



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

2022

 **OBSERVATOIRE**
de l'Habitat...

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

Le parc privé

Enquête vacance 2022

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

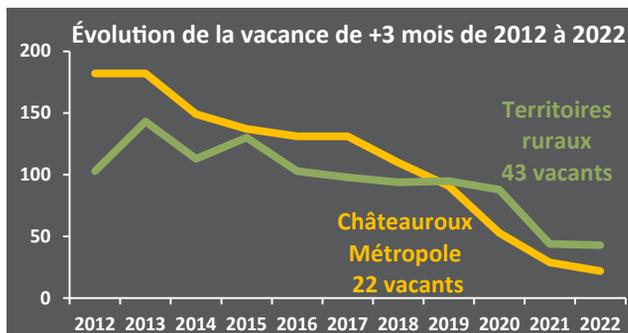
- 28 agences immobilières
- 8 études de notaires
- 2 études d'huissiers

Un marché locatif privé plus tendu

Les 38 professionnels interrogés ne comptent plus que **65 logements privés vacants** depuis plus de trois mois, soit **8 de moins** qu'en octobre 2021 (-11%). Confortant la chute inédite de l'an passé, ce **niveau de vacance est le plus bas** jamais observé, avec 220 logements de moins qu'il y a dix ans...

Le nombre de **biens gérés** poursuit également son **recul** (-1.3%) avec **62 lots de moins**, signe d'une augmentation des ventes et des reprises de gestion.

Le taux de vacance estimé n'est plus que de **1.4%**, témoignant d'une certaine pression qui commence à se percevoir sur le marché castelroussin.



Ce dispositif impose au bailleur ou à son mandataire d'anticiper la demande pour ne pas bloquer la mise en location ou relocation du logement. Mais dans un contexte de **rotation importante**, conjuguée à une **baisse de l'offre**, le stock de biens en attente d'autorisation accroît la pression locative, sachant que de nombreux travaux ont du être engagés (une quarantaine de logements en octobre 2022, contre 82 en octobre 2021).

Chiffres clés du parc privé

INSEE 2019

16 810 locataires

- ↗ 6 426 sur Châteauroux Métropole soit 19% des résidences principales
- ↘ 10 384 dans les territoires ruraux soit 15% des résidences principales

	Nombre de biens gérés	biens vacants	Taux de vacance
Agences	3876	57	1,5%
Etudes	714	8	1,1%
	4590	65	1,4%

Les incertitudes du **contexte économique**, qui ralentissent la mobilité des locataires, ainsi que les nouvelles **contraintes réglementaires**, qui poussent certains propriétaires bailleurs vers la vente ou la gestion directe (réforme du DPE, décence énergétique, permis de louer...), sont autant de facteurs pouvant conduire à un **assèchement de l'offre locative** disponible.

Un effet « permis de louer »

Suspendu à Issoudun mais toujours en vigueur sur le périmètre central de Châteauroux, le permis de louer contribue à assainir le marché locatif privé : depuis son lancement en septembre 2021, **225 logements non décents** ont ainsi nécessité une remise aux normes.

Un resserrement également en secteur rural

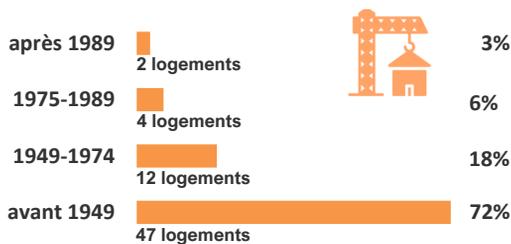
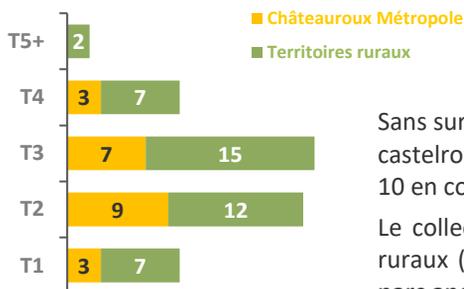
En nette chute depuis deux ans, la vacance commerciale observée à l'échelle des **territoires ruraux** se stabilise à **43 logements**.

Toutefois, ce stock est à rapprocher du nombre de **biens gérés par un mandataire, bien moins nombreux** en rural que sur le marché castelroussin.

