

SAUMUR  
VAL DE LOIRE  
AGGLOMÉRATION

# Programme Local de l'Habitat



Vu pour être annexé à la délibération n° 2020-040 DC  
du 11 juin 2020  
Le Président de la CA Saumur Val de Loire,

Jean-Michel MARCHAND

# Sommaire

## VOLET 1 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLH ET DIAGNOSTIC 3

### A) BILAN DU PLH 2008-2014 (PROROGÉ) DE SAUMUR LOIRE DÉVELOPPEMENT 5

- 1) Préambule ..... 6
- 2) Synthèse du bilan ..... 9
- 3) Bilan des 20 actions du programme d'actions défini ..... 15

### B) DIAGNOSTIC ..... 39

- 1) Le contexte territorial ..... 40
- 2) Les évolutions socio-démographiques ..... 48
- 3) Zoom sur les mobilités résidentielles ..... 64
- 4) Le parc de logements existants ..... 75
- 5) La construction neuve ..... 96
- 6) Le marché immobilier ..... 103
- 7) Les publics nécessitant des réponses spécifiques ..... 126
- 8) Rencontres avec les communes : les enjeux qualitatifs exprimés ..... 135
- 9) Enjeux de gouvernance transversale ..... 140

## VOLET 2 : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH 143

### A) LE SCENARIO RETENU : « LE PARI DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE POUR LE PLUS GRAND NOMBRE » ..... 146

## B) LES 6 GRANDS ORIENTATIONS STRATEGIQUES .....

- 1) Faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle / marketing territorial de la CASVL .....
- 2) Donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant .....
- 3) Renforcer les polarités à travers l'action sur l'habitat .....
- 4) Ajuster le volume et le profil de construction neuve, dans un rôle complémentaire à l'offre existante dans la produ...
- 5) Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques .....
- 6) Renforcer la gouvernance de la politique habitat .....

## VOLET 3 : PROGRAMME D'ACTIONS

### A) LE PROGRAMME D'ACTIONS THEMATIQUE .....

- 1) Des 6 orientations aux 19 actions .....
- 2) Les 19 fiches actions .....
- 3) La mise en oeuvre du PLH : les lignes de force des moyens d'intervention de la CASVL .....

### B) LE PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIAL

- 1) La territorialisation des objectifs .....
- 2) Les fiches d'objectifs communaux .....

## ANNEXE

### Glossaire .....



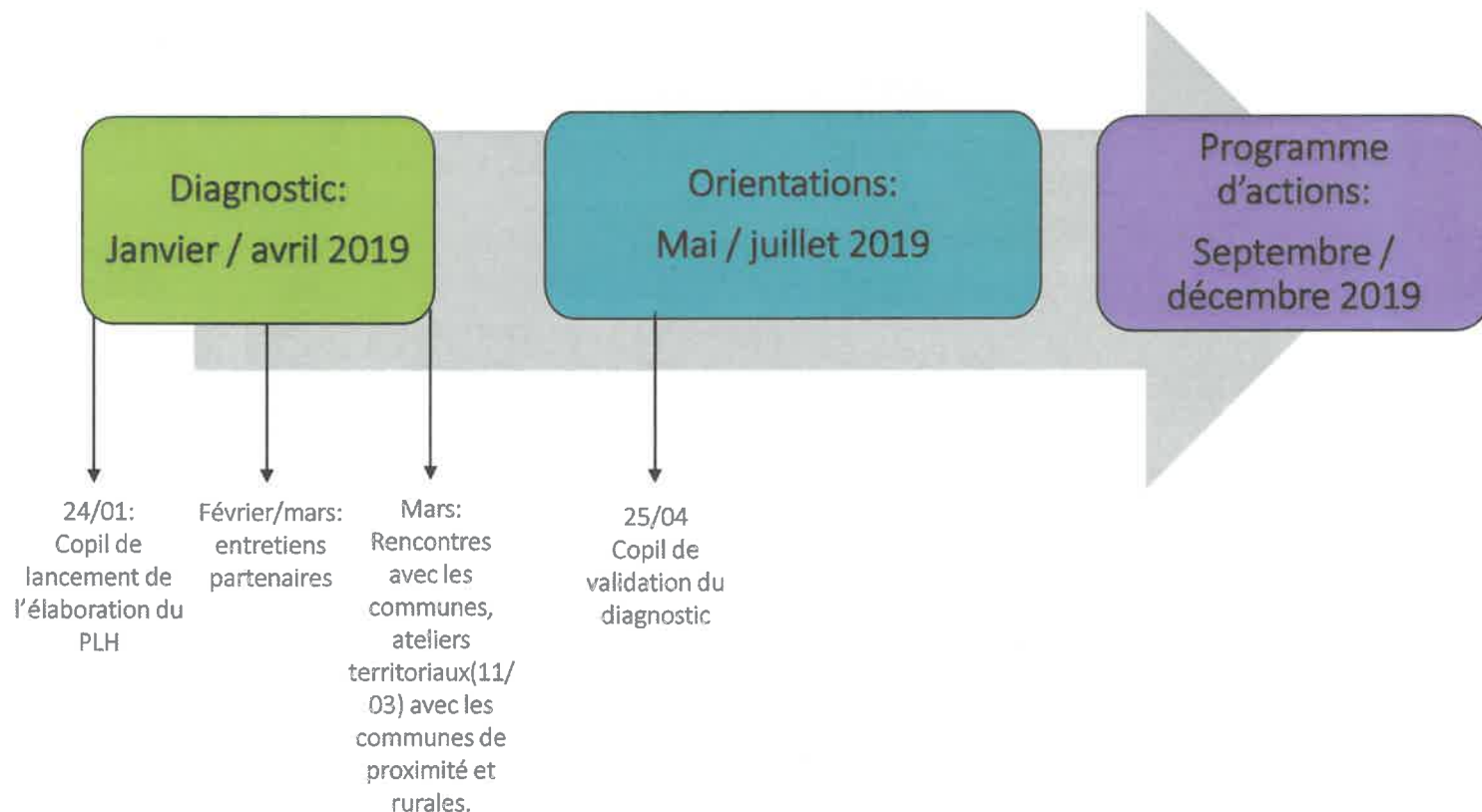
# CA Saumur Val de Loire

## Programme Local de l'Habitat 2020/2025

### Volet 1 : Bilan du précédent PLH et diagnostic

## Méthodologie mise en œuvre pour réaliser ce volet du PLH

- Une méthodologie participative a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLH 2020/2025, visant à impliquer la CASVL, les communes et leurs partenaires « habitat ».
- Dans la phase d'élaboration du diagnostic, plusieurs grands moments ont rythmé cette approche participative (cf. schéma):
  - Des temps de rencontres et d'échanges proposés à l'ensemble des communes et leurs élus, pour alimenter le diagnostic.
  - Des entretiens (à hauteur de 25) avec des partenaires associés aux différents enjeux « habitat » sur le territoire de la CASVL.







## A) Bilan du PLH 2008-2014 (prorogé) de Saumur Loire Développement



## 1. Préambule

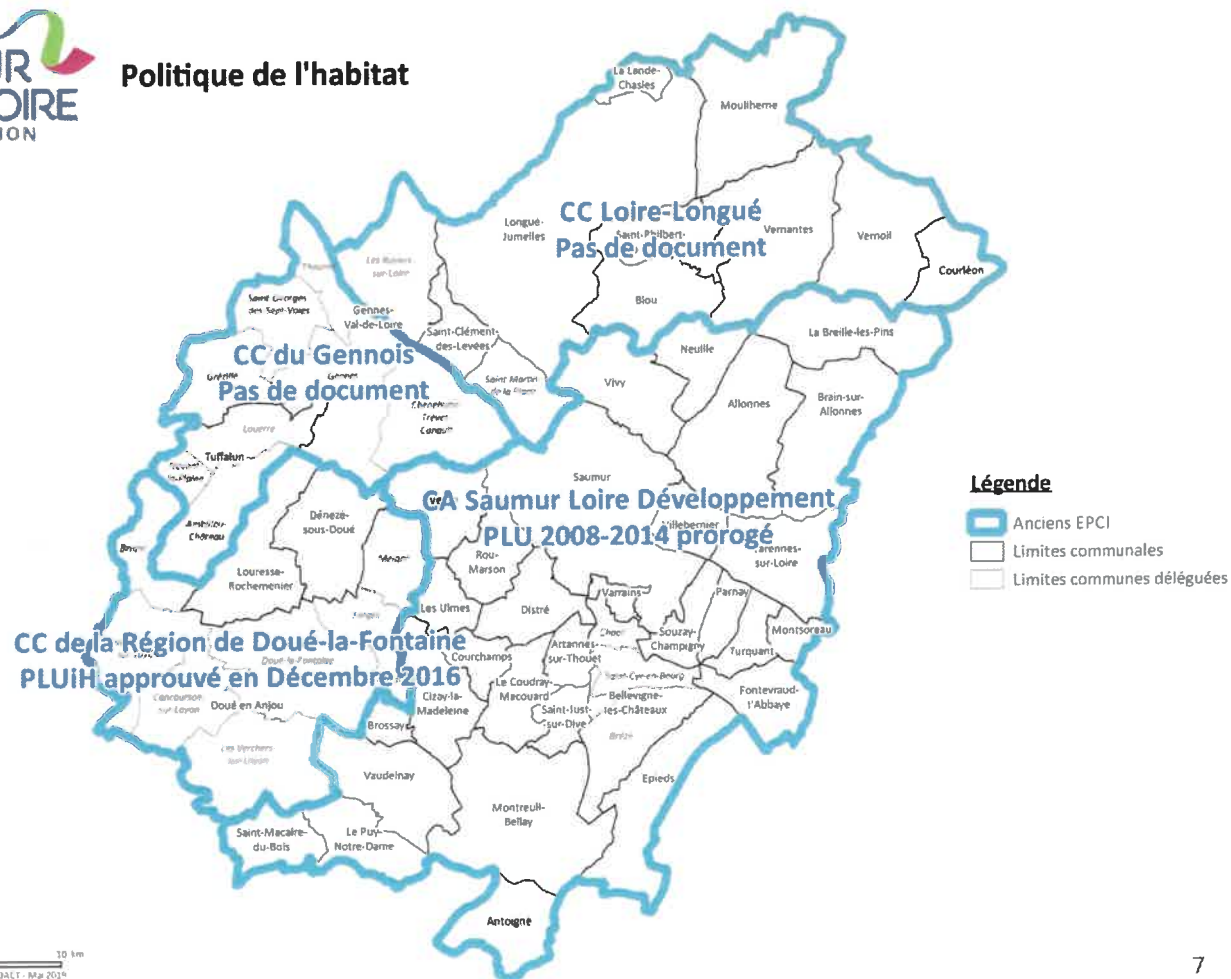
## La logique de bilan sur le PLH 2008-2014 (prorogé) de Saumur Loire Développement

- En préambule au diagnostic du PLH, il est important de réaliser un bilan du PLH précédent pour mettre en lumière la mise en œuvre et les résultats de la politique conduite.
- Sur le territoire de la CASVL, il est possible de réaliser un bilan sur le PLH de Saumur Loire Développement, sur la période 2008/2018 (PLH 2008/2014, prorogé).
  - Des analyses effectuées à l'échelle de la CA de Saumur Loire Développement (mise en perspective des objectifs et réalisations).
- NB: Le PLUI-H à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes de Doué la Fontaine a été approuvé le 14 décembre 2016, mais présente un recul insuffisant pour réaliser un bilan global.

La politique de l'habitat sur le territoire avant la prescription du PLH de Saumur Val de Loire à 45 communes

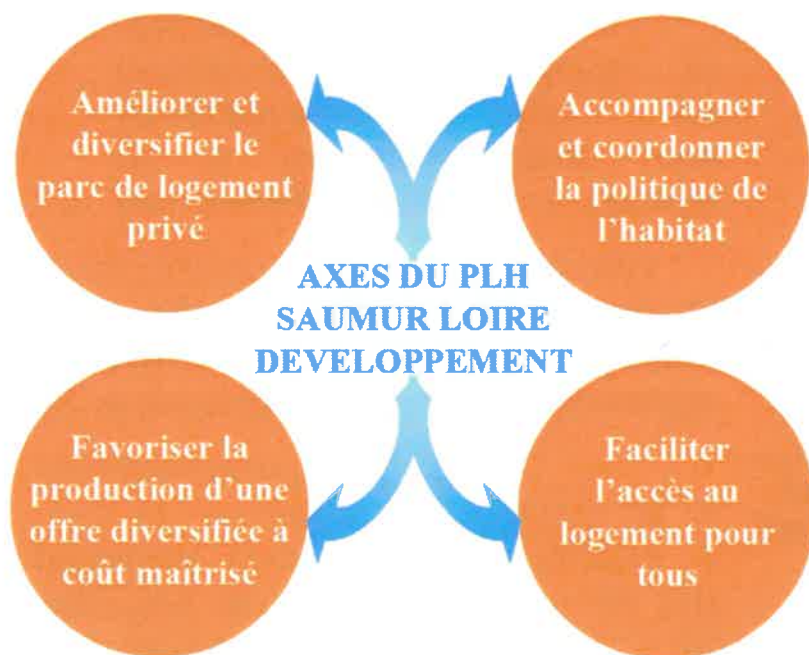


### Politique de l'habitat



## Préambule : un PLH revisité à l'occasion du bilan à mi-parcours

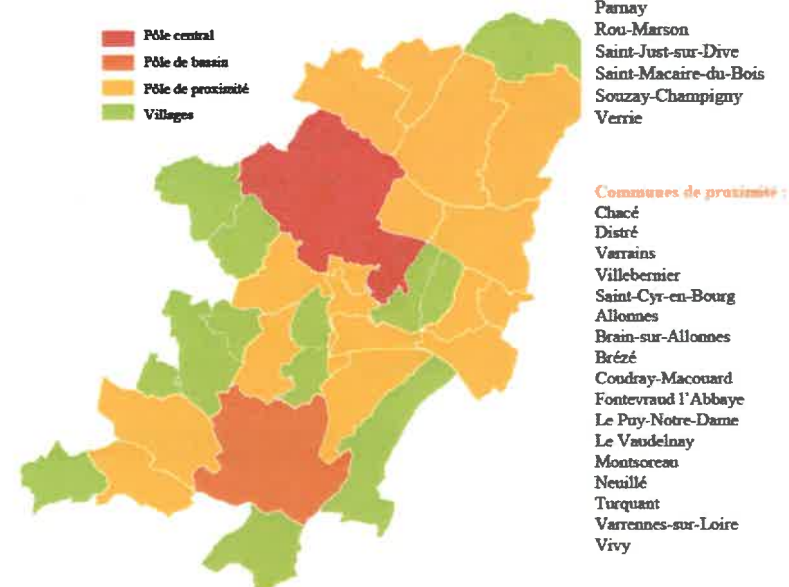
Approuvé le 25 septembre 2008, le PLH 2008/2014 de Saumur Loire Développement s'articule autour de 4 axes d'actions interdépendants :



Par délibération du 23 septembre 2010, le PLH a été l'objet d'une modification simplifiée.

Cette modification n'a pas porté atteinte aux quatre grands principes, ni remis en cause le programme d'actions défini en 2008.

Elle a défini de nouveaux objectifs de production déclinés pour quatre secteurs territoriaux.







## 2. Synthèse du bilan du PLH de Saumur Loire Développement

## Préambule : une évaluation qualifiant l'atteinte de l'objectif in fine défini par les actions

- *NB: l'objectif est ici d'apprécier la mise en œuvre et le résultat des actions du PLH 2008/2014 prorogé, tout en étant conscient des limites de cet exercice : certaines actions définies en 2008 ont notamment évolué dans le temps au regard du contexte local et national (évolutions réglementaires).*
- *Pour apporter un regard synthétique, un tableau (page suivante) qualifie chaque action selon le code couleur suivant. Signalons cependant que ce classement est à considérer comme indicatif, notamment dans la mesure où certains objectifs fixés aux actions n'étaient pas quantifiés.*



Action globalement mise en œuvre et objectif considéré comme globalement atteint.



Action globalement ou partiellement mise en œuvre, et objectif considéré comme partiellement atteint.



Action non mise en œuvre OU action partiellement mise en œuvre et objectif considéré comme non atteint.

## Synthèse de la bilan du PLH de Saumur Loire Développement

### AXE A : ACCOMPAGNER ET COORDONNER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Créer un service habitat



L'information logement (complémentaire de l'action «créer un service habitat»)



Favoriser la diversité dans la production neuve et se doter d'outils pour une politique foncière



Développer un partenariat avec les bailleurs publics pour améliorer la réponse du parc aux besoins des ménages



### AXE B : FAVORISER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE A COUT MAITRISE

Développer le parc locatif social neuf



Aider au développement des logements privés à loyers modérés



Aider au développement de logements privés à loyers très bas



Favoriser le développement d'une offre en accession à coût maîtrisé



### AXE C : FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS

Favoriser l'accès des jeunes au logement



Développer l'hébergement temporaire et d'urgence



Compléter la chaîne du logement durable



Étudier la sédentarisation des gens du voyage



### AXE D : AMELIORER L'HABITAT EXISTANT

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne



Aider au développement des logements privés à loyers modérés



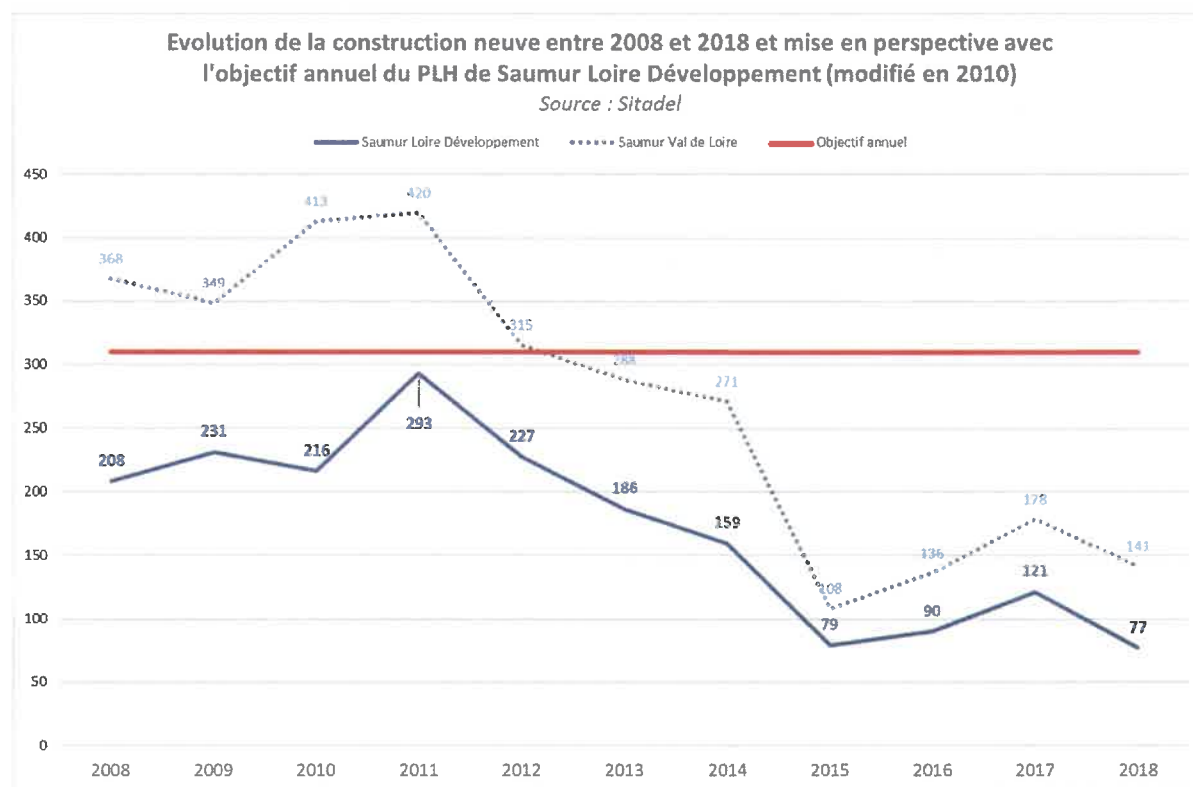
Aider au développement de logements privés à loyers très bas



Inciter au développement durable dans la construction neuve et l'habitat existant



## En moyenne annuelle entre 2008 et 2018, à l'échelle de Saumur Loire Développement, 172 logements commencés. Un objectif de production qui n'est pas atteint (55%)

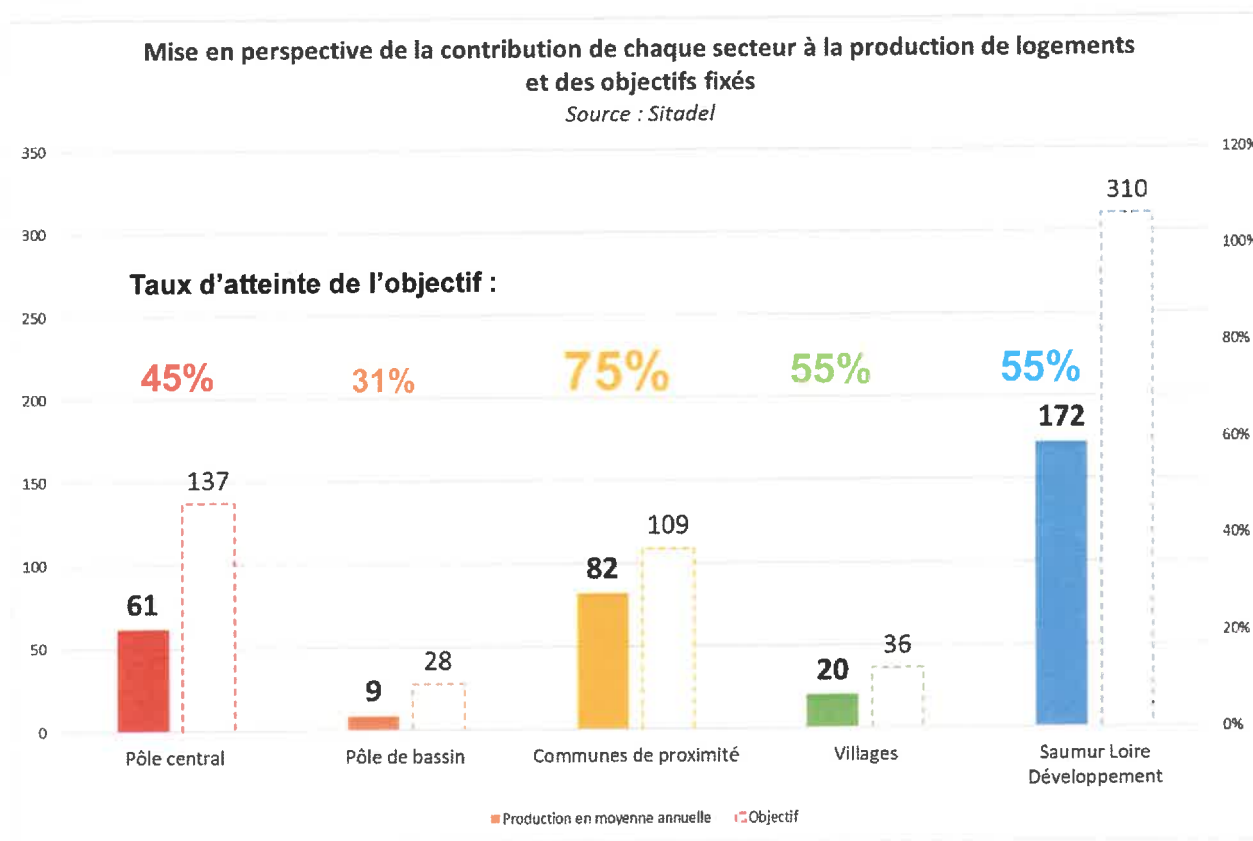


- 2008-2016 : Logements commencés en date réelle
- 2017-2018 : Logements commencés en date de prise en compte

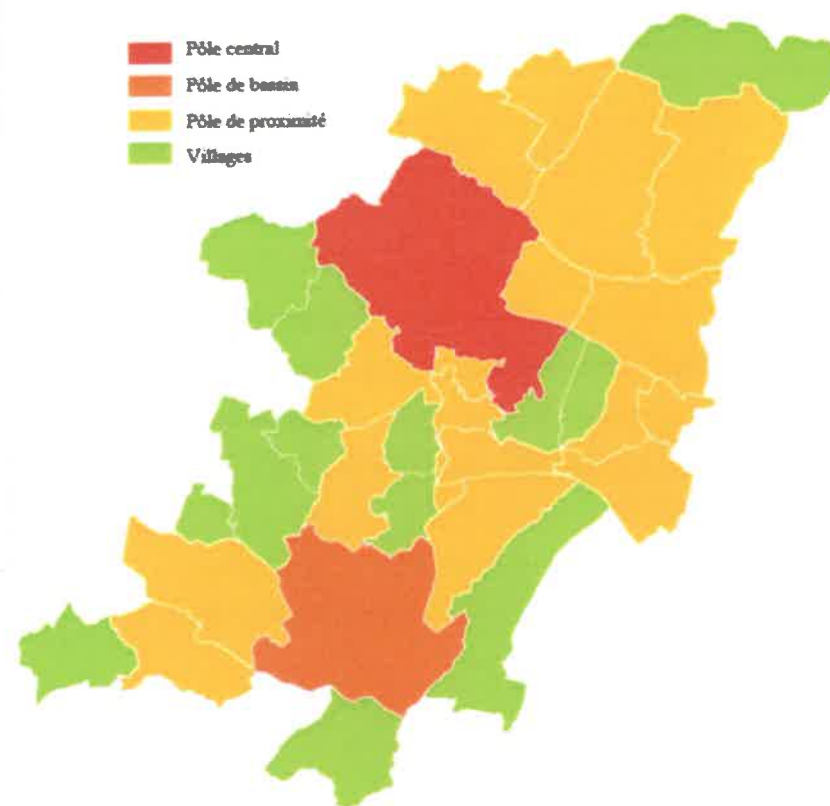
- Une non atteinte des objectifs à l'échelle de Saumur Loire Développement.
- Une forte diminution dans la production neuve.
- A noter : un objectif annuel tenant compte de la remise sur le marché des logements vacants, non comptabilisés dans la construction neuve.



## Des contributions à la production neuve contrastées selon les secteurs



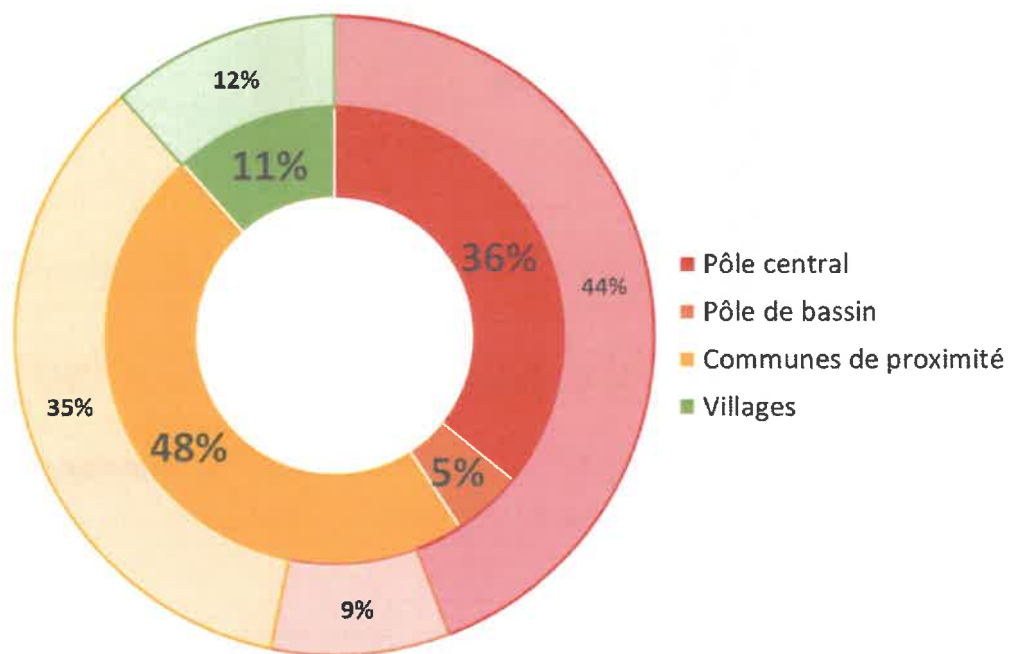
- Pour les communes de proximité, 75% des objectifs atteints,
- tandis que le pôle de bassin n'a atteint que 31% de ses objectifs.



## Des contributions à la production neuve contrastées selon les secteurs

Mise en perspective de la répartition de l'objectif de production et de la répartition de la production de logements

Source : Sitadel



- Saumur devait peser pour 44% dans la production et n'a pesé que pour 36%.
- Les communes de proximité devaient peser pour 35% et ont pesé pour 48% dans la production neuve, près de 1 logement sur 2 !



### 3. Le bilan des 20 actions du programme d'actions défini

## Axe A : ACCOMPAGNER ET COORDONNER LA POLITIQUE DE L'HABITAT



### 1. Créer un service habitat

#### Rappel des objectifs

- Mettre en place un lieu référencé pour les relations partenaires, porteurs de projets (privé/public), communes et une information pour tout public (cf. action « information logement »).
- Mettre de l'ingénierie à disposition des communes et permettre les échanges entre élus, sur la production d'offre (construction neuve ou amélioration du parc ancien) sur l'évolution de la demande et du marché dans leur territoire, sur leurs projets et les partenariats avec les opérateurs.
- Permettre l'anticipation, la négociation et la mise en réseau des actions « habitat » communautaires :
  - Animer et coordonner les actions du P.L.H.
  - Donner des bases objectives aux orientations en matière de politique de l'habitat et améliorer l'adéquation de l'offre de logements aux besoins locaux.
  - Faciliter les décisions sur le choix des opérations bénéficiant d'une aide financière de l'agglomération.
  - Centrer les aides de l'agglomération sur quelques priorités en terme de localisation et de produits et caler ces aides en complémentarité des aides existantes (Etat, Conseil Régional, Conseil Général, etc.).

#### Avancement de l'action

- Création du pôle Habitat de Saumur Agglo dès le 1er janvier 2009
- Financement et participation technique dès 2009 (comité de pilotage) à l'Observatoire Départemental de l'Habitat animé par l'ADIL de Maine et Loire
- Création d'une charte graphique : identité visuelle forte, reconnue par le grand public.
- Equipe :
  - 1 Coordination par la Direction Aménagement
  - 1 CESF (CESF = Conseillère en Économie Sociale et Familiale) pour l'intermédiation locative
  - 1 chef de projet Habitat volet parc public
  - 1 assistante administrative pour le suivi des subventions, parc public et parc privé



## Axe A : ACCOMPAGNER ET COORDONNER LA POLITIQUE DE L'HABITAT



### 4. L'information logement

#### Rappels des objectifs

- Offrir un lieu et un temps d'information pour les particuliers
- Intermédier les logements conventionnés très sociaux et les logements dédiés à l'hébergement des jeunes apprentis, saisonniers et stagiaires.
- Aller vers un lieu unique d'information pour l'habitat.

#### Avancement de l'action

Le pôle Habitat de l'agglomération accueille au sein d'un espace unique et référencé des permanences d'information gratuites à destination des saumurois :

- Permanence hebdomadaire de l'ADIL 49 :
  - consultation soutenue et constante.
  - thèmes abordés : les rapports locatifs (82%), l'amélioration (28%), le financement accession (16%).
- La permanences d'information et de conseil gratuits de l'Espace Info Énergie (association Alisée)
  - techniques d'énergie renouvelable et maîtrise des énergies dans la construction et la rénovation.
  - problématiques d'isolation et de chauffage majoritaires dans les demandes exprimées et les conseils techniques.
  - Une convention cadre d'actions 2017-2019 a été signée entre l'Agglomération et Alisée.
  - En 2018, on observe une constance dans le volume des contacts et demandes de rendez-vous en permanences suite aux différentes opérations de communication.
  - Nouvelles actions conduites en 2018 : Appel à manifestation d'intérêt à l'ensemble des communes membres (6 Animations Traque aux Watts et 5 ateliers thématiques à réaliser sur la période restante de la convention EIE).
- Activité d'intermédiation entre hébergeants et jeunes de 16-30 ans
- Intermédiation locative des LCTS
- Groupe de travail de 2010 à 2015 sur le logement des jeunes, avec création d'un site internet dédié.

## Axe A : ACCOMPAGNER ET COORDONNER LA POLITIQUE DE L'HABITAT



### 2. Favoriser la diversité dans la production neuve et se doter d'outils pour une politique foncière

#### Rappels des objectifs

- Utiliser les possibilités offertes par les récentes évolutions législatives pour favoriser la création de logement social dans les communes de l'agglomération, en adéquation avec les objectifs du P.L.H.
- Permettre aux communes qui ne disposent pas de services développés de maîtriser les outils de la politique foncière
- Coordonner les objectifs du P.L.H. avec les documents d'urbanisme – Scot. et P.L.U. –.

#### Avancement de l'action

##### Outils développés par la politique de l'habitat menée par l'agglomération

- 2009-2010 : analyse sommaire des potentiels fonciers communaux pour le logement et réalisation d'un atlas foncier recensant les propriétés publiques et parapubliques, et analyse de l'évolution de l'occupation du sol par grand domaine – outil SIG.
- Modification PLH 2008-2014 incite à une stratégie foncière adossée aux choix d'aménagement du PLU (Intégration du PLH dans les PLU : règlements et orientations d'aménagement, et notamment la prise en compte des objectifs de production sociale et diversité parcellaire dans toutes les zones U et AU habitat, préconisation d'établir une politique foncière d'anticipation.
- Articulation entre les différents documents d'urbanisme (PLUi LLGT, PLUi SLD, PLU...)
- Contrat de territoire signé avec le Conseil Général 49 (ouvre aux communes la possibilité de mobiliser un prêt spécifique de la Caisse des dépôts et Consignations et une bonification de ce prêt pour la mise en œuvre d'une offre foncière en matière d'habitat).
- Participation de l'Agglomération au financement des opérations conformes aux préconisations du PLH par son règlement des aides financières au logement, adopté en avril 2009.
- Information / conseil / réorientation à la demande (pas de comptabilisation)

## Axe A : ACCOMPAGNER ET COORDONNER LA POLITIQUE DE L'HABITAT



### 3. Développer un partenariat avec les bailleurs publics pour améliorer la réponse du parc aux besoins des ménages

#### Rappel des objectifs

- Formaliser la concertation entre l'agglomération et les bailleurs pour optimiser la gestion du patrimoine et les attributions, dans l'objectif d'une meilleure réponse aux parcours résidentiels
- Coordonner les attributions aux ménages prioritaires

#### Avancement de l'action

- **Participation à différentes commissions :**
  - CESF du pôle Habitat à la commission d'attribution de Saumur Loire Habitat
  - Participation de la CESF du pôle Habitat à la commission d'attribution de la résidence sociale d'ADOMA à Saumur
  - Membre du comité de pilotage d'ADOMA
- **Accompagner la production et l'amélioration du logement social :** Depuis 2009, l'agglomération soutient l'offre de logements à coût maîtrisé en finançant des opérations nouvelles et les travaux d'amélioration thermique du parc social existant sous critères d'écoconditionnalité.
- **Mixité sociale/Conférence Intercommunale Logement :** la conférence intercommunale du logement créée 2015, s'est réunie en plénière en juin 2016 afin de définir une programmation des travaux à réaliser.
- **Élaboration d'un PPG « projet »** à l'échelle de Saumur Loire Développement en 2016 avec l'ensemble des partenaires
- **Validation d'une CIET** à l'échelle de Saumur Val de Loire en novembre 2017
- **Point d'amélioration formulée par des organismes HLM partenaires:** renforcer la concertation de la programmation à l'échelle communautaire, à travers des temps d'échanges collectifs; actuellement le modèle dominant reste un contact direct bailleurs / communes, qui ensuite informent l'agglomération

## Axe B : FAVORISER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE A COUT MAITRISE



### 1. Développer le parc locatif social neuf

#### Rappel des objectifs

- Augmenter l'offre de logements pour les Saumurois à revenu modeste
- Mieux équilibrer l'offre de logement social dans les différentes communes
- Réaliser, à l'intérieur des opérations de logement social, plusieurs types de logement : des programmes PLUS, PLAI « ressource », des PLAI « social » au cas par cas, pour des publics spécifiques : c'est-à-dire les ménages cumulant des difficultés économiques et des difficultés sociales
- Faciliter l'accessibilité financière et physique du logement social avec une attention particulière portée à la maîtrise des charges locatives
- Programmer dans les cœurs de bourgs, quelques logements de taille moyenne (T2 et T3) pour jeunes actifs et personnes âgées.

#### LES OBJECTIFS MINIMAUX ANNUELS TERRITORIALISES DE PRODUCTION

Ces objectifs sont des objectifs à minima. Au-delà de l'aspect quantitatif, il importe que ces objectifs soient respectés dans leur distribution par territoire et leur diversité de produits.

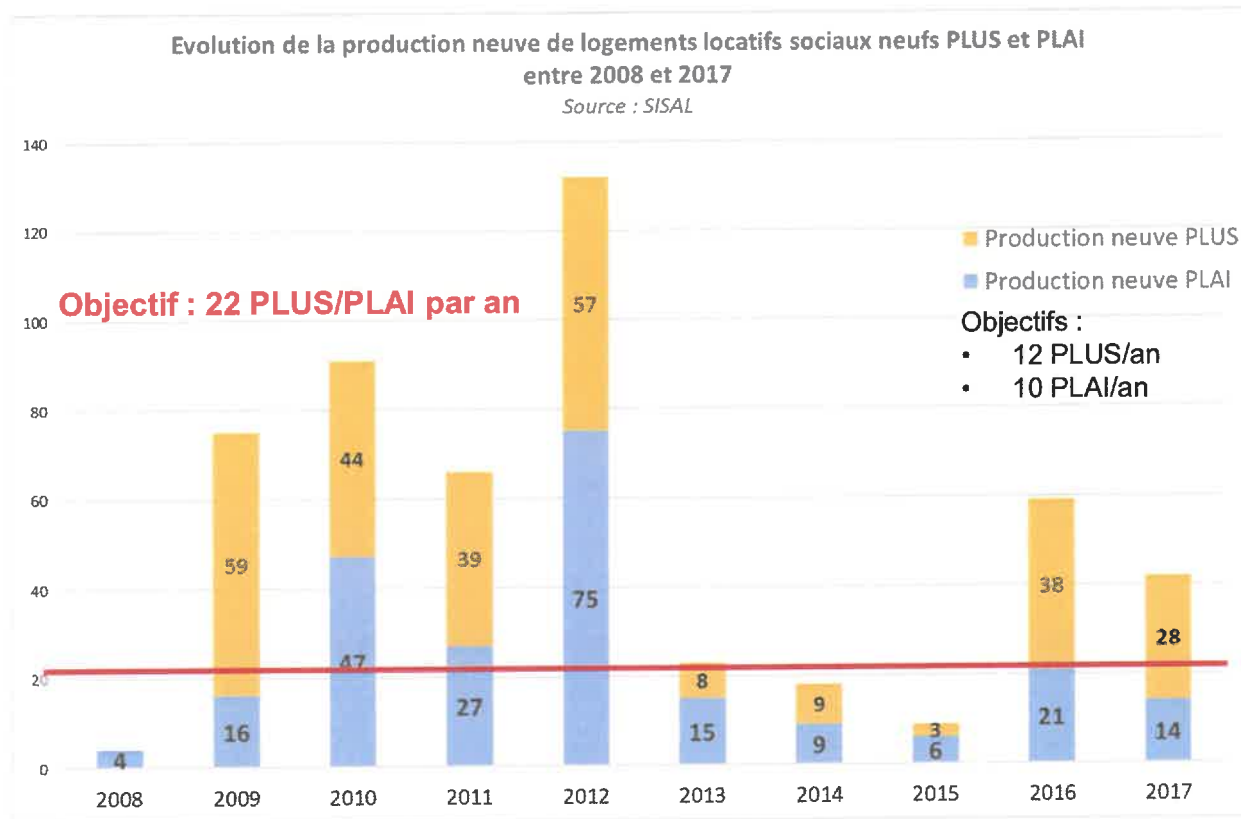
Territoires		Saumur	Montreuil-Bellay	Plaines de proximité	Villages	Total
Construction	Production neuve publique					
	Accession maîtrisée PSLA	4	1	4	1	10
	Locatif social PLUS	2	2	7	1	12
	Locatifs sociaux PLAI ressources et classiques	4	1	5	-	10
	Reconstruction Production ANRU	58				
	Construction concertée (a)	10 + 58	4	10	2	32 + 58
Amélioration	Production par amélioration - requalification d'un parc existant					
	Parc public Tous produits aidés	32	6*	3*	1*	42
	Parc privé Conventionsné social	6	3	6		16
	Parc privé Conventionsné mixte social	5	2	3	1	10
	Parc privé Intermédiaire	4	-	-	-	4
	Amélioration (b)	47	11	11	2	72
* principe d'une amélioration de 5% du parc réalisé avant 1986.						
Production privée libre						
Offre complémentaire (c) dont séries de vacances		137	24	83	34	278

dont produits d'accession sociale aidée tels que Pass Foncier, PTZ neuf ou ancien et autres dispositifs aidés

Totaux	Production totale					
	amélioration (b)	47	11	11	2	72
	construction neuve (a+c) reconstruction	137 58	28	100	36	310 58



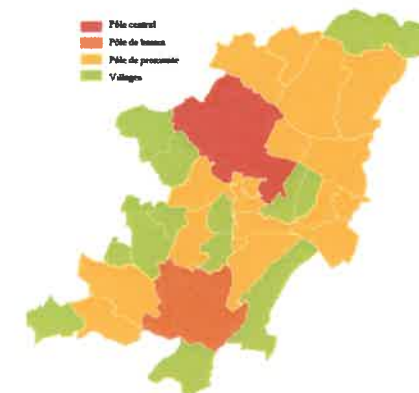
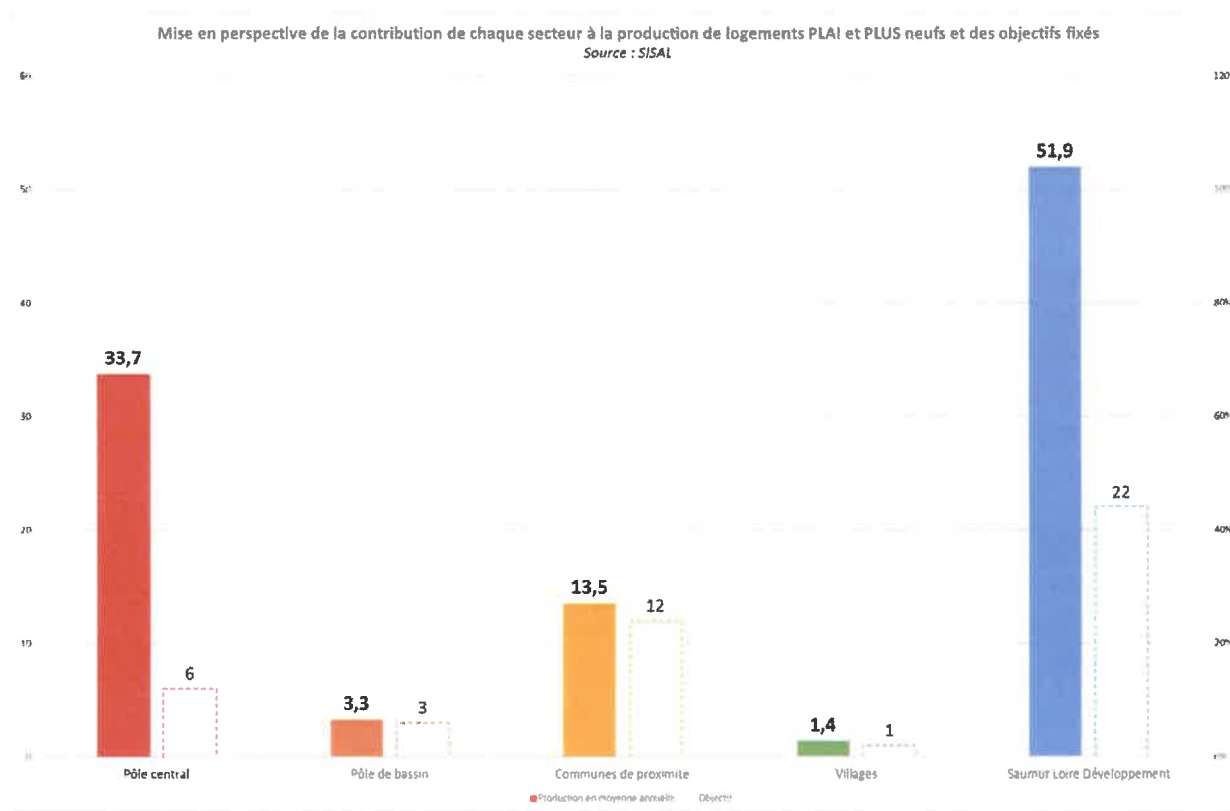
## La production de logements locatifs sociaux par la construction neuve



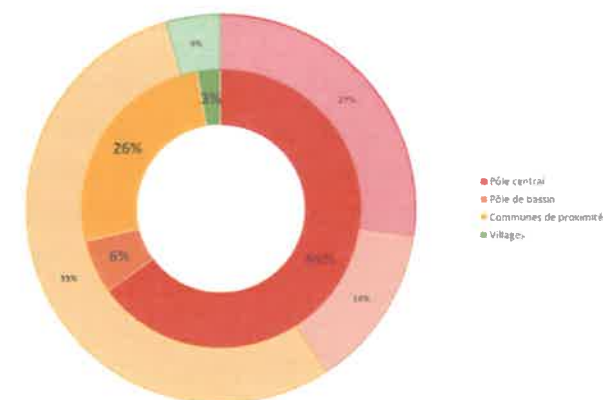
- En volume :
  - Globalement, sur la période 2008-2017 des objectifs largement dépassés (en 2013, : 57 PLUS neufs et 75 PLAI neuf)
  - Mais des périodes « creuses » : 2013-2015
- En termes de proportion :
  - les PLUS neufs représentent 55% de la production neuve PLUS/PLAI, et les PLAI neufs 45% des PLUS/PLAI, ce qui correspond aux proportions des objectifs.

## La production de logements locatifs sociaux par la construction neuve

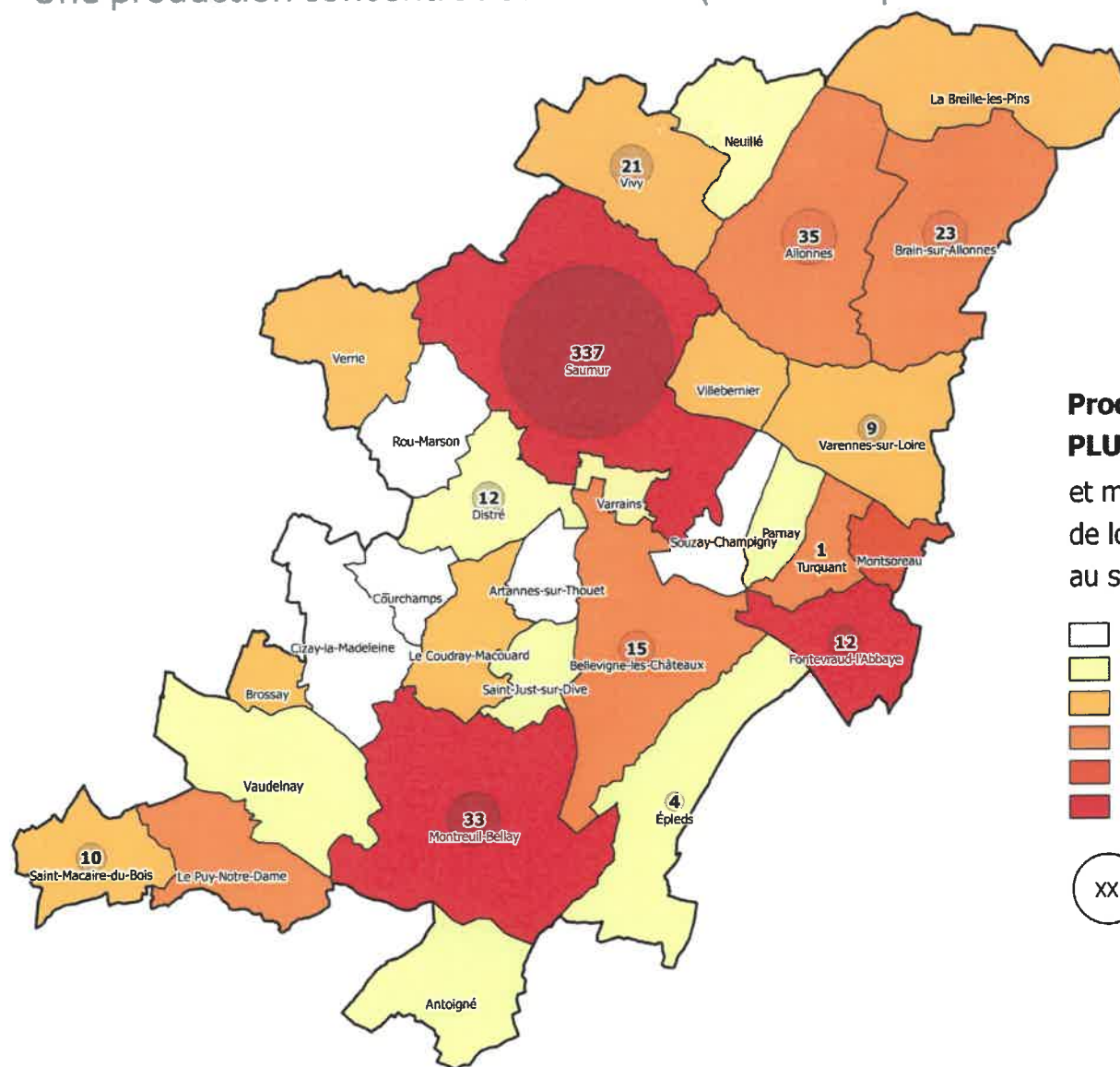
Un déséquilibre dans la répartition géographique de l'offre locative sociale neuve : une concentration dans la ville centre, au détriment des communes de proximité.



Mise en perspective de la répartition de l'objectif de production et de la répartition de la production de logements PLAI et PLUS dans le neuf  
Source : SISAL



## Une production concentrée sur Saumur (65% de la production neuve PLUS/PLAI entre 2008 et 2017)



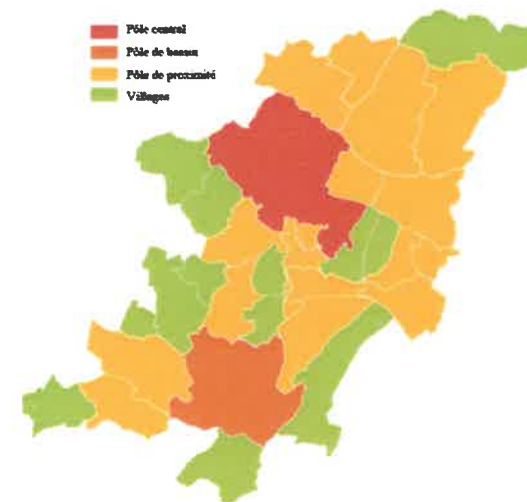
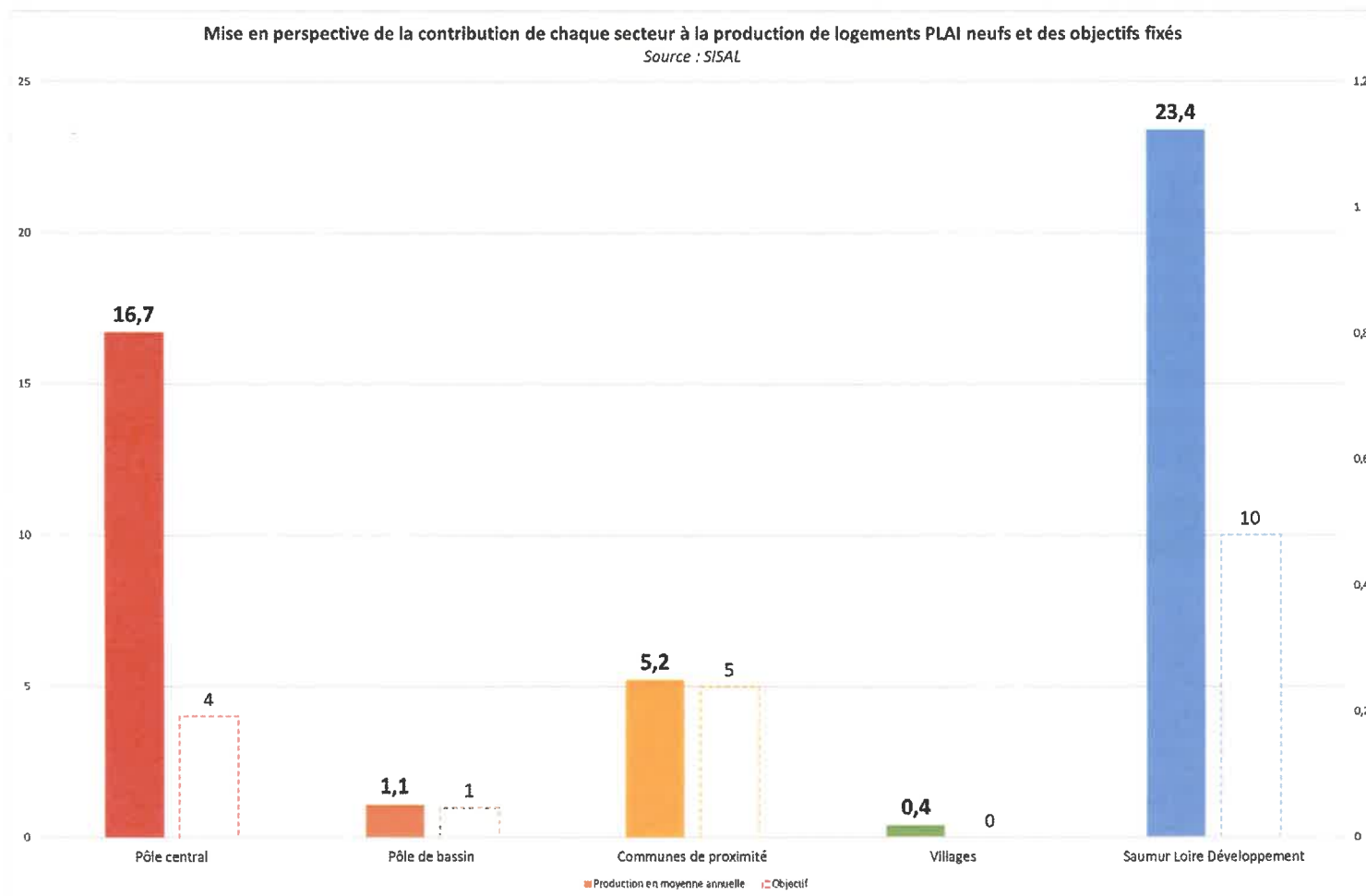
### Production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI entre 2008 et 2017

et mise en perspective avec la part de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales

- Pas de logements locatifs sociaux
- Moins de 5%
- Entre 5% et 10%
- Entre 10% et 15%
- Entre 15% et 20%
- Plus de 20%

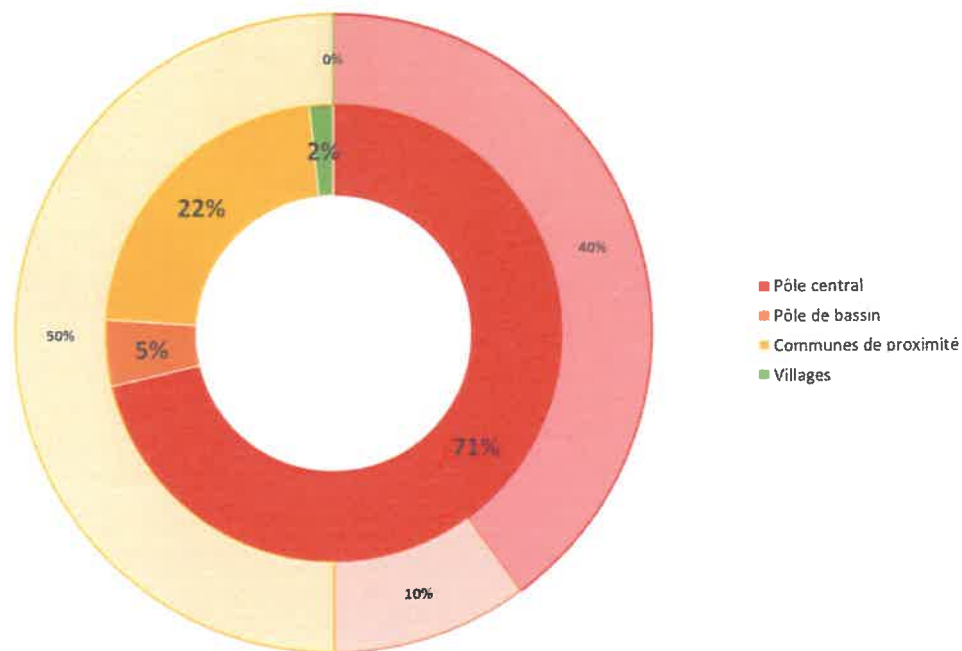
XX Nombre de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI neufs produits entre 2008 et 2017

## La production de logements locatifs sociaux par la construction neuve – logement PLAI



## La production de logements locatifs sociaux par la construction neuve – logement PLAI

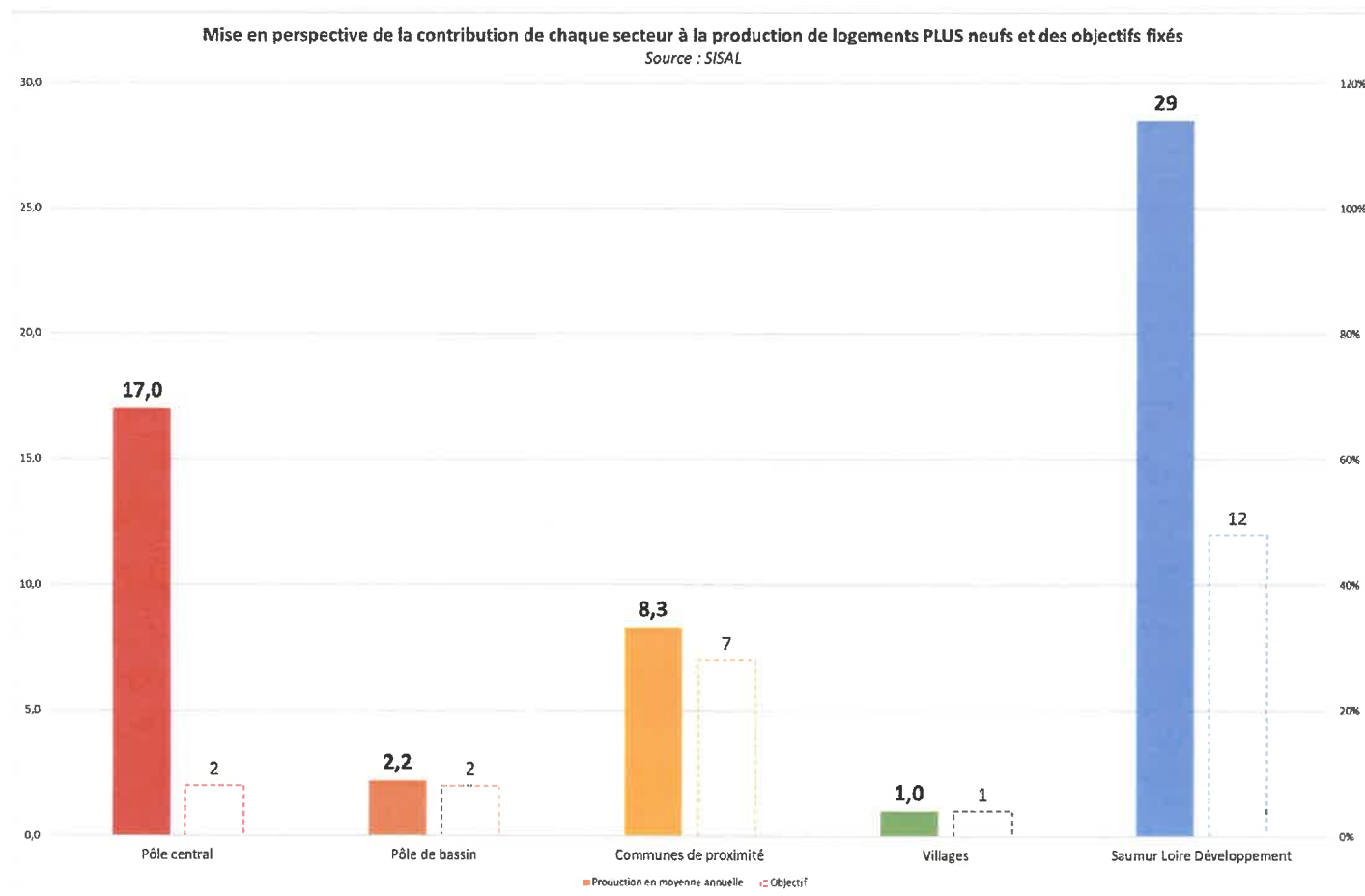
Mise en perspective de la répartition de l'objectif de production et de la répartition de la production de logements PLAI dans le neuf  
Source : SISAL



- Saumur devait peser pour 40% dans la production de PLAI et a pesé pour 71% : une production de logements à faible loyer dans la ville centre.
- Les communes de proximité devaient peser pour 50% et ont pesé pour 22%.

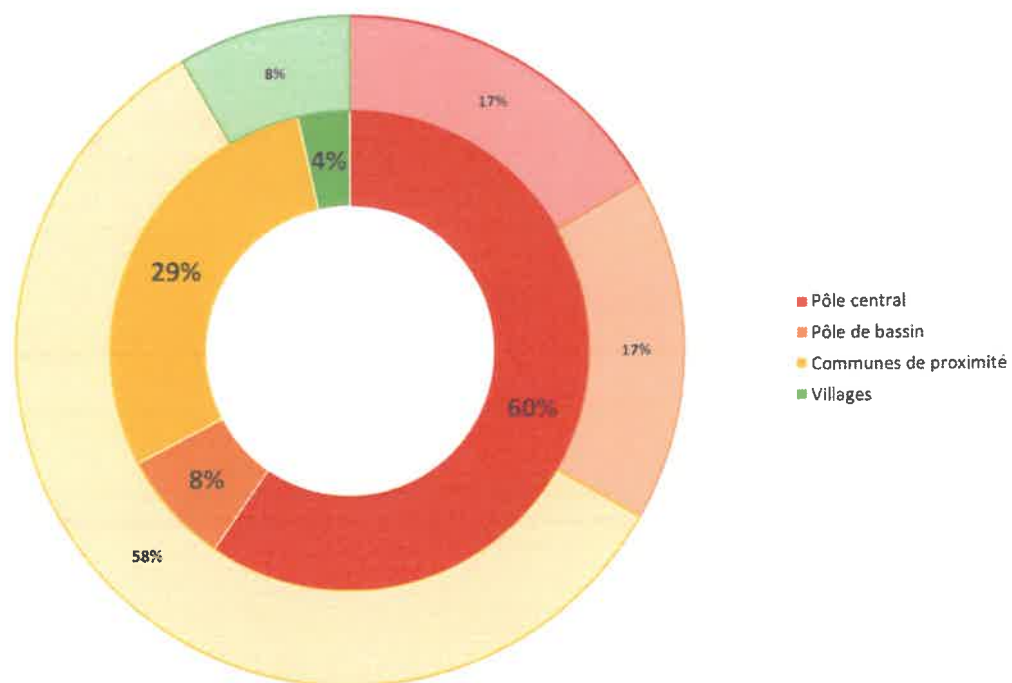


## La production de logements locatifs sociaux par la construction neuve – logement PLUS



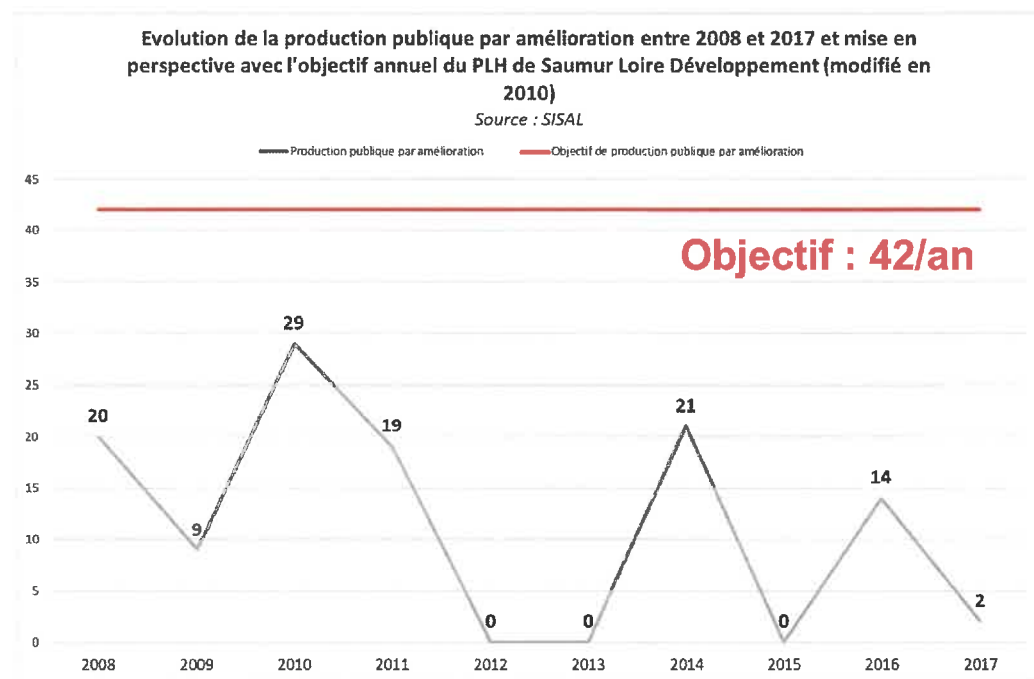
## La production de logements locatifs sociaux par la construction neuve – logement PLUS

Mise en perspective de la répartition de l'objectif de production et de la répartition de la production de logements PLUS dans le  
neuf  
Source : SISAL

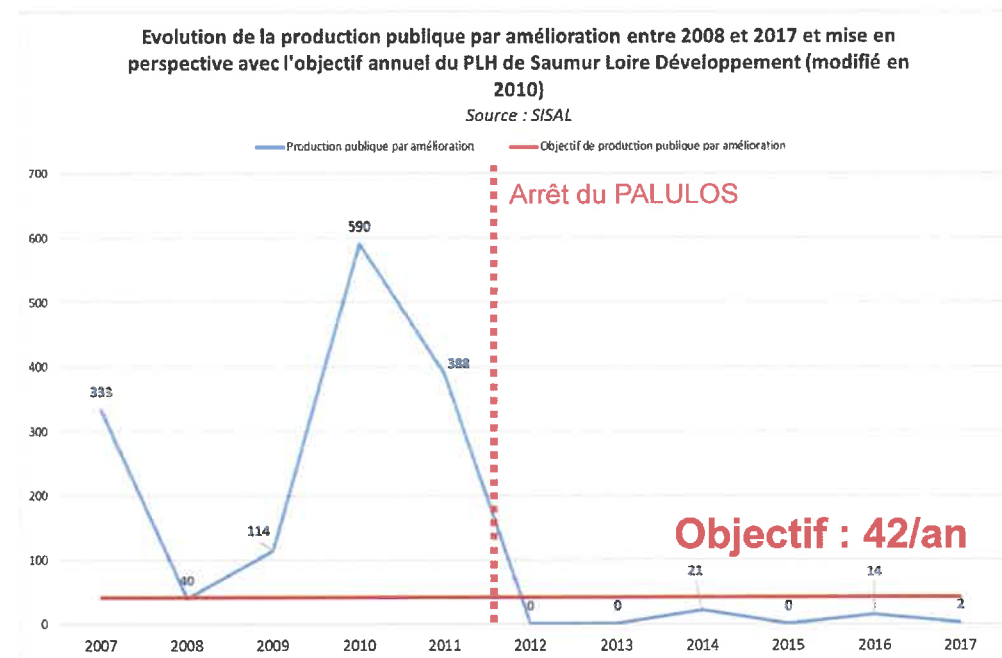


## La production de logements locatifs sociaux par amélioration de l'existant

La production par amélioration (acquisition amélioration, PLUS, PLAI, PLS, PSLA)



La production par amélioration (acquisition amélioration, PLUS, PLAI, PLS, PSLA et réhabilitation PALULOS)



## Axe B : FAVORISER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE A COUT MAITRISE



### 2. Aider au développement des logements privés à loyers modérés

### 3. Aider au développement de logements privés à loyers très bas

#### Rappel des objectifs

- Aider au développement des loyers privés à loyers modérés
- Aider au développement des loyers privés à loyers très bas

#### Avancement de l'action

##### Attributions de subventions aux propriétaires.

L'Agglomération est ainsi à l'initiative de la mise en place régulière d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou dispositifs équivalents.

