

3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

LES DIFFÉRENTS TYPES DE BÂTI

Un parc très diversifié sur l'ensemble du territoire d'étude en terme de qualités du bâti: de l'habitat individuel, jumelé, en bande, collectif, rural, urbain. Des implantations multiples, des densités variables...

En identifiant les bâtiments selon leur morpho-typologie, leur datation, leur structure, les techniques de construction et les matériaux qui les composent, le CAUE propose une classification plus fine permettant de définir les enjeux techniques et patrimoniaux au regard des qualités intrinsèques des constructions.

La longère vendômoise



La maison ouvrière début XXe



La maison ouvrière entre 2 guerres



La «locature» agricole



La maison de bourg



Le pavillon jumelé des années 80



La maison ouvrière de ville



Le pavillon des années 80



Le pavillon des années 1990



La petite maison ouvrière



L'immeuble collectif des années 70



Le pavillon sur sous-sol 1960



L'immeuble collectif 1960



Le pavillon sur sous-sol 1970



Le pavillon jumelé des années 1950



Le pavillon des années 1950



La locature de bourg 19°

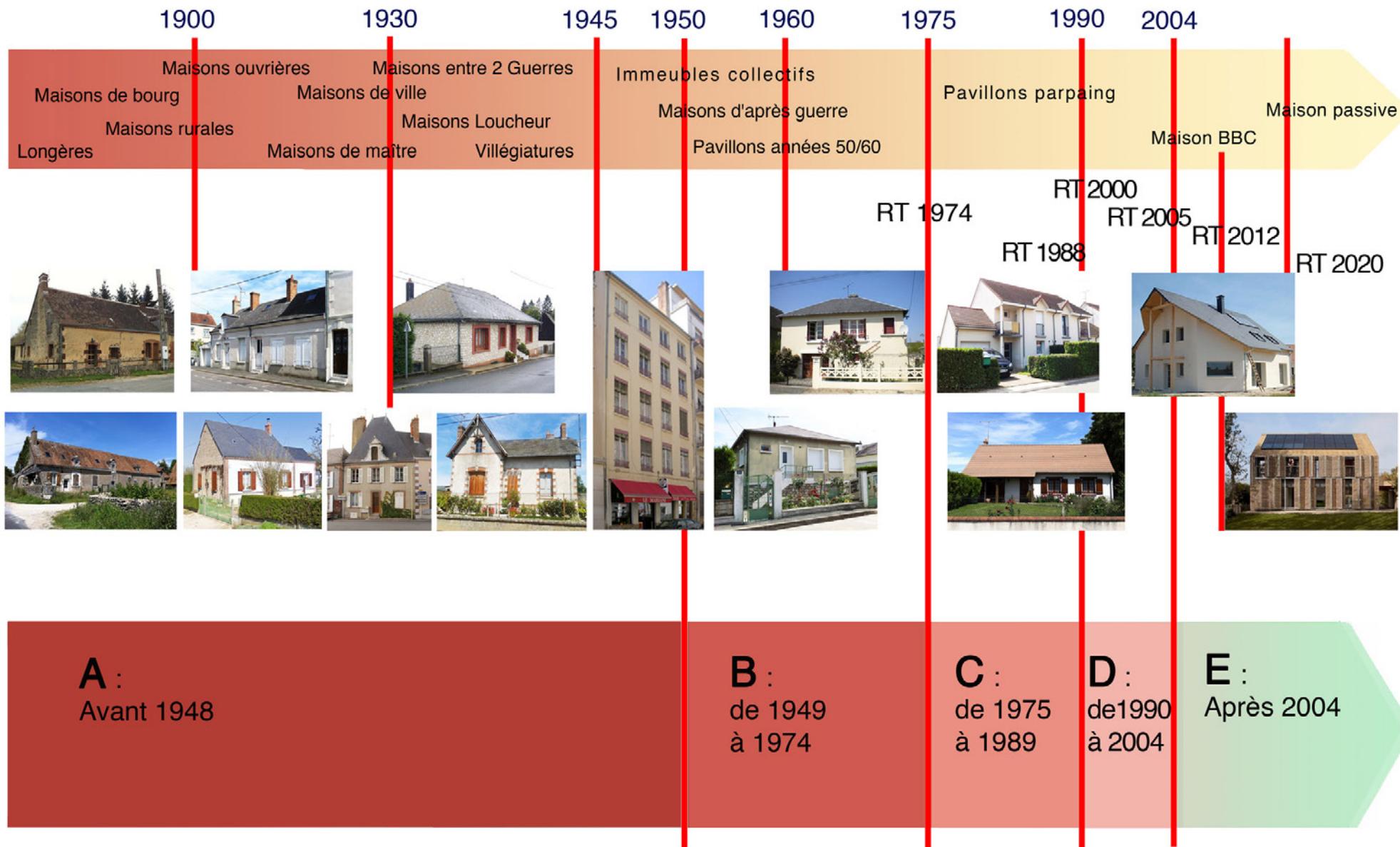


La longère percheronne



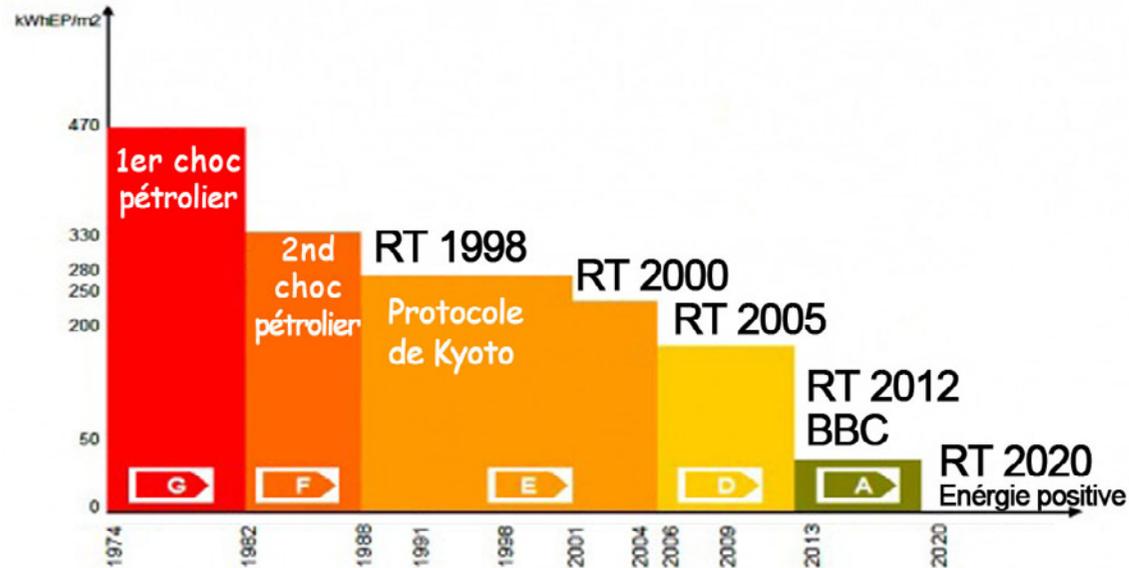
3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE PU PARC DE LOGEMENTS

CLASSIFICATION CHRONOLOGIQUE DE CES DIFFÉRENTS TYPES DE BÂTI



La classification chronologique de ces différents types de bâti, selon :

- La datation du bâti,
- Les politiques successives de l'habitat,
- Les différentes réglementations thermiques.

