



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT



Observatoire Départemental de l'Habitat



N°59
Octobre 2017

Les marchés de l'habitat

Au 3^{ème} trimestre 2017, la reprise observée au second semestre 2016 à l'échelon national et en Vendée se poursuit. Avec 4,1% de logements en plus mis en chantier au cours des 12 derniers mois, la construction neuve est à la hausse. La tendance devrait se poursuivre, favorisée par une progression des autorisations délivrées (+28%).

Cette dynamique est portée par la présence importante des primo-accédants sur le marché de la maison individuelle, avantagée par les bénéfices d'un PTZ « XXL » et des conditions de crédits très favorables. Même si sur un an, on constate une remontée des taux, ceux-ci sont restés quasiment stables sur septembre et l'allongement de la durée des prêts continue à contribuer à la solvabilité des ménages et à favoriser la réalisation de leurs projets. En 2016, 2 112 PTZ ont été octroyés soit 2,2 fois plus qu'en 2015. La redéfinition des conditions d'attribution du PTZ dans le cadre du Projet de Loi de Finances 2018 et le renouvellement du zonage risquent toutefois d'apporter un doute chez les porteurs de projets et d'affecter cette vitalité retrouvée.

En parallèle, l'activité dans la promotion immobilière continue de progresser et ceci principalement sur le littoral vendéen. Près de 700 logements ont été vendus au cours de l'année 2016, soit une hausse de 22% par rapport à 2015.

Cette dynamique s'observe également sur le parc des logements locatifs aidés dont les financements ont augmenté de près de 60% en 2016 et devraient continuer à croître en 2017.

Dans l'ancien, la reprise des transactions immobilières observée depuis fin 2015 se poursuit. Le prix des appartements est à la hausse (+5,5%), de même que celui des maisons (+1,7%).

Seul le marché de la rénovation aidée est encore en retrait. Le nombre d'éco-PTZ délivrés est en baisse depuis 2016 et le nombre de logements subventionnés grâce aux aides de l'ANAH a régressé de 17% par rapport à 2015. La tendance sur le 1^{er} semestre 2017 est cependant orientée à la hausse sur le marché de la rénovation énergétique portée par le CITE et le programme « Habiter Mieux ».



Note méthodologique

Données Sit@del de la construction neuve

Le fichier Sit@del 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 qui ne seraient plus aussi exhaustives. En effet, 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 à l'intérieur du département. Par ailleurs, cette estimation ne distingue pas la production sur l'existant, 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@del brutes. Il est donc préférable d'accorder plus d'attention aux tendances plutôt qu'à la précision des chiffres de ce document. Les permis sont ici comptabilisés au titre du mois d'enregistrement de l'information, dite date de prise en compte.

Données ANAH relatives à l'amélioration de l'habitat

Les données de l'ANAH exploitées dans ce document sont celles diffusées par la DREAL à fin septembre 2017, complétées par les données transmises par le Conseil Départemental de Vendée et la Communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon mi-octobre 2017. De légères fluctuations dans les chiffres sont possibles entre ces différentes sources du fait de dates de prise en compte différentes.

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@del qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire.

Logement ordinaire : Type d'habitation qui n'est ni communautaire (cités universitaires, foyers pour personnes âgées ...), ni de type hébergement (hôtels, motels ...).

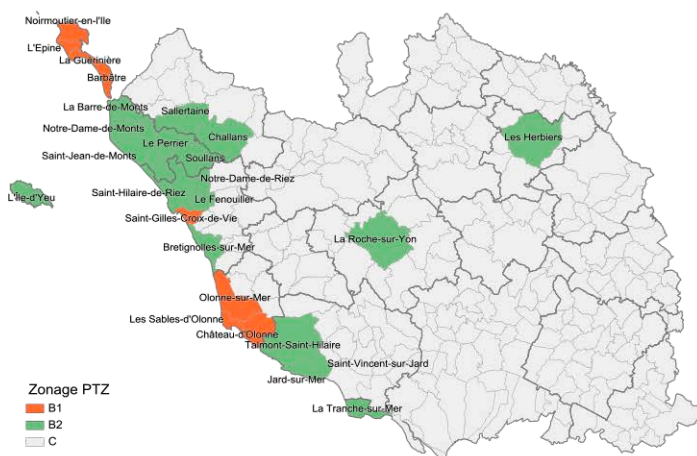
Collectif : Logement faisant parti d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Primo-accédant : Ménage qui devient propriétaire de sa résidence principale pour la première fois. Au sens du PTZ, il s'agit des ménages qui n'étaient pas propriétaires de leur résidence principale aux cours des deux dernières années.

Résidence principale : Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

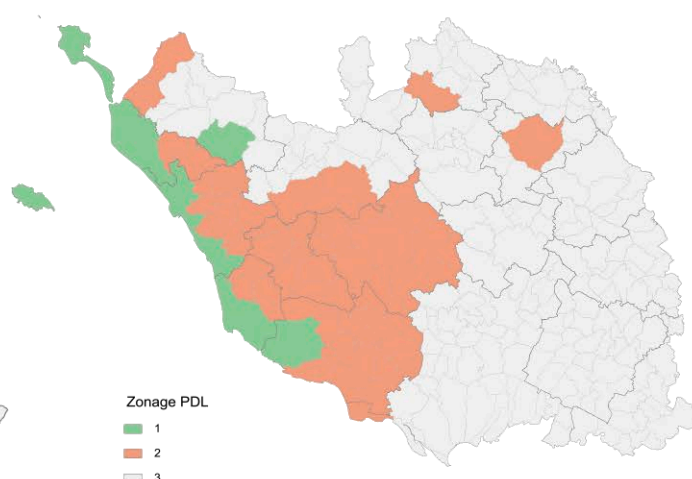
Droit de mutation de droit commun : Couramment appelé « frais de notaire », il s'applique aux mutations à titre onéreux (ventes, viagers, adjudications, partages de biens indivis, etc.) d'immeubles anciens et de terrains non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Le montant des droits se décompose en plusieurs droits proportionnels perçus par la Commune et le Département concernés ainsi que par l'Etat.

Zonage B1-B2-C*



* Document rédigé fin octobre 2017 et tenant compte du zonage en application à cette date

Zonage PDL



Construction neuve : une croissance portée par l'individuel

Les données analysées sur cette thématique sont issues de la base de données Sit@del brutes (voir note méthodologique).

Près de 286 000 logements ont été mis en chantier en France entre septembre 2016 et août 2017, soit une progression de 11,6% sur un an. La reprise observée au cours de l'année 2016 (+5,5%) semble se poursuivre sur le premier semestre 2017. Ce sont les logements individuels qui observent la plus forte hausse (+16%), tandis que le collectif suit la même tendance mais de façon plus modérée (+9%).

