

Mauges Communauté

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Portrait de l'Habitat 2022 [Juin 2022 - Édition n°1]

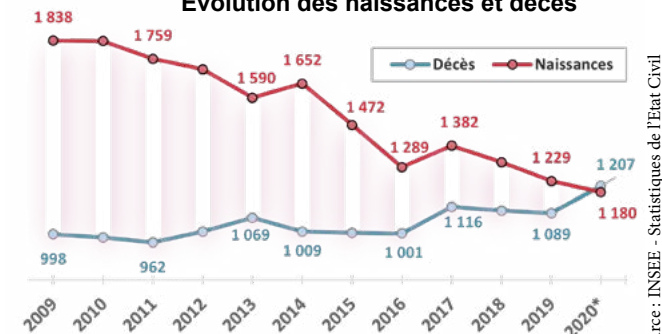
Population et emploi

Un dynamisme démographique qui ralentit

En 2019, les Mauges comptaient 119 430 habitants, soit 332 de plus qu'en 2013 (+0.3%). Le dynamisme démographique y est plus modéré qu'au niveau départemental et national (+2.2%), à l'inverse des périodes précédentes. Le territoire connaissait en effet jusqu'alors un essor démographique soutenu, plus important que le département : entre 2008 et 2013, les Mauges affichaient une croissance de 5.2 % contre 2.3% en Maine-et-Loire.

En premier lieu, ce ralentissement s'explique par le recul du solde naturel, également observé au niveau national. Il résulte de la chute des naissances (-26%) dont l'écart avec les décès s'amenuisent. Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire et Montrevault-sur-Evre affichaient en 2020 un solde naturel négatif.

Évolution des naissances et décès

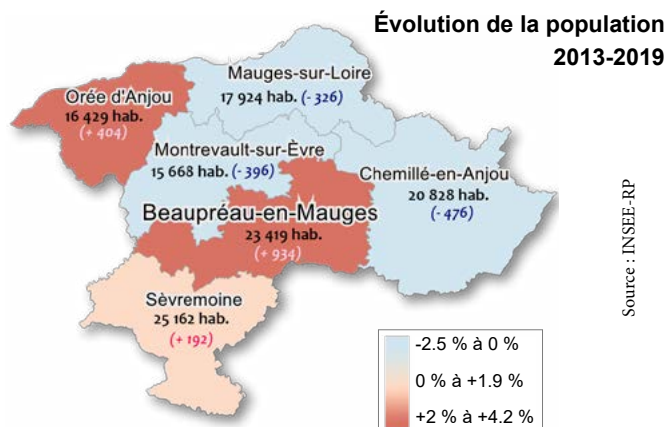


*Les décès de l'année 2020 sont affectés à la hausse par la crise sanitaire de la Covid-19

A propos du recensement...

Depuis la fusion des communes déléguées au 1er janvier 2016, la méthode de recensement de la population a évolué. Les évolutions sont donc à réaliser avec prudence.

Les communes nouvelles dépassent le seuil de 10 000 habitants et leur recensement s'effectue désormais sur un échantillon de 40%



Variation annuelle moyenne de la population			
	1999-2008	2008-2013	2013-2019
Population	+1.3 %	+1 %	+0.1 %
solde naturel (naissances - décès)	+0.6 %	+0.7 %	+0.4 %
solde migratoire apparent (entrées - sorties)	+0.7 %	+0.3 %	-0.2 %

Source : INSEE-RP

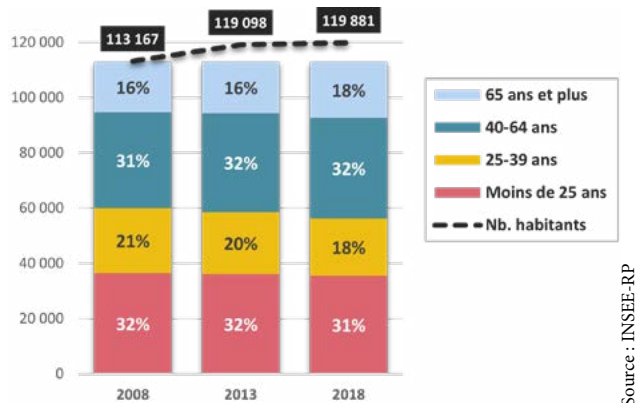
D'autre part, le territoire des Mauges, auparavant très attractif, présente désormais un solde migratoire négatif. La majorité des communes est touchée par des départs plus importants que les entrées, entraînant une baisse de la population dans le nord de l'intercommunalité. Seule Beaupréau-en-Mauges présente un solde migratoire positif, lui permettant d'afficher la plus forte croissance démographique du territoire (+4.2%).

En tenant compte du « scénario ambitieux » du PLH, des effets pourraient être perceptibles « dans la seconde partie du programme en termes de croissance démographique ».

des logements sur 5 ans. Les résultats sont calés sur le nombre de logements renseignés par les communes dans le Répertoire d'immeubles localisés (Ril), avec parfois un retard de mise à jour.

Avant la fusion, les communes de moins de 10 000 habitants étaient recensées exhaustivement par roulement tous les cinq ans.

Évolution de la population par classes d'âge



Un vieillissement qui s'amplifie

En 2018, Mauges Communauté comptait 18% de personnes âgées de plus de 65 ans, contre 19.6% dans le Maine-et-Loire et 19.8% en France. Depuis dix ans, leur nombre a augmenté, plus particulièrement sur la période 2013-2018 (+10%). Le vieillissement de la population est progressif mais reste toutefois inférieur à l'évolution départementale (+14%).