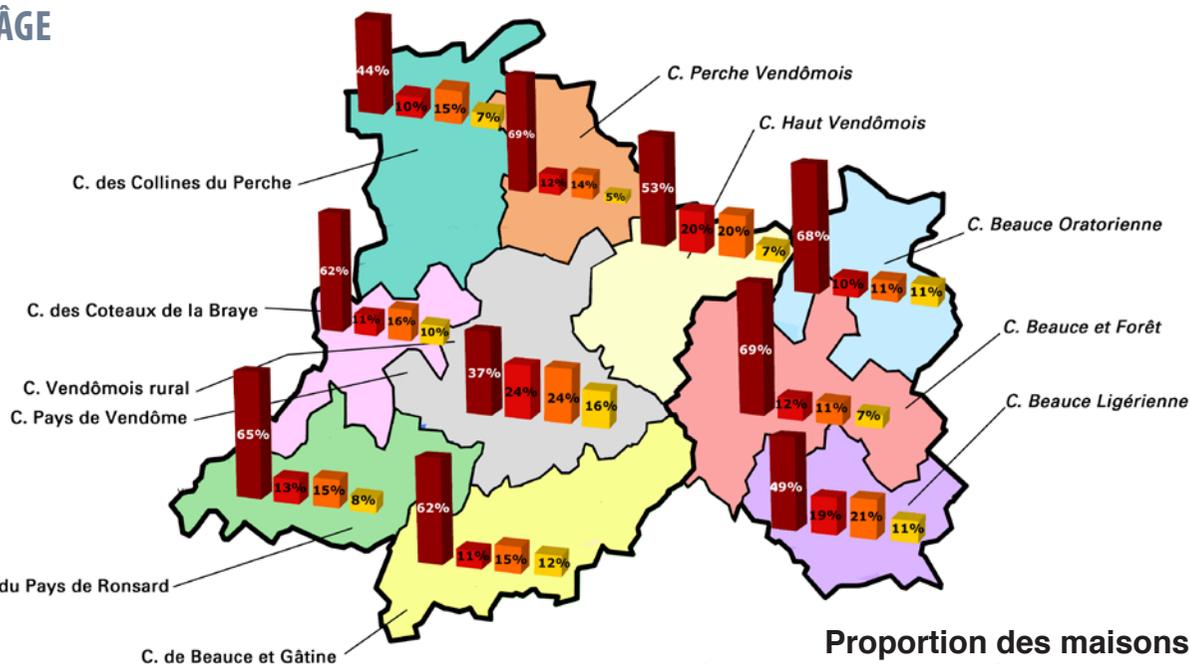


**Constitution du parc de logements selon cette chronologie :
 5 tranches de datations**

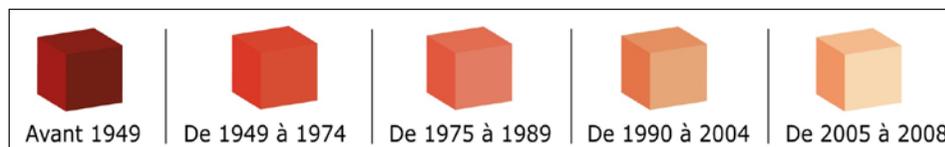
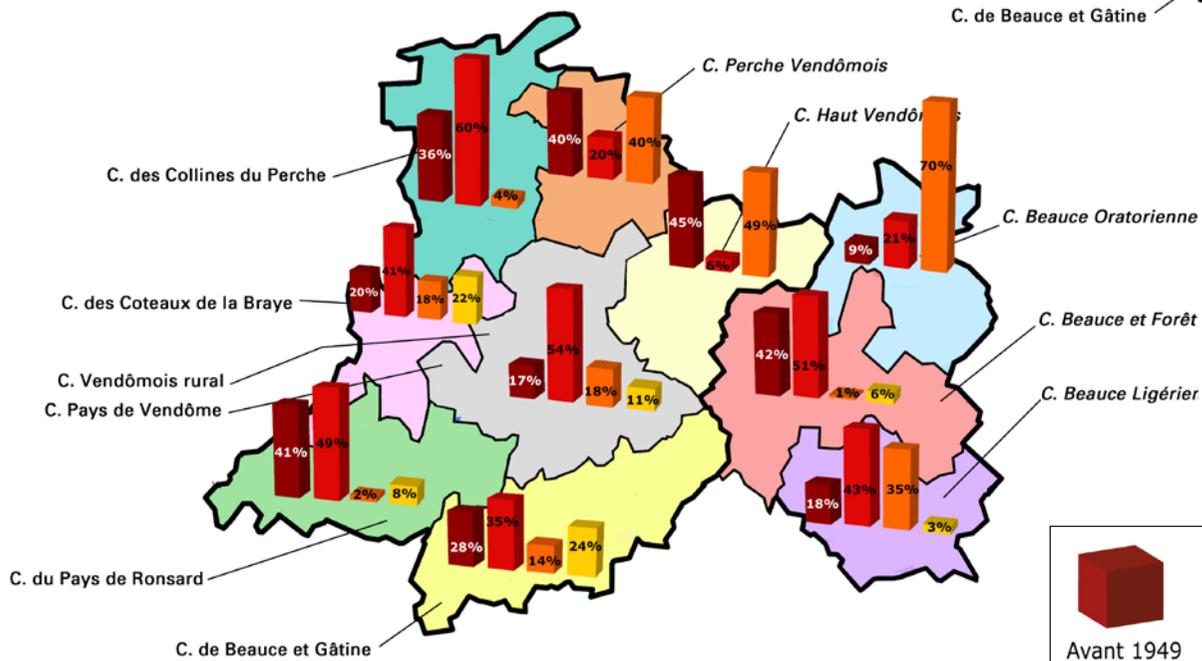


3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

PROPORTION DES LOGEMENTS PAR TRANCHE D'ÂGE ET PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

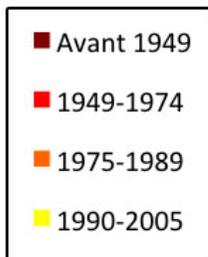
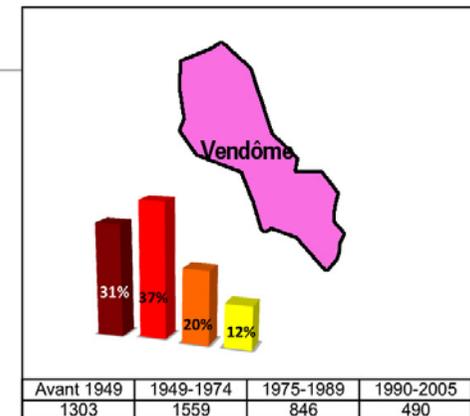
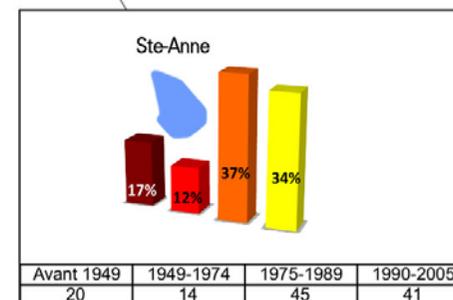
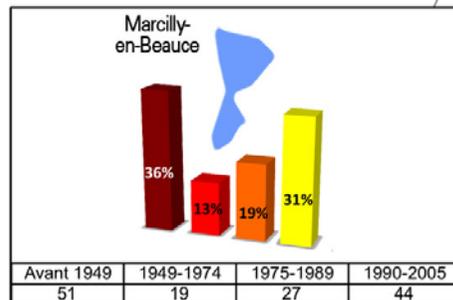
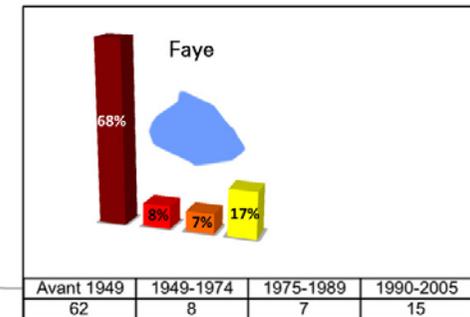
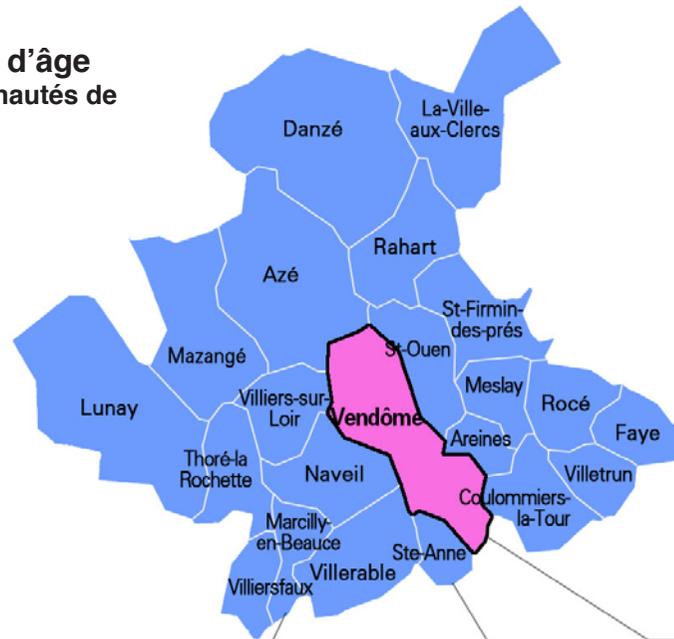


Proportion des appartements par tranche d'âge et par Communauté de Communes
Pour un total de 7 300 appartements



Des différences marquées à l'échelle communale sur Vendôme et ses alentours

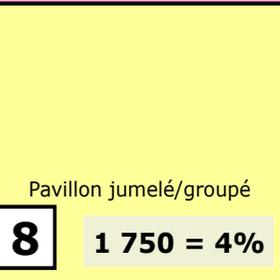
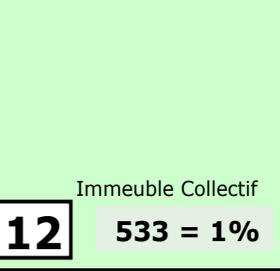
Proportion des maisons par tranche d'âge
 Détail de certaines communes des Communautés de communes du Pays de Vendôme et du vendômois rural élargie



Une part majoritaire de maisons d'avant 1949 sur toutes les communautés de communes
des proportions de logements collectifs partagées entre les tranches 49-74 et 75-89 sur les communautés de communes
Des différences plus prononcées à l'échelle communale, notamment aux alentours de Vendôme.

