



Maine-et-Loire

Des couples entre 25 et 64 ans quittent les villes-centres pour acheter une maison

Au sein du Maine-et-Loire, les ménages entre 25 et 64 ans sont les plus nombreux à déménager en 2014. La majorité de ces mouvements ont lieu autour d'Angers. L'évolution de la situation familiale et professionnelle des personnes joue sur le choix de leur lieu de résidence. Des personnes vivant seules, souvent jeunes, aux revenus modestes arrivent à Angers. Des familles quittent Angers pour accéder à la propriété. La première couronne d'Angers perd également des familles pour la périphérie pendant que des personnes seules et des familles monoparentales font le chemin inverse. Les déménagements des Choletais et des Saumurois s'effectuent surtout en lien avec leur intercommunalité. Ils sont similaires à ceux observés entre Angers Loire Métropole et sa périphérie, mais de façon moins marquée. Enfin, de nombreux habitants de Loire-Atlantique et de Cholet s'installent à Mauges Communauté, probablement attirés par le prix de l'immobilier.

Pierre Chaillot, Pierre Loizeau, Insee

En 2014, 11 800 ménages (*définitions et sources*) ont quitté leur département de résidence pour s'installer en Maine-et-Loire (*encadré 2*). Dans le même temps, 30 000 ménages ont changé de commune au sein du département. Les déménagements sont souvent liés au cycle de vie des individus : études supérieures, premier emploi, mise en couple, arrivée d'un enfant, séparation, départ à la retraite, etc. Quantifier et qualifier ces évolutions de population est un enjeu essentiel pour que les décideurs publics puissent orienter l'aménagement du territoire et accompagner les populations, notamment à travers la gestion du foncier et l'offre de services.

Une mobilité dynamique chez les 25-64 ans

Les ménages dont la personne de référence a entre 25 et 64 ans sont les plus nombreux à déménager au sein du Maine-et-Loire en 2014 (*figure 1*). Ils s'installent sur tous les territoires du département même si Angers reste la première destination, accueillant un tiers d'entre eux. Le facteur principal est

la proximité avec l'emploi. Les personnes seules et les jeunes couples sans enfant (*définition*) sont les plus mobiles : ils représentent 60 % des ménages qui changent d'intercommunalité alors qu'ils ne représentent que 35 % de la population du Maine-et-Loire.

Les deux tiers des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans s'installent à Angers, ville universitaire. Ce sont des étudiants vivant seuls le plus souvent. La deuxième destination, Cholet capte 10 % des arrivées en lien sans doute avec l'antenne universitaire et l'emploi.

Enfin, les ménages de plus de 65 ans représentent moins de 5 % des échanges migratoires.

Des ménages quittent Angers pour accéder à la propriété

La ville d'Angers, son intercommunalité et les 4 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) limitrophes (*définitions et sources*) centralisent 56 % des migrations des ménages de 25 à 64 ans internes au Maine-et-Loire (*figure 2*). Trois ménages sur cinq quittant la ville

1 Les déménagements concernent en majorité les 25-64 ans

Nombre de ménages ayant déménagé selon l'âge du référent et territoires de départ et de destination du Maine-et-Loire

Ménages dont le référent a	Échanges internes au département		
	déménageant entre territoires du département	déménageant au sein d'un même territoire du département	ensemble des échanges internes
Moins de 25 ans	3 100	4 900	8 000
De 25 à 64 ans	7 300	12 600	19 900
65 ans et plus	600	1 400	2 000
Nombre total de ménages	11 000	19 000	30 000
Nombre total de personnes	23 900	42 400	66 300

