



ETUDE SUR LE PARC LOCATIF COMMUNAL DANS L'INDRE



Enquête 2023



**PRÉFET
DE L'INDRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**L'OBservatoire
de l'Habitat...**



adil

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

SOMMAIRE

I - Objet de l'étude	3
II - Synthèse	4
III - Résultats de l'enquête	6
1°/ L'accroissement de l'offre locative	6
a) Evolution du parc communal.....	6
b) Répartition par secteur	7
c) Gestion des logements	9
2°/ Composition de l'offre locative	10
a) Habitat.....	10
b) Typologie	10
3°/ Amélioration et confort du parc	12
a) Mode de chauffage.....	12
b) Performance énergétique.....	12
c) Les travaux d'amélioration	13
4°/ Niveaux de loyer et impayés	14
a) Loyers.....	14
b) Loyers annexes	15
c) Impayés de loyers	15
5°/ La vacance	16
IV - Fiches récapitulatives par ECPI	19

I - OBJET DE L'ÉTUDE

La plupart des communes de l'Indre comptent dans leur patrimoine des logements locatifs communaux. Ces opérations, souvent soutenues par des financements de l'État, du Département et de la Région, contribuent souvent à la rénovation du patrimoine bâti communal, au maintien des ménages de la commune et l'accueil de populations nouvelles, participant ainsi à la pérennisation des équipements collectifs.

Afin d'avoir une vue neutre et objective, l'État a financé dans l'Indre (Direction Départementale des Territoires) une nouvelle étude dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat de l'Indre. Un premier recensement avait fait l'objet d'une étude initiale réalisée en 2001, actualisée en 2007 puis en 2013.

Ce nouvel état des lieux permet de préciser le positionnement du parc locatif communal qui compte 1163 logements répartis sur l'ensemble du territoire départemental (seules 23 communes en sont dépourvus).

Ce segment de marché constitue une offre spécifique et complémentaire au parc locatif privé détenu par les particuliers et une alternative au parc HLM des bailleurs sociaux qui recentrent de plus en plus la production de nouveaux logements sur les centres urbains.

Le partage des informations permet également de mettre en exergue les difficultés inhérentes à la gestion locative de ce parc, de plus en plus externalisée, ou des besoins d'entretien et de mise aux normes réglementaires afin de pouvoir conserver ces logements au sein du parc locatif.

L'ADIL remercie toutes les contributeurs qui ont fourni les informations nécessaires à la bonne connaissance de ce parc détenu et/ou géré par 202 communes, deux communautés de communes, deux organismes HLM gestionnaires, une agence immobilière.

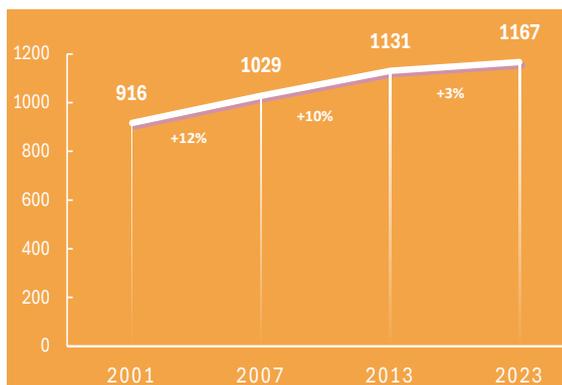
La base des logements communaux

La base contient des logements communaux du secteur conventionné ayant bénéficié de financements réglementés (PALULOS, PLS, PLUS, PLS) et soumis à ce titre à des conditions de loyer et de ressources des occupants. Elle compte également les logements communaux du secteur libre relevant du droit commun.

Sont en revanche exclus du champ de l'enquête, les logements de fonction non désaffectés, ainsi que les logements associés à des locaux commerciaux ou à usage professionnel.

II - SYNTHÈSE

L'offre locative

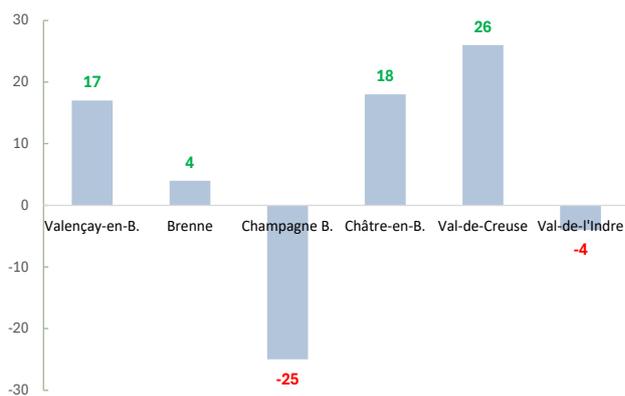


Après avoir connu deux périodes de hausses successives (+12% entre 2001 et 2007 et +10% entre 2007 et 2013), le développement de l'offre communale s'est ralenti au cours de la dernière décennie, avec une progression de 3.2% et 36 logements supplémentaires.

L'enquête 2023 a ainsi recensé dans le département de l'Indre **1167 logements communaux**.

Ce développement plus modéré intervient alors que l'offre HLM s'est rétractée de 5.1% sur la même période (-886 logements).

- **176 nouveaux logements** sont venus enrichir l'offre locative départementale sur les dix dernières années.
- Avec la fin du financement PALULOS, 98% des nouveaux logements ne sont pas conventionnés, non soumis au plafonnement des loyers et des ressources du locataire.
- 90% de ces nouveaux logements appartiennent à des communes.
- Le développement de l'offre locative communale n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire : +2% en Brenne ; +6% Valençay-en-Berry ; +7% dans le pays de la Châtre-en-Berry ; +18% dans le Val de Creuse.
- Seuls deux pays voient leur offre se réduire : -3% dans le Val de l'Indre et -21 dans le Pays d'Issoudun.
- Trois communautés de communes ont particulièrement développé leur offre au cours des dernières années : Vallée de la Creuse (+35), Écueillé-Valençay (+27) et Brenne Val de Creuse (+17).



Deux pays concentre la moitié des logements du parc communal : Valençay-en-Berry (304 logements) et La Châtre-en-Berry (278 logements).

La gestion locative

La gestion des logements communaux est essentiellement assurée par les collectivités (84% du parc / -4 points). Cette activité étant de plus en plus contraignante et chronophage, les communes et communautés de communes ont de plus en plus recours à des gestionnaires externes qu'elles mandatent pour la mise en location et la gestion courante. Ainsi, le parc géré par un organisme extérieur a augmenté de 34% depuis 2013 (184 logements).

La composition de l'offre

Le marché communal est largement offereur en logement de taille moyenne : 43% des logements communaux sont, comme dans le parc HLM des T3, contre 28% dans le parc locatif privé. Par ailleurs, 41% des logements mis en service depuis dix ans sont des T3. La part des logements individuels, toujours majoritaire (56%), tend à diminuer (-4 points) au profit des logements collectifs qui, pourtant, ne sont pas particulièrement sollicités par la demande locative en milieu rural.

La performance énergétique

Bien qu'obligatoire depuis 2008, plus de la moitié des logements concernés par la réglementation (53%) n'ont pas de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et ne délivrent ainsi aucune indication sur leur consommation énergétique.

Attestant d'un déficit de performance énergétique, 16% des logements (159) sont considérés comme énergivores (classes E à G) et 4% des biens sont assimilés à des passoires énergétiques (F et G).

Les niveaux de loyers

Affichant majoritairement des loyers relativement modérés, les logements communaux ont connu une augmentation de 9% du loyer mensuel moyen par rapport à 2013 (+30 €). Les loyers moyens sont ainsi, selon les secteurs, supérieurs de 4% à 20% à ceux de la précédente enquête.

L'augmentation des loyers des logements conventionnés s'est limitée à 8% (+26 €) tandis que les logements du secteur libre ont augmenté de 11% (+36 €).

