



OLL 36

Observatoire Local des Loyers de Châteauroux Métropole

Les loyers du parc privé au 1er janvier 2022

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

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


**PRÉFET
DE L'INDRE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*


CHÂTEAURoux
Métropole


INDRE
LE DÉPARTEMENT

 **BSERVATOIRE
de l'Habitat...**

Sommaire

Le réseau des observatoires locaux des loyers	p 3
Présentation de l'Oll 36	p 4
Caractéristiques du parc de logements de Châteauroux Métropole	p 5
Loyers pratiqués dans le parc privé de Châteauroux Métropole	
> L'ensemble des logements	p 7
> Les appartements	p 8
> Les maisons	p 10
Résultats des observatoires locaux des loyers	p 12



Remerciements

Agences immobilières

CENTURY 21 ADRESS'IMMO
CITYA - IMMOBILIER MEUNIER
L'IMMOBILIERE GUIGNARD
STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

Etude notariale

SCP B.JAMET-A.LACAILLE

Bailleurs privés

Le réseau des observatoires locaux des loyers

Dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat, l'ADIL de l'Indre a mis en place, dès 2002, un dispositif de connaissance des loyers dans le parc privé.

Cet outil d'observation ponctuelle repose sur un large et solide partenariat avec les fournisseurs de données (professionnels de l'immobilier) et les institutions locales (DDT 36, Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole, bailleurs sociaux, CAF, FNAIM...).

Les informations produites ont vocation à éclairer les propriétaires et les locataires, à fournir des éléments de repère aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs, aux organismes de financement et à développer la connaissance des marchés locatifs privés, utile à l'élaboration des politiques publiques locales et nationales.

En 2022, l'ADIL de l'Indre s'est appuyé sur les acquis de ce dispositif pour apporter sa contribution au réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), dans le but de :

- o Bénéficier de l'animation du réseau national développé par l'ANIL avec l'ensemble des observatoires locaux et l'appui du ministère du Logement ;
- o Traiter les données selon une méthode validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants ;
- o Communiquer sur des résultats homogènes permettant un suivi régulier et une comparaison territoriale ;
- o Compléter la carte des loyers sur le site www.observatoires-des-loyers.org ;
- o Servir de référence au calcul des loyers plafonds du nouveau dispositif Loc'Avantages de l'ANAH.

