



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

2024

 **OBSERVATOIRE**  
**de l'Habitat...**

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

# Le parc privé

## Enquête vacance 2024

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

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

### Le logement locatif reste plébiscité

La tension sur le marché locatif privé persiste puisque l'enquête 2024 n'a recensé que **46 logements vacants (-4)** depuis plus de trois mois pour l'ensemble du département (-8%).

Circonscrit à **1% du nombre de lots gérés**, le taux de vacance témoigne de cette pression.

Signe de vitalité, les **38 professionnels** de l'Indre enregistrent cette année une progression de 2% de leur portefeuille de gestion avec **93 logements supplémentaires**.

### Un marché en pleine mutation

Plusieurs mécanismes participent à ce retournement de marché : les mesures contre les **passoires thermiques** (gel des

### Chiffres clés du parc privé

INSEE 2021

#### 16 744 locataires

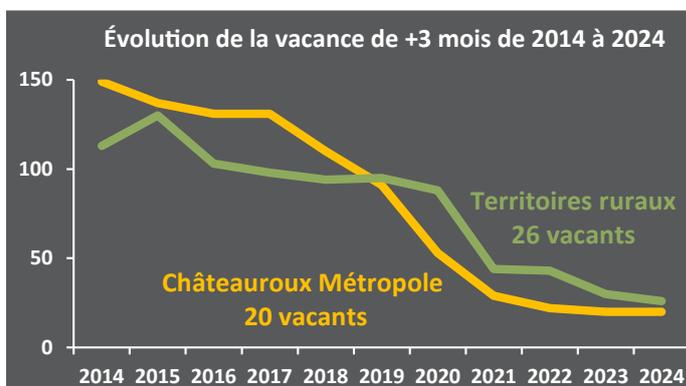
➤ 6 620 sur Châteauroux Métropole  
soit 19% des résidences principales

➤ 10 365 dans les territoires ruraux  
soit 15% des résidences principales

	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
Agences	3886	40	1,0%
Etudes	650	6	0,9%
	4536	46	1,0%

loyers, interdictions de louer), le développement des **meublés de tourisme**, les **primo accédants** freinés par l'inflation et les taux d'intérêt encore élevés...

Le constat est unanime : la rotation sur les petites typologies se fait naturellement. En revanche, les professionnels manquent d'offres disponibles en **grands logements**, notamment de maisons avec un extérieur.



Stabilisée à **20 logements** sur Châteauroux Métropole, la vacance poursuit son recul dans les **territoires ruraux (-4)**, s'abaissant ainsi à **26 logements**.

## La dynamique locative profite à tous les secteurs

L'ensemble des territoires affichent un **faible niveau** de vacance, de **2 à 6 logements** par secteur.

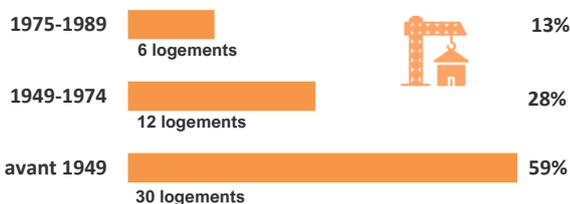
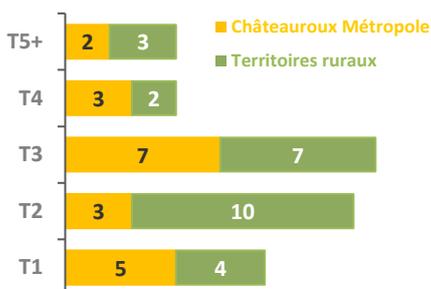
Le **vieillesse** de la population locataire et la **baisse de la mobilité** exacerbent la tension.

Corréée à une **offre amoindrie**, la résorption de la vacance, commence à poser des défis aux professionnels de l'immobilier.