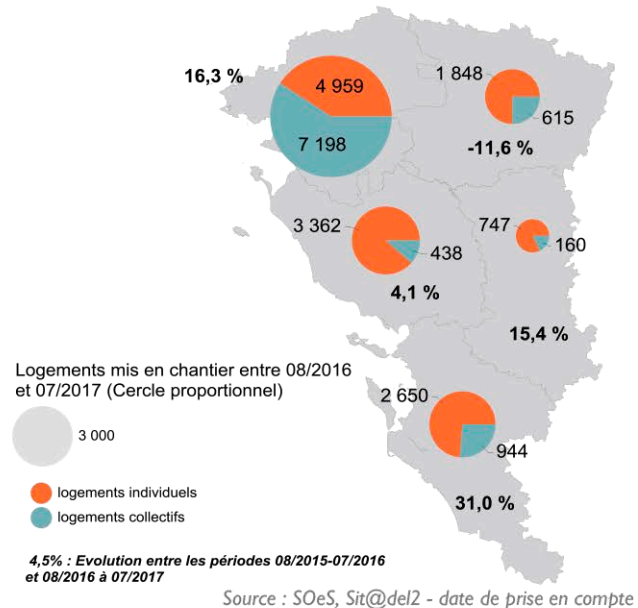
A l'échelle régionale le nombre de nouvelles constructions est également en hausse avec 20 402 logements produits sur les 12 derniers mois contre 18 528 sur la période précédente, une progression de 10% portée principalement par l'individuel (+14%). A l'exception du Maine-et-Loire, la Vendée et ses départements voisins observent tous une hausse des mises en chantier au cours des 12 derniers mois.

En Vendée, 3 800 logements ont été mis en chantier au

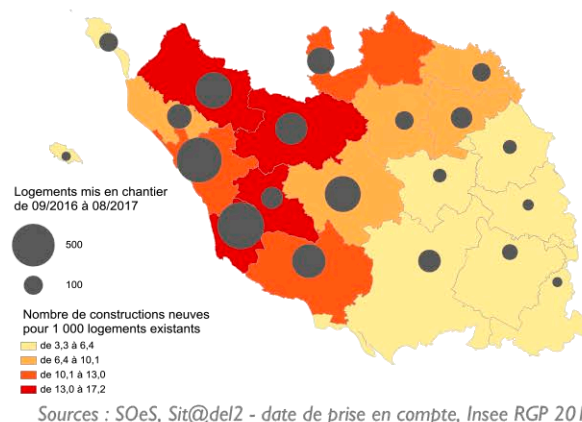
cours de l'année écoulée, soit une progression de 4,1% sur un an. Après plusieurs années consécutives de baisse, le volume de nouvelles constructions s'est accru en 2016 et le premier semestre 2017 suit la même tendance. Parmi les logements commencés au cours des 12 derniers mois, 88% étaient de l'habitat individuel et 12% de l'habitat collectif. Si la production de logements individuels grimpe de 12%, le nombre de logements collectifs recule fortement sur le département (-31%). Les logements collectifs sont construits principalement dans les zones tendues, B1 (43%) et B2 (41%).

Les logements commencés sur le territoire vendéen ne se répartissent pas de façon homogène. Le littoral et le rétro-littoral sont des territoires très attractifs pour les ménages en quête d'un logement neuf, de même que les territoires situés en frange nord du département et dans l'agglomération yonnaise.

Evolution de la construction de logements ordinaires



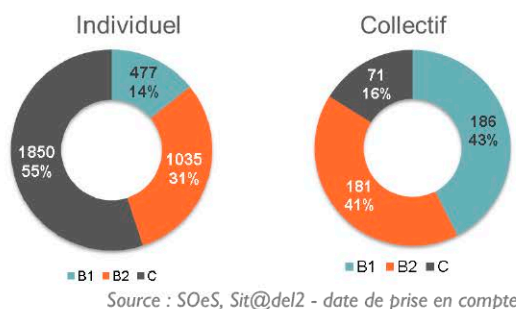
Logements ordinaires commencés entre septembre 2016 et août 2017



Avec 5 244 permis de construire délivrés au cours des 12 derniers mois, soit une augmentation de 28% sur un an, les perspectives sont plutôt positives. Cette tendance est supérieure à celle observée aux échelles régionale (+22%) et

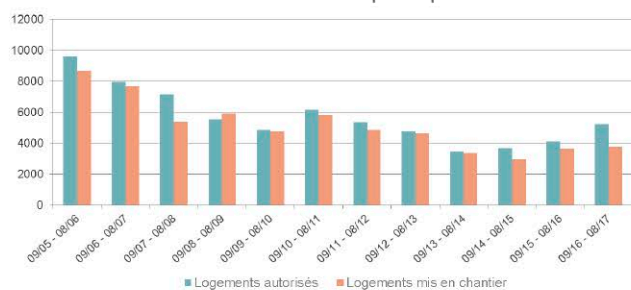
nationale (+20%). En Vendée, les autorisations délivrées concernent à 81% des logements individuels. Le volume de permis pour les logements collectifs est toutefois en forte hausse sur un an (multiplié par 1,6).

Logements ordinaires commencés entre septembre 2016 et août 2017 selon le zonage ABC en Vendée



Evolution

Logements ordinaires autorisés et mis en chantier en Vendée depuis septembre 2005



PTZ : un doublement du nombre de prêts accordés

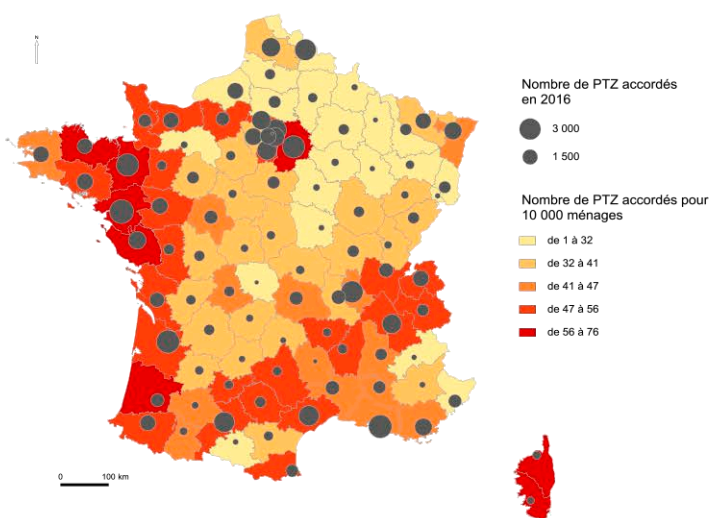
Au cours de l'année 2016, 2 112 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été accordés en Vendée. En rapportant cette donnée au nombre de ménages, la Vendée se classe en 2^{ème} position à l'échelle nationale avec 74,5 PTZ distribués pour 10 000 ménages, derrière l'Ille-et-Vilaine (75,9) et devant les Landes et la Loire-Atlantique (respectivement 66,7 et 65,9). Les Pays de la Loire occupent également la seconde place à l'échelle régionale avec 58,6 PTZ pour 10 000 ménages, alors que la moyenne nationale atteint 40,9.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les conditions d'attributions du Prêt à Taux Zéro ont de nouveau évolué. Les plafonds de ressources ont été revus à la hausse ainsi que les montants maximums et la durée des prêts. Le PTZ dans l'ancien a par ailleurs été ouvert à l'ensemble des communes. Grâce à cette réévaluation des conditions, le volume de PTZ octroyés a fortement augmenté

sur un an à l'échelle nationale (+94%) et régionale (+104%). En Vendée il a plus que doublé passant de 945 à 2 112 en 2016, soit une hausse de 123%. Les perspectives pour 2017 sont également positives puisque le volume de PTZ accordés au 1^{er} semestre 2017 est de 11.7% supérieur au volume de PTZ accordés au 1^{er} semestre 2016. Les incertitudes actuelles sur le renouvellement du PTZ et la redéfinition du zonage risquent toutefois d'apporter un doute chez les porteurs de projets et d'affecter cette reprise.

