

Les besoins résidentiels des actifs sur un territoire du quasi plein-emploi : une enquête dans les territoires vendômois

Master 2 Urbanisme et aménagement

Nolwenn BUSSIERE

Eloïse DE LA VAISSIERE

Zoé LOPES

Diane MONKOTOWICZ

Jules VIAUD

Sous la direction de Christophe Quéva



IDHEAL

SOMMAIRE

	Cadrage de l'étude	
	Contexte et objectifs de l'atelier	3
	Approche théorique	4
	Contexte territorial de l'étude : la Communauté d'Agglomération Territoires Vendômois	5
	Méthodologie	6
	Principaux résultats	
	L'inadéquation entre l'offre et la demande des logements dans un territoire du plein emploi aux dynamiques différenciées	7
	L'éloignement de l'emploi : l'enjeu des mobilités domicile-travail	8
	Fiches-actions sur les thématiques du rôle de l'entreprise dans le logement, le logement, la mobilité et les commerces	10
	Conclusion	12
	Bibliographie	12



Figure 1 : Photographie de la ville de Vendôme @Atelier Paris 1

Contexte et objectifs de l'atelier

Ce travail, encadré par Christophe Quéva, répond à la commande passée par deux acteurs : la **CATV (Communauté d'Agglomération des Territoires Vendômois)**, représentée par Marie Mondain, chargée de mission au service de l'habitat, avec la coordination de Romain Deux et **IDHEAL** (Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement), représenté par Antoine Pauchon, chef de projet, et Catherine Sabbah, déléguée générale d'IDHEAL.

IDHEAL produit des connaissances sur le logement et l'habitat, et son slogan "Plein emploi, plein logement" vise à alimenter le débat public sur le lien entre ces deux sujets.

Cette commande s'inscrit dans le **contexte de la révision du PLUi-H** de la communauté d'agglomération et doit permettre d'apporter des réponses pour le volet habitat, **afin que d'accompagner au mieux la trajectoire résidentielle des actifs dans ce territoire.**

L'atelier porte sur le logement des actifs, autour de la question "**Loger les actifs : comment attirer et maintenir une population active sur un territoire de quasi plein-emploi ?**". Il s'agit d'une étude sur les besoins et aspirations résidentielles des actifs du territoire de la CATV, dans un territoire marqué par un dynamisme économique ainsi que par d'importants recrutements.

Premièrement, **deux synthèses ont été réalisées sur le lien emploi-logement**. D'une part, une synthèse fait un état de la recherche sur le lien-emploi logement. D'autre part, de manière complémentaire, une autre synthèse a été réalisée, sur les liens emploi-logement au sein du territoire de la CATV. Cette production a permis de mieux appréhender le territoire par la compréhension des dynamiques de démographie, de logement et d'emploi à l'échelle de l'intercommunalité.

Deuxièmement, nous avons, à travers une enquête qualitative sur le terrain, mis en lumière les enjeux du logement des actifs sur le territoire de la

CATV que nous avons restitués dans un **rapport de recherche**. Tout d'abord, une inadéquation entre l'offre et la demande de logements a été relevée dans ce territoire dynamique économiquement. La localisation des bassins d'emploi et d'habitation a mené à une analyse des facteurs d'installation sur le territoire par les actifs et à leurs choix de logement ainsi qu'à une étude du marché immobilier. Ensuite, les autres facteurs d'installation, notamment l'offre de commerces et de services, ont été étudiés. En outre, l'éloignement de l'emploi au domicile des actifs a fait ressortir la question de mobilités domicile-travail. Les déplacements en voiture et l'offre de transports en commun ont été analysés pour ensuite appréhender les stratégies de recrutement local par les entreprises du territoire.

Troisièmement, des **fiches actions** ont été réalisées pour proposer des réponses possibles localement quant aux souhaits résidentiels des actifs du territoire, en s'appuyant sur des exemples ailleurs en France. Trois principaux thèmes sont valorisés dans ces fiches-actions : **le rôle des entreprises dans le lien emploi-logement, les enjeux de construction et de réhabilitation des logements pour correspondre aux besoins des actifs, et l'intervention dans des domaines d'intervention connexes que sont les mobilités domicile-travail et le commerce.**

