



**OLL 36**

# Observatoire Local des Loyers de Châteauroux Métropole

Les loyers du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2023

**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*

  
**CHÂTEAUX  
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  
ERA CHAPELOT IMMOBILIER  
LA BERRICHONNE

### 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](http://www.observatoires-des-loyers.org) ;
- o Servir de référence au calcul des loyers plafonds du nouveau dispositif Loc'Avantages de l'ANAH.

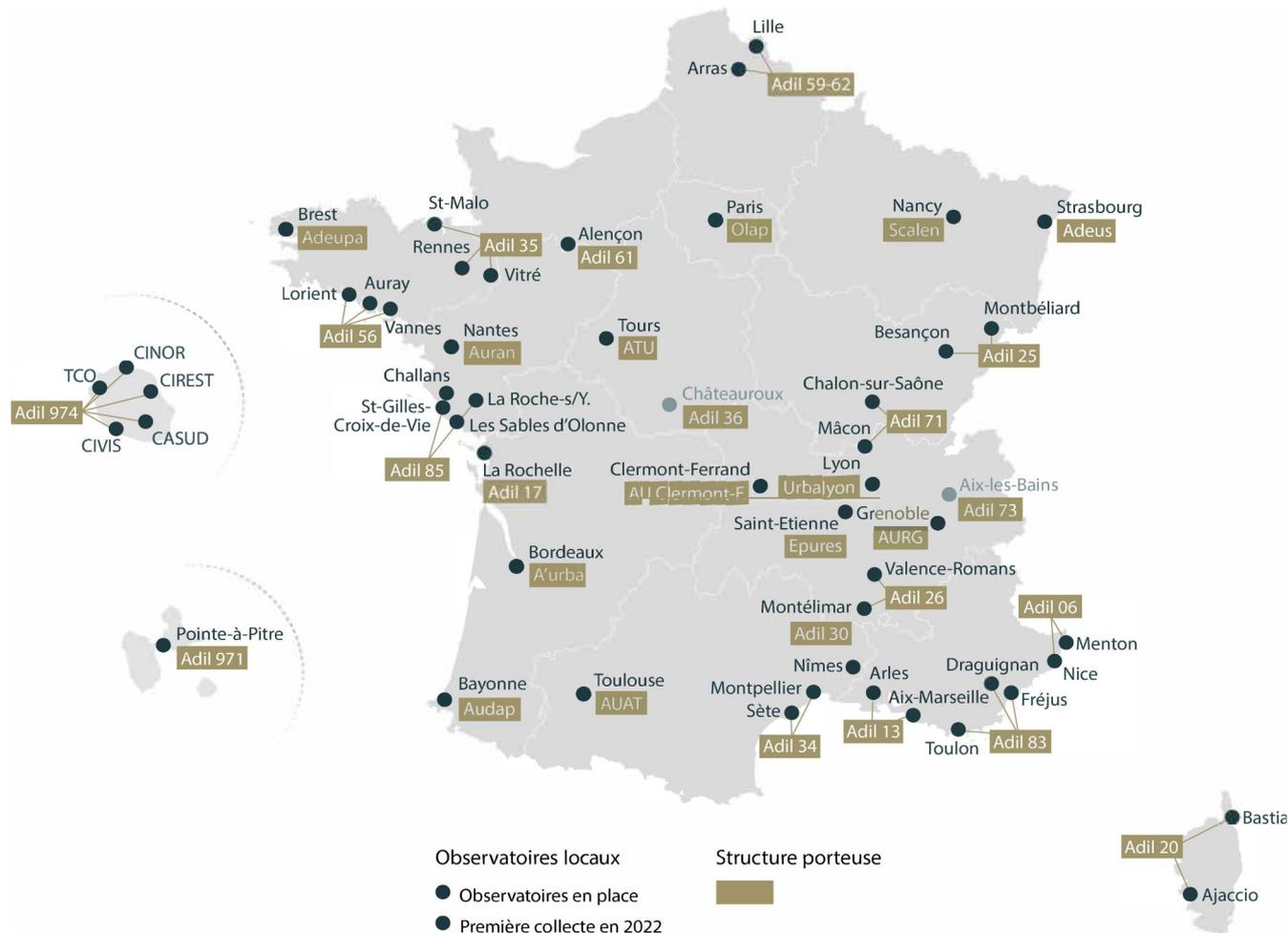


**Les OLL couvrent plus de 50% du parc locatif privé français**

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 2023 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.

