

à propos

du Programme Local de l'Habitat



Lettre d'information n°4- août 2019

Ce 4^e numéro présente synthétiquement les derniers constats du diagnostic du PLH en matière de marché de l'immobilier qui est principalement porté par le logement individuel dans l'ancien.

Revenus minimums mensuels pour l'accession à la propriété

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération des Unités de Consommation (UC) suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane du niveau de vie à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est de **1 580 € /mois** contre 1 860 € sur le département de Maine-et-Loire.

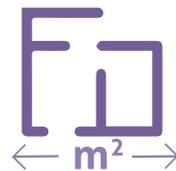
Revenus minimums mensuels par unités de consommation Source : Filosofi 2015	Logement individuel		Logement collectif
	Ancien	Neuf	Ancien
Saumur	1 625 € prix médian de 130 k€	2 040 € pour un bien de 160 k€, 90m ² , terrain de 340m ²	970 € pour un bien de 70m ² à 1 110 €/m ²
Agglomération hors Saumur	1 250 € prix médian de 100 k€	1 875 € pour un bien de 150 k€	-
Maine-et-Loire	1 860 € prix médian de 150 k€	2 450 € pour un bien de 196 k€	1 575 € pour un bien de 70m ² à 1 800 €/m ²

Revenus minimums mensuels pour l'accession à un logement individuel



Pour un logement ancien :

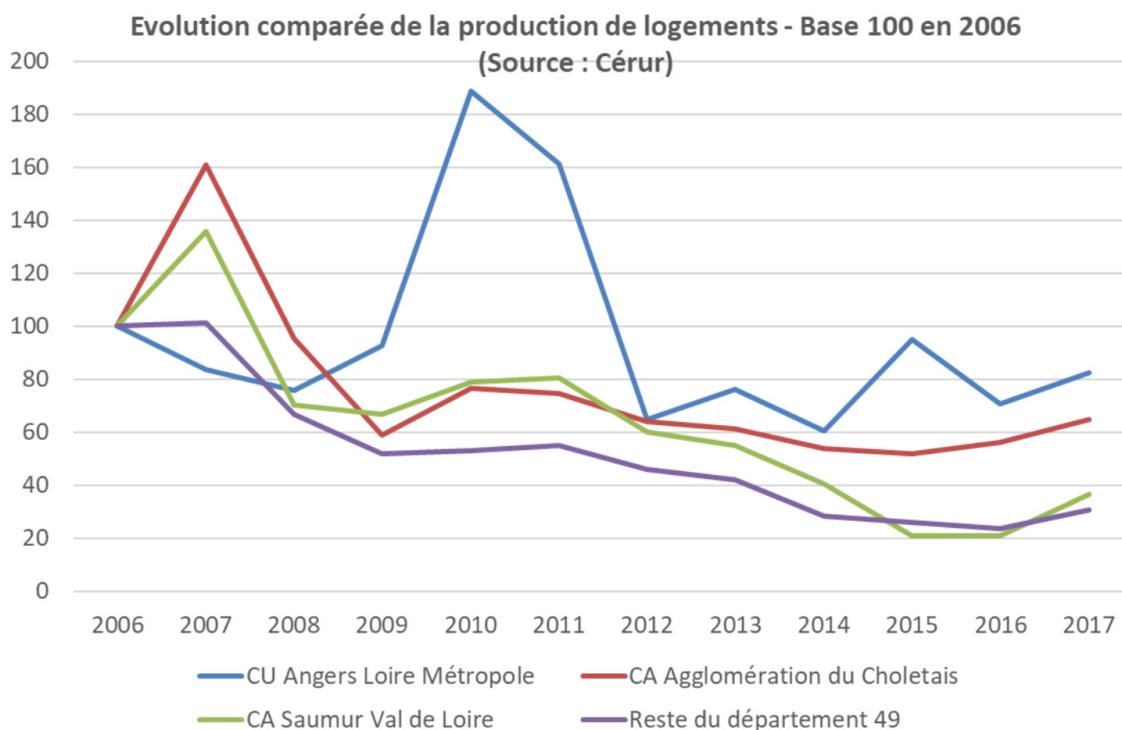
1 625 €/mois
sur Saumur et
1 250 €/mois
sur le reste de
l'Agglomération