La question du bien vieillir demeure donc primordiale pour le PLH, avec la mise en place de logements adaptés aux personnes âgées (**objectif 4.1**) ainsi que le soutien financier pour le maintien à domicile (**objectif 2.1**).

Des ménages de plus en plus petits et des ressources modérées...

Le territoire accueille près de 250 nouveaux ménages en moyenne chaque année. A l'instar du département, l'intercommunalité est marquée par la progression des familles monoparentales (+15%) et des personnes vivant seules (+9%). Cette modification de la structure familiale a pour conséquences l'augmentation du nombre de ménages.

Le ralentissement démographique et l'émergence de ménages plus petits confortent la nécessité d'adapter et renforcer le parc de logements. En ce sens, l'**objectif 3.4 du PLH** vise notamment à « maintenir la diversité des logements pour répondre à la diversité des ménages » et ainsi faciliter le parcours résidentiel au sein du territoire.

En 2019, le revenu disponible⁽¹⁾ médian était de 20 950 €. Le territoire se situe en deçà du niveau départemental (21 300 €) et présente par ailleurs le niveau de vie le plus faible parmi les intercommunalités voisines de Loire Layon Aubance, du Choletais ou encore de Sèvre et Loire.

... mais un taux de pauvreté parmi les plus faibles de Maine-et-Loire

Avec un taux de pauvreté de 7,9%, les Mauges se placent bien en dessous du niveau national (14,5%) et figurent parmi les plus bas du Maine-et-Loire (11,4%).

Cependant entre 2017 et 2018, ce taux a progressé de 0.2 point sur le territoire, alors qu'il affiche une légère baisse sur le reste du département. Cette hausse est nettement plus marquée chez les moins de 30 ans (+1.3 points) mais épargne les plus de 60 ans (-0.3 point).

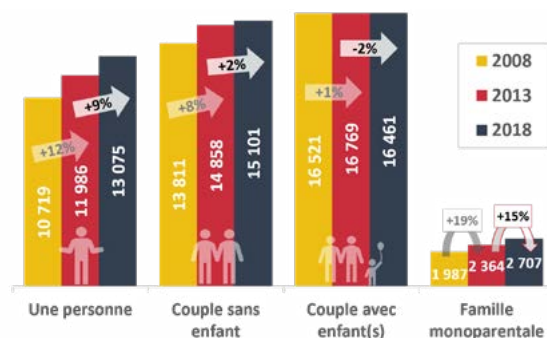
Les revenus en chiffre...

Revenu disponible : 20 950 €/an ↗

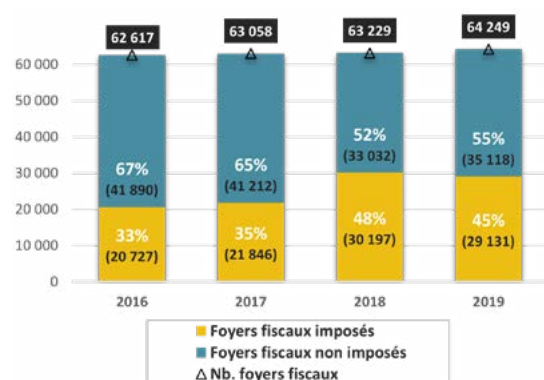
Foyers fiscaux : 64 249 ↗
dont 45% imposés ↘

Taux de pauvreté : 7.9 % ↗

Évolution de la structure des ménages



Évolution des foyers fiscaux



Moins d'emploi local mais plus d'actifs

Au cours de la période 2013-2018, le nombre d'emplois dans les Mauges s'est légèrement contracté (-350), mais s'établit à un niveau comparable à l'année 2008. Parmi ces emplois locaux, 33% sont des postes d'ouvriers, 24% d'employés et 22% de professions intermédiaires.

La population active en emploi est en hausse, avec 2000 travailleurs supplémentaires depuis dix ans. Le taux d'emploi continue ainsi sa progression pour s'établir à un niveau supérieur au département (73.8% contre 66.6%).

Emploi des 15 - 64 ans			
	2008	2013	2018
Nombre d'emplois locaux	39 884	40 261	39 903
Population en âge de travailler (15-64 ans)	70 674	72 773	72 410
Actifs	55 059	57 949	58 111
dont en emploi	51 513	53 404	53 469
dont au chômage	3 546	4 544	4 642
Taux d'emploi (actifs ayant un emploi / pop 15-64 ans)	72,9%	73,4%	73,8%
Taux de chômage (au sens du recensement)	6,4%	7,8%	8,0%

Source : INSEE-RP

L'emploi en chiffre...