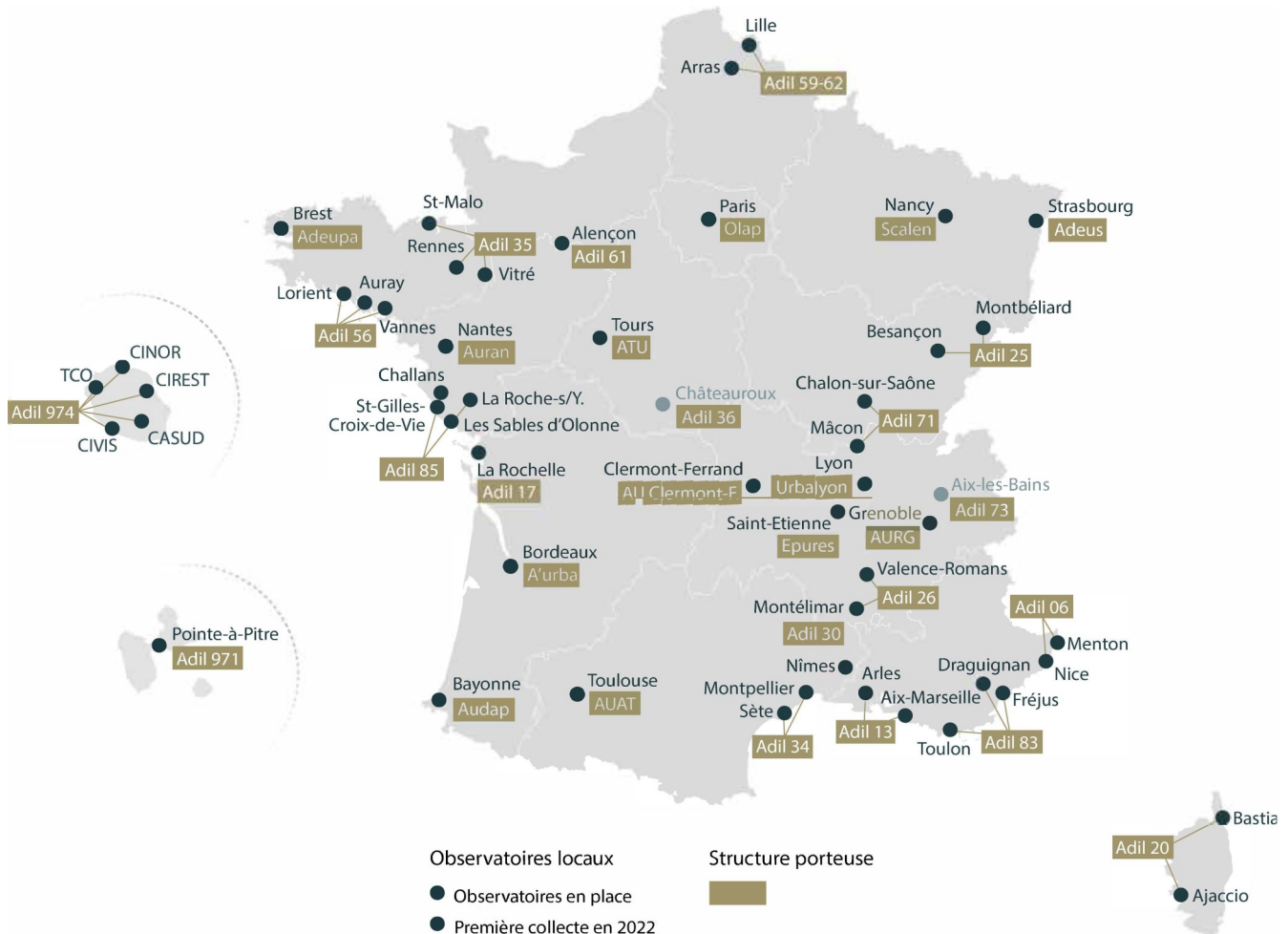


Les OLL couvrent plus de 50% du parc locatif privé français

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été constitué en 2013 sous l'impulsion du Ministère en charge du logement. Animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), il regroupe aujourd'hui 32 structures observant 53 agglomérations, soit plus de la moitié du parc locatif privé du pays.

Ce qui permet de :

- disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire français,
- évaluer l'effet des politiques publiques de l'habitat,
- améliorer l'information du public.



Présentation de l'OLL 36



Un réseau national avec une méthodologie commune

Les Observatoires Locaux des Loyers respectent des **prescriptions méthodologiques communes** définies par un **comité scientifique national** indépendant.

Les objectifs de collecte sont définis par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (une zone étudiée = 1000 observations minimales).

La collecte des données porte sur les **loyers du parc privé** (hors SEM, HLM et maîtrise d'ouvrage d'insertion). Les données recueillies doivent être représentatives de l'ensemble des segments du parc en terme de caractéristiques (type d'habitat, typologie, époque de construction, mode de gestion, ancienneté du locataire...).

Les analyses statistiques suivent une méthode rigoureuse définie par le comité scientifique national.

L'observatoire local contrôle l'intégrité et la cohérence des données avant de les transmettre à l'ANIL.

L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence réalisés par l'observatoire local, d'identifier les doublons potentiels et de redresser les résultats afin qu'ils correspondent à la structure et à l'occupation réelle du parc.

Les logements enquêtés sont **obligatoirement occupés par un locataire à la date d'enquête**.

Pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire, la collecte 2022 a été réalisée par téléphone auprès de particuliers, bailleurs ou locataires.

Pour ceux dont la gestion est déléguée à un professionnel, elle s'est faite par l'obtention de fichiers informatiques extraits dans les logiciels de gestion des administrateurs de biens.

L'observation porte sur le **loyer mensuel hors charges** des logements locatifs privés loués vides rapporté au mètre carré de surface habitable.

Dans un objectif d'uniformité entre les territoires, le **loyer médian surfacique** a été retenu.

Afin de garantir la fiabilité des résultats, un **minimum de 50 enquêtes** est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Enfin, les modalités de l'enquête n'étant pas fondées sur un suivi longitudinal, cette méthodologie n'autorise pas à analyser les évolutions des loyers.



Le **champ d'observation des OLL** est défini par la loi Alur :

- o Il s'agit de tous les logements locatifs à l'exception de ceux détenus par les offices HLM, les SEM et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) ;
- o Il est limité aux résidences principales ;
- o Il comprend les meublés et, en raison de la condition précédente, exclut les meublés saisonniers ;
- o Ne sont pas non plus concernés les logements loués sous le régime de la loi de 1948.

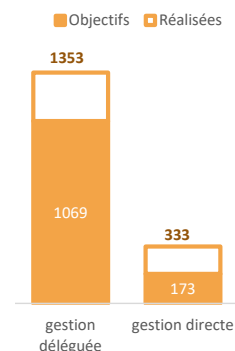


Les résultats présentés dans cette étude sont issus de l'enquête au **1^{er} janvier 2022**.

Ils s'appuient sur un échantillon de **1686 références de loyers du parc locatif privé loué vide** / objectif de collecte de 1242 logements loués vides soit 36% de plus :

- o **333 gérés directement** par leur propriétaire (gestion directe)
- o **1353** par l'intermédiaire d'un **administrateur de biens** (gestion déléguée)

Cet échantillon représente **29% du parc locatif privé de l'agglomération castelroussine**.



En bref

72 m² surface habitable moyenne

1686 logements locatifs privés collectés

528 € loyer mensuel moyen



CHATEAUROUX
Métropole

5 administrateurs de biens

7.6 €/m² loyer surfacique médian

29% du parc locatif privé





Les caractéristiques du parc de logements

Source INSEE 2019



72 767

habitants

dont 59% à Châteauroux



40 571

logements

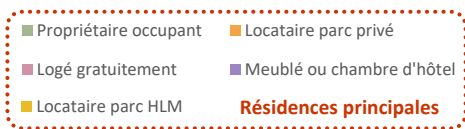
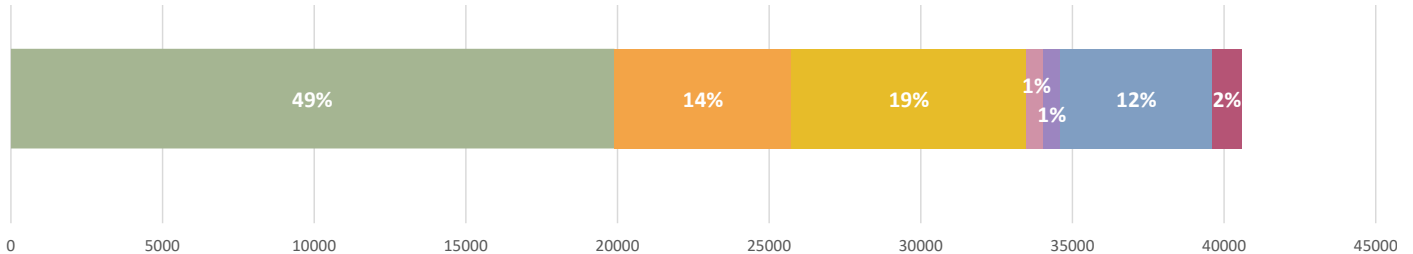
dont 65% à Châteauroux



