



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT



PRÉFET
DE LA VENDÉE

Portrait de l'habitat dans les centres-bourgs et les centres-villes



Observatoire Départemental de l'Habitat
Février 2019

adile
Agence Départementale
d'Information sur le
Logement et l'Énergie
de la Vendée

Seuls 23% des logements sont situés dans les centres

Avec l'attrait des vendéens pour la maison individuelle et la généralisation des moyens de mobilité, les villes se sont peu à peu développées au-delà de leur centre historique. L'essentiel des logements se localise aujourd'hui en périphérie des centres. En Vendée, on comptabilise 97 000 logements dans les centres-villes et centres-bourgs (23%), contre 332 000 dans leur périphérie (77%), selon les périmètres définis dans le cadre de l'étude (cf. méthodologie).

Ce taux est toutefois très variable selon les communes. Les centres des grands pôles (cf. méthodologie) accueillent une part plus importante des logements de la commune (30%). A l'inverse, les couronnes périurbaines n'accueillent que 15% des logements de la commune dans leur centre. Elles ont davantage fait l'objet d'extensions par des constructions situées en dehors de l'enceinte des centres historiques. Le Sud-Vendée se distingue par ailleurs par des communes plus centrées autour de leur secteur historique et avec un étalement urbain moins important.

Des densités de logements près de trois fois supérieures dans les centres

Si une minorité de logements se situe aujourd'hui à l'intérieur des centres, ces secteurs sont toutefois beaucoup plus denses en logements. En effet, pour une densité moyenne (cf. glossaire) de 29 logements à l'hectare dans les centres, on atteint seulement 10 logements à l'hectare en périphérie. Cette densité est beaucoup plus importante dans les grands pôles où elle atteint 62 logements à l'hectare, que dans les communes rurales et périurbaines où elle est environ de 20 logements à l'hectare.

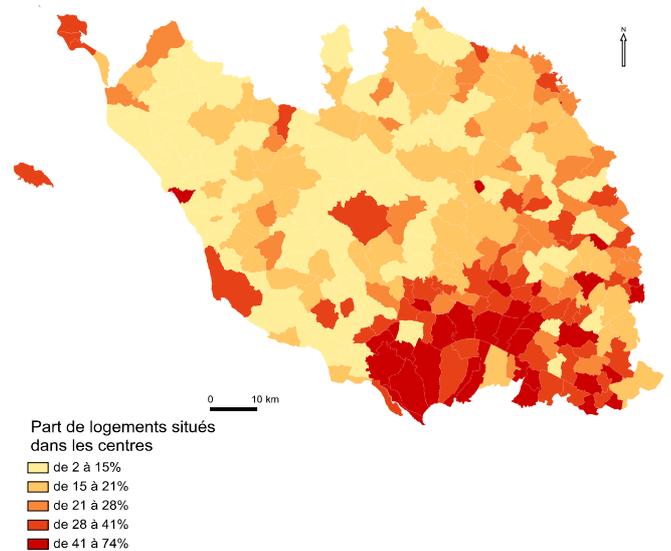
Des centres au parc ancien mais qui tendent à se renouveler

Les centres-villes et centres-bourgs se caractérisent par une présence importante de logements anciens. En Vendée, 49% des logements situés dans les centres datent d'avant 1946. A titre de comparaison, ils sont seulement 16% à être de la même période en périphérie des centres. On note toutefois que ces cœurs de ville, bien que plus contraints, continuent à accueillir de nouveaux logements. En 2016, 15% de la production neuve se localise dans les centres vendéens. Les grands pôles ont davantage fait l'objet de renouvellement urbain avec des centres qui ont accueilli 27% de la production. A contrario, les communes rurales et périurbaines ont produit moins de 10% des logements dans l'enceinte de leur centre.