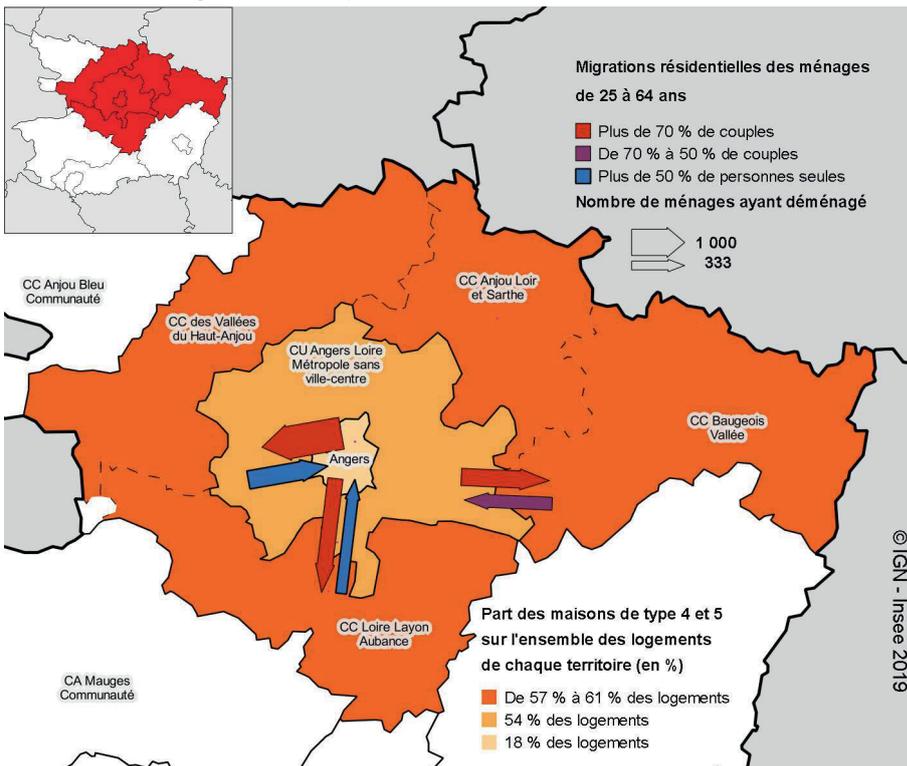
Source : Insee, Recensement de la population (RP) 2015.

d'Angers sont des couples. Ils disposent d'un revenu médian par unité de consommation (UC) (*définitions*) plus élevé (1 750 € par mois) que ceux restant à Angers (1 600 € par mois). L'accèsion à la propriété semble leur motivation principale : 38 % d'entre eux deviennent propriétaires dans un des 4 EPCI limitrophes et 27 % dans le reste de l'agglomération contre 15 % qui demeurent à Angers pour accéder à la propriété.

Les ménages accédant à la propriété achètent en majorité des maisons de type 4 ou 5 adaptées à leurs besoins. Les jeunes couples notamment choisissent ce type de biens dans trois quarts des cas. Acheter un logement moins cher est un des déterminants du départ des familles vers les 4 EPCI limitrophes (*figure 3*). *A contrario*, ce n'est pas l'explication principale du départ d'Angers vers les autres communes d'Angers Loire Métropole, les écarts de prix étant modérés. Un autre facteur explicatif est l'offre plus abondante de maisons de type 4 ou 5 : elle constitue 54 % des logements sur le reste de l'intercommunalité, contre seulement 18 % à Angers. Par ailleurs, sur 7 000 ventes immobilières à Angers entre 2013 et 2016, seules 1 300 concernent des maisons de type 4 ou 5. Sur la même période, 2 400 maisons de type 4 ou 5 sont vendues sur le reste de la communauté urbaine.

2 Des couples s'éloignent de la ville-centre pour la périphérie

Migrations résidentielles des ménages de 25 à 64 ans et part des maisons de type 4 et 5 sur l'ensemble des logements de chaque territoire, en 2014



Lecture : à Angers, 18 % des logements sont des maisons de type 4 et 5. Les ménages arrivant en 2014 à Angers depuis le reste de la CU Angers Loire Métropole sont à plus de 50 % des personnes seules.
Source : Insee, RP 2015, Fidéli 2013 à 2016.

