

Approche du parcours résidentiel des ménages euréliens

Décembre 2025

Les études de l'Observatoire n°116

Sommaire

Les dynamiques récentes du marché immobilier eurélien.....	5
Les dynamiques récentes du marché immobilier	6
Le recul des transactions se poursuit après le pic de 2021	6
Un marché tourné vers l'habitat individuel	6
Les transactions de maisons	7
Les transactions d'appartements.....	8
Les prix de l'immobilier	9
Un prix médian des maisons de 168 000 euros en 2024	9
Un prix médian de 2 120 euros le m ² pour les appartements	11
Les niveaux de loyers	12
Les loyers du parc privé	12
Les loyers du parc social.....	13
Zoom - Le prix de vente médian est très lié à l'étiquette énergie du logement	14
Carte de synthèse du marché de l'habitat en Eure-et-Loir	15
Les acquéreurs de biens immobiliers et de terrains à bâtir en Eure-et-Loir....	16
Quel est le profil des acquéreurs des maisons ?	17
17 ans d'écart entre l'âge moyen des acquéreurs et celui des vendeurs	17
Un vieillissement des acquéreurs de maisons ..	18
Des profils marqués par territoire.....	18
... et des évolutions contrastées	19
D'avantage de retraités et de CSP+ parmi les acheteurs de maisons	20
Trois acquéreurs sur dix exercent une profession intermédiaire.....	20
D'avantage d'acquisitions de maisons par des CSP+ dans les territoires les plus densément peuplés	21

Des investisseurs extérieurs plus nombreux notamment en provenance d'Île-de-France	22
Près d'un tiers des acquéreurs de maisons d'Eure-et-Loir étaient originaires d'Île-de-France en 2023	22
Un marché immobilier sous forte influence franci- lienne dans les communes limitrophes de l'Île-de- France	23
Des profils d'acheteurs différenciés selon l'origine géographique de l'acheteur.....	24
Des budgets plus conséquents pour les Franciliens	25
Zoom - Le prix de vente médian est très lié à l'étiquette énergie du logement	26
Les principales caractéristiques des acquéreurs d'appartements.....	27
Marché des appartements : un recul des jeunes acquéreurs au profit des 50-59 ans	27
Le marché des appartements plébiscité par les seniors actifs.....	27
Progression significative de la proportion de cadres supérieurs	28
Le marché des appartements présente une structure d'acquéreurs plus concentrée sur les catégories supérieures.....	28
Élargissement du bassin d'acquéreurs	29
Le marché des terrains à bâtir et le profil des acheteurs.....	30
Des transactions de terrains concentrées sur les couronnes périurbaines.....	30
Une superficie médiane des terrains à bâtir de 650 m ² environ.....	31
... et un prix médian au m ² de 80 euros	31
Zoom - Combien coûte la construction d'une maison en Centre Val-de-Loire ?.....	31
Une forte attractivité des terrains à bâtir auprès des jeunes générations.....	32
Les terrains à bâtir, un marché davantage soutenu par les ménages euréliens.....	33
Zoom - Profil comparé des acquéreurs de biens immobiliers dans l'Eure-et-Loir en 2023.....	34

Le sentiment des professionnels de l'immobilier et des élus sur le marché immobilier local et les possibilités de parcours résidentiel dans le département35

La vision des professionnels de l'immobilier sur le marché départemental 36

Le marché de la transaction / de la vente immobilière 36

Un marché en transition : ralentissement des transactions et disparités territoriales..... 36

Un recul de l'âge des primo-accédants 36

L'influence francilienne : un phénomène persistant mais en recul dans certains territoires..... 36

Des motivations d'achat dominées par la résidence principale..... 37

Les critères de recherche des acquéreurs..... 37

Le défi de la performance énergétique 37

Le marché de la location 38

Une crise du logement locatif 38

Une augmentation des loyers... 38

... entraînant une inadéquation croissante entre revenus et niveaux des loyers. 38

Des profils de demandeurs variés..... 38

Les perspectives..... 39

Un horizon incertain pour 2026 39

La perception des élus sur le marché immobilier départemental..... 40

État du marché immobilier : entre équilibre et tension 40

Une demande locative davantage soutenue dans le parc privé 41

Un parc social sollicité par des ménages aux profils variés 42

Les jeunes actifs et les couples : moteur principal de la demande locative privées 43

Les terrains à bâtir : une demande portée principalement par les primo-accédants et les familles 43

Des besoins en logement marqués selon le profil des ménages 44

Le marché de la location : regard et constats des élus 45

Quels logements se louent le plus vite ? 45

La location freinée par la rareté des biens..... 45

Perception communale du marché de l'accession..... 46

Quels logements se vendent le plus vite ?..... 46

L'accession contrainte par l'offre limitée et les difficultés de financement..... 46

Le sentiment des élus sur la vacance des logements 47

Une vacance faible dans l'ensemble, mais davantage ressentie dans les plus petites communes. 47

Les opérations d'habitat projetées..... 47

Les possibilités de parcours résidentiels des ménages d'Eure-et-Loir dans l'état actuel du marché 49

*Cette étude n'aurait pas pu aboutir sans la contribution des élus des territoires et des professionnels de l'immobilier, qui ont accepté de répondre à nos questions et de partager leur connaissance du terrain.
Nous leur adressons à tous nos vifs remerciements.*

Les dynamiques récentes du marché immobilier eurélien

Éléments clés

- Après la forte dynamique des années post-pandémie et le pic exceptionnel de 2021, le marché immobilier d'Eure-et-Loir connaît **un net ralentissement**. Cette baisse touche **l'ensemble des segments**, avec une légère atténuation en 2024 (- 8 %). Le marché reste largement **dominé par l'habitat individuel** qui représente huit transactions sur dix, tandis que les **ventes d'appartements** demeurent **concentrées sur les principales agglomérations**.
- Le département occupe une **position médiane en termes de prix à l'échelle nationale**. Le **prix médian des maisons** s'établit à **168 000 euros en 2024**, en recul de 3,5 % sur un an, tandis que **celui des appartements** atteint **2 120 euros le mètre carré** (- 2,9 %).
- Une **forte influence francilienne** s'exerce sur la **partie nord-est du territoire**, où les **prix** sont **nettement plus élevés**, notamment dans les zones bien desservies par les infrastructures de transport. À l'inverse, les secteurs les plus ruraux du sud-ouest affichent des prix autour de 120 000 euros.
- Le **marché locatif** se caractérise par des **tensions croissantes**. Le **parc privé** souffre d'une **offre limitée** face à une **demande soutenue**, tandis que le **parc social** peine à absorber une **demande en forte hausse** : le taux de pression atteint 5,2 demandes pour une attribution en 2024 contre 2,8 en 2019.
- Les **tensions** sont particulièrement **fortes dans la communauté d'agglomération de Dreux**. À l'échelle départementale, elles concernent surtout les **petits logements**, révélant des **difficultés d'accès pour les jeunes actifs et les familles monoparentales**.

Les dynamiques récentes du marché immobilier

Le recul des transactions se poursuit après le pic de 2021

Les années qui ont suivi le début de la pandémie ont connu une forte hausse du volume des transactions dans le département. **En 2021**, l'Eure-et-Loir a enregistré **un pic record du volume des transactions de maisons et d'appartements**. Mais depuis, la tendance s'est nettement inversée. Entre 2022 et 2023, le volume de transactions a chuté de manière significative.

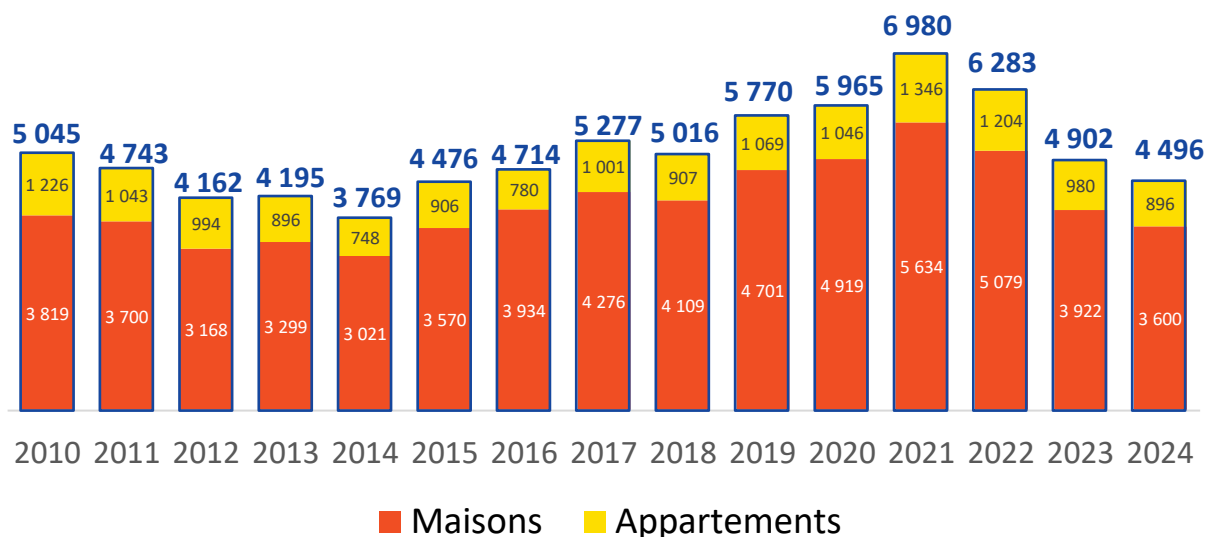
Entre **2023 et 2024**, le recul du volume des transactions s'atténue, avec **une baisse d'environ 8 %**. En revanche, le repli reste nettement plus marqué par rapport à 2021, avec une diminution de 36 % de l'ensemble des transactions.

Un marché tourné vers l'habitat individuel

L'habitat individuel domine largement le marché immobilier d'Eure-et-Loir. Selon la source « Demande de valeurs foncières » de la direction générale des Finances publiques (*voir méthodologie*), **8 transactions sur 10 concernent des maisons** (une proportion qui varie peu selon les années).

Près de 900 transactions d'appartements sont comptabilisées en 2024 dans le département. Près de 6 sur 10 sont localisées à Chartres ou Dreux (*voir page 8*).

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



D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

MÉTHODOLOGIE

Les indicateurs de prix et de volumes de mutations présentés dans cette analyse sont issus de la base de données DV3F (mise à disposition par le Cerema et disponible en open-data sur Datafoncier). Ces derniers sont proposés de manière agrégée pour différentes échelles géographiques (communes, EPCI, départements, etc.) sur la période 2010 à 2024. Ils présentent l'intérêt d'offrir une information exhaustive et homogène pour l'ensemble du territoire national (hors départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin). Seules les mutations de biens comportant une seule maison ou un seul appartement sont retenues dans cette analyse. Afin d'assurer une représentativité statistique minimale, un indicateur n'est calculé que lorsqu'un minimum de 11 mutations ont été recensées pour la catégorie de bien dans le périmètre géographique identifié.

Précisons que les données des années récentes (notamment celles de 2023 et 2024) sont provisoires et peuvent encore évoluer lors de la publication d'un nouveau millésime.

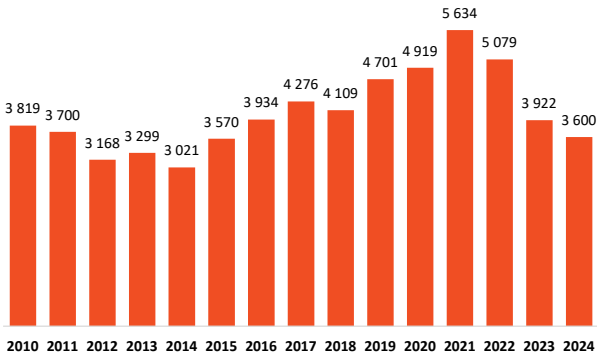
Les transactions de maisons

En 2024, **3 600 ventes de maisons ont été réalisées dans l'ensemble du département**, ce qui représente **un recul de 8 % en un an**. Il faut remonter à 2015 pour retrouver un volume de transactions comparable. En 2023, le marché immobilier avait déjà connu une chute exceptionnelle, la plus forte baisse annuelle observée depuis 2010.

Entre 2023 et 2024, le volume des transactions de maisons a diminué dans l'ensemble des EPCI, à l'exception des Communautés de communes Entre Beauce et Perche et Forêts du Perche.

Les **Communautés d'agglomération de Chartres et de Dreux**, qui concentrent à elles seules près de la moitié des ventes de maisons du département, **enregistrent des baisses respectives de 7 % et 11 %**.

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



D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

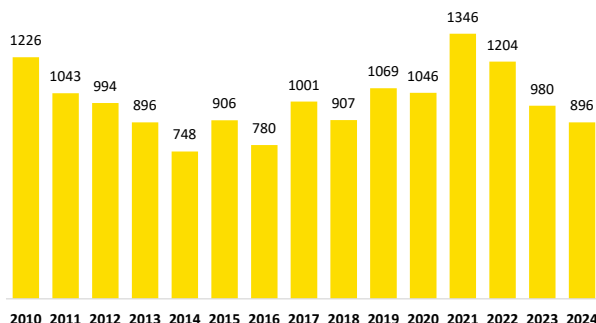
Nombre annuel de transactions de maisons par territoire et évolution

	Nb. 2023	Nb. 2024	Evolution en %
Eure-et-Loir	3 922	3 600	-8,2
CC entre Beauce et Perche	220	222	0,9
CC des Forêts du Perche	97	97	0
CC du Bonnevalais	146	139	-4,8
CC Terres de Perche	200	187	-6,5
CC des Portes Euréliennes d'Ile de France	449	417	-7,1
CA Chartres Métropole	927	860	-7,2
CC Coeur de Beauce	289	265	-8,3
CC du Grand Châteaudun	477	434	-9
CA Agglo du Pays de Dreux	970	866	-10,7
CC du Pays Houdanais (CCPH)	283	249	-12
CC Interco Normandie Sud Eure	454	399	-12,1
CC du Perche	216	182	-15,7

D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

Les transactions d'appartements

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



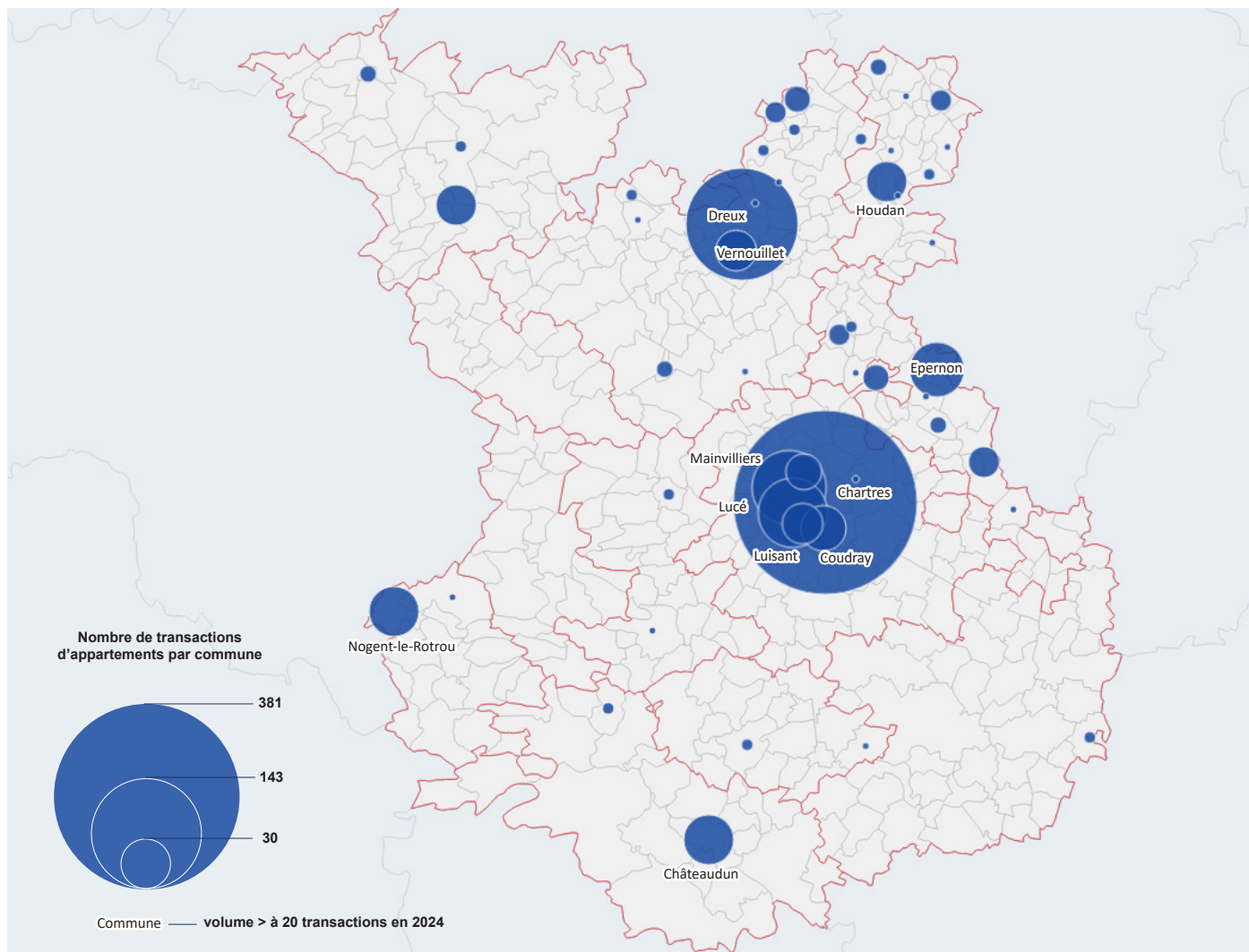
À l'image de la composition du parc total de logements du département, **le volume des transactions d'appartements apparaît beaucoup plus réduit** : 896 transactions d'appartements ont été comptabilisées en 2024 en Eure-et-Loir (un millier en moyenne chaque année sur la période 2010-2024).

Les **ventes d'appartements** suivent la même tendance que celles des maisons, **avec une baisse de 8,6 % en 2024**. **Le marché affiche un tiers de transactions en moins qu'en 2021**.

Le marché des ventes d'appartements est très concentré et se limite, en 2024, à 35 communes d'Eure-et-Loir.

D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

Nombre annuel de transactions d'appartements par commune en 2024



D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

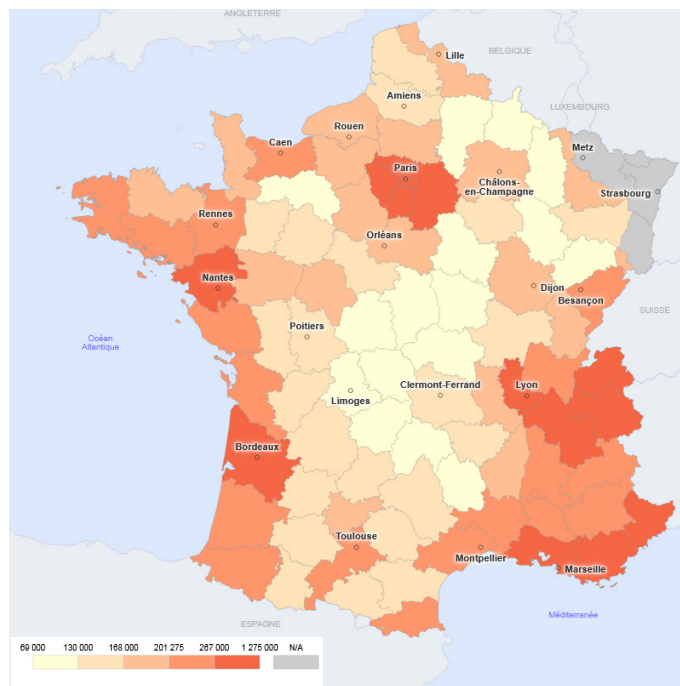
Les prix de l'immobilier

Un prix médian des maisons de 168 000 euros en 2024

L'Eure-et-Loir occupe une **position médiane** parmi les départements métropolitains : au **39^e rang pour le prix médian des maisons le plus faible en 2024**. Les maisons s'y négocient à un **prix médian de 168 000 euros**, un montant supérieur de 21 080 euros à celui de la région (146 920 euros). Ce niveau de prix est **en recul de 3,5 % en 2024**.

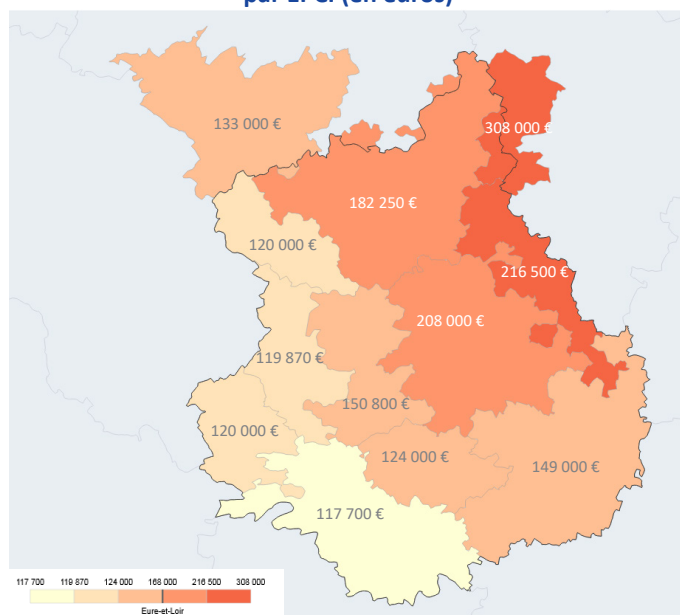
Dans les départements voisins de l'**Essonne** et des **Yvelines**, les **prix sont 1,8 à 2,2 fois plus élevés**. Un prix médian quasi similaire est observé dans le **Loiret** (169 950 euros).

