

OLL30

Observatoire Local des Loyers d'**Alès Agglomération**

Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2022

n° 30 | Février 2023



**adil**
du Gard



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Sommaire

Les chiffres clés d'Alès Agglomération	4
Démographie.....	4
Logements.....	5
Parc locatif privé	6
Locataires du parc privé	7
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers.....	8
L'Observatoire Local des Loyers d'Alès Agglomération	9
Les zones d'observation de l'OLL d'Alès Agglomération	10
Les loyers au 1^{er} janvier 2022	12
Les loyers par zone d'observation	13
La dispersion des loyers d'Alès Agglomération	14
Les loyers selon le mode de gestion/l'époque de construction	16
Les loyers selon l'ancienneté du locataire	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**.

Parce que des chiffres sans source ne veulent rien dire, **merci de citer « OLL30 résultats 2022 - ADIL 30 »** pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Démographie



La population des 72 communes d'Alès Agglomération représente **17 %** de la population gardoise



32 % de la population de la Communauté d'Agglomération vit à Alès



22 % des habitants d'Alès Agglomération ont moins de 20 ans

La croissance démographique, clé de voûte des besoins en logement

Entre 2014 et 2020, la population de la Communauté d'Alès Agglomération, observée sur son périmètre actuel, a gagné plus de 4 500 habitants, soit une progression annuelle moyenne de 762 habitants. La croissance démographique enregistrée sur cette période (+0,59% en moyenne par an) est comparable à celle de la période précédente (2009-2014) au cours de laquelle la population avait augmenté de 0,52%.

Cette croissance est portée par un solde migratoire dont la progression (+0,84% sur la période 2014-2020 ; +0,71% entre 2009 et 2014) vient compenser un solde naturel en nette régression (-0,25% sur la période 2014-2020 ; +0,10% entre 2009 et 2014).

L'évolution démographique de la ville d'Alès, particulièrement dynamique ces dernières années (+1,16%) affiche une tendance inverse à la période précédente (-0,70% entre 2009 et 2014).

Dans les communes de la première couronne, les évolutions démographiques sont disparates par rapport à la période précédente. Elles affichent une dynamique inédite pour trois d'entre elles (Saint-Hilaire-de-Brethmas, +1,52%, Saint-Jean-du-Pin, +1,26% et Saint-Martin-de-Valgalgues, +1%) et une relative stabilité pour Saint-Julien-les-Rosiers, +0,61% comme pour Saint-Christol-lez-Alès, +0,37%. Une évolution atypique s'observe enfin à Cendras où une déprise démographique (-2,17%) a fait diminuer la population de 232 habitants entre 2014 et 2020.

Évolution démographique

	Alès Agglomération	Alès
Population	132 799	42 867
Croissance démographique*	+ 0,59 %	+ 1,16 %
due au solde naturel (naissances - décès)	- 0,25 %	- 0,2 %
due au solde migratoire (entrées - sorties)	+ 0,84 %	+ 1,37 %

Source : INSEE 2020

* variation moyenne annuelle de la population entre 2014 et 2020



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 2020 du recensement doivent exceptionnellement être comparés avec ceux de millésimes antérieurs distants d'au moins 6 ans.

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Logements



Alès Agglomération compte
60 615
résidences principales



82 % des logements d'Alès Agglomération sont des résidences principales



Le parc locatif privé représente **35 %** des résidences principales d'Alès et **26 %** de celles de la Communauté d'Agglomération

Statuts d'occupation des résidences principales (ménages)

	Alès Agglomération	Alès
Propriétaires	39 934	8 177
Locataires du parc privé	16 006	7 327
Locataires du parc social	8 123	5 230
Logés gratuitement	1 452	338

Source : INSEE 2019

Plus de la moitié (58%) des ménages d'Alès Agglomération est propriétaire de son logement.

Les locataires représentent quant à eux 40 % des ménages (soit près de 25 000). Ils sont environ deux fois plus nombreux à occuper un logement dans le parc privé (16 200 ménages) que dans le parc social (8 300).

Les locataires du parc privé représentent environ 1 ménage sur 4 à l'échelle de l'intercommunalité, et 1 ménage sur 3 dans la ville d'Alès.

Dans les communes périurbaines de la Communauté d'Agglomération, le secteur locatif dans son ensemble est sous représenté, 71% des ménages étant propriétaires de leur logement.

Dans ces communes, l'offre locative privée est beaucoup plus orientée vers le logement individuel qui y représente la moitié des logements offerts à la location et affiche un niveau de loyer médian 60% plus élevé que celui des appartements.

