

Observatoire
de l'habitat
et du foncier

Édition n°2
Septembre 2023

maison
l'habitat



Portrait de l'Habitat 2023 de Mauges Communauté

Construction de logement

Une construction prospère en 2022

Si Mauges Communauté a connu une baisse constante des constructions neuves pendant une décennie, la dynamique de construction repart à la hausse, avec 547 logements construits en 2022. Le rythme de construction a ainsi augmenté de 6%, une hausse comparable à celle du département.

En 2022, ce dernier se situe dans la moyenne nationale, correspondant à 4,5 logements commencés pour 1000 habitants. Il est cependant moins dynamique que dans le département ou la région. La construction est surtout portée par Beaupréau-en-Mauges, avec 7 logements commencés pour 1000 habitants.

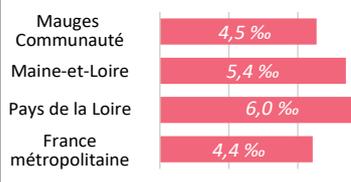
La part des appartements en hausse

Bien que minoritaires dans le parc de logements, les appartements connaissent une phase de croissance importante ces dernières années : ils représentent 6% du parc actuel, mais 11% de la construction neuve entre 2020 et 2022. Cette proportion s'accroît par rapport aux années précédentes, dans un contexte rural marqué par une large majorité de maisons individuelles.

Un taux de construction dans la moyenne départementale

Les logements neufs construits entre 2020 et 2022 représentent 2,9% du parc de logement total dans les Mauges, un niveau légèrement inférieur au département. Des disparités entre communes persistent : le taux de construction d'Orée d'Anjou, bénéficiant de l'attractivité de Nantes, s'établit à 3,8%, tout comme Beaupréau-en-Mauges. A l'inverse, le taux de construction de Montrevault-sur-Èvre, Mauges-sur-Loire ou encore Sèvremoine, affichent un taux de construction plus faible, autour de 2%.

Nb de logements commencés pour 1000 hab. en 2022



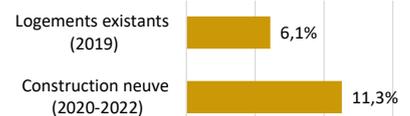
ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2, et INSEE, RP 2020

Chiffres Clés

La construction en 2022

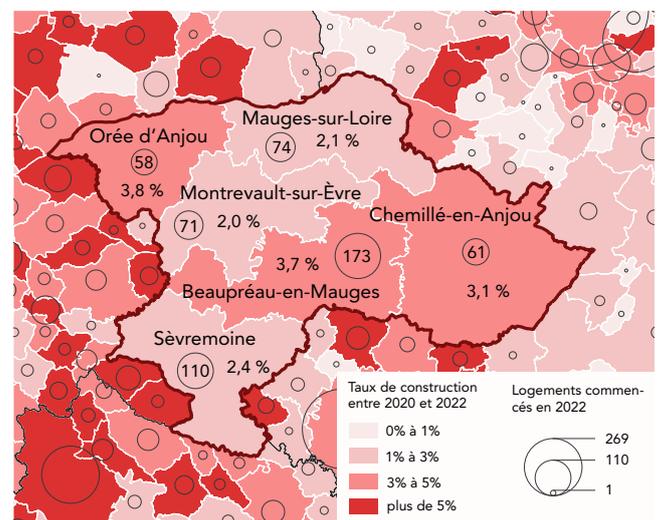
- 547 logements neufs
- + 6% entre 2021 et 2022
- 501 maisons neuves (92%)
- 46 appartements neufs (8%)

Part des appartements (hors résidence)



ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2, INSEE RP 2019

Taux de construction entre 2020 et 2022 (pour 100 logements existants)



ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2, et INSEE RP 2019

Un objectif de construction atteint à 83%

A mi-parcours du PLH de Mauges Communauté, 83% des objectifs de construction de logements ont été atteints avec 1 518 nouvelles constructions entre 2020 et 2022, soit un déficit de 304 logements neufs. Seules Orée d'Anjou et Beaupréau-en-Mauges ont rempli leurs objectifs. Si Sèvremoine est la commune qui en est le plus éloignée, elle présente toutefois une importante reprise des logements vacants (voir page 6).

Il reste ainsi trois ans pour que Mauges Communauté produise 2 125 logements afin d'atteindre l'objectif du PLH.

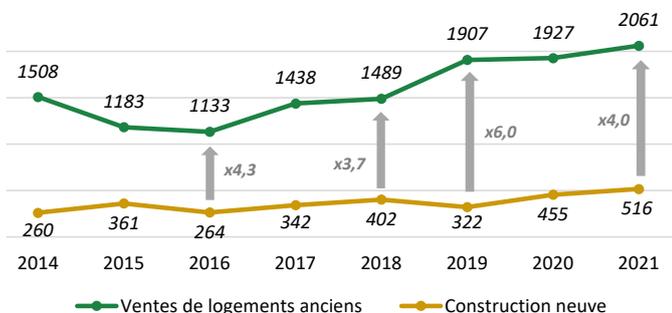
■ Par Z. Le Dévédec

◆ Ventes immobilières

Presque un doublement des volumes des ventes depuis 2016

En 2021, les ventes de logements anciens, au nombre de 2 061, sont 4 fois plus importantes que la construction et reflètent le dynamisme du marché maugeois. La majorité de ceux-ci sont des maisons, et seuls 11% des ventes concernent des appartements, alors que ces derniers ne représentent que 6% du parc existant : aussi bien dans la construction que dans la vente, le poids des appartements devient de plus en plus conséquent.

