

OBSERVATOIRE de l'Habitat en Vendée

n° 29
Juin 2010

Le marché de l'habitat en 2009 en Vendée

Le ralentissement observé sur le marché de l'habitat en 2008 se poursuit en 2009. Les chiffres de la construction neuve ont enregistré un net recul avec une baisse significative des autorisations de construire et des mises en chantier. La production de lotissements connaît elle aussi un fort ralentissement. Alors que les ventes de logements neufs repartent, le nombre de logements mis en vente est toujours en baisse : il faut en effet écouler les stocks qui ont sensiblement augmenté ces dernières années. Sur le marché de l'ancien, les prix diminuent pour la première année et on a pu constater une forte baisse des volumes de vente. Malgré cet essoufflement du marché, l'accession sociale à la propriété fonctionne toujours aussi bien en Vendée. L'amélioration de l'habitat privé a également enregistré une hausse notable du nombre de logements subventionnés en 2009. Même s'il faut le nuancer, le nombre de logements financés en prêt locatif aidé est également en augmentation.

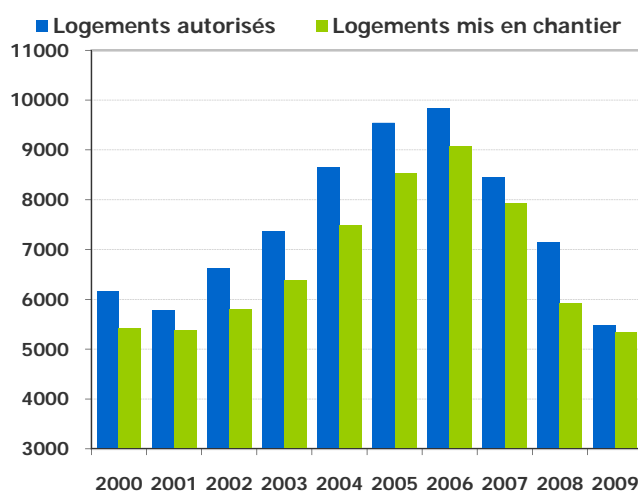
Construction neuve : le ralentissement se poursuit en 2009

Depuis 2007, on observe un ralentissement très net de la construction neuve en Vendée.

En 2009, 5484 logements ont été autorisés en Vendée (9829 logements autorisés en 2006). En quatre ans, le nombre de logements autorisés sur une année a donc été divisé par deux. Entre 2008 et 2009, on note un important recul des autorisations de construire (-23,3%), qui atteignent le niveau le plus bas observé depuis 10 ans.

5342 logements ont été mis en chantier en 2009, soit un recul de -9,7% par rapport à l'année précédente. Tout comme les autorisations de construire, les mises en chantier ont connu un ralentissement très important depuis 2007.

Evolution de la construction
de logements en Vendée



Ces tendances s'observent également au niveau régional et national. Ainsi, le nombre de logements autorisés en 2009 a diminué de -30,5% en Pays de Loire et de -16,8% en France par rapport à l'année précédente. Les mises en chantier enregistrent quant à elles un recul de -3,3% en Pays de Loire et de -17,2% en France.

En 2009, le ralentissement de la construction neuve touche toutes les catégories de logement en Vendée. Les logements individuels purs, qui représentent les deux tiers de la production, enregistrent entre 2008 et 2009 une baisse de -18,8% des autorisations de construire et de -11,4% des mises en chantier. Notons également que le nombre de logements collectifs autorisés en 2009 a diminué de -46,2% par rapport à l'année précédente.

Nombre de logements autorisés et commencés en Vendée

Type de logements		2005	2006	2007	2008	2009	Variation 2009/08
Autorisés	Ensemble	9 537	9 829	8442	7147	5484	-23,3%
	Individuel pur	6 367	6 294	5918	4977	4043	-18,8%
	Individuel groupé	1 212	1 180	826	672	635	-5,5%
	Collectif	1 958	2 355	1698	1498	806	-46,2%
Commencés	Ensemble	8 527	9 080	7917	5919	5342	-9,7%
	Individuel pur	6 220	6 160	5781	4744	4203	-11,4%
	Individuel groupé	860	1 147	695	424	469	10,6%
	Collectif	1 447	1 773	1441	751	670	-10,8%

