

SAUMUR VAL DE LOIRE PORTRAIT DE L'HABITAT 2022

Suivi du Programme Local de l'Habitat 2020-2025



SOMMAIRE

P03 : ÉDITO

P04 : DÉMOGRAPHIE

P05 : ÉCONOMIE

P07 : PARC DE LOGEMENTS

P09 : ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

P10 : LOGEMENTS SOCIAUX

P12 : HÉBERGEMENTS DES SENIORS

P12 : VENTES IMMOBILIÈRES

P15 : CONSTRUCTION NEUVE

P16 : AMÉLIORATION DE L'HABITAT

P18 : TABLEAU DE BORD 2022

ÉDITO

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a défini le développement économique, les services aux publics et la préservation de l'environnement comme ses trois grandes priorités pour le mandat 2020-2026. L'habitat, dans ce contexte, constitue naturellement une composante essentielle au développement de notre territoire, à la croisée des trois priorités.

Grâce au partenariat mis en œuvre avec l'ADIL de Maine-et-Loire (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement), l'Agglomération dispose désormais, au titre de son Programme Local de l'Habitat 2020-2025, d'un dispositif d'observation nécessaire à la conduite de projets de développement et d'aménagement local en matière d'habitat. Si cet observatoire intercommunal du foncier et de l'habitat capitalise un ensemble de statistiques locales et nous offre une meilleure compréhension de notre territoire, il constitue aussi un outil d'évaluation de la mise en œuvre de notre politique de l'habitat au plus proche des réalités territoriales. Il a pour objectif de suivre l'évolution du territoire et les effets des actions mises en œuvre, permettre éventuellement de modifier le programme d'actions pour adapter au plus près l'offre de logements aux besoins de la population, favoriser la mixité sociale, répondre aux besoins en hébergement des différents publics, jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite... et améliorer et réhabiliter le parc de logements existants.

Ce portrait de l'habitat Saumur Val de Loire, premier numéro de l'Observatoire de l'habitat et du foncier qui vous sera présenté chaque année, est construit au moyen d'indicateurs visant à donner une représentation simple, à la bonne échelle, d'une réalité complexe.

Outil de partage d'informations et de la connaissance pour les partenaires de l'Agglomération, il se doit d'être accessible à tous les acteurs œuvrant en matière d'habitat et tout citoyen intéressé par cette thématique. Accession à la propriété, logements sociaux, logements des seniors, amélioration de l'habitat... ces données analysées permettent de suivre en continu le marché du logement et ainsi guider l'intervention publique afin de répondre aux objectifs et aux enjeux de l'Agglomération en matière d'habitat.

Bonne lecture.

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

Sophie Métayer
Vice-présidente en charge de
l'aménagement du territoire et de
l'habitat, des politiques de solidarité,
de santé et des familles,
Maire de Tuffalun

DÉMOGRAPHIE

DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

UNE POPULATION EN BAISSÉ DEPUIS 2013

Au 1^{er} janvier 2019, Saumur Val de Loire comptait 98 800 habitants, dont 26 400 pour la commune de Saumur (27%). Elle se positionne comme la 4^{ème} intercommunalité la plus peuplée de Maine-et-Loire, mais connaît depuis 2013 une baisse de sa population (-1,2%), principalement due au solde migratoire négatif.

Le solde naturel ne parvient plus à soutenir la croissance démographique et stagne. La natalité diminue à raison de 9,5 naissances pour 1 000 habitants contre 11,8 en 2008. Saumur Val de Loire observe également une augmentation de son taux de mortalité : 10,4 décès pour 1 000 habitants contre 9,4 dix ans auparavant.

UNE INTERCOMMUNALITÉ VIEILLISSANTE

En augmentation constante (+18%), les 65 ans et plus représentent désormais 23% de la population, contre 19% dix ans auparavant. A contrario, le nombre de jeunes de moins de 25 ans a reculé de 5,8% sur la même période.

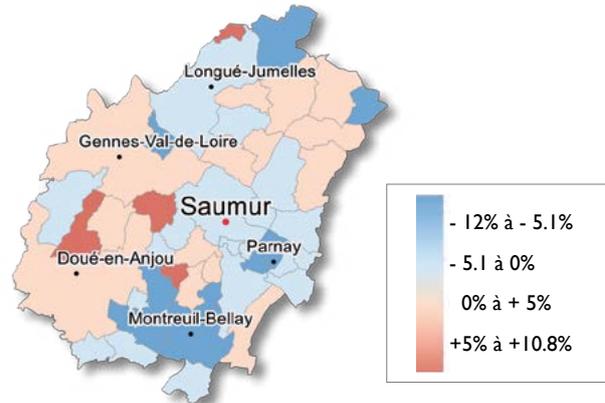
Le territoire est également marqué par l'érosion importante des habitants de 25-39 ans. Alors qu'ils représentent moins d'un quart de la population, leur nombre a chuté de -13,5% en dix ans (-2 380).

DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

La structure des ménages tend à évoluer depuis 2008 : la taille des ménages se réduit, passant de 2,23 personnes par logement en moyenne, à 2,18.

En dix ans, le nombre de personnes vivant seules a augmenté (+2 200) et représente désormais 35% des ménages du Saumurois. 500 familles monoparentales de plus ont été créées sur le territoire, soit 8% des ménages. La part des familles avec enfants a diminué de 2 points sur la même période. Par L.P.

Évolution de la population entre 2013 et 2019
Saumur Val de Loire



Source : INSEE - RR

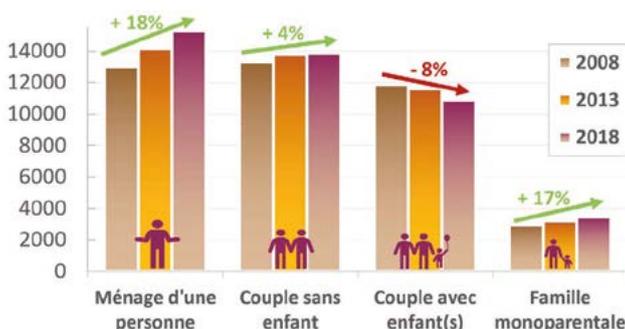
Évolution de la population

(Source : Insee-Recensement de la population)

	2013	2019	Évolution
Nombre d'habitants	100 424	98 862	-1,2%

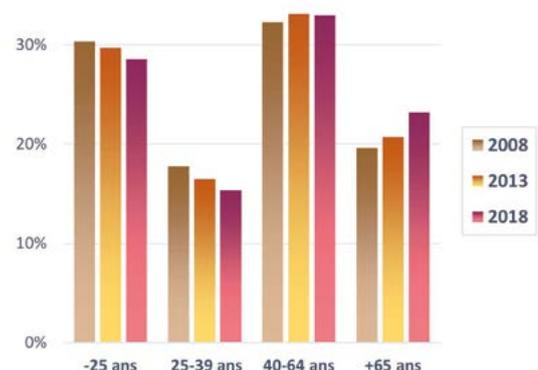
	2008 2013	2013 2019	Évolution
Variation annuelle moyenne de la population	+0,3%	-0,3%	-0,5 points
• due au solde naturel	+0,2%	0%	-0,2 points
• due au solde apparent des entrées et sorties	0%	-0,3%	-0,3 points

Évolution du nombre de ménages
Saumur Val de Loire



Source : INSEE - RR

Répartition de la population par âge
Saumur Val de Loire



Source : INSEE - RR

ÉCONOMIE

EMPLOI

UN TAUX D'EMPLOI QUI SE MAINTIENT, MALGRÉ LA BAISSÉ DE LA POPULATION

En 2018, Saumur Val de Loire comptait 37 300 emplois sur son territoire. Parallèlement au recul de la population, le nombre d'emploi dans la zone tend à se réduire : entre 2013 et 2018, 1 300 emplois ont disparu. Cette tendance semble se poursuivre puisqu'en 2020, le nombre de salariés du secteur privé a légèrement diminué de 0,5% ⁽¹⁾.

