

# OLL 30

Observatoire Local des Loyers

## Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole

Les loyers du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2022

n° 29 | Octobre 2022



*Fresque réalisée dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> édition de « l'expo de ouf » à Nîmes*

**adil**  
du Gard



**observatoires  
des loyers.org**  
le réseau des observatoires locaux



# Sommaire

<b>Les chiffres clés</b> de Nîmes Métropole .....	4
Démographie.....	4
Logements.....	5
Parc locatif privé .....	6
Locataires du parc privé .....	7
<b>Le réseau</b> des Observatoires Locaux des Loyers.....	8
<b>L'Observatoire Local des Loyers</b> de Nîmes Métropole .....	9
<b>Les zones d'observation</b> de l'OLL de Nîmes Métropole .....	10
<b>Les loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022</b> .....	<b>12</b>
<b>Les loyers par zone</b> d'observation .....	13
<b>La dispersion des loyers</b> de Nîmes Métropole .....	14
<b>Les loyers selon le mode de gestion</b> .....	16
<b>Les loyers selon l'ancienneté du locataire</b> .....	17
<b>L'actualité juridique</b> .....	18
<b>L'ADIL du Gard</b> .....	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 de Nîmes Métropole

## Démographie



La population des 39 communes de Nîmes Métropole représente **35 %** de la population gardoise



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



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

### La croissance démographique, clé de voute des besoins en logement

Avec une évolution annuelle moyenne de +0,1%, la croissance démographique de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole se stabilise.

Cet équilibre trouve sa source dans la conjugaison d'un solde naturel positif mais modéré (+0,4% par an en moyenne

entre 2013 et 2019) et d'un solde migratoire légèrement déficitaire (-0,3%).

Au cours de ces 6 dernières années, l'intercommunalité a obtenu le gain de population le plus faible depuis plus de 30 ans, sa population n'ayant augmenté que de 2 200 habitants, soit 13% du gain de population observé sur la période quinquennale précédente (2008-2013 : + 16 600 habitants).

### Evolution démographique

	Nîmes Métropole	Nîmes
Population	257 600	148 600
<b>Croissance démographique*</b>	<b>+ 0,1 %</b>	<b>- 0,2 %</b>
due au solde naturel (naissances - décès)	+ 0,4 %	+ 0,4 %
due au solde migratoire (entrées - sorties)	- 0,3 %	- 0,6 %

Source : INSEE 2019

\* variation moyenne annuelle de la population entre 2013 et 2019



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

# Les chiffres clés de Nîmes Métropole

## Logements



Nîmes Métropole compte **116 400 résidences principales**



**88 %** 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	59 000	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

La moitié des ménages de Nîmes Métropole, (51%), est propriétaire de son logement.

Les locataires représentent l'autre moitié des habitants (les ménages logés gratuitement constituant une très faible proportion des statuts d'occupation).

Les locataires métropolitains se répartissent entre le parc privé, pour deux tiers d'entre eux, et le parc social pour le tiers restant.

Dans les communes périurbaines de l'intercommunalité, le secteur social est sous-représenté : 80% des locataires louent un logement dans le parc privé.

Malgré un effort de production qui a permis ces dernières années d'amorcer un rééquilibrage territorial, l'offre locative reste globalement insuffisante dans ces secteurs, sur les deux segments privé et social.

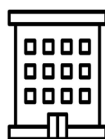
Ce déficit quantitatif et qualitatif d'offre locative entraîne une forte tension sur la demande en logement social : à l'échelle de l'intercommunalité, on compte, en 2021, 6,6 demandes pour une attribution (5 dans le Gard).