3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE PU PARC DE LOGEMENTS

CLASSEMENT TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE DES 2 PAYS VENDÔMOIS ET BEUCE-VAL-DE-LOIRE

| CLASSEMENT DES TYPOLOGIES PV & BVDL | | avant 1949 | de 1949 à 1974 | de 1975 à 1989 | de 1990 à 2004 | après 2004 |
|-------------------------------------|------------------------------|---|---|--|--|------------|
| | | 18 009 = 39% | 10 825 = 24% | 10 563 = 22% | 7 093 = 15% | non étudié |
| 90% | Maisons |  <p>Maison ouvrière Maison de Bourg Longère Maison de Maître</p> |  <p>Pavillon</p> |  <p>Pavillon</p> |  <p>Pavillon</p> | |
| | | <p>1 12 049 = 26%</p> | <p>2 7 172 = 16%</p> | <p>3 8 156 = 17%</p> | <p>4 4 810 = 10%</p> | |
| | Logements jumelés ou groupés |  <p>Maison ouvrière</p> |  <p>Pavillon jumelé/groupé</p> |  <p>Pavillon jumelé/groupé</p> |  <p>Pavillon jumelé/groupé</p> | |
| | | <p>5 5 273 = 11%</p> | <p>6 1 236 = 3%</p> | <p>7 1 271 = 3%</p> | <p>8 1 750 = 4%</p> | |
| 10% | Appartements |  <p>Immeuble de bourg</p> |  <p>Immeuble de ville</p> |  <p>Immeuble Collectif</p> |  <p>Immeuble Collectif</p> | |
| | | <p>9 687 = 2%</p> | <p>10 2 418 = 5%</p> | <p>11 1 136 = 2%</p> | <p>12 533 = 1%</p> | |

DEFINITIONS :

Construction individuelle ou collective : On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

- individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;

- individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Le terme «collectif» est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Immeuble collectif : Un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Certains bâtiments comportent plusieurs cages d'escalier. Au recensement, par convention, chaque cage détermine un immeuble.

Dans l'enquête Logement, l'immeuble correspond à l'ensemble du bâtiment.

Cette classification permet d'identifier les volumes en fonction du type bâti et de la datation. Elle permet de vérifier la représentation que l'on a du type de construction qui constitue le parc de logement sur le territoire d'étude.

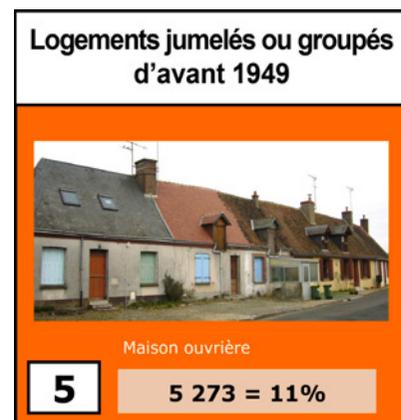
On note une grande part de construction de type 1, constituée de toutes les maisons individuelles (non mitoyenne) d'avant 1949.

Le pavillon énérgivore des années 50/60 est présent mais il existe dans les mêmes proportions que le pavillon individuel des années 1975 à 1989.

La part des constructions de type 6 et 7 (pavillons jumelés ou groupés des années 1949 à 1974 et de 1975 à 1989) est faible et se trouve essentiellement dans le parc locatif social. Il n'est pas à négliger mais dépend des bailleurs sociaux et des politiques que ces derniers voudront bien mettre en place pour la rénovation performante de leur parc.

Les types de construction 9, 10 et 11, représentent au total moins de 10 % du parc de logements et sont pour partie l'affaire des bailleurs sociaux et pour le reste des copropriétés privées pour lesquelles les démarches d'incitation, d'accompagnement juridique, technique et financier sont différentes. Pour ces constructions, les leviers sont complexes et dépendent notamment du nombre de copropriétaires et du type d'occupation (locataires ou propriétaires occupants).

Selon cette classification, les types de constructions identifiées pour agir en terme de rénovation thermique et énergétique sur le territoire sont les types 1, 2, 5 et 6, qui au total représentent 56 % du parc de logements :



3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES TYPOLOGIES CIBLÉS EN MATIÈRE DE RÉNOVATION THERMIQUE

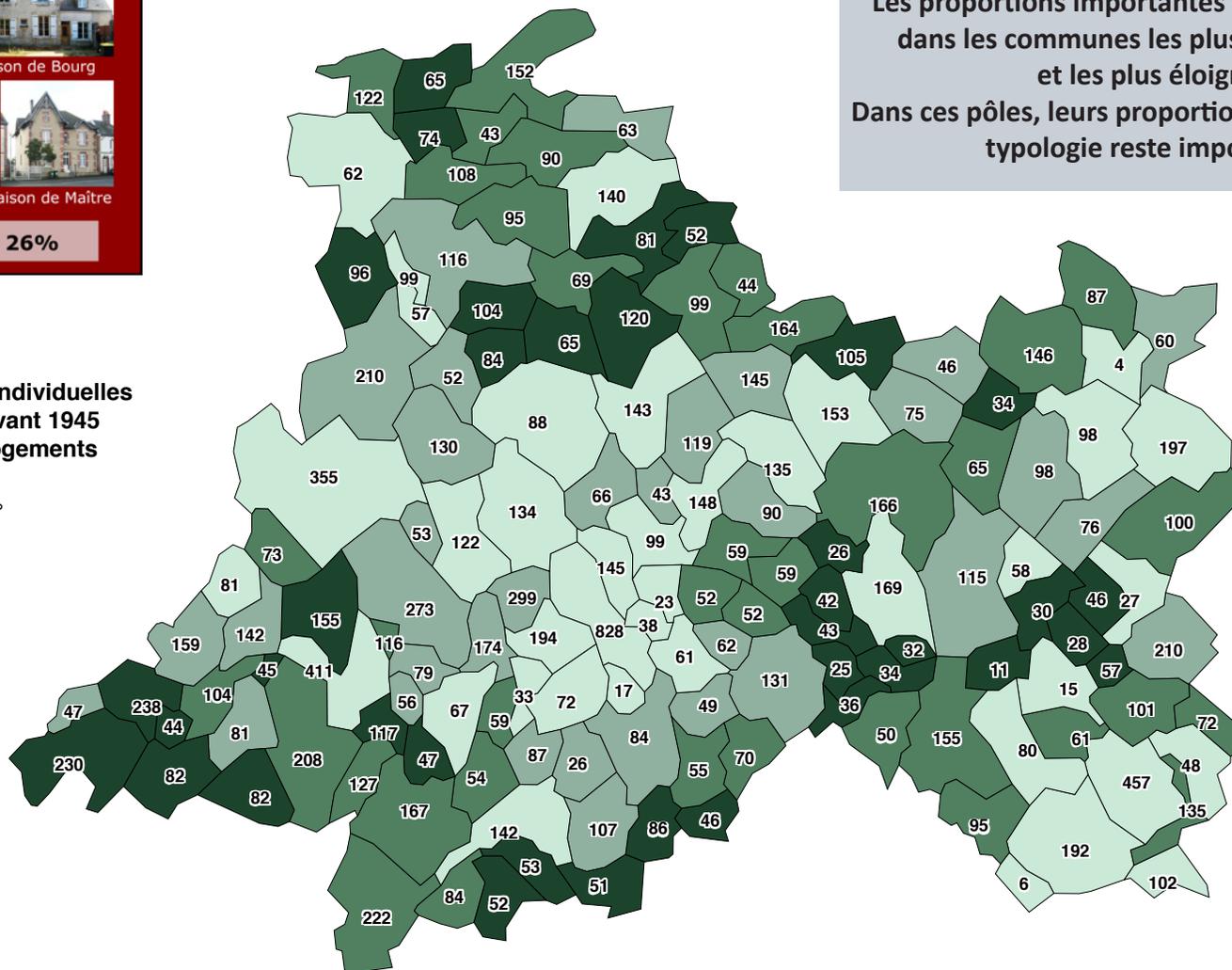
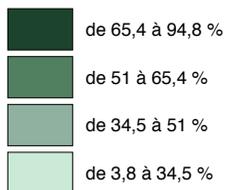
Typologie 1 : Les maisons individuelles pures construites avant 1949



Les proportions importantes de cette typologie se situent dans les communes les plus rurales, les moins denses et les plus éloignées des pôles. Dans ces pôles, leurs proportions sont plus faibles mais cette typologie reste importante en nombre.