Parmi les 58 300 habitants en âge de travailler⁽²⁾, 75,8% étaient actifs. Conséquence directe de la diminution de la population et de son vieillissement, le nombre d'actifs a reculé de 2,8% entre 2013 et 2018.

(1) Données conjoncturelles
ACOSS-URSSAF

(2) Population de 15 à 64 ans

L'EMPLOI EN 2020

(Source : open.URSSAF.fr)

19 353  -0,5%
salariés du secteur privé

2 256  0%
établissements du secteur privé

LE CHÔMAGE EN MARS 2022

(Source : Pôle emploi Pays de la Loire)

4 305  -18%
demandeurs d'emploi de cat. A

9,7%  -1,8 points
taux de demandeurs d'emploi
par rapport aux actifs ⁽¹⁾

(1) INSEE-RP 2018

Emploi des 15-64 ans

(Source : Insee-Recensement de la population / Enquête emploi)

	2013	2018	Évolution
Nombre d'emplois au lieu de travail	38 656	37 314	-3,5%
Nombre de chômeurs	6 162	5 958	-3,3%
Population active	45 462	44 188	-2,8%
Population en âge de travailler (15-64 ans)	60 613	58 324	-3,8%
Taux d'activité (actifs / population de 15 à 64 ans)	75,0%	75,8%	+0,8 points
Taux de chômage (actifs sans emploi / actifs)	13,6%	13,5%	-0,1 points

Catégories socio-professionnelles (CSP) des actifs de 15 à 64 ans

(Source : Insee-Recensement de la population / Exploitation complémentaire)

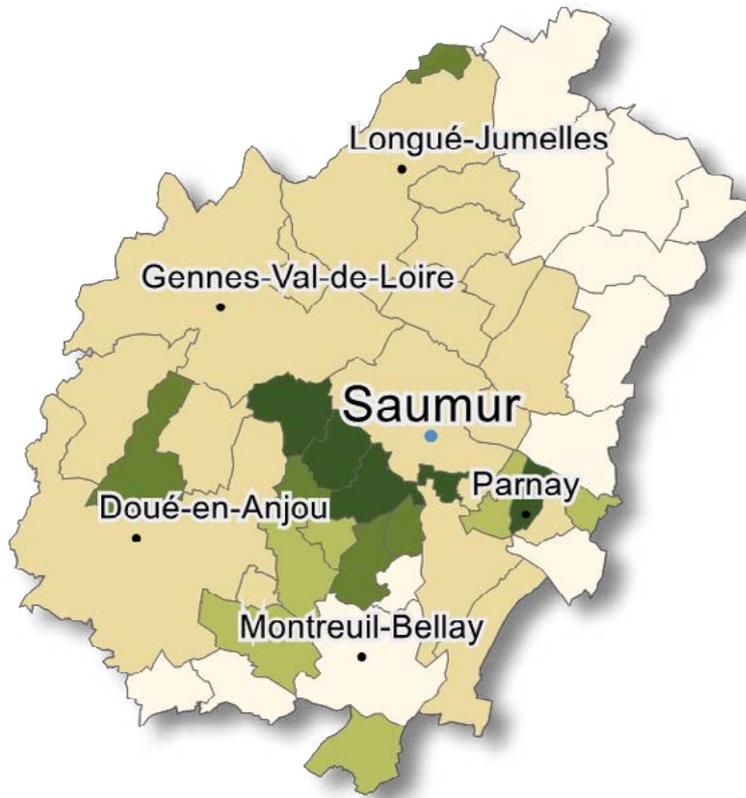
	2013		2018		Évolution
Agriculteurs exploitants	1 435	3,2%	1 122	2,6%	-21,8%
Artisans, commerçants, chefs d'ent.	2 952	6,6%	2 899	6,7%	-1,8%
Cadres et professions intellectuelles	3 627	8,0%	3 758	8,7%	+3,6%
Professions intermédiaires	9 090	20,2%	9 021	20,8%	-0,8%
Employés	13 154	29,2%	12 532	29,0%	-4,7%
Ouvriers	14 774	32,8%	13 956	32,2%	-5,6%
Total actifs	45 032	100%	43 288	100%	-3,9%

L'ensemble des catégories socio-professionnelles est touché par le recul de la population mais sa représentativité reste relativement similaire. Le nombre d'agriculteurs exploitants enregistre cependant une chute de 22%, plus importante que celle enregistrée pour le Maine-et-Loire (-12%). La part des cadres et professions intellectuelles a quant à elle augmenté de 4%, répondant à l'ambition du territoire d'**attirer ces nouveaux profils**. Cette tendance est également observée sur l'ensemble du département (+8%).

REVENU ET PAUVRETÉ

UN NIVEAU DE VIE DE 20 300 €

Au 1^{er} janvier 2019, le niveau de vie médian s'élevait à 20 300€. Le territoire se situe en dessous de la médiane départementale (21 300€), ce qui le place en avant-dernière position des intercommunalités. Ce niveau de vie est cependant similaire à ceux observés dans les départements voisins des Deux-Sèvres et de la Vienne. Au niveau communal, le territoire est plutôt homogène, 80 % des communes ont un revenu médian inférieur au niveau départemental.



Source : INSEE - Filosofi

UN TAUX DE PAUVRETÉ IMPORTANT À SAUMUR

Le taux de pauvreté ⁽³⁾ s'élève à 13,4%, contre 11,4% pour le département. Si ce taux est l'un des plus élevés de Maine-et-Loire, il reste inférieur à la France (14,5%) et s'apparente aux taux observables dans la région Centre Val de Loire.

Cependant, la pauvreté est très marquée chez les locataires du parc social, avec un taux supérieur à la France (37,1% contre 35,4%), et atteint même les 43% à Saumur.
Par L.P.

(3) Taux de pauvreté : au seuil de 60% du niveau de vie médian

Taux de pauvreté en 2019

(Source : FiLoSoFi)

		Saumur Val de Loire	Maine-et-Loire	France
Ensemble		13,5%	11,4%	14,5%
STATUT	Propriétaires	7%	5%	6,3%
	Locatif privé	20,4%	17,6%	22,1%
	Locatif social	37,1%	34,2%	35,4%
ÂGE	< 30 ans	22,6%	19,9%	22,7%
	30 - 39 ans	16,6%	13,4%	16,8%
	40 - 49 ans	14,5%	12,6%	16,5%
	50 - 59 ans	13,5%	11%	14,2%
	60 - 74 ans	9,1%	7,1%	10,3%
	75 ans et +	9,4%	7,4%	9,6%

PARC DE LOGEMENTS

LE REcul DÉMOGRAPHIQUE IMPACTE À LA BAISSe LES BESOINS DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Saumur Val de Loire dispose de 51 800 logements et le parc s'est étoffé de 1 100 logements supplémentaires en cinq ans, un rythme bien inférieur à la période précédente (+2 800).

La croissance ralentit à son plus faible niveau en 50 ans. En effet, la production demeure nettement corrélée à l'évolution de la population. Or l'intercommunalité perd des habitants, ce qui réduit les besoins en nouveaux logements.

La période récente n'annonce pas de franche reprise de la construction neuve, malgré un léger rebond.

