



OBSERVATOIRE de l'Habitat en Vendée

n° 25

Nov. 2008

Note de conjoncture

Au cœur d'une actualité médiatique «webétisé», la crise financière importée d'outre-Atlantique a de fortes répercussions sur l'économie réelle. Si l'immobilier est aujourd'hui au centre des préoccupations nationales, c'est notamment parce qu'il est l'un des moteurs de la croissance économique française. Or le retournement du marché immobilier est un fait acquis aujourd'hui.

Il se traduit, au niveau national, par une diminution notable du nombre de prêts immobiliers accordés aux particuliers, liée à un durcissement des conditions de crédit à l'habitat, et par une hausse des taux de crédit immobilier. Ces deux phénomènes ont pour conséquence une chute importante du volume des transactions de logements neufs et anciens. En effet, les acquéreurs potentiels, en anticipant une poursuite de cette baisse, contribuent eux-mêmes à l'allongement des délais de vente. Cette situation peut être préjudiciable pour les détenteurs d'un bien, pressés de le vendre. C'est le cas notamment de nombre de ménages qui réalisent une opération de vente-achat et qui ont souscrit un prêt relais pour « faire la soudure » entre l'achat et la vente.

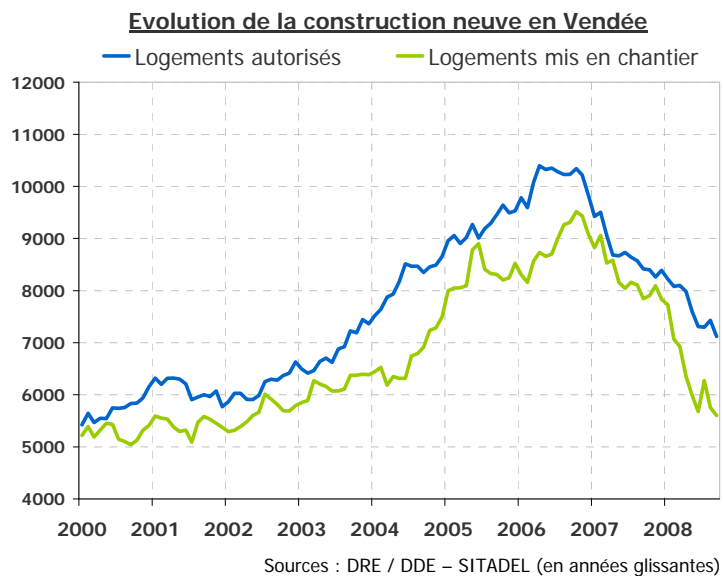
Les conséquences de ce retournement du marché immobilier sont déjà visibles dans notre département : ralentissement de la construction, baisse du volume de ventes de biens immobiliers, stabilisation voire baisse des prix de vente, telles sont les tendances pour cette fin d'année 2008.

Ceci montre l'intérêt de disposer d'une part, d'un observatoire sensible de la demande et des pratiques, proche des préoccupations des ménages et des acteurs du logement, et d'autre part, d'un outil à même de porter des programmes opérationnels. C'est l'objectif que s'est fixé l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Vendée à travers l'animation du programme « Propriétaire en Vendée » du Conseil Général de Vendée qui va permettre de sécuriser une accession à la propriété de 250 ménages vendéens tout en favorisant le maintien d'une activité bâtiment nécessaire à une relance économique.

P. BERTHOME.

La construction neuve : Une réduction importante des volumes de production

Au 1^{er} octobre 2008, 5258 logements ont été autorisés en Vendée depuis le début de l'année et 3580 ont été mis en chantier. La tendance à la baisse se poursuit et s'observe également au niveau régional et national : sur douze mois glissants à la fin septembre, le nombre de logements autorisés dans le département a diminué de -15,4% (-19,6% en Pays de la Loire et -19,4% en France). Les mises en chantier ont également fortement chuté et ce recul est particulièrement marqué en Vendée (-28,6% sur les douze derniers mois comparé à -19% sur le plan régional et -11,4% sur le plan national).



