



SAUMUR VAL DE LOIRE PORTRAIT DE L'HABITAT 2023

Suivi du Programme Local de l'Habitat 2020-2025



ÉDITO

C'est avec plaisir que nous partageons avec vous ce nouveau Portrait de l'Habitat 2023 Saumur Val de Loire, 2^{ème} édition de l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier.

Cet outil permet d'évaluer la mise en œuvre de notre politique de l'habitat au plus proche des réalités territoriales. Il a pour objectif de suivre l'évolution du territoire et les effets de nos actions, permettre de modifier le programme d'actions pour adapter au plus près l'offre de logements aux besoins de la population, favoriser la mixité sociale, répondre aux besoins en hébergement des différents publics, jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite... et améliorer et réhabiliter le parc de logements existants.

A l'heure de réaliser le bilan à mi-parcours de notre Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, ce nouveau travail d'analyse esquisse le chemin déjà parcouru depuis l'adoption de notre 2^{ème} PLH en 2020 et donne le cap sur les efforts à maintenir pour répondre aux enjeux de notre territoire pour ses habitants d'aujourd'hui et de demain.

Nous avons souhaité cette année vous proposer une observation mettant particulièrement l'accent sur les thématiques « fil rouge » de notre PLH :

- la priorité donnée à la valorisation de l'habitat existant avec des enjeux forts pour lutter contre la vacance de longue durée et améliorer la performance énergétique des logements ;
- la dynamique de production financièrement accessible et connectée aux offres de services et d'équipements, propice au renforcement des polarités dans une logique de rééquilibrage territoriale de l'offre.

Tous les indicateurs à disposition vous sont présentés pour que cet outil de partage, permettant d'évaluer les effets de l'action publique et d'en guider ses interventions en matière d'habitat, soit aussi un moyen d'appropriation collective de nos enjeux communs.

Bonne lecture.



Jackie Goulet Claisse
Président de la Communauté
d'Agglomération Saumur Val de Loire,
Maire de la Ville de Saumur



Béatrice Bertrand
Vice-présidente en charge de
l'aménagement du territoire et de
l'habitat,
Maire de Vivy

SOMMAIRE

P03 : ÉDITO

P05 : ARMATURE URBAINE

P06 : LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT

P13 : LES TENDANCES DES MARCHÉS DE LA VENTE ET DE LA CONSTRUCTION

P15 : LES DÉFIS DU PARC SOCIAL

P19 : TABLEAU DE BORD 2023

Ce document est interactif. Accédez à l'Atlas interactif en cliquant sur les icônes



ATLAS INTERACTIF

ARMATURE URBAINE

(secteurs du PLH)

Source : PLH Saumur Val de Loire, adopté le 11 juin 2020



- Ville-centre, Saumur
- Communes d'équilibre
- Communes de proximité
- Communes rurales

LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT

LA RECONQUÊTE DES LOGEMENTS VACANTS

1 800 LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE

Au 1^{er} janvier 2021, 9% des logements du parc privé de Saumur Val de Loire sont vacants, ce qui représente plus de 4 200 logements. S'il s'agit du taux le plus élevé de Maine-et-Loire (6,4%), il demeure toutefois inférieur à celui de la France (9,3%) ⁽¹⁾.

La vacance de courte durée reste nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels et au bon fonctionnement du marché immobilier. À l'inverse, la vacance de longue durée peut indiquer la présence de logements dégradés et vieillissants.

La vacance de longue durée, c'est-à-dire les logements inoccupés depuis au moins 2 ans, concerne 3,9% du parc privé de Saumur Val de Loire, soit 1 800 logements. Ils se concentrent sur les communes de Saumur, Doué-en-Anjou, Gennes-Val-de-Loire et Longué-Jumelles.

Au 1^{er} janvier 2021 (Lovac 2022)

4 214 logements vacants (9%)

1 828 logements vacants depuis + de 2 ans (3,9%)

Objectif du PLH 2020-2025 de réduction de la vacance - Objectif décliné par territoire

-150/AN logements vacants (avec une fourchette entre -132 et -163)

-900 logements vacants en 6 ans (avec une fourchette entre -790 à -975)

Actions déployées contre la vacance

« Dans le cadre du volet immobilier des dispositifs OPAH-RU portés par la Communauté d'Agglomération, des actions de lutte contre la vacance structurelle ont été mises en place depuis 2021 en vue de résorber et de prévenir celle-ci, avec le concours des communes concernées (aides financières). »

Logements vacants du parc privé

(Source : LOVAC 2020 à 2022)

	2019	2020	2021
Nb vacants	4 452	4 382	4 214
Nb vacants ≥ 2 ans	1 895	1 990	1 828
% vacants	9,7%	9,5%	9,0%
% vacants ≥ 2 ans	4,1%	4,3%	3,9%

UN OBJECTIF AMBITIEUX DE RÉDUIRE DE 20% LA VACANCE EN 6 ANS

Comme en France, l'ensemble des intercommunalités de Maine-et-Loire ont été confrontées à une forte progression de la vacance depuis 20 ans. Saumur Val de Loire a vu son nombre de logements vacants s'accroître de 73% ⁽²⁾, atteignant son plus haut niveau historique sur 50 ans.

C'est pourquoi le PLH souhaite « inverser la tendance » en visant un objectif global de réduction de la vacance de 900 logements en seulement 6 ans (-150/an) ⁽³⁾. Cela équivaut à diminuer de 20% le stock de logements vacants entre 2020 et 2025 ⁽⁴⁾. Cet objectif, décliné par secteurs du PLH, se montre 3 fois plus ambitieux que celui du Plan Départemental ⁽⁵⁾.

La mise en place d'une politique locale volontariste (OPAH-RU, PVD, ORT, THLV...), couplée au ralentissement de la construction, ont favorisé une baisse récente de la vacance.

Ainsi, entre le 1^{er} janvier 2020 et 2021, le nombre de logements vacants a reculé de 4% (-168 logements), dépassant l'objectif de -150/an sur la première année du PLH. Cette diminution a profité aux quatre secteurs du PLH.

⁽¹⁾ Total France : somme des volumes à l'EPCI (8% secrétisé).

⁽²⁾ +73% de logements vacants entre 1999 et 2020, source INSEE.

⁽³⁾ L'objectif global de 900 est décliné en fourchette basse (790) et haute (975).

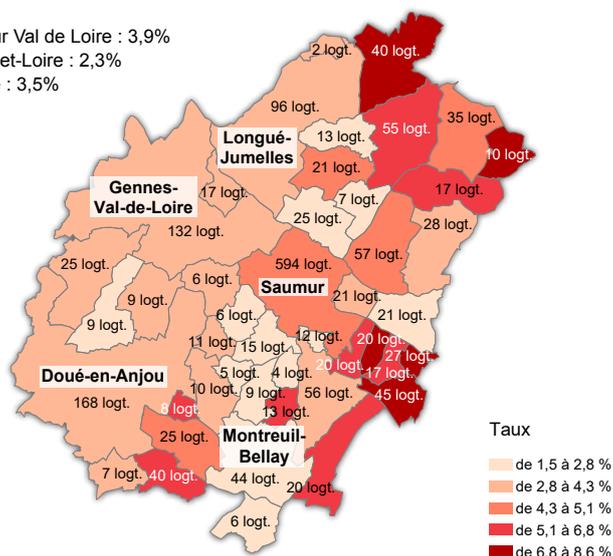
⁽⁴⁾ L'objectif de 900 est rapporté au stock de 4 382 logements vacants au 1^{er} janvier 2020 (source Lovac).

⁽⁵⁾ L'objectif du PDHH de Maine-et-Loire (Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement) inscrit un objectif minimum de baisse de la vacance de 300 logements entre 2020 et 2025 pour Saumur Val de Loire.

Taux de logements vacants depuis ≥ 2 ans du parc privé au 1^{er} janvier 2021

Source : LOVAC 2022

Saumur Val de Loire : 3,9%
Maine-et-Loire : 2,3%
France : 3,5%



Logements vacants de longue durée ≥ 2 ans du parc privé au 1^{er} janvier

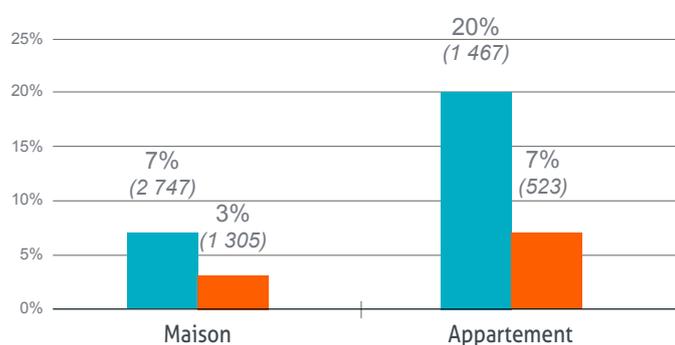
(Source : LOVAC 2021 à 2022)

	Vacance 2020		Vacance 2021		Évolution	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Différence	%
Allonnes	53	4,1%	57	4,4%	+4	+8%
Doué-en-Anjou	179	3,6%	168	3,4%	-11	-6%
Gennes-Val-de-Loire	139	3,4%	132	3,2%	-7	-5%
Longué-Jumelles	82	2,9%	96	3,4%	+14	+17%
Montreuil-Bellay	52	3,1%	44	2,6%	-8	-15%
Saumur	655	5,1%	594	4,6%	-61	-9%
CA Saumur Val de Loire	1 990	4,3%	1 828	3,9%	-162	-8%
Maine-et-Loire	8 553	2,5%	8 037	2,3%	-516	-6%

