



Conseil de développement
de la région d'Angers

La société civile, force de propositions

Annexes à la contribution

De la mixité sociale au peuplement :
Repenser les politiques visant à rééquilibrer
l'offre et l'occupation sociale des logements



Novembre 2016

Sommaire

- Annexe 1 – Composition de la commission (p. 3)
- Annexe 2 – Méthodologie / Intervenants (p.4)
- Annexe 3 – Contributions des membres du Conseil de développement (p.5)
- Annexe 4 - Cartographie (p.10)
- Annexe 5 – Extrait du Diagnostic – Accord Collectif Intercommunal d’Angers Loire Métropole – Observatoire Habitat (aura – septembre 2015) (p.12)
- Annexe 6 – Extrait ‘Habiter Angers Loire Métropole – Les ménages de l’agglomération angevine et leur logement : Photographie – PLU communautaire – Diagnostic – Arrêt de projet (Angers Loire Métropole – décembre 2015) (p.18)
- Annexe 7 - Bibliographie (p.24)

Annexe 1

Composition de la commission 'Habitat – Peuplement'

Alain LÉBOUC

Président du Conseil de développement

Jacques DECREQUY

Président de la commission 'Habitat – Peuplement',
Personne qualifiée

Yves SPIESSER

Animateur de la commission 'Habitat – Peuplement',
Arpège 49

Jean-Claude DENIS

Animateur de la commission 'Habitat – Peuplement'
Membre de droit

Alain AVRIL/Dominique RIGAUULT

CFTC

Didier BOOS

Membre associé

Daniel BRUNET

CFDT

Jean-François CAILLAT

CHU

Sylvain CHARPENTIER

Maison de la Loire

Daniel CHERET

Membre associé

Olivier D'AMBRIERES

Membre associé

Jean-François FRIBAULT/Jean PRESSELIN

Jardin de Cocagne

Annie GASNIER

Club de la Presse

Martine GENDRON

MSA

Guy GUEDON

Membre associé

Joël JANNETEAU

FNARS

Nicole LE CORRE

CIDFF

Robert LE VESSEL

Membre associé

Claude MENARD

FSU

Eric MORINIERE

La Résidence Sociale

Danièle PINEAU

Membre associée

Michel PINEAU

PEEP

Alain RABEAU

Personne qualifiée

Francis STEPHAN

MEDEF Anjou

Jean-Charles TURC

Cap Handiforum

Annexe 2

Méthodologie / Intervenants

• Saisine d'Angers Loire Métropole

Cette contribution répond au **1^{er} volet de la saisine d'Angers Loire Métropole** :

'En complément de l'avis des politiques, de l'Etat et des techniciens et spécialistes, le Conseil de développement présentera sa vision et son interprétation des enjeux de la stratégie de peuplement propre au territoire d'Angers Loire Métropole et ses réflexions sur les leviers à actionner prioritairement pour la réussir. Ce 3^{ème} regard global, celui de la société civile, pourra être formalisé dans une 1^{ère} contribution générale, rendue aux élus pour l'automne 2016.'

Le 2^{ème} volet de la saisine portera sur le champ de l'image et de l'attractivité du parc locatif social (contribution attendue pour début 2017).

• Méthodologie

La commission, constituée d'une vingtaine de membres, s'est tout d'abord accordée sur l'expression 'politique de peuplement', en reprenant la définition proposée par Angers Loire Métropole.

Pour Angers Loire Métropole, il s'agit de « faire évoluer l'occupation du parc de logements dans un objectif de meilleur équilibre socio-territorial », avec trois grands principes :

- « la politique de peuplement ne concerne pas seulement les quartiers prioritaires de la politique de la ville, mais l'ensemble des quartiers et communes d'Angers Loire Métropole »,
- « la politique de peuplement ne vise pas seulement les ménages les plus vulnérables, mais l'ensemble des ménages »,
- « la politique de peuplement ne concerne pas uniquement le parc de logement social, mais plus globalement et indirectement l'ensemble de l'offre de logements ».

La commission, en accord avec ces principes, a considéré cependant que la **politique de peuplement** devait aller au-delà du logement et prendre en compte les différents aspects qui concourent à la **qualité de la vie**. C'est ainsi que la commission a articulé ses travaux autour des 4 thèmes suivants :

- la cohérence territoriale : vers une plus grande cohérence en matière d'habitat
- les équilibres de population: des logements pour qui ?
- les quartiers prioritaires
- le bien vivre ensemble, condition d'un peuplement harmonieux

• Intervenants

Outre, l'intervention de Daniel DIMICOLI, Vice-président d'Angers Loire Métropole en charge de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire, des témoignages de différents acteurs ont été recueillis par les animateurs de la commission :

Anthony BERNARD

Agent immobilier, représentant de la FNAIM

Virginie DESERT-BEURTON

Ex directrice adjointe Soclova

Jack DUPE

Directeur de l'ADIL de Maine et Loire

Hervé GUERIN et Laurent BORDAS

Directeur général/Directeur Adjoint - Angers Loire Habitat

Thierry LIGNIER

Directeur Général - Soclova

Nathalie MONTOT

Chargée d'études Habitat - aura

Faten SFAIHI

Adjointe à la Citoyenneté et à l'Intégration - Ville d'Angers

Francis STEPHAN

Directeur général du groupe Podeliha

Annexe 3

Contributions des membres du Conseil de développement

Contribution de la CFDT

Contribution de l'APTIRA

SEPT. 2016

CONTRIBUTION DE L'UNION DEPARTEMENTALE CFDT MAINE ET LOIRE AUX TRAVAUX DE LA COMMISSION HABITAT- PEUPLEMENT DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT: RÉINVESTIR LA POLITIQUE DE LA VILLE

PRÉAMBULE

TAUX DE PAUVRETÉ 3 FOIS PLUS ÉLEVÉ, CHÔMAGE, ÉCHEC SCOLAIRE, DIFFICULTÉ D'ACCÈS AUX SOINS, LES QUARTIERS PRIORITAIRES ET LEURS HABITANTS RESTENT LES PREMIÈRES VICTIMES DE LA CRISE. POUR LA CFDT, IL EST URGENT DE RÉINVESTIR LA POLITIQUE DE LA VILLE.

Malgré les diverses mesures engagées par les pouvoirs publics et les partenaires sociaux, les quartiers dits « sensibles » peinent à sortir de leur isolement. Les raisons d'agir sur ces territoires sont d'autant plus nécessaires que si en période de crise ils sont davantage frappés qu'ailleurs, ils sont aussi ceux qui bénéficient le plus tardivement et le plus lentement d'une reprise économique. De plus, face à une situation qui semble figée, leurs habitants développent un sentiment d'abandon, propice au repli sur soi. Ils deviennent ainsi une cible facile pour les extrémistes de tout genre qui utilisent les thèmes du chômage et de l'insécurité pour répandre leurs idéologies nauséabondes, à l'opposé des valeurs républicaines que nous défendons. C'est pourquoi, la CFDT veut réinvestir la politique de la ville.

2014 : LOI LAMY, UNE POLITIQUE DE LA VILLE QUI INTÈGRE ENFIN SES HABITANTS

Le 21 février, une nouvelle loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine est votée (loi Lamy). Elle inscrit, pour la première fois, le principe de co-construction de la politique de la ville avec ses habitants et elle :

- redéfinit les quartiers prioritaires à partir du critère unique de concentration urbaine de pauvreté,
- instaure un contrat urbain global à l'échelle intercommunale,
- engage une nouvelle étape de rénovation urbaine indissociable du volet social.