Une majorité de personnes vivant seules, souvent jeunes, aux revenus modestes, arrivent à Angers

La majorité des ménages de 25 à 64 ans arrivant à Angers sont des personnes seules dont la moitié a moins de 32 ans. Elles habitent en appartement (95 %). Certaines viennent chercher un premier emploi : 25 % des emplois du Maine-et-Loire se concentrent à Angers. Parmi ces personnes seules, 28 % sont en situation de pauvreté (*définition*). Par comparaison, 12 % des habitants du Maine-et-Loire sont pauvres en 2015.

Les familles monoparentales et les couples avec de jeunes enfants représentent également

une part élevée des arrivants (respectivement 16 % et 9 %). Les familles monoparentales sont déjà plus nombreuses à Angers (11 %) que dans le reste du Maine-et-Loire (7 %) à l'inverse des couples avec jeunes enfants (13 % contre 21 %). Parmi ces nouveaux Angevins, une famille monoparentale sur deux et un couple avec jeunes enfants sur trois sont en situation de pauvreté. Ils résident le plus souvent dans un logement social (respectivement 55 % et 41 %). En effet, l'offre de logement social (*figure 4*) est plus étoffée à Angers qu'ailleurs dans le département.

La situation familiale et professionnelle d'un ménage est déterminante dans le choix de son

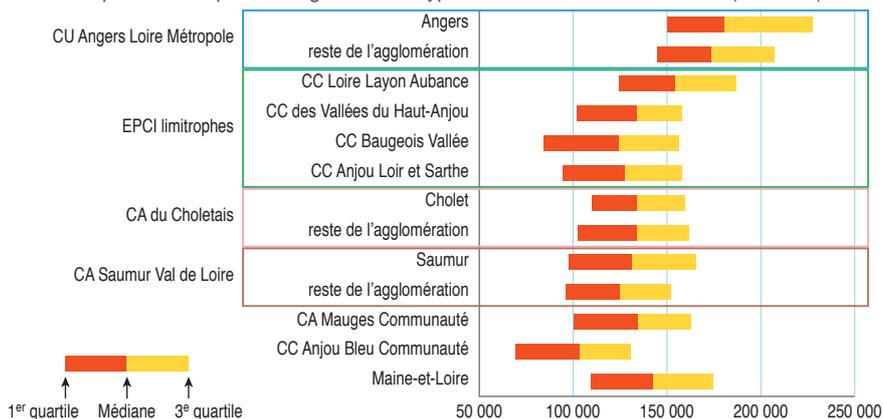
lieu d'habitation. Quand cette situation évolue, cela peut le conduire à rechercher une solution plus adaptée. Ainsi, la recherche d'un premier emploi ou la séparation d'un couple amènera probablement ces personnes seules à rechercher un logement à moindre coût en centre-ville. Au contraire, la constitution d'une famille incitera à chercher un logement plus grand.

Des familles quittent la première couronne d'Angers pour les intercommunalités limitrophes

Les trois quarts des ménages quittant la première couronne d'Angers (*définition*) pour les 4 EPCI limitrophes sont des couples. Pour 63 % d'entre eux, le départ est lié à l'achat d'une maison, majoritairement de type 4 ou 5. Le prix de l'immobilier dans les 4 EPCI limitrophes est moins élevé que dans la première couronne d'Angers, notamment à Baugeois Vallée où le prix médian est 125 000 € (net vendeur) pour une maison de type 4, soit 28 % de moins que dans la première couronne. Ainsi, des ménages aux revenus plus modestes peuvent devenir propriétaires. Le revenu médian des ménages achetant une maison de type 4 est bien plus faible dans les 4 EPCI limitrophes (1 800 € par mois) qu'à Angers (2 200 € par mois) ou dans le reste de sa communauté urbaine (2 000 € par mois). Parmi ces ménages, certains privilégient l'accès à la propriété quitte à faire des déplacements quotidiens vers la communauté urbaine d'Angers. La communauté urbaine