Un PTZ s'élève en moyenne à 56 067 € sur le département afin de financer une opération globale de 166 700 € en moyenne. Les nouvelles conditions du PTZ ont fait doubler le montant moyen du prêt par rapport à 2015. A titre de comparaison, le montant d'un PTZ délivré en Pays de la Loire est de l'ordre de 59 057 € pour un montant d'opération de 174 491 €.

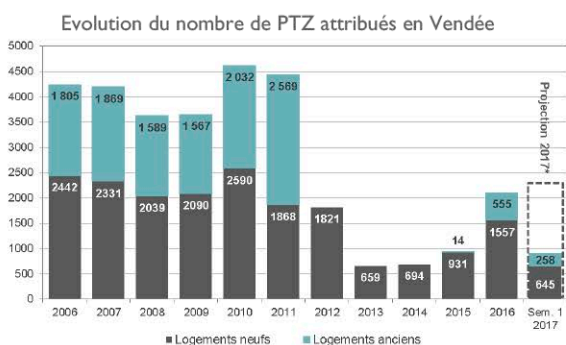
Répartition des prêts à taux Zéro distribués en 2016



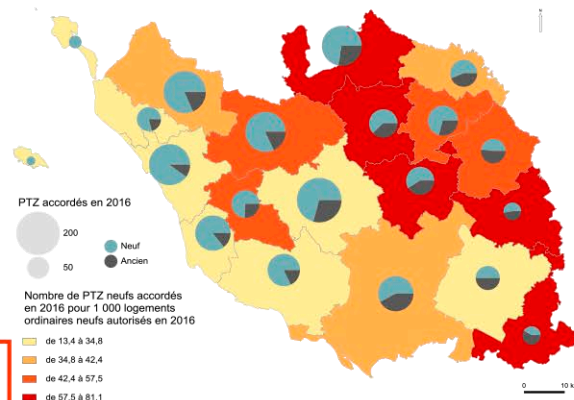
Sources : PTZ SGFGAS, Insee RGP 2013

Les bénéficiaires de PTZ se situent principalement à l'ouest du territoire vendéen et dans l'agglomération yonnaise. Toutefois, si les primo-accédants sont les moteurs du marché de la construction neuve sur une partie des intercommunalités du nord et de l'est, ils ne représentent qu'une moindre part des acquéreurs de logements neufs dans les intercommunalités du littoral.

En 2016, les bénéficiaires de PTZ préfèrent faire construire (74%) qu'acquérir de l'habitat ancien (26%). Ce rapport est sensiblement le même au 1^{er} semestre 2017 et à l'échelle régionale. L'acquisition d'un logement ancien est davantage marquée à l'est et au sud du département, alors que le PTZ dans le neuf est davantage sollicité au nord et sur le littoral vendéen.



Répartition des Prêts à Taux Zéro distribués en 2016 en Vendée



Sources : PTZ SGFGAS, Insee RGP 2013

Chiffres clés

PTZ accordés en 2016 et évolution sur un an

1 16 689 PTZ
+94%
40,9 PTZ / 10 000 ménages

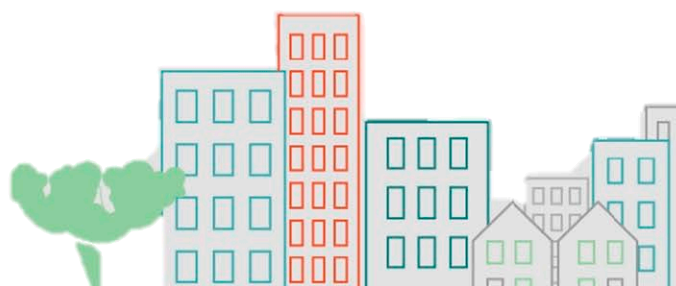


9 166 PTZ
+104%
58,6 PTZ / 10 000 ménages

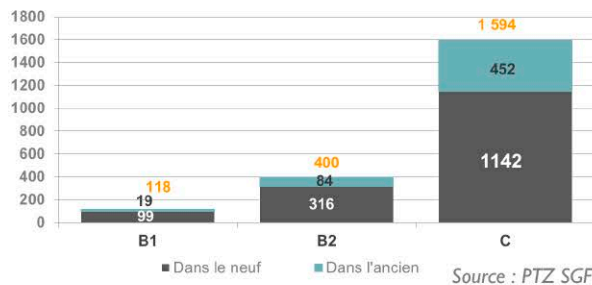


2 112 PTZ
+123%
74,5 PTZ / 10 000 ménages

Sources : PTZ SGFGAS, Insee RGP 2013



Type de PTZ sollicités selon le zonage ABC en 2016 en Vendée



Source : PTZ SGFGAS

Les bénéficiaires de PTZ en 2016 en Vendée se situent principalement en zone C (75%). Ils sont ensuite 19% en zone B2 et seulement 6% sur les communes les plus tendues, en B1.

Au sein de ces secteurs, les ménages sollicitent principalement la construction neuve pour l'acquisition de leur premier bien. Ils sont 84% en zone B1, 79% en zone B2 et 72% en zone C.

On note donc une part plus importante de ménages sollicitant un PTZ dans l'ancien dans les secteurs les plus ruraux. La redéfinition des conditions d'attribution du PTZ en 2018 vise à accentuer cette tendance en recentrant l'octroi du PTZ neuf sur les zones tendues et le PTZ ancien sur les zones détendues.* Les ménages bénéficiaires du PTZ qui accèdent à la propriété en Vendée disposent d'un revenu

* Document rédigé fin octobre 2017 et tenant compte des annonces gouvernementales à cette date

Niveau de ressources des ménages et coûts d'opérations selon le zonage ABC en 2016 en Vendée**

	Revenu mensuel moyen	Montant moyen de l'opération	Ratio montant de l'opération sur revenu annuel	Taux d'endettement
B1	2 878 €	199 174 €	6,4	5,6
B2	2 705 €	188 866 €	6,2	5,5
C	2 515 €	168 193 €	5,8	5,4
Ensemble	2 571 €	173 839 €	5,9	5,5

Sources : PTZ SGFGAS

mensuel moyen de 2 571 € en 2016. Des disparités sont toutefois visibles selon les territoires. Les ménages accédant à la propriété en zone B1 et B2 disposent de revenus un peu plus élevés (respectivement 2 878 € et 2 705 €), que les ménages en zone C (2 515 €).

