

Dynamique récente des marchés immobiliers et attractivité des territoires

Suivi des marchés entre 2019 et 2022

Focus sur les territoires des trois pays :

Grande Sologne, Vallée du Cher et du Romorantinais et Vendômois

Juin 2024

Les études de l'Observatoire n°107



Sommaire

Les dynamiques récentes
du marché immobilier loir-et-chérien .3

Un marché immobilier de l'ancien
particulièrement dynamique
sur la période récente 4

... largement tourné vers l'habitat individuel.. 4

Une forte hausse
du volume des transactions 4

2021, une année record pour le volume de
transactions de maisons pour le Loir-et-Cher 4

Un volume de transactions qui reste haut
en 2022 malgré une tendance baissière 7

... qui s'accompagne d'une hausse des prix 7

Un prix médian des maisons
de 140 000 euros 8

Les appartements : un marché soutenu et
des prix de vente qui grimpent 10

Un marché très concentré dans les trois principales
villes du département 10

Un prix médian des appartements
en hausse de 31 %..... 11

Les acquéreurs de biens immobiliers et
de terrains à bâtir en Loir-et-Cher 12

Quel est le profil des acquéreurs
des maisons ? 11

Un marché des maisons porté par les acheteurs
locaux mais des investisseurs extérieurs
plus nombreux... 13

... notamment en provenance d'Île-de-France .. 13

Le poids des CSP+ parmi les acquéreurs
de maisons s'est également renforcé..... 16

Plus de 4 acheteurs sur 10 sont âgés
de 30 à 49 ans, une proportion stable 17

*Zoom - Des acheteurs de logements individuels
beaucoup plus jeunes que les vendeurs... 17*

Des profils et des budgets qui diffèrent fortement
selon l'origine des acquéreurs..... 17

*Zoom - Profil des acquéreurs de maisons
dans le Loir-et-Cher*

et caractéristiques des biens achetés..... 19
*Zoom - Profil des acquéreurs de maisons dans le
Pays Vendômois*

et caractéristiques des biens achetés..... 20
*Zoom - Profil des acquéreurs de maisons dans le
Pays de Grande Sologne*

et caractéristiques des biens achetés..... 21
*Zoom - Profil des acquéreurs de maisons dans le
pays de la Vallée du Cher et du Romorantin*

et caractéristiques des biens achetés..... 22

Les principales caractéristiques
des acquéreurs d'appartements..... 23

Un marché soutenu par la demande locale 23

Des jeunes ménages et des seniors
en plus forte proportion
parmi les acquéreurs d'appartements... 24

... et une majorité de CSP+..... 25

Le marchés des terrains à bâtir
et le profil des acheteurs..... 26

Une superficie médiane des terrains à bâtir
de 900 m²..... 26

... et un prix médian de 36 euros par m² 27

L'acquisition d'un terrain est le plus souvent
un acte de proximité 27

La moitié des acheteurs de terrains constructibles
a moins de 40 ans... 28

... et les ouvriers et les professions intermédiaires
sont sur-représentés 28

*Zoom - Profil comparé des acquéreurs de biens
immobiliers dans le Loir-et-Cher en 2022..... 29*

*Zoom - Profil comparé des acquéreurs de biens
immobiliers dans le Pays Vendômois en 2022 ... 30*

*Zoom - Profil comparé des acquéreurs de biens
immobiliers dans le Pays de Grande Sologne
en 2022..... 31*

*Zoom - Profil comparé des acquéreurs de biens
immobiliers dans le Pays de la Vallée du Cher et du
Romorantin en 2022 32*

*Zoom - Le sentiment des professionnels
de l'immobilier 33*

Les dynamiques récentes du marché immobilier loir-et-chérien

Une hausse importante du nombre des ventes de maisons et d'appartements depuis la crise sanitaire et une envolée des prix, signes d'un gain d'attractivité du département

- **La pandémie a eu un impact significatif sur le marché immobilier du Loir-et-Cher**, déjà très dynamique en 2019. Comme de nombreux départements ruraux, il est **largement tourné vers l'habitat individuel** : 86 % des transactions concernent des maisons.
- **En 2021**, le département a enregistré **un pic record du volume des transactions de maisons et d'appartements**.
- **En 2022**, la tendance est à la **baisse pour les logements individuels**, mais le nombre des ventes se maintient à un niveau haut, supérieur à celui de 2019. **Le marché des appartements demeure très dynamique**.
- **L'ensemble des EPCI du département ont enregistré une accélération du rythme des transactions des maisons individuelles entre 2019 et 2022**. Les hausses les plus significatives sont observées au nord du département dans les **Collines du Perche** (+ 42 %) et dans le **Perche et Haut Vendômois** (+ 32 %) ainsi que dans le sud du Loir-et-Cher, dans le **Romorantinais et Monestois** et en **Cœur de Sologne** (+ 39 %).
- Cette dynamique s'est accompagnée d'une **hausse des prix médians de 31 % pour les appartements et de 17 % pour les maisons** entre 2019 et 2022 pour l'ensemble du département.
- **L'accession à la propriété y reste néanmoins relativement abordable**. Les **maisons** s'y négocient à un **prix médian de 140 000 euros**, un montant inférieur à celui pratiqué dans l'ensemble de la région. Le Loir-et-Cher se positionne au **26^e rang des départements métropolitains pour le prix médian au m² le plus faible (1 524 €/m² en 2022)**.
- **Les appartements restent aussi accessibles** avec un prix médian au m² inférieur à 2 000 euros (**1 763 € le m² en 2022**, au **33^e rang** des départements de France métropolitaine). Dans les communes de Blois et Vendôme qui totalisent plus de 8 transactions sur 10 du département, les prix observés au m² sont assez homogènes (proches de 1 800 €/m²).

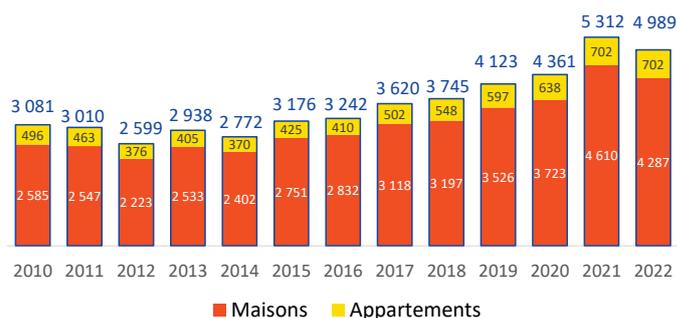
Un marché immobilier de l'ancien particulièrement dynamique sur la période récente

... largement tourné vers l'habitat individuel

L'habitat individuel domine largement le marché immobilier du Loir-et-Cher. Selon la source « Demande de valeurs foncières » de la direction générale des Finances publiques (voir méthodologie), **86 % des transactions dans l'ancien concernent des maisons** (une proportion qui varie peu selon les années).

700 transactions d'appartements sont comptabilisées en 2022 sur le département (voir page 10).

Nombre de transactions de maisons et d'appartements réalisées par année en Loir-et-Cher



D'après source : CEREMA - DV3F - 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 retenues dans cette analyse.

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

Une forte hausse du volume des transactions

2021, une année record pour le volume de transactions de maisons pour le Loir-et-Cher

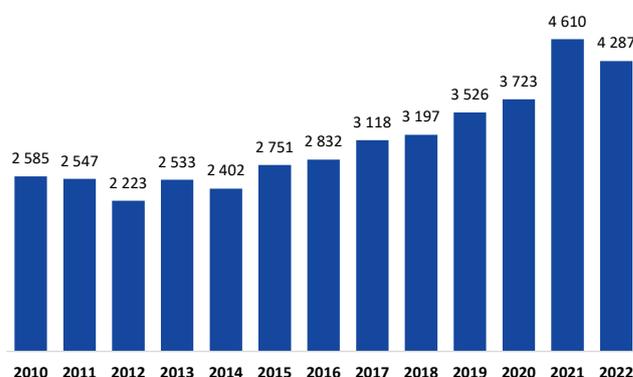
Les années qui ont suivi le début de la pandémie ont connu une forte hausse du volume de transactions de maisons dans le département. Cette augmentation fait suite à une année 2019 déjà très dynamique et l'année 2020, marquée par un arrêt quasi-généralisé de l'activité n'a pas du tout entamé cette tendance.

En 2021, **4 610 ventes de maisons** ont été enregistrées sur l'ensemble du territoire, soit une **augmentation de 31 %** par rapport à 2019 (1 084 mutations supplémentaires). 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).

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 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.

Nombre de transactions de maisons réalisées par année en Loir-et-Cher



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

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 territoire, **l'augmentation du volume des transactions de maisons entre 2019 et 2021 est constatée dans l'ensemble des EPCI.**

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.

Sologne des Rivières et Territoires Vendômois semblent avoir connu également un gain d'attractivité avec **des augmentations respectives de 42 % et 38 %** entre les deux périodes. C'est le cas aussi du **Romorantinais et Monestois** qui enregistre une évolution plus forte que celle observée en Loir-et-Cher.

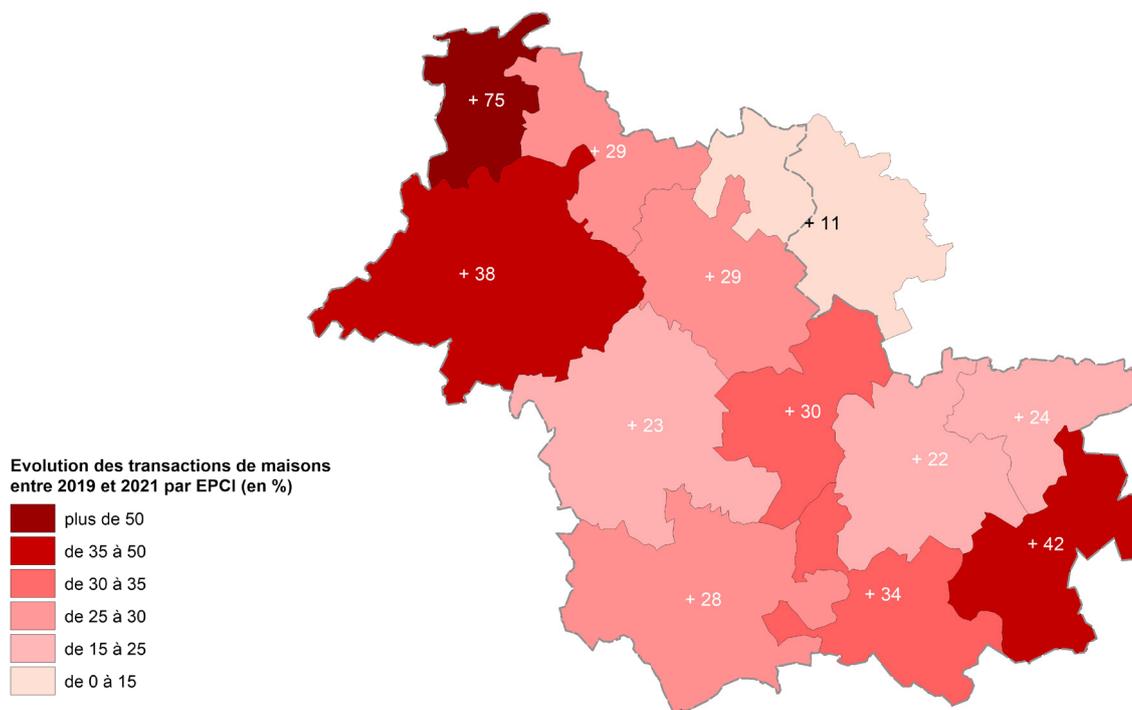
Agglopolys qui totalise 1 vente de maisons sur 4 réalisées dans le département connaît aussi une **hausse marquée (+ 23 %)**. A titre de comparaison, l'augmentation du volume des maisons au sein des métropoles de Tours (+ 7 %) et d'Orléans (+ 14 %) est plus modérée.

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

Les données pour l'année 2022 ne sont encore que provisoires mais la tendance qui se dessine est à la baisse. **Le nombre de transactions de maisons enregistré dans le département est en diminution de 7 % par rapport à 2021** néanmoins **le volume des ventes se maintient à un niveau haut, supérieur à 2019.**

Un **tassement** est observé dans l'ensemble des EPCI à l'exception des communautés de communes **Cœur de Sologne, Romorantinais et Monestois et Perche et Haut Vendômois** où la croissance du nombre des ventes semble se poursuivre.

Evolution du nombre de transactions de maisons entre 2019 et 2021 par territoire (en %)



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Nombre de transactions de maisons réalisées en 2019, 2021 et 2022 par territoire et évolution

	Nombre de transactions de maisons			Evolution en %	
	2019	2021	2022	2019-2021	2019-2022
CC des Collines du Perche	87	152	124	+ 74,7	+ 42,5
CC de la Sologne des Rivières	128	182	150	+ 42,2	+ 17,2
CA Territoires vendômois	585	809	693	+ 38,3	+ 18,5
CC du Romorantinais et du Monestois	387	520	539	+ 34,4	+ 39,3
CC du Grand Chambord	216	281	236	+ 30,1	+ 9,3
CC Beauce Val de Loire	246	319	267	+ 29,7	+ 8,5
CC du Perche et Haut Vendômois	146	189	193	+ 29,5	+ 32,2
CC Val-de-Cher-Controis	602	771	744	+ 28,1	+ 23,6
CC Cœur de Sologne	106	131	148	+ 23,6	+ 39,6
CA de Blois "Agglopolys"	843	1 039	996	+ 23,3	+ 18,1
CC de la Sologne des Étangs	110	134	112	+ 21,8	+ 1,8
CC des Terres du Val de Loire	580	644	590	+ 11,0	+ 1,7
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

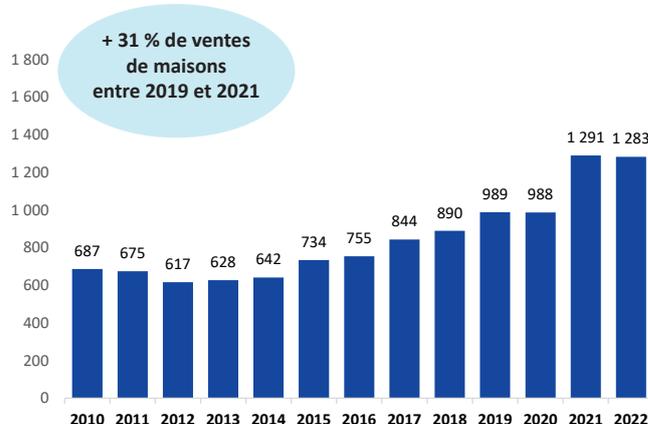
D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023 - *hors départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin et Moselle

Nombre de transactions de maisons réalisées par année selon le territoire

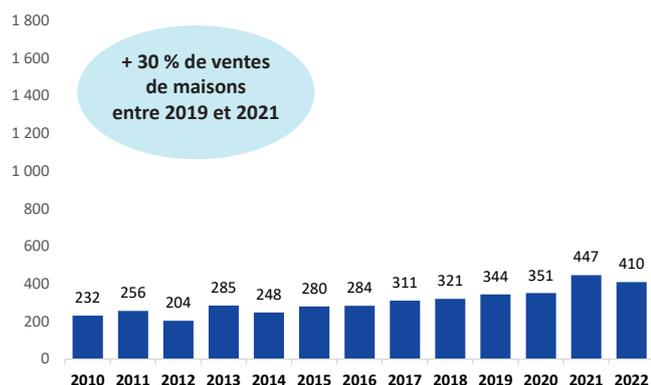
Pays Vendômois



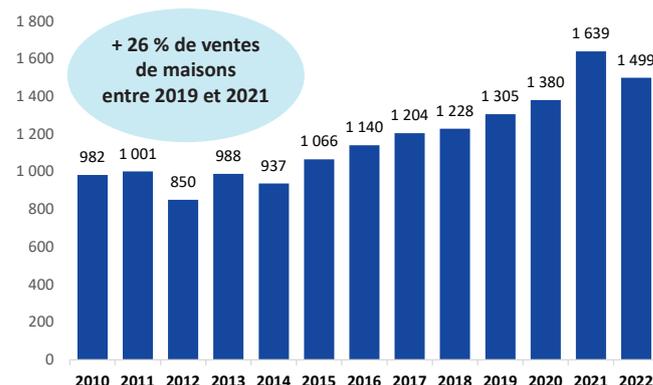
Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais



Pays de Grande Sologne



Pays des Châteaux



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

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

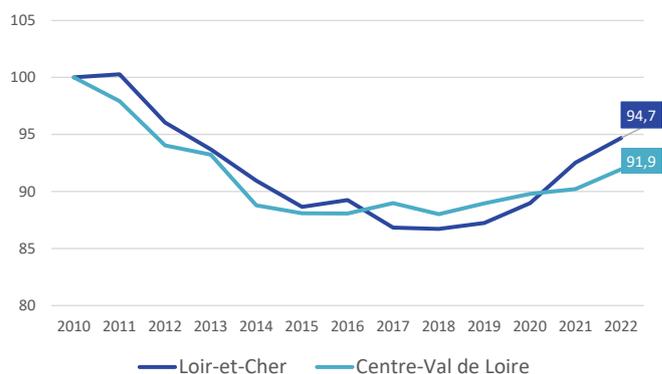
Sur la période récente (2019-2022), cette augmentation du volume des transactions s'est accompagnée d'une envolée des prix de vente des maisons dans quasi l'ensemble des EPCI du Loir-et-Cher : 9 EPCI affichent des hausses à deux chiffres, avoisinant pour la plupart les 20 %. La communauté de communes de Sologne des Rivières enregistre la progression la plus prononcée (+ 29 % par rapport à 2019).