34 610

résidences principales

dont 63% à Châteauroux



5847
locataires du parc privé
dont 75% à Châteauroux
17% des résidences principales



45%

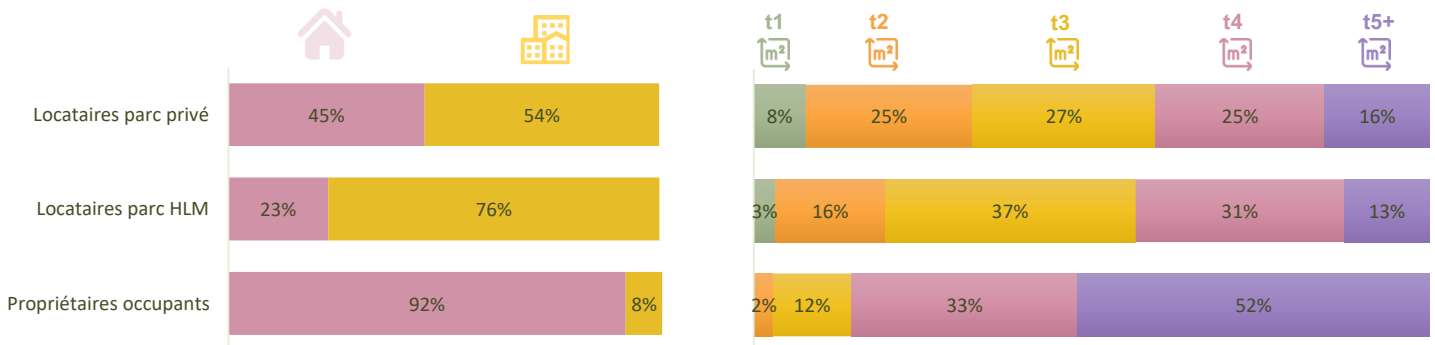
occupent un logement individuel



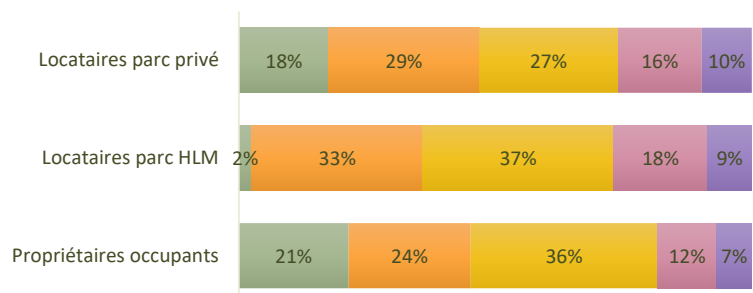
54%

occupent un logement collectif

Typologie des résidences principales selon leur statut d'occupation



Époque de construction des résidences principales selon leur statut d'occupation



■ avant 1949

■ 1946-1970

■ 1971-1990

■ 1991-2005

■ après 2005



Les caractéristiques du parc de logements

Source INSEE 2019



2
personnes / ménages

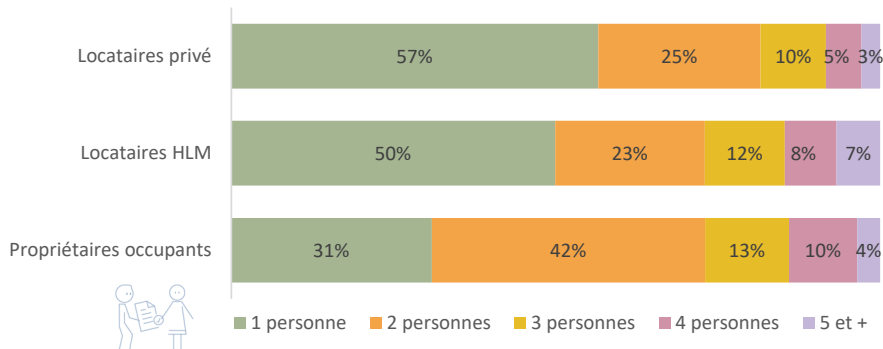


20 890€
niveau de vie médian / UC

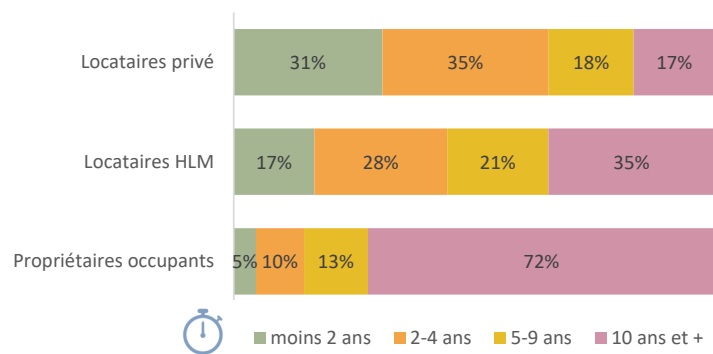


41%
des personnes de référence
occupent un emploi

Taille des ménages selon le statut d'occupation des résidences principales



Ancienneté d'occupation des résidences principales selon le statut d'occupation



Au 31-12-2021

8158

ménages bénéficiant d'une aide au logement

2611

allocataires CAF dans le parc privé



source : CAF-MSA – allocataires ALF-ALS-APL

Panel

Total	1686
t1	202
t2	520
t3	468
t4	380
t5+	116

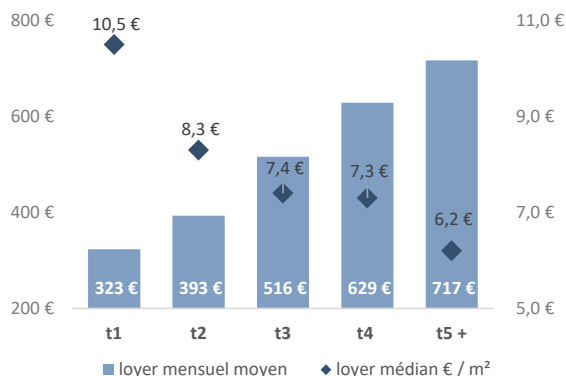
Les LOYERS au 1er janvier 2022
Parc PRIVÉ
COLLECTIF & INDIVIDUEL
Châteauroux Métropole

Loyers / typologie



Le **loyer mensuel moyen** d'un logement sur Châteauroux Métropole est de **528 €** pour une surface moyenne de 72m².

Le **loyer médian / m²** est de **7.6 €**.



Mode de gestion

80% des biens enquêtés sont gérés par un professionnel (1353 logements).

gestion déléguée	543 €	7,6 €
