



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

2025

# Le parc privé

## Enquête vacance 2025

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

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

### Un marché en plein ajustement

Après plusieurs années de recul, la vacance de plus de trois mois repart légèrement à la **hausse (+13%)**, touchant **52 logements locatifs privés** (6 vacants supplémentaires).

Dans le même temps, le portefeuille de biens gérés par les **professionnels** s'est accru de 1%, avec **41 lots supplémentaires**, limitant ainsi le taux de vacance à 1.1%.

En facilitant l'accès à la propriété, la **baisse des taux d'intérêt** peut avoir débloqué des parcours résidentiels et donc libéré des logements locatifs.

A ces derniers viennent s'ajouter les logements **meublés saisonniers remis sur le marché classique**, après la suppression de

### Chiffres clés du parc privé

INSEE 2022

#### 17 075 locataires

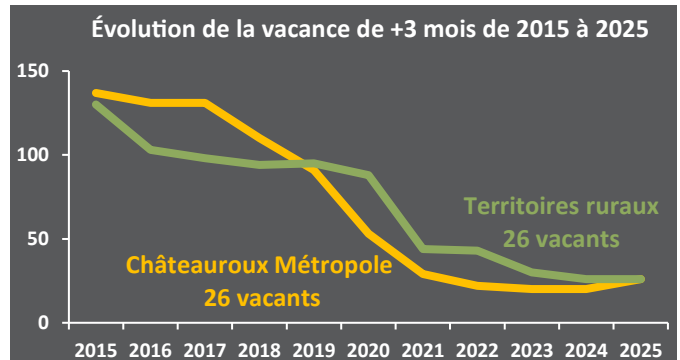
➔ 6 590 sur Châteauroux Métropole  
soit 19% des résidences principales

➔ 10 485 dans les territoires ruraux  
soit 15% des résidences principales

	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
Agences	3935	42	1,1%
Etudes	642	10	1,6%
	4577	52	1,1%

la **niche fiscale « airbnb »** (abattement micro BIC passé de 50% à 30%) et l'accueil des **épreuves olympiques** qui ont boosté la location de courte durée au détriment des résidences principales.

Ce **frémissement** de la vacance reste néanmoins à **relativiser** lorsque l'on se retourne sur les niveaux d'avant 2020, et plus encore sur dix ans (267 logements en 2015).



Confortant la diminution du phénomène airbnb, la **reprise** de la vacance ne concerne que **Châteauroux Métropole** qui compte désormais **26 vacants** (+6 logements).

Le marché rural se maintient au **même niveau** (26 vacants).

Des dynamiques contrastées

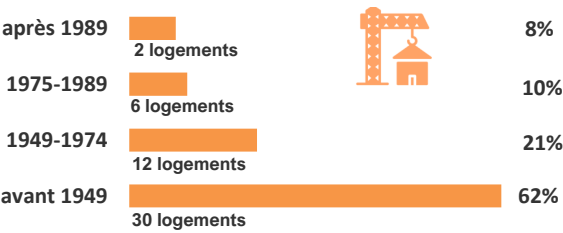
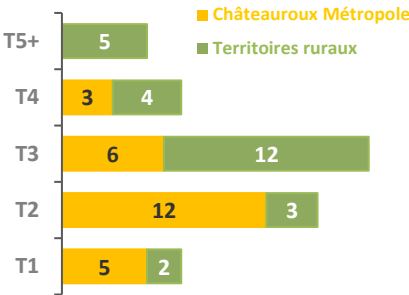
L'ensemble des secteurs ruraux affiche un **niveau de vacance très faible**, compris entre 0 et 8 logements vacants selon les territoires.

À noter toutefois que le **territoire d'Issoudun** enregistre une **hausse** de la vacance passée sans raison particulière de 3 à 8 logements vacants.

	Nombre de logements vacants			
	2022	2023	2024	2025
Valençay en Berry	2	2	4	0
Brenne	6	6	5	6
Champagne Berrichonne	14	6	3	8
La Châtre en Berry	6	3	6	6
Val de Creuse	12	10	6	4
Val de l'Indre hors agglo	3	3	2	2
Territoires ruraux	43	30	26	26
Châteauroux Métropole	22	20	20	26
Département	65	50	46	52

Les logements les plus touchés

Sur Châteauroux Métropole, **92%** des vacants sont des **appartements** (24) : **71%** sont **antérieurs à 1975** et **67%** sont des **T1-T2** (16).



