:: *Diagnostic SCoT*

Pôle métropolitain Loire Angers ::

Habitat 1 : offre /demande

agence d'urbanisme
de la région angevine

Premiers éléments de diagnostic

// Quelle offre de logements?
// Quelle évolution de la demande, des besoins?
// L'offre est-elle adaptée aux besoins ?

// Quelle offre de logements ?

80% du parc de logements sur ALM, part stable depuis 1990

	2016		Variation nb 1990-2016	Répartition de la variation du nb de logts
	Nombre	Répartition		
Angers	*87 796*	*46,7%*	*21 878*	*39,7%*
ALM hors Angers	*62 624*	*33,3%*	*22 369*	*40,6%*
CU Angers Loire Métropole	150 420	79,9%	44 247	80,3%
CC Anjou Loir et Sarthe	12 736	6,8%	3 336	6,1%
CC Loire Layon Aubance	24 979	13,3%	7 479	13,6%
SCoT Loire Angers	188 135	100,0%	55 062	100,0%

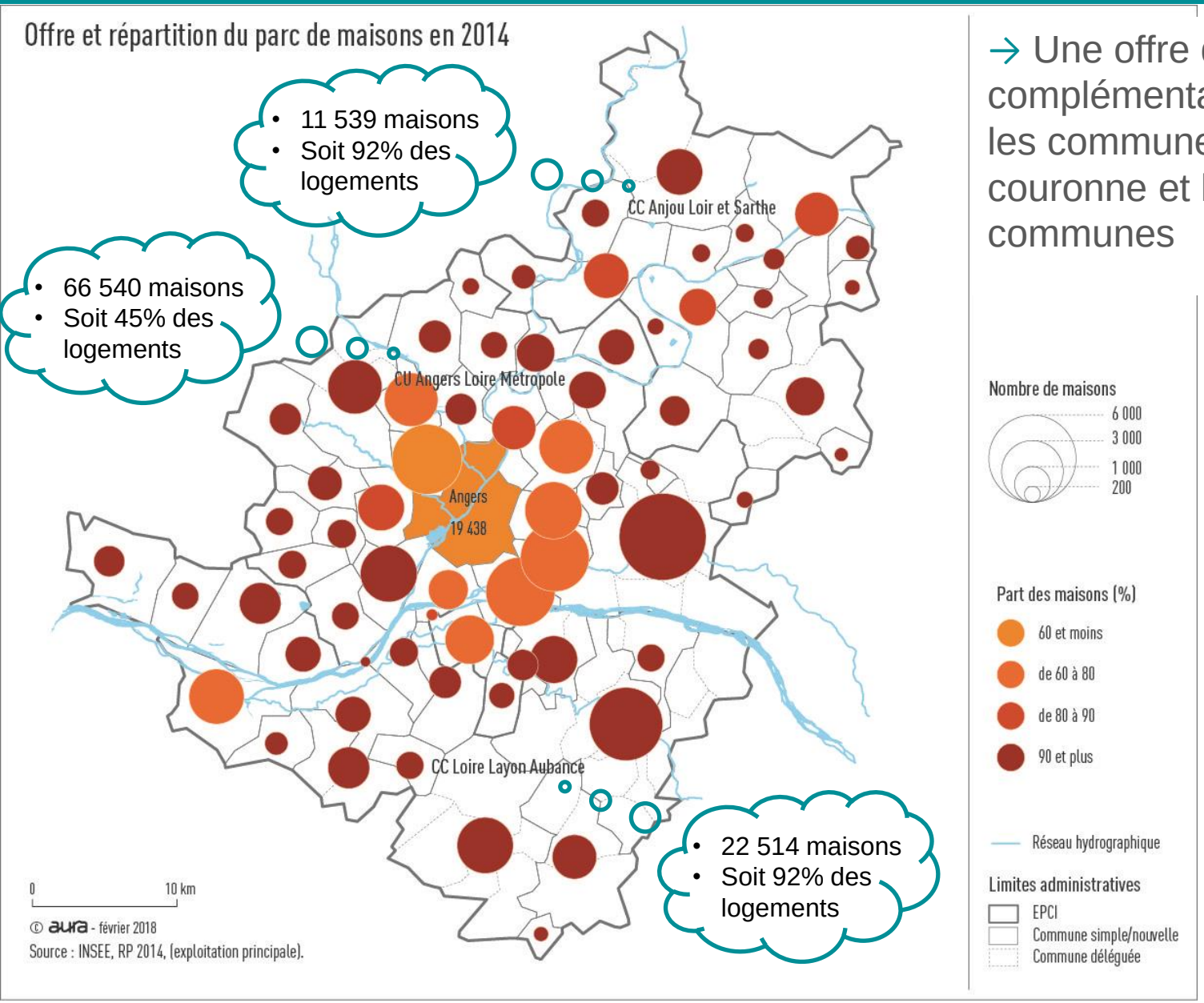
→ L'évolution du parc de logements entre 1990 et 2016 (période de 26 ans) a été de + 2117 par an

→ La progression du parc a été très soutenue pour ALM hors Angers et la CC Loire Aubance => progression du poids de leur parc

<u>Evolution récente</u>: - Forte hausse du parc de logements entre 2011 et 2016 (+12 204 logts soit **+ 2 441 logts/an**), similaire à celle du nombre d'habitants (+12 750 hab donc 1 habitant de plus pour 1 logement de plus)

- Entre 2016 et 2019, poursuite de la progression du nombre de résidences principales : +2408/an (forte hausse sur ALM) contre +2066 entre 2011 et 2016 (source : DGFip)

PMLA : 56% des logements sont des maisons



→ Une offre de logements complémentaire entre Angers, les communes de 1ère couronne et les autres communes

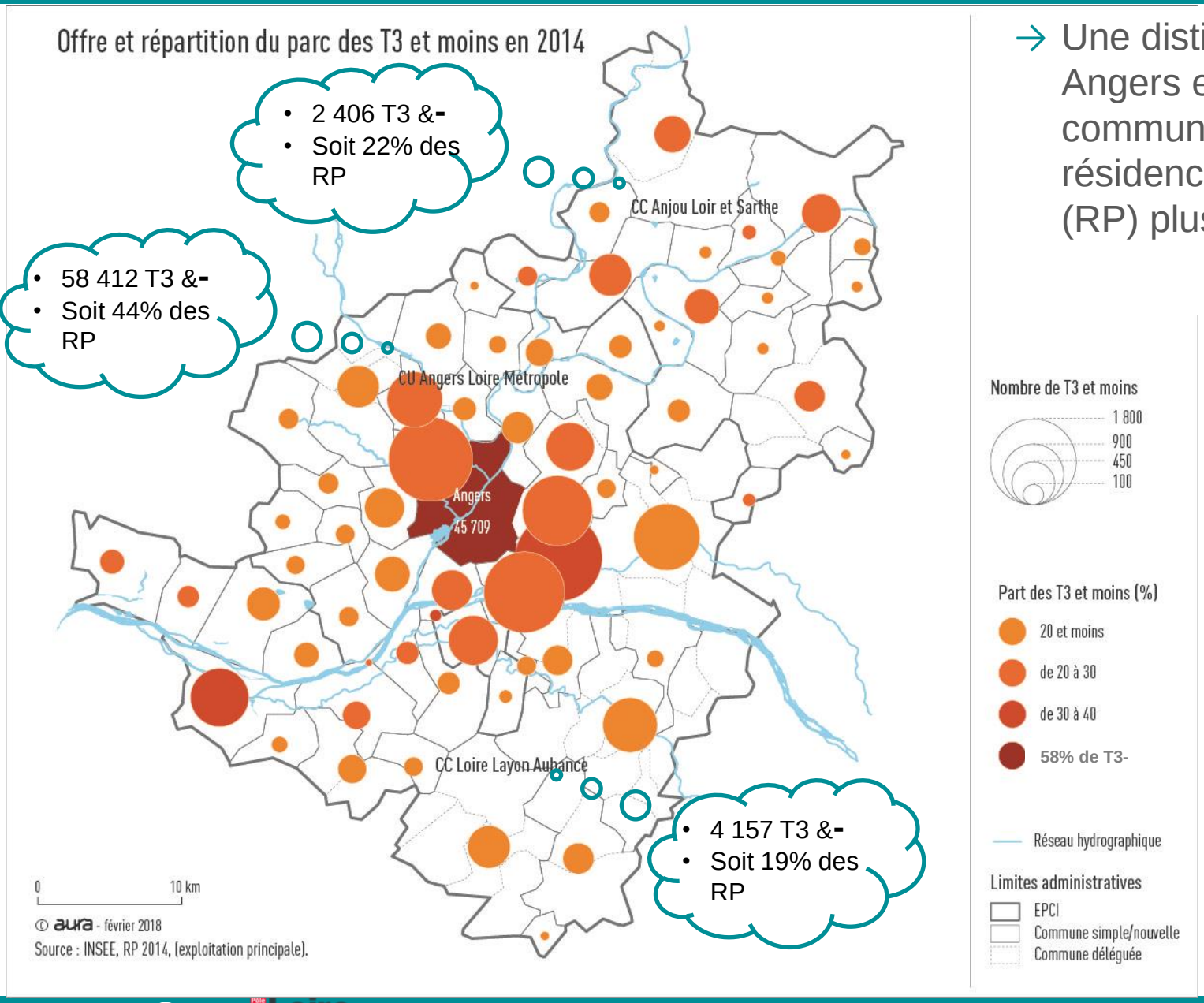
Angers : + de 75% d'appartements
Autres secteurs du PMLA : + 80% de maisons

	2009		2014		Variation 2009-2014
	Nb maisons	Poids / parc logts	Nb maisons	Poids / parc logts	
Angers	*19 327*	*23,8%*	*19 438*	*22,4%*	*111*
ALM hors Angers	*43 790*	*80,5%*	*47 102*	*78,1%*	*3 311*
CU Angers Loire Métropole	63 117	46,6%	66 540	45,3%	3 423
CC Anjou Loir et Sarthe	10 914	91,4%	11 539	92,1%	624
CC Loire Layon Aubance	21 088	91,2%	22 514	91,9%	1 426
SCoT Loire Angers	**95 119**	**55,8%**	**100 593**	**54,7%**	**5 473**

→ Une offre de logements qui se distingue entre les intercommunalités et qui se différencie aussi au sein de celles-ci

→ Renforcement des spécialités du parc de logements entre 2009 et 2014: la part du collectif augmente sur ALM à contrario d'ALS et de LLA, où le parc de maisons s'accroît

61% des résidences principales disposent de 4 pièces et +



- 2 406 T3 &-
- Soit 22% des RP

- 58 412 T3 &-
- Soit 44% des RP

- 4 157 T3 &-
- Soit 19% des RP

→ Une distinction entre Angers et les autres communes: des résidences principales (RP) plus petites

Une distinction Angers et le reste du SCoT Loire Angers

	T1/T2		T3		T4		T5 et plus		Variation 2009-2014			
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	T1/T2	T3	T4	T5 et plus
Angers	27 827	35,6%	17 882	22,9%	15 319	19,6%	17 139	21,9%	1 552	1 310	318	143
ALM hors Angers	5 269	9,3%	7 434	13,1%	12 675	22,4%	31 236	55,2%	846	774	998	2 308
CU Angers Loire Métropole	33 096	24,6%	25 316	18,8%	27 994	20,8%	48 375	35,9%	2 398	2 084	1 316	2 451
CC Anjou Loir et Sarthe	748	6,8%	1 658	15,1%	2 857	26,1%	5 682	51,9%	-48	-25	29	497
CC Loire Layon Aubance	1 315	6,0%	2 842	13,0%	5 052	23,1%	12 709	58,0%	-111	5	299	959
SCoT Loire Angers	**35 159**	**21,0%**	**29 815**	**17,8%**	**35 903**	**21,4%**	**66 766**	**39,8%**	**2 239**	**2 064**	**1 644**	**3 907**