gestion directe	515 €	7,6 €

Le loyer moyen d'un logement géré par un mandataire est de 543 € pour une superficie moyenne de 75 m² (7.6€ / m²) contre 515 € pour un bien géré en direct (surface habitable moyenne 70m² / 7.6 € / m²) soit un différentiel de 28€.

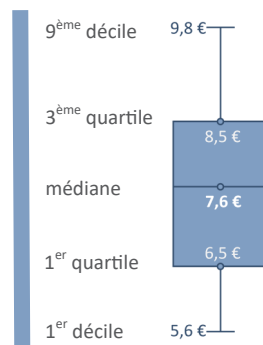
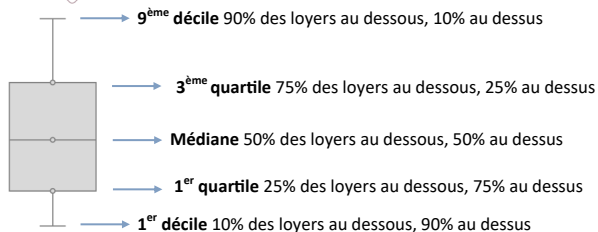
Cette différence peut résulter du fait que les professionnels actualisent plus systématiquement l'IRL que les bailleurs géant eux-mêmes leur location.

Type habitat	Surface habitable moyenne	Loyer mensuel moyen	Loyer en €/m ²					Nombre de références	
			1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Loyer médian	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile		
Maison	87 m ²	639 €	5,7 €	6,7 €	7,6 €	8,3 €	9,3 €	581	
Appartement	59 m ²	434 €	5,6 €	6,3 €	7,6 €	8,8 €	10,5 €	1105	
Typologie	t1	31 m ²	7,8 €	8,8 €	10,5 €	12,2 €	14,1 €	202	
	t2	47 m ²	6,6 €	7,6 €	8,3 €	9,4 €	10,7 €	520	
	t3	70 m ²	5,7 €	6,4 €	7,4 €	8,3 €	9,1 €	468	
	t4	89 m ²	5,5 €	6,2 €	7,3 €	7,9 €	8,4 €	380	
	t5+	115 m ²	717 €	5,2 €	5,6 €	6,2 €	6,9 €	7,6 €	116
Époque de construction	avant 1946	69 m ²	5,8 €	6,4 €	7,8 €	9,1 €	10,7 €	504	
	1946-1970	67 m ²	5,5 €	6,2 €	7,2 €	8,3 €	9,4 €	476	
	1971-1990	72 m ²	508 €	5,5 €	6,2 €	7,4 €	8,3 €	9,9 €	301
	1991-2005	78 m ²	597 €	6,3 €	7,1 €	7,8 €	8,8 €	9,8 €	264
	après 2005	87 m ²	661 €	5,7 €	7,4 €	7,8 €	8,4 €	9,3 €	141
Ancienneté d'occupation	locataire mobile	70 m ²	5,9 €	6,7 €	7,9 €	8,8 €	10,5 €	524	
	locataire stable	73 m ²	529 €	5,5 €	6,4 €	7,5 €	8,4 €	9,5 €	1162
ENSEMBLE		72 m ²	528 €	5,6 €	6,5 €	7,6 €	8,5 €	9,8 €	1686



