



# Les Fiches de l'Observatoire

Février 2026 # N°192

## L'habitat senior en Loir-et-Cher

### Synthèse

Le département du Loir-et-Cher connaît une dynamique de **vieillesse** démographique marquée, à l'image de la tendance nationale. En 2025, les personnes âgées de **60 ans et plus représentent un tiers de la population départementale**. En quinze ans, leur nombre a augmenté de **19 500 individus**. Ce phénomène s'avère particulièrement prononcé dans les territoires ruraux du nord et du sud du département : sur les secteurs de Droué, Mondoubleau, Montoire, Salbris et Saint-Aignan, la part des 65 ans ou plus dépasse 30 %.

L'analyse des niveaux de vie révèle des contrastes significatifs au sein de la population âgée. Si les ménages de **60-74 ans bénéficient d'un revenu médian supérieur à la moyenne départementale**, celui-ci **s'érode après 75 ans**. Le **taux de pauvreté** demeure relativement modéré sur le département (9,1 % pour les 60-74 ans, 8,5 % pour les 75 ans et plus), mais il est davantage **concentré au sud du département**.

Autre tendance majeure : **les personnes âgées vivent plus longtemps à leur domicile**. Selon l'Insee, en Loir-et-Cher, plus de **sept octogénaires sur dix résidaient chez eux** en 2021, soit 15 points de plus qu'en 1990. En 2022, près de la moitié des Loir-et-Chériens de 80 ans ou plus **vivaient seuls**, une proportion qui dépasse 50 % dans les pôles urbains de Blois, Romorantin et Vendôme, ainsi qu'au nord du département.

Par ailleurs, le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile **a progressé** ces dernières années pour atteindre **6 000 bénéficiaires en 2024 en Loir-et-Cher**. Si plus de la moitié d'entre eux conservent une relative autonomie, **20 % se trouvent en situation de grande dépendance**.

Dans ce contexte, la question du logement devient centrale. Les seniors du département sont **majoritairement propriétaires** de leur résidence principale et privilégient la **maison individuelle**. L'avancée en âge s'accompagne toutefois d'aspirations à un changement de logement. Les données notariales révèlent que les 60 ans et plus constituaient, en 2023, le segment le plus actif du marché immobilier départemental représentant **24 % des acquéreurs de maisons** et **27 % pour les appartements**. Cette dynamique reste principalement locale : **46 % des seniors** acquérant une **maison** et **72 % un appartement** sont **originaires du département**.

Dans le parc social, plus **d'un tiers** des titulaires de bail ont **60 ans ou plus en 2024**, dont **un sur dix a 75 ans ou plus**. La demande de logement social provenant des seniors représente **16 % de la demande totale**, avec un taux de pression élevé de **4,3 demandes pour une attribution**. Cela souligne les besoins de ce public pour des logements plus adaptés.

Face à ces enjeux, le **conseil départemental de Loir-et-Cher s'est engagé dès 2007** avec notamment les bailleurs sociaux, **pour adapter 650 logements aux besoins des personnes âgées et aux personnes en situation de handicap**. De plus, depuis 2022, **11 projets d'habitats inclusifs** ont été livrés sur le département, offrant une alternative intermédiaire entre le domicile traditionnel et l'établissement spécialisé.

Cette étude, réalisée par l'Observatoire en partenariat avec le Conseil départemental, présente les caractéristiques socio-démographiques et résidentielles des personnes âgées en Loir-et-Cher. Ses résultats visent à constituer un outil d'aide à la décision pour l'élaboration de projets d'habitats adaptés face aux besoins croissants de ce public.

# Définition et méthodologie

## Senior

Dans cette étude, un senior désigne une personne âgée de 60 ans ou plus, âge pour lequel plusieurs dispositifs pour personnes âgées sont ouverts (allocation personnalisée pour l'autonomie notamment).

## Habitat inclusif

L'habitat inclusif est destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.

Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée ».

*Article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF)*

- Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous locataires ou propriétaires.
- Cet habitat peut être constitué dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun.
- Il n'existe pas de critères requis pour vivre dans un habitat inclusif : pas de niveau de groupe iso-ressources (GIR) spécifique, pas d'orientation de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH), pas d'obligation d'être bénéficiaire d'une prestation d'aide à l'autonomie.

## Aide à la Vie Partagée (AVP)

Mise en place en 2021, l'AVP est une aide individuelle, versée par le Conseil départemental aux porteurs de projet d'habitats inclusifs conventionnés avec le département, pour financer le projet de vie sociale et partagée des habitants vivant dans un habitat inclusif.

## Commission des financeurs de l'habitat inclusif

Lieu de coordination des acteurs pour la mise en place d'une stratégie territoriale et pour l'identification et le développement de projet, celle-ci a pour mission

- d'identifier les besoins, les publics et les territoires à soutenir
- d'élaborer un programme coordonné de financement des habitats inclusifs.

Sur les projets sélectionnés, l'aide à la vie partagée (AVP) pourra être attribuée.

## Résidence autonomie

Les résidences autonomie sont uniquement destinées aux personnes âgées autonomes ou relativement autonomes, disposant d'un revenu modeste ou modéré. Les résidents disposent d'un appartement privatif associé à des espaces communs (salle d'animation, restauration, etc.). Plusieurs prestations doivent être proposées : gestion administrative du séjour, mise en place d'actions (collectives ou individuelles) de prévention de la perte d'autonomie, animations, assistance en cas de besoin (24h/24), etc.

## Résidence services seniors

Les résidences services sont composées d'appartements privatifs (ou bien des pavillons) ainsi que des espaces communs et services pour les personnes âgées autonomes (ou relativement autonomes). Le résident peut être propriétaire ou locataire. Ces structures sont principalement privées (dans quelques cas, elles peuvent être associatives).

## Pension de famille

Les pensions de famille sont destinées aux personnes à faibles ressources dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire. Elles proposent un hébergement transitoire (en attendant l'accès à un autre logement) ou bien sans limitation de durée.

## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

L'analyse s'appuie sur deux niveaux territoriaux : celui des intercommunalités et une maille infra-départementale plus fine. Cette approche permet une analyse territoriale approfondie tout en évitant les biais d'une approche strictement communale.

A des fins de comparaison, les indicateurs du département sont mis en perspective avec les échelles régionale et métropolitaine.

En complément, 3 entretiens qualitatifs auprès des bailleurs sociaux (Loir&Cher Logement, Terres de Loire Habitat et 3F Centre Val de Loire) ont été menés. Ils ont permis de présenter les stratégies d'adaptation du parc social et de dresser un premier état des lieux des opérations d'habitats inclusifs en cours ou délivrés. Les perspectives de développement et les obstacles rencontrés ont pu être précisés. Ces éléments ont été introduits dans l'analyse.

# Sommaire

Synthèse.....	1
Définition et méthodologie.....	2
1 Loir-et-Chérien sur 3 est âgé de 60 ans ou plus.....	4
<i>19 500 personnes de 60 ans et plus supplémentaires en 15 ans.....</i>	<i>4</i>
Un vieillissement plus prononcé, en particulier au nord et au sud du département.....	5
Un niveau de revenu disponible médian supérieur à celui de l'ensemble des ménages.....	6
Un indicateur de fragilité sociale plutôt modéré en Loir-et-Cher, mais des fragilités plus marquées chez les plus âgés.....	7
Un bénéficiaire de l'APA à domicile sur cinq est en situation de dépendance.....	8
Davantage de personnes éligibles aux aides handicap.....	9
L'entrée en établissement recule chez les seniors de 85 ans et plus.....	10
8 seniors sur 10 propriétaires de leur résidence principale.....	11
Une proportion élevée de locataires âgés dans le parc social.....	12
<i>Plus d'1 titulaire d'un bail sur 3 est âgé de 60 ans ou plus.....</i>	<i>12</i>
<i>Un taux de pression plus élevé pour les 60 ans ou plus.....</i>	<i>13</i>
Les 60 ans et plus représentent un moteur essentiel du marché immobilier du Loir-et-Cher.....	14
Structures d'habitat seniors ou pour personnes en situation de handicap en Loir-et-Cher.....	16
Nombre de logements regroupés adaptés aux personnes âgées ou handicapées dans le cadre de la Charte Départementale.....	17
Carte de synthèse sur le logement.....	18
Carte de synthèse sur l'isolement.....	19



# Un Loir-et-Chérien sur trois est âgé de 60 ans ou plus

## 19 500 personnes de 60 ans et plus supplémentaires en 15 ans

Selon les estimations de l'INSEE, **un tiers** de la population du Loir-et-Cher a **60 ans ou plus en 2025**, soit 110 600 habitants. Parmi eux, 44 400 ont 75 ans ou plus, ce qui représente près **d'un Loir-et-Chérien sur sept**.

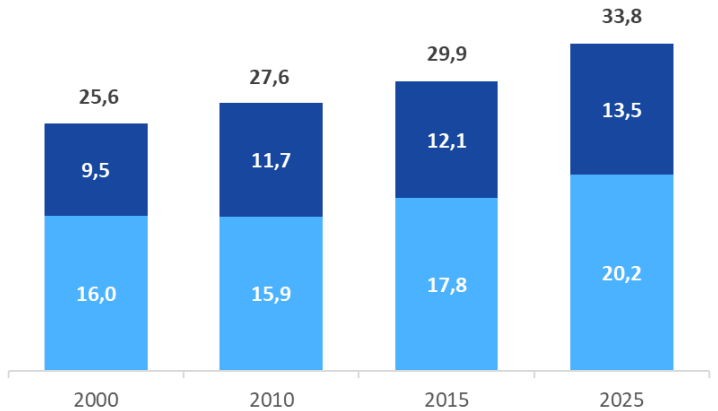
La proportion **des 60 ans et plus** en Loir-et-Cher est nettement **plus élevée que la part régionale** (+ 3 points) et **métropolitaine** (+ 5,6 points).

Si le département a vu **sa population baisser** entre 2010 et 2025 (- 2 600 habitants), le **nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus a fortement augmenté** (+ 19 500). Cette hausse concerne particulièrement les **jeunes seniors** (60-74 ans), dont le nombre a progressé de **24,4 %**. L'arrivée de la génération du baby-boom dans cette tranche d'âge explique en grande partie cette évolution.

Notons que l'espérance de vie est de **85,4 ans** pour les **femmes** est de **79,2** pour les **hommes** en 2024 en Loir-et-Cher. Elle **accuse un léger recul par rapport à 2023** : - **0,3 an** pour les **femmes** et - **0,4 an** pour les **hommes**.

Parallèlement, le département connaît **une baisse de sa population en âge d'être active** (- 9 % pour les 20-59 ans) ainsi que du **nombre de jeunes de moins de 20 ans** (- 9,1 %).