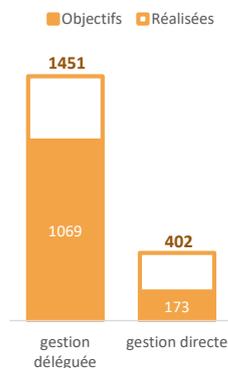


Les résultats présentés dans cette étude sont issus de l'enquête au **1<sup>er</sup> janvier 2023**.

Ils s'appuient sur un échantillon de **1853 références de loyers du parc locatif privé loué vide** / objectif de collecte de 1246 logements loués vides soit 49% de plus :

- o **402 gérés directement** par leur propriétaire (gestion directe)
- o **1451** par l'intermédiaire d'un **administrateur de biens** (gestion déléguée)

Cet échantillon représente **32% du parc locatif privé de l'agglomération castelroussine**.



## En bref

**72 m<sup>2</sup>** surface habitable moyenne

**1853** logements locatifs privés collectés

**502 €** loyer mensuel médian



**CHATEAUROUX**  
Métropole

**6** administrateurs de biens

**7.7 €/m<sup>2</sup>** loyer surfacique médian

**32%** du parc locatif privé





# Les caractéristiques du parc de logements

Source INSEE 2020



**73 022**

habitants  
dont 59% à Châteauroux



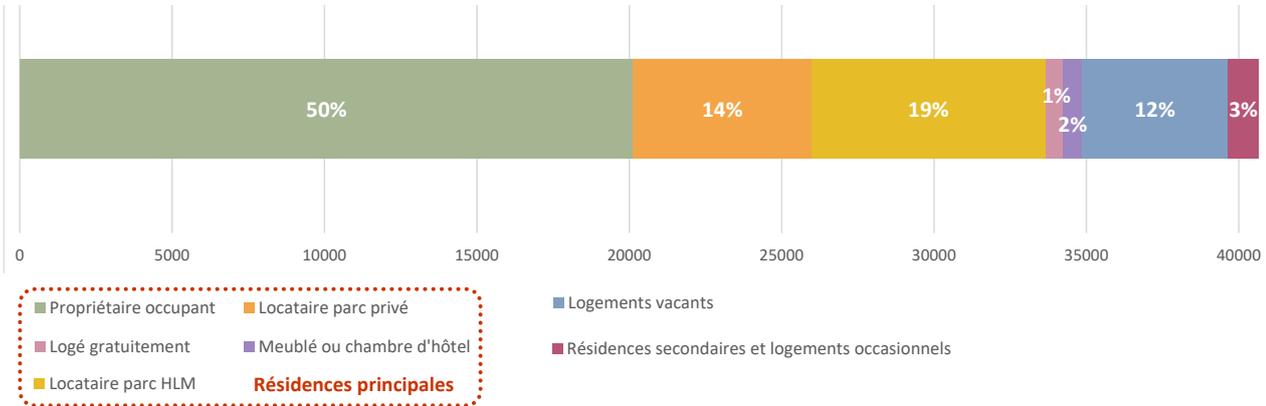
**40 662**

logements  
dont 65% à Châteauroux



**34 865**

résidences principales  
dont 63% à Châteauroux



**5842**  
locataires du parc privé  
logement non meublé  
dont 75% à Châteauroux  
17% des résidences principales



**45%**  
occupent un logement individuel

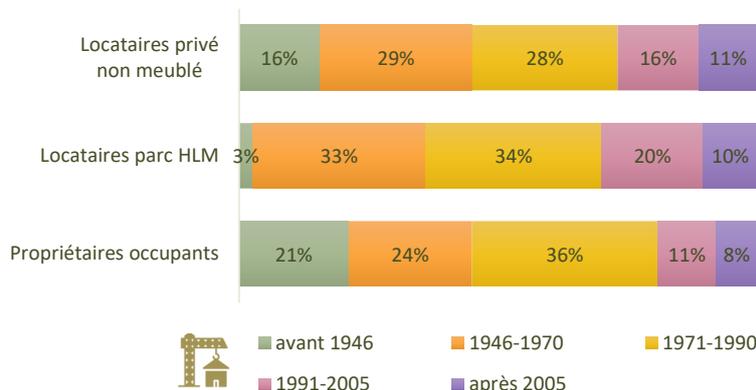


**54%**  
occupent un logement collectif

## Typologie des résidences principales selon leur statut d'occupation



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





# Les caractéristiques du parc de logements

Source INSEE 2020



**2**  
personnes / ménages

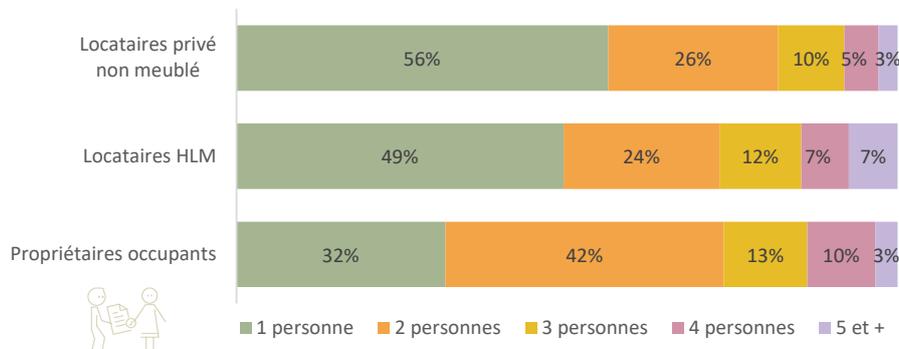