En bref

Note de lecture



Les LOYERS au 1er janvier 2022 Parc PRIVÉ

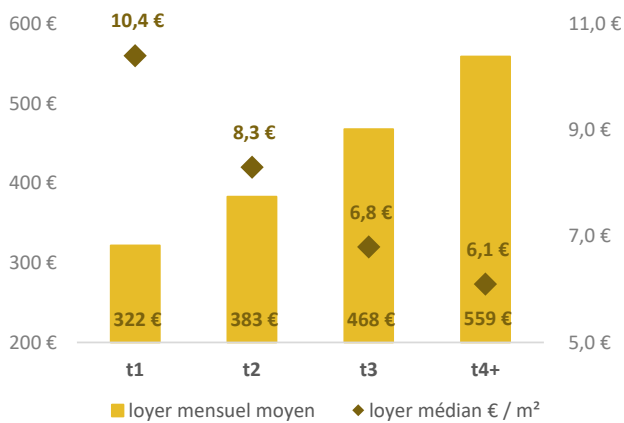
COLLECTIF
Châteauroux Métropole

Loyers / typologie

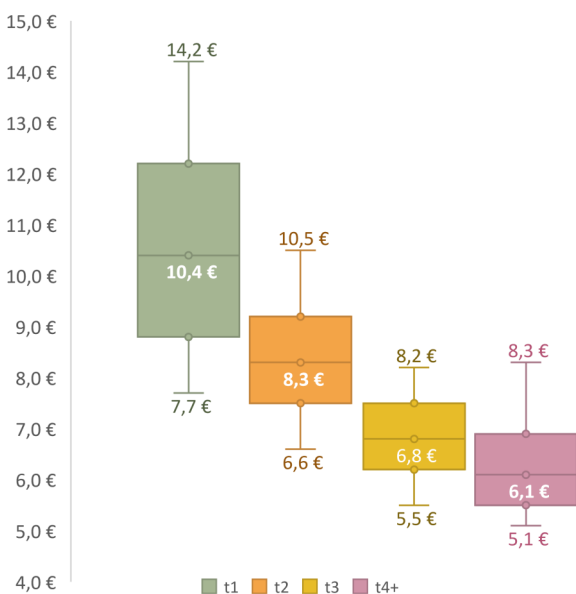


Le **loyer mensuel moyen** d'un appartement sur Châteauroux Métropole est de **434 €**.

Le **loyer médian / m²** est de **7.6 €**.



	t1	t2	t3	t4+
surface moyenne	32 m ²	47 m ²	69 m ²	90 m ²
loyer moyen €/m ²	10,2 €	8,2 €	6,8 €	6,2 €
1 ^{er} quartile	8,8 €	7,5 €	6,2 €	5,5 €
loyer médian €/m ²	10,4 €	8,3 €	6,8 €	6,1 €
3 ^{ème} quartile	12,2 €	9,2 €	7,5 €	6,9 €
loyer mensuel moyen	322 €	383 €	468 €	559 €



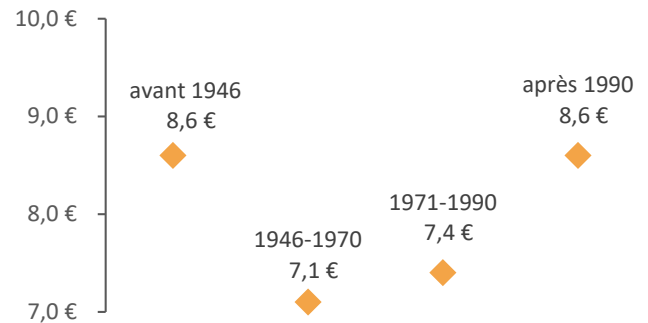
Panel

Total	1105
t1	198
t2	480
t3	306
t4	103
t5+	18

Epoque de construction



Les appartements anciens, plus petits (52 m² en moyenne), se situent au même niveau de loyer que le collectif récent (8.6€).



- Le parc d'avant-guerre compose 26% du panel : le loyer moyen est de 417 €
- 32% des appartements étudiés ont été édifiés entre 1946 et 1970. Leur loyer mensuel s'élève à 413 € et chute à 7.1 €/m² lorsqu'on le rapporte à la surface (59 m² en moyenne).
- Le loyer mensuel des logements construits entre 1971 et 1990 est de 446 € (7.4 €/m²) : cette génération propose des appartements plus spacieux (63 m² en moyenne).
- Sans surprise, les appartements les plus récents, édifiés après 1990, offrant davantage de prestations, ont le loyer mensuel moyen le plus élevé : 470 € pour une surface moyenne de 58 m². Le loyer surfacique remonte ainsi à 8.6 €/m² pour cette génération d'appartements.



	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
surface habitable moyenne	52 m ²	59 m ²	63 m ²	58 m ²
loyer mensuel moyen	417 €	413 €	446 €	470 €
loyer median /m ²	8,6 €	7,1 €	7,4 €	8,6 €
nombre de références	289	359	233	224

Note de lecture



→ **9^{ème} décile** 90% des loyers au dessous, 10% au dessus

→ **3^{ème} quartile** 75% des loyers au dessous, 25% au dessus

→ **Médiane** 50% des loyers au dessous, 50% au dessus

→ **1^{er} quartile** 25% des loyers au dessous, 75% au dessus

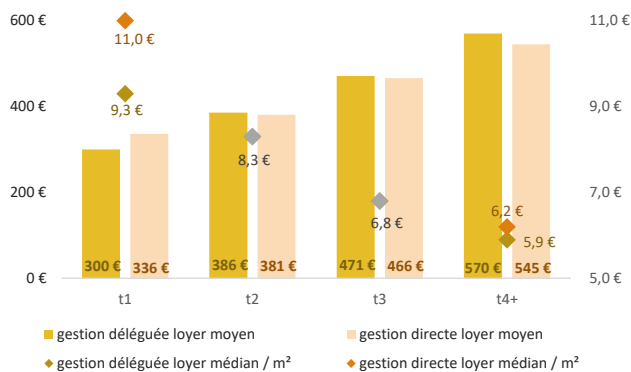
→ **1^{er} décile** 10% des loyers au dessous, 90% au dessus

Les LOYERS au 1er janvier 2022
Parc PRIVÉ
COLLECTIF
Châteauroux Métropole

Mode de gestion



80% des biens sont gérés par un professionnel (889 appartements).