81 Nombre de maisons

Part des maisons individuelles pures construites avant 1945 dans le total des logements



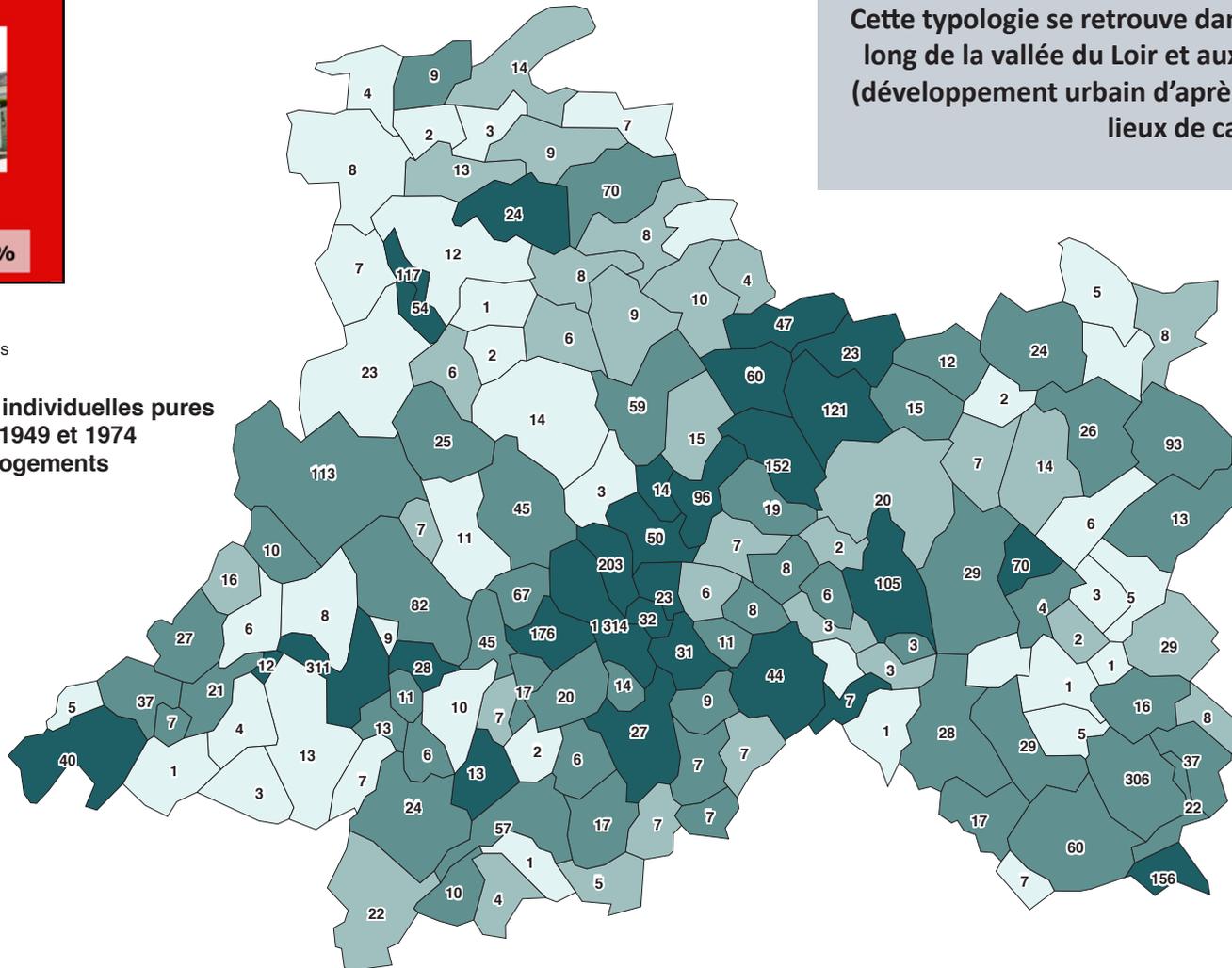
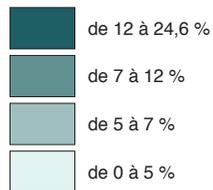
D'après source : INSEE - RP - 2008

Typologie 2 : Les maisons individuelles pures construites entre 1949 et 1974



44 Nombre de maisons

**Part des maisons individuelles pures
construites entre 1949 et 1974
dans le total des logements**



Cette typologie se retrouve dans les communes situées le long de la vallée du Loir et aux abords des axes routiers (développement urbain d'après guerre) et dans les chefs-lieux de canton.

D'après source : INSEE - RP - 2008

3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES TYPOLOGIES CIBLES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION THERMIQUE

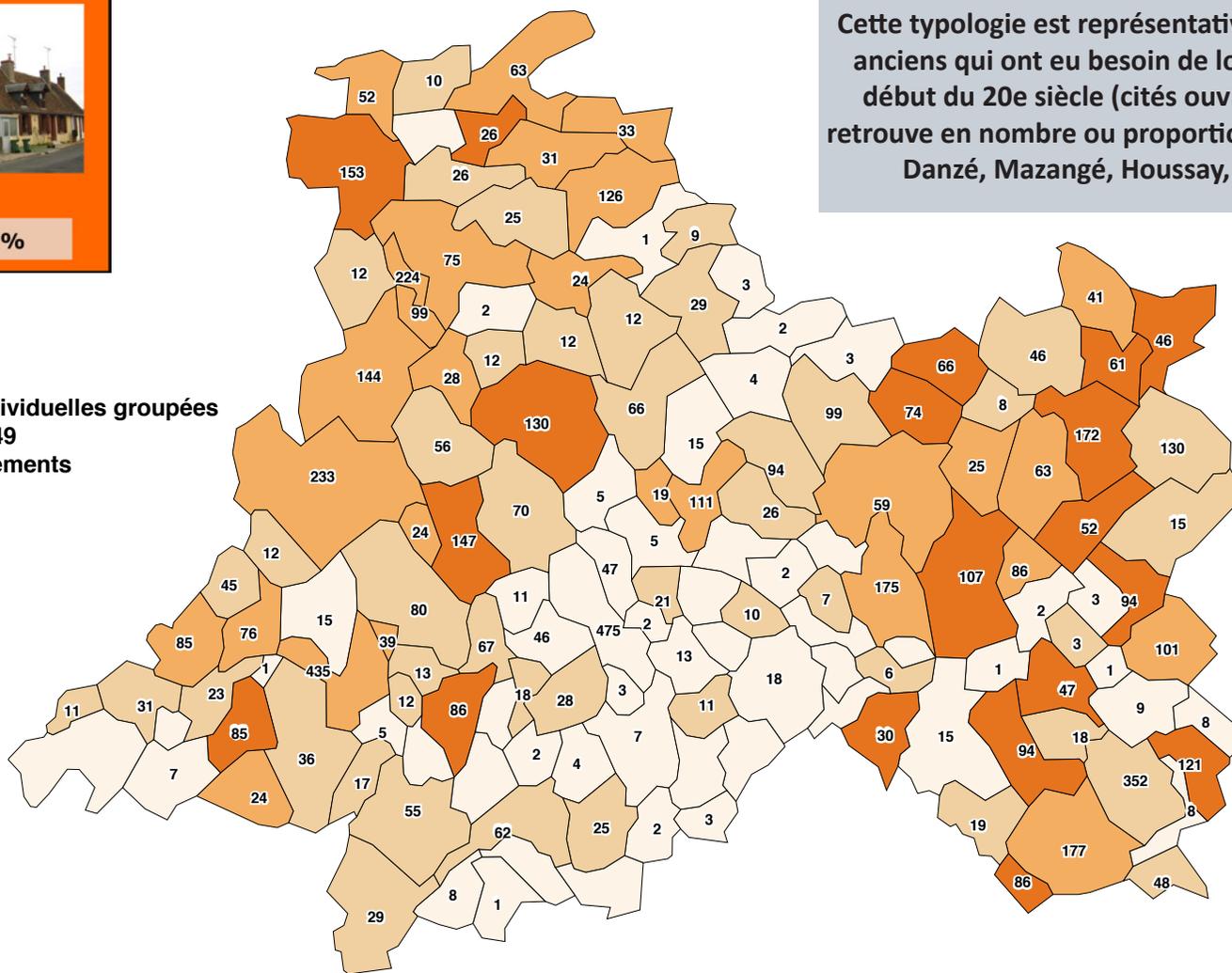
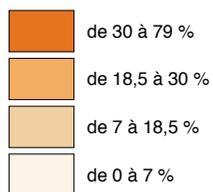
Typologie 5 : Les maisons jumelées ou groupées construites avant 1949