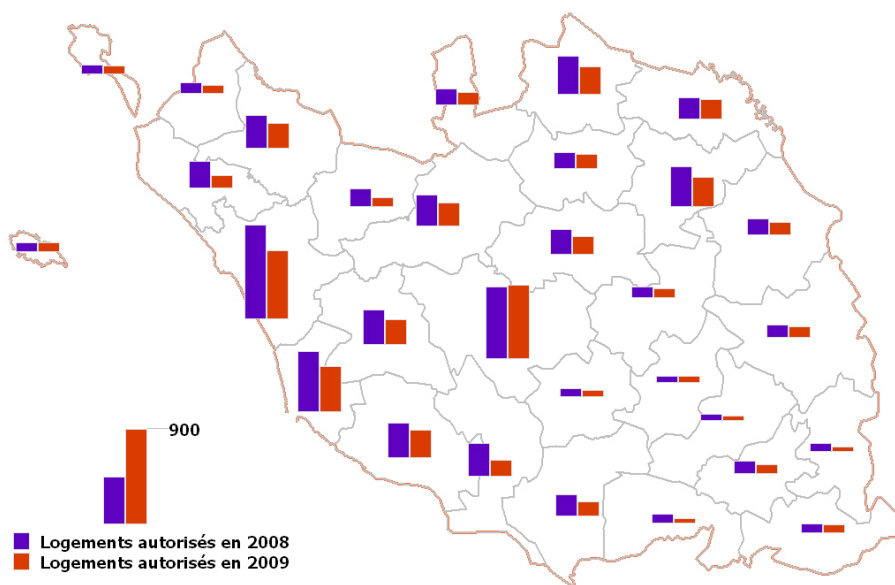
Source : MEEDDAT / SESP – SITADEL et SIT@DEL2

La quasi-totalité des cantons vendéens enregistrent une baisse des autorisations de construire délivrées entre 2008 et 2009. Seul le canton de la Roche-sur-Yon enregistre une hausse du nombre de logements autorisés (+3,9%).

On retrouve les volumes de logements autorisés les plus importants dans l'Ouest vendéen et également dans le Nord-est du département. Les cantons de La Roche-sur-Yon et Saint-Gilles-Croix-de-Vie restent les plus productifs avec respectivement 699 et 646 logements autorisés en 2009. En revanche, le nombre d'autorisations de construire dans les cantons du Sud Vendée reste très limité.

Localisation des logements autorisés en 2009 en Vendée

Nombre de logements autorisés à la construction par cantons



Source : MEEDDAT / SESP – SITADEL et SIT@DEL2

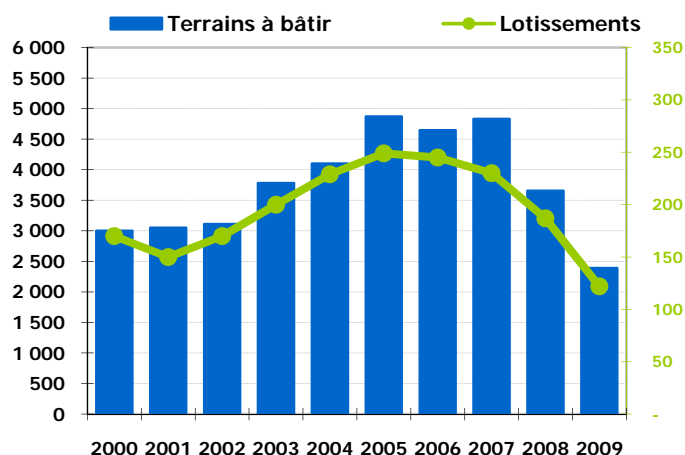
Lotissements : fort ralentissement de la production

La production de terrains à bâtir en lotissement connaît un fort ralentissement depuis 2007 : en deux ans, le nombre de lots autorisés a été divisé par 2 en Vendée. 120 lotissements ont obtenu une autorisation en 2009 dans le département, ce qui correspond à 2390 lots.

