

Portrait de l'Habitat 2024 de Mauges Communauté

Construction de logement

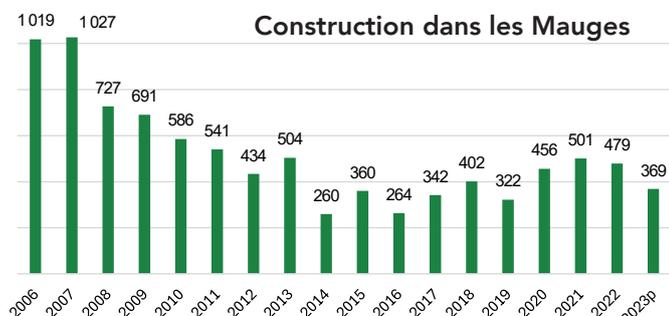
Un rythme de construction qui n'échappe pas à la tendance nationale de baisse

En 2023, Mauges Communauté a enregistré 369 ouvertures de chantier, soit une diminution de 23% par rapport à l'année précédente. Bien que le ralentissement de la construction, qui concerne aussi bien le département de Maine-et-Loire que la France, ait débuté en 2022 (-4%), il s'est nettement accéléré en 2023. De plus, le nombre d'octroi de Prêts à Taux Zéro des primo-accédants dans le neuf a atteint un niveau historiquement bas en 2023 (87 contre 123 en 2022). La suppression de ce prêt pour les maisons neuves en 2024 devrait accentuer la baisse des constructions.

Chiffres Clés

La construction en 2023

- 369 ouvertures de chantier
- -23% entre 2022 et 2023



ADIL 49 / Source : SOeS, Sit@del2 (2006-2014) et Sitadel base détail - 1^{er} mars 2024 (2015-2023)

| Commune | Construction 2021-2023 | | | Total | Objectifs du PLH de construction 2021-2023 | |
|--------------------|------------------------|------------|------------|-------------|--|-----------------|
| | 2021 | 2022 | 2023p | | Objectif | Taux d'atteinte |
| Beaupréau-en-M. | 142 | 99 | 58 | 299 | 330 | 91% |
| Chemillé-en-Anjou | 79 | 78 | 62 | 219 | 318 | 69% |
| Mauges-sur-Loire | 60 | 75 | 70 | 205 | 263 | 78% |
| Montrevault-sur-È. | 38 | 62 | 46 | 146 | 220 | 66% |
| Orée d'Anjou | 100 | 55 | 48 | 203 | 250 | 81% |
| Sèvremoine | 82 | 110 | 85 | 277 | 440 | 63% |
| TOTAL | 501 | 479 | 369 | 1349 | 1 820 | 74% |

ADIL 49 / Source : Sitadel base détail - 1^{er} mars 2024

Construction : nouvelle méthodologie

Du fait de la disparition de la précédente base Sitadel, une nouvelle source et méthodologie sont adoptés en 2024 pour le décompte de la construction neuve. Il est ainsi déconseillé de comparer les deux bases entre elles.

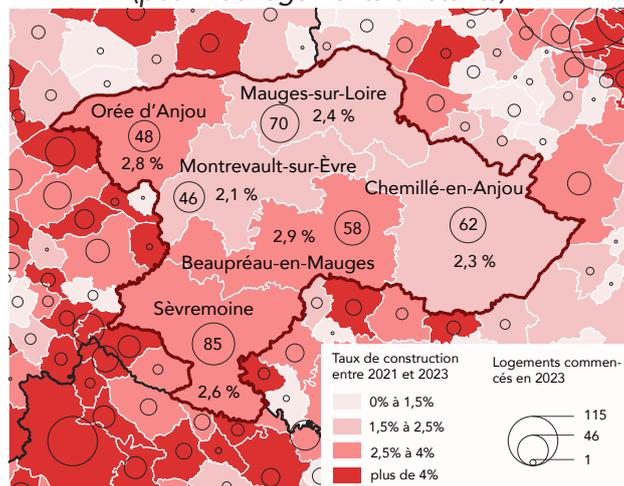
82% des nouvelles constructions sont des maisons. Cette proportion est moins prédominante que dans le parc actuel de logement, qui compte 94%

de maisons. 13% des ouvertures de chantier sont des appartements, témoignant d'un mouvement déjà enclenché de développement du collectif sur le territoire.

Entre 2021 et 2023, le taux de construction de Mauges Communauté s'élève à 2,5 nouvelles constructions pour 100 logements existants. Il se situe sous la moyenne départementale (2,9%), essentiellement portée par l'agglomération angevine, mais dépasse le niveau national (2,0%).

■ Par Z. Le Dévédec

Taux de construction entre 2021 et 2023 (pour 100 logements existants)



ADIL 49 / Source : Sitadel base détail - 1^{er} mars 2024

◆ Ventes immobilières

Chiffres
Clés

Ventes immobilières

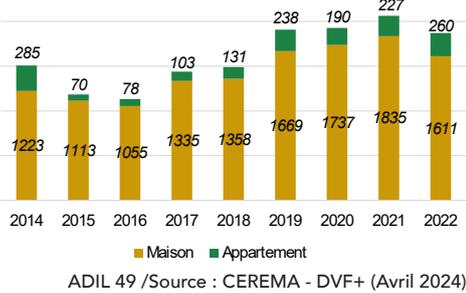
- Ventes en 2022 : 1 871 (-9% en un an)
- Prix médian en 2023 : 174 000 € pour une maison (+3% en un an)

Une baisse des transactions qui s’amorce

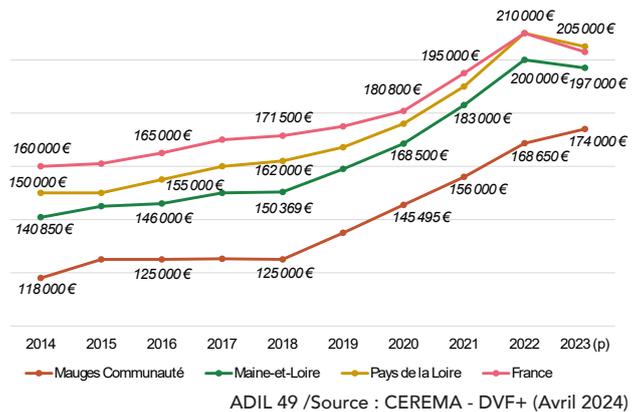
1 871 ventes de logements anciens ont été recensées en 2022 sur le territoire de Mauges Communauté, soit 3,5% de son parc de logement. Le marché des transactions immobilières tend à s’essouffler, avec une diminution de 9% des ventes entre 2021 et 2022 (-191 ventes). Cette tendance est également observée au niveau départemental et régional (-8%), mais elle est plus prononcée qu’à l’échelle nationale (-5%).

