

Observatoire Local des Loyers de **Nîmes Métropole**

Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2023

n° 30 | Octobre 2023



Nouvelle gare TGV Nîmes-Pont du Gard à Manduel

Sommaire

Les chiffres clés de Nîmes Métropole	4
Démographie.....	4
Logements.....	5
Parc locatif privé	6
Locataires du parc privé	7
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers.....	8
Les zones d'observation de l'OLL de Nîmes Métropole	10
Les loyers au 1^{er} janvier 2023	12
Les loyers par zone d'observation	13
La révision des loyers	14
Les loyers comparés parc privé/par social	16
Focus sur le dispositif Loc' Avantages	17
L'actualité juridique	18
L'ADIL du Gard	20

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**.

Merci de citer « OLL30 2023 - ADIL 30 » pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.

Les chiffres clés de Nîmes Métropole

Démographie



La population des 39 communes de Nîmes Métropole représente **34 %** de la population gardoise



57 % de la population de la Communauté d'Agglomération vit à Nîmes



1 habitant de Nîmes Métropole sur **4** a moins de 20 ans

	Nîmes Métropole	Nîmes
Population	257 770	147 500

Source : INSEE 2020

Une fragile stabilité démographique

Depuis 2014, le nombre de personnes habitant la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole est relativement stable.

Cet équilibre trouve sa source dans la conjugaison d'un solde naturel positif mais modéré (+0,3 % par an en moyenne entre 2014 et 2020) et d'un solde migratoire légèrement déficitaire (-0,2%).

Le déclin démographique de la ville de Nîmes, qui perd en moyenne 700

habitants par an depuis 2014, n'est que partiellement compensé par la croissance démographique des 38 autres communes de l'intercommunalité, dont 32 affichent pourtant un solde positif.

L'observation comparée des indicateurs démographiques pendant les deux périodes censitaires 2009-2014 et 2014-2020 montre que, si le solde naturel ralentit légèrement, passant de +0,5% à +0,3%, le solde migratoire, qui portait jusqu'en 2014 la croissance démographique de l'intercommunalité, s'effondre, passant de +0,7% à -0,2%.

Evolution démographique

	Nîmes Métropole		Nîmes	
	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020
Croissance démographique*	+ 1,2 %	+ 0,1 %	+ 1,4 %	- 0,4 %
due au solde naturel (naissances - décès)	+ 0,5 %	+ 0,3 %	+ 0,5 %	+ 0,3 %
due au solde migratoire (entrées - sorties)	+ 0,7 %	- 0,2 %	+ 0,9 %	- 0,7 %

Source : INSEE 2014 et 2020
* variation moyenne annuelle de la population entre 2009 et 2014, 2014 et 2020

Les chiffres clés de Nîmes Métropole

Logements



Nîmes Métropole compte **116 800 résidences principales**



87 % des logements de Nîmes Métropole sont des résidences principales



Le parc locatif privé représente **40 %** des résidences principales de Nîmes et **34 %** de celles de la Communauté d'Agglomération

Statuts d'occupation des résidences principales (ménages)

	Nîmes Métropole	Nîmes
Propriétaires	59 400	27 600
Locataires du parc privé	39 300	28 400
Locataires du parc social	15 500	13 000
Logés gratuitement	2 600	1 500

Source : INSEE 2020

Plus fortement représenté sur le territoire de Nîmes Métropole que dans le département, le secteur locatif (privé et social) loge près de la moitié des habitants (47%).

Les locataires métropolitains occupent très majoritairement le parc privé (71%). Ce déséquilibre est renforcé dans les communes périurbaines de l'intercommunalité où le secteur social est sous-représenté.

Un tiers des 39 communes qui composent l'EPCI étant soumis à l'article 55 de la loi

SRU, un effort de production a été fourni dans les 13 communes concernées. Malgré l'amorce d'un rééquilibrage territorial, en lien avec cette obligation de production, l'offre locative reste globalement insuffisante dans ces secteurs, sur les deux segments privé et social.

Ce déficit quantitatif et qualitatif entraîne une forte tension sur la demande en logement social : à l'échelle de l'intercommunalité, on compte, en 2022, 6,3 demandes pour une attribution (5 dans le Gard).



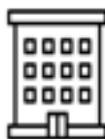
La méthode du recensement de la population de l'INSEE est basée sur des cycles de collecte de 5 ans. Les données utilisées par le recensement ne sont donc entièrement renouvelées qu'à la fin d'une période quinquennale. C'est pourquoi l'INSEE précise que « les comparaisons sur les résultats du recensement rénové ne sont rigoureusement possibles que sur des périodes de 5 années au moins ». En raison du report de l'enquête annuelle 2021, lié à la situation sanitaire de la Covid-19, les résultats du millésime 2019 et 2020 du recensement doivent exceptionnellement être comparés avec ceux de millésimes antérieurs distants d'au moins 6 ans.

