



*La Maison Carrée à Nîmes*

## Les loyers du parc privé

au 1<sup>er</sup> janvier 2021

### Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

La mobilité des locataires est un élément central pour évaluer le bon fonctionnement du parc locatif privé. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, cette mobilité est mesurée chaque année depuis 2005 (date de la création de l'observatoire des loyers), et se caractérise par une remarquable stabilité : entre 22% et 24% des locataires du parc privé de la Métropole gardoise changent de logement chaque année.

En 2020, le contexte pandémique laissait penser que cette mobilité serait atténuée, à la fois par les réelles difficultés que représente l'organisation d'un déménagement en période de confinement et de distanciation, et par l'effet de sidération provoqué par une situation sanitaire inédite qui renforce le besoin de stabilité, notamment résidentielle.

Or, le taux de rotation observé en 2020 au sein de l'échantillon de logements enquêtés pour l'observatoire des loyers montre que, cette année encore, il est de 22%.

Par contre, l'observation mensuelle des baux signés, témoigne d'un effet report des déménagements qui se sont quasi arrêtés de mi avril à début mai 2020, date du premier confinement, mais ont été beaucoup plus fréquents pendant la période estivale.

Ces analyses confirment le rôle essentiel que joue le parc locatif privé pour accompagner la mobilité professionnelle, remplir une fonction transitoire dans le parcours résidentiel, et accueillir les nouveaux arrivants sur le territoire métropolitain.



## SOMMAIRE

### LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

La démographie .....	4
Les logements .....	6

### LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE NÎMES MÉTROPOLE

Les locations.....	7
Les locataires.....	9

### L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS .....

	10
--	----

### LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

Une démarche nationale organisée en réseau.....	11
Le positionnement des prix de l'agglomération nîmoise.....	12

### L'OLL DE NÎMES MÉTROPOLE

Les zones de marché dans le parc locatif privé.....	14
<b>Les niveaux de loyer .....</b>	<b>16</b>
La dispersion des loyers .....	18
Les niveaux de loyer selon l'époque de construction.....	20
Les niveaux de loyer selon l'ancienneté du bail.....	21
Les niveaux de loyers selon le type de gestion .....	22

### L'ADIL du Gard

*Les loyers de la présente publication sont calculés hors charges et ne concernent que les logements du **parc locatif privé** hors location saisonnière et hors logements loués meublés.*

*Parce que des chiffres sans source ne veulent rien dire, **merci de citer « OLL30 résultats 2021 - ADIL 30 »** pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.*



## LA DÉMOGRAPHIE

### Évolution démographique



**58 %** de la population de la Communauté d'Agglomération vit à Nîmes

	Nîmes Métropole	Nîmes
Population	258 000	149 600
<b>Croissance démographique*</b>	<b>+ 0,2 %</b>	<b>- 0,1 %</b>
<i>due au solde naturel (naissances - décès)</i>	<i>+ 0,4 %</i>	<i>+ 0,4 %</i>
<i>due au solde migratoire (entrées - sorties)</i>	<i>- 0,2 %</i>	<i>- 0,6 %</i>

Source : INSEE 2018

\* Variation moyenne annuelle de la population de 2013 à 2018

#### UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE À L'ÉQUILIBRE

Pour Nîmes et son agglomération, la croissance due au solde naturel, positive bien que modérée (2013-2018 : +0,4% par an en moyenne dans les deux périmètres), reste stable par rapport à celle observée lors de la période précédente (2008-2013 : +0,5 % dans les deux périmètres).

Le basculement du solde migratoire en négatif (-0,2%), avec un nombre d'arrivants qui ne compense pas tout à fait le nombre de départs, amène la croissance démographique de l'agglomération à un taux proche de l'équilibre (+0,2%).

Ainsi, ces 5 dernières années, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole a obtenu le gain de population le plus faible depuis plus de 30 ans, sa population n'ayant augmenté que de 2 500 habitants, soit 15% du gain de population observé sur la période quinquennale précédente (2008-2013 : + 16 600 habitants).

Le même basculement du solde migratoire en négatif, s'observe pour la ville de Nîmes avec un déficit entre les entrées et les sorties plus marqué (-0,6%). Cela conduit à une croissance démographique négative bien que très proche de l'équilibre (-0,1%).

Ainsi, ces 5 dernières années, la capitale gardoise a vu sa population diminuer de près de 900 habitants. Une situation à relativiser par rapport au déficit de près de 3 700 habitants qu'a connu la ville entre 1975 et 1982.



Le **taux de natalité** (nombre de naissances / population) est de

**1,26 %** pour la ville de Nîmes, 1,24 % pour Nîmes Métropole et de 1,13 % pour la France Métropolitaine.

Quelque soit la période d'observation de la population, le découpage géographique utilisé pour l'agglomération de Nîmes Métropole correspond au regroupement communal (39 communes) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.



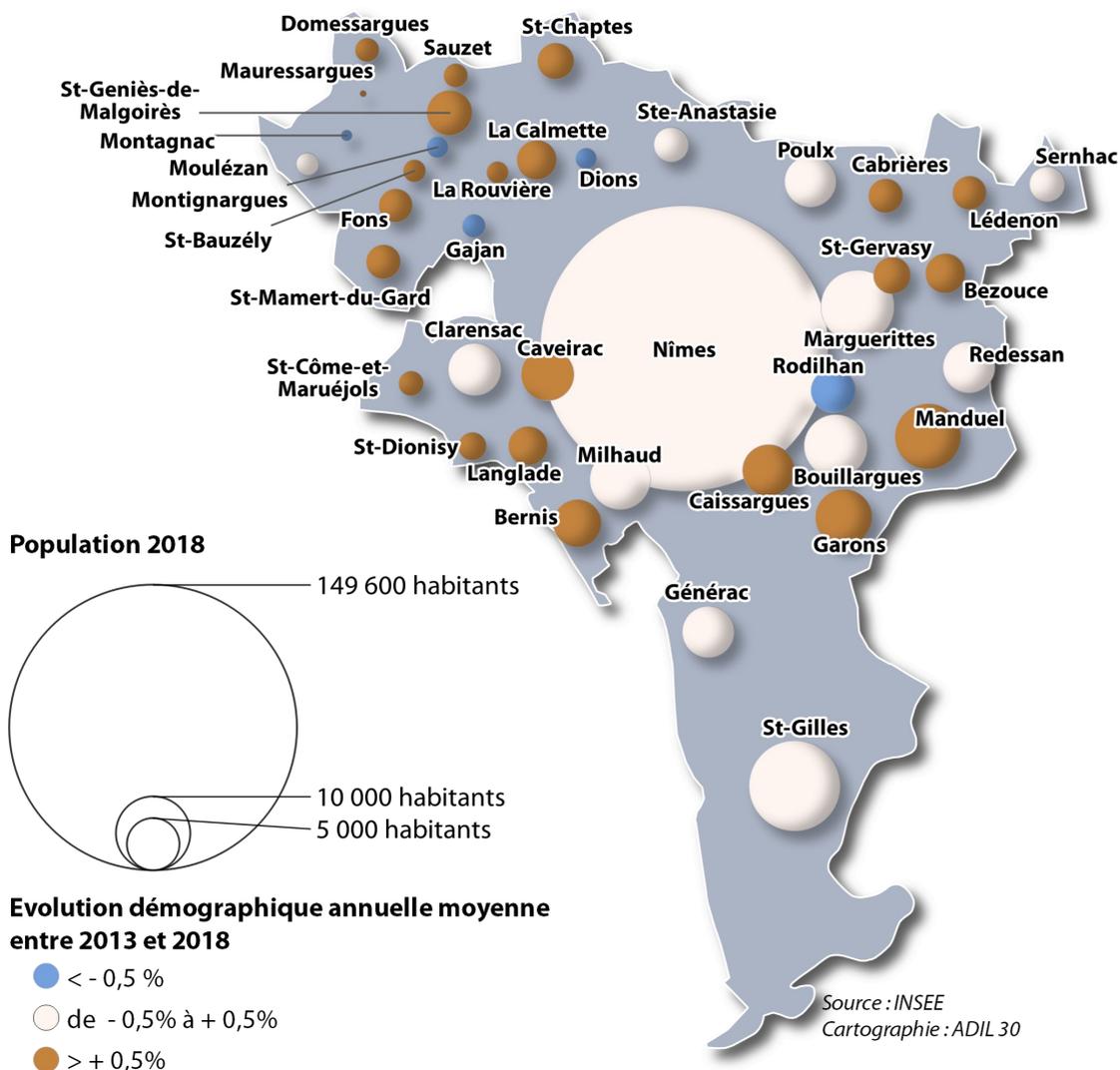
# LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

## LA DÉMOGRAPHIE

Avec ses **39 communes**

la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

regroupe **35%** de la population gardoise.



### POURQUOI CALCULE-T-ON DES ÉVOLUTIONS QUINQUENNALES ?

La méthode du recensement de la population de l'INSEE est basée sur des cycles de collecte de 5 ans. Autrement dit, les données utilisées par le recensement ne sont entièrement renouvelées qu'au bout d'une période quinquennale. C'est pourquoi l'INSEE précise que « **Les comparaisons sur les résultats du recensement rénové ne sont rigoureusement possibles que sur des périodes de 5 années au moins.** »

De plus, les évolutions d'une année à l'autre peuvent être irrégulières. Calculer les évolutions moyennes sur 5 ans permet d'observer la tendance véritable d'un territoire, d'autant plus quand celui-ci est peu peuplé.



# LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

## LES LOGEMENTS



### Le parc locatif privé

représente **40 %** des résidences principales de Nîmes, et **34 %** de celles de la Communauté d'Agglomération.

## Composition du parc

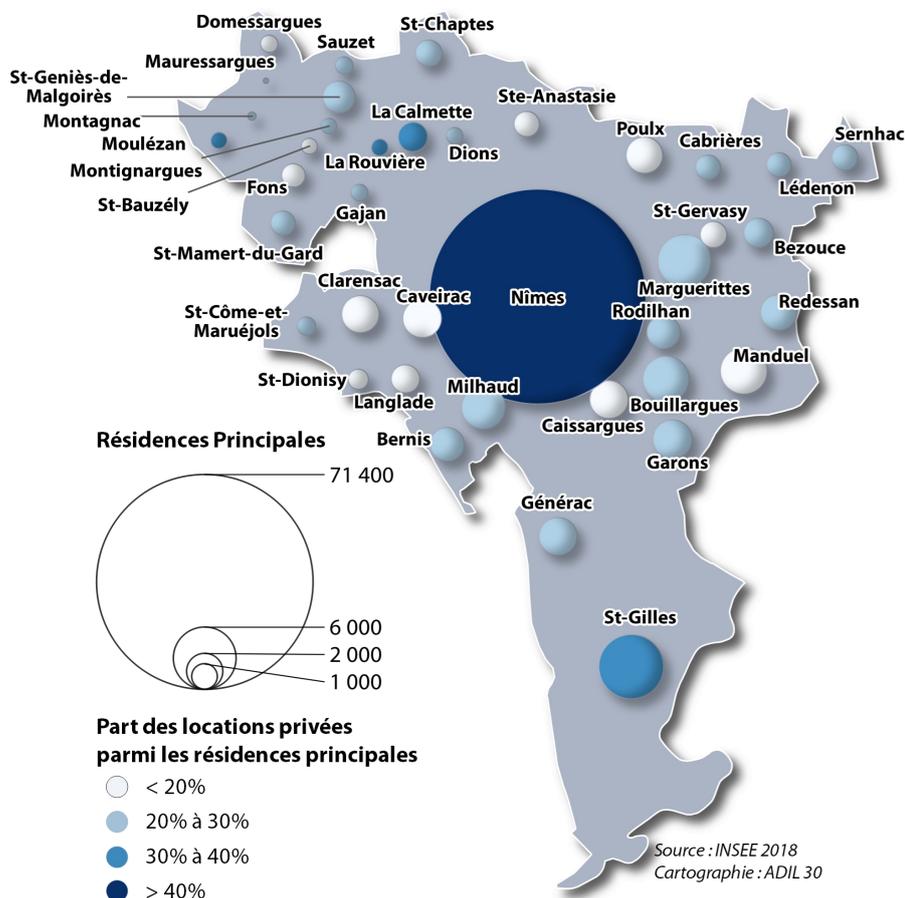
	Nîmes Métropole	Nîmes
<b>Résidences principales</b>	<b>116 400</b>	<b>71 400</b>
Résidences secondaires et logements occasionnels	5 500	4 200
Logements vacants	9 700	6 200

Source : INSEE 2018

## Statuts d'occupation des résidences principales

	Nîmes Métropole	Nîmes
Propriétaires	59 000	27 900
<b>Locataires du parc privé</b>	<b>39 500</b>	<b>28 900</b>
Locataires du parc social	15 300	13 000
Logés gratuitement	2 600	1 500

Source : INSEE 2018



## UNE OFFRE EN LOCATIF PRIVÉ INÉGALEMENT RÉPARTIE

La ville de Nîmes concentre 73 % du parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole. Les 38 autres communes de l'agglomération ne regroupent que 10 600 logements locatifs privés dont près de 1 800 à Saint-Gilles.

Ce déséquilibre s'est accentué au cours de la dernière période quinquennale avec un parc locatif privé qui augmente un peu plus rapidement à Nîmes (+1,5% en moyenne annuelle entre 2013 et 2018) que parmi les autres communes de l'agglomération (+1,3%).



# LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE NÎMES MÉTROPOLE

## LES LOCATIONS



**9 %** des locations occupées en tant que résidences principales sont des meublés



**77 %** des locataires du parc privé vivent dans des appartements



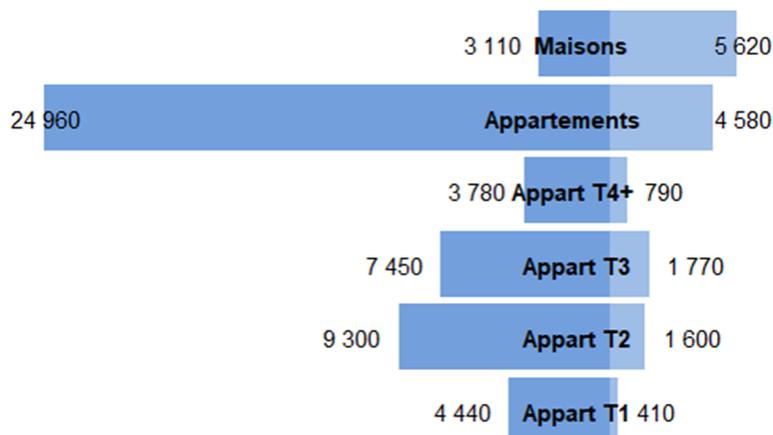
**64 %** des maisons du parc locatif privé de l'agglomération sont situées dans les communes périurbaines



**16 %** des habitations du parc locatif privé ont été construites après 2005

## Typologie

### Répartition entre Nîmes et les Communes périurbaines



Source : INSEE 2017

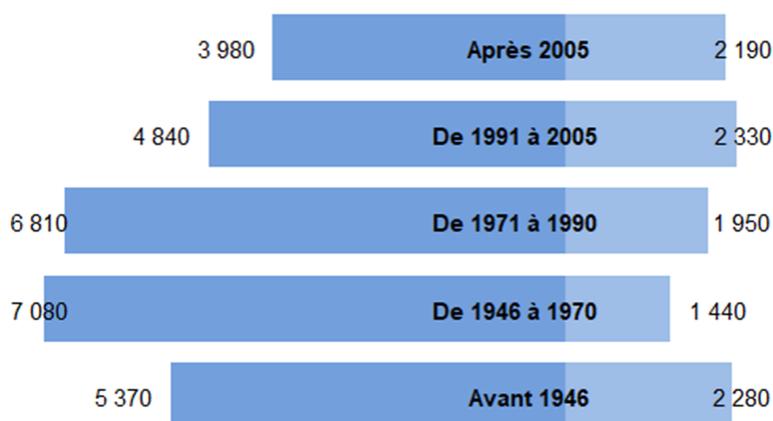
### UN DÉCALAGE DE STRUCTURE ENTRE LES PARCS NÎMOIS ET PÉRIURBAIN

Dans sa composante urbaine, le parc locatif privé de Nîmes Métropole comprend une majorité de logements collectifs (89 % des logements locatifs privés situés sur la ville de Nîmes sont des appartements). La structure typologique de ce parc nîmois est orientée vers les logements de petite taille, plus de la moitié des appartements y étant des T1 ou des T2.

La part de ces petits logements est moins élevée en secteur périurbain où ils représentent 44 % des appartements du parc locatif privé.

## Époques de construction

### Répartition entre Nîmes et les Communes périurbaines



Source : INSEE 2017

### UN PARC LOCATIF PRIVÉ RÉCENT MOINS CONCENTRÉ SUR LA VILLE DE NÎMES

Pour les logements construits depuis 2005, on compte 1 location privée en territoire périurbain pour 1,8 locations à Nîmes, alors que pour les logements construits entre 1991 et 2005, ce ratio est de 1 pour 2.



## LES LOCATAIRES



**52 %** des locataires du parc privé sont des personnes vivant seules

### Composition des ménages locataires

	Nîmes Métropole	Nîmes
Personnes vivant seules	19 870	16 240
Couples sans enfant	6 040	4 020
Couples avec enfant	6 300	3 690
Familles monoparentales	5 010	3 350
Autres ménages	1 290	980



**49 %** des locataires du parc privé sont potentiellement éligibles au logement HLM

#### LES FAMILLES AVEC ENFANTS PLUS RÉSENTES EN PÉRIURBAIN

Les familles avec enfants (couples avec enfant et familles monoparentales) représentent 42 % des ménages locataires dans les communes périurbaines de l'agglomération nîmoise, et seulement 25 % des locataires nîmois.

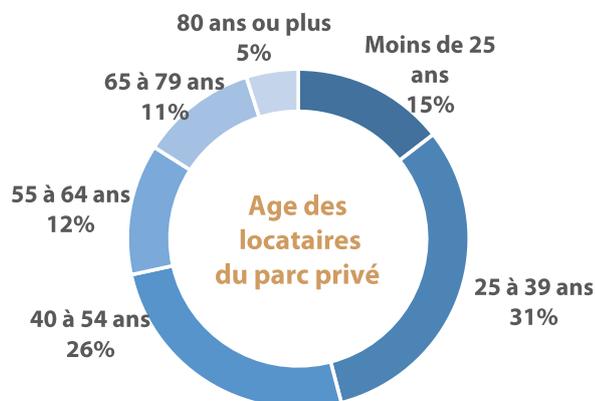
### Age des locataires

#### DES MÉNAGES PLUS JEUNES

Avec 45% des personnes référentes ayant moins de 40 ans, les ménages du parc locatif privé de l'agglomération sont beaucoup plus jeunes que les ménages ayant d'autres modes d'occupation (part des moins de 40 ans : parmi les locataires HLM 28% ; parmi les propriétaires occupants 12%).