En Loir-et-Cher, la variation est de + 17 %, supérieure à celle des autres départements de la région et de l'ensemble du Centre-Val de Loire (+ 11 %).

Notons qu'un retour aux prix pratiqués en 2019 est observé dans les deux intercommunalités du nord du pays : - 2,3 % dans les Collines du Perche et + 0,9 % dans le Perche et Haut Vendômois.

Précisons que les données chiffrées sur le prix médian ne sont pas disponibles à l'échelle des Pays.

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

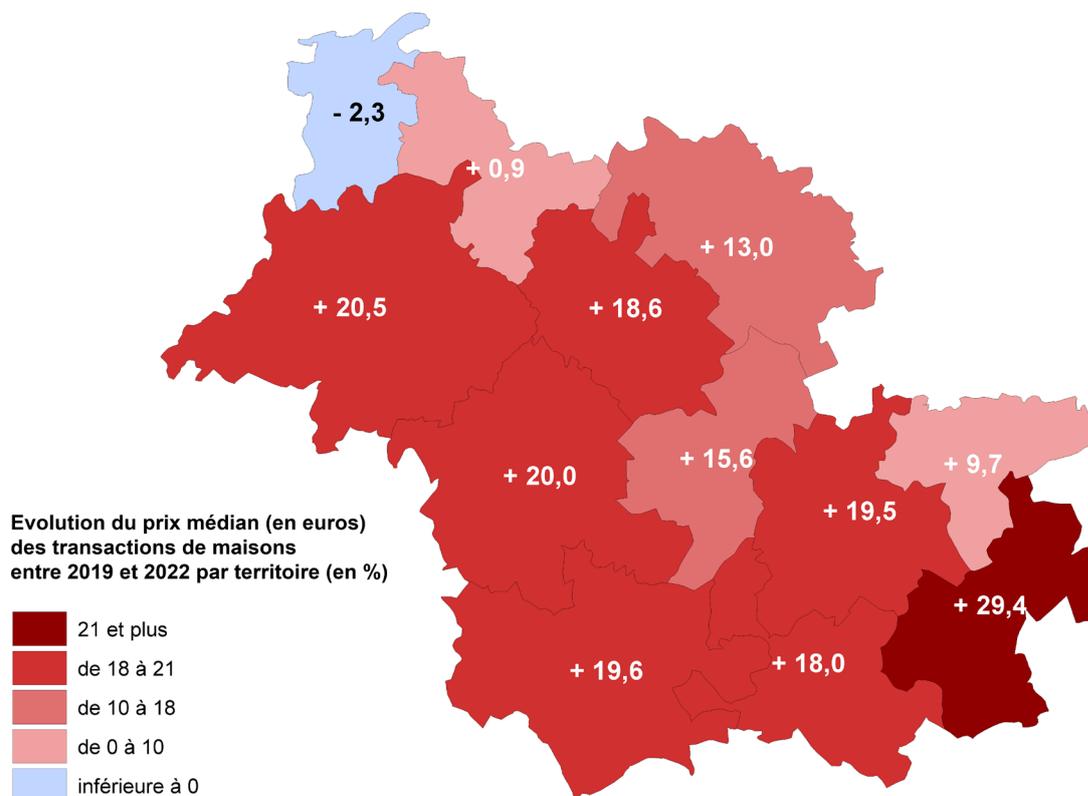


D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

MÉTHODOLOGIE

Précisons qu'excepté ce graphique ci-dessus, l'ensemble de l'analyse présente des évolutions des prix médians en euros courants (sans tenir des effets de l'inflation).

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



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Un prix médian des maisons de 140 000 euros

Le Loir-et-Cher se positionne en 2022 au **26^e rang des départements métropolitains pour le prix médian au m² des maisons le plus faible (1 524 euros)**. Les maisons s'y négocient à un prix médian de **140 000 euros**, un montant **inférieur de 15 500 euros à celui de la région**.

Ce niveau est aussi **le plus bas des trois départements de l'axe ligérien**, lequel concentre l'essentiel de la dynamique régionale de développement. Des prix médians quasi-similaires sont observés dans la Vienne, la Saône-et-Loire et la Somme. Dans le département voisin de la Sarthe, il apparaît aussi assez proche (145 000 euros).

Des **niveaux de prix supérieurs** à la médiane du Loir-et-Cher sont observés dans la partie centrale du département, **à Blois et dans une large zone en périphérie**. C'est aussi le cas **dans quelques localités limitrophes du Loiret**, notamment en Sologne, **situées dans l'aire d'attraction d'Orléans**.

Les **communes de la première couronne de Blois et celles, au sud de la Loire**, situées le long des axes routiers en direction de Bracieux, Cheverny/Cour-Cheverny et du Controis-en-Sologne présentent **les prix médians les plus élevés du département**.

À l'opposé, ils sont **à leur minimum dans les deux intercommunalités du nord du territoire** : 72 275 euros dans les Collines du Perche et 80 200 euros dans le Perche et Haut Vendômois.

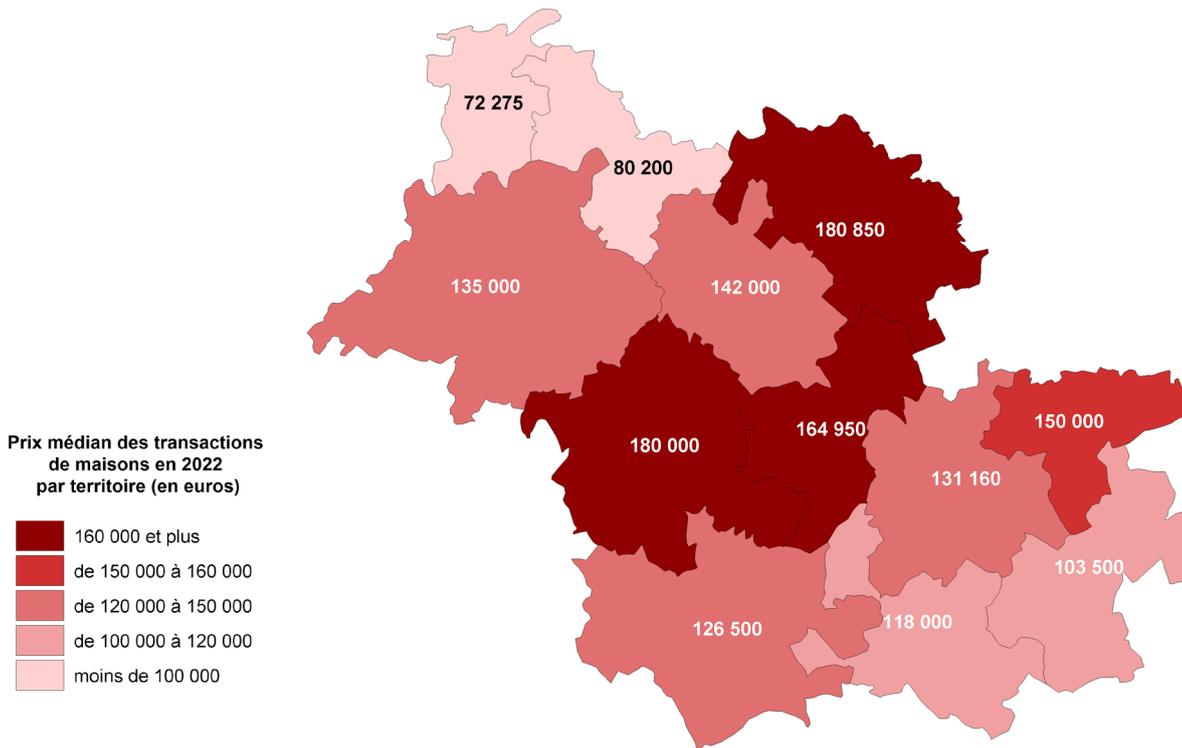


Évolution du prix médian (en euros) des transactions de maisons entre 2019 et 2022 par territoire

	Prix de vente médian			Évolution en %	
	2019	2021	2022	2019-2021	2019-2022
CC des Terres du Val de Loire	160 000	175 000	180 850	+ 9,4	+ 13,0
CA de Blois "Agglopolys"	150 000	166 600	180 000	+ 11,1	+ 20,0
CC du Grand Chambord	142 750	158 720	164 950	+ 11,2	+ 15,6
CC Cœur de Sologne	136 750	144 000	150 000	+ 5,3	+ 9,7
CC Beauce Val de Loire	119 700	128 000	142 000	+ 6,9	+ 18,6
CA Territoires vendômois	112 000	120 000	135 000	+ 7,1	+ 20,5
CC de la Sologne des Étangs	109 800	110 818	131 160	+ 0,9	+ 19,5
CC Val-de-Cher-Controis	105 750	120 000	126 500	+ 13,5	+ 19,6
CC du Romorantinais et du Monestois	100 000	105 000	118 000	+ 5,0	+ 18,0
CC de la Sologne des Rivières	80 000	90 000	103 500	+ 12,5	+ 29,4
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

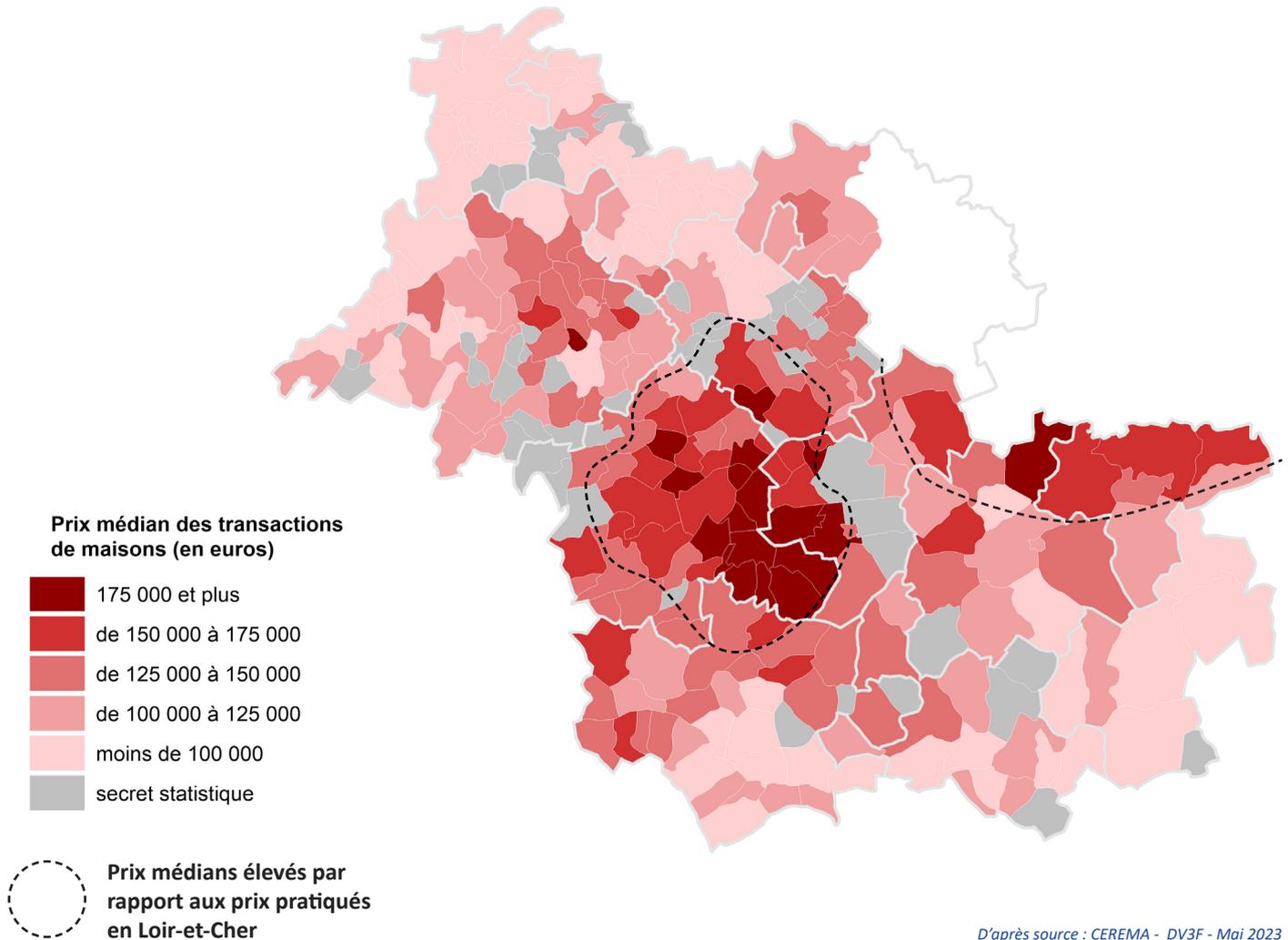
D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Prix médian des transactions de maisons en 2022 par territoire (en euros)



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

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



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Les appartements : un marché soutenu et des prix de vente qui grimpent

Un marché très concentré dans les trois principales villes du département

À l'image de la composition du parc total de logements du département¹, le **volume des transactions d'appartements apparaît beaucoup plus réduit** : 702 transactions d'appartements ont été comptabilisées en 2022 en Loir-et-Cher (510 en moyenne chaque année sur la période 2010-2022).

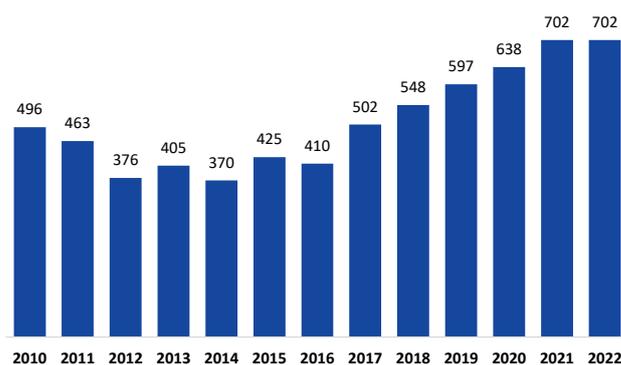
Comme pour les maisons, les **mutations d'appartements** ont été plus nombreuses sur la période récente avec **des volumes record en 2021 et 2022**. L'**augmentation** du nombre des transactions a néanmoins été **plus modérée que dans l'habitat individuel**. Entre 2019 et 2022, les hausses observées sont de **+ 17,6 % pour les appartements** contre **+ 21,6 % pour les maisons**.

Le **marché des ventes d'appartements est aussi plus concentré** et se limite à **une dizaine de communes du Loir-et-Cher**. Entre 2020 et 2022, **près de 7 transactions sur 10** concernaient des biens localisés à **Blois**, 13 % à Vendôme et 5 % à Romorantin-Lanthenay.

En 2022, environ 500 ventes ont été enregistrées dans la préfecture du département, une centaine à Vendôme et une trentaine à Romorantin-Lanthenay.

1- Selon le recensement, 19 % des logements du Loir-et-Cher sont des appartements (Insee - RP 2020).

