



Portrait de l'habitat dans les centres-bourg et centres-villes vendéens

Journée nationale des fichiers fonciers

10 mars 2020





L'accompagnement des particuliers

- 7 450 consultations sur le thème du logement et de l'habitat en 2019
- 6 199 consultations sur le thème de l'énergie en 2019

L'accompagnement des collectivités locales

- un suivi-animation du Plan Départemental de l'Habitat
- un observatoire des loyers couvrant 44% du parc de logements locatifs privés du département
- un suivi-animation de 7 observatoires locaux dans le cadre de PLH



- Conférence organisée par le Département et l'Etat dans le cadre de l'animation du Plan Départemental de l'Habitat en février 2019 sur le thème : Réhabiter les centres, comment accompagner l'initiative privée ?
- Présentation en introduction de la conférence d'un portrait de l'habitat dans les centres-bourgs et centres-villes de Vendée



« Centre-ville : Quartier central d'une ville, le plus animé ou le plus ancien »

Dictionnaire Larousse

- Périmètre identifié localement en s'appuyant sur un certain nombre d'éléments : histoire des lieux, forme et âge du bâti, densité, patrimoine historique, sièges d'administrations, services publics, commerces, ...
 - Pas de périmètre officiel permettant d'aboutir à une cartographie
 - Pas de données directement disponibles à cette échelle
- **Nécessité de définir nos propres périmètres**



Le choix des fichiers fonciers pour définir et caractériser les centralités vendéennes

- Données géolocalisées à la parcelle
- Données à l'échelle du local ou de la parcelle
- Données récentes (N-2)
- Données gratuites
- Données relativement fiables

Utilisation en complément des données DVF (*demande de valeurs foncières*)

Définition du périmètre des centres



Définition de nos propres périmètres de centres-bourg et centres-villes

- Périmètres dessinés de façon automatisée via un outil SIG (258 communes)
- Périmètres s'appuyant sur des critères communs retenus pour l'ensemble du territoire (époque de construction / présence d'équipements et de services)
- Utilisation des fichiers fonciers et de la Base permanente des équipements
- Contrôle de cohérence avec les documents d'urbanisme numérisés



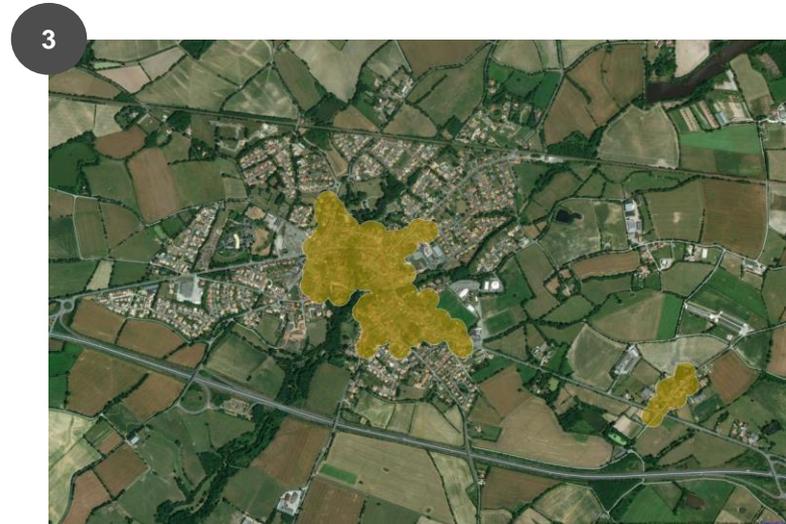
- Table local des fichiers fonciers
- ◆ Base permanente des équipements

Repérage de l'enveloppe des centres historiques



Repérage des poches de bâti ancien

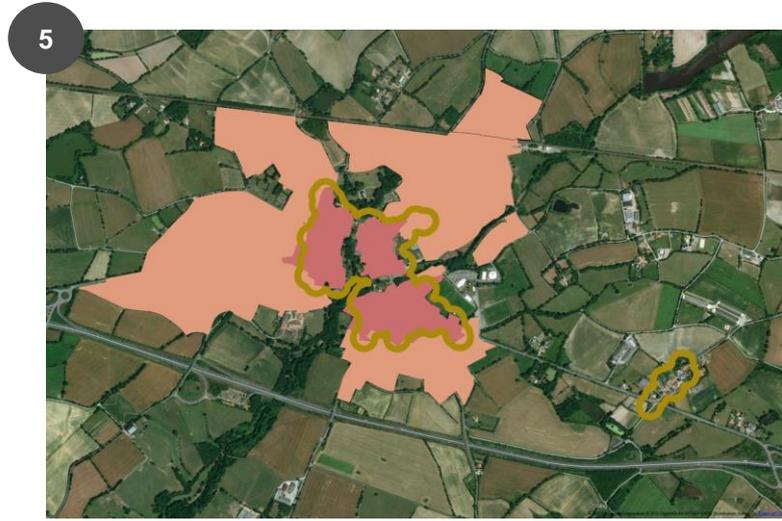
- 1 Sélection des locaux construits avant 1950
- 2 Application d'une zone tampon autour des locaux sélectionnés et fusion des zones tampons continues
- 3 Sélection des secteurs de taille significative



