Observatoire Local des Loyers de Châteauroux Métropole

Les loyers du parc privé au 1er janvier 2024

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

CHÂTEAUROUX Métropole

INDRE LE DÉPARTEMENT

OBSERVATOIRE 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
ARDENTES BERRY IMMOBILIER

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 :

- 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

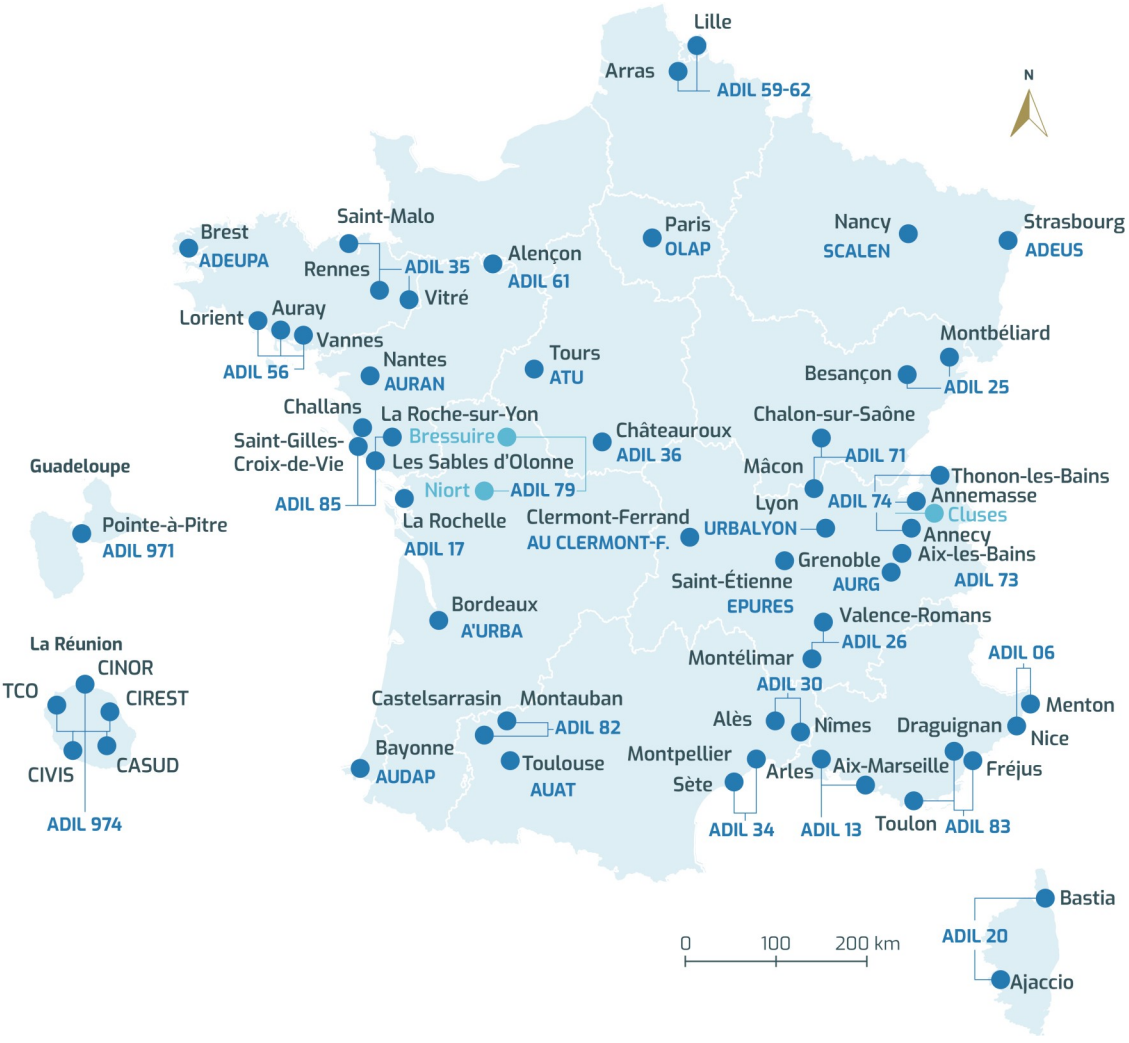
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été constitué en 2013 sous l'impulsion du Ministère en charge du logement. Animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), il regroupe aujourd'hui 35 structures observant 62 agglomérations, soit plus de la moitié du parc locatif 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 2024 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 :

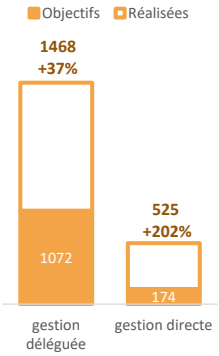
- Il s'agit de tous les logements locatifs à l'exception de ceux détenus par les offices HLM, les SEM et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) ;
- Il est limité aux résidences principales ;
- Il comprend les meublés et, en raison de la condition précédente, exclut les meublés saisonniers ;
- 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 **1er janvier 2024**.

