



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

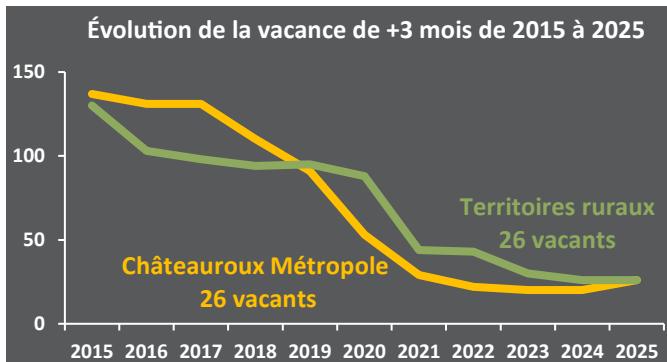
17 075 locataires

- 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	Nombre de biens 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

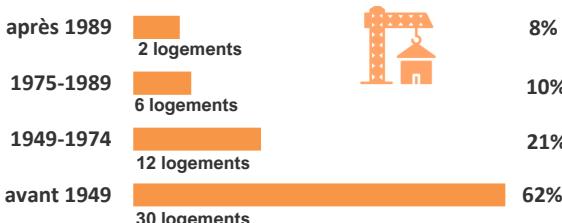
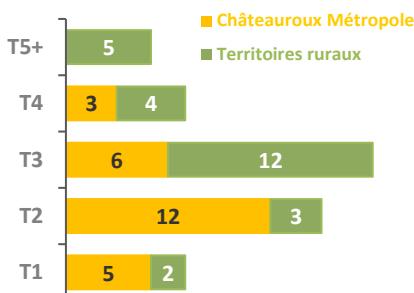
L'ensemble des secteurs ruraux affiche un **niveau de vacance très faible**, compris entre 0 et 8 logements vacants selon les territoires.

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^{ème} position (24% en 2024).

3 Défauts (48%)

Logement exigu, sombre, sans ascenseur... les défauts irrémédiables redescendent 3^{ème} 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.

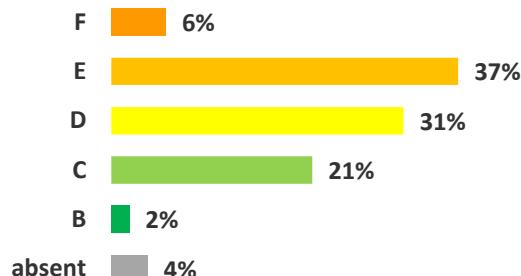


Le Diagnostic de Performance Énergétique redessine le marché

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.



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 progresse 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

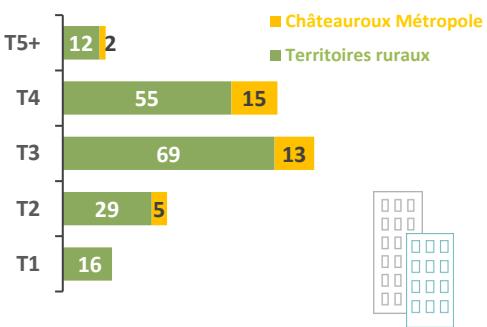
INSEE 2022

14 138 locataires

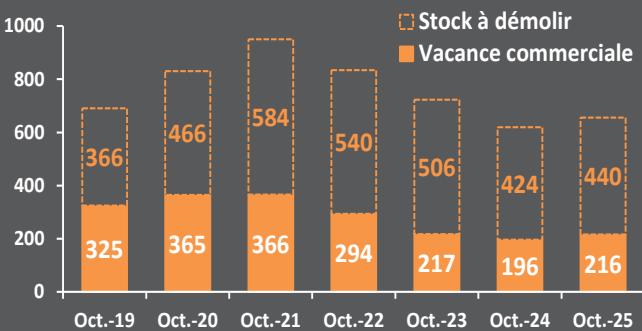
7 532 sur Châteauroux Métropole
soit 21% des résidences principales

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

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



Évolution de la vacance de +3 mois de 2019 à 2025



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 / AGENCIE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCIE DES 1000 ÉTANGS / AGENCIE LA BERRICHONNE / AGENCIE IMMOBILIÈRE 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