On observe toutefois que malgré des ressources supérieures, le ratio entre le coût de l'opération et le revenu

annuel des ménages est plus élevé dans les zones tendues (6,4 en zone B1, 6,2 en zone B2 et 5,8 en zone C).

L'abaissement prévu de la quotité de 40% à 20% en zone C ne devrait pas trop affecter le rythme des constructions tant que les taux restent bas. En revanche, la suppression du PTZ ancien en B1 et l'évolution des prix sur l'existant devrait ralentir le volume des transactions sur cette zone.

** taux d'endettement : montant moyen du prêt / revenu annuel moyen
montant de l'opération : montant total TTC dont frais de notaire, garantie, dossier

Aides à l'accession : une plus forte mobilisation en 2017

Depuis janvier 2016*, 435 ménages ont bénéficié d'un dispositif d'aide à l'accession géré par l'ADILE en Vendée, dont 175 en 2016, et 260 en 2017 (+49%).

Sur la période 2016-2017, les bénéficiaires sont principalement de jeunes ménages, 32 ans en moyenne, et occupants du secteur locatif privé (61%). Ils sont pour 64% d'entre eux employés et disposent d'environ 2 150 € de revenus mensuels.

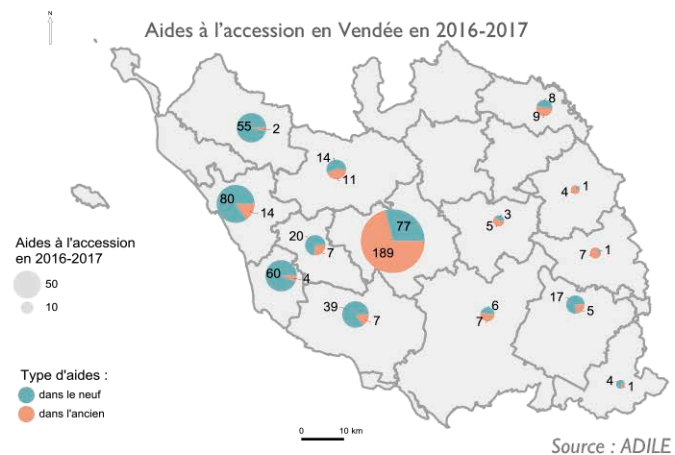
Les dispositifs d'aides contribuent essentiellement au financement de maisons individuelles neuves. Depuis le début d'année, 186 dossiers de

financements concernent des logements neufs, et 74 dossiers des logements anciens.

Ces aides ont un effet bénéfique sur les zones tendues du littoral où elles favorisent le maintien des primo-accédants sur le territoire.

Depuis 2013, 1 046 foyers ont pu en profiter et les collectivités locales ont accordé 3 500 600 € d'aides, dont 648 500 € de janvier à fin septembre 2017.

La Communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon gère par ailleurs son propre dispositif dont ont profité 134 ménages en 2016 et 132 ménages pour l'année en cours.

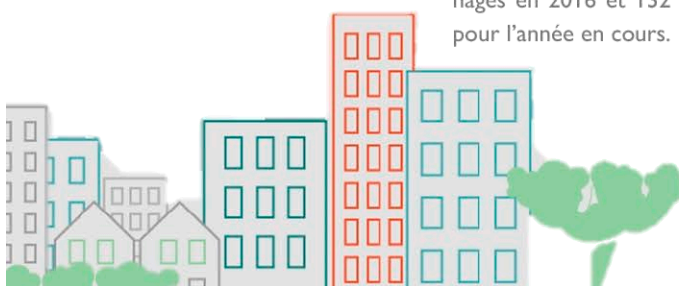


Profil des bénéficiaires (hors CA la Roche-sur-Yon)



* Données arrêtées au 30/10/2017 à la date d'attestation de la collectivité
162 sur 269 communes ont délibéré en Vendée sur la mise en place d'une aide à l'accession dans le neuf ou l'acquisition-amélioration avec des travaux de performance énergétique.

** La Communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon gère son propre dispositif d'aides à l'accession



Promotion immobilière : vampirisée par Nantes Métropole

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) suit les programmes de 5 logements et plus uniquement destinés à la vente aux particuliers.

Avec 7 256 logements neufs vendus au cours de l'année 2016, les Pays de la Loire représentent 5,8% des ventes au niveau national et observent une hausse de 16% par rapport à 2015. Parmi ces logements, 6 645 (92%) sont des logements collectifs et 611 des logements individuels (8%).

La métropole de Nantes reste le principal marché de promotion immobilière en Pays de la Loire avec 62% des ventes de la Région.

En Vendée, 699 logements neufs dont 613 appartements et 86 logements individuels ont été vendus au cours de l'année 2016, soit 10% de l'effectif régional. Ce nombre a augmenté de 20% par rapport à 2015 pour le collectif et de 37% pour l'individuel.

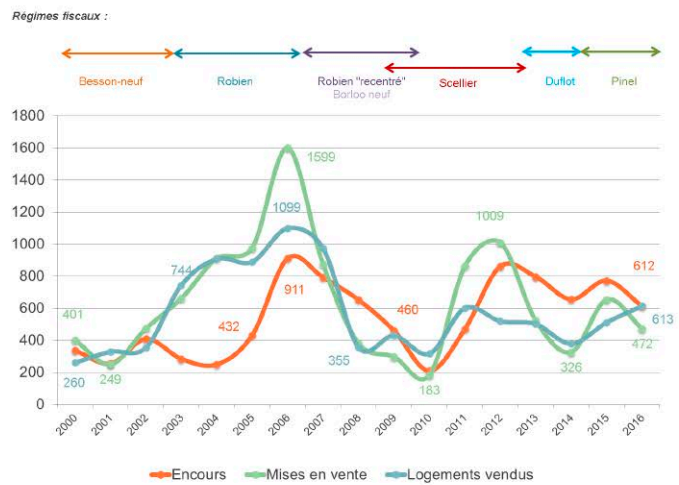
L'agglomération des Sables d'Olonne concentre à elle seule 46% des ventes de logements collectifs neufs en 2016, suivie par l'agglomération yonnaise et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie qui renferment respectivement 18% et 17% des ventes. Le

volume de ventes réalisées sur ces secteurs est en hausse depuis 2015, de 20% sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon, de 31% dans l'agglomération des Sables d'Olonne et de 41% sur le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Les maisons neuves vendues en habitat groupé se situent pour moitié dans l'agglomération des Sables d'Olonne et pour 1/3 dans le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Au 3^{ème} trimestre 2016, en Vendée, le stock de logements disponibles à la vente s'élève à 860 logements soit 2,7% de moins qu'en 2015. Il est composé de 248 maisons et 612 appartements. Concernant les appartements, il s'agit principalement de petits logements, 42% de T1-T2 et 48% de T3 situés pour les 3/4 sur le littoral vendéen. Ils devraient s'écouler en 11,8 mois.

