



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

2021

# Le parc privé

## Enquête vacance 2021

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

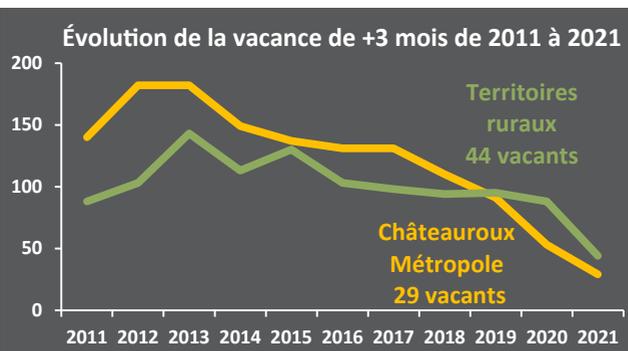
- 21 agences immobilières
- 10 études de notaires
- 2 études d'huissiers

### Un effondrement inédit de la vacance

Les 33 professionnels immobiliers enquêtés ne totalisent plus que **73 logements locatifs vacants depuis plus de trois mois** dans leurs portefeuilles de gestion : ce sont 68 logements de moins qu'en octobre 2020 (-48%).

Sous l'effet des ventes et reprises de gestion, le nombre de biens gérés recule également de 1.2% (-56).

Le taux de vacance estimé s'abaisse de ce fait à seulement 1.6%. Pour mémoire, ce même taux était de 6.1% au plus haut niveau de la vacance en 2013.



### Incidence du permis de louer

Instauré sur le périmètre cœur de ville de Châteauroux deux mois avant notre enquête, le dispositif écarte de l'offre commerciale un stock de 82 biens vacants (-3 mois compris).

En vigueur depuis le début de l'année dans le cœur de ville d'Issoudun, 19 logements vacants sont également en attente d'une demande ou décision d'autorisation, ou de travaux à réaliser.

### Chiffres clés du parc privé

INSEE 2018

#### 15 706 locataires

➔ 5 825 sur Châteauroux Métropole  
soit 17% des résidences principales

➔ 9 881 dans les territoires ruraux  
soit 14% des résidences principales

	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
Agences	3873	59	1,5%
Etudes	779	14	1,8%
	4652	73	1,6%

### Une baisse fictive ?

L'excellente dynamique du marché immobilier en 2021 explique en partie cette chute spectaculaire de la vacance dans tous les territoires. Mais elle reste à nuancer, sur **Châteauroux et Issoudun** où a été mis en place le **permis de louer**.

Véritable allié dans la lutte contre l'habitat indigne, ce dispositif est aussi un obstacle temporaire à la relocation : les logements concernés sont souvent mis en retrait du marché, dans l'attente du précieux sésame. N'étant pas comptés dans la vacance commerciale de +3 mois, ces vacants techniques sortent de nos radars.

## Une baisse généralisée ?

Le recul de la vacance n'est pas seulement imputable au permis de louer.

L'ensemble du marché locatif semble en effet bénéficier d'un regain d'attractivité.

La baisse est particulièrement marquée en Brenne, dans le Val de Creuse et en Champagne Berrichonne.

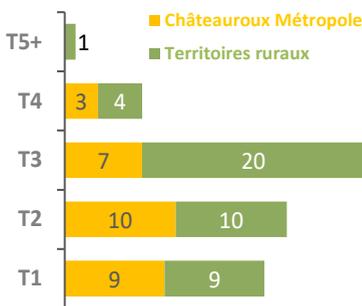
	Nombre de logements vacants			
	2018	2019	2020	2021
Valençay en Berry	5	8	3	2
Brenne	21	13	16	7
Champagne Berrichonne	22	14	24	13
La Châtre en Berry	11	16	13	4
Val de Creuse	29	35	26	13
Val de l'Indre hors agglo	6	9	6	5
<b>Territoires ruraux</b>	<b>94</b>	<b>95</b>	<b>88</b>	<b>44</b>
<b>Châteauroux Métropole</b>	<b>110</b>	<b>91</b>	<b>53</b>	<b>29</b>
<b>Département</b>	<b>204</b>	<b>186</b>	<b>141</b>	<b>73</b>