→ Une offre de logements qui se distingue entre les intercommunalités et qui se différencie aussi au sein de ces territoires

→ Renforcement des spécialités du parc de logements entre 2009 et 2014: la part des T3 et moins augmente sur ALM à contrario d'ALS et de LLA, où le parc de T4 et plus s'accroît

La part des propriétaires est d'autant moins élevée que le tissu urbain est dense

	Propriétaire		Locataire social		Locataire privé		Autres		Variation 2009-2014			
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Propriétaire	Locataire social	Locataire privé	Autres
Angers	*24 972*	*31,9%*	*23 704*	*30,3%*	*28 537*	*36,5%*	*955*	*1,2%*	*1 241*	*2 030*	*284*	*-233*
ALM hors Angers	*37 812*	*66,8%*	*10 110*	*17,9%*	*8 205*	*14,5%*	*487*	*0,9%*	*2 547*	*1 591*	*903*	*-115*
CU Angers Loire Métropole	62 783	46,6%	33 814	25,1%	36 742	27,3%	1 441	1,1%	3 787	3 621	1 187	-348
CC Anjou Loir et Sarthe	7 720	70,5%	1 166	10,7%	1 919	17,5%	140	1,3%	670	-149	-40	-27
CC Loire Layon Aubance	16 447	75,0%	1 724	7,9%	3 507	16,0%	241	1,1%	1 086	73	33	-40
SCoT Loire Angers	**86 950**	**51,9%**	**36 703**	**21,9%**	**42 168**	**25,2%**	**1 822**	**1,1%**	**5 543**	**3 545**	**1 180**	**-414**

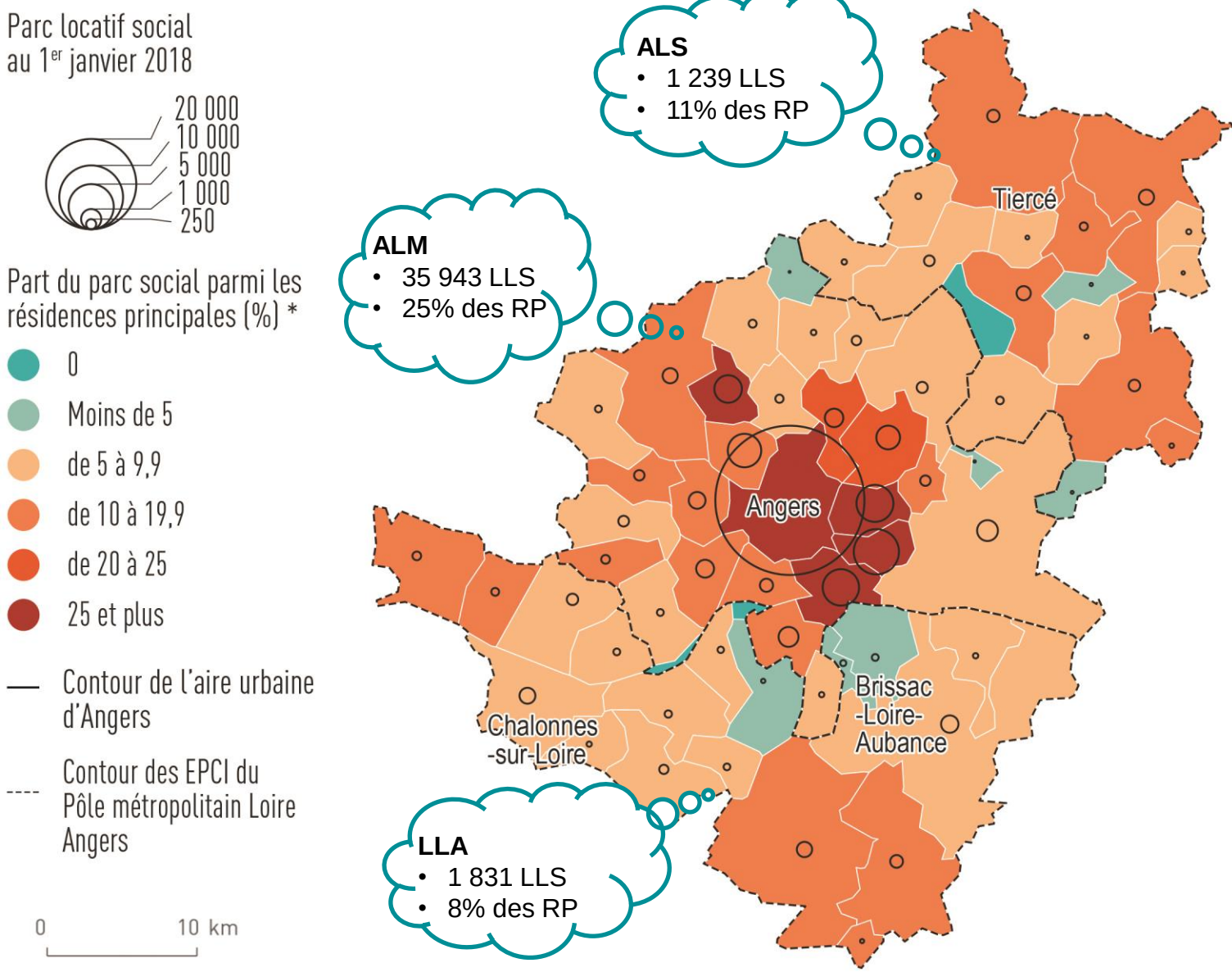
© Aura – février 2018 - sources : INSEE RP 1990 et 2014

→ Une occupation des résidences principales qui se distingue entre les trois intercommunalités et aussi entre leurs communes

→ Entre 2009 et 2014 : la part des propriétaires augmente partout et particulièrement sur ALS et LLA ; hausse du parc locatif social sur ALM

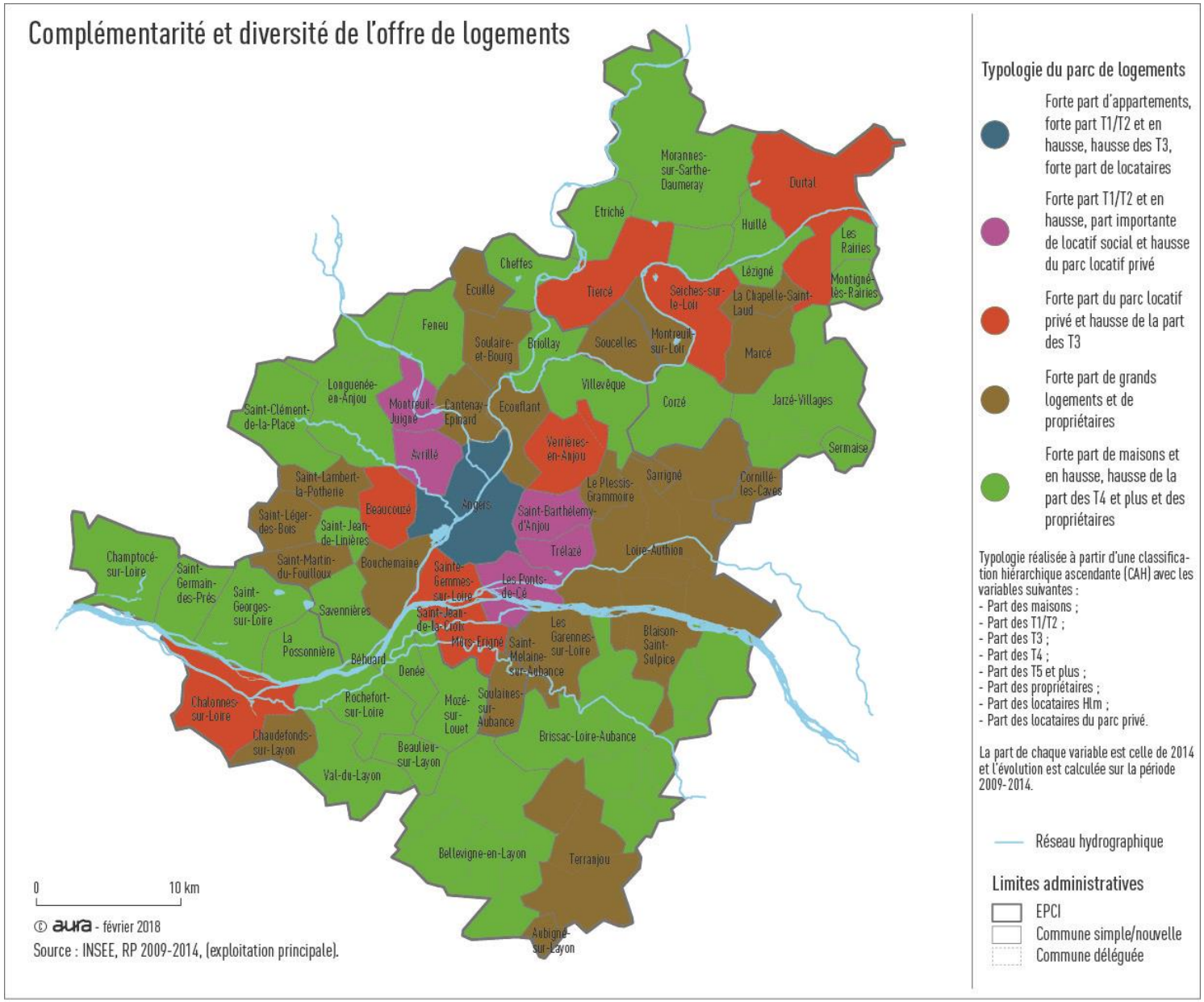
Angers : majorité de locataires
Autres communes du PMLA : majorité de propriétaires

→ Présence du parc locatif social dans presque toutes les communes mais forte représentation à Angers et communes limitrophes