Toutefois, la hausse moyenne observée sur l'ensemble du parc communal se situe en deçà des augmentations prévues par les révisions annuelles (+13%). Cet écart peut s'expliquer par le fait que les loyers ne sont pas systématiquement augmentés en fonction de l'IRL.

Par ailleurs, à la relocation, lorsque les logements ne bénéficient pas de travaux de réfection, les communes doivent adapter le loyer à la demande mais aussi à l'état de ces derniers.

Enfin, des suppléments de loyers sont communément appliqués pour des garages, jardins, charges de chauffage, l'entretien de la chaudière ou les ordures ménagères : ces loyers annexes concernent 65 logements occupés, soit 12% du parc communal ; ils touchent plus spécifiquement les logements conventionnés (42 logements occupés, soit 7% des logements du parc conventionné) car ils sont un moyen de contourner le plafonnement du loyer.

Les impayés

Les dettes locatives touchent près de 4% des logements communaux occupés. Les situations d'impayés sont moins fréquentes qu'il y a dix ans (40 dettes locatives contre 76 en 2013), et le montant moyen (connu) se réduit à 1736 € (contre 3 131 € en 2013).

La vacance

Entre 2013 et 2023, le nombre de logements vides proposés à la location (hors raison technique) est passé de 130 à 90 vacants (-31%), pour toucher 6.4% du parc communal (contre 1.3% dans le parc HLM).

Dans le même temps, la vacance technique a progressé de 58%, passant de 31 biens immobilisés en raison de leur mauvais état en 2013, à 49 logements en 2023.

II - RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

1- L' accroissement de l'offre locative

a) Évolution du parc communal

EN BREF ...

L'enquête a recensé 1167 logements communaux, contre 1131 en 2013.

Le parc communal s'est donc développé de 36 logements supplémentaires, soit une progression de 3.2% en 10 ans (0.32%/ an).

Les entrées / sorties du parc

- 143 logements ont été retirés de l'offre depuis 2013 (58 conventionnés et 87 à loyer libre)
- 176 nouveaux logements ont été mis en location (4 logements conventionnés et 172 à loyer libre)
- Soit un solde positif de 33 logements supplémentaires

Que sont devenus les 143 logements sortis du parc locatif communal depuis 2013 ?

- 54 ont été transformés en bureaux ou locaux divers à destination de structures municipales ou associatives ou en locaux commerciaux
- 15 ont été repris provisoirement par la commune
- 51 logements ont été vendus à des particuliers
- 1 logement vétuste a été démoli
- 22 logements vacants en attente de projet (vente, changement d'usage...)

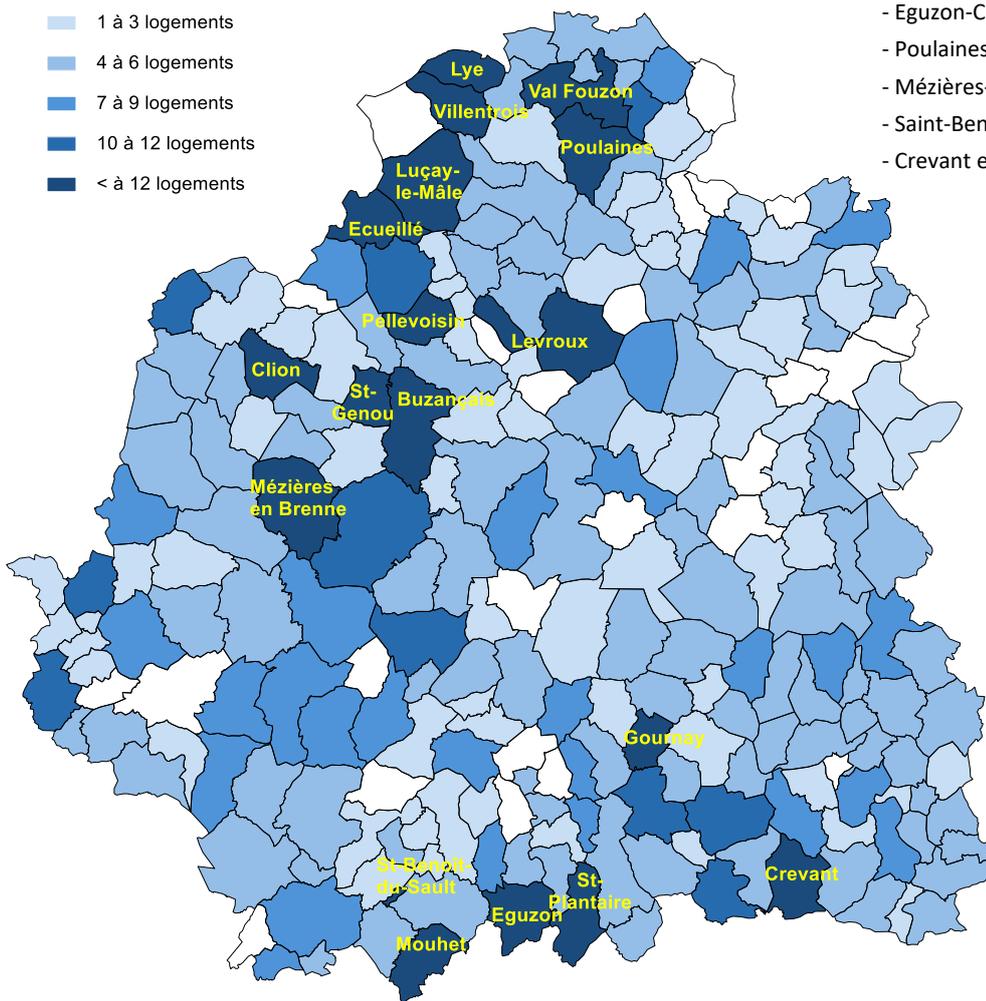
Parc locatif COMMUNAL vs parc locatif HLM ...

Au 1^{er} janvier 2024, le département de l'Indre compte 16 352 logements HLM proposés à la location, contre 17 238 en 2014.

Le parc des bailleurs sociaux enregistre donc 886 logements de moins et un recul de -5.1% sur 10 ans (-0.20% par an).

90% des communes de l'Indre disposent d'une offre locative communale : seules 23 communes sont dépourvues de logements communaux (19 en 2013).

- 1 à 3 logements
- 4 à 6 logements
- 7 à 9 logements
- 10 à 12 logements
- < à 12 logements



Les 6 communes les plus offeuses :

- Eguzon-Chantôme : 33 logements
- Poulaines : 29 logements
- Mézières-en Brenne : 25 logements
- Saint-Benoît-du-Sault : 21 logements
- Crevant et Pellevoisin : 20 logements

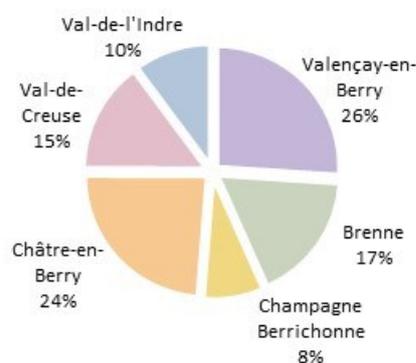
b) Répartition par secteur

EN BREF ...

Deux pays disposent d'une offre supérieure à 250 logements :

- Valençay-en-Berry : 304 logements dont 151 conventionnés
- La Châtre-en-Berry : 278 logements dont 159 conventionnés

Ces deux pays polarisent la moitié des logements communaux recensés dans le département.



Comptant 92 logements de moins, l'offre à loyer plafonné s'est réduite de 13% depuis 2013, passant 683 à 591 logements conventionnés, soit 51% du parc communal.

Dans le même temps, l'offre non conventionnée s'est accrue de 29% (+128 logements), comptant aujourd'hui 576 logements à loyer libre, contre 448 en 2013.

En effet, sur les 176 nouveaux logements mis sur le marché au cours des dix dernières années, seuls 4 ont fait l'objet d'un conventionnement découlant d'un financement de l'Etat (extinction de la PALULOS communale).