Les chiffres clés de Nîmes Métropole

Locatif privé



9 % des logements locatifs privés (*résidences principales*) sont des meublés

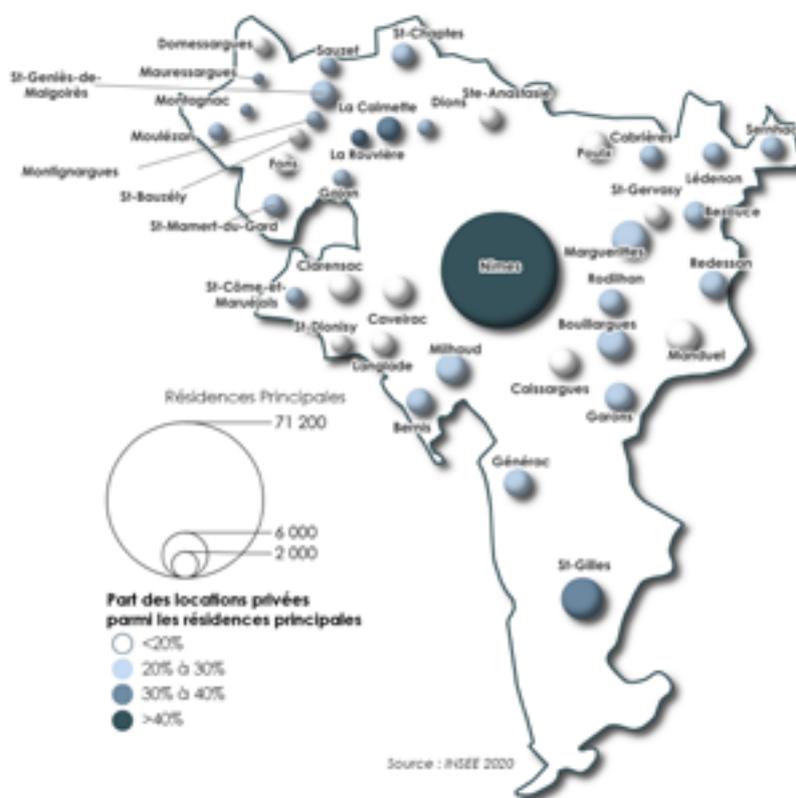


77 % des locataires du parc privé vivent dans des appartements



23 % des logements locatifs privés ont changé de locataire

Le parc locatif privé parmi les résidences principales

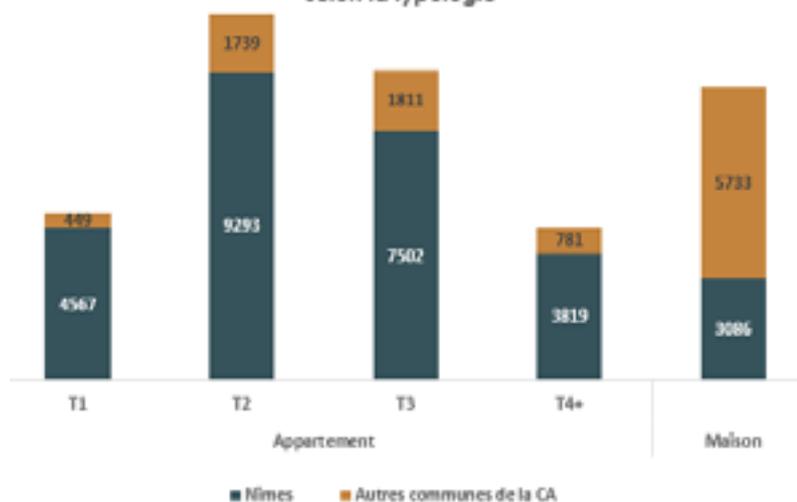


Comparée à la période d'observation précédente (2009-2014), l'évolution du parc locatif privé a considérablement ralenti, passant d'un taux de progression annuelle moyenne de 1,8% en 2014, à 1% en 2020.

Ce ralentissement est encore plus marqué dans la ville de Nîmes où le parc locatif privé, qui avait progressé de 1,7% entre 2009 et 2014, a diminué de 0,7% entre 2014 et 2020.

De ce fait, l'offre nouvelle en logements locatifs privés est mieux répartie sur le territoire de la Communauté d'Agglomération : en 2014, la ville de Nîmes portait 70% de ce développement ; elle n'en porte plus que 56% en 2020.

Répartition des logements locatifs privés selon la typologie



Les chiffres clés de Nîmes Métropole

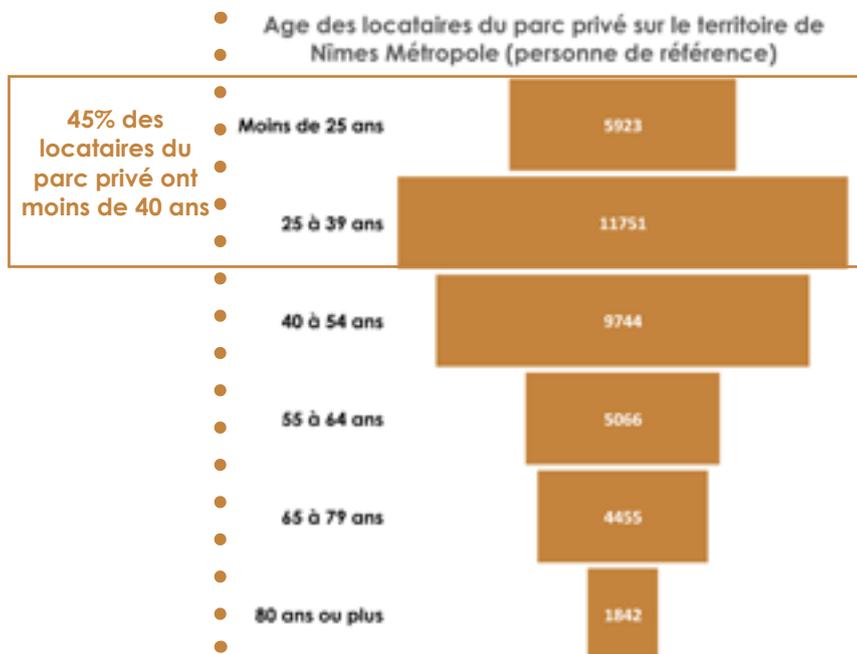
Locataires du parc privé

Les locataires du parc privé sont globalement plus jeunes que les autres habitants de Nîmes Métropole.

La grande majorité (83%) des jeunes métropolitains en début de parcours résidentiel (moins de 25 ans) habitent dans ce parc, qui est aussi le parc privilégié des 25-39 ans (51% d'entre eux occupent en effet un logement locatif privé).

Par comparaison, moins d'un jeune (<25 ans) sur 10 occupe un logement HLM.

La présence de ces jeunes adultes dans le parc locatif privé est cependant moins accentuée en secteur périurbain où 6% des locataires ont moins de 25 ans, la plupart d'entre eux choisissant de vivre à Nîmes.



Taille des ménages locataires du parc privé

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +
Nîmes	58%	23%	10%	5%	4%
Communes périurbaines	38%	29%	16%	11%	6%
Nîmes Métropole	52%	25%	11%	7%	5%

Source : INSEE 2019

Plus de la moitié des locataires du parc privé de la métropole nîmoise vit seuls, soit 20 359 personnes. Cette occupation individuelle du parc locatif privé y est plus fréquente que dans le Gard où 48% des locataires de ce parc vivent seuls.

La typologie de ce parc oriente ces petits ménages vers la ville centre (58% des locataires nîmois) qui concentre l'offre en logements de type 1 et 2.

La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole affiche par ailleurs des niveaux de revenus par unité de consommation en cohérence avec les statuts d'occupation : les locataires du parc social perçoivent un revenu médian (par uc) de 13 150€, ceux du parc privé de 16 920€, et les propriétaires de 24 590€*.

*Source : Insee, Filosofi 2020

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers

OLL

Les OLL couvrent 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.

