Observatoire Local des Loyers de Châteauroux Métropole

Les loyers du parc privé au 1er janvier 2025

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

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

PRÉFET DE L'INDRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires de l'Indre
Connaître, analyser, accompagner les territoires urbains et ruraux

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

LE DÉPARTEMENT INDRE EN BERRY

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 appuyée sur les acquis de ce dispositif pour apporter sa contribution au réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), dans le but de :

- Bénéficier de l'animation du réseau national développé par l'ANIL avec l'ensemble des observatoires locaux et l'appui du ministère du Logement ;
- Traiter les données selon une méthode validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants ;
- Communiquer sur des résultats homogènes permettant un suivi régulier et une comparaison territoriale ;
- Compléter la carte des loyers sur le site www.observatoires-des-loyers.org ;
- Servir de référence au calcul des loyers plafonds du nouveau dispositif Loc'Avantages de l'ANAH.

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

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 37 structures observant 67 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.

19 août 2024
Obtention de l'agrément OLL

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.

1. Les objectifs de collecte sont définis par l'ANIL à partir du recensement de l'INSEE afin d'avoir une représentativité du parc de logements observé (1000 observations minimales).
Ils sont déclinés par zone d'observation, type d'habitat selon le nombre de pièces et le mode de gestion (déléguée et directe).

Les logements enquêtés sont **obligatoirement occupés par un locataire à la date d'enquête**.
L'observation porte sur les **loyers hors charges**.

2. La collecte des données

- **en gestion déléguée :** effectuée auprès des professionnels de l'immobilier par l'obtention d'extractions de leur logiciel de gestion.
- **en gestion directe** : réalisée par téléphone auprès de particuliers (bailleurs ou locataires) dont le logement est directement géré par le propriétaire.

3. Le traitement des données

Les données sont contrôlées et enrichies par les observatoires avant d'être envoyées pour contrôle au centre national de traitement (ANIL). Ces contrôles permettent de garantir la fiabilité des données et de les valider.
L'ANIL garantit la sécurisation des données, la confidentialité ainsi que la qualité du traitement en respectant les règles validées par le comité scientifique.

4. La diffusion des résultats

Afin de garantir la fiabilité des résultats, **un minimum de 50 enquêtes** est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

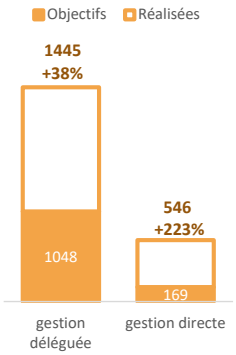
Champs d'observation (défini par la loi Alur) :

- 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) ;
- Limité aux résidences principales ;
- Comprend les meublés à l'exception des meublés saisonniers ;
- Ne sont pas concernés les logements loués sous le régime de la loi de 1948.

Les résultats présentés dans cette étude sont issus de l'enquête au **1er janvier 2025**.
Ils s'appuient sur un échantillon de **1991 références de loyers du parc locatif privé loué vide** / objectif de collecte de 1217 logements loués vides (+ 72 meublés) soit 64% de plus :

- **546 gérés directement** par leur propriétaire (gestion directe)
- **1445** par l'intermédiaire d'un **administrateur de biens** (gestion déléguée)

Cet échantillon représente **35% du parc locatif privé de l'agglomération castelroussine**.



En bref

73 m² surface habitable moyenne

1991 logements locatifs privés loués vides collectés

550 € loyer mensuel médian

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

6 administrateurs de biens

8.1 €/m² loyer surfacique médian

35% du parc locatif privé

Les caractéristiques du parc de logements

Source INSEE 2022

72 566
habitants
dont 59% à Châteauroux

40 679
logements
dont 65% à Châteauroux

35 114
résidences principales
dont 63% à Châteauroux

Propriétaire occupant
Locataire parc privé
Locataire parc HLM
Logé gratuitement
Résidences principales