Avertissement

La réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, entraînant une modification des logiciels utilisés, a eu un impact sur les données de la construction. Cela a en effet engendré un retard des remontées d'informations concernant les autorisations des permis de construire et plus particulièrement les mises en chantier. Cela peut donc perturber la répartition des logements autorisés à partir du dernier trimestre 2007 et affecte les chiffres à la baisse. Les données présentées ne sont donc pas consolidées et pourront être corrigées ultérieurement.

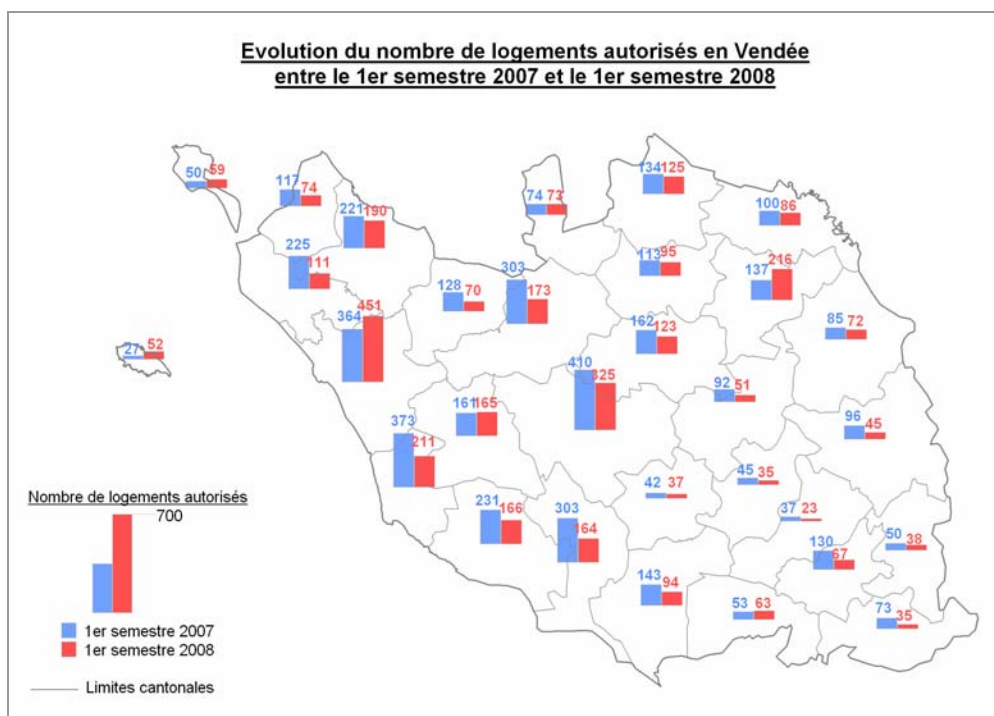
Logements autorisés et mis en chantier en Vendée

Logements	D'octobre 2006 à septembre 2007	D'octobre 2007 à septembre 2008	Evolution annuelle
Autorisations	8415	7118	-15,4%
Individuels purs	5879	5126	-12,8%
Individuels groupés	805	673	-16,4%
Collectifs	1731	1319	-23,8%
Mises en chantier	7844	5603	-28,6%
Individuels purs	5680	4352	-23,4%
Individuels groupés	672	443	-34,1%
Collectifs	1492	807	-45,9%

Sources : DRE / DDE – SITADEL (en années glissantes)

Le recul des autorisations n'affecte pas les différents types de logement dans les mêmes proportions : les logements individuels purs enregistrent une baisse de -12,8% sur 12 mois glissants ; notons qu'ils représentent une part très importante de la construction neuve en Vendée, à savoir 71% des autorisations et 77% des mises en chantier. Les opérations de promotion groupées ou collectives sont impactées plus fortement, avec une baisse respective des autorisations de construire de -16,4% et -23,8%.

Sur 12 mois glissants, les logements collectifs et individuels groupés ont enregistré une baisse importante des mises en chantier (respectivement -45,9% et -34,1%) ; cette baisse n'est que de 23,4% pour les logements individuels purs. Ce déclin peut notamment être dû pour les particuliers à des délaissements de permis suite à la non-obtention de prêts immobiliers, ou à une commercialisation insuffisante pour les promoteurs qui préfèrent retarder les mises en chantier.



