



## Sommaire

p5		es-clés de l'aire d'attraction d'Angers
p9		périmètre de l'aire urbaine, place à l'aire d'attraction des villes
	p10	Fini le périmètre de l'Aire urbaine, place à l'Aire d'attraction des villes
	•	Qui dit nouveau périmètre, dit aussi nouveau panel de comparaison !
	p 12	Définition INSEE des nouvelles AAV
p13	Une cr	roissance dynamique dans l'aire d'attraction d'Angers
	p14	Une croissance plus rapide dans les communes du pôle centre
	-	La taille moyenne des ménages continue de baisser
		La population vieillit avec l'avancée en âge des baby-boomers
p17		rités importantes de revenus au sein de l'aire d'attraction d'Angers
	p18	Le revenu des ménages de l'aire d'attraction d'Angers proche de la moyenne nationale
	p19	Le revenu plus faible chez les personnes seules et les familles monoparentales
	p19	Le revenu des classes populaires du parc public inférieur au seuil de pauvreté
	p20	Le taux de pauvreté pour l'aire d'attraction d'Angers inférieur à ceux de la France et de la moyenne des aires
		de comparaison
p21		issance du parc de logements ralentit dans l'aire d'attraction d'Angers
	•	Ralentissement de la croissance du parc de logements entre 2013 et 2018
	p23	Progression plus importante des appartements au cours des dix dernières années
	p23	Prédominance des grands logements et hausse plus forte du nombre de T3 entre 2013 et 2018
	-	Poursuite de la croissance du nombre de propriétaires entre 2013 et 2018
p25		ion 2010-2020 du nombre de residences principales dans l'aire d'attraction d'Angers
	•	Sur un an, progression moins rapide du nombre de résidences principales notamment à Angers
		Poursuite de la progression du nombre de ménages sans personne à charge
p29		se importante de la construction neuve en 2020 dans l'aire d'attraction d'Angers
	•	Une augmentation de la construction neuve principalement portée par Angers
	-	La production neuve de 2020 soutenue par le collectif
p33		rché de la promotion neuve s'emballe en 2020 dans l'aire d'attraction d'Angers
	•	Record du nombre de ventes de logements collectifs en 2020 soutenu par le pôle centre
	•	Un prix moyen en hausse qui freine l'accès au logement neuf des familles de l'aire d'Angers
- 27	-	Le marché de l'individuel groupé reste limité et les prix augmentent
p37		lé immobilier de seconde main de l'aire d'attraction d'angers toujours dynamique, avec des prix en
		nausse
	•	En 2020, le nombre de mutations immobilières n'a enregistré qu'un léger repli
-/1	-	Nette accélération de l'augmentation des prix
p41		eurs signes de tension dans le parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers
		Légère réduction de l'offre disponible à la location dans l'aire d'Angers
		Une offre locative sociale différente selon les territoires de l'aire d'Angers
		Un parc relativement économe en énergie
		Moins de logements vacants et mobilité en baisse dans le parc social de l'aire d'Angers
-/E		Signes de tension
p45		ession de la demande locative sociale s'accroît dans l'aire d'attraction d'Angers
	•	Nouvelle hausse de la demande locative sociale au 1 <sup>er</sup> janvier 2021
	•	Une majorité de jeunes et de petits ménages parmi les demandeurs
- / 0		Hausse de la tension locative sociale en 2021
p49		elle baisse des attributions dans le parc social en 2020 dans l'aire d'attraction d'Angers
		Poursuite de la baisse du nombre d'entrants dans le parc locatif social en 2020
	•	Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales parmi les entrants
		Allongement du délai d'obtention d'un logement locatif social dans l'aire d'Angers
nEO.		Hausse de la part d'entrants très modestes en 2020 dans l'aire d'Angers
p53	Annex	
	p54	Chiffres clés habitat par commune de l'aire d'attraction d'Angers

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



## L'aire d'attraction d'Angers en chiffres

#### NOMBRE D'HABITANTS











**432 939** habitants



#### NOMBRE D'EMPLOIS





175 263 emplois

+3 315 sur 5 ans

#### REVENU MÉDIAN

Revenu médian mensuel disponible par unité de consommation



#### NOMBRE DE LOGEMENTS



213 955





+12 403

195 392

résidences principales 58,3% de maisons

dont

53,8% de propriétaires 24,8% de locatif privé 20,4% de locatif social

1,0% de logés gratuitement







+1 963 entre 2019 et 2020

#### LOCATIF PUBLIC





22,3% des résidences principales

> Vacance en baisse (1,4%)

44 338 logements HLM au 1er janvier 2020

#### LOCATIF PRIVÉ

Loyer moyen entre janvier et décembre 2020 pour ALM (logements proposés à la location)

11,3 €/m<sup>2</sup>/SH
(SH = surface habitable)

#### 54 744 BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT AU 31.12.2020

54 744 bénéficiaires d'une aide au logement au 31.12.2020 + 1 376 bénéficaires sur un an

#### LOGEMENTS COMMENCÉS



2734

(date de prise en compte) dont 1 458 maisons





#### MUTATIONS (MARCHÉ DE SECONDE MAIN)

5 788 transactions en 2020 dont :



Appartements 2 147

Prix moyens 2 444 €/m² soit +19% sur un an



Maisons 3 641

223 174 € soit +8,8% sur un an

#### LOCATIF PUBLIC

Loyer moyen au 01/01/2020

**5,93 €/m²/SH** (SH = surface habitable)

pour l'aire d'attraction d'Angers (logements loués pour la 1<sup>re</sup> fois ou reloués)

17 175 demandes HLM au 1er janvier 2020

+1 171 demandes sur un an

3 829 attributions en 2020

-1 154 attributions

#### LOGEMENTS NEUFS COMMERCIALISÉS

1 283 logements neufs vendus en 2020



1 154 appartements 3 893 €/m²



**129 maisons** 196 737 € le lot

## FINI LE PÉRIMÈTRE DE L'AIRE URBAINE, PLACE À L'AIRE D'ATTRACTION DES VILLES

- FINI LE PÉRIMÈTRE DE L'AIRE URBAINE, PLACE À L'AIRE D'ATTRACTION DES VILLES
- QUI DIT NOUVEAU PÉRIMÈTRE, DIT AUSSI NOUVEAU PANEL DE COMPARAISON !
- DÉFINITION INSEE DES NOUVELLES AAV

L'aire d'attraction des villes (AAV) est un nouveau périmètre proposé par l'INSEE depuis fin 2020 en remplacement de celui des aires urbaines (qui avait été mis en place en 2010). Sont ici synthétisés le concept et la définition des aires d'attraction ainsi que le panel des aires de comparaison avec l'aire d'attraction d'Angers.

L'AA d'Angers est le nouveau périmètre utilisé par l'agence d'urbanisme pour l'état annuel du marché du logement. Elle compte 81 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2021.



# Fini le périmètre de l'Aire urbaine, place à l'Aire d'attraction des villes

Fin 2020, l'INSEE a remplacé le zonage en aire urbaine (datant de 2010) par celui de l'aire d'attraction des villes (AAV).

Elle s'appuie toujours sur l'étendue de l'influence de la ville sur les communes environnantes. Cette aire est donc un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle et d'une couronne qui regroupe au moins 15% des actifs qui travaillent dans ce pôle (au lieu des 40% de l'aire urbaine). La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune centre (ou ville centre). Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population.

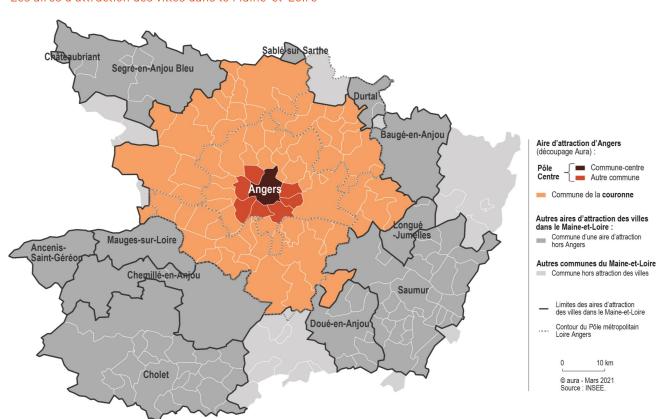
Parmi les 681 aires, Angers se classe à la 21° place et en 9° position de la strate des aires comprises entre 200 000 et 700 000 habitants<sup>1</sup>.

L'aire d'attraction d'Angers rassemble **81 communes** (+4 par rapport à l'ancien découpage de l'aire urbaine), soit 46% du total du Maine-et-Loire .

Ce nouveau périmètre compte 432 939 habitants en 2018, soit **53% de la population départementale**.

(1) Classement établi avec la population municipale de 2018

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



Le pôle principal de l'aire d'attraction d'Angers Avrillé, regroupe Angers, Les Ponts-de-Cé, St-Barthélemy d'Anjou et Trélazé limitrophes d'Angers de plus de 9 000 habitants), très réduit en comparaison de l'unité urbaine d'Angers qui comptabilise au total dix communes (Angers, Avrillé, Beaucouzé, Bouchemaine, Les Garennes-sur-Loire, Mûrs-Erigné, Les Ponts-de-Cé, St-Barthélemy d'Anjou, Ste-Gemmes-sur-Loire et Trélazél.

#### Pour l'observatoire de l'habitat, le pôle principal de l'aire d'attraction d'Angers est remplacé par le pôle centre du Pôle métropolitain Loire Angers.

Il correspond peu ou prou à la 1ère couronne angevine du marché du logement et comprend 8 communes : Angers, Avrillé, Beaucouzé, Bouchemaine, Les Pontsde-Cé, St-Barthélémy d'Anjou, Ste-Gemmes-sur-Loire et Trélazé.

# Qui dit nouveau périmètre, dit aussi nouveau panel de comparaison!

Pour poursuivre les comparaisons avec d'autres aires d'attraction des villes, ont été retenues celles des aires du Pôle Métropolitain Loire Bretagne, ainsi que celles comptant entre 350 000 et 550 000 habitants, à l'exception de celles de Genève et de Cannes /Antibes.

Au total, 17 aires d'attraction seront comparées à celle d'Angers.

#### Nombre de communes, d'habitants et d'emploi dans les aires d'attraction des villes de comparaison

	Aire d'attraction des villes			Ville centre			
	Nombre de communes	Nbre d'habitants en 2017	Nbre d'emplois en 2017	Nbre d'habitants en 2017	Part population	Nbre d'emplois en 2017	Part emploi
Nantes	116	983 310	443 576	309 346	31%	190 894	43%
Rennes	183	739 974	329 886	216 815	29%	139 908	42%
Tours	162	515 076	208 277	135 787	26%	82 603	40%
Nancy	353	511 257	205 024	104 286	20%	67 591	33%
Clermont-Ferrand	209	498 877	206 543	143 886	29%	102 420	50%
Saint-Étienne	105	496 132	188 935	172 565	35%	81 187	43%
Caen	296	467 642	186 210	105 354	23%	72 650	39%
Orléans	136	447 829	190 080	116 685	26%	68 504	36%
Angers	81	429 669	173 113	152 960	36%	84 336	49%
Perpignan	118	409 557	132 032	120 158	29%	64 945	49%
Dijon	333	410 168	175 401	156 920	38%	92 642	53%
Mulhouse	132	409 929	151 828	109 443	27%	55 060	36%
Brest	68	370 033	150 094	140 064	38%	80 061	53%
Metz	245	366 992	157 572	116 429	32%	76 715	49%
Le Mans	144	366 377	141 572	142 946	39%	82 131	58%
Reims	295	353 727	142 332	182 460	52%	90 478	64%
Amiens	369	354 520	134 742	134 057	38%	78 284	58%
Saint-Nazaire	24	211 464	88 283	69 993	33%	37 815	43%

Source : INSEE, Recensement de la population 2017, population et emploi au lieu de travail (exploitation principale).

### Définition INSEE des nouvelles AAV

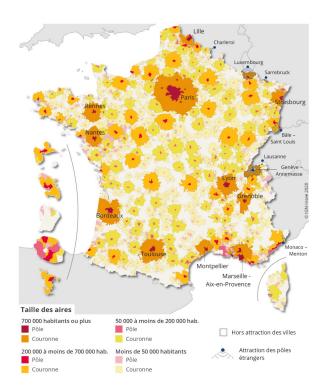
L'AAV définit l'étendue de l'influence d'une ville sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction.

Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la couronne de l'aire d'attraction du pôle. La définition des plus grandes aires d'attraction des villes est cohérente avec celle des « cities » et « aires urbaines fonctionnelles » utilisées par Eurostat et l'OCDE pour analyser le fonctionnement des villes. Le zonage en aires d'attraction des villes facilite ainsi les comparaisons internationales et permet de visualiser l'influence en France des grandes villes étrangères. Ainsi, sept aires ont pour commune-centre une ville localisée à l'étranger (Bâle, Charleroi, Genève, Lausanne, Luxembourg, Monaco et Sarrebruck).

Les aires sont classées suivant le nombre total d'habitants de l'aire. Les principaux seuils retenus sont : Paris, 700 000 habitants, 200 000 habitants et 50 000 habitants. Les aires dont le pôle est situé à l'étranger sont classées dans la catégorie correspondant à leur population totale (française et étrangère).

Le zonage en aires d'attraction des villes (ZAAV) 2020 se substitue au zonage en aires urbaines (ZAU) de 2010.



#### Liens vers des articles parus sur le sujet :

- En France, neuf personnes sur dix vivent dans l'aire d'attraction d'une ville : https://www.insee.fr/fr/statistiques/4806694
- La fin des aires urbaines en France. L'INSEE propose un zonage en aires d'attraction des villes : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/actualites/veille/breves/zonage-aires-attraction-villes
- L'Insee change de méthode pour mesurer l'attraction des villes : https://www.idcite.com/L-Insee-change-de-methode-pour-mesurer-l-attraction-des-villes a51610.html
- Le nouveau zonage en aires d'attraction des villes : une grille de lecture de la géographie des ménages : https://www.insee.fr/fr/statistiques/4987459
- L'Insee change de méthode pour mesurer l'attraction des villes : http://www.observationsociete.fr/territoires/linsee-change-de-methode-pour-mesurer-lattraction-des-villes.html

## UNE CROISSANCE DYNAMIQUE DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

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

En 2018, près de 433 000 habitants vivent dans l'aire d'attraction d'Angers, soit une croissance moyenne de 0,7% par an depuis 10 ans. La population augmente plus vite dans les communes situées dans la périphérie d'Angers et des principales villes du département, témoignant ainsi de la poursuite de l'étalement urbain.

Depuis 1990, le nombre de ménages tend à croître plus vite que la population. Cette hausse est principalement imputable à l'accroissement des ménages d'une seule personne. De ce fait, la baisse de la taille des ménages se poursuit, atteignant 2,16 en 2018.



## Une croissance plus rapide dans les communes du pôle centre

Représentant 53% de la population départementale, l'aire d'attraction (AA) d'Angers compte près de 433 000 habitants en 2018. Sa croissance démographique entre 2013 et 2018 est identique à celle observée entre 2008 et 2013 (+0.7%/an). Ce taux est supérieur à celui du Maine-et -Loire (+0.4%/an) dont le rythme de croissance est en recul par rapport à la période quinquennale précédente. L'augmentation du nombre d'habitants de l'AA d'Angers contribue pour 94,5% à celle du département.

La croissance 2013-2018 de l'AA d'Angers est essentiellement portée par Angers (+0.6%/ an contre +0.2% entre 2008 et 2013) et les autres communes du

pôle centre (+1,3%/ an contre +0.6%/an sur la période précédente) avec, notamment, une relance de la production neuve dans le cœur de l'aire. A l'inverse, le taux de croissance des communes de la couronne angevine s'est atténué entre les deux périodes intercensitaires passant de +1,0%/an à +0,6%/an, et plus nettement pour les communes hors ALM.

Entre 2013 et 2018, le pôle centre hors Angers enregistre le plus fort excédent migratoire de l'aire (+0,98%/an), tandis que le moteur de la croissance démographique des autres territoires demeure, bien qu'en baisse, l'excédent naturel.