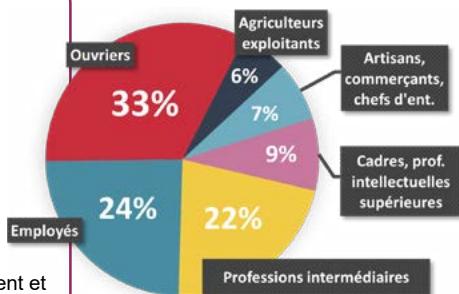
73.8 % $\uparrow$ (+0.4 points)
taux d'emploi en 2018

8 % $\uparrow$ (+0.2 points)
taux de chômage en 2018

24 600 $\downarrow$ (- 500)
emplois salariés
secteur privé en 2020

53 %
des actifs occupés travaillent et
résident dans les Mauges

Répartition de l'emploi local par
catégories socioprofessionnelles



Sources : INSEE / ACOSS-URSSAF

Vers une baisse du taux de chômage

En 2018, le taux de chômage⁽²⁾ atteignait 8%, soit une progression de 1.6 points en dix ans. Cependant, cette tendance s'est inversée au cours des deux dernières années et la situation de l'emploi tend à s'améliorer. Au 1er trimestre 2022, les Mauges comptaient 2 675 demandeurs d'emploi (cat. A). Grâce à la reprise économique post-covid19, ce nombre ne cesse de diminuer et le territoire enregistre -22% de demandeurs d'emploi entre mars 2021 et 2022. ■ **Par L.P.**

(1) Revenu disponible par unité de consommation

(2) Taux de chômage selon le recensement de la population

(3) Emplois salariés du secteur privé - ACOSS-URSSAF

Le parc de logements

Une faible progression du parc de logements depuis 2013

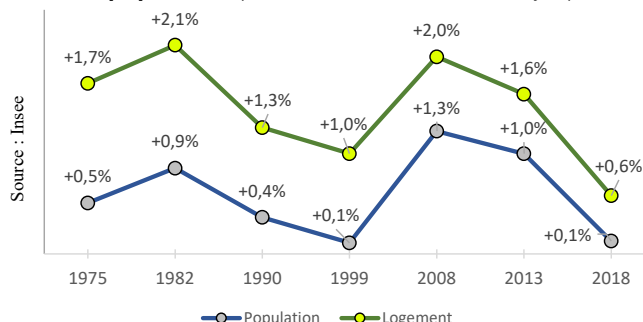
Le parc immobilier s'est étoffé de 1 500 logements supplémentaires en cinq ans, un rythme bien inférieur à la période précédente (+3 900) et en deçà de la France et du Maine-et-Loire. La croissance ralentit ainsi à son plus faible niveau en 50 ans, en lien direct avec la stagnation de la population. En effet, les besoins en logements sont en partie corrélés à l'évolution démographique.

Cette tendance intervient dans un contexte national de fléchissement de la croissance démographique qui touche l'ensemble des intercommunalités du Maine-et-Loire, à l'exception d'Angers Métropole.

Cela ne préfigure pas encore d'une réduction des besoins en logements neufs pour les Mauges. Comme l'indique le **PLH en orientation 1**, les « actions sur l'habitat [...] pourront avoir des effets dans la seconde partie du programme en terme de croissance démographique ». Le PLH vise notamment un « scénario ambitieux » de projection de population.



Évolution comparée des logements et de la population (Taux de croissance annuel moyen)



Un parc immobilier résolument tourné vers l'accession à la propriété

Territoire plutôt rural et favorablement situé entre les trois pôles de Nantes, Angers et Cholet, l'intercommunalité des Mauges s'oriente vers l'accession à la propriété en maison. Trois ménages sur quatre sont propriétaires du logement qu'ils habitent, niveau le plus élevé du Maine-et-Loire. Cependant, le taux de propriétaires fléchit très légèrement en 5 ans (-0.1 point), tandis que celui des locataires du parc social se renforce (+0.3 point).

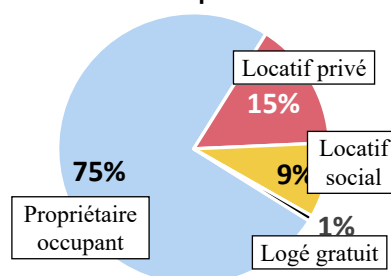
Parc de logements				
Catégorie	En 2013	En 2018	Évolution	
Résidence principale	46 622	47 872	+1 250	+2,7%
Logement vacant	3 487	3 639	+152	+4,3%
Résidence secondaire	934	1 077	+143	+15,3%
TOTAL	51 043	52 588	+1 545	+3,0%

Un maintien du parc locatif privé

Le locatif privé se maintient autour de 15,4% entre 2013 et 2018 (-0.1 point), après s'être fortement contracté. Le PLH exprime l'objectif de « Maintenir l'offre du parc locatif privé [au taux actuel] », selon l'**orientation 3.4**.

Les principaux centres-bourgs proposent une offre locative plus étoffée que sur le reste du territoire rural. Par exemple, les communes déléguées de Chemillé et Beaupréau disposent de 42% et 36% de logements locatifs privés. Les récentes opérations de revitalisation des centres-bourgs contribueront à soutenir le parc locatif.

Statut d'occupation en 2018



Un faible niveau de logements vacants et de résidences secondaires

La vacance s'évalue à 2 700 logements en 2020, soit 5,5% du parc immobilier privé de Mauges Communauté. Ce taux est parmi les plus modérés de Maine-et-Loire (6,5%), ce qui reflète l'attractivité du territoire et un niveau plutôt faible de logements dégradés. (Source : LOVAC Opendata)

Après une forte progression de la vacance depuis le début des années 2000, la tendance amorce un fléchissement et le

Résidences principales				
Statut d'occupation	En 2013	En 2018	Évolution	
Propriétaire	35 053	35 923	+870	+2,5%
Locatif privé	7 214	7 353	+139	+1,9%
Locatif HLM	4 011	4 280	+269	+6,7%
Logé gratuit	344	316	-28	-8,1%
TOTAL	46 622	47 872	+1 250	+3%

Source : INSEE-RP

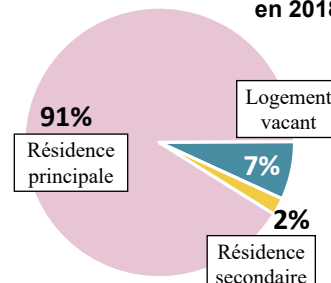
nombre de logements vacants recule de 5% en un an (-130 logements).