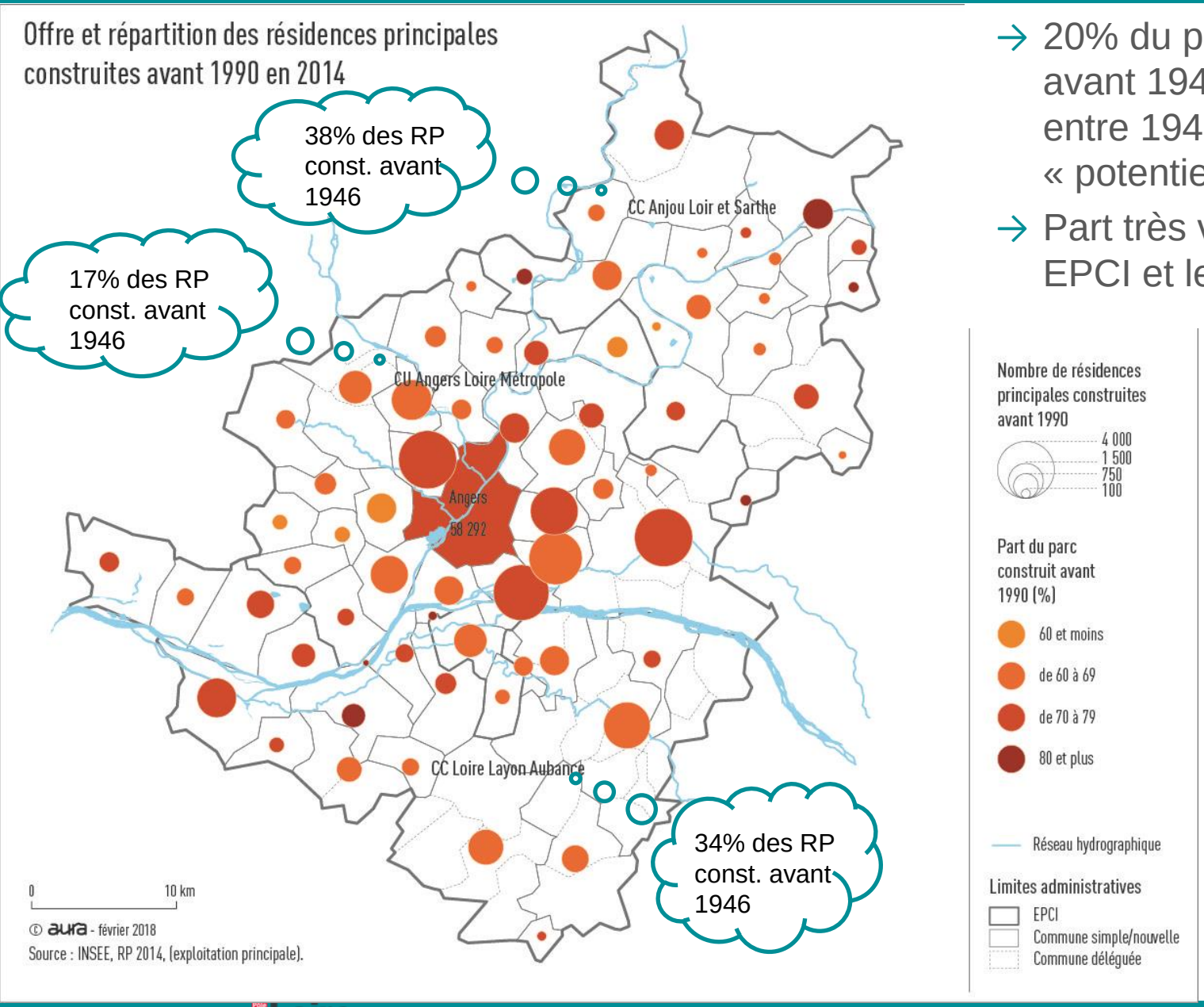


© Aura - Novembre 2019 - sources : DREAL Pays de la Loire, répertoire du parc locatif social au 01/01/2018 et DGFip, résidences principales au 01/01/2018.

Une offre de logements diversifiée à l'échelle du PMLA mais spécialisée par commune



73% du parc des résidences principales construites avant 1990



- → 20% du parc construit avant 1946 et 53% édifié entre 1947 et 1989 => « potentiel » à réhabiliter
- → Part très variable entre les EPCI et les communes

Des logements plus énergivores en Anjou Loir-et-Sarthe et Loire Layon-Aubance

Logements énergivores	Nombre	Part
CU Angers Loire Métropole	12 607	10,0%
CC Anjou Loir et Sarthe	2 358	22,8%
CC Loire Layon Aubance	4 584	22,5%
SCoT Loire Angers	**19 549**	**12,5%**

© DREAL / DDT 49 – Sources: INSEE RP 2008, ERFS RDL, SOeS, Anah – RPLS 2016

→ Une part plus importante de logements énergivores sur ALS et LLA (>22% du parc de logements)

LLS E/F/G	Individuel		Collectif	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Angers	*192*	*12,4%*	*987*	*4,8%*
ALM hors Angers	*1 155*	*34,6%*	*490*	*7,1%*
CU Angers Loire Métropole	1 347	27,5%	1 477	5,4%
CC Anjou Loir et Sarthe	539	56,3%	40	14,3%
CC Loire Layon Aubance	918	64,9%	61	16,3%
SCoT Loire Angers	**2 804**	**38,6%**	**1 578**	**5,7%**

→ Dans le parc social individuel, la part des logements classés E/F/G dépasse les 50% dans les 2 CC (attention à l'impact du chauffage électrique sur le classement)

Principaux constats :

- **Un parc essentiellement composé de maisons, de grands logements et occupé principalement par des propriétaires**
- **Une distinction importante entre les caractéristiques du parc de logements d'Angers et des autres communes du PMLA**
- **Un parc relativement ancien avec une proportion de logements plus énergivores dans les 2 communautés de communes**

ENJEUX

- **Diversifier l'offre de logements dans l'ensemble des territoires du PMLA**
- **Favoriser un habitat et un aménagement garantissant un cadre de vie sain et de qualité**

// Comment ont évolué les besoins en logements ?

78% de la population 2016 sur ALM, part en baisse depuis 1990, essentiellement pour Angers => départ des familles

	2016		Variation nb hab 1990-2016	Répartition de la variation de la pop
	Population	Répartition		
Angers	*151 229*	*40,1%*	*9 825*	*17,5%*
ALM hors Angers	*142 472*	*37,7%*	*27 065*	*48,1%*
CU Angers Loire Métropole	293 701	77,8%	36 890	65,5%
CC Anjou Loir et Sarthe	27 690	7,3%	6 329	11,2%
CC Loire Layon Aubance	56 223	14,9%	13 056	23,2%
SCoT Loire Angers	**377 614**	**100,0%**	**56 275**	**100,0%**

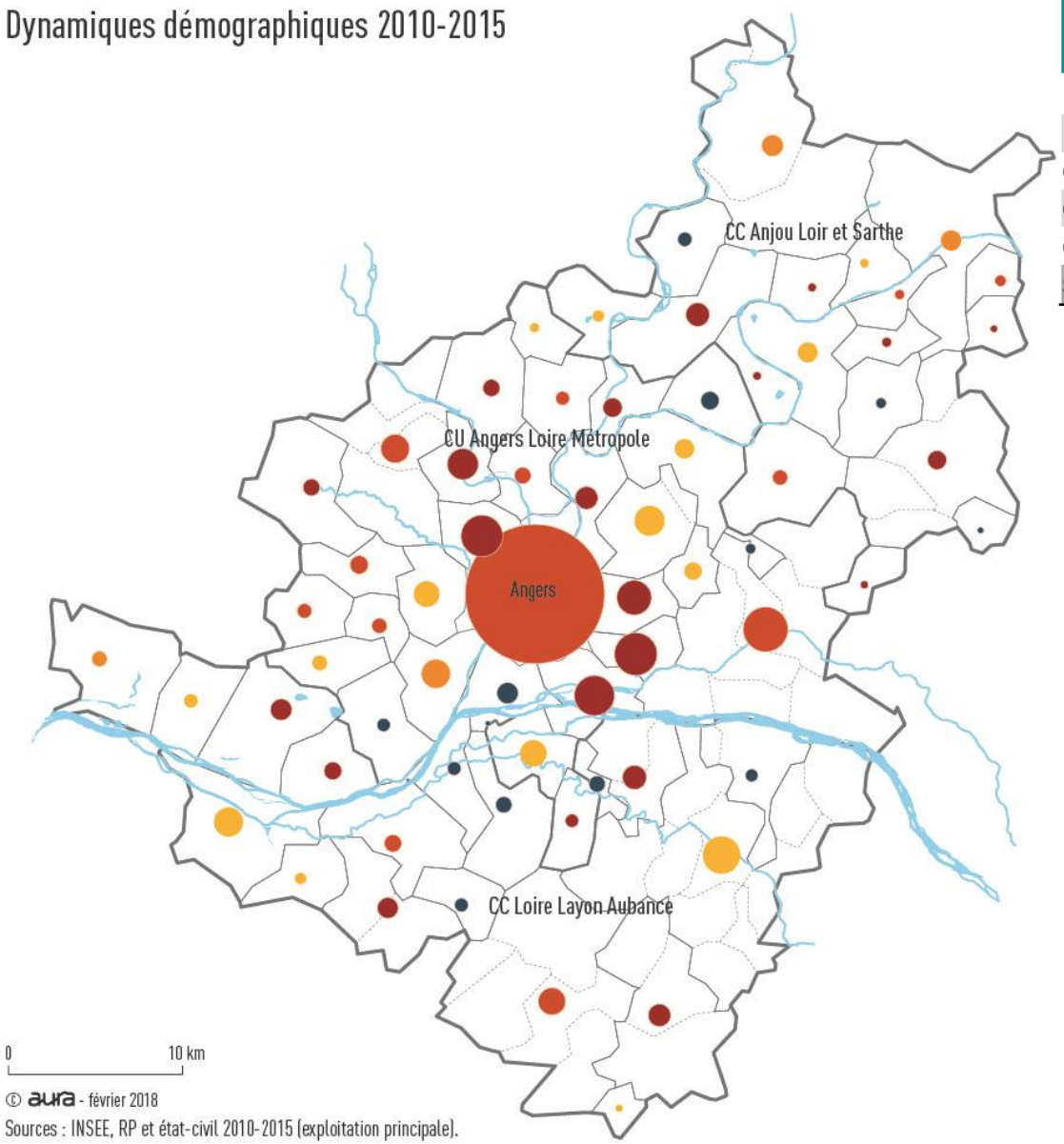
→ L'évolution du nombre d'habitants entre 1990 et 2016 (période de 26 ans) a été de + 2 164 par an

→ La progression de la population a été très soutenue pour tous les territoires hors Angers => baisse du poids de sa population de 4 points

<u>Evolution récente</u>: La comparaison des taux de croissance entre les deux dernières périodes intercensitaires (2006-2011 et 2011-2016) montre:

