

Davantage de logements sociaux et de maisons

Le Maine-et-Loire est bien doté en logements sociaux, en particulier Angers Loire Métropole, ce qui permet de réduire la tension sur la demande. La part de maisons, davantage consommatrices d'espace, est plus élevée que dans le référentiel, notamment au sein des unités urbaines. Leur prix est d'ailleurs moins élevé. Le développement de logements collectifs pour réduire l'occupation de l'espace est un enjeu pour le département. Les résidences principales sont plus souvent construites depuis le début des années 1990 et les logements moins souvent vacants, notamment en périphérie d'Angers, en lien avec l'augmentation de la population. À l'est du département et dans le Segréen, la vacance est plus élevée et les résidences sont plus anciennes. La rénovation de l'habitat permettrait de limiter l'artificialisation des sols tout en réduisant la consommation énergétique, dans un contexte de hausse des prix de l'énergie et en lien avec les objectifs « zéro artificialisation nette ».

Le Maine-et-Loire mieux doté en logements sociaux, notamment Angers Loire Métropole

En 2019, le Maine-et-Loire compte 65 990 logements sociaux, davantage que les autres départements du référentiel. Le **taux de pression** y est de 2,4 demandes pour 1 attribution, contre 2,9 dans le référentiel ► **figure 1**. Le nombre de logements sociaux augmente plus rapidement en Maine-et-Loire : + 3,2 % par an entre 2015 et 2019, contre + 1,2 % en moyenne dans le référentiel.

En 2019, 59 % des logements sociaux du département se situent à Angers Loire Métropole, soit 1 logement social pour 7,7 habitants. Le nombre de logements sociaux par habitant est plus élevé que dans les autres grandes agglomérations du référentiel. Les logements sociaux sont particulièrement nombreux sur la commune d'Angers (1 logement social pour 5,8 habitants), mais le taux d'évolution annuel du nombre de logements sociaux sur la période récente y est plus faible que pour les communes de sa proche périphérie comme Écouflant ou Trélazé.

Davantage de maisons parmi les communes urbaines

Parmi les 360 980 résidences principales, la part de maisons en Maine-et-Loire est sensiblement plus élevée que dans le référentiel (70 % contre 64 %). Il s'agit d'une particularité régionale qui se retrouve également pour les locations, y compris dans le parc locatif social. Ainsi, la part de locataires résidant dans une maison (14 %) est plus élevée que dans le référentiel (moins de 10 %). Dans un contexte de rationalisation des terres artificialisées, le

développement de logements collectifs pour réduire l'occupation de l'espace devient un enjeu pour le département. En effet, la construction d'une maison neuve est cinq fois plus consommatrice d'espace que celle d'un appartement. La consommation d'espace pour l'habitat augmente de 8 % en Maine-et-Loire entre 2009 et 2019, en lien avec le dynamisme démographique (+ 10 % de ménages sur la période), mais aussi avec la diminution de la taille des ménages ► **pour en savoir plus**.

Si la part de maisons en Maine-et-Loire est supérieure à celle du référentiel, elles sont davantage localisées au sein de communes urbaines où elles constituent 56 % de l'ensemble des logements, contre 43 % dans le référentiel. Cette part est notamment plus élevée en périphérie immédiate de Cholet, Saumur et en plus lointaine périphérie d'Angers. Angers fait exception, avec une part de maisons particulièrement faible (22 %). La part de maisons situées dans des communes hors unités urbaines est moins élevée (15 % des logements) que dans le référentiel (22 %).

Les prix dans l'ancien moins élevés, notamment pour les maisons

Dans l'ancien, la valeur foncière rapportée à la surface réelle bâtie du bien en m² est de 1 630 euros en Maine-et-Loire, en

moyenne sur les cinq dernières années, à un niveau moindre que dans le référentiel (1 730 euros/m²) ► **sources et méthode**. Cette différence de prix des logements s'explique principalement par le prix des maisons inférieur en Maine-et-Loire (1 570 euros/m², contre 1 700 euros/m² dans le référentiel) alors que celui des appartements est à un niveau proche de la moyenne du référentiel (1 800 euros/m²).