	2013	2018	Évolution	
Résidence principale	43 517	44 112	+595	+1%
Logement vacant	4 461	4 906	+445	+10%
Résidence secondaire	2 657	2 794	+137	+5%
Total	50 635	51 812	+1 177	+2%

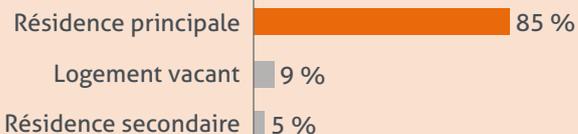
Évolution comparée des logements et de la population (Taux de croissance annuel moyen) (Source : Insee)



LA VACANCE AU PLUS HAUT

L'Insee évalue la vacance à 4 900 logements, soit 9,5% du parc immobilier de Saumur Val de Loire, un taux supérieur à celui de la France (8,2%) et du Maine-et-Loire (6,8%). Cela révèle une faible tension sur le parc immobilier et des besoins de réhabilitation accentués.

Catégorie de logements en 2018



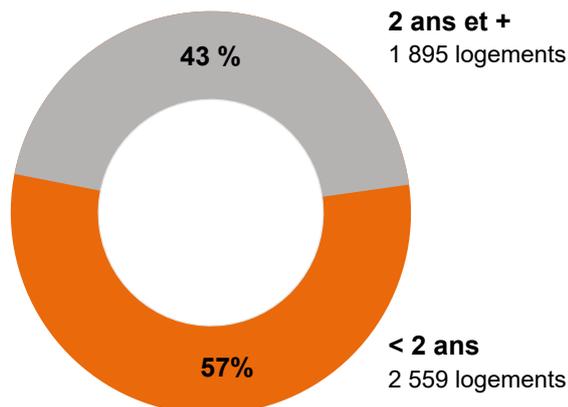
La vacance atteint son plus haut niveau historique. Elle progresse de 10% en cinq ans (+440 logements), un rythme 4 fois plus rapide que celui de l'ensemble des logements.

La vacance de longue durée de plus de 2 ans représente 43% des logements vacants, pour un volume de 1 800 logements.

C'est pourquoi, **la lutte contre la vacance** constitue un enjeu majeur du PLH de Saumur Val de Loire.



Logements vacants selon la durée au 1^{er} janvier 2019 pour le parc privé (Source : Lovac)



332 COPROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES

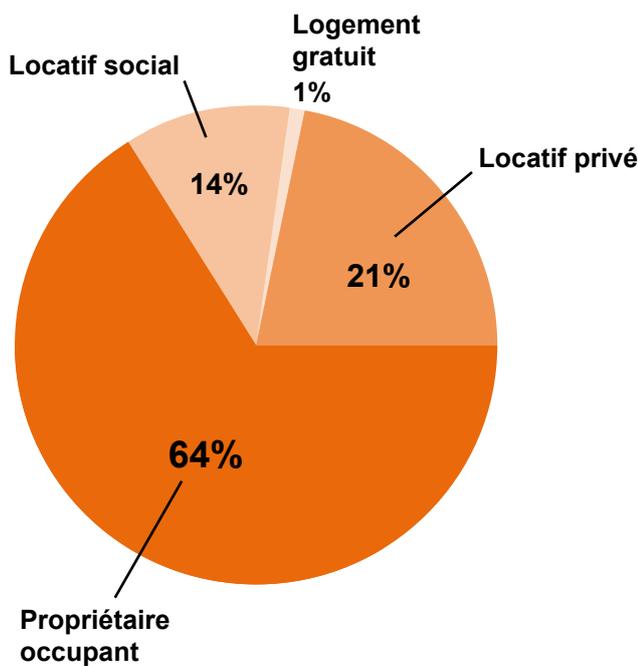
Selon l'indicateur de suivi du PLH, au 1^{er} mars 2022, Saumur Val de Loire répertorie 332 copropriétés, pour un volume de 3 990 logements, soit 8% du parc immobilier.

Les copropriétés de logements ont l'obligation de s'immatriculer auprès du registre national des copropriétés depuis 2018. Mais l'immatriculation progresse lentement, selon une estimation de la DREAL, la moitié des copropriétés du Saumurois ne seraient toujours pas immatriculées (55%). L'enregistrement est obligatoire lors d'une vente immobilière, ou pour bénéficier d'une aide de l'ANAH.

Le registre permettra une meilleure connaissance des copropriétés et de leur situation financière (dépenses, impayés...), afin de cibler les actions locales vers les plus vulnérables.

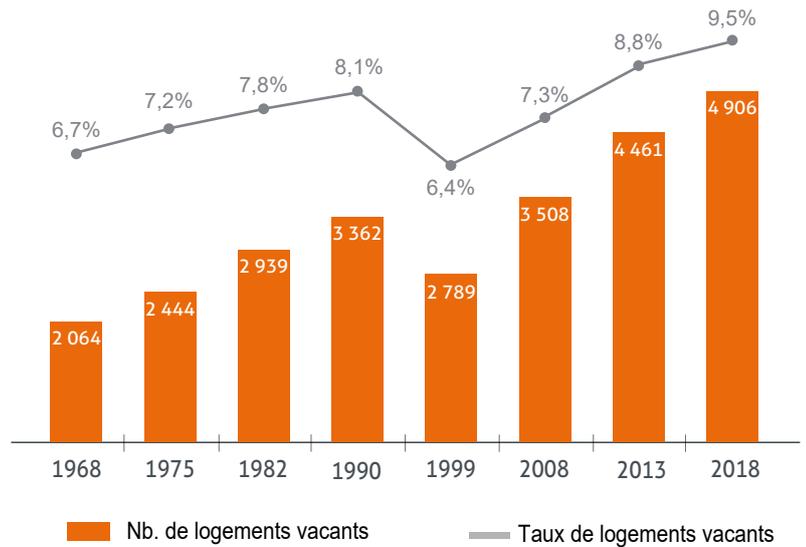
Statut d'occupation en 2018

(Source : Insee)



Évolution des logements vacants depuis 50 ans à Saumur Val de Loire

(Source : Insee)



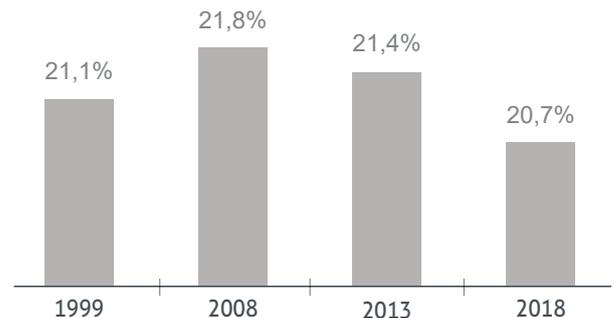
LE LOCATIF PRIVÉ EN PERTE DE VITESSE

Si le statut de propriétaire reste largement majoritaire (64%), le parc locatif privé arrive en seconde position avec 21% des résidences principales, un niveau supérieur à celui du Choletais (19%).

Cependant, le parc locatif privé se contracte de 2% et perd 200 logements en cinq ans, baisse la plus significative du département. Par A.C.

Évolution du taux de locatif privé entre 1999 et 2018

(Source : Insee)



Résidences principales

(Source : Insee)

Statut d'occupation	2013	2018	Évolution	
Propriétaires	27 642	28 141	+499	+2%
Locatif social	5 974	6 301	+327	+5%
Locatif privé	9 331	9 128	-204	-2%
Logement gratuit	570	542	-28	-5%
Total	43 517	44 112	+595	+1%

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

PRIMO-ACCÉDANT AVEC UN PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

UNE PRÉDILECTION POUR L'ACHAT EN ANCIEN

Pour encourager l'accèsion à la propriété, les primo-accédants de revenus modestes bénéficient d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Le PTZ est accordé sous plafond de ressources, pour la construction neuve ou pour l'achat d'un logement ancien avec travaux. Le montant minimum des travaux équivaut à 25% du coût d'opération.