Constructions et ventes en ancien depuis 2014



ADIL 49 /Source : SOeS, Sit@del2, CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

Tandis que dans le Maine-et-Loire, les ventes ont fortement ralenti entre 2019 et 2020, elles sont restées stables dans les Mauges. A l'instar du département, le territoire connaît une phase de croissance importante entre 2020 et 2021, de 7%.

Si les ventes de maisons sont équilibrées entre les 6 communes, avec des poids variant entre 15% à Montrevault-sur-Èvre et 19% à Sèvremoine, il n'en va pas de même pour les appartements : 59% des ventes d'appartements sont captées par Beaupréau-en-Mauges, bien qu'elle ne concentre que 24% des appartements des Mauges.

Chiffres Clés

Ventes immobilières

- Ventes : **2061** en 2021 (+ 7% entre 2020 et 2021)
- Prix en 2022 : **168 000 €** pour une maison, **88 000 €** pour un appartement

Objectifs du PLH de construction de logements entre 2020 et 2022

Commune	Objectif	Réalisation (construction)	Taux d'atteinte	Solde
Beaupréau-en-M.	330	375	114%	+45
Chemillé-en-Anjou	318	290	91%	-28
Mauges-sur-Loire	263	179	68%	-84
Montrevault-sur-È.	220	141	64%	-79
Orée d'Anjou	248	279	113%	+32
Sèvremoine	443	254	57%	-189
Total	1 820	1 518	83%	-302

Objectifs issus de « Les actions » du PLH

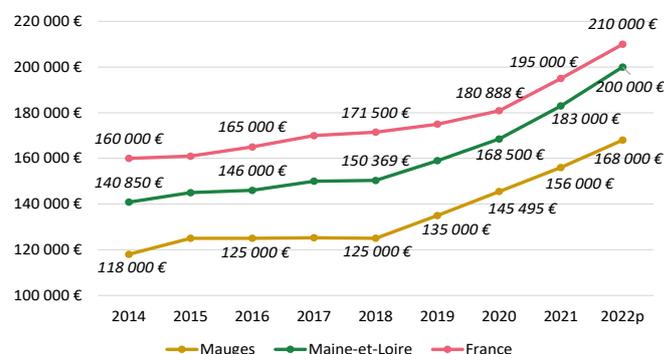
ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2

Des prix en hausse mais accessibles par rapport aux métropoles voisines

Dans les Mauges, le prix médian des maisons en 2022 était près de 8% plus élevé qu'en 2021 (+ 12 000 €). En 8 ans, entre 2014 et 2022, les prix des maisons ont crû de plus de 42%, passant de 118 000 € à 168 000 € net vendeur.

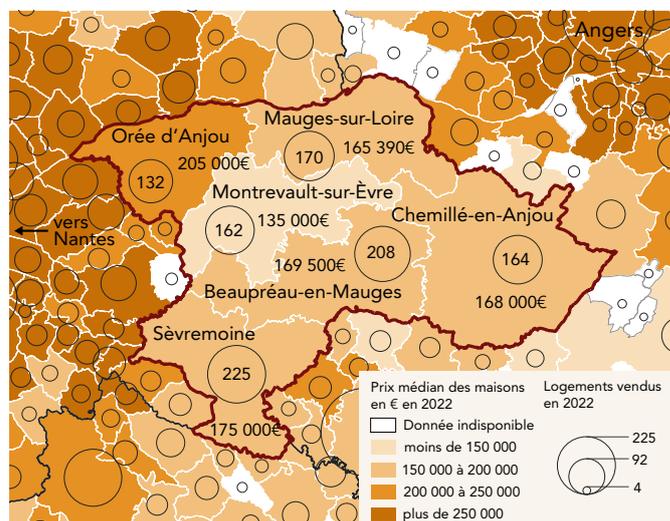
La forte attractivité et les prix élevés des métropoles d'Angers et de Nantes, affectent moins les Mauges que ses in-

Évolution du prix net vendeur des maisons



ADIL 49 /Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

Prix médian net vendeur des maisons en 2022



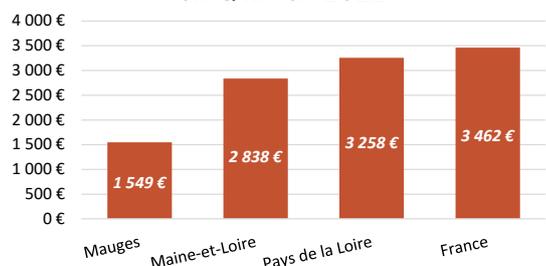
ADIL 49 /Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

tercommunalités voisines, dont les niveaux de prix sont 65% plus chers dans la CC Sèvre et Loire (+ 110 000€), et 37% plus chers dans la CC Loire Layon Aubance (+ 62 000€). Celles-ci ont connu ces dernières années de plus fortes hausses des prix, accentuant encore cet écart.

Avec environ 200 ventes d'appartements par an, le prix au mètre carré des appartements dans les Mauges s'élève à 1 549 €, soit un prix 2 fois inférieur au département et à la région. Au total, le prix des appartements a augmenté de 66% entre 2015 et 2022, passant de 53 000 € à 88 000 €.

■ Par Z. Le Dévédec

Prix net vendeur des appartements en €/m² en 2022

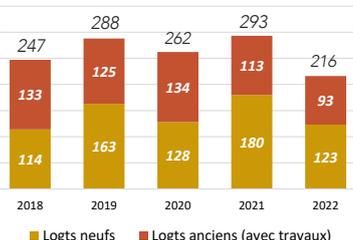


ADIL 49 / Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

Accession à la propriété Primo-accédants avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Un cinquième des PTZ de Maine-et-Loire dans les Mauges

Nombre de PTZ accordés



Les primo-accédants aux revenus modestes peuvent bénéficier d'une aide à l'accession, le prêt à taux zéro. Ce prêt sans intérêt est accordé sous plafond de ressources pour la construction neuve ou pour l'achat d'un logement ancien avec au moins 25% de travaux dans le coût total de l'opération.

