



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

Résultats 2017

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

## Chiffres clés

INSEE 2014

### 15 445 locataires du parc privé

- 5 533 sur Châteauroux Métropole soit 16% des résidences principales
- 9 912 dans les pays ruraux soit 14% des résidences principales

Le portefeuille locatif des 40 professionnels enquêtés compte, fin 2017, **229 logements vacants** depuis plus de trois mois, soit 5 de moins qu'en 2016 (-2%).

La complexité du marché locatif a des effets le nombre de gestions qui diminuent au fil des ans (-8%), principalement sous l'effet des ventes d'appartements.

Portant sur un total de 4 730 lots, le **taux de vacance** est ainsi estimé à **4.8%**.

## La vacance en 2017

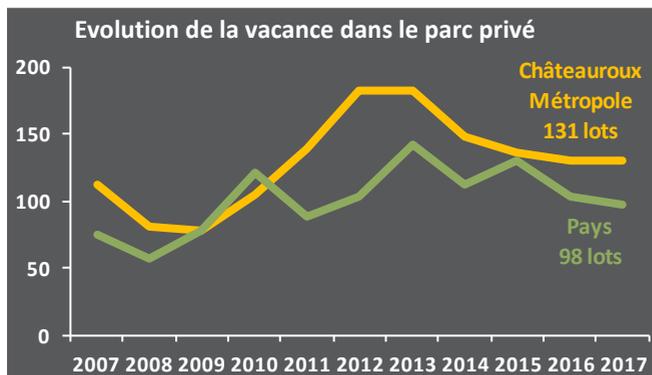
Source : ADMINISTRATEURS DE BIENS

- 23 agences immobilières
- 15 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

	Nombre de lots		Taux de vacance
	gérés	vacants	
Agences	3828	192	5,0%
Etudes	902	37	4,1%
	4730	229	4,8%



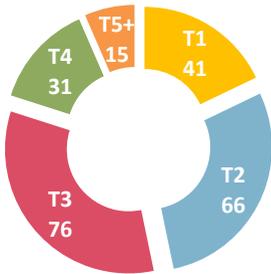
Le recul de la vacance depuis quatre ans résulte davantage d'une diminution du volume de lots gérés que d'une reprise de la demande locative ; d'où un taux de vacance se maintenant à 5%.

Le marché locatif étant devenu complexe, nombre de bailleurs s'en sont retirés - notamment les travaux appropriés aux exigences qualitatives du secteur détendu.

## Le marché locatif par territoire

- Après quatre années de baisse, le stock se stabilise sur **Châteauroux Métropole** avec un total de **131 logements vacants** (idem 2016).
- La situation s'améliore dans les **territoires ruraux** qui comptent 5 lots de moins, pour un stock de **98 logements vacants**.
- Si le marché se retend sur Issoudun et la Champagne Berrichonne, le niveau de vacance reste élevé dans plusieurs secteurs où l'offre est pourtant faible.

	Nombre de lots vacants			
	2014	2015	2016	2017
Valençay en Berry	5	8	9	7
Brenne	15	19	21	22
Champagne Berrichonne	23	31	18	13
La Châtre en Berry	25	25	16	20
Val de Creuse	37	34	32	30
Val de l'Indre hors aggro	8	13	7	6
Pays hors agglomération	113	130	103	98
<b>Châteauroux Métropole</b>	<b>149</b>	<b>137</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
Département	262	267	234	229

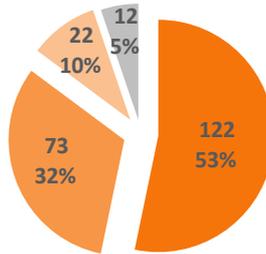
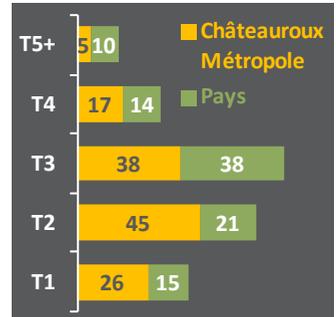


Comme l'an passé, **75% des biens vacants sont des appartements** (90% en secteur urbain).

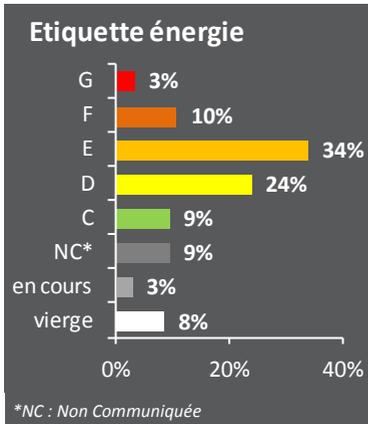
Les logements de **type 3** composent toujours **un tiers** du stock (76 lots) sachant qu'ils sont également les plus représentés dans l'offre locative (29%).

Cette prédominance du type 3 concerne essentiellement les pays (39%), tandis que sur **Châteauroux Métropole**, les logements les plus impactés par la vacance sont de **type 2** (45 lots soit 34% du stock), en raison de l'importance du parc collectif.