3 Le prix des logements ne baisse qu'en dehors des agglomérations

Médiane et quartiles des prix des logements de type 4 vendus entre 2013 et 2016 (en euros)



Source : Demande de valeurs foncières (DVF) 2013 à 2016.

d'Angers avec ses 137 000 emplois offre plus d'opportunités que les 4 EPCI limitrophes (43 000 emplois). En 2015, 26 000 personnes se rendent quotidiennement au travail depuis les 4 EPCI limitrophes vers la communauté urbaine d'Angers.

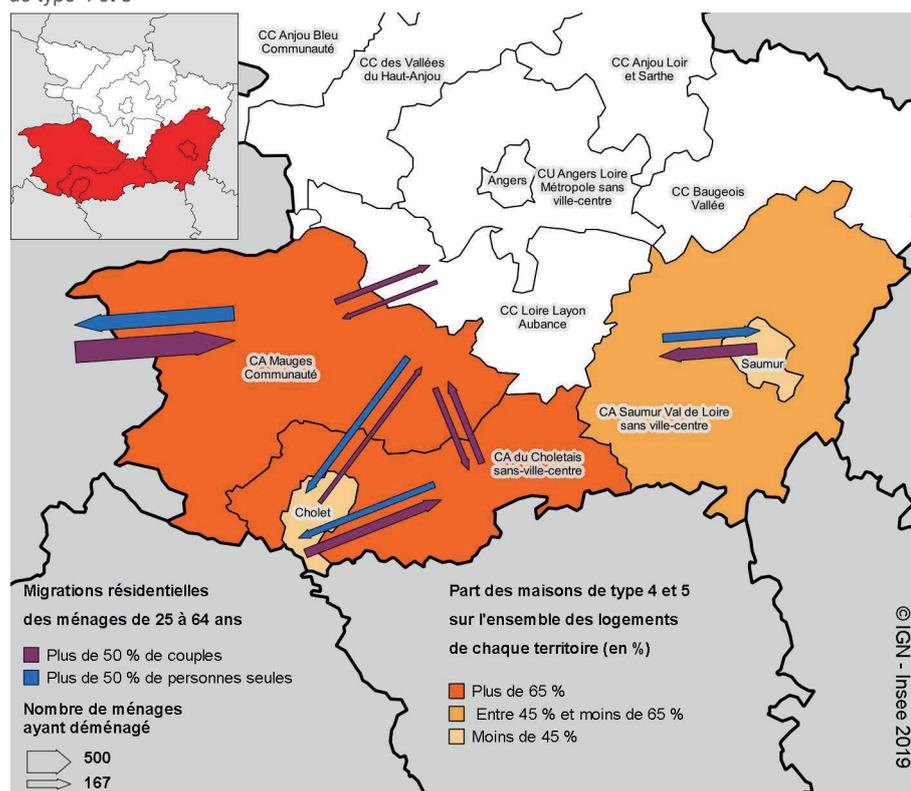
À l'opposé, les ménages quittant les 4 EPCI limitrophes pour la première couronne d'Angers sont majoritairement des personnes seules (33 %) et des familles monoparentales (17 %). Ils sont souvent en situation de pauvreté (respectivement 51 % et 26 % des ménages) et résident souvent dans un logement social (respectivement 46 % et 36 %). Leur situation est comparable aux personnes seules et aux familles monoparentales déjà résidentes dans la première couronne d'Angers.

Cholet et Saumur : des liens forts avec leur intercommunalité

Cholet et Saumur ont principalement des liens migratoires avec le reste de leur intercommunalité (respectivement 50 % et 70 % des migrations). Les échanges entre Cholet et son intercommunalité (figure 5) représentent 5 % des migrations internes des ménages de 25 à 64 ans du Maine-et-Loire (6 % pour Saumur et son intercommunalité). Ces mouvements migratoires sont similaires à ceux qu'entretient Angers avec sa communauté urbaine : des personnes seules arrivent dans la ville-centre et des couples la quittent (figure 5), mais de façon moins marquée.