Prix médian des transactions de maisons en 2024
par département (en euros)



D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

Prix médian des transactions de maisons en 2024
par EPCI (en euros)

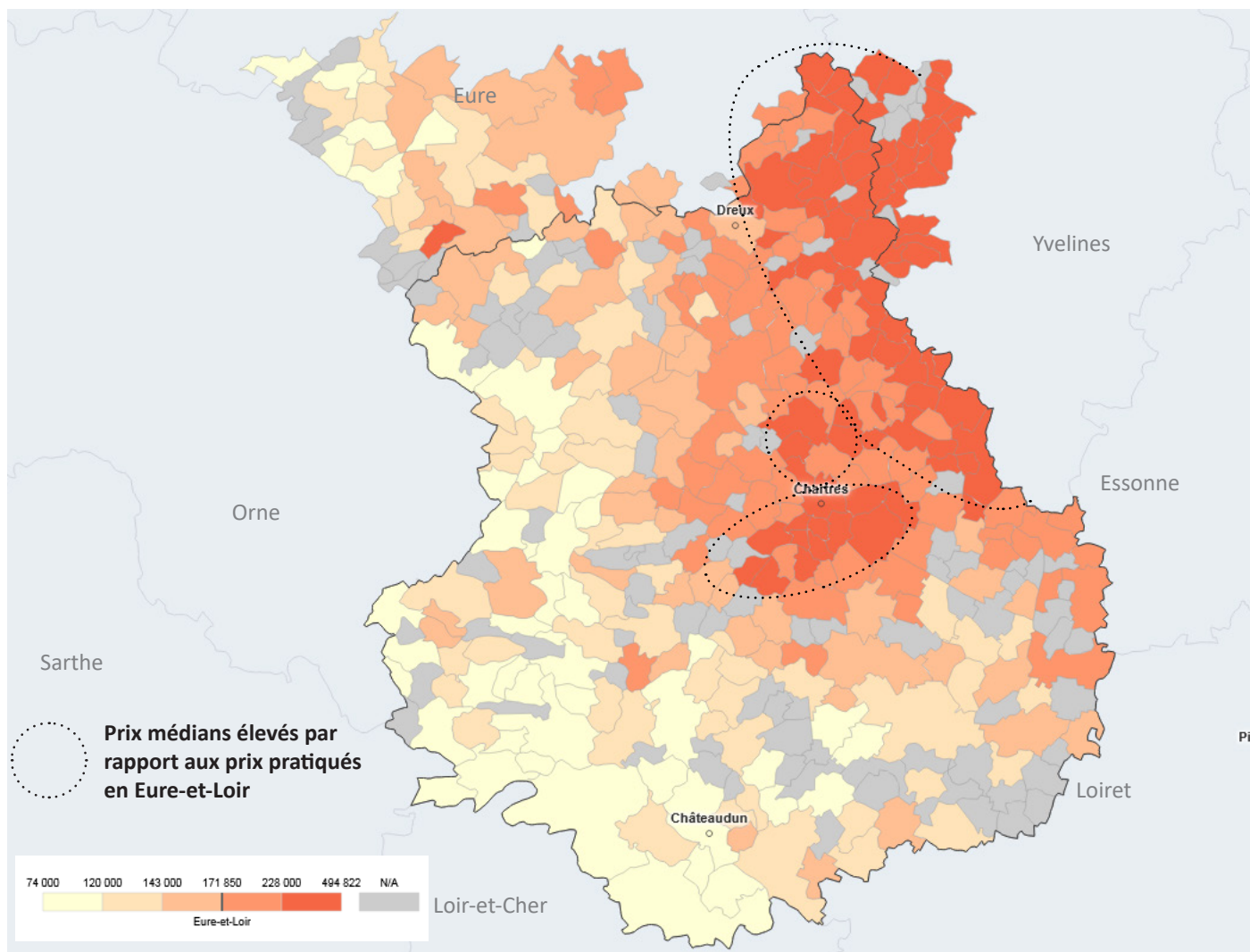


D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

Des **niveaux de prix supérieurs** à la médiane de l'Eure-et-Loir sont observés dans la **partie est et centrale du département**. Ils sont à leur maximum dans les **communautés de communes du Pays Houdanais et des Portes Euréliennes** : respectivement 308 000 euros et 216 500 euros en 2024.

A l'opposé, dans la CC **Grand Châteaudun** et celles du **Perche**, ils avoisinent les **120 000 euros**.

Prix médian des transactions de maisons sur la période 2022 - 2024 par commune (en euros)



D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025
 En raison du secret statistique appliqué aux données, l'analyse cartographique du prix médian des transactions à l'échelle communale porte sur les 3 dernières années.

On note **une forte influence de l'Île-de-France sur les prix des maisons dans la partie nord-est du département**. Ils sont particulièrement **élevés, à proximité des Yvelines**, dans une zone desservie par plusieurs infrastructures de transport majeures :

- la D928 qui relie Dreux à Mantes-la-Jolie et la N12 ;
- les lignes ferroviaires Dreux - Houdan - Versailles - Paris Montparnasse et Le Mans – Chartres – Maintenon – Epernon - Rambouillet – Versailles – Paris Montparnasse.

A mesure que l'on s'éloigne de cette zone, les prix diminuent.

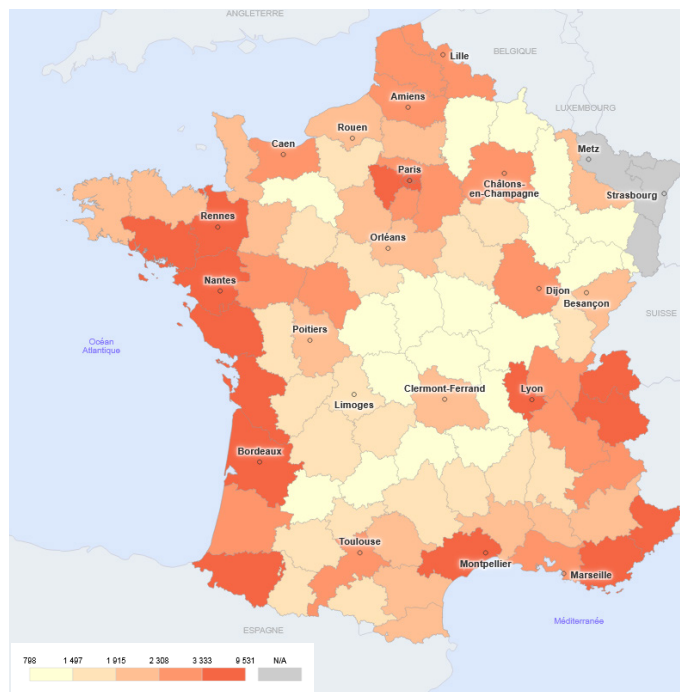
Des niveaux de prix supérieurs à la médiane du département sont aussi observés **le long de l'A11 et plus particulièrement au sud de Chartres**.

D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

Un prix médian de 2 120 euros le m² pour les appartements

En 2024, le **prix médian des appartements** est de **2 120 euros le m² (en repli de 2,9 % en un an)**. Ce montant positionne l'Eure-et-Loir au **46^e rang des départements de France métropolitaine pour le niveau de prix le plus bas**. Ce coût est logiquement plus élevé pour les plus petites surfaces qui sont des produits prisés notamment pour des investissements locatifs (2 387 euros le m² pour les 1-2 pièces).

Prix médian des transactions des appartements en 2024 par département (en euros/m²)

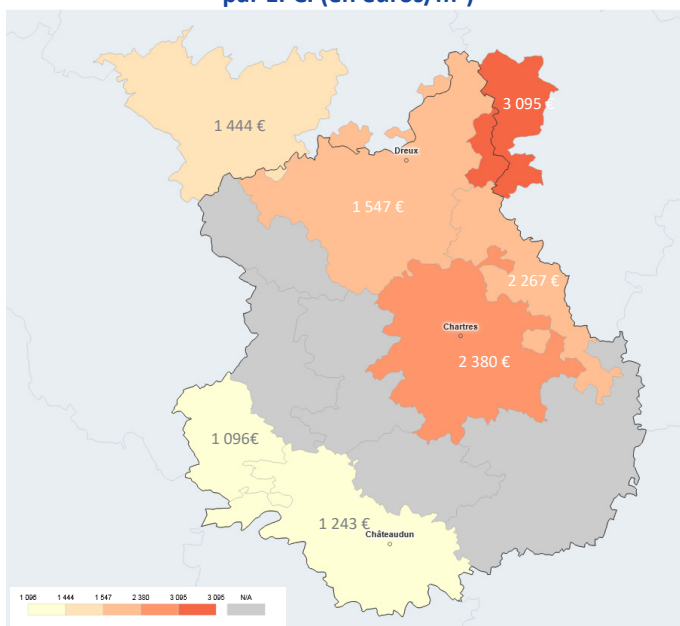


D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

Comme pour l'habitat individuel, les **prix** apparaissent **élevés dans la frange est du département et au sein de la communauté d'agglomération de Chartres**.

Dans la **communauté d'agglomération du pays de Dreux**, ils sont **plus abordables** (1 547 euros le m², un montant 1,5 fois moins qu'élevé que dans la CA de Chartres).

Prix médian des transactions des appartements en 2024 par EPCI (en euros/m²)



D'après source : CEREMA DV3F – Avril 2025

Les niveaux de loyers

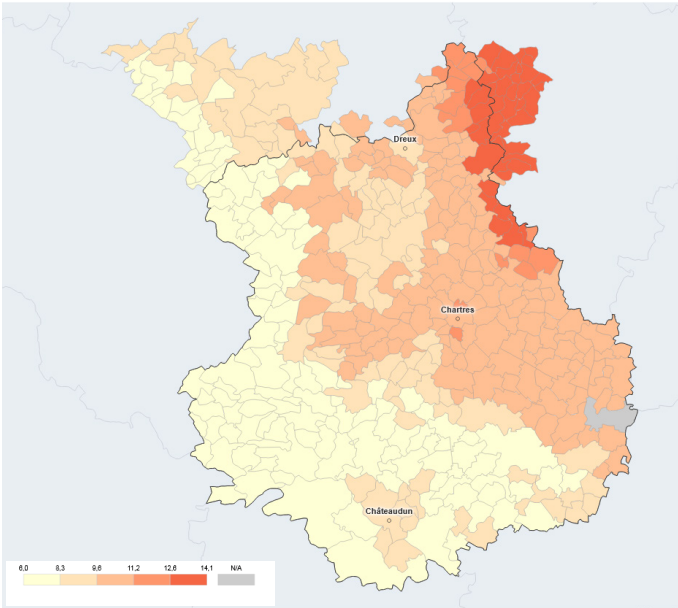
Les loyers du parc privé

MÉTHODOLOGIE

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

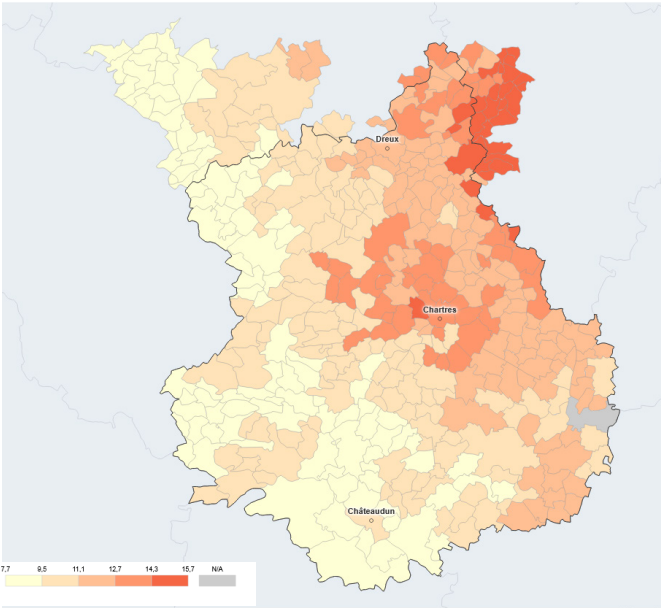
Les données de loyer du parc locatif privé sont issues d'annonces parues sur les plateformes de Leboncoin et du Groupe SeLoger. Les résultats produits sont des loyers charges comprises pour des biens loués vides (non meublés). Ils proviennent de prédictions de loyers calculées pour des biens type mis en location au 3^e trimestre 2024. Les indicateurs de loyers sont calculés sur des données d'annonces et mesurent donc uniquement des loyers de flux. Pour certaines communes, aucune annonce n'a été relevée ; l'indicateur de loyer correspond alors à celui estimé dans des communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€ / m²) - T3 2024



Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2024

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€ / m²) - T3 2024



Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2024

Selon l'estimation de l'ANIL, le loyer d'un appartement type de 52 m², situé à Chartres, s'élevait à 660 euros au 3^e trimestre 2024, celui d'une maison type (92 m²) à 1 021 euros.

Loyer d'annonce en euros par m² charges comprises d'un logement dans le parc privé locatif au 3^e trimestre 2024... Communes de plus de 4 000 habitants

	... pour un appartement type	... pour une maison type
Chartres	12,7	11,1
Dreux	12,2	9,4
Lucé	12,6	11,0
Châteaudun	9,7	8,3
Vernouillet	12,1	10,5
Mainvilliers	14,9	10,9
Nogent-le-Rotrou	9,2	7,6
Verneuil d'Avre et d'Iton	10,3	8,5
Luisant	12,4	10,6
Auneau-Bleury-Saint-Symphorien	12,9	11,1
Mesnils-sur-Iton	10,0	9,0
Lèves	13,9	10,6
Cloyes-les-Trois-Rivières	9,2	7,7
Épernon	13,9	12,6
Bonneval	9,8	7,8
Maintenon	12,6	11,0
Breteuil	9,9	9,3
Saint-Lubin-des-Joncherets	10,7	9,1
Saint-Rémy-sur-Avre	10,7	10,5
Coudray	12,8	11,5

Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2024

Les loyers du parc social

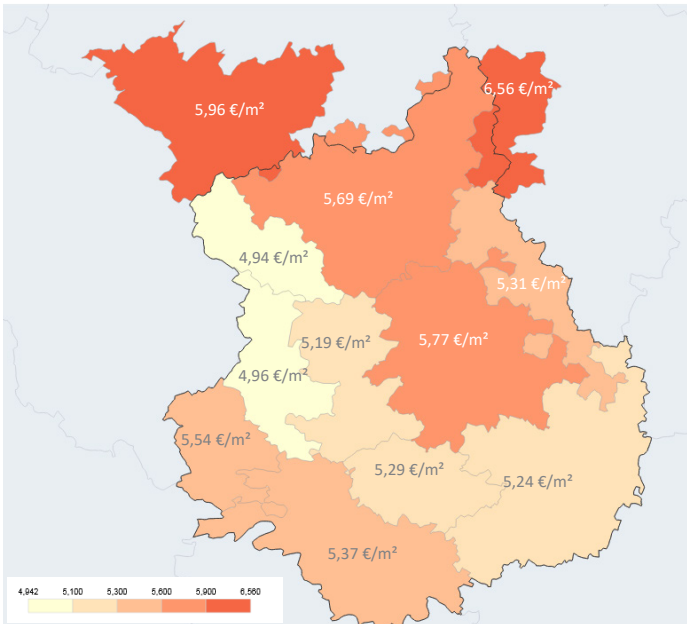
Selon les données du RPLS¹ au 1^{er} janvier 2024, le **loyer moyen dans le parc social du département s'élevait à 5,61 € par mètre carré**. Ce niveau est inférieur à la moyenne observée en Centre-Val de Loire (5,80 €/m²) et nettement en dessous de celui constaté en France métropolitaine (6,53 €/m²).

Les **loyers les plus élevés** se concentrent au nord, notamment **dans les deux EPCI à cheval sur deux départements** (CC Interco Normandie Sud Eure et CC du Pays Houdanais).

Les **principales agglomérations**, Chartres Métropole et l'Agglo du Pays de Dreux, se situent **au-dessus de la moyenne départementale**.

1 - Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Loyer moyen des logements du parc social
par EPCI au 1^{er} janvier 2024
(en euros/m²)



Source : RPLS au 1^{er} janvier - 2024

Loyer moyen des logements
en euros/m² de surface habitable en Eure-et-Loir au 1^{er} janvier 2024
(champ du parc locatif social - hors logements non conventionnés
appartenant à une société d'économie mixte - SEM)

Loyer moyen par financement en euros/m² de surface habitable	
PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration	5,28
PLUS après 1977 - Prêt Locatif à Usage Social	6,03
PLUS avant 1977 - Prêt Locatif à Usage Social	5,06
PLS - Prêt Locatif Social	7,8
PLI - Prêt Locatif Intermédiaire	6,13
Ensemble du parc	5,61

Source : RPLS au 1^{er} janvier - 2024



ZOOM SUR LES TENSIONS DU PARC SOCIAL

La demande de logement social est en forte augmentation dans le département depuis 2019. **Le nombre atteint 12 751 demandes actives en fin d'année 2024** (dont près de 40 % en provenance de locataires déjà présents dans le parc social). Après une croissance très marquée en 2022, **la hausse est de 8,4 % entre 2023 et 2024**.

Les attributions reculent plus fortement : en 2024, 2 456 demandes ont été satisfaites contre 2 825 en 2023, soit une **baisse de 13,1 % en un an**.

Le **délai moyen d'attribution s'est rallongé d'un mois en une année** et s'établit désormais à **11 mois en 2024** (10 mois en Centre-Val de Loire). Il apparaît **plus long pour les locataires déjà présents au sein du parc social** (16 mois contre 9 mois pour les ménages externes).

La hausse continue de la demande de logement social, combinée à la baisse des attributions, se traduit par **une nouvelle dégradation du taux de pression**. En 2024, le département enregistre **5,2 demandes pour une attribution**, contre 4,2 en 2023 et 2,8 en 2019. En région, le ratio apparaît plus contenu bien qu'en hausse également, passant de 3,7 à 4,2 sur la même période.

A l'échelle des EPCI du département, **seule l'Agglo du Pays de Dreux affiche un ratio supérieur à celui de la France métropolitaine (7,1)**. La pression de la demande y atteint en moyenne **7,7 demandes pour 1 logement attribué en 2024** (le taux le plus élevé des intercommunalités de la région). Elle apparaît également **forte dans la communauté de communes du Perche (6,2)**. Chartres Métropole affiche un taux intermédiaire (5,4), confirmant une demande soutenue dans la communauté d'agglomération.

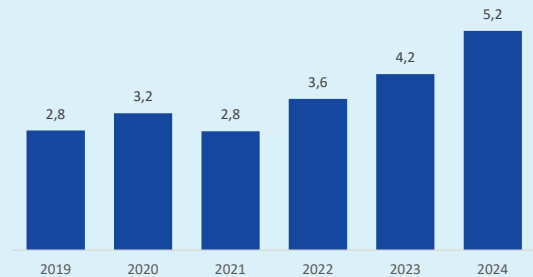
À l'inverse, plusieurs territoires connaissent une pression nettement plus faible, notamment les communautés de communes des Forêts du Perche (2,0), du Bonnevalais (2,3) et Cœur de Beauce (2,6).

La **pression s'avère particulièrement élevée pour les petits logements** (taux de pression 2024 : 10,6). Pour rappel, le parc social d'Eure-et-Loir ne comporte qu'une proportion réduite (4 %) de logements d'une pièce. Les **tensions les plus fortes** sur cette typologie sont observées dans les **CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France** (96 demandes pour 1 seule attribution en 2024), **l'Agglo du Pays de Dreux** (taux de pression : 27) et **dans la CC du Perche** (21).

Les souhaits des demandeurs se portent également fortement sur les **T2** (3 demandes sur 10) alors que le parc n'apparaît pas très étoffé et les attributions assez peu nombreuses. Le taux de pression est de **7,6 demandes pour 1 attribution**.

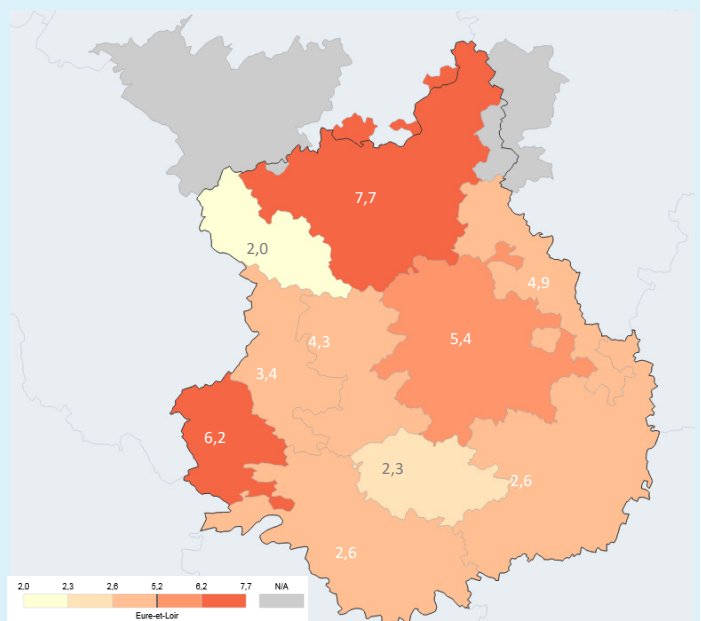
On constate une tension globalement plus modérée pour les T3 et T4. **Les T5 ou plus semblent aussi recherchés**, notamment **dans les deux communautés d'agglomération**.