**12%**  
des personnes ont emménagé  
il y a moins de 2 ans

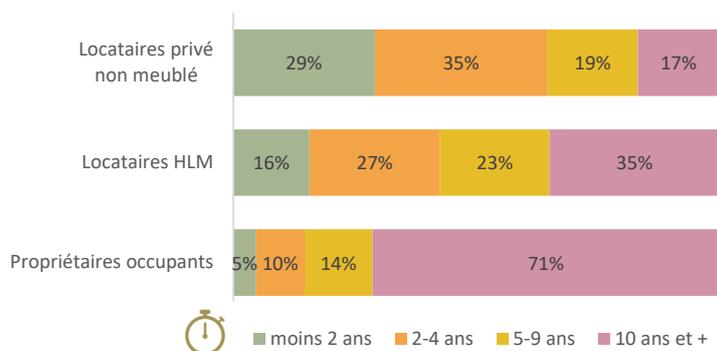


**20 760 €**  
niveau de vie médian / UC

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



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



Au 31-12-2022

**7858**

ménages bénéficiant d'une aide au logement

**2491**

allocataires CAF dans le parc privé



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

## Panel

Total	1853
t1	219
t2	564
t3	512
t4	405
t5+	153

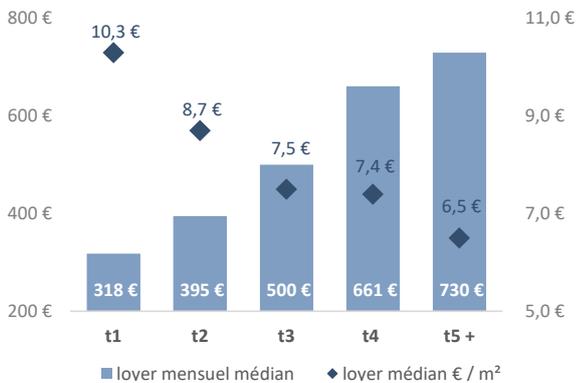
Les LOYERS au 1er janvier 2023  
Parc PRIVÉ  
COLLECTIF & INDIVIDUEL  
Châteauroux Métropole

## Loyers / typologie



Le **loyer mensuel médian** d'un logement sur Châteauroux Métropole est de **502 €** (505 € en 2022) pour une surface moyenne de 72m<sup>2</sup>.

Le **loyer médian / m<sup>2</sup>** est de **7.7 €**.



## Mode de gestion

78% des biens enquêtés sont gérés par un professionnel (1451 logements).

gestion déléguée	521 €	7,8 €
gestion directe	500 €	7,7 €

Le loyer médian d'un logement géré par un mandataire est de 521 € pour une superficie moyenne de 73 m<sup>2</sup> (7.8€ / m<sup>2</sup>) contre 500 € pour un bien géré en direct (surface habitable moyenne 72m<sup>2</sup> / 7.7 € / m<sup>2</sup>) soit un différentiel de 21€.

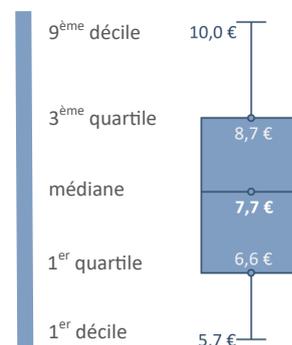
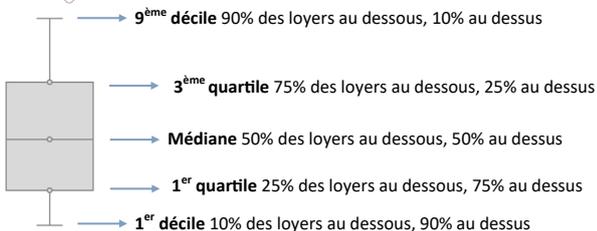
Cette différence peut résulter du fait que les professionnels actualisent plus systématiquement l'IRL que les bailleurs gérant eux-mêmes leur location. Aussi, elle peut-être imputable à des différences de structure des parcs loués par ces deux types de bailleurs.