La majorité de ces ventes concernait des maisons, qui représentaient 86% des transactions. Cependant depuis 2014, la part des ventes d’appartements tend à augmenter. Cette dynamique est particulièrement marquée à Beaupréau-en-Mauges, qui concentre 60% des ventes d’appartement du territoire.

Ventes en ancien depuis 2014



Évolution du prix net vendeur des maisons (hors frais d’agence et frais de notaires)

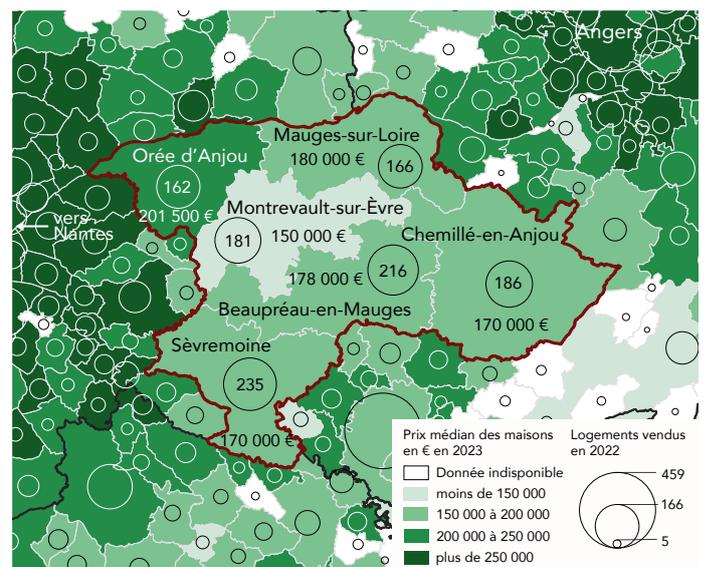


Un maintien de la hausse des prix

Le prix médian des maisons s’élève à 174 000 €, soit 12% de moins que dans le département (197 000 €). Les prix se maintiennent dans une dynamique de hausse, gagnant ainsi 3,2% entre 2022 et 2023 (+5 350 €). Si l’intercommunalité connaît une hausse générale des prix, Sèvremoine voit ses prix régresser de 6% (-10 000 €). Mauges Communauté fait ainsi figure d’exception : le département, la région, et la France enregistrent une baisse des prix significative, de -2% à -3%.

À l’inverse, le prix médian des appartements, atteignant 85 000€, diminue légèrement de 3,4%, tendance similaire à la France (-1,8%). Les prix sont inférieurs de 43% par rapport à ceux du département et de 48% par rapport à la France (149 000 € et 165 000 €). Maisons et appartements confondus, les prix les plus hauts sont relevés à Orée d’Anjou, où ils sont 34% plus élevés qu’à Montrevault-sur-Èvre. ■ Par Z. Le Dévédéc

Prix médian net vendeur des maisons en 2023



◆ Adéquation du revenu des ménages au prix des logements

La hausse des prix de l’immobilier au cours de la dernière décennie ajoutée au renchérissement du coût du crédit ont fortement désolvabilisé les candidats à l’accession. Les primo-accédants sont les premiers impactés par le durcissement des conditions d’accès à la propriété. Ainsi, en 2023, seulement 176 ménages ont pu réaliser leur opération à l’aide d’un prêt à taux zéro contre 261 en moyenne au cours des cinq années précédentes.

Nous nous interrogerons alors sur la capacité des locataires

du parc privé à réaliser une opération d’accession sur le territoire de Mauges Communauté dans un logement adapté à la taille de leur ménage.

Un ménage primo-accédant doit disposer d’au moins 3 400 €/mois pour acquérir une maison type 5

La capacité à accéder met en regard les prix médians de l’immobilier et le niveau de revenu mensuel minimum

permettant de mobiliser une enveloppe financière correspondante.

Ainsi, pour un couple avec enfant(s), la courbe de capacité d'emprunt maximale selon le revenu révèle qu'il faut percevoir au moins 3 400 € de revenu mensuel pour disposer du budget nécessaire à l'acquisition d'une maison T5+ au prix médian de 226 000 €. De son côté, une personne seule qui jetterait son dévolu sur une petite maison T3 (surface médiane de 74 m2) devrait percevoir un revenu mensuel minimum de l'ordre de 2 200 € pour financer un achat au prix médian de 147 000 €.

En résumé, la plage de revenu efficiente qui permet une primo-acquisition en maison ancienne sur le territoire de Mauges Communauté se situe entre 3 000 et 3 800 € pour

ménages déclarent un revenu d'activité équivalent à 2 200 €/mois, soit le revenu minimum pour accéder en maison type 3. De tradition, ces ménages consentent en effet un effort d'épargne préalable prolongé avant de changer de statut.

En conclusion, les futurs accédants à la propriété se recrutent aujourd'hui parmi les locataires de Mauges Communauté appartenant au 6^{ème} décile¹ de revenu et au-dessus, à moins qu'ils ne soient originaires d'autres territoires.

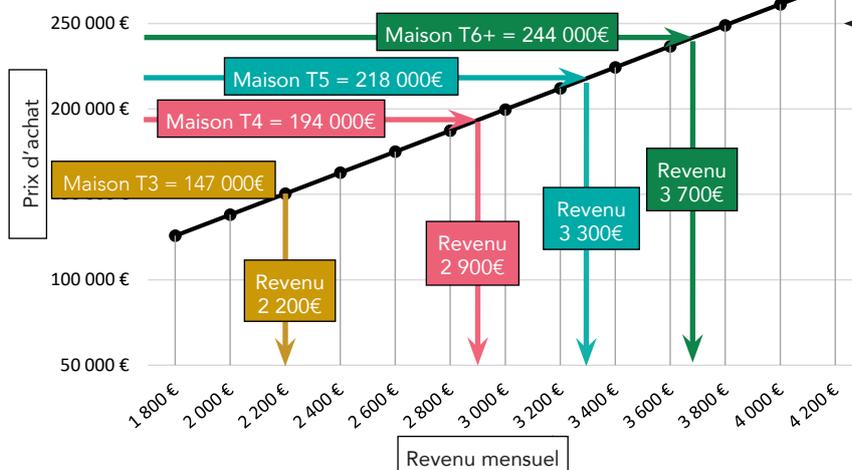
Chiffres Clés

Primo-accédants

- 3 534 €/mois : le revenu moyen en 2023 (2 actifs)
- 29 000€ = l'apport personnel moyen des accédants «personnes seules» en 2023