Nombre de transactions d'appartements réalisées par année en Loir-et-Cher



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Nombre de transactions d'appartements réalisées en 2019, 2021 et 2022 par territoire et évolution

	Nombre de transactions d'appartements			Évolution en %	
	2019	2021	2022	2019-2021	2019-2022
CA de Blois "Agglopolys"	446	535	535	+ 20	+ 20
CA Territoires vendômois	85	92	99	+ 8	+ 16
CC des Terres du Val de Loire	52	74	61	+ 42	+ 17
CC du Romorantinais et du Monestois	22	21	32	- 5	+ 45
CC Val-de-Cher-Controis	40	31	22	- 23	- 45
Loir-et-Cher	597	702	702	+ 18	+ 18
Région Centre-Val de Loire	8 405	8 982	8 346	+ 7	- 1

D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

MÉTHODOLOGIE

Précisons qu'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. Les données présentées dans cette analyse sont datées de mai 2023. Les données des années récentes (particulièrement celles de 2022) peuvent être amenées à évoluer encore avec la publication d'un nouveau millésime.

Un prix médian des appartements en hausse de 31 %

Parallèlement à cette hausse du volume des transactions, **le prix médian des appartements a augmenté de 31 %** ; une progression plus forte que pour les maisons (+ 17 % sur la même période). La hausse apparaît aussi plus marquée qu'au niveau régional (+ 13 %).

Le prix médian des appartements atteint **89 000 euros en 2022** dans l'ensemble du département, soit **un montant inférieur de 26 000 euros à celui de la région**.

Le **prix médian est de 1 763 euros le m²** (au 33^e rang des départements de France métropolitaine pour le niveau de prix le plus bas). Il est comparable à ceux observés dans le Tarn-et-Garonne ou dans les Deux-Sèvres. Ce coût est **logiquement plus élevé pour les plus petites surfaces** qui sont des produits prisés notamment pour des investissements locatifs.

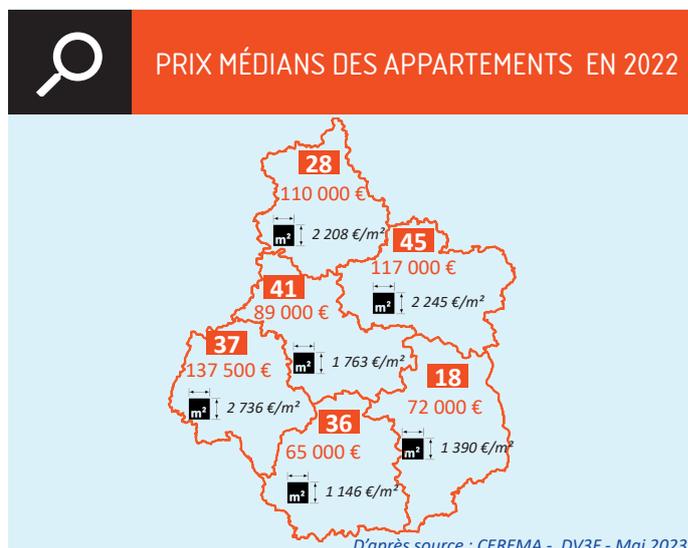
Dans les communes de **Blois** et **Vendôme** qui totalisent 83 % des transactions enregistrées en 2022 dans le département, **les prix pratiqués au m² sont assez proches, de l'ordre de 1 800 €/m², supérieurs au niveau départemental**.

Notons qu'à Vendôme, les petits logements ou les surfaces de taille moyenne semblent afficher des prix au m² plus élevés que dans la préfecture du département, signe qu'ils sont recherchés.

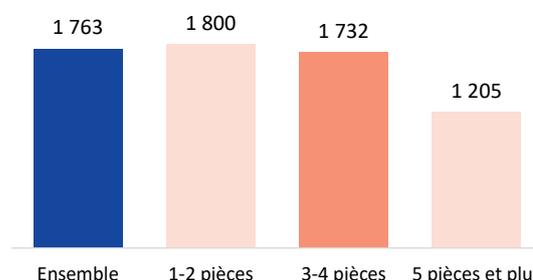
Prix médian (en euros) des transactions d'appartements entre 2019 et 2022 par territoire et évolution

	Prix de vente médian			Évolution en %	
	2019	2021	2022	2019-2021	2019-2022
CA de Blois "Agglopolys"	73 000	82 000	91 150	+ 12	+ 25
CA Territoires vendômois	76 200	71 750	90 000	- 6	+ 18
CC des Terres du Val de Loire	64 000	75 000	80 000	- 17	- 25
CC du Romorantinais et du Monestois	47 000	80 400	69 150	+ 71	+ 47
Loir-et-Cher	68 181	79 000	89 000	+ 16	+ 31
Région Centre Val de Loire	95 000	107 603	115 000	+ 13	+ 21

D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

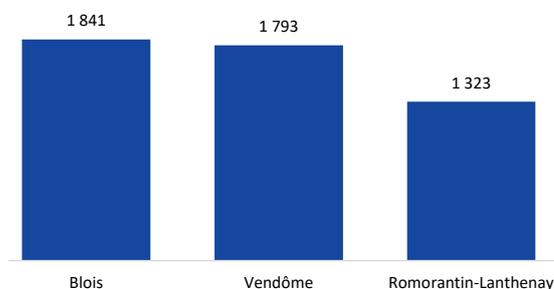


Prix médian des transactions d'appartements (en €/m²) en 2022 en Loir-et-Cher selon la taille du logement



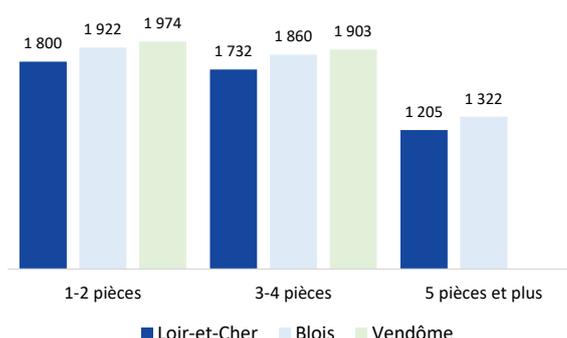
D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Prix médian des transactions d'appartements (en €/m²) en 2022 dans les trois principales villes du département



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Prix médian des transactions d'appartements (en €/m²) à Blois et Vendôme en 2022 selon la taille du logement



D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Les acquéreurs de biens immobiliers et de terrains à bâtir en Loir-et-Cher

Un changement du profil des acquéreurs dans les années qui ont suivi le début de la pandémie

- Le **profil des acquéreurs de maisons** semble s'être modifié depuis la crise sanitaire. Tout d'abord **en termes d'origine géographique**.
- Les **Franciliens ont toujours été présents sur le marché immobilier loir-et-chérien**, mais **leur poids s'est renforcé depuis la pandémie (14 % des acquéreurs de maisons du territoire en 2022 contre 8 % en 2019)**. Cette proportion avoisine les 30 % dans les deux EPCI du nord du département et dépasse les 20 % en Sologne des Rivières.
- 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 s'est aussi renforcée** au détriment de celle des ouvriers/employés/agriculteurs ou des personnes sans activité. La proportion des retraités est relativement stable, elle s'établit à 16 %. Elle apparaît plus importante dans les deux pays du sud du département (1 acquéreur sur 4 environ).
- Les signes récents d'une **accalmie des transactions immobilières dans le territoire, pointées par les professionnels de l'immobilier**, ne permettent pas encore de savoir si se profile une inflexion, voire une inversion, de ces tendances.
- **Les marchés loir-et-chériens des appartements et des terrains à bâtir sont eux essentiellement soutenus par la demande locale** (respectivement 68 % et 73 % des acquéreurs sont originaires du département en 2022).
- Celui **des appartements** est davantage tourné vers les **jeunes ménages** et les **seniors** que dans le cas des acquisitions de maisons. Il est composé davantage de retraités et de cadres supérieurs.
- Le **marché de la construction** apparaît lui **plus favorable aux jeunes ménages** (notamment les 30-39 ans) et les ouvriers y sont sur-représentés.

Quel est le profil des acquéreurs des maisons ?

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 de 2019 à 2022 (voir méthodologie).

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

Si le marché immobilier loir-et-chérien reste majoritairement à destination d'acheteurs locaux, la part de ces derniers semble s'être réduite récemment. En 2022, 63 % des maisons du territoire ont été achetées par des ménages du département contre 73 % 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 (+ 6 points) mais aussi dans une moindre mesure d'autres départements du Centre-Val de Loire (+ 1 point) et d'autres régions de France (+ 2 points).

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

En 2022, 14 % des acquéreurs de maisons du Loir-et-Cher étaient originaires d'Île-de-France. Cela représente, selon les données notariales, un volume de 580 transactions pour l'ensemble du département.

Le 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 : 32 % dans le Perche et Haut Vendômois et 29 % dans les Collines du Perche.

C'est le cas aussi dans une moindre mesure dans la communauté d'agglomération Territoires Vendômois et en Sologne des Rivières où près d'une vente de maisons sur cinq concernait un ménage d'Île-de-France.

Dans la plupart des EPCI du département, les Franciliens apparaissent bien plus nombreux en proportion qu'avant la crise sanitaire.

Les hausses les plus marquées sont observées dans le Perche et Haut Vendômois et en Cœur de Sologne (+ 9 points par rapport à 2019). La tendance est à la stabilité en Sologne des Rivières. L'évolution est à la baisse pour 2022, dans les Collines du Perche. Notons que dans ce territoire, la part des acquéreurs franciliens avoisinait déjà les 35 % en 2019. Ce n'est donc pas un phénomène nouveau.

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.

MÉTHODOLOGIE

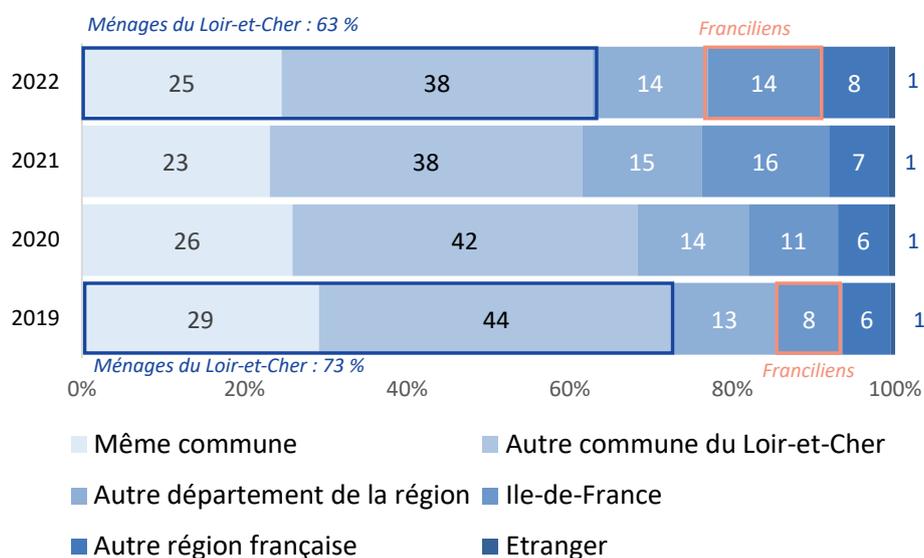
Cette analyse est issue de la Base de données Perval de transactions immobilières. Cette dernière est un système d'enregistrement des transactions immobilières. Elle est alimentée à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales. Il s'agit 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 :

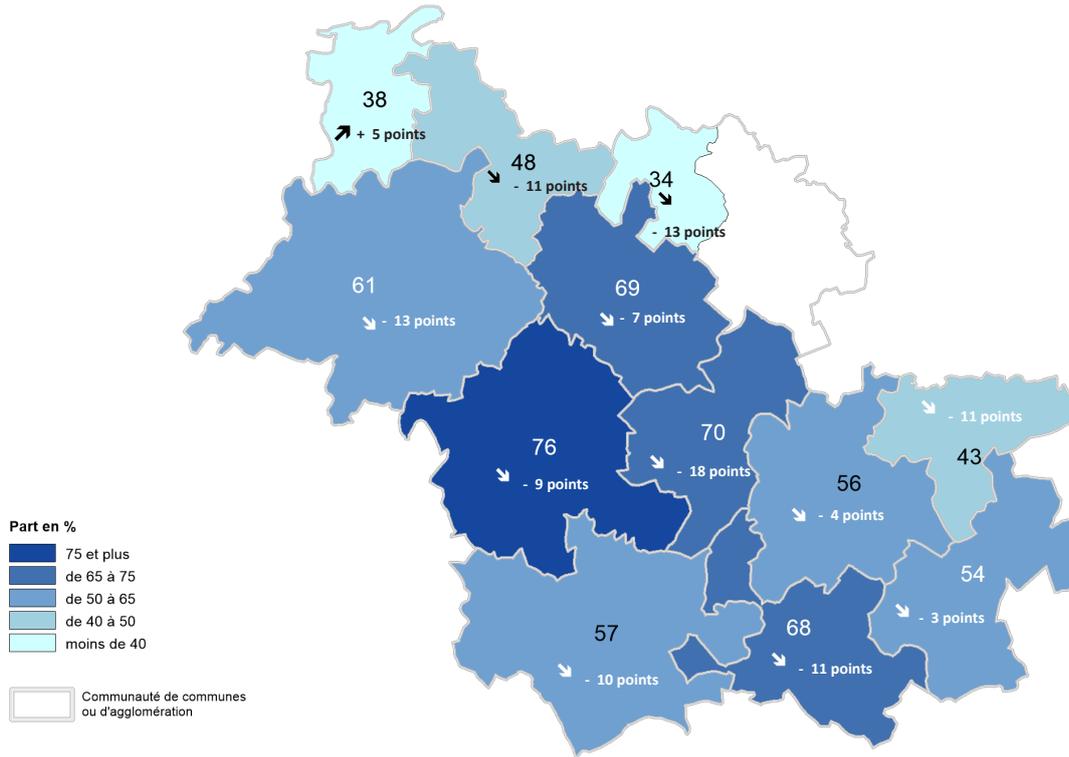
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- destinés à un usage strict d'habitation,
- libres d'occupation au moment de la vente.