Pour un logement neuf :

2 040 €/mois
sur Saumur et
1 875 €/mois
sur le reste de
l'Agglomération

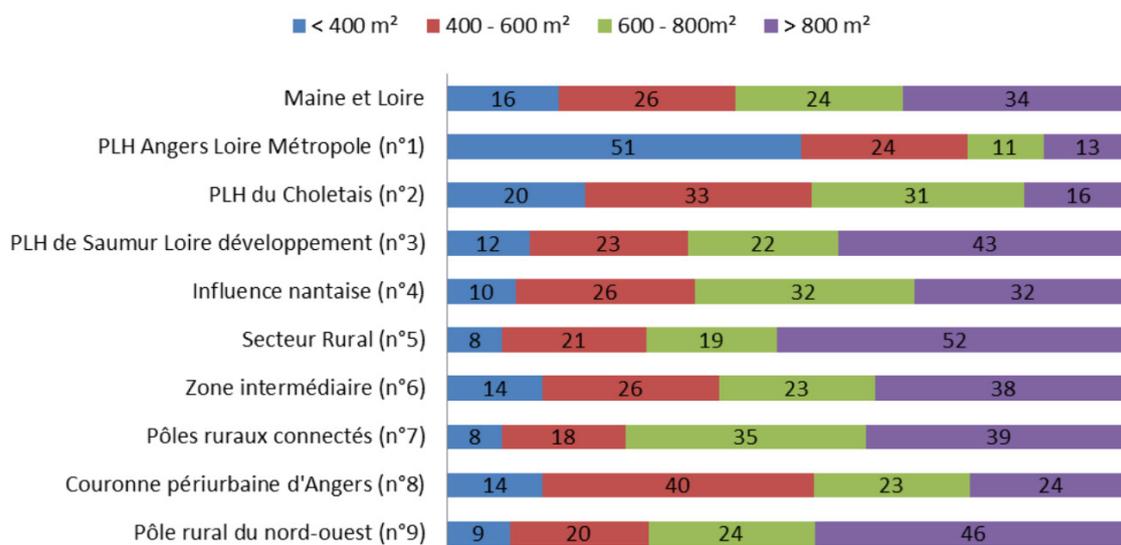
- Le taux de construction est relativement faible sur l'ensemble du territoire.
- Le faible rythme de production est en cohérence avec la faible dynamique démographique.



- Les logements construits sont principalement individuels (65 % contre 49 % en Maine-et-Loire). Ils sont essentiellement portés par des jeunes couples « primo-accédants », avec ou sans enfant, au budget limité autour de 130 000 / 150 000 €.
- Des prix qui sont situés dans la moyenne basse du Département excepté sur Saumur. Ils varient fortement en fonction des communes. Le prix du terrain peut se situer entre 100 et 200 €/m² contre par exemple, 30 € sur les communes rurales de la Breille-les-Pins et Vernoil-le-Fourrier.
- La superficie moyenne de terrain est importante dans le Saumurois et en augmentation entre 2008 et 2013 avec une part importante de grands terrains.
- L'offre neuve est alimentée par le développement de lotissements.

Superficie des parcelles des maisons construites entre 2008 et 2013 (en %)

(Cézur, source : ADIL49, SITADEL)



- Suite aux nouvelles réglementations, la taille des parcelles est en baisse et les prix en hausse (passage de 50 €/m² à 80 € sur certaines communes ou de 100 à 110 €/m² sur d'autres).
- Les acquéreurs ont des attentes accrues en matière de services et équipements jouant en faveur des pôles d'équilibre au détriment des offres dans les hameaux et communes rurales.
- Le choix de localisation prédomine par rapport à la taille du terrain.
- Seul 17 % des logements commencés entre 2006 et 2015 sont en collectif.
- Le marché de la promotion est limité et se concentre uniquement sur Saumur et les îlots stratégiques. La mixité sociale dans les opérations est difficile.