Part des personnes âgées de 60 ans ou plus parmi la population totale en Loir-et-Cher (en %)



Part des 60 ans et plus, dont... ■ ... 60 à 74 ans ■ ... 75 ans et plus

D'après source : INSEE – Estimations de population

### Espérance de vie en Loir-et-Cher en 2024



**85,4 ans**

56<sup>e</sup> rang



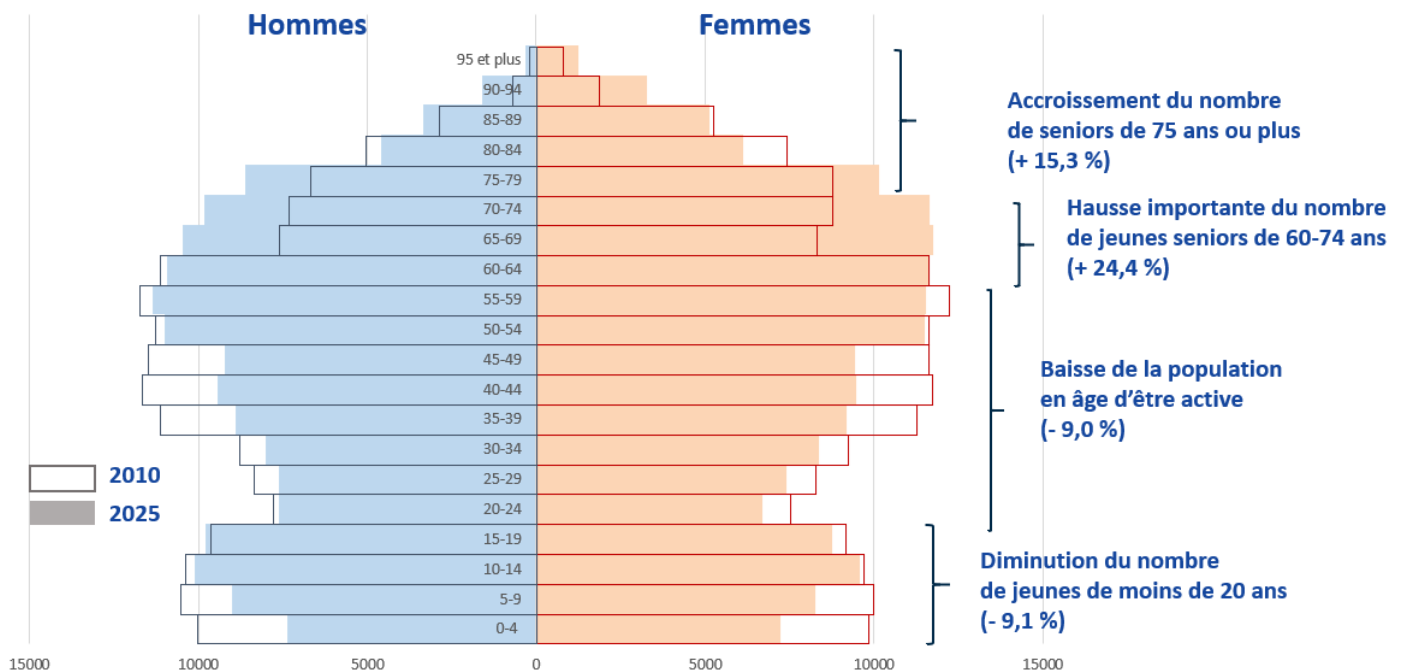
**79,2 ans**

35<sup>e</sup> rang

1<sup>er</sup> rang le plus faible

Source : INSEE – 2024

### Pyramide des âges du Loir-et-Cher en 2010 et 2025



Accroissement du nombre de seniors de 75 ans ou plus (+ 15,3 %)

Hausse importante du nombre de jeunes seniors de 60-74 ans (+ 24,4 %)

Baisse de la population en âge d'être active (- 9,0 %)

Diminution du nombre de jeunes de moins de 20 ans (- 9,1 %)

D'après source : INSEE – Estimations de population

# Un vieillissement plus prononcé, en particulier au nord et au sud du département

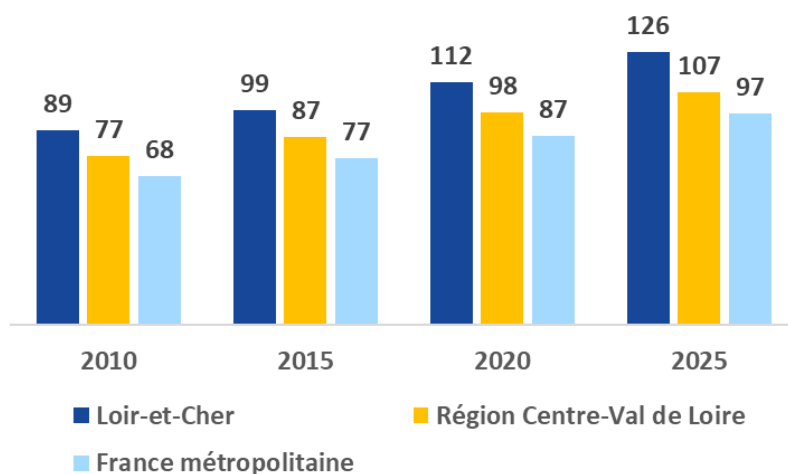
En **2025**, l'indice de vieillesse s'élève à **126** dans le département : on compte 126 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

En **15 ans**, cet indicateur s'est fortement accru sur le territoire (**+ 37 points**). Cette dynamique s'observe également aux échelons supérieurs : l'indice de vieillesse a progressé de **+ 30 points en région Centre-Val de Loire** et de **+ 29 points en France métropolitaine**.

A une échelle infra-territoriale, le vieillissement de la population est particulièrement prononcé au **nord** et au **sud** du département. Ainsi, sur les secteurs de **Droué**, **Mondoubleau**, **Montoire**, **Salbris** et **Saint-Aignan**, la part des 65 ans ou plus atteint ou dépasse **30 %**, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale (26 %).

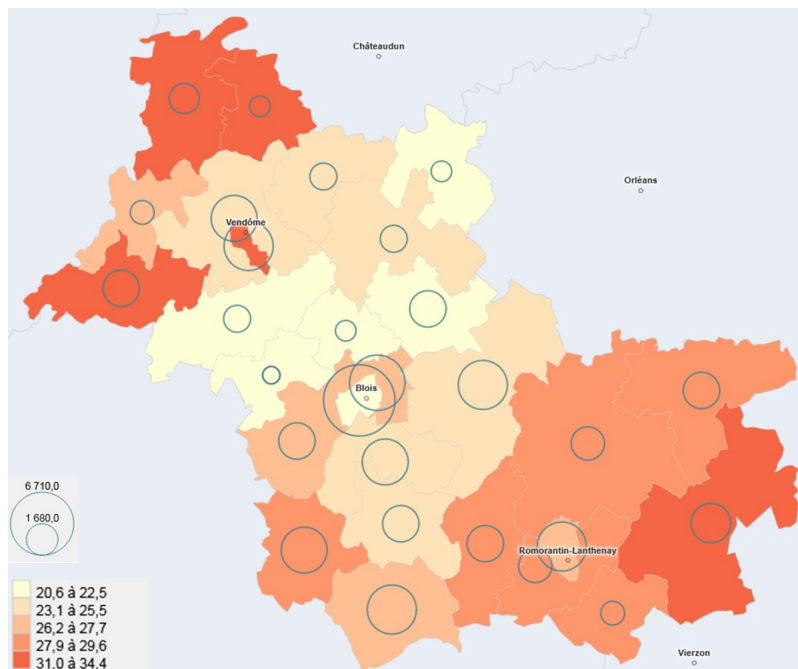
## Évolution de l'indice de vieillesse entre 2010 et 2025 selon le territoire

*Nb de personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans*



Source : INSEE – Estimations de population

## Nombre des personnes âgées de 65 ans ou plus et part dans la population selon le territoire en 2022 (%)



D'après source : INSEE – RP 2022

# Un niveau de revenu disponible médian supérieur à celui de l'ensemble des ménages

Les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 à 74 ans disposent d'un revenu disponible médian supérieur de 1 580 euros à celui de l'ensemble des ménages. Passé 75 ans, le revenu médian est comparable à celui observé pour l'ensemble des ménages (22 500 euros).

Cet écart entre les deux classes d'âge s'explique notamment par le **niveau plus faible des pensions de retraite** perçues par les générations les plus anciennes, phénomène particulièrement marqué chez les femmes seules, du fait de carrières professionnelles incomplètes.

Dans le département du **Loir-et-Cher**, les **revenus médians**, qu'il s'agisse des seniors ou de l'ensemble de la population, se situent **légèrement en retrait par rapport aux moyennes régionale et nationale**.

Le **taux de pauvreté des personnes âgées** demeure sensiblement **inférieur** à celui observé pour l'ensemble de la population : il s'établit respectivement à **9,1 % pour les 60-74 ans** et **8,5 % pour les 75 ans et plus**, contre **13,2 % pour l'ensemble des habitants** du département. Ces taux sont également **inférieurs** à ceux enregistrés aux **échelons régional et national**.

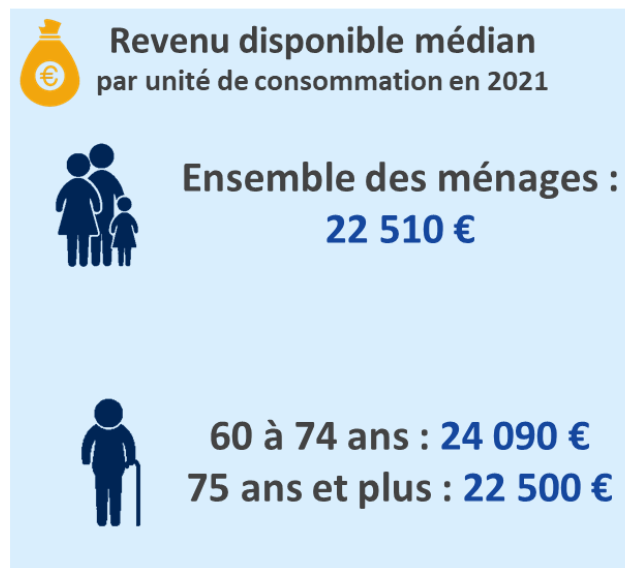
Toutefois, des disparités s'observent au sein du Loir-et-Cher et au sud en particulier. Sur les territoires des communautés de communes du **Val-de-Cher-Controis** et du **Romorantinais et Monestois**, le taux de pauvreté des seniors **excède la moyenne départementale** et concerne **un ménage de personnes âgées sur dix**.

Le minimum vieillesse (et, par extension, le complément retraite), est versé par différentes caisses de retraite. Seules les informations relatives aux bénéficiaires du régime général ou de la MSA sont disponibles à un niveau géographique fin.

Fin 2024, le Loir-et-Cher totalise **2 227 bénéficiaires du minimum vieillesse** (55 ans ou plus) relevant de l'inter-régime (régime général ou MSA), soit un ratio de **25 pour 1 000 assurés**. Ce taux est **inférieur** à celui de la région (29,6 ‰) et de la France métropolitaine (41,6 ‰).

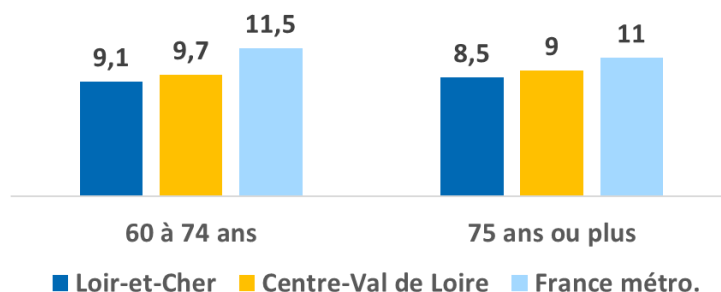
Au sein du département, les EPCI du **Romorantinais** et de **Blois Agglopolys**, présente les ratios plus élevés avec respectivement **34,5** et **33,2 bénéficiaires du minimum vieillesse pour 1 000 assurés de 55 ans ou plus**.