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

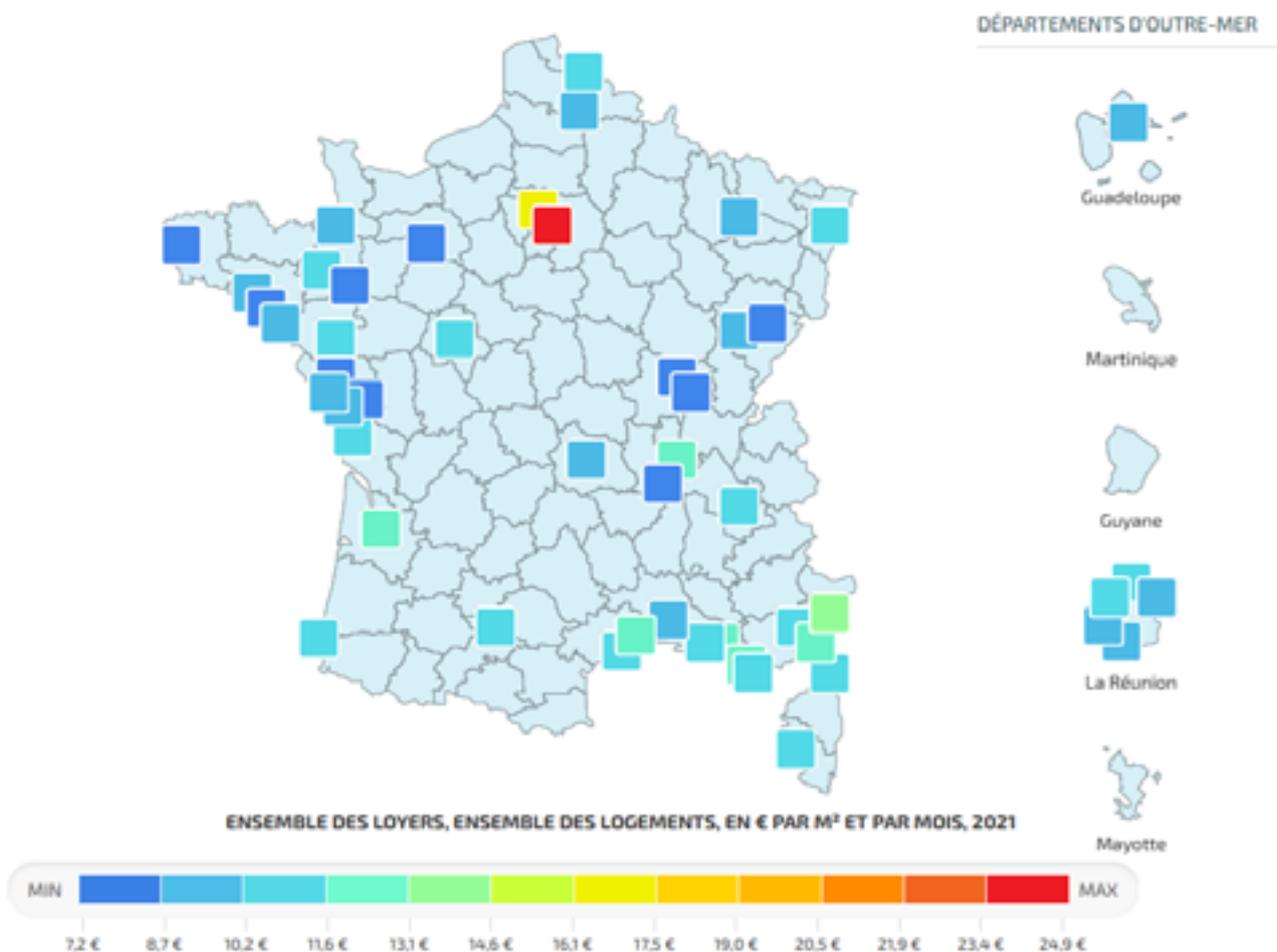
Ce qui permet de :

Coordonné par l'ANIL, il regroupe 34 observatoires, qui couvrent 58 agglomérations.

Que ce soit au niveau local ou national, les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif.

- ▶ 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.

Les loyers observés par les OLL



Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers

OLL

OLL (dont la ville centre est ...)	loyer m ² median
Paris	19,2 €
Nice**	14,1 €
Fréjus	13,1 €
Montpellier	12,8 €
Aix-Marseille	12,5 €
Lyon*	12,1 €
Toulon	12,1 €
Bordeaux *	11,8 €
La Rochelle*	11,6 €
Ajaccio	11,5 €
Aix les Bains	11,5 €
Lille*	11,4 €
Nantes*	11,2 €
Sète	11,1 €
Toulouse	11,1 €
Grenoble*	11,0 €
Rennes*	10,7 €
Strasbourg*	10,6 €
Bastia*	10,5 €
Bayonne*	10,5 €
Draguignan	10,5 €
Tours	10,4 €
Arles	10 €
Nîmes	10 €
Nancy	9,8 €
Les Sables d'Olonne*	9,6 €
Besançon*	9,5 €
Vannes	9,5 €
Saint-Malo*	9,4 €
Arras*	9,2 €
Clermont-Ferrand*	9,1 €
Lorient*	9,0 €
Brest	8,8 €
St Gilles-Croix-De-Vie*	8,8 €
La Roche-sur-Yon*	8,6 €
Auray	8,5 €
Challans-Gois*	8,4 €
Montélimar*	8,3 €
Valence-Romans*	8,2 €
Alès	8,1 €
Chalon-sur-Saône*	7,7 €
Alençon*	7,6 €
Châteauroux	7,6 €
Montbéliard*	7,6 €
Mâcon*	7,5 €
Vitré*	7,3 €
Saint Etienne*	7 €

En 2023, le loyer au m² médian, observé à l'échelle du territoire de Nîmes Métropole, est de 10 €, tous logements confondus.

Ce niveau de loyer positionne la Communauté d'Agglomération nimoise dans des prix de marché comparables à ceux de la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, qui fait partie des territoires de l'arc Méditerranéen dotés d'un OLL.

À l'échelle de la France Métropolitaine, la comparaison avec les autres agglomérations dotées d'un OLL et dont le volume du parc locatif privé est équivalent montre un positionnement de la métropole gardoise situé entre l'agglomération bayonnaise (10,5 €/m² tous logements confondus), et l'agglomération brestoise (8,8 €/m² tous logements confondus).

À l'échelle de l'ensemble des territoires observés (hors DOM TOM), les niveaux de loyers de l'agglomération nîmoise se situent en 22^{ème} position.



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 :

<https://www.observatoires-des-loyers.org>

*Résultats 2023 pour Nîmes Métropole et Alès Agglomération
Résultats 2022 pour les autres agglomérations, à l'exception de celles signalées par * qui présentent les loyers de 2021).*

Les zones d'observation de l'OLL de Nîmes Métropole

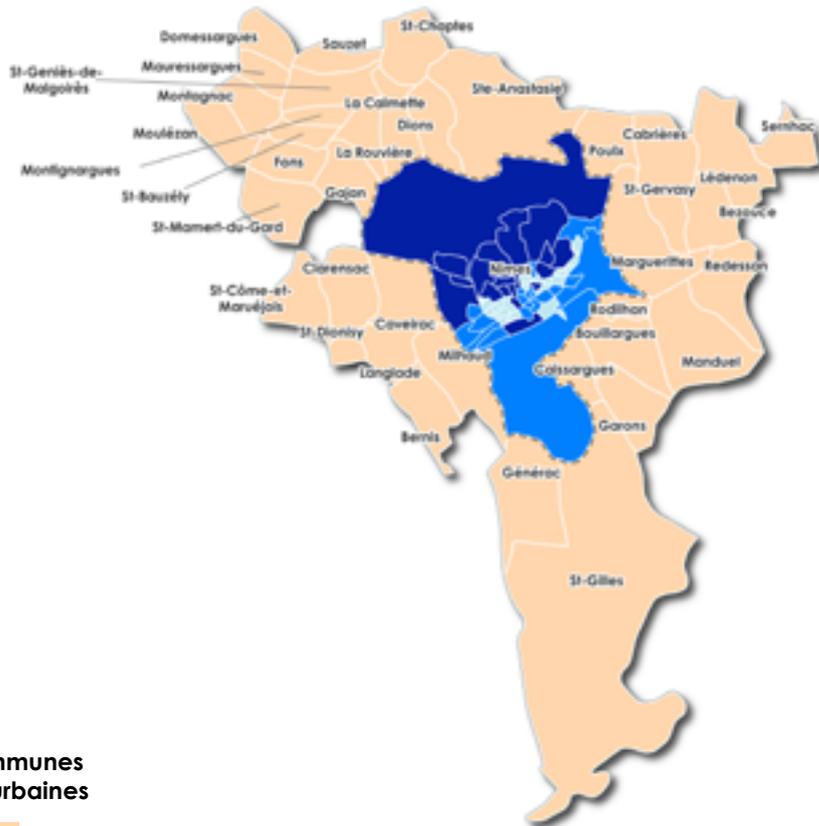
Zonage

Un marché locatif réparti en 4 zones

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.

