



SAUMUR VAL DE LOIRE PORTRAIT DE L'HABITAT 2024

Suivi du Programme Local de l'Habitat 2020-2025



ÉDITO

Décohabiter, louer seul son premier appartement, vivre à deux, avoir des enfants, souhaiter être chez soi, se séparer, recomposer, vieillir, s'installer dans un logement plus adapté... autant d'étapes de vie que de parcours résidentiels à garantir.

Si jusqu'ici le territoire de Saumur Val de Loire pouvait compter sur la qualité de son cadre de vie et l'atout du rapport « qualité de vie / prix des biens immobiliers » pour relever le défi du pari de l'attractivité résidentielle affirmé dans son PLH 2020 -2025, les récentes observations tempèrent les possibilités de parcours résidentiels pour les ménages financièrement plus contraints.

Dans un contexte économiquement plus difficile, un marché de l'ancien toujours en poupe et pour partie capté par l'offre touristique, les primo-accédants et les jeunes dé-cohabitants sont les premiers témoins du déséquilibre naissant entre l'offre et la demande à prix accessible.

La 3^{ème} édition du Portrait de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire vous invite à découvrir les dernières tendances de l'accession et de l'offre locative privée sur le territoire qui, sans nul doute, alimenteront nos réflexions et nos actions à entreprendre à l'aune de notre prochain PLH à construire face aux enjeux du Saumurois.

Bonne lecture.



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



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

SOMMAIRE

P03 : ÉDITO

P05 : ARMATURE URBAINE

P06 : LA PRIMO-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

P10 : PARC LOCATIF PRIVÉ

P15 : LES COPROPRIÉTÉS

P17 : MEUBLÉS DE TOURISME

P18 : TABLEAU DE BORD 2024

ARMATURE URBAINE

(secteurs du PLH)

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



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

LA PRIMO-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

QUELLE CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ ?

La hausse des prix de l'immobilier au cours de la dernière décennie ajoutée au renchérissement du coût du crédit ont fortement désolubilisé les candidats à l'accession. Les primo-accédants sont les premiers impactés par le durcissement des conditions d'accès à la propriété. Ainsi, en 2023, seulement 85 ménages ont pu réaliser leur opération à l'aide d'un prêt à taux zéro contre 177 en 2017 (et 131 en moyenne au cours des cinq années précédentes).

Nous nous interrogerons alors sur la capacité des locataires du parc privé à réaliser une opération d'accession sur le territoire de Saumur Val de Loire dans un logement adapté à la taille de leur ménage.

CHIFFRES CLÉS

3 100 €/MOIS Revenu minimum pour acheter une maison T5

30% Taux de couples locataires du parc privé en capacité d'acquérir une maison T5

37 000 € Gain de pouvoir d'achat procuré par le PTZ accession

UN MÉNAGE PRIMO-ACCÉDANT DOIT DISPOSER D'AU MOINS 3 100 €/MOIS POUR ACQUÉRIR UNE MAISON TYPE 5 D'ENVIRON 105 M²

La capacité à accéder met en regard les prix médians de l'immobilier et le niveau de revenu mensuel minimum permettant de mobiliser une enveloppe financière correspondante.

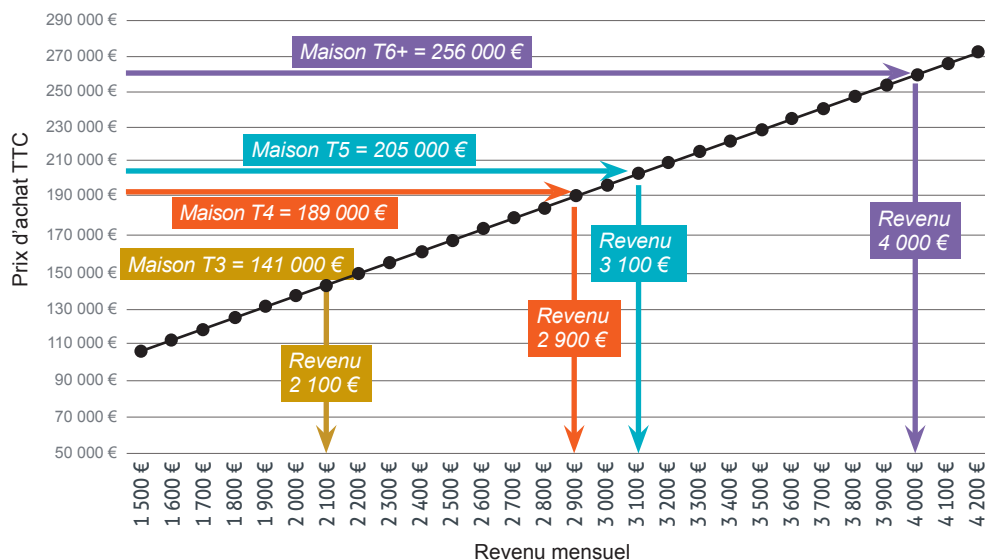
Ainsi, pour un couple avec enfant(s), la courbe de capacité d'emprunt maximale selon le revenu révèle qu'il faut disposer d'au moins 3 100 € de revenu mensuel pour disposer du budget nécessaire à l'acquisition d'une maison T5 au prix médian de 205 000 €. De son côté, une personne seule qui jetterait son dévolu sur une petite maison T3 (surface médiane de 76 m²) devrait percevoir un revenu mensuel minimum de l'ordre de 2 100 € pour financer un achat au prix médian de 141 000 €.

En résumé, la plage utile de revenu pour envisager une primo-accession en maison ancienne sur le territoire de Saumur Val de Loire se situe entre 3 000 et 3 500 € pour les couples avec ou sans enfant(s) et doit être supérieure à 2 000 € pour les personnes seules.

Cette mesure de la capacité financière à atteindre le prix de référence constitué du prix médian observé sur le marché est forcément simplificatrice, mais elle permet de mesurer l'accessibilité financière du territoire pour les ménages locataires qui y habitent.

Revenu minimum pour acquérir au prix médian selon le type de bien (avec un apport personnel de 15 000 €)

Source : Simulation financière avec ADILPRIMO, prix avec DVF d'avril 2024



Note de lecture :

Un ménage qui perçoit 3 100 € de revenu mensuel (en abscisse) dispose d'un budget accession de 205 000 € (en ordonnée), lui permettant de financer l'achat d'une maison T5 au prix médian de 205 000 € TTC. La courbe de capacité d'emprunt maximale selon l'échelle de revenu mensuel est établie selon les ratios prudentiels habituels pour les primo-accédants, soit sur une durée de 25 ans au taux d'effort de 33%. Taux nominal du prêt principal : 3,5% + ADI à 4€/10 000€/période. Il est pris en compte un apport personnel de 15 000 € correspondant au montant moyen constaté pour les opérations de primo-accession à Saumur Val de Loire.

LE NIVEAU DES PRIX REND L'ACCESSION INACCESSIBLE À PLUS DE LA MOITIÉ DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

En prenant en compte la distribution des revenus, ce sont moins de 50% des couples locataires du parc privé qui pourraient acheter une maison sur le territoire de Saumur Val de Loire au prix médian proposé.

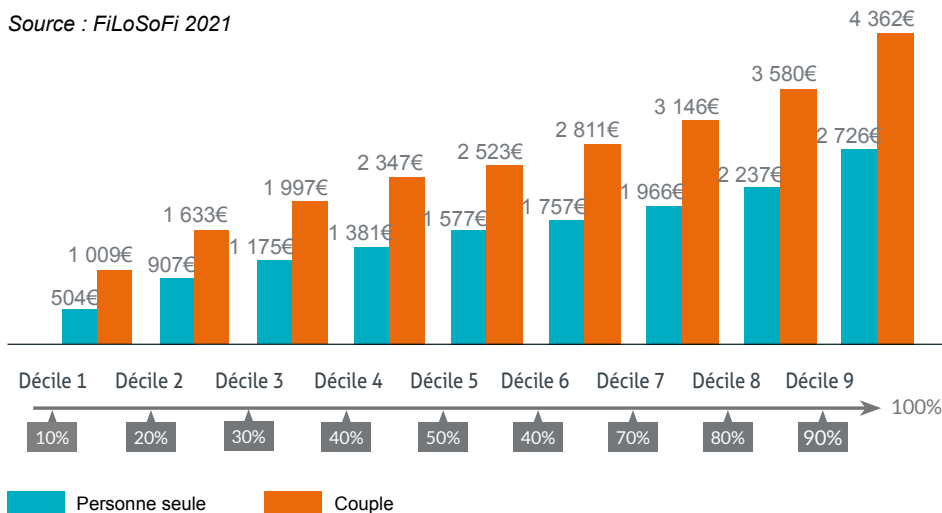
Concrètement, le revenu efficient permettant aux familles locataires de concrétiser une primo-accession sur leur territoire de résidence n'est perçu que par 30 à 40% des couples, ceux qui perçoivent au moins 2 800 €/mois pour une opération en maison T4 et au minimum 3 100 €/mois pour l'acquisition d'une maison T5.