DE LA COHÉSION SOCIALE PAR L'ACCÈS AU LOGEMENT...

Depuis 1995, la CFDT affirme que « la politique du logement doit devenir une politique publique de l'habitat, c'est-à-dire une politique intégrant les questions d'accès et de maintien dans un logement de qualité et ce dans un cadre de vie satisfaisant » (Manifeste de l'habitat). Si cette politique de l'habitat devient une

composante essentielle d'une politique d'aménagement du territoire et de l'espace urbain, elle contribuera à la cohésion sociale.

Avec le chômage, les politiques du logement et de l'habitat génèrent leurs propres logiques d'exclusion.

Les phénomènes de ségrégation sociale et spatiale sont devenus le lot de nombreux habitants des « quartiers prioritaires » qui concentrent en un même lieu tous les ingrédients du mal vivre (chômage, faibles revenus, échec scolaire, violences...).

Certes, des efforts très importants ont été réalisés ces dernières années sous l'impulsion de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) : démolition, reconstruction et réhabilitation. Cependant, les phénomènes de ghettoïsation n'ont pas disparu par manque de logements économiquement accessibles et des politiques de peuplement définies par les collectivités territoriales qui ne sont pas toujours respectueuses d'un équilibre social.

NOS PROPOSITIONS

- Réformer le système d'attribution des logements dans le parc social ;
- Réintroduire de la mixité sociale intergénérationnelle dans tous les quartiers (diversité de revenus, d'origines, de types de logements) ;
- Imposer aux communes n'ayant pas assez de logements sociaux de respecter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Cette loi SRU, votée en 2000, impose aux communes de plus de 3 500 habitants d'avoir au moins 25 % de logements sociaux.

DE LA COHÉSION SOCIALE PAR L'ACCÈS À LA CULTURE...

L'accès à la culture est un des éléments essentiels de la politique de la ville car c'est un facteur de cohésion sociale. La présence du spectacle vivant (musique, danse, théâtre, cirque) dans les « quartiers » tout comme l'accès à la culture (cinéma, expositions, musées) permet à leurs habitants de pouvoir vivre des expériences de détente enrichissantes. C'est aussi un moyen d'échanger, de construire un dialogue entre les habitants et les associations, autrement dit d'établir du lien social.

Au-delà de son aspect éducatif, visible à l'école dans les programmes artistiques, la culture est une dimension souvent négligée et non prioritaire alors qu'elle est vecteur de rencontres et d'éveil à l'autre. Par la culture, il est possible de créer des carrefours qui ouvrent vers l'émancipation, valeur chère à la CFDT.

NOS PROPOSITIONS

- Faciliter les partenariats entre associations et services ;
- Renforcer les actions culturelles dans les ZUS ;
- Favoriser la présence d'artistes en résidence dans les « quartiers » ;
- Solliciter les comités d'entreprise susceptibles de s'investir dans des actions de solidarité culturelle dans les quartiers concernés.

L'ÉCOLE POUR RELANCER L'ASCENSEUR SOCIAL

Dans les quartiers prioritaires, le système scolaire ne réussit pas à assurer son rôle d'ascenseur social.

L'absence de mixité sociale ne permet pas au système éducatif de lutter contre la ségrégation. Cette situation entretient un sentiment de « ghettoïsation » chez les jeunes. Ces derniers n'envisagent pas un avenir différent de celui qu'ils vivent au quotidien.

La corrélation est connue, la réussite scolaire est étroitement liée au milieu d'origine, et certaines familles ne sont pas en mesure d'accompagner leurs enfants, de leur

transmettre ni les codes en vigueur dans le milieu scolaire ni ceux du monde de l'entreprise.

Les inégalités apparaissent dès la maternelle et les écarts continuent de se creuser ensuite.

Les taux de retard scolaire sont deux fois plus élevés dans les collèges des « quartiers prioritaires ».

Les chiffres relatifs à l'échec scolaire pèsent ensuite sur l'accès à l'emploi puisque les entreprises fondent très largement leurs recrutements sur le diplôme et l'expérience professionnelle.

NOS PROPOSITIONS

- Stabiliser et renforcer les réseaux d'éducation prioritaires en intégrant au maximum les populations des quartiers ;
- Développer des lycées polyvalents qui accueillent tous les jeunes ;
- Développer dans les quartiers la présence de conseillers d'orientation pour accompagner les jeunes dans leur parcours de formation, en lien avec les parents ;
- Favoriser le travail des associations pour rapprocher de l'école les parents en difficulté ;
- Renforcer les partenariats entre les acteurs éducatifs de l'Éducation nationale, les services publics locaux (culture, social) et la société civile (associations) pour revenir aux principes de l'éducation populaire.

CONCLUSIONS

Même si nous ne l'avons pas traité ici, il est évident que les services publics constituent un élément clef du succès de la politique de la ville.

Nous visons notamment :

- le rôle des travailleurs sociaux qui assurent le vivre ensemble, luttent contre les incivilités et renforcent le sentiment de sécurité ;
- les transports publics dont l'organisation doit permettre aux habitants de se déplacer hors du quartier et hors de la ville.

Nos propositions sont des pistes d'actions qui peuvent permettre d'agir avec d'autres : associations, élus locaux, et services publics, pour améliorer la situation des populations et des salariés qui vivent dans ces quartiers.

Pour la CFDT, il est important que les professions directement concernées par ces axes d'action, qui ne sont pas exhaustifs, soient impliquées.

Il faut inscrire l'ensemble de ces éléments dans une réflexion plus générale sur la ville, la repenser dans son organisation spatiale et ses interactions.

Désenclaver les quartiers pour les intégrer au tissu urbain environnant est un enjeu essentiel.

Ce n'est qu'à cette condition que demain le terme de « quartier » ne sera plus synonyme de problème, mais reprendra son sens commun du bien vivre ensemble.

En outre, une réflexion globale sur la ville devrait intégrer la place des agglomérations dans le développement économique, l'aménagement et l'équilibre des territoires.



Association pour la Promotion et
l'Intégration dans la Région d'Angers

Contribution APTIRA

au projet de contribution, « *De la "mixité sociale" au peuplement : représenter les politiques visant à rééquilibrer l'offre et l'occupation sociale de logement* ».

L'APTIRA n'ayant pu participer à la commission, souhaite néanmoins faire part des éléments suivants, qui lui semblent importants quant à ce projet.

Pour obtenir une mixité sociale, la notion de "parcours résidentiel", nous semble être à la fois une **approche pertinente** pour les Elus du territoire et un **outil d'accompagnement** pour les professionnels (bailleurs sociaux - travailleurs sociaux des Maisons des Solidarités (MDS), de la CAF, des CCAS et des Missions locales).

Au regard de l'importance que revêt la problématique de la mixité sociale, cet accompagnement qui est en fait une démarche d'intégration et de cohésion sociale, ne peut être délégué aux associations.

En effet, si la "mixité sociale" suppose une vision politique claire et forte du peuplement du territoire, une visibilité et une lisibilité de son développement à 10 et 15 ans (voire plus), l'approche en terme de "parcours résidentiel" nécessite concrètement :

- Le portage effectif de la vision politique par l'ensemble des élus siégeant dans les commissions d'attribution. Ce qui va au-delà de la posture gestionnaire (dévolue en principe aux professionnels).
- La formation à la "mixité sociale", des participants aux commissions hebdomadaires d'attribution de logements (Elus du territoire, bailleurs sociaux, représentants des locataires...).
- La formation plus conséquente du personnel présent dans les résidences quant à son rôle auprès de populations aux profils diverses.