**45%** des ménages ont moins de 40 ans



Source : INSEE 2017



## LES LOCATAIRES

### Mobilité des locataires



Ancienneté  
d'emménagement  
moyenne **5,7 ans**



Taux de rotation  
annuel **23 %**

Source : INSEE 2017

**Le taux de rotation annuel** correspond au nombre de ménages locataires qui habitaient dans un autre logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente (nouveaux locataires) rapporté à l'ensemble des ménages du parc locatif privé.

#### UNE MOBILITÉ INFLUENCÉE PAR LA TAILLE DES LOGEMENTS

L'observation des taux de rotation montre que, si c'est la typologie du logement qui influence le plus la mobilité des ménages, sa localisation entre aussi en ligne de compte. Pour une même typologie, le taux de rotation est en moyenne 5 points plus élevé dans les communes périurbaines que dans la ville de Nîmes (taux de rotation dans les T2 : dans les communes périurbaines 28 % ; dans la ville de Nîmes 22 %).

Avec un taux de rotation de 23 % toutes typologies confondues, la mobilité au sein du parc locatif privé de l'agglomération nîmoise est dans la moyenne départementale. Plus de deux ménages locataires sur dix habitaient ainsi dans un autre logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente.

#### Mobilité résidence dans le parc locatif privé de l'agglomération nîmoise

Typologie	Ancienneté d'emménagement moyenne	Taux de rotation
T1	3,6 ans	32 %
T2	4,9 ans	23 %
T3	6 ans	22 %
T4+	7,5 ans	18 %
Maisons	6,6 ans	21 %

Source : INSEE 2017

#### PRÉAVIS DE DÉPART DU LOCATAIRE

Dans le cadre d'une **location meublée**, le préavis de départ à respecter par le locataire est de **1 mois**.

Dans le cadre d'une **location vide**, l'ensemble de Nîmes Métropole n'étant pas située en zone dite « tendue », un délai de **3 mois** s'applique. Ce délai peut être réduit à 1 mois sur justificatif de l'un des cas suivants : obtention d'un premier emploi, mutation professionnelle, perte d'emploi, bénéficiaires du RSA, bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé, locataire qui se voit attribuer un logement à caractère social, locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile, locataire victime de violences conjugales.

Pour en savoir plus :

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-vide/fin-du-bail/>





# L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS



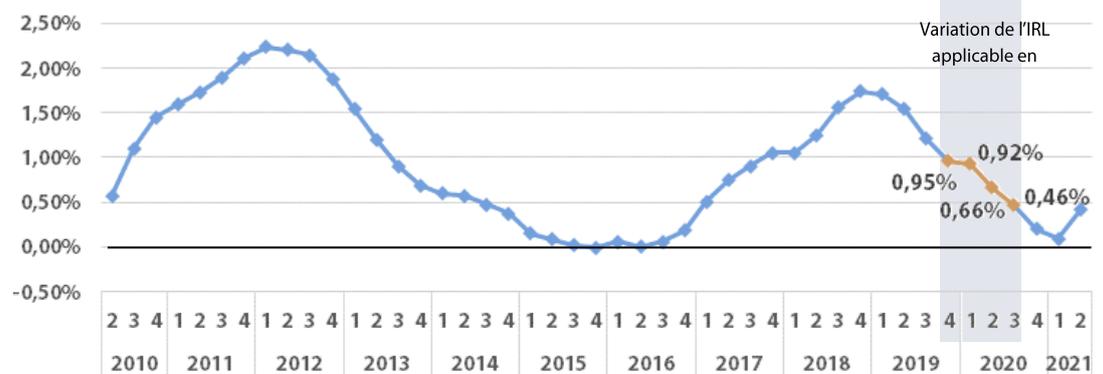
La variation annuelle moyenne de l'IRL applicable en 2020 est de **+ 0,75 %**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) vise à garantir aux locataires une actualisation de loyers en rapport avec l'évolution de leur pouvoir d'achat, et aux bailleurs le maintien d'un niveau de revenus constant pour assurer l'entretien de leur patrimoine.

Il est calculé par l'INSEE à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

La variation annuelle de l'IRL correspond à la variation de l'indicateur par rapport à sa valeur au même trimestre l'année précédente.

## Variation annuelle de l'IRL par trimestre entre 2010 et 2020.....



L'ADIL met à disposition un outil pour calculer les révisions de loyers selon l'IRL :

[www.adil30.org/outils/outils-de-calcul/revision-de-loyer/](http://www.adil30.org/outils/outils-de-calcul/revision-de-loyer/)



La valeur de l'IRL pour un trimestre n'est calculée qu'une fois le trimestre passé.

Pour exemple la valeur de l'IRL du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 à été publiée au Journal Officiel le 25 avril 2020. Les baux signés en février 2020 seront donc indexés sur l'IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, publié le 16 janvier 2020.

## Application de l'IRL .....

Pour un locataire en place, si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date indiquée dans le bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.

### L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'IRL publié par l'INSEE.

Idéalement la valeur de l'indice de référence figure dans le bail. À défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail est pris en compte\*. La révision annuelle se calcule selon la méthode suivante :

$$\frac{(\text{Loyer hors charge}) \times (\text{nouvel IRL du trimestre de référence})}{\text{IRL du même trimestre de l'année précédente}}$$

Selon le dispositif instauré par la loi ALUR (24 mars 2014), le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date prévue pour la révision, pour en faire la demande. La révision prendra effet au jour de sa demande ; elle n'est donc pas rétroactive. Au-delà du délai d'un an suivant la date d'anniversaire, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, et la revalorisation non appliquée est définitivement perdue pour le bailleur.

(Nb : ce dispositif est applicable aux révisions de loyer postérieures au 27 mars 2014).

\* NB : L'ANAH révisé ses loyers plafonds chaque 1<sup>er</sup> janvier avec l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente. Il est donc opportun d'indexer les loyers des logements conventionnés sur le même trimestre.

## UNE DÉMARCHE NATIONALE, ORGANISÉE EN RÉSEAU.....

En 2020,

**31 structures**

(20 OLL et l'OLAP)

couvrent

**50 agglomérations**

qui rassemblent plus de

**50% du parc**

**locatif privé**

**français**

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été créé en 2013 sous l'impulsion du Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement.

Coordonné par l'ANIL, il regroupe 31 observatoires gérés, selon les territoires, par une ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) ou par une Agence d'Urbanisme et l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne).

Les OLL utilisent une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables.

Ce qui permet de :

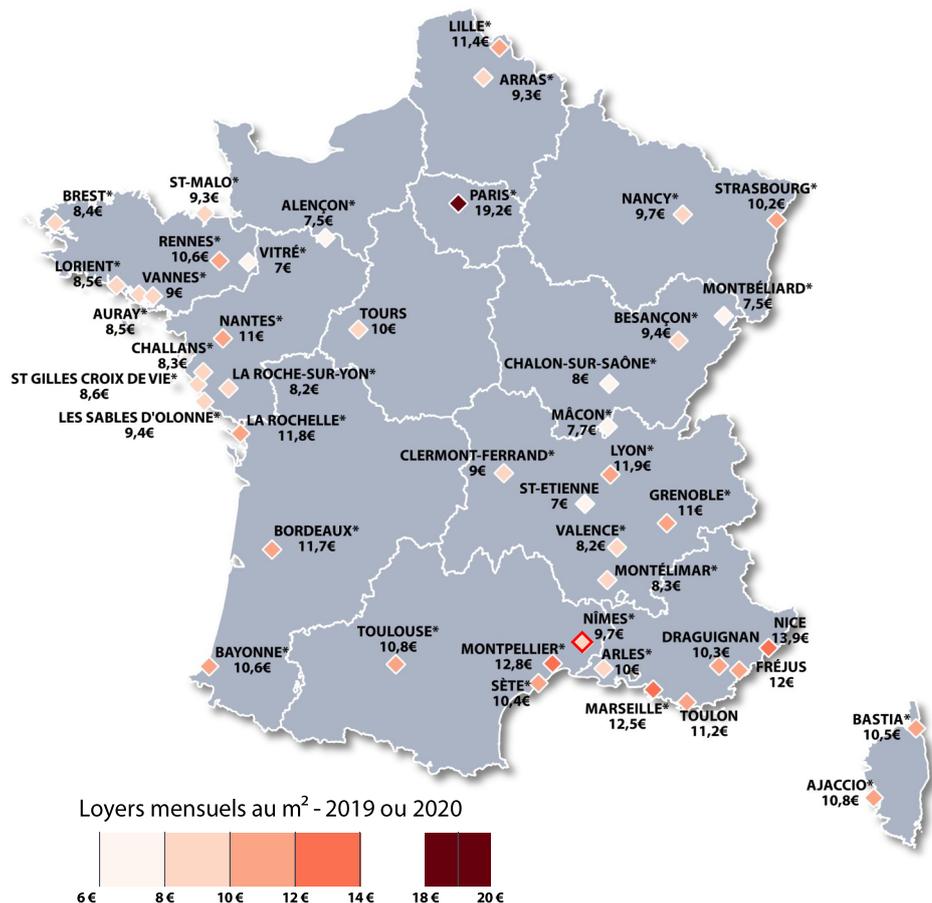
- disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire français,
- évaluer l'effet des politiques publiques de l'habitat,
- améliorer l'information du public.