Source : ANIL/ADIL 49/SGFGAS-PTZ

Graph 1/ Revenu minimum pour acquérir au prix médian selon le type de bien (avec un apport personnel de 15 000€)



Note de lecture :
Un ménage qui perçoit 3 400€ de revenu mensuel (en abscisse) dispose d'un budget accession de 224 000 € (en ordonnée), lui permettant de financer l'achat d'une maison T5 au prix médian de 218 000 € TTC.
 La courbe de capacité d'emprunt maximale selon l'échelle de revenu mensuel est établie selon les ratios prudentiels habituels pour les primo-accédants, soit sur une durée de 25 ans, au taux d'effort de 33%. Taux nominal du prêt principal : 3,8% + Assurance Décès Invalidité (ADI) à 100%. Il est pris en compte un apport personnel de 15 000 € correspondant au montant moyen constaté pour les opérations de primo-acquisition à Mauges Communauté.

ADIL 49 / Source : Simulation financière avec ADILPRIMO, prix avec DVF d'avril 2024

les couples avec ou sans enfant(s) et doit être supérieure à 2000 € pour les personnes seules.

Cette mesure de la capacité financière à atteindre le prix de référence constitué du prix médian observé sur le marché est simplificatrice, mais elle permet de mesurer l'accessibilité financière du territoire pour les ménages locataires qui y habitent.

Le niveau des prix rend l'accession impossible à plus de la moitié des locataires du parc privé

En prenant en compte la distribution des revenus, ce sont moins de 50% des couples locataires du parc privé qui pourraient acheter une maison sur le territoire de Mauges Communauté au prix médian proposé.

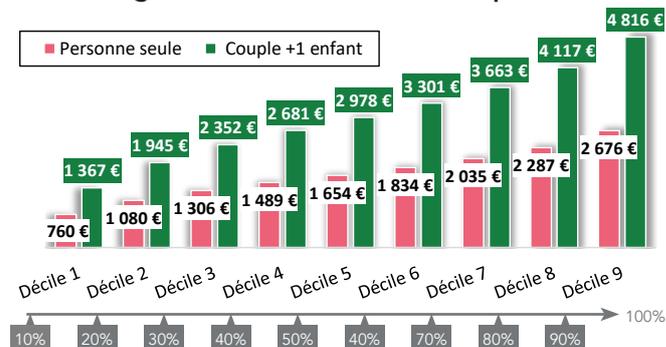
Concrètement, le revenu efficient permettant aux familles locataires de concrétiser une primo-acquisition sur leur territoire de résidence n'est perçu que par 30 à 40% des couples, ceux qui gagnent entre 3 000 et 3500 €/mois.

Les perspectives d'accession sont encore plus restreintes pour les personnes seules puisque environ 20% de ces

Le PTZ 2024, un déclencheur d'accession sociale en « Achat-amélioration »

Grâce à l'effet solvabilisateur du prêt à taux zéro, les primo-accédants bénéficient d'un surcroît de capacité financière très substantiel. L'avantage que procure sa mobilisation se

Graph 2/ Revenus déclarés des ménages de Mauges Communauté distribués par déciles¹



ADIL 49 / Source : FiLoSoFi 2021

Méthodologie : Le niveau de revenu mensuel par type de ménage est estimé en pondérant et actualisant le revenu fiscal déclaré par Unité de Consommation (UC) en fonction de la composition familiale - Source Filosofi 2021 (Personne seule 1 UC, Couple+1 1,8 UC)

mesure en équivalent subvention et correspond à une aide de +20 000 à +40 000 € (pour un ménage de 3 personnes en zone C – voir graphique 3).

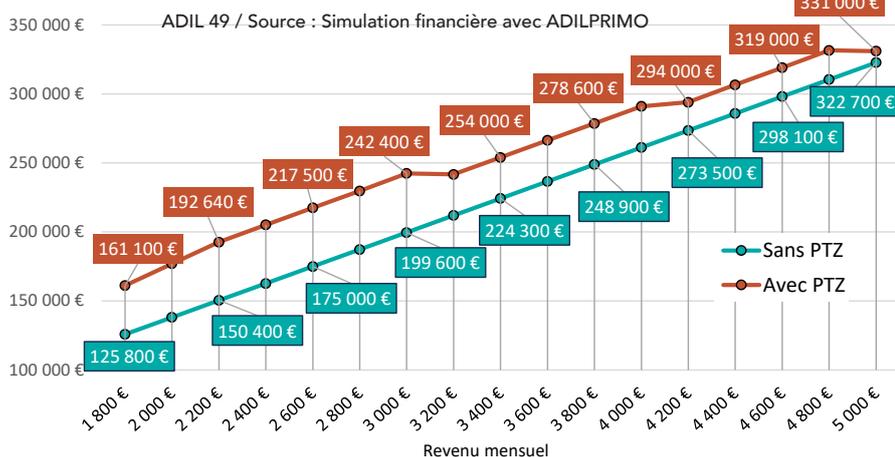
À titre d'illustration, pour Mauges Communauté, un ménage disposant de 3 000 € de revenu mensuel dispose d'une capacité d'emprunt de 200 000 € en ancien et de 242 000 € en achat-amélioration pour une même mensualité.

La refonte du PTZ entré en vigueur au 1^{er} avril 2024 a

cependant recentré le dispositif sur les opérations d'achat-amélioration nécessitant un minimum de 25% de travaux. À cette condition, le PTZ constitue un outil puissant en faveur de l'accession sociale qui abaisse significativement le niveau de revenu permettant d'accéder à la propriété, soit de plus de 700 €/mois dans l'hypothèse la plus favorable. (Cf. graphique 3) ■ Par J. Dupé

¹ Les déciles divisent les données en dix parts égales (10%). Le 6^{ème} décile de revenu correspond aux 40% des ménages aux revenus les plus élevés.

