

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

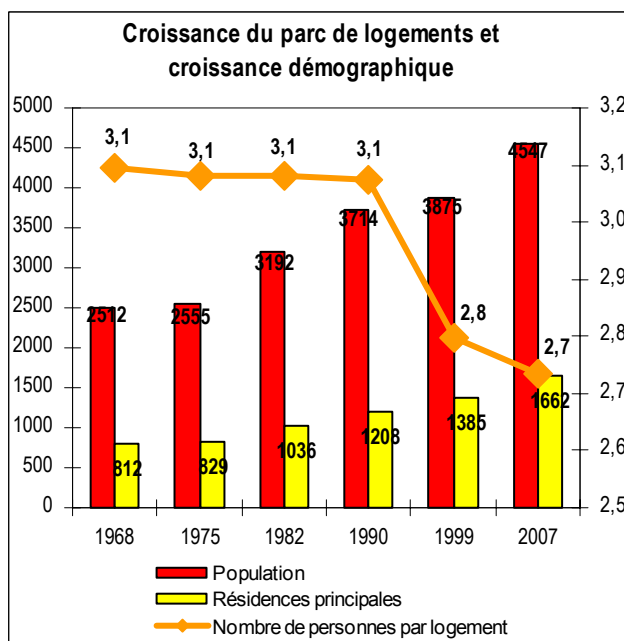
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2007
Croissance de la population (valeur ajoutée)	43	637	522	161	677
Croissance de la population (%)	1,7%	24,9%	16,4%	4,3%	17,8%
Croissance du parc de RP (VA)	17	207	172	177	277
Croissance du parc de RP (%)	2,1%	25%	16,6%	14,7%	20%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	2,4	29,6	21,5	19,7	34,6
Gain d'habitant pour un logement*	2,5	3,1	3	0,9	2,4

Source : INSEE



Source : INSEE

Le tableau ci-dessus montre clairement qu'il n'existe pas toujours de corrélation directe entre croissance de la construction et croissance démographique :

- ◆ **1968-1990** : la croissance du parc des résidences principales se traduit par une augmentation proportionnelle de la population communale.
- ◆ **1990-1999** : alors que le parc des résidences principales croît toujours suivant un rythme soutenu, la population communale augmente dans des proportions beaucoup plus faibles
- ◆ **1999-2007** : le rapport entre croissance du parc des résidences principales et croissance démographique redevient cohérent.

ETUDE DU POINT-MORT

L'absence de corrélation entre construction et croissance démographique s'explique entre autre par la présence d'un « point mort* », correspondant au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population. L'évaluation faite de ce point mort pour la période 1999-2006 fait état de **113 logements**. Cela signifie que, sur cette période, 113 logements ont uniquement permis de maintenir la population communale à son niveau de 1999.

Calcul du point mort sur la période 1999-2006

	Total 1999-2007	Annuel 1999-2007
Variation RS et LV	9	1,3
Renouvellement	52	7,4
Desserrement	52	7,4
Point mort	113	16,1
Logements « construits » (données mairie)	302	43,1
Effet démographique	189	27

Ces logements ont été destinés à compenser :

- *la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires* : le cumul de ces deux parcs montre une augmentation générale avec toutefois de fortes disparités puisque le parc de résidences secondaires a globalement diminué (-16 logements) alors que le parc de logements vacants a augmenté (+25 logements) (cf. ci-après pour analyse du taux de vacance).

- *le renouvellement* : il correspond à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ce renouvellement est fortement positif, signe que de nombreux logements ont disparu sur la commune, soit du fait d'une destruction soit du fait d'une transformation (ex : deux logements scindés en un seul pour un gain de confort),

- *le desserrement* : il correspond à l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par logement. Entre 1999 et 2006, cette variation a représenté -0,1 personne/logement, une diminution relativement faible mais qui a nécessité la réalisation de plus de 50 logements sur la période pour en permettre la compensation.

	1999	2007
Ensemble des logements	1506	1798
Résidences principales	1385	1662

Sur la période 1999-2007, la commune a réalisé 302 logements (nombre de permis de construire délivrés pour la création de nouveaux logements sur Mazé).