## Quels sont ces logements difficilement louables ?

Sur Châteauroux Métropole, les logements vacants sont des appartements (une maison) : les deux-tiers sont des T1-T2 (19), souvent antérieurs à 1975 (22).



après 1989	5 logements	7%
1975-1989	9 logements	12%
1949-1974	13 logements	18%
avant 1949	46 logements	63%



Parmi les 26 appartements vacants du parc castelroussin (-25), **14 sont situés dans le périmètre du permis de louer** mais le dispositif n'est pas à l'origine de la vacance. La moitié appartient à des copropriétés.

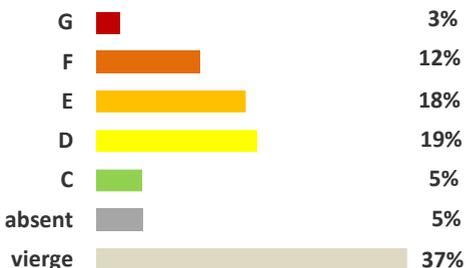
Dans les territoires ruraux, sur 44 logements vides, 39 sont également des appartements : 20 sont des T3 et 34 datent d'avant 1949.

## Top 5 des obstacles



- 1 Etat du logement (60%)**  
50% des biens enquêtés sont en état médiocre et 19% demeurent vacants d'une année sur l'autre.
- 2 Défauts (56%)**  
Exigu, sombre, sans ascenseur... ces contraintes font face à l'exigence accrue des locataires.
- 3 Isolation, chauffage, charges (49%)**  
Des locataires de plus en plus attentifs à ces sources de dépenses et d'inconfort.
- 4 Localisation du logement (48%)**  
Des biens souvent trop excentrés ou à proximité de quartiers associés à l'insécurité.
- 5 Loyer trop élevé (14%)**  
Le marché local reste d'un niveau abordable et le loyer une variable d'ajustement.

## Un parc vacant plus énergivore ?



Synonymes de confort thermique faible et de factures énergétiques élevées, les étiquettes E / F / G pénalisent un tiers des logements vacants.

A signaler par ailleurs que 42% des candidats locataires ne peuvent connaître le niveau énergétique du logement proposé (DPE vierge ou absent).

### 🔍 Nouveau DPE : ce qui a changé au 1<sup>er</sup> juillet 2021

Il n'est plus un document simplement informatif mais **devient opposable** (engage la responsabilité du bailleur et du diagnostiqueur).

Avec sa **nouvelle méthode de calcul**, il est plus fiable, plus lisible et prend mieux en compte les enjeux climatiques en incluant l'émission de gaz à effet de serre dans l'étiquette énergie. À l'avenir, ne s'appuyant plus sur les factures des précédents occupants, il n'y aura plus de DPE « vierge ».

### 🔍 Vers une meilleure prise en compte du DPE dans les règles de décence

La loi Climat et Résilience du 22.08.2021 va intensifier la lutte contre les passoires thermiques par :

- **L'interdiction d'augmenter les loyers** des logements classés F et G (à compter du 25.08.2022) ;
- **L'interdiction progressive des mises en location** : dès le 01.01.2023, il sera proscrit de louer un logement dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kwh/m<sup>2</sup>/an (les plus consommateurs de l'étiquette G).

A l'horizon 2034, les logements, pour être décents, devront être situés entre les classes A et D (interdiction des classes G au 01.01.2025 ; des classes F au 01.01.2028 ; des E au 01.01.2034).

### 🔍 Permis de louer : Châteauroux et Issoudun garantissent la décence du parc privé

- Devenu obligatoire le 1<sup>er</sup> octobre dernier, le permis de louer concerne les **logements locatifs de plus de 15 ans dans le centre-ville de Châteauroux** (périmètre OPAH renouvellement Urbain).

Les propriétaires bailleurs ou leurs mandataires doivent désormais demander une autorisation préalable pour tout nouveau contrat de location (vide ou meublé).