Au sein du département, les écarts de prix sont surtout notables pour les maisons, plus que pour les appartements. Angers Loire Métropole est l'intercommunalité la plus chère du Maine-et-Loire. Les valeurs foncières des maisons et des appartements s'élèvent respectivement à 2 090 euros/m² et 1 940 euros/m² ► **figure 2**. Les prix y sont plus élevés que dans les grandes agglomérations du référentiel pour les appartements (1 690 euros/m² en moyenne dans le référentiel) mais moins élevés pour les maisons (2 150 euros/m²). Les prix sont plus élevés dans les communes de la périphérie immédiate d'Angers, notamment à Bouchemaine et Beaucaouzé. À Angers, les prix légèrement plus faibles cachent des disparités importantes entre les quartiers.

La valeur foncière moyenne des appartements est presque aussi élevée à Baugéois Vallée qu'à Angers Loire Métropole. Pour les maisons, Loire Layon

► 1. Indicateurs sur le logement social et l'ancienneté du bâti

Indicateur	Maine-et-Loire	Référentiel
Nombre d'habitants pour un logement social en 2018	12,5	14,2
Taux de pression en 2018	2,4	2,9
Taux d'évolution annuel du nombre de logements sociaux 2015-2019 (en %)	3,2	1,2
Part de résidences principales construites de 1991 à 2005 (en %)	17,7	15,8
Part de résidences principales construites de 2006 à 2015 (en %)	12,8	11,4

Sources : Insee, Recensement de la population (RP) 2019 ; SDES, Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2014-2019 ; Système national d'enregistrement (SNE) 2018.

Aubance est la deuxième intercommunalité la plus chère du département. Anjou Bleu Communauté est l'intercommunalité la moins chère du Maine-et-Loire (1 070 euros/m²), le prix des maisons y étant nettement moindre.

Des terrains à bâtir plus coûteux à Angers Loire Métropole

Dans le neuf, le prix des logements dépend essentiellement du prix du terrain à bâtir, le coût de construction étant homogène dans les intercommunalités du département (entre 1 300 et 1 400 euros/m²) ► **sources**. Les terrains sont plus chers à Angers Loire Métropole (130 euros/m²), dépassant ainsi largement le Choletais (80 euros/m²) qui arrive en deuxième position. Leurs prix sont cependant proches de ceux des grandes intercommunalités du référentiel. À l'inverse, les terrains sont nettement moins chers à Saumur Val de Loire et Baugéois Vallée (moins de 40 euros/m²).

Le profil des acheteurs diffère selon les territoires. Ainsi, à Angers Loire Métropole, 27 % des acheteurs sont des cadres, contre 18 % en Maine-et-Loire. À l'inverse, la part d'ouvriers-employés est moindre (44 % contre 51 %), les prix des terrains rendant sans doute plus difficile l'accès à la propriété. Dans les Vallées du Haut-Anjou, où la croissance de la population est soutenue depuis les années 1990, plus du tiers des acheteurs ont moins de 30 ans. En comparaison, à Angers Loire Métropole, les acheteurs sont plus âgés : 38 % d'entre eux ont de 30 à 39 ans, alors que les moins de 30 ans ne sont que 20 %. La part des 60 ans ou plus est un peu plus élevée à Saumur Val de Loire (15 %) qu'en moyenne dans le département (11 %).

Des résidences principales plus récentes, en particulier en périphérie d'Angers

Le Maine-et-Loire affiche la plus forte part de résidences principales construites depuis 1991 (31 % des résidences principales, contre 27 % en moyenne dans le référentiel), en lien avec une croissance de la population plus forte sur la période qui a conduit les collectivités à autoriser plus de constructions et de réhabilitations de logements. C'est notamment le cas dans l'intercommunalité des Vallées du Haut-Anjou qui concentre le plus de résidences construites après 1991 (37 %). À Angers Loire Métropole, cette part est proche de la moyenne départementale, et au-dessus des grandes agglomérations du référentiel.