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 en Loir-et-Cher selon leur origine géographique de 2019 à 2022 (en %)

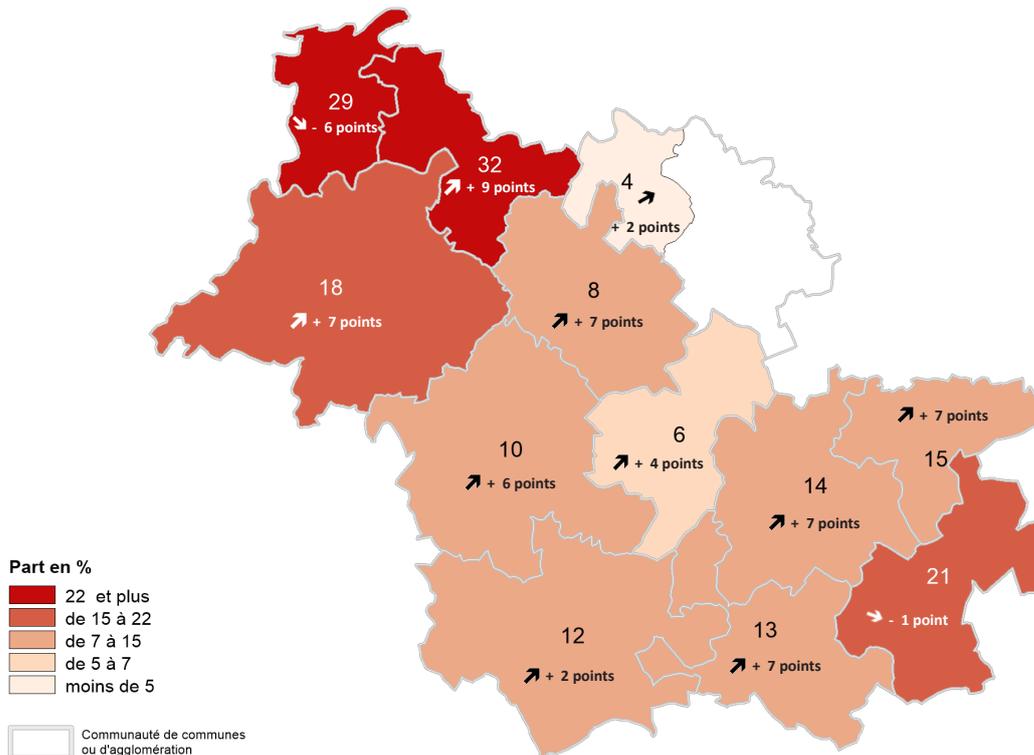


Part des Loir-et-Chériens parmi les acquéreurs de maisons en 2022 par territoire (en %) et évolution par rapport à 2019 (en points)



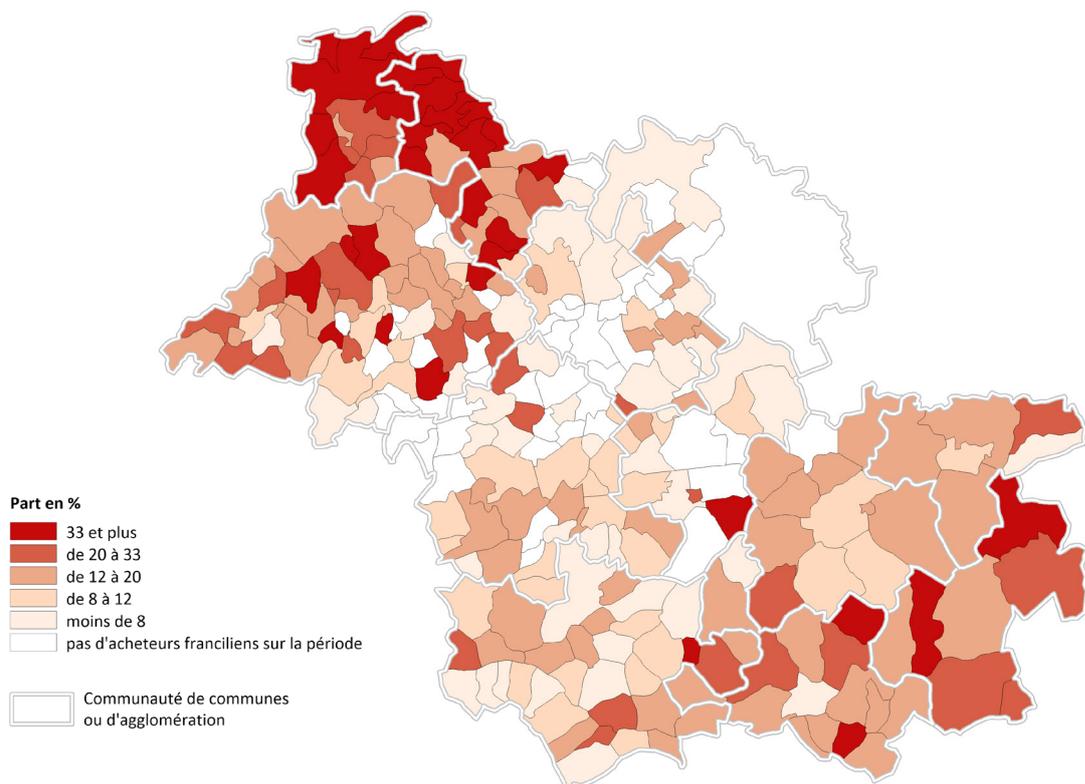
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

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



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 Loir-et-Cher, on observe une **augmentation de la part des catégories socioprofessionnelles supérieures¹** parmi les acquéreurs de maisons d'environ **7 points**. Cette hausse se vérifie dans les trois pays dans des proportions quasi similaires.

Globalement, dans l'ensemble du Loir-et-Cher en 2022, **27 % des acquéreurs exercent une profession intermédiaire (la plus forte pro-**

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.

portion) ; 18 % sont employés, 15 % sont ouvriers et 15 % cadres supérieurs.

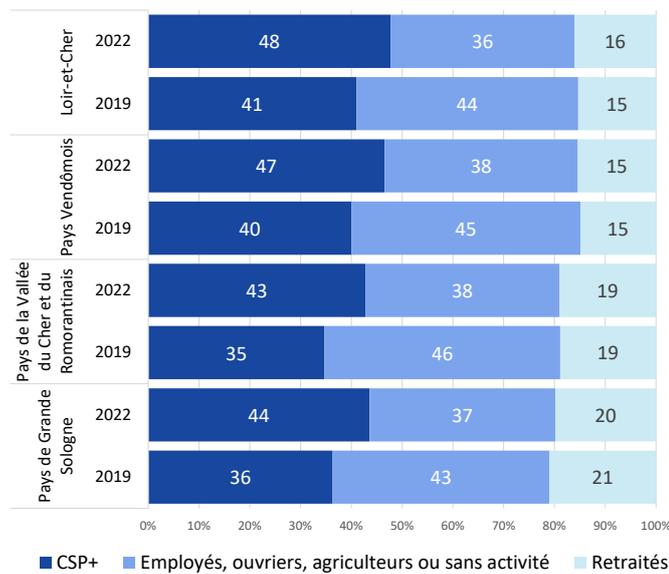
La **proportion des retraités** est relativement stable par rapport à 2019 (+ 1 point). Elle s'établit à **16 % en 2022**.

Elle apparaît **plus importante dans les deux pays du sud du département** (1 acquéreur sur 4 environ). Elle est plus réduite dans le Pays du Vendômois (15 %).

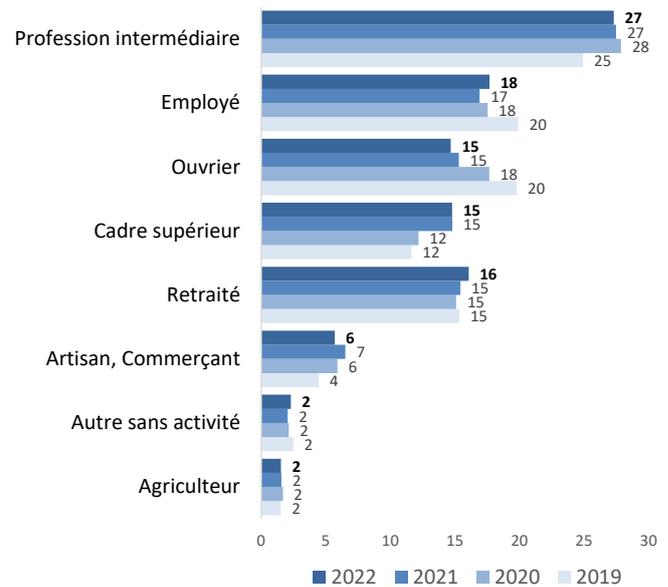
A l'image de la population, le profil socioprofessionnel des acheteurs varie fortement au sein des territoires. On relève **davantage de CSP+** dans les EPCI d'**Agglopolys et du Grand Chambord**.

Les **employés/ouvriers/agriculteurs/personnes sans activité** sont aussi en proportion **plus nombreux en Perche et Haut Vendômois et**

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

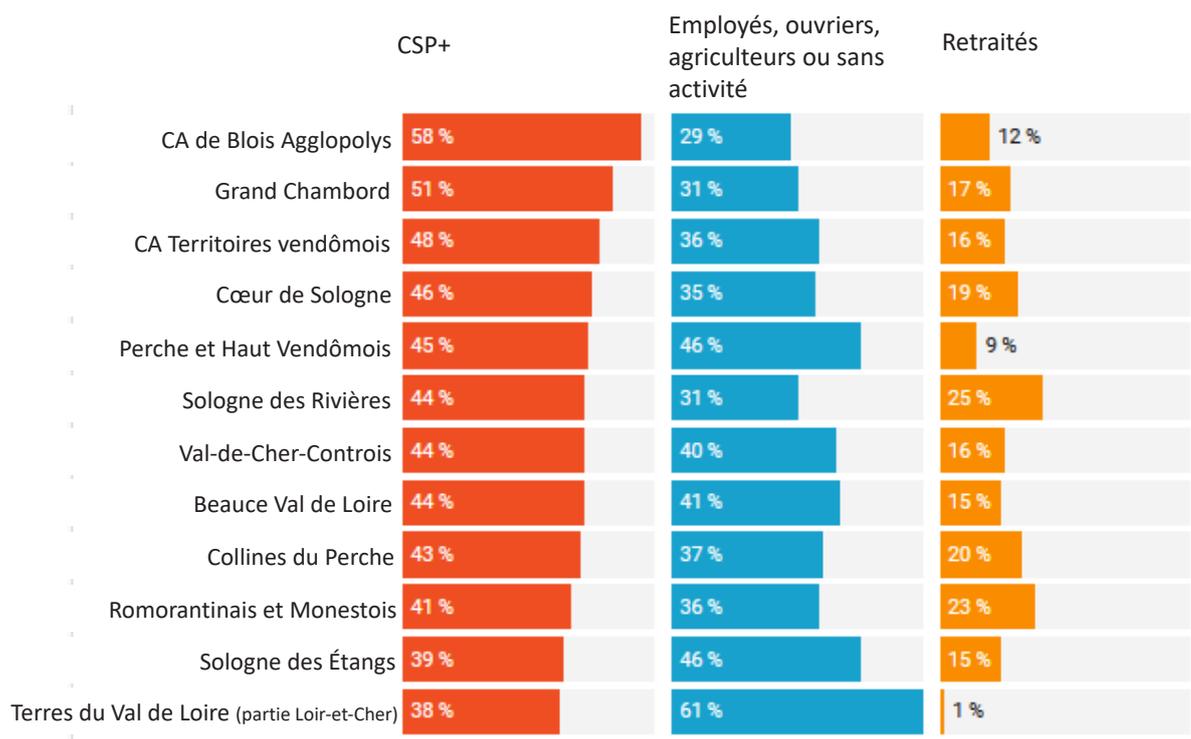


Répartition annuelle des acquéreurs de maisons du Loir-et-Cher selon leur catégorie socioprofessionnelle (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Répartition des acquéreurs de maisons par EPCI selon leur catégorie socioprofessionnelle en 2022 (en %)



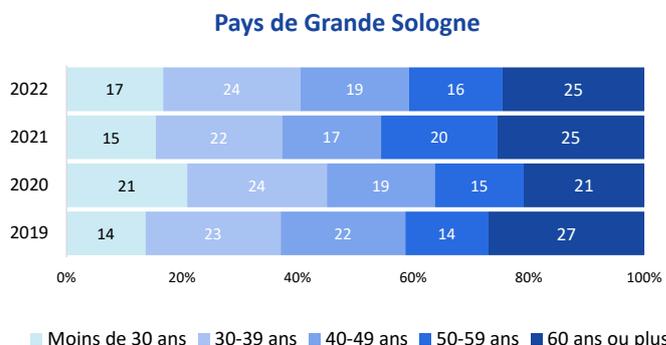
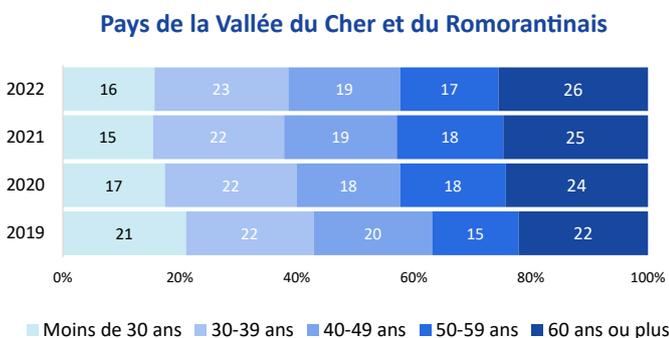
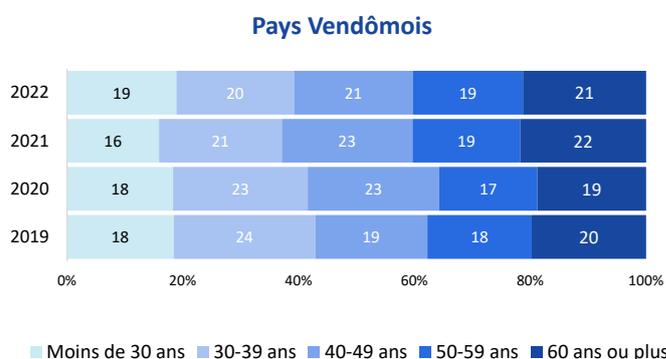
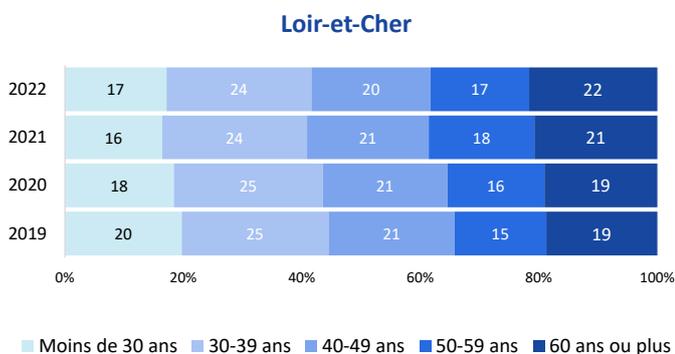
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

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

A l'échelle de l'ensemble du département, la répartition des acquéreurs de maisons par grande tranche d'âge semble globalement assez stable : en 2022, 45 % ont entre 30 et 49 ans (46 % en 2019).

On observe toutefois une tendance au vieillissement des acquéreurs en Vallée du Cher et du Romorantinais.

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

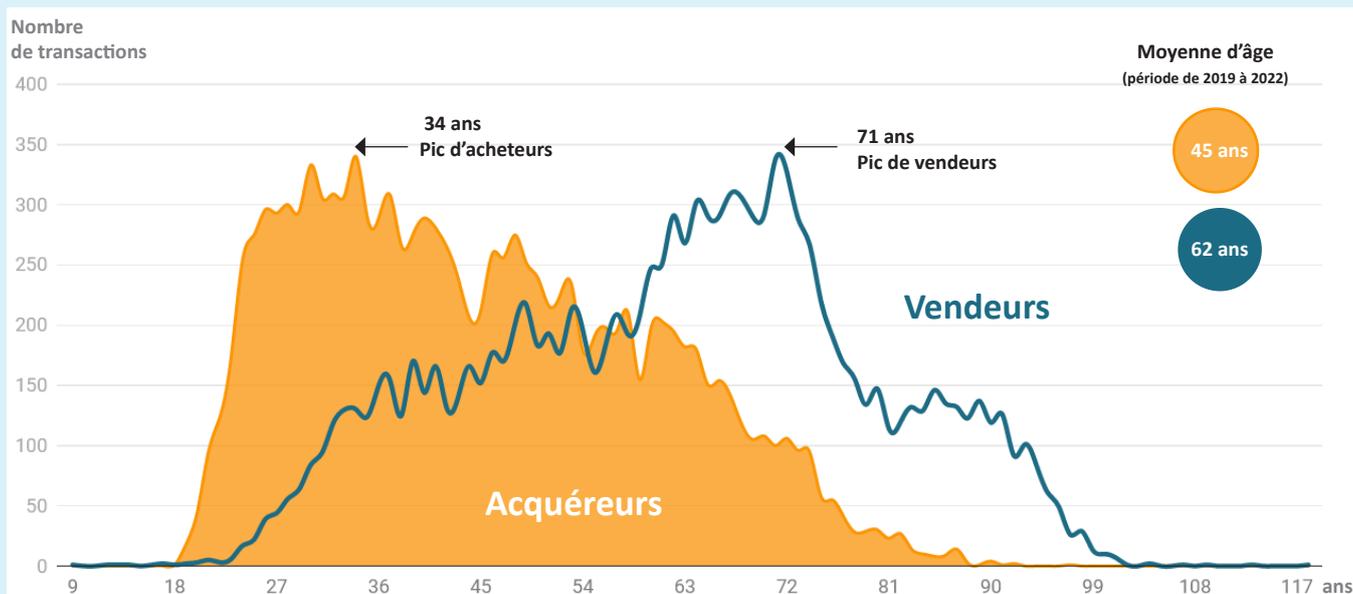


D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL. Seules les transactions de maisons dont l'âge de l'acheteur est renseigné sont représentées dans ces graphiques.