Taux de pression de la demande de logement social dans le département d'Eure-et-Loir



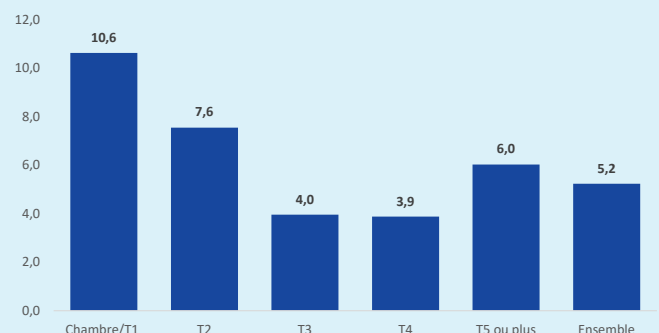
Sources : AFIDEM USH et Système National d'Enregistrement de la demande de logement social

Taux de pression 2024 de la demande de logement social par EPCI



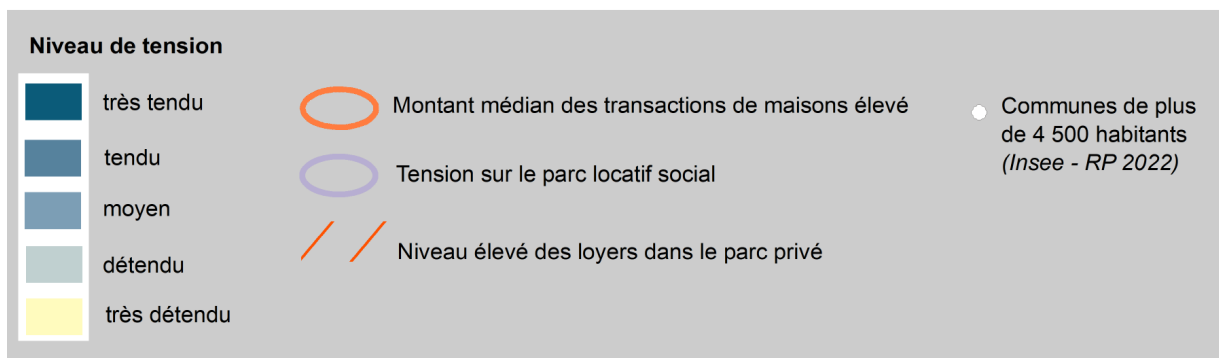
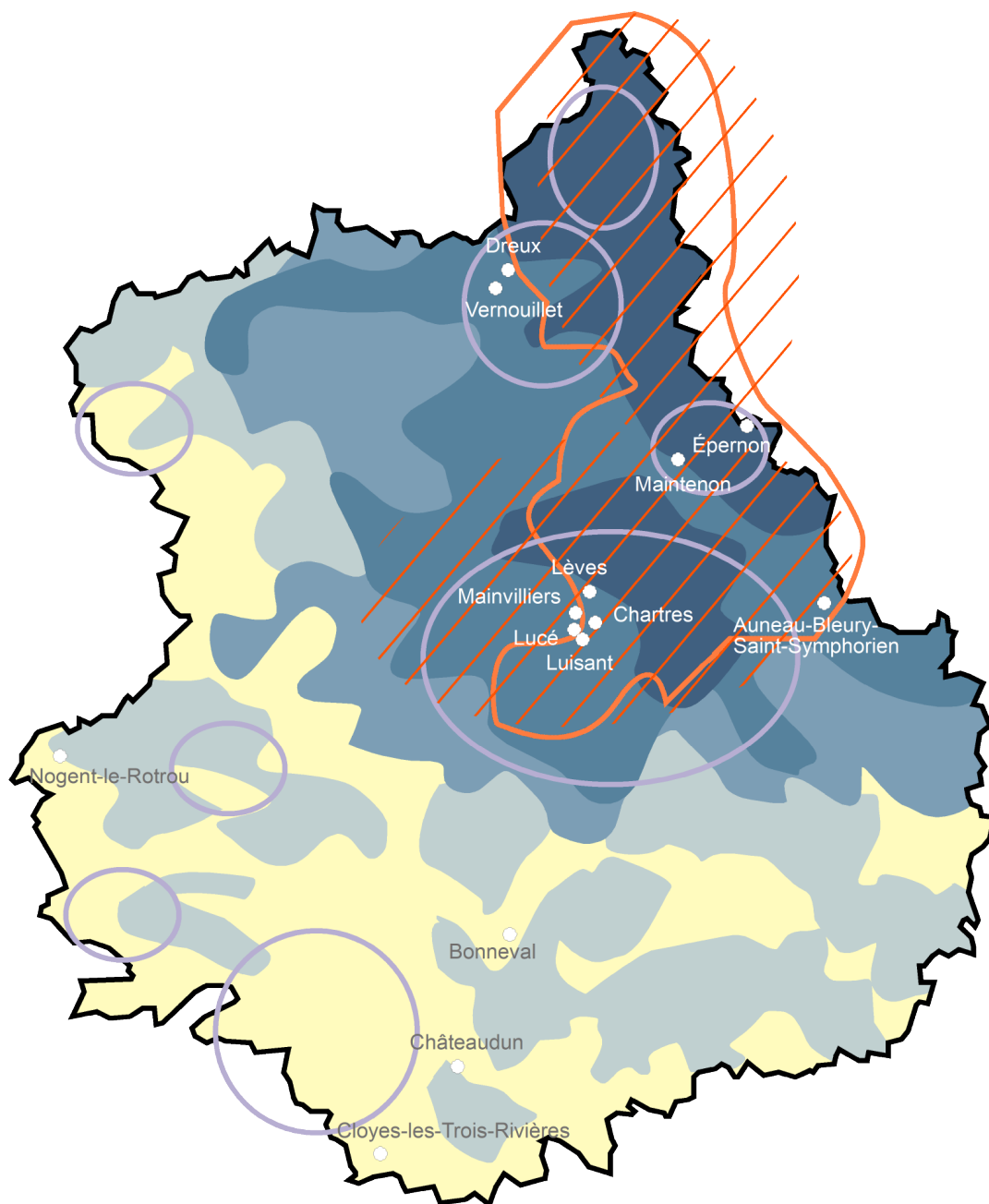
Source: AFIDEM USH

Taux de pression 2024 de la demande de logement social en Eure-et-Loir par typologie de logement



Source: Ministère du Logement et de l'Habitat Durable - SNE

Carte de synthèse du marché de l'habitat en Eure-et-Loir



Carte de synthèse réalisée à partir de plusieurs indicateurs : Prix médian des transactions de maisons (DVF3F) 2022-2024 / Tension dans le parc locatif social (SNE) / Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (ANIL) / Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (ANIL) / Part des logements (maisons et appartements) ayant un DPE classé F ou G (Ademe - 2024-08-26) / Population de référence municipale 2022 (Insee)

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

Éléments clés

- L'analyse des profils des acquéreurs permet de caractériser les parcours d'accession à la propriété des ménages euréliens et leurs évolutions récentes.
- **Le marché immobilier des maisons** est marqué par un fort contraste d'âge entre acquéreurs et vendeurs. L'accession se concentre chez les jeunes actifs (pic à 37 ans), tandis que les vendeurs sont en moyenne plus âgés (60 ans), les ventes intervenant souvent au moment de la retraite ou du grand âge. Cet écart de 17 années témoigne d'un renouvellement générationnel du parc immobilier.
- **Entre 2019 et 2023, le profil des acquéreurs s'est toutefois sensiblement modifié.** Les moins de 50 ans ne représentent plus que 65 % des acheteurs de maisons contre 74 % quatre ans auparavant, témoignant d'un **allongement des trajectoires d'accession** et d'un **durcissement de l'accès à la propriété pour les jeunes ménages**.
- Parallèlement, les **catégories socioprofessionnelles supérieures se sont renforcées au détriment des employés, ouvriers et agriculteurs**. Les **professions intermédiaires** demeurent les plus représentées avec **trois acquéreurs sur dix**. Les retraités (13 % des acquéreurs) sont également plus nombreux, particulièrement dans les territoires ruraux du sud-ouest où ils constituent près de trois acquéreurs sur dix.
- La **performance énergétique** est aussi devenue **un critère déterminant dans les choix d'acquisition** : en 2023, les maisons classées G se sont vendues en moyenne 27 % moins cher que celles classées D.
- L'**influence francilienne** joue un rôle structurant dans le marché immobilier départemental. **Près d'un tiers des acquéreurs de maisons sont originaires d'Île-de-France** en 2023 (contre 26 % en 2019), avec des concentrations avoisinant 80 % dans certaines communes limitrophes des Yvelines. Ces acheteurs franciliens, issus majoritairement des catégories supérieures, investissent dans des biens 15 % plus chers que la moyenne départementale.
- Le **segment des appartements** se distingue par des **profils d'acquéreurs plus âgés et plus aisés que celui des maisons**. Les quinquagénaires en activité y sont particulièrement présents, tout comme les cadres supérieurs, tandis que les catégories populaires y sont sous-représentées.
- **Le marché des terrains constructibles** présente un **ancrage territorial plus marqué** et constitue un point d'entrée privilégié dans la propriété pour les **jeunes ménages** (notamment les 30-49 ans) et les **professions intermédiaires** y sont surreprésentées.

Quel est le profil des acquéreurs des maisons ?

Les données «Demande de Valeurs Foncières» ne donnent pas d'information permettant de **qualifier le profil des acquéreurs et des vendeurs**. Pour affiner cette connaissance, une analyse des statistiques issues d'une autre source, **la Base de données Perval de transactions immobilières**, est proposée à partir des transactions immobilières enregistrées en 2019 et en 2023 (voir méthodologie).

17 ans d'écart entre l'âge moyen des acquéreurs et celui des vendeurs

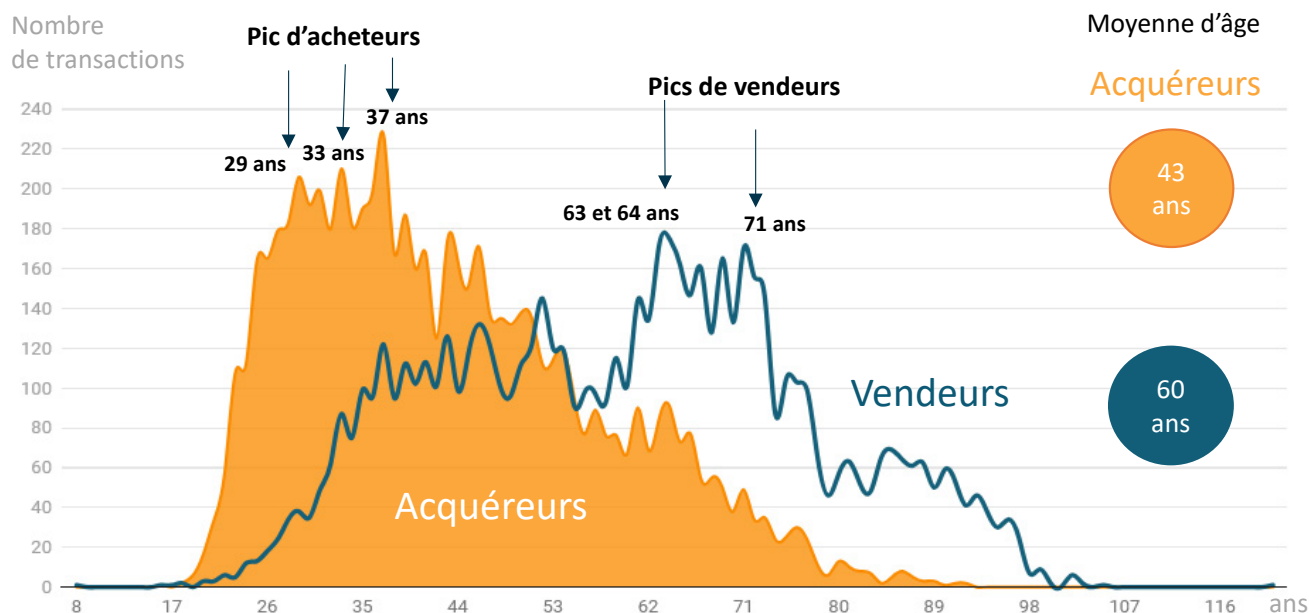
D'après les transactions immobilières réalisées en 2019 et 2023, le marché résidentiel eurélien présente **une structure par âge très contrastée entre acquéreurs et vendeurs**, reflétant les différentes étapes des parcours résidentiels.

La distribution des âges des **acquéreurs** montre **une forte concentration autour de la trentaine**. Le pic d'acheteurs se situe entre 29 et 37 ans, **avec un maximum observé à 37 ans**. Cette période correspond classiquement à la **phase d'installation résidentielle**, marquée par la constitution de la cellule familiale et l'accès à la propriété. L'**âge moyen des acquéreurs** s'établit ainsi à **43 ans**. Au-delà de 46 ans, le nombre d'acquéreurs décroît progressivement, témoignant d'une **moindre mobilité résidentielle avec l'avancée en âge**.

La **courbe des vendeurs** présente une configuration très différente, avec **plusieurs pics distincts autour de 63-64 ans et 71 ans**. Ces âges correspondent à **des moments charnières du parcours de vie** : le **passage à la retraite** et les **ajustements résidentiels qui peuvent s'ensuivre** (déménagement vers un logement plus petit, rapprochement familial) **et, plus tardivement, les mutations liées au grand âge** (entrée en établissement, succession).

L'**âge moyen des vendeurs** atteint **60 ans** (59 ans et 7 mois), soit **17 ans de plus que celui des acquéreurs**. Les **mutations immobilières** contribuent ainsi à un **renouvellement générationnel**, les **propriétaires âgés étant remplacés par des ménages plus jeunes**.

Âge des acquéreurs et des vendeurs de maisons du département
(transactions réalisées en 2019 et 2023)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL -
Seules les transactions de maisons dont l'âge de l'acheteur ou du vendeur est renseigné sont représentées dans ce graphique.

MÉTHODOLOGIE

Cette analyse est issue de la **Base de données Perval de transactions immobilières**. Cette dernière est un système d'enregistrement des transactions immobilières. Elle est alimentée à partir des extraits d'actes de mutation et d'informations complémentaires fournis par les études notariales. Il convient de préciser que les données relatives à l'année 2019 correspondent à un recueil partiel des transactions effectivement réalisées, avec un taux de couverture estimé à 59 %. En revanche, pour l'année 2023, la base présente un niveau de couverture nettement plus élevé, estimé à 98 % des transactions.

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

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

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

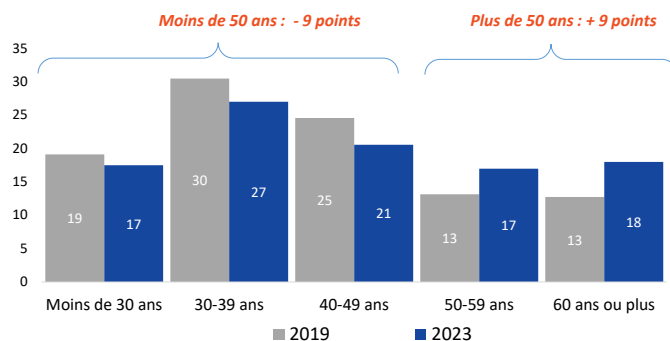
Un vieillissement des acquéreurs de maisons

On observe une **transformation significative du profil des acheteurs de maisons entre 2019 et 2023**. Les **acquéreurs de moins de 50 ans**, qui représentaient près des trois quarts du marché en 2019, **ne constituent plus que 65 % des transactions** quatre ans plus tard.

La **baisse est particulièrement marquée chez les 30-49 ans**, avec un recul de 7 points. Parallèlement, les **seniors sont davantage présents** : les plus de 50 ans sont à l'origine de 35 % des acquisitions.

Cette évolution reflète probablement une combinaison de facteurs : **le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages les plus jeunes et l'attrait croissant du département pour les retraités**.

Répartition des acquéreurs de maisons en Eure-et-Loir par grande tranche d'âge en 2019 et 2023 (en %)



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

Des profils marqués par territoire...

L'analyse des profils d'acquéreurs par territoire en 2023 révèle des contrastes marqués.

Les **jeunes de moins de 30 ans** sont particulièrement présents **en Cœur de Beauce et dans le Bonnevalais** (26-28 %), tandis que les Forêts du Perche attirent peu cette tranche d'âge (11 %).

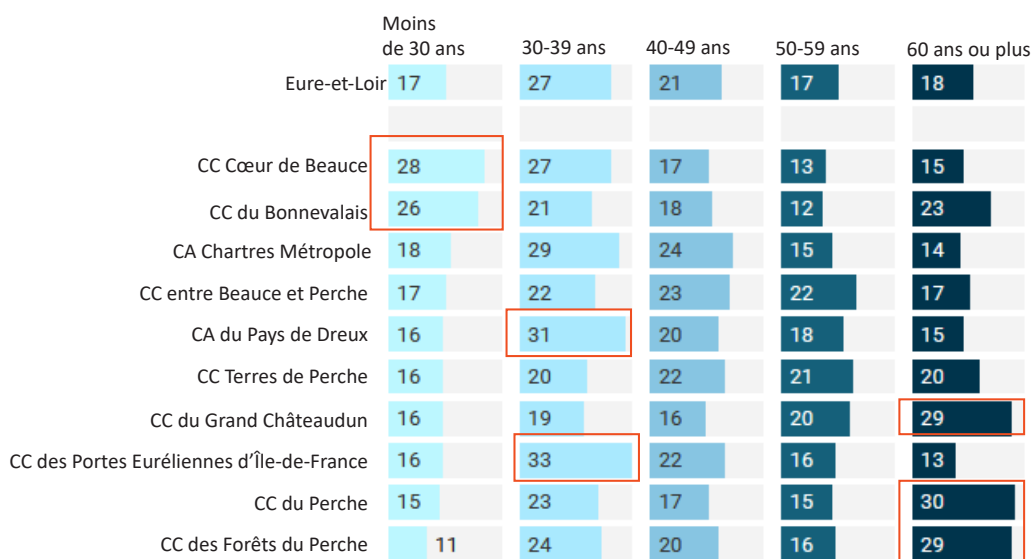
Les **trentenaires** dominent **dans les Portes Euréliennes d'Île-de-France et le Pays de Dreux** (31-33 %), territoires probablement attractifs pour les familles en quête d'espace.

Les **territoires ruraux** comme **le Perche, le Grand Châteaudun et les Forêts du Perche** se distinguent par une **forte proportion d'acquéreurs seniors** (environ 30 % de 60 ans et plus).

Chartres Métropole présente un **profil plus équilibré**, avec une **prépondérance des 30-49 ans** (53 %), reflétant son statut de pôle économique.

Les communautés de communes **Entre Beauce et Perche** et **Terres de Perche** affichent une **répartition plus homogène entre les tranches d'âge**, suggérant une mixité générationnelle dans l'accès à la propriété.

Répartition des acquéreurs de maisons en 2023 par grande tranche d'âge selon l'EPCI (en %)



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

... et des évolutions contrastées

Le **vieillissement des acquéreurs** de maisons est particulièrement **marqué dans deux EPCI du Perche**, avec une **forte hausse des plus de 60 ans** dans les Forêts du Perche (+ 12,6 points) et le Perche (+ 11,1 points).

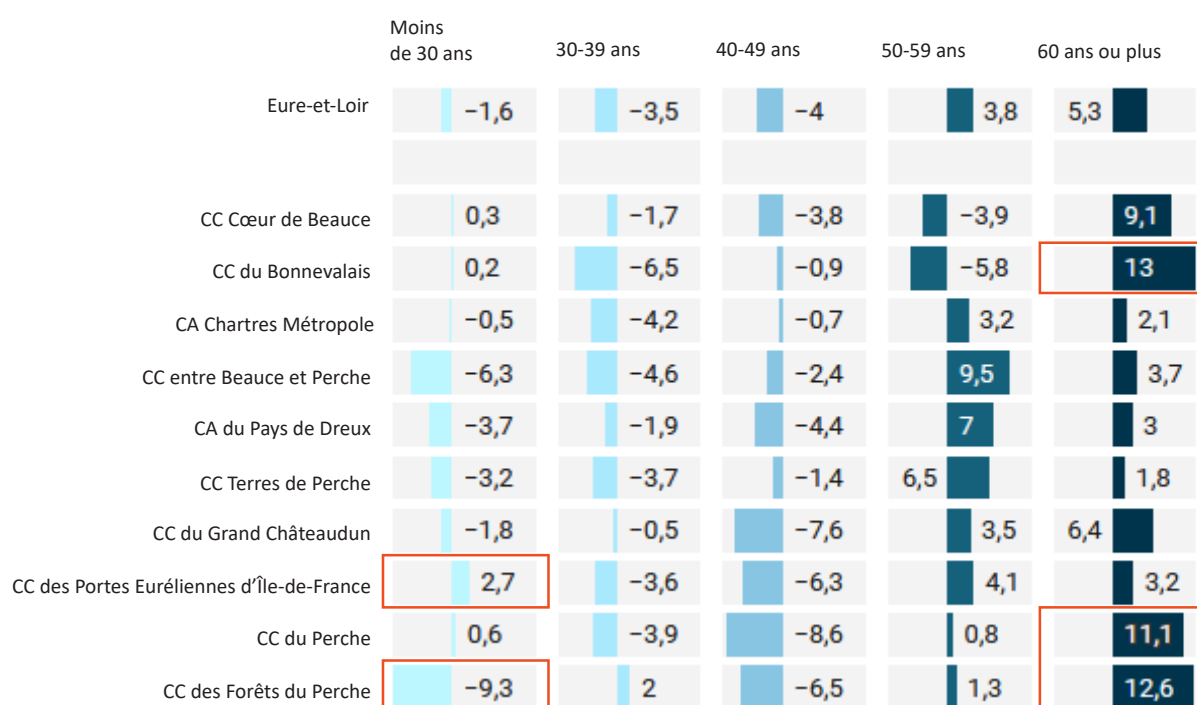
C'est le cas aussi dans le Bonnevalais (+ 13 points) et en Cœur de Beauce dans une moindre mesure (+ 9,1 points).

Les Forêts du Perche affichent la plus forte baisse des jeunes acquéreurs (- 9,3 points).

Chartres Métropole connaît une évolution plus modérée, avec un **léger recul des moins de 40 ans** (- 4,7 points) et une hausse mesurée des plus de 50 ans (+ 5,3 points).

Les **Portes Euréliennes d'Île-de-France** se distinguent par une **progression des moins de 30 ans** de près de 3 points.

Évolution en points de la répartition des acquéreurs de maisons entre 2023 et 2019 par grande tranche d'âge selon le territoire



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

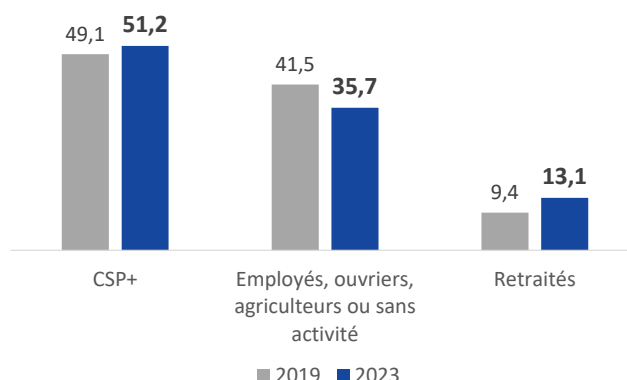
D'avantage de retraités et de CSP+ parmi les acheteurs de maisons

Le profil socioprofessionnel des acheteurs semble également s'être modifié depuis 2019.

A l'échelle de l'ensemble de l'Eure-et-Loir, **les CSP+ sont majoritaires et progressent dans les acquisitions de maisons (+ 2,1 points)**, tandis que la part des employés, ouvriers, agriculteurs ou sans activité recule significativement (- 5,8 points).

Les retraités renforcent leur présence (+ 3,7 points) confirmant le mouvement de vieillissement des acquéreurs.

Répartition des acquéreurs de maisons en Eure-et-Loir selon leur catégorie socioprofessionnelle regroupée en 2019 et 2023 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

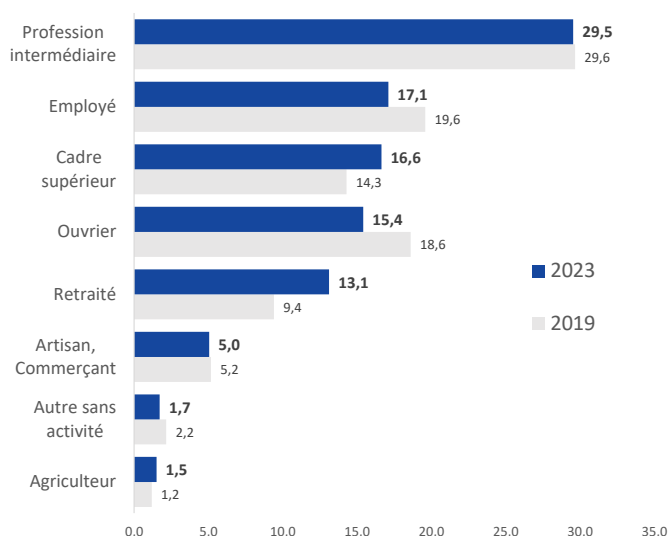
MÉTHODOLOGIE

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

Trois acquéreurs sur dix exercent une profession intermédiaire

Globalement, dans l'ensemble de l'Eure-et-Loir en 2023, **3 acquéreurs sur 10 exercent une profession intermédiaire** (la plus forte proportion). Employés (17,1 %), cadres supérieurs (16,6 %) et ouvriers (15,4 %) forment un deuxième bloc homogène, totalisant près de la moitié des acquisitions.