Ils s'appuient sur un échantillon de **1993 références de loyers du parc locatif privé loué vide** / objectif de collecte de 1246 logements loués vides (+ 57 meublés) soit 60% de plus :

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

Cet échantillon représente **34% du parc locatif privé de l'agglomération castelroussine**.



En bref

73 m² surface habitable moyenne

1993 logements locatifs privés loués vides collectés

533 € loyer mensuel médian

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

7 administrateurs de biens

7.9 €/m² loyer surfacique médian

34% du parc locatif privé

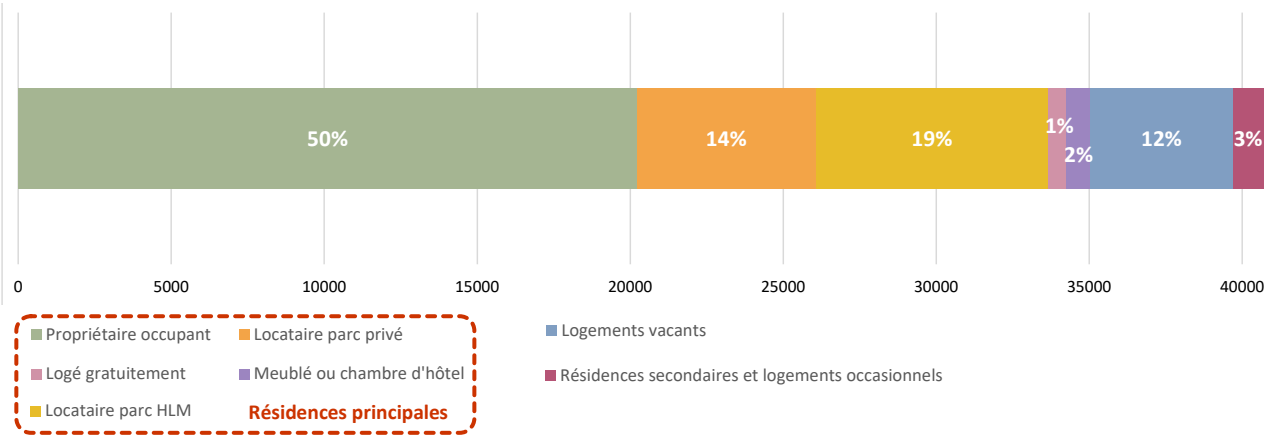
Les caractéristiques du parc de logements

Source INSEE 2021

72 542
habitants
dont 59% à Châteauroux

40 723
logements
dont 65% à Châteauroux

34 821
résidences principales
dont 63% à Châteauroux

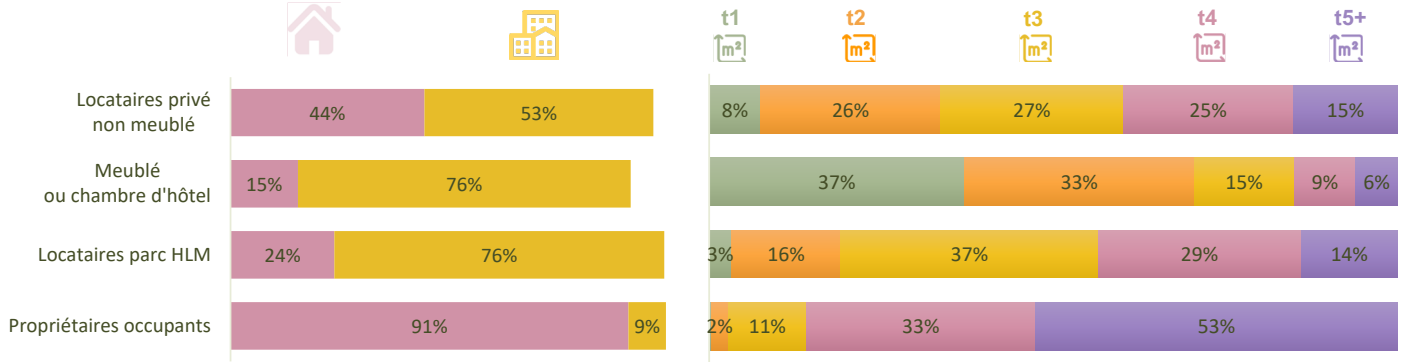


5883
locataires du parc privé
logement non meublé
dont 76% à Châteauroux
17% des résidences principales de l'agglo.