- Le loyer moyen d'un appartement géré par un mandataire est de 444 € (7.3 € / m²) contre 425 € pour un bien géré en direct (7.9 € / m²) soit une différence de 19 €.
- Seuls, les loyers des T1 gérés directement par les bailleurs sont nettement supérieurs à ceux des appartements en agence (+36 €).
- Pour les autres typologies, les loyers mensuels moyens des lots gérés par un administrateur de biens sont plus élevés. Le différentiel se limite à 5 € pour les T2/T3 et atteint 25 € pour les T4+.

Ancienneté du locataire



	locataire mobile (-1 an)	444 €	8,1 €
	locataire stable	428 €	7,3 €
		locataire mobile	locataire stable
t1	loyer mensuel moyen	331 €	316 €
	loyer médian / m ²	10,9 €	10,0 €
t2	loyer mensuel moyen	392 €	379 €
	loyer médian / m ²	8,6 €	8,1 €
t3	loyer mensuel moyen	481 €	462 €
	loyer médian / m ²	6,8 €	6,9 €
t4+	loyer mensuel moyen	600 €	539 €
	loyer médian / m ²	6,2 €	6,0 €

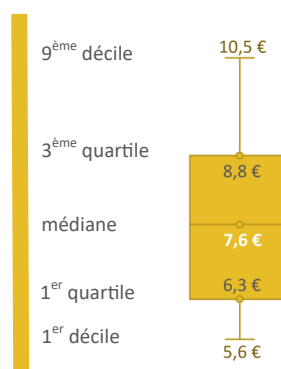
- Témoignant d'une mobilité importante, 68% des appartements collectés font l'objet d'un bail signé depuis moins de 3 ans (identique à nos deux précédentes enquêtes).
- 34% des appartements font l'objet d'un bail signé depuis moins d'un an. Le loyer moyen de ces contrats est de 444 € (8.1 € / m²).
- Les locataires en place depuis plus d'un an représentent 66% de l'échantillon, leur loyer est inférieur de 16 € à ceux entrés dans les lieux plus récemment (428 € / 7.3 € / m²).
- Quelque soit la typologie, les locataires ayant emménagé il y a moins d'un an s'acquittent d'un loyer plus élevé que les locataires stables, allant de +13 € pour un deux pièces à +61 € pour quatre pièces et plus.



En bref



	- de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et +
surface habitable moyenne	58 m ²	58 m ²	67 m ²	58 m ²
loyer mensuel moyen	444 €	416 €	461 €	418 €
loyer médian / m ²	8,1 €	7,5 €	7,1 €	7,5 €
échantillon	380	368	174	183



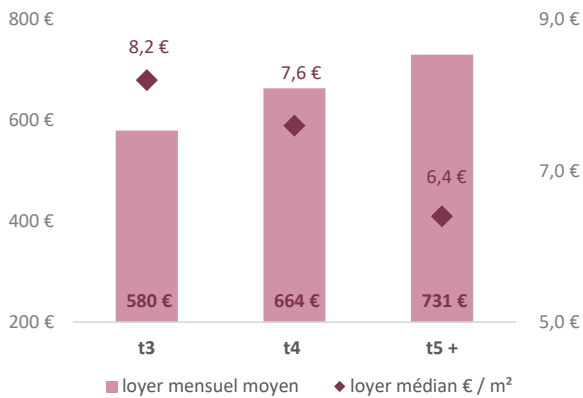
Les LOYERS au 1er janvier 2022 Parc PRIVÉ

INDIVIDUEL Châteauroux Métropole

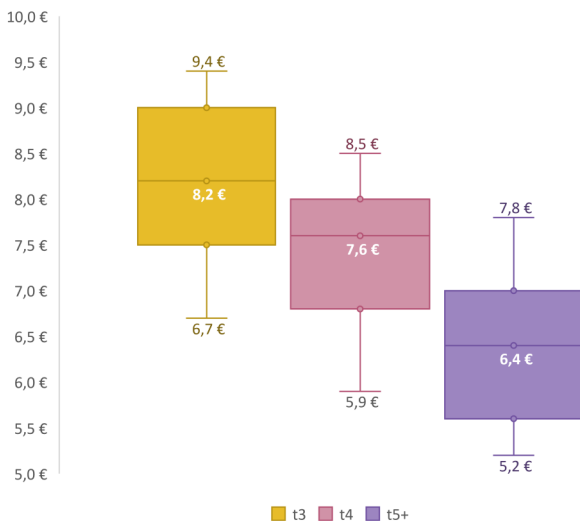
Loyers / typologie



Le **loyer mensuel moyen** d'une maison sur Châteauroux Métropole est de **639 €** pour une surface moyenne de 87 m². Le **loyer médian / m²** est de **7.6 €**.