Répartition des acquéreurs de maisons dans l'Eure-et-Loir par CSP en 2019 et 2023 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

D'avantage d'acquisitions de maisons par des CSP+ dans les territoires les plus densément peuplés

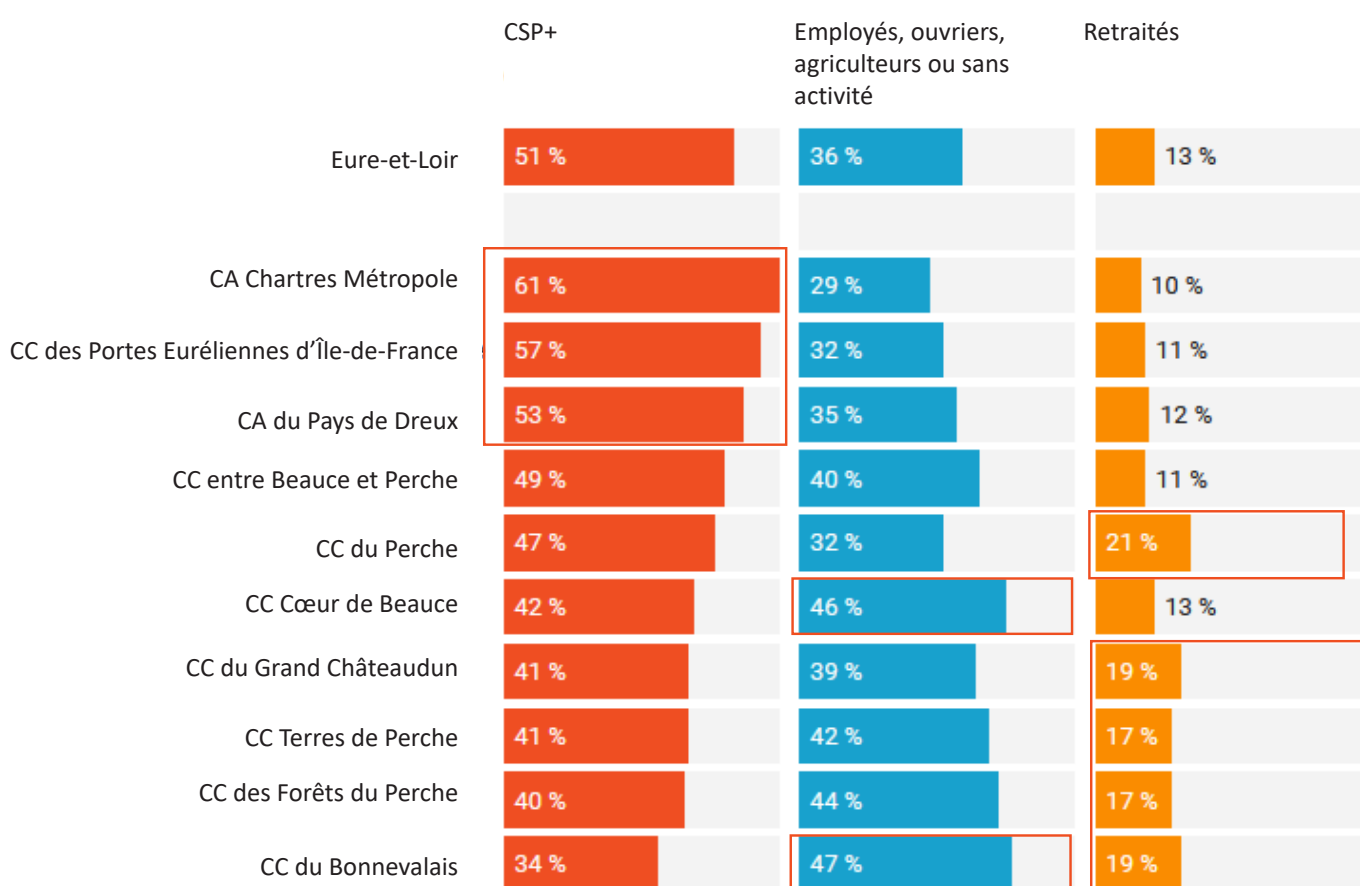
Les profils socioprofessionnels varient fortement selon les territoires.

Les **deux communautés d'agglomération** ainsi que la **communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France** se distinguent par une **forte proportion de catégories socioprofessionnelles supérieures**.

À l'inverse, le **Bonnevalais** (47 %) et **Cœur de Beauce** (46 %) regroupent **d'avantage d'employés, d'ouvriers, d'agriculteurs ou de personnes sans activité**, révélant une structure socioprofessionnelle plus « populaire ».

La présence des **retraités** diffère également selon les zones. Ils sont **particulièrement représentés dans le Perche** (entre 17 % et 21 % suivant les EPCI), ainsi que dans le **Grand Châteaudun** (19 %) et le **Bonnevalais** (19 %), tandis qu'ils demeurent moins présents dans les espaces urbains, notamment à Chartres Métropole, où ils ne constituent que 10 % des acheteurs.

Répartition des acquéreurs de maisons par territoire selon leur catégorie socioprofessionnelle en 2023 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Des investisseurs extérieurs plus nombreux notamment en provenance d'Île-de-France

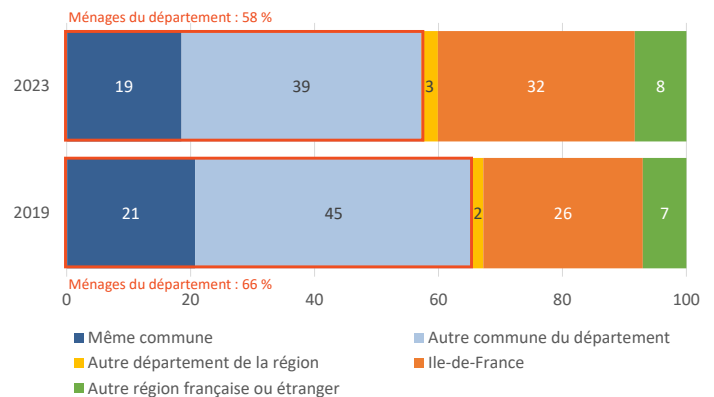
Si le marché immobilier eurélien reste **majoritairement à destination d'acheteurs locaux**, la part de ces derniers semble s'être réduite récemment.

En 2023, 58 % des maisons du département ont été achetées par des ménages du département contre 66 % avant la crise sanitaire.

Sur ces mêmes périodes, on observe **une tendance à la diversification de l'origine géographique des acheteurs**, avec **une proportion plus importante d'acheteurs franciliens** (+ 6 points) mais aussi dans une moindre mesure **d'autres départements du Centre-Val de Loire** (+ 1 point) **et d'autres régions de France** (+ 1 point).

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

Répartition des acquéreurs de maisons en Eure-et-Loir selon leur origine géographique en 2019 et en 2023 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Près d'un tiers des acquéreurs de maisons d'Eure-et-Loir étaient originaires d'Île-de-France en 2023

En 2023, près d'un tiers des acquéreurs de maisons d'Eure-et-Loir étaient originaires d'Île-de-France. Cela représente, selon les données notariales, un volume de 1 240 transactions pour l'ensemble du département.

Cette proportion confirme **l'attractivité résidentielle du département pour les franciliens en quête d'accession à la propriété**. A titre de comparaison, cette part se limite à 7 % en Indre-et-Loire et 12 % en Loir-et-Cher.

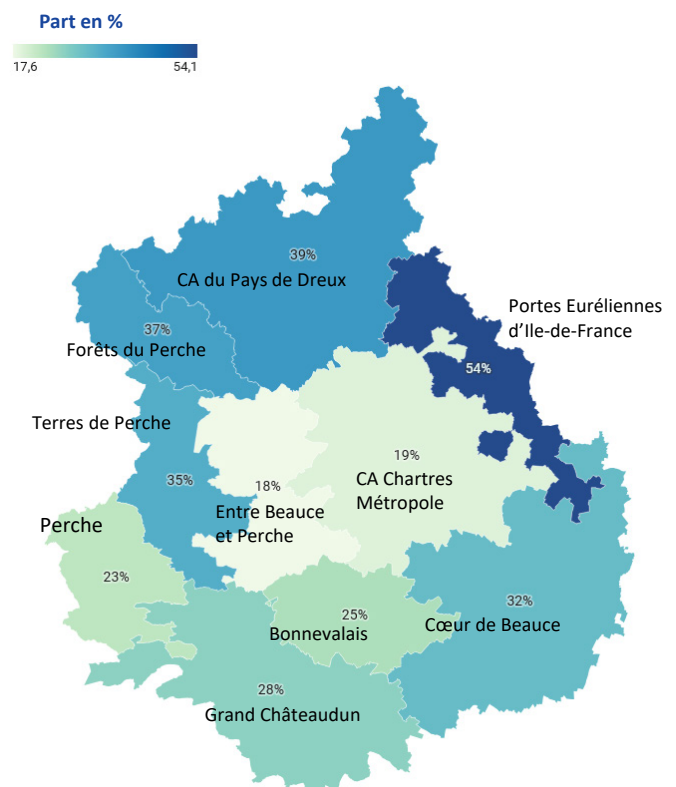
Deux EPCI attirent massivement les acquéreurs franciliens : le Pays Houdanais (partie eurélienne) culmine à 84 % d'acheteurs franciliens, suivi des **Portes Euréliennes d'Île-de-France** (54 %).

La **CA du Pays de Dreux** apparaît également **très attractive** : près de 4 ventes sur 10 de maisons en 2023 concernaient un ménage d'Île-de-France.

C'est le cas aussi dans **une moindre mesure des CC Forêts du Perche, Terres de Perche** (surreprésentation des retraités) et **Cœur de Beauce**.

Chartres Métropole dispose d'un marché immobilier plus local, moins dépendant des Franciliens (19 %).

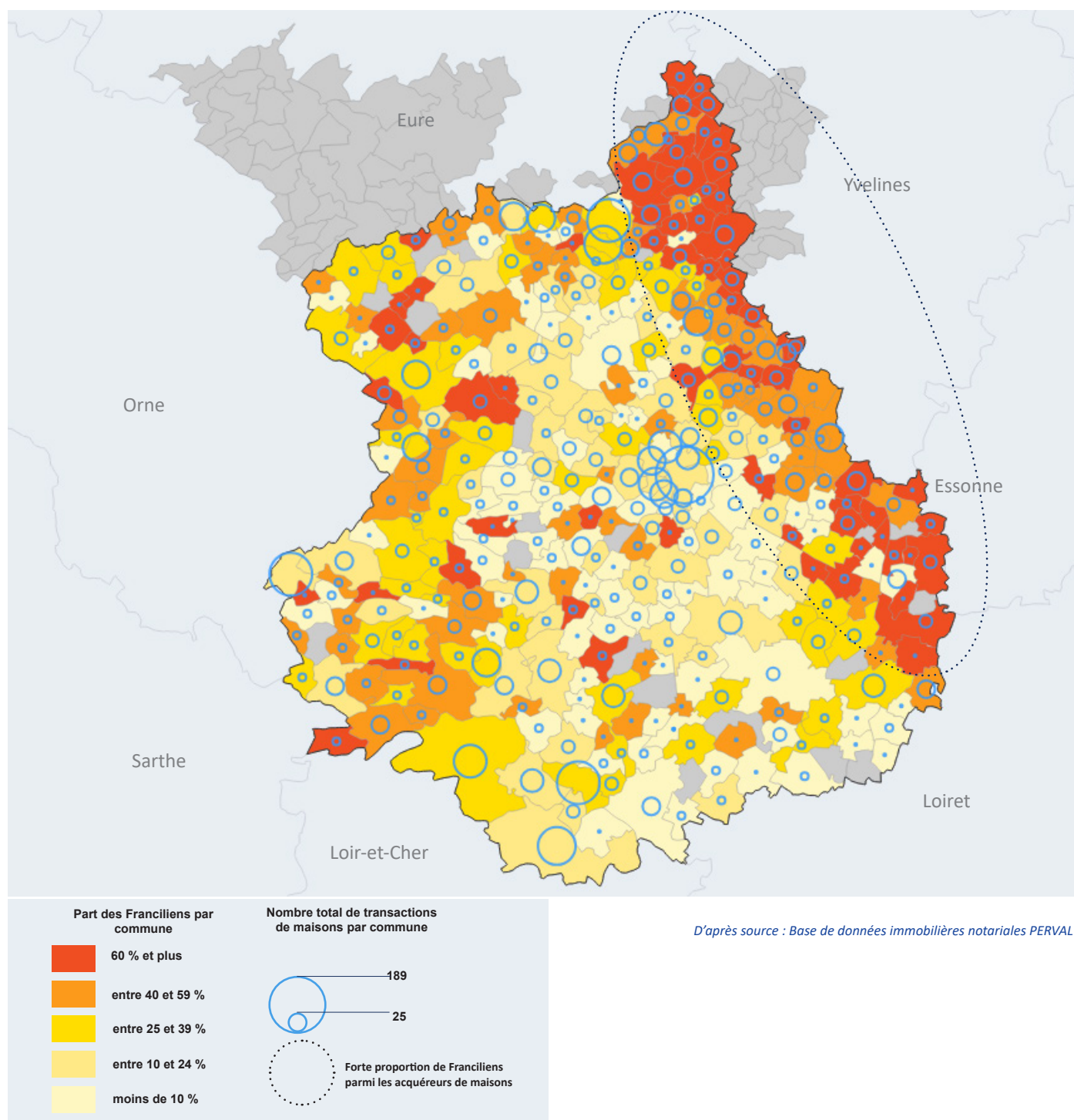
Part des Franciliens parmi les acquéreurs de maisons en 2023 par EPCI (en %) - Communes du 28 uniquement



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Un marché immobilier sous forte influence francilienne dans les communes limitrophes de l'Île-de-France

Part des Franciliens parmi les acquéreurs de maisons en 2023 par commune (en %)



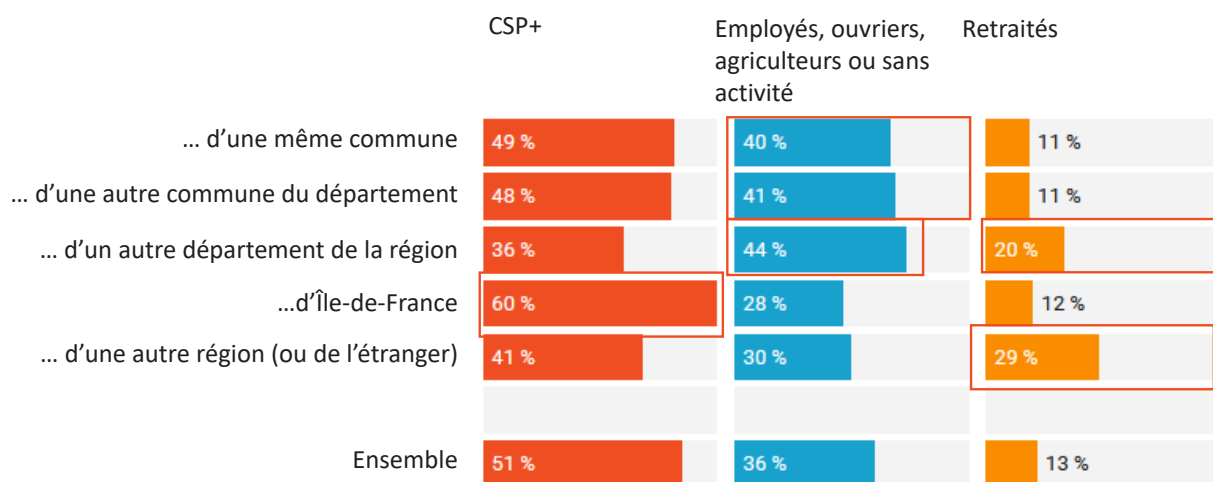
Sans surprise, l'analyse à l'échelle communale confirme un gradient géographique net : **plus une commune est proche de l'Île-de-France, plus l'attractivité francilienne y est forte.**

Quelques communes illustrent clairement ce phénomène. Parmi celles comptant au moins une vingtaine de transactions, on peut citer : Boutigny-Prouais (80 % d'acheteurs originaires d'Île-de-France), La Chaussée-d'Ivry (77 %), Aunay-sous-Auneau (72 %), Bû (71 %) ou encore Epernon (67 %).

À l'inverse, **les principales villes du département affichent des taux d'attractivité francilienne plus modérés** : Chartres (19 %), Dreux (32 %), Châteaudun (27 %). Cette situation reflète l'existence de bassins d'emploi locaux et de marchés immobiliers plus autonomes, moins directement influencés par les dynamiques métropolitaines franciliennes.

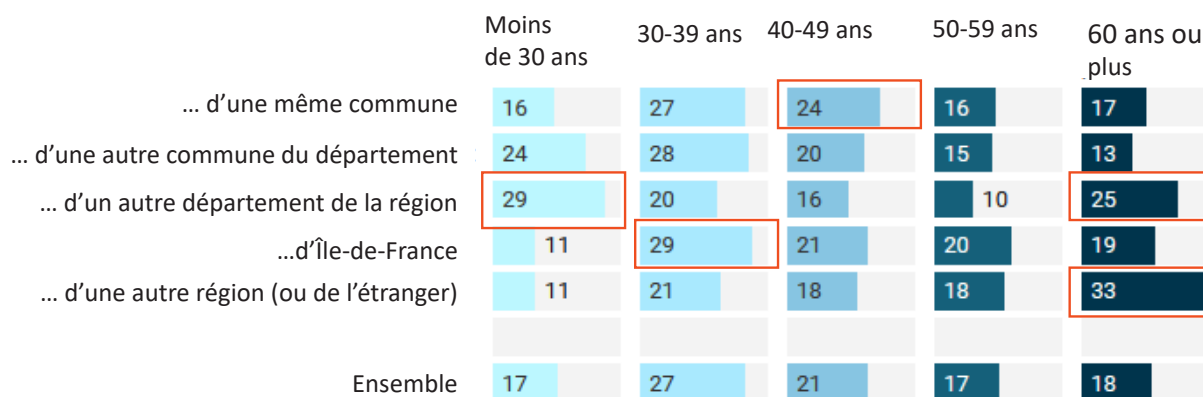
Des profils d'acheteurs différenciés selon l'origine géographique de l'acheteur

Répartition des acquéreurs de maisons dans l'Eure-et-Loir en 2023 selon leur origine géographique et leur catégorie socioprofessionnelle (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Répartition des acquéreurs de maisons dans l'Eure-et-Loir en 2023 selon leur origine géographique et leur âge (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

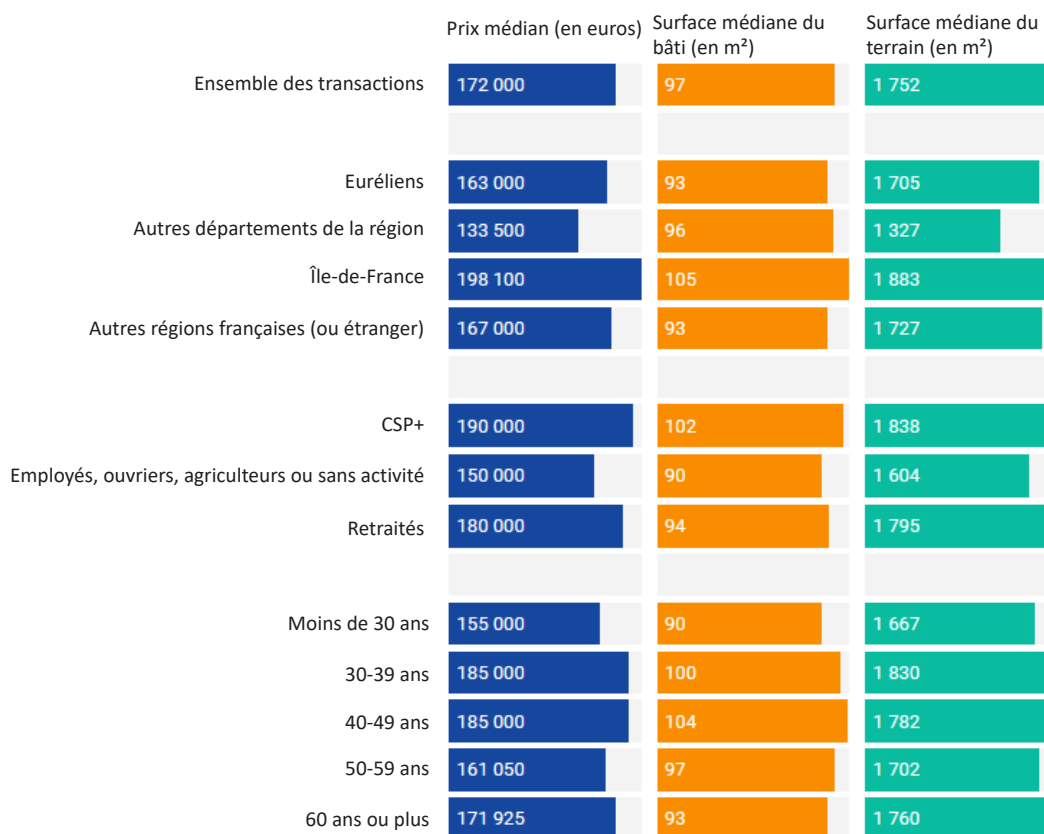
Les **acquéreurs locaux** (même commune) et **départementaux** présentent des **profils socioprofessionnels globalement proches de l'ensemble des acheteurs** avec une **légère surreprésentation des employés/ouvriers/agriculteurs** et des **40-49 ans**.

Les **acquéreurs originaires d'Île-de-France** se distinguent par une **très forte surreprésentation des CSP+**, soit neuf

points de plus que la moyenne départementale. Ils sont aussi en proportion **plus nombreux dans la tranche d'âge 30-39 ans**.

Les acheteurs provenant **d'autres régions françaises ou d'un autre département de la région** comptent **environ deux fois plus de seniors et de retraités**.