5 Cholet et Saumur : principalement des liens avec leur intercommunalité

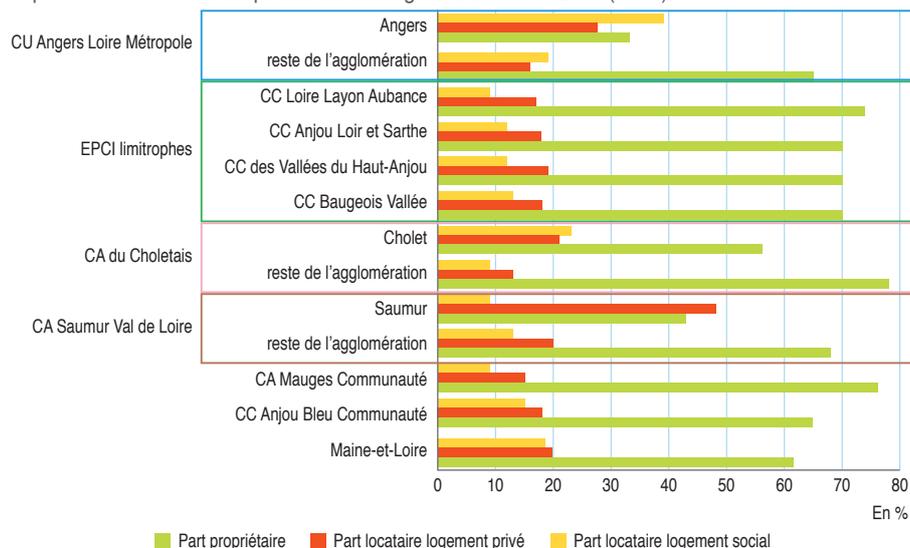
Migrations résidentielles pour Cholet et Saumur et Mauges Communauté et part des maisons de type 4 et 5



Source : Insee, RP 2015, Fidéli 2013 à 2016.

4 Davantage de logements sociaux à Angers et Cholet

Répartition du statut d'occupation des ménages du Maine-et-Loire (en %)



Source : Insee, Moyenne des données Fidéli 2013 à 2016.

Parmi les ménages sortant de Cholet et de Saumur pour le reste de leur intercommunalité, 64 % sont des couples contre 71 % à Angers. Ils partent habiter en maison de type 4 ou 5 dans la majorité des cas et un tiers d'entre eux deviennent propriétaires. Les prix de vente des maisons varient peu entre ville-centre et reste de l'agglomération mais l'offre de maisons de type 4 ou 5 est plus importante ; les ménages choisissent l'éloignement pour pouvoir accéder à la propriété.

Comme pour la ville d'Angers, un ménage sur deux qui s'installent à Cholet ou à Saumur est une personne seule. Ces personnes seules sont 42 % à avoir moins de 35 ans et viennent habiter en appartement. Il s'agit probablement de jeunes à la recherche d'un premier emploi. Parmi les arrivants à Cholet, 27 % des ménages de 25 à 64 ans sont en situation de pauvreté. Comme pour Angers, l'offre de logements sociaux (23 % des logements) plus forte sur la ville-centre, explique en partie ce phénomène. À Saumur, par contre, si la part de logements sociaux est plus faible (9 %), 37 % des ménages arrivants sont pauvres. Huit de ces ménages sur dix louent un logement en parc privé. Les prix locatifs en parc privé sont plus bas qu'à Cholet ou Angers.

