



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

2020

Le parc privé

Enquête vacance 2020

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

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

Chiffres clés du parc privé INSEE 2017

15 450 locataires

- ↗ 5 658 sur Châteauroux Métropole
soit 16% des résidences principales
- ↘ 9 792 dans les territoires ruraux
soit 14% des résidences principales

Chute spectaculaire de la vacance

En octobre 2020, les 32 professionnels enquêtés ne comptent plus que **141 logements locatifs vacants depuis plus de trois mois** dans leurs portefeuilles de gestion : c'est 45 de moins qu'en 2019 (-24%). Ce très faible niveau de vacance n'avait pas été observé depuis 2008.

Contre toute attente, la paralysie induite par le confinement a impacté positivement le marché locatif privé : décohabitation, nouveaux arrivants, besoin de changement...

Un marché à deux vitesses

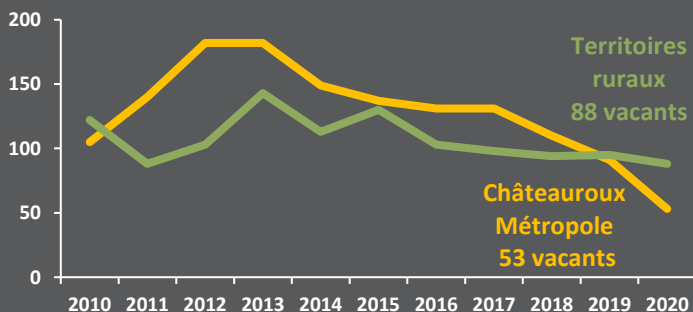
Le parc privé affiche un repli spectaculaire de la vacance sur **Châteauroux Métropole** (-42%) où l'on ne compte plus que **53 logements** (38 lots de moins sur un an). En trois ans, la vacance a ainsi reculé de 60% sur ce secteur.

La décrue est beaucoup plus modérée dans les **territoires ruraux** : la vacance diminue de 7% pour un total de **88 logements** focalisés à 72% sur Argenton-sur-Creuse, Issoudun, La Châtre et Le Blanc.

... les motifs de recherches sont nombreux. Autre élément positif, le nombre de gestions confiées à un professionnel augmente à nouveau (+1.1%). Conséquence des deux phénomènes, le taux de vacance, aujourd'hui estimé à 3%, chute d'un point sur un an.

	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
Agences	3923	108	2,8%
Etudes	785	33	4,2%
	4708	141	3,0%

Évolution de la vacance de +3 mois de 2010 à 2020



La baisse de la vacance n'est pas généralisée

Si le contexte s'améliore pour la majeure partie du territoire, ce n'est pas le cas en Champagne Berrichonne.

Avec la crise sanitaire, le marché issoldunois accuse une baisse de la demande locative en petits logements, habituellement tributaire du secteur de l'intérim et des formations locales.

	Nombre de logements vacants			
	2017	2018	2019	2020
Valençay en Berry	7	5	8	3
Brenne	22	21	13	16
Champagne Berrichonne	13	22	14	24
La Châtre en Berry	20	11	16	13
Val de Creuse	30	29	35	26
Val de l'Indre hors agglo	6	6	9	6
Territoires ruraux	98	94	95	88
Châteauroux Métropole	131	110	91	53
Département	229	204	186	141

La ruée sur les maisons avec jardin... plus aucun T4 vacant sur l'agglomération

La baisse de la vacance concerne toutes les tailles de logement mais elle est plus importante pour les grands logements, en individuel comme en collectif.

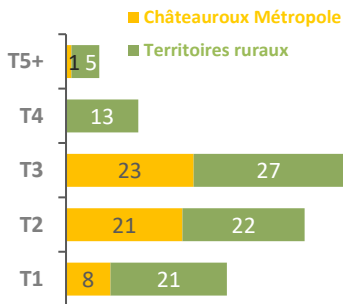
Le confinement a intensifié les recherches de maisons : seules 27 (2 sur Châteauroux) ne sont pas relouées, contre 52 en 2019 et pour 44% l'absence de jardin les rend moins attractives.