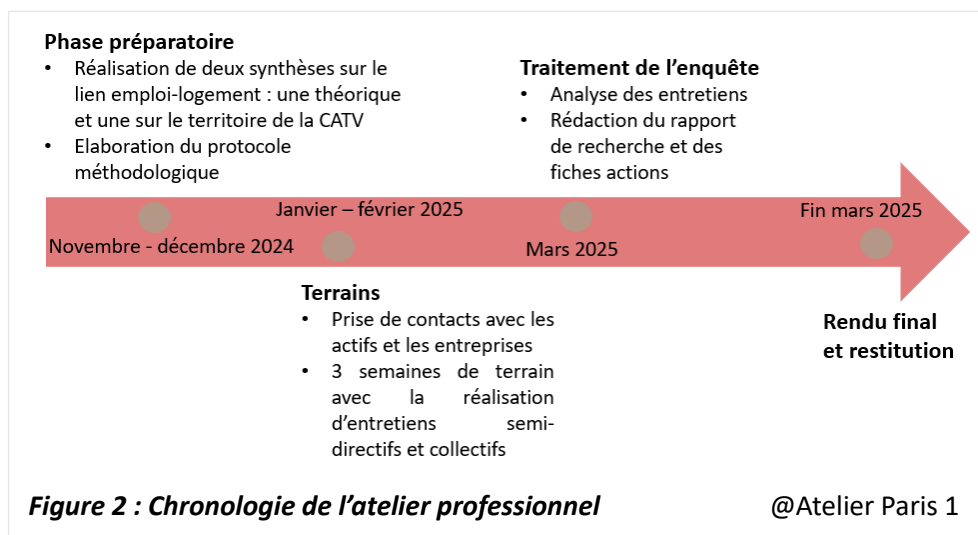


Figure 2 : Chronologie de l'atelier professionnel

Approche théorique

Le lien entre emploi et logement est un enjeu central pour l'attractivité et le développement économique des territoires.

- **Définition et enjeux du lien emploi-logement**

L'articulation entre offre de logements et bassins d'emploi est essentielle pour faciliter l'accès au logement des actifs. Des tensions émergent notamment dans les zones littorales, où la location saisonnière réduit l'offre résidentielle (Asselin, 2023), et dans les territoires en réindustrialisation, où la création d'emplois n'est pas systématiquement accompagnée d'une production de logements adaptés (Cusin & Elazzaoui, 2024). L'absence de logements accessibles limite la mobilité professionnelle et peut freiner le recrutement des entreprises (Meunier, 2019).

- **Impact du marché du logement sur l'emploi**

La crise du logement, marquée par une hausse des prix et une stagnation de l'offre, entrave l'accès à l'emploi et renforce les inégalités territoriales (Bigot & Hoibian, 2011). Trois dynamiques en particulier complexifient cette relation :

- **La mobilité résidentielle contrainte** : 70 % des actifs refuseraient une meilleure offre d'emploi si elle impliquait un surcoût de logement (Credoc, 2023).
- **Le spatial mismatch** : la distance entre quartiers populaires et zones d'emploi complique l'insertion des travailleurs modestes (Kain, 1968 ; Cusin & Elazzaoui, 2024).
- **L'effet de quartier** : la spécialisation sociale de certains secteurs urbains accentue les difficultés d'intégration professionnelle (Firdion, 2009).

- **Objectif du plein emploi-plein logement**

Un modèle équilibré entre emploi et logement nécessite des politiques publiques volontaristes. **L'insuffisance de logements accessibles nuit à la compétitivité des entreprises et à l'efficacité des services publics**, notamment dans les secteurs hospitaliers et éducatifs (Tribune IDHEAL, 2024). **La précarisation des travailleurs due aux coûts du logement est un frein à la dynamique économique des territoires** (Badia & Van Hille, 2013).

- **Acteurs et solutions**

Divers dispositifs visent à rapprocher emploi et logement grâce à la mobilisation de plusieurs acteurs :

Acteurs	Dispositifs
Action Logement	Acteur clé du lien emploi-logement, il propose des aides à la mobilité des salariés, des prêts pour l'accession à la propriété, des garanties de loyers (Visale) et des réservations de logements dans le parc social (France Travail, 2024).
France Travail	En partenariat avec Action Logement, il facilite l'accès au logement pour les demandeurs d'emploi et les travailleurs saisonniers à travers des plateformes et des aides spécifiques. (France Travail, 2024)
Les entreprises	Certaines investissent directement dans le logement de leurs salariés, que ce soit par l'acquisition d'immeubles, la réservation de logements sociaux ou l'octroi d'aides financières (Webinaire Sabbah & Pauchon, 2024).
Les bailleurs sociaux	Ils développent des solutions adaptées aux jeunes actifs et aux travailleurs précaires, avec des foyers de jeunes travailleurs, des résidences sociales et des logements spécifiques (Webinaire Sabbah & Pauchon, 2024).
Les collectivités locales	Elles jouent un rôle d'accompagnement et d'orientation des politiques locales en matière d'habitat et d'emploi, notamment en facilitant les projets de logements adaptés aux besoins économiques de leur territoire (France Travail, 2024).

Figure 3 : Tableau des dispositifs emploi-logement @Atelier Paris 1

Contexte territorial de l'étude : la Communauté d'Agglomération des Territoires Vendômois

La Communauté d'Agglomération Territoires Vendômois est **située entre les villes de Blois, de Tours et du Mans**. Il s'agit d'une **intercommunalité** récente (2017) de 65 communes, avec une population de 52 344 habitants en 2021. La CATV est un territoire **majoritairement rural** (85 % des communes ont moins de 1000 habitants), **polarisé autour de Vendôme** (16 688 habitants), sous-préfecture du Loir-et-Cher, et de manière plus secondaire Montoire-sur-le-Loir (3 861 habitants).

Il s'agit d'un territoire du plein-emploi : le taux de chômage y est un des plus faibles de la région Centre-Val-de-Loire (5,8% en 2023). La CATV représente un **pôle d'emploi important, notamment dans le secteur tertiaire, des services et de l'industrie**. Ces emplois sont **concentrés dans quelques communes**, tout particulièrement à Vendôme et ses communes limitrophes (Saint-Ouen, Naveil). Ce dynamisme économique peut être mis en lien avec la **proximité de Paris**, située à 45 minutes par le TGV, qui dessert le territoire depuis 1990. Le potentiel d'emploi sur le territoire est important : on estime à 1 100 le nombre de projets de recrutement entre 2023 et 2025 dans l'arrondissement de Vendôme, dont le périmètre dépasse celui de la CATV.