Cette baisse s'inscrit dans le cadre de l'**Orientation 1.3 du PLH** : reconquérir 320 logements existants en 6 ans par la sortie de vacance, le changement de destination...

La répartition géographique de la vacance et ses déterminants seront analysés plus en détail dans le prochain portrait de territoire.

Le parc de résidences secondaires reste également limité avec un poids de seulement 2%, contre 3,6% en Maine-et-Loire. Territoire peu touristique, une partie de ces logements pourrait se révéler être de la vacance déguisée.

Catégorie de logements en 2018



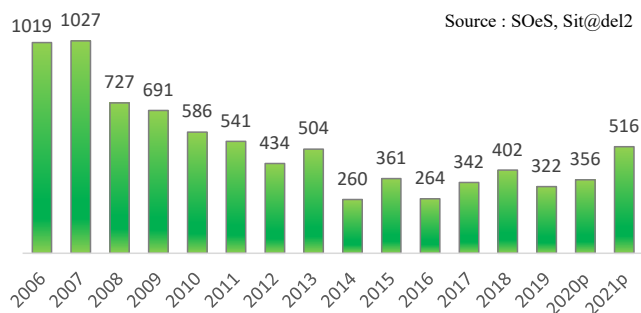
■ Par A.C.

La construction neuve

Une année 2021 prospère

La construction affiche un essor de +45% de logements neufs en 2021, ce qui permet aux Mauges d'atteindre leur meilleur niveau des 10 dernières années. Cette progression figure parmi les plus élevées du département, après une période de ralentissement.

Évolution des constructions de logements



Source : SOeS, Sit@del2

La hausse profite à quatre communes des Mauges et principalement à **Chemillé-en-Anjou** et **Orée d'Anjou**.

Un taux de construction dans la moyenne nationale

La construction équivaut à 2,3% du parc de logements des Mauges entre 2019 et 2021, un niveau proche de celui de la France (2,4%) mais inférieur à celui du Maine-et-Loire (2,8%). En effet, la métropole d'Angers capte une part importante des constructions du département, dans un contexte de recentrage vers les grandes métropoles et d'atténuation de l'étalement urbain.

Toutefois, la commune d'**Orée d'Anjou**, favorisée par sa proximité au pôle Nantais, se démarque par un taux de construction vigoureux.



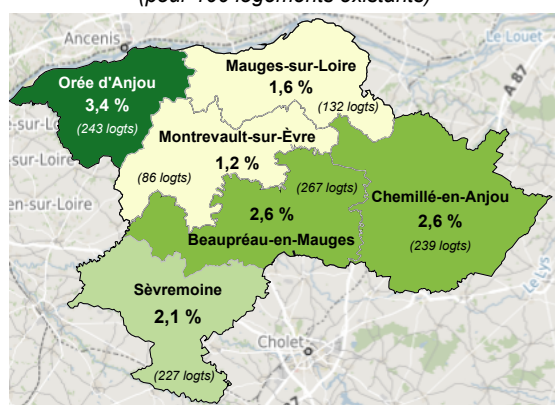
La construction en 2021

Logement neuf : 516
Évolution : +45% (+160)
Maison neuve : 460 (89%)
Appartement neuf : 53 (10%)

Répartition des constructions de logements			
Commune	En 2020	En 2021	Évolution
Chemillé-en-Anjou	49	138	+89
Orée d'Anjou	56	130	+74
Beaupréau-en-Mauges	110	81	-29
Sèvremoine	75	73	-2
Mauges-sur-Loire	43	58	+15
Montrevault-sur-Èvre	23	36	+13
Total	356	516	+160

Source : SOeS, Sit@del2

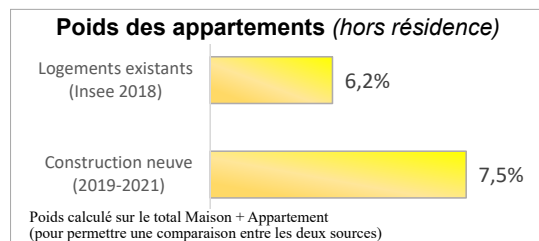
Taux de construction entre 2019 et 2021
(pour 100 logements existants)



Source : SOeS, Sit@del2

Un renforcement du poids des appartements

Les appartements restent minoritaires et représentent 6,2% des logements, dans un territoire rural largement tourné vers l'accession à la propriété en maison. Cependant, le poids des appartements se renforce quelque peu et passe à 7,5% des constructions entre 2019-2021.



L'objectif de logements neufs pourvus à 72%

Le PLH de Mauges Communauté quantifie les objectifs en nouveaux logements, par commune et sur une période de 6 ans (2020-2025). Rapportée aux deux premières années du PLH, l'évaluation s'établit à 1 200 nouveaux logements. La construction neuve en a réalisé 72%, soit un déficit de 340 logements.

Orée d'Anjou est la seule commune à atteindre son objectif (112%), tandis que **Montrevault** en est la plus éloignée (40%).