44% des terrains composant l'offre de terrains à bâtir en lotissement ont été vendus en 2009. Même si le nombre de terrains vendus est plus important qu'en 2008, les stocks en fin d'année restent élevés : 3350 lots sont encore disponibles au 31 décembre 2009.

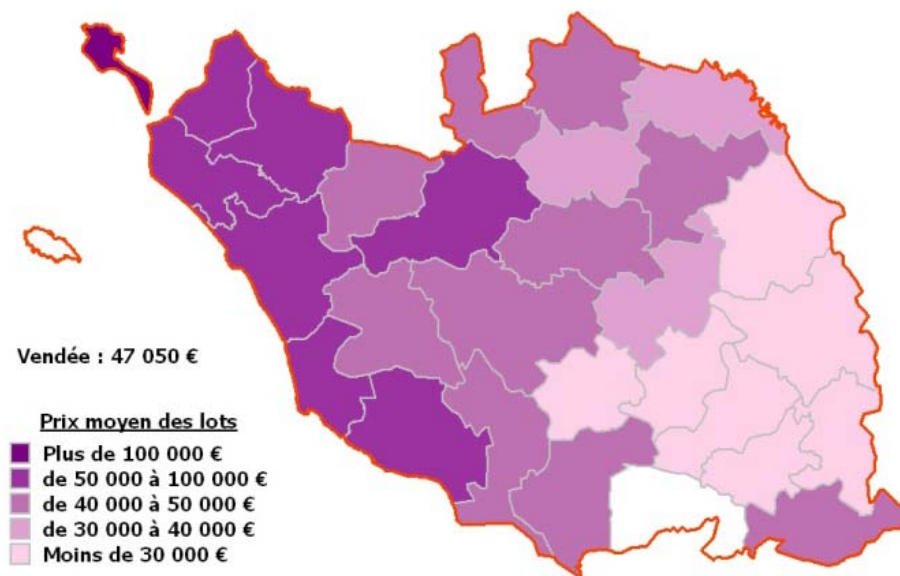
Le prix moyen de vente des terrains atteint 47 000 euros en 2009 et augmente de +7% par rapport à 2008 ; il a connu une hausse de près de 50% en cinq ans. En revanche, la surface des lots vendus continue de diminuer : elle est en moyenne de 680 m² (695 m² en 2008). Le prix moyen au m² s'élève à 74 euros en 2009, avec de fortes disparités selon les territoires.

La production de terrains à bâtir en lotissement en Vendée



Source : DDTM de la Vendée - WINADS

Prix moyen des terrains à bâtir en lotissement vendus en 2009



Source : ADIL de Vendée

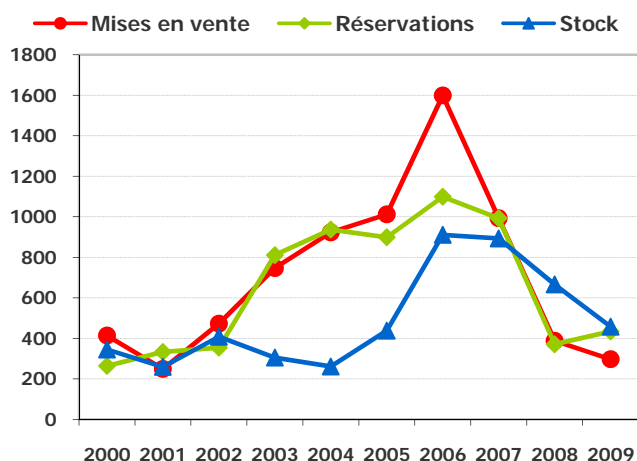
Promotion immobilière : reprise des ventes en 2009

Les mises en vente de logements neufs ont continué à diminuer au cours de l'année 2009. 297 appartements neufs ont été mis en vente (soit une diminution de -23% par rapport à 2008) et 132 maisons individuelles neuves groupées¹ (soit une baisse de -56% par rapport à l'année précédente).