Les traitements et analyses statistiques de l'Observatoire Local des Loyers ont ainsi été déclinés en 4 zones d'observation.

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 mêmes plus élevés que ceux de la zone 3.



Les zones d'observation de l'OLL de Nîmes Métropole

Zonage

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.

**9 500
logements
locatifs
privés**

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
Montaury

Séguier
Serre-Paradis
Tour Magne
Vacquerolles
Ventabren
Ville active
Camplanier
Carré d'Art
Séguier
Ville active

Zone 2

Le périmètre d'observation regroupe les quartiers fortement peuplés du centre-ville de Nîmes. Il 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.

**7 500
logements
locatifs
privés**

Aérodrome
Beausoleil
Courbessac
Creux des
canards
Croix de Fer

Esplanade
Camel
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 sociaux 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.

**11 000
logements
locatifs
privés**

André
Malraux
André
Marquès
Arènes
Beaucaire
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
Snfc
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 55% de logements individuels.

**10 400
logements
locatifs
privés**

Bernis
Bezouce
Bouillargues
Cabrières

Caissargues
Caveirac
Clarensac
Dions
Domessargues
Fons

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

Milhaud
Montagnac
Montignargues
Moulézan
Poull
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

Les loyers au 1^{er} janvier 2023

L'enquête loyers
2023



54 professionnels de l'immobilier ont participé



8 038 logements locatifs privés ont été enquêtés



24% du parc locatif privé (loué vide) a été observé

NÎMES METROPOLE

		Loyers mensuels					Loyers m ²		
		Effectif	Surface moyenne	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	1100	28 m ²	330 €	365 €	420 €	12 €	13,2 €	15 €
	T2	3111	45 m ²	425 €	489 €	535 €	9,8 €	11,0 €	12,2 €
	T3	2049	65 m ²	550 €	615 €	680 €	8,7 €	9,7 €	10,8 €
	T4 et +	754	89 m ²	600 €	700 €	800 €	7 €	8,3 €	9,4 €
	Ensemble	7014	57 m ²	450 €	540 €	640 €	9 €	10,2 €	12 €
Maisons		696	87 m ²	670 €	808 €	950 €	8,4 €	9,5 €	11 €
Ensemble		7710	64 m ²	477 €	580 €	722 €	9 €	10 €	12 €

NÎMES

		Loyers mensuels					Loyers m ²		
		Effectif	Surface moyenne	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	1057	28 m ²	327 €	360 €	409 €	12 €	13,6 €	15 €
	T2	2863	44 m ²	425 €	487 €	534 €	9,9 €	11,2 €	12,4 €
	T3	1840	64 m ²	544 €	612 €	680 €	8,6 €	9,7 €	10,7 €
	T4 et +	649	88 m ²	581 €	685 €	800 €	7 €	8,2 €	9,3 €
	Ensemble	6409	56 m ²	438 €	530 €	630 €	9 €	10,4 €	12 €
Maisons		323	83 m ²	684 €	850 €	1 015 €	9,2 €	10,3 €	12 €
Ensemble		6732	59 m ²	450 €	550 €	670 €	9 €	10 €	12 €

Niveaux de loyers :

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^{er} quartile des loyers.

Loyer haut : Loyer en dessous duquel se situent 75% des loyers. Il s'agit du 3^{ème} quartile des loyers.

Surface :

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.

Les loyers par zone d'observation

Niveaux de loyers

ZONE 1

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m ²		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	246	29 m ²	340 €	396 €	431 €	12,2 €	14	15,3 €
	T2	946	45 m ²	470 €	523 €	550 €	10,5 €	11,5 €	12,7 €
	T3	585	67 m ²	600 €	650 €	732 €	9,3 €	10 €	10,8 €
	T4 et +	186	94 m ²	679 €	800 €	915 €	8,3 €	9,1 €	9,7 €
	Ensemble	1963	58 m ²	495 €	559 €	681 €	9,5 €	10,8 €	12,2 €
Maisons		156	89 m ²	794 €	950 €	1 050 €	9,4 €	10,5 €	12,4 €
Ensemble		2119	63 m²	512 €	600 €	784 €	9,5 €	10,8 €	12,3 €

Quartiers de Nîmes : Alouette, Camplanier, Carré d'Art, Casernes, Castanet, Garrigues, Jardins de la Fontaine, Jean Jaurès Nord, Jean Jaurès Sud, La Cigale, La Gazelle, L'eau Bouillante, Mas de Lauze, Montaury, Ségurier, Serre-Paradis, Tour Magne, Vacquerolles, Ventabren, Ville active, Camplanier, Carré d'Art

ZONE 2

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m ²		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	333	28 m ²	330 €	380 €	420 €	12,5 €	13,2 €	15,4 €
	T2	698	44 m ²	428 €	480 €	525 €	9,9 €	11,4 €	12,2 €
	T3	522	63 m ²	540 €	610 €	678 €	8,9 €	9,8 €	10,8 €
	T4 et +	198	88 m ²	550 €	700 €	820 €	7,0 €	7,8 €	9 €
	Ensemble	1751	54 m ²	435 €	524 €	614 €	9,1 €	10,5 €	12,2 €
Maisons		103	78 m ²	650 €	740 €	874 €	8,2 €	10 €	10,6 €
Ensemble		1854	57 m²	450 €	540 €	658 €	9 €	10,4 €	12 €

Quartiers de Nîmes : 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

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m ²		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	478	27 m ²	310 €	345 €	370 €	11,9 €	13,3 €	15 €
	T2	1219	43 m ²	412 €	460 €	500 €	9,7 €	10,8 €	11,9 €
	T3	733	63 m ²	514 €	584 €	640 €	8,3 €	9,4 €	10,4 €
	T4 et +	265	86 m ²	550 €	635 €	731 €	6,4 €	8 €	9 €
	Ensemble	2695	56 m ²	420 €	510 €	610 €	8,4 €	10 €	11,5 €
Maisons		64	73 m ²	650 €	700 €	872 €	9,2 €	10 €	12,0 €
Ensemble		2759	56 m²	420 €	516 €	622 €	8,5 €	10 €	11,6 €

Quartiers de Nîmes : André Malraux, André Marquès, Arènes, Beaucaire, Capouchiné, Corot, Diderot, Galerie Wagner, Galilée, Gambetta, Général Perrier, Haute Magaille, Jean Perrin, Marcel Rouvière, Maréchal Juin, Mas de Mingue, Pasteur, Puech du Teil, Richélieu, Romain Rolland, Saint-Baudille, Snfc, Soleil Levant, Super Nîmes

ZONE 4

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m ²		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	43	33 m ²	379 €	411 €	430 €	10,8 €	12,1 €	14 €
	T2	248	49 m ²	424 €	500 €	540 €	8,9 €	10,0 €	10,9 €
	T3	209	65 m ²	591 €	640 €	680 €	8,8 €	9,8 €	11,2 €
	T4 et +	105	89 m ²	667 €	774 €	800 €	8 €	8,7 €	9,9 €
	Ensemble	605	61 m ²	486 €	591 €	675 €	8,8 €	9,9 €	11,2 €
Maisons		373	90 m ²	670 €	800 €	925 €	8,1 €	9,4 €	10,5 €
Ensemble		978	77 m²	550 €	680 €	830 €	8,4 €	9,5 €	10,8 €