Sources : DRE / DDE – SITADEL

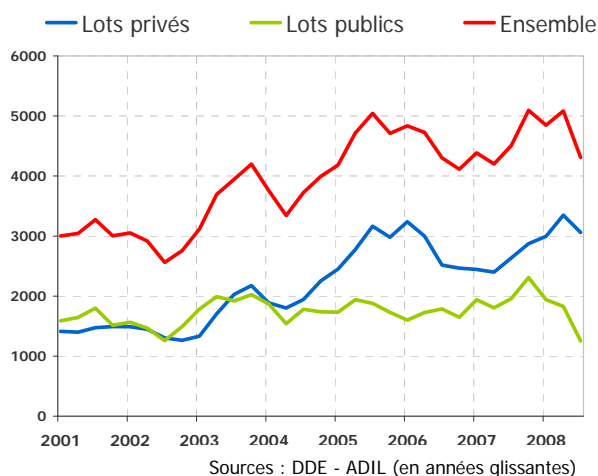
La baisse des autorisations de construire concerne la plupart des cantons. Seuls quelques cantons connaissent une hausse significative du nombre de logements autorisés : le canton des Herbiers (+60% entre le 1^{er} semestre 2007 et le 1^{er} semestre 2008) et le canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (+24%). Au 1^{er} semestre 2008, on remarque que le canton de la Roche sur Yon et ceux situés à l'ouest du département sont encore ceux qui enregistrent les volumes d'autorisations de permis les plus importants. Notons cependant un recul notable des autorisations dans une majorité de ces cantons entre le 1^{er} semestre 2007 et le 1^{er} semestre 2008 (-51% pour le canton de Saint-Jean-de-Monts, -46% pour le canton de Moutiers-les-Mauxfaits, -43% pour le canton des Sables-d'Olonne).

Une production de lotissements toujours active

Le nombre de lots autorisés en lotissement a diminué en Vendée au cours du 1^{er} semestre 2008 mais reste malgré tout relativement élevé : 1890 lots (110 lotissements) ont obtenu une autorisation. La production de lotissements ne constitue donc pas un obstacle à la construction neuve.

Sur une année glissante, le nombre de lots autorisés n'a diminué que de -4,3% dans l'ensemble du département. Le nombre de lots privés autorisés est toujours en augmentation au 1^{er} semestre 2008 (+16%). Ces autorisations concrétisent des projets qui datent de plusieurs mois et on peut se demander si, dans le contexte actuel, cette constitution de stocks ne va pas engendrer une baisse des prix. A l'inverse, les autorisations de lots publics subissent un recul marqué (-36%) ; les élections municipales de mars 2008 ont ralenti les projets communaux et peuvent en partie expliquer cette baisse.

Evolution du nombre de lots autorisés en lotissements en Vendée



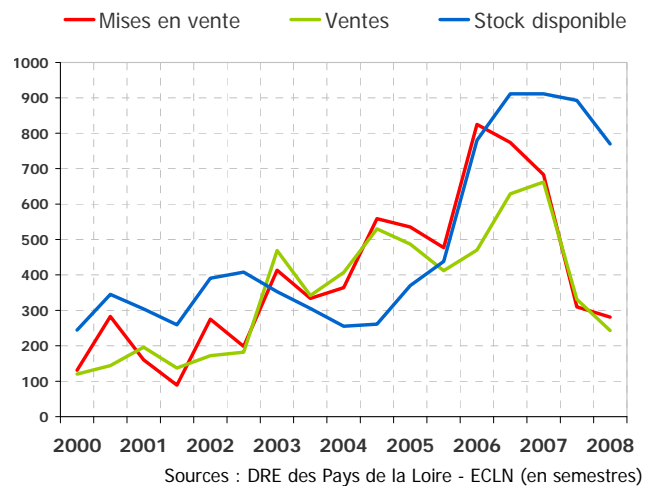
La promotion immobilière : Augmentation des stocks et des délais d'écoulement

Promotion collective : suite à la chute des ventes, les stocks d'appartements demeurent importants

La baisse des ventes et mises en vente de logements collectifs neufs se poursuit en Vendée : au 1^{er} semestre 2008, seuls 243 appartements ont été réservés, soit une baisse de -55% sur une année glissante. Les mises en vente ont également fortement baissé : il y a eu 281 mises en vente d'appartements neufs au 1^{er} semestre 2008 (-59% sur 12 mois glissants). Le stock de logements collectifs neufs reste donc très élevé (770 logements).