Encadré 1

Mauges Communauté : des échanges avec la Loire-Atlantique et Cholet

De nombreux ménages de 25 à 64 ans (520 en moyenne par an) en provenance de Loire-Atlantique arrivent à Mauges Communauté. La moitié d'entre eux habitait l'intercommunalité du Pays d'Anenis ou Nantes Métropole. Un ménage arrivant de Loire-Atlantique sur deux est un jeune couple. Ces ménages perçoivent des revenus plus élevés que les habitants de la communauté d'agglomération Mauges Communauté. Parmi eux, 28 % accèdent à la propriété. Par comparaison, seuls 10 % des arrivants en Maine-et-Loire venant d'un autre département achètent un logement. La communauté d'agglomération entretient des liens étroits avec le département voisin. En effet, chaque jour, 8 000 habitants de Mauges Communauté vont travailler en Loire-Atlantique.

Par contre, les échanges sont moins nombreux entre Mauges Communauté et le reste du Maine-et-Loire ; ils ont lieu pour moitié avec Cholet et son intercommunalité. Le Choletais est également l'intercommunalité vers laquelle les habitants de Mauges Communauté vont le plus souvent travailler (8 000 personnes).

Anjou Bleu Communauté, des prix immobiliers plus bas

Les échanges migratoires de la communauté de communes Anjou Bleu Communauté se passent en majorité avec les territoires proches d'Angers. Ainsi quatre ménages sur cinq partent ou viennent de l'intercommunalité des Vallées du Haut-Anjou, de la ville d'Angers et de sa communauté urbaine. Ces échanges sont cependant plus faibles que dans les autres territoires (200 nouveaux ménages de 25 à 64 ans en moyenne par an pour 180 départs). Éloignée du centre urbain d'Angers, l'intercommunalité Anjou Bleu Communauté affiche les prix immobiliers les plus bas du département.

Bien que les ménages entrant dans l'intercommunalité aient des revenus plus modestes que ceux qui la quittent, notamment les couples, ils accèdent plus souvent à la propriété (23 % contre 9 % pour les sortants). ■

Encadré 2

Le Maine-et-Loire gagne des habitants avec l'extérieur

En 2014, 11 800 ménages (*définitions et sources*) ont quitté leur département de résidence pour s'installer en Maine-et-Loire. Ces arrivées sont majoritairement des personnes seules (58 %), suivies des familles (42 %). Ils représentent 23 000 individus. Le département se positionne au 19^e rang des départements français pour le nombre d'arrivants. En tenant compte aussi des départs, le gain de population en Maine-et-Loire atteint 2 400 personnes en moyenne par an. Il se place en 14^e position par rapport aux autres départements. Ce solde positif est notamment dû aux jeunes de 15 à 19 ans (+ 1 200), étudiants le plus souvent. Angers, Cholet et Saumur, possédant une université ou une de ses antennes, sont les plus attractives : elles focalisent la majeure partie des mouvements résidentiels avec l'extérieur du département.

Les huit départements limitrophes concentrent, dans l'ordre, la moitié des mouvements migratoires : Loire-Atlantique, Vendée, Sarthe, Mayenne, Indre-et-Loire, Île-et-Vilaine, Deux-Sèvres et Vienne. Les plus forts apports de population supplémentaire proviennent de Loire-Atlantique, Sarthe et Mayenne. Le gain de population en provenance d'Île-de-France hors Paris est également élevé : il bénéficie pour moitié à Angers, Cholet et Saumur. Les autres territoires échangent avec les départements les plus proches.

Ménages dont le référent a	Échanges avec l'extérieur du département		
	Arrivées dans le département	Départs du département	Solde avec l'extérieur du département
Moins de 25 ans	5 200	4 600	+ 600
De 25 à 64 ans	5 800	5 100	+ 700
65 ans et plus	700	500	+ 200
Nombre total de ménages	11 800	10 200	+ 1 600
Nombre total de personnes	23 000	20 600	+ 2 400

Source : Insee, RP 2015.

Géographie

Les territoires considérés dans cette étude sont en géographie 2017. La **première couronne d'Angers** dans cette étude désigne les communes composant la communauté urbaine Angers Loire Métropole en dehors de la ville d'Angers.