La quête d'espace est devenue une priorité pour les locataires qui, faute de maisons disponibles, se sont reportés sur des appartements plus vastes.

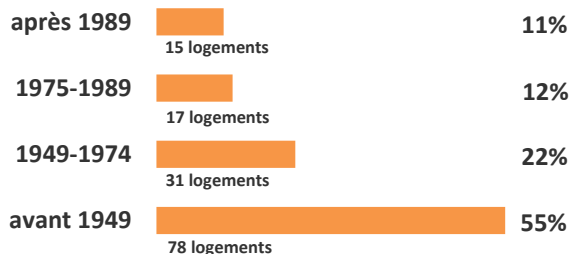
Une prédominance du parc ancien

Le « destockage » concerne essentiellement les logements antérieurs à 1975, passés de 156 à 109 logements (-30%).

Si la période 1949-1974 chute de 28% à 22%, la part du parc d'avant-guerre demeure identique malgré la baisse (55%) : elle atteint 73% dans les territoires ruraux, contre 26% sur l'agglomération.



période de construction



Le parc castelroussin compte 51 appartements vacants (21 de moins) : 35 sont situés dans le **centre-ville** ou le **quartier St-Denis** et 34 en copropriété.

Le parc collectif est davantage touché dans les territoires ruraux, avec 63 appartements vides (5 de plus), dont 17 en copropriété.

top 6 des obstacles

- 1 Etat du logement (67%)** : les professionnels de l'immobilier veillent à limiter cette difficulté (95 biens contre 138) mais 48% relèvent d'un état médiocre
- 2 Défauts (62%)** : difficilement remédiables (exigu, sombre, pas d'ascenseur, pas de jardin, pas de garage...) ils témoignent de l'exigence forte des locataires.
- 3 Isolation, chauffage, charges (46%)** : des locataires de plus en plus regardants sur ces sources de dépenses et d'inconfort.
- 4 Localisation du logement (33%)**
- 5 Immeuble, parties communes (16%)**
- 6 Loyer trop élevé (16%)**

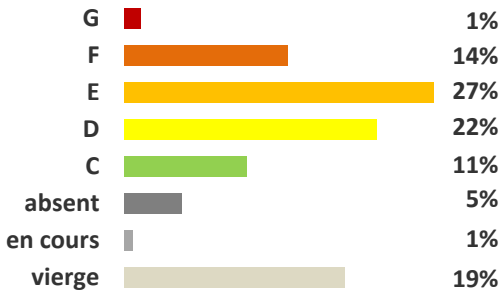


Le confort d'un logement passe par son état, ses prestations, mais aussi sa **performance énergétique** qui permet d'abaisser la quittance globale.

L'étiquette énergie contribue également à l'obtention d'aides publiques (FSL) permettant de solvabiliser les dossiers les plus précaires.

Le cumul des points négatifs pour 87 logements explique que **29% restent vacants d'une année sur l'autre.**

42% de biens énergivores



🔍 Deux villes de l'Indre adoptent le permis de louer en 2021

Depuis la loi ALUR, les élus locaux disposent d'un moyen préventif permettant de lutter contre l'habitat indigne : **l'autorisation préalable de mise en location.**

Issoudun et Châteauroux se sont positionnées en faveur de ce dispositif qui permet de contrôler l'état des logements avant leur mise en location ou à l'occasion d'un changement de locataire.

Permis de louer : comment ça marche ?

La demande d'autorisation est à effectuer par le bailleur ou son mandataire chaque fois qu'un **nouveau bail** doit être signé. Elle est établie par l'intermédiaire du formulaire **CERFA n°15652** à adresser à la collectivité, accompagné des **diagnostics techniques**, par voie électronique ou lettre recommandée avec accusé de réception (récépissé de dépôt).

Après la **visite d'un technicien** :

- La demande est **acceptée** : l'attestation est à annexer au bail.
- La demande est soumise à des **conditions de travaux** de mise en conformité.
- La demande est **rejetée** : interdiction de louer.