- Dans les **pays**, **77% des logements vacants datent d'avant-guerre** (36% sur Châteauroux Métropole).
- A contrario, en **secteur urbain**, **46% des logements vacants se situent dans des copropriétés construites entre 1949 et 1974** (13% dans les pays).



- Avant 1949
- 1949-1974
- 1975-1989
- Après 1989



**Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** est obligatoirement annexé au contrat de location depuis le 1er juillet 2007.

Il doit également figurer dans les annonces depuis le 1er janvier 2011, que celles-ci émanent de particuliers ou de professionnels (loi du 12.07.10) et quel qu'en soit le support (presse, internet, vitrines des professionnels).

Le DPE est déclaré vierge lorsque le diagnostiqueur ne dispose pas des factures énergétiques des trois dernières années pour les bâtiments construits avant le 1er janvier 1948 (arrêté du 08.02.12).

A l'instar de 2016, **47% des lots vacants affichent une classe énergétique défavorable** (E à G), avec 34% en étiquette E.

Pourtant **obligatoire**, l'étiquette du DPE est **inconnue pour 12% des logements** (9% « non communiquée » et 3% « en cours »). Rendus également obligatoires à partir du **1er janvier 2018**, les nouveaux **diagnostics gaz et électricité** permettent de déclencher des travaux de mises aux normes et sont à ce titre bien accueillis par les professionnels en charge de la location.

Depuis le 1er juillet 2017, les **diagnostics gaz et électricité** sont devenus obligatoires.

Ils sont annexés aux baux signés à partir du 1er juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif (mono ou copropriété), dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 et si le logement est doté d'une installation intérieure d'électricité et/ou de gaz réalisée(s) depuis plus de 15 ans.

Cette **obligation** est généralisée à l'ensemble des logements à compter du **1er janvier 2018**.

## Top 5 des obstacles

1. Etat du logement (48%)
2. Loyer trop élevé (18%)
3. Défauts altérant le confort (16%)
4. Localisation du logement (11%)
5. Isolation, chauffage, charges (7%)

Le parc vacant reste caractérisé par un **manque d'entretien, pénalisant plus ou moins 59% des logements** (134) et devenant un obstacle majeur pour 48%. Ce défaut de qualité vient se surajouter à la médiocrité du bâti pour 18% des lots.

Les questions d'isolation-chauffage touchent de près ou de loin 22% des biens et arrivent en tête des obstacles pour 7%.

Les difficultés sont d'autant plus sérieuses que **81% des logements cumulent les handicaps** (186) et que 27% sont vacants depuis plus d'un an (61). Trop de bailleurs disent encore attendre qu'un locataire soit trouvé pour vouloir réaliser les travaux... Seuls 20% des lots vacants sont de qualité irréprochable (28 en secteur urbain et 18 en rural). Les logements de qualité correcte à moyenne composent 38% du stock et **41% sont en état médiocre**.

Les professionnels de l'immobilier, toujours plus attentifs à la qualité des biens qu'ils gèrent, n'hésitent pas à imposer aux propriétaires d'effectuer des travaux sous peine de ne plus proposer les logements : 16 lots, non comptés dans le stock vacant, ont ainsi été suspendus de la location par les agences.

**En 2017, les difficultés demeurent donc centrées sur des logements problématiques** et la plupart des professionnels ont enregistré des **demandes en continu de juin à mi octobre**. Plusieurs ont évoqué un **manque de biens individuels sur Châteauroux et sa première couronne** sans pour autant parler de pénurie, de nombreux départs ayant permis de libérer des maisons, très vite reloués.

Dans le collectif, les demandes restent focalisées sur le type 2, voire le type 1, et le meublé. La situation est **problématique pour le collectif en secteur rural** avec un stock de 55 appartements trop peu sollicités : 18 sur Argenton, 12 à La Châtre, 8 au Blanc, 6 à Issoudun. De même, le stock compte 30 biens individuels situés dans de petites communes rurales où la demande est trop ténue.

## Les loyers en 2017

Source : AGENCES FNAIM

Statistiques sur 1167 offres locatives FNAIM actives en 2017 sur [www.adil36.org](http://www.adil36.org)

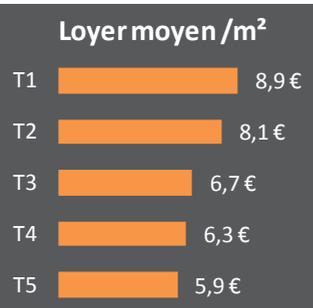


Avec un **loyer moyen de 6.9 €/m²**, les loyers de marché (non meublés) n'augmentent que très faiblement dans le département (6.8 € en 2016 et 6.7 € en 2015).

Signe que la demande est de plus en plus circonscrite à l'individuel, les loyers des appartements tendent à baisser (7.2 €) tandis que ceux des maisons augmentent (6.5 €).