DES ACQUÉREURS BEAUCOUP PLUS JEUNES QUE LES VENDEURS

Âge des acquéreurs et des vendeurs de maisons du département entre 2019 à 2022



L'âge moyen d'acquisition d'une maison ancienne en Loir-et-Cher sur la période 2019-2022 est de 45 ans. Celui des vendeurs apparaît très proche de l'âge légal de la retraite, il atteint 62 ans.

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

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

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.

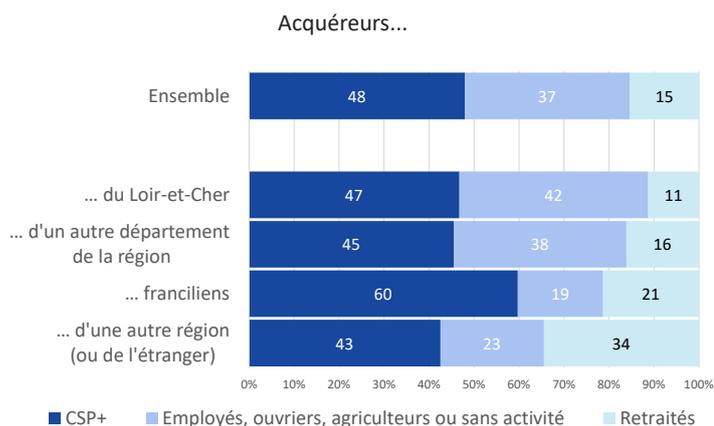
Des profils et des budgets qui diffèrent fortement selon l'origine des acquéreurs

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).

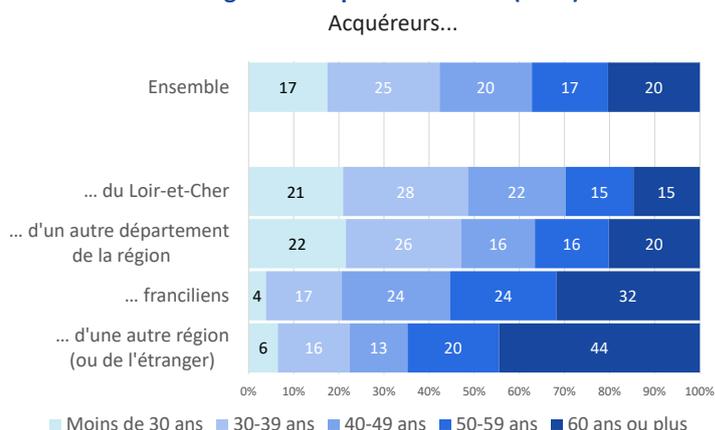
Les **Franciliens** ont aussi un profil socio-démographique très différent de l'ensemble des acheteurs : les « **CSP +** », **en particulier les cadres supérieurs, sont beaucoup plus présents**, ils sont aussi en proportion **plus nombreux dans la tranche d'âge des 40 - 59 ans**.

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. Cela se vérifie dans l'ensemble des pays.

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

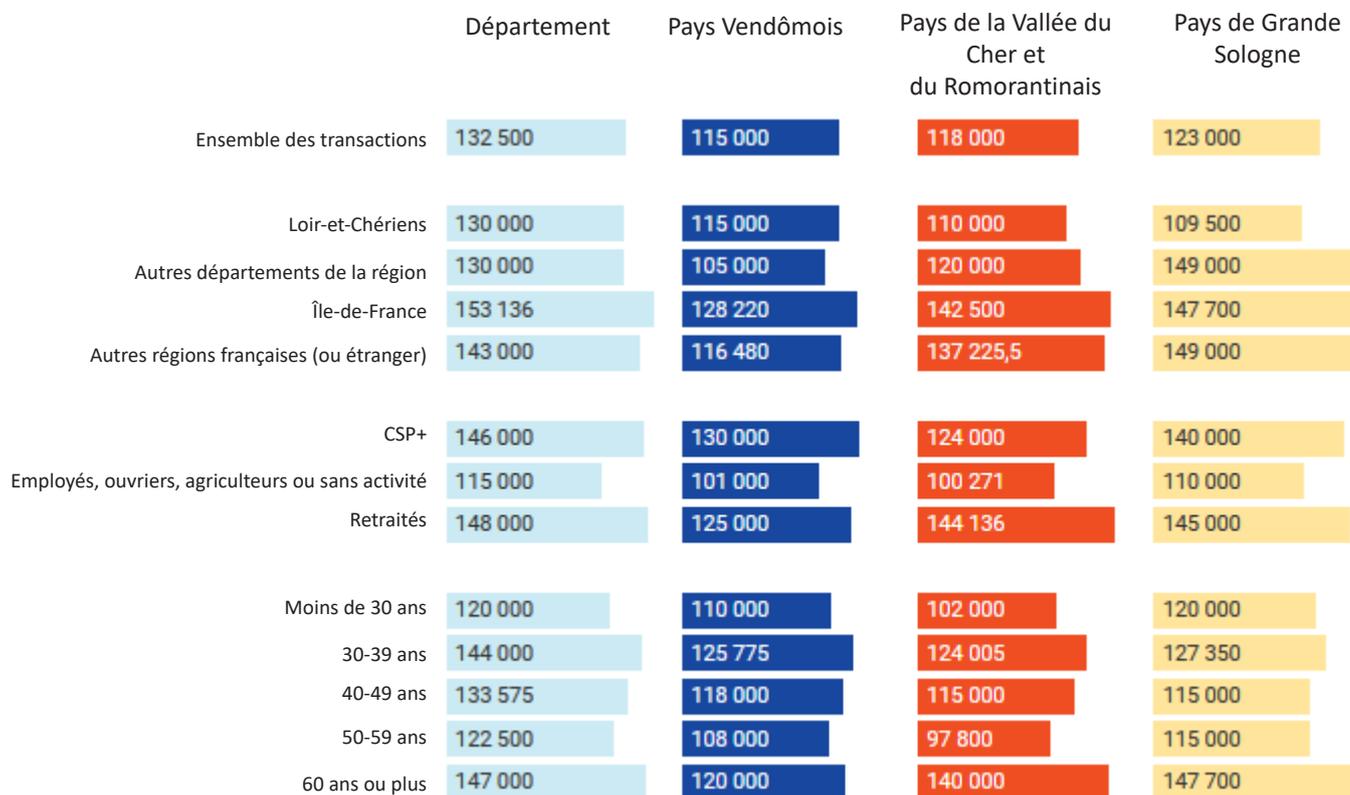


Répartition des acquéreurs de maisons dans le Loir-et-Cher depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) selon leur origine géographique et leur catégorie socioprofessionnelle (en %)



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



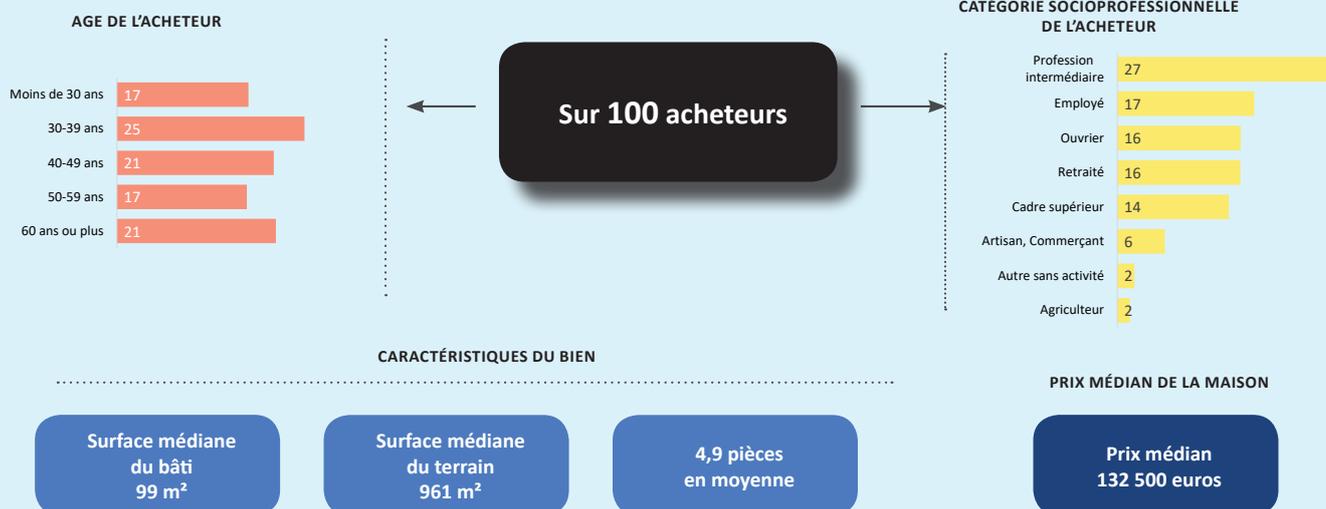
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



PROFIL DES ACQUÉREURS DE MAISONS DANS LE LOIR-ET-CHER ET CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ACHETÉS



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

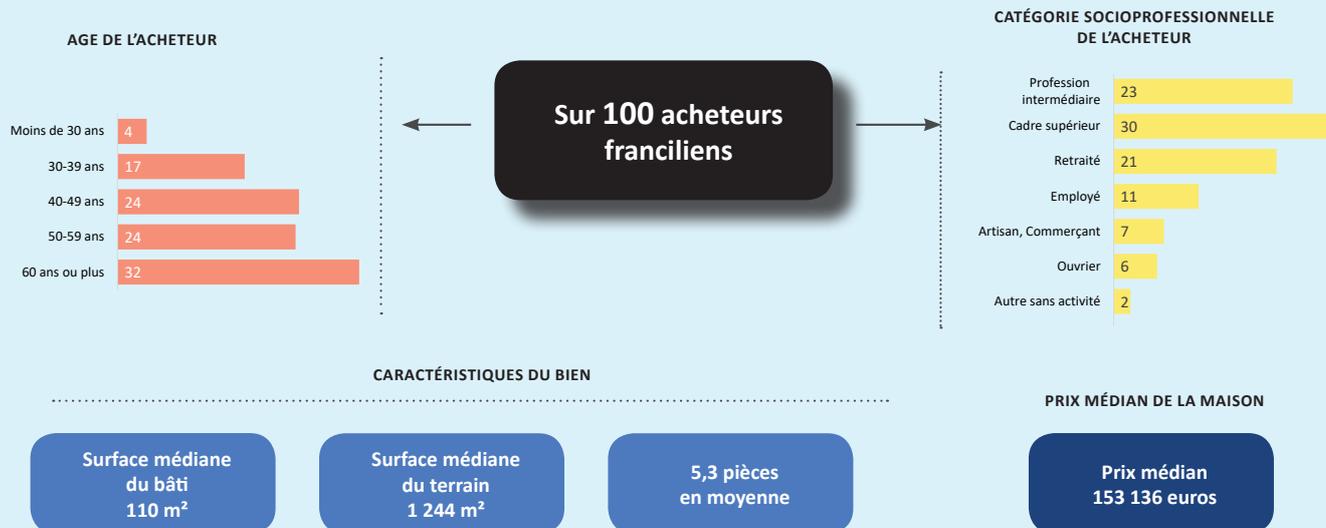


D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



FRANCIENS

Typologie des personnes habitant la région parisienne ayant acheté une maison dans le Loir-et-Cher 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 LE PAYS VENDÔMOIS ET CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ACHETÉS



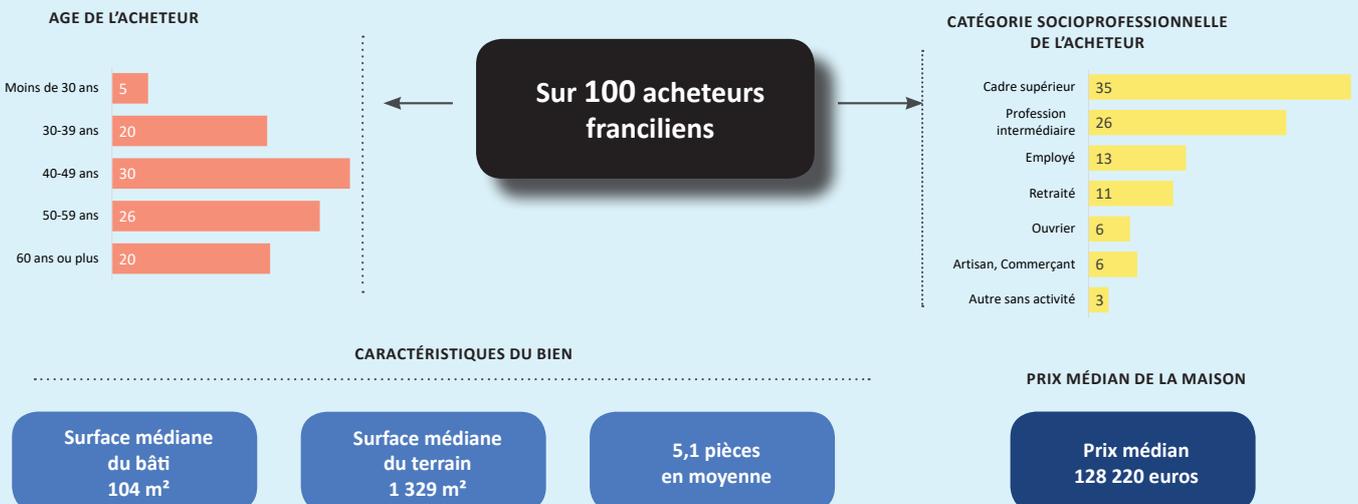
Typologie des personnes ayant acheté une maison dans le Pays Vendômois depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) et principales caractéristiques des transactions



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



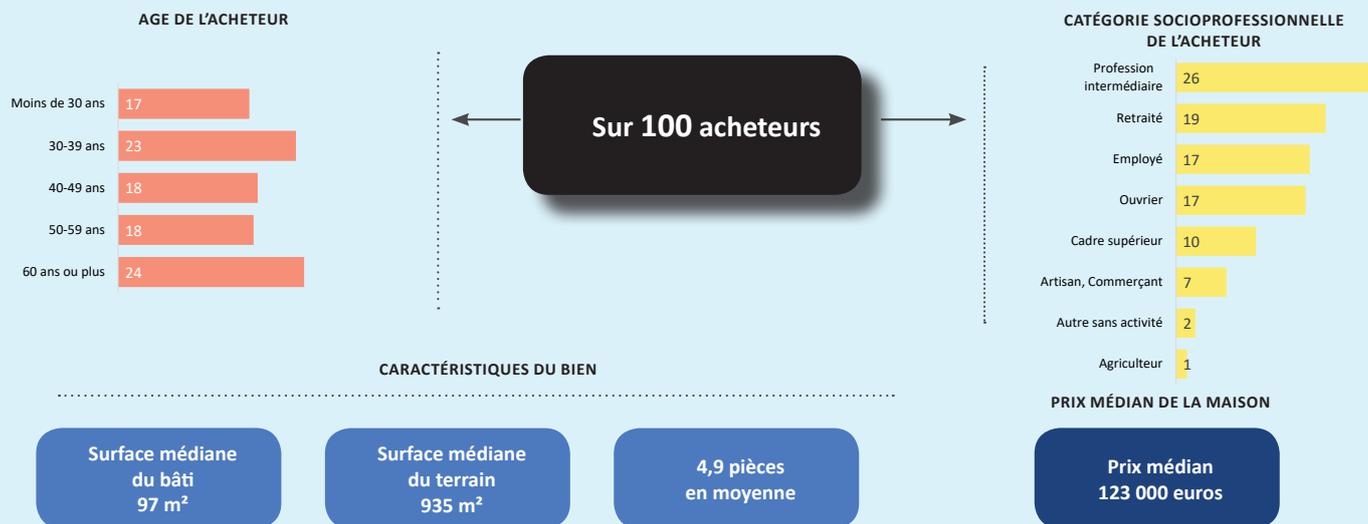
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



