



# **O**bservatoire du parc locatif privé DÉPARTEMENT DE L'INDRE

Résultats 2016

**adil**  
Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Indre

## Chiffres clés

INSEE 2013

**15 455** locataires du parc privé

- 5 482 sur Châteauroux Métropole soit 16% des résidences principales
- 9 973 dans les pays ruraux soit 14% des résidences principales

|         | Nombre de lots gérés | vacants    | Taux de vacance |
|---------|----------------------|------------|-----------------|
| Agences | 4165                 | 187        | 4,5%            |
| Etudes  | 981                  | 47         | 4,8%            |
|         | <b>5146</b>          | <b>234</b> | <b>4,5%</b>     |

## La vacance en 2016

Source : ADMINISTRATEURS DE BIENS

- 17 agences immobilières
- 16 études de notaires
- 2 études d'huissiers

Enquête annuelle réalisée par l'ADIL (en octobre-novembre) auprès de tous les professionnels de l'Indre gérant des biens locatifs privés.

### La vacance locative privée supérieure à 3 mois

Fin 2016, le portefeuille locatif des 35 professionnels enquêtés compte **234 logements vacants depuis plus de trois mois**, contre 267 en 2015.

Ce **recul de 12.4%** intervient alors même que le nombre de logements confiés aux gestionnaires a augmenté de 1% (49 gestions supplémentaires). Le **taux de vacance** est ainsi **estimé à 4.5%** contre 5.2% l'année dernière.

## La situation s'améliore dans l'ensemble du département

La décrue de la vacance, amorcée en 2014 et confirmée en 2015, se poursuit pour la troisième année consécutive dans la **Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole**. Avec un volume de 131 logements (137 en 2015 et 149 en 2014), la vacance **diminue de 4%** sur un an. Le marché castelroussin demeure néanmoins très offereur avec un stock qui a peu varié et reste bien supérieur au niveau des années 2005-2010.

Ce constat est également valable dans les **territoires ruraux** qui enregistrent une **baisse de 21%** (-27 unités) pour un stock de 103 lots vacants (130 en 2015 et 113 en 2014), soit un niveau identique à 2012.

Les professionnels de l'immobilier sont de plus en plus attentifs à la qualité des biens qu'ils intègrent dans leur portefeuille de gestion. Le **ralentissement de la production** de nouveaux logements locatifs a également permis de retendre légèrement le marché.

### Evolution de la vacance dans le parc privé



### Repères parc HLM

- Baisse de 16% de la vacance commerciale à l'échelle du département : 495 lots vacants depuis + de 3 mois au 1/10/2016
- Non inclus : 518 lots vides visés par des projets de démolition
- Une baisse de 38% sur le territoire de Châteauroux Métropole : 136 logements vacants ; taux de vacance commerciale de 1.5% (hors 403 logements à démolir)
- Recul de -2.7% dans les « Pays » ; taux de vacance commerciale de 4.5% (359 logements)



## Le marché locatif par territoire

Présentant le stock le plus important (32 lots), le Val de Creuse-Val d'Anglin se maintient à un niveau de vacance élevé (ce qui n'est pas le cas dans le parc HLM).

A contrario, le marché s'est quelque peu retendu sur Issoudun et la Champagne Berrichonne (passé de 31 à 18 lots), ainsi que dans le pays de la Châtre en Berry (baisse de 25 à 16 lots).

La demande reste essentiellement portée par les mutations professionnelles ou les premiers contrats de travail.

|                           | Nombre de lots vacants |      |      |      |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|
|                           | 2013                   | 2014 | 2015 | 2016 |
| Valençay en Berry         | 12                     | 5    | 8    | 9    |
| Brenne                    | 12                     | 15   | 19   | 21   |
| Champagne Berrichonne     | 38                     | 23   | 31   | 18   |
| La Châtre en Berry        | 36                     | 25   | 25   | 16   |
| Val de Creuse             | 34                     | 37   | 34   | 32   |
| Val de l'Indre hors agglo | 11                     | 8    | 13   | 7    |
| Pays hors agglomération   | 143                    | 113  | 130  | 103  |
| Châteauroux Métropole     | 182                    | 149  | 137  | 131  |
| Département               | 325                    | 262  | 267  | 234  |

## Un recentrage sur le T2

Cette année, les logements de **type 2** ont été beaucoup **moins impactés** par les difficultés (65 lots contre 87 en 2015). Cette baisse est particulièrement marquée sur Châteauroux (-17 lots). De même, le stock de studios est stable, malgré une augmentation sur Châteauroux (passé de 28 à 35).