Taux de logements vacants au 1^{er} janvier 2021 du parc privé

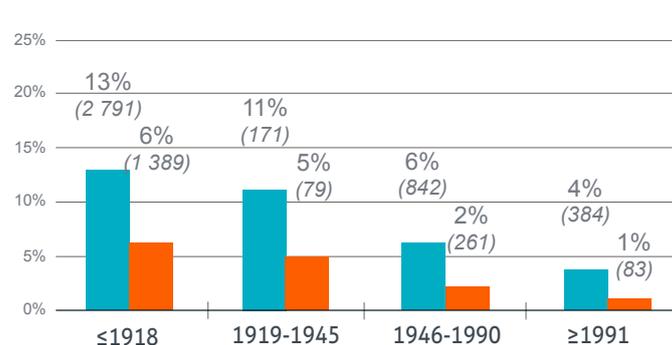
(Source : LOVAC 2022)

Selon le type de logement

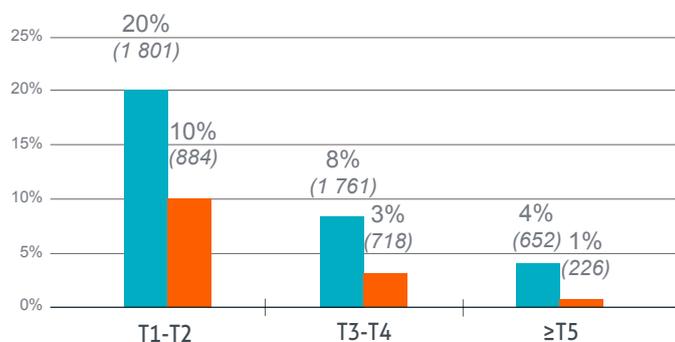


Lecture : parmi les maisons, 7% sont vacants et 3% sont vacants depuis au moins 2 ans

Selon l'époque de construction

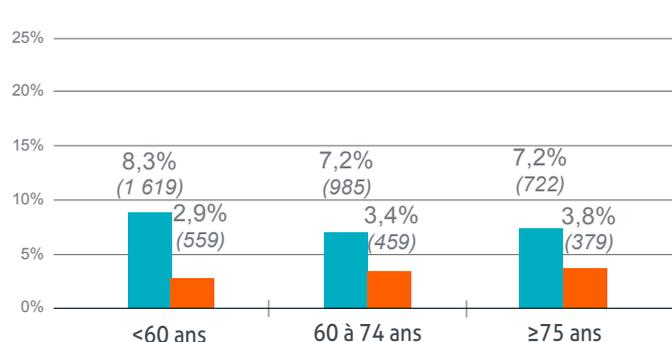


Selon le nombre de pièces



Lecture : parmi les T1-T2, 20% sont vacants et 10% sont vacants depuis au moins 2 ans

Selon l'âge du propriétaire



Lecture : parmi les logements dont le propriétaire à moins de 60 ans, 8,3% sont vacants et 2,9% sont vacants depuis au moins 2 ans

■ Taux vacant ■ Taux vacant ≥ 2 ans

LES APPARTEMENTS PLUS FORTEMENT CONCERNÉS

Les appartements sont davantage touchés par le phénomène de vacance : 20% d'entre eux sont vacants contre seulement 7% des maisons, en raison notamment d'un taux de mobilité plus fort. En termes de volume toutefois, cela concerne 1 400 appartements contre 2 700 maisons, reflétant la prédominance des maisons au sein de Saumur Val de Loire.

De plus, la vacance touche majoritairement les petits logements T1-T2, ainsi que les logements les plus anciens.

Logements vacants du parc privé au 1^{er} janvier par commune

(Source : LOVAC 2021 et 2022)

	Vacance 2020		Vacance 2021		Évolution	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Différence	%
Allonnes	110	8,5%	114	8,8%	+4	+4%
Doué-en-Anjou	395	8,0%	368	7,4%	-27	-7%
Gennes-Val-de-Loire	305	7,4%	304	7,3%	-1	-0%
Longué-Jumelles	208	7,4%	215	7,6%	+7	+3%
Montreuil-Bellay	157	9,4%	152	9,0%	-5	-3%
Saumur	1 671	12,9%	1 617	12,4%	-54	-3%
CA Saumur Val de Loire	4 382	9,5%	4 214	9,0%	-168	-4%
Maine-et-Loire	23 073	6,7%	21 193	6,4%	-1 880	-8%

Logements vacants du parc privé au 1^{er} janvier par secteur du PLH

(Source : LOVAC 2021 et 2022)

Armature urbaine (secteurs du PLH)	Vacance 2020		Vacance 2021		Évolution en 2020		Objectif du PLH de réduction de vacance		
	Logements	Taux	Logements	Taux	Logements	Taux	Objectif 2020-2025	Objectif annuel	Taux d'atteinte 2020 (fourchette basse)
Ville-centre (Saumur)	1 671	12,9%	1 617	12,4%	-54	-3%	-300 à -400	-50 à -67	108%
Commune d'équilibre	1 175	7,9%	1 153	7,7%	-22	-2%	-185 à -240	-31 à -40	71%
Commune de proximité	905	8,4%	829	7,6%	-76	-8%	-205 à -215	-34 à -36	224%
Commune rurale	631	8,1%	615	7,8%	-16	-3%	-100 à -120	-17 à -20	94%
CA Saumur Val de Loire	4 382	9,5%	4 214	9,0%	-168	-4%	-790 à -975	-132 à -163	127%

DES ACTIONS CIBLÉES SUR LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

Saumur Val de Loire et les communes concernées se mobilisent en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

En effet, 8% des logements y sont vacants depuis plus de 2 ans, soit le double du taux observé au sein de l'intercommunalité. Cette concentration de la vacance affecte l'attractivité des cœurs de villes et des commerces de proximité, renvoyant l'image d'un patrimoine immobilier délaissé. Si le centre-ville de Fontevraud-l'Abbaye présente le taux le plus élevé de logements vacants de longue durée (17% ; 26 logements), Saumur arrive en première position pour son volume (9% ; 128 logements).

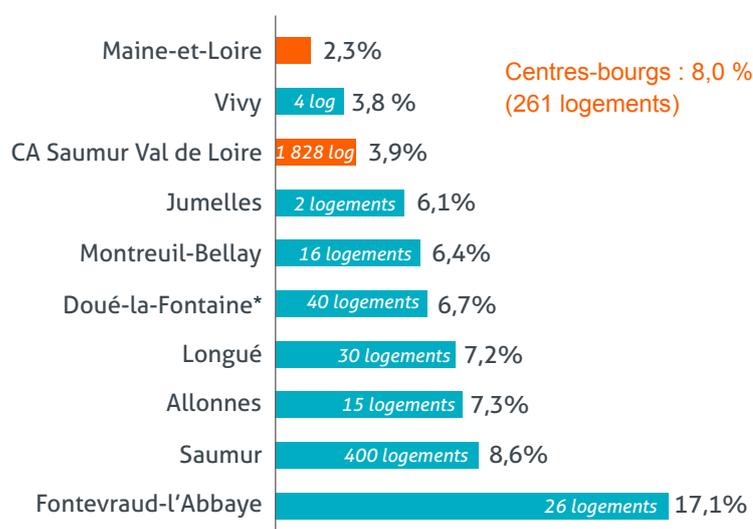
Les 8 centres-villes étudiés, selon leurs périmètres d'OPAH-RU⁽¹⁾, regroupent seulement 7% des logements du parc privé de l'intercommunalité (3 244 logements), mais réunissent 14% des logements vacants de longue durée (261 logements).

Plusieurs opérations de redynamisation des centres-villes, incluant la lutte contre la vacance, sont actuellement en cours à Saumur Val de Loire : repérage des logements vacants, sensibilisation des propriétaires, incitation aux travaux de remise sur le marché (accompagnement technique, aides financières). Elles s'inscrivent dans le cadre de la politique du département ciblant la lutte contre la vacance en centres-villes et centres-bourgs, et dans le cadre de la politique nationale « Zéro Logement Vacant ».