Cette typologie est représentative des centre-bourgs ruraux anciens qui ont eu besoin de loger des ouvriers fin 19e et début du 20e siècle (cités ouvrières et agricoles). On les retrouve en nombre ou proportion non négligeable à Souday, Danzé, Mazangé, Houssay, Ternay, Moisy, Binas...

2 Nombre de maisons

Part des maisons individuelles groupées construites avant 1949 dans le total des logements



D'après source : INSEE - RP - 2008



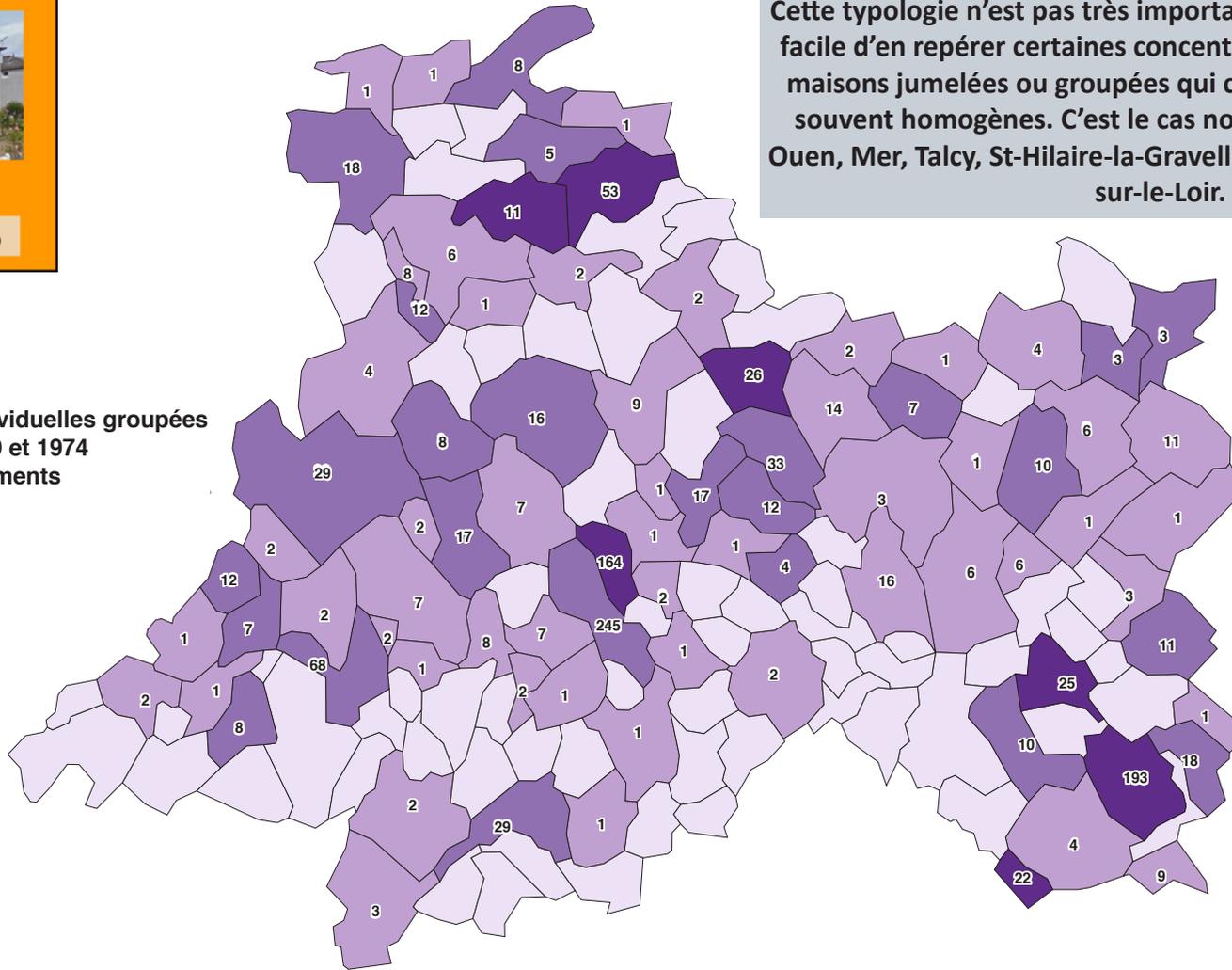
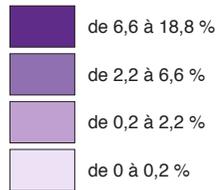
Typologie 6 : Les maisons jumelées ou groupées construites entre 1949 et 1974



Cette typologie n'est pas très importante en nombre mais il est facile d'en repérer certaines concentrations puisqu'il s'agit de maisons jumelées ou groupées qui constituent des quartiers souvent homogènes. C'est le cas notamment sur Droué, St-Ouen, Mer, Talcy, St-Hilaire-la-Gravelle, Vendôme ou Montoire-sur-le-Loir.