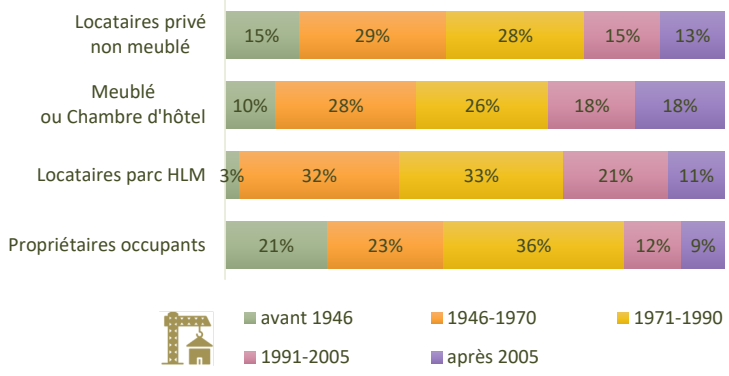
44%
occupent une maison

53%
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

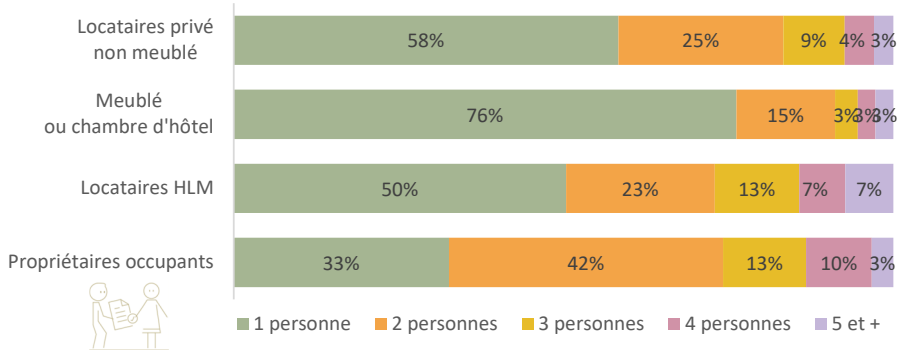
Source INSEE 2021

2.1
personnes / ménages

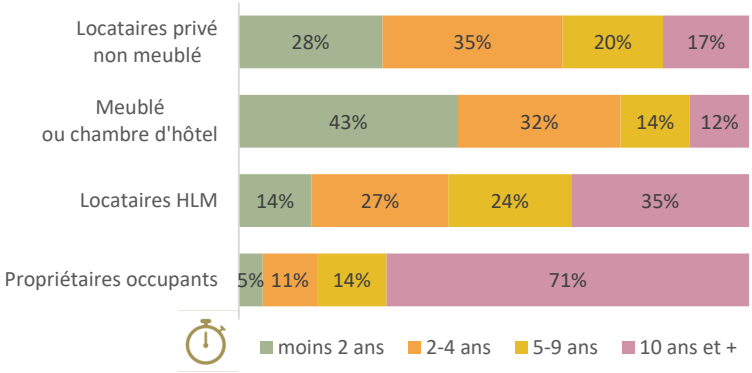
12%
des ménages ont emménagé il y a moins de 2 ans

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 31-12-2023

7651
ménages bénéficient d'une aide au logement

2387
allocataires CAF dans le parc privé

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

Panel

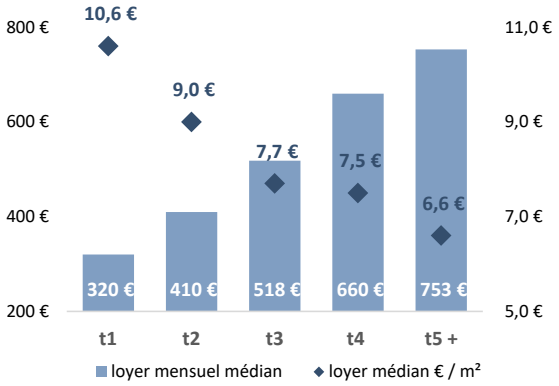
Total	1993
t1	239
t2	601
t3	554
t4	428
t5+	171

Les LOYERS au 1er janvier 2024
Parc PRIVÉ | loué vide
COLLECTIF & INDIVIDUEL
Châteauroux Métropole

Loyers / typologie

Le **loyer mensuel médian** d'un logement sur Châteauroux Métropole est de **533 €** (502 € en 2023) pour une surface moyenne de 73.m².

Le **loyer médian / m²** est de **7.9 €** (7.7 € en 2023).



Mode de gestion

74% des biens enquêtés sont gérés par un professionnel (1468 logements).

gestion déléguée	540 €	7,9 €
gestion directe	525 €	7,8 €

Le loyer médian d'un logement géré par un mandataire est de 540 € pour une superficie moyenne de 73 m² (7.9€ / m²) contre 525 € pour un bien géré en direct (surface habitable moyenne 73m² | 7.8 € / m²) soit un différentiel de 15€.

