

Observatoire Départemental de l'Habitat

Le marché des lots aménagés & de la construction neuve



L'année 2022 restera comme une année exceptionnelle en matière de production de terrains à bâtir avec 3 166 lots autorisés soit une augmentation de 37% par rapport à l'année précédente, anticipant peut-être les futures contraintes du ZAN qui imposent que la consommation totale d'espace d'ici 2030 soit inférieure à la moitié de celle observée entre 2011 et 2020.

2022 marquera également une année record en volume de logements avec 6788 mises en chantier. Si la première moitié de l'année a été portée par la dynamique de 2021 (rattrapage Covid 19) et l'anticipation de l'entrée en vigueur de la RE2020, le second semestre souffre de la dégradation de la situation générale : hausse du coût des matériaux et de l'énergie ainsi que des conditions de crédit qui se durcissent.

Le marché des lots aménagés



3 166

lots autorisés



100 €/m²

prix de vente médian

La construction neuve



6 788

log. mis en chantier



75%

d'individuel

Les autorisations de terrains à bâtir

Plus de 3 000 lots autorisés en 2022

Après être passée sous la barre des 2 000 lots autorisés à partir de 2013 et avoir atteint son plus bas niveau en 2014 (1 190), la production de terrains à bâtir a oscillé entre 1 750 et 2 400 lots entre 2015 et 2018. La production repart à la hausse en 2019 et reste au dessus des 2 000 lots autorisés jusqu'en 2021. La production poursuit son ascension en 2022 avec 3 166 terrains à bâtir autorisés (hors unilot), soit une augmentation de 37% par rapport à l'année précédente.

Ainsi 245 lotissements et ZAC de 2 lots et plus ont été autorisés en 2022 en Vendée.

37% des lots autorisés sont rattachés à une opération communale et 63% dépendent d'une opération privée (dont 47% issus de professionnels et 16% de particuliers). L'intervention des collectivités est sectorisée puisqu'elles sont peu présentes sur le littoral et l'agglomération de La Roche-sur-Yon où le coût élevé du foncier rend leur action plus difficile. A l'inverse, leur intervention est plus marquée sur le bocage nord, le sud du département et le Pays des Achards, permettant ainsi une maîtrise du développement de ces territoires en pesant sur les prix immobiliers et les surfaces disponibles.

Une production de terrains à bâtir qui se diffuse sur l'ensemble de la Vendée

En Vendée, la production de terrains à bâtir a été localisée pendant plusieurs années sur la bande littorale, le centre Yonnais et le marais breton. En 2022, la production reste importante sur ces territoires, cependant les aménageurs se dirigent également vers le rétro-littoral ainsi que le sud et l'est de la Vendée.

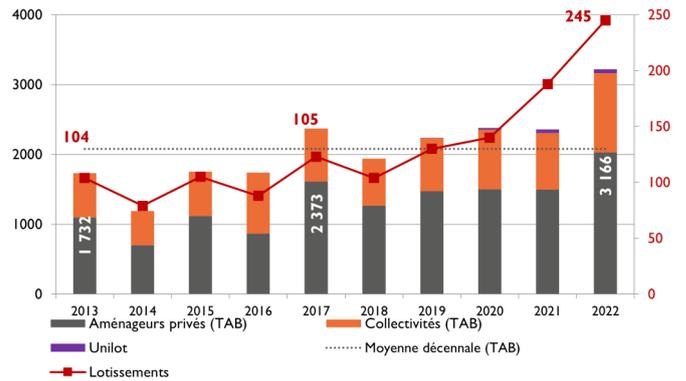
Avec plus de 300 lots autorisés, Challans-Gois Communauté, Vie et Boulogne et Vendée Grand Littoral concentrent plus d'un 1/3 de la production du département. La Roche-sur-Yon Agglomération, Sud Vendée Littoral, Océan Marais de Monts et le Pays des Achards ne sont pas en reste avec une production importante. Malgré une hausse des autorisations à l'échelle départementale (+37%), les agglomérations de Terres de Montaigu et du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie accusent une baisse importante des autorisations de terrains à bâtir en zone opérationnelle après 2 années de forte production. Cette baisse touche également le Pays des Herbiers, Les Sables d'Olonne Agglomération et l'île de Noirmoutier.

A l'inverse, le volume de terrains à bâtir est doublé sur les Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts, Fontenay-Vendée et Vendée-Sèvre-Autise. Il est triplé sur Océan Marais de Monts et La Roche-sur-Yon Agglomération et multiplié par 4 sur Sud Vendée Littoral et Challans-Gois Communauté.

Poursuite de la baisse des surfaces des parcelles

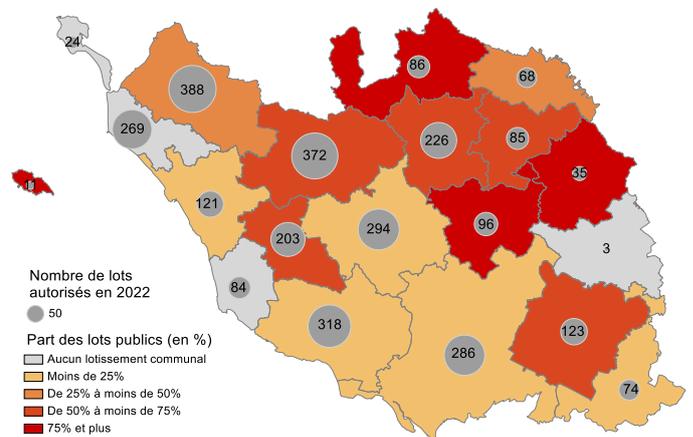
Les nouveaux documents d'urbanisme tendant vers une zéro artificialisation ainsi que la forte augmentation du coût du foncier entraînent une baisse de la surface des parcelles. En 10 ans, la surface médiane est passée de 500 m² à 418 m² en 2022, soit une diminution de 16%. 71% des terrains à bâtir* autorisés en 2022 font moins de 500 m² alors qu'ils représentaient moins d'un terrain autorisé sur 2 en 2013.

Évolution de la production de terrains à bâtir



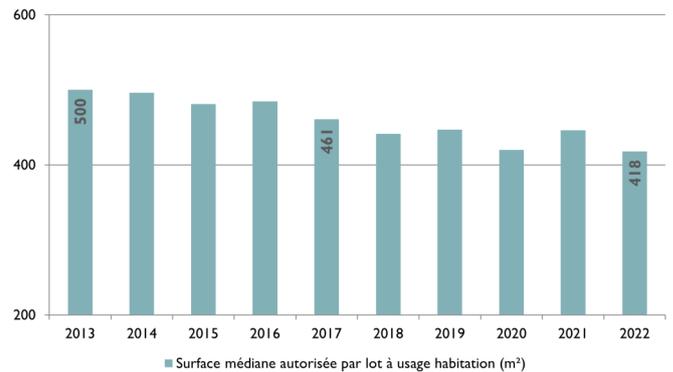
Source : Préfecture, EPCI et communes compétents