Graph 3/ Calcul du budget accession selon le revenu à Mauges communauté (Zone C) pour un ménage de 3 personnes



| Revenu | Gain PTZ |
|---------|----------|
| 1 800 € | 35 300 € |
| 2 000 € | 38 900 € |
| 2 200 € | 42 240 € |
| 2 400 € | 42 500 € |
| 2 600 € | 42 500 € |
| 2 800 € | 42 400 € |
| 3 000 € | 42 800 € |
| 3 200 € | 29 700 € |
| 3 400 € | 29 700 € |
| 3 600 € | 29 800 € |
| 3 800 € | 29 700 € |
| 4 000 € | 29 800 € |
| 4 200 € | 20 500 € |
| 4 400 € | 20 800 € |
| 4 600 € | 20 900 € |
| 4 800 € | 21 100 € |
| 5 000 € | 8 300 € |

Note de lecture du graphique :
Un ménage qui dispose de 3 000€ de revenu mensuel dispose d'un budget global accession de 199 600€ en achat d'existant sans travaux et de 242 400 € en achat-amélioration pour une même mensualité et un taux d'endettement de 33% sur 25 ans. Dans ce dernier cas, il mobilise un prêt à taux zéro conditionné par la réalisation de 25% de travaux minimum par rapport au coût d'opération.

◆ Parc locatif privé

Face aux tensions ressenties sur le parc locatif privé de Mauges Communauté, l'intercommunalité a souhaité réaliser un état des lieux de ces logements. En effet, une étude¹ de la DREAL vient de classer le territoire comme «Très tendu» en Pays de la Loire, seule intercommunalité du département concernée par cette tension maximale du parc locatif privé. Pourtant en 2014 le territoire était considéré comme «à l'équilibre», mais en 2018 il passe en catégorie «Tendue», puis «Très tendue» en 2023.

Une répartition géographique plus équilibrée que pour le parc social

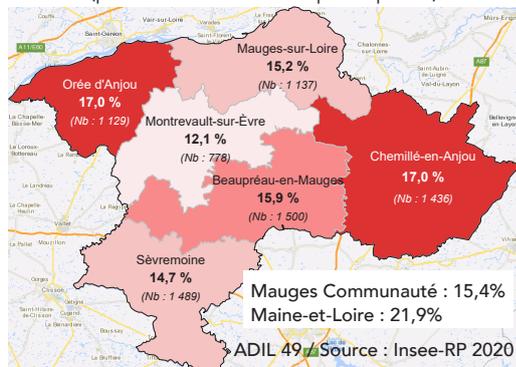
Le parc locatif privé de Mauges Communauté comprend 7 400 logements, ce qui représente 15% des résidences principales, taux le plus faible du département.

Le taux de locatif privé s'échelonne de 12% pour la commune de Montrevault-sur-Èvre jusqu'à 17% pour Chemillé-en-Anjou et Orée d'Anjou. Ces écarts entre communes sont moins marqués que pour le parc locatif social, avec une meilleure répartition géographique².

Chiffres Clés

- 7 468 logements
- 15% des résidences principales
- +374 logements en 6 ans (+5%)
- 77% de maisons
- 19% de T1-T2
- 47% de personnes seules
- 6 ans d'ancienneté d'emménagement
- 728€ le loyer d'une maison de 90m²

Taux de logements locatifs privés (pour 100 résidences principales)



Évolution des logements locatifs privés

| Commune | 2009 à 2014 | | 2014 à 2020 | |
|--------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| Beaupréau-en-Mauges | -11 | -1% | +118 | +9% |
| Orée d'Anjou | +8 | +1% | +86 | +8% |
| Chemillé-en-Anjou | -7 | -0% | +26 | +2% |
| Montrevault-sur-Èvre | +3 | +0% | +14 | +2% |
| Mauges-sur-Loire | -11 | -1% | +61 | +6% |
| Sèvremoine | +28 | +2% | +70 | +5% |
| Mauges Communauté | +10 | +0% | +374 | +5% |

Une dynamique de production qui redémarre

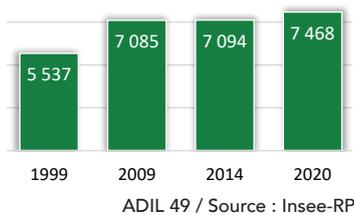
Après une période de stagnation, l'effectif repart à la hausse. En 6 ans, le parc locatif privé s'est étoffé de 374 logements, une progression de 5% qui figure parmi les plus dynamiques de Maine-et-Loire. Les six communes du territoire ont toutes bénéficié de cette augmentation, au premier rang desquelles Beaupréau-en-Mauges (+9%) et Orée d'Anjou (+8%).

Un tiers de la croissance provient des logements meublés, qui ne représentent pourtant que 4% du parc locatif privé.

Une prédominance de maisons et un faible niveau de petits logements T1-T2

Une large majorité du parc locatif privé se compose de maisons (77%). Seulement 19% des logements sont des T1-T2, taux le plus faible de Maine-et-Loire. En comparaison, les personnes seules occupent 47% des logements et leur poids a progressé de 6 points en seulement 10 ans, ce qui soulève la question de l'adéquation de la taille des logements à celle des ménages. La commune de Beaupréau-en-Mauges se démarque toutefois par un niveau assez conséquent de T1-T2 de 27%.

Évolution du nombre de logements locatifs privés



Caractéristiques du parc locatif privé en 2020

| Type | Nombre | Taux | Évolution 2014-2020 | |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|------------|
| Maison | 5 786 | 77% | +246 | +4% |
| Appartement | 1 488 | 20% | +76 | +5% |
| Autre* | 194 | 3% | +51 | +36% |
| Total | 7 468 | 100% | +374 | +5% |

| Nb. pièces | Nombre | Taux | Évolution 2014-2020 | |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|------------|
| T1 | 384 | 5% | +89 | +30% |
| T2 | 998 | 13% | +45 | +5% |
| T3 | 2 256 | 30% | +86 | +4% |
| T4 | 2 110 | 28% | +50 | +2% |
| T5+ | 1 720 | 23% | +104 | +6% |
| Total | 7 468 | 100% | +374 | +5% |

| Type | Nombre | Taux | Évolution 2014-2020 | |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|------------|
| Meublé | 331 | 4% | +133 | +67% |
| Non meublé | 7 137 | 96% | +241 | +3% |
| Total | 7 468 | 100% | +374 | +5% |

ADIL 49 / Source : Insee-RP

* Autre : Logement-foyer, Chambre d'hôtel, Habitation de fortune, Pièce indépendante (ayant sa propre entrée).