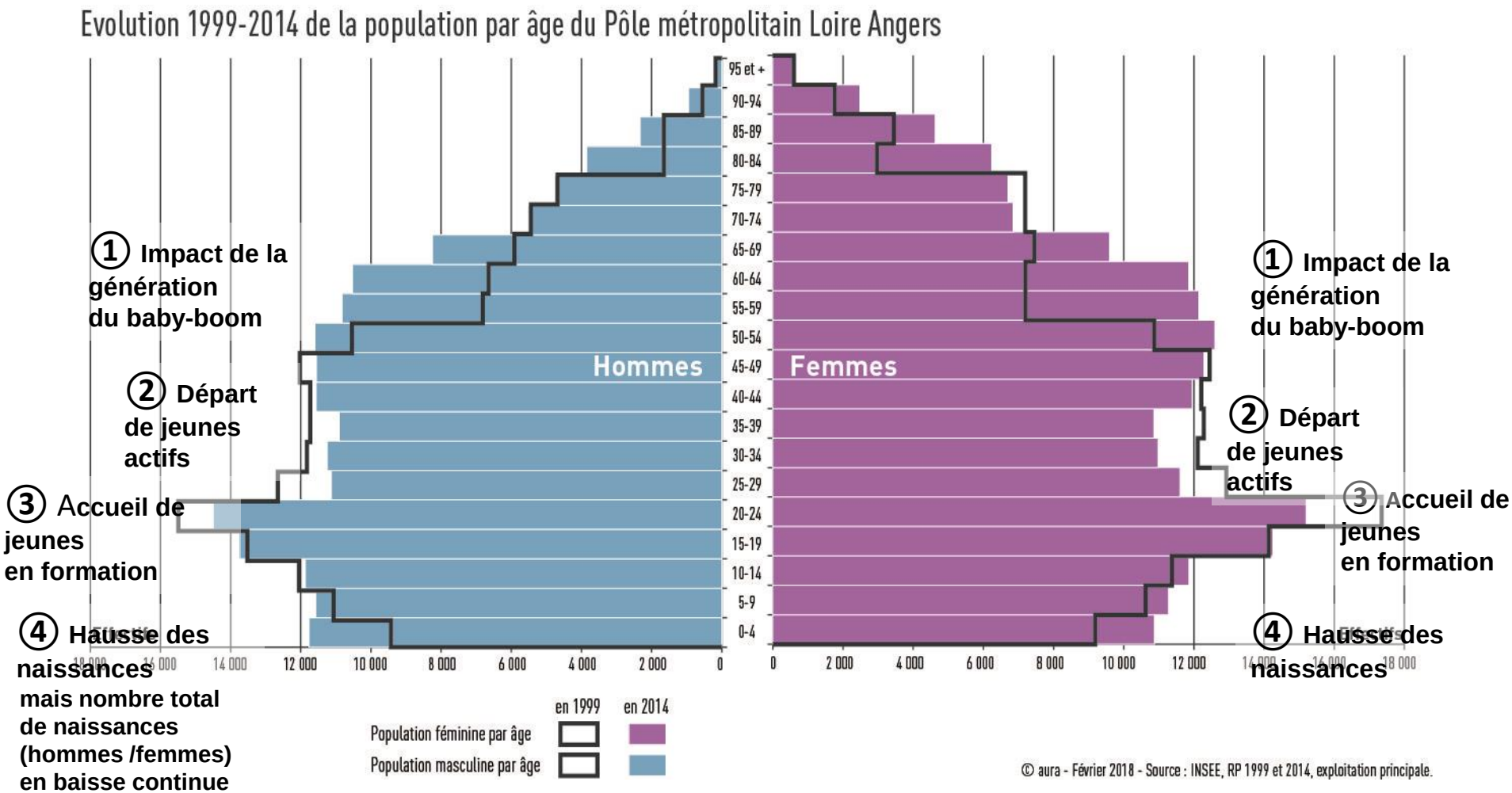
- une forte accélération de la croissance démographique pour le PMLA (de 1085 hab/an à **+2550 hab/an**) portée par le pôle centre et quelques communes.
- une forte hausse pour ALM (de +0,05%/an à +0,71%/an)
- une baisse de moitié pour les 2 communautés de communes (de 1,02 à 0,71% pour ALS et de 1,3 à 0,58% pour LLA)

2010-2015 : Retour récent de l'attractivité pour Angers et les communes du pôle centre



	% Solde naturel	% Solde migratoire apparent	% Croissance démographique
Angers	*0,53*	*0,00*	*0,53*
ALM hors Angers	*1,05*	*0,47*	*0,58*
CU Angers Loire Métropole	0,50	0,28	0,78
CC Anjou Loir et Sarthe	0,50	0,17	0,67
CC Loire Layon Aubance	0,51	0,15	0,66
SCoT Loire Angers	**0,50**	**0,25**	**0,75**

Vieillissement de la population : effet « papy-boom »



① Impact de la génération du baby-boom

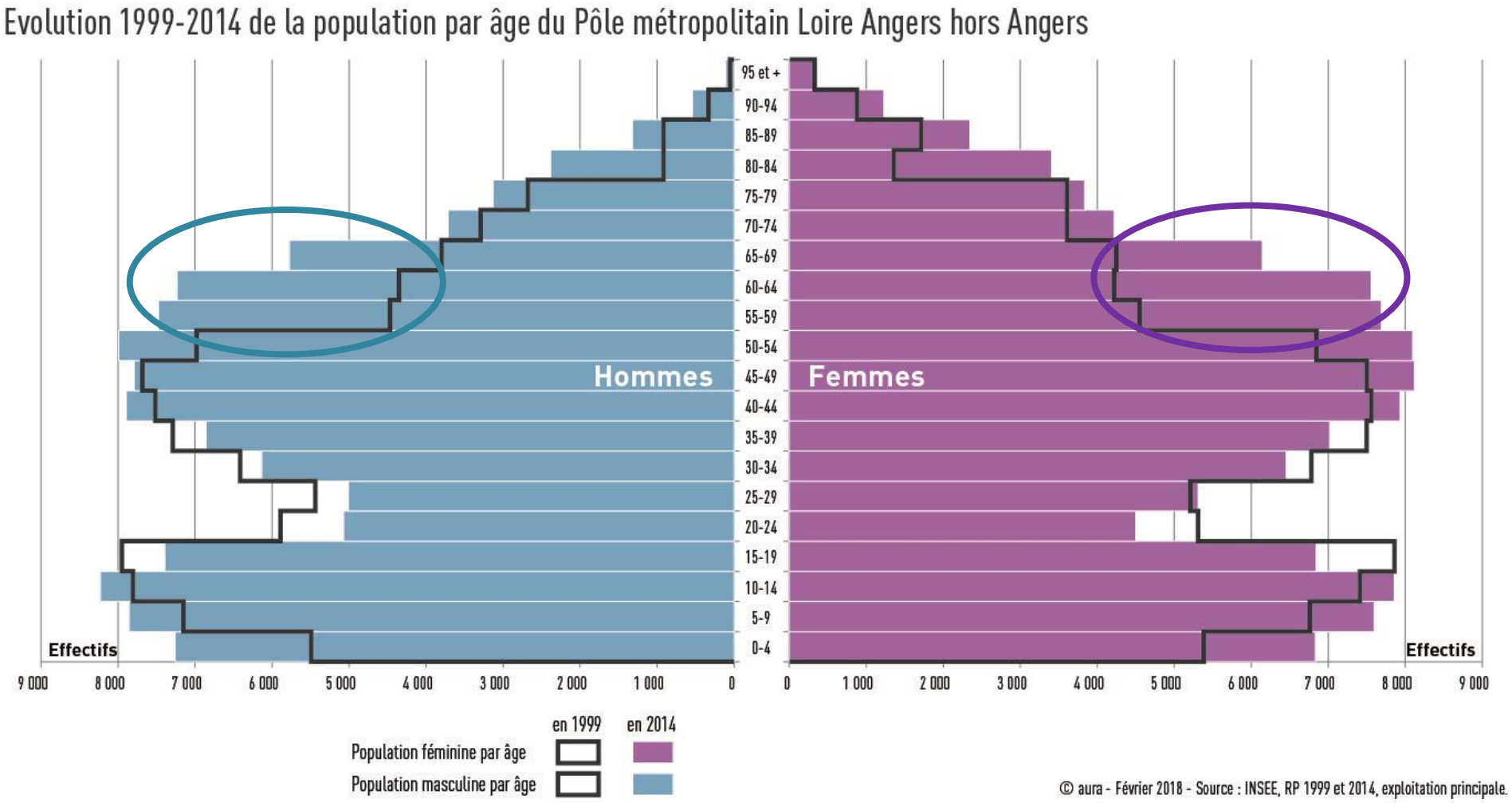
② Départ de jeunes actifs

③ Accueil de jeunes en formation

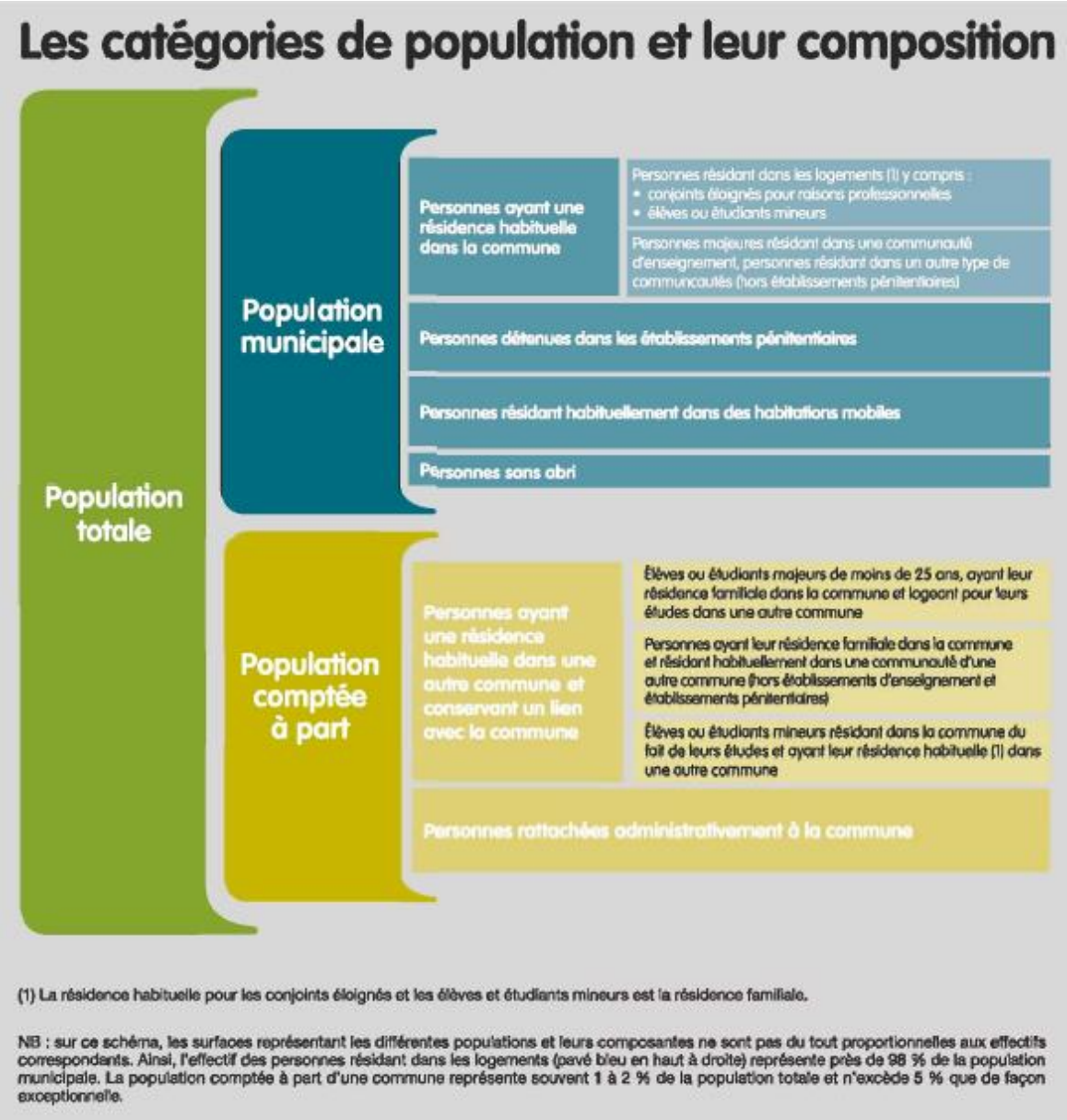
④ Hausse des naissances

mais nombre total de naissances (hommes /femmes) en baisse continue depuis 2012

→ De même pour le PMLA hors Angers



Définition des populations dans le nouveau RP



→ L'évolution des définitions de la population municipale depuis 1999 expliquent l'évolution de la classe d'âge 20-24 ans