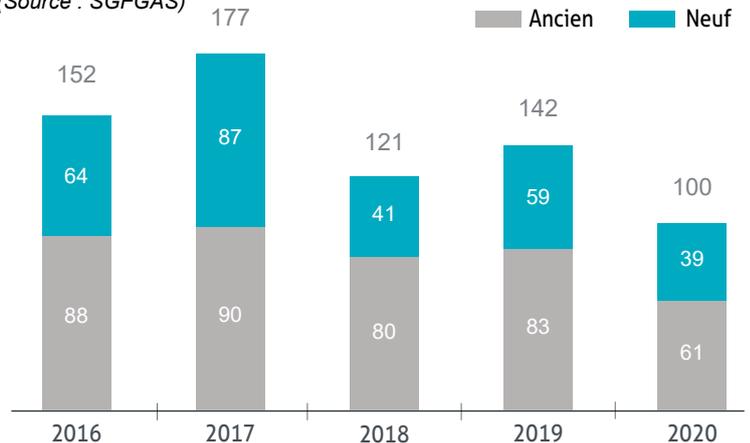
En 5 ans à Saumur Val de Loire, près de 700 ménages ont accédé à la propriété avec un PTZ, dont une majorité en logement ancien (58%).

Cette préférence pour l'ancien, davantage prononcée que sur le reste du département (42%), s'explique par une différence significative de prix.

Les accédants ont consacré 166 000€ pour une maison ancienne (avec travaux), contre 196 000€ pour une maison neuve, soit une différence de 30 000€ (-15%).

Nombre de prêts à Taux Zéro (PTZ) accordés

(Source : SGFGAS)



BAISSE DES VOLUMES ET HAUSSE DES PRIX

En Maine-et-Loire comme à Saumur Val de Loire, le nombre de bénéficiaires s'inscrit à la baisse depuis 2018. La progression des prix de l'immobilier a pu évincer de l'accèsion à la propriété les ménages les plus modestes, d'autant que le montant du PTZ en neuf a été réduit de moitié.

Pour le PTZ en ancien, la hausse des prix provoque une augmentation arithmétique du montant des travaux exigés (25% du coût d'opération). Certains ménages ont pu être contraints de renoncer au PTZ, pour se tourner vers un achat classique, en adéquation avec leur budget.

Cette tendance ne s'inscrit pas dans le sens du PLH de Saumur Val de Loire qui souhaite **encourager les travaux d'économie d'énergie**.
Par A.C.

Action
PLH
6

Coût TTC de la maison avec un PTZ

Couple bi-actif (Source : SGFGAS)

	2018	2020	Évolution
Maison neuve avec terrain	184 749€	196 023€	+6%
Maison ancienne avec 25% de travaux	154 679€	166 474€	+8%

LOGEMENTS SOCIAUX

UN TAUX DE LOGEMENT SOCIAL PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU GRAND OUEST

Avec 15,5% de logements sociaux et un patrimoine de 6 800 logements au 1^{er} janvier 2021, Saumur Val de Loire se place 13^{ème} intercommunalité du Grand Ouest sur 128 (Bretagne et Pays de la Loire).

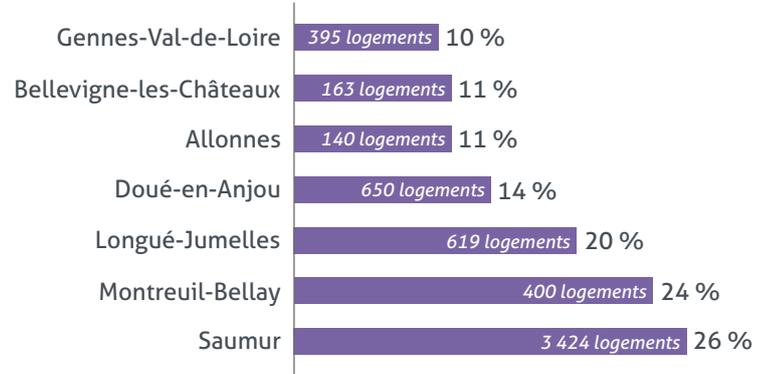
La Ville de Saumur dispose de 26% de logements sociaux, un taux supérieur de 6 points à celui de Cholet.

Saumur concentre la moitié du parc HLM de l'intercommunalité, tandis que les cinq communes d'équilibre en détiennent 32% (Doué-en-Anjou, Longué-Jumelles, Montreuil-Bellay, Gennes-Val-de-Loire, Allonnes).

Les 18% restants se répartissent entre 31 communes.

Taux de logement social en 2021

(Source : RPLS)



Action
PLH
8

Rééquilibrer la production HLM vers les communes d'équilibre (45%).

AUTANT DE MAISONS QUE D'APPARTEMENTS

Les maisons constituent la moitié du parc HLM, pour une surface médiane de 77 m². Elles offrent 11 m² de plus que les appartements et permettent aux familles modestes de disposer d'un petit jardin.

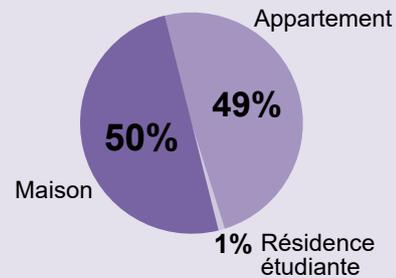
Typologie du parc social

(Source : RPLS)

	2020	2021	Évolution	
Maison	3 390	3 422	+32	+0,9%
Appartement	3 326	3 365	+39	+1,2%
Résidence étudiante	62	62	+0	+0%
Total	6 778	6 849	+71	+1%

Logements sociaux en 2021

(Source : RPLS)



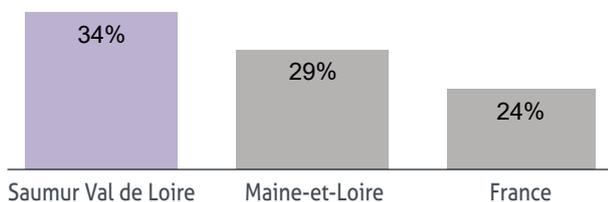
UNE PART SIGNIFICATIVE DE BAS LOYERS

Les logements «très sociaux» à bas loyers représentent une part significative du patrimoine immobilier : 55% contre seulement 50% en France. Les locataires HLM du Saumurois bénéficient ainsi d'un loyer inférieur de 15% à la moyenne nationale ⁽¹⁾. Précisons que Saumur Val de Loire prévoit d'**étouffer le parc de bas loyers**.

Action
PLH
9

Taux de logements très sociaux construits

< ou = à 5ans (Source : RPLS)



Type de financement du parc social

(Source : RPLS)

Au 1 ^{er} janvier 2021	Nb	Taux	Loyer €/m ²
Très social (PLUS av77)	3 333	49%	4,60 €
Très social (PLAI)	460	7%	5,00 €
Social (PLUS)	2 423	35%	5,60 €
Autres (PLS, PLI...)	633	9%	--
Total	6 849	100%	5,10 €

UNE HAUSSE DES PETITS LOGEMENTS (T1-T3)

Le PLH souhaite également **rééquilibrer la typologie du parc social vers de plus petits logements**, afin de mieux répondre aux besoins de la population.



Ainsi, les petits logements T1-T3 se renforcent progressivement, leur taux passe de 54% à 56% depuis 2016.