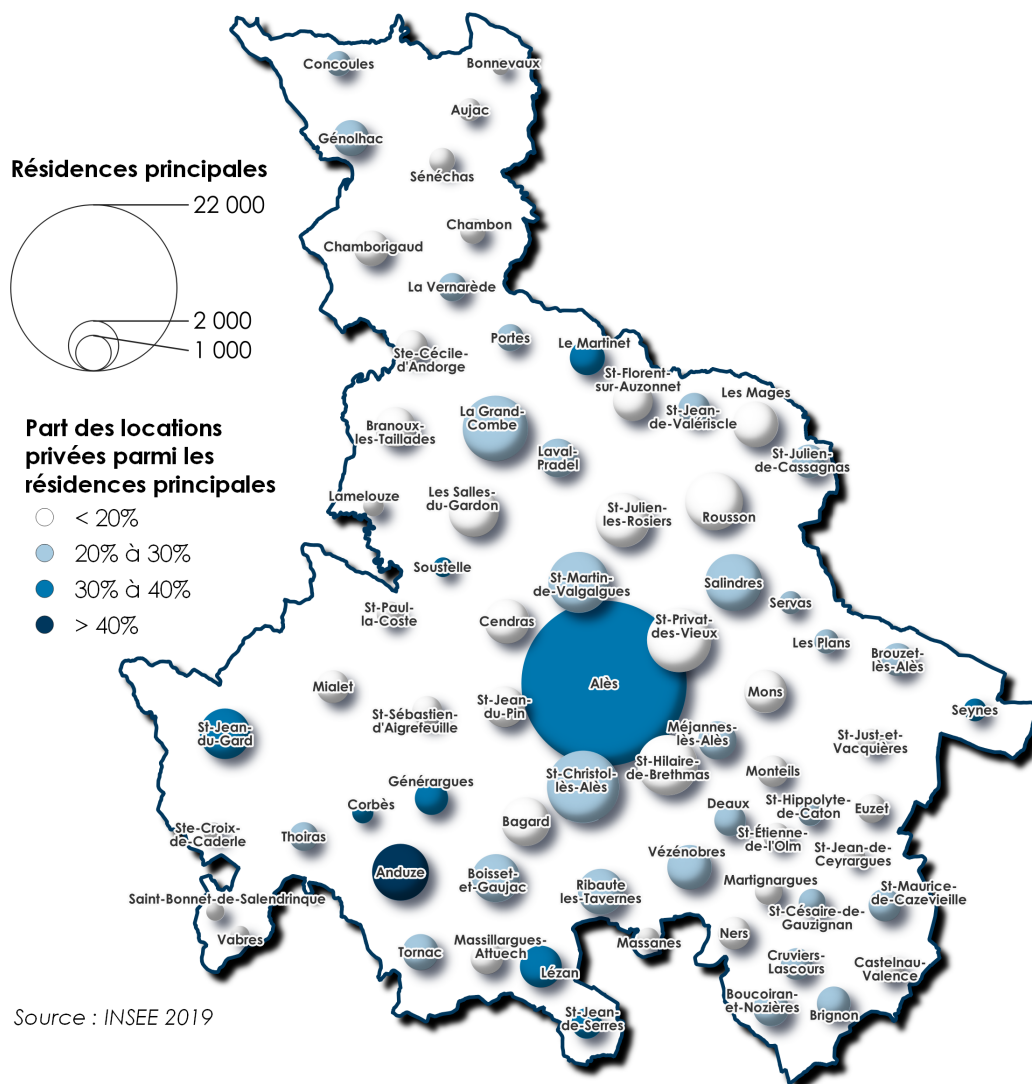
En termes de volume d'offre, seules trois communes de la première couronne autour d'Alès proposent une offre locative privée relativement développée (>22% des résidences principales). Il s'agit de Salindre, de Saint-Martin-de-Valgalgues et de Saint-Christol-lez-Alès.

On observe enfin un positionnement atypique, de la commune d'Anduze où 42% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé.

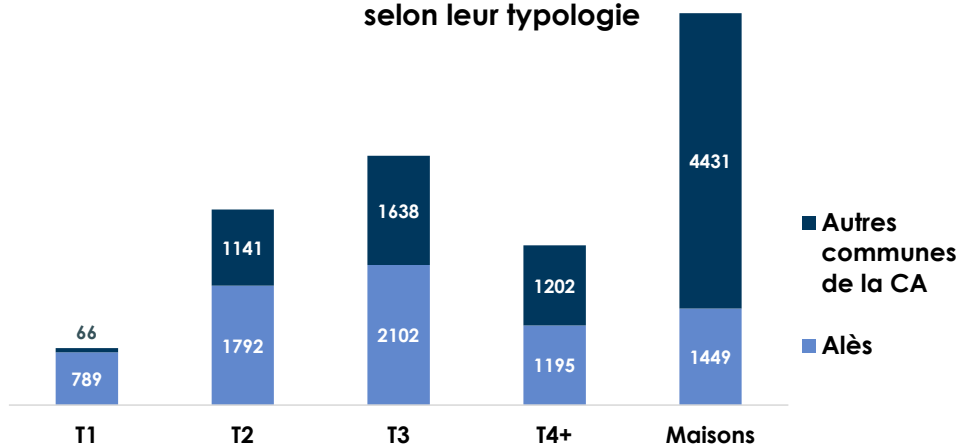
* Les ménages logés gratuitement, constituant une très faible proportion des habitants de l'EPCI, complètent la répartition des statuts d'occupation.

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Locatif privé



Répartition des logements locatifs privés selon leur typologie



Le parc locatif privé parmi les résidences principales

Le parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération se répartit à hauteur de 46% dans la ville d'Alès, et 54% dans l'ensemble des 71 autres communes.

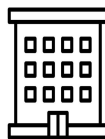
Plus le logement est petit, plus il est concentré sur la ville centre, 75% des T1, et 61% des T2 étant localisés à Alès. C'est dans les grands appartements (T4 et plus) que l'offre locative privée atteint son point d'équilibre, en termes de répartition spatiale, puisqu'on en dénombre autant de logements de cette typologie à Alès que dans le reste de l'intercommunalité.

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Locataires
du parc privé



6 % des logements locatifs privés (*résidences principales*) sont des meublés



63% des locataires du parc privé vivent dans des appartements

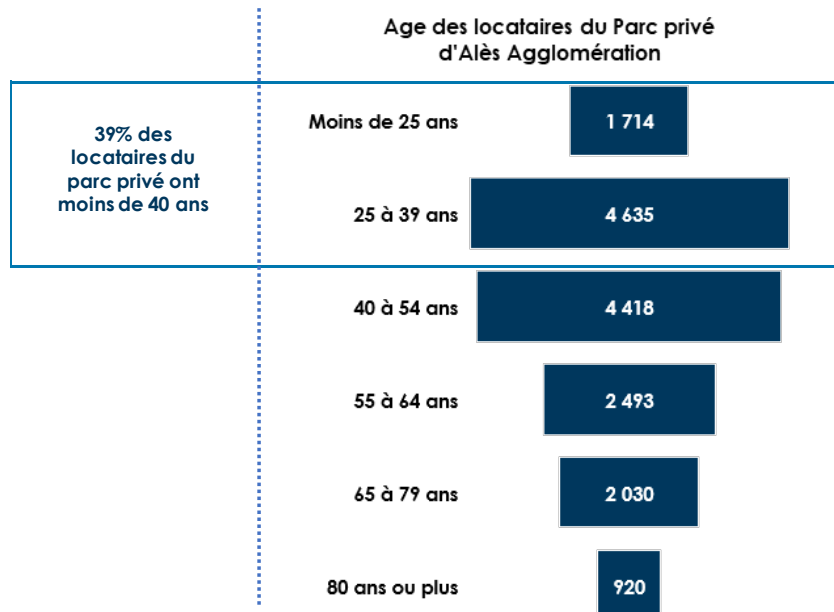


23% des logements locatifs privés ont changé de locataire en 2018

Les locataires du parc privé sont globalement plus jeunes que les autres habitants d'Alès Agglomération.

