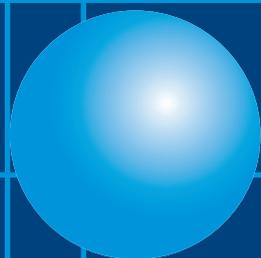




LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN VENDÔMOIS

DÉCEMBRE 2017



LES ÉTUDES DE L'OBSERVATOIRE N° 86

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : MAURICE LEROY
PRÉSIDENT DE L'OBSERVATOIRE DE L'ÉCONOMIE ET DES TERRITOIRES
Publication électronique
ISSN 2607-2386

EDITO

Les questions de l'habitat se situent au cœur de l'attractivité des territoires et par conséquent de leur développement économique. Il est essentiel de bien les connaître pour agir ensuite avec efficacité.

Comment caractériser le marché local de l'immobilier ? Quelles sont les parcours résidentiels des ménages ? L'offre permet-elle de bien accueillir les nouveaux arrivants ou de retenir les habitants ? Existe-t-il des points de rupture ? Qu'en est-il vraiment de la vacance, qui fait beaucoup débat dans nos régions ?

Ce sont ces interrogations auxquelles l'Observatoire a tenté d'apporter des réponses à l'échelle du Vendômois où elles revêtent une importance toute particulière du fait du ralentissement démographique.

Cette étude a été menée dans le cadre d'un partenariat étroit avec le Pays Vendômois, la Communauté d'agglomération Territoires vendômois et les communautés de communes des Collines du Perche et du Perche et Haut-Vendômois, que je remercie pour leur soutien. Elle doit aussi beaucoup à celles et ceux qui ont accepté d'apporter leur contribution et leur témoignage à l'occasion des enquêtes menées auprès des maires, des professionnels de l'immobilier et des habitants. Je leur en suis très reconnaissant.

Il appartient maintenant aux élus et aux responsables locaux de se saisir de cet état des lieux qui, j'en suis certain, pourra éclairer leurs décisions.

Maurice LEROY,
Ancien ministre,
Président de l'Observatoire de l'économie et des territoires

SOMMAIRE

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIOÉCONOMIQUES RÉCENTES..... 7

| | |
|---|----|
| Le pays Vendômois / SCOT des Territoires du Grand Vendômois (TGV) | 8 |
| Un vieillissement de la population prégnant | 9 |
| Un taux d'emploi élevé, une proportion importante d'employés et d'ouvriers..... | 10 |
| Quelques secteurs présentant plus de fragilités sociales, y compris dans la ville centre..... | 11 |
| Ce qu'il faut retenir | 12 |

LE PARC DE LOGEMENT ET SON OCCUPATION..... 13

| | |
|---|-----------|
| Principales caractéristiques du parc de logement | 14 |
| Un parc de logements assez ancien | 15 |
| ...caractérisé par une forte proportion d'habitat individuel | 16 |
| Des propriétaires de leur résidence principale de plus en plus nombreux..... | 17 |
| Des caractéristiques bien distinctes selon le parc | 19 |
| ...mais également des profils d'occupation différents | 20 |
| Une évolution modérée du parc de logements | 23 |
| Une faible dynamique de la construction | 25 |
| Un poids important des résidences secondaires à l'ouest et au nord du territoire | 27 |
| Un logement sur dix du pays Vendômois serait vacant | 28 |
| Le sentiment des élus du Pays Vendômois sur la vacance des logements | 31 |
| Zoom sur le devenir des logements vacants de l'unité urbaine de Vendôme entre 20013 et 2015 | 32 |
| Ce qu'il faut retenir | 33 |
| Zoom sur le parc social et son occupation | 34 |
| Un parc de logements sociaux présent dans 37 communes du pays..... | 35 |
| ... mais concentré sur Vendôme..... | 36 |
| ...construit dans plus de 4 cas sur 10 avant 1974 | 37 |
| Un logement social sur 5 est éligible..... | 38 |
| Une vacance et un taux de mobilité élevés, signes d'un marché relativement détendu | 39 |
| Un loyer moyen de 4,64 euros/m ² observé dans le parc social du Pays Vendômois | 40 |
| L'occupation du parc social | 41 |
| La demande de logement social | 43 |
| Ce qu'il faut retenir | 45 |

LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES 47

| | |
|--|-----------|
| Profil des emménagés récents..... | 48 |
| Un quart des ménages du pays Vendômois a emménagé il y a moins de 5 ans..... | 49 |
| Une population jeune plus mobile..... | 51 |
| Les emménagés récents dans l'ensemble plus diplômés et davantage en emploi..... | 54 |
| Plus de la moitié sont locataires | 55 |
| 3 sur 10 sont logés en appartement | 57 |
| Zoom sur les flux résidentiels 2013 à destination ou au départ de Vendôme | 58 |
| Ce qu'il faut retenir | 59 |

LE MARCHÉ IMMOBILIER..... 61

| | |
|---|----|
| Environ 730 transactions de logements par an enregistrées dans le Pays Vendômois ces 5 dernières années | 62 |
| Un marché immobilier dominé par l'habitat individuel..... | 64 |
| Vendôme concentre 82 % des transactions d'appartements du Pays Vendômois..... | 67 |
| Un marché immobilier attractif pour les ouvriers et les employés | 68 |
| Le sentiment des professionnels de l'immobilier | 69 |
| Le sentiment des élus sur le marché immobilier | 71 |
| Ce qu'il faut retenir | 73 |

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES 75

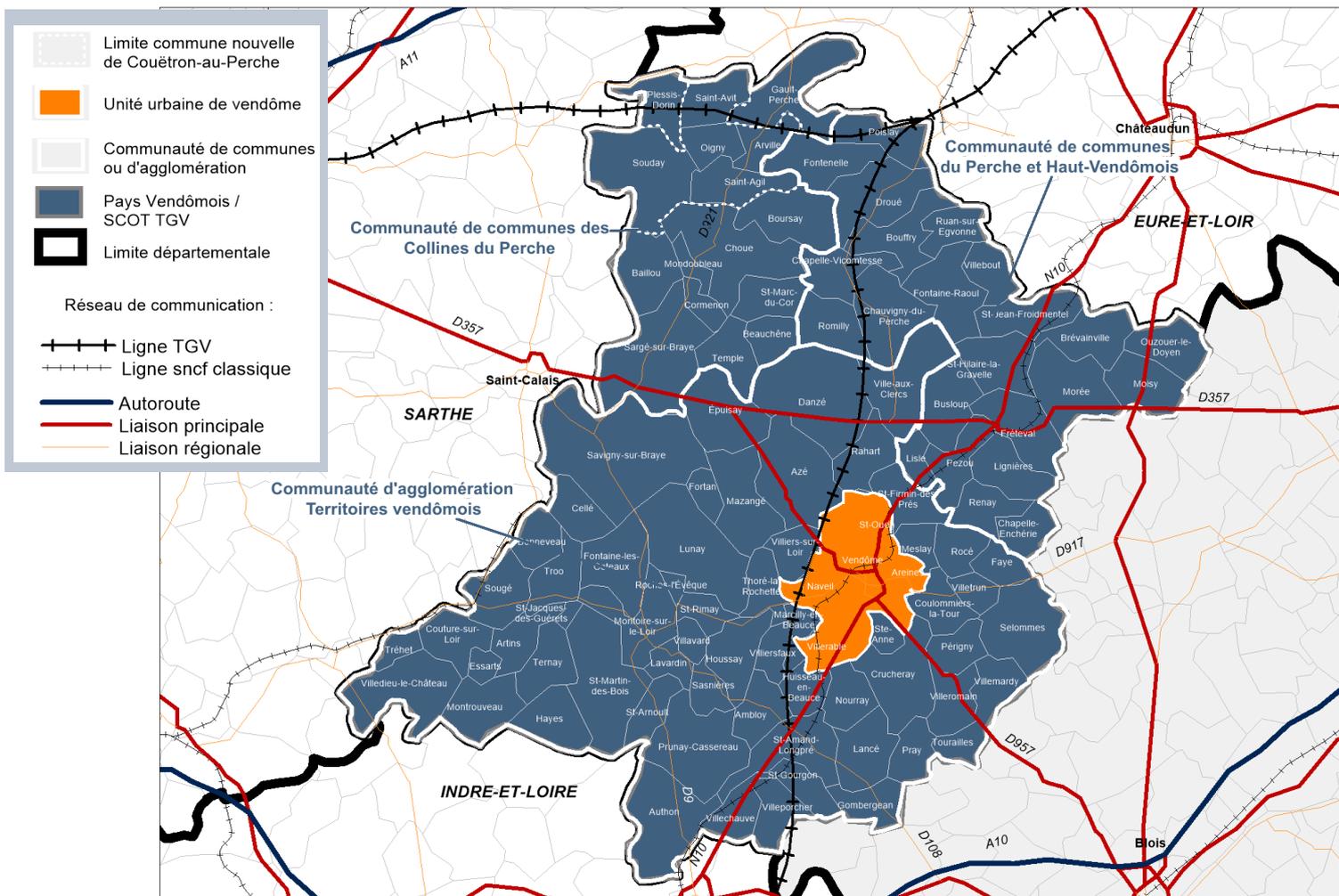
| | |
|---|-----------|
| Approche des parcours résidentiels | 76 |
| Les principaux enseignements de l'enquête auprès des ménages de Territoires vendômois | 77 |
| Des mobilités résidentielles influencées par le statut d'occupation | 78 |
| Zoom sur la recherche du logement actuel et sa localisation..... | 81 |
| Conditions de logement et désir de déménager | 82 |
| Profil du répondant et principales caractéristiques de son logement actuel..... | 83 |
| Ce qu'il faut retenir | 84 |
| Cartes de synthèse | 85 |
| Les possibilités de parcours résidentiels des ménages du Pays vendômois dans l'état actuel du marché | 87 |
| Ce qu'il faut retenir | 88 |

Le parcours résidentiel consiste à accompagner les ménages tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un «grand enfant», décès, etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIOÉCONOMIQUES RÉCENTES



LE PAYS VENDÔMOIS / SCOT DES TERRITOIRES DU GRAND VENDÔMOIS (TGV)

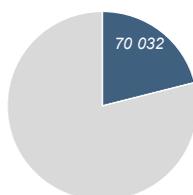


Observatoire de l'Économie et des Territoires

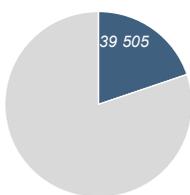
Par arrêté préfectoral du 10 juillet 2017, entré en vigueur le 1er janvier 2018, les communes d'Arville, d'Oigny, de Saint-Agil, de Saint-Avit et de Souday ont fusionné pour former la commune nouvelle de Couëtron-au-Perche qui a son siège à la mairie de Souday.

POIDS DU PAYS VENDÔMOIS / SCOT DES TERRITOIRES DU GRAND VENDÔMOIS (TGV) DANS LE LOIR-ET-CHEZ (EN % DE POPULATION ET DE LOGEMENTS)

21 %
de la population



22 %
des logements

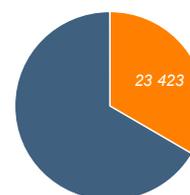


Pays Vendômois / SCOT TGV

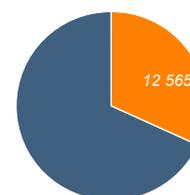
101 communes
70 032 habitants
39 505 logements

POIDS DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME DANS LE PAYS VENDÔMOIS (EN % DE POPULATION ET DE LOGEMENTS)

33,4 %
de la population



31,8 %
des logements



Unité urbaine de Vendôme

5 communes
23 423 habitants
12 565 logements

Sources : Population (INSEE - RP 2015) et logements (INSEE - RP 2013)

DÉFINITIONS

On appelle **unité urbaine** une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Le **SCOT** : c'est un document de planification stratégique de l'aménagement du territoire à long terme et à l'échelle d'un territoire vécu. Il fixe les grandes orientations structurantes en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements, de déplacements, d'environnement etc. Il permet d'organiser la coopération entre plusieurs intercommunalités en définissant un projet commun.

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PRÉGNANT

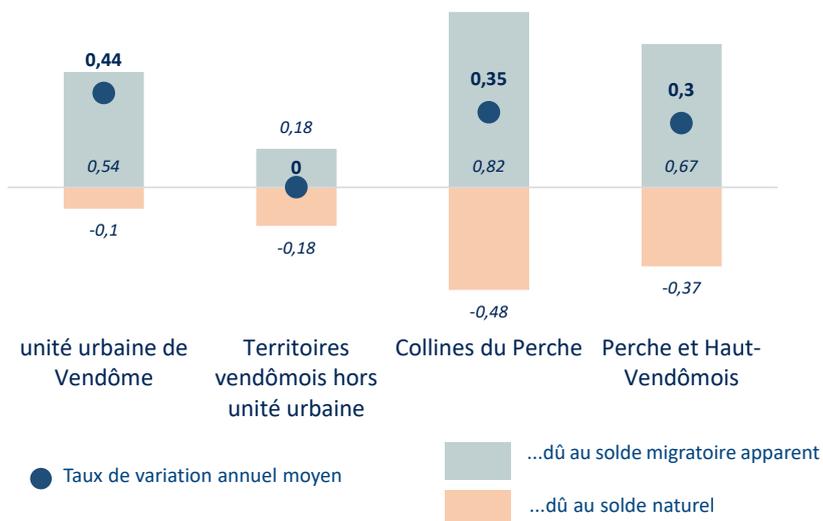
Entre 2008 et 2013, l'unité urbaine de Vendôme a gagné en moyenne 104 habitants par an : elle concentre la croissance de la communauté d'agglomération.

L'ensemble des EPCI du Pays Vendômois affichent des soldes naturels négatifs qui sont compensés par des mouvements migratoires excédentaires.

Les communes situées au sud du Loir présentent dans l'ensemble une dynamique démographique plus soutenue avec l'installation de jeunes ménages, de familles avec enfants et des niveaux de natalité importants. Ces territoires bénéficient de l'influence des agglomérations blésoise et orléanaise.

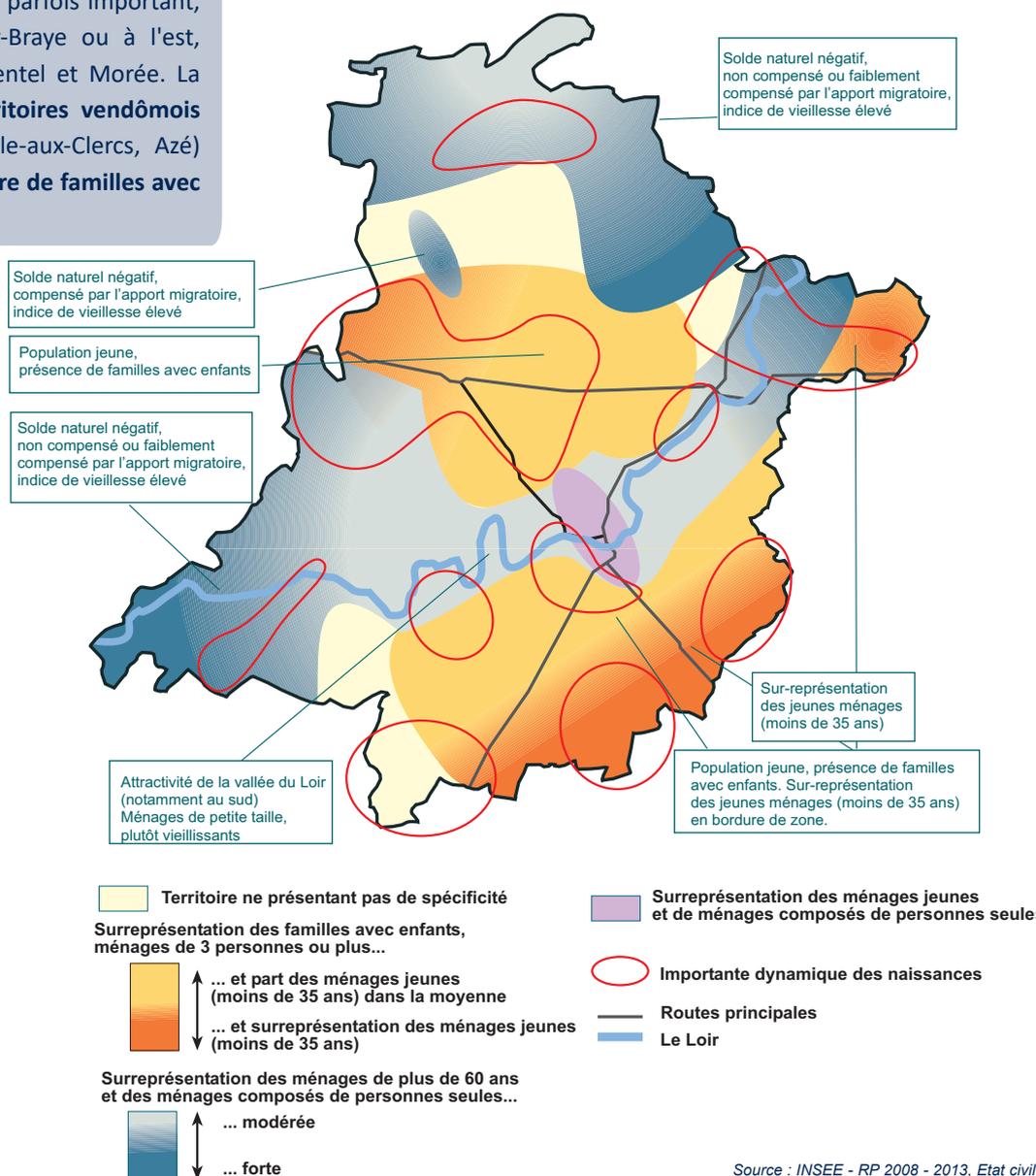
Les parties nord et ouest du Pays (secteurs de Droué, Mondoubleau, Montoire), sont caractérisées par une population vieillissante. Le niveau de natalité y est parfois important, notamment à Savigny-sur-Braye ou à l'est, autour de St-Jean-Froidmentel et Morée. La zone nord-ouest des Territoires vendômois (surtout autour de la Ville-aux-Clercs, Azé) accueille également nombre de familles avec enfants.

COMPOSANTES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SELON LE TERRITOIRE (2008-2013)



Source : INSEE - RP 2008 - 2013

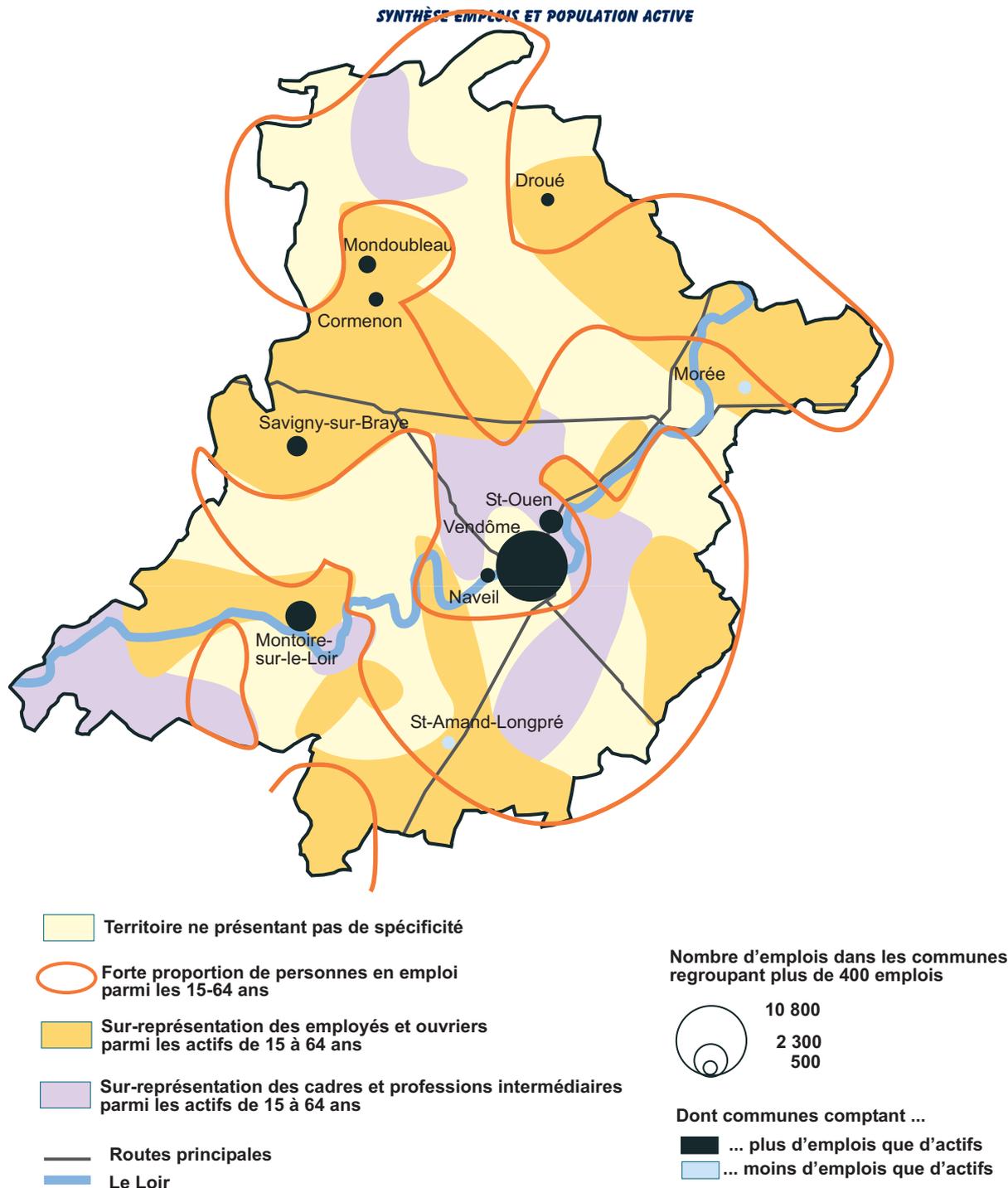
PRINCIPALES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



Source : INSEE - RP 2008 - 2013, Etat civil

UN TAUX D'EMPLOI ÉLEVÉ, UNE PROPORTION IMPORTANTE D'EMPLOYÉS ET D'OUVRIERS

SYNTHÈSE EMPLOIS ET POPULATION ACTIVE



Source : INSEE - RP 2013, Pôle emploi 2016

On retrouve une **sur-représentation des cadres et professions intermédiaires en périphérie de Vendôme** ainsi que dans quelques communes de petite taille du nord et de la pointe sud-ouest du Pays.

Globalement, ces catégories socioprofessionnelles regroupent **29 % des actifs de 15 à 64 ans**, soit une **proportion nettement inférieure à celles des territoires de référence** (36 % en région et 40 % en France métropolitaine). A l'inverse, le Pays compte une **forte proportion d'ouvriers et d'employés (60 %)**, soit 4,6 points de plus qu'au niveau régional). Les **taux les plus élevés** se situent **autour des pôles d'emplois ruraux**.

Dans l'ensemble, la **proportion de personnes en emploi**

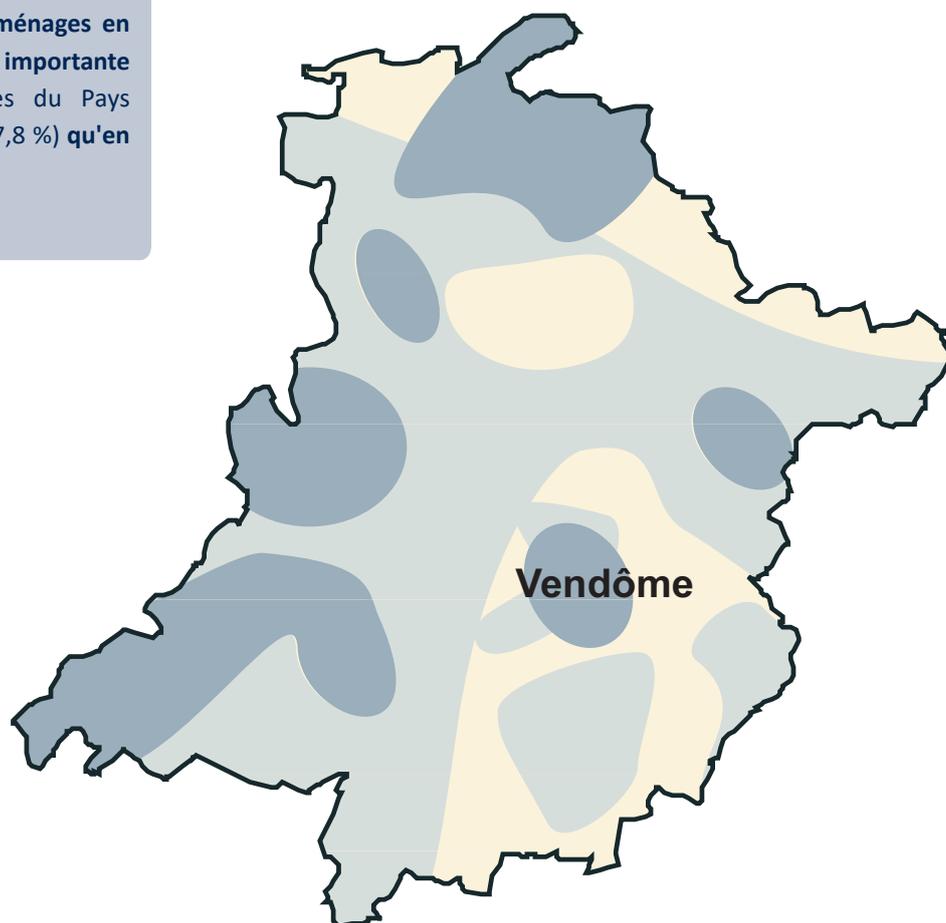
parmi les 15-64 ans est **souvent supérieure dans les communes rurales**, où le taux d'activité est généralement élevé.

Le **taux de chômage de la zone d'emploi de Vendôme** est **nettement plus faible** que ceux observés pour les niveaux géographiques supérieurs. Au sein du pays Vendômois, l'**indicateur de chômage**, qui permet de donner une mesure dans de plus petits territoires, apparaît plutôt **défavorable dans de nombreuses communes du Perche**, ainsi que dans le **secteur de Montoire**. Il est plus élevé à **Vendôme**, comme dans la plupart des villes de taille plus importante mais demeure **plus contenu qu'à Romorantin-Lanthenay ou Blois**.

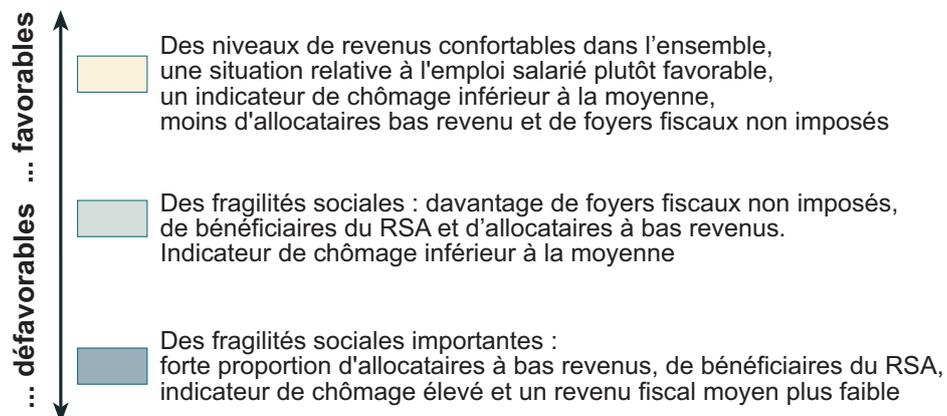
QUELQUES SECTEURS PRÉSENTANT PLUS DE FRAGILITÉS SOCIALES, Y COMPRIS DANS LA VILLE CENTRE

Vendôme et la frange ouest, notamment en limite de la Sarthe, cumulent par ailleurs un ensemble d'indicateurs sociaux défavorables. Après Blois, Vendôme enregistre le **taux de pauvreté** le plus élevé des villes du Loir-et-Cher pour lesquelles il est disponible (19,5 %). **Globalement, la proportion de ménages en situation de pauvreté est moins importante** dans les principales communes du Pays (Montoire : 10,7 %, Saint-Ouen : 7,8 %) qu'en Sologne ou en vallée du Cher.

SYNTHÈSE SOCIALE



Indicateurs sociaux...



MÉTHODOLOGIE

Afin de réaliser une synthèse sociale du territoire, une analyse multivariée a été réalisée sur un ensemble de 6 indicateurs (Revenu fiscal moyen annuel par foyer, part des foyers fiscaux non imposés, indice de chômage, part des allocataires à bas revenus, taux de bénéficiaires du RSA, variation de l'emploi salarié 2010-2014). Sur cette base, une classification a ensuite été réalisée afin de dégager quatre grands profils de communes.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La **dynamique démographique** est **relativement faible** dans l'ensemble du Vendômois.
- Les trois territoires communautaires affichent des **soldes naturels négatifs** qui sont toutefois compensés par **des mouvements migratoires excédentaires**, plus marqués dans l'unité urbaine de Vendôme, les Collines du Perche et le Perche et Haut-Vendômois.
- Une **centaine d'habitants supplémentaires** chaque année en moyenne dans l'unité urbaine de Vendôme.
- Les **territoires au sud du Loir** accueillent **davantage de ménages jeunes, actifs et avec enfants** tandis que **les parties nord et ouest** se caractérisent par **des populations plus vieillissantes**.
- La proportion de **cadres et professions intermédiaires** est comparativement faible. Ceux-ci sont surtout installés **en périphérie de Vendôme**. En revanche les **ouvriers et les employés** sont **relativement nombreux**.
- Les **taux d'activité** sont **élevés** et le **taux de chômage** relativement **bas**.
- **Plusieurs territoires cumulent des indicateurs sociaux dégradés** : notamment Vendôme, doté d'un parc social important et où le taux de pauvreté est élevé, ainsi que les secteurs en bordure de la Sarthe.

Pour en savoir plus, *Les études de L'Observatoire n ° 81 - Territoires vendômois - Veille territoriale - Janvier 2017 -*
http://doc.pilote41.fr/fournisseurs/observatoire/etudes/Etud_81.pdf



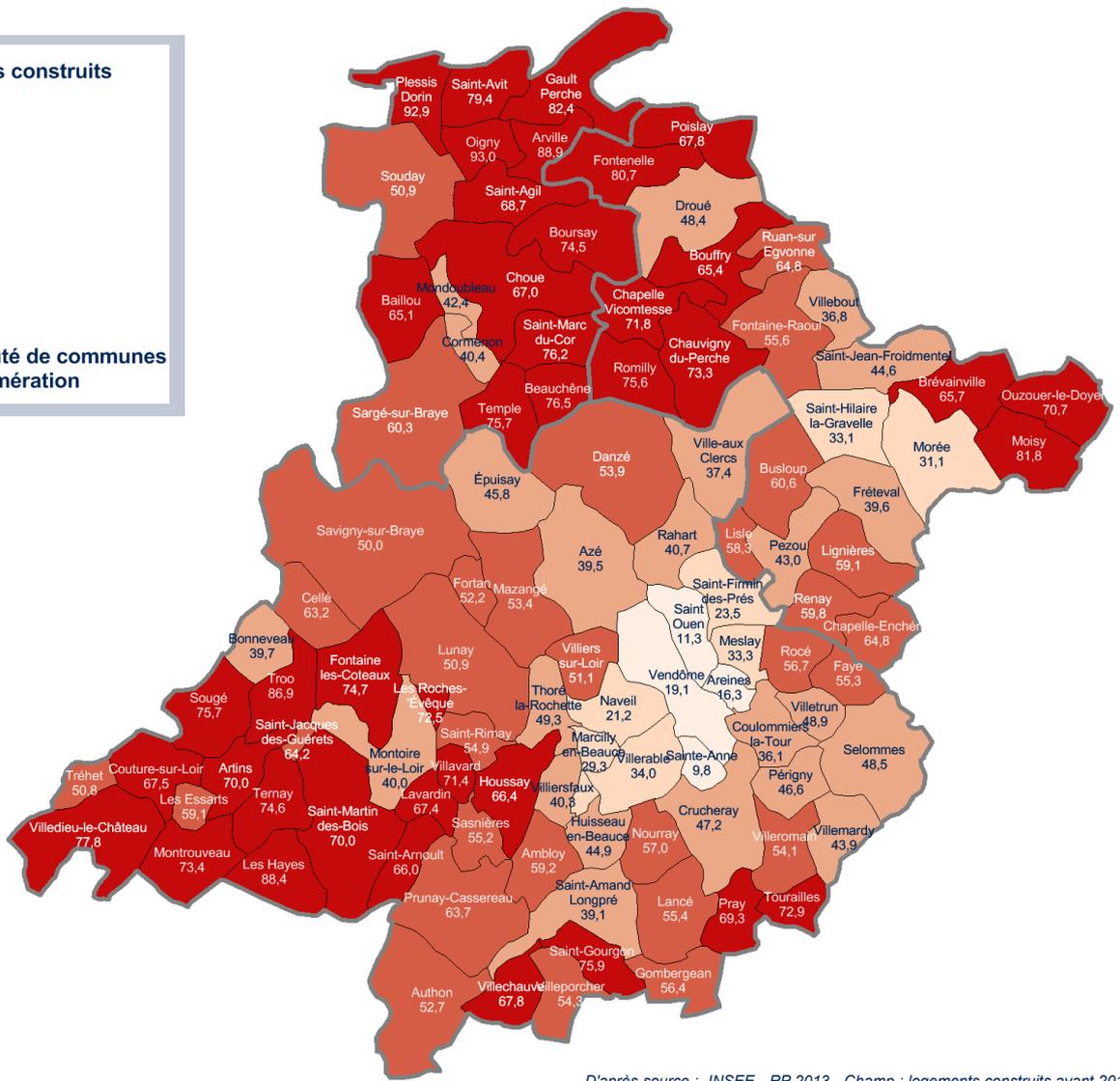
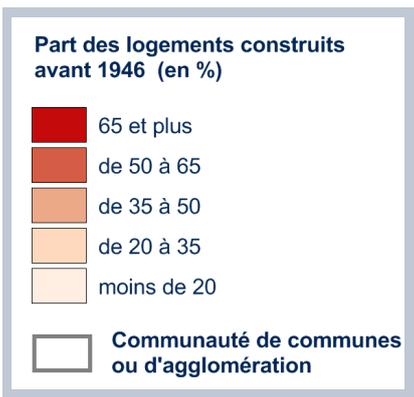
LE PARC DE LOGEMENT ET SON OCCUPATION



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

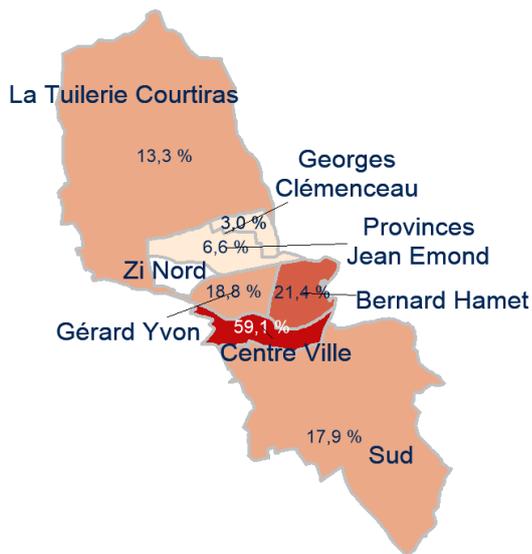
UN PARC DE LOGEMENTS ASSEZ ANCIEN...

PART DES LOGEMENTS DONT LA DATE D'ACHÈVEMENT EST ANTÉRIEURE À 1946 PAR COMMUNE EN 2013 (EN %)



D'après source : INSEE - RP 2013 - Champ : logements construits avant 2011

VENDÔME PAR IRIS



D'après source : INSEE - 2013 - Champ : logements construits avant 2011



Le parc du Pays Vendômois se compose de **plus de 39 500 logements** dont près d'un quart localisé à Vendôme (9 420).

A l'image du Loir-et-Cher, il se caractérise **par une forte proportion de logements anciens : 43 % datent d'avant 1946** (10 points de plus qu'en région Centre-Val de Loire et 14,6 points de plus qu'au niveau national). Cette part dépasse même les 75 % dans environ une vingtaine de communes du pays.

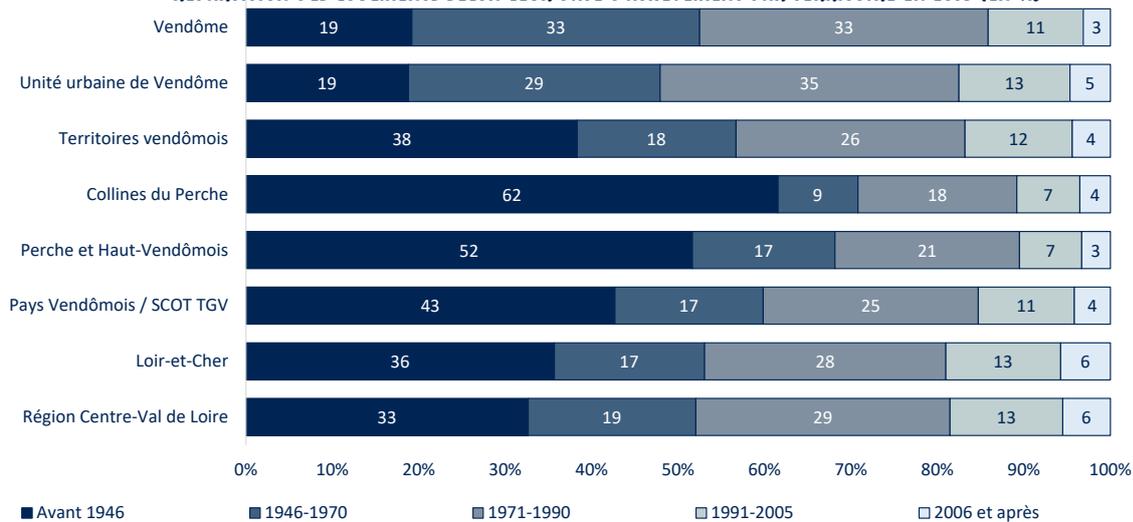
Les logements les plus anciens sont principalement concentrés dans **les Collines du Perche, dans le Perche et Haut-Vendômois** ainsi que dans le **secteur de Montoire-sur-le-Loir**.

La ville de **Vendôme** est aussi concernée : **6 logements sur 10 du centre-ville datent d'avant 1946**.

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

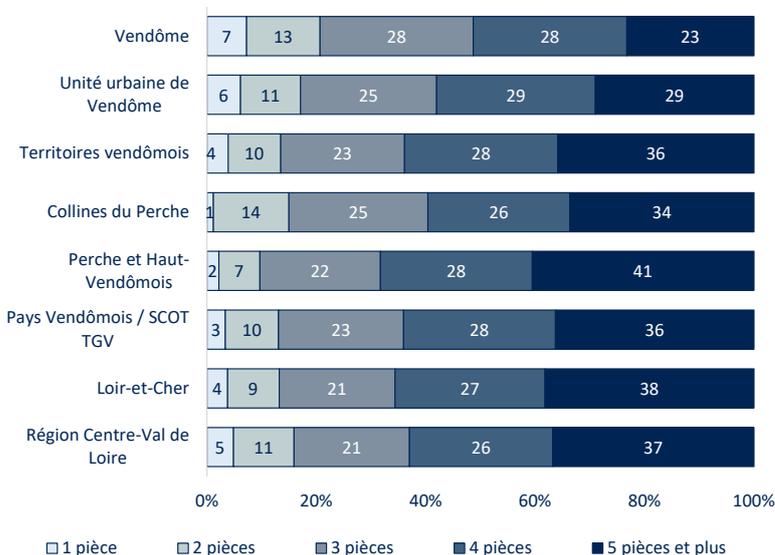
...CARACTÉRISÉ PAR UNE FORTE PROPORTION D'HABITAT INDIVIDUEL

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR DATE D'ACHÈVEMENT PAR TERRITOIRE EN 2013 (EN %)



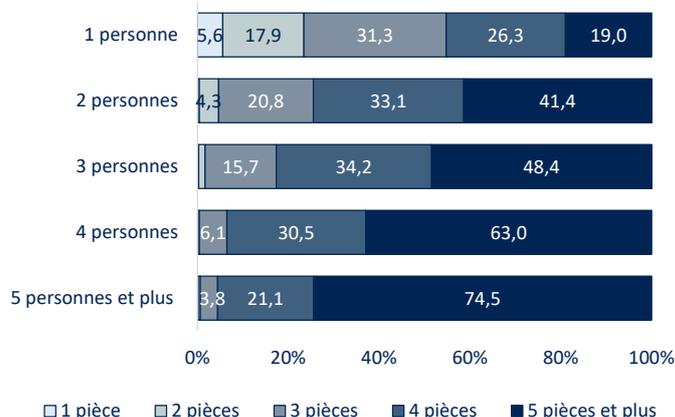
D'après source : INSEE - RP 2013 - Champ : logements construits avant 2011

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES PAR TERRITOIRE EN 2013 (EN %)



D'après source : INSEE - 2013

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR TAILLE ET LE NOMBRE DE PIÈCES DE LEUR LOGEMENT AU SEIN DU PAYS VENDÔMOIS EN 2013 (EN %)



D'après source : INSEE - 2013

Clef de lecture du graphique : 5,6 % des ménages composés d'une seule personne habitent dans un logement d'une pièce.