L'Agglomération, en matière d'habitat a fait le choix de piloter sur son territoire le dispositif départemental de revitalisation urbaine « Anjou Coeur de Ville ».

Entre 2008 et 2016 (source : Sisal), à l'échelle de Saumur Val de Loire :

- 37 logements LCTS (LCTS = Loyer Conventionné Très Social)
- 119 LS
- 11 LI

**Apport d'un appui régulier dans la relation entre propriétaires et locataires** des logements, grâce à l'intermédiation locative réalisée par la CESF du service Habitat de l'Agglomération

**Reprise d'activité sur des territoires autres que ceux de Saumur Loire Développement** : mise à disposition de moyens pour Doué et Gennes : 50 PST (PST = Programme Social Thématique).

## Axe B : FAVORISER LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE A COUT MAITRISE



### 4. Favoriser le développement d'une offre en accession à coût maîtrisé

#### Rappel des objectifs

- Développer l'accèsion à destination de ménages primo accédants du territoire, en concertation avec les opérateurs sociaux, diversifié dans la typologie des logements et la forme urbaine (individuel, individuel groupé), pour mieux répondre, sur tout le territoire, aux besoins et aux ressources des habitants.
- Programmer des produits et des parcellaires diversifiées au sein des opérations nouvelles,
- Faciliter l'accessibilité

#### Avancement de l'action

##### Aides financières à la production de PSLA

- 29 logements PSLA entre 2008 et 2017 à l'échelle de Saumur Loire Développement (64 à l'échelle de la CA de Saumur Val de Loire)
- L'objectif quantitatif est atteint à 29% (échelle de Saumur Loire Développement)
- Très faible production de PSLA.
- Répartition géographique : 15 des 29 PSLA sur Saumur.

##### Le point de vue des acteurs :

- *Maine et Loire Habitat : Accession sociale --> A travers Anjou Atlantique Accession, interviennent de manière marginale faute de clients ; correspond à des populations aux revenus moyens (or, absence de classe moyenne). Il y a effectivement des lotissements en lot libre de construction, mais encore faut-il trouver les clients.*
- *Piste à creuser : ce que prévoit la loi sur le PSLA dans l'ancien, travail sur l'accèsion social dans l'ancien est intéressant, particulièrement pour des territoires comme celui de la CASVL avec un grand patrimoine à vendre.*



## Axe C : FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS



### 1. Favoriser l'accès des jeunes au logement

#### Rappel des objectifs

- Favoriser une offre locative à coût modéré dans le parc privé saumurois
- Développer l'intermédiation entre les jeunes et l'offre de logement potentielle : permettre l'accès au logement des jeunes lors de leur parcours d'insertion (stages, intérim, CDD) en les sécurisant auprès des propriétaires
- Fédérer le réseau d'acteurs agissant pour l'insertion des jeunes

#### Avancement de l'action

##### 1. Activité d'intermédiation proposée par le pôle habitat :

Dans le cadre du dispositif « Accueil chez l'habitant », l'Agglomération Saumur Val de Loire propose ainsi aux habitants de mettre à disposition une chambre pour accueillir un jeune de 16 à 30 ans inscrit dans une formation ou en emploi saisonnier.

- Mise en relation entre des hébergeants qui proposent des chambres de leur résidence principale et des jeunes de 16 à 30 ans inscrits dans un parcours de formation. Communication régulière sur le dispositif afin d'élargir le listing des hébergeants. Demande au jeune d'un forfait charges de 45 € maximum par semaine d'occupation ; accueil du jeune sur une durée de 16 semaines continue ou discontinuée maximum.
- Les conditions d'hébergement sont définies dans une convention, l'occupation de l'hébergement fait l'objet d'un règlement d'accueil et enfin les relations hébergeant -hébergé – pôle habitat sont spécifiées dans une charte. Formalités administratives gérées par le pôle habitat afin de simplifier les démarches tant pour les hébergeants que pour les hébergés.
- Ce dispositif subventionné par le département, est une réponse complémentaire à la résidence étudiante Rabelais et au Foyer de Jeunes Travailleurs de Saumur qui permet l'enregistrement de 30 demandes et de 15 mises en relation en moyenne sur une année.
- Cette action s'inscrit aussi dans le cadre d'un réseau local d'acteurs du logement jeunes.

##### 2. Mise en place de formation AIO (AIO = Accueil Information Orientation) depuis 2013

- Co-financement Département/Agglomération
- Animation par Habitat Jeune du Saumurois

##### 3. Soutien financier : Convention pluriannuelle 2015 - 2018 Habitat Jeune du saumurois

## Axe C : FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS



### 2. Développer l'hébergement temporaire et d'urgence

#### Rappel des objectifs

- Avec l'appui des structures gestionnaires de parc de logements d'urgence et temporaires :
  - Faciliter la création de nouveaux logements temporaires adaptés aux besoins identifiés par bassins de proximité.
  - Pérenniser le parc de logements temporaires, dans un état de décence.

#### Avancement de l'action

##### 1. Favoriser l'hébergement temporaire et d'urgence

- Faciliter les conditions d'hébergement temporaire des personnes relevant du PDALPD
- Valorisation du parc existant/réalisation de travaux.
- Accompagnement financier au maintien d'un parc logement temporaire en état de décence.
- Accompagnement technique et financier à l'ingénierie de projet.
- En 2018, maintien du soutien financier de l'Agglomération.
- Participation au Comité des Financeurs Habitat et Solidarité.

##### 2. Mise en œuvre du Plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD)

- Le pôle habitat propose un service d'intermédiation locative aux ménages modestes : cette action a pour but de **faciliter l'accès de ces ménages au parc privé conventionné très social réhabilité et énergétiquement économe**. Ce dispositif subventionné par le Département est une réponse complémentaire au parc public et au parc privé classique.
- Ces mesures sont intégrées dans le règlement du FSL (Fond de Solidarité Logement).

*Le PDALHP a pour objectif de définir les mesures destinées à permettre aux ménages éprouvant des difficultés pour accéder un à logement décent et indépendant ou s'y maintenir ; de disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.*

## Axe C : FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS



### 3. Compléter la chaîne du logement durable

#### Rappel des objectifs

- Améliorer la chaîne du logement des plus défavorisés sur le territoire, d'un hébergement d'urgence à un logement pérenne à travers la création de résidences sociales (circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006).
- Aider au logement par des structures adaptées aux besoins des publics :
  - Résidence sociale "d'étape dans le parcours résidentiel" : public ayant des difficultés d'accès à un logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques ;
  - Résidence sociale pouvant être pérenne dans l'optique d'une "maison-relais" : public en situation de grande exclusion sociale et économique ayant un besoin de lien social.
- Décloisonner les publics afin de ne pas ségréger les situations et motiver les évolutions de parcours.
- Rechercher les complémentarités entre les structures (associations, institutions, collectivités), et éviter les concurrences.
- Désengorger l'hébergement des publics n'entrant plus dans un cadre d'urgence et leur apporter un lieu mieux adapté à l'insertion par le logement.

#### Avancement de l'action

##### Projet social de type maison relais « pension de famille » (ADOMA) :

- 25 logements,
- démarche partenariale acteurs locaux de l'insertion par le logement (associations, organismes et collectivités)
- Création de 3 logements d'urgence (Montreuil Bellay et Saumur)

## Axe C : FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS



### 4. Étudier la sédentarisation des gens du voyage

#### Rappel des objectifs

- La sédentarisation est un phénomène récurrent. La demande n'est pas véritablement celle d'un terrain constructible et les réglementations n'autorisent pas la sédentarisation en zone naturelle :
  - évaluer objectivement l'ampleur de cette évolution et distinguer les différents types de sédentarisation.
  - rechercher les localisations acceptables, en tenant compte de la réglementation (codes de l'urbanisme, documents d'urbanisme) et des modes de vie.
  - harmoniser les règlements d'urbanisme dans les P.L.U. et les Cartes Communales

#### Avancement de l'action

- L'Agglomération gère les 9 aires d'accueil des gens du voyage et pilote un programme local d'accueil et d'animations auprès des voyageurs.
- Doué la Fontaine a réalisé un travail intéressant dans le cadre de son PLUiH sur le sujet des Précaires invisibles. L'objectif est que les autres territoires s'investissent autant, notamment sur les questions de régularisation – ou non – des gens du voyage.
- Beaucoup de sédentarisation des gens du voyage au nord de la Loire (Allonnes par ex), dans la partie inondable. Cela constitue un véritable enjeu.
- En 2018, les animations santé en lien avec l'opérateur social départemental se sont poursuivies sur les aires d'accueil.
- Les animations « sensibilisation à la scolarisation » se sont aussi poursuivies avec la présence de 2 bénévoles qui en proposent aux enfants de 3-6 ans non scolarisés. Elles proposent, chaque mardi, un atelier de découverte de la culture sur la base du livre, des règles de vie en groupe sur la base du jeu et le développement de capacités manuelles sur la base de bricolages.
- En 2018, l'Agglomération a lancé les travaux d'élaboration du deuxième Programme d'accueil et d'animations 2018-2023.
- Besoin de régulariser les ancrages illicites sur le territoire : ont acquis des terrains familiaux en zone inondables, sont donc contraints réglementairement.
- Particularité : la CASVL gère en régie les aires. Sont en train d'uniformiser le mode de gestion des aires.
- Réflexion habitat adapté lancée, mais non concrétisée.

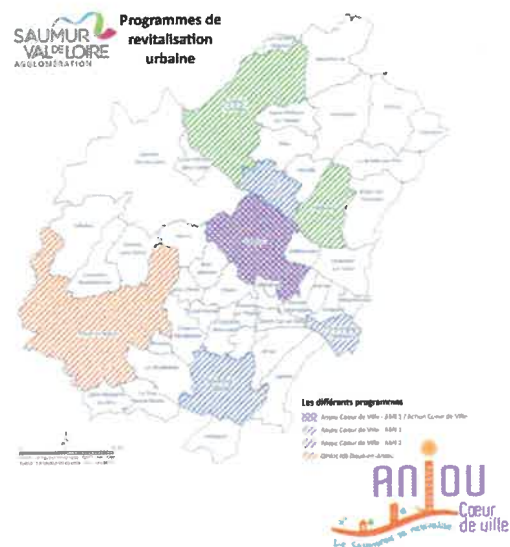
## Axe D : AMELIORER L'HABITAT EXISTANT



### 1. Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

#### Rappel des objectifs

- Réhabiliter à un niveau de décence des logements privés très dégradés
- Aider les propriétaires à mener les travaux
- Mobiliser les aides à la réhabilitation



#### Avancement de l'action

Entre 2008 et 2016, les fonds ANAH ont permis de traiter, à l'échelle de la CA de Saumur Val de Loire 1 297 logements, pour un montant de subventions de 8 445 507 €. Les logements traités comprenaient :

- 71 logements indignes (55 PO/16 PB)
- 92 logements très dégradés (38 PO/54 PB)
- 119 logements mis au norme (55 PO/64 PB)

La CA de Saumur Val de Loire maintient son implication dans la lutte contre l'habitat indigne notamment par :

- La participation au comité technique de la cellule Habitat Indigne de la MOUS départementale
  - Dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), le département du Maine-et-Loire avait engagé en 2009 un dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne comprenant notamment une MOUS Insalubrité, un PIG « Habitat Dégradé » et plusieurs OPAH menées au sein des EPCI.
  - Concernant l'habitat indigne, la cellule départementale a reçu 202 signalements de logements indignes entre 2012 et 2015 pour la CA de Saumur Val de Loire.
- OPAH « Habitat pérenne, Habitat sain 2011/2014 » (4 années)
  - Au total 326 logements subventionnés
    - PO : 444 visites, 290 logements subventionnés (objectif : 268), pour un montant de 2 672 956€ (dont 22 au titre de l'habitat dégradé, pour un objectif de 51)
    - PB : 144 visites, 36 logements subventionnés pour 820 008€ de subventions (dont 28 au titre de l'habitat dégradé, pour un objectif de 28)
  - Les travaux réalisés par les entreprises constituent des retombées économiques directes : Les 326 logements ayant fait l'objet de travaux ont amené la signature de 870 contrats avec des entreprises artisanales.
  - 2 événements majeurs :
    - La mise en place du Programme Habiter Mieux et l'élargissement des conditions d'accès aux subventions à partir du 1er juin 2013. Son application a contribué à renforcer les résultats, essentiellement chez les propriétaires occupants, qui ont pu améliorer, de manière significative, la qualité énergétique de leur logement.
    - La circulaire du 09 juillet 2014 : elle a impacté les résultats de l'opération puisqu'elle exclut désormais les propriétaires modestes, du Programme Habiter Mieux. Cette décision réduit donc le nombre de propriétaires pouvant solliciter un accompagnement dans le cadre de l'OPAH.
- PIG LCTS 2009-2010, OPAH RD Doué en Anjou, Anjou Cœur de Ville (6 communes)



## Axe D : AMELIORER L'HABITAT EXISTANT

---



### 2. Aider au développement des logements privés à loyers modérés

Cf Action B2

## Axe D : AMELIORER L'HABITAT EXISTANT

---



### 3. Aider au développement de logements privés à loyers très bas

Cf Action B3

## Axe D : AMELIORER L'HABITAT EXISTANT

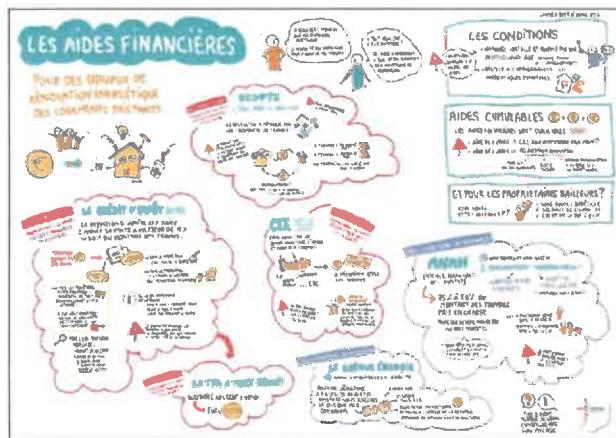


#### 4. Inciter au développement durable dans la construction neuve et l'habitat existant



## Rappel des objectifs

- Favoriser la production et la réhabilitation de logements durables et accessibles
- Favoriser la production et la réhabilitation de logements à charges maîtrisées (réduction des charges d'énergie, d'eau)
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans l'habitat individuel et collectif.



## Avancement de l'action

- **Subventionner les travaux d'amélioration énergétique de l'habitat**
  - L'agglomération a défini des règles d'éco-conditionnalités des subventions aux opérations logement. Cette éco-conditionnalité prévaut pour l'ensemble des programmes financés, qu'ils relèvent du public ou du privé.
  - En 2018, l'Agglomération a révisé son règlement des aides et à rajouter une prime forfaitaire de 500€ par projet (propriétaires occupants modestes et très modestes) pour l'utilisation d'un système de chauffage principal au moyen d'énergies renouvelables.
- **EIE (porté par Alisée) :**
  - 200 contacts en 2018 (346 en 2017) s'explique par autres actions : convention avec l'agglomération (thermographie aérienne de la ville de Saumur en 2016 et Traque aux Watts à Doué en Anjou en 2017).
  - La mise en place du prêt de caméra thermique a permis de conseiller des particuliers qui ne seraient pas venus sans cet outil, + d'approfondir conseils auprès de personnes déjà sensibilisée (2ème ou 3ème rendez-vous).
  - Animation du Salon de l'Habitat à Saumur.
  - Atelier OPAH Doué en Anjou.
  - Un visuel sur les aides financières réalisé en facilitation graphique.
- **Projet de territoire**
- **Plan Climat Energie Territorial (2011)**
- **2009 : règlement communautaire d'aides financières au logement adossé à des règles d'éco-conditionnalité** pour encourager la performance énergétique des bâtis neufs et anciens, publics ou privés.
- **Soutien aux programmes d'habitat durable** : soutenir un programme par an (« Coteau du Thouet » à Montreuil Bellay en 2009, « Petit Caporal » à Saumur en 2010, « Les Ratelloires » au Puy Notre Dame en 2011,
- **2010 : OPAH**



## B) Diagnostic

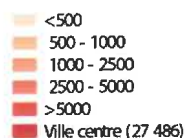


## 1. Le contexte territorial

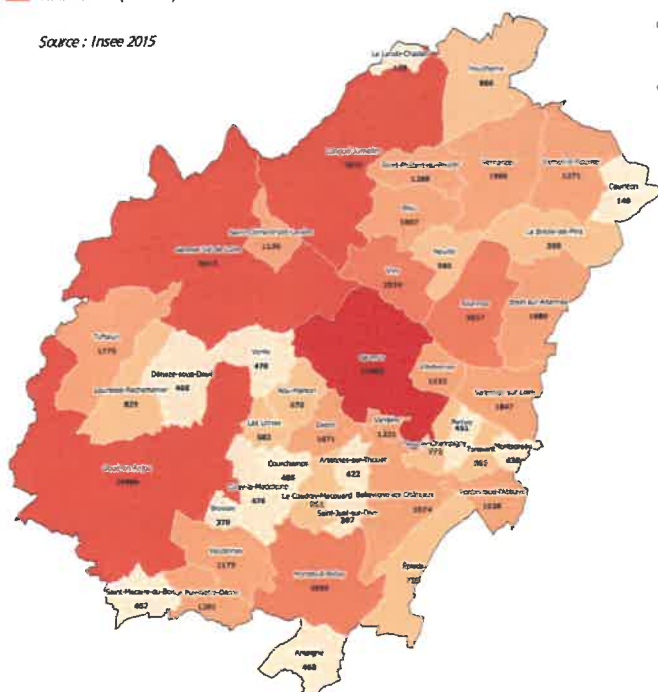


## Structuration du territoire : une diversité de communes et d'ambiances résidentielles

### Population municipale en 2015



Source : Insee 2015

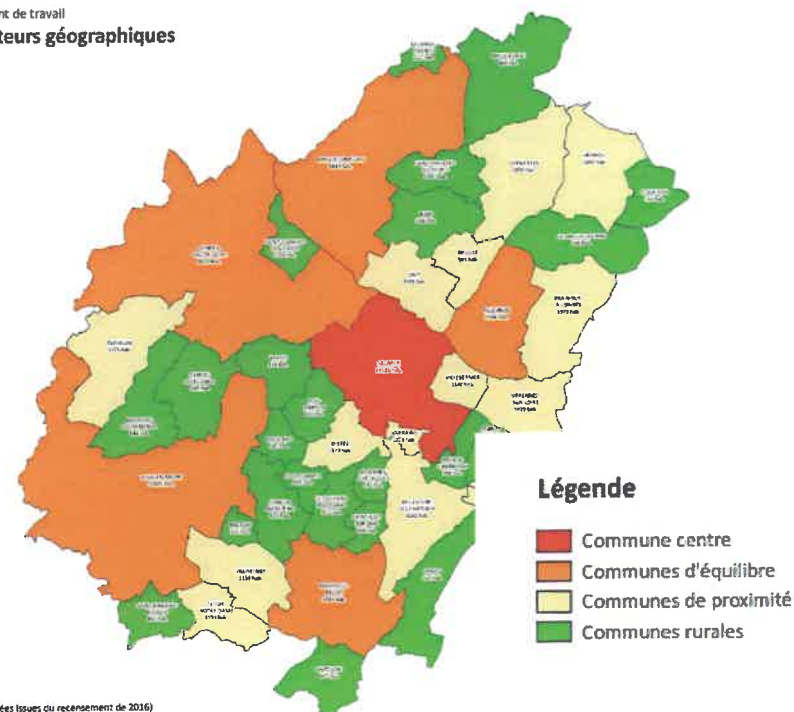


Le territoire de la CA Saumur Val de Loire propose une diversité d'ambiances résidentielles, de cadres de vie possibles. Pour l'élaboration du diagnostic du PLH, le choix a été retenu de répartir les communes selon une approche qualitative des enjeux habitat pressentis, en 4 catégories :

- 1 ville centre, Saumur, qui concentre 27% de la population.
- 5 communes d'équilibre.
- 17 communes de proximité.
- 23 communes rurales.

Mise à jour du PLH - Document de travail

### Découpage par secteurs géographiques



## Structuration du territoire: équipements et services

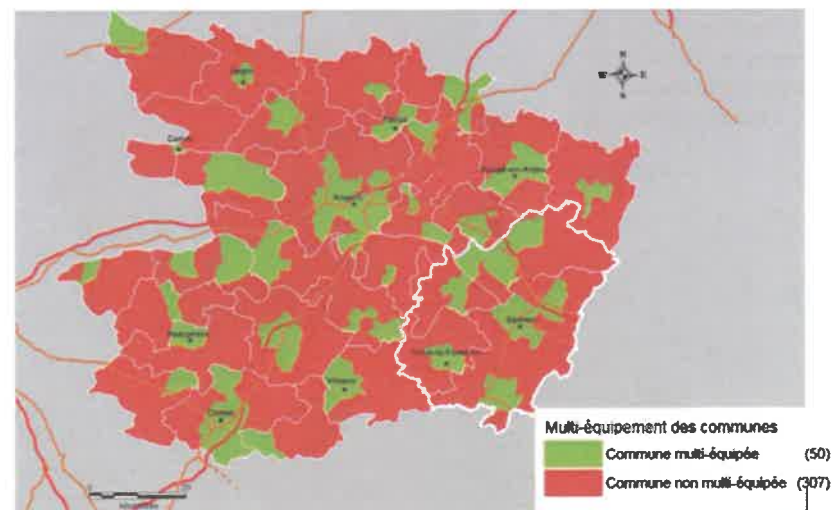
Communes multi-équipées

Communes multi-équipées (source: SDAASP 49):

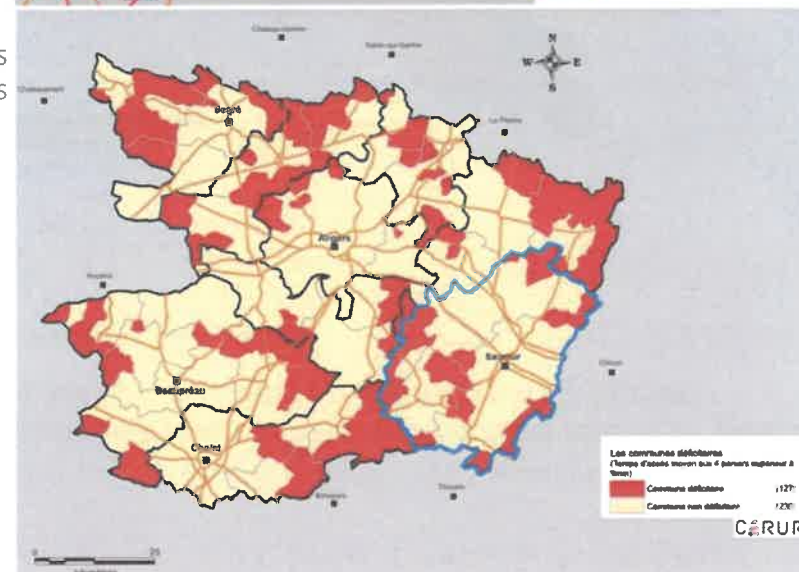
- Saumur
- Allonnes
- Longué-Jumelles
- Montreuil-Bellay
- Doué la Fontaine (commune historique)
- Gennes (commune historique)
- Les Rosiers sur Loire (commune historique)

Communes déficitaires (temps d'accès moyen aux 4 paniers de services > 9min, source SDAASP 49):

- Les communes en frange de l'agglomération, les plus éloignés de la commune centre
- Des communes situées entre Doué-La-Fontaine (commune historique) et Saumur



Communes déficitaires



## Un équilibre entre la fonction résidentielle et la fonction économique du territoire mais une fonction résidentielle qui s'accroît sur la période récente

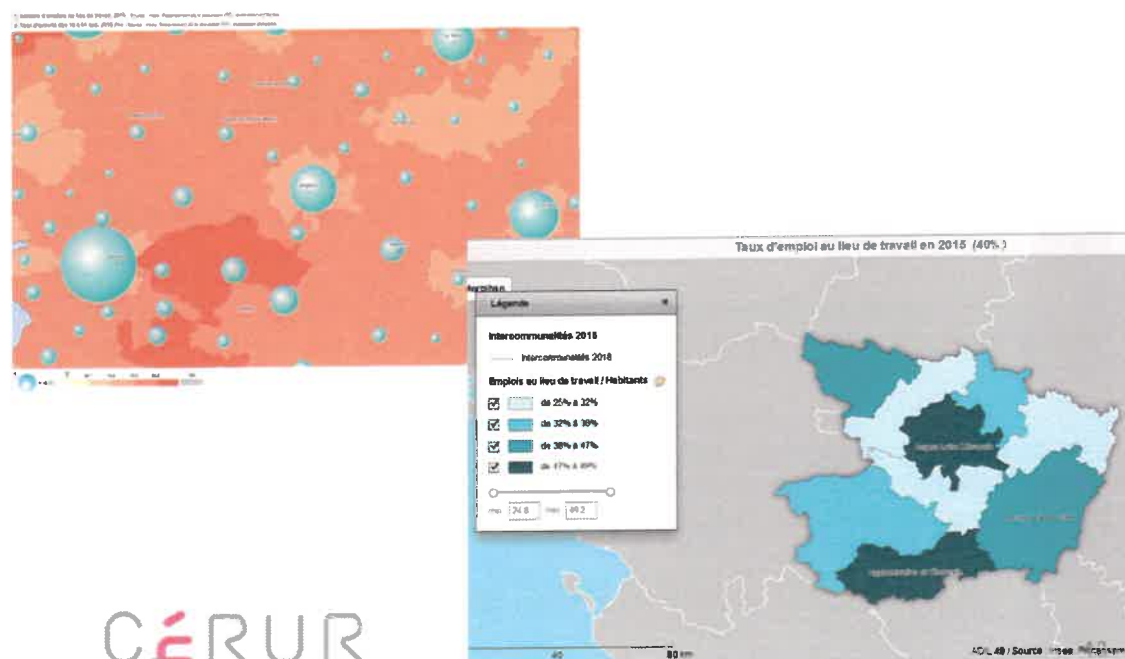
Une fonction résidentielle qui s'affirme plus que la fonction économique:

- La fonction résidentielle s'est renforcée de manière plus significative que la fonction économique. Entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois a augmenté de 0,2%/an tandis que le nombre de résidents avec emploi a augmenté de 0,8%/an.
- Un taux d'activité des 25-64 ans relativement élevé (75,6 en 2015, 73,3 en 2010).
- Mais un faible volume d'entreprises sur le territoire.
- Une attractivité du territoire décroissante pour les jeunes actifs qui cherchent du travail.

Un territoire avec un potentiel d'attractivité sous-exploité :

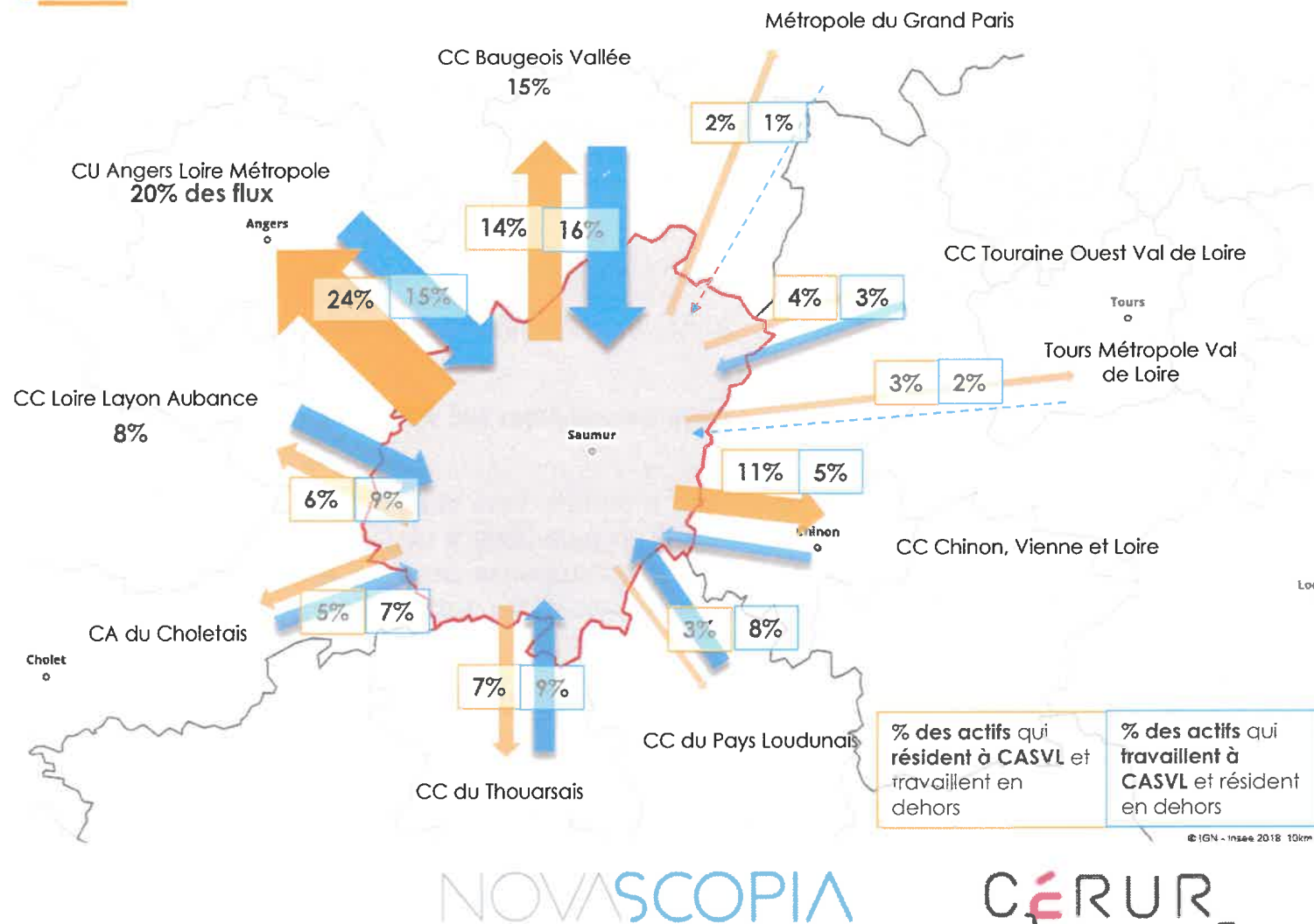
- Le tourisme comme potentiel moteur économique ?

CA Saumur Val de Loire Source : Insee	Nombre d'emplois au lieu de travail	Actifs ayant un emploi et résidant dans la zone	Rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire
En 2010	36283	35154	1,03
En 2015	36577	36507	1,00
Taux d'évolution annuel entre 2010 et 2015	0,2%	0,8%	





## Un solde domicile travail légèrement déficitaire, un enjeu de permettre aux jeunes actifs de s'installer sur le territoire



Le solde domicile-travail est déficitaire : il y a plus de personnes habitant la CA Saumur Val de Loire et travaillant en dehors que venant de l'extérieur du territoire pour y travailler.

Au total, plus de **22%** des actifs de Saumur Val de Loire travaillent en dehors de l'agglomération.

Les flux avec la CU d'Angers et la CC Bugeois Vallée représentent respectivement 20% et 15% des flux totaux entre la CA et le reste de la France.

La CU Angers Loire Métropole est un pôle très attractif pour les ménages du territoire. **24%** des flux domicile-travail « sortants » se font au bénéfice de la CU Angers Loire Métropole.

La CA Saumur Val de Loire constitue un bassin **d'emplois attractif** pour les EPCI situés au **Sud-Ouest**. (cf. localisation des entreprises)



## Un développement économique local à encourager, des actions à mettre en place pour permettre aux/inciter les jeunes actifs de s'installer sur le territoire

Des dynamiques économiques récentes, à encourager :

- Une commercialisation de terrains en ZAE qui va crescendo depuis 4-5 ans et qui se concentrent sur des pôles économiques importants, Allonnes, Neuillé et Longué-Jumelles.
- Moins un développement économique exogène : plutôt des entreprises déjà implantées en Saumurois qui s'étendent.

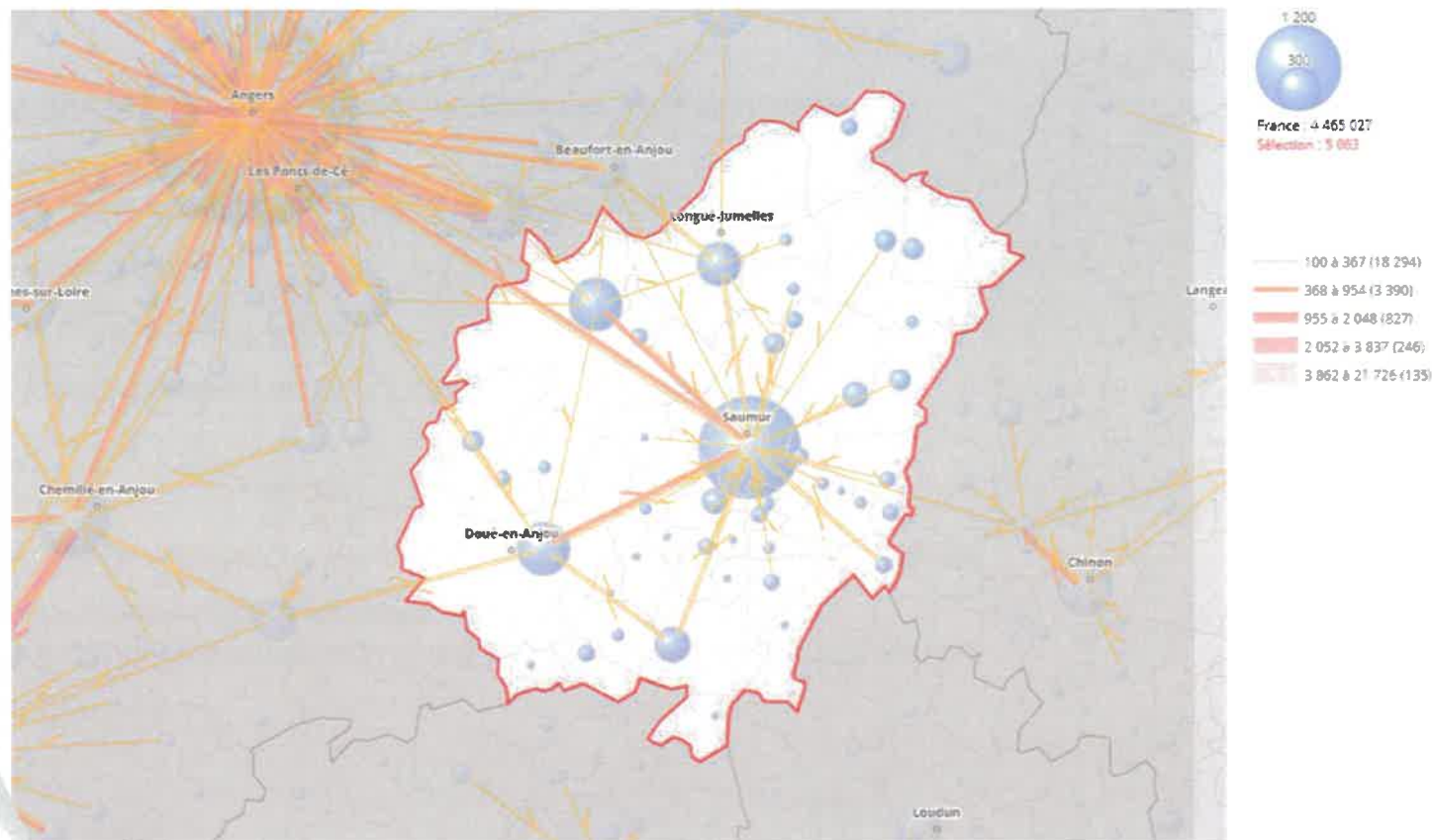
*Le point de vue des acteurs: une difficulté à inciter les jeunes actifs à s'installer sur le territoire :*

- *Des actifs qui vivent à Angers ou à Tours et qui travaillent à Saumur.*
- *Difficulté de retenir les jeunes cadres sur le territoire.*
- *Enjeu de créer une vie culturelle associative commerciale pour arriver à contenter les populations jeunes (des salles de spectacles, des musées, des activités nocturnes...).*
- *« croit beaucoup en une action globale et cohérente pour développer des dynamiques économiques ».*

## Zoom sur les mobilités domicile-travail au sein de la CA : des polarités d'emplois au sein de la CA.

Mise en perspective de la localisation des entreprises en 2017 et des flux domicile-travail :

Saumur, Doué en Anjou, Longué-Jumelle et Gennes-Val-de-Loire concentrent une part importante des emplois, elles sont à l'origine des principales mobilités au sein de la CA Saumur Val de Loire.



La population nouvelle fait le choix de s'installer en périphérie du pôle Saumurois, mais cela implique des déplacements pendulaires « domicile-travail »

Des attentes vis-à-vis du PLUI :

une rationalisation de l'offre de terrains bâtir, pour minimiser les risques de découpage, recentrer l'urbanisation vers le pôle saumurois.

Il s'agit de redonner des marges de manœuvre pour investir dans le patrimoine, les services publics...

« la ZAC de Saumur n'a de sens que si une action forte et globale est réalisée »



## ➡ A retenir

- Un territoire en **situation d'équilibre** dans les fonctions économique / résidentielle.
- **L'enjeu d'inciter les jeunes actifs à s'installer sur le territoire** : création/développement d'une vie associative et culturelle...
- Un **potentiel d'attractivité résidentielle** à valoriser.
- **En termes des services**, des communes déficitaires localisées sur les franges du territoire ainsi que entre Saumur et la commune historique de Doué-La-Fontaine.



## 2. Les évolutions socio-démographiques

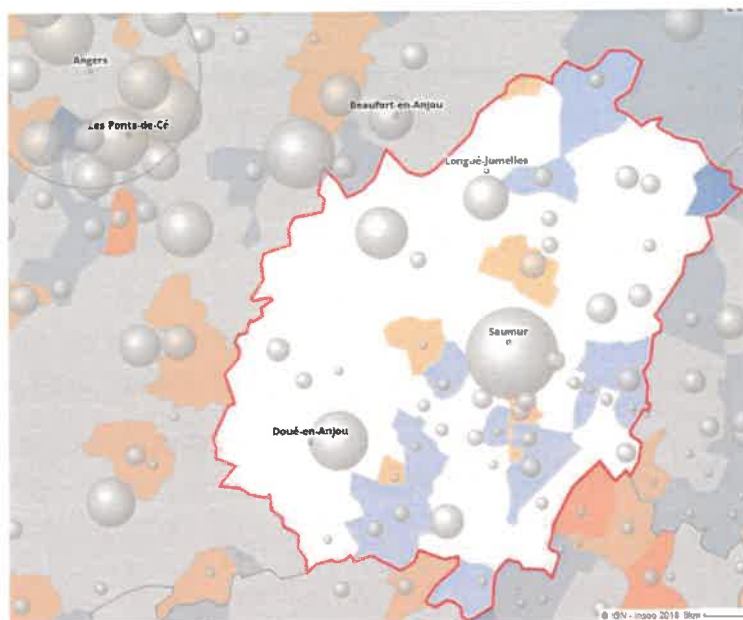
## Une commune centre qui perd de la population depuis 1975

A l'échelle de l'agglomération, une dynamique démographique qui marque le pas

**Commune centre :** La tendance est globalement à la baisse depuis 1975. Malgré une légère croissance de population entre 2010 et 2015, la commune perd à nouveau de la population entre 2015 et 2016.

Les autres secteurs (communes de proximité, communes d'équilibre et communes rurales) voient leur population augmenter.

Population en 2016  
et taux annuel  
moyen d'évolution  
de la population  
entre 2010 et 2015  
(source INSEE)



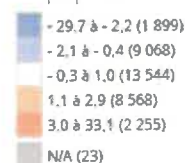
Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr

Population municipale



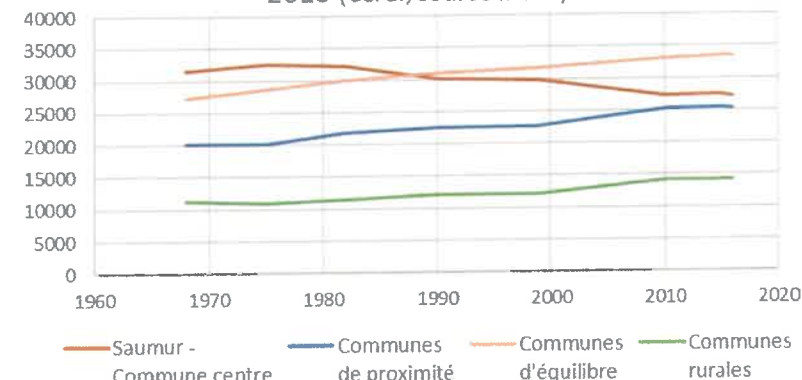
France : 66 361 658  
Sélection : 99 961

Taux annuel moyen d'évolution de la population

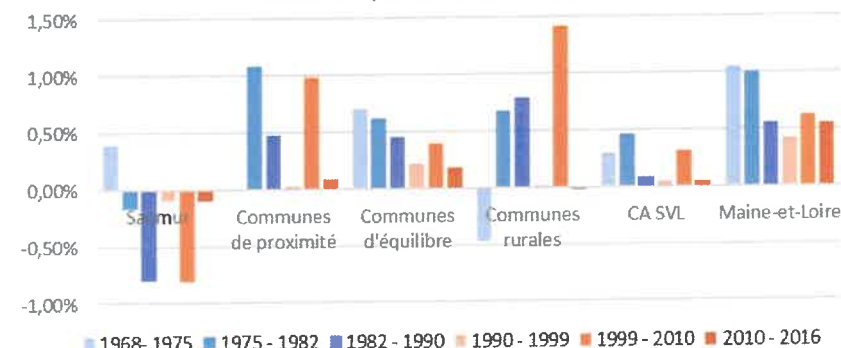


France : 0,5 %  
Sélection : 0,2 %

Evolution de la population par secteur de 1968 à 2015 (Cérur, source INSEE)



Taux annuel moyen d'évolution depuis 1968 par secteur (Cérur, source INSEE)



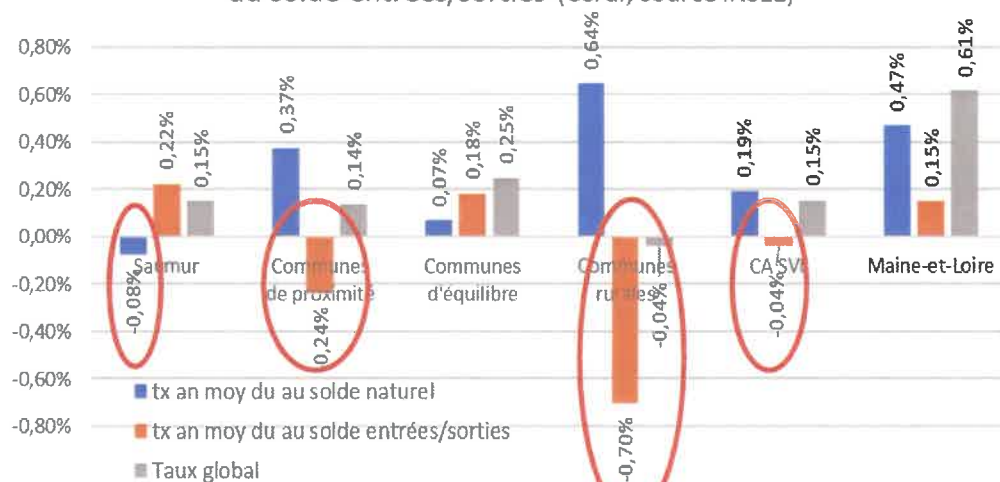
## 2010-2015, une légère progression de la population tirée par un solde naturel positif

Sur la période 2010-2015, la progression globale sur le territoire résulte d'un solde naturel positif.

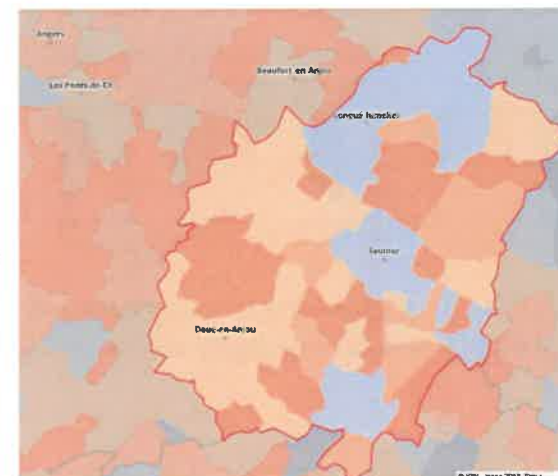
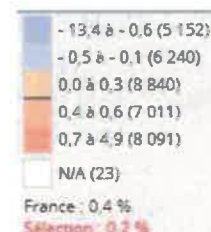
A Saumur, le gain de population est uniquement lié à un flux d'entrée/sortie positif. La commune perd à nouveau de la population entre 2015 et 2016.

Les communes rurales perdent de la population en raison d'un flux migratoire apparents très négatif.

Evolution de la population 2010-2015 due au solde naturel et au solde entrées/sorties (Cérur, source INSEE)

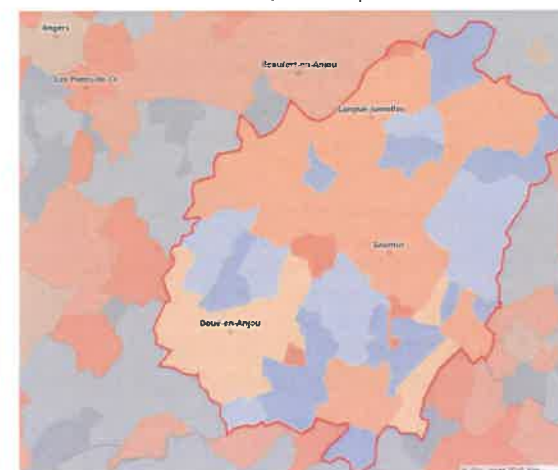
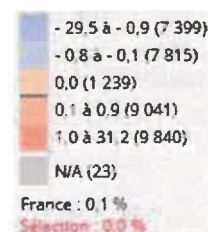


Taux annuel moyen d'évolution de la population lié au solde naturel entre 2010 et 2015 (source INSEE)



Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr

Taux annuel moyen d'évolution lié au solde entrées/sorties entre 2010 et 2015 (source INSEE)



Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr

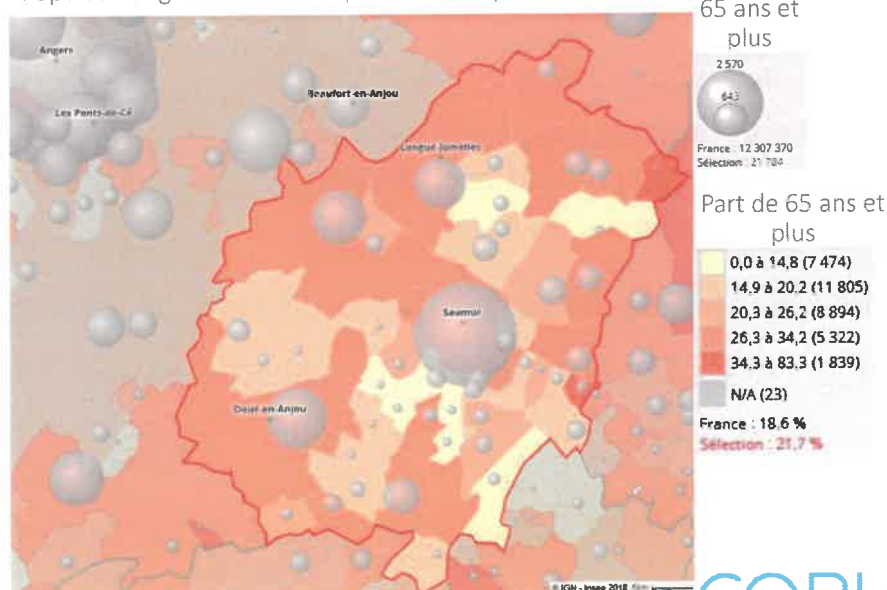
NOVASCOPIA

CÉRUR

## Âge: Un tiers des 75 ans et plus dans la commune centre

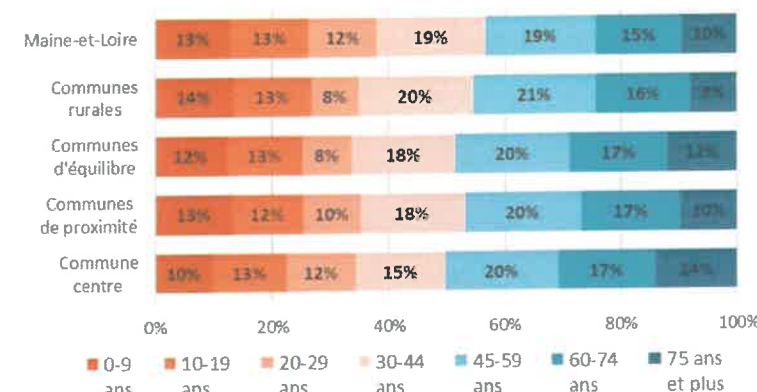
- Communes rurales: une plus forte représentation des 30-59 ans et des moins de 20 ans.
- Commune centre: une présence plus forte des plus de 75 ans et des 20-29 ans. La commune centre concentre le tiers des effectifs des 75 ans et plus du territoire.
- Sur l'ensemble du territoire: stagnation des moins de 20 ans / baisse des 20 – 44 ans / augmentation des 45 ans et plus.

Population âgée de 65 ans et plus en 2015 (source INSEE)

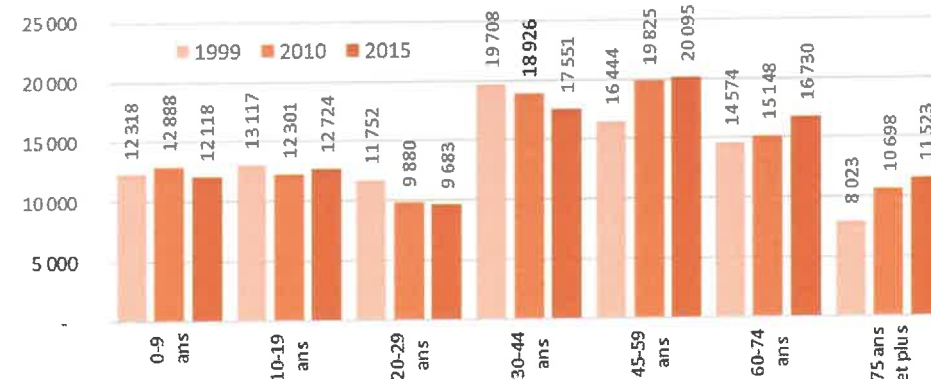


Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr

Répartition par tranches d'âge en 2015 (Cérur, source INSEE)



Evolution des effectifs par classe d'âge entre 2010 et 2015 (Cérur; ADIL 49 / Source : Insee, Recensement de la population)



CÉRUR

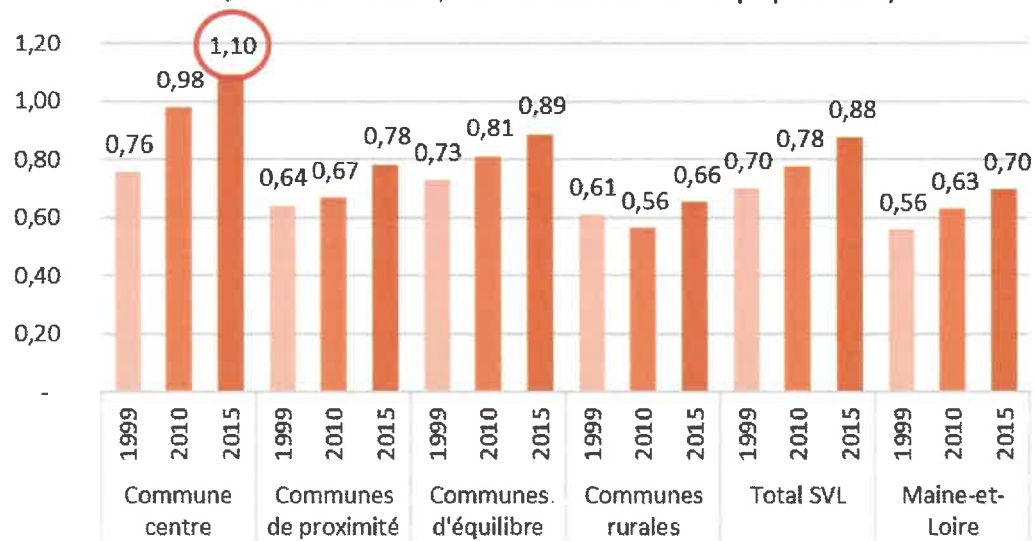


## Un vieillissement démographique plus accentué qu'ailleurs

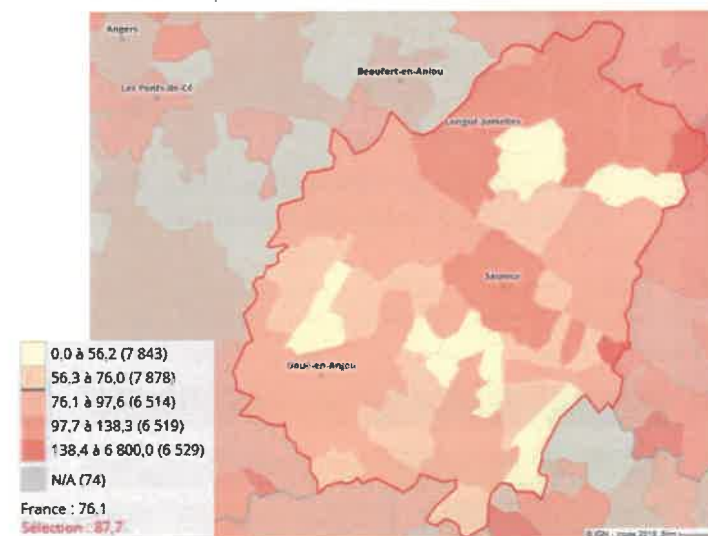
Indice de vieillissement: rapport 65 ans et plus / moins de 20 ans .

Un vieillissement particulièrement fort sur Saumur et le nord de l'agglomération

Evolution de l'indice de vieillissement (Cérur; ADIL 49  
/ Source : Insee, Recensement de la population)



Indice de de vieillissement en 2015: rapport entre 65 ans et plus et moins de 20 ans (source INSEE)



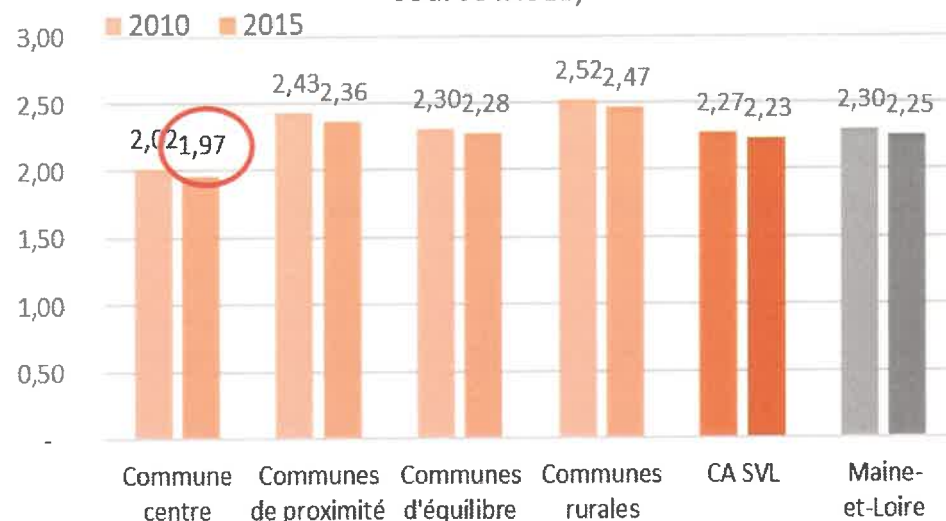
Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr



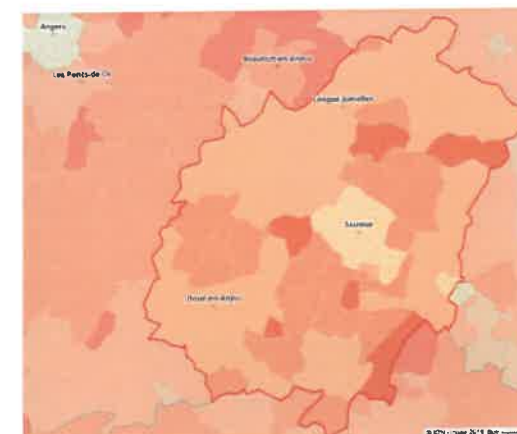
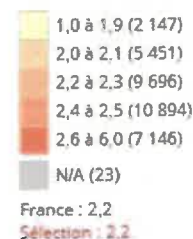
## Les grands ménages dans les communes rurales, les petits ménages plutôt dans la ville centre

- Une diminution de la taille des ménages dans tous les types de communes
- Jusqu'à moins de 2 personnes par ménage sur la Ville de Saumur !

Taille moyenne des ménages en 2015 (Cérur  
source INSEE)



Taille des ménages  
en 2015



Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr

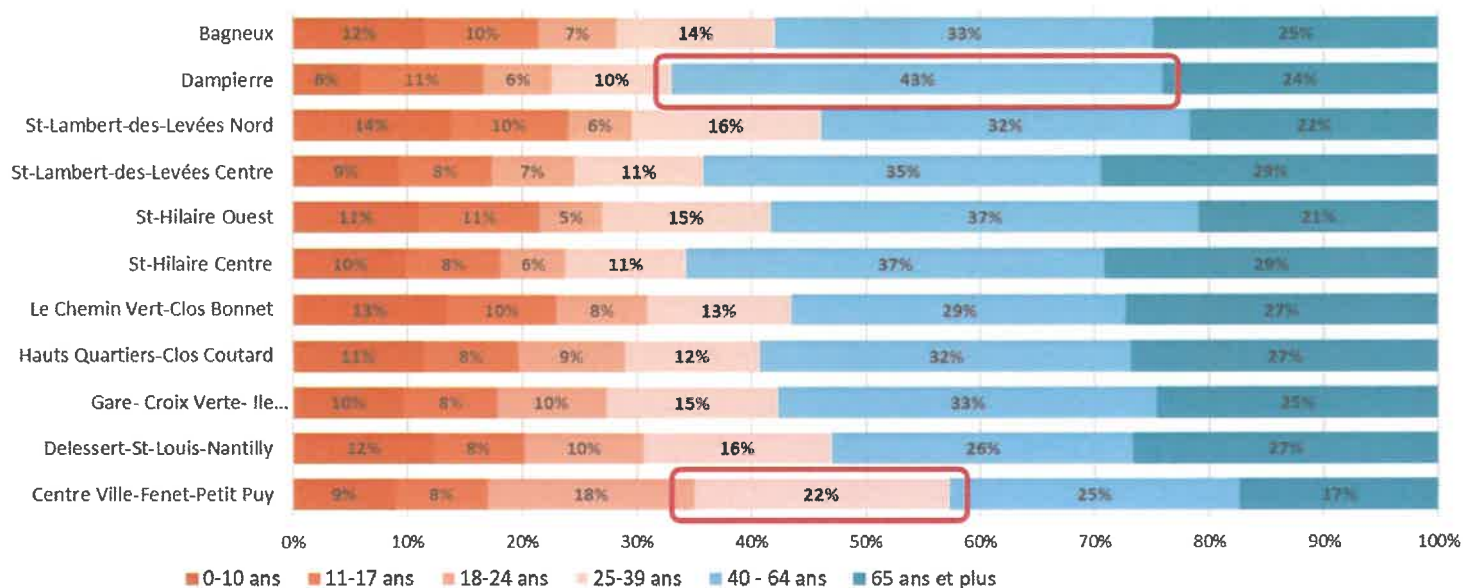
	Taille moyenne		Tx annuel moyen d'évolution 2010-2015
	2010	2015	
Commune centre	2,02	1,97	-0,52%
Communes de proximité	2,43	2,36	-0,53%
Communes d'équilibre	2,30	2,28	-0,24%
Communes rurales	2,52	2,47	-0,43%
CA SVL	2,27	2,23	-0,42%
Maine-et-Loire	2,30	2,25	-0,37%

## Âge: un quartier centre ville – Fenet-Petit Puy qui concentre 28% des jeunes adultes de Saumur

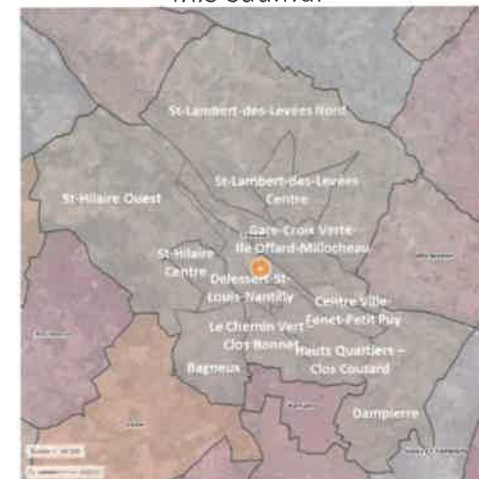
IRIS Centre ville-Fenet-Petit Puy: une forte proportion de jeunes adultes de 18 à 39 ans

IRIS Dampierre: une forte proportion de 40-64 ans

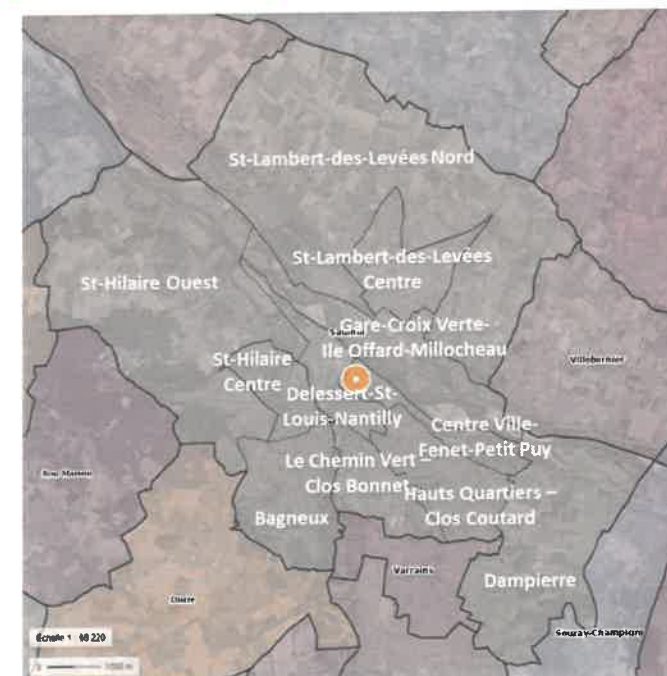
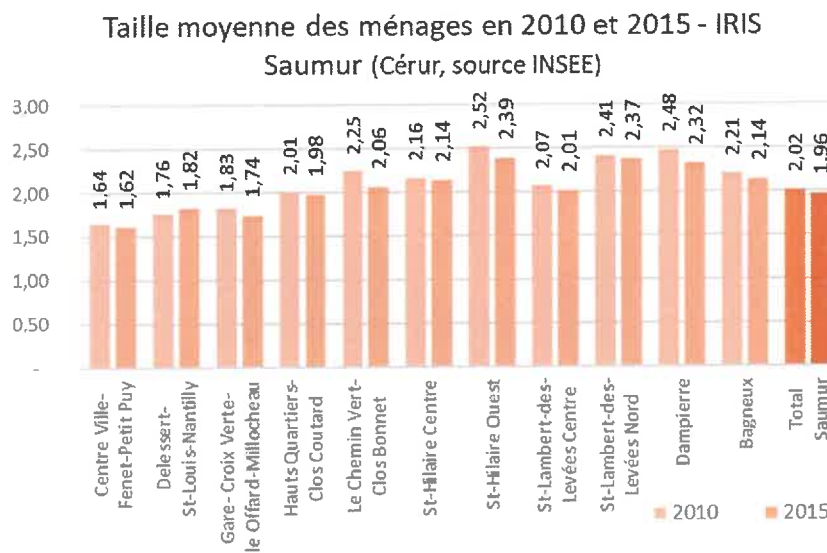
IRIS Saumur - Répartition de la population par tranches d'âge en 2015 (Cérur, source INSEE)



IRIS Saumur



## Commune centre: des quartiers centraux qui accueillent plutôt des petits ménages



L'IRIS Delessert-St-Louis-Nantilly voit la taille moyenne de ses ménages augmenter.