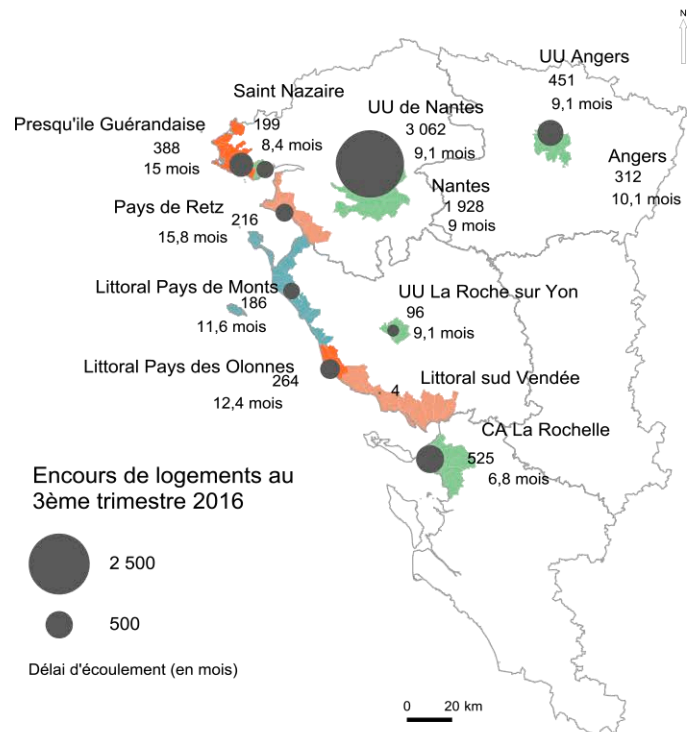
Si près de 10,3 mois seraient nécessaires pour écouler l'encours de 5 448 appartements neufs en Pays de la Loire, environ 9,8 mois suffiraient en Loire-Atlantique (1 026 encours), alors qu'il faudrait 11,4 mois en Maine-et-Loire (509 encours).

Evolution de la commercialisation des appartements neufs en Vendée



Source : DREAL Pays de la Loire - ECLN
Volume de mises en vente et de logements vendus au cours de l'année
Encours au 4^{ème} trimestre (3^{ème} trimestre pour 2016)

Encours et délai d'écoulement des appartements neufs - 3^{ème} trimestre 2016



Sources : DREAL Pays de la Loire - Nouvelle Aquitaine - ECLN

Chiffres clés	Commercialisation des appartements neufs en 2016		
	Mises en vente	Ventes	Encours T3 2016
	6 192	6 645	5 448
	472	613	612

Source : DREAL Pays de la Loire - ECLN



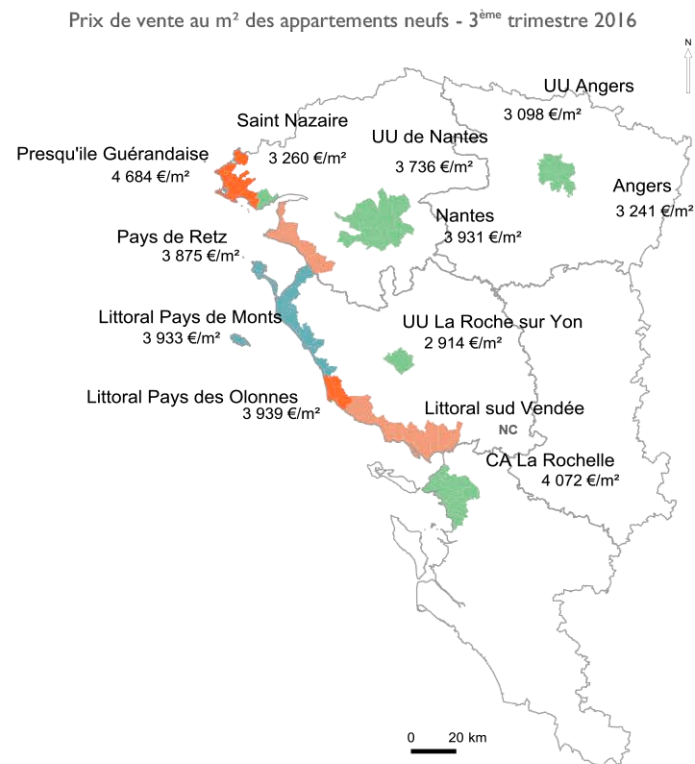
Le prix moyen de vente des appartements neufs affiché en Pays de la Loire atteint 3 776 €/m² au 3^{ème} trimestre 2016 soit 7,2% de plus qu'un an plus tôt. Il est très variable selon les secteurs et est gonflé par les logements situés sur le littoral.

En Vendée, le prix de vente au m² s'élève à 3 557 €. Depuis 2015, il observe une hausse de 2,7% soit 94 € de plus au m². Si les logements situés sur le marché yonnais affichent un prix de vente moyen de 2 914 €/m², il grimpe à 3 933 € sur le littoral du Pays de Monts et à 3 939 € sur le littoral du Pays des Olonnes. Ces prix ont par ailleurs évolué de façon différente entre 2015 et 2016, puisqu'ils ont légèrement baissé

à La Roche-sur-Yon (-2%), tandis qu'ils augmentaient sur le littoral (+8,5%).

Les principales agglomérations des départements voisins affichent des prix plus élevés que l'agglomération yonnaise, 3 098 €/m² dans l'agglomération angevine, ou encore 3 736 €/m² dans l'agglomération nantaise. Le littoral ligérien est quant à lui plus contrasté avec 4 684 €/m² sur la presqu'île Guérandaise, contre 3 875 €/m² dans le Pays de Retz.

Il faut toutefois rester prudent sur les comparaisons de prix : les fluctuations traduisent en partie l'évolution de la structure des ventes en terme de taille, de standing et de localisation.



Sources : DREAL Pays de la Loire - Nouvelle Aquitaine - ECLN

Crédits immobiliers : une solvabilité qui se dégrade

Le marché du crédit immobilier connaît une période faste mais peut-être plus pour très longtemps. A la fin du mois d'août 2017, l'encours des crédits immobiliers a augmenté de 6 % sur un an pour atteindre 935 milliards d'euros, selon la Banque de France.

Depuis le début de l'année, la production cumulée de nouveaux prêts à l'habitat a bondi de 50 % sur un an pour atteindre près de 210 Mds €. Compte tenu du rythme actuel de production et même en prenant des hypothèses prudentes, le volume de nouveaux prêts devrait se situer autour de 260 Mds € pour l'ensemble de l'année contre 251 Mds € en 2016.

Cette dynamique exceptionnelle est portée par des taux de crédit immobiliers extrêmement bas. Ainsi, le taux moyen des crédits à long terme se situait en septembre à 1,56 %, pour une durée de 216 mois. Ils variaient de 1,44% sur 15 ans à 1,90% sur 25 ans selon la Banque de France. La part de production à plus de 20 ans s'est établie à 59,6% et celle à plus de 25 ans à 29,1%. Cette baisse du loyer de l'argent a incité fortement les ménages à renégocier leurs crédits afin d'obtenir de meilleures conditions de financement. A la fin 2016 et au début 2017, la part des crédits immobiliers renégociés au sein des nouveaux prêts atteignait environ 60 %.