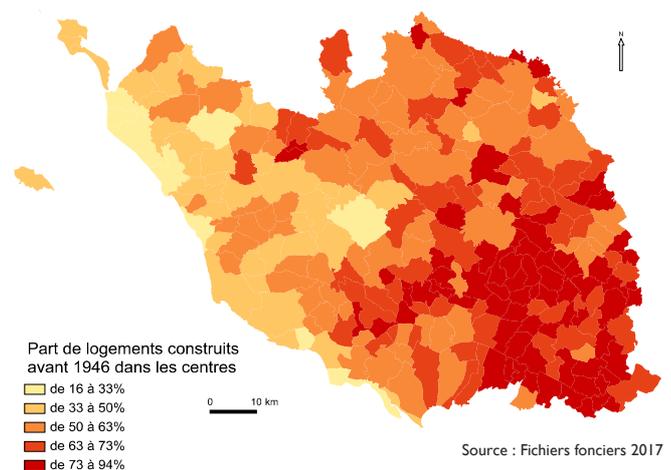
Une prédominance de maisons et de logements de taille intermédiaire dans les centres

Le parc de logements des centres se compose de 71% de maisons et de seulement 29% d'appartements. La part de maisons dépasse les 90% dans les communes rurales et périurbaines alors qu'elle n'est que de 41% dans les grands pôles. A titre de comparaison, les maisons représentent

Part de logements situés dans les centres



Ancienneté des logements dans les centres



86% des logements hors des centres.

Les logements de taille intermédiaire (T3-T4) représentent la moitié des logements présents dans les centres. Les petits logements (T1-T2) y sont plus représentés (31% contre 17% hors des centres), alors que les grands logements (T5 et +) y sont moins présents (19% contre 27% hors des centres).

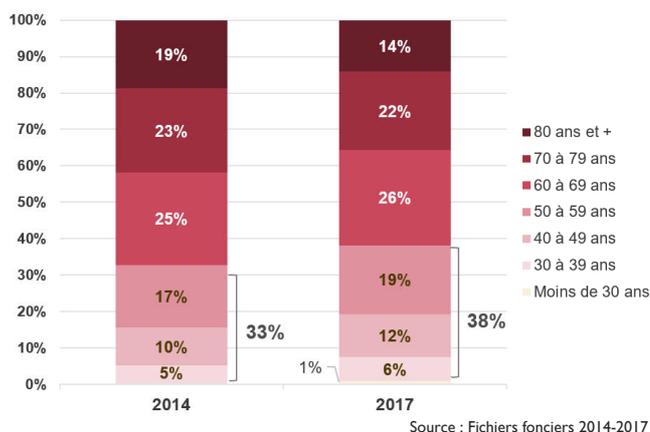
Peu de stationnement privatif

Seulement la moitié des maisons situées dans les centres dispose de stationnement privatif. Ce chiffre descend à 43% dans les grands pôles et atteint 58% dans les communes périurbaines.



Un rajeunissement engagé dans les centres

Âge des propriétaires occupants dans les centres



En 2017, le parc de logements des centres est composé à 67% de résidences principales, 22% de résidences secondaires et 9% de logements vacants. Les 2% restants correspondent aux logements non habitables ou dont l'occupation n'est pas renseignée.

Des résidences principales occupées par des propriétaires de plus de 60 ans

La Vendée fait partie des départements français où la part de propriétaires occupants est la plus forte (71%). Bien que moins présents qu'en périphérie, les propriétaires sont majoritaires dans les centres, où ils représentent 57% des occupants de résidences principales.

Les propriétaires occupants de logements en centre-ville sont plus âgés que ceux résidant en périphérie. En 2017, ils sont 62% à avoir plus de 60 ans, contre 54% dans la même tranche d'âge hors des centres. On observe toutefois, un regain d'intérêt pour les centres de la part des actifs, puisque depuis 2014 la part des acquéreurs de moins de 60 ans a augmenté de 5 points.

Une majorité de locataires dans les centres des grands pôles

Si les propriétaires sont majoritaires dans les centres, les locataires occupent toutefois une part notable des occupants de logements dans ce secteur (41%), et sont en légère hausse depuis 2014 (+1 point). A titre de comparaison, 25% des résidences principales situées hors des centres sont occupées par des locataires.