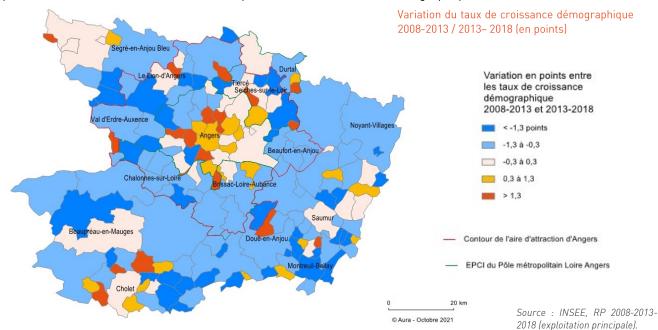
Evolution de la croissance démographique par territoire

Territoires	Population 2018	Variation 2008- 2013 (moy./an)	Variation 2013- 2018 (moy./an)	Taux annuel 2008-2013	Taux annuel 2013-2018
Angers	154 508	+344	+877	0,2%	0,6%
Reste Pôle centre	66 328	+508	+799	0,8%	1,3%
Couronne	212 103	+2066	+1319	1,0%	0,6%
aire d'attraction d'Angers	432 939	+2918	+2995	0,7%	0,7%
CU Angers Loire Métropole	299 476	+1380	+2376	0,5%	0,8%
CC Loire Layon Aubance	56 389	+554	+166	1,0%	0,3%
CC Anjou Loir et Sarthe	27 873	+210	+135	0,8%	0,5%
Pôle métropolitain Loire Angers	383 738	+2145	+2677	0,6%	0,7%
Département Maine-et-Loire	815 883	+5077	+3169	0,6%	0,4%

Source: INSEE, RP 2008,-2013,-2018 (exploitation principale).

#### LA CROISSANCE SE CONCENTRE AU CŒUR DE L'AIRE D'ATTRACTION

La croissance démographique s'est recentrée en faveur du pôle centre de l'AA d'Angers. De même, à l'échelle départementale, les villes-centres telles que Cholet, Saumur, le Lion-d'Angers ainsi que leurs périphéries proches enregistrent également une reprise de leur croissance démographique entre 2013 et 2018.



## La taille moyenne des ménages continue de baisser

En 2018, un ménage de l'aire d'attraction d'Angers compte en moyenne 2,16 personnes (contre 2,26 en 2008 et 2,63 en 1990). La diminution de la taille moyenne des ménages s'observe sur l'ensemble des territoires de comparaison (Maine-et-Loire : 2,22 en 2018 contre 2,71 en 1990). Allongement de l'espérance de vie, fécondité maîtrisée, vie en couple tardive, décohabitation juvénile, ruptures d'union plus fréquentes contribuent à réduire la taille des ménages.

Celle-ci reste plus élevée dans les communes situées dans la couronne angevine que dans celles du cœur de l'aire.

La diminution de la taille moyenne des ménages s'accompagne de la progression du nombre de ménages composés d'une seule personne. Ceux-ci représentent désormais 39% des ménages de l'aire contre 36% en 2008. A Angers, ils représentent plus de la moitié des ménages en 2018 (55% contre 50,5% en 2008). Ce phénomène est aussi lié au développement de résidences étudiantes et seniors. Les villes-centres telles que Saumur et Cholet présentent également un taux de ménages d'une seule personne supérieur à 40% (respectivement 46% et 42%). L'offre de petits logements, en locatif, est plus importante dans ces trois villes.

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



Source: INSEE, RP 1990-1999-2008-2013-2018 (exploitation principale).

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

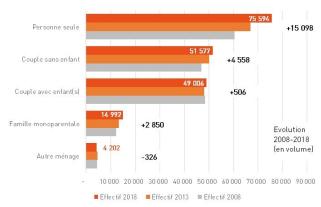
En 2018, l'aire d'attraction d'Angers compte 195 370 ménages soit un rythme de croissance annuel de 1,24% depuis 2008 (+22 686 en volume), deux fois supérieure à celle de la population (+0,6%/ an).

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

Entre 2008 et 2018, les ménages composés d'une personne seule et les familles monoparentales ont fortement progressé : respectivement sur un rythme de +2,25%/ an et +2,13%/an, soit deux fois plus rapide que celui de l'ensemble des ménages .

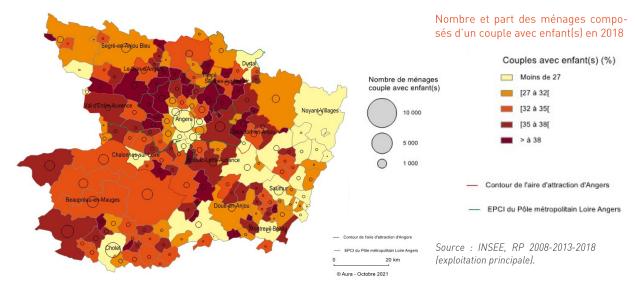
L'augmentation des ménages composés d'une seule personne contribue pour 67% à celle de l'ensemble des ménages de l'AA d'Angers.

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



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

En 2018, la part des couples avec enfant(s) est assez hétérogène entre les communes du département. Néanmoins, plus on s'éloigne des villes-centres plus elle est élevée. Ainsi, la couronne de l'AA d'Angers compte 35,3% de couples avec enfant(s) contre 25,2% dans le pôle centre (hors Angers) et 14,4% à Angers. Cependant, leur poids s'est réduit de 3,4 points depuis 2008, dans la couronne (-6,4 points pour le pôle centre hors Angers et – 2,1 points pour Angers).

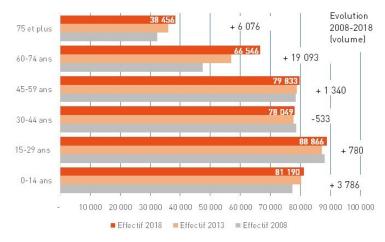


## La population vieillit avec l'avancée en âge des baby-boomers

En 2018, près d'une personne sur quatre (24,3%) de l'aire d'attraction d'Angers a 60 ans ou plus. Cette part a augmenté de 4,5 points en 10 ans. Le vieillissement de la population s'accélère depuis 2008-2013 (+3,1%/an) avec l'arrivée à ces âges des premières générations nombreuses nées après-guerre, notamment dans la première couronne d'Angers (+4,2%/an), associée à une première phase de périurbanisation.

Ainsi Avrillé, Bouchemaine, Ecouflant, Les Ponts-de-Cé, Saint-Barthélemy-d'Anjou ou encore Sainte-Gemmes-sur-Loire comptent plus de 30% de personnes âgées de 60 ans et plus. La principale époque de construction des logements de ces communes se situe entre 1971 et 1990 : 39% contre 35% pour l'ensemble du pôle centre et 32% pour l'AA d'Angers.

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



Source: INSEE, RP 2008-2013-2018 (exploitation principale).

En parallèle, la part stable des moins de 14 ans depuis 2008 (19%) masque une nette hausse de leurs effectifs en 10 ans (+3 786). La part des 15-29 ans relativement élevée (22%) s'explique essentiellement par l'offre de formation présente à Angers et la présence d'étudiant(e)s sur le territoire. La baisse des effectifs des 30-44 ans sur 10 ans s'explique principalement par un creux des naissances en France entre 1972 et 1976, puis en 1983.

## DISPARITÉS IMPORTANTES DE REVENUS AU SEIN DE L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- LE REVENU DES MÉNAGES DE L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS PROCHE DE LA MOYENNE NATIONALE
- LE REVENU PLUS FAIBLE CHEZ LES PERSONNES SEULES ET LES FAMILLES MONOPARENTALES
- LE REVENU DES CLASSES POPULAIRES DU PARC PUBLIC INFÉRIEUR AU SEUIL DE PAUVRETÉ
- LE TAUX DE PAUVRETÉ POUR L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS INFÉRIEUR À CEUX DE LA FRANCE ET DE LA MOYENNE DES AIRES DE COMPARAISON

En 2018, le revenu de l'ensemble des ménages de l'aire d'attraction d'Angers reste très proche du revenu médian disponible des ménages de la France métropolitaine. Il existe cependant des écarts importants de revenu selon les types de ménage et au sein des territoires de l'aire d'Angers.

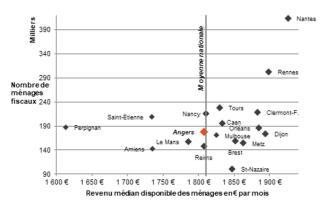


# Le revenu des ménages de l'aire d'attraction d'Angers proche de la moyenne nationale

Le revenu médian disponible par unité de consommation de l'aire d'attraction d'Angers (1 808 € par mois) est proche de celui de la France métropolitaine (1 811 € ) et de celui des Pays de la Loire (1 802 €).

Il est plus élevé que celui de la moyenne départementale (1 759 €), mais se positionne dans la moyenne basse de notre échantillon de comparaison¹.

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



Source : INSEE, Filosofi, revenu médian disponible des ménages en 2018.

(2) Source : INSEE, RP 2017.

Les caractéristiques des ménages expliquent en partie la position d'Angers en comparaison des autres aires de notre échantillon et de la France métropolitaine :

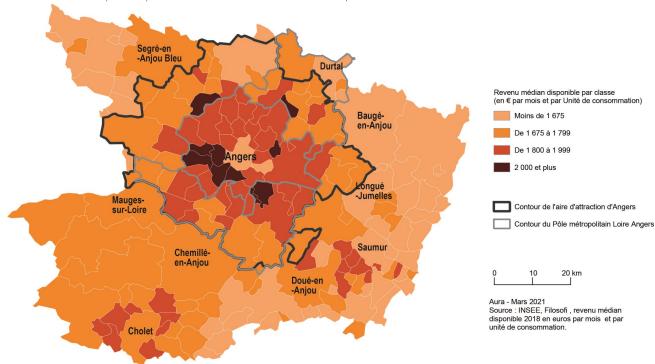
- un poids un peu plus faible de cadres et de professions intellectuelles supérieures (17% contre en moyenne 18% et 18,2%)<sup>2</sup>;
- une proportion moins importante de ménages imposés (49% contre en moyenne 54% et 52%)<sup>2</sup>.

### DES ÉCARTS IMPORTANTS DE REVENUS ENTRE LES MÉNAGES DES COMMUNES

Dans l'aire d'attraction d'Angers, le revenu médian disponible des ménages varie de 1 656 € (Les Hauts d'Anjou) à 2 231 € (Bouchemaine, le plus élevé au niveau départemental), soit un écart de 575 € par mois. Dans le cœur de l'aire, Angers et Trélazé se détachent des autres communes par un revenu médian inférieur à celui des communes voisines (respectivement 1 675 € et 1 662 €), notamment lié à la présence de quartiers prioritaires, concentrant plus de ménages modestes.

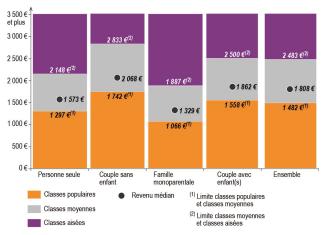
Dans le département, les revenus des ménages de la plupart des communes situées sur les pourtours NO et SE du Maine-et-Loire sont parmi les plus bas (le plus faible, 1503 €, est observé à Vernoil-le-Fourrier).





# Le revenu plus faible chez les personnes seules et les familles monoparentales

Revenu disponible selon le type de ménage de l'Aire d'attraction d'Angers en 2018 (en € mensuels par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu disponible des ménages en 2018.

NB: Selon l'observatoire des inégalités, les catégories populaires rassemblent les ménages dont les revenus vont jusqu'aux 30% des plus bas revenus (3e décile). Les classes moyennes se situent entre les 30% les plus pauvres et les 20% les plus riches (8e décile). Les classes aisées occupent les 20% supérieurs. Il diffère de celui calculé par l'observatoire des inégalités qui calcule ces catégories à partir du revenu brut fiscal et non à partir du revenu disponible de l'INSEE.

En 2018, le revenu médian disponible des personnes seules et des familles monoparentales est plus bas que celui des autres ménages de l'aire d'attraction d'Angers et en deçà de ceux de la France métropolitaine (respectivement 1 573 € contre 1 628 € et 1 329 € contre 1 385 €).

Cela peut être lié à une **plus faible part de cadres chez les personnes seules** dans l'aire d'attraction d'Angers (7%), alors qu'elle s'établit en moyenne à 8% dans les autres aires et à 9% à l'échelle nationale.

Pour les familles monoparentales souvent en plus grande précarité, l'écart peut s'expliquer par une part plus importante de **ménages avec deux enfants et plus** à Angers (42% contre 37% dans notre échantillon et 35% au niveau national).

Le revenu des ménages de la classe moyenne de l'aire d'attraction d'Angers se situe entre 1 482 et 2 483 € par mois. Ces seuils de revenu sont proches de ceux des couples avec enfant(s) et inférieurs à ceux des couples sans enfant.

# Le revenu des classes populaires du parc public inférieur au seuil de pauvreté

Revenu disponible selon le statut d'occupation du ménage de l'Aire d'attraction d'Angers en 2018 (en € mensuels par unité de consommation)

	Propriétaire	Locataire parc privé	Locataire du parc public
Classes populaires	Moins de 1 729 €	Moins de 1 349 €	Moins de 1 036 €
Classes moyennes	De 1 729 à 2 742 €	De 1 349 à 2 209 €	De 1 036 à 1 632 €
Classes aisées	Plus de 2 742 €	Plus de 2 209 €	Plus de 1 632 €
Revenu médian	2 028 €	1 642 €	1 252 €

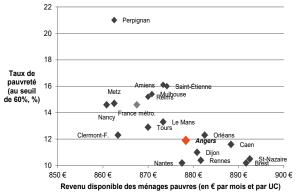
Source : INSEE, Filosofi, revenu médian disponible des ménages en 2018.

Avec moins de  $1\,036\,$  par mois, les classes populaires résidant dans le parc locatif public de l'aire d'attraction d'Angers vivent avec des ressources légèrement inférieures au seuil de pauvreté défini par l'INSEE en  $2018\,(1\,063\,$  par mois). Ce montant est proche de ceux observés au niveau national  $\{1\,020\,$  et départemental  $\{1\,042\,$   $\}$ .

Cet écart s'explique par une paupérisation des ménages occupant le parc locatif public, qui s'accroît par de nouveaux entrants de plus en plus précaires. Le revenu des ménages de la classe moyenne de l'aire d'attraction d'Angers s'établit entre 1 036 et 2 742 € par mois selon le statut d'occupation, celui des propriétaires étant le plus élevé. Les locataires du parc privé, (souvent plus jeunes, encore étudiants ou entrant juste dans la vie active) ou du parc public (du fait des conditions de ressources pour y accéder) disposent de ressources moindres.

## Le taux de pauvreté pour l'aire d'attraction d'Angers inférieur à ceux de la France et de la moyenne des aires de comparaison

Taux de pauvreté et revenu médian des ménages pauvres en 2018 des aires d'attraction (en € mensuels par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu disponible des ménages pauvres en 2018.

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

(3) Source : INSEE, RP 2017 (exploitation complémentaire).

Le revenu médian des ménages de l'aire d'Angers ne se situe pas parmi les plus élevés de notre échantillon (voir page 2), pour autant son taux de pauvreté se situe parmi les 8 aires ayant les taux les plus bas (de 10,2% pour Nantes à 12,3% pour Orléans). Le taux de pauvreté de l'aire d'Angers s'élève ainsi à 11,9% en 2018 et est très inférieur à celui des aires de comparaison (en moyenne 13,4%) et à celui de la France (14,6%).

L'aire d'Angers se distingue par une part d'emplois à temps partiel plus élevée que les autres aires (20% contre 18%³). Ces ménages ont donc plus de revenus d'activité mais des salaires plus faibles et inversement une part probablement moins importante de ménages vivant uniquement de prestations sociales. Ceci expliquerait le positionnement du taux de pauvreté d'Angers par rapport à celui des autres aires.