2 Nombre de maisons

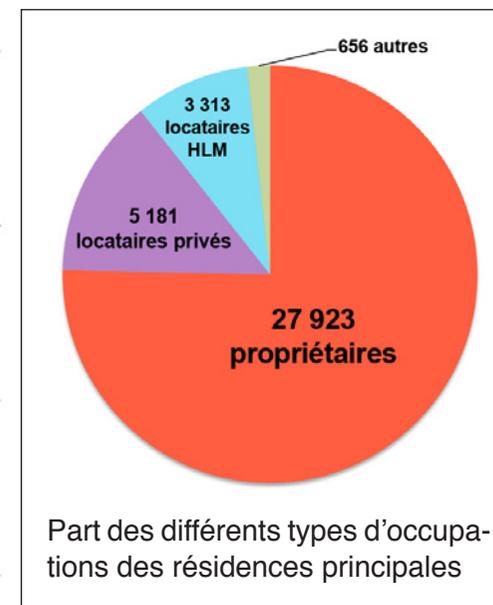
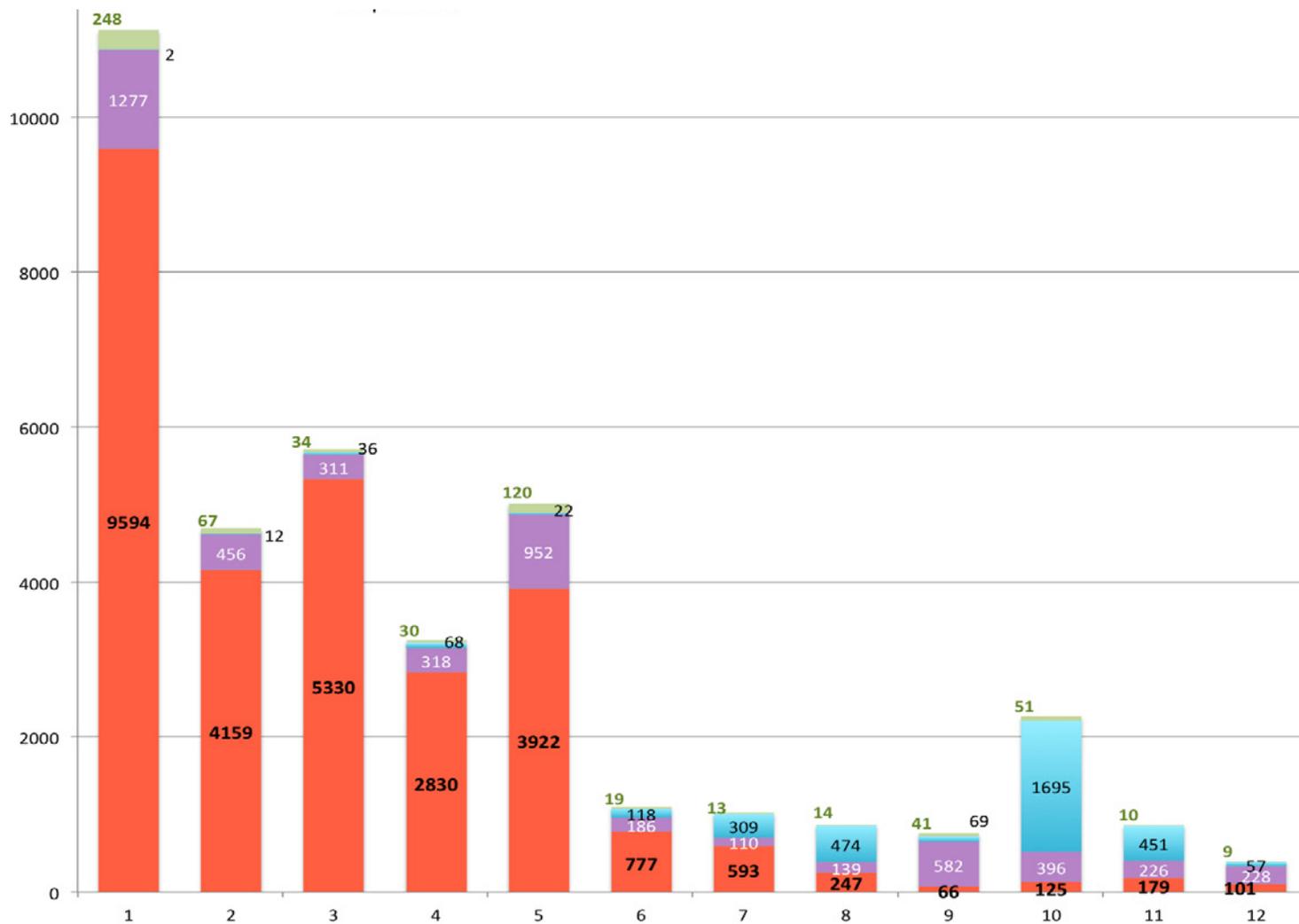
Part des maisons individuelles groupées construites entre 1949 et 1974 dans le total des logements



D'après source : INSEE - RP - 2008

3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR TYPOLOGIE



- Propriétaire
- Locataire privé (locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM)
- Locataire HLM (locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM)
- Autres (logé gratuit, locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel)

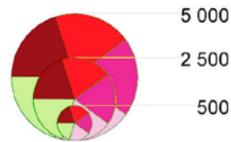


réalisation : C.A.U.E. 41

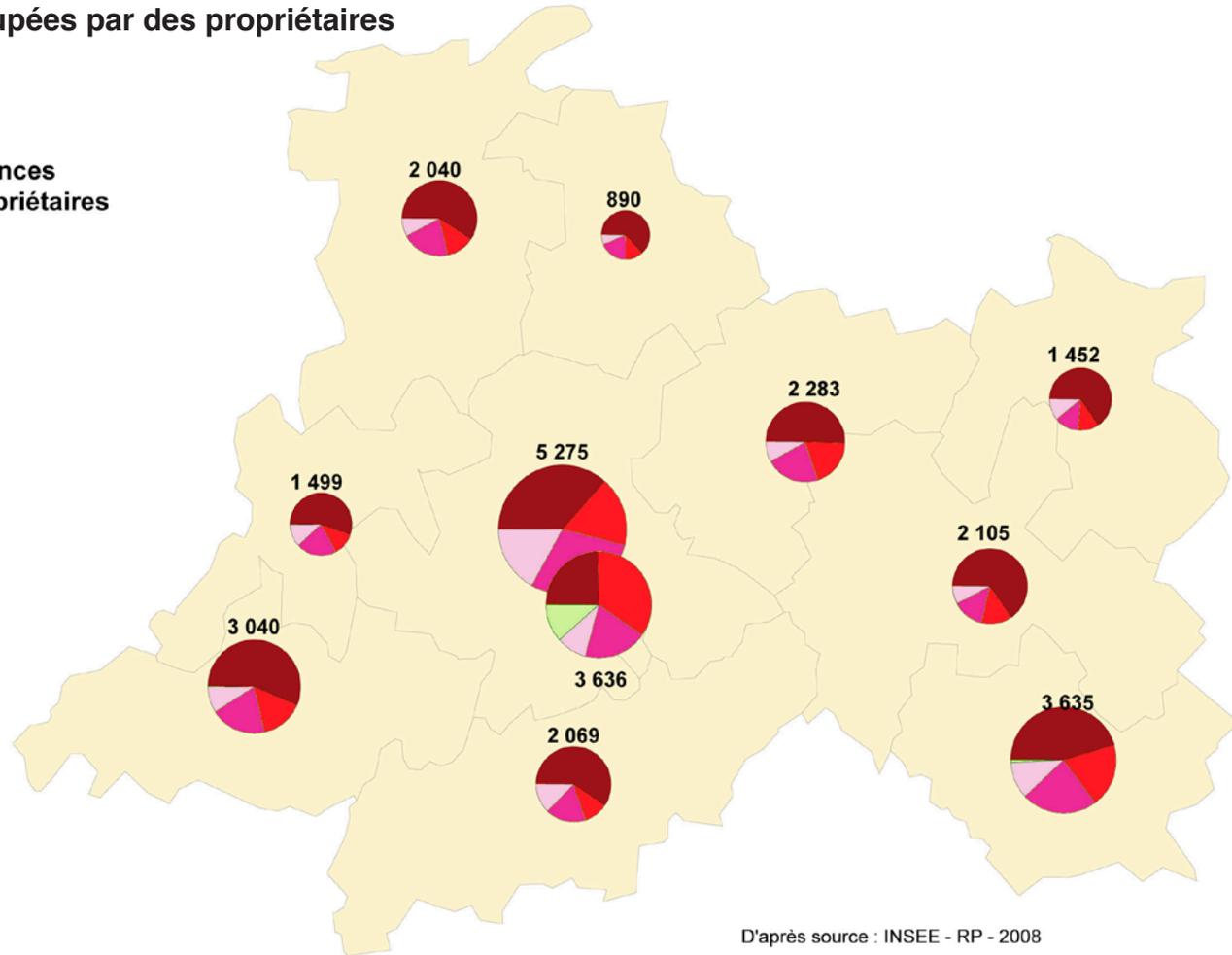
Typologie des résidences principales occupées par des propriétaires

2 069 nombre de résidences principales occupées par les propriétaires

Année de construction des résidences principales occupées par des propriétaires



- Maisons construites avant 1949
- Maisons construites entre 1949 et 1974
- Maisons construites entre 1975 et 1989
- Maisons construites entre 1990 et 2005
- Appartements construits avant 2005



