

Les parcours résidentiels en Vendômois

Décembre 2023

Les études de l'Observatoire n°106



OBSERVATOIRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES TERRITOIRES

Sommaire

Le Pays Vendômois / SCOT des Territoires du Grand Vendômois (TGV).....	4
Les dynamiques démographiques et socio-économiques récentes	5
Un territoire en perte de vitalité démographique.....	6
Une attractivité résidentielle amoindrie	6
<i>Zoom - La crise de la Covid-19 a-t-elle contribué à atténuer cette tendance ?</i>	6
Un vieillissement prononcé, en particulier dans les Collines du Perche et en Territoires vendômois	7
Quelques secteurs présentent des fragilités sociales, y compris la ville-centre.....	8
Davantage de fragilités sociales dans les quartiers d'habitat social et dans le nord du territoire	9
Des niveaux de revenus plus élevés en périphérie de Vendôme	9
Une nouvelle dynamique d'emploi dans la période récente.....	11
Un gain de 350 emplois salariés depuis fin 2019.....	11
<i>Zoom - Focus sur les déplacements domicile-travail</i>	13
Un faible taux de chômage, des difficultés de recrutement de main d'œuvre	14
<i>Zoom - Un repli du nombre d'actifs</i>	15
<i>Zoom - Plus de 1 100 recrutements envisagés dans le Pays Vendômois</i>	15

Le parc de logements du Pays Vendômois et son occupation	16
Les principales caractéristiques du parc de logement	17
Un parc de logements ancien... ..	17
... caractérisé par une forte proportion d'habitat individuel et de grands logements	18
Un territoire marqué par l'habitat individuel.....	18
Un parc constitué de grands logements	18
<i>Zoom - La taille des ménages du pays continue à se réduire</i>	18
<i>Zoom - Une proportion de « passoires énergétiques » importante dans le parc de logements</i>	19
Le parc de logements et sa dynamique.....	20
Une évolution modérée du parc de logements.....	20
Une composition du parc de logements qui tend à se modifier	20
Une progression de la vacance	22
<i>Zoom - Focus sur la vacance structurelle dans le parc privé</i>	23
<i>Zoom - Un taux de vacance à fortement nuancer ?</i>	24
Le parc des résidences secondaires semble s'étoffer de nouveau.....	25
<i>Zoom - Les hébergements présents sur les plateformes collaboratives</i>	26
Un parc de résidences principales relativement stable où 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement.....	27
La mobilité résidentielle est étroitement liée à l'âge... ..	29
... et à la composition des ménages.....	29
Une faible dynamique de construction.....	30
En moyenne 130 logements mis en chantier par an entre 2017 et 2022	30

Focus sur le parc locatif social et son occupation 33

Un parc social très concentré sur Vendôme 34

Zoom - 66 logements sociaux mis en service depuis 2016 dans le Pays Vendômois..... 34

13 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux..... 35

La typologie des logements a peu évolué en 6 ans 35

Zoom - Un parc social proposant de faibles loyers..... 36

Un parc social assez ancien, mais sensiblement moins énergivore que l'ensemble du parc de logements..... 37

Une baisse significative de la vacance 38

Un taux de pression qui augmente mais qui demeure modéré..... 39

Forte hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux en 2022..... 39

Des tensions très sensibles sur les petits logements..... 39

L'occupation du parc social de la CA Territoires vendômois 41

Des ménages aux revenus modestes 41

Une forte proportion de personnes isolées 42

Des locataires plus âgés qu'en 2016 42

Zoom - Approche du profil des locataires du parc social de la Communauté d'agglomération Territoires vendômois 43

Les dynamiques du marché immobilier du Pays Vendômois 44

Un marché immobilier de l'ancien particulièrement dynamique sur la période récente..... 45

... largement tourné vers l'habitat individuel..... 45

Zoom - Vendôme concentre près de 9 transactions d'appartements sur 10 du pays..... 46

... avec une forte hausse du volume des transactions 46

2021, une année record pour le volume de transactions de maisons sur le territoire 46

Un volume de transactions qui reste haut en 2022 malgré une tendance baissière 46

... qui s'accompagne d'une hausse des prix 48

Des écarts de prix médians importants selon la taille des maisons et leur localisation... 50

Quel est le profil des acquéreurs ?..... 51

Un marché des maisons porté par les acheteurs locaux mais des investisseurs extérieurs plus nombreux... .. 51

... notamment en provenance d'Île-de-France .. 51

Le poids des CSP+ parmi les acquéreurs de maisons s'est également renforcé..... 54

4 acheteurs sur 10 sont âgés de 30 à 49 ans, une proportion stable 54

Zoom - Des acheteurs de logements beaucoup plus jeunes que les vendeurs 55

Des profils et des budgets qui diffèrent fortement selon l'origine des acquéreurs 56

Zoom - Profil des acquéreurs de maisons dans le Pays Vendômois et caractéristiques des biens achetés 57

Zoom - Profil des acquéreurs de maisons dans les Territoires vendômois et caractéristiques des biens achetés 58

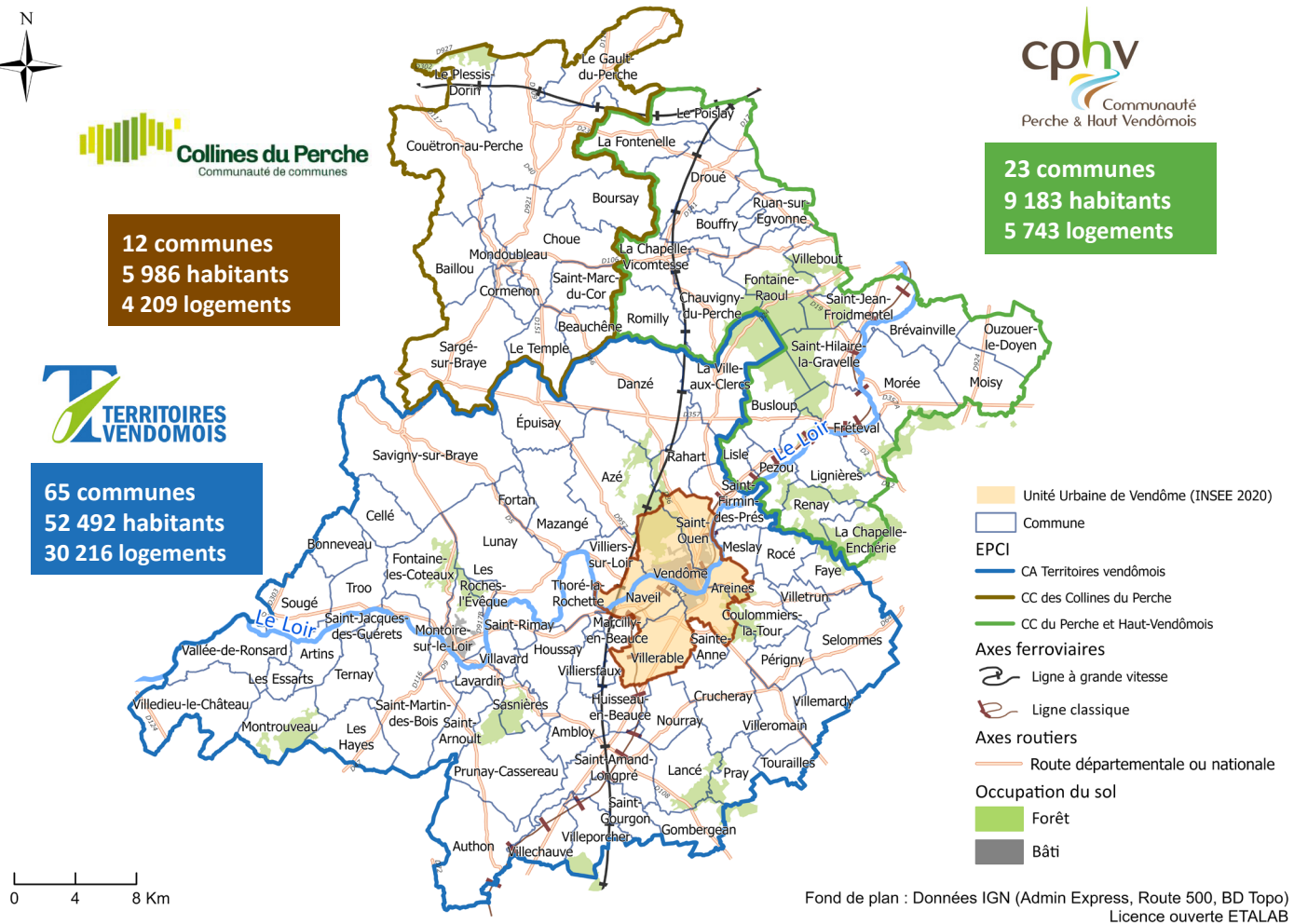
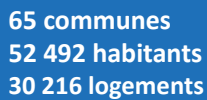
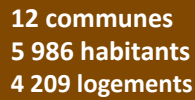
Zoom - Profil des acquéreurs de maisons dans les Collines du Perche et le Perche et Haut-Vendômois et caractéristiques des biens achetés 59

Le sentiment des professionnels de l'immobilier sur les ventes de maisons et d'appartements..... 60

Le sentiment des professionnels de l'immobilier sur les locations de maisons et d'appartements..... 61

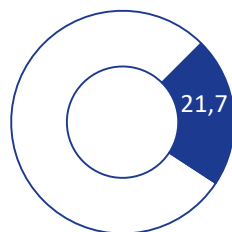
Zoom - Approche du marché de la location dans le parc privé 62

Les possibilités de parcours résidentiels des ménages du Pays Vendômois dans l'état actuel du marché... 63

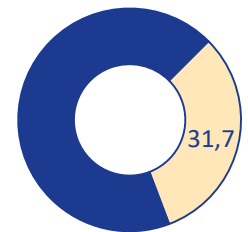


Fond de plan : Données IGN (Admin Express, Route 500, BD Topo)
Licence ouverte ETALAB

A donut chart with a dark blue segment representing 20,5% of the total. The segment is labeled with the value '20,5' in white text.



Frequency	Percentage
Often	32.9%
Sometimes	67.1%



5 communes
22 247 habitants
12 745 logements

4

Les dynamiques démographiques et socio-économiques récentes

Éléments clés

Un territoire en perte de vitalité démographique, une bonne dynamique économique

- Pour l'heure, le **Pays Vendômois** reste marqué par un **net repli démographique** (plus de 2 770 habitants perdus entre 2014 et 2020), sous l'**effet combiné d'un déficit naturel qui se creuse** et d'un **solde migratoire** désormais **fortement négatif**. Les signes récents d'une accélération des transactions immobilières dans le territoire ne permettent pas encore de savoir si se profile une inflexion, voire une inversion, de ces tendances.
- Le **vieillissement déjà très prononcé du territoire s'accroît encore**, particulièrement dans les Collines du Perche et en Territoires vendômois. L'indice de vieillesse (132 personnes de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans) est en hausse de 22 points sur les six dernières années.
- **Plusieurs territoires cumulent des indicateurs sociaux dégradés** : notamment **Vendôme**, doté d'un **parc social important** et où le taux de pauvreté est relativement élevé, ainsi que les **secteurs de Montoire, Droué et Mondoubleau**. Les fragilités sociales semblent néanmoins être moins marquées dans la sous-préfecture de l'arrondissement de Vendôme qu'à Blois ou Romorantin-Lanthenay.
- Le **revenu moyen des ménages** du territoire est **dans l'ensemble confortable**, proche du niveau départemental. Il cache néanmoins des disparités : il apparaît plus faible dans plusieurs anciens chefs-lieux de cantons du nord du pays et à Vendôme.
- Après une longue période de pertes d'emploi, la **bonne orientation de l'économie locale semble se confirmer**. Les données publiées pour l'emploi du secteur privé, hors agriculture, font état d'un **gain de 350 emplois salariés depuis fin 2019**.
- Le **taux de chômage** continue de reculer de manière significative depuis 2013. Il est **l'un des plus bas des zones d'emploi de la région (5,6 % fin juin 2023)**.
- Le territoire **connaît une forte tension du marché du travail**, dans un contexte de baisse des actifs de 15 à 64 ans (1 770 actifs perdus en 6 ans).

Un territoire en perte de vitalité démographique

Une attractivité résidentielle amoindrie

Un **net repli démographique** s'amorce dans le territoire qui a perdu **2 716 habitants** entre 2014 et 2020. Le **rythme des pertes** est particulièrement élevé : - 0,65 % par an.

Le pays cumule une **dégradation récente du bilan migratoire** (- 936) et un **déficit naturel**. Ce dernier perdure depuis les **années 80** et se creuse davantage dans les 6 dernières années (- 1 780 habitants), signe d'un fort vieillissement de la population.

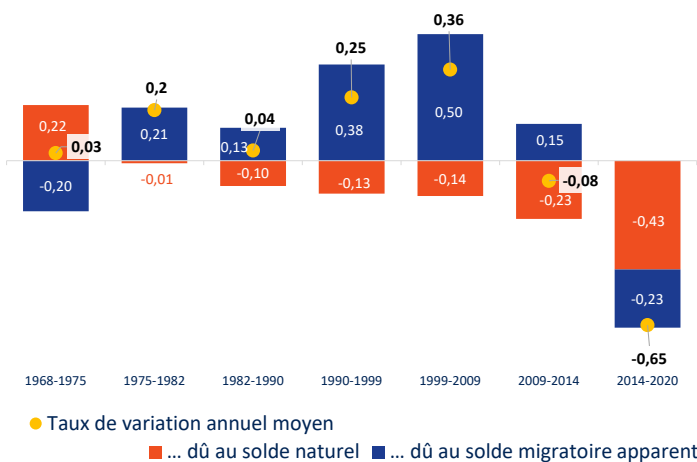
Les signes récents d'une **accélération des transactions immobilières** dans le territoire ne permettent pas encore de savoir si se profile une inflexion, voire une inversion, de ces tendances. Au 1^{er} janvier 2020, le Pays Vendômois totalise environ **67 660 habitants**, soit 21 % de la population du Loir-et-Cher.

Cette **érosion démographique** affecte les 3 EPCI qui composent le Pays mais à des niveaux différents. Seule la communauté de communes du **Perche et Haut Vendômois** bénéficie de **mouvements migratoires excédentaires** qui ne compensent néanmoins pas l'excès des décès sur les naissances (baisse annuelle de - 0,18 %).

La **diminution de la population** apparaît plus marquée dans la **partie ouest du territoire**. Les **Collines du Perche** et les **Territoires vendômois** enregistrent des pertes annuelles respectives de - 0,78 % et - 0,72 %.

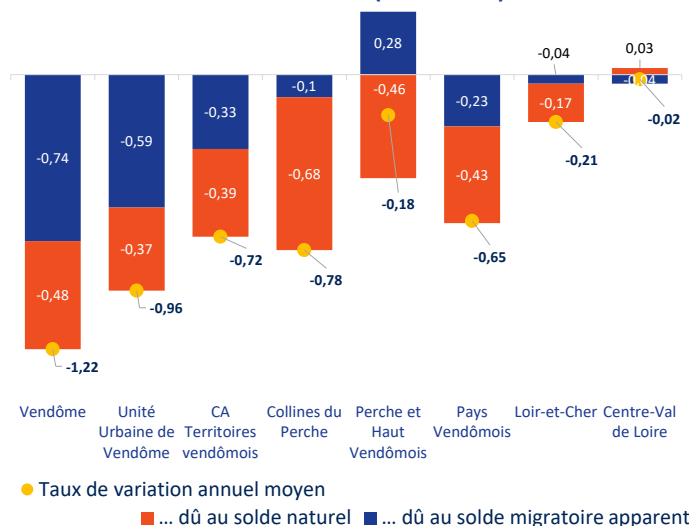
La **ville de Vendôme** perd 1 200 habitants sous l'effet combiné des soldes naturels et migratoires négatifs et passe désormais sous la barre des 16 000 habitants. La **baisse** est également **significative** pour **Montoire-sur-le-Loir** (- 144 hab.), **Mondoubleau** (- 142 hab.) ou encore **Savigny-sur-Braye** (-129 hab.). Plusieurs communes au sud et à l'est de Vendôme tirent tout de même leur épingle du jeu, dont Naveil (+ 170 hab.) ou Saint-Anne (+ 61 hab.). Et plus à l'est, un certain nombre de **localités du Perche et Haut Vendômois** gagnent des habitants, ce qui limite les pertes dans ce territoire (à l'exemple de Droué, Busloup, Saint-Jean-Froidmentel ou Fontaine-Raoul...).

Composantes de l'évolution démographique du Pays Vendômois depuis 1968



D'après source : INSEE RP

Composantes de l'évolution démographique selon le territoire (2014-2020)



D'après source : INSEE RP



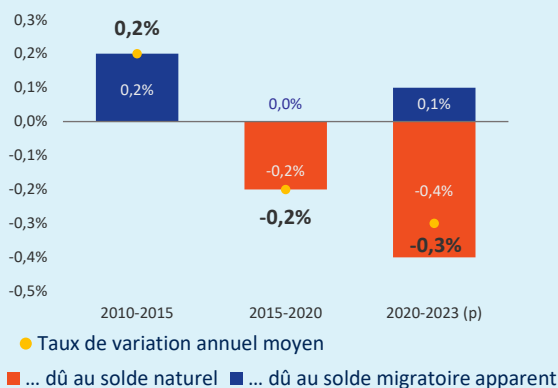
LA CRISE DE LA COVID-19 A-T-ELLE CONTRIBUÉ À ATTÉNUER CETTE TENDANCE ?

L'intérêt accru des habitants des grands centres urbains depuis la COVID-19, notamment d'Île-de-France, pour les territoires peu densément peuplés pourrait-il permettre d'atténuer quelque peu cette tendance observée dans le territoire ?

Selon les estimations provisoires de population de l'Insee, la **population du département continuerait de diminuer** sur la période récente, malgré un **léger regain d'attractivité**. La perte atteindrait près de 2 900 habitants entre 2020 et 2023 (326 465 habitants estimés début 2023). Le **vieillissement de la population couplé à un faible niveau de natalité** creuserait le solde naturel. L'**excédent des arrivées sur les départs** (solde migratoire positif) permettrait de limiter un peu la **déprise démographique**.

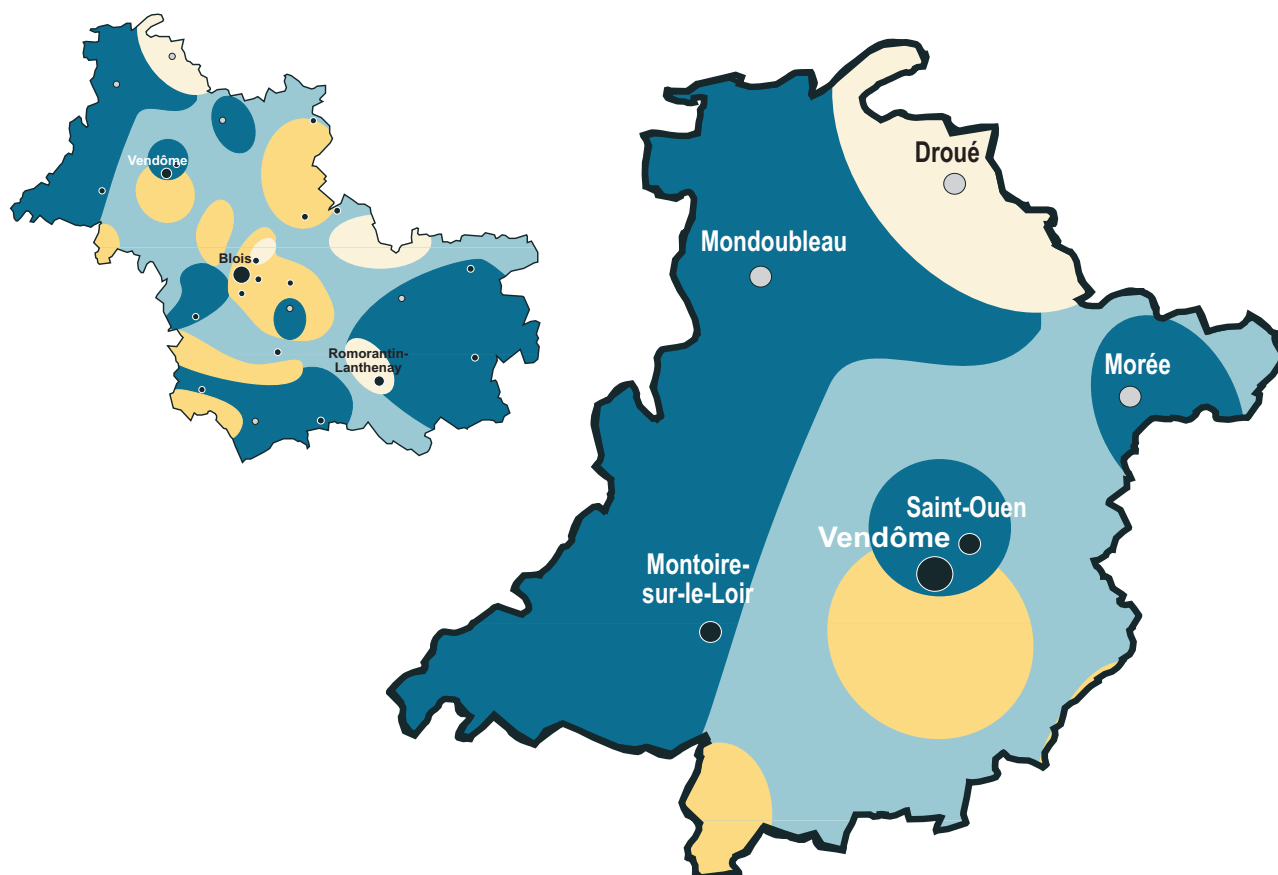
Ces données ne sont pas encore disponibles à un échelon géographique plus fin.

Composantes de l'évolution démographique en Loir-et-Cher

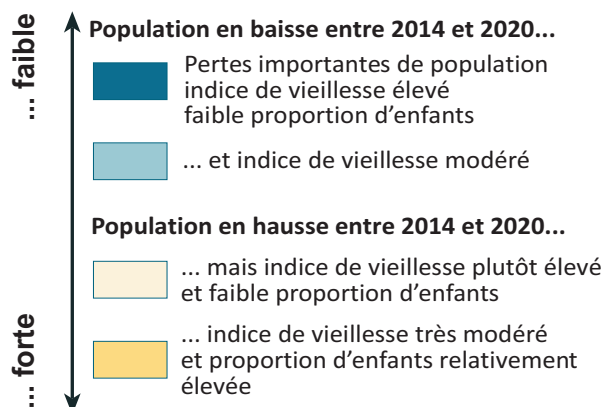


D'après source : INSEE, Estimations de population (période 2020-2023 : résultats provisoires arrêtés fin 2022)

Principales caractéristiques démographiques - carte de synthèse



Vitalité démographique...



Population en 2020 (en nombre d'habitants) des villes de plus de 3 000 habitants

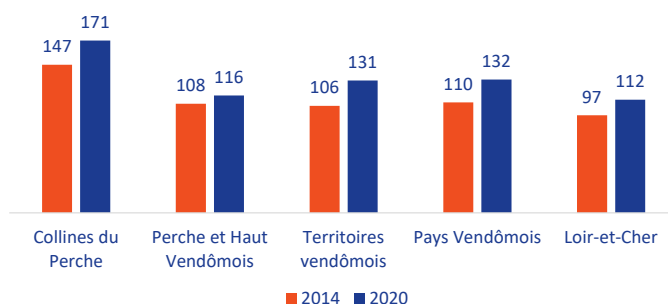


D'après source : INSEE - RP 2014 à 2020

Un vieillissement prononcé, en particulier dans les Collines du Perche et en Territoires vendômois

Conséquence de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'avancée en âge des baby-boomers, la **population vieillit**. La proportion des personnes âgées de 65 ans ou plus progresse tandis que les jeunes de moins de 20 ans sont moins nombreux qu'avant. L'**indice de vieillesse** continue de croître et est en **hausse de 22 points sur les six dernières années**. Les **Territoires vendômois** (+ 25 points) et les **Collines du Perche** (+ 24 points) sont les plus concernés par ce phénomène. En revanche, l'**augmentation apparaît moins prononcée dans le Perche et Haut-Vendômois** (+ 8 points). Globalement, on dénombre dans le Pays Vendômois, **132 personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans**.

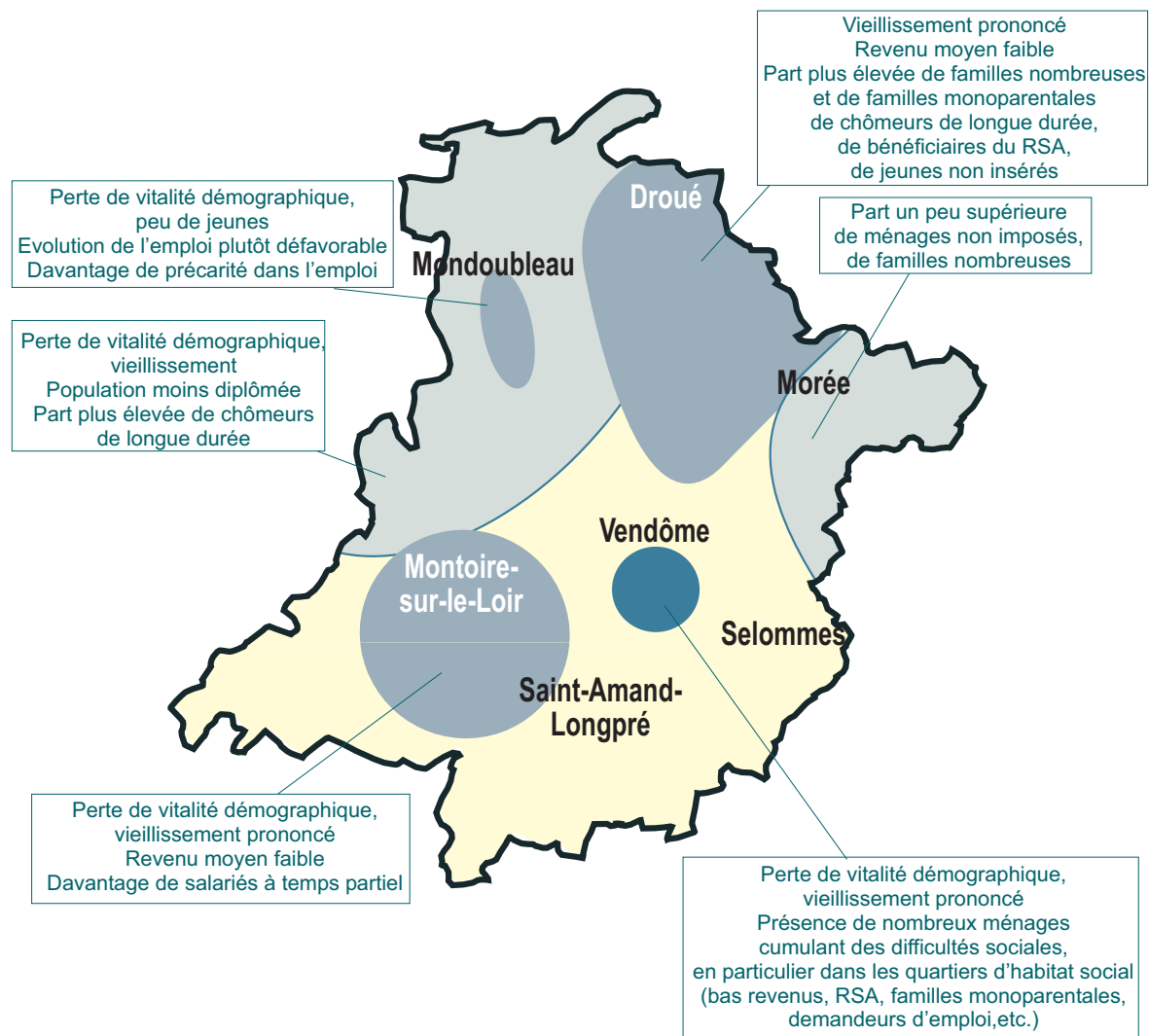
Indice de vieillesse par territoire en 2014 et 2020 (Nb de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans)



D'après source : INSEE RP

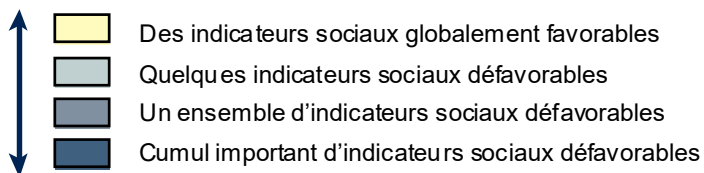
Quelques secteurs présentent des fragilités sociales, y compris dans la ville-centre

Carte de synthèse des fragilités sociales



Des fragilités sociales...

... peu importantes



... importantes

Observatoire de l'Economie et des Territoires - 2023

Carte de synthèse réalisée à partir d'une vingtaine d'indicateurs : niveaux de revenus, part des foyers non imposés, taux de pauvreté, allocataires CAF à bas revenus, part des familles monoparentales, des familles nombreuses et évolutions, part des enfants vivant dans une famille sans adulte en activité, des personnes faiblement diplômées, des jeunes ni en emploi ni en formation, taux d'activité des femmes, proportion de salariés précaires, à temps partiel, évolution de l'emploi salarié privé (hors agriculture), indicateur de chômage, chômeurs inscrits depuis 2 ans ou plus, bénéficiaires du RSA, de la prime d'activité.

Davantage de fragilités sociales dans les quartiers d'habitat social et dans le nord du territoire

Vendôme, qui concentre 63 % du parc social du pays, **regroupe**, à l'image de Blois et Romorantin, **une partie de la population économiquement et socialement plus fragile**, en particulier au sein du **quartier de Rottes** : jeunes non insérés, familles nombreuses et monoparentales, bénéficiaires de minima sociaux (RSA, AAH, minimum vieillesse), etc. Les fragilités sociales semblent y être moins marquées que dans les deux autres villes principales du Loir-et-Cher.

La **situation** est sensiblement **plus favorable dans les autres quartiers de la ville**, ainsi qu'**en périphérie de Vendôme** et dans le **secteur de Saint-Amand-Longpré**.

Quelques indicateurs sont moins favorables dans les secteurs de Morée ou Savigny (jeunes non diplômés, non insérés, personnes âgées seules, éloignées de certains services) mais la progression de l'emploi local a logiquement un impact favorable sur la population active.

Les secteurs de Montoire, Droué et Mondoubleau (en particulier les communes de Mondoubleau et Cormenon) **cumulent un ensemble d'indicateurs plus défavorables qui concernent, à des niveaux différents, toutes les tranches d'âge**.

Des niveaux de revenus plus élevés en périphérie de Vendôme

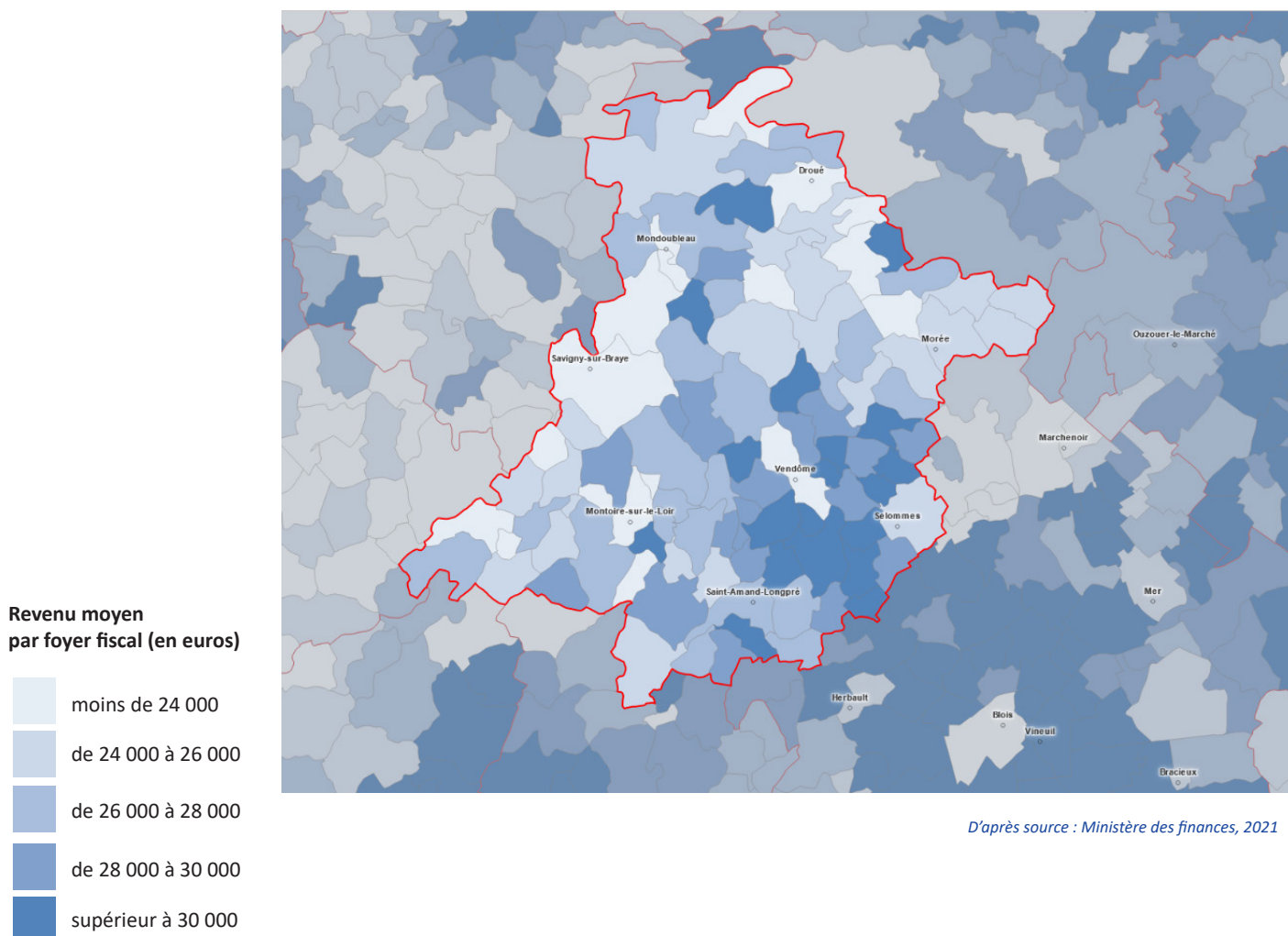
Le **revenu fiscal moyen des ménages du Pays Vendômois** s'élève à **25 973 €** en 2021, soit un niveau **assez proche de la moyenne départementale** (- 137 €) mais **en dessous du revenu moyen régional** (- 1 080 €).

Les disparités entre les territoires sont importantes : **moins de 24 000 € dans les Collines du Perche et à Vendôme**, autour de 25 000 € dans le Perche et Haut-Vendômois pour approcher les **26 400 € dans les Territoires vendômois**.

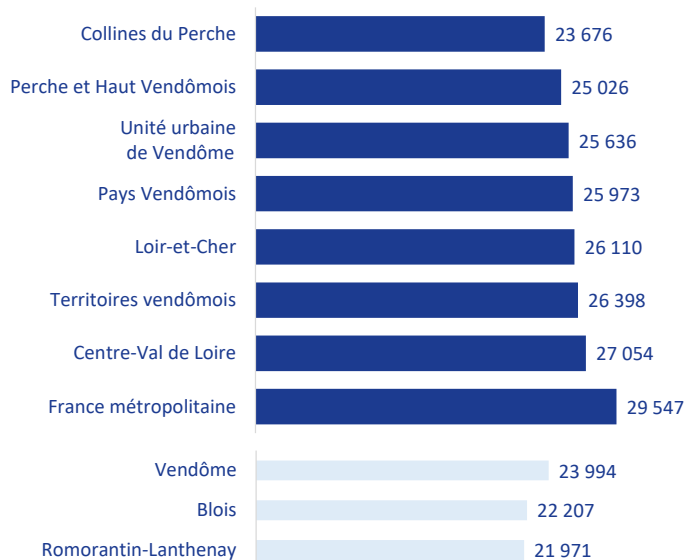
Au sein du pays, le revenu fiscal moyen apparaît plutôt **confortable en périphérie de Vendôme**. Il est **faible dans plusieurs anciens chefs-lieux de cantons** : **Mondoubleau** (20 000 €), **Droué** (21 500 €) ainsi que **Montoire et Savigny** (inférieur à 23 000 €).