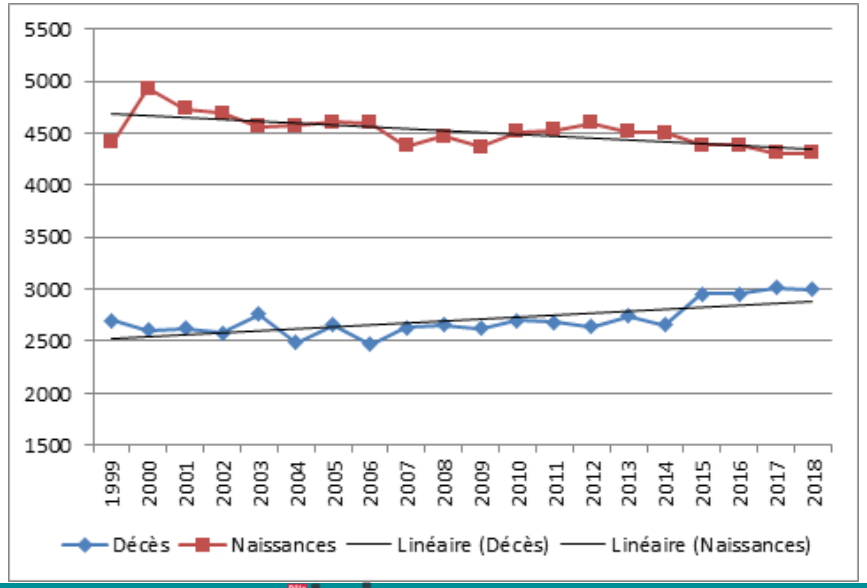
Stabilité du nombre de naissances dans le PMLA

Naissances (moy./an)	1999-2010	2010-2016
Angers	2 022	1 907
ALM hors Angers	1 464	1 519
CU Angers Loire Métropole	3 486	3 426
CC Anjou Loir et Sarthe	371	362
CC Loire Layon Aubance	712	702
SCoT Loire Angers	**4 569**	**4 490**

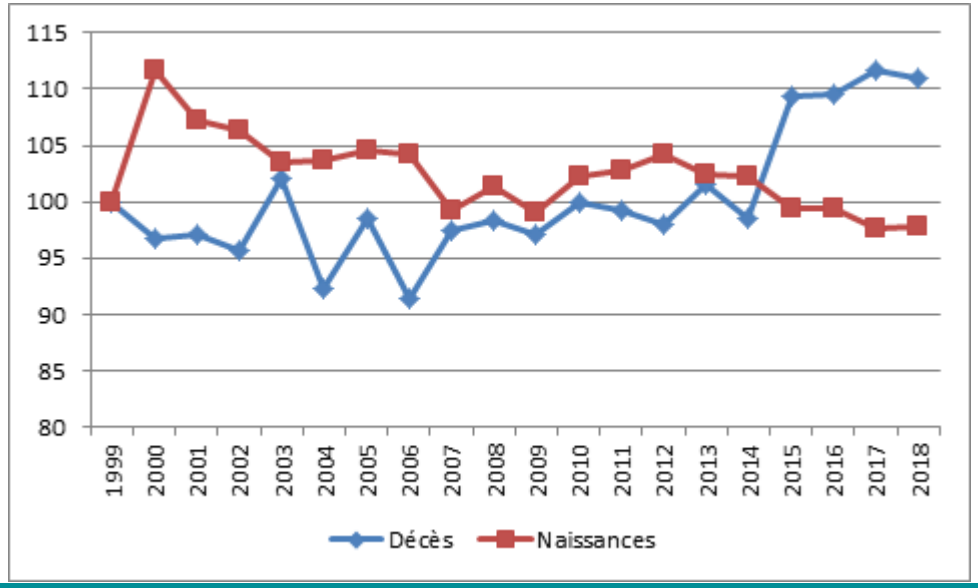
→ Un nombre de naissances relativement stable autour de 4 500 par an

→ Hausse des décès qui reste à un niveau élevé depuis 2015 (arrivée de la génération baby-boom à des âges de plus forte mortalité)

Evolution 1999-2018 du nombre de naissances et de décès sur le Pôle métropolitain Loire Angers (INSEE-état-civil)



Evolution 1999-2018 des naissances et des décès sur le Pôle métropolitain Loire Angers (base 100 en 1999)



Population plus jeune dans les 2 CC et Angers et un peu plus âgée dans les autres communes d'ALM

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Angers	16%	31%	17%	16%	12%	9%
ALM hors Angers	20%	16%	18%	22%	16%	8%
CU Angers Loire Métropole	18%	24%	17%	19%	14%	9%
CC Anjou Loir et Sarthe	22%	14%	21%	19%	14%	9%
CC Loire Layon Aubance	22%	14%	21%	20%	15%	9%
SCoT Loire Angers	**19%**	**22%**	**18%**	**19%**	**14%**	**9%**

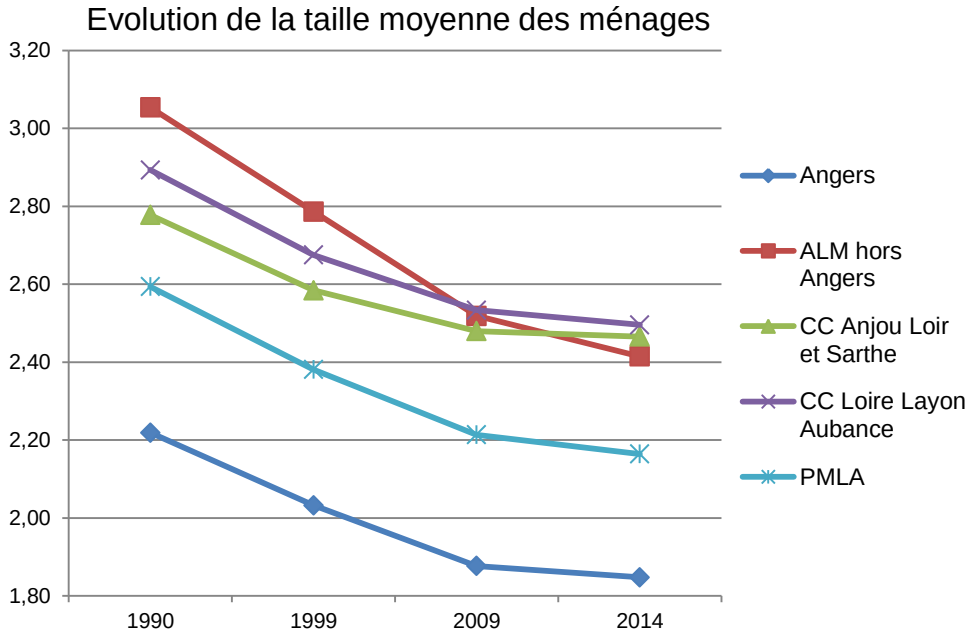
→ Quelques distinctions entre les territoires du PMLA: Angers poids des étudiants, 2 CC poids de la population installée il y a 5 à 15 ans, ALM hors Angers poids de la population installée depuis au moins 20 ans,

→ Des évolutions entre 1999 et 2014 très semblables entre les territoires avec une baisse de la part des 15-44 ans et une hausse de la part des 45 ans et plus; mais pour les 0-14 ans : hausse dans les CC alors que cette part évolue peu sur ALM.

Depuis 2009, ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages sur tous les territoires

→ -0,95% par an entre 1990 et 1999; -0,73% par an entre 1999 et 2009 ; -0,45% par an entre 2009 et 2014

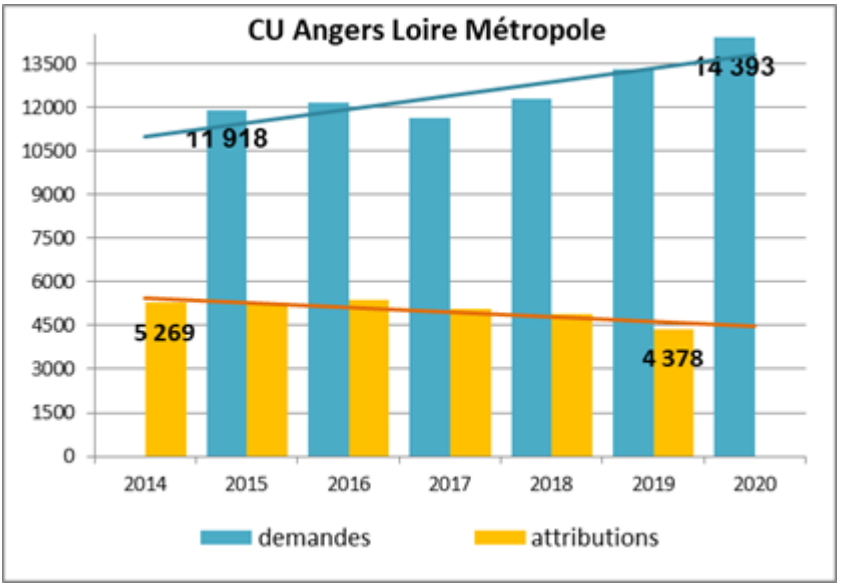
→ En parallèle: 3,91 pièces / logement en 1999 et 4,13 en 2009 et 2014

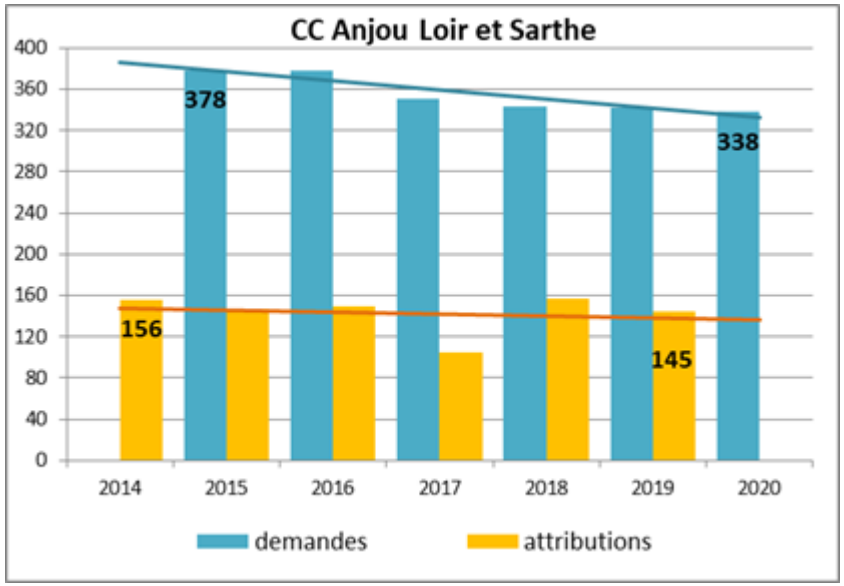


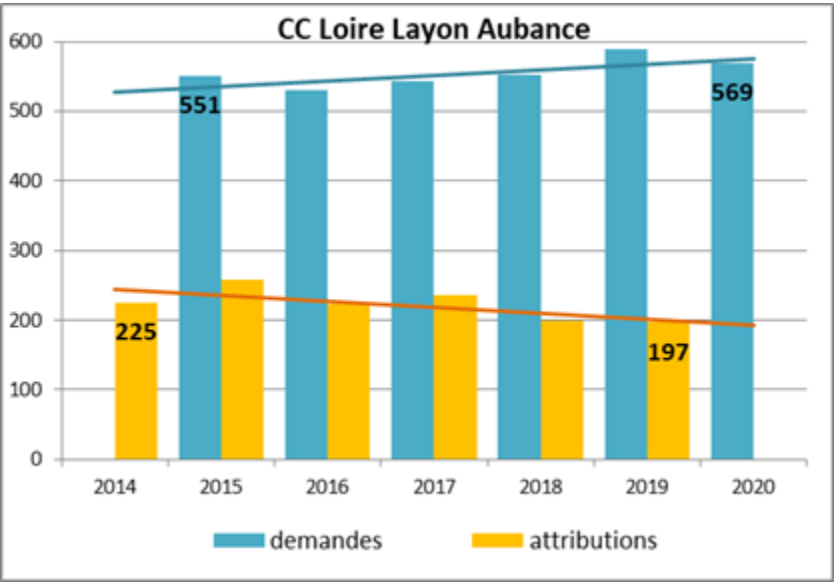
→ Hausse significative de la part des ménages d'une seule personne entre 2009 et 2014 au détriment des autres