Depuis 2018, le nombre de bénéficiaires du PTZ dans les Mauges a oscillé entre 216 et 293 par an, représentant environ 20% des PTZ départementaux bien que 13% des logements du Maine-et-Loire sont situés sur ce territoire. La construction neuve a la préférence des primo-accédants (54% en cinq ans). A l'échelle des communes en 2022, ce poids varie entre 49% à Montrevault-sur-Èvre, et 68% à Orée d'Anjou.

Chiffres Clés

PTZ en 2022

- 123 dans le neuf (soit 22% de la construction)
- 93 dans l'ancien (soit 5% des ventes¹)

Portrait du primo-accédant en 2022

	Mauges Communauté	Maine-et-Loire
Age moyen	31,4 ans	32,6 ans
Revenu médian net total du ménage	33 798 €/an	33 924 €/an
CSP ²	Ouvrier (37%)	Ouvrier (27%)
Apport moyen	21 165 €	23 208 €
Statut d'occupation ²	Locataire privé (73%)	Locataire privé (72%)
Type de ménage ²	Couple sans enfant (32%)	Couple sans enfant (26%)
Nb moyen de personnes du ménage	2,2	2,3

Portrait du logement en 2022

	Mauges Communauté	Maine-et-Loire
Type de logement ²	Logt neuf (57%)	Logt neuf (64%)
Coût moyen TTC	205 777 €	204 312 €
Surface moyenne	91 m ²	85 m ²
Nb pièces moyen	4,2	4
Perf. énergétique en ancien ²	≥ F (52%)	≥ F (39%)

ADIL 49 / Source : SGFGAS

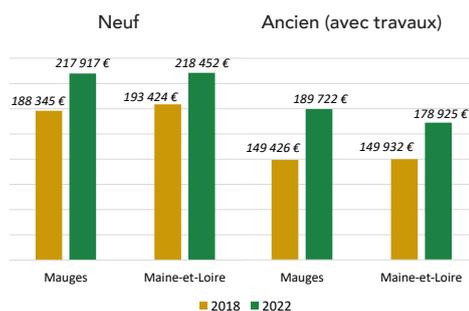
³ neuf et ancien

ADIL 49 / Source : SGFGAS

Un durcissement des conditions d'accès à la propriété

Le prix des opérations pour lesquelles un PTZ a été accordé a constamment augmenté en 5 ans : dans les Mauges, le montant d'une opération en neuf s'élève à près de 218 000€ TTC en 2022, soit une augmentation de 15% (+30 000€), et en ancien à 190 000 € TTC, soit une augmentation de 27% (+40 000€).

Prix des logements (y.c. frais de notaires)

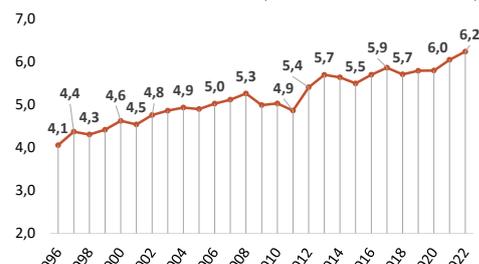


ADIL 49 / Source : SGFGAS

L'apport moyen des primo-accédants a doublé en cinq ans, atteignant 21 000 € en 2022, et leur revenu médian annuel s'est accru de 10% sur la même période, atteignant 33 800 € en 2022, illustrant une éviction des ménages les plus modestes. De plus, le poids de l'endettement s'alourdit. L'achat d'un logement nécessitait 4 années de revenus en 1996, contre plus de 6 années en 2022 (+54%).

■ Par Z. Le Dévédec

Coût de l'accession (en années de revenus)



ADIL 49 / Source : SGFGAS

¹ Comparaison avec DVF+ Avril 2023 sur l'année 2021, dernière année disponible

² Valeur majoritaire dans les Mauges

Amélioration de l'habitat

Chiffres Clés

Logements améliorés avec l'ANAH 2022

Logements améliorés: 426

Travaux HT : 11 500 000 € (27 000 €/Logt)

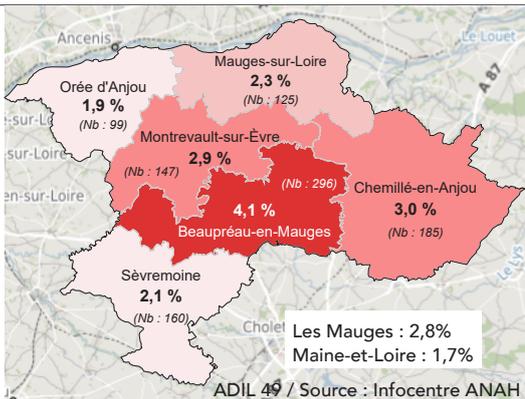
Aides : 5 800 000 € (13 700 €/Logt)

Une progression des réhabilitations

Au cours des 3 premières années du PLH de Mauges Communauté, plus de 1 000 logements ont bénéficié d'une aide de l'ANAH pour des travaux d'amélioration en faveur des ménages modestes. Le nombre de subventions est en progression de 58% entre 2020 et 2022, niveau le plus élevé depuis 13 ans¹. Les deux communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou se démarquent par des taux élevés de mobilisation de l'aide, grâce notamment à la présence de deux OPAH-RU depuis 2020.