Répartition des logements communaux par secteur (libre ou conventionné)

	Logements conventionnés		Secteur libre		Total logements communaux		Evolution 2013-2023	
	2013	2023	2013	2023	2013	2023	en nb	en %
Valençay-en-Berry	182	151	105	153	287	304	17	6%
Brenne	108	94	90	108	198	202	4	2%
Champagne Berrichonne	78	54	39	38	117	92	-25	-21%
Châtre-en-Berry	169	159	91	119	260	278	18	7%
Val-de-Creuse	84	78	63	95	147	173	26	18%
Val-de-l'Indre	62	55	60	63	122	118	-4	-3%
Département	683	591	448	576	1131	1167	36	3%

En hausse de 6%, le parc du pays de Valençay-en-Berry demeure le plus important avec un total de 304 logements (287 en 2013), soit 26% de l'offre départementale. Un logement sur deux est conventionné.

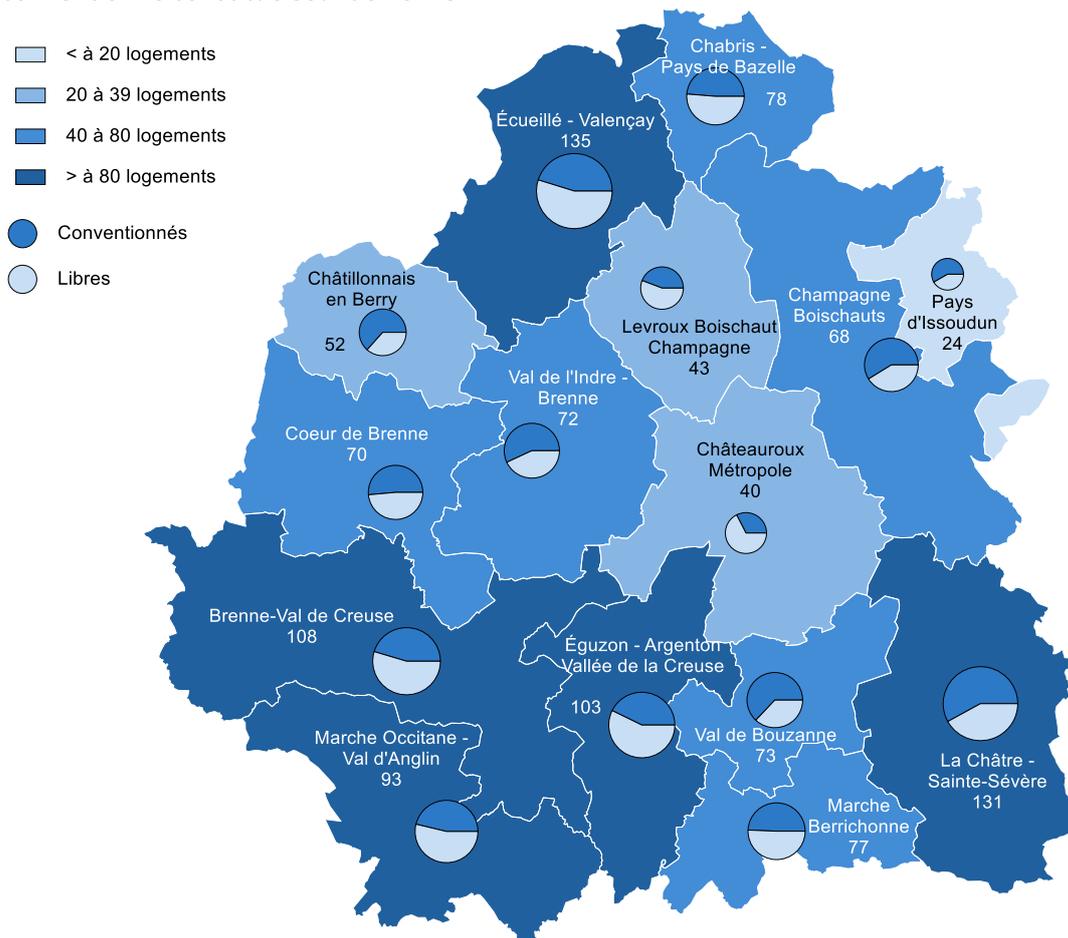
Le parc recensé dans le pays de la Châtre-en-Berry est quant à lui en progression de 7%, pour un total de 278 logements communaux (260 en 2013), dont 57% de logements conventionnés.

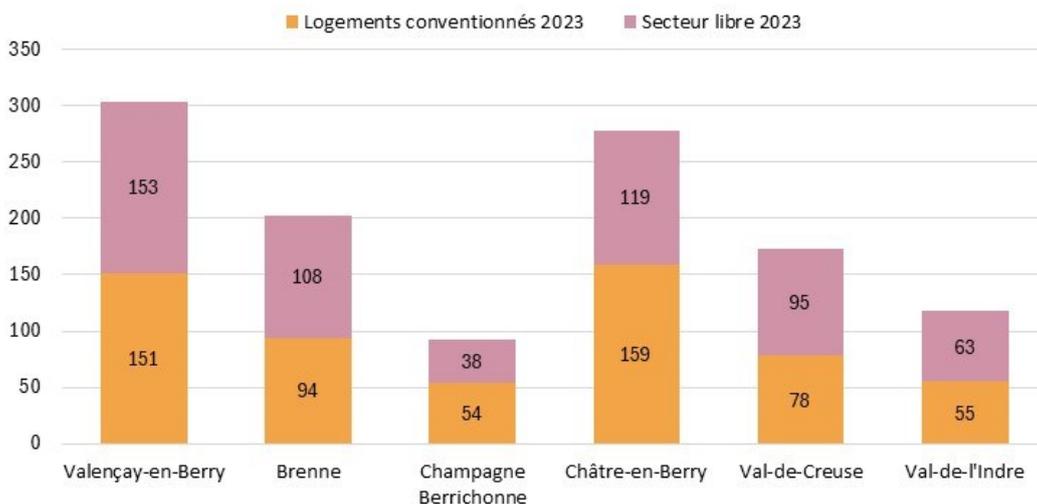
En Brenne, l'accroissement du parc communal est de 2%. Le pays compte 202 logements (+4). Les logements conventionnés sont au nombre de 94 (-14).

Le parc communal du Val de Creuse s'est développé de 18% depuis 2013. Sur les 173 logements que compte le pays (147 en 2013), 55% relèvent du secteur libre.

Avec 118 logements, l'offre communale recule de 3% dans le Val de l'Indre (-4 lots). Le territoire de Châteauroux Métropole focalise 34% de l'offre communale du pays (27 secteur libre / 13 conventionnés).

En repli de 25%, la Champagne Berrichonne ne compte plus que 92 logements communaux (117 en 2013). Le parc conventionné constitue 59% de l'offre.





La part du parc conventionné recule de 9 points (51%) et n'est majoritaire que dans deux pays : la Châtre-en-Berry (57%) et la Champagne Berrichonne (59%).

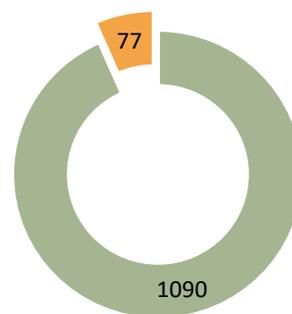
c) Gestion des logements

La gestion des logements communaux (1090 logements) et intercommunaux (77) est essentiellement assurée en direct par les collectivités :

- 81% pour les logements communaux (-5 points)
- 51% pour les intercommunalités (39 logements / +5 points)

Cette activité étant de plus en plus complexe, contraignante et chronophage, les communes et communautés de communes ont de plus en plus recours à des gestionnaires externes qu'elles mandatent pour la mise en location (recherche de locataire, établissement du contrat de location, état des lieux d'entrée et de sortie...) et/ou pour la gestion courante (révision des loyers, quittancement, menus travaux d'entretien...).