Globalement, 55,7 % des foyers du pays ne sont pas imposés. Une proportion qui grimpe à près de **6 sur 10 dans les deux EPCI du nord du territoire et à Vendôme**.

Revenu fiscal moyen de référence en 2021 (en euros)

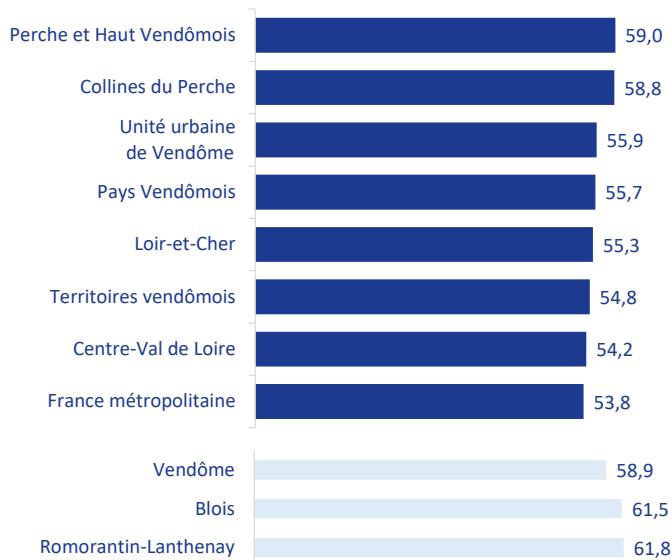


Revenu fiscal de référence en 2021 moyen en euros



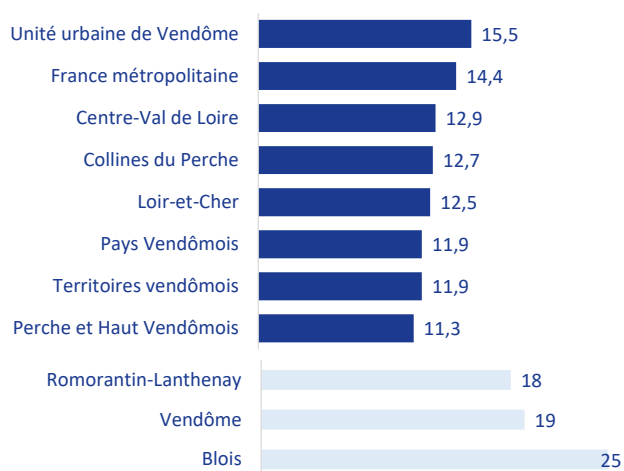
D'après source : Ministère des finances, 2021

Proportion de foyers non imposé en 2021 (en %)



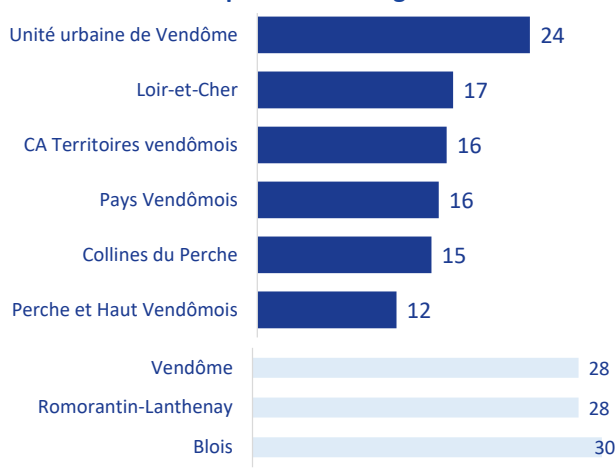
D'après source : Ministère des finances, 2021

Taux de pauvreté du référent fiscal en 2020 (en %)



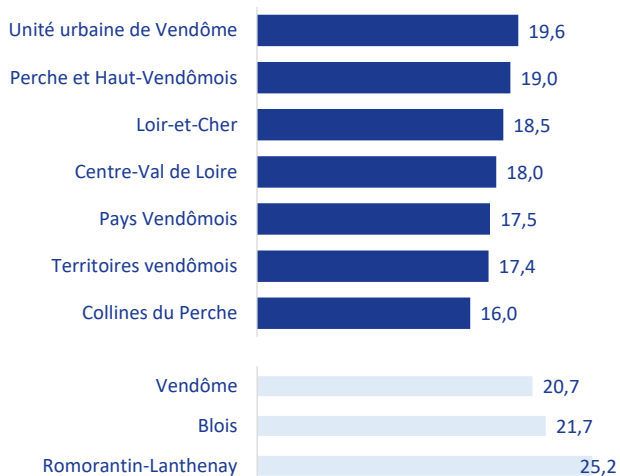
D'après source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccma, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi)

Nombre d'allocataires CAF à bas revenus fin 2022 pour 100 ménages



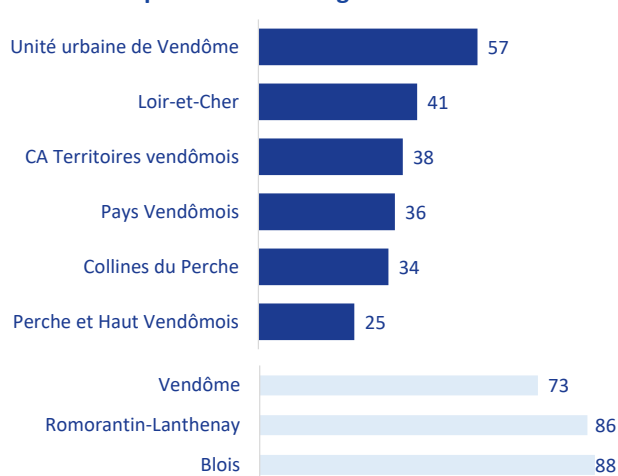
D'après source : CAF 2022 et Insee - RP 2020

Part de jeunes non insérés (NEETS) parmi les 15-29 ans (en %)



D'après source : Insee - RP 2020

Nombre d'allocataires du RSA au 31/12/2022 pour 1 000 hab. âgés de 20 à 64 ans



D'après source : CAF 2022

Dans l'ensemble des graphiques de cette page, les territoires sont classés de la situation la moins favorable à la plus favorable.

Une nouvelle dynamique d'emploi dans la période récente

Un gain de 350 emplois salariés privés depuis fin 2019

Le Pays Vendômois, à l'instar de beaucoup d'autres territoires, a traversé une longue et difficile période de recul de l'emploi : **- 2,5 % entre 2014 et 2020** (soit **625 postes supprimés, toutes catégories confondues**), contrastant avec les résultats de la Région (- 0,3 %) et de la France (+ 2,7 %).

Selon l'Insee, on recensait environ **24 430 emplois dans l'ensemble du Pays Vendômois en 2020**.

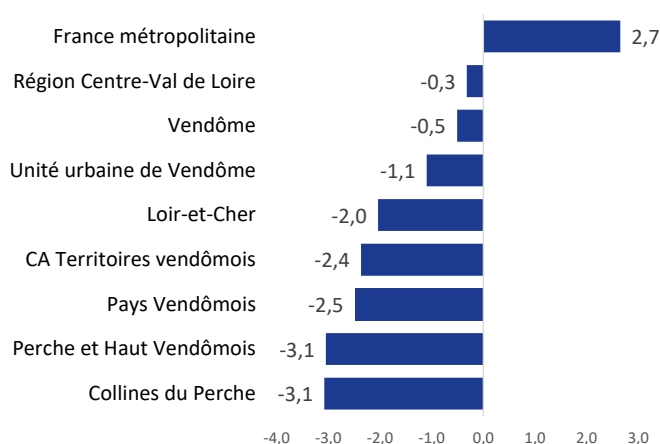
Cette période semble s'être enfin achevée. Les données partielles les plus récentes, à fin 2022, concernant le **secteur privé hors agriculture**, font état d'un **redressement vigoureux** en phase avec la bonne tenue de l'économie locale et ce, malgré les incertitudes ambiantes : **plus de 350 emplois créés depuis fin 2019, soit une évolution de + 2,4 %**.

La hausse apparaît **particulièrement marquée dans le Perche et Haut-Vendômois**. Les gains observés sur la période sont de près de **190 emplois (+ 16,9 %)**.

L'évolution est aussi favorable pour la **communauté d'agglomération Territoires vendômois** qui enregistre une **progression de 240 postes salariés (+ 1,9 %)** notamment dans l'industrie du cuir et de la chaussure et les activités de services liées à la programmation, conseil et autres activités informatiques.

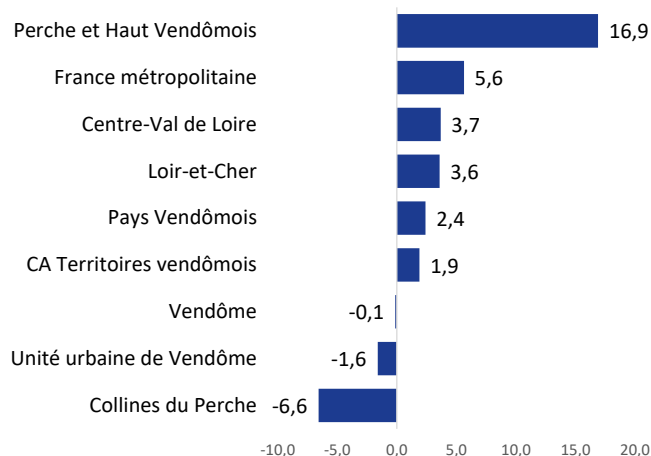
Seules les **Collines du Perche** affichent un **résultat négatif** persistant (**- 6,5 % et 70 postes salariés perdus sur la période**).

Évolution de l'emploi total entre 2014 et 2020 (en %)



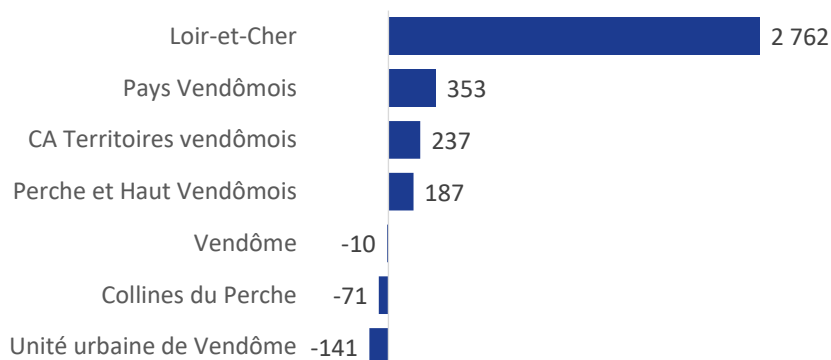
D'après source : INSEE - RP 2014 et 2020

Évolution de l'emploi salarié privé, hors agriculture entre fin 2019 et fin 2022 (en %)



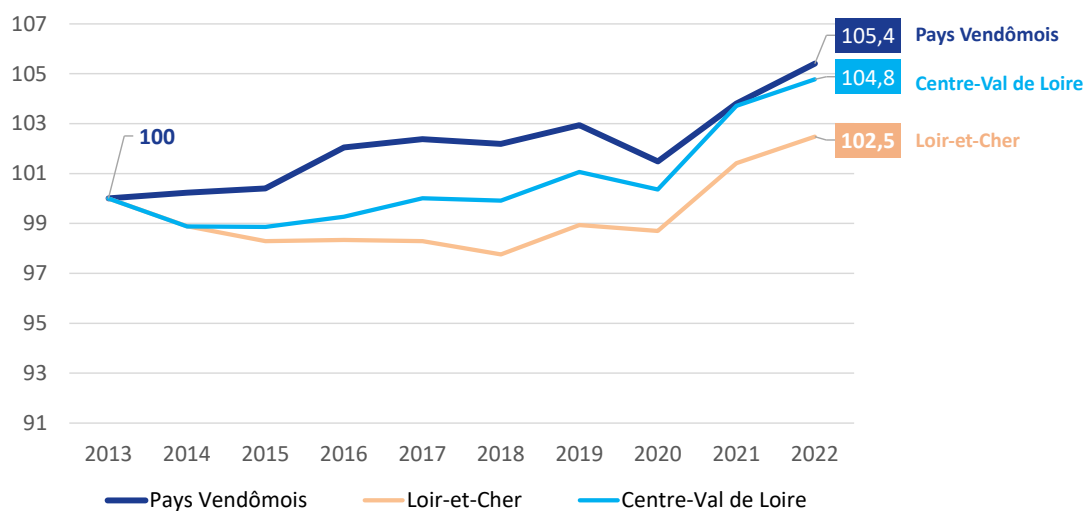
D'après sources : ACOSS - URSSAF (2019 à 2022) données au 31/12, OET

Évolution de l'emploi salarié privé, hors agriculture entre fin 2019 et fin 2022 (en nb d'emplois)



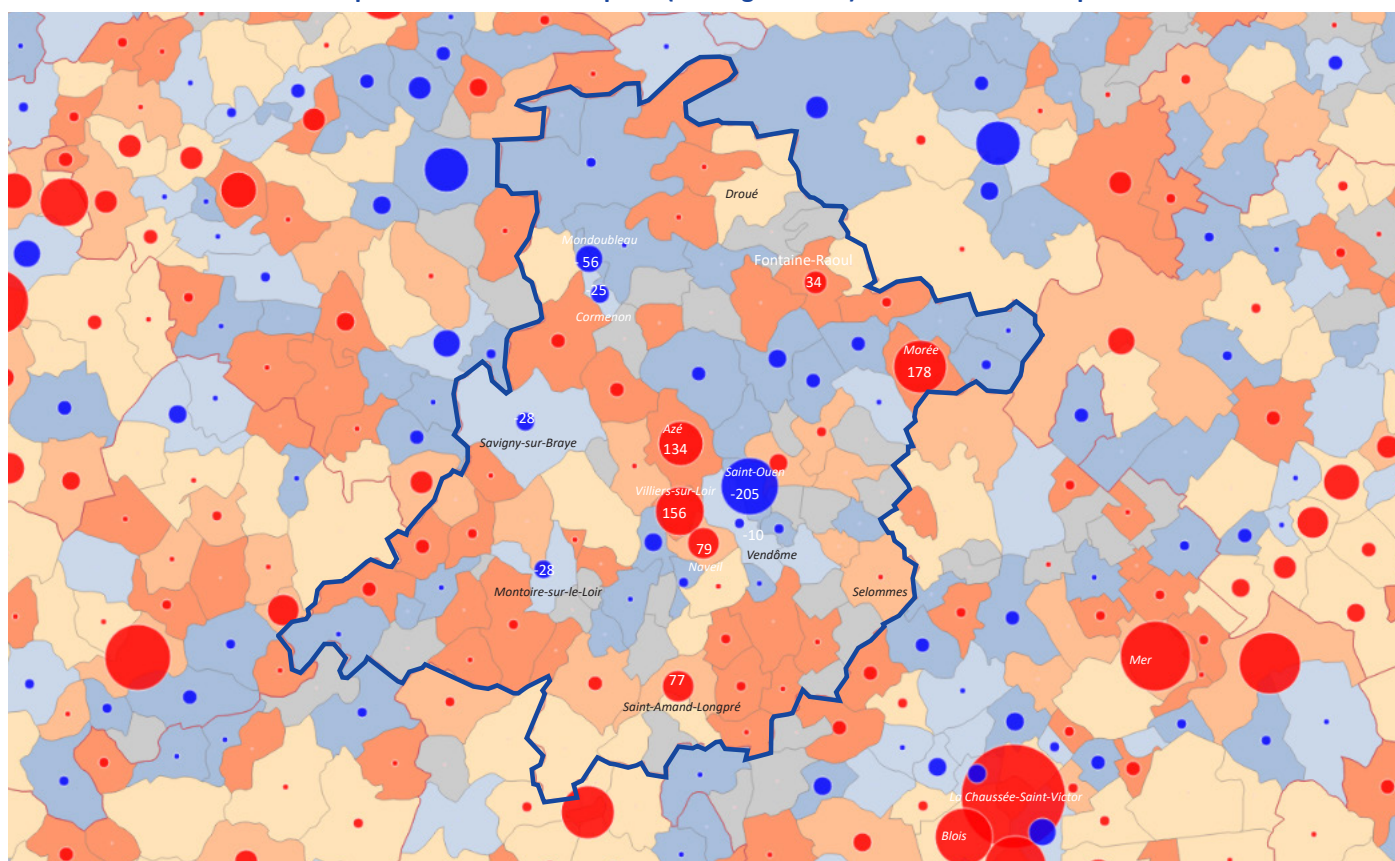
D'après sources : ACOSS - URSSAF (2019 à 2022) données au 31/12, OET

Évolution comparée de l'emploi salarié privé, hors agriculture (base 100 en 2013)

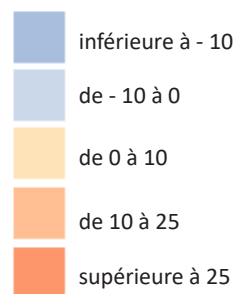


D'après sources : ACOSS - URSSAF (2019 à 2022) données au 31/12, OET

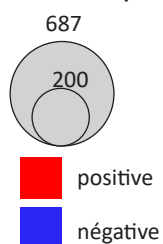
Évolution de l'emploi salarié du secteur privé (hors agriculture) entre 2019 et 2022 par commune



Évolution en %



Évolution brute du nombre d'emplois



D'après source : ACOSS-URSSAF



En 2020, un quart des actifs occupés résidant dans le Pays Vendômois travaillent à l'extérieur du périmètre, soit plus de 6 500 personnes.

À l'inverse, 4 700 actifs résidant dans d'autres territoires y entrent quotidiennement pour leur travail.

Le flux le plus important se fait en direction d'Agglopolys : près de 1 680 sorties, mais le nombre d'actifs qui fait le trajet en sens inverse est loin d'être négligeable (960) notamment via la RD 957 qui relie Blois à Vendôme.

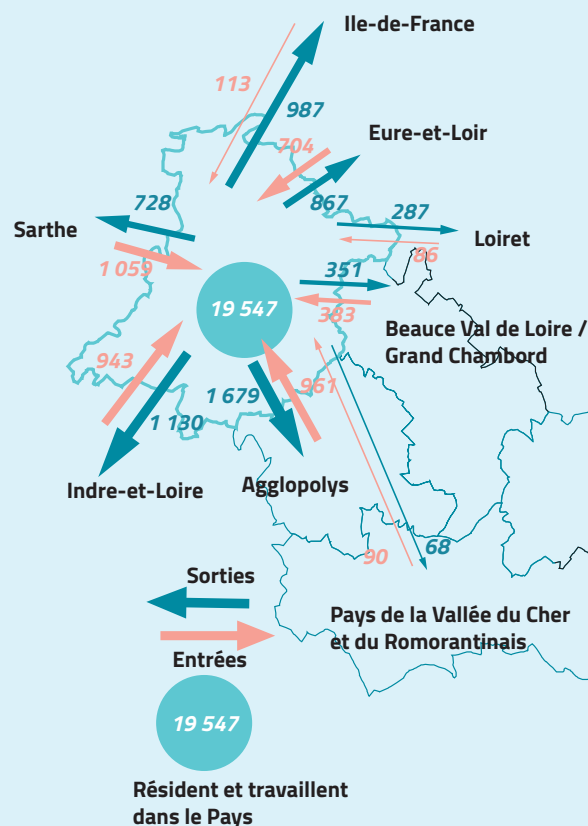
Près d'un millier de navetteurs quittent aussi le pays pour aller travailler en région parisienne (987 sorties pour 113 entrées, effet de la ligne TGV reliant Vendôme à la capitale).

Les échanges sont également conséquents et davantage équilibrés, avec les départements voisins de l'Indre-et-Loire, de la Sarthe et de l'Eure-et-Loir dans une moindre mesure.

Au total, les 3/4 des actifs résident et travaillent dans le Pays en 2020.

Les flux domicile-travail, internes au Pays, s'effectuent, en grande partie, à destination du pôle de Vendôme, le long de la N10 et de la D957.

Les flux domicile-travail entre le Pays Vendômois et les autres territoires en 2020



D'après source : INSEE - RP 2020 (flux >50)

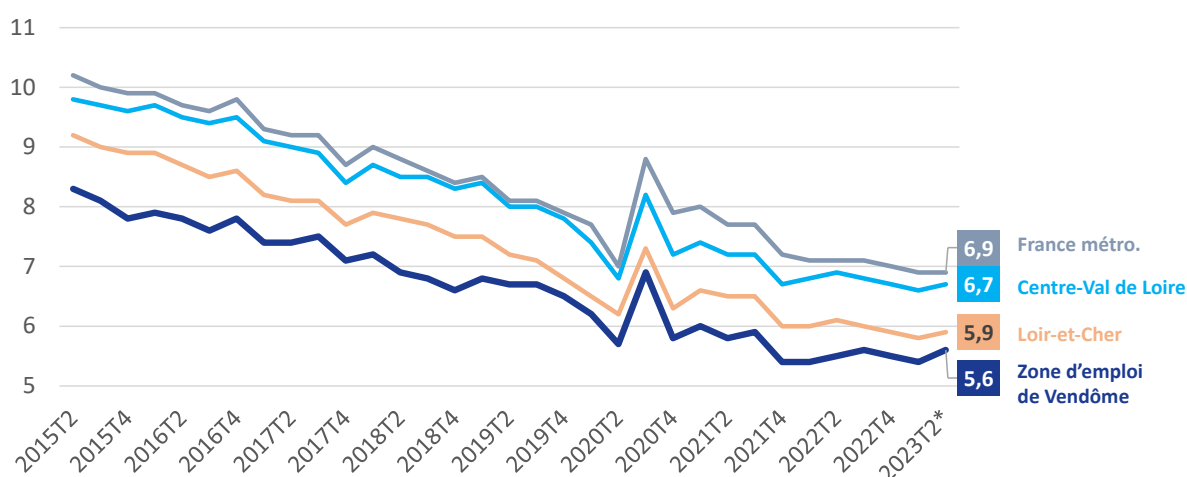
Un faible taux de chômage, des difficultés de recrutement de main d'œuvre

Le **taux de chômage de la zone d'emploi de Vendôme** continue de reculer de manière significative depuis 2013. Moins prononcé qu'en Loir-et-Cher et qu'au niveau national, il est **l'un des plus bas des zones d'emploi de la région**, derrière celle de Chinon (**5,6 % fin juin 2023**).

Ce faible niveau de chômage est à rapprocher des difficultés croissantes des entreprises à recruter, en période de conjoncture favorable, alors même que les départs en retraite deviennent plus nombreux.

Les tensions sur le marché du travail s'intensifient. Il s'agit d'un **enjeu majeur pour le territoire**.

Évolution comparée du taux de chômage en % par territoire



D'après source : Ministère de l'Emploi, INSEE * Données provisoires



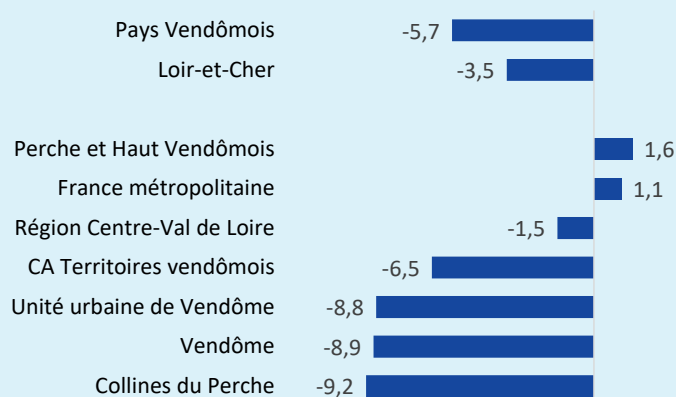
UN NET REPLI DU NOMBRE D'ACTIFS

Les tensions sur le marché du travail s'expliquent en partie par la **diminution de la population active** : - 5,7 % et 1 770 actifs perdus en 6 ans. Ce **recul est nettement plus marqué** que pour l'ensemble du Loir-et-Cher (- 3,5 %).

Les **Collines du Perche** et les **Territoires vendômois** ont perdu **respectivement plus de 9 et 6 % de leurs actifs au cours de la période 2014-2020**, ce qui constitue une difficulté supplémentaire pour répondre aux besoins de recrutement exprimés dans de très nombreux secteurs d'activité.

À l'inverse, la communauté de communes du **Perche et Haut-Vendômois** a vu le **nombre des actifs présents sur le territoire augmenter** de près de 2 % soit un gain d'un peu plus de 60 personnes.

Évolution du nombre d'actifs de 15 à 64 ans entre 2014 et 2020 selon le territoire (en %)

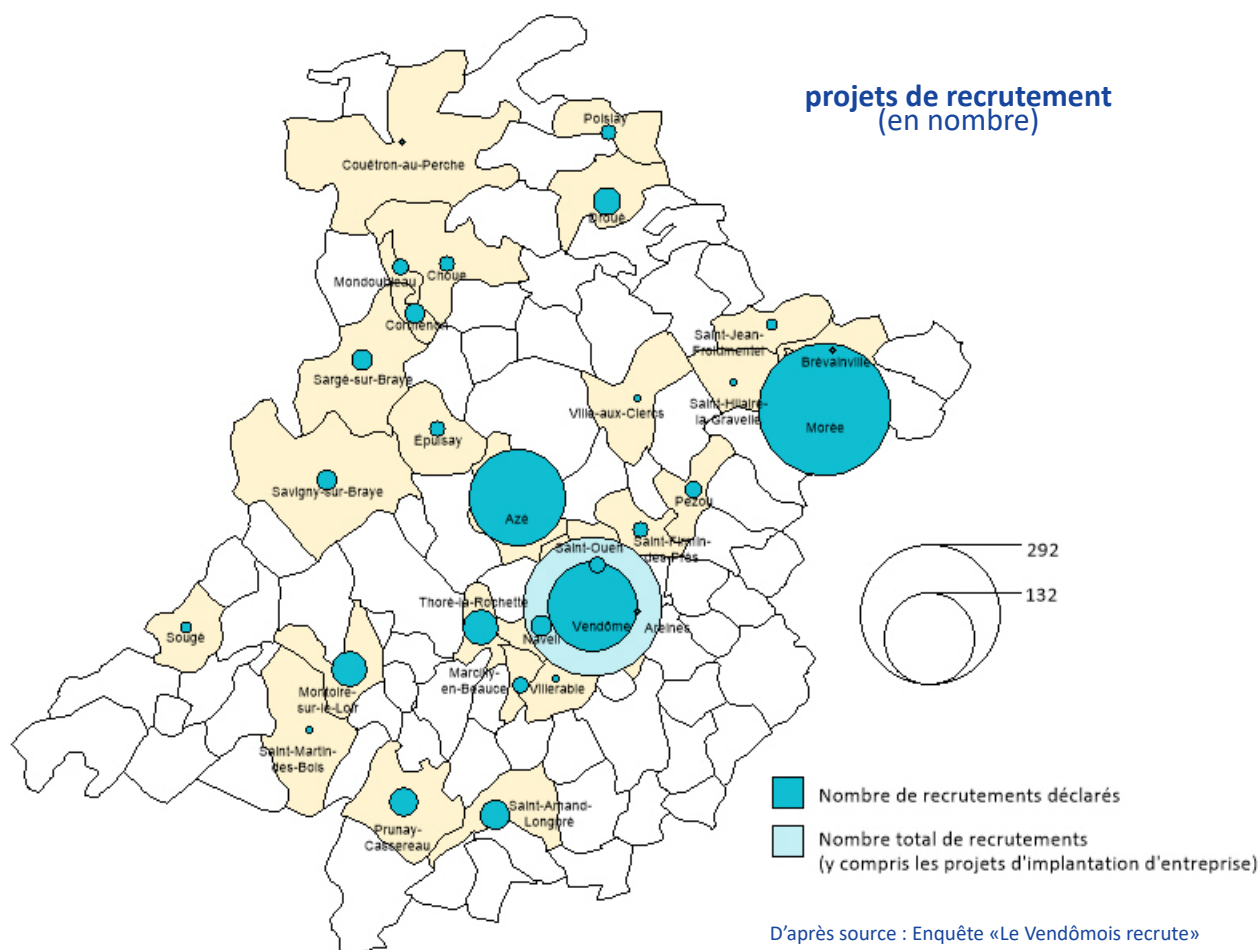


D'après sources : INSEE - RP 2014 et RP 2020

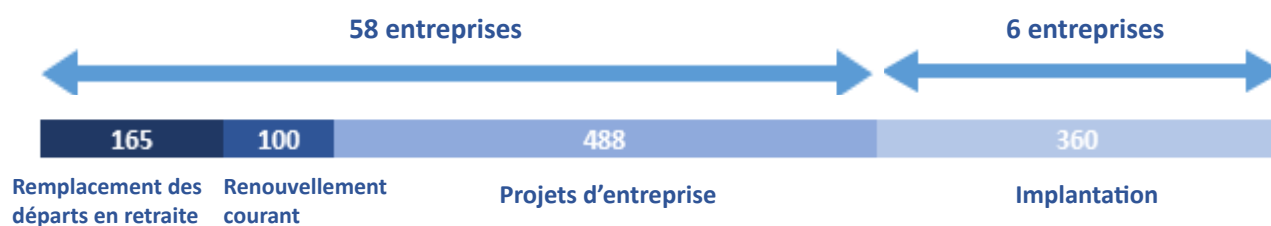


PLUS DE 1 100 RECRUTEMENTS ENVISAGÉS DANS LE PAYS VENDÔMOIS

Localisation des projets de recrutement recensés dans l'enquête « Le Vendômois recrute », réalisée en fin 2022



Détail des projets de recrutement recensés dans l'enquête « Le Vendômois recrute », réalisée en fin 2022



L'Observatoire a interrogé les établissements¹ du Pays Vendômois sur leurs besoins en recrutement, entre les mois d'août et novembre 2022. **70 entreprises ont répondu, représentant 37 % de l'effectif salarié du panel enquêté (428 entreprises au total).**

Cette consultation a permis de recenser **plus de 1 100 projets de recrutement, dont les ¾ correspondent à des créations de postes (développement ou implantation)**, ce qui confirme la dynamique actuelle de projets du territoire.

Au total, **58 entreprises déclaraient 753 projets de recrutement** pour le remplacement des départs à la retraite, le renouvellement courant des effectifs ou la mise en œuvre de projets de développement.

¹ Consultation des établissements de plus de 5 salariés des secteurs de l'industrie, du commerce (hors petits commerces de détail), de la construction et des services aux entreprises

À ces besoins s'ajoutaient **360 recrutements liés à de futures implantations** (portés par 6 entreprises, toutes localisées dans la communauté d'agglomération).

Ces projets de recrutement sont particulièrement **concentrés sur deux zones géographiques : Vendôme et sa périphérie**, premier pôle économique du Pays, mais aussi **Morée** qui, sous l'impulsion d'un groupe familial, verrait bondir le nombre de ses salariés (augmentation de plus de moitié), au point de devenir un pôle d'emplois comparable à celui de Savigny-sur-Braye.

L'hébergement de ces « nouveaux » actifs et de leur famille apparaît être un enjeu fort pour ces deux territoires.

D'après source : Enquête « Le Vendômois recrute »

Le parc de logements du Pays Vendômois et son occupation

Éléments clés

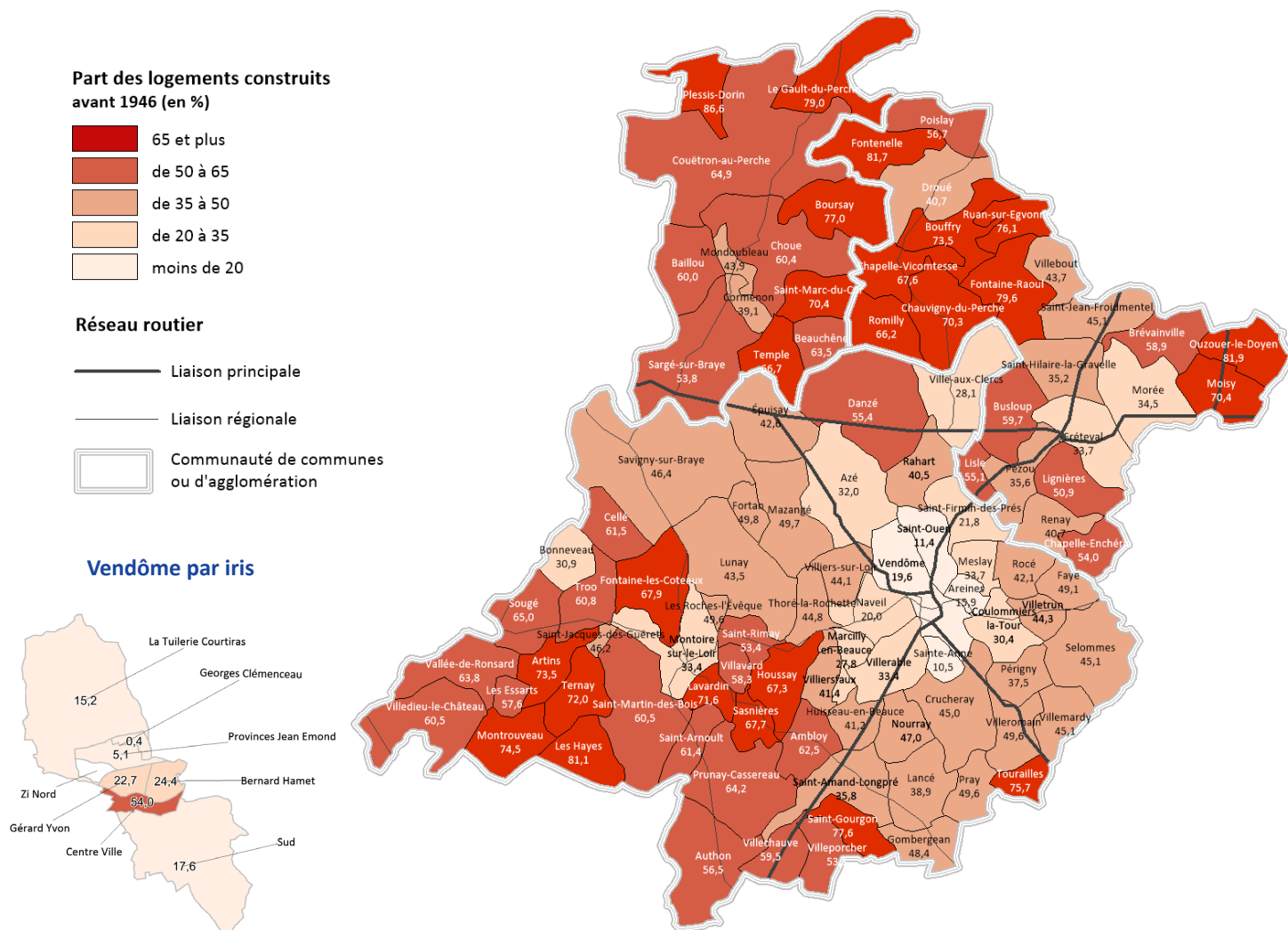
Une faible dynamique du parc sur la période récente, des besoins pour faciliter les trajectoires résidentielles notamment dans le parc privé

- Contrairement à la population, le **parc de logements** du Pays Vendômois **continue à s'accroître légèrement** (+ 1,7 % en 6 ans, une évolution deux fois plus faible qu'en région).
- Après quelques années atones, le volume des réalisations nouvelles est reparti à la hausse, mais le **rythme des constructions reste modeste comparé à d'autres territoires** : en moyenne pour 100 logements existants, 2 nouveaux logements mis en chantier entre 2017 et 2022, soit 2 fois moins qu'en Centre-Val de Loire.
- **Entre 2013 et 2019, la composition du parc de logements s'est aussi modifiée.**
- L'évolution la plus significative concerne la **hausse du nombre de logements vacants (+ 13 % en 6 ans). 11,2 % des logements du territoire sont inoccupés au sens de l'Insee. Cette vacance apparaît néanmoins plus contenue dans le parc privé**, notamment dans la communauté d'agglomération comme le souligne un travail de repérage précis mené récemment.
- Le parc des résidences secondaires s'est étoffé de nouveau après de longues années de baisse (+ 0,9 %). Le rythme de croissance est supérieur à celui de l'ensemble des résidences principales (+ 0,3 %, soit environ une centaine d'unités supplémentaires en 6 ans).
- Le pays regroupe au total **près de 40 170 logements**, dont près d'un quart localisé à Vendôme. Il est majoritairement composé de **maisons (84 %) et de résidences principales (78,5 %)**.
- Ces dernières sont de plus en plus grandes et les ménages de plus en plus petits, ce qui tend à **accentuer l'inadéquation entre les besoins de la population et le parc des logements**.
- À l'image du Loir-et-Cher, le parc du pays Vendômois se caractérise aussi par **une forte proportion de logements anciens** (39 % datent d'avant 1946) **qui influe notamment sur ses performances énergétiques**.
- Selon les données collectées par l'Ademe, parmi les logements du Pays Vendômois ayant bénéficié d'un DPE avant 2021, un sur cinq serait qualifié de « **passoire thermique** ».
- Cette spécificité n'est pas sans conséquence sur **le volume du parc locatif privé, déjà peu conséquent dans le territoire (16 % du parc total en 2019)**, et qui pourrait se réduire dans les prochaines années avec l'interdiction de louer un logement indécent sans travaux de rénovation énergétique.
- Dans le territoire, **les deux-tiers des jeunes de moins de 25 ans entrent dans le parcours résidentiel par le secteur locatif libre**. Ils sont encore 3 sur 10 à être locataires dans le parc privé dans la tranche d'âge des 25-39 ans.