Les **4 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) limitrophes** dans cette étude désignent les 4 intercommunalités limitrophes de la communauté urbaine Angers Loire Métropole : communauté de communes (CC) Anjou Loir et Sarthe, CC Loire Layon Aubance, CC des Vallées du Haut-Anjou et CC Baugeois Vallée.

Définitions et sources

Un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (la cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Les caractéristiques d'un ménage (âge, catégorie socioprofessionnelle, etc.) sont celles de la personne de référence.

Les ménages au sein de cette étude sont classés en 6 catégories : personne seule, couple sans enfant dont le référent fiscal a moins de 40 ans, couple sans enfant dont le référent fiscal a plus de 40 ans, couple avec enfants dont le référent fiscal a moins de 40 ans, couple avec enfants dont le référent fiscal a plus de 40 ans et famille monoparentale. Les 5 catégories hors personne seule, sont considérées comme des familles.

Un individu (ou un ménage) est considéré comme **pauvre** lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Le seuil de pauvreté en France, défini par 60 % du revenu médian, est de 1 000 € par mois par unité de consommation (UC).

Le **référént fiscal** désigne la personne de référence du foyer fiscal dans lequel plusieurs personnes peuvent être inscrites sur une même déclaration de revenus. Il peut y avoir plusieurs foyers fiscaux dans un seul ménage : par exemple, un couple non marié où chacun remplit sa propre déclaration de revenus compte pour deux foyers fiscaux.

La source **Fideli** est le fichier démographique d'origine fiscale sur les logements et les individus. Disposant des caractéristiques du ménage

et du logement avant et après déménagement, il permet une analyse des parcours résidentiels. Le niveau de revenu est estimé à partir des revenus déclarés par les ménages (salaires, retraites, pensions alimentaires, allocations chômage, etc.). Dans cette étude, les analyses portent sur les migrations qui ont lieu en 2013, 2014, 2015 et 2016 et dont le référent du ménage a entre 25 et 64 ans.

Le **revenu mensuel du ménage par unité de consommation (UC)** est calculé à l'aide d'un système de pondération attribuant à chaque membre un coefficient : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Par exemple, un couple avec deux enfants de 8 et 15 ans perçoit un revenu annuel de 55 200 € après déduction fiscale et prestations perçues. Pour ce ménage le coefficient de pondération est de 2,3 ; son revenu annuel en UC est de 24 000 €, soit un revenu mensuel de 2 000 €.

Le **revenu médian** est le revenu qui divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population ait un revenu supérieur et 50 % un revenu inférieur.

La source **demande de valeurs foncières (DVF)** renseigne les prix des biens immobiliers d'un territoire. Fournies par la direction générale des Finances publiques, les données **DVF** sont utiles aux collectivités et aux établissements publics locaux dans la conduite de leur politique foncière et d'aménagement.

Cette étude est issue d'un partenariat entre l'Insee et le Conseil départemental de Maine-et-Loire et l'ADIL 49.

Insee Pays de la Loire
105, rue des Français Libres
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication
Pascal Seguin

Rédactrice en chef
Myriam Boursier

Bureau de presse
02 40 41 75 89

ISSN 2275-9689
© INSEE Pays de la Loire
Février 2019

Pour en savoir plus

- Chaillot P. *et al.*, *Saumur Val de Loire : l'accessibilité, un enjeu de premier plan*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 62, juillet 2018.
- Levy D. *et al.*, *En 2014, un quart de la population qui déménage change de département*, Insee Première, n° 1654, juin 2017.
- Chesnel H. *et al.*, *Attractivité et parcours résidentiels au sein des grandes aires urbaines*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 47, juin 2017.
- Chaillot P. *et al.*, *Loire-Atlantique – Des motifs de déménagement différents selon les territoires et les distances*, Insee Analyses Pays de la Loire, n° 34, juin 2016.



Insee
Mesurer pour comprendre