3 IRIS enregistrent une baisse du nombre de ménages entre 2010 et 2015: Gare- Croix Verte- Ile Offard-Millocheau , Hauts Quartiers-Clos Coutard, Dampierre

## Des ménages d'une personne plutôt dans la commune centre

Une composition familiale sur l'ensemble du territoire proche de celle du département.

**Commune centre:** concentre 41% des ménages composés d'une seule personne du territoire.

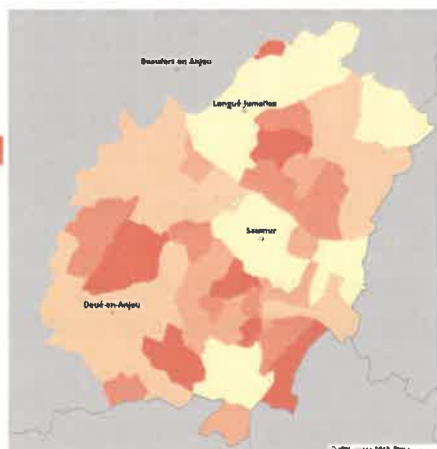
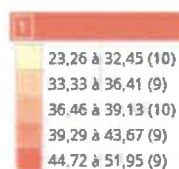
**Communes rurales:** se caractérisent par un taux élevé de couples avec enfant(s).

Sur l'ensemble de l'agglomération, le nombre de couple avec enfants est en baisse entre 2010 et 2015. Un phénomène observé sur tous les secteurs mais plus important sur la commune centre et les communes de proximité.

Les familles monoparentale sont en progression sauf dans les communes rurales.

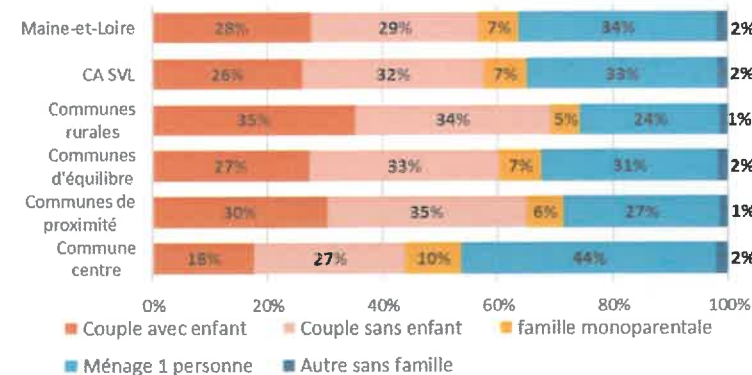
Les ménages composés d'une personne progressent dans tous les secteurs.

Part de familles avec enfants en 2015

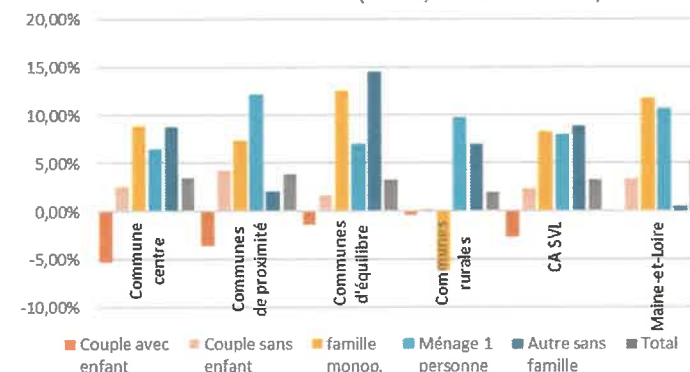


Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr

Composition familiale en 2015 (Cérur, source INSEE)



Composition familiale - Evolution des effectifs entre 2010 et 2015 (Cérur, source: INSEE)

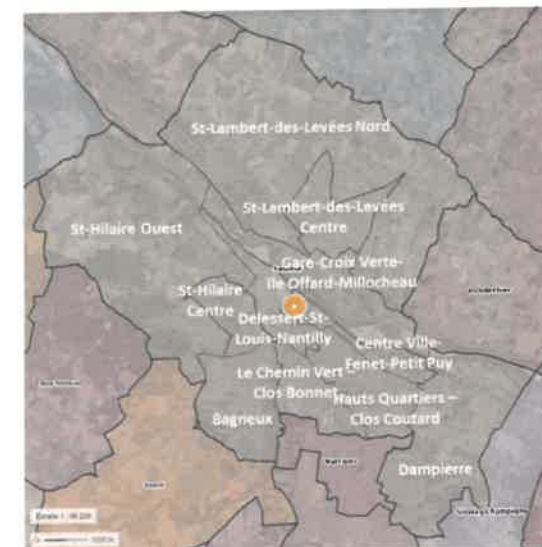
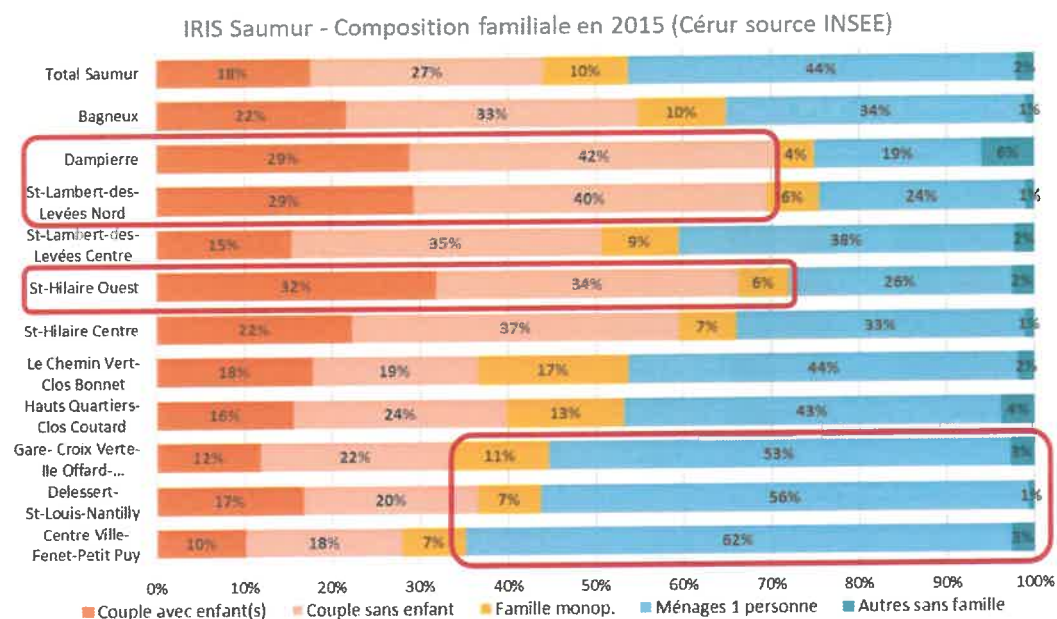




## Commune centre: une composition familiale très variable d'un IRIS à l'autre

Les couples avec enfants constituent une part importante des ménages dans les IRIS plus éloignés du centre: St-Hilaire Ouest, St-Lambert-des-Levées Nord, Dampierre. Ces IRIS comptent aussi une proportion assez importante de couples sans enfants.

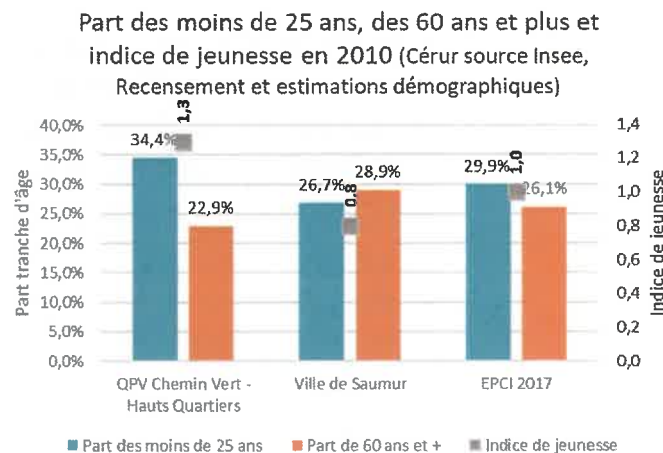
A contrario, les quartiers centraux comptent de 53 à 62% de ménages composés d'une personne: Centre Ville-Fenet-Petit Puy, Delessert-St-Louis-Nantilly, Gare- Croix Verte- Ile Offard-Millocheau.



## QPV Quartier Chemin Vert – Hauts Quartiers

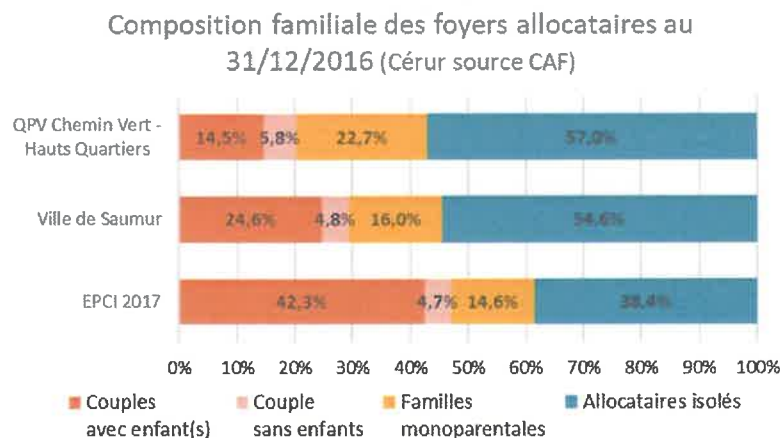
### Un quartier plutôt jeune

Plus du tiers de sa population a moins de 25 ans et la part des 60 ans et plus est plus faible que sur l'ensemble de la commune.

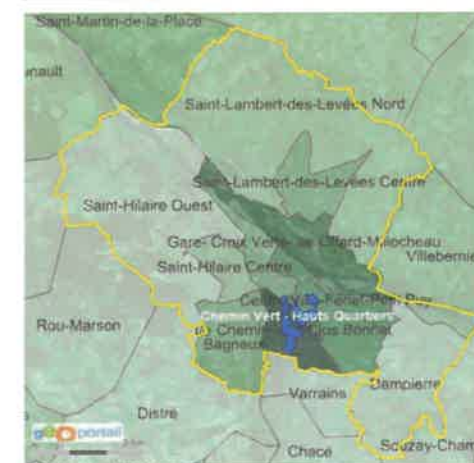


Un quartier qui compte néanmoins peu de couples avec enfants, mais beaucoup de familles monoparentales

Une majorité de personnes seules et une proportion relativement importante de familles monoparentales.



### Quartier prioritaire Chemin Vert – Hauts Quartiers



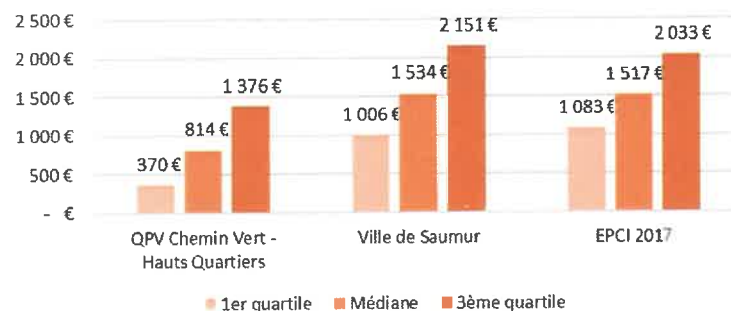


## QPV Quartier Chemin Vert – Hauts Quartiers

Le quartier compte 58,8% de bas revenus, plus de 2 fois le taux observé sur la ville de Saumur.

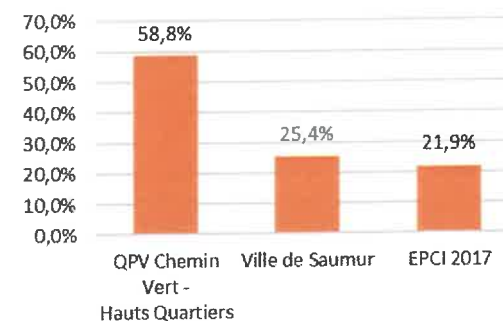
10% des foyers fiscaux déclarent un revenu inférieur à 370 €/mois/Unité de consommation. 90% des foyers fiscaux ont moins de 1376€/mois/UC.

Distribution des revenus fiscaux mensuels déclarés / UC en 2014 (Céur source Insee, Fichier localisé social et fiscal, 2014)

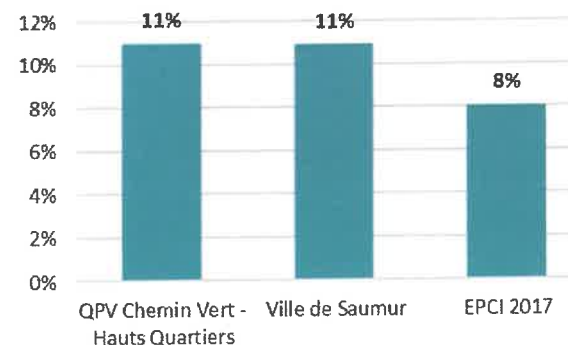


Une vacance identique à celle de l'ensemble de la ville de Saumur.

Taux de bas revenus en 2014 (Céur source Insee, Fichier localisé social et fiscal, 2014)



Part de logements vacants en 2010 (Céur source Insee, Recensement et estimations démographiques)

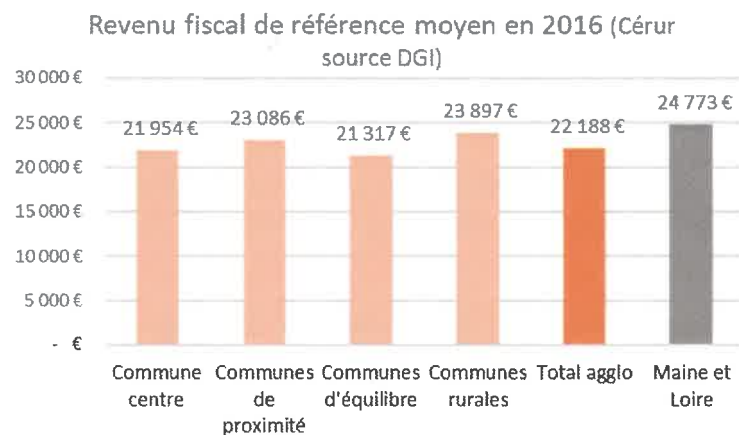


## Un niveau de vie inférieur à la moyenne départementale

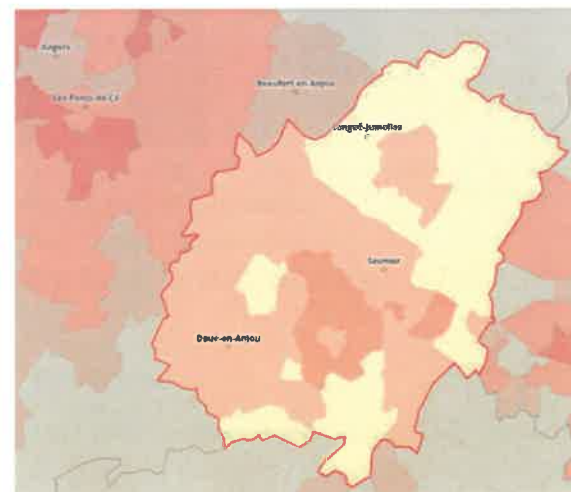
Le **revenu médian** s'élève sur l'agglomération à **18 948 € /UC** en 2015 (18 979 €/UC à Saumur), contre 19 946 €/UC sur le département.

Les **revenus progressent plus vite sur le territoire que sur le département** (+8,3% entre 2010 et 2015, contre +7,7% à l'échelle départementale). Un phénomène de rattrapage déjà observé entre 2006 et 2011.

La commune de **Saumur** se distingue par un rapport interdécile élevé, traduisant **des écarts de revenus importants**.



Médiane du niveau de vie par UC en 2015 (€)

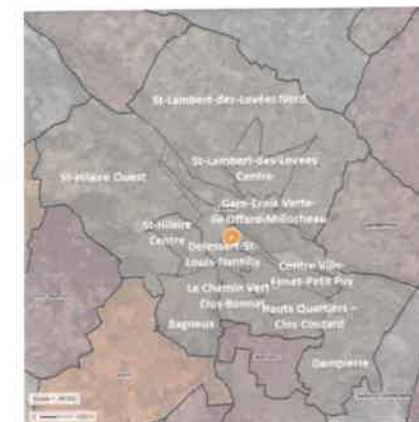
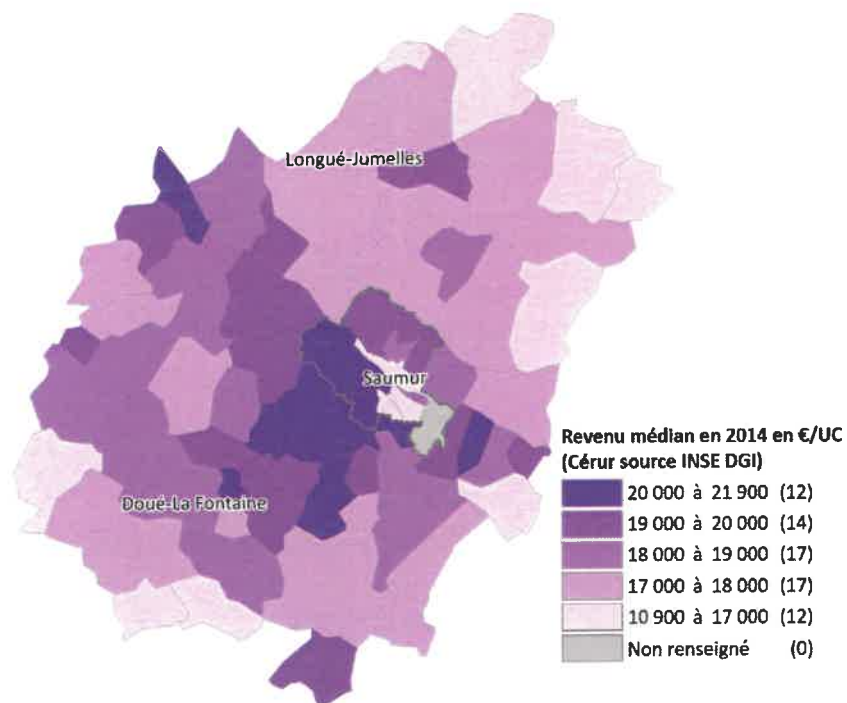


Source: INSEE, statistiques-locales.insee.fr

## De grandes disparités de revenus entre communes et entre les quartiers saumurois

A l'échelle de l'agglomération, Des écarts de revenus médians allant du simple au double sont observés entre les communes.

A Saumur, à l'échelle infracommunale, l'IRIS Chemin Vert – Clos Bonnet se distingue par des revenus particulièrement bas: 10 % des foyers déclarent des revenus annuels de moins de 388 €.



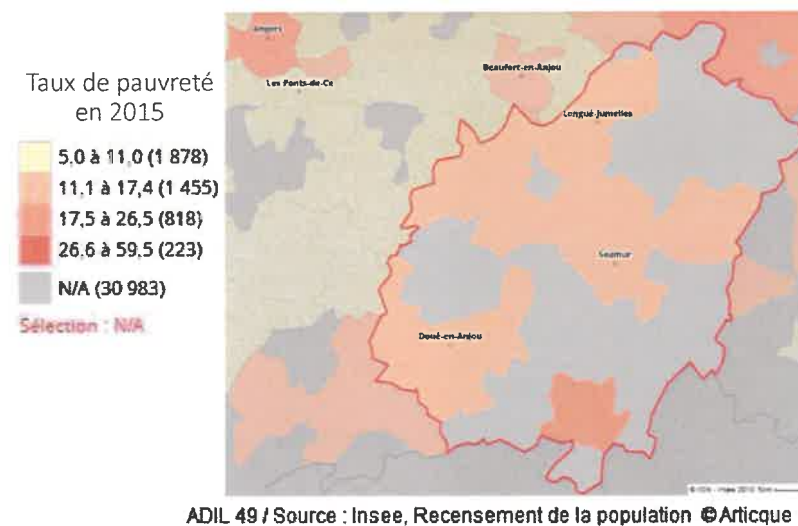
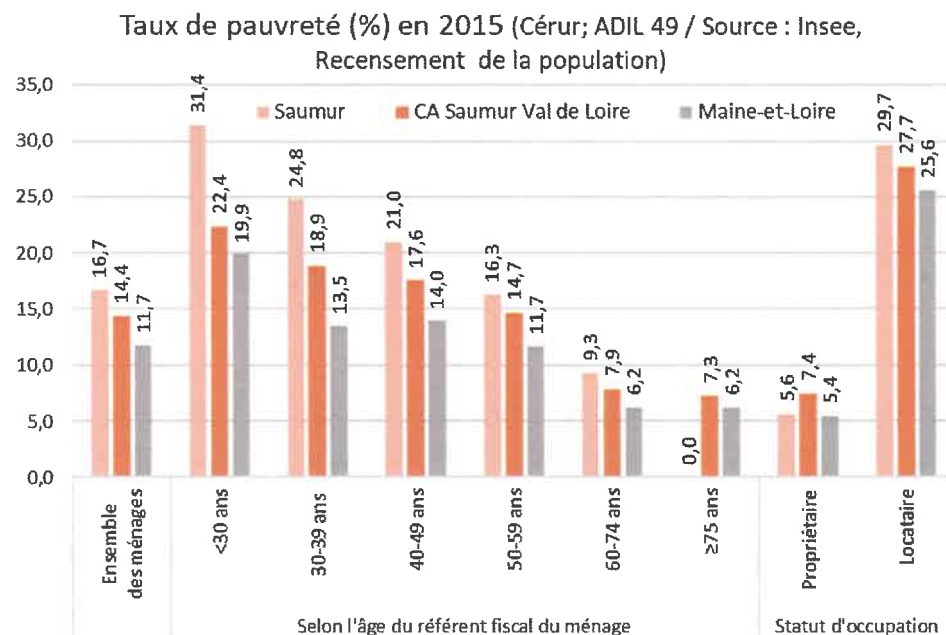
Revenus déclarés par unité de consommation en 2014

Libellé de l'IRIS	Médiane	1er décile (D1)	9ème décile (D9)	Rapport interdécile D9/D1	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 % (%)
Centre Ville-Fenet-Petit Puy	18 142 €	5 034 €	37 302 €	7,41	48,8	26,9
Delessert-St-Louis-Nantilly	20 938 €	7 594 €	44 768 €	5,90	56,5	19,2
Gare- Croix Verte- Ile Offard-Millocheau	15 756 €	3 254 €	32 024 €	9,84	42,3	35,0
Hauts Quartiers-Clos Coutard	15 588 €	3 270 €	30 323 €	9,27	42,5	35,0
Le Chemin Vert-Clos Bonnet	10 940 €	388 €	22 538 €	58,09	26,9	54,6
St-Hilaire Centre	21 118 €	9 794 €	37 540 €	3,83	61,3	14,9
St-Hilaire Ouest	21 830 €	10 268 €	41 046 €	4,00		
St-Lambert-des-Levées Centre	18 828 €	7 750 €	33 066 €	4,27	50,4	20,2
St-Lambert-des-Levées Nord	19 202 €	8 890 €	33 322 €	3,75	53,9	20,5
Bagneux	20 410 €	9 552 €	37 914 €	3,97	57,4	16,7

## Une pauvreté qui touche plutôt les jeunes et les locataires

Le Taux de pauvreté des ménages sur le territoire est de **14,4%**, 11,7% sur le département, 16,7% à Saumur.

La pauvreté touche surtout les **ménages jeunes**, plus particulièrement à Saumur, ainsi que les ménages **locataires**.



## ➡ Synthèse des enjeux relevant des évolutions socio-démographiques

- De 2010 à 2015, la dynamique démographique marque le pas.
- Le solde naturel tire la croissance démographique et compense le déficit migratoire.
- Des **familles** qui s'installent plutôt **dans les communes rurales** alors que le **ville centre** accueille les **petits ménages**. En 2015, la taille moyenne des ménages à Saumur passe sous les 2 personnes/ménage.
- Des **revenus** observés sur le territoire **inférieurs aux chiffres départementaux**, le **taux de pauvreté** y est aussi **supérieur**. Néanmoins, **les revenus** continuent de **progresser** plus vite que sur le département.
- **Saumur**: une commune centre qui **perd globalement de la population**. Saumur **concentre les 75 ans et plus** mais **attire aussi les 20-29 ans**, notamment dans les quartiers du centre ville.
- **De fortes disparités sociales et sociologiques** sont observées entre communes et entre quartiers : en termes de **composition familiales** et de **revenus**.
- Un quartier prioritaire (Chemin-Vert-Clos Bonnet) qui se caractérise par le poids important des **ménages d'1 personne** et des **familles monoparentales** ainsi que par des **revenus extrêmement faibles**.



### 3. Zoom sur les mobilités résidentielles

MOVASCOPIA

CÉRUR\_



## Les mobilités résidentielles

### Entre la CASVL et le reste de la France

Un territoire globalement en situation d'équilibre :

- Attractif à grande échelle
- Déficitaire par rapport au reste du département...
- ...et notamment ALM :
  - 20% des flux sortant sont à destination d'Angers Loire Métropole
  - En grande partie des jeunes actifs

Un potentiel d'attractivité résidentielle à valoriser

Flux	Nombre d'arrivants	Nombre de sortants	Solde
Reste du Département (hors CASVL)	1125	1490	-365
Reste de la Région (hors Maine et Loire)	404	597	-194
Reste de la France	2271	1858	412
Total	3799	3946	24

Reste de la région  
Pays de la Loire

Maine et  
Loire

Reste de la  
France

Source : INSEE, Fichier Migrations résidentielles 2015 (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure)

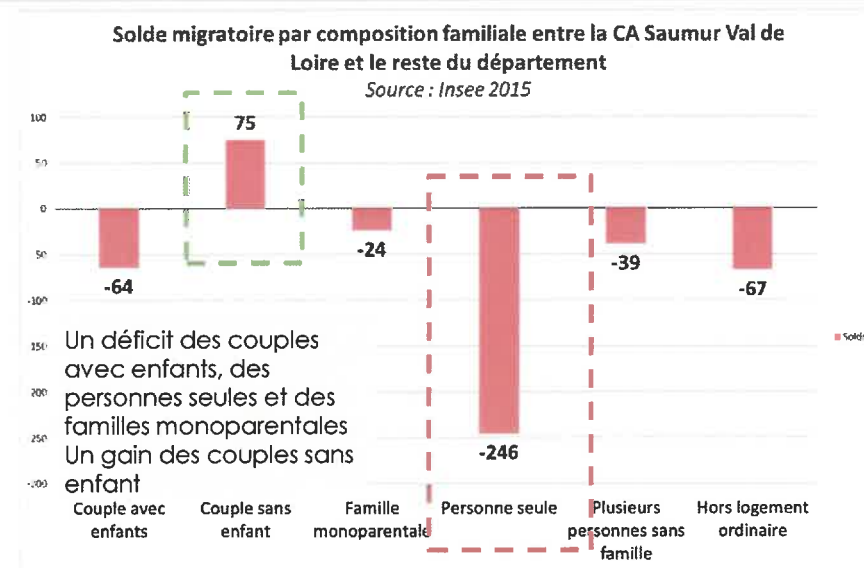
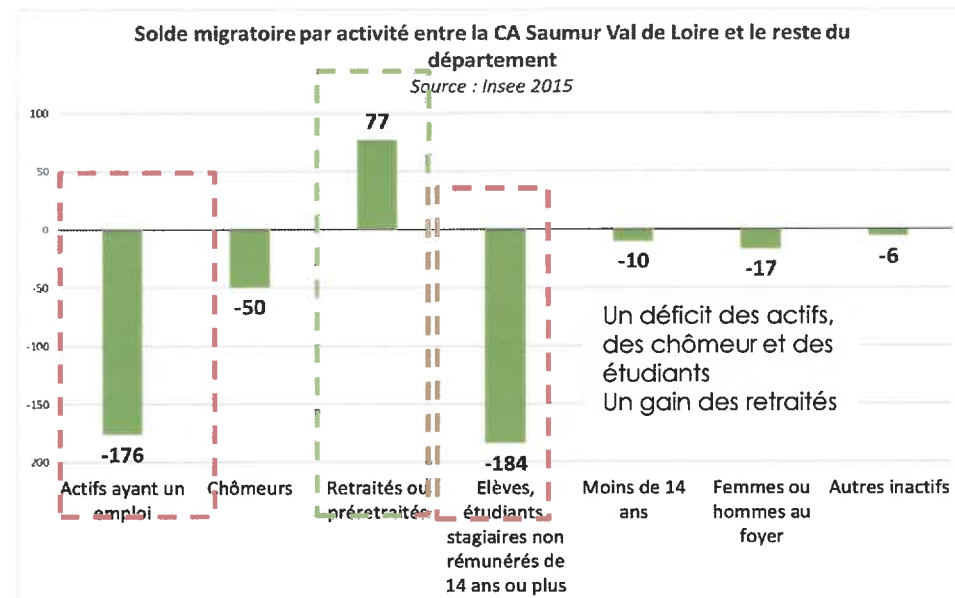
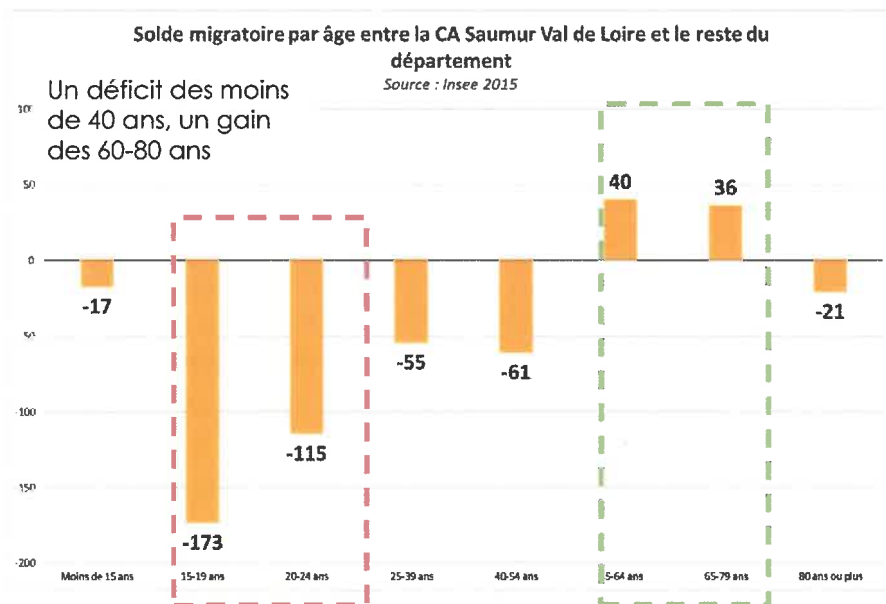
## Les mobilités résidentielles

### Entre la CASVL et le reste du département

La CA SVL est déficitaire avec le reste Maine et Loire : elle a perdu environ 365 habitants (0,4% de sa population).

Le solde de la CA de Saumur Val de Loire est :

- Positif pour les retraités et les couples
- Négatif pour les jeunes actifs, les personnes seules et les familles avec enfants



## Les mobilités résidentielles

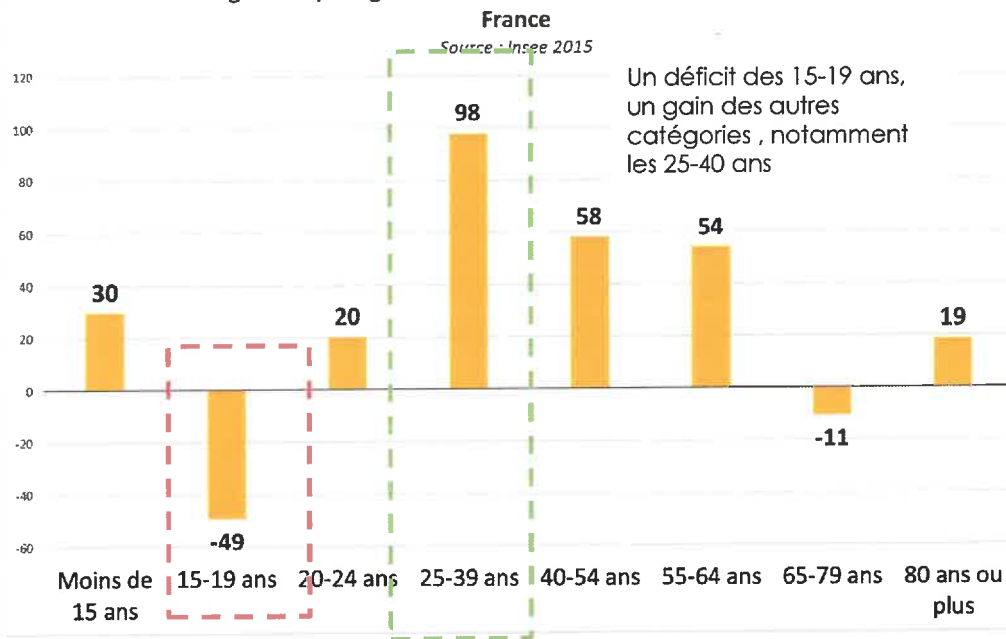
### Entre la CASVL et le reste de la France (hors Maine et Loire)

La CA SVL est bénéficiaire par rapport au reste de la France : elle a gagné environ 220 habitants.

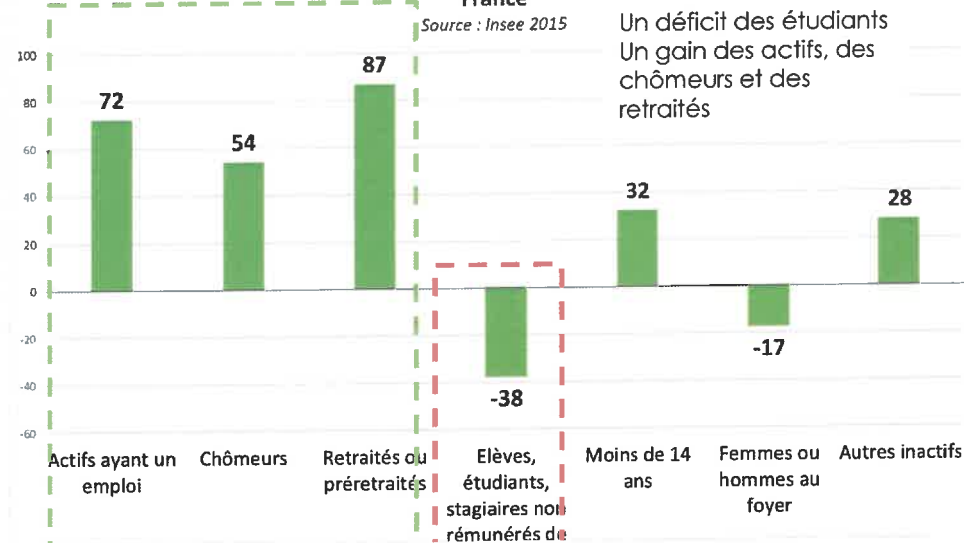
Le solde de la CA de Saumur Val de Loire est :

- Positif pour les familles monoparentales, les actifs et les retraités, et les 25-40 ans
- Négatifs pour les étudiants, les moins de 20 ans, et les couples avec enfants.

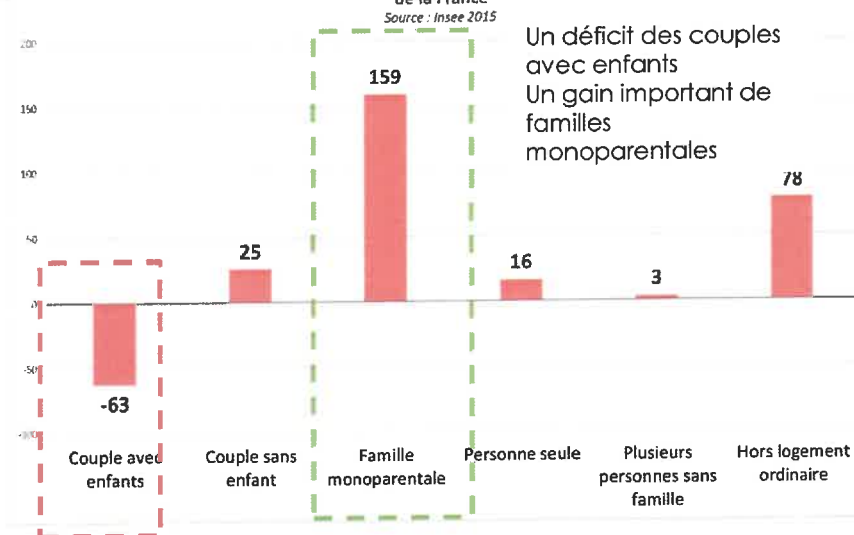
#### Solde migratoire par âge entre la CA Saumur Val de Loire et le reste de la France



#### Solde migratoire par activité entre la CA Saumur Val de Loire et le reste de la France



#### Solde migratoire par composition familiale entre la CA Saumur Val de Loire et le reste de la France



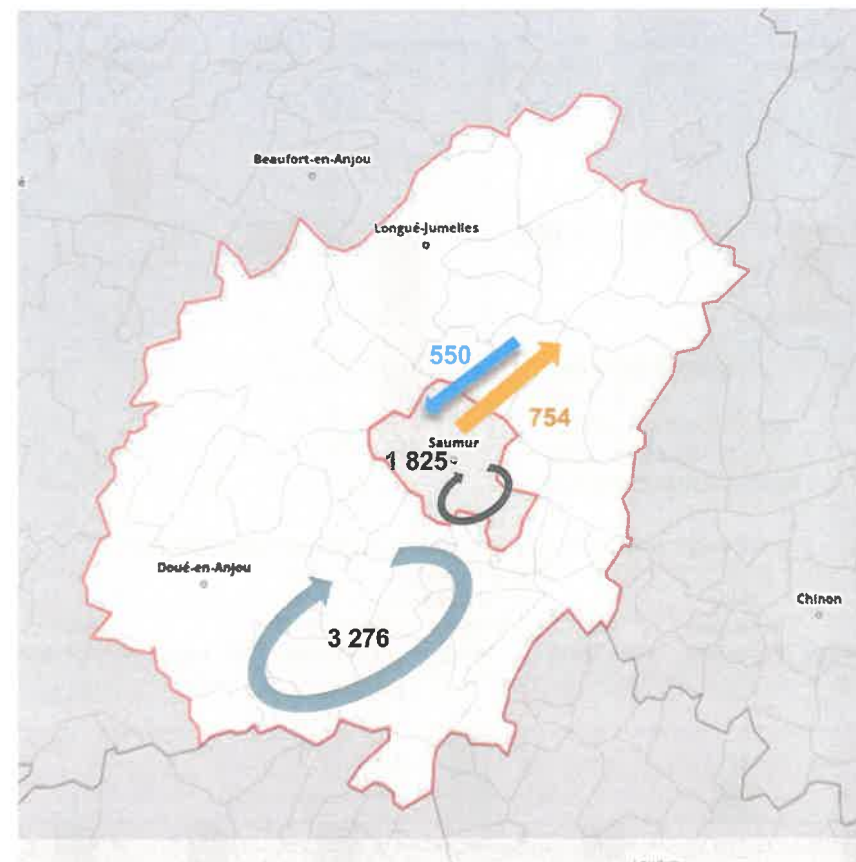
## Les mobilités résidentielles

### Internes à la CASVL

Une concurrence vis-à-vis de la ville centre à relativiser :

- La ville de Saumur a un solde positif par rapport au reste de la France (hors reste de la CA)
- En revanche, elle perd des habitants vis-à-vis du reste de l'agglomération : en 2015, elle a perdu 200 personnes environ/an au profit d'autres communes de la CA.
- Le desserrement saumurois alimente principalement les communes de proximité et dans une moindre mesure les communes d'équilibre

Migrations entre Saumur et	Entrants (dans Saumur)	Partants (de Saumur)	Solde (entrants-sortants)
les communes d'équilibre	158	215	-57
les communes de proximité	322	455	-133
les communes rurales	70	84	-14
<b>Total</b> (reste de l'agglomération)	<b>550</b>	<b>754</b>	<b>-204</b>



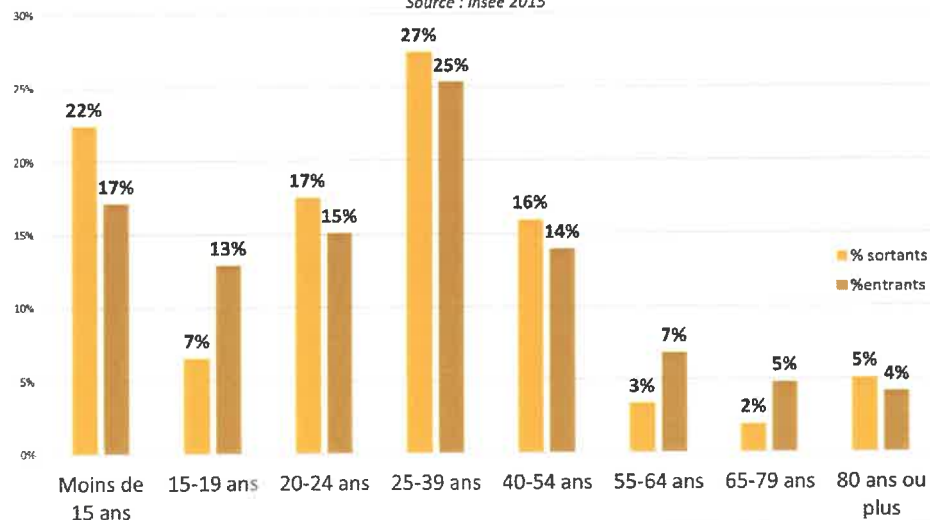
## Les mobilités résidentielles

### Internes à la CASVL

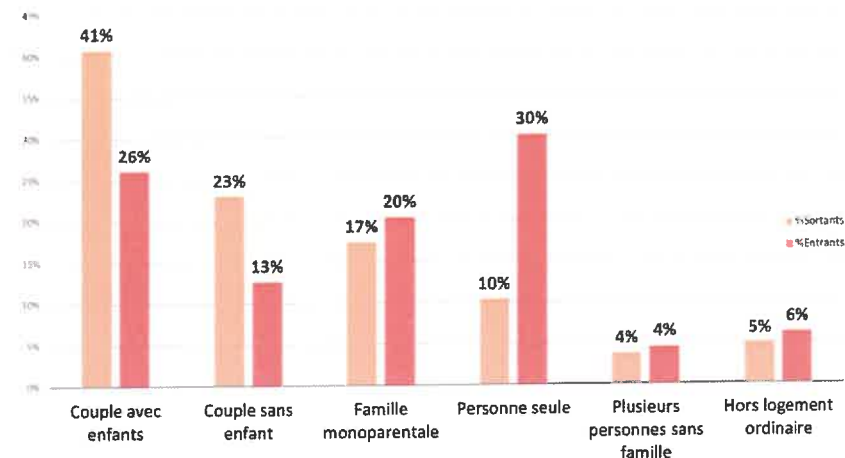
Saumur perd des habitants vis-à-vis du reste de l'agglomération :

- Parmi les entrants, on note une forte proportion de personnes seules (30%).
- Les étudiants et les retraités sont plus représentés parmi les entrants (9% et 11%) que les sortants (4% et 7%).
- Tandis que parmi les sortants les couples avec enfants sont sur-représentés à 41%.

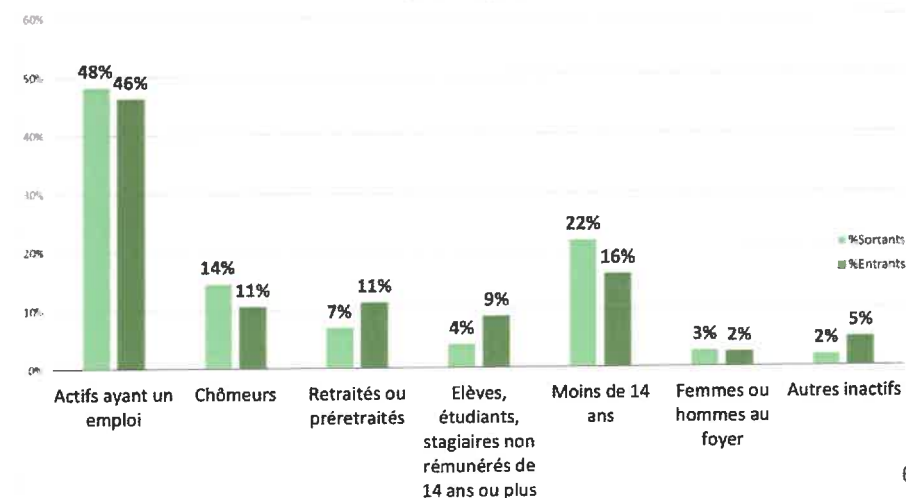
Répartition des personnes des flux entrant et sortant avec Saumur, par tranche d'âge  
Source : Insee 2015



Répartition des personnes des flux entrant et sortant avec Saumur, par composition familiale  
Source : Insee 2015



Répartition des personnes des flux entrant et sortant avec Saumur, par activité  
Source : Insee 2015





## Les mobilités résidentielles

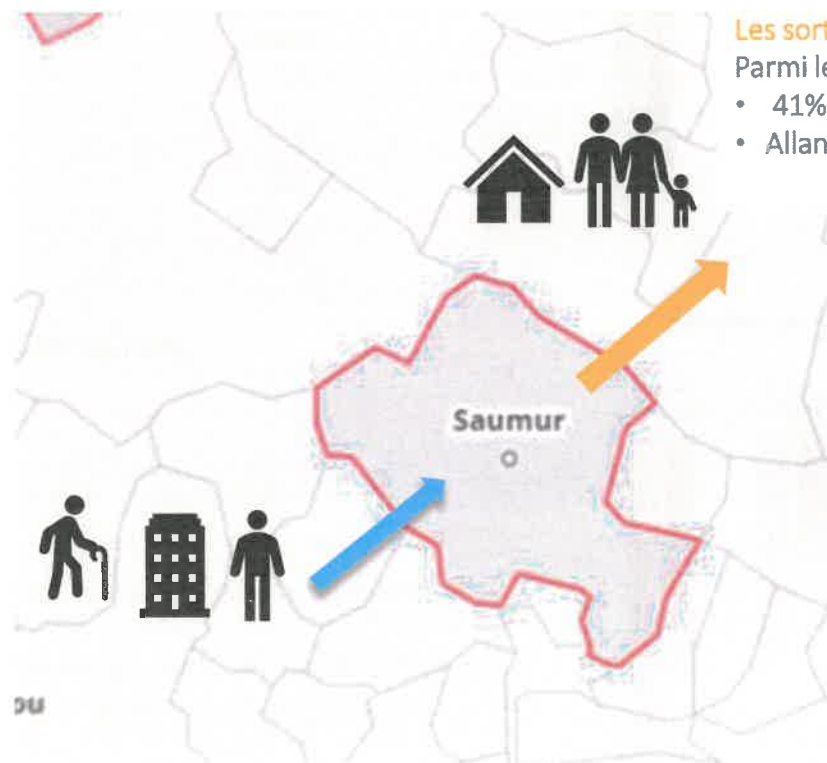
### *Internes à la CASVL : synthèse*

Des personnes seules arrivent dans la ville-centre et des couples la quittent :

#### Les entrants :

Parmi les entrants,

- Près de 1/3 des ménages est une personne seule
- Venant habiter en appartement (53%)
- 11% de retraités



#### Les sortants :

Parmi les sortants

- 41% sont des couples avec enfants
- Allant habiter en maison (89%)

## Les mobilités résidentielles

### Internes à la CASVL

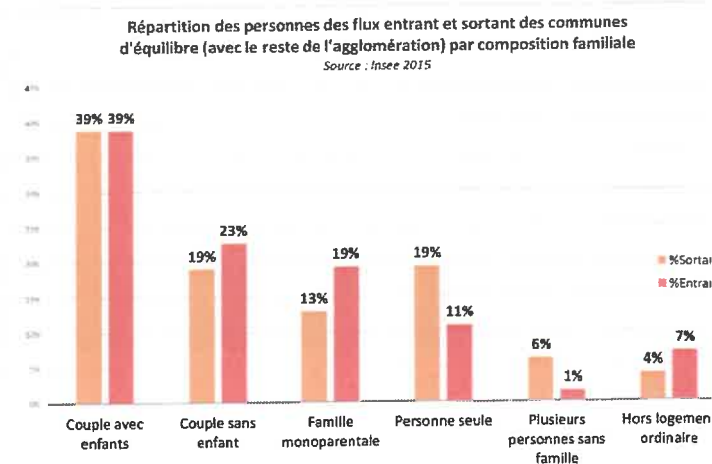
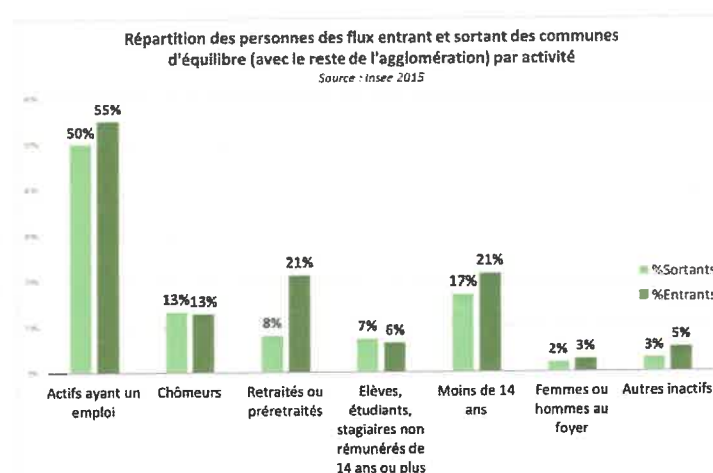
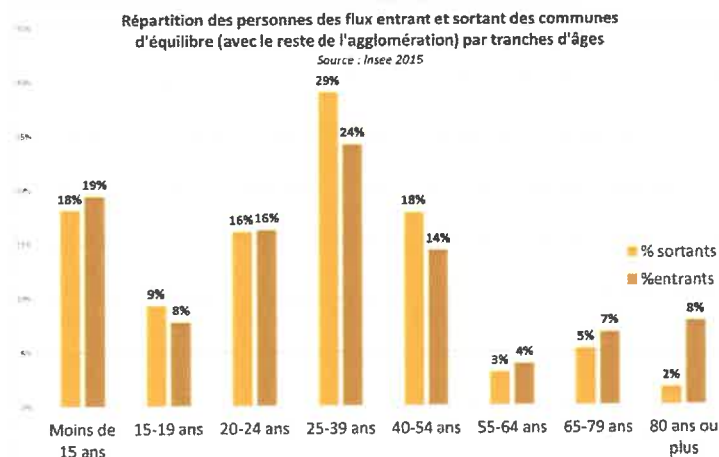
Les communes d'équilibre gagnent des habitants vis-à-vis du reste de l'agglomération.

En 2015, elles ont gagné près de 200 habitants sur l'année.

Les communes d'équilibre sont alimentées en particulier par les communes rurales et dans une moindre mesure par les communes de proximité et Saumur.

Les seniors retraités sont plus représentés parmi les entrants que les sortants.

Migrations entre les communes d'équilibre et	Entrants (dans les communes d'équilibre)	Partants (des communes d'équilibre)	Solde (entrants-sortants)
les communes de proximité	253	222	31
les communes rurales	217	112	105
Saumur	215	158	57
<b>Total (reste de l'agglomération)</b>	<b>685</b>	<b>492</b>	<b>193</b>



## Les mobilités résidentielles

### Internes à la CASVL

Les communes de proximité gagnent des habitants vis-à-vis du reste de l'agglomération.

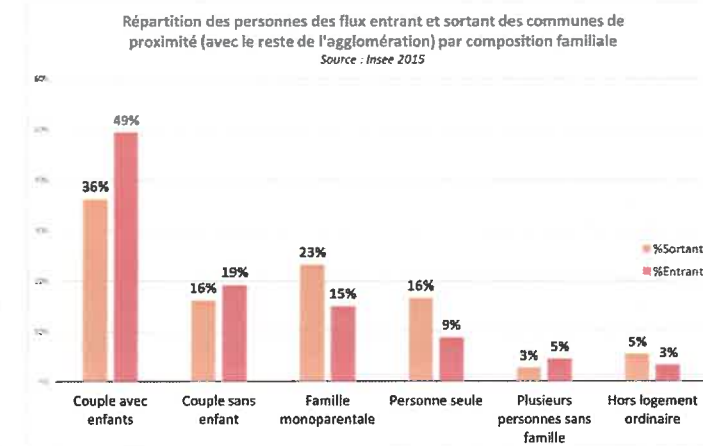
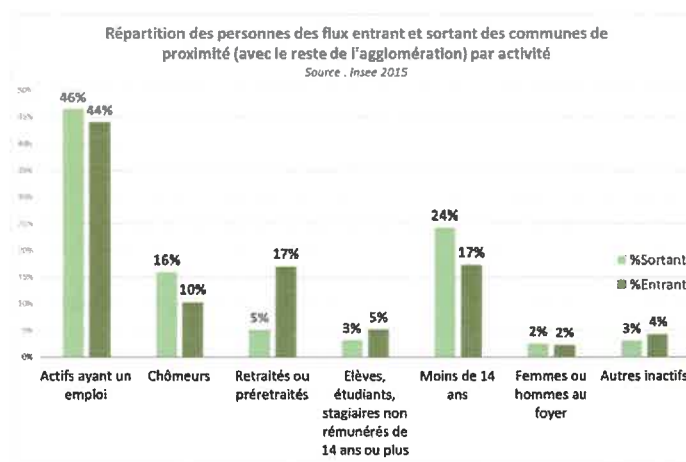
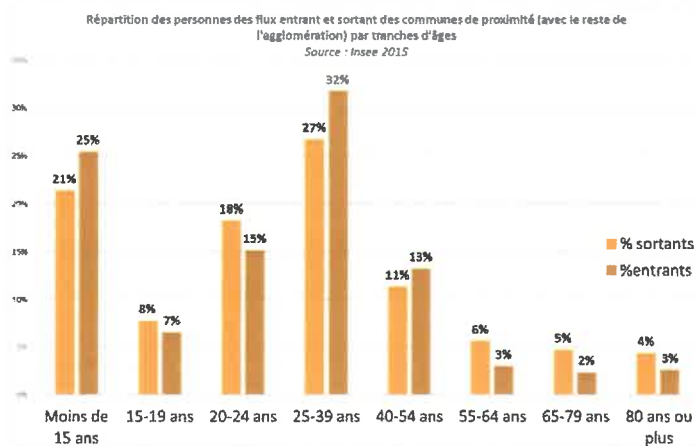
En 2015, elles ont gagné plus de 100 habitants sur l'année.

Les communes de proximité sont alimentées essentiellement par la ville de Saumur. Elles alimentent les communes d'équilibre.

Les retraités, ainsi que les couples avec enfants, sont plus représentés parmi les entrants que parmi les sortants.

En revanche, les personnes seules et les familles monoparentales, les chômeurs, sont plus représentés parmi les sortants que parmi les entrants.

Migrations entre les communes de proximité et	Entrants (dans les communes de proximité)	Partants (des communes de proximité)	Solde (entrant-sortants)
Les communes d'équilibre	222	253	-31
les communes rurales	165	158	7
Saumur	455	322	133
<b>Total (reste de l'agglomération)</b>	<b>843</b>	<b>733</b>	<b>109</b>



## Les mobilités résidentielles

### Internes à la CASVL

Les communes rurales perdent des habitants vis-à-vis du reste de l'agglomération.

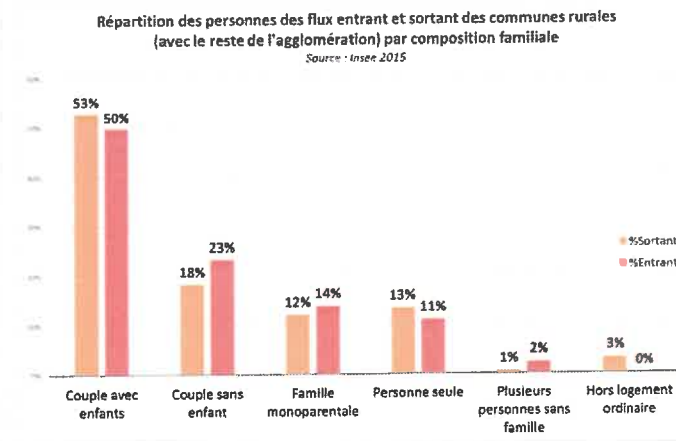
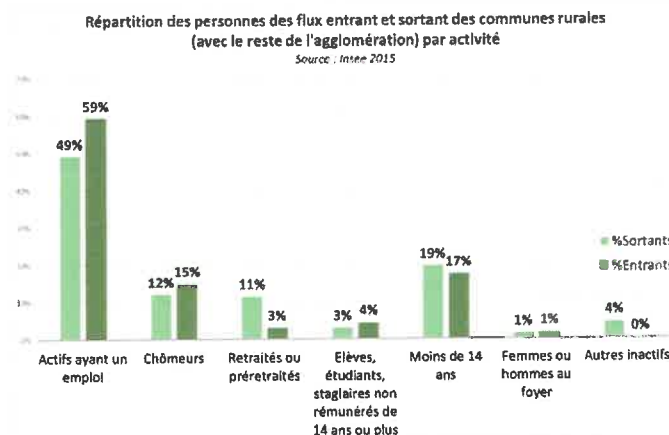
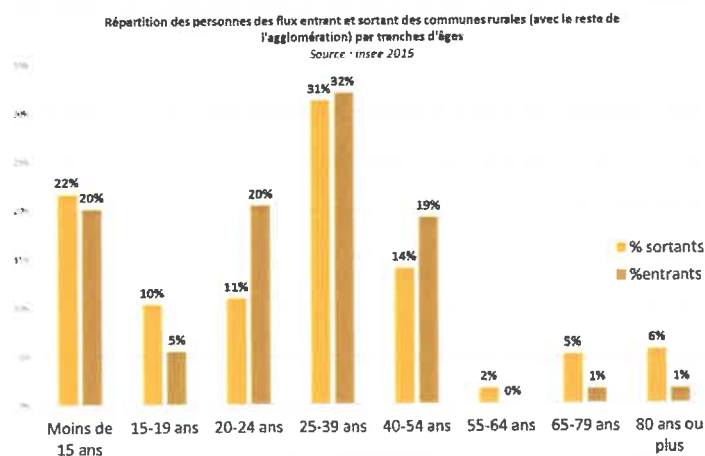
En 2015, elles ont perdu près de 100 habitants sur l'année.

Les communes rurales alimentent principalement les communes d'équilibre.

Les seniors retraités sont très peu représentés parmi les entrants. Ils représentent 11% des sortants.

Les 20-25 ans sont plus représentés parmi les entrants (20%) que parmi les sortants (11%).

Migrations entre les communes rurales et	Entrants (dans les communes rurales)	Partants (des communes rurales)	Solde (entrant-sortants)
les communes de proximité	158	165	-7
Les communes d'équilibre	112	217	-105
Saumur	84	70	14
<b>Total (reste de l'agglomération)</b>	<b>354</b>	<b>451</b>	<b>-98</b>



## ➡ Synthèse des enjeux relevant de l'analyse des mobilités résidentielles

- Une communauté d'agglomération
  - **attractive à grande échelle** (vis-à-vis du reste de la France),
  - **Déficitaire à l'échelle du département**, notamment vis-à-vis d'Angers Loire Métropole, qui attire les jeunes actifs et les étudiants.
- Une analyse des mobilités résidentielles internes à l'agglomération qui montre **des territoires jouant des fonctions résidentielles différenciées**, correspondant à des parcours résidentiels de ménages.
- **Saumur** est déficitaire par rapport aux autres catégories de communes, notamment pour les couples avec enfants.
- **Les communes d'équilibre** gagnent des habitants par rapport aux autres catégories, notamment sur le profil « seniors ».
- **Les communes de proximité** gagnent aussi des habitants, notamment de Saumur (couples avec enfants).
- **Les communes rurales** perdent aussi globalement des habitants vis-à-vis du reste de l'agglomération.