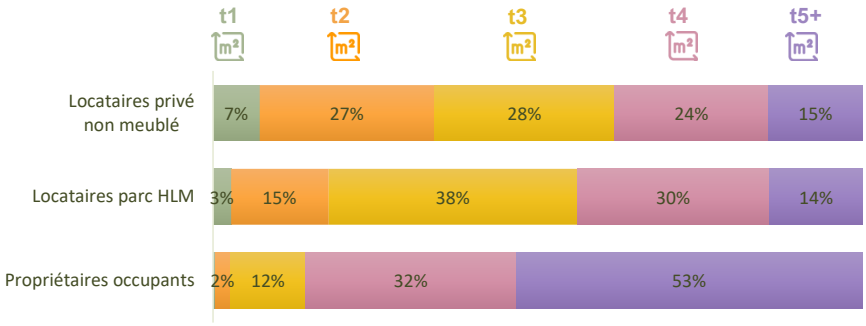
Logements vacants
Résidences secondaires et logements occasionnels

5799
locataires du parc privé (non meublé)
dont 76% à Châteauroux
17% des résidences principales de l'agglo.

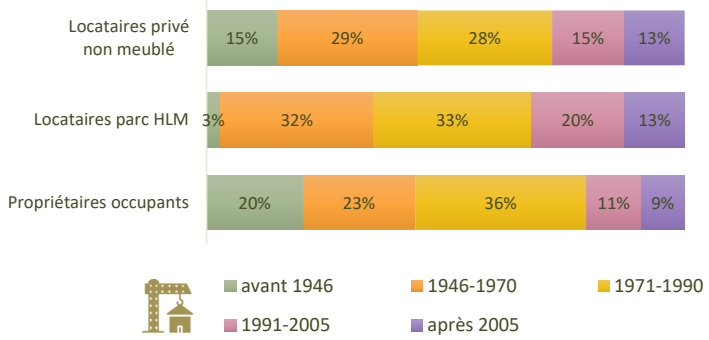
43%
occupent une maison

54%
occupent un appartement

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

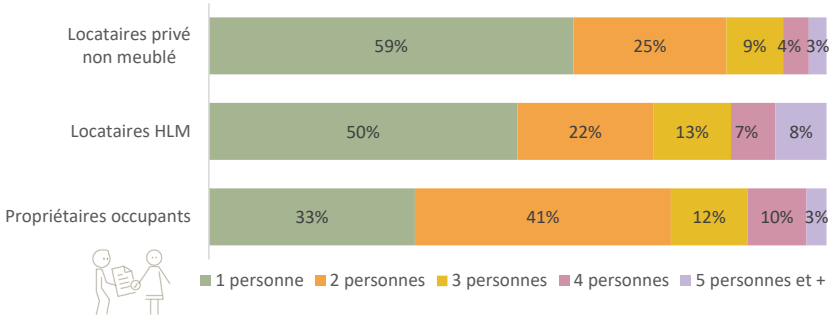
Source INSEE 2022

2
personnes / ménage

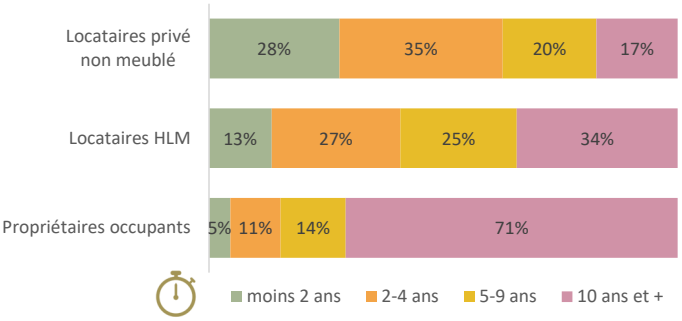
11%
des ménages ont emménagé il y a moins de 2 ans