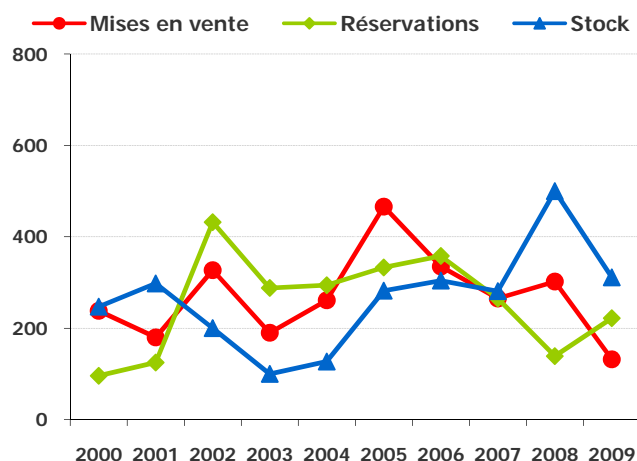
Après avoir connu une forte chute, les ventes de logements neufs ont augmenté en 2009. Cette hausse est particulièrement importante pour les logements individuels (+60%) : 222 maisons ont été vendues par des promoteurs en 2009. Par ailleurs, 434 appartements neufs ont été réservés en 2009 (+17% par rapport à 2008).

Les stocks en fin d'année ont diminué par rapport à 2008, mais restent tout de même relativement importants, notamment au regard du nombre de ventes : les logements disponibles au 31 décembre 2009 sont en effet aussi nombreux voire plus nombreux que l'ensemble des logements vendus au cours de l'année 2009.

Evolution de la commercialisation des logements collectifs neufs en Vendée



Evolution de la commercialisation des logements individuels neufs en Vendée

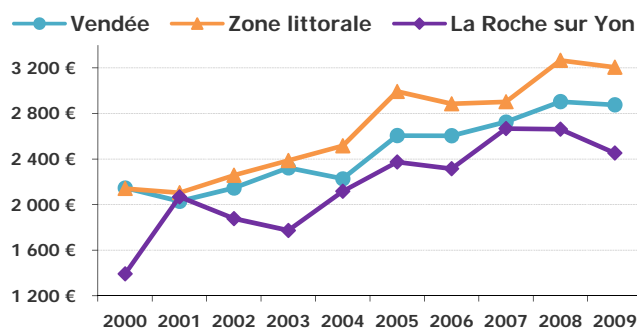


Source : DREAL Pays de Loire – ECLN

Concernant les prix de vente, on constate une certaine stabilité par rapport à l'année 2008. Le ralentissement observé sur le marché de la promotion immobilière a donc freiné la hausse des prix, qui a été très importante ces dernières années : entre 2000 et 2009, les prix de vente des appartements neufs ont augmenté de +35%. En 2009, le prix moyen d'un appartement neuf en Vendée s'élève à 2875 euros le mètre carré. Pour les maisons groupées neuves, le prix de vente atteint en moyenne 196 k€ par lot en 2009.

Le prix moyen de vente au mètre carré des appartements neufs a augmenté de +35% depuis l'an 2000 en Vendée. Il reste globalement stable entre 2008 et 2009 sur l'ensemble du département, mais on remarque que certains territoires enregistrent des baisses de prix. C'est le cas pour l'Unité Urbaine de la Roche-sur-Yon (-8%) où le prix moyen atteint 2450 euros le m². Sur le littoral, le prix de vente au mètre carré des appartements neufs est plus élevé et atteint en moyenne 3200 euros.

Evolution du prix moyen de vente au m² des appartements neufs commercialisés en Vendée