Communes : Bernis, Bezouce, Bouillargues, Cabrières, Caissargues, Caveirac, Clarensac, Dions, Domessargues, Fons, Gajan, Garons, Générac, La Calmette, La Rouvière, Langlade, Lédénon, Manduel, Marguerittes, Maussargues, 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-Gillès, St-Mamerdu-Gard, Sauzét, Sernhac

La révision des loyers en 2023

Evolution de loyers

Un plafonnement inédit de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL)

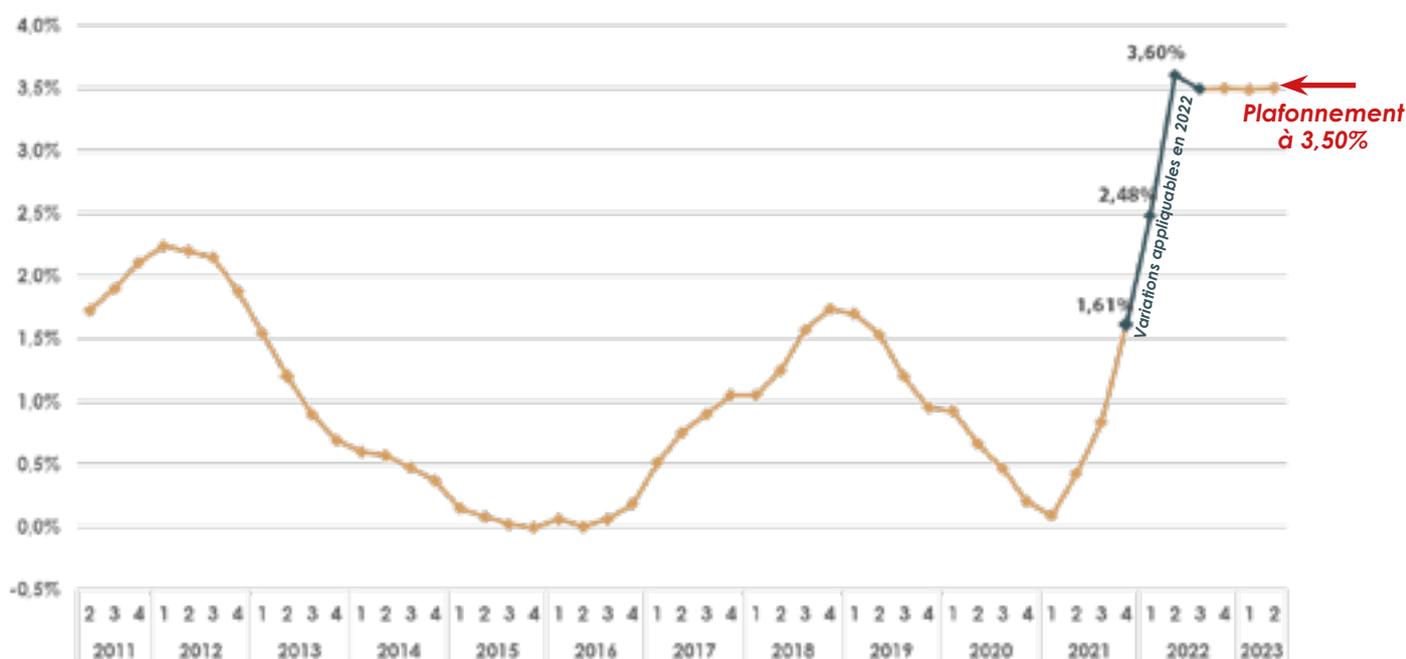
L'Indice de Référence des Loyers (IRL) vise à garantir aux locataires une actualisation de loyers en rapport avec l'évolution de leur pouvoir d'achat, et aux bailleurs le maintien d'un niveau de revenus constant pour assurer l'entretien de leur patrimoine.

Publié chaque trimestre par l'INSEE, il correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

La loi du 16 août 2022, portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, prévoit un plafonnement de la variation de l'IRL qui ne pourra pas excéder 3,5 % en métropole (pour mémoire, le troisième trimestre 2022, publié au JO du 14/10/22, prévoit une majoration de +3,49%), 2,5% en outre-mer et 2% en Corse.

Destiné à prendre en compte le niveau élevé d'inflation et de limiter la charge financière que représente le loyer dans les dépenses des ménages, ce plafonnement est prévu, à titre temporaire et dérogatoire, pour les indices du 3^{ème} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

Variation annuelle de l'IRL par trimestre de référence



Interdiction d'augmenter le loyer des logements énergivores

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite «loi climat et résilience», a modifié plusieurs articles de la loi du 6 juillet 1989 afin de bloquer l'évolution des loyers des «passoires thermiques».

Ainsi, «la révision ou la majoration des loyers prévus aux I et II de l'article 17-1 [de la loi précitée], ne peuvent pas être appliquées dans les logements de classe F et G*».

Ce blocage concerne :

- ▶ les contrats de location conclus à compter du 24 août 2022, et s'appliqueront progressivement aux baux en cours, en fonction de leur reconduction ou renouvellement.
- ▶ les logements à usage d'habitation principale loués vides, meublés ou, dans le cadre d'un bail mobilité, qu'ils soient situés en zone tendue ou hors zone tendue.

* Classement figurant dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

La révision des loyers en 2023

Evolution de loyers

Les loyers du marché nîmois ne sont quasiment pas influencés par la qualité du gestionnaire.

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 pour les appartements.

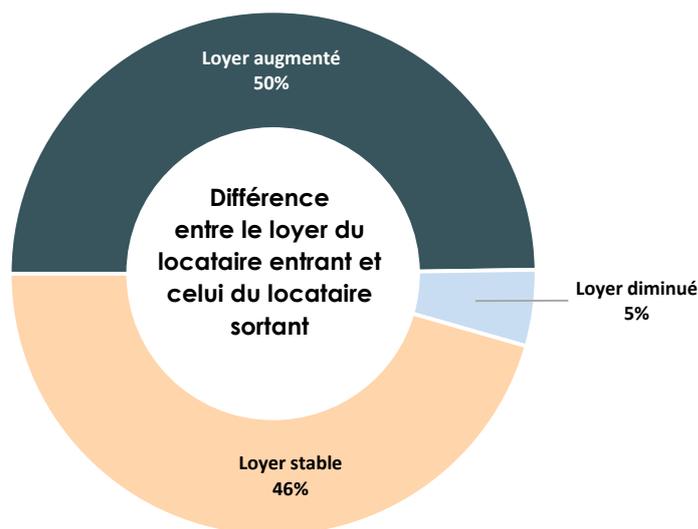
Par contre, le type de gestion influence légèrement les niveaux de loyers des maisons, qui sont plus élevés lorsque la gestion locative du logement est confiée à un professionnel de l'immobilier.

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.