Les perspectives d'accession sont encore plus restreintes pour les « personnes seules » puisque seulement 25% des ménages locataires constitués d'une seule personne déclarent un revenu d'activité équivalent à 2 100 €/mois, soit le revenu minimum pour accéder en maison type 3. De tradition, ces ménages consentent en effet un effort d'épargne préalable prolongé avant de changer de statut.

En conclusion, les futurs accédants à la propriété se recrutent aujourd'hui parmi les locataires de Saumur Val de Loire appartenant au 6ème décile de revenu et au-dessus, à moins qu'ils ne soient originaires d'autres territoires.

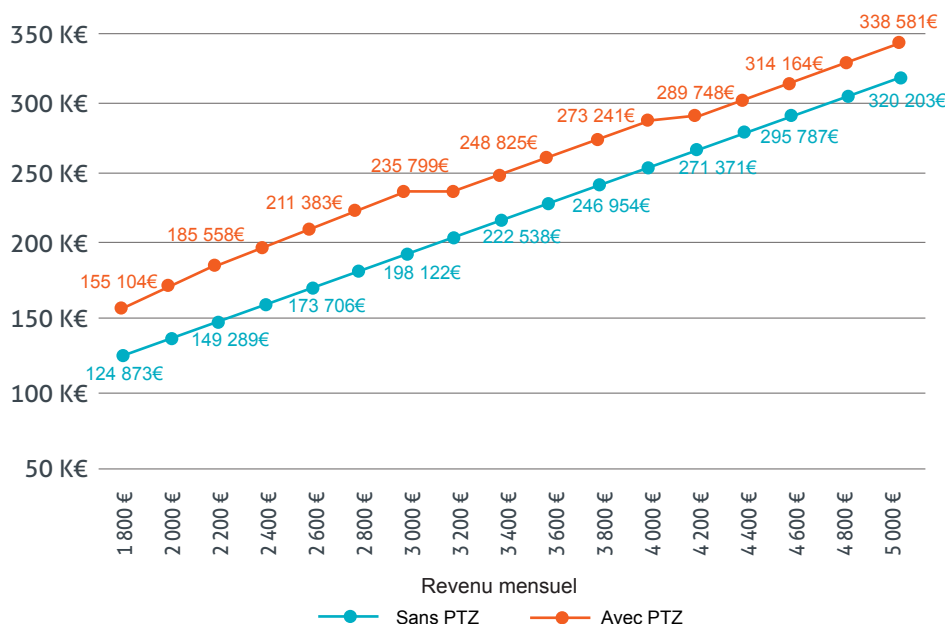
Revenus déclarés des ménages de Saumur Val de Loire distribués par déciles ¹

Source : FiLoSoFi 2021



Calcul du budget accession selon le revenu à Saumur Val de Loire (Zone C) pour un ménage de 3 personnes

Source : Simulation financière avec ADILPRIMO



LE PTZ 2024, UN DÉCLENCHEUR D'ACCESSION SOCIALE EN « ACHAT-AMÉLIORATION »

Grâce à l'effet solvabilisateur du prêt à taux zéro, les primo-accédants bénéficient d'un surcroît de capacité financière très substantiel. L'avantage que procure sa mobilisation se mesure en équivalent subvention et correspond à une aide de + 26 000 à +37 000 € (pour un ménage de 3 personnes en zone C dont le revenu mensuel est compris entre 2 500 et 4 000 € (voir graphique ci-contre).

A titre d'illustration, pour Saumur Val de Loire, un ménage disposant de 3 000 € de revenu mensuel affiche une capacité d'emprunt de 198 000 € en ancien et de 236 000 € en achat-amélioration pour une même mensualité.

La refonte du PTZ entré en vigueur au 1er avril 2024 a cependant recentré le dispositif sur les opérations d'achat-amélioration nécessitant un minimum de 25% de travaux. A cette condition, le PTZ constitue un outil puissant en faveur de l'accession sociale qui abaisse significativement le niveau de revenu permettant d'accéder à la propriété, soit de plus de 600 €/mois dans l'hypothèse la plus favorable (cf. graphique ci-dessous).

Méthodologie : Le niveau de revenu mensuel par type de ménage est estimé en pondérant et actualisant le revenu fiscal déclaré par Unité de Consommation (UC) en fonction de la composition familiale - (Personne seule à 1 UC, Couple de 2 à 1,5 UC)

Revenus	Gain PTZ
1 800 €	30 231 €
2 000 €	33 250 €
2 200 €	36 269 €
2 400 €	37 677 €
2 600 €	37 677 €
2 800 €	37 677 €
3 000 €	37 677 €
3 200 €	26 287 €
3 400 €	26 287 €
3 600 €	26 287 €
3 800 €	26 287 €
4 000 €	26 286 €
4 200 €	18 377 €
4 400 €	18 377 €
4 600 €	18 377 €
4 800 €	18 377 €
5 000 €	18 378 €

Note de lecture du graphique :
Un ménage qui perçoit 3 000 € de revenu mensuel dispose d'un budget global accession de 198 122 € en achat d'existant sans travaux et de 235 799 € en « achat-amélioration » pour une même mensualité et un taux d'endettement de 33% sur 25 ans (+ 37 677 €). Dans ce dernier cas, il mobilise un prêt à taux zéro conditionné par la réalisation de 25% de travaux minimum par rapport au coût d'opération.

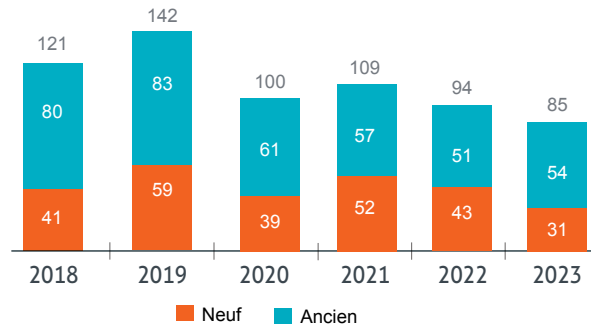
LES PRIMO-ACCÉDANTS : UNE ÉVICTION CONTINUE DE L'ACCESSION SOCIALE

Les ménages aux revenus modestes peuvent bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour financer une primo-accession à la propriété : ce prêt sans intérêt octroyé sous plafonds de ressources est une aide accordée pour la construction neuve ou pour l'achat d'un logement ancien avec au minimum 25% de travaux dans le coût global de l'opération.

À Saumur Val de Loire, 85 primo-accédants ont obtenu un PTZ en 2023. En baisse quasi constante depuis 2018, la mobilisation de cette aide atteint son plus bas niveau en 2023. Si Saumur concentrait la majorité des PTZ de l'intercommunalité en 2018 et 2019, Longué-Jumelles et Doué-en-Anjou sont désormais les communes où le dispositif est le plus sollicité.

Nombre de PTZ accordés

Source : SGFGAS 2023



CHIFFRES CLÉS

85 PTZ accordés en 2023

31 PTZ dans le neuf (soit 15% de la construction neuve)

181 100 € le coût moyen d'une opération en 2023 (198 000 € dans le département)

17 400 € d'apport personnel en moyenne (taux d'apport de 9,6%)

En corrélation avec un niveau de construction neuve relativement faible, le PTZ est davantage sollicité sur l'acquisition-amélioration (64%). Traditionnellement moteurs de la construction neuve, les bénéficiaires de PTZ sont à l'origine de seulement 15% des ouvertures de chantier de logements, bien loin des 89% observés en 2019.

DES CONDITIONS D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DE MOINS EN MOINS FAVORABLES MALGRÉ DES REVENUS ET APPORTS PLUS ÉLEVÉS

En 5 ans, le coût global des opérations financées avec un PTZ dans le neuf a augmenté de 14% (+25 000 €) et s'élève à 206 600 € TTC en 2023. Les logements anciens, dont le coût global s'établit à 167 800 €, sont davantage touchés par la hausse des prix (+24%, +32 500 €). L'écart de prix entre le neuf et l'ancien atteint 39 000 €.

Le revenu annuel moyen des ménages accédant dans le neuf s'élève à 38 100 €, avec un apport personnel élevé de 22 500 €. En outre, le revenu des ménages accédant en ancien s'établit lui à 34 800 €, soit 10% moins élevé que les autres ménages, et leur apport est deux fois plus faible (14 400 €). Ainsi, les ménages aux revenus les plus hauts se dirigent davantage vers le neuf.

Le poids de l'endettement s'est largement alourdi en 30 ans : alors qu'en 1996, l'achat d'un logement nécessitait moins de 4 années pleines de revenus, il en fallait environ 5,5 en 2023, après un pic en 2022 à 6,1 années.