**Egalement en baisse**, les logements de **trois pièces** composent près d'un tiers du stock (76 contre 95 en 2015). Les plus grands logements restent au même niveau (49 lots).

**75% des biens vacants** sont des **appartements** et ce taux atteint 90% sur Châteauroux Métropole (CACM). La vacance a surtout diminué pour les immeubles détenus par un seul bailleur (-11) et les maisons (-10) même si les plus grandes sont moins recherchées.

La **demande** se compose essentiellement de jeunes candidats locataires (isolés ou en couple), souvent en CDD ou en interim, ce qui occasionne aussi des départs liés à des fins de contrats. Les ménages en séparation sont également présents. Phénomène plus récent et marginal, le rapprochement familial de parents (anciens propriétaires) vers les enfants est également évoqué.

Leurs **recherches** portent sur des appartements récents, bien situés, des meublés mais avec du mobilier et un équipement modernes, un certain niveau de prestations (cuisine aménagée-équipée, stationnement...), les logements de plain-pied (en rural).

|       | Pays      | CACM      | Indre     |
|-------|-----------|-----------|-----------|
| T1    | 9<br>9%   | 35<br>27% | 44<br>19% |
| T2    | 28<br>27% | 37<br>28% | 65<br>28% |
| T3    | 43<br>42% | 33<br>25% | 76<br>32% |
| T4    | 15<br>15% | 22<br>17% | 37<br>16% |
| T5+   | 8<br>8%   | 4<br>3%   | 12<br>5%  |
| Total | 103       | 131       | 234       |

## Repères parc HLM

Contrairement au parc privé, les logements HLM de grande taille sont les plus touchés par la vacance :

- 57% de logements T4 et + 21% dans le parc privé
- 14% de logements T1-T2 47% dans le parc privé

## Le parc ancien énergivore davantage touché

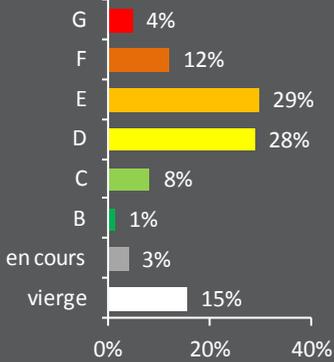
Le **parc d'avant-guerre** est prédominant dans les **pays** où il représente plus de **7 logements vacants sur 10**.

Dans la **Communauté d'Agglomération (CACM)**, ce taux n'est que de 29% et c'est le **parc construit dans les années 60** qui focalise **47% des logements vacants**. Les copropriétés massives, les maisons divisées en petits appartements, les étages sans ascenseur sont les produits les plus difficiles.

Les logements édifiés après la première réglementation thermique (1974) représentent un quart du stock en secteur urbain, contre 12% dans les pays.

|            | Pays      | CACM      | Indre      |
|------------|-----------|-----------|------------|
| Avant 1949 | 74<br>72% | 38<br>29% | 112<br>48% |
| 1949-1974  | 17<br>17% | 61<br>47% | 78<br>33%  |
| 1975-1989  | 7<br>7%   | 18<br>14% | 25<br>11%  |
| Après 1989 | 5<br>5%   | 14<br>11% | 19<br>8%   |
| Total      | 103       | 131       | 234        |

## Etiquette énergie



Le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) est devenu un outil décisif dans le choix du logement. Or, **45% des lots** vacants affichent une **classe énergétique défavorable** (E à G). Ce taux est cependant en net recul comparé à la précédente enquête où les logements les plus économes représentaient 54% du stock.