■ Par A.C.

Objectifs du PLH de constructions de logements entre 2020-2021

Commune	Objectif	Réalisation (construction)	Taux d'atteinte	Déficit (Nb)
Beaupréau-en-Mauges	220	191	87%	-29
Chemillé-en-Anjou	212	187	88%	-25
Mauges-sur-Loire	175	101	58%	-74
Montrevault-sur-Èvre	147	59	40%	-88
Orée d'Anjou	167	186	112%	+19
Sèvremoine	293	148	50%	-145
Total	1 213	872	72%	-341

Source : SOeS, Sit@de12

Marché de l'immobilier

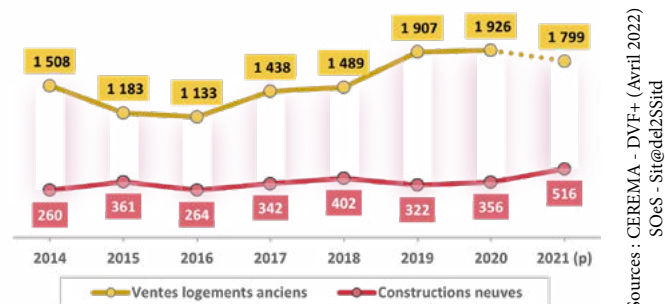
Un dynamisme de vente maintenu malgré la crise

En 2020, 1 926 logements se sont vendus dans les Mauges, dont 89% de maisons. Beaupréau-en-Mauges capte 23% des ventes, et affiche une croissance soutenue. Celle-ci est favorisée par la hausse des ventes d'appartements, qui devrait continuer à s'amplifier en 2021⁽¹⁾.

Alors qu'en Maine-et-Loire les ventes de logements ont ralenti durant la crise sanitaire (-6.7% en 2020), le volume de transactions s'est maintenu dans l'intercommunalité (+1%), après une forte croissance constatée en 2019 (+28%).

Affichant un taux de mutation supérieur à la France (10.2% contre 9.6%), le marché de l'immobilier local maintient son dynamisme. Les données provisoires pour 2021 laissent présager un léger tassement des ventes en ancien. Venant contrebalancer cette tendance, l'envolée des constructions neuves (+45%) pourrait se révéler temporaire, avec la hausse des coûts de la construction liées à la crise sanitaire et à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique (RE 2020).

Évolution des ventes en ancien et constructions neuves

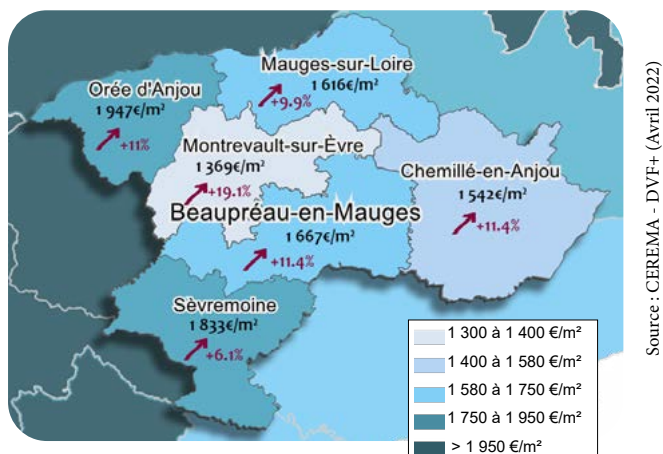


Évolution des ventes en ancien en 2020

	Maisons		Appartements	
Beaupréau-en-Mauges	331	➡ (+22)	75	➡ (+36)
Orée d'Anjou	280	➡ (+33)	9	➡ (-3)
Chemillé-en-Anjou	263	➡ (-9)	47	➡ (+21)
Montrevault-sur-Èvre	232	➡ (-17)	14	➡ (+7)
Mauges-sur-Loire	250	➡ (+9)	31	➡ (-70)
Sèvremoine	380	➡ (+29)	14	➡ (-39)
Mauges Communauté	1 736	➡ (+67)	190	➡ (-48)
Maine-et-Loire	9 721	➡ (+151)	4 167	➡ (-1 146)

Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2022)

Prix net vendeur des maisons en 2021



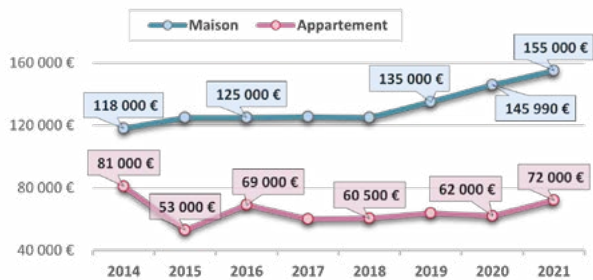
Des prix en hausse à l'instar de la France

En 2021, le prix médian⁽²⁾ des maisons atteint 155 000 €, soit 1.651 €/m². Il reste tout de même inférieur au département (1.854 €/m²) et demeure très attractif par rapport aux montants observés dans la région Nantaise (2.553 €/m² à Sèvre et Loire).

L'augmentation de 8.8% du prix des maisons est similaire au niveau observé en Maine-et-Loire. Elle représente 130€ de plus du mètre carré qu'un an auparavant.