En 2023, le coût de l'emprunt a fortement augmenté, avec un taux d'intérêt moyen passant de 1,6 % en 2022 à 3,5 %, rendant l'achat immobilier inaccessible pour les ménages les plus modestes. Ainsi, les accédants ont disposé de revenus et d'apports plus élevés cette année-là.

PTZ en 2022-2023

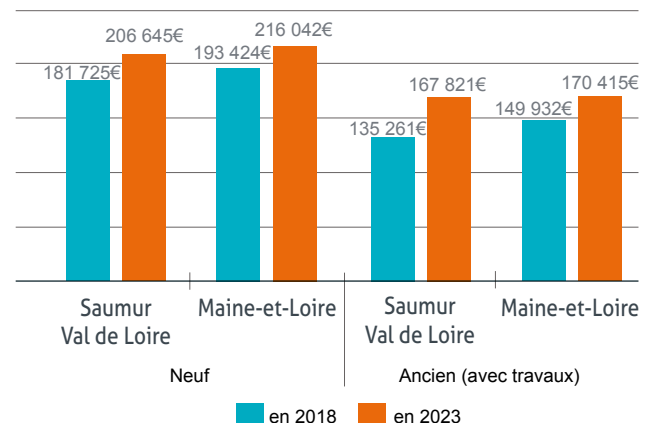
Source : SGFGAS 2023

	Nombre de PTZ	Coût TTC de l'opération*
Doué-en-Anjou	27	185 879 €
Longué-Jumelles	19	175 579 €
Saumur	12	232 075 €
Allonnes	11	169 870 €
Gennes-Val-de-Loire	10	/
Montreuil-Bellay	7	/
CA Saumur Val de Loire	179	186 241 €
Maine-et-Loire	2 319	201 831 €

* secrétisé à moins de 11 opérations

Coût des logements (y.c. frais de notaires)

Source : SGFGAS 2023



Caractéristiques des logements en 2022-2023

Source : SGFGAS 2023

Type	Nombre	Taux
Maisons	176	98%
Appartements	3	2%
TOTAL	179	100%

Type	Nombre	Taux
T1/T2/T3	52	29%
T4	50	28%
T5+	77	43%
TOTAL	179	100%

Type	Nombre	Taux
A-B / BBC	75	42%
C-D	18	10%
E-F-G	74	41%
Non fourni	12	7%
TOTAL	179	100%

UNE PRIMO-ACCESSION JEUNE ET FAMILIALE

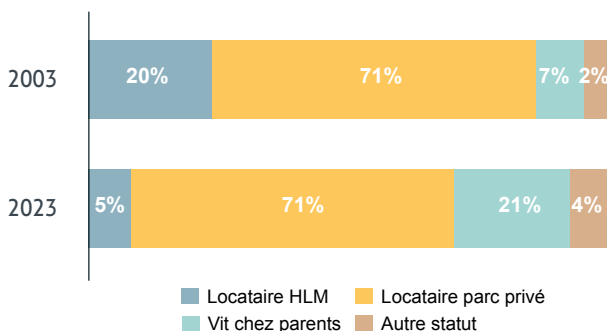
Les primo-accédants de Saumur Val de Loire sont plutôt jeunes : 50% d'entre eux accèdent avant 30 ans. Les moins de 25 ans, qui disposent de revenus et d'un apport plus faible, se dirigent majoritairement vers un logement ancien, dont le coût global est moins élevé que le neuf.

Les couples avec enfants restent prépondérants mais leur poids régresse, passant de 47% à 33% des opérations. À l'inverse, la part des couples sans enfant et des personnes seules se renforce.

La part des locataires HLM parmi les primo-accédants est passée de 20% en 2003 à 5% en 2023, révélant leur exclusion progressive de l'accèsion à la propriété.

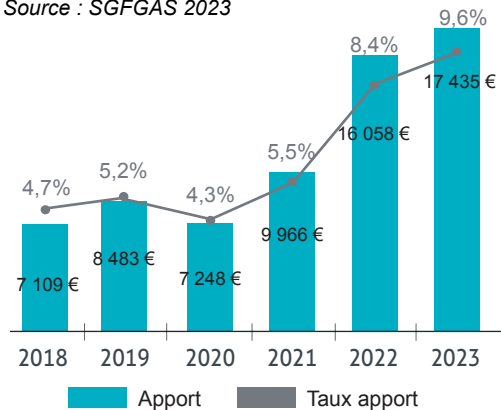
Statut d'occupation antérieur des primo-accédants

Source : SGFGAS 2023



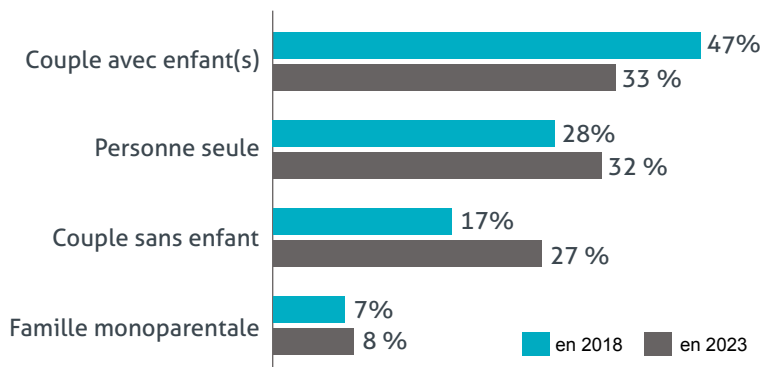
Montant et taux de l'apport personnel

Source : SGFGAS 2023



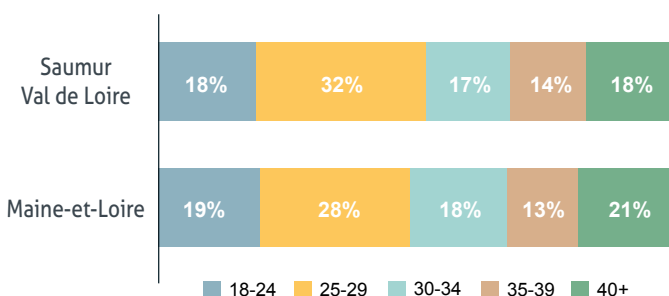
Composition familiale des primo-accédants

Source : SGFGAS 2023



Classes d'âge des primo-accédants 2022-2023

Source : SGFGAS 2023



Revenus des primo-accédants par catégorie socio-professionnelle en 2022-2023

Source : SGFGAS 2023

Catégories socio-professionnelles	Nb PTZ	Taux	Revenu annuel
Cadres et prof. intellectuelles sup.	11	6%	36 931 €
Professions intermédiaires	38	21%	32 901 €
Employés	57	32%	35 935 €
Ouvriers	59	33%	31 692 €
Autres*	14	8%	/
Total général	179	100%	34 408 €

* dont agriculteurs exploitants, artisans et commerçants, retraités, autres sans activité professionnelle.

Revenus des primo-accédants selon l'âge en 2022-2023

Source : SGFGAS 2023

Classes d'âge	Nb PTZ	Revenu annuel moyen
18-24 ans	33	30 387 €
25-29 ans	57	36 177 €
30-34 ans	31	34 603 €
35-39 ans	25	35 922 €
40-44 ans	17	33 696 €
45+ ans	16	34 505 €
TOTAL	179	34 408 €