Repérage de l'enveloppe des centres historiques



- 4 Repérage de la présence d'équipements et de services
- 5 Superposition au zonage des documents d'urbanisme (Ua)
- 6 Périmètre de centre-ville retenu



Extraction des données à partir des périmètres définis



Sélection des logements situés dans / en dehors de ces secteurs

- Croisement avec les données des fichiers fonciers
- Croisement avec les données de la demande de valeurs foncières (DVF)



Hors des centres



Dans les Centres

Analyse des données issues des fichiers fonciers



Analyse des caractéristiques du parc de logements, de la vacance, et des transactions dans l'ancien

Champs observés des fichiers fonciers

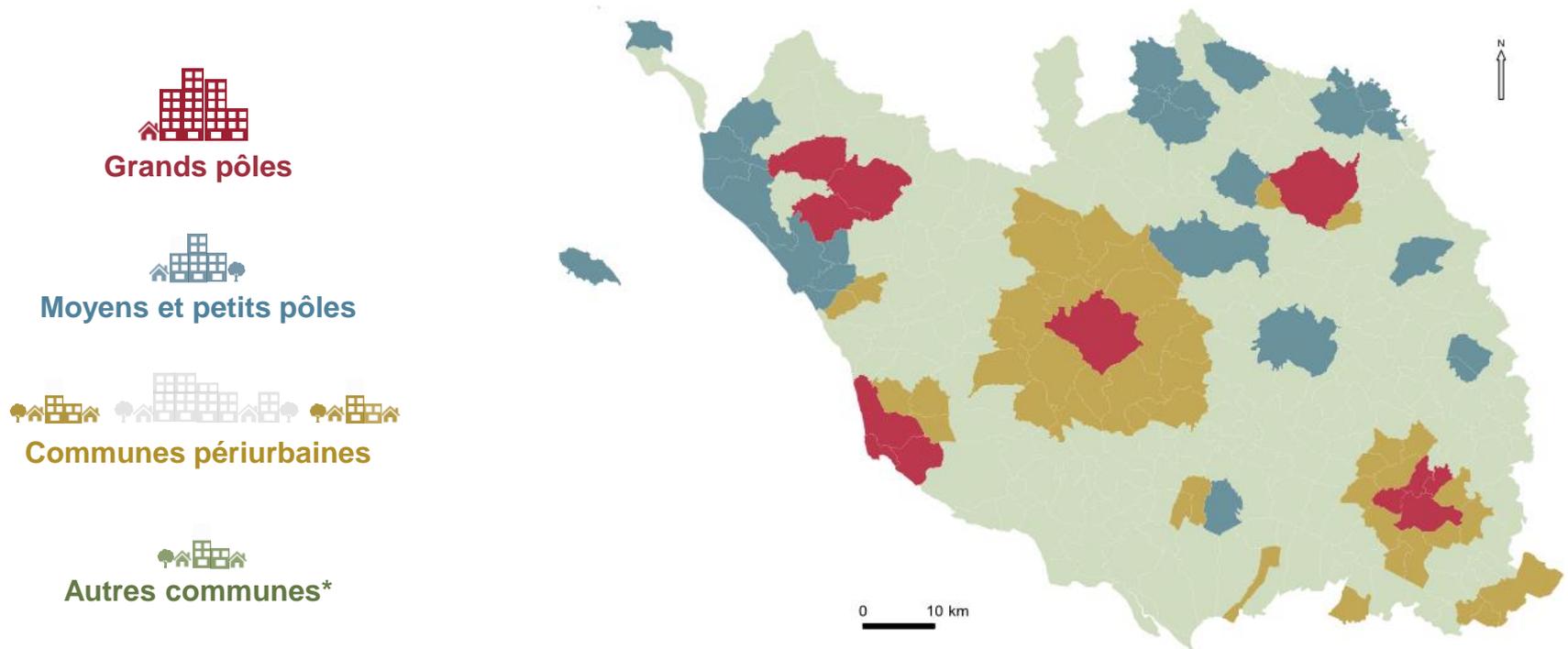
Indicateurs	Champs dans les fichiers fonciers
Présence de logements	<i>logh</i>
Epoque de construction	<i>jannath</i>
Type de local	<i>dteloc</i>
Nombre de pièces	<i>npiece_p2</i>
Surface des logements / parcelles	<i>Stoth / dcntpa</i>
Nombre de niveaux	<i>dniv</i>
Catégorie de logements	<i>ccthp / locprop</i>
Statut d'occupation	<i>ccthp / locprop</i>
Logements locatifs sociaux	<i>loghlls / hlmsem</i>
Présence de garage	<i>nbgarpark</i>
Dernière mutation	<i>jdatatan</i>
Type de propriétaire	<i>typrop</i>
Lieu de vie des propriétaires	<i>locprop</i>