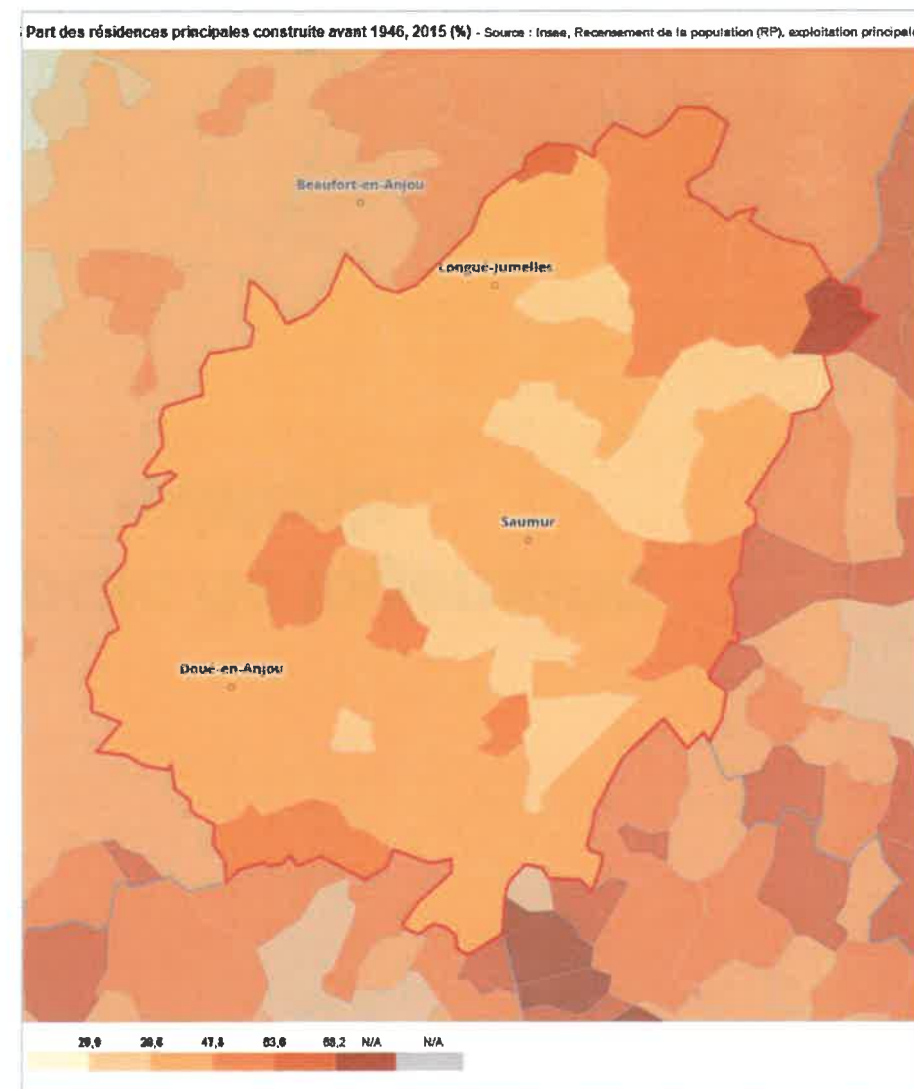
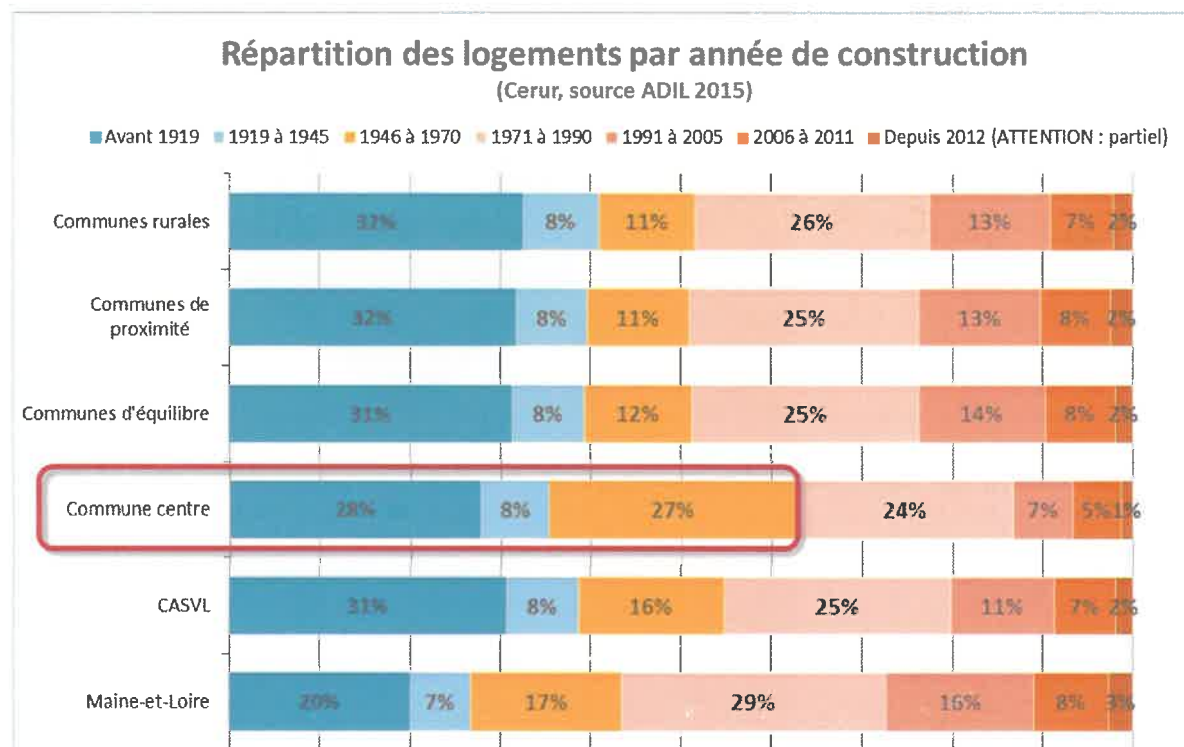


## 4. Le parc de logements existants

## Un parc ancien

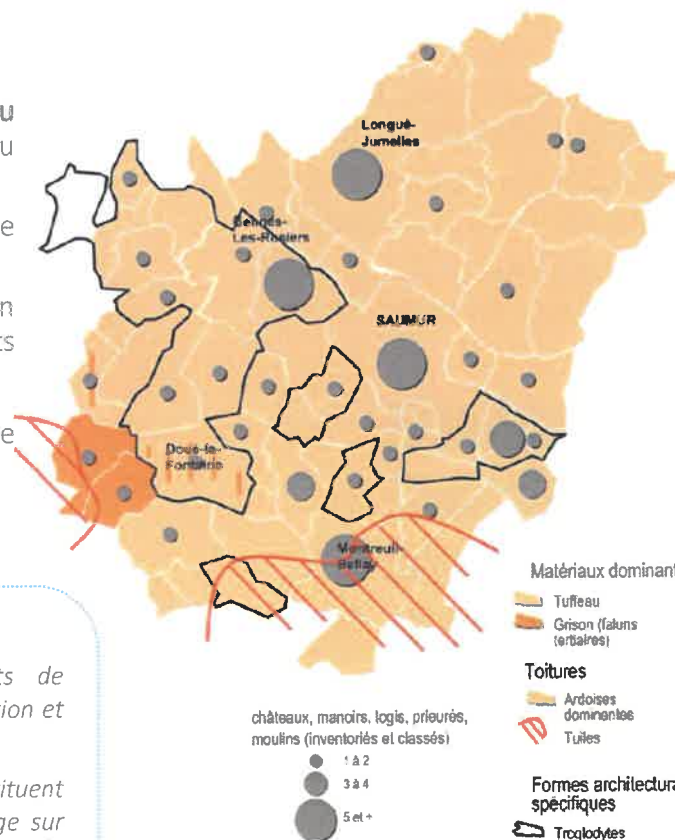
A l'échelle de l'EPCI, un parc plus ancien que dans le reste du département : **55% de logements construits avant 1970** contre 43% en Maine-et-Loire

Un parc particulièrement ancien sur **Saumur** (**63%** de logements construits avant 1970) au Nord de la CASVL pour les constructions d'avant 1946

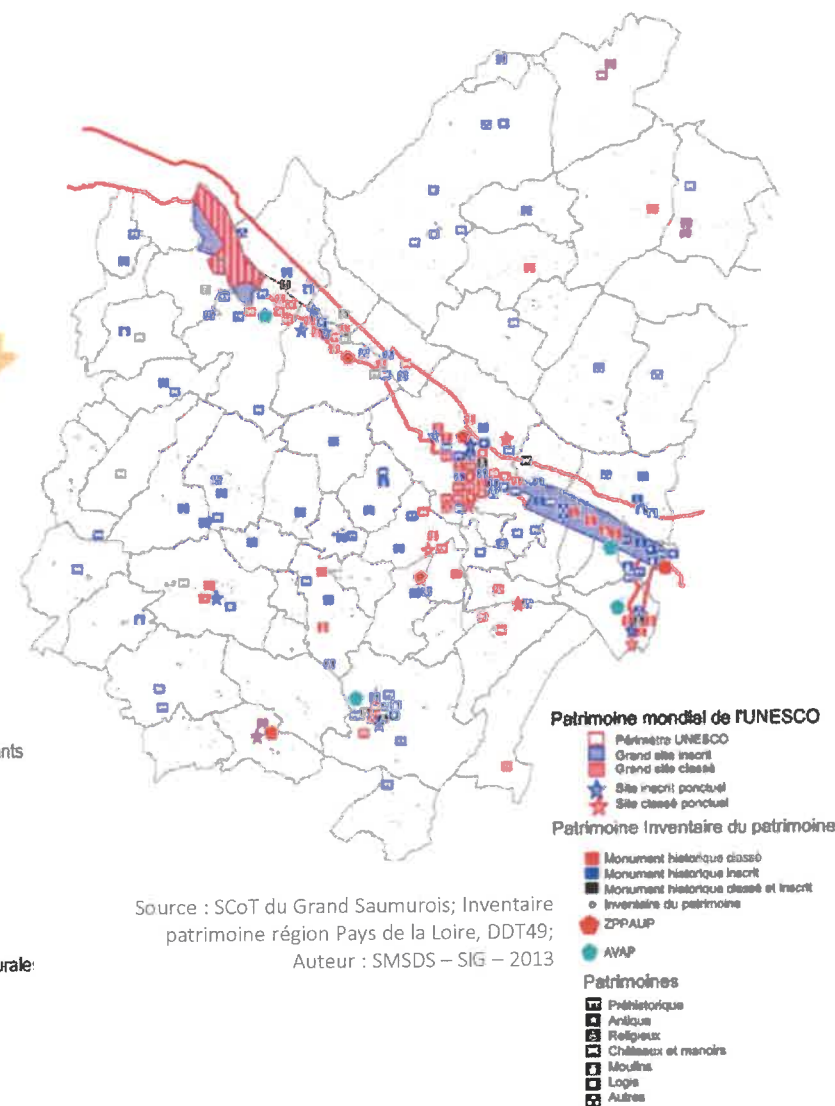


## Les spécificités du parc de logement de la CASVL

- Un territoire à forte valeur patrimoniale
- Une architecture à base de **tuffeau** dominante sur quasiment l'ensemble du territoire
  - Enjeux en termes de coûts de rénovation
  - Des opérations de sensibilisation menées par les différents partenaires, à valoriser et diffuser
- Un **habitat troglodyte** développé sur une partie du territoire



Source : SCoT du Grand Saumurois;  
Etude CAUE 2002 et PENPS



Source : SCoT du Grand Saumurois; Inventaire  
patrimoine région Pays de la Loire, DDT49;  
Auteur : SMSDS – SIG – 2013

### Un élément pointé par le SCoT

« L'importance et la valeur des éléments de patrimoine constituent un potentiel de valorisation et de développement pour le territoire.

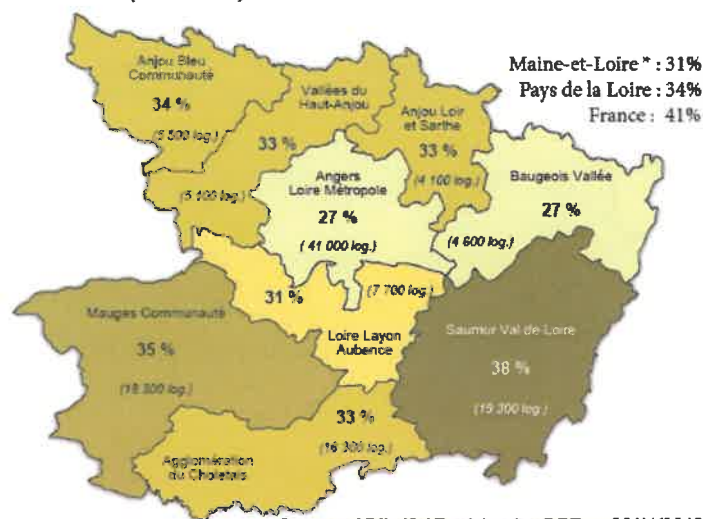
Pour autant, le niveau de contraintes que constituent les différentes mesures réglementaires interroge sur la capacité à adapter le patrimoine existant à la diversification et à l'évolution des modes de vie contemporains. »

## Un parc privé et public énergivore

Plus de la moitié des logements construits avant les premières réglementations thermiques, et au moins **63%** à Saumur.

A l'échelle de l'EPCI : **38%** des logements (parc privé + public) sont énergivores (19 300 logements) → **7,7%** des ménages ont eu recours au FSL pour impayés d'énergie entre 2010 et 2018.

Pourcentage de logements énergivores (DPE ≥ E) en 2018 à l'intercommunalité



Source : ADIL 49 / Registre des DPE au 28/11/2018  
\* Pour le Maine-et-Loire, pondéré par intercommunalité

Classement DPE des logements locatifs sociaux (Cérur ; ADIL 49 / source RPLS 2017)



**33%** des logements sociaux du territoire affichent une **étiquette énergétique E, F ou G**, contre 19% pour le département.

Saumur concentre **54%** des logements sociaux classés F ou G, les plus énergivores, soit **246 logements** sur les 457 que compte le territoire.

Toutefois, en proportion, le parc social des communes de proximité et rurales est le plus énergivore, car constitué de maisons individuelles avec chauffage électrique qui « pénalisent » le DPE.



## Un recours relativement faible aux travaux d'économie d'énergie

Un recours aux aides aux travaux d'économie d'énergie faible en comparaison de la part de logements énergivores:

- 2,7% des logements éligibles ont bénéficié d'un Eco-PTZ en 2009-2017 (804 logts)
- 2 % des logements éligibles ont bénéficié d'une subvention de l'ANAH en 2008-2017 (587 logts)

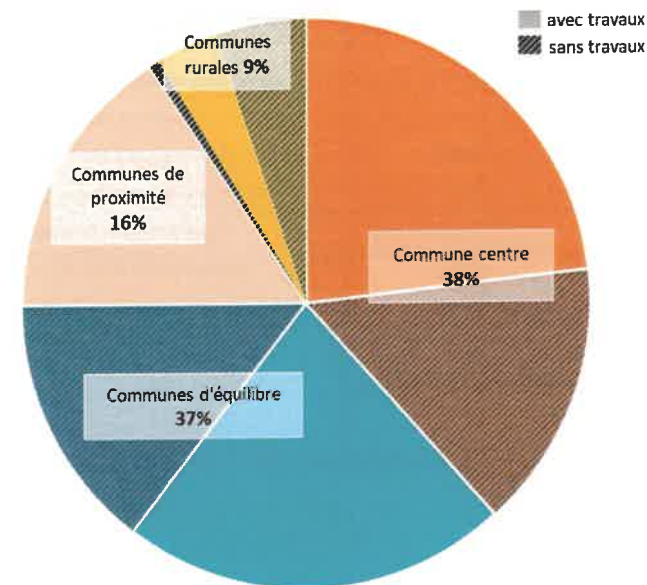
A l'échelle du territoire, les réhabilitations sont plus tournées sur les questions énergétique et d'adaptation, toutefois la CASVL est particulièrement performante sur le traitement des logements indignes et la mise au norme.

Total par EPCI des subventions ANAH 2008-2016 par thématique

EPCI 2018	Perte d'autonomie / RP	Précarité énergétique / RP	Indignes / RP	Indignes / PPP	Mis aux normes / RP	Log vac traités / total log vac
CA Agglomération du Choletais	3,01%	1,10%	0,03%	1,53%	0,21%	3,42%
CA Mauges Communauté	2,13%	1,42%	0,05%	1,75%	0,31%	3,51%
CA Saumur Val de Loire	1,16%	1,09%	0,16%	3,84%	0,38%	3,45%
CC Anjou Bleu Communauté	0,32%	1,99%	0,13%	4,42%	0,34%	3,63%
CC Anjou Loire et Sarthe	1,73%	1,18%	0,05%	3,92%	0,26%	2,04%
CC Baugéois Vallée	1,20%	1,45%	0,13%	5,83%	0,42%	3,86%
CC des Vallées du Haut-Anjou	1,11%	1,88%	0,17%	6,73%	0,36%	5,08%
CC Loire Layon Aubance	1,08%	1,12%	0,05%	3,06%	0,32%	4,14%
CU Angers Loire Métropole	0,94%	0,44%	0,02%	3,23%	0,08%	1,63%
Maine-et-Loire	1,22%	0,97%	0,06%	3,24%	0,22%	2,91%

## Répartition des logements conventionnés ANAH

(Cérur, source ADIL 2018)



### Le regard des acteurs

Travail nécessaire sur l'état du parc public et privé – dégradé pour des raisons

- **Générationnelles** ; les propriétaires âgés ne traitent pas leur logement comme un produit commercial, n'ont pas de logique de construction de patrimoine, ni de culture de l'investissement et des travaux
- **Techniques** ; un bâti compliqué et coûteux à rénover, du au tuffeau notamment

CÉRUR



## Un parc privé potentiellement indigne (PPI) développé

**32,4 %** logements potentiellement dégradés dans la CASVL (17,4% en moyenne départementale ). La ville de Saumur en concentre une grande partie.

1848 logements potentiellement indignes (soit **3,8%** du parc, contre 2,33% à l'échelle départementale)

202 signalements,

- soit 10,9% du PPPI, : peu de signalements au regard du PPPI
- Soit 0,49% des RP : 4<sup>e</sup> EPCI par le taux de signalement

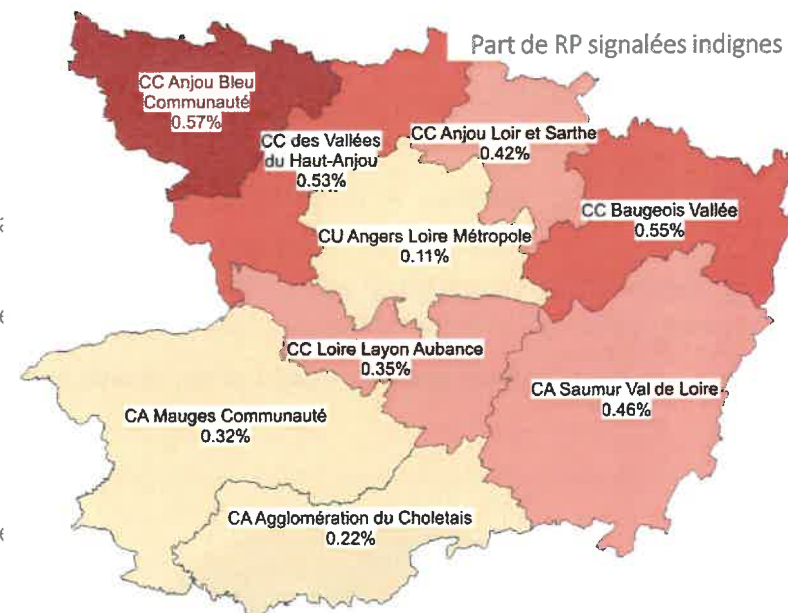
Bien que limité en volume (20 logements traités entre 2012 et 2016), le degré de traitement de l'habitat indigne est meilleur sur l'agglomération que sur les autres EPCI du 49

	Nombre de logements PPPI (2013)	Logements signalés indignes entre 2012 et 2016	Ratio signalements / PPPI
CA Mauges Communauté	1312	152	11,6%
CC Anjou Loir et Sarthe	153	46	30,1%
CC Loire Layon Aubance	392	77	19,6%
CA Agglomération du Choletais	979	98	10,0%
CC des Vallées du Haut-Anjou	342	72	21,1%
CA Saumur Val de Loire	1848	202	10,9%
CU Angers Loire Métropole	867	147	17,0%
CC Anjou Bleu Communauté	430	85	19,8%
CC Baugeois Vallée	309	79	25,6%
<b>Maine et Loire</b>	<b>6632</b>	<b>958</b>	<b>14,4%</b>

Parc privé potentiellement indigne et signalements reçus par la cellule départementale (Cérur)

NOVASCOPIA

CÉRUR



Total par EPCI des subventions ANAH 2008-2016 par thématique

EPCI 2018	Indignes / RP	Indignes / PPPI
CA Agglomération du Choletais	0,03%	1,53%
CA Mauges Communauté	0,05%	1,75%
CA Saumur Val de Loire	0,16%	3,84%
CC Anjou Bleu Communauté	0,13%	4,42%
CC Anjou Loir et Sarthe	0,05%	3,92%
CC Baugeois Vallée	0,13%	5,83%
CC des Vallées du Haut-Anjou	0,17%	6,73%
CC Loire Layon Aubance	0,05%	3,05%
CU Angers Loire Métropole	0,02%	3,23%
Maine-et-Loire	0,06%	3,24%

## Une vacance en développement

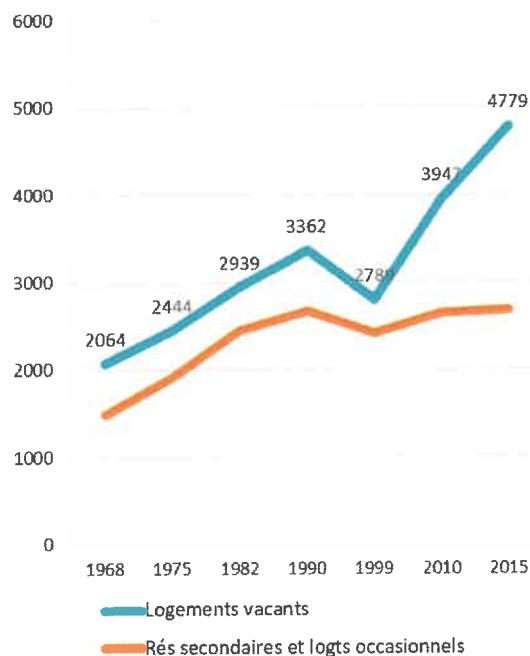
Un taux de vacance à l'échelle de l'agglomération en augmentation et supérieur à celui du département (9,3% contre 7,2%)

- Lié à un parc ancien et plus difficile à réhabiliter (coût de rénovation du bâti en tuffeau pour des propriétaires modestes)

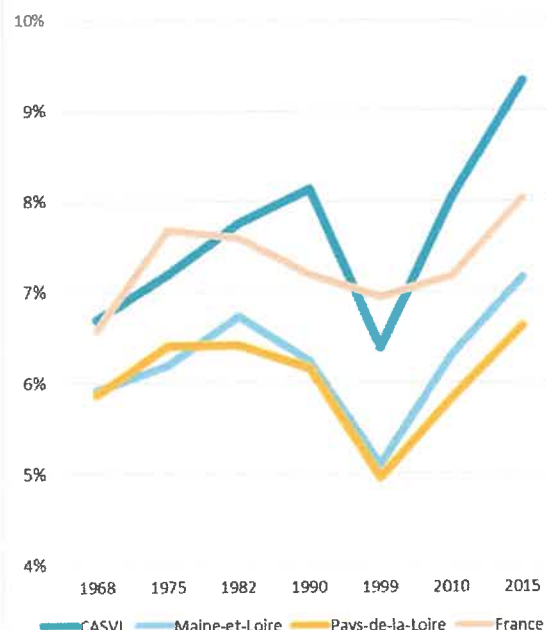
Les logements vacants sont principalement concentrés sur

- Montsoreau : 16,9%
- Fontevraud-l'Abbaye : 15,7%
- Saint-Just-sur-Dive : 12,1%
- Saumur : 11,6%

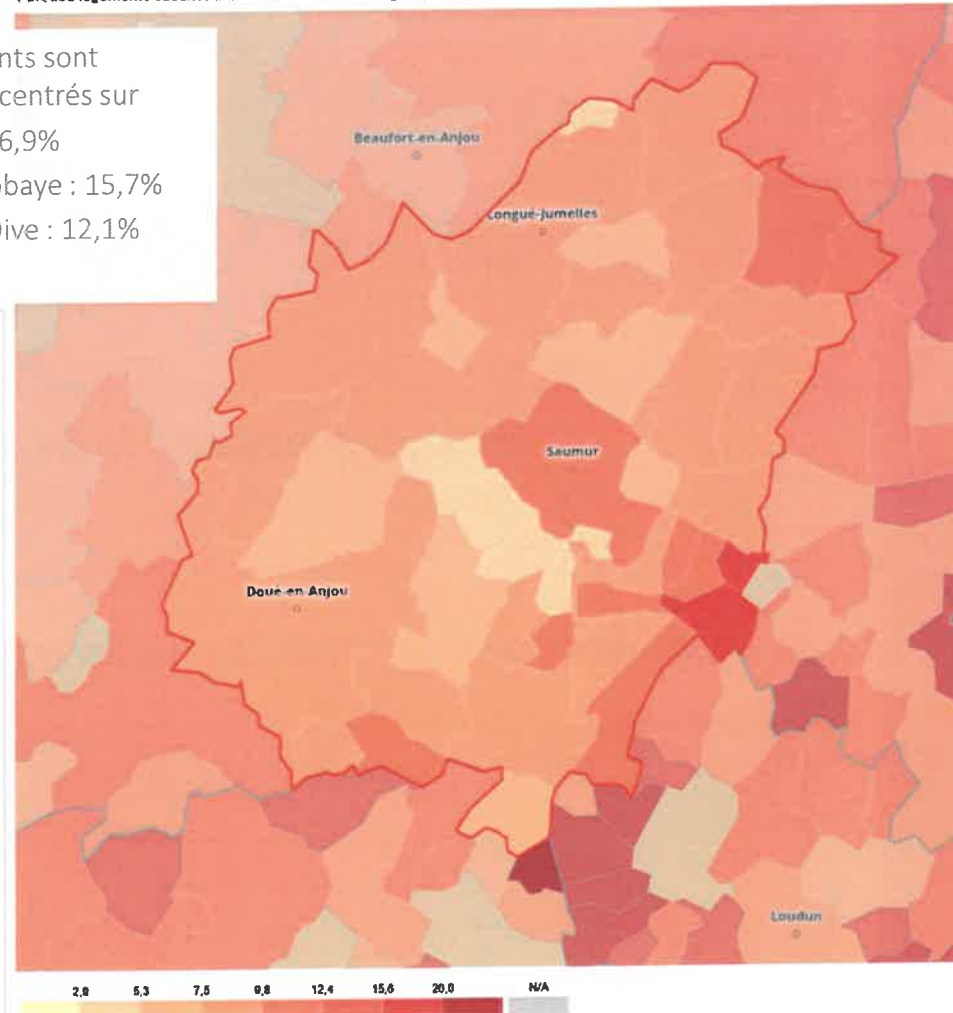
Evolution du volume de logements vacants et des résidences secondaires  
(Cérur, source INSEE RP)



Evolution du taux de vacance  
(Cérur ; ADIL 49 / Source INSEE RP)



Part des logements vacants dans le nombre total de logements, 2015 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



## Des actions déjà engagées pour améliorer le parc ancien mais des enjeux qui demeurent

De nombreuses opérations en cours sur Saumur Val de Loire :

- OPAH RD (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation et Développement) de **Doué-en-Anjou**
- PIG (Programme d'Intérêt Général d'Amélioration de l'Habitat) de **Fontevraud-L'Abbaye**
- Dispositif départemental « **Anjou Cœur de Ville** »
  - Saumur
  - Vivy
  - Montreuil-Bellay
  - Fontevraud-l'Abbaye

## Des pistes de réponse ... à penser à l'échelle de Saumur Val de Loire ?

- Extrait de l'étude de l'atelier ArP' de 2016 sur Fontevraud-l'Abbaye (Accompagnement architectural et patrimonial en complément de l'étude de revitalisation du centre ancien d'Atelier PréAU)

### Pistes, orientations à prendre

Quels moyens pour faire réaliser des travaux ? Quelles mesures incitatives ? Quels outils réglementaires ?

- Mettre en place une méthodologie générale d'entretien du bâti (les bonnes pratiques, les interventions à éviter,...), qui peut se présenter sous forme de guide pratique de réhabilitation à destination des propriétaires (en partenariat avec le CAUE ?).
- Inciter progressivement les propriétaires à ravalier et entretenir leur patrimoine afin de le conserver dans un état sanitaire durable. Par la mise en place d'une campagne de ravalement obligatoire par exemple ?
- Pour les bâtiments repérés comme étant plus problématiques : accompagner les propriétaires dans leur démarche de restauration, savoir les conseiller et les orienter. Aussi, imposer que les travaux soient suivis par un architecte, afin qu'ils puissent se réaliser dans les règles de l'art et dans un souci de pérennité.
- Demander la réalisation de diagnostics architecturaux lorsqu'il y a nécessité d'investigations plus poussées (secteur hôpital, parcelles qui ont subi des transformations importantes, bâtiments délaissés aux dégradations importantes, etc...), accompagnés si nécessaire de diagnostics structurels.

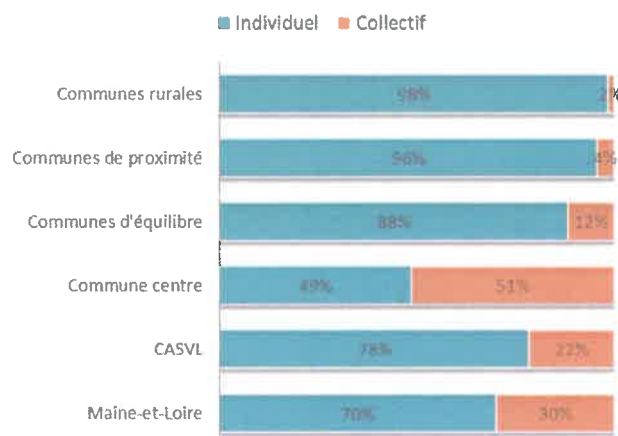
- Des solutions à l'échelle de l'agglomération à trouver pour répondre à ces enjeux partagés



## Un parc de logements dominé par l'individuel

- A l'échelle de l'EPCI, une part de logements individuels plus élevée que la moyenne départementale : **78%** - excepté dans la commune centre.
- Les logements collectifs (20,3%) sont concentrés sur Saumur (50,8%), Montreuil-Bellay (19,7%), et dans une plus faible mesure sur Doué-en-Anjou, Fontevraud-l'Abbaye, Longué-Jumelles, Chacé et Vivy (entre 8 et 12%).
- Une structure stable.

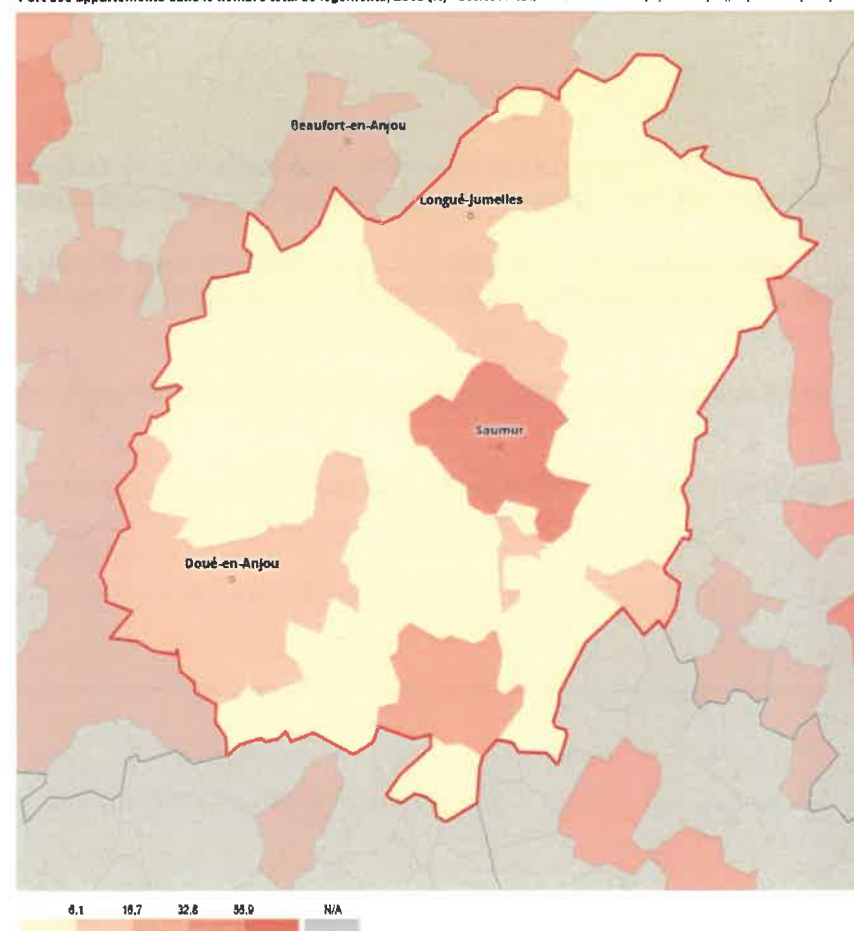
### Répartition des typologies de logements (Cérur, source INSEE 2015)



### Evolution des typologies de logements (Cérur, source INSEE RP 2015, 2010, 1999)

	Collectif			Individuel		
	1999	2010	2015	1999	2010	2015
CASVL	22%	21%	<b>22%</b>	78%	79%	<b>78%</b>
Commune centre	49%	51%	<b>51%</b>	51%	49%	<b>49%</b>
Communes d'équilibre	11%	12%	<b>12%</b>	89%	88%	<b>88%</b>
Communes de proximité	5%	5%	<b>4%</b>	95%	95%	<b>96%</b>
Communes rurales	2%	2%	<b>2%</b>	98%	98%	<b>98%</b>

Part des appartements dans le nombre total de logements, 2015 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



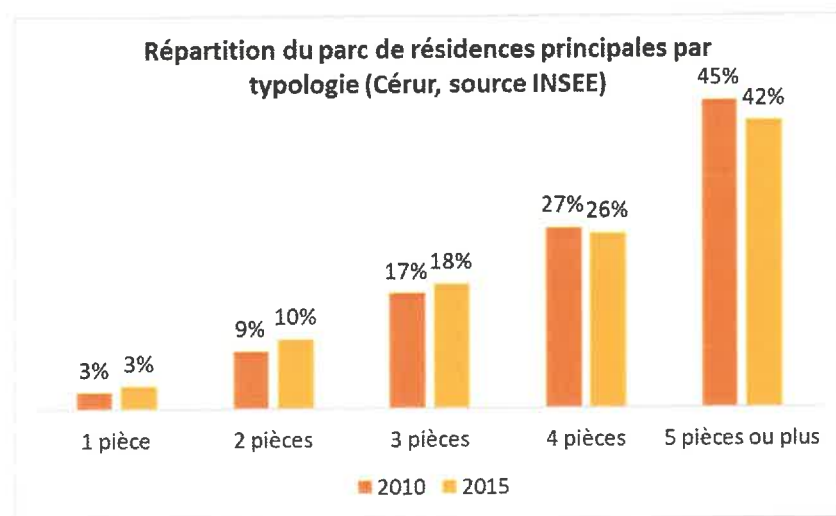


## Une très faible part de petits logements

Seulement **13%** de petits logements (T1 ou T2), alors que **33%** des ménages sont composés d'une seule personne.

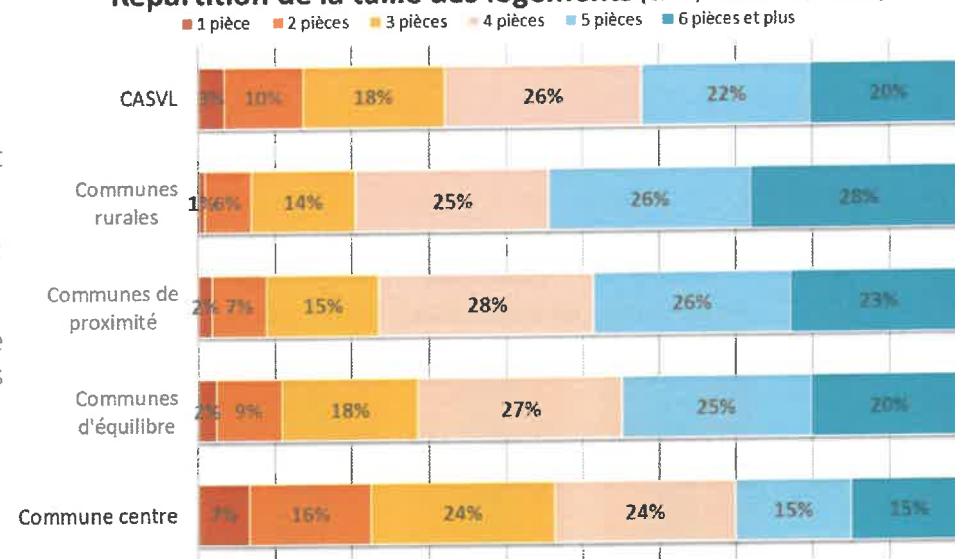
Les résidences principales sur le territoire sont en majorité des grands logements : **68%** de T4 ou plus.

La commune centre Saumur abrite 41% de logements collectifs, et propose pourtant très peu de petits logements (23%) alors que 44% des ménages sont des personnes seules (73% des ménages comptent 1 ou 2 personnes).



Entre 2010 et 2015, le maintien d'un parc de grand logements : peu de diversification.

## Répartition de la taille des logements (Cérur, source INSEE 2015)

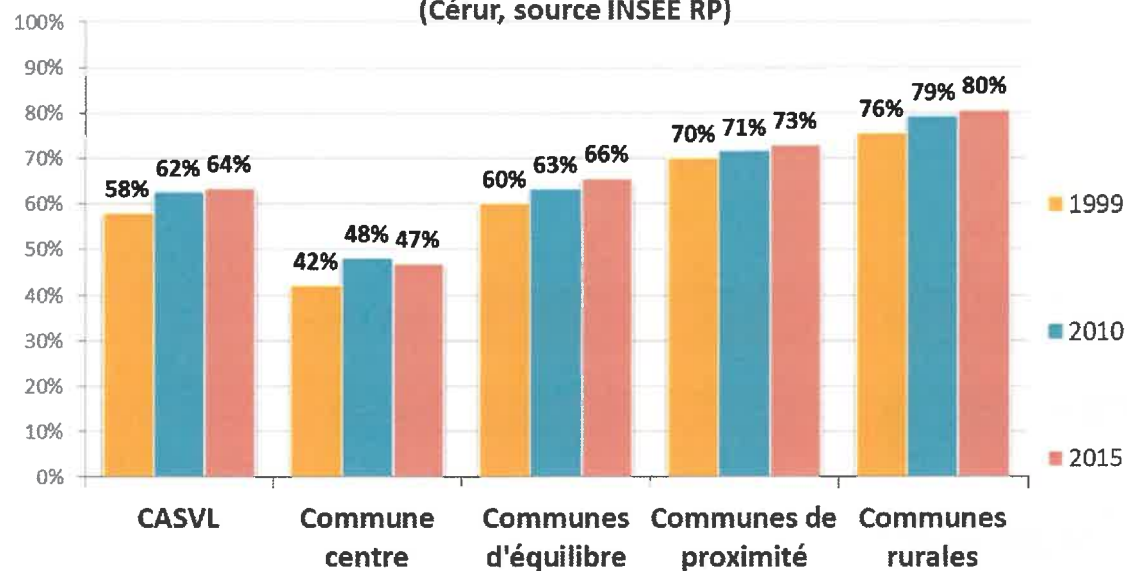


## L'affirmation d'un territoire de propriétaires occupants

Une forte part de propriétaires occupants, qui tend à s'accroître

- 64% à l'échelle de Saumur Val de Loire
- Encore plus prononcée dans les communes rurales et de proximité
- Une légère baisse sur Saumur

Evolution de la part de propriétaires occupants  
(Cérur, source INSEE RP)

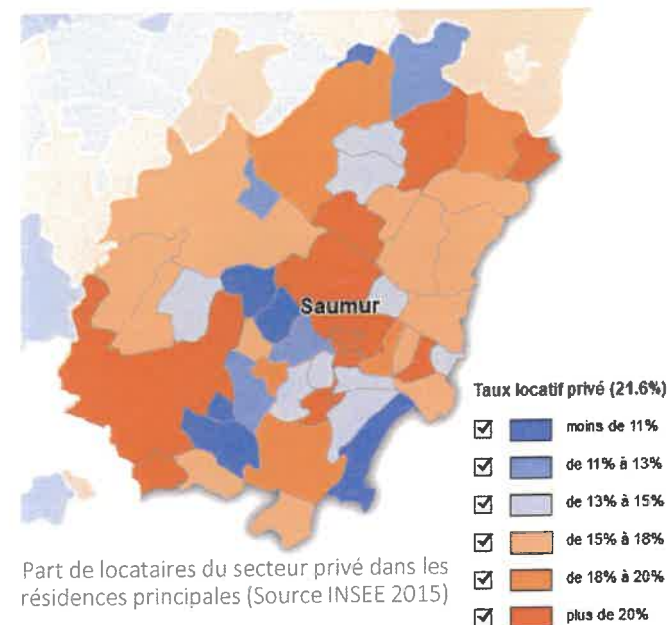
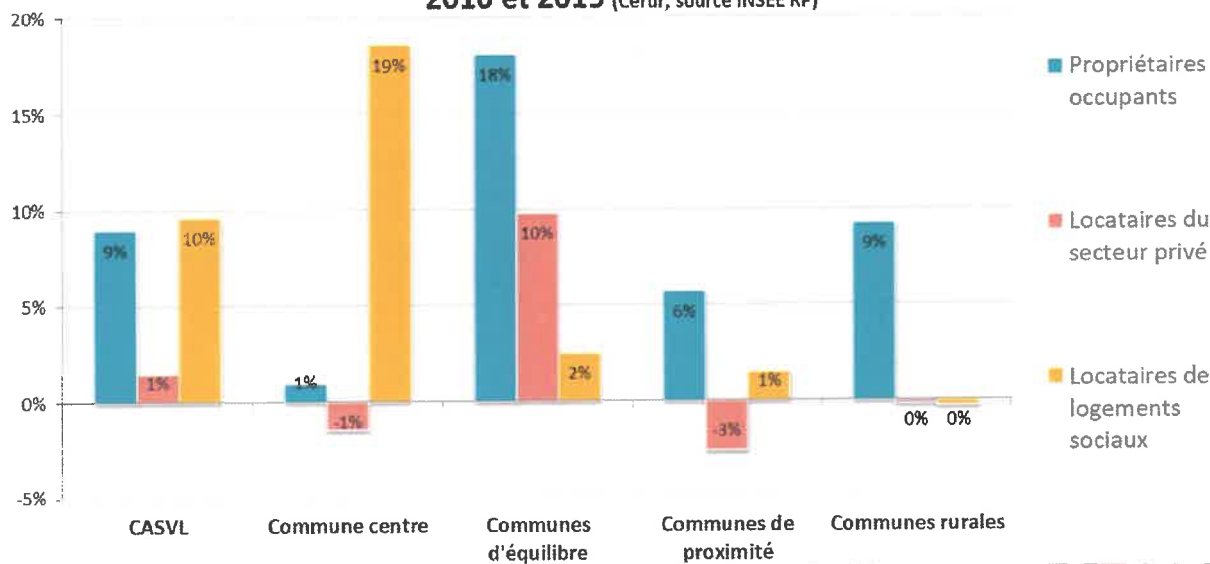


## Evolution des volumes d'occupation : une augmentation du nombre de locataires du secteur privé relativement faible

A l'échelle de Saumur Val de Loire, une augmentation du volume de tous les statuts d'occupation, mais une progression des locataires privés relativement plus faible que pour les autres statuts d'occupation.

Un enjeu de **diversification** dans les communes d'équilibre (au regard du rôle qu'elles sont censées jouer dans le SCoT).

Evolution des types d'occupation des résidences principales entre 2010 et 2015 (Cérur, source INSEE RP)



Sur la CASVL, **21,6 %** de locataires du secteur privé, principalement concentrés sur Saumur : la commune centre héberge **43%** des locataires du secteur privé.

## Une offre locative sociale inégalement répartie

14% en moyenne de logements HLM (contre 17% en Maine et Loire), avec des écarts importants:

- Proportion de **23%** de logements locatifs sociaux / résidences principales à Saumur;
- Proportion de moins **de 10%** dans les communes rurales mais aussi dans les pôles de proximité

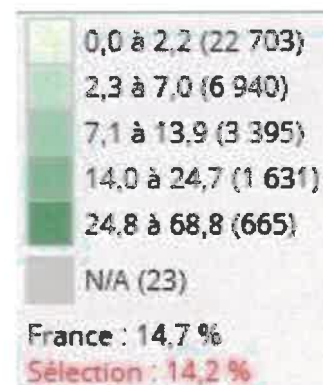
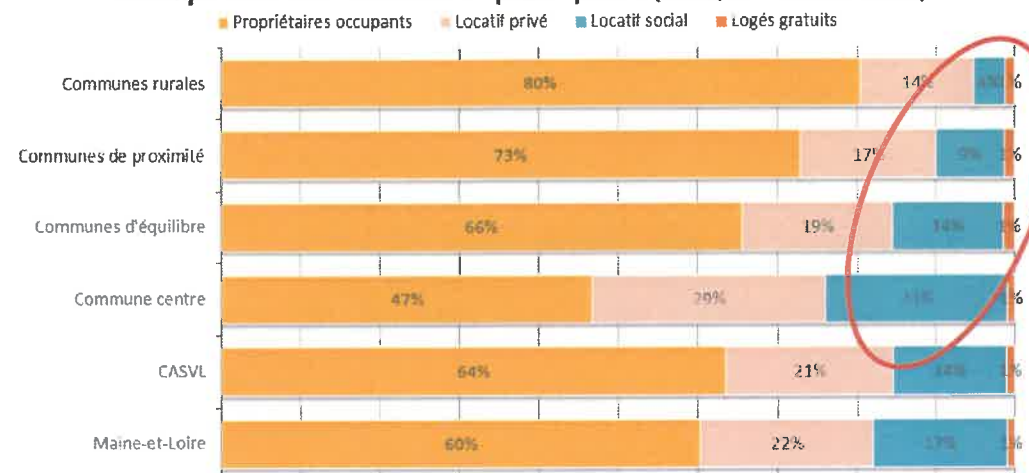
Fontevraud-l'Abbaye, Saumur, Montreuil-Bellay et Longué-Jumelles sont les 4 communes où la part de logements sociaux est la plus élevée (entre 19% et 26%)

De nombreuses communes dépourvues en logements locatifs sociaux :

→ 11 communes ont moins d'1% de LLS soit 23% des communes

→ 20 communes ont moins de 5% de LLS soit 43% des communes

### Occupation des résidences principales (Cérur, source ADIL 2015)

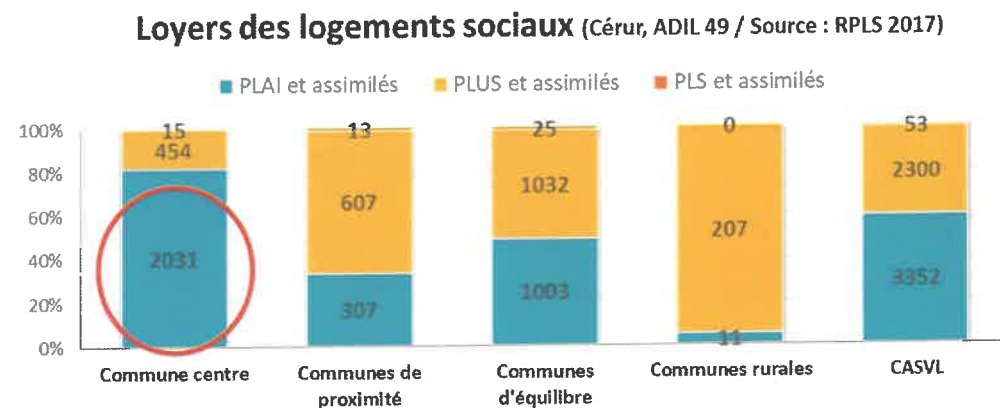
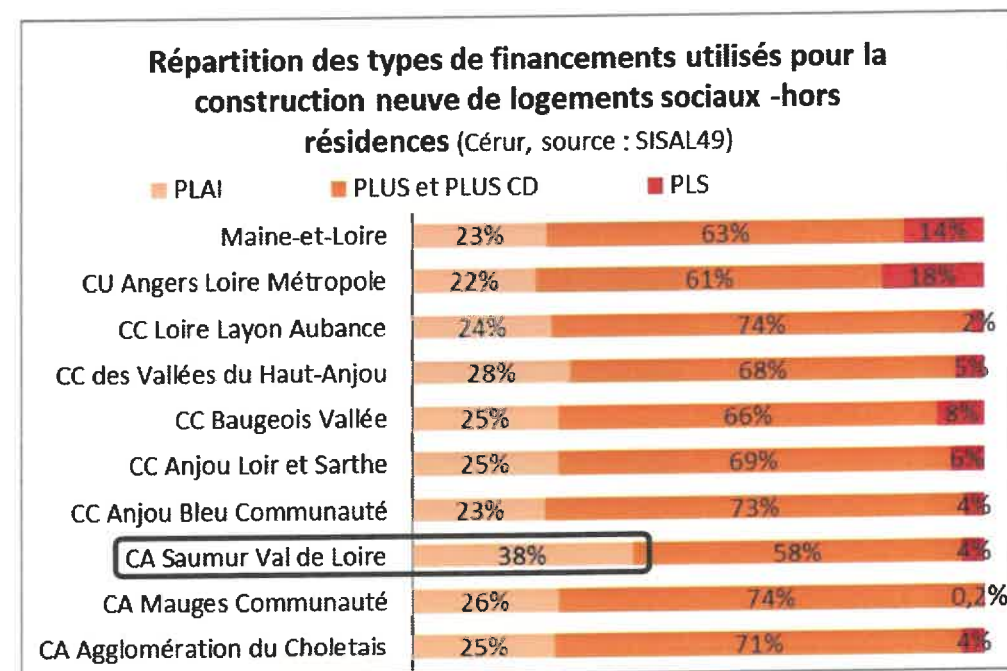


## Le logement social – une offre à bas loyer importante, cohérente avec les besoins

Saumur concentre **54%** des logements HLM de l'agglomération (3 315 logements soit 24,5% des résidences principales). Parmi eux, **80%** sont à très bas loyers (PLAI ou assimilés) : **une offre concentrée dans le QPV**.

Egalement une offre de logements très sociaux sur Doué-en-Anjou (12,3% de LLS, soit 602 logements dont 46% de PLAI et assimilés) et Longué-Jumelles (19,4% de LLS, soit 596 logements dont 56% en PLAI et assimilés).

Cinq bailleurs principaux répartis selon les territoires : Saumur Habitat, Maine-et-Loire Habitat, et dans une plus faible mesure Immobilière Podeliha, Gambetta et Logis Ouest.

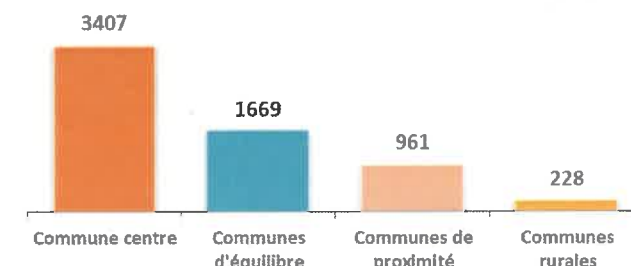




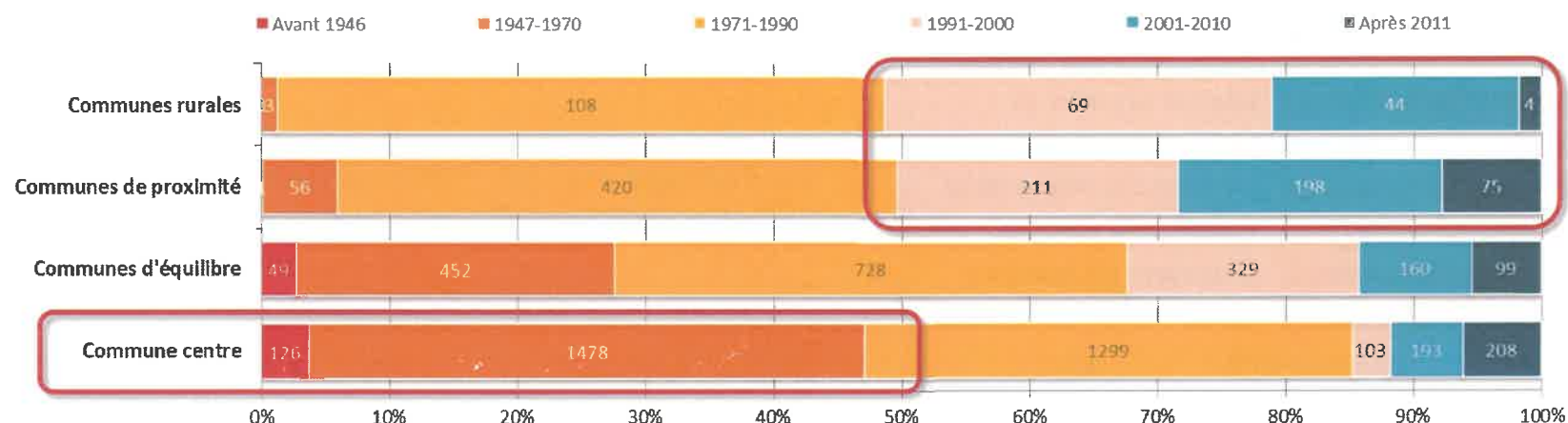
## Un parc social ancien et urbain, mais qui se développe et se diffuse sur l'ensemble du territoire

- Rappel : la majeure partie des logements sociaux se situe à Saumur.
- Près de la moitié des logements sociaux de Saumur a été construite avant 1970 et les premières normes thermiques.
- Le parc social des communes rurales et de proximité est plus récent (quasiment aucun logement construit avant 1971).

Nombre de logements sociaux  
(Cérur, source RPLS 2017)



Ancienneté du parc de logements sociaux (Cérur, source RPLS 2017)



## Une majorité de grands logements individuels

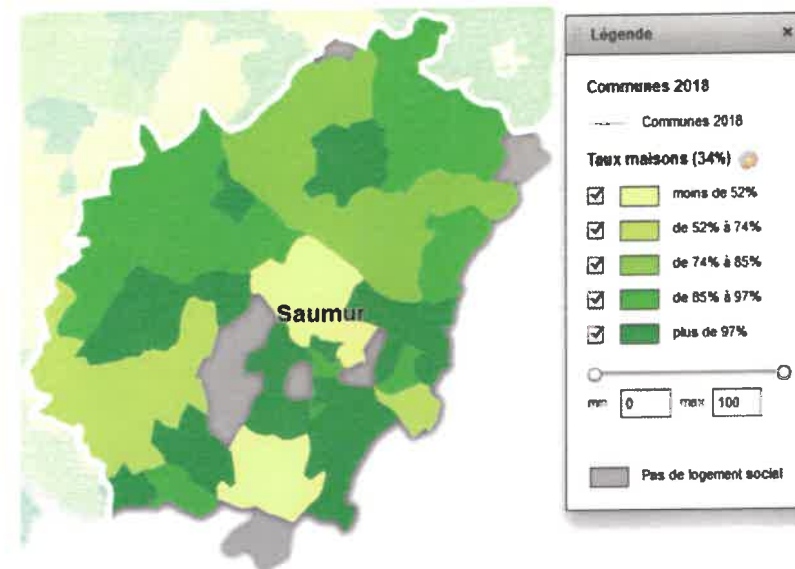
Un parc social majoritairement constitué de moyens et grands logements

- Moins de **20% de T1-T2** au total, seulement 22% à Saumur, alors que près de **40%** des demandes concernent des T1-T2
- Au total, près de **50% de T4 et plus**, 40% à Saumur, pour seulement **21%** de demande sur ces biens

Les logements sociaux sont majoritairement des logements individuels : **68% à 100%** de maisons partout sauf à Saumur (23%) et Montreuil-Bellay (39%)

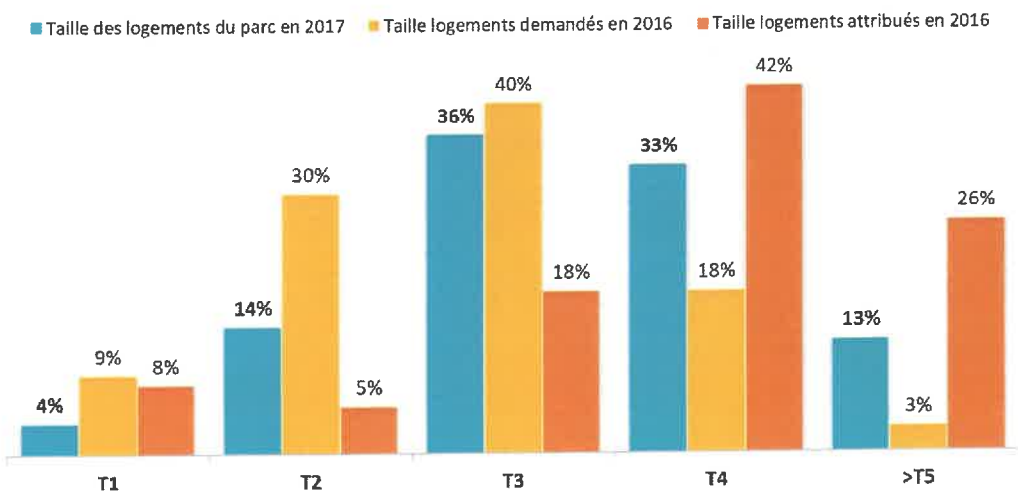
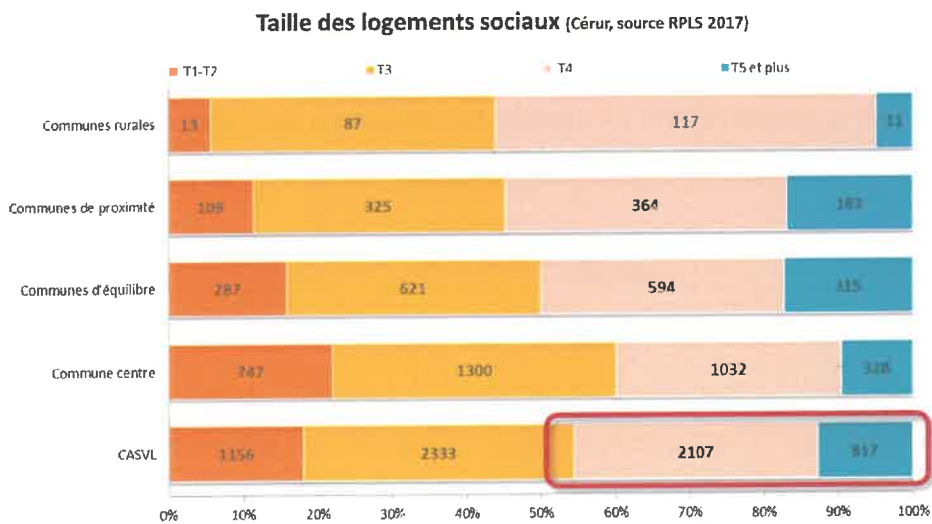
### Le regard des acteurs

L'enjeu pour la CASVL est de **produire des petits logements** pour s'adapter à la demande



ADIL 49 / Source : RPLS 2017

## Comparaison des tailles des logements demandés, attribués, et existants sur le parc social de la CASVL (Cérur, sources : ADIL49, CREHA Ouest, RPLS 2017)



## Une vacance locative sociale faible mais longue

Une vacance relativement faible dans le parc social : **3,3%** contre 9,3% en moyenne (parc privé + HLM) dans l'agglomération.

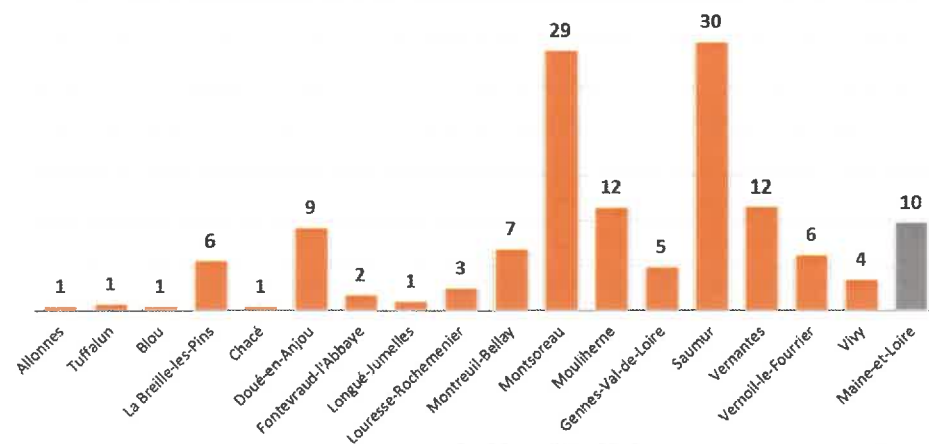
Une tendance à la baisse : **-23%** de vacance entre 2010 et 2017

Vacance concentrée à Saumur, Montsoreau, et quelques communes rurales peu dotées en logements sociaux (Blou, La Breille-les-Pins)

Une vacance plus longue que la moyenne départementale : jusqu'à **30 mois** en moyenne à Saumur

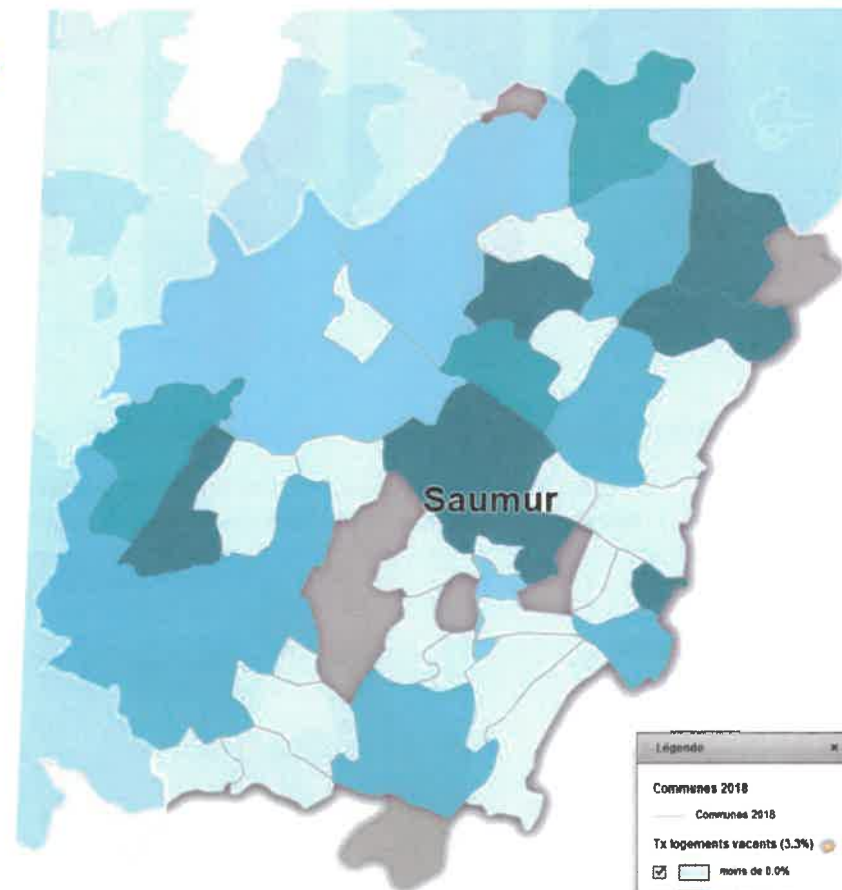
### Durée moyenne de la vacance en mois au 1<sup>er</sup> janvier 2017

(Cérur; ADIL 49 / Source : RPLS 2017)

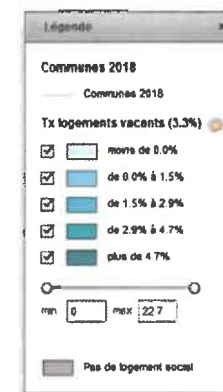


INOVASCOPIA

CÉRUR\_



ADIL 49 / Source : RPLS 2017

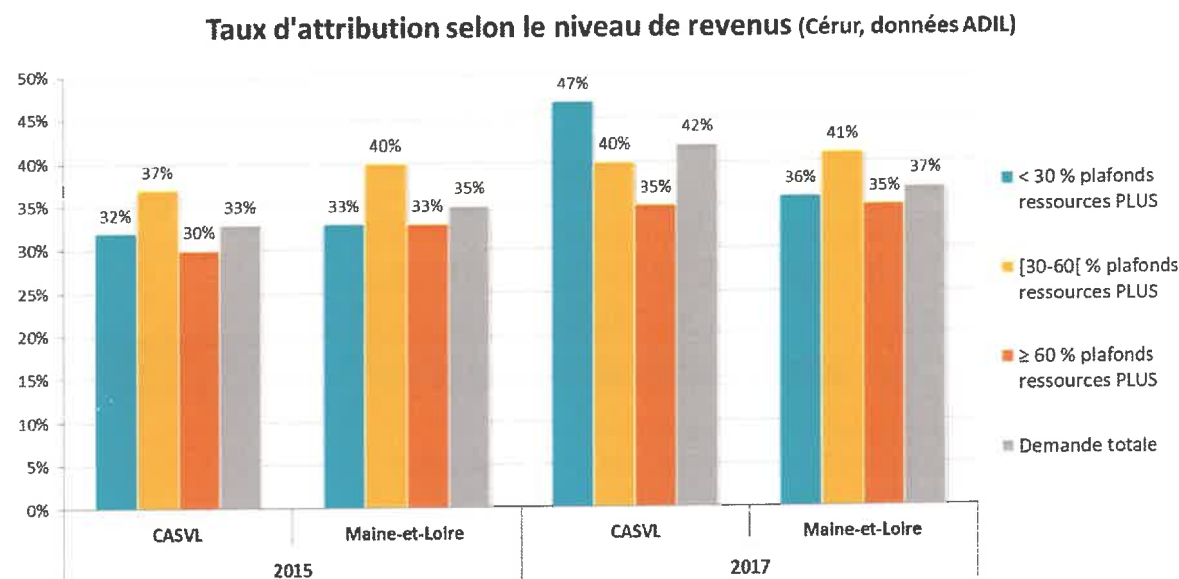
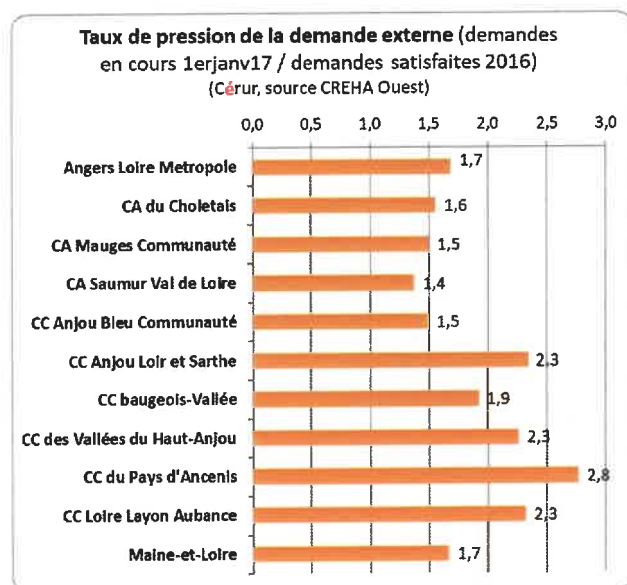


## Peu de tension sur la demande de logement social

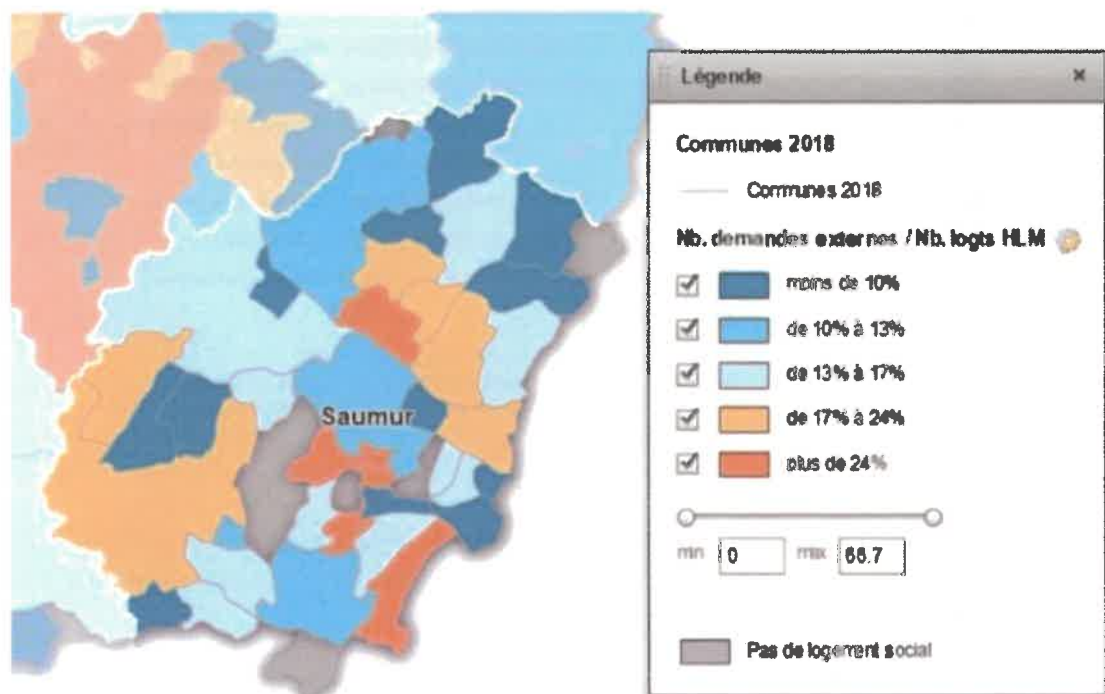
Le ratio demande externe / nombre de logements HLM est de **13,4%** en moyenne sur le territoire, contre 17% à l'échelle départementale.

La CASVL a le taux de pression de la demande externe le plus faible du département (1,4 contre 1,7 en moyenne).

**Evolution récente** : un taux d'attribution de logement social plus élevé que la moyenne départementale : **42%** au total contre 37% → Une meilleure satisfaction de la demande, en particulier celle des plus modestes.