Si la mixité sociale passe par la diversification de l'offre (habitat social, accès à la propriété, locaux d'activité économique...), le bâti gagnerait aussi à être conçu autrement.

Ainsi, la lutte contre l'étalement des constructions au détriment d'espaces agricoles notamment, pourrait être l'occasion de généraliser certaines prestations. Comme par exemple des pièces un peu plus grandes et mieux aménagées ainsi que des balcons pour les appartements; des terrasses et/ou salles communes pour les immeubles. Car la conception des logements contribue aussi au bien être des locataires et favorise de ce fait, le vivre ensemble.

Par ailleurs, la mixité sociale ne passerait-elle pas aussi par l'adaptation des prix des loyers à la réalité des revenus et pouvoirs d'achat des habitants du territoire ? Des prix revus à la baisse, au regard du nombre très élevés d'habitants pouvant prétendre depuis quelques années déjà, au logement social.

Aide juridique - Formations linguistiques - Accompagnement à l'emploi - Accompagnement scolaire - Médiations en santé publique

Siège : 35 rue Saint-Exupéry - 49100 Angers - Tél. 02 41 88 64 33 - Fax 02 41 88 80 51 - aptira.siege@aptira.org
Pôle Emploi Formation : 34 rue des Noyers - 49000 Angers - accueil.formation@aptira.org

Pôle centre

Angers, Avrillé, Beaucouzé, Montreuil-Juigné, Les Ponts de Cé, Trélazé, St Barthélemy d'Anjou et les parties en continuité urbaine de Bouchemaine, Ecoulfant et St Sylvain d'Anjou

(source : Diagnostic du PLUi – Développement urbain et fonctionnement territorial - 2015)

Polarités

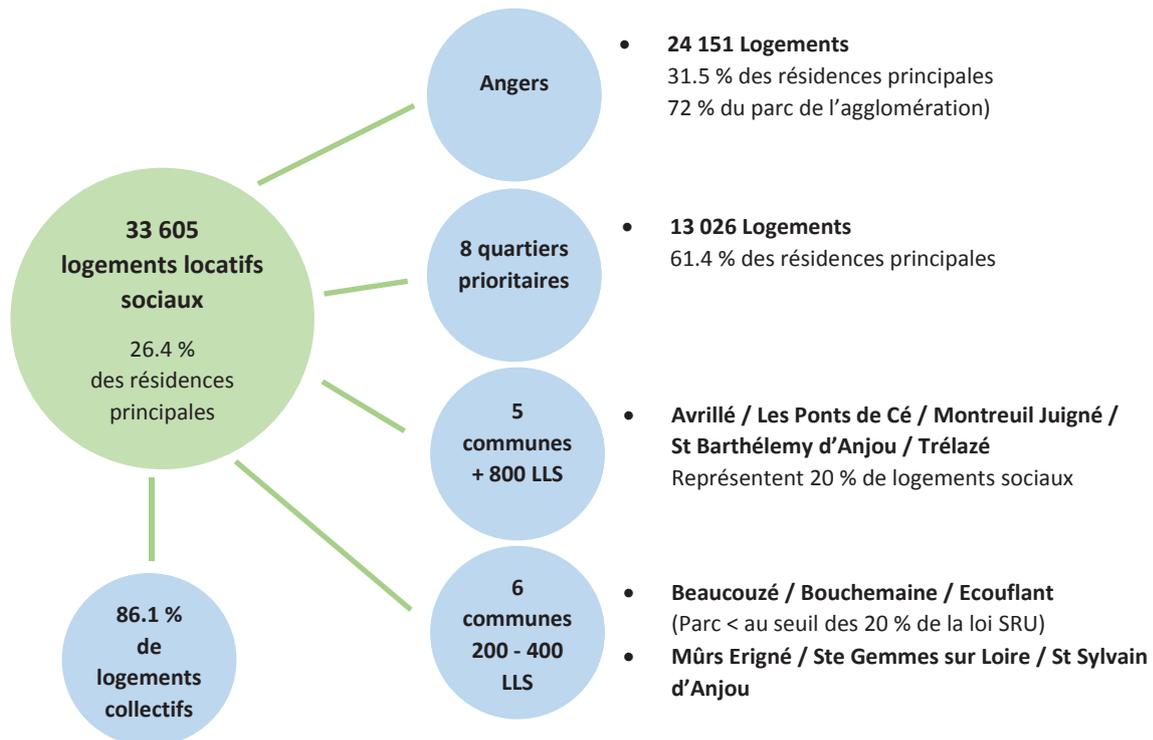
- ▶ **Polarité Ouest** – St Jean de Linières, St Léger des Bois, St Lambert la Potherie, St Martin du Fouilloux
- ▶ **Polarité Nord-Ouest** – Longuenée en Anjou (La Membrolle sur Longuenée, Le Plessis-Macé, La Meignanne)
- ▶ **Polarité Nord-Est** – Verrières en Anjou (St Sylvain d'Anjou, Pellouailles les Vignes), Villevêque
- ▶ **Polarité Sud** – Mûrs Erigné, Juigné sur Loire (hors territoire d'ALM), St Melaine sur Aubance (hors territoire d'ALM)

(source : Diagnostic du PLUi – Développement urbain et fonctionnement territorial - 2015)

Diagnostic-Accord collectif intercommunal

Extrait du Diagnostic – Accord Collectif Intercommunal d’Angers Loire Métropole –
Observatoire Habitat (aura – septembre 2015)

1. Le parc locatif social dans l’agglomération (ALM) au 1^{er} janvier 2014



Les loyers



En moyenne = 5.3 €/m² habitable

Mais recouvre un large éventail en fonction de l’ancienneté et de la typologie

En moyenne dans l’agglomération : **T1 = 6.47 €** → **T5 et + = 4.89 €**

44 %
des logements

4.5 €/m² < Loyer < 5.5 €/m²

Ex : de 315 à 385 € hors charge pour un logement de 70 m²



Part des logements à bas loyer (< 4.5 €/m²) en 3 ans en raison de démolitions ou réhabilitation lourdes

2011 = 34 %

2014 = 17 %



Part des logements à plus haut loyer (de 5.5 €/m² à 6.5 €/m²) en 3 ans

2011 = 19 %

2014 = 27 %



Typologie des logements

Parc locatif social

36 % de T3

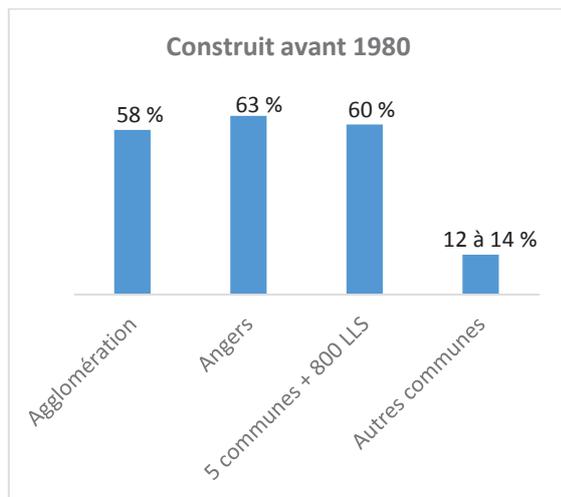
Grands logements

- disponibles loin du cœur de l'agglomération (maisons individuelles)
- part importante dans les quartiers prioritaires de T4 et +
 - 58 % à Savary
 - 47 % à Monplaisir
 - 48 % à Bellevue (Trélazé)