Un vieillissement des locataires et une baisse du taux de rotation

La durée d'occupation des locataires du parc privé est plus courte que celle des autres ménages, 6 ans en moyenne contre 9 ans pour les locataires HLM et 22 ans pour les propriétaires occupants.

Le vieillissement de la population est à l'œuvre et les plus de 40 ans occupent désormais 48% des logements locatifs privés, une hausse de 11 points en seulement 10 ans.

Or, l'ancienneté d'emménagement est proportionnelle à l'âge du locataire. Les moins de 40 ans occupent leur logement en moyenne 3 ans, contre 8 ans pour les plus de 40 ans. Le vieillissement de la population contribue ainsi au recul du taux de rotation et réduit l'accueil de nouveaux ménages, ce qui fragilise la mobilité résidentielle et participe à la tension sur le parc locatif privé. Les courtes durées d'occupation de moins de 3 ans représentent désormais 50% du locatif privé, contre 54% dix ans auparavant. Cette baisse de 4 points équivaut à près de 300 déménagements en moins³.

Une tension multifactorielle

En-dehors du vieillissement de la population, la tension sur le parc locatif privé provient de plusieurs autres facteurs, notamment :

- Exclusion des locataires les plus modestes de l'accession à la propriété, face à l'envolée des prix de l'immobilier⁴ et à la remontée des taux d'intérêt.

Comparaison des trois statuts d'occupation

| Indicateur | Propriétaire occupant | Locatif privé | Locatif social |
|---|-----------------------|---------------|----------------|
| LE LOGEMENT | | | |
| Maison | 99,5% | 77% | 73% |
| Appartement | 0,4% | 20% | 22% |
| Petit logement (T1-T2) | 1% | 19% | 19% |
| Grand logement (T5+) | 67% | 23% | 18% |
| Taille moyenne (Nb pièces) | 5,1 | 3,6 | 3,5 |
| Sans stationnement | 14% | 31% | 24% |
| Maison mitoyenne* | 25% | 53% | 80% |
| L'OCCUPANT (personne de référence du ménage) | | | |
| Jeune ménage (<25 ans) | 1% | 13% | 4% |
| Sénior (≥ 65 ans) | 30% | 14% | 26% |
| Élève ou étudiant | 0,0% | 0,5% | 0,2% |
| Actif ayant un emploi | 63% | 71% | 52% |
| Retraité | 34% | 16% | 31% |
| Ancienneté moyenne d'emménagement | 22 ans | 6 ans | 9 ans |
| Personne seule | 21% | 47% | 52% |
| 3 personnes ou + | 41% | 25% | 24% |
| Taille moyenne du ménage (Nb de personnes) | 2,6 | 2,0 | 1,9 |

ADIL 49 / Source : Insee-RP 2020

*Part de logements mitoyens sur au moins un côté parmi les maisons

Lecture locatif privé :

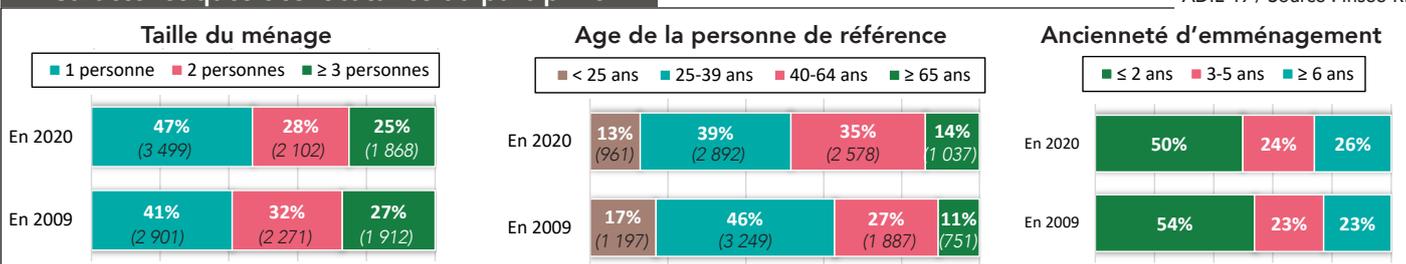
Parmi les logements locatifs privés, 77% sont constitués de maisons et 20% d'appartements. Les T1-T2 représentent 19% du parc, les T5+ 23% et la taille moyenne est de 3,6 pièces. 31% d'entre eux ne disposent pas de stationnement et 53% des maisons sont mitoyennes.

Lecture locatif privé :

13% des logements locatifs privés sont occupés par une personne de moins de 25 ans et 14% par une personne de plus de 65 ans. Les élèves et étudiants occupent 0,5% de ces logements, les actifs ayant un emploi 71% et les retraités 16%. L'ancienneté moyenne d'occupation est de 6 ans. 47% des logements sont habités par une personne seule, 25% par 3 personnes ou plus, et la taille moyenne du ménage est de 2,0 personnes.

Caractéristiques des locataires du parc privé

ADIL 49 / Source : Insee-RP



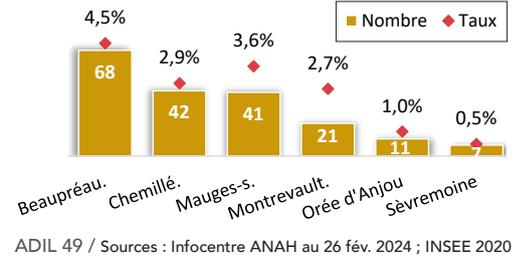
- Baisse du taux de rentabilité locative⁵, également liée aux prix élevés de l'immobilier, qui peut freiner les investisseurs.
- Tensions sur le parc social, induisant un possible report de la demande vers le locatif privé (encart p.8).
- Progression de la part des personnes seules et des familles monoparentales, plus fréquemment locataires que les autres ménages.