Volume de lots produits et type de lotisseur par EPCI en 2022



Source : Préfecture, EPCI et communes compétents

Évolution des surfaces médianes des terrains à bâtir*

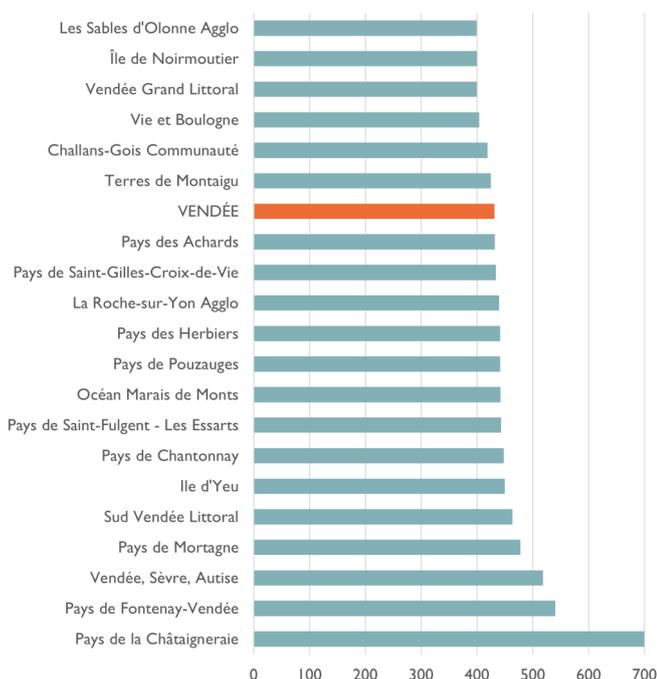


Source : Préfecture, EPCI et communes compétents

Cependant, selon la localisation des parcelles, les surfaces médianes peuvent être multipliées par 1,4, soit un écart de 142 m² entre le territoire aux parcelles les plus grandes (ici le Pays de Fontenay Vendée) et celui aux parcelles les plus petites (Pays des Herbiers). L'écart entre les territoires tend à se réduire puisqu'il est de 300 m² au cours des 5 dernières années.

* Hors dation, VEFA, logements sociaux et PSLA.

Surface médiane des terrains à bâtir* produits entre 2018 et 2022



Le sud et l'est de la Vendée sont des territoires où la contrainte et la pression foncière sont moins fortes que sur le littoral notamment. Ainsi, la surface médiane des terrains à bâtir produits au cours des 5 dernières années est la plus grande sur le Pays de la de la Châtaigneraie (700 m²). Elle est supérieure à 500 m² sur le Pays de Fontenay-Vendée et Vendée-Sèvre-Autise.

A l'inverse, elle est inférieure à la médiane départementale (431 m² sur la période) pour Terres de Montaigu, Challans-Gois Communauté, Vie et Boulogne et une partie du littoral.

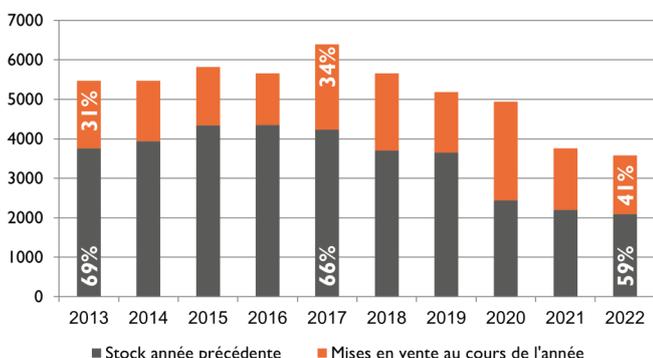
Sur cette même période, l'analyse des superficies met en évidence des différences entre les lotissements à l'initiative de professionnels et ceux à l'initiative de particuliers. Sur l'ensemble du département, les professionnels proposent des lots avec une surface médiane de 417 m², contre 437 m² pour les collectivités et 493 m² pour les particuliers. Ces différences sont notamment liées aux localisations des opérations. Cependant, les différences de surface peuvent être importantes au sein d'un même territoire. Sur Challans-Gois Communauté par exemple, la surface médiane d'un lot au sein d'une opération initiée par un professionnel est de 411 m² contre 493 m² dans un lotissement créé par un particulier, soit un écart de 82 m².

Source : Préfecture, EPCI et communes compétents

* Hors dation, VEFA, logements sociaux et PSLA.

L'offre de lots aménagés*

Évolution de l'offre de terrains à bâtir



Une offre composée de 3 580 lots

En 2022, l'offre totale de lots à bâtir sur le marché s'affaiblit pour la cinquième année consécutive pour atteindre 3 580 terrains. Cette baisse de l'offre est liée à une forte réduction du volume du stock (-51% par rapport à 2017). A l'image de l'année 2021, l'offre nouvelle a une place importante dans l'offre totale puisqu'elle représente 41% des terrains à bâtir. Cependant, le nombre de mises en vente au cours de l'année 2022 reste inférieur à la moyenne décennale.

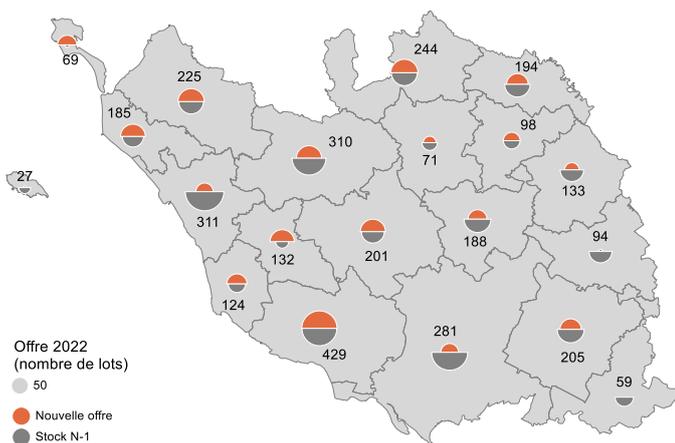
Un renouvellement de l'offre plus important sur l'ouest du département

Si 41% de l'offre de lots aménagés sont des mises en vente de l'année, elles représentent 94% de l'offre sur l'Île de Noirmoutier, 77% sur le Pays des Achards et 58% sur l'agglomération des Sables d'Olonne et Océan Marais de Monts. A l'inverse, les intercommunalités du sud et de l'est du département présentent peu de nouvelles offres. Les aménageurs tentent d'écouler les lots de leurs anciennes opérations avant d'envisager de nouveaux projets.

Sud Vendée Littoral est le 4^{ème} territoire en terme de volume de terrains à bâtir. Cependant, l'offre est peu renouvelée avec 20% des lots ayant été mis en vente en 2022. Au contraire, Vendée-Grand-Littoral, La Roche sur Yon Agglomération et Challans-Gois Communauté ont des commercialisations dynamiques et une nouvelle offre importante.

Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Répartition de l'offre 2022 de terrains à bâtir par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

* Lots disponibles à usage d'habitation
Hors dation, VEFA, logements sociaux et PSLA.

Les ventes de lots aménagés

2 031 ventes* soit 57% de l'offre vendue

De 2013 à 2016, le nombre de transactions est resté inférieur à 2000 et a atteint un volume plancher en 2014 avec 1 133 ventes. Les ventes restent stables entre 2015 et 2016 avant d'atteindre un pic en 2017, pic lié notamment à la modification annoncée pour 2018 du Prêt à Taux Zéro dans le neuf pour les zones B2 et C. Les ménages ont anticipé la baisse de la quotité du PTZ et concrétisé leur projet en 2017 afin de bénéficier d'une enveloppe budgétaire plus importante. Après une baisse en 2018, le nombre de transactions progresse en 2019 et 2020 pour atteindre près de 2 800 ventes. Le volume de ventes baisse à nouveau en 2021 avant de redépasser la barre des 2 000 lots en 2022.