Le revenu médian disponible des ménages pauvres de l'aire d'attraction d'Angers est de 878 € par mois en 2018 (deux fois moins que celui de l'ensemble des ménages), très proche de celui des autres aires (16 € d'écart entre le revenu médian disponible de Perpignan le plus bas et de 14 € avec celui de Saint-Nazaire le plus haut) et de la moyenne nationale [868 €).

#### Revenu médian disponible (en € mensuels par unité de consommation) et taux de pauvreté en 2018 (en %)

	Ensemble	Propriétaire	Locataire parc social	Locataire parc privé	Taux de pauvreté (seuil 60%)
Angers	1 675 €	2 250 €	1 184 €	1 653 €	20,0%
aire d'attraction d'Angers	1 808 €	2 028 €	1 252 €	1 642 €	11,9%
CU Angers Loire Métropole	1 815 €	2 137 €	1 235 €	1 686 €	13,8%
CC Anjou Loir et Sarthe	1 755 €	1 844 €	1 338 €	1 543 €	8,5%
CC Loire Layon Aubance	1 858 €	1 944 €	1 352 €	1 601 €	7,0%
Département Maine-et-Loire	1 759 €	1 915 €	1 249 €	1 574 €	11,4%
France métropolitaine	1 811 €	2 053 €	1 247 €	1 573 €	14,6%

Source : INSEE, DGFip, revenu médian disponible des ménages en 2018, géographie administrative au 1er janvier 2019.

#### **Définitions**

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.

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

- RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 2013 ET 2018
- PROGRESSION PLUS IMPORTANTE DES APPARTEMENTS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES
- PRÉDOMINANCE DES GRANDS LOGEMENTS ET HAUSSE PLUS FORTE DU NOMBRE DE T3 ENTRE 2013 ET 2018
- POURSUITE DE LA CROISSANCE DU NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES ENTRE 2013 ET 2018

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

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

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



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

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

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

Evolution du parc de logements

La croissance du parc de logements entre 2013 et 2018 est moins importante qu'au cours de la période 2008-2013 (en moyenne +2 945 contre +2 481 par an). Ce ralentissement de la croissance s'observe dans tous les territoires de l'aire d'Angers et aussi à l'échelle départementale. La croissance du parc de logements s'appuie uniquement sur celle des résidences principales, la légère hausse du nombre de résidences secondaires compense la baisse du parc vacant (entre 2013 et 2018).

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

Source: INSEE, RP 2018 (exploitation principale).

#### HAUSSE CONTINUE DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2008 ET 2018

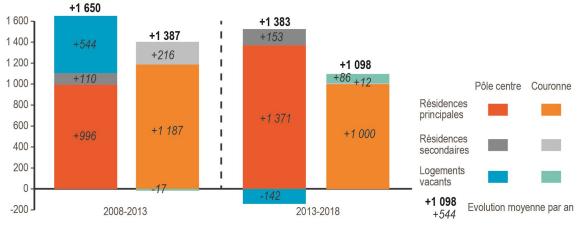
Le nombre de résidences principales s'élève à environ 195 000 unités dans l'aire d'Angers en 2018, en hausse de près de 2 300 logements en moyenne par an sur la période 2008-2018.

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

Cette accélération entre 2013 et 2018 est constatée pour les communes du pôle centre de l'aire d'Angers :

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

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



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

L'aire d'Angers compte 18 562 logements non occupés en permanence, dont 12 845 déclarés vacants en 2018. Ce parc vacant progresse en moyenne de 352 logements par an entre 2008 et 2018, tandis que celui des résidences secondaires augmente de 129 unités par an. Le taux de vacance s'élève à 6% dans l'aire d'Angers, inférieur aux moyennes départementale [6,8%], régionale (6,5%) et nationale (8,1%). Ce taux est en réduction par rapport à 2013 (6,5%).

Plus la vacance est faible, plus le marché est tendu.

## Progression plus importante des appartements au cours des dix dernières années

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

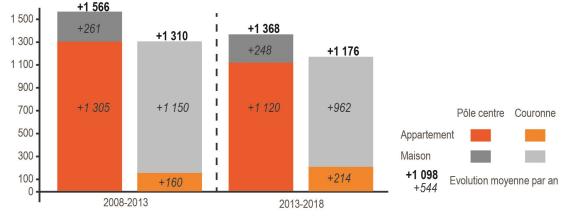
Ainsi, la majorité des logements sont des maisons dans l'aire d'attraction d'Angers (58% en 2018). Cette part se réduit depuis 2008 (-1,5 points sur dix ans).

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

Cependant, la progression de ces grands logements et notamment des T4, s'est légèrement réduite entre les deux périodes intercensitaires (en moyenne +1 435 entre 2008 et 2013 contre +1 213 logements par an entre 2013 et 2018).

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

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

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

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

# Poursuite de la croissance du nombre de propriétaires entre 2013 et 2018

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

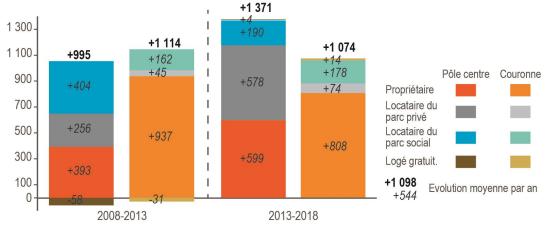
La croissance du parc des propriétaires s'est accentuée entre 2013 et 2018 par rapport à la période 2008-2013 (+1 407 contre +1 331 unités en moyenne par an). Cette hausse peut s'expliquer par de meilleures conditions d'accès à l'emprunt, l'ouverture de secteurs à l'urbanisation, la mise en place de

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

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

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





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

## EVOLUTION 2010-2020 DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- SUR UN AN, PROGRESSION MOINS RAPIDE DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES NOTAMMENT À ANGERS
- POURSUITE DE LA PROGRESSION DU NOMBRE DE MÉNAGES SANS PERSONNE À CHARGE

Au 1er janvier 2020, l'aire d'attraction d'Angers compte 198 893 résidences principales, soit 1 963 de plus sur un an. Cette évolution marque un net ralentissement par rapport à l'augmentation moyenne du nombre de résidences principales constatée entre 2010 et 2019 (2 400 unités de plus par an). Ce ralentissement est principalement subi par la ville d'Angers, du fait de la baisse de la construction neuve en 2019. Les résidences principales de l'aire d'Angers représentent 54,5% de celles du Maine-et-Loire, en progression de 1,5 point sur dix ans.



### Sur un an, progression moins rapide du nombre de résidences principales notamment à Angers

L'aire d'attraction d'Angers compte près de 199 000 résidences principales en 2020, soit 54.5% des résidences principales du Maine-et-Loire.

Entre 2019 et 2020, le nombre de résidences a progressé d'un peu moins de 2 000 unités soit un volume inférieur à celui observé en moyenne depuis 10 ans.

Ce ralentissement est essentiellement enregistré par la commune d'Angers, tandis que le pôle centre et la couronne de l'aire d'Angers conserve leur volume d'augmentation annuelle (respectivement 500 et 1 000 unités de plus). L'accélération sur quelques communes compense le ralentissement sur d'autres.

En 2020, Angers totalise 41,1% des résidences principales de son aire d'attraction. La ville centre a cédé plus d'un point en dix ans au profit du reste du pôle urbain, dont le poids des résidences principales s'élève à 15,3% en 2019. La part de la couronne est quasi stable avec 43,6% des résidences principales de l'aire d'attraction d'Angers.

Evolutions comparées du nombre de résidences principales

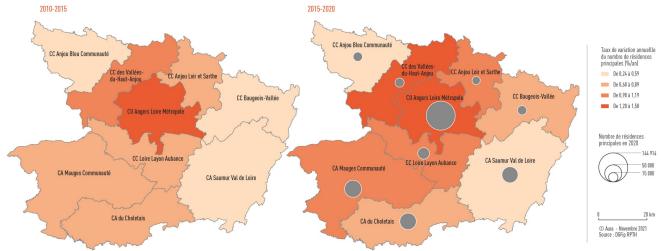
Territoires	2010-2015	2015-2020	2019-2020	2020
Angers	663	837	424	81 752
Reste Pôle centre	613	494	521	30 494
Couronne	1 079	1 029	1 018	86 647
Aire d'attraction d'Angers	2 356	2 360	1 963	198 893
CU Angers Loire Métropole	1 765	1 842	1 376	144 914
CC Loire Layon Aubance	217	178	245	23 129
CC Anjou Loir et Sarthe	101	95	119	11 525
Pôle métropolitain Loire Angers	2 083	2 116	1 740	179 568
Département Maine-et-Loire	3 685	3 409	3 279	365 100

Source : DGFip RP TH aux 1er janvier 2010, 2015 et 2020

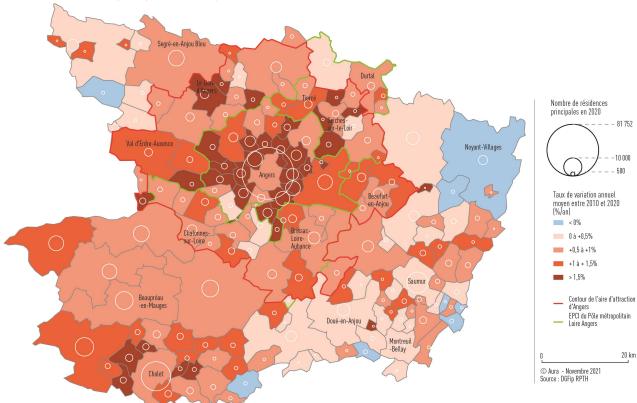
Hors ALM et le Choletais, tous les EPCI ont enregistré un recul de leur taux annuel de variation du nombre de résidences principales entre les deux périodes 2010-2015 et 2015-2020. Les taux de variation pour ALM et le Choletais sont stables, respectivement à +1,32% par an et +0,8% par an.

Les autres EPCI enregistrent une baisse de leur taux, entre -0,1 point pour la CC Anjou Loir et Sarthe et -0.67 point pour la CC des Vallées du Haut Anjou. Cela traduit une certaine re-concentration du développement des logements dans les pôles principaux du département.

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







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

En 2020, 69% des résidences principales de l'aire d'attraction d'Angers sont occupées par des ménages sans personne à charge (personne seule ou couple sans enfant ou colocataires ...). Ces ménages sont de loin les plus importants en nombre (plus de 137 000). Leur augmentation entre 2010 et 2020 représente 82% de la hausse de l'ensemble du nombre des résidences principales au cours de ces 10 années.

Entre 2019 et 2020, la hausse du nombre de résidences principales sans personne à charge a compté pour 97% dans celle de l'ensemble du nombre de résidences principales de l'aire d'Angers : +1 906 rapporté à +1 963.

Parallèlement la baisse du nombre de résidences principales comptant 3 personnes à charge et plus (-152) a été compensée par la hausse des résidences principales avec 1 et 2 personnes à charge (+ 209).

Le vieillissement de la population est la principale cause de ces évolutions (+25 168 habitants de 60 ans et plus entre 2008 et 2018), de même que l'évolution des modes de vie (séparation/divorce, mise en couple plus tardive, ...) et la progression du nombre d'étudiants, sur Angers essentiellement.

Nombre de résidences principales selon le nombre de personnes à charge en 2020 par territoire de l'aire d'attraction d'Angers

			J		
	0 personne à 1 charge	personne à charge	2 personnes à charge	3 personnes et plus à charge	2020
Angers	63 841	7 565	6 424	3 922	81 752
Pôle urbain hors Angers	20 605	3 832	4 026	2 031	30 494
Couronne	52 930	11 328	15 342	7 047	86 647
Aire d'attraction d'Angers	137 376	22 725	25 792	13 000	198 893
CU Angers Loire Métropole	104 321	15 840	16 281	8 472	144 914
CC Loire Layon Aubance	14 461	2 807	4 017	1 844	23 129
CC Anjou Loir-et-Sarthe	7 190	1 495	1 940	900	11 525
Pôle métropolitain Loire Angers	125 972	20 142	22 238	11 216	179 568
Maine-et-Loire	250 345	41 262	48 021	25 472	365 100

Source : DGFip RP TH au 1er janvier 2020

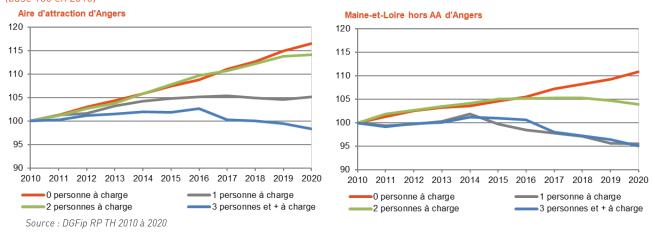
#### Des évolutions contrastées entre l'aire d'attraction d'Angers et le reste du département

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

Parallèlement l'aire d'Angers enregistre toujours une augmentation du nombre de résidences principales composées de ménages avec 1 personne à charge contrairement au reste du département. De même, la baisse du nombre de résidences principales de 3 personnes à charge et plus est plus contenue pour l'aire d'Angers.

En effet, bien qu'il y ait eu une nette augmentation des 60 ans et plus dans la population de l'aire d'Angers entre 2008 et 2018, elle s'est accompagnée d'une progression de la population des moins de 60 ans (+5 373) ce qui n'est pas le cas pour le reste du département (-7 680).

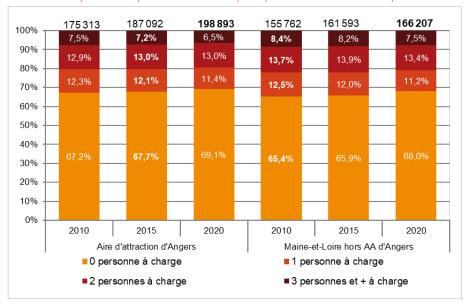
Evolution comparée du nombre de résidences principales selon le nombre de personnes à charge (base 100 en 2010)



En 10 ans, la part des résidences principales avec 0 personne à charge a progressé de 1,9 points dans

l'aire d'Angers et de 2,6 points dans le reste du Maine -et-Loire.

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



Source: DGFip RP TH aux 1er janvier 2010, 2015 et 2020

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

## HAUSSE IMPORTANTE DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2020 DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- UNE AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE PRINCIPALEMENT PORTÉE PAR ANGERS
- LA PRODUCTION NEUVE DE 2020 SOUTENUE PAR LE COLLECTIF

En 2020, le nombre de logements mis en chantier dans l'aire d'Angers retrouve un niveau élevé comme en 2018, malgré le contexte de la crise sanitaire. La production à Angers est particulièrement intense, du fait de l'attractivité du territoire et de la possibilité pour les investisseurs de défiscaliser (Pinel).

Ce recentrage de la production neuve sur Angers se traduit par une plus forte part de logements en collectif.



# Une augmentation de la construction neuve principalement portée par Angers

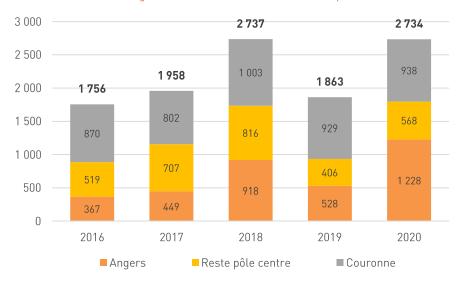
En 2020, on dénombre environ 2 700 logements neufs ordinaires commencés dans l'aire d'Angers, représentant 75% du volume départemental. Cevolume est comparable à celui atteint en 2018.

Entre 2019 et 2020, la construction neuve a augmenté de 47% dans l'aire d'Angers, soit +871 logements sur un an et ce malgré la crise sanitaire.

Cette hausse est principalement portée par Angers, qui accroît sa production neuve de 700 unités sur un an (soit 80% de l'évolution 2019-2020 de l'aire), sous l'effet du dispositif de défiscalisation (Pinel) remis en place en juillet 2019 et de son attractivité (qualité de vie, croissance démographique, de l'emploi...).

Cette évolution sur un an est inverse de celle observée aux niveaux régional (-7%) et national (-14%).