Principales caractéristiques des transactions de maisons en 2023 selon l'origine géographique, la catégorie socioprofessionnelle ou l'âge de l'acheteur



On observe aussi **des différences notables dans les caractéristiques des maisons achetées selon l'origine des acquéreurs.**

Les **acquéreurs originaires d'Île-de-France** se distinguent **par des prix d'achat supérieurs de 15 %** à l'ensemble des transactions. Ils acquièrent aussi **des biens plus grands sur des parcelles plus étendues.**

Les **Euréliens se positionnent sur un segment plus modeste** : 163 000 euros, soit 5 % de moins que le prix médian de l'ensemble des transactions. Leurs achats portent sur des surfaces légèrement inférieures (93 m² de bâti, 1 705 m² de terrain). Les acheteurs des autres départements de la région affichent les prix les plus bas.

Les **comportements d'achat varient également selon l'âge.** Les **moins de 30 ans**, généralement primo-accédants, **accèdent à des biens plus abordables.**

Les **30-39 ans** et **40-49 ans investissent davantage.** Cette tranche d'âge coïncide avec une période d'installation familiale et les surfaces sont aussi plus grandes.

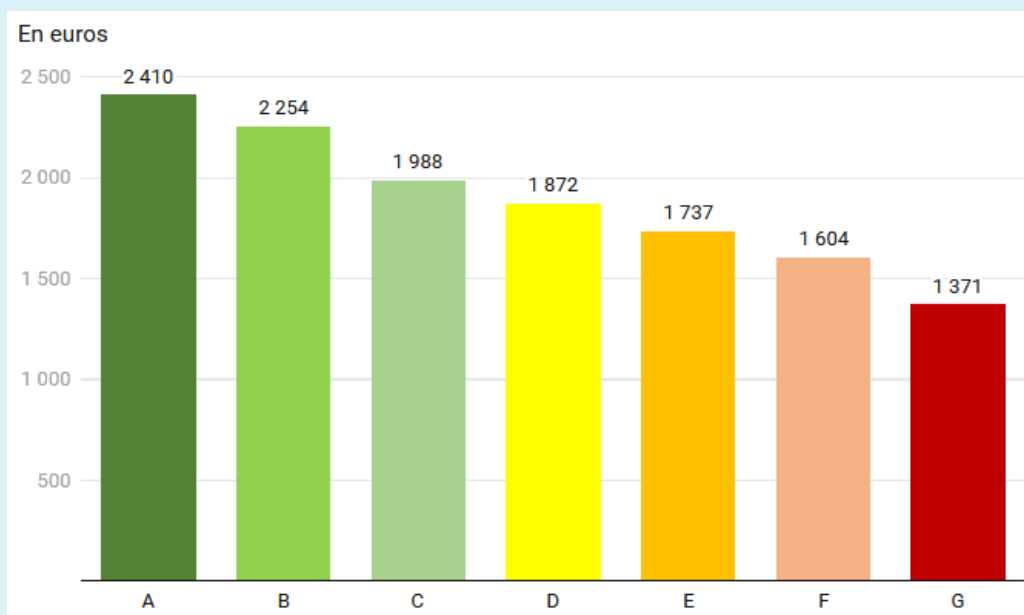
Au-delà de 50 ans, on observe une décroissance progressive des prix d'achat, reflétant des stratégies résidentielles adaptées aux évolutions du cycle de vie.

La catégorie socioprofessionnelle constitue également un facteur déterminant. Les **CSP+** déboursent **des montants supérieurs pour des logements plus vastes.** À l'inverse, les **employés, ouvriers et agriculteurs se portent acquéreurs de biens plus accessibles.**



LE PRIX DE VENTE MÉDIAN EST TRÈS LIÉ À L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE DU LOGEMENT

Prix médian au m² des transactions de maisons en Eure-et-Loir en 2023 selon l'étiquette énergie



Le prix de vente médian varie fortement selon l'étiquette énergétique : les logements les plus performants affichent les prix au m² les plus élevés, tandis que les **maisons classées G se sont**

vendues en 2023 à un prix médian inférieur de 27 % à celui des maisons classées D.

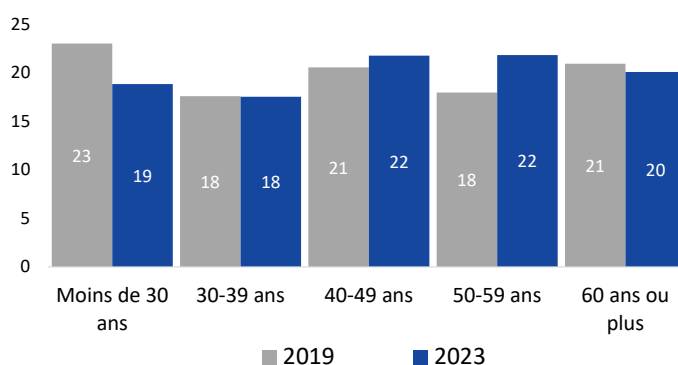
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL - La définition des classes ci-dessus correspond aux DPE réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021.

Les principales caractéristiques des acquéreurs d'appartements

Marché des appartements : un recul des jeunes acquéreurs au profit des 50-59 ans

Comme pour le segment des maisons, la tendance la plus marquante est **le vieillissement de la population des acquéreurs**. **Les moins de 30 ans perdent du terrain** (- 4 points), probablement en raison des difficultés d'accès au crédit. Parallèlement, **les 50-59 ans progressent** de 4 points devenant **la tranche la plus représentée** (22 %). Le marché semble se rééquilibrer entre toutes les tranches d'âge.

Répartition des acquéreurs de maisons dans l'Eure-et-Loir en 2023 selon leur origine géographique et leur âge (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

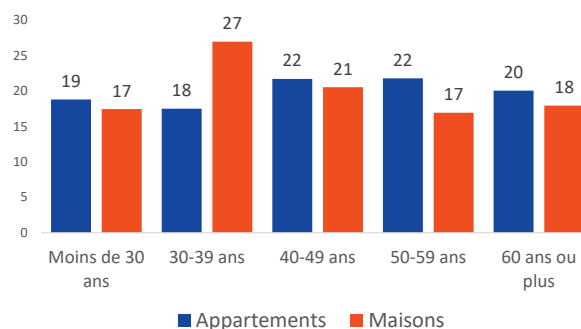
Le marché des appartements plébiscité par les seniors actifs

Les 50 ans et plus affichent une préférence marquée pour l'habitat collectif, notamment dans la tranche d'âge des **50-59 ans**.

Les 30-39 ans s'orientent davantage vers l'acquisition d'une maison. Ils représentent plus d'un quart des acquéreurs de maisons (27 %) alors qu'ils ne constituent que 18 % des acheteurs d'appartements, soit un écart significatif de 9 points.

Parmi les jeunes de **moins de 30 ans**, **l'habitat collectif présente un léger avantage**.

Répartition comparée des acquéreurs d'appartements et de maisons en 2023 en Eure-et-Loir par tranche d'âge (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

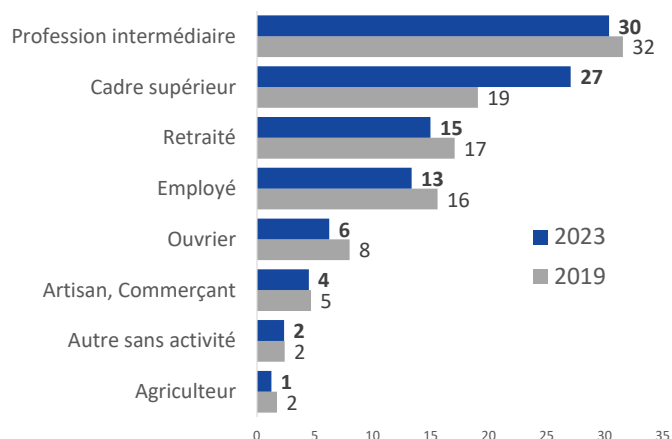
Progression significative de la proportion de cadres supérieurs

Les **professions intermédiaires** conservent leur position de **première catégorie d'acquéreurs en 2023**, représentant 30 % des acquisitions. Cette prédominance s'accompagne toutefois d'un **léger recul de 2 points par rapport à 2019**, témoignant d'une évolution progressive du profil des acheteurs.

Parallèlement, les **cadres supérieurs** connaissent une progression remarquable sur la période, avec une **hausse significative de 8 points entre 2019 et 2023**.

Cette montée en puissance reflète vraisemblablement leur capacité accrue à accéder à la propriété dans un contexte de durcissement des conditions d'accès au crédit.

Répartition des acquéreurs d'appartements dans l'Eure-et-Loir par CSP en 2019 et 2023 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

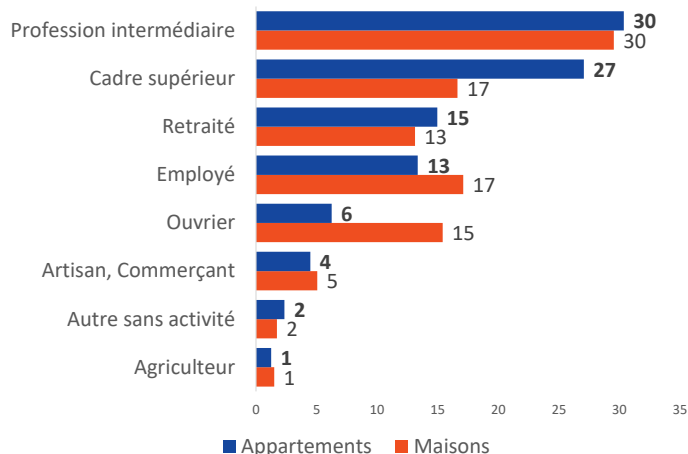
Le marché des appartements présente une structure d'acquéreurs plus concentrée sur les catégories supérieures

Le **marché des appartements attire prioritairement les catégories supérieures** tandis que celui des maisons permet l'accèsion à la propriété des catégories dites plus populaires.

Les **ouvriers achètent 2 à 3 fois moins d'appartements (6 %) que de maisons (15 %)**. Les employés montrent une tendance similaire (13 % vs 17 %).

Les **retraités maintiennent une part quasi stable sur les deux segments**.

Répartition comparée des acquéreurs d'appartements et de maisons en 2023 en Eure-et-Loir par CSP (en %)



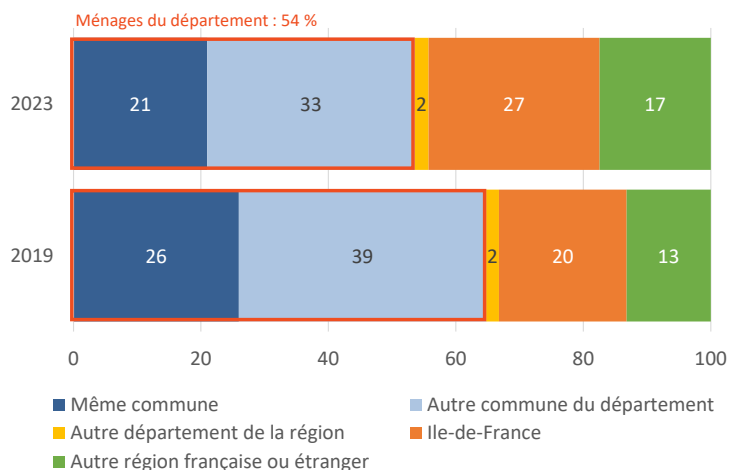
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Élargissement du bassin d'acquéreurs

Comme pour l'habitat individuel, on observe une tendance à la diversification de l'origine géographique des acheteurs avec **des proportions plus importantes d'acquéreurs d'appartements en provenance d'Île-de-France ou d'autres régions françaises.**

En 2023, **54 % des appartements du département ont été achetés par des ménages d'Eure-et-Loir** contre 65 % avant la crise sanitaire.

Répartition des acquéreurs d'appartements en Eure-et-Loir selon leur origine géographique en 2019 et en 2023 (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Le marché des terrains à bâtir et le profil des acheteurs

Pour affiner la connaissance du marché des terrains à bâtir, seule l'année 2023 a été retenue (taux de couverture : 100 %). Comme pour les maisons, les critères de sélection retenus dans l'analyse sont ceux proposés par ADNOV pour la production de statistiques immobilières. Les transactions prises en compte dans le calcul des statistiques concernent des terrains :

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

Des transactions de terrains concentrées sur les couronnes périurbaines

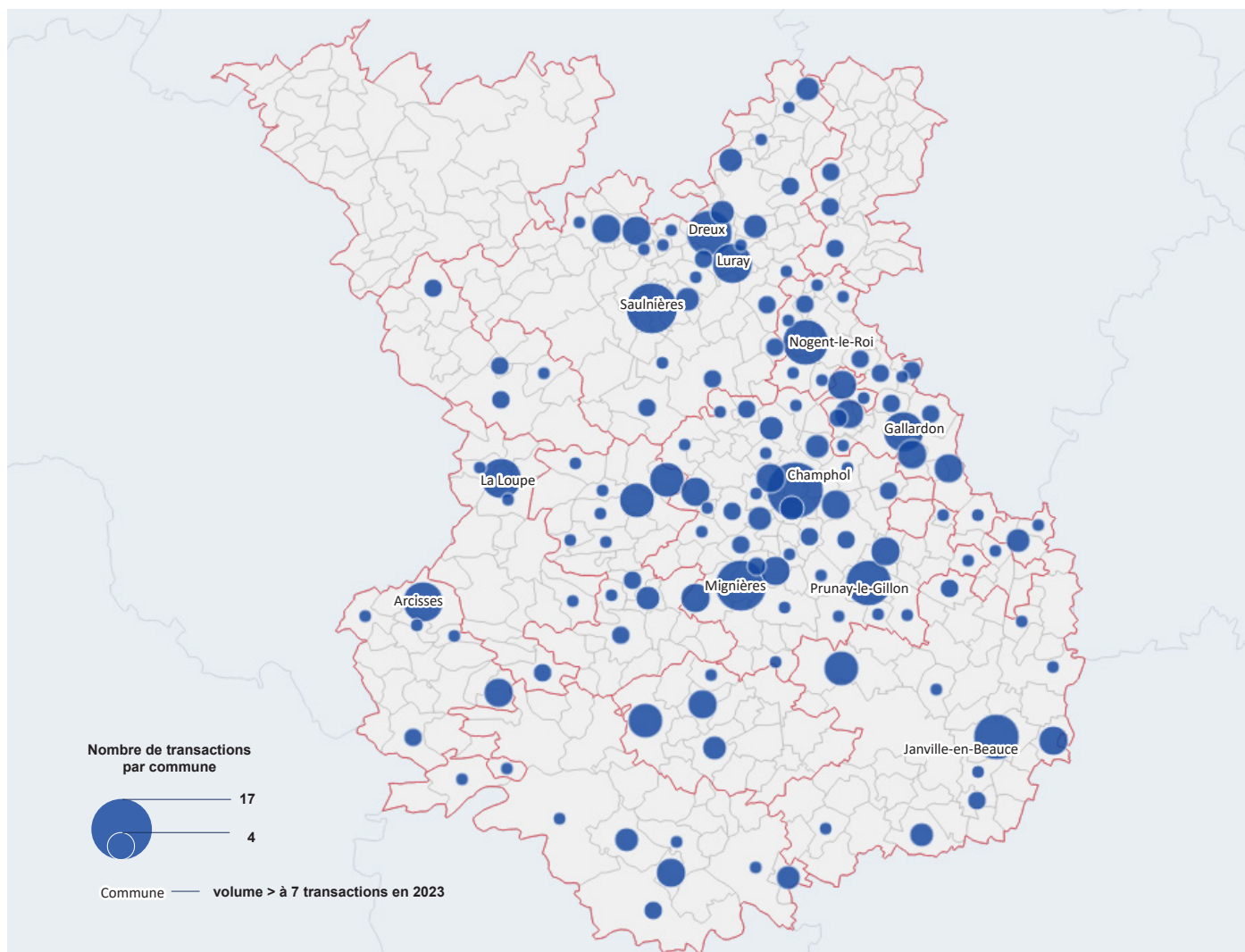
385 mutations de terrains constructibles à usage d'habitation ont été enregistrées en Eure-et-Loir en 2023.

Plus de la moitié d'entre elles (51 %) se concentrent dans trois EPCI : Chartres Métropole (113 transactions), le Pays de Dreux (80) et les Portes Euréliennes d'Île-de-France (54).

Les transactions se localisent principalement dans des communes moyennes de 1 000 à 10 000 habitants situées **en couronne autour des villes principales.**

Paradoxalement, les grandes villes comme Chartres ou Châteaudun enregistrent peu de transactions malgré leur poids démographique, probablement en raison d'un foncier rare et coûteux. Seule Dreux se distingue avec 11 transactions de terrains constructibles en 2023.

Nombre de transactions de terrains constructibles à usage d'habitation en 2023 en Eure-et-Loir par commune



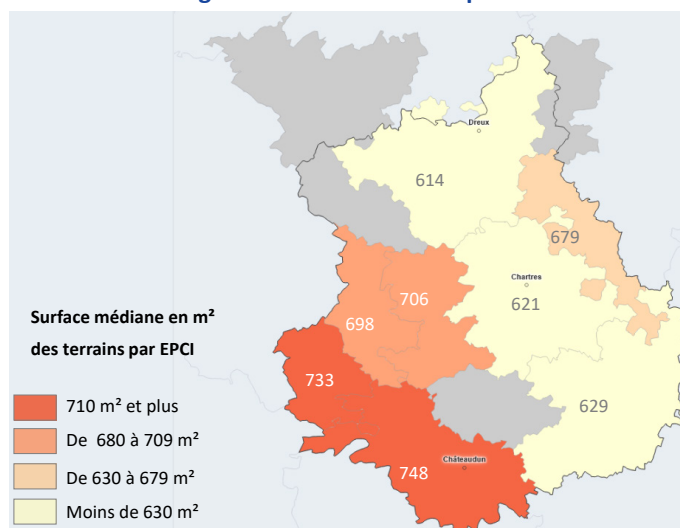
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Une superficie médiane des terrains à bâtir de 650 m² environ...

À l'échelle de l'Eure-et-Loir, la **surface médiane des terrains à bâtir vendus en 2023 atteint 653 m²**. Des différences sensibles sont observées selon les territoires. **Dans le sud-ouest du département, les parcelles dépassent les 730 m²**.

À l'opposé, elles apparaissent **plus réduites dans les deux communautés d'agglomération** (Chartres Métropole : 621 m²) et l'Agglo du Pays de Dreux : 614 m²). Cœur de Beauce (629 m²) et les territoires de l'est du département (679 m²) affichent également des surfaces relativement contenues.

Surface médiane en m² des terrains constructibles à usage d'habitation en 2023 par EPCI



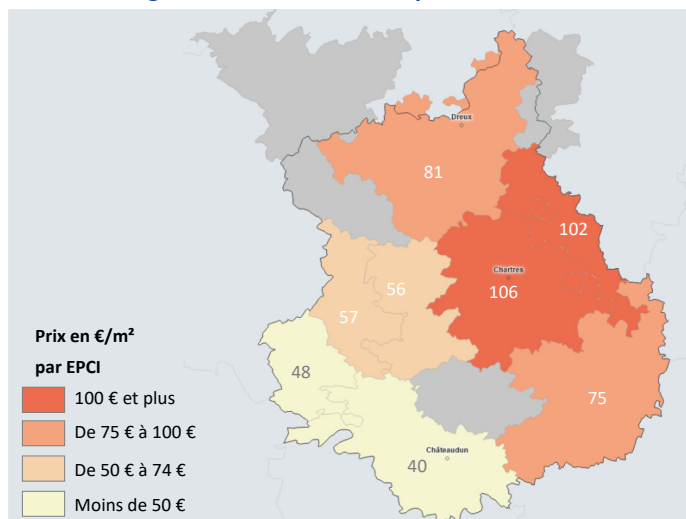
D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL - (seules les transactions pour lesquelles le prix est connu ont été retenues dans le calcul du prix médian - volume des transactions > 10)

... et un prix médian au m² de 80 euros

Le coût des terrains varie également d'un territoire à l'autre. **Les secteurs les plus onéreux se situent au nord-est du département**, où le prix médian du mètre carré **dépasse 100 €**. C'est notamment le cas dans la communauté d'agglomération de **Chartres Métropole** et dans la communauté de communes des **Portes Euréliennes d'Île-de-France**. À l'inverse, dans la partie sud-ouest du département, le prix médian tourne plutôt autour des 40 à 50 € le mètre carré.

En 2023, les ménages ayant un projet de construction de maison en Eure-et-Loir devaient déboursier **55 000 euros pour le terrain**, soit 80 €/m² (valeur médiane).

Prix médian des transactions de terrains constructibles à usage d'habitation en 2023 par EPCI en €/m²



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



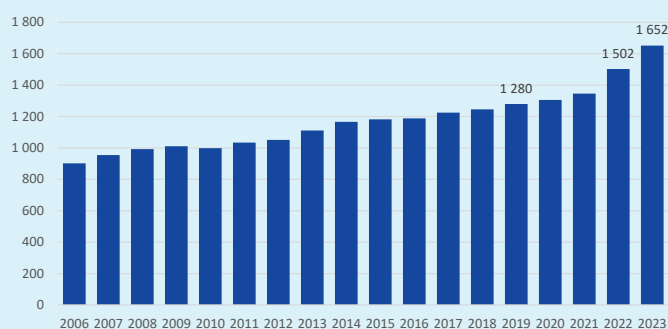
COMBIEN COÛTE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON EN CENTRE VAL-DE-LOIRE ?

L'enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB) fournit un éclairage précieux sur les prix des terrains et sur le coût de la construction de maisons individuelles à l'échelle régionale. Ces données ne sont pas disponibles à un niveau géographique plus fin.

Dans un contexte marqué par la hausse continue des coûts de construction et par la mise en œuvre de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), le **prix médian au mètre carré des maisons individuelles construites en 2023 en Centre-Val de Loire atteignait 1 652 euros**, soit une **augmentation de 10 % par rapport à 2022**.

Dans les projets de construction, le **coût moyen de la maison s'élevait à 198 880 euros**, pour une **surface habitable moyenne de 120 m²**. L'achat du terrain représentait un quart environ de l'investissement total (26 %). Ces chiffres témoignent d'un niveau de dépenses particulièrement élevé, la construction d'une maison individuelle constituant désormais un poste financier majeur et de plus en plus difficile à assumer pour les ménages.

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



D'après source : SDES, EPTB 2006 à 2023

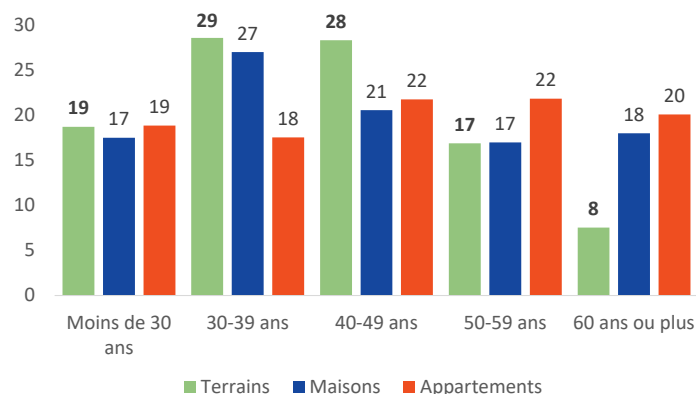
Une forte attractivité des terrains à bâtir auprès des jeunes générations...

