



nexity

**Observatoire
des territoires**



*Angers Loire
Métropole*

Les territoires font face à des enjeux de métropolisation et d'urbanisation qui impactent les équilibres démographiques, densifient les villes et déterminent de nouveaux besoins en termes d'attractivité, d'usages et de services.

Acteur durablement engagé dans la conception de la ville, Nexity contribue à créer de la valeur sociale et économique et à faire éclore un futur déjà émergent. Notre plateforme de services immobiliers est centrée sur les usages et les besoins. Nous veillons à apporter des réponses concrètes localement aux enjeux sociétaux, sociaux et environnementaux.

Ce document destiné à l'usage des décideurs locaux, cherche à synthétiser, analyser et comparer les données essentielles de la Métropole d'Angers afin d'accompagner la réflexion et l'action pour créer ensemble le territoire de demain.

- **P. 02**
Le territoire en bref
- **P. 03**
Profil socio-démographique du territoire
- **P. 05**
Dynamisme économique
- **P. 06**
Aménagement du territoire
- 06 Équipements
- 07 Desserte et connexions
- 08 Stratégies urbaines et projets
- 09 Politiques environnementales
- **P. 10**
Marchés Immobiliers
- 10 Parc de logements en bref
- 11 Logements sociaux
- 12 Construction neuve
- 12 Marché du neuf
- 13 Marché de l'ancien
- 13 Marché locatif
- 14 Logement étudiant
- 15 Logement senior
- 16 Immobilier d'entreprise
- **P. 18**
Nexity sur le territoire
- 18 Empreinte économique
- 19 Stratégie RSE
- 20 Fondation Nexity/Nexity Non Profit
- **P. 21**
Tableau comparatif

Le territoire en bref

29

COMMUNES

PLUS DE

310 000

HABITANTS

PLUS DE

140 000

EMPLOIS

2^{ème}MÉTROPOLE DES PAYS
DE LA LOIRE

455

HABITANTS/KM²
EN MOYENNE

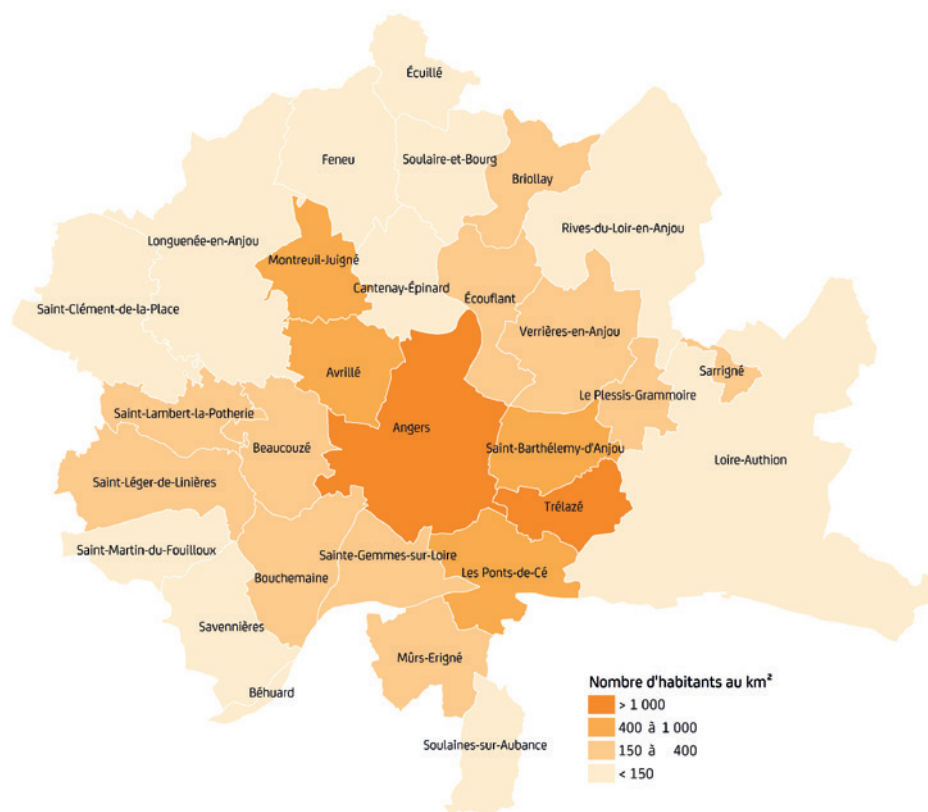
PRÈS DE

3 750

CRÉATIONS D'ENTREPRISES
PAR AN DEPUIS 2018

Source : INSEE RP2020, ALDEV

Densité sur le territoire



Source : RP2020

Gouvernance

Créée le 1^{er} janvier 2016, Angers Loire Métropole acte la transformation du territoire en communauté d'agglomération en communauté urbaine regroupant 29 communes et plus de 310 000 habitants.

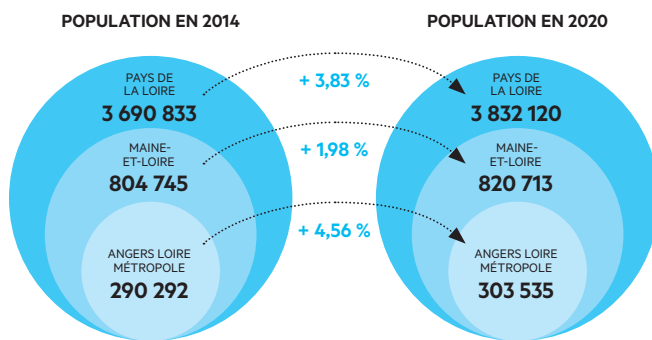


angers loire
métropole
communauté d'agglomération

Profil socio-démographique du territoire

Un solde migratoire positif qui contribue à la croissance démographique du territoire

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLÉ, DU DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE ET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE ENTRE 2014 ET 2020



Source : RP2014 et RP2020

La Métropole d'Angers Loire compte 303 535 habitants, soit plus d'un tiers de la population du département du Maine-et-Loire. La population a enregistré une hausse de +4,6 % en 6 ans contre +2 % à l'échelle du département du Maine-et-Loire et +4 % à l'échelle de la région Pays de la Loire.

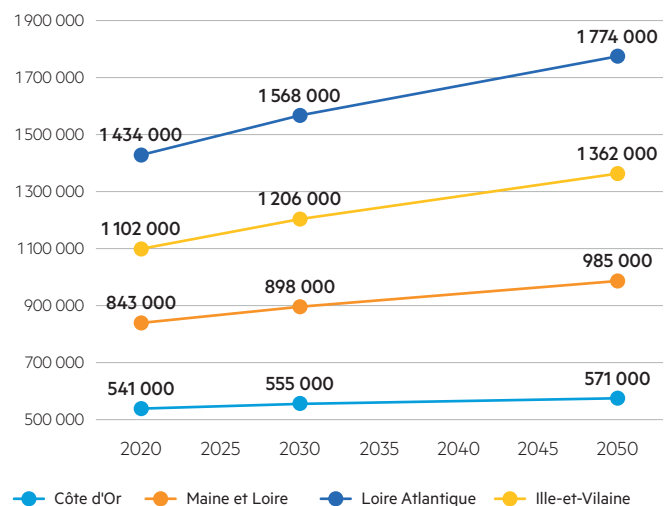
La Métropole d'Angers Loire affiche un solde naturel positif et contribue à hauteur de 0,4 % à la croissance de la population. En parallèle, le solde migratoire est également positif induisant une hausse de la population métropolitaine de 0,3 % entre 2014 et 2020.

Une population globalement jeune à Angers Loire Métropole

La population âgée de moins de 30 ans représente 40 % du territoire contre 37 % dans le Maine-et-Loire et 35 % en Pays de la Loire.

Cette population est légèrement en hausse sur les 6 dernières années (+4,6 %), avec une sur-représentation de la population principalement à Angers (24 %) en 2020. Par ailleurs, la population senior (60 ans et +) représente 25 % de la population du territoire avec une croissance de 15 % sur 6 ans.

PROJECTION DE POPULATION DANS PLUSIEURS DÉPARTEMENTS



Source : INSEE OMPHALE 2017

Un territoire au profil familial, principalement composé de familles sans enfants

Les ménages vivants seuls représentent 44 % de la Métropole contre 36 % à l'échelle du département et 36 % à l'échelle de la région. Les familles représentent 54 % de la population, principalement des couples sans enfants (24 % de la population).