Evolution des loyers à la relocation

Les évolutions des loyers à la relocation observées entre 2022 et 2023 ne suivent pas les mêmes tendances que celles constatées au cours des dernières années. En effet, la moitié des bailleurs choisissent désormais d'augmenter le loyer entre deux locataires, alors qu'ils constituaient une minorité au cours des années précédentes.

En 2022, pour 50% des locataires ayant signé un nouveau bail, le loyer proposé est plus élevé que celui du locataire précédent, tandis qu'en 2021, cette augmentation des loyers n'était constatée que dans 21% des baux



Evolution des loyers des baux en cours

Concernant les baux en cours, les bailleurs louant leur logement sans l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier ont fait le choix, pour 78% d'entre eux, de ne pas revaloriser le loyer de leur locataire en place.

A contrario, les agences immobilières assurant la gestion locative de logements

sur le territoire de Nîmes Métropole ont massivement (90% d'entre elles) appliqué l'IRL en 2022.

Les loyers comparés parc privé/parc social

loyers comparés

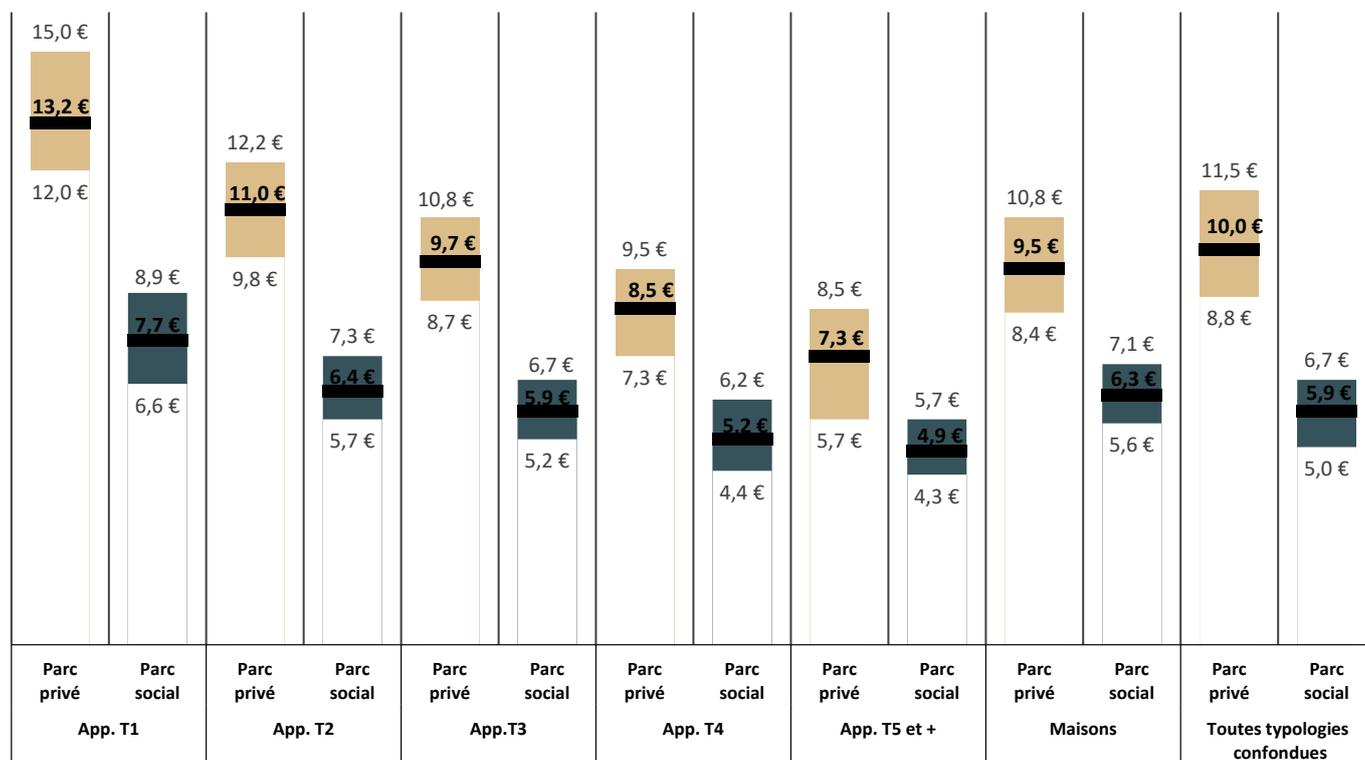
Quelle que soit la typologie observée, le positionnement des prix des loyers du parc social confirme sa vocation à loger les ménages les plus modestes, en proposant des prix de loyers inférieurs, voire très inférieurs à ceux du parc privé observé.

La plus forte dispersion des loyers de ce dernier traduit une gamme plus étendue d'offre, la variation des prix s'expliquant, par l'ancienneté du logement, par l'attractivité de son environnement, par les prestations offertes, et bien sûr par la qualité intrinsèque du logement loué.

Dans le parc social, c'est le financement initial des logements qui conditionne la fixation des prix. La variation entraînée par le mode de financement du logement est

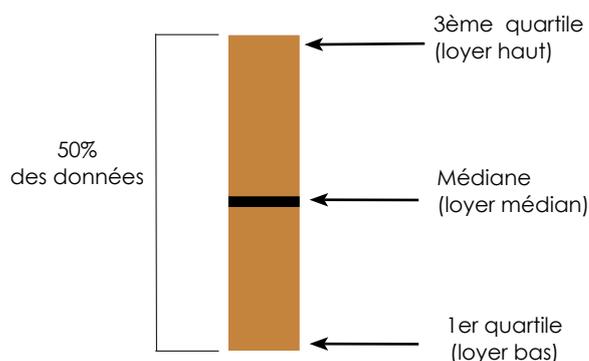
assez visible pour les petites typologies où l'on trouve une plus forte proportion de parc récent : en 2023, 2,30€/m² séparent ainsi les loyers hauts des loyers bas des T1 du parc social.

Cette synthèse statistique du positionnement des loyers donne un bon aperçu des écarts de prix observables entre le parc social et le parc privé. Il laisse cependant peu apparaître le positionnement du parc privé à vocation sociale, dont le faible niveau de loyers, proposé en contre partie d'une disqualification voire d'un non respect des normes de décence, pourrait se situer à un niveau intermédiaire sur l'échelle des loyers.



L'illustration statistique des loyers

La visualisation « en boîte » de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre, en terme de prix. Elle permet ici de comparer visuellement l'offre du parc locatif privé et du parc locatif HLM. La « boîte », représente l'écart entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile, et regroupe 50% des données observées. Plus la « boîte » est resserrée, plus les logements ont des loyers proches. A l'inverse plus la boîte est allongée, plus les loyers sont éloignés en prix.



Le dispositif Loc'Avantages

Focus

Créé par la loi de finances pour 2022, le nouveau dispositif « Loc'Avantages » d'incitation à la mise en location des logements est venu remplacer « Louer abordable » (dit Cosse). Il se veut plus simple, plus transparent et plus attractif financièrement pour les propriétaires bailleurs.

Le dispositif « Loc'Avantages » permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt, à condition que leur logement soit donné en location dans le cadre d'une convention Anah d'une durée de six ans. Ils doivent également s'engager à proposer des loyers inférieurs à ceux du marché local, et respecter certaines conditions de ressources du locataire. De plus, il est possible d'obtenir des aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement mis en location.