A contrario, la part de résidences principales construites avant 1919 atteint 16 % en Maine-et-Loire, davantage que

► Encadré 1 – Une demande plus forte de chauffage respectueux de l'environnement

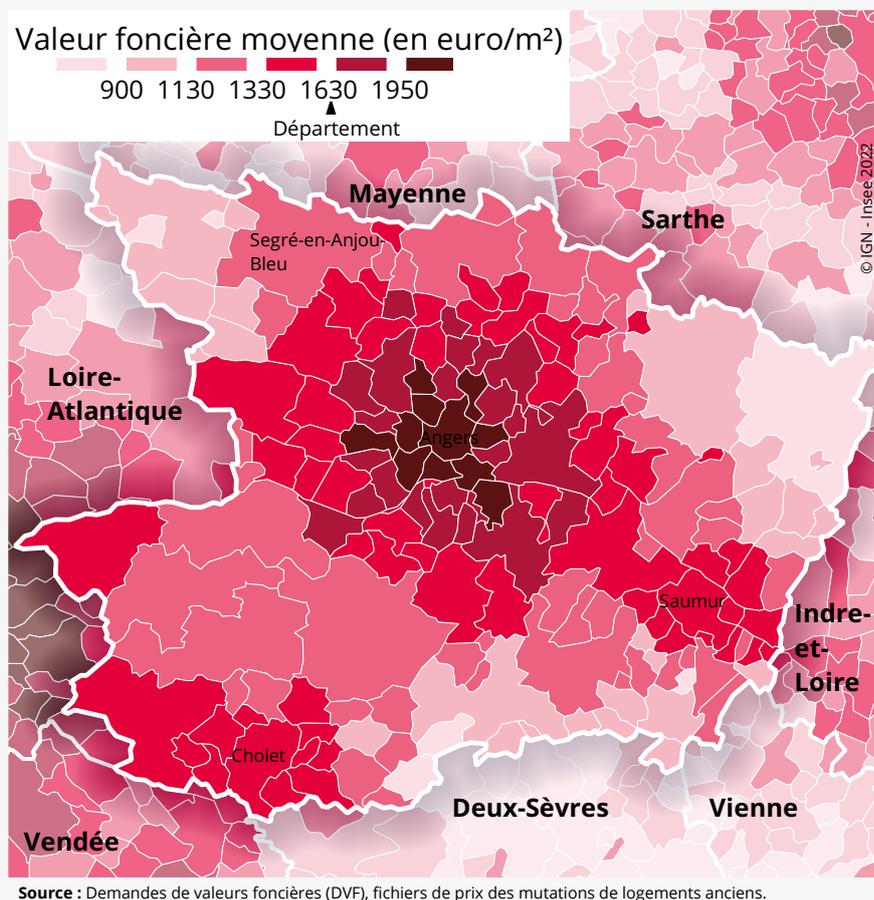
Dans le département, 36 % des résidences principales utilisent majoritairement le chauffage électrique, soit quatre points de plus que dans le référentiel. Au deuxième rang, 32 % utilisent le gaz de ville ou en bouteille, part de six points inférieure à celle du référentiel. Le fioul arrive en troisième position avec 12 % des résidences principales.

Cependant la demande évolue vers des énergies plus respectueuses de l'environnement. Parmi les projets de construction de maisons individuelles, le mode de chauffage aux énergies renouvelables seules ou combinées entre elles est plébiscité par 56 % des acheteurs en Maine-et-Loire. Dans les Mauges Communauté, à Loire Layon Aubance et à Saumur Val de Loire, la demande concerne plus de six projets sur dix. *A contrario*, elle en concerne moins de la moitié à Angers Loire Métropole. Dans cette dernière, le chauffage au gaz est davantage choisi par les acheteurs que dans la plupart des autres intercommunalités du département.