La grande majorité (77%) des jeunes ménages métropolitains en début de parcours résidentiel (moins de 25 ans) habitent dans ce parc, qui est aussi le parc privilégié des 25-39 ans (46% d'entre eux occupent en effet un logement locatif privé).

Par comparaison, seuls 2 jeunes ménages (<25 ans) sur 10 occupent un logement HLM.



Composition familiale des ménages locataires du parc privé

	Personnes seules	Couples sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
Alès	59%	13%	13%	15%
Autres Communes d'Alès Agglomération	45%	19%	22%	15%
Alès Agglomération	52%	16%	18%	15%

Source : INSEE 2019

Dans l'agglomération alésienne, 8 000 locataires du parc privé (soit 1 ménage sur 2) vivent seuls. Ces ménages composés d'une seule personnes sont proportionnellement plus nombreux à Alès Agglomération (38% des ménages) que dans l'ensemble du département (36%), et ils sont plus concentrés dans le parc privé que dans les autres parcs de logements.

La plus forte proportion de logements de petite taille dans le parc locatif privé alésien oriente mécaniquement ces ménages d'une personne vers la ville centre, tandis que les familles sont mieux représentées dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération, notamment parce qu'elles privilégient le logement individuel plus présent dans les secteurs moins urbains.

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.

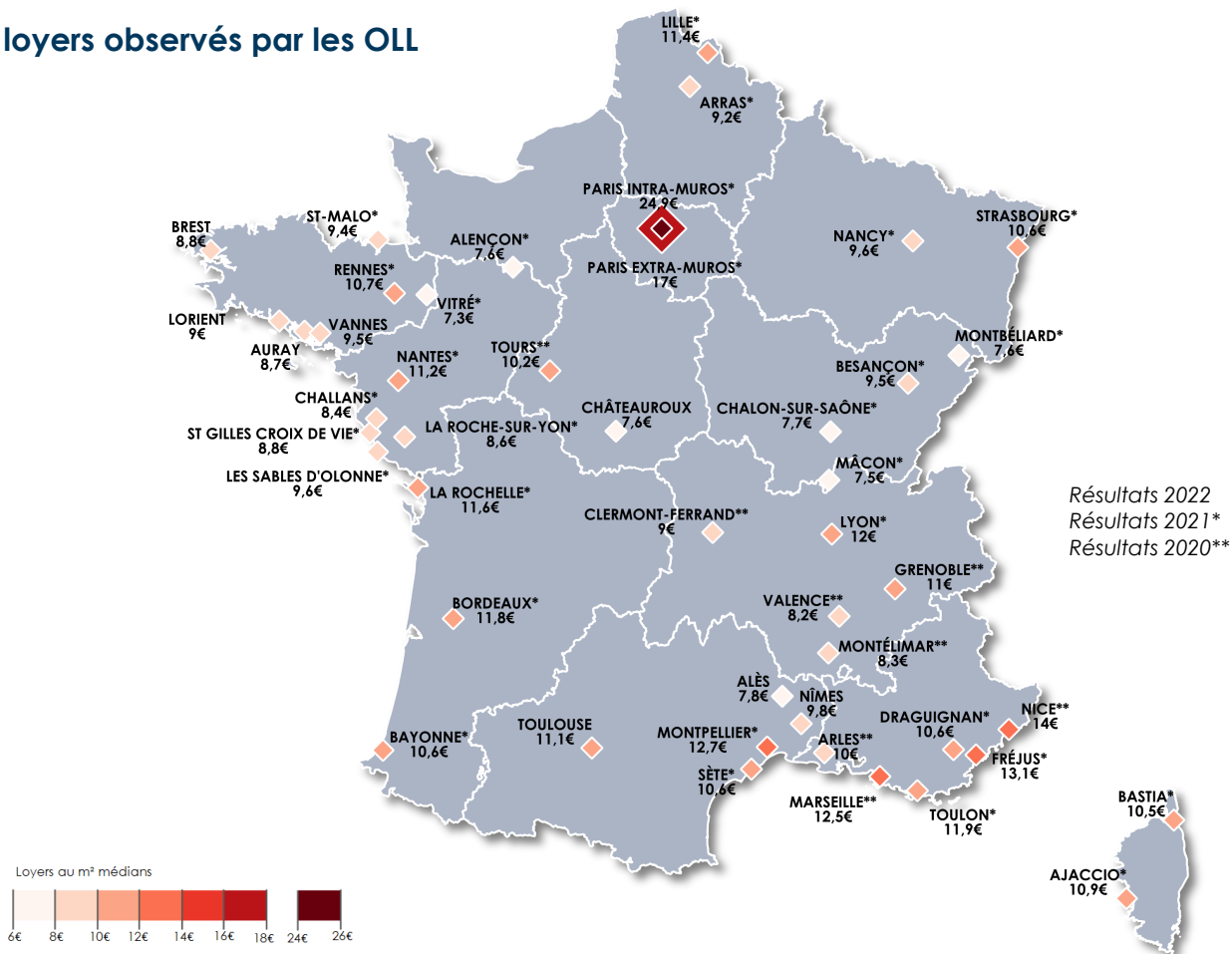
Les OLL utilisent une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables.

Coordonné par l'ANIL, il regroupe **51 territoires d'observation**, gérés, selon les territoires, par une ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), par une Agence d'Urbanisme ou par l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne).

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.