Esplanade Coeur de maine à Angers
Crédit : © Phytolab



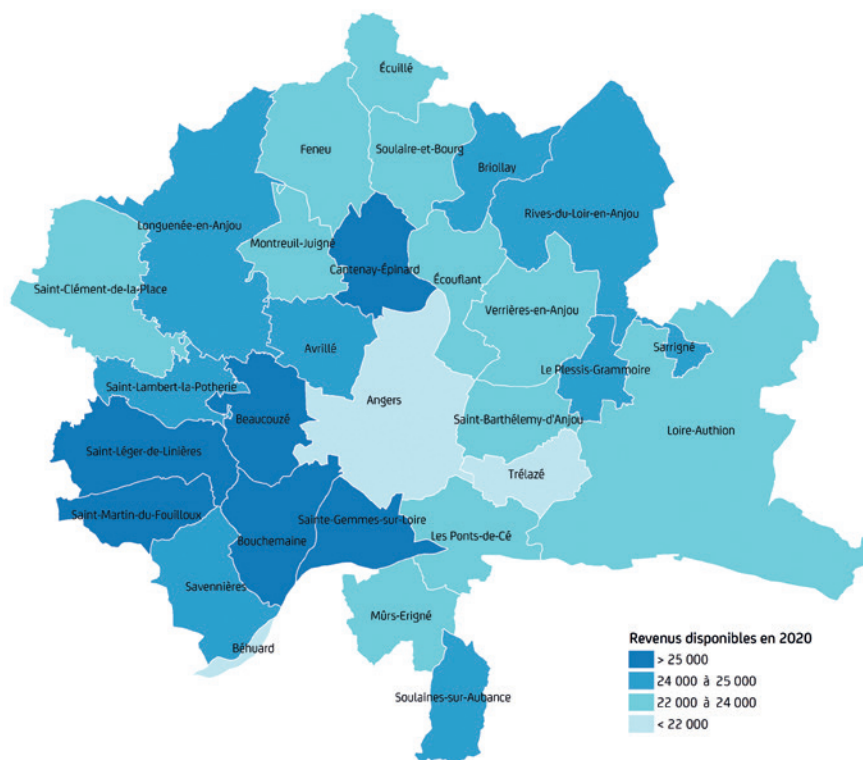
Des habitants aux niveaux de vie confortables

En comparaison avec le Maine-et-Loire et les Pays de la Loire, les revenus disponibles des habitants d'Angers Loire Métropole se situent au-dessus du niveau médian départemental et régional (26 communes sur 29). Certaines villes font cependant exception : Trélazé (revenu disponible médian : 20 940 €) et Béhuard (revenu disponible médian : 20 940 €). Par ailleurs, les revenus les plus élevés sont observés à Bouchemaine (27 580 €) et Sainte-Gemmes-sur-Loire (25 550 €).

Sur le front des catégories socio-professionnelles, le territoire d'Angers Loire Métropole compte près de 20 % de cadres et professions intellectuelles supérieures, en hausse de 14 % en 5 ans et de 21 % en 10 ans. Cette catégorie est sur-représentée à l'échelle de la Métropole en comparaison avec le département (14 %) et la région (15 %). Toutefois, cette surreprésentation reste hétérogène selon les communes avec des proportions dépassant le quart de la population notamment à Bouchemaine (27 %), tandis que cette population ne représente que près de 15 % dans Loire Authion par exemple. Par ailleurs, les employés représentent 28 % de la population de la Métropole, soit une hausse de 4 % en 6 ans et de 2 % en 11 ans.

Les ouvriers représentent 18 % de la population du territoire, en repli de -1 % en 6 ans et de -9% en 11 ans.

REVENUS MÉDIANS DISPONIBLES PAR (UC) DU TERRITOIRE



Source : INSEE FILOSOFI 2020
Nexity Marketing Stratégique & Études, 2023



Le centre ville d'Angers, boulevard du Maréchal-Foch - Crédit : Nexity

Dynamisme économique

Angers Loire Métropole dispose d'un tissu économique atomisé avec une diversité de secteurs d'activité qui ne pèsent, individuellement, pas plus de 10 % dans les emplois de la Métropole.

Toutefois, des filières d'excellence se démarquent et animent l'économie locale :



Agroalimentaire

Avec 10 000 emplois salariés dans 250 entreprises, l'industrie agro-alimentaire constitue le premier secteur employeur du département de Maine-et-Loire. La Métropole d'Angers occupe le 3^{ème} rang national en termes de chiffre d'affaires généré par la filière.



Numérique et électronique

Labelisé French Tech, le territoire bénéficie d'un écosystème rassemblant des acteurs de la chaîne de valeur du numérique et de l'électronique qui conçoivent, testent, produisent et commercialisent des produits, logiciels et services innovants. Ainsi, Angers accueille le siège de We Network, accélérateur qui fédère 700 acteurs de la filière électronique du Grand Ouest.



Logistique, messagerie et transports

Grâce à sa position géographique, la Métropole est parmi les plus importants carrefours logistiques du Grand Ouest, au croisement de 3 autoroutes (A11, A87 et A85) qui relie l'Île-de-France, le Val de Loire et la façade atlantique. Ainsi, le territoire attire les grands acteurs de la logistique, la messagerie et du transport qui y ont installé leur hub logistique. Au total, 180 acteurs employant 10 200 personnes opèrent dans les activités liées au secteur.



Santé & Biotech

Adossée aux structures de formation qui renforcent la proximité entre activités de recherche et cliniques, la recherche biomédicale angevine est également en pointe sur les axes immuno-hématologie-cancérologie, biologie vasculaire et mitochondriale. Angers s'intègre également dans le pôle de compétitivité « Atlanpole Biothérapies », labellisé en 2005, qui couvre les régions Bretagne, Pays-de-la-Loire et Centre-val-de-Loire. Par ailleurs, la Métropole accueille de nombreux acteurs de la production de médicaments et de la R&D en chimie fine, tels que Farma (groupe Fareva) et Zach System (groupe Zambon) qui emploient plus de 600 personnes.



Banques, assurances & mutuelles

Véritable pôle de référence nationale en matière d'assurances, de prévoyance et de retraite, la Métropole fait partie des cinq plus importantes agglomérations du secteur dans le Grand Ouest. Avec 5 000 emplois dans 60 établissements tels que Axa France, Malakoff Médéric ou en encore la Mutualité Anjou Mayenne, le territoire a pour ambition de renforcer la présence historique de mutuelles en attirant des acteurs du secteur banques-assurances notamment via l'aménagement de deux quartiers d'affaires dédiés en centre-ville.



Bioplants France aux Ponts-de-Cé
Crédit : © ALDEV

CHIFFRES CLÉS

15 000

ENTREPRISES

145 000

EMPLOIS DONT PRÈS DE 70 %
D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS

PRÈS DE
4 500

CRÉATIONS D'ENTREPRISES
EN 2022 DONT PLUS DE
1 000 DANS LES ACTIVITÉS
SPÉCIALISÉES, SCIENTIFIQUES
ET TECHNIQUES

13,9 %

TAUX DE CHÔMAGE
(10,4 % EN PAYS DE LA LOIRE)

Source : Angers Loire Développement, INSEE RP 2020

Équipements

Patrimoine et équipements culturels



PLUS DE
1000
châteaux
et manoirs

dont le plus haut château de France et d'Europe, le château de Brissac, ainsi que le château d'Angers qui abrite la tenture de l'Apocalypse.



Le château de Brissac - Crédit : Shutterstock



Une cité
médiévale

5 musées



dont le musée Jean Lurçat et de la tapisserie contemporaine.

1 théâtre
à l'italienne



Angers, labellisée
« ville
d'art et
d'histoire »
depuis 1986

Équipements sportifs

4 piscines

dont le centre aquatique d'Angers Aquaviva

La patinoire
d'Angers IceParc



Crédit : © Destination Angers



27 salles
multisports

24 sites
et espaces
de sports
de nature

21 courts
de tennis

AngerStadium

Une démarche s'inscrivant dans le cadre du plan « Angers sport 2020 », qui prévoit notamment le développement de plus de 60 équipements sportifs de proximité en accès libre : city-stades, terrains de tennis, appareils de musculation ou encore parcours seront ainsi progressivement créés ou réaménagés. Un plan pluriannuel d'investissement de près d'un million d'euros y est consacré.

Équipements de santé

1 CHU

1 centre régional de
lutte contre le cancer
le centre Paul Papin



Crédit : © L'observatoire CAUE / Isabel TABELLION

Un pôle de
**biologie
hospitalière**

Le siège de
**l'institut de
cancérologie
de l'ouest**

**L'institut
de recherche
et d'ingénierie
de la santé**

Route des vins de l'Anjou



Espaces de coworking et tiers lieux



Zoom sur
Le **Digital
Village**

Situé au pied de la tour Tip, le Digital Village a été inauguré en juin 2023. Un nouveau tiers-lieu qui s'étend sur 1 600 m² sur 4 étages qui abrite près de 60 usagers réguliers (freelances du digital, start ups, etc.) ainsi que 30 salariés issus de deux entreprises en développement, l'une opérant dans l'immobilier et l'autre dans la tech agricole. Le lieu mêle espaces de co-working et lieux de convivialité, d'animations, d'expositions et d'événementiel.

Desserte et connexions



Les nouvelles lignes
du tramway à Angers
Crédit : © Angers Loire
Métropole / Thierry Bonnet

CONNEXIONS EXTRA-TERRITORIALES



CONNEXIONS ROUTIÈRES :
3 autoroutes A11, A85 et 187



CONNEXIONS FERROVIAIRES :
Paris à 1h20 et Nantes à 35 minutes
par TGV



CONNEXIONS AÉROPORTUAIRES :
accès direct à l'aéroport de Roissy
Charles-de-Gaulle en 2h20 par TGV

Source : Angers Loire Métropole

CONNEXIONS INTRA-TERRITORIALES

Le nouveau réseau de transports en commun Métropolitain Irigo (2023)

ANGERS ET LES COMMUNES DE LA 1^{ÈRE} COURONNE

- 3 lignes de tramway pour mailler le territoire ;
- 4 lignes de bus structurantes et des itinéraires inchangés ;
- La ligne L5 circulaire est confortée et desservira désormais la clinique de l'Anjou ;
- 8 lignes de bus de proximité desserviront tous les quartiers d'Angers et des communes de la 1^{ère} couronne ;
- 5 lignes de bus « express », dont 3 nouvelles relieront rapidement la périphérie et le cœur d'Angers ;
- Les lignes de bus « Irigo Nuit » sont maintenues.