Sur ces 302 logements :

- ◆ **113 ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 1999,**
- ◆ **189 ont permis l'accueil des 677 habitants supplémentaires (soit 3,2 personnes par logement neuf).**

**Point mort: seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :*

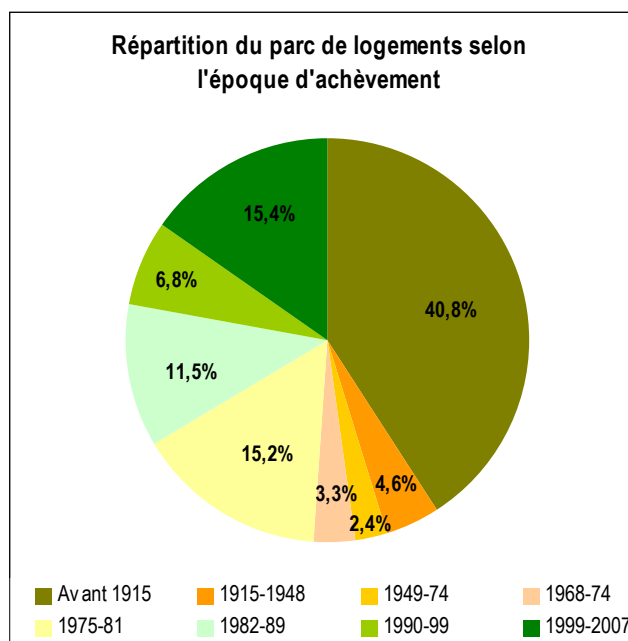
- *le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial...)*
- *le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,*
- *ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.*

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

UN RENOUVELLEMENT IMPORTANT DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse de la structure du parc par âge permet de visualiser les grandes périodes de production de logements sur la commune ainsi que la fréquence de renouvellement du parc.

Sur la commune, le parc de logements a connu un renouvellement relativement important depuis le milieu des années 70.



Source : INSEE

Globalement la commune a connu 2 grandes phases dans le développement de son parc de logements :

- ♦ **avant 1915** : en 2007, le parc de logements est composé à plus de 40% de logements construits avant 1915. Cette proportion supérieure à celle observée dans le département (environ 25% en 2006) témoigne de l'antériorité du développement communal,
- ♦ **après 1975** : sous l'impulsion du phénomène de rurbanisation, la demande en logements croît sur la commune et se traduit par une augmentation importante du parc de logements. La dernière période confirme cet état de fait, puisque les logements réalisés ces 7 dernières années représentent plus de 15% du parc.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉSÉQUILBRÉE

En 2007, la commune recensait 1798 logements parmi lesquels :

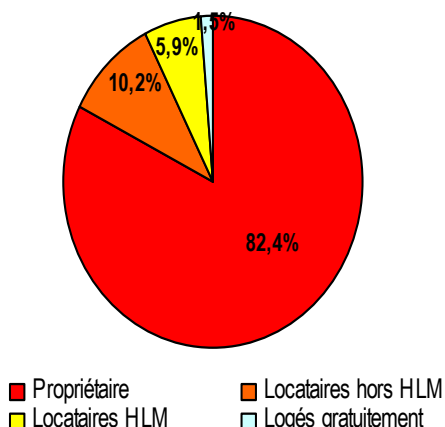
- 1662 résidences principales (92,6% du parc),
- 55 résidences secondaires et logements occasionnels (3% du parc),
- 81 logements vacants (4,5% du parc).

Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre de logement apparaît comme étant très largement en faveur de l'accession à la propriété (cf. graphique page suivante) puisqu'en 2006, les propriétaires représentaient 82,4% des logements de la commune, une proportion qui a cru depuis 1999 (+2,7 points).

Face à cela, le parc locatif a globalement vu sa part diminuer (-1,2 points).

Ce constat cache toutefois certaines disparités puisque la diminution a concerné essentiellement le parc locatif privé.

Structure du parc par statut d'occupation en 2006



Source : INSEE

Le parc social a en revanche vu sa part augmenter pour atteindre 5,9% du parc en 2007 (3,8% en 1999) soit 96 logements.

Cette proportion reste toutefois très faible notamment en comparaison du canton (environ 12% du parc) et du département (environ 18%).