■ Par A. Corbierre

Parc locatif conventionné ANAH
(Dispositif Loc'Avantages depuis le 1^{er} mars 2022)

- 190 logements au 1^{er} janv. 2024
- 2,5% du parc locatif privé
- +37 logements en deux ans (+24%)
- Entrées : 63 nouveaux conventionnements en 2022-2023, au loyer moyen de 6,1€/m² hors charges
- Sorties : 26 logements sortis du dispositif en 2022-2023

Logements locatifs conventionnés ANAH au 1^{er} janv. 2024 (Taux pour 100 locatifs privés)



ADIL 49 / Sources : Infocentre ANAH au 26 fév. 2024 ; INSEE 2020

Loyer en €/m² du parc privé en 2023 au 3^{ème} trimestre (charges comprises⁶, hors meublés)

| Communes | Maison | Appartement | | |
|--------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | | T1-T2 | T3+ | Total |
| Beaupréau-en-Mauges | 7,6 € | 11,1 € | 8,0 € | 9,3 € |
| Chemillé-en-Anjou | 7,8 € | 12,0 € | 8,0 € | 9,4 € |
| Mauges-sur-Loire | 7,7 € | 10,7 € | 7,9 € | 9,0 € |
| Montrevault-sur-Èvre | 7,1 € | 9,9 € | 7,5 € | 8,5 € |
| Orée d'Anjou | 8,5 € | 11,9 € | 8,7 € | 10,3 € |
| Sèvremoine | 9,0 € | 10,7 € | 7,4 € | 9,1 € |
| Mauges Communauté⁷ | 8,1 € | 11,2 € | 7,9 € | 9,3 € |

NOTES

¹ La tension des marchés du logement en Pays de la Loire, Édition 2023, DREAL Pays de la Loire

² En 2020 (Insee-RP), l'écart entre communes du taux de locatif privé était de 41% (12,1% contre 17,0%). Pour le taux de locatif HLM, cet écart grimpeait à 93% (5,9% contre 11,4%).

³ Les durées d'occupation ≤ 2 ans représentent 49,8% du parc locatif privé en 2020, soit un volume de 3 723. Si ce taux était resté identique à celui de 2009 (53,8%), cela aurait représenté un volume de 4 020, soit un écart -297 (= 3 723 - 4 020).

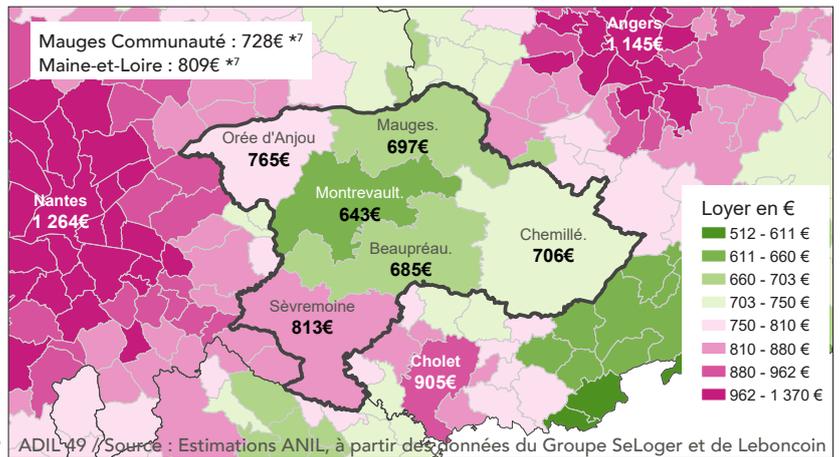
⁴ Hausse du prix médian de 47% en 10 ans de la maison ancienne, entre 2014 et 2023.

⁵ Taux de rentabilité locative (brut) : ratio entre les loyers annuels perçus (hors charges locatives) et le prix d'achat du logement. À Mauges Communauté, entre 2018 et 2023, le taux de rentabilité locative brut moyen est passé de 5,4% à 4,9% pour l'achat d'une maison ancienne T4 de 90m².

⁶ Pour définir les loyers plafonds Loc'Avantages hors charges, l'arrêté du 28 décembre 2023 déduit des loyers de références une charge forfaitaire de 1,3€/m².

⁷ Loyers aux échelles supra-communales = moyenne à la commune des loyers pondérés du poids du parc locatif privé hors meublés de chaque commune (Insee-RP 2020).

Loyer mensuel d'une maison de 90m² en 2023 au 3^{ème} trimestre par commune (charges comprises, hors meublés)

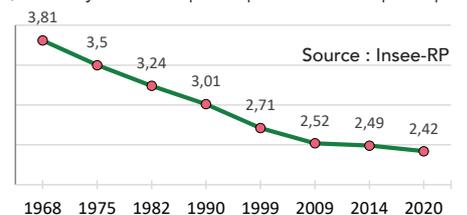


L'adéquation de la taille des logements

L'anticipation des besoins par Mauges Communauté

La baisse de la natalité, le vieillissement de la population, la progression des séparations et des gardes alternées sont autant d'évolutions qui modifient la composition des ménages et les besoins en logements. Alors que le parc de logements de Mauges Communauté est majoritairement tourné vers l'accueil de couples avec enfants, dans le cadre d'une accession à la propriété en maison, les besoins et aspirations des habitants ont-ils évolué ? Comment accompagner la nécessaire adaptation des logements et anticiper les futures attentes ? La population est-elle favorable à l'émergence de nouvelles formes urbaines ? Ces sujets font l'objet d'une réflexion engagée en 2024 par les citoyens des Mauges, via [IdéÔ Mauges](#), le Conseil prospectif territorial de Mauges Communauté¹.

Évolution de la taille des ménages (Nb. moyen d'occupants par résidence principale)



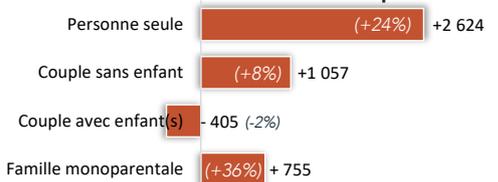
Une taille des ménages en diminution et une sous-occupation croissante des logements

Les couples avec enfant(s) restent encore majoritaires, ils représentent un tiers des ménages, taux parmi les plus élevés des Pays de la Loire, ce qui témoigne de l'accessibilité des familles pour le territoire. Toutefois, la taille des ménages recule lentement depuis 50 ans, elle a perdu en moyenne 1,4 personne par logement (-36%).

Au cours des dix dernières années, le nombre

| Composition des ménages | En 2009 | En 2020 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Personne seule | 25% | 28% |
| Couple sans enfant | 32% | 31% |
| Couple avec enfant(s) | 37% | 34% |
| Famille monoparentale | 4,7% | 5,9% |
| Autre | 1,3% | 1,1% |
| Total | 100% | 100% |

Évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2020 selon la composition



ADIL 49 / Source : Insee-RP

de personnes vivant seules et de familles monoparentales a bondi de respectivement 24% et 36%. Pour ces ménages qui ne disposent que d'un seul revenu, se pose la question de la disponibilité d'une offre de logements financièrement abordable, de petite et moyenne superficie.