Cette décision est transmise à la **CAF** ou à la **MSA**.

L'absence de réponse dans un **délai d'un mois** après la délivrance du récépissé vaut **accord tacite**.

Le parc social

Enquête vacance 2020

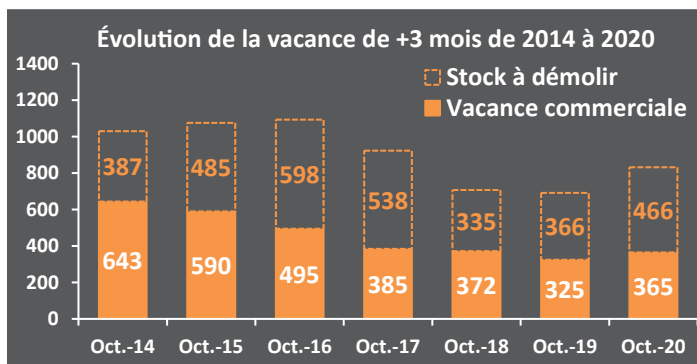
Enquête réalisée par l'ADIL auprès des deux organismes HLM ayant leur siège dans l'Indre :

- OPAC 36
- SCALIS

Une reprise de la vacance

Le parc des deux bailleurs HLM de l'Indre compte, au 1er octobre 2020, **365 logements locatifs vacants depuis plus de trois mois**, soit 40 de plus qu'en 2019 (+12%).

Cette remontée de la vacance intervient alors même que 100 logements supplémentaires ne sont plus comptabilisés dans les chiffres en raison de leur future démolition : le stock total à démolir s'élève à **466 logements**.



La totalité du parc social semble pâter de l'épisode Covid

A l'inverse du parc privé, le contexte sanitaire et économique a des retombées sur l'ensemble du territoire départemental.

Sur **Châteauroux Métropole**, le parc vacant remonte à **50 logements** (+14) et le taux de vacance à 0.6%, sans compter les 365 logements vides à démolir.

Dans les **territoires ruraux**, le stock atteint **315 logements** (+26) et le taux de vacance s'élève 4% (hors 101 à démolir).

Chiffres clés du parc social INSEE 2017

15 018 locataires HLM

- ↗ 7 909 sur Châteauroux Métropole soit 11% des résidences principales
- ↘ 7 109 dans les territoires ruraux soit 10% des résidences principales

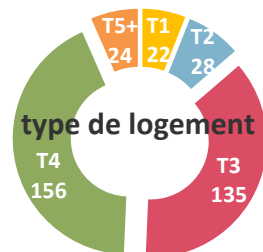
Portant sur un patrimoine de 17 130 logements, le taux de vacance s'établit à 2.2%. Il atteint au maximum 4.9% si l'on inclut le stock des 466 logements vides voués à la démolition.

	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
OPAC	9 116	187	2,1%
SCALIS	8 014	178	2,2%
	17 130	365	2,1%



94% d'appartements et 80% de T3-T4

Seulement une maison vacante depuis plus de 3 mois sur le Val de l'Indre (8 en 2019)...





Remerciements

Agences immobilières

ADRESS'IMMO / AGENCE BLANCOISE / AGENCE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCE LA BERRICHONNE / ARDENTES BERRY IMMOBILIER / BERRY IMMOBILIER / CENTURY 21 AGENCE DE L'EUROPE / CITYA IMMOBILIER MEUNIER / CORDAL CENTRE / CHAPELOT IMMOBILIER / LA BOURSE DE L'IMMOBILIER / L'IMMOBILIERE GUIGNARD / ORPI / SQUARE HABITAT / STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

Etudes de notaires et d'huissiers

Me A. LÉOMENT / Me F. MAURY / Me S. NICAUD-POUCHOL / Me E. PERREAU / SELARL G. CAUET / SELARL DOUCET - SYLVAIN / SCP F. COURREGES-C. CLAN DE POMMAYRAC / 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