

CHAPITRE II - LE DIAGNOSTIC DES TERRITOIRES

Le diagnostic est organisé en quatre parties.

La première partie aborde la démographie et la socio-économie des territoires d'études, puisque l'une et l'autre font système dans le sens où la dynamique démographique résulte en partie de l'économie et que le développement économique se nourrit des caractéristiques socio-démographiques des territoires. Il est à noter que les données portant sur l'économie des aires urbaines majeures des cinq départements, exposées dans le chapitre 2, sont reprises de ce chapitre 1, afin que le lecteur puisse avoir un accès facilité à l'information, sans devoir faire des allers-retours entre les deux chapitres.¹

La deuxième partie fait un zoom synthétique mêlant la démographie, l'habitat et l'économie, sur la principale aire urbaine de chaque département de la région, puis propose une première approche typologique des territoires d'études (21 au total).

La troisième partie est consacrée à l'habitat proprement dit. Elle regroupe dans un premier temps une analyse des principales caractéristiques du parc de logements, en détaillant toujours les évolutions en cours. Elle expose ensuite des « éléments de marché », ce qui recouvre notamment le prix des biens pour le parc privé, et l'analyse de la demande en direction du parc locatif social.

La quatrième partie propose, par territoires d'étude et pour les neuf principaux établissements publics de coopération intercommunale de la région en terme démographique, des éléments conclusifs dans le domaine de la dynamique des besoins de logement en général, et des besoins en logements sociaux en particulier.

¹ : L'essentiel des informations sur l'économie régionale provient des documents suivants : « Concentration et Spécialisation de l'Emploi », Observatoire régional des mutations économiques des Pays de la Loire, novembre 2004 ; « Etude prospective régionale », INSEE, avril 2005 ; « L'année économique de l'Ouest », hors série *La Lettre API*, janvier 2007.

Présentation des territoires d'étude et des neufs principaux EPCI de la région

Les diverses données ont été travaillées à partir d'une décomposition de l'espace régional en vingt-et-un territoires composés chacun d'un minimum de 50 000 habitants pour des raisons statistiques.

La logique de construction de ces territoires a respecté les limites départementales et pris en compte les périmètres des principales aires urbaines et des pays. Sur le secteur de Laval, le périmètre retenu est celui du territoire du SCOT des Pays de Laval et de Loiron.



Les neuf principaux EPCI de la région en terme démographique sont par ordre d'importance décroissante Nantes métropole ou communauté urbaine de Nantes (CUN), la communauté d'agglomération du Grand Angers, la communauté urbaine du Mans (CUM), la communauté d'agglomération de la région nazairienne (CARENE), la communauté d'agglomération de Laval, la communauté de communes du pays yonnais, la communauté d'agglomération du choletais (CAC), la communauté d'agglomération de la presqu'île guérandaise (Cap Atlantique) et la communauté d'agglomération de Saumur Loire-Développement (source : FILOCOM 2005).

Première partie : L'analyse des territoires par facteur démographique et socio-économique structurant

Les chiffres clés régionaux : une population de 3 400 591 habitants en 2005 ; une croissance démographique annuelle de 0,90% entre 1999 et 2005; 42,5 ménages pour 100 habitants ; 35% des personnes de référence des ménages ont plus de 60 ans (source : FILOCOM)

LA DÉMOGRAPHIE

La dynamique de la croissance démographique est la base de toute évaluation des besoins en logements, il est donc impératif de s'y intéresser de près, c'est-à-dire en tenant compte des territoires et des rythmes de croissance aux différents temps d'observation.

Pour l'étudier, il est nécessaire de regarder à la fois la croissance de la population à proprement parler (elle renseigne sur le volume de la demande et se répercute sur le nombre de ménages à loger), et le taux de desserrement des ménages (il agit sur le nombre de logements à viser ainsi que sur leur taille et leur type selon que les ménages sont, par exemple, jeunes ou âgés).

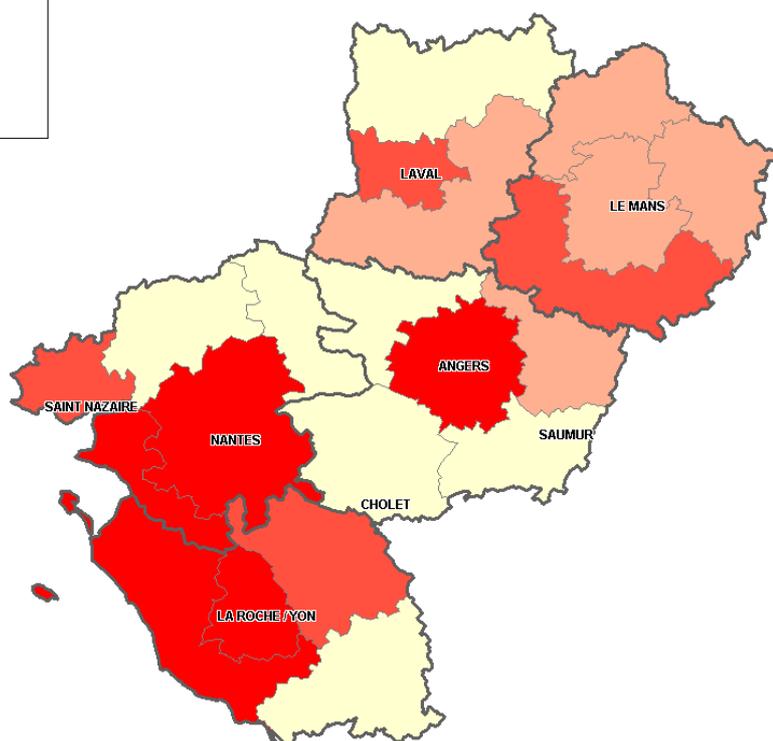
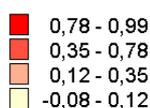
On s'intéresse successivement à la population, puis aux taux de chef de ménage. Les données sont fournies par territoire, avec des détails infra-territoires pour la croissance démographique.

LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Les tendances générales

Durant la période allant de 1990 à 1999, on perçoit clairement une opposition Nord / Sud ainsi qu'entre les aires urbaines principales (hormis le Mans) et les autres territoires (hormis le littoral). Les facteurs explicatifs de ces tendances sont différents : attraction en général et en direction des personnes âgées et des jeunes actifs en particulier sur le littoral ; une sorte de captation du dynamisme régional par les aires urbaines principales, par effet vertueux d'une taille critique sur les plans démographique et économique. La présence d'une offre universitaire diversifiée et de qualité est un autre facteur d'influence positive.

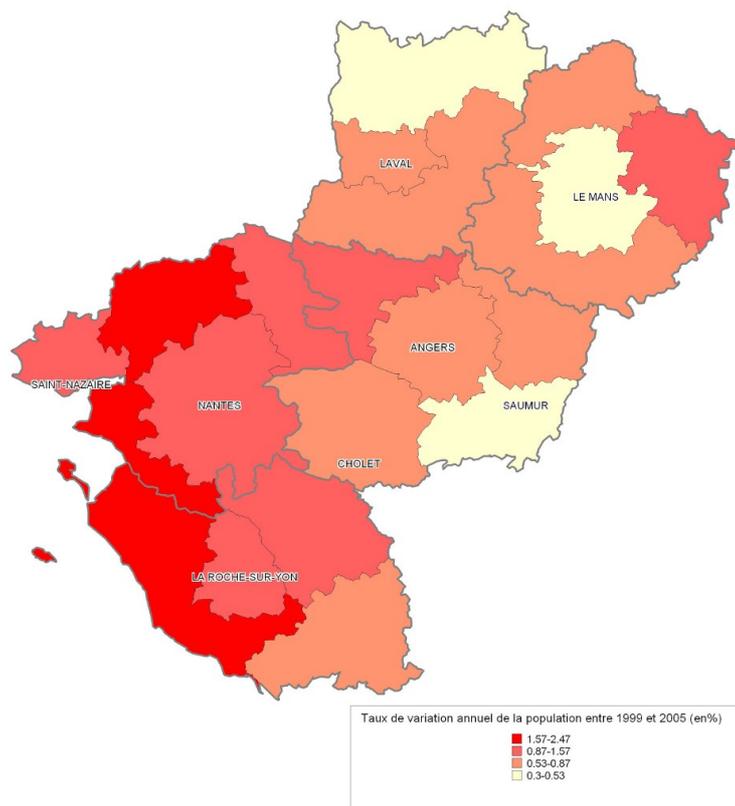
**Taux de croissance annuelle de la population
entre 1990 et 1999**



(Source : INSEE – RGP 1990 et 1999)

Sur la période allant de 1999 et 2005, en comparaison de la période d'observation précédente, les changements sont notables. Le plus important est le basculement de l'accroissement démographique des aires urbaines principales vers les territoires périphériques. La tendance vaut pour les aires de Nantes, Angers, Laval et le Mans qui étaient déjà dans une moindre croissance dans la période précédente.

Le basculement a deux origines : une continuation de la périurbanisation et l'accueil de nouveaux ménages sur des zones plus accessibles en termes de prix (Loire-Atlantique et Maine-et-Loire, surtout) ; pour la Sarthe, c'est plutôt l'influence de la proximité de l'Île-de-France qui joue, suite à des choix de localisation résidentielle pour des ménages sélectionnés par le marché francilien. Par ailleurs, le littoral continue de progresser, sous l'effet majeur de l'arrivée de personnes âgées.



(source : DGI – FILOCOM 1999 et 2005)

Analyse infra-territoriale de la croissance démographique, selon les bassins de vie ruraux des différents territoires d'étude

Cette partie s'appuie sur les numéros *Informations Statistiques*, INSEE Pays de la Loire 2004 consacrés aux évolutions socio-démographiques des bassins de vie ruraux. Pour l'INSEE, un bassin de vie correspond au plus petit territoire dans lequel peut s'accomplir la majorité des actes « courants » (accès aux services privés ou publics fréquentés assez souvent, et de l'accès à l'emploi).

Le choix des bassins de vie ruraux exclut les agglomérations de 30000 habitants ou plus et leur couronne. L'exclusion s'applique aux bassins de vie de Nantes, St-Nazaire, Angers, Saumur, Cholet, Laval, le Mans, la Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne.

Loire-Atlantique :

Le département affiche une croissance forte et stable, avec des nuances non négligeables entre zones. La répartition suit une logique assez simple : tout ce qui est proche du littoral est en croissance forte ainsi que toute la partie Sud prise entre Nantes et la Vendée. Au Nord de Nantes, les bassins de Blain et Nozay sont dans la même dynamique démographique qui s'arrête au-delà. Si sa croissance n'est pas régulière, le secteur de Saint-Nazaire appartient malgré tout aux espaces en dynamique positive.

*Tableau 1 : évolution de la population depuis 1962
des bassins de vie ruraux de Loire-Atlantique (source : INSEE)*

	Croissance forte et régulière	Croissance modérée et irrégulière	Croissance récente	Réduction démographique récente	Réduction démographique confirmée
Aire Urbaine de Nantes	Bouaye, Clisson, La Chappelle-Basse-Mer Loroux-Bottereau, Nort-sur-Erdre, St-Etienne-de-Montluc, St-Julien-de-Concelles, Saint-Pazanne, St-Philbert- de-Gd-Lieu, Savenay, Treillères, Vallet, Vieilleville		Paimboeuf		
AU de Saint-Nazaire et communes de la presqu'île Guérandaise	Herbignac La Turballe				
Zone Est de la Loire-Atlantique	Ancenis		Varades		Châteaubriant, Saint-Mars-la-Jaille
Zone interstitielle Sud de la Loire-Atlantique	Machecoul, Pornic, Saint-Brévin-les-Pins	Legé			
Zone Nord de la Loire-Atlantique	Savenay	Blain Nozay		Pontchâteau, St-Gildas-des-Bois	Derval, Guéméné-Penfao
LOIRE ATLANT.	20	3	2	3	4

Maine-et-Loire

A l'échelle départementale, la croissance démographique se fait irrégulière et modérée. Les deux zones de croissance forte et stable répondent à la logique de proximité avec les grands axes de déplacements (axe d'autoroute du Mans à Nantes, et N162 reliant Angers à Laval vers le Nord via Montreuil Juigné – Le Lion d'Angers – St Fort Aze) et la proximité d'un bassin d'emplois dynamique comme celui de Cholet.

*Tableau 2 : évolution de la population depuis 1962
des bassins de vie ruraux de Maine et Loire (source : INSEE)*

	Croissance forte et régulière	Croissance modérée et irrégulière	Croissance récente	Réduction démographique récente	Réduction démographique confirmée
Aire Urbaine d'Angers	Brain-sur-l'Authion, Montreuil-Juigné, Seiches-sur-le-Loir, Brissac Quincé, Saint-Georges-sur-Loire	Bécon-les-Granits		Montreuil-Juigné	
Territoire des Mauges Choletaises	Saint Macaire-en-Mauges	Chemillé, Beaupréau, La Pommeraye		Saint-Pierre-Montlimart	Saint-Florent-le-Vieil
Pays des Vallées d'Anjou			Durtal		Noyant, Baugé
Pays Haut Anjou Segréen	Le Lion d'Angers, Beaufort-en-Vallée, Tiercé		Ingrandes		Candé, Segré, Pouancé
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	Les Rosiers-sur-Loire	Doué-la-Fontaine,	Thouarcé,	Montreuil-Bellay	Vihiers
MAINE ET LOIRE	11	5	3	3	7

Mayenne :

La majorité des bassins de vie sont en décroissance démographique. Il n'y a que le Sud-Sud Est du département à être épargné, c'est-à-dire tous les bassins placés entre Laval et le Mans. Château-Gontier et Evron sont les seuls bassins à bénéficier d'une croissance forte et stable.

*Tableau 3 : évolution de la population depuis 1962
des bassins de vie ruraux de Mayenne (source : INSEE)*

	Croissance forte et régulière	Croissance modérée et irrégulière	Croissance récente	Réduction démographique récente	Réduction démographique confirmée
Aire Urbaine de Laval					
Pays de la Haute Mayenne		Mayenne			Ernée, Gorrion, Landivy, Lassay-les-Châteaux, Pré-en-Pail, Villaines-la-Juhel
Zone Sud et Est de la Mayenne	Château-Gontier Evron		Meslay-du-Maine		Cossé-le-Vivien, Craon, Renazé
MAYENNE	2	1	1	1	9

Sarthe :

Une croissance démographique défavorable l’emporte dans le département. Les foyers de croissance se situent le long de l’axe autoroutier le Mans – Angers, et coupent le département d’Est en Ouest. De part et d’autre, la réduction démographique, souvent confirmée, domine.

*Tableau 4 : évolution de la population depuis 1962
par territoire de la Sarthe, selon les bassins de vie ruraux*

	Croissance forte et régulière	Croissance modérée et irrégulière	Croissance récente	Réduction démographique récente	Réduction démographique confirmée
AU du Mans	Mulsanne, Parigné-l’Evèque		Ecommoy Ste Jamme / Sarthe		
Pays de la Haute Sarthe			Beaumont / Sarthe Marolles-les-Braults Conlie		Sillé-le-Guillaume, Fresnais / Sarthe, Mamers St-Cosme-en-Vairais
Pays du Perche Sarthois	Champagné, Connerré, La Ferté Bernard	Vibraye	Bouloire Bonnétable		St-Calais
Pays de la Vallée de la Sarthe et de la Vallée du Loir	Sablé/Sarthe	La Flèche	Loué Le Grand-Lucé	Le Lude	Château-du-Loir, La Chartre / le Loir
SARTHE	7	2	9	1	8

Vendée :

Plus de la moitié des bassins de vie de Vendée sont en croissance forte ou régulière. Ceci concerne tout l'Ouest Vendéen (hormis St Jean de Monts et l'Aiguillon-sur-Mer), la moitié Nord du Bocage Vendéen et seulement le bassin de Luçon dans la zone Sud. Le Sud souffre plus que les autres car il ne bénéficie pas directement de l'attrait du littoral ni d'un dynamisme économique identique à celui du Bocage.

*Tableau 5 : évolution de la population depuis 1962
par territoire de la Sarthe, selon les bassins de vie*

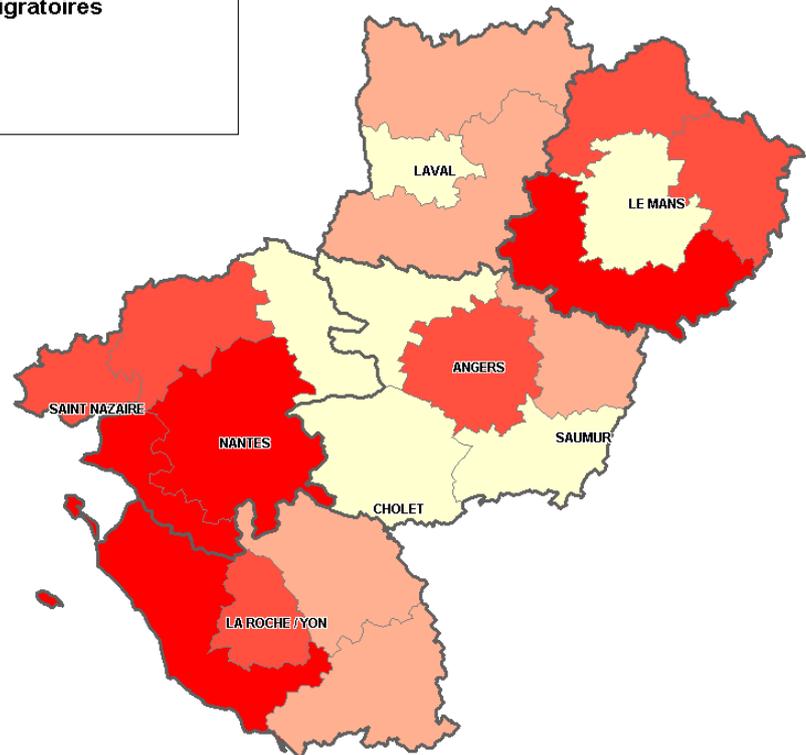
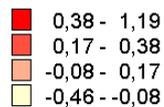
	Croissance forte et régulière	Croissance modérée et irrégulière	Croissance récente	Réduction démographique récente	Réduction démographique confirmée
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	Le Poiré / Vie,				
Ouest Vendéen	Aizenay Noirmoutier-en-l'Île, Beauvoir-sur-Mer, Challans, St Gilles-Croix-de-Vie, La-Mothe-Achard, Talmont-St-Hilaire, La Tranche/Mer	Mareuil / Lay-Dissais, L'Aiguillon/Mer	St-Jean-de-Mont, Moutiers-les-Mauxfaits		L'Île-d'Yeu
Pays du Bocage Vendéen	Les Herbiers, Montaigu, Mortagne/Sèvre, St-Laurent/Sèvre, St Fulgent, Les Essarts, Rocheservière	Chantonay		Pouzauges	
Pays du Sud Vendée	Luçon	Benet		Fontenay-le-Comte	St Hermine, La Châtaigneraie
VENDEE	18	4	2	2	3

L'impact des flux migratoires sur la croissance de la population

La mise en correspondance des taux de variation globaux et des taux de variation imputables aux mouvements migratoires fait, en quelque sorte, apparaître une segmentation des profils d'évolution démographique des départements :

- des départements attractifs dont la population augmente avant tout du fait d'un apport de population nouvelle. C'est le cas de la Loire-Atlantique de la Vendée et de la couronne sarthoise. Les éléments d'attractivité sont **le littoral** et les atouts caractéristiques **des zones urbaines** (équipements, marché de l'emploi...).
- des départements dont la population augmente malgré des soldes migratoires faibles ou négatifs : la Mayenne, l'aire urbaine du Mans et le Maine-et-Loire. Dans cet ensemble, on différencie le Maine-et-Loire dont l'aire urbaine reste attractive. Comme Nantes, Angers est **un pôle universitaire**.

Taux de variation annuelle de la population entre 1990 et 1999
imputable aux mouvements migratoires



(source : INSEE – RGP 1990 et 1999)

LE DESSERREMENT ET LA TAILLE DES MÉNAGES

Rappel : Le taux de chef de ménage traduit le nombre de ménage produit par une personne. Plus cet indice est élevé, plus le nombre de ménages par groupe de personnes de plus de 16 ans est élevé. En théorie, les facteurs d'influence sont le vieillissement (augmentation du nombre de veuves et veufs), la présence d'une offre universitaire (mais tous les étudiants hébergés ou en cités ne produisent pas de ménages), les divorces, et l'offre économique vers les jeunes actifs. Il faut enfin garder à l'esprit que le desserrement des ménages n'est pas sans limite : il existe un seuil en dessous duquel la réduction de la taille des ménages est difficile.

Les tendances générales en 2005

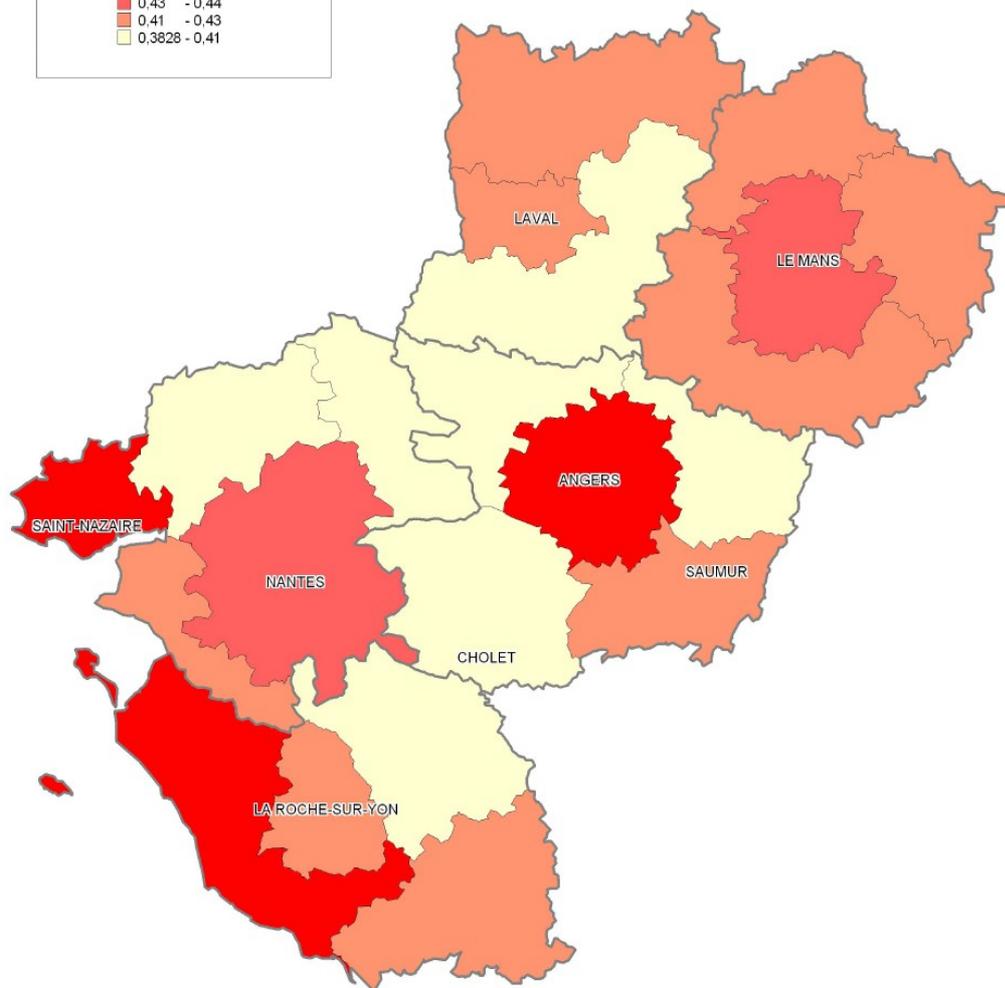
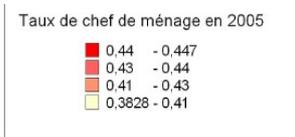
En 2005, le taux de chef de ménage moyen est de 42,5 % en Pays de la Loire (42,5 ménages pour 100 personnes).

Il varie peu entre zones (de 44,7 % dans l'aire urbaine d'Angers à 38,3 % dans le Bocage Vendéen), car le desserrement est une tendance lourde, au croisement entre vieillissement de la population, mode de vie (divorces, célibat prolongé), développement économique et offre de formation (attraction avec ou non maintien des jeunes actifs).

L'analyse des taux de chef de ménages fait ressortir l'existence de trois zones

- les taux de chef de ménage les plus élevés d'une part sur les zones littorales exceptée la zone sud-ouest de la Loire-Atlantique, avec les influences fortes et combinées des personnes âgées (plus pour le Sud) et des jeunes actifs (plus pour le Nord), et d'autre part sur les trois principales aires urbaines de la région (Angers, Nantes et le Mans) ;
- des territoires se situant dans une fourchette comprise entre 0,41-0,43 ménage par personne : on y retrouve les aires urbaines de Laval et de la Roche-sur-Yon, les zones rurales de la Sarthe, la zone sud-ouest de la Loire-Atlantique, le sud vendéen, la zone sud-est du Maine-et-Loire et le pays de la Haute Mayenne ;
- Les taux de chef de ménages les moins élevés dans le bocage vendéen et le territoire des mauges choletaises, territoires traditionnellement composés de ménages de taille relativement grande, et des zones situées au Nord des aires de Nantes et entre celles d'Angers et de Laval qui sont dans une dynamique de périurbanisation concernant avant tout les familles.

(source : DGI – FILOCOM 2005)



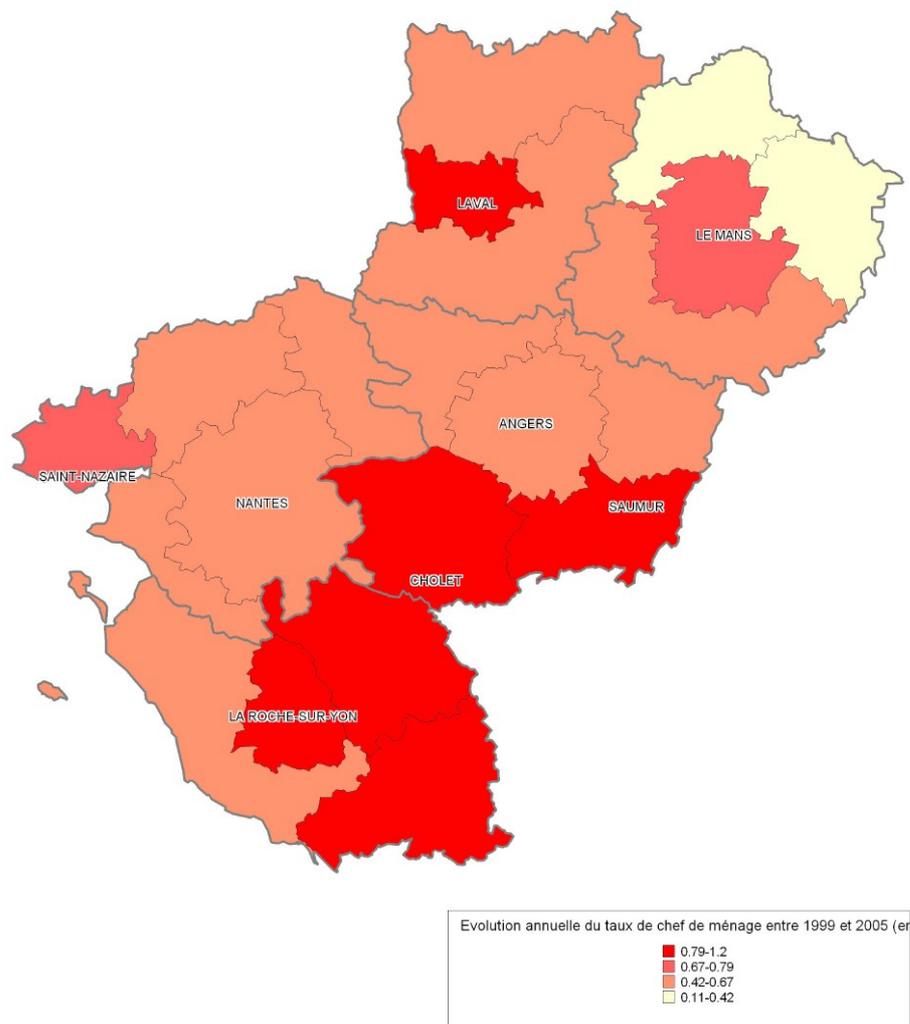
L'évolution du taux de chef de ménage sur 1999-2005

Le desserrement des ménages depuis 1999 s'est fait de manière différenciée sur la région.

Les zones les plus concernées sont les principales aires urbaines exceptées celles de Nantes et d'Angers ainsi que le bocage vendéen et les mauges choletaises, deux territoires se caractérisant par une taille moyenne des ménages relativement élevée.

A ces territoires s'ajoutent le sud vendéen et la zone sud-est de Maine-et-Loire.

Des cinq départements de la région, c'est en Vendée que le desserrement est le plus important. Inversement, il est le moins élevé en Loire-Atlantique.



(source : DGI : FILOCOM 1999 et 2005)

Les ménages d'une seule personne

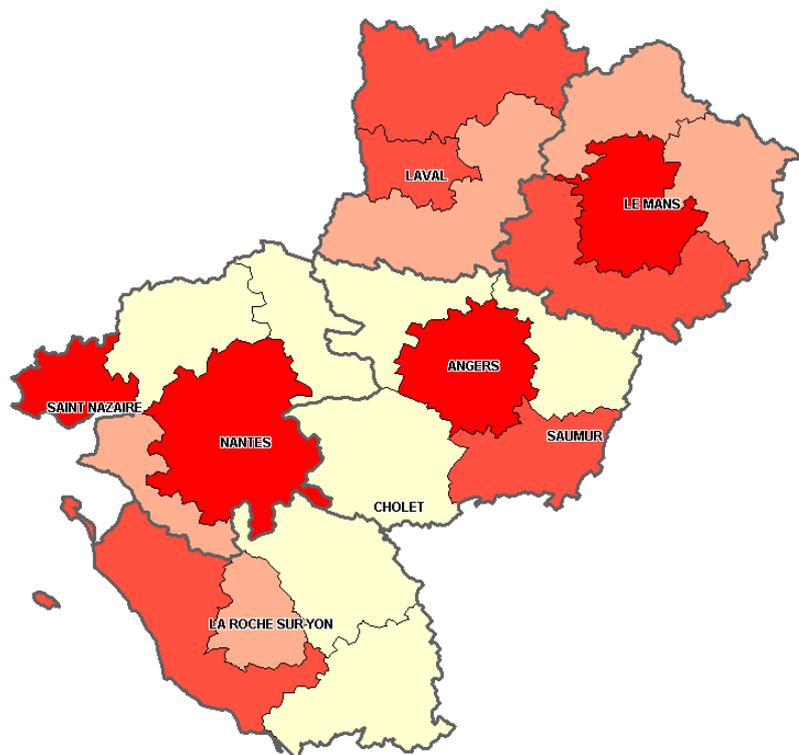
Ils se retrouvent dans les zones urbaines majeures à l'exception de celle de la Roche / Yon. Autrement, ce sont les zones du littoral, de la Sarthe et de la Mayenne qui sont les plus concernées. Plusieurs facteurs se combinent pour expliquer une telle cartographie :

- l'offre universitaire et l'attraction des personnes âgées et des jeunes actifs sur les aires urbaines majeures. La Roche / Yon fait exception en raison d'une position de retrait sur l'offre universitaire et l'importance du poids de la propriété aux dépens du parc locatif privé propice à l'attraction de personnes jeunes isolées ;
- le vieillissement de la population dans les zones rurales de la Mayenne et de la Sarthe.

Source : DGI – FILOCOM 2005

Poids des ménages d'une seule personne en 2005

■	30,84 - 32,88
■	29,04 - 30,84
■	27,71 - 29,04
■	23,17 - 27,71



- La dernière période d'observation (1999-2005) témoigne à certains égards d'une rupture dans le sens où l'ampleur de la croissance démographique se déplace vers certaines zones. On relève les traits suivants :
- la Vendée est le seul département où le taux de croissance s'améliore continuellement.
- Toutes les zones de Maine-et-Loire, de Mayenne et de Sarthe s'améliorent sur la durée, à l'exception des trois zones urbaines centrales, ce qui signifie un phénomène de transfert entre ces zones et leur périphérie.
- La Loire-Atlantique suit cette dernière évolution, mais de manière plus amplifiée sur la zone de Saint-Nazaire (attraction du littoral, dynamique économique et volonté d'augmentation de la population), et la zone Nord et l'Est du département (par périurbanisation et solution de repli face à l'augmentation des prix des produits sur les aires urbaines principales).

Tableau 6 : représentation des taux de croissance démographique moyens par période d'observation, avec comparaison à la moyenne régionale

	75-82	82-90	90-99	99-05	My / an 75-05	ORIENTATION COMPAREE A LA REGION
Aire Urbaine de Nantes	+	++	+++	=	1,00 %	Supérieure, en fléchissement récent
AU de St-Nazaire et presqu'île guérandaise	=	--	-	=	0,58 %	Inférieure, avec des variations
Zone Est de la Loire-Atlantique	=	----	-----	=	0,31 %	Inférieure, avec des variations
Zone interstitielle Sud de la Loire Atlan.	=	=	+++	+++	1,15 %	Supérieure, de manière confirmée
Zone Nord de la Loire-Atlantique	=	---	---	++	0,56 %	Inférieure, en dépassement récent
LOIRE-ATLANTIQUE	=	+	+	+	0,86 %	Supérieure et plutôt régulière
Aire Urbaine d'Angers	+++	++	+	-	0,98 %	Supérieure, avec tassement récent
Territoire des Mauges Choletaises	++	-	---	-	0,50 %	Inférieure, depuis 1982
Pays des Vallées d'Anjou	---	---	--	-	0,33 %	Inférieure, avec redressement récent
Pays Haut Anjou Segréen	----	-----	---	=	0,20 %	Inférieure, avec redressement récent
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	---	----	----	--	0,18 %	Inférieure sur toute la période
MAINE ET LOIRE	+	=	-	-	0,63 %	Inférieure, en ralentissement depuis 90
Aire Urbaine de Laval	++	+	=	-	0,72 %	Egale, en ralentissement depuis 99
Pays de Haute Mayenne	----	----	----	--	0,13 %	Inférieure sur toute la période
Zone Sud et Est de la Mayenne	----	---	--	-	0,46 %	Inférieure avec redressement récent
MAYENNE	--	--	--	-	0,44 %	Inférieure, avec redressement récent
Aire Urbaine du Mans	--	--	--	--	0,41 %	Inférieure sur toute la période
Pays de la Haute Sarthe	-----	-----	--	-	0,18 %	Inférieure, avec redressement récent
Pays du Perche Sarthois	----	---	--	=	0,43 %	Inférieure, avec redressement récent
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	----	---	-	-	0,34 %	Inférieure sur toute la période
SARTHE	---	---	--	-	0,37 %	Inférieure sur toute la période
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	++++	+	+	+	1,04 %	Supérieure sur toute la période
Ouest Vendéen	+	++	+++	+++	1,23 %	Supérieure sur toute la période
Pays Bocage Vendéen	++	+	-	+	0,78 %	Supérieure, et plutôt régulière
Pays du Sud Vendée	---	----	----	-	0,24 %	Inférieure sur toute la période
VENDEE	+	+	=	++	0,89 %	Supérieure, et plutôt régulière
PAYS DE LA LOIRE	0,82 %	0,54 %	0,59 %	0,90 %	0,69 %	

(Sources : RGP INSEE et FILOCOM)

Mode de lecture : les signes + et - symbolisent le sens des orientations observées en comparaison des taux régionaux. Le bleu signale les taux très au-dessus de la moyenne régionale.

Analyse du desserrement des ménages

Dans une approche dynamique depuis 1982, il est intéressant de voir les tendances de desserrement sur une longue période (Cf. tableau suivant). Trois points en ressortent :

- à l'échelle régionale, on observe que le rythme de desserrement tend aujourd'hui à s'essouffler (Cf. le passage d'une moyenne annuelle de 0,98 % à 0,66 %), car le potentiel de réduction de la taille moyenne des ménages diminue en même temps que leur taille moyenne se réduit ;
- la vitesse de desserrement tient moins aux personnes âgées qu'aux modes de vie, à l'offre de formation et au dynamisme économique. Ainsi, même s'il se fait à des taux moyens inférieurs à celui de la région, le desserrement se vérifie dans les zones moins âgées et en faible croissance démographique comme la Sarthe et la Mayenne ;
- il y a une accentuation des tendances observées, ici depuis 1982. Ainsi, la Vendée (Cf. les évolutions territoriales) accélère son desserrement sous le double impact de l'arrivée de personnes âgées, du développement économique général (services à la personne, construction, tertiarisation), tandis que les zones où l'économie et la démographie sont plus à la peine, vivent un desserrement plus ralenti car reposant plus sur le vieillissement et les séparations de couples.