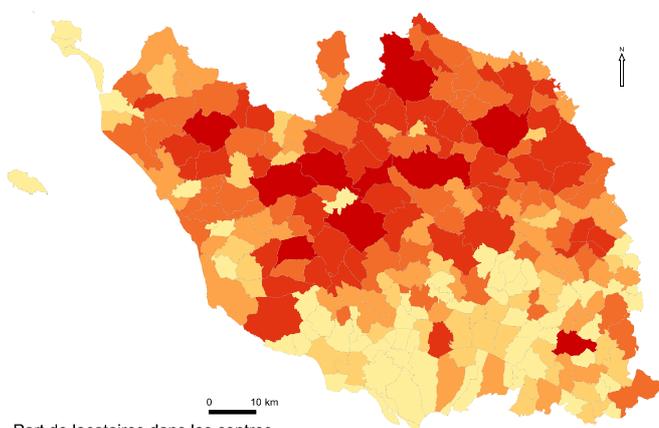
Cette part varie toutefois selon le type de communes. Elle correspond à plus de la moitié des logements dans les centres des grands pôles où sont présents de nombreux services et commerces de proximité, alors qu'elle représente moins d'un tiers des logements dans les centres des communes rurales et périurbaines. On observe par ailleurs que les locataires sont plus présents dans les zones où se concentrent les emplois.

Si la part de locatifs est plus importante dans les centres, les logements locatifs sociaux sont en revanche moins localisés dans ces secteurs. Ils représentent 5,3% des logements dans les centres contre 7,2% en périphérie. Ceci est lié à une production de logements sociaux plus récente et à une recherche de charge foncière à moindre coût.

Des résidences secondaires très présentes dans les centres des communes littorales

Les résidences secondaires, particulièrement présentes sur le littoral vendéen et dans certaines communes du Sud-Vendée, sont tout autant implantées dans les centres qu'en périphérie. Elles représentent la même part de logements (22%) dans les deux secteurs. Certains de ces logements, occupés aujourd'hui de façon occasionnelle, pourraient donc évoluer à l'avenir vers des résidences principales.

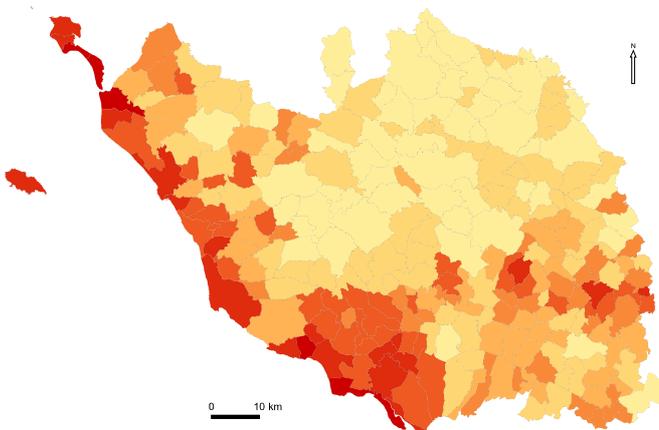
Résidences principales occupées par un locataire dans les centres



Part de locataires dans les centres

- de 48 à 59%
- de 37 à 48%
- de 28 à 37%
- de 22 à 28%
- de 18 à 22%
- de 2 à 18%

