

CU DU GRAND POITIERS

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



93 830 ménages dont
48 460 à Poitiers

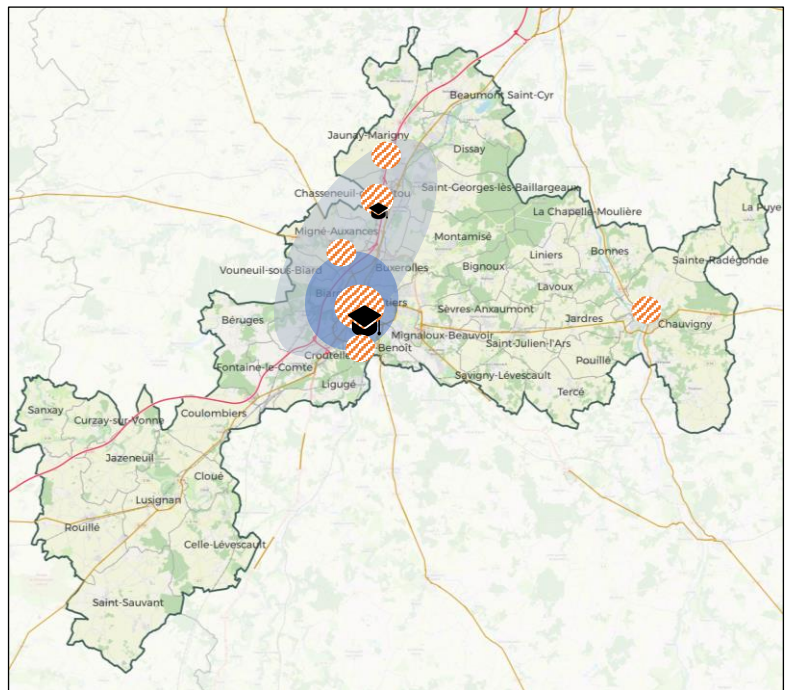
+ 0,69% d'évolution
annuelle mais + 0,25%
à Poitiers

- Des besoins qui se dessinent sur la ville-centre et le long du tracé de l'autoroute A10, du Futuroscope aux universités
- 2 pôles d'emploi, Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou complétés de 4 pôles secondaires le long des axes routiers structurants
- Une population estudiantine concentrée à Poitiers avec un pôle relai à Chasseneuil-du-Poitou

Demande : 3,63/5
Classement EPCI : 2/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Campus
- Principales zones d'emplois
- Routes principales

2 • Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif neuf libre annuel	Locatif neuf social	Locatif neuf intermédiaire	Locatif rénové intermédiaire
Poitiers	B1	26	109	0	0
Saint-Benoît	B2	0	10	0	0
Vouneuil-sous-Biard	B2	0	8	0	0
Mignaloux-Beauvoir	B2	12	7	0	0
Jaunay-Marigny	B2	0	6	0	0
CU du Grand Poitiers	2,5% en B1	53	167	0	0

■ Très faible ■ Faible ■ Moyenne ■ Elevée ■ Très élevée

Ne sont représentées ici que les communes les plus actives de l'EPCI

*Millésimes : Locatif libre neuf (volume moyen des ventes annuelles à investisseurs livrées sur la période 2020-2022), locatif social neuf (construction annuelle moyenne engagée 2013-2017), LLI neuf (livraisons annuelles moyennes sur la période 2020-2022), LLI rénové (prise d'effet de conventionnement annuel moyenne 2017-2019)

- Sur la CU du Grand Poitiers, la production de logements est faible et portée par le social. Le locatif libre neuf est restreint et concentré à 49% sur la ville-centre en raison de son zonage Pinel en B1
- Une part d'investisseurs estimée à 55% sur la période 2017 - 2020 amenant à un faible ratio de production locative libre de +/- 0,3%
- Une offre locative intermédiaire inexistante que ce soit en neuf ou en rénové sur le territoire
- Une réponse complémentaire en locatif à destination des étudiants en résidences services majoritairement sociales en centre-ville de Poitiers
- Une réponse sociale portée à 65% par la ville-centre