Subventions ANAH ¹ selon la nature	2020	2021	2022	Total
Maintien à domicile (âge/handicap)	103	146	159	408
Rénovation énergétique (MaPrimeRénov Sérénité)	104	169	265	538
Indigne / Très dégradé	11	24	40	75
Logements subventionnés (sans double compte)	270	316	426	1 012

Logements améliorés avec l'ANAH 2020-2022 (Taux pour 100 résidences principales privées +15 ans)



11 millions d'euros de retombées économiques

Mauges Communauté figure parmi les plus grands bénéficiaires des aides ANAH du département : 1^{ère} place sur le maintien à domicile, 2^{ème} place sur l'habitat indigne et dégradé, 3^{ème} place sur la rénovation énergétique. (Issu du Portrait de l'habitat et de l'hébergement du Maine-et-Loire, mai 2023 : classement selon le taux pour 100 logements éligibles).

Comme prévu en orientation n°2 du PLH, cette dynamique de rénovation contribue au bien-être des habitants, à la performance énergétique, à l'attractivité et la qualité du patrimoine, au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. De plus, les aides ANAH ont généré 11 millions d'euros de travaux (HT) en 2022, ce qui bénéficie à l'emploi et à l'artisanat local.

■ Par A. Corbierre

¹ Volumes ANAH hors MaPrimeRenov' classique et MaPrimeRenov' Agilité



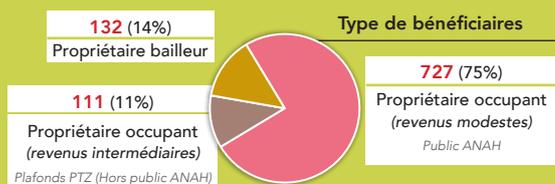
Actions de Mauges Communauté pour l'amélioration des logements du parc privé

Dans le cadre de son PLH, Mauges Communauté a mis en place plusieurs dispositifs :

Bilan des aides financées en 2020-2022 (depuis oct. 2020)

- 2,16 millions d'€ d'aides attribuées aux particuliers (66% en rénovation énergétique)
- 970 logements rénovés (54% en rénovation énergétique)
- Aide moyenne de 2 200€/logement

Nature de l'aide	Nb	Montants	Moyenne par logement
Rénovation énergétique	521	1 433 034 €	2 751 €
Maintien à domicile	352	600 183 €	1 705 €
Sortie d'indignité (prime)	56	79 500 €	1 420 €
Sortie de vacance (prime)	41	57 000 €	1 390 €
TOTAL	970	2 169 717 €	2 237 €



La maison de l'habitat de Mauges Communauté

Un lieu d'information sur tous les sujets liés à l'amélioration de l'habitat, qui centralise la présence de professionnels (ABF, ADIL, ALISEE, Soliha et ALTER). La Maison de l'Habitat est également labellisée France Renov'.



- Nombre de visiteurs en 2022 : 3 582, dont environ 50% pour la rénovation énergétique

Rénovation énergétique

Le premier bénéficiaire de l'aide MaPrimeRenov (MPR) du département

Parmi la dizaine d'aides à destination des particuliers pour la rénovation énergétique des logements, c'est MaPrimeRenov (classique)¹ qui a bénéficié au plus grand nombre de ménages entre 2021 et 2022 à Mauges Communauté, avec 4 500 dossiers, soit 12% des logements éligibles. Il s'agit de la plus forte vitalité du Maine-et-Loire et ce dynamisme s'explique par les actions menées dans Les Mauges (voir ci-contre), ainsi que par les particularités locales propices à la réalisation de travaux : une majorité de maisons, davantage de propriétaires occupants, un besoin élevé de conversion du chauffage au fioul. En effet, 25% des résidences principales² du territoire sont chauffées au fioul, le taux le plus conséquent du département.

Aides à la rénovation énergétique en 2021-2022 (Nb dossiers)

Communes	MPR ¹ Classique	Eco-PTZ	MPR Sérénité
Beaupréau-en-Mauges	896	229	162
Chemillé-en-Anjou	691	189	91
Mauges-sur-Loire	608	157	47
Montrevault-sur-Èvre	739	176	55
Orée d'Anjou	596	125	37
Sèvremoine	957	227	42
Total	4 487	1 103	434

Les communes de Montrevault-sur-Èvre et de Beaupréau-en-Mauges

MaPrimeRenov (Classique)¹

Dossiers : 4 487
 Travaux TTC : 49 800 000 € (11 100 €/Logt)
 Aides : 14 700 000 € (3 200 €/Logt)
 Poids de l'aide : 30%*

MaPrimeRenov Sérénité

Logements : 434
 Travaux TTC** : 16 000 000 € (36 900 €/Logt)
 Aides : 7 900 000 € (18 300 €/Logt)
 Poids de l'aide : 50%* // Gains d'énergie : 56%***

Autres Aides

- Aides de Mauges Communauté
- CEE ; Éco-PTZ
- MPR copropriété
- TVA à 5.5%
- Prêt d'Action Logement
- Aides du département
- Aide de la région

* Poids moyen
 ** Montant HT éligible, auquel est appliqué une TVA à 5.5%
 *** Économies d'énergie prévues après travaux en 2022

Conditions de MPR-Classique¹

- Résidence principale de +15 ans
- Sans condition de ressources, mais aide dégressive selon les revenus
- Travaux éligibles restreints pour les ménages aisés
- Aide MPR plafonnée à 20 000€ sur 5 ans

Conditions de MPR-Sérénité

- Résidence principale de +15 ans ; Gain d'énergie ≥ 35%
- Propriétaire occupant : revenus modestes
- Propriétaire bailleur : logement conventionné 6 ans, loyer plafonné, locataire de revenus modestes
- Non cumulable avec MaPrimeRenov (classique)

Conditions de l'Éco-Prêt à Taux Zéro (Éco-PTZ)

- Résidence principale de +2 ans
- Prêt sans intérêt, plafonné de 7 000€ à 50 000€ selon les travaux
- Sans condition de ressources
- Travaux : financement possible d'un à plusieurs gestes

présentent les taux d'attribution de l'aide MPR les plus dynamiques de l'intercommunalité.