21 760 €
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 31-12-2024

7486
ménages bénéficient d'une aide au logement

2337
allocataires CAF dans le parc privé

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

Panel

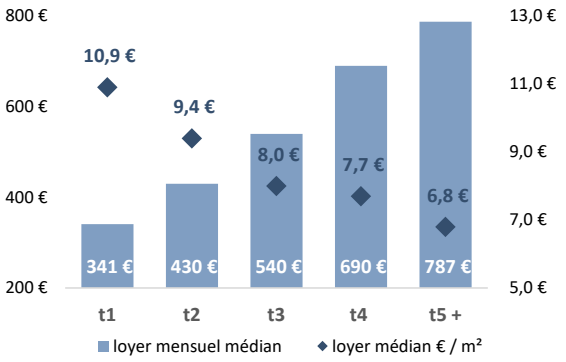
t1	t2	t3	t4	t5+	total
225	593	572	435	166	1991

Les LOYERS au 1er janvier 2025
Parc PRIVÉ | loué vide
COLLECTIF & INDIVIDUEL
Châteauroux Métropole

Loyers / typologie

Le **loyer mensuel médian** (hors charges) d'un logement sur Châteauroux Métropole est de **550 €** (533 € en 2024) pour une surface moyenne de 73 m².

Le **loyer médian / m²** est de **8.1 €** (7.9 € en 2024).



Mode de gestion

73% des biens enquêtés sont gérés par un professionnel (1445 logements).

	Gestion déléguée	Gestion directe
loyer médian	560 €	550 €
loyer médian /m²	8,2 €	8,1 €

Le loyer médian d'un logement géré par un mandataire est de 560 € pour une superficie moyenne de 74 m² (8.2€ / m²) contre 550 € pour un bien géré en direct (surface habitable moyenne 72m² | 8.1€ / m²) soit un différentiel de 10€.

En bref

		Surface habitable moyenne	Loyer mensuel médian	Loyer médian	Nbre de références
Type habitat	Maison	90 m²	700 €	8,0 €	696
	Appartement	58 m²	452 €	8,3 €	1295
Typologie	t1	32 m²	341 €	10,9 €	225
	t2	46 m²	430 €	9,4 €	593
	t3	69 m²	540 €	8,0 €	572
	t4	88 m²	690 €	7,7 €	435
	t5+	119 m²	787 €	6,8 €	166
Époque de construction	avant 1946	71 m²	545 €	8,1 €	643
	1946-1970	65 m²	473 €	8,0 €	569
	1971-1990	75 m²	530 €	7,7 €	332
	1991-2005	80 m²	700 €	8,4 €	286
	après 2005	86 m²	750 €	8,8 €	161
Ancienneté d'occupation	locataire mobile	73 m²	570 €	8,4 €	572
	locataire stable	73 m²	549 €	8,0 €	1419
ENSEMBLE		73 m²	550 €	8,1 €	1991

Note de lecture

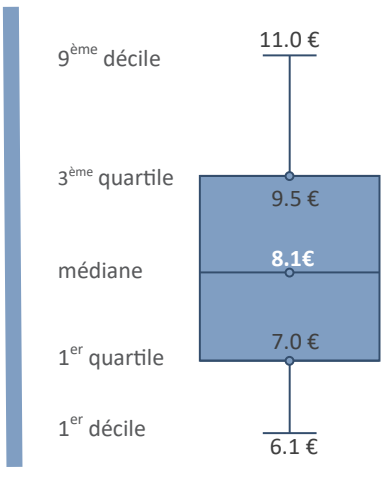
9ème décile 90% des loyers au-dessous, 10% au-dessus