Même si sur un an, on constate une remontée des taux, ceux-ci sont restés quasiment stables sur septembre et l'allongement de la durée des prêts continue à contribuer à la solvabilité des ménages et à favoriser la réalisation de leurs projets. Mais ce mouvement de renégociation n'est pas destiné à perdurer. Les taux ne baissent plus et une grande partie des ménages qui avait intérêt à renégocier l'a déjà fait. Depuis le printemps, la part des crédits renégociés a d'ailleurs baissé de manière continue. A la fin du mois d'août, elle n'atteignait plus que 30 % des nouveaux crédits, soit moitié moins qu'en début d'année. Or la baisse des renégociations pèse négativement sur les volumes de prêts. Ainsi, le montant mensuel des nouveaux crédits a été divisé par deux, passant de 30,3 Mds € au

printemps à 15,1 Mds € en août. Hors renégociations, la production est également en baisse (à 10,7 Mds € en août contre 13,8 Mds € en juillet). En revanche, alors que les emprunteurs ne peuvent plus escompter une amélioration des conditions de crédit, la hausse rapide des prix de l'immobilier pèse de plus en plus lourdement sur une demande qui s'est affaiblie. Le coût relatif s'établit à 4,09 années de revenus en septembre soit un niveau particulièrement élevé et rarement observé. En dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade car le coût des opérations augmente plus rapidement que les revenus des ménages.



Marché de l'existant : une vitalité retrouvée

La reprise des transactions immobilières observée depuis fin 2015 se poursuit sur le territoire vendéen et à l'échelle nationale au cours des 12 derniers mois. En Vendée, on note une augmentation du volume de transactions de 17% sur un an (+11% à l'échelle nationale).

Entre juillet 2016 et juillet 2017, 19 601 transactions immobilières ont été taxées au titre des droits de mutation de droit commun, soit environ 1 630 ventes par mois.

Les droits de mutation de droit communs, couramment appelé « frais de notaire », s'appliquent aux mutations à titre onéreux d'immeubles anciens et de terrains non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Parallèlement à cette reprise, les prix dans l'ancien repartent

à la hausse. Cette croissance est aussi plus marquée en Vendée que sur l'ensemble de la France. Le prix des appartements anciens ont augmenté de 5,5%, contre une 4,2% à l'échelle nationale. Quant aux maisons anciennes, leur prix ont cru de 1,7%, contre 2,9% à l'échelle nationale.

Le prix des maisons anciennes atteint 150 000 € en moyenne à fin juin 2017. Ce prix est très variable selon le secteur observé. Les secteurs à l'est du département disposent des biens les plus abordables avec par exemple une moyenne de 75 000 € (hors travaux) dans la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie, ou 92 000 € dans la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise.

Ventes immobilières taxées au taux de droit de mutation de droit commun, cumul sur 12 mois, en Vendée



Source : CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC)



Source : Notaires de France – base de données PERVAL - du 01/07/2016 au 30/06/2017

Le Bocage Nord et le Centre du département offrent des prix intermédiaires. 152 900€ une maison dans l'agglomération de la Roche-sur-Yon (+3,3%) et 130 000€ (-4,4%) sur le Pays de Herbiers. Les prix les plus élevés se situent sur le littoral : 215 000€ en moyenne sur les

Olonnes et 169 000€ sur le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Les prix dans ces secteurs sont en hausse.

Les appartements anciens affichent un prix moyen au m² de 2 210€, avec des tarifs et des évolutions contrastées sur le territoire. Les appartements de 2 pièces occupent 39% des ventes et les 3 pièces 30%.

Prix des appartements anciens et évolution par commune

Commune	Prix médian au m ²	Évolution sur un an
Saint-Gilles-Croix-de-Vie	3 300€	+0,7%
Les Sables d'Olonne	3 300€	+6,1%
Château d'Olonne	2 940€	-1,4%
Talmont-Saint-Hilaire	2 140€	-16%
Saint-Jean-de-Monts	2 350€	+2,1%
Challans	1 810€	-10,4%
Saint-Hilaire-de-Riez	1 860€	13,4%
La Roche-sur-Yon	1 310€	-0,2%

Source : Notaires de France – base de données PERVAL - du 01/07/2016 au 30/06/2017

Chiffres clés

Prix de l'immobilier et variation sur un an en Vendée

	Prix	Evolution
 Maisons anciennes	150 000€	+ 1,7%
 Appartements anciens	2 210€ / m ²	+ 5,5%

Source : Notaires de France – base de données PERVAL - du 01/04/2017 au 30/06/2017



Logement locatif aidé : des perspectives à la hausse en Vendée

Depuis le début de l'année 2017*, 2 662 logements aidés ont été financés en Pays de la Loire. Parmi ces logements, 25% ont fait l'objet de Prêts Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) et 50% de Prêts Locatif à Usage Social (PLUS). L'objectif fixé en début d'année s'élève à 7 195 logements, il est à ce jour atteint à hauteur de 37%. Les Pays de la Loire sont au 2nd rang des régions les mieux placées en terme d'avancement de la production pour l'année en cours. Les délégataires, interrogés au cours de l'été, estiment une programmation comprise entre 6 831 et 7 341 logements à fin 2017. La Loire-Atlantique est le département de la région qui a financé le plus de logements aidés (1 721 soit 65%), suivi par la Vendée (19%), et le Maine-et-Loire (223 soit 8%).

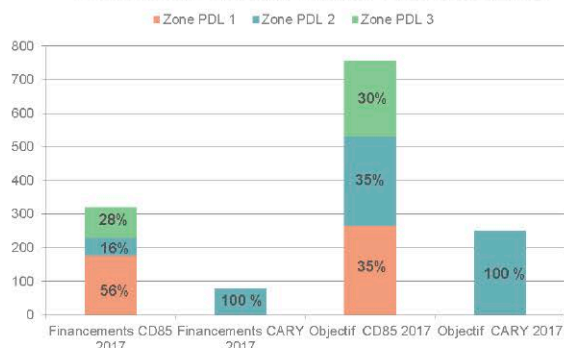
En Vendée, 510 logements ont été financés depuis janvier. Les perspectives pour l'année sont comprises entre 1203 et 1230 logements, soit une hausse de 13% à 16% par rapport aux financements 2016. L'objectif 2017 de 1 228 logements est

atteint à hauteur de 42% à fin septembre mais risque d'être fortement contrarié par la réaction des bailleurs sociaux au projet de loi logement.

Le PLUS reste le principal mode de financement des logements locatifs aidés du département. Depuis septembre, 289 logements ont été financés par ce type de prêt, soit 57% des financements. A ce jour, 44% de l'objectif PLUS est réalisé pour l'année 2017. Le PLAII, à destination des ménages les plus modestes, finance actuellement 109 logements, soit 21% des financements. L'objectif 2017 de 353 logements est atteint à hauteur de 31% à fin septembre. Avec 112 logements financés par un Prêt Locatif Social (PLS), l'objectif annuel est atteint à hauteur de 50%. Dans l'agglomération de la Roche-sur-Yon, l'objectif de financement en PLS est déjà atteint. En fin d'année, les PLAII et PLUS devraient représenter 75% des financements de logements.