Taux de couverture en résidences services étudiants (libre et social) 7%

Réponse actuelle : 3,03/5
Classement EPCI : 4/16

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION, Observatoire ADEQUATION Estimation des parts investisseurs (2017-2020)

Un secteur dynamique qui attire et se développe grâce à ses pôles d'emplois et étudiants sur Poitiers et Chasseneuil-du-Poitou mais une réponse aujourd'hui limitée. Jusqu'ici le centre ancien répondait à la demande mais l'augmentation récente des valorisations pose question. Seule Poitiers porte une activité en promotion grâce au B1 mais sur des volumes restreints avec peu d'offres neuves en locatif libre. L'offre en locatif social est plus présente et concentrée sur Poitiers.

CU DU GRAND POITIERS

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché de l'ancien particulièrement accessible sur le territoire que ce soit en collectif ou en individuel
- Des écarts importants notamment en collectif y compris dans le centre ancien
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 192 000€ en accession, 590€ en location

	Collectif neuf en accession	Collectif ancien en accession	Lotissement (terrain + maison) en accession	Individuel ancien en accession	T3 en Location	Loyer libre d'un T3 hors charge hors stat.
Poitiers	-	+65%	-	+8%	-10%	510€
Chasseneuil-du-Poitou	-	+81%	-	+31%	-	-
Vouneuil-sous-Biard	-	+141%	-	+73%	-	-
Saint-Benoît	-	+127%	-	+56%	-	-
Jaunay-Marigny	-	+114%	-	+58%	-	-
CU du Grand Poitiers	-	+126%	-	+38%	+14%	520€

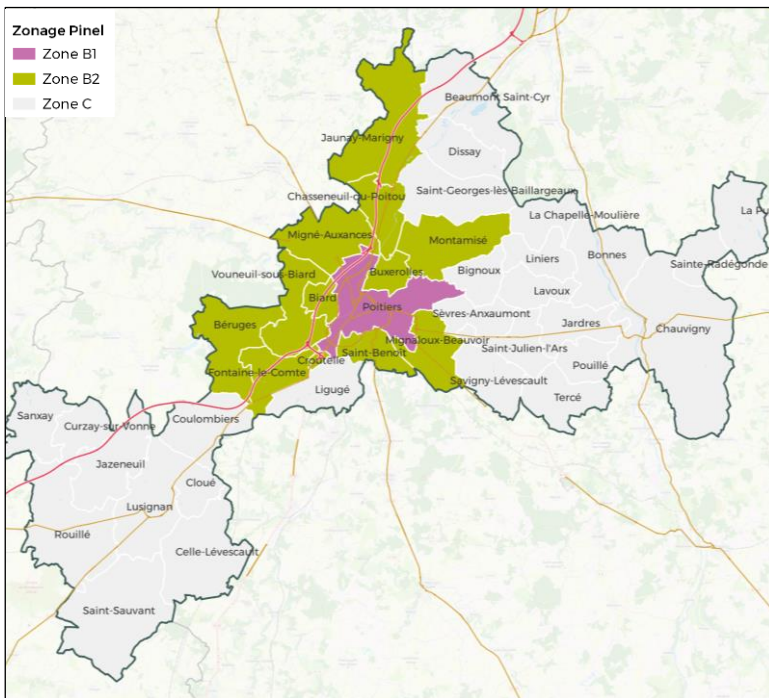
Méthodologie : Ecarts entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Sources : DVF, Clameur

4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

Rappel du zonage Pinel actuel



Sources : Etat, Entretiens opérateurs, ateliers collectivités / Carte : Mapbox Adequation

Paroles d'acteurs

Promoteurs

Sans le B1 il est difficile pour nous d'intervenir autrement qu'en développant des résidences gérées.

Collectivité

On a constaté une augmentation des loyers depuis 1 an créant de fortes tensions locatives notamment pour les étudiants. Le B1 est essentiel pour répondre aux besoins et accompagner les jeunes dans des logements de qualité.

Bailleurs & Aménageurs

Le zonage territorial manque de finesse notamment s'agissant du zonage social. On souhaite davantage accompagner des territoires de projets plutôt que des territoires définis par un zonage.