COMMUNES DE LA 2^{ÈME} COURONNE

- Le transport à la demande « Irigo Flex » permettra des trajets de proximité, réservables jusqu'à deux heures avant le départ, avec une tarification unique.

Source : Angers Loire Métropole



Stratégies urbaines et projets

Une vingtaine de projets d'aménagement, de renouvellement et de densification à rayonnements métropolitain et régional

FOCUS

ANGERS QUAI SAINT-SERGE

Dans le cadre du programme Cœur de Maine, le projet Quai Saint-Serge vise à renforcer la dynamique tertiaire autour du campus universitaire et du quartier d'affaires. Quai Saint-Serge est également un des sites stratégiques concernés par Imagine Angers.

- **Quartier d'affaires** : faire émerger un nouveau quartier d'affaires en centre-ville de 110 000 m² avec une programmation mixte. À noter, dans son prolongement, la présence du secteur « Saint-Serge Faubourg actif » qui accueille 30 ha d'entrepôts, de commerces de gros et d'activités diverses ayant vocation à être réhabilités.
- **Logistique urbaine** : sur le secteur du Marché d'intérêt national, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé auprès des entreprises de logistique urbaine afin de créer une plateforme mutualisée de distribution alimentaire urbaine.
- **Loisirs urbains et parc** : le secteur accueille une structure d'envergure : la nouvelle patinoire angevine « Iceparc » qui avoisine un grand parc paysager abritant le nouveau skate-park angevin.

Source : ALDEV



Modélisation vue générale du quartier Saint-Serge
Crédit : © Ville d'Angers

RÉNOVATION URBAINE DE LA ROSERAIE

Projet d'envergure lancé en 2016, la rénovation urbaine du quartier de la Roseraie est aujourd'hui en voie d'achèvement. Travaux d'aménagement (chemins piétonniers, espaces verts, accessibilité...), rénovation et création d'équipements publics, construction et réhabilitation de plus de 7 300 logements, etc., au total, ce sont près de 70 000 Angevins qui ont bénéficié de ce vaste chantier. Desservi désormais par le tramway, le quartier poursuit sa transformation avec des travaux de réhabilitation qui se sont poursuivis ces dernières années, notamment dans le secteur (hors périmètre de la ZAC) des tours Dumont Durville.



Le quartier de la Roseraie rénové
Crédit : © Anne Landais

- 269 démolitions et 3 807 réhabilitations ;
- 122 nouveaux logements en cours de construction ou à venir ;
- 3 509 logements en réhabilitation ;
- 1 résidence seniors de 102 logements ;
- 2 pôles commerciaux restructurés.

Source : ALDEV

AVRILLÉ – CŒUR DE VILLE (PHASE 2)

Projet de restructuration majeur d'Avrillé initié en 2009 qui englobe **5 secteurs** urbains sur 44 hectares qui accueilleront notamment :

- 1 700 logements neufs (dont 25 % de logements sociaux et 20 maisons), dont la construction a été lancée en 2016 ;
- Près de 8 000 m² de locaux d'activités en rez-de-chaussée : 6 000 m² de commerces et 2 000 m² de services ;
- Une maison de santé pluridisciplinaire sur une parcelle de 3 200 m², dont les travaux ont commencé en 2022 ;
- Une future médiathèque.

Source : ALTER

Politiques environnementales

La politique de transition écologique d'Angers Loire Métropole se décline en trois dimensions :

1 LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Afin de répondre aux enjeux climatiques et énergétiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommations énergétique, Angers Loire Métropole a engagé une stratégie de transition énergétique adoptée en juin 2019, axée notamment sur deux projets structurants : le Plan climat air énergie territorial, porté par le Pôle Métropolitain Loire Angers; et la démarche de labellisation Cit'ergie obtenue en janvier 2020. Les objectifs de ces actions sont :

- Agir sur la sobriété et l'efficacité énergétique du parc immobilier, avec notamment le programme « Mieux chez moi » ;
- Favoriser la sobriété des transports publics via des offres de mobilité alternatives, notamment le Plan vélo ;
- Accélérer le développement des énergies renouvelables ;
- Engager l'urbanisme et l'aménagement comme outil au service de la transition énergétique, dans le cadre notamment de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal.

2 LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Face aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages et des ressources (eau, sols...), ainsi qu'au maintien de la qualité de vie qu'offre le territoire pour ses habitants, Angers Loire Métropole a adopté une stratégie environnementale, présentée au conseil en juillet 2022. Elle a pour objectif de renforcer d'apporter de nouvelles ambitions dans les domaines suivants :

- Préserver la biodiversité, les milieux et paysages, grâce notamment à l'élaboration du Plan Biodiversité milieux et paysages ;
- Préserver les sols et limiter leur artificialisation ;
- Préserver la ressource en eau à travers les actions de gestion des milieux aquatiques (Contrat territorial milieux aquatiques des Basses vallées angevines...) ;
- Agir en faveur de la qualité de l'air, réduire les pollutions et prévenir les risques naturels et technologiques.

3 LA TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET RESPONSABLE

Angers Loire Métropole a mis en place deux stratégies agissant sur :

- Les déchets, en développant de nouvelles filières de réemploi et/ou de valorisation (contrat d'objectif déchets et économie circulaire mis en place en juin 2019) ;
- L'agriculture et alimentation, avec la mise en œuvre du Projet agricole 2017-2021 ainsi que d'un Projet alimentaire territorial.

Source : Angers Loire Métropole



Le centre ville d'Angers,
vue sur l'église de la Trinité
Crédit : Shutterstock

Parc de logements en bref

UN PARC DE

157 934 LOGEMENTS

DONT 44,6 % DE MAISONS
ET 54 % D'APPARTEMENTS

46,8 %

DE PROPRIÉTAIRES

52,1 %

DE LOCATAIRES (DONT 24 % DE
LOCATAIRES DANS LE PARC SOCIAL)

5,5 %

DE LOGEMENTS VACANTS

33,1 %

DU PARC A PLUS DE 50 ANS

Typologie des logements



T1 9,3 % T2 15,3 % T3 20 %
T4 19,8 % T5 et + 35,6 %

Source : INSEE RP2020

Logements sociaux

Avec près de 50 000 logements locatifs sociaux répartis sur le Territoire, le pourcentage de logements locatifs sociaux (22 %) se situe en dessous du seuil réglementaire de 25 %. Cette moyenne masque des situations hétérogènes avec des taux de logements locatifs sociaux allant de 9 % à 42 %.

Le Territoire compte une quarantaine de bailleurs, mais quatre d'entre eux représentent à eux seuls plus de 50 % du parc locatif social.

La ville d'Angers concentre 65 % des demandes en logements sociaux exprimées sur la Métropole à mi-2023. Le Territoire se caractérise par une forte pression de la demande de logements sociaux avec seulement 1 demande satisfaite sur 12, en lien notamment avec l'attractivité du territoire qui attire de nouveaux habitants, d'une offre insuffisante ainsi que d'une faible rotation. Les villes limitrophes d'Avrillé, Trélazé et Saint-Barthélemy-d'Anjou cumulent 14 % des demandes en logements sociaux du territoire.

CHIFFRES CLÉS

38 933

LOGEMENTS SOCIAUX
AU 1^{ER} JANVIER 2022

34 %

DU PARC DE
LOGEMENTS
SOCIAUX LOCALISÉS
EN QUARTIER
PRIORITAIRE
DE LA VILLE

1,31 %

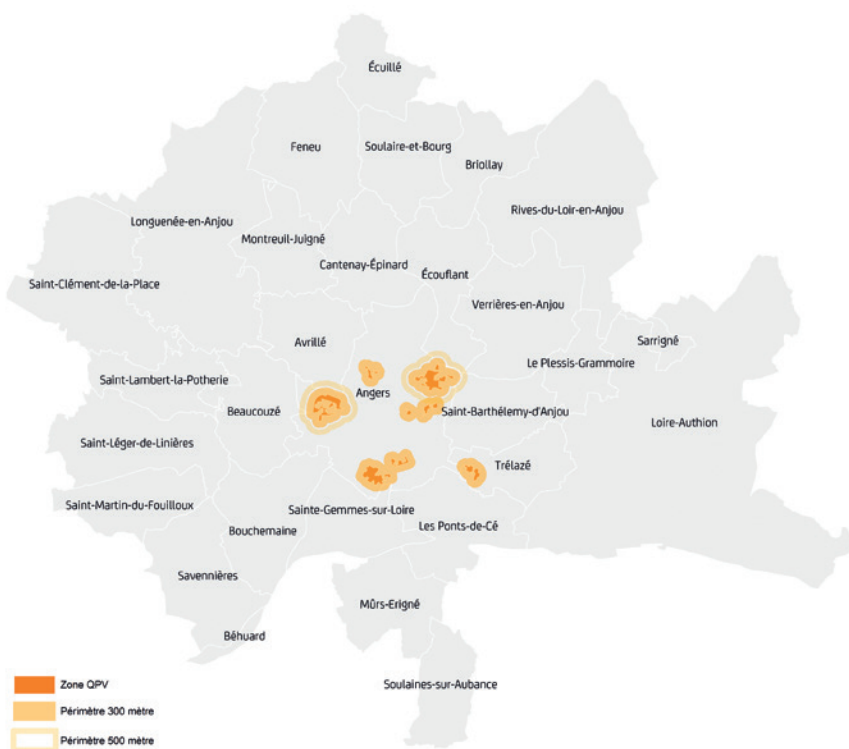
TAUX DE VACANCE
MOYEN DU PARC
(1,34 % DANS LA VILLE
D'ANGERS)