Les principales caractéristiques du parc de logement

Un parc de logements ancien...

Part des logements dont la date d'achèvement est antérieure à 1946 en 2019 (en %)



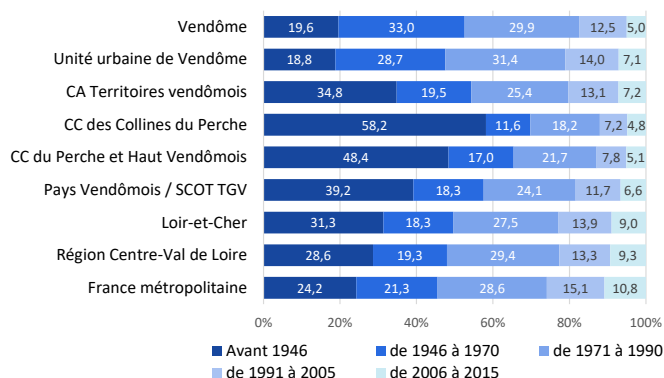
D'après source : INSEE RP - Champ : Logements construits avant 2016 - L'Iris Z.I. Nord regroupe très peu de logements (moins d'une soixantaine). Pour simplifier, il apparaîtra en blanc sur les cartes.

Le parc du Pays Vendômois se compose de près de **40 170 logements dont près d'un quart localisé à Vendôme (9 420)**. A l'image du Loir-et-Cher, il se caractérise par une **forte proportion de logements anciens : 39 % datent d'avant 1946** (10 points de plus qu'en région Centre-Val de Loire et 15 points de plus qu'au niveau national).

Cette **proportion est particulièrement élevée** dans les deux intercommunalités du nord du Pays : respectivement **58 % dans les Collines du Perche** et **49 % dans le Perche et Haut Vendômois**. À l'opposé, ce taux apparaît plus réduit au sein de l'unité urbaine de Vendôme. La ville de **Vendôme** est aussi concernée : **54 % des logements du centre-ville datent d'avant 1946**.

Soulignons qu'aucune donnée statistique n'est disponible à ce jour, pour apprécier la part des logements ayant été rénovés.

Répartition des logements selon leur date d'achèvement par territoire en 2019 (en %)



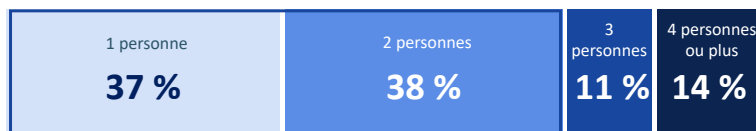
D'après source : INSEE RP - Champ : Logements construits avant 2016

... caractérisé par une forte proportion d'habitat individuel et de grands logements

Répartition des ménages par taille et des résidences principales par nombre de pièces en 2019

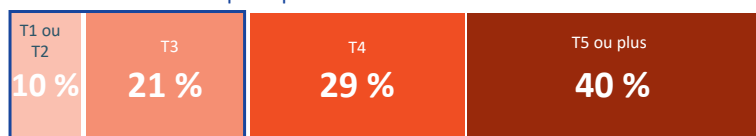
Pays Vendômois

Répartition des ménages du Pays Vendômois par taille en 2019



 75 % des ménages

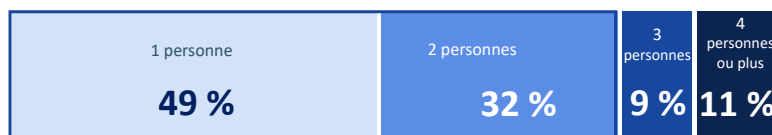
31 % des résidences principales



Répartition des résidences principales du Pays Vendômois par nombre de pièces en 2019

Vendôme

Répartition des ménages de Vendôme par taille en 2019



 81 % des ménages

50 % des résidences principales



Répartition des résidences principales de Vendôme selon le nombre de pièces en 2019

D'après source : INSEE RP

LA TAILLE DES MÉNAGES DU PAYS CONTINUE À SE RÉDUIRE

Taille moyenne des ménages du Pays Vendômois (en nombre de personnes)

2,33



1999

2,18



2013

2,08



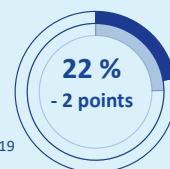
2019

Répartition des ménages du Pays Vendômois selon leur composition familiale en 2013 et 2019 et évolution

Personne seule



Couple avec enfant(s)



2019
2013

Famille monoparentale



Couple sans enfant



A l'image des autres territoires, la taille des ménages du pays continue à diminuer : 2,08 personnes par ménage en 2019 contre 2,18 six années auparavant (2,33 en 1999).

Ces évolutions découlent des changements dans les modes de vie : hausse séparations, développement de la monoparentalité et du vieillissement de la population (davantage de personnes vivant seules).

D'après source : INSEE RP

Un territoire marqué par l'habitat individuel

Le parc des logements du pays se distingue aussi par la **prédominance de l'habitat individuel** : 84 % des logements du territoire **sont des maisons** (une proportion stable par rapport à 2013). Il s'agit avant tout d'une spécificité du milieu rural où l'habitat collectif est rarement présent.

Cette part est **bien supérieure à celle observée au niveau national** (55,2 %) et atteint ou dépasse les 90 % dans 96 des 100 communes du Pays Vendômois.

Sans surprise, l'**habitat collectif** est nettement **plus développé à Vendôme** (plus de la moitié du parc est composée d'appartements). Une offre de logements collectifs est également présente dans les pôles de **Mondoubleau** (18 % du parc), **Savigny-sur-Braye** et **Droué** (environ 10 %), Areines, Cormenon, La Ville-aux-Clercs et Montoire-sur-Loir (de 9 à 7 %) dans une moindre mesure.

Observatoire de l'Économie et des Territoires

Un parc constitué de grands logements

Les **logements** sont **de plus en plus grands** et les **ménages de plus en plus petits**, ce qui tend à **accentuer l'inadéquation entre les besoins de la population et le parc des logements**.

Les 3/4 des ménages du territoire sont composés de 1 ou 2 personnes. À l'opposé, le parc des résidences principales comprend en très grande majorité des grands logements (69 % de résidences principales T4 ou plus).

Vendôme et son unité urbaine ont une proportion plus importante de T1 ou T2 (respectivement 19 % et 15 %). Cette caractéristique est encore plus prononcée dans le **centre-ville de Vendôme** où plus de **4 logements sur 10** disposent d'une ou deux pièces.



UNE PROPORTION DE « PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES » IMPORTANTE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

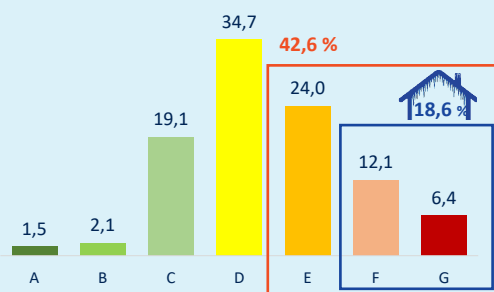
Près d'1 résidence principale sur 5 serait qualifiée de « passoire thermique » en Loir-et-Cher

Une première estimation de la performance énergétique du parc des résidences principales du Loir-et-Cher au 1^{er} janvier 2022 vient d'être publiée par le Ministère de la Transition écologique.

Près d'une résidence principale sur cinq du département serait très énergivore (étiquettes F et G du DPE, regroupant les logements qualifiés de « passoires thermiques »), soit environ **29 640 logements concernés**.

Le Loir-et-Cher occupe une **position médiane parmi les départements métropolitains en la matière** (au 45^e rang sur 96), avec un ratio supérieur à la moyenne métropolitaine (17,3 %). Cette part apparaît néanmoins plus réduite que celle estimée en région Centre Val-de-Loire (19,2 %).

Estimation de la répartition des résidences principales du Loir-et-Cher selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE) au 1^{er} janvier 2022



D'après sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021- mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDSE

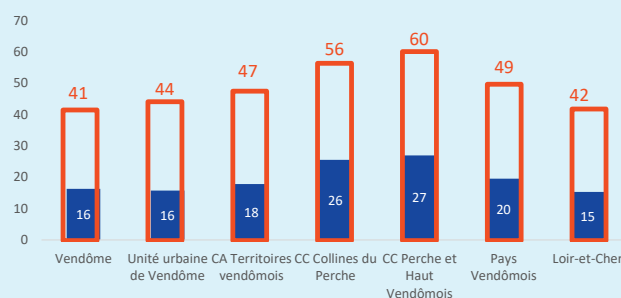
Une forte proportion de logements énergivores dans le nord du pays

Cette information n'est pas encore disponible à une échelle géographique plus fine. Néanmoins, les statistiques, mises à disposition par l'ADEME (à partir des DPE renseignés lors de la vente ou de la location d'un logement), permettent d'apporter un éclairage sur la classe énergétique des habitations ayant bénéficié d'un DPE dans les territoires (près d'un logement sur cinq en Loir-et-Cher).

L'analyse de cette source d'information révèle que **près de la moitié des logements du Pays Vendômois ayant bénéficié d'un DPE avant juillet 2021 sont classés EFG et 1 sur 5 en classes F-G, qualifiées de « passoires thermiques »**.

Au sein du territoire, les résultats apparaissent **plus défavorables dans les communautés de communes du Perche et Haut-Vendômois et des Collines du Perche** : respectivement 27 % et 26 % de logements très énergivores contre 15 % en Loir-et-Cher.

Part des logements en classe énergie EFG parmi les habitations ayant bénéficié d'un DPE avant 2021 (en %)



Part des logements en EFG (orange) Part des logements en FG « passoires thermiques » (bleu)

Source : d'après données ADEME, base des ventes au 31/12/2020 - (6 011 DPE réalisés dans le Pays Vendômois, 31 786 en Loir-et-Cher)

INTERDICTION DE LOCATION ET GEL DES LOYERS DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Rappelons que la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 interdit à compter du 24 août 2022 toute augmentation de loyer des logements du parc privé classés F et G au titre du DPE.

De nouvelles normes de décence énergétique sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2023 en France métropolitaine. Un logement est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, est inférieure à 450 kWh/m2.

Ainsi, depuis cette date, les logements ne respectant pas ce seuil sont qualifiés de logements indécents pour les baux nouveaux ou renouvelés. Ils ne peuvent plus être proposés à la location. Ces critères de performance s'appliquent au parc privé (location nue ou meublée) comme au parc social.

Avec la loi Climat et Résilience, seront considérés comme indécents à partir :

- du 1^{er} janvier 2025, les logements classés G
- du 1^{er} janvier 2028, les logements classés F et G
- du 1^{er} janvier 2034, les logements classés E, F et G.

Le parc de logements et sa dynamique

Une évolution modérée du parc de logements

Évolution du nombre de logements entre 2013 et 2019 selon le type et le territoire (en %)

	Logements			Résidences principales			Résidences secondaires et logements occasionnels			Logements vacants		
	2013	2019	Evol. (en %)	2013	2019	Evol. (en %)	2013	2019	Evol. (en %)	2013	2019	Evol. (en %)
Vendôme	9 418	9 422	+ 0,0	8 114	7 967	- 1,8	215	283	+ 31,8	1 089	1 171	+ 7,6
Unité urbaine de Vendôme	12 565	12 745	+ 1,4	10 987	10 956	- 0,3	269	371	+ 37,8	1 309	1 418	+ 8,3
CA Territoires vendômois	29 661	30 216	+ 1,9	24 428	24 559	+ 0,5	2 228	2 336	+ 4,8	3 004	3 321	+ 10,5
CC des Collines du Perche	4 146	4 209	+ 1,5	2 910	2 897	- 0,5	791	789	- 0,2	445	523	+ 17,6
CC du Perche et Haut Vendômois	5 699	5 743	+ 0,8	4 112	4 091	- 0,5	1 061	992	- 6,5	526	660	+ 25,6
Pays Vendômois / SCOT TGV	39 505	40 168	+ 1,7	31 450	31 547	+ 0,3	4 080	4 117	+ 0,9	3 975	4 504	+ 13,3
Loir-et-Cher	179 465	185 077	+ 3,1	147 354	150 114	+ 1,9	14 488	14 639	+ 1,0	17 623	20 324	+ 15,3
Région Centre-Val de Loire			+ 4,3			+ 2,9			+ 3,6			+ 17,3
France métropolitaine			+ 6,0			+ 5,0			+ 9,2			+ 12,3

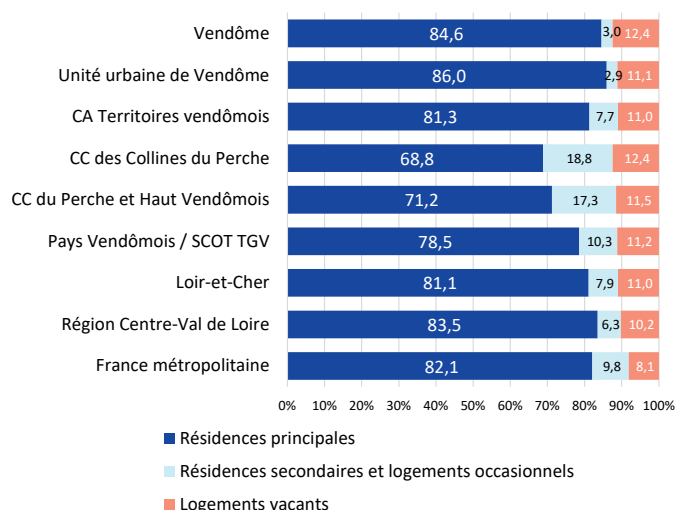
D'après source : INSEE RP

Sur la période intercensitaire 2013-2019, **le parc de logements du Pays Vendômois affiche une progression malgré la baisse de population**. Ce rythme de croissance apparaît néanmoins modéré (+ 1,7 % en 6 ans), en comparaison des échelons géographiques supérieurs : département (+ 3,1 %), région (+ 4,3 %) et métropole (+ 6 %).

Le **nombre de ménages augmente aussi légèrement (+ 0,3 %)**. Entre 2013 à 2019, le territoire a gagné **662 logements pour 97 ménages supplémentaires**.

Les communes qui connaissent les augmentations les plus fortes de leur parc de logements sont situées **au sud du pays, à proximité de la RN 10 ou dans la vallée du Loir**. Certaines d'entre-elles bénéficient des dynamiques démographiques les plus soutenues à l'image de Naveil ou Sainte-Anne.

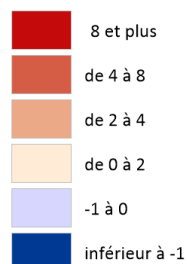
Structure comparée du parc de logements selon le territoire en 2019 (en %)



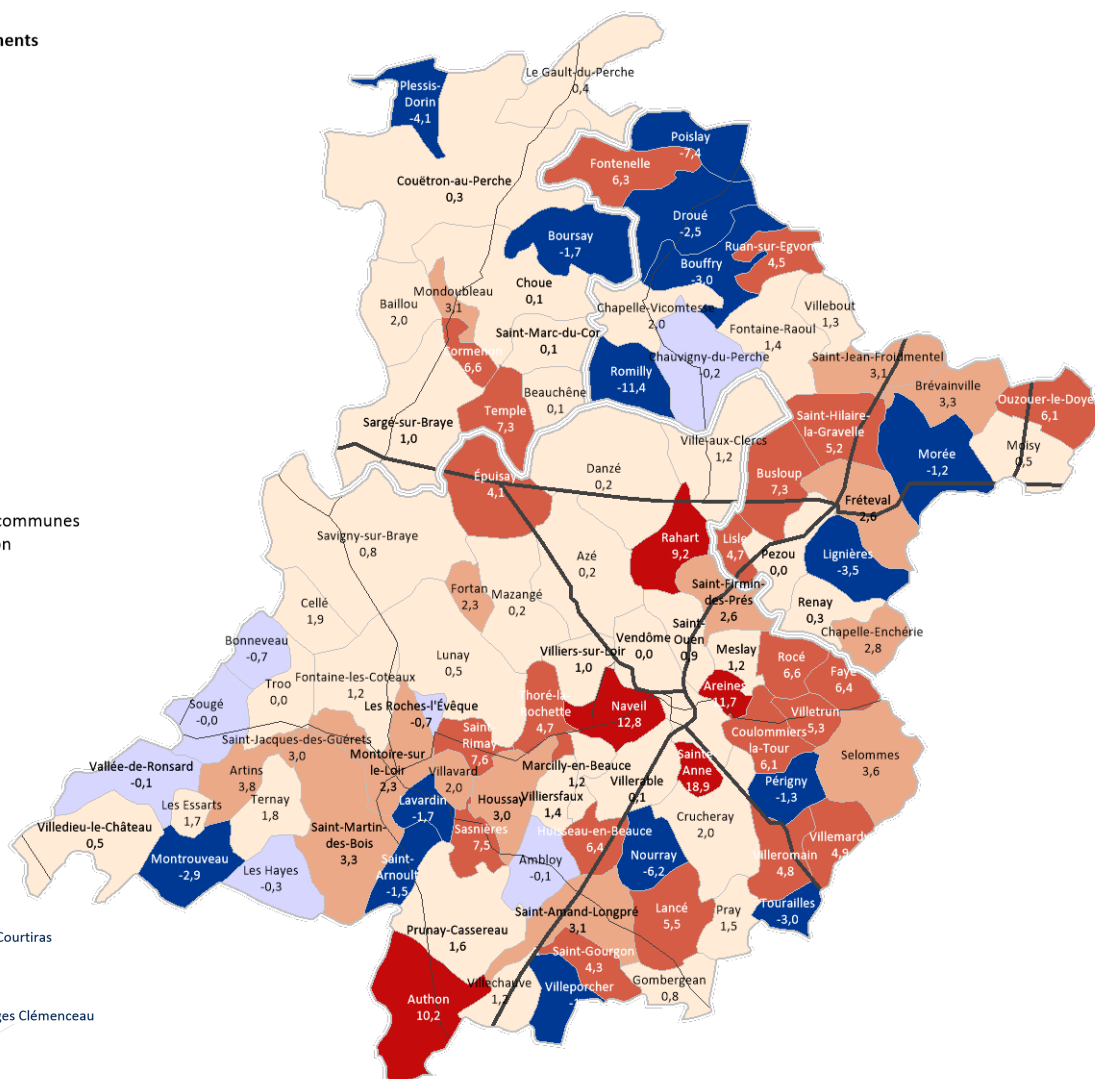
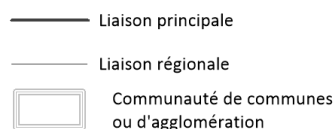
D'après source : INSEE RP

Évolution du nombre de logements entre 2013 et 2019 par commune (en %)

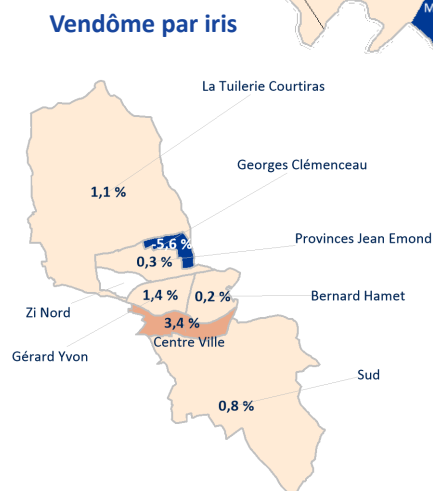
Evolution du nombre de logements entre 2013 et 2019 (en %)



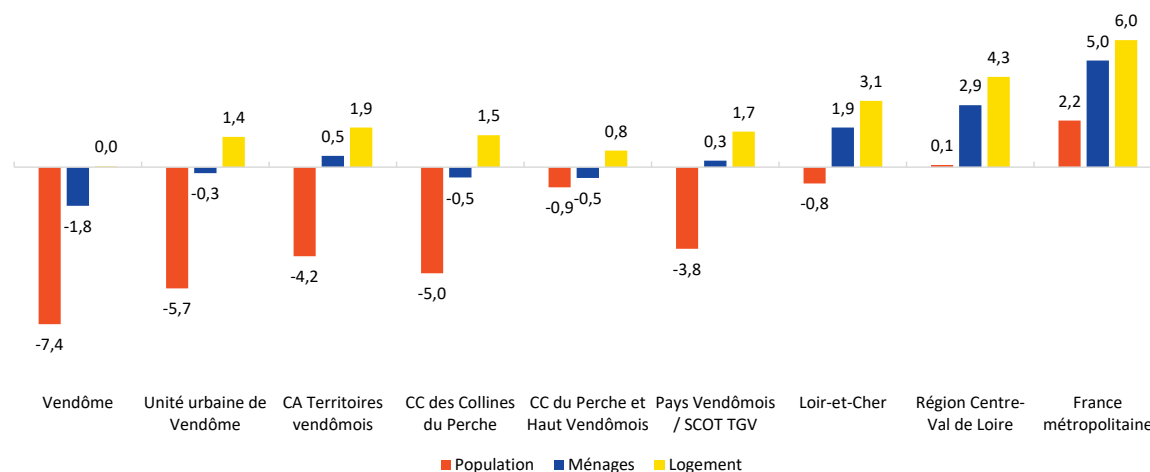
Réseau routier



D'après source : INSEE RP



Évolution comparée de la population, du nombre de ménages et de logements entre 2013 et 2019 selon le territoire (en %)



DÉFINITION

Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

D'après source : INSEE RP

Une composition du parc de logements qui tend à se modifier

Nombre et évolution des logements vacants par territoire
et part des logements vacants dans le total du parc de logements (en %)

	Nombre de logements vacants en 2013	Nombre de logements vacants en 2019	Évolution du nombre de logements vacants entre 2013 et 2019 (en %)	Part des logements vacants dans l'ensemble du parc en 2019 (en %)	Évolution de la part des logements vacants dans l'ensemble du parc entre 2013 et 2019 (en points)	Évolution de la part des logements vacants dans l'ensemble du parc entre 2008 et 2019 (en points)
Vendôme	1 089	1 171	+ 7,6	12,4	+ 0,9	+ 1,5
Unité urbaine de Vendôme	1 309	1 418	+ 8,3	11,1	+ 0,7	+ 1,6
CA Territoires vendômois	3 004	3 321	+ 10,5	11,0	+ 0,9	+ 2,4
CC des Collines du Perche	445	523	+ 17,6	12,4	+ 1,7	+ 3,3
CC du Perche et Haut-Vendômois	526	660	+ 25,5	11,5	+ 2,3	+ 3,6
Pays Vendômois / SCOT TGV	3 975	4 504	+ 13,3	11,2	+ 1,2	+ 2,7
Loir-et-Cher	17 623	20 324	+ 15,3	11,0	+ 1,2	+ 2,5
Région Centre-Val de Loire			+ 17,3	10,2	+ 1,1	+ 2,5
France métropolitaine			+ 12,3	8,1	+ 0,5	+ 1,5

D'après source : INSEE - RP - 2019, 2013 et 2008

Une progression de la vacance

L'évolution la plus significative concerne les logements vacants en hausse de 13 % entre 2013 et 2019 ; l'augmentation est cependant assez comparable à celle observée en France métropolitaine. Dans les **Collines du Perche et le Perche et Haut-Vendômois**, cette hausse est plus marquée : respectivement + 18 % et + 25 %.

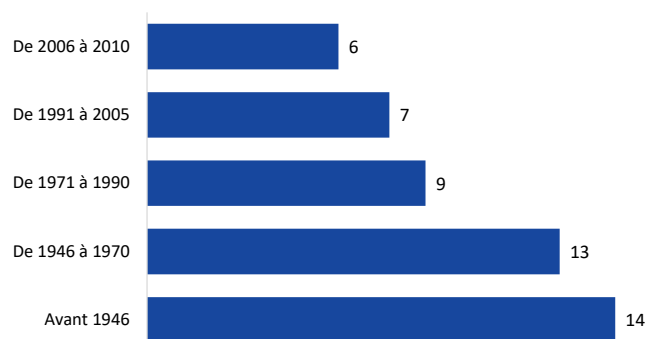
Dans la communauté d'agglomération des Territoires Vendômois et la ville-centre, l'évolution apparaît légèrement plus contenue.

En 2019, **11,2 % des logements du Pays sont considérés comme vacants au sens de l'Insee**, un ratio très voisin de celui du Loir-et-Cher, mais supérieur à celui observé au niveau national. Cette proportion était de 10,1 % en 2013 et de 8,5 % en 2008.

La vacance est **particulièrement marquée au nord du pays et dans les secteurs de Savigny-sur-Braye et Montoire-sur-le-Loir**. Avec une proportion de 12 % de logements inoccupés, la ville de **Vendôme ne semble pas épargnée**, notamment **dans les quartiers les plus anciens du centre-ville**, Bernard Hamet ou Gérard Yvon.

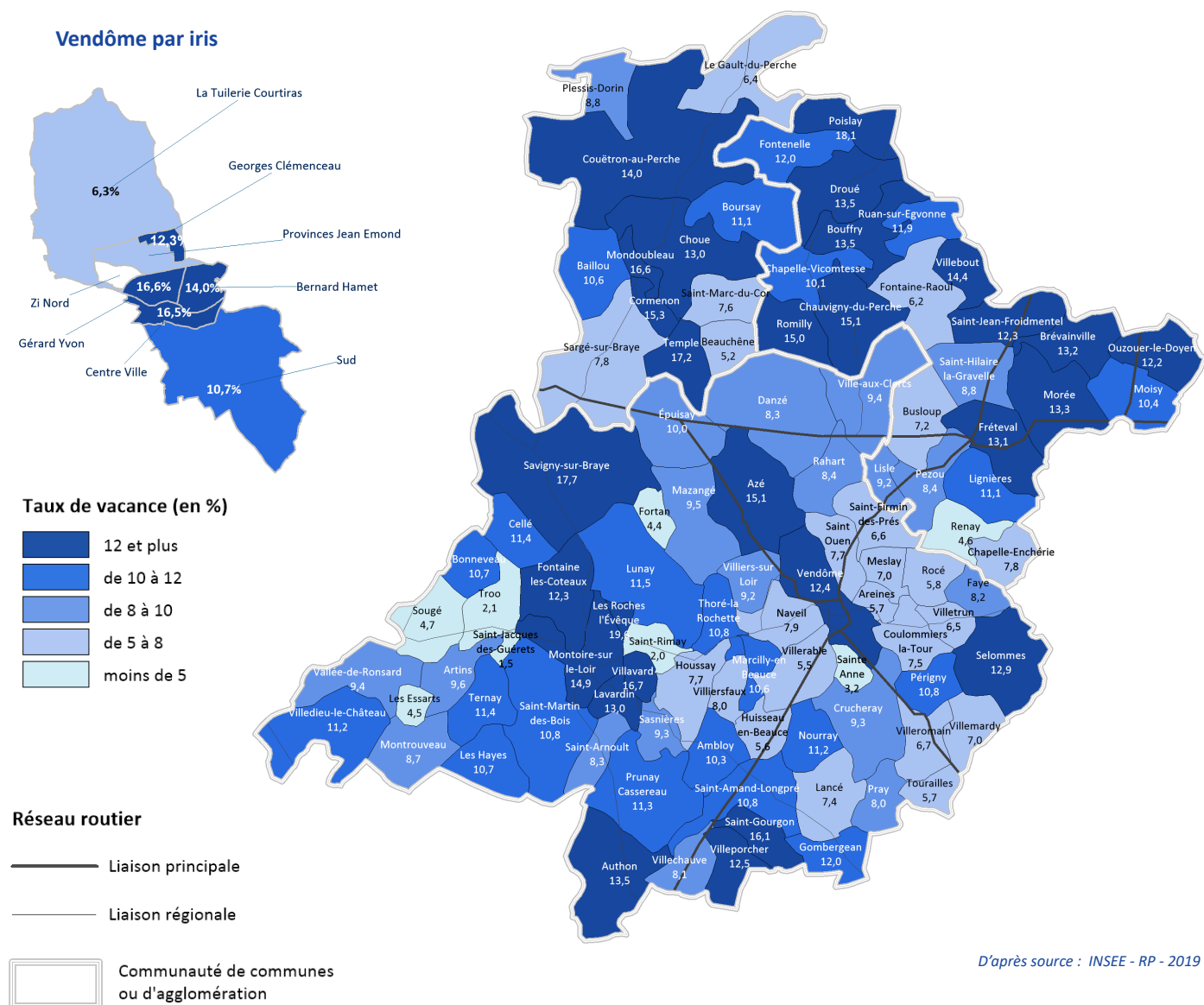
Les logements vacants sont plus fréquents dans le parc ancien.

Part des logements vacants dans le Pays Vendômois selon la période de construction en 2019 (en %)



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2019

Part des logements vacants dans le total du parc de logements en 2019 (en %)



D'après source : INSEE - RP - 2019

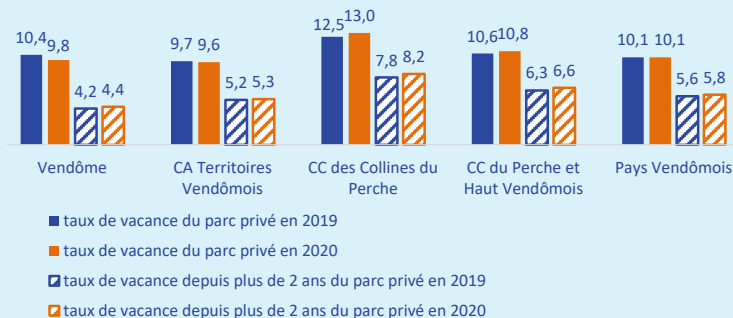


FOCUS SUR LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC PRIVÉ

Une autre source de données permet d'apprécier plus précisément la **vacance des logements au sein du parc privé, notamment de longue durée**. Elle comptabilisait, pour l'année 2019, **près de 2 060 logements vacants depuis plus de 2 ans dans l'ensemble du Pays Vendômois** (soit un taux de vacance structurelle de **5,6 %**). Les EPCI du nord du territoire sont les plus touchées et particulièrement les Collines du Perche (7,8 % en 2019). La vacance structurelle apparaît plus faible dans la communauté d'agglomération (5,2 %).

Notons qu'à l'échelle du Pays Vendômois, la **proportion de logements vacants dans le parc privé est inférieure de 1,1 point à celle mesurée par le recensement de population pour l'ensemble des logements** (millésime 2019).

Taux de vacance et taux de vacance structurelle au sein du parc privé en 2019 et 2020 selon le territoire (en %)



D'après source : données LOVAC issues du croisement des fichiers 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers retraités par le CEREMA. Les données à l'échelle de l'unité urbaine ne sont pas disponibles en raison d'un secret statistique sur certaines communes.

MÉTHODOLOGIE

Les données LOVAC sont issues du croisement des fichiers 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers retraités par le CEREMA. Disponibles à l'échelle communale et intercommunale, elles permettent de distinguer la vacance de courte durée, dite frictionnelle, de la vacance de longue durée, dite structurelle, cible du plan national de lutte contre les logements vacants.



UN TAUX DE VACANCE À FORTEMENT NUANCER ?

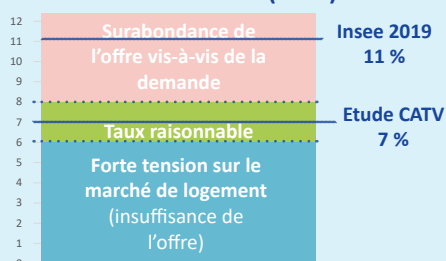
Les résultats de l'étude menée en 2022 dans les Territoires vendômois

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la communauté d'agglomération des Territoires vendômois, un travail de repérage précis sur les logements vacants a été mené pour apprécier plus finement la réalité de la vacance (voir méthodologie).

Les résultats de cette étude montrent que sur les 5 899 logements potentiellement vacants (source LOVAC au 1^{er} janvier 2021), 2 261 seraient réellement inoccupés (soit 38 %).

Le volume de logements vacants ainsi identifiés permet d'estimer le taux maximal de vacance résidentielle sur le territoire de la communauté d'agglomération à 7 %. Selon les conclusions de cette étude, le stock de logements vacants répondrait au besoin de vacance « incompressible », soit la part de vacance minimale nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Taux de logements vacants des Territoires vendômois (en %)



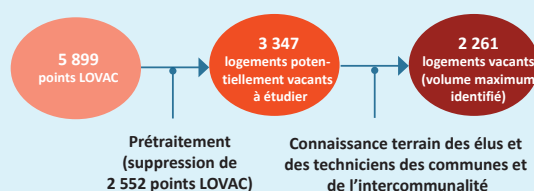
MÉTHODOLOGIE



Cette démarche s'est appuyée sur les données LOVAC des fichiers fonciers retraités par le CEREMA au 1^{er} janvier 2021. Les données ont, dans un premier temps, été traitées informatiquement pour identifier les biens destinés réellement au logement (suppression des garages, caves, cabanes de jardins...).

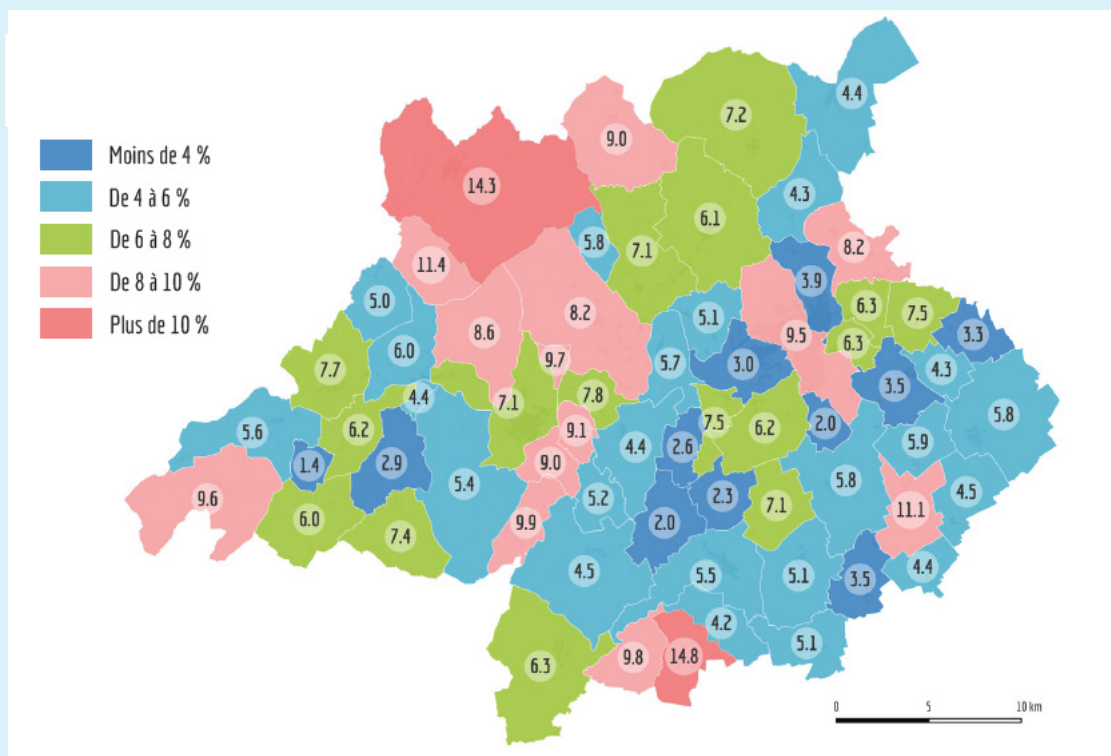
Un questionnaire a ensuite été adressé à chaque commune pour connaître la situation réelle de chaque logement identifié comme potentiellement vacant et appréhender les éventuels freins à sa remise sur le marché. Les communes ont également pu compléter les logements vacants absents dans la source de données initiale (logements devenus vacants après 2021). Au total, 64 des 65 communes consultées ont mené ce travail d'analyse de leur parc de logements vacants.