57% des terrains composant l'offre de terrains à bâtir en lotissement ont trouvé acquéreur en 2022. La dynamique de commercialisation reste forte et à son plus haut niveau, malgré des volumes de ventes moindres en comparaison des années 2019 et 2020. Elle est soutenue par une croissance démographique forte (+0,8% en moyenne par an sur la période 2014-2020) et plus précisément par l'arrivée de nouveaux habitants.

A l'image des secteurs les plus dynamiques en matière de production et de commercialisation de terrains à bâtir, les ventes se localisent sur le littoral, le marais et le bocage nord. Avec 281 lots vendus en 2022, Vendée Grand Littoral est le territoire à la commercialisation la plus active, suivi par le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (226 lots), Vie et Boulogne (202 lots) et Terres de Montaigu (186 lots). Ces 4 territoires regroupent ainsi 54% des ventes du département.

Au regard de l'offre de terrains à bâtir disponibles en 2022, plus des 3/4 des lots ont trouvé preneur sur les territoires du Pays des Herbiers, de Terres de Montaigu et le Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts.

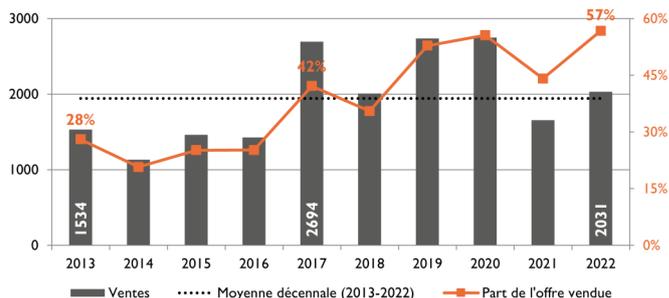
A noter que la dynamique de commercialisation est en berne sur l'agglomération des Sables d'Olonne depuis 2021. Cette baisse est autant imputable à la sélectivité du marché (coût du foncier et faiblesse de l'offre en rétro-littoral), qu'à un retard dans la collecte de la mise à jour des données.

Un prix du mètre carré qui repart à la hausse

Les 2 031 terrains à bâtir vendus en 2022 l'ont été à un prix médian de 43 800 € pour une surface de 442 m². Le prix médian parcellaire s'était stabilisé autour des 44 000 € de 2014 à 2018. Après une chute de 6% en 2019 et 2020 causée par un volume de vente plus fort ainsi qu'une diversité des lots vendus, le prix médian parcellaire repart à la hausse au cours des 2 dernières années et s'approche à nouveau des 44 000 €.

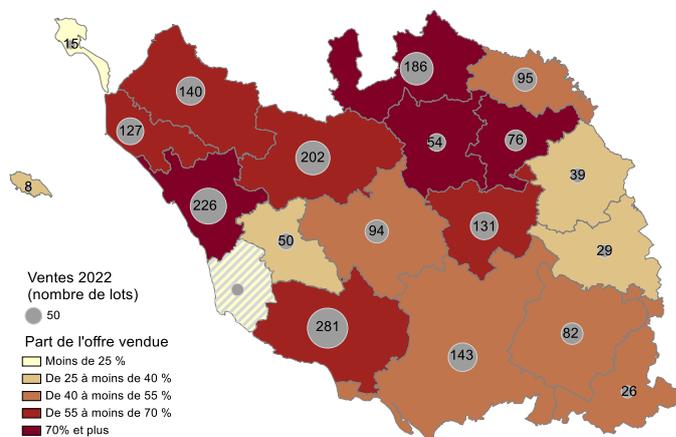
Ainsi, le prix médian en €/m² a augmenté de 25% en 10 ans passant de 81€ en 2013 à 100 € en 2022.

Évolution des ventes de terrains à bâtir



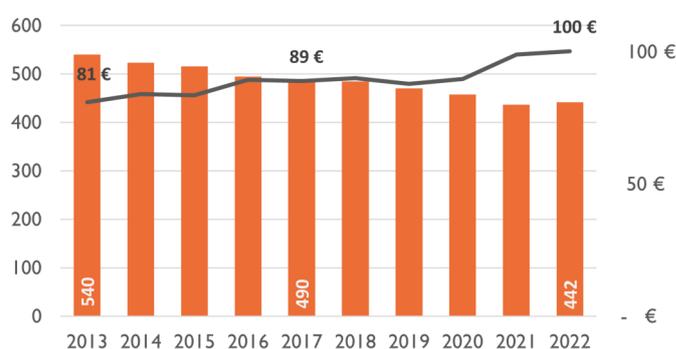
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Répartition des ventes 2022 de terrains à bâtir par EPCI



Les Sables d'Olonne Agglomération : enquête en cours
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Surface et prix médians des ventes



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

* Réservations ou ventes au cours de l'année 2022 (a minima compromis signé). Lots à usage d'habitation (hors dation, VEFA, logements sociaux et PSLA).

Les données sur les ventes des terrains à bâtir sont amenées à être consolidées au fur et à mesure de la réception des informations récoltées.

Des disparités persistantes entre les territoires

En 2022, les terrains à bâtir étaient vendus au prix médian de 100 €/m². La moitié des parcelles vendues l'ont été entre 70 et 141 €/m² (voir graphique ci-contre). Comparée à 2013, la dispersion des prix au mètre carré des parcelles vendues montre une accentuation des tensions, notamment sur les intercommunalités situées en bordure littorale.

Le littoral et le centre yonnais moins accessibles pour les petits budgets

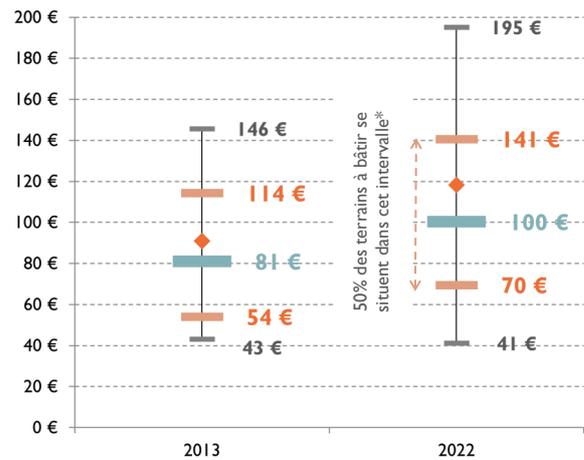
On retrouve les prix médians parcellaires les plus forts sur l'agglomération des Sables d'Olonne (120 000 €) et l'île de Noirmoutier (97 720 €) où les surfaces sont parmi les plus faibles (respectivement 380 et 359 m²).

A l'inverse, les ventes situées au sud et à l'est de la Vendée ont les surfaces médianes les plus fortes et les prix parcellaires les plus faibles (soit des prix médians au mètre carré inférieurs à 50 €/m²). Ainsi, le prix médian au mètre carré est de 231 €/m² pour l'île de Noirmoutier soit près de 10 fois plus que sur le Pays de la Châtaigneraie.

Les terrains à bâtir vendus sur Les Sables d'Olonne Agglomération ont un prix de vente au mètre carré nettement supérieur à celui des autres collectivités littorales (211 €/m²). La faible part du rétro-littoral parmi l'offre de l'agglomération Sablaise tire les prix à la hausse (414 €/m² pour Les Sables d'Olonne). A titre de comparaison, le prix médian des terrains à bâtir sur les seules communes littorales* du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est de 286 €/m² et de 201 €/m² sur celles de Vendée Grand Littoral.

Le centre yonnais, le marais breton et le Pays des Achards ont des valeurs foncières supérieures à 100 €/m². Le bocage nord reste plus abordable (72 €/m² pour le Pays de Mortagne et 75 €/m² pour le Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts). Cependant la proximité de la Loire-Atlantique et de la métropole nantaise ont fait gonfler les prix sur les territoires limitrophes (99 €/m² pour Terres de Montaigu).