Les travaux de chauffage privilégiés à ceux d'isolation

Face à la problématique spécifique de Mauges Communauté concernant le chauffage au fioul, les ménages ont davantage privilégié les travaux de chauffage plutôt que ceux d'isolation¹. Ces deux dernières années, le chauffage a représenté 71% des travaux, contre 68% en Maine-et-Loire. S'ajoute à cela la dépose de la cuve fioul pour 6% des travaux, contre 3% en Maine-et-Loire. Ainsi l'isolation des logements (combles, fenêtres ou murs) n'a représenté que 17% des travaux contre 21% en Maine-et-Loire.

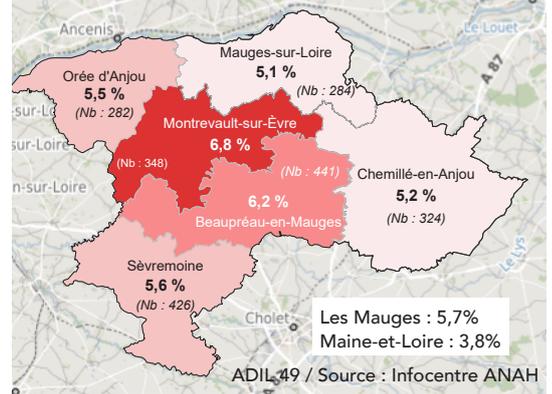
Une prise en charge du coût des travaux plus importante pour les ménages modestes

Contrairement à l'aide MPR-Classique¹, celle nommée «MaPrimeRenov Sérénité» est exclusivement réservée aux ménages modestes et très modestes. Elle impose une réduction de la consommation d'énergie de 35% minimum, d'où un coût de travaux élevé de 36 900€ TTC en moyenne, nécessitant de réaliser plusieurs types de travaux (chauffage, isolation des combles, isolation des murs...). Les économies d'énergie générées par ces travaux sont ainsi substantielles : 56% en moyenne.

Si cette aide de l'ANAH reste moins conséquente en termes de volume, avec 434 logements aidés en 2021 et 2022, le montant de la subvention est déterminante. Elle a représenté en moyenne 50% du coût des travaux, contre 30% pour MPR-Classique, et est cumulable avec d'autres aides (CEE, Eco-PTZ, aides locales). ■ Par A. Corbierre

Logements améliorés énergétiquement avec MaPrimeRenov (classique)¹ en 2022

(Taux pour 100 résidences principales privées +15 ans)



¹ MaPrimeRenov (Classique) dit «MPR-Classique» : hors MPR-Sérénité et MPR-Copropriété

² Source INSEE-RP 2019

Bilan MaPrimeRenov (Classique) 2021-2022

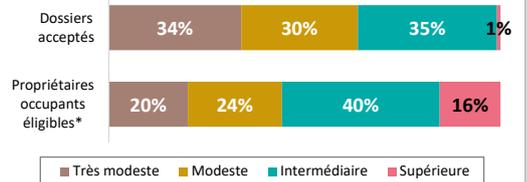
ADIL 49 / Source : Infocentre ANAH
 Hors MPR-Sérénité et MPR-Copropriété

Type logt	Dossiers	Taux
Maison	4481	99,9%
Appartement	6	0,1%
Total	4 487	100%

Type de bénéficiaire	Dossiers	Taux
Propriétaire occupant	4383	98%
Propriétaire bailleur	104	2%
Total	4 487	100%

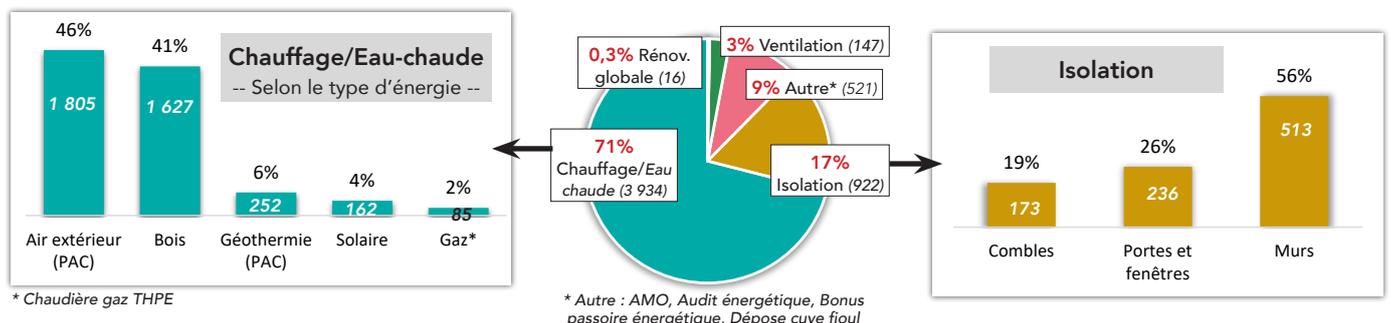
Plafond res- sources MPR	Travaux TTC moyen	Aide MPR moyenne	Poids aide
Très modeste	11 086 €	4 632 €	42%
Modeste	10 947 €	3 283 €	30%
Intermédiaire	11 224 €	2 062 €	18%
Supérieur	12 914 €	974 €	8%
Total	11 111 €	3 284 €	30%

Ménages selon les plafonds de ressources



* Ménages potentiellement éligibles à l'aide MPR en 2020 (Source : ONPE/Geodip)

Catégories de travaux (Nb gestes)



Logements vacants

Un taux de vacance inférieur à celui de la France

Le niveau de logements vacants est révélateur du dynamisme d'un territoire, de tensions immobilières, d'éventuels dysfonctionnements, ou encore d'une possible surabondance de logements.