Observation sur plusieurs millésimes (2014-2017) des fichiers fonciers

Analyse comparative des centres



Analyse comparative des caractéristiques de logements dans les centres selon le type d'aire urbaine à laquelle ils appartiennent (*Zonage Insee*)



Grands pôles



Moyens et petits pôles



Communes périurbaines



Autres communes*

* Autres communes : Commune isolée hors influence des pôles, commune multipolarisée des grandes aires urbaines, autre commune multipolarisée

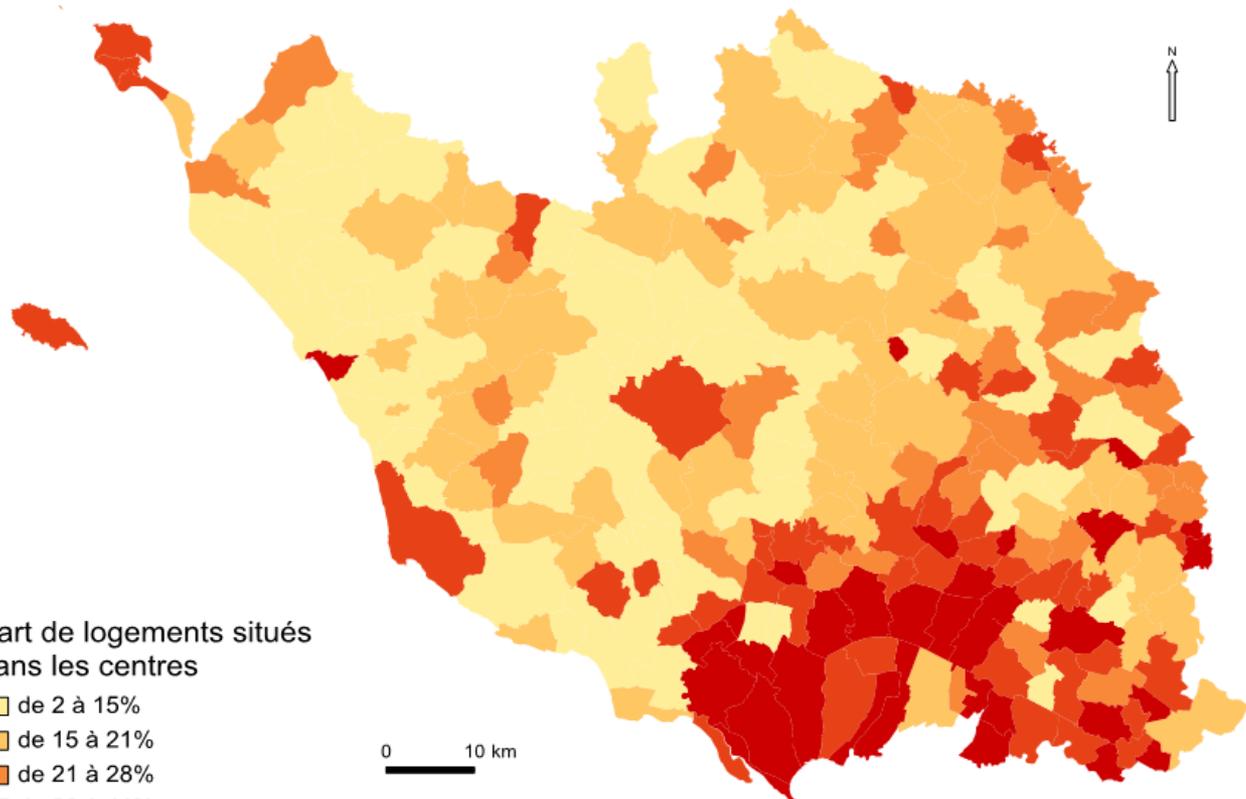
Synthèse de l'étude



23% des logements vendéens situés dans les centres



Une densité de logements près de trois fois supérieure dans les centres (29 log. / ha. dans les centres contre 10 en périphérie)*