	Nombre de logements vacants			
	2021	2022	2023	2024
Valençay en Berry	2	2	2	4
Brenne	7	6	6	5
Champagne Berrichonne	13	14	6	3
La Châtre en Berry	4	6	3	6
Val de Creuse	13	12	10	6
Val de l'Indre hors agglo	5	3	3	2
<b>Territoires ruraux</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>26</b>
<b>Châteauroux Métropole</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Département</b>	<b>73</b>	<b>65</b>	<b>50</b>	<b>46</b>

## Quels logements restent vacants ?

Sur **Châteauroux Métropole**, **85%** des biens vacants sont des **appartements** (17) et **76%** sont **antérieurs à 1975**.



Souvent pénalisés par la flambée des charges, **59% des appartements** sont situés en **copropriété** (10).

**Hors agglomération**, **69%** sont des appartements : **89%** datent **d'avant 1975** et 67% sont des T1-T2.

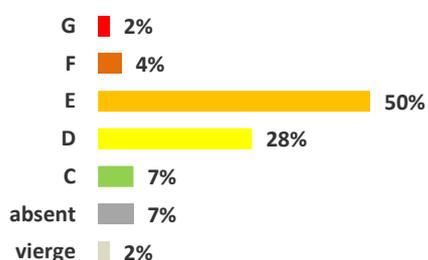
Le stock vacant ne compte que **11 maisons** individuelles, **dont 3 sur l'agglomération** (défaut d'entretien, loyer trop cher, absence d'extérieur).

## Top 5 des obstacles

- 1 Défaits (80%)**  
 Logement exigu, sombre, sans ascenseur... face à une amélioration de l'état du parc, les défauts irrémédiables montent en première ligne (50% en 2023).
- 2 Etat du logement (54%)**  
 Avec davantage de travaux, l'entretien du parc progresse : 22% des biens enquêtés sont en état médiocre (50% en 2023).
- 3 Isolation, chauffage, charges, DPE (41%)**  
 Les contraintes énergétiques sont toujours aussi prégnantes (44% en 2023).
- 4 Loyer trop élevé (24%)**  
 La hausse des loyers de relocation fait monter ce motif en 4<sup>ème</sup> position (9% en 2022 ; 20% en 2023).
- 5 Localisation du logement (15%)**  
 Signe d'une certaine tension, les biens excentrés se sont mieux reloués cette année (26% en 2023).



## L'impact du Diagnostic de Performance Énergétique



Le DPE joue un rôle déterminant dans le choix d'une location. En 2024, **56%** des logements écartés par les candidats locataires relèvent des catégories **énergivores E à G (+ 4 points)**. Les passoires thermiques classées F perdent 4 points.

Pourtant exigée dès l'annonce, **l'étiquette énergie n'est pas présente pour 7% des logements** (« DPE en cours »).

A compter du **1er janvier 2025**, l'ensemble des **logements classés G** sont considérés comme **non décents et interdits** à la relocation.

Afin d'**anticiper les prochaines interdictions** de location (2028 pour les DPE F et 2034 pour les E), les propriétaires des logements concernés devront entreprendre des travaux d'amélioration énergétique. L'**accompagnement** de ces derniers dans leur **parcours rénovation** et dans la mobilisation des **aides financières** est **primordial pour rester attractif**.

## L'Observatoire local des loyers de Châteauroux Métropole en 2024

L'ADIL 36 a intégré en 2022 le réseau national des **Observatoires Locaux des Loyers (OLL)**, contribuant ainsi à l'observation des loyers de **62 agglomérations**, soit plus de la moitié du parc locatif privé du pays.



Ces résultats s'appuient sur un échantillon de **1993 références de loyers** représentant **34% du parc privé loué vide** de l'agglomération castelroussine :

- **525** biens gérés **directement** par leur propriétaire (gestion directe)
- **1468** biens gérés par l'**intermédiaire d'un administrateur de biens**

(participants : Ardentes Berry Immobilier, Century 21 Adress'immo, Citya Immobilier Meunier, ERA Chapelot Immobilier, Immobilière Guignard, Stéphane Piazza Immobilier, La Berrichonne).