Type habitat		Surface habitable moyenne	Loyer mensuel médian	Loyer en €/m <sup>2</sup>					Nombre de références
				1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Loyer médian	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile	
Type habitat	Maison	89 m <sup>2</sup>	660 €	5,7 €	6,8 €	7,7 €	8,5 €	9,5 €	636
	Appartement	60 m <sup>2</sup>	419 €	5,7 €	6,4 €	7,7 €	9,0 €	10,5 €	1217
Typologie	t1	32 m <sup>2</sup>	318 €	7,9 €	8,6 €	10,3 €	11,7 €	14,0 €	318
	t2	46 m <sup>2</sup>	395 €	6,9 €	7,7 €	8,7 €	9,7 €	10,9 €	564
	t3	69 m <sup>2</sup>	500 €	5,7 €	6,5 €	7,5 €	8,3 €	9,4 €	512
	t4	90 m <sup>2</sup>	661 €	5,5 €	6,2 €	7,4 €	8,0 €	8,7 €	405
	t5+	117 m <sup>2</sup>	730 €	5,0 €	5,7 €	6,5 €	7,2 €	7,7 €	153
Époque de construction	avant 1946	68 m <sup>2</sup>	500 €	5,9 €	6,7 €	7,8 €	9,3 €	10,9 €	567
	1946-1970	67 m <sup>2</sup>	440 €	5,5 €	6,2 €	7,4 €	8,6 €	10,0 €	537
	1971-1990	73 m <sup>2</sup>	503 €	5,5 €	6,3 €	7,4 €	8,4 €	9,6 €	326
	1991-2005	78 m <sup>2</sup>	660 €	6,2 €	7,1 €	7,9 €	9,0 €	9,9 €	274
	après 2005	91 m <sup>2</sup>	700 €	5,7 €	7,1 €	7,9 €	8,8 €	9,9 €	149
Ancienneté d'occupation	locataire mobile	73 m <sup>2</sup>	520 €	5,7 €	6,7 €	8,0 €	9,1 €	10,7 €	609
	locataire stable	73 m <sup>2</sup>	511 €	5,7 €	6,5 €	7,6 €	8,5 €	9,8 €	1244
ENSEMBLE		73 m <sup>2</sup>	515 €	5,7 €	6,6 €	7,7 €	8,7 €	10,0 €	1853



## En bref

### Note de lecture



## Les LOYERS au 1er janvier 2023 Parc PRIVÉ

COLLECTIF  
Châteauroux Métropole

### Loyers / typologie



Le **loyer mensuel médian** d'un appartement sur Châteauroux Métropole est de **415 €**.

Le **loyer médian / m<sup>2</sup>** est de **7.7€**.



	t1	t2	t3	t4+
surface moyenne	32 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	8,5 €	7,6 €	6,2 €	5,5 €
loyer médian €/m <sup>2</sup>	10,3 €	8,5 €	6,9 €	6,0 €
3 <sup>ème</sup> quartile	11,7 €	9,5 €	7,8 €	6,6 €
loyer mensuel médian	315 €	385 €	456 €	540 €



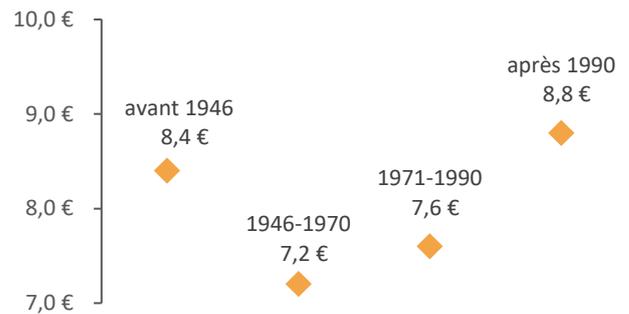
### Panel

Total	1217
t1	213
t2	528
t3	347
t4	109
t5+	20

### Epoque de construction



Sans surprise, les appartements les plus récents, édifiés après 1990, offrant davantage de prestations, ont le loyer mensuel moyen le plus élevé : 435€ pour une surface moyenne de 58 m<sup>2</sup>. Le loyer surfacique atteint 8.8 €/m<sup>2</sup> pour cette génération d'appartements.