	t3	t4	t5 +
surface moyenne	72 m ²	91 m ²	116 m ²
loyer moyen € / m ²	8,0 €	7,3 €	6,3 €
1 ^{er} quartile	7,5 €	6,8 €	5,6 €
loyer médian € / m ²	8,2 €	7,6 €	6,4 €
3 ^{ème} quartile	9,0 €	8,0 €	7,0 €
loyer mensuel moyen	580 €	664 €	731 €



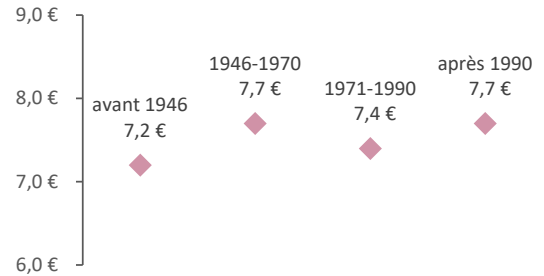
Panel

Total	581
t1	4
t2	40
t3	162
t4	277
t5+	98

Epoque de construction



Les maisons berrichonnes présentent les loyers les moins élevés.



- Représentées à 37% dans notre échantillon, les biens d'avant-guerre, représentés par la maison de ville berrichonne, sont en général plus petits que les logements plus récents (83 m² contre 92 m²) : leur loyer moyen est de 582 € (7.2 € / m²).
- A superficie égale, les maisons construites entre 1946 et 1970 ont un loyer mensuel médian est de 607 € (7.7 € / m²)
- Les pavillons édifiés entre 1971 et 1990 présentent un loyer mensuel moyen de 629 € pour une superficie de 88 m² (7,4 € / m²).
- Composant 31% de l'enquête, les maisons les plus récentes, bénéficiant bien souvent d'une meilleure qualité thermique et de plus d'équipements, représentent la catégorie la plus onéreuse : le loyer mensuel moyen s'élève à 692 € pour une superficie de 92m² (7.7 € / m²).



	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
surface habitable moyenne	83 m ²	83 m ²	88 m ²	92 m ²
loyer mensuel moyen	582 €	607 €	629 €	692 €
loyer median /m ²	7,2 €	7,7 €	7,4 €	7,7 €
nombre de références	215	117	68	181



Note de lecture

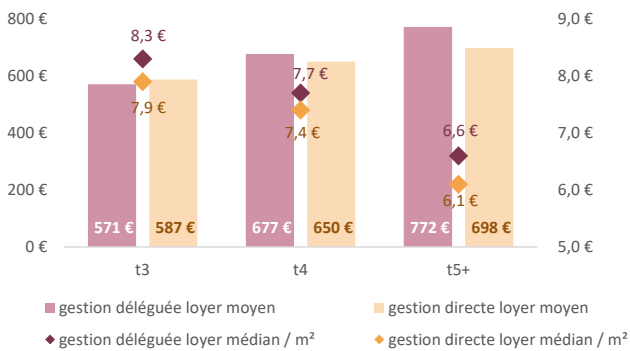
- 9^{ème} décile 90% des loyers au dessous, 10% au dessus
- 3^{ème} quartile 75% des loyers au dessous, 25% au dessus
- Médiane 50% des loyers au dessous, 50% au dessus
- 1^{er} quartile 25% des loyers au dessous, 75% au dessus
- 1^{er} décile 10% des loyers au dessous, 90% au dessus

Les LOYERS au 1er janvier 2022
Parc PRIVÉ
INDIVIDUEL
Châteauroux Métropole

Mode de gestion



8 maisons sur 10 sont gérées par un professionnel de l'immobilier (464 biens).



- A l'instar du collectif, le loyer mensuel d'une maison dont la gestion est déléguée (654 € / mois) est supérieur à celui d'une maison gérée en direct (625 € / mois). La différence est de 29 €.
- En fonction de la typologie, le différentiel atteint 74 € pour les grandes maisons de 5 pièces et plus, 27 € pour les 4 pièces et 16 € pour les 3 pièces.

Ancienneté du locataire



locataire mobile (-1 an)	643 €	7,7 €
locataire stable	637 €	7,6 €



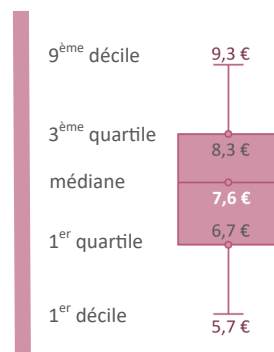
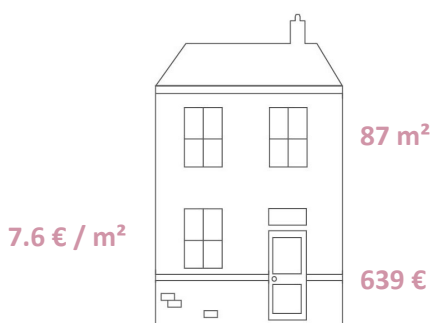
		locataire mobile	locataire stable
t3	loyer mensuel moyen	600 €	572 €
	loyer médian / m²	8,3 €	8,1 €
t4	loyer mensuel moyen	683 €	657 €
	loyer médian / m²	7,6 €	7,5 €
t5+	loyer mensuel moyen	702 €	743 €
	loyer médian / m²	5,9 €	6,4 €

- Témoignant d'une demande en hausse sur le logement individuel, le rythme de rotation se montre moins élevé que dans le parc collectif : 53 % des ménages sont entrés dans les lieux depuis moins de 3 ans (68% pour les appartements).
- Un quart des maisons de l'échantillon ont connu un changement de locataire dans l'année (34% dans le collectif). Le loyer moyen de ces contrats est de 643 € (7.7 € / m²).
- Le loyer de relocation est supérieur de 6 € à celui des anciens baux (plus d'un an).
- A l'instar du collectif, quelque soit la typologie, les loyers de relocation, sont plus élevés, allant de +26 € pour un T4 à +41 € pour un T5+.