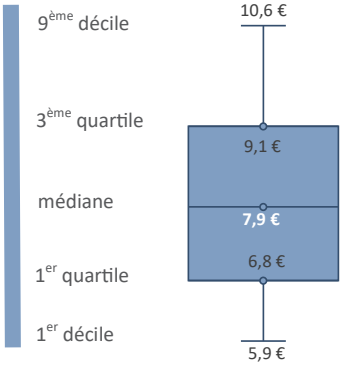
Cette différence peut résulter du fait que les professionnels actualisent plus systématiquement l'IRL que les bailleurs gérant eux-mêmes leur location. Aussi, elle peut-être imputable à des différences de structure des parcs loués par ces deux types de bailleurs.

		Surface habitable moyenne	Loyer mensuel médian	Loyer en €/m² 1er décile	1er quartile	Loyer médian	3ème quartile	9ème décile	Nombre de références
Type habitat	Maison	90 m²	680 €	5,9 €	6,8 €	7,8 €	8,7 €	9,9 €	667
	Appartement	59 m²	438 €	6,0 €	6,8 €	8,0 €	9,6 €	11,3 €	1326
Typologie	t1	31 m²	320 €	7,9 €	9,1 €	10,6 €	12,9 €	14,6 €	239
	t2	46 m²	410 €	7,0 €	8,0 €	9,0 €	10,2 €	11,8 €	601
	t3	69 m²	518 €	6,1 €	6,8 €	7,7 €	8,6 €	10,0 €	554
	t4	88 m²	660 €	5,8 €	6,5 €	7,5 €	8,3 €	9,1 €	428
	t5+	120 m²	753 €	5,2 €	5,9 €	6,6 €	7,2 €	8,2 €	171
Époque de construction	avant 1946	71 m²	520 €	5,9 €	6,7 €	7,8 €	9,3 €	11,1 €	634
	1946-1970	66 m²	470 €	5,8 €	6,6 €	7,7 €	8,8 €	10,0 €	573
	1971-1990	73 m²	512 €	5,7 €	6,6 €	7,8 €	8,8 €	10,3 €	348
	1991-2005	79 m²	670 €	6,2 €	7,2 €	8,1 €	9,1 €	11,1 €	281
	après 2005	90 m²	742 €	6,5 €	7,3 €	8,5 €	9,7 €	10,3 €	157
Ancienneté d'occupation	locataire mobile	71 m²	520 €	6,1 €	7,1 €	8,2 €	9,7 €	11,1 €	645
	locataire stable	74 m²	540 €	5,9 €	6,7 €	7,7 €	8,9 €	10,4 €	1348
ENSEMBLE		73 m²	533 €	5,9 €	6,8 €	7,9 €	9,1 €	10,6 €	1993

En bref

Note de lecture

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



Les LOYERS au 1er janvier 2024
Parc PRIVÉ | loué vide
COLLECTIF
Châteauroux Métropole

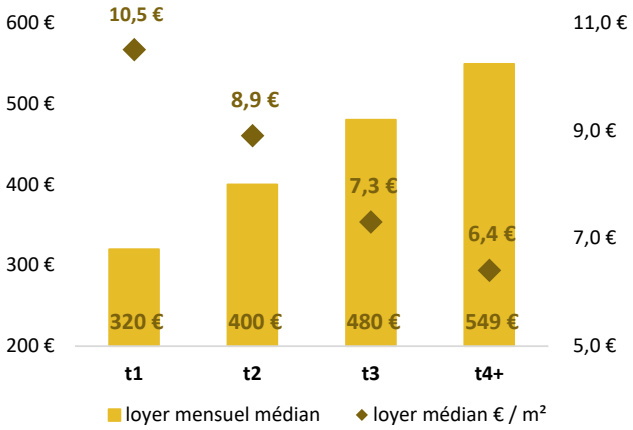
Panel

Total	1326
t1	236
t2	565
t3	377
t4	127
t5+	21

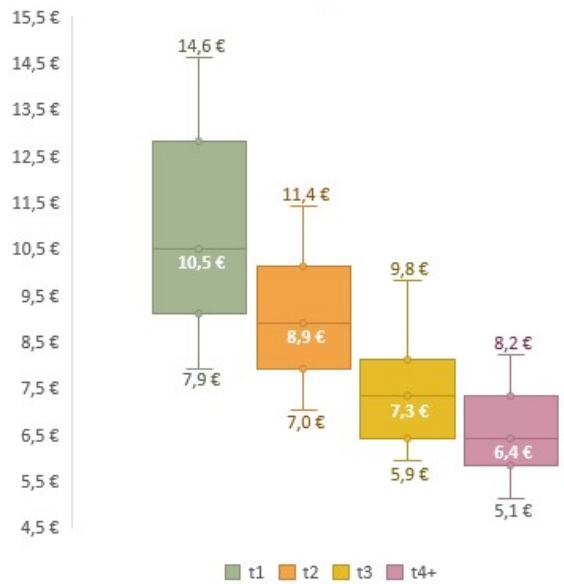
Loyers / typologie

Le **loyer mensuel médian** d'un appartement sur Châteauroux Métropole est de **438 €** (415 € en 2023) pour une surface moyenne de 59 m².