Taux de logements vacants du parc privé depuis ≥ 2 ans par centre-bourg⁽¹⁾ au 1^{er} janvier 2021

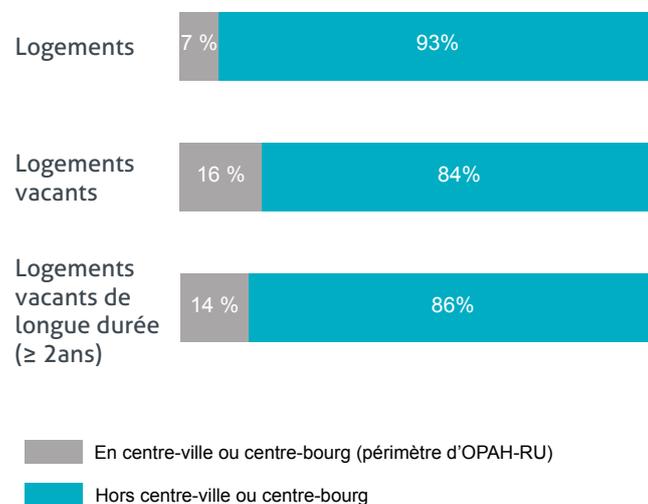
Source : LOVAC 2022

* Doué-la-Fontaine : périmètre de niveau 1



Répartition des logements du parc privé de Saumur Val de Loire au 1^{er} janvier 2021

Source : LOVAC



Logements du parc privé au 1^{er} janvier 2021 par centre-bourg

Source : LOVAC 2022 * Doué-la-Fontaine : périmètre de niveau 1

Centre-bourg (périmètre d'OPAH-RU)	Logements	Logements vacants	Taux de vacance	OPAH-RU ⁽¹⁾
Allonnes	205	29	14,1%	2021-2026 (multi-sites)
Jumelles	33	5	15,2%	
Longué	418	66	15,8%	
Doué-la-Fontaine*	596	96	16,1%	2016-2021
Fontevraud-L'Abbaye	152	37	24,3%	2019-2024 (multi-sites)
Montreuil-Bellay	250	50	20,0%	
Vivy	105	14	13,3%	
Saumur	1 485	360	24,2%	2021-2026
Total Centres-bourgs	3 244	657	20,3%	
CA Saumur Val de Loire	46 707	4 214	9,0%	

⁽¹⁾ Périmètres d'OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

L'ENJEU DE LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

D'IMPORTANTES BESOINS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les logements du territoire se démarquent par une forte valeur patrimoniale et architecturale, avec la présence d'un habitat en tuffeau et de troglodytes, et par de nombreux périmètres et monuments historiques classés ou inscrits. Le PLH précise cependant que le parc de logements est ancien et énergivore, avec « un recours relativement faible aux travaux d'économie d'énergie », malgré les nombreuses actions déjà déployées.

Le PLH prévoit donc de renforcer la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration thermique des logements.

En effet, les besoins sont conséquents. Parmi les 7 600 DPE réalisés depuis juillet 2021 (nouveau DPE opposable), 23% sont considérés comme une « passoire thermique » avec une étiquette F-G. En comparaison, ce taux n'est que de 16% en France et de 14% en Maine-et-Loire. D'autre part, l'interdiction actuelle de louer les passoires thermiques G+ sera élargie à l'ensemble des F-G à partir de 2028 (23% des DPE), puis aux E-G à partir de 2034 (53% des DPE).

EN 2022, L'AIDE MAPRIMERENOV A BÉNÉFICIÉ À 1 400 LOGEMENTS ET A GÉNÉRÉ 17 MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX

Parmi la dizaine d'aides à destination des particuliers pour la rénovation énergétique des logements, MaPrimeRenov⁽¹⁾ (MPR) est la subvention la plus sollicitée par les ménages. À Saumur Val de Loire, 1 400 dossiers ont été acceptés⁽²⁾ en 2022, soit 4,4% des logements éligibles, taux équivalent à celui de l'Agglomération de Cholet.

L'aide a représenté plus de 17 millions d'euros de travaux sur le territoire, pour une dépense moyenne de 11 600 € par logement. La subvention moyenne couvrait 33% des dépenses.

UNE PRÉFÉRENCE POUR LE CHAUFFAGE AU BOIS ET LA PAC

Les travaux de chauffage sont privilégiés à ceux d'isolation. Le chauffage absorbe 71% des travaux, contre seulement 15% pour l'isolation, avec une nette préférence pour le chauffage au bois et la PAC (Pompe à Chaleur). La rénovation globale quant à elle reste peu fréquente (0,3%).

UNE PRISE EN CHARGE RENFORCÉE POUR LES MÉNAGES MODESTES

Près de la moitié des propriétaires occupants de Saumur Val de Loire (47%) sont éligibles à l'aide « MaPrimeRenov Sérénité » de l'ANAH, réservée aux ménages modestes et très modestes. Ce taux figure parmi les plus élevés du département (41%), juste derrière Anjou Bleu Communauté et Baugeois Vallée (toutes deux à 49%).

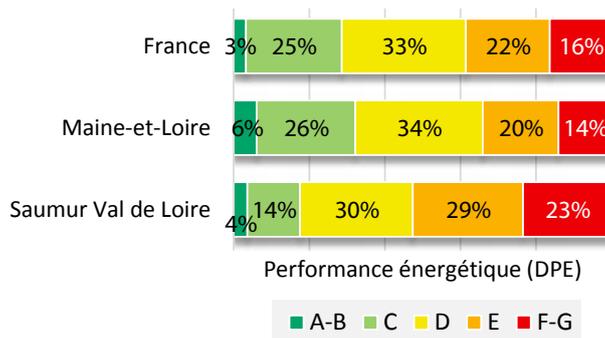
Bien que cette aide soit moins remarquable en termes de volume, avec 117 dossiers acceptés en 2022, elle joue un rôle déterminant pour les ménages modestes et très modestes, avec une prise en charge de 56% du coût des travaux en moyenne. En 2024, l'aide va évoluer et représentera jusqu'à 90% du coût des travaux.

En contrepartie d'un montant d'aide conséquent de 19 300€ en moyenne, MPR Sérénité propose une approche qualitative et globale de l'amélioration énergétique pour les ménages modestes et très modestes. En cela, les travaux réalisés doivent permettre de réduire de 35% la consommation d'énergie. Ceci explique le coût plus élevé des travaux réalisés dans le cadre de MPR Sérénité, par rapport à MPR tous publics, qui s'élève à 37 800 € en moyenne.

Répartition des DPE de logements réalisés entre juillet 2021 et sept 2023 / Nouveau DPE opposable

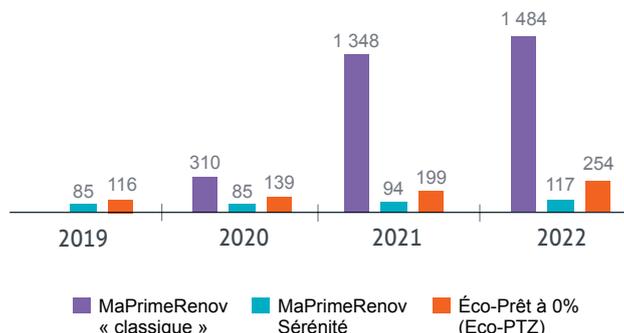
(hors construction neuve)

Source : Outil statistique de l'observatoire des DPE le 02/10/2023 (méthode retenue : « DPE 3CL 2021 méthode logement » ; hors « DPE NEUF »)



Évolution des aides à la rénovation énergétique

(Nb dossiers agréés)



Aides à la rénovation énergétique en 2022 par commune (Nb dossiers agréés)

Source : Infocentre ANAH

	MPR*	MPR Sérénité	Eco-PTZ
Allonnes	49	2	15
Bellefleur-les-Châteaux	50	2	3
Doué-en-Anjou	143	38	38
Fontevraud-l'Abbaye	23	2	7
Gennes-Val-de-Loire	134	6	39
Longué-Jumelles	86	9	15
Montreuil-Bellay	51	7	6
Saumur	293	17	29
Vernantes	33	2	9
Vivry	54	1	4
CA Saumur Val de Loire	1 484	117	254

(1) MaPrimeRenov dite « classique » : hors MPR-Sérénité et MPR-Copropriété

(2) Les ménages disposent de deux ans pour réaliser les travaux, à partir de l'acceptation du dossier

Aides à la rénovation énergétique en 2022 à Saumur Val de Loire

Source : Infocentre ANAH

MAPRIMERENOV (MPR)

Logements : 1 484 (dossiers agréés)
Travaux TTC* : 17 350 000 € (11 600 €/Logt)
Aides : 5 730 000 € (3 800 €/Logt)
Poids de l'aide : 33%**

Conditions de MPR en 2023

- Résidence principale de +15 ans
- Sans condition de ressources, mais aide dégressive selon les revenus
- Travaux éligibles restreints pour les ménages aisés
- Aide MPR plafonnée à 20 000€ sur 5 ans

MAPRIMERENOV SÉRÉNITÉ

Logements : 117 (dossiers agréés)
Travaux TTC* : 4 420 000 € (37 800 €/Logt)
Aides : 2 260 000 € (19 300 €/Logt)
Poids de l'aide : 51%** // Gains d'énergie : 55%***

Conditions de MPR-Sérénité en 2023

- Résidence principale de +15 ans ; Gain d'énergie ≥ 35%
- Propriétaire occupant : revenus modestes et très modestes
- Propriétaire bailleur : logement conventionné 6 ans, loyer plafonné, locataire aux revenus modestes et très modestes
- Non cumulable avec MaPrimeRenov (classique)

AIDES COMPLÉMENTAIRES :

- CEE
- Éco-PTZ
- MPR copropriété
- TVA à 5,5%
- Prêt d'Action Logement
- Aides du département
- Aide de la région