- Les appartements anciens, plus petits (52 m<sup>2</sup> en moyenne), ont un loyer au m<sup>2</sup> de 8.4€. Le parc d'avant-guerre compose 27% du panel : le loyer médian est de 410 €.
- 34% des appartements étudiés ont été édifiés entre 1946 et 1970. Leur loyer mensuel s'élève à 400 € et chute à 7.2 €/m<sup>2</sup> lorsqu'on le rapporte à la surface (59 m<sup>2</sup> en moyenne).
- Le loyer mensuel des logements construits entre 1971 et 1990 est de 430 € (7.6 €/m<sup>2</sup>) : cette génération propose des appartements plus spacieux (64 m<sup>2</sup> en moyenne).



	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
surface habitable moyenne	52 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
loyer mensuel médian	410 €	400 €	430 €	435 €
loyer median /m <sup>2</sup>	8,4 €	7,2 €	7,6 €	8,8 €
nombre de références	332	412	247	226



#### Note de lecture

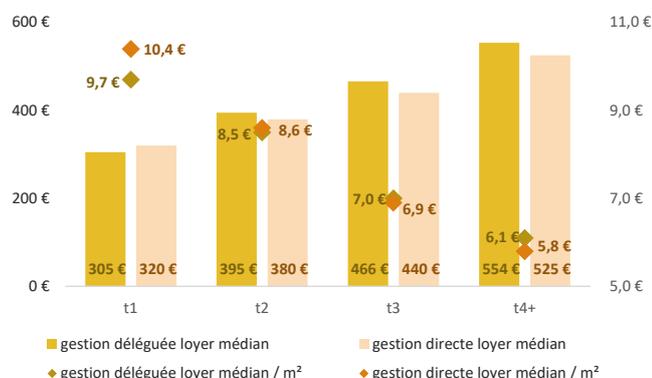
- **9<sup>ème</sup> décile** 90% des loyers au dessous, 10% au dessus
- **3<sup>ème</sup> quartile** 75% des loyers au dessous, 25% au dessus
- **Médiane** 50% des loyers au dessous, 50% au dessus
- **1<sup>er</sup> quartile** 25% des loyers au dessous, 75% au dessus
- **1<sup>er</sup> décile** 10% des loyers au dessous, 90% au dessus

**Les LOYERS au 1er janvier 2023**  
**Parc PRIVÉ**  
**COLLECTIF**  
**Châteauroux Métropole**

## Mode de gestion



80% des biens sont gérés par un professionnel (975 appartements).



- Le loyer médian d'un appartement géré par un mandataire est de 429 € (7.5 € / m<sup>2</sup>) contre 403 € pour un bien géré en direct (8 € / m<sup>2</sup>) soit une différence de 26 €.
- Seuls, les loyers des T1 gérés directement par les bailleurs sont nettement supérieurs à ceux des appartements en agence (+15 €).
- Pour les autres typologies, les loyers mensuels médians des lots gérés par un administrateur de biens sont plus élevés. Le différentiel se limite à 15 € pour les T2, 26€ pour les T3 et atteint 29 € pour les T4+.

## Ancienneté du locataire



		locataire mobile (-1 an)	420 €	8,2 €
		locataire stable	415 €	7,5 €
<b>t1</b>	loyer mensuel médian	locataire mobile	330 €	305 €
	loyer médian / m <sup>2</sup>	locataire mobile	11,0 €	9,8 €
<b>t2</b>	loyer mensuel médian	locataire mobile	410 €	378 €
	loyer médian / m <sup>2</sup>	locataire mobile	8,9 €	8,4 €
<b>t3</b>	loyer mensuel médian	locataire mobile	470 €	449 €
	loyer médian / m <sup>2</sup>	locataire mobile	6,9 €	6,9 €
<b>t4+</b>	loyer mensuel médian	locataire mobile	-	558 €
	loyer médian / m <sup>2</sup>	locataire mobile	-	6,2 €