Au 1^{er} janvier 2021, 5.5% des logements du parc privé de Mauges Communauté sont vacants (2 800 logements), un taux bien inférieur à celui de la France (9.3%)¹ et du département (6.4%).

La vacance de courte durée reste utile au bon fonctionnement des parcours résidentiels. A l'inverse, celle de longue durée peut indiquer la présence de logements dégradés, vieillissants et difficile à moderniser.

La vacance de longue durée, c'est-à-dire les logements inoccupés depuis au moins 2 ans, concerne 2.4% du parc privé de Mauges Communauté, soit 1 200 logements. Les taux les plus bas s'observent dans les communes de Sèvremoine (1.7%) et de Beaupréau-en-Mauges (1.8%), et le plus élevé à Chemillé-en-Anjou (3.1%).

Précisons que le taux de vacance de longue durée de l'ensemble des communes du territoire reste inférieur à celui de la France (3.5%).

Les appartements plus fortement impactés

Les appartements sont 4 fois plus impactés par la vacance de longue durée, 8% d'entre eux sont vacants depuis au moins deux ans, contre seulement 2% des maisons. Si de telles différences s'observent sur l'ensemble du Maine-et-Loire, cet écart avec les maisons reste plus élevé dans les Mauges que dans les autres intercommunalités.

Toutefois, en termes de volume, seulement 200 appartements sont vacants depuis au moins 2 ans, contre 1 000 maisons, à l'image d'un parc immobilier composé principalement de maisons (95%)².

Une prédominance de logements anciens et petits, et de propriétaires âgés

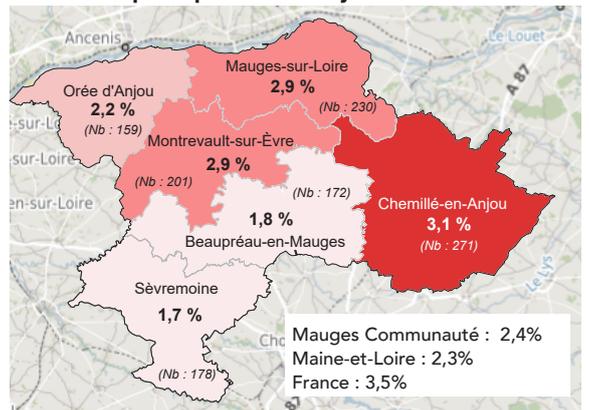
D'autres facteurs affectent le niveau de vacance d'un territoire : taille et localisation des logements, époque de construction, défaut d'entretien, ou encore profil du propriétaire.

Logements vacants du parc privé

(Source LOVAC 2020-2022)

	Au 1 ^{er} janv.	En 2019	En 2020	En 2021
Vacant (Nb)		2 902	2 770	2 813
Vacant ≥ 2 ans (Nb)		1 249	1 248	1 211
Vacant (%)		5,80%	5,48%	5,51%
Vacant ≥ 2 ans (%)		2,49%	2,47%	2,37%

Taux de logements vacants depuis ≥ 2 ans du parc privé au 1^{er} janvier 2021



ADIL 49 / Source : LOVAC 2022

Logements vacants de longue durée (≥ 2 ans) du parc privé au 1^{er} janvier

Commune	Vacance 2019		Vacance 2021		Évolution	
	Nb.	Taux	Nb	Taux		
Beaupréau-en-M.	189	2,0%	172	1,8%	-17	-9%
Chemillé-en-Anjou	267	3,1%	271	3,1%	+4	+1%
Mauges-sur-Loire	233	3,0%	230	2,9%	-3	-1%
Montrevault-sur-È.	207	3,0%	201	2,9%	-6	-3%
Orée d'Anjou	161	2,2%	159	2,2%	-2	-1%
Sèvremoine	192	1,9%	178	1,7%	-14	-7%
Total	1 249	2,5%	1 211	2,4%	-38	-3%
Maine-et-Loire	8 094	2,4%	8 037	2,3%	-57	-1%

ADIL 49 / Source : LOVAC 2020 et 2022

La vacance touche majoritairement les petits logements T1-T2, ainsi que les logements anciens construits avant 1918.

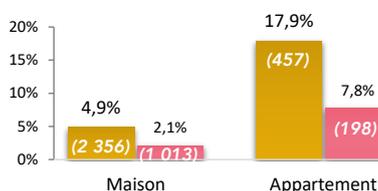
De plus, les propriétaires âgés ou bien habitant un autre département sont plus souvent concernés : difficultés de gestion, éloignement, départ en EHPAD... Dans une moindre mesure, les personnes morales sont également sur-représentées (SCI, SARL...).

Ces situations peuvent rendre plus difficile la mobilisation des propriétaires dans le cadre des politiques publiques de lutte contre la vacance.