(1) Données 2021 partielles et provisoires, susceptibles d'augmenter
(2) Prix net vendeur (hors frais d'agence et de notaire)

Évolution des prix de vente (net vendeur en €)



Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2022)

L'évolution du prix des appartements est plus marquée (+16%). En raison de leur faible volume, les appartements sont susceptibles d'absorber davantage les fluctuations du marché et affichent donc des prix plus volatils.

Au niveau communal, la hausse du prix des maisons est encore plus flagrante et dépasse les 10%. A Montrevault-sur-Evre, où les prix sont les plus bas de l'intercommunalité, cette hausse atteint même les 19%, réduisant ainsi légèrement l'écart des prix avec les communes voisines.

Zoom sur les loyers...

Des loyers parmi les plus bas de Maine-et-Loire

D'après les dernières estimations*, en 2021 les loyers du parc privé de Mauges Communauté se situent à 7,4 €/m² pour un appartement de 49m² et à 6.12 €/m² pour une maison de 92m². Ces loyers font partis des plus bas de Maine-et-Loire. ■ Par L.P.

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, PAP

* Données actualisées de l'indice de révision des loyers pour 2021

Loyers estimés* en 2021 du parc privé

	Appartement	Maison
Beaupréau-en-Mauges	7,06 €	6,21 €
Orée d'Anjou	7,99 €	6,54 €
Chemillé-en-Anjou	7,27 €	6,31 €
Montrevault-sur-Èvre	7,20 €	5,06 €
Mauges-sur-Loire	6,86 €	5,68 €
Sèvremoine	6,77 €	6,31 €
Mauges Communauté	7,41 €	6,12 €
Maine-et-Loire	9,23 €	6,75 €

Rénovation de l'habitat

Le premier bénéficiaire des aides ANAH en Maine-et-Loire

L'amélioration du parc de logements existants est l'une des priorités du PLH de Mauges Communauté. L'**objectif 2.1** vise notamment à **impulser la dynamique de rénovation du parc**, qu'il s'agisse de la rénovation énergétique ou de l'adaptation aux besoins spécifiques.

Depuis 2006, plus de 4 900 logements ont bénéficié des subventions de l'ANAH, plaçant Mauges Communauté comme le plus grand bénéficiaire de ces aides en Maine-et-Loire.

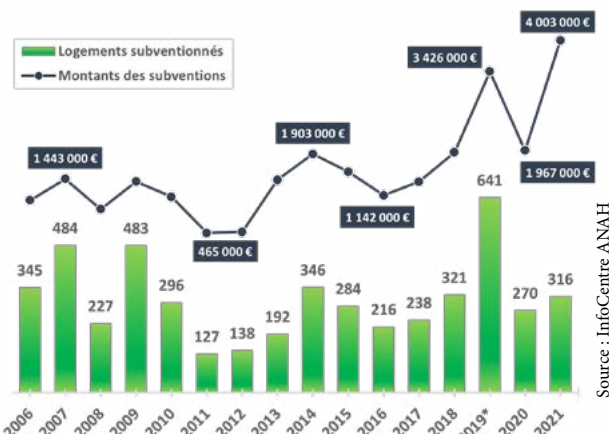
En 2021, 316 logements ont été concernés par ces aides. Le montant accordé a par ailleurs fortement augmenté comparativement aux années précédentes. Il atteint 12 600€ par logement en moyenne, pour une somme totale de plus de 4 millions d'euros.

Un outil pour l'amélioration du parc de logement

La rénovation énergétique concerne la majorité des aides accordées (plus de 3 000 depuis 2006) et demeure un enjeu important du territoire. En effet, 32% des logements⁽¹⁾ du parc des Mauges sont considérés comme énergivores en 2021.

Les aides de l'ANAH pour le maintien à domicile contribuent également à fournir des solutions pour les personnes âgées ou handicapées. Elles ont favorisé l'adaptation de 1 850 logements. Leur volume reste relativement constant dans le temps, mais atteint un niveau plus important en 2021, avec 146 logements (contre 119 en moyenne les années passées). ■ Par L.P.

Logements subventionnés par les aides ANAH



* 2019 : déploiement du programme Habiter Mieux Agilité permettant le financement d'une seule action

Nature des subventions ANAH accordées*

Nature	2019	2020	2021	Total
Perte d'autonomie	113	103	146	362
Rénovation énergétique (Habiter Mieux Sérénité + Agilité)	533	164	169	866
Indigne / Très dégradé	5	11	24	40
Logement vacant	3	11	25	39
Logements subventionnés	641	270	316	1 227

*Les subventions de plusieurs natures peuvent s'additionner pour un même logement.

A propos des aides ANAH...

2019 est une année record à l'échelle nationale, grâce au déploiement du programme Habiter Mieux Agilité permettant le financement d'une action seule. Il est remplacé en 2020 par MaPrimRenov.

(1) Registre des DPE, pondérées par le parc de logements (INSEE-RP)

Le parc de logement social

Un taux de 10% en 2021

Mauges Communauté dispose d'un patrimoine de 4 700 logements sociaux au 1^{er} janvier 2021, représentant 10% des résidences principales.