Désormais, les plafonds de loyers sont calculés en se basant sur l'estimation du loyer de marché de la commune, auxquels sont appliquées des décotes. Ainsi, trois niveaux de loyers sont proposés aux propriétaires bailleurs en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale, appelés dans ce dispositif respectivement Loc1, Loc2 et Loc3.

Dans les territoires couverts par un Observatoire Local des Loyers, comme l'agglomération de Nîmes Métropole, les plafonds de loyers reposent exclusivement sur les résultats des observatoires.

Ces plafonds de loyers sont donnés pour un logement de références de 63 m². Afin de les moduler en fonction de la taille du logement, un coefficient multiplicateur

est appliqué selon la formule $0,7 + 19 / S$. S est la surface du logement exprimée en mètres carré. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. La surface du logement à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, I, 6).

En ce qui concerne l'avantage fiscal, le taux de réduction d'impôt, calculé en fonction des loyers perçus, est d'autant plus élevé que l'effort consenti sur le loyer est important (le taux en Loc3 > Loc2 > Loc1).

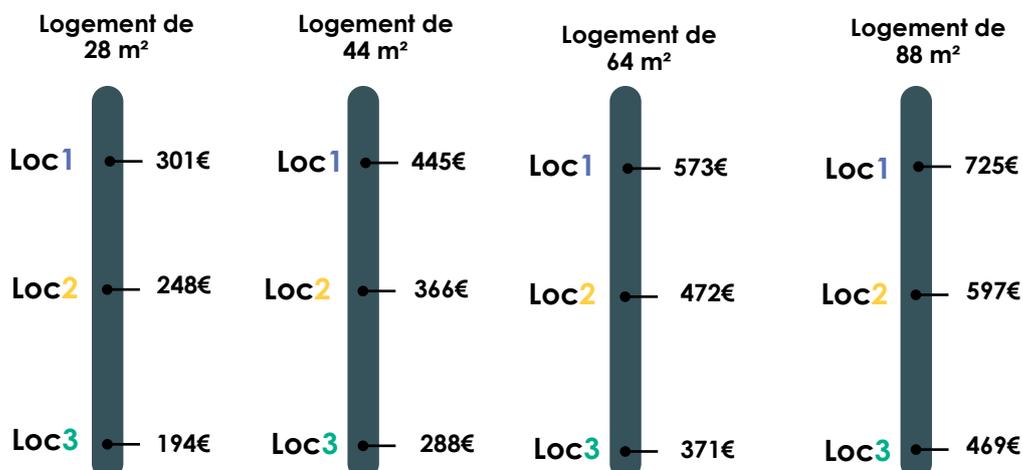
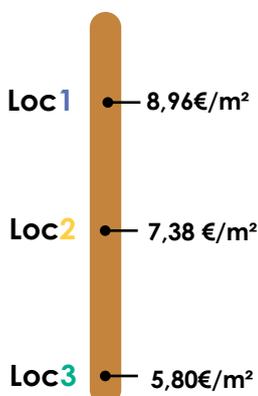
Une bonification du taux est enfin possible lorsque le logement est loué par le biais d'une agence immobilière sociale, ou d'une association agréée par l'État (Intermédiation locative).

Décotes de loyers et Taux de réduction d'impôt du dispositif Loc'Avantages

Niveaux de loyer	Décotes de loyer	Taux de réduction d'impôt	
		Sans intermédiation locative	Avec intermédiation locative
Loc 1	-15%	15%	20%
Loc 2	-30%	35%	40%
Loc 3	-45%		65%

Les plafonds de loyers 2023 applicables à Nîmes pour 4 logements de taille différente

Plafond de loyer 2023 hors charges par mètre carré applicables à Nîmes



Le nouveau zonage de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

Afin de lutter contre la vacance des logements, l'article 73 de la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu le champ d'application de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV) à de nouvelles communes.

Son [décret d'application n° 2023-822](#) du 25 août 2023 présente ainsi en annexes 3 690 communes réparties en deux listes :

- d'une part, la liste actualisée des communes «tendues» situées dans une zone d'urbanisation de 50 000 habitants ;
- d'autre part, la liste des communes «tendues et touristiques», créée dans l'objectif de faire face au risque d'attrition des résidences principales dû au développement des résidences secondaires dans de plus petites agglomérations.

Dans le département du Gard, le nouveau zonage couvre désormais 108 communes contre une seule auparavant (commune de «Fourques »). Les communes gardoises concernées sont listées en page suivante.

Outre la taxe annuelle sur les logements vacants, ce zonage a plusieurs implications :

- Lorsque la commune est située dans le périmètre de la TLV, elle peut instituer une majoration, comprise entre 5 % et

60 %, de la cotisation communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS, cf. CGI : art. 1407).

- Le zonage TLV est également pris en compte dans le cadre de dispositifs non-fiscaux, notamment concernant le DALO (droit de réquisition) et l'urbanisme (réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation et la possibilité de déroger au règlement du Plan local d'urbanisme, PLU).

- Les rapports locatifs sont aussi concernés. Dans les nouvelles unités urbaines tendues, s'appliqueront notamment :

- l'encadrement de l'évolution des loyers ;
- la réduction du délai de préavis à un mois pour le locataire (au lieu de trois mois) ;
- la possibilité de créer un Observatoire Local des Loyers ;
- Le plafonnement des honoraires des professionnels de la location s'appliquera à l'ensemble du zonage TLV.

L'impact du nouveau zonage TLV sur les rapports locatifs

› L'encadrement de l'évolution des loyers

La fixation du loyer lors de la mise en location d'un logement est en principe libre. Toutefois, dans les zones dites «tendues», l'augmentation de loyer, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, est plafonnée à celle de l'IRL (indice de révision des loyers publié par l'INSEE).

> **Territoire tendu concerné : unité urbaine « tendue »**

› La réduction du délai de préavis à un mois pour le locataire

Il est applicable à tous les contrats de location, y compris aux contrats en cours.

> **Territoire tendu concerné : unité urbaine « tendue »**

› Le plafonnement des honoraires des professionnels de la location

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur. Par exception, le partage de certains honoraires est prévu : frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Le montant de ces frais est partagé entre le locataire et le bailleur. Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par voie réglementaire.

En zone tendue, le plafond des honoraires liés à la mise en location (*frais de visite du logement, de constitution du dossier de location et de rédaction du bail*) sont fixés à 10 €/m² de surface habitable (contre 8 € en zone détendue).

En revanche, pour les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafond unique est fixé, valant pour l'ensemble du territoire ; il s'élève à 3 € par mètre carré de surface habitable.