Conditions de l'Éco-Prêt à Taux Zéro (Éco-PTZ) en 2023

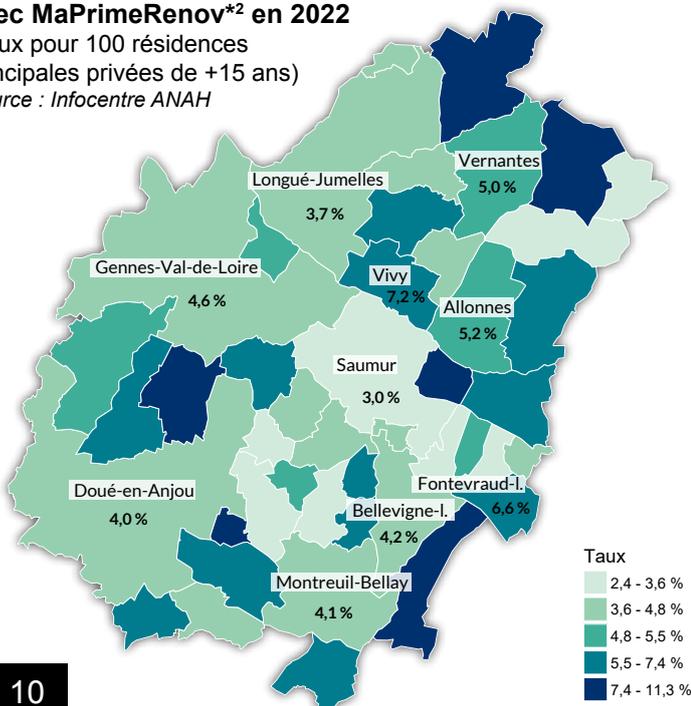
- Résidence principale de +2 ans
- Prêt sans intérêt, plafonné de 7 000€ à 50 000€ selon les travaux
- Sans condition de ressources
- Travaux : financement possible d'un à plusieurs gestes

La plateforme de Rénovation Énergétique (PTRE) de Saumur Val de Loire
Guichet d'information, de conseil et d'accompagnement à la rénovation énergétique

Logements améliorés énergétiquement avec MaPrimeRenov*2 en 2022

(Taux pour 100 résidences principales privées de +15 ans)

Source : Infocentre ANAH



À RETENIR

MaPrimeRenov :

- Plateforme nationale
- Aide tout public

MaPrimeRenov-Sérénité

- Ménages modestes et très modestes
- Adossée aux programmes locaux PIG et OPAH

* Montant HT éligible, auquel est appliquée une TVA à 5,5%

** Poids moyen

*** Économies d'énergie prévues après travaux

Nombre de conseils et d'accompagnements par la PTRE en 2022

Source : Saumur Val de Loire

Type de mission	Prévision*	Réalisation	Taux
Information 1 ^{er} niveau (généraliste)**	850	783	92%
Conseil personnalisé (RdV)	332	198 (114 Alisée + 84 Adil)	60%

* Prévisions cumulées des deux prestataires ADIL 49 et Alisée

** Une personne peut appeler plusieurs fois

Les disparités entre communes reflètent d'une part la composition de leur parc de logement (maison/appartement), avec une sous-mobilisation de l'aide MPR pour les appartements, et d'autre part le revenu des ménages et leur éligibilité à l'aide.

« Ces éléments témoignent de la sur-représentation des ménages modestes et très modestes parmi à la fois les dossiers agréés et les ménages éligibles à MPR. Il s'agit pourtant des ménages cœur de cible de MPR Sérénité. Ces ménages ne bénéficient donc pas de l'accompagnement proposé dans le cadre du dispositif, puisqu'ils émergent à la plateforme nationale, et passent donc à côté des subventions mobilisables auprès des co-financeurs (Région, Département, Agglomération Saumur Val de Loire et communes en secteur d'OPAH). »

Type logement	Dossiers	Taux
Maison	1 475	99%
Appartement	9	1%
Total	1 484	100%

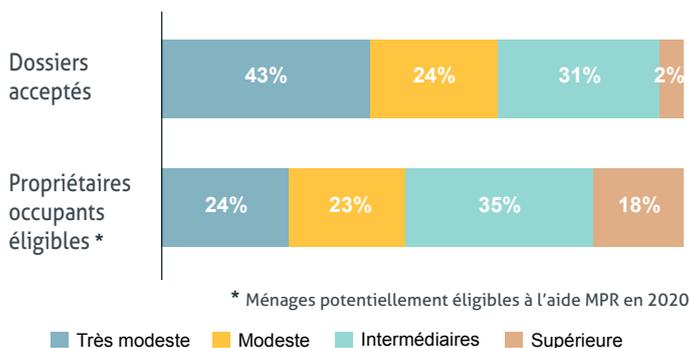
Type de bénéficiaire	Dossiers	Taux
Propriétaire occupant	1 442	97%
Propriétaire bailleur	42	3%
Total	1 484	100%

Plafond ressources MPR	Travaux TTC moyen	Aide MPR moyenne	Poids aide
Très modeste	11 463 €	5 493 €	48%
Modeste	11 172 €	3 284 €	29%
Intermédiaire	11 978 €	2 152 €	18%
Supérieure	19 854 €	1 273 €	6%
Total	11 691 €	3 864 €	33%

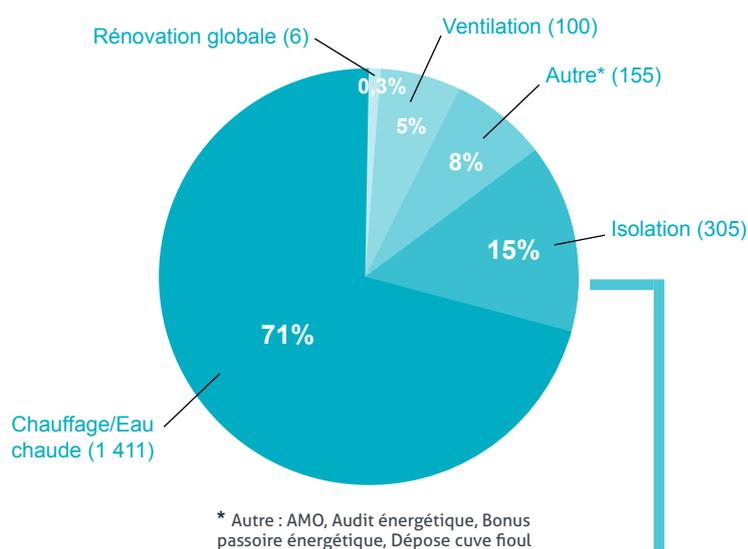
Source : Infocentre ANAH
Hors MPR-Sérénité et MPR-Copropriété

Ménages selon les plafonds de ressources

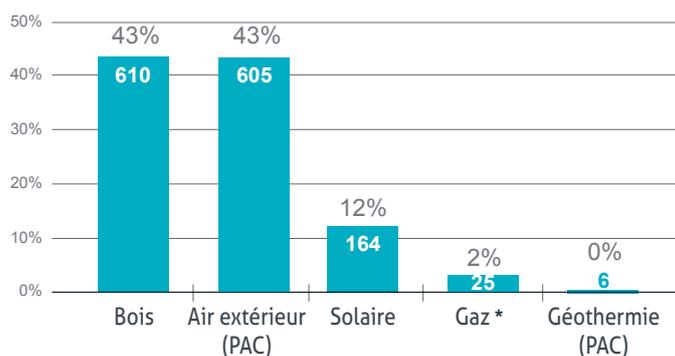
Source : ONPE/Geodip



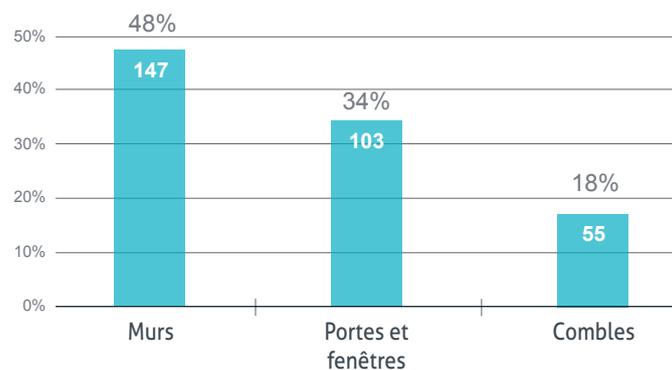
Catégories de travaux (Nb gestes)



Chauffage/Eau chaude selon le type d'énergie



Isolation



SÉRÉNITÉ, DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT CIBLÉS

Les aides de l'ANAH sont réservées aux ménages modestes et très modestes, sous condition de ressources, pour financer des travaux de rénovation énergétique, de maintien à domicile lié à l'âge ou au handicap, ou encore pour des cas de logements indignes ou très dégradés.

En 2022, 195 logements ont reçu un accord favorable de l'ANAH à Saumur Val de Loire, volume en hausse (+35), pour un budget de presque 3 millions d'euros de subventions (14 600 €/Logt). Les dispositifs d'OPAH visent également à encourager la remise sur le marché de logements dégradés ou vacants destinés à produire une offre locative conventionnée à loyer maîtrisé dans le parc privé. L'offre privée conventionnée ainsi créée vient compléter le parc social et a vocation à être étoffée et renforcée.

EN 2022...