Ancienneté du parc

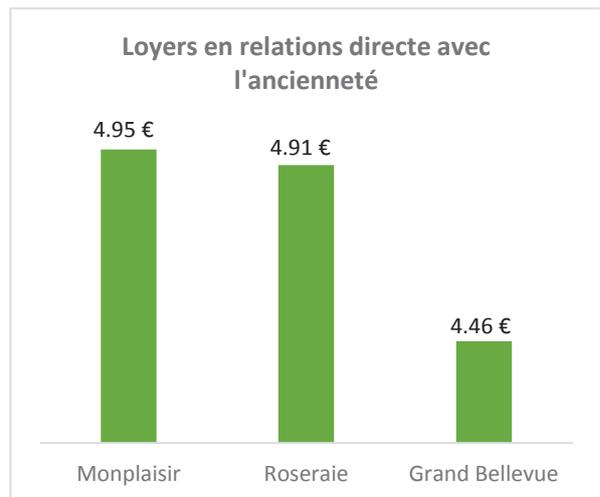
Construit avant 1980



8 % du parc locatif social

Construit entre 2000 et 2009

Loyers en relations directe avec l'ancienneté



En moyenne, 5.06 € à la relocation dans les quartiers prioritaires



Vacance

534

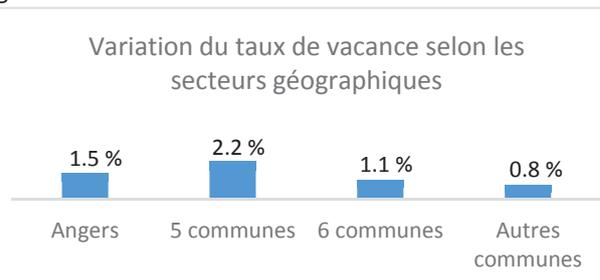
logements vacants au 1er janvier 2014 (soit 1.6 %)

Taux équivalent aux moyennes régionales et nationales

Faible taux de vacances dans les quartiers prioritaires

Sauf Hauts de St Aubin (2.7 %) / Grand Bellevue (2.9 %) mais les logements à vendre ou à démolir sont comptabilisés

Variation du taux de vacance selon les secteurs géographiques



Mobilité

4 084

emménagements en 2013

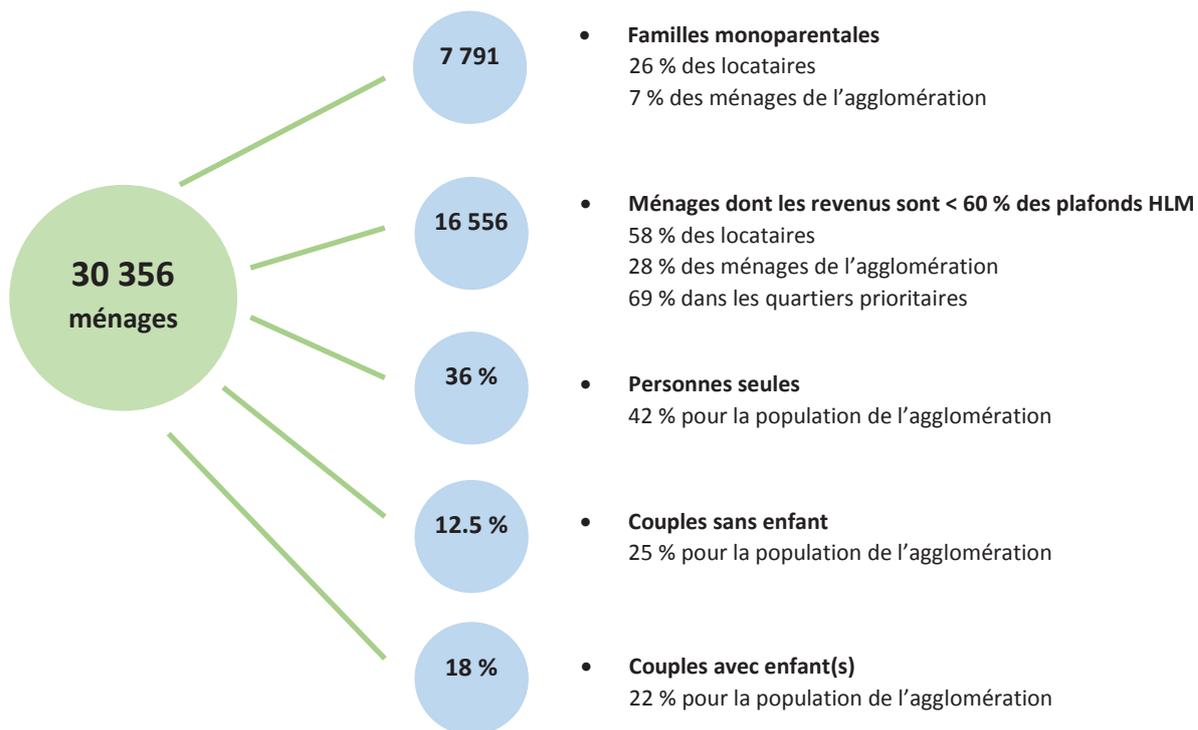
3 057 à Angers

731 dans les 5 communes + 800 LLS

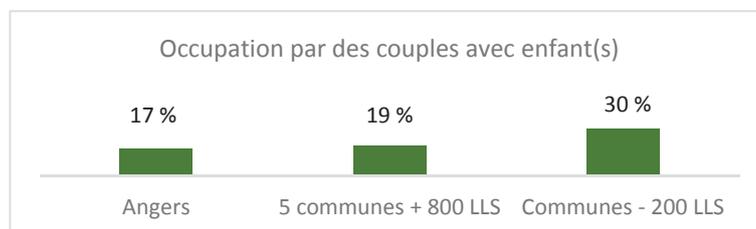
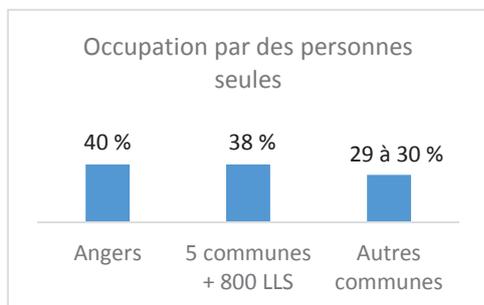
Taux de mobilité = 12.5 % pour ALM (10 % au niveau national)

12 % en moyenne pour les quartiers prioritaires avec des variations de 9.3 % pour Savary à 15.1 % pour Grand Pigeon