## Loyers au m<sup>2</sup> observés par les OLL .....

(ensemble des logements des agglomérations métropolitaines)

### UNE DIFFUSION DES RÉSULTATS AUPRÈS DU GRAND PUBLIC

Les résultats, publications, et informations sur le fonctionnement des observatoires (méthodologie, comité scientifique, gestion et diffusion des données...) sont accessibles sur le site du réseau des OLL.



## Le positionnement de l'agglomération nîmoise

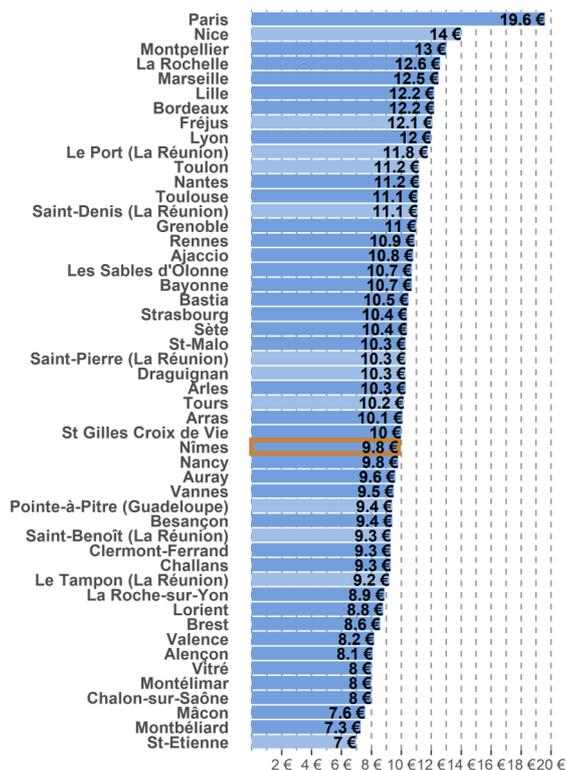
Avec un loyer médian de 9,7 €/m<sup>2</sup> en 2020, tous logements confondus, l'Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole est, parmi les OLL de l'arc Méditerranéen, celui qui observe le niveau de loyers le plus bas.

Comparée aux agglomérations dotées d'un OLL et dont le volume du parc locatif privé est équivalent, les niveaux de loyers observés sur l'agglomération nîmoise sont moins élevés que ceux de l'agglomération bayonnaise (10,6 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus), mais plus élevés que ceux de l'agglomération brestoise (8,4 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus).

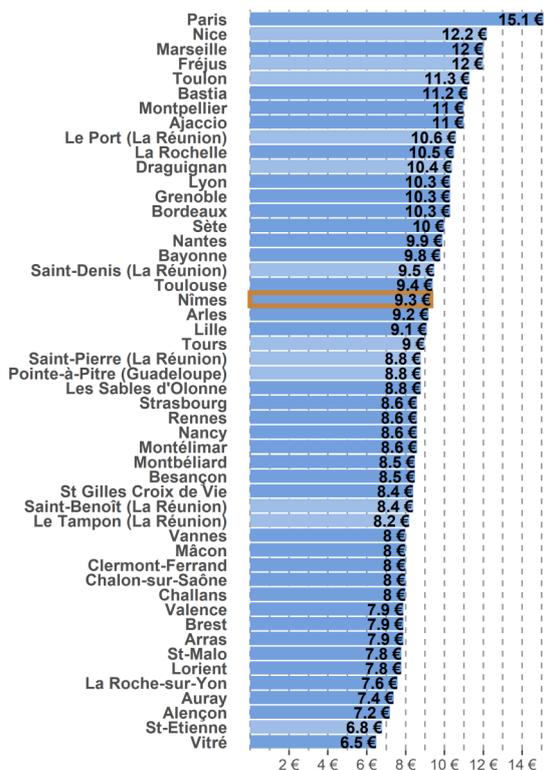
À l'échelle de l'ensemble des agglomérations de métropole, les niveaux de loyers de l'agglomération nîmoise se situent en 27<sup>e</sup> position pour les appartements et en 18<sup>e</sup> position pour les maisons.

## Les niveaux de loyers médians dans les agglomérations

### Ensemble des appartements



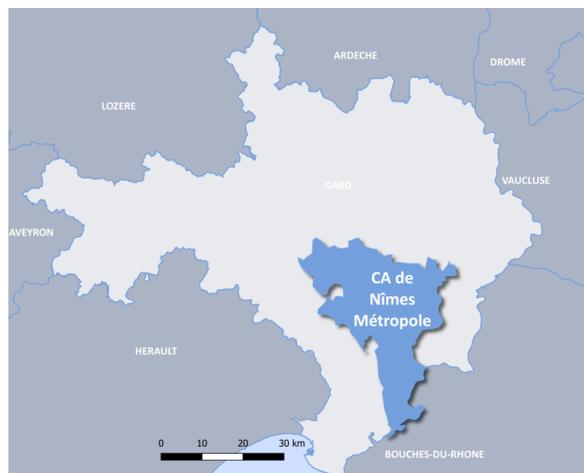
### Ensemble des maisons



Sources : Réseau des OLL, OLAP au 09/09/21

## Un observatoire bien ancré.....

Sollicitée par différents acteurs de l'habitat en recherche d'informations sur le marché locatif privé, l'ADIL du Gard crée en 2005 un observatoire des loyers fondé sur une approche statistique. Un partenariat solide avec les professionnels de l'immobilier, et la recherche constante d'amélioration du traitement des données ont permis à cet observatoire d'être sélectionné en 2015 pour entrer dans le réseau national des OLL (Observatoires Locaux des Loyers).



**32** professionnels de l'immobilier participant



**7 766** locations privées collectées



**22%** du parc locatif privé (loué vide) de l'agglomération observé



## Des données bien traitées.....

Afin d'observer l'ensemble du parc locatif privé, quel que soit le mode de gestion des logements, (par un professionnel ou directement par le bailleur), l'ADIL du Gard collecte les informations qui constituent la base de données de l'observatoire auprès d'agences immobilières partenaires comme auprès des particuliers, bailleurs ou locataires.

La géolocalisation, l'enrichissement des informations manquantes, et les contrôles de cohérences et de fiabilité sont réalisés par l'ADIL. Les données sont ensuite transmises à l'ANIL qui les « redresse » statistiquement afin que leurs caractéristiques correspondent à celles du parc locatif privé de l'agglomération.

Les données sont ensuite restituées à l'ADIL qui les analyse, les présente, et les diffuse.

L'ADIL du Gard anime aussi un observatoire des loyers du parc privé sur le territoire d'**Alès Agglomération**. Les publications sur les loyers sont accessibles à la rubrique « publications de l'Adil » du site :

[www.adil30.org](http://www.adil30.org)