195

dossiers agréés

5,35 MD'€

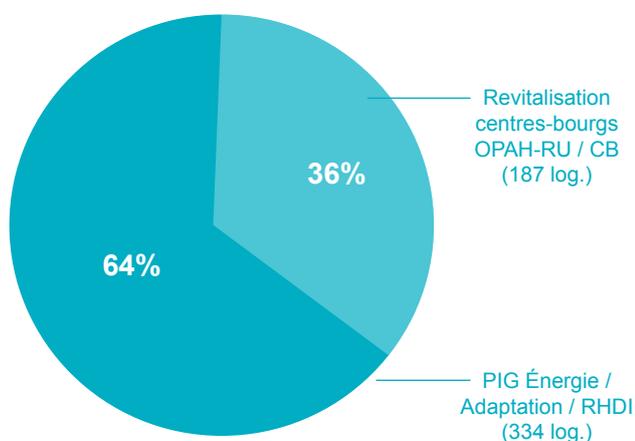
HT de travaux éligibles
(27 400 €/log)

2,85 MD'€

de subventions ANAH
(14 600 €/log)

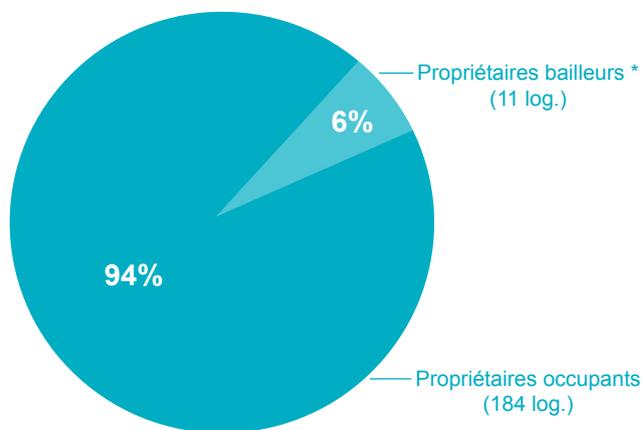
Source : Infocentre ANAH

Nature du programme en 2020-2022



PIG : Programme d'Intérêt Général
RHD : Résorption de l'Habitat Dégradé et Indigne

Bénéficiaires en 2020-2022



* Logement locatif conventionné ANAH : sous plafonds de loyers et de revenus du locataire

Dossiers agréés par l'ANAH en 2020-2022

Nature de la subvention ANAH	2020	2021	2022	Total
Rénovation énergétique (MaPrimeRénov Sérénité)	85	94	117	296
Maintien à domicile (âge/handicap)	54	66	75	195
Logement indigne/très dégradé	5	8	14	27
Logements subventionnés	166	160	195	521

LES TENDANCES DES MARCHÉS DE LA VENTE ET DE LA CONSTRUCTION

UNE CONSTRUCTION EN PERTE DE VITESSE

UNE DYNAMIQUE QUI RALENTIT

Malgré un rebond en 2019, Saumur Val de Loire affiche une baisse continue de la construction depuis 2012, avec 129 ouvertures de chantier en 2022. Ces nouveaux logements étaient tous des maisons, marquant ainsi la première année où Saumur Val de Loire n'accueille aucune construction d'appartements.

En 2022, Longué-Jumelles et Doué-en-Anjou se distinguent par 32 et 26 ouvertures de chantier. Saumur compte seulement 16 nouveaux logements, ce qui représente 12% de la construction intercommunale, niveau le plus bas depuis 2006.

UN TAUX DE CONSTRUCTION PEU ÉLEVÉ

L'intercommunalité affiche le taux de construction le plus faible du département entre 2020 et 2022, avec 5 logements construits pour 1 000 habitants, contre 15 ‰ en Maine-et-Loire.

Sur 3 ans, la construction est surtout portée par la ville-centre et les communes d'équilibre, qui enregistrent 7,6 et 6,0 constructions pour 1 000 habitants. Longué-Jumelles, Saumur et Doué-en-Anjou arrivent en tête (entre 7 et 9 logements commencés pour 1 000 habitants).

Construction à Saumur Val de Loire (ouvertures de chantier)*

Source : SOeS, Sit@del2, INSEE RP

Armature urbaine (secteurs du PLH)	Constructions 2022	Constructions 2020-2022	Nb lgts/1000 hab 2020-2022
Ville-centre (Saumur)	16	198	7,6 ‰
Communes d'équilibre	65	198	6,0 ‰
Communes de proximité	34	81	3,5 ‰
Communes rurales	14	36	2,3 ‰
CA Saumur Val de Loire	129	513	5,2 ‰

* parc privé et parc public confondus

DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION ATTEINTS À 58%

Entre 2014 et 2020, la population intercommunale était en recul de 2% (- 1 800 habitants). Aussi, l'enjeu du territoire au lancement du Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2020 était de s'inscrire dans un scénario de croissance de la population retrouvée, basée sur une attractivité résidentielle des ménages renouvelée. C'est pourquoi le PLH 2020-2025 planifie une construction de 1 755 à 2 065 nouveaux logements sur six ans. Il s'agit de construire entre 290 et 350 logements par an, soit revenir aux niveaux des années 2012-2014.

De plus, ces objectifs de construction sont déclinés selon 4 grands secteurs du PLH, afin de renforcer l'armature urbaine et les polarités du territoire.

EN 2022...

129 constructions de logements

-40% entre 2020 et 2022 (-85 log.)

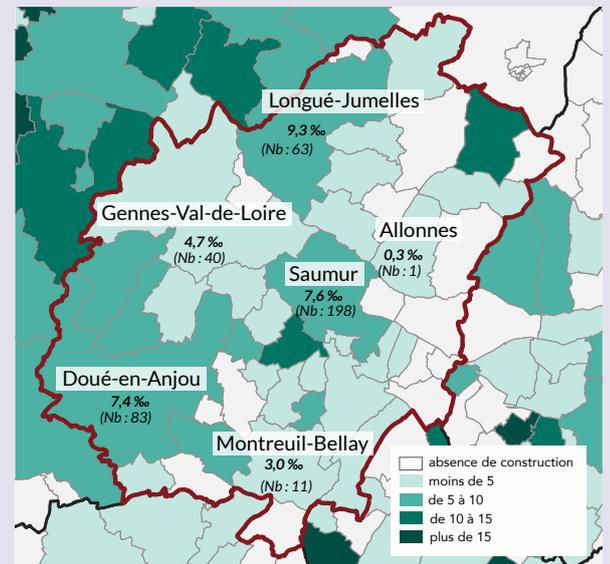
100% de maisons

OBJECTIF DU PLH 2020-2025...

Construire entre 290 et 350 logements par an

Nb de lgts construits pour 1 000 hab. en 2020-2022

Source : SOeS, Sit@del2, et INSEE RP 2020



Saumur Val de Loire : 5,2 ‰

Maine-et-Loire : 15,4 ‰

France métropolitaine : 12,8 ‰

Nombre de logements construits pour 1 000 hab. en 2022

Source : SOeS, Sit@del2, INSEE RP



Entre 2020 et 2022, 513 nouveaux logements ont été commencés sur le territoire. La crise sanitaire et le contexte économique expliquent en partie le niveau de construction qui a ralenti ces dernières années.

Saumur atteint les deux tiers de son objectif, avec près de 200 logements commencés sur la période. Parmi les trois autres secteurs du PLH, les communes d'équilibre tirent leur épingle du jeu, et ont dépassé l'objectif affiché en matière de construction de logement.

Objectifs du PLH de construction de logements entre 2020 et 2022

Source : SOeS, Sit@del2

Armature urbaine (secteurs du PLH)	Objectif		Réalisation (construction)	Taux d'atteinte (fourchette basse)	Solde
	Fourchette basse	Fourchette haute			
Ville-centre (Saumur)	300	350	198	66%	-102
Communes d'équilibre	180	230	198	110%	+18
Communes de proximité	298	338	81	27%	-217
Communes rurales	100	115	36	36%	-64
CA Saumur Val de Loire	878	1 033	513	58%	-365

UN REGAIN DES VENTES IMMOBILIÈRES DANS L'ANCIEN

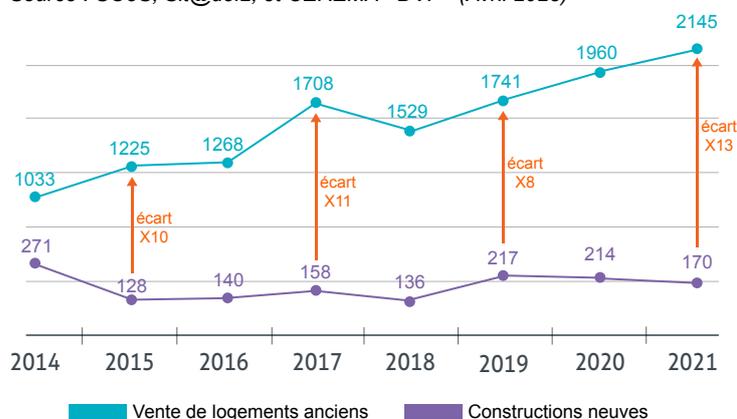
UN DOUBLEMENT DES VENTES DEPUIS 2014

En 2021, Saumur Val de Loire a enregistré 2 145 ventes de logements anciens. Elles sont 13 fois plus importantes que la construction : pour se loger, les ménages ont davantage recours à l'achat en ancien qu'à la construction.

La plupart des ventes concernent des maisons (76%). Saumur concentre 56% des ventes d'appartements de l'intercommunalité.

