



Observatoire du logement locatif **de l'Indre**

2019

Le parc privé

Enquête vacance 2019

Enquête réalisée par l'ADIL auprès de la **totalité des professionnels** de l'Indre gérant des logements locatifs privés :

- 20 agences immobilières
- 15 études de notaires
- 2 études d'huissiers

La baisse de la vacance se poursuit

Le portefeuille locatif des 37 professionnels enquêtés compte, fin 2019, **186 logements locatifs vacants depuis plus de trois mois**, soit 18 de moins qu'en 2018 (-9%).

Cette deuxième baisse annuelle consécutive (-11% en 2018) confirme que le marché locatif se raffermite : le recul de la vacance est ainsi de -20% sur deux ans et culmine à **-43% par rapport à 2013**, année où elle connut son plus haut niveau (325 locations vacantes).

Nette diminution sur l'agglomération

Après un recul de -16% l'an dernier, la vacance diminue à nouveau de -17% sur **Châteauroux Métropole** où le stock vide depuis au moins 3 mois est de **91 logements** (84 sur Châteauroux dont 36 dans le centre-ville).

Dans les **territoires ruraux**, la vacance se maintient à **95 logements**, situés pour 54% d'entre eux dans les villes d'Argenton-sur Creuse, Issoudun, La Châtre et Le Blanc.

Chiffres clés du parc privé

INSEE 2016

15 426 locataires

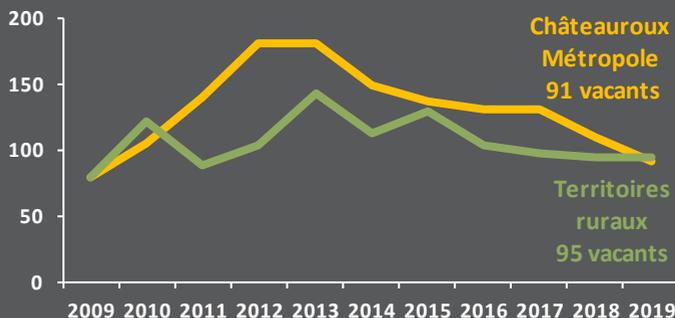
- ↗ 5 523 sur Châteauroux Métropole soit 16% des résidences principales
- ↘ 9 723 dans les territoires ruraux soit 14% des résidences principales

Autre signe positif, la vacance recule alors que le nombre de gestions augmente de 2.4% (+111 lots), principalement sur Châteauroux et Issoudun.

Dans les territoires ruraux, la moindre présence des professionnels de l'immobilier présume que de nombreux biens sont gérés par le propriétaire (hors enquête).

	Nombre de biens gérés		Taux de vacance
	gérés	vacants	
Agences	3828	151	3,9%
Etudes	829	35	4,2%
	4657	186	4,0%

Evolution de la vacance de +3 mois de 2009 à 2019



Une stabilité à nuancer dans les territoires ruraux

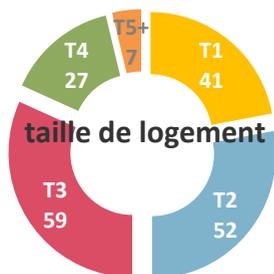
Hors agglomération, le stock vacant demeure d'un niveau habituel.

Cependant le **sud du département** se démarque par une légère tendance à la **hausse** (+11 logements), tandis qu'Issoudun et la **Champagne Berrichonne**, ainsi que la **Brenne**, affichent une franche **diminution** (-16 logements).

	Nombre de logements vacants			
	2016	2017	2018	2019
Valençay en Berry	9	7	5	8
Brenne	21	22	21	13
Champagne Berrichonne	18	13	22	14
La Châtre en Berry	16	20	11	16
Val de Creuse	32	30	29	35
Val de l'Indre hors agglo	7	6	6	9
Territoires ruraux	103	98	94	95
Châteauroux Métropole	131	131	110	91
Département	234	229	204	186

Moins de T2 et T3

Bien que majoritaires dans le stock vacant (60%), les logements de 2 et 3 pièces sont les seules typologies à avoir diminué en 2019 (-11 T2 et -7 T3).