- Communes
- Communautés de communes



C'est ainsi que le parc géré par un mandataire a augmenté de 34% depuis 2014 pour concerner 184 logements (16% du parc) : 155 mandats ont été confiés à l'OPAC, 25 à SCALIS et 4 à des agences immobilières.

Mode de gestion des logements communaux

	Logements communaux		Logements intercommunaux	
	directe	déléguée	directe	déléguée
Valençay-en-Berry	222	63	5	14
Brenne	148	18	34	2
Champagne Berrichonne	92	-	-	-
Châtre-en-Berry	260	18	-	-
Val-de-Creuse	145	19	-	9
Val-de-l'Indre	77	28	-	13
Département	944	146	39	38

2° / Composition de l'offre locative

a) Habitat

En 2023, les logements individuels, au nombre de 650 (684 en 2014), composent 56% du parc communal (-4 points), contre 37% dans le parc HLM.

Le collectif constitue une offre de 517 logements (447 en 2014), soit 44% de l'offre locative communale.

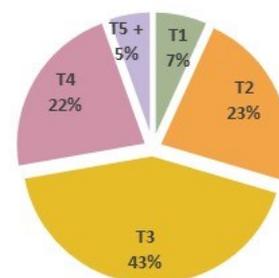
	Individuel	Collectif	Total
Valençay-en-Berry	173	131	304
Brenne	111	91	202
Champagne Berrichonne	61	31	92
Châtre-en-Berry	150	128	278
Val-de-Creuse	100	73	173
Val-de-l'Indre	55	63	118
Département	650	517	1167

b) Typologie

EN BREF ...

La composition de l'offre communale est équilibrée :

- 43% de l'offre est constituée de logements de 3 pièces
- 30% de petits logements (T1-T2)
- 27% de logements d'au moins 4 pièces



La typologie la plus présente dans le parc communal demeure le type 3, qui représente 43% de l'offre locative (+ 2 points) avec 492 logements, dont 279 maisons, soit 67% des T3.

En recul de 5 points, les logements de 4 pièces et plus constituent 27% du parc (325 logements dont 244 maisons, soit les trois-quarts des T4 et plus).

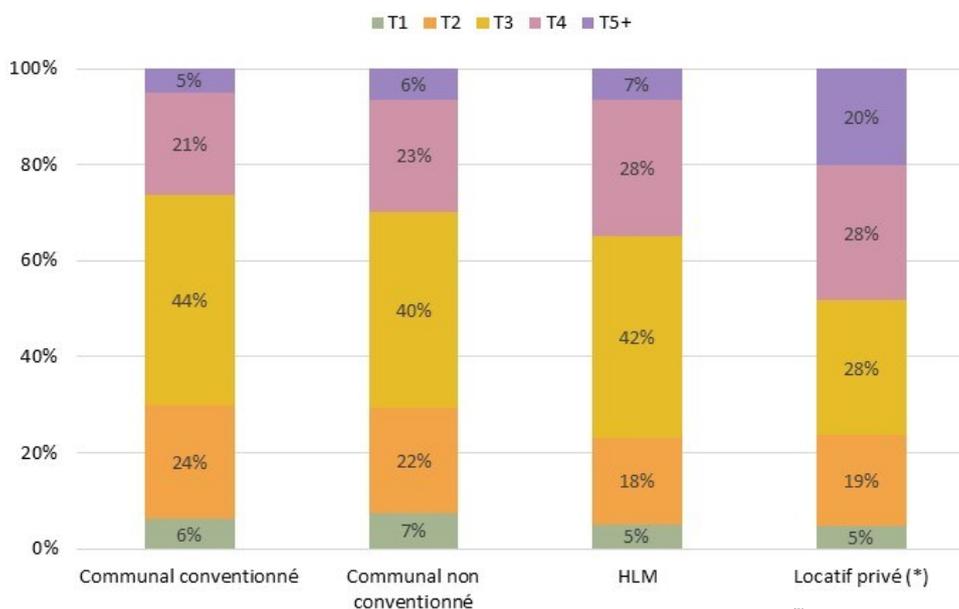
En hausse de 3 points, l'offre de petits logements (T1 / T2) constitue 30% du parc communal : 7% de studios et 23% de T2 (342 logements dont 219 appartements, soit 64% des petits logements).

	T1 - T1 bis		T2		T3		T4		T5 ou +		non renseigné		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Valençay-en-Berry	31	10%	87	29%	121	40%	51	17%	12	4%	2	1%	304
Brenne	12	6%	41	20%	87	43%	47	23%	15	7%	0	0%	202
Champagne Berrichonne	3	3%	16	17%	34	37%	32	35%	7	8%	0	0%	92
Châtre-en-Berry	17	6%	58	21%	128	46%	58	21%	14	5%	3	1%	278
Val-de-Creuse	13	8%	29	17%	72	42%	47	27%	10	6%	2	1%	173
Val-de-l'Indre	2	2%	33	28%	50	42%	24	20%	5	4%	4	3%	118
Département	78	7%	264	23%	492	42%	259	22%	63	5%	11	1%	1167

Le pays de Valençay-en-Berry se caractérise par une offre importante de petits logements (31 T1-T1 bis et 87 T2). On constate également que le pays de la Châtre-en-Berry et de la Brenne disposent d'une offre conséquente en petits logements de deux-pièces (respectivement 58 et 41 T2).

A contrario, le pays de la Champagne Berrichonne ou encore le pays Castelroussin Val de l'Indre, qui sont pourtant des secteurs demandés par les jeunes en parcours de formation ou de professionnalisation, disposent d'une offre très réduite en petits logements (5 studios au total).

Typologie des logements locatifs selon le type de parc

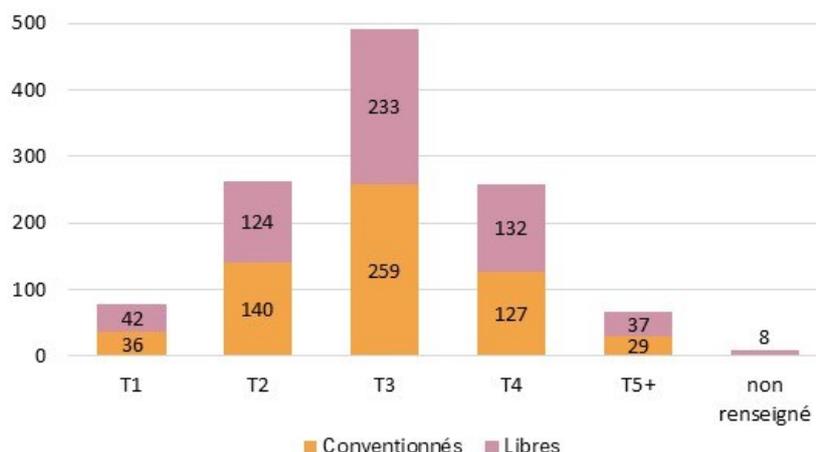


Les petits logements sont plus représentés dans l'offre communale, qu'elle soit conventionnée ou non, que dans le parc HLM ou le parc privé. En effet, 6% à 7% des logements communaux sont des T1, contre 5% seulement dans le secteur HLM ou privé. De même, 22% à 24% sont des deux-pièces, contre 18% seulement pour les logements des bailleurs sociaux et 19% pour les bailleurs privés.

C'est dans le parc communal conventionné que l'on trouve la plus grande proportion de logements de type 3 (44%). Suit le parc HLM qui compte 42% de logements de T3, tandis que le parc communal à loyer libre en compte 40%. La part des T3 chute à 28% dans le parc locatif privé.

A contrario, les grands logements de 4 pièces et plus polarisent 48% de l'offre locative privée, contre 35% dans le parc HLM, 29% dans le parc communal à loyer libre et 26% dans le parc communal conventionné.