# Les chiffres clés de Nîmes Métropole

## Locatif privé



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

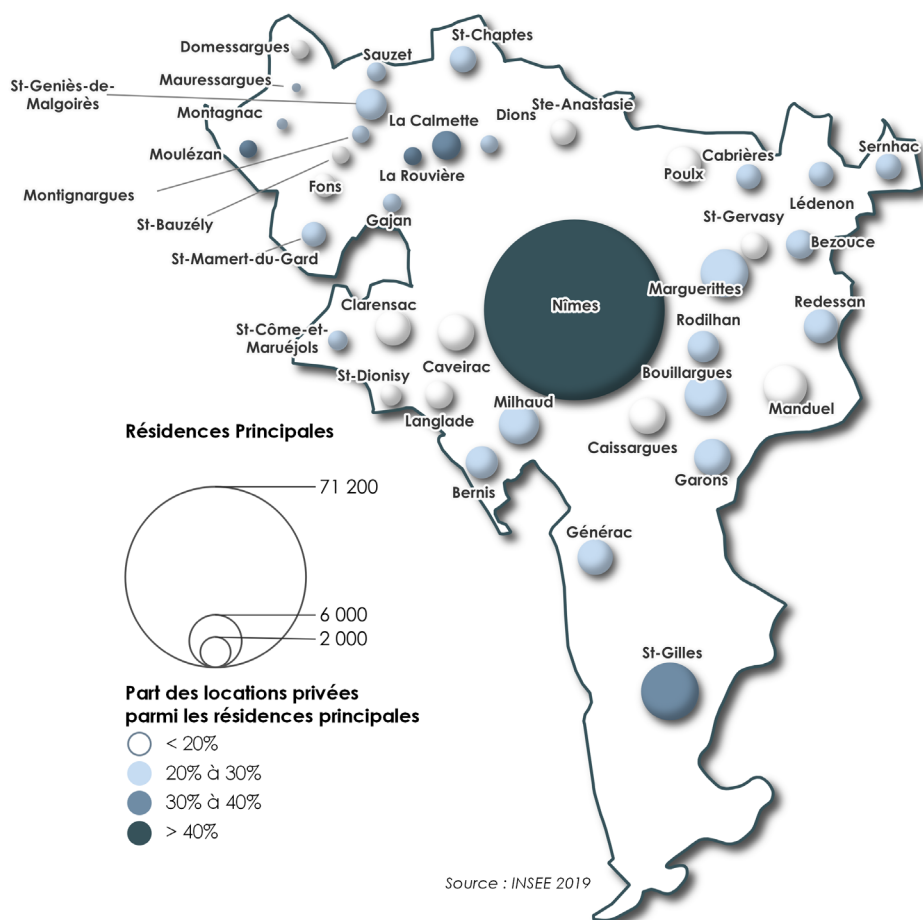


**77%** des locataires du parc privé vivent dans des appartements



**22,5%** des logements locatifs privés ont changé de locataire en 2021

## Le parc locatif privé parmi les résidences principales

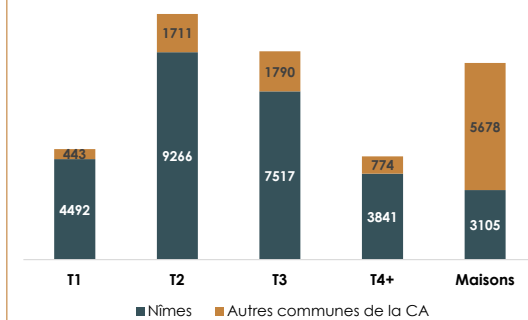


La ville de Nîmes concentre 73 % du parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération. Les 38 autres communes de l'intercommunalité disposent seulement de 10 400 logements locatifs privés, dont près de 1 800 sont situés sur la commune de Saint-Gilles.

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 dans les autres communes de l'agglomération (+1,3%).

Les deux secteurs se différencient aussi par la structure de leur parc locatif privé : 89 % des logements locatifs privés situés sur la ville de Nîmes sont des appartements, dont la moitié sont des T1 et T2, alors qu'en secteur périurbain, 55% des logements de ce parc sont des maisons individuelles.

## Répartition des logements locatifs privés selon la typologie



# Les chiffres clés de Nîmes Métropole

## Locataires du parc privé

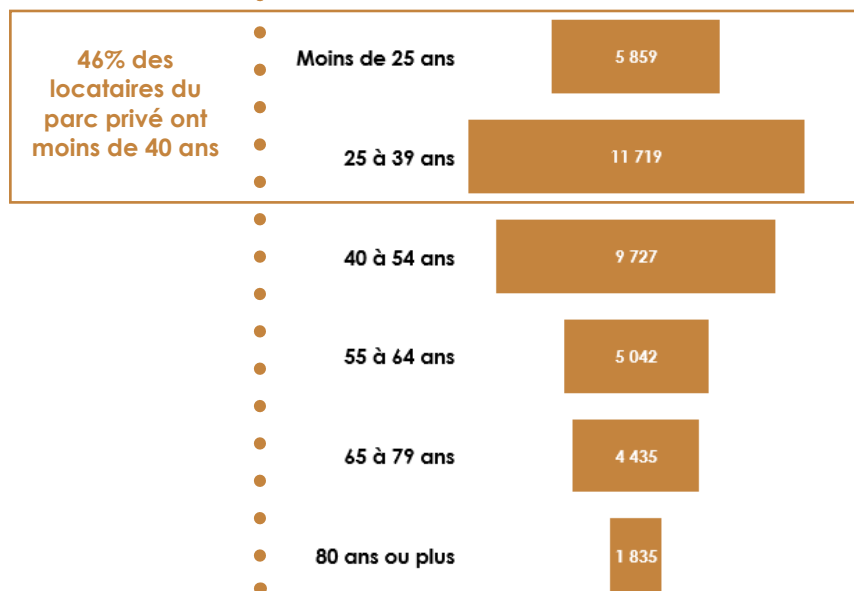
Les locataires du parc privé sont globalement plus jeunes que les autres habitants de Nîmes Métropole.