Constructions et ventes de logements anciens depuis 2014

Source : SOeS, Sit@del2, et CEREMA - DVF+ (Avril 2023)



Les ventes ont augmenté de 9% en un an, équivalant à 185 ventes supplémentaires. La progression depuis 2014 est considérable (+108%), reflétant le dynamisme du marché des transactions immobilières à Saumur Val de Loire.

Ventes en ancien en 2021

Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)

Armature urbaine (secteurs du PLH)	Maisons	Appart.	Total	Évolution totale 2020-2021
Ville-centre (Saumur)	347	436	783	+11%
Communes d'équilibre	541	37	578	-2%
Communes de proximité	434	37	471	+13%
Communes rurales	307	6	313	+27%
CA Saumur Val de Loire	1 629	516	2 145	+9%

CHIFFRES CLÉS...

2145 ventes de logements en 2021 (+9% entre 2020 et 2021)

76% de maisons

163 K€ pour une maison

UNE HAUSSE DE PRÈS DE 10% DES PRIX DES MAISONS

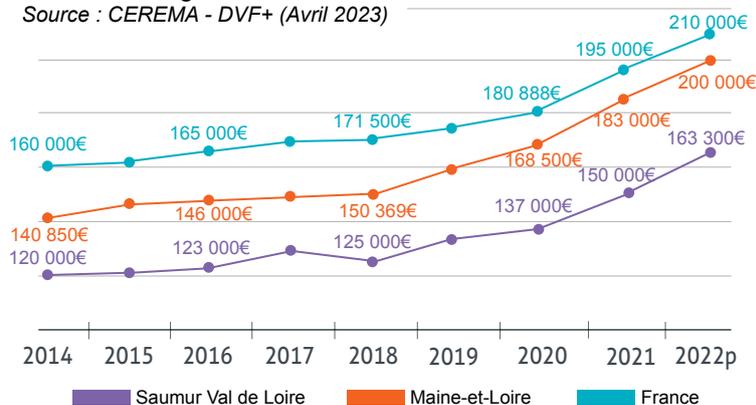
Le prix médian des logements de Saumur Val de Loire est situé dans la fourchette basse du département : en 2022, il faut déboursier 163 300 € pour acquérir une maison, un prix 22% moins élevé qu'en Maine-et-Loire, et jusqu'à 78% moins cher qu'à Angers Loire Métropole (290 000 €).

On observe une croissance quasi continue des prix des maisons à Saumur Val de Loire, à l'instar du département et de la France. Ils ont augmenté de 36% (+43 300 €) depuis 2014, contre 42% dans le département (+59 000 €). En un an, ils ont progressé de 9% (+13 300 €), tout comme le Maine-et-Loire (+17 000 €).

Évolution du prix net vendeur des maisons

Hors frais d'agence et frais de notaire

Source : CEREMA - DVF+ (Avril 2023)



Le prix des appartements, quant à lui, atteint 1 610 €/m², soit près de 2 fois moins que dans le département, et a progressé de 15% en un an. Au total, le prix des appartements a augmenté de 38% entre 2014 et 2022, passant de 65 000 € à 90 000 €.

LES DÉFIS DU PARC SOCIAL

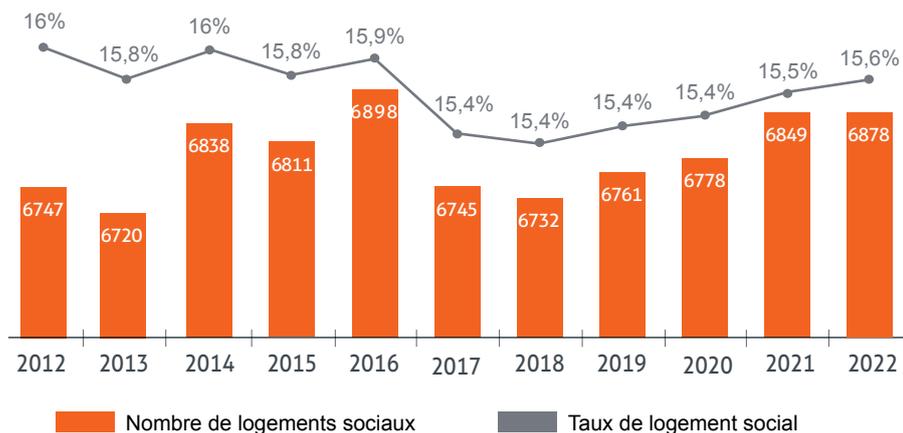
UNE OFFRE DYNAMIQUE DE LOGEMENT SOCIAL

DES LOGEMENTS SOCIAUX EN HAUSSE

Avec une augmentation de 146 logements depuis 2018, soit 2% en cinq ans, le parc social s'élève à 6 878 logements en 2022. Il constitue 15,6% des résidences principales au niveau intercommunal. Le parc social reflète l'armature territoriale du PLH dans sa répartition géographique. Saumur, qui concentre la moitié des logements sociaux de l'intercommunalité, dispose d'un taux élevé de près de 26% de logements sociaux. Les communes d'équilibre disposent en moyenne de 15,3% de logements sociaux, avec de fortes disparités parmi ces communes (taux qui varie de 10% à 24%). Assez logiquement, les communes de proximité et les communes rurales sont plus faiblement pourvues en logements sociaux (respectivement 10,7% et 5,7%).

Évolution des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022

Source : RPLS 2022



AU 1^{ER} JANVIER 2022...

6 878 logements sociaux

50% de maisons

44% de grands logements (T4+)

1 702 logements économes (DPE E, F ou G), soit 25%

5,50 €/M² Loyer médian

OBJECTIF DU PLH 2020-2025...

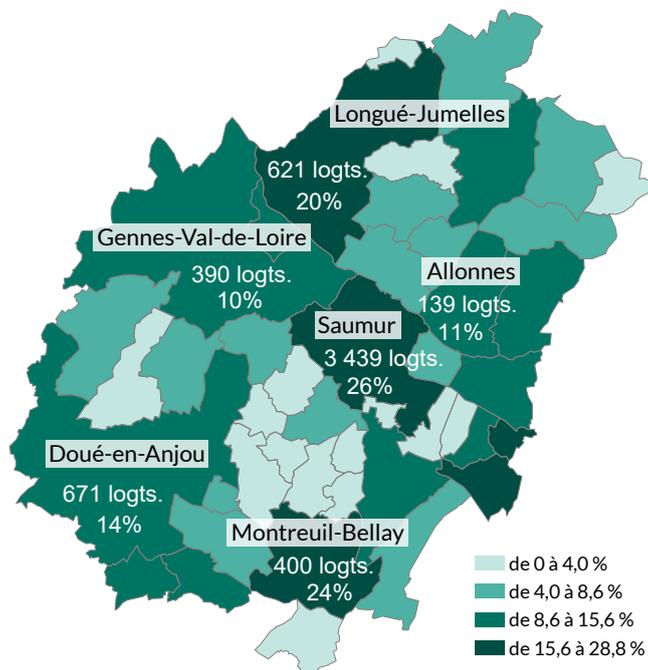
Produire 524 logements sociaux sur 6 ans

Développer les T2-T3 à bas loyers

Prioriser le développement du parc social dans les communes d'équilibre

Taux de logement social par commune au 1^{er} janvier 2022

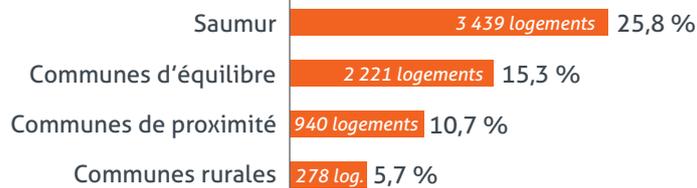
Source : RPLS 2022



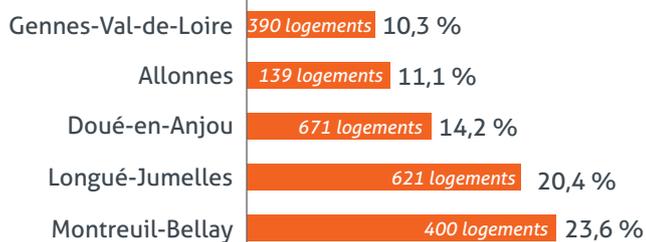
Logements sociaux au 1^{er} janvier 2022

Source : RPLS 2022

Armature urbaine (secteur du PLH)



Communes d'équilibre

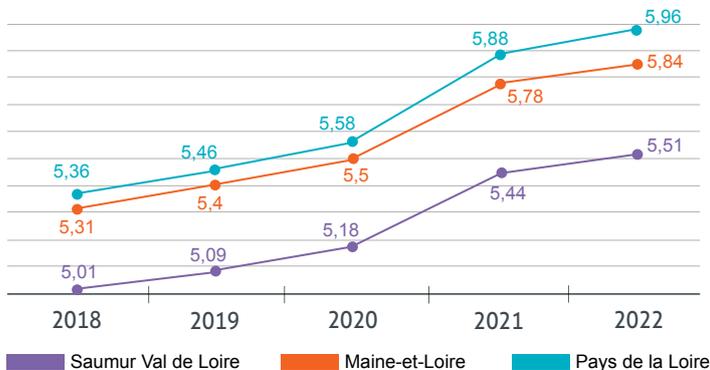


11% D'AUGMENTATION DU LOYER EN 5 ANS

Le loyer du parc social de Saumur Val de Loire est en augmentation depuis 2018, à l'image du Maine-et-Loire et de la région. Il s'établit à 5,5 €/m², soit un loyer médian de 391 € mensuels. La hausse observée s'élève à 11%, représentant 38 € supplémentaires en cinq ans. Les maisons ont un loyer 30% plus important que les appartements : 445 € contre 339 €.