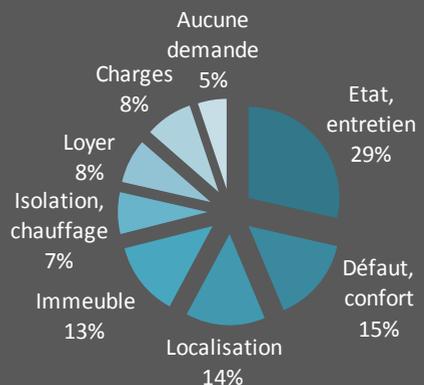
**Le défaut d'isolation et le poids des charges** (non maîtrisables en chauffage collectif) sont néanmoins des obstacles récurrents pouvant expliquer la vacance (15%), le loyer n'apparaissant que pour 8% des motifs.

Mais le parc vacant souffre essentiellement d'une médiocrité de bâti, souvent aggravée par un **manque d'entretien (29%)** et par des défauts qui altèrent le niveau de confort (15%). La qualité de l'immeuble (13%) et sa localisation (14%) sont également fréquemment invoqués, sans compter l'absence de demande pour le rural excentré (5%).

## Repères parc HLM

- 52% des logements HLM vacants ont été construits avant 1975, contre 81% dans le parc privé
- Mais la période des années 60-70 est fortement représentée dans la vacance sur Châteauroux Métropole (73%), les premiers quartiers d'habitat social étant particulièrement touchés
- Pour autant, un quart du stock HLM se compose de logements récents bâtis après 1989 (28% en rural)
- Le classement énergétique du parc HLM est plus favorable que dans le secteur privé : 59% des logements vacants présentent une étiquette C ou D, contre 36% pour les biens privés

## Obstacles à la relocation



## Les loyers en 2016

Source : AGENCES FNAIM

Statistiques sur 838 offres locatives FNAIM mises en ligne en 2016 sur [www.adil36.org](http://www.adil36.org)

Collectif

7.3 €/m<sup>2</sup>

558 offres

Individuel

6.3 €/m<sup>2</sup>

280 offres

CACM

7.2 €/m<sup>2</sup>

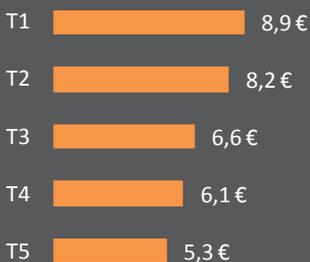
586 offres

PAYS

6.1 €/m<sup>2</sup>

252 offres

## Loyer moyen /m<sup>2</sup>



Avec un **loyer moyen de 6.8 €/m<sup>2</sup>**, la stabilité des loyers de marché est toujours de mise dans le département (6.7 €/m<sup>2</sup> en 2015). Quant au niveau mensuel des provisions pour charges, il est cette année de 62 € (fourchette de 55 € à 103 € selon la taille du logement).

Les professionnels constatent de plus en plus de négociations pour obtenir un loyer légèrement inférieur au marché. Le **budget des candidats à la location** reste en effet relativement modeste : 250 € à 380 € pour un petit logement et 400-500 € pour un plus grand. Dans l'individuel, cette enveloppe plafonne en général à 550-600 € sur Châteauroux (et l'agglomération) et à 450-500 € dans les autres secteurs.



## Comment financer les travaux d'amélioration

■ Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de **subventions de l'ANAH** pouvant financer **20% à 35% des travaux HT** selon les types de travaux et les conditions suivantes :

- **Rénovation thermique** : gain énergétique  $\geq 35\%$  + étiquette A à D + conventionnement sur 9 ans (modalités susceptibles d'évoluer en 2017)
- **Adaptation perte d'autonomie** : locataires handicapés ou de 60 ans et +
- **Habitat indigne ou très dégradé** : selon grille de dégradation

■ **L'Eco-PTZ** est un **prêt à 0%** (Etat) permettant de financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans les logements achevés avant 1990 :

- **Jusqu'à 20.000 € sur 10 ans** pour 2 actions de travaux
- **Jusqu'à 30.000 € sur 15 ans** pour 3 actions de travaux

■ Les **Certificats d'Economie d'Energie (CEE)** délivrés par les fournisseurs d'énergie permettent également de financer les travaux d'économie d'énergie dans les logements de plus de deux ans.