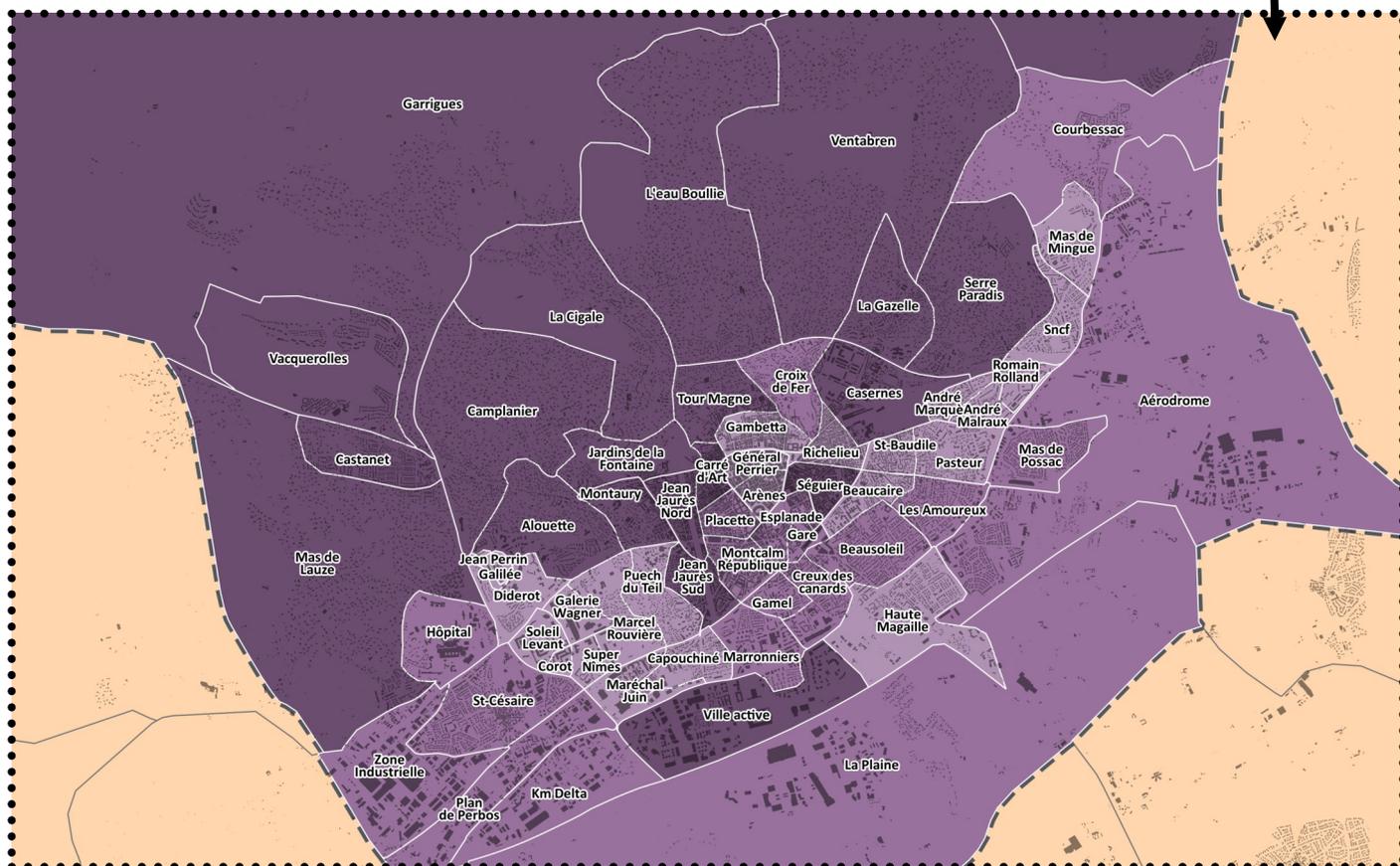
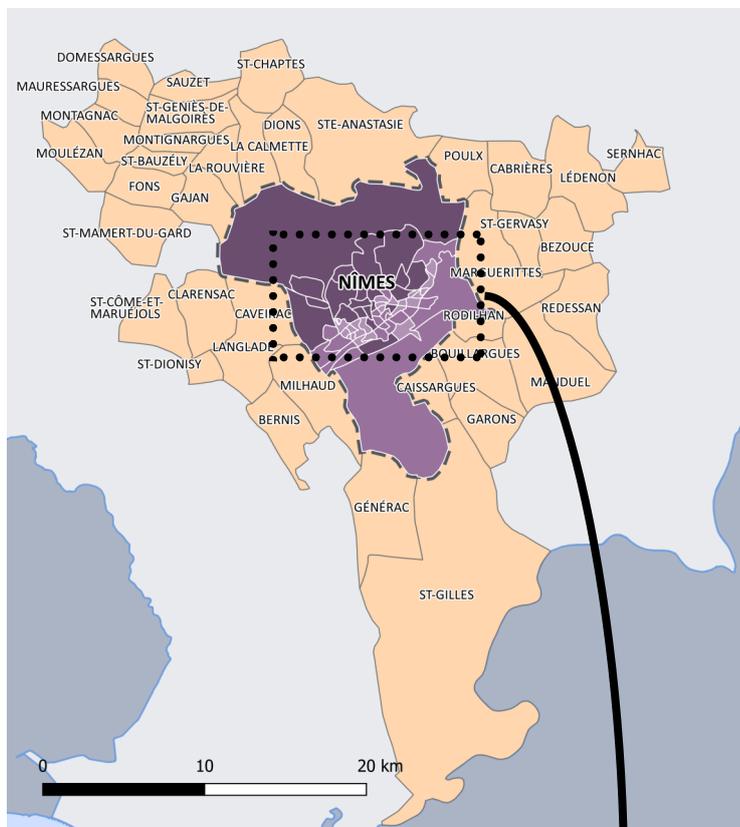
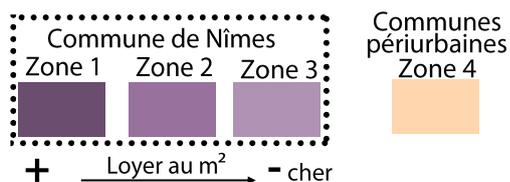


## 4 zones de marchés confirmées par un modèle économétrique

Un modèle économétrique prenant en compte les caractéristiques physiques de l'habitat, le mode d'occupation des logements, et les loyers, a fait émerger 4 zones de marché différentes.

Les traitements et analyses statistiques ont ainsi été déclinés en 4 zones prédéfinies.

La ville de Nîmes a été découpée en 3 secteurs correspondant aux différents niveaux de prix observables dans le secteur locatif privé : toutes choses égales par ailleurs, les loyers de la zone 1 sont en moyenne plus élevés que ceux de la zone 2, qui sont eux même plus élevés que ceux de la zone 3.



## Zone 1 .....

Regroupant des **quartiers principalement situés au nord de la ville**, la zone 1 possède un taux de logements individuels plus important que les deux autres secteurs de Nîmes. En lien avec cette spécialisation typologique du parc, le nombre de propriétaires occupants, bien plus important que dans le reste de la ville, est la seconde caractéristique de cette zone de marché.

Alouette  
Camplanier  
Carré d'Art  
Casernes  
Castanet  
Garrigues  
Jardins de la Fontaine  
Jean Jaurès Nord  
Jean Jaurès Sud  
La Cigale

La Gazelle  
L'eau Boullie  
Mas de Lauze  
Montauray  
Séguier  
Serre-Paradis  
Tour Magne  
Vacquerolles  
Ventabren  
Ville active

## Zone 2 .....

La très forte densité des quartiers du **centre-ville**, regroupés dans ce secteur, en fait la zone la mieux dotée en logements locatifs privés. Le périmètre d'observation s'étend sur des zones d'activités (Hôpital, Zone industrielle,...) où, grâce à la création de nouvelles résidences construites au cours des vingt dernières années, commence à émerger un potentiel locatif privé. Cette diversité de l'offre explique en partie le positionnement intermédiaire de cette zone de marché.

Aérodrome  
Beausoleil  
Courbessac  
Creux des canards  
Croix de Fer  
Esplanade  
Gamel  
Gare  
Hôpital  
Km Delta

La Plaine  
Les Amoureux  
Marronniers  
Mas de Possac  
Montcalm-République  
Placette  
Plan de Perbos  
Saint-Césaire  
Zone Industrielle

## Zone 3 .....

Intégrant notamment l'ensemble des **Quartiers Politiques de la Ville (QPV)** de Nîmes, cette zone est celle qui comprend le plus de logements social puisque ces derniers y représentent une résidence principale sur trois. Les loyers du parc privé qui y sont pratiqués sont les moins élevés de la ville, toutes choses égales par ailleurs.

André Malraux  
André Marquès  
Arènes  
Beucaire  
Capouchiné  
Corot  
Diderot  
Galerie Wagner  
Galilée  
Gambetta  
Général Perrier  
Haute Magaille

Jean Perrin  
Marcel Rouvière  
Maréchal Juin  
Mas de Mingue  
Pasteur  
Puech du Teil  
Richelieu  
Romain Rolland  
Saint-Baudile  
Sncf  
Soleil Levant  
Super Nîmes

## Zone 4 .....

Compte tenu du faible effectif de leur parc locatif privé, **les 38 communes périurbaines** de Nîmes (ville-centre), ont été regroupées au sein d'une même zone d'observation, la zone 4, qui se caractérise par un parc locatif constitué à 56% de logements individuels.

Bernis  
Bezouce  
Bouillargues  
Cabrières  
Caissargues  
Caveirac  
Clarensac  
Dions  
Domessargues  
Fons

Gajan  
Garons  
Générac  
La Calmette  
La Rouvière  
Langlade  
Lédenon  
Manduel  
Marguerittes  
Mauressargues

Milhaud  
Montagnac  
Montignargues  
Moulézan  
Poulx  
Redessan  
Rodilhan  
St-Bauzély  
St-Chartes  
St-Côme-et-Maruéjols

St-Dionisy  
Ste-Anastasie  
St-Geniès-de-Malgoirès  
St-Gervasy  
St-Gilles  
St-Mamert-du-Gard  
Sauzet  
Sernhac

**Loyer médian :** Loyer en dessous duquel se situent 50 % des loyers.

**Loyer bas :** Loyer en dessous duquel se situent 25% des loyers. Il s'agit du 1<sup>er</sup> quartile des loyers.

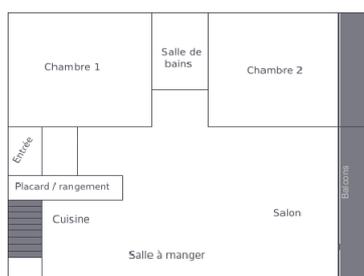
**Loyer haut :** Loyer en dessous duquel se situent 75% des loyers. Il s'agit du 3<sup>ème</sup> quartile des loyers.