Le **loyer médian / m²** est de **8.0€** (7.7 € en 2023).

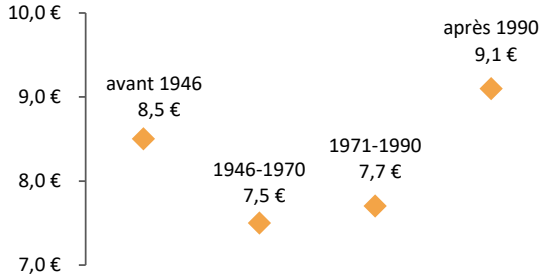


	t1	t2	t3	t4+
surface moyenne	31 m²	46 m²	67 m²	88 m²
1er quartile	9,1 €	7,9 €	6,4 €	5,8 €
loyer médian € /m²	10,5 €	8,9 €	7,3 €	6,4 €
3ème quartile	12,8 €	10,1 €	8,1 €	7,3 €
loyer mensuel médian	320 €	400 €	480 €	549 €



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 : 481 € pour une surface moyenne de 62m². Le loyer surfacique atteint 9.1 €/m² pour cette génération d'appartements.



- Les appartements anciens, plus petits (54 m² en moyenne), ont un loyer au m² de 8.5 €. Le parc d'avant-guerre compose 29% du panel : le loyer médian est de 420 € .
- Un tiers des appartements étudiés ont été édifiés entre 1946 et 1970. Leur loyer mensuel s'élève à 428 € et chute à 7.5 €/m² lorsqu'on le rapporte à la surface (59 m² en moyenne).
- Le loyer mensuel des logements construits entre 1971 et 1990 est de 450 € (7.7 €/m²) : cette génération propose des appartements plus spacieux (63 m² en moyenne).

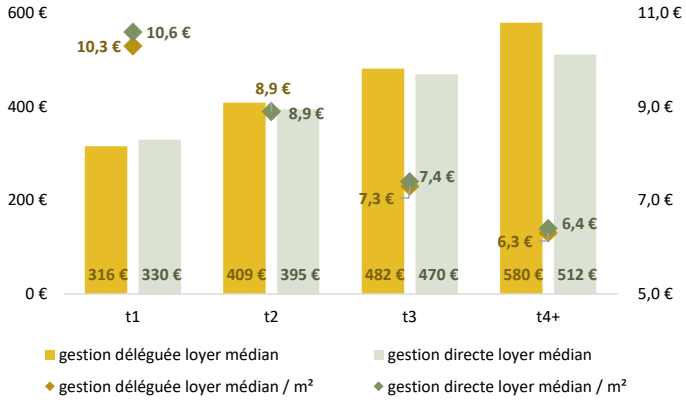
	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
surface habitable moyenne	54 m²	59 m²	63 m²	62 m²
loyer mensuel médian	420 €	428 €	450 €	481 €
loyer median /m²	8,5 €	7,5 €	7,7 €	9,1 €
nombre de références	378	442	266	240

Note de lecture

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

Mode de gestion

3/4 des appartements composant l'échantillon gérés par un professionnel (998 appartements).



- Le loyer médian d'un appartement géré par un mandataire est de 446 € (429 € en 2023) contre 430 € pour un bien géré en direct (403 € en 2023) soit une différence de 16 €.
- Seuls, les loyers des T1 gérés directement par les bailleurs sont supérieurs à ceux des appartements en agence (+14 €).
- Pour les autres typologies, les loyers mensuels médians des lots gérés par un administrateur de biens sont plus élevés. Le différentiel se limite à 12 € pour les T3, 14 € pour les T2 et atteint 68 € pour les T4+.