D'après source : INSEE - RP - 2008

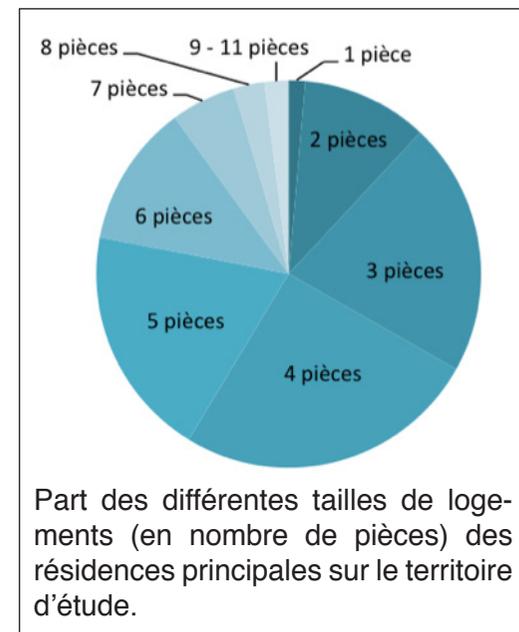
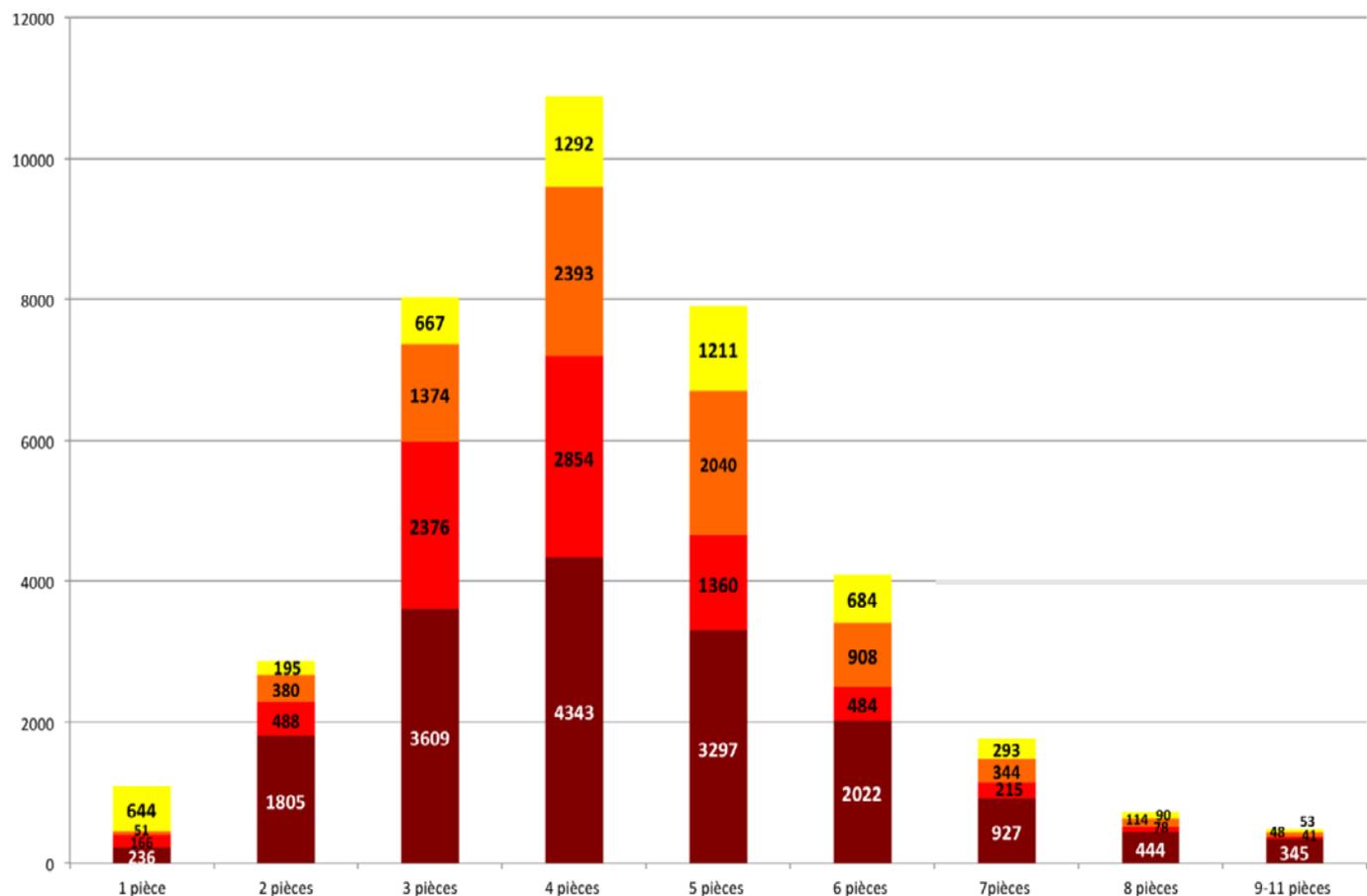


Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Août 2012

Les 3/4 des résidences principales sont occupées par des propriétaires qui vivent principalement dans des logements individuels (maisons isolées et groupées) des typologies 1 à 5. Les logements individuels anciens et très anciens sont majoritairement occupés par des propriétaires. Les locataires privés occupent toutes les typologies. Les locataires HLM se répartissent dans les maisons groupées d'après 1975 et dans l'ensemble des collectifs avec une forte occupation dans ceux construits entre 1949 et 1974.

3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

TAILLE SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR TRANCHE D'ÂGE DES LOGEMENTS



Tranche d'âge des logements :



Tous les types de logements (en nombre de pièces) se retrouvent dans les différentes tranches d'âge de construction du parc résidentiel.

Répartition des logements selon leur classe de consommation d'énergie (logements ayant eu un DPE) au 1er janvier 2012

L'estimation de l'étiquette DPE (Diagnostic de Performance Energétique) d'un logement peut être réalisée selon 2 méthodes :

- ▶ La méthode dite « conventionnelle » : l'estimation des consommations s'effectue par une description du bâti et des systèmes de production d'énergie et la réalisation d'une simulation thermique simplifiée (méthode DPE-3CL par exemple). L'estimation « type 3CL » utilise les consommations d'énergie avant prise en compte du facteur comportemental (comportement des occupants : chaque habitant a une utilisation différente de son logement).
- ▶ La méthode sur facture, qui consiste à déduire une consommation d'énergie des factures (électricité ou gaz par exemple) ; cette estimation s'effectue sur la base de consommations constatées et donc liées au comportement des occupants, à la différence de la méthode conventionnelle qui réalise une estimation théorique.

Afin de se rapprocher de cette méthode, les consommations prises en compte pour l'estimation des étiquettes sont les consommations « réelles », avec prise en compte du facteur comportemental ce sont les consommations affichées précédemment car calées sur les statistiques officielles. Afin d'indiquer l'étendue des possibles concernant l'image du parc de logements selon l'affichage de type DPE, le tableau ci-dessous montre la répartition des logements par étiquette selon la « version » des consommations considérées⁵.