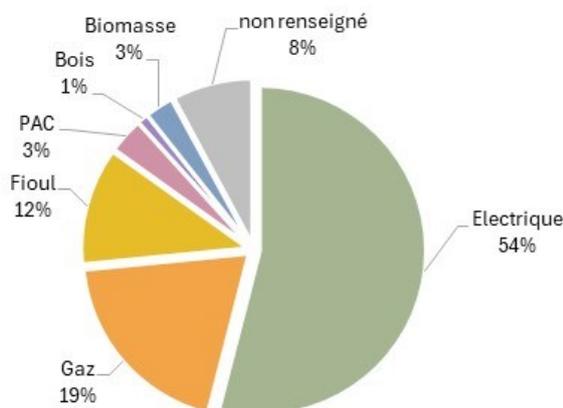
La typologie des nouveaux logements communaux mis en location au cours des dix dernières années (176) est en conformité avec le parc existant : le type 3 demeure la taille de logement la plus répandue dans l'offre nouvelle (41%), suivi des T2 (un quart des nouveaux logements) et des 4 pièces (21%).



3- Amélioration et confort du parc

a) Mode de chauffage

A l'heure où la performance énergétique du logement constitue un enjeu majeur, les informations sur le mode de chauffage font de plus en plus défaut : ce critère n'est pas renseigné pour 8% des logements, contre 1% en 2013 (en majorité pour les nouvelles locations).



L'analyse du mode de chauffage témoigne néanmoins du recul des énergies fossiles au profit des systèmes décarbonés.

Ainsi, le fioul n'est plus utilisé que pour 12% des logements (- 4 points) et le gaz n'alimente plus que 19% des logements (- 5 points).

A contrario, les pompes à chaleur et les réseaux de chaleur biomasse concernent 7% des logements, contre à peine 1% en 2013. Encore majoritaire (54%), le chauffage par convecteur électrique est stable.

	Électrique	Gaz	Fioul	PAC	Bois	Biomasse	Géothermie	non renseigné
Valençay-en-Berry	188	39	26	2	6			43
Brenne	90	47	34	7	2			22
Champagne Berrichonne	54	9	19	5		5		
Châtre-en-Berry	152	51	32	20	2	15		6
Val-de-Creuse	96	38	19	5	1		1	13
Val-de-l'Indre	50	43	4	1	1	12		7
Département	630	227	134	40	12	32	1	91

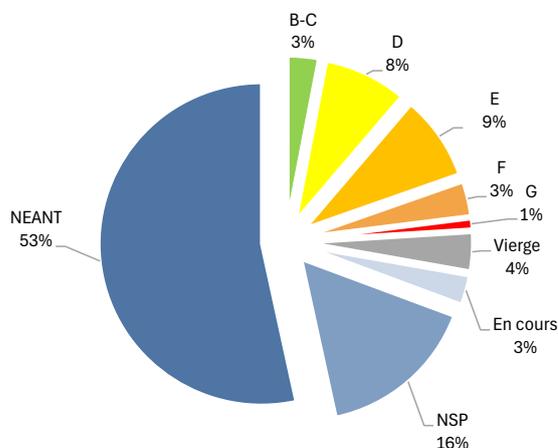
b) Performance énergétique

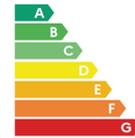
Les informations sur le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sont également un sujet sensible.

- Certes, 11% des logements ne sont pas concernés par cette obligation réglementaire du 1er juillet 2007 puisque 118 logements sont occupés par des locataires entrés dans les lieux avant 2008...
- Mais plus de la moitié des logements occupés ou proposés à la location n'ont pas de DPE (53%) : les locataires n'ont donc aucune information sur le niveau énergétique de leur logement (534 biens).
- Pour 16% des logements, le DPE existe mais l'étiquette énergétique n'est pas connue de la personne interrogée (159 biens).
- 4% des DPE sont affichés comme « vierges » (38 biens) et sont, selon la nouvelle méthode de calcul, appelés à disparaître.
- 13% des logements sont classés énergivores (128 logements en étiquette E à G) et 4% sont considérés comme des passoires thermiques (44 logements en étiquette F et G).

Parc concerné par l'obligation de DPE (*)

(*) hors 4% de vacants techniques et 11% de baux antérieurs à 2007





Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

- Le législateur a rendu obligatoire la fourniture d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) depuis le 01/07/2007.
- Il doit obligatoirement être annexé au contrat de location.
- Il est opposable depuis le 1er juillet 2021 : il a la même portée juridique que les autres diagnostics obligatoires (plomb, électricité, amiante, etc).
- Il engage la responsabilité des professionnels et des propriétaires.

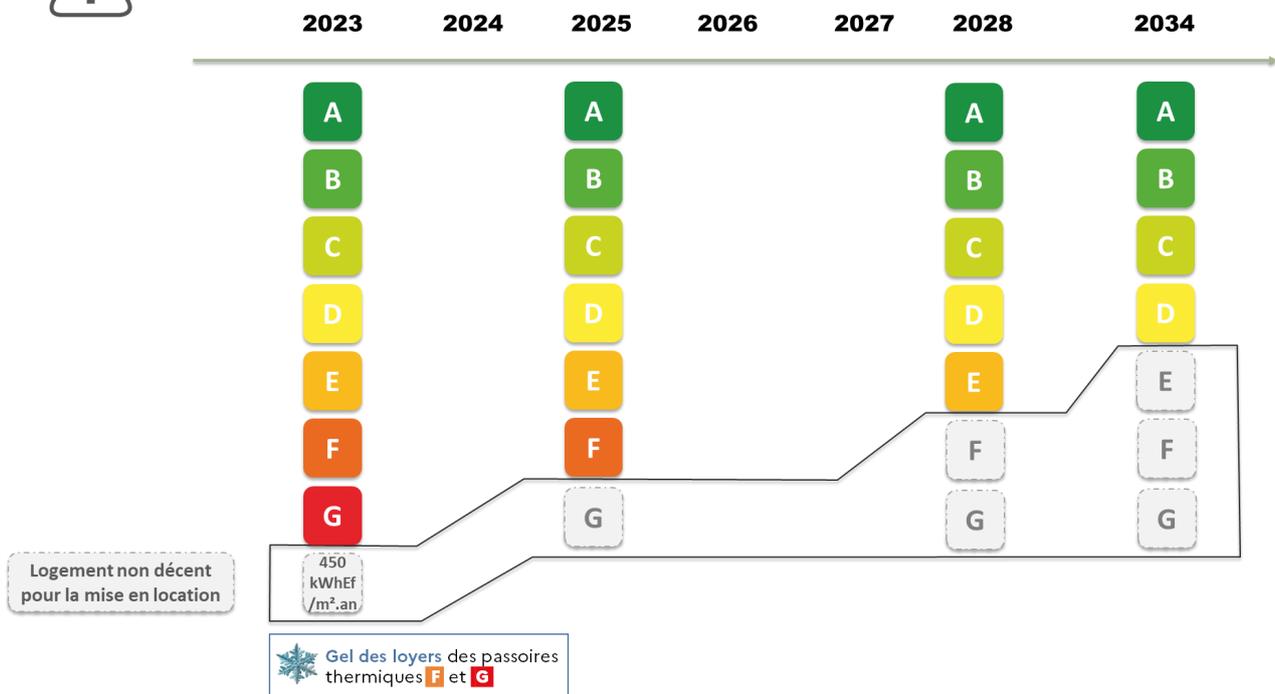
Durée de validité



- Nouveaux DPE réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021 => valides 10 ans
- Anciens DPE réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017 => ne sont plus valides depuis le 31/12/2022
- Nouveaux DPE réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021 => valides 10 ans



Calendrier de la loi Climat et Résilience : gel des loyers et interdictions de louer

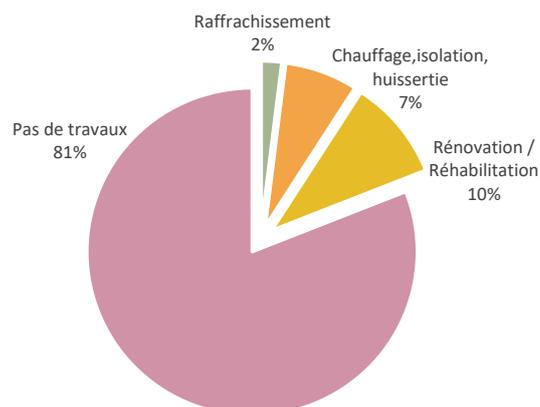


c) Les travaux d'amélioration

La majeure partie des travaux consistent en une rénovation complète du logement, suite au départ du locataire : c'est le cas pour 116 logements, soit 52% des logements améliorés et 10% de l'ensemble du parc.