Pourcentage de petits logements (T1-T3) dans le parc social

(Source : RPLS)



Nombre de pièces du parc social

(Source : RPLS)

	2020	2021	Évolution	
T1-T2	1 233	1 248	+15	+1%
T3	2 517	2 573	+56	+2%
T4 et +	3 028	3 028	+0	+0%
Total	6 778	6 849	+71	+1%

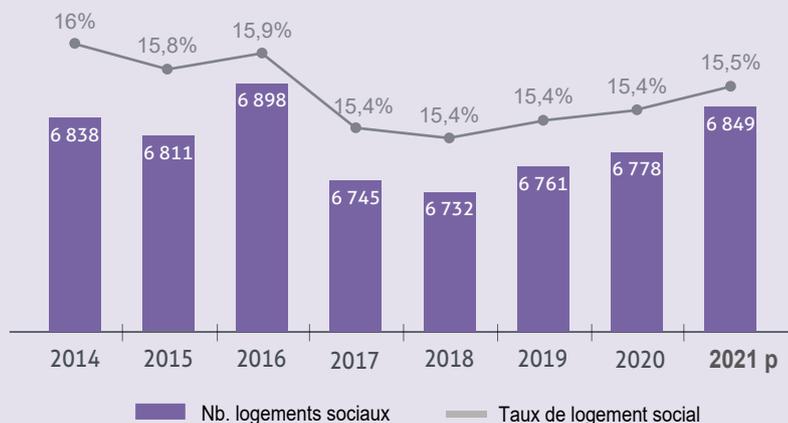
LE PARC SOCIAL EN PROGRESSION

Avec 71 logements supplémentaires en 2021, l'intercommunalité connaît la plus forte hausse depuis cinq ans (+17 logements en 2020).

La Ville de Saumur n'a toujours pas retrouvé son niveau d'il y a cinq ans, mais elle s'en rapproche progressivement. En effet, dans le cadre de la rénovation des zones ANRU, 240 logements ont été démolis entre 2016 et 2017.

Évolution des logements sociaux au 1^{er} janvier 2021

(Source : RPLS)



UN PARC ÉNERGIVORE

Une part notable du parc social a été construite avant la première réglementation thermique de 1974. C'est pourquoi, 27% des logements sont énergivores (étiquette ≥ E), contre seulement 24% pour la moyenne des EPCI du Grand Ouest (2).

La performance thermique s'améliore progressivement, en trois ans le nombre de logements énergivores passe de 2 130 à 1 870 (-12%).

Dans un contexte de renchérissement des coûts de l'énergie, la nécessité d'amélioration thermique se renforce. D'autant plus que les Saumurois sont davantage touchés par la précarité. Parmi les locataires HLM, 37% vivent sous le seuil de pauvreté, contre 35% en France (3) : niveau le plus élevé de Maine-et-Loire. Par A.C.

HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION

En 2022, Saumur Val de Loire dispose de 50 places d'hébergement d'urgence, en progression de 31 places depuis 2018.

S'ajoutent à cela les 78 places dédiées à l'hébergement d'insertion et les 76 logements accompagnés.

Places disponibles selon le type d'hébergement

(Source : SIAO - Réseau des Pays de la Loire)

	2018	2020	2022	Évolution 2018-2022
Hébergement d'urgence <i>Appel du 115</i>	19	41	50	↑ +31
Hébergement d'insertion	83	69	68	↓ -15
Logement accompagné <i>sous-location, IML, résidence sociale, pension de famille</i>	44	49	76	↑ +32
Total	146	159	172	↑ +26

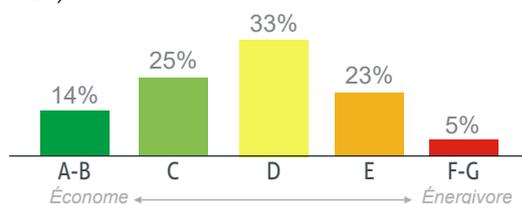
DPE énergie du parc social

(Source : RPLS)

Étiquette DPE	2020	2021	Évolution	
A-B	788	934	+146	+19%
C	1 547	1 732	+185	+12%
D	2 393	2 241	-152	-6%
E	1 634	1 542	-92	-6%
F-G	396	335	-61	-15%
Non renseigné	20	65	+45	+225%
Total	6 778	6 849	+71	+1%

Étiquette énergie du DPE - Logements sociaux en 2021

(Source : RPLS)



(1) Loyer principal moyen en €/m²

(2) Moyenne 2021 des intercommunalités de Bretagne et Pays de la Loire

(3) Niveau de vie en 2019

LOGEMENTS DES SENIORS

LES ENJEUX FACE AU VIEILLISSEMENT

Avec 23% de la population âgée de plus de 65 ans, Saumur Val de Loire affiche le taux le plus élevé de Maine-et-Loire.

Le vieillissement de la population s'accompagne d'enjeux importants en termes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et de développement de service.

En 2022, l'intercommunalité dénombre 1 454 places en EHPAD, accueil médicalisé pour personnes dépendantes. L'offre s'est étoffée de 249 places depuis 2018 (+23%), notamment grâce à l'ouverture de nouveaux établissements.

Les personnes indépendantes disposent de 289 logements en résidences autonomes, qui incluent des services collectifs et des parties communes. **Par L.P.**

Hébergement des personnes âgées

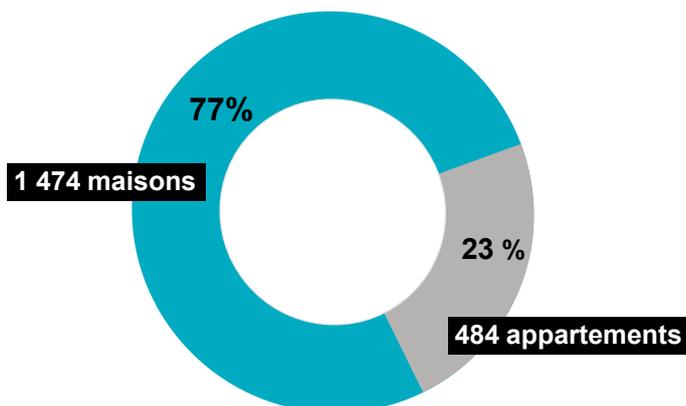
(Source : FINESS au 1^{er} janvier 2022)

	2018	2022	Évolution
En EHPAD			
Hébergement ordinaire	1 101	1 350	↗ +249
Hébergement temporaire	31	34	↗ +3
Accueil de jour	16	70	↗ +54
Total	1 148	1 454	↗ +306
En résidence autonomie			
Hébergement ordinaire	290	288	↘ -2
Hébergement temporaire	2	1	↘ -1
Total	292	289	↘ -3

VENTES IMMOBILIÈRES

Volume des ventes en 2020 - Saumur Val de Loire

(Source : CEREMA - DVF+)



VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DYNAMIQUE

En 2020, Saumur Val de Loire enregistre la vente de 1 950 logements anciens, dont les 3/4 en maisons. Ainsi, 1 470 maisons et 480 appartements ont changé de propriétaire.

Au-delà des logements d'habitation, 170 locaux d'activités ont été vendus, ainsi que 48 dépendances seules (garages, parking...).

L'intercommunalité présente un taux de mutation de son parc de logement de 10,2% entre 2018-2020. Ce taux est proche de celui du Maine-et-Loire (10,5%) mais supérieur à celui de la France (9,6%). Saumur affiche un taux de mutation dynamique de 12%, caractéristique d'un marché de l'immobilier prospère en ancien.

DES VENTES EN PLEIN ESSOR

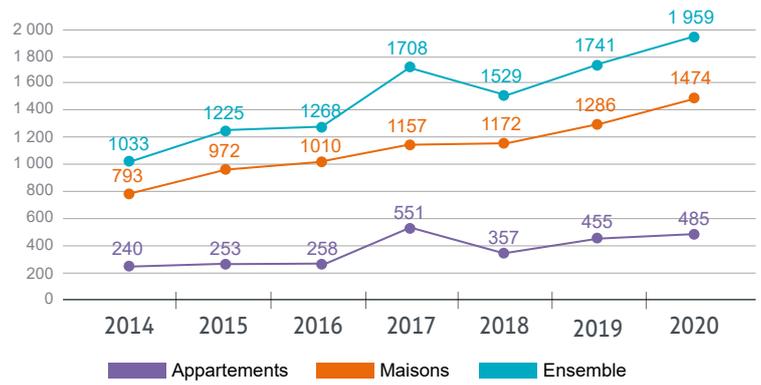
À l'inverse de la tendance nationale et départementale, Saumur Val de Loire enregistre une hausse des ventes sur son territoire de 12,5% en 2020.