*\* Pour des raisons de secrets statistiques, l'ensemble des EPCI et des tranches d'âge n'est pas renseigné.*



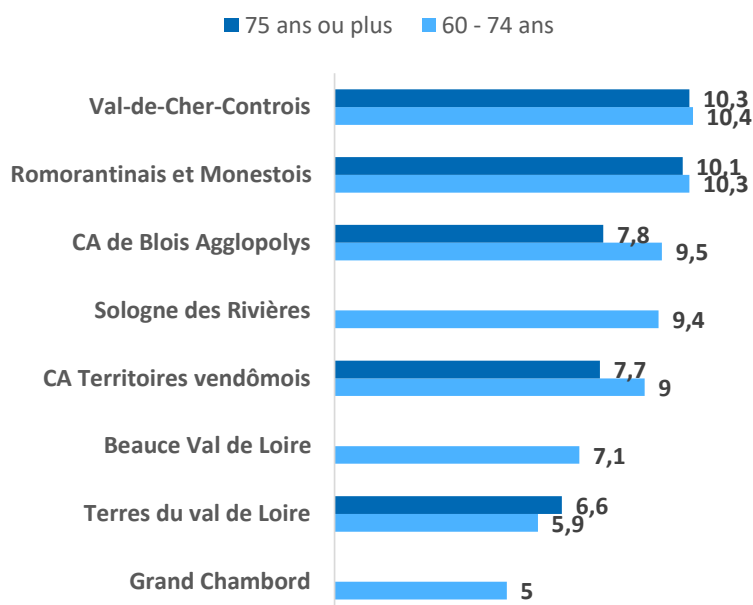
Source : INSEE – Filosofi 2021

**Taux de pauvreté selon le territoire en 2021 (en %)**



Source : INSEE – Filosofi 2021

**Taux de pauvreté en 2021 selon le territoire\* (en %)**



Source : INSEE – Filosofi 2021



# Un indicateur de fragilité sociale plutôt modéré en Loir-et-Cher, mais des fragilités plus marquées chez les plus âgés

L'inter-régime (régime général et MSA) élabore un indicateur composite permettant d'évaluer la fragilité sociale (voir méthodologie). En 2024, selon cet indicateur, **21 762 retraités âgés de 55 ans ou plus** du département sont en **situation de fragilité sociale**.

Avec un **score moyen de 3,29** pour les retraités âgés de 55 ou plus, le département se situe au **même niveau que la moyenne régionale et métropolitaine (3,30)**. Il occupe une position relativement **favorable** à l'échelle des départements métropolitains (29<sup>e</sup> position). La **Vallée du Cher** (notamment à Montrichard, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher et Gièvres) ainsi que **plusieurs communes du nord** (dont Vendôme, Montoire, Mondoubleau, Oucques-la-Nouvelle, Marchenoir et Saint-Amand-Longpré) **présentent des fragilités plus marquées**. Une quarantaine de communes affichent un score supérieur à **3,6**.

Les fragilités sociales **s'accroissent** nettement avec **l'avancée en âge** : l'indice de fragilité des personnes âgées de **80 ans ou plus** (5,22) est **deux fois supérieur** à celui des seniors de **moins de 80 ans**. Cette tendance s'observe également **aux échelons supérieurs** (5,19 en région et 5,17 en France métropolitaine). Pour cette tranche d'âge, le département occupe une position légèrement **moins avantageuse** au niveau national (40<sup>e</sup> rang sur 96).

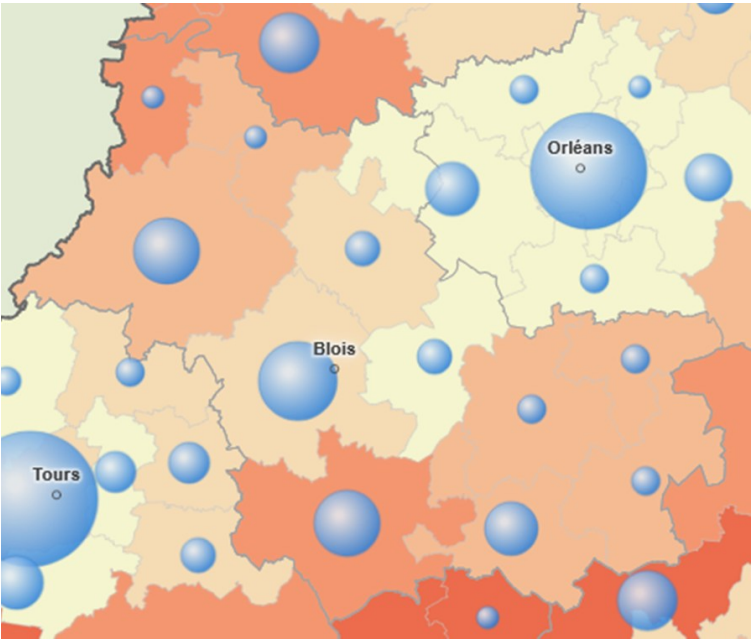
Globalement, la situation des personnes les plus âgées apparaît plus **favorable le long de l'axe ligérien** et se dégrade à mesure que l'on s'en éloigne. En effet, dans les EPCI de Blois Agglopolys, Beauce Val de Loire, Terres du Val de Loire et du Grand Chambord, le score de fragilité est inférieur à la moyenne départementale.

## MÉTHODOLOGIE

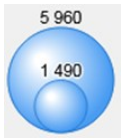
Dans le cadre de l'Observatoire inter-régime des situations de fragilité, la Carsat, l'Assurance maladie et la MSA ont défini un indicateur dit « score de fragilité sociale ». Il repose sur 3 critères : l'âge du retraité, le fait qu'il bénéficie ou non d'une pension de réversion, le fait qu'il soit exonéré ou non de la CSG (Contribution Sociale Généralisée).

Le score individuel résulte de la somme des pondérations affectées à chaque critère.

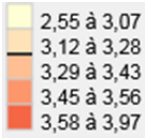
Nombre de retraités de 55 ans ou plus à risque de fragilité sociale et score de fragilité par EPCI en 2024



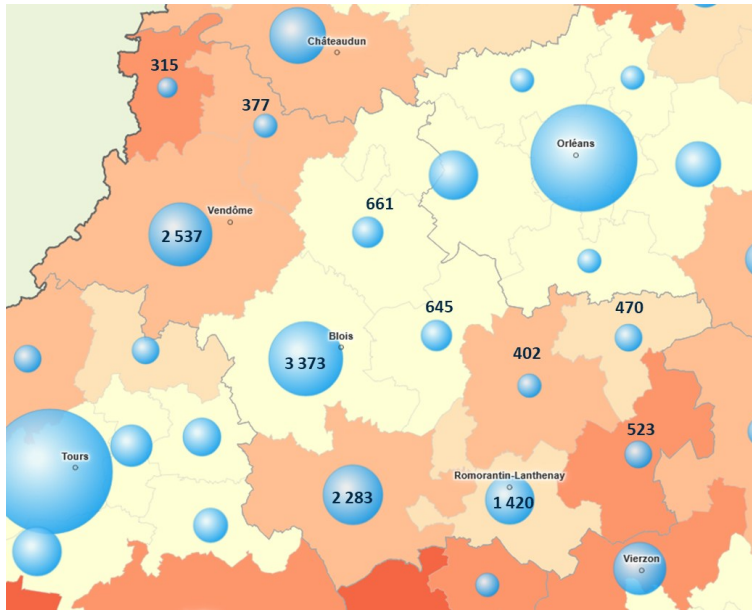
Nombre de retraités de 55 ans ou plus à risque de fragilité sociale



Score de fragilité sociale Loir-et-Cher : 3,29



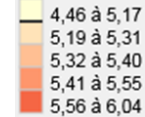
Nombre de retraités de 80 ans ou plus à risque de fragilité sociale et score de fragilité par EPCI en 2024



Nombre de retraités de 80 ans ou plus à risque de fragilité sociale



Score de fragilité sociale Loir-et-Cher : 5,22



D'après source : GéoFragilité Inter-régime (régime général, MSA)

# Un bénéficiaire de l'APA à domicile sur cinq est en situation de dépendance

Fin 2024, environ **6 000 personnes** bénéficient de l'APA à domicile (allocation personnalisée d'autonomie), mise en place pour aider au financement des dépenses nécessaires pour compenser la perte d'autonomie.

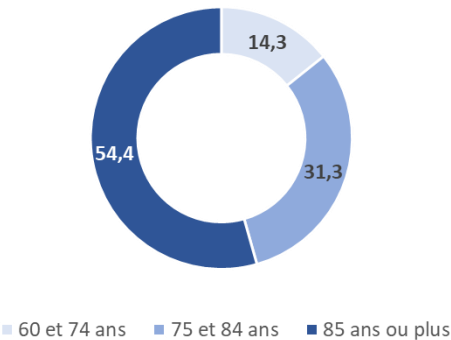
Plus de la **moitié d'entre eux (54 %)** sont âgés de **85 ans ou plus**. Les **femmes** représentent **près des deux tiers** de ces bénéficiaires, ce qui s'explique notamment par le nombre important de femmes âgées vivant seules chez elles.

Plus de la **moitié des bénéficiaires** sont en **relative autonomie (GIR 4)** et **20 % en situation de grande dépendance (GIR 1 ou 2)**. Ces proportions varient logiquement selon l'âge : 63 % des bénéficiaires âgés de 60 à 74 ans relèvent du GIR 4, contre 54 % chez les 85 ans ou plus.

Au sein du département, les bénéficiaires en **grande dépendance (GIR 1 ou 2)** sont plus nombreux sur les territoires du **Grand Chambord** et de **Beauce Val de Loire**, où ils représentent **plus d'un quart des bénéficiaires**.

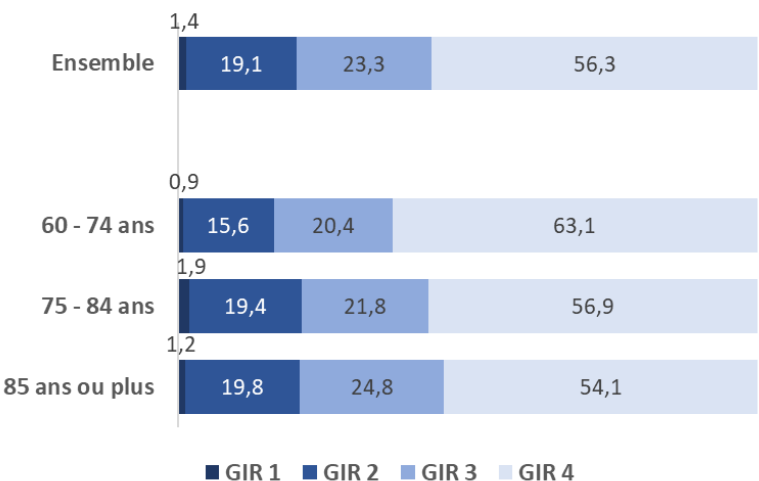
A titre de comparaison, selon les données de la DREES pour 2023, **22 %** des bénéficiaires de l'APA à domicile en **Loir-et-Cher** relevaient des **GIR 1 ou 2**. Cette proportion était supérieure de **2,2 points** la moyenne **métropolitaine** et plaçait le **département au 67<sup>e</sup>** rang national sur 96.