Un territoire marqué par l'habitat individuel

Le parc des logements du pays se distingue aussi par la **prédominance de l'habitat individuel : 83 % des logements du territoire sont des maisons**. Il s'agit avant tout d'une spécificité du milieu rural où le collectif est rarement présent.

Cette proportion est bien supérieure à celle observée au niveau national (55,8 %) et atteint ou dépasse les 90 % dans 98 des 105* communes du Pays Vendômois.

Sans surprise, l'**habitat collectif** est nettement **plus développé à Vendôme (plus de la moitié du parc est composée d'appartements)**. Une offre de logements collectifs est également présente dans les pôles de **Montoire-sur-Loir** et **Mondoubleau** (environ 16 % du parc), **Savigny-sur-Braye** (12 %), **Droué**, **Cormenon** et **Saint-Amand-Longpré** dans une moindre mesure (environ 7 %).

Un parc constitué de grands logements

64 % des logements sont composés de **4 pièces ou plus** (57,3 % au niveau national). Vendôme et son unité urbaine ont une proportion plus importante de petits logements (respectivement 20 % et 17 %). Cette caractéristique est encore plus prononcée dans le **centre-ville de Vendôme** où plus de **4 logements sur 10** disposent d'une pièce ou deux.

Cette typologie apparaît en **décalage avec l'évolution de la taille des ménages** qui continue de diminuer dans le pays comme aux échelons géographiques supérieurs. Elle est passée de 2,33 personnes par ménage en 1999 à **2,18 en 2013**.

En particulier, les **personnes seules** sont de plus en plus nombreuses et constituent en 2013 plus d'un tiers des ménages contre 28 % en 1999. Dans **45 % des cas, elles habitent dans un logement composé de 4 pièces ou plus**.

* Analyse réalisée sur le périmètre du Pays Vendômois au 1^{er} janvier 2017 (composé de 105 communes)

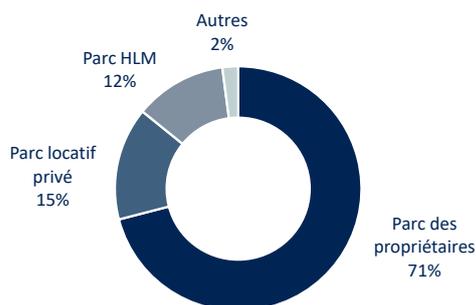
DES PROPRIÉTAIRES DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR TERRITOIRE EN 2013

| | Résidences principales occupées par des propriétaires | | Résidences principales occupées par des locataires d'un logement dans le parc privé | | Résidences principales occupées par des locataires d'un logement HLM | |
|--|---|--|---|--|--|--|
| | Nombre | Part dans l'ensemble des résidences principales (en %) | Nombre | Part dans l'ensemble des résidences principales (en %) | Nombre | Part dans l'ensemble des résidences principales (en %) |
| Vendôme | 3 885 | 47,9 | 1 654 | 20,4 | 2 370 | 29,2 |
| Unité urbaine de Vendôme | 6 064 | 55,2 | 2 023 | 18,4 | 2 641 | 24,0 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 16 731 | 68,5 | 3 755 | 15,4 | 3 435 | 14,1 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 2 172 | 74,6 | 493 | 16,9 | 186 | 6,4 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 3 410 | 82,9 | 441 | 10,7 | 180 | 4,4 |
| Pays Vendômois/ SCOT TGV | 22 313 | 70,9 | 4 689 | 14,9 | 3 801 | 12,1 |
| Loir-et-Cher | 100 620 | 68,3 | 24 500 | 16,6 | 17 856 | 12,1 |

D'après source : INSEE - RP - 2013 - Champ : résidences principales

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DU PAYS VENDÔMOIS EN 2013 SELON LE TYPE D'OCCUPATION



D'après source : INSEE - RP - 2013 - Champ : résidences principales

DÉFINITIONS

Une résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Le statut d'occupation du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

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

Plus de 7 ménages sur 10 du territoire sont **propriétaires de leur résidence principale**, un poids sensiblement plus élevé qu'aux échelons géographiques supérieurs (68,3 % en Loir-et-Cher et 57,8 % en France métropolitaine). Ce phénomène tend à s'accroître. **Le nombre de propriétaires du Pays Vendômois est en progression de 3,8 % entre 2008 et 2013** tandis que celui des locataires connaît une diminution de 1,2 % sur la même période.

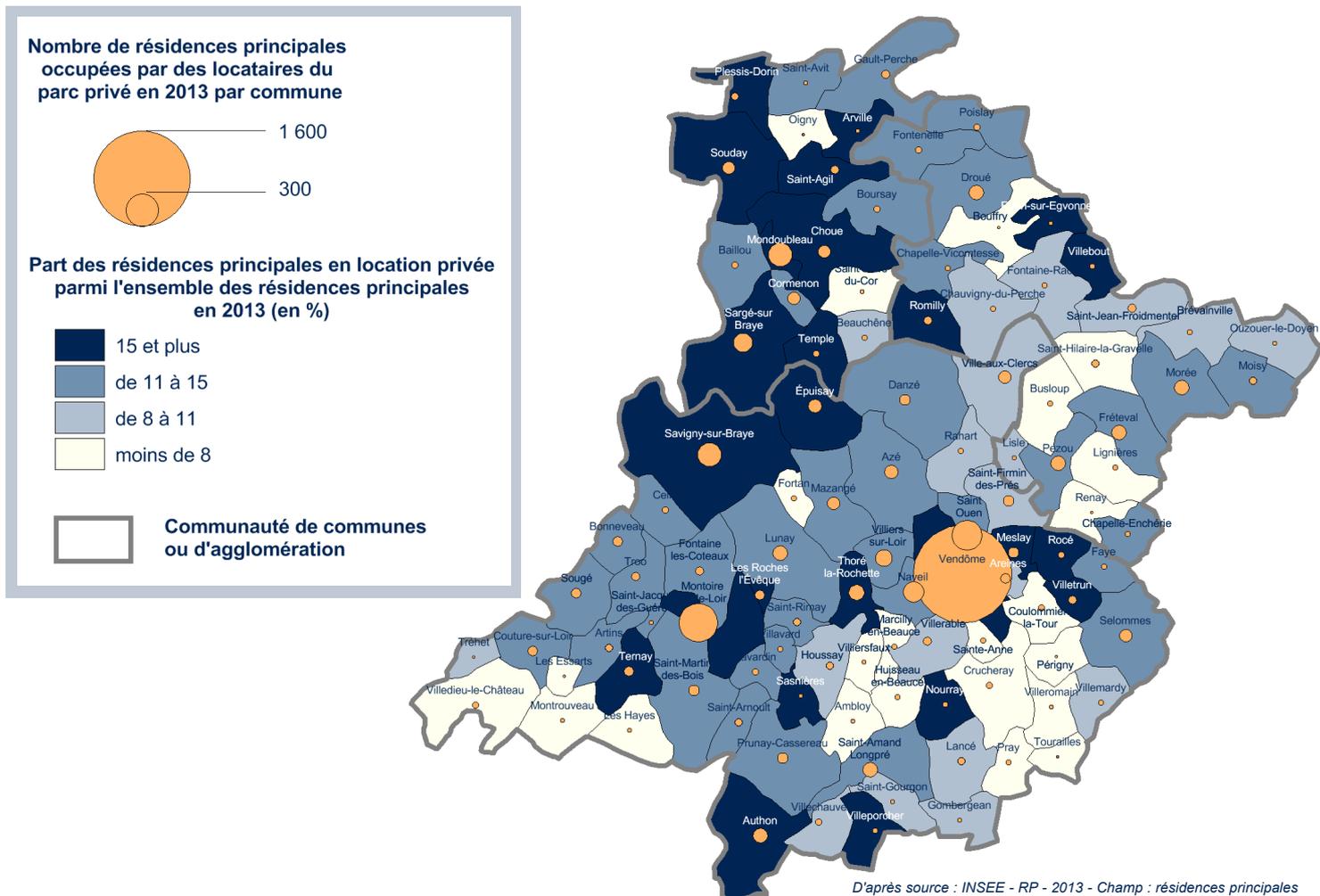
Un parc locatif concentré à Vendôme

Le statut de locataire est en conséquence beaucoup moins répandu dans le pays : **12,1 % des ménages louent un logement HLM et 14,9 % un logement dans le parc privé. Environ 4 690 logements du parc privé apparaissent dédiés à la location.** Cette offre est inférieure en proportion à celle observée au niveau départemental (- 1,7 point).

Elle apparaît aussi assez **inégalement répartie**. Elle semble **relativement conséquente dans le nord-ouest du territoire** et **Vendôme concentre 35 % du parc locatif privé du pays**. Dans les pôles de **Sargé-sur-Braye et Mondoubleau**, la proportion de locataires du parc privé est également importante (**1 ménage sur 5**) ; ces 2 communes disposent respectivement de 90 et 145 logements dédiés. L'Insee recense plus de 320 unités à Montoire-sur-le-Loir (17 % des ménages), 140 environ à Savigny-sur-Braye (15 % des ménages). En revanche, **l'offre est plutôt limitée** dans la communauté de communes du **Perche et Haut-Vendômois**.

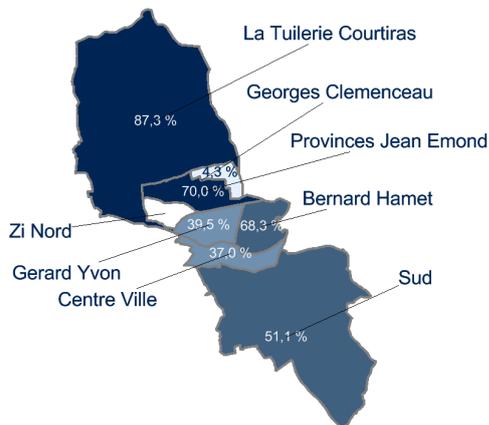
Un éclairage spécifique sur le parc locatif social et son occupation est proposé page 33, sur la base notamment des données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) au 1^{er} janvier 2016.

NOMBRE ET PROPORTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES PAR DES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ EN 2013 (EN %)

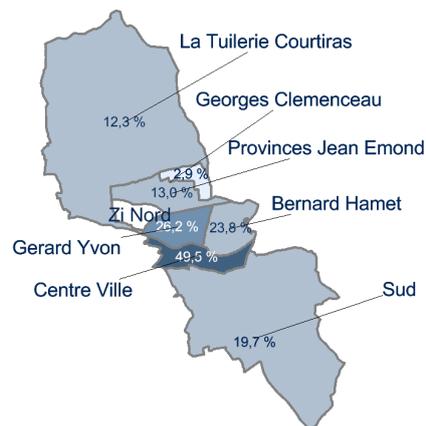


STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES DE VENDOME EN 2013 SELON L'IRIS (EN %)

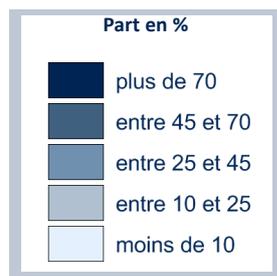
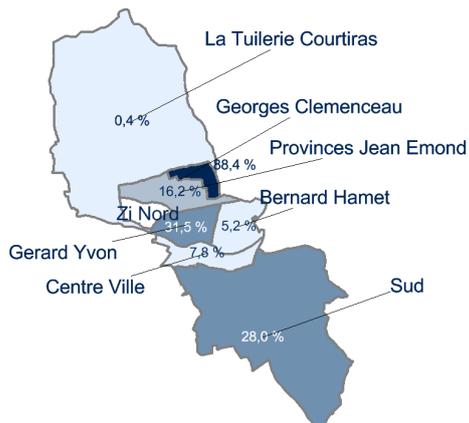
PART DES PROPRIÉTAIRES



PART DES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT DANS LE PARC PRIVÉ



PART DES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT HLM



D'après source : INSEE - RP - 2013
Clef de lecture : 87,3 % des résidences principales du quartier de la Tuilerie Courtiras sont occupées par des propriétaires.

DES CARACTÉRISTIQUES BIEN DISTINCTES SELON LE PARC...

Une analyse rapide des caractéristiques des résidences principales selon leur statut d'occupation permet d'approcher quelques spécificités.

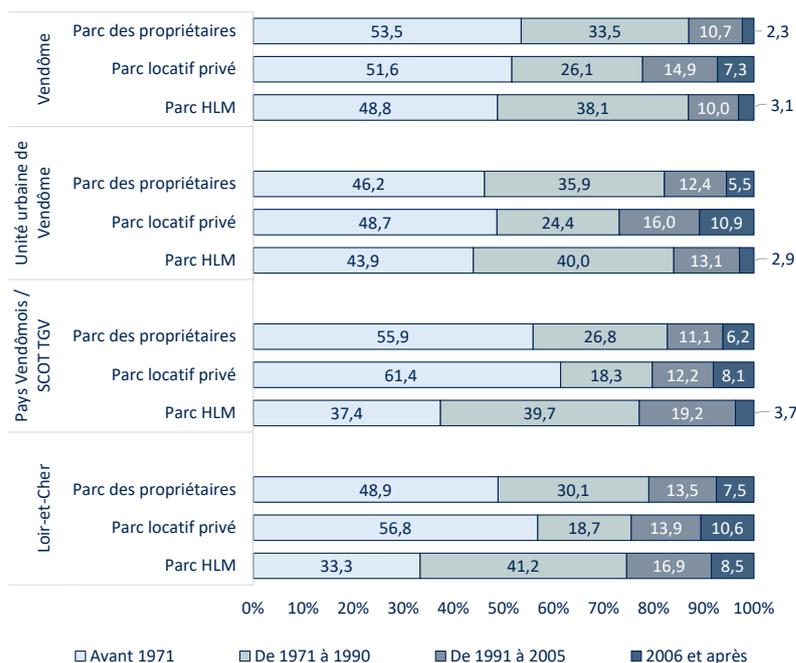
Le parc privé destiné à la location apparaît **de construction plus ancienne** que les autres parcs. Dans le Pays Vendômois, plus de 6 résidences principales du parc privé sur 10 occupées par des locataires ont été construites avant 1971 (contre à peine 4 pour le parc HLM). Le phénomène est **moins marqué à Vendôme**.

Le parc privé semble aussi composé **de logements de plus petite taille**. Au sein du pays, près de **27 % des résidences principales du parc locatif privé** disposent de 1 ou 2 pièces contre à peine 14 % pour le parc HLM et 5 % pour celui occupé par des propriétaires.

Les écarts sont encore plus importants à Vendôme où pratiquement **la moitié des logements locatifs privés ont 1 ou 2 pièces**.

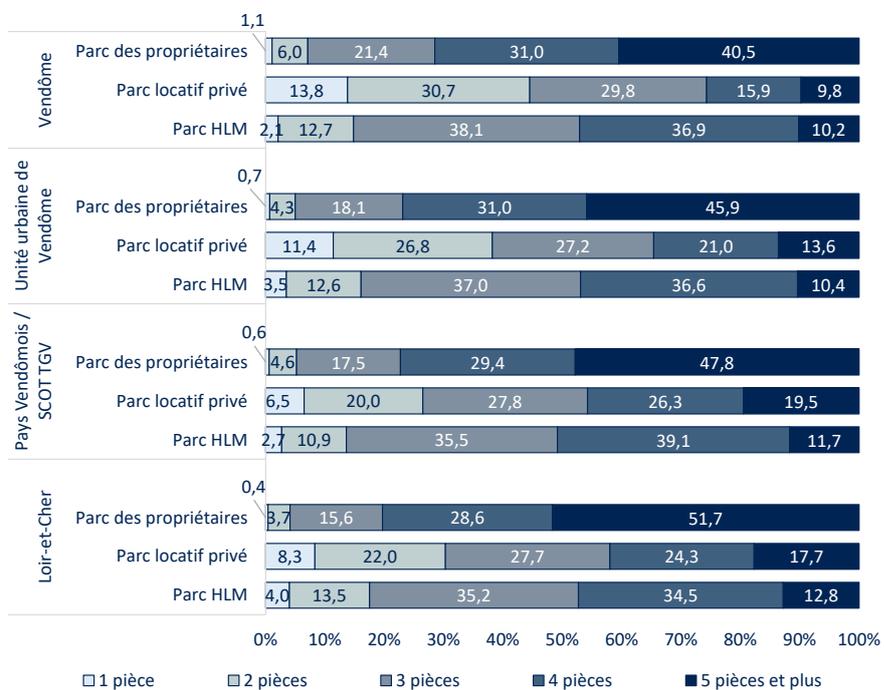
A l'échelle de Vendôme, **c'est dans le centre-ville que l'offre locative privée est la plus forte** (environ la moitié des résidences principales). Ce sont essentiellement des **logements de petite taille** (plus des 3/4 ont 1 ou 2 pièces).

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013 SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION ET LA DATE D'ACHÈVEMENT DU LOGEMENT (EN %)



D'après source : INSEE - RP - 2013 - Champ : résidences principales

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013 SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION ET LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT (EN %)



D'après source : INSEE - RP - 2013 - Champ : résidences principales

... MAIS ÉGALEMENT DES PROFILS D'OCCUPATION DIFFÉRENTS

La mobilité résidentielle est étroitement liée à l'âge. Dans le Pays Vendômois, **près de 9 jeunes de moins de 25 ans sur 10** débutent leur vie comme **locataires, principalement dans le parc privé**.

Dans la tranche d'âge suivante (25-39 ans), la **tendance s'inverse, la proportion des propriétaires dépasse de 5,5 points celle des locataires** (52,8 % contre 47,2 %). Cette part bondit encore de près de 17 points chez les 40-54 ans où **7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement**. Dans les tranches d'âge supérieures, la proportion dépasse les 80 %.

Davantage de personnes seules et de jeunes de moins de 40 ans dans le parc locatif privé

En conséquence, les occupants des différents parcs de logements du Pays Vendômois présentent des profils sensiblement différents (*analyse menée sur la personne référente du ménage*).

4 ménages sur 10 locataires du parc privé sont âgés de moins de 40 ans (contre 31 % pour ceux occupant un logement HLM et 13 % pour les propriétaires).

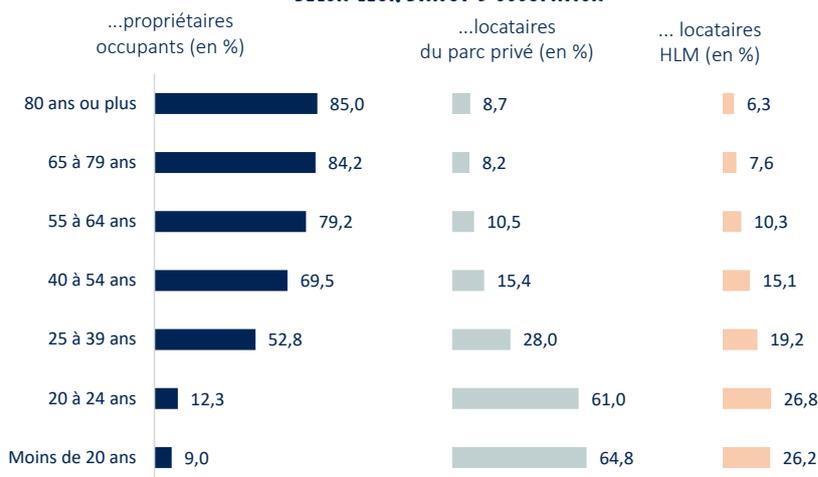
Ils y habitent aussi le plus souvent seuls : près de la moitié des ménages du parc locatif privé sont composés d'une seule personne.

Notons que cette proportion semble élevée au regard de la structure du parc où les T1 et T2 ne représentent que 26 % de l'offre de logements.

Cette constatation est encore plus forte dans le parc HLM où 4 locataires sur 10 sont des personnes isolées alors que l'offre de petits logements ne représente que 14 % du parc.

Sans surprise, les ménages de 2 personnes sont davantage présents dans le parc des propriétaires.

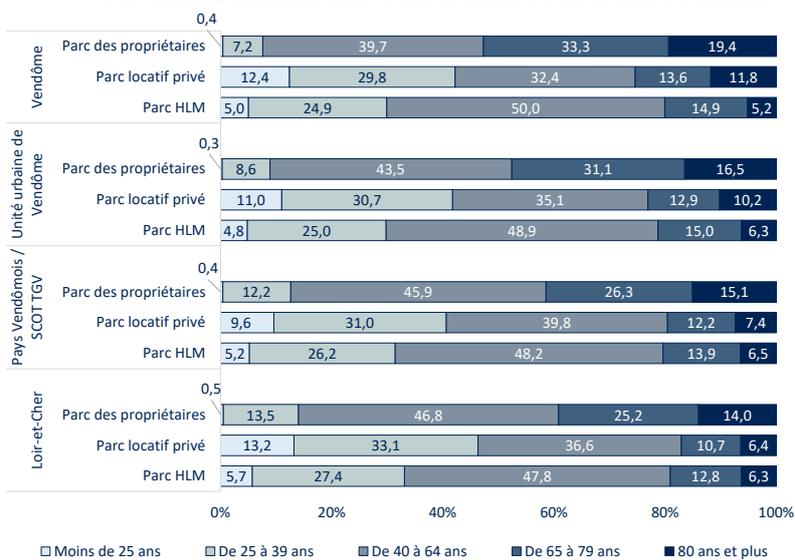
RÉPARTITION DES MÉNAGES DU PAYS VENDÔMOIS PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION*



D'après source : INSEE - RP - 2013 - * hors ménages logés gratuitement ou locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôtels.

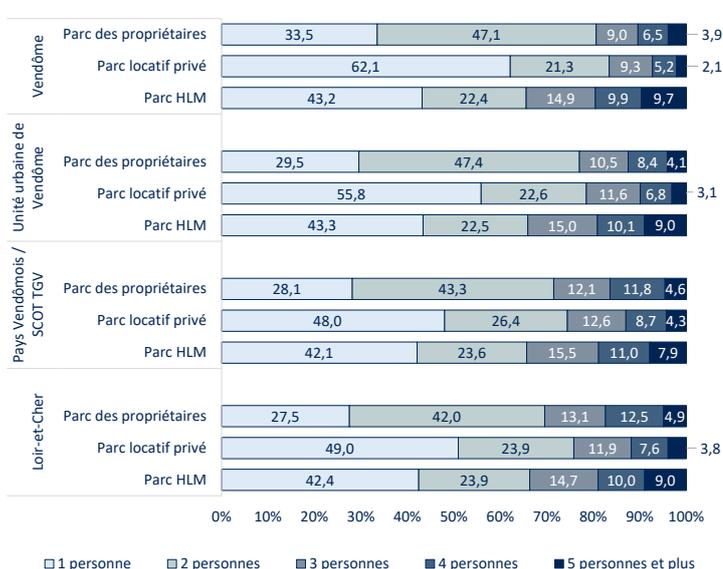
Clef de lecture : 85 % des ménages de 80 ans et plus sont propriétaires de leur résidence principale

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013 SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE



D'après source : INSEE - RP - 2013 - Champ : résidences principales

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013 SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION SELON LE NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE (EN %)



D'après source : INSEE - RP - 2013 - Champ : résidences principales

Des locataires du parc privé plus diplômés et davantage en activité

Rappel : analyse menée sur la personne référente du ménage.

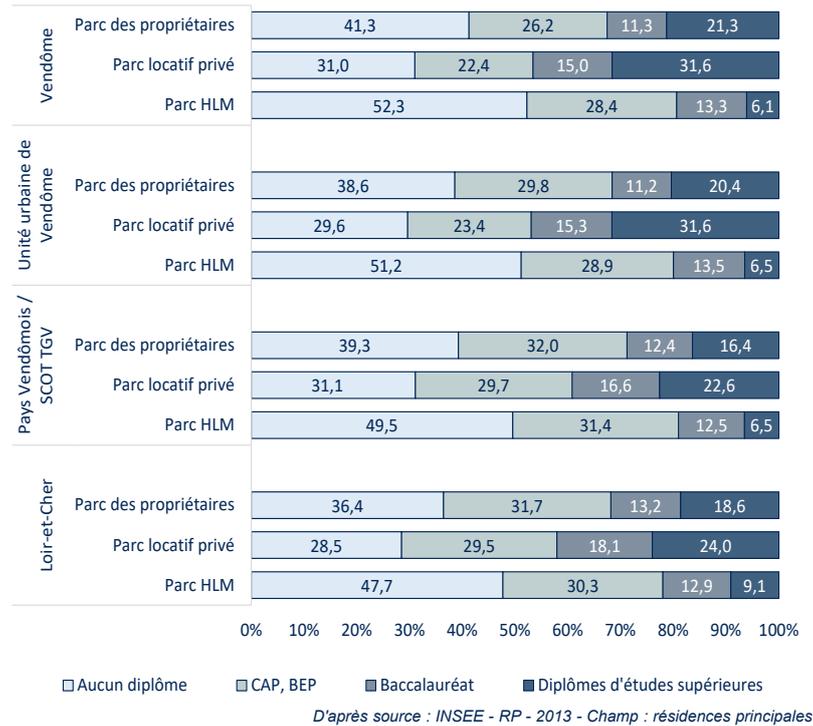
En lien étroit avec l'âge, on peut également constater que **près de 23 % des locataires du parc privé ont un diplôme d'études supérieures**, proportion bien supérieure à celles observées pour les propriétaires (16 %) ou les locataires du parc HLM (6 %).

Ils exercent aussi plus souvent une **activité professionnelle** : près des deux-tiers d'entre-eux occupent un emploi contre la moitié des locataires du parc HLM.

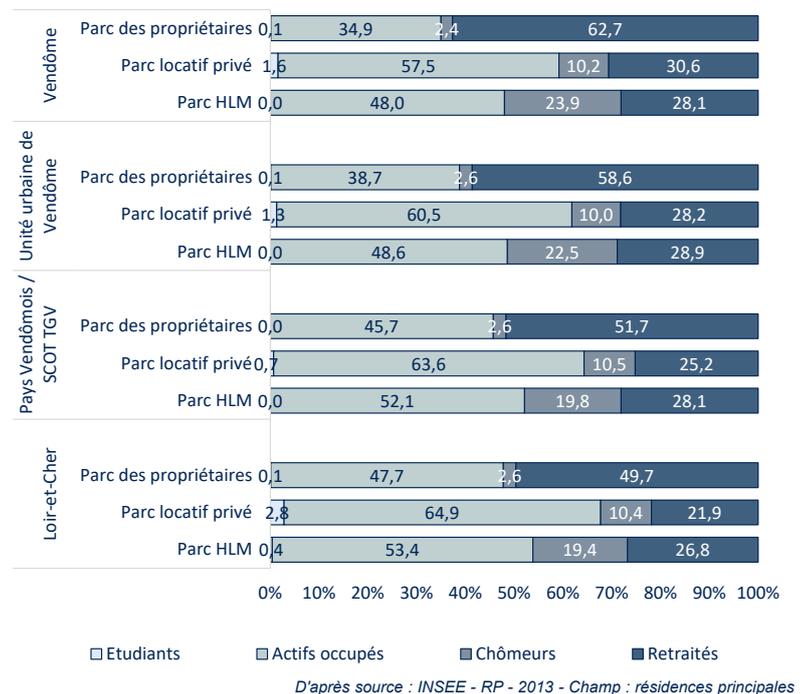
A l'opposé, **les chômeurs sont particulièrement nombreux en proportion dans le parc HLM** (1 sur 5).

Plus de la moitié des ménages propriétaires sont **des retraités** (proportion deux fois plus importante que dans les deux autres parcs). A Vendôme, cette part dépasse 62 %.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013 SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION ET LE DIPLÔME DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE (EN %)



RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013 SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION ET LE TYPE D'ACTIVITÉ DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE (EN %)





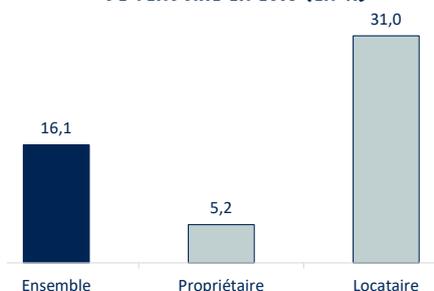
ZOOM SUR LES CARACTÉRISTIQUES DES OCCUPANTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES OCCUPANTS DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME SELON LE STATUT D'OCCUPATION

| | Propriétaire occupant | Locataire parc privé | Locataire parc HLM | Tous statuts confondus |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Age médian de la personne de référence | 64 ans | 47 ans | 51 ans | 58 ans |
| Taille moyenne des ménages (en nombre de personnes) | 2,23 | 1,86 | 2,21 | 2,16 |
| Proportion de familles monoparentales (en %) | 3,7 | 11,1 | 17,9 | 8,6 |
| Durée moyenne d'occupation des logements | 15,3 ans | 3,7 ans | 7,9 ans | 11,2 ans |
| Surface moyenne des logements / personne | 54,23 m ² | 45,06 m ² | 40,64 m ² | 49,26 m ² |
| Proportion de personnes seules en % | 11,1 | 50,8 | 36,9 | 25,1 |

D'après source : FILOCOM - 2013

TAUX DE PAUVRETÉ SELON LE STATUT D'OCCUPATION AU SEIN DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME EN 2013 (EN %)



D'après source : FILOSOFI - 2013

DÉFINITIONS

Le dispositif Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) est issu de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques), des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), de la caisse nationale de l'assurance vieillesse (Cnav) et de la caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA).

Production d'un ensemble d'indicateurs sur les revenus déclarés (avant redistribution) d'une part, et sur les revenus disponibles (après redistribution et imputation de revenus financiers non déclarés) d'autre part, à l'échelle communale, supra-communale et infra-communale : indicateurs usuels d'analyse de la distribution des revenus, taux de pauvreté monétaire, indicateurs de structure des revenus

Champ : Ménage fiscal (regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement)

Taux de pauvreté : proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros).

Seuil de pauvreté : déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Eurostat et les pays européens utilisent en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie.

UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DU PARC DE LOGEMENTS

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2008 ET 2013 SELON LE TYPE ET LE TERRITOIRE (EN %)

| | Logements | | | Résidences principales | | | Résidences secondaires et logements occasionnels | | | Logements vacants | | |
|---------------------------|-----------|---------|--------------|------------------------|---------|--------------|--|--------|--------------|-------------------|--------|--------------|
| | 2008 | 2013 | Evol. (en %) | 2008 | 2013 | Evol. (en %) | 2008 | 2013 | Evol. (en %) | 2008 | 2013 | Evol. (en %) |
| Vendôme | 9 291 | 9 418 | 1,4 | 8 027 | 8 114 | 1,1 | 245 | 215 | - 12,3 | 1 019 | 1 089 | 6,8 |
| Unité urbaine de Vendôme | 12 264 | 12 565 | 2,5 | 10 790 | 10 987 | 1,8 | 310 | 269 | - 13,3 | 1 164 | 1 309 | 12,5 |
| Territoires vendômois | 28 904 | 29 661 | 2,6 | 23 973 | 24 428 | 1,9 | 2 451 | 2 228 | - 9,1 | 2 480 | 3 004 | 21,1 |
| Collines du Perche | 4 015 | 4 146 | 3,3 | 2 834 | 2 910 | 2,7 | 816 | 791 | - 3,1 | 365 | 445 | 21,8 |
| Perche et Haut-Vendômois | 5 523 | 5 699 | 3,2 | 4 015 | 4 112 | 2,4 | 1 070 | 1 061 | - 0,8 | 438 | 526 | 20,1 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 38 442 | 39 505 | 2,8 | 30 822 | 31 450 | 2,0 | 4 337 | 4 080 | - 5,9 | 3 283 | 3 975 | 21,1 |
| Loir-et-Cher | 171 970 | 179 465 | 4,4 | 142 245 | 147 354 | 3,6 | 15 113 | 14 488 | - 4,1 | 14 612 | 17 623 | 20,6 |
| Centre-Val de Loire | | | 4,5 | | | 3,4 | | | - 2,9 | | | 23,9 |
| France métropolitaine | | | 5,5 | | | 4,5 | | | 3,2 | | | 22,1 |

D'après source : INSEE RP

Localement, le rythme de croissance du parc de logements paraît modéré (2,8 % en 5 ans), en comparaison des échelons géographiques supérieurs : département, région (4,5 % environ) et national (5,5 %).

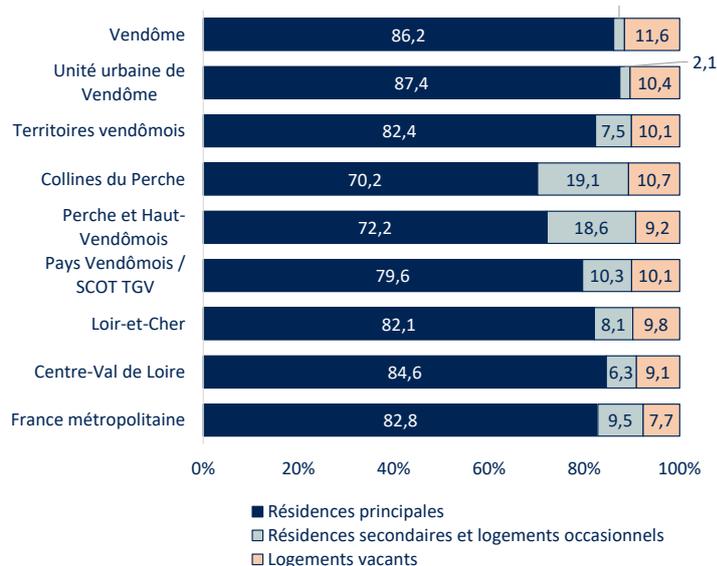
Le nombre des résidences principales a augmenté de 2 % tandis que celui des résidences secondaires et des logements occasionnels s'est contracté de 5,9 % (recul plus marqué que dans les territoires de référence, et particulièrement dans l'unité urbaine de Vendôme). L'évolution la plus significative concerne les logements vacants en hausse de 21 % ; elle est cependant assez comparable à celle observée pour la région ou la France métropolitaine.

Entre 2008 à 2013, le Pays Vendômois a gagné 1 063 logements pour 628 ménages.

Aujourd'hui, sur 100 logements, 80 sont des résidences principales, 10 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 10 sont des logements vacants.

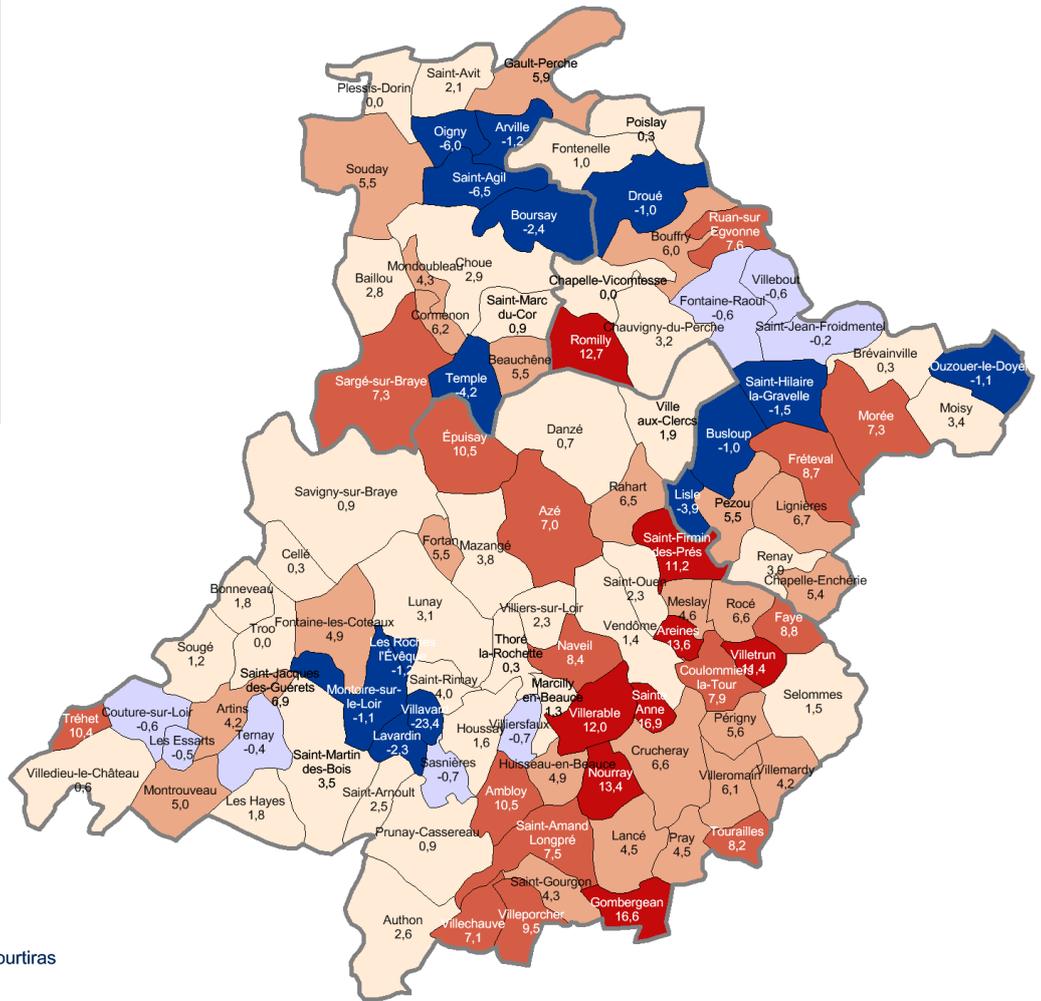
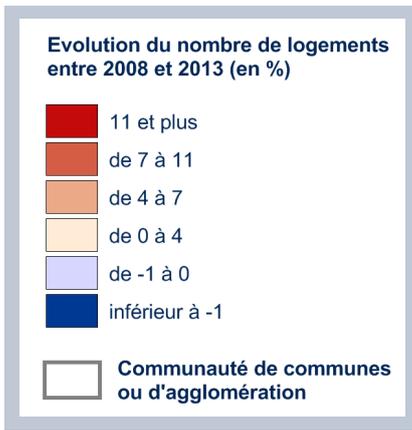
Les communes qui connaissent les évolutions les plus fortes du parc sont situées au sud du Pays, elles bénéficient des dynamiques démographiques les plus soutenues.

