



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

2018

Le parc privé

Chiffres clés

INSEE 2015

15 368 locataires du parc privé

- 5 427 sur Châteauroux Métropole soit 16% des résidences principales
- 9 941 dans les pays ruraux soit 14% des résidences principales

	Nombre de lots		Taux de
	gérés	vacants	vacance
Agences	3728	168	4,5%
Etudes	818	36	4,4%
	4546	204	4,5%

La vacance en 2018

Enquête annuelle (octobre) réalisée par l'ADIL auprès de tous les professionnels de l'Indre gérant des biens locatifs privés :

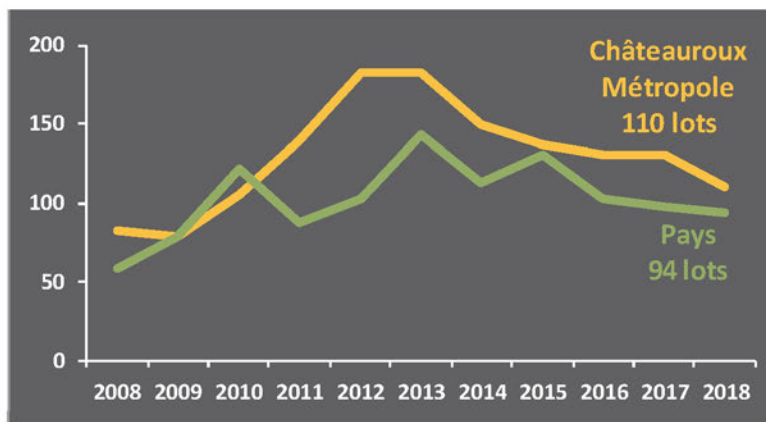
- 19 agences immobilières
- 16 études de notaires
- 2 études d'huissiers

Un taux estimé à 4.5%

Le portefeuille locatif des 37 professionnels enquêtés compte, fin 2018, **204 logements vacants** depuis plus de trois mois, soit 25 de moins qu'en 2017 (-11%).

Le nombre de gestions recule de 4% (-184 lots), essentiellement sous l'effet de nombreuses ventes d'appartements.

Depuis cinq ans, on observe un net affaiblissement de la vacance mais il résulte principalement d'une diminution globale de l'offre et non d'un accroissement des demandes de location.



Cette diminution du parc géré par les professionnels est à rapprocher d'un phénomène de revente des investissements locatifs, réalisés à l'aide d'un avantage fiscal et sortis de leur durée d'engagement minimale (dispositifs Robien, Borloo...).

A cela s'ajoutent les biens vendus par des propriétaires désemparés par les exigences de travaux, la complexité réglementaire ou le comportement de certains locataires.

	Nombre de lots vacants			
	2015	2016	2017	2018
Valençay en Berry	8	9	7	5
Brenne	19	21	22	21
Champagne Berrichonne	31	18	13	22
La Châtre en Berry	25	16	20	11
Val de Creuse	34	32	30	29
Val de l'Indre hors agglo	13	7	6	6
Pays hors agglomération	130	103	98	94
Châteauroux Métropole	137	131	131	110
Département	267	234	229	204

La situation par territoire

Avec 110 logements vacants le stock se réduit de 16% sur Châteauroux Métropole.

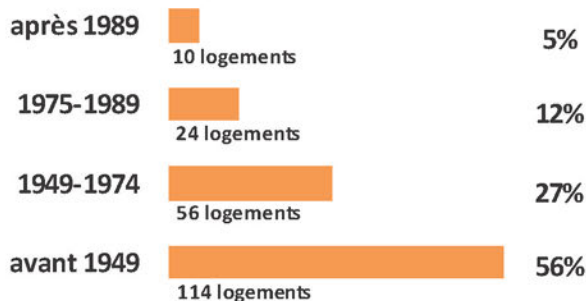
La situation est stable dans la plupart des territoires ruraux.

Si la vacance diminue dans le pays de la Châtre en Berry (-9 logements), elle augmente d'autant sur Issoudun et la Champagne Berrichonne (+9).