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.

### Age des locataires du parc privé sur le territoire de Nîmes Métropole (personne de référence)



### Composition familiale des locataires du parc privé

	Personnes seules	Couples sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
Nîmes	60%	15%	14%	11%
Communes périurbaines	39%	20%	26%	15%
<b>Nîmes Métropole</b>	<b>55%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>12%</b>

Source : INSEE 2018

Dans la métropole nîmoise, 55% des locataires du parc privé vivent seuls, soit 20 340 personnes. A l'échelle du parc locatif privé gardois, leur part est de 44%.

La typologie de ce parc oriente ces petits ménages vers la ville centre (60% 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 privé perçoivent un revenu médian (par uc) de 16 540€, ceux du parc social de 12 750€ et les propriétaires de 24 000€\*.

\*Source : Insee, Filosofi 2019

# 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.

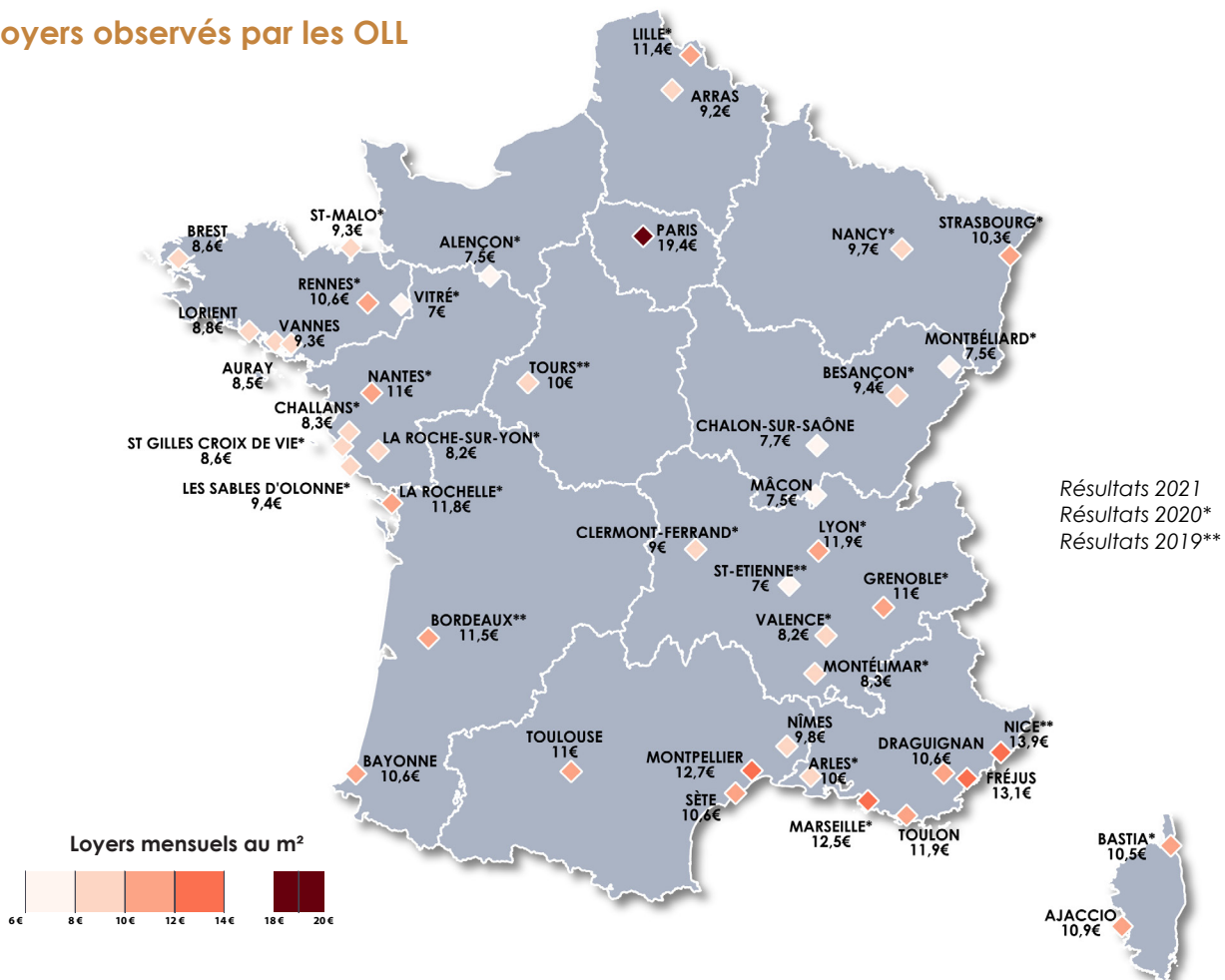
Les OLL utilisent une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables.