Des prix en baisse dans le marché de l'occasion

- En individuel, les niveaux de prix peuvent varier fortement d'une commune à l'autre :
 - » Une dizaine de communes présente des prix moyens supérieurs à 1 500 €/m² ;
 - » Des communes peuvent dépasser les 2 000 €/m² sur des communes comme Montsoreau, Verrie, Distré ;
 - » Une dizaine de communes a un prix moyen aux alentours de 1 000 €/m² comme Le Puy-Notre-Dame, Mouliherne ou Antoigné.
- En collectif, les prix des logements d'occasion sont en moyenne de 1 200 €/m². Ils varient de 550 €/m² à 1 800 €/m².
- Les prix médians des maisons anciennes sont compris entre 100 000 € et 140 000 € et sont inférieurs à ceux du département (148 700 €). Les prix sont en baisse sur la plupart des communes de l'agglomération, notamment à Saumur.

	Prix bas	Prix médian	Prix haut
Longué-Jumelles	72 000 €	100 000 €	130 000 €
Gennes-Val-de-Loire	87 500 €	132 050 €	170 750 €
Doué-en-Anjou	95 000 €	127 000 €	160 000 €
Montreuil-Bellay	78 000 €	110 000 €	130 000 €
Saumur	90 000 €	130 000 €	190 000 €
Allonnes	113 000 €	140 000 €	172 000 €
Maine-et-Loire	100 000 €	148 700 €	200 000 €

Période de calcul : les données sont issues de la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 - Source : Notaires de France – base de données PERVAL



Le marché du locatif : des niveaux dans la moyenne des autres territoires du Département

- Le prix au m² est en moyenne de 8,2 €.
- Les loyers sont inférieurs à ceux du Département (9,7 €/m²) et dans la moyenne basse par rapport à des EPCI comparables.
- En terme d'évolution, l'augmentation des loyers est plus forte que les moyennes régionales et nationales.
- Il existe un marché dynamique du petit logement sur Saumur avec une tension sur ce type de produit.
- Dans le parc privé, les petites typologies ont un niveau de loyer plus élevé.
- Les niveaux de loyers de l'offre locative sociale sont bien inférieurs aux loyers du parc privé, notamment en ce qui concerne les T1 / T2 : *pour pouvoir louer un appartement 3 pièces, 70 m², dans le parc privé, avec un loyer mensuel d'environ 475 à 500 €, un ménage doit avoir un revenu minimum de 1 440 € nets par mois. Pour le même type d'appartement dans le parc social, un ménage devrait déboursier entre 300 et 320 € de loyer mensuel, il devrait alors avoir un revenu minimum d'environ 920 € (avant prise en compte des allocations).*