Les loyers observés par les OLL



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>

L'Observatoire Local des Loyers d'Alès Agglomération

OLL 30

L'enquête loyers 2022



18 professionnels de l'immobilier ont participé



2 123 logements locatifs privés ont été enquêtés



14% du parc locatif privé (loué vide) a été observé

L'observatoire des loyers d'Alès Agglomération vient d'entrer dans le réseau des OLL.

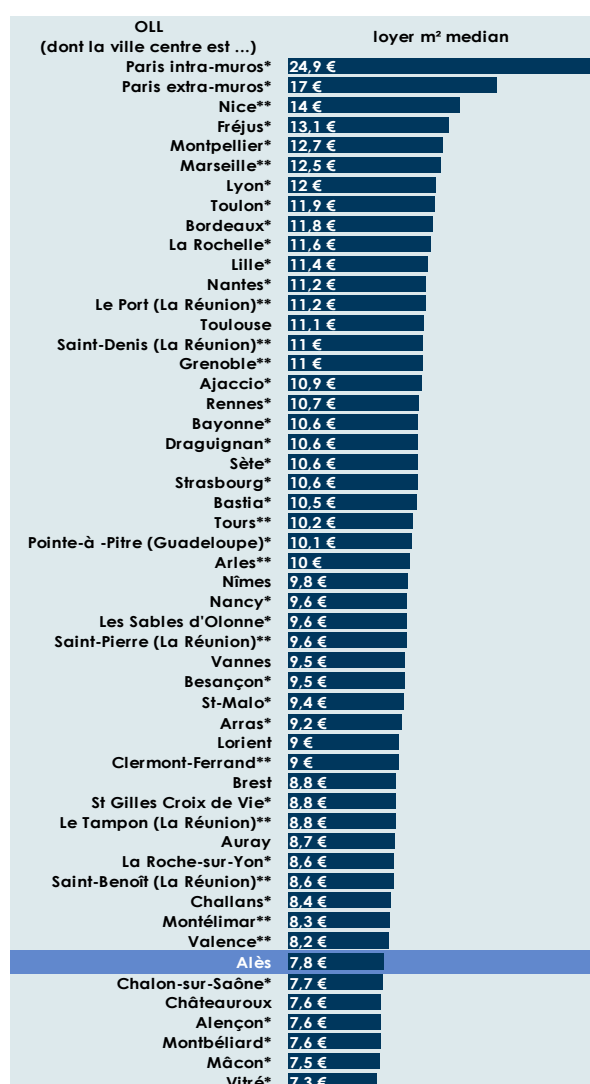
L'observatoire des loyers d'Alès Agglomération a été créé en 2009, dans l'objectif de développer une connaissance du marché immobilier sur l'ensemble des zones les plus tendues du Gard : la Communauté d'Agglomération Alésienne est la deuxième intercommunalité du département après Nîmes Métropole qui était déjà doté d'un observatoire géré par l'ADIL.

Cette création eut lieu dans un contexte d'essor démographique inédit, associé à une relance de la production de logements.

En 2008, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (2008-2013) mit en lumière des points de vigilance en lien avec le développement du parc locatif privé : largement porté par les dispositifs d'investissement locatif, ce développement était en partie dû à l'arrivée d'investisseurs géographiquement éloignés du territoire et ne disposant d'aucune connaissance du terrain. Conseillés par des sociétés spécialisées dans la vente de « produits » immobiliers, ils pratiquaient des loyers trop élevés, déconnectés de la réalité du marché local. C'est dans ce contexte qu'apparut pertinente la création d'un dispositif d'observation des niveaux de loyers pratiqués sur le territoire alésien.

Soucieuse de préserver une homogénéité dans ses méthodes d'observation, l'ADIL, en charge de l'OLL de Nîmes Métropole en 2015, a progressivement fait évoluer l'observation des loyers de la Communauté d'Agglomération d'Alès au plus près de la « méthode OLL ».

En 2022, la demande de labellisation « OLL » de cet observatoire ayant reçu un avis favorable de la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP- Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire), il est entré dans le réseau national.



Résultats 2022
Résultats 2021*
Résultats 2020**

Le zonage de l'Observatoire Local des Loyers d'Alès Agglomération

Zonage

Histoire et géographie de la Communauté d'Agglomération d'Alès

Territoire de contrastes, la Communauté d'Agglomération d'Alès est composée d'un halo d'urbanisation, situé autour de la ville d'Alès, et de communes à dominante rurale, caractérisées par une forte identité liée au passé économique de cette région : exploitation minière autour de la Grand Combe, pastoralisme, sériciculture et castanéiculture en Cévennes, activité agricole dans la plaine. Associé à une géographie parfois contraignante, mais créatrice d'un patrimoine paysager remarquable, le lien de ce territoire à son histoire explique la faiblesse de l'offre en logement locatif privé en dehors de la ville centre, et les contraintes que ce déficit entraîne sur l'observation statistique, seulement réalisable à une échelle macro géographique.



Le zonage de l'Observatoire Local des Loyers d'Alès Agglomération

Zonage

Le zonage d'observation

Chaque observatoire des loyers détermine un découpage en différentes zones de l'agglomération observée. C'est le centre de traitement qui fixe le nombre de zones d'observation : pour le territoire de la Communauté d'Alès Agglomération, le zonage préconisé, comprend deux zones : Alès et le reste de l'intercommunalité.

zone 1 (Alès)

zone 2 (autres communes de la Communauté d'Alès Agglomération)