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



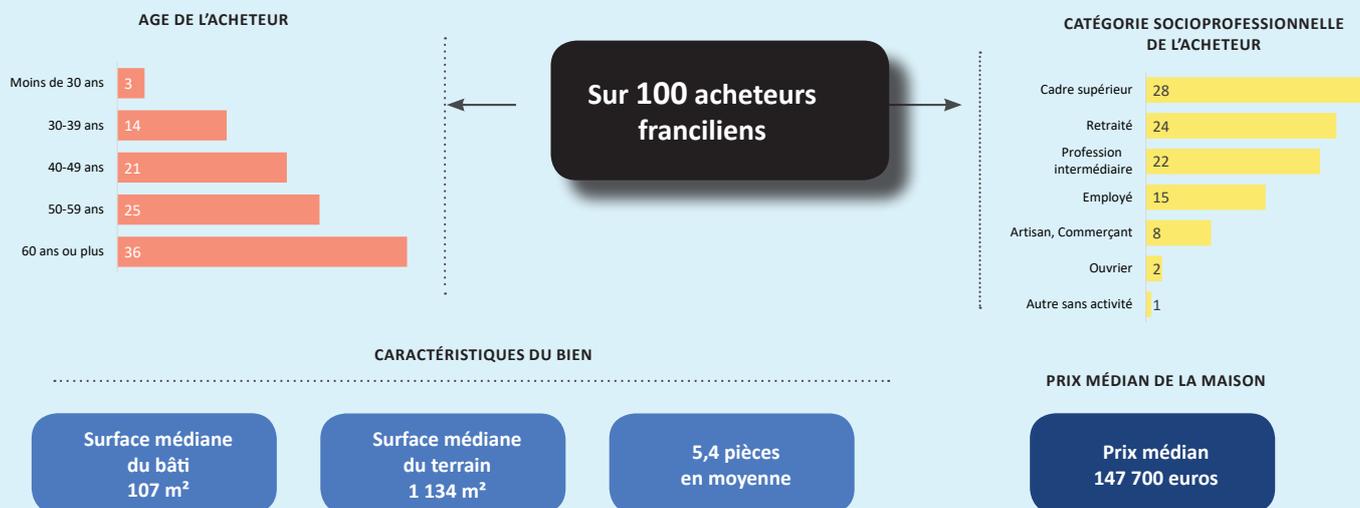
Typologie des personnes ayant acheté une maison dans le Pays de Grande Sologne depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) et principales caractéristiques des transactions



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



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



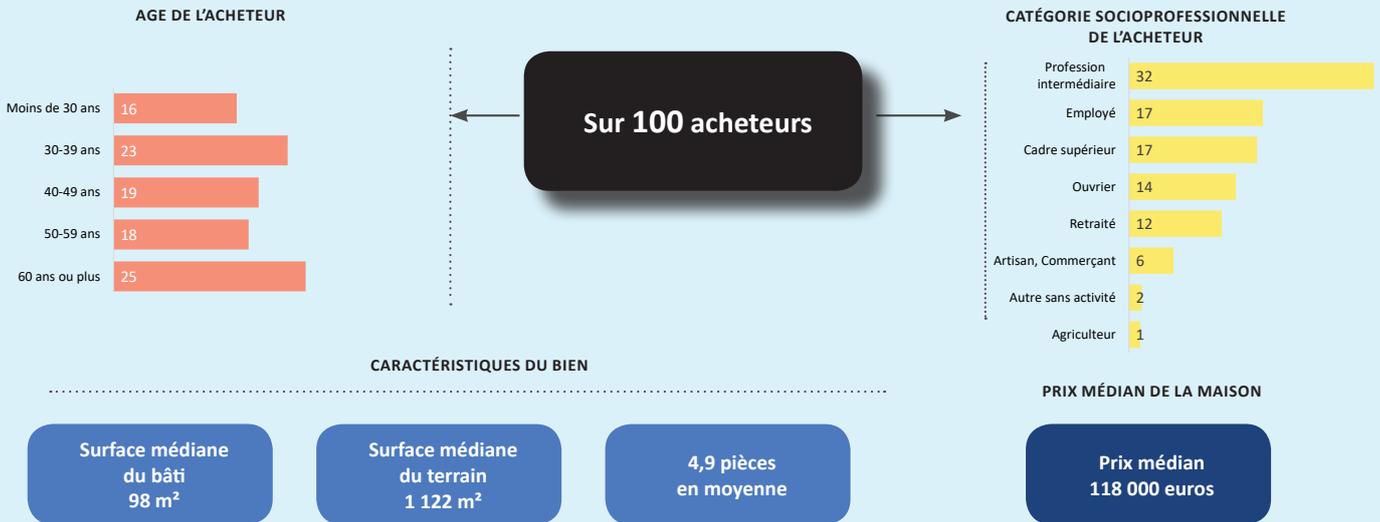
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



PROFIL DES ACQUÉREURS DE MAISONS DANS LE PAYS DE LA VALLÉE DU CHER ET DU ROMORANTINAIS ET CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ACHETÉS



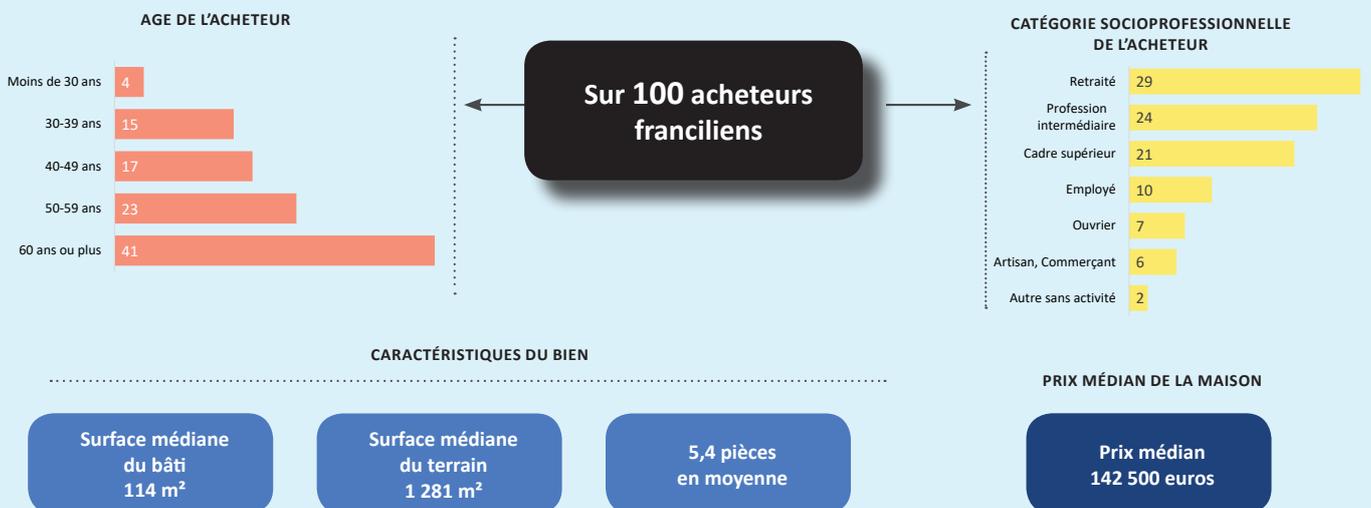
Typologie des personnes ayant acheté une maison dans le Pays de la Vallée du Cher et du Romorantin depuis la crise sanitaire (2020 à 2022) et principales caractéristiques des transactions



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



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



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Les principales caractéristiques des acquéreurs d'appartements

L'analyse du profil des acquéreurs des appartements repose sur les données de la Base de données Perval de transactions immobilières. Comme pour les maisons, les critères de sélection retenus dans l'analyse sont ceux proposés par ADNOV pour la production de statistiques immobilières. Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques concernent des appartements :

- de type standard, duplex, triplex ou studio ;
 - dont la surface habitable est comprise entre 10 et 200 m² ;
 - avec un nombre de pièces compris entre 1 et 8 ;
- Les logements sociaux sont exclus.

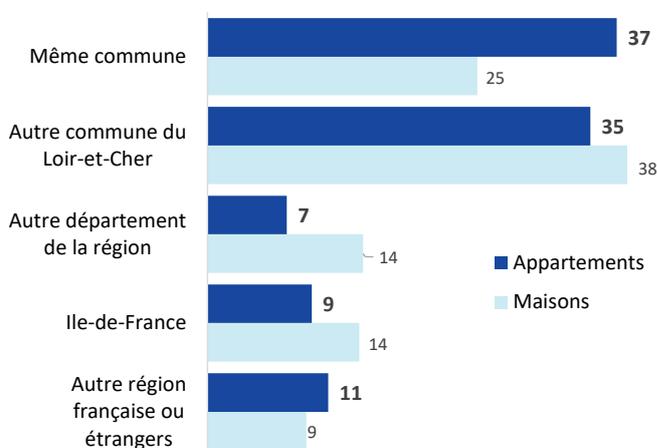
Un marché soutenu par la demande locale

En 2022, en Loir-et-Cher, **37 % des achats d'appartements** ont été réalisés dans la commune de résidence de l'acquéreur. Dans plus de 7 cas sur 10, les acheteurs étaient **originaires du Loir-Cher (72 %)**, une proportion globalement assez stable par rapport à 2019 (- 3 points). **Le marché des appartements apparaît beaucoup plus orienté vers des acheteurs locaux que celui des maisons.**

Notons, néanmoins, le **doublement de la part des acheteurs franciliens dans le Pays Vendômois** depuis la crise sanitaire. Cette dernière est passée de 8 à 16 % entre 2019 et 2022. Les acheteurs d'autres régions sont aussi en proportion plus nombreux.

L'analyse du profil des acquéreurs dans les Pays de Grande Sologne et de la Vallée du Cher et du Romorantinais n'est pas possible au regard du faible nombre de transactions.

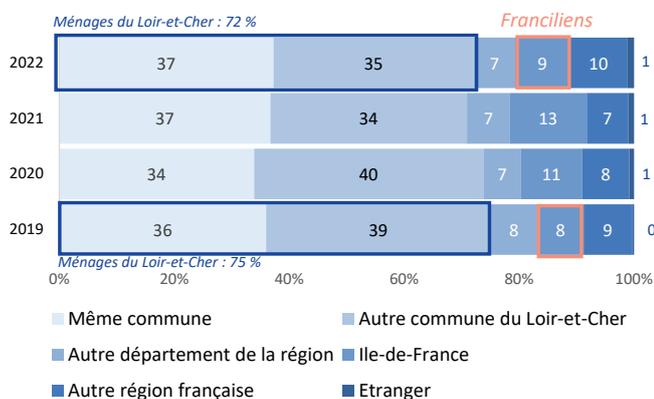
Répartition comparée des acquéreurs d'appartements et de maisons en 2022 en Loir-et-Cher selon leur origine géographique (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

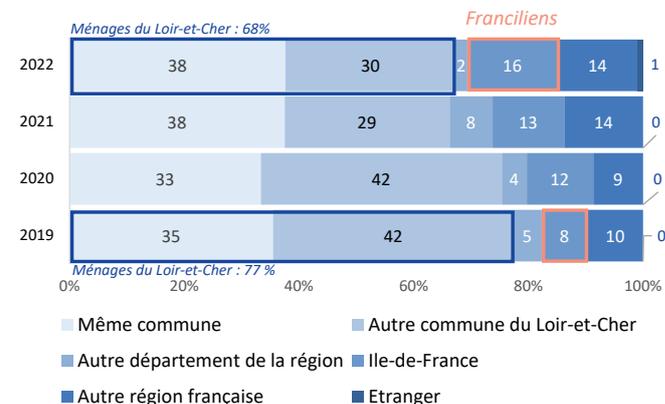
Répartition des acquéreurs d'appartements selon leur origine géographique de 2019 à 2022

... en Loir-et-Cher (en %)



Ménages du Loir-et-Cher : 75 %

... dans le Pays Vendômois (en %)



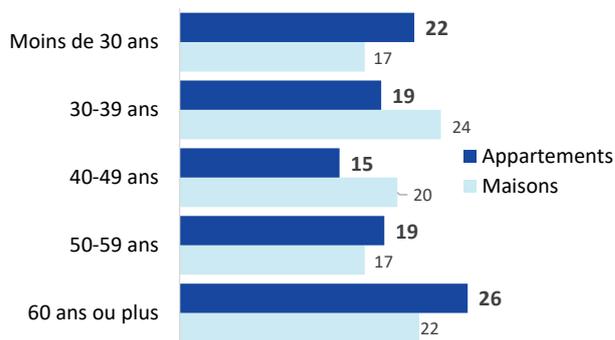
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Des jeunes ménages et des seniors en plus forte proportion parmi les acquéreurs d'appartements...

En termes d'âge, deux profils semblent se dégager parmi les acquéreurs d'appartements : les jeunes de moins de 30 ans et les personnes de 60 ans ou plus. La proportion de ces deux tranches d'âge apparaît sensiblement plus élevée que pour les acquéreurs de maisons (respectivement + 5 points et + 4 points en 2022).

La proximité des services en zone urbaine, notamment de santé et la facilité d'entretien des appartements peuvent inciter les seniors à un retour en ville. Cela semble particulièrement le cas au sein du Pays Vendômois où selon les années près de 4 acquéreurs sur 10 sont âgés de 60 ans ou plus.

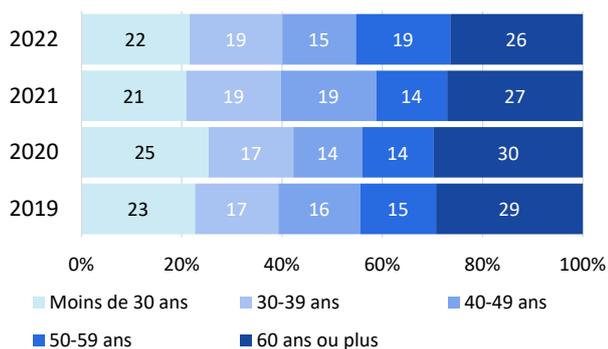
Répartition comparée des acquéreurs d'appartements et de maisons en 2022 en Loir-et-Cher par tranche d'âge (en %)



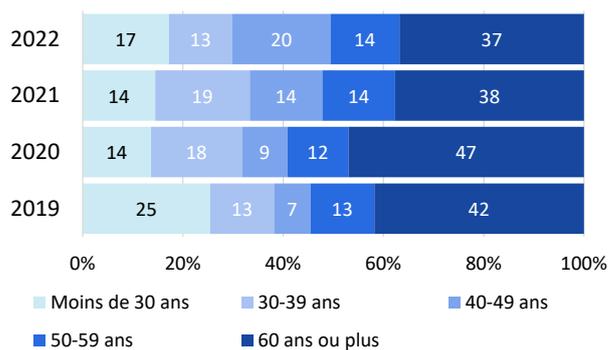
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Répartition des acquéreurs d'appartements par grande tranche d'âge de 2019 à 2022

... en Loir-et-Cher (en %)



... dans le Pays Vendômois (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

... et une majorité de CSP+

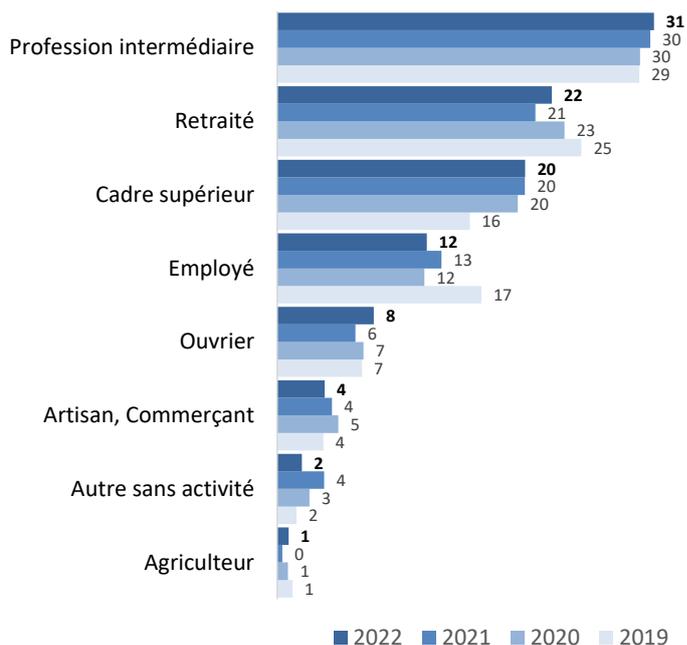
Les acquéreurs d'appartements appartiennent majoritairement aux catégories professionnelles dites supérieures¹ (55 %). **Cette proportion semble s'être renforcée depuis 2019**, notamment celle des cadres supérieurs qui représente **2 acheteurs sur 10** contre à peine **16 % en 2019**.