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



Source : MEEM/CGDD/S0eS, logements ordinaires commencés en date de prise en compte de 2016 à 2020.

Dans le reste du pôle centre entre 2019 et 2020, l'augmentation du nombre de logements mis en chantier (de 406 à 568 unités en 2020) concerne essentiellement les communes de Trélazé (+149 ; 238 unités en 2020) et des Ponts-de-Cé (+102 ; 119 logements en 2020).

Evolution du nombre de logements neufs ordinaires commencés par territoire

La couronne angevine enregistre une relative stabilité du nombre de logements commencés entre 2019 et 2020 (+1% soit +9 unités). Quatre communes enregistrent une hausse significative de leur production (Longuenée-en-Anjou, Chalonnes-sur-Loire, Bécon-les-Granits et Écouflant) et inversement pour deux autres (Verrières-en-Anjou et Mûrs-Érigné).

	2016-20	)19	2020		
	Moyenne /an	Part	Nombre	Part	
Angers	566	27,2%	1 228	44,9%	
Pôle urbain hors Angers	612	29,4%	568	20,8%	
Couronne	901	43,3%	938	34,3%	
Aire d'attraction d'Angers	2 079	100,0%	2 734	100,0%	
CU Angers Loire Métropole	1 687	86,3%	2 204	87,4%	
CC Loire Layon Aubance	180	9,2%	224	8,9%	
CC Anjou Loir-et-Sarthe	87	4,5%	93	3,7%	
Pôle métropolitain Loire Angers	1 954	100,0%	2 521	100,0%	
Département du Maine-et-Loire	3 018		3 633		

Source : MEEM/CGDD/SOeS, logements ordinaires commencés en date de prise en compte de 2016 à 2020).

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le nombre de logements mis en chantier à Angers s'élève à 656 unités, et si on extrapole, le volume serait comparable à celui de 2020. Dans le reste des autres communes de l'agglomération angevine, les résultats ne sont pas exploitables en raison de la cyberattaque informatique.

La construction neuve est aussi plus dynamique dans les deux autres communautés de communes au 1er semestre 2021 : 154 mises en chantier pour Loire Layon Aubance et 62 pour Anjou Loir et Sarthe.

## La production neuve de 2020 soutenue par le collectif

1 458 logements neufs en collectif ont été construits en 2020, représentant 53% du total de l'aire urbaine d'Angers et 93% de la production neuve départementale.

La production d'appartements se concentre dans les communes du pôle urbain d'Angers (87% du total du Maine-et-Loire en 2020) et notamment à Angers (1 085 appartements neufs). L'aire d'Angers retrouve son niveau de 2018.

Dans le reste de l'aire d'Angers, Chalonnes-sur-Loire enregistre 22 appartements mis en chantier en 2020, 6 à Écouflant et 5 dans les Hauts d'Anjou.

La construction neuve dans les communes de la couronne angevine est quasi exclusivement composée de maisons individuelles (90% en 2020, soit 847 unités). Cependant, Angers avec 143 maisons neuves représente à elle seule 11% de la production individuelle neuve de l'aire d'attraction de 2020, suivie de près par Trélazé (10%, 132 maisons).

Depuis 2017, le nombre de maisons neuves dans l'aire d'Angers est relativement stable autour de 1 200 par an, puisque les opérations d'aménagement ou de lotissement en individuel s'enchaînent d'une commune à l'autre de manière équilibrée.

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



Source : MEEM/CGDD/S0eS, logements ordinaires commencés en date de prise en compte de 2016 à 2020.

Le poids des logements en collectif parmi la construction neuve de l'aire d'attraction continue à s'accroître au 1<sup>er</sup> semestre 2021 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (de 42 à 64%).

84% de ces mises en chantiers se localisent à Angers.

Cette hausse de la part du collectif dans le neuf ne se retrouve pas aux échelles régionale et nationale, celle-ci se maintenant respectivement autour de 40% et de 55%.

#### Evolution du nombre de logements neufs en collectif par territoire

•					
	2016-20	019	2020		
	Moyenne /an	Part	Nombre	Part	
Angers	436	48,6%	1 085	74,4%	
Pôle urbain hors Angers	321	35,7%	282	19,3%	
Couronne	141	15,7%	91	6,2%	
Aire d'attraction d'Angers	898	100,0%	1 458	100,0%	
CU Angers Loire Métropole	883	98,4%	1 414	97,7%	
CC Loire Layon Aubance	11	1,3%	33	2,3%	
CC Anjou Loir-et-Sarthe	3	0,3%	0	0,0%	
Pôle métropolitain Loire Angers	897	100,0%	1 447	100,0%	
Département du Maine-et-Loire	1 006		1 572		

Source : MEEM/CGDD/S0eS, logements ordinaires commencés en date de prise en compte de 2016 à 2020.

#### Définitions :

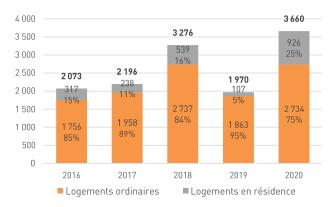
#### Logements ordinaires commencés:

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

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

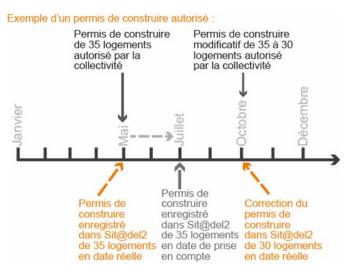
Autres logements commencés en résidence (exemple : résidence personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, résidences sociales etc.). Ils se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisir, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. Les foyers ou les hôtels qui ne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

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



Source : MEEM/CGDD/S0eS, logements commencés en date de prise en compte de 2016 à 2020.

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



Les séries en date réelle rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte tenu des retards de transmission, les chiffres en date réelle relatifs au mois N font l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser progressivement.

A l'inverse, dans les séries en date de prise en compte, chaque événement est comptabilisé au titre du mois au cours duquel l'information a été transmise.

Dans la présente note, les données utilisées proviennent uniquement du fichier en date de prise en compte, pour être au plus près de l'actualité (série renseignée jusqu'à fin juillet 2021 alors que celle en date réelle s'arrête à fin 2019).

Depuis les cinq dernières années, les deux séries établissent des volumes annuels relativement proches. Ainsi, pour l'aire d'attraction d'Angers en 2019 : 1 987 logements ordinaires neufs commencés en date réelle contre 1 863 en date de prise en compte.

## LE MARCHÉ DE LA PROMOTION NEUVE S'EMBALLE EN 2020 DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- RECORD DU NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS EN 2020 SOUTENU PAR LE PÔLE CENTRE
- UN PRIX MOYEN EN HAUSSE QUI FREINE L'ACCÈS AU LOGEMENT NEUF DES FAMILLES DE L'AIRE D'ANGERS
- LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL GROUPÉ RESTE LIMITÉ ET LES PRIX AUGMENTENT

Après un repli en 2019, le marché immobilier de l'appartement neuf a été très actif dans l'aire d'attraction d'Angers, enregistrant un nombre de ventes record en 2020, à l'inverse des tendances nationale et régionale. L'activité a été dopée par l'attractivité de l'agglomération angevine, notamment auprès des investisseurs.

Mais l'offre commerciale se réduit, entraînant une tension sur le marché et une hausse des prix. Celle-ci pénalise une partie des familles dans leur projet d'accession au sein de l'aire d'Angers.



L'année 2020 a été impactée par l'allongement du calendrier des élections locales, les confinements successifs liés à la crise sanitaire (« stop and go » des chantiers, pénurie de matériaux, manque de main d'œuvre...), un durcissement des conditions à l'accession (augmentation des apports personnels dans les projets d'acquisition des ménages...) etc.

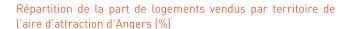
## Record du nombre de ventes de logements collectifs en 2020 soutenu par le pôle centre

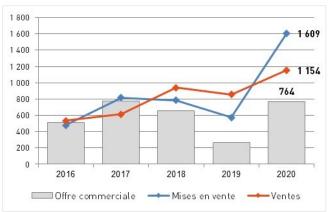
Entre 2019 et 2020, le nombre de ventes de logements collectifs a augmenté dans l'aire d'attraction d'Angers (+34%) soutenant l'activité départementale (+19%), alors que l'on constate un net repli du marché régional (-22%) et national (-30%).

Le marché du collectif a été très actif à Angers : 1 082 ventes en 2020 (94% des ventes de l'aire d'Angers) soit une hausse de +54% sur un an, liée au renouvellement de l'éligibilité de la ville au dispositif de défiscalisation Pinel en juillet 2019.

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

Le nombre de ventes, jamais observé au cours de la dernière décennie (près de 100 par mois), résulte d'une plus grande attractivité du territoire (hausse du nombre d'emplois et de la croissance démographique entre 2013 et 2018 etc.), d'une progression de la production de logements neufs entre 2019 et 2020 (voir note sur la construction neuve), ce que l'on n'observe ni au niveau régional (-7%), ni au niveau national (-14%)







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

Au 1er semestre 2021, Angers Loire Métropole enregistre une poursuite de la hausse de l'activité de la promotion immobilière (+66% de ventes par rapport au 1er semestre 2020 selon OLOMA¹), supérieure à celles des Pays de la Loire (+34%) et de la France (+23%).

ALM a progressé de 385 unités entre 2019 et 2020 (de 330 à 715 selon OLOMA). De ce fait, 85% des logements vendus en 2020 sont des T2 ou T3 et 6% des T4.

Le nombre de bien acquis par des investisseurs sur

57% des cessions d'ALM de 2020 sont situées en secteur aménagé (contre 40% en 2019).

#### **BAISSE DU STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES**

Fin 2020, le nombre de mises en ventes dans l'aire d'Angers s'élève à 1 609 appartements, permettant de reconstituer une offre commerciale plus importante qu'un an auparavant (764 contre 266 unités).

Cependant sur ALM au 1er semestre 2021, ce stock de logements disponibles se réduit à 472 logements (contre 759 unités fin 2020), en raison du rythme toujours soutenu de ventes.

ALM compte 81,5% de l'offre commerciale du département.

Le stock disponible équivaut à moins de six mois de commercialisation théorique à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021, ce qui participe à la tension sur le marché du neuf et contribue à une augmentation des prix.

(1) Observatoire du logement de la métropole atlantique (OLOMA) -Adéquation, Promotion immobilière sur Angers Loire Métropole.

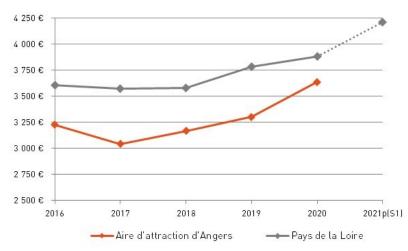
# Un prix moyen en hausse qui freine l'accès au logement neuf des familles de l'aire d'Angers

Entre 2019 et 2020, le prix moyen des appartements a progressé de +10% sur l'aire d'Angers, s'élevant à 3 638 € par m². Cette hausse s'observe aussi aux échelles départementale (+5%) et régionale (+2%).

Selon OLOMA, le prix moyen d'un appartement neuf dans l'agglomération angevine s'élève à 3 893 € par m² (libre et hors parking) à la fin du 2e trimestre 2021, soit une nouvelle hausse de 10% sur un an.

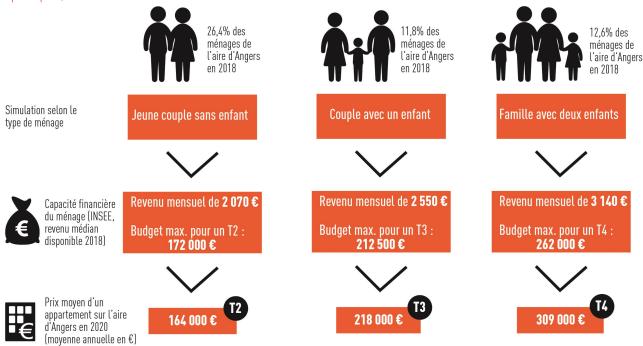
Cette hausse des prix pénalise une partie des ménages à la recherche d'un appartement neuf dans l'aire d'Angers : les familles avec enfants ont, compte tenu de leurs revenus, un budget d'acquisition de 262 000 € alors que le prix moyen pour un appartement neuf de type 4 s'élève à 309 000 € (voir simulations en bas de page). Ainsi des ménages sont contraints de s'éloigner du cœur de l'aire pour trouver un logement à un prix plus abordable.

#### Evolution du prix d'un appartement neuf par territoires (moyenne par an en € par m²)



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

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



Calculs réalisés à partir de la base des données de revenus disponibles INSEE Filosofi 2018. Simulation réalisée avec un taux effectif global : 1,20% sur 25 ans et un taux d'endettement de 30%. Source : DREAL Pays de la Loire, Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN).

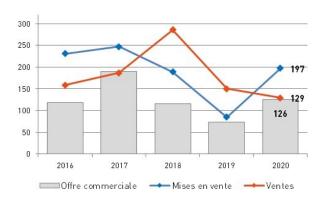
# Le marché de l'individuel groupé reste limité et les prix augmentent

Fin 2020, le nombre de ventes de maisons s'établit à 129 dans l'aire d'Angers, en baisse de 14% sur un an. Le ralentissement du marché individuel groupé s'observe aussi au niveau départemental (-17%), régional (-19%) et national (-26%).

A l'échelle d'ALM, ce marché a aussi été moins actif avec 71 logements vendus en individuel groupé sur ALM en 2020 (volume baissant de moitié entre 2019 et 2020).

Au 1er semestre 2021, 64 ventes sont totalisées sur ALM selon OLOMA contre 35 maisons un an auparavant. Ce rebond de l'activité se constate aussi à l'échelle départementale (87 ventes entre les premiers semestres 2020 et 2021 contre 46).

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

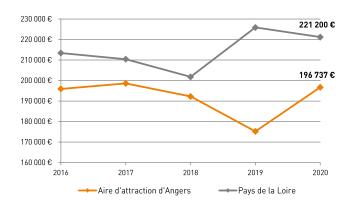


En 2020, le nombre de mises en vente d'individuels groupés sur l'aire d'Angers s'élève à 197 unités, volume qui a doublé sur un an, comme pour ALM (soit 116 maisons fin 2020).

#### RECONSTITUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE

La hausse du nombre de mises en vente permet une petite reconstitution du stock, s'élevant à 126 unités sur l'aire d'Angers et à 102 pour ALM à fin 2020.

Evolution du prix d'une maison neuve par territoires (moyenne par an en € par lot)



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

#### **HAUSSE DES PRIX EN 2020**

Le prix moyen d'un logement neuf en individuel groupé dans l'aire d'Angers s'élève à environ 197 000 € fin 2020, en hausse de 12% sur un an. Le prix unitaire au niveau régional est 12% plus élevé (intégrant Nantes Métropole) mais on observe une légère baisse du prix entre 2019 et 2020 (-2%).

Là encore, cette hausse des prix ne permet pas l'accès à une maison individuelle neuve de tous les ménages de l'aire d'Angers.

#### Définition :

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

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

## MARCHÉ IMMOBILIER DE SECONDE MAIN DE L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS TOUJOURS DYNAMIQUE, AVEC DES PRIX EN FORTE HAUSSE

- EN 2020, LE NOMBRE DE MUTATIONS IMMOBILIÈRES N'A ENREGISTRÉ QU'UN LÉGER REPLI
- NETTE ACCÉLÉRATION DE L'AUGMENTATION DES PRIX

En 2020, Le nombre de logements ayant fait l'objet d'une mutation immobilière est proche de 6 500, le 2º plus haut niveau observé après le record de l'année 2019 (6 900 mutations).

Les mutations de logements dans l'aire d'attraction d'Angers représentent 53% de celles du Maine-et-Loire.

La valeur foncière totale des mutations de logements atteint plus d'un milliard d'euros.

Les maisons représentent 63% des mutations de logements en 2020.