Répartition des bénéficiaires de l'APA à domicile selon la tranche d'âge en Loir-et-Cher en 2024 (%)



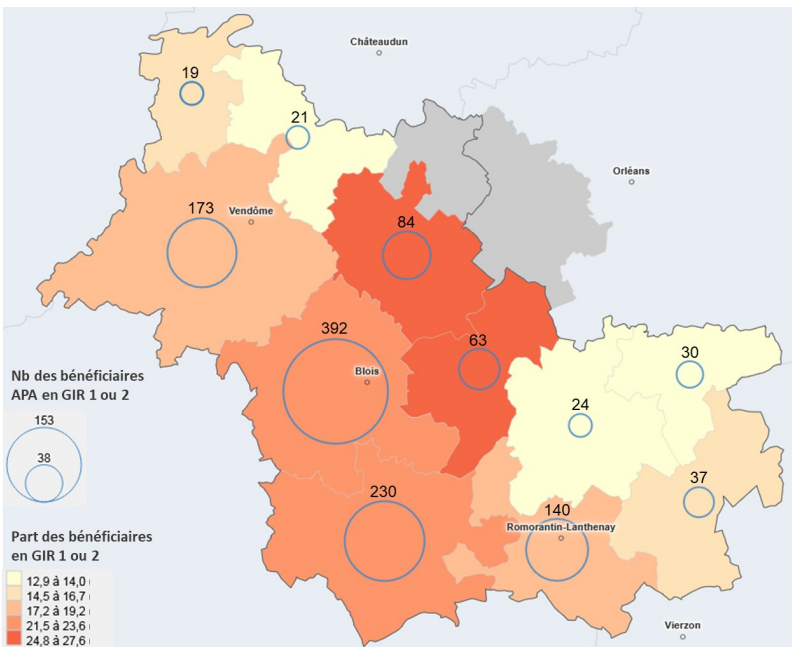
D'après source : Conseil départemental - 2025

Répartition des bénéficiaires de l'APA à domicile



D'après source : Conseil départemental - 2025

Part des bénéficiaires de l'APA à domicile en GIR 1 ou 2 selon le territoire en 2024 (%)



D'après source : Conseil départemental - 2025

\* Le GIR (groupement iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personnes âgée. Il est calculé à partir de l'évaluation effectuée à l'aide de la grille AGGIR. Il existe six GIR : le GIR 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le GIR 6 le plus faible. L'APA ne peut être attribuée qu'aux personnes évaluées en GIR 1 à 4.

La communauté de communes Terres du Val de Loire n'apparaît pas ici car seule une partie de ses communes se trouve en Loir-et-Cher.



# Davantage de personnes éligibles aux aides handicap

En 2024, plus de **6 900 allocataires de l'Allocation Adulte Handicapée (AAH)** sont recensés sur le département, soit un **ratio de 41 (40,8) allocataires pour 1 000 habitants âgés de 20 à 64 ans**. Celui-ci est plus élevé que pour la région Centre-Val de Loire (+ 3,7 points) ainsi que la France Métropolitaine (+ 5,1 points).

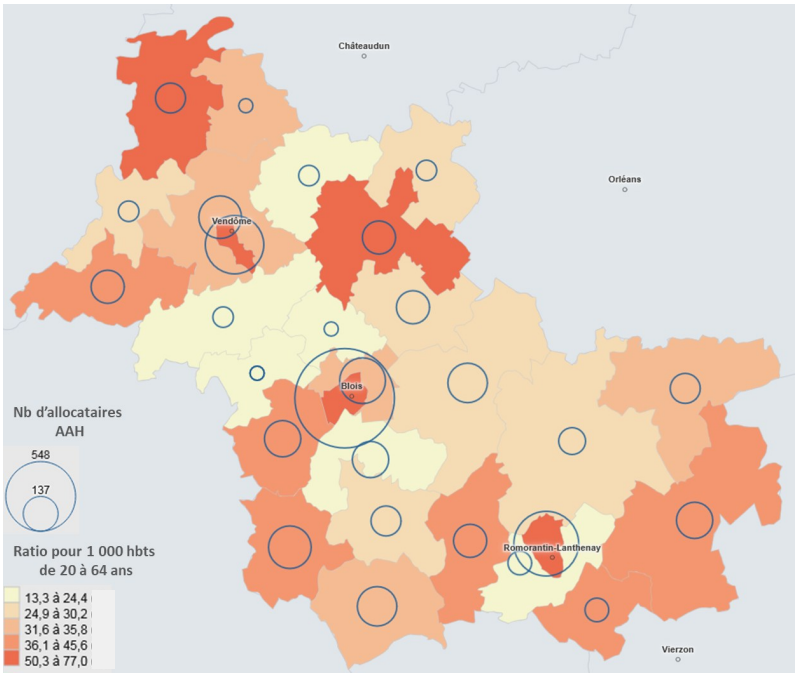
Les trois pôles urbains du département affichent des taux nettement supérieurs : **65 % à Blois, 71 % à Romorantin-Lanthenay et 77 % à Vendôme**. La proximité avec les services et la présence nombreuse de logements sociaux peuvent expliquer cette plus forte proportion. Ce ratio est également plus élevé sur les secteurs de Mondoubleau et Marchenoir, en raison d'une offre d'accueil en établissement présente sur ces territoires.

Entre 2020 et 2024, le nombre d'allocataires de l'AAH a progressé de **13 %** dans le département.

Fin 2024, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) du Loir-et-Cher recense plus de **34 800 ayants droit**, dont près de **40 % âgés de 60 ans ou plus**.

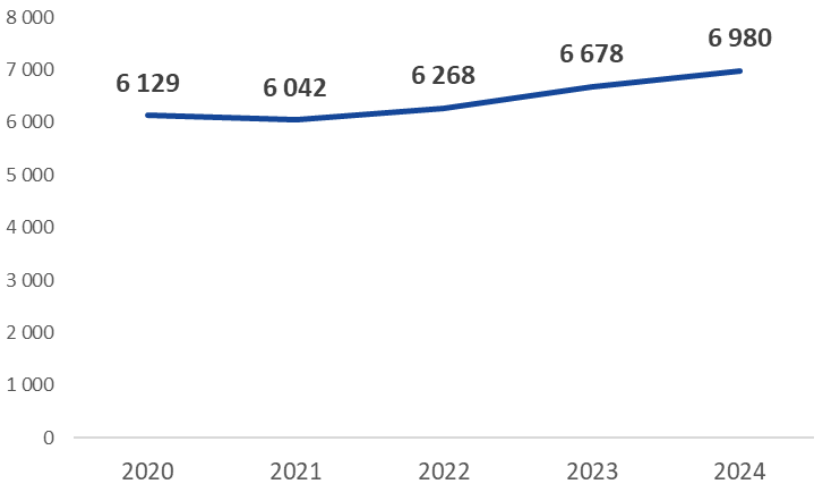
Par ailleurs, plus de 2 800 Loir-et-Chériens, dont 120 enfants, perçoivent la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), aide financière versée par le département et destinée à compenser la perte d'autonomie dans la vie quotidienne et sociale.

Nombre d'allocataires avec AAH versable et ratio pour 1 000 habitants de 20 à 64 ans selon le territoire en 2024



D'après sources : CAF, INSEE-RP 2022

Evolution du nombre d'allocataires de l'AAH versable en Loir-et-Cher entre 2020 et 2024



Source: CAF 2024

# L'entrée en établissement recule chez les seniors de 85 ans et plus

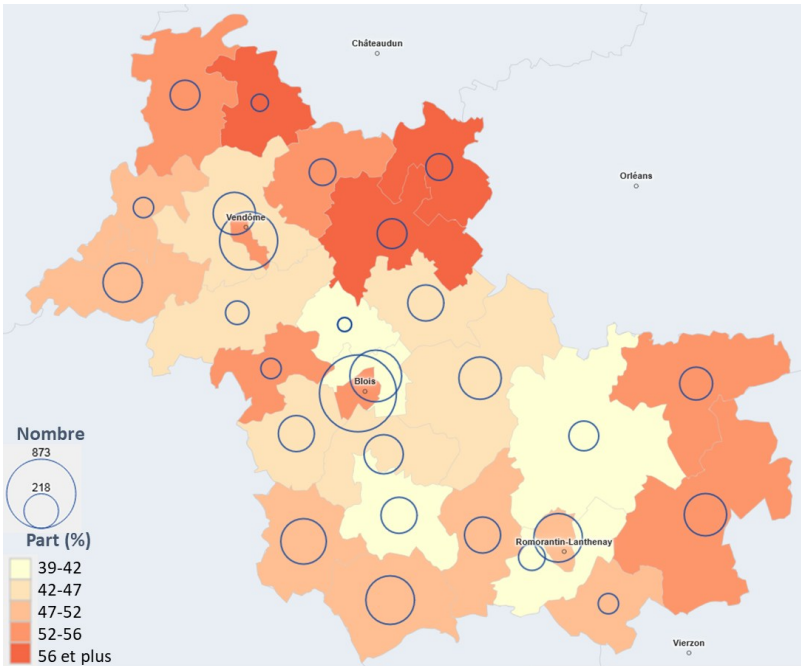
En 2022, près d'un Loir-et-Chérien sur deux âgé de 80 ans ou plus vit seul à domicile (49,3 %), une proportion similaire à la moyenne régionale (48,6 %). Au sein du département, cette proportion **atteint ou dépasse 50 % dans les pôles urbains** (Vendôme, Blois et Romorantin) **et dans certains territoires plus ruraux**, éloignés des services. C'est particulièrement le cas au **nord du département** (Mondoubleau, Droué, Marchenoir et Beauce-la-Romaine) ainsi qu'à Lamotte-Beuvron, où **plus de la moitié des personnes de 80 ans ou plus** vivent seules à domicile.

Cette situation s'inscrit dans une tendance de fond observée depuis plusieurs décennies. Selon une étude de l'Insee portant sur la période 1990-2021, **la part des personnes de 85 ans ou plus vivant à domicile a progressé : + 7 points pour celles vivant seules**, cette hausse étant particulièrement marquée chez les femmes (+ 11 points) ; **+ 8 points pour les personnes vivant en couple**, cette évolution touchant principalement les hommes (+ 8,4 points).

À l'inverse, on observe **un recul de 3,6 points de la part des personnes vivant en établissement** (hors logement ordinaire). Le repli observé est similaire chez les hommes et les femmes. Les **femmes** demeurent toutefois **plus nombreuses** que les hommes à résider en **établissement** (25 % contre 16 % en 2021). Par ailleurs, une forte diminution de la proportion de personnes vivant avec un ou plusieurs proches est également constatée (- 11,3 points).

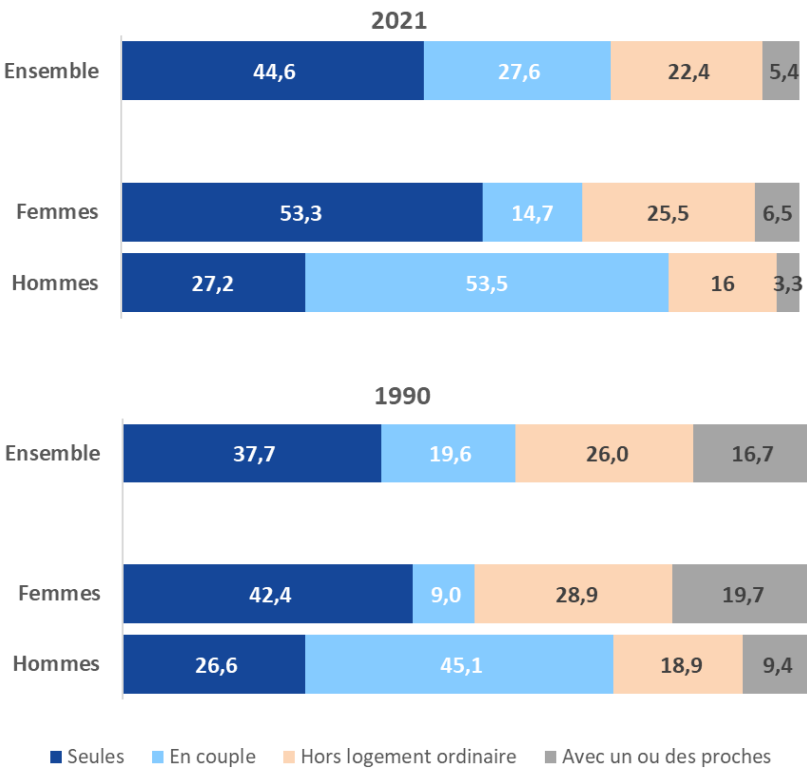
Soulignons que la proportion **des femmes vivant seules à domicile** est **deux fois plus élevée que celle des hommes**. À l'inverse, les **hommes vivant en couple** sont nettement plus **nombreux** que les **femmes** (39 points d'écart). Au niveau national, ces disparités s'expliquent notamment par une mortalité chez les hommes plus élevée et par le fait qu'ils sont généralement plus âgés que leur conjointe.