Résidences secondaires dans les centres

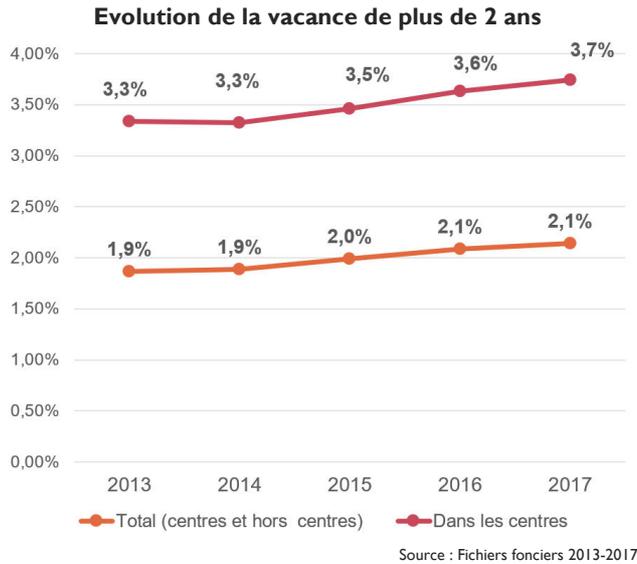


Part de résidences secondaires dans les centres

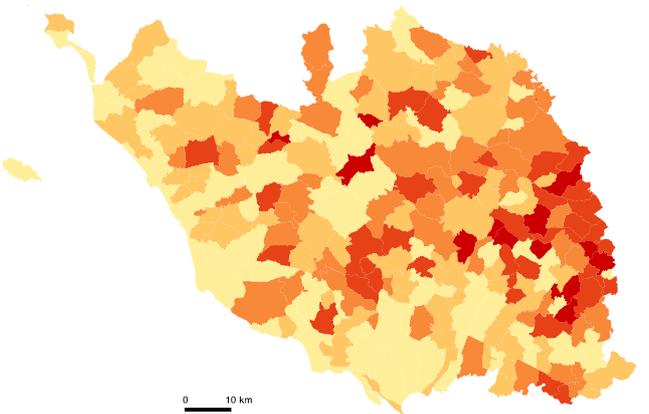
- de 50 à 70%
- de 35 à 50%
- de 20 à 35%
- de 15 à 20%
- de 11 à 15%
- de 6 à 11%
- de 0 à 6%



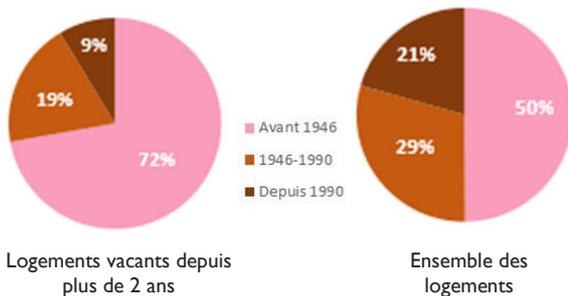
Des centres un peu plus touchés par la vacance de longue durée



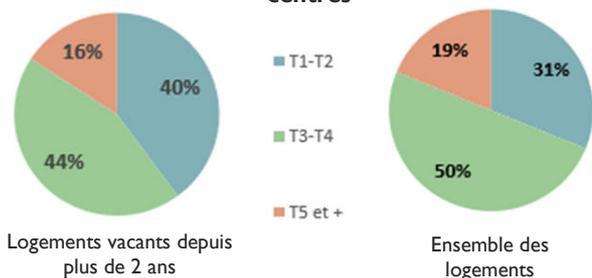
Vacance de plus de 2 ans dans les centres



Comparatif de la période de construction des logements dans les centres



Comparatif du nombre de pièces des logements dans les centres



Au 1^{er} janvier 2017, 5,3% des logements étaient vacants en Vendée, soit 22 750 logements. Parmi ces logements, 8 650 se situent dans les centres-villes et centres-bourgs, ce qui correspond à 9,1% des logements de ces secteurs. Cette vacance plus élevée s'explique notamment par la présence plus importante de logements locatifs dans ces périmètres et à la rotation plus fréquente qui y est liée.

La vacance de longue durée, plus préoccupante et qui peut être liée à des situations d'obsolescence, de dévalorisation, de blocage suite à une succession... concerne un nombre de logements beaucoup moins important. 2,1% des logements seraient vacants depuis plus de 2 ans en Vendée et ils représenteraient 3,7% des logements des centres-villes et centres-bourgs.

Les centres vendéens sont donc un peu plus touchés par la vacance structurelle (cf. glossaire) mais celle-ci reste d'une ampleur limitée, bien qu'en légère hausse ces dernières années.

... mais une vigilance nécessaire sur certains territoires et pour certains types de biens

Certains secteurs sont cependant plus concernés par cette problématique. Plusieurs communes de l'est vendéen observent des taux de vacance de longue durée dans les centres relativement élevés. Cette vacance plus importante traduit une plus faible attractivité du territoire ainsi qu'une mauvaise adéquation entre les logements proposés et les besoins des ménages.

A l'inverse, la façade littorale, le rétro-littoral et les principaux pôles urbains sont peu touchés par cette problématique.

Des types de biens semblent également davantage sujets à l'inoccupation. On observe tout d'abord une prépondérance des logements anciens. Si 50% des logements datent d'avant 1946, ils représentent 72% des logements vacants de longue durée. Ces logements, s'ils n'ont pas fait l'objet de rénovation, peuvent souffrir d'un manque de confort, de difficultés d'accessibilité et sont plus souvent dépourvus d'espace extérieur.

On note également un manque d'intérêt pour les petits logements. 41% des logements inhabités de longue date sont des T1-T2, bien qu'ils ne correspondent qu'à 31% du parc de logements. Ce constat est plus marqué dans les communes rurales et périurbaines.