STRUCTURE COMPARÉE DU PARC DE LOGEMENTS SELON LE TERRITOIRE EN 2013 (EN%)



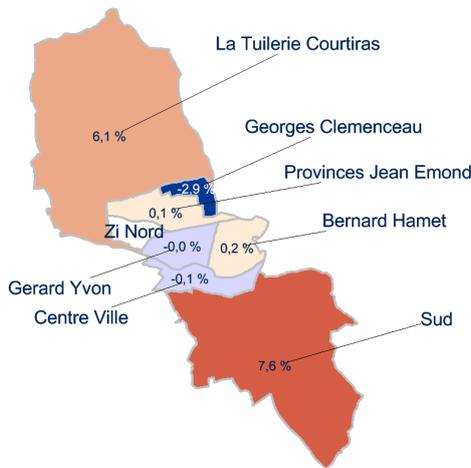
D'après source : INSEE RP

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2008 ET 2013 PAR COMMUNE (EN %)

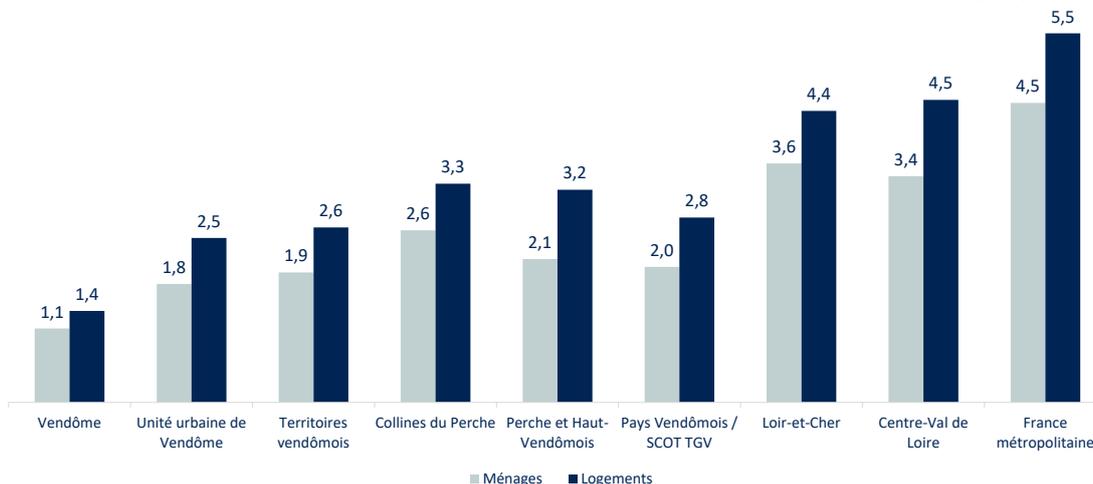


D'après source : INSEE - RP - 2008 et 2013

VENDÔME PAR IRIS



ÉVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE LOGEMENTS ENTRE 2008 ET 2013 SELON LE TERRITOIRE (EN%)

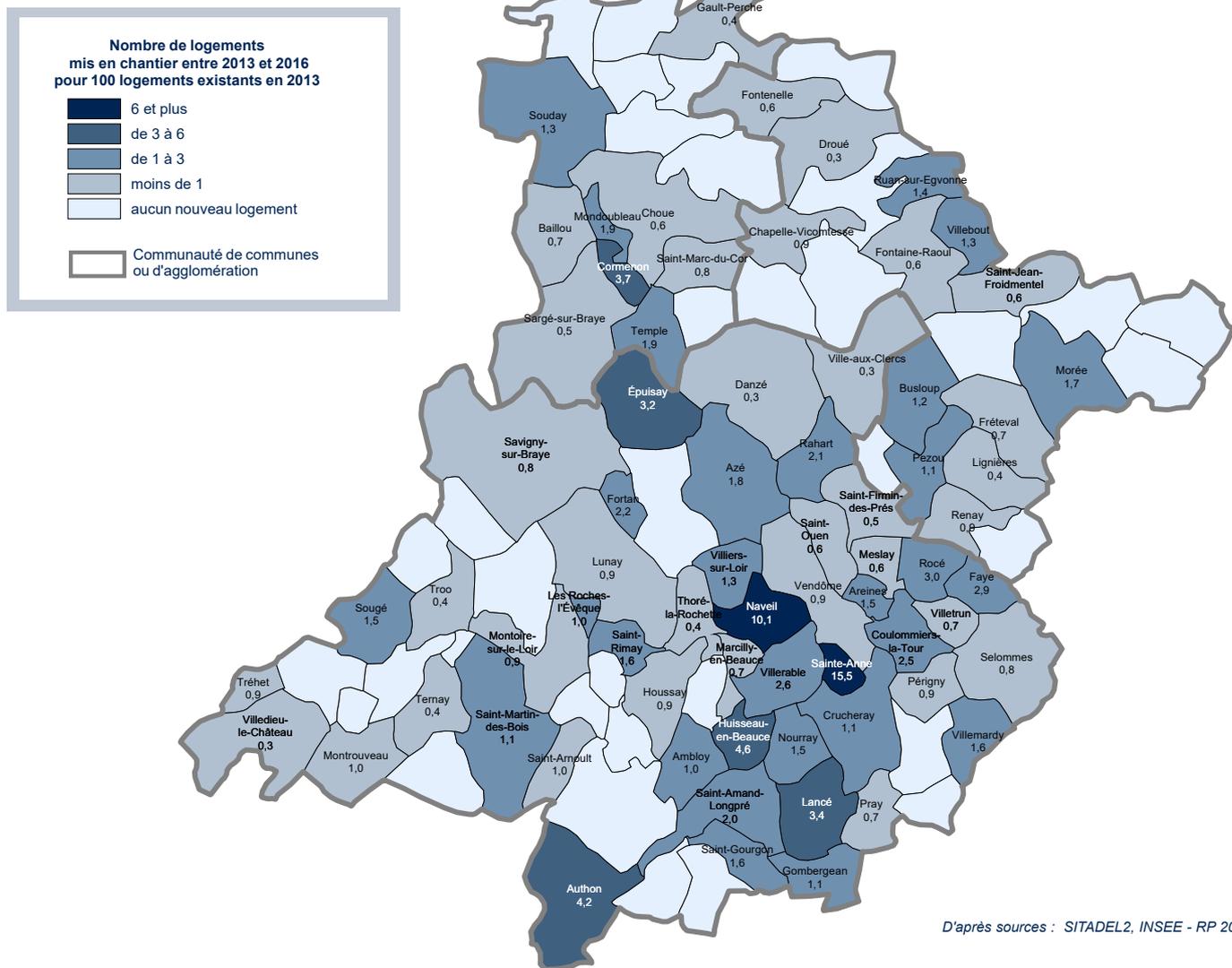


DÉFINITION

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

D'après source : INSEE RP 2008 et 2013

TAUX DE CONSTRUCTION NOUVELLE 2013-2016 PAR COMMUNE (EN %)



493 nouveaux logements ont été construits au cours de la période récente (2013-2016) sur le périmètre. Ces réalisations apparaissent très concentrées : près de **38 %** sont localisés sur les communes de **Naveil** (plus d'une centaine dont les 41 logements d'une résidence seniors) et **Vendôme** (81). Aucune mise en chantier n'est observée dans 62 localités (soit 6 communes sur 10 du territoire).

Au cours de ces 8 années, le **rythme de construction a nettement fléchi** : 152 logements en moyenne par an contre 341 entre 1999 et 2008 (soit 2,2 fois moins). C'est une constatation partagée par de nombreux territoires et notamment le Loir-et-Cher et la région où les volumes des mises en chantier sont historiquement bas.

Notons cependant que **la construction redémarre, en Vendomois comme ailleurs**. Le nombre de logements autorisés au cours de l'année 2017 a été multiplié par 3 par rapport à 2016, passant de 79 à 246 unités. Le volume des logements mis en chantier progresse aussi mais à un rythme beaucoup moins soutenu (+ 13 %, 75 nouveaux logements mis en chantier sur l'ensemble de l'année 2017), traduisant un certain décalage entre la délivrance des permis de construire et la mise en œuvre des travaux.

Le taux global de construction nouvelle est **1,2 logement commencé entre 2013 et 2016 pour 100 logements existant en 2013**. En comparaison, ce taux est nettement plus élevé pour le département, la région et la France ; il est aussi légèrement supérieur pour la plupart des aires urbaines comparables.

DÉFINITION

Taux de construction nouvelle 2013-2016 : rapporté au parc en début de période, le nombre des logements mis en chantier entre 2013 et 2016 permet de mesurer la dynamique de construction pour chaque territoire.

UN LOGEMENT SUR DIX DU PAYS VENDÔMOIS SERAIT VACANT

NOMBRE ET ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS PAR TERRITOIRE
ET PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE TOTAL DU PARC DE LOGEMENTS (EN %)

| | Nombre de logements vacants en 2008 | Nombre de logements vacants en 2013 | Évolution du nombre de logements vacants entre 2008 et 2013 (en %) | Part des logements vacants dans l'ensemble du parc en 2013 (en %) | Évolution de la part des logements vacants dans l'ensemble du parc entre 2008 et 2013 (en points) | Évolution de la part des logements vacants dans l'ensemble du parc entre 1999 et 2013 (en points) |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|---|
| Vendôme | 1 019 | 1 089 | 6,8 | 11,6 | 0,6 | 5,8 |
| Unité urbaine de Vendôme | 1 164 | 1 309 | 12,5 | 10,4 | 0,9 | 5,0 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 2 480 | 3 004 | 21,1 | 10,1 | 1,5 | 3,6 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 365 | 445 | 21,8 | 10,7 | 1,6 | 2,1 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 438 | 526 | 20,1 | 9,2 | 1,3 | 2,4 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 3 283 | 3 975 | 21,1 | 10,1 | 1,5 | 3,3 |
| Loir-et-Cher | 14 612 | 17 623 | 20,6 | 9,8 | 1,3 | 3,0 |
| Région Centre-Val de Loire | | | 23,9 | 9,1 | 1,4 | 1,9 |
| France métropolitaine | | | 22,1 | 7,7 | 1,0 | 0,7 |

D'après sources : INSEE -RP 2013

Au cours des cinq années 2008-2013, le nombre de logements vacants a fortement progressé, dans le Pays Vendômois comme ailleurs, passant de 3 280 à 3 975 unités (+ 21 %).

En 2013, 1 logement sur 10 du Pays est considéré comme vacant au sens de l'Insee, une proportion très voisine de celle du Loir-et-Cher mais supérieure à celle observée au niveau national.

La vacance est particulièrement marquée au Nord du pays et dans les secteurs de Savigny-sur-Braye et Montoire-sur-le-Loir.

A l'image des deux autres chefs-lieux d'arrondissement, Vendôme affiche un taux de vacance élevé (11,6 %) et en hausse de 5,8 points depuis 1999. Cette progression apparaît plus rapide que dans les territoires de référence.

Les quartiers les plus anciens du centre-ville, Bernard Hamet ou Gérard Yvon, sont les plus touchés. Les secteurs pavillonnaires de construction plus récente de "Tuilerie Courtiras" et "Provinces Jean Emond" semblent plus épargnés.

C'est aussi le cas de la plupart des communes situées en périphérie de Vendôme comme Saint-Anne, Saint-Ouen, Meslay où peu de logements sont en proportion inoccupés.

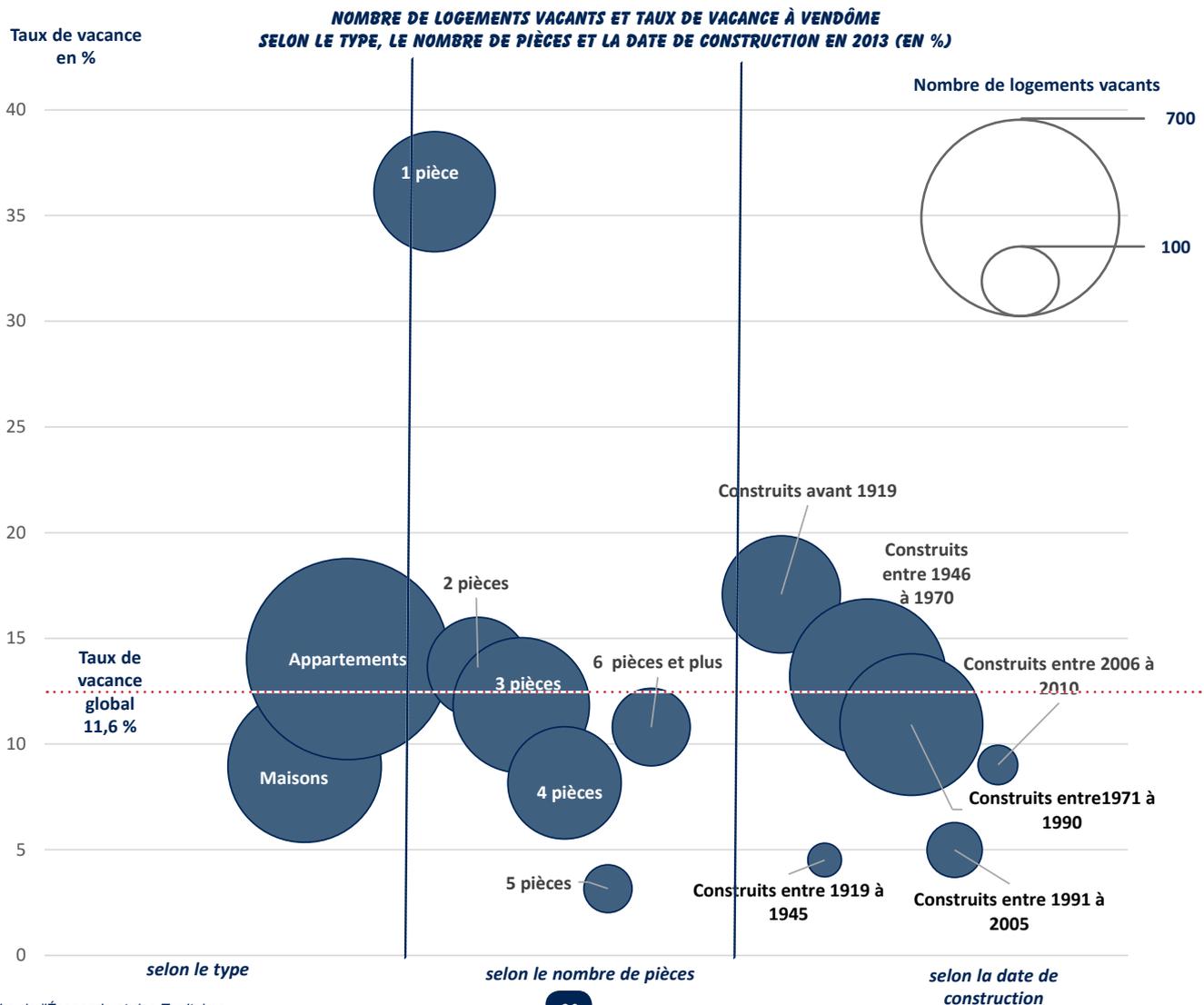
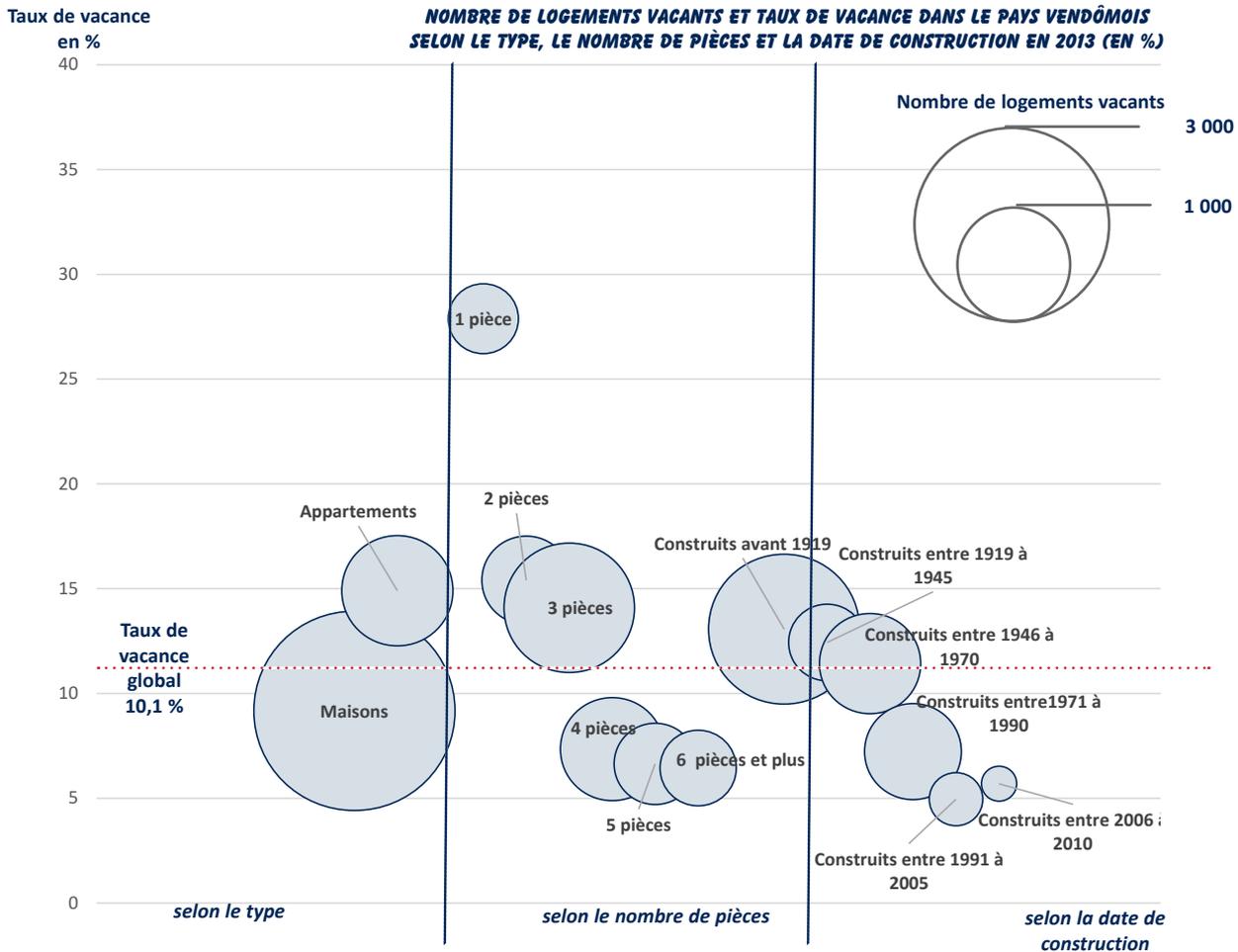
DÉFINITION

La vacance est un phénomène qui peut être analysé à partir de plusieurs sources de données. Les écarts de dénombrement entre ces sources peuvent être sensibles et tiennent aux définitions utilisées et aux modalités de collecte des données.

Au sens de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Il s'agit ainsi de l'ensemble des logements sans occupant à la date du recensement, sans précision sur la durée d'inoccupation, ce qui ne permet pas d'approcher les raisons de l'inoccupation.





LE SENTIMENT DES ÉLUS DU PAYS VENDÔMOIS SUR LA VACANCE DES LOGEMENTS

En complément de l'analyse des données statistiques disponibles, une enquête a été lancée auprès de l'ensemble des élus du Pays Vendômois. Les questionnaires destinés aux mairies ont été envoyés en octobre 2017 et administrés en ligne. Les thèmes abordés portaient sur la qualification de la demande de logements, le marché immobilier, la vacance et les opérations d'habitat. Le taux de participation est très satisfaisant (99 retours, soit 94 %).

La question de la vacance des logements est bien présente dans les préoccupations des élus du pays Vendômois même si environ **8 sur 10 la qualifient de plutôt modérée ou faible sur leur commune.**

Ils sont d'ailleurs **assez nombreux** (plus de 4 répondants sur 10) à **estimer** que le **nombre de logements vacants recensés par l'INSEE** sur leur commune est **surévalué.**

Dans **8 localités du territoire**, les responsables locaux semblent assez **inquiets** : "les maisons vides se dégradent vite", "A la longue, les logements vont tomber en ruine", "On va vers une perte d'habitants"...

"Maisons en centre bourg d'avant 1900", "biens abandonnés par leurs propriétaires", "maisons à faibles performances énergétiques ou géographiquement complètement isolées", "logements anciens nécessitant des travaux", "biens vétustes avec des équipements sanitaires réduits", "maisons en indivision"... **les origines de la vacance apparaissent nombreuses et multiples** aux yeux des responsables locaux.

Elle concerne dans **la moitié des cas des logements**

dégradés : au total sur l'ensemble du pays, **environ 1 600 biens*seraient concernés.**

- **A Vendôme** et **Boursay**, les responsables communaux estiment que **8 logements vacants sur 10 sont dégradés** (respectivement plus de 800 et 14 biens concernés). A **Droué** et **Lancé**, cette part est également élevée, estimée à 70 %. Dans les pôles de **Montoire-sur-Loir** et **Morée**, ce sont **la moitié** des logements vacants qui sont jugés en mauvais état.

Les élus s'estiment globalement démunis pour intervenir **s'agissant de biens privés** ou/et **n'ayant pas les moyens financiers** pour racheter ces logements : "Les cas de vacance (prix hors marché, indivision) sont du ressort privé et du choix des propriétaires. Les maisons vétustes ne présentent pas de caractère de péril imminent. La commune n'envisage pas d'instaurer de taxe pour logement vacant.", "Nous n'avons pas les moyens financiers pour les acheter et les rénover. Nous avons déjà assez de patrimoine à gérer"...

Seuls de **rare élus** (4 réponses sur 99) ont affirmé être assez outillés pour contrer ce processus. Constat d'abandon de propriété, mise en demeure des propriétaires, orientation vers les aides pour les rénovations thermiques ou extension du réseau d'assainissement collectif... sont les moyens d'intervention à disposition cités par ces localités.

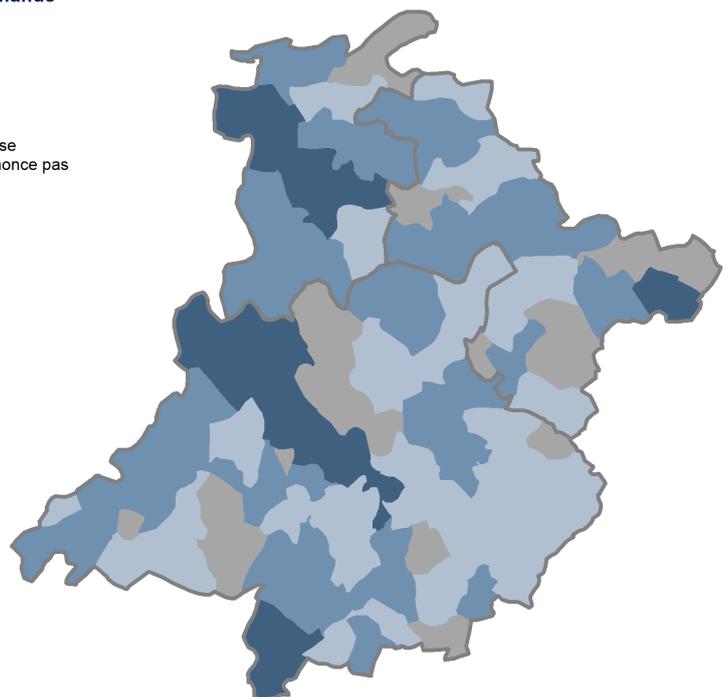
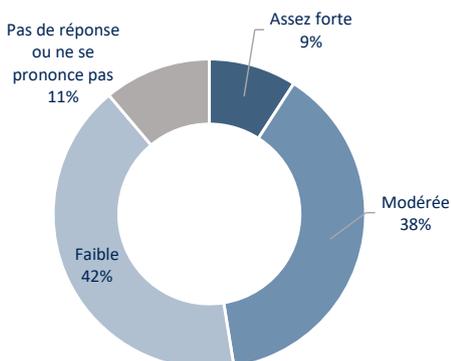
* Chiffre et proportion calculés en ne retenant que les municipalités ayant répondu à la question.

RÉPARTITION DES COMMUNES SELON LA QUALIFICATION DE LA VACANCE

Qualification de la demande



RÉPARTITION DES COMMUNES SELON LA QUALIFICATION DE LA VACANCE (EN % - SENTIMENT DES ÉLUS)

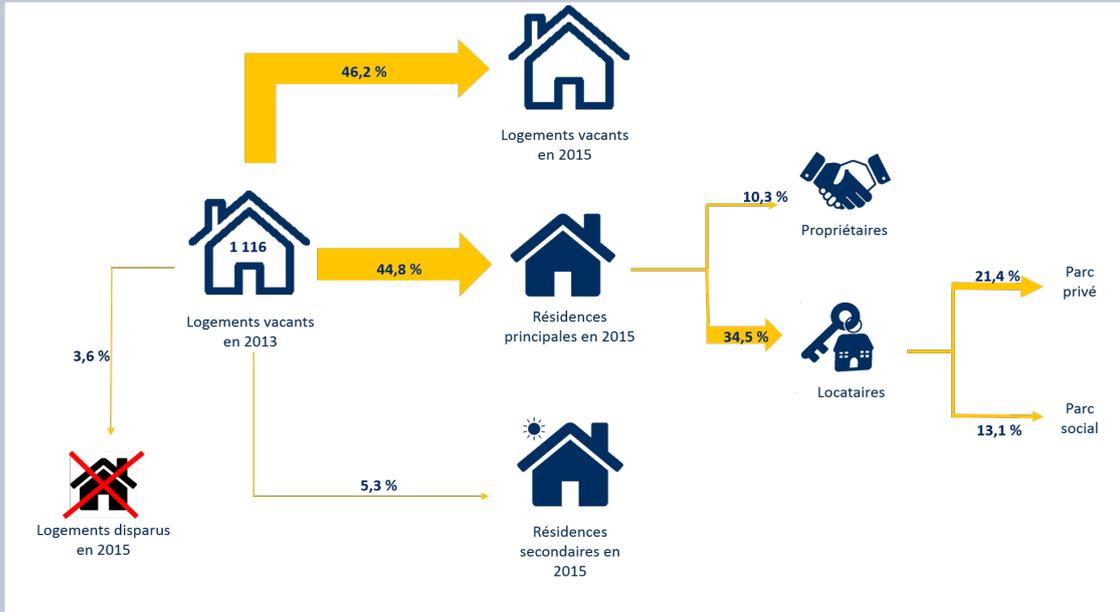


Source de l'ensemble des graphiques de la page : Observatoire - Enquête auprès des communes octobre - Décembre 2017 (99 répondants à l'enquête)



ZOOM SUR LE DEVENIR DES LOGEMENTS VACANTS DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME ENTRE 2013 ET 2015

SUIVI DES LOGEMENTS VACANTS AU SEIN DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME ENTRE 2013 ET 2015



D'après source : FILOCOM - 2013-2015

Les données issues du fichier Filocom permettent d'apporter un éclairage complémentaire sur le suivi du parc des logements vacants entre 2013 et 2015 au sein de l'unité urbaine de Vendôme*.

Sur 100 logements vacants en 2013, 46 sont restés inhabités au 1^{er} janvier 2015 et 45 ont été transformés en résidence principale, occupés soit par un locataire (35), soit un propriétaire (10). Enfin, 5 logements vacants sont devenus des résidences secondaires et 4 ont disparu.

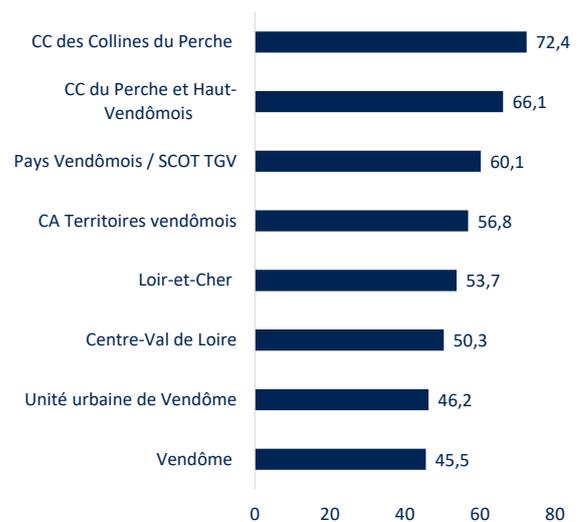
Cette proportion de logements demeurés vacants entre 2013 et 2015 semble plutôt modérée au regard des territoires voisins (72 % dans les Collines du Perche, 66 % dans le Perche et Haut-Vendômois).

Globalement, ce sont environ 560 logements vacants qui ont trouvé une nouvelle affectation au cours de cette période, soit 1 logement sur 2. La vacance a aussi touché 650 logements supplémentaires (56 % des logements vacants de 2015), principalement en provenance du parc des résidences principales.

Notons qu'en raison du secret statistique, le suivi du parc à l'échelle du pays Vendômois et l'approche de la durée de la vacance n'ont pas pu être conduits dans cette étude.

* Les données FILOCOM concernant le suivi du parc de la communauté d'agglomération Territoires vendômois et du pays Vendômois n'ont pas pu être mobilisées en raison du secret statistique (impossibilité d'agrégier les données des anciennes communautés de communes).

PART DES LOGEMENTS VACANTS EN 2013 RESTÉS INHABITÉS EN 2015 SELON LE TERRITOIRE (EN %)



D'après source : FILOCOM - 2013-2015

DÉFINITION

Filocom (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques). Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP). Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants ou meublés soumis à la taxe professionnelle).

Pour la DGFIP, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier. Cette définition diffère de celle utilisée par l'INSEE (voir page 58).

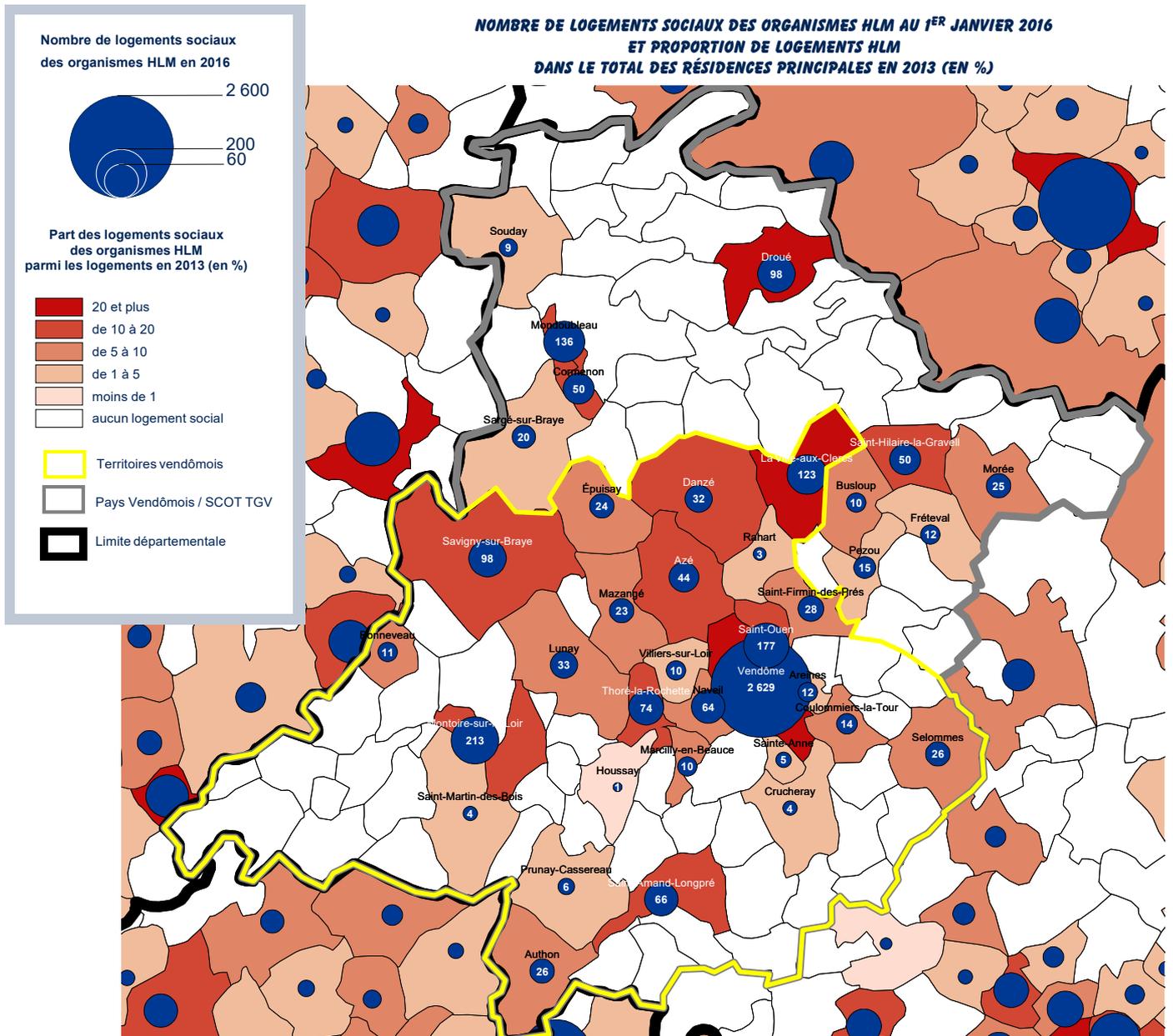
L'exploitation du fichier est soumise au respect de règles de secret statistique, fixant qu'aucune valeur publiée ne peut porter sur moins de 11 unités statistiques.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Un **parc de logements anciens** (43 % construits avant 1946), principalement dans la moitié nord du Vendômois, dans le secteur de Montoire et dans le centre-ville de Vendôme.
- **Une forte proportion de grands logements** (les 2/3 ont au moins 4 pièces), **alors que la taille des ménages continue de diminuer** et que les personnes vivant seules sont de plus en plus nombreuses (un tiers des ménages).
- Une **proportion de propriétaires** comparativement **élevée** et **qui tend à se renforcer**. Une **offre locative** inégalement répartie et **fortement concentrée à Vendôme**.
- Une **offre locative privée** composée de **logements plutôt anciens et de petite taille** ; dans le centre-ville de Vendôme, la moitié des résidences principales correspondent à des logements locatifs privés dont les trois quarts ont 1 ou 2 pièces. Ils sont souvent occupés par des personnes seules (dans 1 cas sur 2) et plutôt jeunes.
- Une **croissance très modérée du parc des logements** : + 2,8 % en 5 ans contre 4,5 % pour le département et la région. 1 060 logements et 630 ménages supplémentaires entre 2008 et 2013.
- **490 logements construits au cours des années 2013-2016**. Le **volume** des réalisations nouvelles est **faible** comparé à d'autres territoires. Il a chuté de plus de moitié au cours des années récentes et se situe fin 2016 à un **niveau historiquement bas**. L'essentiel est concentré à Vendôme et Naveil.
- Globalement, une **diminution du nombre des résidences secondaires** (le plus souvent transformées en résidences principales) **mais elles restent importantes dans le Perche et la Vallée du Loir**.
- La **vacance a beaucoup progressé récemment**. En 2013, **1 logement sur 10 est vacant**, proportion plutôt élevée mais similaire à celle du Loir-et-Cher. Elle est particulièrement **marquée dans le nord du Pays**, dans les secteurs de Savigny / Montoire **ainsi que dans le centre-ville de Vendôme** (Bernard Hamet, Gérard Yvon).
- Elle concerne plus particulièrement **des logements collectifs de petite taille et plutôt anciens**. A Vendôme 36 % des logements d'une seule pièce sont vides (soit 250, pour la plupart situés en centre-ville). Peu de vacance dans les logements les plus grands.
- Globalement, **60 % des logements vacants dans le pays Vendômois en 2013 l'étaient encore 3 ans plus tard**. Cette proportion est plus importante encore dans la moitié Nord du pays, jusqu'à **72 % dans les Collines du Perche**. La situation est différente pour l'unité urbaine de Vendôme qui connaît une dynamique nettement plus marquée (46 %).
- Cette **question de la vacance est bien présente dans les préoccupations des élus** même s'ils sont une majorité à la qualifier de modérée ou faible sur leur commune. Certains se disent cependant inquiets, considérant que **la majorité de leurs logements vacants sont dégradés** ; la plupart s'estiment démunis pour intervenir, traduisant un manque d'information.

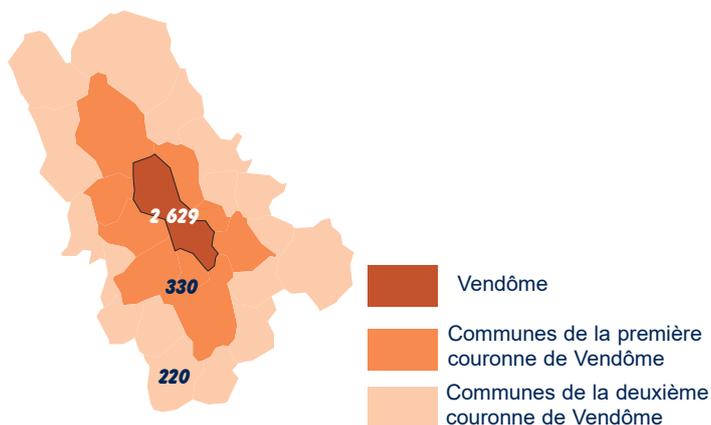
ZOOM SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL ET SON OCCUPATION

UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PRÉSENT DANS 37 COMMUNES DU PAYS...



D'après sources : RPLS au 1^{er} janvier 2016 et INSEE RP 2013

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM AU 1^{ER} JANVIER 2016 A VENDÔME ET EN PÉRIPHÉRIE



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016
Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

DÉFINITION

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

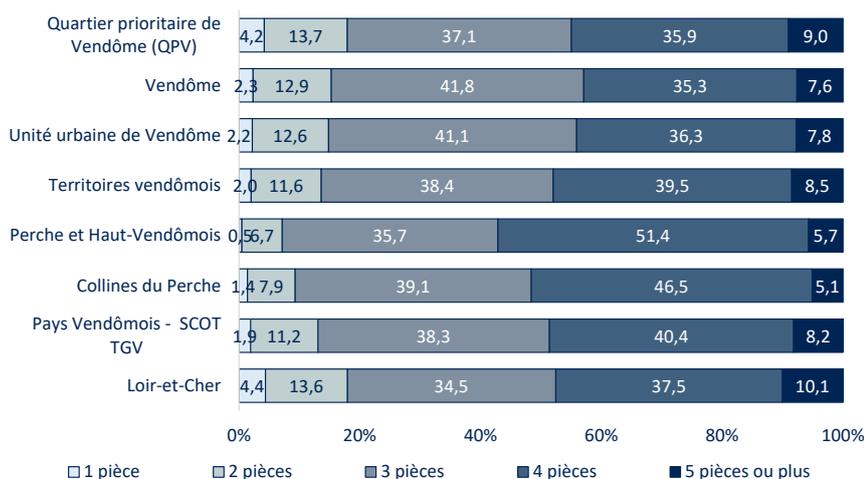
... MAIS CONCENTRÉ SUR VENDÔME

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM AU 1^{ER} JANVIER 2016 TAUX DE VACANCE ET TAUX DE MOBILITÉ PAR TERRITOIRE

| | Nombre de logements | | | | Part des logements collectifs dans le total (en %) | Taux de vacance (en %) | Taux de vacance de plus de 3 mois (en %) | Taux de mobilité en 2015 (en %) |
|--|---------------------|------------------------|---------|-------------------------------|--|------------------------|--|---------------------------------|
| | total | proposés à la location | vacants | vacants depuis plus de 3 mois | | | | |
| Quartier prioritaire de Vendôme (QPV) | 1 413 | 1 398 | 94 | 66 | 99,9 | 6,7 | 4,7 | 10,4 |
| Vendôme | 2 629 | 2 608 | 182 | 131 | 92,4 | 7,0 | 5 | 11,2 |
| Unité urbaine de Vendôme | 2 882 | 2 861 | 187 | 132 | 85,1 | 6,5 | 4,6 | 11,0 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 3 760 | 3 731 | 251 | 173 | 71,5 | 6,7 | 4,6 | 11,8 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 215 | 213 | 34 | 28 | 43,7 | 16,0 | 13,1 | 13,1 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 210 | 204 | 20 | 13 | 23,8 | 9,8 | 6,4 | 14,2 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 4 185 | 4 148 | 305 | 214 | 67,6 | 7,4 | 5,2 | 12,0 |
| Loir-et-Cher | 21 043 | 20 702 | 1 564 | 1 093 | 69,5 | 7,6 | 5,3 | 11,7 |
| Centre-Val de Loire | | | | | 74,3 | 5,2 | 3,0 | 12,1 |
| France métropolitaine | | | | | 84 | 3,2 | 1,6 | 9,7 |

D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016
Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM AU 1^{ER} JANVIER 2016 SELON LE NOMBRE DE PIÈCES PAR TERRITOIRE (EN %)



DÉFINITIONS

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

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016

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

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social du Pays Vendômois comprend **4 185** logements sociaux des organismes HLM, dont 4 148 sont proposés à la location.

Il apparaît **concentré sur Vendôme** où **plus de la moitié des logements (53,7 %)** sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Au total, **37 des 105* communes du Pays** proposent une offre locative sociale.

Dans les communes de la première couronne de Vendôme, le parc rassemble 330 logements.

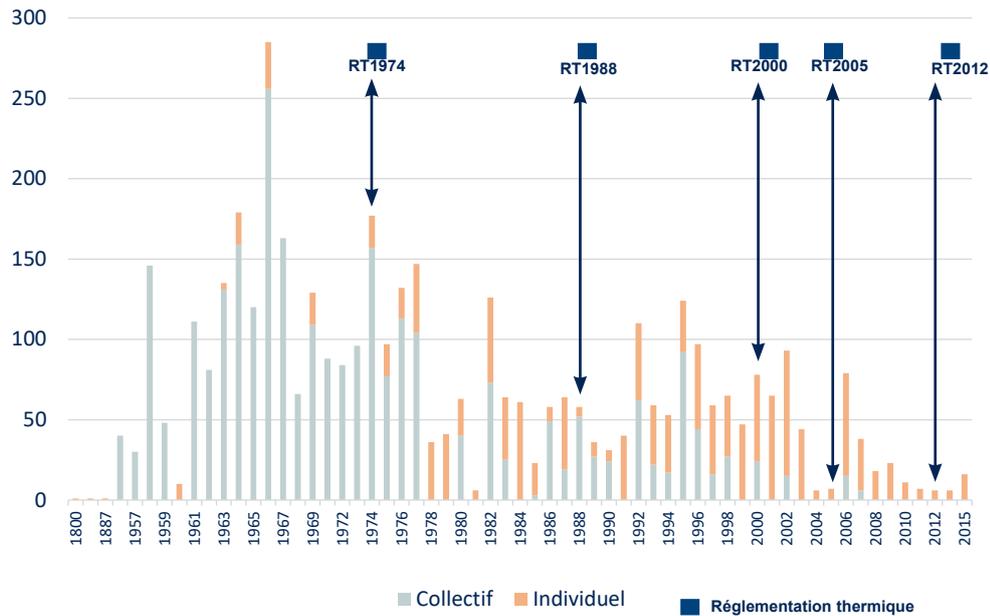
Plus des deux-tiers des logements du pays sont collectifs. Ils sont en proportion plus nombreux en milieu urbain (la quasi-totalité de l'offre localisée en quartier prioritaire et 92 % de celle de Vendôme). A l'opposé, dans les Collines du Perche et plus encore en Perche et Haut-Vendômois, l'habitat individuel prédomine, la disponibilité du foncier étant peut-être plus propice à leur construction.