Les travaux d'isolation et de chauffage sont fréquents et concernent 83 logements, soit 37% des rénovations et 7% de l'ensemble des logements communaux.

Enfin, 23 biens ont connu des travaux partiels ou d'entretien courant (peinture, revêtements, réfection cuisine ou salle de bains...), soit 10% des rénovations et 2% du parc communal.



Des travaux sont envisagés dans un futur proche pour 93 logements, dont 65 actuellement occupés par un locataire. Parmi ces derniers, se dissimulent des logements proches de la vétusté, occupés par un locataire resté très longtemps dans les lieux, et qui nécessitent des travaux lourds au départ de ce dernier.

4- Niveaux de loyers et impayés

a) Loyers des logements occupés

EN BREF ...

Le loyer mensuel moyen dans le parc communal est de 350 €, contre 320 € en 2013, soit une hausse de 9,4% en 10 ans.

Cette moyenne est de :

- 348 € pour les loyers plafonnés | 353 € dans le parc à loyer libre
- 369 € pour une maison (+34 €) | 323 € pour un appartement (+35€)

L'écart de loyer constaté dans le parc communal entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2023 est de l'ordre de +9% : celui-ci est inférieur à la hausse moyenne due aux révisions annuelles basées sur l'Indice de Révision des Loyers (IRL), celle-ci étant de +13.13% sur 10 ans pour les loyers libres et de +12.97% pour les loyers conventionnés.

Cette différence peut également s'expliquer par le fait que 81% des logements loués (816) ont connu un changement de locataire au cours des dix dernières années et qu'une grande partie d'entre sont reloués en l'état et au même niveau de loyer.

Par ailleurs, comme dans le parc locatif privé, les communes n'appliquent pas systématiquement la révision annuelle des loyers par crainte de la vacance ou par souhait de conserver le locataire en place.

	Secteur conventionné		Secteur libre		Ensemble		Evolution 2013 -2023
	2013	2023	2013	2023	2013	2023	
Valençay-en-Berry	269 €	315 €	298 €	341 €	297 €	328 €	10%
Brenne	342 €	355 €	329 €	340 €	336 €	348 €	4%
Champagne Berrichonne	330 €	370 €	349 €	331 €	336 €	366 €	9%
Châtre-en-Berry	324 €	359 €	324 €	362 €	324 €	361 €	11%
Val-de-Creuse	325 €	357 €	312 €	355 €	320 €	356 €	11%
Val-de-l'Indre	343 €	354 €	303 €	382 €	323 €	388 €	20%
Département	322 €	348 €	317 €	353 €	320 €	350 €	9%

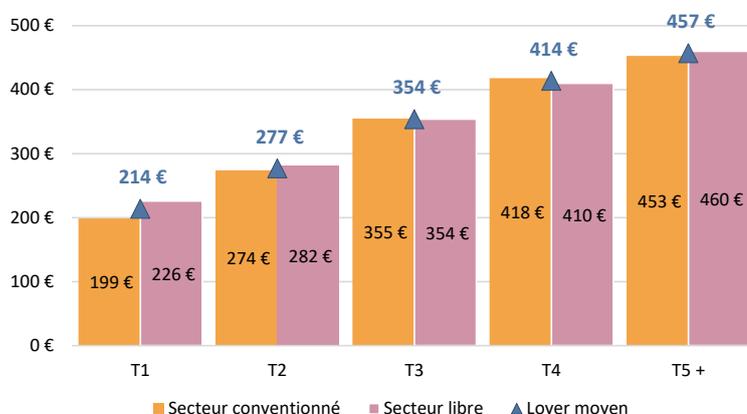
L'analyse des niveaux de loyers par pays montre une dispersion de 60 €, allant de 328 € dans le pays de Valençay-en-Berry (297 € en 2013) à 388 € dans le Val de l'Indre (323 € en 2013).

Cette tendance confirme que le secteur le plus offreur, le pays de Valençay-en-Berry, est aussi le moins cher et ce, malgré la hausse de 10% des loyers. Le poids du parc conventionné, soumis au plafonnement des loyers et situé en moyenne à 315 €, explique en grande partie ce faible niveau.

Dans le secteur libre, c'est la Champagne Berrichonne qui présente le loyer moyen le moins cher (331 €).

Sans surprise, le territoire de Châteauroux Métropole affiche le loyer moyen le plus élevé, soit 392 € (363 € pour un appartement et 444 € pour une maison).

	Appartement	Maison
T1	218 €	203 €
T2	271 €	285 €
T3	352 €	356 €
T4	408 €	416 €
T5+	444 €	459 €



b) Loyers annexes

Les loyers annexes concernent 65 logements occupés, principalement à loyer plafonné (42 logements).

Non prévu par la réglementation, le loyer annexe n'est que toléré par le législateur et constitue, pour les communes qui l'appliquent à un logement conventionné, la possibilité de contourner le plafonnement du loyer principal.

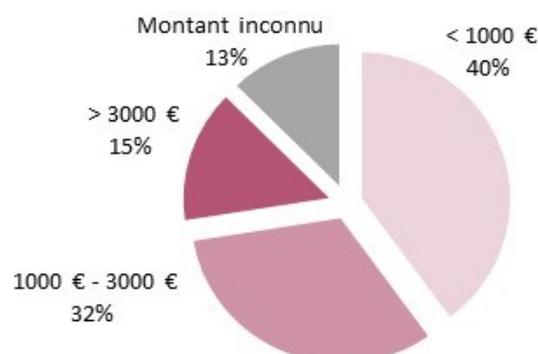
Le loyer moyen des annexes est de 31 € (32.7 € en 2013) : il concerne un garage dans 68% des cas.

c) Impayés de loyers

Bien que le niveau des loyers soit relativement modéré, les dettes locatives touchent près de 4% des 1028 logements communaux occupés. Ce taux d'impayés est en recul de 4 points comparé à 2013.

Ainsi, 40 locataires rencontrent des difficultés pour régler leurs loyers ou leurs charges et, lorsqu'il est connu, le montant moyen de ces dettes atteint 1736 €.

- Dans 40% des situations, le montant des dettes est inférieur à 1 000 €, avec une moyenne de 560 € ;
- 32% des montants dus sont compris entre 1 500€ et 3 000€ (dette moyenne 1720 €) ;
- La tranche supérieure, qui s'élève jusqu'à 8 000€, représente 15% des situations d'impayés avec une moyenne de 4906 €.



Les dettes ne sont pas toujours connues (13%) dans la mesure où les locataires s'acquittent de leur loyer auprès du Trésor Public. Le manque de liaison entre la collectivité et l'administration financière s'avère pénalisante, ne permettant pas la réactivité nécessaire aux procédures de traitement des impayés.

Les communes confrontées à ces difficultés se sentent démunies et plusieurs d'entre elles ont eu recours à la Commission de Coordination des Actions de prévention des Expulsions (CCAPEX).

5- La vacance

Au cours de l'enquête, 139 logements ont été déclarés inoccupés (161 en 2013). La vacance totale a ainsi reculé de 14% sur les dix dernières années (-22 lots).