Le marché des terrains à bâtir attire particulièrement les jeunes acquéreurs. **Les tranches d'âge de 30 à 39 ans et de 40 à 49 ans y sont majoritaires.**

Au total, **les moins de 50 ans représentent 76 % des acheteurs**, contre 65 % pour les maisons et 58 % pour les appartements.

Plus on avance en âge, moins on est attiré par la perspective de faire construire sa maison. **Seulement 8 % des transactions concernent des acheteurs âgés de 60 ans ou plus**, soit 10 points de moins que pour les mutations de maisons.

Répartition comparée des acquéreurs de terrains constructibles à usage d'habitation, de maisons et d'appartements en 2023 en Eure-et-Loir par tranche d'âge (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

... et les actifs des classes moyennes

Les **professions intermédiaires** dominent largement l'acquisition de terrains constructibles avec **35 % des transactions**, soit un écart significatif de + 5 points par rapport aux maisons et aux appartements. Cette surreprésentation témoigne probablement d'une stratégie d'accession privilégiée : pour ces ménages aux revenus intermédiaires, faire construire permet de maîtriser les coûts et de personnaliser leur habitat.

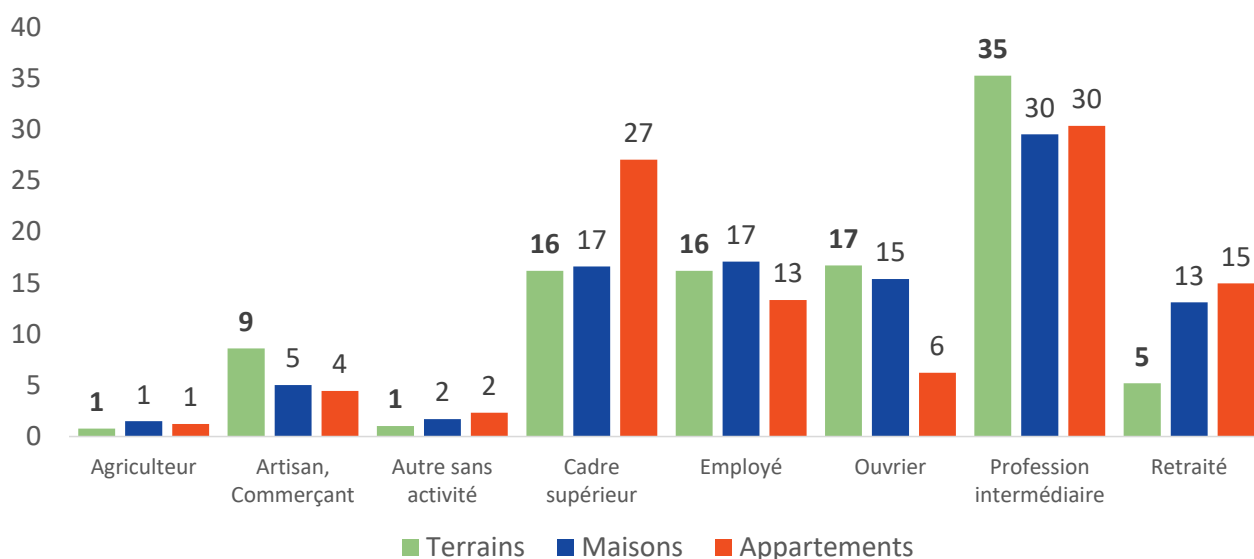
Le poids des employés, des ouvriers et des cadres supérieurs sur le marché des terrains se rapproche de

celui observé pour les maisons. Les **cadres supérieurs**, en revanche, sont **sous-représentés** (16 %) comparativement aux appartements (27 %, soit -11 points).

Les artisans-commerçants apparaissent surreprésentés (9 % vs 4-5 % sur les autres segments), valorisant leurs savoir-faire dans des projets de construction personnalisés.

À l'opposé, les **retraités** sont **quasiment absents de ce marché** (5 % seulement, contre 13-15 % sur les autres segments).

Répartition comparée des acquéreurs de terrains constructibles à usage d'habitation, de maisons et d'appartements en 2023 en Eure-et-Loir par CSP (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL

Les terrains à bâtir, un marché davantage soutenu par les ménages euréliens

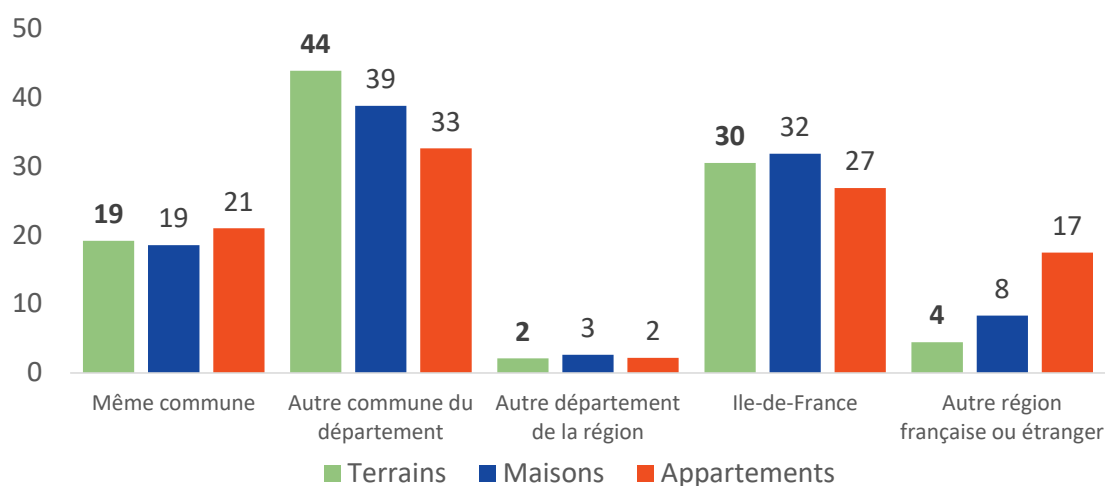
L'analyse de la provenance géographique des acquéreurs révèle une spécificité majeure du marché des terrains constructibles : **son ancrage territorial particulièrement marqué.**

Avec **63 % des acheteurs résidant déjà en Eure-et-Loir** (19 % dans la même commune et 44 % ailleurs dans le département), le marché des terrains affiche une surreprésentation de la clientèle locale de + 5 points par

rapport aux maisons (58 %) et de + 9 points par rapport aux appartements (54 %).

L'ancrage communal est identique entre terrains et maisons (19 %), mais la mobilité intra-départementale est nettement plus forte pour les terrains (44 % contre 39 % pour les maisons et 33 % pour les appartements).

Répartition comparée des acquéreurs de terrains constructibles à usage d'habitation, de maisons et d'appartements en 2023 en Eure-et-Loir selon l'origine géographique de l'acheteur (en %)



D'après source : Base de données immobilières notariales PERVAL



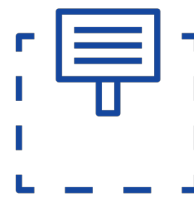
PROFIL COMPARÉ DES ACQUÉREURS DE BIENS IMMOBILIERS DANS L'EURE-ET-LOIR EN 2023



Maisons

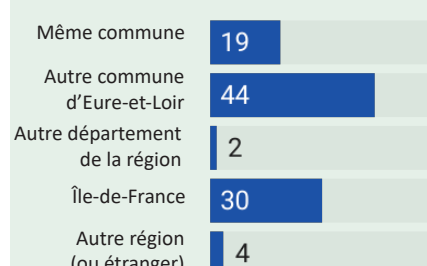
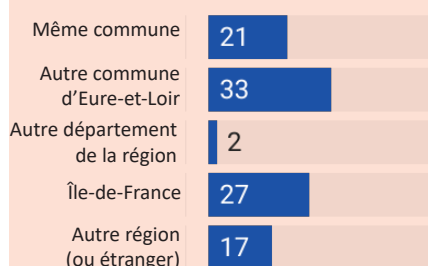
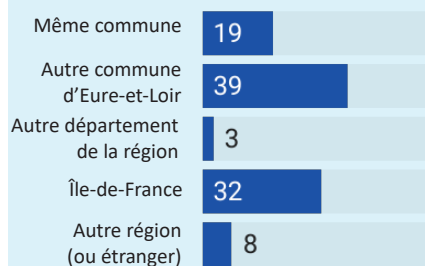


Appartements

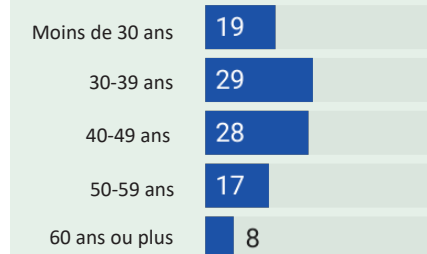
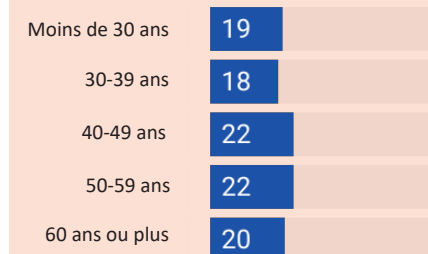


Terrains à bâtir

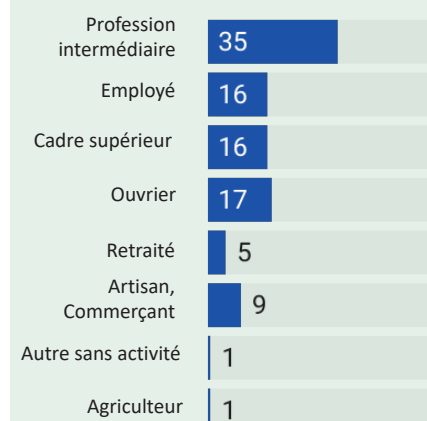
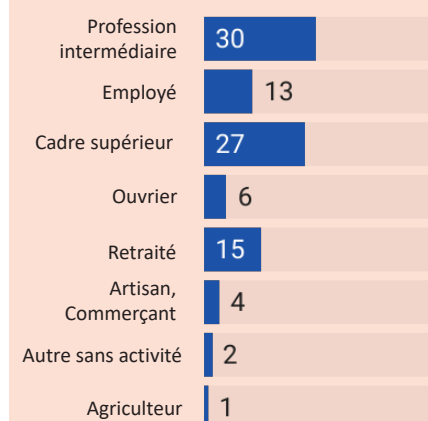
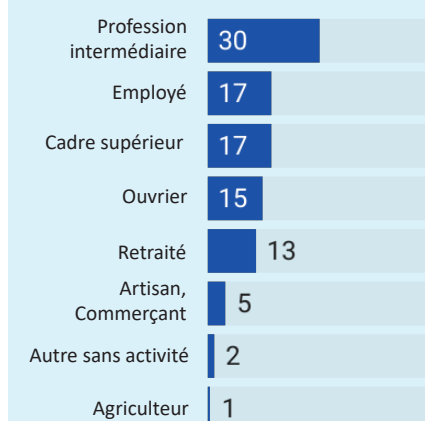
ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DE L'ACHETEUR



AGE DE L'ACHETEUR



CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE L'ACHETEUR



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

Le sentiment des professionnels de l'immobilier et des élus sur le marché immobilier local et les possibilités de parcours résidentiel dans le département

Éléments clés

- Les acteurs locaux dressent le constat de **parcours résidentiels de plus en plus contraints** dans le département.
- Sur le terrain, les professionnels de l'immobilier constatent **un net recul de l'âge des primo-accédants**.
- Les prix médians variant de 120 000 euros (Perche, Châteaudun) à 285 000 euros (Chartres) dessinent **des parcours résidentiels géographiquement différenciés selon les ressources des ménages**. L'influence francilienne, bien que légèrement en retrait, demeure significative.
- Les **biens les plus recherchés** sont les **maisons de 3 à 4 chambres** présentant une bonne performance énergétique, tandis que les **logements classés F ou G peinent à trouver acquéreur**.
- Le **marché locatif**, étape transitoire essentielle, connaît **une tension inédite** qui freine les mobilités : augmentation des loyers, rareté de biens disponibles et inadéquation croissante avec les revenus, particulièrement pour les jeunes ménages et les familles monoparentales engagées dans des parcours de recomposition familiale.
- Plus globalement, les professionnels de l'immobilier décrivent un marché en phase de transition, confronté à de multiples défis : performance énergétique des logements, forte tension du marché locatif et difficultés d'accès au crédit.
- L'**enquête auprès des communes** confirme les **difficultés croissantes des ménages à concrétiser leurs parcours résidentiels**. Si 51 % des répondants considèrent le marché immobilier local comme équilibré, les tensions deviennent majoritaires dans les communes de 1 000 à 3 499 habitants et quasi généralisées dans celles de plus de 3 500 habitants.
- La **demande locative privée** apparaît particulièrement **soutenue** (57 % des communes signalent une demande moyenne à très forte), tandis que le **logement social** est **sollicité par des profils variés** en quête de stabilisation résidentielle.
- Plusieurs communes signalent un report de la demande sociale vers le parc privé.
- L'**accession à la propriété** se heurte à de **multiples obstacles** : les primo-accédants et les familles font face à l'**inadéquation entre les prix et leurs capacités financières**, et la **rareté des terrains dans certaines communes** repousse la demande vers les périphéries.
- Les **besoins non satisfaits** concernent les ménages à des étapes charnières de leur parcours : **familles avec enfants** (74 %), jeunes ménages en phase d'installation (68 %), et familles monoparentales en transition (55 %). Le **manque de biens disponibles** constitue le **frein principal identifié par les élus**, tant en location (88 %) qu'en accession (65 %), devant les difficultés de financement et le niveau des prix.

La vision des professionnels de l'immobilier sur le marché départemental

Le marché de la transaction / de la vente immobilière

Parallèlement à l'analyse des données statistiques, **une enquête** a été menée, de fin septembre à début décembre 2025, auprès des agences immobilières du département **afin de recueillir leur sentiment sur le marché local de l'accession et de la location**. Au total, **10 entretiens** ont été réalisés (6 en visioconférence et 4 par questionnaire en ligne), **couvrant les principaux secteurs du département** : Chartres et ses environs, Toury, Maintenon, Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières, Bonneval, Brou, Illiers-Combray, Dreux, Senonches, Anet et le secteur du Thymerais.

Le département de l'Eure-et-Loir connaît actuellement une phase de transition de son marché immobilier, marquée par le ralentissement post-COVID et l'émergence de nouveaux enjeux structurels. Les entretiens conduits auprès des professionnels de l'immobilier révèlent un marché en recomposition face à **de multiples défis** : **performance énergétique des logements, tension du marché locatif, et difficultés d'accès au crédit**.

Un marché en transition : ralentissement des transactions et disparités territoriales

Les professionnels de l'immobilier rencontrés confirment **la baisse significative des transactions après les années exceptionnelles post-COVID**. Néanmoins, cette évolution s'observe **de manière différenciée selon les territoires**.

Les agences de Dreux et Senonches rapportent « *des années 2022-2024 compliquées, mais 2025 se présente comme une bonne année malgré une baisse des ventes observée depuis septembre* ». **Chartres** se distingue par **une relative résilience** avec « *un bon niveau des ventes en 2025* ». À **Châteaudun**, le **marché fonctionne « plutôt bien »** malgré une fragilité liée aux « *chocs extérieurs* » économiques et politiques.

Côté prix, les professionnels constatent des écarts marqués selon les territoires. A Senonches, « *les biens se négocient en dessous de 130 000 €* ». À Dreux, ce sont « *les transactions comprises entre 150 000 et 170 000 € qui se concluent le plus rapidement* ». Sur le secteur de Châteaudun et Bonneval « *les prix oscillent entre 120 000 et 130 000 €* ». À Chartres, « *le panier moyen s'établit à 285 000 € pour une maison et 175 000 € pour un appartement* ». À Anet, « *les ventes se situent majoritairement entre 160 000 et 190 000 €* ».

Certains précisent que **la baisse des prix touche inégalement les segments du marché** : **les biens bien**

classés énergétiquement conservent leur valeur, tandis que **les passoires thermiques subissent des décotes importantes**. « *Pour les passoires thermiques, il y a tout de même de la demande, mais les négociations de prix peuvent se montrer plus agressives.* »

Un autre interlocuteur indique qu'**une part importante des vendeurs peine encore à ajuster leurs prix aux conditions réelles du marché** : « *85 % des biens de mon portefeuille sont surestimés et seuls 15 % génèrent des visites* ».

Un recul de l'âge des primo-accédants

Sur le terrain, les professionnels constatent **un net recul de l'âge des primo-accédants** : de 25 ans auparavant à 30 ans aujourd'hui à Châteaudun et Dreux. À Anet, les acquéreurs se situent principalement dans la tranche 25-30 ans, mais l'agence note que « *les jeunes s'installent plus tardivement qu'avant* ». Ce décalage s'explique par les **difficultés d'accès au crédit** et la **hausse des taux d'intérêt** qui ont caractérisé la période 2022-2023.

L'influence francilienne : un phénomène persistant mais en recul dans certains territoires

L'**influence francilienne** demeure un **trait caractéristique du marché eurélien**, bien qu'**en diminution depuis le pic post-COVID**. À Dreux, par exemple, un interlocuteur estime que : « *65 % des acquéreurs restent d'origine francilienne* » ; tandis qu'un autre constate que « *les biens situés à proximité de la N12, en direction de la région parisienne sont les plus prisés* ». Dans le secteur de Toury, un professionnel observe une « *grosse demande des clients venant de l'Essonne car les prix sont plus abordables et la qualité de vie est meilleure* ». A Chartres, il est mentionné que « *la proportion des ménages franciliens est restée globalement stable (environ 4 ménages sur 10)*. Ces acquéreurs se distinguent par des budgets supérieurs de 15 % à la moyenne départementale et privilégient des biens plus grands, souvent situés le long des axes de transport permettant la navette quotidienne vers la région parisienne ».

À l'inverse, dans le secteur de Châteaudun, un professionnel observe que **la proportion de Franciliens s'est effondrée** : « *après avoir représenté une part significative durant le COVID, les Franciliens ne constituent plus que 10 % des acquéreurs* ». Enfin, à Senonches, il est précisé que « *les Franciliens étaient plus nombreux après le COVID, le marché est redevenu majoritairement local* ».

Des motivations d'achat dominées par la résidence principale

Les témoignages recueillis semblent révéler que **les résidences secondaires**, qui avaient connu un essor durant la période COVID, représentent aujourd'hui **une part marginale du marché**. Une agence pointe « *un effondrement du marché des résidences secondaires dans le Perche* ». Le marché est caractérisé par des « *déménagements de nécessité plutôt que de plaisir* ». Les acquisitions semblent répondre à des besoins concrets : installation professionnelle, agrandissement familial, séparation conjugale, ou recherche d'un meilleur rapport qualité-prix par rapport à la région parisienne.

Les critères de recherche des acquéreurs

Les propos rapportés révèlent **une grande convergence** dans les attentes des acquéreurs, quel que soit le territoire. **Le bien idéal recherché** correspond à **une maison fonctionnelle de 3 à 4 chambres**, avec une superficie moyenne de 89 à 97 m², sur un terrain de taille modeste (environ 500 m²), et surtout, **bénéficiant d'un bon classement énergétique**.

Les **maisons de plain-pied** sont **particulièrement prisées**, notamment par les retraités et les ménages soucieux d'accessibilité.

Pour les **appartements**, les **typologies de 2 ou 3 pièces** dominent la demande, destinées soit aux primo-accédants, soit aux seniors cherchant à se rapprocher des centres urbains (Chartres).

Certains secteurs se distinguent par leur forte attractivité.

Dans l'agglomération de Dreux, l'axe de la N12 vers Paris déjà mentionné, concentre la demande. A Châteaudun, deux communes ressortent comme particulièrement recherchées : « *A La Varenne Ferron et Saint-Denis-les-Ponts, les pavillons récents se vendent très vite* », notamment en raison « *d'une taxe foncière moins élevée* ». À Chartres, si l'ensemble de l'agglomération bénéficie d'une bonne dynamique de vente, l'ultra-centre apparaît plus contraint. Selon un répondant, les « *difficultés d'accès aux logements, liées à la piétonnisation et aux problématiques de stationnement* » freinent la demande. Cette contrainte oriente la demande vers les quartiers périphériques. Une autre agence confirme que « *l'ensemble de l'agglomération de Chartres se vend bien, en dehors des contraintes spécifiques au centre-ville* ».

Le défi de la performance énergétique

La performance énergétique est devenue le critère discriminant du marché. Un agent immobilier précise que : « *les étiquettes F et G représentent 15 à 20 % de son portefeuille mais peinent à trouver acquéreur* ».

Le DPE est devenu « **un critère pris en compte par les banques pour l'obtention d'un crédit** ».

Un autre professionnel ajoute que : « *Si des ménages sont intéressés par des biens classés F ou G, les banques ne valident pas le financement si aucun travaux n'est prévu* ».

Le coût des travaux de rénovation est aussi pointé comme un frein majeur. Dans un contexte où les artisans sont surchargés et les prix des matériaux élevés, rénover un bien ancien revient souvent plus cher que d'acheter un bien en bon état. Un agent immobilier note que : « *la rénovation d'un bien revient cher même avec un coût réduit d'achat* ».

Le marché de la location

Une crise du logement locatif

Le **marché locatif** connaît une **tension sans précédent** sur l'ensemble du département, avec **des témoignages convergents**. Les professionnels emploient tous le terme « *tendu* » ou « *très tendu* » pour qualifier la situation.

À Chartres, on parle d'une « *tension dans le locatif depuis 2 ou 3 ans* ». A Dreux, l'agence rapporte l'exemple « *d'une vingtaine de demandes pour une maison en location* » et « *d'un appartement qui se loue en 4 jours avec une dizaine de demandes comptabilisées* ». A Châteaudun, le professionnel précise « *qu'un bien en location en ligne génère un nombre d'appels ou de messages énorme* ». A Anet, on évoque « *une tension très élevée pour le locatif* ».

Cette tension s'explique, selon les interlocuteurs, par plusieurs facteurs convergents.

D'abord, la **rareté des biens disponibles** : à Chartres, « *beaucoup de propriétaires bailleurs ont arrêté la location au profit de la vente* », entraînant une « *rareté de l'offre locative* ». À Châteaudun, on constate « *un manque d'offres, des loyers en hausse, une pression liée au DPE et des biens retirés du marché* ». À Dreux, la « *location manque de biens* ».