L'absence de stationnement privatif semble également favoriser la vacance, puisque les logements concernés représentent 70% des logements vacants contre 50% des logements existants.



Une dynamique de ventes soutenue dans les centres

Après la chute du nombre de transactions suite à la crise immobilière, les volumes de ventes ont évolué de manière fluctuante entre 2010 et 2014. Depuis 2015, la dynamique de ventes semble être réenclenchée et on dénombre en 2017, 12 800 logements ayant fait l'objet d'une vente sur le département.

Avec 27% du volume de logements vendus, les centres concentrent une moindre part du marché, qui est porté en premier lieu par les secteurs en périphérie. Cette part est relativement stable depuis 2010.

Les maisons constituent le principal marché de l'existant dans les centres, elles représentent 69% des logements vendus (2 367), contre 31% d'appartements (1 055).

Un taux de mutation plus élevé dans les centres des grands pôles et des couronnes

Si l'on observe les ventes au regard du parc existant, c'est dans les centres que la dynamique est la plus importante ces dernières années. En effet, en 2017, 3,8% des logements ont fait l'objet d'une vente dans les centres, contre 3% en périphérie.

Cette dynamique soutenue dans les centres s'observe particulièrement dans les grands pôles et leur couronne, où respectivement, 4,1% et 3,9% des logements ont muté au cours de l'année 2017.

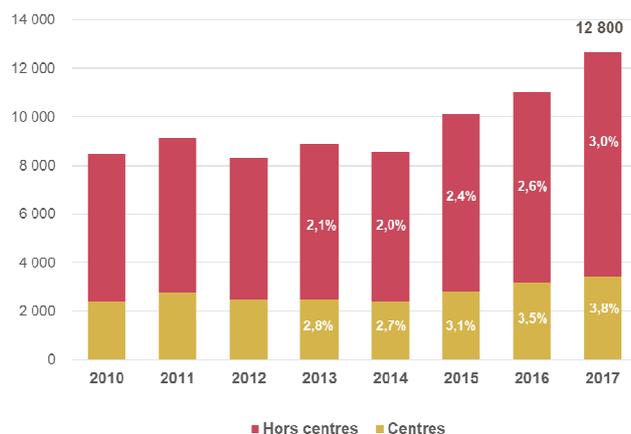
Un renouvellement plus important s'observe également autour du Bocage-Nord, du secteur rétro-littoral de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et des Sables-d'Olonne, et à l'Est de la Roche-sur-Yon.

Une légère remobilisation des maisons vacantes et davantage de maisons anciennes vendues

Cette dynamique soutenue de ventes dans les centres en 2017 a contribué à remobiliser des logements inoccupés depuis plusieurs années. En 2017, 7% des maisons vendues dans les centres étaient vacantes depuis plus de 2 ans.

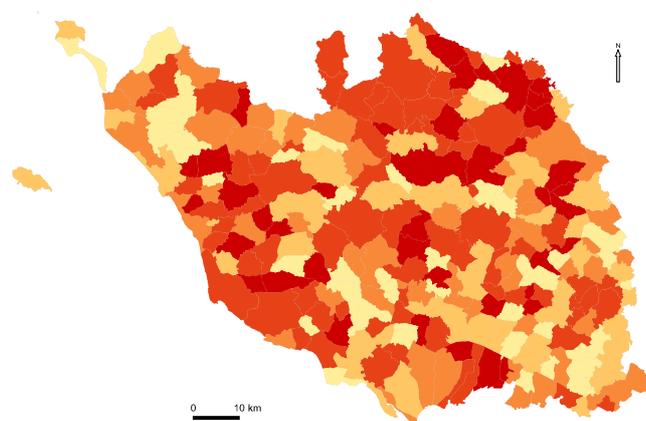
On observe par ailleurs que certains types de biens semblent plus recherchés par les acquéreurs. C'est notamment le cas des maisons anciennes (avant 1946) qui représentent 65% des ventes, contre 60% des maisons existantes.