A noter que **67%** des logements (16) sont situés en **copropriété** où le poids des charges constitue un frein.

En rural, **58%** sont des **appartements** : **93%** datent **d'avant 1975** et **53%** sont des **types 3**.

Pourtant recherchées, les maisons sont présentes avec **13 individuels** vacants, dont 2 sur l'agglomération. En cause, l'absence d'espace extérieur, le manque d'entretien et la cherté du loyer.

Top 5 des obstacles

- 1

**Etat du logement (56%)**

Avec davantage de travaux, l'entretien du parc progresse : 65% des biens enquêtés sont en état moyen à médiocre (74% en 2024)
- 2

**Loyer trop élevé (50%)**

La hausse des loyers de relocation hisse ce motif en 2<sup>ème</sup> position (24% en 2024).
- 3

**Défauts (48%)**

Logement exigu, sombre, sans ascenseur... les défauts irrémédiables redescendent 3<sup>ème</sup> position (80% en 2024).
- 4

**Isolation, chauffage, charges, DPE (42%)**

Les contraintes énergétiques sont toujours aussi prégnantes (41% en 2024)
- 5

**Localisation du logement (19%)**

Des biens souvent trop excentrés ou dépourvus de stationnement ou affectés par diverses nuisances.

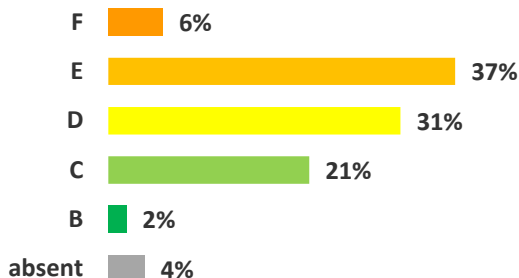


## Le Diagnostic de Performance Énergétique redessine le marché

Entre l'interdiction de location des logements classés G et le gel des loyers des logements classés F, la part des **passoires énergétiques E et F tombe à 43%**, avec une baisse de 13 points pour les **DPE classés E**.

Dans le même temps, les **étiquettes supérieures gagnent du terrain** : les **DPE C** progressent de **14 points**, les D de 3 points et les B de 2 points.

Issue des **contraintes de la réglementation**, cette amélioration globale de la performance énergétique est également favorisée par les **aides aux travaux** de rénovation.



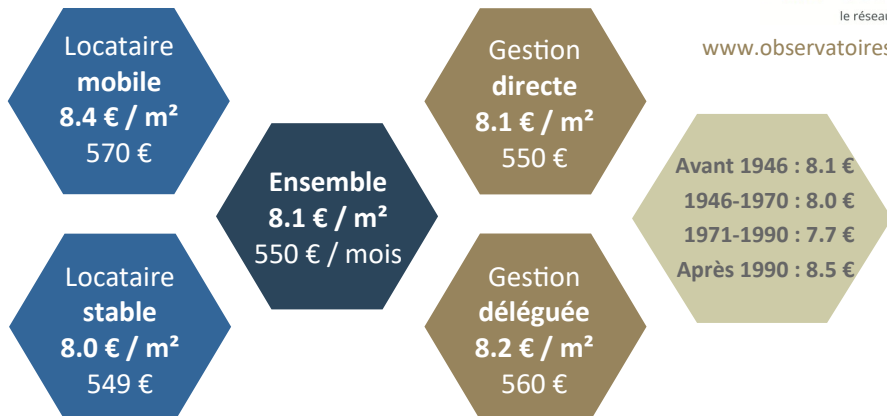
## L'Observatoire local des loyers de Châteauroux Métropole en 2025

L'ADIL 36 a intégré en 2022 le réseau national des **Observatoires Locaux des Loyers (OLL)**, contribuant ainsi à l'observation des loyers de **67 agglomérations**, soit plus de la moitié du parc locatif privé du pays.



**observatoires  
des loyers.org**  
le réseau des observatoires locaux

[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)



Ces résultats s'appuient sur un échantillon de **1991 références de loyers** représentant **35% du parc privé loué vide** de l'agglomération castelroussine :

- **556** biens gérés **directement** par leur propriétaire (gestion directe)
- **1445** biens gérés **par l'intermédiaire d'un administrateur de biens**

(participants : Agence Immobilière l'Adresse, Century 21 Adress'immo, Citya Immobilier Meunier, ERA Chapelot Immobilier, Immobilière Guignard, La Berrichonne).