PARC LOCATIF PRIVÉ

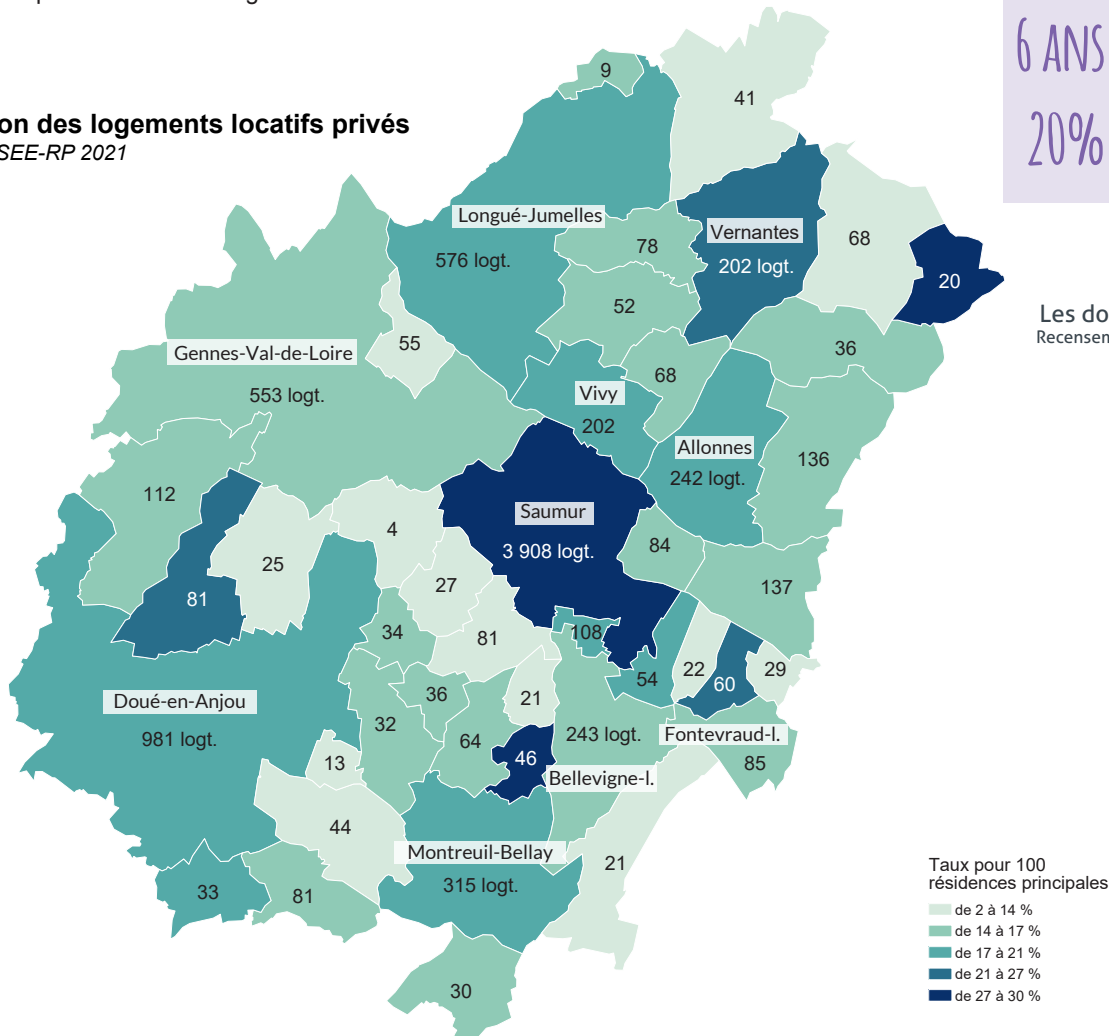
DES SIGNES SOUS-JACENTS DE TENSIONS

Les acteurs locaux témoignent de difficultés récentes d'accès au parc locatif privé à Saumur Val de Loire. Plusieurs facteurs peuvent en être la cause :

- Une montée en puissance de la captation des logements loués sur des plateformes de tourisme, telles qu'Airbnb. Saumur Val de Loire est l'intercommunalité la plus touchée du département par le phénomène, devant Angers Loire Métropole (Voir p.17).
- L'interdiction depuis 2023 de louer les passoires thermiques, nombreuses sur le territoire, avec un élargissement progressif du dispositif jusqu'en 2034.
- Un recul du taux de rotation des locataires, réduisant l'accueil de nouveaux ménages.
- Une exclusion des locataires les plus modestes de l'accession à la propriété, face à l'envolée des prix de l'immobilier⁽¹⁾ en 10 ans.
- Une baisse du taux de rentabilité locative⁽²⁾, également liée aux prix élevés de l'immobilier, qui peut freiner les investisseurs.
- Des tensions sur le parc social⁽³⁾, induisant un possible report de la demande vers le locatif privé.
- Une progression des personnes seules et des familles monoparentales, plus fréquemment locataires que les autres ménages.

Répartition des logements locatifs privés

Source : INSEE-RP 2021



CHIFFRES CLÉS

Le parc locatif privé

- 9 149 logements
- 21% des résidences principales
- 147 logements en 11 ans (-2%)
- 56% de maisons
- 27% de T1-T2
- 739€ le loyer d'une maison de 90m²

Leurs occupants

- 1 303 personnes en 11 ans (-7%)
- 52% de personnes seules
- 6 ANS d'ancienneté d'emménagement
- 20% de taux de pauvreté

Les données d'observation
Recensement 2021, publié par l'INSEE
en octobre 2024

Taux pour 100
résidences principales

- de 2 à 14 %
- de 14 à 17 %
- de 17 à 21 %
- de 21 à 27 %
- de 27 à 30 %

⁽¹⁾ Le prix de vente médian net vendeur des maisons a augmenté de 34% entre 2014 et 2023, passant de 120 000€ à 161 000€ (+41 000€). Source : DVF+ d'Avril 2024.

⁽²⁾ Taux de rentabilité locative (brut) : ratio entre les loyers annuels perçus (hors charges locatives) et le prix d'achat du logement. À Saumur Val de Loire, entre 2018 et 2023, le taux de rentabilité locative brut moyen est passé de 5,7% à 5,1% pour l'achat d'une maison ancienne T4 de 90m².

⁽³⁾ Entre 2018 et 2023, le nombre de demandes locatives sociales a augmenté de 52% (+822 demandes) et le taux de demandes satisfaites est passé de 33% à 23%.

VERS UNE CONTRACTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le parc locatif privé se compose de 9 100 logements et représente 21% des résidences principales de Saumur Val de Loire. La Ville de Saumur capte 43% de l'offre intercommunale, suivie de Doué-en-Anjou (11%). Toutes les communes sont pourvues de logements locatifs privés, contrairement au parc social, avec une meilleure répartition entre communes (des différents secteurs du PLH).

C'est dans un contexte de recul démographique ⁽¹⁾ que le parc locatif privé de Saumur Val de Loire connaît une légère régression de 2% en 11 ans (-150 logements). Les plus fortes baisses concernent les communes de Saumur, Bellevigne-les-Châteaux et Montreuil-Bellay.

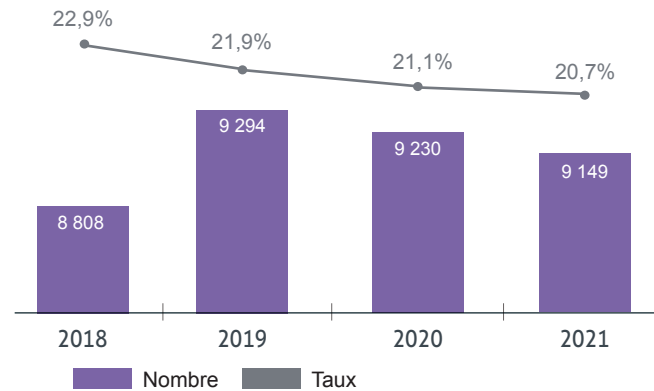
À l'inverse, le parc de logement continue de se renforcer pour les propriétaires occupants (+5%) et pour les locataires HLM (+8%). Seuls les appartements sont affectés par cette érosion du parc locatif privé (-6%), alors que les maisons ont connu une très légère hausse (+1%).

Si les meublés ne représentent que 7% du parc locatif privé, leur effectif a bondi de 85%, encouragé par une fiscalité plus avantageuse. A l'inverse, le parc non meublé recule nettement.

Le nombre de petits logements T1-T2 dépasse celui des grands logements T5+. Néanmoins, les T1 ont perdu un tiers de leur effectif en 6 ans ⁽²⁾.

Évolution du parc locatif privé

Source : INSEE-RP



Parc locatif privé en 2021

Source : INSEE-RP

Communes 2024	Nombre	Taux (pour 100 résidences principales)	Évolution 2010-2021	
Saumur	3 908	29%	-83	-2%
Vernantes	202	24%	-5	-2%
Doué-en-Anjou	981	20%	+0	+0%
Vivy	202	19%	-6	-3%
Allonnes	242	19%	+22	+10%
Longué-Jumelles	576	19%	+9	+2%
Montreuil-Bellay	315	18%	-31	-9%
Bellevigne-les-Châteaux	243	16%	-42	-15%
Gennes-Val-de-Loire	553	15%	+35	+7%
Autres communes (36)	1 928	15%	-45	-2%
CA Saumur Val de Loire	9 149	21%	-147	-2%

Caractéristiques du parc locatif privé en 2021

Source : INSEE-RP

Nb. pièces	Nombre	Taux	Évolution 2010-2021	
T1	477	5%	-77	-14%
T2	2 013	22%	+34	+2%
T3	2 343	26%	-96	-4%
T4	2 309	25%	-19	-1%
T5+	2 008	22%	+11	+1%
Total	9 149	100%	-147	-2%

Meublé	Nombre	Taux	Évolution 2010-2021	
Meublé	677	7%	+311	+85%
Non meublé	8 473	93%	-458	-5%
Total	9 149	100%	-147	-2%

