



# bservatoire du parc locatif privé

DÉPARTEMENT DE L'INDRE

Résultats 2015



**ADIL** / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

## Chiffres clés

INSEE 2012

### 32 226 locataires du parc privé

- 14 208 sur Châteauroux Métropole soit 41% des résidences principales
- 18 018 dans les pays ruraux soit 25% des résidences principales

## Vacance locative 2015

Source : ADMINISTRATEURS DE BIENS

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

Enquête annuelle réalisée par l'ADIL auprès de tous les professionnels de l'Indre gérant des biens locatifs privés.

### La vacance supérieure à 3 mois

Le portefeuille locatif des 39 professionnels enquêtés compte, fin 2015, 267 logements vacants depuis plus de trois mois, contre 262 en 2014, soit une légère **progression de 1.9%**.

Parallèlement, le nombre de logements confiés aux gestionnaires a augmenté de 2.5% avec 124 lots de plus.

Le taux de vacance est ainsi estimé à 5.2%.

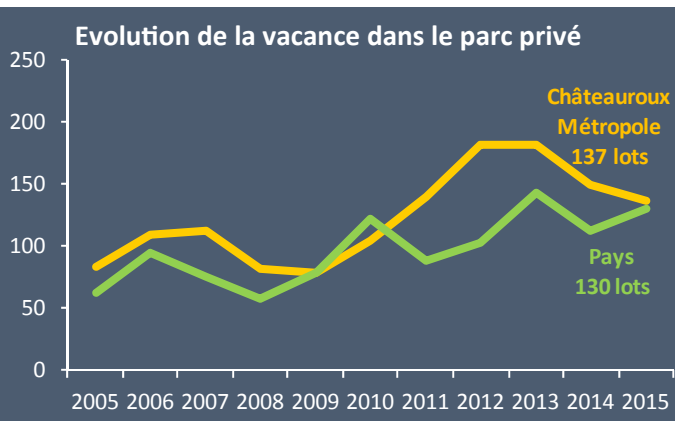
	Nombre de lots		Taux de vacance
	gérés	vacants	
Agences	4065	209	5,1%
Etudes	1032	58	5,6%
	5097	267	5,2%

## Repli de la vacance confirmé sur l'agglomération de Châteauroux

Avec un volume de 137 logements, la vacance **diminue de 8% dans la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole** (149 en 2014). Ces biens disponibles sont localisés pour 45% dans le centre ville de Châteauroux (61 lots).

Il s'agit pour le secteur urbain de la deuxième année consécutive de baisse, **a contrario des territoires ruraux** qui enregistrent une **hausse de 15%** alors qu'ils avaient amorcé une diminution en 2014.

Les pays affichent ainsi un volume de 130 logements vacants (113 en 2014), rejoignant de près le niveau du stock de Châteauroux Métropole où se concentre 44% de l'offre privée.



### Repères parc social

- La vacance commerciale a diminué de 8% avec 590 logements HLM vacants depuis + de 3 mois.
- Cette baisse ne concerne que le secteur urbain : -30% sur Châteauroux Métropole où le taux de vacance chute à 2.5% (221 logements).
- Dans les pays, la vacance augmente de 13% et le taux de vacance s'élevé à 4.5% (369 logements).
- Ce stock n'inclut pas les lots vides visés par des projets de démolition, soit un volume de 485 logements, dont 366 sur Châteauroux Métropole.



## Zoom sur les pays

Après une baisse l'an passé, la vacance a de nouveau augmenté dans les territoires ruraux, passant de 113 à 130 logements, soit une hausse de 15%.

Seuls les pays de la Châtre en Berry et du Val de Creuse échappent à cet accroissement de la vacance.

**Le Val de Creuse et la Champagne Berrichonne** focalisent plus des **deux-tiers du stock** vacant en secteur rural.

	Nombre de logements vacants				
	2011	2012	2013	2014	2015
Valençay en Berry	4	10	12	5	8
Brenne	26	17	12	15	19
Champagne Berrichonne	19	14	38	23	31
La Châtre en Berry	7	23	36	25	25
Val de Creuse	28	27	34	37	34
Val de l'Indre hors agglo	3	12	11	8	13
Pays hors agglomération	87	103	143	113	130
Châteauroux Métropole	140	182	182	149	137
Département	227	285	325	262	267

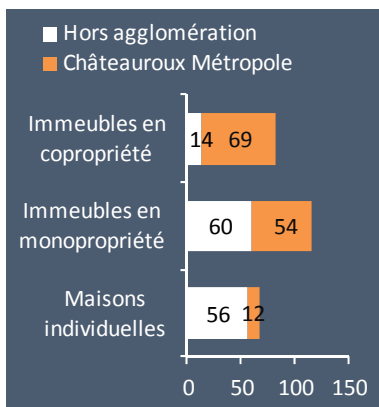
## Les T2 et T3 sont les plus touchés

La décrue amorcée l'an passé pour les logements de type 2 ne s'est pas confirmée en 2015 puisque ce type de bien est en croissance de 28% au sein du stock vacant.