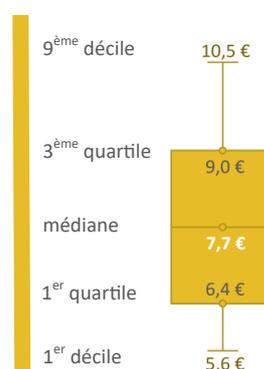
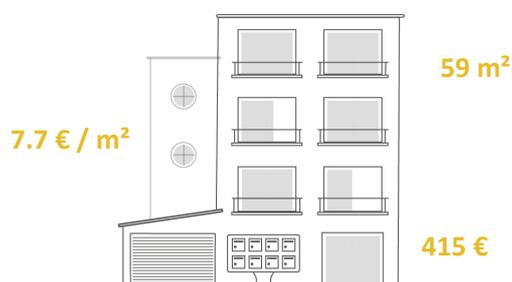


- Témoignant d'une mobilité importante, 67% des appartements collectés font l'objet d'un bail signé depuis moins 3 ans.
- 34% des appartements font l'objet d'un bail signé depuis moins d'un an. Le loyer médian de ces contrats est de 420 € (8.2 € / m<sup>2</sup>).
- Les locataires en place depuis plus d'un an représentent 66% de l'échantillon, leur loyer est inférieur de 5 € à ceux entrés dans les lieux plus récemment (415€ / 7.5 € / m<sup>2</sup>).
- Les locataires ayant emménagé il y a moins d'un an s'acquittent d'un loyer plus élevé que les locataires stables, allant de +21 € pour un trois pièces à +32 € pour deux pièces.

	- de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et +
surface habitable moyenne	57 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
loyer mensuel médian	420 €	420 €	403 €	414 €
loyer médian / m <sup>2</sup>	8,2 €	7,8 €	7,2 €	7,5 €
échantillon	415	403	193	206



## En bref



## Les LOYERS au 1er janvier 2023 Parc PRIVÉ

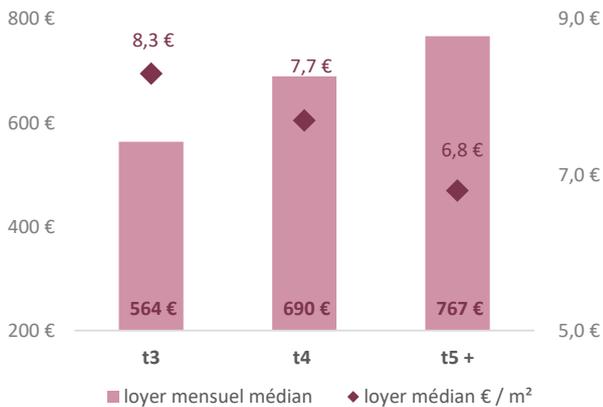
### INDIVIDUEL Châteauroux Métropole

#### Loyers / typologie

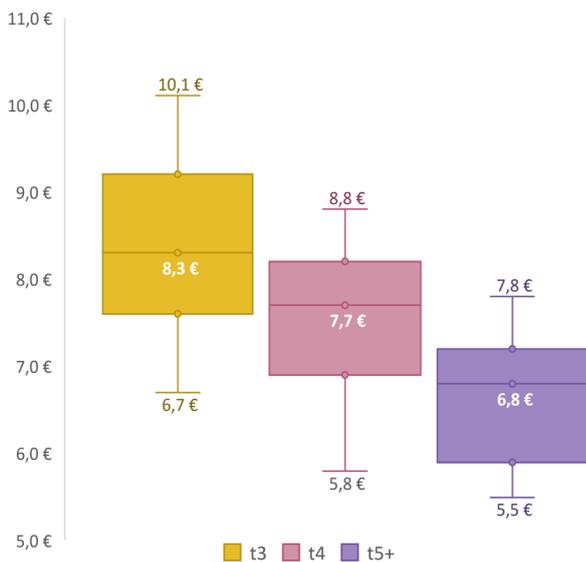


Le **loyer mensuel médian** d'une maison sur Châteauroux Métropole est de **660 €** pour une surface moyenne de 89m<sup>2</sup> (655 € en 2022).

Le **loyer médian / m<sup>2</sup>** est de **7.7 €**.



	t3	t4	t5 +
surface moyenne	70 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	7,6 €	6,9 €	5,9 €
loyer médian €/m <sup>2</sup>	8,3 €	7,7 €	6,8 €
3 <sup>ème</sup> quartile	9,2 €	8,2 €	7,2 €
loyer mensuel médian	564 €	690 €	767 €