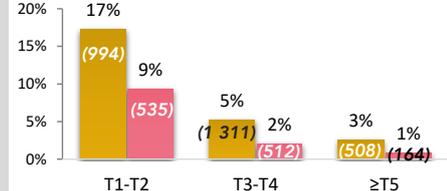
Taux de logements vacants au 1^{er} janv. 2021 (du parc privé)

■ Taux vacant ■ Taux vacant ≥ 2 ans

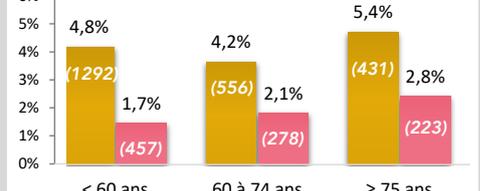
Selon le type de logement



Selon le nombre de pièces



Selon l'âge du propriétaire



ADIL 49 / Source : LOVAC 2022

Un recul de 3% de la vacance

Le Maine-et-Loire, comme la France, à été confronté à une forte progression de la vacance. Mauges Communauté a connu un doublement de son nombre de logements vacants ces 20 dernières années³. C'est pourquoi le PLH a souhaité inverser la tendance et réduire la vacance, et plus spécifiquement celle de longue durée :

- Objectif 1.1 du PLH : baisser le taux de logements vacants d'un point par rapport à 2015
- Objectif 1.3 : produire 320 logements par la mobilisation du bâti existant, soit 50/an, grâce « à la sortie de vacance, au changement de destination, à la densification... »

La nouvelle base de données sur la vacance, appelée LOVAC, est disponible depuis 2019. Le nombre de logements vacants des Mauges a baissé de 3% en deux ans (-89 logements), et trois communes ont vu leur vacance régresser sur cette période : Sèvremoine (-10%), Chemillé-en-Anjou (-9%) et Montrevault-sur-Èvre (-8%). ■ Par A. Corbierre

¹ Total France : somme des volumes à l'EPCI (8% secrétisé) ; ² Part des maisons au sein du parc d'habitation privé, source LOVAC 2022
³ Doublement sur 20 ans, entre 1999 et 2019, source INSEE

Logements vacants du parc privé au 1^{er} janvier

Commune	Vacance 2019		Vacance 2021		Évolution	
	Nb.	Taux	Nb.	Taux		
Beaupréau-en-M.	495	5,3%	530	5,5%	+35	+7%
Chemillé-en-Anjou	643	7,5%	584	6,7%	-59	-9%
Mauges-sur-Loire	497	6,4%	504	6,3%	+7	+1%
Montrevault-sur-È.	407	6,0%	373	5,4%	-34	-8%
Orée d'Anjou	390	5,4%	397	5,4%	+7	+2%
Sèvremoine	470	4,6%	425	4,1%	-45	-10%
Total	2 902	5,8%	2 813	5,5%	-89	-3%
Maine-et-Loire	23 088	6,8%	21 193	6,4%	-1 895	-8%

ADIL 49 / Source : LOVAC 2020 et 2022

Logements sociaux

Un développement du parc social de près de 10% en 10 ans

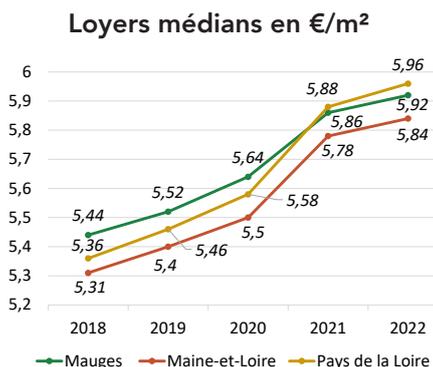
Avec une augmentation de 377 logements entre 2012 et 2022, soit 9% en dix ans, Mauges Communauté compte 4 786 logements locatifs sociaux en 2022. Le parc social représente 10% des résidences principales.

Un quart des logements sociaux économes

24% des logements sociaux de Mauges Communauté sont économes (DPE classés E, F ou G), soit plus du double de la part départementale (10%). Ce sont en majorité des maisons (27% d'entre elles présentent un tel DPE contre 15% des appartements). Si les Mauges représentent 7% des logements sociaux du département, le territoire compte pour 15% des logements économes. Cela est notamment lié à l'âge du parc social, plus ancien : 22% des logements sociaux du département construits avant 1946 sont situés dans les Mauges.

En revanche, seuls 13% des logements sociaux sont dits performants (DPE classés A ou B), soit une part bien moins importante que dans le département (20%). En effet, parmi le parc social maugeois, moins de 5% des logements sont construits après 2016.

Une augmentation des loyers de près de 10% en 5 ans



Le loyer médian en €/m² se situe dans la moyenne départementale et régionale, proche de 6€/m². En cinq ans, ce dernier a subi une augmentation de 0,5€/m², soit +9%, représentant 33€ pour un logement de 70m² par exemple. Les maisons ont un loyer médian plus élevé que les appartements en 2022 : 436€ contre 312€ mensuels, avec une surface habitable de 12m² supplémentaires (soit 72m²).

La surface habitable du logement impacte son loyer, ainsi que sa localisation, son époque de construction ou encore son mode de financement initial (PLAI, PLUS, ...).

Logements sociaux en 2022

Chiffres Clés

- 4 786 logements sociaux
- Logements économes : 24%
- Loyer médian : 5,9 €/m²

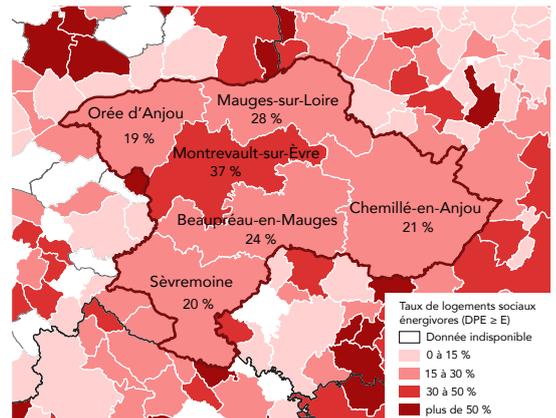
Nouvelles mises en location de logements sociaux

Flux d'entrées et de sorties de logements sociaux du patrimoine des bailleurs	2018-2019	2020-2021	Total
Nouveaux logements (entrées) ¹	+150	+87	+237
Ventes et démolitions (sorties) ²	-54	-75	-129
Solde (= entrées-sorties)	+96	+12	+108

¹ première année de mise en location
² hors ventes entre bailleurs sociaux

ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Logements sociaux économes en 2022



Loyers médians 2022

Médiane janv. (hors charges)

	En €	En €/m²	Surf.
T1	224	6,45	34 m²
T2	302	6,00	51 m²
T3	419	6,13	68 m²
T4	485	5,80	82 m²
T5+	462	4,75	97 m²
Médiane	416	5,92	70 m²

ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Le parc de logements très sociaux à consolider

Le PLH de Mauges Communauté, dans son objectif 3.1, entend renforcer la production de logements très sociaux (PLAI), aux loyers les plus bas et réservés aux ménages les plus modestes. Le loyer moyen de ces derniers est de 4,51 €/m² dans les Mauges, contre 5,6 €/m² pour les autres logements sociaux.