Aux termes de ces étapes, le nombre de logements vacants est passé de 5 899 unités en 2021 (source LOVAC) à 2 261.



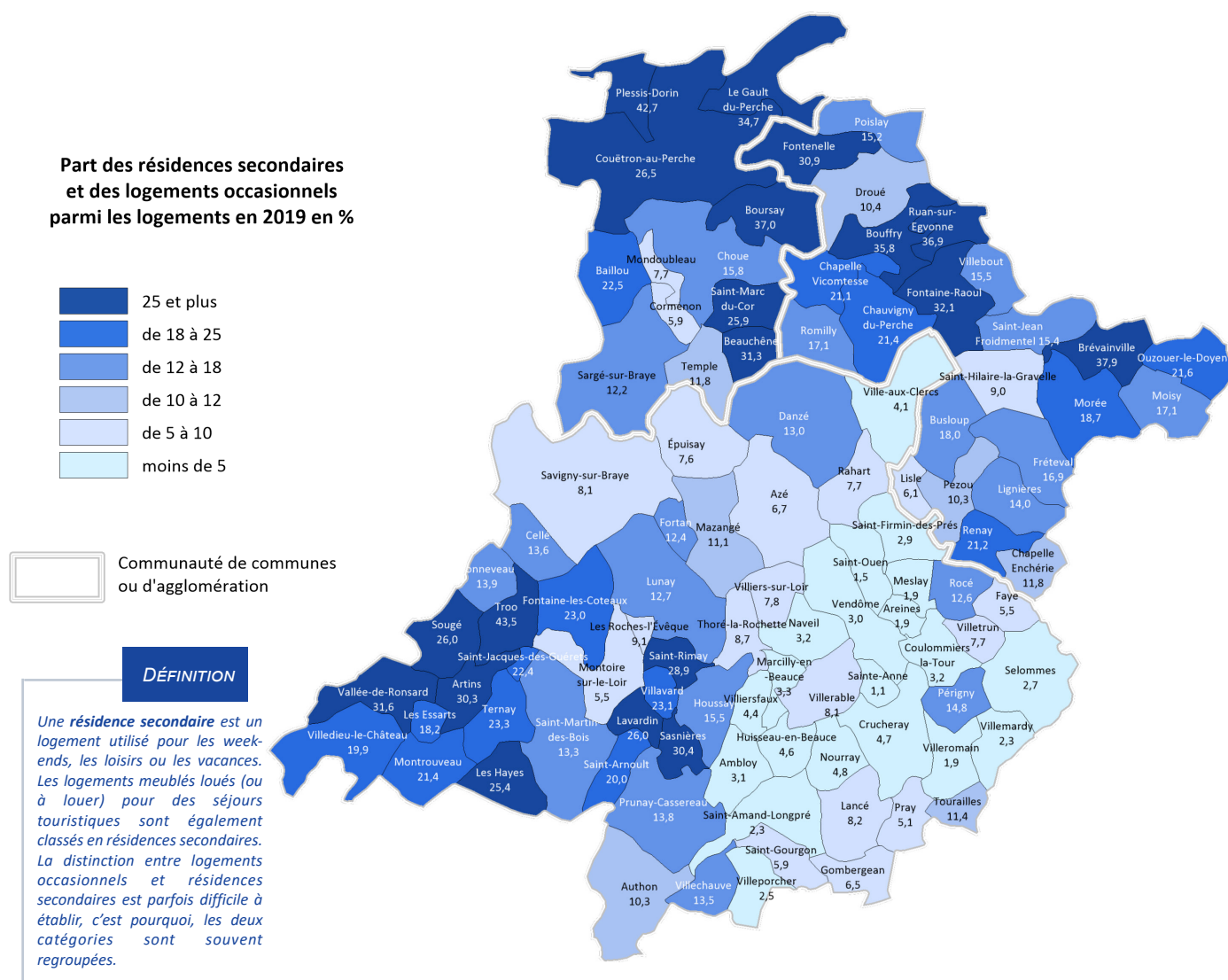
D'après source : Rapport d'étude des logements vacants - PLUi-H de la communauté d'agglomération des Territoires vendômois - 2023

Taux de vacance estimé par commune (étude CATV)



D'après source : Rapport d'étude des logements vacants - PLUi-H de la communauté d'agglomération des Territoires vendômois - 2023

Part des résidences secondaires et des logements occasionnels dans le total des logements en 2019 (en %)



Le parc des résidences secondaires semble s'étoffer de nouveau

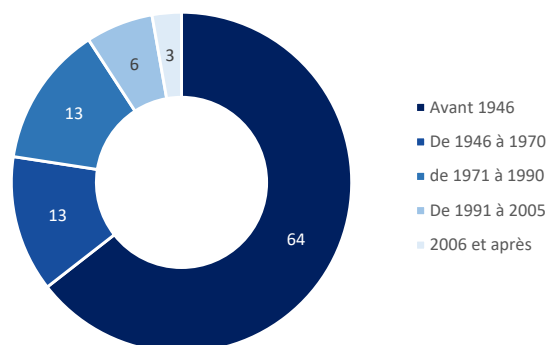
En diminution depuis le début des années 1990, le **parc des résidences secondaires** (et des logements occasionnels) **s'est légèrement accru entre 2013 et 2019** : 37 unités supplémentaires, soit + 0,9 % en 6 ans. Le rythme de croissance est supérieur à celui de l'ensemble des résidences principales (+ 0,3 %). La situation n'est pas homogène selon les territoires. Les **évolutions les plus fortes sont observées au sein de l'unité urbaine et dans la ville de Vendôme** tandis que dans les EPCI du nord, on observe un recul du parc en volume.

Le **poids des résidences secondaires** et des logements occasionnels demeure néanmoins **stable** (10,3 % du parc) mais à un **niveau élevé** au regard des échelons départemental, régional ou national. Cette proportion avoisine les **17 % dans le Perche et Haut Vendômois** et atteint presque les **19 % dans les Colines du Perche**.

Au sein de la communauté d'agglomération, ce **taux apparaît plus réduit** (7,7 %) mais on observe une nette concentration des résidences secondaires dans la Vallée du Loir autour de Montoire-sur-le-Loir.

Dans 19 des 100 communes du pays, ce parc représente plus d'un logement sur quatre.

Répartition des résidences secondaires et des logements occasionnels du Pays Vendômois en 2019 selon la période de construction (en %)



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2019

La résidence secondaire est souvent **synonyme d'habitat ancien**. C'est bien le cas dans le Pays Vendômois. Près des 2/3 des résidences secondaires et des logements occasionnels **datent d'avant 1946** contre environ 34 % pour le parc des résidences principales.

Nombre et évolution des résidences secondaires et logements occasionnels par territoire et part dans le total du parc de logements (en %)

	Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2013	Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2019	Évolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels entre 2013 et 2019 (en %)	Part des résidences secondaires et logements occasionnels dans l'ensemble du parc en 2019 (en %)	Évolution de la part des résidences secondaires et logements occasionnels dans l'ensemble du parc entre 2013 et 2019 (en points)	Évolution de la part des résidences secondaires et logements occasionnels dans l'ensemble du parc entre 2008 et 2019 (en points)
Vendôme	215	283	+ 31,8	3,0	+ 0,7	+ 0,4
Unité urbaine de Vendôme	269	371	+ 37,8	2,9	+ 0,8	+ 0,4
CA Territoires vendômois	2 228	2 336	+ 4,8	7,7	+ 0,2	- 0,7
CC des Collines du Perche	791	789	- 0,2	18,8	- 0,3	- 1,6
CC du Perche et Haut-Vendômois	1 061	992	- 6,5	17,3	- 1,4	- 2,1
Pays Vendômois / SCOT TGV	4 080	4 117	+ 0,9	10,3	- 0,1	- 1,0
Loir-et-Cher	14 488	14 639	+ 1,0	7,9	- 0,2	- 0,9
Région Centre-Val de Loire			+ 3,6	6,3	0,0	- 0,5
France métropolitaine			+ 9,2	9,8	+ 0,3	+ 0,1

D'après source : INSEE - RP - 2019, 2013 et 2008



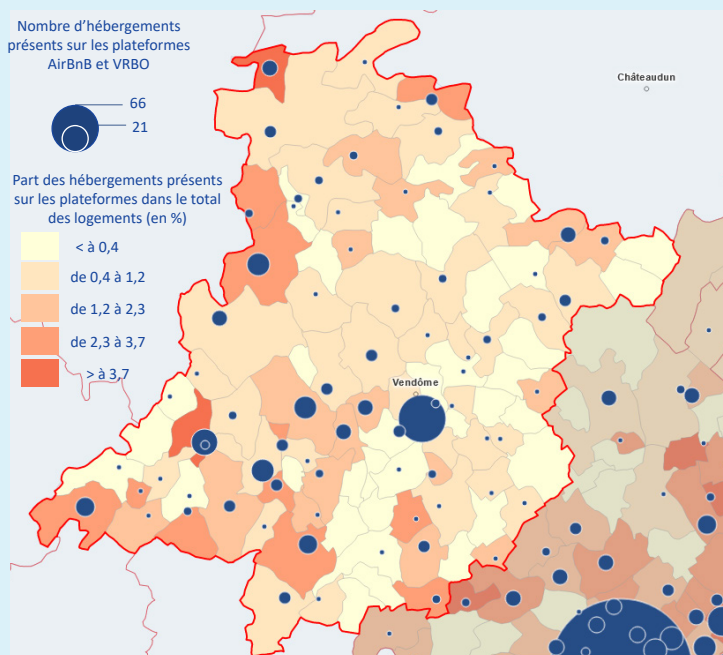
LES HÉBERGEMENTS PRÉSENTS SUR LES PLATEFORMES COLLABORATIVES

Une offre en augmentation mais qui concerne moins de 1 % du parc de logements

Comme dans de nombreux territoires, les logements proposés par des particuliers via les plateformes deviennent une composante significative des hébergements touristiques marchands, à côté de ceux mis à disposition par des professionnels du secteur. Une estimation de l'offre présente sur les plateformes Airbnb et Vrbo a été menée en mai 2023 par l'Observatoire (voir méthodologie).

L'offre présente sur l'ensemble des communes du Pays rassemble **367 hébergements*** (une soixantaine de locations supplémentaires en un an, + 18,4 %). Rapportée au nombre de logements recensés par l'Insee (RP 2019), cette offre concernerait **0,9 % du parc total des logements du pays**. Ce ratio apparaît **plutôt faible au regard de celui observé en Loir-et-Cher (2,4 %)** ou dans d'autres EPCI du sud du département (4,6 % dans le Val-de-Cher-Controis par exemple). Ces locations touristiques ne semblent pas rentrer aujourd'hui en concurrence avec le parc locatif classique. **Seules 11 communes du pays présentent des taux supérieurs ou égaux à 3 %**. Elles sont situées principalement dans la **vallée du Loir**. Homologuée au label des Petites Cités de Caractère, la commune de Trôo se positionne à la première place des communes du pays pour l'importance de ce ratio (7,4 %).

Nombre d'hébergements présents sur les plateformes Airbnb et VRBO et part de ces hébergements dans le total des logements (en %)



MÉTHODOLOGIE

Etat des lieux des offres de location actives réalisé à la mi-mai 2023 à partir du site Internet <https://www.airdna.co/>. Ce recensement comprend les logements entiers, les chambres privées dans un logement avec des espaces communs et les chambres partagées avec d'autres personnes. Traitement et analyse des données réalisés par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires.

* dont 274 logements entiers (logements loués dans leur intégralité).

Source : Etat des lieux des offres de location actives réalisé mi-mai 2023 à partir du site Internet <https://www.airdna.co/>.

Un parc de résidences principales relativement stable où 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement

Le parc des résidences principales du Pays Vendômois s'est accru de moins d'une centaine d'unités en 6 ans.

En 2019, **70,8 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale**. Cette part est stable depuis 2013, après avoir augmenté de façon continue depuis 1999 où elle était de 67 %. Elle **demeure à un niveau élevé** au regard des proportions observées en Loir-et-Cher (68,3 %), de la région (63,9 %) ou encore de la France métropolitaine (57,6 %).

Le statut de locataire est en conséquence beaucoup moins répandu dans le pays : **11,5 % des ménages louent un logement HLM** et **16,3 % un logement vide ou meublé dans le parc privé**.

Au total, **5 150 logements du parc privé sont dédiés à la location** en 2019 dont 95 % loués vides.

Plus de 8 sur 10 sont localisés dans la communauté d'agglomération, 37 % à Vendôme (dans le centre-ville, près de 6 ménages sur 10 sont locataires dans le parc privé). L'offre est également importante en volume dans les communes de **Saint-Ouen** et **Naveil** qui regroupent ensemble 365 logements dédiés, dans les pôles de **Montoire-sur-le-Loir** (350), **Savigny-sur-Braye** (160 environ) et **Mondoubleau** (150).

Statut d'occupation des résidences principales par territoire en 2019

	Résidences principales occupées par des propriétaires		Résidences principales occupées par des locataires d'un logement dans le parc privé		Résidences principales occupées par des locataires d'un logement HLM		Autres : ménages logés gratuitement ou locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôte	
	Nombre	Part dans l'ensemble des résidences principales (en %)	Nombre	Part dans l'ensemble des résidences principales (en %)	Nombre	Part dans l'ensemble des résidences principales (en %)	Nombre	Part dans l'ensemble des résidences principales (en %)
Vendôme	3 732	46,8	1 803	22,6	2 254	28,3	178	2,2
Unité urbaine de Vendôme	5 986	54,6	2 165	19,8	2 528	23,1	277	2,5
CA Territoires vendômois	16 807	68,4	3 942	16,1	3 272	13,3	539	2,2
CC des Collines du Perche	2 161	74,6	487	16,8	179	6,2	70	2,4
CC du Perche et Haut-Vendômois	3 372	82,4	440	10,8	177	4,3	102	2,5
Pays Vendômois / SCOT TGV	22 339	70,8	4 869	15,4	3 627	11,5	711	2,3
Loir-et-Cher	102 476	68,3	24 994	16,6	17 815	11,9	4 830	3,2
Région Centre-Val de Loire		63,9		18,0		14,5		3,6
France métropolitaine		57,6		22,4		14,6		5,3

D'après source : INSEE - RP - 2019

DÉFINITIONS

Une résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage.

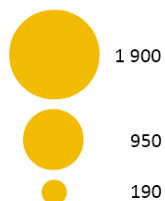
Le **statut d'occupation du logement** définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale.

On distingue trois statuts principaux :

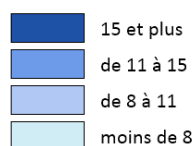
- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

Nombre et proportion des résidences principales occupées par les locataires dans le parc privé en 2019 (en %)

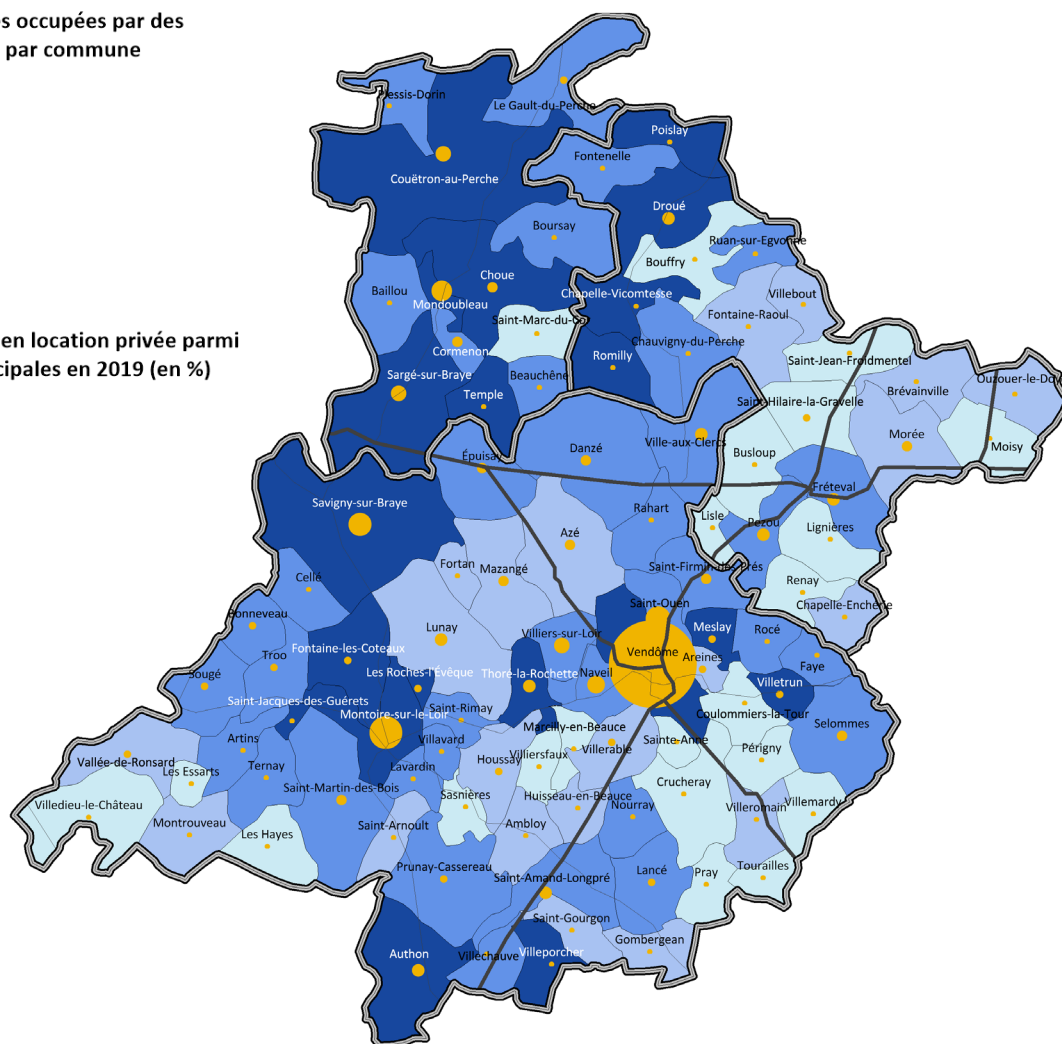
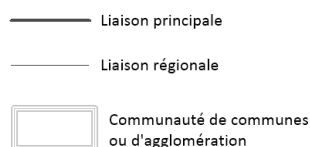
Nombre de résidences principales occupées par des locataires du parc privé en 2019 par commune



Part des résidences principales en location privée parmi l'ensemble des résidences principales en 2019 (en %)



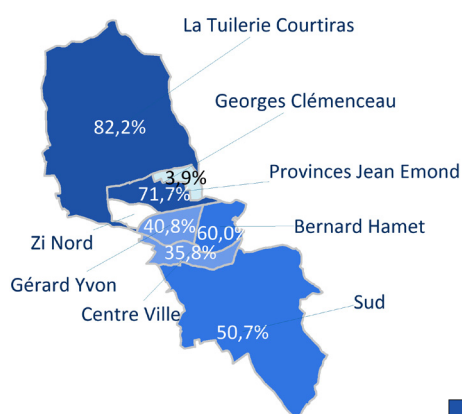
Réseau routier



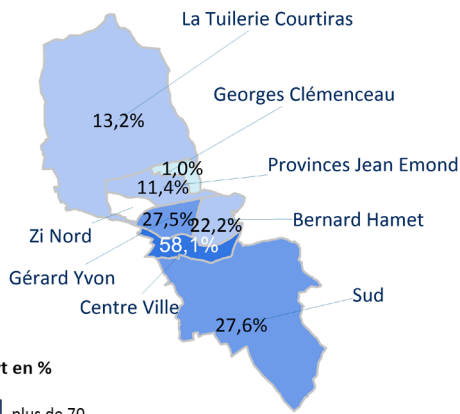
D'après source : INSEE RP

Statut d'occupation des résidences principales de Vendôme en 2019 selon l'iris

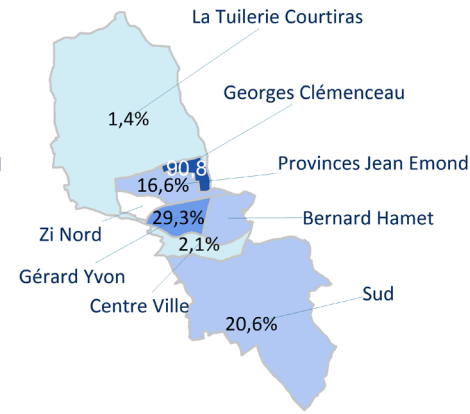
Part des propriétaires



Part des locataires d'un logement dans le parc privé



Part des locataires d'un logement HLM



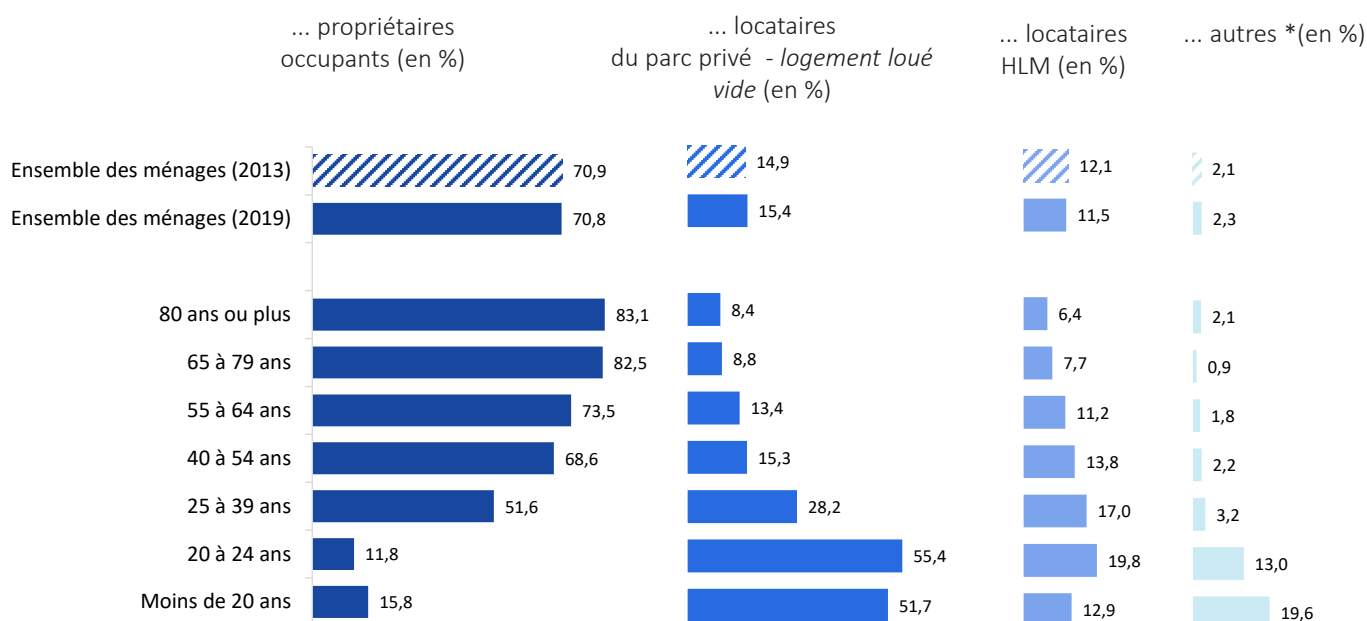
Part en %



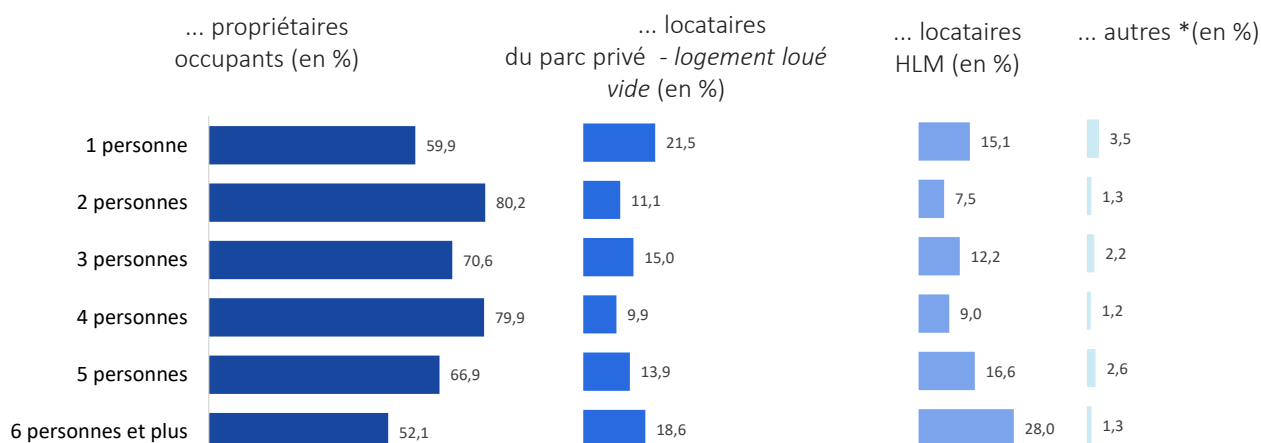
D'après source : INSEE RP

Répartition des ménages du Pays Vendômois selon leur statut d'occupation...

... par grande tranche d'âge de la personne de référence du ménage (en %)



... et le nombre de personnes composant le ménage (en %)



D'après source : INSEE RP - 2019 *
* Ménages logés gratuitement ou locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôte

La mobilité résidentielle est étroitement liée à l'âge...

Plus de 8 jeunes de moins de 25 ans sur 10 du pays (83 %) débutent leur vie comme locataire, principalement dans le parc privé. Une part non négligeable (15 % environ) sont logés gratuitement ou locataires d'un meublé.

Dans la tranche d'âge suivante (25-39 ans), la tendance s'inverse et la proportion de propriétaires occupants dépasse les 50 %.

Cette part bondit encore de près de 17 points chez les 40-54 ans où près de 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement (près des 3/4 des ménages dont la personne de référence est âgée entre 55 à 64 ans). Dans les tranches d'âge supérieures, la proportion dépasse les 80 %.

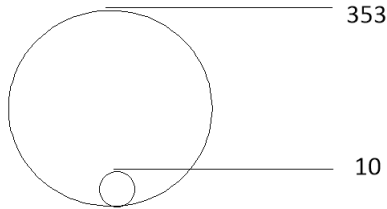
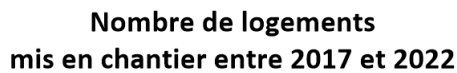
... et à la composition des ménages

On remarque aussi davantage de personnes seules ayant le statut de locataires (36 %). Cette constatation est encore plus forte pour les ménages composés de 6 personnes ou plus (28 % sont locataires d'un logement HLM, 19 % d'un logement dans le parc privé).

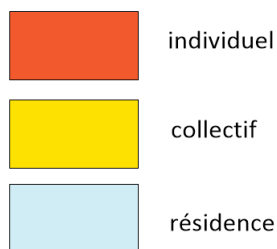
Un éclairage spécifique sur le parc locatif social et son occupation est proposé page 33, sur la base notamment des données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

Une faible dynamique de construction

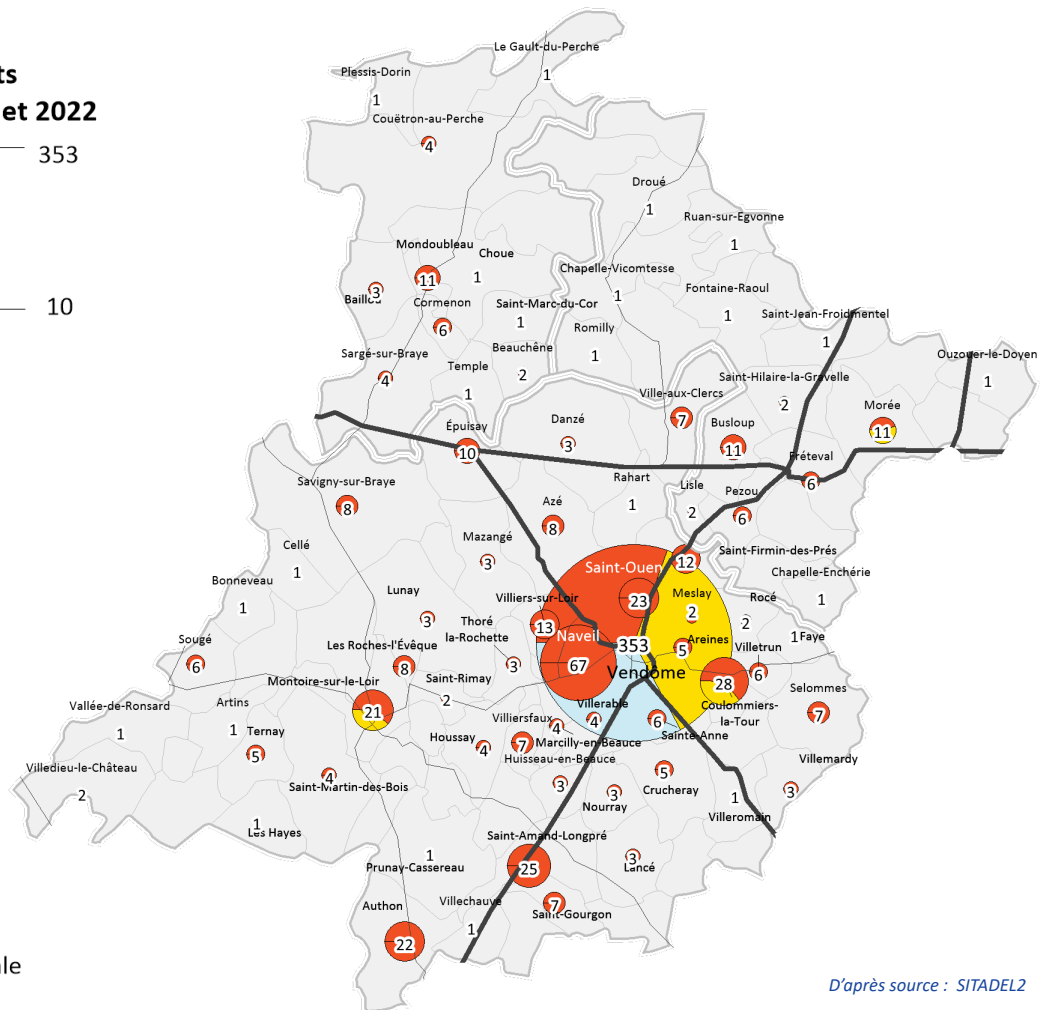
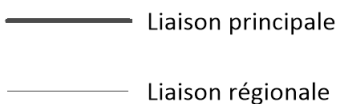
Nombre de logements mis en chantier entre 2017 et 2022 par commune



Type de construction



Réseau routier



D'après source : SITADEL2

MÉTHODOLOGIE

Les chiffres portent sur le nombre total de logements répartis en logements ordinaires et logements en résidence. Au sein des logements ordinaires, on distingue les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte.

En moyenne 130 logements mis en chantier par an entre 2017 et 2022

Après plusieurs années de baisse, le nombre de nouveaux logements mis en chantier semble reparti à la hausse. Mais le **volume d'activité pour ces 6 dernières années reste très en dessous des rythmes de construction enregistrés dans le début des années 2000 : 133 logements en moyenne par an entre 2017 et 2022 contre 355 entre 1999 et 2006.**

Au total, près de **800 nouveaux logements ont été construits au cours de la période récente** (entre 2017 et 2022) dans l'ensemble du Pays Vendômois, ce qui correspond à **2 nouveaux logements pour 100 logements existant en 2017**. C'est 2 fois moins qu'en Centre-Val de Loire et près de 3 fois moins qu'en France métropolitaine.

Seulement **10 % de ces nouvelles constructions se situent dans les EPCI du nord du territoire** : respectivement 35 logements dans les Collines du Perche et 46 dans le Perche et Haut-Vendômois. Ces chiffres apparaissent modestes au regard des projets de développement annoncés par certaines entreprises de ces territoires (environ 270 projets de recrutement identifiés à Morée notamment).

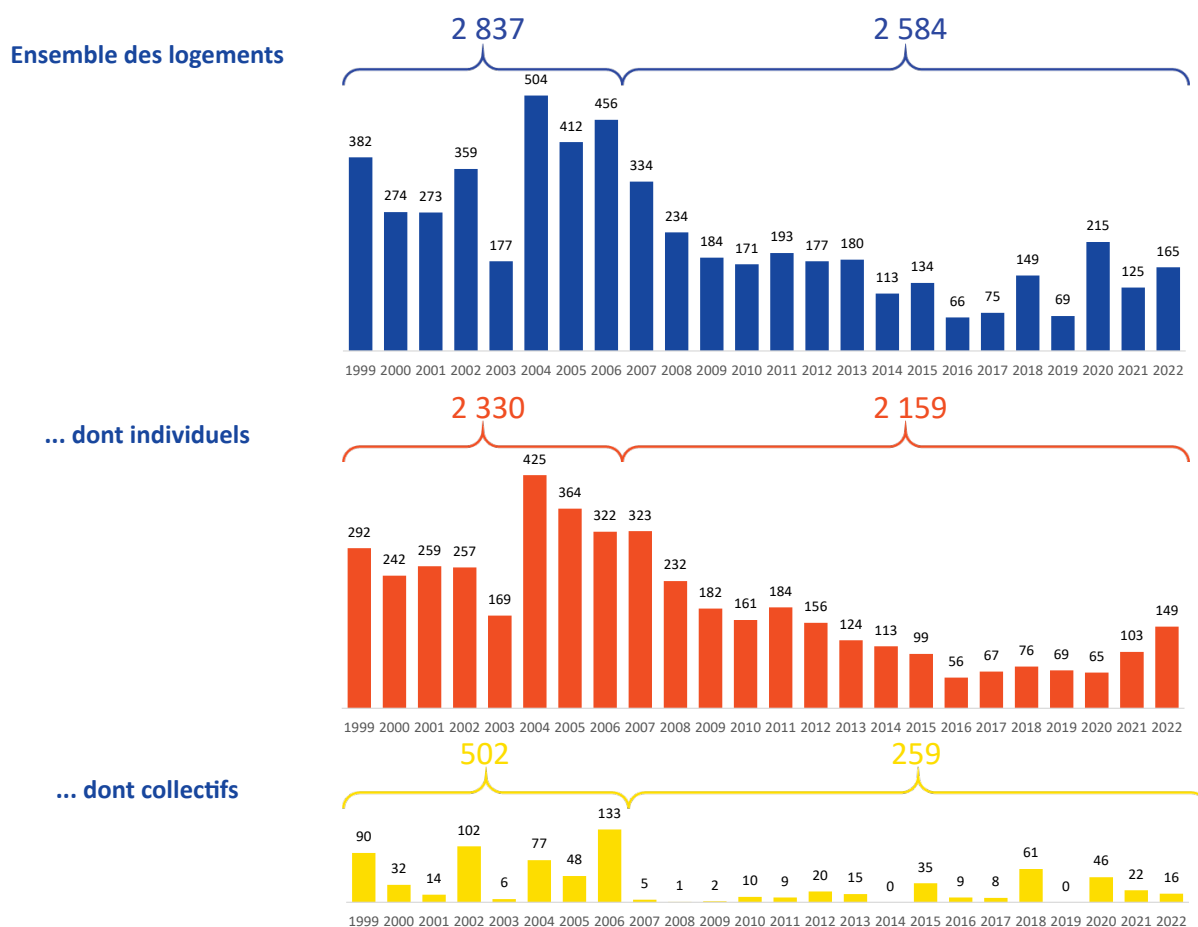
La **dynamique** est beaucoup **plus soutenue dans l'unité urbaine de Vendôme (taux de construction nouvelle : 3,5)**. Cette dernière concentre près de 6 nouvelles réalisations sur 10 du pays principalement dans la ville-centre (353) et ses communes périphériques.