Tableau 7 : croissance moyenne annuelle du taux de chef de ménage

	82-90	90-99	99-05	My / an 82-05	ORIENTATION COMPAREE A LA REGION
Aire Urbaine de Nantes	=	=	-	0,82 %	Conforme en ralentissement récent
AU Saint-Nazaire et communes presqu'île guérandaise	+	=	=	0,94 %	Conforme et régulière
Zone Est de Loire-Atlantique	=	=	=	0,90 %	Conforme et régulière
Zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique	=	=	=	0,89 %	Conforme et régulière
Zone Nord de Loire-Atlantique	=	=	-	0,85 %	Conforme, en ralentissement récent
LOIRE-ATLANTIQUE	=	=	-	0,85 %	Conforme, en ralentissement récent
Aire Urbaine d'Angers	=	=	=	0,84 %	Conforme en ralentissement récent
Territoire Mauges Choletaises	+	++	++	1,08 %	Supérieur et soutenue
Pays des Vallées d'Anjou	--	-	--	0,67 %	Inférieure sur toute la période
Pays Haut Anjou Segréen	+	=	=	0,89 %	Conforme et régulière
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	++	=	+	0,95 %	Conforme avec des variations
MAINE ET LOIRE	=	=	=	0,92 %	Conforme et régulière
Aire Urbaine de Laval	-	=	+	0,90 %	Conforme avec des variations
Pays de Haute Mayenne	--	-	--	0,68 %	Inférieure sur toute la période
Zone Sud et Est de la Mayenne	--	-	--	0,70 %	Inférieure sur toute la période
MAYENNE	--	=	=	0,77 %	Inférieure, avec des variations
Aire Urbaine du Mans	+	=	+	0,91 %	Conforme et régulière
Pays de la Haute Sarthe	--	--	--	0,61 %	Inférieure sur toute la période
Pays du Perche Sarthois	--	--	--	0,60 %	Inférieure sur toute la période
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	--	--	--	0,63 %	Inférieure sur toute la période
SARTHE	=	-	=	0,78 %	Inférieure avec des variations
AU de la Roche-sur-Yon	-	+++	++	1,01 %	Supérieure et soutenue
Ouest Vendéen	+	=	=	0,90 %	Conforme et régulière
Pays Bocage Vendéen	=	++	+++	1,06 %	Supérieure et soutenue
Pays du Sud Vendée	-	=	+	0,86 %	Conforme, avec des variations
VENDEE	=	+	=	0,96 %	Conforme et soutenue
PAYS DE LA LOIRE	0,89 %	0,98 %	0,66 %	0,87 %	

(source : INSEE RGP et FILOCOM)

Mode de lecture : les signes + et - symbolisent le sens des orientations observées en comparaison des taux régionaux. Le bleu signale les taux très au-dessus de la moyenne régionale.

Le croisement entre la croissance démographique et le desserrement des ménages

Le tableau ci-après sert à faire la démonstration de la relation existante entre croissance démographique et élévation du taux de chef de ménage. Deux cas de figure dominant :

- En Loire-Atlantique et Vendée, la pression démographique exercée sur le marché du logement est la plus forte par combinaison des deux composantes. Ce constat est plus fort sur la Vendée où toutes les zones sont concernées, à l'exception du Sud de la Vendée. En Loire-Atlantique, c'est surtout l'aire urbaine de Nantes et la zone interstitielle du sud-ouest qui sont en prise avec une forte demande.
- En Maine-et-Loire, les situations sont plus mélangées et changeantes. On note, sur le plan démographique, des croissances très en retrait de celle de la région sur toutes les zones, à l'exception de l'aire urbaine d'Angers, et sur celui du desserrement des ménages, des taux conformes à la moyenne régionale, sauf en Pays des Vallées d'Anjou où il est inférieur (0,67 % contre 0,87 % de 1982 à 2005) et en Territoire des Mauges Choletaises où il est plus élevé (1,08 %).
- Enfin Sarthe et Mayenne ont une pression démographique en retrait, ce qui explique les observations de marché peu tendu, voire de vacance, y compris en parc locatif social.

Tableau 8 : rapprochement des évolutions moyennes en croissance démographique et desserrement des ménages

	My / an 75/05	POPULATION	My / an 82/05	DESSERREMENT
Aire Urbaine de Nantes	1,00 %	Supérieure, en fléchissement récent	0,82 %	Conforme en ralentissement récent
AU Saint-Nazaire et communes presqu'île Guérandaise	0,58 %	Inférieure, avec des variations	0,94 %	Conforme et régulière
Zone Est de Loire-Atlantique	0,31 %	Inférieure, avec des variations	0,90 %	Conforme et régulière
Zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique	1,15 %	Supérieure, de manière confirmée	0,89 %	Conforme et régulière
Zone Nord de Loire-Atlantique	0,56 %	Inférieure, en dépassement récent	0,85 %	Conforme, en ralentissement récent
LOIRE-ATLANTIQUE	0,86 %	Supérieure et plutôt régulière	0,85 %	Conforme, en ralentissement récent
Aire Urbaine d'Angers	0,98 %	Supérieure, avec tassement récent	0,84 %	Conforme en ralentissement récent
Territoire des Mauges Choletaises	0,50 %	Inférieure, depuis 1982	1,08 %	Supérieur et soutenue
Pays des Vallées d'Anjou	0,33 %	Inférieure, avec redressement récent	0,67 %	Inférieure sur toute la période
Pays Haut Anjou Segréen	0,20 %	Inférieure, avec redressement récent	0,89 %	Conforme et régulière
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	0,18 %	Inférieure sur toute la période	0,95 %	Conforme avec des variations
MAINE ET LOIRE	0,63 %	Inférieure, en ralentissement depuis 1990	0,92 %	Conforme et régulière
Aire Urbaine de Laval	0,72 %	Egale, en ralentissement depuis 1999	0,90 %	Conforme avec des variations
Pays de Haute Mayenne	0,13 %	Inférieure sur toute la période	0,68 %	Inférieure sur toute la période
Zone Sud et Est de la Mayenne	0,46 %	Inférieure, avec redressement récent	0,70 %	Inférieure sur toute la période
MAYENNE	0,44 %	Inférieure, avec redressement récent	0,77 %	Inférieure, avec des variations
Aire Urbaine du Mans	0,41 %	Inférieure sur toute la période	0,91 %	Conforme et régulière
Pays de la Haute Sarthe	0,18 %	Inférieure, avec redressement récent	0,61 %	Inférieure sur toute la période
Pays du Perche Sarthois	0,43 %	Inférieure, avec redressement récent	0,60 %	Inférieure sur toute la période
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	0,34 %	Inférieure sur toute la période	0,63 %	Inférieure sur toute la période
SARTHE	0,37 %	Inférieure sur toute la période	0,78 %	Inférieure avec des variations
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	1,04 %	Supérieure sur toute la période	1,01 %	Supérieure et soutenue
Ouest Vendéen	1,23 %	Supérieure sur toute la période	0,90 %	Conforme et régulière
Pays du Bocage Vendéen	0,78 %	Supérieure, et plutôt régulière	1,06 %	Supérieure et soutenue
Pays du Sud Vendée	0,24 %	Inférieure sur toute la période	0,86 %	Conforme, avec des variations
VENDEE	0,89 %	Supérieure, et plutôt régulière	0,96 %	Conforme et soutenue
PAYS DE LA LOIRE	0,69 %		0,87 %	

(source : INSEE RGP et FILOCOM)

Mode de lecture : le bleu signale les taux très au-dessus de la moyenne régionale.

LA SOCIO-ECONOMIE

L'économie participe au premier chef à la dynamique des territoires par son impact sur la démographie et l'habitat via la localisation des activités. Ce point est abordé par le croisement de plusieurs entrées :

- Les activités, la population salariée et ses évolutions
- Le taux de chômage
- Les migrations, dont une partie tient à l'orientation économique, aux besoins des entreprises et aux perspectives d'emplois en général. Le cas de l'arrivée des cadres est également pris en compte
- Enfin, un point est fait par zone d'étude ou bassin d'emplois, sur la conjoncture, les évolutions en cours et les perspectives d'avenir.

L'ÉCONOMIE DANS LA RÉGION ET LES ZONES D'ÉTUDES

Les tendances générales

La répartition de l'emploi salarié selon les grands secteurs d'activité fait apparaître quelques grandes spécificités :

- Un poids plus important du secteur tertiaire en Loire-Atlantique ainsi qu'une sous-représentation de l'industrie.
- L'industrie est plus présente en Mayenne.
- La Vendée se distingue par le poids de l'emploi dans le bâtiment et l'industrie agroalimentaire.

Ces traits se retrouvent à l'échelle des zones d'étude. En effet, l'industrie, forte en région, n'est présente, en aire urbaine principale que sur Laval. Elle est surtout présente dans toutes les zones prises entre le Mans – Laval et Angers, à quoi s'ajoutent le Bocage Vendéen et la zone de Saint-Nazaire. L'industrie est particulièrement forte en Sarthe. Les services aux entreprises sont encore peu développés et surtout concentrés sur les aires principales. Les services aux particuliers sont forts sur le littoral où se concentrent les personnes âgées attirées par le littoral et les touristes.

Tableau 9 : récapitulatif des activités économiques sur-représentées à l'échelle des territoires
(source : DADS 2004)

TERRITOIRES	SECTEURS D'ACTIVITE SURREPRESENTES
Aire Urbaine de Nantes	Services aux entreprises, activités financières
AU de St-Nazaire et presque île Guérandaise	Industrie des biens d'équipement, énergie
Zone Est de la Loire-Atlantique	Commerce, industrie des biens d'équipement, industrie agroalimentaire
Zone interstitielle Sud de la Loire-Atlantique	Industrie biens et services
Zone Nord de la Loire-Atlantique	Éducation, santé, action sociale, industrie agroalimentaire, construction
Aire Urbaine d'Angers	Services aux entreprises, Éducation – Santé – Action sociale
Territoire des Mauges Choletaises	Industrie des biens de consommation, industrie des biens intermédiaires
Pays des Vallées d'Anjou	Industrie des biens intermédiaires, agriculture et sylviculture.
Pays du Haut Anjou Segréen	Industries des biens intermédiaires, agroalimentaire, et des biens de consommation
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	Agriculture et sylviculture.
Aire Urbaine de Laval	Industrie automobile
Pays de Haute Mayenne	Industrie des biens de consommation
Zone Sud et Est de la Mayenne	-
Aire Urbaine du Mans	Activités financières, industrie automobile
Pays de la Haute Sarthe	Industrie des biens intermédiaires
Pays du Perche Sarthois	Industrie agroalimentaire, industrie des biens intermédiaires
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	Industrie agroalimentaire
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	Éducation, santé, action sociale, administration, activités immobilières
Ouest Vendéen	Services aux particuliers
Pays du Bocage Vendéen	Industrie agroalimentaire, industries des biens de consommation et des biens d'équipement
Pays du Sud Vendée	Industrie agroalimentaire, construction

Structure de l'emploi salarié en 2004

La région des Pays de la Loire se caractérise en premier lieu par l'importance de l'industrie (26 %), ensuite par un déficit de représentation en services aux entreprises (15 %) ainsi qu'en éducation, santé et action sociale (4,4 %).

Au-delà de ces effets de masse, la répartition géographique des emplois est marquée par de grandes spécialisations :

- Par département, l'industrie s'avère fort présente en dehors des aires urbaines principales, avec de l'agroalimentaire (surtout en Mayenne), des biens intermédiaires (Vendée, Sarthe et Maine-et-Loire). En Loire-Atlantique, seule la zone Est affiche une sur-représentation de l'industrie.
- Le secteur tertiaire est plus imposant sur les cinq aires urbaines principales, avec un surcroît de services aux entreprises sur l'aire urbaine de Nantes et de services financiers et immobiliers sur l'aire urbaine du Mans (Cf. poids des assurances).
- Les services aux particuliers occupent encore moins de 5 % des salariés, mais c'est une activité vouée à se développer du fait du vieillissement de la population et de l'attrait exercé sur les personnes âgées par le littoral (Vendée et Loire-Atlantique) et la Sarthe (transfert de besoins en provenance de l'île de France). Ces services sont surtout présents sur les zones qui combinent attractivité du littoral et activité touristique (Aire urbaine de Saint-Nazaire et Zone interstitielle en Loire-Atlantique, Pays Ouest Vendéen).

Évolution par secteur d'activités de la population salariée 1998 / 2004

La tendance générale est marquée par le repli des activités industrielles (fermetures, délocalisations) au profit des activités de services aux entreprises et aux particuliers. La population vieillissante ajoutée au développement du tertiaire et aux effets de la décentralisation profitent aux structures d'offres de soins et aux services administratifs.

Au-delà de ces évolutions, il faut surtout noter pour les services aux entreprises, le phénomène de transfert et / ou de développement des emplois en dehors des aires urbaines principales (Zones Est et interstitielle en Loire-Atlantique, Vallées d'Anjou et Haut Anjou Segréen dans le Maine-et-Loire, Pays de la Haute Sarthe, ...). Ces territoires plus ruraux sont moins coûteux en termes d'immobilier d'entreprise, ne sont pas contraints par une question de proximité aux grands centres (Cf. call center), et ont l'effet d'accentuer la demande de transport de centre à périphérie ou entre périphéries.

Tableau 10 : récapitulatif de la ventilation des emplois salariés par secteurs à l'échelle des territoires

	Industrie	Dont agro-alimentaire	Dont biens de consommation	Construction et transport	Services financiers et immobi.	Services aux entreprises	Commerce	Services aux particuliers	Education, santé, administration
AU de Nantes	16,01 %	2,16 %	2,31 %	12,02 %	6,23 %	22,76 %	15,38 %	4,35 %	21,96 %
AU St-Nazaire et presque-île	27,08 %	1,89 %	0,69 %	13,61 %	2,77 %	12,59 %	13,59 %	7,96 %	21,13 %
Est Loire-Atlantique	34,64 %	8,61 %	2,16 %	12,22 %	1,28 %	12,94 %	18,61 %	2,41 %	16,80 %
Z. interstitielle Sud L Atlanti.	27,57 %	5,88 %	1,36 %	13,91 %	1,89 %	7,58 %	13,07 %	7,35 %	25,36 %
Nord Loire-Atlantique	24,45 %	11,49 %	5,14 %	14,68 %	1,69 %	5,18 %	16,06 %	4,36 %	31,46 %
AU Angers	17,46 %	2,77 %	2,84 %	9,31 %	5,73 %	17,98 %	14,29 %	4,52 %	27,69 %
Territoire M. Choletaises	36,74 %	7,09 %	11,30 %	11,35 %	1,52 %	10,76 %	13,95 %	2,79 %	18,40 %
Vallées d'Anjou	38,77 %	8,43 %	3,97 %	11,09 %	0,71 %	4,12 %	11,52 %	2,83 %	18,84 %
Haut Anjou Segréen	44,23 %	10,40 %	13,76 %	11,84 %	0,73 %	7,84 %	9,69 %	3,01 %	19,10 %
Sud-Est M-et-Loire	26,76 %	7,65 %	3,72 %	11,07 %	1,81 %	9,50 %	15,15 %	5,19 %	21,89 %
AU de Laval	25,36 %	3,01 %	2,70 %	12,79 %	5,87 %	13,18 %	13,33 %	3,50 %	24,97 %
Pays de Haute Mayenne	37,49 %	8,94 %	17,29 %	12,95 %	1,00 %	7,04 %	14,09 %	2,57 %	22,36 %
Sud et Est Mayenne	40,90 %	15,23 %	3,56 %	11,74 %	0,64 %	8,58 %	12,27 %	3,11 %	20,56 %
AU du Mans	18,03 %	2,10 %	1,73 %	12,55 %	9,81 %	15,86 %	14,43 %	4,28 %	24,32 %
Haute Sarthe	42,77 %	2,32 %	5,43 %	13,44 %	1,40 %	7,55 %	12,69 %	3,88 %	16,63 %
Perche Sarthois	48,97 %	18,90 %	6,77 %	12,12 %	0,60 %	9,08 %	11,44 %	2,77 %	14,16 %
Vallées Sarthe et du Loir	45,36 %	16,36 %	6,58 %	9,13 %	1,58 %	8,82 %	11,25 %	3,09 %	17,91 %
AU Roche/Yon	17,06 %	2,06 %	4,14 %	9,99 %	5,70 %	12,11 %	15,08 %	3,52 %	35,57 %
Ouest Vendéen	25,59 %	7,08 %	3,69 %	14,24 %	3,19 %	8,55 %	17,27 %	9,53 %	17,98 %
Bocage Vendéen	49,24 %	16,32 %	11,99 %	15,37 %	1,00 %	9,51 %	9,96 %	2,72 %	10,32 %
Sud Vendée	34,40 %	10,07 %	3,88 %	13,87 %	1,57 %	8,56 %	15,15 %	3,61 %	20,04 %
L.- Atlantique	19,56 %	2,98 %	2,11 %	12,44 %	5,07 %	19,39 %	15,22 %	4,91 %	22,00 %
M-et-Loire	26,69 %	5,29 %	6,08 %	10,33 %	3,55 %	13,68 %	13,86 %	3,92 %	23,44 %
Mayenne	32,48 %	7,67 %	6,72 %	12,56 %	3,27 %	10,41 %	13,25 %	3,16 %	23,17 %
Sarthe	28,63 %	6,88 %	3,51 %	11,92 %	6,57 %	13,15 %	13,35 %	3,84 %	21,34 %
Vendée	32,07 %	9,14 %	6,42 %	13,49 %	2,91 %	9,73 %	14,15 %	5,11 %	20,21 %
Pays de la Loire	25,81 %	5,51 %	4,30 %	12,07 %	4,46 %	14,77 %	14,27 %	4,41 %	21,98 %

(source : DADS 2004)

Mode de lecture : le bleu signale les taux très au-dessus de la moyenne régionale.

Tableau 11 : évolution de la ventilation des emplois salariés par secteurs à l'échelle des territoires entre 1998 et 2004

EVOLUTION STRUCTURE DES EMPLOIS 1998/2004	Total industrie	Dont biens de consommation	dont équipements et biens intermé.	Services aux entreprises	Services aux particuliers	Transport et construction	Education, santé, act. sociale, administration
Aire Urbaine de Nantes	0,07 %	-2,08 %	0,46 %	6,17 %	2,85 %	3,17 %	3,48 %
AU St-Nazaire et presque l'île Guérandaise	2,01 %	-5,06 %	2,25 %	2,94 %	3,39 %	2,91 %	2,95 %
Est Loire-Atlantique	0,46 %	-0,54 %	0,53 %	6,85 %	4,15 %	4,53 %	3,22 %
Z. interstitielle Sud Loire-Atlantique	4,22 %	-7,58 %	5,21 %	11,83 %	1,79 %	5,01 %	3,30 %
Nord Loire-Atlantique	-0,31 %	-2,02 %	0,18 %	-1,94 %	3,06 %	3,23 %	2,67 %
Aire Urbaine d'Angers	-0,89 %	-3,49 %	-0,33 %	3,19 %	1,47 %	2,01 %	2,54 %
Territoire M. Choletaises	-2,15 %	-7,46 %	1,08 %	5,63 %	1,85 %	3,60 %	3,19 %
Pays Vallées d'Anjou	2,14 %	-3,77 %	3,00 %	9,62 %	1,53 %	2,42 %	2,07 %
Haut Anjou Segréen	1,02 %	-0,85 %	1,95 %	8,45 %	1,79 %	0,44 %	3,94 %
Sud-Est M-et-Loire	0,69 %	-2,74 %	1,33 %	3,21 %	2,08 %	2,80 %	2,74 %
Aire Urbaine de Laval	-0,43 %	-1,99 %	-0,23 %	3,68 %	1,69 %	2,97 %	3,23 %
Pays de Haute Mayenne	-1,32 %	-1,72 %	-0,98 %	6,03 %	1,46 %	2,56 %	2,47 %
Sud et Est Mayenne	-0,14 %	-5,63 %	0,52 %	-6,75 %	2,90 %	1,28 %	2,40 %
Aire Urbaine du Mans	-2,58 %	-13,13 %	-0,75 %	3,21 %	2,03 %	1,23 %	2,17 %
Haute Sarthe	0,42 %	-1,72 %	0,77 %	10,85 %	1,31 %	2,11 %	-0,54 %
Perche Sarthois	0,46 %	-3,70 %	1,25 %	3,70 %	3,03 %	2,66 %	2,93 %
Vallées Sarthe et du Loir	0,91 %	-4,69 %	2,12 %	1,93 %	3,12 %	1,18 %	3,07 %
Aire Urbaine Roche/Yon	-0,46 %	-4,73 %	1,23 %	-3,06 %	4,03 %	3,43 %	4,43 %
Ouest Vendéen	3,62 %	-4,70 %	5,65 %	7,50 %	3,30 %	3,14 %	4,19 %
Pays Bocage Vendéen	2,65 %	-2,95 %	5,03 %	7,02 %	2,38 %	3,12 %	3,33 %
Pays du Sud Vendée	1,64 %	-1,79 %	2,14 %	4,56 %	2,26 %	3,05 %	1,02 %
Loire -Atlantique	0,71 %	-2,34 %	1,13 %	5,84 %	2,97 %	3,29 %	3,34 %
Maine-et-Loire	-0,86 %	-5,41 %	0,82 %	3,88 %	1,66 %	2,48 %	2,75 %
Mayenne	-0,61 %	-2,37 %	-0,12 %	1,54 %	1,91 %	2,44 %	2,85 %
Sarthe	-0,69 %	-7,51 %	0,59 %	3,29 %	2,25 %	1,46 %	2,22 %
Vendée	2,28 %	-3,48 %	4,16 %	2,56 %	3,13 %	3,17 %	3,69 %
Pays de la Loire	0,22 %	-4,35 %	1,35 %	4,24 %	2,53 %	2,75 %	3,04 %

(source : DADS)

Mode de lecture : le bleu signale les taux avec sur-représentation par rapport à la moyenne régionale, le jaune représente les cas de sous-représentation.

La répartition de la population âgée de plus de 15 ans par CSP (RGP 1999)

En comparaison de la France, la région des Pays de la Loire se caractérise par le poids des ouvriers et la faiblesse des cadres et professions intellectuelles. Significativement, il y a aussi plus de retraités en Mayenne, dans la Sarthe et en Vendée, soit deux départements plus ruraux et un département attractif compte tenu de ses aménités environnementales. Enfin, les ouvriers sont moins présents en Loire-Atlantique, où les professions intermédiaires et les cadres sont plus représentés par impact de sièges sociaux et d'une plus grande implantation du tertiaire.

Tableau 12 : répartition de la population âgée de plus de 15 ans par CSP

	Loire Atl.	M-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire	France
Autres inactifs	24,00 %	22,40 %	17,80 %	19,60 %	20,20 %	21,70 %	23,60 %
Retraités	21,20 %	22,90 %	26,50 %	25,90 %	26,80 %	23,80 %	22,10 %
Ouvriers	14,90 %	18,70 %	19,60 %	18,80 %	19,00 %	17,50 %	14,70 %
Employés	16,60 %	14,80 %	14,00 %	16,00 %	14,80 %	15,60 %	16,20 %
Professions inter.	12,80 %	10,90 %	10,00 %	10,50 %	9,20 %	11,10 %	12,00 %
Cadres, prof. Intel.	6,10 %	4,60 %	3,50 %	4,20 %	3,10 %	4,70 %	6,60 %
Artisans, commerc	3,30 %	3,20 %	3,30 %	3,10 %	3,90 %	3,30 %	3,50 %
Agriculteurs	1,30 %	2,40 %	5,40 %	1,80 %	2,90 %	2,30 %	1,30 %

(source : RGP 1999)

Mode de lecture : le bleu signale les taux avec surreprésentation par rapport à la moyenne régionale,

Évolution du marché de l'emploi

Les demandeurs d'emploi de catégorie 1 sont les personnes à la recherche d'un emploi à durée indéterminée, immédiatement disponibles et ayant travaillé au moins 78 heures dans le mois.

Le marché de l'emploi évolue de manière favorable en région. Le taux de chômage régional était de 7,6 % à fin 2006. L'évolution sur un an est positive (-0,7 %), et se constate sur l'ensemble des zones d'emploi. Chômage et évolution du chômage varient fortement entre zones. Tout le département de la Loire-Atlantique est concerné par les baisses les plus importantes du taux de chômage, ainsi que les zones d'emploi d'Angers (-1 %) et de Vendée Ouest (-1,1 %).

Les zones où l'évolution positive est plus modeste se partagent en deux groupes :

- En Mayenne et Vendée, les réductions sont plus faibles car le chômage y est moins élevé, ce qui réduit de fait le potentiel de baisse.
- Seules les zones d'emploi du Mans et de Saumur-Baugé (Pays des Vallées d'Anjou + Zone Sud-

Est du Maine-et-Loire) ont des taux de chômage et des orientations de marché de l'emploi moins bons qu'en région Pays de la Loire.

Tableau 13 : le niveau de chômage et son évolution récente par zones d'emploi

ZONES D'ETUDE	ZONES D'EMPLOI	Fin 2005	Fin 2006	Tendance 2005-2006
Aire Urbaine de Nantes	Nantes	8,9 %	8,0 %	- 0,9 %
AU St-Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande	Saint-Nazaire	10,2 %	9,2 %	- 1,0 %
Zone interstitielle Sud Loire-Atlantique				
Zone Est de Loire-Atlantique	Châteaubriant	8,3 %	7,5 %	- 0,8 %
Zone Nord de Loire-Atlantique				
Aire Urbaine d'Angers	Angers	9,4 %	8,4 %	- 1,0 %
Territoire des Mauges Choletaises	Choletais	6,7 %	6,0 %	-0,7 %
Pays des Vallées d'Anjou	Saumur-Baugé	9,0 %	8,6 %	-0,4 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire				
Aire Urbaine de Laval	Laval	6,4 %	5,9 %	-0,5 %
Pays Haut Anjou Segréen	Segréen-Sud-Mayenne	5,9 %	5,3 %	-0,6 %
Zone Sud et Est de la Mayenne				
Pays de Haute Mayenne	Mayenne Nord et Est	6,0 %	5,2 %	-0,8 %
Aire Urbaine du Mans	le Mans	8,9 %	8,5 %	-0,4 %
Pays de la Haute Sarthe	Sarthe-Nord	7,3 %	6,7 %	-0,6 %
Pays du Perche Sarthois				
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	Sarthe-Sud	7,6 %	7,4 %	-0,2 %
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	La Roche / Yon	7,2 %	6,6 %	-0,6 %
Ouest Vendéen	Vendée Ouest	9,9 %	8,8 %	-1,1 %
Pays Bocage Vendéen	Vendée Est	5,1 %	4,6 %	-0,5 %
Pays du Sud Vendée	Vendée Sud	7,9 %	7,1 %	-0,8 %
Pays de la Loire		8,3 %	7,6 %	-0,7 %

(source : DRTEFP)

La migration des cadres en région Pays de la Loire

Les données détaillées les plus récentes remontent au recensement de 1999 qui constitue le dernier apport disponible sur le phénomène migratoire à l'échelle des territoires.

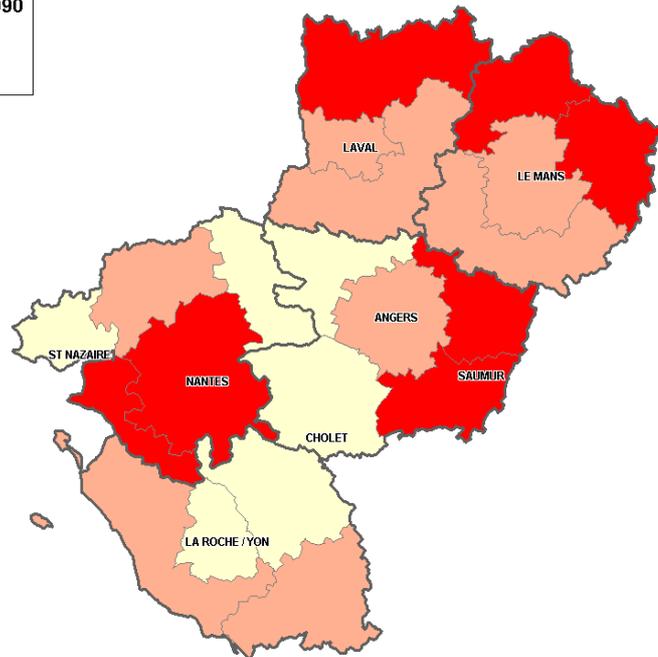
L'attraction des cadres sur la région ne se fait pas partout de la même manière. L'aire urbaine de Nantes est la seule à être clairement attractive pour les cadres. Il faut dire que la Loire-Atlantique

est le seul département où le volume d'emplois progresse dans tous les secteurs, et que le secteur des finances et de services aux entreprises, utilisatrices de cadres, se développe beaucoup sur l'aire urbaine de Nantes.

Cette attractivité s'exerce également sur l'Est de la région, en particulier en Sarthe, Mayenne, et sur des territoires Est du Maine-et-Loire. Ces zones sont les plus en prise à des influences limitrophes (on pense notamment à la proximité de l'Île-de-France, à celle de la Normandie, et à l'axe Angers - Tours), ces influences pouvant se combiner localement à des évolutions positives selon les secteurs (ceux des assurances et de l'industrie automobiles pèsent dans l'évolution).

**Poids des cadres en 1999
qui ne résidaient pas dans la région en 1990**

- 0,285 - 0,366
- 0,233 - 0,272
- 0,172 - 0,233



(source : INSEE – RGP)

ÉCONOMIE, TENDANCES ET PERSPECTIVES PAR ZONE D'ÉTUDE

Les pages suivantes proposent une synthèse de l'économie régionale, déclinée à l'échelle des zones d'étude. La correspondance entre les 21 zones d'étude et les 16 bassins d'emplois couvrant la région, est toujours précisée pour éclairer les conflits de frontières².

On retiendra en particulier de cette synthèse :

- La forte volonté d'accompagner le rééquilibrage entre l'industrie et les autres activités. L'industrie est un savoir-faire dont la région ne manque pas. Mais les fermetures brutales et massives ont traumatisé les esprits et les acteurs locaux désirent aujourd'hui opérer une diversification réussie, en valorisant les compétences industrielles actuelles (avec à la clef le maintien des emplois) tout en les faisant évoluer. Les acteurs visent une industrie plus qualifiée, plus ouverte sur l'extérieur en termes de marchés, de recherche et de formation.
- D'un point de vue stratégique, les bassins d'emplois jouent sur l'offre de terrain et de plateformes logistiques.
- La région s'est dotée de pôles de compétitivité. Ils sont dans leur dynamique de création, et ne structurent pas encore l'économie régionale.

Aire Urbaine de Nantes (zone d'emploi correspondante : zone d'emploi de Nantes)³

La zone d'emploi de Nantes représente 27,29 % de l'emploi régional. Elle est, avec celle d'Angers, la seconde zone urbaine où l'emploi est le **moins concentré** en secteurs **et le plus dispersé** en nombre d'établissements. Ceci procure une plus grande protection des emplois, face à des crises de secteur comme à des mesures de délocalisation.

Principaux secteurs employeurs privés : le commerce de gros et intermédiaire, la construction, le commerce de détail et réparation, les services aux entreprises (conseil et assistance en fort développement, ingénierie informatique), les transports, les activités financières. La zone de Nantes dispose aussi d'une ancienne activité métallurgique, mais qui ne lui est pas spécifique, actuellement dans une phase de récession.

L'évolution de l'emploi a été positive, avec des taux de création d'emplois très supérieurs à la moyenne régionale. Le faible développement des navettes interzones indique qu'il s'est agi de créations concentrées sur le périmètre de la zone nantaise. L'industrie se maintient comme sur le département, mais il faut retenir une tendance légère au desserrement industriel en raison de transferts d'activités en périphérie pour récupérer la valeur du foncier vendu.

² : L'essentiel des informations sur l'économie régionale provient des documents suivants : « Concentration et Spécialisation de l'Emploi », Observatoire régional des mutations économiques des Pays de la Loire, novembre 2004 ; « Etude prospective régionale », INSEE, avril 2005 ; « L'année économique de l'Ouest », hors série *La Lettre API*, janvier 2007.

³ Sur le plan économique, les aires urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire jouent la complémentarité après s'être longtemps positionnées en rivales. Ainsi l'opposition appuyée entre industrie et services pour ces deux zones doit être dépassée. L'économie à l'échelle locale est plus appréhendée comme secteurs qui s'épaulent dans le développement comme dans l'adversité. La zone d'emploi de Nantes déborde sur le Sud du territoire de la Zone Est de Loire-Atlantique.

Enfin, une augmentation de la population active est prévue, au moins jusqu'en 2015, par l'effet combiné de la démographie, du taux d'activité et des migrations positives.

L'aire urbaine de Saint-Nazaire et les communes de la presqu'île Guérandaise associées à la zone interstitielle du Sud-ouest de la Loire-Atlantique (zone d'emploi correspondante : Saint-Nazaire)

La zone d'emploi de Saint-Nazaire représente 7,6 % de l'emploi régional. Dans cette zone l'offre d'emplois est concentrée par un nombre limité d'entreprises, avec un degré de spécialisation moyen. Cette dernière donnée dissimule le poids majeur détenu par les constructions navale, aéronautique et ferroviaire, d'où une très forte sensibilité aux à-coups de ces secteurs.

Principaux secteurs employeurs privés : la construction navale et l'aéronautique, l'hôtellerie et la restauration, les services personnels et domestiques, les services opérationnels aux entreprises (gardiennage, nettoyage, etc.), l'industrie des équipements mécaniques.

La zone d'emploi de Saint-Nazaire est à classer dans les zones urbaines dynamiques. Elle a connu une progression des emplois supérieure à la région entre 1990 et 1999 après une phase de régression entre 1982 et 1990. L'industrie n'y a pas connu de perte d'emplois depuis quinze ans. La population active a également progressé grâce à l'augmentation de l'activité féminine. La bonne santé économique du secteur a contribué au gonflement de la population active, ce qui explique la persistance d'une progression du chômage, même ralentie par rapport à la décade précédente.

A l'horizon 2015, la population active devrait opérer un fléchissement. En seraient responsables un facteur démographique négatif ainsi qu'un déficit migratoire. L'inflexion apparaîtrait dès 2007. La population active se caractériserait également par une part des plus de 50 ans (24 %) plus importante que la moyenne régionale.

Zone Nord de la Loire-Atlantique et Zone Est de la Loire-Atlantique (zone d'emploi correspondante : Châteaubriant)

La zone compte 1,7 % de l'emploi régional. L'emploi se fait à la fois concentré et spécialisé. Il est par conséquent vulnérable aux crises de secteur et aux mesures de délocalisation de production.

Les principaux secteurs employeurs privés sont la construction (en phase d'essor important), l'industrie textile, le commerce de détail, la métallurgie et transformation des métaux, le commerce et la réparation automobile.

L'évolution de l'emploi compte parmi les plus défavorables de la région, en dépit d'une très légère progression durant les années 1990. Cela s'explique par une orientation négative de la démographie et le départ important d'actifs. La population active ayant entre temps continué à augmenter, on observe une légère augmentation du chômage de même qu'une progression des déplacements quotidiens entre le domicile et un travail trouvé dans une autre zone.

La population active devrait diminuer de l'ordre de 5 % d'ici 2015, sachant que les prévisions les plus récentes annonçaient l'amorce du mouvement dès 2005. Les migrations résidentielles négatives couplées à des effets démographiques tout aussi négatifs sont à l'origine de la tendance.

L'aire urbaine d'Angers (zone d'emploi correspondante : Angers)

La zone d'emploi d'Angers représente 12,3 % de l'emploi régional. L'emploi s'y trouve aussi peu concentré en secteurs et en entreprises que sur la zone d'emploi de Nantes. Ceci procure une plus grande protection des actifs employés, face à des crises de secteur comme à des mesures de délocalisation.

Les principaux secteurs employeurs privés sont la construction, le commerce de détail et la réparation automobile, le commerce de gros et intermédiaire, les activités financières, les industries agro-alimentaires, les activités financières (spécificités locales, avec effectifs constants sur 12 ans), les équipements électriques et électroniques (très spécifiques, mais en phase de perte d'emplois depuis 2002).

Après une période de perte d'emploi entre 1982 et 1990 (notamment dans le secteur de l'électronique), la zone a pris un rythme de création supérieur à la moyenne régionale, mesuré jusqu'en 1999. Les acteurs locaux ont réussi à relancer la filière électronique. D'autres projets agro-alimentaires apportent de la diversité dans la demande de main-d'œuvre (viande et biscuits). Les services se développent aussi (centres d'appels, pôle assurances et prévention) d'où la croissance continue des emplois salariés dans le secteur privé hormis en 2003. D'un point de vue stratégique, les acteurs locaux cherchent à développer des petits blocs d'emplois cohérents et moins exposés aux retournements de marché.

L'augmentation du taux d'activité de la population, malgré des migrations résidentielles négatives, a réduit l'effet positif de la création d'emplois sur le chômage, en légère hausse.

On prévoit une augmentation de la population active, au moins jusqu'en 2015 de l'ordre de 10 %, et globalement ininterrompue à l'horizon de 2030. Avec les années, plusieurs traits vont caractériser la population active : la féminité, le poids plus faible des plus de 50 ans en comparaison de la région. La zone d'Angers peut compter sur son potentiel démographique pour l'accroissement de sa population active. 2020 devrait marquer un retournement de tendance, avec un ralentissement prononcé de la croissance du volume d'actifs.

Le territoire des Mauges Choletaises (zone d'emploi correspondante : Cholet)

Dans cette zone qui regroupe 6,9 % de l'emploi, l'activité s'avère à la fois spécialisée en termes de secteurs et dispersée en termes d'établissements. La structure d'emploi est donc vulnérable à une difficulté sectorielle.