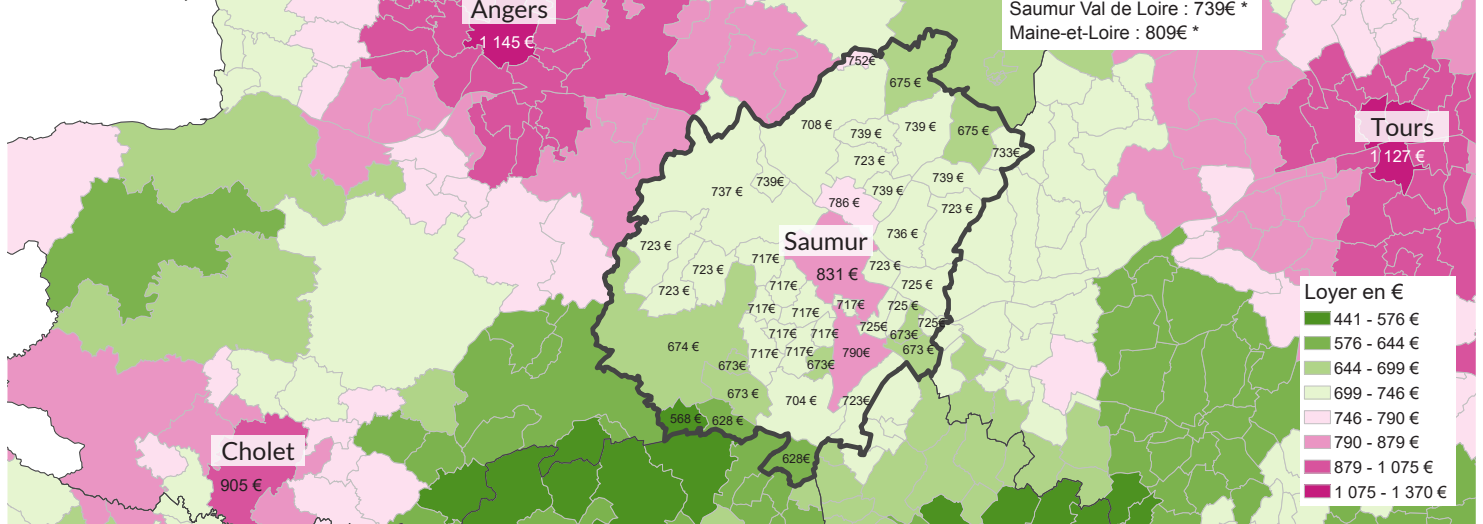
Type	Nombre	Taux	Évolution 2010-2021	
Maison	5 115	56%	+41	+1%
Appartement	3 897	43%	-238	-6%
Autre*	137	1%	+50	+57%
Total	9 149	100%	-147	-2%

* Autre : Logement-foyer, Chambre d'hôtel, Habitation de fortune, Pièce indépendante (ayant sa propre entrée).

Loyer en € mensuel d'une maison de 90m² du parc privé en 2023 au 3^{ème} trimestre par commune

(charges comprises, hors meublés)

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin



* Loyers aux échelles supra-communales = moyenne à la commune des loyers pondérés du poids du parc locatif privé hors meublés de chaque commune (INSEE-RP 2020).

⁽¹⁾ -1 365 habitants entre 2010 et 2021 (-1,4%), pour l'ensemble de la population de Saumur Val de Loire.

⁽²⁾ Évolution des T1 locatifs privés : +196 logements entre 2010-2015 (+35%) ; -273 logements entre 2015-2021 (-36%)

Loyer en €/m² du parc privé en 2023 au 3^{ème} trimestre (charges comprises, hors meublés)
 Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin

Communes	Maison	Appartement		
		Total	T1-T2	T3+
Allonnes	8,2 €	7,3 €	9,8 €	6,7 €
Bellevigne-les-Châteaux	8,8 €	7,3 €	9,8 €	7,1 €
Doué-en-Anjou	7,5 €	8,9 €	10,8 €	7,3 €
Gennes-Val-de-Loire	8,2 €	8,1 €	10,7 €	6,7 €
Longué-Jumelles	7,9 €	8,6 €	11,0 €	7,2 €
Montreuil-Bellay	7,8 €	7,9 €	9,2 €	6,8 €
Saumur	9,2 €	11,1 €	11,4 €	8,3 €
Vernantes	8,2 €	7,9 €	10,3 €	6,7 €
Vivy	8,7 €	7,3 €	9,8 €	6,5 €
Saumur Val de Loire*	8,2 €	7,9 €	10,3 €	11,1 €
Maine-et-Loire*	9,0 €	10,8 €	12,5 €	13,9 €

* Loyers aux échelles supra-communales = moyenne à la commune des loyers pondérés du poids du parc locatif privé hors meublés de chaque commune (INSEE-RP 2020).

UN VIEILLISSEMENT DES LOCATAIRES ET UNE BAISSÉ DU TAUX DE ROTATION

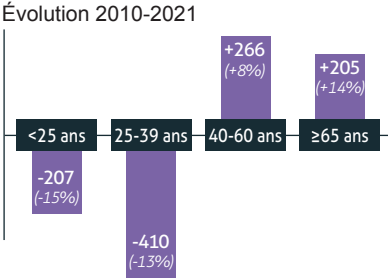
Le vieillissement de la population touche également le locatif privé de Saumur Val de Loire, avec une progression des plus 40 ans au détriment des autres classes d'âge.

Or, l'ancienneté d'emménagement est proportionnelle à l'âge du locataire. Les moins de 40 ans habitent leur logement en moyenne 3 ans, contre 9 ans pour les plus de 40 ans. Le vieillissement de la population contribue ainsi au recul du taux de rotation et réduit l'accueil de nouveaux ménages, ce qui fragilise la mobilité résidentielle et participe à la tension sur le parc locatif privé. Les courtes durées d'occupation de moins de 3 ans représentent désormais 45% du locatif privé, une baisse de 4 points qui équivaut à près de 400 déménagements en moins ⁽¹⁾. La poursuite du vieillissement de la population dans les années et décennies à venir devrait ainsi renforcer ce phénomène.

Le parc locatif conserve toutefois une place centrale dans l'accueil des jeunes ménages de moins de 25 ans.

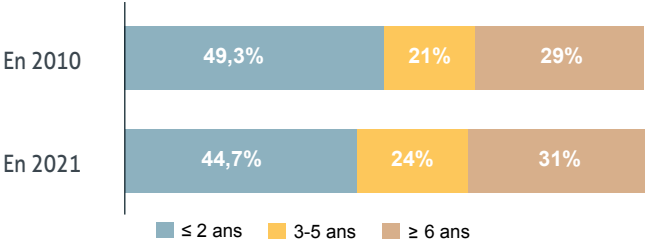
Logements locatifs privés selon l'âge des occupants en 2021
(Age de la personne de référence du ménage)

Age	Nombre	Taux
Moins 25 ans	1 169	13%
25 à 39 ans	2 755	30%
40 à 64 ans	3 571	39%
Plus 65 ans	1 654	18%
Total	9 149	100%

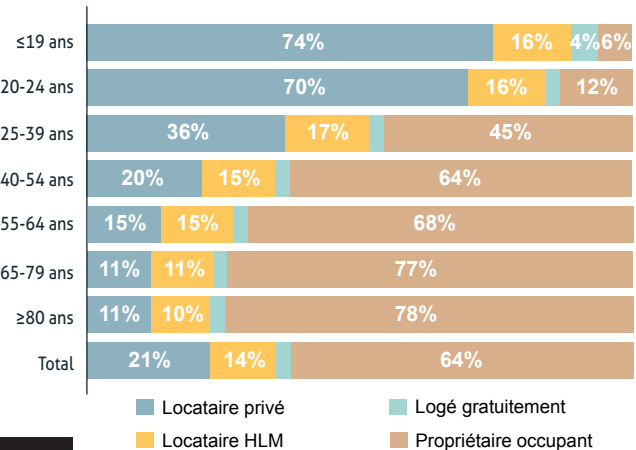


Lecture :
 13% des logements locatifs privés sont occupés par une personne de moins de 25 ans, soit 1169 logements, selon l'âge de la personne de référence du ménage. En 11 ans, leur nombre s'est contracté de 15% (-207 ménages).

Évolution de l'ancienneté d'emménagement des locataires du parc locatif privé
 Source : INSEE-RP



Statut d'occupation des ménages
(selon l'âge de la personne de référence du ménage)
 Source : INSEE-RP 2021



UNE SOUS-OCCUPATION CROISSANTE DES LOGEMENTS

La baisse de la natalité, le vieillissement de la population, la progression des séparations, du célibat et des gardes alternées sont autant d'évolutions qui modifient la composition des ménages et les besoins en logements.

Au cours des 11 dernières années, le nombre de personnes seules a progressé de 10% au sein du parc locatif privé. La moitié des logements sont désormais occupés par une personne vivant seule. À l'inverse, les ménages de 2 personnes ou plus ont régressé.