Le parc social du Pays est composé essentiellement de **3 et 4 pièces**. C'est à Vendôme et principalement dans le quartier des Rottes que la proportion des petits et des grands logements est la plus forte.

* Analyse réalisée sur le périmètre du Pays Vendômois au 1^{er} janvier 2017 (composé de 105 communes)

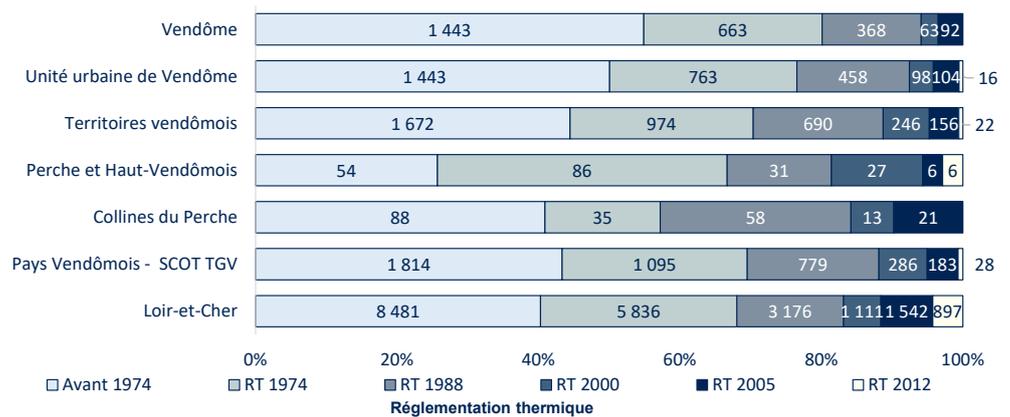
...CONSTRUIT DANS PLUS DE 4 CAS SUR 10 AVANT 1974

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM DU PAYS VENDÔMOIS SELON LEUR DATE DE CONSTRUCTION AU 1^{ER} JANVIER 2016



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016 champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM AU 1^{ER} JANVIER 2016 SELON LES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES PAR TERRITOIRE



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016 champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

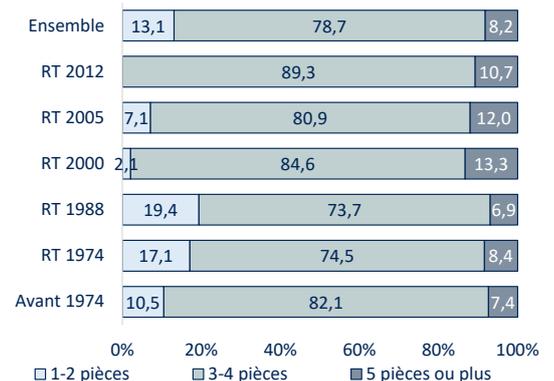
43 % des logements sociaux du Pays ont été achevés avant 1974, c'est-à-dire avant l'adoption de la première réglementation thermique suite au premier choc pétrolier. 183 répondent aux normes de 2005 et 28 à celles de 2012 (5 % du parc au total).

La fin des années 70 marque une rupture : le rythme de construction diminue et les logements collectifs sont peu à peu délaissés au profit de l'habitat individuel.

Depuis 2000, 33 logements sont achevés en moyenne chaque année (29 sont des maisons individuelles et 4 de l'habitat collectif).

Logiquement, la typologie des logements proposée dans le parc récent diffère elle aussi. On y trouve plus d'habitations composées de 5 pièces ou plus et moins de 1 et 2 pièces.

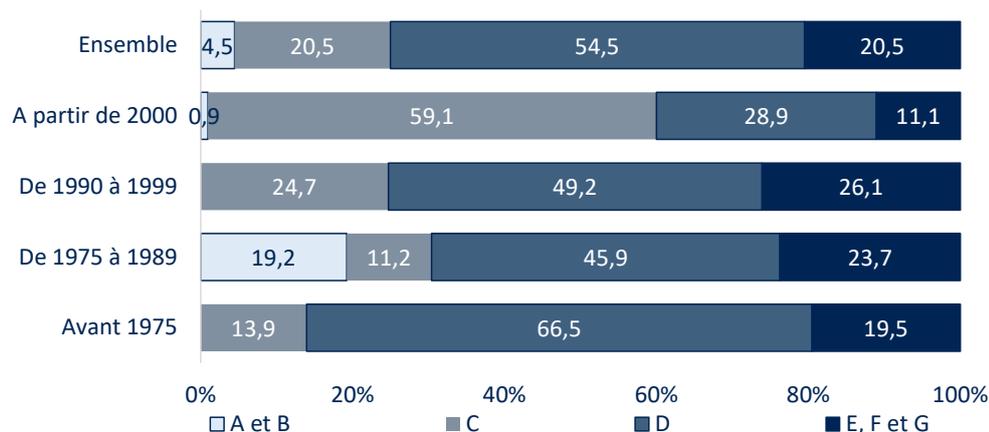
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM AU 1^{ER} JANVIER 2016 SELON LES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES ET LE NOMBRE DE PIÈCES PAR TERRITOIRE



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016 champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

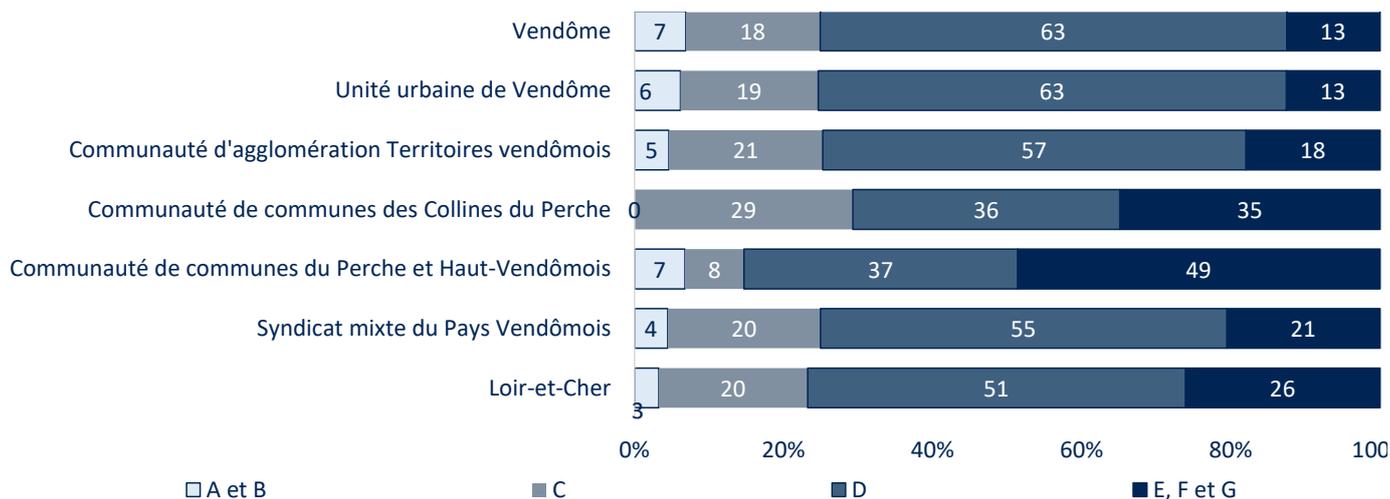
UN LOGEMENT SOCIAL SUR 5 EST ÉNERGIVORE

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM DU PAYS VENDÔMOIS PAR GRANDE DATE DE CONSTRUCTION SELON LEUR CLASSE DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE AU 1^{ER} JANVIER 2016 (LOGEMENTS AYANT EU UN DPE)



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016 champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM PAR TERRITOIRE SELON LEUR CLASSE DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE AU 1^{ER} JANVIER 2016 (LOGEMENTS AYANT EU UN DPE)



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016 champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

L'ancienneté du parc explique en partie la **mauvaise performance énergétique des logements** (le type de construction et l'énergie de chauffage utilisée ne sont pas mentionnés dans le fichier RPLS).

20,5 % des logements sociaux du pays sont considérés comme énergivores (classes énergie E, F, G) au premier janvier 2016, c'est-à-dire consommant plus de 230 kWh ep/m²/an. Au total, **plus de 720 logements** sont concernés dans le périmètre.

Les ¾ des logements présentent une consommation énergétique qui oscille entre les **étiquettes énergétiques C et D**, c'est-à-dire entre 91 et 230 kWh ep/m²/an.

Le parc de la communauté de communes du **Perche et**

Haut-Vendômois apparaît **très énergivore** : près de la moitié des logements sont classés E, F ou G. C'est le cas aussi dans les **Collines du Perche** (un tiers du parc). On note **peu de logements classés A ou B** (157 au total dans le Pays). Ils sont principalement localisés à Vendôme (141) et sont de construction assez ancienne (1976, 1977 et 1982). **Des réhabilitations thermiques sont néanmoins en cours de réalisation ou en projet** pour 2018 dans le quartier des Rottes de Vendôme (562 logements concernés).

Notons que seuls 84 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux du pays Vendômois possèdent un diagnostic de performance énergétique. Au niveau départemental, ce taux de réalisation est néanmoins moindre, il atteint 73 %.

UNE VACANCE ET UN TAUX DE MOBILITÉ ÉLEVÉS, SIGNES D'UN MARCHÉ RELATIVEMENT DÉTENDU

Selon le répertoire du parc locatif social (RPLS), **305 logements du parc social** sont vacants sur les 4 148 proposés à la location, soit **un taux de vacance de 7,4 %**. Celui-ci est plutôt élevé au regard des taux régional et national mais se situe néanmoins en deçà de celui observé en Loir-et-Cher. Le département affiche un des taux de vacance les plus élevés des départements français. Les **Collines du Perche** et le **Perche et Haut-Vendômois** sont particulièrement touchés par le phénomène.

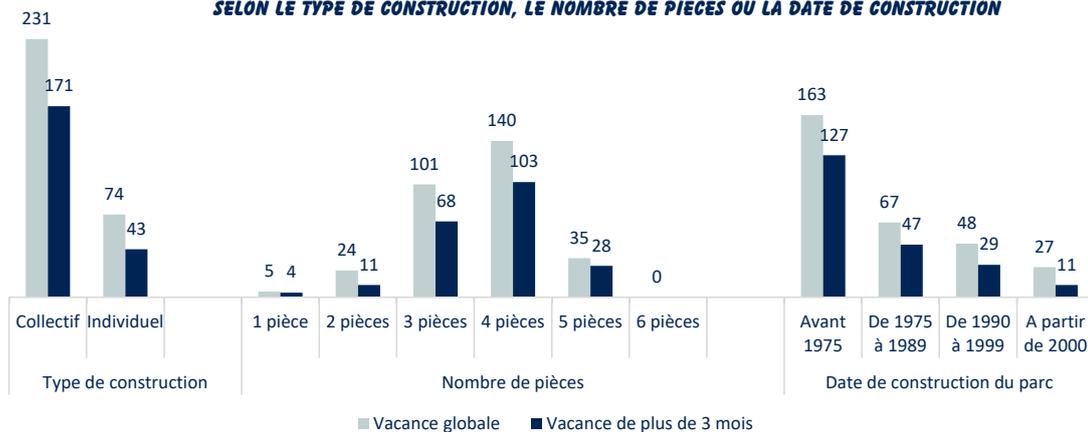
La **vacance de plus de 3 mois**, dite vacance structurelle, concerne **214 logements du pays**, soit **5,2 %** des logements proposés à la location (Loir-et-Cher : 5,3 %). Le département se classe là aussi en queue de peloton (86^e rang sur 96). Elle reflète l'inadéquation entre l'offre et la demande exprimée. Si certains logements restent vacants au-delà de 3 mois, on considère généralement que leur typologie, leur localisation (nombre de pièces, type de construction...) ne correspondent pas aux souhaits des ménages, ou que leur loyer est trop élevé pour certains ménages modestes.

Dans le pays Vendômois, cette vacance semble plus fréquente s'agissant **des hébergements composés de 4 et 5 pièces** (proportions respectives de 6,1 % et 8,3 % des logements proposés à la location), les logements **collectifs** (6,1 %) et ceux datant d'**avant 1975 (6,4 %)**. On observe aussi **un taux de vacance structurelle 2,5 fois plus élevé** dans la communauté des **Collines du Perche**.

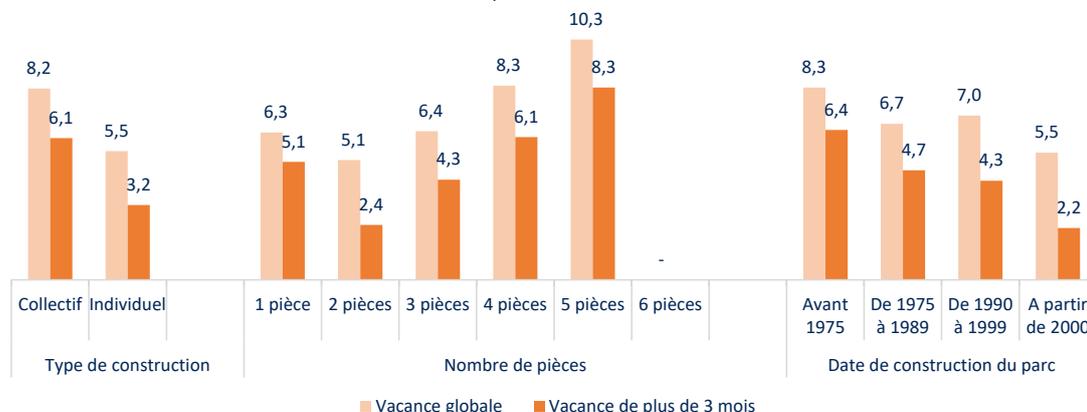
Le **taux de mobilité**, appelé encore taux de rotation, est un indicateur de fluidité du marché de l'habitat. Dans le Pays Vendômois, il apparaît assez élevé, signe d'un marché globalement fluide ou détendu : **12 %** des logements sociaux du Pays ont fait l'objet d'un changement de locataires en 2015 (9,7 % en France métropolitaine). Ces ratios sont plus faibles au sein de l'unité urbaine, de la ville centre et du quartier des Rottes.

Notons que le taux de mobilité diminue avec le nombre de pièces du logement, passant de 19 % pour un T1 à 9,5 % pour un T5.

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS PARMIS LES LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM DU PAYS VENDÔMOIS AU 1^{ER} JANVIER 2016 SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION, LE NOMBRE DE PIÈCES OU LA DATE DE CONSTRUCTION



TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS SOCIAUX DES ORGANISMES HLM DU PAYS VENDÔMOIS AU 1^{ER} JANVIER 2016 EN FONCTION DU TYPE DE CONSTRUCTION, DU NOMBRE DE PIÈCES ET DE LA DATE DE CONSTRUCTION (EN %)



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016 champ du parc locatif social hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.

DÉFINITIONS

Parc locatif social : ensemble des logements du répertoire proposés à la location.

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

Logement vide : logement non occupé et non proposé à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

UN LOYER MOYEN DE 4,64 EUROS/M² OBSERVÉ DANS LE PARC SOCIAL DU PAYS VENDÔMOIS

Les loyers du parc social sont fixés selon une procédure strictement réglementée. Ils sont aujourd'hui principalement déterminés par les modalités de financement initiales des opérations.

En moyenne **dans le Pays Vendômois, un logement** situé dans le parc social **se loue à 4,64 euros le m²** : 5,23 €/m² une maison et 4,29 €/m² un appartement, soit un différentiel de près d'un euro entre ces types de biens.

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

D'un territoire à l'autre, ils varient. Ils avoisinent la moyenne départementale dans **les Collines du Perche** du fait notamment de la forte proportion de logements individuels au sein du parc **et sont inférieurs à ceux du pays** dans la **ville centre** et plus particulièrement dans le **quartier des Rottes** (3,80€/m²).

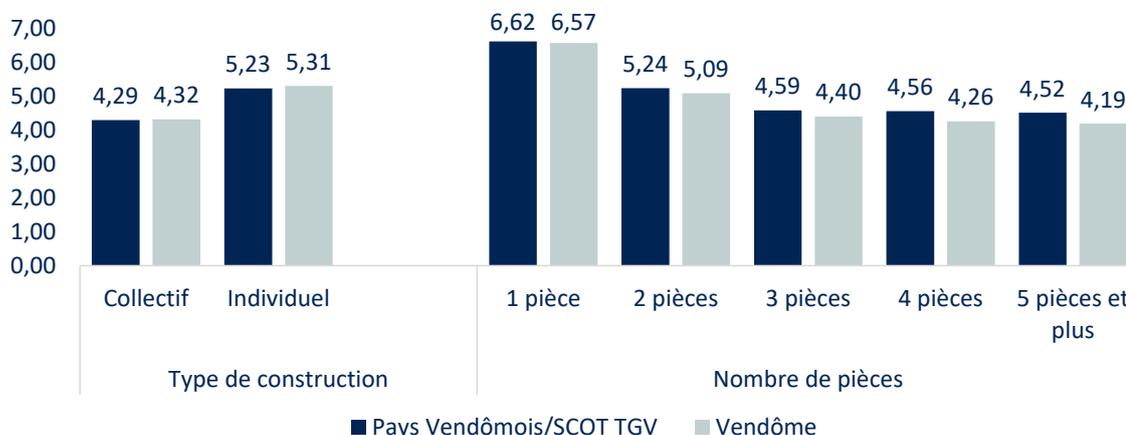
Notons que plus le logement dispose de pièces, plus son prix au m² est faible. **Le T1 apparaît le plus cher du marché** avec un prix de location revenant à 6,62 €/m².

LOYER MOYEN DES LOGEMENTS EN EUROS/M² DE SURFACE HABITABLE
AU 01/01/2016 PAR TERRITOIRE

| | Nombre de logements loués au 01/01/2016 | Loyer moyen en euros /m ² de surface habitable (*) | Loyer médian |
|--|---|---|--------------|
| Quartier prioritaire de Vendôme (QPV) | 1 304 | 3,80 | 250 |
| Vendôme | 2 426 | 4,42 | 279 |
| Unité urbaine de Vendôme | 2 674 | 4,54 | 288 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 3 480 | 4,65 | 301 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 179 | 4,71 | 345 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 184 | 4,39 | 307 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 3 843 | 4,64 | 303 |
| Loir-et-Cher | 19 138 | 4,75 | 311 |
| Centre-Val de Loire | | 5,15 | |
| France métropolitaine | | 5,69 | |

D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016
Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM.
(*) Calcul du loyer moyen : somme des loyers / somme des surfaces habitables.
Surface habitable : Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

LOYER MOYEN DES LOGEMENTS EN EUROS/M² DE SURFACE HABITABLE AU 01/01/2016
SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION ET LE NOMBRE DE PIÈCES PAR TERRITOIRE



D'après source : RPLS au 1^{er} janvier 2016
Champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte - SEM

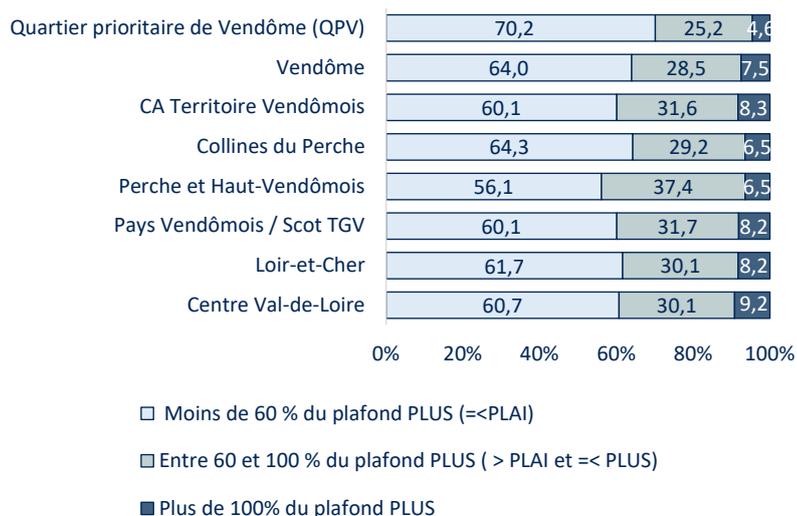
L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL AU 01/01/16 PAR TERRITOIRE (EN %)

| | Part des ménages ayant répondu à l'enquête (en %) | Part des ménages ayant des ressources < 60 % des plafonds PLUS | Revenu imposable moyen mensuel par ménage (euros) | Part des personnes seules (en %) | Nombre d'occupants par logement | Part des 65 ans et plus parmi les locataires en titre (en %) | Durée d'occupation moyenne du locataire (en années) | Part des emménagés récents (en %) |
|--|---|--|---|----------------------------------|---------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| Quartier prioritaire de Vendôme (QPV) | 87,4 | 70,2 | 1 045 | 45,4 | 2,37 | 24,4 | 12,1 | 19 |
| Vendôme | 87 | 64 | 1 218 | 48,3 | 2,21 | 24,4 | 11,1 | 21 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 89,0 | 60,1 | 1 249 | 45,2 | 2,24 | 22,4 | 10,6 | 22 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 89,0 | 64,3 | 1 368 | 49,4 | 2,29 | 24,7 | 8,4 | 33 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 84,5 | 56,1 | non communiqué | 52,3 | non communiqué | 25 | 11,0 | 26 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 88,8 | 60,1 | | 45,7 | | 22,6 | | |
| Loir-et-Cher | 84,6 | 61,7 | 1 278 | 44,3 | 2,25 | 21,5 | 9,9 | 23 |
| Centre-Val de Loire | 85,9 | 60,7 | 1 285 | 42 | 2,21 | 23,4 | 10,4 | 23 |

D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1er janvier 2016

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE PLAFOND DE RESSOURCES AU 01/01/16 PAR TERRITOIRE (EN %)



D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1er janvier 2016

6 ménages sur 10 à revenu modeste

92 % des ménages occupant le parc social du pays Vendômois ont des **revenus inférieurs à 100 % du plafond PLUS** (20 111 euros par exemple pour une personne seule, 26 856 euros pour 2 personnes, voir méthodologie), dans 6 cas sur 10, leurs ressources sont inférieures au plafond PLAI. Les ménages les plus précaires se concentrent dans **le quartier prioritaire de Vendôme où la moitié des locataires du parc social vivent avec moins de 40 % du plafond PLUS.**

Près de la moitié des locataires du pays bénéficient d'une aide au logement (APL ou AL). Cette proportion atteint 55 % dans le quartier prioritaire de Vendôme.

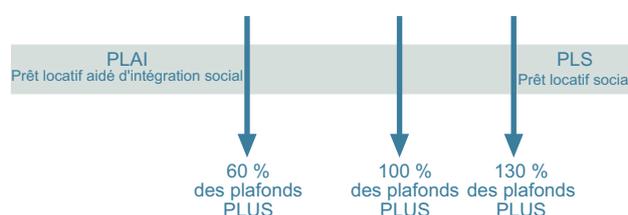
La durée moyenne d'occupation d'un logement HLM observée sur le territoire varie de 8,4 ans dans les Collines du Perche à 12,1 ans **dans le quartier des Rottes. 4 locataires sur 10 habitent dans ce dernier depuis plus de 10 ans** (35 % en région). Cela montre qu'une partie de la population semble avoir des difficultés à « sortir du parc social ».

MÉTHODOLOGIE

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) a lieu tous les deux ans. Les derniers résultats disponibles sont en date du 1^{er} janvier 2016. Les ressources prises en compte pour évaluer l'éligibilité des ménages au logement social sont les **revenus fiscaux de référence de l'année N-2** des personnes occupant le logement (par exemple, ceux de 2014 pour l'année 2016).

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

Ainsi pour un ménage de catégorie 1 (une personne), logé hors Ile-de-France, dans un logement financé par un prêt locatif à usage social (PLUS), le plafond était en 2016 de 20 111 euros pour une personne seule (cela équivaut à environ à un salaire moyen mensuel net de 1 675 €). Il était de 11 060 euros dans un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration – PLAI et 26 144 euros par le biais d'un prêt locatif social (PLS).



Une forte proportion de personnes isolées

Plus de 45 % des ménages du parc social du pays Vendômois sont composés d'une seule personne. Notons que cette proportion semble élevée au regard de la structure du parc où les T1 et T2 ne représentent que 13 % de l'offre de logements.

La part des familles monoparentales (avec principalement 1 ou 2 enfants) parmi les locataires y est forte également (18 %) bien qu'en deçà de celle observée au niveau régional. Notons que les familles monoparentales représentent 6 % environ de l'ensemble des ménages du Pays (INSEE recensement de population 2013).

Le quartier des Rottes se distingue par une proportion élevée de couples avec enfants (1 ménage sur 4). C'est aussi dans ce quartier que l'on retrouve le plus de logements de 5 pièces et plus. On remarque également une présence plus marquée des personnes seules en Perche et Haut-Vendômois et de familles monoparentales en Collines du Perche.

Des locataires âgés

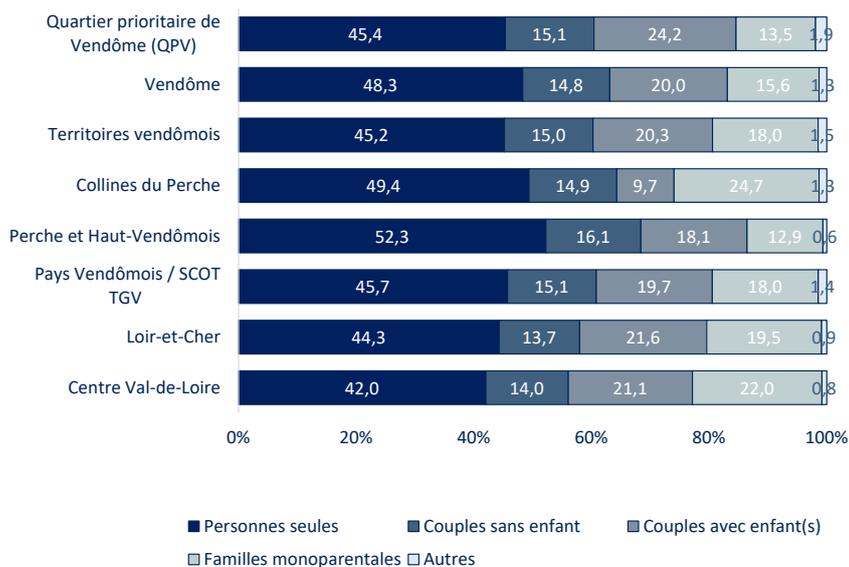
Plus d'un titulaire de bail sur deux a 50 ans ou plus ; 23 % ont 65 ans ou plus. Les locataires de moins de 30 ans sont davantage présents dans le Perche et Haut-Vendômois.

On trouve davantage de personnes en situation professionnelle stable dans le pays qu'en région Centre : 36 % des locataires.

La proportion de personnes sans activité (retraités, homme ou femme au foyer, étudiants...) y est aussi plus importante. Elle avoisine les 45 % dans le périmètre et grimpe à 57,5 % dans les Collines du Perche et même 58,2 % dans le quartier des Rottes.

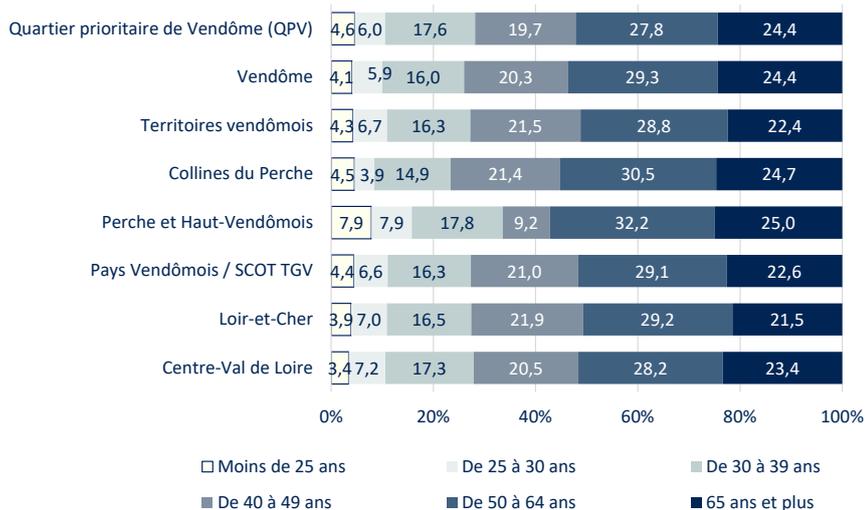
La part des demandeurs d'emploi parmi les locataires majeurs (11,4 %) est aussi en deçà de celle de la région.

COMPOSITION DES MÉNAGES OCCUPANT LE PARC SOCIAL AU 01/01/16 SELON LE TERRITOIRE (EN %)



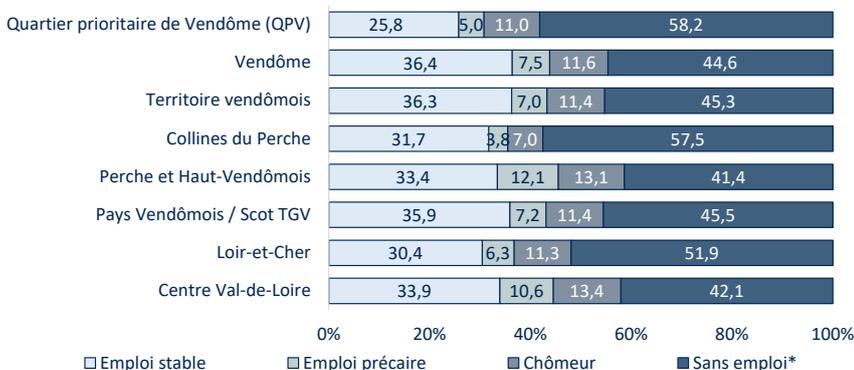
D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2016
Autres : ménages sans lien de parenté entre les occupants.

RÉPARTITION DES LOCATAIRES EN TITRE OCCUPANT LE PARC SOCIAL PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE AU 01/01/16 SELON LE TERRITOIRE (EN %)



D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2016

RÉPARTITION DES LOCATAIRES MAJEURS SELON LA NATURE DE L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE AU 01/01/16 PAR LE TERRITOIRE (EN %)



D'après source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1^{er} janvier 2016

Nature de l'activité professionnelle des majeurs : elle porte sur l'ensemble des occupants majeurs (y compris les 65 ans et plus); la part de chômeurs ou d'actifs est donc calculée sur l'ensemble des majeurs, y compris les sans emploi* (retraités, étudiants, personnes au foyer, etc.).

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

LA SATISFACTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN 2016

| | Nombre de demandes en cours fin 2016 | Nombre d'attributions en 2016 | Taux de pression | | | Ancienneté moyenne de la demande (en mois) | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|------|------|--|------|------|
| | | | 2016 | 2015 | 2014 | 2016 | 2015 | 2014 |
| Vendôme | 521 | 314 | 1,7 | 1,6 | 1,7 | | | |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 749 | 458 | 1,6 | 1,5 | 1,7 | | | |
| Ancienne CC du Pays de Vendôme | 600 | 388 | 1,5 | 1,6 | 1,7 | 8 | 8 | 8 |
| Ancienne CC du Vendômois Rural | 43 | 12 | 3,6 | 1,6 | 4,6 | 12 | 10 | 8 |
| Ancienne CC de Beauce et Gâtine | 26 | 16 | 1,6 | 1,1 | 1,3 | 8 | 8 | 8 |
| Ancienne CC Vallées Loir et Braye | 80 | 42 | 1,9 | 1,5 | 1,6 | 8 | 6 | 8 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 32 | 31 | 1,0 | 0,9 | 1,0 | 8 | 8 | 10 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 43 | 32 | 1,3 | 0,9 | 1,2 | 6 | 7 | 6 |
| Pays Vendômois - SCOT TGV | 824 | 521 | 1,6 | 1,5 | 1,7 | | | |
| Loir-et-Cher | 4 834 | 2 445 | 2,0 | 1,7 | 1,6 | 9 | 9 | |
| Centre-Val de Loire | 51 232 | 23 682 | 2,2 | 2,1 | 2,1 | 11 | 11 | |
| France | | | 4,0 | 3,9 | 3,8 | 20 | 20 | |

D'après source : AFIDEM USH

DÉFINITIONS

Les attributions de logements en 2016 correspondent aux attributions de logements sociaux réalisées au cours de l'année 2016.

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

Un faible taux de pression...

Les dernières statistiques (source AFIDEM USH) montrent un **faible taux de pression de la demande** dans le pays Vendômois : **824 demandes en cours pour 521 attributions à fin décembre 2016**, soit un taux de **1,6**. Ce ratio est **inférieur à celui du Loir-et-Cher (2)**, et **très en deçà du niveau national (4)**.

Il fluctue légèrement selon les années (1,7 en 2014 et 1,5 en 2015) mais l'écart avec les échelons géographiques supérieurs semble augmenter en faveur du pays.

En 2016, la **pression apparaît plus forte dans certains secteurs** : anciennes communautés des **Vallées Loir et Braye (1,9)** et du **Vendômois rural (3,6)**.

Vendôme concentre 63 % des demandes enregistrées dans le pays (rappelons que la ville rassemble la même proportion de logements sociaux). La **pression y est modérée** : **1,7 demande pour 1 attribution en 2016**.

...sauf pour les petits logements

Dans le pays, la pression apparaît élevée pour les **petits logements** : **89 demandes ont été formulées pour des T1 et 14 seulement ont été satisfaites (taux de pression : 6,4)**. **A Vendôme, ce ratio s'élève à 8,3** ; il traduit un **manque évident de petits logements dans le parc social de la ville centre** pour répondre à la demande.

Notons que le parc social du pays ne comporte que 80 logements d'une pièce.

Les souhaits des demandeurs se portent également sur les **T2** alors que le parc n'apparaît pas très étoffé et les attributions peu nombreuses. Le taux de pression est de **3,6 demandes pour 1 attribution**.

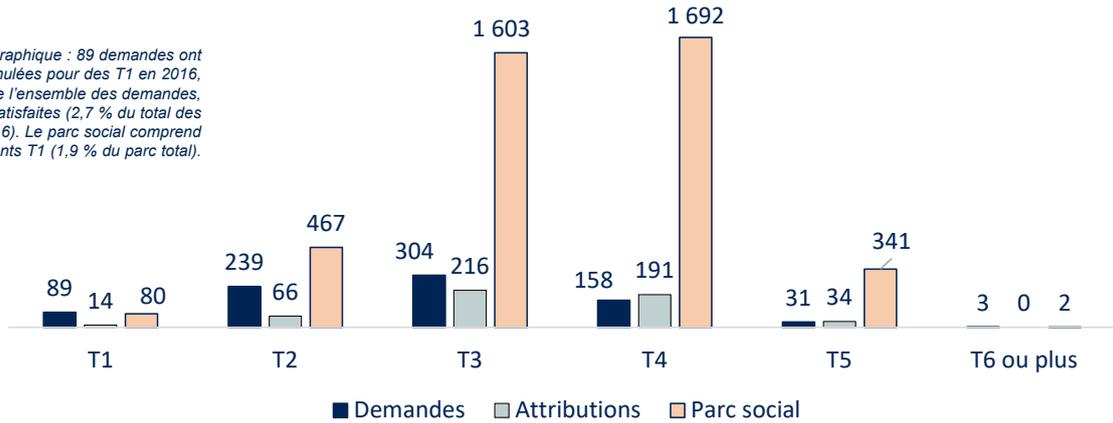
Les demandes numériquement les plus importantes correspondent à des logements de **3 pièces**, elles sont dans l'ensemble satisfaites (taux de pression = 1,4) et le parc social en est bien pourvu. Ce type de logement semble en effet répondre aux besoins du plus grand nombre de ménages. On constate **peu de tension pour les T4 et les T5**, les attributions sont supérieures aux demandes.

RÉPARTITION DES DEMANDES, DES ATTRIBUTIONS ET DES LOGEMENTS DU PARC SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS...

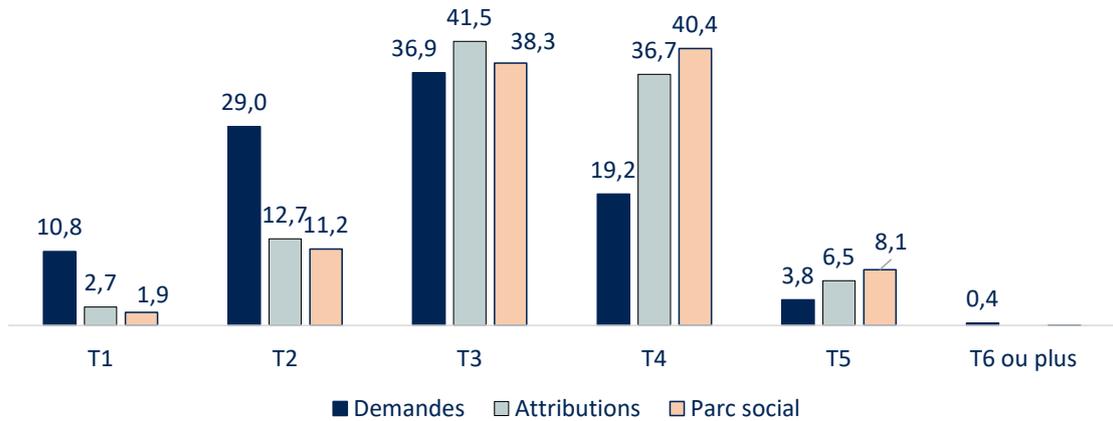
...DANS LE PAYS VENDÔMOIS

EN NOMBRE

Clef de lecture du graphique : 89 demandes ont été formulées pour des T1 en 2016, soit 10,8 % de l'ensemble des demandes, 14 ont été satisfaites (2,7 % du total des attributions en 2016). Le parc social comprend 80 logements T1 (1,9 % du parc total).