Nombre de seniors vivant seuls et part  
parmi la population des ménages de 80 ans ou plus  
selon le territoire en 2022 (en %)



D'après source : INSEE – RP 2022

Mode de résidence des personnes âgées de 85 ans  
ou plus en Loir-et-Cher en 2021 et 1990 (en %)



Source : Insee, recensements de la population 1990 (sondage au quart) et 2021 (exploitation complémentaire)

# 8 seniors sur 10 propriétaires de leur résidence principale

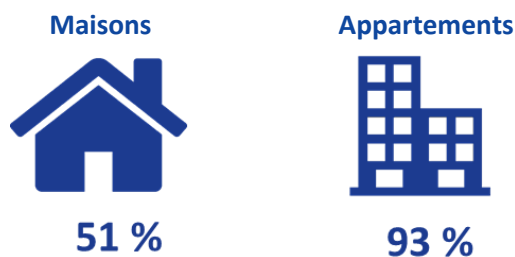
En Loir-et-Cher, les personnes âgées de 65 ans ou plus sont **très largement propriétaires de leur résidence principale** : **81 %**, soit deux points de plus que la moyenne régionale.

Parmi les **seniors locataires**, **10 % vivent dans le parc privé**, **7 % dans le parc social** et 2 % occupent d'autres formes de logement (meublé, chambre d'hôtel) ou sont hébergés gratuitement. Cette répartition varie très peu selon l'âge : que ce soit parmi les 65-79 ans ou les 80 ans et plus, 8 seniors sur 10 sont propriétaires.

La **maison** demeure le type de résidence principale privilégié par **86 % des seniors**, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Les logements occupés sont par ailleurs relativement grands : **57 % des seniors** résident dans un logement **d'au moins 4 pièces** (51 % pour les maisons et 93 % pour les appartements).

Selon une récente étude de l'INSEE\*\*, **60 % des ménages français** résidant dans un logement en sous-occupation très accentuée ont **60 ans ou plus en 2022**. Une résidence principale est considérée en sous-occupation très accentuée lorsqu'elle dispose d'au moins trois pièces supplémentaires par rapport aux besoins théoriques. Seul l'indice de peuplement est disponible à l'échelle départementale. En **Loir-et-Cher**, le taux de sous-occupation très accentuée des résidences principales s'élève à **33 %**, soit **davantage** que la **région** (30 %) et la **France métropolitaine** (25 %).

## Part des 65 ans et plus occupant un logement d'au moins 4 pièces en Loir-et-Cher en 2022 (%)

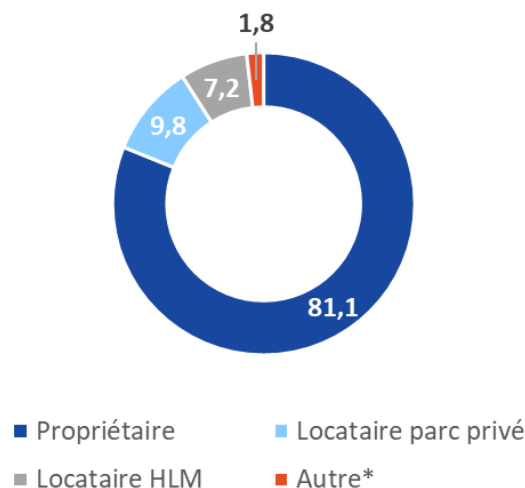


D'après source : INSEE – RP 2022

\*Les résidences principales « Autres » désignent les personnes résidant dans une chambre d'hôtel, hébergé gratuitement, etc.

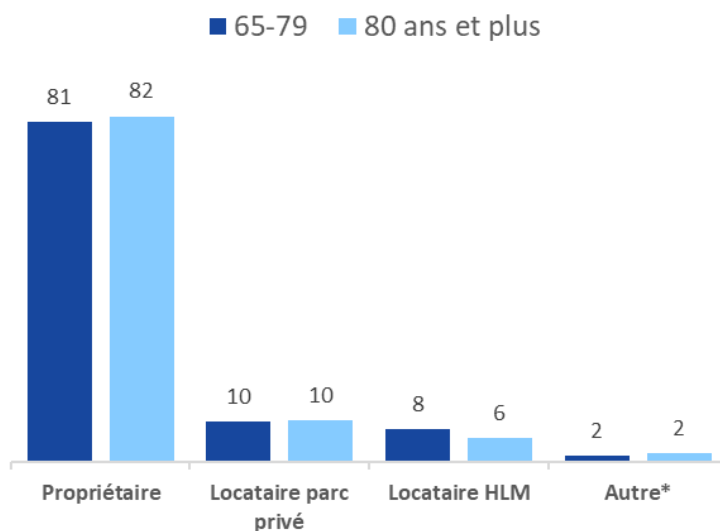
\*\* «Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée », Juillet 2025, disponible ici : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8606928>

## Statut d'occupation des personnes âgées de 65 ans ou plus en Loir-et-Cher en 2022 (%)



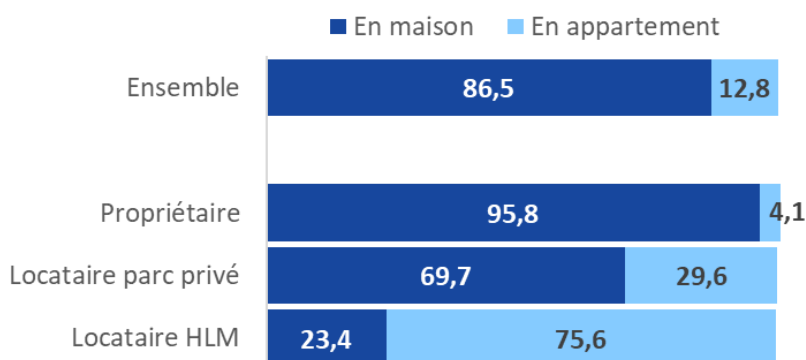
D'après source : INSEE – RP 2022

## Statut d'occupation des personnes âgées de 65 ans ou plus selon le type de résidence principale et la tranche d'âge en Loir-et-Cher en 2022 (%)



D'après source : INSEE – RP 2022

## Statut d'occupation des personnes âgées de 65 ans ou plus selon le type de résidence principale en Loir-et-Cher en 2022 (%)



D'après source : INSEE – RP 2022

# Une proportion élevée de locataires âgés dans le parc social

## Plus d'un titulaire d'un bail sur trois est âgé de 60 ans ou plus

En 2024, selon l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (GIP-SNE), **35,7 % des titulaires d'un bail HLM en Loir-et-Cher étaient âgés de 60 ans ou plus**. Cette proportion, en hausse d'un point entre 2022 et 2024, est légèrement inférieure à celle observée en région Centre-Val de Loire (36,4 %).

Notons aussi qu'un **titulaire d'un bail du parc social sur dix est âgé de 75 ans ou plus**.

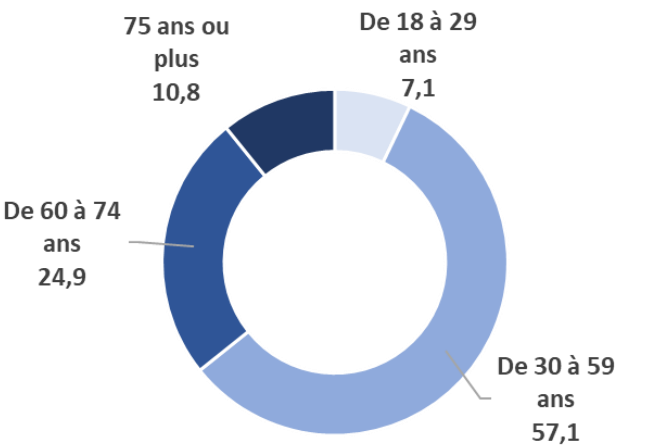
**Les territoires ruraux se distinguent par un vieillissement plus prononcé de leurs locataires du parc social.**

La communauté de communes de la **Sologne des Rivières** concentre la **plus forte proportion de titulaires âgés : 44,5 % ont 60 ans ou plus**, soit 8,8 points de plus que la moyenne départementale.

**La Sologne des Etangs** et les **Collines du Perche** présentent également des taux élevés, avec **près de 4 titulaires sur 10 âgés de 60 ans ou plus**.

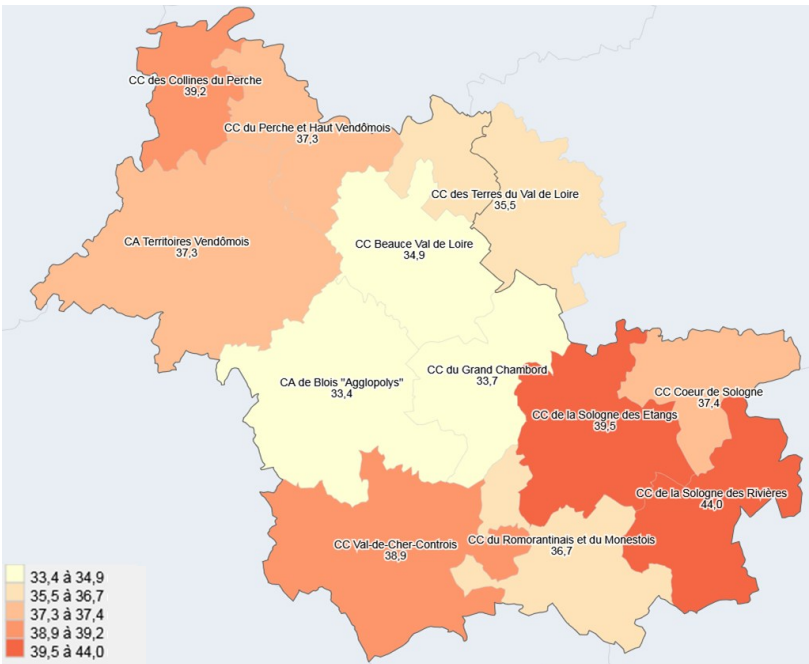
Ces territoires requièrent une attention particulière pour adapter leur parc aux besoins spécifiques des locataires seniors (accessibilité, plain-pied, etc.).

Répartition des titulaires d'un bail dans le parc social par grande tranche d'âge en Loir-et-Cher au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (en %)



Source : Occupation du Parc Social au 1<sup>er</sup> janvier 2024

Part des titulaires d'un bail dans le parc social âgés de 60 ans et plus selon le territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (en %)



Source : Occupation du Parc Social au 1<sup>er</sup> janvier 2024

### MÉTHODOLOGIE

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 2024.