A Anduze	Le Martinet	Saint-Jean-de-Serres
Aujac	Les Mages	Saint-Jean-de-Valérisclé
B Bagard	Les Plans	Saint-Jean-du-Gard
Boisset-et-Gaujac	Les Salles-du-Gardon	Saint-Jean-du-Pin
Bonnevaux	Lézan	Saint-Julien-de-Cassagnas
Boucoiran-et-Nozières	M Martignargues	Saint-Julien-les-Rosiers
Branoux-les-Taillades	Massanes	Saint-Just-et-Vacquières
Brignon	Massillargues-Attuech	Saint-Martin-de-Valgalmgues
Brouzet-lès-Alès	Méjannes-lès-Alès	Saint-Maurice-de-Cazeville
C Castelnau-Valence	Miallet	Saint-Paul-la-Coste
Cendras	Mons	Saint-Privat-des-Vieux
Chambon	Monteils	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Chamborigaud	N Ners	Sainte-Cécile-d'Andorge
Concoules	P Portes	Sainte-Croix-de-Caderle
Corbès	R Ribaute-les-Tavernes	Salindres
Cruviers-Lascours	Rousson	Sénéchas
D Deaux	S Saint-Bonnet-de-Salendrinque	Servas
E Euzet	Saint-Césaire-de-Gauzignan	Seynes
G Générargues	Saint-Christol-lez-Alès	Soustelle
Génolhac	Saint-Étienne-de-l'Olm	T Thoiras
L La Grand-Combe	Saint-Florent-sur-Auzonnet	Tornac
La Vernarède	Saint-Hilaire-de-Brethmas	V Vabres
Lamelouze	Saint-Hippolyte-de-Caton	Vézénobres
Laval-Pradel	Saint-Jean-de-Ceyrargues	

L'Observatoire Local des Loyers d'Alès Agglomération

Méthode

L'observation des loyers et la méthode OLL pour le territoire d'Alès Agglomération

Le parc locatif observé

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation occupés à titre de résidence principale à l'exception des logements sociaux (HLM/Habitation à loyer modéré et SEM/Société d'économie mixte). La collecte porte sur les ménages entrants, qui ont emménagé depuis moins d'un an, comme sur les autres ménages, dont l'occupation est plus ancienne.

La collecte et le traitement des données

Le nombre d'enquêtes est déterminé en fonction de la structure du parc locatif privé de chaque zone. Afin de garantir au mieux la représentativité des données, les observatoires enquêtent auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires, investisseurs institutionnels). Une fois la collecte de données et un certain nombre d'enrichissements et de contrôles réalisés, chaque observatoire des loyers transmet l'ensemble de ses données au niveau national, pour des contrôles et traitements complémentaires dont résultent les niveaux de loyer par catégorie de logement sur son périmètre d'observation. Les traitements au niveau national sont effectués par l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) pour la région parisienne.

La diffusion des résultats

Dans le respect des prescriptions méthodologiques, les résultats diffusés sont assortis d'informations sur la précision des estimations ainsi que sur la distribution des loyers sur chacun des segments observés. Ils sont accessibles sous forme anonymisée à toute personne qui en fait la demande. Pour en savoir plus consulter la [page dédiée à l'accès aux données](#).

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 aménagées, 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 au 1^{er} janvier 2022

Niveaux de loyers

ZONE 1 : Ville d'Alès

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	132	28 m ²	250 €	289 €	339 €	9,0 €	11,7 €	13,3 €
	T2	466	45 m ²	350 €	390 €	435 €	7,7 €	9,2 €	10,4 €
	T3	493	66 m ²	440 €	498 €	559 €	6,8 €	7,4 €	8,3 €
	T4+	233	83 m ²	478 €	550 €	650 €	6,3 €	6,8 €	7,5 €
	Ensemble	1 324	60 m ²	371 €	455 €	540 €	6,8 €	7,9 €	9,6 €
Maisons		178	89 m ²	640 €	700 €	800 €	7,3 €	8,2 €	8,9 €
Ensemble		1 502	66 m ²	392 €	488 €	615 €	7,0 €	7,9 €	9,3 €

ZONE 2 : Autres communes de la Communauté d'Agglomération d'Alès

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	98	51 m ²	370 €	442 €	500 €	7,5 €	9,0 €	10,0 €
	T3	151	73 m ²	462 €	580 €	625 €	7,1 €	7,8 €	8,3 €
	T4+	81	93 m ²	500 €	560 €	680 €	5,3 €	6,2 €	7,4 €
	Ensemble	353	71 m ²	420 €	500 €	604 €	6,5 €	7,7 €	9,0 €
Maisons		264	92 m ²	600 €	700 €	786 €	6,7 €	7,7 €	8,7 €
Ensemble		617	81 m ²	500 €	604 €	730 €	6,5 €	7,7 €	8,8 €

Ensemble de la Communauté d'Agglomération d'Alès

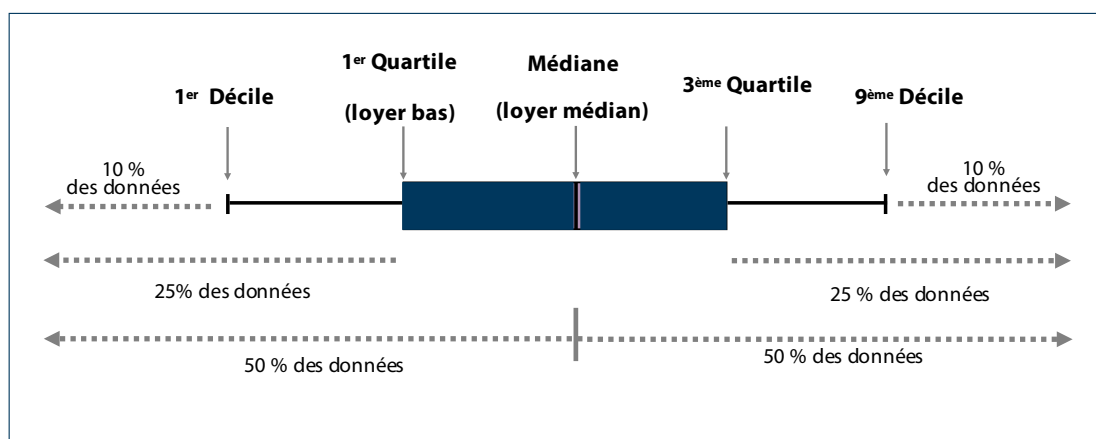
	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	155	28 m ²	258 €	300 €	350 €	9,9 €	11,7 €	13,0 €
	T2	564	48 m ²	354 €	400 €	468 €	7,6 €	9,1 €	10,1 €
	T3	644	69 m ²	447 €	511 €	600 €	6,9 €	7,6 €	8,3 €
	T4+	314	88 m ²	480 €	560 €	650 €	5,5 €	6,6 €	7,5 €
	Ensemble	1 677	64 m ²	390 €	479 €	580 €	6,7 €	7,8 €	9,4 €
Maisons		442	91 m ²	615 €	700 €	790 €	7,0 €	7,9 €	8,8 €
Ensemble		2 119	74 m ²	440 €	550 €	683 €	6,8 €	7,8 €	9,0 €

L'illustration statistique des loyers

La visualisation « en boîte à moustaches » de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre, en terme de prix, 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^{er} et le 3^{ème} quartile, regroupe 50% des données observées. Les « moustaches », qui correspondent aux loyers compris entre le 1^{er} et le

9^{ème} 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 plus bas et de 10% de 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.