Évolution de la dispersion du prix au mètre carré des parcelles vendues



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs
*Aide à la lecture des diagrammes p10

A l'échelle infra-départementale, l'analyse de l'évolution des prix est intimement liée à la diversité des opérations produites (localisation du projet, opération communale ou privée...). Ainsi, sur Les Sables d'Olonne Agglomération, le prix de vente médian en 2020 était de 164 €/m² contre 211 €/m² en 2022. Les lots vendus sur les communes rétro-littorales ont fait chuter la médiane de l'agglomération. On peut notamment citer le lotissement Porte Océane à Saint Mathurin composé de 54 terrains.

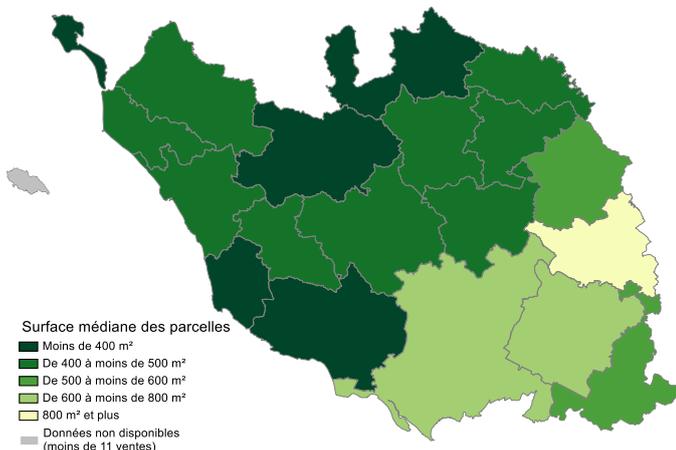
A noter également la forte croissance des prix sur Vendée Grand littoral. En 5 ans, le prix du mètre carré a augmenté de 36% soit +44€/m² en plus.

* Communes littorales :

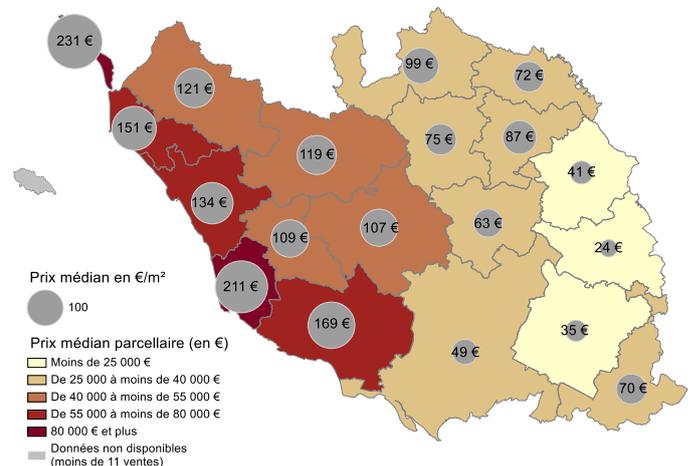
Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie : Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Brétignolles-sur-Mer

Vendée Grand Littoral : Talmont-Saint-Hilaire, Jard-sur-Mer, Saint-Vincent-sur-Jard, Longeville-sur-Mer

Surface médiane des terrains à bâtir vendus en 2022 par EPCI



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2022 par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Construction neuve

2022 : la plus forte production de logements neufs au cours des 10 dernières années en Vendée

Si la tendance annuelle reste positive pour les logements mis en chantier avec 289 045 logements commencés en 2022, la dynamique métropolitaine prend un coup d'arrêt avec une progression de +0.4% entre 2021 et 2022 contre +10.5% entre 2020 et 2021. Le nombre de logements individuels commencés augmente (+7 028 log. mis en chantier par rapport à l'année précédente) et compense un recul des mises en chantier en collectif. Sur la période, 25 865 logements en résidence ont été commencés soit une progression de +7%.

A l'échelle régionale, le nombre de mises en chantier est en hausse de +7.4% (+1 602 log.). La Vendée contribue largement à cette hausse avec +1 452 logements sur la période, suivie par le Maine-et-Loire (+396) et la Sarthe (+71). La Loire-Atlantique et la Mayenne connaissent une baisse des mises en chantier sur l'année. La hausse globale de la construction concerne les mises en chantier dans le collectif et l'individuel. La Vendée et le Maine-et-Loire voient leur construction individuelle bondir de respectivement +18% et +15% alors qu'elle est en chute en Loire-Atlantique (-8%). Hormis la Mayenne, l'ensemble des départements est concerné par une hausse des mises en chantier de logements collectifs. Le nombre de logements en résidence chute de 45% pour Les Pays de la Loire (-817 log.). Tous les départements sont impactés par cette baisse, et plus particulièrement la Loire-Atlantique (-65% soit -476 log.) et la Vendée (-52% soit -155 log.).

En 2022, la Vendée atteint son meilleur niveau de construction depuis 10 ans avec 6 788 logements mis en chantier. De plus, le secteur enregistre un bond de +27%, soit +1 452 logements en un an. Cette croissance est portée par le collectif (+834 log.) et l'individuel (+773 log.) mais est atténuée par une chute des logements en résidence (-155 log.). 25% des logements mis en chantier dans l'année concernent du collectif ou de la résidence. La tendance est encore plus forte pour les autorisations, avec 33% des logements autorisés en collectif et résidence, dans un département où la maison individuelle reste un modèle plébiscité par les habitants (80% des constructions neuves au cours des 10 dernières années).

Les 4 agglomérations vendéennes et le littoral affirment leur attractivité

La construction de logements neufs n'est pas répartie de façon uniforme sur le territoire. Avec 840 logements, la Roche-sur-Yon Agglomération est le territoire comptant le plus de nouvelles mises en chantier, suivie par le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération (821), Challans-Gois Communauté (787) et Vendée Grand Littoral (594). Ces quatre territoires concentrent ainsi 45% des mises en chantier de Vendée. Près de 1 000 logements collectifs ont été produits sur les agglomérations de La Roche-sur-Yon, des Sables d'Olonne et du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie soit 61% de la production départementale.

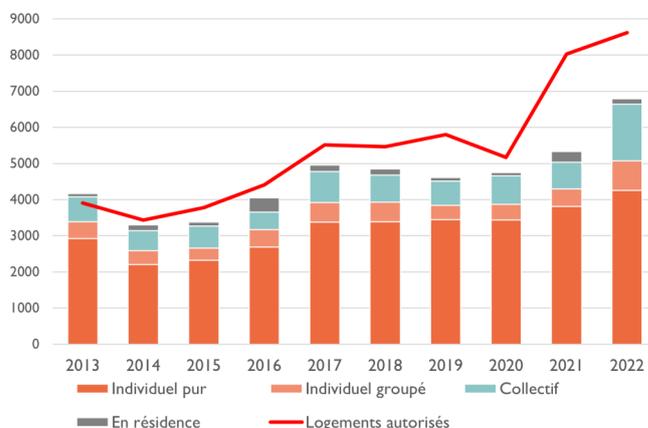
Challans-Gois Communauté et Terres de Montaigu captent 20% de la production du département, alors qu'ils ne regroupent que 11% de l'ensemble des logements. Ainsi, au regard du parc de logements existants, Challans-Gois Communauté est le territoire le plus dynamique, avec 3,2 logements commencés pour 100 logements existants. Terres de Montaigu, le Pays des Herbiers,