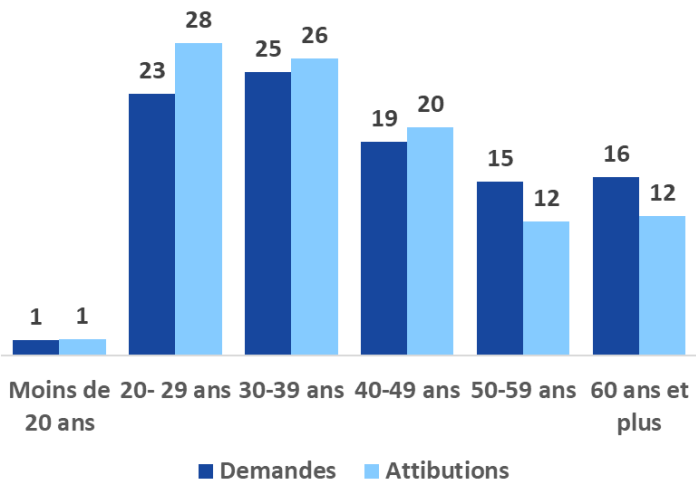
## Un taux de pression plus élevé pour les 60 ans ou plus

Fin décembre 2024, le département comptait plus de 1 100 demandes actives de logement social formulées **par les seniors (60 ans et plus), soit 16 % de la demande totale**. Le taux de pression\* sur cette tranche d'âge est particulièrement élevé : **4,3 demandes en cours** pour une attribution, **contre 3,3 pour l'ensemble des demandes**.

Par ailleurs, les seniors sont à l'origine d'environ **une demande de mobilité interne sur cinq dans le parc de logement social**. Cette proportion significative met en évidence l'importance des besoins de mutation au sein du parc social pour ce public **pour des logements plus adaptés** (résidence avec ascenseur, logement plus petit, etc.).

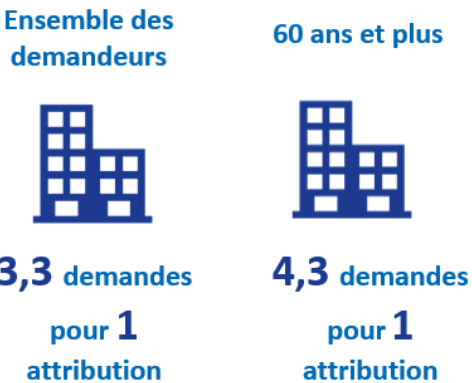
\* Le taux de pression désigne le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions

Répartition des demandeurs d'un logement social et les attributions par grande tranche d'âge en Loir-et-Cher en 2024 (en %)



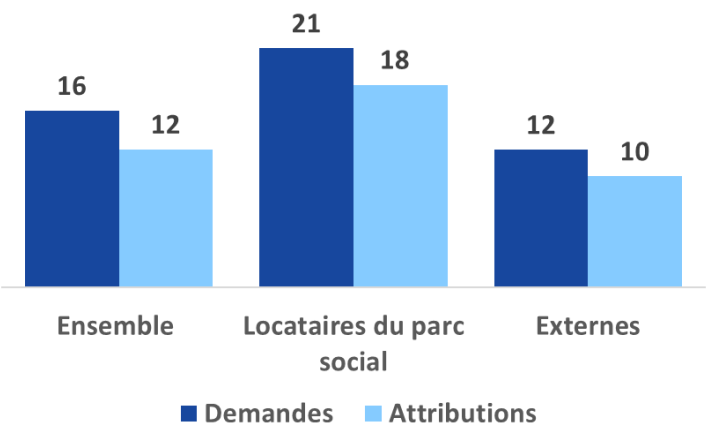
Source : données AFIDEM

Taux de pression de la demande de logement social en Loir-et-Cher en 2024



Source : données AFIDEM

Proportion des 60 ans et plus parmi les demandeurs d'un logement social et les attributions en 2024 (en %)



Source : données AFIDEM

**Les stratégies mises en place pour les bailleurs pour adapter l'offre de logement aux enjeux démographiques**

Les entretiens menés auprès des bailleurs sociaux du département ont permis d'attester une demande de plus en plus forte de la part des personnes âgées. Si les locataires souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur logement, l'offre de logements adaptés demeure insuffisante.

Le vieillissement des occupants du parc social et la demande croissante en logements adaptés soulèvent plusieurs enjeux. L'équilibre financier nécessaire à l'adaptation du parc existant vieillissant (installation d'un ascenseur, par exemple) est difficile à atteindre, en raison de la complexité et du coût des travaux, mais aussi du faible niveau de ressources des locataires. Ces derniers ne peuvent pas toujours assumer les charges locatives des logements rénovés, particulièrement dans les quartiers prioritaires.

L'adaptation des logements existants se fait au cas par cas, dans des logements occupés par des personnes âgées (adaptation des équipements). Pour les constructions neuves, les résidences avec ascenseur, les petites typologies et les logements de plain-pied sont privilégiés pour faire face à ces enjeux.



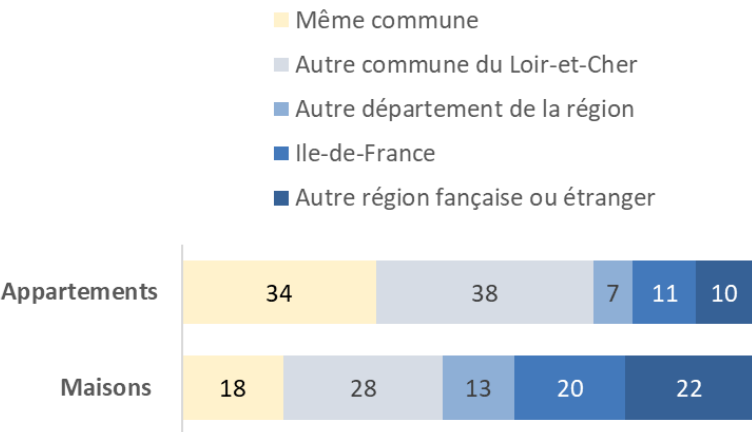
# Les 60 ans et plus représentent un moteur essentiel du marché immobilier du Loir-et-Cher

Selon la base de données PERVAL (transactions immobilières des notaires en 2023), les 60 ans ou plus constituent la tranche d'âge la plus active sur le marché immobilier : ils représentent près d'un quart des acquéreurs de maisons (24 %) et un peu plus d'un quart de ceux d'appartements (27 %). Le souhait de se rapprocher des centres urbains ou de privilégier des logements plus adaptés pourrait expliquer une appétence plus forte pour les appartements. Sans surprise, les seniors sont nettement moins présents parmi les acquéreurs de terrains à bâtir (13 %).

Les acquéreurs de maisons âgés de 60 ans et plus sont davantage représentés dans les EPCI du sud du département : 32 % des acheteurs pour la Sologne des Rivières et 30 % dans le Romorantinais et le Monestois. Dans les communautés de communes du Val-de-Cher-Controis, Cœur de Sologne et dans la CA des Territoires vendômois, les 60 ans ou plus représentent un quart des acquéreurs.

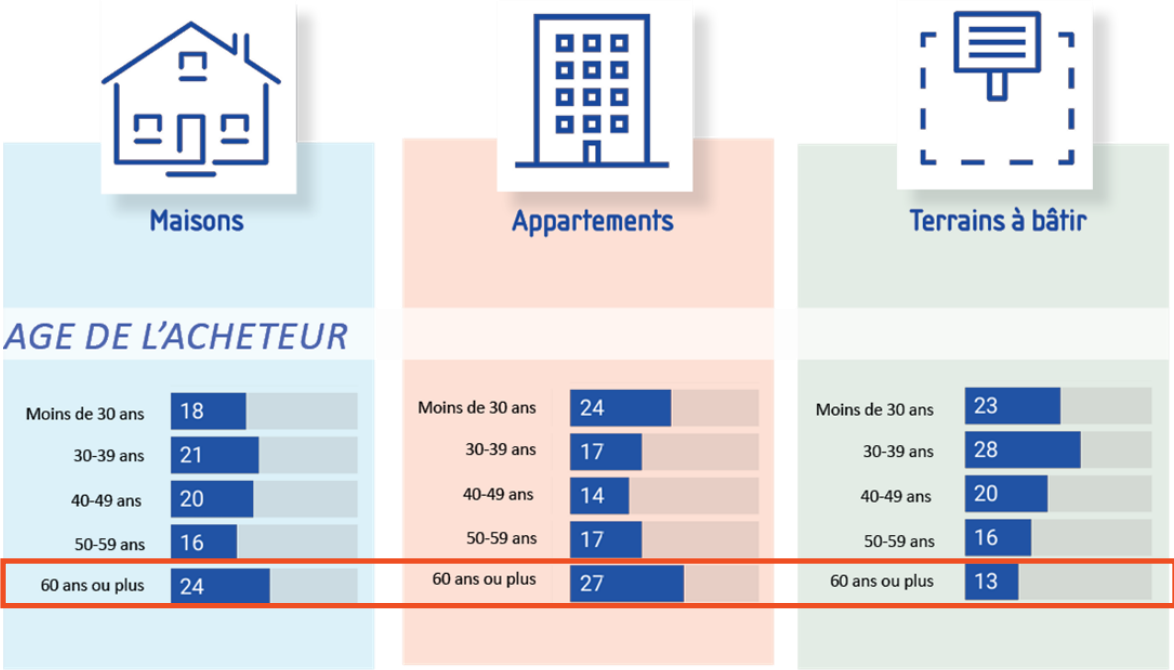
Ce marché est principalement porté par des acheteurs locaux : 46 % des seniors achetant une maison sont originaires du Loir-et-Cher. Cette proportion s'élève à 72 % pour les appartements. Notons que les Franciliens constituent une part notable du marché, représentant 1 acheteur de maison sur 5 en 2023.

## Origine géographique des acquéreurs de maisons et d'appartements de 60 ans ou plus en Loir-et-Cher en 2023 (%)



D'après sources : Base de données immobilières notariales PERVAL

## PROFIL COMPARÉ DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS DANS LE LOIR-ET-CHER EN 2023



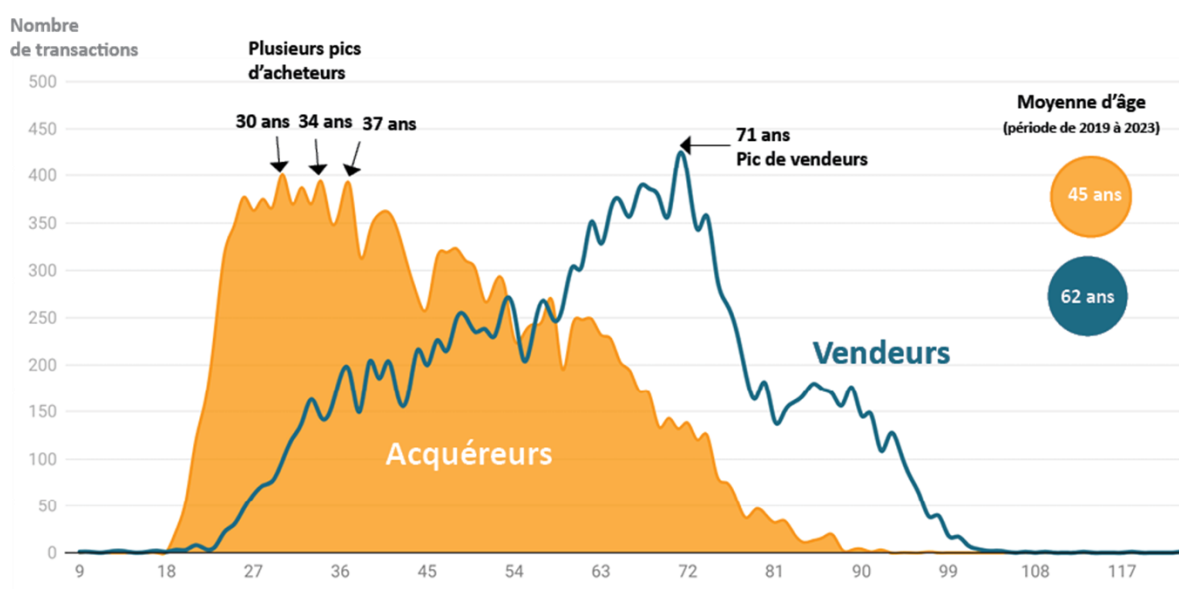
D'après sources : Base de données immobilières notariales PERVAL.  
Le total peut être légèrement différent de 100 % en raison des arrondis.