Chacune des autres tailles de logement reste strictement équivalente à ce qui avait été recensé l'année précédente.



... et moins d'appartements vacants en 2019

Se composant de **52 maisons** (39 en 2018) et de **134 appartements** (165 en 2018), le stock vacant reste focalisé, malgré la baisse, à 72% sur le parc collectif (81% en 2018).

Ce taux atteint les 86% sur Châteauroux où se concentrent 72 appartements vacants (103 en 2018), dont 30 situés sur le centre-ville et 33 en copropriété. Les territoires ruraux totalisent 58 appartements vides (9 en copropriété).

55% des logements datent d'avant 1949

Ce taux atteint les **73% dans les territoires ruraux** (69 logements vacants dans le parc d'avant-guerre) mais chute à 37% sur l'agglomération (34 construits avant 1949).

En effet **44% des logements vacants à Châteauroux** ont été édifiés sur la **période 1949-1974** (40 logements dont 80% dans le parc collectif).

période de construction

après 1989	14 logements	8%
1975-1989	16 logements	9%
1949-1974	53 logements	28%
avant 1949	103 logements	55%

Le manque d'entretien affecte 74% des logements

Malgré un déficit d'entretien portant sur les trois-quarts des logements, l'état général du bien est un peu moins incriminé dans les motifs de vacance (138 biens / 152 en 2018).

Malgré cette amélioration, **44%** des logements relèvent encore d'un état **médiocre** (51% en 2018).

Les défauts difficilement remédiables (exigu, sombre, pas d'ascenseur, de jardin, de garage...) sont à l'inverse davantage présents (53%).

Un tiers des logements sont concernés par des problèmes d'isolation, de chauffage et des charges élevées.

Le DPE confirme d'ailleurs que **41%** des biens sont **énergivores**, l'étiquette E restant la plus fréquente (30%).

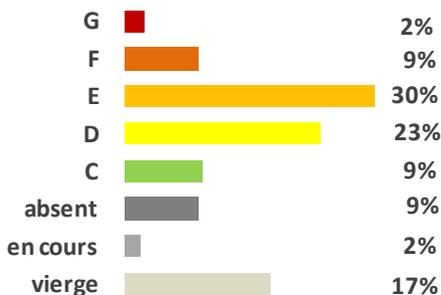
De fait, seuls 13% des logements sont vacants en raison du loyer, souvent utilisé comme variable d'ajustement.

Enfin, 26% des biens sont vacants depuis plus d'un an et **81% cumulent les handicaps**.

top 6 des obstacles

- 1 Etat du logement (74%)
- 2 Défauts, inconfort (53%)
- 3 Isolation, chauffage, charges (33%)
- 4 Localisation du logement (33%)
- 5 Immeuble, parties communes (16%)
- 6 Loyer trop élevé (13%)

étiquette énergie



Le loyer moyen dans l'Indre

Statistiques issues de **702 offres de locations FNAIM** diffusées en 2019 sur le site www.adil36.org

	Châteauroux Métropole	Territoires ruraux	Département
Appartement	7,6 €/m ²	6,7 €/m ²	7,4 €/m ²
Maison	7,1 €/m ²	5,9 €/m ²	6,4 €/m ²
Ensemble	7,4 €/m ²	6,2 €/m ²	6,9 €/m ²
T1	9,6 €/m ²	10,2 €/m ²	9,8 €/m ²
T2	8,8 €/m ²	7,7 €/m ²	8,5 €/m ²
T3	7,1 €/m ²	6,6 €/m ²	6,9 €/m ²
T4	6,6 €/m ²	5,4 €/m ²	6,0 €/m ²
T5+	6,2 €/m ²	5,1 €/m ²	5,7 €/m ²

Le parc social

Enquête vacance 2019

Enquête réalisée par l'ADIL auprès des deux organismes HLM de l'Indre :

- OPAC 36
- SCALIS

L'effet des démolitions sur la vacance

Le patrimoine locatif des deux bailleurs HLM de l'Indre compte, fin 2019, **325 logements locatifs vacants depuis plus de trois mois**, soit 47 de moins qu'en 2018 (-13%).