Évolution des logements neufs autorisés et mis en chantier 2021-2022*

	Logements neufs autorisés		Logements neufs mis en chantier	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
	166 754 ▼ -1%	196 128 ▲ +17%	125 947 ▲ +6%	137 233 ▼ -5%
	15 794 ▼ -7%	10 453 ▲ +14%	13 453 ▲ +5%	8 698 ▲ +25%
	5 816 ▼ -4%	2 660 ▲ +72%	5 073 ▲ +18%	1 574 ▲ +113%

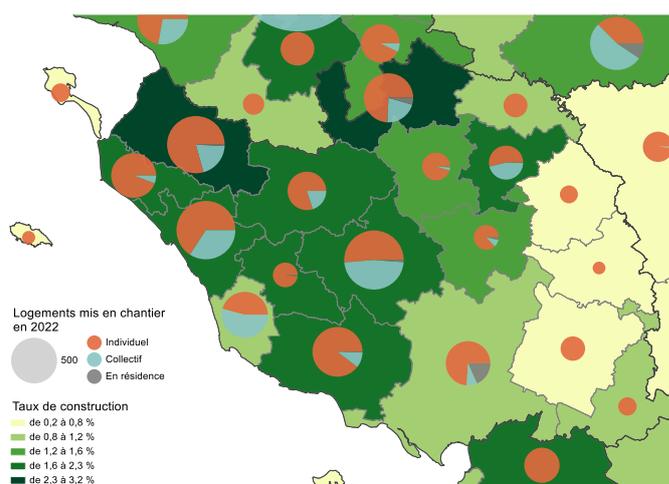
Source : SOeS, Sit@del2 - date de prise en compte date réelle (autorisés 2021)
* hors résidences

Évolution des logements neufs autorisés et mis en chantier Vendée - 2013-2022



Source : SOeS, Sit@del2 - date réelle
date de prise en compte (autorisés 2022 et MEC 2021-2022)

Logements neufs mis en chantier en 2022



Sources : SOeS, Sit@del2 - date de prise en compte - INSEE RP 2019

Océan Marais de Monts et Vendée Grand Littoral ont également une intensité de construction forte, avec plus de 2 logements commencés pour 100 logements existants. Le sud-est vendéen et les îles sont moins dynamiques, les taux de construction y étant inférieurs à 1%.

Une production en hausse de 27% en un an

Avec +1 452 logements produits entre 2021 et 2022, la Vendée se place au pied du podium parmi les départements au gain de production neuve le plus fort.

Cette augmentation s'observe en particulier sur Challans-Gois Communauté, Terres de Montaigu, le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Sud Vendée Littoral et La Roche-sur-Yon Agglomération avec plus de 200 logements supplémentaires par intercommunalité mis en chantier par rapport à l'année précédente.

Vendée Sèvre Autise est l'intercommunalité qui enregistre la plus forte hausse avec +131% de logements mis en chantier, soit une production neuve plus que doublée. La progression est également significative pour Sud Vendée Littoral (+97% grâce, en partie, à la construction d'une résidence services seniors à Luçon), le Pays de Chantonay (+84%), Terres de Montaigu (+79%) et le Pays de Fontenay-Vendée (+77%).

A l'inverse, le Pays des Achardeaux enregistre la plus forte baisse de la construction neuve (-41% / -101 log.) avec une chute de la production individuelle. Le Pays de la Châtaigneraie, Océan Marais de Monts, l'Agglomération des Sables d'Olonne et l'île de Noirmoutier connaissent également une baisse de leurs mises en chantier sur l'année.

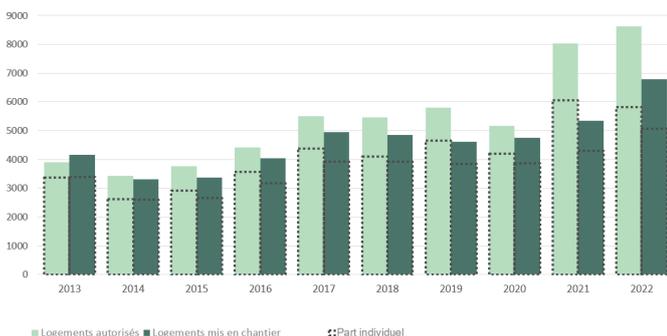
Le collectif gagne des parts de marché, l'individuel recule

Tout comme le nombre de mises en chantier, celui des logements neufs autorisés est en hausse, avec plus de 8 600 autorisations, soit une augmentation de 7% en un an (+596 log.).

Le collectif représente 31% des autorisations, proportion la plus forte au cours des 10 dernières années. En 1 an, les autorisations de logements collectifs ont bondi de +72% soit +1 113 logements autorisés par rapport à 2021. Challans-Gois Communauté enregistre le plus grand nombre de collectifs autorisés sur l'année 2022 avec près de 500 logements, talonnée par les agglomérations de La Roche-sur-Yon et des Sables d'Olonne. Le marché de la construction évolue sur certains territoires de Vendée. C'est notamment le cas sur le Pays des Herbiers où le collectif explose et représente 61% des autorisations. Les agglomérations de Terres de Montaigu, du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et le Pays de Fontenay-Vendée, territoires portés par la construction de logements individuels, connaissent également une hausse des autorisations de logements collectifs. Elles représentent ainsi 1/3 des autorisations.

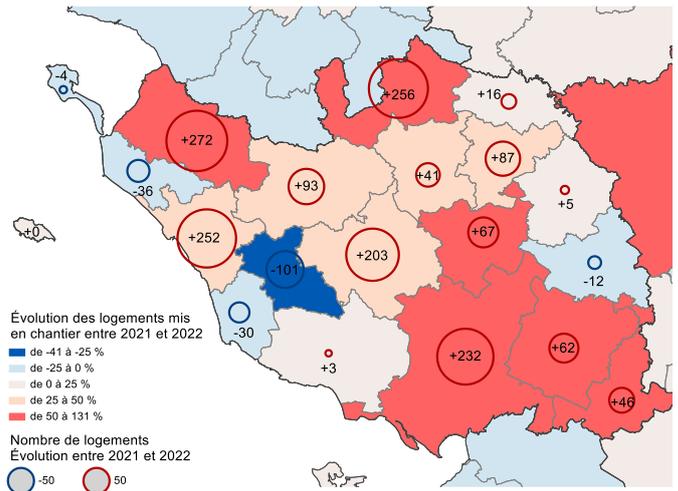
L'individuel reste sur des volumes importants : plus de 5 800 autorisations en 2022, mais en recul de 4% par rapport à l'année

Évolution des logements neufs autorisés et mis en chantier Vendée



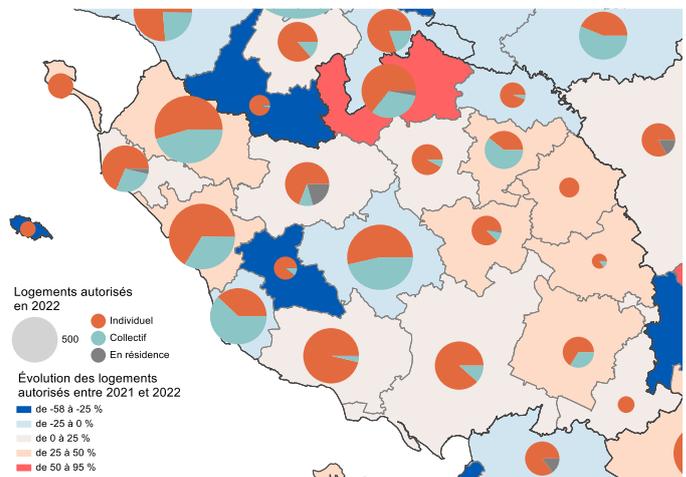
Source : SOeS, Sit@del2 - date réelle / date de prise en compte (MEC 2021-2022, autorisés 2022)