## En 2020, le nombre de mutations immobilières n'a enregistré qu'un léger repli

L'aire d'attraction d'Angers a enregistré près de 6 500 mutations de logements en 2020, contre 6 900 en 2019, soit une baisse de 6,5% (-4% au niveau national). Malgré la crise sanitaire qui a vu le nombre de mutations s'effondrer en mars et avril, l'aire d'attraction d'Angers enregistre, en 2020, le 2e plus important volume de vente de logements sur le marché de seconde main depuis 10 ans. Le rattrapage s'est en grande partie fait à partir de septembre, comme au niveau national. En effet, le nombre de mutations de logements sur les 4 derniers mois de l'année 2020 a été le plus élevé des quatre dernières années.

Evolution du nombre de mutations par mois dans l'aire d'attraction d'Angers



Source : DGFip—DVF—mise à jour 2° semestre 2021

L'impact de la crise sanitaire sur les comportements immobiliers est encore loin d'être précisément analysé. Les explications sur leur évolution sont encore au stade de questionnements :

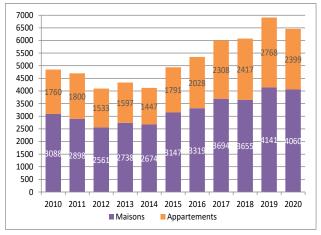
- Quelle pérennité à la réaction de « fuite » des métropoles?
- Le développement du télétravail réoriente t'il les habitants vers plus de nature ?
- La hausse des prix impose t'elle des départs hors des agglomérations?

• ..

Parallèlement, les taux très bas des crédits à l'habitat et l'allongement de la durée des prêts soutiennent l'activité immobilière.

De plus, l'enquête de conjoncture réalisée chaque mois par l'Insee auprès des ménages français montre, qu'en novembre 2021, la proportion de ménages estimant qu'il est opportun de faire des achats importants est stable et reste au-dessus de sa moyenne de longue période. [https://www.insee.fr/fr/statistiques/5893588]

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

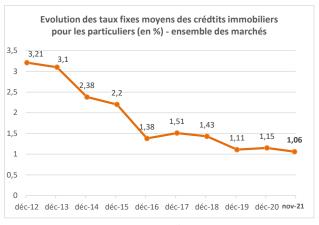


Source : DGFip—DVF—mise à jour 2e semestre 2021

La baisse du nombre de mutations sur un an touche plus fortement les appartements que les maisons.

Le volume de maisons échangées s'est réduit de 81 unités tandis que celui des appartements a enregistré une baisse de 369 unités. De ce fait, ALM et notamment Angers ont enregistré des baisses plus importantes du nombre total de transactions, respectivement –8,4% et –14%.

Le marché immobilier résiste bien et selon les notaires de France, « l'appétence des utilisateurs pour le marché immobilier est demeurée forte bien que sa dynamique se réoriente »... notamment vers la Province au détriment de l'Île de France. (Note de conjoncture immobilière des Notaires de France n°51—avril 2021)

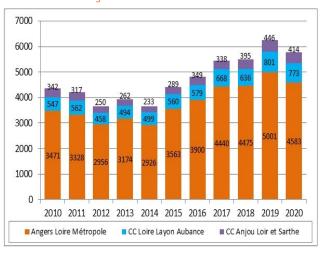


Source : l'Observatoire Crédit Logement./CSA

Si les prix dans le cœur de l'aire urbaine poursuivent leur hausse, les mouvements d'installation en périphérie de plus en plus lointaine devraient se poursuivre, voire s'amplifier.

Répartition des mutations de logements selon les territoires de l'aire d'attraction d'Angers





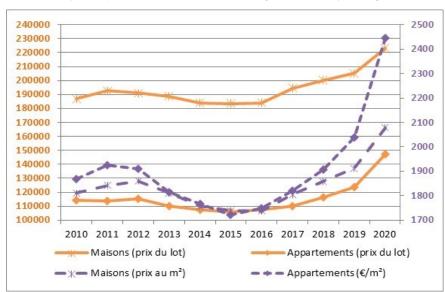
Source : DGFip—DVF

## Nette accélération de l'augmentation des prix

En 2020, le prix moyen au m² des logements sur le marché de seconde main progresse encore plus rapidement sur un an, avec les plus forts taux d'augmentation enregistrés depuis dix ans :

- + 8,6% pour les maisons ;
- + 19,1% pour les appartements.

Evolution des prix moyens dans l'aire d'attraction d'Angers selon le type de logement



Source : DGFip—DVF—mise à jour 2º semestre 2021

Le prix moyen des appartements sur le marché de seconde main dans l'aire d'Angers atteint 147 000 € en 2020, en hausse de 19,1% (contre +5,9% entre 2018 et 2019).

La hausse dépasse 20% à Angers où le prix moyen d'un appartement est de 149 000 € (2 500 €/m²).

Angers compte 83% des appartements vendus en 2020 (les appartements privés d'Angers représentent 82% de ceux de l'aire d'attraction) contre plus de 85% les années précédentes. Le développement du collectif,

la recomposition de grands logements en plus petits dans le pôle centre et les polarités de la couronne depuis une petite dizaine d'années participe à cette légère évolution. Sur le pôle centre hors Angers, le prix moyen d'un appartement augmente de près de 10% et se situe à  $143\ 400\ \mbox{\em E}\ [2\ 200\ \mbox{\em E}/m^2].$ 

Enfin dans la couronne, où le nombre d'appartements échangés est moindre, le prix moyen a augmenté de près de 11% et est de 115 500 € (1 850 €/m²).

Entre 2019 et 2020, la hausse des prix des appartements dans l'aire d'attraction d'Angers est supérieure à 17% quelque soit la taille du logement.

Cette forte augmentation des prix des appartements s'explique pour une petite partie par le poids plus important des petits logements (T1/T2) parmi les

appartements vendus : les T1 ont enregistré la plus forte hausse. Elle s'explique surtout par l'engouement des investisseurs pour l'aire d'attraction d'Angers dont les prix jusqu'alors très attractifs permettaient une rentabilité plus élevée que dans d'autres métropoles voisines.

Marché de l'appartement d'occasion en 2020 dans l'AA d'Angers en fonction de la typologie des logements

	2020	répartition du nombre de biens	prix moyen	prix moyen / m²	surface bâtie moyenne	Evol 2019- 2020 prix/m²
T1		16,7%	85 552	3 052	28,0	26,4%
T2		30,9%	119 981	2 552	47,0	19,4%
Т3		29,4%	163 245	2 409	67,8	17,6%
T4		16,0%	193 959	2 294	84,5	21,0%
T5+		7,0%	238 003	2 217	107,3	18,4%

Source : DGFip—DVF—mise à jour 2e semestre 2021

De la même manière, les prix des maisons ont fortement augmenté avec l'attrait toujours vif des ménages pour la maison ainsi que la plus forte présence sur le marché immobilier angevin de ménages extérieurs à l'aire d'Angers et disposant d'un budget plus conséquent.

Le prix moyen d'une maison sur le marché de seconde main dans l'aire d'Angers a augmenté de près de 9% entre 2019 et 2020 (contre +2,5% entre 2018 et 2019) et atteint plus de 223 000 €.

La hausse du prix moyen des maisons entre 2019 et 2020 est plus rapide pour les petites maisons (<60m²), avec un

nombre de biens vendus qui a augmenté contrairement aux autres maisons plus grandes.

L'augmentation la plus forte du prix moyen d'une maison est enregistrée par la ville centre Angers (+16%), le prix moyen d'une maison se situe à 304 000 € en 2020.

Les deux autres secteurs de l'aire d'Angers connaissent une hausse des prix des maisons similaire :+7,3% pour le pôle centre hors Angers (prix moyen =  $250\ 000\ \mbox{\ensuremath{\mathfrak{E}}}$ ); +7,8% pour la couronne (prix moyen =  $194\ 700\ \mbox{\ensuremath{\mathfrak{E}}}$ ).

Marché de la maison d'occasion en 2020 dans l'AA d'Angers en fonction de la surface bâtie

	répartition du nombre de biens	prix moyen	prix moyen / m²	surface bâtie moyenne	Evol 2019-20 prix moyen
Moins de 60m²	5,3%	110 064	2 326	47,3	11,1%
60 à 79 m²	13,9%	161 909	2 305	70,2	9,0%
80 à 99 m²	29,1%	194 779	2 180	89,4	8,8%
100 à 119m²	21,1%	221 589	2 048	108,2	9,3%
120m² et +	30,6%	300 244	1 965	152,8	7,9%

Source : DGFip—DVF—mise à jour 2° semestre 2021

Entre 2020 et 2021, les prix immobiliers ont continué leur progression en France, principalement sous la pression de ménages extérieurs aux territoires.

Selon les chercheurs Aurélie Delage (université de Perpignan) et Max Rousseau (Centre de Coopération internationale en Recherche agronomique pour le Développement), on assisterai à un accaparement foncier. A leurs yeux l'arrivée de familles en quête d'un meilleur espace de vie masque un phénomène plus profond. L'hypothèse formulée par de nombreux acteurs qu'ils ont rencontré est que la vague d'achats observée dans les périphéries françaises depuis la crise sanitaire évoque l'accélération d'une évolution des motivations de l'acquisition de logements : nombre des achats post-confinement suivent une logique hybride entre l'achat pour habiter et l'achat pour louer. Ainsi, l'achat

est rentabilisé par des prix moindres que dans les métropoles et peut l'être encore plus par les plateformes de location de courte durée. Mais cet investissement pour une résidence secondaire ou de la location courte durée, et qui vient en complément d'un logement que l'on occupe, permet de revenir précipitamment jouir d'un cadre de vie confortable, en cas de nouveau confinement. Les prochaines données de l'INSEE sur les migrations résidentielles et les données des notaires sur l'origine des acquéreurs permettraient de mieux appréhender les mouvements de population d'un territoire à l'autre.

Atelier 4 de la 42e rencontre de la FNAU sur le thème co-habitons : https://www.fnau.org/fr/rencontre/42e-rencontre/  $\,$ 

https://www.nouvelobs.com/societe/20211206.0BS51837/derriere-lexode-urbain-l-accaparement-foncier.html

## PLUSIEURS SIGNES DE TENSION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL DE L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- LÉGÈRE RÉDUCTION DE L'OFFRE DISPONIBLE À LA LOCATION DANS L'AIRE D'ANGERS
- UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE DIFFÉRENTE SELON LES TERRITOIRES DE L'AIRE D'ANGERS
- UN PARC RELATIVEMENT ÉCONOME EN ÉNERGIE
- MOINS DE LOGEMENTS VACANTS ET MOBILITÉ EN BAISSE DANS LE PARC SOCIAL DE L'AIRE D'ANGERS
- SIGNES DE TENSION

L'offre disponible à la location se réduit légèrement dans l'aire d'Angers entre 2019 et 2020, notamment en raison d'une baisse importante des mises en service de nouveaux logements entre 2018 et 2019.

Cette offre locative sociale est complémentaire entre les territoires de l'aire d'Angers.

Un certain nombre de signaux témoigne d'une tension de plus en plus importante sur ce segment de marché (baisse des livraisons de nouveaux logements, baisse de la vacance et du taux de rotation des locataires, diminution de l'offre locative à bas loyer).



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

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

Dans ce décompte, on peut distinguer le parc réellement mis en location de celui non occupé ou non proposé à la location. Le parc réellement mobilisé pour de la location sur l'aire d'attraction d'Angers baisse légèrement entre 2019 et 2020 (-0,6% soit -272 unités), tandis que celui en attente de travaux ou de démolition ou en vente s'accroît de 627 logements dans le même temps. Ce constat s'observe aussi à l'échelle départementale (-230 logements pour le parc en location et +706 unités pour le parc non occupé).

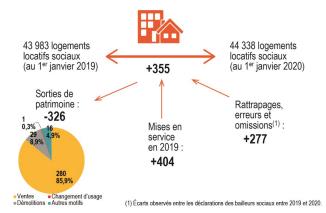
Evolution du parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers selon le mode d'occupation

· ·		5		•		
	Au 01.01.2019		Au 01.01.2020		<b>Evolution 2019-2020</b>	
	Parc réellement mis en location	Parc non occupé ou non proposé à la location		Parc non occupé ou non proposé à la location	Parc réellement mis en location	Parc non occupé ou non proposé à la location
Angers	26 096	629	25 678	1 221	-418	592
Pôle centre hors Angers	7 593	92	7 652	114	59	22
Couronne	9 541	32	9 628	45	87	13
Total aire d'attraction d'Angers	43 230	753	42 958	1 380	-272	627

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

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

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



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

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

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

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

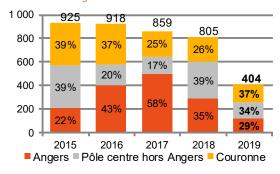
Ces mouvements participent à un certain rééquilibrage de l'offre entre les territoires de l'aire urbaine et principalement au sein d'ALM.

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

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

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

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



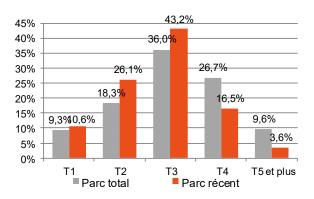
Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au  $1^{\rm er}$  janvier 2020.

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

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

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

## Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces et son ancienneté [%]



Source : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1ºr janvier 2020.

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

#### PLUS DE T2/T3 DANS LE PARC RECENT

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

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

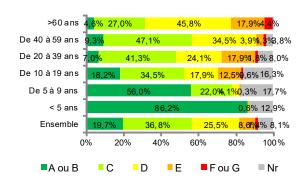
Cette typologie de l'offre se différencie également au sein de l'aire d'Angers : les deux tiers du parc social d'Angers se composent de T3 et moins, 62% dans le reste du pôle centre et 57,6% dans la couronne angevine.

## Un parc relativement économe en énergie

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

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

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



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

#### Définition :

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

Pluciaure cinnae da tancian danc la nare locatif cocial da l'aira d'attraction d'Annare M Aura 2021

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

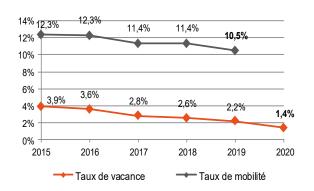
#### **TAUX DE VACANCE: 1,4%**

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

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

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

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



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

(3) Loyer inférieur au loyer plafond d'un logement financé en PLAI :  $5,13 €/m^2$  de surface utile en zone II et  $4,75 €/m^2$  de surface utile en zone III (Arrêté du 21/01/2020 pour l'année 2020).

#### TAUX DE MOBILITE: 10,5%

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

### LOYER MOYEN : 5,53 €/m²

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

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

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

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

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

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

L'offre locative à bas loyer<sup>3</sup> s'élève à 11 418 logements dans l'aire d'Angers en 2020, en baisse de 1 540 unités sur un an, alors que la part des ménages très modestes s'accroît parmi les demandeurs.

## Signes de tension

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

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

#### Méthodologie / définitions :

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

Les logements mis en service correspondent au parc locatif social mis en location entre le 2 janvier 2019 et le 1er janvier 2020.

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

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

Le loyer moyen est le rapport entre la somme des loyers hors charges et la somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier 2020. La surface habitable correspond à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

## LA PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE S'ACCROÎT DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- NOUVELLE HAUSSE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE AU 1ER JANVIER 2021
- UNE MAJORITÉ DE JEUNES ET DE PETITS MÉNAGES PARMI LES DEMANDEURS
- HAUSSE DE LA TENSION LOCATIVE SOCIALE EN 2021

Le nombre de ménages en attente d'un logement locatif social sur l'aire d'Angers est encore en progression au 1<sup>er</sup> janvier 2021, alors que le parc proposé à la location se réduit légèrement et que la rotation baisse. Ces évolutions accroissent la tension du marché locatif public. Le profil des demandeurs évolue peu depuis 2017, cependant le nombre de ménages disposant de peu de ressources a progressé de manière significative.



# Nouvelle hausse de la demande locative sociale au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Au 1er janvier 2021, **17 175 ménages sont en attente d'un** logement locatif social dans l'aire d'attraction d'Angers, soit le plus haut niveau depuis cinq ans.