■ **La TVA s'applique au taux réduit de 5.5%** aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

■ Les dépenses de travaux ouvrent droit à une **déduction des revenus fonciers** dans le cadre du « réel » ou du **nouveau dispositif « Cosse**» en zone B2.

## Prévenir et faire face aux impayés de loyer...

### Les précautions à prendre

- Vérifier les **ressources du locataire**
- Etablir un contrat conforme au **bail type**
- Prévoir un **dépôt de garantie**

Son montant est plafonné à 1 mois de loyer hors charge en location vide et à 2 mois pour un meublé

- Sécuriser le **paiement des loyers**

- **La caution d'un tiers** se substituera au locataire en cas de non paiement du loyer. Attention à la rédaction de l'acte de cautionnement qui est strictement réglementé !

- **L'assurance impayés de loyer** peut prendre en charge le remboursement des loyers et des charges, les dégradations, les frais de contentieux... Attention au contenu du contrat !

- **La garantie VISALE** est une caution gratuite proposée par Action Logement en cas d'impayés de loyers au cours des trois premières années du bail.

Locataires bénéficiaires : tous les jeunes jusqu'à 30 ans, ainsi que les salariés du secteur privé embauchés depuis moins de 6 mois

- Demander à la CAF ou à la MSA le versement direct des **aides au logement** lorsque le locataire en est bénéficiaire (tiers-payant)



### ... les solutions amiables

#### Le locataire ne paie plus son loyer

Quelque soit la situation, il est dans l'intérêt du bailleur et du locataire de réagir rapidement et de ne pas laisser la situation s'aggraver...

- **Signaler l'impayé** de loyer à la CAF ou à la MSA
- Mettre en place un **plan d'apurement écrit** avec le locataire et le transmettre à la CAF ou à la MSA
- **Mobiliser les garanties** prévues : la caution, l'assurance ou Visale
- Mobiliser les **dispositifs d'accompagnement** et de traitement de l'impayé : le FSL (Fonds de Solidarité Logement), l'UTS (Unité de Travail Social) de la CAF et la CCAPEX (Commission Spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions) vous aident à trouver une solution amiable pour traiter l'impayé...

**Besoin d'un conseil sur les aides aux travaux ou la prévention des impayés ?**

Contactez l'**adil**

02 54 27 37 37



## Remerciements

### Agences immobilières

ADRESS'IMMO / AGENCE BLANCOISE / AGENCE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCE J-C MEUNIER / AGENCE LA BERRICHONNE / ARDENTES IMMOBILIER / BERRY IMMOBILIER / CENTURY 21 AGENCE DE L'EUROPE / CHATEAURoux IMMOBILIER / CITYA IMMOBILIER / CORDAL CENTRE / IMMOBILIER CENTER / L'IMMOBILIERE GUIGNARD / LOC'ACTIF / NEW DEAL IMMO / NEXITY / SQUARE HABITAT

### Etudes de notaires et d'huissiers

Me D.BOURDEAU / Me C-A.LANGLOIS / Me A. LÉOMENT / Me F. MAURY / Me S.NICAUD-POUCHOL / Me E.PERREAU / SCP O.CAUET-G.CAUET / SCP F.COURREGES-C.CLAN DE POMMAYRAC / SCP P.DELEST-F.GUILLOT / SCP C.DENIZOT-C.LUTRAT-DENIZOT / SCP P.FRUCHON -M.CHRISTOPHE / SCP D.GUILBAUD-L.LIVERNETTE / SCP G.HOUELLEU-A.HOUELLEU-DELAVEAU / SCP B.JAMET-A.LACAILLE / SCP L.LUTHIER-B.LUTHIER / SCP Y.POULAIN-M.VIGNERAS / Me M.VERGNE / Me J-C.VIÉ