Part de logements situés dans les centres

- de 2 à 15%
- de 15 à 21%
- de 21 à 28%
- de 28 à 41%
- de 41 à 74%



Dans les centres

71% de maisons



Hors des centres

86% de maisons

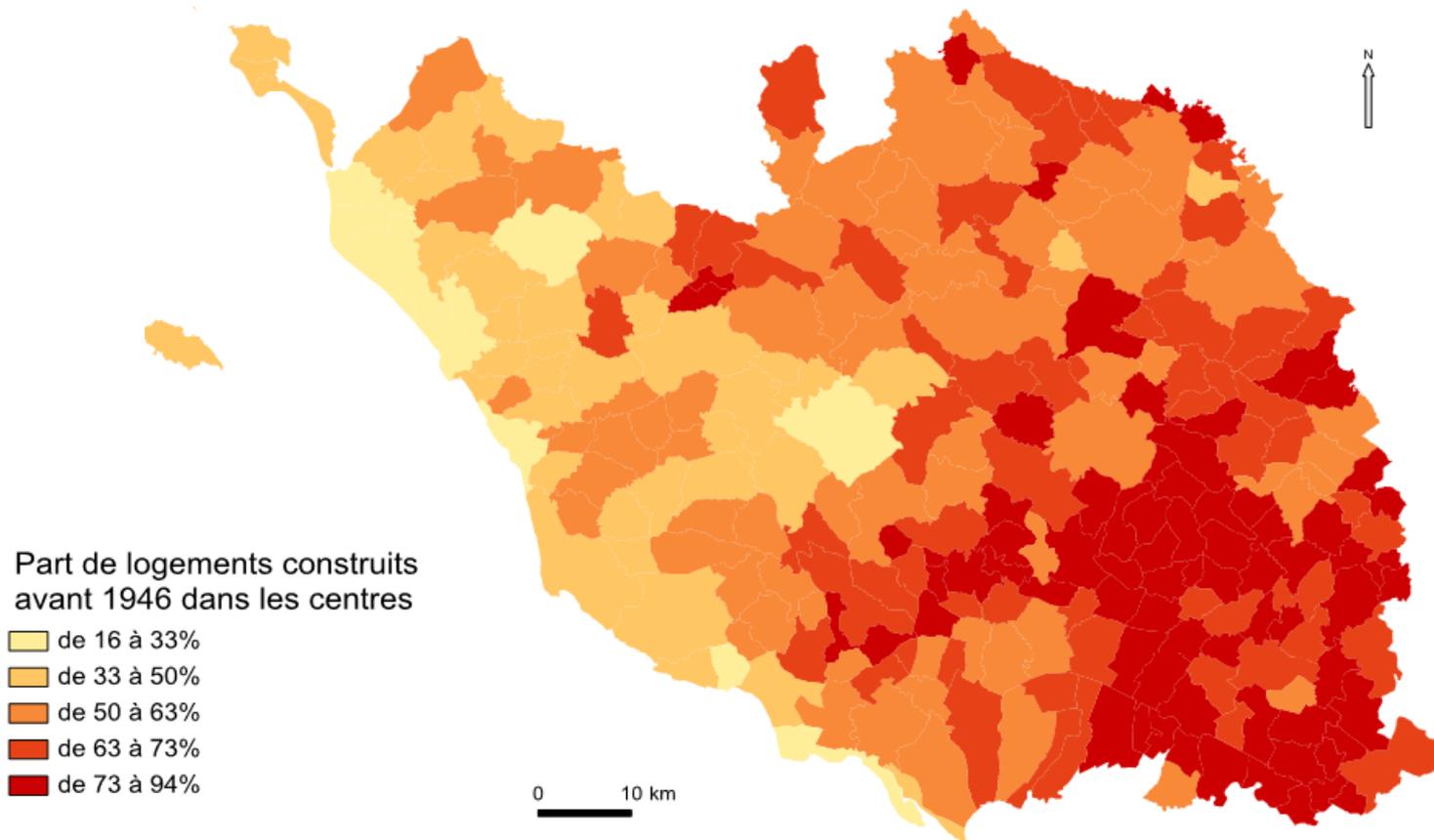
Source de la carte et de l'axe gradué : fichiers fonciers 1^{er} janvier 2017