L'âge moyen d'acquisition d'une maison en Loir-et-Cher sur la période 2019-2023 est de **45 ans**. Celui des vendeurs apparaît **très proche de l'âge légal de la retraite**, il atteint **62 ans**. On observe un **pic du nombre de vendeurs à 71 ans**. Ce phénomène peut s'expliquer par divers facteurs : le souhait de réduire les coûts d'entretien, l'envie de se rapprocher des commerces ou des proches, la volonté de libérer du capital pour financer la retraite, ou encore la nécessité d'adapter le logement à une perte d'autonomie... On note également une **légère augmentation du nombre de vendeurs entre 80**

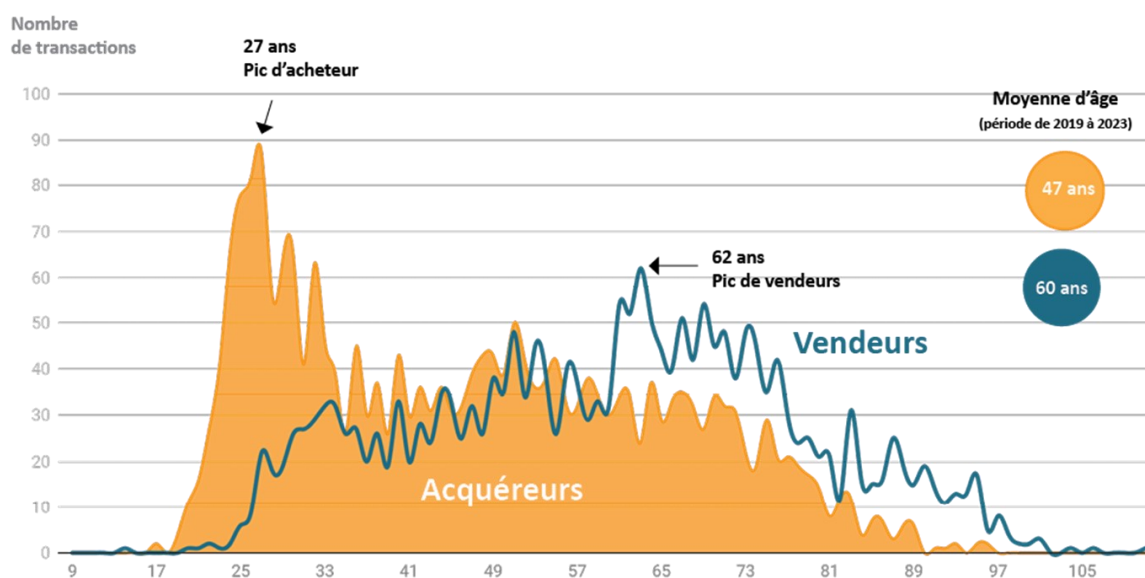
**et 90 ans**, ce qui pourrait correspondre à des départs en établissement.

Pour les **appartements**, l'âge moyen des vendeurs est légèrement inférieur et se situe à **60 ans**. Le volume des ventes reste notable jusqu'à 90 ans, bien qu'en diminution, ce qui suggère que certains seniors conservent leur logement plus longtemps, probablement en raison d'un meilleur confort ou d'une plus grande adaptabilité (résidence avec ascenseur, proximité des services).

### Âge des acquéreurs et des vendeurs de maisons du département entre 2019 et 2023 en Loir-et-Cher

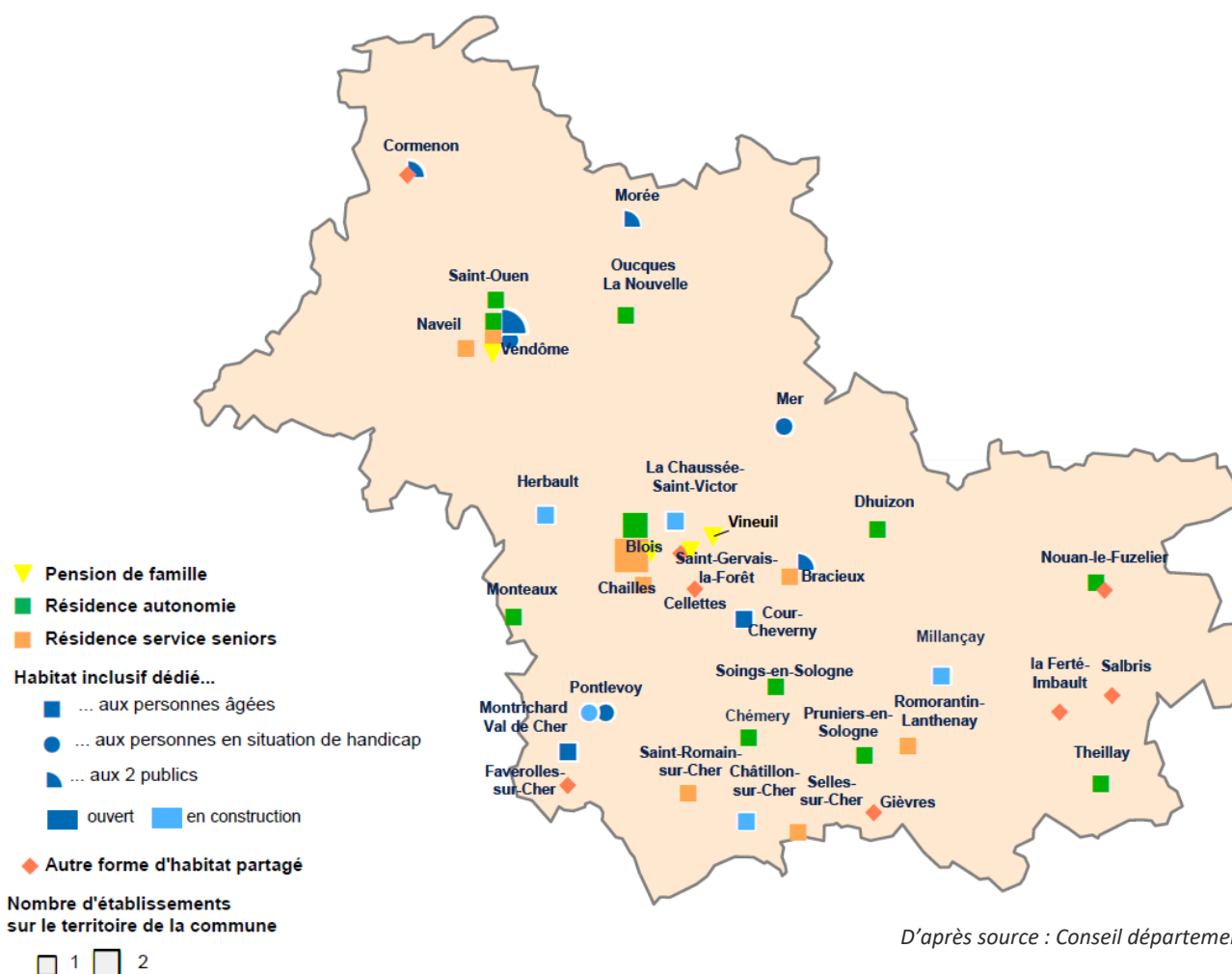


### Âge des acquéreurs et des vendeurs d'appartements du département entre 2019 et 2023 en Loir-et-Cher



D'après sources : Base de données immobilières notariales PERVAL

## Structures d'habitat senior ou pour personnes en situation de handicap en Loir-et-Cher



D'après source : Conseil départemental, OET 2026

### 44 structures d'habitat senior ou pour personnes en situation de handicap en Loir-et-Cher en 2025

On dénombre 12 résidences autonomie offrant 471 places (incluant 8 places d'hébergement temporaire) au total en Loir-et-Cher (données de 2024).

Depuis 2022, **17 habitats inclusifs** ont été validés en commission des financeurs dans le département : **6 dédiés aux personnes âgées**, **5 aux personnes en situation de handicap** et **6 s'adressent à ces deux publics**. Ces structures prévoient d'accueillir au total **162 bénéficiaires de l'aide à la vie partagée (AVP)** : **107 personnes âgées** et **55 personnes en situation de handicap**.

On recense par ailleurs **8 structures d'habitat partagé** (colocations, notamment) offrant 70 places, et **14 résidences services seniors** sur le territoire départemental, dont la capacité d'accueil totale n'est toutefois pas connue.

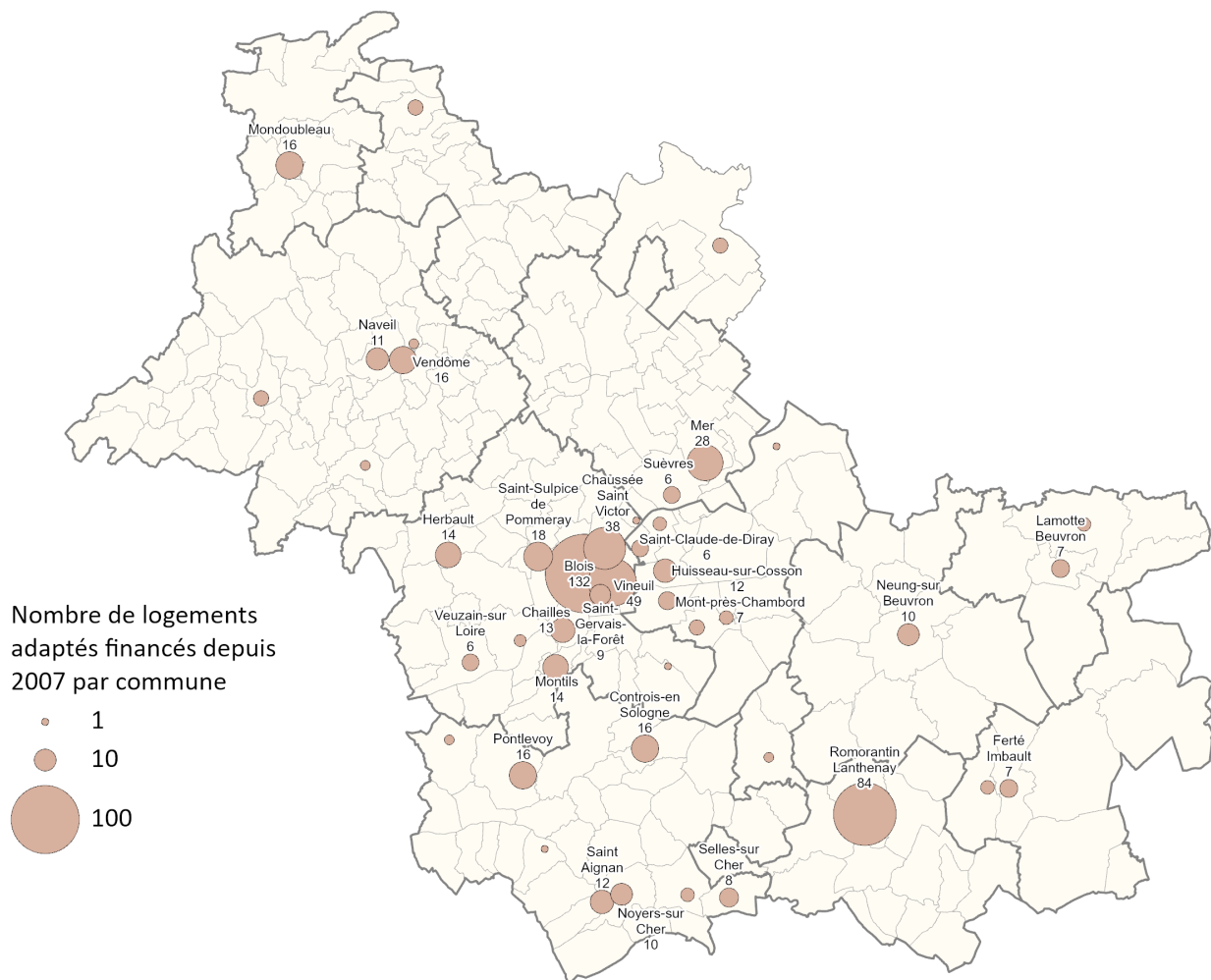
### Bilan des bailleurs sociaux sur les habitats inclusifs ouverts en Loir-et-Cher

Les entretiens réalisés auprès des bailleurs sociaux révèlent un fort intérêt des personnes âgées pour l'habitat inclusif dans les opérations déjà livrées, avec des retours positifs des locataires.