3ème quartile 75% des loyers au-dessous, 25% au-dessus
= loyer haut

Médiane 50% des loyers au-dessous, 50% au-dessus

1er quartile 25% des loyers au-dessous, 75% au-dessus
= loyer bas

1er décile 10% des loyers au-dessous, 90% au-dessus



Les LOYERS au 1er janvier 2025
Parc PRIVÉ | loué vide

COLLECTIF
Châteauroux Métropole

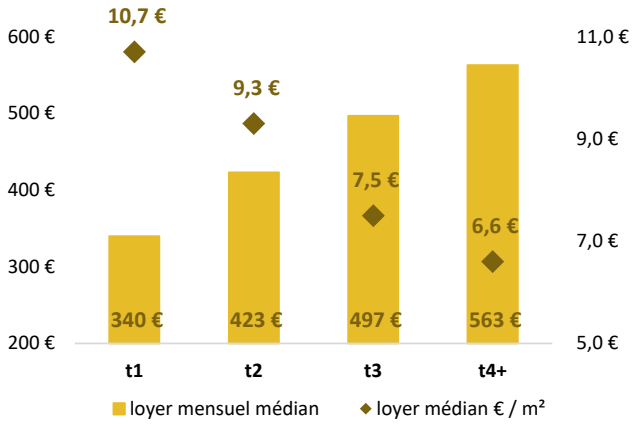
Panel

t1	t2	t3	t4	t5+	total
221	553	379	124	18	1295

Loyers / typologie

Le **loyer mensuel médian** (hors charges) d'un appartement sur Châteauroux Métropole est de **452 €** (438 € en 2024) pour une surface moyenne de 58 m².

Le **loyer médian / m²** est de **8.3€** (8.0 € en 2024).

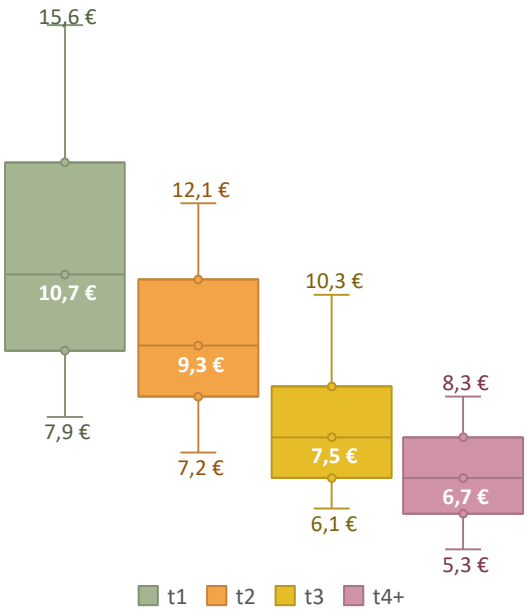


	loyer /m²	loyer bas*	loyer médian	loyer haut**	surface moyenne
t1	10,7 €	305 €	340 €	373 €	32 m²
t2	9,3 €	375 €	423 €	467 €	46 m²
t3	7,5 €	435 €	497 €	554 €	66 m²
t4+	6,7 €	472 €	550 €	646 €	84 m²

Epoque de construction

	loyer médian / m²	loyer mensuel médian	surface moyenne
avant 1946	8,7 €	450 €	54 m²
1946-1970	7,7 €	435 €	57 m²
1971-1990	7,8 €	465 €	64 m²
après 1990	9,0 €	492 €	62 m²

- Les appartements anciens, plus petits (54 m² en moyenne), ont un loyer au m² de 8.7 € et un loyer mensuel médian de 450 € .
- Les appartements édifiés au cours des Trente glorieuses (1946 et 1970) bénéficient des loyers les plus accessibles. Leur loyer mensuel se limite à 435 € et chute à 7.7 €/m² lorsqu'on le rapporte à la surface (57 m² en moyenne).
- Le loyer mensuel des logements construits entre 1971 et 1990 est de 465 € (7.8 €/m²) : cette génération propose des appartements plus spacieux (64 m² en moyenne).
- Les appartements les plus récents, construits après 1990, offrant davantage de prestations, ont le loyer mensuel moyen le plus élevé : 492 € pour une surface moyenne de 62m². Leur loyer surfacique atteint 9 €/m².