52 %

DU PARC A PLUS
DE 40 ANS

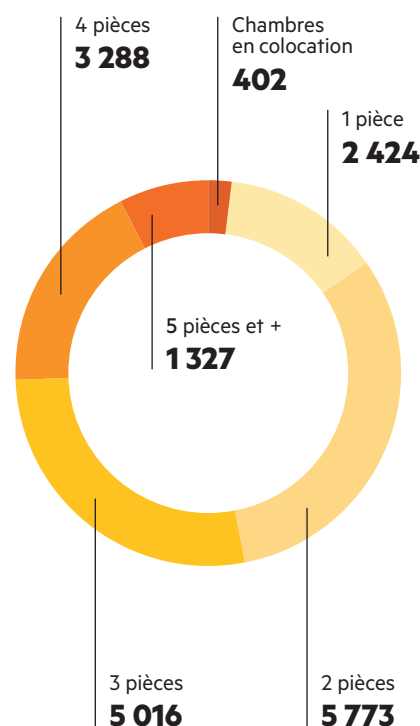
Source : RPLS 2023

► QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV)



Source : CGET - ANRU
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique & Études, 2023

► RÉPARTITION DES DEMANDES EN COURS PAR TYPE DE LOGEMENT RECHERCHÉ



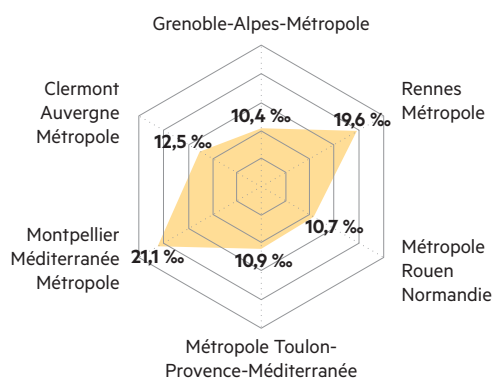
Source : Demande de logement Maine-et-Loire

Construction neuve

La construction de logements neufs dans Angers Loire Métropole est parmi les plus dynamique parmi les Métropoles de taille comparable (près de 300 000 habitants). Avec un peu plus de 2 000 nouveaux logements mis en chantier en moyenne chaque année depuis 2018, cette production se situe au-dessus de la moyenne de la Métropole de Tours, Clermont-Auvergne ou Nancy.

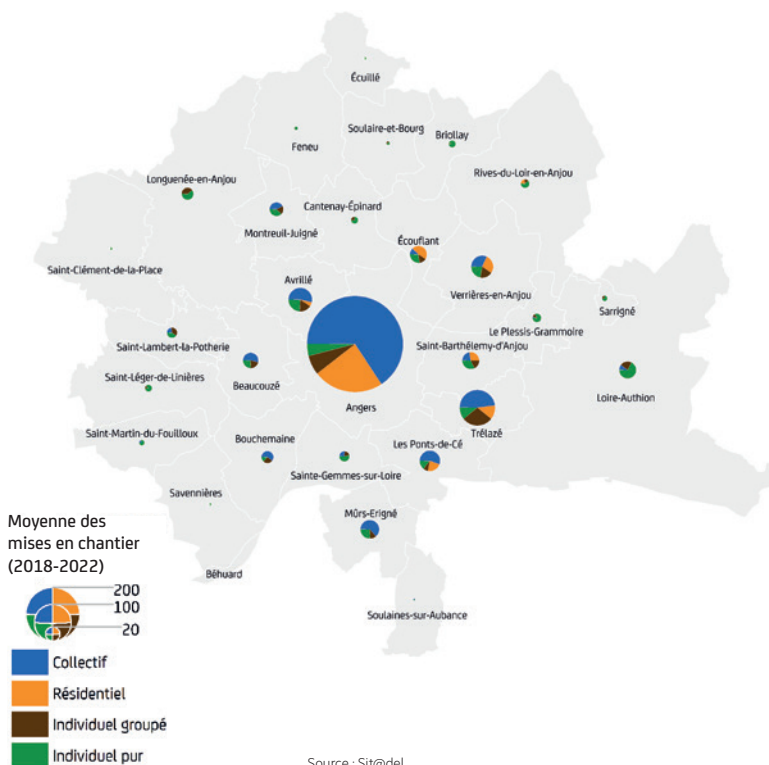
Par ailleurs, la Métropole angevine affiche un taux de construction moyen pour 1 000 ménages des plus dynamiques (14,1 ‰), se situant au-dessus de certaines agglomérations de plus grande taille telle que la Métropole de Grenoble (9,9 ‰) ou encore Toulon (9,6 ‰) ou encore Rouen (10,5 ‰).

► TAUX DE CONSTRUCTION MOYEN POUR 1 000 MÉNAGES (2018-2022) (HORS RÉSIDENCES AVEC SERVICES)



Source : Sit@del, RP2020

► MISES EN CHANTIER MOYENNES ET RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS DANS ANGERS LOIRE MÉTROPOLE (2018-2022)



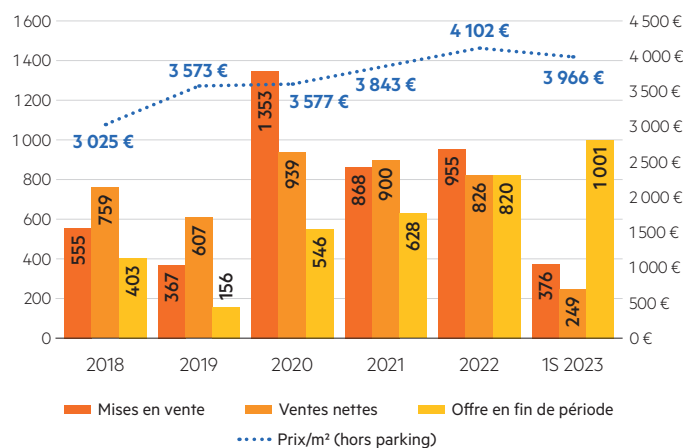
Marché du neuf

Le marché des logements collectifs neufs d'Angers Loire Métropole présentait un dynamisme relatif depuis 2018 avec près de 820 logements mis en vente en moyenne annuelle, lesquels rencontraient une demande correspondant à 806 ventes réalisées en moyenne chaque année sur la période 2018-2022. En 2021, le marché est entré en phase de ralentissement en réaction aux contraintes de la crise sanitaire d'une part, et aux chocs géopolitiques et énergétiques qui ont altéré l'activité sur fond de climat économique et financier incertains.

Après une hausse graduelle depuis 2018, les prix moyens/m² (hors parking) du marché du collectif de la Métropole amorcent une baisse depuis fin 2022 qui se confirme sur la première moitié de l'année 2023.

En termes de délais d'écoulement, le marché des logements collectifs neufs affiche des signaux de dynamisme avec un délai d'écoulement moyen à 7 mois sur les 5 dernières années. Toutefois, le durcissement des conditions d'accès aux financements (hausse des taux directeurs et des taux d'intérêts) semble avoir altéré la fluidité du marché avec des délais d'écoulement qui tendent à s'allonger : 8 mois en 2021 et 12 mois en 2023.

► ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS ET DES PRIX MOYENS (€/M² HORS PARKING) DANS ANGERS LOIRE MÉTROPOLE (2018-1S 2023)



Source : OLOMA 2023, Adéquation



SEVEA, programme immobilier neuf à Angers — Crédit : nexity.fr

Marché locatif

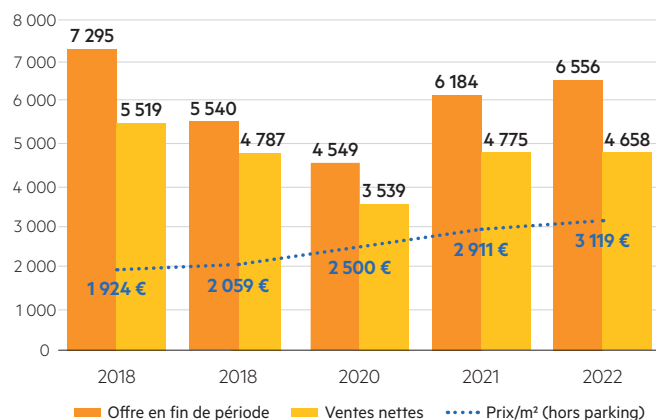
Marché de l'ancien

Sur le front des logements collectifs anciens, le ratio entre la demande de logement et l'offre témoigne d'un équilibre relatif sur ce marché. Les transactions sont principalement portées par les 2 pièces et 3 pièces qui représentent 61 % des ventes réalisées. Toutefois, la hausse des prix des logements amorcée en 2021 et les restrictions sur les accès au financement des projets immobiliers tendent à compromettre la fluidité du marché.