	Nombre de logements vacants			
	2019	2020	2021	2022
Valençay en Berry	8	3	2	2
Brenne	13	16	7	6
Champagne Berrichonne	14	24	13	14
La Châtre en Berry	16	13	4	6
Val de Creuse	35	26	13	12
Val de l'Indre hors agglo	9	6	5	3
Territoires ruraux	95	88	44	43
Châteauroux Métropole	91	53	29	22
Département	186	141	73	65

Quels biens « restent » sur le marché ?

Sur le Châteauroux Métropole, **83%** des biens privés vacants sont **antérieurs à 1975** (19 logements) et **63%** sont des **T1-T2** (12).



Sans surprise, le **logement collectif** s'impose dans la vacance castelroussine avec 19 appartements (sur 22 vacants), dont 10 en copropriété.

Le collectif est également prédominant dans les territoires ruraux (31 appartements sur 43 vacants), de même que le **parc ancien** (34 datent d'avant 1949).

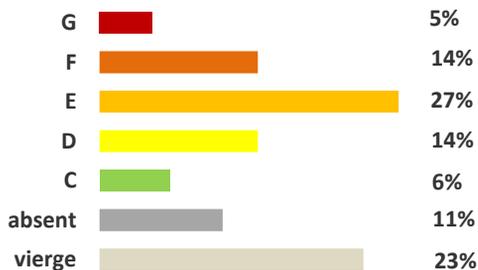
Bien que le logement individuel soit de plus en plus prisé, 15 maisons restent vacantes, principalement par **manque d'entretien** (80%).

Top 5 des obstacles

- 1 Etat du logement (77%)**
65% des biens enquêtés sont en état médiocre et 18% demeurent vacants d'une année sur l'autre.
- 2 Défauts (51%)**
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 (18%)**
Des biens souvent trop excentrés ou à proximité de quartiers associés à l'insécurité.
- 5 Loyer trop élevé (9%)**
Le marché local reste d'un niveau abordable et le loyer une variable d'ajustement.



DPE : un outil devenu décisif



Conjuguée à la **crise de l'énergie**, la **loi Climat et Résilience** visant à lutter contre les passoires énergétiques, a procuré davantage de poids au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : **45%** des logements rejetés par les candidats locataires sont **classés énergivores**, contre 33% en 2021.

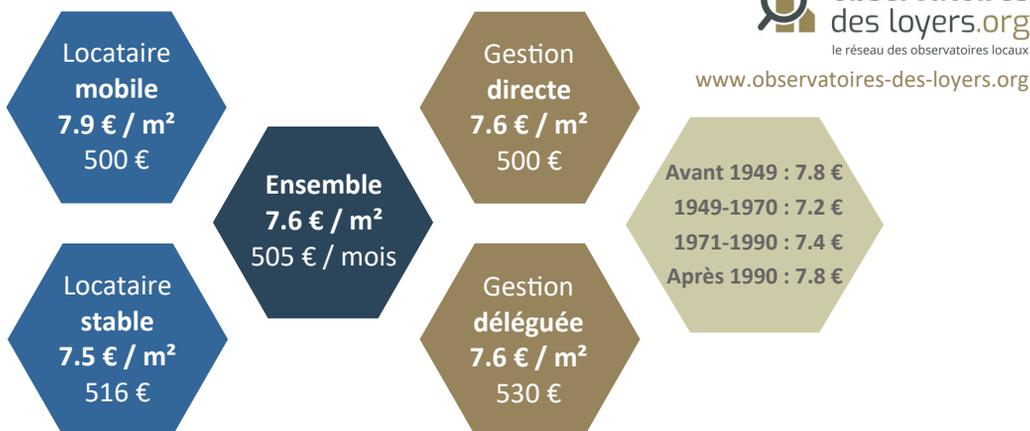
Devenant non décent à compter du **1^{er} janvier 2023**, les plus consommateurs (> 450 kwh/m²/an) **ne peuvent plus être loués**.

Autre anomalie préjudiciable à la relocation, le **DPE n'est pas communiqué pour 11%** des logements vacants, ce qui est pourtant **obligatoire pour toute annonce immobilière**.

Enfin, **23%** sont classés « **vierges** » et ne bénéficient pas d'indication sur leur consommation énergétique. **D'ici 2024**, le nouveau mode de calcul du DPE mettra fin à cette exception et **tous les logements** disposeront d'une **étiquette énergie**.

L'Observatoire local des loyers de Châteauroux Métropole

En 2022, l'ADIL 36 a intégré le réseau national des **Observatoires Locaux des Loyers (OLL)**, contribuant ainsi à l'observation des loyers de **53 agglomérations**, soit plus de la moitié du parc locatif privé du pays.