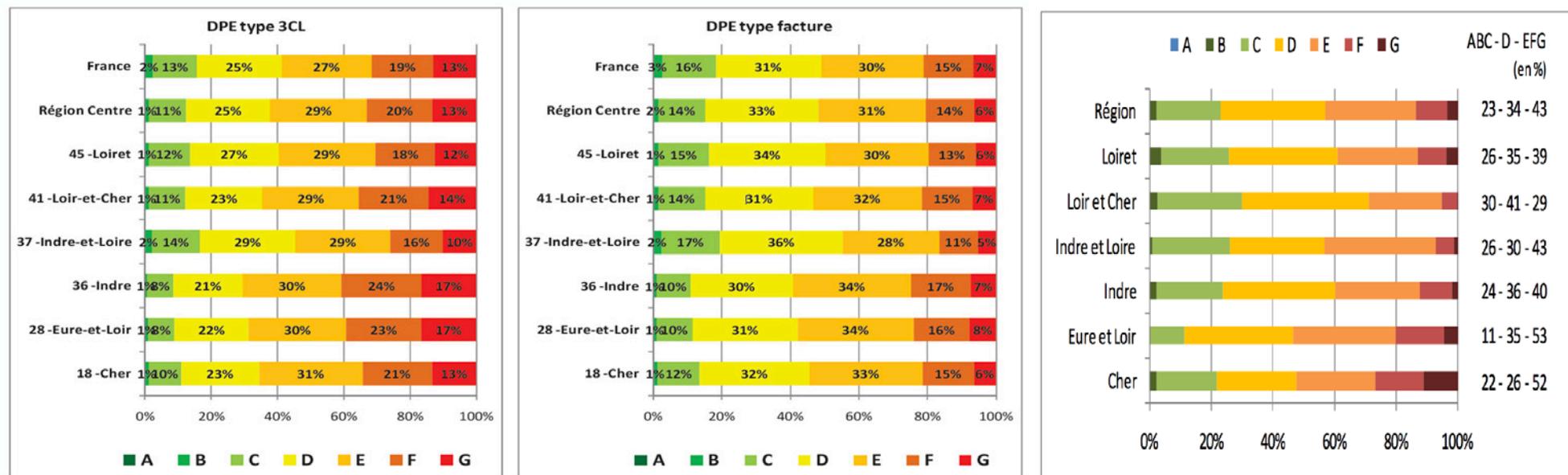


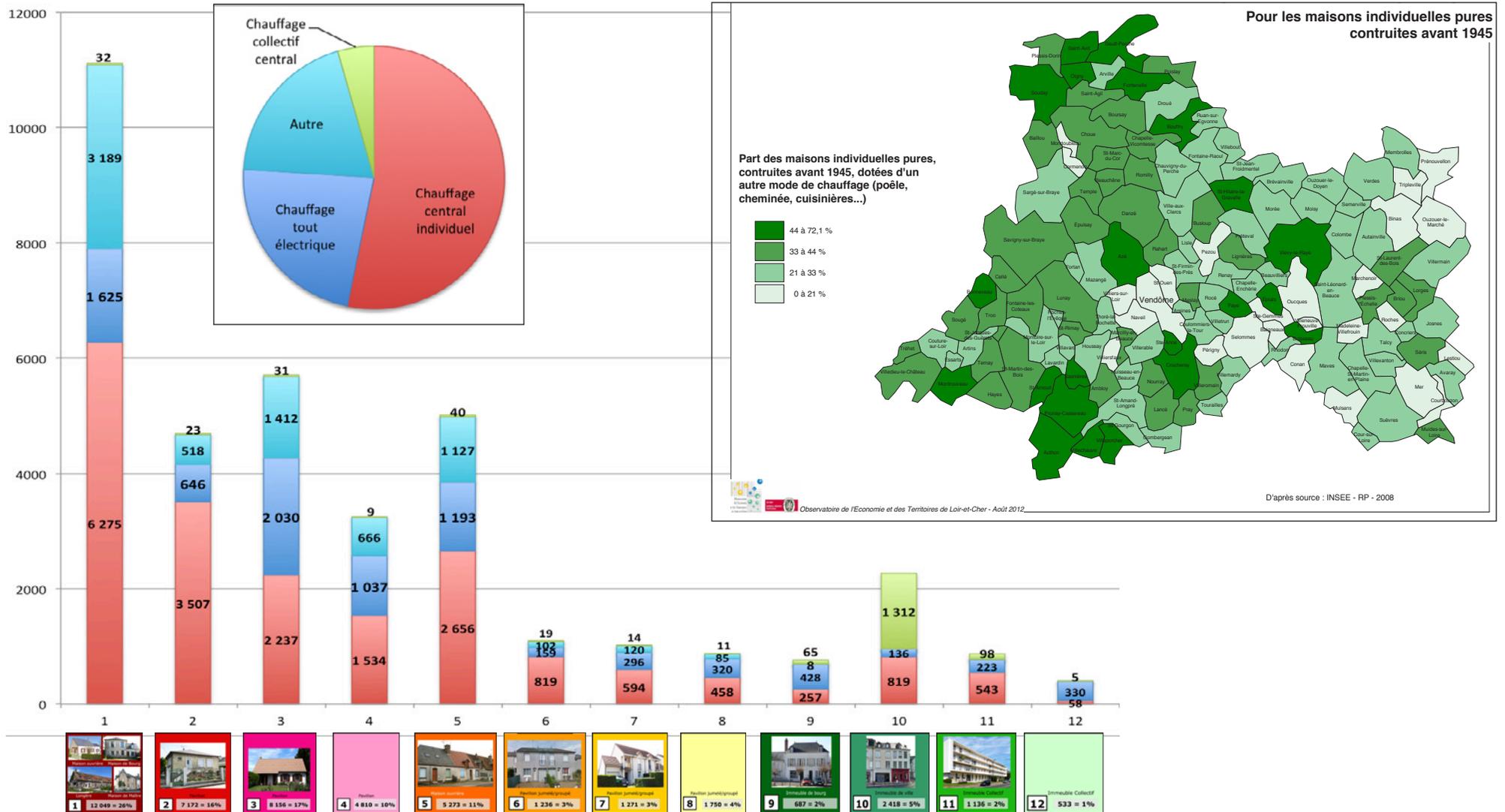
Figure 16. Etiquettes DPE de type 3CL et « facture » par département - Résidences principales

Source : Suivi de l'impact énergie-climat des secteurs résidentiel et tertiaire en région Centre - mars 2011 - Energie demain pour Oreges

Quelque soit la méthode de calcul du DPE, les proportions d'étiquettes sont globalement les mêmes. Le Loir-et-Cher, avec l'Indre, l'Eure-et-Loir et le Cher sont les départements, les plus ruraux, qui ont la plus grande part d'étiquettes allant de E à G.

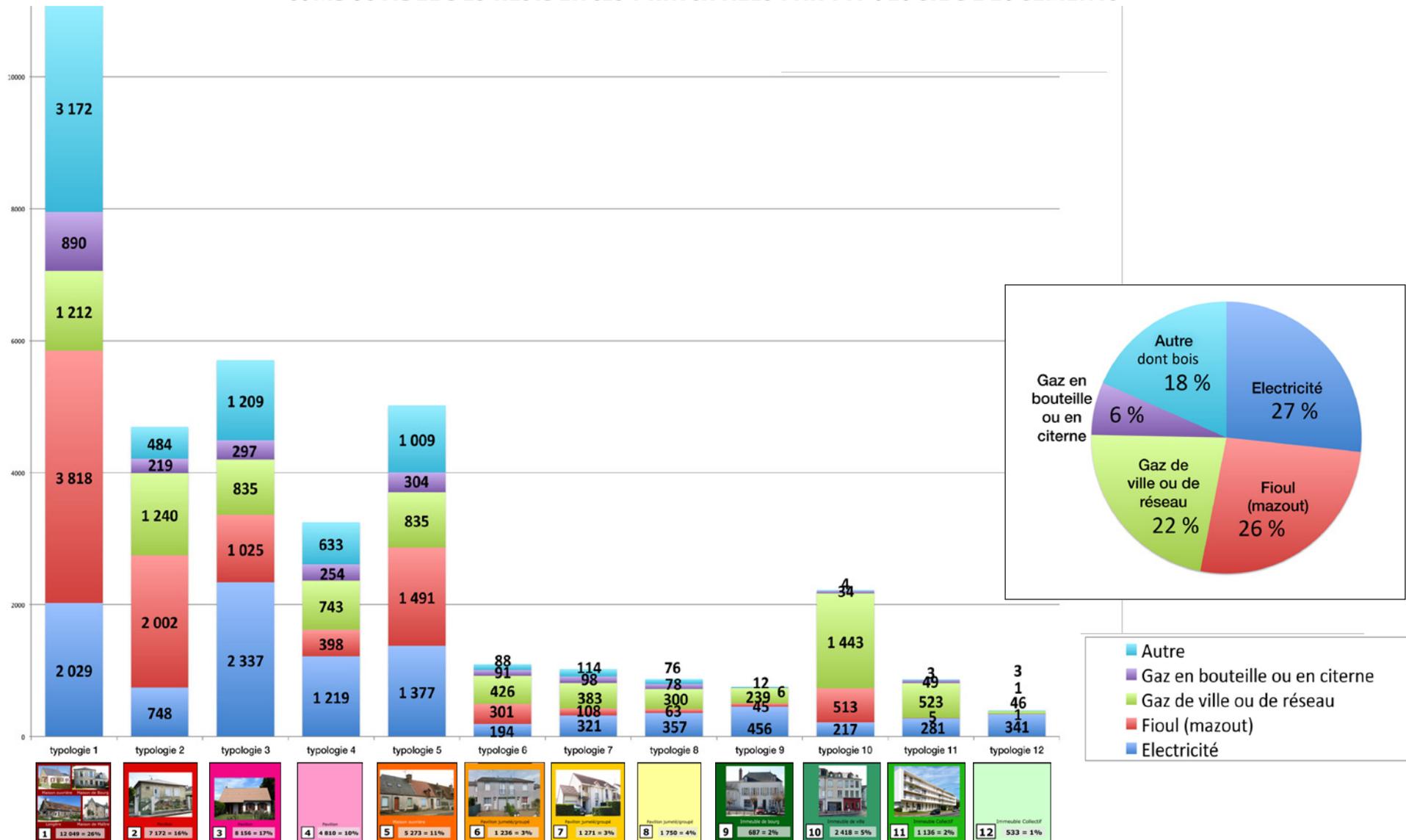
3. ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

CHAUFFAGE DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS



Le chauffage central individuel est très présent dans toutes les typologies de résidences principales de type maison individuelle. Le tout électrique reste encore très présent dans les typologies anciennes.

COMBUSTIBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS



Le fioul reste présent dans les typologies de logements très anciens, mais c'est aussi dans ces typologies qu'on le bois comme combustible.