Le territoire est toutefois marqué par une **baisse du vivier de candidats, à mettre en lien avec le vieillissement de la population** - 14,5% de la population est âgée de plus de 75 ans en 2021 - qui s'explique par le départ des jeunes adultes et à l'arrivée de retraités. Également, la population active est marquée par une certaine fragilité, avec un **niveau de revenu assez faible** (revenu mensuel moyen par foyer fiscal de 1999 euros, contre 2 435 euros à l'échelle nationale) et une part importante d'ouvriers et d'employés (50% des emplois de la CATV).

Accueillir de nouveaux actifs sur ce territoire dynamique économiquement représente ainsi un enjeu. Toutefois, **le parc de logement de la CATV ne semble correspondre que partiellement aux besoins des actifs**. Il se caractérise par une part importante de maisons individuelles de grande taille, avec un parc locatif moins développé (13% du parc est du locatif social, et 17% du locatif privé) et principalement concentré à Vendôme. Le parc de logement est marqué par une vacance supérieure à la moyenne nationale (10,7% contre 8,1% en 2021), qui s'expliquerait en partie par un manque d'offre de petits logements, par l'ancienneté du bâti (51 % des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques, en 1971) et des prix de vente et de location trop élevés. Depuis 2021, on observe ainsi une augmentation des transactions immobilières et une légère hausse des prix, particulièrement autour de Vendôme.

Les actifs du territoire feraient ainsi face à des difficultés d'accès au logement, ce qui se répercuterait sur le recrutement des entreprises.

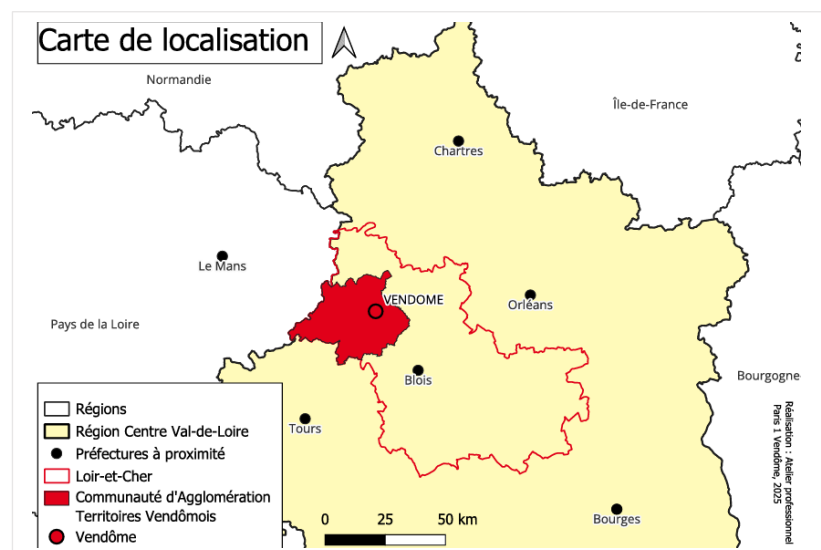


Figure 4 : Carte de localisation de la CATV

Méthodologie

Une phase préparatoire au travail de terrain a été réalisée notamment par l'appréhension de la **notion emploi-logement et la contextualisation de cette notion au territoire de la CATV**. Ce travail bibliographique préparatoire et une première journée sur le terrain (rencontre des différentes directions de l'intercommunalité et le maire d'une commune de la CATV), ont permis d'identifier des enjeux clés de l'enquête et ainsi élaborer le protocole méthodologique des trois semaines de terrain.

En accord avec les commanditaires, une **démarche qualitative** a été adoptée, afin d'éclairer des éléments de diagnostic plus quantitatifs par la restitution directe de la parole et des parcours des enquêtés. **Trois publics cibles** ont été identifiés pour l'enquête :

- **les actifs du territoire**, prioritairement nouvellement arrivés mais pas seulement, en essayant de constituer un panel qui soit suffisamment représentatif. Dans ce cadre, nous avons réalisé des entretiens, centrés sur trois thématiques : le logement, l'emploi et la mobilité.
- **les entreprises du territoire**, avec un même souci de représentativité ; celles-ci étant envisagées à la fois comme intermédiaires pour accéder à des actifs et comme des acteurs propres à interroger. Des entretiens semi-directifs ont été effectués sur trois volets : le recrutement, les préoccupations concernant les questions du logement et de mobilité des salariés, et les aides.
- Enfin, des **entretiens complémentaires** ont été réalisés auprès d'autres acteurs importants pour saisir les problématiques de logement et d'emploi : le Foyer Jeunes Travailleurs, deux bailleurs sociaux, Action Logement Loir-et-Cher et une agence immobilière.