Pour autant, les prix augmentent toujours : le prix moyen de vente d'un appartement neuf s'élève à 2836 euros le mètre carré en Vendée au 1^{er} semestre 2008, soit une augmentation de 6% par rapport au 1^{er} semestre 2007. On constate un écart important entre l'unité urbaine de la Roche sur Yon (2646 euros le m²) et la zone littorale (3209 euros le m²).

La commercialisation des logements collectifs neufs



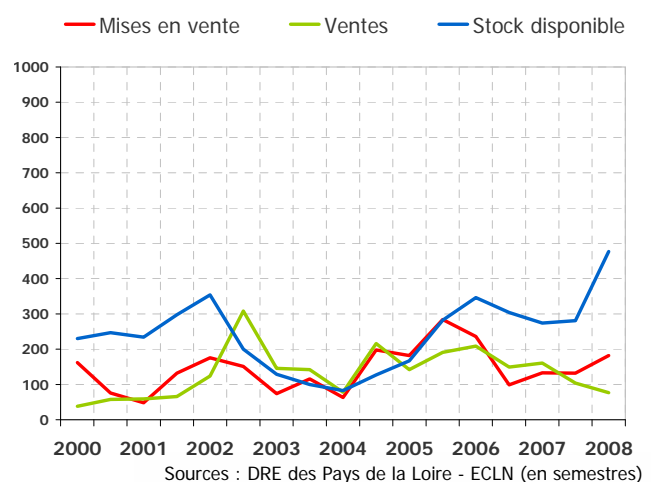
Promotion individuelle groupée : un recul des ventes et une augmentation notable des stocks

On observe un recul des ventes de maisons individuelles neuves proposées par des promoteurs¹ : seules 77 ventes ont été comptabilisées en Vendée au 1^{er} semestre 2008. Cependant, les mises en vente continuent d'augmenter (182 logements individuels neufs « groupés » ont été mis en vente pendant les 6 premiers mois de 2008). Cela donne lieu à un accroissement des stocks très important : entre le 1^{er} semestre 2007 et le 1^{er} semestre 2008, les encours de maisons individuelles neuves ont augmenté de 74%.

On constate cependant une hausse des prix des logements individuels neufs proposés par des promoteurs. Ils atteignent en moyenne 200 k€ par lot au 1^{er} semestre 2008 et ont augmenté de 7% par rapport au 1^{er} semestre 2007.

Même si le volume des ventes d'appartements neufs reste bien supérieur à celui des maisons individuelles neuves, on constate un rapprochement entre le nombre de mises en vente d'appartements et de maisons proposés par les promoteurs. Ceci tendrait à montrer que, face à la crise qui les touche, les promoteurs cherchent à diversifier leurs activités et lancent des programmes d'envergure moins importante.

La commercialisation des logements individuels neufs

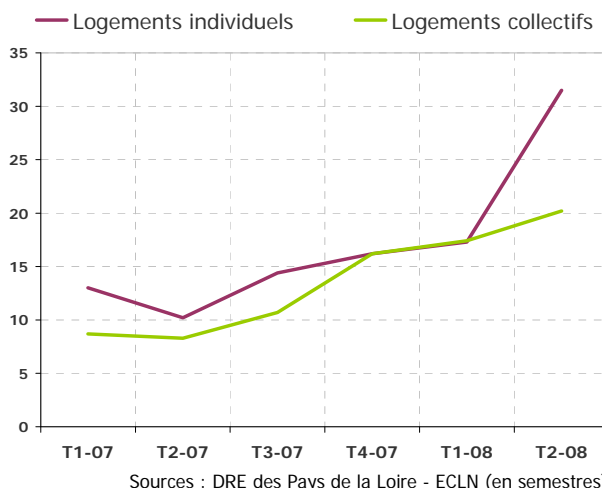


¹ L'enquête ECLN est exhaustive sur les programmes de construction de 5 logements et plus, destinés uniquement à la vente aux particuliers.