Évolution des logements neufs mis en chantier 2021-2022



Source : SOeS, Sit@del2 - date de prise en compte

Logements neufs autorisés en 2022 et évolution sur un an

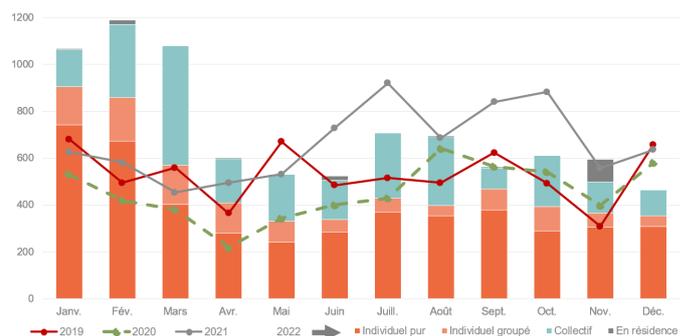


Source : SOeS, Sit@del2 - date réelle 2021 / date de prise en compte 2022

précédente. L'individuel pur plonge de 10% (-509 log.) alors que la promotion individuelle (individuel groupé) progresse de 28% (+263 log.).

En prévision de l'entrée en vigueur de la RE2020 au 1^{er} janvier 2022 entraînant une hausse des coûts de construction, les ménages ont anticipé le dépôt de leurs permis de construire en fin d'année 2021. Cela a provoqué une importante hausse du nombre d'autorisations sur le début d'année 2022 : 39% des autorisations de l'année l'ont été au cours du premier trimestre.

Évolution mensuelle des logements neufs autorisés Vendée



Source : SOeS, Sit@del2 - date de prise en compte

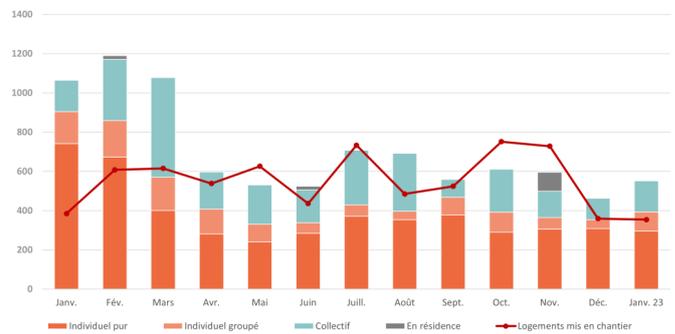
Construction neuve

Quelles perspectives pour 2023 ?

Malgré certains indicateurs dans le rouge, 2022 est une année exceptionnelle en matière de volume de production neuve. La première moitié de l'année est portée par la dynamique 2021 (rattrapage Covid 19) et les anticipations de l'entrée en vigueur de la RE2020. Le second semestre souffre de la dégradation de la situation générale : hausse du coût des matériaux et de l'énergie, conditions de crédit qui se durcissent. A cela s'ajoutent des prix de foncier au plus haut et une inflation galopante. Les primo-accédants, moteurs du marché de la construction neuve individuelle, sont ainsi évincés du marché de l'accession.

Les professionnels du secteur de la construction sont dans la tourmente et la Fédération Française du Bâtiment (FFB) parle « d'une entrée dans la crise du logement neuf ».

Évolution mensuelle des logements neufs autorisés et mis en chantier en 2022 et janvier 2023
Vendée



Source : SOeS, Sit@del2 - date de prise en compte

Construction et artificialisation des sols

Loi Climat et Résilience, quels impacts sur l'urbanisation ?

Le 22 août 2021, la loi (n°2021-1104) portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été adoptée.

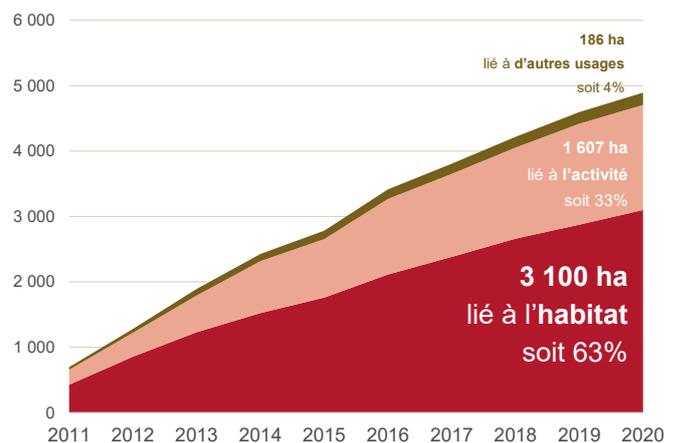
L'article 191 énonce qu' « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Avec 4 893 hectares consommés sur la dernière période observée (2011-2020), la Vendée se place au 9^{ème} rang national du nombre d'hectares de terres agricoles et naturelles artificialisées. 63 % de cette consommation s'est faite pour de l'habitat, 33 % pour de l'activité, 1.5 % pour de l'usage mixte et 2.3 % pour un usage autre, non renseigné.

Une projection, selon la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et l'article 191, permet de poser un objectif pour 2030. La Vendée devra alors sur les dix prochaines années consommer au maximum 2 447 hectares.



Terres agricoles et naturelles artificialisées entre 2011 et 2020
Vendée



Source : Observatoire national de l'artificialisation

À noter que la consommation d'espace n'est pas synonyme d'artificialisation. La Loi « Climat et résilience » définit ces deux termes. Ainsi, « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (art. 194). « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (art. 192). En clair, l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique du sol et la consommation d'espaces correspond à un changement d'usage.

698 m² artificialisés par logement supplémentaire

La Vendée, à l'image des départements de l'arc atlantique, est particulièrement active en matière de construction. Ainsi, les territoires les plus productifs consomment le plus d'espace. Rapporté au nombre de logements produits (logements neufs mis en chantier), la Vendée reste un département plus consommateur que la moyenne nationale avec 698 m² artificialisés par logement produit entre 2011 et 2020. A titre de comparaison, ce sont en moyenne 654 m² pour les Pays de la Loire et 548 m² en France métropolitaine.

Entre 2011 et 2020, 8 des 19 intercommunalités vendéennes consomment, en moyenne, plus de 1 000 m² pour la construction d'un logement. Ces territoires se situent principalement au sud et à l'est du département. A l'inverse, ce sont l'île de Noirmoutier et Les Sables d'Olonne Agglomération qui sont les plus sobres avec moins de 300 m² par logement supplémentaire.

Une densification des territoires tendus

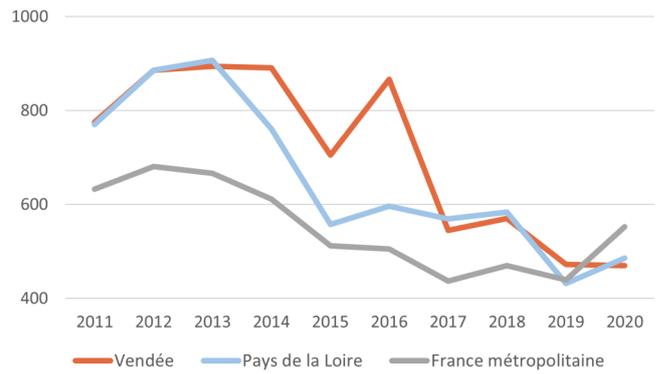
Au cours des 10 dernières années (période d'observation 2011-2020), une densification est à l'œuvre dans les territoires plus tendus. Les contraintes liées au foncier et l'augmentation de son coût obligent les lotisseurs à adapter les surfaces des lots et à diminuer progressivement les surfaces de terrains afin de maintenir un prix parcellaire abordable.