La hausse sur un an (+1 171) se poursuit au même rythme que celui observé un an auparavant (+1 088), alors que le parc offert à la location décroît légèrement entre 2019 et 2020 (-272 unités) et que la rotation est en baisse. Le confinement lié à la COVID-19 a aussi

participé à tendre le marché locatif social (pas de visites, pas d'attributions, pas de permanences...).

59% des demandeurs de l'aire d'Angers souhaitent obtenir un logement locatif social à Angers.

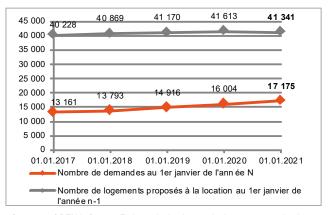
Les demandeurs de l'aire d'attraction d'Angers représentent 71,7% de ceux du département, part en légère hausse par rapport à l'année précédente [71,4%].

#### PROGRESSION IMPORTANTE DE LA DEMANDE EXTERNE

Les ménages ne résidant pas dans le parc social (demande externe) représentent 59% de la demande locative sociale au 1er janvier 2021, part en hausse régulière au cours des cinq dernières années (un point de plus par an). Leur nombre a augmenté de 620 ménages en moyenne par an, atteignant 10 153 demandeurs en 2021. Parmi ces derniers, 36% sont hébergés par leurs familles ou par des amis, 34% sont locataires du parc privé, 9% sont propriétaires occupants, 8% logés en structure d'hébergement, 6% hébergés et 7% en sous-location dans un logement temporaire.

En parallèle, **7 022 demandeurs souhaitent changer de logement locatif social** (demande interne ou mutation). **Leur nombre s'est également accru** (en moyenne +183 ménages entre 2017 et 2021).

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



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

Nombre de demandeurs d'un logement locatif social par territoire

Territoires	au 01.01.2021	dont externes (%)	Variation 2020-2021
Angers	10 108	60,8%	+497
Reste Pôle centre	3 630	47,4%	+418
Couronne	3 437	66,7%	+256
aire d'attraction d'Angers	17 175	59,1%	+1 171
CU Angers Loire Métropole	15 382	57,5%	+989
CC Loire Layon Aubance	646	71,2%	+77
CC Anjou Loir et Sarthe	400	70,0%	+62
Pôle métropolitain Loire Angers	16 428	58,4%	+1 128
Département Maine-et-Loire	23 946	60,9%	+1 548

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

### HAUSSE DE LA DEMANDE DANS TOUS LES TERRITOIRES

Cette hausse, entre 2020 et 2021, se constate dans tous les territoires de l'aire d'attraction (+497 à Angers, +418 dans le reste du pôle centre et +256 dans la couronne).

Elle touche principalement la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (+989 ménages sur un an, soit 84% de l'augmentation de l'aire d'Angers). La hausse de la demande est moins significative dans les deux EPCI Anjou Loir et Sarthe et Loire Layon Aubance.

La part des demandeurs externes est très variable d'un territoire à l'autre au sein de l'aire d'Angers : de 47% dans le pôle centre hors Angers à 67% dans la couronne angevine. Cela s'explique notamment par les caractéristiques différentes du parc de logements dans les territoires (67% de locatifs à Angers contre 30% dans le reste de l'aire).

# Une majorité de jeunes et de petits ménages parmi les demandeurs

Le profil des demandeurs d'un logement locatif social sur l'aire d'attraction d'Angers évolue peu au cours des cinq dernières années. Au 1er janvier 2021, les demandeurs sont majoritairement des jeunes (55% âgés de moins de 40 ans), des personnes vivant seules (45%) ou des familles monoparentales (22%).

Cependant, la taille moyenne d'un ménage à la recherche d'un logement locatif social baisse légèrement, de 2,29 en 2017 à 2,19 en 2021, en lien avec le vieillissement de la population. Elle reste supérieure à celle de l'ensemble des ménages de l'aire d'Angers : 2,17 au recensement INSEE 2017.

La composition des ménages varie en fonction du lieu demandé, en corrélation avec l'offre locative sociale proposée: 49% de personnes seules pour Angers (63,9% de T3 et moins dans le parc locatif social) contre 39% dans le reste de l'aire d'attraction (59,4% de T3 et moins).

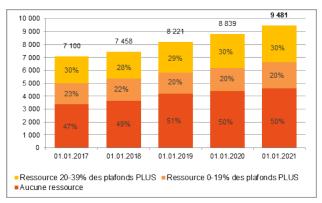
Elle se différencie également selon que la demande est interne ou externe. Les petits ménages sont majoritaires parmi les demandeurs externes. Ainsi, la taille moyenne des ménages de l'aire d'Angers s'établit à 1,83 pour les demandeurs externes contre 2,71 pour ceux souhaitant changer de logement social (qui comptent une majorité de familles avec enfants).

Principales caractéristiques des demandeurs d'un logement social de l'aire d'attraction d'Angers au 1er janvier 2021 (en %)

	Demande externe (10 153)	Locataires HIm (7 022)	Demande Angers (10 108)	Demande reste aire (7 067)	Demande aire d'Angers (17 175)
Âge du Chef de ménage Moins de 30 ans : De 30 à 64 ans : 65 ans et plus :	43% 50% 7%	15% 73% 12%	36% 56% 8%	25% 63% 12%	32% 59% 9%
•	56%	30%	49%	39%	45%
Composition	10%	10%	8%	13%	10%
du ménage	17%	28%	21%	22%	22%
illi	8%	25%	14%	16%	15%
Part des ménages avec des ressourc disféreix à 60% des plafond PLUS correspond à 1 165	ces 69,8% res Is PLUS :	<b>73,5%</b> It à 1 555 € pour un couple.	75,8%	65,0%	71,3%
Part relevant des critères du Contingent Préfectoral :	19,9%	1,2%	14,3%	9,3%	12,3%
Délai moyen d'ancienneté :	13,3 mois	24,3 mois	17,5 mois	18,2 mois	17,8 mois
Taille T1: T2: T3: T4: T4: T5+:	21% 36% 28% 12% 3%	3% 20% 34% 29% 14%	18% 31% 26% 17% 8%	7% 26% 37% 22% 8%	13% 30% 30% 19% 8%

### HAUSSE DU NOMBRE DE MENAGES AVEC DES RESSOURCES TRES MODESTES

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



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

NB : le taux de non-réponse en 2021 s'élève à 2% contre en moyenne à 4% auparavant et l'arrivée d'un nouveau champ calculé directement par le CREHA peuvent expliquer en partie cette hausse.

Au 1er janvier 2021, 9 481 demandeurs disposent de ressources égales ou inférieures à 40% des plafonds PLUS (soit environ 700 € par mois pour une personne seule), représentant 55% de la demande locative sociale de l'aire d'Angers. Entre 2017 et 2021, leur nombre a nettement progressé (+2 381), témoignant d'une précarité plus importante des demandeurs d'un logement locatif social. La progression la plus importante concerne les ménages qui ne disposent d'aucune ressource (+1 215 entre 2017 et 2021) parmi lesquels on retrouve les étudiants (leur part parmi ces ménages modestes progresse à 7% en 2021 contre 6% en 2017, plusieurs nouvelles résidences dédiées étant gérées par des bailleurs sociaux).

Ces ménages très modestes comptent plus de familles monoparentales que ceux disposant de plus de ressources (29% contre 12%), ainsi que de chefs de ménage sans emploi (25% contre 12%).

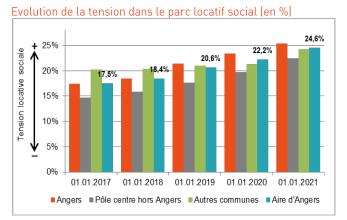
### Hausse de la tension locative sociale en 2021

Le rapport entre le nombre de demandes externes et le parc locatif social de l'aire d'attraction d'Angers, qui exprime la tension dans le parc locatif social, s'élève à **24,6 demandes externes pour 100 locatifs sociaux au** 1er janvier **2021** [23,3% pour le Maine-et-Loire].

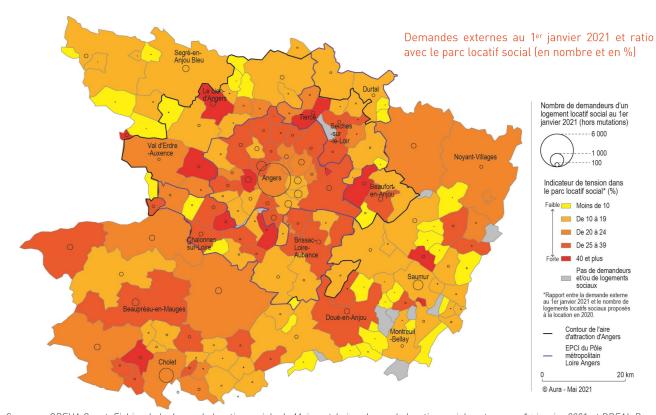
La tension est plus forte à Angers (25,4%) que dans le reste de l'aire d'attraction (23,4%).

Comme au niveau départemental, cet indicateur de tension progresse régulièrement depuis 5 ans et s'est accru sur un an (+2,4 points pour l'aire d'Angers et +2 pour le Maine-et-Loire).

Au sein de l'aire d'Angers, la tension est plus importante là où l'offre locative sociale est moins importante : Tiercé, Beaucouzé, Le Lion d'Angers, Sainte-Gemmes-sur-Loire, Mûrs-Érigné etc.



Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire et DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2020 .



Sources : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire, demande locative sociale externe au 1er janvier 2021 et DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2020 .

#### Plafonds de ressources Hlm au 1er janvier 2021 (autres régions)

, , , , , , , , , , , , , , , ,					
Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAi)	Prêt locatif à usage social (PLUS)			
1 personne	11 538 €	20 966 €			
2 personnes	16 800 €	27 998 €			
3 personnes	20 203 €	33 670 €			
4 personnes	22 479 €	40 648 €			
5 personnes	26 300 €	47 818 €			
6 personnes	29 641 €	53 891 €			
Par personne supplémentaire	+3 306 €	+6 011 €			

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 2021, il s'agit des revenus fiscaux de référence pour 2019, mentionnés sur les avis d'imposition de 2020.

## NOUVELLE BAISSE DES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL EN 2020 DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'ANGERS

- LA BAISSE DU NOMBRE D'ENTRANTS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL EN 2020
- UNE MAJORITÉ DE PERSONNES SEULES ET DE FAMILLES MONOPARENTALES PARMI LES ENTRANTS
- ALLONGEMENT DU DÉLAI D'OBTENTION D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS L'AIRE D'ANGERS
- HAUSSE DE LA PART D'ENTRANTS TRÈS MODESTES EN 2020 DANS L'AIRE D'ANGERS

Depuis 2016, le nombre d'attributions dans le parc locatif social de l'aire d'Angers baisse alors que le nombre de ménages en attente d'un logement s'accroît. Ces évolutions se traduisent par un allongement de la durée moyenne d'obtention d'un logement dans l'aire d'Angers. Entre 2019 et 2020, la part des entrants avec des revenus très modestes s'accroît. La part des entrants modestes au sein des quartiers prioritaires reste plus importante que dans les autres territoires.



# Poursuite de la baisse du nombre d'entrants dans le parc locatif social en 2020

En 2020, **3 829 ménages ont obtenu un logement locatif social dans l'aire d'attraction d'Angers, soit le plus bas niveau depuis cinq ans** (constat identique à l'échelle départementale).

La baisse du nombre d'attributions entre 2019 et 2020 (-1 154) s'accentue nettement par rapport à la variation un an auparavant (-511), entrainant une augmentation du nombre de demandeurs en attente d'un logement locatif social (+1 171 unités).

Au-delà de la réduction de la mobilité des ménages, cette baisse a également été impacté par le confinement lié à la crise sanitaire : le nombre d'attributions baisse de -70% de mars à mai 2020 par rapport à la même période en 2019.

57% des entrants dans le parc locatif social de l'aire d'Angers ont obtenu un logement à Angers.

Les attributions dans le parc de l'aire d'attraction d'Angers représentent 63,5% de celles du département, part en baisse sur un an (65,4%).

## PROGRESSION DE LA PART DES ATTRIBUTIONS EXTERNES SANS REFUS

**75% des entrants dans le parc social en 2020 sont des ménages externes** (ne résidant pas dans le parc social), part en hausse régulière depuis 2016.

Parmi ces entrants externes, 56% ont accepté la première proposition de logement qui leur été faite. Cette proportion en progression depuis 5 ans témoigne aussi de l'augmentation de la tension sur le marché locatif social.

## BAISSE DES ATTRIBUTIONS DANS TOUS LES TERRITOIRES

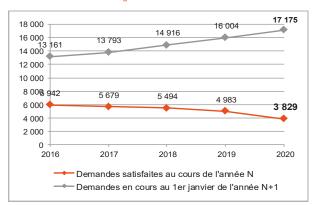
Cette baisse entre 2020 et 2021 se constate dans tous les territoires de l'aire d'Angers (-661 à Angers, -254 dans le reste du pôle centre et -239 dans la couronne). Elle est particulièrement importante dans la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (-1017 ménages sur un an, soit 88% de la baisse de l'aire d'Angers).

Nombre d'attributions dans le parc locatif social par territoire

Territoires 2020 dont externes (%) Variation 2019-2020 2 190 76.4% -661 Angers Reste Pôle centre 666 70,4% -254 973 74.2% -239 Couronne 3 829 aire d'attraction d'Angers 74,8% -1 154 CU Angers Loire Métropole 3 361 74,2% -1 017 CC Loire Layon Aubance 172 79,7% -25 CC Anjou Loir et Sarthe -50 72,6% 95 Pôle métropolitain Loire Angers 3 628 74,4% -1 092 Département Maine-et-Loire 6 026 75,7% -1 594

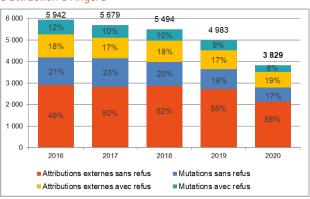
Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

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



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

## Evolution du nombre d'attributions selon le statut d'occupation et le refus de proposition dans l'aire d'attraction d'Angers



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

Cette diminution du nombre d'entrants s'explique par la baisse des sorties du parc locatif social de l'aire d'Angers : le taux de mobilité est passé de 11,4% à 10,5% entre 2018 et 2019. Les ménages du parc locatif social qui semblent de plus en plus modestes, sont de moins en moins en capacité de s'inscrire dans un parcours résidentiel .

# Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales parmi les entrants

En 2020, les entrants dans un logement locatif social de l'aire d'attraction d'Angers sont en majorité des jeunes ménages (65% âgés de moins de 40 ans), des personnes seules (42%) ou des familles monoparentales (22%) en adéquation avec le profil des demandeurs.

Le profil des entrants varie aussi en fonction des caractéristiques de l'offre locative sociale des territoires.

La taille moyenne des ménages entrants s'élève à 1,9 pour Angers (27% de T1/T2) contre 2,2 dans le reste de l'aire (18% de T1/T2).

Il se différencie aussi selon que l'attribution est interne ou externe : plus de familles parmi les ménages déjà locataires HLM (57% contre 28% chez les autres entrants) et plus d'isolés parmi les entrants externes (48% contre 23% pour les mutations internes).