Rappelons que l'affectation préalable de l'appartement 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 mutations concernent des résidences principales, des investissements locatifs ou des résidences secondaires.

Les acquéreurs d'un logement collectif en 2022 sont dans **3 cas sur 10 des professions intermédiaires** et **2 cas sur 10 des retraités ou des cadres supérieurs**.

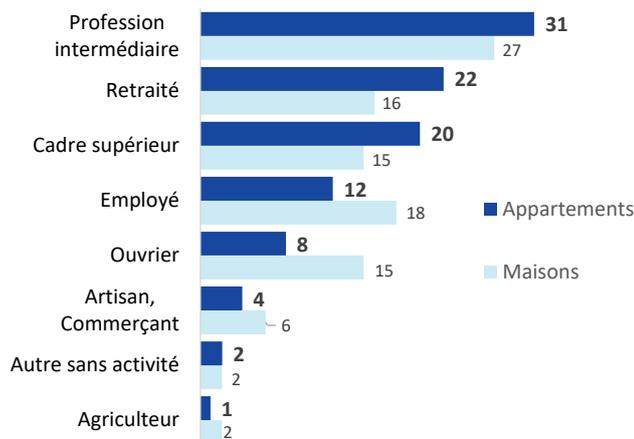
1 - La catégorie des CSP+ regroupe les artisans et commerçants, les cadres supérieurs et les professions intermédiaires. Précisons que si plusieurs personnes achètent ensemble un bien, c'est la profession du plus âgé d'entre eux qui est indiquée. De la même manière, pour un couple marié, c'est la profession de l'acquéreur masculin qui est renseignée.

Répartition des acquéreurs d'appartements en Loir-et-Cher selon leur catégorie socioprofessionnelle de 2019 à 2022 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

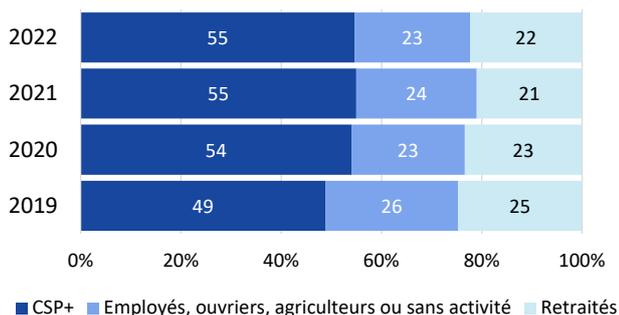
Répartition comparée des acquéreurs d'appartements et de maisons en 2022 en Loir-et-Cher selon leur catégorie socioprofessionnelle (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

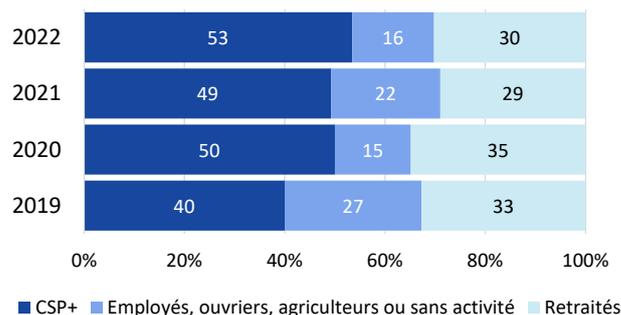
Répartition des acquéreurs d'appartements selon leur catégorie socioprofessionnelle de 2019 à 2022

... en Loir-et-Cher (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

... dans le Pays Vendômois (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Le marchés des terrains à bâtir et le profil des acheteurs

Pour affiner la connaissance du marché des terrains à bâtir, seule l'année 2022 a été retenue, cette dernière présentant le meilleur taux de couverture (95 %). Comme pour les maisons, les critères de sélection retenus dans l'analyse sont ceux proposés par ADNOV pour la production de statistiques immobilières. Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques concernent des terrains :

- viabilisables ou viabilisés et non encombrés ;
- d'une surface comprise entre 50 et 5 000 m² ;
- acquis uniquement par des particuliers.

Une superficie médiane des terrains à bâtir de 900 m²...

770 mutations de terrains constructibles à usage d'habitation ont été enregistrées en Loir-et-Cher en 2022. Les trois quarts sont localisés au sein de 4 EPCI : Agglopolys (215 transactions), Territoires vendômois (130), Val-de-Cher-Controis (129) et Romorantinois et du Monestois (96).

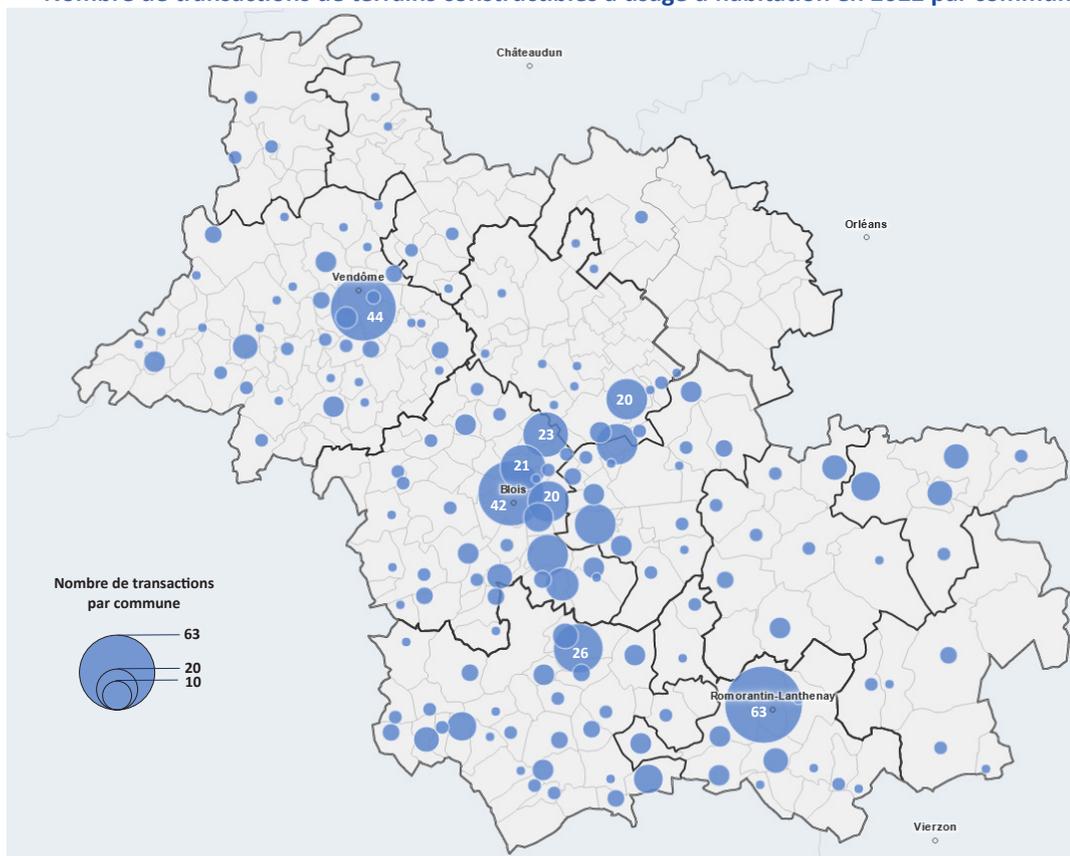
À l'échelle du département, la surface médiane des terrains à bâtir vendus atteint 900 m². Des différences sensibles sont observées selon les territoires. En Grande Sologne et en Vallée du Cher et du Romorantin, les parcelles dépassent les 1 100 m². À l'opposé, elles apparaissent plus réduites dans le Pays Vendômois (805 m²), notamment au sein de la communauté d'agglomération.

Nombre de transactions de terrains constructibles à usage d'habitation et prix médian des terrains en 2022 par territoire

	Nombre de transactions	Surface médiane des terrains	Prix médian au m ² des terrains
Pays de la Vallée du Cher et du Romorantin	225	1 131 m ²	20 €
CC Val-de-Cher-Controis	129	1 176 m ²	20 €
CC du Romorantin et du Monestois	96	1 077 m ²	23 €
Pays Vendômois	147	805 m ²	41 €
CA Territoires vendômois	130	743 m ²	49 €
CC Collines du Perche et CC Perche et Haut Vendômois	17	987 m ²	12 €
Pays de Grande Sologne	71	1 163 m ²	24 €
CC Cœur de Sologne	31	975 m ²	42 €
CC Sologne des Étangs	29	1 443 m ²	20 €
CC Sologne des Rivières	11	1 069 m ²	20 €
Loir-et-Cher	770	898 m ²	35 €

D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL - (seules les transactions pour lesquelles le prix est connu ont été retenues dans le calcul du prix médian)

Nombre de transactions de terrains constructibles à usage d'habitation en 2022 par commune



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

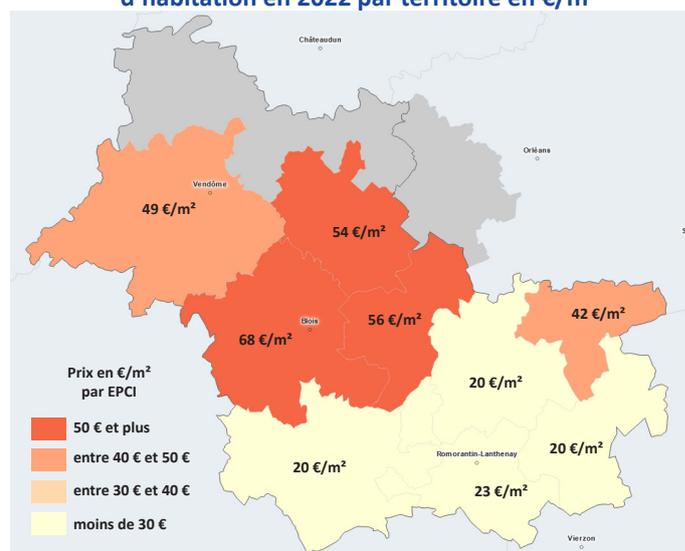
... et un prix médian de 35 euros par m²

Le prix médian des terrains au mètre carré varie aussi selon les territoires. Il **dépasse les 50 euros** dans les EPCI situées **le long de l'axe ligérien** alors qu'il **avoisine les 20 euros** dans la **partie sud du département** (à l'exception de la communauté Cœur de Sologne où il excède les 40 € le m²).

La **Communauté d'Agglomération de Blois** présente le **prix le plus élevé (68 €/m²)**, près du double du montant observé dans l'ensemble du département. Dans les **Territoires vendômois**, le coût médian du terrain est de **49 euros le m²**. Dans les deux communautés du nord du département, il apparaît beaucoup plus réduit (12 €/m² pour les 17 transactions comptabilisées).

En 2022, les ménages ayant un projet de construction de maison en Loir-et-Cher devaient déboursier **35 000 euros** pour le terrain (valeur médiane).

Prix médian des transactions de terrains constructibles à usage d'habitation en 2022 par territoire en €/m²



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL - (seules les transactions pour lesquelles le prix est connu ont été retenues dans le calcul du prix médian - volume des transactions < 10)

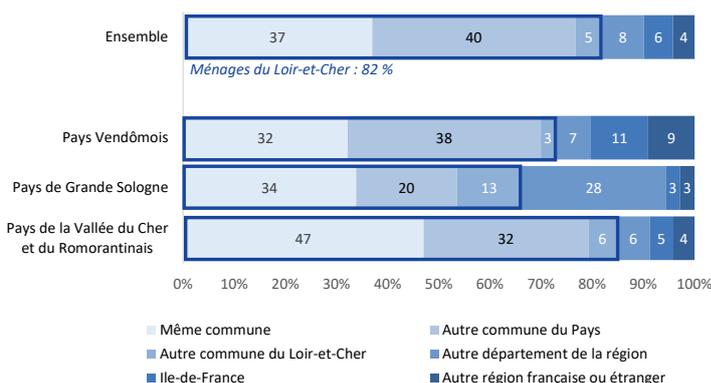
L'acquisition d'un terrain est le plus souvent un acte de proximité

Globalement, en Loir-et-Cher pour l'année 2022, **37 %** des acheteurs de terrains **habitaient la commune au sein de laquelle ils ont procédé à l'acquisition**. **82 %** étaient **originaires d'une commune du département**. Des disparités sont observées selon les territoires.

Dans le Pays de la **Vallée du Cher et du Romorantinais**, **près de la moitié** des acquisitions sont le fait d'**habitants de leur propre commune**. Notons aussi que dans le **Pays Vendômois**, les **acquéreurs originaires d'Île-de-France** sont quasi **deux fois plus nombreux (11 %)** que dans l'ensemble du département.

En **Grande Sologne**, **près de 3 acheteurs sur 10** viennent d'**un autre département de la région**, principalement du Loiret.

Répartition des acquéreurs de terrains constructibles à usage d'habitation en 2022 selon leur origine géographique (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



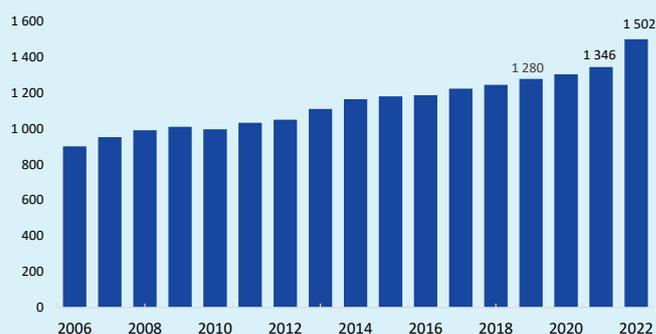
COMBIEN COÛTE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON EN CENTRE VAL-DE-LOIRE ?

L'**enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB)** permet d'apporter des éléments d'éclairage sur les prix des terrains et de la construction de maisons individuelles à **l'échelle régionale**. Cette information n'est pas disponible à un échelon géographique plus fin.

Dans un contexte de hausse des coûts de la construction et de mise en œuvre de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), le **prix médian au mètre carré des maisons individuelles construites en 2022 en Centre-Val de Loire s'élevait à 1 502 euros**, en hausse de **12 % par rapport à 2021**.

Dans les projets de construction, le **coût moyen de la maison** atteignait **188 000 euros**, pour une **surface habitable moyenne de 123 m²**. L'achat du terrain représentait **un quart de l'investissement total**.

Coût médian d'une construction de maison individuelle en Centre-Val de Loire en euros/m²



D'après source : SDES, EPTB 2006 à 2022

La moitié des acheteurs de terrains constructibles à moins de 40 ans...

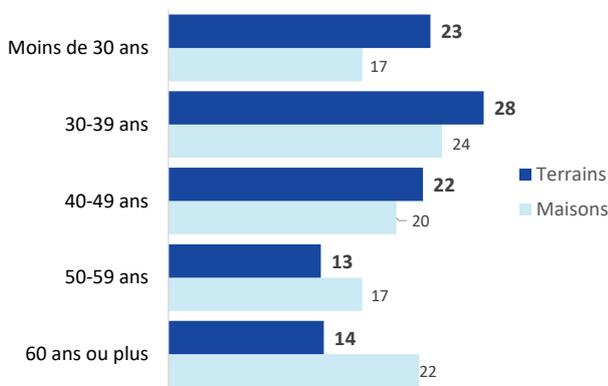
Le marché des terrains à bâtir est particulièrement **ouvert aux jeunes** : **1 acheteur sur 2 a moins de 40 ans** en 2022 (41 % pour les acquéreurs de maisons). Plus on avance en âge, moins on est attiré par la perspective de faire construire sa maison. 27 % des transactions concernent des acheteurs âgés de 50 ans ou plus, soit 12 points de moins que pour les mutations de maisons.

... et les ouvriers et les professions intermédiaires sont sur-représentés

Comme pour les maisons, deux catégories socioprofessionnelles sont particulièrement représentées parmi les acquéreurs de terrains à bâtir en Loir-et-Cher : les **professions intermédiaires** et les **ouvriers**.