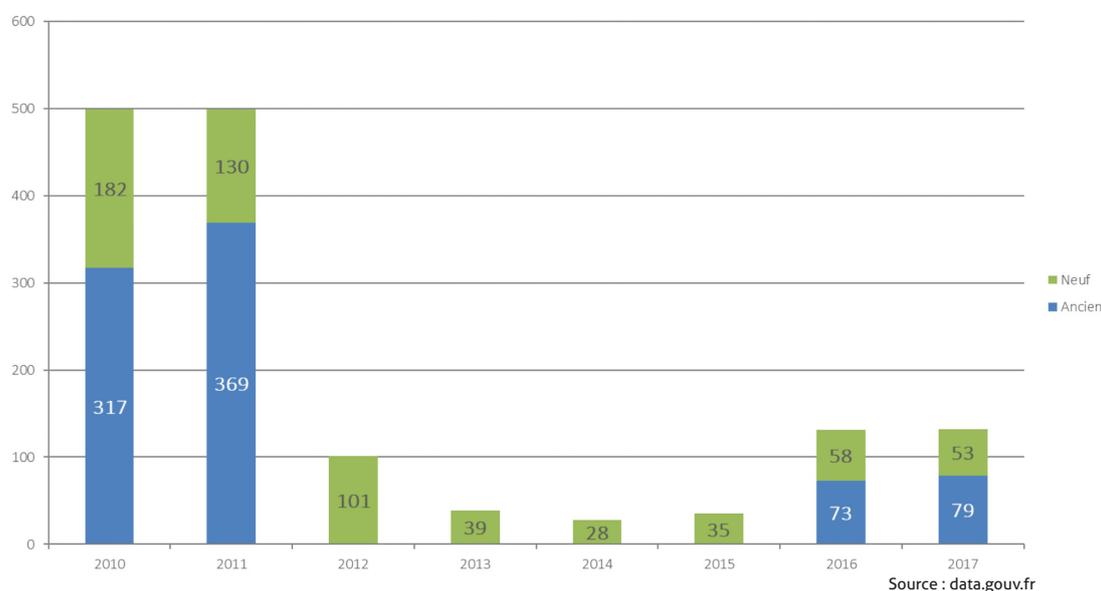


La primo-accession : un volume de prêts à taux zéro (PTZ) relativement faible

La primo-accession peut être mesurée au travers du nombre de PTZ accordés pour 1 000 habitants.

- Le niveau de PTZ accordés dans le neuf et dans l'ancien se situe dans la moyenne basse des autres EPCI comparables.
- Depuis 2015, les PTZ se recentrent sur l'ancien notamment pour revitaliser les centres-bourgs ce qui conforte les actions menées en la matière par la Communauté d'agglomération dans le cadre du dispositif « Anjou Cœur de Ville ».
- Les projets de maisons réalisés par les ménages en mobilisant un financement PTZ s'élèvent à près de 190 000 € dans le neuf en 2016-2017, soit 20 % de plus que dans l'ancien (environ 150 000 €).
- Sur le territoire, le PTZ semble accompagner des ménages avec une capacité financière plutôt dans les revenus intermédiaires / supérieurs.
- Par ailleurs, l'accession classique et l'accession via le prêt social location-accession (PSLA) semblent relativement proches.

Evolution du nombre de PTZ accordés dans le neuf et dans l'ancien entre 2007 et 2017 à l'échelle de l'Agglomération Saumur Val de Loire

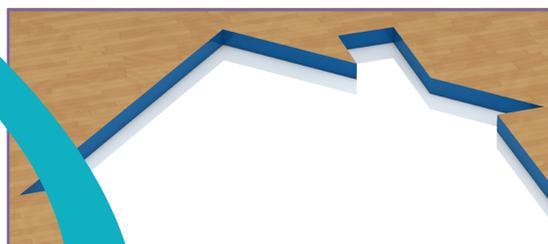


Les enjeux du parc de logements de Saumur Val de Loire

- Un enjeu de rénovation du parc et de sensibilisation à la rénovation énergétique, en particulier à destination des propriétaires bailleurs privés.
- Un parc privé ancien et dégradé, particulièrement en centre bourg.
- Un bâti à forte valeur patrimoniale dominé par le tuffeau rendant la rénovation plus compliquée et coûteuse.
- Un enjeu de réadaptation du parc (privé et public) aux ménages du territoire notamment pour répondre aux nombreuses demandes de petits logements.
- Un enjeu de donner la priorité à la mobilisation de l'habitat existant (au sens large) pour réduire la vacance et répondre aux besoins.

Dans le prochain numéro

Le 5^e numéro présentera les orientations politiques retenues par les élus de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau Programme Local de l'Habitat.



Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
Pôle Habitat
11 rue du Maréchal-Leclerc - CS 54030
49408 Saumur Cedex

02 41 40 45 56

habitat@agglo-saumur.fr

www.saumurvaldeloire.fr