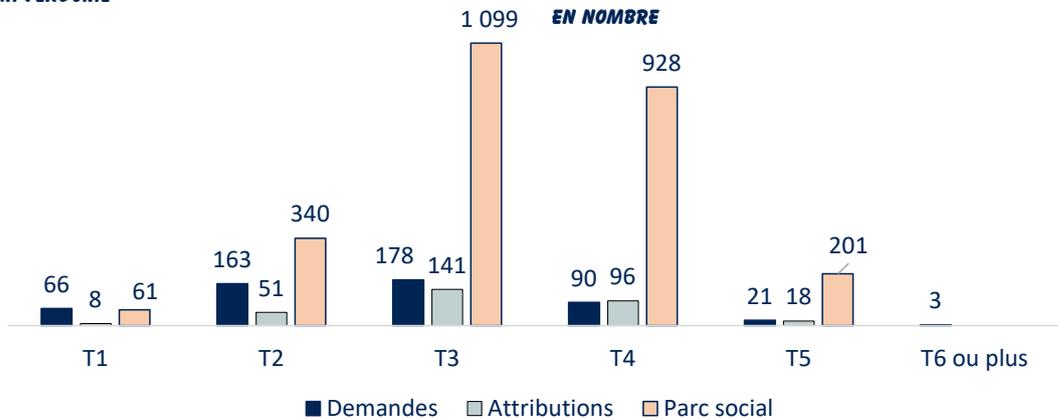


EN POURCENTAGE

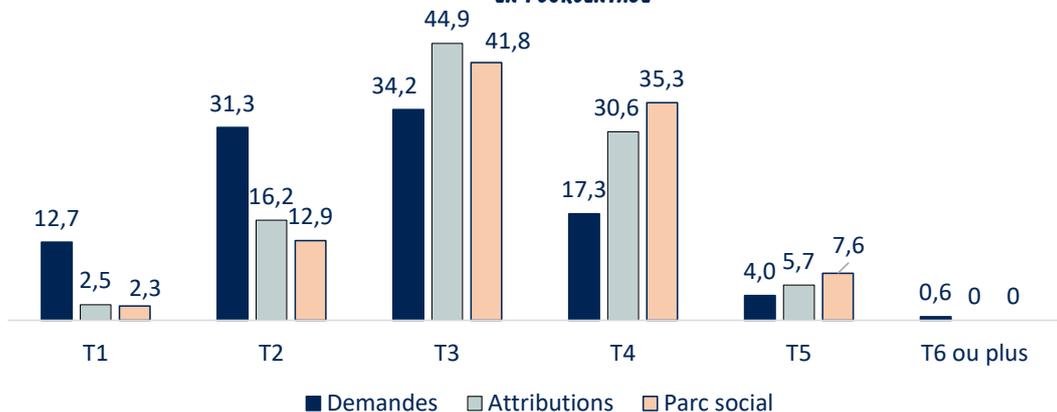


...A VENDÔME

EN NOMBRE



EN POURCENTAGE



D'après sources : AFIDEM USH et RPLS au 1^{er} janvier 2016

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Près de **4 200 logements sociaux**, pour les deux tiers en collectif, proposés **dans 37 communes** mais très largement concentrés à Vendôme.
- **Principalement** des logements de **3 ou 4 pièces**.
- Depuis 2000, **en moyenne 33 logements sociaux livrés chaque année** dont 29 maisons individuelles. L'offre récente de petits logements est faible.
- **Un parc plutôt ancien**. 43 % des logements construits avant 1974 (date de la 1ère réglementation thermique), ce qui explique une mauvaise performance énergétique.
- Globalement **1 logement social sur 5 est considéré comme énergivore**, davantage dans le **Perche et Haut-Vendômois** (1 sur 2) et dans les **Collines du Perche**.
- C'est aussi dans ces deux territoires que **la vacance est la plus importante**, exprimant l'inadéquation de l'offre face aux besoins. Globalement, sur l'ensemble du Vendômois, elle touche **7,4 % des logements sociaux**, une proportion jugée élevée. Principalement concernés, les **logements anciens, de 4-5 pièces, en collectif**.
- Les **taux de rotation** sont **plutôt élevés**, signe d'un **marché sans grande tension**.
- La **pression est modérée, sauf pour les petits logements qui semblent manquer** (1 demande de T1 satisfaite pour plus de 6 formulées, 8 à Vendôme). Il n'y a que 80 logements sociaux d'une seule pièce dans l'ensemble du pays. La **pression est forte également pour les T2** : 1 attribution pour près de 4 demandes.
- La **durée moyenne d'occupation d'un logement social est élevée** (de 8 à 12 ans selon le territoire communautaire), ce qui pourrait traduire **une difficulté à sortir du parc social**.
- **Plus de 45 % des logements sont occupés par une personne seule**, alors que les T1 et T2 ne représentent que 13 % du parc social. 1 titulaire du bail sur 2 a plus de 50 ans ; 1 sur 4 plus de 65 ans.

LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

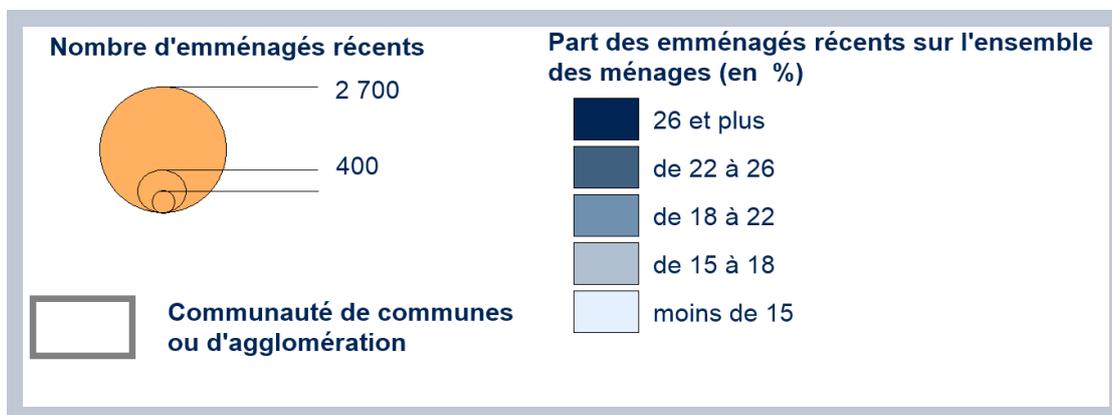
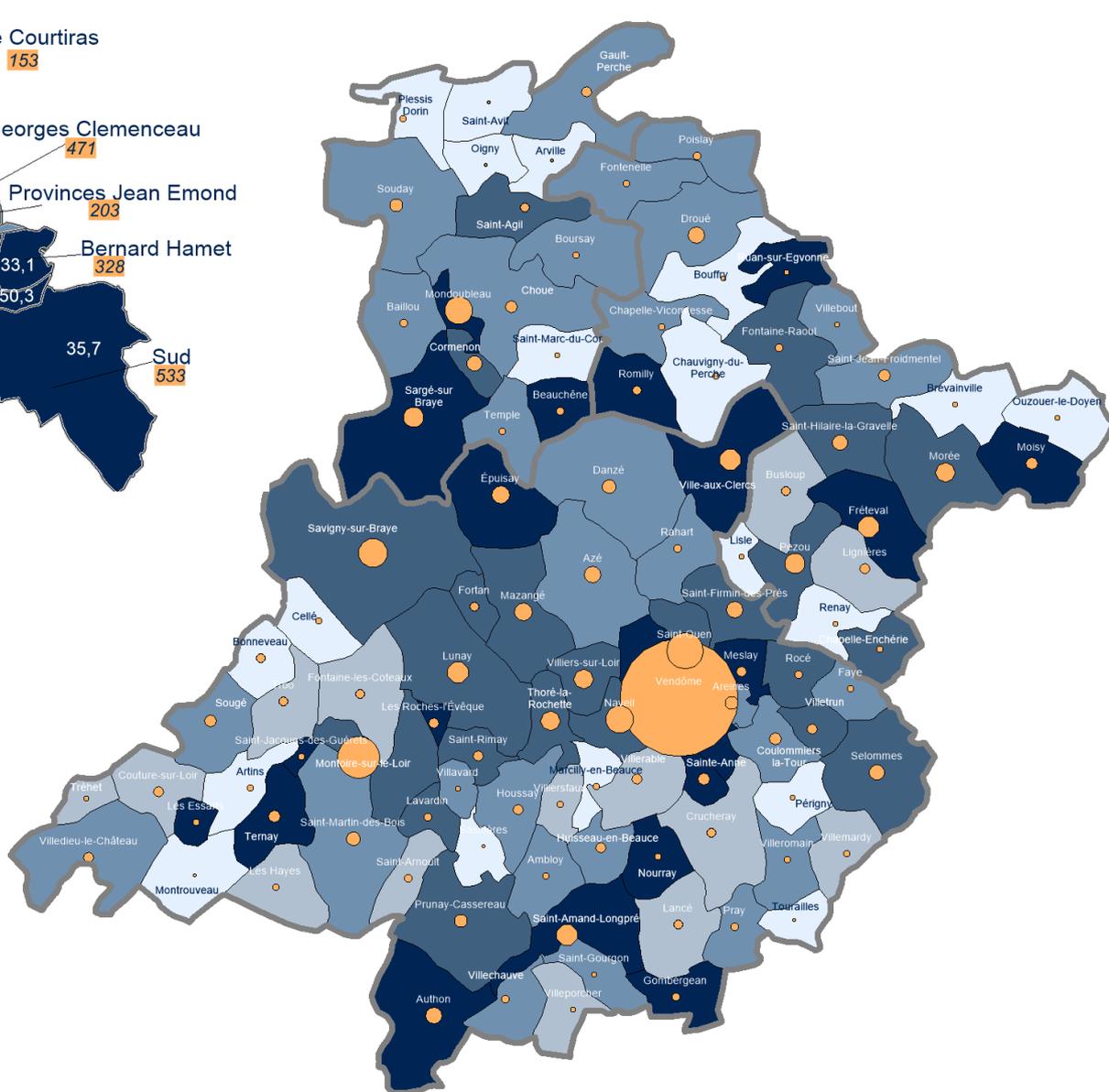
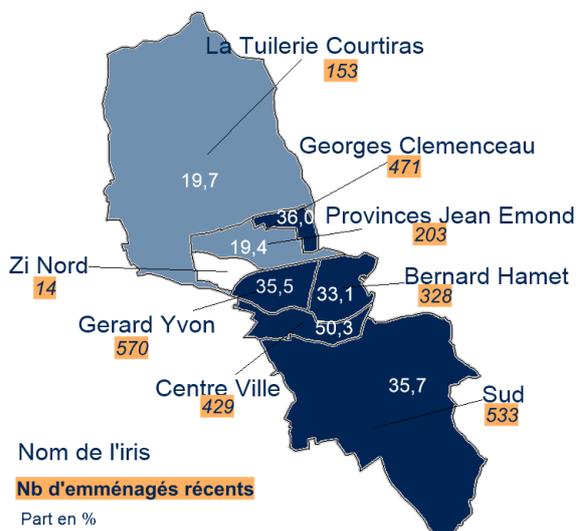


PROFIL DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

UN QUART DES MÉNAGES DU PAYS VENDÔMOIS A EMMÉNAGÉ IL Y A MOINS DE 5 ANS

NOMBRE ET PART D'EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR COMMUNE EN 2013 (EN %)

VENDÔME PAR IRIS



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

Dans l'ensemble de cette analyse, on entend par « emménagés récents », les ménages ayant changé de logement au cours des 5 dernières années.

MÉTHODOLOGIE

L'analyse des migrations résidentielles repose sur les résultats INSEE du recensement de la population de 2013 (enquêtes annuelles de recensement réalisées entre 2011 et 2015).

Elle s'appuie sur 2 fichiers : le fichier détail logement pour approcher le profil des ménages ayant emménagé au cours des 5 dernières années dans le pays et les logements qu'ils occupent et le fichier des migrations résidentielles afin d'identifier l'origine géographique de ces nouveaux installés (un an auparavant).

En complément, une enquête a été réalisée auprès des ménages habitant la communauté d'agglomération Territoires vendômois afin de mieux cerner les caractéristiques de leur logement (actuel, passé et/ou futur...), les raisons ayant motivé leur installation ainsi que leurs attentes en matière de logement.

Plus de **7 900 ménages** du Pays Vendômois ont changé de logement au cours des 5 dernières années, soit **un ménage sur 4**.

Au sein de l'unité urbaine de Vendôme et plus particulièrement **la ville centre**, cette mobilité résidentielle apparaît plus fréquente (respectivement 30 % et **33 % d'éménagés récents**). Dans **le quartier du centre-ville**, plus d'**un ménage sur 2** a emménagé il y a moins de 5 ans.

Quelques **communes de la périphérie de Vendôme** semblent exercer aussi une **attraction forte** : Saint-Anne, localisée en première couronne et Saint-Firmin-des-Près, Rocé, Villetrun, en deuxième couronne. C'est le cas aussi de Saint-Amand-Longpré et ses localités voisines, Sargé-sur-Braye, Epuisay, Mondoubleau, La Ville-aux-Clercs et Fréteval.

NOMBRE ET PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS* SELON LE TERRITOIRE EN 2013

| | Emménagés récents (moins de 5 ans) | Ensemble des ménages | Part en % |
|---|---------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Vendôme | 2 701 | 8 114 | 33,3 |
| Unité urbaine de Vendôme | 3 333 | 10 987 | 30,3 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 6 340 | 24 428 | 26,0 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 683 | 2 910 | 23,5 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 882 | 4 112 | 21,4 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 7 904 | 31 450 | 25,1 |
| Loir-et-Cher | 42 012 | 147 354 | 28,5 |
| Région Centre-Val de Loire | | 1 134 388 | 31,0 |
| France métropolitaine | | 6 401 861 | 31,4 |

D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013 Champ des ménages habitant dans une résidence principale
*On entend par « emménagés récents », les ménages ayant changé de logement au cours des 5 dernières années.

MÉTHODOLOGIE

Le fichier détail logement : chaque enregistrement du fichier correspond à un logement ordinaire décrit selon sa localisation, ses caractéristiques (catégorie, type de construction, confort, surface, nombre de pièces, etc.), et les caractéristiques sociodémographiques du ménage qui y réside. Les informations relatives au ménage sont fournies uniquement lorsque le logement est occupé au titre de la résidence principale. Les données sont issues de l'exploitation principale.

Le fichier des migrations résidentielles : depuis 2013, le recensement apporte une nouvelle mesure des flux migratoires et des caractéristiques des migrants. L'analyse se fait à partir des réponses données à la question « Où habitez-vous il y a un an ? ». Les caractéristiques sociodémographiques des migrants sont celles déclarées au moment du recensement des personnes et non au moment de la migration. Les données sont issues de l'exploitation complémentaire.

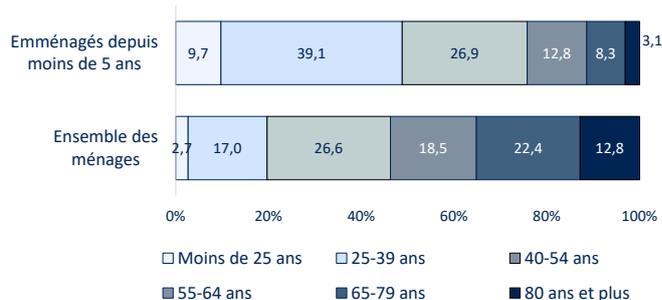
UNE POPULATION JEUNE PLUS MOBILE

Près de la moitié des nouveaux installés du Pays Vendômois a moins de 40 ans, alors que ceux-ci ne représentent que 20 % des ménages du territoire.

Sans surprise et comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, la sur-représentation des moins de 25 ans parmi les emménagés récents est nette. **770 ménages** dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans sur les 837 recensés dans le pays, ont changé de logement au cours des 5 dernières années, soit **plus de 9 sur 10**.

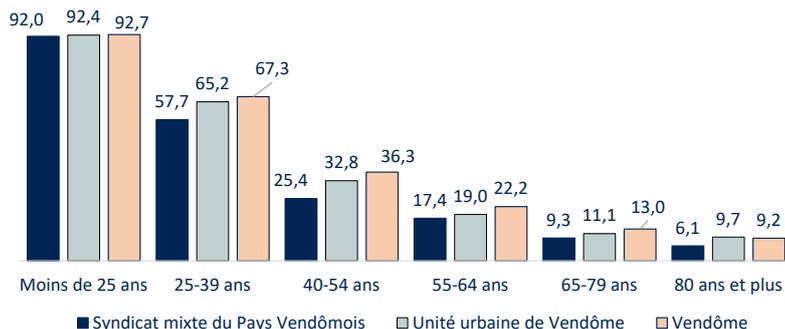
Cette proportion diminue avec l'âge. Dans la tranche d'âge des **25-39 ans** par exemple, ils sont encore **près de 6 sur 10** ; 1 sur 4 parmi les 40-54 ans. Parmi les 65 ans et plus, 8 % des ménages sont concernés.

RÉPARTITION DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS ET DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES DU PAYS VENDÔMOIS PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE (EN %)



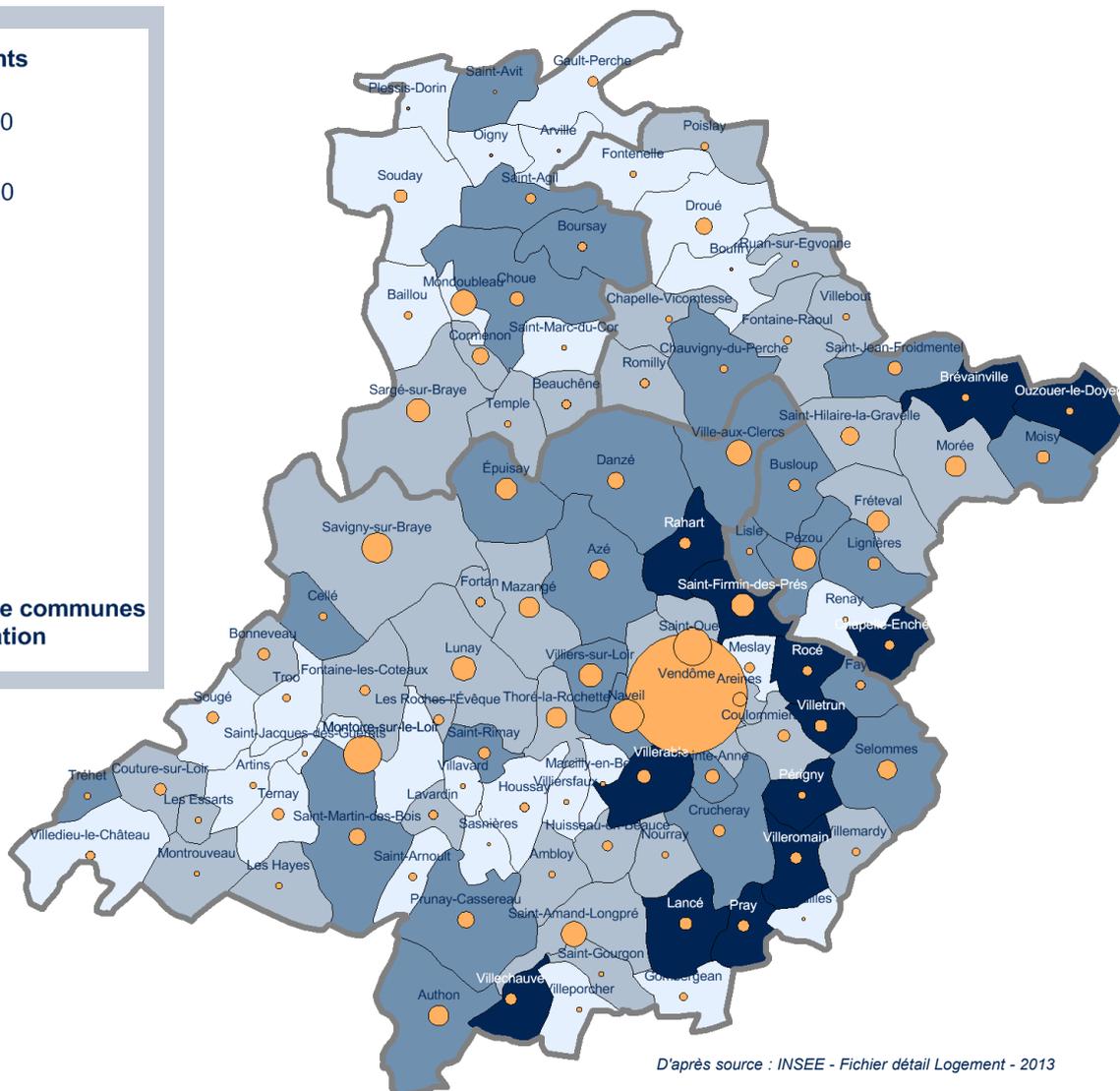
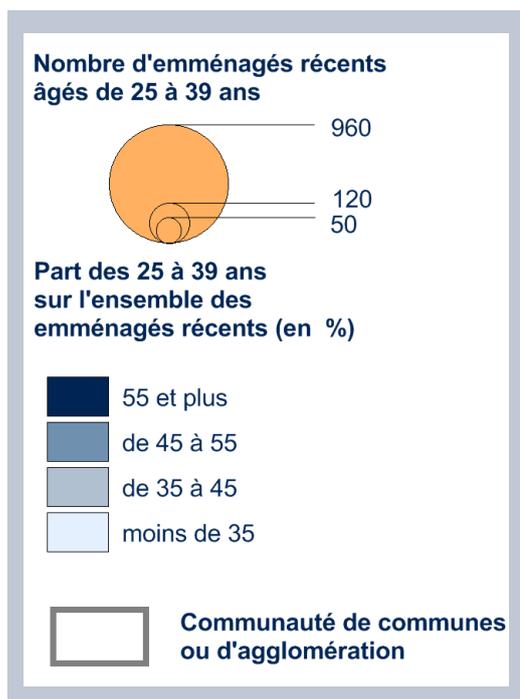
D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE SELON LE TERRITOIRE (EN %)



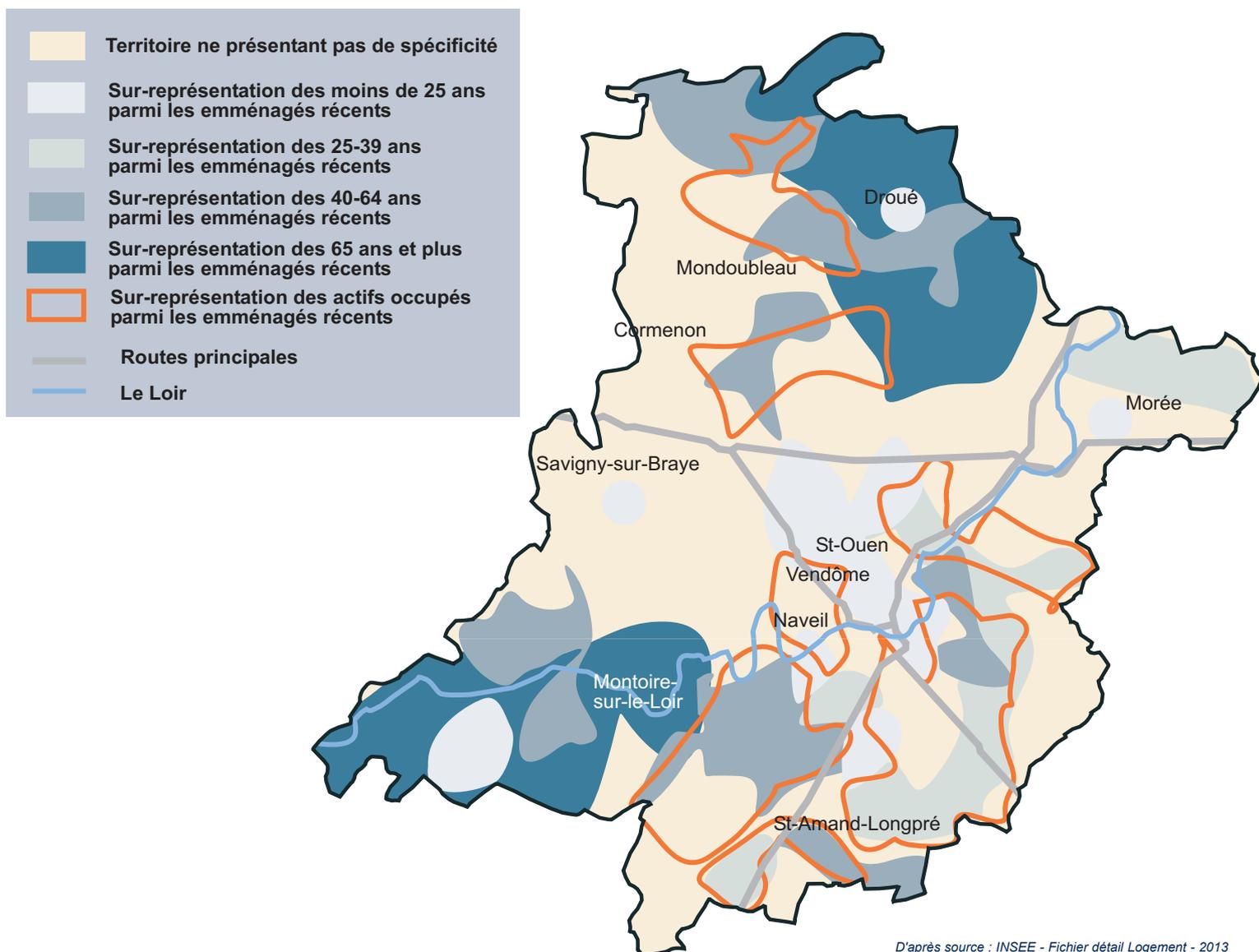
D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

PROPORTION DES 25-39 ANS PARI MI LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR COMMUNE EN 2013 (EN %)



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

SYNTHÈSE : APPROCHE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE ET SELON LE TYPE D'ACTIVITÉ DU RÉFÉRENT



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

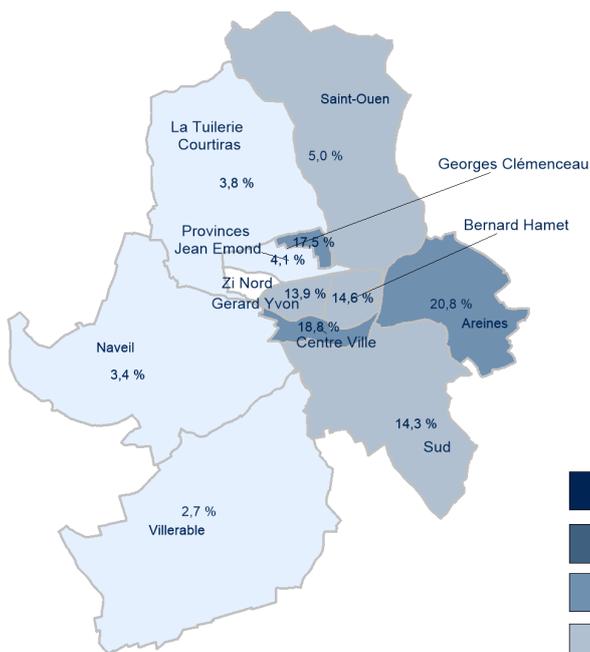
RÉPARTITION DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE SELON LE TERRITOIRE (EN %)

| | Moins de 25 ans | | Entre 25 et 39 ans | | Entre 40 et 54 ans | | Entre 55 et 64 ans | | Entre 65 et 79 ans | | 80 ans et plus | |
|--|-----------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|------|----------------|-----|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Vendôme | 380 | 14,1 | 956 | 35,4 | 726 | 26,9 | 294 | 10,9 | 245 | 9,1 | 100 | 3,7 |
| Unité urbaine de Vendôme | 416 | 12,5 | 1 219 | 36,6 | 912 | 27,3 | 367 | 11,0 | 285 | 8,5 | 136 | 4,1 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 641 | 10,1 | 2 480 | 39,1 | 1 747 | 27,6 | 746 | 11,8 | 514 | 8,1 | 210 | 3,3 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 51 | 7,5 | 242 | 35,4 | 171 | 25,0 | 129 | 18,9 | 70 | 10,2 | 20 | 2,9 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 76 | 8,6 | 368 | 41,8 | 211 | 23,9 | 139 | 15,8 | 71 | 8,1 | 16 | 1,9 |
| Pays Vendômois/ SCOT TGV | 770 | 9,7 | 3 090 | 39,1 | 2 129 | 26,9 | 1 014 | 12,8 | 655 | 8,3 | 247 | 3,1 |
| Loir-et-Cher | 5 219 | 12,4 | 17 052 | 40,6 | 10 612 | 25,3 | 4 692 | 11,2 | 3 223 | 7,7 | 1 210 | 2,9 |
| Centre-Val de Loire | | 14,7 | | 42,6 | | 24,3 | | 9,6 | | 6,4 | | 2,5 |
| France métropolitaine | | 15,2 | | 43,8 | | 23,5 | | 18 | | 9,3 | | 5,9 |
| | | | | | | | | | | | | 2,3 |

D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS À VENDÔME PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE SELON L'IRIS DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME (EN %)

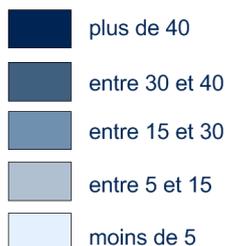
MOINS DE 25 ANS



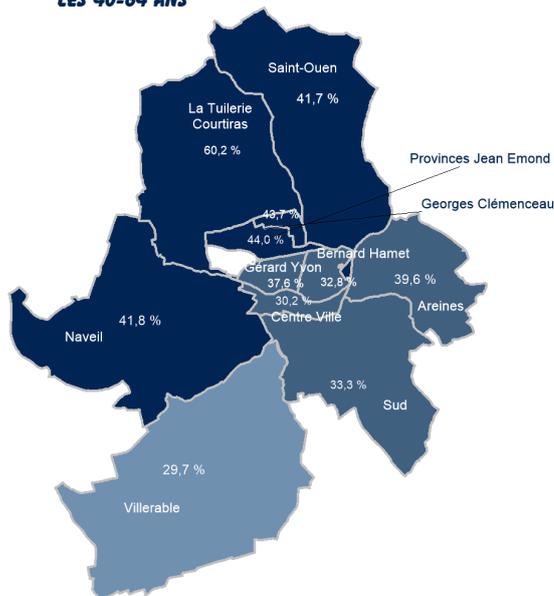
LES 25-39 ANS



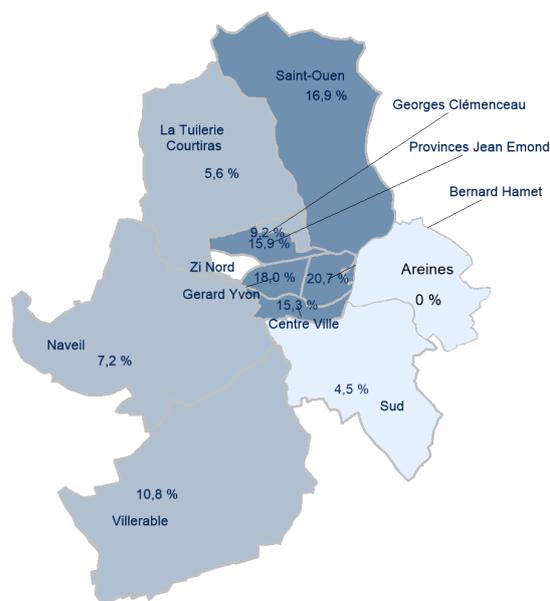
PART EN %



LES 40-64 ANS



LES 65 ANS ET PLUS



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

Des choix différents de localisation selon l'âge

Au sein du pays, les **jeunes de moins de 25 ans** semblent opter plus fréquemment pour une installation à **Vendôme** (notamment en **Centre-ville** ou dans le quartier **Georges Clémenceau** où leur poids parmi les emménagés récents avoisine les 18 %, le double de celui observé dans le pays) et dans les pôles de **Droué, Savigny-sur-Braye et Morée**. Les **25-39 ans** privilégient eux les communes de la périphérie de Vendôme (en particulier celles situées dans la moitié Est de la deuxième couronne). Dans l'unité

urbaine, ils sont également présents à **Naveil, Villerable** et dans le quartier **Sud de Vendôme**.

Le quartier de **la Tuilerie Courtiras**, et dans une moindre mesure ceux **Georges Clémenceau** et **Provinces Jean Edmond** ainsi que la commune de **Saint-Ouen** apparaissent plus **prisés par les 40-64 ans**. Notons que la localité de **Naveil** affiche une forte proportion de nouveaux installés parmi les 25-64 ans.

Vendôme et **Saint-Ouen** attirent aussi les aînés de **65 ans et plus**. C'est également le cas de la communauté **des Collines du Perche et du secteur de Montoire**.

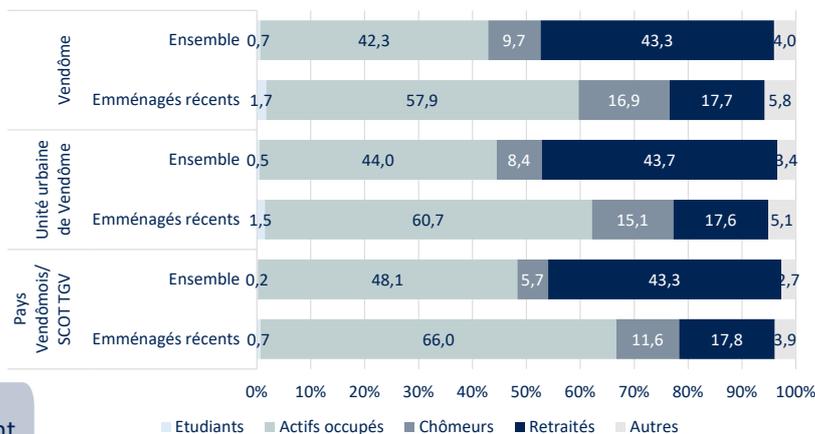
LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS DANS L'ENSEMBLE PLUS DIPLÔMÉS ET DAVANTAGE EN EMPLOI

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DERNIER DIPLÔME OBTENU PAR TERRITOIRE

| | Aucun diplôme ou BEPC, brevet des collèges, DNB | | | | Diplôme d'études supérieures | | | |
|--|---|------|----------------------|------|------------------------------|------|----------------------|------|
| | Emménagés récents | | Ensemble des ménages | | Emménagés récents | | Ensemble des ménages | |
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Vendôme | 807 | 29,9 | 3 399 | 41,9 | 721 | 26,7 | 1 543 | 19,0 |
| Unité urbaine de Vendôme | 949 | 28,5 | 4 354 | 39,6 | 927 | 27,8 | 2 113 | 19,2 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 1 636 | 25,8 | 9 301 | 38,1 | 1 620 | 25,5 | 4 271 | 17,5 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 220 | 32,2 | 1 358 | 46,7 | 112 | 16,5 | 307 | 10,5 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 227 | 25,7 | 1 638 | 39,8 | 155 | 17,6 | 520 | 12,7 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 2 083 | 26,4 | 12 297 | 39,1 | 1 887 | 23,9 | 5 098 | 16,2 |
| Loir-et-Cher | 10 466 | 24,9 | 53 333 | 36,2 | 10 661 | 25,4 | 27 169 | 18,4 |
| Région Centre-Val de Loire | | 22,6 | | 33,5 | | 29,1 | | 21,4 |
| France métropolitaine | | 24,3 | | 35,4 | | 28 | | 20,8 |

D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

RÉPARTITION COMPARÉE DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS ET DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES SELON LE TYPE D'ACTIVITÉ DU RÉFÉRENT (EN %)



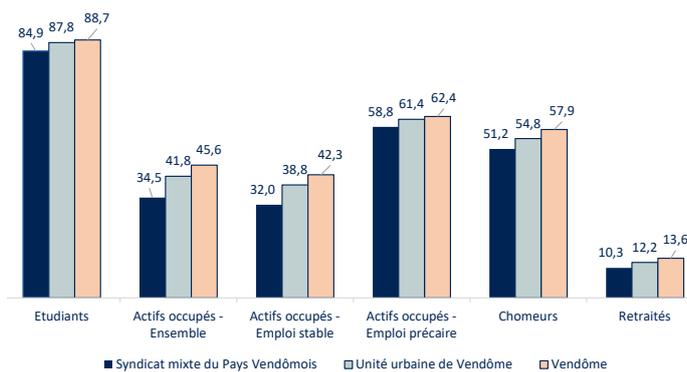
D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

Les ménages ayant emménagé récemment présentent un niveau de formation supérieur à l'ensemble des ménages et ce quel que soit le territoire.

Dans le pays Vendômois, on y observe à la fois une présence plus marquée (7,7 points de plus) des diplômés du supérieur et une plus faible proportion de ménages ayant un bas niveau de formation voire aucune formation (- 12,7 points).

Les emménagés récents exercent aussi plus souvent une activité professionnelle. Les deux-tiers d'entre eux occupent un emploi contre à peine la moitié pour l'ensemble des ménages. Ils sont aussi en proportion plus nombreux à être au chômage. C'est notamment le cas à Vendôme où près de 17 % des ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans sont chômeurs au sens du recensement.

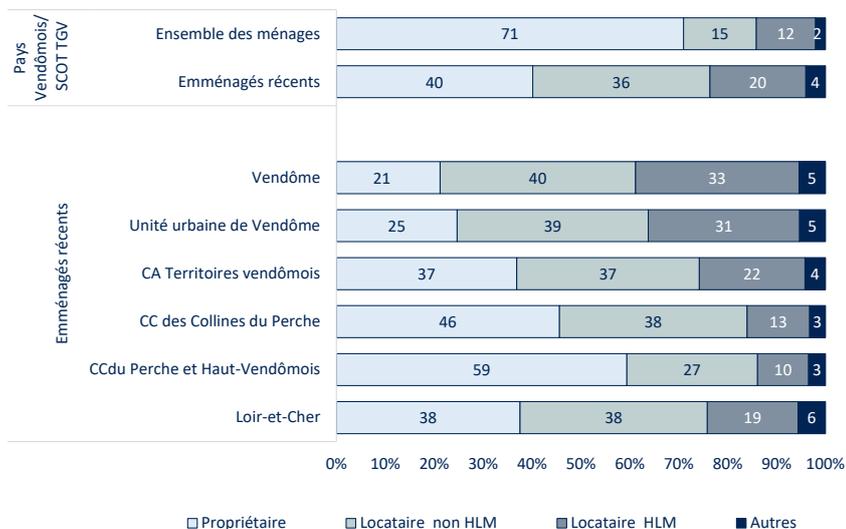
PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS SUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES SELON LE TYPE D'ACTIVITÉ DU RÉFÉRENT PAR TERRITOIRE (EN %)



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

PLUS DE LA MOITIÉ SONT LOCATAIRES

RÉPARTITION DES MÉNAGES RÉCENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION PAR TERRITOIRE EN 2013 (EN %)



0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

□ Propriétaire □ Locataire non HLM ■ Locataire HLM ■ Autres

D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013 Champ des ménages habitant dans une résidence principale

Le parc locatif, dans son ensemble, a accueilli 56 % de ces « emménagés récents » : 36 % dans le privé et 20 % environ dans le parc social. 4 emménagés récents sur 10 du pays Vendômois sont propriétaires (7 sur 10 pour l'ensemble des ménages).

Les autres statuts, essentiellement des ménages logés gratuitement ou dans un meublé ou une chambre d'hôtel, sont assez peu nombreux (4 %) mais plus fréquemment rencontrés parmi les nouveaux installés que dans l'ensemble des ménages.

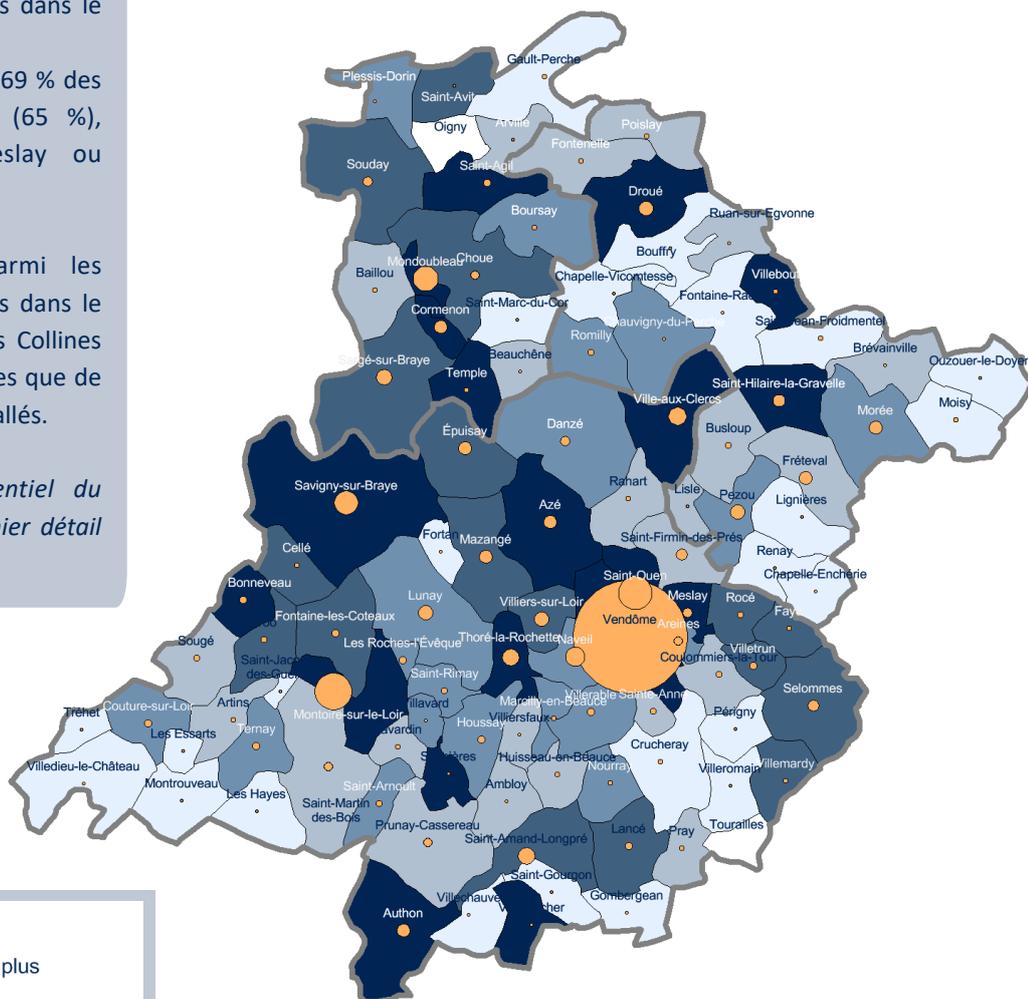
Vendôme présente un profil différent : la proportion de locataires parmi les nouveaux installés est élevée (73 %), y compris dans le parc social (33 %).

C'est également le cas à Saint-Ouen (69 % des nouveaux installés), Mondoubleau (65 %), Montoire-sur-le-Loir (64 %), Meslay ou Cormenon...