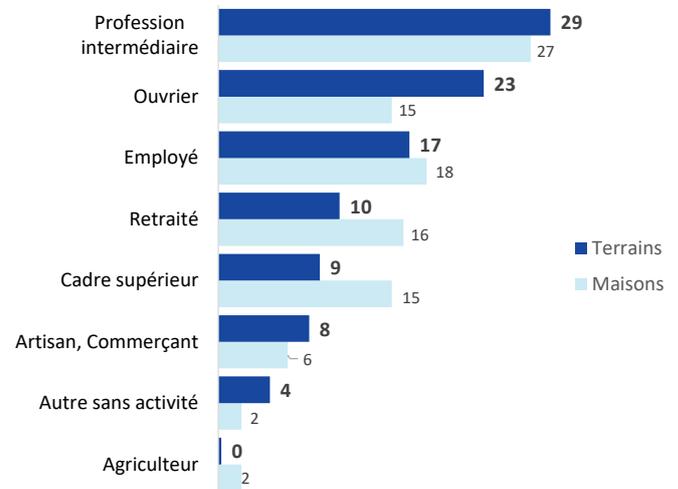
Néanmoins, la **proportion des ouvriers parmi les ménages ayant un projet de construction** apparaît sensiblement **plus élevée** que parmi les acquéreurs de maisons déjà bâties (**23 %** contre 15 %, soit 8 points de plus). À l’opposé, le **poids des cadres supérieurs** et des **retraités** dans ce segment de marché est **plus réduit** (- 6 points pour ces deux CSP).

Répartition comparée des acquéreurs de terrains constructibles à usage d’habitation et de maisons en 2022 en Loir-et-Cher par tranche d’âge (en %)



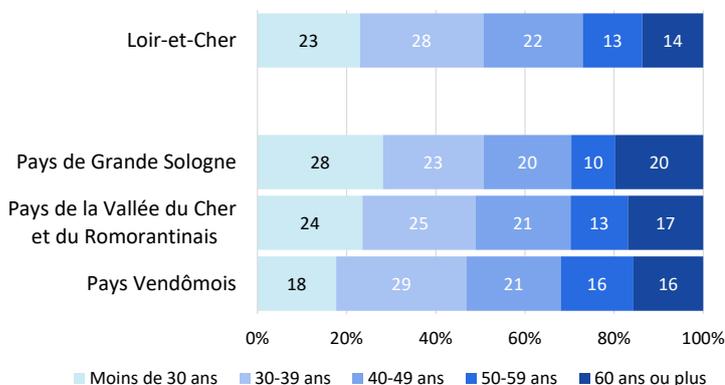
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Répartition comparée des acquéreurs de terrains constructibles à usage d’habitation et de maisons en 2022 en Loir-et-Cher selon leur catégorie socioprofessionnelle (en %)



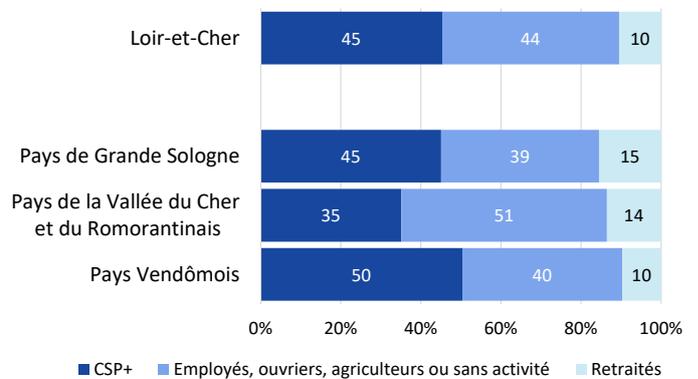
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Répartition des acquéreurs de terrains constructibles à usage d’habitation en 2022 par grande tranche d’âge selon le territoire (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Répartition des acquéreurs de terrains constructibles à usage d’habitation en 2022 selon leur catégorie socioprofessionnelle par territoire (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



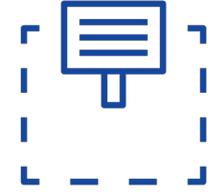
PROFIL COMPARÉ DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS DANS LE LOIR-ET-CHER EN 2022



Maisons

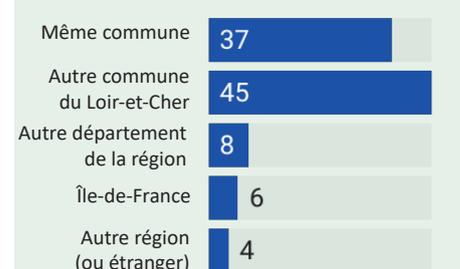
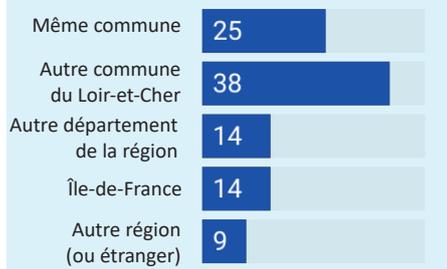


Appartements



Terrains à bâtir

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DE L'ACHETEUR



AGE DE L'ACHETEUR



CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE L'ACHETEUR



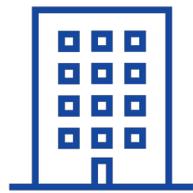
D'après sources : Base de données immobilières notariales PERVAL.
Le total peut être légèrement différent de 100 % en raison des arrondis.



PROFIL COMPARÉ DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS DANS LE PAYS VENDÔMOIS EN 2022



Maisons

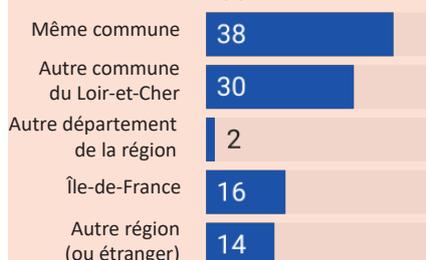
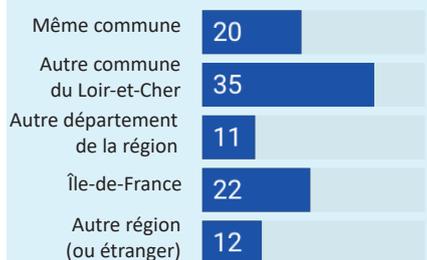


Appartements

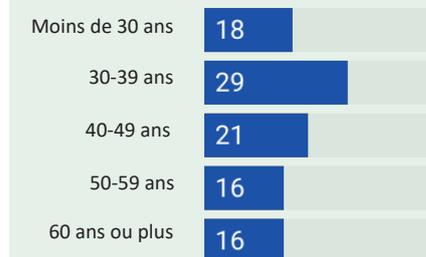
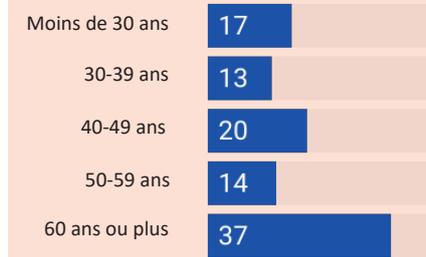
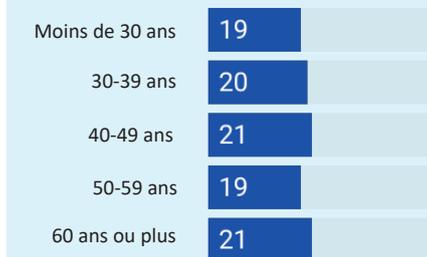


Terrains à bâtir

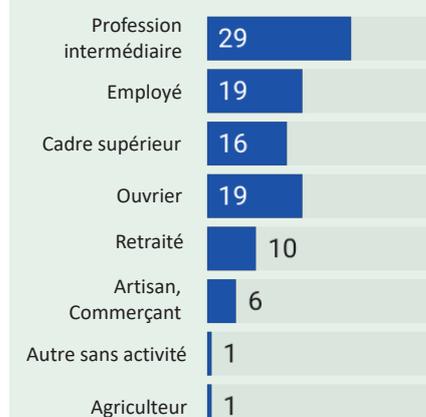
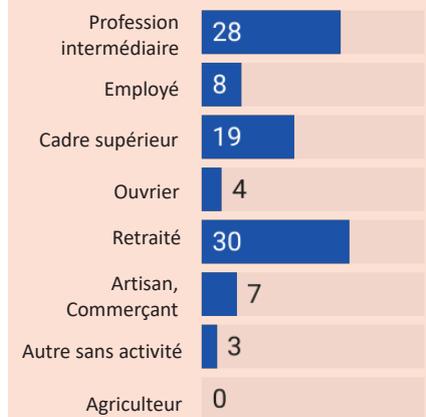
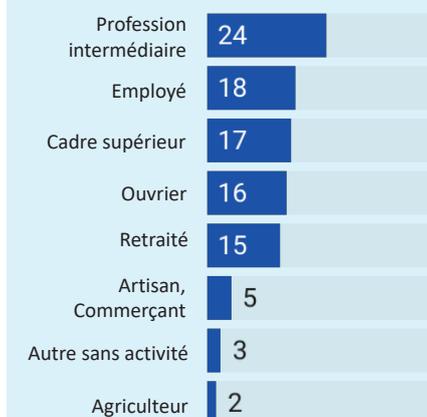
ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DE L'ACHETEUR



AGE DE L'ACHETEUR



CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE L'ACHETEUR



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



PROFIL COMPARÉ DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS DANS LE PAYS DE GRANDE SOLOGNE EN 2022



Maisons



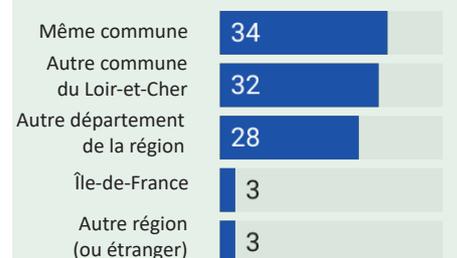
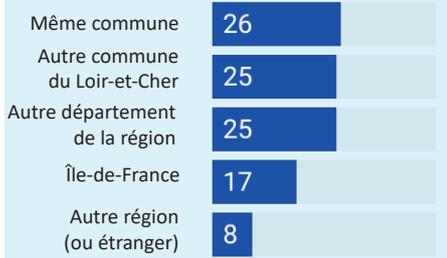
Appartements

L'analyse du profil des acquéreurs des appartements n'est pas possible au regard du faible nombre de transactions.



Terrains à bâtir

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DE L'ACHETEUR



AGE DE L'ACHETEUR



CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE L'ACHETEUR



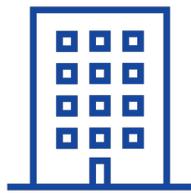
D'après sources : Base de données immobilières notariales PERVAL. Le total peut être légèrement différent de 100 % en raison des arrondis.



PROFIL COMPARÉ DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS DANS LE PAYS DE LA VALLÉE DU CHER ET DU ROMORANTINAIS EN 2022



Maisons



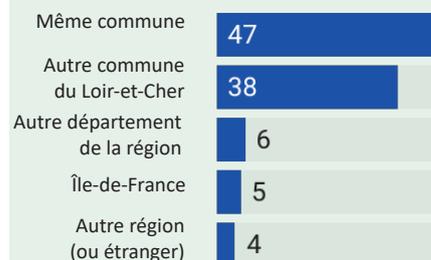
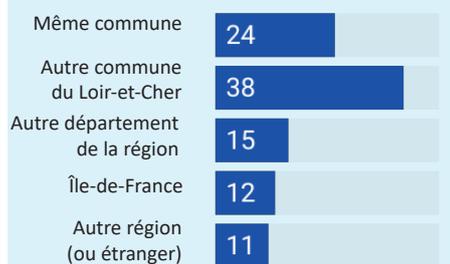
Appartements

L'analyse du profil des acquéreurs des appartements n'est pas possible au regard du faible nombre de transactions.



Terrains à bâtir

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DE L'ACHETEUR



AGE DE L'ACHETEUR



CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE L'ACHETEUR



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



LE SENTIMENT DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Parallèlement à l'analyse des données statistiques, une enquête a été menée, d'août à décembre 2023, auprès des agences immobilières et des notaires des trois pays afin de recueillir leur sentiment sur le marché local de l'accession et de la location. Au total, 19 entretiens ont été réalisés en présentiel, en visioconférence ou par téléphone : 6 en Grande Sologne ; 6 dans la Vallée du Cher et du Romorantinais ; et 7 dans le Pays Vendômois.

... sur les ventes de maisons et d'appartements

Un marché très dynamique après la crise sanitaire...

Les professionnels de l'immobilier rencontrés **ont confirmé le dynamisme et la hausse des prix du marché immobilier dans le département, les années qui ont suivi le début de la pandémie.**

« Il y a eu une hausse des prix en 2021, les maisons étaient surévaluées » - Pays de Grande Sologne.
« On vendait des biens surévalués, 20 % au-dessus du prix du marché » - Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais.

... soutenu notamment par l'arrivée de Franciliens

L'arrivée de la clientèle parisienne a été largement évoquée au cours de ces entretiens. En **Vendômois**, les professionnels de l'immobilier identifiaient notamment des ménages en provenance de l'Île-de-France qui cherchaient à acquérir des résidences principales à proximité de la gare TGV. En **Grande Sologne**, certains mentionnaient le marché des résidences secondaires et des domaines de chasse avec des acquéreurs originaires pour la plupart de la région parisienne.

« Les parisiens se sont précipités sur les biens pendant le COVID ». Pays de Grande Sologne.
« 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 » - Pays Vendômois.

Une accalmie observée depuis la fin 2022

Depuis fin 2022 et surtout à partir de début 2023 (en décalage de quelques mois avec les grandes métropoles), les professionnels s'accordent sur **une accalmie du marché** imputable à la hausse des taux d'intérêts bancaires, faisant mécaniquement baisser les capacités d'emprunt des acquéreurs, notamment celles des primo-accédants.

Dans l'ensemble, ils constatent une **amorce de baisse des prix** mais qui ne compense pas encore la perte en capacité d'emprunt des acquéreurs.

Même si certains biens se vendent plus rapidement que d'autres, globalement, les professionnels estiment que **les délais de vente se sont allongés depuis le coup du frein du marché.**

« Le marché s'est retourné. Les projets sont en stand-by autant pour les acquéreurs que pour les vendeurs » - Pays de Grande Sologne
« On constate un ralentissement depuis le mois de juillet 2023. Les capacités d'emprunt des acheteurs ont baissé d'environ 30 000 €. » - Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais

... sur les locations de maisons et d'appartements

Un marché locatif qui semble s'être tendu

Les professionnels de l'immobilier qualifient **le marché de la location** dans le parc privé comme **plutôt tendu, et ce, quels que soient les types de biens.** Ces tensions semblent s'être renforcées depuis début 2023, en lien avec l'accalmie du marché des transactions. Certains affirment que les personnes cherchant à déménager préfèrent la location à l'achat. D'autres font le constat que les primo-accédants revoient leurs priorités et restent locataires, en raison du durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires et de la hausse des taux d'intérêt.

« Le nombre de biens en location est stable mais le marché locatif est extrêmement tendu (liste d'attente) » - Pays Vendômois.
« Le marché est très tendu, dès qu'une location est mise sur le marché, elle part » - Pays de Grande Sologne
« Les personnes sont moins regardantes sur le secteur ou la superficie des biens. Le marché est saturé » - Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais

En **Vallée du Cher et du Romorantinais**, notamment dans le secteur de Saint-Aignan, et dans une moindre mesure en Grande Sologne, les professionnels font le constat d'**une augmentation des locations saisonnières** ces dernières années, avec un impact réel sur le nombre de locations « classiques ».

« La location saisonnière mange du parc locatif à l'année. Cela devient problématique pour des personnes qui cherchent à se loger. » - Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais.

Les agents immobiliers considèrent aussi que **les nouvelles réglementations sur le diagnostic énergétique** interdisant en 2025 à la location les logements classés en F et G ont un impact certain sur le marché locatif.

« Certains propriétaires des logements classés F ou G sont obligés de vendre car ils n'ont pas toujours les moyens de réaliser des travaux. » - Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais.

Une augmentation des loyers

Quant aux loyers, les avis sont moins tranchés mais **tendent vers une hausse des prix des locations**, notamment dans les zones prisées en centre-ville.

Taux des crédits nouveaux à l'habitat (hors négociations) en %



D'après source : Banque de France

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 soutien financier des fonds FEADER du programme LEADER des Pays Vendômois, de la Vallée du Cher et du Romorantinais et de Grande Sologne et le soutien 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