## Niveaux de loyers pour l'ensemble de l'agglomération

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	1 093	28 m <sup>2</sup>	323 €	<b>360 €</b>	400 €	11,8 €	<b>13,2 €</b>	15,3 €
	T2	3 014	45 m <sup>2</sup>	425 €	<b>476 €</b>	530 €	9,6 €	<b>10,9 €</b>	12,0 €
	T3	2 215	65 m <sup>2</sup>	530 €	<b>610 €</b>	650 €	8,5 €	<b>9,4 €</b>	10,4 €
	T4+	787	91 m <sup>2</sup>	599 €	<b>700 €</b>	818 €	6,9 €	<b>8,0 €</b>	9,1 €
Ensemble appartements		7 109	57 m <sup>2</sup>	440 €	<b>523 €</b>	630 €	8,6 €	<b>10,0 €</b>	11,6 €
Ensemble maisons		657	91 m <sup>2</sup>	650 €	<b>805 €</b>	900 €	8,0 €	<b>9,3 €</b>	10,1 €
<b>Ensemble</b>		<b>7 766</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>460 €</b>	<b>565 €</b>	<b>700 €</b>	<b>8,4 €</b>	<b>9,8 €</b>	<b>11,3 €</b>

## Niveaux de loyers pour l'ensemble de la ville de Nîmes

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	1 049	28 m <sup>2</sup>	322 €	<b>360 €</b>	400 €	11,8 €	<b>13,3 €</b>	15,3 €
	T2	2 773	44 m <sup>2</sup>	423 €	<b>472 €</b>	524 €	9,8 €	<b>11,0 €</b>	12,0 €
	T3	2 012	64 m <sup>2</sup>	528 €	<b>607 €</b>	650 €	8,6 €	<b>9,4 €</b>	10,3 €
	T4+	691	90 m <sup>2</sup>	590 €	<b>698 €</b>	817 €	7,1 €	<b>8,1 €</b>	9,3 €
Ensemble appartements		6 525	56 m <sup>2</sup>	430 €	<b>520 €</b>	620 €	8,8 €	<b>10,0 €</b>	11,7 €
Ensemble maisons		302	89 m <sup>2</sup>	663 €	<b>847 €</b>	930 €	8,6 €	<b>9,6 €</b>	10,8 €
<b>Ensemble</b>		<b>6 827</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>444 €</b>	<b>540 €</b>	<b>650 €</b>	<b>8,8 €</b>	<b>10 €</b>	<b>11,6 €</b>



La surface utilisée pour l'observation statistique est la **surface habitable** telle qu'elle est définie par l'article R\*112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ».

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

## Niveaux de loyers des zones infracommunales de Nîmes

Zone 1		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	309	27 m <sup>2</sup>	320 €	<b>360 €</b>	408 €	12,2 €	<b>13,3 €</b>	15,3 €
	T2	953	44 m <sup>2</sup>	448 €	<b>511 €</b>	550 €	10,5 €	<b>11,4 €</b>	12,5 €
	T3	672	68 m <sup>2</sup>	600 €	<b>643 €</b>	716 €	8,9 €	<b>9,6 €</b>	10,5 €
	T4+	210	96 m <sup>2</sup>	660 €	<b>846 €</b>	950 €	7,8 €	<b>8,9 €</b>	9,5 €
Ensemble appartements		2 144	57 m <sup>2</sup>	460 €	<b>550 €</b>	650 €	9,3 €	<b>10,6 €</b>	12,0 €
Ensemble maisons		166	94 m <sup>2</sup>	769 €	<b>916 €</b>	1 100 €	8,6 €	<b>10,0 €</b>	11,6 €
<b>Ensemble</b>		<b>2 310</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>473 €</b>	<b>580 €</b>	<b>734 €</b>	<b>9,2 €</b>	<b>10,5 €</b>	<b>12 €</b>

Zone 2		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	288	28 m <sup>2</sup>	341 €	<b>380 €</b>	400 €	12,5 €	<b>13,1 €</b>	14,6 €
	T2	722	44 m <sup>2</sup>	434 €	<b>480 €</b>	520 €	9,8 €	<b>11,0 €</b>	12,0 €
	T3	555	64 m <sup>2</sup>	540 €	<b>610 €</b>	650 €	8,8 €	<b>9,5 €</b>	10,6 €
	T4+	231	92 m <sup>2</sup>	562 €	<b>700 €</b>	818 €	7,0 €	<b>8,0 €</b>	9,8 €
Ensemble appartements		1 796	55 m <sup>2</sup>	435 €	<b>519 €</b>	616 €	9,0 €	<b>10,3 €</b>	11,8 €
Ensemble maisons		82	92 m <sup>2</sup>	650 €	<b>847 €</b>	864 €	7,6 €	<b>9,3 €</b>	10,0 €
<b>Ensemble</b>		<b>1 878</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>450 €</b>	<b>535 €</b>	<b>650 €</b>	<b>8,9 €</b>	<b>10 €</b>	<b>11,8 €</b>

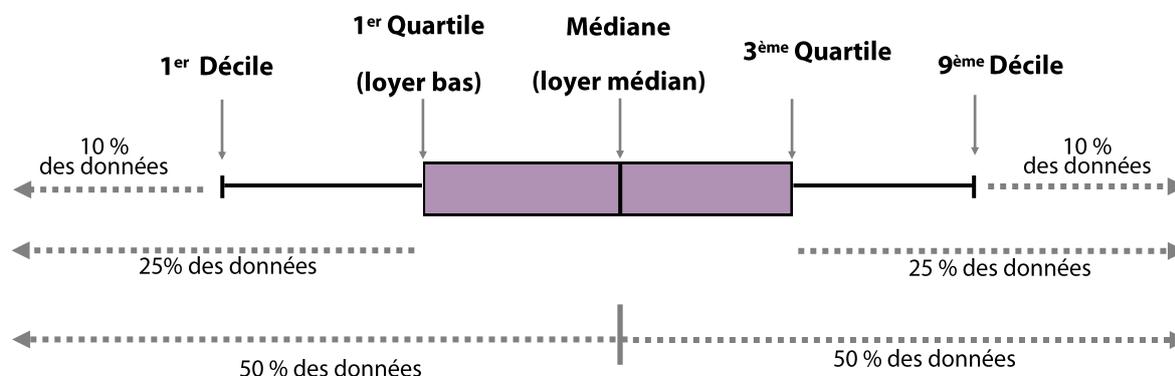
Zone 3		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	452	27 m <sup>2</sup>	313 €	<b>355 €</b>	395 €	11,3 €	<b>13,3 €</b>	15,8 €
	T2	1 098	44 m <sup>2</sup>	405 €	<b>450 €</b>	490 €	9,3 €	<b>10,5 €</b>	11,7 €
	T3	785	62 m <sup>2</sup>	500 €	<b>550 €</b>	640 €	8,3 €	<b>9,2 €</b>	10,0 €
	T4+	250	85 m <sup>2</sup>	566 €	<b>625 €</b>	700 €	6,9 €	<b>7,8 €</b>	8,3 €
Ensemble appartements		2 585	55 m <sup>2</sup>	415 €	<b>500 €</b>	600 €	8,2 €	<b>9,6 €</b>	11,0 €
Ensemble maisons		54	70 m <sup>2</sup>	600 €	<b>735 €</b>	750 €	9,5 €	<b>9,8 €</b>	10,9 €
<b>Ensemble</b>		<b>2 639</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>	<b>418 €</b>	<b>500 €</b>	<b>610 €</b>	<b>8,2 €</b>	<b>9,6 €</b>	<b>11 €</b>

## Niveaux de loyers des communes périurbaines

Zone 4		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	241	48 m <sup>2</sup>	450 €	<b>490 €</b>	550 €	9,4 €	<b>10,4 €</b>	12,0 €
	T3	203	67 m <sup>2</sup>	530 €	<b>620 €</b>	650 €	8,1 €	<b>9,3 €</b>	10,5 €
	T4+	96	98 m <sup>2</sup>	696 €	<b>730 €</b>	850 €	6,3 €	<b>7,3 €</b>	9,0 €
Ensemble appartements		584	63 m <sup>2</sup>	480 €	<b>559 €</b>	650 €	8,2 €	<b>9,5 €</b>	11 €
Ensemble maisons		355	92 m <sup>2</sup>	632 €	<b>790 €</b>	900 €	7,8 €	<b>8,9 €</b>	10 €
<b>Ensemble</b>		<b>939</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>540 €</b>	<b>650 €</b>	<b>840 €</b>	<b>8 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>10,3 €</b>

# LA DISPERSION DES LOYERS

La dispersion des loyers rend compte de la diversité du parc.....



La visualisation « en boîte à moustaches » de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre, en terme de loyers, pour un type de logement au sein d'une même zone. Elle permet un comparatif visuel de cette offre avec celle d'une autre zone et/ou d'une autre typologie.