#### Principales caractéristiques des ménages entrants dans le parc social de l'aire d'attraction d'Angers en 2020 (en %)

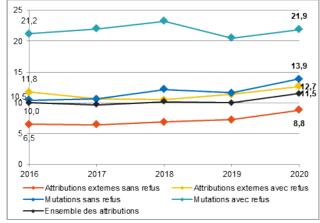
	Entrants externes (2 864)	Locataires HIm (965)	Entrants Angers (2 190)	Entrants reste aire (1 639)	Entrants aire d'Angers (3 829)
Âge du Chef de ménage Moins de 30 ans : De 30 à 64 ans : 65 ans et plus :	48% 47% 5%	23% 68% 9%	47% 48% 5%	33% 58% 9%	41% 53% 6%
1	48%	24%	45%	37%	42%
Composition	10%	11%	10%	11%	10%
du ménage	20%	29%	21%	23%	22%
iff	7%	25%	11%	13%	12%
Part des ménages avec des ressourcc égales ou inférieur à 60% des plafonds	es s PLUS :	<b>70,3%</b> et à 1,555 € pour un couple.	77,7%	70,0%	74,4%
Part relevant des critères du Contingent Préfectoral :	36,2%	9,7%	32,0%	26,2%	29,5%
Délai moyen d'attente :	9,8 mois	16,4 mois	10,6 mois	12,6 mois	11,5 mois
Taille T1: T2: T3: T3: T4: T5+: Source: CREHA Ouest, Fichier de la demande locativ	22% 23% 36% 16% 3% re sociale du Maine-et-Loire.	4% 17% 38% 30% 11%	22% 22% 34% 17% 5%	11% 22% 39% 22% 5%	18% 22% 36% 19% 5%

# Allongement du délai d'obtention d'un logement locatif social dans l'aire d'Angers

En 2020, le délai moyen pour l'obtention d'un logement locatif social dans l'aire d'Angers s'élève à 11,5 mois. Entre 2019 et 2020, ce délai s'est allongé en moyenne de 1,5 mois, quelles que soient les conditions (statut d'occupation, nature du logement, localisation...). Cette durée varie également :

- si le ménage demande une mutation ou est externe (16 mois contre 10 en 2020) et s'il a refusé ou non une proposition (10 mois contre 15);
- selon la taille du logement obtenu, plus la taille est petite, plus le délai d'obtention est court (en moyenne 5,6 mois pour un T1, 12 mois pour un T2 ou un T3 ou un T4 et 19 mois pour un T5 et plus);
- selon l'offre existante dans les territoires : 10,6 mois pour Angers, 12,7 mois pour le reste du pôle centre et 12,4 mois dans la couronne.

Délai moyen d'attribution selon le statut d'occupation dans l'aire d'Angers (en mois)



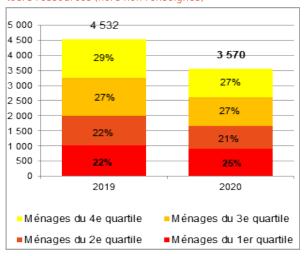
Source : CREHA Ouest, Fichier de la demande locative sociale du Maine-et-Loire.

# Hausse de la part d'entrants très modestes en 2020 dans l'aire d'Angers

902 ménages (dont 405 étudiants) entrés en 2020 dans le parc locatif social de l'aire d'Angers disposaient d'un revenu inférieur ou égal au 1er quartile, correspondant aux ménages les plus modestes (ce seuil fixé par arrêté varie selon les intercommunalités).

Entre 2019 et 2020, leur part a augmenté de trois points en un an, même si leur nombre a baissé de 172

Evolution du nombre d'entrants de l'aire d'Angers selon leurs ressources (hors non renseignés)



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

ménages. Cette hausse est liée à une augmentation du nombre d'étudiants (+65) parmi les entrants très modestes.

Cette tendance répond à l'augmentation de la plus grande précarité des ménages demandeurs et traduit l'importante du rôle du parc locatif social dans l'accueil des plus modestes.

La part des autres catégories de ménages évolue peu sur un an, tandis que leur nombre baisse de manière plus significative (2° quartile : -235 ; 3° quartile : -298 ; 4° quartile : -322).

Les caractéristiques des entrants du 1er quartile (hors étudiants) dans le parc locatif social de l'aire d'Angers, diffèrent de celles de l'ensemble des entrants en 2020 : plus jeunes (55% âgés entre 30 et 49 ans contre 41%), plus de familles monoparentales (41% contre 22%) et plus de demandeurs d'emploi (36% contre 12%).

Le profil des autres ménages (2º au 4º quartile) est plus familial et stable économiquement : 45% sont âgés de 40 à 49 ans, 37% des familles avec enfant(s) et 37% d'isolés, 49% occupent un emploi à durée indéterminée et 22% à durée déterminée.

### HAUSSE DE LA PART DES ENTRANTS TRES MODESTES DANS LES QPV DE L'AIRE D'ANGERS

En 2020, 864 ménages ont obtenu un logement locatif social dans un quartier prioritaire de l'aire d'Angers, dont 64 étudiants.

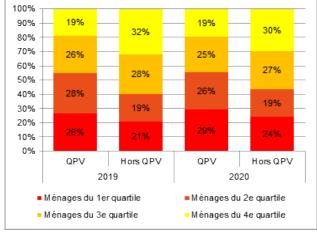
Parmi eux, 254 entrants (dont 49 étudiants) disposent de ressources équivalentes au 1er quartile, soit 26% des attributions en QPV. Entre 2019 et 2020, cette part a progressé de trois points, bien que leur volume ait diminué (-54 ménages). Elle a également progressé parmi les entrants hors QPV (+3 points), tandis que leur nombre baisse de -53 attributions sur un an (648 entrants en 2020 dont 356 étudiants).

La part des ménages les plus modestes parmi les entrants reste plus importante dans les QPV que dans le reste de l'aire d'Angers, et l'écart entre les deux périmètres reste identique (+5 points).

Ressources des demandeurs de logement social selon les



Evolution du nombre d'entrants du 1er quartile QPV et hors QPV



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

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

	Au 01.01.2020
CU Angers Loire Métropole	8 613 €
CC Loire Layon Aubance	10 460 €

Source : Arrêté du 15 juin 2020 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile par territoire au  $1^{\rm er}$  janvier 2020 .

## ANNEXES



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

### **PÔLE CENTRE**

Commune	Population municipale 2018 légale au 1er janvier 2021 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2020 (TH, DGFip)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2020 (Sit(ddel 2)	Nombre de logements sociaux en location au 1er janvier 2020 (DREAL, RPLS)
ANGERS	154 508	81 752	1 228	25 678
AVRILLE	14 065	6 842	71	1 308
BEAUCOUZE	5 298	2 324	55	404
BOUCHEMAINE	6 796	2 768	17	358
LES PONTS-DE-CE	12 811	6 028	119	1 538
SAINT-BARTHELEMY- D'ANJOU	9 203	4 313	36	1 506
SAINTE-GEMMES-SUR- LOIRE	3 396	1 626	32	200
TRELAZE	14 759	6 593	238	2 338
Total Pôle centre	220 836	112 246	1 796	33 330

### **COURONNE DE L'AIRE D'ANGERS**

Commune	Population municipale 2018 légale au 1er janvier 2021 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2020 (TH, DGFip)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2020 (Sit@del 2)	Nombre de logements sociaux en location au 1er janvier 2020 (DREAL, RPLS)
BARACE	588	223	1	16
BEAUFORT-EN-ANJOU	7 211	2 881	17	446
BEAULIEU-SUR-LAYON	1 370	569	1	49
BECON-LES-GRANITS	2 796	1 121	32	81
BEHUARD	125	58	0	0
BELLEVIGNE-EN-LAYON	5 740	2 361	21	254
BLAISON-SAINT-SULPICE	1 271	560	5	30
BRIOLLAY	3 036	1 248	13	98
BRISSAC-LOIRE-AUBANCE	10 859	4 341	42	353
CANTENAY-EPINARD	2 317	925	9	73
CHALONNES-SUR-LOIRE	6 527	2 909	53	277
CHAMBELLAY	400	152	0	14
CHAMPTOCE-SUR-LOIRE	1 870	741	6	81
CHAUDEFONDS-SUR- LAYON	945	385	0	29
CHAZE-SUR-ARGOS	1 052	413	6	44
CHEFFES	973	412	3	31
CHENILLE-CHAMPTEUSSE	345	127	0	2
CORNILLE-LES-CAVES	468	200	1	9
CORZE	1 866	732	20	72