Les principaux secteurs employeurs privés sont les secteurs de l'habillement, le travail du cuir, les industries du bois et du papier, la chimie, le caoutchouc, l'industrie plastique, les industries agro-alimentaires, l'industrie des équipements mécaniques.

L'évolution de l'emploi est en retrait de celle de la région depuis 1982, avec une diminution jusqu'en 1990, puis une moindre progression de l'emploi de 1990 à 1999. Le départ d'actifs a contribué à freiner la croissance de la population active totale et la croissance du chômage.

La population active devrait diminuer de l'ordre de 4 % d'ici 2015, sachant que les prévisions les plus récentes annonçaient l'amorce du mouvement dès 2005. Les migrations résidentielles négatives couplées à des effets démographiques tout aussi négatifs sont à l'origine de la tendance. A noter une plus grande part d'actifs de 50 ans et plus que sur l'ensemble de la région.

La zone Sud-Est de Maine-et-Loire et le Pays des Vallées d'Anjou (zone d'emploi correspondante : Saumur-Baugé)

L'emploi de la zone représente 2,9 % du total régional. Il se caractérise en étant à la fois peu spécialisé en termes de secteurs et dispersé en termes d'établissements. La structure d'emploi est donc assez typique, eu égard à l'identité rurale du secteur. Cette configuration est de nature à permettre au secteur de pouvoir faire face aux difficultés éventuelles d'un secteur surreprésenté.

Les principaux secteurs employeurs privés sont les industries agro-alimentaires (réelle spécificité), la métallurgie, la transformation des métaux, la chimie-caoutchouc-plasturgie, les industries des équipements électriques et électroniques, l'hôtellerie-restauration.

Sur la période 1982-1999, la zone a un marché de l'emploi en retrait de la région. Ainsi, l'augmentation de l'emploi depuis 1990 est inférieure à celle de la région. La zone a vu la progression du chômage limitée par le développement des migrations quotidiennes sur d'autres secteurs.

On prévoit une évolution négative de la population active d'ici 2015. La perte serait de 2 à 3 % par rapport à 1999. La zone souffre en particulier, et depuis plusieurs années, d'un solde migratoire négatif. A partir de 2006, la composante démographique doit agir de manière négative, ce qui amplifiera la perte de population active.

Le Pays du Haut Anjou Ségréen et la partie Sud de la zone Sud et Est de la Mayenne (zone d'emploi correspondante : Ségréen – Sud Mayenne)

NB : zone d'emploi du Ségréen Sud Mayenne, en commun avec le Sud de la Mayenne.

L'emploi (2,1 % du total régional) se caractérise par sa **concentration** et sa **forte spécialisation**, ce qui est typique des zones rurales. Ceci induit une vulnérabilité importante aux fluctuations de conjoncture des secteurs d'activité représentés.

Les principaux secteurs employeurs privés sont la chimie-caoutchouc-plasturgie (typique de la zone), les industries agro-alimentaires (avec des effectifs en diminution), la construction, la métallurgie et la transformation des métaux (plus marginal mais emplois en forte progression). La zone parvient ces derniers temps à se développer sur des secteurs, certes peu nombreux, mais dynamiques.

Sur la période 1982-1999, la zone a un marché de l'emploi en retrait de la région. Ainsi, l'augmentation de l'emploi depuis 1990 est inférieure à celle de la région. La progression de la population active a été également moins forte en raison du volume de départs d'actifs. Les migrations négatives des jeunes actifs expliquent la progression limitée du chômage.

On prévoit une évolution négative de la population active d'ici 2015. La perte serait de 2 à 3 % par rapport à 1999. La zone souffre en particulier et depuis plusieurs années, d'un solde migratoire négatif. A partir de 2010, la composante démographique agira également de manière négative, ce qui amplifiera la perte de population active.

L'aire urbaine de Laval (zone d'emploi correspondante : Laval)

NB : la zone d'emploi de Laval déborde légèrement au Sud et au Nord de l'Aire urbaine de Laval, en même temps qu'elle est un peu moins large.

L'emploi (4,5 % du total régional) est parmi le moins spécialisé de la région (avec le Mans et la Vendée Sud), mais il est **plus concentré** dans un nombre limité d'entreprises. La diversité de l'économie du territoire lui permet d'être un peu à l'abri des à-coups sectoriels, à condition bien sûr que les problèmes éventuels ne surviennent pas sur les grosses unités d'emplois.

Il existe quelques filières historiques : l'agroalimentaire (dont Lactalis, 1200 emplois dont 300 cadres supérieurs), l'automobile, la plasturgie, l'électronique, le textile. Les principaux secteurs employeurs privés sont : la construction, le transport, le commerce, les services aux entreprises.

Malgré des pertes d'emplois progressives, l'industrie est encore importante sur le bassin (25 % des emplois sur le bassin pour une moyenne régionale de 21 %). Il y a localement la volonté de retenir les emplois actuels liés à l'industrie, par la signature de contrats de site par les collectivités locales, et la valorisation d'une main-d'œuvre de culture industrielle de qualité. Il existe également une volonté de développer les services. Plusieurs démarches sont entreprises dans ce sens :

- un repositionnement de l'emploi vers le high-tech : création il y a dix ans d'un centre de ressources technologiques en réalité virtuelle (le Clarte) et d'un centre de culture scientifique technique et industrielle (CCSTI) ;
- le développement de centres d'appels (Macif, Crédit Mutuel, Techniphone, The Phone House) ;

- le développement de la logistique : zone multimodale prévue à Argentré ;
- le développement de l'enseignement supérieur et la recherche pour développer des métiers à forte valeur ajoutée : objectif de porter le nombre des étudiants à 5000 en 2007 ;
- le développement d'un pôle tertiaire autour de la gare de Laval en prévision de la ligne à grande vitesse contournant Le Mans en 2013 et mettant Laval à 1h15 de Paris.

L'évolution globale de l'emploi a été positive, avec des taux de création d'emplois supérieurs à la moyenne régionale. Les créations d'emplois ayant été supérieures à l'accroissement de la population active, une part des nouveaux emplois a été occupée par des actifs résidant dans une autre zone.

Il y a une prévision de stabilisation de la population active, au moins jusqu'en 2015, en raison d'un impact négatif des migrations résidentielles.

La Haute Mayenne et l'Est de la zone Sud et Est de la Mayenne (zone d'emploi correspondante : Mayenne Nord et Est)

L'emploi de la zone (3,1 % du total régional) s'avère spécialisé en termes de secteurs et dispersé en termes d'établissements. La zone est par conséquent exposée aux à-coups de conjoncture sur les secteurs d'activité présents.

Les principaux secteurs employeurs privés sont les industries agro-alimentaires (abattoirs et fromagerie), la construction, l'édition-imprimerie reproduction, la pharmacie, le commerce de gros et intermédiaire, le commerce de détail et la construction. Les secteurs du transport et des services opérationnels aux entreprises ne représentent pas encore un poids important dans l'emploi mais sont en plein essor.

La zone affiche des performances en emploi parmi les plus mauvaises. L'emploi est en diminution continue depuis 1982. Si la population active a très peu augmenté, on enregistre dans le même temps plus de départs chez les jeunes en formation et les actifs. La progression des déplacements quotidiens pour raison de travail dans d'autres zones a permis d'amoindrir l'étendue du chômage. Pour toutes ces raisons, la zone apparaît en proie à une dynamique défavorable.

On prévoit une évolution négative de la population active d'ici 2015. La perte serait de 2 à 3 % par rapport à 1999. La zone souffre en particulier, et depuis plusieurs années, d'un solde migratoire négatif. A partir de 2006, la composante démographique doit agir de manière négative, ce qui amplifiera la perte de population active.

L'aire urbaine du Mans (zone d'emploi correspondante : le Mans)

[NB : la zone d'emploi du Mans est plus étendue que l'aire urbaine dans un axe de prolongement Nord-Ouest, jusqu'à rejoindre le département de la Mayenne.]

L'emploi (11 % du total régional) est parmi le moins spécialisé de la région (avec Laval et la Vendée Sud), mais il est plus concentré dans un nombre limité d'entreprises. Les principaux secteurs employeurs privés sont les activités financières de banque et d'assurances, l'industrie automobile, les services opérationnels (gardiennage, intérim), les transports.

Le Mans est la seule zone d'emploi urbaine où le taux de création d'emplois entre 1990 et 1999 était inférieur à celui de la région. Le chômage a progressé malgré une diminution du nombre d'actifs et du taux d'activité féminine.

Marqué par le déclin spectaculaire de la filière électronique (Philips de 2700 à 700 salariés en 5 ans), le territoire s'est lancé dans une politique de maintien et d'évolution d'une base industrielle solide autour de l'automobile (autos et tracteurs), avec de gros efforts de formation pour compenser le manque de qualification actuel. Il y a aussi la volonté de jouer la carte tertiaire et celle de la logistique. Plusieurs développements sont à signaler :

- les activités de service à la personne (Pacifica) ;
- la création de centres d'appels (2000 emplois) ;
- l'apport d'activités liées au tertiaire supérieur avec le centre d'ingénierie de la SNCF ;
- l'essor du domaine logistique favorisé par l'arrivée de l'autoroute A28 reliant la Normandie à la Touraine (Cf. zone Monnet à Allonnes au Sud-Est du Mans).

Sur le plan de l'emploi, la zone résiste mieux aujourd'hui que dans le reste de la Sarthe, et notamment le Sud qui a subi des dommages (dans le meuble – Pelletey, au Lude, literie Recticel). Il existe encore de réels potentiels de développement d'emplois en logistique. Le territoire dispose aussi d'autres atouts : des moyens de communication et la proximité de Paris, la disponibilité de foncier pour les entreprises, le potentiel de l'économie résidentielle des personnes âgées qui préfèrent s'installer au Mans pour une question de moindre coût, la filière acoustique portée par l'université.

Est prévue une diminution de la population active à l'horizon 2015, en raison d'un effet démographique négatif et d'un déficit migratoire.

Pays de la Haute Sarthe et Pays du Perche Sarthois (zone d'emploi correspondante : Sarthe Nord)

L'emploi (2,55 % du total régional) se caractérise par sa **concentration** et sa **forte spécialisation**, ce qui est assez typique des zones rurales. C'est la configuration la moins favorable sur le plan de l'exposition au risque économique et de décision de délocalisation.

Les principaux secteurs employeurs privés sont les industries agro-alimentaires (12 % de l'emploi

total), la chimie-caoutchouc-plasturgie (8 % de l'emploi), la construction et la métallurgie. Tous ces secteurs connaissent actuellement une conjoncture favorable. Le secteur des services aux entreprises, conseils et assistance, ainsi que les services opérationnels sont signalés en pleine expansion.

La zone affiche des performances en emploi parmi les plus médiocres. L'emploi est en diminution continue depuis 1982. Si la population active a très peu augmenté, on enregistre dans le même temps plus de départs chez les jeunes en formation et les actifs. La progression des déplacements quotidiens pour raison de travail dans d'autres zones a permis d'amoinrir l'étendue du chômage. Ces données montrent que les évolutions plutôt favorables pour les principales activités de la zone ne se traduisent pas vraiment sur le plan de l'emploi, preuve de modifications des modes de faire et de la vulnérabilité de la structure économique locale. Pour toutes ces raisons, la zone apparaît dans une mauvaise conjoncture.

Une diminution de la population active est prévue dès 2005, pour aboutir à une réduction moyenne de 4 % à l'horizon 2015. Vont se conjuguer négativement la structure démographique et le solde résidentiel. A noter aussi que c'est sur cette zone que la part des 50 ans et plus sera la plus élevée en région en 2015.

Pays de la Vallée de la Sarthe et de la Vallée du Loir (zone d'emploi correspondante : Sarthe Sud)

L'emploi de la zone (3,1 % du total régional) est à la fois **concentré** et **spécialisé**. C'est un caractère typique des secteurs ruraux. La zone se trouve par là même très exposée à des risques de fermeture ou de délocalisation d'entreprises.

Les principaux secteurs employeurs privés sont les industries agro-alimentaires (16 % de l'emploi total), la métallurgie et la transformation des métaux, l'industrie des équipements du foyer (très concurrentiel), les équipements mécaniques.

Sur la période 1982-1999, la zone a un marché de l'emploi en retrait de la région, avec une augmentation de l'emploi depuis 1990 inférieure à l'ensemble des Pays de la Loire. La zone a vu la progression du chômage limitée par le développement des migrations quotidiennes sur d'autres secteurs. Ces évolutions résultent de la vulnérabilité structurelle de l'économie locale. En effet, la concentration et la spécialisation du tissu économique font que la balance entre le développement et le tassement des différents secteurs ne se traduit pas de manière positive sur le plan de l'emploi.

A l'horizon 2015, la population active devrait continuer à progresser, pour ensuite se tasser et réduire. L'évolution positive attendue au moins dans les dix ans tiendra principalement d'une augmentation du taux d'activité, puis d'une structure démographique favorable. Ainsi, en 2015, la population active de la zone devrait se caractériser à la fois par l'importante proportion des moins de 25 ans (la plus élevée de la région) et par l'importance des plus de 50 ans.

Aire urbaine de la Roche-sur-Yon (zone d'emploi correspondante : la Roche / Yon)

La zone de la Roche-sur-Yon (5,5 % de l'emploi régional) est la seule à disposer d'une structure d'emploi à la fois **concentrée** de par la taille importante de quelques gros établissements et **non spécialisée** grâce à la diversité des activités.

Les principaux secteurs employeurs privés sont la construction, le commerce de détail, la réparation automobile, les industries agro-alimentaires.

La Roche-sur-Yon compte parmi les trois zones régionales les plus dynamiques en matière de création d'emplois, notamment sous l'influence de la construction. Mais en 2005, et pour la première fois en Vendée, le nombre d'emplois dans les services a dépassé ceux de l'industrie, sous l'influence de l'immobilier, des transports, des services nouveaux aux entreprises et à la personne.

L'augmentation sensible du chômage depuis 1990 n'est pas due à une perte d'emplois mais à l'importance de l'afflux d'actifs du fait de migrations résidentielles et de la hausse de l'activité féminine.

La population active devrait augmenter d'ici 2015, principalement en raison des migrations résidentielles.

Ouest Vendéen (zone d'emploi correspondante : Vendée Ouest)

L'emploi (3,9 % du total régional) se caractérise par sa **dispersion** et sa **forte spécialisation**, ce qui le rend accessible à des difficultés sectorielles.

Les principaux secteurs employeurs privés sont l'hôtellerie-restauration (très forte progression) ; les activités immobilières ; la construction navale, aéronautique et ferroviaire ; la construction (forte spécificité) ; le commerce de détail (forte spécificité) le commerce et la réparation automobile ; les services personnels et domestiques ; l'industrie agro-alimentaire (forte progression de l'emploi). L'économie locale est sans surprise très révélatrice de sa fonction résidentielle et touristique.

La zone est dans une dynamique positive sur le plan de la création d'emplois et de l'attractivité de la main-d'œuvre.

Le Bocage Vendéen (zone d'emploi correspondante : Vendée Est)

L'offre d'emploi (3,9 % du total régional) se fait **dispersée** et **fortement spécialisée**, d'où une grande vulnérabilité sectorielle.

Les principaux secteurs employeurs privés sont les industries agro-alimentaires (18 % de l'emploi total, avec volailles et pâtisserie industrielle), les industries du bois et du papier, les industries de biens d'équipements mécaniques (en croissance depuis dix ans).

La Vendée Est est une des deux zones rurales les plus dynamiques sur le plan économique. Le taux de création d'emplois est supérieur à celui de la région depuis vingt ans et de surcroît le plus élevé de toutes les zones entre 1990 et 1999 (17,9 créations pour 1000 actifs). Le taux de chômage se situe sous la barre des 5 % sur le secteur des Herbiers.

La très bonne orientation du marché de l'emploi a été satisfaite par l'arrivée d'actifs jeunes, la hausse de l'activité féminine, la réduction de la population active sans emploi. Malgré cela, la zone souffre d'un manque de main-d'œuvre, notamment en métallurgie. Elle a également favorisé un accroissement des navettes quotidiennes avec d'autres zones.

A l'horizon 2015, la population active devrait continuer à progresser, principalement en raison d'un

effet démographique positif, et plus modestement du fait de l'augmentation du taux d'activité. Comparée aux autres zones, les plus de 55 ans occuperont la part la plus faible de la population active (8,7 %).

Le Sud Vendée (zone d'emploi correspondante : Vendée Sud)

L'offre d'emploi (2,4 % du total régional) se fait **assez concentrée** en un nombre limité d'entreprises et peu **spécialisée** en termes de secteurs.

Les principaux secteurs employeurs privés sont la construction, les industries agro-alimentaires (plus gros indice de concentration et de spécialisation), le commerce de détail et réparation, les équipements mécaniques. Les secteurs en développement, et plus modestes en masse d'emplois, sont l'industrie du bois et du papier, et l'industrie automobile. Les secteurs spécifiques les plus en développement sont l'industrie des équipements mécaniques et la métallurgie et transformation des métaux.

Sur la période 1982-1999, la zone a un marché de l'emploi en retrait de la région. Ainsi, l'augmentation de l'emploi depuis 1990 est inférieure à celle de la région, ce qui explique en partie la progression sensible du chômage.

Une diminution de la population active est prévue dès 2005, pour aboutir à une réduction moyenne de 4 % à l'horizon 2015. Vont se conjuguer négativement la structure démographique et le solde résidentiel. A noter aussi que c'est sur cette zone que la part des 50 ans et plus sera la plus élevée en région en 2015.

Deuxième partie : Dynamique et typologie des territoires

LES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS

La région Pays de la Loire dispose d'une armature urbaine « dynamique et complète » (SGAR) avec une grande métropole régionale, Nantes, qui appartient au groupe des métropoles régionales européennes ayant un rayonnement interrégional et une attractivité internationale significative.

Les deux aires urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire (soit près de 960 000 habitants) constituent une métropole de fait en voie d'intégration qui structure l'Ouest de la région autour de l'estuaire de la Loire. A l'Est, l'espace régional est depuis longtemps structuré par deux grandes agglomérations, Angers (au contact de la Vallée de la Loire) et Le Mans (au contact du bassin parisien), mais que remet en cause la dynamique de développement régionale en cours depuis une bonne décennie. On note en effet l'existence d'un axe ligérien très puissant, passant par Saint-Nazaire, Nantes et Angers. Il représente environ 1,2 millions d'habitants soit le tiers de la population régionale en interaction mutuelle croissante (avec à la clef des risques de saturation des infrastructures de communication), et constitue une sorte de colonne vertébrale régionale, à fort marquage métropolitain, caractérisé par une assez forte concentration d'Emplois Métropolitains Supérieurs (EMS). L'ensemble rayonne sur la façade Atlantique métropolitaine et l'Ouest de la France. Un axe secondaire Le Mans / Laval, au contact de la zone d'extension du bassin parisien du côté est dont le développement économique est tributaire de grandes firmes pour Le Mans, complète l'axe principal.

L'espace rural quant à lui s'organise autour d'une armature urbaine faite de villes moyennes telles que Laval, La Roche-Sur-Yon, Cholet, ou Saumur. De manière plus générale, l'espace rural est marqué par de petites villes, dans l'ensemble dynamiques, qui permettent de limiter le décrochage de zones au visage contrasté, souvent inscrites dans un processus de rebond après la longue période liée à l'exode rural, du fait de leur insertion croissante dans les auréoles externes des grandes aires urbaines des métropoles régionales principales.

A l'échelle régionale, il faut noter également l'existence d'une armature urbaine sur le littoral qui connaît un fort développement de type résidentiel, avec des effets rapides d'urbanisation sur les zones « rétro littorales », à l'instar de ce que l'on connaît sur la côte d'Azur, mais avec un retard de quelques décennies. L'espace littoral est de plus en plus marqué par une sorte de nébuleuse de petites stations balnéaires en fort développement avec une forte représentation de populations de retraités de différentes origines sociales (pas uniquement des catégories aisées).

Cette deuxième partie propose dans un premier temps une exposition et une analyse des données démographiques, d'habitat et de socio-économie des principales aires urbaines départementales : Nantes, Angers, Le Mans, Laval, et la Roche / Yon. Puis, de manière, plus complète, une approche typologique des territoires à partir du croisement de l'ensemble des données.

L'AIRE URBAINE DE NANTES

Tableau 14 : principales données de cadrage du territoire (sources : FILOCOM sauf mention contraire)

Période	Variables	AU Nantes	Loire- Atlantique	Maine-et- Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
2005	Population	768 586	1 207 208	753 374	298 079	544 954	596 976	3 400 591
2005	% de la population régionale	22,6 %	35,5 %	22,1 %	8,7 %	16,0 %	17,6 %	100 %
99/05	Croissance moyenne / an	0,95 %	1,09 %	0,60 %	0,59 %	0,54 %	1,42 %	0,90 %
90/99	Solde naturel (RGP)	0,58 %	0,42 %	0,45 %	0,35 %	0,30 %	0,15 %	0,35 %
90/99	Solde migratoire (RGP)	0,48 %	0,42 %	-0,05 %	-0,07 %	0,04 %	0,52 %	0,23 %
2005	Chefs de ménage < 25 ans	3,18 %	2,89 %	3,32 %	2,97 %	2,97 %	2,42 %	2,95 %
2005	Chefs de ménage 60-74 ans	16,84 %	18,48 %	18,70 %	19,27 %	19,63 %	22,01 %	19,40 %
2005	Chefs de ménage > 74 ans	12,51 %	13,95 %	15,22 %	17,06 %	16,39 %	16,44 %	15,33 %
2005	Taux de chef de ménage	43,5 %	43,0%	42,1%	41,8%	42,8%	41,9%	42,5 %
99/05	Evolution / an du taux	0,51 %	0,55%	0,73%	0,64%	0,62%	0,84%	0,66 %
2005	Parc de logements	360 076	612 916	348 901	143 085	266 179	349 354	1 720 435
2005	Résidences principales	92,84 %	84,67 %	91,08 %	87,26 %	87,62 %	71,61 %	83,98 %
2005	Résidences secondaires	1,69 %	9,84 %	3,08 %	5,38 %	5,35 %	24,17 %	10,32 %
2005	Logements vacants	5,47 %	5,49 %	5,84 %	7,36 %	7,03 %	4,22 %	5,70 %
2005	Propriétaires	60,36 %	63,87 %	59,74 %	65,46 %	63,90 %	73,44 %	64,75 %
2005	Locataires privés	24,95 %	22,84 %	21,77 %	22,36 %	20,27 %	19,42 %	21,56 %
2005	Logements HLM	14,69 %	13,29 %	18,50 %	12,18 %	15,83 %	7,14 %	13,69 %
2005	Rés. Principales individuelles	72,30 %	63,96 %	69,68 %	78,52 %	75,20 %	87,15 %	72,30 %
2005	Rés. principales 1 pièce	9,24 %	8,59 %	8,42 %	5,96 %	6,39 %	5,44 %	7,43 %
2005	Rés. principales 5 pièces et +	27,04 %	26,91 %	30,29 %	31,92 %	26,17 %	26,82 %	27,95 %
2005	Propriétés inconfortables	5,52 %	4,84 %	6,51 %	7,86 %	6,23 %	4,13 %	5,52 %
2005	Loc. privées inconfortables	7,99 %	7,71 %	9,53 %	9,74 %	9,11 %	4,62 %	7,99 %
99/05	Renouvellement parc my (Sitadel)	1,68 %	1,67 %	1,27 %	1,23 %	1,16 %	1,92 %	1,53 %
2005	Résidences principales > 90	21,79 %	20,77 %	17,51 %	16,30 %	14,23 %	23,53 %	19,1 %
2005	Part construction PTZ (SG FGAS)	14,48 %	19,98 %	34,06 %	34,09 %	26,42 %	24,57 %	25,23 %
2005	Ressources < 60 % du PLUS	31,27 %	33,74 %	37,81 %	40,41 %	35,06 %	37,06 %	35,99 %
99/05	Evolution ménages < 60 % PLUS	-1,20 %	- 0,40 %	1,31 %	2,48 %	0,71 %	3,07 %	1,01 %
1999	Chefs de ménage ouvriers (RGP)	18,18 %	20,11 %	23,32 %	24,64 %	24,79 %	23,61 %	22,58 %
1999	Chefs de ménage cadres sup (RGP)	11,32 %	9,20 %	7,00 %	5,20 %	6,25 %	4,77 %	7,13 %
1999	Cadres hors région en 90 (RGP)	28,52 %	27,56 %	25,66 %	27,46 %	27,86 %	21,68 %	26,51 %
1999	Retraités hors région en 90 (RGP)	4,08 %	5,70 %	4,80 %	5,06 %	5,87 %	11,63 %	6,61 %

Les données et les indicateurs pour l'aire urbaine de Nantes illustrent la dynamique positive dans laquelle elle est installée depuis près de trente ans.

Outre le succès du projet visé par les élus de positionner l'aire nantaise dans le groupe des grandes métropoles européennes, la zone a bénéficié et continue de bénéficier de la conjonction de facteurs favorables : un positionnement géographique favorable, une population en nombre et d'un niveau de qualification suffisant pour attirer les investisseurs, une offre de formation universitaire reconnue, un rattrapage sur le plan des activités tertiaires propices à renforcer l'attraction de personnes diplômées, disposant d'un bon niveau de ressources et souvent jeunes.

Situation et évolution sur le plan socio-démographique :

- La dynamique positive dans laquelle est installée l'aire urbaine se vérifie en premier lieu par la force de la croissance démographique. Déjà supérieure de 25 % à la moyenne régionale entre 1975 et 1982, elle est restée deux fois supérieure à cette même moyenne jusqu'en 1999, avec des effets inévitables en termes de prix des produits immobiliers, de consommation des ressources foncières et de sollicitations accrues sur le marché de l'ancien. Sur le plan démographique, le changement de siècle a marqué également un changement de tendance, puisqu'on observe à la fois un léger fléchissement de la croissance démographique sur la zone urbaine, et une élévation à l'échelle départementale qui profite en fait à tous les autres territoires de Loire-Atlantique. Ainsi l'attractivité urbaine nantaise, construite sur l'économie, l'image et la situation géographique, se répercute géographiquement sur les périphéries pour des questions de prix des biens en général et de rareté du foncier. La force de la croissance démographique s'accompagne de multiples modifications structurelles sur la sociologie de la population et la physionomie du parc de logements.
- Le rajeunissement de la population se vérifie aux deux extrêmes de la pyramide des âges, c'est-à-dire avec une progression des moins de 25 ans (par effet d'offre de formation supérieure et du taux de natalité chez les ménages arrivants), et une réduction de la proportion des plus de 60 ans (par l'arrivée d'actifs et des migrations vers le littoral).
- Les ménages voient, d'une part leur taille moyenne se réduire (effet de l'enseignement supérieur, des actifs migrants sur la zone urbaine) avec une progression des ménages de une et deux personnes, d'autre part un rajeunissement de l'âge moyen des chefs de ménage pour les mêmes raisons.
- L'évolution économique a favorisé le renforcement de la présence des cadres supérieurs, des professions intermédiaires et des employés dans la structure d'emplois de la zone. Même si l'on sait qu'une part non négligeable des emplois créés a un caractère précaire, la zone enregistre globalement de 1999 à 2005, une réduction du nombre de ménages ayant des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS (-1,2 %). C'est l'un des meilleurs résultats régionaux. La performance est encore plus nette en ce qui concerne les ménages aux ressources dépassant le plafond (+ 4,65 % contre + 4 % sur le département et +1,5 % en région).

Situation et évolution sur le plan du parc de logements :

- Entre 1999 et 2005, la réduction de la taille des ménages a favorisé une progression du parc de résidences principales plus importante que celle de la population (1,47 % contre 0,95 % en moyenne annuelle). Dans le même temps, la vacance des logements a sensiblement progressé alors qu'elle diminuait dans les autres zones du département, mais ceci s'explique par l'augmentation des migrations quotidiennes domicile-travail en aire urbaine de Nantes et par la progression de l'offre neuve. Cette dernière répond peut-être à une forte demande, mais ne signifie pas une adéquation automatique entre types de logement et profil de la demande. De surcroît, on sait que le segment du collectif à destination des ménages de profils intermédiaires a été saturé d'opérations en vue de défiscalisation.
- L'aire urbaine de Nantes a vu son parc de logements se renouveler de l'ordre de 1,68 % par an, ce qui est dans la fourchette basse des moyennes des autres territoires départementaux qui profitent des tensions immobilières de la zone phare, mais est malgré tout supérieur à la moyenne régionale (1,53 %).
- En 2005, 14,48 % des constructions neuves de l'aire urbaine de Nantes se sont faites en PTZ. C'est le cinquième plus bas taux des vingt-et-une zones régionales et nettement le plus faible du département.
- Le croisement entre l'augmentation du nombre de résidences principales et le rajeunissement des ménages n'a pas eu de répercussion directe sur la structure de l'offre de résidences principales. Les modifications de taille des logements entre les deux périodes d'observation restent minimes.
- Les ménages propriétaires restent très majoritaires sur l'aire urbaine de Nantes (60,36 % en 2005), en dépit d'un repli de près de trois points sur le stock des résidences principales. C'est le parc locatif privé qui a progressé le plus de manière relative, passant de 20,7 % à près de 25 % du parc de résidences principales. L'offre locative sociale progresse également mais de manière beaucoup plus modeste. La progression de l'offre locative privée a permis de satisfaire la demande émanant de jeunes ménages (jusqu'à la tranche des 39 ans). Il faut relever que sur la même période d'observation (1999 à 2005), la structure par âge des locataires sociaux s'est modifiée de manière spectaculaire chez les 25-39 ans (de 21,24 % à 4,55 %), en partie par effet d'une trajectoire résidentielle prolongée par une accession dans un territoire limitrophe.

. Situation et évolution sur le plan économique :

(cf. page 43)

L'aire urbaine d'Angers

Tableau 15 : principales données de cadrage du territoire (sources : FILOCOM sauf mention contraire)

Période	Variables	AU Angers	Loire- Atlantique	Maine- et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
2005	Population	330 152	1 207 208	753 374	298 079	544 954	596 976	3 400 591
2005	% de la population régionale	9,7 %	35,5 %	22,1 %	8,7 %	16,0 %	17,6 %	100 %
99/05	Croissance moyenne / an	0,63 %	1,09 %	0,60 %	0,59 %	0,54 %	1,42 %	0,90 %
90/99	Solde naturel (RGP)	0,57 %	0,42 %	0,45 %	0,35 %	0,30 %	0,15 %	0,35 %
90/99	Solde migratoire (RGP)	0,25 %	0,42 %	-0,05 %	-0,07 %	0,04 %	0,52 %	0,23 %
2005	Chefs de ménage < 25 ans	3,97 %	2,89 %	3,32 %	2,97 %	2,97 %	2,42 %	2,95 %
2005	Chefs de ménage 60-74 ans	17,39 %	18,48 %	18,70 %	19,27 %	19,63 %	22,01 %	19,40 %
2005	Chefs de ménage > 74 ans	13,81 %	13,95 %	15,22 %	17,06 %	16,39 %	16,44 %	15,33 %
2005	Taux de chef de ménage	44,7 %	43,0%	42,1%	41,8%	42,8%	41,9%	42,5 %
99/05	Evolution / an du taux	0,59 %	0,55%	0,73%	0,64%	0,62%	0,84%	0,66 %
2005	Parc de logements	159 148	61 2916	348 901	143 085	266 179	349 354	1 720 435
2005	Résidences principales	92,81 %	84,67 %	91,08 %	87,26 %	87,62 %	71,61 %	83,98 %
2005	Résidences secondaires	2,08 %	9,84 %	3,08 %	5,38 %	5,35 %	24,17 %	10,32 %
2005	Logements vacants	5,10 %	5,49 %	5,84 %	7,36 %	7,03 %	4,22 %	5,70 %
2005	Propriétaires	50,92 %	63,87 %	59,74 %	65,46 %	63,90 %	73,44 %	64,75 %
2005	Locataires privés	25,06 %	22,84 %	21,77 %	22,36 %	20,27 %	19,42 %	21,56 %
2005	Logements HLM	24,02 %	13,29 %	18,50 %	12,18 %	15,83 %	7,14 %	13,69 %
2005	Rés. Principales individuelles	53,26 %	63,96 %	69,68 %	78,52 %	75,20 %	87,15 %	72,30 %
2005	Rés. principales 1 pièce	11,48 %	8,59 %	8,42 %	5,96 %	6,39 %	5,44 %	7,43 %
2005	Rés. principales 5 pièces et +	29,59 %	26,91 %	30,29 %	31,92 %	26,17 %	26,82 %	27,95 %
2005	Propriétés inconfortables	4,19 %	4,84 %	6,51 %	7,86 %	6,23 %	4,13 %	5,52 %
2005	Loc. privées inconfortables	7,84 %	7,71 %	9,53 %	9,74 %	9,11 %	4,62 %	7,99 %
99/05	Renouvellement parc my (Sitadel)	1,05 %	1,67 %	1,27 %	1,23 %	1,16 %	1,92 %	1,53 %
2005	Résidences principales > 90	20,33 %	20,77 %	17,51 %	16,30 %	14,23 %	23,53 %	19,1 %
2005	Part construction PTZ (SGFGAS)	20,33 %	19,98 %	34,06 %	34,09 %	26,42 %	24,57 %	25,23 %
2005	Ressources < 60 % du PLUS	33,92 %	33,74 %	37,81 %	40,41 %	35,06 %	37,06 %	35,99 %
99/05	Evolution ménages < 60 % PLUS	-1,93 %	- 0,40 %	1,31 %	2,48 %	0,71 %	3,07 %	1,01 %
1999	Chefs de ménage ouvriers (RGP)	19,04 %	20,11 %	23,32 %	24,64 %	24,79 %	23,61 %	22,58 %
1999	Chefs de ménage cadres sup (RGP)	9,48 %	9,20 %	7,00 %	5,20 %	6,25 %	4,77 %	7,13 %
1999	Cadres hors région en 90 (RGP)	26,83 %	27,56 %	25,66 %	27,46 %	27,86 %	21,68 %	26,51 %
1999	Retraités hors région en 90 (RGP)	5,15 %	5,70 %	4,80 %	5,06 %	5,87 %	11,63 %	6,61 %

L'aire urbaine d'Angers présente à bien des égards les indices d'un territoire bénéficiant d'une dynamique positive. Au cours des dernières décennies, elle a su en effet se prémunir des revers

économiques grâce à une économie locale suffisamment diversifiée en secteurs et en entreprises. La constitution d'un pôle universitaire de taille a également entretenu la présence massive d'une population jeune, dynamique, consommatrice de loisirs et bientôt active. Sur le plan géographique, les atouts ne sont pas minces : position de relais entre Nantes et Paris, rayonnement de l'image des Pays de la Loire et de ses châteaux sur la France et l'étranger, positionnement sur l'axe ligérien. Les liaisons quotidiennes du TGV constituent à leur manière un autre facteur de développement et de dynamisme du tissu local.

Situation et évolution sur le plan socio-démographique :

- La démographie est le premier indice pouvant étayer la bonne orientation d'un territoire. Celle de l'aire urbaine d'Angers dénote une forte attractivité entre de 1975 à 1999 : la croissance a été parmi les plus fortes voire la plus forte de toute la région, grâce à la combinaison d'un solde naturel et de flux migratoires positifs. La dernière période d'observation (1999-2005) marque un retournement de tendance sur ce plan, avec une croissance démographique qui est passée en deçà de la région. L'essentiel du retournement de tendance est dû au tassement du solde naturel amorcé déjà dans la période 90-99, et aux difficultés vécues par les ménages pour s'installer dans la zone urbaine centrale.
- Par l'effet d'un solde naturel excédentaire, le département de Maine-et-Loire est traditionnellement celui où les proportions des moins de 19 ans et des moins de 29 ans sont les plus fortes. L'aire urbaine d'Angers s'inscrit bien sûr dans cette tendance, mais avec une ampleur accentuée dans la seconde tranche d'âge en raison de l'importance de la population étudiante. La période 1999-2005 ne modifie pas le trait, même si l'on observe un léger resserrement des écarts avec les autres zones. Cette caractéristique se répercute à l'autre bout de la pyramide des âges par une proportion plus faible des plus de 60 ans que dans la plupart des autres zones du département et de la région.
- La structure des ménages en nombre de personnes est en cours de normalisation sur la zone. Longtemps caractérisée par la proportion de grandes familles, la réduction du solde naturel rapproche des moyennes des autres territoires. La réduction mécanique de la taille des ménages est amplifiée à l'autre extrême par la progression des ménages d'une personne, plus fortement que sur le département (+2,76 % contre +2,68 %) mais moins que sur la région (+2,88 %).
- L'économie angevine ne traverse pas les mêmes transformations que l'aire urbaine de Nantes. La répartition par CSP des chefs de ménages montre que la structure épouse des contours proches de ceux de la région (par exemple, près 20 % de ménages ouvriers pour 22,58 % en région). A l'instar de l'aire urbaine de Nantes et du fait de son poids socio-démographique et administratif, les cadres supérieurs sont surreprésentés, mais demeurent en deçà de l'aire nantaise (9,48 % contre 11,32 %). Une telle structure d'activité signifiait (en 1999) des niveaux de ressources plus modestes que sur Nantes et proches des moyennes départementale et régionale. Depuis la situation tend à s'améliorer et l'aire urbaine d'Angers fait partie des rares territoires où la part des ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond d'accès au parc social locatif se réduit au profit de la tranche supérieure à 100 %.