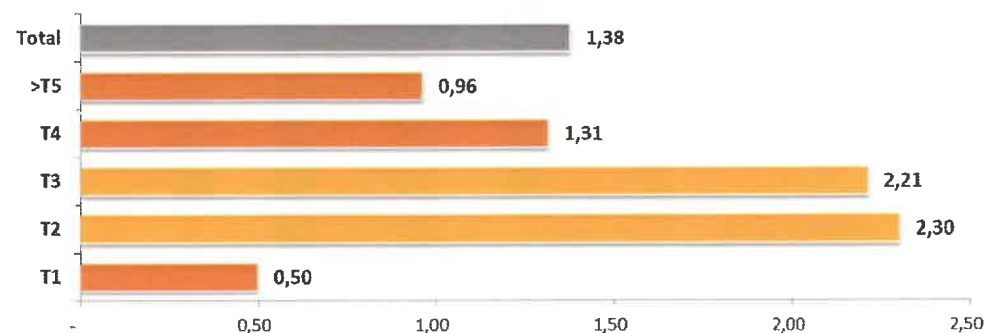


## Peu de tension sur la demande de logement social



ADIL 49 / Source : CREHA Ouest, demande locative sociale du numéro unique ©Artique, Tous droits réservés

**Taux de pression de la demande externe pour la CASVL**  
(demandes en cours 1er janv 2017 / demandes satisfaites 2016)  
(Cérur, source ADIL 49 / CREHA Ouest)



### Le regard des acteurs

Un marché détendu, mais une tension sur les petits logements (T1-T2), trop peu nombreux par rapport à la demande



## Une fort conventionnement à loyers sociaux ou très sociaux

Sur les logements locatifs privés conventionnés ANAH au 1er janvier 2018

- Des conventionnements **majoritairement situés sur Saumur et les communes d'équilibre** (75% du total)
- Une **majorité de** conventionnements pour des **loyers « sociaux »** (LC ou LS) – part encore plus forte pour les logements avec travaux
- Aucun logement ANAH sans travaux pour des loyers « très sociaux » (LCTS)

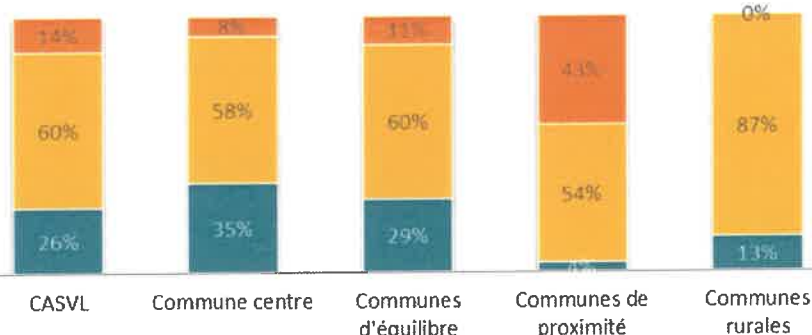
A l'échelle départementale, Saumur Val de Loire est plutôt performant au niveau des conventionnements sociaux et très sociaux

Total per EPCI des subventions ANAH 2008-2016 par thématique

EPCI 2018	Conventionnés LTS / RP	Conventionnés LS / RP	Conventionnés LI / RP
CA Agglomération du Choletais	0,03%	0,21%	0,02%
CA Mauges Communauté	0,03%	0,22%	0,00%
CA Saumur Val de Loire	0,08%	0,27%	0,03%
CC Anjou Bleu Communauté	0,07%	0,26%	0,02%
CC Anjou Loire et Sarthe	0,04%	0,16%	0,00%
CC Baugéois Vallée	0,06%	0,37%	0,00%
CC des Vallées du Haut-Anjou	0,03%	0,32%	0,01%
CC Loire Layon Aubance	0,01%	0,22%	0,03%
CU Angers Loire Métropole	0,00%	0,06%	0,09%
Maine-et-Loire	0,03%	0,18%	0,04%

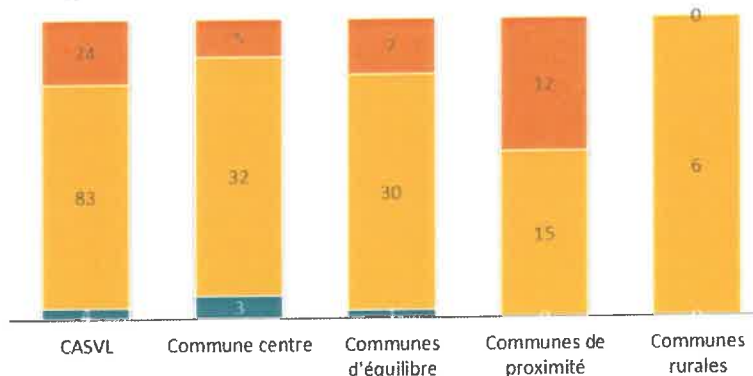
### Répartition des logements ANAH selon le type de loyer (Cérur, source ADIL 2018)

■ Loyer intermédiaire (LI) ■ Loyer social (LC ou LS) ■ Loyer très social (LCTS)



### Répartition des logements ANAH avec travaux selon le type de loyer (Cérur, source ADIL 2018)

■ Loyer intermédiaire (LI) ■ Loyer social (LC ou LS) ■ Loyer très social (LCTS)





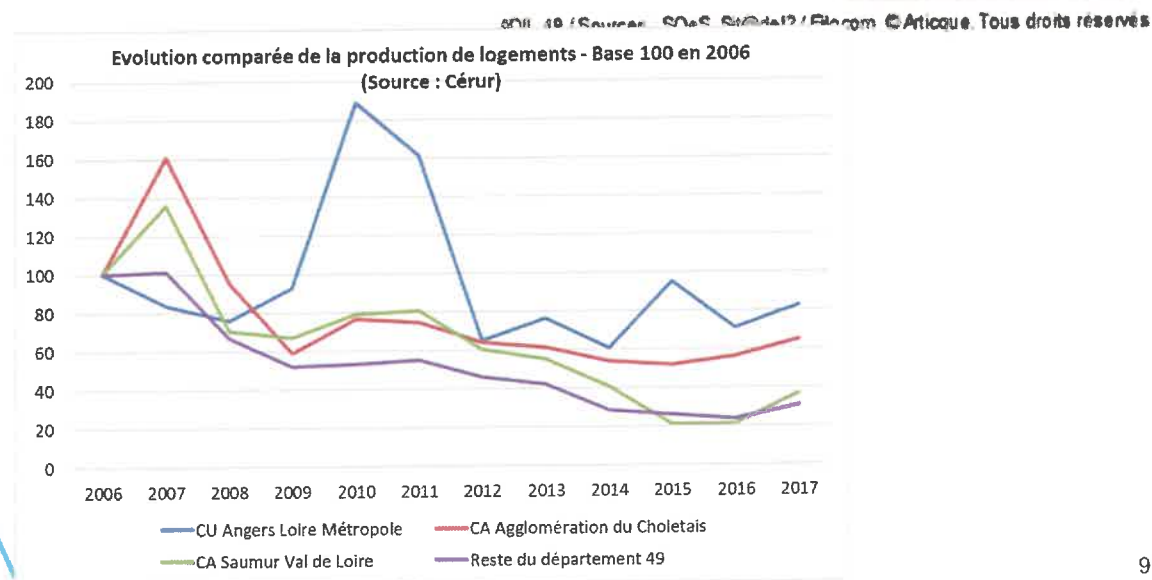
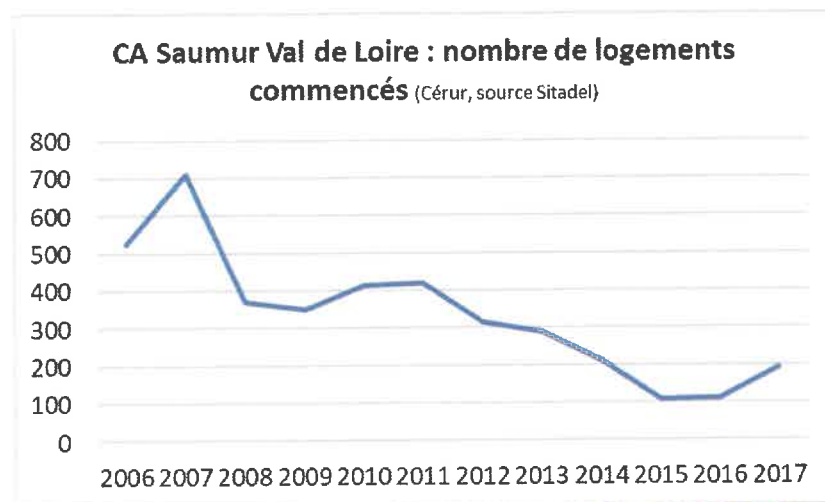
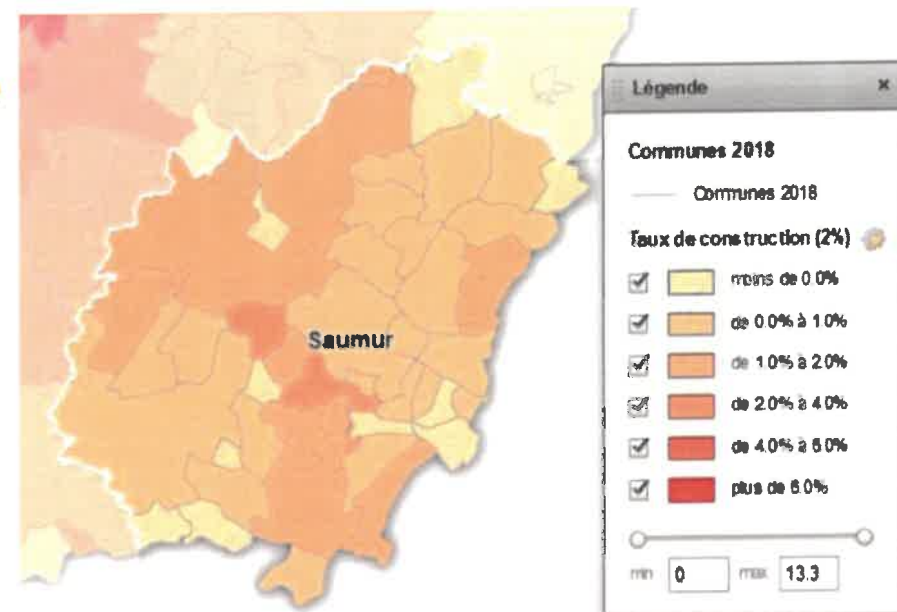
## 5. La construction neuve

NOU SCOPIA

CÉRUR\_

## Dynamique de production : une forte chute de la construction

- Un taux de construction relativement faible sur l'ensemble du territoire (2% du parc en moyenne)
- 27,2 logements / 1000 habitants (43,1 en moyenne dans le département)
- 2006-2011 : 463 logements / an
- 2012-2017 : 203 logements / an



NOVASCOPIA

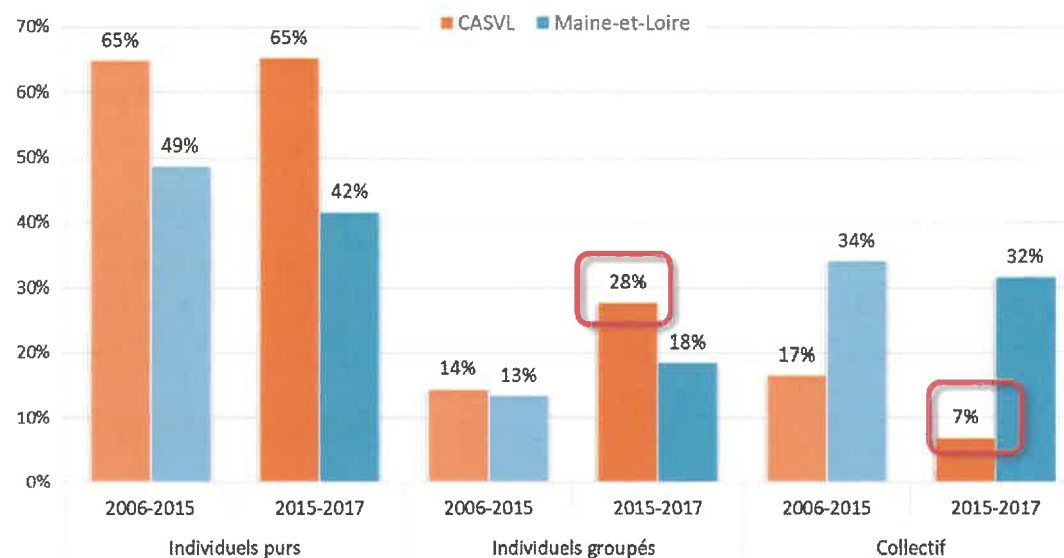
## Une construction en baisse et concentrée sur les logements individuels

- 27,2 logements / 1000 habitants (43,1 en moyenne dans le département)
- **2006-2011** : 463 logements / an → **2012-2017** : 203 logements / an
- 2/3 des logements construits sont des **logements individuels purs** (65% sur la CASVL contre 49% en Maine-et-Loire)
- A Saumur, une réorientation de la production du collectif vers l'individuel groupé
- Seuls 17% des logements commencés entre 2006 et 2015 sont des logements collectifs

→ Une dynamique qui tend à s'accroître

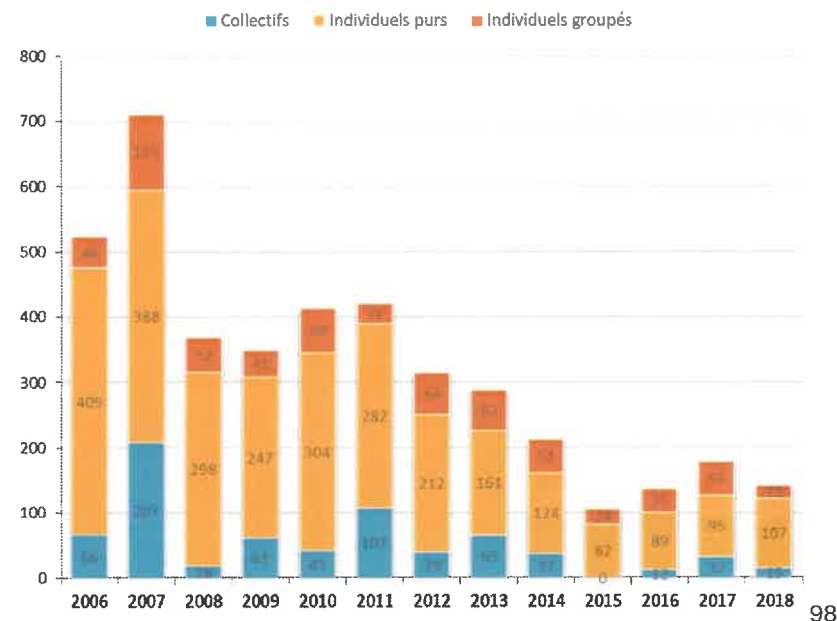
### Typologie des logements commencés en 2006-2017 sur la CASVL et en Maine-et-Loire

(Cérur ; ADIL49 / Source : Sit@del2/MEEDDM/CGDD/SOe)

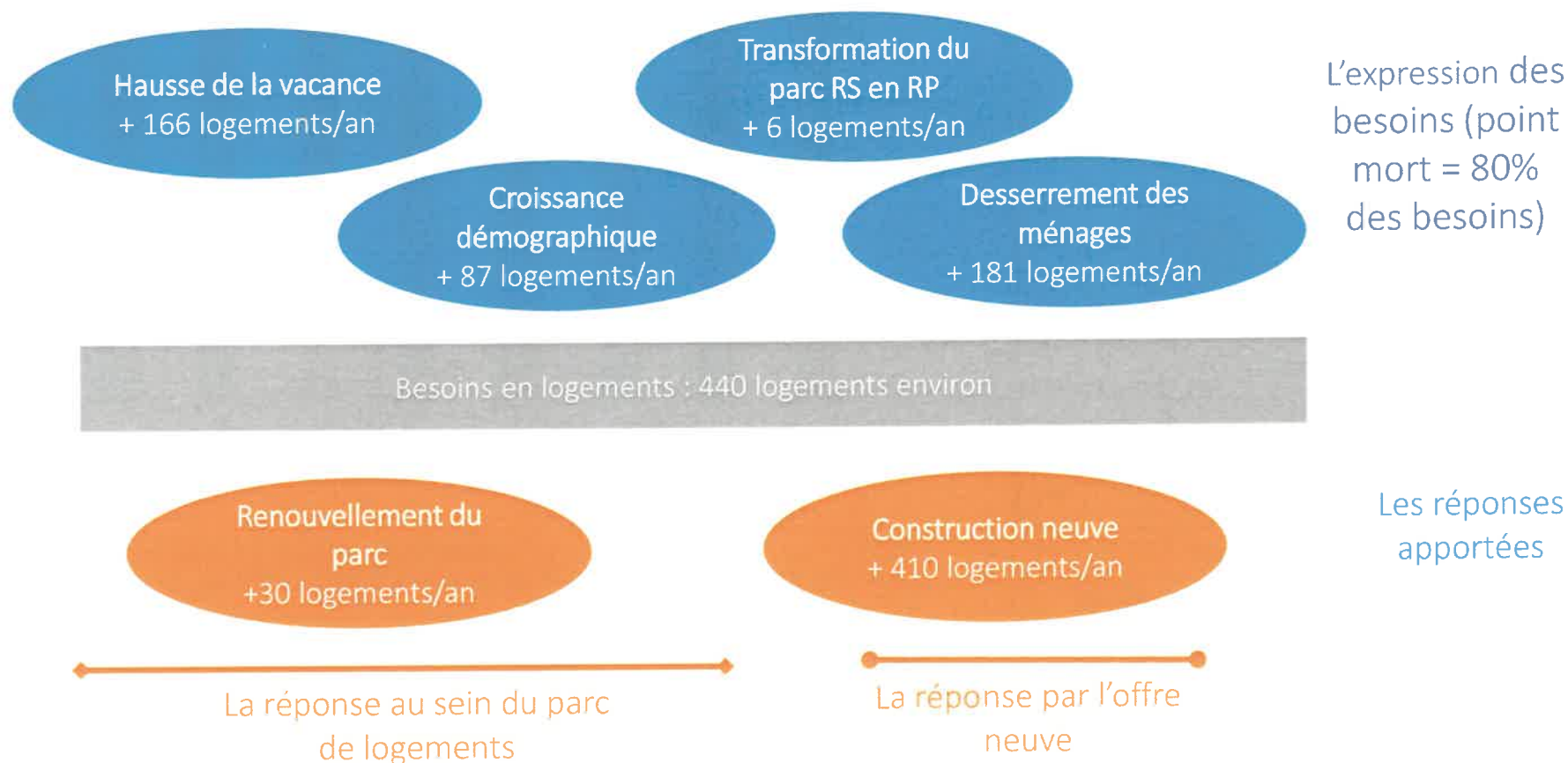


### Evolution de la construction neuve

(Cérur, ADIL 49 / Source : Sit@del2/MEEDDM/CGDD/SOes)



## 2010-2015 : une production supérieure aux besoins, qui a généré une hausse de la vacance

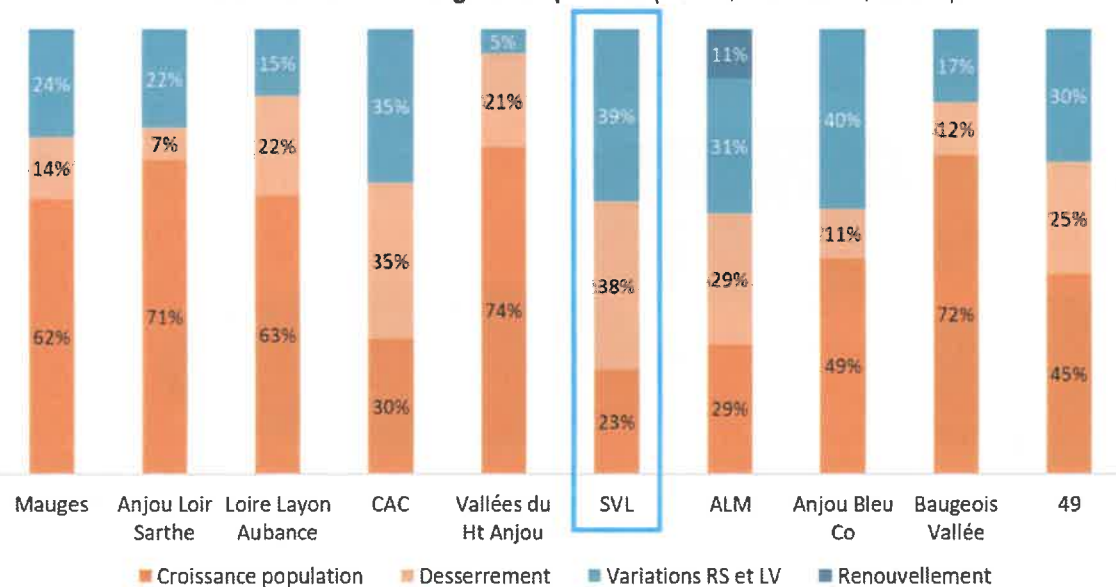




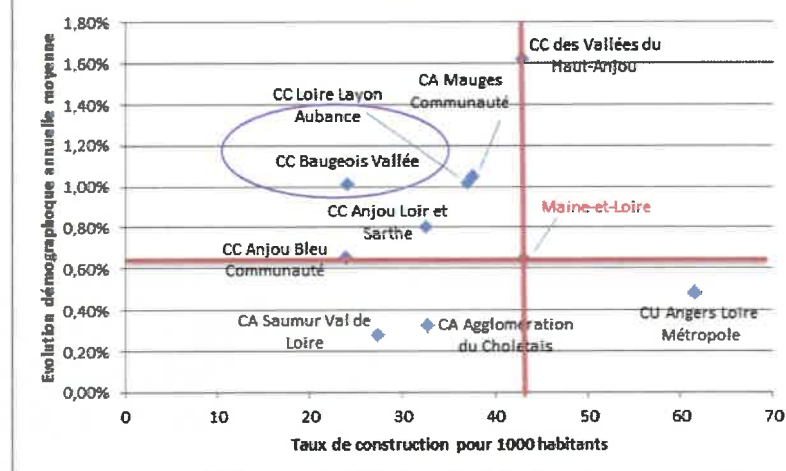
## La hausse de population ne correspond qu'à 23% des besoins en logements, contre 45% dans le département

- Un faible rythme de production, cohérent avec la faible dynamique démographique.
- La production récente de logements a essentiellement servi à compenser le **deserrement** ... mais aussi à augmenter la **vacance**.

Moteurs des besoins en logements par EPCI (PDH 49, source INSEE, SITADEL)



Répartition des EPCI en fonction de l'évolution démographique annuelle moyenne (2008-2013) et du taux de construction pour 1000 habitants (2008-2017)  
(Cérur, source : ADIL49, INSEE, SITADEL)

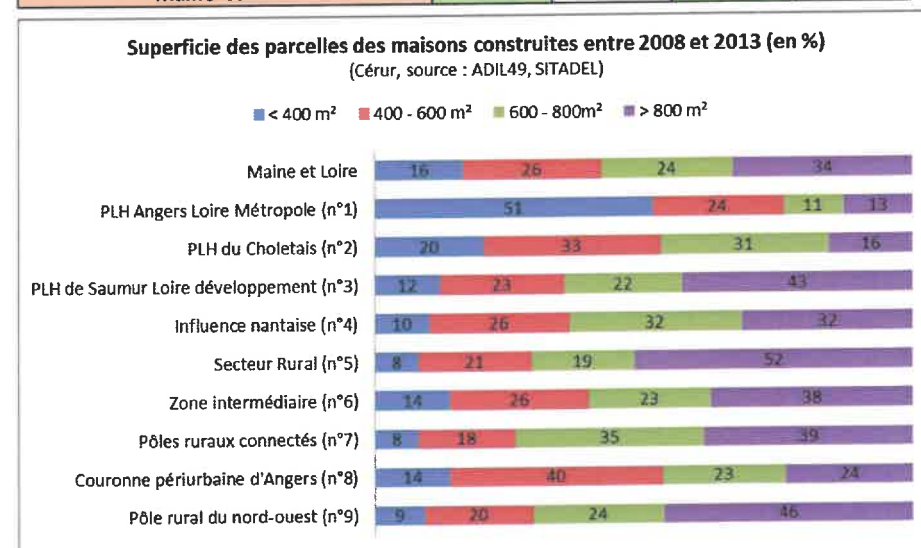


## Une tendance à la hausse de la consommation foncière (sur l'ex SLD)

NB : des données anciennes

- Une superficie moyenne importante et en augmentation entre 2008-2012, en particulier pour l'individuel pur (seul EPCI dans cette situation)
- Une part importante de grands terrains : 43% de terrains de plus de 800 m<sup>2</sup> (34% en 49)

Secteur du PDH	Individuel pur		Individuel groupé	
	Superficie moyenne 2008-2012	Evolution de la superficie 2008-2012	Superficie moyenne 2008-2012	Evolution de la superficie 2008-2012
PLH Angers Loire Métropole (n°1)	506	-26%	282	-29%
PLH du Choletais (n°2)	635	-16%	339	21%
PLH de Saumur Loire développement (n°3)	790	15%	324	11%
Influence nantaise (n°4)	710	-7%	359	-42%
Secteur Rural (n°5)	844	0%	401	-9%
Zone intermédiaire (n°6)	726	-19%	448	-12%
Pôles ruraux connectés (n°7)	760	-8%	452	23%
Couronne périurbaine d'Angers (n°8)	618	-11%	435	-41%
Pôle rural du nord-ouest (n°9)	833	-18%	376	-39%
<b>Maine-et-Loire</b>	<b>688</b>	<b>-13%</b>	<b>350</b>	<b>-29%</b>



## ➡ Synthèse des enjeux relatif au parc de logements (existant et construction neuve) sur le territoire.

- 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
    - Une problématique adressée par les communes à travers différents dispositifs (OPAH-RU, PIG, Anjou Cœur de Ville). Le PLH est l'opportunité d'y réfléchir à l'échelle de l'agglomération
  - Un bâti à forte valeur patrimoniale et dominé par le tuffeau : une rénovation plus compliquée et coûteuse
- Un enjeu de **réadaptation du parc** (privé et public) aux ménages du territoire
  - 13% de petits logements (T1-T2), alors que 33% des ménages sont composés d'une seule personne
  - Un parc social trop peu doté en petit logements pour répondre à une demande grandissante
- Un volume de **construction neuve structurellement orienté à la baisse, ce qui pour autant a été accompagné par une forte progression de la vacance**, et qui a excédé les besoins socio-démographiques récents.
- Un enjeu de **donner la priorité à la mobilisation de l'habitat existant (au sens large)** pour réduire la vacance et répondre aux besoins.



NOVASCOPIA

CÉRUR\_

## 6. Le marché immobilier

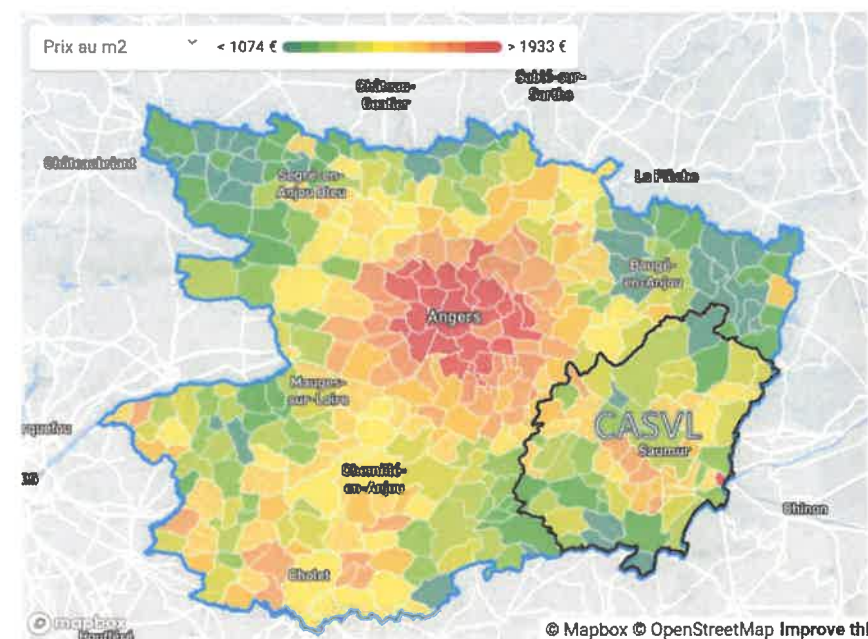
## CA Saumur Val de Loire : des niveaux de prix de l'occasion dans la moyenne du département, inférieurs à ceux de Angers Loire Métropole

Tous types de biens confondus (appartements/maisons), les prix immobiliers « dans l'ancien » sur la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire oscillent en moyenne entre 900€/m<sup>2</sup> et 1900€/m<sup>2</sup> selon la commune considérée.

L'agglomération s'inscrit dans les mêmes ordres de prix que celles de Cholet, Chemillé, Segré et Baugé, mais est moins chère que la Métropole d'Angers.

Source : meilleursagents, avril 2019

	Prix m <sup>2</sup> appartement	Prix m <sup>2</sup> maison
<b>Saumur</b>	<b>1 239 €</b>	<b>1 425 €</b>
Angers	1 942 €	2 156 €
Cholet	1 288 €	1 516 €
Chemillé	1 123 €	1 516 €
Segré	1 097 €	1 197 €
Baugé	1 219 €	1 332 €
Maine et Loire	1 773 €	1 531



Source : Meilleur Agent, 19/03/2019



## Un marché de l'occasion fortement porté par le logement individuel, des prix qui varient entre les communes



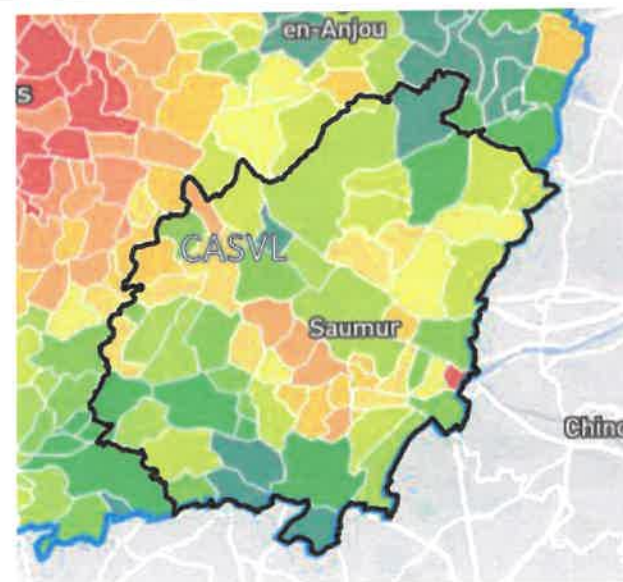
- En ce qui concerne le logement **collectif** :
  - le marché n'est significatif que sur quelques communes. Les prix sont inférieurs à ceux des maisons, sauf à Saint-Clément-des-Levées.
  - Les prix sont en moyenne autour de 1 200€/m<sup>2</sup>, et varient de 550€/m<sup>2</sup> à 1 800€/m<sup>2</sup>.



- En ce qui concerne le logement **individuel** (détail slide suivant)
  - Les niveaux de prix peuvent varier fortement d'une commune à l'autre
  - Une dizaine de commune présente des prix moyens supérieurs à 1 500€/m<sup>2</sup>, pouvant dépasser les 2000€/m<sup>2</sup> (Montsoreau, Verrie, Distré...)
  - Une dizaine de communes un prix moyen aux alentours de 1000€/m<sup>2</sup>, pouvant descendre autour de 600€/m<sup>2</sup> (Le Puy-Notre-Dame, Mouliherne, Antoigné...)

Source : meilleursagents, avril 2019

Secteur	Commune	Prix m <sup>2</sup> appartement		
		bas	moyen	haut
Ville centre	Saumur	754 €	1 239 €	1 722 €
Equilibre	Doué la Fontaine	554 €	901 €	1 336 €
Equilibre	Longué-Jumelles	706 €	1 224 €	1 799 €
Proximité	Brézé	675 €	1 207 €	1 586 €
Proximité	Chacé	844 €	1 110 €	1 279 €
Proximité	Vivry	701 €	1 218 €	1 629 €
Rurale	Saint-Clément-des-Levées	932 €	1 184 €	1 663 €



## Un marché presque essentiellement porté par le logement individuel, des prix qui varient entre les communes

Source : meilleursagents, avril 2019		Prix m² maison		
Secteur	Commune	bas	moyen	haut
Proximité	Montsoreau	1 038 €	1 947 €	2 323 €
Rurale	Verrie	1 376 €	1 659 €	2 904 €
Proximité	Distré	1 166 €	1 633 €	1 945 €
Rurale	Saint-Just-sur-Dive	874 €	1 604 €	2 081 €
Proximité	Chacé	1 208 €	1 589 €	1 831 €
Rurale	Rou-Marson	1 019 €	1 582 €	1 820 €
Rurale	Courchamps	784 €	1 568 €	1 819 €
Rurale	Le Coudray-Macouard	972 €	1 544 €	1 782 €
Proximité	Varrains	1 011 €	1 542 €	1 831 €
Rurale	Artannes-sur-Thouet	1 083 €	1 527 €	2 009 €
Rurale	Souzay-Champigny	889 €	1 515 €	1 849 €
Proximité	Villebernier	1 151 €	1 498 €	1 866 €
Proximité	Neuillé	949 €	1 489 €	1 762 €
Proximité	Saint-Cyr-en-Bourg	937 €	1 479 €	1 987 €
Equilibre	Gennes	802 €	1 475 €	1 952 €
Proximité	Vivy	846 €	1 470 €	1 966 €
Rurale	La Breille-les-Pins	1 199 €	1 461 €	1 680 €
Proximité	Turquant	798 €	1 448 €	1 829 €
Ville centre	Saumur	867 €	1 425 €	1 982 €
Equilibre	Allonnes	891 €	1 422 €	1 768 €
Rurale	Les Ulmes	1 041 €	1 408 €	1 729 €
Proximité	Vernoil-le-Fourrier	713 €	1 382 €	1 822 €
Rurale	La Lande-Chasles	1 232 €	1 369 €	1 575 €

NOVASCOPIA

Source : meilleursagents, avril 2019		Prix m² maison		
Secteur	Commune	bas	moyen	haut
Rurale	Blou	1 037 €	1 361 €	1 717 €
Rurale	Courléon	1 159 €	1 349 €	1 620 €
Rurale	Cizay-la-Madeleine	855 €	1 342 €	1 543 €
Rurale	Saint-Philbert-du-Peuple	917 €	1 339 €	1 678 €
Proximité	Brézé	746 €	1 334 €	1 754 €
Proximité	Brain-sur-Allonnes	825 €	1 330 €	1 605 €
Rurale	Épieds	914 €	1 324 €	1 549 €
Rurale	Louresse-Rochemenier	905 €	1 323 €	1 714 €
Equilibre	Longué-Jumelles	737 €	1 278 €	1 879 €
Rurale	Denezé-sous-Doué	1 047 €	1 264 €	1 473 €
Equilibre	Doué la Fontaine	777 €	1 264 €	1 874 €
Rurale	Parnay	743 €	1 247 €	1 646 €
Proximité	Fontevraud-l'Abbaye	672 €	1 240 €	1 776 €
Proximité	Varennes-sur-Loire	718 €	1 207 €	1 837 €
Rurale	Saint-Macaire-du-Bois	992 €	1 188 €	1 367 €
Proximité	Vernantes	858 €	1 188 €	1 551 €
Rurale	Brossay	1 034 €	1 147 €	1 321 €
Equilibre	Montreuil-Bellay	614 €	1 110 €	1 528 €
Rurale	Antoigné	674 €	1 055 €	1 214 €
Proximité	Vaudelnay	684 €	1 040 €	1 663 €
Rurale	Mouliherne	574 €	1 023 €	1 179 €
Rurale	Saint-Clément-des-Levées	778 €	990 €	1 390 €
Proximité	Le Puy-Notre-Dame	563 €	922 €	1 354 €

CÉRUR

## Zoom sur le marché des maisons dans l'ancien : un niveau de prix médian des transactions en baisse, traduction d'un marché en perte de dynamisme

D'après les données recueillies, les prix sont à la baisse sur la courte période (1 an) comme sur la longue période (5 ans) sur la plupart des communes de l'agglomération, et notamment la ville centre.

Les prix médians des maisons anciennes sont compris entre 100 000€ et 140 000€ (130.000€ pour la ville de Saumur), et sont inférieurs à ceux du département (148.700€)

*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*

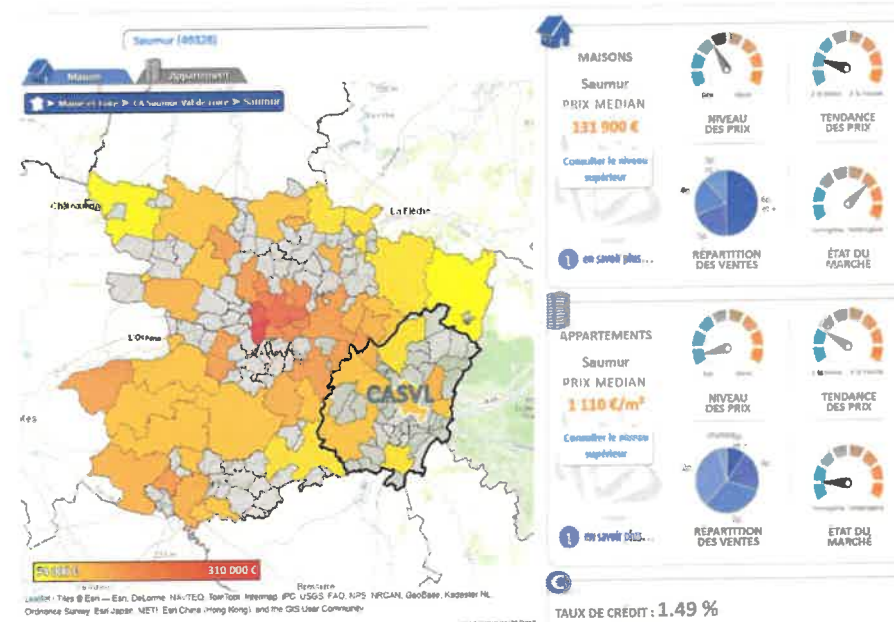
	Prix bas	Prix médian	Prix haut
Longué Jumelles	72 000 €	100 000 €	130 000 €
Les Rosiers sur Loire	92 000 €	134 700 €	170 000 €
Gennes Val de Loire	83 000 €	129 400 €	171 500 €
Doué en Anjou	95 000 €	127 000 €	160 000 €
Montreuil Bellay	78 000 €	110 000 €	130 000 €
<b>Saumur</b>	<b>90 000 €</b>	<b>130 000 €</b>	<b>190 000 €</b>
Allonnes	113 000 €	140 000 €	172 000 €
<b>Maine et Loire</b>	<b>100 000 €</b>	<b>148 700 €</b>	<b>200 000 €</b>

A noter : les prix à la vente des maisons et des appartements publiés sur le baromètre des notaires ne sont pas disponibles à l'échelle de l'agglomération.

Source : Baromètre des notaires, 19/03/2019

*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*

	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
Longué Jumelles	-11,30%	-
Les Rosiers sur Loire	-6,40%	-6,20%
Gennes Val de Loire	-6,60%	5,20%
Doué en Anjou	-5,20%	12,90%
Montreuil Bellay	22%	-
<b>Saumur</b>	<b>-10,30%</b>	<b>-17,70%</b>
<b>Maine et Loire</b>	<b>4,50%</b>	<b>2,60%</b>



Source : INSEE RP 2014



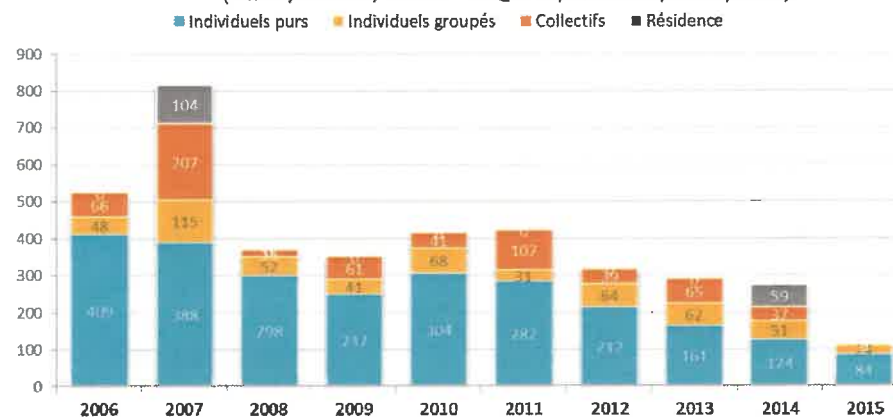
## Un marché du neuf en forte baisse, porté par l'individuel

- Ces 10 dernières années, un marché de moins en moins alimenté par la construction neuve.
- La construction neuve est presque essentiellement portée par la construction de logements individuels.
- Cette tendance s'accroît sur la courte période ; entre 2015 et 2017 :
  - 65% des logements commencés sont de l'individuel pur,
  - 28% de l'individuel groupé,
  - Seulement 7% de la construction neuve est portée par du collectif (32% à l'échelle du département).

NOVASCOPIA

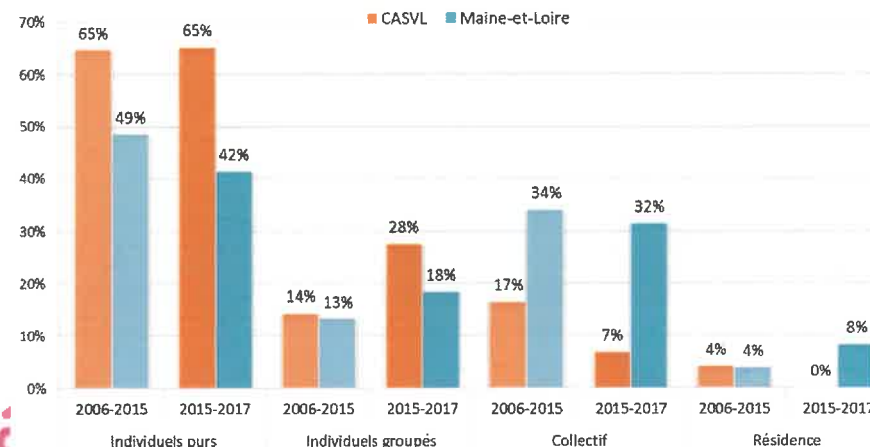
### Typologie des logements commencés de 2006 à 2015 par année sur la CASVL

(Cérur ; ADIL49 / Source : Sit@del2/MEEDDM/CGDD/SOeS)



### CASVL et en Maine-et-Loire

(Cérur ; ADIL49 / Source : Sit@del2/MEEDDM/CGDD/SOeS)



C

## Zoom sur le marché du neuf : un marché détendu, mais un fort potentiel à exploiter

Aux dires des opérateurs, un marché plutôt détendu...



- En 2018, sur les 1 400 équivalent-logements mis en vente par ALTER, 1200 à Angers, 120 à Cholet, et 80 répartis entre Segré et Saumur.

Principalement porté par les jeunes couples « primo-accédants », au budget limité :



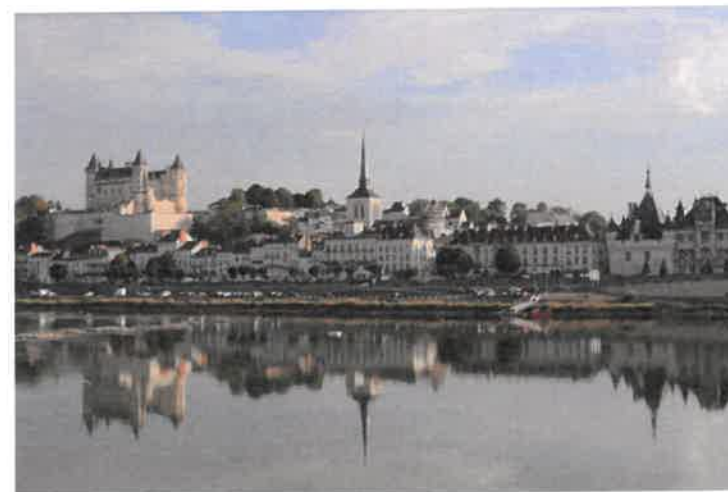
- Aujourd'hui, des acquéreurs principalement composés de jeunes couples, avec ou sans enfant, qui accèdent à la propriété pour la première fois (« primo-accédants »).
- Les budgets de ces primo accédants sont de plus en plus limités, autour de 130 000/150 000€.



...Mais un énorme potentiel



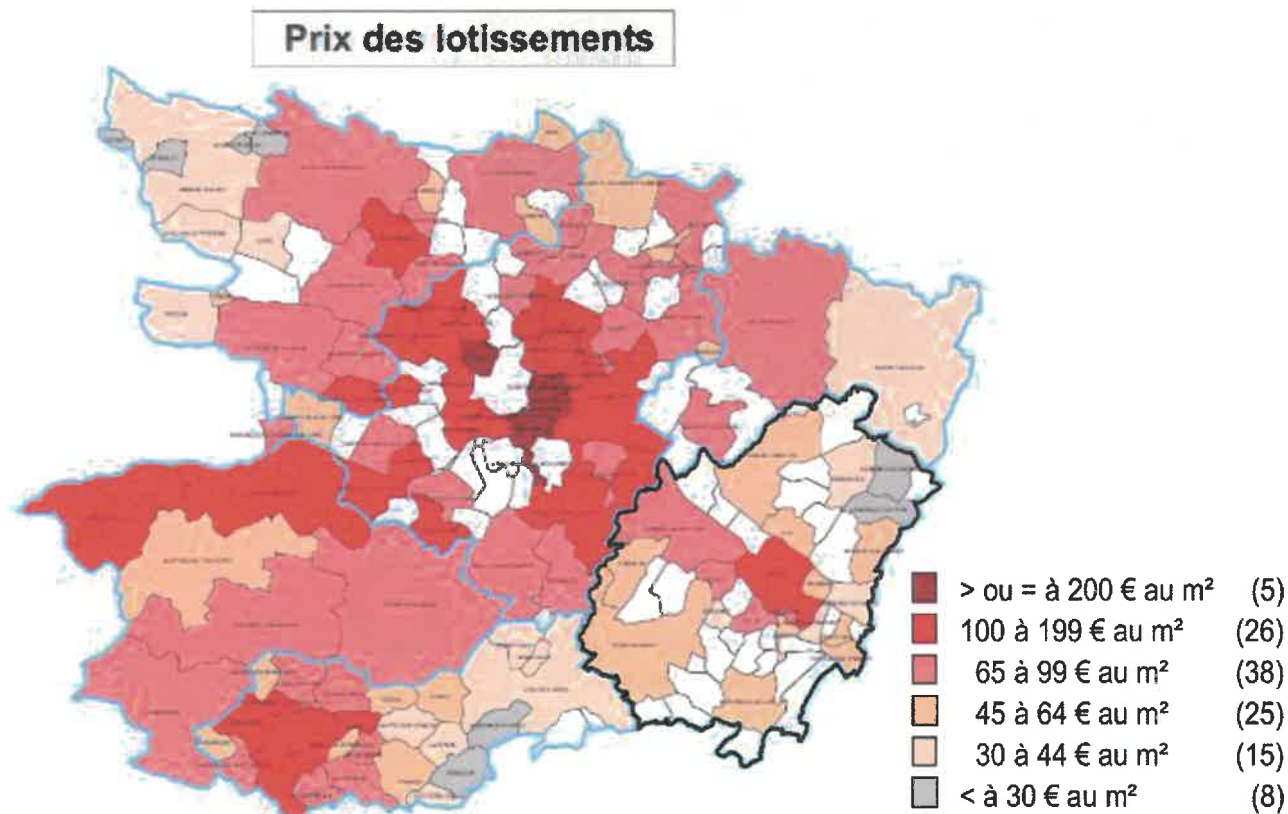
- Une attractivité qui doit permettre d'attirer des jeunes ménages, des retraités « une douceur de vivre à capitaliser ».
- Des attentes fortes par rapport au PLUI en cours.





## Zoom sur le marché du neuf : une disparité entre les prix des terrains à bâtir sur le territoire

- Des prix dans la moyenne basse du département, à part sur la ville centre où ils restent relativement élevés
- De forte disparités en fonction des communes :
  - à Saumur, le prix des terrains peut se situer entre 100 et 200€/m<sup>2</sup>.
  - tandis que des communes rurales comme Vernouil-le-Fourrier ou La Breille-les-Pins peuvent présenter des terrains à vendre à moins de 30 €/m<sup>2</sup>.



Source : DDT 49 – Observatoire de la disponibilité foncière

## Zoom sur le marché du neuf : une évolution rapide du profil des produits recherchés, la question de l'adéquation aux attentes des ménages

- Ces dernières années, une évolution de la taille et des prix des parcelles...
  - suite aux nouvelles réglementations (cf Scot)
  - la taille des parcelles a diminué : elle est passée de 600-800m<sup>2</sup>, voire 1 000m<sup>2</sup>, à 300-400m<sup>2</sup>.
  - et les prix au m<sup>2</sup> ont augmenté : aux alentours de 50€/m<sup>2</sup> à 80€/m<sup>2</sup>, voire 100-110€/m<sup>2</sup>.
- Au-delà de la baisse des surfaces moyennes, une évolution des attentes des ménages acquéreurs en termes de localisation:
  - L'attente d'une proximité accrue des services et équipements dans les arbitrages des ménages, jouant en faveur des pôles d'équilibre, au détriment des offres dans les hameaux, communes rurales...
  - Un choix de localisation qui prédomine par rapport à la taille du terrain proposé, avec des regards contrastés des acteurs sur cette évolution: acceptation d'une contrainte, ou recherche volontaire de plus petits terrains (moindre volonté d'entretien des jardins, autres priorités de loisirs...)?

Alter a actuellement 25 projets habitat en cours sur le territoire de l'Agglomération.

Source : <https://www.anjouloireterritoire.fr/nos-operations>



« La réglementation conduit à produire des petits terrains, qui ne prennent pas toujours preneurs. »  
« les ménages ne veulent plus de grands terrains, surtout s'ils sont loin des services, des écoles... »  
« Des ménages qui ne peuvent pas s'établir à Saumur, un vrai manque à combler ».

Données relatives aux opérations d'ALTER

## Zoom sur le marché du neuf : la maison familiale accessible à partir de 110 000€, mais des prix qui peuvent varier fortement selon les communes

- Possibilité pour une famille d'accéder à la propriété dans le neuf à partir de 110 000€
  - Distré : 110 000€ (3 chambres, terrain de 500m<sup>2</sup>)
  - Saumur : 118 000€ (80 m<sup>2</sup>, terrain de 200m<sup>2</sup>)
  - Verrie : 150 000€ (100m<sup>2</sup>, terrain de 1000m<sup>2</sup>)
- Des biens avec une superficie de maison et de terrain divers dans toute l'agglomération.
- Des prix qui peuvent dépasser 400 000€.
- Une apparition des maisons avec petite surface : possibilité d'accéder à de l'individuel à partir de 55m<sup>2</sup>, à moins de 100 000€ à Saumur.



**Vente Terrain + Maison**  
**Terrain 213m<sup>2</sup> - Maison 55m<sup>2</sup>**  
**Saumur (49400)**

Projeté par MAISONS PIERRE - ANGERS

Terrain 213m<sup>2</sup>

**98 800 €** Calculer mon coût



**Vente Terrain + Maison**  
**Terrain 231m<sup>2</sup> - Maison 88m<sup>2</sup>**  
**Saumur (49400)**

Projeté par MAISONS PIERRE - ANGERS

Terrain 231m<sup>2</sup>

**125 800 €** Calculer mon coût



**Vente Terrain + Maison**  
**Terrain 549m<sup>2</sup> - Maison 88m<sup>2</sup>**  
**Chacé (49400)**

Projeté par MAISONS PIERRE - ANGERS

Terrain 549m<sup>2</sup>

**139 330 €** Calculer mon coût



**Vente Terrain + Maison**  
**Terrain 639m<sup>2</sup> - Maison 120m<sup>2</sup>**  
**Rou-Marson (49400)**

Projeté par MAISONS PIERRE - ANGERS

Terrain 639m<sup>2</sup>

**199 000 €** Calculer mon coût



**Vente Terrain + Maison**  
**Terrain 3 500m<sup>2</sup> - Maison 135m<sup>2</sup>**  
**Chacé (49400)**

Projeté par MAISONS PIERRE - ANGERS

Terrain 3 500m<sup>2</sup>

**264 000 €** Calculer mon coût



**Vente Terrain + Maison**  
**Terrain 1 512m<sup>2</sup> - Maison 163m<sup>2</sup>**  
**Saumur (49400)**

Projeté par MAISONS PIERRE - ANGERS

6ch 10p 163m<sup>2</sup> Terrain 1 512m<sup>2</sup>

**403 938 €** Calculer mon coût



## Zoom sur le marché du neuf en collectif : un marché de la promotion en volume limité, concentré sur le cœur de Saumur/ilots stratégiques

### Un marché de la promotion en volume limité, concentré sur le cœur de Saumur/ilots stratégiques

- L'accession en collectif ne trouve pas preneur, ce qui explique la faible part que la construction neuve en collectif représente.
- Les promoteurs du territoire se positionnent sur des faibles volumes de production, sur des ilots stratégiques.
- Le lien avec la production de bailleurs sociaux : une mixité sociale dans les opérations rendue difficile :
  - Jusqu'à récemment, il était possible de céder à 8000/10 000€/logement la charge foncière pour les ilots de logements locatifs sociaux.
  - Suite aux réformes TVA/APL, il est devenu compliqué de s'inscrire dans leurs budgets au niveau des charges foncières.
  - Ils se dirigent vers une cession gratuite, ce qui met en péril les équilibres d'opération.

Exemple de la résidence  
Epona à Saumur  
**Pour investissement, résidence  
service seniors**  
T1 à partir de 115 000€, T2 à  
partir de 145 000€



### Exemple du projet Vaulanglais Noirettes (Saumur) :

En terme de logement :  
environ 540 logements dont :

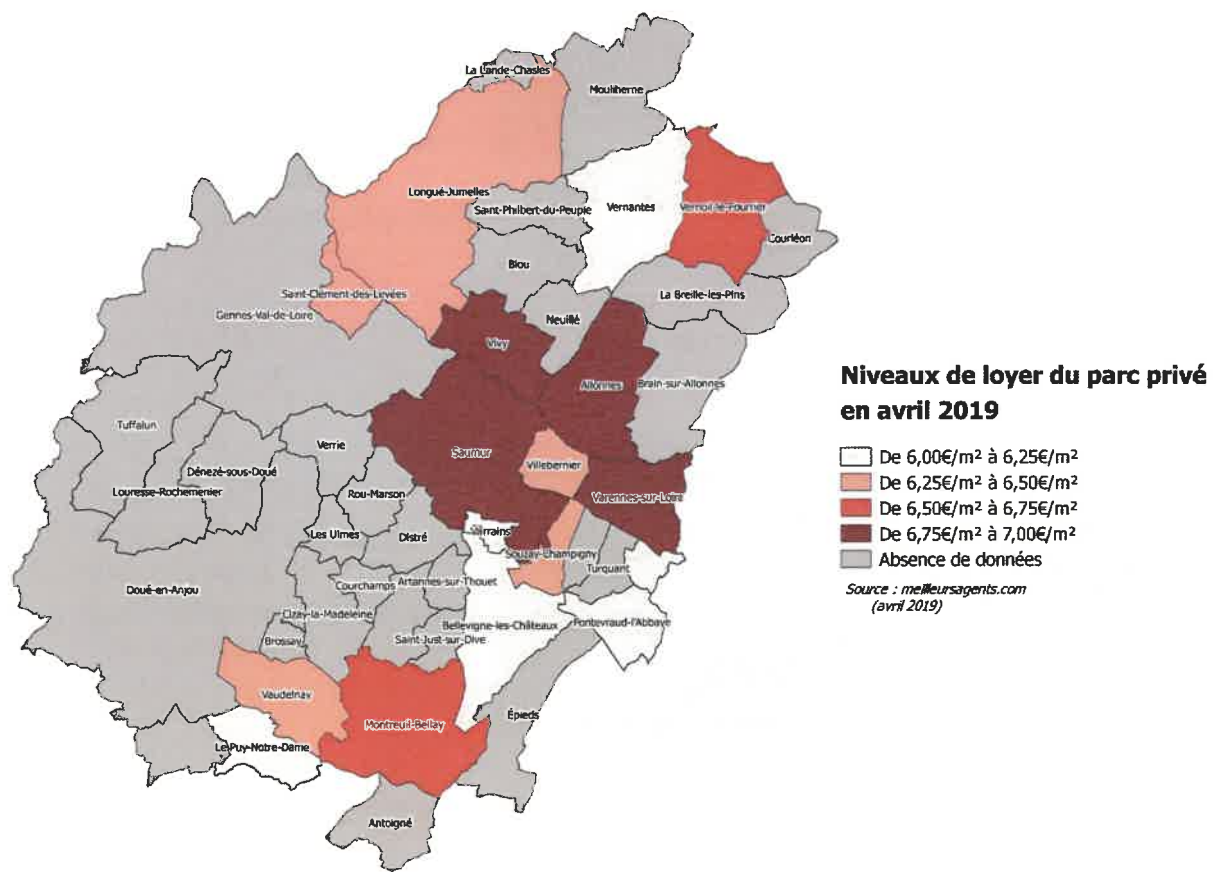
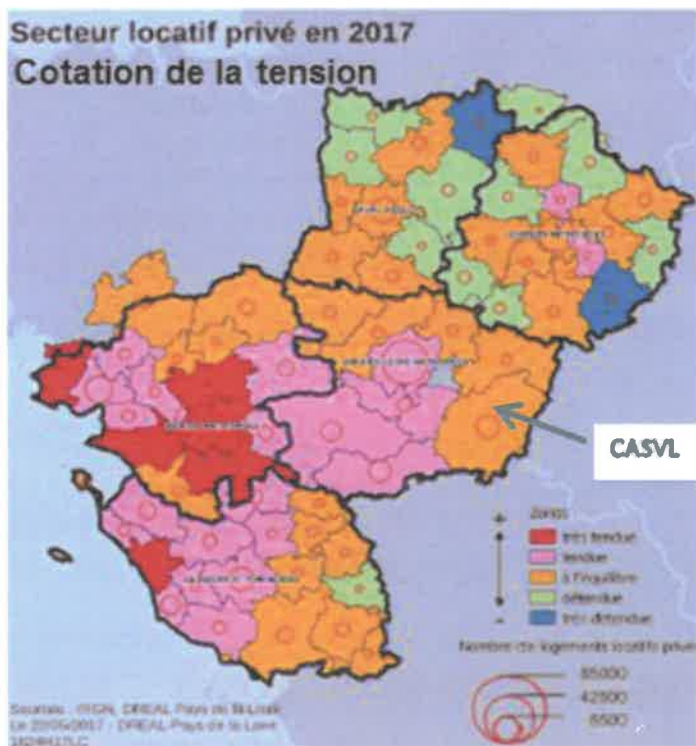
- 330 logements individuels  
(terrains à bâtir, maisons  
de villes...)
- 210 logements  
intermédiaires,  
résidences...



## Le marché du locatif privé de la CA de Saumur Val de Loire : un marché « à l'équilibre » – des différences de loyer entre les communes

- Un secteur du locatif privé de la communauté d'agglomération Saumur Loire Métropole coté comme « à l'équilibre » à l'échelle de la région.

- Des différences de loyer entre les communes de l'Agglomération





## Le marché du locatif privé de la CA de Saumur Val de Loire : des niveaux de loyer dans la moyenne des autres territoires du département

- Avec 8,2€/m<sup>2</sup> en moyenne, la CA de Saumur Loire Développement\* est dans la moyenne des EPCI du département hormis Angers Métropole ; **des loyers sont inférieurs à ceux du département** (9,7€/m<sup>2</sup>)

Source : Clameur, Année 2018  
(mise à jour de février 2019)

	Niveau des loyers de marché (en €/m <sup>2</sup> )	Variation des loyers de marché (en %)
CC COTEAUX DU LAYON	7,30 €	-2,4
CA MAUGES COMMUNAUTE	7,40 €	1,4
CC LOIRE LAYON	7,70 €	-1,2
<b>CA SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT</b>	<b>8,20 €</b>	<b>3,2</b>
CA CHOLETAIS	9,60 €	2,3
CC LOIRE AUBANCE	8,60 €	-1,3

NB : CLAMEUR ne dispose pas encore de données à l'échelle de Saumur Val de Loire et ne dispose pas non plus des données concernant les anciennes CC du Gennois, de Loire-Longué et de la région de Doué la Fontaine.

## Le marché du locatif privé de la CA de Saumur Val de Loire : des niveaux de loyer en augmentation, mais qui restent inférieurs à ceux des territoires similaires

- En termes d'évolution, l'augmentation des loyers est plus forte que les moyennes régionales et nationales

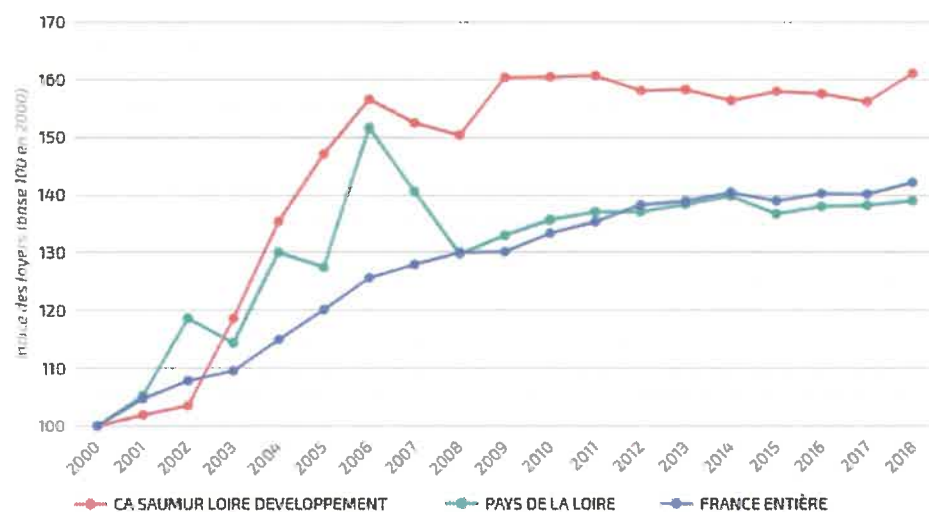
CA SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT Année 2018	Ensemble
---	----------

Niveau des loyers de marché (en €/m<sup>2</sup>)

8,2

Variation des loyers de marché (en %)

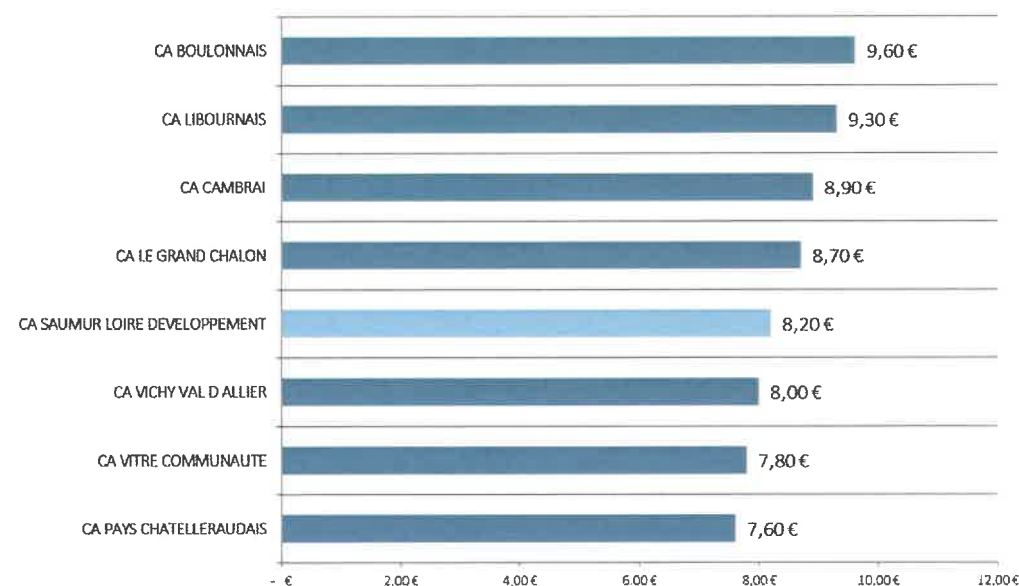
3,2



- Les loyers dans la CA de Saumur Loire Développement restent dans la moyenne basse des EPCI comparables.

Loyers de marché en €/m<sup>2</sup> en 2018

Source : Clameur



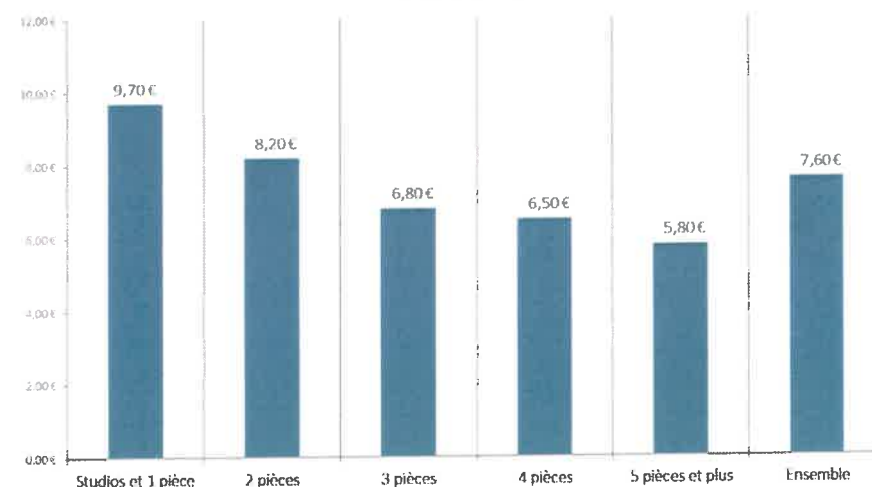
## En 2017, un niveau de loyer qui varie fortement selon les typologies : de 9,7€/m<sup>2</sup> pour les petites typologies à 5,8€/m<sup>2</sup> pour les 5 pièces ou plus

- Les écarts de loyers selon la typologie sont assez significatifs, en particulier sur la ville centre : 5,9€/m<sup>2</sup> pour un 5 pièces ou plus, jusqu'à 9,9€/m<sup>2</sup> pour un studio-T1.
- C'est sur les petits logements (studio, T1, T2) que l'écart de loyer entre la ville centre et le reste de l'agglomération est le plus important. Il existe un vrai marché du petit logement sur Saumur, alors que ce marché est peu significatif en volume et en activité dans les couronnes.