Coordonné par l'ANIL, il regroupe **34 observatoires**, 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 de Nîmes Métropole

OLL 30

## L'enquête loyers 2022



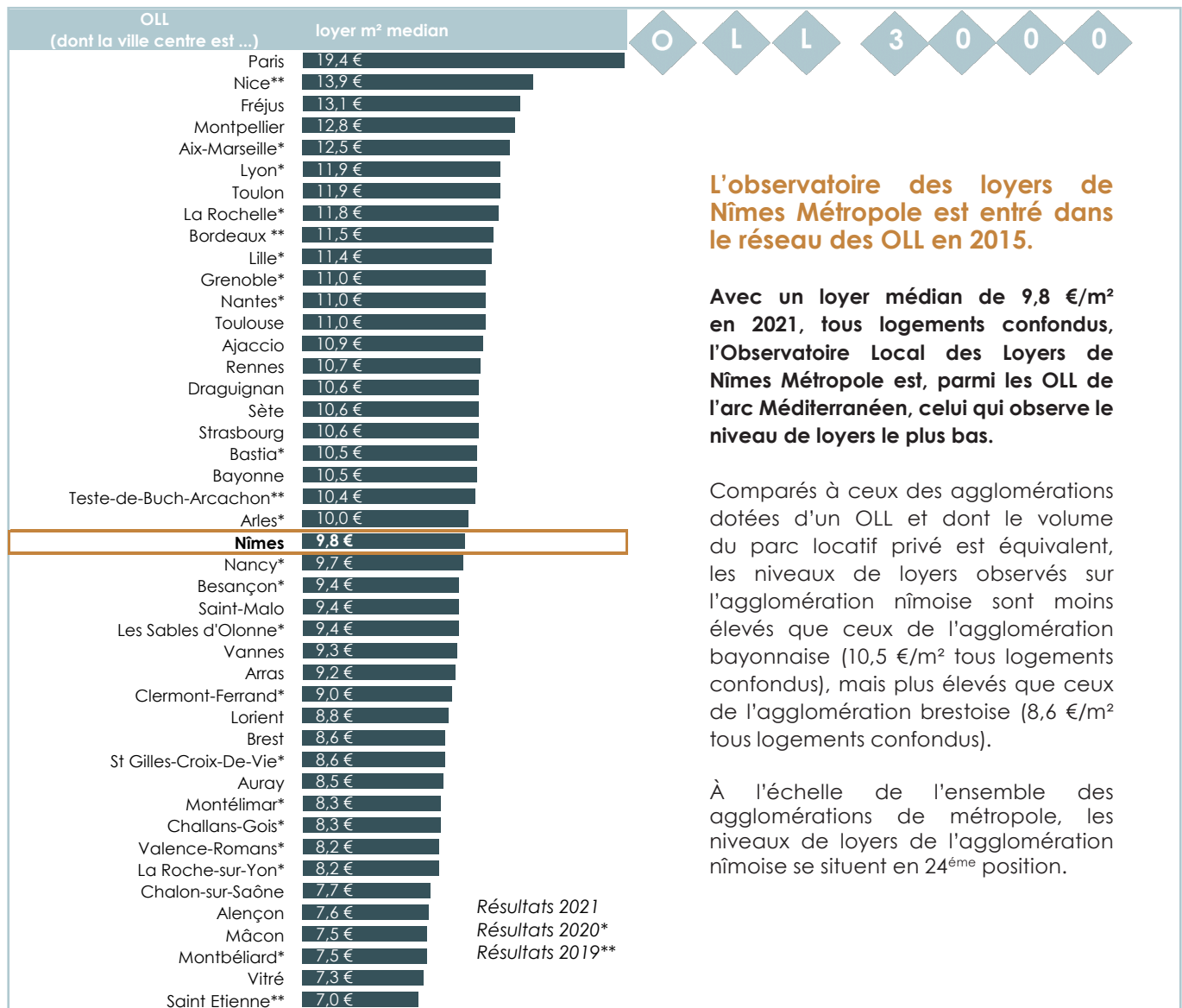
**54 professionnels de l'immobilier** ont participé