En effet, **un tiers de la vacance** se compose de **logements de deux pièces**, soit 87 unités. Cette catégorie de bien est surtout représentée sur Châteauroux Métropole (39%).

A l'inverse, le nombre de grands logements de type 4 et 5 se réduit cette année de 22%, avec 49 lots qui ne représentent plus que 18% du stock (8% en secteur urbain).

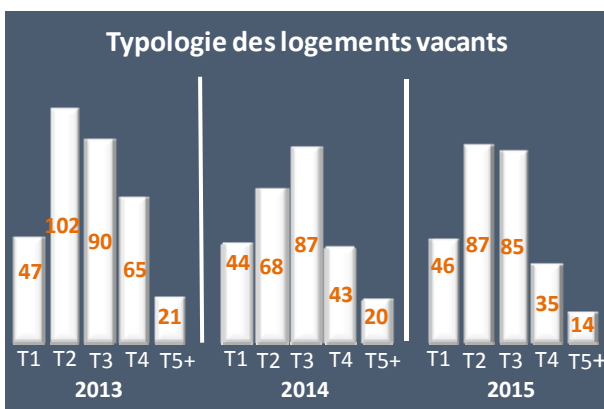
Quant aux **logements de type 3**, ils représentent à nouveau **32% des lots vacants** quel que soit le territoire (85 unités).



A Châteauroux Métropole (CACM), 123 lots vacants sont des **appartements**, dont 69 faisant partie d'une **copropriété** (56%).

Le **poids des charges** représente encore et toujours un frein à la location.

	Pays	CACM	Indre
T1	18	28	46
	14%	20%	17%
T2	33	54	87
	25%	39%	33%
T3	41	44	85
	32%	32%	32%
T4	30	5	35
	23%	4%	13%
T5+	8	6	14
	6%	4%	5%
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>137</b>	<b>267</b>



## Repères parc social

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

- 59% sont des T4 et plus, contre 18% dans le parc privé
- 12% sont des T1-T2, contre 50% dans le parc privé

## Le parc ancien est très présent

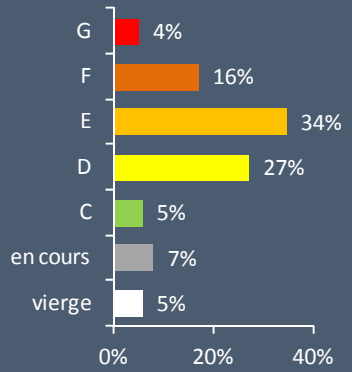
Le **parc d'avant-guerre** est prédominant dans les **pays** où il représente 7 logements vacants sur 10.

Dans la Communauté d'Agglomération de **Châteauroux Métropole** (CACM), ce taux n'est plus que de 24% et c'est le **parc construit dans les années 60** qui focalise 43% des logements vacants.

Les logements édifiés après la première réglementation thermique (1974) représentent également un tiers du stock vacant en secteur urbain, contre 9% dans les pays.

	Pays	CACM	Indre
<b>Avant 1949</b>	<b>91</b> 70%	<b>33</b> 24%	<b>124</b> 46%
<b>1949-1974</b>	<b>27</b> 21%	<b>59</b> 43%	<b>86</b> 32%
<b>1975-1989</b>	<b>3</b> 2%	<b>22</b> 16%	<b>25</b> 9%
<b>Après 1989</b>	<b>9</b> 7%	<b>23</b> 17%	<b>32</b> 12%
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>137</b>	<b>267</b>

### Etiquette énergie



Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est devenu un outil décisif dans le choix du logement. Or, **54% des lots vacants** affichent une **classe énergétique défavorable** (E à G) et, pour 21% des logements, l'isolation et le chauffage sont mis en cause dans la vacance.

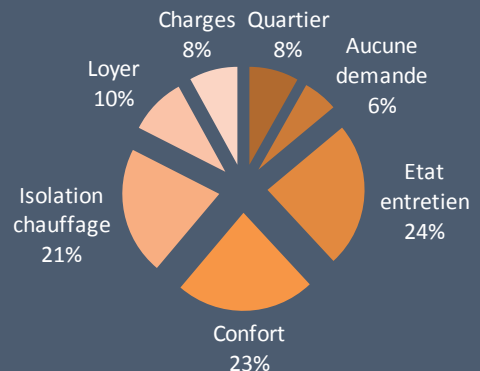
Mais les premiers freins à la relocation sont **l'état général du bien (24%) et son confort (23%)**. Sur un marché offreur, le niveau d'exigence des candidats locataires est supérieur : le bien doit « sortir du lot » pour être attractif et « compétitif » par rapport à un parc social de bon niveau.

Même si l'amélioration de la qualité des logements demeure une des priorités des professionnels, ces derniers déplorent un manque de réactivité de certains propriétaires qui jugent que la rénovation de leur bien n'en garantit pas la location.