(6) Les durées d'occupation ≤2 ans représentent 44,7% du parc locatif privé en 2021, soit un volume de 4 091 logements. Si ce taux était resté identique à celui de 2010 (49,3%), cela aurait représenté un volume de 4 508, soit un écart de -417 (= 4 091 - 4 508).

Cette tendance a conduit à la diminution du nombre de locataires accueillis au sein du parc (-7%, -1300 personnes). De plus, cela a provoqué un décalage croissant entre la taille des logements et celle des ménages : voir graphique ci-contre.

Pour les ménages qui ne disposent que d'un seul revenu, se pose la question de la disponibilité d'une offre de logements financièrement abordable, de petite et moyenne superficie, alors que 47% du parc locatif est constitué de T4 ou plus.

Précisons toutefois que le vieillissement de la population a pu faire évoluer les choix résidentiels. Les locataires de 40-64 ans habitent plus fréquemment une maison que les jeunes ménages, leurs logements sont de plus grande taille et ils s'éloignent plus volontiers de Saumur.

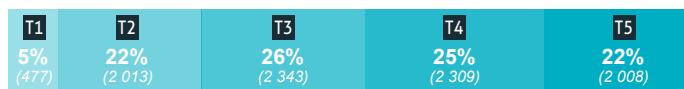
Comparaison entre la taille des logements locatifs privés et la taille des ménages

Source : INSEE 2021 (Résidences principales)

Nb personnes par logement



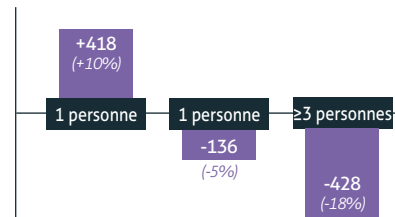
Nb pièces par logement



Logements locatifs privés selon la taille du ménage en 2021

Personne	Nombre	Taux
1 personne	4 754	52%
2 personnes	2 441	27%
≥ 3 personnes	1 955	21%
Total	9 149	100%

Évolution 2010-2021



Lecture :

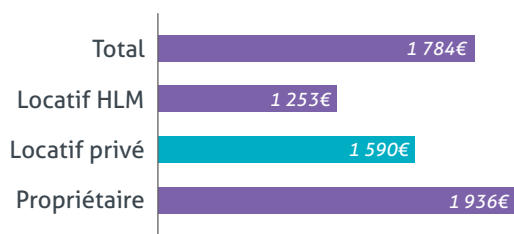
52% des logements locatifs privés sont occupés par une seule personne, soit 4 754 logements. En 11 ans, leur nombre a progressé de 10% (+418 logements).

UN RÔLE D'ACCUEIL DES PERSONNES VULNÉRABLES

Si les personnes vulnérables se tournent majoritairement vers le parc social, aux loyers plus abordables, nombreuses sont celles à également s'orienter vers le parc locatif privé, par choix ou par contrainte. Ainsi, 20% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté, avec moins de 1 154 €/mois pour une personne seule, contre 41% des locataires HLM.

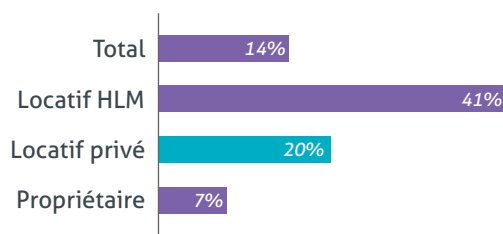
Revenu disponible mensuel*

Source : FiLoSoFi2021



Taux de pauvreté

Source : FiLoSoFi2021



* **Revenu disponible médian par UC** : ensemble des revenus (salaire, chômage, aides logement...), déduits des impôts, et divisé par l'Unité de Consommation (UC) du ménage.

* **L'UC du ménage** : 1 pour le 1^{er} adulte + 0,5 par personne de plus de 14 ans + 0,3 par personne de moins de 14 ans.

Choix résidentiels des locataires du parc privé selon l'âge de la personne de référence du ménage

Source : INSEE-RP 2021

Choix résidentiels	<25 ans	25-39 ans	40-64 ans	≥65 ans	Total
Nb pièces moyen	2,7	3,6	3,8	3,3	3,5
Vie en maison	28%	57%	64%	57%	56%
Vie en appartement	70%	43%	36%	38%	43%
Nb personnes moyen	1,4	2,2	2,1	1,3	1,9
Personne seule	67%	40%	47%	72%	52%
3 personnes ou plus	5%	33%	27%	1%	21%
Vie à Saumur	58%	42%	39%	41%	43%

Lecture < 25 ans :

Parmi les locataires de moins de 25 ans du parc locatif privé, la taille moyenne de leur logement est de 2.7 pièces, 28% vivent en maison et 70% en appartement. La taille moyenne du ménage est de 1.4 personne par logement, 67% sont des personnes seules et 5% comprennent au moins 3 personnes. 58% d'entre eux vivent à Saumur (soit 42% sur une autre commune de l'intercommunalité).

Comparaison des trois statuts d'occupation

Source : INSEE-RP 2021

Indicateur	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif social
LE LOGEMENT			
Maison	96,5%	56%	48%
Appartement	3,3%	43%	49%
Petit logements (T1-T2)	2%	27%	20%
Grands logements (T5+)	63%	22%	18%
Taille moyenne (Nb pièces)	5,0	3,5	3,5
Sans stationnement	22%	42%	41%
Maison mitoyenne*	17%	33%	69%
L'OCCUPANT (personne de référence du ménage)			
Jeunes ménages (< 25 ans)	1%	13%	4%
Sénior (≥ 65 ans)	41%	18%	26%
Élevé ou étudiant	0,1%	2,4%	0,4%
Actif ayant un emploi	52%	62%	45%
Retraité	44%	20%	31%
Ancienneté moyenne d'emménagement	22 ans	6 ans	11 ans
Personne seule	27%	52%	49%
Ménage de 3 personnes ou +	30%	21%	27%
Taille moyenne du ménage (Nb de personnes)	2,3	1,9	2,0

* Part de logements mitoyens sur au moins un côté parmi les maisons

Lecture locatif privé :

Parmi les logements locatifs privés, 56% sont constitués de maisons et 43% d'appartements. Les T1-T2 représentent 27% du parc, les T5+ 22% et la taille moyenne est de 3,5 pièces. 42% d'entre eux ne disposent pas de stationnement et 33% des maisons sont mitoyennes.

Lecture locatif privé :

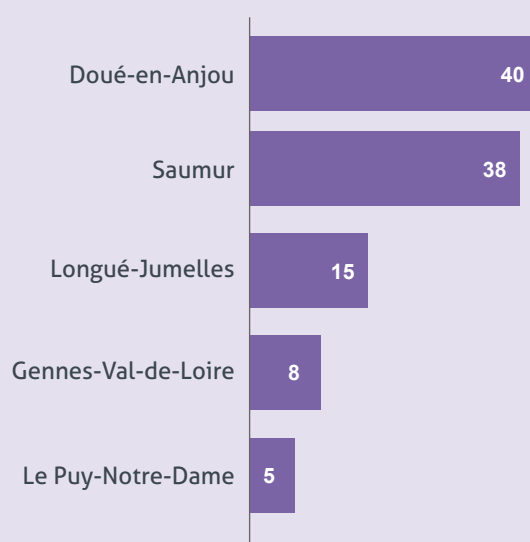
13% des logements locatifs privés sont occupés par une personne de moins de 25 ans et 18% par une personne de plus de 65 ans. Les élèves et étudiants occupent 2,4% de ces logements, les actifs ayant un emploi 62% et les retraités 20%. L'ancienneté moyenne d'occupation est de 6 ans. 52% des logements sont habités par une personne seule, 21% par 3 personnes ou plus, et la taille moyenne du ménage est de 1,9 personnes.

Parc locatif conventionné ANAH

(Dispositif Loc'Avantages depuis le 1^{er} mars 2022)

147	logements au 1 ^{er} janvier 2024
1,6%	du parc locatif privé
-6	logements en deux ans (-4%)
-89	logements en huit ans (-38%)
Entrées : 21	nouveaux conventionnements en 2022-2023, au loyer moyen de 6€/M ² hors charges
Sorties : 27	logements sortis du dispositif en 2022-2023

Logements locatifs conventionnés ANAH au 1^{er} janvier 2024



Source : Infocentre ANAH au 26 février 2024

LES COPROPRIÉTÉS

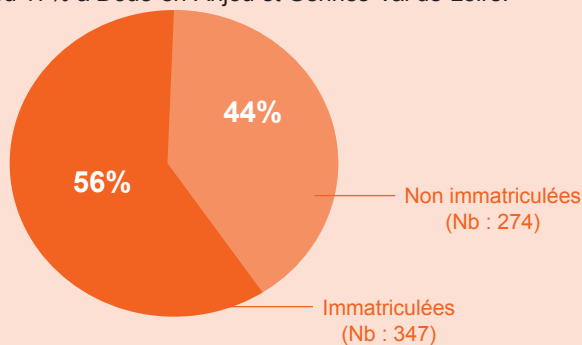
SEULS 10% DES LOGEMENTS DE SAUMUR VAL DE LOIRE EN COPROPRIÉTÉ

Au 1^{er} janvier 2023, Saumur Val de Loire comptabilise 621 copropriétés, qui rassemblent 5 170 logements. Une large majorité des ces copropriétés sont situées à Saumur (496 copropriétés, soit 80%). Doué-en-Anjou et Gennes-Val de Loire arrivent en deuxième et troisième position, avec un écart conséquent par rapport à la ville-centre : seulement 32 et 24 copropriétés.