Type d'échanges	Nombre d'actifs rencontrés
<i>Entretiens semi-directifs</i>	34
<i>2 entretiens collectifs</i>	10
<i>Permanence au FJT</i>	17
Nombre d'entreprises rencontrées	
<i>Entretiens semi-directifs</i>	15
<i>Participation à une réunion mensuelle du Cercle des Entreprises du Vendômois (CEV)</i>	
Nombre d'acteurs complémentaires	
<i>Entretiens semi-directifs</i>	5

Figure 5 : Tableau des acteurs rencontrés et de la méthode utilisée

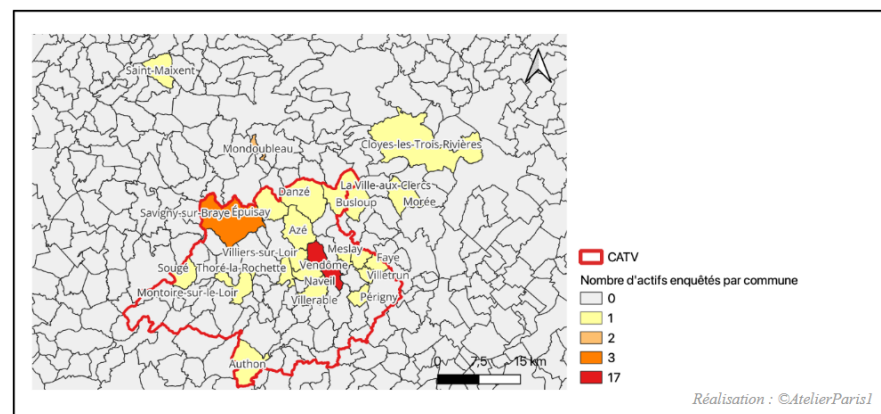


Figure 6 : Carte de localisation du lieu de résidences des actifs

L'inadéquation entre l'offre et la demande des logements dans un territoire du plein emploi aux dynamiques différenciées

La CATV est considérée comme dynamique économiquement, avec l'arrivée récente ou à venir de grosses entreprises, impliquant des recrutements importants. Les différents facteurs motivant l'installation sur le territoire de nouveaux actifs se conjuguent à des critères concernant le choix du logement, dans le contexte d'un marché de l'immobilier tendu et pas toujours adapté aux besoins exprimés. L'installation des actifs sur le territoire dépend également de la présence d'une offre de commerces et de services.

- **Un dynamisme économique qui rend le territoire attractif pour de nouveaux actifs**

Le territoire de la CATV est perçu par les entreprises et les actifs comme un territoire **dynamique économiquement**. Le faible taux de chômage du territoire entraîne des **difficultés de recrutement** au niveau local, alors que de nombreuses entreprises ont des projets de recrutement (exemple : Louis Vuitton, Thalès, Le Triangle, ...), entraînant de la concurrence pour des postes à qualification équivalente. L'**emploi, motif prédominant d'installation des actifs nouvellement arrivés**, est **concentré** dans quatre zones principales (Vendôme et sa proche couronne, Montoire-sur-le-Loir, Savigny-sur-Braye et Saint-Amand-Longpré), **induisant des problématiques liées au logement et à la mobilité**.

- **Une offre immobilière souvent inadaptée aux critères des actifs**

Les attentes des actifs concernant le logement ont été appréhendées afin de comprendre les difficultés d'accès au logement que certains rencontrent. Les critères principaux des actifs concernant leur logement sont **la localisation à proximité de l'emploi, le critère financier et les critères relatifs aux caractéristiques propres du logement**.

Le **marché locatif actuel est fortement tendu**, limitant l'accès au logement pour de nombreux actifs, notamment les jeunes travailleurs et les ménages précaires. Cette situation est issue de la **concentration des logements locatifs à Vendôme**, l'inadéquation entre les types de biens disponibles et les attentes des ménages, l'offre de **logements anciens**, parfois vétustes, ainsi que des **loyers souvent élevés**. En outre, le **marché du logement social est marqué par une offre insuffisante**, concentrée sur Vendôme, et une taille de logement trop grande par rapport aux besoins des jeunes actifs. De plus, il manque des solutions d'hébergement temporaire pour les personnes récemment arrivées sur le territoire.

Le **marché de la vente immobilière est marqué par une pression** qui résulte de plusieurs facteurs conjugués : une **demande soutenue** de la part des ménages locaux et des nouveaux arrivants, une offre de logements limitée et une **tension sur les prix**.

- **Une installation sur le territoire également motivée par des facteurs autres que ceux de l'emploi, tels que l'offre de commerces et de services**

Outre les critères liés à l'emploi, la **présence de commerces et de services à proximité du logement est un élément important pour comprendre les choix résidentiels des actifs s'installant sur le territoire**. Une grande partie des actifs favorisent la proximité aux services et aux commerces et donc se sont installés à **Vendôme ou dans des communes à proximité**. Néanmoins, pour des services et commerces plus rares, les actifs doivent se rendre dans les grandes villes les plus proches (Blois, Tours, ...). De plus, malgré une valorisation de l'offre culturelle et associative sur le territoire par les actifs enquêtés, un **manque de lieux de sociabilité est relevé par les jeunes actifs**, qui peinent parfois à se projeter à long terme.

L'éloignement de l'emploi : l'enjeu des mobilités domicile-travail

Les trajets domicile-travail sont la matérialisation du lien entre l'emploi et le logement. Si la dynamique de plein emploi rend le territoire attractif pour les nouveaux actifs, s'installant principalement suivant des opportunités d'emploi, le manque de logements abordables répondant aux critères des actifs à proximité des zones d'emplois engendre un éloignement résidentiel et une dépendance à la voiture. Il s'agit d'une contrainte importante pour l'accès à l'emploi, notamment pour les actifs non-motorisés, dans un territoire où des alternatives à la voiture individuelle ne peuvent pas toujours être mobilisées. Ainsi, pour répondre à cet enjeu de recrutement, les entreprises ont tendance à s'investir dans ces questions de mobilités en offrant des solutions et en favorisant le recrutement local.