Un formulaire **CERFA n°15652\*01** est à compléter sur le site « Mes démarches en ligne » de Châteauroux Métropole (rubrique habitat-logement), accompagné des **diagnostics techniques** obligatoires : DPE, amiante, plomb, électricité, gaz et risques naturels.

- En vigueur depuis le 18.01.2021, le permis de louer concerne **l'ensemble des logements locatifs du périmètre « Action Cœur de Ville » d'Issoudun**.

Le CERFA et les diagnostics techniques sont à déposer ou à adresser par mail, ou courrier, au service urbanisme de la mairie.

Dans les deux communes, un avis est délivré sous un mois après visite et rapport. L'absence de réponse dans un délai d'un mois après la délivrance du récépissé vaut accord tacite. Cette décision est transmise à la **CAF** ou à la **MSA**. L'absence d'autorisation est passible d'une amende.

# Le parc social

## Enquête vacance 2021

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

- OPAC 36
- SCALIS

### Vacance HLM : le statu quo ?

Stable, la vacance commerciale des deux bailleurs HLM s'établit au 1<sup>er</sup> octobre 2021 à **366 logements locatifs vacants depuis plus de trois mois** (+1).

Portant sur un patrimoine de 17 185 logements, le taux de vacance reste contenu à 2.1%.

Toutefois, l'accélération des opérations de déconstruction est bien palpable, avec **584 logements à démolir** (+118), soit 3.4% du patrimoine HLM.

### Chiffres clés du parc social

INSEE 2018

#### 14709 locataires HLM

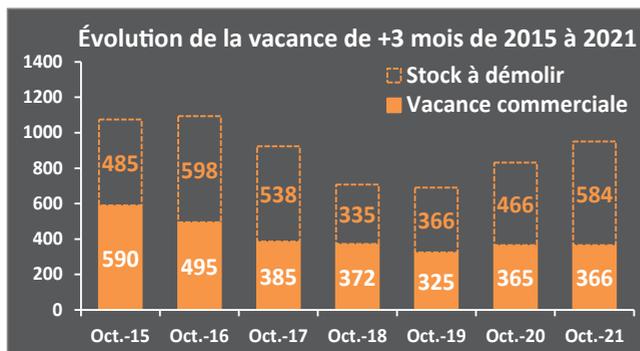
➔ 7 909 sur Châteauroux Métropole  
soit 23% des résidences principales

➔ 6 975 dans les territoires ruraux  
soit 10% des résidences principales

	Nombre de biens		Taux de vacance
	gérés	vacants	
OPAC	9 114	256	2,8%
SCALIS	8 071	110	1,4%
	17 185	366	2,1%

### Un parc fragilisé depuis la COVID ?

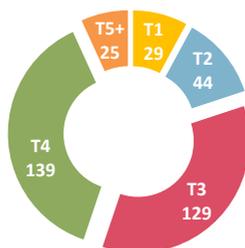
Auparavant stabilisée à une cinquantaine de logements, la vacance s'accroît de 32% sur **Châteauroux Métropole**.



### Retour des petits logements ?

93% du parc vacant se compose d'appartements. A noter que cette année, davantage de T2 sont disponibles (+16) alors que les T4 sont en recul (-17).

Pour autant, les T3 et T4 représentent 73% du stock.



Comptant **66 logements vides** (+16), le parc vacant représente 0.7% de l'offre HLM. De plus, cette remontée de la vacance commerciale intervient alors que 449 appartements sont écartés de l'offre pour une future démolition (+84).

Une légère amélioration se constate dans les **territoires ruraux** (-5%) où le stock retombe à **300 logements vides** (-15).

Néanmoins, ce volume reste important et maintient le taux de vacance à 3.9%, sans compter les 135 logements vides prévus à la démolition (+34).



## 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 ERA / HUMAN IMMOBILIER / L'IMMOBILIERE GUIGNARD / ORPI / SQUARE HABITAT / STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

### Etudes de notaires et d'huissiers

Me A. LÉOMENT / Me S.NICAUD-POUCHOL / Me E.PERREAU / SELARL G.CAUET / 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