Situation et évolution sur le plan du parc de logements :

- La progression du parc de logements a été réduite sur la zone urbaine (+ 1,23 %), malgré l'orientation positive de la démographie. Ce constat résulte du fléchissement important de la construction neuve, la réduction moyenne annuelle étant de 32 % de 1999 à 2005. Il n'existe pas

d'autre territoire confronté à un tel phénomène. Il est intéressant de noter que cette conjoncture ne s'est pas traduite par une réduction de la vacance, qui progresse même un peu sur la période tout en restant faible (5,1 % en 2005), mais d'une part par une modification d'usage de résidences secondaires (-2,21 % en moyenne annuelle), d'autre part par une réduction de l'inconfort (-5,4 % en moyenne annuelle) soit un rythme plus soutenu que celui du département (-3,18 %) et égal à la région.

- En 2005, 20,33 % des constructions neuves de l'aire urbaine d'Angers se sont faites en PTZ. C'est un taux très en deçà de la moyenne départementale (34 %) et même régionale (25,23 %). Les ménages modestes sur l'aire urbaine angevine sont confrontés aux mêmes difficultés que sur les autres zones centrales : le foncier est cher et devenu inaccessible à nombre de ménages obligés d'aller sur d'autres zones périphériques, comme le montre l'ensemble des données.
- La présence d'une population étudiante importante a inmanquablement quelques répercussions sur le parc de logements. La plus évidente concerne la structure selon le nombre de pièces. L'aire urbaine d'Angers a la particularité de disposer de la plus grande proportion de logements d'une pièce (13,2 %), soit trois points de plus que sur l'aire urbaine de Nantes. L'écart entre l'aire urbaine d'Angers et les autres territoires s'est d'ailleurs accentué au cours de la période 1999-2005. Hormis cette particularité, le solde du parc est plus proche des autres territoires.
- La répartition du parc par statut d'occupation démontre l'existence d'un parc le plus équilibré de la région entre parc de propriétaires (54,6 %) et parc locatif (45,4 %). Le parc locatif lui-même a la spécificité d'une offre locative sociale parmi les plus importantes de la région (24,64 % contre 18,16 % pour le département et 13,11 % en région), mais avec des facteurs de développement différents selon les segments : faire face à la croissance démographique et à l'exode rural jusque dans les années 70 pour le parc social ; accompagner l'augmentation de la population étudiante dans le parc locatif privé (solution logement de 69 % des chefs de ménage de moins de 25 ans).

Situation et évolution sur le plan économique :

(cf. page 45)

L'aire urbaine du Mans

Tableau 16 : principales données de cadrage du territoire (sources : FILOCOM sauf mention contraire)

Période	Variables	AU du Mans	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
2005	Population	297 324	1 207 208	753 374	298 079	544 954	596 976	3 400 591
2005	% de la population régionale	8,7 %	35,5 %	22,1 %	8,7 %	16,0 %	17,6 %	100 %
99/05	Croissance moyenne / an	0,43 %	1,09 %	0,60 %	0,59 %	0,54 %	1,42 %	0,90 %
90/99	Solde naturel (RGP)	0,50 %	0,42 %	0,45 %	0,35 %	0,30 %	0,15 %	0,35 %
90/99	Solde migratoire (RGP)	-0,17 %	0,42 %	-0,05 %	-0,07 %	0,04 %	0,52 %	0,23 %
2005	Chefs de ménage < 25 ans	3,33 %	2,89 %	3,32 %	2,97 %	2,97 %	2,42 %	2,95 %
2005	Chefs de ménage 60-74 ans	18,53 %	18,48 %	18,70 %	19,27 %	19,63 %	22,01 %	19,40 %
2005	Chefs de ménage > 74 ans	14,60 %	13,95 %	15,22 %	17,06 %	16,39 %	16,44 %	15,33 %
2005	Taux de chef de ménage	43,4 %	43,0%	42,1%	41,8%	42,8%	41,9%	42,5 %
99/05	Evolution / an du taux	0,77 %	0,55%	0,73%	0,64%	0,62%	0,84%	0,66 %
2005	Parc de logements	140 981	61 2916	348 901	143 085	266 179	349 354	1 720 435
2005	Résidences principales	91,67 %	84,67 %	91,08 %	87,26 %	87,62 %	71,61 %	83,98 %
2005	Résidences secondaires	2,34 %	9,84 %	3,08 %	5,38 %	5,35 %	24,17 %	10,32 %
2005	Logements vacants	5,99 %	5,49 %	5,84 %	7,36 %	7,03 %	4,22 %	5,70 %
2005	Propriétaires	59,51 %	63,87 %	59,74 %	65,46 %	63,90 %	73,44 %	64,75 %
2005	Locataires privés	21,15 %	22,84 %	21,77 %	22,36 %	20,27 %	19,42 %	21,56 %
2005	Logements HLM	19,34 %	13,29 %	18,50 %	12,18 %	15,83 %	7,14 %	13,69 %
2005	Rés. Principales individuelles	65,06 %	63,96 %	69,68 %	78,52 %	75,20 %	87,15 %	72,30 %
2005	Rés. principales 1 pièce	7,32 %	8,59 %	8,42 %	5,96 %	6,39 %	5,44 %	7,43 %
2005	Rés. principales 5 pièces et +	27,08 %	26,91 %	30,29 %	31,92 %	26,17 %	26,82 %	27,95 %
2005	Propriétés inconfortables	4,07 %	4,84 %	6,51 %	7,86 %	6,23 %	4,13 %	5,52 %
2005	Loc. privées inconfortables	6,64 %	7,71 %	9,53 %	9,74 %	9,11 %	4,62 %	7,99 %
99/05	Renouvellement parc my (Sitadel)	1,30 %	1,67 %	1,27 %	1,23 %	1,16 %	1,92 %	1,53 %
2005	Résidences principales > 90	16,54 %	20,77 %	17,51 %	16,30 %	14,23 %	23,53 %	19,1 %
2005	Part construction PTZ (SGFGAS)	19,49 %	19,98 %	34,06 %	34,09 %	26,42 %	24,57 %	25,23 %
2005	Ressources < 60 % du PLUS	31,29 %	33,74 %	37,81 %	40,41 %	35,06 %	37,06 %	35,99 %
99/05	Evolution ménages < 60 % PLUS	-0,85 %	- 0,40 %	1,31 %	2,48 %	0,71 %	3,07 %	1,01 %
1999	Chefs de ménage ouvriers (RGP)	28,21 %	20,11 %	23,32 %	24,64 %	24,79 %	23,61 %	22,58 %
1999	Chefs de ménage cadres sup (RGP)	4,50 %	9,20 %	7,00 %	5,20 %	6,25 %	4,77 %	7,13 %
1999	Cadres hors région en 90 (RGP)	26,80 %	27,56 %	25,66 %	27,46 %	27,86 %	21,68 %	26,51 %
1999	Retraités hors région en 90 (RGP)	3,26 %	5,70 %	4,80 %	5,06 %	5,87 %	11,63 %	6,61 %

Situation et évolution sur le plan socio-démographique :

- Comparativement aux autres grandes aires urbaines de la région, l'aire urbaine du Mans n'a pas enregistré une augmentation importante de sa population. La « faible » croissance démographique a été assurée par un bon solde naturel positif permettant de compenser l'orientation toujours négative du solde migratoire. La tendance générale n'est pas récente, puisque les taux de croissance ont toujours été les plus faibles des grandes zones urbaines régionales depuis au moins trente ans. La réduction des écarts enregistrés depuis 1999 tient surtout à deux facteurs : d'une part l'essoufflement de la capacité d'autres zones urbaines à satisfaire la demande résidentielle (Cf. celles de Nantes et d'Angers), d'autre part l'amélioration sensible du solde migratoire bien que toujours négatif.
- La pyramide des âges de l'aire urbaine reflète les effets des soldes naturels et migratoires. Elle se caractérise par une population jeune (moins de 29 ans) dans des proportions comparables aux autres grandes agglomérations (39 %, l'offre universitaire accentuant la tendance), une perte dans la tranche d'âge 25-60 ans que l'on retrouve dans le solde migratoire négatif, enfin une proportion des plus de 60 ans (33,13 %) la plus élevée des zones urbaines majeures. L'ensemble de ces données démontre une démographie fragile, en termes de croissance et de forme de pyramide des âges.
- La structure des ménages suit les données de population, dans une comparaison des données 1999-2005. Le premier constat à souligner est le retrait des chefs de ménage dans la tranche 25 à 39 ans car elle est la plus concernée par le phénomène de migration négative. En second lieu, il faut souligner une perte de population âgée entre les classes d'âge 60-74 ans et plus de 74 ans : elle n'est pas spécifique à la zone du Mans et est à relier au comportement de rapprochement du littoral. Enfin, le fléchissement du solde naturel de ces dernières années, couplé au vieillissement structurel de la population, pousse la part des plus de 74 ans jusqu'au taux de 14,6 %, sans égal sur les grandes aires urbaines. L'ensemble de ces évolutions ne manque pas d'avoir des répercussions structurelles sur la taille des ménages. Ainsi la part des ménages de une et deux personnes a atteint 63,2 % en 2005 (soit plus que sur Laval, Angers, Nantes et la Roche-sur-Yon).

Situation et évolution sur le plan du parc de logements :

- Le parc de logements n'a pas beaucoup progressé en volume sur la période 1999-2005, alors même que le taux de renouvellement était déjà peu élevé de 1990-1999, le département de la Sarthe construisant le moins à l'échelle régionale. Il faut y voir avant tout l'effet de la modestie de la croissance démographique : même si la zone assiste, comme les autres, à un desserrement des ménages, l'apport de population nouvelle est insuffisant pour dynamiser la construction. A cela s'est ajoutée les dernières années la montée des prix immobiliers sur le bâti et le foncier, mais qui ne s'est pas traduite pour autant par une progression de la construction sur les autres zones. A noter que le parc de résidences secondaires a été l'une des variables d'ajustement entre une offre peu renouvelée et une demande, même modeste en comparaison des autres territoires (réduction à un rythme de 2,1 % l'an entre 1999 et 2005). Enfin, la faible construction et le repli sur les résidences secondaires ont contribué à la réduction de l'inconfort, à un rythme supérieur à celui du département et de la région.

- L'aire urbaine du Mans a toujours été en retrait en part de construction PTZ, de manière plus ou moins importante, par rapport aux autres territoires, au département et même à la région. On retrouve aujourd'hui sur cette zone un taux de PTZ en construction neuve (19,49 % en 2005) proche de celui de l'aire urbaine d'Angers (20,33 %), zone la plus comparable en termes de structures de parc (Cf. poids du logement HLM).
- La taille des logements occupés, telle qu'elle est observée en 2005, est conforme aux autres pôles majeurs régionaux, à l'exception d'Angers pour l'importance de ses petits logements. Produit de la construction et de la rénovation, on note une sensible augmentation des grands logements par rapport à 1999.
- A l'instar de l'aire urbaine d'Angers, celle du Mans se caractérise par l'importance de son parc HLM (19,3 %), concentré sans surprise sur la ville centre. Le parc locatif privé a « souffert » le plus de cette concurrence et n'a pas trouvé autant d'espace sur le marché pour se développer comme sur les autres grandes aires urbaines de la région, disposant de surcroît d'une offre universitaire (21,1 %). Dans ce contexte, la propriété a pu malgré tout se développer dans des proportions raisonnables (59,5 %). Sur la période 1999-2005, le volume de résidences principales s'est développé mais pas autant que sur la région (pour les trois segments) et le département (sauf pour le logement HLM plus présent). Au final, ce sont les situations de locations dans le privé qui ont le plus progressé depuis 1999.

Situation et évolution sur le plan économique :

(cf. page 49)

L'aire urbaine de Laval (périmètre du SCOT du Pays de Laval et de Loiron)

Tableau 17 : principales données de cadrage du territoire (source : FILOCOM sauf mention contraire)

Période	Variables	AU de Laval	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
2005	Population	106 607	1 207 208	753 374	298 079	544 954	596 976	3 400 591
2005	% de la population régionale	3,1 %	35,5 %	22,1 %	8,7 %	16,0 %	17,6 %	100 %
99/05	Croissance moyenne / an	0,61 %	1,09 %	0,60 %	0,59 %	0,54 %	1,42 %	0,90 %
90/99	Solde naturel (RGP)	0,66 %	0,42 %	0,45 %	0,35 %	0,30 %	0,15 %	0,35 %
90/99	Solde migratoire (RGP)	-0,20 %	0,42 %	-0,05 %	-0,07 %	0,04 %	0,52 %	0,23 %
2005	Chefs de ménage < 25 ans	3,58 %	2,89 %	3,32 %	2,97 %	2,97 %	2,42 %	2,95 %
2005	Chefs de ménage 60-74 ans	17,67 %	18,48 %	18,70 %	19,27 %	19,63 %	22,01 %	19,40 %
2005	Chefs de ménage > 74 ans	13,32 %	13,95 %	15,22 %	17,06 %	16,39 %	16,44 %	15,33 %
2005	Taux de chef de ménage	42,6 %	43,0%	42,1%	41,8%	42,8%	41,9%	42,5 %
99/05	Evolution / an du taux	0,85 %	0,55%	0,73%	0,64%	0,62%	0,84%	0,66 %
2005	Parc de logements	49 033	61 2916	348 901	143 085	266 179	349 354	1 720 435
2005	Résidences principales	92,78 %	84,67 %	91,08 %	87,26 %	87,62 %	71,61 %	83,98 %
2005	Résidences secondaires	1,75 %	9,84 %	3,08 %	5,38 %	5,35 %	24,17 %	10,32 %
2005	Logements vacants	5,47 %	5,49 %	5,84 %	7,36 %	7,03 %	4,22 %	5,70 %
2005	Propriétaires	57,39 %	63,87 %	59,74 %	65,46 %	63,90 %	73,44 %	64,75 %
2005	Locataires privés	24,59 %	22,84 %	21,77 %	22,36 %	20,27 %	19,42 %	21,56 %
2005	Logements HLM	18,02 %	13,29 %	18,50 %	12,18 %	15,83 %	7,14 %	13,69 %
2005	Rés. Principales individuelles	62,60 %	63,96 %	69,68 %	78,52 %	75,20 %	87,15 %	72,30 %
2005	Rés. principales 1 pièce	6,68 %	8,59 %	8,42 %	5,96 %	6,39 %	5,44 %	7,43 %
2005	Rés. principales 5 pièces et +	32,40 %	26,91 %	30,29 %	31,92 %	26,17 %	26,82 %	27,95 %
2005	Propriétés inconfortables	3,48 %	4,84 %	6,51 %	7,86 %	6,23 %	4,13 %	5,52 %
2005	Loc. privées inconfortables	7,48 %	7,71 %	9,53 %	9,74 %	9,11 %	4,62 %	7,99 %
99/05	Renouvellement parc my (sitadel)	1,37 %	1,67 %	1,27 %	1,23 %	1,16 %	1,92 %	1,53 %
2005	Résidences principales > 90	19,83 %	20,77 %	17,51 %	16,30 %	14,23 %	23,53 %	19,1 %
2005	Part construction PTZ (SGFGAS)	28,12 %	19,98 %	34,06 %	34,09 %	26,42 %	24,57 %	25,23 %
2005	Ressources < 60 % du PLUS	31,70 %	33,74 %	37,81 %	40,41 %	35,06 %	37,06 %	35,99 %
99/05	Evolution ménages < 60 % PLUS	3,28 %	- 0,40 %	1,31 %	2,48 %	0,71 %	3,07 %	1,01 %
1999	Chefs de ménage ouvriers (RGP)	19,31 %	20,11 %	23,32 %	24,64 %	24,79 %	23,61 %	22,58 %
1999	Chefs de ménage cadres sup (RGP)	4,12 %	9,20 %	7,00 %	5,20 %	6,25 %	4,77 %	7,13 %
1999	Cadres hors région en 90 (RGP)	26,85 %	27,56 %	25,66 %	27,46 %	27,86 %	21,68 %	26,51 %
1999	Retraités hors région en 90 (RGP)	4,18 %	5,70 %	4,80 %	5,06 %	5,87 %	11,63 %	6,61 %

Sur le plan socio-démographique :

- La croissance de la population de l'aire urbaine de Laval sur la période 99-2005 (0,61 %) est dans un rythme inférieur à celui de la région (0,90 %). Par rapport à la période précédente d'observation (90-99), le taux de croissance a remonté comme sur les deux autres territoires du département, mais de manière moins forte. Il y a donc eu une reprise de croissance démographique qui se situe en deçà des tendances départementale et régionale : c'est là un trait commun aux autres aires urbaines principales des Pays de la Loire, où l'on assiste à un basculement de la croissance démographique vers les territoires périphériques moins denses et plus propices à la périurbanisation.
- Le département de la Mayenne est au troisième rang régional pour ce qui est du poids des jeunes de moins de 29 ans dans sa population (38,2 %), après le Maine-et-Loire (40,95 %) et la Loire-Atlantique (40 %) qui proposent l'essentiel de l'offre universitaire régionale. Au sein de la Mayenne, ce trait de jeunesse concerne surtout l'aire urbaine de Laval et se retrouve sur les diverses variables observées : la part des moins de 29 ans est plus élevée qu'ailleurs (41,16 %), de même que le poids des ménages avec personnes de référence de moins de 25 ans (3,58 % contre 2,97 % en département et 2,95 % en région). La progression des jeunes ménages sur la période 99-2005 a continué de se faire en priorité sur l'aire urbaine de Laval (3,31 % de croissance moyenne annuelle), en comparaison des deux autres territoires du département (respectivement 1,78 % et 0,63 % en Sud et Haute Mayenne).
- Le taux de chef de ménage est conforme aux tendances départementale et régionale. Le desserrement amorcé depuis déjà plusieurs décennies s'est poursuivi sur la période 99-2005 (0,85 % en moyenne annuelle), ce qui est un taux à la fois en baisse par rapport aux années précédentes du fait de la réduction progressive du potentiel de desserrement, et bien supérieur, fait nouveau, au rythme de progression des deux autres territoires (fourchette de 0,49 à 0,56 %). Il est certain que le poids croissant des jeunes ménages sur l'aire urbaine de Laval participe au mouvement de desserrement évoqué.
- La Mayenne est le territoire où la part des ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS est la plus forte (40,41 % contre 35,99 % en région). Mais cette tendance dissimule d'importants écarts entre une aire urbaine de Laval parmi les zones les mieux positionnées de la région sur ce critère (31,70 %) et les deux autres zones d'un caractère rural affirmé (entre 45,30 et 45,59 %). Il existe ainsi plus qu'ailleurs une concentration de la richesse départementale sur la ville centre.

Les données les plus récentes mettent en évidence deux mouvements : d'une part un appauvrissement continu de la Mayenne en comparaison des autres départements exceptée la Vendée ; d'autre part un accroissement plus marqué des ménages à très faibles ressources sur l'aire urbaine de Laval (3,28 % contre de 1,72 à 2,64 % sur les autres zones).

Situation et évolution sur le plan du parc de logements :

- De 1999 à 2005, le poids des résidences principales a fléchi, passant de 93,80 % à 92,78 % dans le parc de logements. Cette réduction s'est faite, car la poursuite du desserrement des ménages n'a pas suffi à contrebalancer la baisse de la demande résultat de la faible progression de la population. Parallèlement à cela, le parc des résidences secondaires s'est réduit sur un rythme annuel moyen de -1,81 %, compensé à l'échelle départementale par une progression en sens

inverse sur la Haute Mayenne. La vacance quant à elle a augmenté pour passer de 4 % à 5,47 % du parc de logement, soit un taux plus conforme à un bon fonctionnement de marché.

- Depuis 1990, le renouvellement du parc de logement dans le département suit un rythme inférieur à celui de la région. Sur l'aire urbaine de Laval, ce renouvellement est toujours supérieur à ce qui se fait sur le département, mais il s'est réduit sur la période 1999-2005 jusqu'à venir en deçà de la moyenne régionale (1,37 % contre 1,53 %).

Ces chiffres marquent une certaine intensification de l'utilisation du parc ancien de logements dans la mesure où le tassement du renouvellement va à l'encontre du mouvement de reprise démographique sur l'aire urbaine de Laval. La tendance est à rapprocher de deux phénomènes. Il y a d'une part la réduction de l'inconfort, dans les logements en propriété (-3,68 %) et en location privée (-5,13 %). Il y a d'autre part l'ouverture du produit PTZ à l'ancien sans travaux depuis février 2005 : indépendamment des problèmes éventuels de disponibilité foncière, elle représente un manque à gagner en termes de PTZ neufs, et donc de renouvellement. Le maintien autour de 43 % du poids du PTZ dans la construction neuve, combiné à l'augmentation du taux de renouvellement en Sud Mayenne, tend à corroborer cette hypothèse.

- La majorité des ménages sont propriétaires de leur logement (57,39 %), le solde se répartissant entre la location privée (24,59 %) et le parc HLM (18,02 %). Si la hiérarchie entre statuts est respectée en comparaison du département et de la région, le territoire se caractérise par un parc HLM au moins deux fois plus important que dans les autres secteurs de la Mayenne (18 %) : seule la Vendée affiche un écart comparable entre aire urbaine centrale et reste du département. En termes d'évolution, il faut surtout noter la progression importante du poids du locatif privé de plus de trois points (de 21,38 % en 1999 à 24,59 % en 2005), en phase avec les tendances régionale et départementale.

Situation et évolution sur le plan économique

(cf. page 47)

L'AIRE URBAINE DE LA ROCHE-SUR-YON

Tableau 18 : principales données de cadrage du territoire (source : FILOCOM sauf mention contraire)

Période	Variables	AU La Roche-sur-Yon	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
2005	Population	109 113	1 207 208	753 374	298 079	544 954	596 976	3 400 591
2005	% de la population régionale	3,2 %	35,5 %	22,1 %	8,7 %	16,0 %	17,6 %	100 %
99/05	Croissance moyenne / an	1,14 %	1,09 %	0,60 %	0,59 %	0,54 %	1,42 %	0,90 %
90/99	Solde naturel (RGP)	0,46 %	0,42 %	0,45 %	0,35 %	0,30 %	0,15 %	0,35 %
90/99	Solde migratoire (RGP)	0,38 %	0,42 %	-0,05 %	-0,07 %	0,04 %	0,52 %	0,23 %
2005	Chefs de ménage < 25 ans	3,09 %	2,89 %	3,32 %	2,97 %	2,97 %	2,42 %	2,95 %
2005	Chefs de ménage 60-74 ans	17,58 %	18,48 %	18,70 %	19,27 %	19,63 %	22,01 %	19,40 %
2005	Chefs de ménage > 74 ans	11,93 %	13,95 %	15,22 %	17,06 %	16,39 %	16,44 %	15,33 %
2005	Taux de chef de ménage	42,1 %	43,0%	42,1%	41,8%	42,8%	41,9%	42,5 %
99/05	Evolution / an du taux	0,90 %	0,55%	0,73%	0,64%	0,62%	0,84%	0,66 %
2005	Résidences principales	93,32 %	84,67 %	91,08 %	87,26 %	87,62 %	71,61 %	83,98 %
2005	Résidences secondaires	2,52 %	9,84 %	3,08 %	5,38 %	5,35 %	24,17 %	10,32 %
2005	Logements vacants	4,16 %	5,49 %	5,84 %	7,36 %	7,03 %	4,22 %	5,70 %
2005	Parc de logements	49 217	61 2916	348 901	143 085	266 179	349 354	1 720 435
2005	Propriétaires	65,03 %	63,87 %	59,74 %	65,46 %	63,90 %	73,44 %	64,75 %
2005	Locataires privés	20,20 %	22,84 %	21,77 %	22,36 %	20,27 %	19,42 %	21,56 %
2005	Logements HLM	14,78 %	13,29 %	18,50 %	12,18 %	15,83 %	7,14 %	13,69 %
2005	Rés. principales individuelles	76,08 %	63,96 %	69,68 %	78,52 %	75,20 %	87,15 %	72,30 %
2005	Rés. principales 1 pièce	6,87 %	8,59 %	8,42 %	5,96 %	6,39 %	5,44 %	7,43 %
2005	Rés. principales > 5 pièces	29,90 %	26,91 %	30,29 %	31,92 %	26,17 %	26,82 %	27,95 %
2005	Propriétés inconfortables	2,71 %	4,84 %	6,51 %	7,86 %	6,23 %	4,13 %	5,52 %
2005	Loc. privées inconfortables	3,34 %	7,71 %	9,53 %	9,74 %	9,11 %	4,62 %	7,99 %
99/05	Renouvellement parc my (sitadel)	2,07 %	1,67 %	1,27 %	1,23 %	1,16 %	1,92 %	1,53 %
2005	Résidences principales > 90	26,05 %	20,77 %	17,51 %	16,30 %	14,23 %	23,53 %	19,1 %
2005	Part construction PTZ (SGFGAS)	24,92 %	19,98 %	34,06 %	34,09 %	26,42 %	24,57 %	25,23 %
2005	Ressources < 60 % PLUS	33,73 %	33,74 %	37,81 %	40,41 %	35,06 %	37,06 %	35,99 %
99/05	Évolution ménages < 60 % PLUS	3,54 %	- 0,40 %	1,31 %	2,48 %	0,71 %	3,07 %	1,01 %
1999	Chefs ménage ouvriers (RGP)	22,33 %	20,11 %	23,32 %	24,64 %	24,79 %	23,61 %	22,58 %
1999	Chefs ménages cadres sup (RGP)	8,05 %	9,20 %	7,00 %	5,20 %	6,25 %	4,77 %	7,13 %
1999	Cadres hors région en 90 (RGP)	20,73 %	27,56 %	25,66 %	27,46 %	27,86 %	21,68 %	26,51 %
1999	Retraités hors région en 90 (RGP)	4,82 %	5,70 %	4,80 %	5,06 %	5,87 %	11,63 %	6,61 %

Situation et évolution sur le plan socio-démographique :

- Depuis 1975, la population de l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon est installée dans une dynamique de croissance, avec un taux toujours supérieur à celui de la région. Pour la dernière période d'observation (99-2005), la croissance démographique est toujours parmi les plus élevées de la région (+1,14 % l'an), et ce n'est qu'en raison d'une progression exceptionnellement forte sur l'Ouest Vendéen (+2,15 % l'an) que la moyenne départementale (+1,42 % l'an), dépasse son taux de croissance. La tendance démographique tient à la bonne orientation du solde naturel et du solde migratoire : si ce dernier est plus sujet à des variations, ils sont néanmoins tous les deux supérieurs à la plupart des autres territoires régionaux.
- La pression sur le marché du logement est également alimentée par la réduction continue du taux de chef de ménage, sur un rythme supérieur au département et à la région. C'est d'ailleurs en Vendée que la réduction du taux de chef de ménage a été la plus élevée (0,84 %).
- En termes de structures par âge, l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon affiche des tendances comparables aux autres aires urbaines. On y trouve plus qu'ailleurs dans le département vendéen des chefs de ménages de moins de 25 ans, sur l'influence de l'offre de formation supérieure, mais aussi par attrait exercé par le marché de l'emploi vendéen très porteur (3,09 % contre 2,42 % de moyenne vendéenne). C'est aussi cette tranche d'âge qui a le plus progressé depuis 1999 (+6,23 %), ce qui ne manque pas de contribuer à la progression continue du taux de chef de ménage.
- En raison de l'attraction exercée par le littoral, la Vendée est le département où les personnes âgées de 60 ans et plus sont les plus nombreuses (38,45 % contre 34,73 % en région). Mais, dans ce contexte départemental, l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon compte le plus faible taux de personnes âgées en 2005 (29,51 %) en raison de l'attraction et de la fixation des classes d'âge actives.
- Les évolutions sur 1999-2005 montrent que l'aire attire beaucoup de personnes de plus de 75 ans (+4,17 %) du fait d'une offre plus étoffée en collectifs et de services à la personne (ce qui stimule du même coup leur développement), dans des proportions comparables à celles des autres territoires vendéens. Son attractivité est en revanche plus modeste en direction des personnes de 60 à 74 ans (+0,35 %).
- La bonne santé économique en Vendée ne s'accompagne pas d'un niveau élevé de ressources chez les ménages, et encore moins d'une progression de ces ressources. Les emplois offerts sont encore trop industriels et trop peu qualifiés pour déboucher sur des rémunérations élevées : c'est là tout le paradoxe liant le développement économique, la faiblesse d'un taux de chômage et la précarisation des ménages. Avec un tiers de ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS contre 37 % pour le département, l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon s'avère être le territoire le mieux loti de Vendée. Sa position d'aire majeure s'accompagne d'une économie plus diversifiée, avec des niveaux de qualifications et de rémunérations plus élevés. En revanche, le territoire souffre comme les autres d'une forte progression du nombre de ménages aux ressources très modestes (+3,55 % contre +3,07 % sur le département et +1,01 % en région). Deux explications peuvent être rapprochées de ce phénomène : les jeunes actifs attirés sur le secteur ne disposent pas d'un niveau de formation élevé ; le développement économique actuel ne se fait pas suffisamment sur des profils d'emplois à rémunération élevée (Cf. développement des services à la personne et des métiers de la construction).

Situation et évolution sur le plan du parc de logements :

- Sous l'influence de la pression démographique, le parc de résidences principales a progressé de plus de 2 % entre 1999 et 2005, performance dépassée par seulement quatre territoires (répartis entre Vendée et Loire-Atlantique). Ceci a été possible grâce à l'importance de la construction neuve (+2,07 %), combinée à la transformation d'une fraction de résidences secondaires en résidences principales (-0,82 %). Parallèlement, le faible niveau de vacance a continué à se réduire (de 4,52 % à 4,16 %).
- En matière d'habitat, le particularisme vendéen est sans conteste le poids de la propriété (73,44 % pour 64,75 % en région). Les racines de cette culture se rattachent à l'histoire de l'organisation sociale et spatiale des espaces ruraux, et plus proche de nous, à l'organisation moderne d'une économie autour de grandes activités industrielles diversifiées, économie qui s'ouvre progressivement à l'exportation et dont le dynamisme constant borne les horizons familiaux aux frontières du département et oriente, par voie de conséquence et plus qu'ailleurs, vers la propriété.
- Après avoir représenté entre 40 et 60 % de la construction neuve de 1997 à 2003, la part du PTZ est tombée à un quart sur les années 2004-2005. La tendance est à peu près la même sur l'ensemble des territoires du département. Cependant, le nombre d'opérations d'accession sociale à la propriété dans le neuf réalisées en 2005 est plus important qu'en 2004.

Situation et évolution sur le plan économique

(cf. page 51)

II - LA TYPOLOGIE DES TERRITOIRES

La méthode de l'analyse typologique

La ventilation des 21 zones d'étude en profils de territoires s'est faite par une exploitation statistique des données les plus récentes portant sur la démographie, le parc de logement et les données de ressources des ménages. L'analyse s'est faite selon la méthode dite en *nuées dynamiques*. La méthode traite l'ensemble des données de manière à identifier celles qui sont les plus structurantes. Le travail statistique dure le temps nécessaire à l'identification de groupes de territoires ou de profils de territoires suffisamment différents les uns des autres pour donner sens. Sur la région Pays de la Loire, l'analyse menée sur les 21 zones a abouti à l'identification de six profils. Avant un exposé plus détaillé, le tableau ci-dessous récapitule l'énoncé des six profils de territoire et la ventilation des territoires par profil.

Groupe de territoires	Territoires concernés
Les Aires Urbaines en croissance démographique, avec présence marquée de jeunes et de jeunes ménages, dotées d'un parc de logement bien exploité et / ou en renouvellement.	<ul style="list-style-type: none">- Aire urbaine de Nantes- Aire urbaine d'Angers
Les Aires urbaines dotées d'une croissance démographique faible (le Mans, Laval) ou dopée par l'arrivée de populations âgées (La Roche-sur-Yon).	<ul style="list-style-type: none">- Aire urbaine du Mans- Aire urbaine de Laval- Aire urbaine de la Roche-sur-Yon
Les territoires du littoral en forte croissance démographique, avec une population âgée importante et croissante, dotés d'un parc de logement exploité et en renouvellement.	<ul style="list-style-type: none">- Aire urbaine de St-Nazaire et communes de la Presqu'île de Guérande- Zone interstitielle Sud de la Loire-Atlantique- Ouest Vendéen
Les zones rurales bénéficiant d'une dynamique propre, qui soutient d'abord l'exploitation du parc de logement, plus variablement la croissance démographique.	<ul style="list-style-type: none">- Pays du bocage vendéen- Territoires des Mauges Choletaises
Des territoires marqués par la vieillesse de leur population, un accroissement naturel très faible et un marché du logement peu tendu, mais qui profitent sur le plan démographique des dysfonctionnements de marché de zones proches, l'Île de France et l'aire urbaine du Mans, notamment.	<ul style="list-style-type: none">- Perche Sarthois- Haute Mayenne- Haute Sarthe- Vallées de la Sarthe et du Loir
Des territoires dotés d'une population âgée et pauvre, caractérisés ces dernières années par la faible croissance de leur population, d'où un parc de logement plus marqué par la vacance, l'inconfort et le faible renouvellement. Les récentes tendances démographiques remettent en cause l'homogénéité du groupe.	<ul style="list-style-type: none">- Pays Haut Anjou Segréen- Zone Sud-Est du Maine et Loire- Zone Sud et Est de la Mayenne- Pays Vallées d'Anjou- Zone Est de la Loire-Atlantique- Zone Nord de la Loire-Atlantique- Sud Vendée

Présentation des six profils de territoire

Les variables thématiques mises en avant le sont au titre d'une comparaison aux tendances moyennes régionales.

1^{er} profil de territoire : *les aires urbaines en croissance démographique, avec présence marquée de jeunes et de jeunes ménages, dotées d'un parc de logement bien exploité et / ou en renouvellement.*

Aires concernées

- Aire urbaine de Nantes
- Aire urbaine d'Angers

Variables thématiques constitutives du profil

- **En matière de peuplement**
- Progression moyenne de la population depuis 1999
- Taux de chef de ménage élevé
- Forte présence des 19 à 29 ans
- Plus de jeunes chefs de ménages
- Forte présence des ménages composés d'une personne
- **En matière d'habitat et de logement**
- 90 % des logements sont des résidences principales
- Parc de résidences principales en progression sur la période 1999-2005
- Beaucoup de petits logements
- Plus de locataires
- Vacance faible et toujours en baisse
- Très peu d'inconfort
- **En matière de CSP et de ressources des ménages**
- Plus de ménages dont la personne de référence est cadre
- Ressources moyennes supérieures à celles de la région, avec tendance confirmée

Très faibles divergences sur les variables, à l'exception :

- De l'importance du parc HLM, supérieure sur l'aire d'Angers (24 % contre 14,7 % pour l'aire urbaine de Nantes, moyenne régionale de 13,7 %)
- Du taux de renouvellement du parc 99 / 05, supérieur sur l'aire urbaine de Nantes (1,7 % contre 1 %, moyenne régionale de 1,5 %)

2ème profil de territoire : *les aires urbaines dotées d'une croissance démographique faible (le Mans, Laval) ou dopée par l'arrivée de populations âgées (La Roche sur Yon)*

Aires concernées

- Aire urbaine de Laval
- Aire urbaine du Mans
- Aire urbaine de la Roche-sur-Yon

Variables thématiques constitutives du profil

- **En matière de peuplement**
 - Taux de chef de ménage moyen mais progression plus rapide que la région
 - Poids des personnes âgées inférieur à la région
- **En matière d'habitat et de logement**
 - Part très importante de résidences principales dans les logements
 - Taux de vacance moyen
 - Taux moyen de renouvellement du parc
 - Inconfort inférieur à la région et en baisse
 - Moins de propriétaires
 - Parc HLM plus élevé qu'en région
- **En matière de CSP et de ressources des ménages**
 - Moins de ménages aux ressources < 60 % du plafond PLUS
 - Croissance forte des ménages avec ressources < 60 % du plafond PLUS
 - Poids moyen des bénéficiaires du RMI

Points de distinction :

- **De l'aire urbaine de la Roche / Yon**
 - Croissance de la population > à la moyenne régionale
 - Ménages de 4 personnes sont plus représentés.
 - Moins de cadres originaires d'une autre région.
 - Parc plus ancien mais avec moins de vacance.
 - Propriétaires plus représentés avec parc social moins représenté.
- **De l'aire urbaine du Mans :**
 - Plus faible progression régionale de la population (0,43 % l'an contre 0,90 %)
 - Ménages d'1 personne surreprésentés
 - Nombre de ménages aux ressources inférieures à 60 % PLUS en baisse

3ème profil de territoire : *les territoires du littoral en forte croissance démographique, avec une population âgée importante et croissante, dotés d'un parc de logement exploité et en renouvellement*

Aires concernées

- Aire urbaine de Saint-Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande
- Zone interstitielle Sud de la Loire-Atlantique
- Ouest Vendéen

Variables thématiques constitutives du profil

- **En matière de peuplement**
 - Zone attractive pour la population dont les personnes âgées
 - Taux de chef de ménage élevé
- **En matière d'habitat et de logement**
 - Parcs de résidences principales et secondaires en augmentation
 - Taux de vacance faible
 - Beaucoup de logements de quatre pièces
- **En matière de CSP et de ressources des ménages**
 - Plus de ménages retraités
 - Pas de surreprésentation des ménages aux ressources < 60 % du plafond PLUS

Les principales divergences :

- **Forte : sur Ouest Vendée et ZI Sud de Loire**
 - Plus de propriétaires
 - Moins de locataires HLM
- **Moyenne sur l'aire urbaine de Saint-Nazaire**
 - Taux de RMI supérieur et moindre progression des ménages pauvres
 - Rythme de progression de la population plus faible

4ème profil de territoire : *les zones rurales bénéficiant d'une dynamique propre, qui soutient d'abord l'exploitation du parc de logement, plus variablement la croissance démographique.*

Aires concernées

- Pays du bocage vendéen
- Territoire des Mauges choletaises

Variables thématiques constitutives du profil

- **En matière de peuplement**
 - Taux de chef de ménage inférieur à la région mais en rattrapage
 - Moins de ménages d'une personne
 - Plus de grandes familles
 - Forte présence de personnes âgées originaires d'une autre région
 - Faible attractivité pour les cadres d'une autre région
- **En matière d'habitat et de logement**
 - Poids des résidences principales très important (> 90 %)
 - Nombre de résidences principales en forte augmentation
 - Part des propriétaires importante à très importante
 - Taux de vacance faible
- **En matière de CSP et de ressources des ménages**
 - Faible part des ménages aux ressources < 60 % du plafond PLUS mais progression rapide
 - Poids des Rmistes inférieur à la moyenne
 - Inconfort moins important et (de fait) en réduction moins rapide

A l'exception du bocage vendéen, très faibles divergences sur les variables :

- Moins de parc social
- Renouvellement du parc plus important

5ème profil de territoire : *des territoires marqués par la vieillesse de leur population, un accroissement naturel très faible et un marché du logement peu tendu mais qui profitent sur le plan démographique des dysfonctionnements du marché des zones périphériques (Ile de France et aire urbaine du Mans notamment).*

Aires concernées

- Perche Sarthois
- Haute Mayenne
- Haute Sarthe
- Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir

Variables thématiques constitutives du profil

- **En matière de peuplement**
 - Evolution moyenne de la population
 - Taux de chef de ménage moyen
 - Poids important des plus de 60 ans
 - Poids important des ménages composés de personnes seules
 - Peu de grands ménages
 - Forte attractivité pour les cadres d'une autre région
- **En matière d'habitat et de logement**
 - Poids des résidences principales dans la moyenne régionale
 - Vacance importante dans le parc de logements
 - Parc plus ancien
 - Renouvellement faible du parc de logements
 - Inconfort important mais en nette régression
 - Surreprésentation des propriétaires aux dépens des locataires HLM
- **En matière de CSP et de ressources des ménages**
 - Poids important des ménages aux ressources < 60 % au plafond PLUS et en progression

Très faible divergence sur les variables, à l'exception :

- Variation + forte de la pop, sur Perche Sarthois
- Dans la Vallée de la Sarthe et la Vallée du Loir, les propriétaires sont moins représentés au profit des locataires du parc social.
- En Haute Mayenne le poids des ménages aux ressources faibles est plus important mais il augmente moins.