### Repères parc social

- 53% des logements HLM vacants ont été construits avant 1975, contre 78% dans le parc privé.
- Néanmoins ce taux rejoint le niveau du parc privé sur Châteauroux Métropole (76%).
- 28% du stock se compose de logements récents bâtis après 1989 (1/3 dans les pays).
- La classe énergie des logements est d'ailleurs plus favorable : 60% du parc vacant est classé C ou D, contre 32% dans le secteur privé, sachant que 27% des lots sont en étiquette C grâce à la géothermie.

### Obstacles à la relocation



## Les aides aux travaux d'amélioration

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de **subventions de l'ANAH** pouvant financer **20% à 35% des travaux HT** selon certaines conditions :

- **Rénovation thermique** : gain énergétique  $\geq 35\%$  + étiquette A à D
- **Adaptation perte d'autonomie** : locataires handicapés ou de 60 ans et +
- **Habitat indigne ou très dégradé** : selon grille de dégradation

# Niveaux de loyer 2015

Source : AGENCES FNAIM

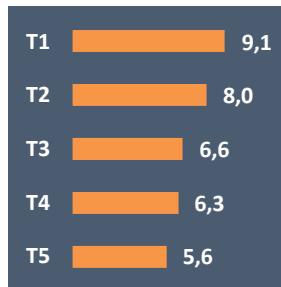
Statistiques issues de 725 offres de location FNAIM mises en ligne entre avril et octobre 2015 sur le site adil36.org

## Les loyers des offres locatives

En 2015, le **loyer mensuel moyen** hors charges des logements proposés à la location dans l'Indre est de **6.7 €/m<sup>2</sup>**.

Ce loyer s'élève à 7.3 €/m<sup>2</sup> sur l'aire de Châteauroux Métropole (CACM), soit 22% de plus qu'en secteur rural où ce montant s'abaisse à 6.0 €/m<sup>2</sup>.

Le loyer moyen est de **7.2 €/m<sup>2</sup> pour les appartements** et de **6.2 €/m<sup>2</sup> pour les maisons**. Le loyer des appartements se situe à 7.5 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération de Châteauroux et à 6.6 €/m<sup>2</sup> dans les pays. Le loyer des maisons atteint 7.0 €/m<sup>2</sup> sur la Communauté d'Agglomération, contre 5.8 €/m<sup>2</sup> dans les territoires.



	Loyer mensuel moyen					
	CACM		Pays		Indre	
	368 €	/ m <sup>2</sup>	353 €	/ m <sup>2</sup>	363 €	/ m <sup>2</sup>
<b>Appartements</b>	<b>368 €</b>	<b>7,5 €</b>	<b>353 €</b>	<b>6,6 €</b>	<b>363 €</b>	<b>7,2 €</b>
T1	274 €	9,2 €	291 €	9,0 €	278 €	9,2 €
T2	359 €	8,3 €	318 €	7,2 €	348 €	8,0 €
T3	438 €	6,5 €	389 €	6,2 €	426 €	6,4 €
T4	455 €	5,4 €	441 €	5,7 €	447 €	5,6 €
<b>Maisons</b>	<b>615 €</b>	<b>7,0 €</b>	<b>517 €</b>	<b>5,8 €</b>	<b>552 €</b>	<b>6,2 €</b>
T2	412 €	9,4 €	385 €	7,3 €	396 €	8,1 €
T3	535 €	7,1 €	450 €	6,7 €	474 €	6,9 €
T4	645 €	7,2 €	550 €	6,0 €	582 €	6,5 €
T5	721 €	6,8 €	582 €	5,3 €	601 €	5,6 €
<b>Ensemble</b>	<b>429 €</b>	<b>7,3 €</b>	<b>451 €</b>	<b>6,0 €</b>	<b>438 €</b>	<b>6,7 €</b>



## Réglementation 2015 en matière de location

### ■ Nouveau contrat de location ALUR

Le décret du 29 mai 2015 définit les **modèles types de contrat de location** que tout bail portant sur un logement à usage de résidence principale doit respecter **à compter du 1er août 2015**.

### ■ Congé du locataire

La loi Macron du 6 août 2015 ont instauré de **nouveaux cas de réduction de préavis à 1 mois**.

### ■ Liste du mobilier d'un logement meublé

Le décret du 31 juillet 2015 dresse un **inventaire des 11 éléments minimum** que doit comporter le mobilier d'un logement meublé occupé à usage de résidence principale **à compter 1er septembre 2015**.

### ■ Liste des documents à fournir par le candidat à la location et sa caution

Le décret du 5 novembre 2015 fixe une **liste limitative des pièces justificatives** qui peuvent être demandées au candidat locataire et à sa caution dans le parc privé **à compter du 8 novembre 2015**.



*L'ADIL remercie l'ensemble des gestionnaires de biens qui participent chaque année au suivi de la vacance dans le département de l'Indre.*



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

**ADIL de l'Indre**  
Centre Colbert bâtiment I  
1 place Eugène Rolland  
36000 CHÂTEAURoux  
[www.adil36.org](http://www.adil36.org)