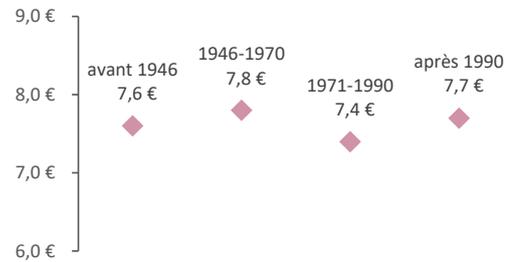
#### Panel

Total	636
t1	6
t2	36
t3	165
t4	296
t5+	133

#### 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 récente (82 m<sup>2</sup> contre 95 m<sup>2</sup>) : leur loyer médian est de 580 € (7.6€ / m<sup>2</sup>).
- Les maisons construites entre 1946 et 1970 ont un loyer mensuel médian est de 616€ pour une superficie de 84 m<sup>2</sup> (7.8€/m<sup>2</sup>).
- Les pavillons édifiés entre 1971 et 1990 présentent un loyer mensuel médian de 650 € pour une superficie de 88 m<sup>2</sup> (7,4 €/ m<sup>2</sup>).
- 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 700 € pour une superficie de 95m<sup>2</sup> (7.7 € / m<sup>2</sup>).



	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
surface habitable moyenne	82 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
loyer mensuel médian	580 €	616 €	650 €	700 €
loyer median /m <sup>2</sup>	7,6 €	7,8 €	7,4 €	7,7 €
nombre de références	235	125	79	197



#### Note de lecture

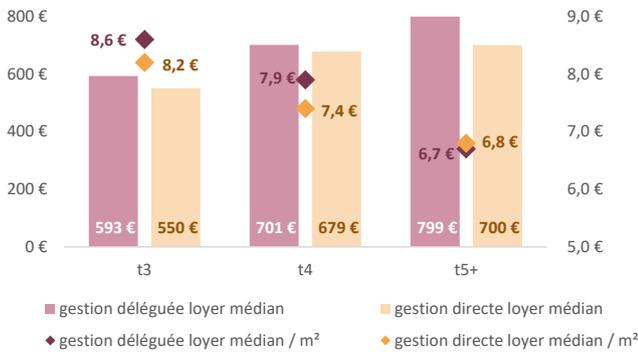
- 9<sup>ème</sup> décile 90% des loyers au dessous, 10% au dessus
- 3<sup>ème</sup> quartile 75% des loyers au dessous, 25% au dessus
- Médiane 50% des loyers au dessous, 50% au dessus
- 1<sup>er</sup> quartile 25% des loyers au dessous, 75% au dessus
- 1<sup>er</sup> décile 10% des loyers au dessous, 90% au dessus

**Les LOYERS au 1er janvier 2023**  
**Parc PRIVÉ**  
**INDIVIDUEL**  
**Châteauroux Métropole**

## Mode de gestion



3/4 des maisons sont gérées par un professionnel de l'immobilier (476 biens).



- A l'instar du collectif, le loyer mensuel d'une maison dont la gestion est déléguée (692 € / mois - 674€ en 2022) est supérieur à celui d'une maison gérée en direct (640 € / mois - 630 € en 2022). La différence est de 52 €.
- En fonction de la typologie, le différentiel atteint 99 € pour les grandes maisons de 5 pièces et plus, 43 € pour les 3 pièces et 22 € pour les 4.

## Ancienneté du locataire



locataire mobile (-1 an)	690 €	7,9 €
locataire stable	650 €	7,6 €



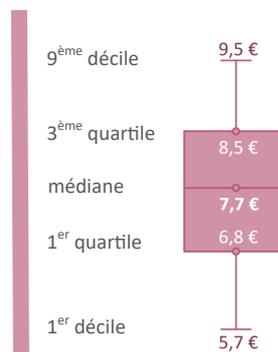
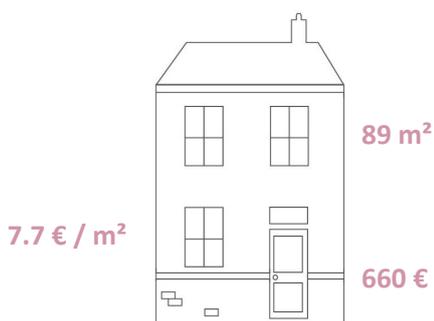
	locataire mobile	locataire stable	
<b>t3</b>	loyer mensuel médian	600 €	550 €
	loyer médian / m²	8,3 €	8,3 €
<b>t4</b>	loyer mensuel médian	700 €	680 €
	loyer médian / m²	8,0 €	7,6 €
<b>t5+</b>	loyer mensuel médian	780 €	750 €
	loyer médian / m²	7,0 €	6,7 €

- Témoignant d'une demande en hausse sur le logement individuel, le rythme de rotation se montre moins élevé que dans le parc collectif : 57 % des ménages sont entrés dans les lieux depuis moins de 3 ans (67% pour les appartements).
- 32% des maisons de l'échantillon ont connu un changement de locataire dans l'année (+7 points / 2022). Le loyer médian de ces contrats est de 690 € (7.9 € / m²).
- Le loyer de relocation est supérieur de 40 € 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 : +20 € pour un T4, + 30 € pour un T5 et +50 € pour un T3.