*Données arrêtées au 30/09/2017

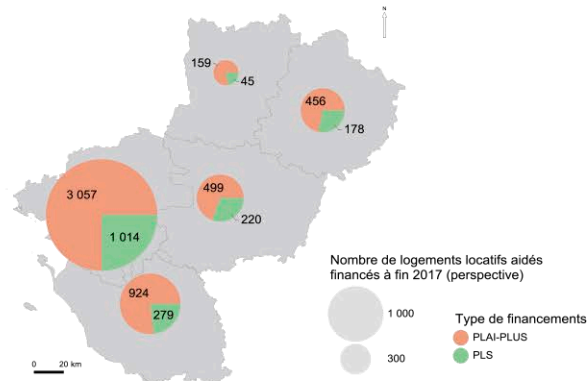
Réalisation des objectifs 2017 de financements PLUS et PLAII en Vendée selon le zonage de programmation « Pays de la Loire »



Source : SISAL DREAL Pays de la Loire - Données arrêtées au 30/09/2017

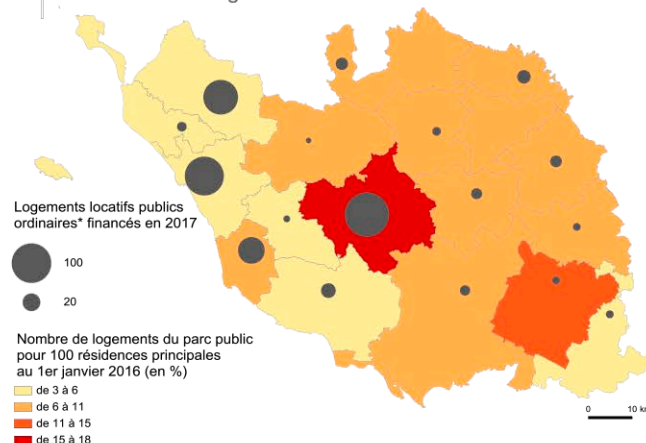


Perspectives de financements de logements locatifs aidés à fin 2017 en Pays de la Loire (hypothèse basse)



Source : SISAL DREAL Pays de la Loire

Production de logements locatifs publics ordinaires en 2017 en Vendée au regard de l'offre existante



Sources : CARY projection à fin 2017, CD 85 agréments à mi octobre 2017 * hors structure d'hébergement collective

A l'échelle de la Région Pays de la Loire, un zonage de programmation a été défini en tenant compte du niveau de tension sur le parc locatif social (zonage PDL). A ce jour, sur le territoire de gestion du Conseil Départemental, les logements PLAII et PLUS financés se situent à 56% sur le littoral (PDL1), à 16% en PDL2 (rétro-

littoral et principaux pôles urbains), et à 28% dans les autres communes. Pour atteindre les objectifs fixés, les financements à venir devront être encore plus ciblés en PDL2 pour atteindre 35% de la programmation. Par ailleurs, 26 agréments PSLA ont été délivrés depuis janvier 2017 par le Conseil Départemental.

Chiffres clés

Réalisation des objectifs 2017 de développement d'offre nouvelle du parc locatif aidé de Vendée au 30/09/2017

	Réalisations	Objectifs	Atteinte de l'objectif	Perspectives de réalisation*
PLAI	109	353	31%	924
PLUS	289	655	44%	924
PLS	112	220	51%	279
Total	510	1228	42%	1203

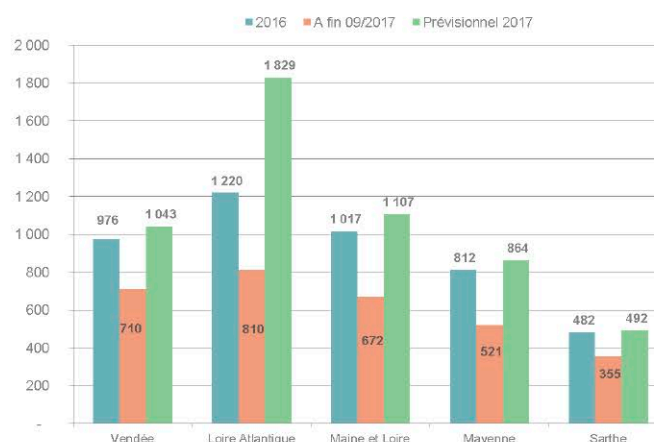
Source : SISAL DREAL Pays de la Loire - Données arrêtées au 30/09/2017 * hypothèse basse

Amélioration de l'habitat : un ralentissement de la dynamique

Depuis janvier 2017, L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a subventionné la réhabilitation de 2 927 logements au titre de ses priorités dans la Région Pays de la Loire, dont 2 800 (95%) appartenant à des propriétaires occupants et 127 (5%) appartenant à des propriétaires bailleurs. Les perspectives à fin 2017 approcheraient 5 335 logements, soit une hausse de 17% par rapport aux financements 2016. En Vendée, 710 logements ont fait l'objet de subventions à mi-octobre. Ces aides concernent

658 logements occupés par leurs propriétaires (93%) et 52 logements locatifs privés (7%). Le département est en seconde position régionale derrière la Loire-Atlantique. A ce jour l'objectif est atteint à hauteur de 53%. Il est quasiment atteint pour les propriétaires bailleurs (96%), et à hauteur de 52% pour les propriétaires occupants. Le Conseil Départemental atteint 54% de son objectif de subventions à mi-octobre et la Communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon 47% de ses ambitions.

Logements subventionnés au titre des priorités de l'ANAH en Pays de la Loire



Sources : ANAH - DREAL Pays de la Loire, CD85 et CARY pour la Vendée

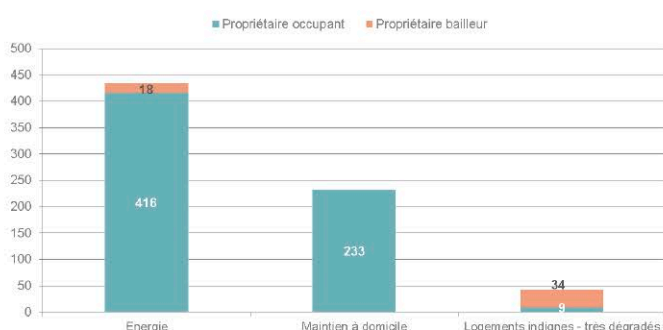
La projection à fin 2017 prévoit la subvention de 1 043 logements, soit 7% de plus qu'en 2016.

En Vendée, au 11 octobre 2017, 4,5 millions d'euros de crédits ANAH ont été engagés au titre de la délégation du Conseil Départemental sur une dotation initiale de 7,4 millions d'euros (60%). Par ailleurs, 805 800€ sont engagés au titre du FART.