Nombre de logements mis en chantier par territoire et taux de construction nouvelle 2017-2002

	Nombre de logements mis en chantier entre 2017 et 2022	... dont logements individuels	... dont logements collectifs	... dont logements en résidence	Taux de construction nouvelle 2017-2002 (en %)
Vendôme	353	108	129	116	3,7
Unité urbaine de Vendôme	452	207	129	116	3,5
CA Territoires vendômois	717	454	147	116	2,4
CC des Collines du Perche	35	35	0	0	0,8
CC du Perche et Haut-Vendômois	46	40	6	0	0,8
Pays Vendômois / SCOT TGV	798	529	153	116	2,0
Loir-et-Cher	5 724	4 753	729	242	3,1
Région Centre-Val de Loire					4,3
France métropolitaine					5,9

D'après source : SITADEL2, INSEE RP

Nombre de logements mis en chantier dans le Pays Vendômois depuis 1999



D'après source : SITADEL2

Taux de construction nouvelle 2017-2022 par commune (en %)

Nombre de logements
mis en chantier entre 2017 et 2022
pour 100 logements existants en 2017

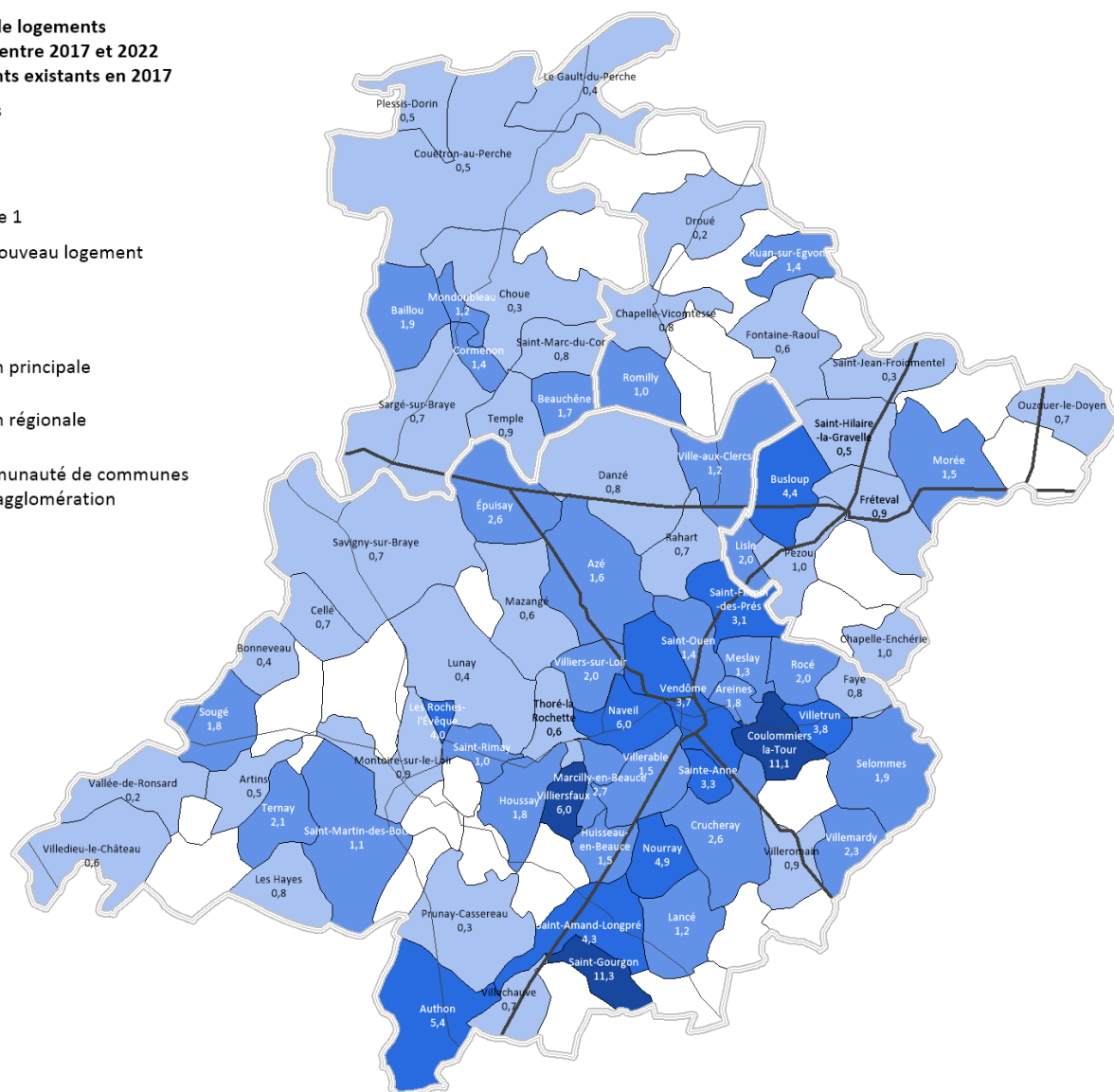


Réseau routier

— Liaison principale

— Liaison régionale

□ Communauté de communes
ou d'agglomération



D'après source : SITADEL2, INSEE RP

Focus sur le parc locatif social et son occupation

Éléments clés

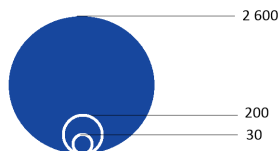
Une pression modérée mais des tensions nouvelles apparaissent dans certains territoires, elles s'accroissent sur les petits logements

- L'offre locative des organismes HLM (hors logements SEM) est **quasi stable** depuis 2016. Elle regroupe **4 130 logements** au 1^{er} janvier 2022, soit **13,1 % du parc des résidences principales** (un ratio bien en deçà du niveau régional).
- Au total, 36 des 100 communes du pays proposent des logements HLM mais l'offre est **très concentrée sur Vendôme (63 %) et le quartier prioritaire des Rottes**.
- Le parc social est assez ancien mais sensiblement moins énergivore que l'ensemble du parc de logements du pays.
- La typologie des logements sociaux a peu évolué en 6 ans. Le parc est composé **essentiellement de 3 et 4 pièces (78 %)** et **plus des deux-tiers** des logements **sont collectifs** (la quasi-totalité de l'offre localisée en quartier prioritaire et 92 % de celle de Vendôme).
- À l'opposé, **dans les Collines du Perche et plus encore en Perche et Haut-Vendômois, l'habitat individuel prédomine et les logements sont plus grands**.
- **Les taux de rotation dans le parc sont plutôt élevés, signe d'un marché sans grande tension** : 10,4 % des logements sociaux du Pays ont fait l'objet d'un changement de locataires en 2021 (8,5 % en France métropolitaine).
- Malgré **une demande de logement social en hausse, la pression demeure assez modérée** comme cela est observé pour l'ensemble de la région. Entre 2021 et 2022, le nombre de demandeurs s'est accru de 23 %, atteignant 1 080 demandes actives, tandis que les attributions reculent de 8 %, entraînant mécaniquement une augmentation sensible **du taux de pression (2,7 demandes pour 1 attribution en 2022 contre 2 en 2021)**.
- Les **petits logements sociaux (T1 et T2) connaissent la pression la plus forte**, en lien avec un volume de logements existant plus faible que pour d'autres typologies.
- **Le taux de vacance**, qui avoisinait les 7 % au cours des dernières années **s'est aussi fortement contracté**, notamment dans les Collines du Perche. Il s'établit à **3,9 % au 1^{er} janvier 2022**.
- Le parc social du pays est **relativement accessible pour les ménages à très faibles ressources**. Dans la Communauté d'agglomération, leurs ressources sont inférieures au plafond PLAI dans 6 cas sur 10. On y observe une forte proportion de personnes isolées et de locataires âgés.

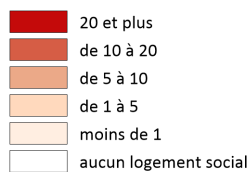
Un parc social très concentré sur Vendôme

Nombre de logements sociaux des organismes HLM au 1^{er} janvier 2022
et proportion de logements HLM dans le total des résidences principales en 2020 (en %)

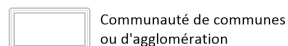
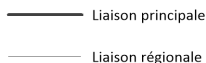
Nombre de logements sociaux
des organismes HLM en 2022



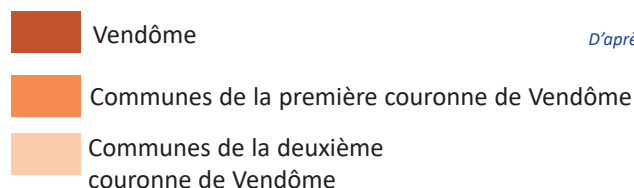
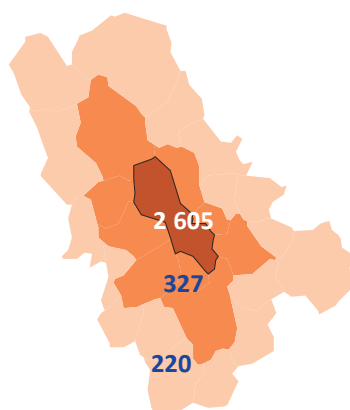
Part des logements sociaux des organismes
HLM parmi les résidences principales en 2020 (en %)



Réseau routier



Nombre de logements sociaux des
organismes HLM au 1^{er} janvier 2022
à Vendôme et en périphérie



D'après sources : RPLS au 1^{er} janvier 2022 et INSEE RP 2020



66 LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE DEPUIS 2016 DANS LE PAYS VENDÔMOIS

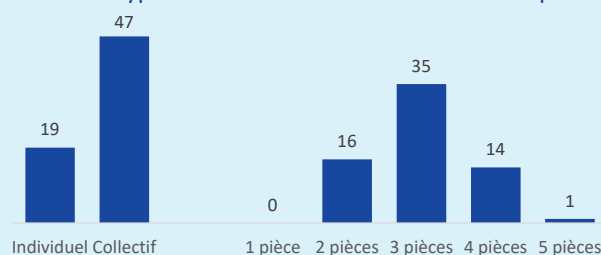
Entre 2016 et début 2022, **66 logements sociaux ont été mis en service dans le Pays Vendômois** : 51 dans la communauté d'agglomération (47 à Vendôme et 4 à Saint-Anne) et 15 dans la communauté de commune des Collines du Perche (10 à Mondoubleau et 5 à Cormenon), aucun dans celle du Perche et Haut-Vendômois. **La totalité des logements sont des nouvelles constructions.**

D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 - Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

Nombre de logements sociaux mis en service depuis 2016...

... selon le type

... selon le nombre de pièces

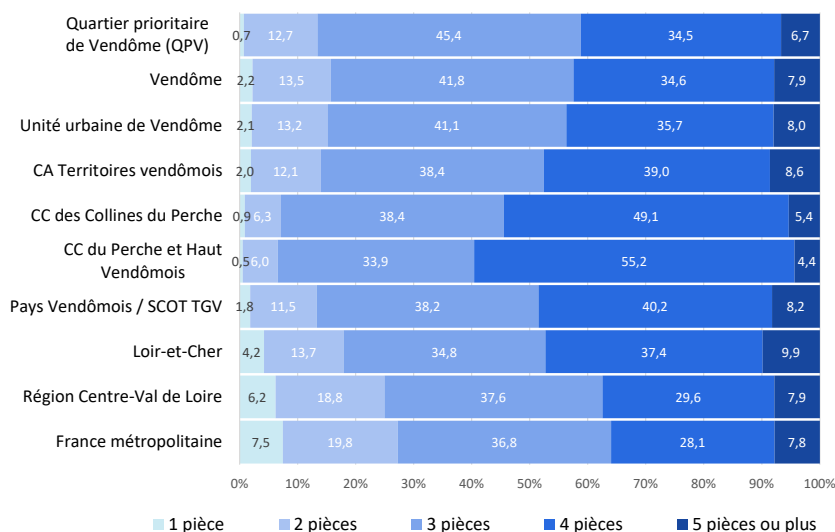


Nombre de logements sociaux des organismes HLM au 1^{er} janvier 2022, taux de vacance et taux de mobilité par territoire

	total	Nombre de logements proposés à la location	vacants	vacants depuis plus de 3 mois	Part des logements collectifs dans le total (en %)	Taux de vacance (en %)	Taux de vacance de plus de 3 mois (en %)	Taux de mobilité au 01/01/22 (en %)
Quartier prioritaire de Vendôme (QPV)	1 364	1 286	63	43	99,9	4,9	3,3	8,7
Vendôme	2 605	2 452	107	64	92,4	4,4	2,6	9,4
Unité urbaine de Vendôme	2 858	2 704	114	66	85,1	4,2	2,4	9,0
CA Territoires vendômois	3 723	3 545	139	79	71,6	3,9	2,2	9,8
CC des Collines du Perche	224	198	8	8	39,3	4,0	4,0	19,2
CC du Perche et Haut-Vendômois	183	180	5	3	20,8	2,8	1,7	12,2
Pays Vendômois / SCOT TGV	4 130	3 923	152	90	67,6	3,9	2,3	10,4
Loir-et-Cher	21 510	20 030	613	357	69,2	3,1	1,8	10,8
Région Centre-Val de Loire					74,5	3,4	1,9	10,7
France métropolitaine					84,6	2,7	1,4	8,5

D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2022
Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

Nombre de logements sociaux des organismes HLM au 1^{er} janvier 2022 selon le nombre de pièces par territoire (en %)



DÉFINITIONS

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

Logement vacant : logement proposé à la location au 1^{er} janvier mais vacant à la date du 1^{er} janvier (aucun bail en cours à cette date).

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier 2022 et a pris effet dans le courant de l'année 2021.

D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2022

Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

13 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux

Le parc locatif social du Pays Vendômois est quasi stable depuis 2016 (- 1,3 %, si l'on tient compte des mises en service et des sorties pour démolition ou vente). Au 1^{er} janvier 2022, il comprend **4 130 logements sociaux** des organismes HLM (hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte), dont 3 923 sont proposés à la location. Au total, **36 des 100 communes du Pays proposent une offre locative sociale** mais celle-ci apparaît **concentrée sur Vendôme (63 % de l'offre)**. Plus de la moitié des logements de la ville-centre (52,4 %) sont situés **en quartier prioritaire de la politique de la ville (quartier des Rottes)**.

Les logements sociaux représentent **13,1 % du parc des résidences principales du Pays Vendômois**, un ratio bien en deçà de celui mesuré en Centre-Val de Loire (16,7 %).

La typologie des logements a peu évolué en 6 ans

Plus des deux-tiers des logements du pays sont collectifs (part identique à celle de 2016). Ces derniers sont en proportion plus nombreux en milieu urbain (la quasi-totalité de l'offre localisée en quartier prioritaire et 92 % de celle de Vendôme).

À l'opposé, **dans les Collines du Perche et plus encore en Perche et Haut-Vendômois, l'habitat individuel prédomine dans le parc social**, la disponibilité du foncier étant peut-être plus propice à leur construction.

Le parc social du Pays est composé essentiellement de 3 et 4 pièces (78 %). Les studios y sont minoritaires (1,8 %). C'est à Vendôme que la proportion des petits logements (1 ou 2 pièces) est la plus forte (16 % environ).



UN PARC SOCIAL PROPOSANT DE FAIBLES LOYERS

Les loyers du parc locatif social sont fixés selon une procédure strictement réglementée qui s'applique au bailleur social.

En moyenne **dans le Pays Vendômois, un logement situé dans le parc social se loue à 4,87 euros le m².**

Les niveaux moyens de loyers apparaissent **en deçà de ceux observés en Loir-et-Cher et aux échelons supérieurs.**

D'un territoire à l'autre, ils varient entre 3,98 €/m² (quartier des Rottes) à 4,89 €/m² (Collines du Perche).

Notons que plus le logement dispose de pièces, plus son prix au m² est faible. **Le T1 apparaît le plus cher du marché avec un prix de location revenant à 6,8 €/m².**

Loyer moyen des logements en euros/m² de surface habitable au 1^{er} janvier 2022 par territoire

	Nombre de logements loués au 01/01/2022	Loyer moyen en euros /m ² de surface habitable (*)	Loyer médian en euros
Quartier prioritaire de Vendôme (QPV)	1 269	3,98	259
Vendôme	2 438	4,63	293
Unité urbaine de Vendôme	2 689	4,76	304
CA Territoires vendômois	3 531	4,88	319
CC des Collines du Perche	197	4,89	364
CC du Perche et Haut-Vendômois	180	4,56	318
Pays Vendômois / SCOT TGV	3 908	4,87	322
Loir-et-Cher	20 094	4,99	328
Centre-Val de Loire		5,42	
France métropolitaine		6,05	

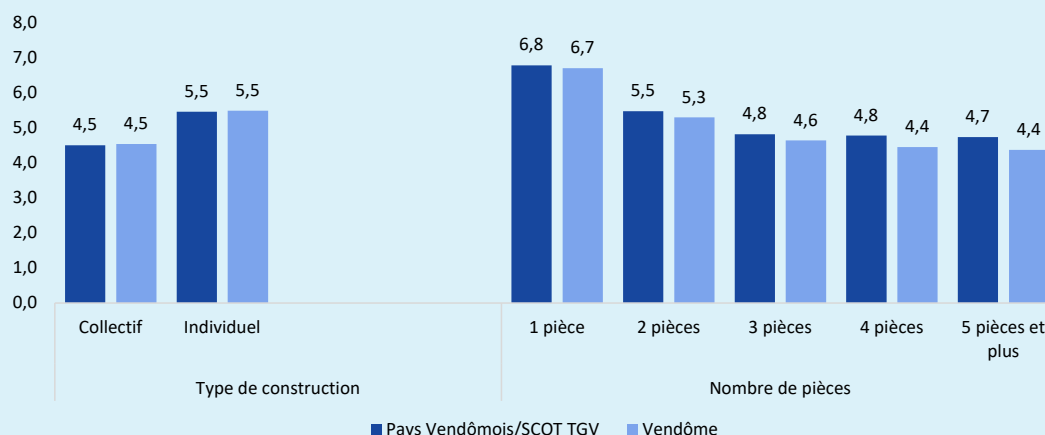
D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2022
Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

MÉTHODOLOGIE

(*) Calcul du loyer moyen : somme des loyers / somme des surfaces habitables.

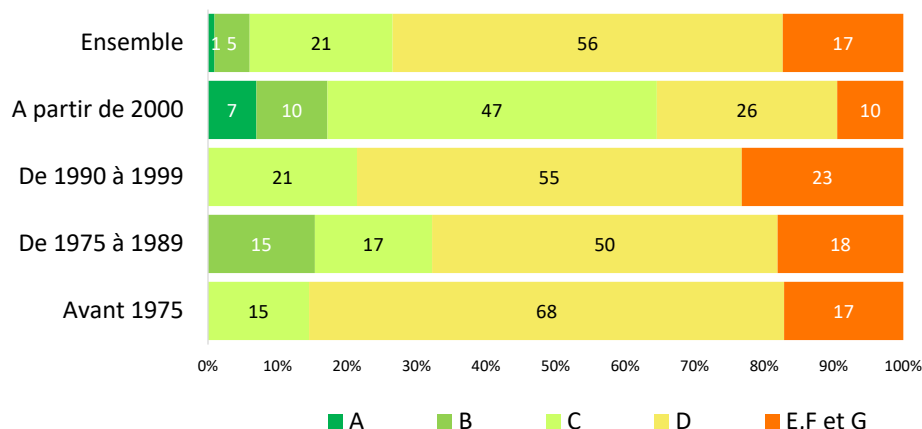
Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Loyer moyen des logements en euros/m² de surface habitable au 1^{er} janvier 2022 selon le type de construction et le nombre de pièces par territoire



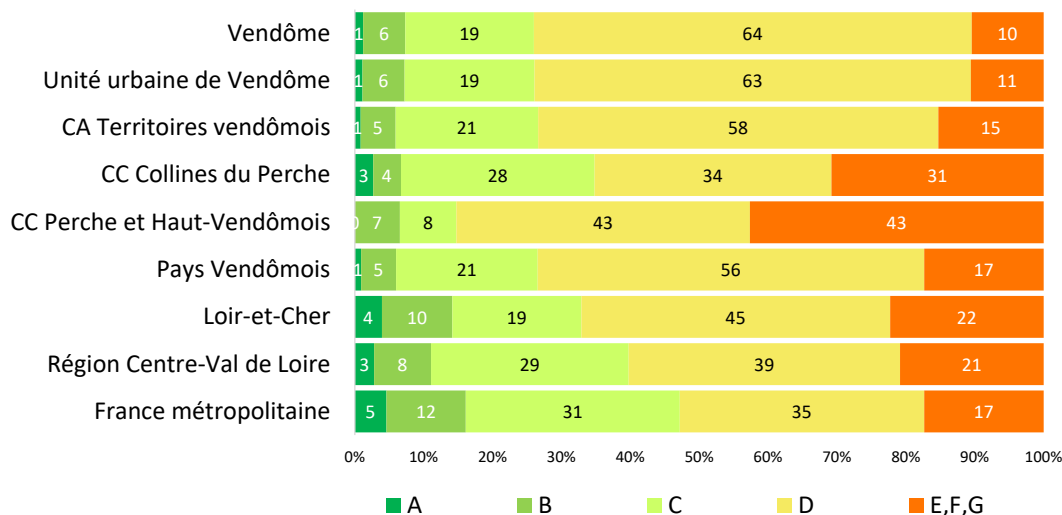
D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2022
Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

Répartition des logements sociaux des organismes HLM du Pays Vendômois par grande date de construction selon leur classe de consommation d'énergie au 1^{er} janvier 2022 en % (logements ayant eu un DPE)



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 - Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

Répartition des logements sociaux des organismes HLM par territoire selon leur classe de consommation d'énergie au 1^{er} janvier 2022 en % (logements ayant eu un DPE*)



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2022 - Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

Un parc social assez ancien mais sensiblement moins énergivore que l'ensemble du parc de logements

Les derniers travaux du Ministère de la Transition écologique et de l'ADEME permettent désormais d'avoir des éléments de comparaison sur la performance énergétique du parc des logements sociaux (voir page 19).

Malgré un parc assez ancien (46 % des logements sociaux du pays ont été achevés avant 1974, c'est-à-dire avant l'adoption de la première réglementation thermique suite au premier choc pétrolier), le classement énergétique des logements locatifs sociaux du pays est plutôt favorable.

17 % des logements du périmètre sont considérés comme énergivores (classes énergie E, F, G) au 1^{er} janvier 2022, c'est-à-dire consommant plus de 230 kWh ep/m²/an selon l'ancienne méthodologie DPE. Au total, 715 logements sont concernés

dans le pays. Ce ratio, bien qu'important, apparaît beaucoup plus réduit que celui calculé par l'ADEME pour l'ensemble des logements ayant bénéficié d'un DPE (près de la moitié des logements du pays sont énergivores).

La part de «passoires thermiques» (classe F et G) au sein du parc social est inférieure à 1 %, pourcentage à comparer aux 20 % de l'ensemble du parc du pays diagnostiqué avant 2021.

Les disparités entre intercommunalités sont importantes. **Le parc de la communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois apparaît comparativement très énergivore : 43 % des logements sociaux sont classés E, F ou G. C'est aussi le cas, dans une moindre mesure, dans les Collines du Perche (31 % du parc). En métropole, ce ratio est inférieur à 20 %.**

Taux de vacance globale des logements sociaux au 1^{er} janvier selon le territoire (en %)

	Vendôme	Unité urbaine de Vendôme	Territoires vendômois	Collines du Perche	Perche et Haut-Vendômois	Pays Vendômois
2022	4,4	4,2	3,9	4	2,8	3,9
2021	6,2	5,7	5,7	16,4	4,4	6,2
2020	7,5	6,8	7	19,1	1,6	7,5
2019	7,3	6,8	7,4	20,8	5,9	8,1
2018	6,4	6	6,5	16,8	4,2	6,9
2017	7,2	6,7	6,6	19,8	9,7	7,4
2016	7	6,5	6,7	16	9,8	7,4

D'après source : RPL au 1^{er} janvier - Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

Nombre de logements sociaux vacants dans le Pays Vendômois au 1^{er} janvier 2022 selon le type de construction, le nombre de pièces ou la date de construction et taux de vacance

	Nombre de logements vacants		Taux de vacance en %	
	Vacance globale	Vacance de plus de 3 mois	Vacance globale	Vacance de plus de 3 mois
Collectif	122	72	4,7	2,8
Individuel	30	18	2,3	1,4
1 pièce	4	4	5,6	5,6
2 pièces	13	5	2,8	1,1
3 pièces	57	28	3,8	1,8
4 pièces	65	45	4,2	2,9
5 pièces	13	8	4,1	2,5
6 pièces	0	0	0	0
Avant 1975	79	56	4,4	3,1
De 1975 à 1989	38	19	4	2
De 1990 à 1999	28	12	4,4	1,9
A partir de 2000	7	3	1,3	0,6

D'après source : RPL au 1^{er} janvier 2022 - Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

Une baisse significative de la vacance

La vacance des logements sociaux s'est fortement contractée dans le Pays Vendômois entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022 (recul de 2,4 points en 1 an, - 3,5 points depuis 2016). La baisse la plus significative est observée dans les Collines du Perche (- 11,9 points depuis 2021).

La vacance touche désormais 3,9 % du parc social des organismes HLM, une proportion légèrement supérieure aux taux départemental (3,1 %, en diminution de 2,9 points également sur un an) et régional (3,4 %).

Globalement, sur l'ensemble du Pays Vendômois, 152 logements ne sont pas occupés au 1^{er} janvier 2022 (248 au 1^{er} janvier 2021).

Cette vacance semble plus fréquente s'agissant des hébergements composés de 4 pièces et 5 pièces (taux supérieur à 4 %) et les logements collectifs (4,7 %). 4 T1 sont également inoccupés sur les 72 proposés à la location (5,6 %).

La vacance de plus de 3 mois, dite vacance structurelle, concerne 90 logements du territoire, soit 2,3 % des logements proposés à la location (Loir-et-Cher : 1,8 %).

Les taux de rotation dans le parc sont plutôt élevés, signe d'un marché sans grande tension : 10,4 % des logements sociaux du Pays ont fait l'objet d'un changement de locataires en 2021 (8,5 % en France métropolitaine).

Un taux de pression qui augmente mais qui demeure modéré

Forte hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux en 2022

Le nombre de ménages en attente d'un logement social sur le territoire s'est accru de 23 % entre 2021 et 2022.

Fin 2022, on dénombrait 1 080 demandes en cours dans l'ensemble du Pays Vendômois (dont 35 % de locataires déjà présents dans le parc social).

Parallèlement, le volume des attributions s'est contracté de 8 % sur la même période, entraînant mécaniquement une augmentation sensible du taux de pression.

Ce ratio s'établit désormais à **2,7 demandes pour 1 attribution**. Il reste néanmoins à un **niveau contenu**, inférieur à celui du Loir-et-Cher (3,2) et **nettement en deçà du niveau national** (5,8).

L'évolution la plus marquée concerne le **Percche et Haut Vendômois** où seulement un quart des demandes ont été satisfaites au cours l'année 2022.

La satisfaction de la demande de logement social

	Nombre de demandes en cours fin 2022	Nombre d'attributions en 2022	Taux de pression (hors associations)		
			2020	2021	2022
Vendôme	716	249	2,3	2,2	2,9
CA Territoires vendômois	990	369	2	2,1	2,7
CC des Collines du Perche	33	18	1,2	1,1	1,8
CC du Perche et Haut Vendômois	57	14	1,8	2,1	4,1
Pays Vendômois / SCOT TGV	1 080	401	1,9	2,0	2,7
Loir-et-Cher	6 193	1 934	2,5	2,5	3,2
Région Centre-Val de Loire			3,0	2,8	3,5
France			5,6	5,2	5,8

D'après source : Ministère du logement et de l'habitat durable - Demandes en cours et satisfaites (hors associations)

DÉFINITION

Le **taux de pression** est le rapport entre le nombre de demandes en attente et le nombre d'attributions réalisées par les bailleurs sociaux.

Des tensions très sensibles sur les petits logements

La **pression s'avère particulièrement élevée pour les petits logements** : 94 demandes ont été formulées pour des T1 dans l'ensemble du Pays et 7 seulement ont été satisfaites (taux de pression 2022 : **13,4**). En 2021, l'indicateur était de 3,9. Cette augmentation très significative du taux de pression sur les T1 résulte à la fois d'une **baisse des attributions** mais aussi d'une **hausse non négligeable du nombre de demandes** (36 de plus qu'en 2021).

Notons que le parc social du Pays ne comporte que 76 logements d'une pièce dont 58 localisés à Vendôme.

Les souhaits des demandeurs se portent également fortement sur les **T2** alors que le parc n'apparaît pas très étoffé et les attributions assez peu nombreuses. Le **taux de pression est de 5,4 demandes pour 1 attribution**.

Les **demandes** numériquement **les plus importantes correspondent à des logements de 3 pièces** et celles-ci sont davantage satisfaites (taux de pression de 2,5) comparativement aux plus petites typologies.

On constate une **tension globalement assez faible pour les T4**. Les T5 ou plus semblent plus recherchés à Vendôme.

Rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions réalisées en 2022 selon la typologie des logements

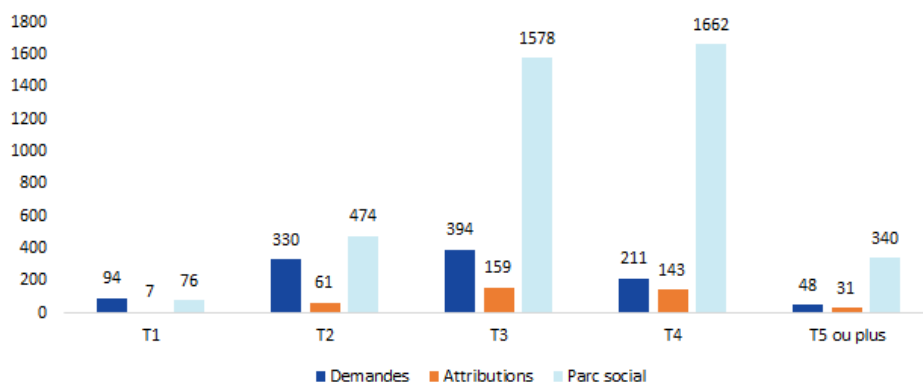
	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus	Ensemble
Pays Vendômois	13,4	5,4	2,5	1,5	1,5	2,7
CA Territoires vendômois	13,0	5,4	2,4	1,5	1,4	2,7
Vendôme	13,0	5,0	2,0	2,0	2,2	2,9

D'après sources : Ministère du logement et de l'habitat durable et RPLS au 1^{er} janvier 2022

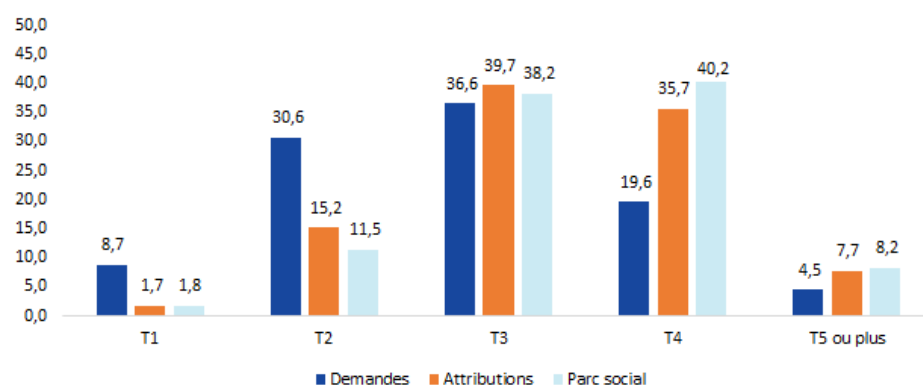
Répartition des demandes, des attributions et des logements du parc selon la typologie des logements...

Dans le Pays Vendômois...

en nombre

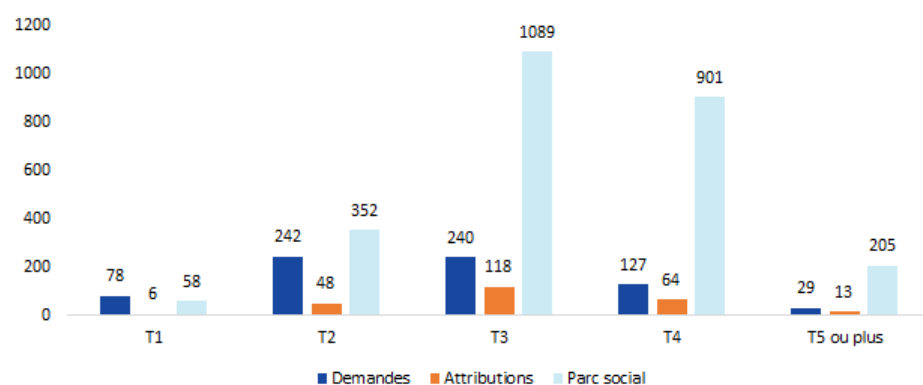


en pourcentage

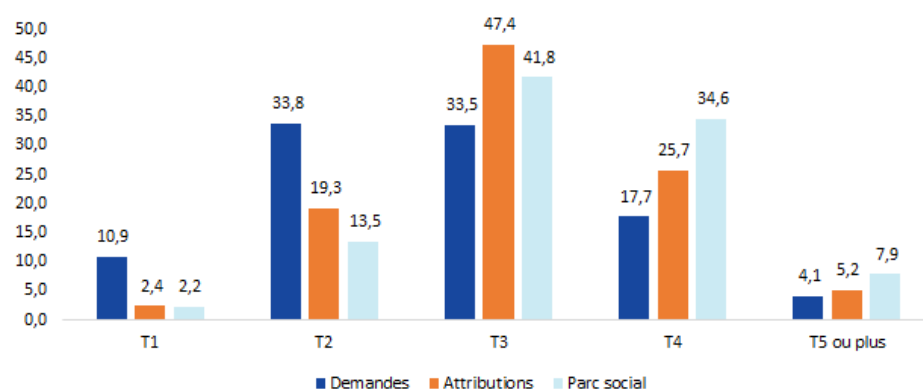


A Vendôme...

en nombre



en pourcentage



D'après sources : Ministère du logement et de l'habitat durable - Demandes en cours et satisfaites (hors associations) et RPL au 1er janvier 2022

L'occupation du parc social de la CA Territoires vendômois

Principales caractéristiques des occupants du parc social au 01/01/20 par territoire

	Part des ménages ayant des ressources < 60 % des plafonds PLUS	Part des personnes seules (en %)	Nombre d'occupants par logement	Part des 65 ans et plus parmi les locataires en titre (en %)	Durée d'occupation moyenne du locataire (en années)
Quartier prioritaire de Vendôme (QPV)	70,8	46,9	2,2	26,4	10,5
Vendôme	65,2	49,1	2,1	26,8	9,8
CA Territoires vendômois	61,2	45,8	2,1	24,7	9,5
Loir-et-Cher	64,3	43,3	2,2	24,2	9,5
Région Centre-Val de Loire	61,2	44,3	2,2	25,4	9,2

D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2020

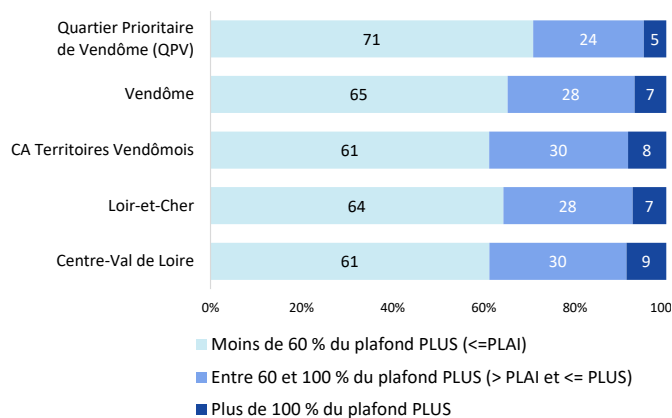
MÉTHODOLOGIE

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) a lieu tous les deux ans. Les derniers résultats disponibles sont en date du 1^{er} janvier 2020. Les ressources prises en compte pour évaluer l'éligibilité des ménages au logement social sont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2 des personnes occupant le logement (par exemple, ceux de 2018 pour l'année 2020).