	Ménages de 1 pers en 2009	Ménages de 1 pers en 2014	Variation brute 2009-2014	Taux variation annuel	Part des ménages d'1 pers en 2009	Part des ménages d'1 pers en 2014	Evolution de la part des petits ménages
Angers	*38 062*	*41 468*	*3 406*	*1,7%*	*50,9%*	*53,1%*	*2,2*
ALM hors Angers	*12 106*	*14 730*	*2 624*	*4,0%*	*23,4%*	*26,0%*	*2,6*
CU Angers Loire Métropole	50 168	56 198	6 030	2,3%	39,6%	41,7%	2,1
CC Anjou Loir et Sarthe	2 640	2 875	235	1,7%	25,2%	26,2%	1,1
CC Loire Layon Aubance	4 850	5 338	488	1,9%	23,4%	24,3%	1,0
SCoT Loire Angers	**57 658**	**64 410**	**6 753**	**2,2%**	**36,5%**	**38,4%**	**1,9**

Une tension sur le parc locatif social notamment sur ALM



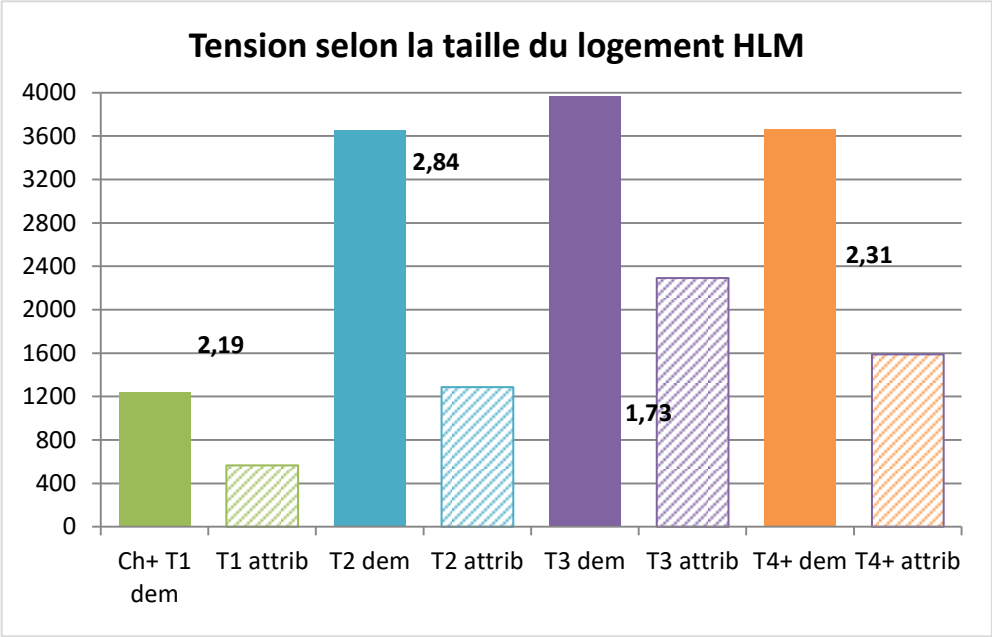




- Une tension sur le parc locatif social qui s'accroît notamment pour Angers Loire Métropole: progression des demandes tandis que le nombre d'attributions dans le parc HLM se réduit
- 3,24 demandes pour 1 attribution dans le PMLA en 2020 contre 2,27 en 2015

Parallèlement à la baisse de la taille des ménages, temps d'obtention d'un T2 plus élevé

→ Tension plus élevée sur les petits logements pour les 2 communautés de communes et sur les grands logements pour ALM



	Demandes externes 2017	Attributions externes 2016	Demandes ext / Attributions ext
Angers	*4 223*	*2 455*	*1,72*
ALM hors Angers	*1 737*	*1 080*	*1,61*
CU Angers Loire Métropole	5 960	3 535	1,69
CC Anjou Loir et Sarthe	246	105	2,34
CC Loire Layon Aubance	401	173	2,32
SCoT Loire Angers	**6 607**	**3 813**	**1,73**

→ Tension externe plus élevée pour les 2 communautés de communes // demandes en provenance d'ALM pour de l'individuel

Zoom sur les publics spécifiques

→ Depuis 2014, la part des demandeurs d'un logement social motivant leur demande car ils vivent dans un hôtel ou un meublé a progressé de 2 points à 16,1% en janvier 2017 (soit 2013 ménages dont 96% demandent un logement sur ALM)

→ En janvier 2017, 602 ménages demandeurs d'un logement HLM dans une des communes du PMLA (4,8%) sont sans logement autonome (en caravane, en résidence sociale, en structure d'hébergement, sans abri)

RP INSEE	Pop en habitation mobile en 2014	Part de la pop en hab. mobile en 2014	Part de la pop en hab. mobile en 2009
Angers	*328*	*0,22%*	*0,19%*
ALM hors Angers	*480*	*0,34%*	*0,42%*
CU Angers Loire Métropole	808	*0,30%*	*0,28%*
CC Anjou Loir et Sarthe	26	*0,09%*	*0,15%*
CC Loire Layon Aubance	175	*0,31%*	*0,34%*
SCoT Loire Angers	**1 009**	**0,29%**	**0,27%**

Principaux constats :

- **Hausse de la croissance démographique du PMLA et recentrage récent de celle-ci vers les communes du Pôle centre, qui sont plus attractives que sur la période antérieure**
- **Vieillissement de la population, départ de jeunes actifs mais accueil de jeunes en formation reste important et hausse des naissances**

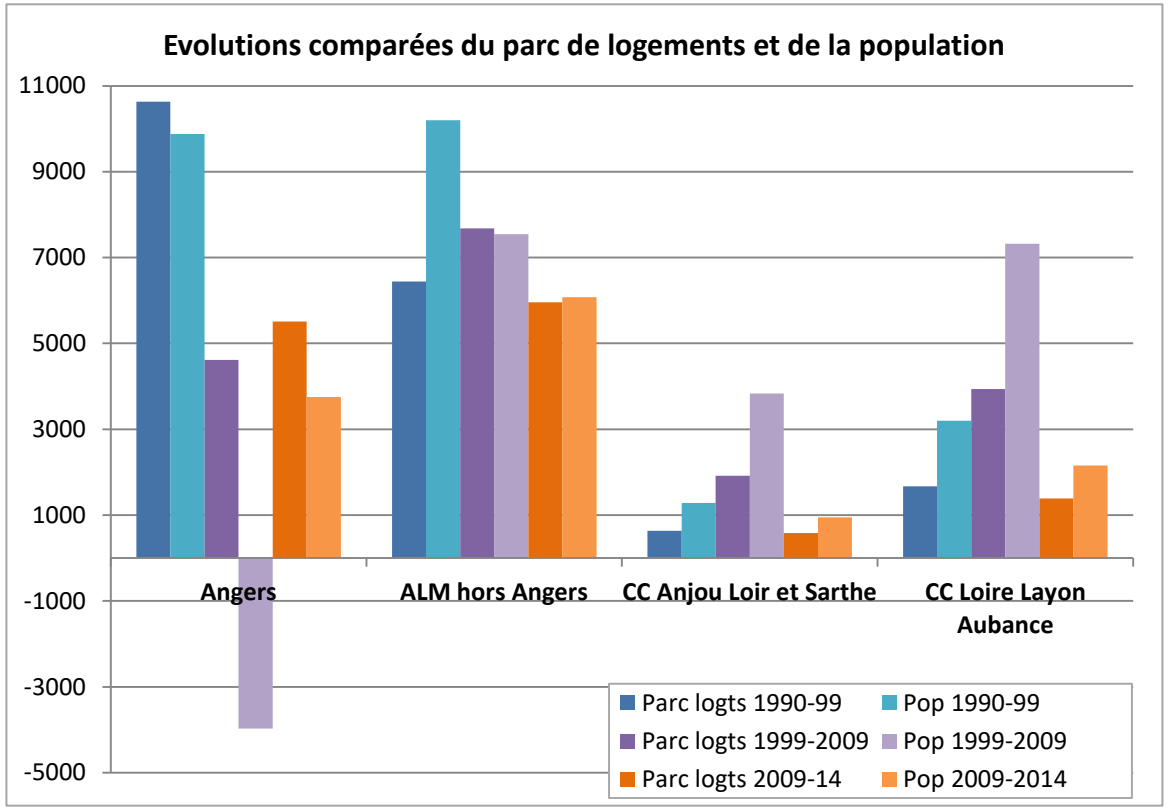
ENJEUX

- **Répartir l'accueil de nouveaux ménages entre les différents territoires**
- **Anticiper et adapter l'offre de services et équipements liés aux personnes âgées**
- **Accueillir les jeunes en formation et favoriser leur installation pérenne**

// Le marché du logement est-il adapté aux besoins ?

La progression du parc de logements n'entraine pas automatiquement une augmentation de population

- → 1990-99 : 1,26 habitants de plus pour 1 logement de plus
- → 1999-2009 : 0,81 habitants de plus pour 1 logement de plus
- → 2009-2014 : 0,96 habitants de plus pour 1 logement de plus



→ Une hausse du parc de logements ne se traduit pas forcément par une hausse de la population

⇒évolution de la taille moyenne des ménages

⇒évolution de la vacance et des résidences secondaires

⇒Démolitions, transformations d'usage, évolution logements

Entre 1990 et 2014, la moitié de la production n'a pas servi à l'accroissement démographique

→ Plus de la moitié de la production neuve de 1990 à 2014 a servi à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, les démolitions, transformations d'usage, hausse de la vacance

1990

Pop. des ménages = **311 500**

Taille moyenne des ménages = **2,59**

Résidences principales = **120100**

2014

Pop. des ménages = **362 800**

Taille moyenne des ménages = **2,16**

Résidences principales = **167600**

1990-2014

Si population stable : 311500 habitants avec une taille moyenne qui baisse à 2,16 => 144200 résidences principales , soit 24100 résidences en plus pour maintenir la population au niveau de 1990.