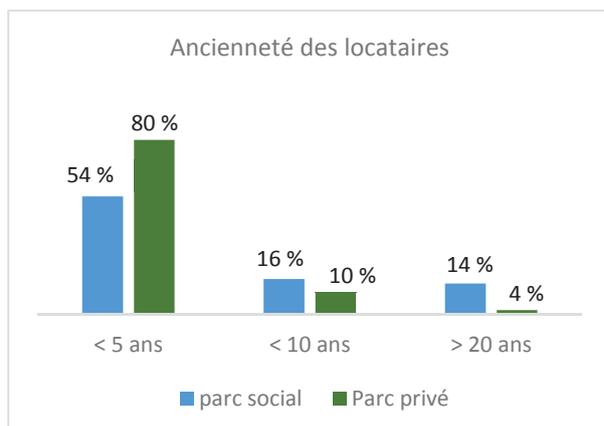
2. Les occupants du parc locatif social au 1^{er} janvier 2014



L'occupation des logements est directement liée à la typologie des logements



Ancienneté des locataires



5 000

Logements attribués grâce à la mobilité dans le parc

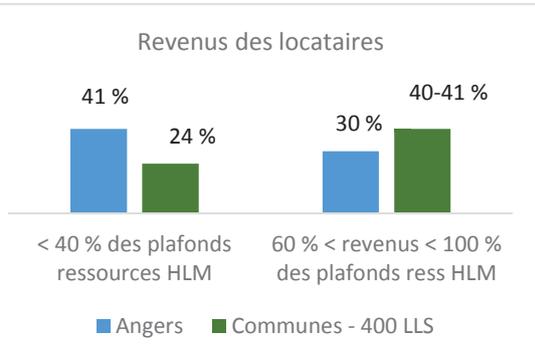
10 ans en moyenne = les locataires des quartiers prioritaires restent plus longtemps dans leur logement



Revenus des locataires

59 %

des ménages du parc social ont des revenus < 60 % des plafonds de ressources HLM
28% de la population

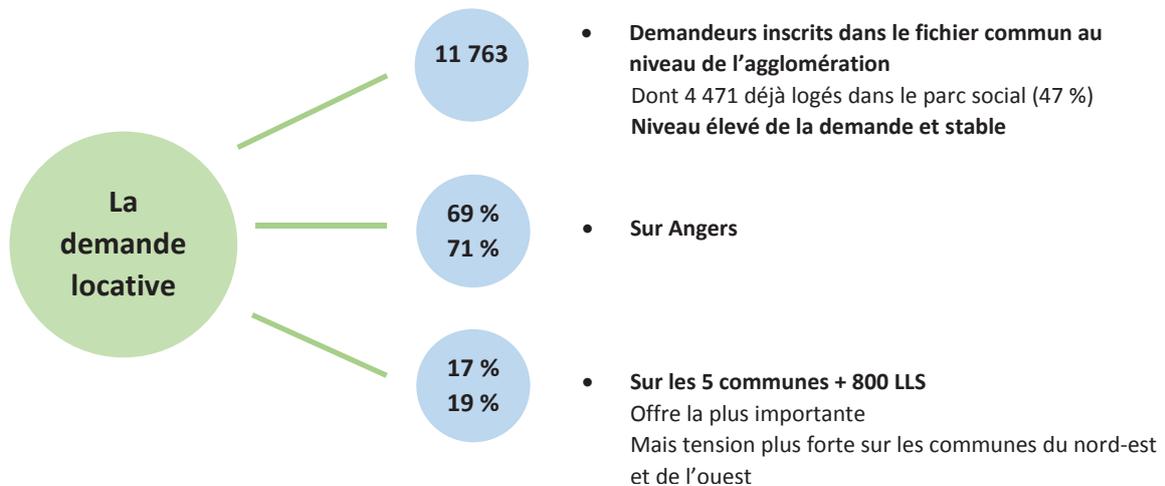


48 à 55 % des locataires ont des revenus < à 40 % des plafonds de ressources HLM dans les quartiers prioritaires.

51 % des ménages bénéficient d'une aide au logement en 2014 (47 % en 2009) – 60 % dans les quartiers prioritaires

Des ménages avec des revenus plus faibles à Angers et notamment dans les quartiers prioritaires

3. La demande locative au 1^{er} janvier 2015



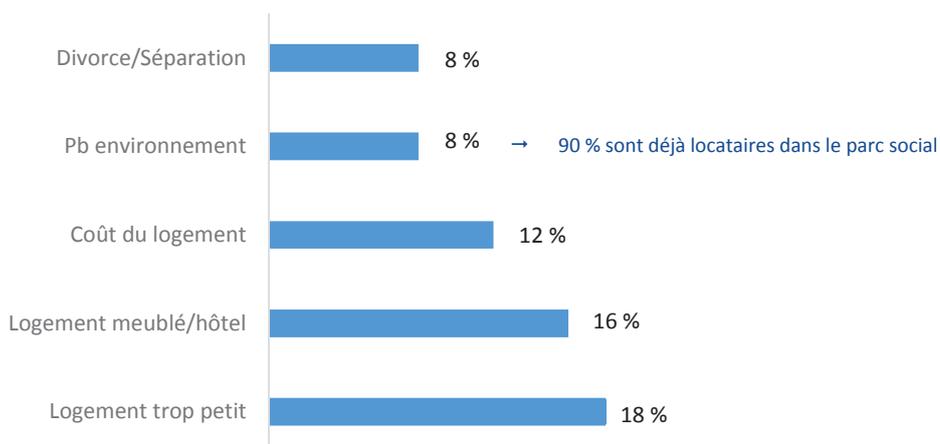
Nature de la demande

Demande différente

Externe : plus jeune avec des ressources plus modestes, à la recherche d'un Type 2
Interne : plus de familles à la recherche de logements plus grands Types 3 ou 4



Motif de la demande

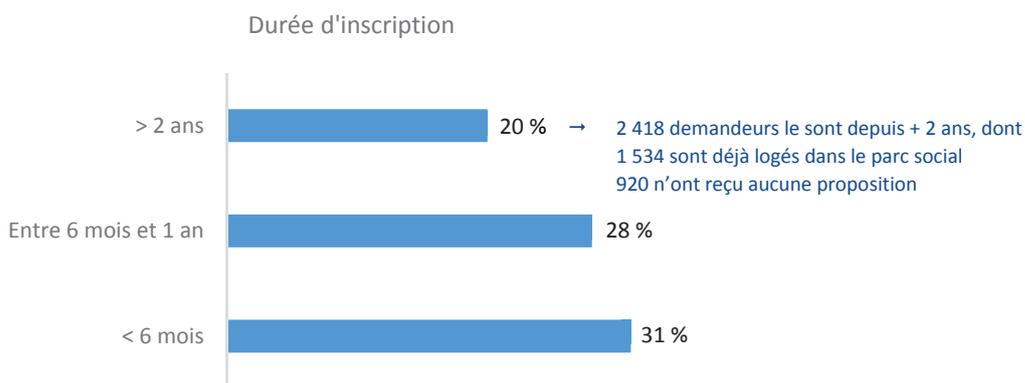


Durée de la demande

17.5 mois

Durée moyenne d'inscription

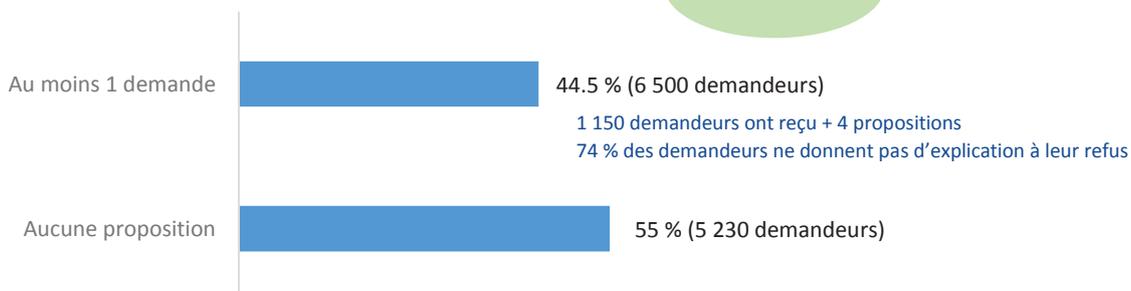
Délai le plus long dans les communes de 200 -400 LLS (26 mois à Ste Gemmes sur Loire) où le taux de rotation est plus faible