# Le parc social

## Enquête vacance 2024

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

- OPAC 36
- SCALIS

### Une tendance similaire au parc privé

Avec **196 logements sociaux vacants (-21)** depuis plus de trois mois, la vacance HLM continue de régresser dans l'Indre (-10%).

Rapporté à un patrimoine de 16 739 logements, le taux de vacance commerciale n'est que de **1.2%**.

Le **resserrement constant de l'offre** concourt au recul du stock vacant. Au 1<sup>er</sup> octobre, **424 logements** (dont 268 à Châteauroux) en attente de **démolition** ne sont plus inclus dans la vacance commerciale. La **production** de nouveaux logements est **au plus bas** et la **demande** en hausse de **11%** sur un an.

### Chiffres clés du parc social

INSEE 20201

#### 14 215 locataires

↘ 7 605 sur Châteauroux Métropole soit 22% des résidences principales

↘ 6 610 dans les territoires ruraux soit 9% des résidences principales

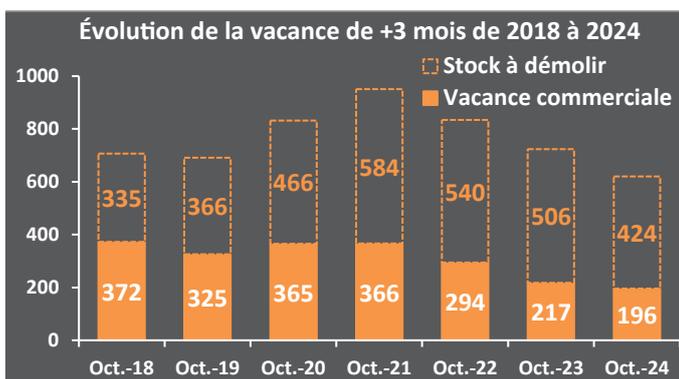
	Nombre de biens gérés	vacants	Taux de vacance
OPAC	9 159	119	1,3%
SCALIS	7 580	77	1,0%
	16 739	196	1,2%



### 73% du stock vacant porte sur du T3-T4

Comme dans le parc privé, la demande est très focalisée sur les maisons : **90%** du parc vacant est ainsi composé d'**appartements** et **52%** datent d'avant 1974.

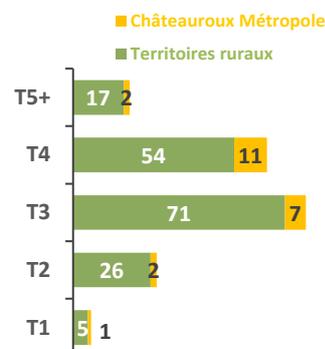
Le recul de la vacance se poursuit pour les T1 (-10), les T4 (-11) et les T3 (-8). Mais la vacance progresse sur le T2 (+6).



### Un niveau de pression inédit

En chutant de 45% (-19), le stock vacant sur l'**agglomération** tombe à **23 logements**, soit **0.3%** du parc.

Dans les **territoires ruraux**, après un fort recul l'an passé, la vacance se stabilise à **173 logements (-2)**, touchant **2.3%** de l'offre locative.





## Remerciements

### Agences immobilières

AGENCE BLANCOISE / AGENCE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE / AGENCE DES 1000 ÉTANGS / AGENCE LA BERRICHONNE / 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 / STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

### Etudes de notaires et d'huissiers

Me E. BERNARD / Me A. LÉOMENT / Me E. PERREAU / HUIS-ALLIANCE IMMO / SELARL G. CAUET / SCP D. GUILBAUD-L. LIVERNETTE / SCP L. LUTHIER-B. LUTHIER / Me J.-C. VIÉ

### Organismes HLM

OPAC / SCALIS



Les conseillers de l'ADIL sont à la disposition du public à  
Châteauroux, 1 place E. Rolland... DU LUNDI AU VENDREDI  
de 9h à 12h30 et de 14h à 18h

02 54 27 37 37

— [www.adil36.org](http://www.adil36.org) —