* Densité nette résidentielle : nombre de logements / somme des surfaces de parcelles bâties à vocation d'habitat

Des centres au parc ancien, mais qui tendent à se renouveler



Une production de logements qui progresse dans les centralités depuis 2012 (9% de la production neuve située dans les centres en 2011, contre 15% en 2016)

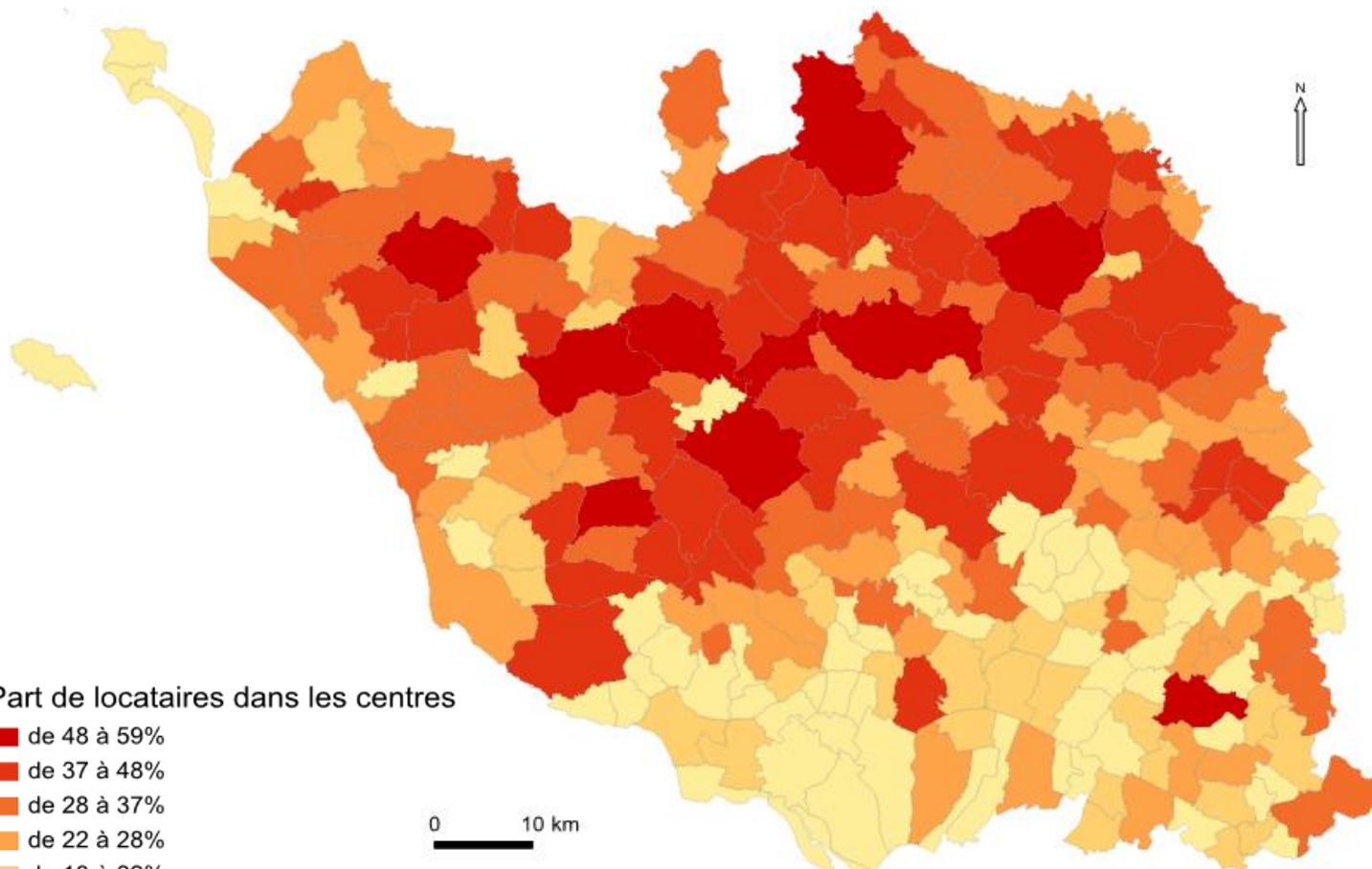


Des propriétaires majoritaires dans les centres : 57% des occupants de résidences principales