Réponse à la demande

17 760

Demandeurs





Les demandeurs

2 856

Demandeurs habitent un quartier prioritaire

Part importante des familles avec enfants
Part importante des ménages avec des revenus très faibles

1 000 demandeurs ne souhaitent pas changer de quartier

450 souhaitent changer de commune

Attachement au quartier variable

40 % : Belle-Beille / La Roseraie / Le Grand Bellevue

28 % : Savary / Monplaisir / Le Grand Pigeon / Beauval-Bédier



Les demandeurs prioritaires

1 241

Demandeurs prioritaires sur ALM

Soit 10 % des demandeurs dont 15 % sont inscrits au titre des priorités 1 & 2 (droit au logement, réfugiés, sortants d'hébergement, violences familiales...)

Communes demandées

73 %

15 %

Angers

5 communes + 800 LLS

4. Les attributions dans le parc locatif social en 2014

Attributions sur ALM

5 224

3 302

41 %

Caractéristiques amplifiées pour les entrants dans le parc locatif social à Angers

43 % de jeunes
37 % de personnes seules
55 % de ménages très modestes

Attributions réalisées en 2014

3 686 à Angers
1 090 dans les 5 communes + 800 LLS
1557 dans les 8 quartiers prioritaires

91.4 % des attributions

Attributions concernent des demandeurs externes
63.2 % des attributions

De ménages jeunes
41 % de - 30 ans
36 % de personnes seules

Et disposant de faibles revenus

31 % ont des revenus < à 40 % des plafonds

pour les entrants dans le parc locatif social des 8 quartiers prioritaires

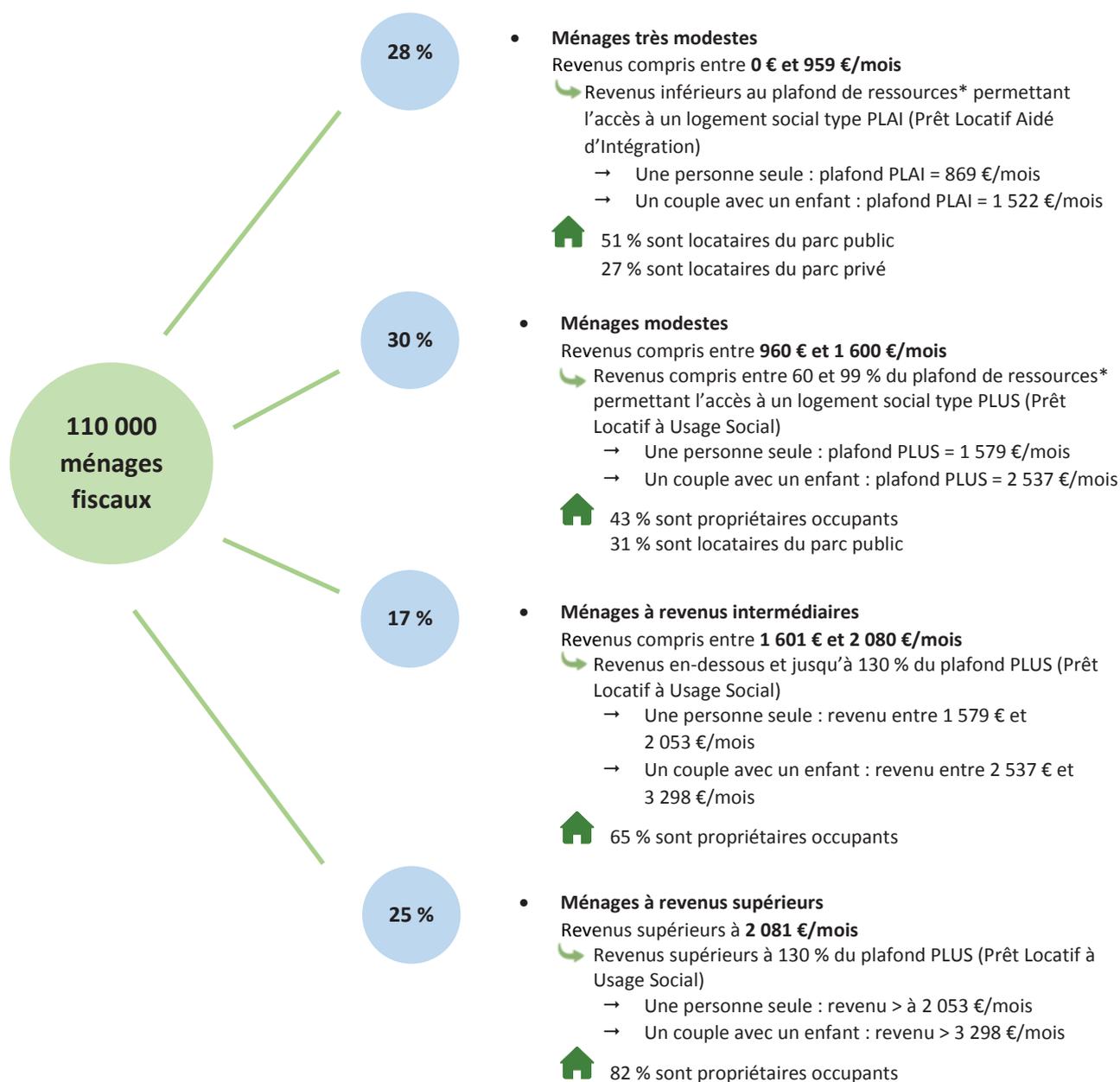
28 % de familles monoparentales (contre 22 %)
21 % d'étrangers (contre 10 %)
66 % de ménages très modeste (contre 32 %)
32 % de ménages prioritaires (contre 22 %)

La rotation plus importante à Angers permet de répondre plus rapidement aux demandeurs :
+ de 3 ménages sur 4 ont obtenu un logement en moins d'un an
61 % en moins de 6 mois contre moins de la moitié dans les autres territoires.

Diagnostic – Habiter Angers Loire Métropole

Extrait 'Habiter Angers Loire Métropole – Les ménages de l'agglomération angevine et leur logement : Photographie – PLU communautaire – Diagnostic – Arrêt de projet
(Angers Loire Métropole – décembre 2015)

1. Les ménages de l'agglomération angevine et leur logement



* Revenu net imposable avant abattements fiscaux. Montant variable selon la composition du ménage, déterminé chaque année par l'Etat.