Note de lecture

9ème décile 90% des loyers au-dessous, 10% au-dessus

3ème quartile 75% des loyers au-dessous, 25% au-dessus
= loyer haut **

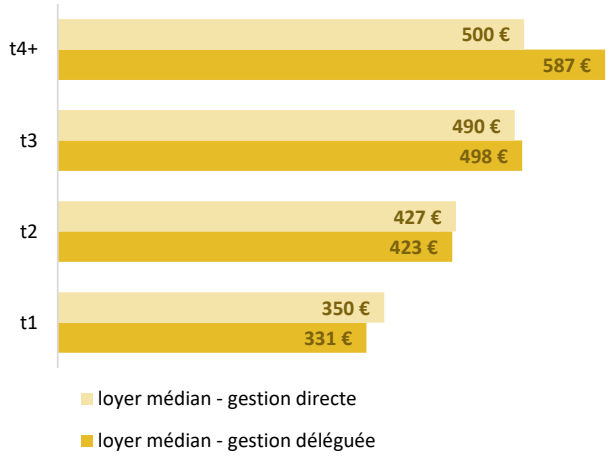
Médiane 50% des loyers au-dessous, 50% au-dessus

1er quartile 25% des loyers au-dessous, 75% au-dessus
= loyer bas*

1er décile 10% des loyers au-dessous, 90% au-dessus

Mode de gestion

3/4 des appartements composant l'échantillon gérés sont par un professionnel (970 appartements).



- Le loyer médian d'un appartement géré par un mandataire est de 463 € (446 € en 2024) contre 450 € pour un bien géré en direct (430 € en 2024) soit une différence de 13 €.
- Les loyers des plus petites typologies (T1- T2) gérés directement par les bailleurs sont supérieurs à ceux des appartements en agence : +21 € pour les studios et +4 € pour les deux pièces.
- Pour les autres typologies, les loyers mensuels médians des lots gérés par un administrateur de biens sont plus élevés. Le différentiel atteint 87 € pour les T4+ tandis qu'il se limite à 8 € pour les T3.

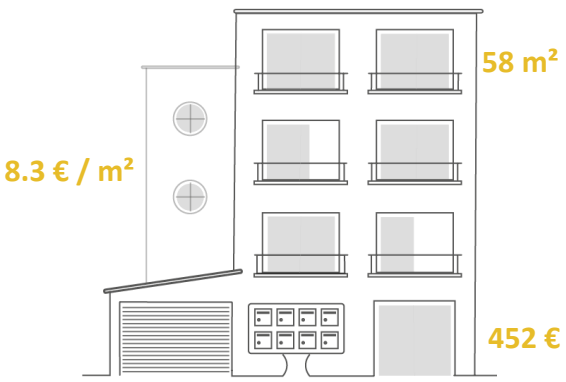
Ancienneté du locataire

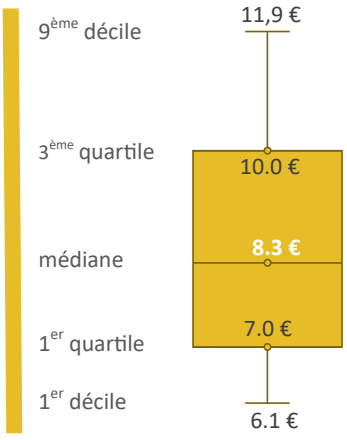
locataire mobile (-1 an)	480 €	8,6 €
locataire stable	445 €	8,1 €

- Témoignant d'un ralentissement de la mobilité, 29% des appartements font l'objet d'un bail signé depuis moins d'un an (-7 points). Le loyer médian de ces contrats est de 480 € (8.6 € / m²).
- Les locataires en place depuis plus d'un an représentent 71% de l'échantillon (+6 points), leur loyer est inférieur de 35 € à ceux entrés dans les lieux plus récemment (445 € / 8.1 € / m²).
- Selon les typologies, les loyers de marché (ceux des locataires récemment emménagés) sont systématiquement plus élevés que les loyers de stock (appliqués au locataires de plus d'un an), allant de +10 € pour un studio, +25 € pour les trois pièces à +36 € pour les deux pièces.