Ancienneté du locataire

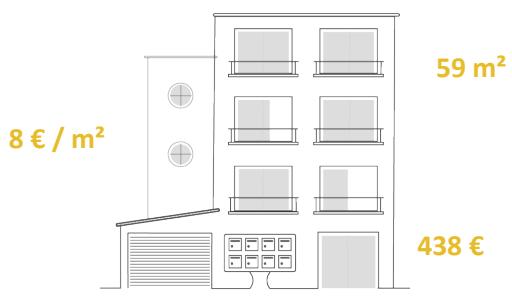
locataire mobile (-1 an)	460 €	8,3 €
locataire stable	425 €	7,7 €

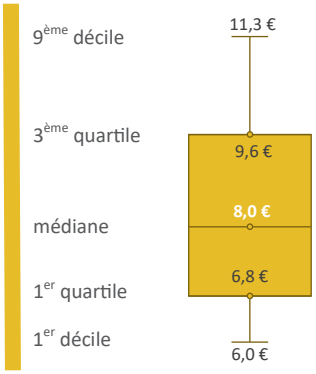
		locataire mobile	locataire stable
t1	loyer mensuel médian	330 €	320 €
	loyer médian / m²	11,9 €	10,3 €
t2	loyer mensuel médian	430 €	390 €
	loyer médian / m²	9,1 €	8,8 €
t3	loyer mensuel médian	500 €	460 €
	loyer médian / m²	7,6 €	7,1 €
t4+	loyer mensuel médian	-	538 €
	loyer médian / m²	-	6,3 €

- Témoignant d'une mobilité importante, 67% des appartements collectés font l'objet d'un bail signés depuis moins 3 ans.
- 36% des appartements font l'objet d'un bail signé depuis moins d'un an (+2 points). Le loyer médian de ces contrats est de 460 € (8.3 € / m²).
- Les locataires en place depuis plus d'un an représentent 65% de l'échantillon, leur loyer est inférieur de 35 € à ceux entrés dans les lieux plus récemment (425 € / 7.7 € / m²).
- Les locataires ayant emménagés il y a moins d'un an s'acquittent d'un loyer plus élevé que les locataires stables, allant de +10 € pour un studio à +40 € pour les deux et trois pièces.

	- de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et +
surface habitable moyenne	58 m²	58 m²	62 m²	57 m²
loyer mensuel médian	460 €	429 €	425 €	421 €
loyer médian / m²	8,3 €	8,0 €	7,4 €	7,6 €
échantillon	473	421	211	221

En bref





Les LOYERS au 1er janvier 2024
Parc PRIVÉ | loué vide
INDIVIDUEL
Châteauroux Métropole

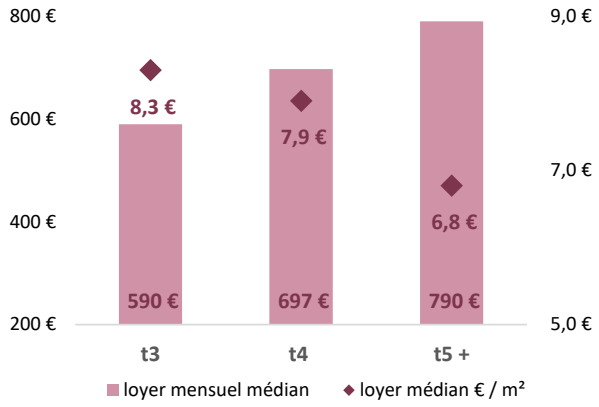
Panel

Total	667
t1	3
t2	36
t3	177
t4	301
t5+	150

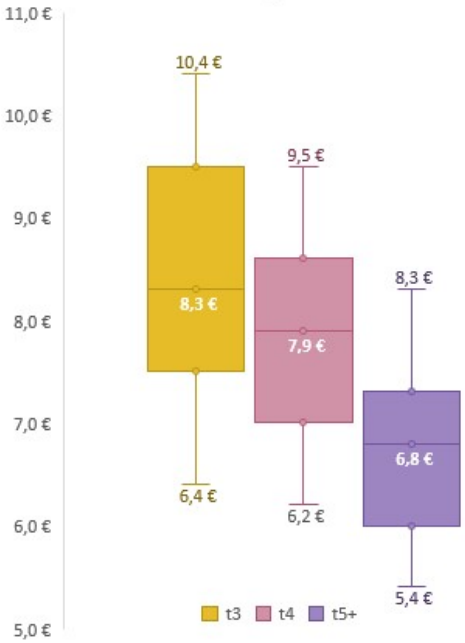
Loyers / typologie

Le loyer mensuel médian d'une maison sur Châteauroux Métropole est de 680 € pour une surface moyenne de 90 m² (660 € en 2023).

Le loyer médian / m² est de 7.8 € (7.7 € en 2023).