Répartition des ménages

Une répartition des ménages très hétérogène sur le territoire d'Angers Loire Métropole :



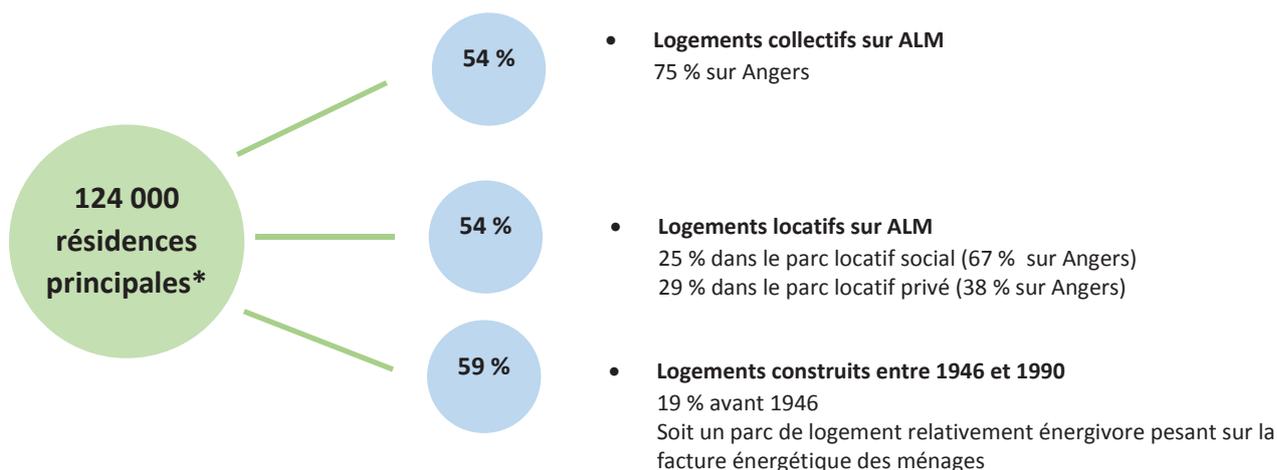
82 % des ménages fiscaux habitent sur le Pôle Centre*
9 % en moyenne sur les polarités*
9 % sur les autres communes



60 % des ménages à revenus modestes et très modestes habitent le Pôle Centre notamment du fait de l'offre de logements et de services
80 % des ménages à revenus supérieurs habitent le Pôle Centre

* Cf p. 10-11

2. L'offre en logements et leurs occupants sur l'agglomération (2011)



* Pour près de 270 000 habitants
(2.2 personnes/logements en moyenne) - Source INSEE, RP 2011



Part des résidences principales selon leur typologie et leur localisation

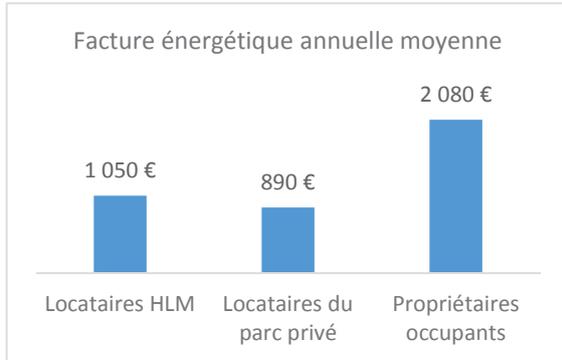
Une forte proportion de petits logements situés sur Angers (34 % de T1/T2)

Les grands logements sont plutôt situés sur les polarités* et autres communes (60 % de T5)



Facture énergétique

Statistiquement, 22 000 ménages pourraient se trouver en situation de précarité énergétique*
soit 1/5 ménages d'Angers Loire Métropole



Les Locataires HLM – Taux d'effort de 6.2 %

23 % sont potentiellement et statistiquement en situation de précarité énergétique.

Logements avec souvent de grandes surfaces, chauffage collectif mais un confort thermique et une occupation effective (présence de familles).

Les locataires du parc privé – Taux d'effort de 4.6 %

18 % sont potentiellement et statistiquement en situation de précarité énergétique.

Logements souvent petits, chauffés à l'électricité ou au gaz de ville, occupés par des personnes seules de moins de 35 ans.

Les propriétaires occupants – Taux d'effort de 5.5 %

16 % sont potentiellement et statistiquement en situation de précarité énergétique.

Logements avec souvent de grandes surfaces (maisons individuelles).

* un ménage est en situation de précarité énergétique lorsqu'il dépense plus de 10 % de son budget pour se chauffer



Le parc des bailleurs privés

35 500

Résidences principales

Majoritairement, logements de petites tailles (T1/T2) dont une majorité sur Angers.

Un parc locatif privé globalement ancien (près des 2/3 construits avant 1982).

89.1 % du parc locatif privé est classé 'tout confort' mais plus d'1/3 des logements sont de qualité médiocre thermiquement (classés en étiquettes E, F et G).

45 % des locataires sont âgés entre 25 et 39 ans.

Des locataires du parc privé plus aisés que ceux du parc social mais 1/3 avec des revenus très modestes.

Un taux de rotation plus élevé que dans le parc social (effet notamment dû au logement étudiant)

Une vacance plus importante et en hausse dans le parc privé, qui concerne davantage **les petits logements**

81 % du parc locatif privé se situe sur Angers.



Le parc des bailleurs sociaux

Cf annexe 4 'Extrait du Diagnostic – Accord Collectif Intercommunal d'Angers Loire Métropole – Observatoire Habitat (aura – septembre 2015) - p. 12



Le parc des propriétaires occupants

56 000

Résidences principales

Majoritairement, logements individuels de grande taille.

Une part des propriétaires qui progresse sur l'ensemble du territoire (+1.07 %/an entre 2006 et 2011)

Un parc des propriétaires occupants plus ancien en moyenne (25 % date d'avant 1946 – 36 % entre 1949 et 1979).

50 % du parc des propriétaires occupants est très déperditif et de mauvaise qualité thermique mais peu sont jugés par leurs propriétaires inconfortables, dégradés ou indignes.

61 % des propriétaires occupants sont âgés de 80 ans et plus (21 % pour le parc des bailleurs sociaux et 16 % pour le privé).

Des propriétaires occupants aux revenus plus élevés que les locataires. Plus de la moitié d'entre eux dépassent les plafonds HLM mais 1/3 ont des revenus très modestes. 11 % d'entre eux sont très modestes, potentiellement en situation de précarité économique et énergétique.

Part des propriétaires occupants

32 % sur Angers

moins de 80 % sur St Clément de la Place

moins de 60 % sur Trélazé

plus de 80 % sur Soucelles

3. Les publics spécifiques et leur logement / hébergement (2011)



Les jeunes

66 500

15 – 29 ans (définition INSEE) soit ¼ de la population d'ALM

Habitent essentiellement dans le Pôle Centre* et notamment à Angers (là où les formations sont nombreuses et variées et où l'offre de locative est la plus importante).

Parcours résidentiel : en moyenne départ des jeunes adultes du domicile parental à 22 ans ; à 29 ans, 50 % vivent en couple et ont un ou plusieurs enfants.

Mobilité résidentielle : 73 % des 25 – 29 ans ont emménagé dans leur logement depuis – 5 ans ; 35 % des 22 – 25 ans ont emménagé dans leur logement depuis – 2 ans.

Parcours résidentiel : Difficultés à se loger pour les jeunes à faibles revenus avec des situations professionnelles précaires : offre insuffisante de logement à bas loyer, de courte durée et non permanente.

Un parc social sous tension : 8 mois en moyenne d'attente pour un jeune demandeur d'un logement social mais plus courte que pour l'ensemble des demandeurs 13 mois.