Au sein du parc de logement intercommunal, 10% des logements sont situés en copropriété, contre près de 20% dans le département. Toutefois, des disparités territoriales existent : à Saumur, 29% des logements sont en copropriété, alors que cette proportion chute à seulement 2% dans le reste du territoire. Notons que près de la moitié des communes du territoire ne comportent aucune copropriété.

La moitié seulement des copropriétés immatriculées à Saumur Val de Loire

Pourtant obligatoire pour toute copropriété, seules 56% d'entre elles sont immatriculées au Registre national d'immatriculation des copropriétés ⁽¹⁾, un taux inférieur à celui de Maine-et-Loire (63%). Au sein de l'intercommunalité, le taux d'immatriculation varie fortement : 65% des copropriétés sont immatriculées à Saumur, contre uniquement 13% ou 17% à Doué-en-Anjou et Gennes-Val de Loire.



UN PARC DE COPROPRIÉTÉS ANCIEN

Le parc de copropriétés de Saumur Val de Loire est globalement ancien : 66% des copropriétés ont été bâties avant 1949 (contre 53% dans le département). Toutefois ces dernières ne regroupent que 40% des logements en copropriété. Les plus récentes, construites depuis 2010, représentent seulement 2% du parc du territoire (8% dans le département).

UNE PRÉDOMINANCE DE COPROPRIÉTÉS DE PETITE TAILLE

Les copropriétés de Saumur Val de Loire sont presque deux fois plus petites que celles de Maine-et-Loire (8 logements en moyenne par copropriété contre 14).

Les copropriétés de plus de 50 logements sont rares et toutes localisées à Saumur. Leurs logements représentent tout de même 18% du parc de logements en copropriétés, avec plus de 900 logements.

⁽¹⁾ Le RNIC a pour vocation de recenser les copropriétés à usage d'habitation. Il contient, pour chaque copropriété immatriculée, des informations générales, telles que le nombre de lots, le type, ou encore des informations liées à la gestion de la copropriété.

CHIFFRES CLÉS EN 2023

621
copropriétés

5 170
logements en copropriété
(10% des logements)

347
copropriétés
immatriculées (56%)

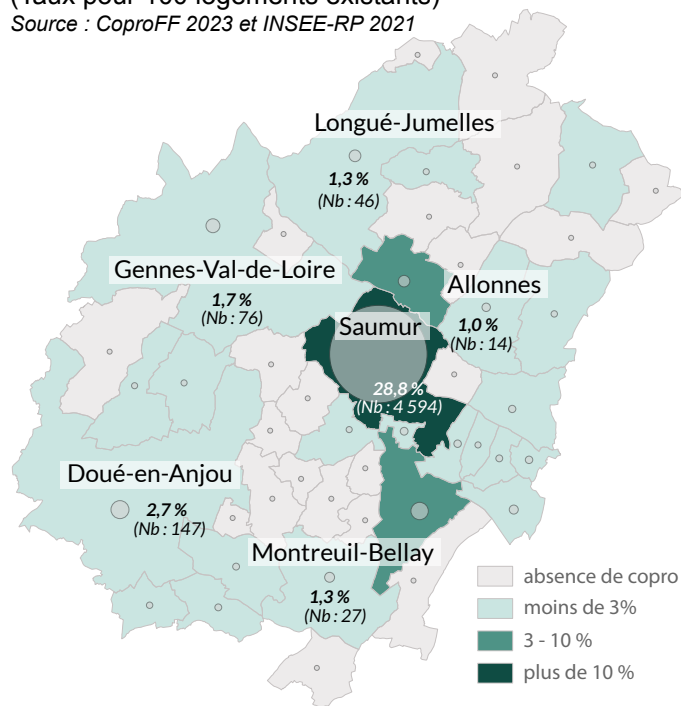
8
logements par copropriété
en moyenne

66%
des copropriétés
datent d'avant 1949

13%
de logements
vacants (9% dans le
parc privé global)

Logements en copropriétés (Taux pour 100 logements existants)

Source : CoproFF 2023 et INSEE-RP 2021



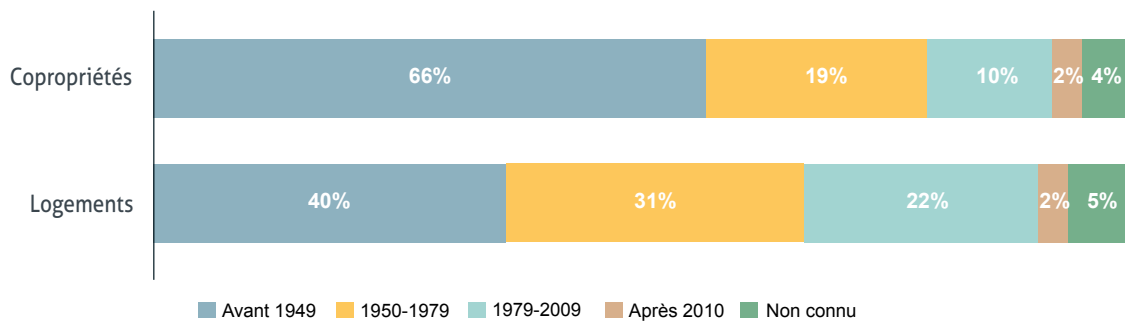
Copropriétés selon la taille à Saumur Val de Loire

Source : CoproFF 2023

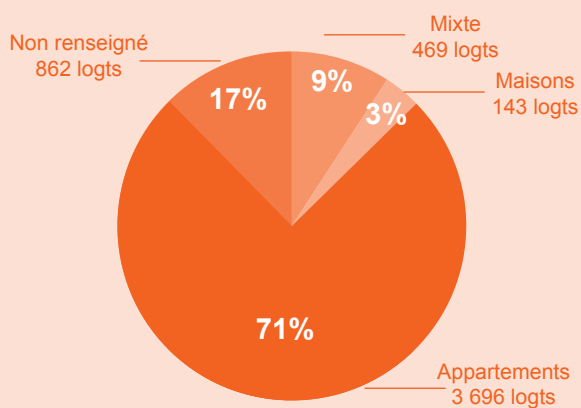
Taille des copropriétés	Copropriétés		Logements	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Moins de 5 logements	361	58%	1 721	33%
5 - 9 logements	170	27%	1 071	21%
10-19 logements	53	9%	715	14%
20-49 logements	26	4%	756	15%
50-99 logements	7	1%	462	9%
Plus de 100 logements	4	1%	445	9%
CA Saumur Val de Loire	621	100%	5 170	100%

Période de construction des copropriétés et des logements en copropriété à Saumur Val de Loire

Source : CoproFF 2023

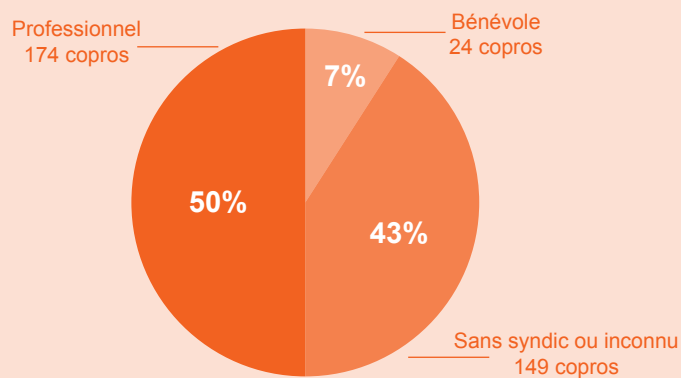


Type de logements



Type de syndic

(parmi les copropriétés immatriculées)



MEUBLÉS DE TOURISME

UN IMPACT GRANDISSANT SUR LE PARC DE LOGEMENTS

A Saumur Val de Loire, 1 955 hébergements de tourisme ont été proposés à la location en 2023 via une plateforme numérique telle qu'Airbnb, pour un taux d'occupation moyen de 40%. L'offre a progressé d'un tiers en 4 ans, témoignant d'un attrait croissant pour le secteur qui a généré 17 millions d'euros de revenus en un an.

L'intercommunalité est l'un des principaux lieux touristiques de Maine-et-Loire, se plaçant au second rang en termes de volume, et captant un quart de l'offre du département. Les meublés de tourisme représentent 4% des logements, le double d'Angers Loire Métropole, positionnant Saumur Val de Loire en tête du classement départemental.