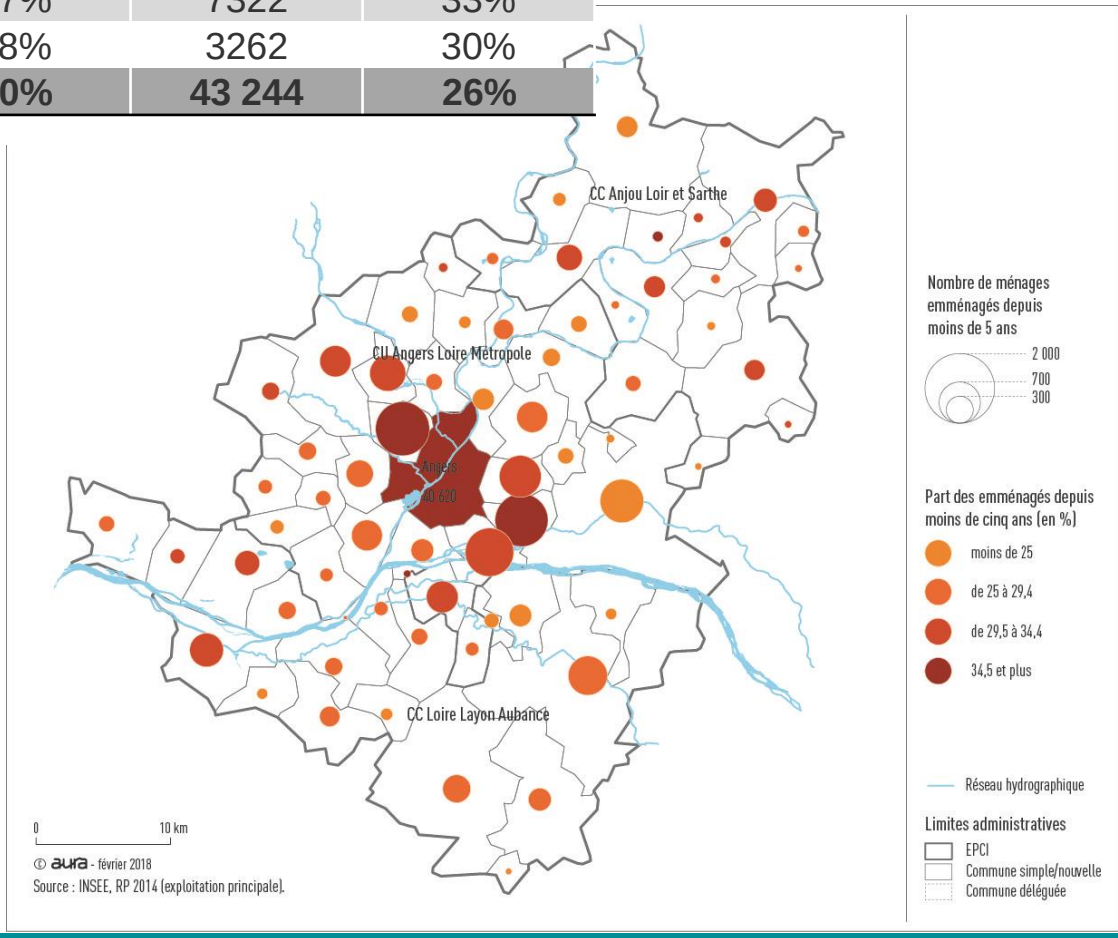
La production neuve a été de 49900 logements.

48% de la production a donc servi à compenser les évolutions socio-démographiques : vieillissement, progression du nombre de personnes vivant seule et de familles monoparentales, …

Mobilité résidentielle d'autant plus importante que l'offre en locatif et en petits logements est élevée

RP INSEE 2014	Présent depuis moins de 5 ans	Part des ménages emménagés récents	Présent depuis 20 ans et plus	Part des ménages emménagés anciens
Angers	*40 620*	*52%*	*13 790*	*18%*
ALM hors Angers	*17 168*	*30%*	*18 871*	*33%*
CU Angers Loire Métropole	57 788	43%	32 660	24%
CC Anjou Loir et Sarthe	5973	27%	7322	33%
CC Loire Layon Aubance	3053	28%	3262	30%
SCoT Loire Angers	**66 814**	**40%**	**43 244**	**26%**

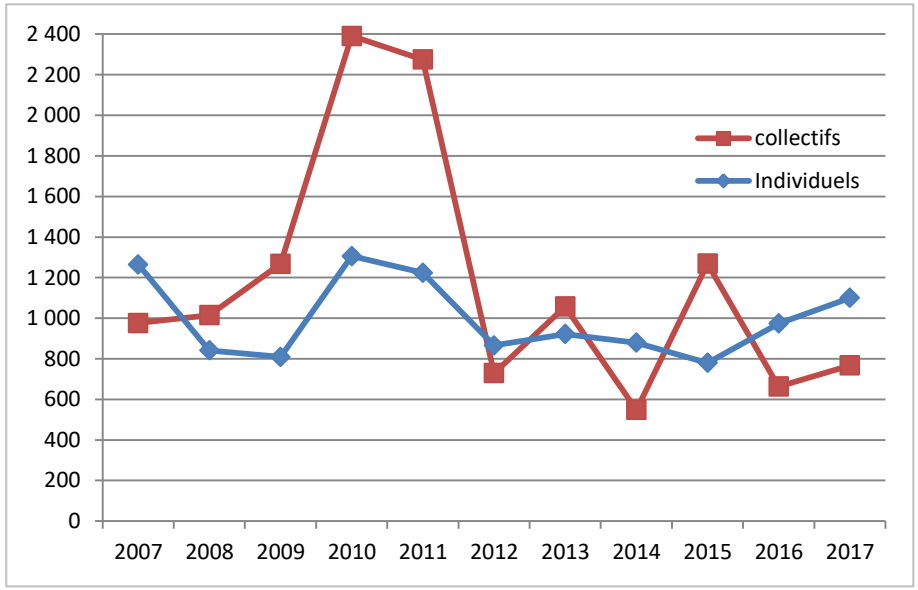
- → Mobilité faible => vieillissement fort à venir chez les propriétaires de maisons : progression des petits ménages, sous-occupation des logements
- → Mobilité forte => beaucoup de petits logements et donc de petits ménages

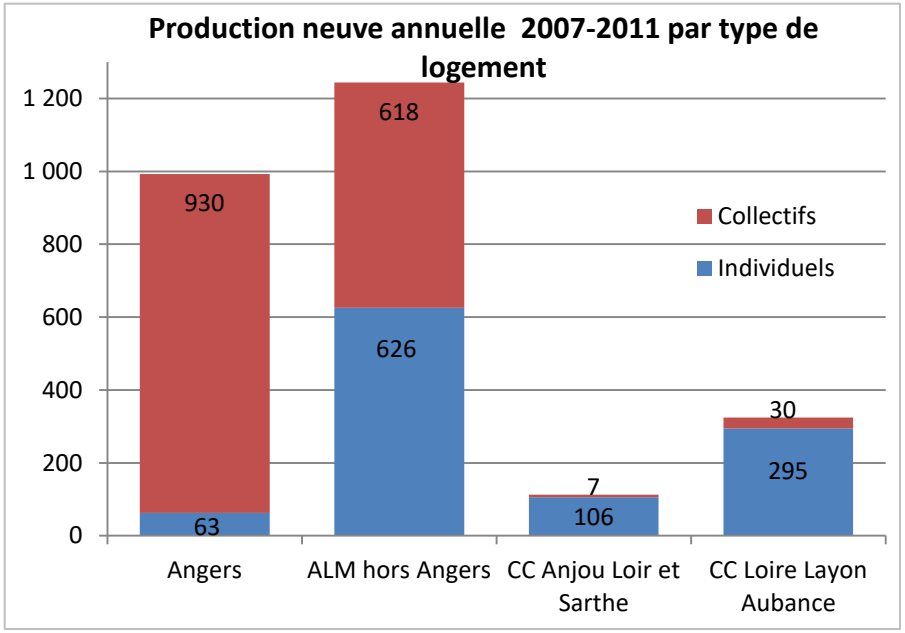


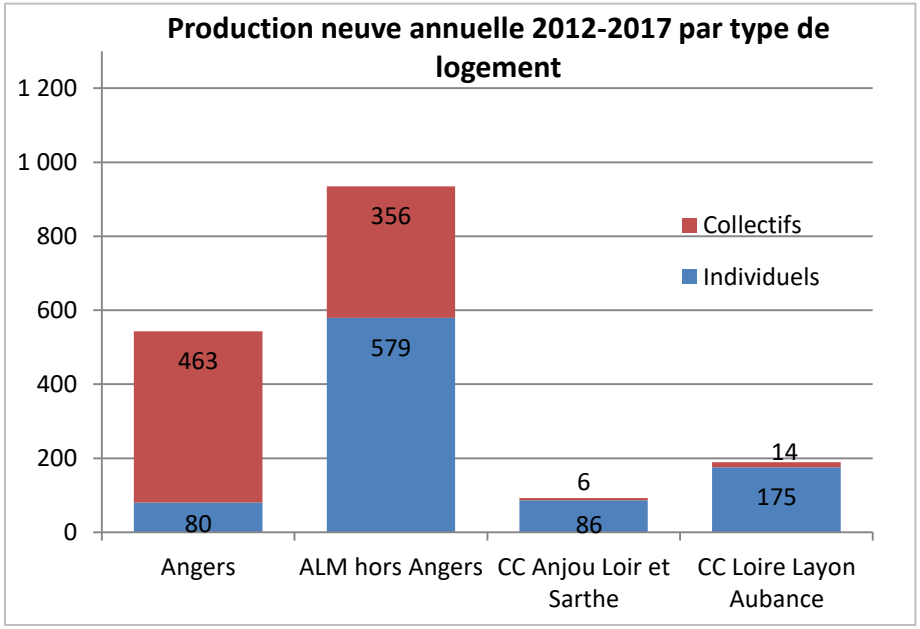
Baisse de près de moitié de la production en collectif

DREAL – Sit@del Moyenne par an	2007-2011	2012-2017	Variation
Angers	*993*	*543*	*-450*
ALM hors Angers	*1 244*	*935*	*-309*
CU Angers Loire Métropole	2 237	1 478	-759
CC Anjou Loir et Sarthe	113	92	-21
CC Loire Layon Aubance	324	189	-135
SCoT Loire Angers	**2 674**	**1 759**	**-915**

2018 : Année exceptionnelle avec 2597 logements commencés notamment sur ALM et Angers du fait de l'anticipation de la fin du Pinel







Un volume de production qui s'est récemment amélioré mais en se resserrant dans les communes du pôle centre

Nombre de logements neufs construits (moyenne /an)

290
145
73

Indice de construction neuve (moyenne /an, ‰)

- 0,0
- de 0,1 à 1,9
- de 2,0 à 3,9
- de 4,0 à 5,9
- de 6,0 à 9,9
- de 10,0 à 17,8

Territoires d'observation

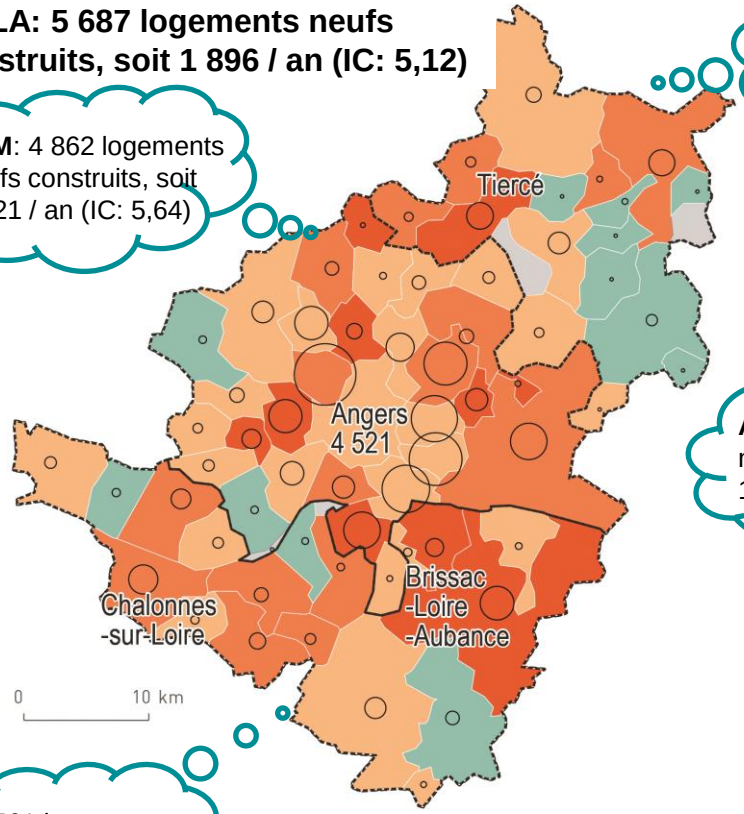
- Pôle métropolitain Loire Angers
- Aire urbaine d'Angers