► Encadré 2 – Les résidences autonomie plus accessibles en Maine-et-Loire

En Maine-et-Loire, l'indicateur d'**accessibilité potentielle localisée** (APL) aux résidences autonomie est très élevé. Le département est le deuxième mieux doté de France métropolitaine, derrière la Seine-Maritime. En particulier, en Maine-et-Loire, 145 personnes sur 10 000 de 60 ans ou plus sont à moins de 30 minutes d'une résidence autonomie, contre 63 personnes dans le référentiel, au sein duquel existent de fortes disparités (de 117 dans le Calvados à 22 dans le Finistère). Des disparités sont également visibles au sein du département : seules 8 personnes pour 10 000 âgées de 60 ans ou plus disposent d'une résidence autonomie à moins de 30 minutes de leur domicile à Orée d'Anjou, contre 246 personnes à Jarzé Villages. De plus, contrairement à d'autres départements du référentiel, où des zones territoriales étendues ne disposent d'aucune résidence autonomie, le Maine-et-Loire est bien couvert en résidences autonomie, notamment l'est, pourtant rural. Avec le vieillissement à venir de sa population ► **chapitre Démographie**, ces résidences constituent un atout pour le département. Elles peuvent permettre aux personnes âgées de rester proches de leur lieu de vie et de leur famille.

► 2. Valeur foncière moyenne des biens dans les communes du Maine-et-Loire entre 2015 et 2019



dans l'ensemble des départements du référentiel. Elles sont plus fréquentes dans les intercommunalités de Baugeois Vallée (33 %) et Anjou Loir et Sarthe (26 %). La part de résidences principales construites avant 1919 est nettement moindre à Angers Loire Métropole (9 %), dépassant toutefois la plupart des grandes agglomérations du référentiel (7 % en moyenne).

Moins de logements vacants que dans le référentiel, notamment autour d'Angers et Cholet

En 2019, la part de **logements vacants** est moins élevée en Maine-et-Loire (6,8 %) que dans le référentiel (8,7 %). C'est également le cas à Angers relativement aux communes les plus peuplées du référentiel (6,4 % contre 9,5 %). La vacance peut provenir d'une offre plus élevée que la demande, de logements en mauvais état, d'un parc inadapté au marché (taille, localisation, prix, etc.). Elle peut être aussi la conséquence du départ de l'occupant en établissement pour personnes âgées, sans que le logement ne soit mis en vente ou en location.

La part de logements vacants est nettement plus élevée à l'est du département, notamment à Saumur (11,5 %), ainsi que dans le Segréen

► **figure 3**. La population y est plus âgée et les logements sont plus anciens, leur rénovation peut être coûteuse relativement au prix de vente ou de location. ●

Charles Battesti (Insee)