Encore plus marquée qu'en 2018 (-3%), cette nouvelle baisse est également plus forte que celle observée dans le parc privé (-9%) et le recul de la vacance atteint les **-55% par rapport à 2013** (729 locations vacantes).

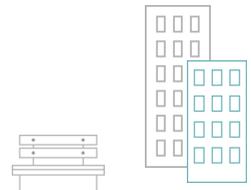
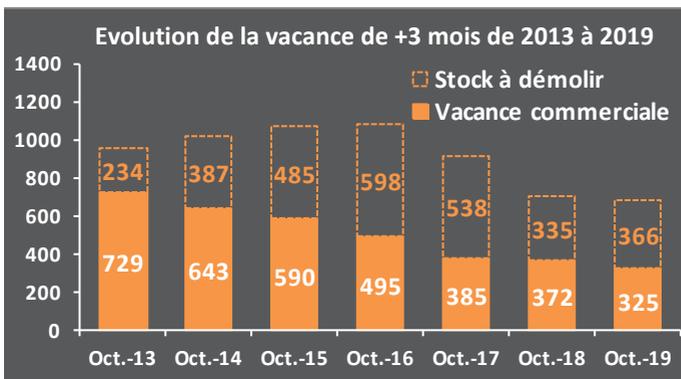
Chiffres clés du parc social INSEE 2016

15 201 locataires HLM

- ↗ 8 030 sur Châteauroux Métropole
soit 24% des résidences principales
- ↘ 7 171 dans les territoires ruraux
soit 10% des résidences principales

Situé à 2.2% en 2018, le taux de vacance s'abaisse à 1.9% seulement. Il atteint au maximum 4% si l'on inclut le stock des 366 logements vides voués à la démolition.

	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
OPAC	9 067	141	1,6%
SCALIS	8 000	184	2,3%
	17 067	325	1,9%



91% d'appartements et 78% de T3-T4

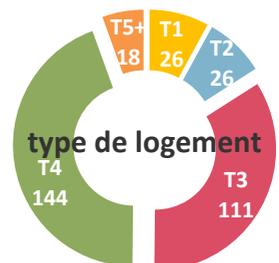
Ce taux était de 75% en 2018 (-12 T3 et -11 T4). Les T2 ont encore plus diminué (-16).

Situation tendue sur l'agglomération

Avec 17 logements de moins, la vacance est au plus bas sur **Châteauroux Métropole** où le stock chute à **36 logements vacants** et le taux de vacance à 0.4% (sans les 285 à démolir).

Malgré un recul de 30 unités, les **territoires ruraux** conservent **289 logements vacants** et un taux à 3.7% (hors 69 à démolir).

La moitié des logements datent d'avant 1975 et 41% présentent, comme dans le parc privé, une étiquette E à G.





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 / CITY IMMOBILIER MEUNIER / CORDAL CENTRE / CHAPELOT IMMOBILIER / IMMOBILIER LAFAYETTE / LA BOURSE DE L'IMMOBILIER / L'IMMOBILIERE GUIGNARD / LOC'ACTIF / SQUARE HABITAT / STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

Etudes de notaires et d'huissiers

Me C-A. LANGLOIS / Me A. LÉOMENT / Me F. MAURY / Me S. NICAUD-POUCHOL / Me E. PERREAU / Me A. SYLVAIN / SCP O. CAUET-G. CAUET / SCP F. COURREGES-C. CLAN DE POMMAYRAC / SCP P. DELEST-F. GUILLOT / 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 S. VERLET / Me J-C. VIÉ

Organismes HLM

OPAC / SCALIS