Une part de locatif en légère augmentation dans les centres (+1 point depuis 2014)

Des logements locatifs sociaux moins localisés dans les centres : 5,3% des logements contre 7,2% en périphérie



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%

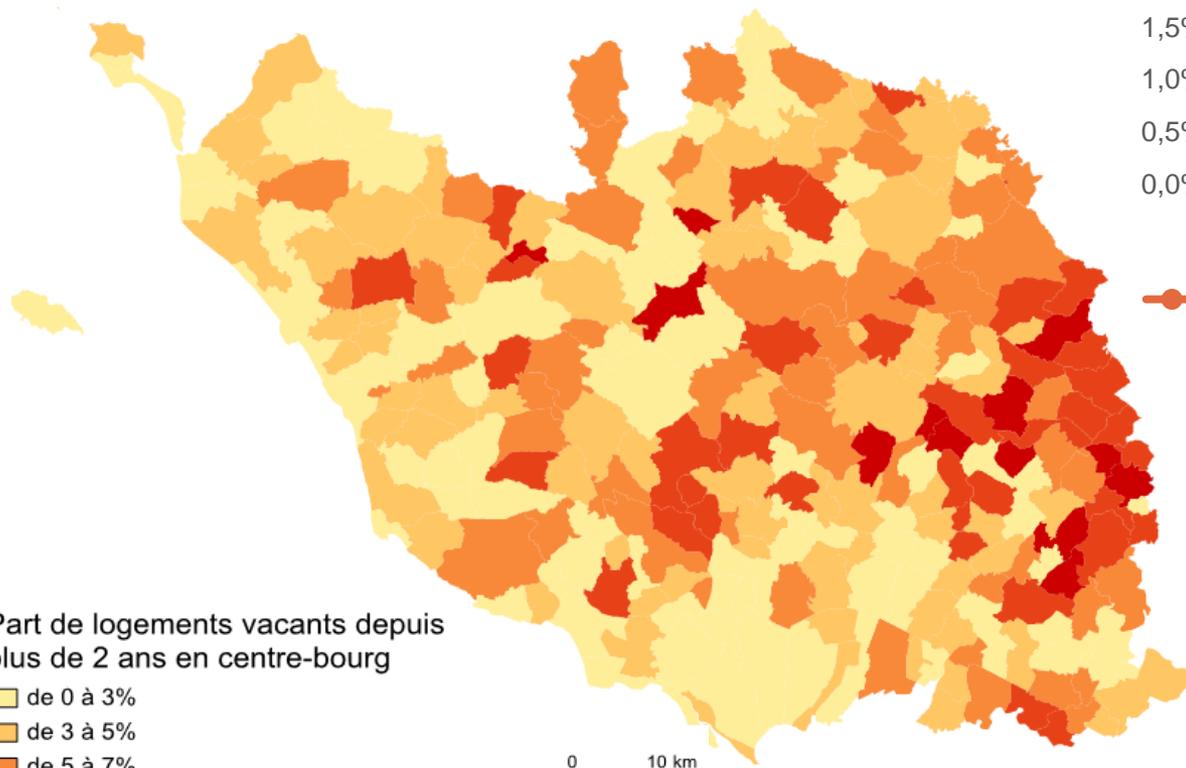
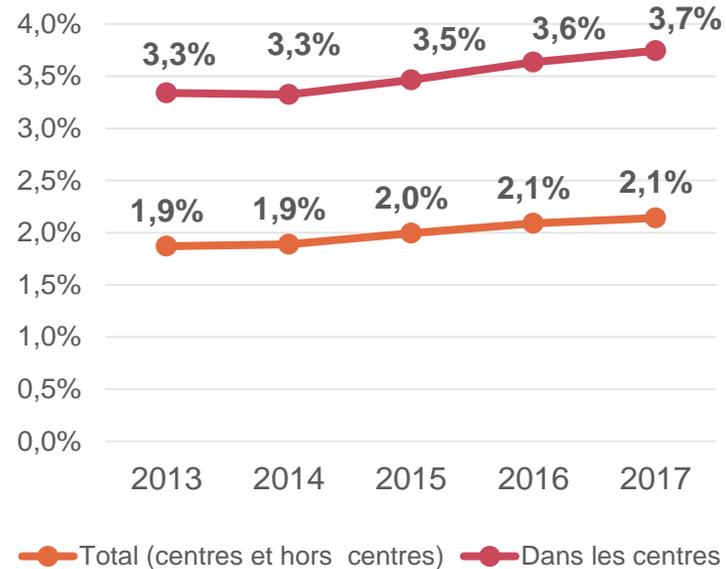
0 10 km