- Dans le parc locatif privé, un niveau de loyer plus élevés pour les petites typologies (données 2017)

Ville, regroupement de communes et pays Loyers 2017 en €/m <sup>2</sup> (variation 2017 en %)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
SAUMUR	9,9 (2,8)	8,2 (-0,3)	6,7 (-3,6)	6,6 (2,2)	5,9 (0,6)	7,8 (-0,2)
{CA} SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT	7,4 (-12,5)	7,1 (-6,0)	7,1 (-2,9)	6,1 (-4,7)	5,8 (-1,6)	6,7 (-4,1)
CA SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT	9,7 (-0,5)	8,2 (-0,8)	6,8 (-2,9)	6,5 (1,4)	5,8 (0,1)	7,6 (-0,9)

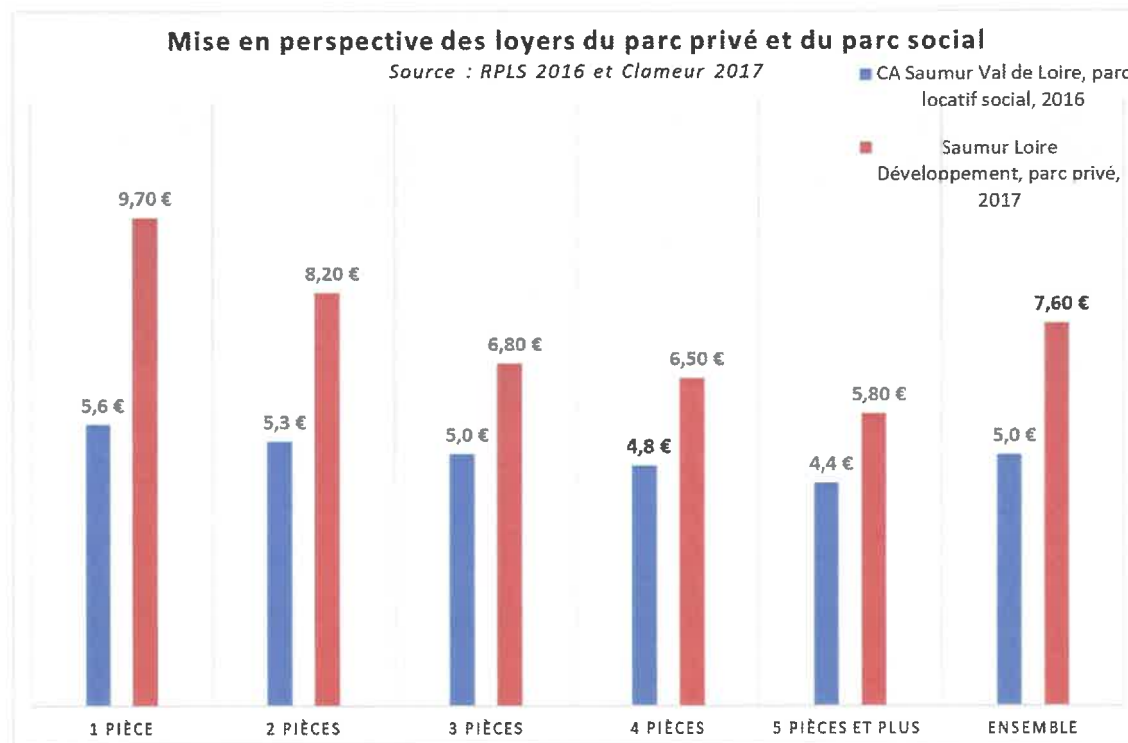
Loyer moyen au m<sup>2</sup> selon la typologie en 2017 à l'échelle de de l'ex CA Saumur  
Loire Développement  
Source : Clameur



## Le marché du locatif de la CA de Saumur Val de Loire : des niveaux de loyers du parc locatif social significativement inférieurs à ceux du parc privé

Le niveaux de loyers de l'offre locative sociale sont bien inférieurs aux loyers du parc privé, notamment en ce qui concerne les T1 et T2.

Pour pouvoir louer un appartement dans le parc privé de **3 pièces de 70 m<sup>2</sup>** correspondant à 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 PTZ relativement faible

La primo-accession peut être mesurée au travers du nombre de Prêts à Taux Zéro accordés pour 1 000 habitants. Elle est davantage développée dans les territoires limitrophes que dans l'agglomération :

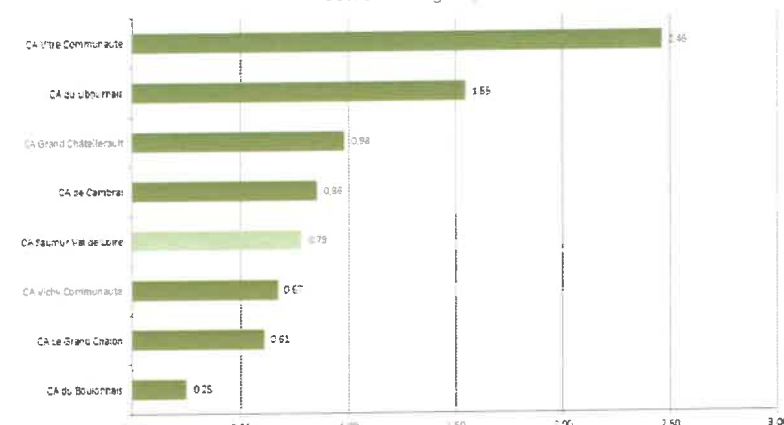
- 1,8 PTZ (neuf et ancien confondus) ont été accordés en moyenne par an pour 1 000 habitants sur le territoire de l'agglomération entre 2010 et 2017
  - 0,8 pour le neuf
  - 1 pour l'ancien

Le niveau de PTZ accordés dans le neuf et dans l'ancien se situe dans la moyenne basse des autres EPCI de comparaison.

Tout le territoire de Saumur Val de Loire est entièrement situé en zone C. La loi de finance pour 2019 indique que les PTZ seront encore accordés dans cette zone pour l'ancien et pour le neuf jusqu'au 31 décembre 2019.

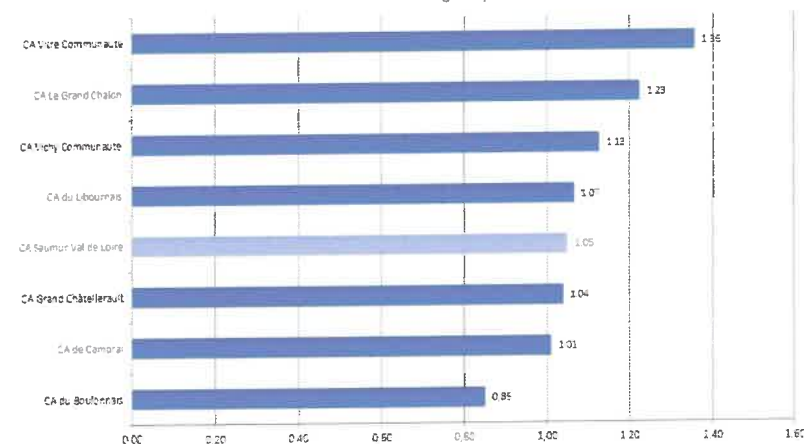
Nombre de PTZ dans l'ancien pour 1000 habitants en moyenne annuelle entre 2010 et 2017

Source : data.gouv.fr



Nombre de PTZ dans l'ancien pour 1000 habitants en moyenne annuelle entre 2010 et 2017

Source : data.gouv.fr



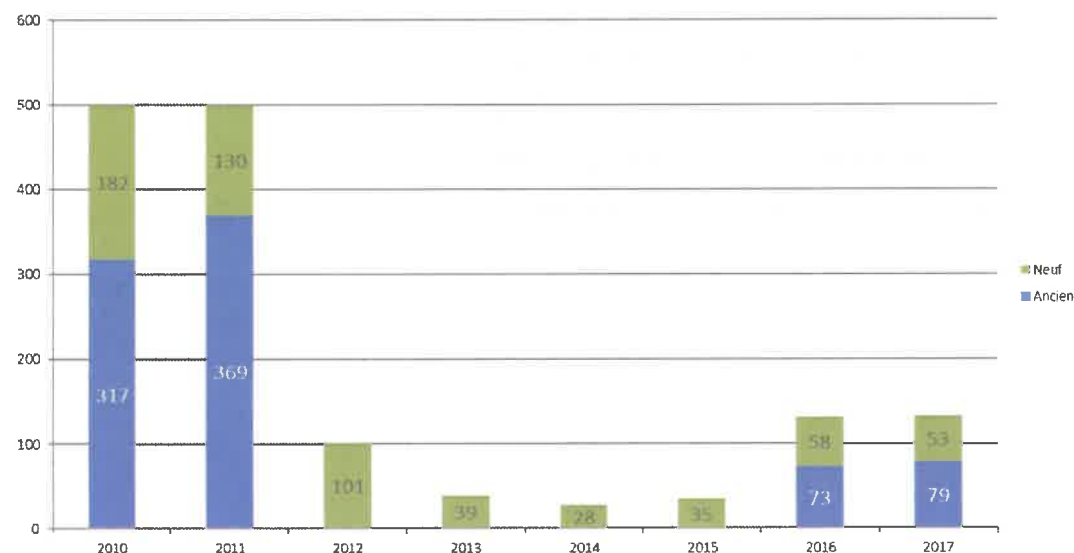


## La primo-accession – un volume de PTZ relativement faible

- Sur les 20 dernières années, la dynamique de primo-accession via PTZ a connu des variations dont la majorité est due à des changements dans les règles du dispositif. D'abord accessible uniquement aux logements neufs, le PTZ s'est ouvert à l'ancien en 2004, sans condition de travaux. Couplé au plan de relance en 2009, le nombre de PTZ a explosé jusqu'en 2011, date de la suppression du PTZ « universel », d'où une nette diminution de leur nombre après cette date.
- Depuis 2015, de nouveaux changements dans le dispositif ont permis au PTZ de se recentrer sur l'ancien, notamment dans l'optique de revitaliser les centres-bourgs, ce qui conforte en parallèle les nombreuses actions qu'il existe sur ces problématiques (« Anjou Cœur de ville »...)

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

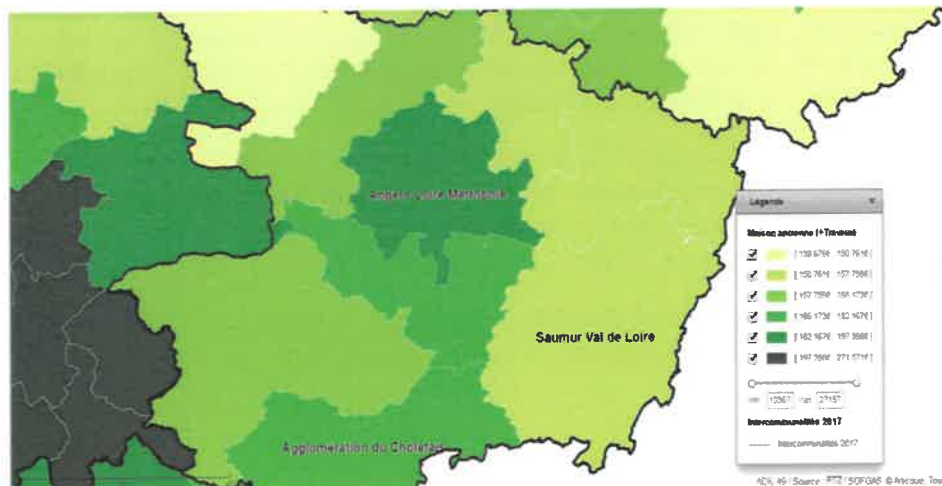
Source : data.gouv.fr



## La primo-accession – un volume de PTZ relativement faible

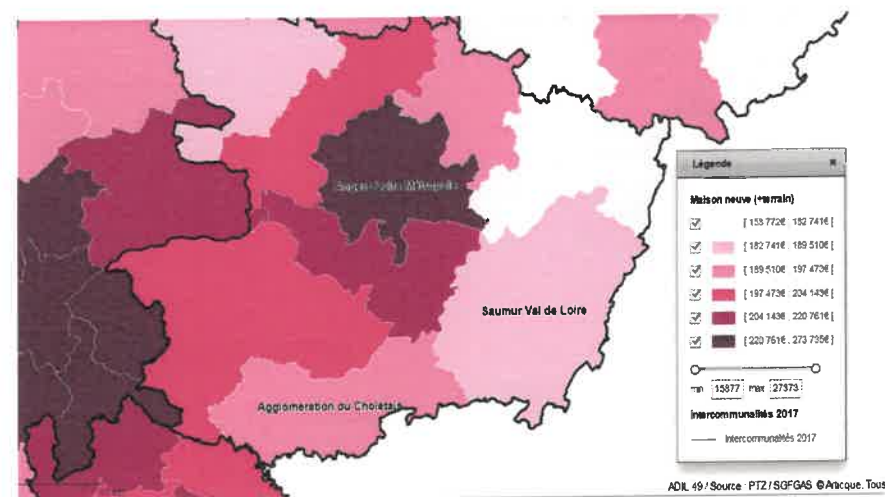
- Les projets de maisons réalisés par les ménages en mobilisant un financement PTZ s'élèvent à près de 190 K€ dans le neuf en 2016/2017, soit 20% de plus que ceux réalisés dans l'ancien (environ 150 K€).
- Ce sont des projets relativement importants financièrement par rapport à l'ensemble des transactions de maisons dans l'ancien: supérieurs aux valeurs médianes pour l'ancien avec travaux, dans la fourchette haute pour la construction neuve. Le PTZ semble accompagner des ménages avec la capacité financière les situant plutôt dans les revenus intermédiaires / supérieurs dans le territoire.
- Ces chiffres sont cependant à nuancer car il s'agit de moyennes à l'échelle de l'agglomération qui possède de fortes variations de marchés en son sein. De plus, le calcul ne prend pas en compte les typologies.

Coût moyen d'une maison ancienne (2016-2017) avec un PTZ



CA Saumur Val de Loire  
Maison ancienne (+ travaux) : 152 779 €

Coût moyen d'une maison neuve avec terrain (2016-2017) avec un PTZ

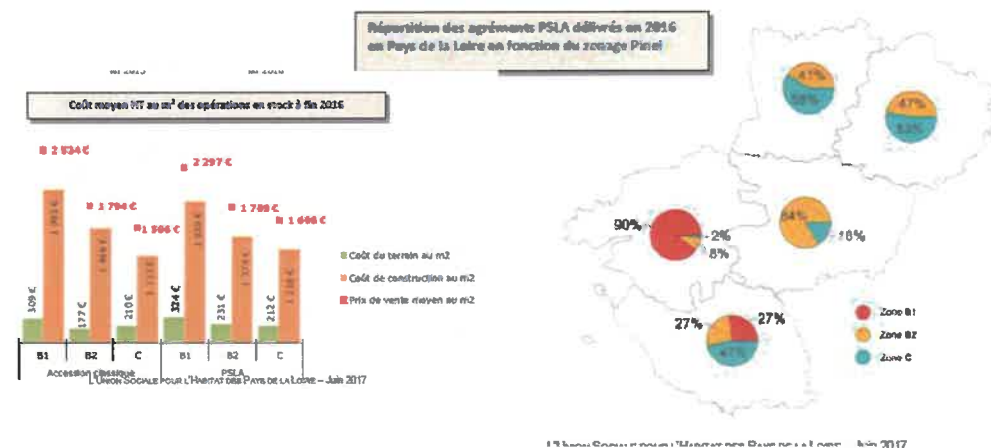


CA Saumur Val de Loire  
Maison neuve (+ terrain) : 188 310 €

## La primo-accession – le PSLA, un marché de niche, peu de ventes.

- Le PSLA est un autre moyen de favoriser l'accèsion à la propriété pour les ménages modestes, et notamment les primo-accédants.
- Si le PSLA rencontre du succès dans les zones où le marché est tendu, il en a beaucoup moins dans les zones intermédiaires ou détendues. Ainsi, **en 2016, l'ex. CA Saumur Loire Développement représentait seulement 5% des PSLA délivrés à l'échelle du département** (source : PDH Maine et Loire, 2018).
- En termes de coût d'opération, l'accèsion classique et l'accèsion via PSLA semblent être relativement proches. Ce type d'accèsion du mal à trouver son positionnement sur le territoire vis-à-vis du secteur privé. Sa production reste alors marginale dans un contexte de marché à l'équilibre ou détendu.
- En zone C en Maine-et-Loire, où se situe la CASVL, le coût des terrains est assez similaire entre accèsion classique et PSLA. En revanche, les coûts de construction sont bien plus élevés pour le PSLA ( 1 216 €/m<sup>2</sup> contre 1 133 €/m<sup>2</sup> ).
- Ainsi, en 2016, le prix de vente d'une maison en PSLA revenait plus cher qu'une maison en accèsion classique : 1 605 €/m<sup>2</sup> contre 1 506 €/m<sup>2</sup>.

A noter : des logements PSLA sortis par AAA, évolutifs, afin de permettre une accèsion à cout maîtrisé avec des perspectives d'évolution



anjou atlantique accèsion

Devenir locataire | Devenir propriétaire | Vous êtes locataire

Actualités | Nouveaux logements | Projets en cours | Contact

Un conseiller vous contacte gratuitement

Saumur St Hilaire St Florent Type 3 Evolutif Villa Plaisance

146 000 €

Descriptif :  
Maison Type 3 Evolutive en Type 5. Jardin, villa en main dans arrosable. Lotissement comprenant Entrée sur Salon-séjour, cuisine ouverte, 2 Chambres, salle d'eau, wc, possibilité d'aménager les combles en fonction des besoins. Cellier + Garage. Le tout sur 270 m² de terrain arrosable arrosable arrosable.

Informations pratiques  
Séjournez le bien | Télécharger les plans

Ce bien vous intéresse ?  
Contactez-nous

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
Téléphone : \_\_\_\_\_ E-mail : \_\_\_\_\_

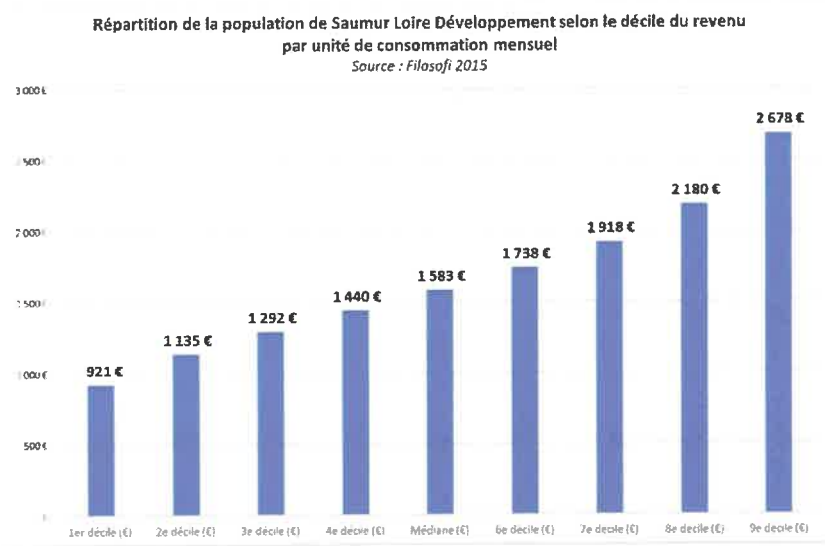
Logement économe  
Jardin : oui  
Garage : oui  
Location accèsion : oui

## Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour accéder à la propriété sur le territoire de la CA de Saumur Val de Loire – dans l'ancien ?

Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour accéder à la propriété dans le neuf sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ?

Dans l'ancien, des biens plus accessibles, notamment en collectif.

La question de l'attractivité des biens anciens se pose.



Médiane du niveau de vie à l'échelle de la CA de Saumur :  
1 580€/mois

ANCIEN	Individuel	Collectif
Saumur	1 625€/mois (prix médian de 130 000€)	970€/mois (bien de 70m <sup>2</sup> , 1 110€/m <sup>2</sup> )
Reste de l'agglomération	1 250€/mois (prix médian de 100 000€)	-
Maine et Loire	1 860€/mois (prix médian de 150 000€)	1 575€/mois (bien de 70m <sup>2</sup> , 1 800€/m <sup>2</sup> )

NB : données sur les déciles indisponibles à l'échelle de la CA Saumur Val de Loire

NOVASCOPIA

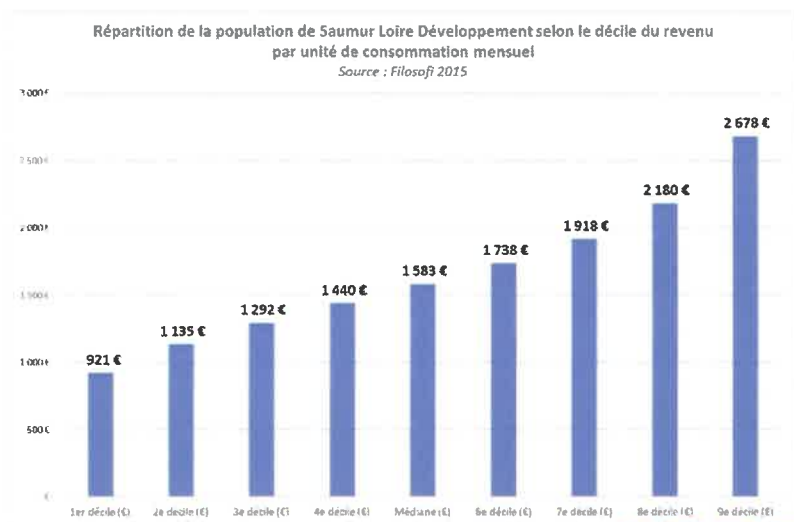
CÉRUR\_

## Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour accéder à la propriété sur le territoire de la CA de Saumur Val de Loire - dans le neuf ?

Quels sont les revenus mensuels nécessaires pour accéder à la propriété dans le neuf sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ?

Dans le neuf, les prix rendent difficiles l'achat, pour la plupart des ménages locaux, d'une maison (qui nécessite un revenu mensuel moyen de près de 2 000 €)..

Selon les secteurs de l'agglomération, une offre neuve qui peut correspondre aux capacités financières des ménages



NB : données sur les déciles indisponibles à l'échelle de la CA Saumur Val de Loire

NEUF	Individuel	Collectif
Saumur	2 040€/mois (pour un bien de 160 000€, terrain de 340m <sup>2</sup> , surface de 90m <sup>2</sup> )	-
Reste de l'agglomération (des prix variables)	1 875€/mois (pour un bien de 150 000€)	-
Maine et Loire	2 450€/mois (pour un bien de 196 000€)	2 700€/mois (pour un bien de 70m <sup>2</sup> , 3150€/m <sup>2</sup> )



Médiane du niveau de vie à l'échelle de la CA de Saumur :  
1 580€/mois

CERUR\_



## ➡ Synthèse des enjeux relatifs au contexte de marché immobilier

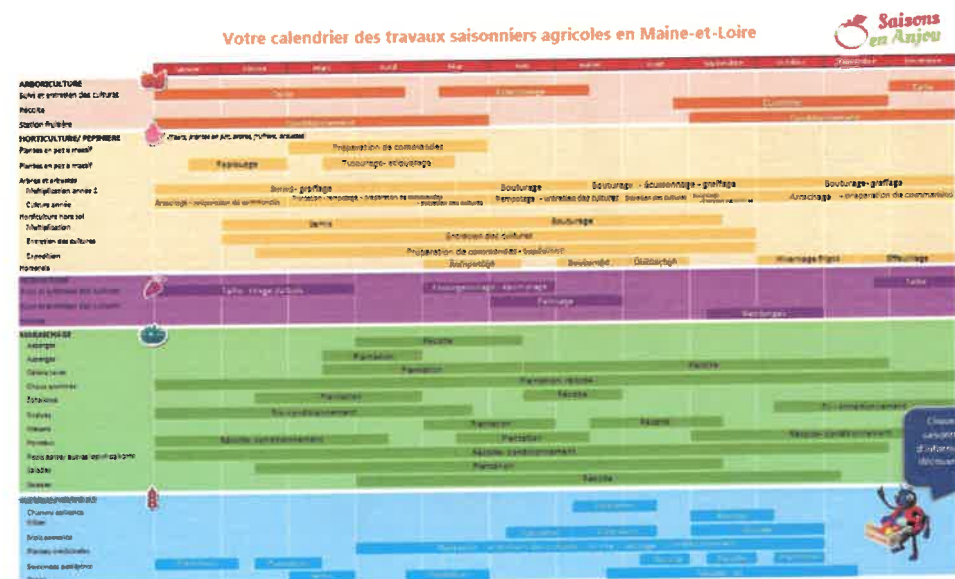
- Un territoire marqué par un marché immobilier globalement détendu: une forte chute de la construction de logements sur une période de 10 ans, une hausse de la vacance, une baisse durable des niveaux de prix des transactions...
- C'est aussi un territoire avec **une offre d'habitat financièrement accessible à une part importante des ménages** (parc locatif social, parc ancien privé locatif et en accession):
  - mais ce qui pose aussi la question du **modèle économique d'incitation/accompagnement des propriétaires pour le réinvestissement du parc ancien privé** (âge élevé des propriétaires, faible perspective de plus-value, coût des travaux...).
- Dans l'offre neuve, plusieurs enjeux:
  - **Ajuster le volume d'offre globale**, se coordonner à l'échelle intercommunale pour apporter une réponse pertinente à des besoins ciblés réels (offres intermédiaires pour les seniors, jeunes familles cherchant la proximité des aménités) et limiter la concurrence entre les territoires.
  - **Adapter la localisation et le profil (taille des parcelles) des offres nouvelles**, au regard de l'évolution des attentes des ménages et des contraintes réglementaires.



## 7. Les publics nécessitant des réponses spécifiques

## Un emploi saisonnier important, et des réponses en logement adaptées

- Le Maine-et-Loire, 1er département employeur de main-d'œuvre saisonnière.
- Des secteurs aux calendriers différents ➔ un emploi saisonnier tout au long de l'année.
- Une pluralité de profils de travailleurs saisonniers et de solutions de logement
  - Des saisonniers en emploi de manière quasi-permanente : besoin d'un logement stable ;
  - Des saisonniers ponctuels ;
  - Des saisonniers ponctuels originaires de pays d'Europe centrale et orientale, employés de manière ponctuelle mais dont l'emploi s'est pérennisé.
- Pour les saisonniers ponctuels, une prise en charge par les exploitants dans la plupart des cas.
- Sinon, un recours au locatif privé, ou aux associations comme Habitat Jeunes Saumurois.

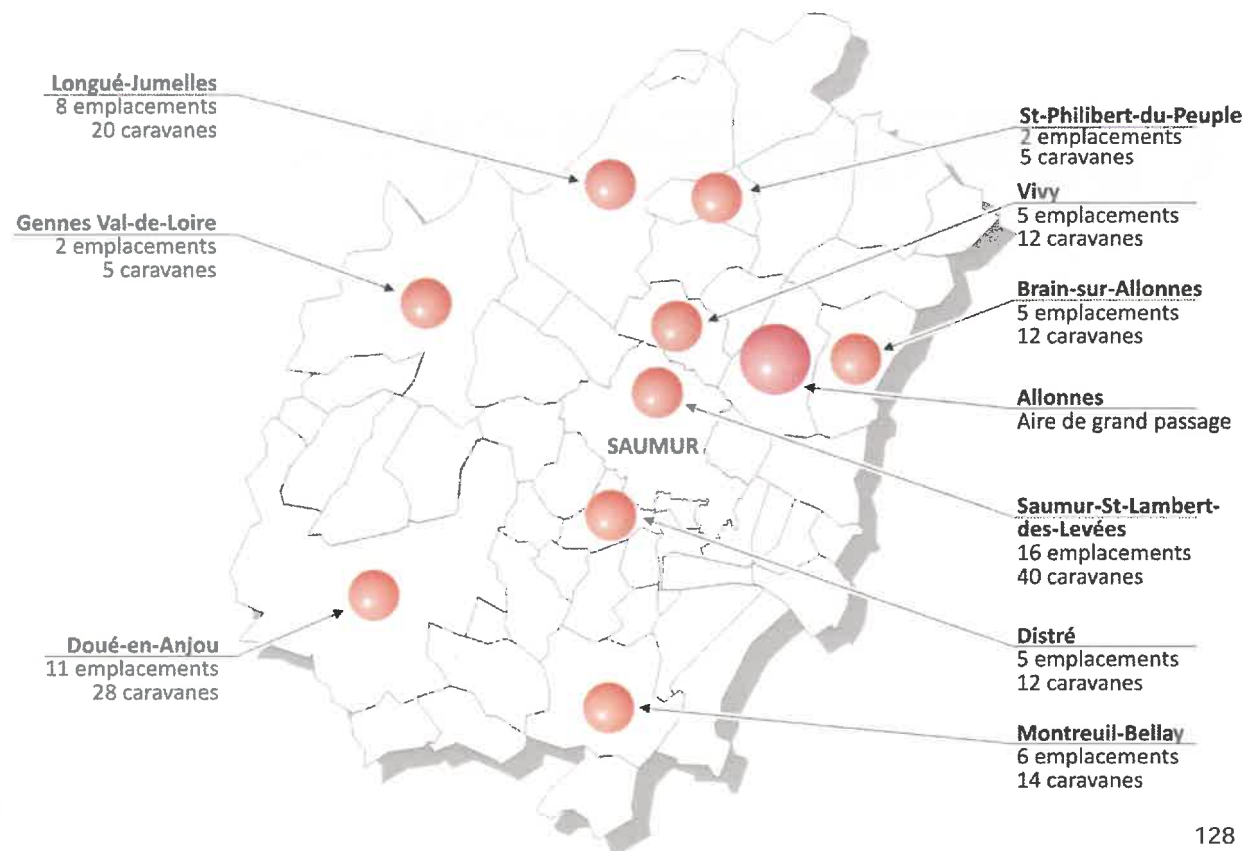


## Une offre développée pour les gens du voyage

- Historiquement, un territoire accueillant pour les gens du voyage
  - 9 aires d'accueil, dont les taux d'occupation varient différemment (taux d'occupation moyen : 63% en 2017, 83% en 2018).
  - 1 aire de grands passages à Allonnes.
- Enjeux :
  - De nombreuses familles ancrées historiquement sur ce territoire et désireuses d'un point d'ancrage.
  - Des ménages qui voyagent peu ou plus et qui souhaitent accéder à un terrain familial ou à un logement social.
- Préconisations du SDAGV 2018-2023 :
  - Développer la **production d'habitats adaptés** au mode de vie des gens du voyage ;
  - Régler les problèmes liés aux terrains familiaux ;
  - Prendre en compte la décohabitation sur les 6 ans à venir ;
  - Créer une **deuxième aire de grands passages**, dans le Douessin, pour répondre aux problèmes de stationnements illicites à Doué-en-Anjou.

### Le regard des acteurs

Une action prioritaire à mener face à la concentration très importante de ménages disposant de **terrains familiaux privés non conformes aux règles d'urbanisme** – risques liés aux zones inondables notamment



## Personnes défavorisées : une offre globalement satisfaisante

- **Hébergement et logement accompagné : une offre globalement satisfaisante**
- 445 demandes d'hébergement d'urgence en 2017 : 202 ménages - 62 % de réponses abouties.
- Une variété d'offre d'hébergement et de logement accompagné portée par une pluralité d'associations à destination des publics aux « besoins spécifiques »
  - **Habitat et Solidarité**
    - **Logement temporaire** : 13 logements sur 4 communes (Saumur, Doué-la-Fontaine, Vihiers et Montreuil-Bellay).
    - **Hébergements d'urgence** : 6 hébergements d'urgence, dont 5 spécifiques victimes de violences.
    - **Intermédiation locative.**
  - **Habitat Jeunes Saumurois**
  - **ASEA** (Association pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adolescent à l'Adulte)
- Un accompagnement social lié au logement (ASLL) jugé pertinent et efficace.

Implantation géographique d'ASEA Maine-et-Loire

Pôle	Structure	Nb de places	Localisation
Protection de l'enfance	Maisons d'enfants à caractère social et foyer d'action éducative	35	Saumur et Doué-en-Anjou
	Accueil familial	1	Saumur
	Service extérieur	5	Saumur
	Accueil de jour	10	Saumur
Insertion (CAVA)	CHRS Equinoxe	28 (14 urgence, 14 stabilisation)	Saumur
	CHRS d'insertion	20 (hébergement en diffus)	Saumur
Médico-social	IME Le Coteau • Ados et adultes avec déficience intellectuelle • 14-20 ans avec troubles autistiques	45 (25 en internat, 20 en semi-internat)	Saumur (Saint-Hilaire-Saint-Florent)
		10 en semi-internat	



## Une action en matière de prévention des expulsions sauvée par les acteurs

Depuis 2001, une action menée avec **Emmaüs Habitat et Solidarité** pour intervenir auprès des ménages en impayés de loyers.

- Principe : aller au devant des ménages en impayés, pour établir une relation de confiance et proposer un accompagnement social visant à résoudre leurs difficultés.
- Un financement par la Ville, l'Etat, le Département, la CAF, Saumur Habitat et Maine-et-Loire Habitat, pour une action à l'échelle de Saumur Val de Loire.
- But : reprendre de contact des ménages isolés, et commencer à rembourser les dettes pour permettre le maintien dans le logement.



**Des résultats qualitatifs :** sur les 48 ménages aidés en 2018, la procédure a abouti pour les 3/4

→ Une action sauvée par tous les acteurs du territoire

## Une population jeune assez peu nombreuse

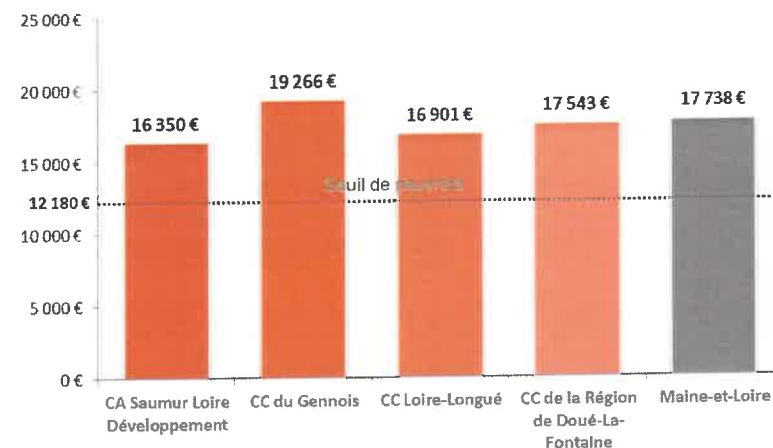
Cérur ; ADIL 49 – source RP 2015

	16-25 ans	Part 16-25 ans
<b>Maine-et-Loire</b>	<b>100439</b>	<b>12,4%</b>
<b>CASVL</b>	<b>10277</b>	<b>10,2%</b>
Commune centre	3550	12,9%
Communes d'équilibre	3043	9,1%
Communes de proximité	2445	9,6%
Communes rurales	1240	8,8%

- Des jeunes principalement locataires du secteur privé et habitant à Saumur.
- Des jeunes relativement moins aisés sur l'ex CA Saumur Loire : sur l'ex CA SLD, un taux de pauvreté (revenus inférieurs à 12 180 € par an) des jeunes de **22,6 %** en 2015 (14,4% sur l'ensemble de la population)L.

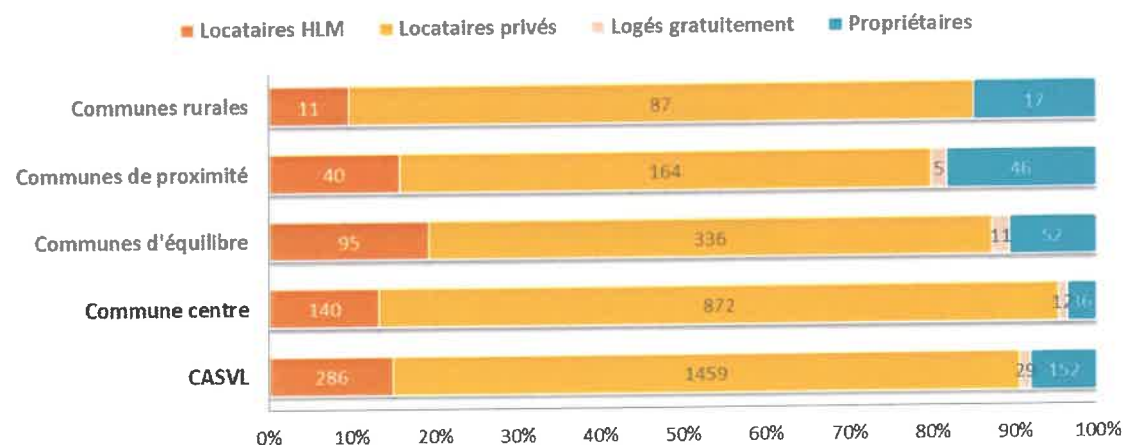
### Niveau de vie médian (€/an) des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans

(Cérur ; ADIL 49 / Source : FiLoSoFi 2015)



### Statuts d'occupation des moins de 25 ans

(Cérur ; ADIL 49 / Source : Insee, RP 2015)



## Une offre diversifiée portée par une pluralité de structures

### Le regard des acteurs

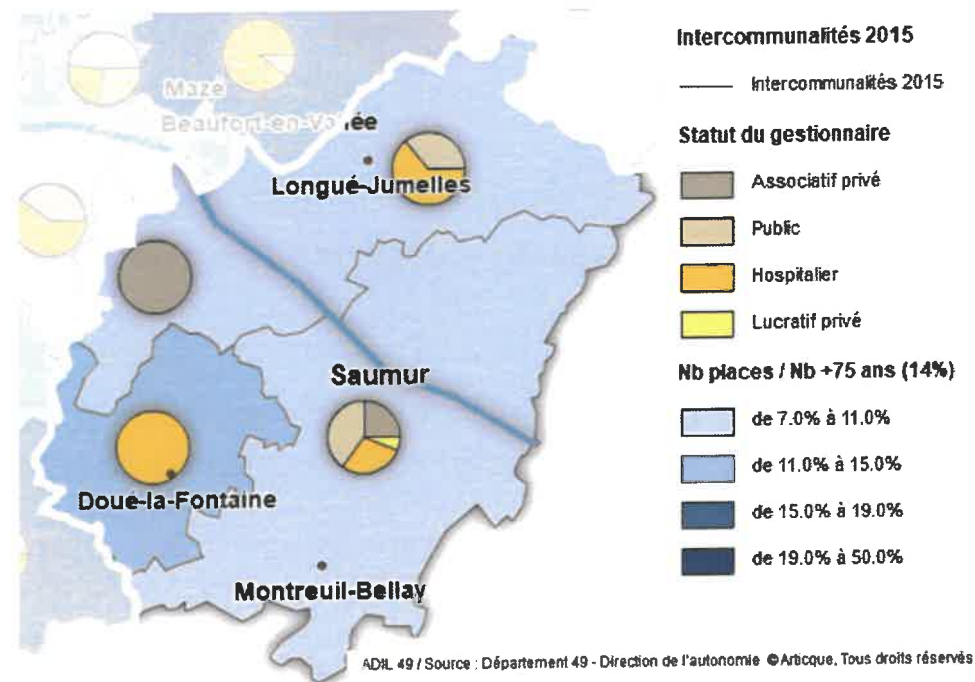
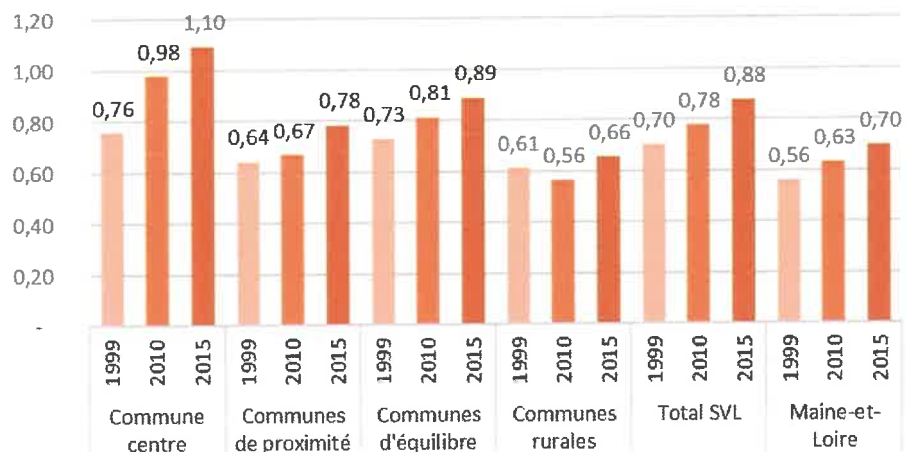
Il manque une commission pour coordonner l'action de ces différentes structures, et engager une réflexion collective à l'échelle de l'agglomération.

Structure	Offre	Mission
Habitat Jeunes Saumurois	4 résidences avec logements meublés (chambres)	Insérer par le logement des jeunes âgés de 16 à 30 ans maximum ayant un projet professionnel et une capacité d'autonomie financière suffisante pour régler la redevance mensuelle
	1 foyer Soleil avec studios et T2	
	Des services complémentaires	
	1 restaurant ouvert à tous sous condition d'une adhésion annuelle de 2 €	
	Un service A.I.O.L.J. (Accueil, Information, Orientation, Logement Jeunes)	
Pôle Habitat - Hébergement chez l'habitant	Public : jeunes de 16 à 30 ans. Offre : chambre chez l'habitant destinée à un hébergement temporaire inférieur à 16 semaines contre un forfait charges maximum de 45 € par semaine d'occupation	
Saumur Habitat	Résidence étudiante Rabelais 158 chambres meublées en appartement, en colocation avec d'autres étudiants, équipées de salle de bains, sanitaires et cuisines privés. Accueil de 1 semaine à 12 mois. Loyer entre 110 € et 158 € hors charge.	Hébergements individuels pour étudiants de moins de 30 ans ne disposant d'aucun revenu.
Pôle insertion ASEA (CAVA)	CHRS "Equinoxe"	Hébergement collectif pour majeurs, sans limite d'âge, sans domicile, en grande difficulté sociale, en situation d'exclusion, d'errance, recherchant dans l'urgence, un hébergement et suivi social global. Chambres individuelles, salles de bains, sanitaires et cuisines collective. Accueil de 1 jour à 2 semaines
	CHRS "Insertion"	Hébergement individuel pour majeurs en rupture familiale, sans ressource, sans emploi et suivi social global. Accueil de 6 mois à 12 mois. Logements indépendants meublés localisés à Saumur. Accueil de 6 mois à 12 mois
Habitat Solidarité	Logements temporaires	Hébergement individuel pour personnes seules ou familles en situation de précarité, d'exclusion, rencontrant des difficultés liées au logement et suivi social global. Logements indépendants localisés sur les cantons de Saumur, Montreuil-Bellav et Longué-Jumelles. Accueil de 6 mois à 12 mois

## Face à une population vieillissante, un territoire peu équipé en logement adapté

- Une population vieillissante sur la CASVL
  - 22% de +65 ans en 2015.
  - Un indice de vieillissement en hausse, et supérieur au département.
- Pourtant, le **taux d'équipement le plus faible du département**
  - En places d'EHPAD (99 places pour 1000 habitants de +75 ans).
  - En **Résidence Autonomie** (21 logements pour 1000 habitants de +75 ans).

Evolution de l'indice de vieillissement (Cérur; ADIL 49  
/ Source : Insee, Recensement de la population)



### Enjeux :

- Produire une offre adaptée à cette population vieillissante.
- Notamment produire de **l'habitat en centre bourg** adapté aux personnes âgées, pour permettre une proximité des services et permettre le maintien à domicile.

## ➡ Synthèse: Les enjeux du logement des publics aux besoins spécifiques

- Un territoire salué en matière d'hébergement d'urgence et d'accompagnement au logement : de nombreuses associations avec des résultats qualitatifs.
- Toutefois, un enjeu de **gouvernance** : des partenariats au fil de l'eau, sur des questions particulières, mais pas d'instance permettant de réfléchir à une **stratégie globale** à l'échelle de Saumur Val de Loire
- Pour les **gens du voyage**, une offre développée mais un enjeu de réponse aux **demandes de sédentarisation** (habitat adapté, terrains familiaux privés, terrains familiaux locatifs)
- Face au **vieillessement de la population**, un enjeu de production d'habitat adapté en centre-bourg pour permettre le maintien dans le logement, et de structures pour personnes âgées





## 8. Rencontres avec les communes: les enjeux qualitatifs exprimés

## Les enjeux exprimés par les communes d'équilibre

- **Les impacts de la création des communes nouvelles:**
  - Des communes composant avec des enjeux habitat variés à l'échelle de ces nouveaux territoires (secteurs attractifs / pas attractifs, avec contraintes de développement (PPRI) / sans...).
  - Une baisse mécanique du taux de logement social à l'échelle de la commune nouvelle par rapport aux anciennes « communes centres », compte tenu de l'intégration de communes à dominante rurale comptant peu de logement social; un enjeu de développement du parc social pour atteindre les objectifs réglementaires.
- **Des évolutions nettes dans les attentes résidentielles des ménages à prendre en compte:**
  - une volonté, aussi bien pour les primo-accédants que pour les seniors, de venir/rester au plus près des pôles de services/commerces, offres de santé; au détriment des hameaux, secteurs ruraux, où les lotissements existants ont des difficultés à se commercialiser, situations de vacance dans le parc privé et social...
  - ... accompagnée par une préférence marquée pour de l'individuel sur des terrains plus petit mais mieux localisée (« quitte à avoir 300 m<sup>2</sup> de terrain, autant être au plus près du centre »).
- **Des offres nouvelles ciblées à développer:**
  - Pour les seniors souhaitant habiter dans les pôles:
    - Pour les « jeunes retraités »: une offre de maisons de plain pied; (Montreuil-Bellay, Doué...); opportunité à bien qualifier pour de petites résidences privée (une dizaine de logements), proposant des T3, faciles d'entretien).
    - Pour les seniors moins autonomes: développement de petits « foyers logements » (4 à 5 logements, avec des services communs), intermédiaire entre logement autonome et l'EHPAD; projet d'une petite opération de locatif social associée à une Maison de Santé (Genes)
  - Des besoins ponctuels: pour les apprentis (à l'exemple de 3 logements sous-loués par le CCAS de Doué à 49 Habitat).

## Les enjeux exprimés par les communes d'équilibre (suite)

- **L'enjeu de la revitalisation des patrimoines privés existants:**
  - Des projets d'ensemble à des stades différents d'avancement:
    - Doué-en-Anjou, avec le levier de l'AMI Centre-Bourg: le constat d'une difficulté à consommer les financements ANAH pour monter les projets de propriétaires bailleurs, avec un montant d'aide ANAH insuffisamment attractif pour inciter à rentrer dans ce dispositif par rapport au marché locatif libre.
    - Montreuil-Bellay: Anjou Cœur de Ville en cours: travail sur le linéaire de la rue Nationale (une centaine de logements présentant des travaux de façades, vacance, dégradations; 30 logements identifiés comme prioritaires en termes de dégradation / vacance...).
    - Allonnes: Anjou Cœur de Ville en cours d'engagement.
    - Gennes: projet à soumissionner à Anjou Cœur de Ville en 2019.
  - Des secteurs / patrimoines identifiés comme problématiques :
    - Gennes: à Cunault, rue appartenant à un seul propriétaire comptant de nombreux vacants; Saint-Georges: Domaine du Plessis, opération de défiscalisation immobilière en déshérence).
    - Montreuil-Bellay: logement du quartier de la Salle (mise en demeure).
  - Un enjeu de transformation d'usage de bâti ancien (exemple: ancien hôtel à Rosiers).
- Une question: l'anticipation du devenir des maisons de centres-bourgs occupés par des seniors, dans les communes les moins attractives.
- **L'enjeu de revalorisation du parc locatif social existant:**
  - Des opérations de renouvellement du parc le plus obsolète/moins bien localisé (ex. à Doué-en-Anjou, 42 logements de Maine-et-Loire Habitat démolis et reconstitués; Montreuil-Bellay: projet de la Herse: 10 démolitions, 30 reconstructions).
  - Des projets d'amélioration de la performance énergétique (stratégie de Maine et Loire Habitat).
  - Deux questions:
    - avec le renouvellement du parc social, un risque de niveaux de loyer se rapprochant de ceux du privé.
    - Impact possible des ventes HLM.

## Les enjeux des communes de proximité et rurales (en ateliers)

- Une préoccupation majeure: l'attractivité du parc privé existant, son potentiel de réponse aux besoins en logement:
  - Une perception de niveau de vacance contrastée; des attentes sur les moyens pour accompagner / inciter / contraindre les propriétaires à remettre sur le marché (aides financières, taxe sur les logements vacants, à l'exemple de celle mise en place à Saint-Clément avec des résultats positifs...).
  - Pour l'amélioration du parc, vacant ou occupé, des freins majeurs: propriétaires souvent âgés, problèmes de succession, spécificités architecturales (AVAP)...
  - Des initiatives à explorer: étude approfondie à l'échelle d'un ilot sur son potentiel d'évolution, avec le PNR (Fontevraud); réflexion sur l'innovation d'usage dans l'habitat: partagé, intergénérationnel (Neuillé); projet de transformation d'usage (Antoigné).
  - Compte tenu des contraintes (PPRI, PPR Côteaux) ou difficultés de commercialisation de production neuve, un tissu existant (logements / dents creuses) qui doit constituer une priorité.
- Un parc social plutôt qualitatif:
  - Globalement, un parc entretenu régulièrement.
  - Exemple de projet de transformation d'usage (Villebernier : aménagement du presbytère avec SAUMUR Habitat).
  - Problématique de logements locatifs communaux nécessitant la réalisation de travaux (ex: Souzay-Champigny)

## Les enjeux des communes de proximité et rurales (en atelier): suite

- La construction neuve:

- Des projets de lotissement ou ZAC (Fontevraud) pour les différentes communes de proximité; à des degrés divers, le constat de difficultés de commercialisation sur le long terme, pour différentes raisons (localisation ou topographie défavorable; taille trop grande des parcelles; relations avec un opérateur privé pressenti...).
- Brain sur Allonnes: stratégie de lotissements communaux mixtes (accession et locatif social, récemment avec 16 logement Saumur Habitat).

- Un enjeu majeur : les seniors

- Un sujet sur toutes les communes: la présence de médecins pour permettre le maintien à domicile des anciens, à coupler avec l'adaptation des logements et des réseaux d'entraide et de solidarité.
- Une volonté de proposer des offres complémentaires entre « la maison » et « l'EHPAD »: (exemple de Brain sur Allonnes: projet de « village des anciens » (logements en colocation pour les anciens), en cours avec SAUMUR Habitat dans ce sens.





## 9. Enjeux de gouvernance transversal

## Les enjeux de gouvernance : renforcer les partenariats et les discussions stratégiques à l'échelle de la CASVL

- Au niveau de la gouvernance, l'opportunité de s'organiser à l'échelle de la CASVL, notamment sur les aspects suivants:
  - Besoin d'une coordination intercommunale : organiser la programmation et les opérations immobilières à l'échelle de la CASVL pour permettre une cohérence intercommunale et une non-concurrence des programmes, sans pour autant avoir un droit de regard sur la réalisation des opérations.
  - Organiser la programmation des bailleurs sociaux à l'échelle de l'agglomération :
    - Démarche engagée sur l'agglomération des Mauges ;
    - Frein possible : la volonté des communes que la CASVL n'interfère pas dans leur développement.
  - Au niveau des associations : le partenariat sur le territoire avec les autres structures se fait au fil de l'eau ; il manque une instance qui permette de réfléchir à une stratégie commune des acteurs, au niveau de la CASVL.





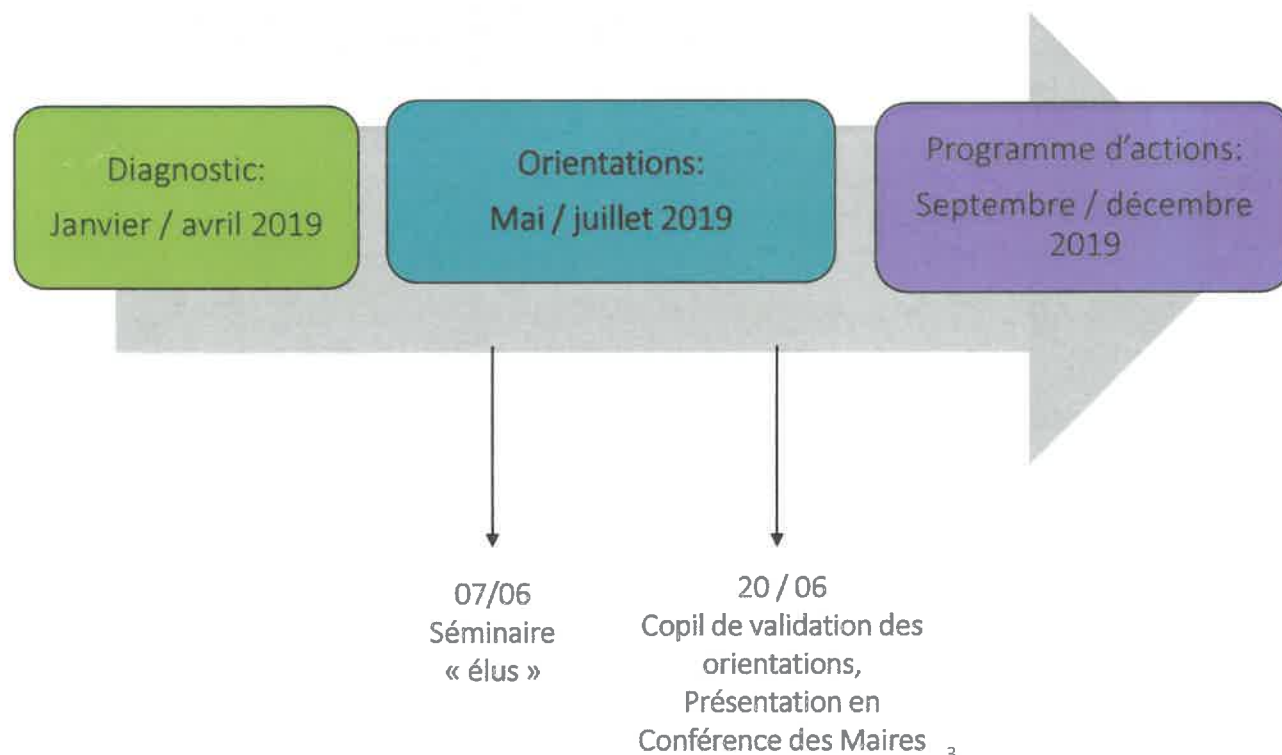
# CA Saumur Val de Loire

## Programme Local de l'Habitat 2020/2025

### Volet 2 : Orientations stratégiques du PLH

## Méthodologie mise en œuvre pour réaliser ce volet du PLH

- Une **méthodologie participative** a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLH 2020/2025, visant à impliquer la CASVL, les communes et leurs partenaires « habitat ».
- Dans la phase de définition des orientations stratégiques, plusieurs moments ont rythmé cette approche participative (cf. schéma).
- Une place essentielle a été accordée à l'implication des élus dans les arbitrages, avec un temps fort de co-construction politique (séminaire « élus » d'une journée, organisée le 7 juin au théâtre le Dôme de Saumur). Plusieurs scénarios de positionnement ont été mis en débat, complété par des temps de travail en ateliers et la prise en compte de l'expression d'habitants du territoire (vidéo de témoignages recueillis dans la rue).
- Les orientations retenues dans le PLH traduisent ainsi l'expression d'une stratégie politique affirmée de la CASVL.





## L'architecture des orientations du PLH

---

Ce volet du PLH comprend deux grandes parties:

- La présentation du scénario retenu par la CASVL: « le pari de l'attractivité résidentielle pour le plus grand nombre ». Il s'agit ici d'exprimer comment le territoire veut anticiper et se positionner par rapport aux dynamiques prospectives, notamment socio-démographiques; mais aussi d'affirmer une stratégie claire de mettre le PLH au service d'une stratégie d'attractivité résidentielle.
- La déclinaison en 6 grandes orientations stratégiques, correspondant aux principaux leviers de la politique locale de l'habitat de la CASVL. Ces orientations ont vocation à se décliner dans le cadre du programme d'actions (volet 3) du PLH.

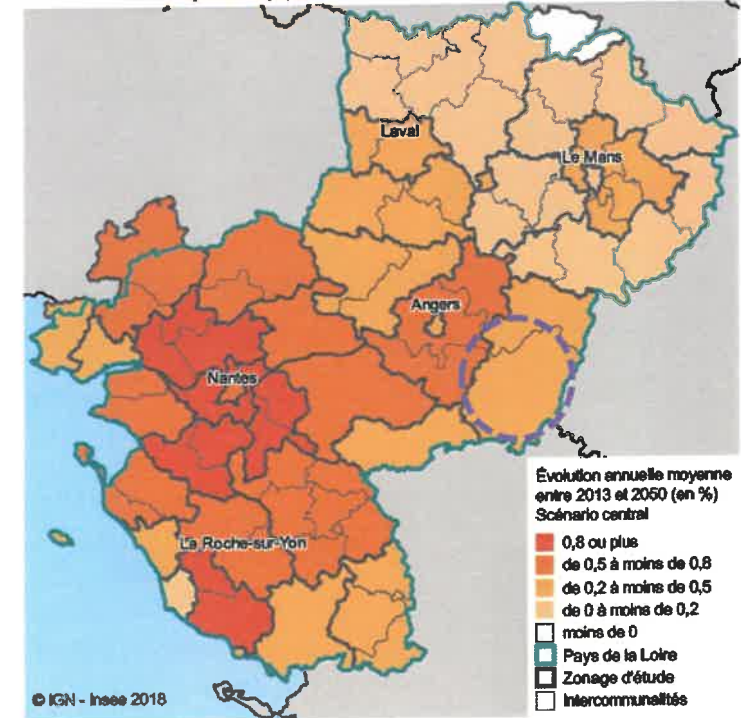


**A) Le scénario retenu :  
« le pari de l'attractivité résidentielle  
pour le plus grand nombre »**

## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

- Un scénario réaliste...
- Il s'inscrit dans la logique des projections démographiques de l'INSEE à horizons 2030 et 2050 (appliqué à un bassin comprenant la CSVL et la CC Beaugois Vallée):
  - Une croissance moyenne de la population estimée à +0,28%/an à horizon 2030, plus forte ce que celle observée récemment (et devant rester similaire au-delà à horizon 2050).

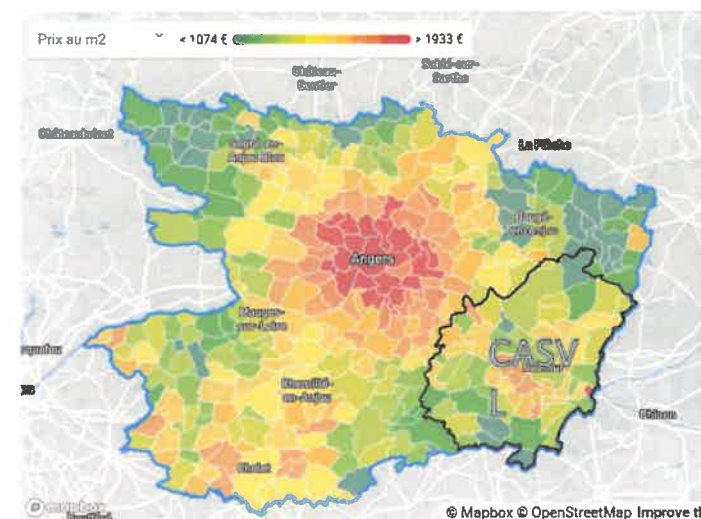
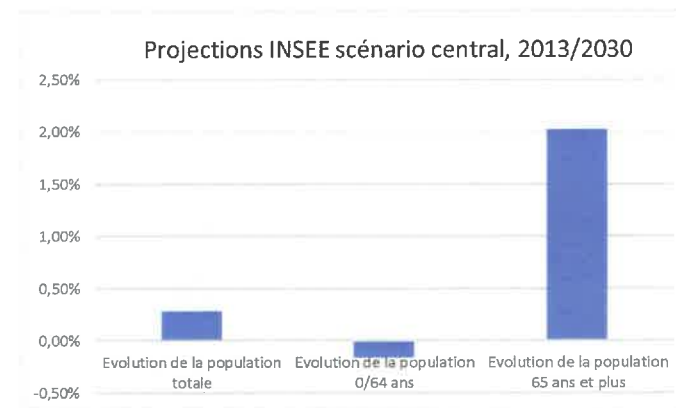
Évolution annuelle moyenne de population entre 2013 et 2050 selon le scénario central (en %)



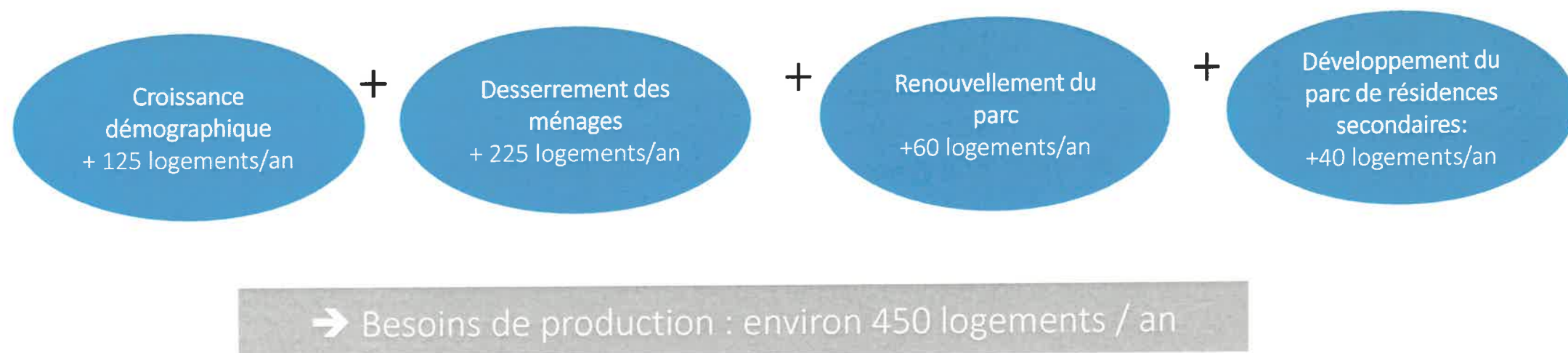
Source : Insee, Omphale 2017 - scénario central, géographie au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

- ... Mais également un scénario volontariste :
  - Dans la projection INSEE, la croissance de la population serait uniquement portée par les seniors (65 ans et plus), dont le nombre devrait progresser de 2%/an en moyenne, alors que le nombre de moins de 65 ans devrait baisser.
- L'ambition retenue pour le PLH sera de jouer cette carte de l'attractivité résidentielle auprès du « plus grand nombre », et donc d'une diversité de profils de ménages:
  - jeunes actifs et étudiants, cadres, familles avec enfants...
  - Avec l'affirmation de la CASVL : un territoire avec comme atout majeur un rapport « qualité / prix » résidentiel et du cadre de vie, par rapport notamment à l'agglomération angevine.



## Scénario « pari de l'attractivité résidentielle »: les hypothèses sur les besoins en logements





## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

- Dans ce scénario, des besoins quantitatifs en logements plus importants que dans la période récente:
  - L'attractivité résidentielle, un moteur pour le besoins en logements, avec une relance démographique (taux 2 fois supérieur à la moyenne récente), une poursuite du desserrement (accentuant le besoin de petites typologies de logements).
  - Autre levier dans l'économie résidentielle, le développement modéré des résidences secondaires (ou alternantes, servant souvent de première étape avant une installation définitive sur le territoire ou des ménages en bi-résidences).
  - Le renforcement du renouvellement urbain et du renouvellement de l'offre de logements (Une hypothèse de base de renouvellement de 60 logements / an, correspondant à un taux de renouvellement de 0,15%/an du parc existant, conforme à la moyenne nationale, notamment dans un territoire comptant un parc structurellement ancien).
- Mais aussi des impacts qualitatifs, contribuant à l'économie résidentielle sur le territoire:
  - Avec l'accueil des nouveaux ménages arrivant sur le territoire: globalement un profil socio-économique plus favorisé, avec des capacités financières pour des projets immobiliers plus ambitieux (notamment pour ceux disposant de l'apport d'une vente d'un bien dans des métropoles).

## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

- Des cartes à jouer auprès d'une diversité de publics, grâce à qualité du cadre de vie et l'atout du rapport « qualité de vie / prix des biens immobiliers », et notamment:
  - Les actifs (travaillant sur le territoire, sur l'agglomération d'Angers voire au-delà: métropoles régionales, Paris), dans leur diversité de leurs attentes (jeunes actifs, familles, y compris familles monoparentales...).
  - Les seniors.
  - Les jeunes, et notamment les étudiants (avec les perspectives de développement des effectifs du campus de Saumur).
  - Les ménages financièrement modestes...

## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

Exemple: une carte à jouer auprès des actifs, aussi bien pour fidéliser ceux déjà présents que pour en attirer de nouveaux:

- Un préalable: la promotion de l'attractivité résidentielle du territoire, le développement de la connaissance des besoins des entreprises et leurs salariés (cf. première orientation stratégique).
- Développement ciblé et coordonné d'offres à destination de cadres, aussi bien dans le neuf que l'existant, à bien calibrer.
- Développement de l'accession abordable à la propriété.
  - Avec une attention globale à la question du coût global des projets (par exemple : taille des parcelles pour la construction, coût des travaux en neuf et réhabilitation).

## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

### Exemple : une carte à jouer auprès des seniors:

- En termes de localisation et services associés :
  - Viser la proximité immédiate des services, en particulier de santé; accessibilité à pied / transports en commun.
  - à l'échelle des projets immobiliers, mais aussi plus largement de l'environnement à l'échelle des quartiers (produire au plus près des services existants / intégrer des services centraux pour les seniors dans tout projet immobilier conséquent).
- En termes de solutions immobilières : l'enjeu de la diversité et de la complémentarité des réponses pour faciliter les parcours résidentiels des seniors.
  - Dans le parc existant :
    - généraliser les interventions soutenues par le PLH (parc privé / parc public) favorisant le **maintien à domicile, les travaux d'accessibilité.**
    - **Soutenir des solutions innovantes:** projets participatifs / co-locations entre seniors, co-locations intergénérationnelles...
  - Dans la production : avec un accent vers les plus petites typologies (2 et 3 pièces):
    - Dans le **parc privé** : résidences services seniors en habitat collectif / groupé, projets de taille adaptée pour des seniors souhaitant se rapprocher des pôles de services (ville-centre ; communes d'équilibres ; communes de proximité).
    - Dans le **parc locatif social** : opérations à destination prioritaire des seniors (de type « papy lofts », « béguinages », etc...).
    - **Offres spécifiques** : en visant de tendre vers les moyennes départementales d'offres en habitat spécifique (EHPAD, résidences autonomie).

## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

### Exemple : une carte à jouer auprès des ménages financièrement modestes:

- A travers la production de logements à prix maîtrisés :
  - Locatif à loyer conventionné : locatif social et conventionnement dans le parc privé, dans une stratégie de réponse ciblée et territorialisée en fonction des besoins.
    - Viser une proportion de 15% à 20 % de logements locatifs conventionnés au sein de la production globale sur l'ensemble du territoire communautaire et sur la durée du PLH, permettant de maintenir la présence de ce parc sur le territoire (conformément avec les constats du diagnostic du PLH (marché détendu, pression locative globale faible...), et les équilibres départementaux débattus dans le PDH). Le programme d'action permet de territorialiser cette ambition.
    - En produisant en construction neuve mais aussi par mobilisation du bâti existant; par le développement d'une offre privée en intermédiation locative.
    - En orientant l'offre produite prioritairement vers les petites typologies.
    - En veillant à répondre aux besoins qui s'expriment localement, notamment sur les polarités de services.
- A travers une stratégie globale de rééquilibrage territorial, conformément aux orientations de la CIET, pour répondre aux nouveaux ménages et satisfaire les attentes de la population actuelle :
  - A l'échelle du QPV : favoriser la mixité sociale par l'accueil des ménages économiquement moins fragiles.
  - A l'échelle du Pôle Saumurois : favoriser les parcours résidentiels des ménages économiquement fragiles du premier quartile de la ville centre vers les communes du Pôle saumurois et vers les centralités des pôles d'équilibre.



## Scénario: « le pari de l'attractivité résidentielle »

Exemple: une carte à jouer auprès des ménages financièrement modestes (suite) :

- Dans le parc existant :
  - Généraliser les interventions soutenues par le PLH (parc privé / parc public), donnant la priorité à **l'adaptation aux modes de vie et à la maîtrise des charges (performance énergétique)**;
  - Lutter contre les situations **de mal logement**, poursuivre les efforts **de lutte contre l'habitat indigne**.
  - Vigilance sur le devenir des segments de parc (offres d'hébergement, locatif social) à la plus forte vocation sociale.
  - Chercher un **modèle économique** permettant la rénovation du bâti en tuffeau à un coût compatible avec les revenus des ménages.



## B) Les 6 grandes orientations stratégiques



## 1. Faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle / marketing territorial de la CASVL

## 1. Faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle / marketing territorial de la CASVL

- Une stratégie de communication vis-à-vis des habitants actuels et potentiels... qui dépasse le seul cadre du PLH et de ses actions:
  - **Mise en valeur des atouts résidentiels structurels** (rapport « qualité / prix » immobilier très compétitif, et plus largement « qualité de vie / coût de la vie »; importance du parc de logements individuels, possibilité d'accéder à des offres de logements spacieux : superficie confortable des logements, espaces extérieurs) par rapport à des grandes métropoles; diversité des ambiances résidentielles: ville-centre, communes d'équilibre, hameaux...)..., **notamment tels qu'exprimés par les habitants du territoire qui peuvent en être les ambassadeurs.**
  - **Qualité et diversité des solutions de logement** (patrimoine architectural, habitat troglodyte...), à encourager dans les offres neuves / réhabilitations (mobilisation des matériaux biosourcés, en lien avec le PNR Loire Anjou Touraine).
  - **Communication auprès des particuliers des actions engagées par la CASVL en matière de valorisation de l'habitat** (Action Cœur de Ville / Anjou Cœur de Ville, aides spécifiques mises en place, notamment en matière de mobilisation des logements vacants).
  - En articulation avec les autres politiques de la CASVL (développement économique / emploi, mobilités, culture...).

## 1. Faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle / marketing territorial de la CASVL (suite)

- Recueillir les attentes des entreprises vis-à-vis des besoins en logements de leurs salariés actuels, lors des recrutements:
  - Accent sur le développement d'une offre résidentielle adaptée aux profils recherchés par les entreprises locales qui peinent à embaucher (appui possible sur des « bonnes pratiques » locales).
  - Exemple de solutions à développer: « bail mobilité » (contrat de location de courte durée d'un logement meublé créé par la loi ELAN).





**2. Donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant privé et public : faire converger toutes les actions vers cette priorité**

## 2. Donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant privé et public : faire converger toutes les actions vers cette priorité

- Donner la priorité à la mobilisation du parc existant dans la réponse aux besoins quantitatifs en logement:
  - Inverser la tendance à la hausse de la vacance observée sur la période 2010/2015 donnerait **un objectif de réduction de la vacance de 150 logements / an sur la durée du PLH (900 logements en 6 ans)**. Les objectifs précis sont définis en fonction de la déclinaison territoriale réalisée dans le cadre du programme d'actions.
  - Ceci permettrait de revenir à un taux de vacance globale sur le territoire qui resterait encore supérieur à la moyenne départementale actuelle.
  - Pour rappel, l'objectif du PDH pour la CASVL est de remettre sur le marché 60-70 logements vacants par an; le PLH s'inscrit dans la même logique, en se montrant plus ambitieux.

## 2. Donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant privé et public : faire converger toutes les actions vers cette priorité (suite)

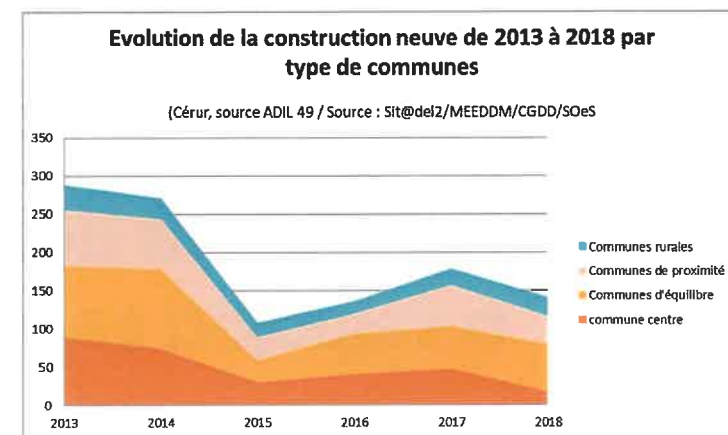
- Plus mobiliser le tissu urbain existant, dans une logique de renouvellement urbain et de l'offre de logements :
  - un point central dans les réponses à développer, avec un rôle important pour les dispositifs « Action Cœur de Ville / Anjou Cœur de Ville », mais aussi pour d'autres approches innovantes et à déployer, par exemple:
    - Mise en place de démarches BIMBY.
    - Restructuration de grands logements pour produire une offre de plus petites typologies adaptées aux évolutions du territoire.
    - Changements d'usage : commerces inutilisés depuis plusieurs années, locaux d'activité...
    - Solutions de co-locations (jeunes actifs / étudiants, intergénérationnelles...).
- Traduire cette priorité dans le ciblage des moyens et des financements engagés par l'agglomération et de ses partenaires en matière d'habitat:
  - Lutte contre la vacance :
    - coordination des leviers d'actions incitatifs (soutien financier à des travaux, montage de dossier) et coercitifs (mise en place de la taxe d'habitation par les logements vacants).
    - Complémentarités des actions communautaires / communales.



### 3. Renforcer les polarités à travers l'action sur l'habitat

### 3. Renforcer les polarités à travers l'action sur l'habitat

- Le diagnostic a mis en évidence l'évolution des attentes des ménages : le **déterminant de l'accessibilité aux services du quotidien** devient déterminant dans les choix résidentiels, et donc l'attractivité des offres d'habitat, aussi bien dans le parc existant que dans la construction neuve.
- Or, sur la période 2013/2018, la construction neuve est largement restée concentrée hors de la ville-centre et des communes d'équilibre:
  - 27% de la construction neuve à Saumur
  - 26% dans les communes d'équilibre.
  - 47% dans les communes de proximité / rurales.
- Le SCOT fixe une orientation claire (1.1.3.) de renforcer l'armature urbaine dans la programmation de l'offre de logements à horizon 2030, en visant:
  - 41% de l'effort de production dans le pôle Saumurois
  - 25% dans les 5 communes d'équilibre.
  - 34% dans les autres communes.
- Le PLH s'inscrit pleinement dans cette ambition de renforcer la place des polarités dans la production de logements, en s'adaptant aux capacités relatives des territoires à horizon 2025. Ce rééquilibrage est décliné dans le programme d'action territorialisé.

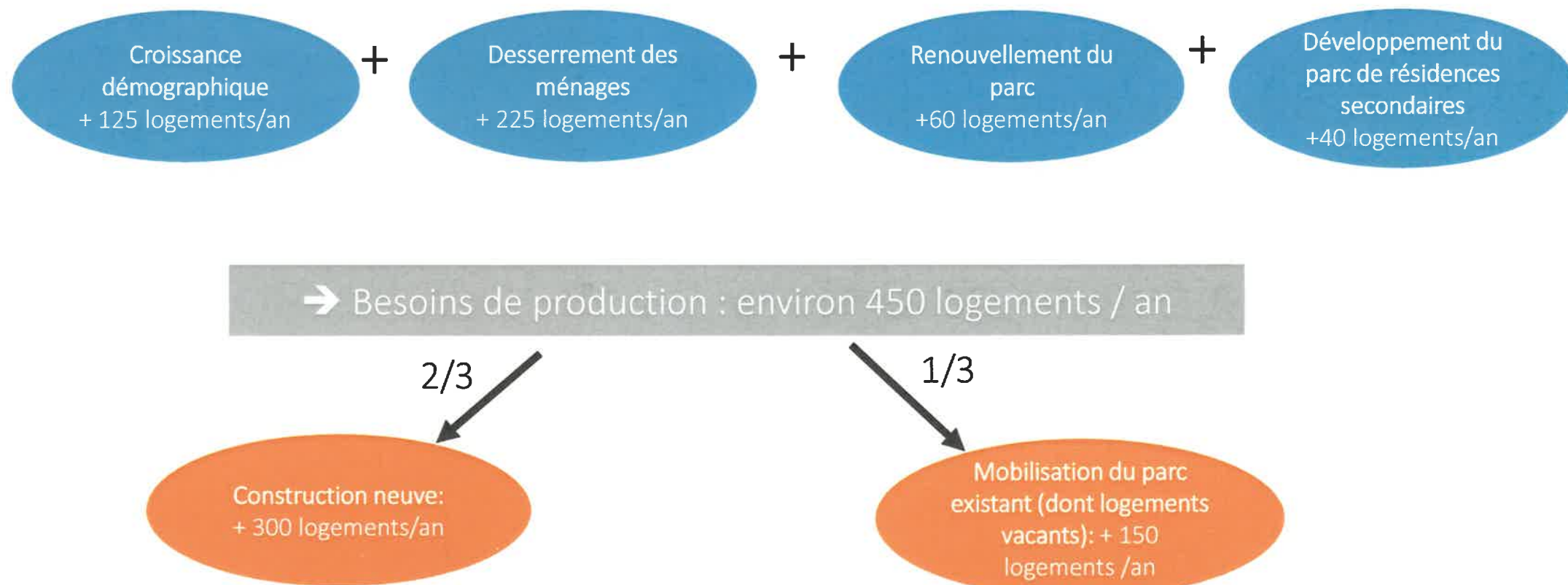






#### **4. Ajuster le volume et le profil de la construction neuve, dans un rôle complémentaire à l'offre existante dans la production**

## 4. Ajuster le volume et le profil de la construction neuve, dans un rôle complémentaire à l'offre existante dans la production



## 4. Ajuster le volume et le profil de la construction neuve, dans un rôle complémentaire à l'offre existante dans la production (suite)

- En cohérence avec les hypothèses et ambitions du scénario de l'attractivité résidentielle, l'ambition de construction neuve serait de l'ordre de 300 logements / an sur la durée du PLH:
  - Soit un ordre de grandeur comparable à celui évoqué dans le PDH pour la CASVL (300-350 logements neufs/an, dans une logique de contribution équilibrée des différents EPCI aux objectifs départementaux).
  - C'est également un objectif cohérent avec une montée en puissance progressive, entre le volume récent (moins de 250 logements neufs annuels commencés depuis 2014) et l'horizon du SCOT (production de 600 logements / an à horizon 2030).

## 4. Ajuster le volume et le profil de la construction neuve, dans un rôle complémentaire à l'offre existante dans la production (suite)

- Repositionner le profil de la construction neuve par rapport aux besoins :
  - **Rééquilibrage de la typologie** : plus de petits logements pour répondre à l'évolution de la taille des ménages.
  - **Choix de localisation** : renforcement des polarités, renouvellement urbain.
  - **Diversification des réponses proposées par les territoires**, en termes de formes d'habitat et gammes de prix / immobiliers, notamment pour cibler les profils de ménages à attirer (actifs, dont les cadres ; primo-accédants ; seniors).
  - **Accent sur la qualité des projets**, pouvant servir de vitrine / image de marque de l'attractivité résidentielle du territoire.



## 5. Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques



## 5. Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques

### 1. Personnes en difficulté : repérer, collaborer et accompagner, en prenant appui sur le PDALHPD dans lequel le PLH s'inscrit :

- Développer la connaissance des publics (notamment les personnes sans logement propre), en prenant appui sur le SIAO, et construire ainsi les réponses les plus adaptées
- Consolider la politique menée en l'étendant à l'ensemble de la nouvelle intercommunalité.
- Améliorer la gouvernance et le partenariat entre acteurs:
  - Jeunes : Etablir une stratégie intercommunale, coordonner les actions et assurer la fluidité des dispositifs (exemple : commission locale de l'habitat)
  - Précarité énergétique et d'habitat indigne : Améliorer la collaboration cellule départementale – ARS – Alisée - CCAS, pour garantir les retours d'information sur le suivi des situations
  - Ménages en souffrance psychique : Renforcer et rendre plus opérationnel le partenariat entre les secteurs de l'hébergement, du logement et de la santé mentale
  - Prévention des expulsions :
    - Encourager la coordination entre la Commission locale et la procédure de prévention des expulsions (qui mobilise bailleur social, Préfecture et MDS)
    - Préciser les conditions de pilotage et de portage, permettant de maintenir et développer les dispositifs « d'aller vers les ménages » mis en œuvre par la Commission locale.

## 5. Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques (suite)

2. Personnes en difficulté : garantir une offre adaptée (en lien avec le PDALHPD) et équilibrée à l'échelle du territoire, avec 3 objectifs majeurs sur lesquels porter l'effort:

- Lutter contre la précarité énergétique – habitat indigne, en prenant appui sur les partenaires compétents pour :
  - Intégrer l'accompagnement des ménages au même titre que le traitement des logements (notamment sensibiliser aux enjeux de comportements pour réduire les consommations)
  - Améliorer les diagnostic de repérage par la mobilisation d'un technicien du bâtiment (et pas seulement d'un travailleur social)
- Accroître le conventionnement dans le parc privé dans les centralités, pour donner une alternative à la concentration des situations sociales complexes dans le parc social du QPV, en prenant appui sur les acteurs locaux pour développer notamment l'intermédiation locative.
- Tel qu'indiqué dans le PDH-PDALHPD, conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficulté, nécessitant un accompagnement:
  - Travailler avec les bailleurs sociaux pour élaborer une stratégie de développement des PLAI-A, à partir d'un diagnostic renforcé des publics du PDALHPD sans solution satisfaisante.
  - Encourager les bailleurs à investir le champ de l'acquisition amélioration.

## 5. Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques (suite)

3. Autres publics aux besoins spécifiques : compléter l'offre sur certains segments... tout en contribuant à l'attractivité résidentielle et au positionnement sur l'économie résidentielle :

- **Handicap / vieillissement** : adapter les logements au regard des besoins observés sur les territoires
  - Adapter les logements, accompagner d'une offre de services et d'un environnement urbain favorable
  - Développer les formes innovantes d'habitat (habitat inclusif, etc.), en travaillant sur la levée des obstacles administratifs et financiers
- **Familles monoparentales** : face à la forte progression de ce public (sur SVL comme ailleurs), garantir une offre adaptée et anticiper les besoins à venir:
  - Développer une offre individuelle neuve clé en main, à proximité des équipements et services, en location ou accession abordable
- **Gens du voyage** : pérenniser l'accueil, étoffer les capacités de sédentarisation
  - Traduire les objectifs du SDAGDV dans le PLH et les mettre en œuvre
- **Saisonniers** : Veiller au maintien d'une adéquation offres / besoins pour les saisonniers, en volume, en répartition et en qualité
  - Approcher leurs besoins en logement et évaluer leurs capacités à se loger.
  - Saumur, une « commune touristique » (classée « station de tourisme ») : la perspective de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers », élaborée avec l'EPCI, le Département et Action Logement.
  - Pour les maraîchages, une veille nécessaire.
- **Jeunes étudiants** : dans la perspective du développement du campus universitaire, créer une chaîne d'offres complémentaires
  - Résidence étudiante, chambre chez l'habitant, logement autonome, intergénérationnel, ...

## 5. Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques (suite)

### 4. Concrétiser une politique de peuplement pour réduire la part de situations difficiles dans le QPV : Mettre en œuvre les orientations de la CIET

- Veiller au parc social et à sa répartition, de manière à ce que les attributions se fassent de manière équitable et équilibrée :  
*« l'enjeu est que l'on ne construise plus dans le QPV Chemin Vert mais que l'on répartisse les efforts sur tout le territoire »*
- L'opportunité d'organiser des temps d'échanges collectifs pour organiser la programmation à l'échelle intercommunale, via la CIL.



## 6. Renforcer la gouvernance de la politique habitat



## 6. Renforcer la gouvernance du PLH : Embarquer l'ensemble des 45 communes dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, quel que soit leur expérience

- **Acculturer l'ensemble des élus et acteurs locaux aux enjeux et outils de mise en œuvre du PLH**
  - En mettant l'accent sur les communes n'ayant jamais bénéficié de PLH, avec une pédagogie à plusieurs niveaux selon l'avancée des territoires sur ces sujets.
  - Dans une logique de partage d'expériences sur les actions mises en œuvre par les différentes communes.
- **Articuler les démarches communautaires et locales**
  - Coordonner PLH, PLUI, démarches de revitalisation Anjou Cœur de Ville et Action Cœur de Ville, et plus globalement l'ensemble des actions communales.
  - Coordonner également la programmation et les opérations immobilières à l'échelle de la CASVL pour permettre une cohérence intercommunale et une non-concurrence des programmes.

## 6. Renforcer la gouvernance du PLH : élargir et structurer le « tour de table » des parties prenantes de la stratégie habitat locale.

- Un rôle de la CASVL comme « chef de file » / animateur de la politique habitat passant, outre les partenariats avec les communes :
  - Les acteurs départementaux (Conseil Départemental / Etat): articulation avec PDH / PDHALPD.
  - Les bailleurs sociaux: pour mieux définir la programmation (offre neuve et interventions sur l'existant) à l'échelle de l'agglomération.
  - Les associations : mise en place d'une instance permettant de réfléchir à une stratégie commune des acteurs, au niveau de la CASVL.
  - Les entreprises et autres acteurs du développement du territoire: inscription du PLH dans une stratégie globale d'attractivité, réactivité sur l'identification des besoins des entreprises et leurs salariés en matière de conditions de vie.

## ➔ Synthèse: le scénario retenu pour le PLH et sa déclinaison en 6 grandes orientations stratégiques

Scénario retenu pour le PLH « la CASVL : le pari de l'attractivité résidentielle pour le plus grand nombre »

1. Faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle / marketing territorial de la CASVL

2. Donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant

3. Renforcer les polarités à travers le levier de l'habitat

4. Ajuster le volume et le profil de construction neuve, comme une offre de complément dans la réponse aux besoins

5. Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques

6. Renforcer la gouvernance de la politique habitat





# CA Saumur Val de Loire

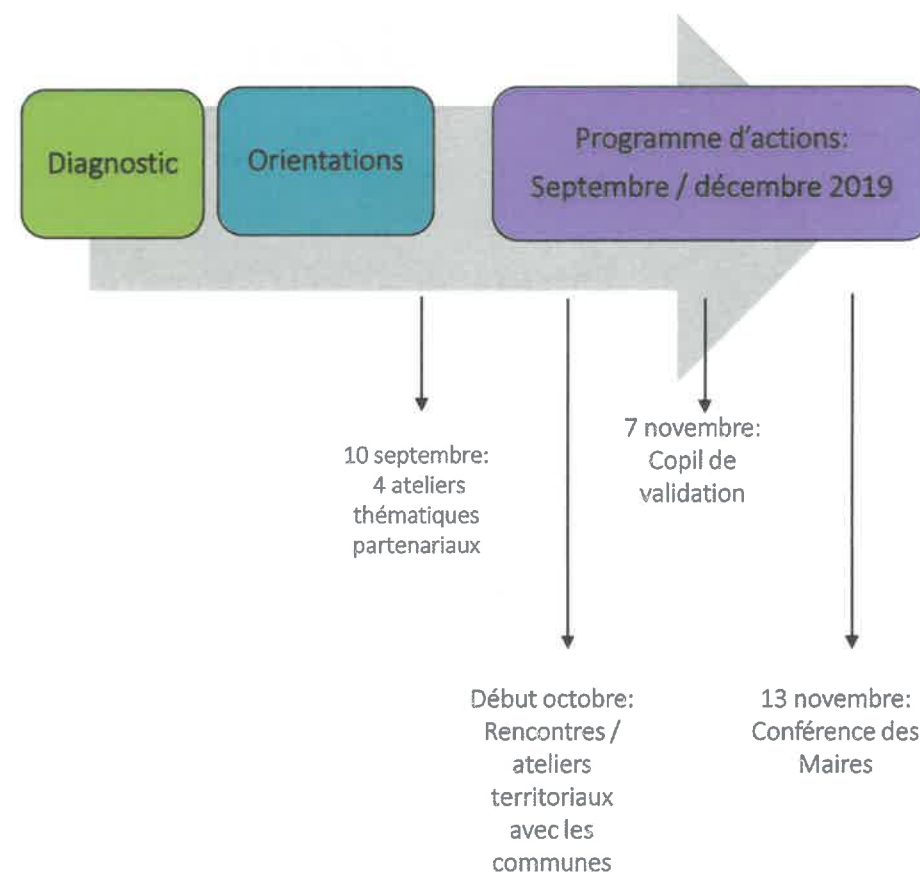
## Programme Local de l'Habitat 2020/2025

### Volet 3 : Programme d'actions



## Méthodologie mise en œuvre pour réaliser ce volet du PLH

- Une **méthodologie participative** a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du PLH 2020/2025, visant à impliquer la CASVL, les communes et leurs partenaires « habitat ».
- Dans la phase de définition du programme d'actions, plusieurs moments ont rythmé cette approche participative (cf. schéma).
- 4 ateliers partenariaux thématiques, se sont tenus le 10 septembre pour approfondir des solutions opérationnelles pouvant être inscrites au PLH sur 4 thèmes-clefs:
  - La lutte contre la vacance.
  - La lutte contre la précarité énergétique dans le parc existant.
  - Les solutions à destination des publics « jeunes ».
  - Les solutions à destination des publics « actifs CSP + », à attirer / fidéliser sur le territoire.
- **Début octobre: une série de rencontres ont été organisées avec les communes** (rencontres individuelles pour Saumur et les 5 communes d'équilibre, ateliers pour les communes de proximité et rurales), afin de définir la déclinaison territoriale des orientations du PLH.
- Une **attention particulière a été accordée à l'articulation avec les démarches PLU/PLUi** maillant le territoire communautaire, notamment afin d'harmoniser la vision des capacités foncières permettant d'atteindre les objectifs du PLH.



## L'architecture d'ensemble du programme d'actions du PLH

---

Le programme d'actions du PLH comprend deux grandes parties complémentaires:

- **Une partie « thématique »**: il s'agit de la déclinaison opérationnelle des 6 grandes orientations stratégiques (volet 2), à travers **19 fiches-actions**. Chacune des actions contribue généralement à plusieurs orientations. Dans cette partie thématique, figure également une **synthèse des moyens financiers** à mettre en œuvre par la CASVL.
- **Une partie « territoriale »**: il s'agit de la finalisation des objectifs quantitatifs territorialisés du PLH. Elle se traduit dans **des tableaux d'objectifs par grands secteurs, ainsi que des fiches communales d'objectifs** pour la ville-centre, les communes d'équilibre et les communes de proximité.



## A) Le programme d'actions thématique



## 1. Des 6 orientations aux 19 actions

## Rappel des 6 orientations stratégiques retenues

1. Faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle / marketing territorial de la CASVL

2. Donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant

3. Renforcer les polarités à travers le levier de l'habitat

4. Ajuster le volume et le profil de construction neuve, comme une offre de complément dans la réponse aux besoins

5. Consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques

6. Renforcer la gouvernance de la politique habitat



## ORIENTATION 1 : FAIRE DU PLH UN VECTEUR DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE / MARKETING TERRITORIAL DE LA CASVL

### Rappel des enjeux

Valoriser le territoire de la CASVL (atouts résidentiels structurels par rapport aux grandes métropoles) auprès des habitants actuels et potentiels afin de les attirer et de les ancrer sur le territoire.

### Difficultés à lever / Points de vigilance

- A ce jour, une attractivité exercée exclusivement vis-à-vis des seniors.
- Un scepticisme de certains acteurs ou partenaires locaux.

### Conditions de réussite

- Infléchir la tendance d'évolution actuelle.
- Bâtir une image attractive vis-à-vis des nouvelles catégories de population que le territoire cherche à accueillir.
- Articuler l'habitat avec les autres politiques de développement et de communication menées par la CASVL et ses partenaires (économie, tourisme, numérique, culture ...) en mobilisant les acteurs concernés.

### Actions contribuant à cette orientation

**Action n°1** : Construire, développer, déployer une véritable stratégie de marketing territorial

**Action n°2** : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle

**Action n°3** : « Opération séduction » des (potentiels) salariés du territoire

**Action n°11** : Répondre aux besoins spécifiques des jeunes

**Action n°12** : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap

**Action n°14** : Veiller au maintien d'une adéquation offres / besoins pour les saisonniers - en volume, en répartition et en qualité

**Action n°16** : Renforcer le positionnement de la CASVL comme chef de file/animateur de la politique locale de l'habitat

**Action n°18** : Suivi et Observation du PLH

**Action n°19** : Mettre en place une plateforme virtuelle « Maison de l'Habitat »

## ORIENTATION 2 : DONNER LA PRIORITÉ À LA REVALORISATION DE L'HABITAT EXISTANT

### Rappel des enjeux

- Infléchir l'évolution à la hausse de la vacance.
- Participer à la redynamisation des centres bourgs et centres villes, notamment en renforçant les démarches Anjou Cœur de Ville, en s'appuyant sur Action « Cœur de Ville » à Saumur, l'OPAH-RD à Doué.
- Limiter la consommation de ressources naturelles, notamment de ressources foncières.
- Améliorer les performances énergétiques.

### Difficultés à lever / Points de vigilance

- Un parc ancien dégradé (comprenant notamment du bâti en tuffeau, coûteux et complexe à rénover).
- Des ménages modestes, aux faibles capacités.
- Un marché détendu, avec un risque de faible retour sur investissement.
- Des difficultés / des craintes des propriétaires vis-à-vis des entreprises.
- Un modèle de trajectoire résidentielle qui donne encore une place importante à l'individu neuf.

### Conditions de réussite

- Restructurer le bâti pour l'adapter aux attentes et modes de vie actuels.
- Mobiliser des moyens importants, à la fois financiers et en ingénierie – accompagnement : prioriser les moyens financiers sur cette orientation.

### Actions contribuant à cette orientation

**Action n°1** : Construire, développer, déployer une véritable stratégie de marketing territorial

**Action n°2** : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle

**Action n°4** : Soutenir les communes dans leurs projets de réinvestissement de l'existant en leur mettant à disposition une ingénierie

**Action n°5** : Accompagner le réinvestissement du parc privé en combinant moyens incitatifs et moyens coercitifs

**Action n°6** : Accompagner les ménages à toutes les étapes de la réalisation des travaux

**Action n°7** : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat

**Action n°8** : Mettre en place un système de bonification afin de réorienter le profil de la production financièrement accessible

**Action n°15** : Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique

## ORIENTATION 3 : RENFORCER LES POLARITÉS À TRAVERS LE LEVIER DE L'HABITAT

### Rappel des enjeux

- Répondre aux attentes des ménages en termes de proximité des équipements et services.
- Renforcer l'armature urbaine : traduire les orientations du SCOT, affirmer les fonctions des différents types de communes à travers la production de logements (41% de l'effort de production dans le pôle saumurois, 25% dans les 5 communes d'équilibre, 34% dans les autres communes).
- Lutter contre l'étalement urbain.

### Difficultés à lever / Points de vigilance

- Des points de vue contrastés sur les équilibres territoriaux à viser.
- Le coût du portage foncier pour les communes.

### Conditions de réussite

- Développer une politique de maîtrise foncière.
- Maintenir/développer les services et les équipements dans les polarités : articulation avec les autres politiques sectorielles, notamment les mobilités.

### Actions contribuant à cette orientation

**Action n°4** : Soutenir les communes dans leurs projets de réinvestissement de l'existant en leur mettant à disposition une ingénierie

**Action n°7** : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat

**Action n°8** : Mettre en place un système de bonification afin de réorienter le profil de la production financièrement accessible

**Action n°9** : Mettre en œuvre une stratégie d'équilibre dans le parc social.

## ORIENTATION 4 :

### AJUSTER LE VOLUME ET LE PROFIL DE CONSTRUCTION NEUVE, COMME UNE OFFRE DE COMPLÉMENT DANS LA RÉPONSE AUX BESOINS

#### Rappel des enjeux

- Repositionner le profil de la construction neuve par rapport aux besoins : rééquilibrer la typologie, renforcer les polarités.
- Diversifier les réponses proposées (les produits logements) par les territoires pour cibler les profils de ménages à attirer.
- Mettre l'accent sur la qualité des projets, pouvant servir de vitrine / image de marque de l'attractivité résidentielle du territoire.

#### Difficultés à lever

- Identifier et mobiliser le foncier le plus pertinent pour le développement de l'offre neuve.
- Diversifier les profils de population.

#### Conditions de réussite

- Calibrer la construction au plus près des réalités de marché.
- Garantir une offre neuve adaptée aux attentes, capacités et modes de vie des ménages.
- Privilégier la construction neuve dans les communes structurantes (accessible, équipée, ...).

#### Actions contribuant à cette orientation

**Action n°1** : Construire, développer, déployer une véritable stratégie de marketing territorial

**Action n°2** : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle

**Action n°7** : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat

**Action n°8** : Mettre en place un système de bonification afin de réorienter le profil de la production financièrement accessible.

## ORIENTATION 5 : CONSOLIDER ET ÉTENDRE LA POLITIQUE HABITAT EN FAVEUR DES PUBLICS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

### Rappel des enjeux

- Proposer des offres de logement et d'hébergement qui répondent aux attentes des populations aux besoins spécifiques.
- Répondre aux obligations légales.

### Difficultés à lever

- Un volet social du PLH qui dépend des partenaires et acteurs sociaux qui sont chefs de file.
- Des publics et des besoins difficiles à appréhender et à quantifier.

### Conditions de réussite

- Repérage et connaissance partagée des publics.
- Encourager/développer et entretenir le partenariat entre les parties prenantes (associations, institutions, bailleurs sociaux, ...).

### Actions contribuant à cette orientation

**Action n°5 :** Accompagner le réinvestissement du parc privé en combinant moyens incitatifs et moyens coercitifs

**Action n°8 :** Mettre en place un système de bonification afin de réorienter le profil de la production financièrement accessible

**Action n°9 :** Mettre en œuvre une stratégie d'équilibre dans le parc social.

**Action n°10 :** Traduire les orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2018-2023 et les mettre en œuvre

**Action n°11 :** Répondre aux besoins spécifiques des jeunes

**Action n°12 :** Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap

**Action n°13 :** Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale

**Action n°14 :** Veiller au maintien d'une adéquation offres / besoins pour les saisonniers - en volume, en répartition et en qualité

**Action n°15 :** Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique



## ORIENTATION 6 : RENFORCER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE HABITAT

### Rappel des enjeux

- Acculturer l'ensemble des élus et des acteurs locaux aux enjeux et outils de mise en œuvre du PLH
- Articuler les démarches communautaires et locales
- Affirmer le rôle de la CASVL en tant que « chef de file »/animateur de la politique habitat

### Difficultés à lever

- Un exercice nouveau pour certaines communes
- Après mars 2020 : réussir à embarquer dans la démarche les élus n'ayant pas participé à l'élaboration du PLH

### Conditions de réussite

- S'appuyer sur les techniciens et élus existants pour favoriser l'acculturation des futurs élus
- Une pédagogie à plusieurs niveaux selon l'avancée des territoires en matière d'habitat
- Un partenariat dynamique et animé avec les acteurs du logement

### Actions contribuant à cette orientation

**Action n°1** : Construire, développer, déployer une véritable stratégie de marketing territorial

**Action n°3** : « Opération séduction » des (potentiels) salariés du territoire

**Action n°4** : Soutenir les communes dans leurs projets de réinvestissement de l'existant en leur mettant à disposition une ingénierie

**Action n°7** : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat

**Action n°16** : Renforcer le positionnement de la CASVL comme chef de file/animateur de la politique locale de l'habitat

**Action n°17** : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs et plus largement dans l'acculturation à la politique locale de l'habitat

**Action n°18** : Suivi et Observation du PLH

**Action n°19** : Mettre en place une plateforme virtuelle « Maison de l'Habitat »

## Un programme structuré en 19 actions

Chacune des actions contribue généralement à l'atteinte de plusieurs des 6 grandes orientations du PLH (cf. tableau suivant).

Numéro de l'action	Titre de l'action	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Orientation 4	Orientation 5	Orientation 6
1	Construire, développer, déployer une véritable stratégie de marketing territorial						
2	Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle						
3	« Opération séduction » des salariés (actuels et potentiels) du territoire						
4	Soutenir les communes dans le réinvestissement de l'existant en mettant à disposition une ingénierie						
5	Accompagner le réinvestissement du parc privé, en combinant moyens coercitifs et moyens incitatifs						
6	Accompagner les ménages à toutes les étapes de la réalisation de travaux						
7	Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales du PLH						
8	Mettre en place un système de bonification afin de réorienter le profil de la production financièrement accessible						
9	Mettre en œuvre une stratégie d'équilibre dans le parc social						
10	Traduire les orientations du SDAGV 2018-2023 et les mettre en œuvre						

## Un programme structuré en 19 actions (suite)

Numéro de l'action	Titre de l'action	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Orientation 4	Orientation 5	Orientation 6
11	Répondre aux besoins spécifiques des jeunes						
12	Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap						
13	Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale						
14	Veiller au maintien d'une adéquation offres / besoins pour les saisonniers - en volume, en répartition et en qualité						
15	Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique						
16	Renforcer le positionnement de la CASVL comme chef de file/animateur de la politique locale de l'habitat						
17	Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs, et plus largement dans l'acculturation à la politique locale de l'habitat						
18	Suivi et observation du PLH (comportant une démarche en continu de suivi de l'évolution des attentes résidentielles des différents profils de ménages du territoire)						
19	Mettre en place une plateforme virtuelle "Maison de l'Habitat"						



## 2. Les 19 fiches-actions

## Action n°1 : Construire, développer, déployer une véritable stratégie de marketing territorial



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant
- Orientation 4 : ajuster le volume et le profil de la construction neuve
- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- **Valorisation des opérations vitrines** (dans le neuf comme dans l'existant) : création de plaquette, organisation de visites...
- **Développement de la communication externe et interne** au territoire, auprès des particuliers et des entreprises (sur les atouts du territoire, les actions de l'agglomération...)
  - Organisation d'un *Séminaire Habitat* annuel avec des opérateurs extérieurs pour « donner de la visibilité » au territoire ,
  - Développement d'un *label*, d'une marque du Saumurois
- Création d'un **groupe de travail** dédié (une stratégie à élaborer en interne)



Objectifs



- **Attirer** de nouveaux habitants sur des profils aujourd'hui peu présents sur le territoire
- **Fédérer** autour d'une identité de territoire
- **Promouvoir** la vie en Saumurois, valoriser les atouts du territoire

Partenariats



- Service communication de l'Agglomération
- Services de l'agglomération : économie, culture, tourisme, ...
- Aménageurs, opérateurs
- Entreprises
- CD49 / Anjou Cœur de Ville
- Etat / AMI
- Banque des territoires

Calendrier



- Groupe de travail : 2020-2025
- Séminaire habitat : 2020-2025
- Opérations vitrines : 2021-2025
- Création label : 2021

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Création du groupe de travail
- Formalisation de la stratégie
- Nombre d'opérations vitrines identifiées et valorisées par an
- Nombre de supports de communication réalisés
- Nombre et nature des canaux de diffusion
- Nombre de séminaire habitat, nombre et profils des participants
- Création du label et modalités d'utilisation

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

Budget



- 106 K€, dont :
- Création label : 10 000 €
  - Campagne de communication : 90 000 € (15 000 € par an)
  - Séminaire habitat : 6000 € (1000 € par an)



## Action n°2 : Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle



### Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant
- Orientation 4 : ajuster le volume et le profil de la construction neuve



### Objectifs



- Encourager la qualité et la diversité des solutions de logement (patrimoine architectural, habitat troglodyte...), dans l'offre neuve comme dans la réhabilitation
- Donner une image dynamique et innovante du territoire

### Outils et moyens de mise en œuvre



- **Organisation d'un appel à projet** pour développer des projets innovants / solutions habitat innovantes, base d'une large animation et d'une communication et aide à la conception-réalisation des opérations retenues dans l'appel à projets
- **Bonification** des aides financières à destination des logements de qualité particulière : valeur patrimoniale, matériaux biosourcés, performance énergétique (ex: projets Energie Sprong dans le parc locatif public...).
- Encouragement / développement de **nouvelles formes d'habiter** : habitat participatif, partage de service, habitat adaptable, modulable, ... (dont projet Galeries Saumuroises) par un soutien en ingénierie et en communication.
- Mise en avant de la qualité des projets : partenariat avec le PNR, organisation d'une journée « patrimoine innovant », ...

### Partenariats



- CAUE
- PNR Loire Anjou Touraine / artisans locaux
- La Preuve par 7
- Promoteurs, organismes HLM, porteurs de projets

### Calendrier



- Organisation appel à projet : 2021
- Réalisation et communication des projets retenus : 2022-2025
- Soutien ingénierie et communication nouvelles formes d'habiter : 2020-2025
- Convention PNR : 2020-2025
- Journées patrimoine innovant : 2022 + 2025

### Indicateurs d'évaluation de l'action



- Organisation appel à projets
- Nombre, localisation, coût et caractéristiques
  - des projets retenus / réalisés dans le cadre de l'appel à projets
  - Des autres projets accompagnés par la CASVL (ingénierie, communication)
- Réalisation des journées patrimoine innovant : nombre d'intervenants, nombre de visiteurs
- Evolution des profils de population de la CASVL

### Territorialisation de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

### Budget



- 410 K€, dont
- Organisation et communication appel à projet : 50 000 €
  - Aide financière aux opérations retenues dans l'appel à projet : 300 000 €
  - Journée patrimoine innovant : 60 000 € (base de 2 journées en 6 ans, 30 000 € / journée)

## Action n°3 : « Opération séduction » des salariés (actuels et potentiels) du territoire



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat



Objectifs



- Attirer une population de CSP+ sur le territoire
- Développer une offre habitat qui réponde aux besoins des salariés installés sur le territoire et aux besoins des salariés recherchés par les entreprises et ciblés par les élus du territoire

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- **Enquête auprès des entreprises du territoire** : Recueil des attentes des entreprises en termes de logements pour leurs salariés actuels.
- Mise en place de points d'échanges réguliers à ce sujet entre l'agglomération et les entreprises
- **Enquête auprès des salariés** (du territoire ou des alentours) : organisation d'une enquête en gare/à des points de passage « clés ».

Partenariats



- Entreprises du territoire
- Agences d'intérim
- Action Logement
- Services de l'agglomération : économie, culture, tourisme, ...
- ADIL
- Réseaux de promotion de territoire (salons, ...)

Calendrier



- 2020

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Nombre de rencontres/échanges avec les entreprises réalisés
- Nombre de personnes interrogées

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

Budget



- 50 K€ (réalisation d'enquêtes actualisées régulièrement).

## Action n°4 : Soutenir les communes dans leurs projets de réinvestissement de l'existant en leur mettant à disposition une ingénierie



### Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant
- Orientation 3 : renforcer les polarités
- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat



### Objectifs



- Viser le traitement de 900 logements vacants en 6 ans
- Renforcer/affirmer le rôle de l'agglomération en matière de conseil et d'accompagnement
- Permettre les changements d'usage
- Participer à la revitalisation des centralités des communes/lutter contre l'étalement urbain

### Outils et moyens de mise en œuvre



- Co-financement des études menées par les communes pour revitaliser l'habitat existant dans leur centre (notamment lutter contre la vacance), en complément de ceux réalisés par l'agglomération via les dispositifs Anjou Cœur de Ville, de l'OPAH-RD de Doué.
- Réalisation d'un diagnostic pour quantifier / qualifier la vacance sur l'ensemble des communes du territoire et identifier les réponses adaptées aux contextes
- Action de communication auprès des communes pour sensibiliser à l'existence de dispositifs et à la possibilité de se tourner vers le chargé de mission revitalisation urbaine de la CASVL (outils fonciers, réglementaires, opérationnels, fiscaux - taxe sur les logements vacants, ...)

### Partenariats



- Communes
- Action Cœur de Ville, Anjou Cœur de Ville, OPAH-RD de Doué
- Propriétaires des logements vacants
- CD49
- UNPI, professionnels immobiliers
- ADIL

### Calendrier



- Etude communautaire logement vacant : 2020
- Etudes communales de revitalisation : 2020-2025
- Ingénierie - communication auprès des communes : 2020-2025

### Indicateurs d'évaluation de l'action



- Nombre d'études co-financées
- Nombre de logement vacants identifiés
- Evolution du nombre de logements vacants
- Nombre et répartition des outils mobilisés

### Territorialisation de l'action



- Connaissance de la vacance : ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire
- Différenciation des réponses apportées selon les territoires

### Budget



- 365 K€, dont
- Etude communautaire sur le logement vacant : 100000 €
  - Soutien aux études communales de revitalisation : 250 000 € (base de 25 000 € / étude x 10 études)
  - Création outils communication à destination des communes : 15 000 €

## Action n°5 : Accompagner le réinvestissement du parc privé en combinant moyens incitatifs et moyens coercitifs



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant
- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- Orientation / modulation / Conditionnement des aides à destination des propriétaires et des porteurs de projet qui s'inscrivent dans les objectifs du PLH, y-compris au-delà des plafonds ANAH (remise sur le marché de logements vacants, de logements nécessitant des travaux : restructuration, création d'ouverture, énergie, adaptation, en complément des dispositifs opérationnels...)
- Sensibilisation des propriétaires : communication sur le nouveau PTZ dans l'ancien, sur les mesures coercitives et incitatives existantes, donner à voir des retours d'expérience



Objectifs



- Préserver/valoriser le patrimoine existant
- Lutter contre l'étalement urbain
- Lutter contre la vacance et la précarité énergétique
- Développer une action communautaire complémentaire aux actions communales engagées

Partenariats



- Propriétaires des logements vacants
- Porteurs de projets
- CD49, ADIL
- UNPI, professionnels immobiliers
- Service communication de l'Agglomération

Calendrier



- 2020

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Nombre et volume d'aides octroyées par la CASVL
- Nombre de programmes et de logements soutenus, localisation
- Nombre de PTZ anciens accordés
- Evolution nombre logements vacants

Territorialisation  
de l'action



- Centres bourgs et centres villes

Budget



1 500 K€ :

- Aides directes aux propriétaires ou porteurs de projets pour la réalisation de travaux et remise sur le marché de logements : base 5000 € / logement x 300 logements.



## Action n°6 : Accompagner les ménages à toutes les étapes de la réalisation des travaux



### Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant



### Objectifs



- Lever les craintes des propriétaires, faciliter l'accès aux artisans
- Garantir la réalisation effective des travaux
- Encourager les ménages à réaliser des travaux dans une approche globale
- Améliorer la performance énergétique

### Outils et moyens de mise en œuvre



### Pendant les travaux...

- Financement du recours à un maître d'œuvre : recherche de devis, organisation et suivi des travaux
- Conduire une réflexion sur l'aide à l'auto-réhabilitation accompagnée : par exemple via partenariat Compagnons Bâtisseurs.

### Avant les travaux...

- Démarche proactive : repérage des ménages susceptibles d'être accompagnés, « aller vers »
- Communication sur les réalisations et les aides existantes (plaquettes, affiches, visite d'opération, ...)

### Après les travaux...

- Accompagnement au changement d'usages : éco-gestes, maisons-témoins, suivi des consommations, ... (journées portes ouvertes, publications, ...)

### Partenariats



- Service communication de l'Agglomération
- CAPEB (pour identification de maîtres d'œuvre)
- Alisée (Espace Info Energie)
- CCAS
- CD49 / Locaux Moteurs, La Poste

### Calendrier



- 2020

### Indicateurs d'évaluation de l'action



- Nombre de ménages repérés, volume de dossiers déposés et d'aides octroyées
- Nombre de maîtrises d'œuvre financées et volume des aides
- Nombre de formations-actions au changement d'usages

### Territorialisation de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

### Budget



600 K€, soit:

- maîtrise d'œuvre = 10% du coût de travaux, base 20 000 € travaux / logement = 2 000 €/ logement x 50 logements par an = 100 000 € / an x 6 ans.



## Action n°7 : Développer une stratégie foncière en faveur de l'habitat, cohérente avec les orientations territoriales de l'habitat



Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant
- Orientation 3 : renforcer les polarités
- Orientation 4 : ajuster le volume et le profil de la construction neuve
- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat



Objectifs



- Produire de l'ordre de 2700 logements sur 6 ans dont 1800 neufs
- Anticiper les besoins fonciers permettant la réalisation des objectifs du PLH
- Être cohérent avec la territorialisation de la production définie dans le SCoT
- Cibler l'action sur les sites à enjeux
- Optimiser le tissu urbain existant et favoriser le renouvellement urbain en développant des modèles adaptés aux différents territoires de l'agglomération.

Outils et moyens de mise en œuvre



- Développement d'une politique foncière à l'échelle de la CASVL à travers les PLU : calibrage et localisation des zones de développement urbain, mobilisation prioritaire du foncier en OAP, règlement favorisant la reprise et l'évolution du bâti existant (éviter les règles restreignant les possibilités d'intervention sur le bâti existant : réhabilitation, extension, installation ascenseur, ...), règlement qui libère le foncier nécessaire à la production de logements, outils de mixité sociale (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale...), outils de maîtrise foncière (OAP, servitudes d'attente, emplacements réservés, ...) et prévoir un règlement favorisant le renouvellement urbain (hauteur suffisante pour permettre l'installation d'ascenseur, isolation extérieure, ...)
- Appui sur les actions foncières intégrés dans les dispositifs Anjou Cœur de Ville (en cours et en projet sur la durée du PLH), Action « Cœur de Ville » à Saumur, OPAH-RD de Doué.
- Encouragement des démarches de portage foncier des communes : conseil de l'agglomération sur les outils et leviers à mobiliser (droit de préemption, appui financier, ...)
- Réflexion sur la pertinence et la préfiguration d'un outil de portage foncier d'agglomération (Foncière, SEM...).
- Conventions avec des acteurs locaux de l'aménagement (notamment organismes HLM, Alter définissant les conditions de maîtrise des emprises stratégiques).

Partenariats



- Pilotes : CASVL et communes
- Communes
- Alter (Anjou Loire Territoire)
- Conseil Départemental

Calendrier



- PLU : en cours
- Anjou Cœur de Ville : en cœur
- Soutien au portage foncier : 2020-2025
- Réflexion outil de portage : 2022
- Conventions partenariales : 2020

Indicateurs d'évaluation de l'action



- Existence et contenu des PLUI
- Conventionnement avec Alter
- Nombre et localisation des acquisitions foncières dans les communes
- Etat d'avancement de l'outil de portage

Territorialisation de l'action



- Ensemble CASVL
- Un portage foncier en priorité sur les communes où les objectifs de production sont élevés

Budget



- PLU : en cours
- Anjou Cœur de Ville : cf. actions 4 à 6

## Action n°8 : Mettre en place un système de bonification afin de réorienter le profil de la production financièrement accessible



### Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant
- Orientation 3 : renforcer les polarités
- Orientation 4 : ajuster le volume et le profil de la construction neuve
- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques



### Objectifs



- Répondre aux besoins de la population
- Mettre l'accent sur la production de logement social dans les communes d'équilibre (ambition du SCoT d'affirmer ces polarités résidentielles, objectif affirmé dans les orientations de la CIET): cf. objectifs territorialisés.

### Outils et moyens de mise en œuvre



- Financement de des projets de locatif financièrement accessible, favorisant la réponse aux besoins identifiés dans le PLH :
  - Acquisition/amélioration
  - Production neuve, répondant aux critères suivants:
    - Choix de localisation : renforcement des polarités, renouvellement urbain.
    - Rééquilibrage de la typologie : plus de petits logements.
    - Adaptation au vieillissement et handicap (cf. action 12).
    - Développement des PLAI-A (cf. action 13)
    - Logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage (cf. action 10)
    - Mixité à l'échelle du programme

### Partenariats



- Agglomération
- Bailleurs sociaux de l'agglomération
- Communes
- Le Département
- ...

### Calendrier



- 2020

### Indicateurs d'évaluation de l'action



- Nombre de bonifications accordées + montant
- Localisation et caractéristiques de la production

### Territorialisation de l'action



- Ensemble de l'agglomération, avec un accent sur les communes d'équilibre, et plus globalement les centres-villes/centres-bourgs.

### Budget



- 900 K€ : appui sélectif à hauteur de 3000 € / logement environ pour 300 logements (un peu plus de la moitié de la production locative financièrement accessible envisagée sur la durée du PLH).

## Action n°9 : Mettre en œuvre une stratégie d'équilibre dans le parc social



### Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 3 : renforcer les polarités
- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques



### Objectifs



- 3 enjeux d'équilibre territorial identifiés dans la CIET :
  - QPV : favoriser la mixité sociale par l'accueil de ménages économiquement moins fragiles
  - Pôle Saumurois : favoriser les parcours des ménages économiquement fragiles de la ville centre vers les communes du pôle saumurois
  - Pôles d'équilibre : favoriser les parcours résidentiels des ménages économiques fragiles de la ville centre vers les centralités des pôles d'équilibre

### Outils et moyens de mise en œuvre



- **Développement du parc locatif social** : bonifier aides sur les bas loyers et petites typologies ou les territoires « CIET » (cf. action n°8).
- Coordination communautaire des stratégies d'attributions des logements sociaux (dans le parc existant et les nouveaux programmes).
- **Appui sur la CIL** (Conférence Intercommunale du Logement) et le PPGD (Plan Partenarial de Gestion de la Demande).
- Plus globalement : mise en œuvre de l'ensemble des leviers identifiés dans la CIET.

### Partenariats



- Agglomération
- Bailleurs sociaux de l'agglomération
- Communes
- (plus généralement : Membres de la Conférence Intercommunale du Logement)

### Calendrier



- 2020-2025

### Indicateurs d'évaluation de l'action



- Répartition territoriale des différentes typologies de logement
- Evolution du profil des attributaires de logements et des occupants

### Territorialisation de l'action



- CASVL

### Budget



- Pas de budget spécifique

## Action n°10 : Traduire les orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2018-2023 et les mettre en œuvre



### Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques



### Objectifs



- Répondre aux obligations légales.
- Répondre aux évolutions des besoins des gens du voyage (éviter une sédentarisation par défaut sur des terrains inappropriés, ...).

### Outils et moyens de mise en œuvre



- **Etoffer les capacités de sédentarisation** : développer la production d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage Créer un groupe de travail, réaliser un diagnostic des besoins, mettre en œuvre les réponses adaptées (cf. action 9)
- **Créer une deuxième aire de grands passages**, dans le Douessin, pour répondre aux problèmes de stationnements illicites à Doué-en-Anjou
- **Poursuivre l'harmonisation de la gestion et du fonctionnement** des 9 aires existantes.
- **Poursuivre l'animation et le suivi à travers le projet social local.**
- **Proposer des solutions** aux situations des terrains familiaux situés en zone inondable

### Partenariats



- **Pilotes** : EPCI et communes
- DDT 49
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux
- Gestionnaires des aires d'accueil
- Prestataire de l'accompagnement social des gens du voyage
- Associations d'insertion par le logement : Habitat Solidarité

### Calendrier



- Selon les préconisations du SDAGV,
- **2020** : réaliser un diagnostic afin de quantifier et identifier les besoins et problématiques
- **Après 2020** : mettre en œuvre les réponses adaptées
- **2024** : aire grand passage

### Indicateurs d'évaluation de l'action



- Construction de l'aire de grands passages
- Nombre de terrains familiaux locatifs créés
- Taux d'occupation des aires d'accueil
- Nombre de stationnements illicites
- Nombre de produits adaptés créés pour les gens du voyage

### Territorialisation de l'action



- Communes pôles
- Dans le Douessin (aire de grands passages)

### Budget



- Estimation de 200 K€ (acquisition et aménagement des terrains).



## Action n°11 : Répondre aux besoins spécifiques des jeunes



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques



Objectifs



- Développer une offre souple, simple, pour répondre à des besoins ponctuels sur l'ensemble du territoire
- Rendre lisible l'offre d'habitat et d'accompagnement

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- Etablir une **stratégie intercommunale** : coordonner les actions et assurer la fluidité des dispositifs), pérenniser un réseau d'acteurs du territoire
  - Instaurer des temps d'échange
  - Développer une connaissance partagée des offres disponibles en temps réel
- Proposer une offre d'hébergement complémentaire
  - Déployer l'hébergement intermédiaire chez l'habitant (par exemple via une structure agréée), en particulier dans les communes d'équilibre.
  - Tester des offres nouvelles : colocations et sous location temporaires, bail mobilité, logement mobile (Iliade) - cf. actions 2, 8 et 14.
- Informer et rendre lisible l'offre d'habitat et d'accompagnement
  - Mener une enquête sur les besoins d'information et les pratiques des jeunes
  - Transformer la page de l'agglo en une application mobile

Partenariats



- Pilote : CASVL
- Acteurs institutionnels : CMS, CROUS
- Associations : Habitat Jeunes du Saumurois, Habitat Solidarité, établissements de formation...
- Bailleurs sociaux
- Acteurs du parc privé : agences immobilières, propriétaires de chambres

Calendrier



- Enquête sur les besoins d'information : 2020
- Service d'intermédiation de développement chambres chez l'habitant ; 2020
- Stratégie : 2021
- Application mobile : 2022

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Nombre d'acteurs mobilisés et nombre de rencontres
- Réalisation de l'enquête
- Nombre de visiteurs de la page/application
- Nombre et localisation de chambres chez l'habitant créées / nombre de chambres occupées
- Nature, nombre et localisation d'offres nouvelles créées.

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire
- Hébergement chez l'habitant : communes d'équilibre

Budget



- 40 000 €, dont :
  - Enquête jeunes : 30 000 €
  - Application mobile : 10 000 €



## Action n°12 : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de handicap



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- Adapter les logements au regard des besoins observés sur les territoires : mobiliser au mieux le PIG précarité énergétique - adaptation piloté par le CD49
  - Point de vigilance : accompagner l'adaptation des logements d'une offre de services et d'un environnement urbain favorable
- Développer une offre neuve adaptée, notamment financièrement accessible (critères de bonification, action 8).
- Réinvestissement du parc privé des centres bourgs et centres villes , remise sur le marché de logements vacants à destination des seniors (cf. action 5)
- Développer les formes innovantes d'habitat – notamment via les appels à projets lancés par le service habitat de l'agglomération (cf. action 2), habitat inclusif, ...



Objectifs



- Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie – personnes âgées et personnes en situation de handicap

Partenariats



- Conseil Départemental
- DDT 49
- ARS
- CAF
- Communes
- Bailleurs sociaux
- CLIC, structures d'hébergement
- Professionnels de santé et médico-sociaux
- Promoteurs

Calendrier



- PIG départemental « précarité énergétique –adaptation »: 2019-2022
- Action 2
- Action 5
- Action 8.

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Nombre de logements adaptés
- Montant des travaux d'adaptation
- Nombre d'offres nouvelles créées, nombre de places correspondant

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

Budget



- Cf. budgets dans les autres actions en lien.

## Action n°13 : Répondre aux besoins des publics en difficulté d'accès et/ou de maintien dans un logement adapté en prenant appui sur les partenaires et professionnels de l'action sociale



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques



Objectifs



- Mettre en réseau/ approfondir les relations entre acteurs
- Répondre aux besoins des publics fragiles

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



Conforter l'action des partenaires locaux, dans leur activité d'intermédiation locative et de prévention des expulsions.

Formaliser les engagements des partenaires pour améliorer la collaboration

- Avec la cellule départementale **habitat indigne**
- Entre les secteurs de l'hébergement, du logement et de la santé mentale pour les **ménages en souffrance psychique**
- Entre la Commission sociale locale liée à la MDS et la procédure de **prévention des expulsions** actuelle, pour maintenir et développer les dispositifs « d'aller vers les ménages » mis en œuvre par la Commission locale via Habitat et Solidarité (élargir la convention existante entre la ville de Saumur et Habitat Solidarités à l'ensemble des communes de l'agglomération)
- Avec le SIAO pour **développer la connaissance des publics** et construire ainsi les réponses les plus adaptées

Pérenniser l'offre existante et garantir une offre adaptée (en lien avec le PDALHPD) et équilibrée à l'échelle du territoire :

- Accroître le **conventionnement ANAH** dans le parc privé (cf. action 5)
- **Développer l'offre de PLAI-A**, pour conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficultés, dans le cadre d'une stratégie développée avec les bailleurs sociaux (cf. action 8)
- Poursuivre l'action en faveur des **logement temporaires**.

Partenariats



- DDCS
- MDS (maison départementale des solidarités)
- Habitat et solidarités
- SOS Femmes
- Alisée
- CCAS
- ARS
- SIAO
- Bailleurs sociaux
- ASEA

Calendrier



- Formalisation de partenariats : 2020
- Action 5
- Action 9

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Nombre de dossiers de prévention d'expulsion
- Nombre d'intermédiations locatives
- Nombre de partenariats formalisés,
- Nombre de PLAI-A produits
- Nombre de conventionnement ANAH

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

Budget



- Appui de 90 K€ (15 K€/an) aux associations de logement temporaire).
- Cf. budgets autres actions liées.

## Action n°14 : Veiller au maintien d'une adéquation offres / besoins pour les saisonniers - en volume, en répartition et en qualité



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques

Objectifs



- Répondre aux besoins en logement des travailleurs saisonniers

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- Enquête auprès des saisonniers et des employeurs (tourisme, maraîchage en particulier), à actualiser tous les 3 ans :
  - identifier les besoins en logement des saisonniers
  - évaluer leurs capacités à se loger
- Conclure avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers élaborée avec le Département et Action Logement – convention obligatoire car Saumur est une « commune touristique » (classée « station de tourisme »)

Partenariats



- Actifs saisonniers et employeurs
- Chambres consulaires
- Réseaux économiques locaux
- DDT 49
- Conseil Départemental
- Action Logement

Calendrier



- Convention : 2020-2022
- Enquête saisonniers : 2021

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Réalisation de l'enquête sur les besoins en logement des saisonniers
- Réalisation de la convention pour le logement des travailleurs saisonniers

Territorialisation  
de l'action



- Enquête : ensemble CASVL
- Convention : Ville de Saumur

Budget



- 40 000 € (conduite des enquêtes).

## Action n°15 : Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 2: donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant
- Orientation 5 : politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques



Objectifs



- Améliorer la qualité thermique des logements, pour améliorer le confort et réduire les dépenses énergétiques
- Développer la connaissance des ménages en situation de précarité énergétique
- Sensibiliser et former à la rénovation énergétique
- Faciliter la réalisation des travaux et favoriser la mobilisation des dispositifs

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- Améliorer le repérage, notamment par une démarche proactive:

- Développer et valoriser les actions actuelles menées à l'échelle départementale : Locaux Moteurs, partenariat ANAH / La Poste, forums d'information, formation des professionnels
- Mieux mobiliser les fournisseurs d'énergie dans le repérage des ménages en situation de précarité énergétique
- Développer les démarches de sensibilisation, par exemple campagnes de thermographie (expérience Saumur 2016), « Traque aux Watts »...
- Accompagnement pré-travaux, aux travaux, et post-travaux (cf. action n°6), et accompagnement social
- Création de logements témoins : formation des artisans et des travailleurs sociaux, sensibilisation à la rénovation énergétique, formation aux éco-gestes, ...

+ Mise à disposition des logements témoins pour des ménages pendant la période de travaux

Partenariats



- CD49
- ANAH
- ARS
- ADIL, Locaux Moteurs, Alisée (Espace Info Energie)
- CAPEB, artisans locaux
- PNR Loire Anjou Touraine
- Fournisseurs d'énergie

Calendrier



- Repérage : 2020 – 2025
- Réflexion partenariale dès 2020 sur les conditions de montage / gestion des logements témoins ; création logements témoins : 2021 et 2023

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Nombre de logements repérés
- Nombre de logements bénéficiant de travaux au titre de la sortie de précarité énergétique (taux de réalisation des travaux / repérage)
- Nombre de logements témoins réalisés
- Nombre de ménages hébergés

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire
- Logements témoins : sélection de deux communes sur des secteurs géographiques différents

Budget



- 2 logements témoins x 150000 €/logement (acquisition, travaux) = 300 K€



## Action n°16 : Renforcer le positionnement de la CASVL comme chef de file/animateur de la politique locale de l'habitat



### Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat

### Objectifs



- Echanger pour être en capacité de construire et mener collectivement une politique d'habitat répondant aux besoins des ménages et aux évolutions territoriales.
- Aborder l'intervention des acteurs sur le territoire de manière plus globale

### Outils et moyens de mise en œuvre



- **Organisation/coordination des échanges avec les différents acteurs :**
  - Conseil Départemental / Etat: articulation avec PDH / PDHALPD.
  - Bailleurs sociaux: programmation (offre neuve et interventions sur l'existant)
  - Associations : mise en place d'une instance permettant de réfléchir à une stratégie commune des acteurs, au niveau de la CASVL.
  - Entreprises et autres acteurs du développement du territoire: inscription du PLH dans une stratégie globale d'attractivité, réactivité sur l'identification des besoins des entreprises et leurs salariés en matière de conditions de vie.
  - Acteurs de l'immobilier: communiquer de façon transparente auprès des ménages actuels et potentiels sur l'offre de logement
  - Communes (cf action n°18)

### Partenariats



- Agglomération
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Conseil Départemental
- Etat
- Entreprises
- Acteurs de l'immobilier
- Associations
- ...

### Calendrier



- 2020-2025

### Indicateurs d'évaluation de l'action



- Nombre de rencontres organisées
- Nombre de structures rencontrées

### Territorialisation de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

### Budget



- Pas de budget spécifique



## Action n°17 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs et plus largement dans l'acculturation à la politique locale de l'habitat



Orientations auxquelles l'action fait référence



- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat



Objectifs



- Insuffler une dynamique communautaire en matière d'habitat
- Acculturer les équipes techniques des communes et les élus à l'habitat
- Affirmer le rôle d'accompagnement du service habitat de l'Agglomération
- Garantir la mise en œuvre effective des actions du PLH et atteindre les objectifs visés

Outils et moyens de mise en œuvre



- Réunion annuelle de la Conférence des Maires dédiée à l'avancement de la mise en œuvre du PLH et au partage de bonnes pratiques
- Développement d'une plateforme partagée regroupant des documents et informations sur l'habitat (cf action n°20)
- Mise en place d'une assistance technique d'appui communautaire à destination des communes
- Actualisation annuelle d'une feuille de route PLH avec bilan et revue de projet pour chaque commune

Partenariats



- Agglomération
- Communes

Calendrier



- 2020 - 2025

Indicateurs d'évaluation de l'action



- Nombre de réunions de la conférence des maires et nombre de participants et de communes représentées
- Création et Utilisation de la plateforme de partage
- Nombre de sollicitations du service habitat de la CASVL par les communes
- Nombre d'actions proactives de la CASVL vers les communes
- Nombre de rencontres communales réalisées
- Réalisation ,et actualisation des feuilles de routes communales

Territorialisation de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

Budget



- Ingénierie

NOVASCOPIA

CÉRUR\_

## Action n°18 : Suivi et Observation du PLH



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat



Objectifs



- Réaliser le suivi réglementaire du PLH (bilan annuel, bilan triennal...)
- Faire de la connaissance et la compréhension du territoire un outil d'aide à la décision en apportant à l'ensemble des acteurs concernés les éléments de compréhension de la situation en matière d'habitat, d'aide à la décision politique et à la conduite stratégique des actions du PLH pour les communes et l'agglomération.

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- Sélection d'indicateurs de suivi propres (tableau de bord): sélection d'indicateurs de l'observatoire ADIL sur l'évolution du contexte territorial et du marché local, synthèse des chiffres-clefs d'atteinte des objectifs / mise en œuvre des actions.
- Conventonnement avec l'ADIL sur la transmission des données.
- Fiabilisation et mise à jour annuelle de l'observatoire
- Désignation d'élus référents « habitat » représentant la diversité des territoires de l'agglomération.
- Animation par l'agglomération d'un groupe de travail des acteurs offre/demande du territoire pour conduire une réflexion régulière sur les réponses à apporter selon les profils à attirer (actifs cadres, primo-accédants, seniors...), élaboration d'un référentiel commun sur les produits à développer.