	- de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et +
surface habitable moyenne	87 m²	84 m²	91 m²	89 m²
loyer mensuel moyen	643 €	632 €	645 €	636 €
loyer médian / m²	7,7 €	7,7 €	7,5 €	7,5 €
échantillon	144	164	139	134



En bref



Le site national des Observatoires des loyers

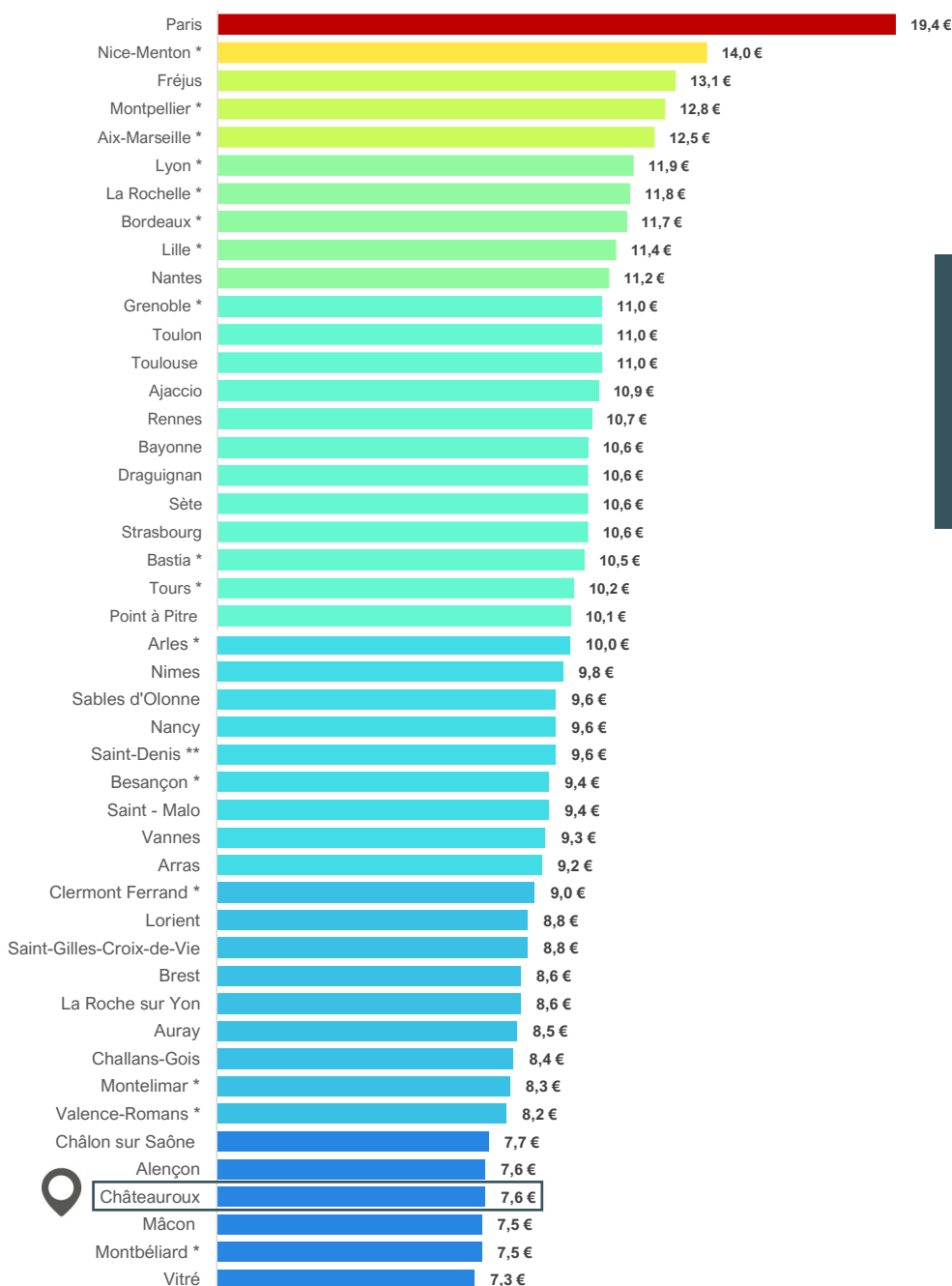
L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels sur le site www.observatoires-des-loyers.org

Le site du réseau propose différents outils pour approfondir la connaissance du parc locatif privé : recherche simple, analyse avancée, construction de graphiques personnalisés, actualités et publication.



Positionnement des loyers observés sur Châteauroux Métropole dans le réseau OLL

Niveaux de loyer médian hors charges en € / m² (maisons et appartements)



Graphique issu des enquêtes 2019, 2020, 2021 (2022 pour Châteauroux) :

Résultats 2021

* Résultats 2020

** Résultats 2019



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

www.adil36.org