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux, il convient de rappeler que les logements sociaux peuvent jouer un rôle important puisqu'ils permettent d'attirer, sur le territoire de la commune, une population jeune susceptible d'accéder par la suite à la propriété.

Il permet également une rotation permanente de jeunes ménages avec enfants sur la commune et d'assurer, de ce fait, une certaine stabilité des effectifs scolaires.

DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

L'analyse de la taille des logements permet d'apprécier leur adaptation à l'évolution de la structure par taille des ménages.

En 2007, le parc communal est en grande partie composé de maisons individuelles (96,8% contre 2,1% d'appartements).

Sur la base de ce constat, il apparaît que le parc de logements est composé de logements de grande taille puisque le nombre moyen de pièces par logement s'établissait à 4,7 en 2007 (4,9 pièces pour les maisons; 2,6 pièces pour les appartements).

Depuis 1999, ce chiffre a sensiblement augmenté :

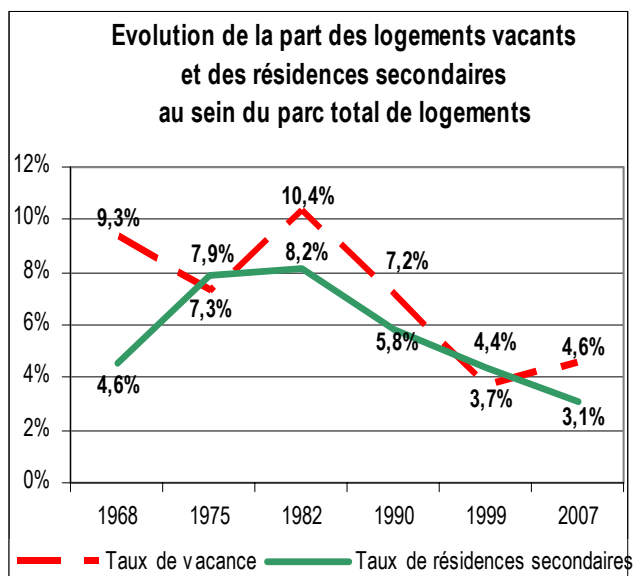
- passant de 4,5 à 4,9 pièces pour les maisons et de 2,4 à 2,6 pour les appartements,
- les logements de 4 pièces et plus représentent désormais plus de 80% des résidences principales.

Ces données doivent être mises en corrélation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages (cf. 1.2 Analyse démographique), qui fait état d'une diminution progressive du nombre de personnes par logement. Ce parallèle peut dénoter une sous-occupation latente du parc de logement.

ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

UNE PRESSION FONCIÈRE ACCRUE

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



Sur Mazé, les parcs de résidences secondaires et de logements vacants ont connu des fluctuations importantes et ont globalement fortement diminué depuis 1982. Cette observation peut traduire une pression foncière accrue sur la commune. Cette pression se traduit :

- ◆ par un **taux de résidences secondaires faible et en très fort recul** malgré l'attractivité touristique de la vallée de l'Authion et d'un patrimoine bâti remarquable. La pression foncière pousse en effet certains propriétaires de résidences secondaires à les intégrer dans le parc des résidences principales (vente ou location à l'année).
- ◆ par un **taux de vacance équilibré*** en 2006 mais qui a connu une très forte diminution par rapport à 1982.

LA PRODUCTION : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES

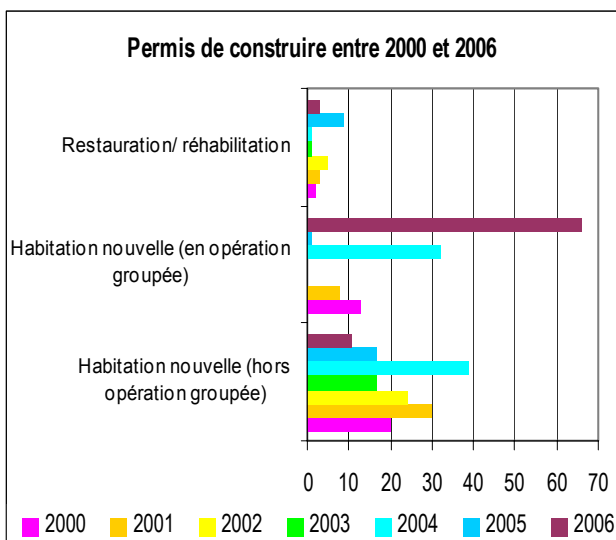
L'analyse du nombre de constructions neuves par an durant les 7 dernières années détermine de quelle manière l'augmentation de l'offre de logements répond à la demande.