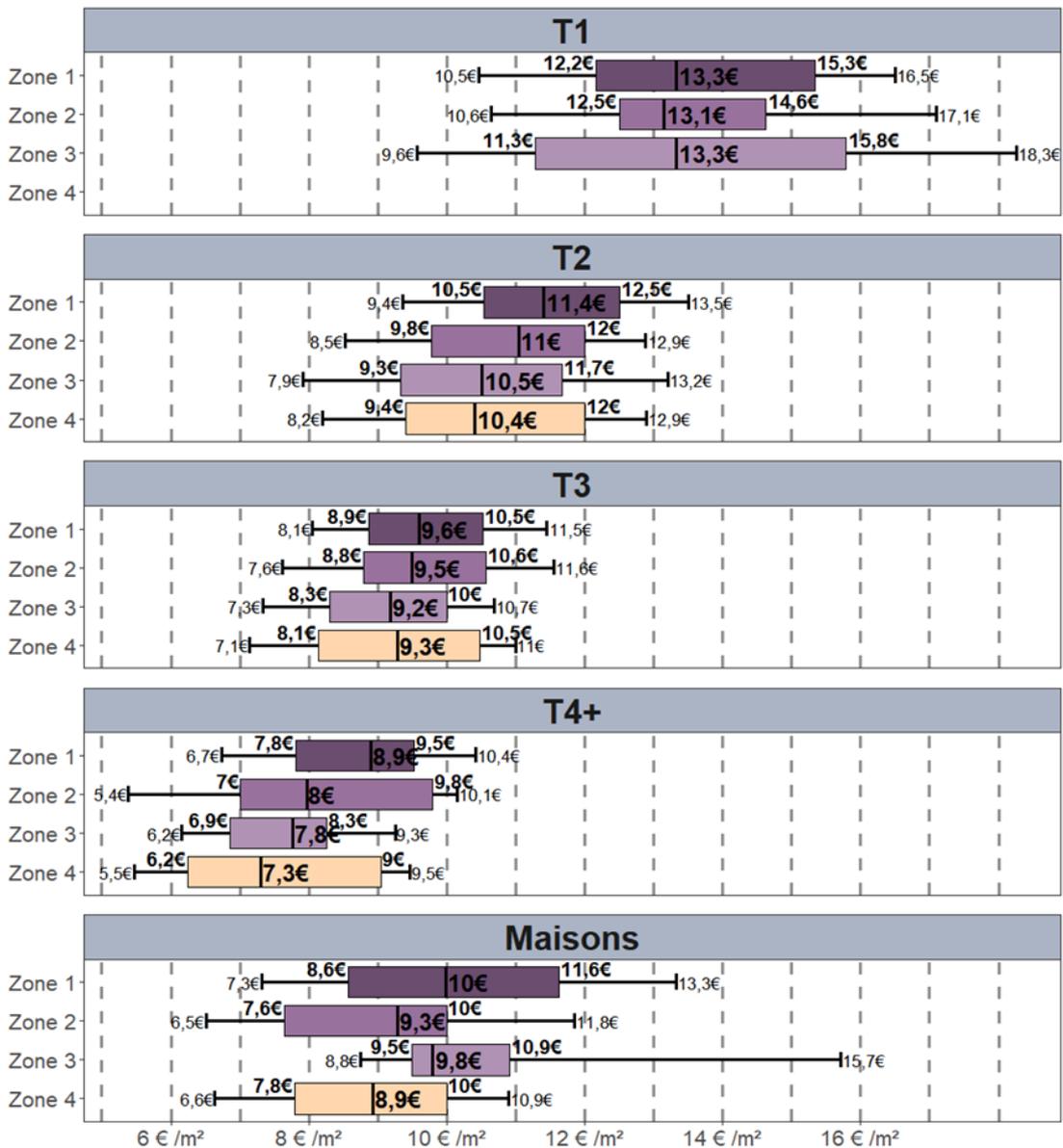
La « boîte », qui représente l'écart entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> quartile, regroupe 50% des données observées.

Les « moustaches », qui correspondent aux loyers compris entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> décile, permettent de visualiser 80% des observations. L'intérêt de cette illustration est de ne pas tenir compte des valeurs extrêmes de loyers soit des 10% de loyers les bas et de 10% des loyers les plus élevés.

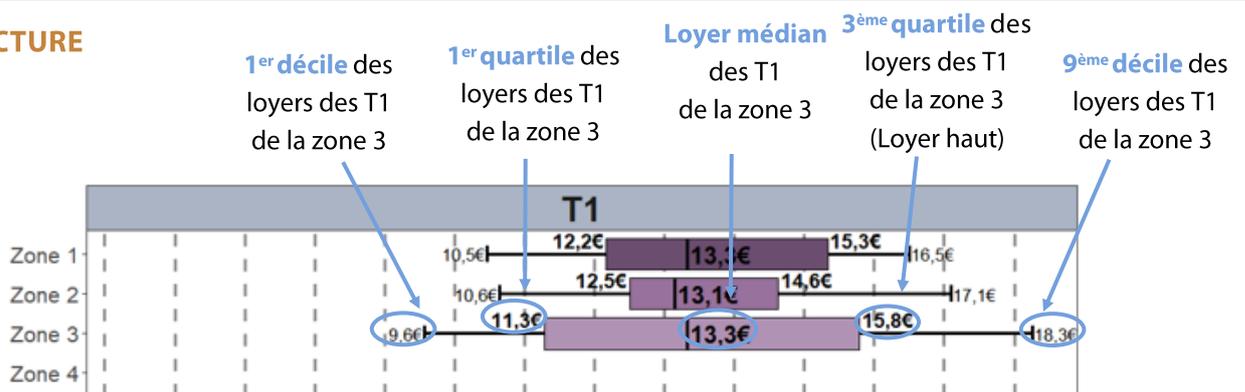
Plus la « boîte et ses moustaches » sont resserrées, plus les logements ont des loyers proches. A l'inverse plus elles sont allongées, plus les loyers sont éloignés en prix.

## POURQUOI PARLE-T-ON DU LOYER MÉDIAN ET NON DU LOYER MOYEN ?

Si la moyenne est un indicateur souvent utilisé pour résumer des données, cette dernière peut-être fortement influencée par les valeurs extrêmes, au contraire de la médiane, sur laquelle les valeurs extrêmes n'ont pas d'incidence. De ce fait la médiane est un indicateur plus stable pour synthétiser les loyers.

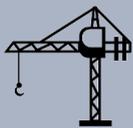


## LECTURE



Pour les appartements de 1 pièce dans la zone 3 de Nîmes :

- 1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 9,6€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile)
- 1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 11,3 € / m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile)
- 1 appartement sur 2 a un loyer supérieur à 13,3 € / m<sup>2</sup> (médiane)
- 1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 15,8 € / m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> quartile)
- 1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 18,3 €/m<sup>2</sup> (9<sup>ème</sup> décile)



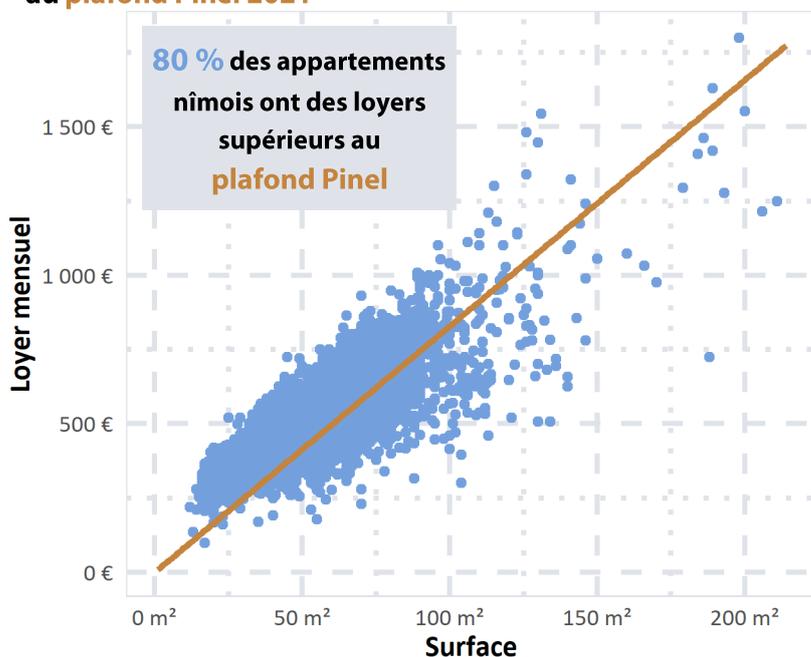
# LES NIVEAUX DE LOYER AU m<sup>2</sup> AU 01/01/2021 SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

## Loyers aux m<sup>2</sup> médians

Époque de construction		Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Ensemble de l'agglomération	Appartements	9,8€	9,1€	10€	10,5€	10,5€
	Maisons	9€	9,3€	9,6€	9,5€	9,3€
	Ensemble	9,6€	9,1€	10€	10€	10€
Ensemble de la ville de Nîmes	Appartements	10€	9,1€	10€	10,7€	10,6€
	Maisons	9,3€	-	-	9,9€	9,5€
	Ensemble	10€	9,1€	10,1€	10,6€	10,4€
Communes périurbaines (Zone 4)	Appartements	8,4€			9,5€	10,4€
	Maisons	8,9€		8,6€	9,5€	9€
	Ensemble	8,7€	9€	9,6€	9,5€	9,7€

**Zoom sur le dispositif Pinel**.....

## Positionnement des loyers des appartements nîmois par rapport au plafond Pinel 2021



Pour en savoir plus sur le PINEL :

<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/reduction-dimpot-pinel/>



Entré en vigueur depuis 2014, le dispositif d'aide d'investissement locatif « PINEL », se caractérise par des réductions d'impôts, pour la mise en location d'appartements neufs.

Une des contreparties de ce dispositif implique le plafonnement des loyers pratiqués. Ce plafonnement est calculé à partir d'un loyer au m<sup>2</sup> modulé selon les zones de tensions auquel est appliqué un coefficient de structure.

A Nîmes, le loyer au m<sup>2</sup> plafond applicable en 2021 est de 9,35 €/m<sup>2</sup> pour un appartement de 100 m<sup>2</sup> et de 12,61 €/m<sup>2</sup> pour un appartement de 32 m<sup>2</sup>.