Loyers médians en €/m² du parc social (hors charges)

Source : RPLS 2022



Loyers médians 2022 du parc social Médiane janvier (hors charges)

Source : RPLS 2022

Type	En €	En €/m ²	Surface
T1	209	6,49	32 m ²
T2	298	5,91	51 m ²
T3	373	5,61	68 m ²
T4	437	5,31	83 m ²
T5+	483	4,87	96 m ²
Total	391	5,51	71 m²

Cela s'explique en partie par leur plus grande surface, supérieure de 18% (+12m²), et par la présence éventuelle d'un jardin. Le loyer médian au mètre carré varie en fonction de sa taille : il est moins élevé pour les grandes surfaces que pour les logements de petite taille.

La localisation du bien influence également son loyer, ainsi que son époque de construction ou encore son mode de financement initial (PLAI, PLUS, ...).

UN RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL À CONFORTER

Le PLH intègre les objectifs établis dans la Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) 2018-2023, et prévoit ainsi un développement des logements locatifs sociaux en-dehors de la ville-centre. Il indique que soit privilégiée l'implantation de ces logements à la fois dans le pôle saumurois ⁽¹⁾, et dans les communes d'équilibre.

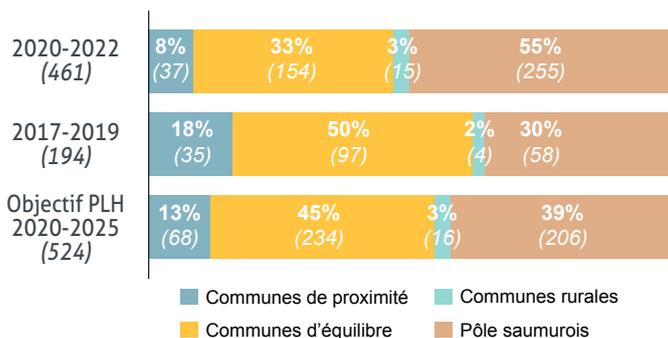
Logements sociaux par type de financement en 2022 Loyer moyen (hors charges et annexes)

Source : RPLS 2022

Type	Taux	Nombre	Loyer €/m ²	Loyer parc ≤ 10 ans €/m ²
Très social	55%	3 785	4,7 €	5,3 €
---- PLA1	7%	475	5,0 €	5,3 €
---- PLUS avant 1977	48%	3 310	4,6 €	/
Social (PLUS)	36%	2 445	5,6 €	6,1 €
Autres (PLS, autres)	9%	648	6,1 €	/
Total	100%	6 878	5,1 €	5,7 €

Programmation de logement social

Source : Sisal, extrait 19/04/2023



Entre 2020 et 2022, soit depuis le démarrage du PLH, 461 logements sociaux ont été programmés. Parmi eux, plus de la moitié l'ont été dans le pôle saumurois, et un tiers dans les communes d'équilibre.

Par ailleurs, la CIET préconise le développement de petits logements T2-T3 (qui représentent 53% du parc social actuel), et à bas loyer (PLAI) accessibles aux ménages les plus modestes. La part de PLA1 dans la programmation 2020-2022 est de 54% (62% de PLA1 dans le pôle saumurois, et 43% dans les communes d'équilibre).

Répartition des objectifs et programmation de logement social

Source : CIL plénière

Armature urbaine (secteurs CIET)	Objectifs de production PLH 2020-2025	Programmation 2020-2022 (source : SISAL)	Taux d'atteinte à mi-parcours	Programmation 2023-2024
Pôle saumurois	206	255	124%	68
Communes d'équilibre	234	154	66%	97
Communes de proximité	68	37	54%	28
Communes rurales	16	15	94%	0
CA Saumur Val de Loire	524	461	88%	193

⁽¹⁾ Les zonages du PLH et de la CIET diffèrent sur le secteur de la ville-centre. Le secteur du pôle saumurois, utilisé par la CIET, correspond à Saumur, Distré et Varrains. Ces deux dernières communes sont classées en communes de proximité dans le PLH.

UNE DEMANDE LOCATIVE SOCIALE SOUS TENSION

UNE PROGRESSION IMPORTANTE DE LA DEMANDE, À L'ORIGINE DE TENSIONS RÉCENTES SUR LE PARC SOCIAL

La liste d'attente pour obtenir un logement social est en forte hausse depuis 5 ans à Saumur Val de Loire. Au 1er janvier 2023, l'intercommunalité comptait plus de 2 400 ménages en attente d'un logement social, une augmentation de 52% depuis 2018 avec 800 personnes supplémentaires. Le délai d'attente moyen s'élève à 16 mois et un quart des durées sont supérieures à 18 mois, ce qui correspond au «délai anormalement long» d'éligibilité au DALO⁽¹⁾.

L'essor de la demande s'inscrit dans une tendance nationale qui n'épargne aucune intercommunalité de Maine-et-Loire. Son intensité se révèle toutefois plus importante à Saumur Val de Loire qu'à l'échelle départementale : +52% contre +45%.

Ce phénomène peut notamment provenir de tensions au sein du parc privé qui se répercutent sur le parc social, par un report de la demande :

- Difficulté d'accès à un logement locatif privé
- Recul de l'accession à la propriété des plus modestes, face à la hausse des taux d'intérêt et des prix de vente

En période de tension, le parc HLM réaffirme ainsi son rôle social. Précisons que la possibilité de déposer une demande en ligne a pu influencer la demande à la hausse. Si ce service existe depuis au moins 10 ans en Maine-et-Loire, il a progressivement été généralisé à l'ensemble de la France, afin de simplifier les démarches et réduire les délais de traitement. Depuis 2018, on observe en Maine-et-Loire une progression importante du nombre de dossiers déposés en ligne, alors que la procédure papier perd du terrain. Les personnes réticentes à l'idée d'effectuer la démarche via un bailleur social seraient encouragées par la dématérialisation.

UNE PRESSION RENFORCÉE PAR LA BAISSSE DES ATTRIBUTIONS

La situation est accentuée par une régression des attributions de logements sociaux alors même que le parc HLM s'est étoffé. Le nombre de demandes satisfaites est en baisse de 11% depuis 2018 (-89 attributions), évolution toutefois moins marquée qu'à l'échelle départementale (-23%), tandis que le parc de logements a progressé de 2% (+146 logements).

En effet, les locataires HLM occupent leur logement plus longtemps qu'auparavant, diminuant la fréquence des déménagements. Une moindre libération de logements sociaux par ses occupants réduit d'autant la possibilité d'accueil de nouveaux locataires. Ce recul de la mobilité résidentielle dépend de plusieurs facteurs, notamment d'une population vieillissante par nature plus sédentaire et moins mobile, ou encore d'un repli de l'accession à la propriété des locataires HLM.

Ainsi en 2022, seulement 23% des demandeurs ont obtenu un logement social à Saumur Val de Loire (730 attributions), soit un taux de satisfaction perdant 10 points en seulement 5 ans.

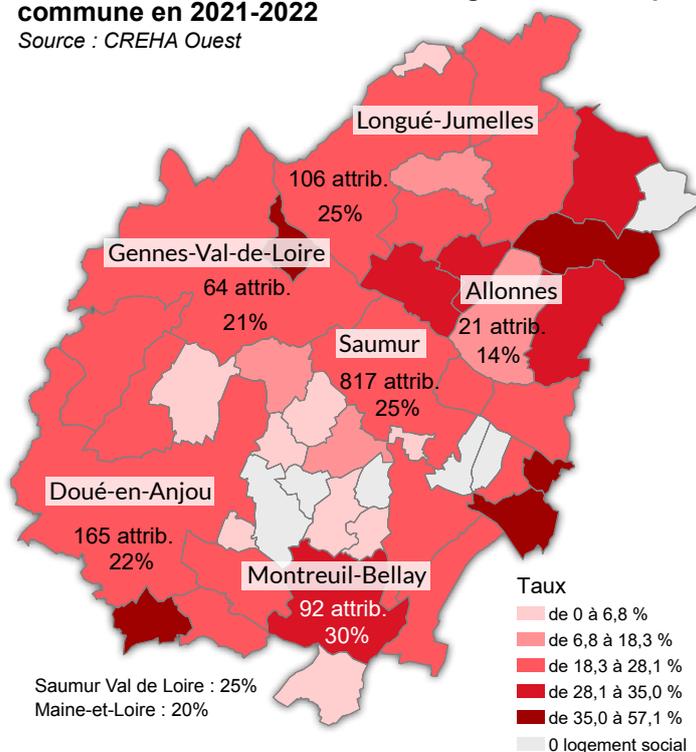
⁽¹⁾ Le délai anormalement long est fixé par arrêté préfectoral à 24 mois pour Angers Loire Métropole et à 18 mois pour le reste du Maine-et-Loire. Il rend éligible au recours DALO sous certaines conditions et lorsque le demandeur n'a reçu aucune proposition de logement social adapté à sa demande.