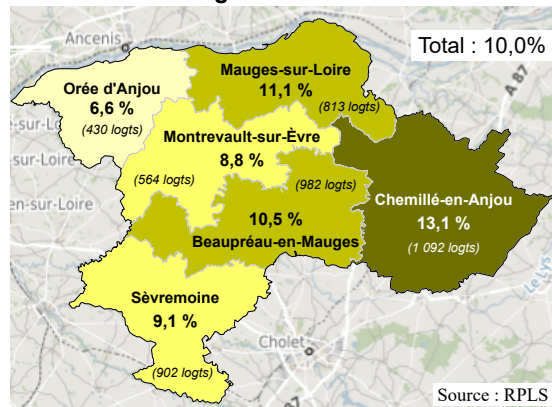
Ce taux permet au territoire de devancer les intercommunalités voisines de Loire-Atlantique et de Vendée. Cependant, il se place en avant-dernière position au sein du Maine-et-Loire.

Les écarts entre communes s'échelonnent de 7% à 13% de logement social, avec la plus faible valeur sur **Orée d'Anjou**. Pour cette commune, la tendance explique son bas niveau de demandes satisfaites, révélateur d'une tension locative.

Une large majorité de maisons, mais de petite dimension

Les maisons constituent 78% du parc HLM, pour une plus petite surface médiane qu'en Maine-et-Loire, 73 m² contre 77m². Ces maisons offrent 13m² de plus que les appartements et permettent aux familles modestes de disposer d'un petit jardin.

Taux de logement social en 2021



Un renforcement des T3-T4

Le parc social des Mauges s'accroît de presque 100 logements en 2 ans (+2%), avec une nette progression pour **Orée d'Anjou** (+5%). Déjà prédominants au sein du parc HLM, les T3-T4 et les maisons captent la plupart de cette croissance et voient leurs poids se renforcer en deux ans.

Le PLH souhaite rééquilibrer le parc social vers de petits logements T1-T2, afin de mieux répondre aux besoins de la population (**Objectif 3.2 du PLH**).

■ Par A.C.

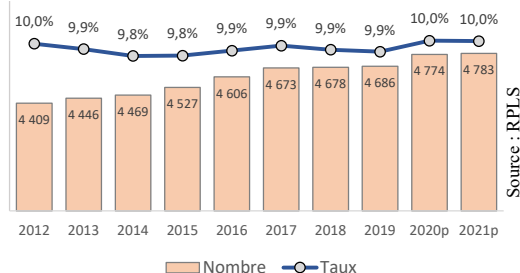
Typologie du parc social				
Type	En 2019	En 2021	Évolution	
Maison	3 671	3 752	+81	+2,2%
Appartement	1 015	1 031	+16	+1,6%
TOTAL	4 686	4 783	+97	+2,1%

Source : RPLS

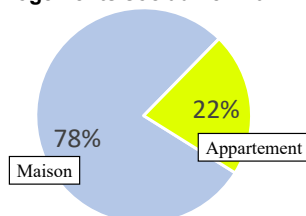
Taille des logements sociaux				
Type	2019	2021	Évolution	
T1-T2	1 004	1 010	+6	+0,6%
T3-T4	3 350	3 441	+91	+2,7%
T5+	332	332	+0	+0,0%
Total	4 686	4 783	+97	+2,1%

Source : RPLS

Évolution des logements sociaux sur 10 ans



Logements sociaux en 2021



Évolution du parc HLM 2019-2021

Commune	Évolution (Nb)	Évolution (%)
Beaupréau-en-Mauges	+21	+2%
Orée d'Anjou	+19	+5%
Chemillé-en-Anjou	+13	+1%
Montrevault-sur-Èvre	+12	+2%
Mauges-sur-Loire	+20	+3%
Sèvremoine	+12	+1%

Source : RPLS

Demande de logement social

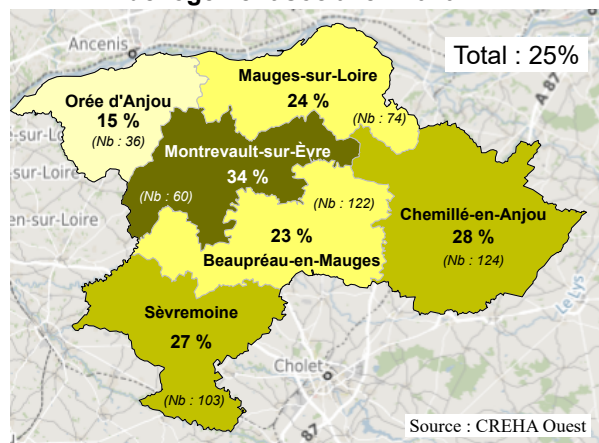
La liste d'attente s'allonge

A Mauges Communauté, 25% des personnes ayant déposé une demande de logement social en 2020 se sont vues attribuer un logement, soit 500 bénéficiaires.

Ce taux de satisfaction est en baisse constante et chute d'environ 40% en 10 ans, en raison d'une progression des demandes et d'un fléchissement des attributions de logements. La crise sanitaire de 2020 a accéléré la tendance, compte tenu des 3 mois de confinement et des restrictions de déplacements liés au Covid.

La pression sur le parc social s'accroît et la liste d'attente s'allonge. Au 1^{er} janvier 2021, l'agglomération dénombrait

Taux de demandes satisfaites de logement social en 2020



1 500 ménages sur liste d'attente, soit 500 ménages supplémentaires en 10 ans.

Le renforcement de la tension s'observe également au niveau national et n'épargne aucune intercommunalité du Maine-et-Loire. Ainsi, l'accès au logement social se tend, ce qui freine le parcours résidentiel des plus modestes et renforce la concurrence entre demandeurs.