6ème profil de territoire : *des territoires dotés d'une population âgée et pauvre, caractérisés ces dernières années par la faible croissance de leur population, d'où un parc de logement plus marqué par la vacance, l'inconfort et le faible renouvellement. Les récentes tendances*

démographiques remettent en cause l'homogénéité du groupe.

Aires concernées

- Pays du Haut Anjou Segréen
- Zone Sud et Est de la Mayenne
- Pays des Vallées d'Anjou
- Zone Est de la Loire-Atlantique
- Zone Nord de la Loire-Atlantique
- Pays du Sud Vendée
- Zone Sud-Est du Maine-et-Loire

Variables thématiques constitutives du profil

- **En matière de peuplement**
 - Taux de chef de ménage faible
 - Poids important des personnes âgées
 - Moins de chefs de ménage de moins de 30 ans
- **En matière d'habitat et de logement**
 - Plus de logements très anciens
 - Inconfort plus développé
 - Taux de renouvellement moyen
 - Parc HLM de moyen à faible
 - Plus de locataires dans le parc privé
 - Plus de propriétaires sur Zone Nord Loire-Atlantique et Pays du Sud Vendée
- **En matière de CSP et de ressources des ménages**
 - Poids très important des ménages aux ressources < 60 % au plafond PLUS
 - Progression des ménages avec ressources < 60 % au plafond PLUS

Les principales divergences :

- **Variation de la pop :**
 - Plus forte sur zone Nord Loire-Atlantique, Haut Anjou et Sud et Est Mayenne
 - Moins forte sur Zone Sud-Est du Maine-et-Loire et Sud Vendée
- **Moins de HLM,**
 - Zone Nord Loire-Atlantique
 - Pays Sud Vendée, pour + de propriétaires
- **Arrivée de personnes âgées**
 - Pays du Sud Vendée
- **Plus forte arrivée de cadres**
 - Pays des Vallées d'Anjou
 - Zone Sud-Est du Maine-et-Loire

III - LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

Les données travaillées offrent une base pour décrire les territoires. Pour avoir une vision plus précise des interactions qui se jouent entre les composantes, on opère quatre zooms successifs permettant de différencier les territoires et les espaces, en privilégiant la mise en lumière des données et des dynamiques pertinentes. Cela concerne la démographie, l'économie (emploi, activités et perspectives), le marché de l'habitat, et enfin le parc HLM. La sélection des zooms et des données répond à la double volonté d'alimenter le diagnostic des territoires et d'introduire les scénarii des besoins en logements, sachant que scénarii et besoins doivent être nuancés au regard du profil des territoires, de leur fonctionnement, mais aussi des options d'aménagement que peuvent retenir dans l'avenir les acteurs publics.

Dans un premier temps, on choisit de partir de l'exploitation des données réalisée dans la partie précédente, pour énoncer une première orientation de dynamique pour les différents territoires de l'étude.

Des dynamiques territoriales qui se ventilent selon quatre types

L'analyse détaillée des données les plus récentes (population, parc, ressources, économie) par territoire permet d'aboutir à une proposition de la nature de la dynamique qui les traverse. On a ainsi balayé l'ensemble des informations disponibles pour dégager une tendance de dynamique positive installée ou une tendance de dynamique incertaine, voire à relancer.

La classification suit une méthode empirique. Chaque donnée a une valeur d'attractivité ou de modification du territoire et c'est l'accumulation des informations allant dans le sens ou non d'une attractivité manifeste, ou d'une modification effective ou non, qui décide de l'orientation finale de la dynamique territoriale. Toutes les variables n'ont pas le même statut (elles peuvent avoir des relations de cause à effet) ni la même force. Parmi elles, la croissance de la population et l'attractivité en général (arrivée de personnes âgées, de cadres, de jeunes actifs) sont considérées comme les plus révélatrices d'une dynamique favorable.

L'exercice aboutit à distribuer les territoires en 4 cas de figure :

Orientation de la dynamique	Territoires concernés	
	Nbre	
Dynamique favorable à très favorable	2	Aire urbaine de Nantes, Zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique
Dynamique bien orientée et stable	12	Zone Sud et Est de la Mayenne, Pays de la Haute Sarthe, Pays du Perche Sarthois, Aire urbaine d'Angers, Pays des Vallées d'Anjou, Pays du Haut Anjou Ségréen, Zone Est de la Loire-Atlantique, Zone Nord de la Loire-Atlantique, Aire urbaine de Saint-Nazaire et communes de la presqu'île de Guérande, Aire urbaine de la Roche-sur-Yon, Ouest Vendéen, Pays du Bocage Vendéen
Dynamique incertaine ou peu favorable	6	Aire urbaine de Laval, Pays de Haute Mayenne, Territoire des Mauges Choletaises, Pays du Sud Vendée, Aire urbaine du Mans, Pays de la Vallée de la Sarthe et de la Vallée du Loir
Dynamique à relancer	1	Zone Sud-Est du Maine-et-Loire

Les principaux constats de l'analyse détaillée des dynamiques territoriales

- Chaque département compte des dynamiques bonnes et moins bonnes.
- Malgré les effets centripètes dont bénéficient souvent les aires urbaines principales, celles des Pays de la Loire se partagent entre les deux tendances.
- Une ligne de partage se dessine entre la Vendée, la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire, d'une part, et la Sarthe et la Mayenne d'autre part. La logique de son cheminement suit plusieurs facteurs de structuration :
 - l'effet littoral, déjà connu, agit de Saint-Nazaire à l'Ouest Vendéen et englobe l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon.
 - La dynamique urbaine des aires urbaines de Nantes et Angers (démographie - économie - habitat) rejaillit sur les espaces environnants, avec une croissance démographique nouvelle ou retrouvée et une demande croissante d'habitat périurbain.
 - La Mayenne et la Sarthe ont des sorts plus partagés et sont placées sous l'influence de leur mitoyenneté :
 - les territoires à l'Est de la Sarthe sont sous l'influence positive de l'Île-de-France, avec un report de demande de logements (ménages, cadres, personnes âgées), tandis que l'aire urbaine du Mans a une population en faible croissance et se montre peu attractive pour les cadres comme pour les personnes âgées, et le Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir est dans une dynamique démographique moyenne et incertaine.
 - En Mayenne, seul le territoire Sud et Est Mayenne semble bénéficier d'une orientation positive de ses variables, notamment en matière démographique, grâce à sa localisation au carrefour entre les aires de Laval, d'Angers et le Mans.
 - Le Pays de Haute Mayenne quant à lui, ne présente pas de données orientées de nature particulièrement favorable, si ce n'est une attractivité exercée en direction des cadres venant d'une autre région et qui privilégie le bassin de vie de Mayenne aux dépens des autres bassins à l'identité très rurale.

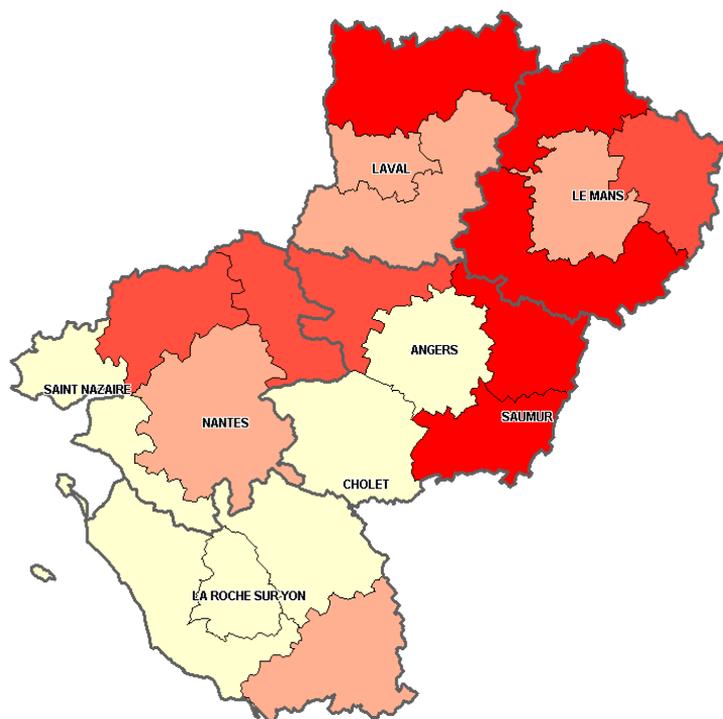
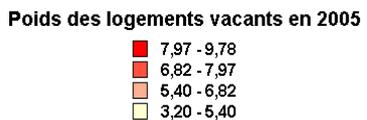
résidences principales. Sans surprise, on les retrouve sur le littoral à de très fortes proportions : en Vendée et surtout en Ouest Vendée (41,28 % de résidences secondaires) ; en Loire-Atlantique, avec l'aire urbaine de St-Nazaire et la zone interstitielle Sud. Elles sont également présentes sur l'Est de la région en Sarthe et Mayenne, par l'effet notamment de fortes demandes parisiennes et étrangères. A moyen terme, il faut surtout s'attendre à une élévation du taux de résidences secondaires en Pays du Sud Vendée : avec 11,60 % de résidences secondaires en 2005, c'est le taux le plus bas de tous les territoires du littoral (le plus proche est la zone est de Loire-Atlantique à 26,13 %) ; de surcroît, le Sud Vendée est sous l'influence croissante de la demande de résidences secondaires qui se désiste d'une Charente-Maritime aux prix beaucoup plus élevés.

Une vacance plus présente dans les zones rurales

La vacance se situe essentiellement sur la moitié Nord de la région, dans les secteurs plus ruraux. Elle est en retrait sur les aires urbaines majeures, et plus encore sur les aires d'Angers et de la Roche / Yon, mais pour des raisons différentes : la demande de logements sur Angers est soutenue par la présence des étudiants (Cf. poids des ménages de personnes seules) et le ralentissement de la croissance du parc HLM qui occupait déjà 24 % du parc de résidences principales en 2005 ; la Roche / Yon bénéficie à la fois d'une bonne croissance démographique, d'un desserrement continu des ménages, et d'une demande croissante de résidences secondaires, ceci dans un contexte de taux de renouvellement élevé du parc de logements.

Les autres territoires ruraux (Pays du Bocage Vendéen, Mauges Choletaises) ont un taux de vacance en retrait en raison d'une progression du taux de chefs de ménage depuis 1999.

(source : DGI – FILOCOM 2005)



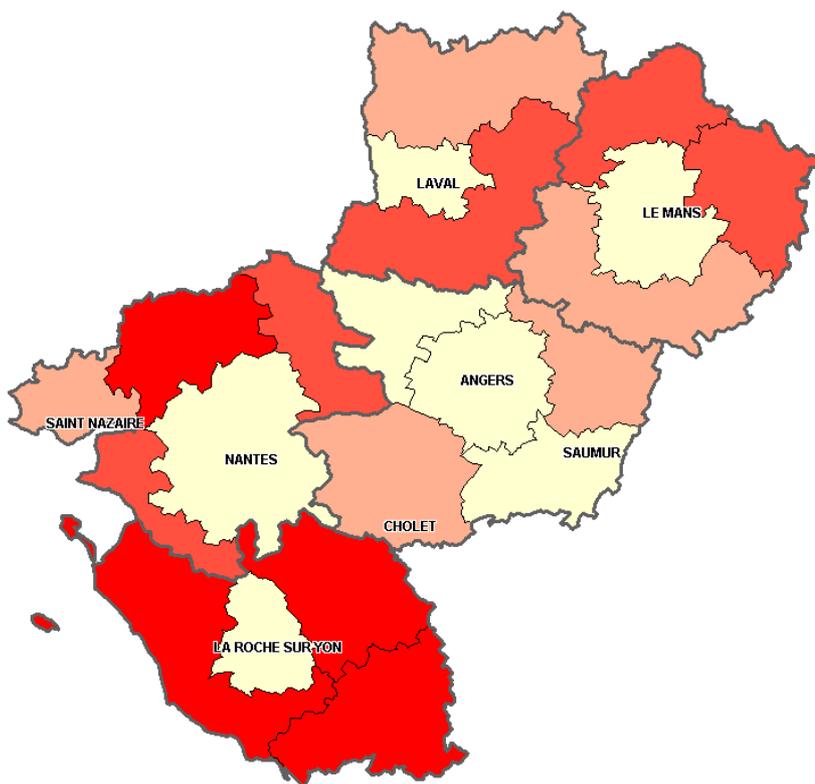
Une région marquée par le poids de la propriété

La région compte 64,5 % de propriétaires, soit près de 8 points de plus qu'à l'échelle nationale.

En Pays de la Loire, la Vendée est traditionnellement le département le plus attaché à la propriété (73,44 % en 2005). A contrario, la propriété est en retrait dans les départements où le parc HLM est important (le Maine-et-Loire avec 59,74 % et la Sarthe avec 63,90 %) et traditionnellement sur les aires urbaines principales qui sont autant d'aires de décohabitation, d'accueil des étudiants et de jeunes actifs destinés avant tout au marché locatif pour des questions d'instabilité personnelle et professionnelle.

Le nombre de propriétaires en région augmente (+1,9 %), ainsi que leur poids relatif de 1999 à 2005 (de 64,1 % à 64,5 %). Les évolutions les plus fortes se font sur le littoral par soutien de la demande âgée, ainsi qu'au Nord de l'axe allant de l'aire urbaine de Nantes à celle d'Angers, par effet de périurbanisation. La Sarthe, handicapée par une croissance démographique plus faible et en dehors des effets de la périurbanisation précitée, a un taux de propriété en retrait sur l'ensemble de ces territoires.

Poids des propriétaires en 2005



(source : DGI – FILOCOM 2005)

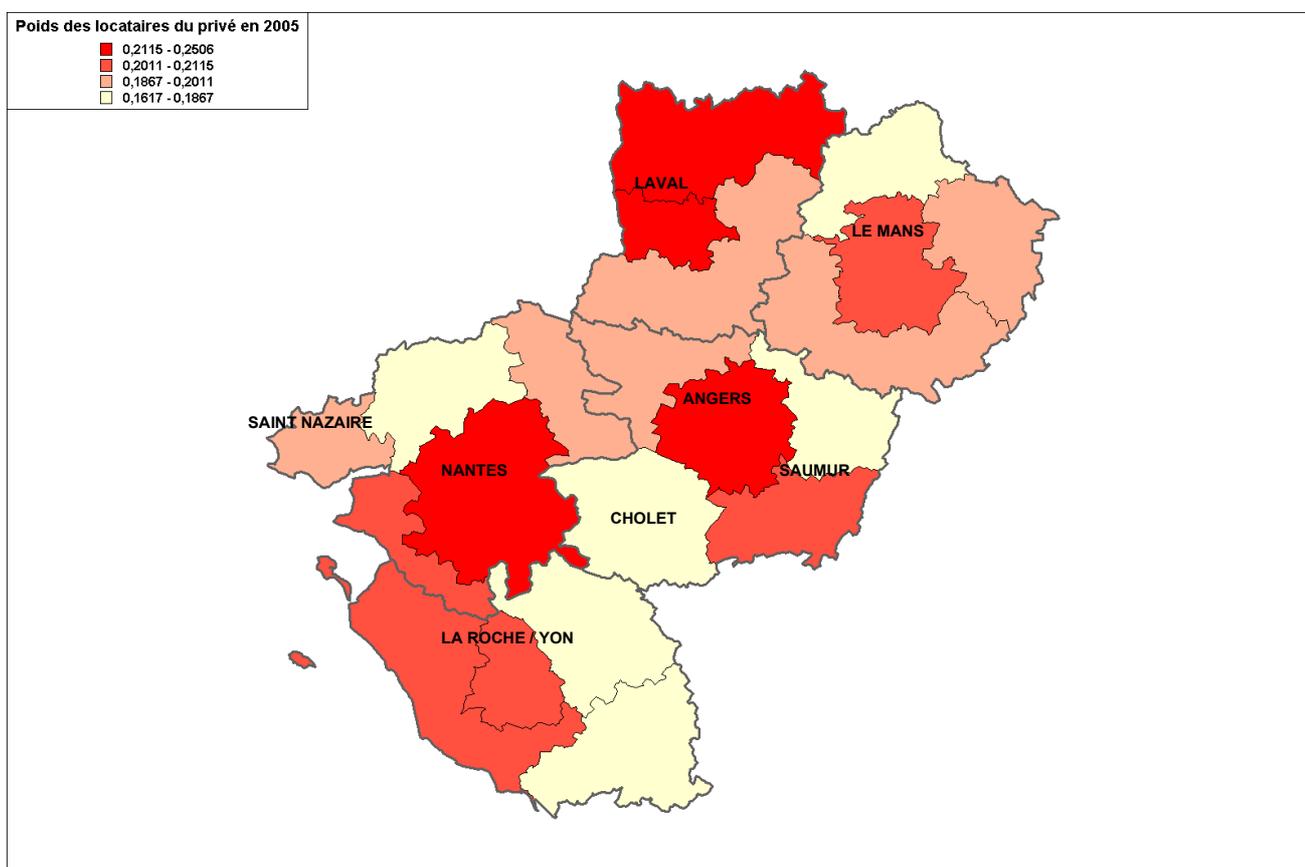
Une concentration des logements locatifs privés sur les aires urbaines

Pour se développer, le secteur locatif privé a besoin à la fois d'investisseurs et d'un vivier de demandeurs, c'est pourquoi on le retrouve plus particulièrement sur les territoires très urbanisés ou bénéficiant de l'implantation d'un pôle urbain de taille au moins secondaire. En tout, ce segment représente 21,56 % des résidences régionales.

Le poids du segment dans les départements est moins éclaté que pour la propriété. L'écart entre départements est au plus de 3,4 %, entre la Loire-Atlantique (22,84 %) et la Vendée (19,42 %).

Ainsi, le secteur locatif privé est développé sur les cinq aires urbaines majeures. Mais la part est « seulement » de 20-21 % pour les aires de la Roche / Yon pour fait de propriété, et du Mans par plus forte concurrence des deux autres segments. Les autres secteurs, avec une surreprésentation du parc locatif privé, sont le Pays de Haute Mayenne (influence de Mayenne) et la zone est du Maine-et-Loire (influence de Saumur).

La carte d'évolution du nombre de ménages dans le parc locatif privé montre le dynamisme de ce parc en ce qui concerne le Sud de la région, en particulier sur l'aire urbaine de la la Roche-sur-Yon et ses zones limitrophes. On note également un report des opérations locatives sur les secteurs entourant les aires urbaines de Nantes et d'Angers.



(source : DGI – FILOCOM 2005)



(source : DGI – FILOCOM 1999 et 2005)

Un parc locatif social inégalement réparti et très peu vacant

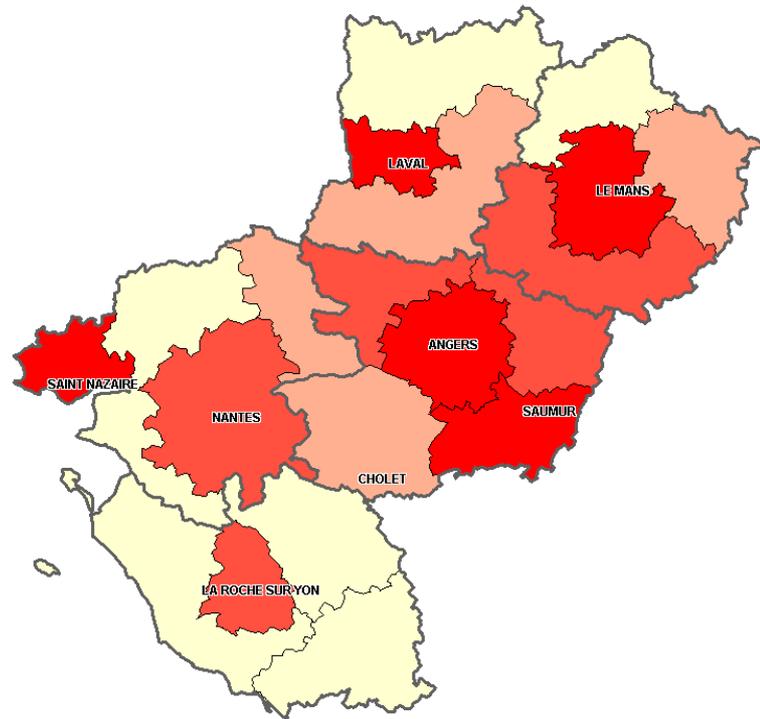
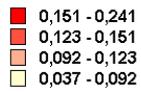
⇒ La localisation du parc HLM

Le parc HLM représente 13,7 % du parc de résidences principales en région, avec des taux plus élevés sur la Sarthe (15,8 %) et le Maine-et-Loire (18,5 %).

Ce parc se caractérise par sa concentration sur les zones urbaines majeures (y compris Saint-Nazaire), sur la majorité des territoires du Maine-et-Loire, sur la zone Sud du Mans.

Le segment locatif social est celui qui croît le moins vite (1 % contre 1,9 % pour les deux autres segments), et demeure en retrait de ce qu'il est à l'échelle nationale et des autres segments à l'échelle régionale (64,5 % de propriétaires, 21,56 % de locataires privés, 13,69 % de parc locatif social).

Poids des locataires du parc social en 2005

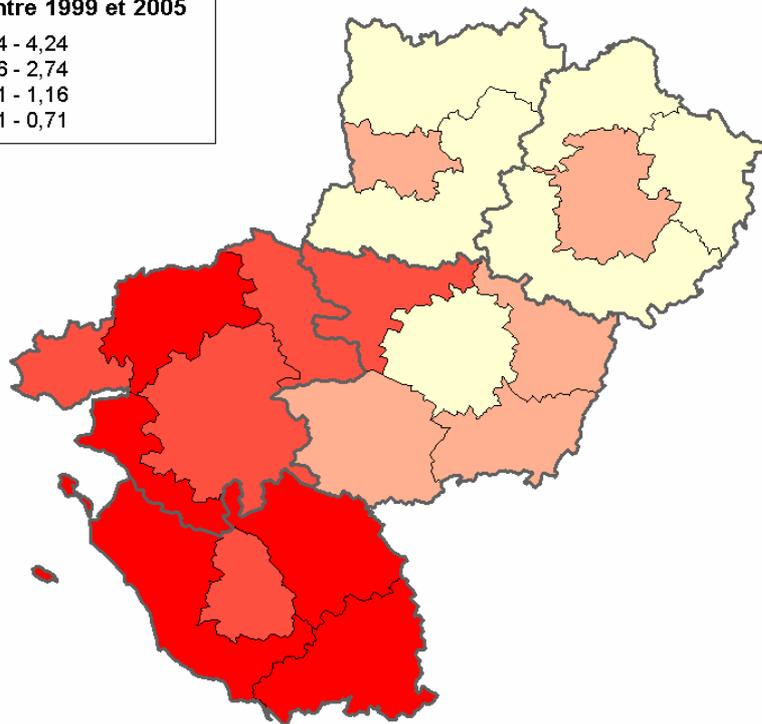
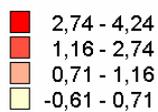


(source : DGI – FILOCOM 2005)

⇒ *La dynamique de développement du parc HLM*

Le développement du parc HLM s'articule plutôt avec les zones de croissance de la population, là

Evolution annuelle du nombre de locataires HLM entre 1999 et 2005



ie de
Haute
social
utour

LAVAL
LE MANS
ANGERS
SAINT NAZAIRE
NANTES
SAUMUR
CHOLET
LA ROCHE / YON

(source : DGI – FILOCOM 1999 et 2005)

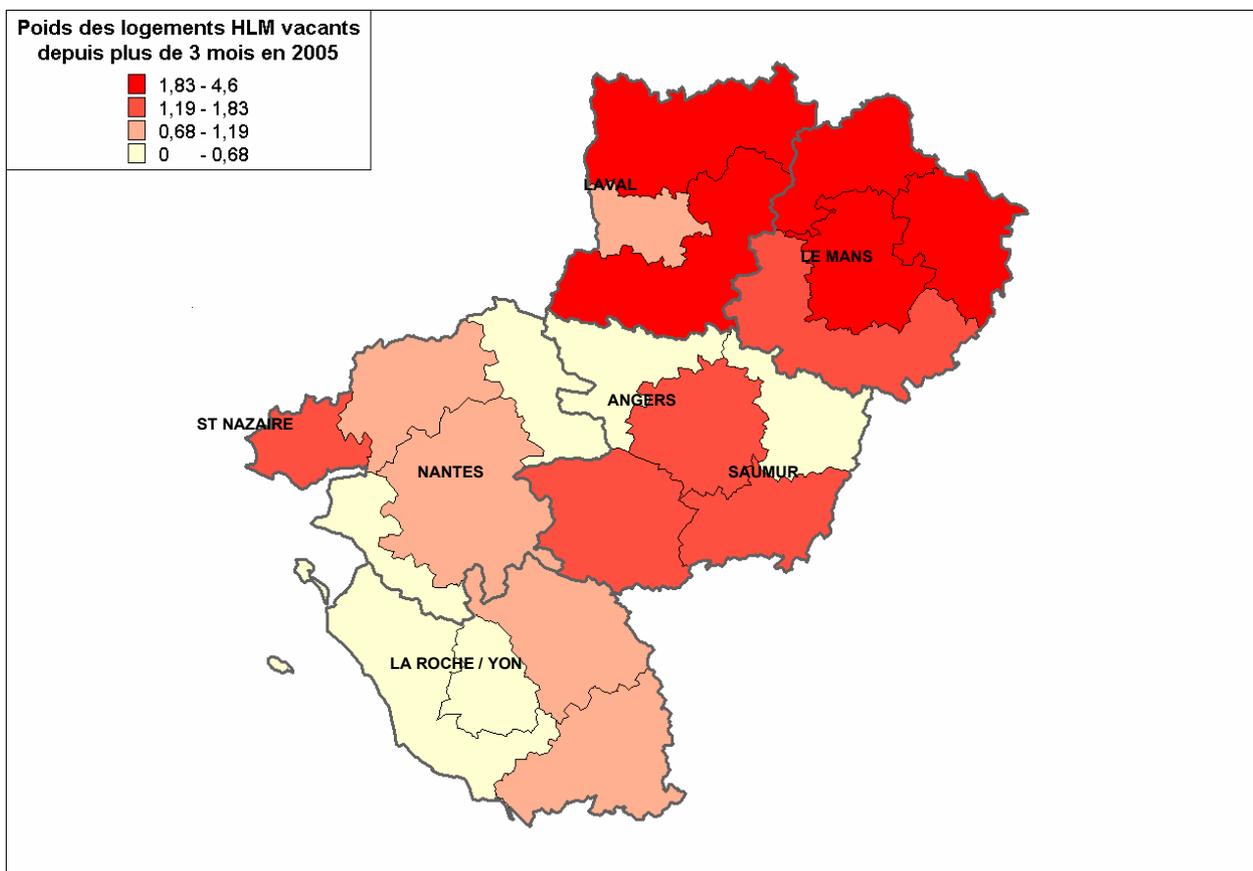
⇒ *Un parc HLM très peu vacant*

La vacance HLM régionale s'établissait au taux très faible de 1,37 % en 2005. Le taux s'élève malgré tout sur les territoires qui combinent à la fois un parc HLM plus important qu'ailleurs (Sarthe et Maine-et-Loire), une moindre croissance de la population, ainsi que des problèmes de qualité des produits sur certaines opérations. Elle est également sensiblement plus élevée sur le département de la Mayenne, mais il faut rappeler que ce département souffre aussi d'une croissance plus modeste de sa population.

On retrouve enfin la vacance sur la zone de Saint-Nazaire, dotée d'un parc HLM conséquent (15,14 %) et en croissance (1,20 % contre 1 % en région), mais avec une progression de la population moins importante. Les ajustements entre offre et demande s'y font en partie au détriment de ce segment de parc.

La carte montre clairement que la représentation d'un marché du logement en crise ne vaut pas pour tous les segments et dans toutes les circonstances. Même si la construction n'a pas été suffisante dans les années 90, et si le mouvement de desserrement des ménages a concerné toutes les zones, la croissance démographique doit être suffisante pour soutenir la demande. Par ailleurs, le manque de logement ne signifie pas nécessairement une diminution des exigences des ménages. Certains peuvent préférer attendre un logement correspondant au mieux à leurs attentes plutôt que d'accepter aujourd'hui une proposition au risque de moins pouvoir prétendre à autre chose par la suite.

En comparaison de 1999, les données de vacance HLM de 2005 ont peu changé. Seules l'aire urbaine de Nantes et la Zone Est de Loire-Atlantique ont vu la vacance diminuer.



Le rapport entre statut d'occupation et faiblesse des ressources

La tableau ci-dessous fait le rapprochement entre la modestie des ressources (avec pour référence le seuil de 60 % du plafond PLUS) et le statut d'occupation des ménages. Les pourcentages indiquent la part de ces ménages très modestes par département et statut d'occupation.

⇒ *Les tendances départementales*

La relation entre niveau de ressources et statut d'occupation est délicate à interpréter en raison de la variété des paramètres qui rentrent en jeu : répartition des résidences principales entre segments de parc, prix des biens, localisation des territoires, importance de l'offre d'enseignement supérieur, structure de l'économie, etc. Pour y voir plus clair, le tableau ci-dessous reprend la répartition des ménages par statut d'occupation pour les différents départements et la région, et détaille la part de ménages à très faibles ressources par statut.

Tableau 19 : Part des ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS en 2005

	Propriétaires		Locataires privés		Locataires sociaux		Total ménages ressources < 60 % plafond PLUS
	Dans les résidences principales	Ressources < 60 % plafond PLUS	Dans les résidences principales	Ressources < 60 % plafond PLUS	Dans les résidences principales	Ressources < 60 % plafond PLUS	
Loire-Atlantique	63,87 %	24,89 %	22,84 %	43,63 %	13,29 %	64,27 %	33,74 %
Maine-et-Loire	59,74 %	27,74 %	21,77 %	48,20 %	18,50 %	63,21 %	37,81 %
Mayenne	65,46 %	32,73 %	22,36 %	49,47 %	12,18 %	65,26 %	40,41 %
Sarthe	63,90 %	25,76 %	20,27 %	45,80 %	15,83 %	63,26 %	35,06 %
Vendée	73,44 %	31,54 %	19,42 %	47,92 %	7,14 %	69,31 %	37,06 %
Pays de la Loire	64,75 %	27,57 %	21,56 %	46,14 %	13,69 %	66,24 %	36,00 %

(source : FILOCOM 2005)

Mode de lecture : le bleu signale les taux avec surreprésentation par rapport à la moyenne régionale, le jaune représente les cas de sous-représentation.

Ce tableau montre plusieurs choses :

- la corrélation entre statut d'occupation et ressources des ménages est une fois de plus démontrée, comme l'illustre le taux de ménages à très faibles ressources chez les propriétaires qui est 40 % inférieur à celui des locataires du parc privé (27,57 % contre 46,14 %) et 60 % inférieur à ce qu'il est dans le parc HLM (66,24 %) ;

- la corrélation fonctionne mais pas toujours dans les mêmes proportions selon les territoires, car l'environnement socio-économique et le poids des différents segments de parc modifient les conditions et la signification de l'accession à la propriété d'un département à l'autre. On voit ainsi que dans les départements où le rural est plus important (Mayenne, Sarthe et surtout Vendée), la part des ménages à très faibles ressources est parmi les plus élevée pour les trois statuts considérés par le jeu des ajustements des prix du marché au potentiel financier des ménages.
- sans surprise, une forte majorité des ménages à très faibles ressources loge dans le parc locatif social, et ce par un triple effet de condition d'éligibilité à l'entrée de ce parc, de vocation sociale de ce parc à loger parmi les plus modestes, et par de plus grandes difficultés des locataires sociaux à réunir les conditions d'une accession à la propriété.

⇒ *L'analyse par territoire*

Le détail des informations par territoire va dans le sens des tendances générales dégagées au point précédent. Quatre informations sont à relever en particulier :

- dans les cinq départements, les aires urbaines principales ont toujours les taux de ménages à très faibles ressources les plus bas, et ce pour les trois statuts d'occupation ;
- tous les territoires respectent la hiérarchie des niveaux de ressources par statut dans le sens où les taux de ménages à très faibles ressources sont toujours inférieurs chez les propriétaires à ce qu'ils sont chez les locataires privés, et ces derniers à ce qu'ils sont chez les locataires HLM ;
- l'éventail de la diversité des situations est large au sein des cinq départements. Chacun compte en effet un voire plusieurs territoires dont le taux de précarité des ménages est bien supérieur à ce qu'il est en comparaison de la région et de leur département d'origine ;
- au sein du parc HLM, le taux de ménages à très faibles ressources oscille entre 60 % (aire urbaine d'Angers) et 78 % (Pays du Sud Vendée). Pour un département donné, les pourcentages varient toujours d'un territoire à l'autre, si bien qu'on ne peut pas dire que le parc HLM d'un département ait une vocation sociale plus affirmée qu'un autre, alors même que le parc HLM n'a pas la même ampleur partout.