Le marché locatif de la Métropole angevine présente des signaux de tension relative, particulièrement post-crise sanitaire de 2020, avec une baisse du stock des biens mis en location, qui s'amenuise au fur et à mesure des années pour s'établir à 17 642 biens mis en location au 9 mois 2023 : soit une baisse de -24 % du stock depuis 2020. Cette tension concerne essentiellement la ville d'Angers où le stock de biens mis en location accuse une forte baisse de -36 % depuis fin 2019.

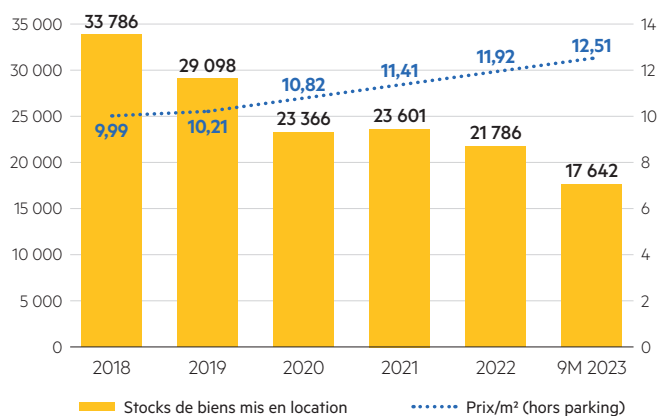
En parallèle, les loyers médians ont amorcé une hausse depuis 2020 de près de 36% sur les 5 dernières années. Cette hausse est d'autant plus forte sur les petites typologies (1 pièce) dont les loyers médians dépassent la médiane métropolitaine (13,03 €/m²) pour s'établir à 20,38 €/m² au 9 mois 2023 (contre 15,87 €/m² en 2020).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS ANCIENS ET DES PRIX MÉDIANS (€/M²) DANS ANGERS LOIRE MÉTROPOLÉ (2018-2022)



Source : Yanport

ÉVOLUTION DU MARCHÉ LOCATIF (€/M²) DANS ANGERS LOIRE MÉTROPOLÉ (2018-2023)



Source : Yanport

Logement étudiant

Ville attractive pour les étudiants, Angers arrive en 2^{ème} position des villes préférées des étudiants en 2023 (source : classement l'Étudiant 2022-2023). Elle compte plus de 43 000 étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur du territoire, une population en hausse depuis 2014 (+13 %).

Le territoire est le 3^{ème} pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest, avec 2 universités et de nombreuses écoles supérieures qui accueillent, par ailleurs, plus de 20 000 nouveaux étudiants en provenance d'autres territoires chaque année.

L'université d'Angers compte plus de 26 200 étudiants et propose un large panel de formations (près de 314). Par ailleurs, l'Université Catholique de l'Ouest accueille 7 525 étudiants dans 21 filières.

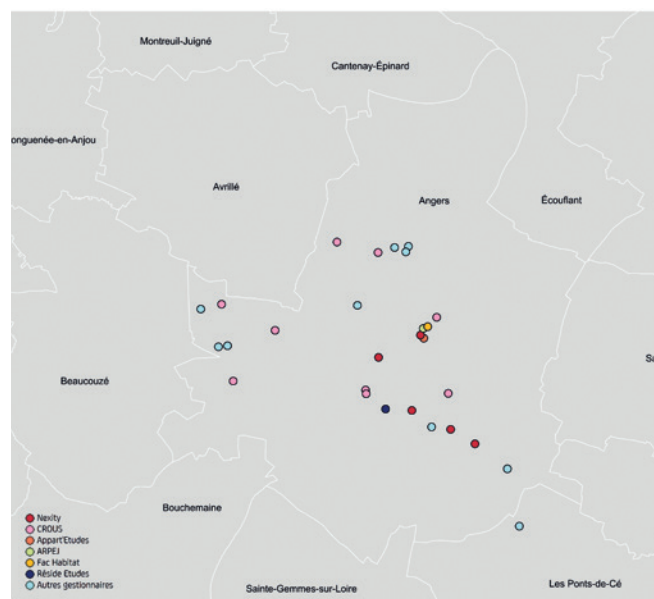
POPULATION ÉTUDIANTE ET PARC DE LOGEMENT ÉTUDIANT

Nombre d'étudiants inscrits dans les établissements d'enseignements supérieurs du territoire à la rentrée 2020	42 808
Parc de logements étudiants (hors Crous)	1 691
Parc de logements étudiants (Crous)	2 380
Ratio parc de logements (hors Crous) / nombre d'étudiants	4 %

Source : ATLAS Régional, MESRI, INSEE, Crous, ADELE 2022

Sur le front du logement dédié aux étudiants, Angers Loire Métropole offre un parc de logement de près de 1 691 logements (hors résidences Crous), avec un taux d'équipement (hors résidences Crous) qui atteint les 3 %, reflétant un niveau de logements étudiant relativement correct.

LOGEMENTS DÉDIÉS AUX ÉTUDIANTS ET ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES



Réalisation : Nexity Marketing Stratégique & Études, 2022



L'Université catholique de l'Ouest à Angers - Crédit : © UCO

Logement senior

Les seniors (60 ans et plus) représentent 25 % de la population du territoire, en hausse de 15 % en 6 ans, de 11 % à l'échelle du département et de 12 % à l'échelle de la région.

La répartition de cette population sur la Métropole est disparate avec des communes affichant des proportions de seniors avoisinant les 20 % tel qu'observé dans la ville d'Angers par opposition à des communes telles que Chemillé-en-Anjou, Segré-en-Anjou Bleu et Loire-Authion où la population senior ne dépasse pas les 2 %.

Dans l'ensemble, le revenu médian disponible des seniors âgés de 75 ans et plus de la Métropole (23 620 €) reste supérieur au revenu médian des 75 ans et plus du département (21 220 €) et de la région (21 750 €).

Les revenus disponibles les plus élevés des seniors sont observés à Bouchemaine (27 460 €), Avrillé (25 860 €) et Beaucouzé (25 120 €) se situant au-dessus de la médiane de la Métropole d'Angers (25 550 €).

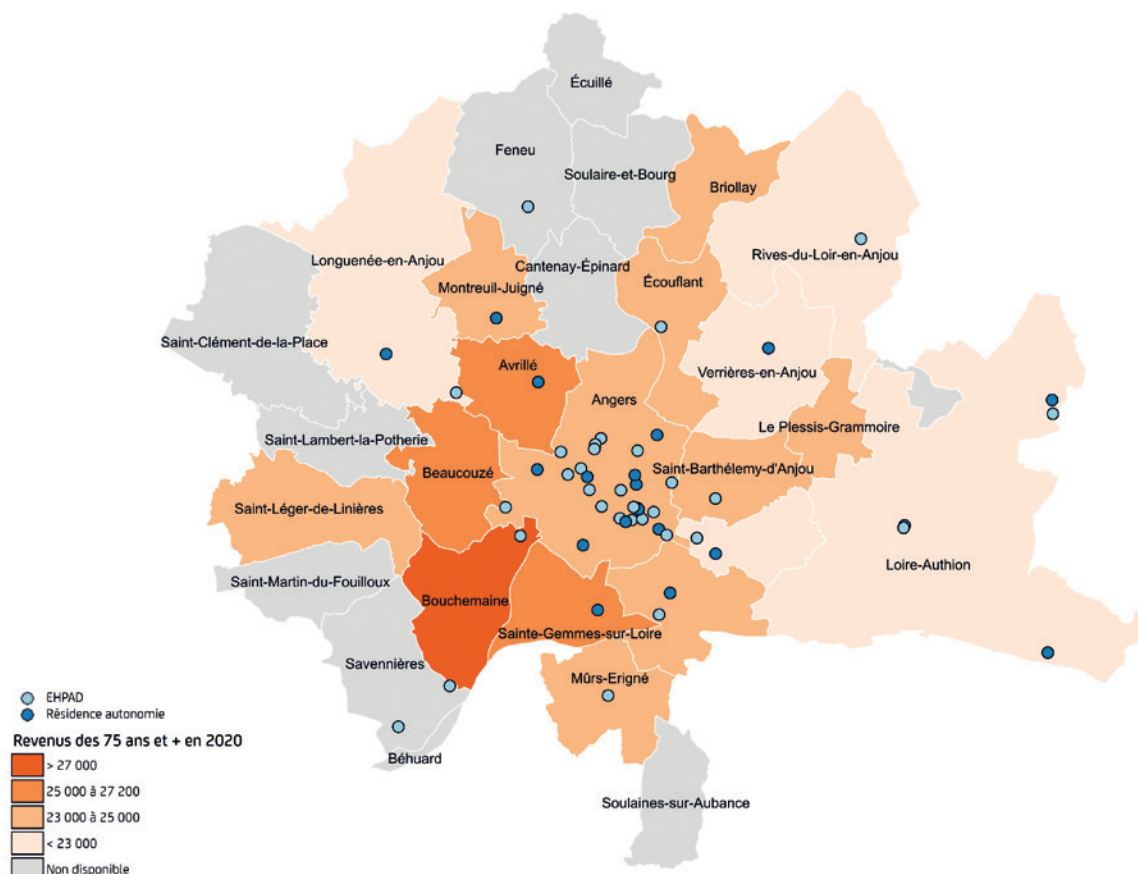
En termes d'équipements, la Métropole d'Angers reste un territoire relativement bien équipé en logements médicalisés avec un taux d'équipement à 2,12 %, un niveau légèrement inférieur au département (2,71 %) et à la région (2,44 %). En revanche, en termes de logements non-médicalisés, la Métropole affiche un taux d'équipement supérieur au niveau départemental (0,95 %) et régional (0,69 %) à 1,60 %.