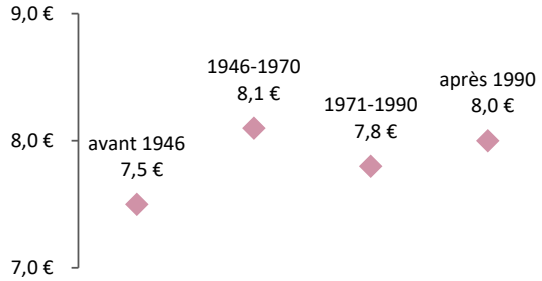


	t3	t4	t5 +
surface moyenne	72 m²	90 m²	121 m²
1er quartile	7,5 €	7,0 €	6,0 €
loyer médian € /m²	8,3 €	7,9 €	6,8 €
3ème quartile	9,5 €	8,6 €	7,3 €
loyer mensuel médian	590 €	697 €	790 €



Epoque de construction

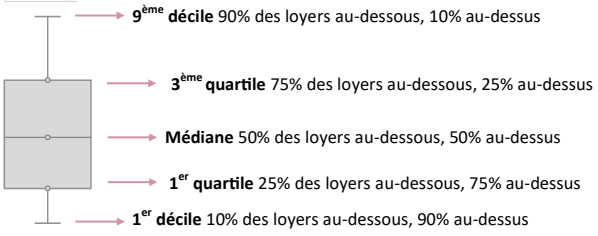
Les maisons berrichonnes présentent toujours les loyers les moins élevés.



- Représentées à 38% 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 (88 m² contre 97 m²) : leur loyer médian est de 620 € (7.5€ / m²).
- Les maisons construites entre 1946 et 1970 ont un loyer mensuel médian est de 646 € pour une superficie de 85 m² (8.1 €/ m²).
- Les pavillons édifiés entre 1971 et 1990 présentent un loyer mensuel médian de 665 € pour une superficie de 90 m² (7,8 € / m²).
- Composant 30% 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 740 € pour une superficie de 97 m² (8.0 € / m²).

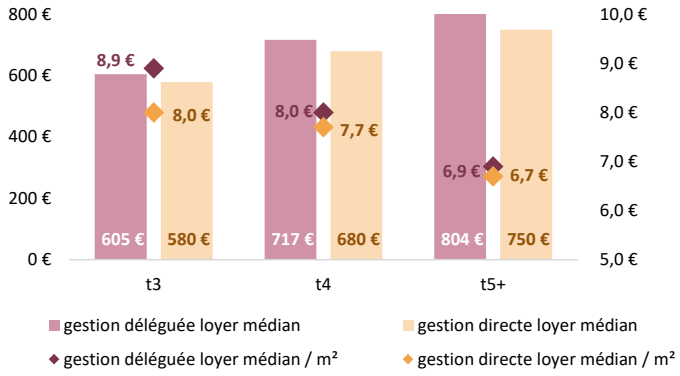
	avant 1946	1946-1970	1971-1990	après 1990
surface habitable moyenne	88 m²	85 m²	90 m²	97 m²
loyer mensuel médian	620 €	646 €	665 €	740 €
loyer median /m²	7,5 €	8,1 €	7,8 €	8,0 €
nombre de références	256	131	82	198

Note de lecture



Mode de gestion

7 maisons enquêtées sur 10 sont gérées par un professionnel de l'immobilier (470 biens).



- A l'instar du collectif, le loyer mensuel d'une maison dont la gestion est déléguée (704 € / mois - 692 € en 2023) est supérieur à celui d'une maison gérée en direct (650 € / mois - 640 € en 2023). La différence est de 54 €.
- En fonction de la typologie, le différentiel atteint 54 € pour les grandes maisons de 5 pièces et plus, 37 € pour les 4 pièces et 25 € pour les 3.

Ancienneté du locataire

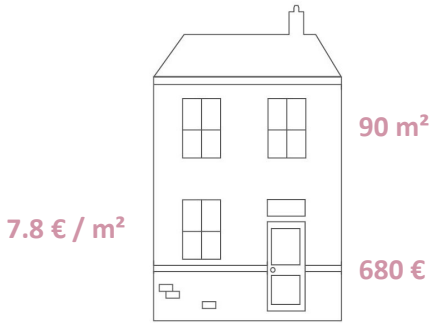
locataire mobile (-1 an)	690 €	8,0 €
locataire stable	670 €	7,7 €

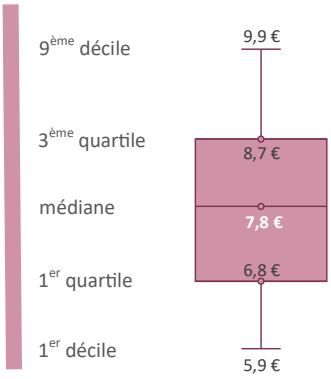
		locataire mobile	locataire stable
t3	loyer mensuel médian	580 €	590 €
	loyer médian / m²	8,6 €	8,2 €
t4	loyer mensuel médian	705 €	692 €
	loyer médian / m²	7,2 €	7,8 €
t5+	loyer mensuel médian	790 €	800 €
	loyer médian / m²	6,4 €	6,8 €

- Témoignant d'une demande importante sur le logement individuel, le rythme de rotation se montre moins élevé que dans le parc collectif : 56% des ménages sont entrés dans les lieux depuis moins de 3 ans (67% pour les appartements).
- 26% des maisons de l'échantillon ont connu un changement de locataire dans l'année (-6 points / 2023). Le loyer médian de ces contrats est de 690 € (8.0 € / m²).
- Le loyer de relocation est supérieur de 20 € à celui des anciens baux (plus d'un an).
- A l'exception des maisons de 3 pièces, les loyers de relocation demeurent plus élevés : +13 € pour une maison de 4 pièces et +10 € pour un T5.