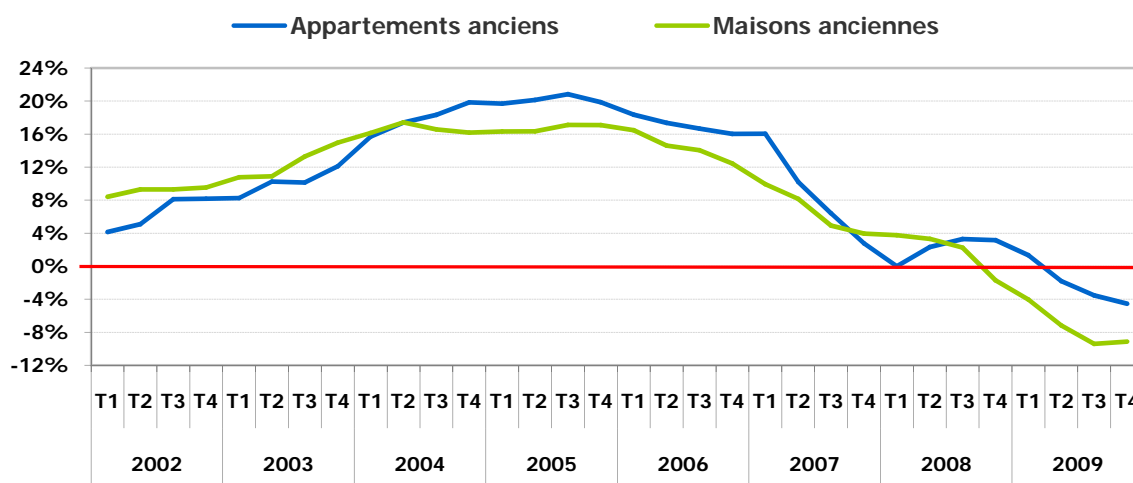
Source : DREAL Pays de Loire – ECLN

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

Marché de l'ancien : une première baisse des prix

Alors que, depuis plusieurs années, le prix de vente des logements anciens ne cessait d'augmenter, on assiste en 2009 à une baisse de ces prix de vente en Vendée. Au 4^{ème} trimestre 2009, l'indice des prix des appartements anciens a enregistré une baisse de -4,5% sur un an et celui des maisons a également diminué de -9,1% sur un an. Parallèlement à cette baisse, la Chambre des Notaires de Vendée fait état d'une forte baisse des volumes de transactions dans le département.

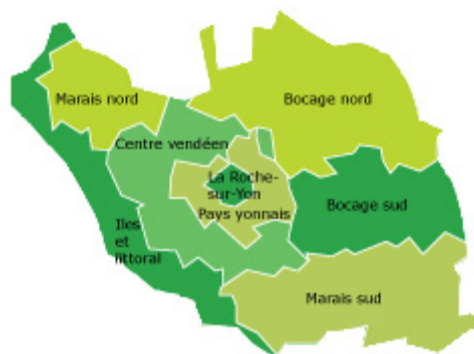
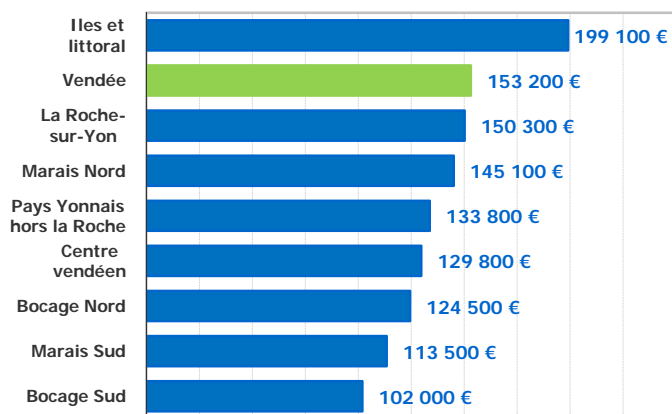
Evolution trimestrielle des indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens en Vendée



Source : Notaires de France - Perval

D'après les données du notariat, le prix moyen au mètre carré d'un appartement ancien en Vendée est de 2 617 euros en 2009, avec des écarts importants entre les communes (1 453€/m² à la Roche-sur-Yon, 3 579€/m² aux Sables-d'Olonne). Concernant les maisons anciennes, le prix moyen de vente atteint 153 200 euros en Vendée en 2009. Là encore les variations sont très fortes selon les secteurs. Notons par ailleurs, que le secteur « Iles et Littoral » représente en volume 36% des ventes de maisons anciennes en 2009 sur le département.