2013-2015

PMLA: 5 687 logements neufs construits, soit 1 896 / an (IC: 5,12)

ALM: 4 862 logements neufs construits, soit 1 621 / an (IC: 5,64)

ALS: 264 logements neufs construits, soit 88 / an (IC: 3,24)



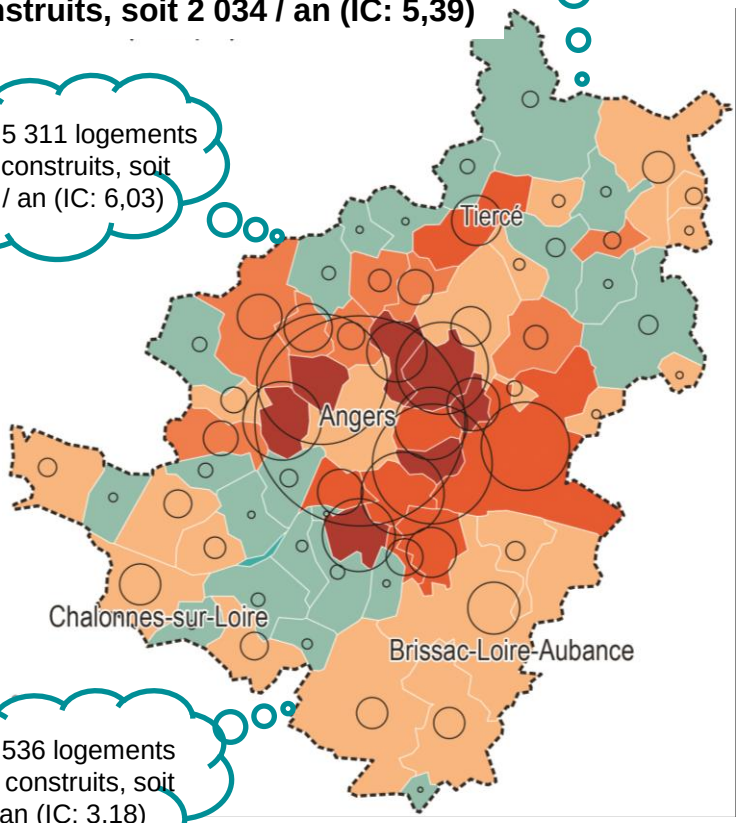
LLA: 561 logements neufs construits, soit 187 / an (IC: 3,37)

2016-2018

PMLA: 6 101 logements neufs construits, soit 2 034 / an (IC: 5,39)

ALS: 254 logements neufs construits, soit 85 / an (IC: 3,06)

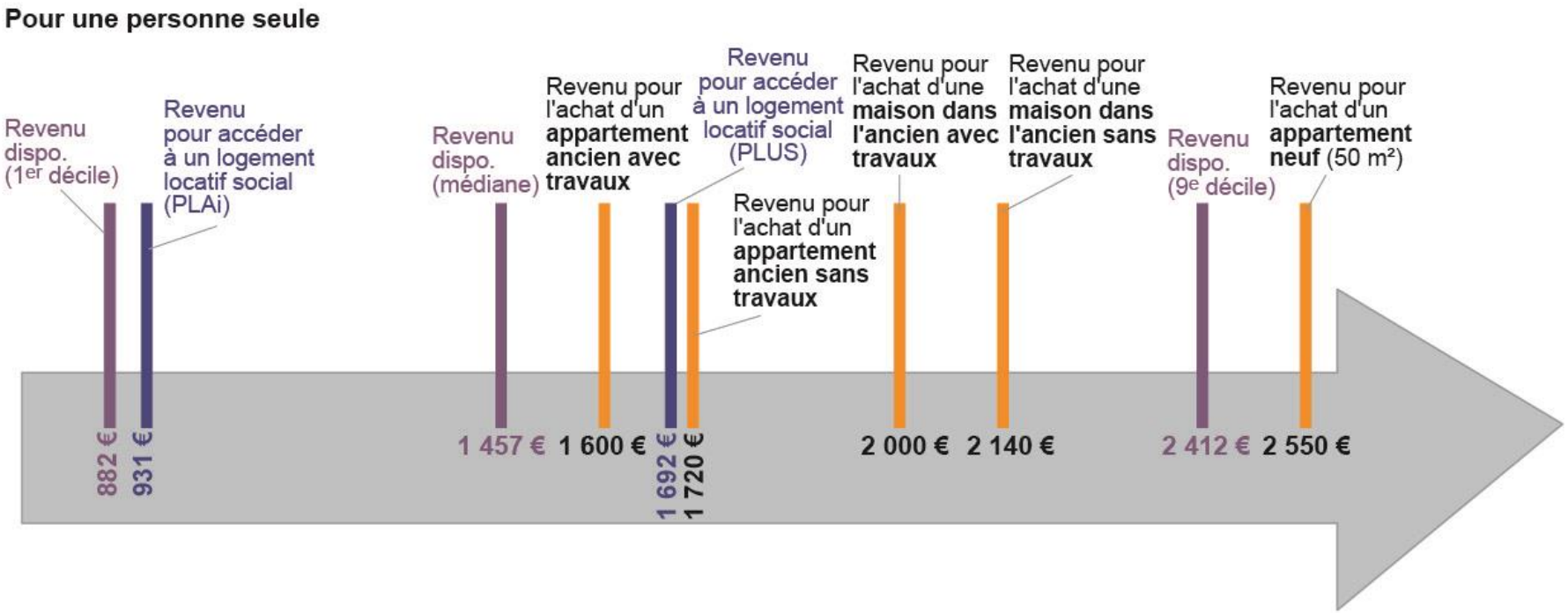
ALM: 5 311 logements neufs construits, soit 1 770 / an (IC: 6,03)



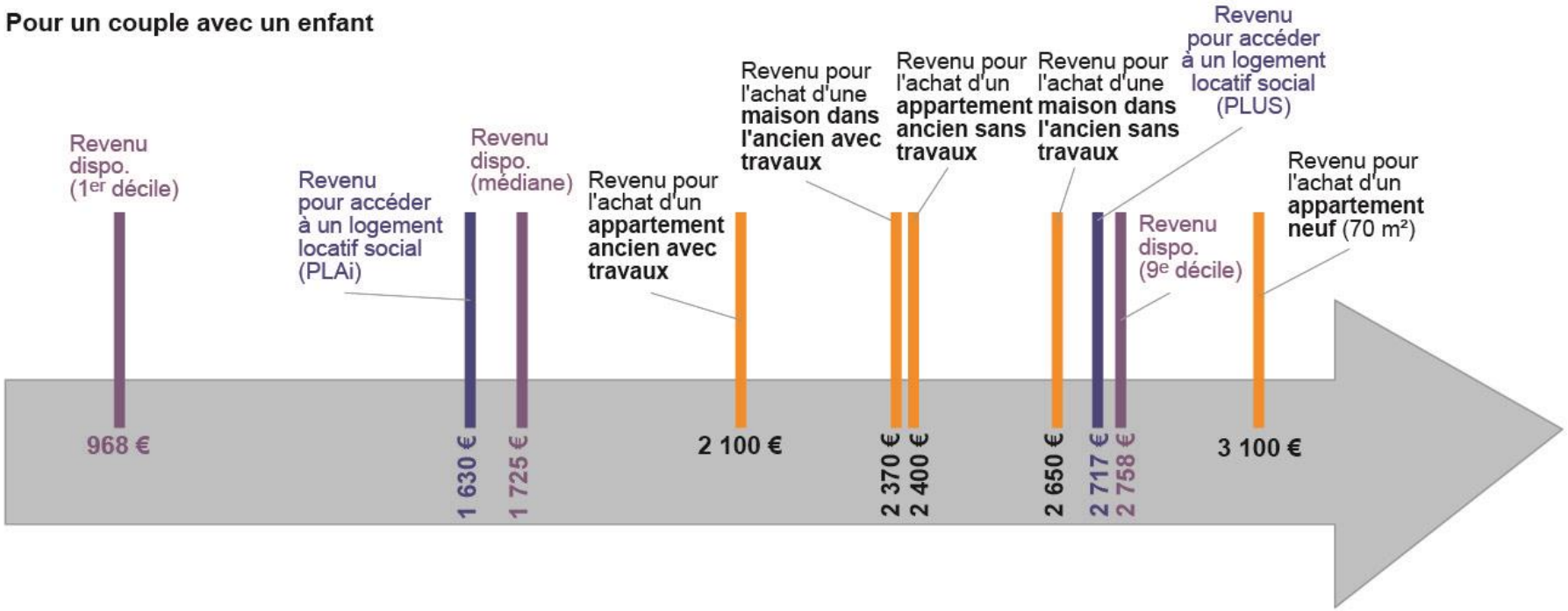
LLA: 536 logements neufs construits, soit 179 / an (IC: 3,18)

→ Construction récente recentrée sur ALM entre 2016 et 2018 avec la mise en place du dispositif de défiscalisation Pinel

La ½ des personnes seules ne peut pas devenir propriétaire



La ½ des couples sans enfant ne peut pas devenir propriétaire



Un marché de seconde main dynamique et des prix en hausse

→ **Un marché de seconde main dynamique et des prix en hausse, notamment au cœur d'ALM:**

- 2 900 mutations en 2018 (+ 400 unités entre 2010 et 2018) avec un rythme de hausse similaire pour les 3 EPCI.
- Une hausse des prix moyens des maisons assez semblable entre les 3 EPCI, mais une évolution du prix au m² positive sur ALM et négative sur les 2 autres EPCI : pour ALM le prix a augmenté plus que la surface des maisons
- Des écarts de prix significatifs entre les 3 EPCI (ALS est la plus accessible)

	Prix moyen maison 2010	Prix moyen maison 2018	Taux de variation	Taux de variat° annuel
CU ALM	212 863	227 836	7,0%	0,85%
CC ALS	127 912	141 012	10,2%	1,23%
CC LLA	164 368	175 226	6,6%	0,80%
PMLA	**194 327**	**208 615**	**7,4%**	**0,89%**

	Prix / m² maison 2010	Prix / m² maison 2018	Taux de variation	Taux de variat° annuel
CU ALM	2 019,9	2 112,6	4,6%	0,56%
CC ALS	1 308,6	1 307,8	-0,1%	-0,01%
CC LLA	1 620,9	1 596,7	-1,5%	-0,19%
PMLA	**1 872,4**	**1 928,3**	**3,0%**	**0,37%**

→ **Après un rebond en 2016 et 2017, nouveau recul de l'accession sociale (PTZ) du fait de nouvelles conditions d'obtention du PTZ moins favorables pour le neuf en zone B2 et C**

Principaux constats

- Sur 10 ans, une production moyenne d'environ 2200 logements, avec un recentrage sur ALM ces dernières années
- La production neuve répond pour moitié aux évolutions socio-démographiques : baisse de la taille moyenne des ménages et vieillissement
- Depuis 1990, un logement de plus génère 1 habitant de plus

ENJEUX

- Conforter l'attractivité résidentielle du PMLA
- Porter une attention particulière à l'équilibre et la diversité de l'offre au sein et entre les territoires composant le PMLA
- Mieux prendre en compte les mutations démographiques , écologiques déjà engagées