Evolution du nombre de logements vendus



Sources : DDTM_DV3F 2010-2016, fichiers fonciers 2017, DVF 2017

Taux de mutation dans les centres



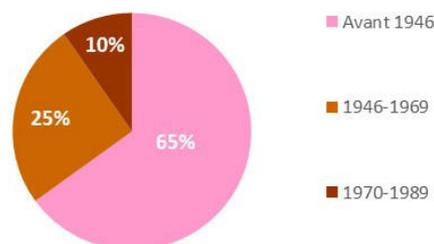
Taux de mutation dans les centres sur la période 2014-2017 (nb de logements vendus / nb logts existants)

- de 0 à 2,2%
- de 2,2 à 3%
- de 3 à 3,9%
- de 3,9 à 4,9%
- de 4,9 à 8%

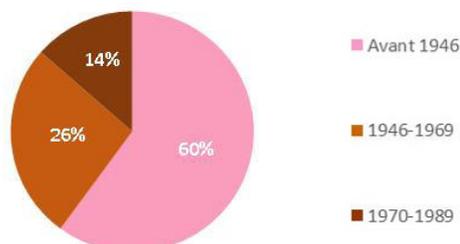
Sources : DDTM_DV3F 2014-2016, fichiers fonciers 2017, DVF 2017

Comparatif de la période de construction dans les centres

Maisons vendues en 2017



Ensemble des maisons en 2017



Sources : fichiers fonciers 2017, DVF 2017



Une hausse progressive des prix en Vendée

Après un rebond en 2011, le prix de ventes des maisons a marqué une certaine stabilité entre 2012 et 2015. Depuis 2016, celui-ci repart à la hausse pour atteindre un prix médian de 150 000€ à l'échelle du département. Le prix des appartements suit une dynamique similaire depuis 2 ans, après une période de baisse notable à partir de 2012. En 2017, le prix médian au m² s'établit à 2 340 €.

Des disparités importantes de prix selon les territoires

On constate une disparité des prix marquée entre le littoral et l'Est du département. La façade littorale attire les acquéreurs à fort pouvoir d'achat, ce qui accentue la tension sur ces communes. A titre d'exemple, l'île d'Yeu et Noirmoutier-en-l'Île affichent un prix médian supérieur à 280 000€ et Les Sables d'Olonne et Saint-Gilles-Croix-de-Vie, respectivement 215 000€ et 208 000€. Hors bordure littorale, on observe des prix supérieurs à la médiane départementale sur l'agglomération yonnaise mais également autour de Challans et de Montaigu. Avec des prix médians inférieurs à 100 000€, le sud-est vendéen est accessible à davantage de ménages même en intégrant des travaux de rénovation dans l'opération.

Des écarts de prix notables en faveur des centres

En 2017, le prix médian des maisons dans les centres est de 120 000€. Celui-ci varie également selon sa localisation, et c'est dans les communes rurales et périurbaines qu'elles sont les plus abordables, autour de 105 000€.