A l'opposé, les propriétaires parmi les emménagés récents sont majoritaires dans le Perche et Haut-Vendômois. Dans les Collines du Perche, on trouve plus de locataires que de propriétaires parmi les nouveaux installés.

Notons que l'ancien statut résidentiel du ménage n'est pas connu dans le fichier détail Logement de l'INSEE.

PART DES LOCATAIRES PARI MI LES EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR COMMUNE EN 2013 (EN %)



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

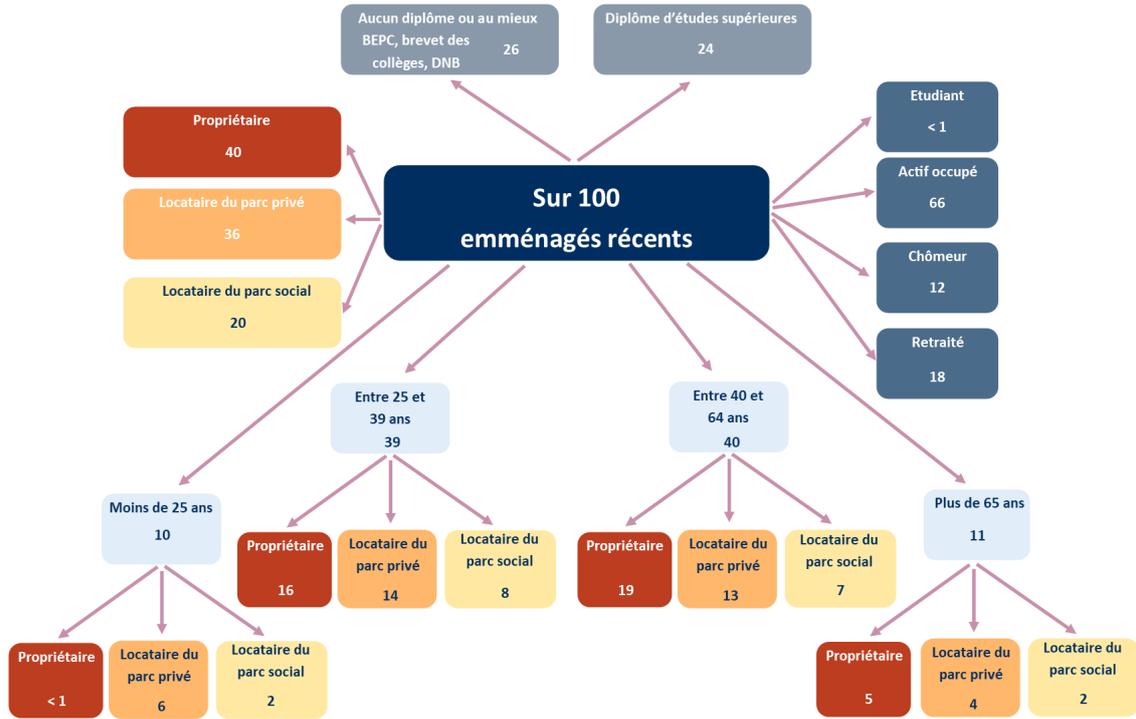
Nombre de locataires ayant emménagé depuis moins de 5 ans

Part en %

- 60 et plus
- de 50 à 60
- de 35 à 50
- de 25 à 35
- moins de 25

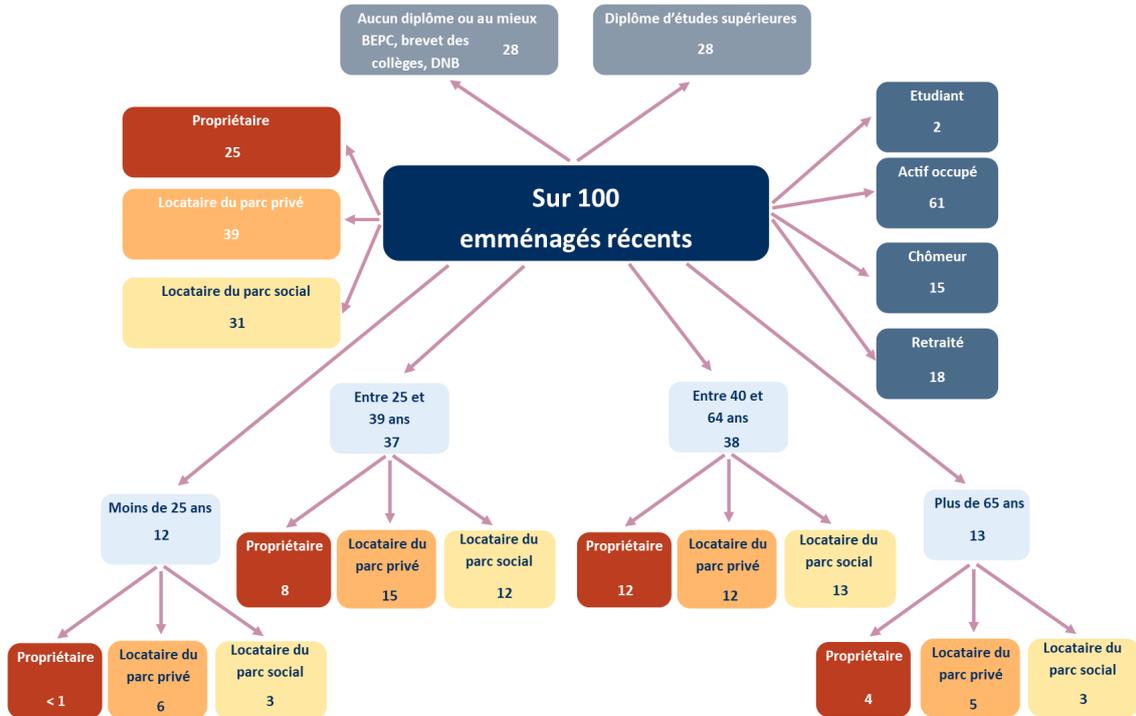


TYPLOGIE DES MÉNAGES DU PAYS VENDÔMOIS AYANT EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013
 Les données étant arrondies, la répartition des ménages selon leur statut d'occupation diffère légèrement de celles par âge et statut d'occupation.

TYPLOGIE DES MÉNAGES DE L'UNITÉ URBAINE DE VENDÔME AYANT EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013
 Les données étant arrondies, la répartition des ménages selon leur statut d'occupation diffère légèrement de celles par âge et statut d'occupation.

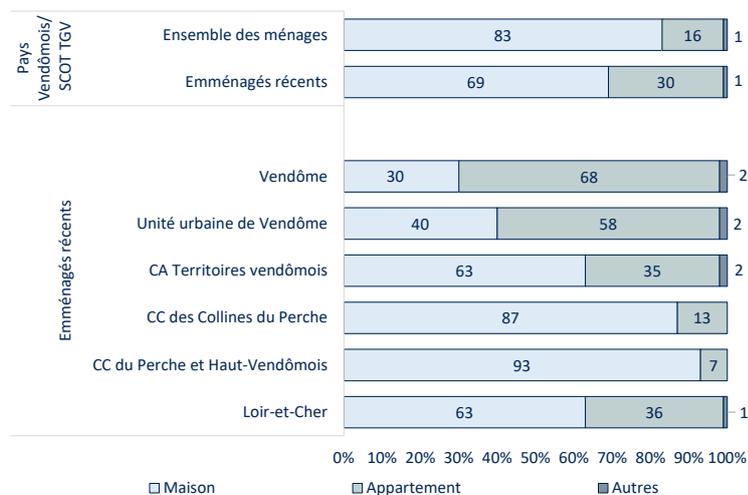
3 SUR 10 SONT LOGÉS EN APPARTEMENT

Globalement, les nouveaux installés vivent **moins souvent dans une maison** que l'ensemble des ménages, notamment à **Vendôme** où près de **7 emménagés récents sur 10 logent en appartement** contre 1 sur 2 dans l'ensemble des ménages.

Cela n'est toutefois pas le cas dans la moitié nord du Pays où environ **9 ménages sur 10** optent pour l'**habitat individuel**.

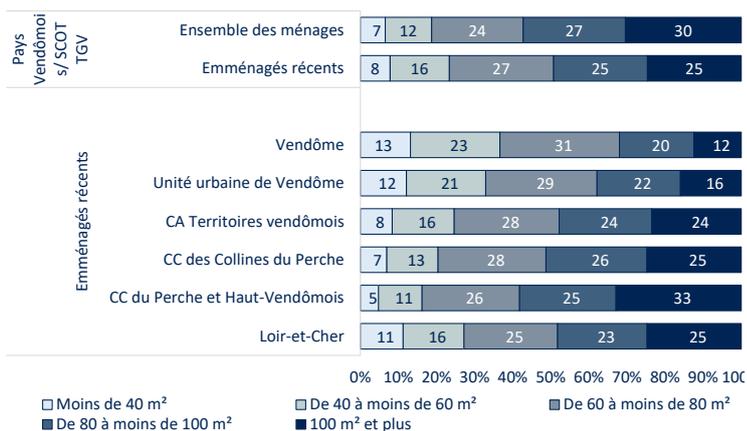
Les logements des emménagés récents apparaissent aussi plus petits et de construction plus récente.

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE TYPE DE LOGEMENT PAR TERRITOIRE EN 2013 (EN %)



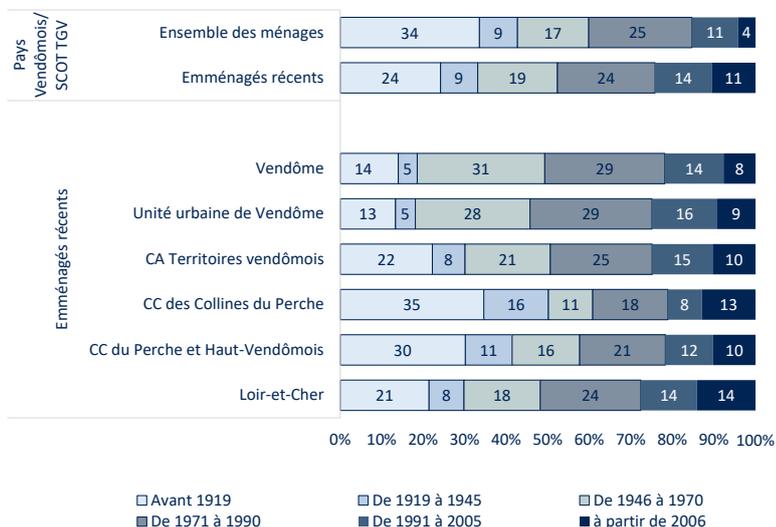
D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA SURFACE DU LOGEMENT PAR TERRITOIRE EN 2013 (EN %)



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT PAR TERRITOIRE EN 2013 (EN %)



D'après source : INSEE - Fichier détail Logement - 2013



ZOOM SUR LES FLUX RÉSIDENTIELS 2013 À DESTINATION OU AU DÉPART DE VENDÔME

Depuis 2013, l'INSEE met à disposition une nouvelle version de la base des migrations résidentielles. Après une rupture de 5 ans dans la série, suite à une modification de question dans le recensement, le fichier des migrations résidentielles apporte une nouvelle mesure des flux migratoires et des caractéristiques des migrants. L'analyse ne repose plus sur le lieu d'habitation 5 ans auparavant, mais dorénavant sur une seule année. Elle se fait à partir des réponses données à la question « Où habitez-vous il y a un an ? ». Les caractéristiques socio-démographiques des migrants sont celles déclarées au moment du recensement des personnes et non au moment de la migration. Les données sont issues de l'exploitation complémentaire.

Il convient toutefois d'être prudent dans l'analyse de cette statistique dès lors qu'elle s'applique à des territoires peu peuplés. Elles sont données ici à titre indicatif.

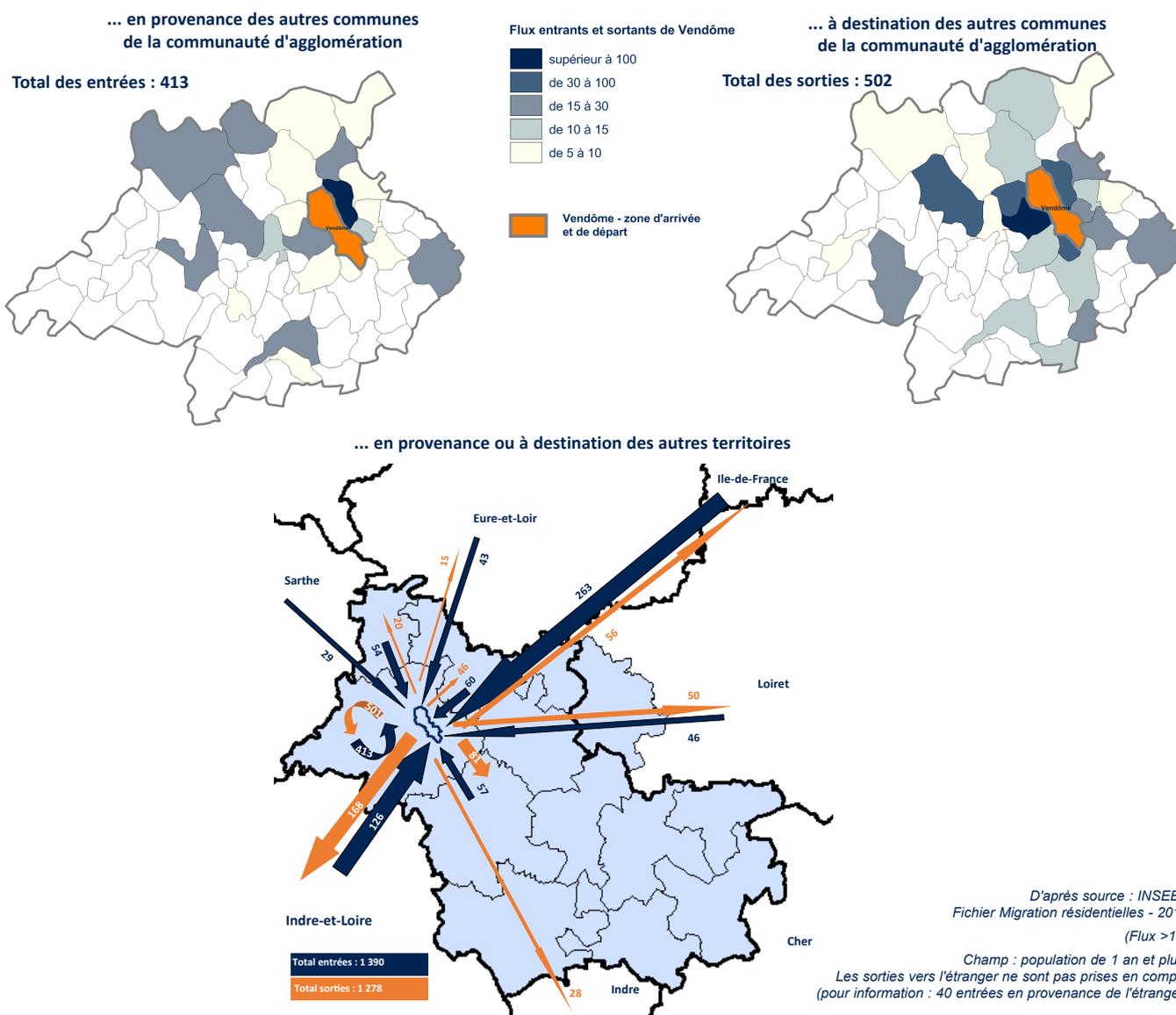
Au cours de l'année 2013, la ville de Vendôme aurait gagné plus d'une centaine d'habitants grâce aux flux résidentiels : près de 1 400 personnes s'installant dans la commune, contre près de 1 300 la quittant.

Ces gains de population seraient réalisés à la faveur des échanges avec des territoires extérieurs à la communauté d'agglomération (solde net de 200 personnes). Le flux le plus important proviendrait de la région francilienne.

A l'inverse, les mouvements circonscrits dans le périmètre de Territoires vendômois, à destination ou en provenance de Vendôme sont défavorables à la ville-centre (solde négatif d'une centaine de personnes). Les départs sont particulièrement importants à destination de Naveil et dans une moindre mesure de Villiers-sur-Loir, Lunay, Saint-Ouen. Les entrants seraient particulièrement nombreux en provenance de Saint-Ouen.

Globalement, dans ce jeu résidentiel, Vendôme gagnerait des ménages relativement âgés, parmi lesquels une forte proportion d'inactifs. Il perdrait beaucoup d'étudiants.

FLUX RÉSIDENTIELS 2013 À DESTINATION OU EN PROVENANCE DE VENDÔME



CE QU'IL FAUT RETENIR

- **La mobilité résidentielle** est souvent plus importante qu'on ne l'imagine ; **1 ménage du Vendômois sur 4** a changé de logement au cours des 5 dernières années, **1 sur 3 dans l'unité urbaine**, et même **1 sur 2 dans le centre-ville de Vendôme**.
- Cette mobilité touche **davantage les jeunes** (9 sur 10 parmi les moins de 25 ans) ; elle **diminue logiquement avec l'âge** (moins de 1 sur 10 pour les seniors).
- Les choix de localisation des emménagés récents diffèrent avec l'âge. Les **moins de 25 ans privilégient le centre-ville** et le quartier Georges Clémenceau de Vendôme, **ainsi que les pôles de Droué, Savigny et Morée**. Les **25-39 ans** préfèrent s'installer **en périphérie de Vendôme**. Les plus de 40 ans choisissent plutôt Vendôme et Saint-Ouen, ainsi que **les Collines du Perche et le secteur de Montoire s'agissant des seniors**.
- 56 % des emménagés récents sont **locataires** (les deux tiers dans le privé). Cette proportion est plus élevée à Vendôme et Saint-Ouen ainsi que dans quelques communes. La **proportion de propriétaires est plus forte dans la moitié nord du Vendômois, surtout dans le Perche – Haut Vendômois**.
- **Leurs logements** apparaissent **plus petits** que la moyenne et **de construction récente**. Dans **7 cas sur 10 il s'agit d'une maison**.
- Pour la seule année 2013, **Vendôme a gagné une centaine d'habitants dans ce jeu des mouvements résidentiels** (1 400 arrivants, 1 300 partants). Les flux entrants sont importants en provenance de l'extérieur de la communauté d'agglomération, principalement de l'Île-de-France ; les flux sortants sont surtout orientés vers les communes voisines. Ces mouvements se soldent par des **pertes de jeunes** (étudiants, premier emploi) et des **gains de personnes âgées**.

LE MARCHÉ IMMOBILIER



ENVIRON 730 TRANSACTIONS DE LOGEMENTS PAR AN ENREGISTRÉES DANS LE PAYS VENDÔMOIS CES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Selon la source "Demande de valeurs foncières" de la direction générale des Finances publiques, **3 650 transactions de logements (maisons et appartements) ont été réalisées dans le Pays Vendômois, entre 2012 et 2016**, soit une moyenne d'environ **730 biens par an** (l'équivalent de 1,9 % du parc recensé par l'INSEE en 2013). Notons que ces mouvements peuvent concerner l'ensemble du parc de logements (les résidences principales, les résidences secondaires, les logements vacants) qui peuvent en outre changer à cette occasion de statut d'occupation.

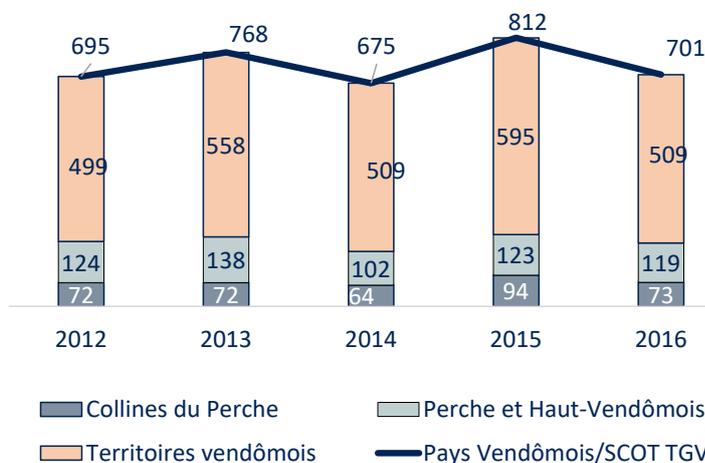
Les volumes fluctuent fortement selon les années. Après une hausse de 20 % constatée en 2015, la tendance observée est à la baisse pour 2016 (recul de 13,7 %), le nombre annuel de transactions avoisinant celui mesuré en 2012 ou 2014.

Le marché est relativement concentré. Près des **3/4** de ces logements sont localisés **dans la communauté d'agglomération** et **3 sur 10 au sein même de l'unité urbaine de Vendôme**. Vendôme représente quant à elle **22 % du total des transactions du pays**.

En dehors de la ville centre, **Montoire-sur-le-Loir, Naveil, Saint-Ouen et Savigny-sur-Braye** figurent parmi les communes qui enregistrent les plus gros volumes de transactions au cours de ces 5 dernières années.

Comparé au parc des logements existants, **certaines communes affichent un certain dynamisme sur le marché immobilier** : autour de Droué, dans le Perche et Haut-Vendômois, et à proximité de Saint-Amand-Longpré, en Territoires vendômois. Dans ces communes, **le volume de transactions représente plus de 2,5 % du parc total**.

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOGEMENTS RÉALISÉES PAR ANNÉE ET PAR TERRITOIRE



D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016

DÉFINITION ET MÉTHODOLOGIE

Demande de valeurs foncières (DVF) : les données des valeurs foncières (DVF) sont produites par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques). Elles sont issues du croisement de deux sources : les actes notariés (FIDJI) et les informations cadastrales (MAJIC). Ces données nous permettent de connaître le volume des transactions ainsi que leur valeur foncière sur les 5 dernières années. Elles présentent l'intérêt d'offrir une **information exhaustive et homogène** pour l'ensemble du territoire national.

Pour chaque vente enregistrée sont délivrées la nature des biens, leur adresse et leur superficie, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier ainsi que la valeur foncière déclarée.

Une mutation est égale à une transaction. Une mutation peut alors contenir plusieurs parcelles cadastrales et plusieurs locaux et nature.

La valeur foncière correspond au prix net vendeur. Il n'inclut pas les éventuelles taxes (TVA), frais de notaires ou autres.

Au sein de la base exhaustive des transactions réalisées au cours de la période 2012 et 2016 dans le Pays vendômois (6 834 actes), seules les **transactions à titre onéreux de maisons et d'appartements** ont été étudiées et ceci de manière séparée.

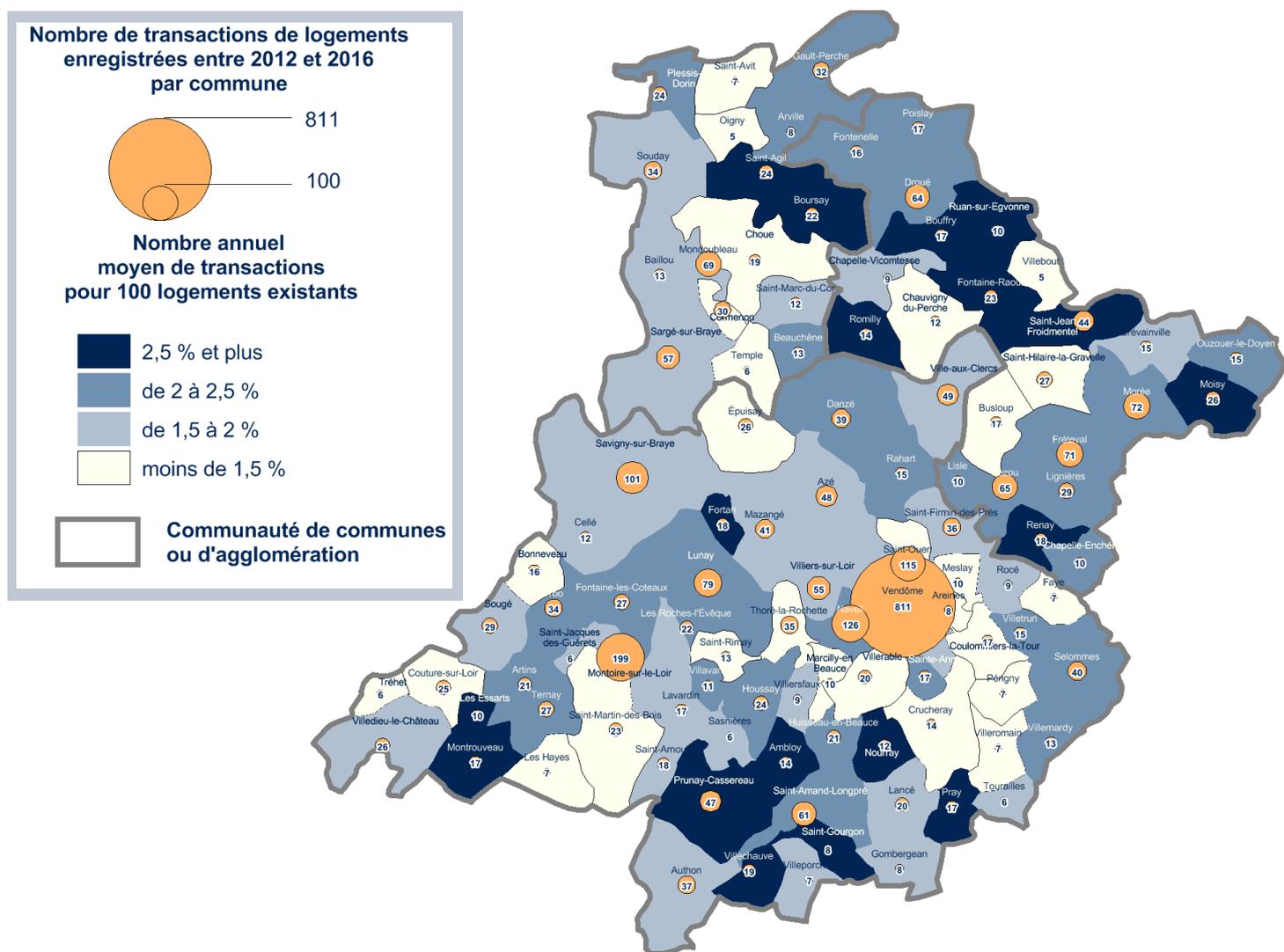
Les transactions correspondant à des biens répartis sur plusieurs communes n'ont pas été retenues.

Pour éviter un trop faible nombre de transactions sur certaines communes, il a été décidé de cumuler cinq années (2012 à 2016) pour calculer un **niveau de prix médian**. C'est-à-dire que la **moitié des transactions sont réalisées à un prix inférieur, l'autre moitié à un prix supérieur**. Cette méthode vise aussi à exclure les données extrêmes portant sur des biens atypiques. Les prix médians ne portent que sur les **ventes** de biens (hors échanges et adjudications).

Par ailleurs, **ont été exclues** dans le calcul des prix, les **mutations "mixtes"** réunissant maison(s) et appartement(s) et celles rassemblant plusieurs biens.

Un guide d'accompagnement relatif à la **Demande de valeurs foncières (DVF)** est disponible sur Internet à l'adresse suivante : <http://guide-dvf.fr/>.

VOLUME DES TRANSACTIONS DE LOGEMENTS ENREGISTRÉES PAR COMMUNE ENTRE 2012 ET 2016



D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016

LES TRANSACTIONS DE LOGEMENTS RÉALISÉES PAR TERRITOIRE ENTRE 2012 ET 2016

| | Nombre de maisons et d'appartements recensés en 2013 | Nombre de transactions de logements réalisées entre 2012 et 2016 | Nombre annuel moyen de transactions de logements entre 2012 et 2016 | Nombre annuel moyen de transactions pour 100 logements existants | Part des maisons dans les ventes de logements entre 2012 et 2016 % |
|--|--|--|---|--|--|
| Vendôme | 9 338 | 811 | 162 | 1,7 | 60 |
| Unité urbaine de Vendôme | 12 417 | 1 080 | 216 | 1,7 | 67 |
| Communauté d'agglomération Territoires vendômois | 29 373 | 2 670 | 534 | 1,8 | 83 |
| Communauté de communes des Collines du Perche | 4 130 | 375 | 75 | 1,8 | 95 |
| Communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois | 5 601 | 606 | 121 | 2,2 | 97 |
| Pays Vendômois / SCOT TGV | 39 104 | 3 651 | 730 | 1,9 | 87 |

D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016 et INSEE RP 2013



UN MARCHÉ IMMOBILIER DOMINÉ PAR L'HABITAT INDIVIDUEL

L'habitat individuel domine largement le marché immobilier du Pays Vendômois : **9 transactions sur 10 concernent des maisons**. Plus des 3/4 d'entre elles sont composées de 3 pièces ou plus. Elles proposent une surface moyenne de 95 m² environ.

Selon les territoires, les caractéristiques des biens varient. **Les maisons apparaissent nettement plus grandes au sein de l'unité urbaine de Vendôme** que dans les communautés de communes du nord du territoire.

Dans le Pays Vendômois, toutes tailles confondues, **le prix médian d'une maison** observé sur les 5 dernières années s'élève à **107 000 euros**. C'est-à-dire que la moitié des transactions ont été réalisées à un prix inférieur, l'autre moitié à un prix supérieur.

Les prix diminuent à mesure que l'on s'éloigne de Vendôme et de son unité urbaine.

Ils apparaissent élevés le long des axes routiers vers Blois et Tours et sont à leur maximum dans les communes de la banlieue de Vendôme, notamment celles situées à l'ouest de la ville centre (Saint-Anne, Villerable, Naveil, Marcilly-en-Beauce) où les prix médians se situent dans une fourchette allant de 148 000 à 190 000 euros.

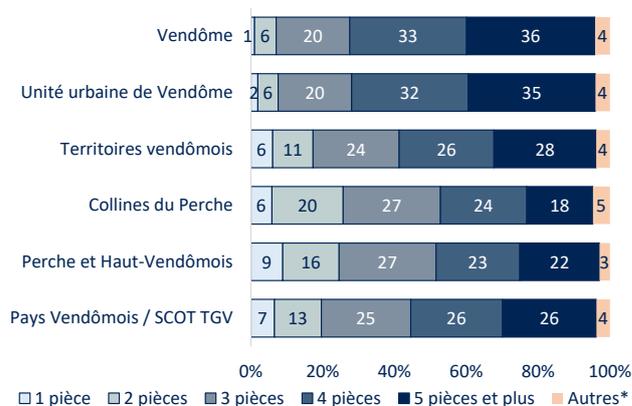
Notons que cette zone s'étend vers Saint-Amand-Longpré.

A Vendôme, le prix médian observé est plus réduit (138 000 euros), mais néanmoins supérieur d'environ 30 % à celui du pays.

Il apparaît particulièrement élevé dans 2 quartiers : "La Tuilerie Courtiras" (172 000 euros) et "Sud" (160 000 euros).

Les prix médians calculés à Montoire-sur-le-Loir (100 000 euros) et sa couronne (entre 105 000 et 125 000 euros) apparaissent plus modérés. C'est le cas aussi des maisons localisées dans les Collines du Perche et le Perche et Haut-Vendômois qui se négocient à des montants inférieurs (respectivement 75 000 et 88 000 euros).

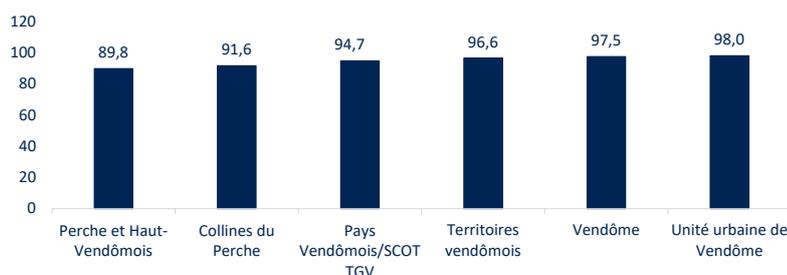
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE MAISONS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ET PAR TERRITOIRE (EN %)



D'après sources: DGFIP- DVF-2012 à 2016

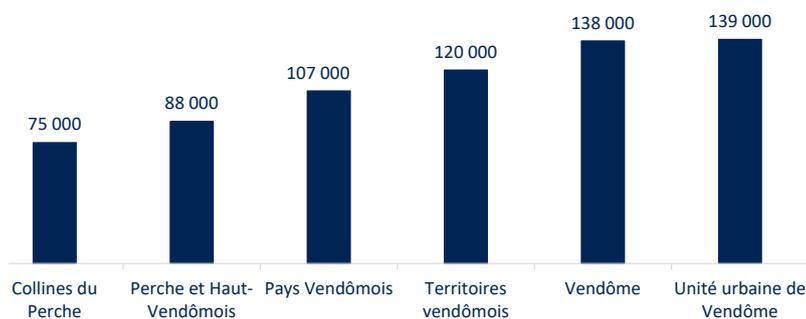
* La catégorie "Autres" regroupe les transactions comportant plusieurs maisons de typologie différente.

SURFACE MOYENNE DES TRANSACTIONS DE MAISONS PAR TERRITOIRE (EN M²)



D'après sources: DGFIP- DVF-2012 à 2016

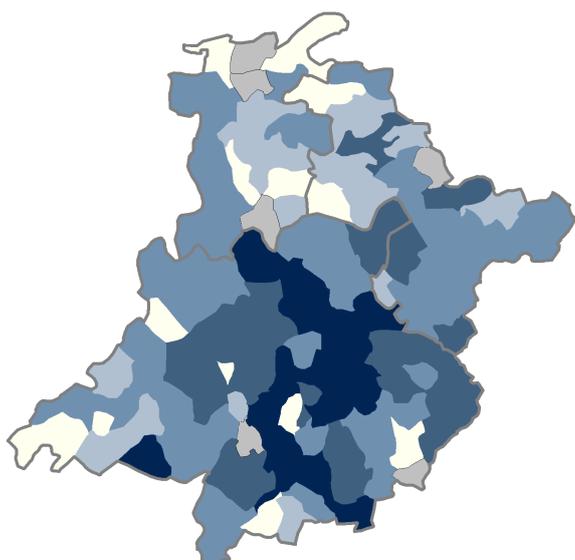
PRIX MÉDIAN DES VENTES DE MAISONS ENREGISTRÉES ENTRE 2012 ET 2016 PAR TERRITOIRE (EN EUROS)



D'après sources: DGFIP- DVF-2012 à 2016

PRIX MÉDIAN ET PRIX MÉDIAN AU M² DES VENTES DE MAISONS ENREGISTRÉES ENTRE 2012 ET 2016 PAR COMMUNE (EN EUROS)

PRIX MÉDIAN AU M²

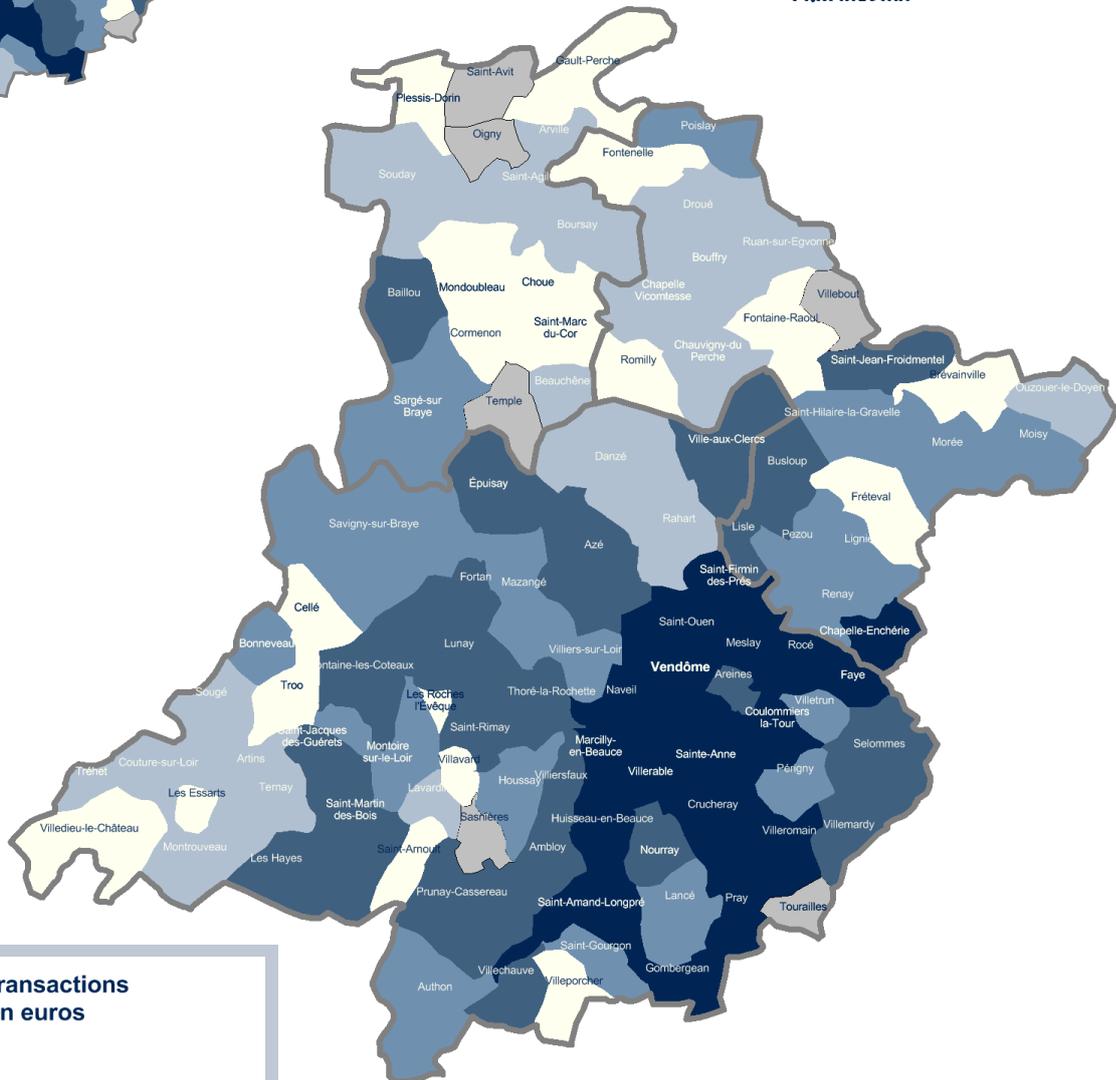


Prix médian au m² des ventes de maisons (en euros/au m²)

- 1 350 et plus
- de 1 200 à 1 350
- de 1 000 à 1 200
- de 900 à 1 000
- 650 et plus
- secret statistique

□ Communauté de communes ou d'agglomération

PRIX MÉDIAN



Prix médian des transactions de maisons en euros

- 125 000 et plus
- de 105 000 à 125 000
- de 90 000 à 105 000
- de 75 000 à 90 000
- de 45 000 à 75 000
- Secret statistique

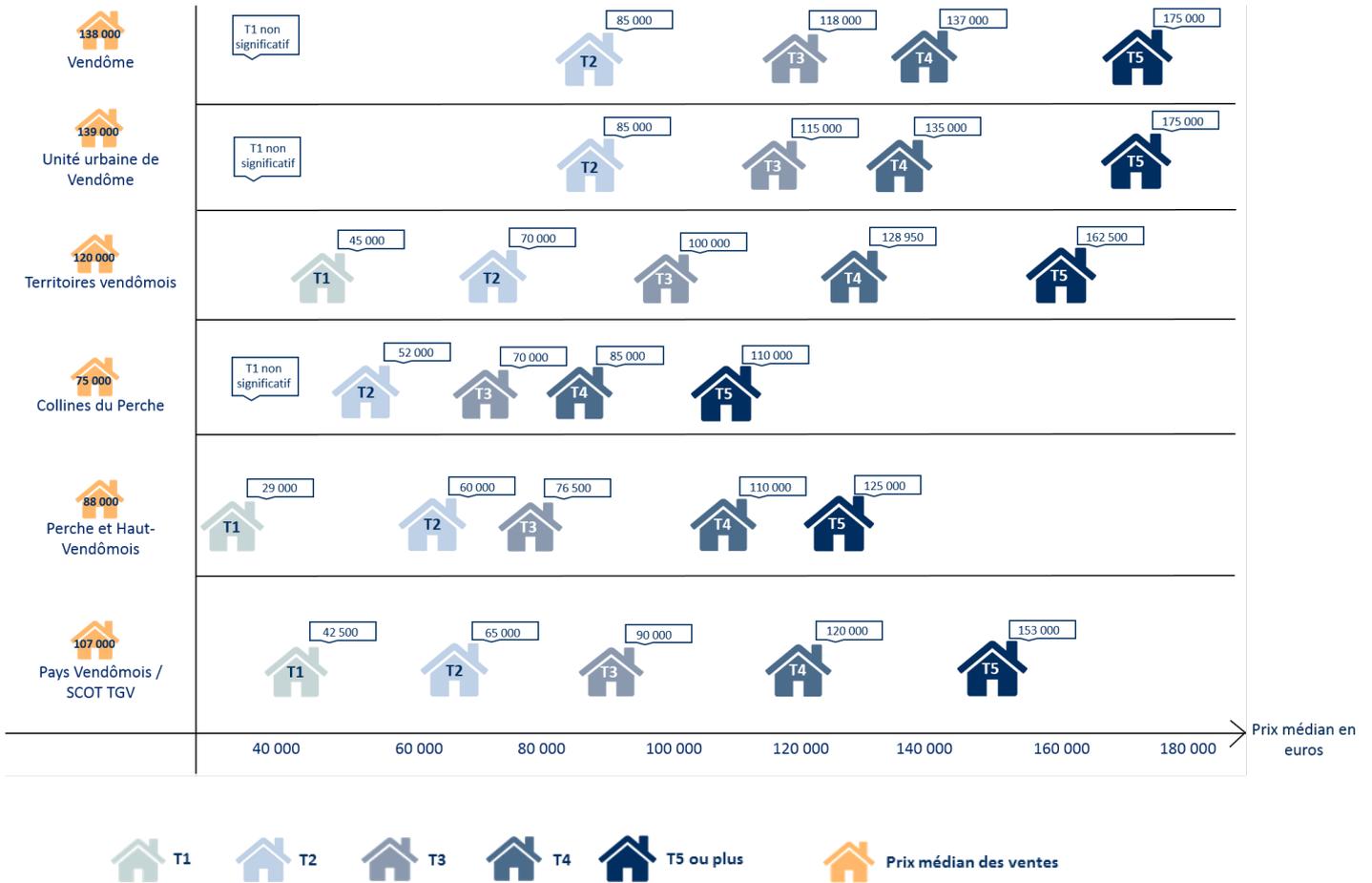
□ Communauté de communes ou d'agglomération

D'après sources: DGFiP- DVF-2012 à 2016

MÉTHODOLOGIE

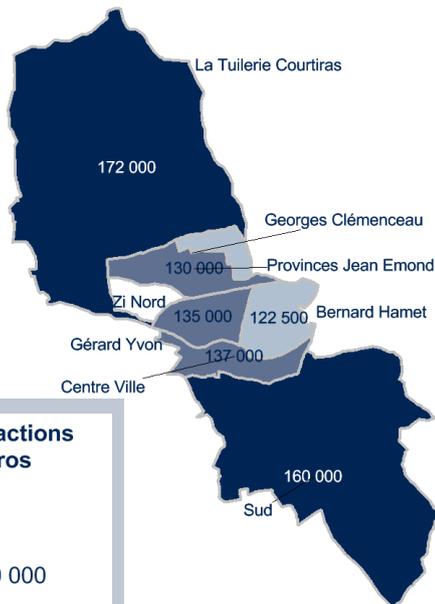
Le prix médian des transactions est défini de la manière suivante : la moitié des transactions sont réalisées à un prix inférieur, l'autre moitié à un prix supérieur. Cet indicateur de prix a été retenu, de préférence au prix moyen, trop soumis à l'influence des valeurs extrêmes de certains biens immobiliers.