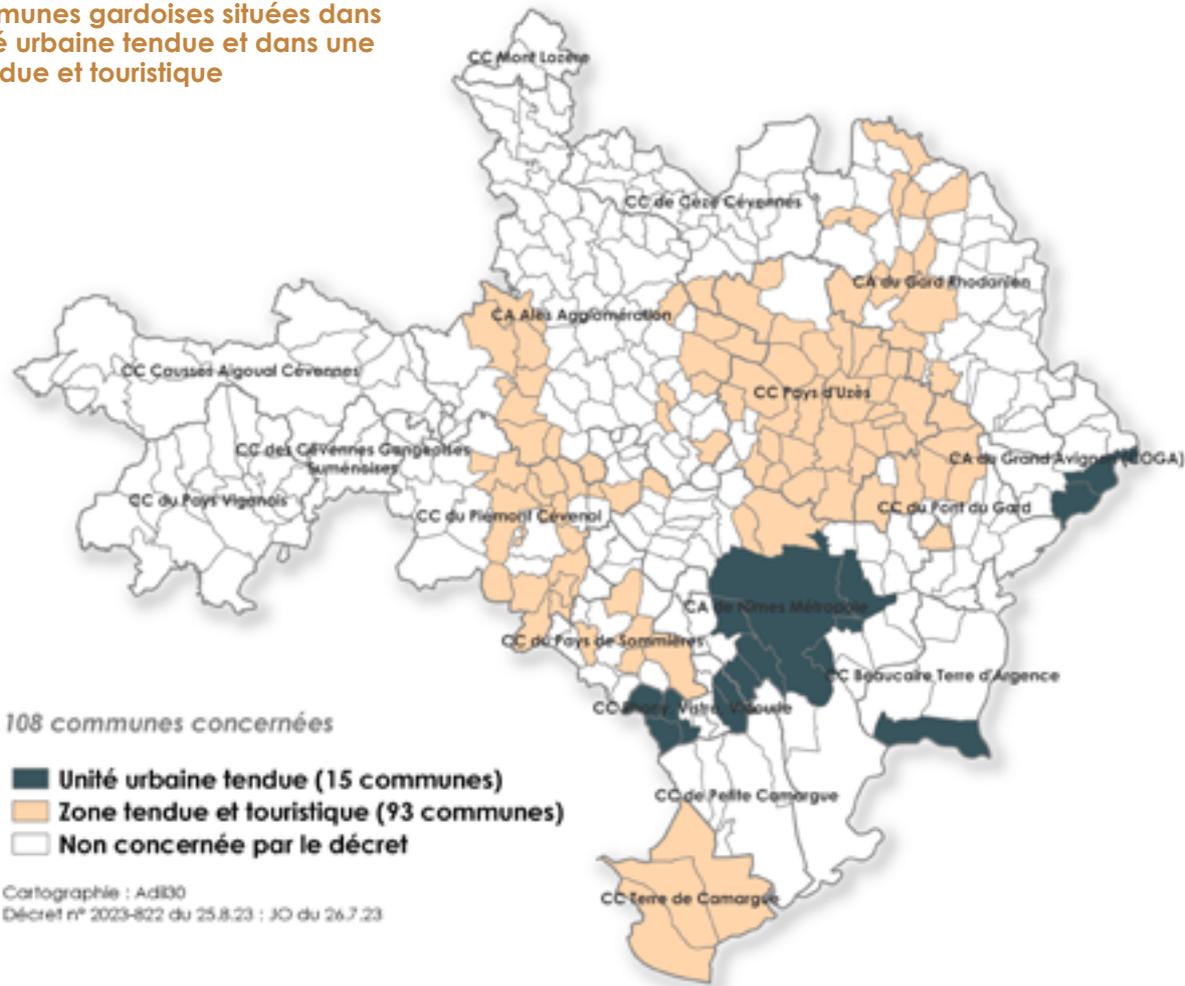
> **Territoire tendu concerné : unité urbaine « tendue » et «zone tendue et touristique»**

› L'obligation de créer un Observatoire des Loyers (OLL)

> **Territoire tendu concerné : unité urbaine « tendue »**

Juridique

Les communes gardoises situées dans une unité urbaine tendue et dans une zone tendue et touristique



- Aigues-Vives
- Aubais
- Bernis
- Caissargues
- Caveirac
- Fourques
- Gallargues-le-Montueux
- Les Angles
- Marguerittes
- Milhaud
- Nîmes
- Rodilhan
- Uchaud
- Vestric-et-Candiac
- Villeneuve-lès-Avignon

- Aigaliers
- Aigremont
- Aigues-Mortes
- Aiguèze
- Anduze
- Arpaillargues-et-Aureillac
- Aubussargues
- Aujargues
- Baron
- Belvézet
- Blauzac
- Bouquet
- Bourdic
- Bragassargues
- Brouzet-lès-Alès
- Brouzet-lès-Quissac
- Calvisson
- Canaules-et-Argentières
- Carnas
- Castelnau-Valence
- Castillon-du-Gard
- Cavillargues
- Collias
- Combas

- Corbès
- Corconne
- Dions
- Domessargues Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac
- Euzet
- Flaux
- Fons-sur-Lussan
- Fontarèches
- Fressac
- Gailhan
- Garrigues-Sainte-Eulalie
- Gaujac
- Générargues
- La Bastide-d'Engras
- La Bruguère
- La Capelle-et-Masmolène
- La Roque-sur-Cèze
- Le Grau-du-Roi
- Le Pin
- Logrian-Florian
- Martignargues
- Massilargues-Attuech
- Mialet

- Montaren-et-Saint-Médiers
- Navacelles Orthoux-Sérignac-Quilhan
- Pognadoresse
- Pouzilhac Sabran
- Saint-André-d'Olérargues
- Saint-Christol-de-Rodières
- Sainte-Anastasie
- Saint-Étienne-de-l'Olm
- Saint-Hilaire-d'Ozilhan
- Saint-Hippolyte-de-Montaigu
- Saint-Jean-de-Crieulon
- Saint-Jean-de-Serres
- Saint-Just-et-Vacquières
- Saint-Laurent-d'Aigouze
- Saint-Laurent-la-Vernède
- Saint-Maximin
- Saint-Michel-d'Euzet

- Saint-Nazaire-des-Gardies
- Saint-Paulet-de-Caisson
- Saint-Paul-la-Coste
- Saint-Quentin-la-Poterie
- Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
- Saint-Siffret
- Saint-Victor-des-Oules
- Salzac
- Salinelles
- Sanilhac-Sagriès
- Sardan
- Sauve
- Savignargues
- Sernhac
- Servas
- Serviers-et-Labaume
- Seynes
- Souvignargues
- Tornac
- Uzès
- Vallabrix
- Vallérargues
- Valliguières
- Verfeuil
- Vers-Pont-du-Gard



L'ADIL vous offre une information gratuite, neutre et complète sur toutes les questions juridiques, financières ou fiscales ayant trait au logement.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Gard est un organisme à vocation départementale, conventionné par le Ministère chargé du logement qui regroupe les principales collectivités territoriales et la plupart des acteurs de l'habitat. Elle assure une mission de service public d'information dans le domaine du logement et accompagne la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, nationales et locales.

Participant activement aux actions visant à améliorer l'accès au droit, elle porte en la matière une attention particulière aux populations fragiles et démunies.

Elle est, également, un observateur privilégié de la demande des particuliers, du comportement des ménages et des pratiques immobilières. Elle suit notamment le niveau des loyers à l'échelle de certains territoires.

En assurant un service de proximité d'accès au droit, neutre et gratuit, l'ADIL :

- ▶ favorise l'optimisation des droits de chacun
- ▶ participe à la sécurisation des projets
- ▶ joue un rôle régulateur dans la prévention des conflits

Au service des particuliers

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

Elle informe et oriente aussi 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.