	Vacance totale		Vacance technique <i>dont travaux ou projets</i>		Vacance commerciale			
	2013	2023	2013	2023	2013	2023	Taux de vacance (*)	
							2013	2023
Valençay-en-Berry	51	29	12	5	39	24	13,6%	7,3%
Brenne	23	27	4	7	19	20	9,1%	9,4%
Champagne Berrichonne	20	12	6	2	14	10	12,1%	10,9%
Châtre-en-Berry	31	30	3	12	28	18	10,6%	3,2%
Val-de-Creuse	15	28	3	17	12	11	8,3%	4,6%
Val-de-l'Indre	21	13	3	6	18	7	16,4%	5,9%
Département	161	139	31	49	130	90	11,5%	6,4%

(*) Hors logements vacants pour cause de travaux ou projet

Sur ces 139 logements vacants, 49 non proposés à la location étaient en cours de réfection ou en attente de décision quant à leur devenir (contre 31 en 2013). Ainsi, avec 18 lots de plus, la vacance technique a progressé de 58%.

La vacance commerciale, désignant les logements proposés à la location mais n'ayant trouvé preneur, a reculé de 31% (-40 logements). Son volume se limite à 90 logements, contre 130 en 2013. Le taux de vacance départemental s'abaisse ainsi à 6.4% de l'offre communale (11.5% en 2013).

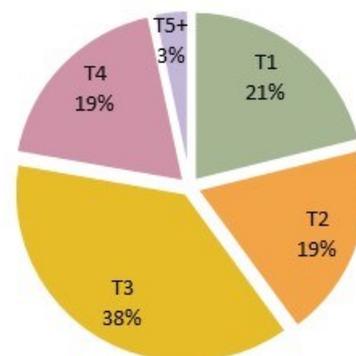
Trois secteurs ont enregistré une baisse significative de leur vacance commerciale : Valençay-en-Berry (-15 logements / -38%), le Val de l'Indre (-11 / -61%) et la Châtre-en-Berry (-10 / -36%).

Si le recul est important, il est moins spectaculaire que dans le parc social. Ainsi, au cours des dix dernières années, la vacance commerciale HLM a chuté de 73% (-547 vacants), passant de 753 à 206 logements vides. Le taux de vacance HLM s'est ainsi abaissé à seulement 1.3% de l'offre proposée à la location (4.4% au 31/12/2013).

La typologie des logements vacants reflète sensiblement la composition de l'offre. Cependant, la part des logements d'une seule pièce est surreprésentée (21%) dans la vacance par rapport au poids qu'ils occupent dans l'offre (7%).

Par ailleurs, la demande, plus ténue en secteur rural, et la configuration parfois particulière du bâti (ancien presbytère, poste école...), peuvent expliquer les difficultés de relocation de certains biens.

Typologie des logements vacants



Nombre de logements vacants

- 2 à 5 logements
- 6 à 10 logements
- 10 à 15 logements
- > à 15 logements



III - FICHES EPCI

Pays de Valençay en Berry

CHABRIS - PAYS DE BAZELLE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	38	40	78
Logements supprimés	-4	-4	-8
Nouveaux logements	0	12	12
Parc 10 logements et plus			
Poulaines	22	7	29
Val-Fouzon	5	10	15
St-Christophe-en-Bazelle	1	9	10
Habitat			
Maisons	16	25	41
Appartements	22	15	37
Typologie			
T1	2	6	8
T2	14	10	24
T3	18	12	30
T4	4	9	13
T5+	0	3	3
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	315 €	343 €	330 €
Nombre d'impayés déclarés	0	1	1
Gestion			
Directe	16	32	48
Déléguée	22	8	30
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	2	10	12
DPE			
% des logements avec un DPE	77%	37%	56%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	2	2	4
Taux de vacance commerciale	5,3%	5,0%	5,1%
Vacance technique	2	0	2

Pays de Valençay en Berry

CHATILLONNAIS EN BERRY			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	33	19	52
Logements supprimés	-3	-6	-9
Nouveaux logements	0	7	7
Parc 10 logements et plus			
Clion	12	6	18
Fléré-la-Rivière	6	6	12
Habitat			
Maisons	13	9	22
Appartements	20	10	30
Typologie			
T1	2	4	6
T2	11	6	17
T3	13	3	16
T4	7	3	10
T5+	0	2	2
<i>non renseignée</i>		1	1
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	320 €	306 €	315 €
Nombre d'impayés déclarés	3	1	4
Gestion			
Directe	33	19	52
Déléguée	0	0	0
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	6	5	11
DPE			
% des logements avec un DPE	23%	25%	24%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	1	1	2
Taux de vacance commerciale	3,0%	5,3%	3,8%
Vacance technique	0	0	0

Pays de Valençay en Berry

ECUEILLE-VALENCAY			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	61	74	135
Logements supprimés	-9	-4	-13
Nouveaux logements	1	26	27
Parc 10 logements et plus			
Pellevoisin	11	9	20
Lye	7	10	17
Luçay-le-Mâle	8	8	16
Villentrois-Faverolles	9	6	15
Eceillé	6	7	13
Heugnes	5	5	10
Habitat			
Maisons	30	50	80
Appartements	31	24	55
Typologie			
T1	9	6	15
T2	18	19	37
T3	23	29	52
T4	10	16	26
T5+	1	4	5
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	309 €	343 €	327 €
Nombre d'impayés déclarés	1	2	3
Gestion			
Directe	34	57	91
Déléguée	27	17	44
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	3	5	8
DPE			
% des logements avec un DPE	62%	47%	54%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	4	7	11
Taux de vacance commerciale	6,6%	9,5%	8,1%
Vacance technique	1	2	3

Pays de Valençay en Berry

LEVROUX BOISCHAUT CHAMPAGNE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	19	24	43
Logements supprimés	-9	-1	-10
Nouveaux logements	0	5	5
Parc 10 logements et plus			
Levroux	12	7	19
Habitat			
Maisons	16	15	31
Appartements	3	9	12
Typologie			
T1	0	3	3
T2	3	6	9
T3	15	10	25
T4	1	2	3
T5+	0	2	2
<i>non renseignée</i>		1	1
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	328 €	354 €	343 €
Nombre d'impayés déclarés	5	0	5
Gestion			
Directe	19	21	40
Déléguée	0	3	3
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	2	5	7
DPE			
% des logements avec un DPE	11%	19%	15%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	3	4	7
Taux de vacance commerciale	15,8%	16,7%	16,3%
Vacance technique	0	0	0

Pays de la Châtre en Berry

LA CHATRE - SAINTE - SEVERE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	76	55	131
Logements supprimés	0	-5	-5
Nouveaux logements	2	9	11
Habitat			
Maisons	38	34	72
Appartements	38	21	59
Typologie			
T1	3	7	10
T2	20	10	30
T3	32	22	54
T4	17	12	29
T5+	4	4	8
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	367 €	363 €	366 €
Nombre d'impayés déclarés	1	2	3
Gestion			
Directe	69	51	120
Déléguée	7	4	11
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	7	16	23
DPE			
% des logements avec un DPE	43%	24%	35%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	6	6	12
Taux de vacance commerciale	7,9%	10,9%	9,2%
Vacance technique	4	1	5

Pays de la Châtre en Berry

MARCHE BERRICHONNE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	38	39	77
Logements supprimés	-3	-4	-7
Nouveaux logements	0	12	12
Parc 10 logements et plus			
Crevant	12	8	20
Saint-Plantaire	3	10	13
Aigurande	5	7	12
Saint-Denis-de-Jouhet	5	5	10
Habitat			
Maisons	17	19	36
Appartements	21	20	41
Typologie			
T1	3	3	6
T2	6	7	13
T3	15	20	35
T4	11	7	18
T5+	3	2	5
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	375 €	355 €	365 €
Nombre d'impayés déclarés	2	0	2
Gestion			
Directe	37	39	76
Déléguée	1	0	1
Confort			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	8	14	22
DPE			
% des logements avec un DPE	74%	34%	54%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	2	3	5
Taux de vacance commerciale	5,3%	7,7%	6,5%
Vacance technique	1	1	2