Les ventes de logements anciens ont ainsi résisté à la crise du Covid.

Si cette progression est moindre que sur la période précédente (+13.9% en 2019), 218 logements supplémentaires ont été vendus.

Évolution du nombre de ventes - Saumur Val de Loire

(Source : CEREMA - DVF+)



LA PRÉFÉRENCE POUR LA MAISON T5+ SE RENFORCE

D'une surface médiane de 96m², les maisons vendues comportaient 5 pièces ou plus dans 40% des cas. Les maisons T5+ ont par ailleurs connu une hausse de leur vente de +2 points entre 2018 et 2020.

Du côté des appartements, les T2 et T3 demeurent les biens les plus vendus (32% chacun), pour une surface de 48m² et 67m². Soulignons que la part des appartements T3 et T4 a progressé de 2,7 points depuis 2018.

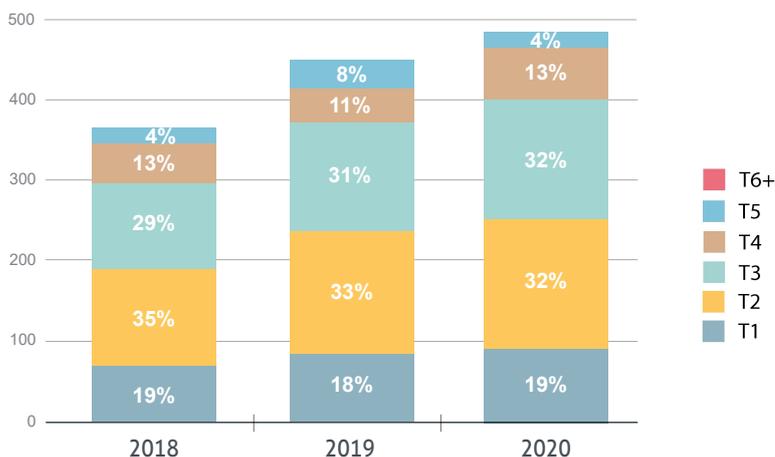
Chiffres clés du marché immobilier

(Source : CEREMA - DVF+)

	2018	2019	2020	Évolution 2018-2020	
Nombre de ventes	1 529	1 741	1 959	+430	↗ +28,1%
<i>dont maison</i>	<i>1 172</i>	<i>1 286</i>	<i>1 474</i>	<i>+302</i>	<i>↗ +25,7%</i>
<i>dont appartement</i>	<i>357</i>	<i>455</i>	<i>485</i>	<i>+128</i>	<i>↗ +35,8%</i>
Nombre de ventes à Saumur	538	650	705	+167	↗ +31%

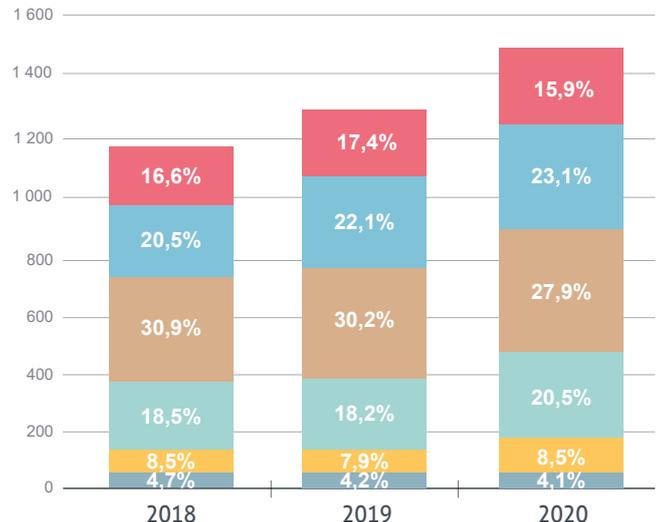
Volume et répartition des appartements vendus en 2020 - Saumur Val de Loire

(Source : CEREMA - DVF+)



Volume et répartition des maisons vendues en 2020 - Saumur Val de Loire

(Source : CEREMA - DVF+)



PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ANCIENS

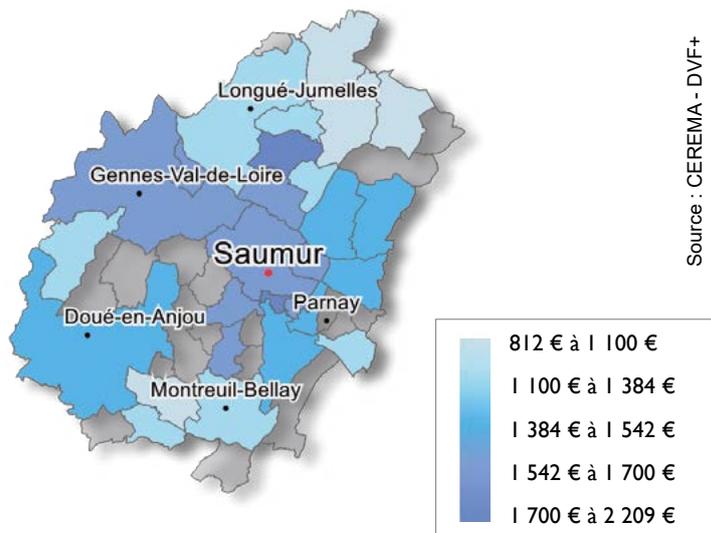
UN ACHAT DE 140 000 € POUR UNE MAISON

Au premier semestre 2021, le prix médian net vendeur (hors frais d'agence et de notaire) des maisons était de 140 000€, soit 1 440€/m². Celui-ci est inférieur de 30 000€ au prix de Maine-et-Loire.

Les niveaux les plus élevés s'observent sur la commune de Varrains à 2 209€/m² (à relativiser en raison du faible volume), et les prix les plus bas se situent dans les communes du nord de l'intercommunalité, dont le niveau ne dépasse pas 1 200€/m². Le territoire présente tout de même une certaine homogénéité, puisque la dispersion des prix reste modérée.

Très peu de logements collectifs sont vendus dans l'intercommunalité. Ainsi, le prix médian des appartements est représentatif du marché de Saumur et s'établit à 75 000€ (1 310€/m²).

Prix de vente net vendeur (€/m²) des maisons en 2021 (Semestre 1) - Saumur Val de Loire

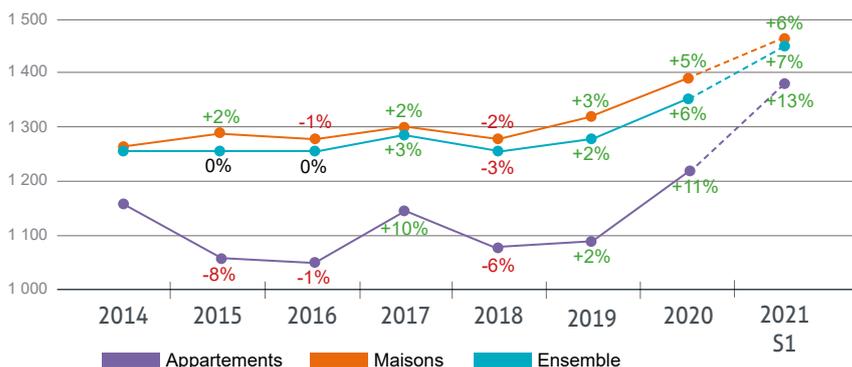


DES PRIX ORIENTÉS À LA HAUSSE

A l'instar des volumes de ventes, les prix de l'immobilier progressent également. Après une légère baisse en 2018 (-3%), les prix repartent à la hausse et atteignent +6% en 2020.