Prix de vente moyens des maisons anciennes en 2009 dans les secteurs notariaux de Vendée



Source : Chambre des Notaires de Vendée

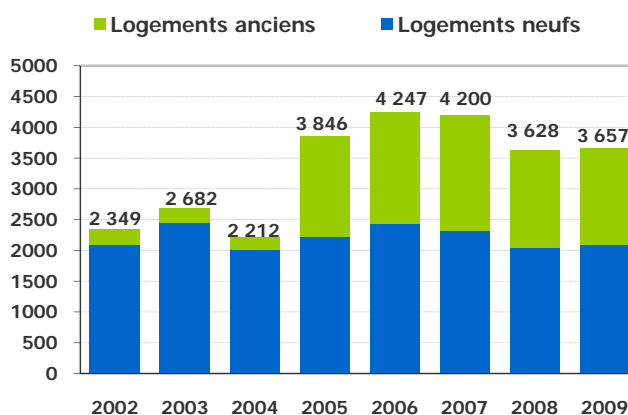
Accession sociale : maintien du PTZ et envolée du Pass Foncier

3 657 prêts à taux zéro ont été distribués en Vendée en 2009, dont 57,2% pour le financement de logements neufs (cette part est de 42% pour les Pays de la Loire et de 33% pour la France). Le financement de logements neufs reste donc majoritaire sur le département, ce qui marque la spécificité vendéenne.

Le nombre de prêts à taux zéro accordé est resté stable par rapport à 2008 en Vendée. Cette stabilité se retrouve également dans la Région Pays de la Loire et en France.

Le dispositif du prêt à taux zéro a donc toujours autant de succès en Vendée et reste une aide essentielle pour les jeunes ménages cherchant à accéder à la propriété.

Nombre de prêts à taux zéro distribués en Vendée depuis 2002



Source : SGFGAS - PTZ

En 2009, 485 Pass-Foncier ont été distribués en Vendée dont 144 sur le Pays Yonnais. Ce dispositif a très bien fonctionné en Vendée, grâce notamment au programme Propriétaire en Vendée du Conseil Général, puisqu'environ 12% des Pass-Foncier accordés au niveau national se localisent en Vendée.

Les perspectives pour 2010 sont nettement moins réjouissantes suite à la parution d'un décret qui prévoit la diminution des montants plafonds du Pass-foncier à compter du 1er juillet 2010 (le montant du Pass-Foncier en zone C sera alors de 10 000 euros au lieu de 30 000 euros). L'intérêt de ce dispositif reposera donc essentiellement sur le maintien du régime de TVA à 5,5%.

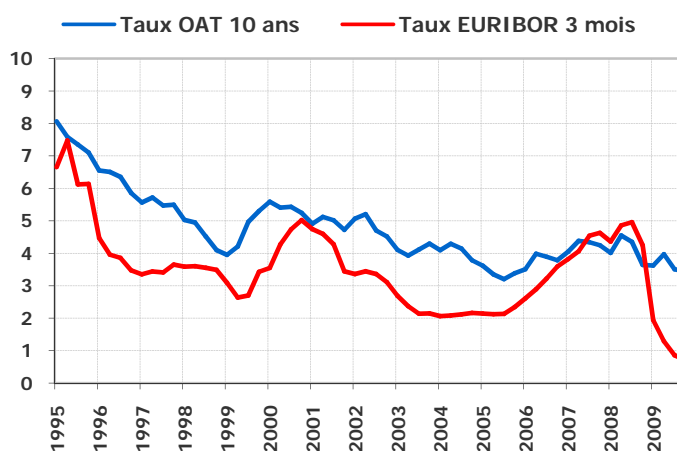
Crédits à l'habitat : une baisse des taux en 2009

Les taux de référence des crédits immobiliers ont diminué en 2009.

Le taux d'intérêt à long terme des marchés financiers (OAT à 10 ans), utilisé comme référence pour les crédits immobiliers à taux fixe, a baissé de -5,5% entre le dernier trimestre 2008 et le dernier trimestre 2009 où il atteint 3,44%.

Le taux d'intérêt à court terme (Euribor 3 mois), généralement utilisé pour l'indexation des prêts à taux révisable, a fortement chuté (-83%) entre le dernier trimestre 2008 et le dernier trimestre 2009 : il est en effet passé de 4,25% à 0,71% et redevient donc attractif, même si les ménages restent prudents face à ce type de produits.