### COURONNE DE L'AIRE D'ANGERS (suite)

DENEE	Commune	2021 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2020 (TH, DGFip)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2020 (Sit@del 2)	Nombre de logements sociaux en location au 1er janvier 2020 (DREAL, RPLS)
ECUILLE 653 215 0 4 ERDRE-EN-ANJOU 5743 2146 13 251 ETRICHE 1552 602 4 37 FENEU 2171 868 4 62 GREZ-NEUVILLE 1433 558 3 20 HULLE-LEZIGNE 1318 530 4 72 HURLE-LEZIGNE 1318 530 4 72 HURLE-LEZIGNE 1 1318 530 141  JARZE-VILLAGES 2746 1116 5 144 JARZE-VILLAGES 2746 1116 5 144 JARZE-VILLAGES 2746 1116 5 144 LA CHAPELLE-SAINT- LAUD 765 286 9 11  LA JAILLE-YVON 326 131 1 4 4 LA MENITRE 2056 918 0 186 LA POSSONNIERE 2445 973 4 51 LE LION-D'ANGERS 4974 2108 27 344 LE PLESSIS-GRAMMORE 2450 1030 5 142 LES BOIS-D'ANJOU 2629 1023 8 63 LES HAUTS-D'ANJOU 8762 3535 27 610 LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4521 1916 32 62 LOIRE-AUTHION 15812 6578 71 491 LONGUENEE-EN-ANJOU 6312 2490 47 254 MARCE 840 306 8 18 MAZE-MILON 5815 2212 18 108 MARZE-MILON 5815 2212 18 108 MONTREUIL-JUIGNE 7521 3314 45 894 MONTREUIL-JUIGNE 7521 3314 45 894 MONTREUIL-SUR-LOIR 578 214 2 0 MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36 MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 3 2 36 MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 3 2 36 MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 3 3 52 MONTREUR-MAINE 774 308 3 3	DENEE	1 388	594	3	45
ERDRE-EN-ANJOU 5 743 2 146 13 251  ETRICHE 1 552 602 4 37  FENEU 2 171 868 4 62  GREZ-NEUVILLE 1 433 558 3 20  HUILLE-LEZIGNE 1 318 530 4 72  INGRANDES - LE FRESNE- SUR-LOIRE 2 644 1 185 30 141  JARZE-VILLAGES 2 746 1 116 5 144  JUVARDEIL 812 354 1 38  LA CHAPELLE-SAINT- LAUD 765 286 9 11  LA JAILLE-YVON 326 131 1 4  LA MENTRE 2 056 918 0 186  LA POSSONNIERE 2 445 973 4 51  LE LION-D'ANGERS 4 974 2 108 27 344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142  LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4 521 1 916 32 62  LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-JUIGNE 7521 3 314 45 894  MONTREUIL-JUIGNE 7521 3 314 45 894  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 308 2 36  MOTE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 308 2 36  MOTE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 308 7 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 308 7 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 308 7 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 308 7 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 436  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-HAINE 774 436  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MOTE-SUR-HAINE 774 436	ECOUFLANT	4 249	1 992	50	417
ETRICHE 1 552 602 4 37 FENEU 2 171 868 4 62 GREZ-NEUVILLE 1 433 558 3 20 HUILLE-LEZIGNE 1 318 530 4 72 INGRANDES - LE FRESNE- SUR-LOIRE 2 644 1 185 30 141 JUARDEIL 812 354 1 38 LA CHAPELLE-SAINT- LAUD 765 286 9 11 LA JAILLE-YVON 326 131 1 4 LA MENITRE 2 056 918 0 186 LA POSSONNIERE 2 445 973 4 51 LE LION-D'ANGERS 4 974 2 108 27 344 LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142 LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63 LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610 LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4 521 1916 32 62 LOIRE-AUTHION 15812 6 578 71 491 LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254 MARCE 840 306 8 18 MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108 MONTREUIL-JUIGNE 7521 3 314 45 894 MONTREUIL-SUR-ANINE 774 308 2 36 MONTREUIL-SUR-HOIN 578 214 2 0 MONTREUIL	ECUILLE	653	215	0	4
FENEU 2 171 868 4 62 GREZ-NEUVILLE 1 433 558 3 20 HUILLE-LEZIGNE 1 318 530 4 72 INGRANDES - LE FRESNE- SUR-LOIRE 2 644 1 185 30 141  JARZE-VILLAGES 2 746 1 116 5 144  JUVARDEIL 812 354 1 38  LA CHAPELLE-SAINT- LAUD 765 286 9 11  LA JAILLE-YVON 326 131 1 4  LA POSSONNIERE 2 445 973 4 51  LE LION-D'ANGERS 4 974 2 108 27 344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142  LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4 521 1 916 32 62  LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-JUIGNE 7 7521 3 314 45 894  MONTREUIL-SUR-AUNIE 774 308 2 36  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36  MONTREUIL-SUR-LOIR 578 214 2 0  MONTREUIL-SUR-LOIR 578 314 45  MOSC-SUR-LOUET 1 1999 820 4 20  MONTREUIL-SUR-LOIR 5 5618 2 170 20  135  ANJOU 5618 2 170 20  135  ANJOU 5618 2 170 20  ANJOU 5618 2 170 2	ERDRE-EN-ANJOU	5 743	2 146	13	251
GREZ-NEUVILLE         1 433         558         3         20           HUILLE-LEZIGNE         1 318         530         4         72           INGRANDES - LE FRESNE-SUR-LOIRE         2 644         1 185         30         141           JARZE-VILLAGES         2 746         1 116         5         144           JUVARDEIL         812         354         1         38           LA CHAPELLE-SAINT-LAUD         765         286         9         11           LA JAILLE-YVON         326         131         1         4           LA MENITRE         2 056         918         0         186           LA POSSONNIERE         2 2445         973         4         51           LE LION-D'ANGERS         4 974         2 108         27         344           LE PLESSIS-GRAMMOIRE         2 450         1 030         5         142           LES BOIS-D'ANJOU         2 629         1 023         8         63           LES HAUTS-D'ANJOU         8 762         3 535         27         610           LES-GARENNES-SUR-LOIRE         4 521         1 916         32         62           LOIRE-AUTHION         15 812         4 578         71	ETRICHE	1 552	602	4	37
HUILLE-LEZIGNE 1318 530 4 72 INGRANDES - LE FRESNE- SUR-LOIRE 2 644 1185 30 141  JARZE-VILLAGES 2 746 1116 5 144  JUVARDEIL 812 354 1 38  LA CHAPELLE-SAINT- LAUD 765 286 9 11  LA JAILLE-YVON 326 131 1 4  LA MENITRE 2 056 918 0 186  LA POSSONNIERE 2 445 973 4 51  LE LION-D'ANGERS 4 974 2 108 27 344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142  LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MONTREUIL-JUIGNE 7 521 3 314 45  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 0  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36  RIVES-DU-LOIRE 2 339 981 5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-AUGUSTIN-DE-LA- PLACE  SAINT-GEORGES-SUR- 3 649 1 493 6 151	FENEU	2 171	868	4	62
INGRANDES - LE FRESNE-  SUR-LOIRE   2 644	GREZ-NEUVILLE	1 433	558	3	20
SUR-LOIRE  JARZE-VILLAGES  2 746  1 116  5 144  JUVARDEIL  812  354  1 38  LA CHAPELLE-SAINT- LAUD  LA JAILLE-YON  326  131  1 4  LA MENITRE  2 056  9 18  0 186  LA POSSONNIERE  2 445  4 77  2 108  27  344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE  2 450  1 030  5 142  LES BOIS-D'ANJOU  8 762  2 3535  2 7  610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE-AUTHION  1 5812  6 578  71  4 971  2 490  4 7  254  MARCE  8 40  3 306  8 18  MAZE-MILON  5 815  2 212  18  108  MONTREUIL-JUIGNE  7 521  3 314  4 55  8 94  MONTREUIL-SUR-MAINE  7 74  308  MOZE-SUR-LOUET  1 979  8 20  4 20  MURS-ERIGNE  5 618  2 170  2 0 135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE  2 339  9 81  5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-GEORGES-SUR-  3 69  1 493  1 69  1 693  1 7 693  1 7	HUILLE-LEZIGNE	1 318	530	4	72
JUVARDEIL 812 354 1 38  LA CHAPELLE-SAINT- LAUD 765 286 9 11  LA JAILLE-YVON 326 131 1 4  LA JAILLE-YVON 326 918 0 186  LA POSSONNIERE 2 056 918 0 186  LA POSSONNIERE 2 445 973 4 51  LE LION-D'ANGERS 4 974 2 108 27 344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142  LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4 521 1 916 32 62  LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-JUIGNE 7 521 3 314 45 894  MONTREUIL-JUIGNE 7752 3 314 2 0  MONTREUIL-SUR-LOIR 578 214 2 0  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36  MOZE-SUR-LOUET 1999 820 4 20  MURS-ERIGNE 5 642 2 591 47 436  RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU 5 618 2 170 20 135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-GEORGES-SUR-  2 102 813 3 52  SAINT-GEORGES-SUR-		2 644	1 185	30	141
LA CHAPELLE-SAINT- LAUD  LA JAILLE-YVON  326  131  1  4  AMENITRE  2056  918  0  186  LA POSSONNIERE  2 445  973  4  51  LE LION-D'ANGERS  4 974  2 108  27  344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE  2 450  1 030  5  142  LES BOIS-D'ANJOU  2 629  1 023  8  63  LES HAUTS-D'ANJOU  8 762  3 535  27  610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE  LOIRE  LOIRE-AUTHION  15 812  6 578  71  491  LONGUENEE-EN-ANJOU  6 312  2 490  47  254  MARCE  840  306  8  18  MONTREUIL-JUIGNE  7 521  3 314  455  894  MONTREUIL-JUIGNE  7 521  3 314  455  894  MONTREUIL-SUR-LOIR  578  2 14  2 0  MONTREUIL-SUR-LOIR  578  2 14  2 0  MONTREUIL-SUR-LOIR  578  2 14  2 0  MONTREUIL-SUR-LOIR  574  308  2 36  MOZE-SUR-LOUET  1 999  820  4 20  MURS-ERIGNE  5 642  2 591  47  436  RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU  5 618  2 170  20  135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE  2 339  981  5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-GEORGES-SUR-	JARZE-VILLAGES	2 746	1 116	5	144
LAUD  LA JAILLE-YVON  326  131  1  LA JAILLE-YVON  326  131  1  4  LA MENITRE  2 056  918  0  186  LA POSSONNIERE  2 445  973  4  51  LE LION-D'ANGERS  4 974  2 108  27  344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE  2 450  1 030  5  142  LES BOIS-D'ANJOU  2 629  1 023  8  63  LES HAUTS-D'ANJOU  8 762  3 535  27  610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE  4 521  1 916  32  62  LOIRE-AUTHION  15 812  6 578  71  491  LONGUENEE-EN-ANJOU  6 312  2 490  47  254  MARCE  840  306  8  18  MAZE-MILON  5 815  2 212  18  108  MONTREUIL-JUIGNE  7 521  3 314  45  894  MONTREUIL-SUR-LOIR  578  214  2  0  MONTREUIL-SUR-MAINE  774  308  2  36  MOZE-SUR-LOUET  1 999  820  4  20  MONTREUIL-SUR-MAINE  774  308  2  36  MOZE-SUR-LOUET  1 999  820  4  20  MONTREUIL-SUR-MAINE  774  436  RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU  ROCHEFORT-SUR-LOIRE  2 339  981  5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-GEORGES-SUR-  3 649  1 493  6  1 151	JUVARDEIL	812	354	1	38
LA MENITRE 2 056 918 0 186  LA POSSONNIERE 2 445 973 4 51  LE LION-D'ANGERS 4 974 2 108 27 344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142  LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4 521 1 916 32 62  LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-JUIGNE 7 521 3 314 45 894  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MURS-ERIGNE 5 642 2 591 47 436  RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU 5 618 2 170 20 135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-GEORGES-SUR-		765	286	9	11
LA POSSONNIERE 2 445 973 4 51  LE LION-D'ANGERS 4 974 2 108 27 344  LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142  LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4521 1 916 32 62  LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-JUIGNE 7 521 3 314 45 894  MONTREUIL-SUR-LOIR 578 214 2 0  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MURS-ERIGNE 5 642 2 591 47 436  RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU 5 618 2 170 20 135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-GEORGES-SUR-	LA JAILLE-YVON	326	131	1	4
LE LION-D'ANGERS	LA MENITRE	2 056	918	0	186
LE PLESSIS-GRAMMOIRE 2 450 1 030 5 142  LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4 521 1 916 32 62  LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-JUIGNE 7 521 3 314 45 894  MONTREUIL-SUR-LOIR 578 214 2 0  MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MURS-ERIGNE 5 642 2 591 47 436  RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU 5 618 2 170 20 135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-GEORGES-SUR-  3 649 1 693 6 151	LA POSSONNIERE	2 445	973	4	51
LES BOIS-D'ANJOU 2 629 1 023 8 63  LES HAUTS-D'ANJOU 8 762 3 535 27 610  LES-GARENNES-SUR- LOIRE 4 521 1 916 32 62  LOIRE-AUTHION 15 812 6 578 71 491  LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254  MARCE 840 306 8 18  MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108  MONTREUIL-JUIGNE 7 521 3 314 45 894  MONTREUIL-SUR-LOIR 578 214 2 0  MONTREUIL-SUR-HOIR 578 214 2 0  MONTREUIL-SUR-HOIR 774 308 2 36  MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20  MURS-ERIGNE 5 642 2 591 47 436  RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU 5 618 2 170 20 135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE  SAINT-GEORGES-SUR- 3 649 1 693 6 151	LE LION-D'ANGERS	4 974	2 108	27	344
LES HAUTS-D'ANJOU       8 762       3 535       27       610         LES-GARENNES-SUR-LOIRE       4 521       1 916       32       62         LOIRE-AUTHION       15 812       6 578       71       491         LONGUENEE-EN-ANJOU       6 312       2 490       47       254         MARCE       840       306       8       18         MAZE-MILON       5 815       2 212       18       108         MONTREUIL-JUIGNE       7 521       3 314       45       894         MONTREUIL-SUR-LOIR       578       214       2       0         MONTREUIL-SUR-MAINE       774       308       2       36         MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 693       4       151	LE PLESSIS-GRAMMOIRE	2 450	1 030	5	142
LES-GARENNES-SUR-LOIRE     4 521     1 916     32     62       LOIRE AUTHION     15 812     6 578     71     491       LONGUENEE-EN-ANJOU     6 312     2 490     47     254       MARCE     840     306     8     18       MAZE-MILON     5 815     2 212     18     108       MONTREUIL-JUIGNE     7 521     3 314     45     894       MONTREUIL-SUR-LOIR     578     214     2     0       MONTREUIL-SUR-MAINE     774     308     2     36       MOZE-SUR-LOUET     1 999     820     4     20       MURS-ERIGNE     5 642     2 591     47     436       RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU     5 618     2 170     20     135       ROCHEFORT-SUR-LOIRE     2 339     981     5     57       SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS     1 222     478     7     45       SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE     2 102     813     3     52       SAINT-GEORGES-SUR-     3 649     1 493     6     151	LES BOIS-D'ANJOU	2 629	1 023	8	63
LOIRE LOIRE—AUTHION 15 812 6 578 71 491 LONGUENEE-EN-ANJOU 6 312 2 490 47 254 MARCE 840 306 8 18 MAZE-MILON 5 815 2 212 18 108 MONTREUIL-JUIGNE 7 521 3 314 45 894 MONTREUIL-SUR-LOIR 578 214 2 0 MONTREUIL-SUR-MAINE 774 308 2 36 MOZE-SUR-LOUET 1 999 820 4 20 MURS-ERIGNE 5 642 2 591 47 436 RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57 SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE SAINT-GEORGES-SUR- 3 649 1 493 47 491 491 491 491 491 491 491 491 491 491	LES HAUTS-D'ANJOU	8 762	3 535	27	610
LONGUENEE-EN-ANJOU       6 312       2 490       47       254         MARCE       840       306       8       18         MAZE-MILON       5 815       2 212       18       108         MONTREUIL-JUIGNE       7 521       3 314       45       894         MONTREUIL-SUR-LOIR       578       214       2       0         MONTREUIL-SUR-HAINE       774       308       2       36         MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 493       6       151		4 521	1 916	32	62
MARCE       840       306       8       18         MAZE-MILON       5 815       2 212       18       108         MONTREUIL-JUIGNE       7 521       3 314       45       894         MONTREUIL-SUR-LOIR       578       214       2       0         MONTREUIL-SUR-MAINE       774       308       2       36         MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 493       6       151	LOIRE-AUTHION	15 812	6 578	71	491
MAZE-MILON       5 815       2 212       18       108         MONTREUIL-JUIGNE       7 521       3 314       45       894         MONTREUIL-SUR-LOIR       578       214       2       0         MONTREUIL-SUR-MAINE       774       308       2       36         MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 693       6       151	LONGUENEE-EN-ANJOU	6 312	2 490	47	254
MONTREUIL-JUIGNE       7 521       3 314       45       894         MONTREUIL-SUR-LOIR       578       214       2       0         MONTREUIL-SUR-MAINE       774       308       2       36         MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 493       6       151	MARCE	840	306	8	18
MONTREUIL-SUR-LOIR       578       214       2       0         MONTREUIL-SUR-MAINE       774       308       2       36         MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 493       6       151	MAZE-MILON	5 815	2 212	18	108
MONTREUIL-SUR-MAINE       774       308       2       36         MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 493       6       151	MONTREUIL-JUIGNE	7 521	3 314	45	894
MOZE-SUR-LOUET       1 999       820       4       20         MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 669       1 693       6       151	MONTREUIL-SUR-LOIR	578	214	2	0
MURS-ERIGNE       5 642       2 591       47       436         RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU       5 618       2 170       20       135         ROCHEFORT-SUR-LOIRE       2 339       981       5       57         SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-       3 649       1 493       6       151	MONTREUIL-SUR-MAINE	774	308	2	36
RIVES-DU-LOIR-EN- ANJOU 5 618 2 170 20 135 ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57 SAINT-AUGUSTIN-DES- BOIS 7 45 SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE 2 102 813 3 52 SAINT-GEORGES-SUR- 3 669 1 693	MOZE-SUR-LOUET	1 999	820	4	20
ANJOU 5 618 2 170 20 135  ROCHEFORT-SUR-LOIRE 2 339 981 5 57  SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS 7 45  SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE 2 102 813 3 52  SAINT-GEORGES-SUR- 3 669 1 693	MURS-ERIGNE	5 642	2 591	47	436
SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS       1 222       478       7       45         SAINT-CLEMENT-DE-LA-PLACE       2 102       813       3       52         SAINT-GEORGES-SUR-S		5 618	2 170	20	135
BOIS 1 222 4/8 7 45  SAINT-CLEMENT-DE-LA- PLACE 2 102 813 3 52  SAINT-GEORGES-SUR- 3 6/9 1 / 93 6 151	ROCHEFORT-SUR-LOIRE	2 339	981	5	57
PLACE 2 102 813 3 52 SAINT-GEORGES-SUR- 3 6/9 1 /93 6 151		1 222	478	7	45
3 6/49 1 1/493 6 151		2 102	813	3	52
	SAINT-GEORGES-SUR- LOIRE	3 649	1 493	6	151
SAINT-GERMAIN-DES- PRES 1 397 583 3 67		1 397	583	3	67
SAINT-JEAN-DE-LA-CROIX 229 106 0		229	106	0	0
SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE 2 880 1 070 2 134	SAINT-LAMBERT-LA-		1 070	2	134
SAINT-LEGER-DE- 3 637 1 424 20 126	SAINT-LEGER-DE-	3 637	1 424	20	126

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

Commune	Population municipale 2018 légale au 1er janvier 2021 (INSEE)	Nombre de résidences principales en 2020 (TH, DGFip)	Nombre de logements neufs mis en chantier en 2020 (Sit(adel 2)	Nombre de logements sociaux en location au 1er janvier 2020 (DREAL, RPLS)
SAINT-MARTIN-DU- FOUILLOUX	1 674	646	22	78
SAINT-MELAINE-SUR- AUBANCE	2 086	862	18	40
SARRIGNE	818	326	6	10
SAVENNIERES	1 336	547	8	51
SCEAUX-D'ANJOU	1 186	409	0	18
SEICHES-SUR-LE-LOIR	2 945	1 217	5	220
SERMAISE	327	134	2	22
SOULAINES-SUR- AUBANCE	1 428	534	2	28
SOULAIRE-ET-BOURG	1 494	566	2	31
TERRANJOU	3 979	1 512	14	166
THORIGNE-D'ANJOU	1 231	424	2	35
TIERCE	4 407	1 905	12	128
TUFFALUN	1 761	731	3	51
VAL D'ERDRE-AUXANCE	4 897	1 906	33	156
VAL-DU-LAYON	3 407	1 276	7	99
VERRIERES-EN-ANJOU	7 365	3 263	32	808
Total couronne de l'Aire d'Angers	212 103	86 647	938	9 628

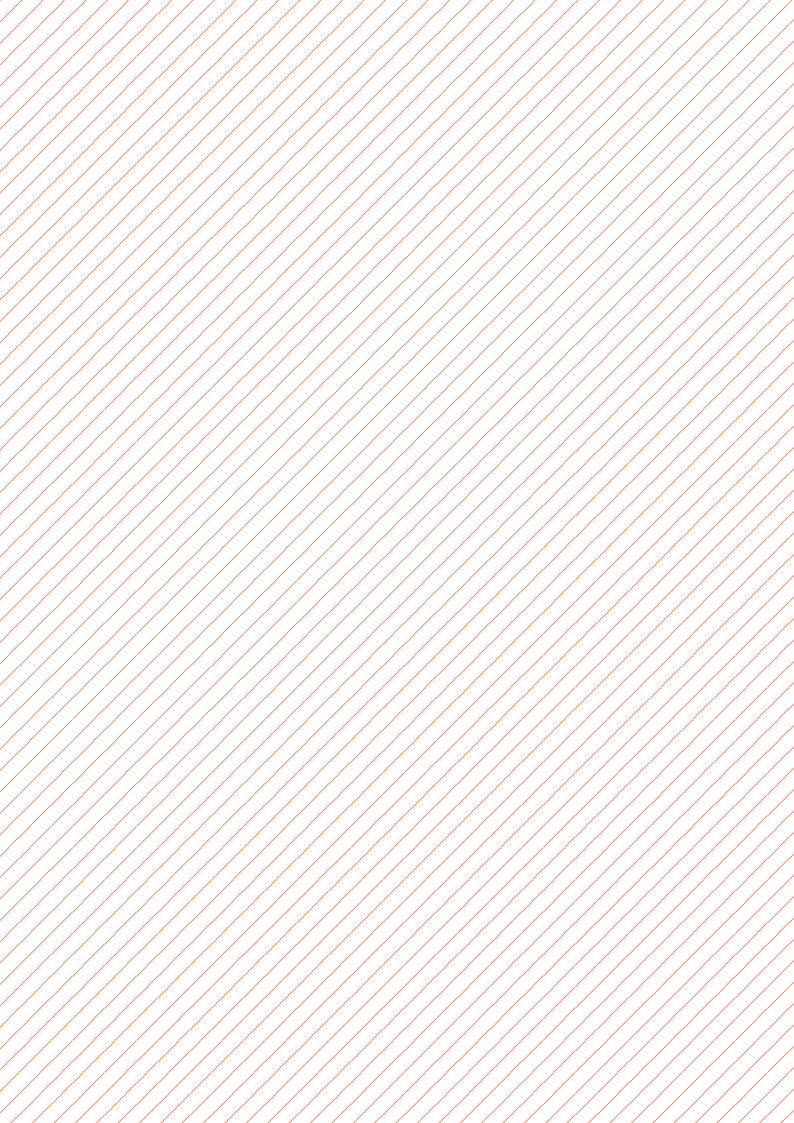
## **Directrice de la publication**Alexandra LE PROVOST Directrice générale

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 2021 ISSN : 1771-7264





agence d'urbanisme

agence d'urbanisme de la région angevine 29, rue Thiers 49100 Angers Tel.+33 (0)2 41 18 23 80 Fax +33 (0)2 41 18 23 90 aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org linkedin.com/company/aura-angers49 twitter.com/aura\_angers49 vimeo.com/aura49