Les plafonds de ressources applicables dépendent de la composition du ménage, de la localisation du logement et du type de financement initial de ce dernier.

Ainsi pour un ménage de **catégorie 1 (une personne seule)**, logé **hors Île-de-France**, dans un logement financé par un prêt locatif à usage social (**PLUS**), le plafond était en 2018 de **20 870 euros** pour une personne seule. Il était de **11 478 euros** dans un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration – **PLAI** et **27 131 euros** par le biais d'un prêt locatif social (**PLS**).

Répartition des ménages selon le plafond de ressources au 01/01/20 par territoire (en %)



D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2020

Des ménages aux revenus modestes

L'approche du profil des occupants du parc social a été réalisée en exploitant les résultats de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) qui a lieu tous les 2 ans. Les derniers résultats disponibles au moment de l'analyse datent de 2020.

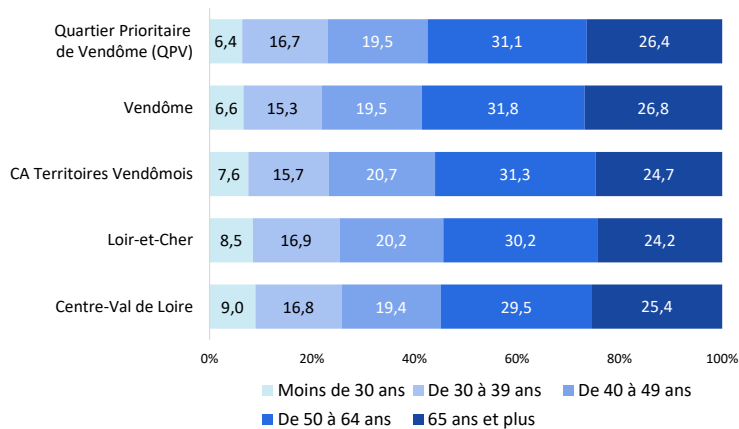
91 % des ménages occupant le parc social de la communauté d'agglomération **disposent d'un faible niveau de ressources, inférieur aux plafonds PLUS** (20 870 euros par exemple pour une personne seule, 27 870 euros pour 2 personnes, voir méthodologie). **Dans 6 cas sur 10, leurs ressources sont inférieures au plafond PLAI** (locataires à très faibles ressources).

Les ménages les plus précaires se concentrent dans **le quartier prioritaire de Vendôme** où **près de la moitié des locataires du parc social (48 %) vivent avec moins de 40 % du plafond PLUS**.

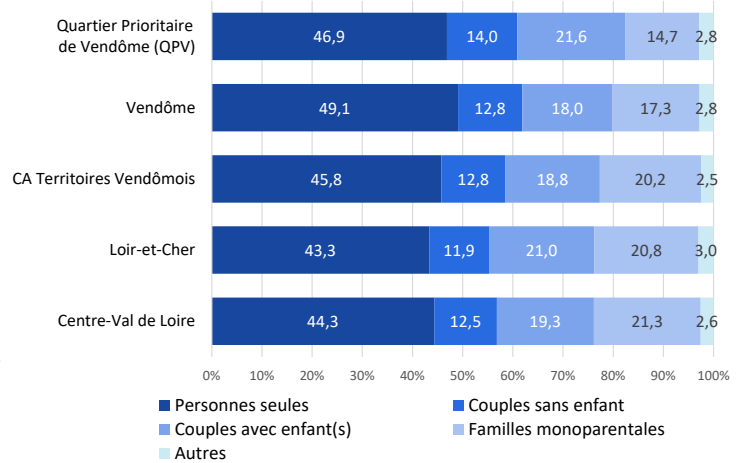
Plus d'1 ménage sur 2 des Territoires vendômois perçoit une aide pour se loger (APL ou AL). Cette proportion atteint **58 % dans le quartier prioritaire de Vendôme** (en progression de 3 points depuis 2016).

Dans l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération, la **durée moyenne d'occupation d'un logement semble se réduire** (une année de moins environ par rapport à 2016). Elle est identique à celle observée en Loir-et-Cher (9,5 ans). Les **occupants du parc social des Rottes** apparaissent **moins mobiles** et demeurent en moyenne dans leur logement 10,5 ans. Cela montre qu'une partie de la population de ce quartier semble avoir des difficultés à « sortir du parc social ».

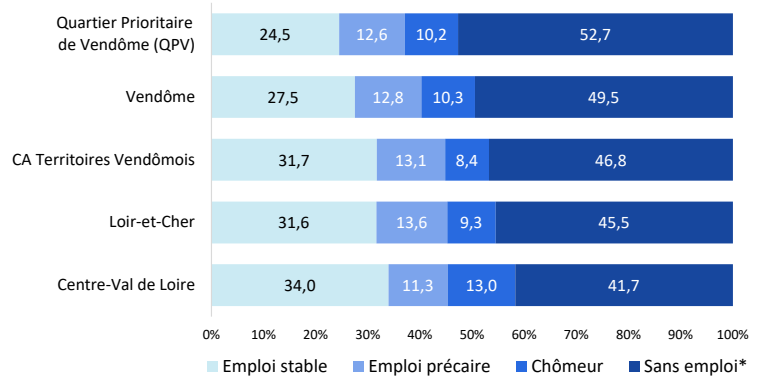
Répartition des locataires en titre occupant le parc social par grande tranche d'âge au 01/01/20 selon le territoire (en %)



Composition des ménages occupant le parc social au 01/01/20 selon le territoire (en %)



Répartition des locataires majeurs selon la nature de l'activité professionnelle au 01/01/20 par territoire (en %)



D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2020
 * Sans emploi : retraités, étudiants, personnes au foyer, etc.

Une forte proportion de personnes isolées

46 % des ménages habitant le parc social des Territoires vendômois sont composés **d'une seule personne, une proportion élevée** au regard de l'ensemble des ménages du territoire (9 points de plus). Soulignons aussi que cette part est importante si on la compare à la faible proportion de petits logements dans le parc social (les T1 et T2 ne représentent que 13 % de l'offre de logements).

La **part des familles monoparentales** (avec principalement 1 ou 2 enfants) parmi les locataires y est **forte également (20 %)** bien qu'en deçà de celle observée au niveau régional. Notons que les familles monoparentales représentent 7 % environ de l'ensemble des ménages du Pays (*INSEE recensement de population 2019*).

A Vendôme, le **quartier des Rottes** se distingue par **une proportion élevée de couples avec enfants** (près de 22 % des ménages). C'est aussi dans ce quartier que l'on retrouve le plus de logements de 5 pièces et plus.

Des locataires plus âgés qu'en 2016

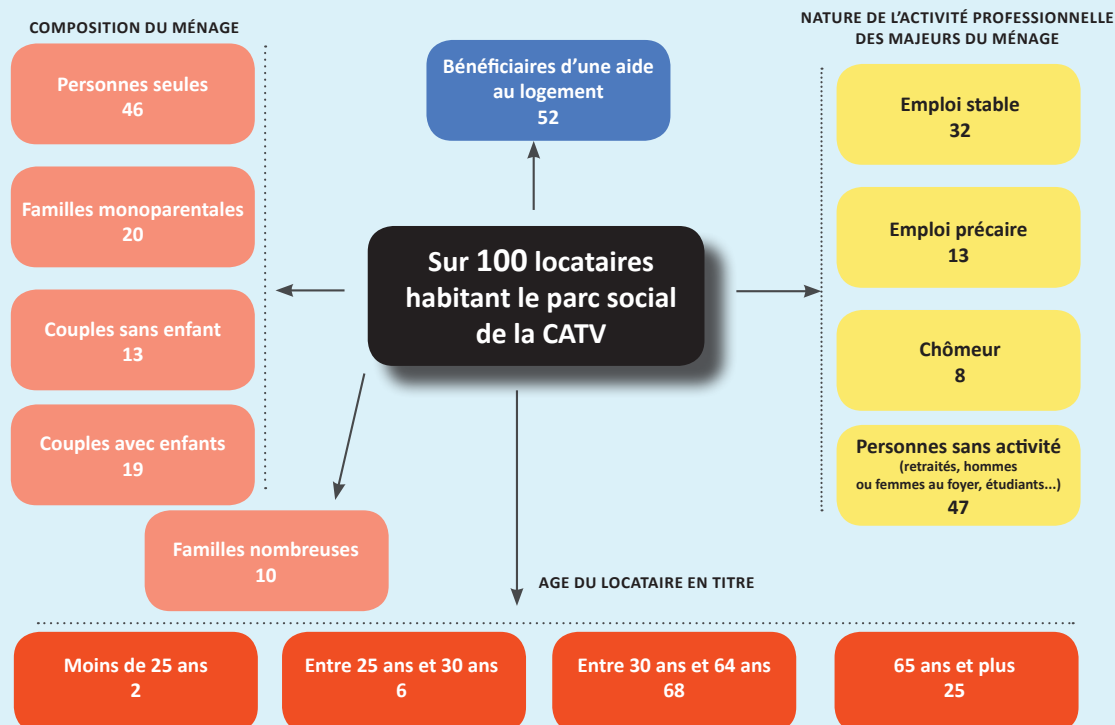
Le poids des personnes de plus de 50 ans titulaires de bail est en progression de 5 points par rapport à 2016. 56 % ont 50 ans ou plus ; 11 % ont 75 ans ou plus.

Cette forte proportion de locataires âgés explique en partie **la part importante de personnes sans activité** (retraités, homme ou femme au foyer, étudiants...). Elle avoisine les 47 % dans le périmètre et grimpe à 53 % dans le quartier des Rottes. La part des demandeurs d'emploi parmi les locataires majeurs (8,4 %) est en deçà de celle de la région.



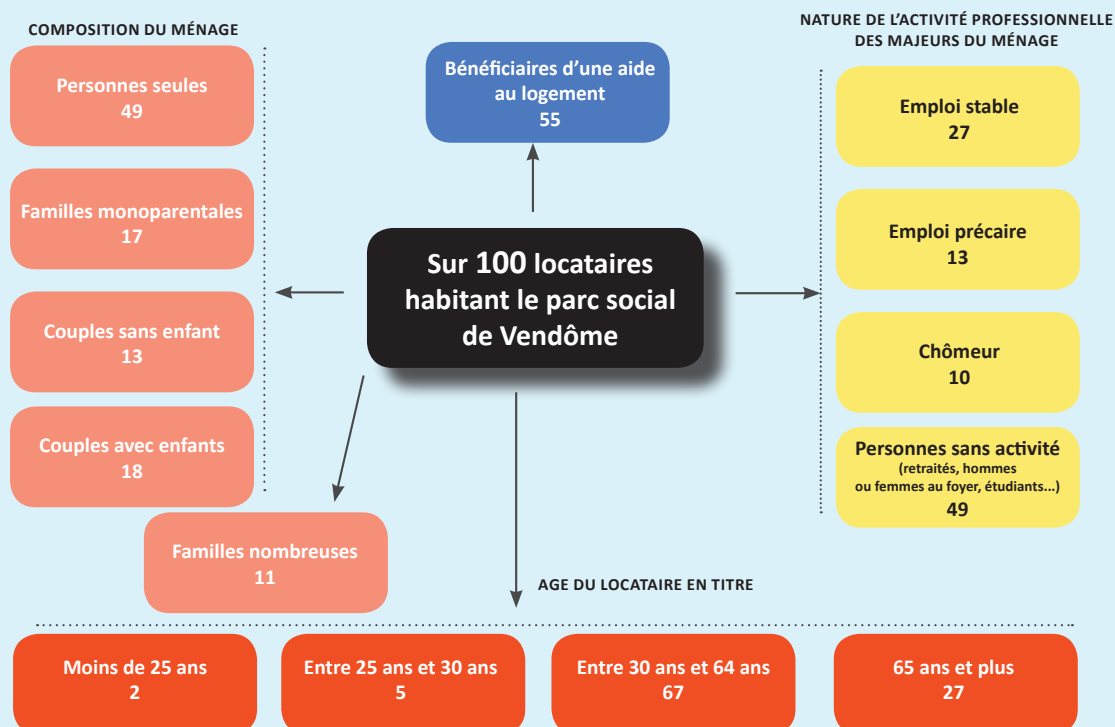
APPROCHE DU PROFIL DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRES VENDÔMOIS

Typologie des locataires occupant le parc social de la CA Territoires vendômois au 01/01/2020



D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2020

Typologie des locataires occupant le parc social de Vendôme au 01/01/2020



D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2020

Les dynamiques du marché immobilier du Pays Vendômois

Éléments clés

Un marché immobilier de l'ancien, dynamique et attractif, porté par le logement individuel

- La **pandémie** a eu un **effet accélérateur** sur le marché immobilier du Pays Vendômois, déjà très dynamique en 2019.
- Le territoire a enregistré un **pic record du volume des transactions de maisons individuelles en 2021**. La **hausse** a été **très forte** dans les **Collines du Perche** et dans les **Territoires vendômois**.
- En 2022, la tendance est à la baisse, mais le nombre des ventes se maintient à un niveau haut, supérieur à celui de 2019.
- Cette dynamique s'est accompagnée d'une **hausse des prix médians des maisons** entre 2019 et 2021 **dans l'ensemble des EPCI du pays**.
- En 2022, un **retour aux prix pratiqués avant 2019** est observé dans les EPCI du pays sauf dans les Territoires vendômois. **Dans la communauté d'agglomération**, les maisons se négocient à un **prix médian de 135 000 euros**, un niveau bien supérieur à ceux pratiqués dans le nord du pays (**80 200 euros** dans **Le Perche et Haut-Vendômois**, **72 275 euros** dans les **Collines du Perche**).
- **Le profil des acquéreurs s'est modifié également depuis la crise sanitaire**. Tout d'abord en **termes d'origine géographique**.
- Les **Franciliens** ont toujours été présents sur le marché immobilier local, mais **leur poids s'est renforcé depuis la pandémie** (22 % des acquéreurs de maisons du territoire en 2022 contre 15 % en 2019). Cette proportion avoisine les 30 % dans les deux EPCI du nord du pays.
- Plus globalement, on observe **une tendance à la diversification de l'origine géographique des acheteurs** avec des proportions plus importantes d'acquéreurs d'autres départements de la région et d'autres régions françaises. Ces derniers disposent de budgets plus conséquents, notamment les Franciliens, et se tournent vers des logements plus grands.
- **La part des catégories socioprofessionnelles supérieures** parmi les acquéreurs de maisons est aussi **en augmentation** au détriment de celle des ouvriers/employés/agriculteurs ou des personnes sans activité. La **proportion des retraités** est relativement **stable**, elle s'établit à **15 %**. Elle apparaît plus importante dans les Collines du Perche (1 acheteur sur 5).
- **Quelles perspectives pour l'année 2023 selon les professionnels de l'immobilier ?** Le **durcissement des prêts bancaires** et le **calendrier d'interdiction de louer des « passoires thermiques »** sont des éléments de contexte qui plaident plutôt vers un retour à la normale du volume et des prix des transactions dans le territoire. Ils soulignent aussi des **tensions accrues dans le marché locatif privé**.

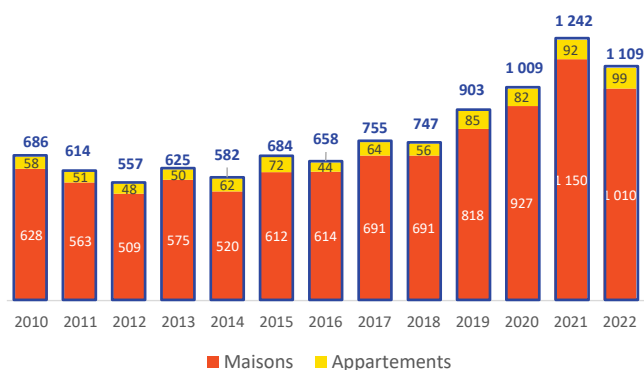
Un marché immobilier de l'ancien particulièrement dynamique sur la période récente...

... largement tourné vers l'habitat individuel

L'habitat individuel domine largement le marché immobilier du Pays Vendômois. Selon la source « Demande de valeurs foncières » de la direction générale des Finances publiques (voir méthodologie), environ 9 transactions sur 10 dans l'ancien concernent des maisons (une proportion qui varie peu selon les années, 91 % en 2022).

Moins d'une centaine de transactions d'appartements sont comptabilisées en 2022 sur le pays. Elles sont quasi exclusivement situées à Vendôme (voir focus spécifique).

Nombre annuel de transactions de maisons et d'appartements réalisés dans le Pays Vendômois et évolution



D'après source : CEREMA - DVF3F - Mai 2023

MÉTHODOLOGIE

Les indicateurs de prix et de volumes de mutations présentés dans cette analyse sont issus de la base de données DV3F (mise à disposition par le Cerema et disponible en open-data sur Datafoncier). Ces derniers sont proposés de manière agrégée pour différentes échelles géographiques (notamment les communes, les EPCI et les départements, etc.) sur la période 2010 à 2022. Ils présentent l'intérêt d'offrir une information exhaustive et homogène pour l'ensemble du territoire national (hors départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin).

Seules les mutations de biens comportant une seule maison ou un seul appartement ont été retenues dans cette analyse.

Afin d'assurer une représentativité statistique minimale, un indicateur n'est calculé que lorsqu'un minimum de 11 mutations a été recensé pour la catégorie de bien dans le périmètre géographique identifié.



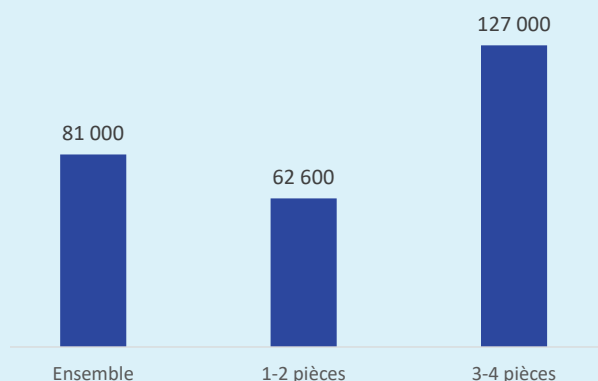
VENDÔME CONCENTRE PRÈS DE 9 TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS SUR 10 DU PAYS

273 transactions d'appartements anciens ont été comptabilisées dans le Pays Vendômois, entre 2020 et 2022, soit environ 88 biens par an en moyenne. 88 % étaient localisées sur Vendôme.

Dans la ville-centre, le prix médian observé sur ces trois dernières années s'élevait à 81 000 euros, soit 1 636 euros le m².

En raison du secret statistique, aucune information sur les transactions réalisées dans les autres communes du territoire n'est disponible.

Prix médian des transactions d'appartements dans la ville de Vendôme réalisées pendant la période 2020 - 2022 (en euros)



D'après source : CEREMA - DVF3F - Mai 2023

... avec une forte hausse du volume des transactions

Nombre annuel de transactions de maisons par territoire et évolution

	Nombre de transactions de maisons			Évolution en %	
	2019	2021	2022	2019-2021	2019-2022
Vendôme	134	151	156	+ 12,7	+ 16,4
CA Territoires vendômois	585	809	693	+ 38,3	+ 18,5
CC du Perche et Haut Vendômois	146	189	193	+ 29,5	+ 32,2
CC des Collines du Perche	87	152	124	+ 74,7	+ 42,5
Pays Vendômois	818	1 150	1 010	+ 40,6	+ 23,5
Loir-et-Cher	3 526	4 610	4 287	+ 30,7	+ 21,6
Région Centre-Val de Loire				+ 23,5	+ 7,2 ¹
France métropolitaine*				+ 17,4	non significatif ¹

D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023 (* hors départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin et Moselle)

2021, une année record pour le volume de transactions de maisons sur le territoire

Les années qui ont suivi la pandémie ont été marquées par une forte hausse du volume de transactions de maisons dans le Pays Vendômois. Cette augmentation fait suite à une année 2019 déjà très dynamique.

1 150 ventes de maisons ont été enregistrées en 2021 sur l'ensemble du territoire, soit **une augmentation de 41 % par rapport à 2019** et 332 mutations supplémentaires.

En Loir-et-Cher, la hausse est également importante, elle atteint + 31 %. Le département se place parmi **les plus dynamiques de France métropolitaine** (au **17^e rang sur 93** - hors départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin, Moselle¹). A titre de comparaison, l'évolution est de + 23 % en Centre-Val de Loire (au **1^{er} rang** des régions de métropole) et + 17 % en France métropolitaine.

Au sein du Pays Vendômois, **l'augmentation du volume des transactions entre 2019 et 2021 est constatée dans l'ensemble des EPCI.**

1 - Précisons que les résultats pour les années 2020 et 2021 ont été corrigés dans la version mise à disposition par le Cerema en mai 2023.

Cela n'entraîne pas de changements significatifs pour le volume des transactions comptabilisé dans le Pays ou en Loir-et-Cher. En revanche, ces chiffres ont été revus fortement à la hausse pour d'autres territoires, dont le Centre-Val de Loire et la France métropolitaine (en fonction des territoires, l'enregistrement des données peut prendre un temps différent, ce qui peut entraîner des variations non négligeables sur les périodes récentes d'un millésime à un autre). Ce nouveau jeu de données modifie aussi le classement du Loir-et-Cher parmi les départements métropolitains pour l'évolution du volume des transactions entre 2019 et 2021. Les données des années récentes (particulièrement celles de 2022 en France métropolitaine) peuvent être amenées à évoluer encore avec la publication d'un nouveau millésime.

Elle apparaît **particulièrement élevée dans les Collines du Perche (+ 75 % et 65 ventes supplémentaires par rapport à 2019)**. C'est la **plus forte hausse** observée au sein des communautés de communes ou d'agglomération du Loir-et-Cher.

Territoires vendômois et Perche et Haut-Vendômois semblent avoir connu également un gain d'attractivité avec **des augmentations respectives de 38 % et 30 %** entre les deux périodes.

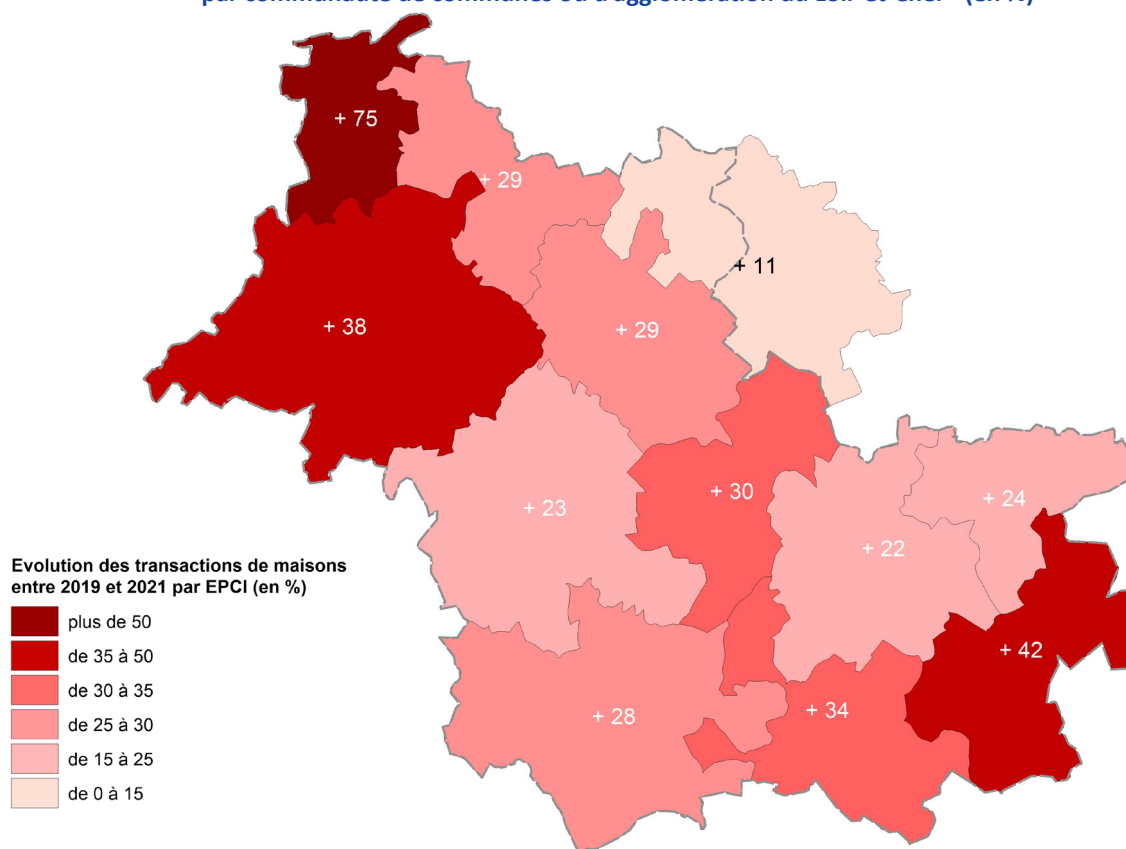
A **Vendôme**, on enregistre une évolution de **+ 13 %** par rapport à 2019.

Un volume de transactions qui reste haut en 2022 malgré une tendance baissière

En 2022, le nombre de transactions de maisons enregistré dans le Pays Vendômois est **en diminution de 12 % par rapport à 2021**, mais le volume des ventes se maintient à un niveau haut.

Ce tassement est surtout observé dans les Collines du Perche (- 18 %) et dans les Territoires vendômois (- 14 %). Ces deux EPCI affichent néanmoins des volumes de transactions bien supérieurs à 2019. Dans le **Perche et Haut-Vendômois**, la **croissance du nombre des ventes semble se poursuivre. C'est le cas aussi à Vendôme.**

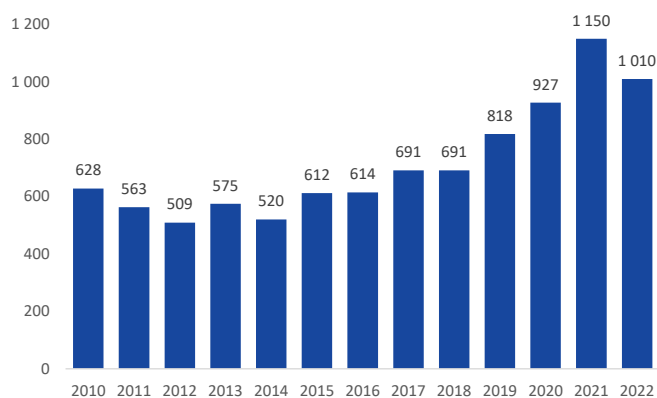
**Évolution du nombre de transactions de maisons entre 2019 et 2021
par communauté de communes ou d'agglomération du Loir-et-Cher* (en %)**



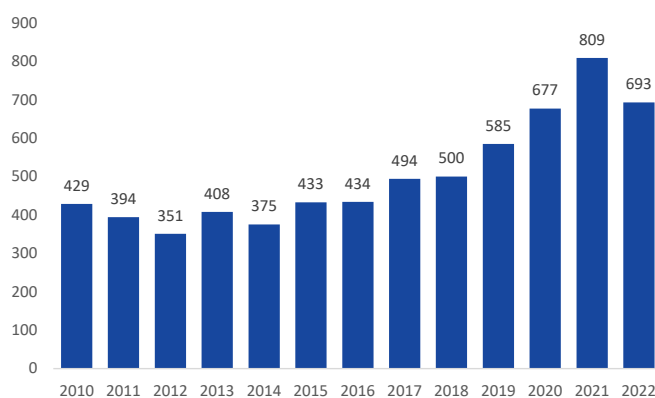
*D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023 - *La communauté de communes Terres du Val de Loire (45) est située à cheval sur les départements du Loir-et-Cher et du Loiret.*

Nombre de transactions de maisons réalisées par année selon le territoire

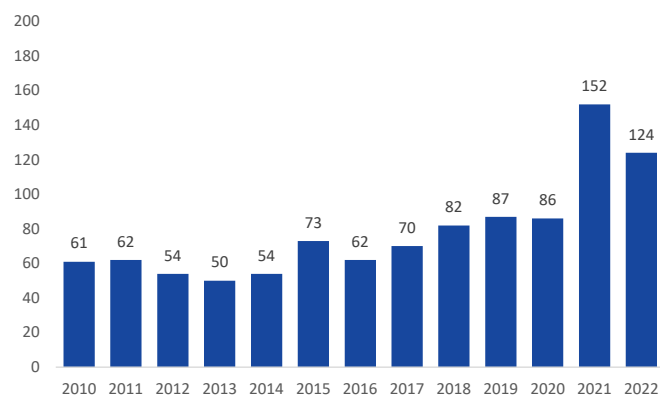
Pays Vendômois



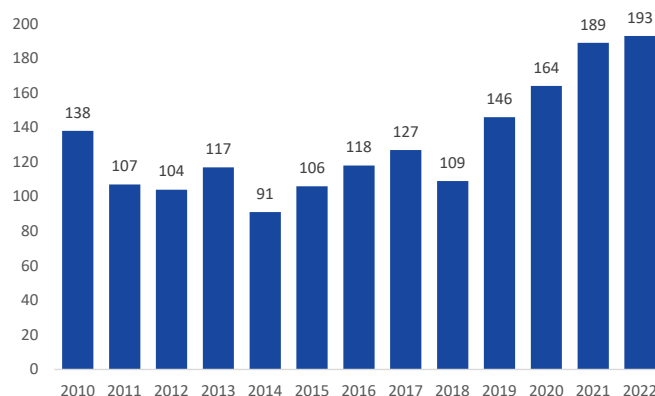
Territoires vendômois



Collines du Perche



Perche et Haut-Vendômois



D'après source : CEREMA - DV3F - Avril 2023

... qui s'accompagne d'une hausse des prix

Cette augmentation du volume des transactions s'est accompagnée d'une **élévation des prix de vente des maisons dans l'ensemble des EPCI du Pays Vendômois sur la période 2019-2021**. La communauté de communes du **Perche et Haut-Vendômois** enregistre **la hausse la plus prononcée** (+ 10 % par rapport à 2019, l'augmentation est supérieure à celle du département). La tendance est également haussière dans les **Territoires vendômois** (+ 7 %). Elle apparaît beaucoup **plus modérée dans les Collines du Perche** (+ 1,4 %).

En 2022, un **retour aux prix pratiqués en 2019** est observé dans les deux intercommunalités du nord du pays. Dans ces territoires, les prix médians observés en 2022 se positionnent **parmi les plus bas des EPCI du Loir-et-Cher** : **72 275 euros dans les Collines du Perche** et **80 200 euros dans le Perche et Haut Vendômois**. C'est-à-dire que la moitié des transactions ont été réalisées à un prix inférieur, l'autre moitié à un prix supérieur.

Les prix semblent continuer d'augmenter en 2022 dans les **Territoires vendômois**. Les maisons s'y négocient à un prix médian de **135 000 euros**, un montant **inférieur de 5 000 euros à celui du département**. Cet écart apparaît se réduire depuis 2019. Le Loir-et-Cher se positionne au 26^e rang des départements métropolitains pour le prix médian au m² des maisons le plus réduit en 2022.

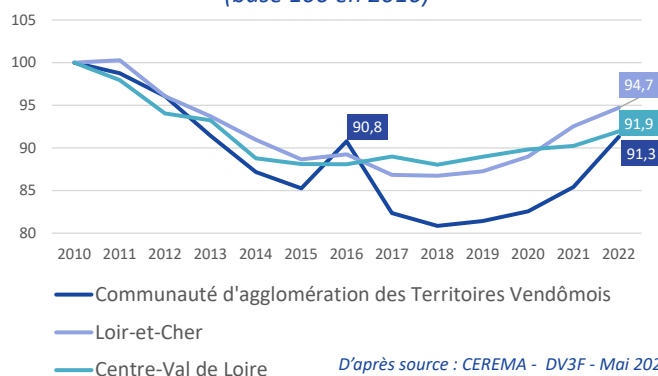
Dans la **ville-centre**, le prix médian d'une maison atteint **160 000 euros en 2022** (146 000 sur la période 2020-2022). A mesure que l'on s'éloigne de Vendôme et de son unité urbaine, les prix diminuent. Ils apparaissent **élevés le long des axes routiers vers Blois et Tours** et sont à leur maximum dans les **communes de la banlieue de Vendôme**. Notons que cette zone s'étend vers Saint-Amand-Longpré et dans les communes de la première couronne de Montoire-sur-le-Loir.

Évolution du prix médian (en euros) des transactions de maisons entre 2019 et 2022 par territoire

	Prix de vente médian			Évolution en %	
	2019	2021	2022	2019-2021	2019-2022
Vendôme	138 000	130 000	160 000	- 5,8	+ 15,9
CA Territoires vendômois	112 000	120 000	135 000	+ 7,1	+ 20,5
CC du Perche et Haut Vendômois	79 500	87 500	80 200	+ 10,1	+ 0,9
CC des Collines du Perche	74 000	75 000	72 275	+ 1,4	- 2,3
Loir-et-Cher	120 000	130 000	140 000	+ 8,3	+ 16,7
Région Centre-Val de Loire	140 000	148 900	155 500	+ 6,4	+ 11,1

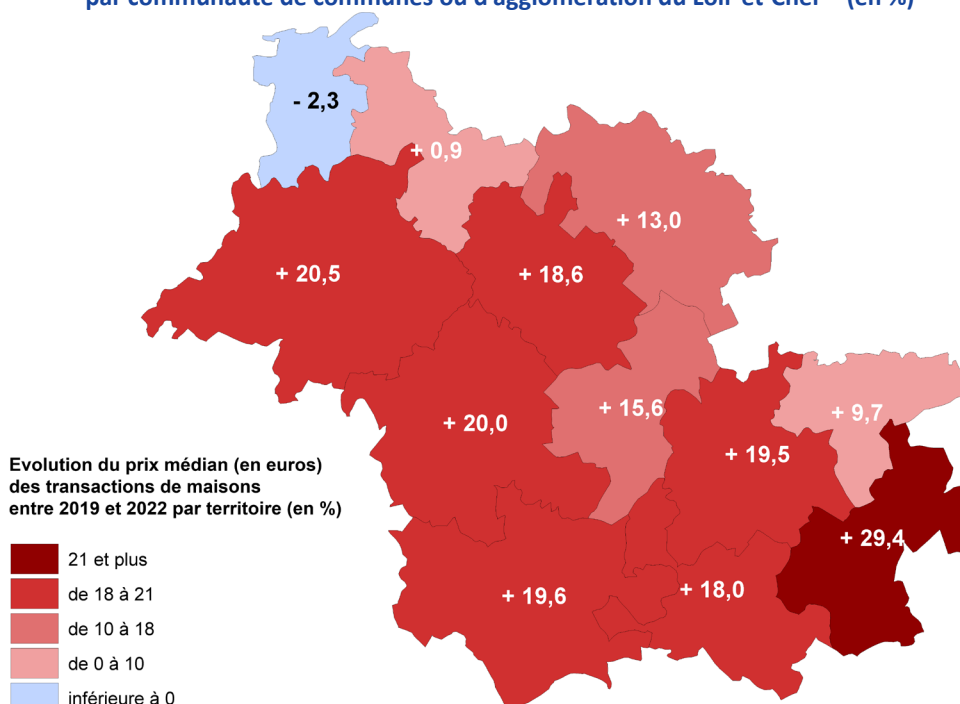
D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023
Précisons que les données chiffrées sur le prix médian ne sont pas disponibles à l'échelle du Pays ni de l'unité urbaine.