Depuis 2000, 302 permis de construire ont été délivrés pour la réalisation de nouveaux logements sur la commune. En 7 ans, le parc de logements a augmenté de 18%, un rythme légèrement supérieur à celui de la période précédente (14,7%).

Les différents graphiques et tableaux de la page suivante présentent les grandes caractéristiques des logements construits récemment sur la commune :

- le cadre de la construction (constructions neuves hors ou dans le cadre d'une opération groupée, réhabilitation).
- l'origine des pétitionnaires,
- le type d'occupation.

* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).



Source : Commune

L'analyse du cadre de réalisation des constructions montre qu'une part non négligeable (52,3%) des logements a été réalisée hors opérations groupées.

Cette urbanisation, la plus consommatrice d'espaces conduit également souvent à une détérioration de la lisibilité urbaine (superposition de quartiers et de constructions sans cohérence les unes avec les autres).

Il faut toutefois noter que la construction dans le cadre d'opérations groupées s'est accélérée et s'est principalement concentrée sur les 3 dernières années :

- en 2004, avec la création de 26 logements par le Toit Angevin,
- en 2006, avec la réalisation des lotissements de la « Rue du Petit Paris » et de la « Pièce du Bois ».

Le tableau ci-dessous fait état de l'origine des pétitionnaires et des nouveaux ménages installés sur la commune.

	Commune de Mazé	Communes limitrophes	Autre commune du département 49	Autre commune hors département
2000	8	2	25	0
2001	7	7	27	0
2002	3	6	20	0
2003	3	5	10	0
2004	13	4	20	0
2005	3	1	14	0
2006	5	3	47	0
Total	42	28	163	0

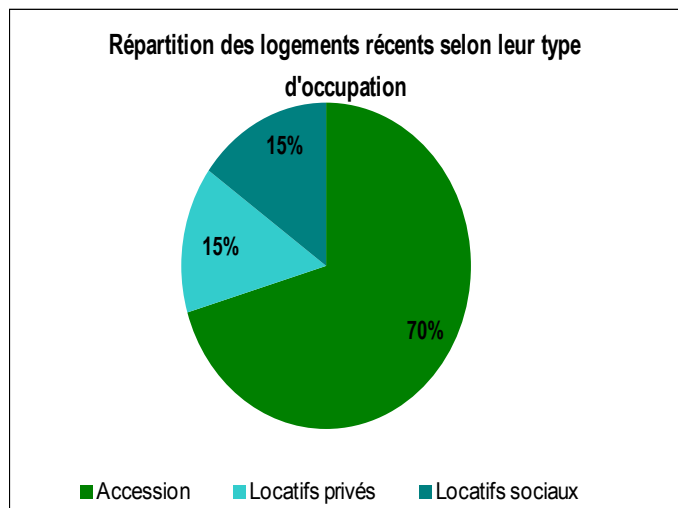
Source : Commune

Il apparaît que :

- ♦ **les permis de construire sont en grande partie déposés par des personnes extérieures à la commune** et même extérieures au cadre local (communes limitrophes). Ceci tend à montrer l'attractivité de la commune.
- ♦ **la part des gens originaires de la commune est en revanche plus faible (18%)**. Cette proportion est le résultat de la faible proportion de logements locatifs sur la commune, logements qui constituent souvent la première étape du parcours résidentiel. Sur la commune, à l'inverse, l'accession à la propriété constitue la première et dernière étape du parcours.

Concernant les caractéristiques des logements, ils s'inscrivent dans la continuité des observations faites auparavant sur la typologie du parc de logements :

- ◆ **des logements vastes** (115 m² en moyenne) sur un parcellaire élargi notamment pour les constructions réalisées en-dehors d'opération groupées.



- ◆ **une large prédominance de l'accession à la propriété** même si l'on observe un certain rééquilibrage du parc en faveur du parc locatif et notamment du parc locatif social.

Source : Commune