Entre 2018 et 2021, le prix des appartements a augmenté deux fois plus vite que celui des maisons, avec respectivement +23% et +11% pour l'individuel. Les T2 ont connu l'évolution la plus importante, à hauteur de +29% pour les maisons. Par L.P.

Évolution du prix de ventes médian (en €/m²) - Saumur Val de Loire (Source : CEREMA - DVF+)



Prix de vente en 2021* (année glissante - S1) (Source : CEREMA - DVF+)

	Prix	en €/m ²	Évolution
Maison			
T1	52 170€	1 216€	+13%
T2	70 000€	1 231€	+29%
T3	108 000€	1 422€	+14%
T4	140 000€	1 476€	+16%
T5	165 500€	1 476€	+11%
T6+	200 000€	1 383€	+2%
Total	140 000€	1 442€	+11%
Appartement			
T1	48 406€	1 440€	+21%
T2	64 750€	1 374€	+23%
T3	87 000€	1 258€	+17%
T4	95 000€	1 198€	+28%
T5+	---	---	---
Total	75 000€	1 312€	+23%

* Prix net vendeur, hors frais d'agence et de notaire

CONSTRUCTION NEUVE



SEULEMENT 170 CONSTRUCTIONS EN 2021

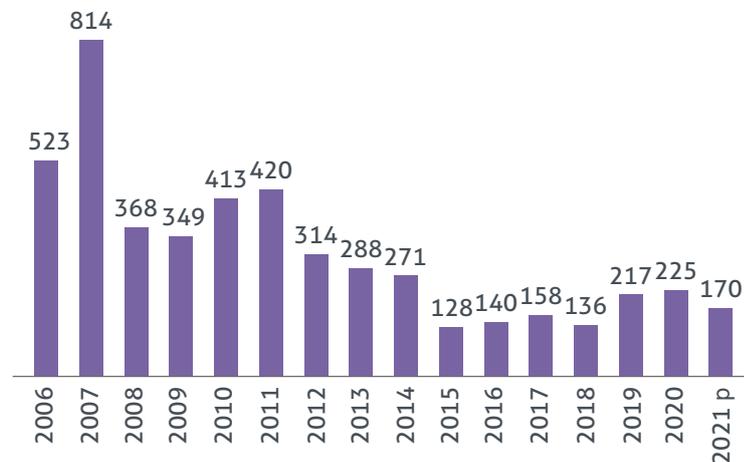
Saumur Val de Loire enregistre 170 ouvertures de chantier de logements en 2021, contre 225 l'an passé, soit une baisse de 24% (-55 logements). La construction ralentie également sur Angers Loire Métropole (-31%) mais progresse sur les autres intercommunalités de Maine-et-Loire.

La Ville de Saumur est particulièrement affectée avec une contraction de 60%, en raison d'une activité 2020 exceptionnelle de presque 100 constructions de logements en résidence (pour personnes âgées, étudiants, personnes handicapées...).

Les volumes de maisons (+24) affichent une petite hausse en 2021, mais cette tendance de court terme ne doit pas masquer le très faible niveau de la production de maisons depuis 7 ans.

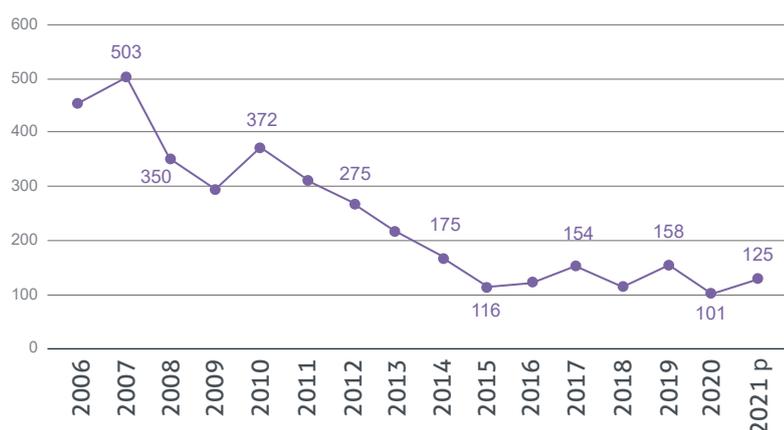
Évolution des constructions de logements

(Source : SOeS, Sit@del2)



Évolution des constructions de maisons

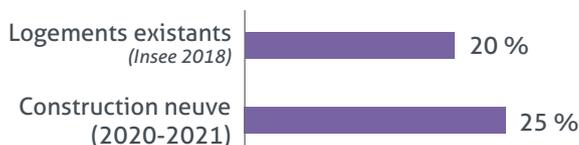
(Source : SOeS, Sit@del2)



UN RENFORCEMENT DU POIDS DES APPARTEMENTS

Les volumes d'appartements neufs repartent à la hausse depuis 2019 et représentent 25% des constructions (hors résidences), un taux supérieur de 5 points à l'ensemble du parc, ce qui renforce leur poids.

Poids des appartements (hors résidence)



Poids calculé sur le total Maison + Appartement (pour permettre une comparaison entre les deux sources)



UN TAUX DE CONSTRUCTION 2 FOIS INFÉRIEUR À CELUI DE LA FRANCE

La construction représente 1,3% des logements existants entre 2019 et 2021, un niveau deux fois inférieur à celui du Maine-et-Loire (2,8%) et de la France (2,4%), ce qui témoigne d'une faible dynamique du neuf sur le territoire.

Le taux de construction de Saumur Val de Loire se place ainsi parmi les plus modérés du Grand Ouest (Bretagne et Pays de la Loire) mais se rapproche des territoires limitrophes de sa façade Sud/Est (Nouvelle-Aquitaine et Centre-Val de Loire).

LES BESOINS EN LOGEMENTS POURVUS À SEULEMENT 68%

Le PLH de Saumur Val de Loire quantifie les besoins en logements neufs sur une période de 6 ans (2020-2025), selon 4 secteurs géographiques.

Rapportée aux deux premières années du PLH, l'évaluation s'établit entre 580 à 680 logements, d'après une fourchette haute et basse.

La construction de 395 logements entre 2020 et 2021 a permis de satisfaire 68% des besoins en fourchette basse, soit un déficit de 190 logements sur les deux premières années du PLH.

Parmi les 4 secteurs du PLH, la Ville de Saumur se rapproche le plus son objectif (90%) au contraire du secteur rural (47%).

DUF 5 "7"

Objectifs de constructions de logements du PLH 2020-2021

(Source : SOeS, Sit@del2, date de prise en compte)

Secteur du PLH	Objectif (fourchette basse)	Réalisation (construction)	Taux d'atteinte	Déficit (nombre)
Saumur	200	180	90%	-20
Communes d'équilibre	198	131	66%	-67
Communes de proximité	120	53	44%	-67
Communes rurales	67	31	47%	-36
Total	585	395	68%	-190

Constructions de logements

(Source : SOeS, Sit@del2, date de prise en compte)

Secteur du PLH	2020	2021	Total
Saumur	129	51	180
Communes d'équilibre	47	84	131
Communes de proximité	27	26	53
Communes rurales	22	9	31
Total	225	170	395

Type	2020	2021	Total
Maison	101	125	226
Appartement	24	45	69
En résidence	100	0	100
Total	225	170	395

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

36% DE LOGEMENTS ÉNERGIVORES

Saumur Val de Loire présente le taux de logements énergivores le plus élevé de Maine-et-Loire, affichant 36% d'étiquette énergie ≥ E. Cette part se réduit cependant chaque année, puisqu'elle se situait encore à 38% en 2017.