Ensuite, la **diminution de la rotation des locataires**, ces derniers préférant se maintenir dans leur logement face aux difficultés du marché de l'accession, « *moins de rotations, moins de préavis* ».

Une augmentation des loyers...

Les loyers ont fortement augmenté ces dernières années, avec des niveaux qui varient selon les secteurs **mais suivent tous une tendance haussière**.

A titre d'illustration, dans le secteur de Dreux, un interlocuteur précise que « *le prix des maisons en location est en augmentation* », avec par exemple « *des loyers atteignant 1 200 euros pour certaines maisons à Vernouillet, le prix le plus élevé observé* ». « *Sur Aunay-sous-Crécy, une maison de 100 m² va être proposée à la location pour 1 300 euros* ».

Le constat est le même à Châteaudun. Un professionnel indique que : « *On se situe autour de 800 € pour les biens les plus chers (contre 700 € auparavant), et plutôt entre 400 et 500 € pour les appartements. Les pavillons récents affichent des tarifs proches de ceux de Dreux.* »

A Chartres, « *les loyers peuvent atteindre 1 100 - 1 200 euros pour un pavillon T3.* »

... entraînant une inadéquation croissante entre revenus et niveaux des loyers

Cette flambée des loyers semble créer une **inadéquation croissante entre les revenus des ménages et les prix du marché**.

À Dreux, un professionnel souligne que « *le taux de pauvreté est assez élevé, un parent sur deux est en activité, beaucoup de ménages ne peuvent accéder à un logement locatif en raison d'un niveau de revenus trop faible au regard des prix du marché immobilier* ». A Bonneval, un autre interlocuteur observe une « *augmentation du nombre de demandes, mais **beaucoup de candidats à la location ne sont pas solvables*** », et indique que « *99 % des propriétaires bailleurs souscrivent désormais une assurance contre les loyers impayés* ». Un autre agent immobilier confirme que **cette situation fragilise particulièrement les familles monoparentales** : « *les familles monoparentales cherchent des logements de 2/3 chambres mais leurs revenus ne collent pas aux loyers* ».

Des profils de demandeurs variés

Les profils des demandeurs locatifs sont variés. **Les familles monoparentales** constituent une part importante, souvent dans des situations transitoires.

À Châteaudun et Dreux, les interlocuteurs rencontrés font le constat que « *la famille monoparentale est une clientèle très fréquente recherchant des T2 ou T3 au minimum* ».

À Senonches, on identifie « *des familles, travaillant à proximité qui cherchent des petites maisons, mais également des familles monoparentales le temps de chercher un autre logement, de se remettre d'une situation...* »

Les **personnes seules**, souvent suite à un divorce, constituent également une demande croissante. Un professionnel, basé à Chartres, identifie les « *divorcés comme un profil type de demande locative* ».

Les **étudiants et alternants** représentent un segment significatif, bien que le format studio soit jugé peu attractif à Chartres où « *les étudiants s'orientent plutôt vers des chambres* ».

Les **jeunes actifs**, souvent en situation de mutation professionnelle temporaire, recherchent également des logements, particulièrement des logements meublés. Sur Dreux, le professionnel note que ce sont « *des actifs de l'industrie pharmaceutique, des médecins étrangers, etc., qui ne restent pas sur le territoire* ». À Chartres, il est aussi mentionné « *des locataires pour des missions courtes* ». Dans le secteur de Maintenon, des demandes émanant de « *couples avec enfants* » sont également signalées.

Les perspectives

Un horizon 2026 incertain

Les perspectives pour 2026 divisent les professionnels interrogés. À Dreux, le discours est marqué par un certain **pessimisme** : « *une année compliquée est imaginée avec une remontée significative des taux d'intérêt, le stock de biens à vendre a été multiplié par deux et de nombreux biens surestimés ne trouvent pas preneur, l'augmentation des prix de manière générale freine les acquisitions, ce qui risque d'augmenter en 2026.* ». Un autre interlocuteur souligne qu'« *il est difficile de prévoir l'évolution du marché, mais au regard des hausses de la taxe foncière et des coûts des travaux, celui-ci ne devrait a priori pas s'améliorer* ».

À Châteaudun, les professionnels adoptent une posture plus **prudente** : « *on n'anticipe pas de changements majeurs* ». Si « *le marché fonctionne* », il est jugé « *fragile* », en raison des « *chocs extérieurs liés au contexte national et international* ». Des opportunités demeurent, mais « *l'éventail des affaires s'est resserré par rapport aux années précédentes* ».

À l'inverse, à Chartres, le diagnostic apparaît **plus favorable**, certains acteurs estimant que « *le marché est dynamique* ».

Une partie des répondants s'accorde néanmoins sur le fait que **la réforme du DPE en 2026 et l'assouplissement réglementaire concernant les logements chauffés à l'électricité** pourraient constituer des **leviers potentiels de détente du marché**.

L'enquête auprès des élus

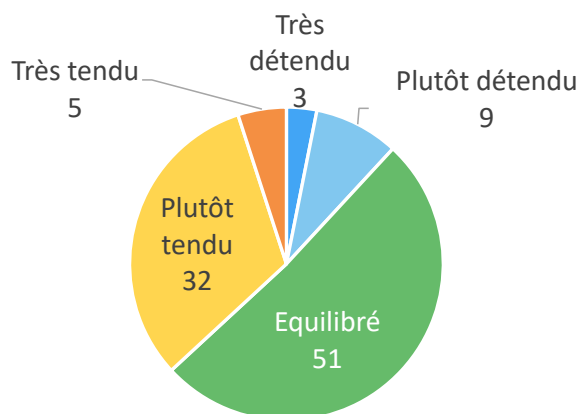
Pour approfondir cette analyse, **une seconde enquête a été lancée auprès de l'ensemble des élus des communes du département**. Les questionnaires destinés aux mairies ont été envoyés le **7 mai 2025** et remplis en ligne. Ils portaient sur la qualification de la demande de logements, le marché immobilier local, la vacance, les éventuelles tensions actuelles ainsi que les principaux freins rencontrés. 171 communes ont bien voulu répondre dont 32 partiellement (soit un **taux de retour global de 47 %**). Les réponses obtenues permettent néanmoins de dégager des éléments importants, complétés et confortés par **6 entretiens avec des élus** (Président d'EPCI ou Vice-Président Habitat, maires), conduits soit sur place, soit en visioconférence.

État du marché immobilier : entre équilibre et tension

Globalement, **un peu plus de la moitié des répondants (51 %) jugent le marché immobilier local plutôt équilibré**, traduisant une relative adéquation entre l'offre et la demande de logements.

Toutefois, **près de quatre répondants sur dix (37 %) perçoivent des tensions, qu'elles soient modérées (32 %) ou fortes (5 %)**. Seule une minorité (**12 %**) considère que **le marché est détendu**, ce qui confirme que les pressions sur l'offre de logements demeurent une réalité pour une part non négligeable des acteurs interrogés.

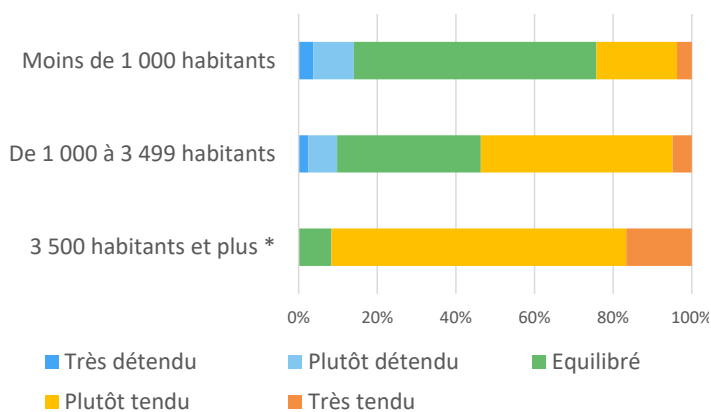
Répartition des communes selon la qualification du marché immobilier de leur commune (en %)



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
160 réponses

Cet équilibre apparent masque néanmoins **de fortes disparités selon la taille des communes**. Dans les communes de moins de 1 000 habitants, le marché est largement perçu comme équilibré (62 %). En revanche, les tensions deviennent majoritaires dans les communes de 1 000 à 3 499 habitants (54 %) et quasi généralisées dans celles de 3 500 habitants ou plus (11 répondants sur 12). Cette évolution met en lumière une concentration des déséquilibres immobiliers dans les territoires les plus peuplés.

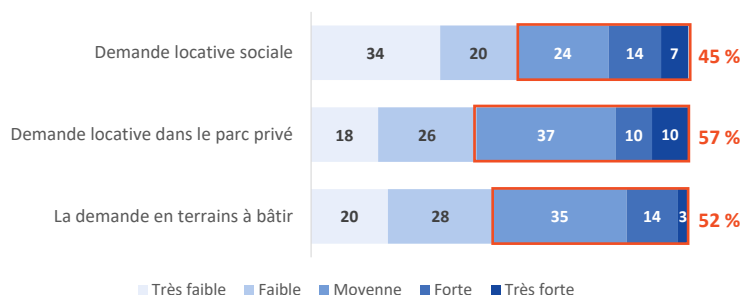
Répartition des communes par strate de population selon la qualification du marché immobilier de leur commune (en %)



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
160 réponses
* 12 répondants

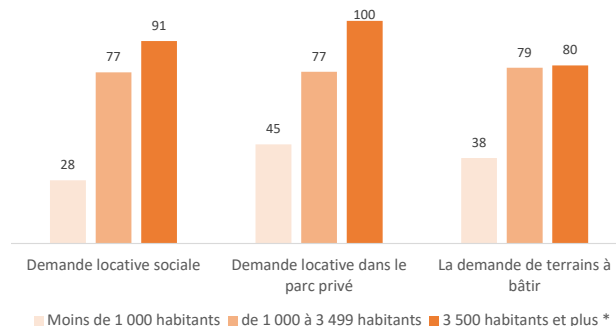
Une demande locative davantage soutenue dans le parc privé

Répartition des communes selon l'intensité de la demande de chaque segment du marché
(sentiment des élus - en % des réponses)



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025

Proportion de communes qualifiant la demande de moyenne à très forte pour chaque segment du marché
(sentiment des élus - en % des réponses)



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
* 10 réponses au total

L'analyse de la demande par segment met en évidence des niveaux de tension contrastés selon les types de logements recherchés.

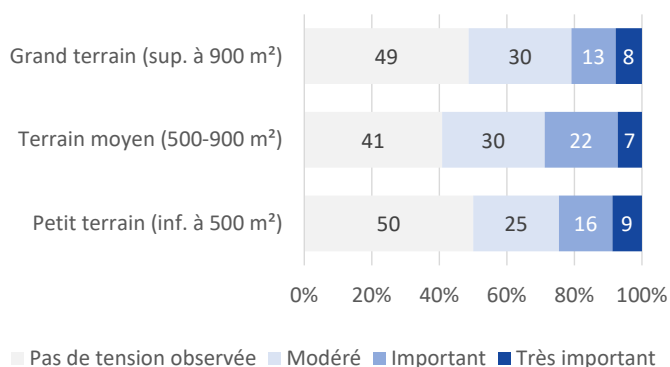
La **demande locative dans le parc privé** apparaît comme la **plus soutenue**, avec **57 % des communes ayant répondu signalant une demande moyenne à très forte**. Cette pression croît nettement avec la taille des communes. Elle concerne 45 % des communes de moins de 1 000 habitants, 77 % de celles comptant entre 1 000 et 3 499 habitants, et atteint son **niveau le plus élevé dans les communes de plus de 3 500 habitants**, où toutes les réponses convergent vers une demande qualifiée de moyenne à forte.

La **demande en terrains à bâtir** s'inscrit dans une tendance comparable avec **plus de la moitié des répondants (52 %) indiquant une pression moyenne à élevée**. Ici encore, les petites communes semblent moins concernées (38 %), tandis que les communes de taille intermédiaire (79 %) et les plus peuplées (8 communes sur les 10 ayant répondu) indiquent une demande particulièrement soutenue. L'analyse selon la taille des parcelles révèle que cette tension concerne tous les segments du marché foncier, avec **une pression légèrement plus marquée sur les terrains de superficie moyenne**.

À l'inverse, la **demande locative sociale présente un profil légèrement plus détendu**, bien que 45 % des communes y constatent encore une demande moyenne à forte. Les écarts territoriaux sont cependant marqués : seules **3 communes sur 10 de moins de 1 000 habitants déclarent une demande soutenue**, contre environ 8 sur 10 parmi celles comptant entre 1 000 et 3 499 habitants, et 9 sur 10 dans les communes de 3 500 habitants ou plus.

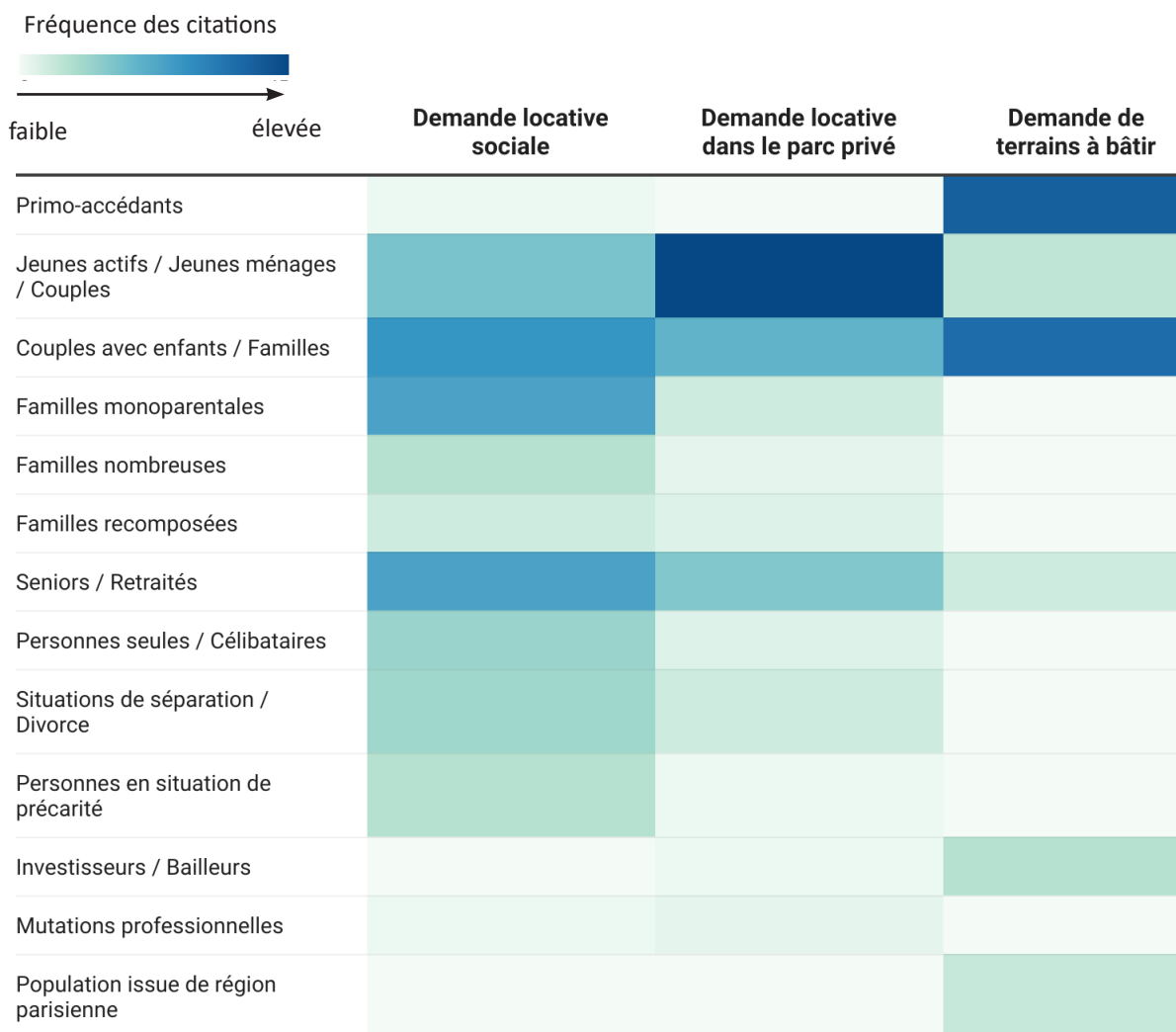
Il convient cependant de souligner que, parmi les communes de moins de 1 000 habitants ayant répondu, 8 sur 10 ne disposent d'aucun logement social, ce qui contribue à limiter mécaniquement la demande observée.

Niveau de tension observée par les élus sur le marché des terrains à bâtir de leur commune ?
Répartition des réponses en %



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
Entre 114 et 125 répondants

Approche du profil des demandeurs selon les segments de marché (d'après l'analyse des verbatims)



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025

Un parc social sollicité par des ménages aux profils variés

L'analyse des verbatim issus de l'enquête auprès des communes d'Eure-et-Loir révèle **une demande locative sociale portée par des profils diversifiés**.

Les **couples avec enfants et les familles** constituent le **profil dominant**. Plusieurs élus mentionnent explicitement cette catégorie de demandeurs comme à Dreux, Gallardon ou Vald'Yerre par exemple.

Au sein de cet ensemble, les **familles monoparentales** émergent comme **un public spécifique**, particulièrement **visible dans le logement social**. À Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, où « *plus de 340 demandes de logements sociaux sont en cours* », « *les familles monoparentales représentent une part essentielle des demandeurs, avec une prédominance de recherches pour des F3 et F4* ». Cette réalité se retrouve également dans de nombreuses communes rurales.

Selon les élus, le logement social concentre aussi **des demandes de nombreux seniors**. À Brou, « *la demande des seniors est actuellement importante* », tandis qu'à Maintenon, les élus mentionnent des « *seniors cherchant un logement adapté à la perte d'autonomie* ». Cette popu-

lation exprime **des attentes particulières en matière de typologie de logement**, comme le souligne le maire d'Il-liers-Combray, « *la demande principale est un logement individuel en rez de chaussée, avec un jardinet. Cette attente est formulée par une population de seniors disposant de moyens modestes mais habitués à la qualité de vie de nos zones rurales en termes de qualité du bâti et de l'environnement* ». Cette spécificité nécessite une adaptation de l'offre de logements sociaux aux besoins d'une population vieillissante en perte d'autonomie.

Les **jeunes actifs** constituent un troisième profil significatif, particulièrement visible dans les communes rurales cherchant à maintenir leur attractivité. À Saint-Germain-le-Gaillard, les élus constatent « *une recrudescence des demandes de petites locations pour les jeunes actifs souvent encore sans enfant* », précisant que « *toutes les constructions de petits logements à des fins locatives sont très rapidement louées sur notre commune* ». À Authon-du-Perche, un élu souligne que la commune « *a besoin de logements locatifs* », particulièrement pour accueillir les jeunes actifs. Cette pénurie est perçue comme un obstacle au développement économique local.

Les jeunes actifs et les couples : moteur principal de la demande locative privée

Les retours des communes révèlent **un marché de la demande locative privée caractérisé par une demande portée principalement par les jeunes actifs et les couples avec ou sans enfants**. Les retraités et seniors sont également mentionnés, mais dans une moindre mesure. À Poissy, sont identifiés des « *couples avec enfants qui cherchent un peu de jardin et du calme* », tandis qu'à Chisnes, les élus mentionnent « *des jeunes couples à la recherche d'une maison pour y installer une famille* ». À Vernouillet, ils notent que « *la demande locative privée concerne principalement des personnes âgées* ».

Plusieurs communes signalent **un report de la demande sociale vers le parc privé**. À La Loupe, les élus observent que « *certaines dossiers refusés par les bailleurs sociaux*

se retrouvent dans le parc privé ». À Prunay-le-Gillon, il est précisé que « *le parc privé est très sollicité pour les petits logements, le parc social n'offrant pas ce type de produit* ». A Saint-Lubin-des-Joncherets, on note que « *les demandes proviennent de personnes ne souhaitant pas habiter dans des logements sociaux ou disposant de revenus confortables* ».

La question du **coût des loyers** dans le parc privé revient aussi parfois dans les verbatim. À Vernouillet, les élus soulignent par exemple « *l'inadéquation entre prix des loyers et revenus des demandeurs* ».

Les terrains à bâtir : une demande portée principalement par les primo-accédants et les familles

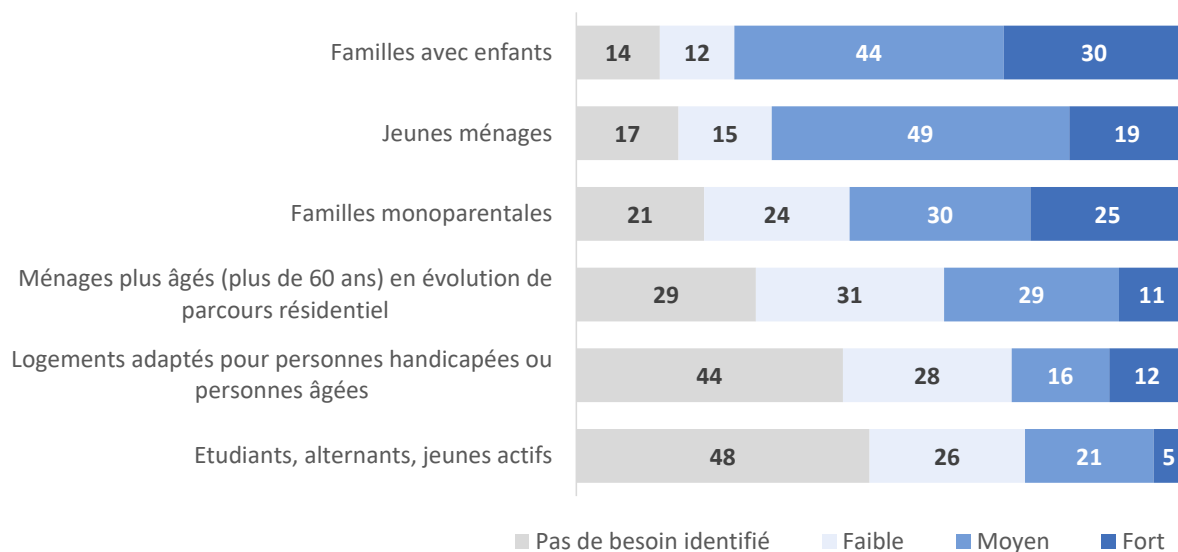
Les commentaires recueillis dans le questionnaire montrent que **les primo-accédants et les familles** représentent **une part importante des demandeurs de terrains à bâtir**. À Poissy, on identifie, par exemple, « *des primo-accédants et des familles avec enfants* ». A Prunay-le-Gillon, la demande se répartit : « *entre les primo-accédants ou les familles travaillant dans la partie sud de Chartres (Hôpital, NovoNordisk, MMA, zone d'activités de Gellainville...)* ».