**PRIX MÉDIAN DES VENTES DE MAISONS ENREGISTRÉES ENTRE 2012 ET 2016
SELON LE NOMBRE DE PIÈCES PRINCIPALES ET LE TERRITOIRE (EN EUROS)**



D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016

**PRIX MÉDIAN DES VENTES DE MAISONS ENREGISTRÉES ENTRE
2012 ET 2016 À VENDÔME PAR IRIS**

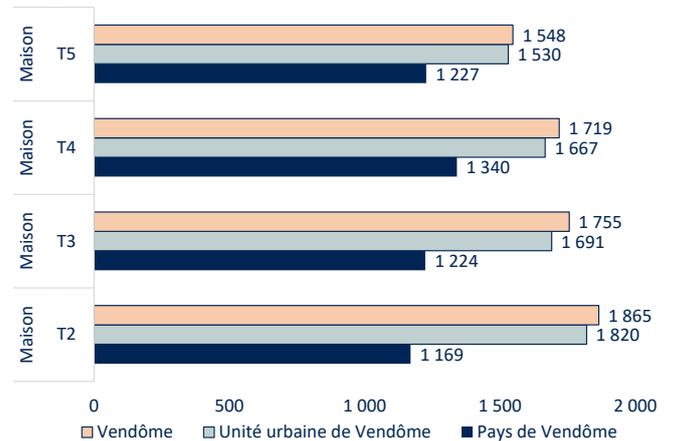


**Prix médian des transactions
de maisons en euros**

- 140 000 et plus
- de 130 000 à 140 000
- de 120 000 à 130 000

D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016 - Zi Nord (secret statistique),
Georges Clémenceau (volume des transactions < 10)

**PRIX MÉDIAN AU M² DES VENTES DE MAISONS ENREGISTRÉES ENTRE 2012 ET 2016
SELON LE NOMBRE DE PIÈCES PRINCIPALES ET LE TERRITOIRE (EN EUROS/M²)**



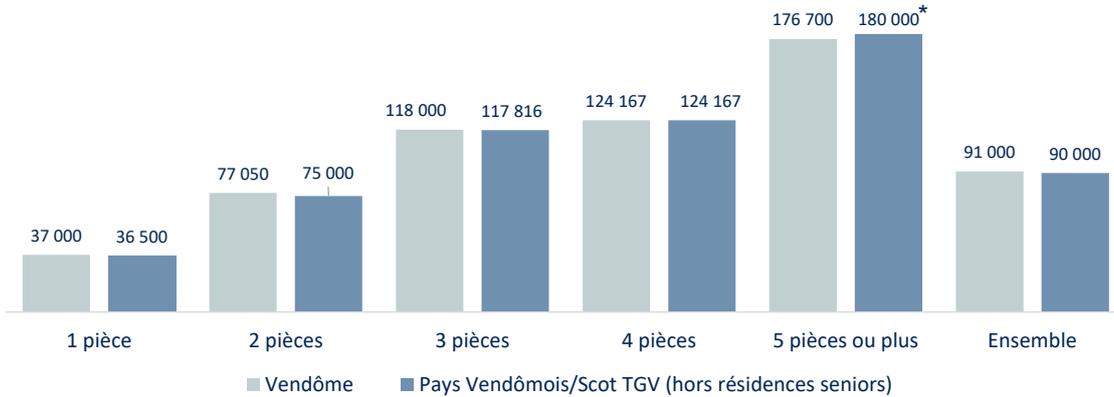
D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016

Sans surprise, le prix médian de la maison est proportionnel au nombre de pièces principales. Dans le Pays Vendômois, il varie de 42 500 € pour les petites maisons de 1 pièce à 153 500 € pour celles de 5 pièces ou plus. Les écarts par territoire sont significatifs : pour le prix d'une maison de type T2 au sein de l'unité urbaine de Vendôme, on peut acquérir une maison T4 dans les Collines du Perche par exemple.



VENDÔME CONCENTRE 82 % DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS DU PAYS VENDÔMOIS

**PRIX MÉDIAN DES VENTES D'APPARTEMENTS ENREGISTRÉES ENTRE 2012 ET 2016
SELON LE NOMBRE DE PIÈCES PRINCIPALES ET LE TERRITOIRE (EN EUROS)**



D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016
* Prix médian calculé sur 13 transactions.

354 transactions d'appartements ont été comptabilisées dans le Pays Vendômois, entre 2012 et 2016, soit environ 71 biens par an en moyenne.

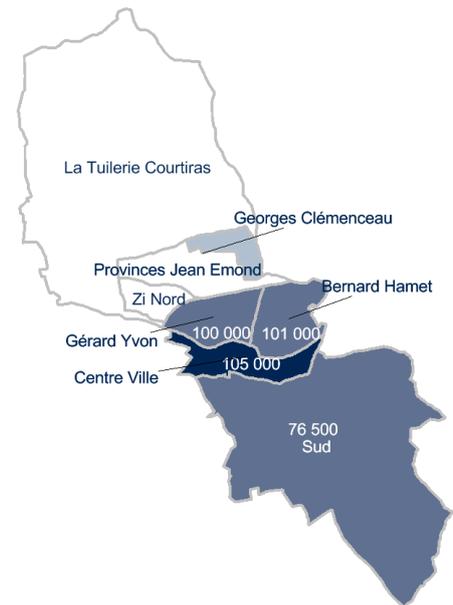
Sur ces 5 dernières années, ce marché s'est limité à 4 communes (Montoire-sur-le-Loir, Naveil, Savigny-sur-Braye et Vendôme), la ville centre concentrant 82 % du total des transactions du Pays Vendômois.

Le prix médian des appartements atteint 94 405 euros dans le pays Vendômois. Il apparaît un peu surévalué, notamment pour les T1, en raison de plusieurs ventes d'appartements situés dans des résidences seniors (Naveil et Savigny-sur-Braye), lesquelles pratiquent des prix au m² élevés pouvant s'expliquer par les services et les animations qu'elles proposent.

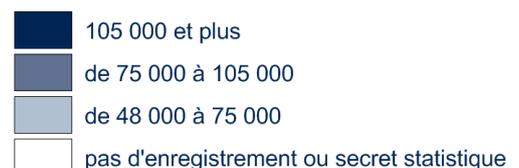
C'est la raison pour laquelle, un nouveau prix médian a été calculé, en excluant les transactions d'appartements de ces résidences. Il atteint 90 000 euros, soit 1 547 euros le m².

A Vendôme, on note des prix médians pratiqués légèrement plus élevés : 91 000 euros, soit 1 559 euros le m². Ils sont sensiblement plus importants dans la partie centrale de la ville (autour de 100 000 euros).

**PRIX MÉDIAN DES VENTES D'APPARTEMENTS ENREGISTRÉES
ENTRE 2012 ET 2016
À VENDÔME PAR IRIS**



Prix médian des transactions d'appartements en euros



D'après sources : DGFIP- DVF-2012 à 2016 - Zi Nord et Provinces Jean Edmond (secret statistique), La Tuilerie Courtiras (pas de transactions), Georges Clémenceau (volume des transactions < 10)

UN MARCHÉ IMMOBILIER ATTRACTIF POUR LES OUVRIERS ET LES EMPLOYÉS

Les données "Demande de Valeurs Foncières" ne donnent pas d'information permettant de qualifier le profil des acquéreurs.

Pour affiner cette connaissance, une analyse des statistiques issues d'une autre source (Perval) est proposée en agrégeant les données disponibles sur les 2 dernières années afin d'obtenir un nombre de transactions suffisamment représentatif.

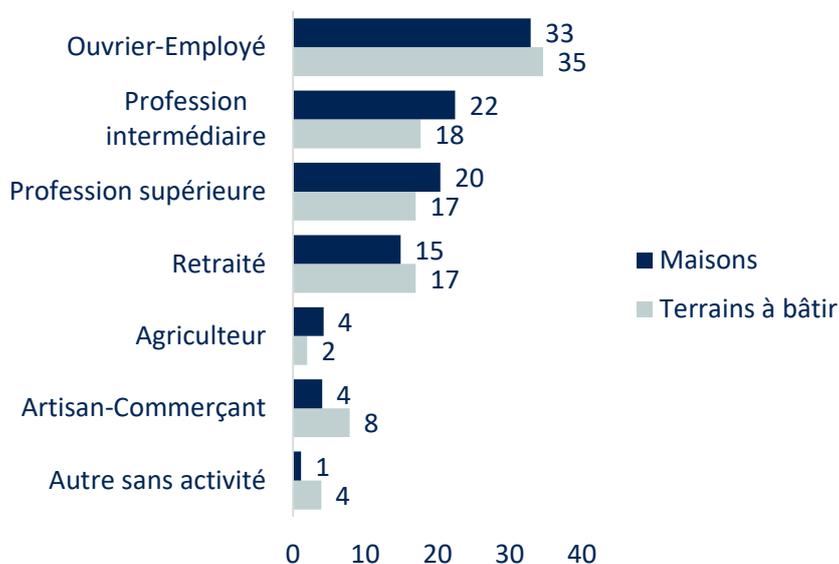
Parmi les acquéreurs de biens échangés en 2012 et 2014 dans le pays Vendômois, **les ouvriers et les employés sont les plus nombreux**. Leur poids apparaît légèrement plus élevé que dans l'ensemble de la population.

L'écart est plus significatif encore pour les professions intermédiaires et les professions supérieures.

Le **marché des terrains à bâtir** apparaît plus prisé par les ouvriers et les employés et les retraités.

Notons que la typologie des CSP retenue dans cette source est légèrement différente de celle proposée par l'INSEE - voir note méthodologique.

RÉPARTITION DES ACQUÉREURS DE MAISONS ET DE TERRAINS DANS LE PAYS VENDÔMOIS SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2012 ET 2014 (DONNÉES AGRÉGÉES - EN %)



DDT d'après sources : PERVAL 2012-2014

DÉFINITION ET MÉTHODOLOGIE

La base de données Perval est un système d'enregistrement des transactions immobilières réalisées par les notaires. Elle est alimentée à partir des actes transmis par les notaires sur la base du volontariat ; il s'agit d'un recueil partiel des transactions réalisées.

L'analyse du profil des acquéreurs par catégorie socio-professionnelle a été conduite sur un volume de transactions assez réduit :

- maisons (266 en 2012 et 278 en 2014) ;
- terrains (108 en 2012 et 45 en 2014).

Le traitement des données sur les acquéreurs d'appartements n'a pas été mené en raison du trop faible nombre d'enregistrements.

Les résultats sont à interpréter avec prudence.

RÉPARTITION DES HABITANTS DU PAYS VENDÔMOIS SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2014 (EN %)



D'après source : Insee 2014



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

Produits recherchés ou qui se vendent très rapidement

- Les petites maisons de plain-pied (Vendôme)
- Les appartements avec ascenseur
- Les appartements de 90 à 95 m²
- Les pavillons bien entretenus avec 3 chambres, cuisine aménagée et jardin (Vendôme)
- Belles propriétés en centre-ville (Montoire)

Parallèlement à l'analyse des données statistiques, une enquête a été menée auprès des agences immobilières et des études notariales du territoire afin de recueillir leur sentiment sur le marché local de l'accession et de la location. Entre fin juin et octobre 2017, 12 entretiens téléphoniques ont été réalisés par téléphone (taux de retour : 6 sur 10).

Les professionnels confirment la **concentration du marché immobilier sur Vendôme et son agglomération** : « L'essentiel des demandes concerne Vendôme, Naveil ou Saint-Ouen » ; « Plus on s'éloigne de Vendôme et plus le marché s'effondre ».

Ils soulignent **les prix élevés** exigés par certains vendeurs et parfois **leur manque de lucidité** : « Les propriétaires veulent vendre au prix du marché d'il y a dix ans alors que le marché immobilier a beaucoup baissé, les prix sont trop élevés » ; « Les personnes vendent à des prix élevés, hors marché. Au bon prix, cela peut aller vite. Un pavillon s'est vendu récemment en 15 jours. »

Quelques-uns s'essayent à estimer **le délai moyen de vente d'un bien qui varie entre 3 et 6 mois selon les réponses** : « Il est de 3-4 mois si le bien est au prix du marché » ; « Sur Vendôme, je l'estime à plus ou moins 3 mois pour un bien qui reste dans les prix du marché. Si ce n'est pas le cas, cela peut prendre jusqu'à 2 ou 3 ans. ». Une agence donne un exemple : « A Vendôme, un pavillon de 75 m² estimé dans les prix du marché près du Lycée

Produits où l'offre est nettement supérieure à la demande

- Fermettes à la campagne ou biens trop chers (secteur de Montoire)
- Grosse longère à la campagne à plus de 200 000 euros.

Ronsard, s'est vendu en 5 jours à 123 000 euros » ; « Aux alentours de Vendôme, le délai moyen atteint 5 à 6 mois. »

Les professionnels mettent aussi en avant **les besoins spécifiques des retraités ou des futurs retraités** qui souhaitent se rapprocher des commerces et des services et **s'orientent vers des maisons de plain-pied** ou des **appartements avec ascenseur en centre-ville** : « Nous avons une clientèle de personnes à la retraite ou qui souhaitent préparer leur retraite. Elles désirent se rapprocher de Montoire pour disposer des services et des commerces. Plus personne ne veut habiter la campagne. »

La clientèle parisienne a également été évoquée : « Il y a deux types de clients en provenance de cette région. Des personnes qui travaillent sur Paris et des futurs retraités qui achètent des résidences principales en Vendômois et une clientèle à la recherche d'une résidence secondaire. » Selon le gérant, la partition est de 50/50.

Les professionnels de l'immobilier s'arrêtent enfin sur **quelques actions à mettre en œuvre par les collectivités** : « Redynamiser les centres bourgs. Dans les campagnes, il y a d'énormes problèmes notamment sur les réseaux d'assainissement qui ne sont pas faits et qui freinent les futurs propriétaires à budget moyen, le coût à leur charge étant trop élevé... », « Mieux desservir la ville de Montoire par les transports collectifs »...



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

Produits recherchés ou qui se louent très rapidement

- Maisons avec 3 chambres
- Petites maisons de plain-pied avec 2 chambres (centre ville de Vendôme)
- Pavillon T3/T4 ancien ou neuf (Vendôme)
- Appartements avec 2 chambres

Produits où l'offre est nettement supérieure à la demande

- Petits appartements (studio au T2)
- Logements non rénovés et loyers trop chers
- Maisons sans jardin

Les professionnels de l'immobilier constatent une certaine **inadéquation entre l'offre et la demande de biens à louer** sur le territoire.

Les **maisons** apparaissent **très recherchées**, notamment celles de plain-pied alors que **l'offre n'est pas au rendez-vous** : « Il n'y a pas assez de maisons sur le marché alors que c'est très demandé », « Les petites maisons se louent en quelques jours ou quelques semaines pas plus » ; « Il manque de maisons récentes ou rénovées proposées à la location ».

A l'opposé, les propriétaires de **petits appartements**, particulièrement de **T2**, **semblent trouver difficilement des locataires** : « Les petites surfaces sont difficiles à louer » ; « Il y a beaucoup de F2 sur le marché et ils ne

trouvent pas preneur » ; « Les appartements T2 dans les vieux immeubles du centre-ville se louent mal ».

Certains professionnels soulignent aussi **la difficulté de louer certains biens isolés** : « La clientèle recherche la proximité des centres bourgs ».

Dans l'ensemble, ils décrivent le **parc locatif de Vendôme** comme un parc immobilier **plutôt cher et mal entretenu** : « Les biens ont été achetés et rénovés dans les années 90 et depuis plus aucuns travaux n'ont été réalisés » ; « C'est difficile de trouver une location récente » ; « La clientèle est sélective. Les logements non rénovés ou ceux avec des problèmes d'isolation sont difficiles à louer » ; « Les loyers sont assez chers sur Vendôme ».



Les réponses données par les élus locaux **corroborent** dans l'ensemble **les témoignages apportés par les professionnels de l'immobilier sur la typologie des logements recherchés** (voir méthodologie de l'enquête auprès des élus du Pays Vendômois page 29).

La demande locative dans le parc privé

L'intensité de la demande locative dans le parc privé est qualifiée d'**assez forte** par les responsables communaux d'**une douzaine de localités** du territoire dont Vendôme, Montoire-sur-le-Loir, La Ville-aux-Clercs, Morée et Sargé-sur-Braye.

A défaut de statistiques disponibles, nous avons interrogé les élus locaux afin d'**approcher le niveau de loyer d'un T3 pratiqué sur leur commune dans le parc privé**. La moitié des élus locaux se sont exprimés.

Les réponses varient **de 300 à 750 euros**, pour un **loyer moyen estimé à 473 euros**. Pour un nombre de pièces équivalent, le différentiel avec le parc social serait d'environ 160 euros (source RPLS au 1^{er} janvier 2016 - loyer moyen hors charges).

Le marché privé de la location leur semble plus difficile à entrevoir : « Je n'ai pas de perception du marché privé, hormis les annonces que je vois » ; « Des personnes diverses à la recherche d'un logement suite à un changement de situation privée ou de travail » ; « Tout profil : de la personne seule aux couples avec enfants ».

La demande en terrains à bâtir

La recherche d'un **terrain à bâtir** est apparemment celle qui "parle" le plus aux élus, vu le nombre de précisions apportées : « En charge du foncier communal, je suis régulièrement sollicité par des candidats à la construction individuelle ».

La demande est considérée comme **assez forte** dans les communes situées le long de l'**axe Vendôme/Saint-Amand-Longpré** et à Montoire-sur-Loir.

Dans ces localités, les élus précisent qu'il s'agit principalement **de jeunes couples primo-accédants** : « jeunes couples qui recherchent des terrains plus abordables à la campagne » ; « jeunes ménages en quête d'un terrain viabilisé sans contraintes de constructeur ». A Saint-Amand-Longpré, « les demandeurs sont des familles qui travaillent dans des pôles urbains différents (Blois, Vendôme, Paris, Tours) ou des familles dont l'un des membres travaille dans une entreprise de Saint-Amand-Longpré ». A Montoire-sur-Loir, c'est l'offre qui est jugée "limitée".

La demande locative sociale

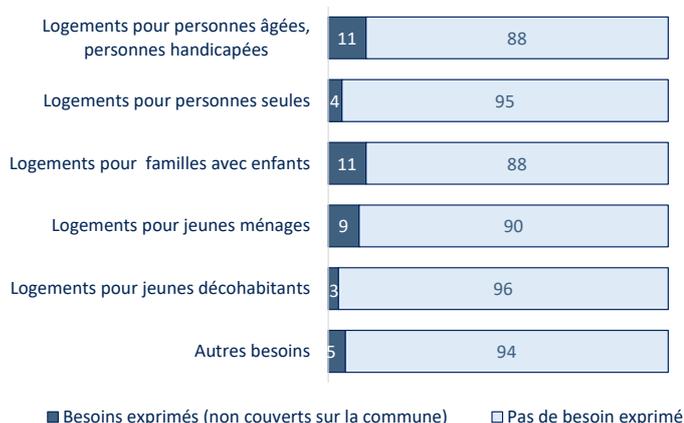
Il y a peu de tension ressentie globalement dans le parc social. **Plus de la moitié des responsables considèrent que la demande en la matière est faible**. Le besoin est perçu dans 6 localités dont Vendôme qui concentre 63 % de l'offre du territoire, Sargé-sur-Braye et Droué. Dans la ville centre, il est précisé que « chaque semaine entre 10 et 20 dossiers de demandes de logement sont analysés en commission de pré-attribution. Le sentiment d'une forte proportion d'allocataires du RSA parmi les demandeurs prédomine ainsi que celui d'une croissance du nombre de seniors qui se rapprochent de Vendôme et de son offre de services ».

Des besoins recensés pour les familles avec enfants et les personnes âgées ou handicapées

Globalement, les élus locaux estiment que le parc actuel de logements de leur commune répond aux besoins de la population. Certaines localités (1 sur 10 environ) constatent cependant **un manque d'habitat adapté aux personnes âgées ou handicapées** comme des « appartements situés en rez-de-chaussée », « des logements équipés en domotique pour le maintien à domicile »...

Une **offre insuffisante à destination des familles avec enfants**, notamment « les familles nombreuses » est également pointée dans 11 communes (location ou accès à la propriété).

RÉPARTITION DES COMMUNES SELON LES BESOINS DE LOGEMENTS EXPRIMÉS



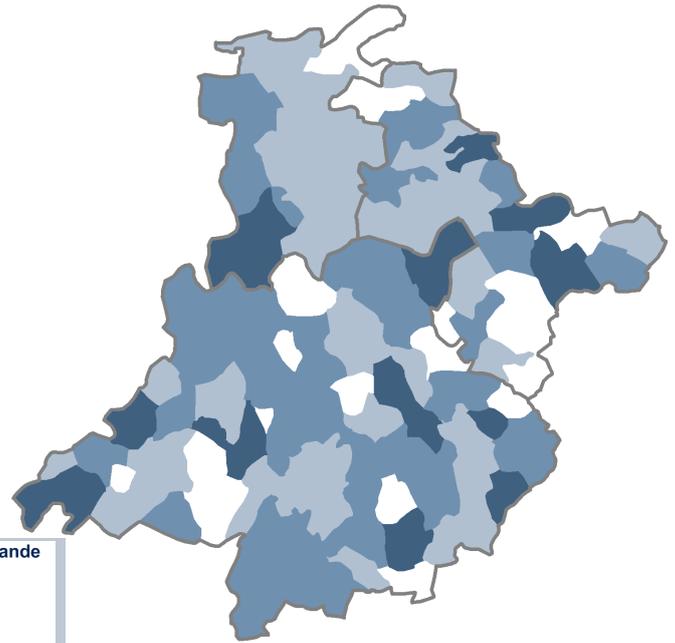
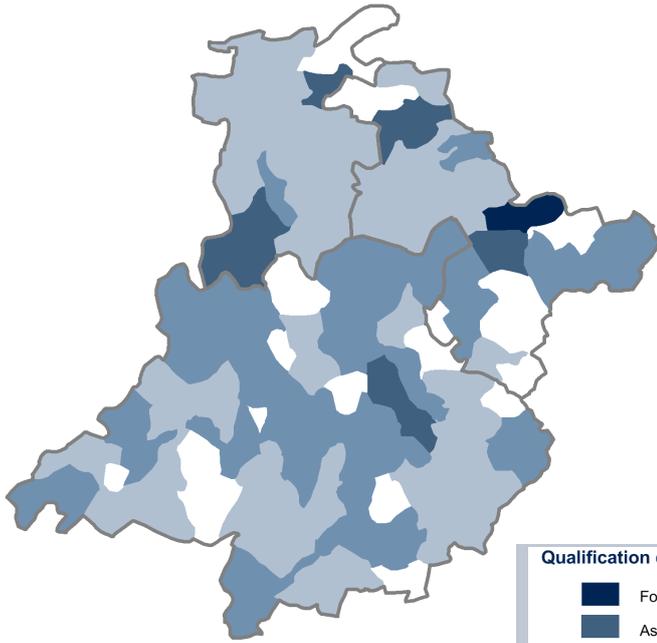
Observatoire d'après source : Enquête auprès des communes octobre - décembre 2017



INTENSITÉ DE LA DEMANDE SELON LES MUNICIPALITÉS

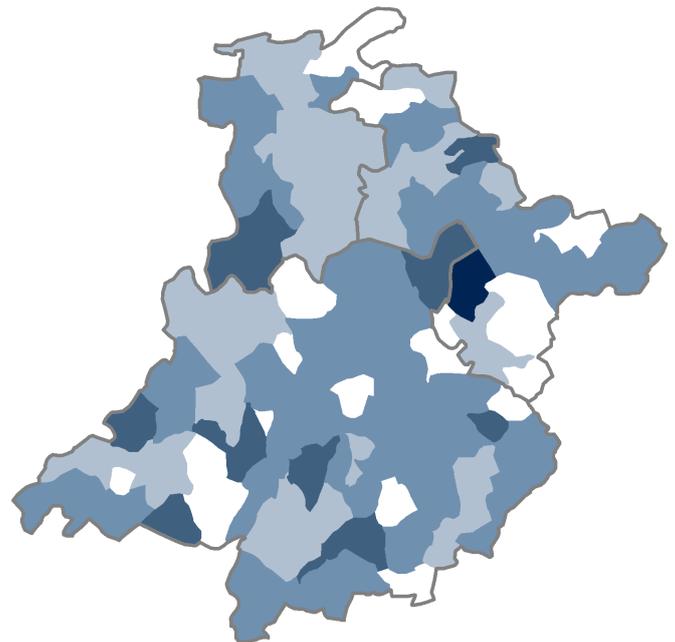
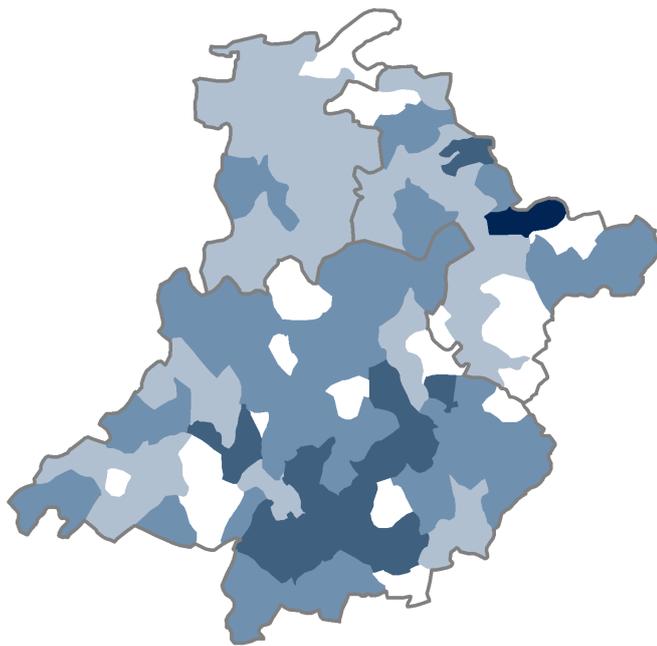
LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

LA DEMANDE LOCATIVE DANS LE PARC PRIVÉ

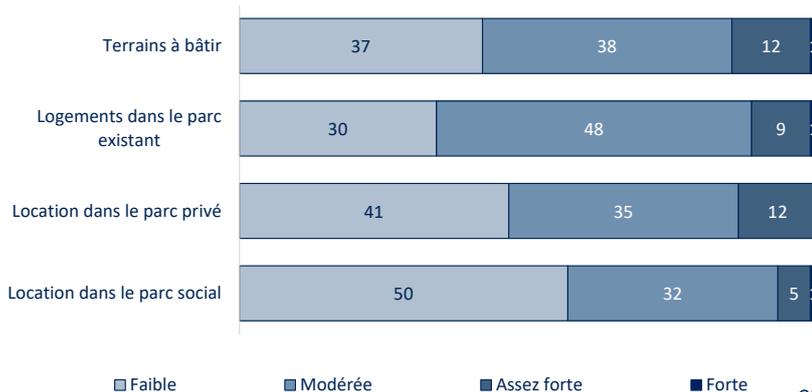


LA DEMANDE DE TERRAINS À BÂTIR

LA DEMANDE DANS LE PARC EXISTANT (ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ)



RÉPARTITION DES COMMUNES SELON L'INTENSITÉ DE LA DEMANDE DANS 4 DOMAINES (SENTIMENT DES ÉLUS)



MÉTHODOLOGIE

Une approche de la demande a été réalisée dans l'enquête communale. Pour chacun des thèmes suivants : terrains à bâtir, logements existants, logements locatifs social et logements locatifs dans le parc privé, les responsables locaux devaient indiquer l'intensité de cette demande (de faible à forte). 88 élus ont répondu à cette question.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- **730 transactions annuelles de logements en moyenne dans le Pays Vendômois** (1,9 % du parc).
- Le marché est **relativement concentré : 3 sur 10** concernent l'**unité urbaine de Vendôme** (dont 2 Vendôme) et 3 sur 4 la communauté d'agglomération. Toutefois, toutes proportions gardées, le marché paraît sensiblement plus conséquent dans les secteurs de **Saint-Amand-Longpré** et du Perche et Haut-Vendômois, **autour de Droué** notamment (plus de 2,5 % du parc).
- **9 transactions sur 10 concernent des maisons.** Les **prix diminuent à mesure qu'on s'éloigne de Vendôme** et de son unité urbaine. Ils sont **élevés le long des axes routiers vers Blois et Tours** et sont **à leur maximum dans les communes de la banlieue de Vendôme**, y compris dans les communes en direction de Saint-Amand. Les prix sont plus faibles dans la moitié nord.
- Environ **70 transactions d'appartements par an en moyenne dans le Vendômois.**
- Selon les **professionnels de l'immobilier** certains **produits** sont particulièrement **recherchés, à la vente comme à la location : grands appartements et pavillons (T3/T4), petites maisons de plain-pied à Vendôme**, alors que **l'offre est plutôt faible, surtout en locatif** ; en revanche, les **petits logements ou ceux non rénovés trouvent difficilement preneurs**, particulièrement dans le centre-ville de Vendôme.
- Le **parc locatif de Vendôme** est à leurs yeux **plutôt cher et mal entretenu**. Ils soulignent aussi les demandes spécifiques des personnes âgées auxquelles il n'est pas aisé de répondre : maisons de plain-pied ou appartements avec ascenseur, à proximité des centres-bourgs et pôles de services qu'il serait bon, selon eux, de redynamiser.
- **Les élus semblent confirmer la plupart de ces constats** : forte demande locative dans le parc social dans quelques communes dont Vendôme, manque d'habitat adapté pour les personnes âgées ou handicapées, offre insuffisante pour les familles avec enfants. La **demande de terrains à bâtir paraît soutenue le long de l'axe Vendôme / Saint-Amand-Longpré.**

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS



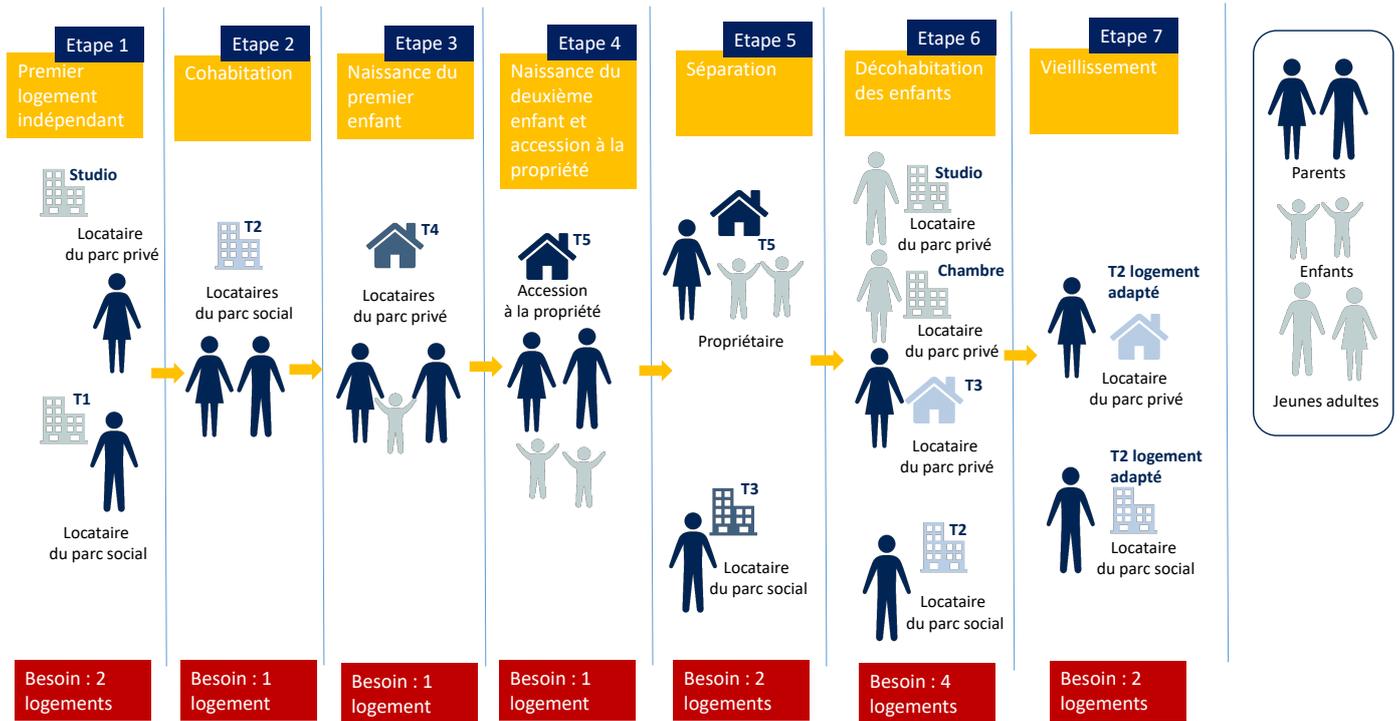
APPROCHE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Dans sa vie, un ménage est amené à changer plusieurs fois de lieu de résidence pour adapter son logement aux différentes situations auxquelles il est confronté : évolutions des revenus, de la famille (naissance ou départ d'un enfant, séparation,

décès, etc.) et de l'âge (logement adapté à une moindre mobilité)...

Le parcours résidentiel sera facilité par la présence d'une offre de logements suffisamment diversifiée.

EXEMPLE DE PARCOURS RÉSIDENTIELS



Observatoire d'après sources : AUDC et A'URBA

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES MÉNAGES DE TERRITOIRES VENDÔMOIS



MÉTHODOLOGIE



Pour compléter l'analyse des données statistiques disponibles, une **enquête** a été réalisée **auprès des ménages habitant la communauté d'agglomération Territoires vendômois** afin de **mieux cerner les caractéristiques de leur logement (actuel, passé et/ou futur...), les raisons ayant motivé leur installation ainsi que leurs attentes en matière de logement.**

Celle-ci s'est déroulée **du 31 mai au 31 août 2017**. Les ménages étaient invités à renseigner un questionnaire, mis à leur disposition sur une plateforme Internet. En complément, afin d'améliorer la représentativité des réponses, des **entretiens en face à face** ont été menés sur les marchés de Vendôme et de Montoire-sur-le-Loir. Au total, **350 questionnaires ont pu être exploités**. L'Observatoire remercie vivement les municipalités de Territoires vendômois, l'ADIL de Loir-et-Cher et le Conseil départemental de Loir-et-Cher pour leur précieuse aide dans la réalisation de cette opération.



Administration du questionnaire sur le marché de Vendôme

Le parcours résidentiel et les motivations d'emménagement dans votre logement actuel

Année d'entrée dans votre logement actuel :

Pour quelles raisons avez-vous décidé d'emménager dans votre logement actuel ? (plusieurs réponses possibles)

Cocher la ou les réponses

- Environnement, localisation du logement
- Caractéristiques du logement (coût, surface, état du logement, coup de coeur)
- Changement de situation familiale
- Changement de situation professionnelle
- Situation juridique ou administrative (expulsion ou fin de bail)
- Changement de statut d'occupation (devenir propriétaire ou locataire)

La recherche de votre logement actuel s'était faite essentiellement : (plusieurs réponses possibles)

- Secteur de Vendôme
- Secteur de Montoire-sur-le-Loir
- Secteur de Saint-Amand-Longpré
- Secteur de Savigny-sur-Braye
- Autres secteurs

Pour quelles raisons ? (3 réponses maximum)

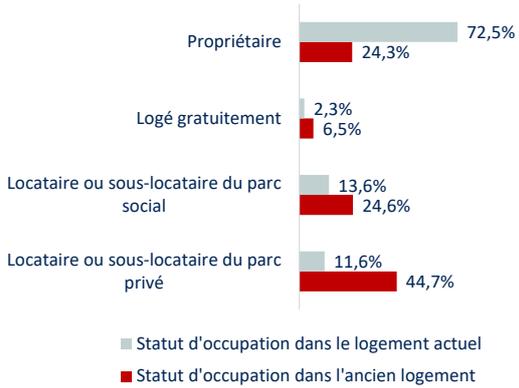
Veuillez sélectionner 3 réponses maximum

- La proximité avec le réseau familial/ amical
- La proximité du lieu de travail ou de formation
- La présence de services de proximité (école, commerces, pompiers, médecins, ramassage ordures, etc.)
- Le choix du quartier
- La qualité des espaces extérieurs proposés par la commune (terrains de jeux, jardins, etc...)
- La facilité d'accès (transports en commun, voies rapides)
- La proximité avec Vendôme
- Envie de quitter la ville
- Envie de s'installer en ville
- La tranquillité
- Le coût global du logement
- La qualité de la connexion Internet

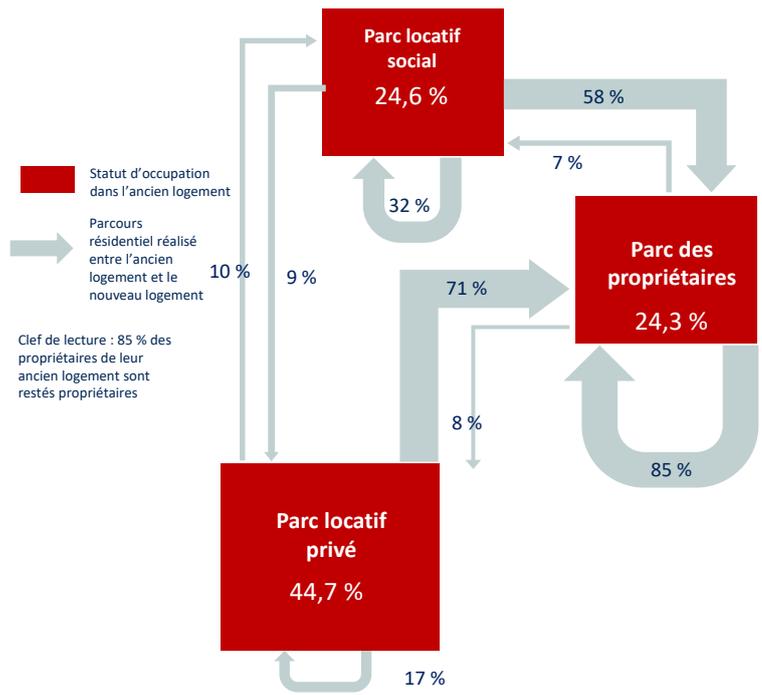
Extrait du questionnaire sur Internet

DES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES INFLUENCÉES PAR LE STATUT D'OCCUPATION

STATUT D'OCCUPATION DE L'ENSEMBLE DES RÉPONDANTS (EN %)



SCHEMA DES PARCOURS RÉSIDENTIELS RÉALISÉS PAR L'ENSEMBLE DES RÉPONDANTS

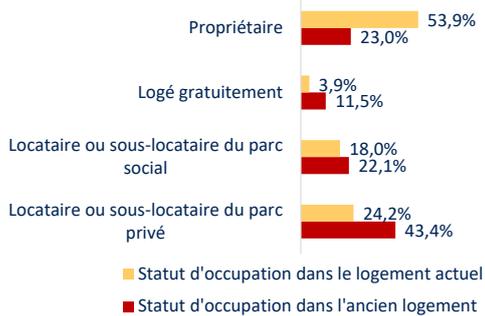


D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

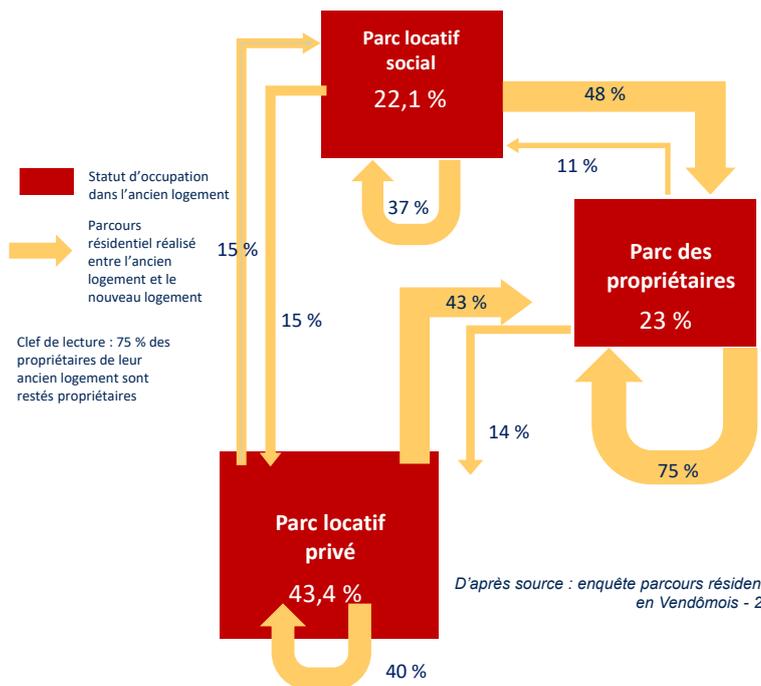
MÉTHODOLOGIE

Les éléments recueillis par l'enquête autorisent le croisement des statuts d'occupation des ménages dans l'ancien et le nouveau logement. L'analyse a été conduite pour l'ensemble des répondants et ceux emménagés il y a moins de 5 ans.