Tableau 20 : part des ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS
en 2005 selon le statut d'occupation, par territoire

	Taux de propriétaires		Taux de locataires du privé		Taux de locataires HLM	
	Dans les résidences principales	Dont ressources < 60 % plafond PLUS	Dans les résidences principales	Dont ressources < 60 % plafond PLUS	Dans les résidences principales	Dont ressources < 60 % plafond PLUS
Aire Urbaine de Nantes	60,36 %	20,76 %	24,95 %	41,42 %	14,69 %	63,39 %
AU St-Nazaire et communes presqu'île guérandaise	65,57 %	24,11 %	19,29 %	43,15 %	15,14 %	64,61 %
Zone Est de Loire-Atlantique	71,48 %	38,20 %	18,86 %	54,54 %	9,66 %	72,67 %
Zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique	74,39 %	32,80 %	21,00 %	49,31 %	4,61 %	69,04 %
Zone Nord de Loire-Atlantique	77,51 %	40,26 %	16,17 %	57,53 %	6,32 %	69,20 %
Loire-Atlantique	63,87 %	24,89 %	22,84 %	43,63 %	13,29 %	64,27 %
Aire Urbaine d'Angers	50,92 %	19,16 %	25,06 %	44,88 %	24,02 %	60,17 %
Territoire des Mauges Choletaises	69,97 %	30,96 %	17,76 %	48,36 %	12,27 %	66,42 %
Pays des Vallées d'Anjou	66,60 %	38,03 %	18,59 %	57,09 %	14,81 %	68,85 %
Pays Haut Anjou Segréen	65,37 %	38,01 %	20,02 %	55,79 %	14,62 %	67,54 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	64,14 %	33,83 %	20,62 %	51,97 %	15,24 %	70,51 %
Maine-et-Loire	59,74 %	27,74 %	21,77 %	48,20 %	18,50 %	63,21 %
Aire Urbaine de Laval	57,39 %	20,09 %	24,59 %	40,16 %	18,02 %	60,84 %
Pays de Haute Mayenne	69,82 %	38,78 %	22,11 %	55,69 %	8,07 %	67,62 %
Zone Sud et Est de la Mayenne	70,88 %	38,93 %	19,91 %	56,53 %	9,21 %	73,75 %
Mayenne	65,46 %	32,63 %	22,36 %	49,47 %	12,18 %	65,08 %
Aire Urbaine du Mans	59,51 %	19,69 %	21,15 %	41,34 %	19,34 %	60,64 %
Pays de la Haute Sarthe	73,99 %	34,64 %	17,94 %	55,36 %	8,07 %	74,72 %
Pays du Perche Sarthois	70,85 %	30,82 %	18,67 %	49,66 %	10,48 %	66,96 %
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	66,33 %	32,33 %	20,11 %	52,31 %	13,56 %	68,74 %
Sarthe	63,90 %	25,76 %	20,27 %	45,83 %	15,83 %	63,26 %
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	65,03 %	24,69 %	20,20 %	45,36 %	14,78 %	64,50 %
Ouest Vendéen	75,23 %	30,88 %	21,02 %	47,84 %	3,75 %	75,29 %
Pays Bocage Vendéen	75,45 %	33,35 %	17,60 %	44,95 %	6,95 %	66,12 %
Pays du Sud Vendée	75,57 %	36,97 %	17,38 %	55,97 %	7,05 %	77,96 %
Vendée	73,44 %	31,54 %	19,42 %	47,92 %	7,14 %	69,31 %
PAYS DE LA LOIRE	64,75 %	27,57 %	21,56 %	46,14 %	13,69 %	64,24 %

(source : FILOCOM)

⇒ L'inconfort est plus le fait du parc locatif privé (source FILOCOM 2005)

La comparaison des problèmes de confort selon le statut d'occupation et par territoire, doit se faire à l'aide de la base FILOCOM qui adopte une définition proche de celle de l'INSEE, mais qui ne lui est pour autant pas comparable. Sont considérés ici, comme inconfortables, les logements avec absence fréquente d'une salle d'eau ou de bains, avec WC « généralement » à l'extérieur du logement, et avec absence fréquente de chauffage central.

Le tableau ci-dessous rapporte les taux d'inconfort selon FILOCOM. Plusieurs choses sont à relever :

- il existe un écart d'inconfort significatif entre les propriétaires (5,52 %) et les locataires privés (8 %), les propriétaires étant plus enclins à faire des travaux d'amélioration ;
- le différentiel de confort se vérifie sur toutes les zones d'études, mais il est particulièrement fort sur les aires urbaines de Nantes et de Laval où les parcs propriétaires sont moins inconfortables qu'ailleurs ;
- enfin, les données FILOCOM confirment le meilleur niveau de confort en Vendée (quatre données sur les huit marquent une sous-représentation d'inconfort), ainsi que le caractère toujours très rural des problèmes, et ce dans les quatre autres départements.

Tableau 21 : les logements inconfortables par territoire en 2005 (source : FILOCOM)

	Propriétaires	Locataires du privé
Aire Urbaine de Nantes	3,52 %	7,55 %
AU Saint-Nazaire et communes de la presqu'île guérandaise	4,80 %	5,56 %
Zone Est de Loire-Atlantique	9,63 %	11,38 %
Zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique	5,19 %	6,31 %
Zone Nord de Loire-Atlantique	11,10 %	14,38 %
Total 44	4,84 %	7,71 %
Aire Urbaine d'Angers	4,19 %	7,84 %
Territoire Mauges Choletaises	6,52 %	10,20 %
Pays des Vallées d'Anjou	10,53 %	14,18 %
Pays Haut Anjou Segréen	7,08 %	11,63 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	10,67 %	10,74 %
Total 49	6,51 %	9,53 %
Aire Urbaine de Laval	3,48 %	7,48 %
Pays de Haute Mayenne	10,97 %	11,71 %
Zone Sud et Est de la Mayenne	9,08 %	10,56 %
Total 53	7,86 %	9,74 %
Aire Urbaine du Mans	4,07 %	6,64 %
Pays de la Haute Sarthe	8,59 %	11,40 %
Pays du Perche Sarthois	6,49 %	10,81 %
Vallée Sarthe et Vallée du Loir	10,12 %	13,53 %
Total 53	6,23 %	9,11 %
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	2,71 %	3,34 %
Ouest Vendéen	3,55 %	3,64 %
Pays Bocage Vendéen	4,55 %	6,89 %
Pays du Sud Vendée	6,20 %	5,69 %
Total 85	4,13 %	4,62 %
Pays de la Loire	5,52 %	7,99 %

Mode de lecture : le bleu signale les taux supérieurs à la moyenne régionale, le jaune représente les cas de sous-représentation.

⇒ La quantification et la localisation des logements potentiellement indignes (source : DRE Pays de la Loire et CETE de l'Ouest)

Le repérage repose sur le postulat selon lequel les logements classés par les services fiscaux comme « médiocres » à « très médiocres » (Cf. classement cadastral 7 et 8, étendu au classement 6 dans l'étude) et dont les occupants ont des revenus très faibles, présentent une forte probabilité d'être encore médiocres et peut-être même dégradés. Les traitements statistiques sur le fichier FILOCOM ont donc consisté à sélectionner successivement des logements de qualité allant « d'ordinaire » (classement 6) à « très médiocre » (classement 8), puis à ne retenir que les logements avec occupants à revenus bas voire très bas.

Pour le calcul des revenus, le fichier dispose de ceux déclarés par chaque ménage. Il s'agit des revenus imposables, hors ressources de transfert telles que les aides au logement, le RMI, les allocations familiales. Sur la base de la composition familiale, et en prenant en compte l'âge des enfants, un revenu par unité de consommation peut être calculé et croisé avec les caractéristiques du logement occupé par le ménage.

On précise enfin qu'ont été mis à l'écart du repérage les logements HLM, les résidences, les logements étudiants et les logements vacants.

Les opérations successives sur les logements et le revenu des ménages occupants aboutissent à la détermination du total du parc de logements potentiellement « indignes » dans chaque département de la Région. L'effectif total est de 69 560 logements, qui représentent 6,2 % du parc privé (en propriété ou en locatif), dont près de 60 % sont situés en unités urbaines. Parmi les départements qui apparaissent comme les plus concernés par ce parc, la Loire-Atlantique figure au premier plan en cumulant le parc le plus important en volume (41 % du total régional) et le pourcentage le plus fort au regard de son parc privé (7,1 %). A l'inverse le Maine et Loire, pour un parc de logements privés situé au second rang de la Région, apparaît comme concerné à un moindre niveau avec seulement 10 813 logements sélectionnés pour 4,6 % de son parc de logements privés.

Dans le détail, on sait que les secteurs de Châteaubriant, Saumur, Ernée, Fontenay le Comte regroupent de nombreuses communes où la part de logements potentiellement « indignes » dépasse 10 % des résidences principales. En Sarthe, ce phénomène est plus généralisé à l'ensemble du pourtour de l'agglomération mancelle, à l'exception de la frange du département limitrophe de l'Orne.

Tableau 22 : évaluation des logements potentiellement indignes par département
(source : FILOCOM, exploitation CETE de l'Ouest)

	Type de commune	Revenus médians annuels par UCM en €	Effectifs (RP sans étudiants hors HLM)	Total parc	Seuils de pauvret = 1/2 revenus médians	Nombre de logements potentiellement indignes	% de logements potentiellement indignes / total parc	
Loire-Atlantique	Unités urbaines	9843 €	304 947	399 947	4922 €	21 472	28 596	7,1 %
	Communes rurales	7488 €	94 986		3744 €	7 124		
Maine-et-Loire	Unités urbaines	9258 €	145 840	233 098	4629 €	6 027	10 813	4,6 %
	Communes rurales	7701 €	87 258		3850 €	4 786		
Mayenne	Unités urbaines	9367 €	46 570	100 233	4684 €	2 152	6 288	6,3 %
	Communes rurales	7694 €	53 663		3847 €	4 136		
Sarthe	Unités urbaines	9939 €	107 943	180 549	4970 €	5 710	12 220	6,8 %
	Communes rurales	8115 €	72 606		4058 €	6 510		
Vendée	Unités urbaines	8800 €	110 165	203 012	4400 €	6 058	11 643	5,7 %
	Communes rurales	7406 €	92 847		3703 €	5 585		
Pays de la Loire	Unités urbaines	9518 €	715 479	1 116 839	4759 €	41 419	69 560	6,2 %
	Communes rurales	7598 €	401 360		3799 €	28 141		

- **La description des logements potentiellement indignes se résume à la mise en avant de trois indicateurs** : la part des logements collectifs, des petits logements de moins de 30 m², l'ancienneté du parc :
 - o **Le parc collectif est fortement représenté dans les logements potentiellement «indignes»** : ils forment le tiers du parc au niveau régional, avec une prédominance en Loire-Atlantique (près de la moitié des effectifs). Le ratio des logements collectifs dans l'ensemble du parc privé de référence est bien en retrait avec un cinquième du parc concerné. On constate des disparités selon les départements entre la part de collectifs en logements potentiellement «indignes» et leur part dans le parc de référence. Ainsi, en Vendée, le parc potentiellement «indigne» est deux fois plus souvent du parc collectif qu'en moyenne dans le parc privé. A l'inverse, en Sarthe, les ratios sont quasi similaires.

Tableau 23 : caractéristiques majeures des logements potentiellement indignes en Pays de la Loire
(source : FILOCOM, exploitation CETE de l'Ouest)

	Part du collectif...		Part des petits logements...		Part des logements d'avant 1915...	
	dans le parc potentiellement indigne	dans le parc de référence	dans le parc potentiellement indigne	dans le parc de référence	dans le parc potentiellement indigne	dans le parc de référence
Loire-Atlantique	48,6 %	28,3 %	32,6 %	6,0 %	58,9 %	28,4 %
Maine-et-Loire	32,2 %	21,3 %	22,8 %	5,3 %	87,7 %	40,8 %
Mayenne	22,8 %	15,0 %	16,4 %	3,4 %	88,4 %	46,8 %
Sarthe	19,4 %	15,7 %	14,6 %	3,7 %	79,7 %	44,5 %
Vendée	22,2 %	10,4 %	17,6 %	3,2 %	58,0 %	29,6 %
Pays de la Loire	34,2 %	20,4 %	23,9 %	4,7 %	69,7 %	35,5 %

- **Les petits logements forment près du quart du parc de logements potentiellement «indignes» au niveau régional, contre moins de 5 % dans le parc de référence.** La Loire-Atlantique se distingue de nouveau avec un tiers des logements potentiellement «indignes» faisant moins de 30 m², suivi du Maine et Loire avec 23 % du parc. Ces caractères s'expliquent notamment en regard de la localisation du parc potentiellement « indigne » sur ces deux départements, surtout en unités urbaines plutôt qu'en communes rurales.
- **L'ancienneté du parc constitue le troisième indicateur marquant :** 70 % date d'avant 1915 contre seulement 35 % dans le parc de référence. Le Maine et Loire et la Mayenne ont à ce titre près de 9 logements potentiellement «indignes» sur 10 classés comme très anciens. La Loire-Atlantique et la Vendée sont moins concernées. Mais il faut savoir, qu'en proportion de son importance, l'indignité s'avère davantage présente dans le parc réalisé depuis 1948. Deux raisons à cela : l'ampleur de la construction de logements après 1945, et une qualité constructive moindre que durant les années 1920 à 1940.
- **L'occupation des logements potentiellement indignes** a également donné lieu à des investigations. On relève comme surreprésentations manifestes :
- **Les structures familiales** montrent par contre une forte sur-représentation des personnes isolées, avec près de 44 % des logements potentiellement indignes occupés par une personne seule sur la Région, contre 26 % du parc de référence. Ce caractère légèrement plus fort en Mayenne est assez homogène entre les départements. A l'opposé, les familles nombreuses ne connaissent pas de différence de représentation entre le logement potentiellement «indigne» et le parc de référence, les taux restant partout très faibles.

Tableau 24 : caractéristiques majeures des ménages en logement potentiellement indigne en Pays de la Loire (source : FILOCOM, exploitation CETE de l'Ouest)

	Part des ménages isolés...		Part des locataires privés...		Part des propriétaires...	
	dans le parc potentiellement indigne	dans le parc de référence	dans le parc potentiellement indigne	dans le parc de référence	dans le parc potentiellement indigne	dans le parc de référence
Loire-Atlantique	42,0 %	27,2 %	52,4 %	24,6 %	40,7 %	72,4 %
Maine-et-Loire	44,5 %	24,3 %	45,5 %	25,0 %	46,9 %	71,7 %
Mayenne	47,1 %	25,8 %	42,0 %	26,2 %	50,0 %	68,7 %
Sarthe	44,8 %	25,4 %	39,2 %	23,5 %	54,1 %	72,8 %
Vendée	44,4 %	24,1 %	29,3 %	18,9 %	54,9 %	76,5 %
Pays de la Loire	43,8 %	25,6 %	44,2 %	23,6 %	47,2 %	72,7 %

- **Les statuts d'occupation des ménages** en logements potentiellement «indignes» font apparaître une sur représentation forte des locataires privés : ils forment 44 % des ménages en logements «indignes» sur la Région, contre 24 % dans le parc de référence. C'est en Loire-Atlantique que le volume de locataires privés dépasse celui des propriétaires ; ils représentent près de la moitié des effectifs de locataires en logements potentiellement « indignes » sur toute la Région. Les autres statuts d'occupation (meublés, logés à titre gratuit, titulaires de baux ruraux) sont importants parmi les occupants de logements potentiellement « indignes », avec plus de 8,5 % du parc concerné, contre 3,7 % dans le parc de référence.

⇒ *La production de logements à loyers maîtrisés et la lutte contre l'habitat indigne*

En 2004 n'étaient pas fixés d'objectifs territoriaux sur ces thématiques.

En matière de réhabilitation du parc privé, les orientations du PASER rejoignent les objectifs du plan de cohésion sociale quant à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé et la lutte contre l'habitat indigne.

Globalement, sur les années 2004 à 2006, 1963 logements à loyers maîtrisés ont été financés et 105 logements ont été sortis de l'indignité.

Tableau 25 : bilan de 2004 à 2006 de production de logements à loyer maîtrisé et de lutte contre l'indignité du parc privé (source : ANAH)

Types d'opérations	44	49	53	72	85	Région
Logements à loyer conventionné	622	305	286	109	95	1 417
Logements à loyer intermédiaire	7	462	0	77	20	566
Total logements à loyer maîtrisé	629	767	286	186	115	1 983
Sortie de vacance	713	676	336	600	300	2 625
Dont primes de vacance	196	187	88	63	42	576
Propriétaires bailleurs – lutte contre l'habitat indigne	11	17	16	15	0	59
Propriétaires occupants – lutte contre l'habitat indigne	7	25	5	3	6	46

L'évolution des chiffres d'une année sur l'autre n'est pas encore à la mesure des objectifs fixés par le plan de cohésion sociale, les taux de réalisation en 2006 étant globalement plus faibles que ceux de 2005, voire de ceux de 2004.

Toutefois il existe d'importantes variations d'une année sur l'autre et d'un département à l'autre, compte tenu d'une part que les orientations de production de logement à loyer maîtrisé (...) étaient déjà plus ou moins intégrées depuis plusieurs années et d'autre part, que les réalisations sont généralement plus importantes lorsqu'un dispositif de suivi et d'animation, type OPAH ou PIG, est en oeuvre sur un territoire donné.

La construction de logements

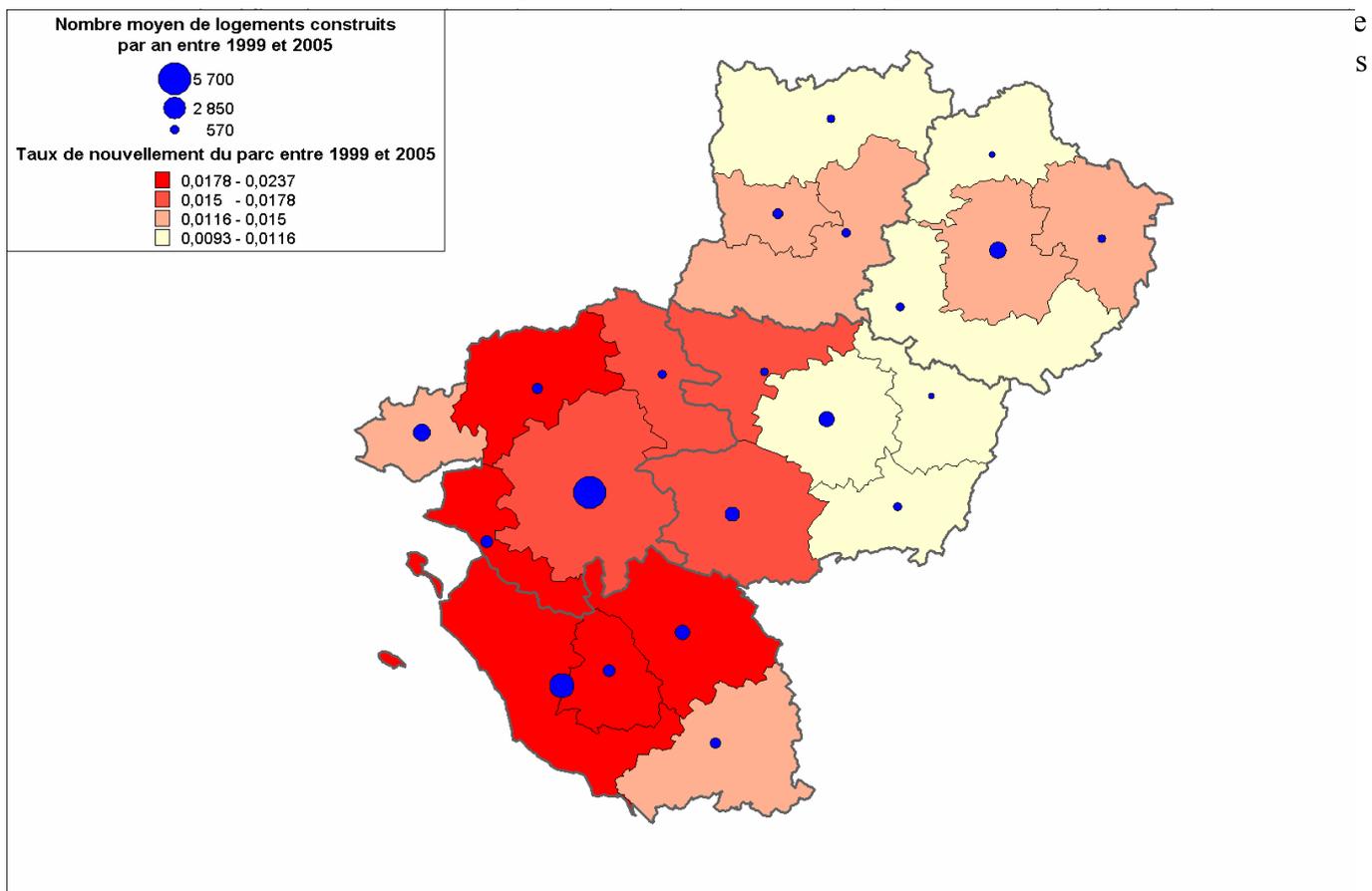
⇒ *Tendance générale sur la région*

Le taux de renouvellement du parc correspond au taux de croissance annuelle du parc de logements explicable par la seule construction neuve (individuels et collectifs confondus).

De 1990 à 2005, plus de 323 000 logements ont été commencés sur la région, avec une moyenne de 20 130 logements de 1991 à 1995, de 20 300 logements de 1996 à 2000, puis de 24 000 logements de 2001 à 2005, soit une progression entre les deux dernières périodes de 18 %.

Entre 1990 et 1999, le renouvellement du parc est plus marqué dans les zones urbaines des trois départements du Sud de la région et sur les zones du littoral. Le taux de renouvellement du parc reste relativement soutenu dans les aires urbaines des deux départements du Nord. Entre 1999 et 2005, les taux de renouvellement du parc les plus élevés sont concentrés dans les zones du Sud de la région.

D'une période à l'autre, un changement de rythme relatif s'opère. Si les taux de renouvellement



(source : SITADEL)

⇒ L'évolution du volume de construction par territoire

Le tableau ci-dessous illustre les évolutions de la construction des différents territoires. On peut y voir :

- que le taux de renouvellement progresse partout d'une période à l'autre, à l'exception des aires urbaines d'Angers (-32,69 %) et de Laval (-8,05 %), le taux de l'aire urbaine de Nantes étant simplement resté stable ;

Tableau 26 : renouvellement du parc depuis 1990 par territoire

	Taux de renouvellement du parc		Evolution entre périodes	Taux de renouvellement annuel moyen comparé à celui de la région	
	1990-1999	1999-2005		1990-1999	1999-2005
Aire Urbaine de Nantes	1,67 %	1,68 %	0,60 %	++	+
AU Saint-Nazaire et presque l'île guérandaise	1,38 %	1,50 %	8,70 %	=	=
Zone Est de Loire-Atlantique	0,78 %	1,73 %	121,79 %	---	+
Zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique	1,50 %	1,78 %	18,67 %	+	+
Zone Nord de Loire-Atlantique	0,78 %	2,02 %	158,97 %	---	+++
Total 44	1,49 %	1,67 %	12,08 %	+	+
Aire Urbaine d'Angers	1,56 %	1,05 %	-32,69 %	+	---
Territoire des Mauges Choletaises	1,25 %	1,66 %	32,80 %	=	+
Pays des Vallées d'Anjou	0,72 %	1,08 %	50,00 %	---	---
Pays Haut Anjou Segréen	0,88 %	1,77 %	101,14 %	--	+
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	0,72 %	1,08 %	50,00 %	---	---
Total 49	1,24 %	1,27 %	2,42 %	=	-
Aire Urbaine de Laval	1,49 %	1,37 %	-8,05 %	+	-
Pays de Haute Mayenne	0,90 %	1,02 %	13,33 %	--	---
Zone Sud et Est de la Mayenne	1,07 %	1,31 %	22,43 %	-	-
Total 53	1,15 %	1,23 %	6,96 %	-	--
Aire Urbaine du Mans	1,14 %	1,30 %	14,04 %	-	-
Pays de la Haute Sarthe	0,56 %	0,95 %	69,64 %	----	---
Pays du Perche Sarthois	0,59 %	1,16 %	96,61 %	----	--
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	0,63 %	0,93 %	47,62 %	----	---
Total 72	0,88 %	1,16 %	31,82 %	--	--
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	1,86 %	2,07 %	11,29 %	+++	+++
Ouest Vendéen	1,82 %	1,87 %	2,75 %	+++	++
Pays Bocage Vendéen	1,38 %	2,36 %	71,01 %	=	+++++
Pays du Sud Vendée	0,90 %	1,42 %	57,78 %	--	-
Total 85	1,60 %	1,92 %	20,00 %	++	++
PAYS DE LA LOIRE	1,33 %	1,53 %	15,04 %		

(sources : RGP, FILOCOM, SITADEL – logement commencés)

Mode de lecture : les signes + et - symbolisent le sens des orientations observées en comparaison des taux régionaux.

- que les départements se ventilent selon trois cas de figure :
 - une progression sur l'ensemble de la Loire-Atlantique et de la Vendée, avec des taux moyens de renouvellement proches ou supérieurs (surtout) à la moyenne régionale (1,53 % en 2005),
 - le département de la Sarthe progresse partout et affiche la meilleure hausse de la région (+32,82 %, de 0,88 % à 1,16 %), mais reste partout avec des taux en deçà de la moyenne régionale,
 - les départements du Maine-et-Loire et de la Mayenne ont des taux de renouvellement moyens annuels qui s'élèvent peu et qui restent en deçà de la moyenne régionale (respectivement 1,27 % et 1,23 % de 99 à 2005). Ces départements se distinguent également par un taux de renouvellement en repli sur les deux aires urbaines (-32,69 % sur celle d'Angers et -8,05 % sur celle de Laval). Il faut dire enfin que les territoires du Maine-et-Loire ont des évolutions beaucoup plus diversifiées qu'en Mayenne : si l'aire urbaine d'Angers affiche une diminution (de 1,56 % l'an sur 90/99 à 1,05 % de 99 à 2005), le Pays Haut Anjou Ségréen voit son taux de renouvellement se hisser de plus de 100 % sur la même période (de 0,88 % à 1,77 %).

⇒ Le renforcement de la construction neuve individuelle

L'élévation de la construction neuve entre les deux périodes d'observation a été de 17 % en région, mais très inégale entre départements et territoires. Ainsi, le Maine-et-Loire et la Mayenne ont vu leur volume de construction stagner pendant que la construction neuve vendéenne a progressé de 32 %.

Par territoire, les écarts de progression sont encore plus nets. Si les aires urbaines de Laval, Angers et Nantes contribuent à réduire la moyenne régionale, le report de construction sur d'autres territoires moins pourvus jusqu'ici, favorisent l'élévation des taux d'évolution et donc les écarts de tendance entre territoires, puisque les volumes de construction sur les zones périphériques sont généralement beaucoup plus faibles que sur les aires urbaines centrales.

Il faut préciser enfin que la progression du volume de construction a plus concerné les logements individuels que collectifs, ces derniers ayant même stagné entre les deux périodes d'observation à l'échelle régionale (-1,4 %). La construction de collectifs est le plus souvent bien inférieure à celle de l'individuel, hormis sur les aires urbaines de Nantes et Saint-Nazaire où les deux typologies tendent à s'équilibrer.

Tableau 27 : ventilation de la construction neuve par typologie de logements, par période d'observation de 1996 à 2005

	Logements collectifs			Logements individuels			Total logements neufs		
	1996 / 2000	2001 / 2005	Evolution	1996 / 2000	2001 / 2005	Evolution	1996 / 2000	2001 / 2005	Evolution
Aire urbaine de Nantes	12 345	13 727	11,2 %	13 900	14 217	2,3 %	26 245	27 944	6,5 %
AU St-Nazaire et presque guérandaise	2 720	3 499	28,6 %	4 404	5 507	25,0 %	7 124	9 006	26,4 %
Zone Est de Loire-Atlantique	140	155	10,7 %	1 347	2 216	64,5 %	1 487	2 371	59,4 %
Zone interstitielle Sud L'Atlan.	680	549	-19,3 %	3 285	3 758	14,4 %	3 965	4 307	8,6 %
Zone Nord de Loire-Atlantique	85	318	274,1 %	1 624	3 127	92,5 %	1 709	3 445	101,6 %
Loire-Atlantique	15 970	18 248	14,3 %	24 560	28 825	17,4 %	40 530	47 073	16,1 %
Aire Urbaine d'Angers	4 717	2 427	-48,5 %	5 898	5 234	-11,3 %	10 615	7 661	-27,8 %
Mauges Choletaises	478	158	-66,9 %	4 730	6 424	35,8 %	5 208	6 582	26,4 %
Pays des Vallées d'Anjou	11	13	18,2 %	737	1 201	63,0 %	748	1 214	62,3 %
Pays Haut Anjou Ségréen	132	94	-28,8 %	1 088	1 934	77,8 %	1 220	2 028	66,2 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	204	182	-10,8 %	1 412	1 963	39,0 %	1 616	2 145	32,7 %
Maine et Loire	5 542	2 874	-48,1 %	13 865	16 756	20,9 %	19 407	19 630	1,1 %
Aire Urbaine de Laval	776	645	-16,9 %	2 693	2 207	-18,0 %	3 469	2 852	-17,8 %
Pays de Haute Mayenne	195	132	-32,3 %	1 544	1 778	15,2 %	1 739	1 910	9,8 %
Zone Sud et Est de la Mayenne	96	101	5,2 %	1 910	2 292	20,0 %	2 006	2 393	19,3 %
Mayenne	1 067	878	-17,7 %	6 147	6 277	2,1 %	7 214	7 155	-0,8 %
Aire Urbaine du Mans	3 148	2 798	-11,1 %	4 395	5 859	33,3 %	7 543	8 657	14,8 %
Pays de la Haute Sarthe	58	39	-32,8 %	647	1 250	93,2 %	705	1 289	82,8 %
Pays du Perche Sarthois	162	91	-43,8 %	1 187	1 873	57,8 %	1 349	1 964	45,6 %
Vallées de la Sarthe et du Loir	174	167	-4,0 %	1 607	2 389	48,7 %	1 781	2 556	43,5 %
Sarthe	3 542	3 095	-12,6 %	7 836	11 371	45,1 %	11 378	14 466	27,1 %
Aire urbaine de Roche-sur-Yon	905	901	-0,4 %	2 808	3 910	39,2 %	3 713	4 811	29,6 %
Ouest Vendéen	2 460	2 747	11,7 %	11 266	14 212	26,1 %	13 726	16 959	23,6 %
Pays Bocage Vendéen	192	499	159,9 %	4 144	6 154	48,5 %	4 336	6 653	53,4 %
Pays du Sud Vendée	86	94	9,3 %	2 117	3 217	52,0 %	2 203	3 311	50,3 %
Vendée	3 643	4 241	16,4 %	20 335	27 493	35,2 %	23 978	31 734	32,3 %
Pays de la Loire	29 764	29 336	-1,4 %	72 743	90 722	24,7 %	102 507	120 058	17,1 %

(source : SITADEL - logements commencés)

Mode de lecture : le bleu signale les taux avec surreprésentation par rapport à la moyenne régionale, le jaune représente les cas de sous-représentation.

⇒ La part de l'accession sociale dans la construction neuve

La contribution du prêt à taux zéro (PTZ) dans la construction neuve varie selon deux périodes, sous la double influence de l'ouverture du dispositif PTZ à l'ancien sans travaux à partir de février 2005 et de l'augmentation du volume de construction neuve tout au long de la période 1999-2005. Avant 2004, la part de PTZ par département oscille entre 35 % à 45 %, pour marquer ensuite une rupture, plus accentuée en Loire-Atlantique (environ 20 % de PTZ sur 2004 et 2005).

L'analyse par département montre que le Maine-et-Loire et la Mayenne enregistrent généralement les taux les plus élevés, que ce soit avant ou après 2004. Dans le même temps, les écarts entre départements restent malgré tout mesurés.

Tableau 28 : part de l'accession sociale dans la construction neuve de 99 à 2005

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aire Urbaine de Nantes	35,52 %	34,35 %	33,58 %	27,23 %	25,02 %	13,63 %	14,48 %
AU St-Nazaire et presqu'île Guérandaise	40,06 %	26,46 %	25,91 %	22,09 %	32,65 %	22,20 %	20,27 %
Zone Est de Loire-Atlantique	68,73 %	40,96 %	43,02 %	51,07 %	59,28 %	34,05 %	36,31 %
Zone interstitielle Sud de LA	39,05 %	38,84 %	38,93 %	30,07 %	33,15 %	32,96 %	27,88 %
Zone Nord de Loire-Atlantique	69,44 %	49,41 %	53,45 %	59,16 %	70,54 %	33,69 %	35,94 %
Total 44	39,86 %	34,48 %	34,29 %	29,51 %	31,47 %	19,75 %	19,98 %
Aire Urbaine d'Angers	34,02 %	37,44 %	41,31 %	36,35 %	34,79 %	21,63 %	20,33 %
Mauges Choletaises	56,42 %	51,15 %	50,00 %	58,99 %	51,66 %	42,02 %	44,75 %
Pays des Vallées d'Anjou	59,26 %	54,17 %	47,84 %	60,14 %	67,45 %	47,77 %	55,28 %
Pays Haut Anjou Segréen	53,42 %	43,44 %	49,52 %	44,76 %	46,29 %	33,23 %	40,77 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	38,23 %	37,15 %	37,45 %	47,64 %	43,28 %	40,22 %	28,97 %
Total 49	43,50 %	43,31 %	44,97 %	47,50 %	44,70 %	33,21 %	34,06 %
Aire Urbaine de Laval	31,49 %	40,84 %	47,29 %	30,48 %	46,96 %	44,71 %	28,12 %
Pays de Haute Mayenne	34,61 %	44,50 %	40,99 %	39,50 %	39,15 %	35,25 %	31,34 %
Zone Sud et Est de la Mayenne	42,25 %	32,66 %	45,18 %	38,89 %	44,21 %	43,51 %	43,54 %
Total 53	35,33 %	38,96 %	44,73 %	35,38 %	43,70 %	41,59 %	34,09 %
Aire Urbaine du Mans	34,21 %	41,43 %	35,54 %	37,55 %	32,08 %	22,01 %	19,49 %
Pays de la Haute Sarthe	78,23 %	47,89 %	43,78 %	44,71 %	48,11 %	42,52 %	30,91 %
Pays du Perche Sarthois	80,21 %	43,14 %	46,87 %	55,29 %	49,59 %	34,27 %	45,69 %
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	62,77 %	60,56 %	49,39 %	45,49 %	54,73 %	42,01 %	35,17 %
Total 72	45,92 %	45,37 %	40,24 %	42,21 %	39,26 %	29,11 %	26,42 %
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	39,32 %	44,35 %	42,75 %	52,87 %	61,27 %	26,32 %	24,92 %
Ouest Vendéen	32,82 %	27,81 %	24,28 %	27,37 %	24,74 %	20,41 %	16,64 %
Pays Bocage Vendéen	61,56 %	48,05 %	52,79 %	49,52 %	56,74 %	38,14 %	39,70 %
Pays du Sud Vendée	40,14 %	39,55 %	44,40 %	37,72 %	43,22 %	31,84 %	31,07 %
Total 85	40,20 %	35,55 %	34,59 %	36,52 %	37,94 %	26,76 %	24,57 %
Région	40,98 %	37,86 %	37,63 %	36,03 %	37,17 %	26,13 %	25,23 %

(sources : SG FGAS pour les données PTZ et SITADEL pour la construction neuve)

Mode de lecture : le bleu signale les taux très au-dessus de la moyenne régionale.

Les écarts entre territoires sont en revanche plus conséquents puisqu'ils mettent en lumière le caractère plus ou moins propice de chacun à la mise en œuvre de ce type de produit (Cf. disponibilité et prix du foncier notamment). Chaque département possède ainsi son ou ses territoires de prédilection pour les opérations PTZ en construction neuve.

La Politique de la ville et la rénovation urbaine en Pays de la Loire

Le programme de rénovation urbaine engagé depuis 2004 avec l'ANRU en région Pays de la Loire vise à restructurer les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans un objectif de mixité sociale et de développement durable. Vingt-neuf quartiers sensibles sont concernés par le PNRU. Ils comptent environ 160.000 habitants et plus de 40.000 logements. Ils sont localisés principalement sur Angers, Nantes et le Mans, mais également sur Cholet, Saumur, Laval, la Roche / Yon et Saint-Nazaire.

La mise en oeuvre de ce programme a déjà donné lieu à la signature de six conventions sur les territoires prioritaires suivants : Nantes (Malakoff) ; Saint-Nazaire (quartiers Ouest)-Trignac (Certé) ; Angers (Belle Beille - Verneau - Capucins - Monplaisir - Grand Pigeon - La Roseraie) ; Trélazé (Les Plaines) ; Cholet (Laurent Bonnevey) ; Le Mans (Les Sabons et Ronceray Glonnières). Un protocole d'accord a été signé à Saumur (Chemin Vert) et un avenant a été signé sur le quartier Roseraie d' Angers. D'autres avenants sont en cours d'instruction pour compléter le traitement des quartiers sur Nantes (Malakoff Centre) et Cholet (Laurent Bonnevey).

Les conventions signées portent sur des programmes de réhabilitation, démolition, construction de logements, sur l'aménagement d'espaces publics et la réalisation d'équipements de proximité. La maîtrise d'ouvrage est portée par les EPCI et les villes. Ce sont de véritables projets partagés qui mettent en jeu la solidarité locale.

LES ÉLÉMENTS DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Il s'agit ici de mettre en exergue les équilibres et déséquilibres éventuels entre une offre de produits logements, à acheter ou à louer, et la demande exprimée.

L'exposé des informations distingue tout d'abord **le marché des biens privés** à travers l'exploitation de deux sources :

- *la Côte Annuelle des Valeurs Vénales* (CAVV - Editions Callon) : elle s'appuie sur un réseau national de notaires. Les valeurs transmises proviennent à la fois des transactions réalisées, mais aussi d'une appréciation selon la méthode du « dire d'expert ». Le travail du CRESGE a consisté à calculer des niveaux de coût d'achat ou de location à partir de données sur les 23 plus grandes communes de la Loire-Atlantique, les 10 plus grandes communes du Maine-et-Loire, les 4 plus grandes communes de la Mayenne, les 7 plus grandes communes de la Sarthe et les 10 plus grandes communes de la Vendée ;
- Le fichier *PERVAL* est basé sur les seules transactions faites par un réseau de notaires adhérents. Mais le socle des informations étant moins large et moins exhaustif que la CAVV, le fichier est surtout intéressant pour rapprocher la localisation des acheteurs et celle des biens acquis à seule vue de résidence principale. Pour isoler ces derniers, le CRESGE a évacué les transactions déclarées comme n'étant pas à usage résidentiel, les transactions concernant le locatif, enfin les formes juridiques particulières (SCI, marchands de biens, viagers notamment).

Le second temps s'intéresse à la demande exprimée en direction du parc HLM et à la satisfaction de la demande selon les territoires. La source est le fichier unique de la demande géré par l'Union Sociale de l'Habitat Pays de la Loire.