Des délais d'écoulement qui augmentent

Les délais d'écoulement des stocks ont augmenté en Vendée entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 2^{ème} trimestre 2008, quel que soit le type de logement. Les délais d'écoulement des logements individuels groupés neufs proposés par des promoteurs se sont fortement allongés au 2^{ème} trimestre 2008 où ils atteignent 31,5 mois. Pour les appartements neufs, les délais d'écoulement s'élevaient à 20,2 mois au 2^{ème} trimestre 2008 alors qu'ils n'étaient que de 8,3 mois au 2^{ème} trimestre 2007.

Délais d'écoulement des stocks (en mois de vente)



Les transactions dans l'ancien : baisse des volumes et stabilisation des prix

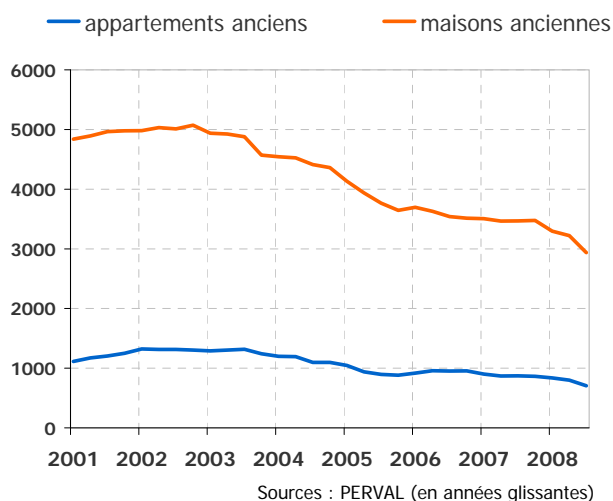
Les ventes de logements anciens diminuent

Les données des notaires nous permettent d'observer l'évolution des ventes de logements anciens dans le département. 1484 logements anciens ont été vendus au cours du 1^{er} semestre 2008. Parmi eux, 80% sont des logements individuels.

On constate une tendance à la baisse des ventes de logements anciens en Vendée au cours de ces dernières années. Les ventes de maisons diminuent progressivement depuis le début de l'année 2003 : alors que le nombre de transactions de maisons anciennes s'élevait à 4938 en 2002, il n'était plus que de 3299 en 2007. Les ventes d'appartements anciens ont également baissé au cours de la période : entre 2002 et 2007, le niveau des ventes est passé de 1291 à 838 transactions.

Au 2^{ème} trimestre 2008, on constate une baisse de -15,3% en année glissante du nombre de maisons anciennes vendues en Vendée. Pour les appartements anciens, le volume des ventes diminue de -19,1% sur un an glissant.

Volume des ventes de logements anciens en Vendée



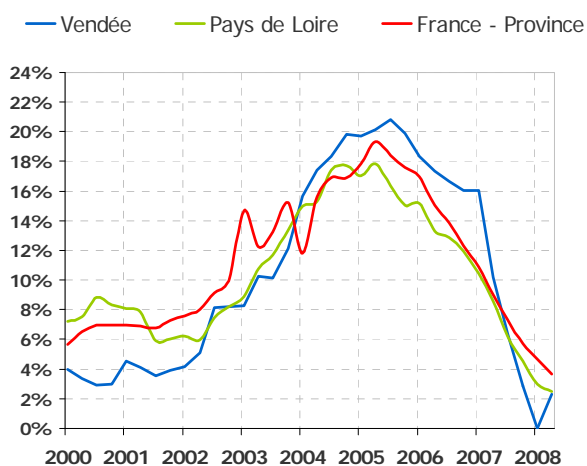
Cette baisse des volumes des ventes de logements anciens s'observe également au niveau national mais n'a souvent débuté que plus tardivement dans les autres départements. Le niveau des prix immobiliers est de toute évidence une des raisons permettant d'expliquer cette diminution. On remarque que le recul des ventes en Vendée est plus marqué entre 2004 et 2006, période au cours de laquelle les prix avaient le plus augmenté (*voir graphiques page suivante*). La forte hausse des prix a pu décourager d'éventuels acquéreurs, voire rendre l'accession à la propriété impossible pour certains d'entre eux.

Dans le contexte actuel de retournement du marché immobilier, on peut supposer que la baisse du nombre transactions de logements anciens dans le département va se poursuivre dans les mois à venir.