POPULATION SENIOR ET TAUX D'ÉQUIPEMENT EN LOGEMENTS ADAPTÉS

	Angers-Loire Métropole	Maine et Loire	Pays de la Loire
Nb des seniors (+75 ans)	75 608	214 140	1 032 453
Part des seniors (+75 ans) dans la population	25 %	26 %	27 %
Projection à l'horizon 2050	—	15,80	17,20
Part des seniors (+80 ans) propriétaires	12 %	11,36 %	11,48 %
Logements médicalisés	1 602	5 793	25 147
Taux d'équipement	2,12 %	2,71 %	2,44 %
Logements non-médicalisés*	1 207	2 045	7 130
Taux d'équipement	1,60 %	0,95 %	0,69 %

* Incluent RSS et résidences autonomie (FINESS)
Source : INSEE RP2020, OMPHALE 2017, PRINC22, FINESS

LOGEMENTS DÉDIÉS ET REVENUS DISPONIBLES DES SENIORS



Source : INSEE FILOSOFI 2027 - Dress FINISS
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique & Études, 2022

Immobilier d'entreprise

Le marché des bureaux

Avec plus de 30 000 m² de bureaux commercialisés en moyenne sur les 5 dernières années, le marché angevin s'impose comme une poche de croissance des Pays de la Loire. En 2022, l'activité sur le marché des bureaux de la Métropole d'Angers s'est maintenue en 2022 avec plus de 37 000 m² placés, soit 81 % des surfaces commercialisées en Maine-et-Loire. L'arrivée de nouveaux programmes a contribué à la vitalité du marché avec une part du neuf qui avoisine 40 % des transactions sur les deux dernières années.

En nombre, 135 transactions ont animé le marché en 2022, dont 14 sur la tranche des moyennes surfaces de 500 m² à 1 000 m² pour un total de 9 843 m². En volumes, les grandes surfaces (plus de 1 000 m²) ont porté l'activité avec un cumul de plus de 10 000 m² placés sur l'année 2022, notamment la prise à bail de l'immeuble « Les Ateliers » (5 291 m²) par Axa Région Ouest.

OFFRE DISPONIBLE DE BUREAUX
À ANGERS LOIRE MÉTROPOLÉ À
FIN 2022

63 076 M² *
215 **

* SURFACE EN M²
** NOMBRE DE
LOCAUX

Le stock d'offre de bureaux s'élève à 63 076 m² à fin 2022, alimenté par de nombreuses livraisons notamment du projet « Konzept » situé à la gare d'Angers. L'attractivité de la Métropole offre de bonnes perspectives avec une activité économique qui se tertiarise, en témoigne les développements en cours tels que le quartier Saint-Serge et le lancement du Carré d'Orgement 2.

La hausse des coûts de construction, la rareté du foncier et l'envolée des taux d'intérêt ont eu un impact sur les valeurs locatives, qui demeurent orientées à la hausse atteignant 175 €/m²/an pour des locaux neufs, situés dans des secteurs centraux.

LOYERS DE BUREAUX À ANGERS LOIRE
MÉTROPOLÉ À FIN 2022

NEUF

150/200 €/m²/an

SECONDE MAIN

60/170 €/m²/an

Source : Observatoire de l'immobilier d'entreprises 2023 -
CCI Maine et Loire

CHIFFRES CLÉS

37 534 M²

DEMANDE PLACÉE EN 2022

(-4 % EN UN AN ET -13 % PAR RAPPORT
À LA MOYENNE DE 5 ANS)

137 M €

INVESTISSEMENTS EN 2022

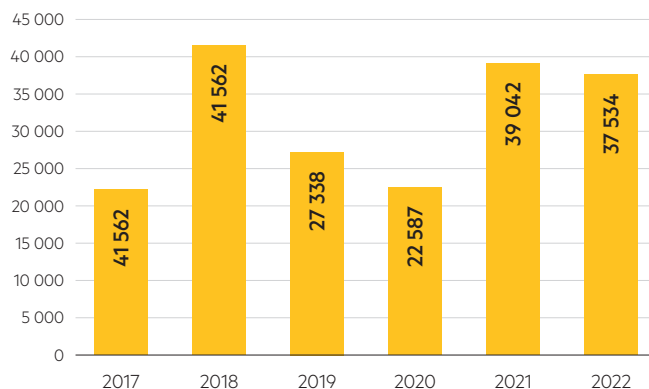
(-56 % EN UN AN)

7,7 %

TAUX DE VACANCE À FIN 2022

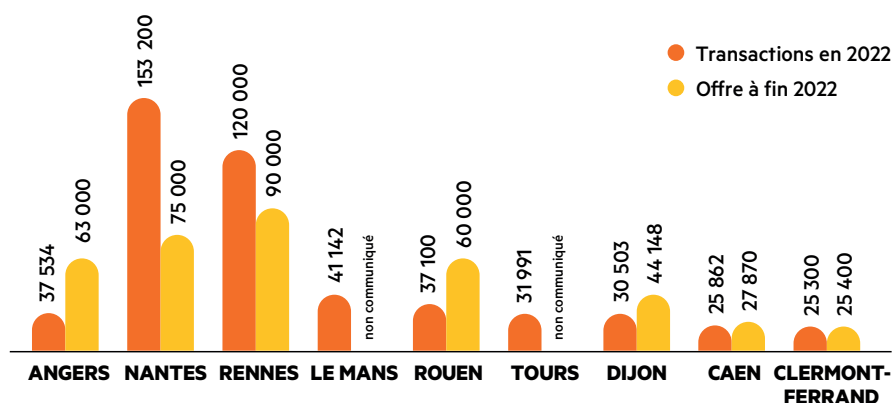
Source : Observatoire de l'immobilier d'entreprises 2023 - CCI Maine et Loire

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX DEPUIS 2017 (EN M²)



Source : Observatoire de l'immobilier d'entreprises 2023 - CCI Maine et Loire

MARCHÉ DES BUREAUX, COMPARAISON PAR AGLOMÉRATION (EN M²)



Source : CBRE Research, IMDEX, Club Immobilier de Touraine, CIMANS, BNP Paribas Real Estate

Le marché des locaux d'activité et entrepôts

Après un net ralentissement de l'activité sur le marché de la logistique d'Angers Loire Métropole, les commercialisations repartent en 2022 et s'établissent à près de 58 000 m² placés, soit un niveau proche de sa moyenne de 10 ans. Au total, ce sont 79 transactions signées courant 2022 (contre 88 en 2021) dont 70 % auprès d'utilisateurs.

La reprise, bien que timide, du marché des locaux d'activités et entrepôts résulte notamment de la concrétisation d'une opération d'envergure : l'installation du logisticien Ageneau sur 17 000 m² à Trélazé. Par ailleurs, la demande en bâtiments logistiques demeure soutenue par l'attractivité de l'agglomération angevine, en témoigne les nombreuses livraisons en 2022 en comptes propres telles que : Centravet à Saint-Léger-de-Linières (5 600 m²) ainsi que Fab'Academy Pôle Formation UIMM à Angers (4 200 m²).

VALEURS LOCATIVES ET DE VENTE DES ENTREPÔTS À ANGERS LOIRE MÉTROPOLE À FIN 2022

LOYER

SECONDE MAIN

40/110 €/m²/an

PRIX DE VENTE

NEUF

1100/1700 €/m²/an

SECONDE MAIN

500/1100 €/m²/an

Source : Observatoire de l'immobilier d'entreprises 2023 - CCI Maine et Loire

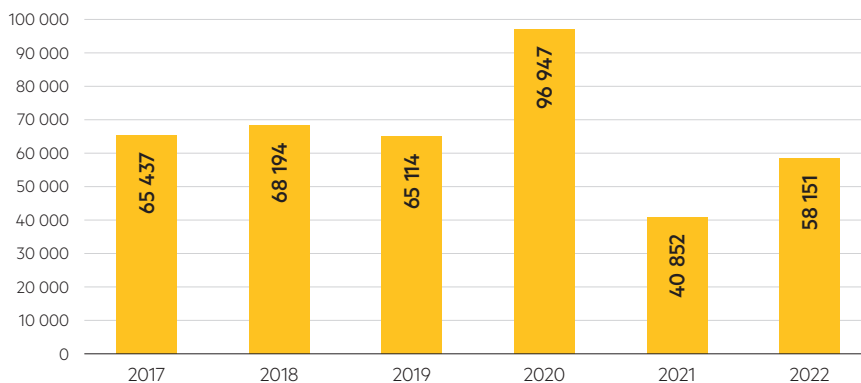
OFFRE DISPONIBLE DE LOCAUX
D'ACTIVITÉ À ANGERS LOIRE
MÉTROPOLE À FIN 2022

58 197 M² *
71 **

* SURFACE EN M²

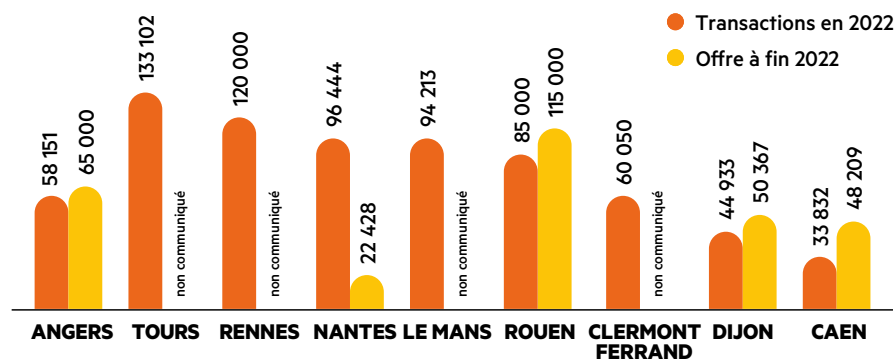
** NOMBRE
DE LOCAUX

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ DEPUIS 2017 (EN M²)