Le parc de logements sociaux existant des Mauges est constitué à seulement 36% de logements très sociaux, contre 51% en Maine-et-Loire.

Le PLH « vise le renforcement du nombre de logements très sociaux de type PLAI à hauteur de 42% de la production nouvelle (PLAI-PLUS) ». Depuis le début du PLH, entre 2020 et 2021, 87 logements sociaux ont été nouvellement mis en location, et parmi eux 29 ont été financés en PLAI (soit 33%) et 58 en PLUS (soit 67%). ■ Par Z. Le Dévédec

◆ Demande locative sociale

L'accès au logement social de plus en plus tendu

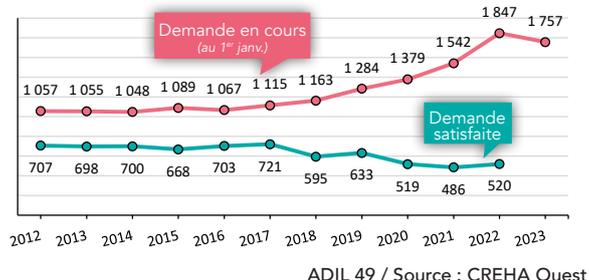
Parmi les 2 200 demandes de logement social enregistrées en 2022 dans Les Mauges, seulement 520 ménages ont obtenu un logement. Ce taux de satisfaction de 23% a reculé de 8 points en quatre ans, et toutes les communes du territoire sont concernées. Précisons que la baisse a débuté depuis 10 ans et s'inscrit donc dans une durée longue.

Toutefois, ce taux de satisfaction (23%) devance toujours celui de la France (15%), de la Région (16%) et du Département (18%), eux aussi en recul.

Cette dégradation provient d'une hausse des demandes et d'une baisse des attributions, avec notamment : la faible augmentation du parc de logement social ; le recul de la mobilité résidentielle lié au vieillissement de la population ; le repli de l'accession à la propriété des ménages modestes ; l'afflux de demandes lié à la possibilité d'inscription en ligne.

Ainsi la liste d'attente continue de s'allonger et au 1^{er} janvier 2023, l'intercommunalité comptait 1 700 ménages en attente d'un logement social, soit 400 ménages supplémentaires en quatre ans (+27%). Sur l'année 2023 en cours, la hausse semble toutefois se stabiliser. ■ Par A. Corbierre

Évolution de la demande de logement social



Logements sociaux par type de financement

Loyer moyen (hors charges et annexes)

	Taux	Nombre	Loyer €/m ²	Loyer parc ≤ 10 ans €/m ²
Très social	36%	1 708	4,51 €	5,3 €
PLAI	7%	350	5,0 €	5,3 €
PLUS avant 1977	28%	1 358	4,4 €	/
Social (PLUS)	61%	2 898	5,6 €	6,0 €
Autres (PLS)	4%	180	5,8 €	6,0 €
Moyenne	100%	4 786	5,2 €	5,8 €

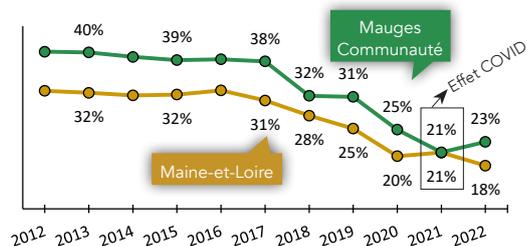
ADIL 49 / Source : RPLS 2022

Chiffres Clés

Demande locative sociale en 2022

Demandes satisfaites : 520 (a)
 Demandes en cours : 1 757 au 1^{er} janv 2023 (b)
 Demandes totales : 2 277 (a+b)
 Taux de satisfaction : 23% a/(a+b)
 Délai d'attribution moyen : 12,3 mois

Taux de demandes satisfaites de logement social



Répartition et évolution de la demande locative sociale

Commune	Demande en cours		Demande satisfaite		Tx de satisfaction	
	1 ^{er} janv 2020	1 ^{er} janv 2023	En 2019	En 2022	En 2019	En 2022
Beaupréau-en-M.	369	421	126	108	25%	20%
Chemillé-en-Anjou	294	397	160	132	35%	25%
Mauges-sur-Loire	188	231	97	77	34%	25%
Montrevault-sur-È.	107	121	56	47	34%	28%
Orée d'Anjou	157	222	62	61	28%	22%
Sèvremoine	264	365	132	95	33%	21%
Total	1 379	1 757	633	520	31%	23%

Portrait de l'Habitat 2023 de Mauges Communauté, n°2, Septembre 2023, Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

Comité de rédaction : Jack DUPÉ (ADIL), Pierre FOIN (MC), Stéphanie MAUPIN (MC)

Auteurs : Audrey CORBIERRE (ADIL), Zoé LE DÉVÉDEC (ADIL)

Une publication conjointe de l'ADIL 49 et Mauges Communauté