Pays de la Châtre en Berry

VAL DE BOUZANNE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	46	27	73
Logements supprimés	-2	-1	-3
Nouveaux logements	0	10	10
Parc 10 logements et plus			
Gournay	12	6	18
Cluis	6	6	12
Habitat			
Maisons	27	15	42
Appartements	19	12	31
Typologie			
T1	0	1	1
T2	12	6	18
T3	26	13	39
T4	4	7	11
T5+	4	0	4
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	336 €	374 €	349 €
Nombre d'impayés déclarés	1	0	1
Gestion			
Directe	41	25	66
Déléguée	5	2	7
Confort			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	12	12	24
DPE			
% des logements avec un DPE	67%	50%	61%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	0	1	1
Taux de vacance commerciale	0,0%	3,7%	1,4%
Vacance technique	1	4	5

Pays du Parc Naturel Régional de la Brenne

BRENNE - VAL DE CREUSE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	49	59	108
Logements supprimés	-4	-8	-12
Nouveaux logements	0	17	17
Parc 10 logements et plus			
Nuret-le-Feron	9	3	12
Tournon-Saint-Martin	0	12	12
Mérigny	5	5	10
Habitat			
Maisons	33	29	62
Appartements	16	30	46
Typologie			
T1	4	2	6
T2	10	14	24
T3	20	28	48
T4	12	10	22
T5+	3	5	8
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	365 €	356 €	360 €
Nombre d'impayés déclarés	1	0	1
Gestion			
Directe	45	49	94
Déléguée	4	10	14
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	8	15	23
DPE			
% des logements avec un DPE	74%	51%	61%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	4	9	13
Taux de vacance commerciale	8,2%	15,3%	12,0%
Vacance technique	0	0	0

Pays du Parc Naturel Régional de la Brenne

CŒUR DE BRENNNE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	36	34	70
Logements supprimés	-3	-3	-6
Nouveaux logements	0	9	9
Parc 10 logements et plus			
Mézières-en-Brenne	6	19	25
Habitat			
Maisons	25	14	39
Appartements	11	20	31
Typologie			
T1	0	4	4
T2	5	8	13
T3	12	15	27
T4	15	5	20
T5+	4	2	6
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	350 €	300 €	328 €
Nombre d'impayés déclarés	2	4	6
Gestion			
Directe	34	32	66
Déléguée	2	2	4
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	18	19	37
DPE			
% des logements avec un DPE	39%	50%	44%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	1	2	3
Taux de vacance commerciale	2,8%	5,9%	4,3%
Vacance technique	1	3	4

Pays du Val de Creuse Val d'Anglin

MARCHE OCCITANE - VAL D'ANGLIN			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	43	50	93
Logements supprimés	-3	-7	-10
Nouveaux logements	0	10	10
Parc 10 logements et plus			
St-Benoît-du-Sault	12	9	21
Mouhet	5	10	15
Habitat			
Maisons	18	27	45
Appartements	25	23	48
Typologie			
T1	8	4	12
T2	7	6	13
T3	15	20	35
T4	11	15	26
T5+	2	3	5
<i>non renseignée</i>		2	2
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	340 €	371 €	355 €
Nombre d'impayés déclarés	0	0	0
Gestion			
Directe	38	44	82
Déléguée	5	6	11
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	3	4	7
DPE			
% des logements avec un DPE	29%	35%	32%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	6	3	9
Taux de vacance commerciale	14,0%	6,0%	9,7%
Vacance technique	1	11	12

Pays du Val de Creuse Val d'Anglin

EGUZON - ARGENTON - VALLEE DE LA CREUSE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	44	59	103
Logements supprimés	-2	-10	-12
Nouveaux logements	0	35	35
Parc 10 logements et plus			
Eguzon - Chantôme	3	30	33
Habitat			
Maisons	19	46	65
Appartements	25	13	38
Typologie			
T1	2	1	3
T2	7	13	20
T3	25	24	49
T4	7	18	25
T5+	3	3	6
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	367 €	347 €	355 €
Nombre d'impayés déclarés	2	2	4
Gestion			
Directe	28	56	84
Déléguée	16	3	19
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	5	5	10
DPE			
% des logements avec un DPE	57%	18%	35%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	5	1	6
Taux de vacance commerciale	11,4%	1,7%	5,8%
Vacance technique	3	5	8

Pays Castelroussin Val de l'Indre

CHATEAUROUX METROPOLE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	13	27	40
Logements supprimés	-1	-7	-8
Nouveaux logements	0	5	5
Habitat			
Maisons	4	12	16
Appartements	9	15	24
Typologie			
T1	0	1	1
T2	6	6	12
T3	3	9	12
T4	3	8	11
T5+	1	3	4
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	349 €	417 €	392 €
Nombre d'impayés déclarés	-	-	-
Gestion			
Directe	2	23	25
Déléguée	11	4	15
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	0	8	8
DPE			
% des logements avec un DPE	66%	50%	54%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	0	2	2
Taux de vacance commerciale	0	7,4%	5,0%
Vacance technique	0	2	2

Pays Castelroussin Val de l'Indre

VAL DE L'INDRE - BRENNE			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	41	31	72
Logements supprimés	-1	-8	-9
Nouveaux logements	0	8	8
Parc 10 logements et plus			
Buzançais	6	9	15
Saint-Genou	9	5	14
Vendoeuvres	8	2	10
Habitat			
Maisons	23	15	38
Appartements	18	16	34
Typologie			
T1	0	0	0
T2	10	8	18
T3	21	15	36
T4	9	4	13
T5+	1	0	1
<i>non renseignée</i>		4	4
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	355 €	362 €	358 €
Nombre d'impayés déclarés	1	2	3
Gestion			
Directe	21	26	47
Déléguée	20	5	25
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	8	9	17
DPE			
% des logements avec un DPE	53%	19%	41%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	4	1	5
Taux de vacance commerciale	9,8%	3,2%	6,9%
Vacance technique	0	4	4

Pays d'Issoudun et de la Champagne Berrichonne

PAYS D'ISSOUDUN			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	14	10	24
Logements supprimés	-4	-7	-11
Nouveaux logements	0	1	1
Habitat			
Maisons	8	6	14
Appartements	6	4	10
Typologie			
T1	0	0	0
T2	2	3	5
T3	4	4	8
T4	6	3	9
T5+	2	0	2
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	455 €	273 €	395 €
Nombre d'impayés déclarés	1	0	1
Gestion			
Directe	14	10	24
Déléguée	0	0	0
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	4	1	5
DPE			
% des logements avec un DPE	57%	14%	43%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	2	3	5
Taux de vacance commerciale	14,3%	30,0%	20,8%
Vacance technique	0	1	1

Pays d'Issoudun et de la Champagne Berrichonne

CHAMPAGNE BOISCHAUTS			
	Secteur conventionné	Secteur libre	Total
Nombre de logements	40	28	68
Logements supprimés	-10	-10	-20
Nouveaux logements	1	6	7
Habitat			
Maisons	24	23	47
Appartements	16	5	21
Typologie			
T1	3	0	3
T2	9	2	11
T3	17	9	26
T4	10	13	23
T5+	1	4	5
Loyers des logements occupés			
Loyer hors charges moyen	341 €	382 €	358 €
Nombre d'impayés déclarés	1	0	1
Gestion			
Directe	40	28	68
Déléguée	0	0	0
Entretien du parc			
Nombre de logements ayant bénéficiés de travaux depuis 10 ans	5	3	8
DPE			
% des logements avec un DPE	18%	29%	23%
<i>hors logement avec un bail antérieur à 2008 & hors vacants techniques</i>			
Vacance			
Logements vacants commerciaux	4	1	5
Taux de vacance commerciale	10,0%	3,6%	7,4%
Vacance technique	0	1	1



Observatoire
départemental
de l'habitat

Agence Départementale d'Information sur le Logement

1 place Eugène Rolland 36000 Châteauroux


adil
de l'Indre