Plus de 65% des logements affichent un DPE inférieur ou égal à D, et 8% sont économes en énergie (étiquettes A-B). L'enjeu est donc de **soutenir la rénovation et l'amélioration de l'habitat** sur le territoire.



Étiquette énergie du DPE en 2021

(Estimation sur un échantillon représentant 28% du parc)
(Source : DREAL - Registre des DPE)



CHIFFRES CLÉS

(Source : ONPE / Registre des DPE / Insee)

8 300

19%

ménages en précarité énergétique logement

16 000

37%

logements chauffés à l'électricité

18 000

36%

logements économes

AIDES À LA RÉNOVATION DE L'ANAH

POUR SUIVRE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

En 2021, les aides de l'ANAH ont permis d'améliorer 94 logements au titre de la rénovation énergétique et 66 logements pour le maintien à domicile dans le cadre de la perte d'autonomie. Le volume reste constant depuis 2018, à l'exception de 2019, qui marque une année record à l'échelle nationale, notamment avec le déploiement du programme Habiter Mieux Agilité (financement d'une seule action, remplacé par MaPrimRenov en 2020).

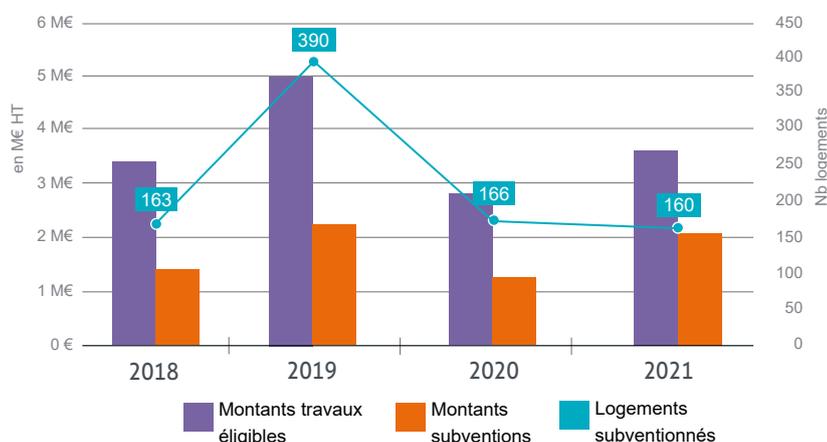
Au total sur la période 2018-2021, 879 logements ont bénéficié des aides de l'ANAH.

Le montant des subventions accordées a augmenté en 2021, atteignant 13 300€ par logement en moyenne, pour un montant total de 2 140 000€.



Aides à la rénovation ANAH - Saumur Val de Loire

(Source : DDT49 / InfoCentre ANAH)



RÉNOVATION AVEC UN ECO-PTZ

70% D'ECO-PTZ ACCORDÉS POUR UNE ACTION SEULE

En 2020, 131 Eco-PTZ ont été accordés au titre des travaux d'amélioration énergétique, soit 0,4% du parc de logements éligibles (résidences principales privées de plus de 2 ans). Depuis 2019, la possibilité de réaliser une seule action et l'ouverture à de nouveaux types de travaux ont permis d'augmenter significativement le nombre de prêts accordés. Ainsi en 2020, 70% des Eco-PTZ concernaient une action seule (soit 96 prêts). Par L.P.

Note : À compter de février 2022, le montant du plafond augmente et atteint jusqu'à 50 000 € sous condition de gain énergétique de 35% (contre 30 000€ auparavant). La durée maximale de remboursement est également rehaussée de 15 ans à 20 ans.

Logements rénovés avec un éco-PTZ

(Source : Anil)

Type de PTZ	2018	2019	2020	Total 2018-2020	Évolution 2018-2020
Une seule action	---	60	96	60	+96
Bouquet 2 actions	28	19	20	47	-8
Bouquet + 3 actions	19	19	15	38	-4
Assainissement non collectif	5	4	7	9	+2
Performance globale	0	0	0	0	+0
Éco-PTZ complémentaire	0	14	0	14	+0
Total	52	116	138	168	+86

SAUMUR VAL DE LOIRE

TABLEAU DE BORD HABITAT 2022

Population et revenus 2019

Nombre d'habitants	98 862	↘
Taille moyenne des ménages	2,18	↘
Population -25 ans	28,5%	↘
Population +65 ans	23%	↗
Familles monoparentales	8%	↗
Niveau de vie médian	20 300€	↗
Taux de pauvreté	13,4%	↘

Sources : Insee, FiLoSoFi

Logement 2018

Résidences principales	44 112	↗	Action PLH 4
Logements vacants ▶ PLH	4 906	↗	Action PLH 5
Résidences secondaires	2 794	↗	
Propriétaires occupants	28 141	↗	
Locatif public	6 301	↗	
Locatif privé	9 128	↘	
Prêt à taux zéro 2020 : ▶ PLH			
- Primo-accédants en neuf	39	↘	
- Primo-accédants en ancien	61	↘	

Sources : Insee, PTZ

Ventes immobilières

Ventes de logements en 2020	1 959	↗
Prix médian en 2021 : (net vendeur)		
- Maison ancienne	140 000€	↗
	1 442€/m ²	↗
- Appartement ancien	75 000€	↗
Ventes de terrains à bâtir en 2019 (Prix médian net vendeur)	179	↗
	77€/m ²	↗

Source : DVF+

Amélioration de l'habitat 2021

Logements économes DPE ≥ E (Données provisoires)	18 200	---	Action PLH 15
	36%	---	
Logements rénovés avec l'ANAH :			
- Maintien à domicile (âge/handicap)	66	↘	
- Rénovation énergétique	94	↘	
- Indignes / très dégradés	nd.	---	
Logements rénovés avec un Éco-PTZ (pour économie d'énergie)	138	↗	

Sources : DPE, ANAH, SGFGAS

Logement social 2021		Action PLH 8	Action PLH 9
Logements sociaux ► PLH	15,5%	↗	
Logements T1-T3 ► PLH	55,8%	↗	
Logements économes DPE ≥ E	28%	↘	
Logements très sociaux ► PLH	55%	↗	
Loyer médian	5,5€/m ²	↗	

Sources : RPLS

Construction neuve 2021		Action PLH 7
Communes rurales	9	↘
Ville de Saumur	51	↘
Communes d'équilibre	84	↗
Communes de proximité	26	↘
Total logements	170	↘

Sources : Sitadel

Places d'hébergement 2022		Action PLH 12	Action PLH 13
Personnes âgées ⁽¹⁾			
- EHPAD	1 350	↗	
- Résidence autonomie	288	→	
Adulte handicapé	258	↘	
Enfant handicapé ⁽²⁾	41	↘	
Urgence, Insertion, Logement accompagné ⁽³⁾	172	↗	

Sources : SIAO / FINESS

Locatif conventionné en 2021		Action PLH 13
Conventionnement en cours	159	↘
- Loyer social (LC ou LS)	114	→
- Loyer très social (LCTS)	14	↘

Sources : ANAH

- (1) place en hébergement ordinaire
 (2) place avec internat (complet ou de semaine)
 (3) nombre de places + logements disponibles





Portrait de l'Habitat de l'Agglomération Saumur Val de Loire, n°1, juin 2022
Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

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

Auteurs : Audrey Corbierre (ADIL), Léa Petitnicolas (ADIL)

Conception : Samuel Allory (Saumur Val de Loire)

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

SAUMUR
VAL DE LOIRE
AGGLOMÉRATION

adil
de Maine-et-Loire