L'ensemble de ces valeurs traduit la diversité du parc de logements.



La dispersion des loyers des petits logements

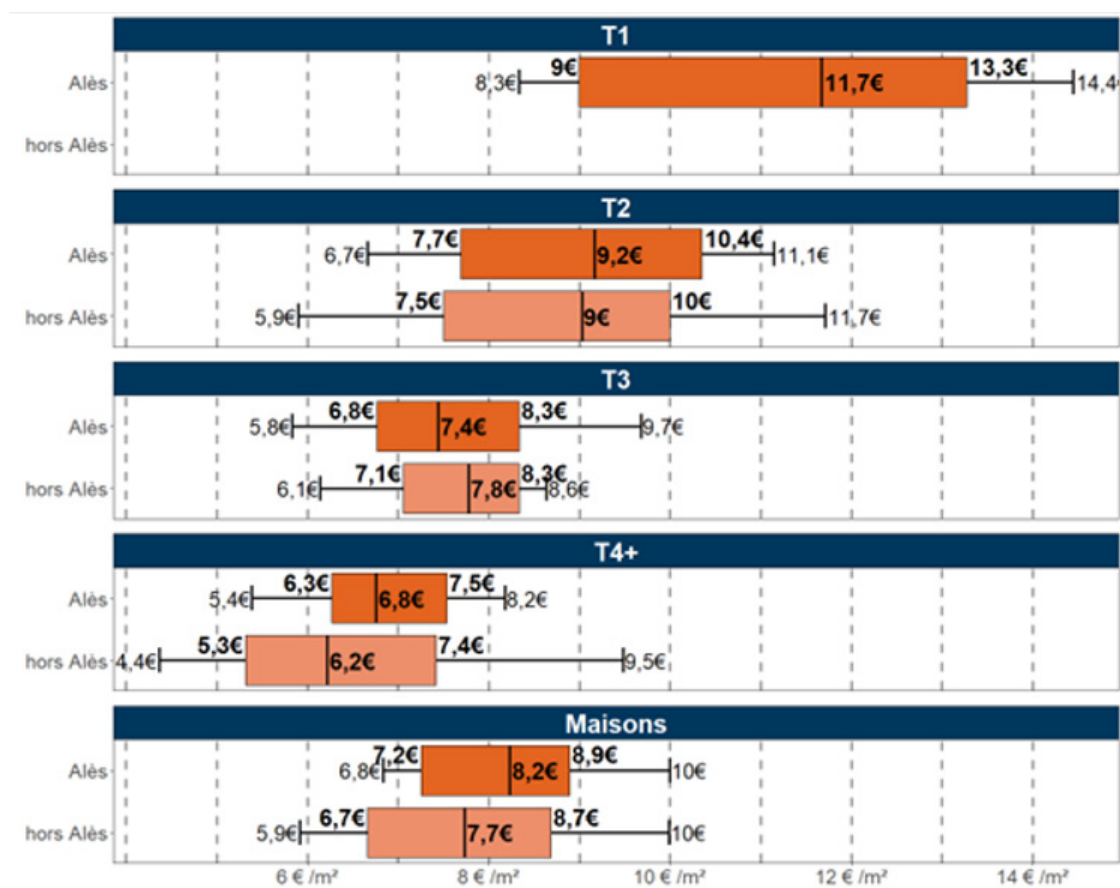
Pour les loyers des petites typologies, il existe un effet de seuil, c'est-à-dire un montant de loyers mensuel minimum en deçà duquel les revenus locatifs du bailleur risqueraient d'être déficitaires. De ce fait, malgré des surfaces habitables présentant les plus grands écarts relatifs (1 logement locatif de type 1 sur 10 a une surface habitable

inférieure à 20m² et 1 sur 10 a une surface supérieure à 50m², soit plus de 2,5 fois la surface précédente), les loyers mensuels de ces logements ne sont pas plus dispersés que ceux des autres typologies. C'est en rapportant leurs loyers à leurs surfaces habitables (loyer/m²) que l'on observe une dispersion plus étendue que parmi les autres typologies (voir graphique page suivante).



Loyer médian ou 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 du graphique

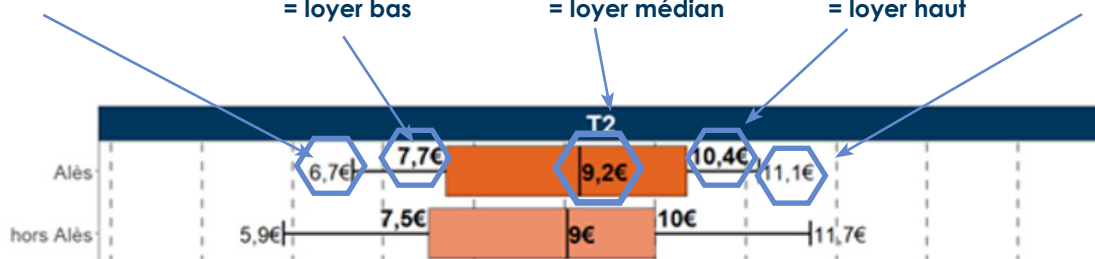
1^{er} décile
des loyers des T2
d'Alès

1^{er} quartile
des loyers des T2
d'Alès
= loyer bas

Médiane
des loyers des T2
d'Alès
= loyer médian

3^{ème} quartile
des loyers des T2
d'Alès
= loyer haut

9^{ème} décile
des loyers des T2
d'Alès



- ▶ 1 T2 sur 10 a un loyer inférieur à 6,7€/m² (1^{er} décile)
- ▶ 1 T2 sur 4 a un loyer inférieur à 7,7 € / m² (1^{er} quartile)
- ▶ 1 T2 sur 2 a un loyer supérieur à 9,2 € / m² (médiane)
- ▶ 1 T2 sur 4 a un loyer supérieur à 10,4 € / m² (3^{ème} quartile)
- ▶ 1 T2 sur 10 a un loyer supérieur à 11,1 €/m² (9^{ème} décile)