	- de 1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et +
surface habitable moyenne	92 m²	92 m²	87 m²	90 m²
loyer mensuel médian	690 €	700 €	650 €	650 €
loyer médian / m²	8,0 €	8,0 €	7,6 €	7,3 €
échantillon	172	202	129	164

En bref





Le site national des Observatoires des loyers

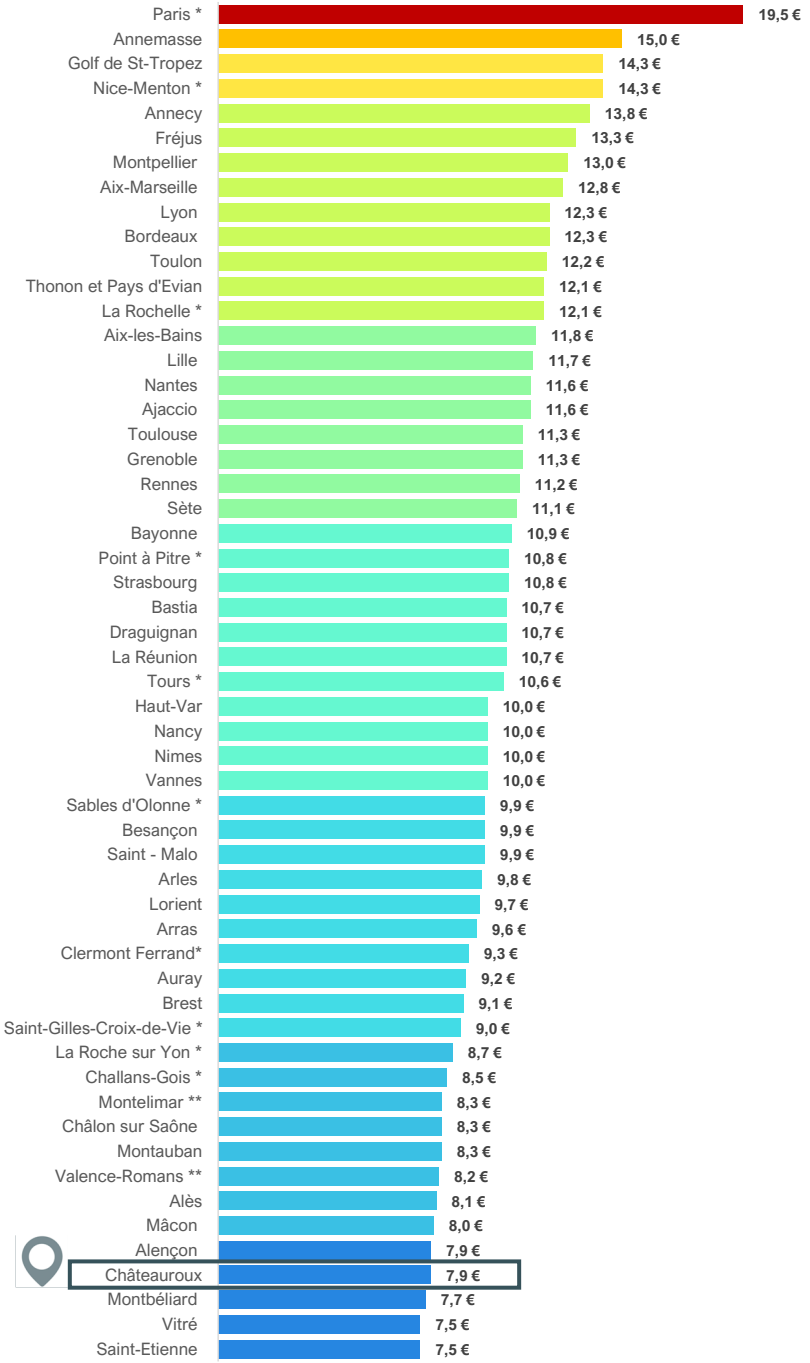
L'ensemble des résultats des **Observatoires Locaux des Loyers** est accessible au grand public et aux professionnels sur le site **www.observatoires-des-loyers.org**

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 2020, 2022, 2023 (2024 pour Châteauroux) :

Résultats 2023

*** Résultats 2022**

**** Résultats 2020**

Source : résultats OLL 2020-2022-2023

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

www.adil36.org