# Le parc social

## Enquête vacance 2025

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

- OPAC 36
- SCALIS

### Vacance HLM : un rebond sous contrôle

A l'instar du parc privé, la vacance commerciale HLM **progressé de 10%** en octobre 2024 (+20 logements).

Le stock atteint ainsi **216 logements sociaux** vacants depuis plus de trois mois.

Comptant au total 16 270 logements loués ou proposés à la location, le patrimoine social affiche un **taux de vacance de 1,3%**.

Allégeant le poids de la vacance commerciale, **440 logements vides** (dont 343 à Châteauroux) **en attente de démolition** ont été **retirés** du stock vacant.

Bien qu'en hausse (+12 logements / +52%), le stock vacant de Châteauroux Métropole reste contenu, avec seulement **35 logements** vides soit **0.4%** du parc.

### Chiffres clés du parc social

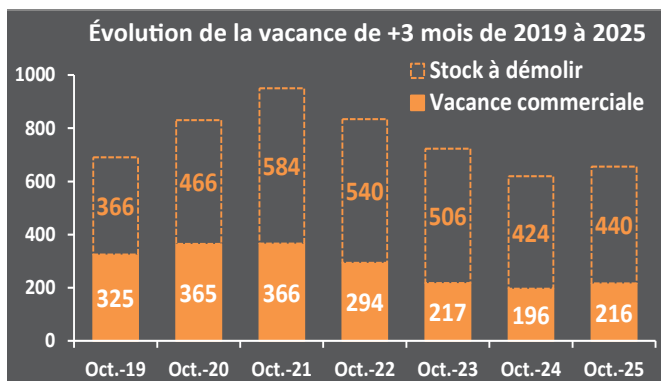
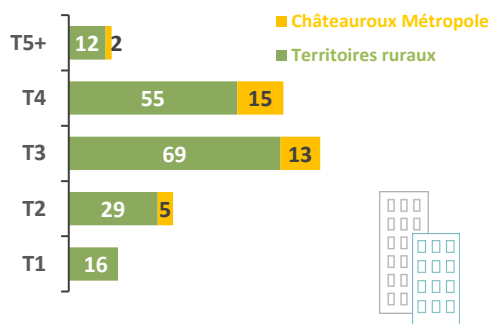
INSEE 2022

#### 14 138 locataires

↘ 7 532 sur Châteauroux Métropole  
soit 21% des résidences principales

↘ 6 606 dans les territoires ruraux  
soit 9% des résidences principales

	Nombre de biens		Taux de
	gérés	vacants	vacance
OPAC	9 058	137	1,5%
SCALIS	7 212	79	1,1%
	16 270	216	1,3%



Plus encore que dans le parc privé, **96%** du parc social vacant est constitué d'**appartements** et **51%** sont issus de la **première génération d'HLM** (1949-74).

Si **70%** du stock vacant se compose de **T3-T4**, on notera que la typologie la plus touchée par la hausse de la vacance est le **T1** (+10 studios), suivi du **T2** (+6 logements).

Les logements de petite taille sont **paradoxalement de plus en plus sollicités** par les demandeurs de **Châteauroux Métropole**, tandis que les vacants **T1-T2** sont eux situés dans les **immeubles collectifs des pôles ruraux**.





## Remerciements

### Agences immobilières

AGENCE BLANCOISE / AGENCE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCE DES 1000 ÉTANGS / AGENCE LA BERRICHONNE / AGENCE IMMOBILIERE L'ADRESSE / ARDENTES BERRY IMMOBILIER / BERRY IMMOBILIER / CENTURY 21 ADRESS' IMMO / CITYA IMMOBILIER MEUNIER / CORDAL CENTRE / CHABRIS IMMOBILIER / DOMUS IMMOBILIER / ERA CHAPELOT IMMOBILIER / HORIZON SUD BERRY / HUMAN IMMOBILIER / L'IMMOBILIERE GUIGNARD / SQUARE HABITAT

### Etudes de notaires et d'huissiers

Me E. BERNARD / Me A. LÉOMENT / HUIS-ALLIANCE IMMO / SARL PERREAU - BELLOY / SELARL G.CAUET, J. MORIN-GOETGHELUCK, C. CHARPENTIER / SELARL B. LUTHIER, L. LUTHIER, M. PENIN-MAILLET / D.GUILBAUD-L.LIVERNETTE / Me J-C.VIÉ

### Organismes HLM

OPAC / SCALIS