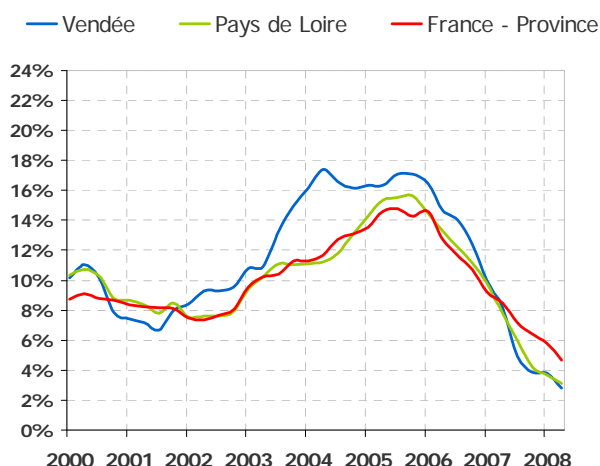
Les prix dans l'ancien tendent à se stabiliser

D'après les données du notariat, les prix des logements anciens sont toujours en augmentation au 1^{er} semestre 2008 mais le ralentissement de cette hausse se poursuit en Vendée. Au 2^{ème} trimestre 2008, la progression sur un an des prix des appartements anciens est de +2,3% et celle des maisons anciennes de +2,8%. En un an, la situation a beaucoup évolué : au 2^{ème} trimestre 2007, l'accroissement des prix sur un an était de +8,2% pour les appartements anciens et de +10,2% pour les maisons anciennes. On se dirige donc vers une stabilité, voire une légère baisse, des prix des logements anciens pour la fin de l'année 2008. Ces tendances sont les mêmes au niveau régional et national, même si la hausse des prix des logements anciens sur un an est légèrement plus élevée en France (hors région parisienne).

Evolution de l'indice de prix des appartements anciens



Evolution de l'indice de prix des maisons anciennes



Sources : PERVAL (en évolution trimestrielle)

Le partenariat engagé depuis plusieurs années avec la chambre départementale FNAIM de Vendée nous permet de présenter des données sur les ventes de logements anciens en Vendée, à partir de ceux vendus au sein de leurs 84 agences réparties sur l'ensemble du territoire départemental. Ces données font apparaître des disparités sur le territoire départemental, comme le montre le tableau ci-dessous :

Prix moyen des logements anciens (ventes réalisées entre 01/01/2008 et 30/09/2008)

Type de logements	La Roche sur Yon		Les Sables d'Olonne	
	Prix moyen	Surface moyenne (en m ²)	Prix moyen	Surface moyenne (en m ²)
Maison 4 pièces	156 k€	84	248 k€	87
Maison 5 pièces	218 k€	122	268 k€	104
Appartement 2 pièces	103 k€	45	170 k€	40
Appartement 3 pièces	124 k€	73	193 k€	63

Sources : FNAIM Vendée

Accession à la propriété

Le prêt à taux zéro : toujours très prisé, surtout dans le neuf

Au 1^{er} semestre 2008, 2097 prêts à taux zéro ont été distribués en Vendée dont 58% pour le financement de logements neufs. Cette part est de 41% pour les Pays de la Loire et de 32% pour la France entière ; il s'agit donc d'une spécificité vendéenne pour le financement de logements neufs en résidence principale.

Sur un an glissant, on observe une légère augmentation (+3,4%) du nombre de PTZ distribués dans le département ; cette hausse s'explique surtout par la progression du nombre de prêts à taux zéro accordés dans le neuf (+5,9% en année glissante).

L'accroissement du nombre de PTZ distribués est plus marqué en Vendée que sur le reste du territoire national : en France, le nombre de prêt à taux zéro n'augmente que de 1,4% tandis que dans les Pays de la Loire, on constate un léger recul du nombre de PTZ distribués (-1,9%).

Lancé par le Conseil Général dont l'objectif est de favoriser l'accession à la propriété, le programme « Propriétaire en Vendée » sollicite notamment le Prêt à Taux Zéro. Il permettra chaque année l'accession à la propriété de 250 ménages. Ceci correspond à 10% du nombre annuel de bénéficiaires dans le neuf et devrait ainsi maintenir le nombre de PTZ distribués en Vendée à un niveau similaire aux années précédentes.