Ces résultats s'appuient sur un échantillon de **1686 références de loyers** représentant **29% du parc privé loué vide** de l'agglomération castelroussine :

- **333** biens gérés **directement** par leur propriétaire (gestion directe)
- **1353** biens gérés par l'intermédiaire d'un **administrateur de biens** (participants : Century 21 Adress'immo, Citya Immobilier Meunier, Immobilière Guignard, Stéphane Piazza Immobilier)

Le parc social

Enquête vacance 2022

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

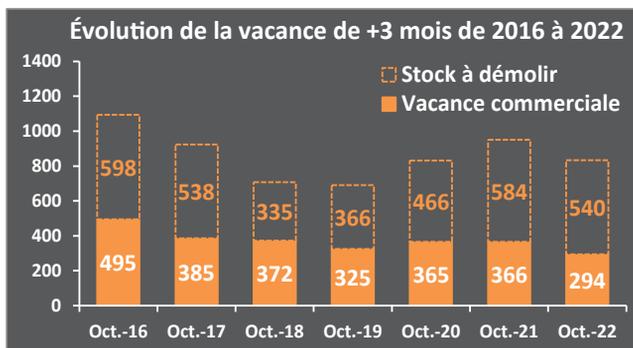
- OPAC 36
- SCALIS

Une pression accrue sur le parc social

A l'instar du parc privé, le secteur public témoigne d'une tension accrue, avec une vacance commerciale en chute de 24% au 1^{er} octobre 2022 (-72 logements).

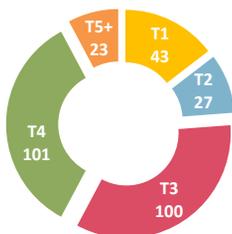
Le stock tombe ainsi à **294 logements HLM vacants** depuis plus de trois mois.

Rapporté à un patrimoine de 16.969 logements, le taux de vacance s'en trouve réduit à **1.7%**, un faible niveau à nuancer compte tenu des **540 appartements** vides en attente de **démolition** non compris dans le stock commercial (370 à Châteauroux).



Un « déstockage » de grands logements

En **recul de 25%**, les **T3-T4** se sont plus facilement reloués cette année, alors que les **petits logements**, pourtant sollicités, restent **stables**, tributaires de leur localisation et de la saisonnalité de la demande étudiante.



Chiffres clés du parc social

INSEE 2019

14 678 locataires

↘ 7 723 sur Châteauroux Métropole
soit 22% des résidences principales

↘ 6 955 dans les territoires ruraux
soit 10% des résidences principales

	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
OPAC	9 156	163	1,8%
SCALIS	7 813	131	1,7%
	16 969	294	1,7%

Les effets de la rétractation de l'offre

Stabilisée à hauteur de **65 logements** vides (-1), la vacance ne touche plus que **0.7%** du parc de **Châteauroux Métropole**.

Avec **33 logements** vacants, le **quartier St-Jean** reste le plus impacté par les difficultés (+14), bien qu'il polarise 81% du patrimoine voué à la démolition (300 logements).

Dans les **territoires ruraux**, la vacance **recule de 24%** (-71) mais concerne néanmoins **3%** du parc avec **229 logements** vacants, soit 78% du stock départemental.

La baisse généralisée de la vacance est à corréliser avec la **hausse de la demande** (+3.4%) et le **repli de l'offre** qui, sous l'effet des ventes et des démolitions, perd 60 logements en rural et 112 sur Châteauroux Métropole.



Remerciements

Agences immobilières

AGENCE BLANCOISE / AGENCE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCE DES 1000 ÉTANGS / AGENCE LA BERRICHONNE / ARDENTES BERRY IMMOBILIER / BERRY IMMOBILIER / CENTURY 21 AGENCE DE L'EUROPE / CENTURY 21 ADRESS' IMMO / CITYA IMMOBILIER MEUNIER / CORDAL CENTRE / CHABRIS IMMOBILIER / CHAPELOT IMMOBILIER ERA / DOMUS IMMOBILIER / HORIZON SUD BERRY / 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 / HUIS-ALLIANCE IMMO / SELARL G.CAUET / SCP D.GUILBAUD-L.LIVERNETTE / SCP G.HOUELLEU-A.HOUELLEU-DELAVEAU / SCP L.LUTHIER-B.LUTHIER / Me J-C.VIÉ

Organismes HLM

OPAC / SCALIS