Toutefois, le délai d'attente des Mauges se révèle plus court que chez ses voisins. D'ailleurs, son taux de satisfaction (25%) devance largement celui de la France (11%) et du Maine-et-Loire (20%).

Pourtant, les disparités entre communes sont notables. Le plus fort taux de satisfaction se situe à **Montrevault-sur-Èvre** (34%) et le plus bas à **Orée d'Anjou** (15%).

Une hausse de la tension multifactorielle

La dégradation de la satisfaction de la demande provient de plusieurs raisons :

- Des **demandes** locatives plus nombreuses
- Un fléchissement des **attributions** de logements
- Un recul de la **mobilité résidentielle** : la population occupe son logement plus longtemps qu'auparavant, ce qui entraîne une moindre libération de logements sociaux pour de nouveaux occupants.
- Un **vieillessement de la population** qui amplifie le recul de la mobilité résidentielle. En effet, les seniors, relativement sédentaires, déménagent moins fréquemment que le reste de la population.
- Le recul de **l'accession à la propriété** : les locataires HLM éprouvent de plus en plus de difficultés à devenir propriétaire et à quitter le parc social.

La demande locative sociale en 2020

Demandes satisfaites : 519 (a)

Demandes en cours : 1 542 (b)

au 1^{er} janvier 2021

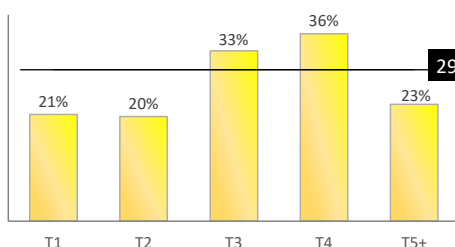
Taux de satisfaction : 25% $a/(a+b)$

Délai d'attribution : 4.2 mois
(médiane 2018-2020)

Des besoins accentués en petits et grands logements (T1/T2 et T5+)

En Maine-et-Loire et sur les Mauges, la pression de la demande se focalise sur les petits et grands logements. Les besoins de petits logements (T1 et T2) concernent les 6 communes de Mauges Communauté. La tension sur les grands logements se concentre sur trois communes : Chemillé-en-Anjou, Mauges-sur-Loire et dans une moindre mesure Sèvremoine.

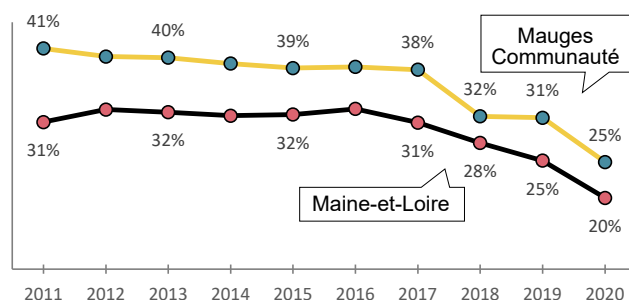
Taux de demandes satisfaites entre 2018-2020 / selon le nombre de pièces demandées



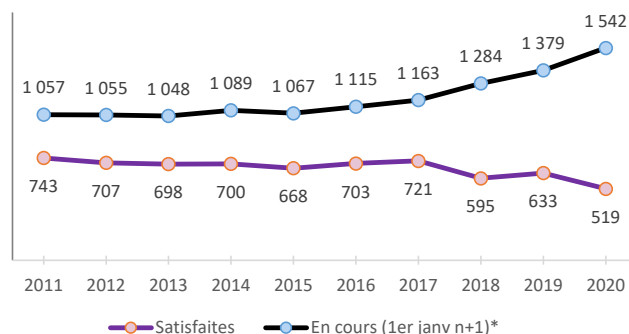
Commune	T1	T2	T3-T4	T5+	Total
Beaupréau-en-M.	12%	19%	31%	28%	27%
Chemillé-en-Anjou	20%	17%	40%	16%	32%
Mauges-sur-Loire	33%	24%	34%	16%	30%
Montrevault-sur-È.	9%	31%	39%	32%	34%
Orée d'Anjou	12%	15%	29%	33%	25%
Sèvremoine	33%	20%	34%	22%	30%
Total	21%	20%	34%	23%	29%

Source : CREHA Ouest

Évolution du taux de demandes satisfaites de logement social (Source : CREHA Ouest)



Évolution des demandes de logements sociaux (Source : CREHA Ouest)



L'impact de la demande «Interne»

La demande «interne», en opposition à «l'externe», désigne les locataires HLM souhaitant changer de logement au sein de ce parc. Elle représente 26% des demandes, contre 36% en Maine-et-Loire. Cet écart révèle un attachement des Maugeois à leur parc social.

La mobilité interne permet de fluidifier le parc social, pour l'accueil de nouveaux arrivants. Elle offre également la possibilité aux familles modestes de poursuivre leur parcours résidentiel au sein de ce parc, vers un logement mieux adapté à leur besoin.

Comme dans la plupart des territoires, leur taux de satisfaction reste inférieur à celui des externes, 20% contre 27% en 2020.

■ Par A.C.

* Intervalle 2018-2020

Portrait de l'Habitat de Mauges Communauté, n°1, juin 2022, Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

Comité de rédaction : Véronique DUBREUIL (MC), Jack DUPÉ (ADIL), Pierre FOIN (MC), Daphné LECOEUR (MC)

Auteurs : Audrey CORBIERRE (ADIL), Léa PETITNICOLAS (ADIL)

Une publication conjointe de l'ADIL49 et Mauges Communauté