- **Un éloignement résidentiel lié à un marché du logement tendu et partiellement inadapté**

Le marché du logement est tendu à Vendôme, principal bassin d'emploi de la CATV. Une partie des enquêtés identifient **une montée des prix immobiliers et l'associent à la crise de la Covid 19 et au rôle du TGV**. Apparaît ainsi dans le discours la figure de l'ancien "Parisien" venu s'installer à Vendôme, où l'immobilier est moins cher qu'à Paris, entraînant une raréfaction des biens et une augmentation des prix immobiliers. Cette saturation du marché immobilier, à lier également à **l'inadéquation entre l'offre et la demande**, particulièrement à Vendôme, pousse de nombreux ménages à l'éloignement résidentiel. Certains actifs mettent également en avant le **manque de biens immobiliers à proximité de zones d'emplois en milieu rural**, tel qu'à Epuisay, Montoire ou Morée par exemple.

L'éloignement résidentiel vis-à-vis de l'emploi mais aussi des services et commerces concentrés à Vendôme, ainsi que la **dépendance automobile** sont ressentis par certains actifs comme une contrainte. Les actifs non-motorisés, qui sont souvent de jeunes actifs, sont particulièrement touchés par la

saturation du marché immobilier à Vendôme. Ce manque de mobilité représente une contrainte majeure pour se loger mais aussi **accéder au marché de l'emploi**, du fait du manque de logements abordables à proximité des pôles d'emplois et des services, tout particulièrement à Vendôme.

- **Les mobilités domicile-travail : des contraintes liées à la dépendance automobile**

Dans ce contexte de **décalage spatial entre le domicile et le travail, dit spatial mismatch**, la **mobilité représente un facteur important du choix résidentiel**, complémentaire aux autres critères précédemment évoqués.

Sur le territoire de la CATV, on observe une **dépendance à la voiture individuelle** : 70% des actifs rencontrés utilisent leur voiture pour les mobilités domicile-travail. Cela est dû à la fois à des **effets de structure** - il s'agit d'un large territoire de faible densité, où l'utilisation de la voiture est sans contrainte - mais aussi à **l'attachement à la voiture individuelle**. Cette dépendance est accentuée par la concentration des emplois et des services ainsi que l'éloignement du lieu d'habitation. Si certains actifs font le choix de s'éloigner, la voiture peut représenter, pour d'autres une contrainte, notamment financière, pour l'accès à l'emploi. Ainsi, **certaines alternatives sont mises en place par les actifs, comme l'optimisation des trajets et le covoiturage**. Le covoiturage informel est en effet assez développé au sein des entreprises, qui peuvent jouer le rôle de facilitateur dans ce processus.

Si les mobilités actives, comme la marche et le vélo, sont favorisées par certains actifs, notamment ceux habitant et travaillant à Vendôme, ces alternatives restent difficilement mobilisables en périphérie ou en milieu rural. D'autre part, les **transports en commun peuvent rarement servir d'alternative à la voiture individuelle** en ce qui concerne les mobilités domicile-travail, selon les actifs rencontrés. Cela s'expliquerait par des **horaires inadaptés** à ceux du travail, notamment pour des horaires complexes, ainsi que la **répartition de l'offre sur le territoire**, avec un manque de desserte en zone rurale et à

Atelier professionnel sur les besoins résidentiels des actifs des Territoires Vendômois - mars 2025

destination des zones d'activités. Les bus sont ainsi majoritairement utilisés par une population "captive" non-motorisée.

- **Un enjeu de recrutement : l'intervention des entreprises dans la mobilité des salariés**

Pour répondre aux besoins de transports en commun des actifs les moins mobiles, les **certaines entreprises du territoire s'intéressent au développement de navettes** pour relier le domicile et l'emploi. Plus généralement, les entreprises ont tendance à avoir une **connaissance plus fine des problématiques de mobilité de leurs salariés que de leur situation de logement**. Il semble que la mobilité soit un champ d'intervention plus naturel pour les entreprises pour résoudre les enjeux liés au lien emploi-logement que d'agir directement sur le logement. Également, face au marché immobilier tendu, de nombreuses entreprises ont adapté leurs **stratégies de recrutement en privilégiant les candidats locaux, résidant déjà à proximité du lieu de travail**. Cette réalité est particulièrement marquée pour les postes faiblement rémunérés, en lien avec le coût de mobilité pour de grandes distances.

→ 9 des 15 entreprises rencontrées ont évoqué avoir rencontré des problématiques de recrutement liées à un manque de logement pour les actifs sur le territoire.

Toutefois, le recrutement local ne suffit pas toujours à combler les besoins en main-d'œuvre, notamment pour les postes nécessitant des compétences spécifiques. Dans certains cas, les entreprises tentent de pallier ce manque en **cherchant elles-mêmes des solutions d'hébergement pour leurs salariés**. Cependant, pour certaines entreprises, d'**autres facteurs pèsent davantage sur la capacité à recruter, tels que la rémunération, les perspectives d'emploi du conjoint, ou l'attractivité du territoire**.