Sur les îles et le littoral, les surfaces moyennes consommées par la construction de logements diminuent fortement entre les périodes 2011-2015 et 2016-2020 : -60% (- 555 m²) sur l'île d'Yeu, -56% (-377 m²) sur Océan Marais de Monts. Ainsi, sur la période récente, les territoires consommant moins de 400 m² pour la production d'un logement ont tous une façade littorale.

A noter également une consommation plus raisonnée du foncier sur Challans-Gois Communauté (-49% / -498 m²), Vie et Boulogne (-43% / -532 m²), le Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts (-37% / -494 m²).

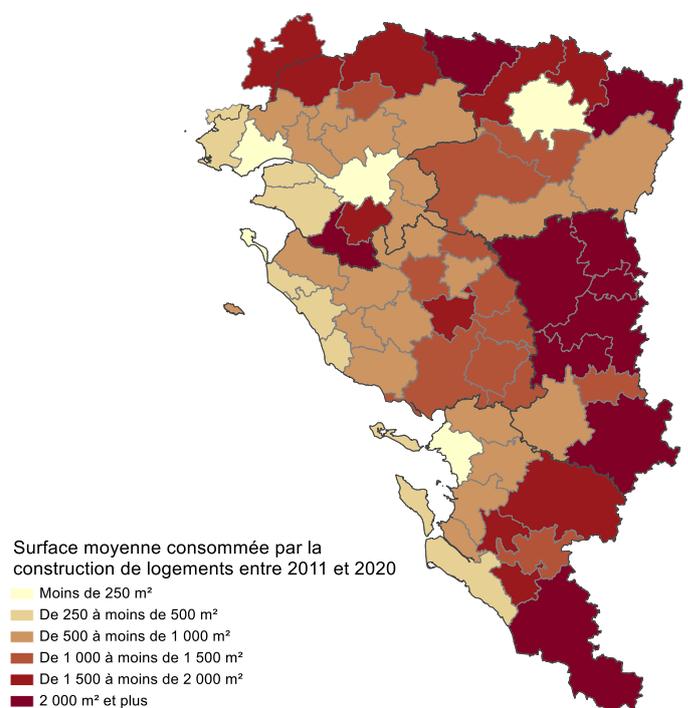
A l'inverse, les territoires situés au sud et à l'est de la Vendée restent sur des consommations moyennes d'espace importantes. Certains territoires voient même leur consommation augmenter sur la période récente. C'est notamment le cas de Vendée Sèvre Aurtise, le Pays de la Châtaigneraie et le Pays de Chantonay.

Évolution de la surface moyenne consommée par la construction de logements entre 2011 et 2020



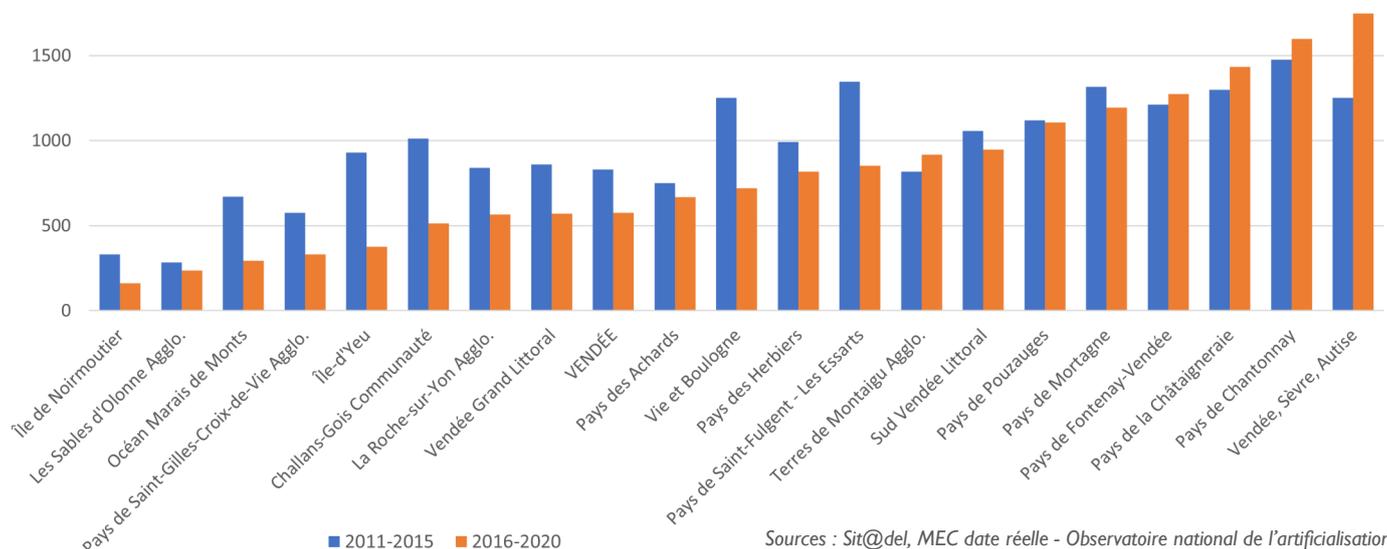
Sources : Sit@del, MEC date réelle - Observatoire national de l'artificialisation

Surface moyenne consommée par la construction de logements entre 2011 et 2020



Sources : Sit@del, MEC date réelle - Observatoire national de l'artificialisation

Évolution de la surface moyenne consommée par la construction de logements



Sources : Sit@del, MEC date réelle - Observatoire national de l'artificialisation

Sources de données

Les autorisations de lotir

La création d'un lotissement fait obligatoirement l'objet d'une demande d'autorisation d'aménager qui précise le projet architectural et paysager du futur lotissement et qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets (art. L. 315-1-1 du code de l'urbanisme). Les données sont construites et consolidées à partir des informations recueillies auprès de l'ensemble des services instructeurs, de la DDTM et de la Préfecture. Elles permettent donc de disposer d'une source exhaustive de données sur les autorisations des lotissements (permis d'aménager) sur le département. Il fournit notamment des informations sur le nombre annuel de lotissements autorisés, le nombre de terrains à bâtir (ou lots) autorisés sur chaque nouveau lotissement et la nature du lotisseur, privé ou public.

Données Sit@del2 de la construction neuve

Le fichier Sit@del2 recense les autorisations de construire et les mises en chantier transmises par les centres instructeurs (services de l'Etat, collectivités territoriales). Des précautions méthodologiques sont toutefois à prendre quant à l'utilisation de ces données. Certaines opérations de créations de logements peuvent ne pas être déclarées ou ne pas être remontées et échappent à la statistique. Afin de pallier ce manque d'exhaustivité, le service de la donnée et des études statistiques du Commissariat Général du Développement Durable réalise une estimation du nombre de logements autorisés et commencés en date réelle aux échelles nationale et départementale. Ces données manquent toutefois de précisions sur les caractéristiques des logements et sur leur localisation.

L'observatoire de l'artificialisation : le suivi de la consommation d'espaces NAF

L'Etat a mis en place différents outils afin de suivre la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols : l'application SPARTE, des cartes et tableau de bord interactifs, l'accès aux données diffusées en opendata.