	- de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et +
surface habitable moyenne	90 m²	89 m²	87 m²	88
loyer mensuel médian	690 €	650 €	656 €	642 €
loyer médian / m²	7,9 €	7,7 €	7,6 €	7,4 €
échantillon	194	166	123	153



## En bref



## Le site national des Observatoires des loyers

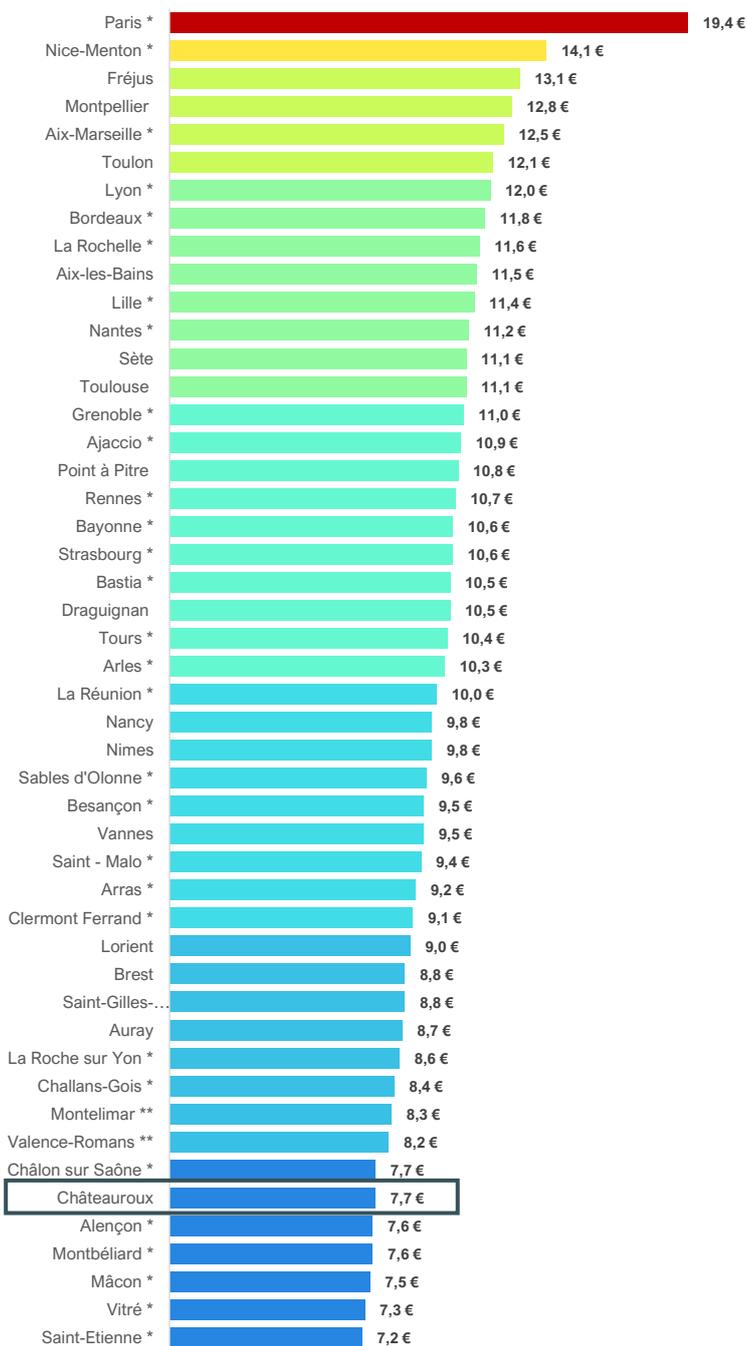
L'ensemble des résultats des Observatoires Locaux des Loyers est accessible au grand public et aux professionnels sur le site [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

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 € / m<sup>2</sup> (maisons et appartements)

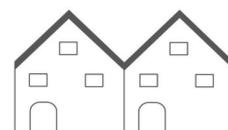


Graphique issu des enquêtes 2020, 2021, 2022 (2023 pour Châteauroux) :

Résultats 2022

\* Résultats 2021

\*\* Résultats 2020



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

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