Toutefois, plusieurs obstacles ont été identifiés : la complexité du montage de ces opérations, les incertitudes concernant le financement de l'aide à la vie partagée (AVP), ainsi que des coûts d'aménagement supérieurs aux prévisions. Certains travaux, non anticipés au départ, compromettent l'équilibre économique de ces projets.

À court terme, aucun nouveau projet n'est programmé. Les bailleurs souhaitent d'abord dresser un bilan de l'offre actuelle avant d'envisager de nouveaux projets.

**Nombre de logements regroupés adaptés  
aux personnes âgées ou handicapées  
dans le cadre de Charte départementale**



*D'après source : Conseil départemental de Loir-et-Cher- Février 2026*

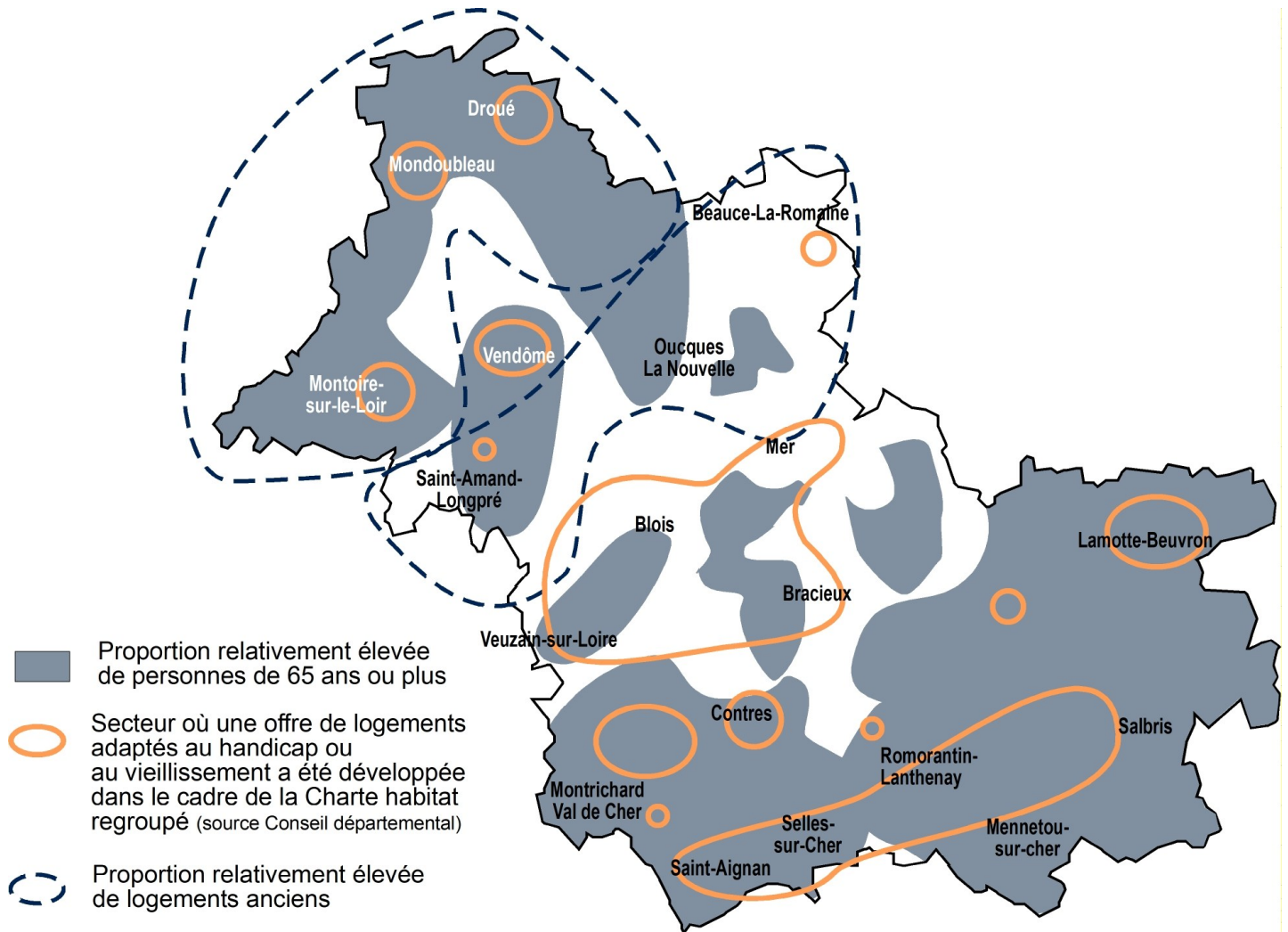
Depuis 2007, le Conseil départemental s'est engagé, avec un ensemble de partenaires locaux dont les bailleurs sociaux, à **développer une offre de logements adaptée aux seniors ainsi qu'aux personnes en situation de handicap afin de faciliter leur maintien à domicile et leur autonomie**. Cette Charte départementale définit les modalités d'aménagement intérieur et extérieur ainsi que les communes d'implantation disposant d'un minimum de commerces et services.

Ce sont près de **630 logements** qui ont été **financés** dans ce cadre. Ils sont principalement localisés à Blois et dans les communes de la proche couronne ; à l'inverse, peu de logements adaptés sont présents au nord du département.

Il convient de préciser qu'une partie de ces logements peut, même après adaptation, être occupée par des ménages qui ne font pas partie des publics ciblés, puisqu'ils sont intégrés au parc locatif social.

Une **nouvelle charte**, signée en décembre 2023, inclut **désormais l'habitat inclusif**. Les signataires de cette Charte sont les suivants : l'Etat, le Conseil départemental, l'Association des maires du Loir-et-Cher, l'association des maires ruraux de Loir-et-Cher, les principaux bailleurs sociaux intervenant sur le département, le CAUE, la délégation départementale de l'association des paralysés de France (APF) et la Région.

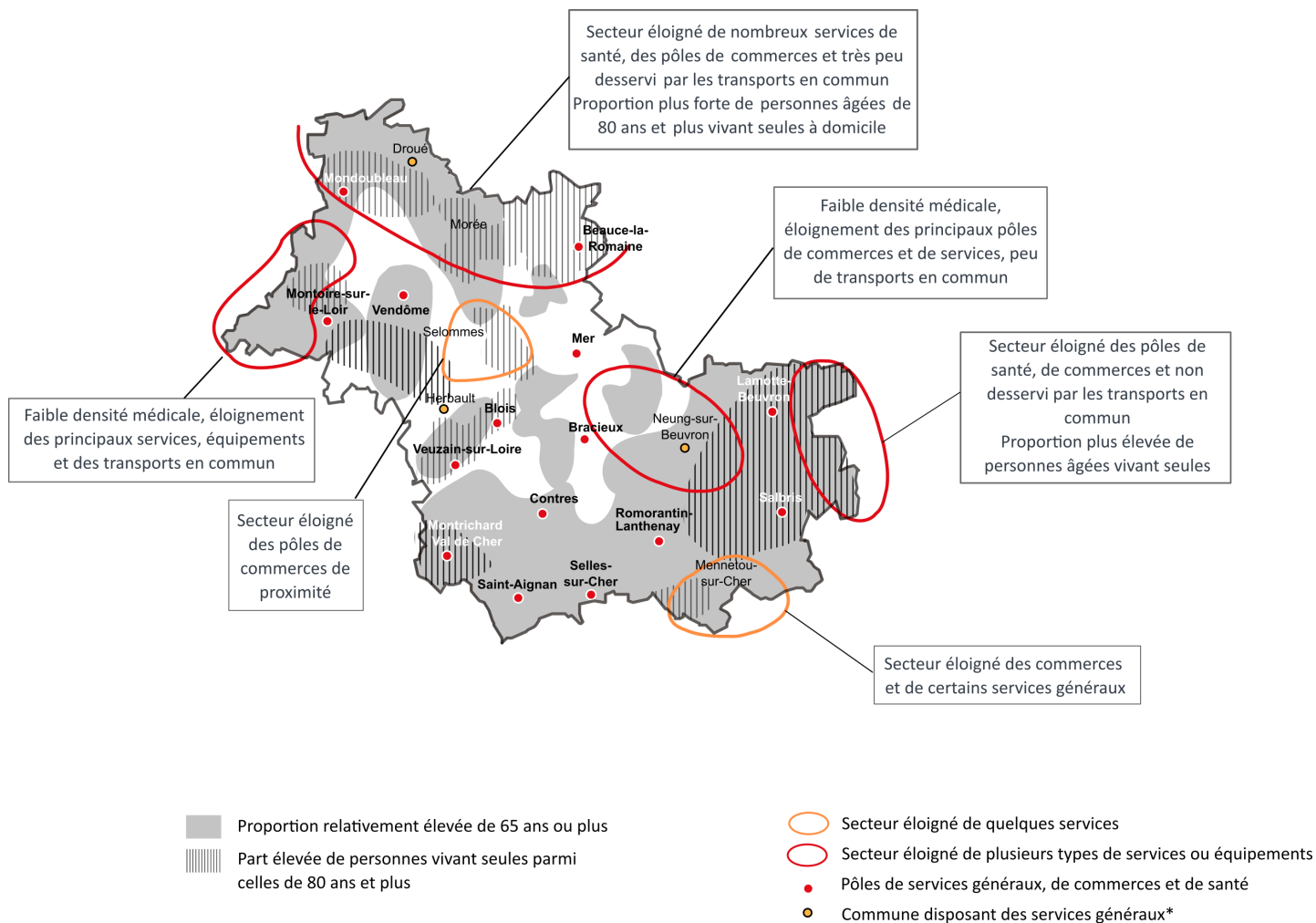
## Carte de synthèse du logement



Sources : INSEE - RP 2022, Conseil départemental 2024



## Carte de synthèse de l'isolement



\* Les services généraux retenus pour cette analyse sont les suivants : police ou gendarmerie, SDIS, La Poste, conciliateur de justice, Maison Départementale des Solidarités (et antenne) et France services

Observatoire de l'économie et des territoires, 2026

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

Directeur de la publication : Jean-Luc BROUTIN

Dépôt légal à parution - ISSN 2267-5159

Tirage : publication électronique

Observatoire de l'Economie et des Territoires - 34 avenue Maunoury - 41000 BLOIS

Tél : 02.54.42.39.72 • [www.pilote-oet.fr](http://www.pilote-oet.fr) • E-mail : [infos@observatoire41.com](mailto:infos@observatoire41.com)



’  
OBSERVATOIRE  
DE L'ÉCONOMIE  
ET DES TERRITOIRES