On observe un décalage croissant entre la taille des logements et celle des ménages. Alors que 63% des foyers se composent de 1 à 2 personnes, 81% des habitations disposent de 4 pièces ou plus.

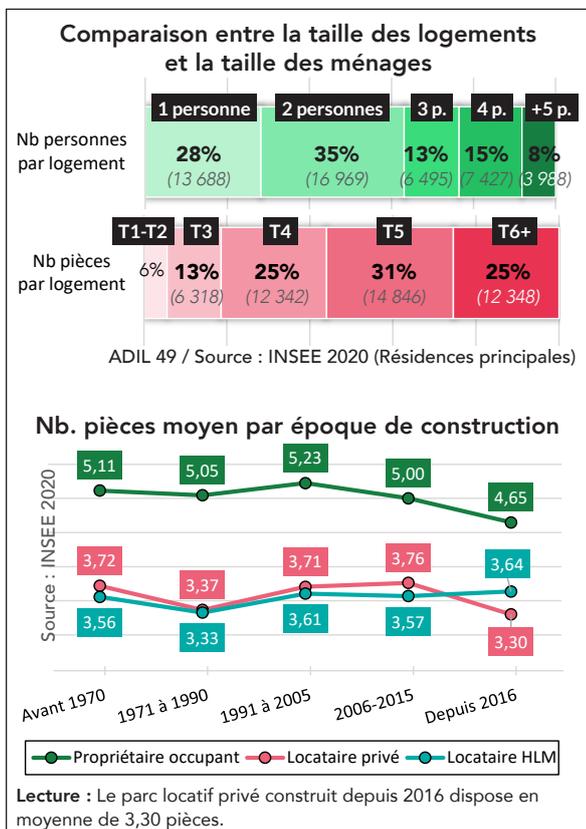
Cette divergence provient, en partie seulement, du vieillissement de la population. Les plus de 65 ans, très attachés à leur logement -généralement en maison- l'occupent depuis 34 ans en moyenne.

Ce décalage existe également pour les emménagés récents depuis moins de 5 ans : 65% d'entre eux comptent 1 à 2 personnes, mais 65% des logements qu'ils occupent disposent de 4 pièces ou plus.

Malgré cette sous-occupation grandissante, la construction neuve commence progressivement à s'orienter vers des superficies de logements un peu moins grandes. L'impact sur le renouvellement du parc reste toutefois limité, en raison d'un taux de construction bas, de l'ordre de 1% par an.

Le parc social fait face à une insuffisance de T1-T2, entraînant un surcoût de loyer d'environ 100€

La demande locative sociale fait l'objet d'un suivi détaillé



qui permet une analyse précise de l'adéquation de l'offre à la demande de logements.

Le parc HLM, qui se compose d'une majorité de T3-T4, est confronté à un afflux de demandes de T1-T2, dont le nombre a été multiplié par 2,4 en 10 ans. Les T1-T2 représentent désormais 36% des demandes de logements mais seulement 26% des attributions, soit un écart de 10 points.

Cette insuffisance de petits logements contraint la moitié des demandeurs d'un T1-T2 à accepter un logement plus grand -généralement une pièce supplémentaire, plus rarement deux-, ce qui équivaut à un surcoût de loyer d'environ 100€/mois². En comparaison, la pauvreté touche 27% des locataires du parc social.

La pression est également importante sur les grands logements HLM T5+, en raison d'un faible taux de rotation de ses occupants. Ainsi, la moitié des demandeurs d'un T5+ se sont vu attribuer un logement plus petit que souhaité, généralement un T4.

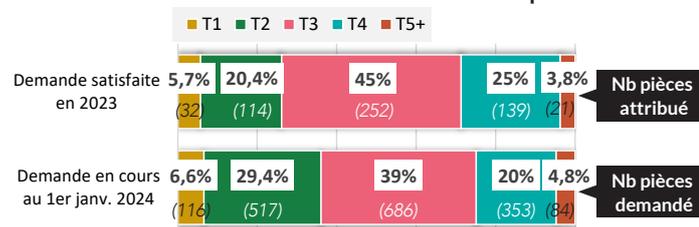
L'inadéquation de l'offre est accentuée par la production récente de logements sociaux qui renforce le poids des T3-T4 (ventes déduites). ■ Par A. Corbierre

¹ Le « Conseil de Développement », obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants, est une instance consultative de démocratie participative, renommée « IdéO Mauges » dans les Mauges.

² Loyer médian du parc social : 224€ le T1, 302€ le T2, 419€ le T3 (Adil 49/ Source: RPLS 2022 / loyer hors charges)

Adéquation de la taille des logements sociaux

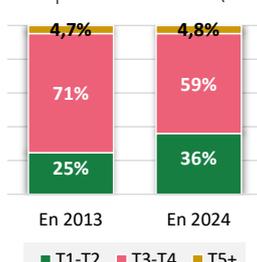
Demande locative sociale selon le nombre de pièces



Demande locative sociale en cours au 1er janvier

Évolution entre 2013 et 2024 du nombre de pièces demandé (choix 1)

| Pièces | Évolution (Nb) | Évolution (%) |
|--------------|----------------|---------------|
| T1 | +74 | +176% |
| T2 | +300 | +138% |
| T3 | +169 | +33% |
| T4 | +124 | +54% |
| T5+ | +34 | +68% |
| Total | +701 | +66% |



Parc locatif social au 1er janv. 2023

| Pièces | Taux | Nombre | Évolution 2019-2023 |
|--------------|-------------|--------------|---------------------|
| T1 | 3% | 157 | -36 -19% |
| T2 | 17% | 822 | +11 +1% |
| T3 | 45% | 2 163 | +94 +5% |
| T4 | 27% | 1 315 | +34 +3% |
| T5+ | 7% | 332 | +0 +0% |
| Total | 100% | 4 789 | +103 +2% |

Demande satisfaite de logements sociaux

Comparaison du nombre de pièces souhaité et obtenu

| Nb pièces attribué | Nb pièces demandé (choix 1) | | | |
|--------------------|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | T1-T2 | T3-T4 | T5+ | Total |
| Pièce(s) en moins | 5% | 11% | 53% | 11% |
| Identique | 45% | 78% | 47% | 66% |
| Pièce(s) en plus | 50% | 11% | --- | 23% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% |

Lecture : Parmi les demandeurs d'un T1 ou d'un T2, 5% ont obtenu un logement social plus petit, 45% ont obtenu la taille souhaitée et 50% ont obtenu plus grand.