Évolution du prix médian des maisons en euros constants (base 100 en 2010)



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Évolution du prix médian des transactions de maisons entre 2019 et 2022 par communauté de communes ou d'agglomération du Loir-et-Cher* (en %)

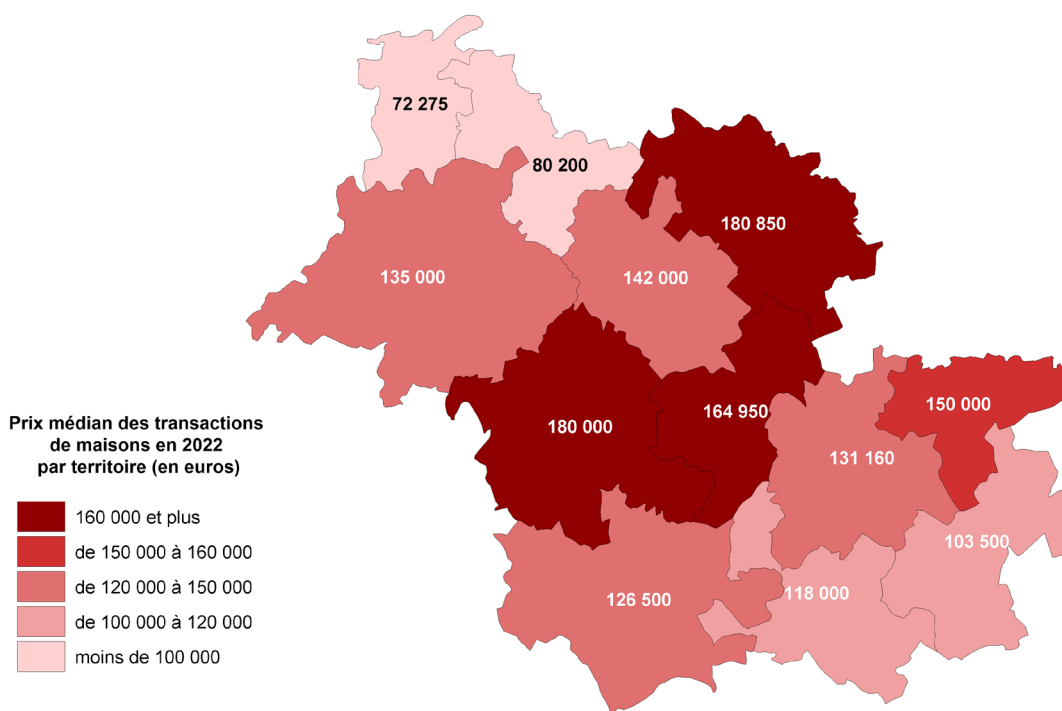


Evolution du prix médian (en euros) des transactions de maisons entre 2019 et 2022 par territoire (en %)



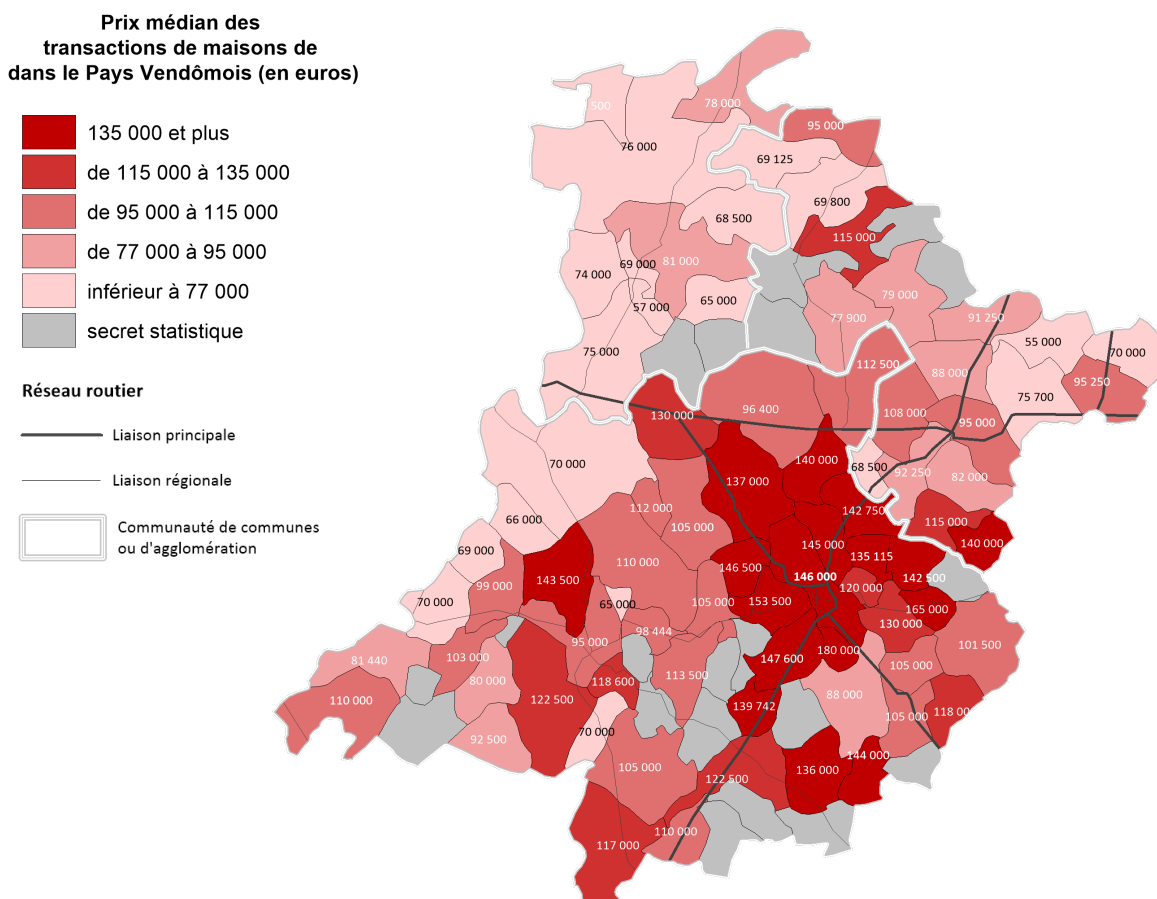
D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023 - * La communauté de communes Terres du Val de Loire (45) est située à cheval sur les départements du Loir-et-Cher et du Loiret.

Prix médian des transactions de maisons en 2022 par communauté de communes ou d'agglomération du Loir-et-Cher* (en euros)



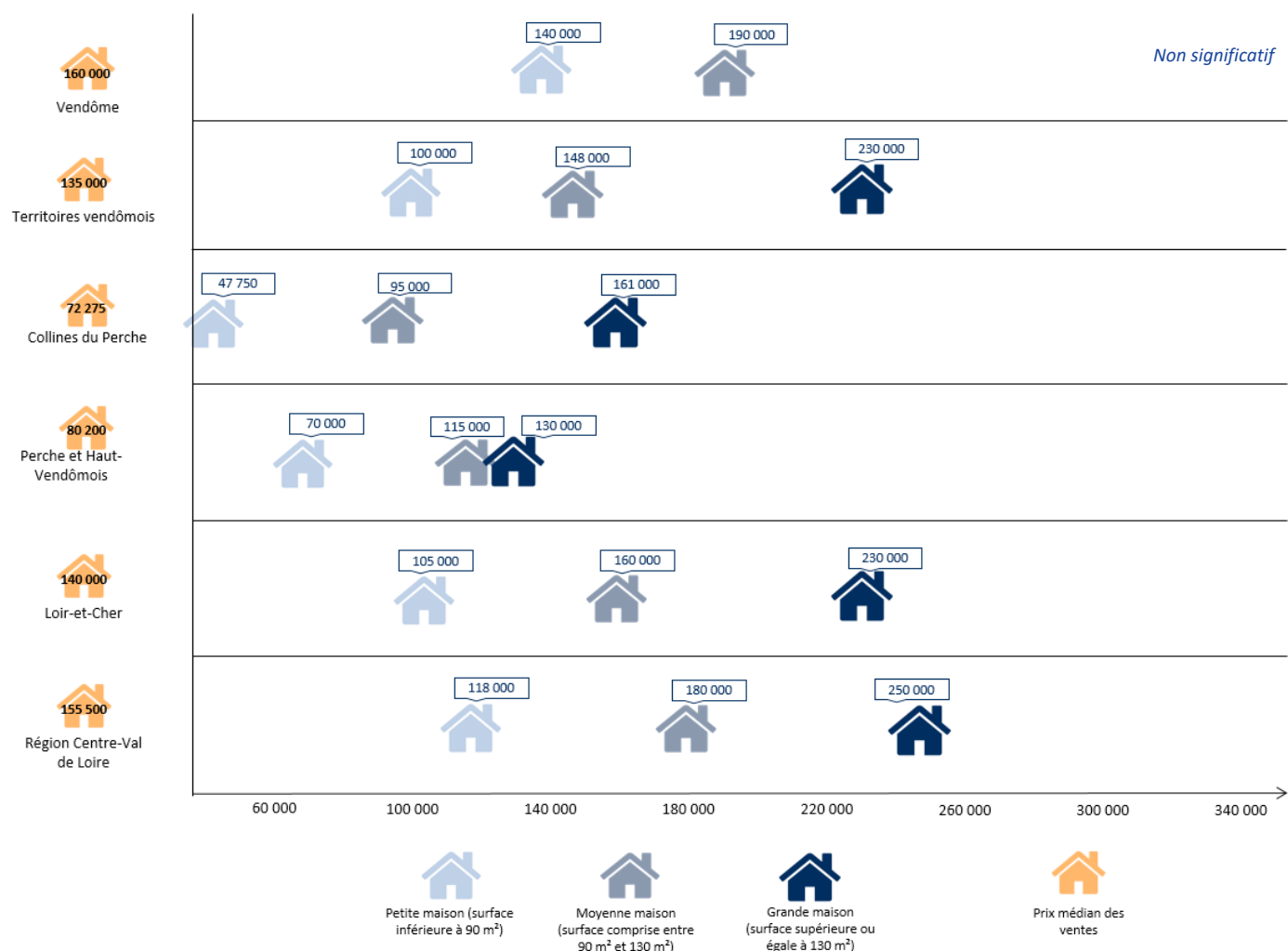
*D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023 - * La communauté de communes Terres du Val de Loire (45) est située à cheval sur les départements du Loir-et-Cher et du Loiret.*

Prix médian des transactions de maisons sur la période 2020 - 2022 par commune (en euros)



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023 - En raison du secret statistique appliqué aux données communales, l'analyse cartographique porte sur les 3 dernières années.

Prix médian des ventes de maisons enregistrées en 2022 selon la surface de la maison et le territoire (en euros)



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023 - Précisons que les données chiffrées sur le prix médian ne sont pas disponibles à l'échelle du Pays ni de l'unité urbaine.

Des écarts de prix médians importants selon la taille des maisons et leur localisation

Sans surprise, le prix médian de la maison augmente en fonction de sa surface.

Dans les **Territoires vendômois**, il varie de 100 000 € pour les petites maisons à 230 000 € pour celles dont la surface est supérieure à 130 m². Cette dispersion des prix est très proche de celle observée dans l'ensemble du département.

Au sein du pays, les écarts par territoire sont plus significatifs : pour le prix d'une maison de moins de 90 m² dans les Territoires Vendômois, on peut acquérir une maison de taille supérieure, allant jusqu'à 130 m², dans les Collines du Perche.

Quel est le profil des acquéreurs ?

Les données « Demande de Valeurs Foncières » ne donnent pas d'information permettant de **qualifier le profil des acquéreurs et des vendeurs**. Pour affiner cette connaissance, une analyse des statistiques issues d'une autre source, **la Base de données Perval de transactions immobilières**, est proposée à partir des transactions immobilières enregistrées entre 2019 et 2022 (voir méthodologie).

Un marché des maisons porté par les acheteurs locaux mais des investisseurs extérieurs plus nombreux...

Si le marché des maisons reste majoritairement à destination **d'acheteurs locaux**, la part de ces derniers semble s'être réduite récemment.

En 2022, **51 % des maisons du territoire ont été achetées par des ménages du Pays Vendômois** contre 64 % avant la crise sanitaire.

Sur ces mêmes périodes, on observe une tendance à la **diversification de l'origine géographique des acheteurs**, avec une proportion plus importante **d'acquéreurs franciliens (+ 7 points)** mais aussi dans une moindre mesure d'autres départements du Centre-Val de Loire (+ 2 points) et d'autres régions de France (+ 3 points). Cela peut être le signe d'une attractivité résidentielle.

En 2022, plus d'**1 acquéreur sur 5 de maisons du Pays (22 %)** était originaire d'Île-de-France (14 % en Loir-et-Cher).

Précisons que l'affectation préalable du bien et/ou sa destination après acquisition ne sont renseignées que dans environ un quart des transactions, ces informations ne permettent donc pas d'apporter des précisions fiables pour savoir si ces transactions concernent des résidences principales, des résidences secondaires ou des investissements locatifs.

... notamment en provenance d'Île-de-France

Ce sentiment d'un **marché immobilier soutenu par les Franciliens** semble être particulièrement prégnant dans les deux EPCI du nord du territoire qui affichent **les plus fortes proportions observées au sein des communautés de communes ou d'agglomération du Loir-et-Cher**.

Dans le **Perche et Haut-Vendômois**, les acheteurs en provenance d'Île-de-France sont à l'origine de **32 % des transactions** (25 % en 2021). Ils apparaissent proportionnellement bien plus nombreux qu'avant la crise sanitaire (+ 9 points).

C'est le cas aussi **dans la communauté d'agglomération Terroires vendômois** qui enregistre une hausse de **7 points** par rapport à 2019 (18 % d'acquéreurs franciliens en 2022).

Dans les **Collines du Perche**, **29 % des ventes de maisons réalisées en 2022 concernaient un ménage d'Île-de-France**. Bien qu'en baisse par rapport à 2021, cette **proportion** demeure **importante**. Précisons que cette part avoisinait déjà les 35 % en 2019. Ce n'est donc pas un phénomène nouveau.

Si l'on cumule les transactions réalisées au cours des 3 dernières années (2020 à 2022), on constate que **dans 17 localités du pays, 4 biens sur 10 ou plus ont été acquis par des acheteurs originaires d'Île-de-France**. Ces communes rassemblent près de 10 % de la population du Pays Vendômois.

MÉTHODOLOGIE

Cette analyse est issue de la **Base de données Perval de transactions immobilières**. Cette dernière est un système d'enregistrement des transactions immobilières. Elle est alimentée à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales. Il s'agit d'un recueil partiel des transactions réalisées (taux de couverture : 61 % en 2019 et 2020, 78 % en 2021 et 95 % en 2022).

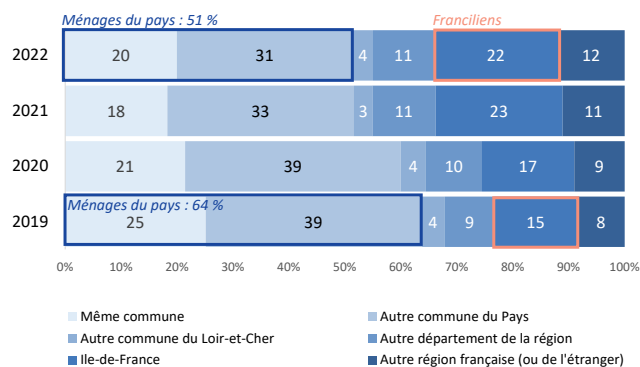
Les **critères de sélection** retenus dans l'analyse sont ceux proposés par **ADNOV pour la production de statistiques immobilières**. Ils permettent de **recentrer le marché immobilier aux biens standards**. Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques concernent des biens :

- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- destinés à un usage strict d'habitation,
- libres d'occupation au moment de la vente.

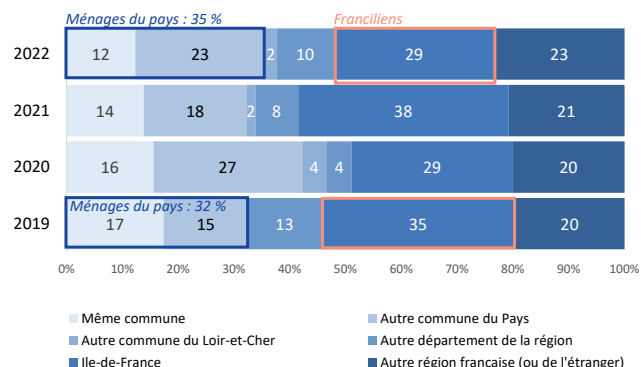
Les ventes en viager, les transactions de biens atypiques, telles les grandes demeures ou les châteaux ainsi que les acquisitions faites par des professionnels de l'immobilier sont exclues.

Répartition des acquéreurs de maisons selon leur origine géographique de 2019 à 2022 (en %)

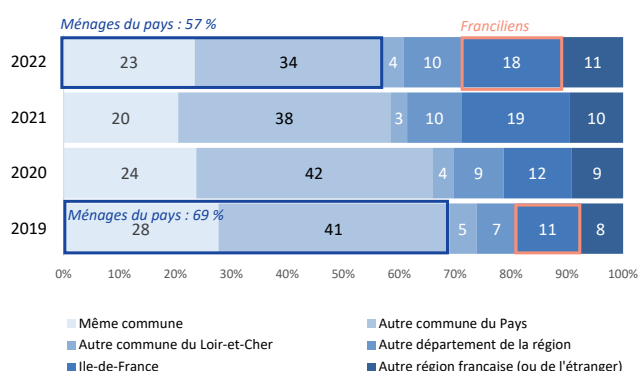
Pays Vendômois



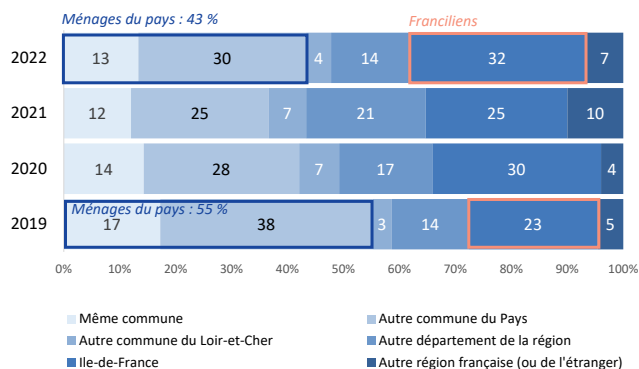
Collines du Perche



Territoires vendômois



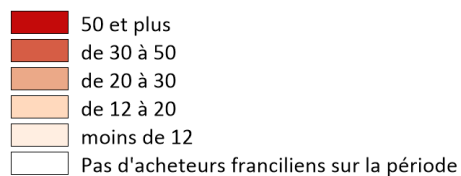
Perche et Haut-Vendômois



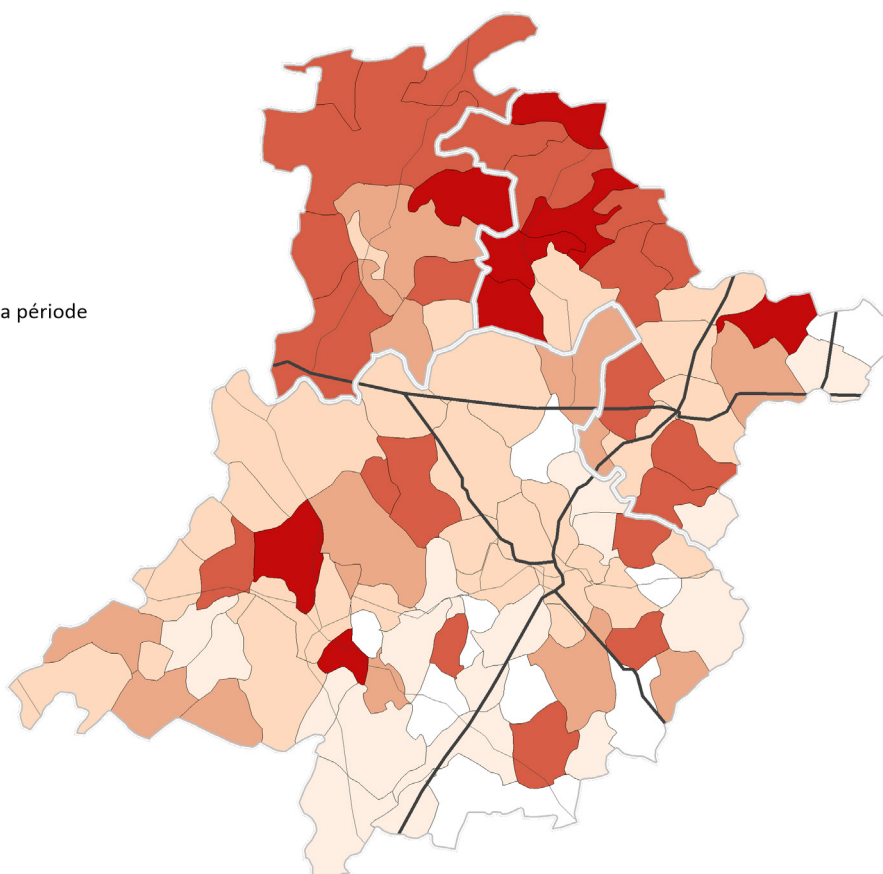
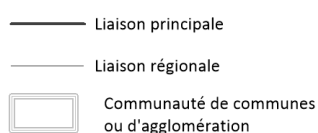
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL - Seules les transactions de maisons dont la commune d'origine de l'acheteur est renseignée sont représentées dans ces graphiques : entre 97 % et 98 % du total des transactions pour l'ensemble du pays Vendômois.

Part des Franciliens parmi les acquéreurs de maisons entre 2020 et 2022 par commune (en %)

Part en %

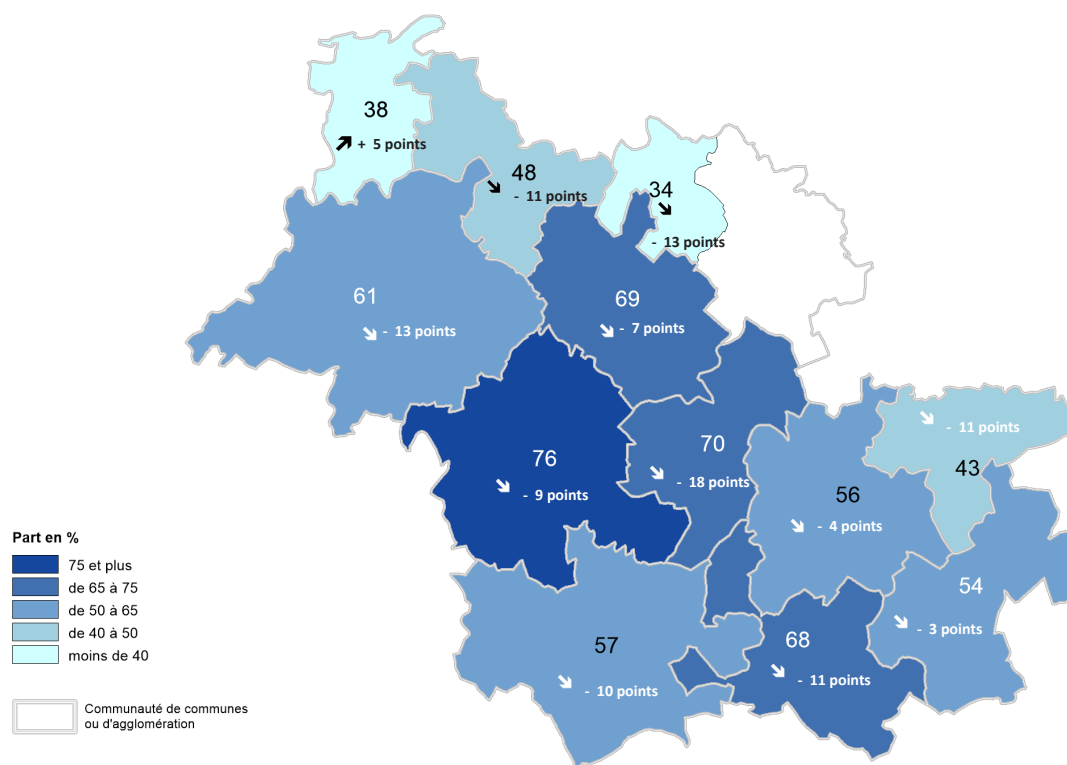


Réseau routier



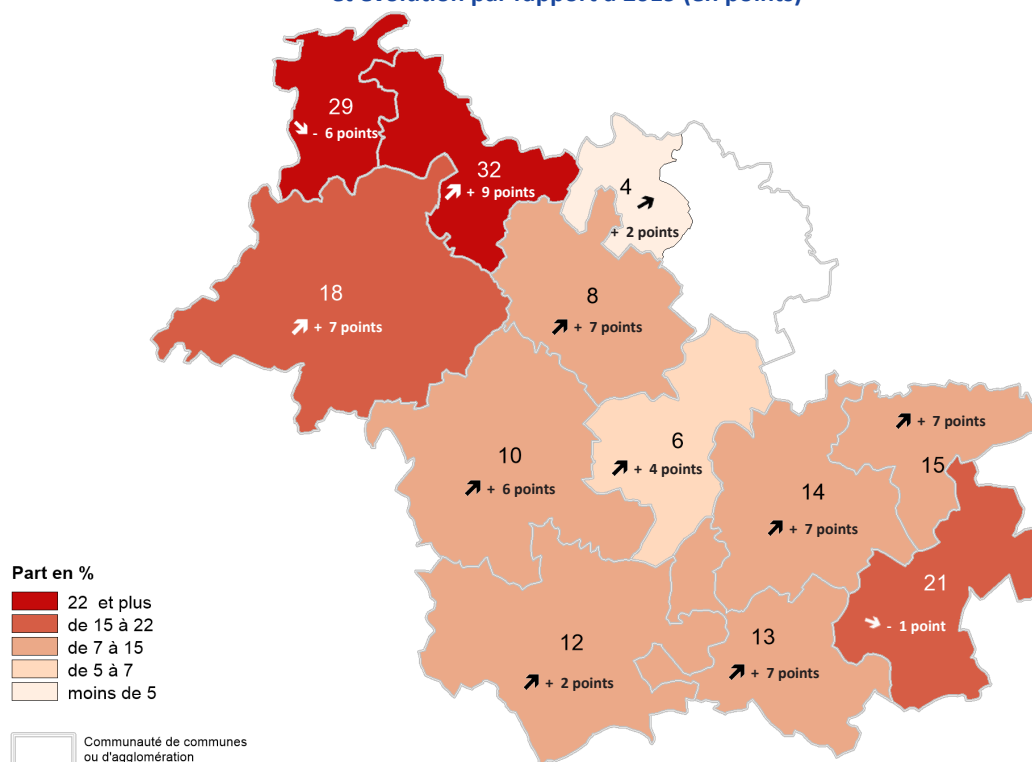
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

**Part des Loir-et-Chériens parmi les acquéreurs de maisons en 2022
par communauté de communes ou d'agglomération du Loir-et-Cher (en %)
et évolution par rapport à 2019 (en points)**



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

**Part des Franciliens parmi les acquéreurs de maisons en 2022
par communauté de communes ou d'agglomération du Loir-et-Cher (en %)
et évolution par rapport à 2019 (en points)**



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Le poids des CSP+ parmi les acquéreurs de maisons s'est également renforcé

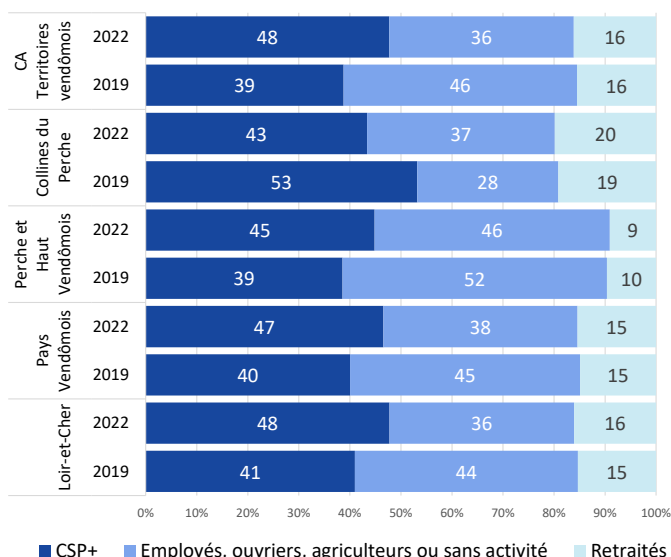
Le profil des acheteurs semble également s'être modifié depuis 2019. A l'échelle de l'ensemble du Pays Vendômois, on observe une **augmentation de la part des catégories socioprofessionnelles supérieures**¹ parmi les acquéreurs de maisons d'environ 7 points.

Cette hausse se vérifie dans les Territoires Vendômois (+ 9 points) et dans le Perche et Haut-Vendômois (+ 6 points). Elle est constatée également dans l'ensemble du département. Dans les Collines du Perche, le contexte est différent : cette part

1 - La catégorie des CSP+ regroupe les artisans et commerçants, les cadres supérieurs et les professions intermédiaires.

Précisons que si plusieurs personnes achètent ensemble un bien, c'est la profession du plus âgé d'entre eux qui est indiquée. De la même manière, pour un couple marié, c'est la profession de l'acquéreur masculin qui est renseignée.

Répartition des acquéreurs de maisons par territoire selon leur catégorie socioprofessionnelle en 2019 et 2022 (en %)



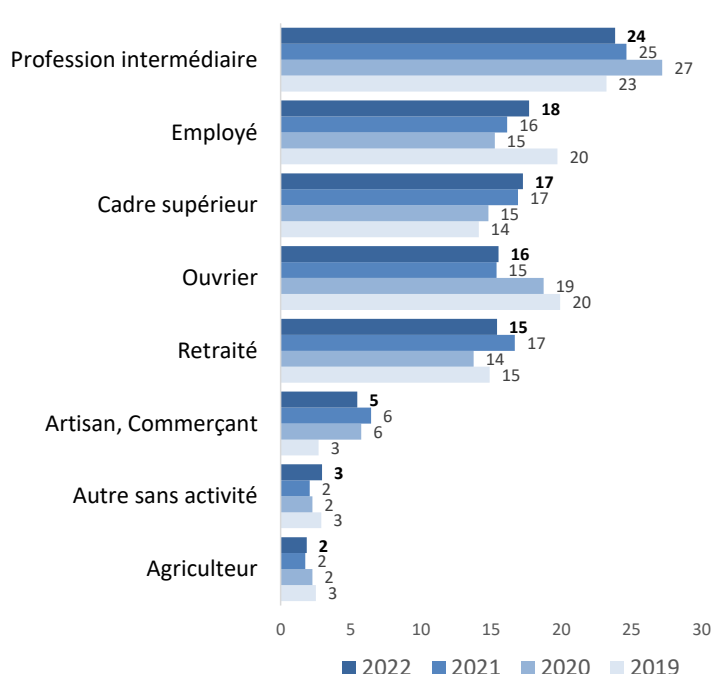
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

a diminué de 10 points principalement au profit de celle des employés (+ 8 points).

Globalement, dans l'ensemble du pays en 2022, **1 acquéreur sur 4 exerce une profession intermédiaire (la plus forte proportion) ; 1 sur 3 est ouvrier ou employé, 17 % sont cadres supérieurs.**

La **proportion des retraités** est relativement stable par rapport à 2019. Elle s'établit à **15 %**. Elle apparaît **plus importante dans les Collines du Perche** (1 acquéreur sur 5 en 2022) et plus réduite dans le Perche et Haut-Vendômois.

Répartition des acquéreurs de maisons du Pays Vendômois selon leur catégorie socioprofessionnelle de 2019 à 2022 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

4 acheteurs sur 10 sont âgés de 30 à 49 ans, une proportion stable

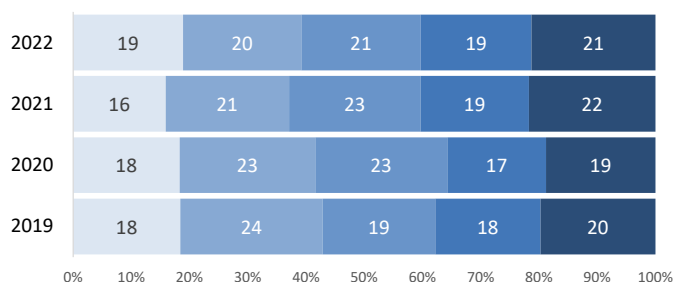
A l'échelle de l'ensemble du Pays Vendômois, la **répartition des acquéreurs de maisons par grande tranche d'âge semble globalement assez stable**. En 2022, **41 % ont entre 30 et 49 ans** (une proportion légèrement inférieure à celle de 2019).

Dans les **Collines du Perche**, les évolutions apparaissent plus marquées avec un **profil des acheteurs qui semblait se rajeunir en 2020 et 2021**. En 2022, cette répartition par grande tranche d'âge se rapproche de celle observée en 2019 : **les acquéreurs de 50 ans ou plus apparaissent en proportion plus nombreux que dans l'ensemble du pays (53 % contre 40 %)**.

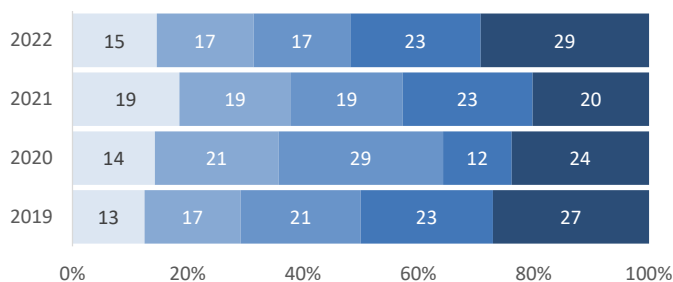
Le phénomène inverse est observé dans le **Perche et Haut-Vendômois** avec une part plus élevée d'acquéreurs de 60 ans ou plus en 2021. En 2022, **l'âge moyen des acheteurs** avoisine celui de 2019 : **41 ans**, c'est le plus réduit des EPCI du département (la moyenne du Loir-et-Cher se situant à 45 ans, celle du **Pays Vendômois** à 46 ans).