STATUT D'OCCUPATION DES RÉPONDANTS AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT IL Y A MOINS DE 5 ANS (EN %)



SCHEMA DES PARCOURS RÉSIDENTIELS RÉALISÉS PAR LES RÉPONDANTS AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT IL Y A MOINS DE 5 ANS



D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

Le statut résidentiel de l'ancien logement détermine en partie celui du nouveau logement

Les mobilités au sein du parc des propriétaires prédominent, que les répondants aient déménagé récemment ou il y a plus longtemps. Globalement, **seuls 15 % des propriétaires occupants ont abandonné ce statut**, principalement pour devenir locataires dans le parc privé (8 %) ou le parc social (7 %). Ils sont en proportion **plus nombreux dans ce cas parmi les emménagés récents**.

L'accession à la propriété constitue la trajectoire la plus recherchée, quel que soit le statut de départ. Parmi l'ensemble des répondants, 58 % des locataires du parc social ont choisi de devenir propriétaires. **Le passage vers la propriété semble plus aisé pour les locataires du privé (71 %).**

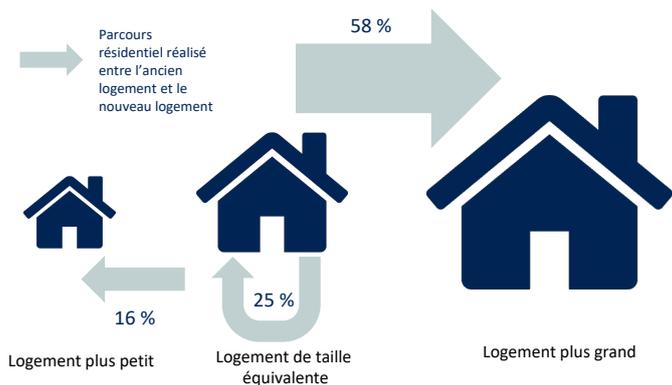
L'accession à la propriété semble moins fréquente pour les

ménages ayant emménagé récemment. 4 locataires du secteur libre sur 10 demeurent au sein de ce parc, une proportion très proche de celle observée au sein du parc social. En conséquence, ils optent moins souvent pour la propriété. **Les parcours résidentiels entre les deux types de parcs locatifs sont assez réduits** (15 % pour les emménagés récents et 10 % environ pour l'ensemble des répondants), ils apparaissent cependant **plutôt équilibrés**.

La recherche d'une maison et d'un logement plus grand

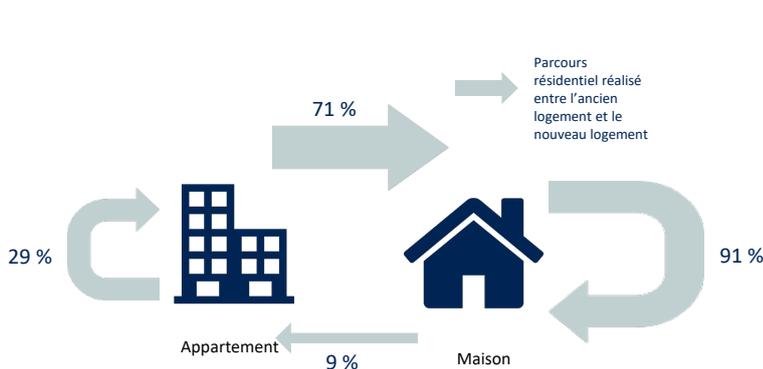
Dans **près de 6 cas sur 10**, les ménages répondants ont **opté pour un logement plus grand**. Cette proportion atteint 80 % pour les locataires du parc privé devenus propriétaires. Ce constat va de pair avec le type de logement choisi. 7 répondants sur 10 ont quitté un appartement pour une maison alors qu'ils ne sont qu'à peine 9 % à avoir effectué le parcours inverse.

TAILLE DES LOGEMENTS OBSERVÉE DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS RÉALISÉS PAR L'ENSEMBLE DES RÉPONDANTS



Clef de lecture : 58 % des répondants ont opté pour un logement plus grand

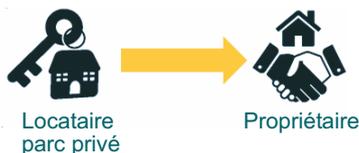
TYPE DES LOGEMENTS OBSERVÉ DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS RÉALISÉS PAR L'ENSEMBLE DES RÉPONDANTS



Clef de lecture : 71 % des répondants habitant anciennement dans un appartement ont opté pour une maison

D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

ELEMENTS D'ÉCLAIRAGE SUR LES PARCOURS RÉSIDENTIELS



Une répartition par âge proche de l'échantillon (un tiers de moins de 40 ans) Principalement des **couples** avec une légère sur-représentation des **couples sans enfant**

Choix d'un **logement plus grand** dans 8 cas sur 10

Changement de commune dans les 2/3 des cas

- 3 premiers motifs d'emménagement cités :**
- accession à la propriété
 - distance du lieu de travail
 - coût du logement



Une répartition par âge proche de l'échantillon (3 sur 10 ont moins de 40 ans) Sur-représentation des **couples avec enfants(s)** et des **personnes seules** sans enfant

Choix d'un **logement plus grand** dans 6 cas sur 10, ou de **taille équivalente** dans 3 cas sur 10

Changement de commune dans 7 cas sur 10

- 3 premiers motifs d'emménagement cités :**
- accession à la propriété
 - distance du lieu de travail
 - coût du logement



Fort proportion des **60 ans et plus** (4 sur 10) Principalement des **couples** avec une sur-représentation des **personnes seules** avec ou sans enfant

Choix d'un **logement plus petit** ou de **taille équivalente** dans la moitié des cas

Changement de commune dans plus de 8 cas sur 10

- 3 premiers motifs d'emménagement cités :**
- quartier
 - surface du logement
 - offre de services et de commerces

D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

La mobilité résidentielle dépend de nombreux facteurs (socio-démographiques, environnement, logement etc.) qui peuvent en outre se combiner.

Si l'accession à la propriété est un élément majeur motivant la mobilité, **l'environnement et la localisation du logement** constituent des **paramètres importants** dans la décision d'emménager (un tiers des répondants). La proximité du lieu de travail, le choix du quartier apparaissent comme les motifs les plus fréquemment cités par les répondants, bien devant la connaissance des lieux ou l'offre locale de services et de commerces.

Les **caractéristiques du logement**, notamment **sa surface et son coût**, semblent également peser lourd dans le choix d'installation.

D'ailleurs, pour plus de 4 répondants sur 10, **le bien immobilier prime sur sa localisation**. Le résultat est encore plus marqué pour les emménagés récents (près de 6 réponses sur 10).

Les répondants ayant déménagé en raison d'une **évolution de leur situation familiale** sont en comparaison **peu nombreux** (13 % des réponses). C'est le cas aussi des ménages ayant invoqué **un changement de situation professionnelle**, le plus souvent un premier ou nouvel emploi.

Les changements liés à une situation juridique (congé donné par le propriétaire) sont marginaux.

La proximité de Vendôme, une dimension importante dans la recherche de la localisation du logement

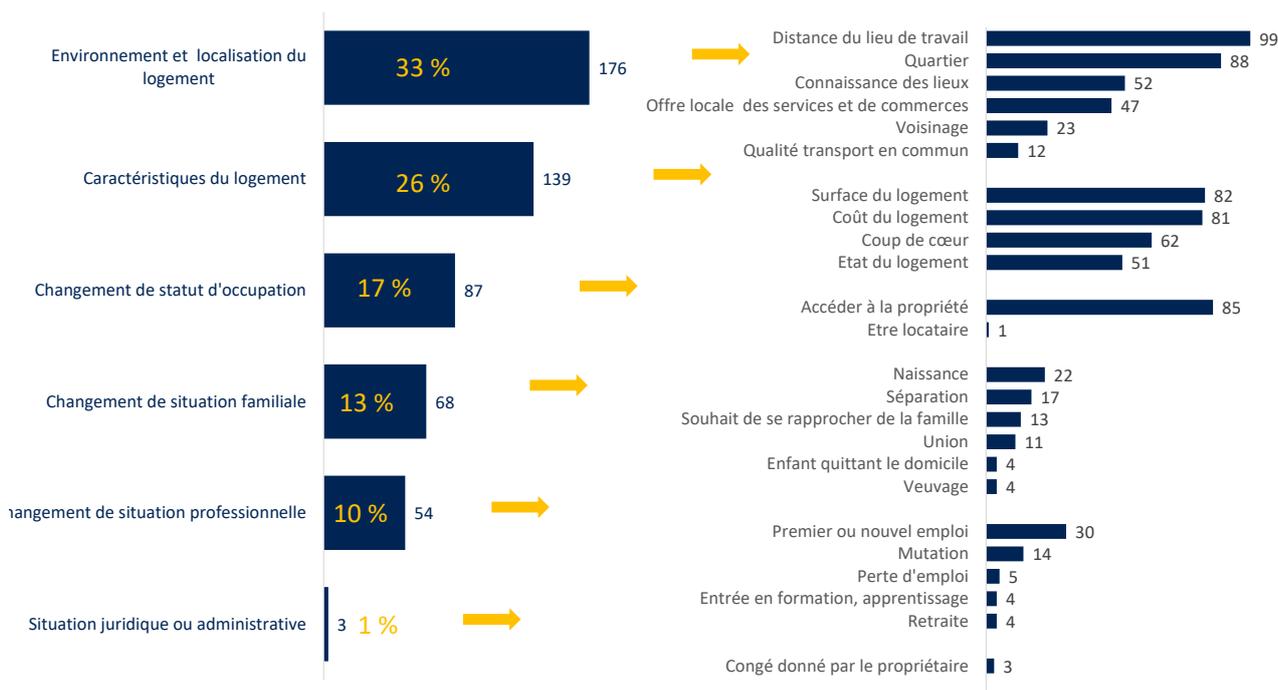
Les motifs évoqués pour le choix du secteur de localisation du logement apparaissent assez proches de ceux précédemment cités bien que leur classement diffère un peu. Une centaine de ménages désigne **la proximité de Vendôme** comme un **critère prioritaire dans leur choix d'installation**.

Dans **7 cas sur 10**, la recherche du logement actuel s'est d'ailleurs faite sur **le secteur de Vendôme*** avec une nette préférence pour **Vendôme** et plus particulièrement pour **le centre-ville** (les communes d'Areines, Naveil, Saint-Ouen ou Villerville recueillent 18 % des souhaits sur ce secteur). Le secteur de Montoire-sur-le-Loir arrive en deuxième position (1 cas sur 10) devant celui de Saint-Amand-Longpré (7 %) et Savigny-sur-Braye.

Plus de **4 ménages sur 10 ont trouvé leur logement en moins de 3 mois** (6 sur 10 pour les emménagés récents)... **signe d'un marché du logement assez détendu**.

* Précisons que la moitié des répondants habitent l'unité urbaine de Vendôme.

PRINCIPAUX MOTIFS D'EMMÉNAGEMENT DANS LE LOGEMENT ACTUEL
(EN NOMBRE DE RÉPONSES OBTENUES – PLUSIEURS RÉPONSES POSSIBLES)

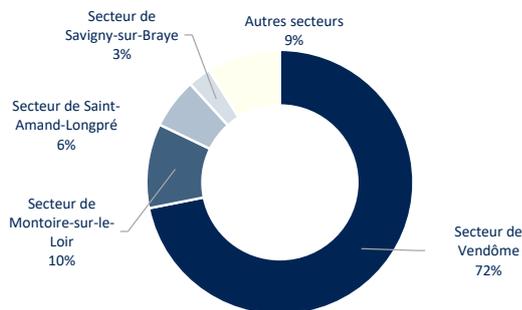


D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

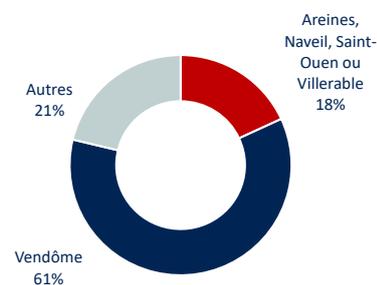


ZOOM SUR LA RECHERCHE DU LOGEMENT ACTUEL ET SA LOCALISATION

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES RECHERCHÉS POUR LE LOGEMENT ACTUEL (EN % DES RÉPONSES OBTENUES)



COMMUNES RECHERCHÉES POUR LE LOGEMENT ACTUEL DANS LE SECTEUR DE VENDÔME (EN % DES RÉPONSES OBTENUES)

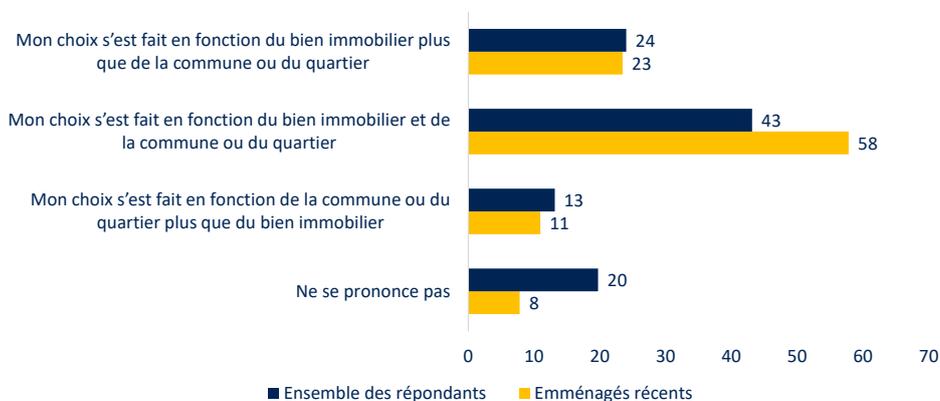


PRINCIPALES MOTIVATIONS DE LA LOCALISATION (EN NOMBRE DE RÉPONSES)



D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

ÉCLAIRAGE SUR LES CHOIX DU LOGEMENT ACTUEL (EN % DES RÉPONSES OBTENUES)



D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

La question était la suivante : parmi ces trois propositions, avec laquelle êtes-vous le plus en accord ?

CONDITIONS DE LOGEMENT ET DÉSIR DE DÉMÉNAGER

Un cadre de vie apprécié

Soulignons la **forte satisfaction des ménages à l'égard de leur commune** (9 sur 10). Invités à préciser leurs remarques, seuls 36 répondants ont pointé quelques manques soulignant notamment :

- **l'absence de commerces ou de services de proximité et le manque de transport en commun** dans certaines localités : "fermeture de la banque, très faible activité de la supérette, manque de médecin"; "Pas de commerces, impôts locaux trop chers, transports en commun inexistant, village dortoir"; "Manque de moyen de transport pour aller sur Vendôme (le Vbus par exemple) et peu de réseaux Internet";
- **à Vendôme, ce sont le manque de dynamisme et les prix élevés des logements qui sont mis en exergue** : "Ville sympa mais trop calme, il manque des commerces et il n'y a pas de logements adaptés aux classes moyennes (c'est trop cher pour des retraités)"; "Les commerces ferment les uns après les autres"; "Loisirs et commerces insuffisants"; "C'est une ville qui se meurt, vieillissante".

Une insatisfaction plus marquée pour les locataires...

Le taux de **satisfaction des répondants au regard des conditions actuelles de leur logement** est globalement **correct** (78 % de satisfaits ou de très satisfaits). Ce niveau est néanmoins très **inférieur pour les ménages locataires** (55 % contre 85 % pour les propriétaires), notamment dans le parc social.

Parmi les **motifs de satisfaction** évoqués, les répondants semblent particulièrement apprécier **le calme** (relevé par les 2/3 des répondants), **la taille adaptée du logement** et **la présence d'espaces extérieurs suffisants**.

Peu de répondants (25) ont précisé leur mécontentement. Les remarques portent alors principalement sur la **mauvaise isolation thermique** des logements, leur "trop petite" taille ou la nécessité d'y réaliser des **travaux de rénovation**.

Un tiers des ménages souhaitent engager des travaux

L'amélioration du logement est cependant une préoccupation partagée par un nombre important de répondants. **Un tiers d'entre-eux envisage d'y réaliser des travaux**, le plus souvent de réhabilitation ou de modernisation (dans 7 cas sur 10) ou d'aménagements liés aux économies d'énergie (4 cas sur 10 environ).

Plus d'un répondant sur 5 souhaite changer de logement

21 % des répondants ont fait part de leur **désir de déménager et pour la moitié d'entre eux dans les 12 prochains mois**.

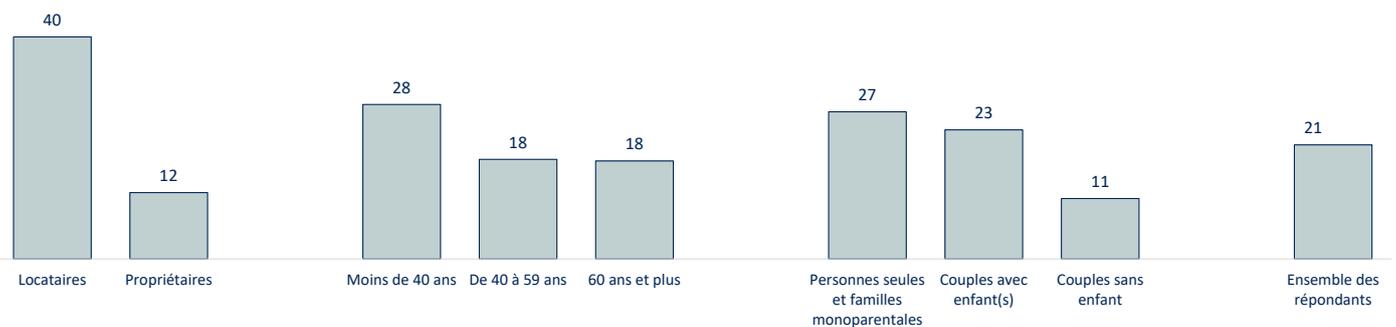
Ils apparaissent **en proportion plus nombreux parmi les locataires, les moins de 40 ans, les personnes seules et les familles monoparentales**.

Les raisons énoncées par les futurs candidats au déménagement ne diffèrent pas de celles évoquées dans leur ancien parcours résidentiel : l'environnement et la localisation du logement ainsi que ses caractéristiques pèsent beaucoup dans la balance.

La recherche d'un logement plus grand reste d'ailleurs un objectif pour les répondants (dans 4 cas sur 10) même s'ils sont quasi autant à souhaiter une habitation de taille équivalente. Dans plus de 7 cas sur 10, ils recherchent une maison.

Notons que lors de l'enquête, près de la moitié des candidats au déménagement avaient déjà entamé des investigations.

PROPORTION DE RÉPONDANTS SOUHAITANT DÉMÉNAGER SELON LE STATUT ACTUEL D'OCCUPATION, LA TRANCHE D'ÂGE ET LA COMPOSITION FAMILIALE (EN %)



D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017

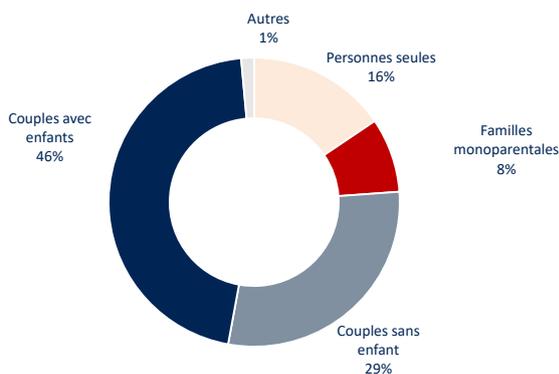


PROFIL DU RÉPONDANT ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE SON LOGEMENT ACTUEL

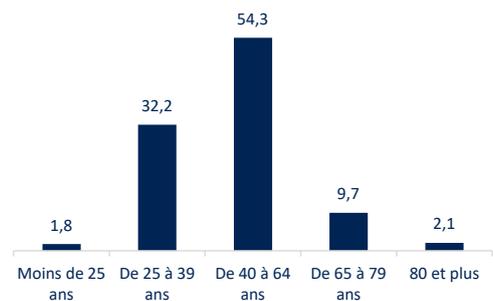
Rappel : enquête réalisée par Internet du 31 mai au 31 août 2017 auprès des ménages habitant la communauté d'agglomération Territoires vendômois et complétée par des entretiens en face à face sur les marchés de Vendôme et de Montoire-sur-le-Loir. 350 questionnaires exploités.

- Plus de la moitié des répondants **habitent l'unité urbaine de Vendôme** (53 %), c'est un peu plus que pour l'ensemble des ménages (45 %). **43 %** résident à **Vendôme**, principalement dans le centre et le nord de la ville.
- **82 %** habitent une **maison individuelle, localisée dans plus d'1 cas sur 5 en lotissement**.
- **4 répondants sur 10** ont emménagé dans leur logement il y a moins de 5 ans.
- **72 % des ménages** sont **propriétaires** de leur habitation, avec dans 6 cas sur 10 un emprunt en cours à rembourser.
- 69 % sont des **femmes**. 55 % sont âgés entre **40 et 64 ans**.
- Les trois-quarts des répondants vivent **en couple**. On dénombre 15 % de personnes seules et 8 % de familles monoparentales.
- **Les 3/4 occupent un emploi** et plus d'un tiers sont employés.
- **Un tiers** des répondants habitent à moins de 5 km de leur lieu de travail (7 % à plus de 100 km). 77 % s'y rendent en véhicule motorisé. Des **distances domicile-travail observées bien supérieures pour les conjoints**. 37,3 % travaillent à plus de 20 km de leur domicile (22,7 % pour les répondants).
- **36 %** des répondants déclarent des ressources mensuelles entre **3 000 et 5 000 euros** pour leur ménage.

RÉPARTITION DES RÉPONDANTS SELON LA COMPOSITION FAMILIALE DU MÉNAGE (EN %)



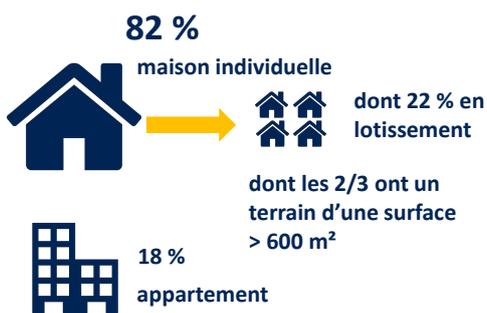
RÉPARTITION DES RÉPONDANTS SELON LA TRANCHE D'ÂGE (EN %)



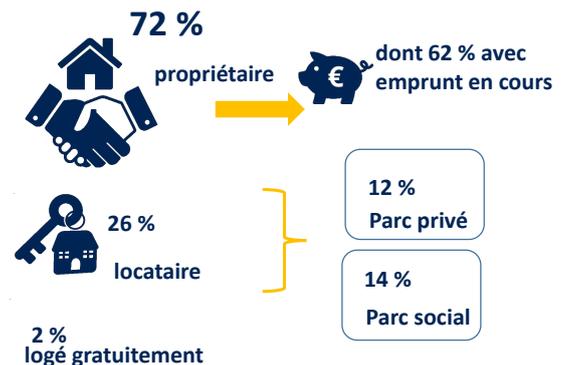
Catégories surreprésentées dans l'échantillon par rapport aux ménages recensés par l'INSEE en 2013

- Les 25-64 ans
- Les ménages de 3 personnes ou plus
- Les emménagés récents

RÉPARTITION DES RÉPONDANTS SELON LE TYPE DE LOGEMENT ACTUEL (EN %)



RÉPARTITION DES RÉPONDANTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION (EN %)

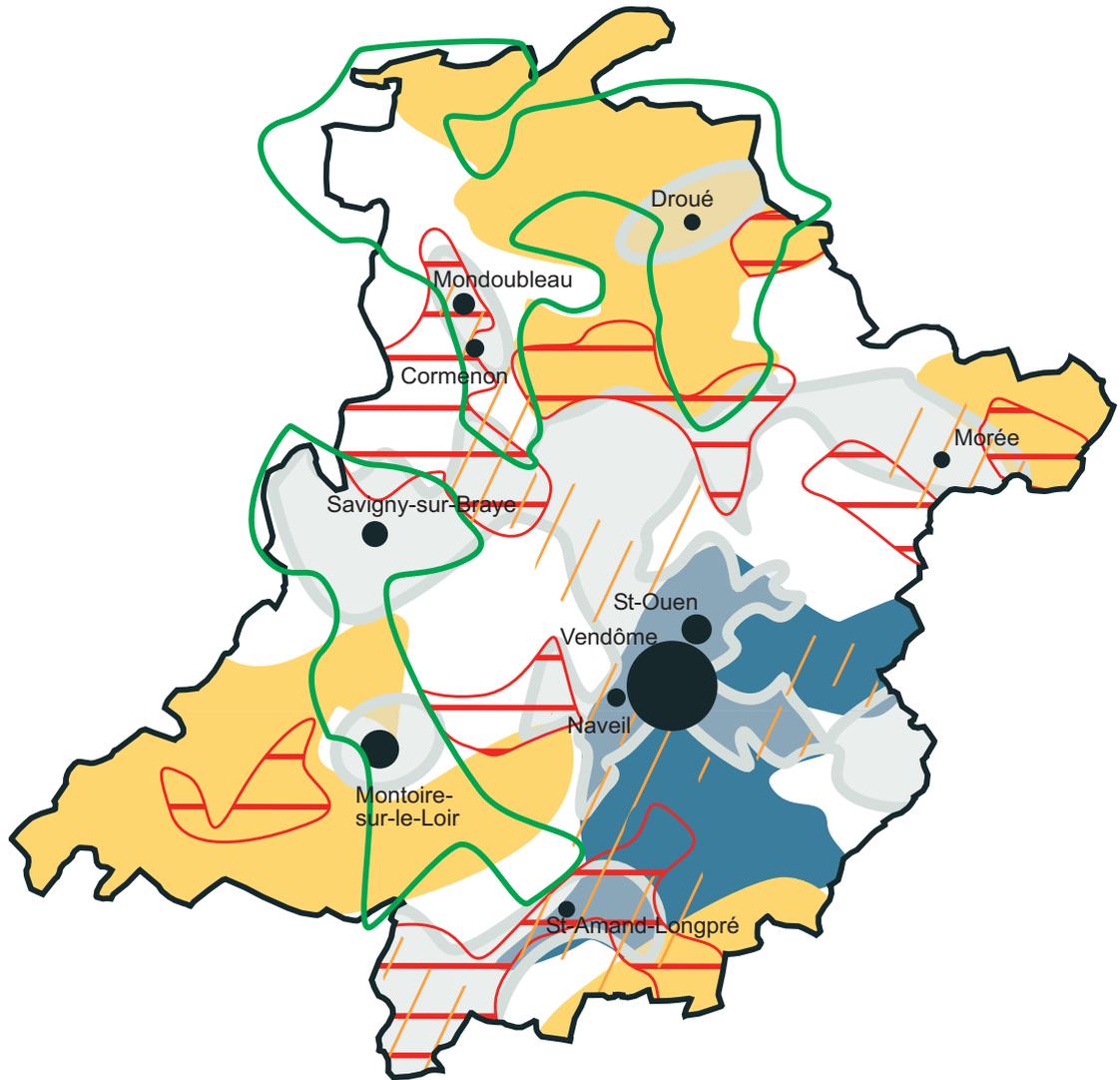


D'après source : enquête parcours résidentiels en Vendômois - 2017 (* les non réponses sont exclues)

CE QU'IL FAUT RETENIR

- L'enquête menée auprès des particuliers apporte quelques éclairages. L'accession à la propriété constitue la trajectoire la plus recherchée mais le passage vers la propriété semble plus aisé pour les locataires du privé.
- Le parcours résidentiel est souvent motivé par la recherche d'un logement plus grand.
- L'accession à la propriété touche davantage des couples, avec enfants ou non, s'accompagne fréquemment d'un changement de commune de résidence (2 fois sur 3) et résulte d'un compromis entre coût du logement et distance au lieu de travail.
- La mobilité résidentielle des propriétaires concerne une forte proportion de seniors ayant opté pour un logement plus petit ou de taille équivalente, très souvent situé dans une autre commune choisie en fonction du quartier et de son offre de services et de commerces.
- Globalement le bien immobilier semble primer sur sa localisation dans le processus de décision. Le secteur de Vendôme apparaît comme très recherché.
- 9 ménages interrogés sur 10 manifestent une forte satisfaction à l'égard de leur commune. Quelques remarques formulées pointent cependant les prix élevés des logements et un certain manque de dynamisme à Vendôme, et l'absence de commerces et des services de proximité dans d'autres communes.
- 20 % des ménages envisagent de déménager prochainement, la moitié dans les 12 prochains mois.

CARTE DE SYNTHÈSE : APPROCHE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DU PAYS VENDÔMOIS



 Proportion élevée de ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans

 Parc social plus développé (proportion de logements sociaux des organismes HLM > à 6 % du parc)

 Taux de logements vacants important

 Habitat plus ancien (proportion élevée de résidences principales construites avant 1946)

 Zones un peu plus dynamiques en matière de construction récente

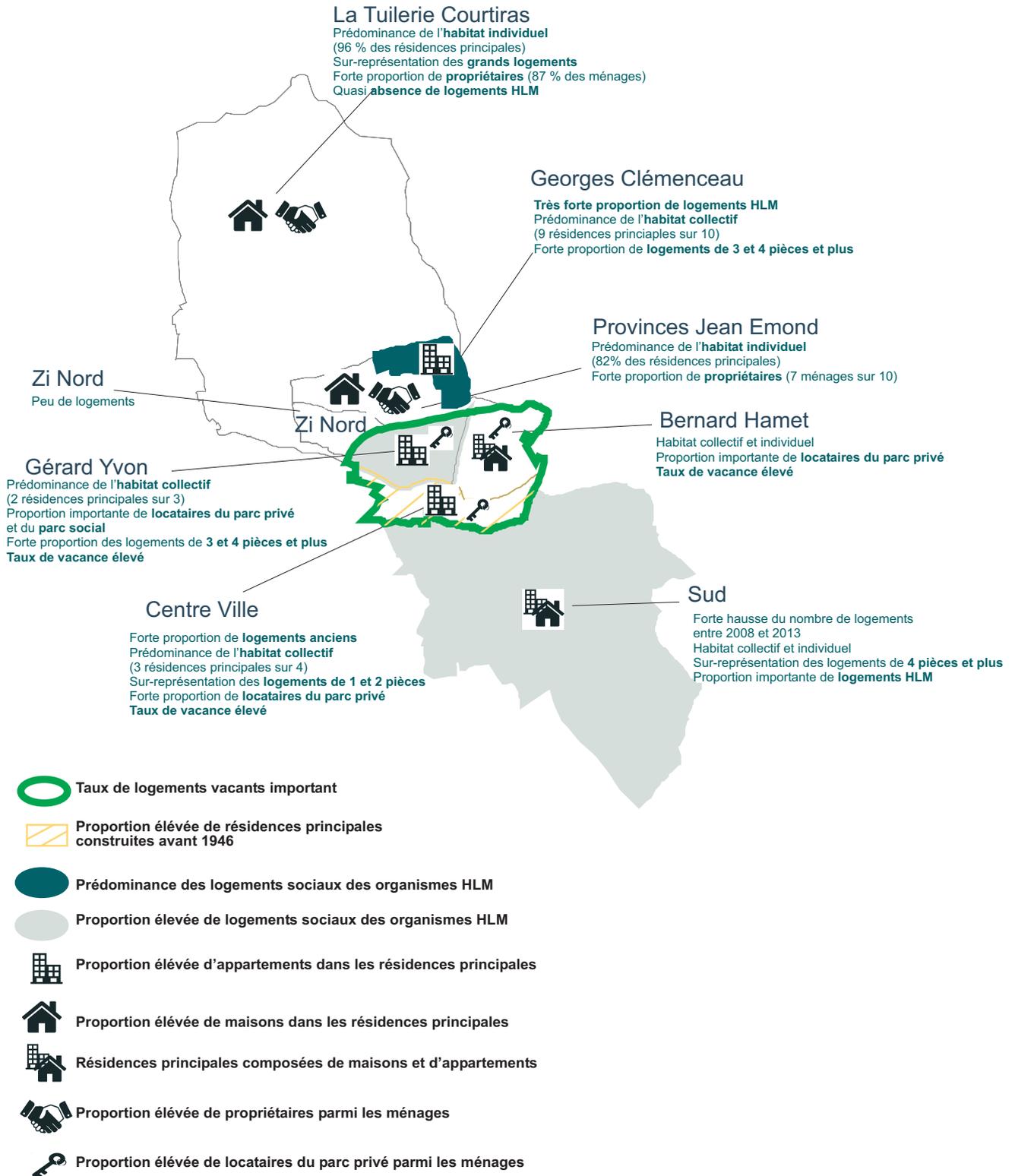
 Prix du marché immobilier élevés

Nombre d'emplois dans les communes regroupant plus de 400 emplois



Observatoire de l'Économie et des Territoires d'après sources : Insee 2013, RPLS au 1^{er} janvier 2016, DGFIP – DVF 2012 à 2016, SITADEL 2

CARTE DE SYNTHÈSE : APPROCHE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DE VENDÔME PAR IRIS



Observatoire de l'Economie et des Territoires d'après sources : Insee 2013, RPLS au 1er janvier 2016.

LES POSSIBILITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES DU PAYS VENDOMOIS DANS L'ÉTAT ACTUEL DU MARCHÉ

| |  Locatif social |  Locatif privé |  Accession à la propriété |
|---|---|--|---|
| Etudiants, jeunes actifs  | | | |
| Couples sans enfant  | Fort taux de pression sur les T1 et dans une moindre mesure les T2 | Surabondance de l'offre de petits logements mais ne répondant pas aux besoins (anciens, à réhabiliter) | Pas de remarque formulée pour cette catégorie |
| Couples avec enfants  | Peu de tension | Forte demande de maisons de types T3 et T4 notamment sur Vendôme, dans l'ancien comme dans le neuf | Demande plutôt forte pour les T4 ou les grands appartements à prix abordables à Vendôme et son agglomération (motif de l'éloignement de Vendôme et son unité urbaine) |
| Familles monoparentales  | | | |
| Ménages plus âgés (plus de 60 ans) en évolution de parcours résidentiel  | | Assez peu de tension | |
| Personnes seules âgées  | Des besoins qui devraient croître assez fortement en raison de la forte augmentation attendue du nombre des seniors. Manque de logements adaptés. | | |
| | Fort taux de pression sur les T1 et dans une moindre mesure les T2, appartements dans des immeubles sans ascenseur | Produits très recherchés : petites maisons de plain-pied en centre-ville | Manque de maisons de plain-pied et d'appartements dans le centre-ville de Vendôme. |

LES PRINCIPAUX FREINS À LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

| |  Locatif social |  Locatif privé |  Accession à la propriété |
|------------------------|---|---|---|
| Vendôme | Le manque de T1 et T2 | Surabondance de l'offre de petits logements mais ne répondant pas aux besoins (anciens, à réhabiliter) surtout dans le centre-ville. Taux de vacance élevé des T1 | Peu de constructions récentes et offre limitée en maisons de taille moyenne (T3/T4) avec jardin ou de plain-pied |
| Les autres territoires | Bourgs qui ne répondent pas suffisamment aux critères des demandeurs en matière de services et de commerces de proximité et qu'il faudrait redynamiser. Faible volume des constructions récentes. | | |
| | Collines du Perche : offre qui ne répond plus à la demande, faible taux de pression mais taux de vacance élevé (collectif et sans ascenseur) | Dans certaines parties du territoire, faible proportion de logements en locatif privé freinant l'installation de jeunes de ces territoires | Des biens géographiquement isolés et à des prix élevés qui ne trouvent pas preneurs. Vacance importante dans le parc ancien et de petite taille |

CE QU'IL FAUT RETENIR

- L'éventail des choix apparaît réduit pour les **jeunes actifs ou les couples sans enfant** qui doivent opter pour leur premier logement indépendant entre :
 - **un logement locatif dans le parc social** (offre disponible uniquement dans 37 communes du Pays Vendômois avec un fort taux de pression sur les T1 et dans une moindre mesure les T2)
 - ou **un logement T1 ou T2 dans le parc locatif privé** (les produits sur le marché sont plutôt chers et mal entretenus, l'offre est parfois limitée dans certaines parties du territoire).
- Pour les **couples avec enfants ou les familles monoparentales**, c'est la **location d'une maison de types 3 ou 4 dans le parc privé qui semble problématique**, notamment à Vendôme. Certains ménages quittent aussi l'unité urbaine pour accéder à la propriété et trouver une maison avec jardin en périphérie. Ce mouvement peut s'expliquer par plusieurs raisons : offre limitée à Vendôme en raison notamment du peu de constructions nouvelles et un prix foncier nettement plus élevé que dans le reste du Pays. On note aussi une demande de terrains à bâtir à des prix abordables à la campagne.
- A l'âge de la retraite, un retour des **seniors** semble s'opérer sur les pôles du territoire et Vendôme. Les **maisons de plain-pied ou les appartements avec ascenseur du centre-ville de Vendôme** apparaissent particulièrement recherchés et l'offre, à la location comme à la vente, plutôt restreinte pour ces produits. Le parc social répond en partie à la demande (environ un quart des locataires a 65 ans ou plus). Il apparaît néanmoins peu adapté à cette population qui prend de l'âge.

Observatoire de l'Economie et des Territoires
Cité Administrative - Porte B 1^{er} étage
34 avenue Maunoury - 41000 BLOIS

Tél. 02 54 42 39 72 - Fax 02 54 42 42 02 - infos@observatoire41.com
[http : //www.pilote41.fr](http://www.pilote41.fr)