Evolution des taux de référence des crédits immobiliers



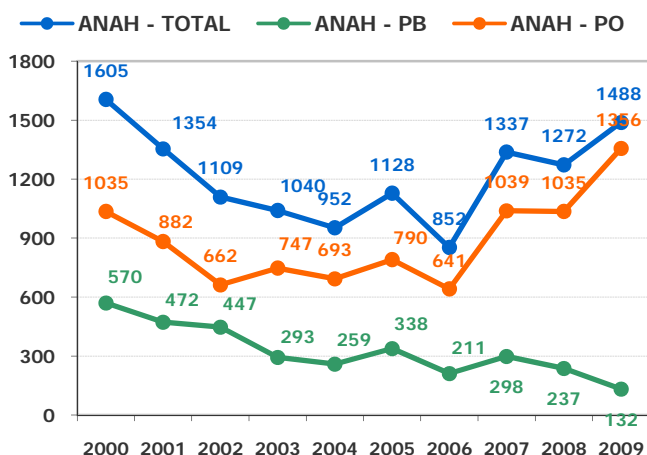
Source : Banque de France

Amélioration de l'habitat privé : un nombre de logements subventionnés en hausse pour les PO et en baisse pour les PB

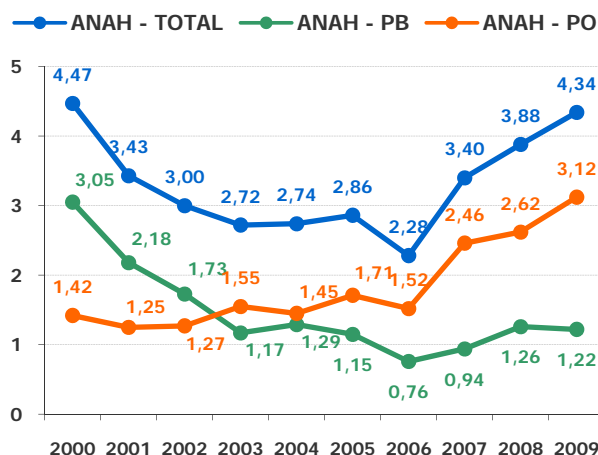
En 2009, 1 488 logements ont été subventionnés par les aides de l'ANAH en Vendée pour un montant total de 4,3 millions d'euros HT. On note une hausse significative du nombre de logements subventionnés entre 2008 et 2009 (+17%) et du montant des crédits engagés (+12%).

En Pays de la Loire, 7 013 logements ont été subventionnés en 2009, soit un montant total de 22,8 millions d'euros HT. Le nombre de logements subventionnés a augmenté par rapport à 2008 au niveau régional (+24%) et les crédits engagés également (+16%).

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH



Crédits engagés par l'ANAH en millions d'euros HT



Source : ANAH

Concernant les propriétaires occupants, 1 356 logements ont été subventionnés par l'ANAH en 2009 en Vendée. Ce chiffre a fortement augmenté par rapport à l'année précédente (+31%), ainsi que les crédits engagés qui sont passés de 2,62 à 3,12 millions d'euros HT (+19%). Le montant moyen des travaux en Vendée s'élève à 7 025 euros par logement contre 8 186 euros en Pays de la Loire.

Concernant les propriétaires bailleurs, on note une diminution du nombre de logements subventionnés : 132 logements locatifs ont bénéficié d'une subvention en Vendée en 2009, contre 237 en 2008 (-44%). Le montant des engagements reste pour autant relativement stable (1,22 millions d'euros HT) mais les travaux subventionnés par logement ne cessent d'augmenter : ils se sont chiffrés à 28 975 euros par logement en moyenne en 2009 (23 056 euros en 2008 et 14 056 euros en 2007).

Les objectifs du Plan de Cohésion Sociale n'ont été que partiellement atteints : 75% des objectifs ont été réalisés pour les logements à loyers maîtrisés (soit 117 logements) et 61 logements indignes ont été réhabilités (115% des objectifs). Alors qu'aucun objectif n'avait été annoncé, 54 logements vacants ont par ailleurs été remis sur le marché en 2009 en Vendée.