Près de 80 % des appartements du parc locatif privé nîmois, toutes époques de construction confondues, ont des loyers supérieurs au plafond Pinel. C'est ce positionnement du plafond par rapport au parc existant qui peut expliquer la stabilité des loyers nîmois : peu de bailleurs augmentent le loyer entre deux locataires pour rester attractif par rapport au parc locatif récent, majoritairement produit d'investissement fiscal.

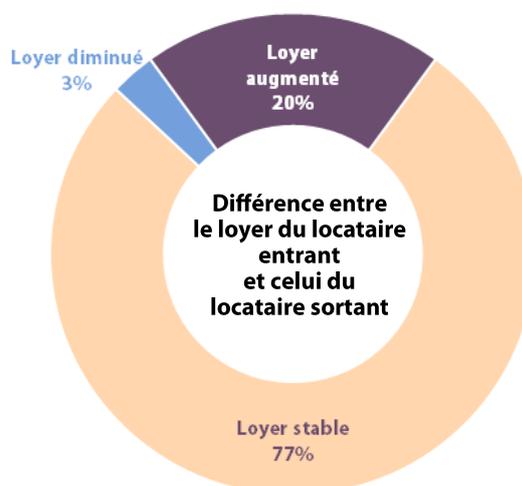


# LES NIVEAUX DE LOYER AU m<sup>2</sup> AU 01/01/2021 SELON L'ANCIENNETÉ DU BAIL

Ancienneté du bail		Loyer au m <sup>2</sup> médian	
		Relocation ou Loyers de marché Moins d'un an	Loyers des baux en cours Plus d'un an
Ensemble de l'agglomération	Appartements	10,4€	9,8€
	Maisons	9,4€	9,3€
	Ensemble	10,2€	9,6€
Ensemble de la ville de Nîmes	Appartements	10,5€	9,9€
	Maisons	10,9€	9,3€
	Ensemble	10,6€	9,8€
Communes périurbaines	Appartements	10€	9,3€
	Maisons	9€	8,9€
	Ensemble	9,4€	9,1€

## Les loyers à la relocation

Les loyers à la relocation sont globalement stables puisque **77 %** d'entre eux sont identiques, à  $\pm 2,5\text{€}$  près (effet d'arrondi), au loyer du locataire sortant.



## Les loyers des baux en cours

**Gestion directe** : gestion effectuée directement par le propriétaire bailleur.

**Gestion déléguée** : gestion effectuée par un professionnel.

**8 %** des loyers des baux en cours gérés par une agence immobilière n'ont pas été augmentés en 2020.

Ce taux est de **86 %** pour les locations en gestion directe.

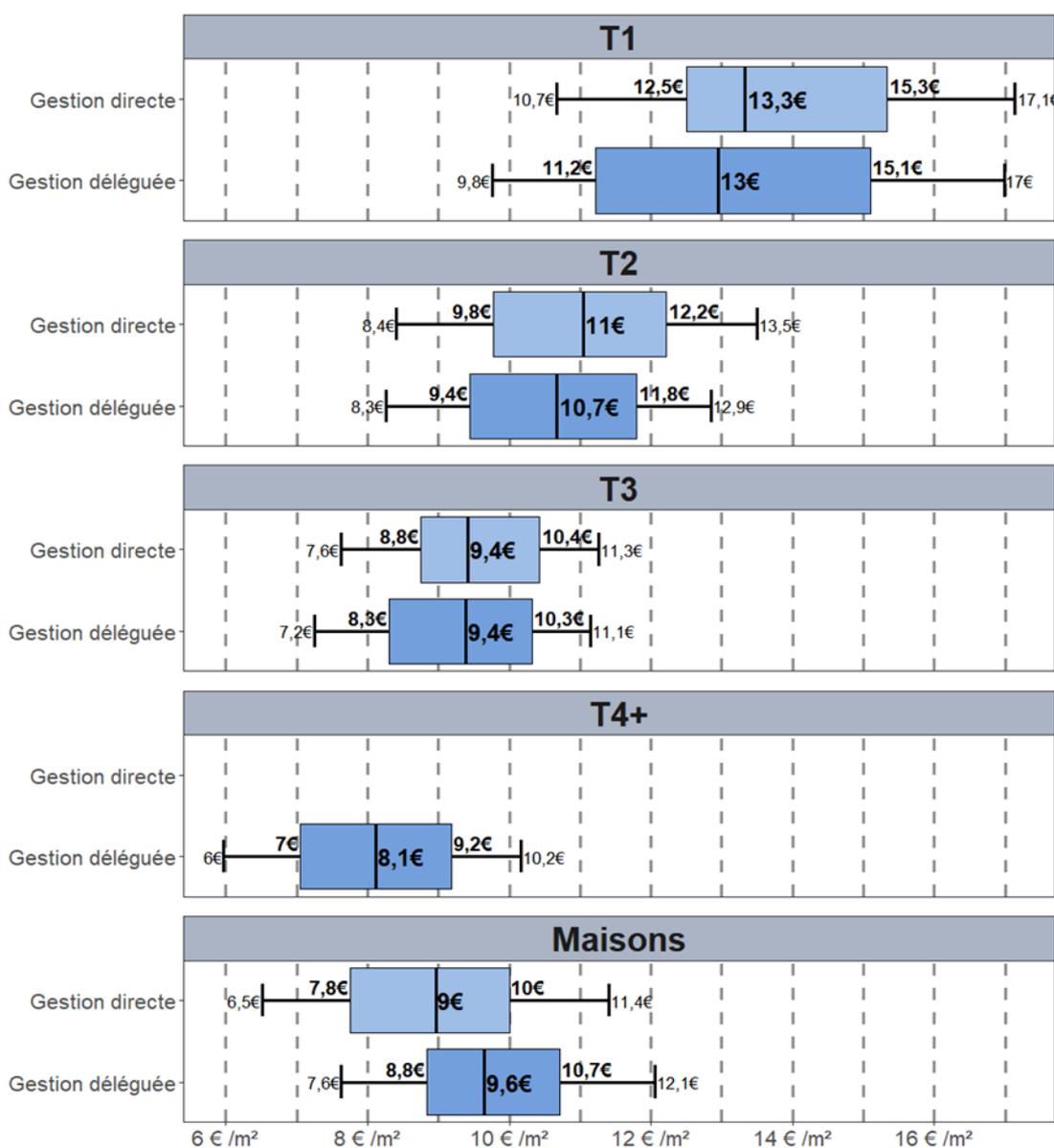


## LES NIVEAUX DE LOYER AU m<sup>2</sup> AU 01/01/2021 SELON LE TYPE DE GESTION

Les données collectées par l'observatoire permettent d'établir un comparatif entre les loyers des locations en **gestion directe** (gestion effectuée directement par le propriétaire bailleur) et les loyers des locations en **gestion déléguée** (gestion effectuée par un professionnel).

A la lecture de ces analyses, on observe qu'il n'y a pas d'écart de prix significatif entre les deux modes de gestion.

Il n'y a véritablement d'écart de prix de loyers selon le type de gestion que pour les maisons. Ces différences de loyers peuvent résulter du fait que les locataires restent plus longtemps dans les grands logements et que les professionnels actualisent presque systématiquement le loyer en fonction des variations de l'IRL\* contrairement aux bailleurs qui gèrent eux même leurs locations.



Lecture des graphiques : se rapporter à la page 18

\* Note sur l'IRL page 10



L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), présidée par le Conseil Départemental et titulaire d'un agrément Ministériel, regroupe l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Véritable service juridique de proximité, son action quotidienne auprès des habitants, propriétaires occupants, bailleurs, locataires, accédants, investisseurs... la positionne comme l'interlocuteur privilégié des décideurs institutionnels en matière de logement.

## Au service des particuliers

L'ADIL délivre gratuitement un conseil complet et objectif sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux de l'habitat.

Étant point conseil FAIRE, elle peut informer les ménages dans les projets d'amélioration de leurs logements.



Afin d'être accessible à tous les gardois, elle tient régulièrement 8 permanences décentralisées, en plus de l'accueil délivré à son siège social, établi à Nîmes.

Bien informés sur leurs droits et leurs obligations, sur l'état du marché du logement et sur les solutions financières les mieux adaptées à leur situation personnelle, les usagers de l'ADIL sont à même de faire un choix éclairé, d'optimiser leur projet ou de mettre en œuvre les solutions susceptibles de résoudre leurs problèmes d'habitat.

## En appui des collectivités territoriales et des partenaires institutionnels

Par la veille juridique qu'elle assure sur toute la réglementation touchant au logement, l'ADIL est à même de fournir les réponses aux questions que rencontrent les collectivités publiques en matière d'habitat.

A partir de la consultation régulière du public, elle constitue un outil privilégié d'observation de la demande locale et de l'évolution des pratiques.

C'est pourquoi, aux côtés des conseillers juristes qui assurent l'information auprès des habitants, l'ADIL emploie également des chargés d'études, en capacité de suivre le comportement des ménages, d'analyser le fonctionnement des marchés locaux et de fournir aux décideurs des éléments d'information fiables.

Enfin, par sa participation active aux différents dispositifs dédiés aux personnes en difficultés (prévention des expulsions, lutte contre l'habitat indigne) l'ADIL met ses compétences au service des politiques publiques en faveur des plus défavorisés.