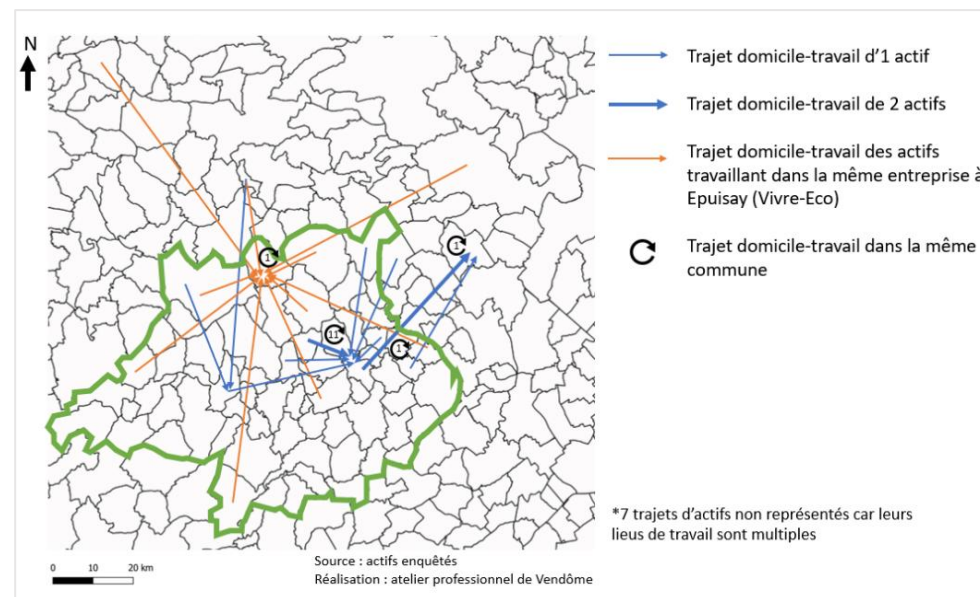


Figure 7 : Carte des trajets domicile-travail des actifs enquêtés

Pistes actions sur les thématiques du rôle de l'entreprise dans le logement, le logement, la mobilité et les commerces

Dans un dernier temps, au regard des résultats obtenus précédemment grâce aux entretiens, nous avons proposé des pistes d'action pour répondre aux grands enjeux identifiés sur le territoire, en s'appuyant sur des exemples réalisés ailleurs en France.

- **Le rôle des entreprises dans le lien emploi-logement**

Ce volet vise à appréhender le rôle des entreprises dans le logement. Pour ce faire, la fiche-action porte sur les dispositifs d'information pour **faciliter le rôle des entreprises dans le logement** (fiche n°1). La CATV pourrait ainsi jouer un rôle pivot pour faciliter la diffusion d'informations et coordonner les actions entre les entreprises, les bailleurs et les institutions. Les entreprises peuvent intervenir selon différents degrés dans le logement de leurs salariés. La **CATV pourrait mettre en œuvre plusieurs actions pour permettre aux entreprises d'informer leurs salariés sur les aides aux logements et renforcer la communication avec Action logement.**

- **La construction et la réhabilitation de logements pour les actifs**

Grâce aux entretiens, nous avons pu identifier les principales attentes des actifs sur le territoire en termes de localisation et de caractéristiques de leur logement. Afin de répondre à la fois aux attentes des actifs et aux contraintes de construction dans un contexte de réduction de l'artificialisation, nous avons proposé plusieurs fiches actions regroupées en 3 catégories.

La première thématique abordée est celle de **l'action sur les logements existants**. En effet, la **vacance** concerne 10,7% des logements du territoire, en raison notamment de logements trop grands, de prix de vente ou de location trop élevés, et de l'ancienneté du bâti entraînant des coûts de rénovation importants. Mobiliser ces logements pourrait permettre de loger des actifs,

tout particulièrement **dans le locatif privé** (fiche n°3), marqué par une demande importante mais une faible offre de qualité. En outre, il serait possible d'**accompagner la rénovation énergétique** (fiche n°2) en orientant des aides pour les logements dégradés, et mettre en place un permis de louer serait un moyen de lutter contre la location de passoires thermiques.

Ensuite, nous avons proposé des actions possibles à mettre en place pour **la construction de logements**. L'enjeu est à la fois de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec une extension urbaine limitée à 131 hectares sur 10 ans pour la CATV, mais aussi de répondre aux souhaits des actifs de devenir propriétaires d'une maison, à proximité des services et des lieux d'emplois. Par conséquent, l'enjeu de **l'acceptabilité de la densification** apparaît capital (fiche n°4). Le règlement du PLUi pourrait permettre d'identifier des actions pour augmenter la densité : humaine (division de grands logements), horizontale (division de parcelles), verticale (surélévation). Également, pour rendre la propriété d'une maison plus accessible pour les ménages, dans un territoire marqué par des actifs au niveau de salaire net horaire moyen inférieur à ceux nationaux (15,2€ contre 17€ ; INSEE, 2022) et un prix d'achat élevés, notamment à Vendôme, le développement du **Bail Réel Solidaire** (fiche n°5) apparaît comme une solution envisageable.