		locataire mobile	locataire stable
t1	loyer mensuel médian	350 €	340 €
	loyer médian / m²	11,1 €	10,7 €
t2	loyer mensuel médian	450 €	414 €
	loyer médian / m²	9,8 €	9,1 €
t3	loyer mensuel médian	505 €	480 €
	loyer médian / m²	7,9 €	7,3 €
t4+	loyer mensuel médian	-	550 €
	loyer médian / m²	-	6,6 €

En bref





Les LOYERS au 1er janvier 2025
Parc PRIVÉ | loué vide

INDIVIDUEL
Châteauroux Métropole

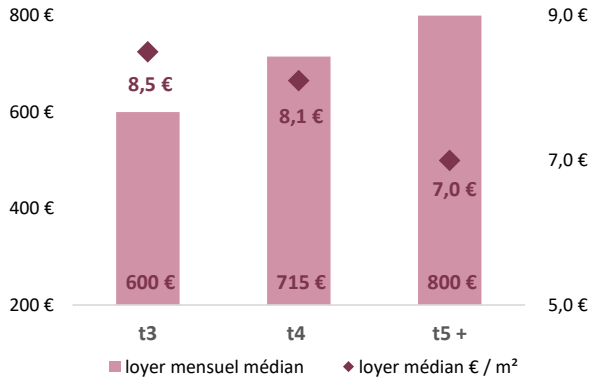
Panel

t1	t2	t3	t4	t5+	total
4	40	193	311	148	696

Loyers / typologie

Le loyer mensuel médian d'une maison sur Châteauroux Métropole est de 700 € pour une surface moyenne de 90 m² (680 € en 2024).

Le loyer médian / m² est de 8.0 € (7.8 € en 2024).

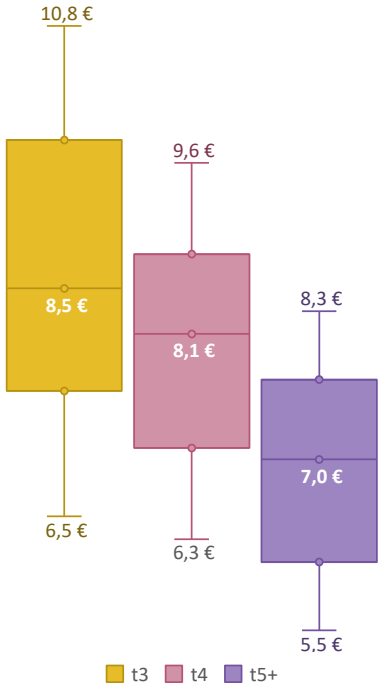


	loyer /m²	loyer bas*	loyer médian	loyer haut**	surface moyenne
t3	8,5 €	540 €	600 €	677 €	73 m²
t4+	8,1 €	650 €	715 €	772 €	90 m²
t5+	7,0 €	700 €	800 €	890 €	120 m²

Epoque de construction

	loyer médian / m²	loyer mensuel médian	surface moyenne
avant 1946	7,6 €	646 €	88 m²
1946-1970	8,3 €	650 €	85 m²
1971-1990	7,7 €	680 €	95 m²
après 1990	8,4 €	756 €	93 m²

- Composant 39% dans notre échantillon, les biens d'avant-guerre, représentés par la maison de ville berrichonne, présentent les loyers les moins élevés : 646 € pour une surface de 88 m² (7.6 € / m²).
- Les maisons construites entre 1946 et 1970 ont un loyer mensuel médian est de 650 € pour une superficie de 85 m² (8.3 €/ m²).
- Les pavillons édifiés entre 1971 et 1990 présentent un loyer mensuel médian de 680 € pour une superficie de 95 m² (7,7 € / m²).
- 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 756 € pour une superficie de 93 m² (8.4 € / m²).