Répartition des acquéreurs de maisons par grande tranche d'âge de 2019 à 2022 (en %)

Pays Vendômois



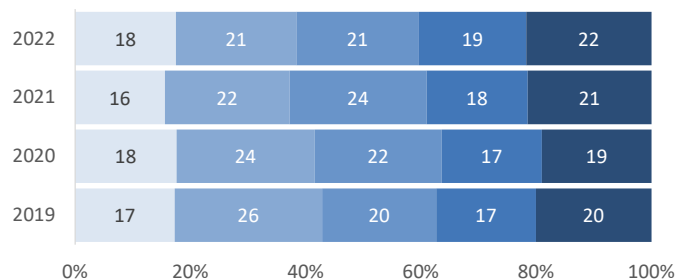
Collines du Perche



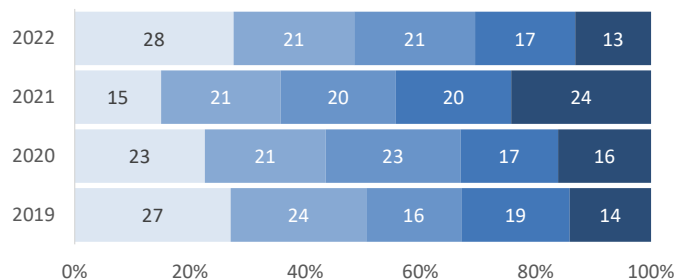
Moins de 30 ans 30-39 ans 40-49 ans 50-59 ans 60 ans ou plus

Moins de 30 ans 30-39 ans 40-49 ans 50-59 ans 60 ans ou plus

Territoires vendômois



Perche et Haut-Vendômois



Moins de 30 ans 30-39 ans 40-49 ans 50-59 ans 60 ans ou plus

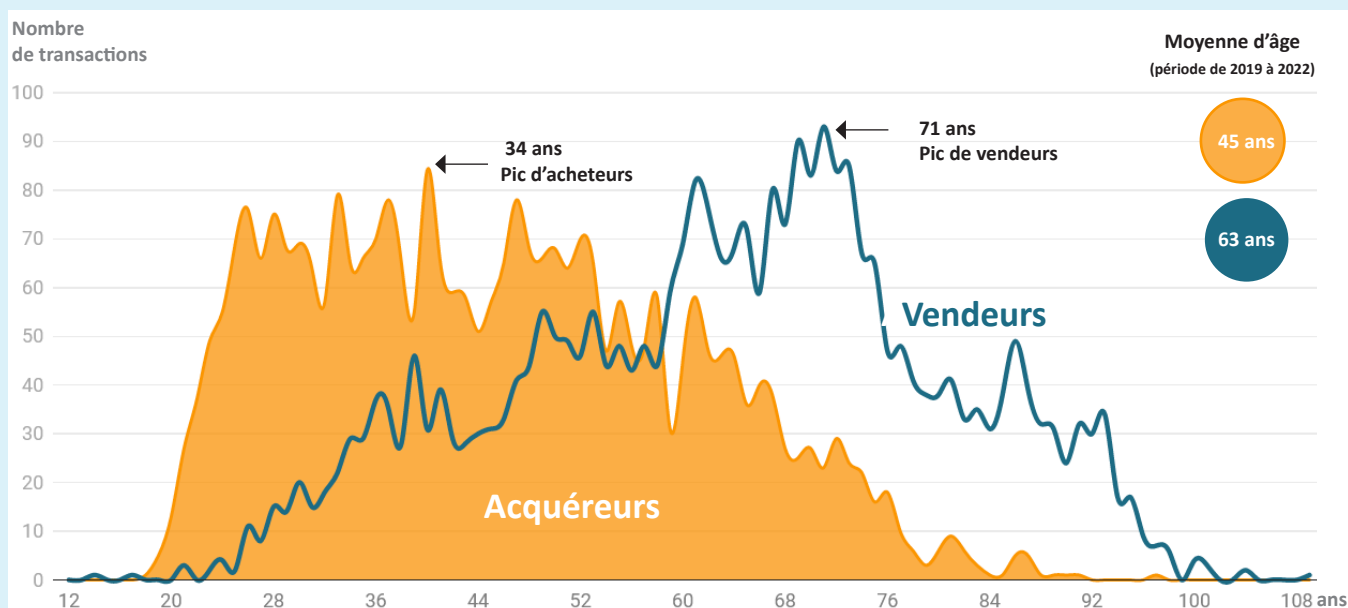
Moins de 30 ans 30-39 ans 40-49 ans 50-59 ans 60 ans ou plus

D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL. Seules les transactions de maisons dont l'âge de l'acheteur est renseigné sont représentées dans ces graphiques.



DES ACHETEURS DE LOGEMENTS BEAUCOUP PLUS JEUNES QUE LES VENDEURS

Âge des acquéreurs et des vendeurs de maisons du Pays Vendômois entre 2019 et 2022



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL. Seules les transactions de maisons dont l'âge de l'acheteur est renseigné sont représentées dans ces graphiques.

L'âge moyen d'acquisition d'une maison dans le Pays Vendômois sur la période 2019-2022 est de 45 ans.

Un pic du nombre de vendeurs est observé à l'âge de 71 ans.

Celui des vendeurs apparaît très proche de l'âge légal de la retraite, il atteint 63 ans.

Les mutations immobilières permettent un remplacement de générations âgées par des ménages plus jeunes.

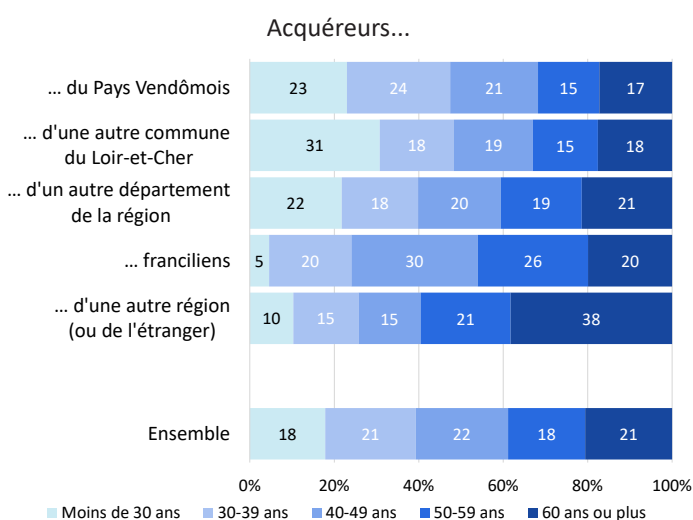
Des profils et des budgets qui diffèrent fortement selon l'origine des acquéreurs

Si l'on analyse un peu plus finement le profil des accédants à la propriété selon leur origine géographique, on remarque **davantage de seniors et de retraités parmi les acquéreurs d'autres régions françaises** (ou plus marginalement étrangers).

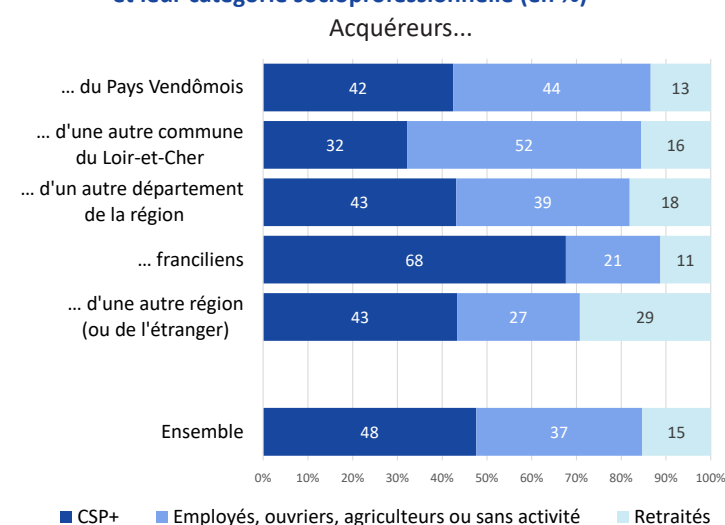
Les **Franciliens** ont aussi un profil socio-démographique très différent de l'ensemble des acheteurs : les « **CSP +** », **en particulier les cadres supérieurs, sont beaucoup plus présents**, ils sont également en proportion **plus nombreux dans la tranche d'âge des 40 - 59 ans**.

On observe aussi **des différences notables dans les caractéristiques des maisons achetées par les Franciliens**. Le prix médian est plus élevé, le bâti et le terrain sont plus grands.

Répartition des acquéreurs de maisons dans le Pays Vendômois depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) selon leur origine géographique et leur âge (en %)

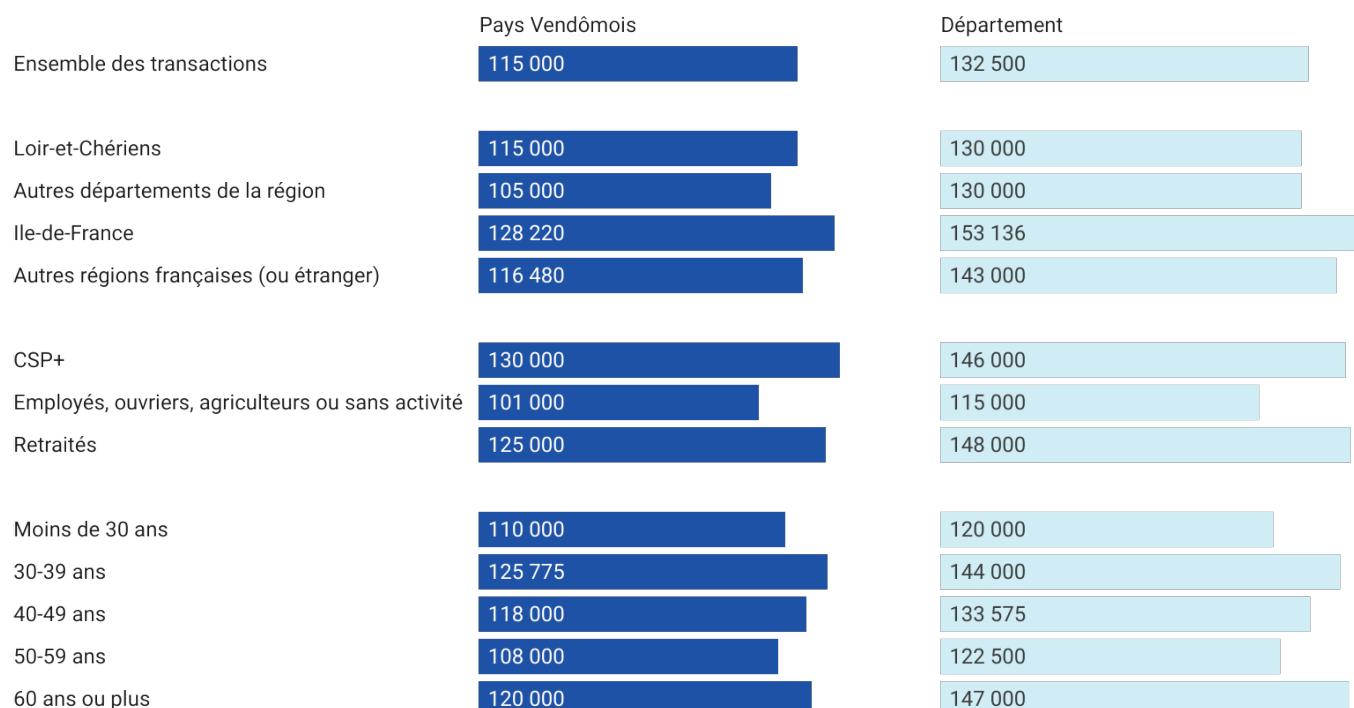


Répartition des acquéreurs de maisons dans le Pays Vendômois depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) selon leur origine géographique et leur catégorie socioprofessionnelle (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Prix médian en euros des maisons sur la période 2020-2022 selon l'origine géographique, la catégorie socioprofessionnelle ou l'âge de l'acheteur



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



PROFIL DES ACQUÉREURS DE MAISONS DANS LE PAYS VENDÔMOIS ET CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ACHETÉS



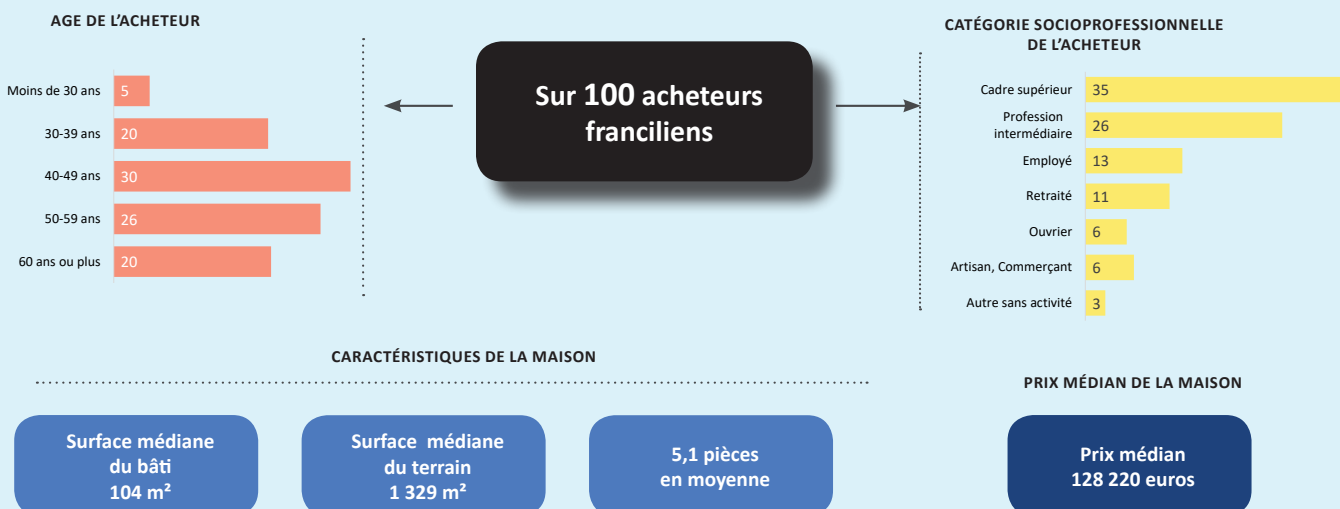
Typologie des personnes ayant acheté une maison dans le Pays Vendômois depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) et principales caractéristiques des transactions



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



Typologie des personnes habitant la région parisienne ayant acheté une maison dans le Pays Vendômois depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) et principales caractéristiques des transactions



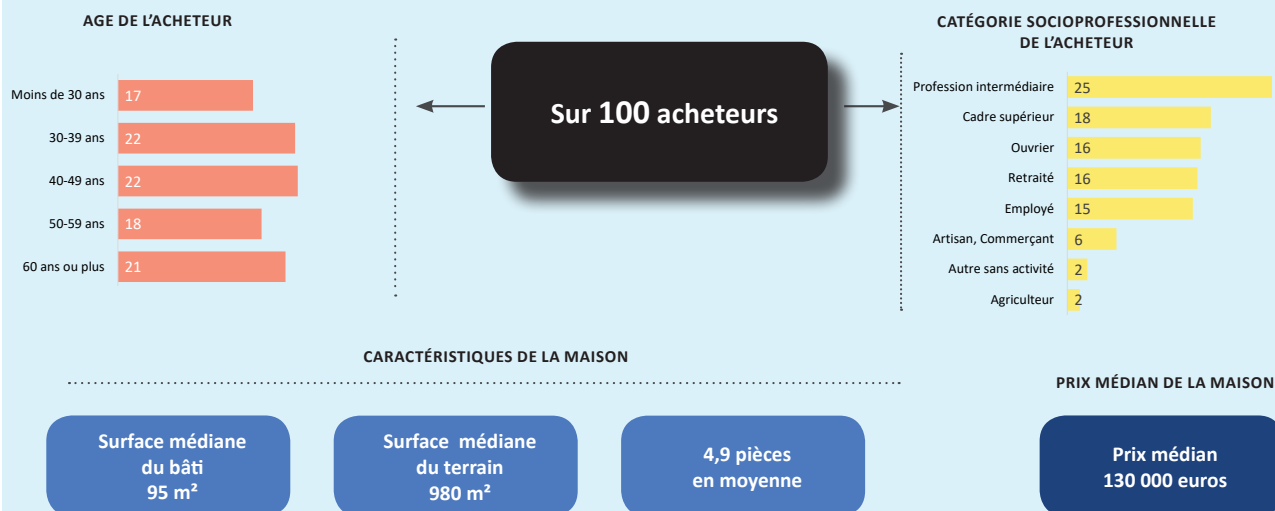
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



PROFIL DES ACQUÉREURS DE MAISONS DANS LES TERRITOIRES VENDÔMOIS ET CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ACHETÉS



Typologie des personnes ayant acheté une maison dans les Territoires vendômois depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) et principales caractéristiques des transactions

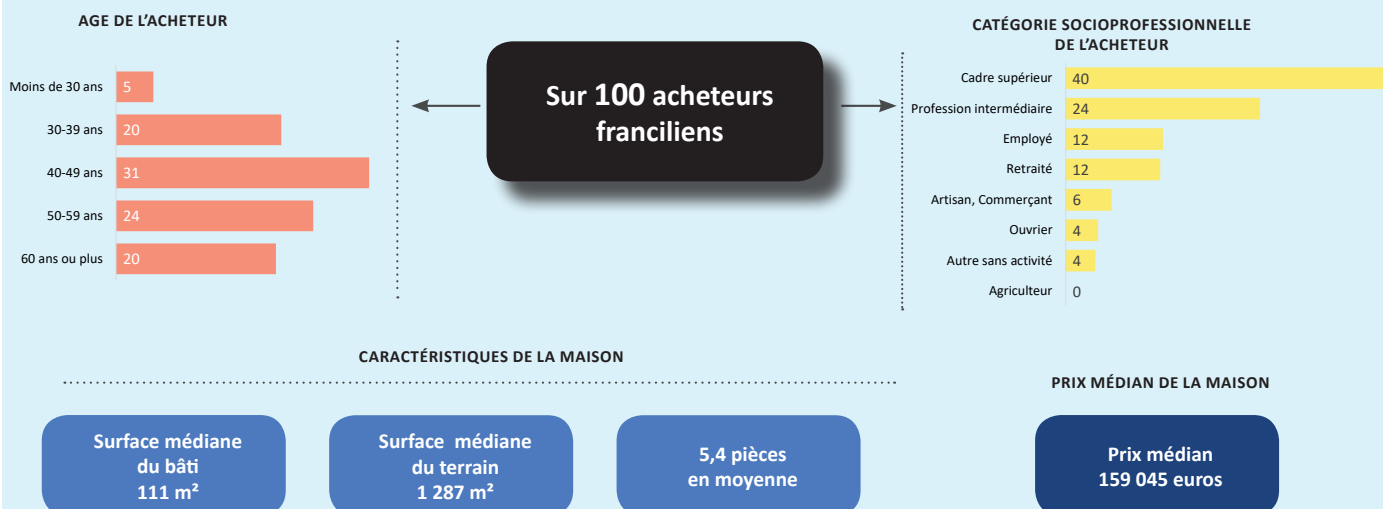


D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



FRANCILIENS

Typologie des personnes habitant la région parisienne ayant acheté une maison dans les Territoires vendômois depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) et principales caractéristiques des transactions



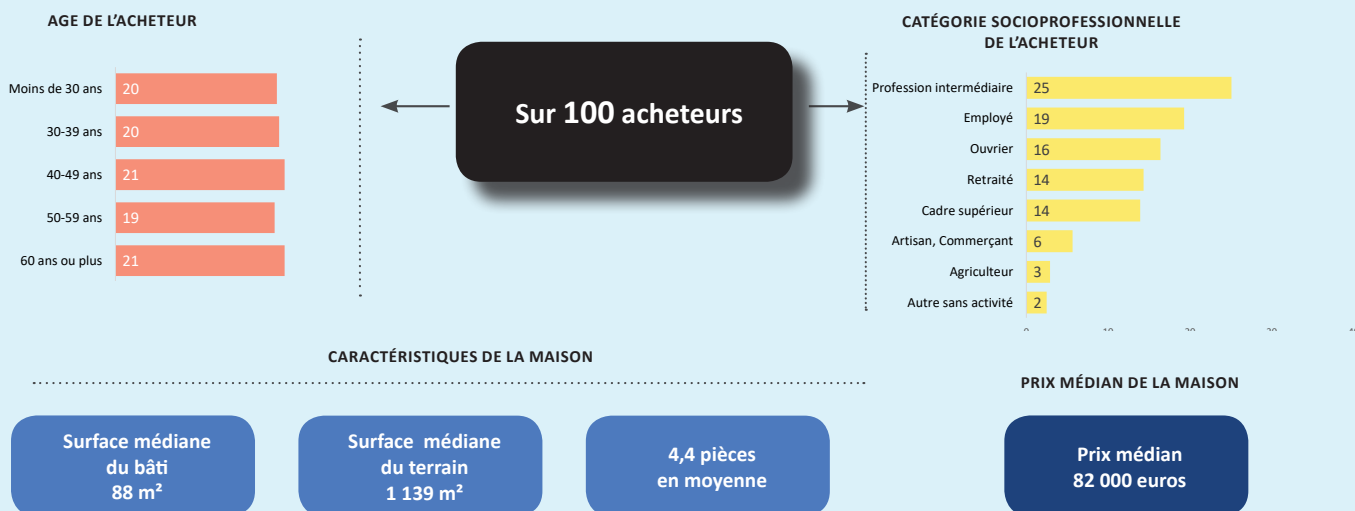
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



PROFIL DES ACQUÉREURS DE MAISONS DANS LES COLLINES DU PERCHE ET LE PERCHE ET HAUT-VENDÔMOIS ET CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ACHETÉS



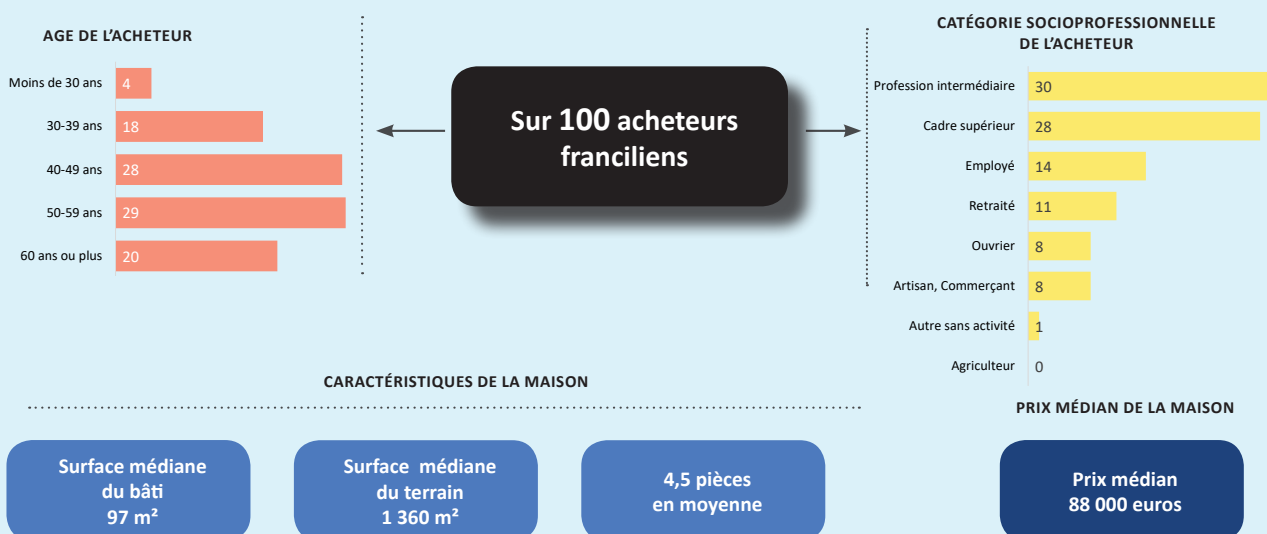
Typologie des personnes ayant acheté une maison depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) dans les Collines du Perche et le Perche et Haut-Vendômois et principales caractéristiques des transactions



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



Typologie des personnes habitant la région parisienne ayant acheté une maison depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) dans les Collines du Perche et le Perche et Haut-Vendômois et principales caractéristiques des transactions



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



LE SENTIMENT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SUR LES VENTES DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS

Produits recherchés ou qui se vendent très rapidement

- Biens à Vendôme et dans les communes très proches
- Maisons en bon état avec de grands terrains et 3 chambres en priorité
- Appartements T3/T4 avec ascenseur et de plain-pied à Vendôme
- Longères et fermettes à la campagne à rénover à un prix contenu

Parallèlement à l'analyse des données statistiques, **une enquête** a été menée **auprès des agences immobilières** afin de recueillir **leur sentiment sur le marché local de l'accession et de la location**. En août 2023, 7 entretiens ont été réalisés, en présentiel, en visioconférence ou par téléphone. Cette synthèse des principaux échanges a été aussi enrichie par les tendances relevées lors de l'afterwork de l'immobilier qui réunissait quelques notaires et agents immobiliers des Territoires vendômois (8 mars 2023) dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH/OPAH-RU.

Un marché très dynamique depuis 2019...

Les professionnels de l'immobilier rencontrés **confirment le dynamisme et la hausse des prix du marché immobilier sur le territoire depuis la crise Covid-19**. « Nous avons assisté à une forte hausse du montant des transactions en 2020, 2021 et 2022 (de l'ordre de + 15 à + 20 %), s'expliquant par une demande soutenue et l'arrivée de nouveaux acquéreurs franciliens aux moyens plus élevés et qui négociaient moins ».

Ils notent néanmoins **un retour à la normale depuis la fin 2022**. En effet, la fin de la crise Covid-19, la hausse des taux d'intérêts et les difficultés d'emprunts auprès des banques ont rendu, selon eux, l'accession à la propriété plus compliquée. « Cela se ressent sur le prix des biens à la vente, plutôt orientés à la baisse. » Les agences immobilières notent d'ailleurs que certains vendeurs n'ont pas encore pris conscience de cette baisse et continuent à vouloir vendre aux montants pratiqués les deux années antérieures, ce qui ne correspond plus au marché actuel.

... soutenu notamment par l'arrivée de Franciliens

L'arrivée de la clientèle parisienne a été largement évoquée au cours de ces entretiens. **Depuis 2020** et encore aujourd'hui, **le Pays Vendômois semble recevoir plus de Franciliens qu'auparavant**. Les professionnels de l'immobilier identifient notamment **des ménages en provenance de l'Île-de-France qui cherchent à acquérir des résidences principales à proximité de la gare TGV**. En plus de l'offre de services proposée par le TGV, ils viennent chercher un cadre de vie plus calme et d'où ils peuvent télé-travailler.

Ils soulignent aussi **l'attractivité de Vendôme et de son unité urbaine**, qui concentre une part très importante du marché immobilier. Cet engouement semble s'expliquer, là aussi, par

Produits où l'offre est nettement supérieure à la demande

- Marché globalement tendu donc peu de produits sans demande
- Pavillons des années 60/70 sur sous-sol
- Maisons avec travaux ou en mauvais état
- Maisons sans jardin

la gare TGV de Vendôme/Villiers ainsi que par l'offre de services présente.

Un délai moyen de ventes qui oscille entre 1 et 3 mois

Certains professionnels de l'immobilier se sont essayés à estimer le **délai moyen de vente des biens sur le territoire**. **Celui-ci avait diminué** jusqu'à atteindre 1 mois et demi à 2 mois, et même moins à Vendôme, en 2020 et 2021. **Aujourd'hui, il varie entre 1 mois et 3 mois**. « Pour les biens dont les prix sont redescendus à des valeurs normales, les ventes se font très vite (1 semaine à 15 jours, surtout à Vendôme). »

Un manque d'habitat adapté pour les ménages plus âgés

Les agents immobiliers mettent aussi en avant **les besoins spécifiques des ménages retraités ou veufs qui viennent s'installer en centre-ville**, notamment à Vendôme, dans **des maisons de plain-pied ou dans des appartements avec ascenseur, dont le territoire manque**. Ces personnes souhaitent se rapprocher des services, notamment médicaux, et des commerces. « On constate une forte demande de personnes désirant s'installer en centre-ville, suite au premier décès dans le couple. Peu de biens existent donc la recherche est difficile, ce qui bloque potentiellement une grande maison en périphérie pour une famille ».

Plusieurs enjeux identifiés

Enfin, les professionnels de l'immobilier notent également **plusieurs enjeux pour le marché immobilier à court et moyen terme**. En premier lieu, ils ont évoqué **celui des nouvelles réglementations sur le diagnostic énergétique**, qui prévoient des interdictions de locations pour les passoires thermiques dans les prochaines années. **Les avis sur la question divergent** : certains ont fait le constat que « de nombreuses personnes ont vendu leurs biens l'année dernière pour anticiper cette réglementation », d'autres pensent que « ce n'est pas encore un réel frein au marché ».

Les agents immobiliers identifient aussi un **nombre insuffisant de terrains à construire à Vendôme** ainsi qu'un **déficit de construction de logements collectifs à proximité à Vendôme**.



LE SENTIMENT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SUR LES LOCATIONS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS

Produits recherchés ou qui se louent
très rapidement

- Maisons avec jardin et 3 ou 4 chambres
- Appartements T2/T3
- Biens dans le centre-ville de Vendôme

Produits où l'offre est supérieure à la demande

- Biens vieillissants à rénover et loyers trop chers

Un marché locatif qui semble s'être tendu

Les professionnels de l'immobilier s'accordent à qualifier le **marché de la location** comme **plutôt tendu, et ce, quels que soient les types de biens** : « *Le nombre de biens en location est stable mais le marché locatif est extrêmement tendu (liste d'attente)* » ; « *Il n'y a plus assez de biens proposés à la location dans Vendôme* » ; « *Les studios meublés en location sont loués très facilement, il s'agit d'une offre récente qui n'existait pas sur le territoire il y a quelques années* » ; « *Les personnes âgées seules recherchent des grands biens (T3) dans le centre-ville et sont donc en concurrence avec les familles, ce qui renforce la raréfaction de ce type de biens* ».

Selon eux, les biens les plus recherchés sont des **maisons avec jardin avec au moins 3 chambres** et les **appartements T2/T3/T4, surtout dans le centre-ville de Vendôme**.

Des loyers en légère hausse

Quant aux loyers, les professionnels de l'immobilier ont noté **une légère augmentation après la crise Covid**. Depuis, ils se sont stabilisés à ce niveau plutôt élevé, principalement en raison de la raréfaction des biens à louer. Certains pointent aussi une hausse plus importante pour des loyers pratiqués pour les maisons avec 3 chambres, **signe de l'attractivité du territoire pour les familles**.

Un parc locatif vieillissant ?

Les agents immobiliers notent tout de même que certains biens, notamment les **biens vieillissants** ou ceux dont le loyer se situe au-dessus du prix du marché, **peinent à trouver des locataires**, spécialement sur des longues durées.

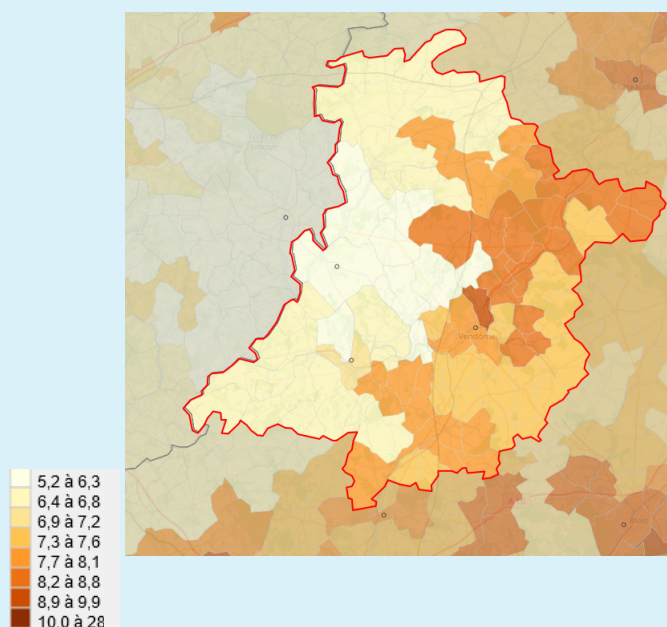
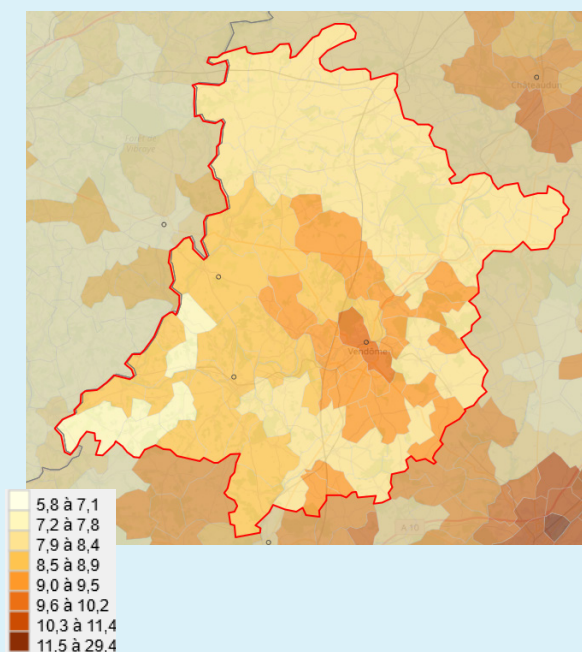


APPROCHE DU MARCHÉ DE LA LOCATION DANS LE PARC PRIVÉ

Loyer d'annonce en euros par m² charges comprises du parc privé locatif au 3^e trimestre 2022...

... pour un appartement type

... pour une maison type



D'après source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022

Loyer d'annonce en euros par m² charges comprises d'un logement dans le parc privé locatif au 3^e trimestre 2022...

	... pour un appartement type	... pour une maison type
Vendôme	10	7,9
Montoire-sur-le-Loir	8,6	7,1
Saint-Ouen	8,6	9,3
Naveil	9,4	7,8
Savigny-sur-Braye	8,6	6,2
Mondoubleau	8,2	6,4
La Ville-aux-Clercs	8,2	8,2
Lunay	8,6	6,7
Saint-Amand-Longpré	8,4	7,9
Villiers-sur-Loir	9,4	7,4
Pezou	8,3	8,2
Morée	8,3	7,6
Fréteval	8,3	8,2
Couëtron-au-Perche	8,2	6,4
Sargé-sur-Braye	8,6	6,2
Azé	8,6	6,2
Droué	8,2	6,4

D'après source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2022

La « **carte des loyers** », mise à disposition, par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et réalisée grâce à un partenariat inédit avec le Groupe SeLoger et Leboncoin permet d'apporter **un éclairage sur les loyers pratiqués dans le parc privé** à l'échelle de l'ensemble des communes de la France métropolitaine (*voir méthodologie*).

Au sein du territoire, les **loyers des maisons** apparaissent **plus élevés dans les communes localisées au sud de la RN10 et dans la partie est du pays**. Les observations collectées **pour les appartements** montrent des niveaux de loyers **plus chers à Vendôme et dans les communes périphériques**, ils restent néanmoins inférieurs à ceux pratiqués à Blois ou dans son unité urbaine.

Selon cette estimation, le **loyer d'un appartement type de 52 m², situé à Vendôme, s'élevait à 520 euros** au 3^e trimestre 2022 (Blois : 546 euros), celui d'une **maison type (92 m²) à 727 euros** (Blois : 791 euros).

MÉTHODOLOGIE

Les données de loyer du parc locatif privé sont issues d'annonces parues sur les plateformes de Leboncoin et du Groupe SeLoger. Les résultats produits sont des loyers charges comprises pour des biens loués vides (non meublés). Ils proviennent de prédictions de loyers calculées pour des biens type mis en location au 3^e trimestre 2022.

Les indicateurs de loyers sont calculés sur des données d'annonces, donc mesurent des loyers de flux uniquement.

Pour certaines communes, aucune annonce n'a été observée ; l'indicateur de loyer correspond alors à celui estimé dans des communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

Les possibilités de parcours résidentiels des ménages du Pays Vendômois dans l'état actuel du marché

Des tensions accrues dans le marché locatif privé

	Locatif social	Locatif privé	Accession à la propriété
Etudiants, alternants, jeunes actifs	Fort taux de pression sur les T1 et dans une moindre mesure les T2. Relativement peu de petits logements.	Présence d'une nouvelle offre de meublés à Vendôme, des biens plutôt recherchés.	
Couples sans enfant		Peu de biens à louer en dehors de Vendôme.	Pas de remarque formulée pour cette catégorie.
Couples avec enfants	Peu de tension. Les demandes sont dans l'ensemble satisfaites.	Forte demande de maisons de types T3 et T4 avec jardin notamment sur Vendôme.	Accession à la propriété plus compliquée avec la hausse récente des taux d'intérêt et des prix des biens.
Familles monoparentales		Un parc qui pourrait se réduire dans les prochaines années avec l'interdiction à la location des passoires thermiques	Biens les plus recherchés : maisons en bon état avec de grands terrains et 3 chambres à Vendôme et son unité urbaine (proximité des services et de la gare TGV)
Ménages plus âgés (plus de 60 ans) en évolution de parcours résidentiel		Assez peu de tension	Assez peu de tension
Personnes seules âgées	Fort taux de pression sur les T1 et dans une moindre mesure les T2. Relativement peu de petits logements.	Produits très recherchés : appartements T3 en centre-ville	Manque de maisons de plain-pied et d'appartements avec ascenseur dans le centre-ville de Vendôme.
	Des besoins qui devraient croître assez fortement en raison de la forte augmentation attendue du nombre des seniors. Manque de logements adaptés.		

Observatoire de l'Économie et des Territoires - Porte B - 34 avenue Maunoury - 41000 BLOIS
Tél : 02.54.42.39.72 • www.pilote41.fr • E-mail : infos@observatoire41.com

Réalisé avec le concours financier du Conseil départemental de Loir-et-Cher



Directeur de la publication : Jean-Luc BROUTIN

Président de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires

Publication électronique

Dépôt légal à parution

ISSN N° 1291-2565