Des centres plus touchés par une vacance de longue durée



	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 2 ans
Vendée	5,3%	2,1%
Centres vendéens	9,1%	3,7%

Evolution de la vacance de plus de 2 ans



Part de logements vacants depuis plus de 2 ans en centre-bourg

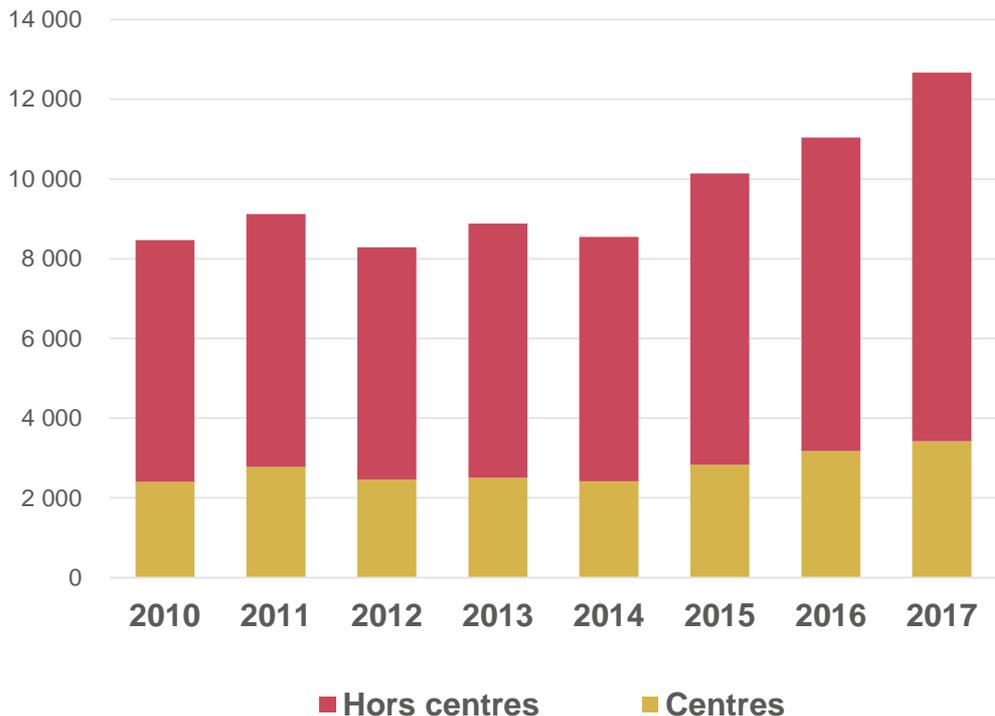
- de 0 à 3%
- de 3 à 5%
- de 5 à 7%
- de 7 à 10%
- de 10 à 26%

0 10 km

Une dynamique de ventes soutenue notamment dans les centres



Evolution du nombre de logements vendus

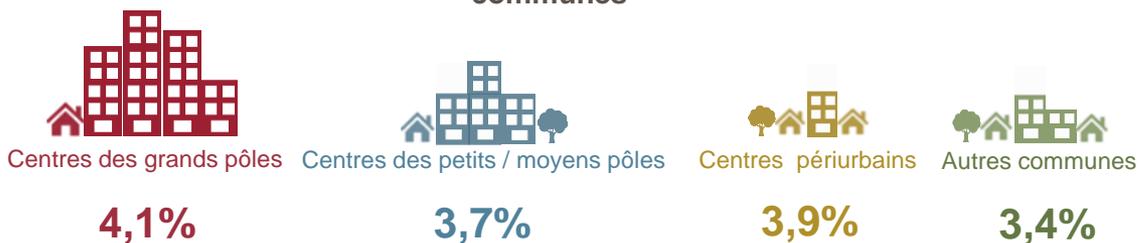


Des volumes de ventes réalisés hors des centres mais un taux de mutation plus élevé dans les centres (3,8% contre 3% en 2017)

Une dynamique soutenue qui permet la remobilisation des maisons vacantes dans les centres 7% des maisons vendues en 2017 étaient vacantes depuis plus de 2 ans