Note de lecture

9ème décile 90% des loyers au-dessous, 10% au-dessus

3ème quartile 75% des loyers au-dessous, 25% au-dessus
= loyer haut**

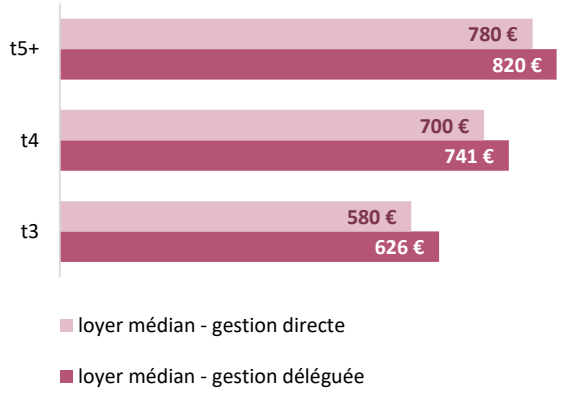
Médiane 50% des loyers au-dessous, 50% au-dessus

1er quartile 25% des loyers au-dessous, 75% au-dessus
= loyer bas*

1er décile 10% des loyers au-dessous, 90% au-dessus

Mode de gestion

68% des maisons enquêtées sont gérées par un professionnel de l'immobilier (475 biens).



- A l'instar du collectif, le loyer mensuel d'une maison dont la gestion est déléguée (733 € / mois - 704 € en 2024) est supérieur à celui d'une maison gérée en direct (675 € / mois - 650 € en 2024). La différence est de 58 €.
- En fonction de la typologie, le différentiel atteint 40 € pour les grandes maisons de 5 pièces et plus, 41 € pour les 4 pièces et 46 € pour les T3.

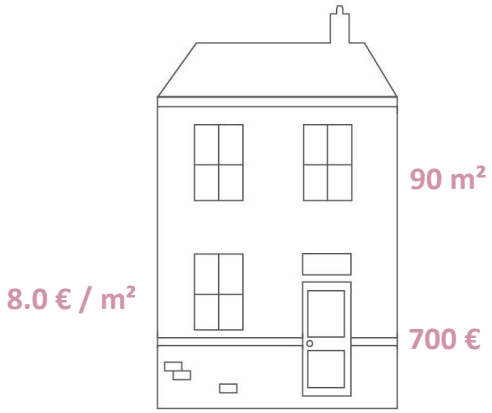
Ancienneté du locataire

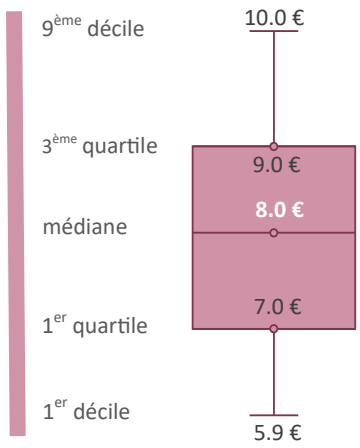
locataire mobile (-1 an)	720 €	8,1 €
locataire stable	682 €	7,9 €

- 28% des maisons de l'échantillon ont connu un changement de locataire dans l'année (+2 points / 2024). Le loyer médian de ces contrats est de 720€ (8.1€ / m²).
- Le loyer de marché est supérieur de 38 € à celui des anciens baux (plus d'un an).
- Les loyers de relocation demeurent plus élevés quelle que soit la typologie : +52 € pour une maison de 3 pièces, +45 € pour un T4 et +25 € pour un T5.

		locataire mobile	locataire stable
t3	loyer mensuel médian	640 €	588 €
	loyer médian / m²	8,7 €	8,5 €
t4	loyer mensuel médian	750 €	705 €
	loyer médian / m²	8,5 €	7,9 €
t5+	loyer mensuel médian	820 €	795 €
	loyer médian / m²	7,0 €	6,8 €