Le Prêt d'accession sociale (PAS)

Les ménages modestes peuvent également bénéficier du Prêt d'Accession Sociale (PAS), cumulable au prêt à taux zéro. Les plafonds de ressources sont cependant plus bas que ceux du PTZ. Le prêt PAS bénéficie d'une garantie de l'Etat gérée par la Société de Gestion du Fond de Garantie à l'Accession Sociale à la Propriété (SGFGAS).

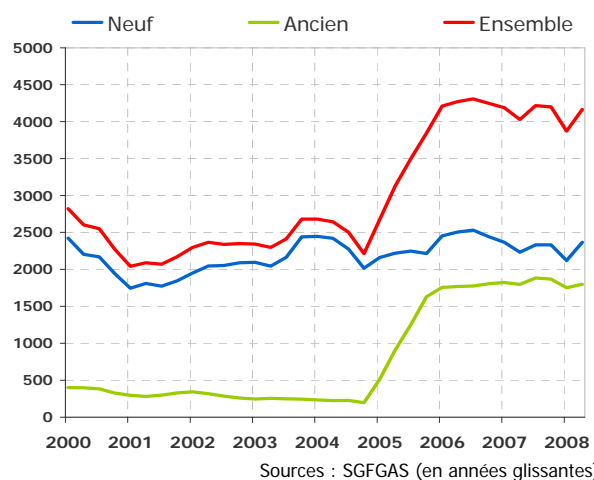
Ce dispositif de garantie a été réformé par la loi de finances pour 2007 : à compter du 1^{er} janvier 2007, l'octroi de la garantie de l'Etat est subordonné à une participation financière des établissements bancaires pour les prêts PAS émis. L'Etat et les établissements de crédits versent désormais l'indemnisation directement au moment du sinistre et non plus sous la forme d'une cotisation au fonds de garantie.

En 2007, 1923 prêts PAS ont été mis en force en Vendée, soit une baisse de 11,5% par rapport à l'année précédente. Dans le département, les PAS accordés pour l'achat d'un logement neuf sont plus nombreux (71%) que ceux accordés pour l'achat d'un logement ancien.

On constate que le nombre de PTZ distribués annuellement en Vendée est beaucoup plus élevé que le nombre de PAS. En effet, depuis l'entrée en vigueur du nouveau prêt à taux zéro, ceux-ci sont en moyenne deux fois plus distribués que les prêts PAS. Ceci peut s'expliquer d'une part par le fait que les ménages éligibles au PTZ sont plus nombreux que ceux éligibles au PAS et d'autre part par le fait les plafonds de ressources du PAS n'ont pas évolué depuis 2001.

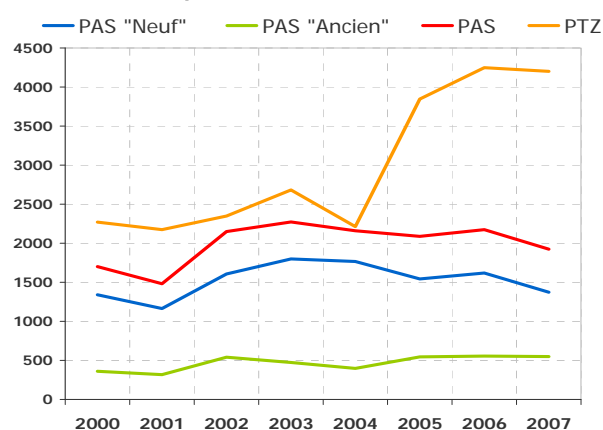
Un arrêté, publié le 21 d'octobre 2008, rehausse le plafond de ressources du PAS au niveau du PTZ, ce qui augmente mécaniquement le nombre de ménages éligibles à ce type de prêt garanti et sécurisé. Les capacités de refinancement des banques sur le marché interbancaire devraient s'en trouver favorisées et relancer notamment la distribution de crédits immobiliers aux particuliers.