Taux de mutation : nombre de logements vendus au regard du parc existant

Taux de mutation dans les centres selon le type de communes

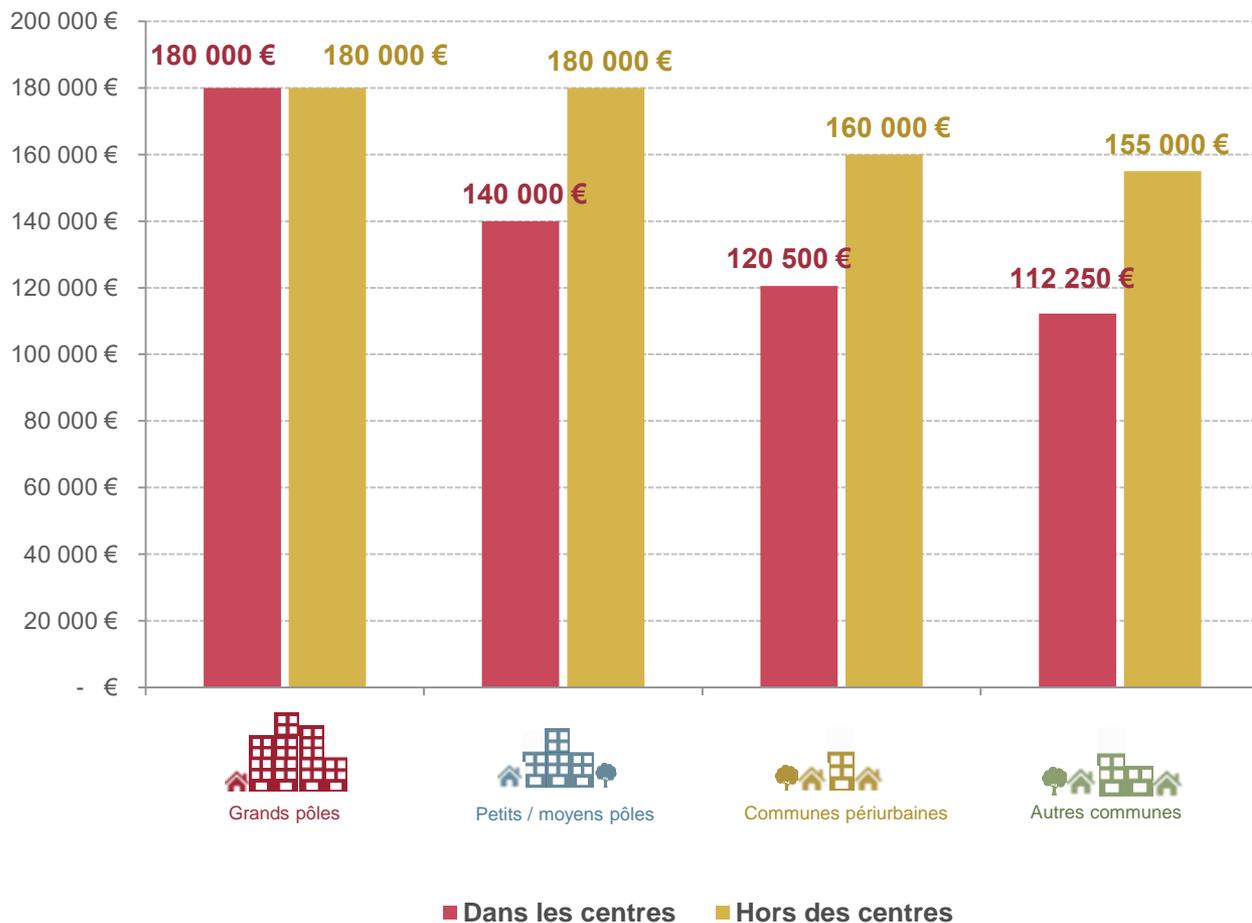


Sources : fichiers fonciers 1^{er} janvier 2017, DV3F 2010-2017

Des maisons dans les centres aux prix attractifs hors des grands pôles



Prix de vente médian des maisons T4



	Prix médian des maisons en 2017
Centres	120 000 €
Périphérie	160 000 €

Des écarts de prix liés notamment à des caractéristiques de biens différentes entre les deux secteurs

Prolongement de l'étude



- Utilisation des périmètres comme base de travail à la mise en place d'une aide à la sortie de vacance dans les centres-bourgs d'une Communauté de Communes
- Déclinaison de l'étude afin d'alimenter un diagnostic visant à la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) sur une Commune
- Expérimentation d'une démarche BIMBY sur 3 centres bourg /ville