Lexique

Logement autorisé : Avis favorable accordé à une demande de permis de construire déposée par un pétitionnaire. Toutefois l'ensemble des logements autorisés ne fait pas l'objet de mise en chantier (abandons possibles).

Logement commencé ou mis en chantier (MEC) : Une construction n'est considérée commencée dans Sit@del2 qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire.

Collectif : Logement faisant parti d'un bâtiment de deux logements ou plus.

En résidence : Logement avec mise à disposition de services spécifiques pour personnes âgées, étudiants, personnes handicapées, de tourisme, à vocation sociale...

L'enquête sur la commercialisation des lotissements

Pour compléter les informations disponibles sur le marché des lotissements à partir du fichier des autorisations de lotir, l'ADILE de Vendée réalise annuellement depuis 2004 une enquête sur la commercialisation des lotissements et ZAC autorisés en Vendée. Adressée à l'ensemble des lotisseurs privés et publics, l'enquête permet de disposer de statistiques annuelles sur le nombre de terrains à bâtir en lotissement mis en vente, vendus et disponibles sur le marché jusqu'à l'échelle communale. Elle fournit également des indicateurs précis annuels sur la surface et le prix médian de vente des terrains à bâtir afin d'apprécier l'évolution des caractéristiques des terrains commercialisés en Vendée. L'enquête est effectuée sur les lotissements de plus d'un lot.

Par ailleurs, cette estimation ne distingue pas la production sur l'existant (extension, création de niveaux ou de changement de destination d'un bâtiment existant) de la production des logements neufs, ni les logements ordinaires des résidences collectives.

Dans le cadre de cette étude, nous avons fait le choix de traiter les données Sit@del2 brutes. Il est donc préférable d'accorder plus d'attention aux tendances plutôt qu'à la précision des chiffres de ce document. Le recueil des données s'effectuant sur des temporalités variables et dépendant de la restitution des informations des centres instructeurs, les permis sont ici comptabilisés en date réelle lorsque la donnée est disponible ou en date de prise en compte.

A partir de cette source de données, nous avons calculé la consommation foncière par logement : nombre de m² artificialisés à destination de l'habitat rapportés au nombre de logements neufs mis en chantier sur la même période (Sit@del 2 en date réelle).

Stock : Lots disponibles au 31/12/N-1.

Production : Lotissement autorisé de l'année N. Les lots peuvent être mis en vente la même année ou commercialisés ultérieurement.

Offre : Stock au 31/12/N-1 et mises en vente de l'année N.

Ventes : Lots réservés ou vendus (a minima compromis signé).

Le lotissement

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » Article L.442-1 du Code de l'urbanisme.

Procédures et champs d'application

Un lotissement peut être réalisé selon deux procédures distinctes :

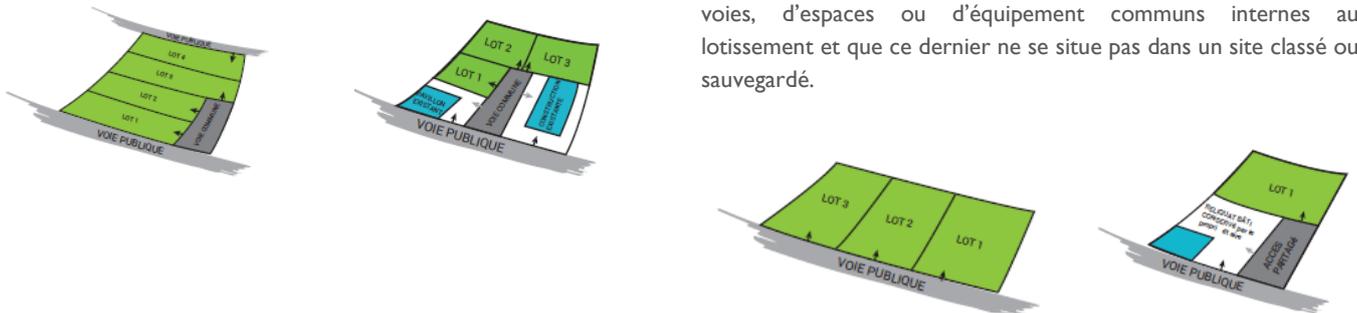
1) Le Permis d'Aménager (article R.421-19 du Code de l'urbanisme)

« Doivent être précédés d'un Permis d'Aménager les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. »

2) La Déclaration Préalable valant lotissement (article R.421-23 du Code de l'urbanisme)

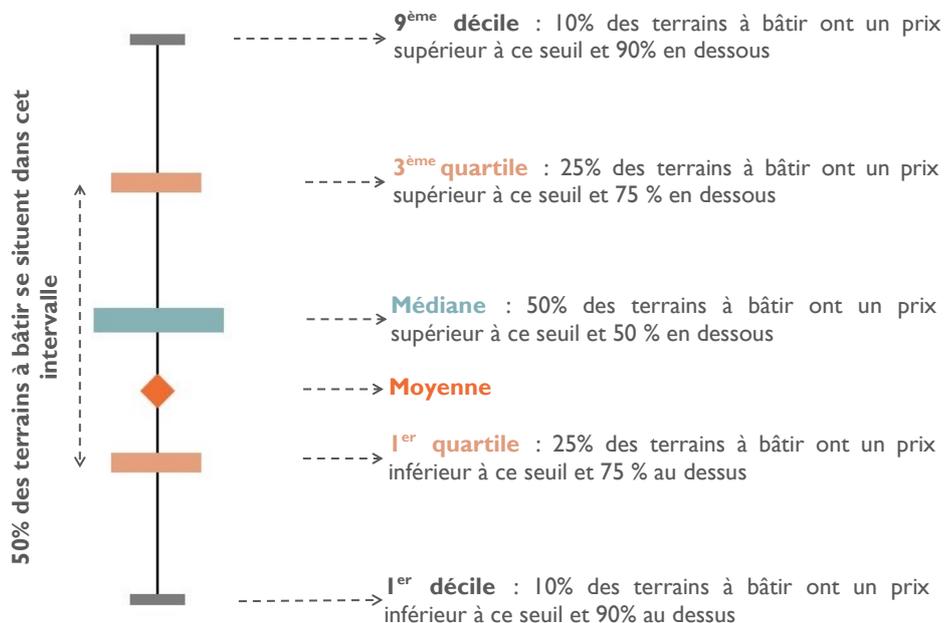
Doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable tous les lotissements qui sortent du champ d'application du Permis d'Aménager.

Un lotissement est ainsi soumis à simple Déclaration Préalable quel que soit le nombre de lots créés dès lors qu'il n'y a pas création de voies, d'espaces ou d'équipement communs internes au lotissement et que ce dernier ne se situe pas dans un site classé ou sauvegardé.



Note de lecture

Les diagrammes en boîte : indicateurs de la dispersion des prix



Le prix médian est privilégié car il est moins sensible aux valeurs extrêmes que le prix moyen.

Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des terrains à bâtir au prix très faible qui tirent la moyenne vers le bas. A l'inverse, une moyenne supérieure à la médiane signifie qu'il existe des terrains à bâtir au prix élevé qui tirent la moyenne vers le haut.

La dispersion des prix permet d'analyser l'homogénéité de l'offre.

L'indication « ns » (non significatif) indique un nombre de lotissements ou de lots insuffisants (moins de 11 lots).



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

adile

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

33 rue de l'Atlantique
85000 La Roche-sur-Yon
02 51 44 78 78
www.adil85.fr
contact@adil85.org