Enfin, même si l'achat d'une maison individuelle apparaît comme l'objectif de la majorité des actifs rencontrés, il est important **d'accompagner le parcours résidentiel des actifs** avant l'achat, et tout particulièrement des jeunes actifs, en proposant une offre de logements sociaux et de logements temporaires adaptés. Le **parc social** (fiche n°6) est peu mobilisé par les actifs enquêtés, bien qu'il s'agisse d'une offre de logement abordable. Cela peut s'expliquer en partie par le manque de petits logements sociaux, un enjeu d'amélioration de sa qualité, et sa concentration à Vendôme. L'utilisation du bail emphytéotique apparaît comme une solution pour développer une offre de petits logements sociaux sur le territoire, en mettant en avant les maisons individuelles, tout comme la mobilisation de foncier à travers un Etablissement

Atelier professionnel sur les besoins résidentiels des actifs des Territoires Vendômois - mars 2025

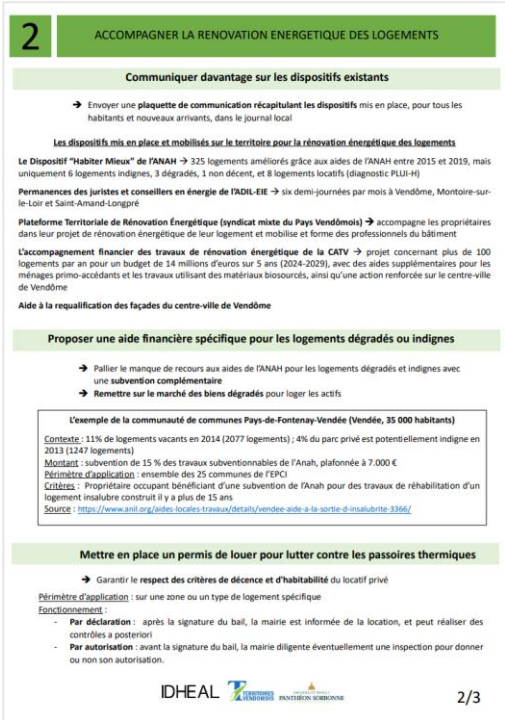
Public Foncier ou l'aide à la rénovation des logements existants. Enfin, **adapter l'offre de logements à court terme** (fiche n°7) permettrait de répondre davantage aux besoins des alternants, des saisonniers, mais aussi des actifs arrivant sur le territoire et ayant besoin d'un premier pied à terre avant de s'installer durablement. Pour compléter l'offre existante, il serait possible par exemple de développer l'hébergement chez l'habitant.

- **L'action sur des facteurs complémentaires au lien emploi-logement : la mobilité et les commerces**

L'étude porte initialement sur le lien emploi-logement, mais les entretiens ont mené à réfléchir à des thématiques complémentaires, qui permettent de mieux cerner les enjeux autour de la question du logement des actifs.

Premièrement, la **mobilité est identifiée comme un moyen pour faciliter les déplacements domicile-travail**. Des solutions sont actuellement mises en place localement mais semblent insuffisantes pour répondre aux besoins des actifs. Le développement de l'ouverture du transport scolaire à tous les usagers, soit la **déspecialisation**, pourrait permettre d'augmenter les passages de bus, sans engendrer un surcoût pour la CATV ainsi qu'une **communication plus importante sur le service à la demande** pourrait offrir une solution de mobilité supplémentaire pour les actifs du territoire (fiche n°8). Le développement d'offres alternatives à la voiture semble aussi des perspectives pour faciliter la mobilité des actifs avec des dispositifs **d'autopartage et d'auto-stop** (fiche n°9) permettant de compléter l'offre de transport existante, adaptés pour les jeunes actifs qui n'ont pas les moyens financiers d'avoir un véhicule ou pour les trajets quotidiens d'actifs permettant de réduire les l'auto-solisme. Les mobilités douces, à travers **l'usage du vélo** (fiche n°10), sont aussi identifiées comme une offre complémentaire, notamment pour les actifs non-motorisés, pour qui les horaires de bus ne conviennent pas.

Deuxièmement, la **redynamisation des commerces** est aussi un moyen d'attirer les actifs. En effet, le centre-ville de Vendôme est attractif, avec une aire de chalandise qui va au-delà de la CATV mais qui reste fragile avec une vacance d'une partie des locaux commerciaux. Des communes sont déjà mobilisées pour maintenir les commerces par le biais de l'achat. Pour ce faire, une des solutions proposées est de mettre en place une **foncière commerciale** (fiche n°11) ou bien de **faire appel à une foncière solidaire** pour développer une stratégie pour lutter contre la vacance des commerces. Le fait de racheter les commerces permet de favoriser une offre qui corresponde aux besoins des actifs et ainsi d'entretenir l'attractivité du centre-ville de Vendôme. **L'achat d'un commerce par la CATV** pourrait permettre la mise en place d'un commerce éphémère pour que des commerçants expérimentent leur produit avant de s'installer de manière pérenne dans un commerce vacant du centre-ville et ainsi servir de tremplin.