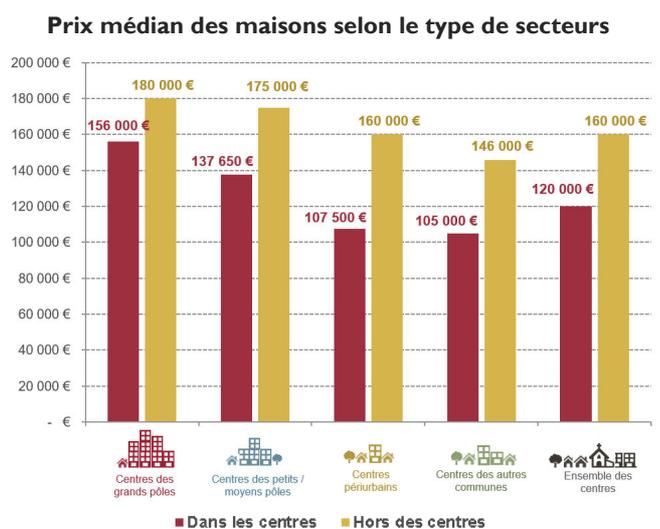
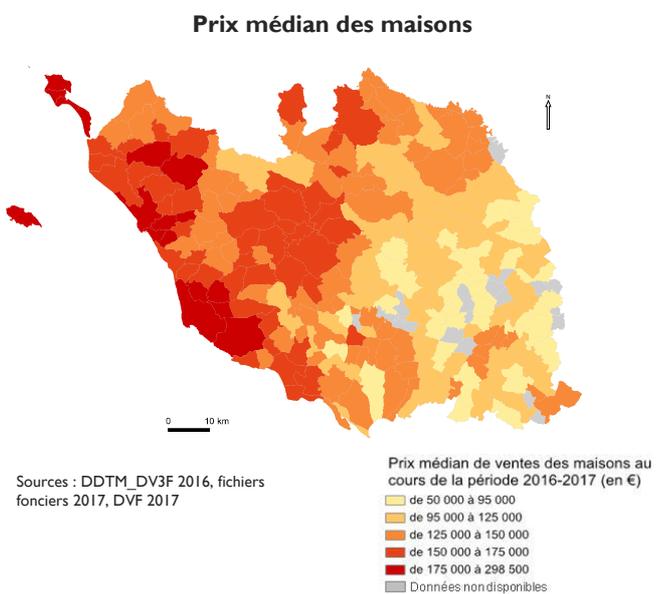
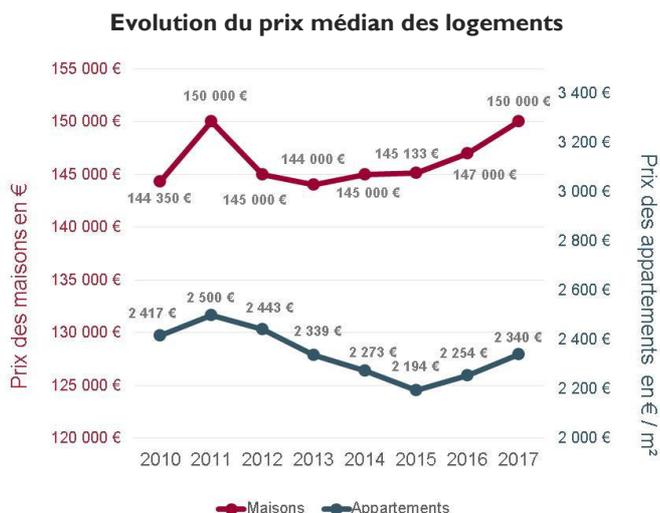
A titre de comparaison, le prix médian des maisons s'élève à 160 000€ en périphérie des centres.

Les écarts de prix entre centres et périphérie sont plus limités dans les grands pôles (24 000€) où les maisons de ville jouissent d'une plus grande attractivité. A l'inverse, c'est dans les communes périurbaines que les maisons en centres-bourgs semblent les plus dévalorisées, avec un écart de plus 50 000€.

Ces écarts de prix sont toutefois liés à des caractéristiques de bien relativement différentes entre les deux secteurs (logements et terrains souvent plus petits dans les centres, époques de construction différentes).

A typologie de bien similaire, les écarts de prix sont moins importants, bien que ceux-ci restent favorables aux centres-villes et centres-bourg. A l'exception des grands pôles où le prix médian d'une maison T4 est identique (180 000€), les maisons T4 situées dans les centres sont en moyenne 40 000€ moins chères que celles situées en périphérie.

A budget similaire, cette différence permet de disposer d'une capacité financière pour effectuer des travaux, parfois nécessaires dans le cas de biens anciens.



Sources : fichiers fonciers 2017, DVF 2017



➤ Méthodologie

Définition des périmètres de centre :

Il n'existe pas à ce jour de définition de la notion de centre permettant d'aboutir à une cartographie à l'échelle départementale. Pour pallier cette absence, dans le cadre de l'étude, il a été défini des périmètres se rapprochant au plus près des centres historiques pour chacune des communes vendéennes. Les périmètres ont été dessinés à l'aide d'un Système d'Information Géographique (cf. glossaire), en s'appuyant sur les données des fichiers fonciers 2017. Les enveloppes de centres (voir ci-contre) correspondent au tissu historique des communes (avant 1950) où se localisent commerces, services et/ou équipements.

Les logements situés à l'intérieur de ces périmètres et en dehors de ces périmètres ont alors été sélectionnés afin d'en étudier les caractéristiques et l'occupation.



Source: Bing Aerial

Analyse selon les catégories de communes dans le zonage des aires urbaines 2010 de l'Insee :

Le zonage de l'Insee a été utilisé afin de comparer les communes entre elles. Le zonage des aires urbaines de l'Insee permet de décrire l'influence des villes sur l'ensemble du territoire. Ce découpage est fondé sur l'identification de pôles, unités urbaines concentrant au moins 1 500 emplois, puis sur la délimitation de leurs aires d'influence en s'appuyant sur les trajets domicile-travail de la population des communes avoisinantes.