* Cf p. 10-11



Les étudiants

35 000

Etudiants sur l'unité urbaine d'Angers (10 communes – 215 900 habitants – RP 2010)*
Soit 16 % de la population – 16^{ème} des unités urbaines en nombre d'étudiants /
5^{ème} en termes de poids étudiants (étudiants/population) derrière Poitiers,
Rennes, Montpellier et Amiens

* 38 000 en 2015

Habitent essentiellement dans le Pôle Centre* et notamment à Angers à proximité des lieux de formation et du centre-ville.

41 % des étudiants se logent dans le parc privé, particulièrement dans des petits logements
(17 700 T1/T2 dans le logement privé sur ALM – 16 000 sur Angers).

Offre dédiée : 5 000 logements sur ALM (décembre 2013) – **96 % sur Angers** (Belle-Beille / centre-ville /
St Serge Ney-Chalouère / Justice-Madelaine-St Léonard) – 2 500 logements gérés par le CROUS

Parcours résidentiel : Un mode d'habitation évoluant en fonction de l'âge et de l'année de formation (chambre/studio – Colocation dans plus grand logement).

Difficulté à sa loger pour les étudiants avec peu ou sans ressources ou certains étudiants étrangers hors parcours encadrés.

Pas de tension particulière – Un parc privé locatif ancien dédié qui a du mal à s'adapter au marché et à s'améliorer face à la concurrence d'une offre nouvelle.

* Cf p. 10-11



Les personnes âgées

58 300

Habitants de plus de 60 ans (INSEE 2011)

Soit 22 % de la population d'ALM

Dont plus de 4 500 sont dites 'dépendantes'.

Une forte augmentation des + 80 ans et plus attendue à partir de 2027.

L'OMS définit une personne âgée à partir de 60 ans

Habitent essentiellement dans le Pôle Centre* et principalement en maison individuelle.

Les 65 – 79 ans habitent principalement en maison individuelle.

50.6 % des plus 80 ans habitent en appartement.

Les 60 – 74 ans et 75 ans et + résident davantage en 1^{ère} couronne. Seulement 11 % des 60 – 74 ans résident à Angers même si Angers concentre le plus grand nombre de personnes âgées.

67 % de propriétaires parmi les 65 – 79 ans.

Parcours résidentiel : Souhait élevé de vieillir à domicile le plus longtemps possible : le logement dit 'ordinaire' reste le principal mode d'habitation jusqu'à 95 ans.

90 % des 80 - 84 ans résident dans des logements 'ordinaires'. La proportion diminue entre 85 et 94 ans. La courbe s'inverse fortement à partir de 95 ans

→ 56 % résident en établissement de moyen et long séjours, maison de retraite, foyer ou résidence sociale.

Augmentation du nombre de personnes âgées en situation de précarité : une plus forte pression de la demande HLM pour les ménages de 60 ans et +.

61 % des + 60 ans locataires du parc social ont un revenu < à 60 % du plafond HLM* (2009).

63 % des demandes externes locatives proviennent de ménages de 60 ans et + (2013) – 59 % en interne.

Seulement 21 % de taux de satisfaction de la demande - Temps d'attente : entre 12 et 18 mois

* soit selon le barème au 01/01/2016 par ex. pour un ménage d'une personne seule : 1 117 €/mois, un ménage de 2 personnes : 1 492 €/mois



Les personnes handicapées

« Le handicap constitue toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou trouble de santé invalidant »

Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

9.6 millions

Personnes handicapées en France (INSEE)

Aucune étude actuelle sur le territoire d'Angers Loire Métropole pour déterminer le nombre de personnes handicapées.

6 % de la demande totale pour un logement locatif social émane de personnes en situation de handicap.

16 % des personnes handicapées veulent un logement adapté. 27 % seulement de cette demande est satisfaite.

Offre de logements spécifiques : **53 structures d'accueil enfants/adultes handicapés sur ALM** dont **23 sur Angers.**



Les personnes mal logées, défavorisées, ou présentant des difficultés particulières

Personnes souvent démunies en situation de précarité économique ou sociale, notamment les ménages sans aucun logement ou hébergés par un tiers.

755

Personnes sont sans-abris

soit 0.3 % de la population du territoire

L'offre d'hébergement se concentre sur la ville centre

29 établissements sur Angers contre 3 sur le reste du territoire



Les gens du voyage

Les gens du voyage désignent un ensemble de communautés nomades dont le voyage est la base de l'organisation sociale. Ils se caractérisent par des modes de vies très diversifiés et des modes d'itinérances particuliers.

3 000

Personnes vivant sur ALM

Avec plus de 450 adresses postales sur Angers

200 places réparties sur différents terrains d'accueil sur ALM

dont 96 places dites 'aux normes'.

Un manque de place chronique pour environ 100 caravanes soit 50 familles.

Annexe 7

Bibliographie

Tous les liens vers des données complémentaires accessibles sur le site de l'Agence d'Urbanisme :

Etat annuel du marché du logement - édition 2015

<http://www.aurangevine.org/observatoires/habitat/etat-annuel-du-marche-dulogement/>

Mission de suivi et d'observation du nouveau contrat de ville

<http://www.aurangevine.org/etudes-et-projets/cohesion-et-renovationurbaines/contrat-de-ville-unique/>

Cohésion sociale et territoriale - Chiffres clés

<http://www.aurangevine.org/territoires/agglomeration/barometre/>

Territoires en chiffres

<http://www.aurangevine.org/territoires-en-chiffres/choix-communal/>

Diagnostic – Accord Collectif Intercommunal d'Angers Loire Métropole – Observatoire Habitat (aura – septembre 2015)

Diagnostic du Plan Local d'Urbanisme communautaire d'Angers Loire Métropole – Volet 'Habiter Angers Loire Métropole' (Angers Loire Métropole - décembre 2015)

http://www.angersloiremetropole.fr/fileadmin/plugin/tx_dcdownloads/1.2_diagnostic_arret_projet_reduit_02.pdf

L'accessibilité aux handicapés dans le parc de logements sociaux

Dans les nouvelles constructions, c'est une obligation. Dans le parc ancien, des données sont disponibles sur le site de la DREAL - <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

Les solutions expérimentées dans d'autres agglomérations pour rééquilibrer l'offre de logements

['Renouvellement urbain, attributions dans le parc social et politiques d'équilibre entre les territoires'](#) - ANRU

Synthèse 'Politiques de peuplement et logement social. Premiers effets de la rénovation urbaine' –Etude du Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU - La documentation française

<http://www.anru.fr/index.php/ces/Rapports-thematiques/Politiques-de-peuplement-et-logement.-Premiers-effets-de-la-renovation-urbaine>

Au-delà de la pauvreté, des fragilités multiples dans les quartiers de la politique de la ville – Insee Flash Pays de la Loire (n° 42 – mai 2016)

https://www.epsilon.insee.fr/jspui/bitstream/1/42473/1/IF_PL_42.pdf

Peuplement : vers une mise en dynamique - La Lettre de l'OSL (n° 16 – avril 2015)

http://www.observatoire-social.org/articles/lettre16_OSL.htm

Projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté – Session extraordinaire du 6 juillet 2016

<http://www.assemblee-nationale.fr/14/ta/ta0787.asp>



Conseil de développement
de la région d'Angers

La société civile, force de propositions

83, rue du Mail – 49100 ANGERS

Tel : 02 41 05 51 81

Mel : conseil-developpement@angersloiremetropole.fr

Site Internet : www.conseil-dev-loire.angers.fr