Partenariats



- Agglomération
- Communes
- Partenaires fournisseurs de données (bailleurs sociaux, opérateurs, ...)
- ADIL

Calendrier



- 2020-2025

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Mise en œuvre de l'observatoire
- Nombre d'indicateurs suivis
- Fréquence d'actualisation des données
- Réalisation d'un bilan annuel
- Diffusion des résultats

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

Budget



- 50 K€ (montage et mise à jour régulière de l'outil d'Observation).

## Action n°19 : Mettre en place une plateforme virtuelle « Maison de l'Habitat »



Orientations  
auxquelles  
l'action fait  
référence



- Orientation 1: faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle
- Orientation 6 : renforcer la gouvernance de la politique habitat

Outils et  
moyens de  
mise en  
œuvre



- Réalisation d'une plateforme à plusieurs entrées « design de service » : une entrée grand public, une entrée élu, une entrée acteur de l'habitat
- Mobilisation d'un prestataire extérieur/du service SIG pour réalisation de la plateforme



Objectifs



- Mettre à disposition un espace :
  - Relais de l'information (offre de logement, services...) : pour informer les (futurs) habitants sur les offres de logement et de service, pour héberger les documents, données informations à destination des élus
  - Support du marketing territorial : pour donner à voir ce qui existe sur le territoire (projets vitrine), et pour communiquer sur les actions concernant le parc existant/l'offre neuve

Partenariats



- Agglomération

Calendrier



- 2020-2025

Indicateurs  
d'évaluation  
de l'action



- Mise en œuvre de la plateforme
- Nombre de connexions réalisées
- Nombre de téléchargements effectués

Territorialisation  
de l'action



- Ensemble du territoire de la CA Saumur Val de Loire

Budget



- 15 K€



### **3. La mise en œuvre du PLH : les lignes de force des moyens d'intervention de la CASVL**

## Synthèse des moyens financiers estimés pour la mise en œuvre du programme d'actions par la CASVL

- Un ordre de grandeur de 4,7 M€ sur la durée du PLH (soit environ 0,8 M€/an en moyenne sur 6 ans).
- Ce calibrage des moyens à mobiliser par la CASVL est une condition-clef pour la mise en œuvre et la réussite future du PLH, en permettant notamment de servir d'effet levier pour mobiliser les moyens des autres partenaires de la politique habitat.
- NB: la mise en œuvre précise de ce cadrage d'ensemble renverra au règlement des aides de la politique « habitat » de la CASVL, qui permettra d'ajuster annuellement les moyens et les modalités d'intervention.

Action n°	Mesures nécessitant un budget spécifique	Budget indicatif (moyens CASVL, sur l'ensemble du PLH)
1	Label saumurois	10 000 €
	Séminaire habitat annuel	6 000 €
	Campagne de communication	90 000 €
2	Organisation appel à projet	50 000 €
	Conception-réalisation appels à projet	300 000 €
	Journée "patrimoine innovant"	60 000 €
3	Enquête CSP+; salariés, jeunes	50 000 €
4	Plaquette des outils habitat à destination des communes	15 000 €
	Recensement, qualification logements vacants	100 000 €
	Etudes lutte contre la vacance, revitalisation	250 000 €
5	Aides financières à destination des porteurs de projets de reprise de logements vacants	1 500 000 €
6	Financement maître d'œuvre	600 000 €
8	Bonification aide production locatif accessible	900 000 €
10	Aire grand passage GV	200 000 €
12	Enquête besoins et pratiques des jeunes	30 000 €
	Application mobile agglo	10 000 €
13	Appui aux associations de logements temporaires	90 000 €
14	Enquêtes saisonniers	40 000 €
15	Logements témoins	300 000 €
18	Observatoire	50 000 €
19	Maison de l'habitat virtuelle	15 000 €
<b>Total</b>		<b>4 666 000 €</b>



## Synthèse des moyens financiers estimés pour la mise en œuvre du programme d'actions par la CASVL

- A titre de comparaison, le budget « habitat » 2019 (hors RH et GDV) s'élève à 790 K€.

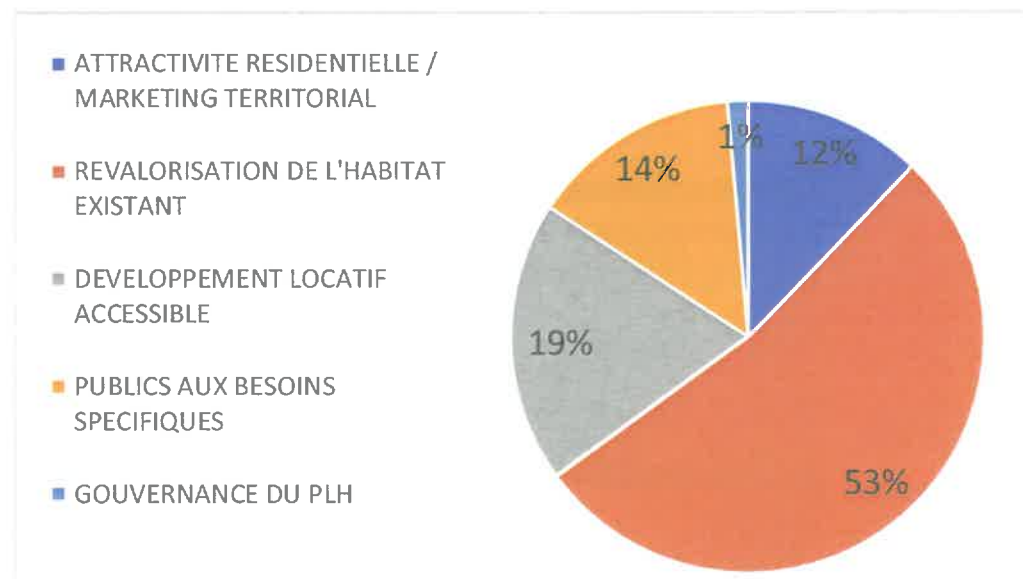
2019 Répartition budgétaire (hors RH et hors GDV)			
Budget total	790 010,00 €	FONCTIONNEMENT Détail actions	194 510,00 €
			Animation OPAH Doué-en-Anjou 131 060,00 € Diagnostic Programme d'Intérêt Général (PIG) Fontevraud 7 656,00 € Salon de l'Habitat et Communication 4 000,00 € 5 000,00 € Subvention association logements temporaires 15 000,00 € Accueil Information Orientation 1 710,00 € Observatoire ADIL + CREHA Ouest 16 210,00 € Cotisation ADIL et IDEAL Co 11 010,00 €
		INVESTISSEMENT Détail actions	595 500,00 €
			OPAH RD Doué 91 000,00 € Saumur Action Coeur de Ville 240 000,00 € PIG Fontevraud-l'Abbaye 14 500,00 € Parc privé hors secteur opérationnel vétuste 20 000,00 € Parc privé hors secteur opérationnel précarité énergétique 90 000,00 € Parc social 140 000,00 €

- En 2020, le budget « habitat » s'élèverait à un coût net (dépenses – recettes dans le parc privé) de 775 K€.

2020 Répartition du budget habitat (hors RH et hors GDV)			
Budget total			DEPENSES RECETTES
	Attractivité < 1 %	Salon de l'Habitat – Communication	2 950,00 €
			2 950,00 €
	revalorisation de l'existant 85 %	OPAH Doué-en-Anjou (131060+90000)	221 060,00 €
		OPAH Montreuil-Bellay / Vivy / Fontevraud-l'Abbaye (157005+26000)	183 005,00 €
		OPAH Longue / Allonnes (145200+29400)	174 600,00 €
		OPAH Saumur	240 000,00 €
		Parc privé hors secteur opérationnel vétuste	20 000,00 €
		Parc privé hors secteur opérationnel précarité énergétique	90 000,00 €
		Etude pré-opérationnelle Anjou Coeur de Ville (2 ou 3 communes)	230 000,00 €
			140 000,00 €
	développement locatif social 10 %	Parc social	140 000,00 €
			16 710,00 €
	Publics spécifiques 1 %	Subvention association logements temporaires	15 000,00 €
		Accueil Information Orientation	1 710,00 €
	Gouvernance PLH 2,5 %		33 219,00 €
		Observatoire ADIL + CREHA Ouest	11 010,00 €
		Cotisation ADIL et IDEAL Co	22 209,00 €
			7 000,00 €
	divers < 1 %		1 358 544,00 €
			583 186,00 €

## Répartition indicative selon les grandes orientations du PLH

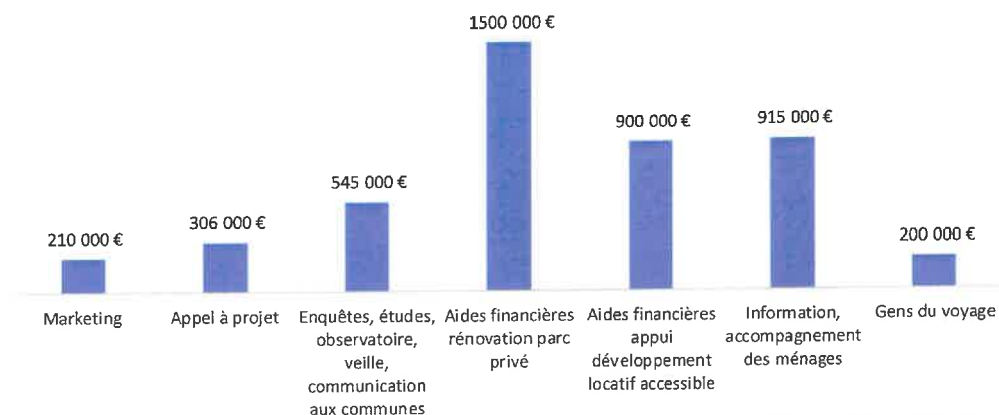
- Une vision d'ensemble qui donne à voir :
  - la priorité accordée à la revalorisation de l'habitat existant (plus de la moitié des moyens financiers);
  - la place nouvelle accordée aux actions en faveur de l'attractivité résidentielle / marketing territorial;
  - à noter que l'orientation « publics aux besoins spécifiques » comprend l'action en faveur des Gens du Voyage (200 K€ sur un total de 670 K€).



## Les principaux postes de dépense du PLH

- Compte tenu du poids des interventions dans le parc existant, deux postes majeurs: les aides financières et l'information / accompagnement direct auprès des ménages.
- Un autre poste important: la bonification ciblée de l'appui au développement des offres locatives accessibles.

Principaux postes de dépense du PLH



## Le détail du budget « information, accompagnement des ménages »

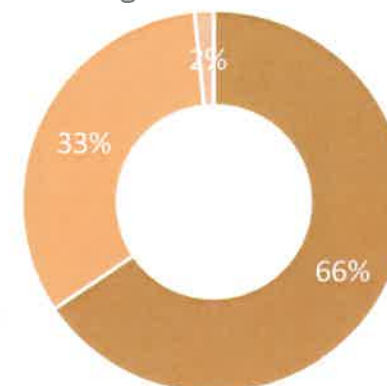
- Une nouvelle action majeure : la possibilité offerte aux ménages de financer des intervention de maîtres d'œuvre pour réaliser les travaux pour le compte des particuliers.

Détail du budget information, accompagnement des ménages

■ Financement maître d'œuvre

■ Logements témoins

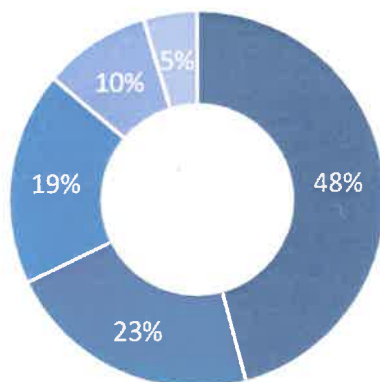
■ Maison de l'habitat virtuelle



## La composition des budgets « enquêtes / études / observatoire » et « démarches de marketing territorial ».

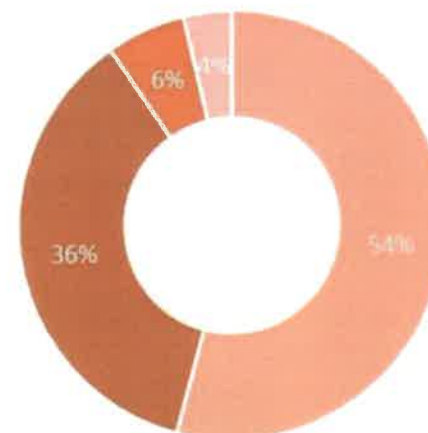
Détail du budget enquêtes, études, observatoire, veille, communication aux communes

- Etudes revitalisation
- Enquêtes CSP+, salariés, jeunes, saisonniers
- Analyse logements vacants
- Observatoire
- Plaque et application pour les communes



Détail du budget marketing

- Communication atouts
- Journée "patrimoine innovant"
- Label saumurois
- Séminaire habitat annuel





## Calendrier prévisionnel du PLH

Action	Etape / mesure	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total 2020-2025
Action n°1	Groupe de travail							
	Séminaire habitat	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	6 000 €
	Opérations vitrines							
	Campagne de communication	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
	Création label		10 000 €					10 000 €
Action n°2	Organisation de l'appel à projet + communication		50 000 €					50 000 €
	Aide financière aux opérations retenues dans l'appel à projet			75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	300 000 €
	Soutien ingénierie et communication nouvelles formes d'habiter							
	Conventionnement avec le PNR Loire Anjou Touraine							
	Journées patrimoine innovant			30 000 €			30 000 €	60 000 €
Action n°3	Enquête auprès des entreprises et salariés du territoire	50 000 €						50 000 €
Action n°4	Etude communautaire logement vacant	100 000 €						100 000 €
	Etudes communales de revitalisation	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	41 667 €	250 000 €
	Création d'une plaquette à destination des communes	15 000 €						15 000 €
Action n°5	Aides aux propriétaires / porteurs de projets pour travaux / traitement vacance	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 500 000 €
Action n°6	Financement maîtrise d'œuvre	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €
Action n°7	Soutien au portage foncier							
	Réflexion outil de portage							
Action n°8	Conventions partenaires / maîtrise des emprises stratégiques							
	Financement de projets de locatif social	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	900 000 €
Action n°9	Mise en œuvre d'une stratégie d'équilibre dans le parc social							
Action n°10	Diagnostic des besoins des gens du voyage							
	Mettre en œuvre les réponses adaptées							
	Créer une deuxième aire de grands passages					200 000 €		200 000 €
Action n°11	Enquête sur les besoins d'information et les pratiques des jeunes	30 000 €						30 000 €
	Etablissement de la stratégie intercommunale							
	Service d'intermédiation de développement chambres chez l'habitant							
	Application mobile			10 000 €				10 000 €
Action n°12	Réponses aux seniors et aux personnes en situation de handicap							cf. actions 2 et 5
Action n°13	Formalisation de conventions de partenariat							
Action n°14	Appui aux associations de logements temporaires	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
	Enquête auprès des saisonniers et des employeurs		40 000 €					40 000 €
	Convention pour le logement des travailleurs saisonniers							
Action n°15	Amélioration du repérage							
	Création logements témoins		150 000 €		150 000 €			300 000 €
Action n°16	Organisation/coordination des échanges avec les différents acteurs							
Action n°17	Réunion annuelle de la Conférence des Maires							
	Assistance technique d'appui communautaire à destination des communes							
Action n°18	Actualisation feuille de route + revue de projet par commune							
	Mise en œuvre de l'observatoire	10 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	50 000 €
Action n°19	Désignation d'un élu référent habitat dans chaque commune							
	Réalisation d'une plateforme à plusieurs entrées "Maison de l'Habitat"	15 000 €						15 000 €
Total par année		792 667 €	830 667 €	695 667 €	805 667 €	855 667 €	685 667 €	4 666 000 €



## B) Le programme d'actions territorial



## 1. La territorialisation des objectifs

## Les principes de territorialisation retenus pour le PLH

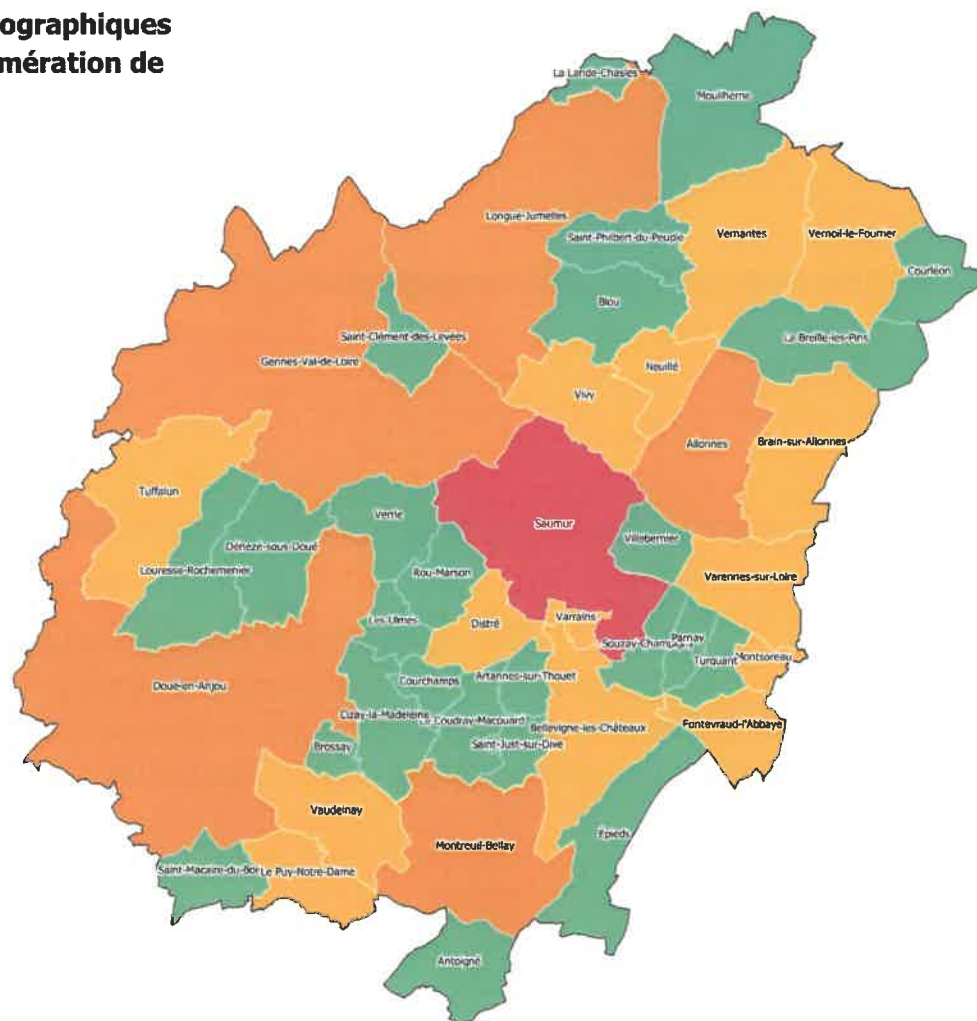
- Rappel: dans la phase de diagnostic, un choix de territorialisation spécifique pour le PLH, selon 4 grands secteurs, au regard des enjeux « habitat » pressentis (ampleur de la construction neuve / intervention dans l'habitat existant) et tenant compte d'éléments de structuration territoriale (degré d'offre de services et équipements sur la commune, plus ou moins propice au développement de l'offre de logements, notamment de logements financièrement accessibles):
  - la ville centre, Saumur.
  - 5 communes d'équilibre (correspondant aux polarités d'équilibre du SCoT, aux communes multipolarisées du SDAASP).
  - 16 communes de proximité.
  - Et 23 communes rurales.
- A l'issue de la phase de définition des objectifs, une territorialisation qui est confirmée comme étant pertinente, à quelques ajustements près:
  - Saumur.
  - 5 communes d'équilibre.
  - 14 communes de proximité.
  - 25 communes rurales (2 communes de proximité intégrées dans cette catégorie, car ne comptant pas d'OAP dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration).

## Les principes de territorialisation retenus pour le PLH

## Découpage par secteurs géographiques de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire

- Commune de proximité
- Commune d'équilibre
- Commune rurale
- Ville centre

Source : Elaboration du PLH, octobre 2019





## Les principes de territorialisation retenus pour le PLH

- Une territorialisation visant à répartir de manière équilibrée les objectifs proposés lors des orientations, à confirmer la capacité à faire, et ainsi affiner ces chiffres:
  - Une production globale de 2700 logements sur 6 ans.
    - Dont construction neuve: 1800 logements sur 6 ans.
    - Dont mobilisation du parc existant (réduction du parc de logements vacants en particulier): 900 logements sur 6 ans.
  - Le développement du parc locatif financièrement accessible (locatif social et privé conventionné).
- Des objectifs globaux sont définis :
  - pour chacun de ces 4 secteurs dans leur ensemble.
  - Et à l'échelle des communes pour Saumur, les communes d'équilibre et les communes de proximité (pour les communes rurales, compte tenu de la taille et des perspectives considérés, des objectifs trop faibles pour les fixer à l'échelle communale).
- Le choix de proposer des objectifs sur l'ensemble de la durée du PLH (6 ans), et avec des fourchettes de cadrage.

## La méthode de définition des objectifs territorialisés

- Des propositions soumises aux communes sur la base d'hypothèses de cadrage:
  - Cadrage de la construction neuve :
    - Au sein de chaque secteur, prise en compte du poids relatif des communes (pro rata du volume de logements actuel / production au pro rata de la construction neuve récente).
    - Et prise en compte du potentiel / gisements fonciers (à partir des OAP identifiés dans les documents d'urbanisme finalisés ou en cours d'élaboration ; à noter que logiquement ce potentiel est supérieur à l'objectif de construction neuve, car les OAP portent sur une durée à horizon 2030, au-delà de la durée du PLH: 2020/2025).
  - Cadrage des objectifs sur la vacance:
    - Au sein de chaque secteur, répartition selon 2 hypothèses (réduction au pro rata du nombre de vacants actuel / réduction tenant compte de l'ampleur de la vacance (donc concentrant les objectifs sur les communes avec les plus forts taux).
  - Cadrage des objectifs sur le développement du locatif financièrement accessible:
    - En tenant compte du taux actuel de logements sociaux, de la situation par rapport à l'article 55 de la loi SRU, et de la pression locative (priorités au développement dans les communes d'équilibre).
  - Cadrage d'ensemble des objectifs avec le PDHH (Plan Départemental Habitat Hébergement), en cours d'élaboration.
- Des objectifs stabilisés après les échanges avec les communes lors des réunions d'octobre 2019.

## Les objectifs territorialisés selon les 4 grands secteurs du PLH

	<b>Production globale</b>		<b>Construction neuve</b>		<b>Mobilisation existant</b>		<b>Production locatif accessible financièrement</b>	
	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>% / production globale</i>	<i>Volume moyen produit</i>
<i>Saumur</i>	900	1100	600	700	300	400	20%	200
<i>Communes d'équilibre</i>	780	915	595	675	185	240	28%	234
<i>Communes de proximité</i>	565	675	360	460	205	215	12%	74
<i>Communes rurales</i>	300	350	200	230	100	120	5%	16
<b>CASVL</b>	<b>2545</b>	<b>3040</b>	<b>1755</b>	<b>2065</b>	<b>790</b>	<b>975</b>	<b>18,7%</b>	<b>523</b>

- Les objectifs définis dans les orientations du PLH sont confirmés par la déclinaison territoriale:
  - Production globale: une fourchette entre 2545 et 3040 logements sur 6 ans (objectif initial: 2700 logements).
  - Construction neuve: une fourchette entre 1755 et 2065 logements sur 6 ans (objectif initial: 1800 logements).
  - Mobilisation de l'existant: une fourchette entre 790 et 975 logements (objectif initial: 900 logements).
  - % de locatif accessible financièrement / à la production: environ 18,7% (objectif initial : entre 15 et 20%).

## Les équilibres territoriaux selon les 4 grands secteurs du PLH

	<b>Production globale</b>	<b>Construction neuve</b>	<b>Mobilisation existant</b>	<b>Production locatif accessible financièrement</b>
<i>Saumur</i>	36%	34%	40%	38%
<i>Communes d'équilibre</i>	30%	33%	24%	45%
<i>Communes de proximité</i>	22%	21%	24%	14%
<i>Communes rurales</i>	12%	11%	12%	3%
<b>CASVL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- La répartition des objectifs chiffrés selon les 4 grands secteurs traduit les ambitions de rééquilibre territorial, à savoir:
  - Une part plus forte pour Saumur au sein de la production globale: 36% (contre 27% à peine entre 2013 et 2018).
  - Un accent sur la production locative financièrement accessible au sein des communes d'équilibre (environ 45% du total communautaire, contre 30% pour la production globale).
  - Une production plus maîtrisée au sein des communes de proximité et rurales (environ 34% de la production globale, contre 47% entre 2013 et 2018), avec un accent sur la mobilisation du parc existant.

## Les objectifs territorialisés à l'échelle communale

- Les communes d'équilibre :

	<b>Production globale</b>		<b>Construction neuve</b>		<b>Mobilisation existant</b>		<b>Production locatif accessible financièrement</b>	
	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>% / production</i>	<i>volume moyen</i>
<i>Allonnes</i>	75	90	55	65	20	25	30%	25
<i>Doué-en-Anjou</i>	250	300	190	220	60	80	30%	83
<i>Longué-Jumelles</i>	185	205	140	150	45	55	25%	49
<i>Montreuil-Bellay</i>	100	120	70	80	30	40	20%	22
<i>Gennes-Val-de-Loire</i>	170	200	140	160	30	40	30%	56



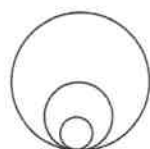
## Les objectifs territorialisés à l'échelle communale

- Les communes de proximité:
  - Bellevigne-les-Châteaux, seule commune concernée par l'article 55 de la loi SRU, compte un objectif spécifique de développement du locatif accessible financièrement.

	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Volume moyen produit	
Bellevigne-les-Châteaux	110	130	70	80	40	50	30%	36
Brain-sur-Allonnes	35	40	20	25	15	15	7,50%	38
Fontevraud-l'Abbaye	35	40	15	20	20	20		
Distré	45	55	40	50	5	5		
Le Puy-Notre-Dame	20	25	10	15	10	10		
Montsoreau	20	25	10	15	10	10		
Neuillé	25	30	20	25	5	5		
Tuffalun	50	60	35	45	15	15		
Varennes-sur-Loire	35	40	20	25	15	15		
Varrains	30	35	25	30	5	5		
Vaudelnay	25	30	15	20	10	10		
Vernantes	50	60	25	35	25	25		
Vernoil-le-Fourrier	40	50	20	30	20	20		
Vivy	45	55	35	45	10	10		

## Les objectifs à l'échelle communale: production globale

### Objectif de production de logements TOTALE (construction neuve et réinvestissement de l'existant) sur les 6 ans du PLH



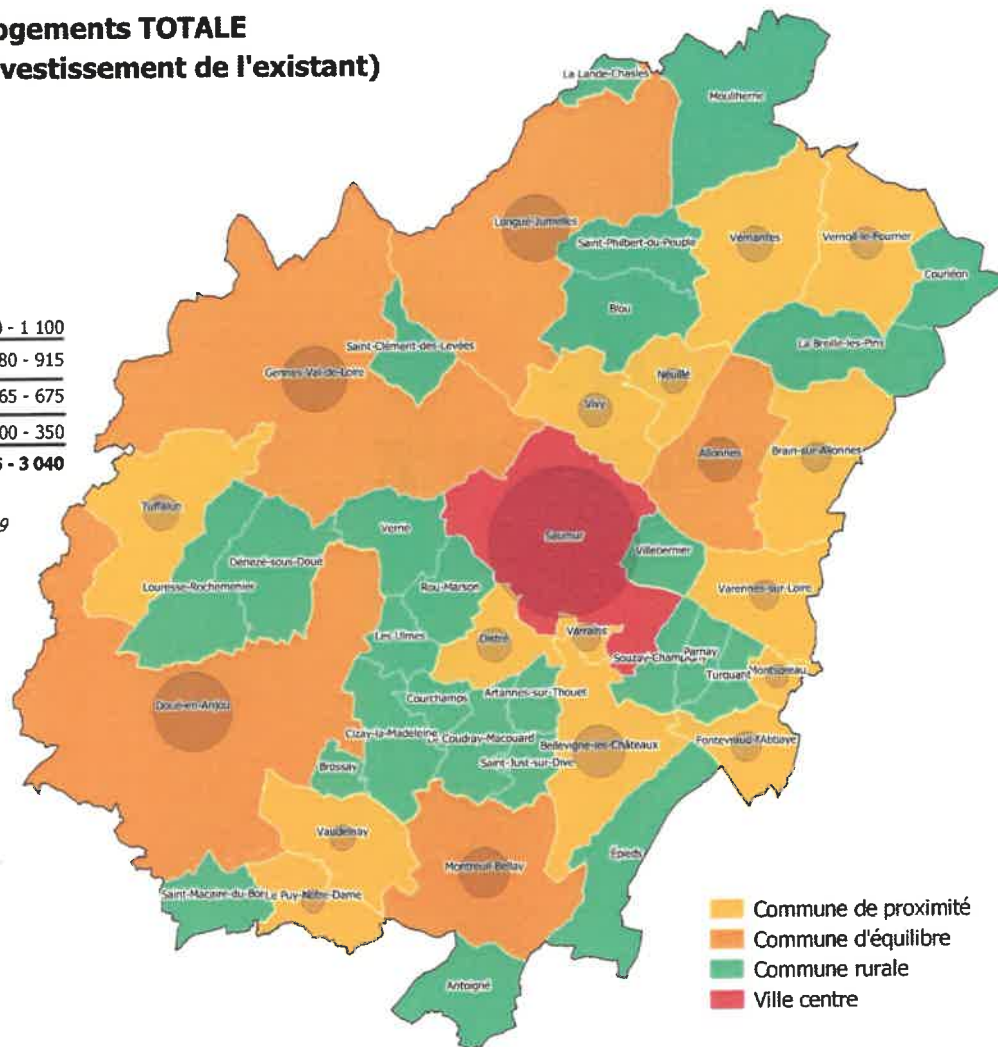
1 000

200

30

Saumur	900 - 1 100
Communes d'équilibre	780 - 915
Communes de proximité	565 - 675
Communes rurales	300 - 350
<b>Total CASVL</b>	<b>2 545 - 3 040</b>

Source : Elaboration du PLH, octobre 2019

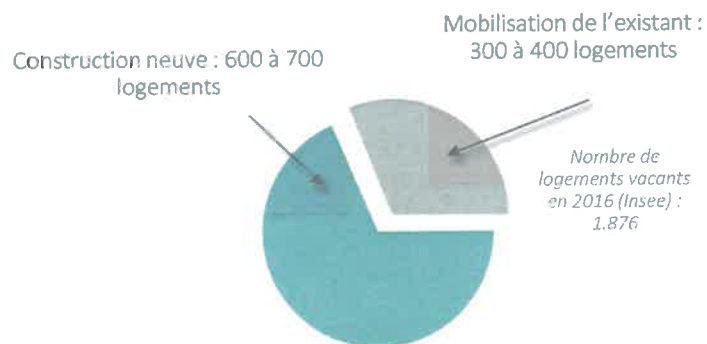




## 2. Les fiches d'objectifs communaux



**OBJECTIF DE PRODUCTION**  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 900 à 1100 logements



Part de la production en locatif financièrement accessible: 20%

## SAUMUR VILLE CENTRE

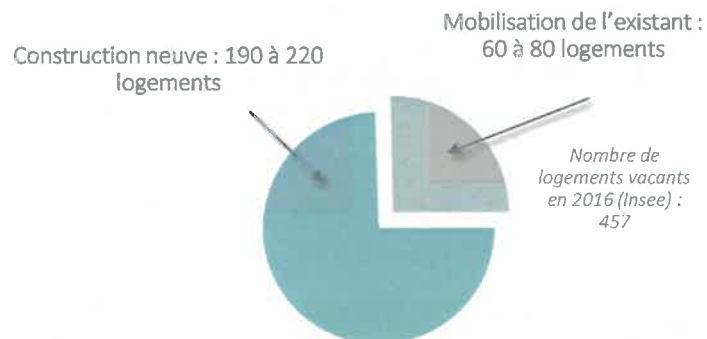
### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Saumur	Rue des Iles *	0,5	6	RU
Saumur	Rue des Andecaves	0,3	2	RU
Saumur	Ruelle à l'Ane	0,2	2	RU
Saumur	Rue de Chantemerle	1,8	29	RU
Saumur	Lotissement Claude Bernard	0,3	6	RU
Saumur	Rue des Frères Lumière	0,6	6	RU
Saumur	Route de Fontevraud	0,3	4	RU
Saumur	Rue Bouju *	1,4	19	RU
Saumur	Rue Grange Couronne	0,7	6	RU
Saumur	Rue Grange Couronne	0,2	2	RU
Saumur	Rue Louis Besnier	0,3	3	RU
Saumur	Rue Jean de la Brète *	0,4	10	RU
Saumur	Rue François Bedouet	0,9	12	RU
Saumur	Rue des Moulins	0,5	8	RU
Saumur	Rue du Mouton *	0,3	5	RU
Saumur	Rue de l'Oreau (1)	0,5	8	RU
Saumur	Route du Pont Fouchard (2) *	0,5	8	RU
Saumur	Rue Robert Amy	0,6	8	RU
Saumur	Rue de Doue	0,5	5	RU
Saumur	Rue du Bois Bardot	0,2	2	RU
Saumur	Rue de l'Oreau (2)	0,3	3	RU
Saumur	Rue de Terrefort	1	6	RU
Saumur	Impasse Antoine Poitou	0,7	20	RU
Saumur	Rue des Morains	0,8	9	RU
Saumur	Rue du Pont Galimard	0,4	3	RU
Saumur	Rue de la Bergère	2,4	48	Ex
Saumur	Route du Bois de Bournan (Extension derrière la gendarmerie)	2,3	34	Ex
Saumur	Rue du Pont Fouchard (1 - projet privé)	0,6	9	Ex
Saumur	Impasse des Hautes Vignes	4	64	Ex
Saumur	Chemin de la Pissonnière - St-Hilaire-St-Florent	1	15	Ex
Saumur	Chemin de la pièce Saint-Jacques - St-Hilaire-St-Florent	1,6	22	Ex
Saumur	ZAC de Vaulanglais-Noirettes (1) / ZAC de Vaulanglais-Noirettes (2) - Rue des Noirettes	23	540	Ex
Saumur	Projet d'EHPAD Aubrières	1,2	85	Ex
<b>Total RU</b>		<b>14,2</b>	<b>215</b>	
<b>Total Ex</b>		<b>36,1</b>	<b>817</b>	
<b>Total</b>		<b>50,3</b>	<b>1032</b>	

## DOUÉ EN ANJOU COMMUNE D'EQUILIBRE



### OBJECTIF DE PRODUCTION SUR LES 6 ANS DU PLH : 250 à 300 logements



Part de la production en locatif financièrement accessible: 30%

### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

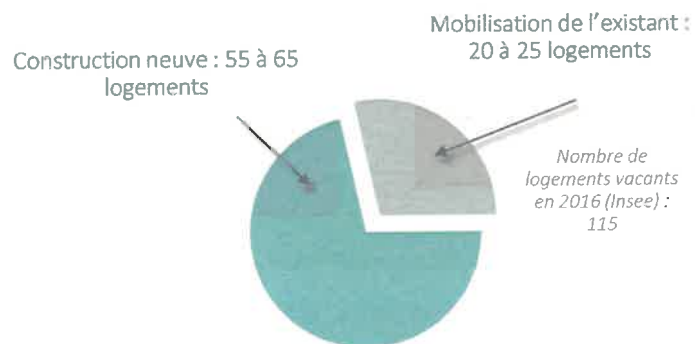
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	La Seigneurie	0,24	3	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Rue du Moulin Cartier/Rue des Tilleuls	0,65	9	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Rue de Douces/Clos des Tilleuls	0,67	9	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Rue du Moulin Cartier/Rue d'Anjou	0,34	5	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Route de Montreuil	0,8	11	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	La Perception	0,6	18	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Rue d'Argenton	0,6	8	Ex
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Le Fief Limousin 1	9,6	200	Ex
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Le Fief Limousin 2	13	220	Ex
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Porte du Château	0,82	10	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Route de Gennes	0,72	10	Ex
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Rue des Blanchisseries	0,52	7	Ex
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Rue de Cholet/Avenue St Exupéry	0,32	6	RU
Doué en Anjou - Doué la Fontaine	Soulanger	0,41	6	RU
Doué en Anjou - Les Verchers sur Layon				-
Doué en Anjou - St Georges sur Layon	Rue de Châtelais	0,98	11	RU
Doué en Anjou - St Georges sur Layon	Extension le Clos Davy	0,99	12	Ex
Doué en Anjou - St Georges sur Layon	Rue du Canal de Monsieur	0,26	3	Ex
Doué en Anjou - Concourson sur Layon	Les Petites Ouches	0,53	6	Ex
Doué en Anjou - Concourson sur Layon	Route des Verchers	0,4	5	Ex
Doué en Anjou - Concourson sur Layon	Chemin de la Fontaine	1,18	15	Ex
Doué en Anjou - Meigné	Derrière l'Eglise	0,81	11	Ex
Doué en Anjou - Forges	Les Epinettes	0,78	12	Ex
Doué en Anjou - Forges	Rue de la Chenevôtière	0,16	2	Ex
Doué en Anjou - Brigné sur Layon	Rue de la Croix Blanche	0,41	5	Ex
Doué en Anjou - Brigné sur Layon	Rue Saint-Aignan	0,61	7	Ex
Doué en Anjou - Montfort	Les Chênes	1	14	Ex
<b>Total RU</b>		<b>5,83</b>	<b>88</b>	
<b>Total Ex</b>		<b>31,57</b>	<b>537</b>	
<b>Total</b>		<b>37,4</b>	<b>625</b>	



## ALLONNES COMMUNE D'EQUILIBRE



### OBJECTIF DE PRODUCTION SUR LES 6 ANS DU PLH : 75 à 90 logements



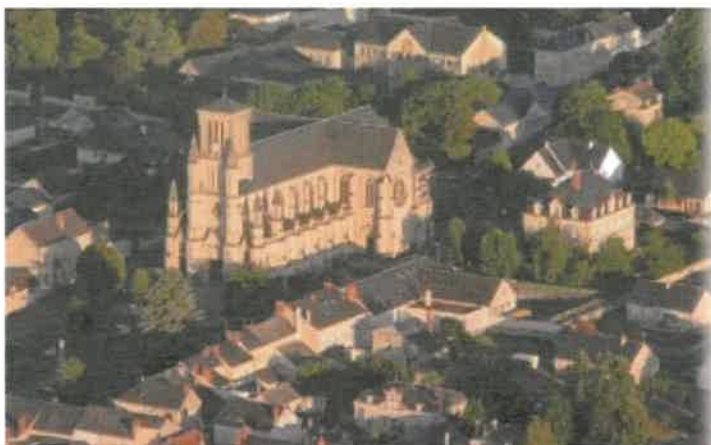
Part de la production en locatif financièrement accessible: 30%

### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

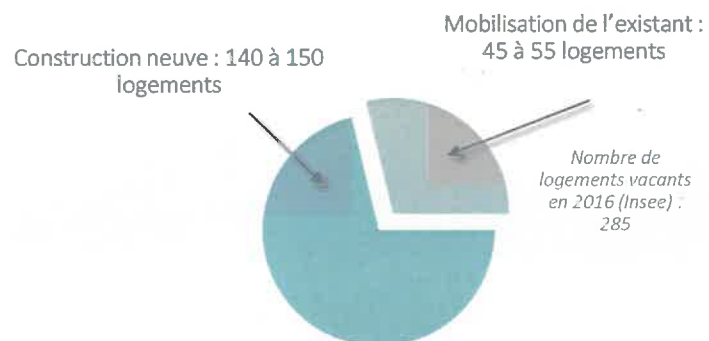
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Allonnes	Rue François Rabelais	2	4	RU
Allonnes	Reprise du site CAFPAS	0,9	16	RU
Allonnes	Rue Saint Jean des Bois	1,1	7	RU
Allonnes	Rue de Clos de Vrai	3,5	63	Ex
Allonnes	Rue des Landes	1,8	32	Ex
Allonnes	Rue des Hauts Champs	1,9	34	Ex
Allonnes	Rue Charles Baudelaire	1,1	20	Ex
Total RU		4	27	
Total Ex		8,3	149	
Total		12,3	176	



## LONGUE JUMELLES COMMUNE D'EQUILIBRE



### OBJECTIF DE PRODUCTION SUR LES 6 ANS DU PLH : 185 à 205 logements



Part de la production en locatif financièrement accessible: 25%

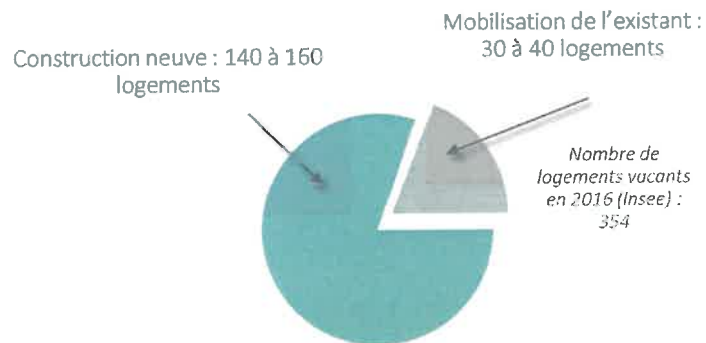
### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Longué-Jumelles	Diffus	12,25	74	RU
Longué-Jumelles	La Petite Roche Est	1,4	20	RU
Longué-Jumelles	La Petite Roche Ouest	3,9	70	RU
Longué-Jumelles	Rue de la Guiberderie Centre	0,7	13	RU
Longué-Jumelles	Rue de la Guiberderie Est	0,7	13	RU
Longué-Jumelles	Rue de la Guiberderie Ouest	0,6	11	RU
Longué-Jumelles	Les Champs Hubault	1,5	27	Ex
Longué-Jumelles	Chemin du Tourniquet	1,3	23	Ex
Longué-Jumelles	Varancière Nord	7,6	152	Ex
Total RU		19,55	201	
Total Ex		10,4	202	
Total		29,95	403	

## GENNES VAL DE LOIRE COMMUNE D'EQUILIBRE



### OBJECTIF DE PRODUCTION SUR LES 6 ANS DU PLH : 170 à 200 logements



Part de la production en locatif financièrement accessible : 30%

### EMPLACEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

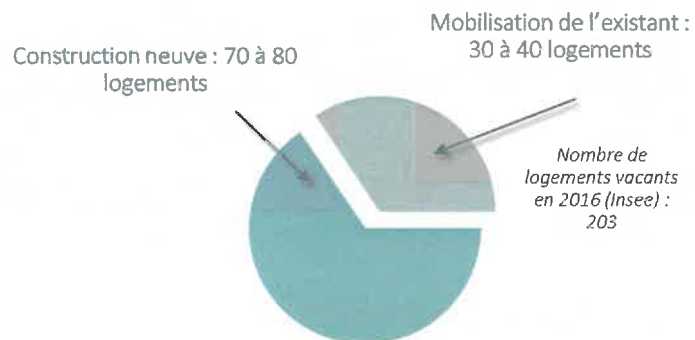
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/ Extension
Gennes Val de Loire	Diffus	3,4	20	RU
Gennes Val de Loire - Grezillé	Rue de la Croix Tremblay 2	0,3	5	RU
Gennes Val de Loire - Grezillé	Coeur de Bourg	0,3	5	RU
Gennes Val de Loire - Chênehutte-Trèves-Cunault	Du bois du Marché	0,3	4	RU
Gennes Val de Loire - Gennes	Clos Baujon	0,6	11	RU
Gennes Val de Loire - Le Thoureil	Chemin de Cour Gain	0,5	3	RU
Gennes Val de Loire - Le Thoureil	Le Bourg Neuf	0,3	4	RU
Gennes Val de Loire - Les Rosiers-sur-Loire	Rue du Cimetière	0,4	5	RU
Gennes Val de Loire - Saint-Martin-de-la-Place	Rue des Mariniers	1,1	20	RU
Gennes Val de Loire - Gennes	La Magdeleine	5,6	101	Ex
Gennes Val de Loire - Gennes	La Magdeleine 2	1,9	34	Ex
Gennes Val de Loire - Gennes	Les Fiefs Vaslin	6,7	121	Ex
Gennes Val de Loire - Grezillé	La Vigne de la Boue	1,1	18	Ex
Total RU			77	
Total Ex			290	
Total			367	



## MONTREUIL-BELLAY COMMUNE D'EQUILIBRE



### OBJECTIF DE PRODUCTION SUR LES 6 ANS DU PLH : 100 à 120 logements



Part de la production en locatif financièrement accessible: 20%

### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

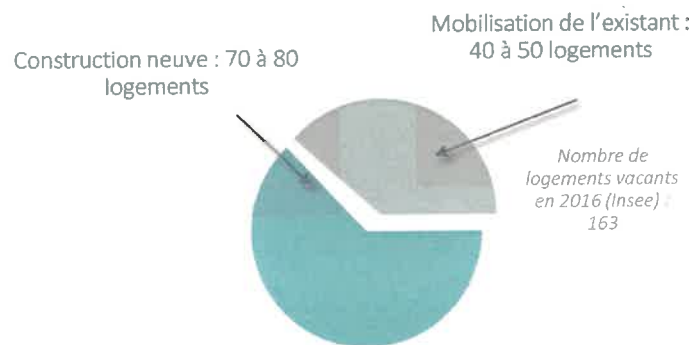
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Montreuil-Bellay	Rue des Fusillés	0,5	4	RU
Montreuil-Bellay	Rue de Loudun	1,4	60	RU
Montreuil-Bellay	Rue de Méron	1	15	RU
Montreuil-Bellay	Rue de la Rousselière	6,2	111	Ex
Montreuil-Bellay	Rue de l'école	2,7	48	Ex
Total RU		2,9	79	
Total Ex		8,9	159	
Total		11,8	238	



## BELLEVIGNE LES CHATEAUX COMMUNE DE PROXIMITE



**OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 110 à 130 logements**



Part de la production en locatif financièrement accessible: 30%

### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Bellevigne les Châteaux - Chacé	Chemin de la voie chaintrée	0,4	4	RU
Bellevigne les Châteaux - Chacé	Lotissement des eaux bues	2,2	44	Ex
Bellevigne les Châteaux - Chacé	Chemin des Peupleraies	1,5	30	Ex
Bellevigne les Châteaux - Chacé	Route de la Perrière	1,5	30	Ex
Bellevigne les Châteaux - Brezé	Rue des Vignes	0,5	8	Ex
Bellevigne les Châteaux - Brezé	Rue des belles Caves	0,6	10	Ex
Bellevigne les Châteaux - St-Cyr-en-Bourg	Rue des Dards	0,3	4	RU
Bellevigne les Châteaux - St-Cyr-en-Bourg	Route de Chacé - ZAC des Plantes	4,2	56	Ex
<b>Total RU</b>		<b>0,7</b>	<b>8</b>	
<b>Total Ex</b>		<b>10,5</b>	<b>178</b>	
<b>Total</b>		<b>11,2</b>	<b>186</b>	

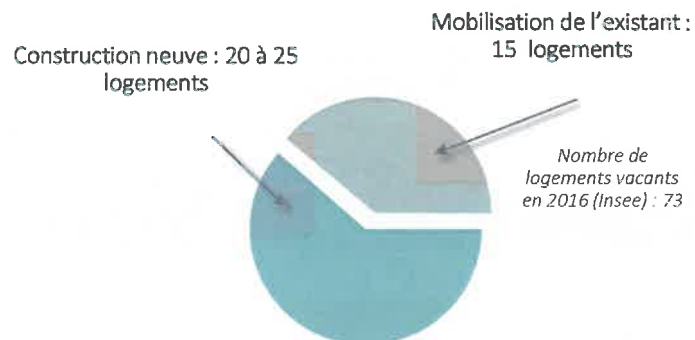




## BRAIN SUR ALLONNES COMMUNE DE PROXIMITE



OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 35 à 40 logements



### GEISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Brain-sur-Allonnes	Avenue Goupil de Bouille	1,9	30	Ex
Brain-sur-Allonnes	Rue de Touzel	1,4	22	Ex
Brain-sur-Allonnes	Rue de Touzel	0,3	5	Ex
Total RU				
Total Ex		3,6	57	
Total		3,6	57	



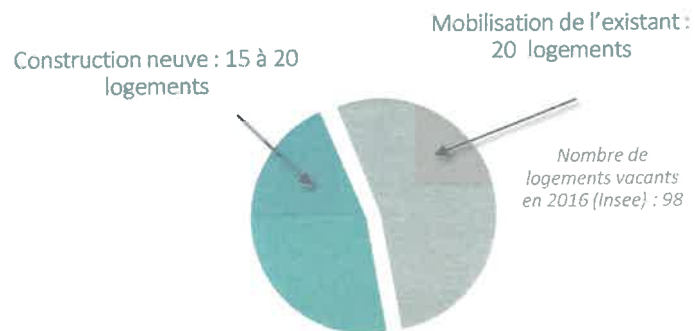
## FONTEVRAUD L'ABBAYE COMMUNE DE PROXIMITE



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Fontevraud-l'Abbaye	ZAC des Perdrielles	2,6	50	Ex
Total RU				
Total Ex		2,6	50	
Total		2,6	50	

### OBJECTIF DE PRODUCTION SUR LES 6 ANS DU PLH : 35 à 40 logements

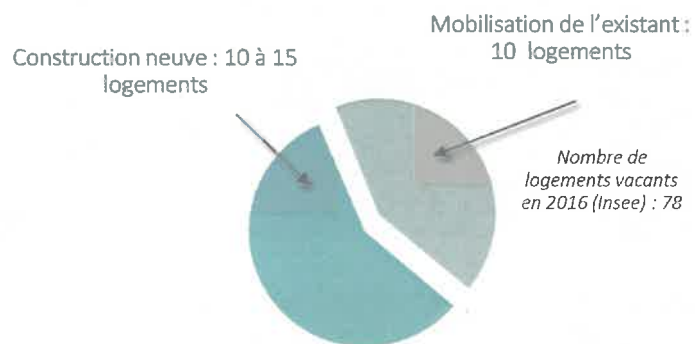




## LE PUY NOTRE DAME COMMUNE DE PROXIMITE



### OBJECTIF DE PRODUCTION SUR LES 6 ANS DU PLH : 20 à 25 logements



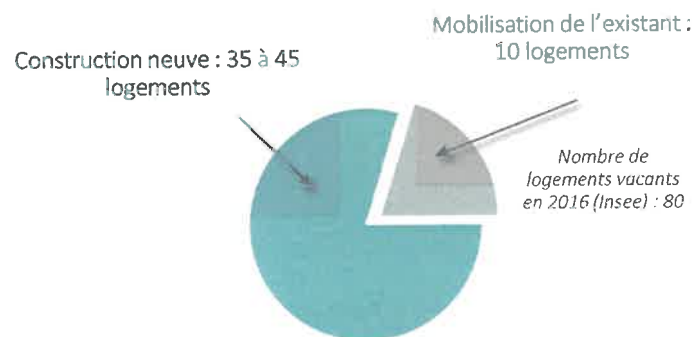
### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Le Puy-Notre-Dame	Rue du Perdriau	0,7	10	RU
Le Puy-Notre-Dame	Rue de la Providence	1,3	15	RU
Le Puy-Notre-Dame	Rue de la Providence	0,13	5	RU
<b>Total RU</b>		<b>2,13</b>	<b>30</b>	
<b>Total Ex</b>				
<b>Total</b>		<b>2,13</b>	<b>30</b>	

## VIVY COMMUNE DE PROXIMITE



OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 45 à 55 logements



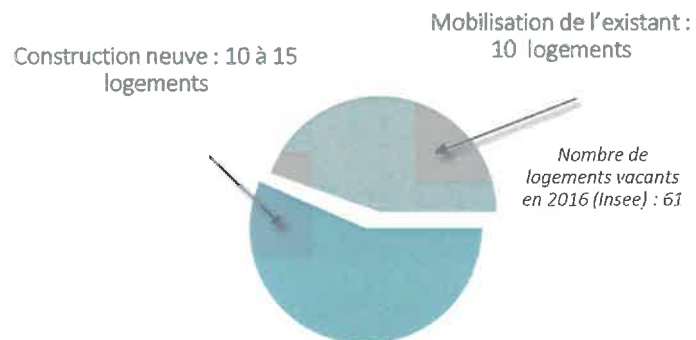
### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Vivy	Avenue de la Poitevinière	3,6	52	Ex
Total RU		3,6	52	
Total Ex				
Total		3,6	52	

## MONTMOREAU COMMUNE DE PROXIMITE



**OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 20 à 25 logements**



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Montsoreau	Chemin de la Herpitière	2,8	35	RU
Montsoreau	Ruelle de l'Oiseau	0,79	10	RU
<b>Total RU</b>		<b>3,59</b>	<b>45</b>	
<b>Total Ex</b>				
<b>Total</b>		<b>3,59</b>	<b>45</b>	

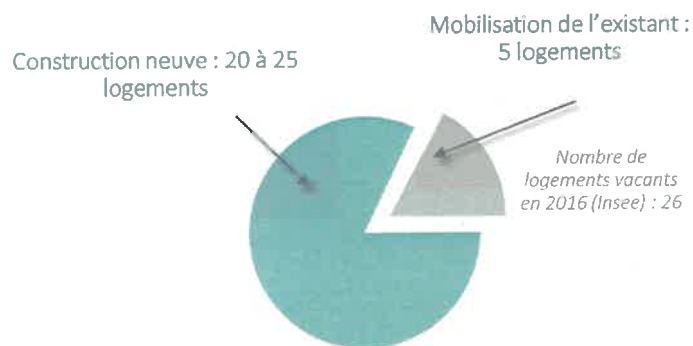




## NEUILLE COMMUNE DE PROXIMITE



**OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 25 à 30 logements**



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

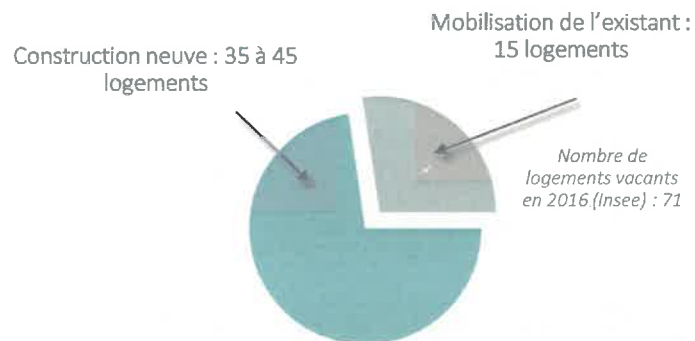
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Neuillé	Le Clos de Vignes	0,5	5	RU
Neuillé	Aliée des Marronniers	0,4	4	RU
	Lotissement les Périnières	1,8	23	Ex
Total RU		0,9	9	
Total Ex		1,8	23	
Total		2,7	32	

## TUFFALUN

### COMMUNE DE PROXIMITE



**OBJECTIF DE PRODUCTION**  
**SUR LES 6 ANS DU PLH : 50 à 60 logements**



#### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Tuffalun	Diffus	1,8	9	RU
Tuffalun	Rue du Bas bourg 1	0,7	8	RU
Tuffalun	Rue du Bas bourg 2	0,8	10	RU
Tuffalun	Rue de l'Eglise	0,6	7	RU
Tuffalun	Le Clos des Cormiers	0,3	4	RU
Tuffalun	Rue de la Robinière	0,6	8	RU
Tuffalun	Rue des Erables 1	0,5	8	RU
Tuffalun	Rue principale -D70E	0,6	8	Ex
Tuffalun	Sous le Cimetière	1,3	26	Ex
Tuffalun	Rue des Erables 2	0,7	11	Ex
Tuffalun	Route de Sauné	1,7	34	Ex
<b>Total RU</b>			<b>54</b>	
<b>Total Ex</b>			<b>79</b>	
<b>Total</b>			<b>133</b>	



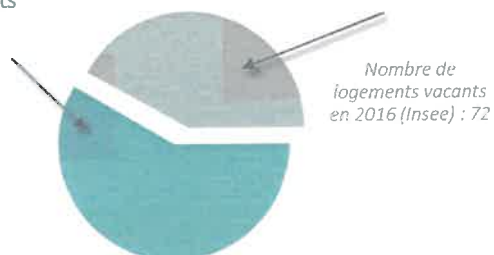
## VARENNES SUR LOIRE COMMUNE DE PROXIMITE



OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 35 à 40 logements

Construction neuve : 20 à 25  
logements

Mobilisation de l'existant :  
15 logements



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

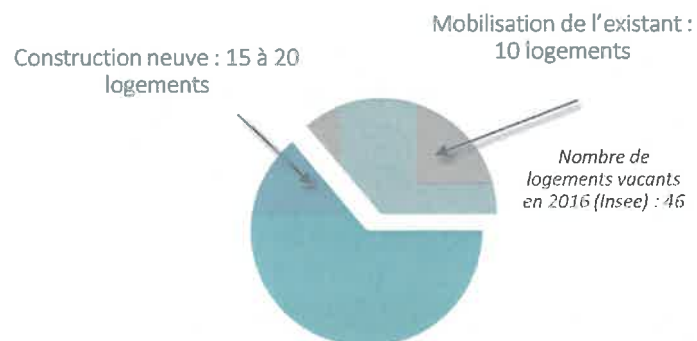
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Varennes-sur-Loire	Rue de la Gare	2,7	35	RU
Varennes-sur-Loire	Rue des Sabotier	1,2	13	RU
Total RU		3,9	48	
Total Ex		0	0	
Total		3,9	48	



## VAUDELNAY COMMUNE DE PROXIMITE



OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 25 à 30 logements



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

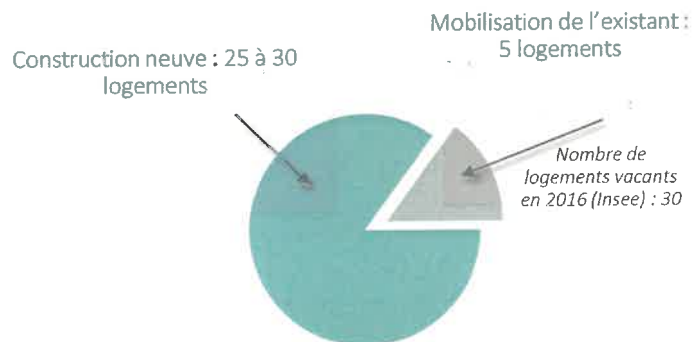
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Vaudelnay	Rue de Boulard	2,1	34	Ex
Total RU				
Total Ex		2,1	34	
Total		2,1	34	



## VARRAINS COMMUNE DE PROXIMITE



OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 30 à 35 logements



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Varrains	Rue du Bourg Neuf	3,6	48	RU
Varrains	ZAC des Tilleuls	4,3	30	RU
Total RU		7,9	78	
Total Ex				
Total		7,9	78	

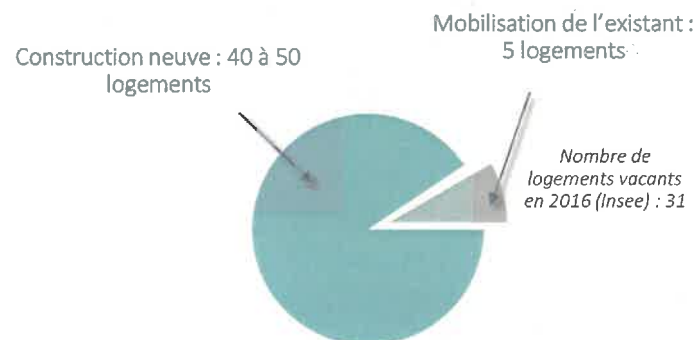




## DISTRE COMMUNE DE PROXIMITE



**OBJECTIF DE PRODUCTION  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 45 à 55 logements**



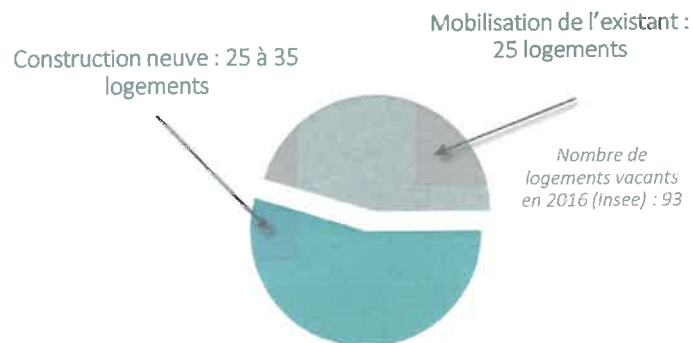
### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Distré	ZAC de sous la Bosse	8,8	130	Ex
<b>Total RU</b>				
<b>Total Ex</b>		<b>8,8</b>	<b>130</b>	
<b>Total</b>		<b>8,8</b>	<b>130</b>	

## VERNANTES COMMUNE DE PROXIMITE



**OBJECTIF DE PRODUCTION**  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 50 à 60 logements



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

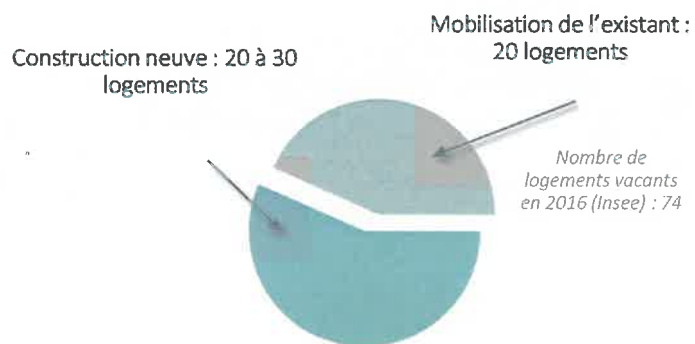
Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Vernantes	Diffus	3,7	19	RU
Vernantes	Rue Flande Dunkerque 1940	2,9	46	RU
Vernantes	Rue du 8 mai 1945	0,9	14	RU
Vernantes	La Galbrunière	1,4	22	Ex
Vernantes	Rue de Longue	1,7	27	Ex
<b>Total RU</b>		<b>7,5</b>	<b>79</b>	
<b>Total Ex</b>		<b>3,1</b>	<b>49</b>	
<b>Total</b>		<b>10,6</b>	<b>128</b>	



## VERNOIL LE FOURRIER COMMUNE DE PROXIMITE



**OBJECTIF DE PRODUCTION**  
SUR LES 6 ANS DU PLH : 40 à 50 logements



### GISEMENTS/POTENTIELS IDENTIFIES (OAP) POUR CONTRIBUER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Commune	Nom OAP	Surface (ha)	Potentiel nombre de logements	Renouvellement urbain/extension
Vernuil-le-Fourrier	Diffus	6,79	34	RU
Vernuil-le-Fourrier	Rue de la Vincenderie	1,2	19	RU
Vernuil-le-Fourrier	Rue du Val de Loire	0,8	13	RU
Vernuil-le-Fourrier	Pampoeë	2,5	40	Ex
Total RU		8,79	66	
Total Ex		2,5	40	
Total		11,29	106	



# Annexe

## Glossaire

- **AAA** : Anjou Atlantique Accession
- **ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- **AIO** : Accueil Information Orientation
- **AIOLJ** : Accueil Information Orientation Logement Jeunes
- **AMI** : Appel à Manifestation d'Intérêt
- **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- **ARS** : Agence Régionale de Santé
- **ASEA** : Association pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adolescent à l'Adulte
- **ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement
- **CA** : Communauté d'Agglomération
- **CAF** : Caisse d'Allocations Familiales
- **CAPEB** : Confédération de l'artisanat et des petites Entreprises du bâtiment
- **CASVL** : Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
- **CAUE** : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- **CAVA** : Centre d'Adaptation à la Vie Active
- **CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale
- **CD** : Conseil Départemental
- **CESF** : Conseillère en Economie Sociale et Familiale
- **CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- **CIET** : Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial
- **CIL** : Conférence Intercommunale du Logement
- **CLIC** : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique
- **CMS** : Centre Médico-Social
- **CROUS** : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires.
- **CSP** : Catégorie socio-professionnelle
- **DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- **DDT** : Direction Départementale des Territoires
- **DPE** : Diagnostic de Performance Energétique
- **EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
- **EIE** : Espace Info Energie
- **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- **FSL** : Fond de Solidarité Logement
- **IME** : Institut Médico-Educatif
- **LCTS** : Loyer Conventionné Très Social
- **LI** : Logement Indigne
- **LLS** : Logement Locatif Social
- **LS** : Logement Indigne
- **MDS** : Maison Départementale des Solidarités
- **MOUS** : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
- **OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **OPAH RD** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Revitalisation Développement
- **PALULOS** : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale
- **PB** : Propriétaire Bailleur
- **PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- **PDH** : Plan Départemental de l'Habitat
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (Logement social)
- **PLS** : Prêt Locatif Social (Logement social)
- **PLUI-H** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social (Logement social)
- **PNR** : Parc Naturel Régional
- **PO** : Propriétaire Occupant
- **PPGD** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs
- **PPR Côteaux** : Plan de Prévention des Risques Côteaux
- **PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondations
- **PSLA** : Prêt Social Location-Accession
- **PST** : Programme Social Thématique
- **PTZ** : Prêt à Taux Zéro
- **QPV** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- **RU** : Renouvellement Urbain
- **SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SDAASP** : Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public
- **SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil pour les Gens du Voyage
- **SIAO** : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation
- **SIG** : Système d'Information Géographique
- **SRU (Loi)** : Loi Solidarité et renouvellement urbain
- **UNPI** : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- **ZAE** : Zone d'Activité Economique
- **Zone AU** : Zone A Urbaniser (PLU)
- **Zone U** : Zone Urbanisée (PLU)



CÉRUR\_

1 Rue Michel Gérard  
35200 Rennes  
02 99 50 70 22

[cerur@rennes-metropole.fr](mailto:cerur@rennes-metropole.fr)  
<http://www.cerur-rennes.org>

NOVASCOPIA

24 rue de l'Est  
75020 Paris  
01 42 54 42 18

[novascopia@rennes-metropole.fr](mailto:novascopia@rennes-metropole.fr)  
<http://www.novascopia.fr>