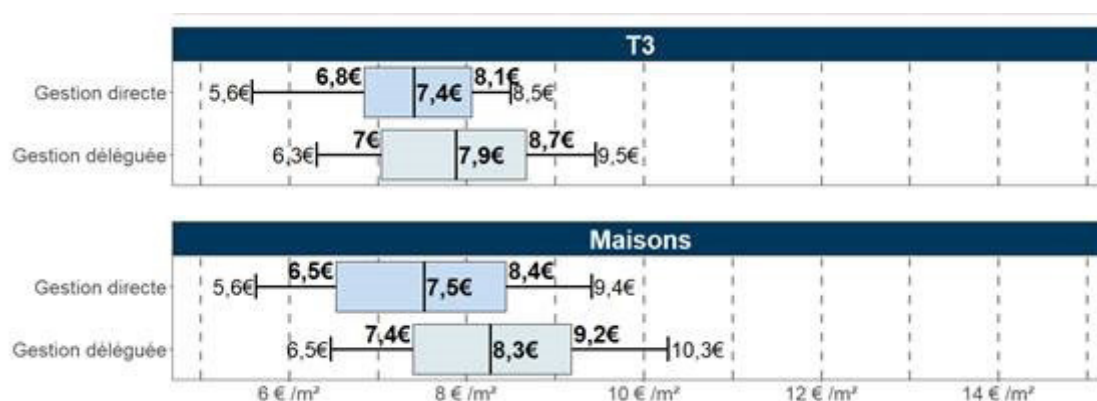
Les loyers d'Alès Agglomération selon le mode de gestion

Analyse

Les loyers du marché alésien ne sont 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, mais que cet écart est plus marqué 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.



Les loyers d'Alès Agglomération selon l'époque de construction

Une influence modérée des époques de construction sur les niveaux de prix

L'époque de construction des logements loués n'influence le prix des loyers que sur certains segments de marchés. Les écarts de prix au m² s'observent plus nettement pour les appartements

situés sur la ville d'Alès, où près d'1 euro sépare les loyers au m² médian des logements anciens, construits avant 1946, des logements construits après 1990. Dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération, c'est le logement individuel qui affiche un décalage marqué entre ces deux périodes.

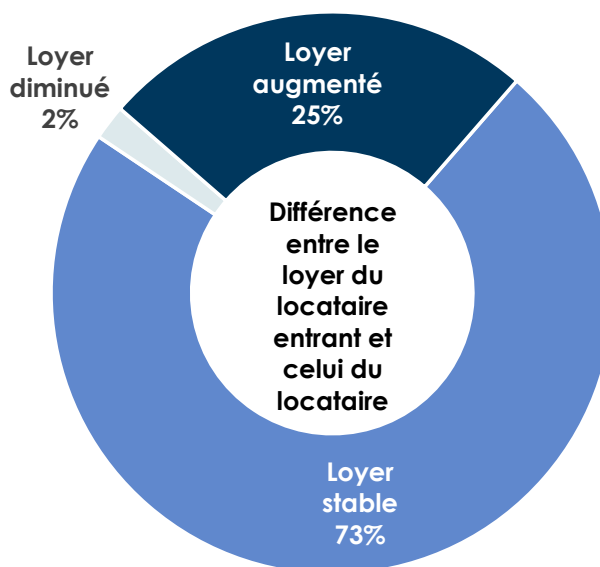
Zone géographique	Type de construction	avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	après 2005
Alès Agglomération	Appartements	7,40 €	7,60 €	7,70 €	8,30 €	8,30 €
	Maisons	7,20 €	7,50 €	7,40 €	7,90 €	8,50 €
	Ensemble	7,30 €	7,60 €	7,70 €	8,00 €	8,30 €
Alès	Appartements	7,90 €	8 €	7,70 €	8 €	8,30 €
	Maisons					
	Ensemble	7,90 €	8 €	7,70 €	8 €	8,40 €
Autre communes d'Alès Agglomération	Appartements	7,30 €				8,30 €
	Maisons	6,90 €			8 €	8,40 €
	Ensemble	7,20 €	7,50 €	7,40 €	8,10 €	8,30 €

Loyer au m² médian selon l'ancienneté d'occupation du logement

Zone géographique	Type de construction	Relocation ou loyer de marché		Loyer des baux en cours	
		Moins d' 1 an	Plus d'1 an	Moins d' 1 an	Plus d'1 an
Alès Agglomération	Appartements	7,90 €	7,70 €	7,90 €	7,70 €
	Maisons	8,60 €	7,70 €	8,60 €	7,70 €
	Ensemble	8,10 €	7,70 €	8,10 €	7,70 €
Alès	Appartements	8,20 €	8 €	8,20 €	8 €
	Maisons	8,20 €	8 €	8,20 €	8 €
	Ensemble	8,20 €	8 €	8,20 €	8 €
Autre communes d'Alès Agglomération	Appartements	7,70 €	7,80 €	7,70 €	7,80 €
	Maisons	8,40 €	8 €	8,40 €	8 €
	Ensemble	7,80 €	7,70 €	7,80 €	7,70 €

Évolution des loyers à la relocation

Entre 2021 et 2022, les évolutions des loyers à la relocation ont suivi les mêmes tendances que les années précédentes, une grande majorité des bailleurs ayant choisi de ne pas augmenter le loyer entre deux locataires. Pour 73% des locataires ayant signé un nouveau bail en 2022, le loyer proposé est en effet identique à celui du locataire précédent.