► Définitions

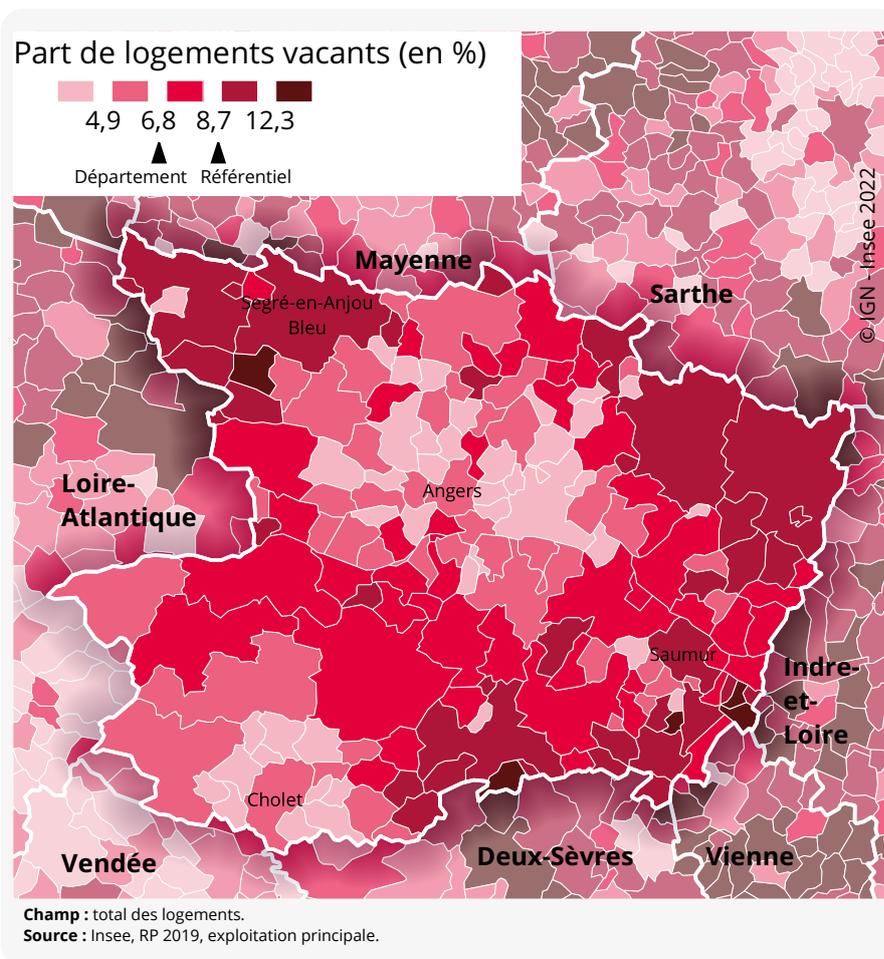
Le **taux de pression** de la demande en logement social met en regard le nombre de demandes de logement social dans un territoire avec le nombre d'attributions de logement social sur ce même territoire.

Un logement est **vacant** s'il est inoccupé et proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

L'indicateur d'**accessibilité potentielle localisée** (APL) est un indicateur local, qui tient compte de l'offre et de la demande issue des communes environnantes.

L'**APL aux résidences autonomie** donne le nombre de places en résidences autonomie à moins de 30 minutes pour 10 000 personnes âgées de 60 ans ou plus.

► 3. Part de logements vacants dans les communes du Maine-et-Loire



► Sources et méthode

Le **Système National d'Enregistrement** (SNE ou SNE logement social) est le système national d'enregistrement de la demande de logement social.

Le **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux** (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).

Le fichier de prix des mutations de logements anciens (source **Demande de Valeurs Foncières - DVF**) permet d'étudier le marché de l'immobilier ancien. Il porte sur les cinq dernières années assez complètes pour être diffusées : 2015 à 2019. Une mutation immobilière est un transfert de la propriété d'un immeuble (une maison ou un appartement) pouvant intervenir à titre onéreux (vente) ou gratuit (donation). Dans le cadre de DVF, seules les mutations à titre onéreux (c'est-à-dire moyennant une contrepartie qui peut-être financière ou un échange) sont restituées.

L'**enquête sur le prix des terrains et du bâti** est réalisée auprès des personnes physiques (pétitionnaires) ayant reçu une autorisation portant sur une demande de permis de construire une maison individuelle (logement unique) déposée dans l'année (date réelle de moins de 6 mois). L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, prix, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (coût prévisionnel, surface, degré de finition, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, catégorie socioprofessionnelle, etc.).

► Pour en savoir plus

- **Belkacem C. et al.**, « Consommation d'espaces pour l'habitat – Une consommation élevée, liée à l'augmentation des ménages », *Insee Analyses Pays de la Loire*, à paraître.
- **Demont S. et Rodrigues A.**, « En 50 ans, le nombre de logements a plus que doublé », *Insee Flash Pays de la Loire* n° 114, juin 2021.
- **Chesnel H. et al.**, « Les défis de la région Pays de la Loire au regard des objectifs de développement durable », *Insee Dossier Pays de la Loire* n° 4, septembre 2020.
- **Bourieau P. et al.**, « D'ici 2030, 17 400 ménages supplémentaires à loger en moyenne chaque année », *Insee Analyses Pays de la Loire* n° 73, avril 2019.