PRIX ET VARIATION DES PRIX IMMOBILIERS

Les niveaux de prix des biens immobiliers et leur évolution sont des indicateurs essentiels de l'orientation du marché du logement et des tensions qui s'y exercent. Les paragraphes suivants s'intéressent successivement aux biens individuels, aux produits collectifs puis à l'évolution des loyers. On rappelle que les informations exploitées ici proviennent de la *Côte Annuelle des Valeurs Vénales*.

Les biens individuels

⇒ Le niveau de prix des biens individuels

Le tableau ci-dessous donne les fourchettes de prix moyen du m² pour les biens individuels anciens et neufs dans les principales villes des cinq départements de la région. Les communes sont classées, dans leur département de référence, par ordre décroissant de prix maximum pour un logement individuel neuf (Cf. avant-dernière colonne). Pour chaque type de produit, on donne à la fois une estimation en valeur du m² et l'écart en pourcentage par rapport à la valeur la plus élevée du

département.

Tableau 29 : prix moyen du m² en 2005
pour les principales communes des cinq départements de Pays de la Loire (source : CAVV)

ville	prix mini		prix maxi		prix mini		prix maxi	
	Individuel ancien		Individuel ancien		Individuel neuf		Individuel neuf	
	En €	Ecart maxi en %*	En €	Ecart maxi en %*	En €	Ecart maxi en %*	En €	Ecart maxi en %*
La Baule	1450	-	4320	-	2850	-	5460	-
Nantes	980	32 %	3370	22 %	1880	34 %	3890	29 %
Pornichet	1030	29 %	3390	22 %	1760	38 %	3560	35 %
St-Nazaire	720	50 %	2400	44 %	1220	57 %	2430	55 %
Pontchâteau	700	52 %	2360	45 %	1210	58 %	2420	56 %
Châteaubriant	690	52 %	2320	46 %	1190	58 %	2370	57 %
Blain	640	56 %	2160	50 %	1120	61 %	2230	59 %
Saumur	760	12 %	3780	-	1470	16 %	3930	-
Angers	860	-	3120	17 %	1760	-	3270	17 %
Cholet	720	5 %	2630	30 %	1410	20 %	2680	32 %
Segré	670	12 %	2500	34 %	1380	22 %	2610	34 %
Laval	940	-	2960	-	1480	-	3160	0 %
Mayenne	900	4 %	2850	4 %	1420	4 %	3060	3 %
Château Gontier	840	11 %	2730	8 %	1370	7 %	2930	7 %
Ernée	790	16 %	2600	12 %	1290	13 %	2770	12 %
La Flèche	770	-	2640	-	1040	-	2820	-
Le Mans	700	9 %	2520	5 %	930	11 %	2670	5 %
La Ferté Bernard	670	13 %	2120	20 %	920	12 %	2290	19 %
Sablé sur Sarthe	670	13 %	2080	21 %	900	13 %	2240	21 %
Mamers	650	16 %	2030	23 %	870	16 %	2190	22 %
Château du Loir	660	14 %	2100	20 %	900	13 %	2140	24 %
St-Gilles Croix de Vie	1230	9 %	3640	-	1520	18 %	3960	-
Les Sables d'Olonne	1350	-	3070	16 %	1860	-	3700	7 %
Château d'Olonne	1040	15 %	3070	16 %	1400	25 %	3590	9 %
La Roche sur Yon	960	22 %	2860	21 %	1260	32 %	3280	17 %
Les Herbiers	950	23 %	2820	22 %	1240	33 %	3250	18 %
Challans	920	25 %	2740	25 %	1220	34 %	3190	19 %
Luçon	820	33 %	2500	31 %	1090	41 %	2890	27 %

Mode de lecture : le pourcentage exprime l'écart avec la valeur maxi la plus élevée.

Les tendances à retenir sont les suivantes :

- sans surprise, les mini et maxi sont plus élevés dans le neuf que dans l'ancien ;
- les prix les plus élevés se retrouvent généralement en Loire-Atlantique (La Baule, Nantes, Pornichet) et sur la Vendée (St Gilles-Croix de Vie, Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne), soit par un double effet de métropole majeure et de littoral ;
- les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée affichent les moyennes de prix les plus élevées, à l'opposé des départements de la Mayenne et surtout de la Sarthe, ce dernier étant le seul à ne pas présenter de prix moyen du m² au-dessus de la barre des 3000 € ;
- la Mayenne est le département où les écarts de prix sont les plus faibles, et ce sur les quatre segments ;
- le Mans est la moins chère des cinq villes centres des aires urbaines principales, et ce sur les

quatre segments observés.

⇒ L'évolution du prix des biens individuels anciens

On constate partout une augmentation soutenue des prix et **une accélération de la hausse en 2005**, avec d'une part, une multiplication de 2 à 3 du taux de croissance annuelle des prix d'une période à l'autre, et, d'autre part, une progression plus marquée en Loire-Atlantique et surtout en Vendée.

Tableau 30 : taux de variation annuel moyen des prix minima des logements individuels anciens

Biens individuels > 10 ans	1999 / 2004	2004 / 2005
Loire-Atlantique	4,10 %	11,97 %
Maine-et-Loire	3,32 %	10,41 %
Mayenne	2,80 %	8,05 %
Sarthe	2,64 %	8,90 %
Vendée	4,61 %	12,88 %
Pays de la Loire	3,76 %	11,16 %

(source : CAVV)

On sait par ailleurs que les prix ont augmenté plus vite dans l'ancien pour une question d'effets de seuil et de report. En effet, les populations qui ne sont plus capables d'enchérir pour les logements neufs individuels se reportent sur les autres segments de marché, le marché de l'ancien, voire du logement collectif.

Les biens collectifs

Les prix affichés distinguent trois segments : les biens anciens de standing⁴, l'ancien de plus de dix ans, le neuf de standing.

⇒ Le niveau de prix des biens collectifs

Comme pour l'individuel, les prix au m² sont les plus élevés sur la Loire-Atlantique et la Vendée, avec, pour ces deux départements, la mise en avant des communes touristiques par excellence que sont la Baule et les Sables d'Olonne.

De part l'effet littoral, c'est en Vendée que les prix de la principale ville centre sont les plus éloignés des maximums constatés.

Tableau 31 : prix de biens collectifs, selon leur finition et leur ancienneté, par territoire (source : CAVV)

Départements	Villes	Logement collectif de standing > 10 ans en 2005		Logement collectif < 10 ans en 2005		Logement collectif neuf de standing en 2005	
		En €	Ecart maxi en %*	En €	Ecart maxi en %	En €	Ecart maxi en %*
Loire Atlantique	La Baule	3040	-	3370	-	5110	-
	Nantes	2250	26 %	2560	24 %	3740	27 %
	Pornichet	2010	34 %	2480	26 %	3170	38 %
	St-Nazaire	1400	54 %	1780	47 %	2160	58 %
	Pontchâteau	1350	56 %	1720	49 %	2150	58 %
	Châteaubriant	1350	56 %	1720	49 %	2120	59 %
	Blain	1240	59 %	1590	53 %	1980	61 %
Maine et Loire	Angers	2030	6 %	2320	1 %	2980	-
	Saumur	2150	-	2350	-	2640	11 %
	Cholet	1690	21 %	1830	22 %	2300	23 %
	Segré	1550	28 %	1680	29 %	2210	26 %
Mayenne	Laval	1700	0 %	1950	0 %	2650	0 %
	Mayenne	1610	5 %	1840	6 %	2530	5 %
	Château Gontier	1540	9 %	1780	9 %	2420	9 %
	Ernée	1440	15 %	1670	14 %	2280	14 %
Sarthe	La Flèche	1720	-	1970	-	2360	-
	Le Mans	1620	6 %	1860	6 %	2290	3 %
	La Ferté Bernard	1320	23 %	1510	23 %	2030	14 %
	Château du Loir	1300	24 %	1500	24 %	2000	15 %
	Sablé sur Sarthe	1320	23 %	1510	23 %	2000	15 %
	Mamers	1260	27 %	1450	26 %	1940	18 %
Vendée	Les Sables d'Olonne	3550	-	4040	-	4650	-
	St-Gilles Croix de Vie	2140	40 %	2450	39 %	2970	36 %
	Château d'Olonne	1790	50 %	2060	49 %	2710	42 %
	La Roche sur Yon	1660	53 %	1900	53 %	2440	48 %
	Les Herbiers	1640	54 %	1890	53 %	2430	48 %
	Challans	1590	55 %	1830	55 %	2360	49 %
	Luçon	1410	60 %	1620	60 %	2100	55 %

Mode de lecture : le pourcentage exprime par département l'écart avec la valeur maxi la plus élevée.

L'évolution du prix des biens collectifs

⁴ : Soit, pour la Côte Annuelle des Valeurs Vénables : quartier agréable, vue, balcon, grand confort, excellente finition, bonne situation géographique, toutes commodités.

Sur les deux périodes, les prix des logements collectifs anciens ont progressé sensiblement au même rythme que les biens individuels. En effet, il y a eu une accélération de la hausse moyenne annuelle sur les deux dernières années, et ce sur les cinq départements.

Comme pour l'individuel, les hausses ont été plus importantes sur la Loire-Atlantique et la Vendée, les deux départements les plus concernés par la pression démographique.

Tableau 32 : taux de variation annuel moyen des prix des logements collectifs anciens de plus de 10 ans

PRIX DES BIENS COLLECTIFS	1999/2004	2004/2005
Loire-Atlantique	5,21 %	11,63 %
Maine-et-Loire	4,82 %	9,30 %
Mayenne	3,46 %	9,30 %
Sarthe	3,62 %	7,64 %
Vendée	7,28 %	11,68 %
Pays de la Loire	5,19 %	10,52 %

(source : CAVV)

Les loyers des logements collectifs dans le parc privé

⇒ Le niveau des loyers privés en collectif

Par rapport au prix d'achat, on constate une réduction des écarts de loyer entre territoires, quel que soit le segment considéré. Les départements de Loire Atlantique et de la Vendée demeurent malgré tout les plus chers, car ce qui joue sur la cherté à l'achat joue également sur le marché locatif.

Tableau 33 : loyers au m²/an en euro, à l'entrée des logements collectifs dans les villes de Loire-Atlantique de 1999 à 2005 (CAVV)

Département	Ville	Logement collectif de standing de plus de 10 ans			Logement collectif de moins de 10 ans			Logement collectif neuf de standing		
		1999	2004	2005	1999	2004	2005	1999	2004	2005
Loire-Atlantique	La Baule	6,8 €	8,3 €	8,6 €	7,7 €	9,5 €	9,9 €	8,1 €	9,9 €	10,9 €
	Nantes	6,6 €	8,1 €	8,4 €	7,6 €	9,2 €	9,6 €	7,7 €	9,9 €	10,9 €
	Pornichet	6,6 €	7,5 €	7,7 €	7,5 €	8,5 €	8,8 €	8,1 €	9,1 €	9,7 €
	St-Nazaire	5,4 €	6,2 €	6,4 €	6,3 €	7,2 €	7,4 €	6,5 €	7,4 €	8,0 €
	Châteaubriant	5,3 €	6,0 €	6,2 €	6,0 €	6,9 €	7,1 €	6,3 €	7,2 €	7,8 €
	Pontchâteau	5,4 €	5,9 €	6,1 €	6,2 €	6,8 €	7,0 €	6,6 €	7,3 €	7,7 €
	Blain	5,0 €	5,5 €	5,7 €	5,7 €	6,3 €	6,5 €	6,2 €	6,8 €	7,2 €
Maine-et-Loire	Angers	6,5 €	7,6 €	8,9 €	7,5 €	8,7 €	10,5 €	7,8 €	9,1 €	10,2 €
	Saumur	8,7 €	9,7 €	10,2 €	9,5 €	10,7 €	11,7 €	8,5 €	9,5 €	10,1 €
	Cholet	6,6 €	7,5 €	7,8 €	7,1 €	8,2 €	9,0 €	7,3 €	8,4 €	8,9 €
	Segré	6,4 €	7,0 €	7,2 €	7,0 €	7,6 €	8,2 €	7,1 €	7,8 €	8,2 €
Mayenne	Mayenne	6,4 €	7,4 €	8,4 €	7,3 €	8,5 €	10 €	7,9 €	9,2 €	9,7 €
	Laval	6,5 €	7,2 €	8,2 €	7,4 €	8,3 €	9,7 €	8,0 €	8,9 €	9,4 €
	Château Gontier	6,2 €	6,8 €	7,7 €	7,1 €	7,9 €	9,2 €	7,6 €	8,5 €	9,0 €
	Ernée	5,9 €	6,5 €	7,4 €	6,8 €	7,5 €	8,7 €	7,3 €	8,1 €	8,5 €
Sarthe	Le Mans	6,6 €	7,5 €	8,4 €	7,6 €	8,6 €	10,0 €	8,0 €	9,2 €	9,6 €
	La Flèche	6,6 €	7,5 €	8,6 €	7,7 €	8,6 €	10,2 €	8,1 €	9,2 €	9,5 €
	Sablé sur Sarthe	6,1 €	6,9 €	7,9 €	7,1 €	8,0 €	9,4 €	7,5 €	8,5 €	8,8 €
	Château du Loir	6,4 €	6,9 €	7,9 €	7,4 €	8,0 €	9,4 €	7,9 €	8,5 €	8,7 €
	La Ferté Bernard	6,4 €	6,9 €	7,9 €	7,3 €	8,0 €	9,4 €	7,8 €	8,5 €	8,7 €
	Mamers	6,2 €	6,7 €	7,7 €	7,2 €	7,8 €	9,1 €	7,6 €	8,3 €	8,5 €
Vendée	Les Sables d'Olonne	7,7 €	9,2 €	10,4 €	9,6 €	11,4 €	13 €	8,9 €	10,7 €	11,3 €
	St-Gilles Croix de Vie	6,0 €	6,9 €	8,0 €	6,9 €	8,0 €	9,6 €	7,1 €	8,4 €	8,8 €
	La Roche sur Yon	5,0 €	6,0 €	6,9 €	5,8 €	6,9 €	8,3 €	6,0 €	7,2 €	7,6 €
	Château d'Olonne	4,6 €	5,8 €	6,7 €	5,4 €	6,7 €	8 €	5,6 €	7,0 €	7,3 €
	Les Herbiers	4,9 €	5,8 €	6,7 €	5,7 €	6,7 €	8,1 €	5,9 €	7,0 €	7,3 €
	Challans	4,8 €	5,5 €	6,3 €	5,5 €	6,4 €	7,5 €	5,7 €	6,6 €	6,9 €
	Luçon	4,6 €	5,2 €	6,0 €	3,8 €	6,0 €	7,2 €	5,5 €	6,3 €	6,6 €

⇒ L'évolution du prix des loyers

Les loyers ont progressé beaucoup moins vite que les prix à l'achat depuis 1999. On enregistre même une réduction sensible de l'augmentation annuelle des loyers entre les deux périodes d'observation, à la seule exception de la Loire-Atlantique sur l'individuel et le collectif, et la Mayenne pour le collectif.

*Tableau 34 : taux de variation annuel moyen des loyers
des logements individuels et collectifs de plus de 10 ans (source : CAVV)*

Loyers BIENS INDIVIDUELS	1999/2004	2004/2005
Loire-Atlantique	0,76 %	1,27 %
Maine-et-Loire	2,10 %	1,75 %
Mayenne	1,94 %	0,53 %
Sarthe	1,71 %	0,92 %
Vendée	2,69 %	1,44 %
Pays de la Loire	1,58 %	1,29 %
Loyers BIENS COLLECTIFS	1999/2004	2004/2005
Loire-Atlantique	2,97 %	3,29 %
Maine-et-Loire	2,56 %	0,48 %
Mayenne	2,28 %	2,78 %
Sarthe	2,05 %	1,74 %
Vendée	3,89 %	3,23 %
Pays de la Loire	2,90 %	2,52 %

La localisation des acheteurs

⇒ L'essentiel des transactions dans le même département

Les transactions concernant des acheteurs venant d'un autre département sont supérieures à 50 % uniquement dans l'Ouest Vendéen (colonne « autre région » + « même région autre département », soit 52,12 %). Les territoires pour lesquels ce poids relatif est faible sont les cinq aires urbaines principales (de 12,48 % au Mans à 20,64 % à Angers), la Zone Est de Loire-Atlantique (22 %) et le Perche Sarthois (22,12 %). Sans surprise, la géographie détermine fortement les résultats de la matrice et les taux des aires urbaines et des territoires positionnés entre celles-ci.

Tableau 35 : origine géographique des acheteurs de résidences principales par territoire

2000 + 2002 + 2004 Maisons + Appartements + Terrains, à fin d'habitation	Poids transactions (2000, 2002 et 2004) / région	LOCALISATION DE L'ACHETEUR				
		Autre région	Même département	Même territoire	Même département autre territoire	Même région autre départ.
Aire Urbaine de Nantes	27,14 %	11,11 %	84,74 %	80,61 %	4,13 %	4,15 %
AU St-Nazaire et presque île Guérandaise	7,96 %	33,56 %	61,18 %	45,75 %	15,42 %	5,26 %
Zone Est de Loire-Atlantique	1,72 %	12,78 %	78,04 %	56,33 %	21,71 %	9,18 %
Zone interstitielle Sud Loire Atl.	4,85 %	23,43 %	68,98 %	38,46 %	30,52 %	7,60 %
Zone Nord de Loire-Atlantique	2,82 %	22,37 %	76,37 %	40,24 %	36,14 %	1,25 %
Aire Urbaine d'Angers	3,24 %	16,45 %	79,36 %	71,35 %	8,01 %	4,19 %
Mauges Choletaises	4,30 %	28,53 %	59,13 %	55,97 %	3,16 %	12,34 %
Pays des Vallées d'Anjou	0,39 %	34,71 %	61,98 %	43,25 %	18,73 %	3,31 %
Pays Haut Anjou Ségréen	0,59 %	21,56 %	69,93 %	45,83 %	24,09 %	8,51 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	0,57 %	30,51 %	67,98 %	57,25 %	10,73 %	1,51 %
Aire Urbaine de Laval	2,72 %	12,29 %	85,59 %	76,80 %	8,79 %	2,12 %
Pays de Haute Mayenne	2,14 %	44,61 %	53,69 %	46,11 %	7,58 %	1,70 %
Zone Sud et Est de la Mayenne	1,68 %	32,06 %	61,02 %	51,37 %	9,65 %	6,92 %
Aire Urbaine du Mans	7,17 %	10,32 %	87,52 %	79,67 %	7,86 %	2,16 %
Haute Sarthe	1,52 %	33,64 %	64,75 %	52,04 %	12,71 %	1,62 %
Perche Sarthois	1,61 %	21,26 %	77,88 %	63,25 %	14,64 %	0,86 %
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	1,98 %	18,58 %	75,44 %	62,04 %	13,41 %	5,98 %
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	4,05 %	14,06 %	81,85 %	68,61 %	13,24 %	4,10 %
Ouest Vendéen	15,78 %	38,70 %	47,88 %	39,54 %	8,34 %	13,42 %
Pays Bocage Vendéen	4,76 %	15,80 %	74,28 %	68,54 %	5,75 %	9,92 %
Pays du Sud Vendée	3,00 %	39,51 %	57,49 %	50,93 %	6,56 %	3,00 %

(source : PERVAL, exploitation CRESGE)

⇒ Les nouveaux accédants originaires du même territoire sont majoritaires

Les territoires pour lesquels les transactions concernent en grande majorité des ménages résidant déjà dans ce même territoire sont les aires urbaines de la Roche-sur-Yon, d'Angers, de Laval (territoire du SCOT du pays de Laval et de Loiron), du Mans et de Nantes.

⇒ Les signes du desserrement urbain

Si les transactions enregistrées dans les territoires limitrophes des aires urbaines sont moins importantes, le poids relatif des transactions pour lesquelles les acheteurs viennent des aires urbaines est très important : 19 % pour la zone est de Loire-Atlantique, 24 % pour la zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique et 27 % pour la zone Nord de Loire-Atlantique.

Les territoires pour lesquels les acheteurs sont souvent issus de l'aire urbaine de Nantes sont limitrophes et / ou reliés à plusieurs aires urbaines. Il s'agit de la zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique, de l'Ouest Vendéen, de la zone Nord de Loire-Atlantique, du Pays des Vallées d'Anjou, de l'aire urbaine de Saint-Nazaire et du Pays du Haut Anjou Ségréen.

⇒ L'identification des territoires d'attractivité plus large

Les territoires accueillant relativement plus de personnes d'une autre région sont l'aire urbaine de Saint-Nazaire et communes de la presqu'île Guérandaise, le Pays de la Haute Sarthe, le Pays des Vallées d'Anjou, l'Ouest Vendéen, le Pays du Sud Vendée, le Pays de Haute Mayenne. Ce sont des territoires limitrophes de la région et / ou des territoires touristiques.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE DESTINÉE AU LOGEMENT

La surface moyenne de terrain consommé par logement a été de 800 m² en 2005 (115m² pour les logements collectifs et 1 070m² pour les logements individuels). La consommation foncière par logement est plus faible dans les zones denses en habitations, et plus élevée dans les communes rurales. Un millième du territoire de la Loire-Atlantique et de la Vendée a été consommé pour la construction de logements en 2005.

Au cours des 15 dernières années, la consommation de terrain a été très élevée dans les communes littorales et les principales communes urbaines de la région. Dans ces zones, les offres de terrains deviennent plus rares et les prix moins accessibles ; on observe donc depuis quelques années un étalement urbain progressif qui est plus spécifiquement prononcé sur le Nord de la Vendée, le Sud de la Loire-Atlantique et le rétro-littoral.

Une surface moyenne de 800 m² consommée pour chaque logement nouveau

La surface moyenne de terrain consommée par logement fluctue chaque année en fonction, notamment, de la structure des constructions entre individuel et collectif. En moyenne, en 2005, 800m² de terrain sont consommés pour chaque nouveau logement construit dans la région. Une disparité importante existe selon le type de la construction. La consommation foncière est ainsi d'environ 115 m² par logement collectif et de 1 070 m² pour les logements individuels. Il est

important de souligner que les logements individuels groupés consomment deux fois moins de terrain que les logements individuels purs (550 m² contre 1 160 m²).

Le terrain consommé par logement varie selon le poids du collectif

Du fait du poids du collectif dans la construction, la surface de terrain consommée par logement est de 637 m² pour la Loire-Atlantique ; alors qu'elle oscille entre 870 et 965 m² pour les autres départements de la région. La surface de terrain utilisée pour un logement collectif est de l'ordre de 100 m² pour la Loire-Atlantique et la Sarthe mais de 150 m² pour la Mayenne et le Maine-et-Loire. Hormis pour la Sarthe où l'on utilise plus de 1300 m² de terrain par logement individuel, la consommation fluctue entre 1000 et 1100 m² pour les autres départements.

Des surfaces de terrain par logement plus faibles dans les zones denses

La surface de terrain consommée par logement est la plus faible dans les principales unités urbaines et sur la zone littorale. Ceci s'explique principalement par la présence de logements collectifs qui consomment moins de foncier et par des prix de terrains plus élevés : les demandes restent fortes mais les offres de foncier se réduisent, d'où des parcelles proposées plus petites permettant de rentabiliser au maximum la vente des terrains. On constate également des consommations foncières plus faibles que la moyenne régionale dans les zones où la construction est très active ces dernières années : Nord de la Vendée et Ouest du Maine et Loire. Face à la demande, il est probable que les vendeurs découpent les terrains constructibles de manière à proposer des parcelles plus petites.

Depuis 1990, une consommation foncière pour le logement très forte sur le littoral et la banlieue nantaise

Entre 1990 et 2005, la surface de terrain consommée pour le logement a fortement augmenté en région Pays de la Loire : passage de 0,04 % à 0,07 % de territoire consommé annuellement. Il est important de souligner que cette consommation de surface ne concerne que le logement et ne tient pas compte des constructions de locaux ni des nouvelles infrastructures et des zones déjà urbanisées. La situation est très contrastée avec une consommation de plus de 0,1 % en 2005 pour la Loire-Atlantique et la Vendée contre 0,03 % en Mayenne. L'évolution de la consommation foncière destinée au logement est particulièrement spectaculaire en Vendée, avec une consommation deux fois plus élevée en 2005 qu'en 1990.

Depuis 1990, on constate assez logiquement que la consommation foncière destinée au logement est la plus forte dans les zones urbaines et côtières. Du fait de leur très petite superficie, certaines communes comme Le Temple de Bretagne, Montaigu, Préfailles ou encore Geneston présentent des consommations du territoire communal pour le logement supérieures à 6,5 % sur la période 1990-2005. Les plus forts taux de consommation foncière se trouvent dans les communes de la banlieue Sud-Est de Nantes : Sainte Luce sur Loire (8 %), Basse-Goulaine (7,8 %), Saint-Sébastien sur Loire (7,6 %), Rezé (6,4 %) et surtout sur la zone littorale de Loire-Atlantique : Pornichet (8,6 %), Le Pouliguen (8,4 %), Le Croisic (8,2 %), La Baule (7,4 %). Sur la période 1990-1994, la consommation foncière destinée au logement était très concentrée sur les communes littorales et sur la ville-centre des unités urbaines. Progressivement, au rythme du développement urbain, la consommation s'est diffusée sur le territoire et en 2005, on observe une consommation beaucoup plus importante au sein des communes des périphéries urbaines ainsi que dans les communes rétro-

littorales.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS HLM

Le parc HLM fait l'objet d'une observation spécifique puisque l'évaluation des besoins devra se faire globalement mais aussi en distinguant ce segment. L'intérêt de l'analyse de la demande est d'évaluer la capacité de l'offre à faire face aux besoins exprimés. Plusieurs critères d'efficacité sont possibles. On se concentre ici sur le taux de satisfaction pour les locataires et les non locataires HLM, et au délai moyen de réponse.

La vocation essentielle du parc HLM est d'accueillir les ménages modestes. En référence aux critères d'éligibilité de ce parc, on essaiera de confronter l'importance et l'accessibilité du parc HLM au poids des ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS.

⇒ Analyse de la demande

Tableau 36 : volume de la demande HLM en cours, au 31/12/2006

	Parc HLM dans rés. principales	Part du parc HLM départemental	demande en cours au 01/01/2007	Part / demande départementale
Aire Urbaine de Nantes	14,69 %	70 %	24 497	76 %
AU St-Nazaire et presqu'île Guérandaise	15,14 %	20 %	4 902	15 %
Zone Est de Loire-Atlantique	9,66 %	4 %	977	3 %
Zone interstitielle Sud de Loire Atlan.	4,61 %	2 %	1 008	3 %
Zone Nord de Loire-Atlantique	6,32 %	32 %	835	3 %
Loire-Atlantique	13,29 %	100 %	32 219	100 %
Aire Urbaine d'Angers	24,02 %	59 %	11 937	65 %
Territoire des Mauges Choletaises	12,27 %	18 %	2 839	15 %
Pays des Vallées d'Anjou	14,81 %	6 %	842	5 %
Pays Haut Anjou Segréen	14,62 %	6 %	871	5 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	15,24 %	11 %	1 839	10 %
Maine et Loire	18,50 %	100 %	18 328	100 %
Aire Urbaine de Laval	18,02 %	54 %	2 245	61 %
Pays de Haute Mayenne	8,07 %	21 %	592	16 %
Zone Sud et Est de la Mayenne	9,21 %	24 %	871	23 %
Mayenne	12,18 %	100 %	3 708	100 %
Aire Urbaine du Mans	19,34 %	67 %	6 273	73 %
Pays de la Haute Sarthe	8,07 %	5 %	449	5 %
Pays du Perche Sarthois	10,48 %	9 %	709	8 %
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	13,56 %	18 %	1 167	14 %
Sarthe	15,83 %	100 %	8 598	100 %
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	14,78 %	37 %	2 623	31 %
Ouest Vendéen	3,75 %	21 %	2 967	35 %
Pays Bocage Vendéen	6,95 %	23 %	1 709	20 %
Pays du Sud Vendée	7,05 %	17 %	1 277	15 %
Vendée	7,14 %	100 %	8 576	100 %
Pays de la Loire	13,69 %	-	71 429	-

(source : CREHA Ouest – fichier de la demande locative)

Le total des demandes au 1er janvier 2007 était de 71 429, soit 1 % de plus qu'au 1er janvier 2006. C'est un rythme, moitié moins élevé que celui établi sur les trois années précédentes. Toutes les aires urbaines principales enregistrent une part de la demande HLM supérieure au poids de leur parc, sauf sur l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon, ce qui dénote une moindre pression de la demande sur ce segment. L'Ouest Vendéen est la seule zone qui ne soit pas une aire urbaine centrale et dont le poids de la demande est particulièrement fort (35 %). Mais ceci est à rapprocher de la faiblesse du parc HLM (3,75 %) et de l'importance du poids démographique de cette zone (38 %).

Le rapport entre demande en cours et parc HLM exprime la pression de la demande. Il est plus élevé en Loire-Atlantique (48 % du parc) et en Vendée (49 %) que dans les autres départements. Ces deux départements fonctionnent d'ailleurs différemment des autres. La pression de la demande varie beaucoup d'une zone à l'autre alors que dans les autres départements le poids de la demande HLM dans le parc est plus homogène avec une fourchette d'environ 10 %.

Tableau 37 : part de la demande HLM venant des locataires HLM, poids des demandes avec délai anormalement long et poids des demandes en cours sur le parc

	demande en cours au 01/01/2007	dont demande locataires HLM	Demandes en cours / parc HLM	Demandes avec délai > 1,5 fois le délai moyen %
Aire Urbaine de Nantes	24 497	36 %	52 %	21 %
AU St-Nazaire et presque île Guérandaise	4 902	38 %	38 %	21 %
Zone Est de Loire-Atlantique	977	33 %	35 %	18 %
Zone interstitielle Sud Loire Atlan.	1 008	21 %	65 %	22 %
Zone Nord de Loire-Atlantique	835	25 %	40 %	21 %
Loire-Atlantique	32 219	35 %	48 %	21 %
Aire Urbaine d'Angers	11 937	41 %	36 %	20 %
Mauges Choletaises	2 839	35 %	28 %	19 %
Pays des Vallées d'Anjou	842	33 %	27 %	18 %
Pays Haut Anjou Segréen	871	32 %	25 %	20 %
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	1 839	39 %	30 %	21 %
Maine et Loire	18 328	39 %	33 %	20 %
Aire Urbaine de Laval	2 245	44 %	28 %	20 %
Pays de Haute Mayenne	592	32 %	19 %	19 %
Zone Sud et Est de la Mayenne	871	35 %	25 %	18 %
Mayenne	3 708	40 %	25 %	19 %
Aire Urbaine du Mans	6 273	45 %	26 %	19 %
Pays de la Haute Sarthe	449	39 %	23 %	19 %
Pays du Perche Sarthois	709	38 %	22 %	20 %
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	1 167	43 %	19 %	18 %
Sarthe	8 598	44 %	24 %	19 %
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	2 623	30 %	40 %	21 %
Ouest Vendéen	2 967	23 %	79 %	22 %
Pays Bocage Vendéen	1 709	21 %	41 %	21 %
Pays du Sud Vendée	1 277	27 %	42 %	20 %
Vendée	8 576	26 %	49 %	21 %
Pays de la Loire	71 429	36 %	37 %	20 %

(source : CREHA Ouest – fichier de la demande locative)

Le poids moyen de la demande interne en région est de 36 %. Ce pourcentage est sensible à la part HLM dans les résidences principales. En effet, un parc locatif social d'importance offre des perspectives d'amélioration de situation plus larges, ce qui suscite plus qu'ailleurs la formulation de demandes. C'est une tendance générale que vérifient la Sarthe (44 % pour 16 % de HLM) et le Maine-et-Loire (39 % de la demande pour 18 % de HLM).

⇒ La demande émanant des ménages à très faibles ressources

Les ménages à très faibles ressources sont surreprésentés parmi les demandeurs de logement HLM, dans un rapport du simple au double. L'homogénéité est d'ailleurs assez étonnante, car le recensement des ménages à faibles ressources ne tient pas compte de la localisation et est exhaustif, alors que la demande est une démarche choisie. Ceci ne fait que renforcer la représentation d'un parc HLM « fait pour les plus modestes », parmi cette même population. Jouent sans doute aussi des effets de filières d'enregistrement, à partir du moment où un ménage fait part de difficultés auprès de services sociaux.

En termes de progression, on constate également que celle des ménages modestes est beaucoup plus rapide que celle du parc HLM. L'augmentation des demandes et les rallongements des délais trouvent leur origine dans ce type de décalages.

Tableau 38 : part des ménages aux ressources < 60 % du plafond PLUS dans la demande HLM

	Part HLM dans les résidences principales	Part ménages < 60 % plafond PLUS	Part demandeurs < 60 % du plafond PLUS	Evolution du parc HLM 99-05	Evolution de la part ménages < 60 % plafond PLUS 1999-2005
Loire-Atlantique	13,30 %	34 %	79 %	1,32 %	2,92 %
Maine-et-Loire	18,50 %	38 %	77 %	0,72 %	2,85 %
Mayenne	12,20 %	40 %	73 %	0,32 %	2,40 %
Sarthe	15,80 %	35 %	78 %	0,51 %	2,72 %
Vendée	7,10 %	37 %	80 %	2,32 %	3,03 %

(source : CREHA Ouest – fichier de la demande locative)

⇒ La satisfaction des demandes HLM

Le délai d'attente oscille entre 5 et 15 mois selon les zones. Le fait qu'il soit aussi court en Vendée que dans les autres zones n'est pas paradoxal mais signifie un bon taux de rotation des locataires dans ce département. On remarque aussi que le taux de satisfaction est plus important dans le total de la demande que chez les seuls locataires HLM (35 % contre 29 %). C'est normal si l'on pense que les locataires en place sont plus difficiles à satisfaire que les personnes voulant entrer dans le parc.

Les taux de satisfaction sont toujours supérieurs en département que sur l'aire urbaine principale pour une question de concentration des demandes et de tension de marché, sauf en Vendée. Ils sont plus élevés sur la Mayenne et la Sarthe où l'on sait que la vacance du parc HLM est plus élevée qu'ailleurs (> 2 % pour 1,4 % en région). Le plus mauvais résultat est enregistré sur la zone interstitielle Sud de Loire-Atlantique (15 % de satisfaction moyenne), mais il faut rappeler que le parc HLM n'y est que de l'ordre de 4 %.

Tableau 39 : satisfaction de la demande HLM en 2006

(source : CREHA Ouest– fichier de la demande locative)

	Demandes satisfaites 2006 / demandes au 01/01/07	Demandes internes satisfaites en 2006 / demandes internes totales au 01/01/07	délai général moyen de satisfaction (en mois)
Aire Urbaine de Nantes	21,93 %	17,31 %	15
AU St-Nazaire et presqu'île	25,7 %	30,66 %	12,8
Zone Est de Loire-Atlantique	52,61 %	34,56 %	7,4
Zone interstitielle Sud Loire Atlan.	14,29 %	16,35 %	13,5
Zone Nord de Loire-Atlantique	32,46 %	31,43 %	9,4
Loire-Atlantique	23,47 %	20,22 %	13,9
Aire Urbaine d'Angers	36,77 %	32,44 %	12,7
Mauges Choletaises	52,1 %	34,99 %	7,5
Pays des Vallées d'Anjou	45,25 %	33,58 %	9,7
Pays Haut Anjou Ségréen	55,91 %	51,27 %	9,8
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	42,69 %	36,94 %	9,3
Maine et Loire	41,04 %	34,01 %	11
Aire Urbaine de Laval	58,22 %	40,38 %	7,2
Pays de Haute Mayenne	67,57 %	43,46 %	5
Zone Sud et Est de la Mayenne	64,06 %	59,02 %	6,3
Mayenne	61,08 %	44,59 %	6,6
Aire Urbaine du Mans	53,21 %	35,22 %	7,5
Pays de la Haute Sarthe	71,27 %	46,82 %	4,9
Pays du Perche Sarthois	74,75 %	57,14 %	5,4
Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	85,95 %	51,87 %	5,1
Sarthe	60,37 %	39,54 %	6,7
Aire urbaine de la Roche-sur-Yon	43,31 %	34,97 %	8,8
Ouest Vendéen	15,47 %	12,43 %	11,7
Pays Bocage Vendéen	44,82 %	38,95 %	7,6
Pays du Sud Vendée	44,71 %	37,82 %	7,8
Vendée	34,19 %	29,04 %	8,7
Pays de la Loire	35,66 %	28,96 %	-

Quatrième partie : Synthèse des enjeux et orientations territoriales en matière de besoins en logements

Les données de diagnostic traitées dans les chapitres précédents ont permis de brosser l'image d'une région des Pays de la Loire, attractive sur le plan résidentiel, dynamique sur le plan économique, et confrontée pour ces mêmes raisons à des enjeux majeurs. Avant de les énoncer à l'échelle régionale (point 4.I) et d'en déduire des déclinaisons pour les territoires d'études et des principaux EPCI en préambule de l'évaluation des besoins en logement (point 4.II), il est nécessaire de mettre l'accent ici sur quelques faits mis en exergue tout au long des pages précédentes.