Un fait marquant ressort des commentaires : **l'attractivité du département pour les populations franciliennes en quête de cadre de vie et de prix plus accessibles**. À La Loupe, il est indiqué qu'il s'agit : « *quasiment exclusivement des familles provenant de la région parisienne* ». À Sainville, les élus identifient des « *nouveaux arrivants venant de la région parisienne proche* », tandis qu'à Aunay-sous-Auneau, la demande émane de « *familles de la région parisienne cherchant le calme et des prix plus abordables* ».

L'inadéquation entre les prix proposés et les capacités financières des ménages est aussi évoqué par certains élus. À Gallardon, le constat est sans appel : « *les primo-accédants se heurtent au coût des projets et aux difficultés d'accès au crédit* ». À Saint-Martin-de-Nigelles, « *les terrains à bâtir ne se vendent pas car ils sont trop chers* ».

L'absence ou la rareté de terrains disponibles émerge également comme une problématique dans certaines communes. À Chartainvilliers, « *la commune ne dispose plus de terrains à bâtir* ». Le constat est le même à Saint-Laurent-la-Gatine : « *la demande est régulière mais nous n'avons plus de terrains actuellement* » tandis qu'à Chartres, « *les terrains à bâtir sont quasiment inexistantes* », repoussant la demande vers les communes périphériques. Une situation similaire est soulevée par un élu à Bonneval.

**En matière de logement, quels sont, selon vous, les besoins en logements
qui ne sont pas couverts sur votre commune ?**
Répartition des réponses selon les principaux besoins identifiés
(sentiment des élus - en % des réponses)



*D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
Entre 131 et 139 réponses selon les besoins*

Des besoins en logement marqués selon les profils de ménages

L'enquête menée auprès des communes met en évidence des **besoins en logements non satisfaits, qui varient selon les profils de ménages**.

Les **familles avec enfants** représentent **le public le plus prioritaire**, près des **trois quarts des répondants signalant un besoin moyen à fort** pour cette catégorie.

Les **jeunes ménages** suivent de près, avec **68 %** des communes constatant un besoin similaire, ce qui illustre les difficultés d'accès au logement pour les primo-accédants et les jeunes couples, en location comme en accession.

Les **familles monoparentales** constituent également un public pour lequel l'offre est inadaptée, avec **55 %** des communes identifiant un besoin moyen à fort.

Les **ménages plus âgés** en évolution de parcours résidentiel représentent aussi une préoccupation importante pour **40 %** des communes. La **demande en logements adaptés** pour personnes handicapées ou personnes âgées est également significative, avec **28 %** des communes concernées. Une offre intermédiaire pour les personnes âgées est aussi manquante sur le territoire : à Dreux, les élus soulignent la mise en place de plusieurs projets pour le maintien des personnes âgées à domicile. Ces chiffres et témoignages illustrent la nécessité d'adapter l'offre aux besoins d'une population vieillissante.

Le marché de la location : regard et constats des élus

Dans le cadre de l'enquête, les élus ont été invités à préciser leur perception de chacun des segments du marché immobilier ; ces focus reviennent ainsi sur leur analyse du marché locatif puis de l'accession à la propriété.

Quels logements se louent le plus vite ?

L'enquête révèle que **6 répondants sur 10 constatent l'existence de biens recherchés ou qui se louent très rapidement** (en moins d'un mois). Cette proportion confirme la forte tension du marché locatif évoquée précédemment.

Parmi les 71 communes ayant précisé leur réponse, **les pavillons avec jardin se détachent nettement comme les biens les plus prisés** (cités dans près de 8 cas sur 10). Les **maisons de plain-pied** (6 cas sur 10) constituent le deuxième type de bien le plus recherché. Cette catégorie répond aux besoins d'une population variée, des jeunes familles aux seniors recherchant un logement accessible sans étage. Les **logements meublés** et les **appartements sans ascenseur** occupent une position intermédiaire, tout comme les **maisons de ville**.

L'analyse par typologie montre que, selon les élus, **la demande se concentre massivement sur les logements T3** (cités par plus de 8 répondants sur 10). Ils sont **suivis des T4** (la moitié des répondants), puis des T2 (4 répondants sur 10) et enfin les T1 et les T5 ou plus.

Les biens en location recherchés ou qui se louent rapidement selon les élus

Fréquence des réponses



faible

élevée

	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus
Pavillon avec jardin					
Maison plain-pied					
Maison ville					
Logement meublé					
Appartement sans ascenseur					
Appartement avec ascenseur					

D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
71 répondants (plusieurs réponses possibles)

La location freinée par la rareté des biens

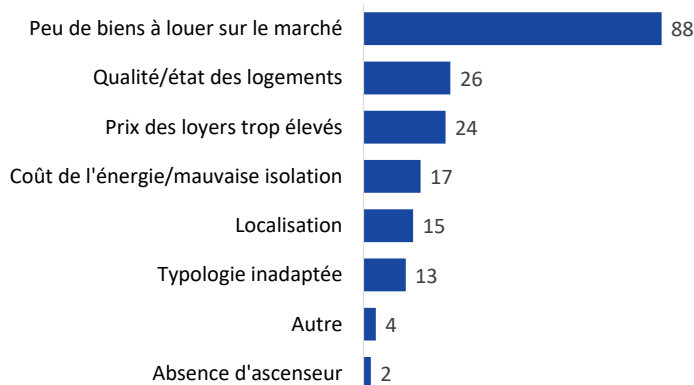
Les réponses des élus corroborent les constats formulés par les professionnels de l'immobilier.

Selon les élus, **le manque de biens disponibles** constitue de loin **le principal frein à la location sur le marché immobilier local** (cité par près de 9 répondants sur 10). Au-delà de cette pénurie de logements, les communes mettent également en avant plusieurs enjeux qualitatifs. **Plus d'un quart des répondants (26 %) évoquent la qualité et l'état dégradé des logements existants**. Ils sont aussi 17 % à mentionner des coûts énergétiques trop élevés ou une mauvaise isolation. Par ailleurs, **24 % des répondants considèrent que les loyers pratiqués sont trop élevés**.

D'autres obstacles complètent ce tableau, notamment l'inadéquation de la typologie des logements et leur localisation, évoquées par environ 15 % des répondants. Les entretiens avec les élus ont également mis en évidence le manque d'investisseurs, notamment dans les zones rurales (Gallardon, Authon-du-Perche et Châteaudun), ce qui restreint l'offre de logements locatifs.

Quels sont les principaux freins à la location sur votre commune ? (plusieurs réponses possibles)

Part en % des répondants ayant cité les freins suivants...



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
136 répondants

Perception communale du marché de l'accession

Quels logements se vendent le plus vite ?

À l'image du marché locatif, le marché de l'accession connaît une forte dynamique, avec **7 répondants sur 10 signalant des biens qui se vendent très rapidement**.

Selon les élus, les **préférences des acquéreurs** semblent s'orienter encore plus massivement **vers les maisons individuelles** : près de 9 répondants sur 10 citent le **pavillon avec jardin**, suivi de près par la **maison de plain-pied** (8 cas sur 10). La maison de ville complète ce podium (un tiers des répondants), tandis que les appartements suscitent nettement moins d'intérêt.

Côté superficie, la demande porte davantage sur des logements spacieux : si les T3 restent plébiscités (77 % des répondants), les T4 (74 %) et T5 ou plus (38 %) sont proportionnellement plus recherchés qu'en location, témoignant d'une aspiration à des surfaces généreuses pour l'acquisition d'un bien.

L'accession contrainte par l'offre limitée et les difficultés de financement

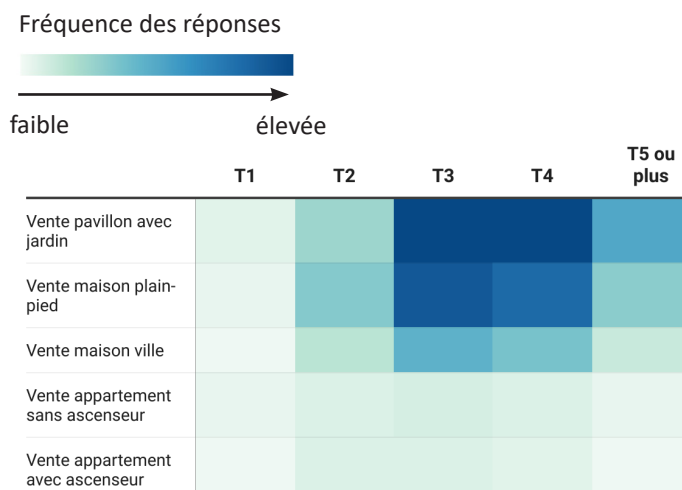
Les freins à l'accession à la propriété identifiés par les élus présentent quelques similitudes avec ceux observés sur le marché locatif.

Comme pour la location, mais dans une moindre proportion, la **pénurie de biens constitue le premier obstacle** : **65 % des répondants citent le peu de biens en vente disponibles**. Cette rareté s'explique en partie par les difficultés foncières mentionnées par plusieurs élus dans leurs commentaires : « *manque de maîtrise foncière* », « *nombre limité de terrains constructibles* » ou encore « *contraintes réglementaires liées au PLUI qui contraignent les possibilités de construction neuve* ».

Les **contraintes financières** occupent une place centrale dans les difficultés d'accession. **Près de la moitié des répondants (47 %) évoquent la capacité d'emprunt insuffisante des ménages**, reflet des conditions de crédit qui se sont durcies ces dernières années. Cette problématique est renforcée par les **prix de vente jugés trop élevés, mentionnés par 37 % des répondants**. À Dreux et Gallardon, en proximité de la région parisienne, les élus constatent une augmentation des prix dans les centres-villes et un report des ménages souhaitant acquérir un bien vers les pôles secondaires ou les communes rurales.

Les questions relatives à l'état du bâti se retrouvent également sur le marché de l'accession : **28 % des élus ayant répondu signalent l'importance des travaux à prévoir**, tandis que **17 % pointent les problèmes de performance énergétique**.

Les biens en vente recherchés ou qui se vendent rapidement selon les élus



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
88 répondants (plusieurs réponses possibles)

Quels sont les principaux freins à l'accession (biens et terrains à bâtir) sur votre commune ? (plusieurs réponses possibles)

Part en % des répondants ayant cité les freins suivants...



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
134 répondants

Le sentiment des élus sur la vacance des logements

Une vacance faible dans l'ensemble, mais davantage ressentie dans les plus petites communes

La mobilisation du parc de logements vacants constitue l'un des leviers possibles pour renforcer l'offre de logement. Dans ce cadre, **les élus ont été invités à qualifier la vacance sur leur commune**, un exercice auquel 140 d'entre eux ont répondu.

Si la **vacance** demeure un sujet présent dans leurs préoccupations, **près de 8 élus sur 10 (77 %) la considèrent** toutefois comme **faible** ou **très faible sur leur territoire**. Cette proportion diminue néanmoins sensiblement dans les communes de moins de 1 000 habitants, où seuls 57 % des élus partagent ce constat.

Ces différences de perception interrogent également la fiabilité des données disponibles pour l'observer. Si une majorité des répondants (58 %) considère que les données du *fichier LOVAC 2024 sur les logements vacants du parc privé* de leur commune sont exactes, **plus d'un quart (27 %) estime** que ce nombre y est **surestimé**, tandis que **16 % jugent** au contraire qu'il est **sous-évalué**.

La qualité du parc vacant apparaît également problématique. Questionnés sur la **proportion de logements vacants dégradés voire vétustes** dans leur commune, une centaine d'élus évalue cette part à 52 % en moyenne, soit **plus de la moitié du parc vacant**.

Les élus identifient principalement **trois catégories de biens vacants**.

D'abord, le **patrimoine agricole ancien** domine largement les réponses : anciens corps de ferme, fermettes abandonnées, particulièrement mentionnés dans les petites communes rurales.

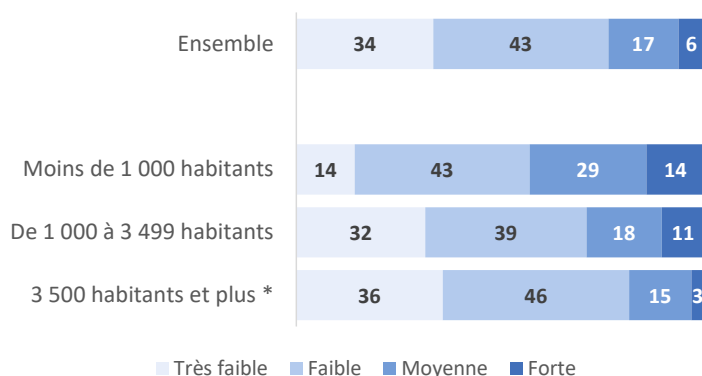
Ensuite, les **maisons anciennes nécessitant des travaux importants** représentent une part significative, souvent qualifiées de « *non habitables* » ou « *insalubres* », avec des coûts de réhabilitation jugés prohibitifs.

Enfin, les **situations de succession bloquée** apparaissent fréquemment comme facteur explicatif, avec des héritages complexes impliquant plusieurs propriétaires ou des personnes âgées dépendantes en EHPAD.

Dans les communes moyennes et grandes, sont évoqués aussi les **appartements en copropriété** et les **logements au-dessus des commerces**, souvent sans accès extérieur.

Comment qualifieriez-vous la vacance de logements dans votre commune ?

Répartition des réponses en %



D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
140 répondants

* 10 réponses de communes de 3 500 habitants ou plus

Les opérations d'habitat projetées

Dans ce contexte, quelle place occupe la construction neuve ?

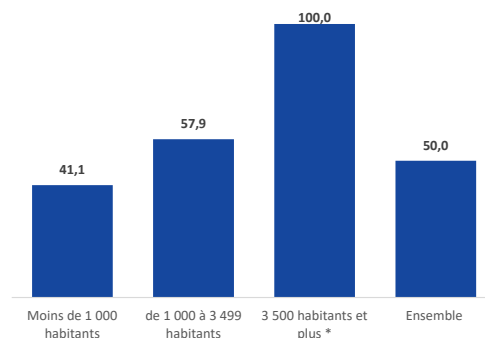
Interrogés sur l'existence de projets de construction de logements, 138 élus ont répondu : **la moitié d'entre eux déclarent avoir des projets en cours ou à venir sur leur territoire**. Ces derniers apparaissent **nettement plus répandus dans les communes moyennes et grandes que dans les plus petites**. Selon les entretiens menés, ces projets de logements visent à répondre aux besoins locatifs de publics variés (jeunes ménages, familles avec enfants, apprentis, jeunes actifs, seniors) et à anticiper le desserrement des ménages.

Par ailleurs, 65 municipalités ont accepté de se prêter à l'exercice délicat de la prévision en matière de logements neufs. Au total, **près de 2 590 nouveaux logements** sont ainsi projetés dans ces communes.

Ces données partielles, issues de déclarations, sont présentées à titre indicatif.

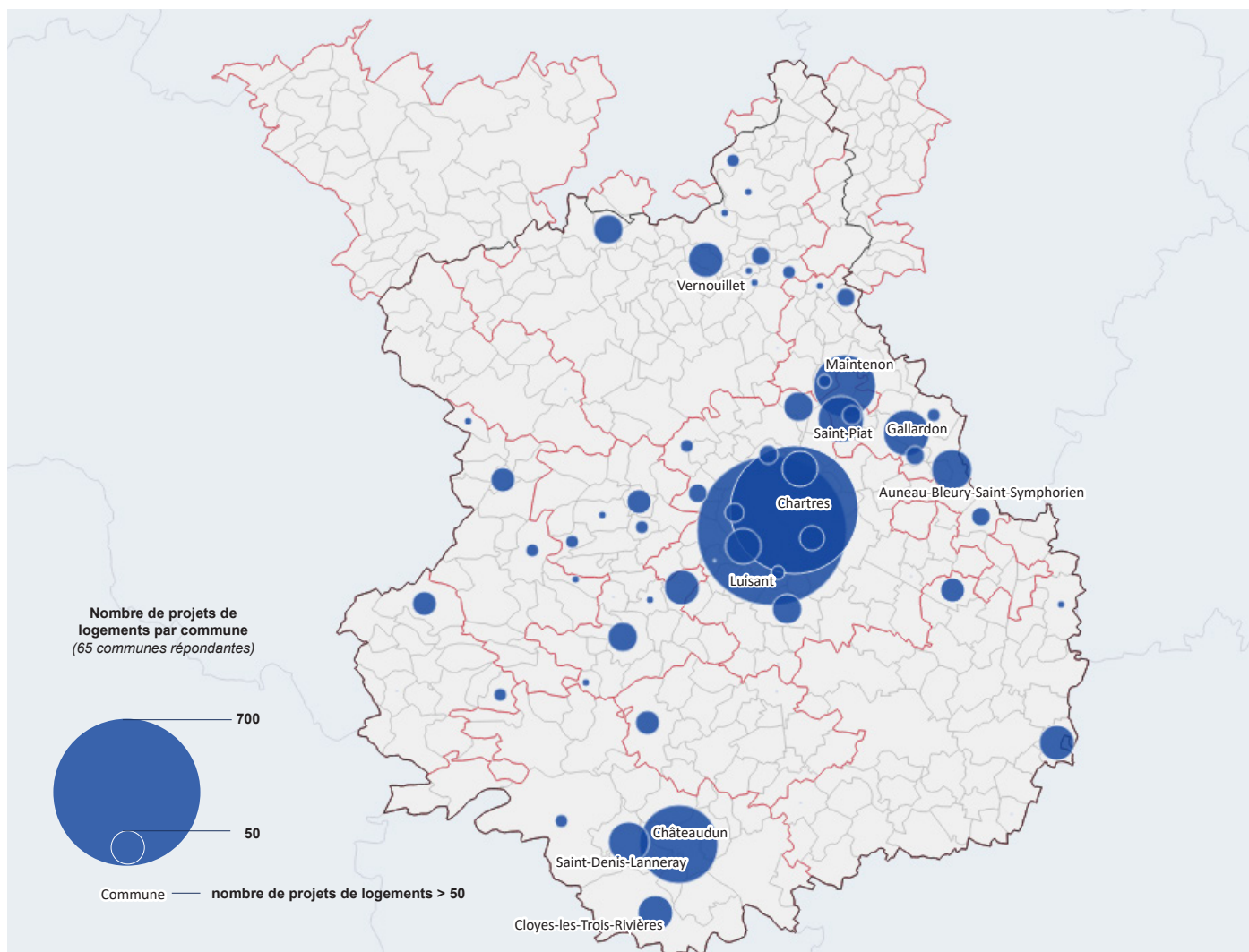
Des projets de construction de logements sont-ils envisagés sur votre commune ?

Part des répondants ayant des projets (en %)



*D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
138 répondants*

Localisation des projets de logements indiqués par les 65 communes ayant répondu



*D'après source : Enquête auprès des communes d'Eure-Loir, Parcours résidentiel, 2025
65 communes répondantes*

Les possibilités de parcours résidentiels des ménages d'Eure-et-Loir dans l'état actuel du marché

Légende :

Marché accessible / fluide

Tensions modérées

Fortes tensions /
Accès difficile

Profil	Locatif social		Locatif privé		Accession à la propriété	
Étudiants, alternants, jeunes actifs	• Forte augmentation de la demande de logement social (taux de pression : 5,2 en 2024). • Délai moyen d'attribution : 11 mois en 2024. Plus long pour les locataires déjà présents au sein du parc social (16 mois contre 9 mois pour les ménages externes).	• Fort taux de pression sur les T1 et dans une moindre mesure les T2. Relativement peu de petits logements disponibles. • Délais longs - Reports fréquents vers le parc privé	• Tension croissante (rareté des biens disponibles et diminution de la rotation des locataires) et des loyers en forte hausse • 57 % des municipalités ayant répondu qualifient la demande de moyenne à forte	• Forte tension notamment en centre-ville et à proximité des bassins d'emploi, les biens sur le marché se louent très rapidement • Loyers en hausse : inadéquation avec les revenus	• Crise de l'accession (taux, prix) bloquant les primo-accédants. • La performance énergétique est devenue un critère déterminant dans les choix d'acquisition	• Recul de l'âge des primo-accédants. • Durcissement de l'accès au crédit • 17 % des acquéreurs de maisons ont moins de 30 ans
Couples sans enfant		• Tension importante, demande soutenue • Manque de biens disponibles		• Pic d'acquisition (maisons) : 37 ans • Budget médian (maison) : 155 000€ (< 30 ans)		
Couples avec enfants		• Pression plus modérée pour les T3-T4 • Offre plus adaptée en typologie		• Très forte demande de T3 et T4 (notamment des pavillons avec jardin) • Loyers jusqu'à 1 200 - 1 300€ dans certains territoires		• Accession privilégiée mais complexifiée par la hausse des taux d'intérêt et des prix. • Cible principale du marché des maisons et des terrains à bâtir (notamment les primo-accédants) • 30-49 ans : 48 % des acquéreurs de maisons en 2023 • Recherche de biens avec terrain (environ 500 m²) et 3-4 chambres. • Budget médian (maison) : 185 000€ • Rareté des terrains disponibles et coûts de construction élevés • Forte attractivité pour les familles franciliennes (principalement pour les territoires situés dans la frange francilienne).
Familles monoparentales		• Profil très fréquent des demandeurs • Recherche de T3-T4 minimum • Délais longs, situations transitoires		• Revenus insuffisants vs. loyers demandés		• Accès très contraint à la propriété • Capacité d'emprunt limitée
Ménages plus âgés (plus de 60 ans) en évolution de parcours résidentiel		• Demande de logements adaptés • Manque offre plain-pied/ascenseur		• Demande présente mais secondaire • Recherche la proximité de services • Plain-pied très prisé		• 18 % des acquéreurs de maisons, 20 % pour les appartements • Stratégies de repositionnement • Budget médian (maison) : 172 000€
Personnes seules âgées		• Forte pression T1-T2 • Mobilité interne limitée (16 mois) • Parc inadapté au vieillissement • Manque de logements accessibles		• Offre intermédiaire manquante • Besoins de maintien à domicile • Loyers vs. revenus retraite		• Peu concernées par l'acquisition • Plutôt une stratégie de vente • Âge moyen des vendeurs : 60 ans
• Des besoins qui devraient croître fortement en raison de l'augmentation attendue du nombre de seniors. Manque de logements adaptés au vieillissement.						

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

Réalisé avec le soutien financier du Conseil départemental d'Eure-et-Loir.

Directeur de la publication : Jean-Luc BROUTIN
Président de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires

Publication électronique

Dépôt légal à parution

ISSN N° 1291-2565