



SYNTHESE SUR LE PARC LOCATIF COMMUNAL DANS L'INDRE



Enquête 2023



**PRÉFET
DE L'INDRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

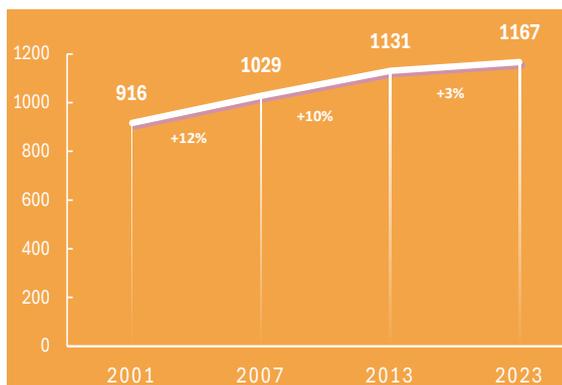


adil

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

II - SYNTHÈSE

L'offre locative

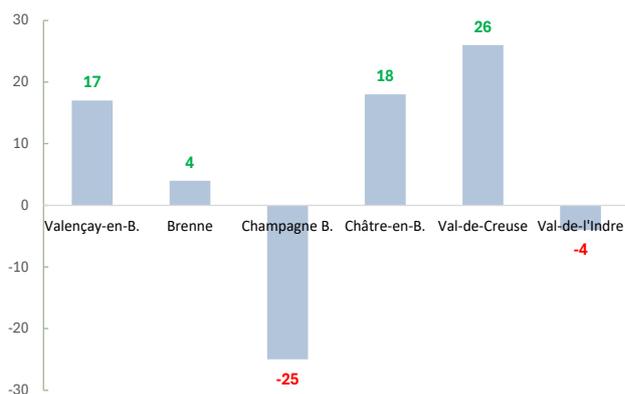


Après avoir connu deux périodes de hausses successives (+12% entre 2001 et 2007 et +10% entre 2007 et 2013), le développement de l'offre communale s'est ralenti au cours de la dernière décennie, avec une progression de 3.2% et 36 logements supplémentaires.

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).

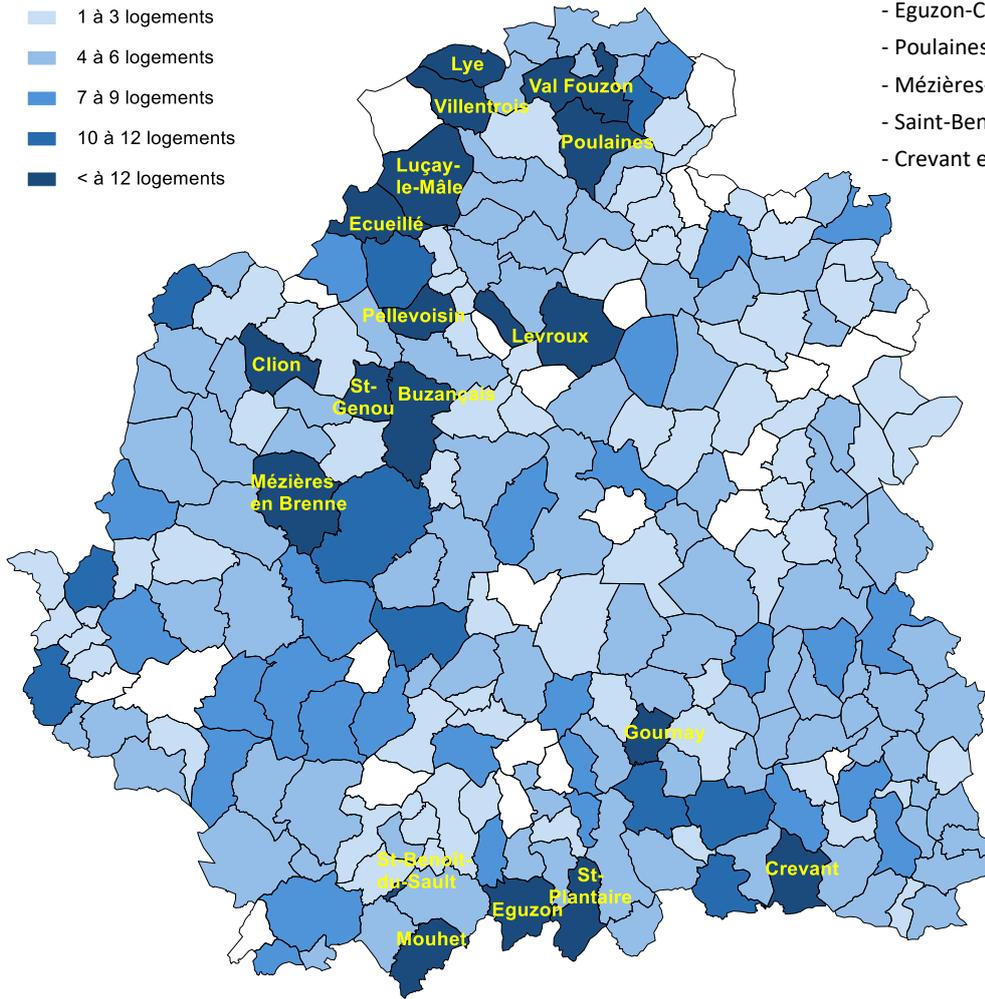
La vacance

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.

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



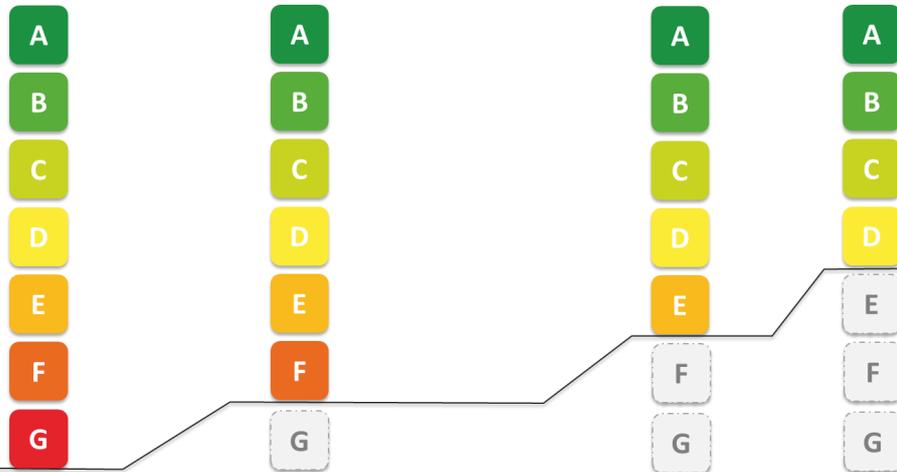
Les 6 communes les plus offeuses :

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



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

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2034



Logement non décent pour la mise en location

450 kWh/m².an

Gel des loyers des passoires thermiques **F** et **G**