A la même date en 2016, 45% de la dotation ANAH et FART était consommée.

A l'échelle régionale, à fin septembre 2017, 19,4 millions d'euros ont été engagés par l'ANAH et 3,7 millions au titre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART).

Logements subventionnés par l'ANAH en Vendée en 2017 par type d'interventions

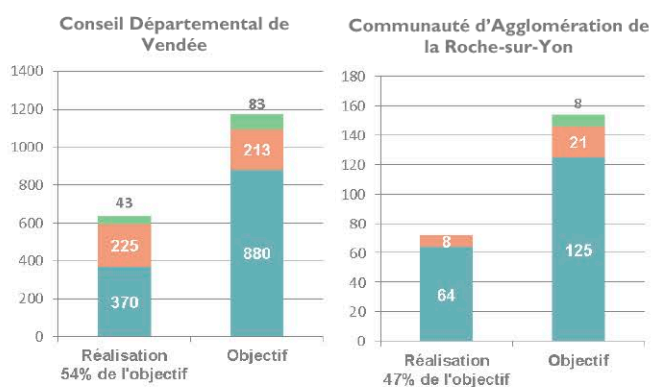


Sources : ANAH - CD85 - CARY

Les principaux postes d'interventions faisant l'objet de subventions sont l'amélioration de la qualité énergétique et le maintien à domicile des ménages. 434 logements ont été subventionnés pour améliorer

leur performance énergétique soit 43% de l'objectif 2017. L'objectif concernant le maintien à domicile est atteint. Quant à l'habitat indigne et très dégradé, l'objectif est à ce jour atteint à hauteur de 42%.

Logements subventionnés par l'ANAH en 2017 par délégataire et type d'interventions en Vendée



Sources : ANAH - CD85 - CARY

Chiffres clés

Aides octroyées au titre des priorités de l'ANAH en 2016 et à mi octobre 2017

Année	Objectif de log. subventionnés	Nombre de log. subventionnés	Atteinte de l'objectif
2016	1 288	976	76%
2017	1 330	710	53%

Source : ANAH - CD85 - CARY



Eco-PTZ : un dispositif peu mobilisé

L'éco-prêt à taux zéro existe depuis avril 2009 et permet de financer les travaux de rénovation des logements construits avant 1990.

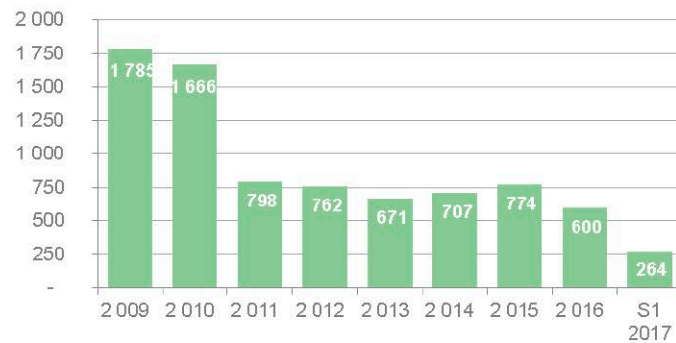
En 2016, 600 éco-PTZ ont été distribués dans le département, soit 23% des éco-prêts délivrés dans la Région (2 666). Le nombre d'éco-PTZ distribués est en net recul à l'échelle régionale (-16%) et particulièrement en Vendée (-22%) par rapport à 2015. Parmi les départements voisins, seul la Charente-Maritime a vu son nombre d'éco-PTZ octroyés augmenter. La tendance à la baisse semble se poursuivre en 2017 : au 1^{er} semestre, seuls 264 logements ont fait l'objet d'un éco-PTZ.

Les éco-prêts concernent presque exclusivement des maisons (99%), et restent utilisés par des propriétaires occupants (94%). Ils s'agit pour 64% de maisons construites avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Le montant moyen des éco-PTZ octroyés est de 15 823€ en 2016, pour des travaux à hauteur de 17 869€ en moyenne.

Le montant des travaux et du prêt est variable selon les actions réalisées. Un assainissement individuel coûte en moyenne 8 656€ et permet un éco-PTZ à hauteur de 7 994€. Un « bouquet 2 travaux » valorise 16 219€ de travaux en moyenne et permet un éco-PTZ à hauteur de 14 383€.

Evolution du nombre d'éco-PTZ délivrés en Vendée



Source : SGFGAS

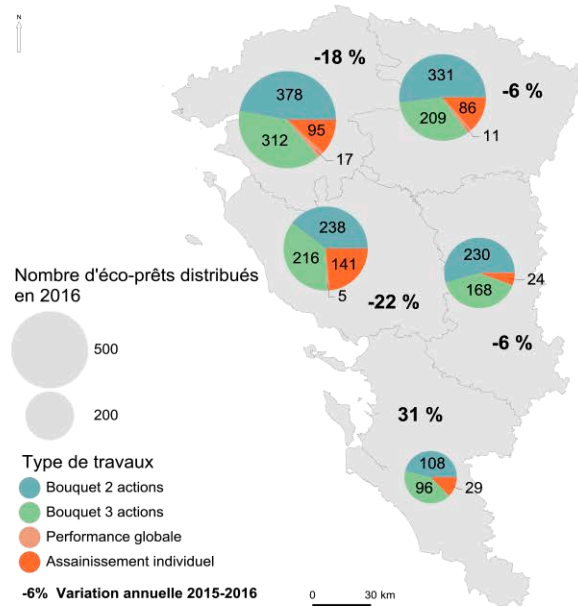
Les bouquets 2 ou 3 travaux sont les options les plus sollicitées.

Au sein de ces bouquets, ce sont l'isolation thermique des toitures (54% des cas) et celle des fenêtres et portes (62% des cas) qui sont les plus pratiquées. Elles sont suivies par l'isolation des murs (28%) et par la mise en place de systèmes de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable (28%).

Les travaux d'assainissement individuel concernent 23% des prêts accordés. C'est en Vendée que ces prêts sont les plus développés parmi les départements voisins.

Les travaux de performance globale ayant pour but de réduire les consommations d'énergie des logements n'ont fait l'objet que de 5 éco-prêts. Cette option est très peu sollicitée sur l'ensemble des départements voisins et au niveau national.

Répartition des éco-prêts distribués en 2016 selon le type de travaux



Répartition et montants moyens des actions dans les bouquets de travaux



Source : SGFGAS
EnR : énergie renouvelable
ECS : eau chaude sanitaire

Chiffres clés

Eco-PTZ en 2016

	Nombre d'éco-PTZ délivrés	Evolution 2015-2016	Montant moyen des travaux
Région	2 666	-16%	19 813 €
Vendée	600	-22%	17 869 €

Source : SGFGAS





adile
de la Vendée

143 Bd Aristide Briand
85 000 La Roche-sur-Yon
02 51 44 78 78
www.adil85.fr
contact@adil85.org

Directeur de publication
BERTHOME Pierre

Comité de rédaction
LE BRAS Didier
MARCHAIS Elsa