Evolution du nombre de PTZ distribués en Vendée



Sources : SGFGAS (en années glissantes)

Evolution des prêts PAS et PTZ distribués en Vendée

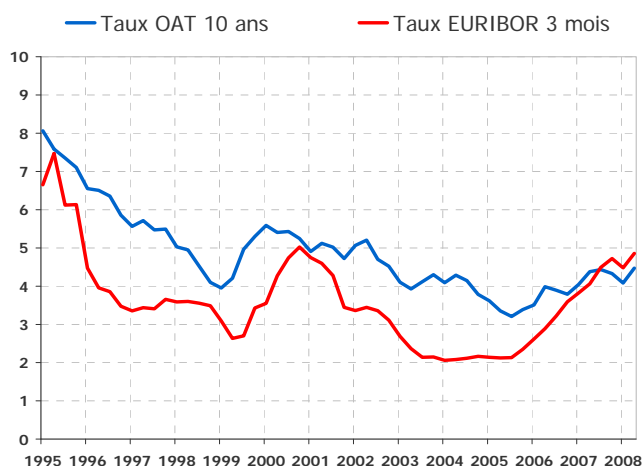


Sources : SGFGAS

Les taux de référence des crédits immobiliers toujours en hausse

Après un recul enregistré au 1er trimestre 2008, les taux de référence des crédits immobiliers ont de nouveau augmenté au 2ème trimestre et atteignent au mois de juillet 4,69% pour le taux OAT 10 ans (référence pour les crédits immobiliers à taux fixe) et 4,96% pour le taux Euribor 3 mois (référence pour l'indexation des prêts à taux révisable). De tels niveaux n'avaient pas été atteints depuis 2000 pour l'Euribor 3 mois et depuis 2002 pour l'OAT 10 ans. Depuis août 2007, l'Euribor 3 mois est supérieur à l'OAT 10 ans ; le recours à des prêts à taux variables ne se justifie pas actuellement.

Evolution des taux de référence des crédits immobiliers



Sources : Banque de France (en moyenne trimestrielle)

Prêts relais : faut-il être inquiet ?

Pendant la période de hausse de prix, de 1997 à 2007, le risque attaché aux prêts relais était faible : même si le prix fixé pour le bien mis en vente était un peu trop élevé, il suffisait, en général d'attendre quelques mois pour qu'il se vende. Logiquement, les établissements prêteurs acceptaient donc d'accorder des prêts relais à des quotités (rapport du montant du prêt à la valeur estimée du bien) élevées, jusqu'à 80 %, voire plus si un compromis de vente avait déjà été signé. Il n'en va plus de même aujourd'hui : l'allongement des délais de vente et l'amorce d'une baisse des prix font que les estimations sont de plus en plus délicates, et la probabilité de vendre à un prix moins élevé que prévu a augmenté. C'est ce qui explique que de nombreux établissements ont réduit les quotités à 70%, voire 60 %, et qu'ils sont souvent réticents à accorder un prêt relais lorsque le bien mis en vente est atypique ou situé dans un marché peu actif. Pour limiter les risques inhérents à ce type de crédit, les banques se sont engagées (communiqué de la FBF du 21/10/08) à améliorer l'information en amont et à renforcer le suivi préventif des emprunts en cours.

Des difficultés transitoires ?

Rien ne permet, cependant, d'affirmer que le nombre de souscripteurs en difficulté soit aujourd'hui anormalement élevé. Les banques estiment à environ 60 000, au niveau national, le nombre de prêts relais en cours, parmi lesquels 2 000 en risque de dépassement de l'échéance. On est très loin du chiffre de 30 000 lancé par l'AFUB, sans aucun doute exagéré : le nombre de prêts relais en cours est, certes, important, mais rien ne prouve que le pourcentage de ceux qui arrivent à terme soit plus élevé qu'il y a un ou deux ans.

Le ralentissement du marché peut toutefois laisser craindre une aggravation pour les ménages ayant contracté un crédit relais en 2006-2007. Une correction des prix à la baisse paraît inéluctable, mais nul ne peut aujourd'hui prédire quelle sera son ampleur ni sur quelle durée elle s'étalera. Forte et brutale comme en Espagne ou au Royaume-Uni, elle mettrait en difficulté les ménages qui ont acheté un nouveau logement en comptant le financer par le produit de la vente de celui qu'ils occupaient précédemment et ont un prêt relais en cours. Etalée dans le temps, elle devrait au contraire pouvoir être gérée sans trop de problèmes, à condition que prêteurs et emprunteurs en prennent la mesure et en tirent les conséquences qui s'imposent.