Les appartements se louent à partir de 5.2 €/m² pour un 5 pièces à 8.9 € pour un studio. En individuel, les loyers vont de 6.1 € pour un 5 pièces à 7.9 € pour un deux pièces.

A noter que 12% des offres disponibles sont antérieures à 2017.



### Composition des offres

- 1 113 locations nues dont 147 T1 - 333 T2 - 327 T3 - 221 T4 - 85 T5
- 54 locations meublées (11.3 €/m² pour un studio et 10.4 € pour un deux pièces)

 A compter du **1er janvier 2018**, un bailleur qui veut donner **congé** en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement devra joindre à son congé une **notice d'information**.

**L'arrêté du 13.12.17** précise le contenu de cette notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

# Le parc social

## Chiffres clés

ADIL 36

**17 394** logements HLM

- 9 217 OPAC
- 8 177 SCALIS

Le patrimoine locatif des deux bailleurs HLM de l'Indre compte, fin 2017, **385 logements vacants** depuis plus de trois mois, soit 110 de moins qu'en 2016 (-22%).

La baisse de la vacance que connaît le parc social depuis quatre ans est donc beaucoup plus rapide celle du secteur privé.

Portant sur un patrimoine de 17 394 logements, le **taux de vacance** n'est plus que **2.2%** et atteint au maximum 3% si l'on inclut les 538 lots vides visés par des projets de démolition.

## La vacance en 2017

Source : BAILLEURS SOCIAUX

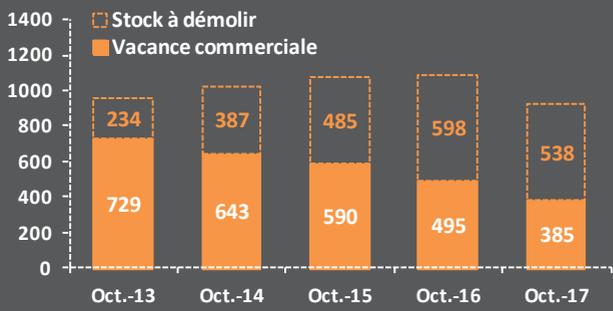
- OPAC
- SCALIS

Enquête trimestrielle réalisée par l'ADIL auprès des deux bailleurs sociaux de l'Indre.

### La vacance locative HLM supérieure à 3 mois

	Nombre de lots		Taux de vacance
	gérés	vacants	
OPAC	9 217	117	1,3%
SCALIS	8 177	268	3,3%
	17 394	385	2,2%

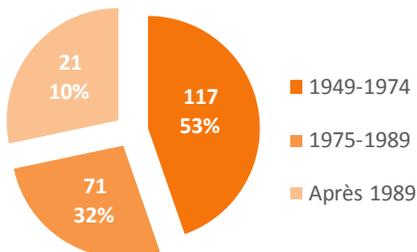
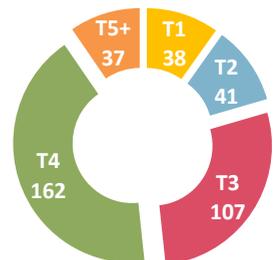
### Evolution de la vacance dans le parc HLM



- La baisse est très spectaculaire sur **Châteauroux Métropole** (-66 lots) où le stock n'est plus que de **70 logements vacants**, faisant chuter le taux de vacance à 0.8% (sans les 408 lots vides à démolir).
- Dans les **territoires ruraux**, qui comptent 44 lots de moins, le stock demeure important avec **315 logements vacants**, soit 4% du parc (sans les 130 lots vides à démolir).

Contrairement au parc privé et conformément à la répartition de l'offre, **la vacance HLM continue à toucher majoritairement les grands logements** : 51% des logements vacants se composent de 4 pièces et plus (57% en 2016), contre 19% dans le parc privé.

A l'inverse, 21% des logements HLM vacants sont des T1 ou T2 (14% en 2016), contre 47% dans le secteur privé.



Le patrimoine social étant plus récent que le parc privé, 53% des logements HLM vacants ont été construits avant 1975, contre 85% dans le secteur privé.

**C'est dans les programmes de logements récents que la vacance HLM a le plus diminué** : aujourd'hui seul 10% du stock vide se compose de logements bâtis après 1989, contre 25% en 2016.



## Remerciements

### Agences immobilières

ADRESS'IMMO / AGENCE BLANCOISE / AGENCE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCE LA BERRICHONNE / ARDENTES IMMOBILIER / BERRY IMMOBILIER / CENTURY 21 AGENCE DE L'EUROPE / CHATEAUROUX IMMOBILIER / CITYA IMMOBILIER MEUNIER / CORDAL CENTRE / IMMOBILIER CENTER / JC IMMOBILIER CONSULTANTS / LA BOURSE DE L'IMMOBILIER / L'IMMOBILIERE GUIGNARD / LOC'ACTIF / NEXITY / SQUARE HABITAT / STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

### Etudes de notaires et d'huissiers

Me D.BOURDEAU / Me C-A.LANGLAIS / 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 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