Données sources :

Trois sources de données ont été utilisées dans le cadre de l'étude : Les fichiers fonciers, les données DVF et DV3F.

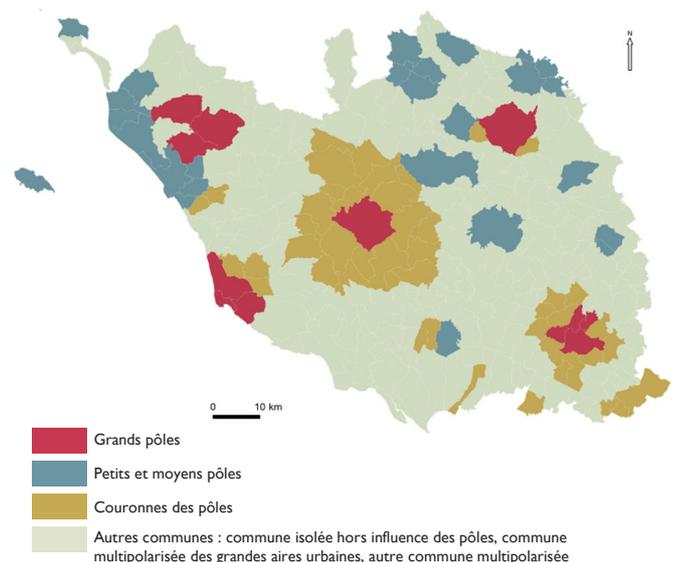
Les fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations. Cadastre) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), et enrichis par le Cerema Nord-Picardie. Ce sont des données issues de sources fiscales, et notamment de la taxe foncière. Cette source décrit sur l'ensemble du territoire chaque local (date de construction, type, surface, etc.), parcelle (surface, type d'occupation, etc.), et leurs propriétaires (qui est propriétaire, est-il public ou privé, etc.).

La Demande de Valeurs Foncières (DVF) est une base de données issue de la Publicité Foncière et de MAJIC et produite par la DGFIP qui recense l'ensemble des transactions immobilières.

Dans le cadre de l'étude sont étudiées les transactions à titre onéreux (hors succession, donation et transfert de société) sur les logements anciens de plus de 5 ans, hors propriété des bailleurs sociaux. Les résultats sont diffusés à partir de 11 logements. Le traitement est réalisé sur la base des médianes pour limiter l'effet des valeurs extrêmes.

Les données DV3F résultent du croisement de DVF avec les fichiers fonciers. Elle permettent de compléter les caractéristiques des biens, non disponibles dans DVF. Elles ont été transmises par la DDTM85 dans le cadre d'une convention.

Exemple d'enveloppe de centre-bourg définie



Catégorie de communes dans le zonage des aires urbaines 2010 selon l'Insee

Sources: Insee, IGN GEOFLA

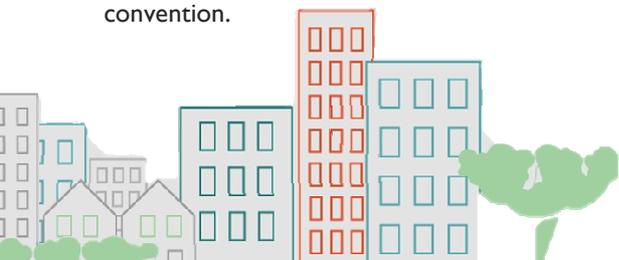
➤ Glossaire

Densité nette résidentielle : Rapport entre le nombre de logements et la somme des surfaces de parcelles bâties à vocation d'habitat.

Système d'Information Géographique (SIG) : Outil informatique permettant de représenter et d'analyser des informations localisées géographiquement.

Taux de mutation : Rapport entre le nombre de logements vendus et le nombre de logements existants sur un périmètre.

Vacance structurelle : Vacance de longue durée qui peut s'expliquer par différentes raisons (obsolescence, dévalorisation, situation de blocage liée à une succession, transformation du bien, désintérêt ...).





VENDÉE
LE DÉPARTEMENT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA VENDÉE

adile

Agence Départementale
d'Information sur le
Logement et l'Énergie
de la Vendée

143 Bd Aristide Briand
85000 La Roche-sur-Yon
02 51 44 78 78
www.adil85.fr
contact@adil85.org