L'analyse de la croissance démographique a été particulièrement soignée dans ce diagnostic, parce qu'elle est à considérer comme un indicateur majeur de l'attractivité exercée par le territoire. En effet, les Pays de la Loire attirent de la population, et tout porte à croire qu'il s'agit là d'une tendance durable. Le mouvement continu de desserrement des ménages, d'ampleur variable selon les territoires, s'ajoute à la croissance démographique et amplifie du même coup l'importance de la demande de logement. Sur les plans de l'ampleur et la nature de la demande de logement, les évolutions démographiques placent les acteurs régionaux devant de grands défis.

On pense en premier lieu au défi de proposer un parc de logements dimensionné en conséquence. L'augmentation depuis plusieurs années du volume annuel de logements neufs produits marque, de ce point de vue, une prise en compte de l'importance quantitative des besoins. C'est une bonne chose au regard du niveau d'exploitation souvent très élevé du parc de logement existant (Cf. faiblesse de la vacance et inconfort en baisse). Mais la production reste par trop déséquilibrée en terme géographique, ce qui entretient les tensions là où la production est en décalage avec la croissance de la demande, et limite de surcroît la vitesse de renouvellement du parc, notamment dans les zones rurales.

Le défi est également qualitatif, ce terme méritant d'être décliné sur plusieurs aspects : adaptation de la taille des logements aux besoins des ménages qui varient selon leur âge (cf. problématique du vieillissement sur le littoral et en Sarthe et Mayenne) et la présence d'enfants (leur nombre par famille se rapproche de la moyenne nationale, mais lui demeure supérieur) ; réduction du parc de logements inconfortables ou potentiellement indignes, en particulier dans les zones les plus rurales ; qualité de la construction, au service d'un développement voulu aujourd'hui comme durable et au service d'une meilleure maîtrise des dépenses d'usage du logement dans un contexte d'élévation du coût de l'énergie ; qualité de la localisation des produits logement qui doit intégrer le souci de limiter le déplacement des ménages pour ne pas accroître les coûts sociétaux de transport, les nuisances induites, ainsi que la dégradation des conditions de vie des ménages.

Un dernier défi est celui de l'accessibilité du logement. Sur cette question, ce sont bien évidemment les couches les plus modestes de la population qui doivent bénéficier en priorité de l'attention des acteurs locaux. En effet, l'analyse des ressources des ménages a montré que la relative bonne santé économique régionale n'empêche pas la part et le volume de ménages à très faibles ressources de progresser. Les explications à privilégier pour comprendre cette tendance sont principalement de deux ordres. Tout d'abord, l'économie régionale a entamé un processus de restructuration organisée autour du repli du poids de l'industrie et d'une augmentation des activités de services en direction des entreprises et des particuliers. Or, ces évolutions combinent créations et réductions d'emplois dans les entreprises. On sait, par ailleurs, que la dynamique générale du marché de l'emploi repose en partie sur le développement de ce qui est aujourd'hui appelé le « précaire », le terme renvoyant à l'éventualité de pouvoir être intégré dans l'effectif salarié d'une entreprise, et d'être soumis dans le même temps à des formes de flexibilité d'horaires et donc de salaire. Ainsi, la bonne orientation des indicateurs économiques n'empêche pas la perpétuation ni l'augmentation du nombre de ménages à aider, de manière directe ou non, pour la résolution de leur besoin en logement.

Un autre effet induit par l'attractivité de la région est la progression des prix du logement. Le sur-enchérissement est particulièrement notable en matière d'achat des biens, avec des évolutions de prix à deux chiffres ces dernières années, dans l'ancien et dans le neuf, dans l'individuel comme dans le collectif. Dans de telles conditions, la demande la moins solvable se reporte tout naturellement sur les produits les moins chers à l'achat, et les segments locatifs. L'analyse a pu montrer que sur le marché de l'achat, le mouvement d'éloignement des populations modestes des aménités régionales les plus porteuses (littoral, proximité des aires urbaines majeures, etc.), avait déjà commencé, ce qui ne manque pas de poser des problèmes en terme de transport, de mitage des espaces ruraux, et d'augmentation des temps de déplacement. Il faut également noter que l'augmentation des prix a aussi des effets sur la localisation des emplois, avec le transfert et / ou l'implantation de nouvelles activités en dehors du centre des principales agglomérations, phénomène qui alimente en retour la péri-urbanisation.

Le fonctionnement du segment locatif privé n'évolue pas, dans le même temps, de manière favorable aux ménages modestes. La tension entre offre et demande de logement soutient les coûts de location. Les cas de vacance évoqués, notamment sur la Vendée, ne se traduisent pour autant pas par une réduction notable des loyers pour une question de recherche de rentabilité de la part d'investisseurs souvent éloignés du contexte local.

Un tel paysage ne fait qu'accentuer le niveau d'attente des acteurs et des ménages en direction d'un parc locatif social que l'on sait bien inférieur à ce qu'il est à l'échelle nationale. L'analyse de la demande de logement HLM a permis une fois de plus de faire la démonstration de l'ampleur de la demande (plus de 71 000 dossiers actifs dont 36 % en provenance de ménages déjà logés dans ce parc) et de la difficulté de la tâche (78 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, avec une fourchette comprise entre 73 % en Mayenne et 80 % en Vendée).

LES PRINCIPAUX ENJEUX À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

- ⇒ Répondre à la diversité des besoins en logements dans un contexte de marché attractif, en favorisant le développement d'une offre de logements accessibles en location et en accession à la propriété :
 - Population en forte croissance principalement en Loire-Atlantique et en Vendée ;
 - L'effet accélérateur de la dynamique économique sur la démographie et les besoins en logements se vérifie partout (Cf. l'exemple de Saint-Nazaire). Inversement, la dynamique démographique soutient la dynamique économique comme sur le littoral ;

- ⇒ Assurer une offre de logements locatifs sociaux suffisante et mieux répartie sur l'ensemble du territoire régional
 - Augmentation du nombre de ménages à très faibles ressources.
 - Le parc de logements HLM est en retrait de la moyenne française, très inégalement réparti en région, et particulièrement faible sur le littoral là où la pression démographique est forte, ce qui contribue à accentuer le processus de sélectivité économique sur le marché du logement. Par ailleurs, l'insuffisance du parc locatif social peut constituer pour certains territoires un obstacle à leur développement économique ;
 - A cela s'ajoutent d'importants problèmes de qualité de bâti en lien avec l'âge et l'obsolescence d'opérations au regard des standards de prestations actuels. Risque de vacance dans le parc HLM concurrencé par des produits locatifs privés plus attractifs car aux normes.

- ⇒ Maîtriser les effets induits par l'arrivée de personnes âgées sur la région :
 - Population concentrée géographiquement (littoral, Loire-Atlantique, ..)
 - Population intéressée par les produits plus adaptés (collectifs en centre-ville, individuel de plain pied...) ;
 - Population qui bénéficie (plus sur le littoral) des moyens financiers pour surenchérir sur les biens.

- ⇒ Accroître l'offre foncière en zones tendues pour réguler à terme les marchés :
 - forte augmentation des prix du foncier et de l'immobilier aux cours des dernières années en particulier dans les principales agglomérations et sur le littoral ;
 - Dans ce contexte, la péri-urbanisation progresse en région par effet de pression de la demande et par opportunité de rattrapage pour des territoires qui ont moins profité des croissances passées ;
 - Le développement péri-urbain dissimule des coûts induits à ne pas négliger (mitage de l'espace rural, dégradation des temps de navettes) et une ségrégation socio-spatiale de fait.

- ⇒ Promouvoir le développement de formes urbaines plus denses pour limiter le phénomène d'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Pour chacun des territoires d'études, les principales données ont été croisées de manière à pouvoir cerner une problématique en matière de besoins, problématique abordée d'un point de vue général ainsi que par rapport à la question spécifique des besoins de logements HLM.

Les tableaux sont tous construits de la même manière. Les deux premières colonnes listent les caractéristiques et les variations qui démontrent sur le territoire l'existence d'un dynamisme de la demande de logements, ce dynamisme allant souvent de paire avec une attractivité alimentée, par exemple, par une aménité géographique (littoral, campagne, desserte, etc.) ou par un contexte économique porteur. L'affectation d'une caractéristique ou d'une évolution dans le domaine de la démographie, de l'habitat, etc., entre la première colonne (« *données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable* ») et la deuxième (« *données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable* ») peut parfois varier d'un territoire à l'autre, puisqu'on a choisi de privilégier une lecture systémique à une lecture mécanique des caractéristiques et des évolutions territoriales. Selon cette approche, un taux de vacance faible pourra être interprété comme une circonstance plutôt défavorable si la croissance démographique est dans le même temps forte (car cela voudra dire que le parc est déjà bien exploité et que la nécessité de construction est forte), ou interprété de manière plutôt favorable si la croissance démographique est faible. C'est donc la combinaison des caractéristiques et des évolutions qui déterminent leur qualification, et non leur nature propre.

La dernière colonne, quant à elle, accueille les commentaires et les effets induits en termes de demande de logement.

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable	Commentaires / besoins
Aire urbaine de Nantes	Bonne attraction des cadres Attraction des jeunes Création de jeunes ménages Faiblesse des ménages modestes Non-progression part ménages modestes Renouvellement parc Economie dispersée et sans spécialisation	Progression moyenne de la population	Territoire confronté à une très forte pression démographique reportée en zones périphériques Nord et Est Besoins sont variés (familles, jeunes, personnes âgées). Taux de satisfaction de la demande HLM insuffisant
Zone interstitielle Sud de la Loire-Atlantique	La plus forte croissance de la population Forte attraction des personnes âgées Bonne attraction des cadres Bon renouvellement du parc Part moyenne des ménages modestes Part élevée des logements < 15 ans	Grande faiblesse du parc HLM Forte progression du poids relatif des ménages modestes Economie spécialisée et concentrée	Territoire confronté à une forte pression démographique (population et ménages). Bon niveau de renouvellement du parc de logements Gros manque de HLM alors que les ménages modestes sont en progression.
Aire Urbaine de St-Nazaire et communes de la presqu'île Guérandaise	Taux moyen de renouvellement du parc Taux de chef de ménage élevé Attraction des personnes âgées Structure parc proche de la my régionale Faible vacance du parc Bon taux de confort du parc	Faible attraction des cadres Progression moyenne de la population Economie spécialisée et concentrée	Croissance démographique moyenne. Territoire partagé entre l'attrait de population active et celui des personnes âgées (économie touristique). Bon taux de renouvellement (à prolonger) qui soutient un parc existant très exploité. Faible taux de satisfaction de la demande HLM malgré un parc HLM dans la moyenne régionale
Zone Est de la Loire-Atlantique	Renouvellement sensible du parc Taux de natalité élevé	Inconfort du parc Faible attraction des cadres Faible attraction des personnes âgées Peu de ménages < 30 ans Peu de logements > 1990 Vacance dans le parc Part ménages faibles ressources	Progression modérée de la demande. Potentiel d'offre dans le parc existant Renouvellement du parc qui se « réveille». Parc HLM insuffisant et sans vacance. mais taux de satisfaction de la demande HLM élevé, ce qui montre que c'est un statut provisoire, voire une zone de passage pour les ménages.
Zone Nord de la Loire-Atlantique	Taux de natalité élevé	Peu de ménages < 30 ans Peu de logements > 1990 Vacance dans le parc Faiblesse du parc HLM Part ménages faibles ressources Progression démo. modérée	Pression démographique faible, bien qu'en réveil ces dernières années. Déficit de renouvellement du parc ancien. Parc HLM très faible, peu vacant, mais avec une part élevée de ménages à faibles ressources. Taux de satisfaction de la demande HLM dans la moyenne.

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
	Vacance moyenne Très faible inconfort propriétaires Part des ménages modestes Faible progression des ménages modestes Part élevée des logements < 15 ans Bonne attraction des cadres Jeunesse des chefs de ménages Croissance du taux de desserrement Importance du parc HLM	Croissance démographique en ralentissement récent Renouvellement du parc moyen Attractivité modeste / personnes âgées Faiblesse du parc de rés. secondaires Certain inconfort du parc locataire Très faible construction PTZ
	Rappel des objectifs du PLH : relance de la production + partage entre communes + traiter les besoins en logements prioritaires (HLM et offre locative privée surtout intermédiaire) + traiter les besoins spécifiques en logements.	
	Objectifs de production : 3800 à 4000 logements par an dont 900 logements sociaux (PLUS, PLA I et PLUS CD).	
CU Nantes Métropole	<p>Le développement du territoire de Nantes métropole ne s'est pas démenti depuis une bonne vingtaine d'années, et les données marquant les aspects positifs de ce développement ne manquent pas (parc en croissance, niveau social des résidents et arrivants, attractivité résidentielle, réduction de l'inconfort chez les propriétaires, prix des biens, etc.).</p> <p>Mais le caractère positif de la dynamique alimente les mécanismes ségrégatifs présents sur tout marché immobilier. Ainsi, ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter sont voués à s'éloigner, à déposer une demande HLM s'ils le peuvent (cf. délai de satisfaction des demandes HLM), ou à s'orienter vers un parc locatif privé qui recèle encore un certain niveau d'inconfort.</p> <p>Les classes moyennes et populaires ont de plus en plus de mal à se loger dans le parc existant, ce qui accroît l'importance stratégique des espaces encore à construire d'une part (la puissance publique est plus en mesure d'en orienter l'usage et le contenu) et du parc HLM d'autre part. L'enjeu devient alors de préserver la dynamique démographique et de construction, en corrigeant les effets négatifs subis par les plus défavorisés sur le plan socio-économique, face auxquels les territoires ne sont pas tous en situation d'égalité. Ce projet ne peut se faire sans un bon volontarisme de la part des acteurs publics, notamment si l'on pense à une juste répartition des ménages dont la modestie réduit les solutions logements possibles sur le secteur privé.</p>	

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
CA région nazairienne et estuaire	<p>Très faible vacance Faible inconfort propriétaires Inconfort locataires moyen Bon taux de renouvellement Evolution des ménages modestes Croissance du taux de desserrement Part des logements < 15 ans Importance du parc HLM</p>	<p>Croissance démographique faible / département mais en forte progression depuis 1999 Part des ménages modestes Part des personnes âgées / au département Attractivité modeste des personnes âgées</p>
	<p>Rappel des objectifs du PLH : Améliorer l'habitat ancien privé et public + développer une politique d'urbanisation cohérente sur toute l'agglomération + de nouveaux logements sociaux + promouvoir l'accroissement du parc locatif privé + sécuriser l'accession à la propriété + veiller aux équilibres des populations en HLM, avec une gestion urbaine de proximité + viser des solutions aux besoins des personnes âgées, des jeunes, des personnes à mobilité réduite, des familles en grande difficulté (Cf. urgence) et des gens du voyage.</p> <p>Objectifs de production : 1332 logements par an sur une période de 15 ans à l'horizon 2020 dont environ 20 % de logements sociaux.</p> <p>Placé entre le territoire de CAP Atlantique et l'aire urbaine de Nantes, le territoire de la CARENE a une image industrielle et ouvrière plus affirmée. Cette représentation moins résidentielle et attractive sur le plan culturel a pesé sur le positionnement du territoire, d'où une croissance démographique longtemps en retrait des autres secteurs. L'exacerbation des tensions sur les marchés immobiliers les plus attractifs de la Loire-Atlantique, conjuguée à une amplification des migrations des populations vers le littoral et à une relance industrielle, a provoqué un renversement. Si de 1999 à 2005 la CARENE a continué à voir sa population croître moins rapidement qu'ailleurs, le rythme de croissance annuelle a toutefois été multiplié par quatre par rapport à la période 90-99. La Loire-Atlantique est maintenant face à la perspective d'une densification de l'urbanisation allant de Nantes à la mer, via Saint-Nazaire.</p> <p>La CARENE compte profiter de ce contexte porteur sur plusieurs plans dont l'articulation n'est pas évidente : rattraper le manque de croissance démographique par une relance de la construction ; protéger en matière de logement les populations locales (les plus modestes et les plus spécifiques) de l'attractivité grandissante du territoire ; développer de manière mieux équilibrer l'offre HLM sur le territoire. Il faut noter que la demande de logements est également alimentée par l'augmentation du taux de desserrement des ménages.</p> <p>L'enjeu de protection des personnes vulnérables dans le contexte de marché en tension croissante semble le plus important. La longueur du délai de satisfaction des demandes HLM (12,5 mois), alors que cette offre représente plus de 20 % du parc des résidences principales, est révélatrice de l'importance de la pression exercée par la demande à caractère social.</p>	

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
CA Presqu'île Guérandaise	<p>Forte croissance démographique Forte attractivité des personnes âgées Taux de chef de ménage élevé Faible inconfort propriétaires Faible inconfort locataires Part moyenne des logements < 15 ans Faiblesse des ménages modestes Faible croissance des ménages modestes</p>	<p>Faiblesse des populations jeunes Importance du parc de rés. secondaires Grande faiblesse du parc HLM Renouvellement du parc moyen Faible construction PTZ Faible attraction des cadres</p>
	<p>Rappel des objectifs du PLH : Garantir la capacité de croissance de la CC + maintenir un parc de résidences principales sur le littoral + loger les ménages locaux souhaitant accéder + loger jeunes et personnes âgées via du locatif en centre urbain + développer le parc locatif public notamment social + viser à densifier certaines opérations + programmer le développement de l'urbanisation à long terme.</p> <p>Objectifs de production : 850 logements par an dont 7 % de locatif privé, 10 % de locatif social, 20 % de promotion non aidée, 42 % d'accession libre et 21 % d'accession aidée.</p> <p>Le secteur de CAP Atlantique jouit d'une dynamique de développement d'au moins trois décennies. Sa croissance démographique a toujours été supérieure à celle du département et de la région. Mais la dynamique dont il est question est essentiellement touristique, comme le montre le poids très important du parc de résidences secondaires (44 % des logements).</p> <p>L'ensemble des données illustre qu'il s'est agi avant tout d'un développement basé sur une forme de captation du parc immobilier local par des ménages originaires de la région et d'ailleurs, souvent âgés et d'un bon niveau social. Ce développement s'est fait sans que, en parallèle, soient mises en œuvre des actions proportionnelles de création d'une offre accessible à l'achat ou à la location (Cf. la modestie du parc HLM). Le parc de logement actuel apparaît surexploité et sans grande aide pour faire face à la pression démographique.</p> <p>La politique envisagée aujourd'hui ne vise pas à corriger radicalement la tendance actuelle mais, d'une part à ménager une meilleure place aux populations locales à faibles ressources, d'autre part à contrôler la pression urbaine croissante, d'où l'idée de densifier les opérations.</p>	

⇒ *Le Maine et Loire*

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable	Commentaires / besoins
Aire urbaine d'Angers	Progression soutenue de la population mais avec décrochage récent Attraction des cadres Part des ménages modestes Non-progression part ménages modestes Importance du parc HLM (=> offre sociale + confort) Economie dispersée et sans spécialisation	Importance des RMIstes (Cf. parc HLM) Faiblesse de renouvellement du parc	Forte pression démographique qui se réduit, de même que le renouvellement. Secteur attractif et dynamique sur le plan économique. Vacance dans le parc HLM réduite au regard de la surreprésentation de ce parc dans le parc de logements Délai de satisfaction de la demande HLM dans la moyenne.
Territoire des Mauges Choletaises	Présence d'un parc HLM Faible vacance du parc Bon taux de confort du parc	Faible progression de la population Très faible attraction de cadres Très faible attraction de personnes âgées Forte progression du poids relatif des ménages modestes	Demande de logement soutenue plus par le desserrement que par la croissance de la population. Parc exploité et en renouvellement constant. Parc HLM moyen, avec un taux de satisfaction de la demande HLM très élevé.
Pays des Vallées d'Anjou	Progression de la population Attraction des cadres Attraction sensible personnes âgées Economie dispersée et sans spécialisation	Inconfort du parc Faible renouvellement du parc Peu de ménages < 30 ans Peu de logements > 1990 Forte vacance dans le parc Part des ménages à faibles ressources	Croissance de la population faible sur la durée mais en réveil, avec un renouvellement à l'identique. Potentiel d'offre dans le parc existant (vacance), soit un marché peu tendu. Parc HLM moyen et taux de satisfaction de la demande HLM élevé. Ménages à faibles ressources en croissance.
Pays du Haut Anjou Ségréen	Progression de la population récente Renouvellement du parc Peu de bénéficiaires du RMI Taux de natalité élevé	Inconfort élevé du parc Faible attraction des personnes âgées Peu de ménages < 30 ans Peu de logements > 1990 Vacance dans le parc Part des ménages à faibles ressources Economie très spécialisée et concentrée	Faible demande démographique mais en réveil, ainsi que le renouvellement. Potentiel d'offre dans le parc existant. Parc HLM moyen avec taux de satisfaction de la demande HLM élevé avec délai d'attente moyen.
Zone Sud-Est du Maine-et-Loire	Attraction des cadres Economie dispersée et sans spécialisation	Très faible croissance démographique Faible renouvellement du parc Peu de ménages < 30 ans Peu de logements > 1990 Forte vacance dans le parc Part des ménages à faibles ressources	Faible pression de la demande, d'où un parc existant peu exploité et qui vieillit. Parc HLM moyen, avec un taux de satisfaction de la demande HLM et donc de rotation supérieur à la moyenne régionale. Marché détendu face à une demande modeste croissante.

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
	Importance des ménages jeunes Taux de chef de ménage élevé Forte progression du taux de desserrement Faible vacance Importance du parc HLM Faible inconfort propriétaires Bonne attraction des cadres	Faible croissance de la population Déficit certain de renouvellement
CA Angers Loire Métropole	Rappel des objectifs du PLH : Assurer une offre diversifiée de logements abordables et durables + garantir l'accès au logement des publics les plus fragiles + organiser au mieux l'espace urbanisable	
	Objectifs de production : 2 560 par an sur 10 ans dont 25 % de PLUS-PLAI, 15 % de PLS et 10 % de PTZ PSLA.	
	<p>A l'instar de Nantes Métropole, la communauté d'agglomération d'Angers doit faire face à une érosion des plus sévères de sa croissance démographique. La difficulté est que le contrôle ou l'inversion de cette dynamique doit être entrepris dans un contexte de contraintes fortes : la dynamique socio-économique complique l'arrivée et / ou le maintien des plus modestes alors que le parc HLM est déjà au plus haut niveau régional ; la rareté et la cherté du foncier surenchérisse le coût des opérations neuves, compliquent l'accession, ralentissent le rythme de renouvellement du parc et alimentent en retour la tendance démographique.</p> <p>Alors que le parc de logements ne souffre pas de grands maux si ce n'est une part d'inconfort assez classique dans le parc locatif privé, la « pose » démographique peut laisser le temps de développer une politique d'ajustement de l'offre aux besoins. Ces derniers sont élevés (Cf. notamment le fort desserrement des ménages) et diversifiés d'un point de vue âge.</p>	

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
	<p>Importance des ménages jeunes Forte progression du taux de desserrement Parc HLM dans la moyenne régionale Faible inconfort propriétaires Importance de la construction PTZ</p>	<p>Faible croissance de la population Vacance très faible (< 5 %) Renouvellement du parc un peu faible Déficit d'attraction des cadres Très peu de résidences secondaires</p>
CA du Choletais	<p>Rappel projet PLH : Relancer la construction neuve pour attirer la population + développer l'offre pour l'attractivité + satisfaire la demande d'accession en neuf, dans un contexte de marché foncier de plus en plus tendu + préserver le cadre de vie + prévenir la dégradation du parc privé + traiter les besoins spécifiques en logement.</p> <p>Objectifs de production : 460 logements par an pendant 6 ans soit un total de 2 760 logements dont 22 % de logements sociaux hors PLS.</p> <p>Le choletais se caractérise par plusieurs années de développement urbain maîtrisé, dans un contexte économique porteur. Cette situation a généré à la fois une forte exploitation du parc privé et une tension sur le marché. Le parc de logements étant à ses limites, la relance de la construction neuve est inéluctable, ne serait-ce que pour faire face à l'accentuation du desserrement des ménages.</p> <p>Le maintien réussi d'une économie industrielle en renouvellement (Cf. part des chefs de ménages ouvriers) met l'accent sur les besoins en accession sociale.</p>	

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
CA Saumur Loire Développement	Parc HLM dans la moyenne régionale Très bonne attraction des cadres	Faible croissance de la population Importance des ménages âgés Forte vacance dans le parc Inconfort propriétaires important Déficit certain de renouvellement Peu de PTZ au regard de la population modeste
	<p>Rappel projet PLH (2008-2014) Favoriser la production d'une offre diversifiée à coût maîtrisé + faciliter l'accès au logement pour tous + améliorer et diversifier le parc de logement privé.</p> <p>Objectifs de production : 430 logements par an hors ANRU dont 25 PSLA, 77 PLUS et 10 PLAI (le nombre de logements prévus en plus au titre de la reconstruction de logements démolis dans les quartiers ANRU est de 56 par an).</p> <p>Sur ce territoire, l'habitat est intégré dans une stratégie de résistance aux difficultés sociales et économiques. La communauté d'agglomération cumule en effet les indices de tendances problématiques (orientation démographique, vacance, inconfort, manque de renouvellement...). Le marché local est peu tendu. Dans ce contexte, et parmi les options offertes, les acteurs locaux privilégient un volontarisme certain en visant une production diversifiée de l'offre. L'objectif serait d'abord de répondre aux besoins d'une population locale dont la modestie socio-économique (manifeste sur le plan statistique) s'accroît, et de profiter d'une situation géographique porteuse, au carrefour des Pays de la Loire et de la Touraine (Cf. attractivité des cadres).</p> <p>L'importance de la propriété, couplée aux problèmes de confort, un parc HLM important et vieillissant, le besoin d'un renouvellement du parc par le neuf... : la perspective d'actions diversifiées s'ouvre au territoire.</p>	

⇒ *La Mayenne*

MAYENNE	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable	Commentaires / besoins
Aire urbaine de Laval	Certaine attraction des cadres Taux de renouvellement moyen Part des ménages modestes Importance du parc HLM	Progression faible de la population Ménages modestes en forte progression relative	Pression de la demande toujours soutenue mais en repli récent, avec un risque de détente face au renouvellement moyen. Parc HLM important, mais peu vacant. Taux de satisfaction de la demande HLM très élevé, dans un délai moyen réduit. Les ménages modestes sont en forte progression.
Pays de Haute Mayenne	Bonne attraction des cadres	Faible croissance de la population Faible renouvellement du parc Faible part de RP < 15 ans Inconfort du parc Peu de ménages jeunes Importance des ménages modestes Economie très spécialisée et concentrée	Faible pression démographique face à un parc existant peu exploité (vacance, inconfort) et peu renouvelé. Attraction des cadres mais insuffisante en volume pour apporter une compensation. Le parc HLM est faible et malgré tout vacant avec de la rotation. Le segment est détendu.
Zone Sud et Est de la Mayenne	Progression de la population Peu de bénéficiaires du RMI Taux de natalité	Inconfort élevé du parc Faible renouvellement du parc Peu de ménages < 30 ans Peu de logements > 1990 Vacance dans le parc Part des ménages à faibles ressources Economie très spécialisée et concentrée	Une croissance de la population en frémissement récent. Peu de jeunes, d'où un taux de desserrement affaibli. Le parc existant est peu exploité et réserve des potentiels d'offre. Le parc HLM est faible, avec de la vacance, la demande HLM satisfaite est importante, les délais d'attente moyens. Le marché est donc peu tendu.

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
	Importance chefs de ménage jeunes Taux de chef de ménage élevés Faible vacance Importance du parc HLM (20 %) Faible inconfort propriétaires Faible inconfort locataires Faible part des ménages modestes Part des logements < 15 ans	Faible croissance de la population Faible renouvellement Forte croissance des ménages modestes Attractivité moyenne des cadres Attractivité moyenne des personnes âgées
Communauté d'Agglomération de Laval	<p>Rappel des objectifs du PLH : Objectifs affichés : maintenir la production de logement à son niveau + poursuivre l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie + soutenir les populations en difficulté + dynamiser et pérenniser l'action intercommunale en faveur du logement</p> <p>Objectifs de production : 707 logements par an dont 133 logements sociaux (renouvellement urbain compris) mais hors PLS.</p> <p>Cœur de l'aire urbaine de Laval, la communauté d'agglomération en explique la plupart des tendances. La dynamique de la communauté d'agglomération est marquée par la faiblesse de la croissance de la population que compense un desserrement des ménages élevé et jeune. La demande de logements se fait donc soutenue, en particulier sur les logements de faible taille.</p> <p>Le ralentissement du renouvellement qui a profité sensiblement aux secteurs périphériques, est en phase avec l'évolution démographique mais pas avec le desserrement continu des ménages.</p> <p>La volonté de la communauté d'agglomération de maintenir la production de logements en général est judicieuse pour faire face à la demande liée à l'évolution du taux de ménages. Par ailleurs, le parc existant atteint un niveau d'exploitation élevé (faible vacance, faible inconfort).</p> <p>A signaler également l'objectif d'au moins 20 % de logements locatifs dans les programmes futurs : cela pourra répondre à l'augmentation de la part des ménages modestes.</p>	

SARTHE	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable	Commentaires / besoins
Aire urbaine du Mans	Part des jeunes ménages moyenne Faible inconfort du parc de logements Part des ménages modestes Non-progression part ménages modestes	Progression très faible de la population Pas d'attraction des populations âgées Taux de renouvellement du parc faible Importance des RMistes (Cf. parc HLM)	Pression de la demande émanant plus du desserrement que du volume de la population. Desserrement par les jeunes et les personnes âgées. Parc existant bien exploité, et vieillissant en raison d'un renouvellement faible. Parc HLM important, offrant un bon taux de satisfaction, mais avec surreprésentation des locataires HLM dans la demande HLM. Vacance qui marque des problèmes d'attractivité. Segment très détendu.
Pays de la Haute Sarthe	Croissance de la population Forte attraction des cadres Attraction sensible des pers. âgées	Très faible renouvellement du parc Très faible part de RP < 15 ans Economie très spécialisée et concentrée	Croissance démographique longtemps atone mais en réveil. Parc offrant un potentiel d'exploitation et qui vieillit. Territoire sous l'influence dynamique de l'Île de France (potentiel de demande). Parc HLM le plus faible de la Sarthe, mais offrant le meilleur taux de satisfaction avec le meilleur délai de la région. Vacance HLM marquée, avec peu de marges de manoeuvre.
Pays du Perche Sarthois	Croissance de la population Attraction des cadres Attraction des personnes âgées Bonne attraction des cadres Attraction des personnes âgées	Taux de vacance élevé Importance de l'inconfort Assez faible renouvellement du parc Faible part de RP < 15 ans Inconfort marqué du parc Economie très spécialisée et concentrée	Territoire sous l'influence croissante de l'Île de France en termes démographique (salariés, personnes âgées) et de renouvellement. Le parc existant offre un potentiel d'offre face à une demande diversifiée. Parc HLM faible par rapport au département et à la région, mais délai de satisfaction élevé et rapide mêlant mobilité des ménages et désir de changement provoqué par le marché détendu.
Pays Vallée de la Sarthe et Vallée du Loir	Croissance moyenne population Attraction moyenne des cadres Attraction sensible des personnes âgées	Très faible renouvellement du parc Faible part de RP < 15 ans Part des ménages modestes Croissance relative des ménages modestes	Territoire longtemps marqué par un déclin démographique non compensé par l'attraction en direction de cadres et de personnes âgées. Renouvellement du parc en panne. Parc HLM moyen, confronté à de la vacance. Parc accessible, avec des taux de satisfaction très élevés (peu de sélectivité).

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
	Taux élevé de chefs de ménages jeunes Taux de desserrement élevé et croissant Faible inconfort propriétaires et locataires Part des ménages modestes en retrait Réduction de la part de ménages modestes Part très élevée de logements HLM (27 %)	Perte de population Un peu de vacance dans le parc Renouvellement moyen du parc Très faible taux de PTZ Attractivité moyenne des cadres
CU Le Mans Métropole	<p>Rappel projet PLH (2008-2013) : Développer la typologie des logements + favoriser les logements sociaux et intermédiaires + renouveler, diversifier et mieux répartir le parc HLM + favoriser l'accession sociale en générale et sécurisée en particulier + répondre aux besoins des populations spécifiques + requalifier et développer le parc privé.</p> <p>Objectifs de production : Besoins en logements annuels nets à produire, hors compensation des démolitions ANRU : 585 logements, dont un peu plus de 20 % de logements locatifs sociaux.</p> <p>La dynamique de la communauté urbaine se distingue de toutes les zones d'étude par une perte de population entre 1999 et 2005, sur un rythme de -0,4 % l'an. Mais la tendance n'est pas nouvelle puisque la population stagne et a même parfois décru depuis 1975. Dans ce contexte, la demande de logement s'est trouvée soutenue par un desserrement élevé et continu, favorisée en cela par le développement d'une offre locative défiscalisée visant d'abord les étudiants.</p> <p>L'adaptation du parc de logements aux besoins se situe sur trois enjeux : le maintien d'une offre HLM de qualité et qui, pour cela, a besoin de requalification et de construction ; la mise à disposition d'une offre de logements en adéquation avec le mouvement de desserrement ; le développement de l'accession sociale à la propriété puisque la marge de développement du parc HLM est très réduite et pour relancer le tassement de PTZ.</p>	

⇒ *La Vendée*

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable	Commentaires / besoins
Aire urbaine de la Roche / Yon	<p>Croissance de la population</p> <p>Très faible vacance</p> <p>Très faible inconfort dans le parc</p> <p>Bon renouvellement du parc</p> <p>Part des ménages modestes</p> <p>Part élevée logements < 15 ans</p>	<p>Ménages modestes en progression relative</p> <p>Faible attraction des cadres</p> <p>Economie concentrée</p>	<p>Croissance de la population très soutenue à laquelle ont répondu un renouvellement constant et une forte exploitation du parc.</p> <p>Parc HLM assez faible, avec un déficit de mutations internes. Bonne accessibilité du parc due à la rapidité du passage à la propriété. Demande modeste en progression.</p>
Ouest Vendéen	<p>Forte croissance de la population</p> <p>Forte attraction personnes âgées</p> <p>Bon renouvellement du parc</p> <p>Très peu de vacance dans le parc</p> <p>Part élevée logements < 15 ans</p>	<p>Forte progression du poids relatif des ménages modestes</p> <p>Age moyen élevé des chefs de ménage</p>	<p>Très forte pression sur l'ensemble d'un parc très exploité et en croissance constante. Demande vendéenne fragilisée par l'attractivité littorale.</p> <p>Parc HLM le plus faible des 21 zones, d'où des taux de satisfaction très réduits obtenus dans des délais élevés.</p> <p>Progression des ménages très modestes.</p>
Pays du Bocage Vendéen	<p>Croissance de la population</p> <p>Progression du taux de chef de ménage</p> <p>Bon niveau de confort du parc</p> <p>Part élevée logements < 15 ans</p> <p>Part moyenne des ménages modestes</p>	<p>Faible attraction des cadres</p> <p>Faible attraction des personnes âgées</p> <p>Ménages modestes en forte progression relative</p> <p>Economie très spécialisée</p>	<p>Croissance démographique soutenue à laquelle répond un renouvellement élevé.</p> <p>Effet de dynamique économique (secteur des Herbiers) et de la proximité de Nantes (arrivée de ménages par le Nord). Marché très tendu, avec une vitesse de commercialisation rapide.</p> <p>Parc HLM réduit, peu vacant, mais assez accessible (bonne rotation des ménages).</p> <p>Progression de la demande très modeste.</p>
Pays du Sud Vendée	<p>Attraction des personnes âgées</p>	<p>Peu de ménages < 30 ans</p> <p>Peu de logements > 1990</p> <p>Vacance dans le parc</p> <p>Faiblesse du parc HLM</p> <p>Part des ménages à faibles ressources</p>	<p>Territoire en dehors de la dynamique vendéenne (démographie, renouvellement). Parc ancien moins exploité qu'ailleurs. Frémissement récent à l'extrême Sud sous l'influence des investisseurs de la Rochelle.</p> <p>Parc HLM faible mais assez accessible par un déficit de pression démographique et de dynamique résidentielle. Vacance soulignée dans ce segment.</p>

	Données de caractérisation à teneur favorable ou plutôt favorable	Données de caractérisation à teneur défavorable ou plutôt défavorable
	<p>Croissance de la population Taux de desserrement élevé Très faible vacance Très faible inconfort dans le parc Bon taux de renouvellement du parc Part des ménages modestes Part élevée des logements < 15 ans</p>	<p>Ménages modestes en progression relative Faible attraction des cadres Economie concentrée</p>
CC du Pays Yonnais	<p>Rappel des orientations majeures du PLH : garantir un logement pour tous + améliorer la mixité de l’habitat dans une logique d’aménagement du territoire + définir une politique d’économie d’énergie.</p> <p>Objectifs de production : 314 logements aidés par an dont 166 PLUS, 53 PLS, 15 PLA I et 80 PSLA.</p> <p>La progression de la population est depuis 1999 moins le fait de cette centralité urbaine et administrative que des autres territoires. Néanmoins, les besoins à satisfaire se font toujours élevés et diversifiés (structures sociale et par âge proches de la moyenne régionale, importance des ménages modestes) et appelle le développement important d’une offre nouvelle, plus à trouver dans le neuf que dans un parc existant déjà très exploité (Cf. vacance et inconfort faibles, et très peu de résidences secondaires à reconvertir).</p> <p>L’enjeu est donc maintenant de faire progresser le parc, en maintenant les équilibres globaux (propriétaires / parc HLM) et en satisfaisant au mieux les besoins spécifiques.</p>	