Notons par ailleurs que 1 785 Eco Prêt à Taux Zéro ont été émis en 2009 dans le département. L'Eco PTZ est disponible depuis avril 2009 et a pour but de financer les travaux d'économie d'énergie dans les logements anciens. Les actions les plus présentes dans les bouquets de travaux en Vendée sont l'isolation thermique des parois vitrées et portes et l'isolation thermique des toitures.

Logement social : une augmentation à nuancer

En 2009, le nombre de prêts locatifs aidés financés en Vendée a sensiblement augmenté par rapport à 2008 (+47%) : 1 128 nouveaux logements ont été financés en 2009 contre 768 en 2008. Au niveau régional, on constate également une forte hausse, le nombre de prêts locatifs aidés ayant augmenté de +71,4% entre 2008 et 2009.

En Vendée, cette progression s'explique notamment par une augmentation très importante du nombre de logements financés en prêt locatif social (PLS) : 444 logements ont été financés en PLS en 2009, soit plus du double de l'année précédente. Notons cependant que 92% des logements financés en PLS sont des chambres en foyer.

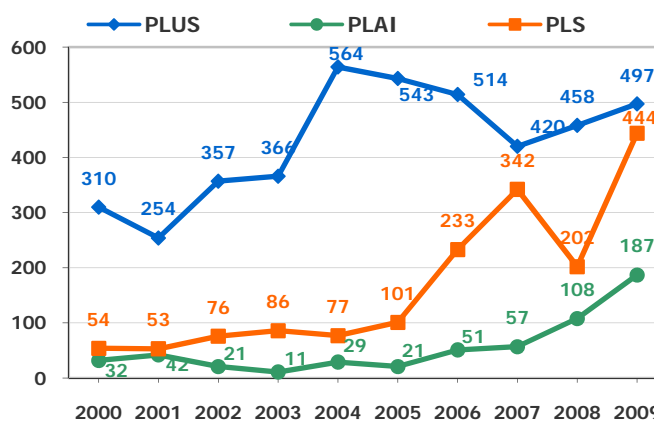
Le prêt locatif à usage social (PLUS) demeure malgré tout le principal mode de financement des logements sociaux sur le département. 497 nouveaux logements ont été financés en PLUS en 2009, soit une hausse de +8,5% par rapport à 2008. Parmi ces 497 logements, 181 (36%) sont des chambres en foyer, portant à seulement 316 le nombre de logements hors foyer financés en PLUS.

Le financement en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), même s'il reste le moins courant en Vendée, a fortement progressé. 187 logements ont été financés en PLAI en 2009, ce qui représente une augmentation de +73% par rapport à l'année précédente. Ceci s'explique essentiellement par la nouvelle possibilité de financer des PLAI ressources.

14% des logements financés en 2009 en Vendée se situent à la Roche-sur-Yon, qui est également la ville où l'on trouve le plus de logements financés en PLAI : 40% des logements financés en PLAI en 2009 sont localisés à la Roche-sur-Yon.

Les objectifs du Plan de Cohésion Sociale prévoyaient le financement de 956 prêts locatifs aidés pour l'année 2009 en Vendée ; ils ont donc été remplis à 118%. Alors que ces objectifs ont été dépassés pour les PLAI et les PLS (respectivement 134% et 169%), ils ne sont pas atteints pour les PLUS (89%).

Nombre de prêts locatifs aidés financés en Vendée



Source : DREAL Pays de la Loire

2009	Objectifs	Réalisés	Taux
PLUS	554	497 (dont 181 chambres)	89%
PLAI	139	187	134%
PLS	263	444 (dont 409 chambres)	169%
Total	956	1 128	118%

Source : DREAL Pays de la Loire

Par ailleurs, 104 logements sociaux ont été réhabilités dans le cadre de la PALULOS en 2009 (343 en 2008). Concernant le prêt social de location accession (PSLA), 44 logements ont été financés en 2009 dans le département (109 en 2008).

ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION LOGEMENT

143 boulevard Aristide Briand • BP 354 • 85009 LA ROCHE SUR YON Cedex

Téléphone : 02 51 44 78 78 • Web : www.adil85.org • Mail : contact@adil85.org

Directeur de la publication : Pierre BERTHOME, Président

Rédacteur : Didier LE BRAS, Bénédicte FONTAINE