ADIL 49 / Source : RPLS

Source : CREHA Ouest, demande satisfaite 2020-2022

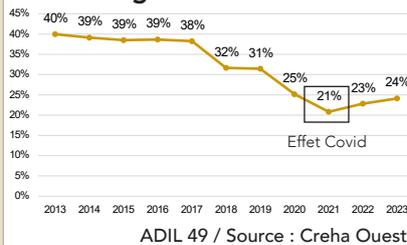
ADIL 49 / Source : CREHA Ouest, DDETS 49

Demande locative sociale

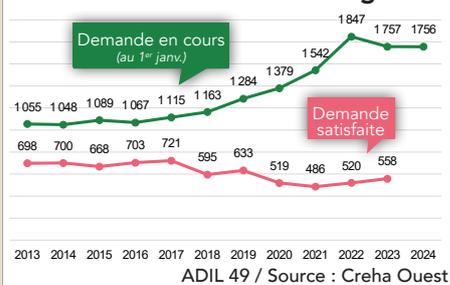
Au 1^{er} janvier 2024, 1 756 ménages étaient en attente d'un logement social à Mauges Communauté. En 2023, 558 demandes ont abouti (+38 attributions en un an), portant le taux de demandes satisfaites à 24%. Malgré un rebond depuis la crise sanitaire, ce taux de satisfaction a chuté de 16 points en 10 ans, passant de 40% à 24%.

■ Par Z. Le Dévédec

Taux de demande satisfaite de logement social



Demande locative sociale et attribution dans les Mauges



◆ Hébergement d'urgence et logement accompagné

L'accueil des personnes en grande exclusion : une offre faible mais en progression

Bien que peu développée sur le territoire, l'offre d'hébergement et de logement accompagné, destinée aux personnes en grande fragilité rencontrant des difficultés d'accès au logement, a progressé depuis 2018. Ainsi au 1^{er} janvier 2024, Mauges Communauté dispose

Offre d'hébergement et de logement accompagné de Mauges Communauté

| Dispositif | 2018 (juil.) | 2023 (1 ^{er} janv.) | 2024 (1 ^{er} janv.) | Évol. 2018-24 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| Hébergement d'urgence (nb. places) | 12 | 20 | 17 | +5 |
| Logement accompagné | 19 | 24 | 27 | +8 |
| - Pensions de famille (nb de places) | 15 | 15 | 15 | +0 |
| - IML et Sous-location (nb de logts) | 4 | 9 | 12 | +8 |

À Mauges Communauté, absence d'hébergement d'insertion, Aide au Logement Temporaire, résidence accueil, résidence sociale.

ADIL 49 / Source : SIAO 49

Offre d'hébergement et logement accompagné par commune au 1^{er} janvier 2024

| Dispositif | Beaupréau-en-M. | Chemillé-en-A. | Mauges-sur-Loire | Montrevault-sur-E. | Orée d'Anjou | Sèvremoine |
|--|-----------------|----------------|------------------|--------------------|--------------|------------|
| Hébergement d'urgence (17 places) | 3 | 3 | 1 | 1 | 7 | 2 |
| Logement accompagné (27 places) | 16 | 4 | 1 | 3 | 1 | 2 |
| - Pensions de famille (places) | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - IML ¹ et Sous-location (logts) | 1 | 4 | 1 | 3 | 1 | 2 |
| Demandeurs d'asile (76 places) | 13 | 25 | 30 | 0 | 0 | 8 |
| - Hébergement d'urgence (HUDA ²) | 13 | 25 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| - Transition (CAES ³) | 0 | 0 | 30 | 0 | 0 | 0 |

ADIL 49 / Source : SIAO 49

de 17 places d'hébergement d'urgence (+5 places), et de 27 logements accompagnés (+8 logements).

De plus, le territoire accueille 46 places d'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile, principalement situées à Chemillé-en-Anjou et Beaupréau-en-Mauges.

La demande d'hébergement et logement accompagné auprès du SIAO et du SIAO-115⁴

| Indicateur | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Évol. 2022-23 |
|--|------|------|------|------|---------------|
| Hébergement d'urgence | | | | | |
| - Demandes (au lieu d'appel) | 31 | 25 | 67 | 43 | -24 |
| - Demandes abouties (sur l'ensemble du département) ⁶ | 7 | 11 | 30 | 21 | -9 |
| Logement accompagné et hébergement d'insertion | | | | | |
| - Demandes nouvelles (au lieu de résidence) | 47 | 59 | 38 | 51 | +13 |
| - Demandes abouties (sur l'EPCI) ⁷ | 3 | 17 | 13 | 3 | -10 |

ADIL 49 / Source : SIAO 49

Mauges-sur-Loire dispose de 30 places en CAES³, offrant un hébergement de transition pour les demandeurs d'asile.

Sur les 29 ménages (pour 43 demandes d'urgence⁵) :
 - 24 personnes seules (dont 20 hommes seuls)
 - 15 ont entre 45 et 59 ans

Sur 51 ménages :
 - 37 personnes seules
 - 16 ont entre 45 et 59 ans, 14 ont moins de 25 ans
 - 17 sont demandeurs d'emploi

En 2023, 43 demandes d'hébergement d'urgence effectuées par 29 ménages différents⁵ ont été déposées auprès du SIAO-115⁴. La majorité des demandes proviennent de Chemillé-en-Anjou et Beaupréau-en-Mauges. Concernant la demande de logement accompagné ou d'insertion, 51 nouvelles demandes sont recensées par le SIAO⁴ en 2023,

et seulement 3 ont abouti, niveau le plus faible depuis 3 ans.

■ Par Z. Le Dévédec

(1) Intermédiation locative
 (2) Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile
 (3) Centre d'accueil et d'examen des situations : accueil et hébergement des personnes demandant l'asile d'une durée d'un mois maximum.
 (4) Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Le SIAO-115 est dédié à l'hébergement d'urgence.
 (5) La durée d'occupation d'un hébergement d'urgence pouvant aller de quelques jours à quelques mois, un même ménage peut être amené à effectuer plusieurs demandes dans une même année.
 (6) Demandes d'urgence abouties sur l'ensemble du département, dont le lieu d'appel provient de Mauges Communauté
 (7) Demandes abouties dans l'année N, parmi les demandes nouvelles de l'année N et parmi les autres demandes en attente

Portrait de l'Habitat 2024 de Mauges Communauté, n°3, Juin 2024, Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

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

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

Une publication conjointe de l'ADIL 49 et Mauges Communauté