2 ACCOMPAGNER LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Communiquer davantage sur les dispositifs existants

- Envoyer une **plaquette de communication récapitulant les dispositifs** mis en place, pour tous les habitants et nouveaux arrivants, dans le journal local

Les dispositifs mis en place et mobilisés sur le territoire pour la rénovation énergétique des logements

Le Dispositif "Habiter Mieux" de l'ANAH → 325 logements améliorés grâce aux aides de l'ANAH entre 2015 et 2019, mais uniquement 6 logements indignes, 3 dégradés, 1 non décent, et 8 logements locatifs (diagnostic PLU-H)

Permanences des juristes et conseillers en énergie de l'ADIL-EIE → six demi-journées par mois à Vendôme, Montoire-sur-le-Loir et Saint-Amand-longpré

Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (syndicat mixte du Pays Vendômois) → accompagne les propriétaires dans leur projet de rénovation énergétique de leur logement et mobilise et forme des professionnels du bâtiment

L'accompagnement financier des travaux de rénovation énergétique de la CATV → projet concernant plus de 100 logements par an pour un budget de 14 millions d'euros sur 5 ans (2024-2029), avec des aides supplémentaires pour les ménages primo-accédants et les travaux utilisant des matériaux biosourcés, ainsi qu'une action renforcée sur le centre-ville de Vendôme

Aide à la requalification des façades du centre-ville de Vendôme

Proposer une aide financière spécifique pour les logements dégradés ou indignes

- Pallier le manque de recours aux aides de l'ANAH pour les logements dégradés et indignes avec une subvention complémentaire
- Remettre sur le marché des biens dégradés pour loger les actifs

L'exemple de la communauté de communes Pays-de-Fontenay-Vendée (Vendée, 35 000 habitants)

Contexte : 11% de logements vacants en 2014 (2077 logements) ; 4% du parc privé est potentiellement indigne en 2013 (1247 logements)

Montant : subvention de 15 % des travaux subventionnables de l'Anah, plafonnée à 7.000 €

Périmètre d'application : ensemble des 25 communes de l'EPIC

Critères : Propriétaire occupant bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour des travaux de réhabilitation d'un logement insalubre construit il y a plus de 15 ans

Source : <https://www.aml.org/aides-logement-travaux/detail/vendee-aide-a-la-sortie-d-insalubrite-336/>

Mettre en place un permis de louer pour lutter contre les passoires thermiques

- Garantir le respect des critères de décence et d'habitabilité du locatif privé

Périmètre d'application : sur une zone ou un type de logement spécifique

Fonctionnement :

- **Par déclaration** : après la signature du bail, la mairie est informée de la location, et peut réaliser des contrôles a posteriori
- **Par autorisation** : avant la signature du bail, la mairie diligente éventuellement une inspection pour donner ou non son autorisation.


IDHEAL  2/3

Figure 8 : Exemple de fiche action sur la thématique du logement

Conclusion

Cette enquête sur les besoins en logements des actifs du territoire de la CATV permet de mettre en lumière **les tensions et les défis majeurs auxquels sont confrontés les actifs dans leurs parcours résidentiels et professionnels. Le logement apparaît comme un facteur clé de l'attractivité et du dynamisme économique d'un territoire**, influençant directement les parcours professionnels et résidentiels des individus.

Si les **entreprises peuvent jouer un rôle facilitateur**, la responsabilité principale incombe aux acteurs publics, notamment par la mise en place des **stratégies adaptées pour répondre aux besoins spécifiques des travailleurs**.

En définitive, cette enquête met en avant la nécessité d'une **approche intersectorielle et structurelle de l'aménagement du territoire**, ainsi qu'une approche **coordonnée** entre collectivités, entreprises et habitants pour répondre aux enjeux croissants du logement des actifs. Une action concertée au plus proche des réalités vécues peut permettre de lever les freins identifiés et de favoriser un développement territorial plus inclusif et durable.

Bibliographie

Asselin, T. (2023). "Logement et emploi « Sans logement de qualité, il sera difficile d'atteindre le plein-emploi »". *Le magazine de l'ANDRH*, N°625.

Badia, B. & Van Hille, J. (2013). "Des crises qui s'alimentent et se cumulent : tendances communes et relations d'interdépendance en matière de logement et d'emploi". *Recherche sociale*, N° 207(3), 70-87.

Bigot, R. & Hoibian, S. (2011). "La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement". *Credoc*, N°274.

Cusin, F. & Elazzaoui, C. (dir.) (2024). "La crise du logement : un frein à l'accès à l'emploi et au développement économique des territoires. Le cas du Pays basque". *Dauphine PSL & IDHEAL*.

Firdion, J. (2009). "En deçà de l'emploi, en deçà du logement : des écueils pour l'insertion". *Savoir/Agir*, N° 8(2), 67-78. <https://doi.org/10.3917/sava.008.0067>.

France Travail (2024). *France Travail et Action Logement renouvellent leur partenariat au service du lien emploi-logement*. <https://www.francetravail.org>.

Kain, J. F. (1968). "Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization". *Quarterly Journal of Economics*, 82(2), 175-197.

Meunier, J. (2019). "Le lien emploi-logement : la prise en charge syndicale de la question du logement à l'épreuve des transformations du travail et de l'emploi". *La Revue de l'Ires*, N° 98(2), 83-111. <https://shs.cairn.info/revue-de-l-ires-2019-2-page-83?lang=fr>.

Sabbah, C. & Pauchon, A. (2024). Tribune n°33358 : "Plein emploi, plein logement, l'un n'ira pas sans l'autre". *News Tank Cities*. <https://cities.newstank.fr/article/view/333558/plein-emploi-plein-logement-ira-pas-sans-autre-sabbah-pauchon-idheal.html>