CHIFFRES CLÉS...



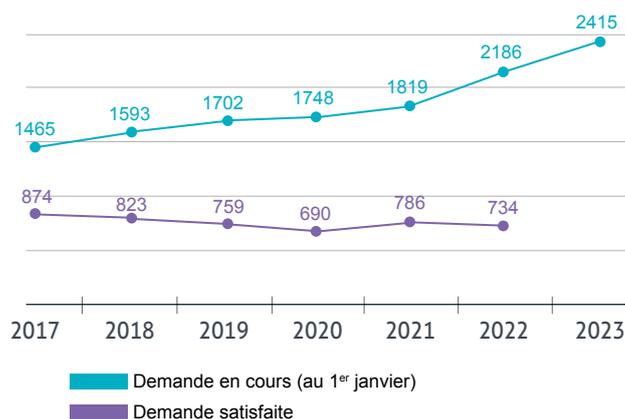
Taux de demandes satisfaites de logement social par commune en 2021-2022

Source : CREHA Ouest



Évolution des demandes de logement social

Source : CREHA Ouest



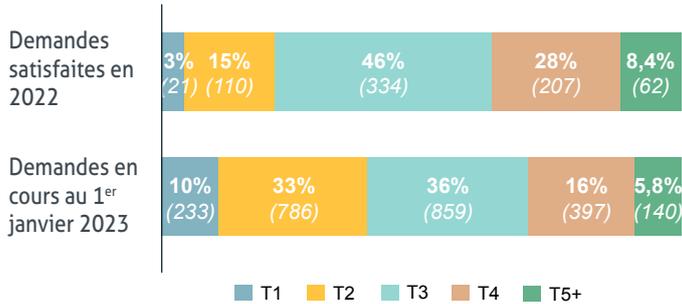
Demande de logement social

Source : CREHA Ouest

Commune	En cours 1 ^{er} janv 2023 (b)	Satisfaite 2022 (a)	Taux satisfaction 2022 (a/(a+b))
Allonnes	70	11	14%
Doué-en-Anjou	286	78	21%
Genes-Val-de-Loire	122	42	26%
Longué-Jumelles	167	53	24%
Montreuil-Bellay	121	33	21%
Saumur	1 298	396	23%
CA Saumur Val de Loire	2 415	734	23%

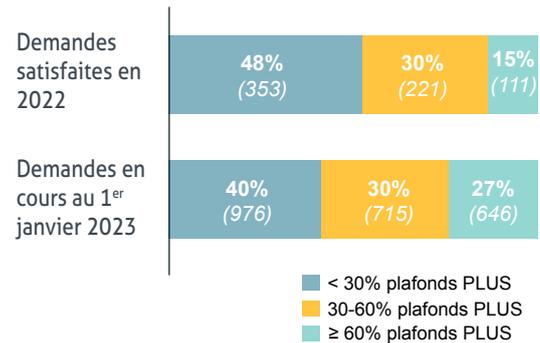
Demande de logement social selon le nombre de pièces demandé (en choix 1) et attribué

Source : CREHA Ouest



Demande de logement social selon les revenus du ménage (Revenus rapportés aux plafonds de ressources d'accès à un logements social PLUS)

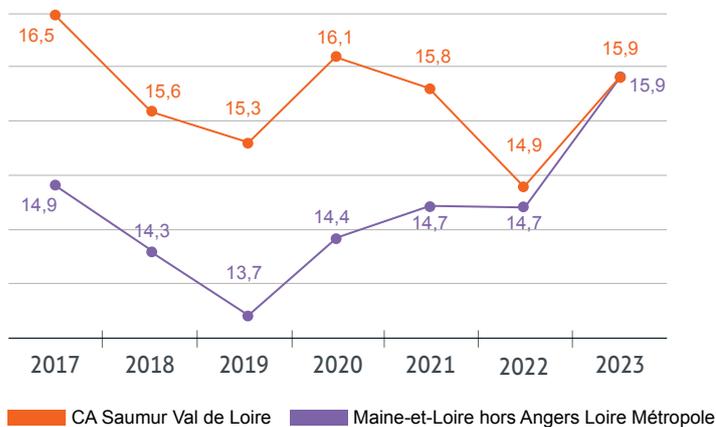
Source : CREHA Ouest



Lecture du graphique : 48% des demandes satisfaites en 2022 proviennent de ménages disposant de ressources inférieures à 30% du plafond PLUS (revenus très précaires)

Ancienneté moyenne (en mois) des demandes en cours au 1^{er} janvier 2023

Source : CREHA Ouest



Demandes satisfaites de logement social selon le niveau de priorité

Source : CREHA Ouest

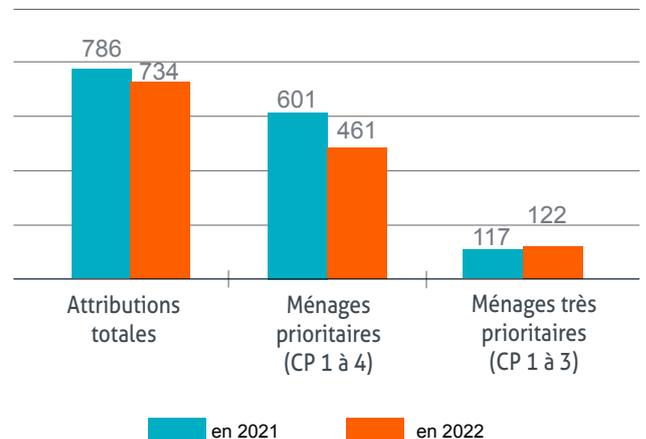


TABLEAU DE BORD HABITAT 2023

SAUMUR VAL DE LOIRE

Population et revenus 2020

Nombre d'habitants	98 377	↘
Taille moyenne des ménages	2,17	↘
Population -25 ans	28,3%	↘
Population +65 ans	23,9%	↗
Familles monoparentales	8%	↗
Niveau de vie médian	20 740 €	↗
Taux de pauvreté	13,5%	→

Sources : INSEE RP2020 (évolution 2014-2020) ; FiLoSoFi 2020 (évolution 2019-2020)

Logement 2020

Résidences principales	44 112	↗	Action PLH 4	Action PLH 5
Logements vacants ▶ PLH	4 833	↗		
Résidences secondaires	2 963	↗		
Propriétaires occupants	28 106	↗		
Locatif public	6 370	↗		
Locatif privé	9 063	↘		
Prêt à taux zéro 2022 : ▶ PLH				
- Primo-accédants en neuf	43	↘		
- Primo-accédants en ancien	51	↘		

Sources : INSEE RP2020 (évolution 2014-2020) ; PTZ (évolution 2021-2022)

Construction neuve 2022

Communes rurales	14	↗	Action PLH 7
Ville de Saumur	16	↘	
Communes d'équilibre	65	↘	
Communes de proximité	34	↗	
Total logements	129	↘	

Sources : Sitadel 2022 (évolution 2021-2022)

Ventes immobilières

Ventes de logements en 2021 2 145 ↗

Prix médian en 2022 (net vendeur) :

- Maison ancienne	163 300 €	↗
	1 700 €/m ²	↗
- Appartement ancien	90 000€	↗

Source : DVF+ (Évolutions 2020-2021 pour les volumes et 2021-2022 pour les prix)

Amélioration de l'habitat 2022

Action PLH 15

Logements thermiques : logements au DPE classés F-G (Parmi les 7 606 DPE réalisés entre juillet 2021 et sept 2023 : nouveau DPE opposable) 1 787 --- 23% ---

Logements rénovés avec l'ANAH :

- Maintien à domicile (âge/handicap)	75	↗
- Rénovation énergétique (MaPrimeRenov-Sérénité)	117	↗
- Indignes / très dégradés	14	↗

Logements rénovés avec un Éco-PTZ (pour économie d'énergie) 254 ↗

Sources : DPE ; ANAH ; SGFGAS (Évolution 2021-2022)

Logement social 2022

Action PLH 8

Action PLH 9

Logements sociaux ▶ PLH	15,6%	↗
Logements T1-T3 ▶ PLH	56,0%	↗
Logements énergivores DPE ≥ E	24,7%	↘
Logements très sociaux ▶ PLH	55%	→
Loyer médian	5,5 €/m ²	→

Sources : RPLS 2022 (évolution 2021-2022)

Locatif conventionné en 2023

Action PLH 13

Conventionnement en cours	149	↘
- Loyer intermédiaires (LI)	29	↘
- Loyer social (LC ou LS)	113	→
- Loyer très social (LCTS)	7	↘

Sources : ANAH (Évolution entre les 1^{er} janvier 2022 et 2023)



Portrait de l'Habitat de l'Agglomération Saumur Val de Loire, n°2, décembre 2023
Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

Comité de rédaction : Jack Dupé (ADIL), Anne Quintin et Fanny Simon (Saumur Val de Loire)

Auteurs : Audrey Corbierre (ADIL), Zoé Le Dévédec (ADIL)

Conception : Samuel Allory (Saumur Val de Loire)

Une publication conjointe de l'ADIL49 et de l'Agglomération Saumur Val de Loire