Notons également que 82% de l'offre est proposée à la location plus de 120 jours par an, soit plus de 4 mois, reflet d'une réaffectation de ces logements à destination touristique. En effet, juridiquement, le «meublé de tourisme» loué plus de 120 jours par an n'est plus considéré comme une résidence principale.

Les données d'observation : Hébergement touristique proposé à la location au moins une nuit dans l'année via l'une de ces trois plateformes d'intermédiation locative : Airbnb, Booking, HomeAway. En plus des «meublés de tourisme», cela peut inclure les campings (mobil-home ou chalets), gîtes, maisons d'hôtes et hébergements collectifs, s'ils sont proposés sur l'une de ces plateformes. Le recensement des meublés de tourisme n'est donc pas exhaustif.

CHIFFRES CLÉS

1 955 locations de tourisme

3,8% du parc de logements

+477 locations en quatre ans (+32%)

83% de logements entiers

40% de taux d'occupation (nombre de nuits réservées / nombre de nuits disponibles)

80% de l'offre via Airbnb

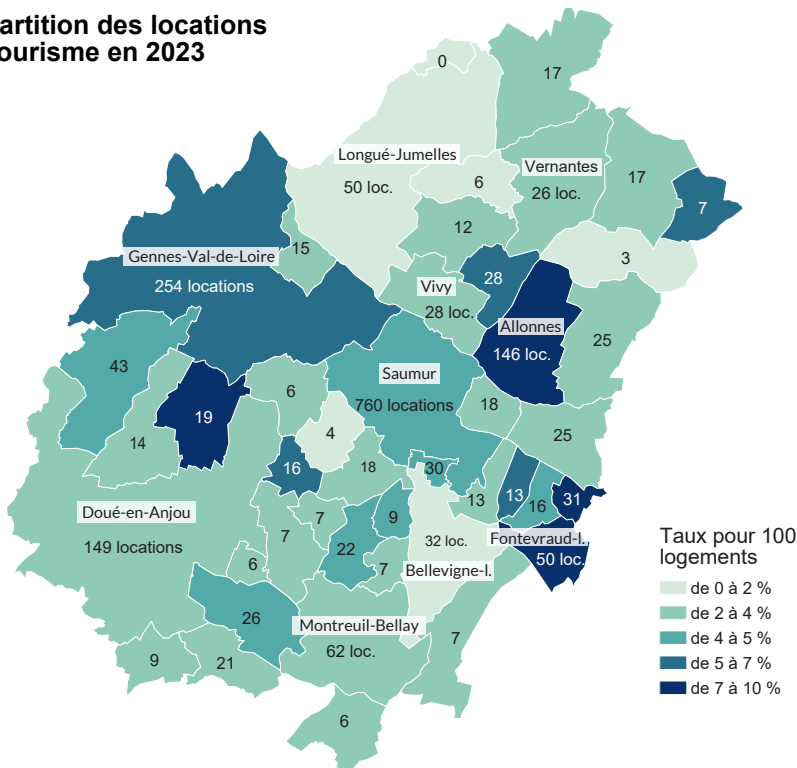
17 millions d'euros générés (+88% en 4 ans)

Source : Anjou Tourisme, Lighthouse

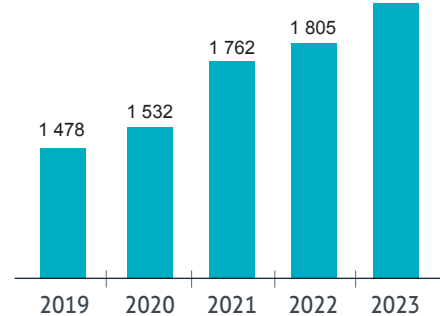
Hébergements de tourisme proposés à la location en 2023 à Saumur Val de Loire via une plateforme numérique (Airbnb, Booking, Homeaway)

Source : Anjou Tourisme, Lighthouse

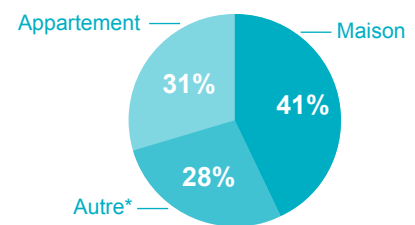
Répartition des locations de tourisme en 2023



Évolution de l'offre

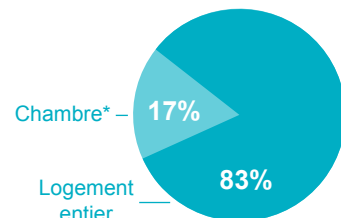


Type de logement entier



*Autre : bungalow, chalet, château, gîte, yourte...

Type de location



*Chambres privées ou partagées

Répartition des hébergements Airbnb selon le nombre de jours proposés à la location dans l'année

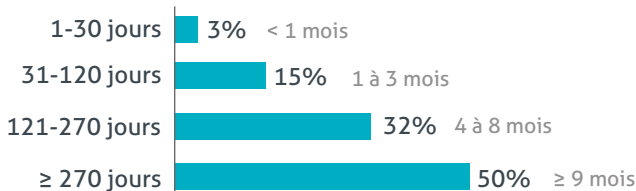


TABLEAU DE BORD HABITAT 2024

SAUMUR VAL DE LOIRE

Population et revenus 2021

Nombre d'habitants	98 301	↘
Taille moyenne des ménages	2,16	↘
Population -25 ans	28,1%	↘
Population +65 ans	24%	↗
Familles monoparentales	8%	↗
Niveau de vie médian	21 410 €	↗
Taux de pauvreté	13,8%	↗

Sources : INSEE RP2021 (évolution 2015-2021) ; FiLoSoFi 2021 (évolution 2020-2021)

Logement 2021

Action PLH 4

Action PLH 5

Résidences principales	44 208	↗
Logements vacants ▶ PLH	4 813	↗
Résidences secondaires	3 095	↗
Propriétaires occupants	28 233	↗
Locatif public	6 216	→
Locatif privé	9 149	↘
Prêt à taux zéro 2022 : ▶ PLH		
- Primo-accédants en neuf	31	↘
- Primo-accédants en ancien	54	↗

Sources : INSEE RP2021 (évolution 2015-2021) ; SGFGAS (évolution 2022-2023)

Construction neuve 2023

Action PLH 7

Communes rurales	18	↗
Ville de Saumur	95	↗
Communes d'équilibre	78	↘
Communes de proximité	22	↘
Total logements	213	↗

Sources : Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements, 1^{er} mars 2024 (évolution 2022-2023)

Ventes immobilières

Ventes de logements en 2022 2 060 ↘

Prix médian en 2023 (net vendeur) :

- Maison ancienne	161 000 €	↘
	1 778 €/m ²	↗
- Appartement ancien	86 000€	↘

Source : DVF+ (Évolutions 2021-2022 pour les volumes et 2022-2023 pour les prix)

Amélioration de l'habitat 2023

Action PLH 15

Logements thermiques : logements au DPE classés F-G (Parmi les 12 403 DPE réalisés entre juillet 2021 et déc. 2024 : nouveau DPE opposable)	2 459	---
	20%	---

Logements rénovés avec l'ANAH :

- Maintien à domicile (âge/handicap)	36	↘
- Rénovation énergétique (MaPrimeRenov-Sérénité)	93	↘
- Indignes / très dégradés	15	→

Logements rénovés avec un Éco-PTZ (pour économie d'énergie)	116	↘
---	-----	---

Sources : DPE ; ANAH ; SGFGAS (Évolution 2022-2023)

Logement social 2023

Action PLH 8

Action PLH 9

Logements sociaux ▶ PLH	15,5%	→
Logements T1-T3 ▶ PLH	56,5%	↗
Logements économes DPE ≥ E	14,6%	↘
Logements très sociaux ⁽¹⁾ ▶ PLH	55%	→
Loyer médian	5,71 €/m ²	↗

⁽¹⁾ donnée non disponible en 2023, il s'agit donc de l'année 2022
Source : RPLS 2023 (évolution 2019-2023)

Locatif conventionné en 2024

Action PLH 13

Conventionnement en cours	147	↘
- Loyer intermédiaires (LI)	31	↗
- Loyer social (LC ou LS)	111	↘
- Loyer très social (LCTS)	5	↘

Sources : ANAH (Évolution entre les 1^{er} janvier 2023 et 2024)



Portrait de l'Habitat de l'Agglomération Saumur Val de Loire, n°3, décembre 2024
Observatoire intercommunal de l'Habitat et du Foncier

Comité de rédaction : Jack Dupé (ADIL), Anne Quintin (SVL), Laurence Lusson (SVL), Fanny Simon (SVL) et François Marhic (SVL)

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

Conception : Samuel Allory (SVL)

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