Évolution des loyers des baux en cours

Avec le même état d'esprit, les bailleurs louant leur logement sans l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier ont fait le choix, pour 91% d'entre eux, de ne pas appliquer l'IRL sur le loyer de leur locataire stable. Cette proportion a significativement augmenté puisqu'en 2020, 86% des bailleurs avaient fait ce choix.

A contrario, les agences immobilières assurant la gestion locative de logements sur le territoire d'Alès Agglomération ont massivement (91% d'entre elles) appliqué l'IRL en 2021. Compte tenu du niveau atteint par l'IRL en 2022, l'analyse de ces pratiques méritera une attention particulière dans les années à venir.

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

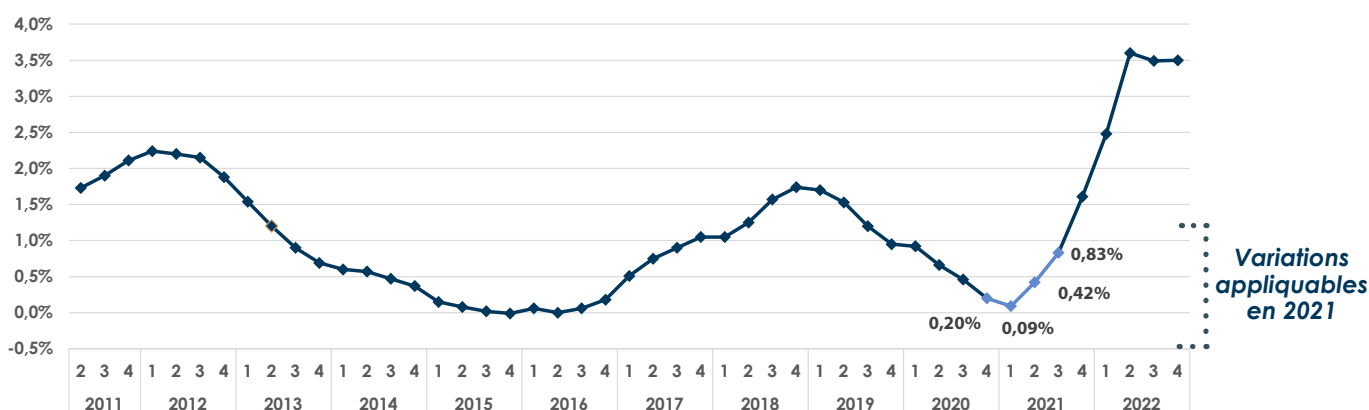
L'Indice de Référence des Loyers (IRL) vise à garantir aux locataires une actualisation de loyers en rapport avec l'évolution de leur pouvoir d'achat, et aux bailleurs le maintien d'un niveau de revenus constant pour assurer l'entretien de leur patrimoine.

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 % (pour mémoire, le troisième trimestre 2022, publié au JO du 14/10/22, prévoit une majoration de +3,49%).

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 2^{ème} trimestre 2023.

Variation annuelle de l'indice entre 2011 et 2021, par trimestre de référence



Interdiction d'augmenter le loyer des logements énergivores

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2022, 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, 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)

Une interdiction progressive de mise en location de logements en fonction de leur étiquette énergétique

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat instaure un seuil maximal de consommation d'énergie finale au-delà duquel un logement ne pourra plus être considéré comme décent et sera par conséquent interdit à la location. En application de cette loi, le décret du 11 janvier 2021 ajoute un nouvel article au «décret décence» :

- ▶ Pour être qualifié de décent, le logement devra avoir une **consommation d'énergie (estimée par DPE) inférieure à 450KWH (énergie finale) par mètre carré de surface habitable.**

La mesure concerne tous les logements pour lesquels un bail a été conclu ou renouvelé (y compris par tacite reconduction) **à compter du 1^{er} janvier 2023.**

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite «loi Climat et Résilience» poursuit l'objectif d'éradication progressive des passoires thermiques en prévoyant l'interdiction de mettre en location des logements :

- ▶ A compter du **1^{er} janvier 2025** : interdiction de louer un logement de classe énergétique **G**
- ▶ A compter du **1^{er} janvier 2028** : interdiction de louer un logement de classe énergétique **F**
- ▶ A compter du **1^{er} janvier 2034** : interdiction de louer un logement de classe énergétique **E**



Un nouveau contenu obligatoire pour les petites-annonces locatives de particuliers :

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite «loi 3DS», a créé un nouvel article (2-1) dans la loi du 6 juillet 1989, imposant un contenu minimum obligatoire aux annonces immobilières relatives aux logements proposés à la location par des particuliers.

La liste des informations à mentionner a été publiée par un arrêté du 21 avril 2022.

Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2022, toute annonce locative (quel que soit le support utilisé) pour une habitation principale (louée nue ou meublée) émise par un non-professionnel devra indiquer :

- ▶ le montant du loyer mensuel, augmenté le cas échéant du complément de loyer et des charges récupérables, suivi de la mention « par mois » et, s'il y a lieu, de la mention « charges comprises ». Celles-ci peuvent respectivement être abrégées en « /mois » et « CC » ;
- ▶ le cas échéant, le montant des charges récupérables inscrit dans le contrat de location et dans tous les cas les modalités de règlement desdites charges ;

- ▶ le montant du dépôt de garantie éventuellement exigé ;
- ▶ le cas échéant, le caractère meublé de la location ;
- ▶ le cas échéant, le montant toutes taxes comprises des honoraires à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'état des lieux ;
- ▶ la commune dans laquelle se situe le bien objet de la publicité ;
- ▶ la surface du bien loué exprimée en mètres carrés de surface habitable au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

Nb : D'autres obligations s'appliquent par ailleurs pour les annonces concernant les biens situés dans les territoires soumis à l'encadrement des loyers (montant du loyer de référence notamment). Aucun des territoires gardois n'ayant mis en place l'encadrement des loyers, ces obligations ne s'appliquent pas localement.

adil 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.