56% des logements vacants datent d'avant 1949

Ce taux atteint les 78% dans les pays et chute à 37% sur l'agglomération où 42% des logements vacants se situent dans des copropriétés construites entre 1949 et 1974.

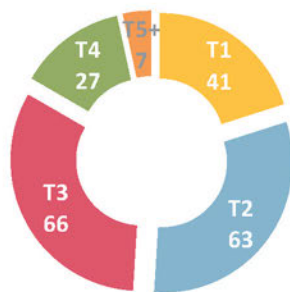
période de construction



81% d'appartements

Les logements de type 2 et type 3 sont les plus nombreux et représentent 63% du stock.

type de logement



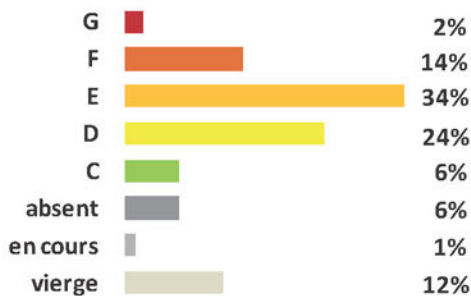
50% sont des logements énergivores

La moitié du parc privé vacant affiche une classe énergétique de E à G et l'étiquette E est la plus fréquente (34%).

La situation est meilleure dans le parc social où 43% des logements sont classés de E à G.

La vigilance des professionnels a permis de réduire à 7% le taux d'annonces sans DPE.

étiquette énergie



Le manque d'entretien pénalise 75% des logements

Ce critère augmente en 2018 (152 logements sont touchés contre 134 en 2017) alors même que **51% des logements sont jugés en état plus ou moins médiocre**.

Les défauts tels que la configuration, l'exiguïté des pièces, le manque de clarté, l'absence d'ascenseur, de jardin, concernent 45% des lots.

Afin de rendre ces biens plus attractifs, il est proposé aux propriétaires d'opter pour la location meublée qui permet de faciliter la projection dans les lieux.

Les questions d'isolation-chauffage et le poids des charges touchent de près ou de loin 42% des biens ne trouvant pas preneurs.

Les difficultés sont d'autant plus sérieuses que **84% des logements cumulent les handicaps** et que 28% sont vacants depuis plus d'un an (51 lots).

top 6 des obstacles

- 1 Etat du logement (75%)
- 2 Défauts, inconfort (45%)
- 3 Isolation, chauffage, charges (42%)
- 4 Localisation du logement (35%)
- 5 Immeuble, parties communes (20%)
- 6 Loyer trop élevé (19%)

Le loyer moyen dans l'Indre

Statistiques sur 919 offres de locations proposées par les professionnels de l'immobilier de la FNAIM en 2018 sur le site www.adil36.org

Châteauroux Métropole		Pays	Indre
Ensemble	7,3 €/m ²	6,1 €/m ²	6,9 €/m ²
Appartement	7,5 €/m ²	6,7 €/m ²	7,3 €/m ²
Maison	6,9 €/m ²	5,7 €/m ²	6,3 €/m ²
T1	9,2 €/m ²	9,4 €/m ²	9,3 €/m ²
T2	8,3 €/m ²	7,9 €/m ²	8,2 €/m ²
T3	7,0 €/m ²	6,3 €/m ²	6,7 €/m ²
T4	6,8 €/m ²	5,9 €/m ²	6,4 €/m ²
T5 et plus	6,0 €/m ²	4,7 €/m ²	5,2 €/m ²
T1 meublé	-	-	10,9 €/m ²
T2 meublé	-	-	10,0 €/m ²

Le parc social

Chiffres clés

ADIL 36

17 160 logements HLM

- 9 147 OPAC
- 8 013 SCALIS

Le patrimoine locatif des deux bailleurs HLM de l'Indre compte, fin 2018, **372 logements vacants** depuis plus de trois mois, soit 13 de moins qu'en 2017 (-3.4%).