Source : Observatoire de l'immobilier d'entreprises 2023 - CCI Maine et Loire

MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔS, COMPARAISON PAR AGLOMÉRATION (EN M²)



Source : CBRE Research, IMDEX, Club Immobilier de Touraine, Arthur Loyd

Le marché du commerce

Les entreprises du commerce ont été fragilisées par l'avènement du conflit géopolitique en Ukraine qui a impacté considérablement les coûts de l'énergie et des matières premières. Pour autant, l'offre commerciale sur le territoire du Maine-et-Loire ainsi que sur la Métropole d'Angers continue d'évoluer de manière positive avec une hausse du nombre des point de vente (hors CHR) de 4,2 % sur les deux dernières années et une vacance commerciale maîtrisée, notamment dans l'hypercentre angevin où elle ne dépasse pas la barre des 2 %.

CHIFFRES CLÉS

2 072

POINTS DE VENTE (HORS CHR) AU 1^{ER} JANVIER 2023
(+4,2 % PAR RAPPORT À 2020)

500 000 M²

SURFACE COMMERCIALE CUMULÉE (HORS CHR)
AU 1^{ER} JANVIER 2023

2 %

TAUX DE VACANCE
COMMERCIALE DANS
L'HYPERCENTRE
ANGEVIN AU 1^{ER}
JANVIER 2023 (SOIT
35 LOCAUX VACANTS)

Source : Observatoire de l'immobilier d'entreprises 2023 - CCI Maine et Loire

Empreinte économique

Nexity, créateur d'emplois en Pays de la Loire

4 500

**EMPLOIS SOUTENUS
DANS LE TERRITOIRE
ANGERS LOIRE
MÉTROPOLE**



200

EMPLOIS DIRECTS
Salariés nexity



2 316

EMPLOIS INDIRECTS
dans la chaîne de fournisseurs



2 026

EMPLOIS INDUITS
par les dépenses des administrations
publiques et la consommation des
ménages (rémunérations, impôts et
taxes versés par le Nexity)

Connaissez-vous l'effet
multiplicateur de l'emploi ?

x19,1

POUR CHAQUE SALARIÉ DE NEXITY,
19,1 EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES SONT
SOUTENUS DANS LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Nexity génère

341 M €

DE VALEUR CRÉÉE DANS LES PAYS
DE LA LOIRE

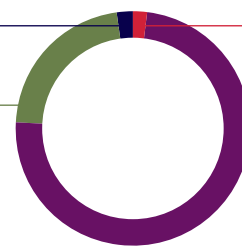
Emplois soutenus par métier

PÔLE EXPLOITATION***
2 % | 92 EMPLOIS

PÔLE GESTION**
22 % | 986 EMPLOIS

HOLDING***
2 % | 95 EMPLOIS

PÔLE PROMOTION*
74 % | 3 396 EMPLOIS



* Promotion immobilier résidentiel, Promotion immobilier d'entreprise, Aménagement (Villes & Projets et Foncier Conseil)
** Services aux Particuliers, Services aux entreprises (NPM, NCG & Accessite)
*** Morning, Ubiq, Hiptown, Service Personnel & Week'in

Emplois soutenus par entité

73 %

PROMOTION
IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL ET
AMÉNAGEMENT
3 286

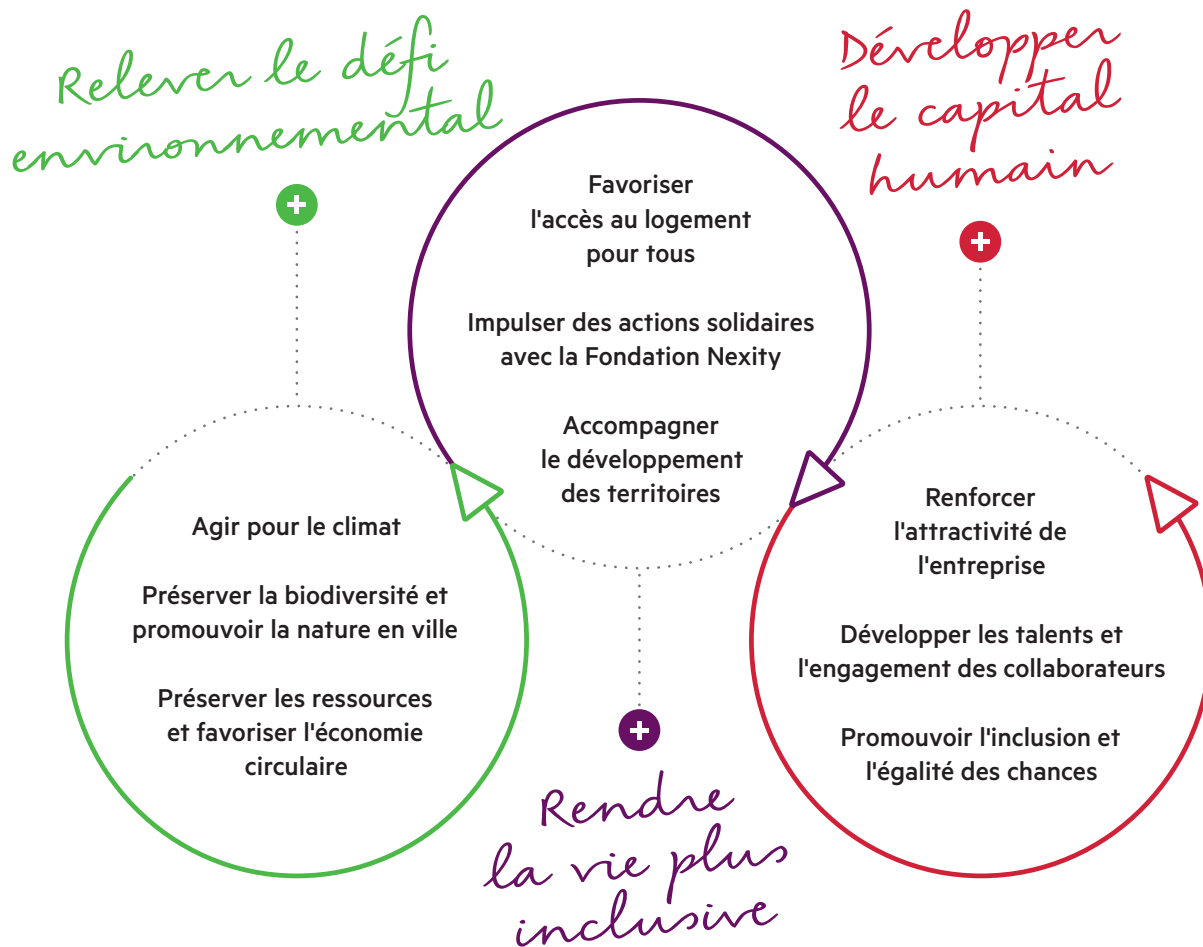
21 % SERVICES
AUX PARTICULIERS
919

4 % SERVICES
AUX ENTREPRISES
159

2 % PROMOTION IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
110

* Etude réalisée par le cabinet Goodwill Management, à l'aide de l'outil Thésaurus-Leontief (méthode de calcul input-output basée sur les tableaux Eurostat et régionalisée via les données INSEE), dans le but d'évaluer le poids économique brut de l'activité de Nexity en 2021 en France, à partir des flux dépensés dans les territoires français.

Stratégie RSE



Accès au logement, adaptation au changement climatique, préservation de la nature, nouveaux modes de consommation, sont autant de défis auxquels nous entendons apporter des réponses concrètes, en nous appuyant notamment sur notre stratégie RSE, en cohérence avec notre raison d'être : « la vie ensemble ».

La politique RSE du Groupe est organisée autour de trois axes – relever le défi environnemental, rendre la ville plus inclusive et développer le capital humain – et sur un socle de trois enjeux transverses – promouvoir une gouvernance ouverte et responsable, assurer la satisfaction des clients et avoir une relation fournisseurs responsable, anticiper l'évolution des usages par les innovations. Des objectifs sont pilotés et suivis annuellement afin de garantir la réalisation des engagements pris pour chacun de ces piliers.

Notre stratégie RSE soutient la création de valeur du Groupe, à la fois pour chacun de nos clients et pour l'ensemble de nos parties prenantes, développée avec un écosystème de partenaires très actif (incubateurs, start-ups, TPE/PME, industriels, associations, etc.). En effet, Nexity porte la conviction que, face à l'importance des enjeux sociaux et environnementaux actuels, les solutions partenariales sont essentielles pour créer et déployer de nouvelles solutions, et des produits ou services innovants.

FONDATION nexity

Ensemble pour une ville plus solidaire

Nexity renforce son engagement citoyen et sociétal en se dotant d'une Fondation d'entreprise, qui porte pleinement l'ambition du Groupe d'être un acteur essentiel de la ville où s'organise le vivre ensemble à travers la création de liens humains.