En bref





Le site national des Observatoires des loyers

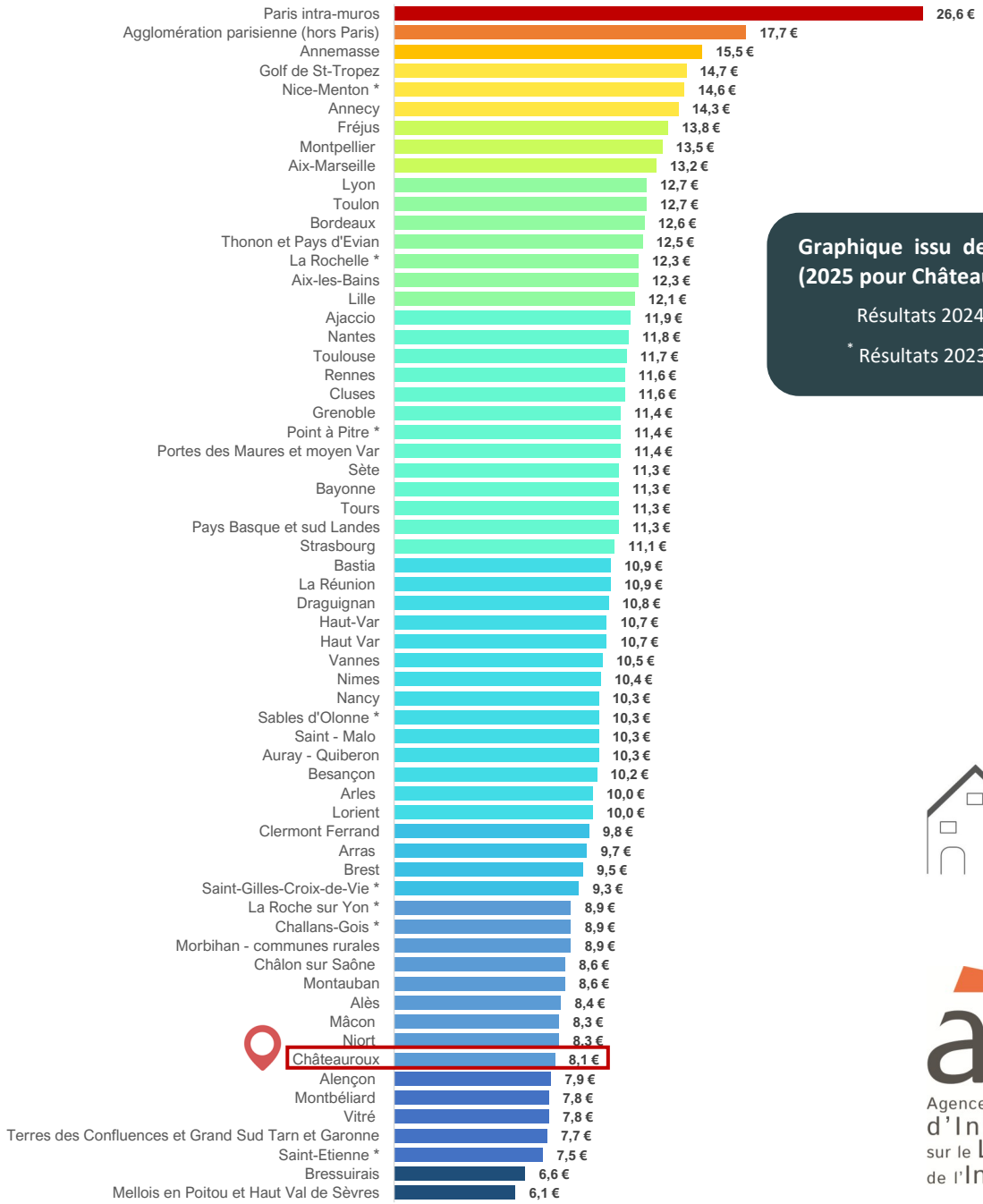
L'ensemble des résultats des **Observatoires Locaux des Loyers** est accessible au grand public et aux professionnels sur le site **www.observatoires-des-loyers.org**

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.

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Positionnement des loyers observés sur Châteauroux Métropole dans le réseau OLL

Niveaux de loyer médian hors charges en € / m² (maisons et appartements) des agglomérations



Graphique issu des enquêtes 2023, 2024 (2025 pour Châteauroux) :

Résultats 2024

* Résultats 2023

Source : résultats OLL 2023-2024

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

www.adil36.org