Le taux de vacance se maintient à 2.2% et atteint au maximum 4% si l'on inclut les 335 logements vides visés par des projets de démolition.

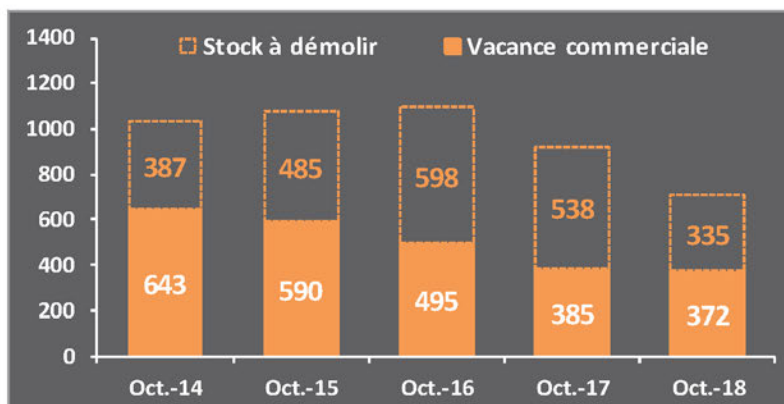
La vacance en 2018

Enquête annuelle (1er octobre) réalisée par l'ADIL auprès des bailleurs sociaux de l'Indre :

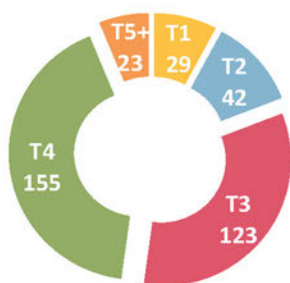
- OPAC
- SCALIS

Un taux de vacance de 2.2%

	Nombre de lots		Taux de vacance
	gérés	vacants	
OPAC	9 147	125	1,4%
SCALIS	8 013	247	3,1%
	17 160	372	2,2%



type de logement



Nette amélioration sur Châteauroux Métropole

La vacance continue de fléchir sur l'agglomération (-17 lots) où le stock n'est plus que de 53 logements vacants et le taux de vacance de seulement 0.6% (hors 259 lots vides à démolir).

Dans les territoires, le stock reste élevé avec 319 logements vacants (+4), soit 4% du parc (hors 76 lots vides à démolir).

A l'inverse du parc privé, les grands logements sont les plus touchés avec 48% de 4 pièces et plus (17% dans le privé).

C'est dans le parc récent que la vacance a le plus augmenté : un tiers du stock vide a été bâti après 1989 (10% en 2017).



Remerciements

Agences immobilières

ADRESS'IMMO / AGENCE BLANCOISE / AGENCE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCE LA BERRICHONNE / ARDENTES IMMOBILIER / BERRY IMMOBILIER / CENTURY 21 AGENCE DE L'EUROPE / CHATEAUX IMMOBILIER / CITYA IMMOBILIER MEUNIER / CORDAL CENTRE / IMMOBILIER CENTER / JC IMMOBILIER CONSULTANTS / LA BOURSE DE L'IMMOBILIER / L'IMMOBILIERE GUIGNARD / LOC'ACTIF / SQUARE HABITAT / STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

Etudes de notaires et d'huissiers

Me D.BOURDEAU / Me C-A.LANGLOIS / Me A. LÉOMENT / Me F. MAURY / Me S.NICAUD-POUCHOL / Me E.PERREAU / SCP O.CAUET-G.CAUET / SCP F.COURREGES-C.CLAN DE POMMAYRAC / SCP P.DELEST-F.GUILLOT / Me C. DUPREZ / SCP D.GUILBAUD-L.LIVERNETTE / SCP G.HOUELLEU-A.HOUELLEU-DELAVEAU / SCP B.JAMET-A.LACAILLE / SCP L.LUTHIER-B.LUTHIER / SCP Y.POULAIN-M.VIGNERAS / Me M.VERGNE / Me S. VERLET / Me J-C.VIÉ

Bailleurs sociaux

OPAC / SCALIS