Aux côtés des collectivités territoriales et des acteurs économiques et sociaux locaux, la Fondation Nexity agit au cœur des villes dans un cadre de dynamiques collectives et solidaires, à travers le soutien à des projets d'utilité sociale bénéficiant aux personnes fragilisées et à la société dans son ensemble.

Parmi les actions menées par la Fondation Nexity en France, des soutiens aux associations œuvrant en faveur du logement, l'insertion et la récréation de liens sociaux pour des personnes en situation de précarité souffrant de l'exclusion et de l'isolement : *Habitat et Humanisme*, l'accompagnement des habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) en favorisant l'insertion professionnelle via l'accessibilité de la culture notamment.

Nexity entreprend également des collectes de vêtements dans ses locaux au profit d'EMMAÜS.

Pendant la crise sanitaire, la Fondation Nexity a soutenu un certain nombre d'associations et d'actions en faveur des hôpitaux et des soignants, de la lutte contre la grande précarité et du soutien aux femmes victimes de violence ou en situation d'exclusion. Nexity a mis à disposition 300 logements dans les résidences étudiants Studéa au profit des soignants et des publics vulnérables. Les collaborateurs du Groupe ont par ailleurs fait don de congés au profit de l'action de la Fondation pour l'aide alimentaire d'urgence, l'hébergement des personnes sans-abri et le soutien à 8 associations sur tout le territoire.



Nexity Non Profit

Pour Nexity, œuvrer pour une ville solidaire et inclusive, c'est penser un logement adapté à la diversité des besoins et des moyens. C'est mobiliser l'ensemble des solutions pour favoriser le parcours résidentiel des plus défavorisés. C'est s'engager pour l'accès à un logement pour tous.

Chez Nexity, cet engagement est ancien. Avec la création, il y a 5 ans, de Nexity Non Profit, le Groupe concrétise son engagement en contribuant à la mise en œuvre du plan « Logement d'abord », porté par l'État (Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement).

Nexity Non Profit, à travers sa convention partenariale avec l'Etat, participe aux côtés des filiales du Groupe, au développement de pensions de famille et d'hébergements d'urgence.

C'est à la fois une réponse aux enjeux des collectivités, ainsi qu'aux besoins des associations gestionnaires, pour la prise en charge des publics précaires et leur relogement.

En matière de mobilisation du parc privé de logement, Nexity Non Profit a signé une convention avec l'Anah, pour la mobilisation du dispositif « Loc'Avantages ». Cela, en partenariat avec les acteurs de l'intermédiation locative.

Aujourd'hui, Nexity, face à la multiplicité des formes de précarités et des publics impactés, s'engage vers de nouveaux développements.

Que ce soit pour le logement des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, pour les travailleurs saisonniers, ou encore de logements spécifiques.

5 ans après ? Quel bilan pour Nexity Non Profit ?

- 40 conventions signées avec les associations et les représentants des services de l'Etat et des territoires, fédérations, bailleurs & gestionnaires ;
- 80 réalisations et projets, dont 133 logements ouverts en pension de famille et centres d'hébergement d'urgence et plus de 30 résidences en cours de réalisation ;
- 550 baux de locations solidaires représentant près de 1 650 personnes hébergées ;
- 5 distinctions : grand prix Essec de la ville solidaire et de l'immobilier responsable, prix Innovapresse (Soutien à l'innovation & Engagement Sociétal), prix SIMI Mécénat et solidarités dans la ville) et Trophée Logements et Territoires "Programme Solidaire".

TABLEAU COMPARATIF

	Rennes Métropole	Grenoble- Alpes Métropole	Toulon- Provence- Méditerranée Métropole	Saint-Etienne Métropole	Angers-Loire Métropole	Tours Métropole Val- de-Loire	Clermont Auvergne Métropole	Orléans Métropole	Grand Nancy Métropole	Dijon Métropole	Metz Métropole	Brest Métropole
POPULATION	Nombre de communes de l'EPCI	49	12	53	29	22	21	22	20	23	44	8
	Population (2020)	462 580	444 634	406 868	303 535	298 041	295 821	290 346	256 928	256 758	228 038	211 156
	Population (2014)	432 885	440 078	401 845	290 292	291 037	284 672	279 549	254 788	249 845	222 320	207 726
	Variation annuelle de la population (2014-2020)	1,1%	0,3%	0,2%	0,7%	0,4%	0,6%	0,6%	0,1%	0,5%	0,4%	0,3%
	Variation annuelle de la population dû au solde apparent des entrées et des sorties (2014-2020)	0,6%	-0,2%	0,7%	-0,1%	0,3%	0,4%	0,0%	-0,1%	0,2%	0,1%	0,1%
MÉNAGES	Variation annuelle de la population dû au solde naturel (2014-2020)	0,6%	0,6%	0,0%	0,3%	0,3%	0,2%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
	Part des moins de 30 ans (2020)	43%	40%	31%	37%	40%	39%	39%	42%	40%	37%	39%
	Part des 30-59 ans (2020)	37%	36%	37%	35%	35%	35%	37%	34%	35%	38%	36%
	Part des 60 ans et plus (2020)	20%	24%	32%	27%	25%	26%	24%	24%	25%	25%	24%
	Ménages (2020)	221 715	211 549	216 910	185 046	145 456	149 596	132 633	131 625	130 680	108 748	106 139
EMPLOIS	Ménages (2014)	202 638	204 660	201 136	180 568	134 754	141 881	125 494	126 957	122 776	101 803	101 525
	Variation annuelle des ménages (2014-2020)	1,8%	0,7%	1,5%	0,5%	1,5%	1,1%	1,1%	0,7%	1,3%	1,3%	0,9%
	Part des ménages d'une personne (2020)	44%	43%	43%	41%	44%	48%	41%	51%	49%	44%	48%
	Part des couples sans enfant (2020)	23%	23%	25%	24%	24%	23%	24%	20%	22%	24%	22%
	Part des couples avec enfant(s) (2020)	21%	22%	20%	24%	21%	18%	23%	17%	18%	21%	18%
LOGEMENTS	Part des familles monoparentales (2020)	8%	9%	11%	9%	8%	9%	10%	9%	8%	10%	8%
	Revenus médians déclarés par UC (2020)	23,6k€	23,1k€	21,5k€	19,5k€	22,0k€	22,0k€	22,3k€	21,8k€	22,3k€	22,0k€	21,9k€
	Part de la population active (2020)	71%	72%	71%	71%	72%	71%	74%	66%	71%	72%	70%
	Part des chômeurs (2020)	8%	9%	10%	11%	10%	10%	10%	10%	9%	10%	9%
	Nombre d'emplois (2020)	263 060	222 645	176 329	168 329	145 823	163 164	149 306	136 223	138 511	115 751	109 805
IMMOBILIERS	Dont commerces, transports, services divers	54%	47%	41%	44%	48%	48%	51%	46%	48%	46%	42%
	Dont adm. publique, enseignement, santé, action sociale	32%	35%	45%	33%	35%	34%	32%	42%	36%	40%	42%
	Logements (2020)	242 832	240 015	262 641	212 127	157 934	167 910	147 111	149 771	144 287	122 419	116 794
	Part des logements vacants (2020)	5,7%	8,8%	5,3%	10,8%	5,5%	8,2%	7,8%	9,3%	6,7%	9,4%	6,0%
	Part des logements collectifs (2020)	65%	78%	67%	67%	54%	62%	53%	73%	74%	70%	59%
MARCHÉS	Part des propriétaires (2020)	48%	50%	51%	50%	47%	46%	51%	40%	47%	44%	52%
	Part des locataires privés (2020)	33%	31%	35%	27%	28%	31%	29%	39%	34%	33%	31%
	Part des locataires HLM (2020)	18%	16%	11%	21%	24%	22%	19%	19%	17%	21%	16%
	Mises en chantier logements neufs (2022)	4 028	2 141	1 446	570	2 309	1 846	1 677	1 007	1 874	1 280	574
	Moyenne des mises en chantier (2018-2022)	4 068	2 096	2 073	722	2 048	1 835	1 606	815	1 830	1 246	874
	Taux de construction pour 1 000 ménages (2018-2022)	18,3	9,9	9,6	3,9	14,1	12,3	12,1	6,2	14,0	11,5	8,2
	Loyer de marché (€/m²)	13,6	13,2	14,2	9,2	13,8	12,8	12,3	12,1	13,0	11,8	11,8

Sources : INSEE (RP 2014 et 2020 / FiloSofit), SDES, Sfr@del2 (logements en collectif, individuel pur et groupé), Vanport (2023)



Loïc Dubernet

Directeur Général
Nexity Immobilier Résidentiel - Atlantique
ldubernet@nexity.fr
Tél : 02 51 86 01 09

Christine Verhaeghe

Directeur Général - Régions
Nexity Immobilier d'Entreprise
cverhaeghe@nexity.fr
Tél : 06 46 52 16 66

Karine Olivier

Directrice Générale
Nexity Services aux Particuliers
kolivier@nexity.fr
Tél : 04 72 82 98 00

Jean-Luc Porcedo

Président Nexity Transformation des Territoires et Villes & Projets
jlporcedo@nexity.fr
Tél : 01 85 55 12 76

Aurélie Lemoine

Directrice Marketing Stratégique & Études
alemoine@nexity.fr
Tél : 01 85 55 12 53