**8 038** logements locatifs privés ont été enquêtés



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



**L'observatoire des loyers de Nîmes Métropole est entré dans le réseau des OLL en 2015.**

**Avec un loyer médian de 9,8 €/m<sup>2</sup> en 2021, 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.**

Comparés à ceux des 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 (10,5 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus), mais plus élevés que ceux de l'agglomération brestoise (8,6 €/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 24<sup>ème</sup> position.

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

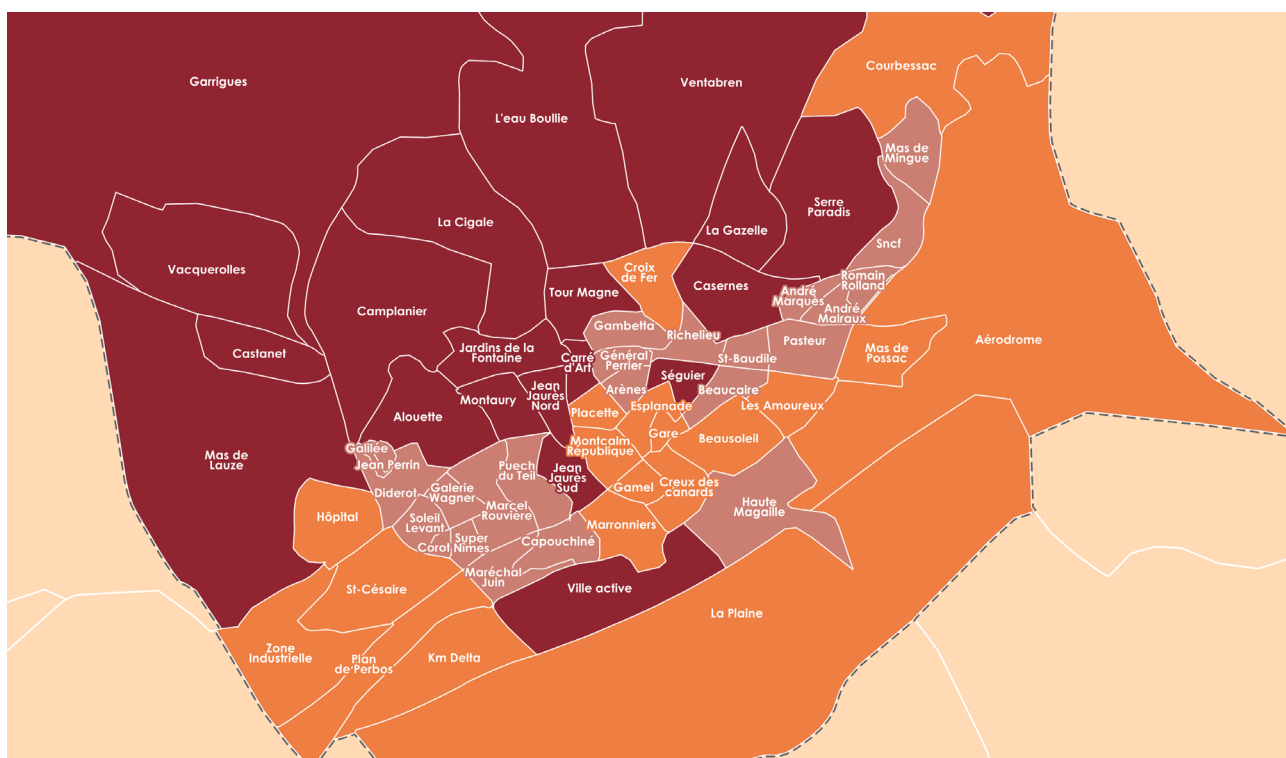
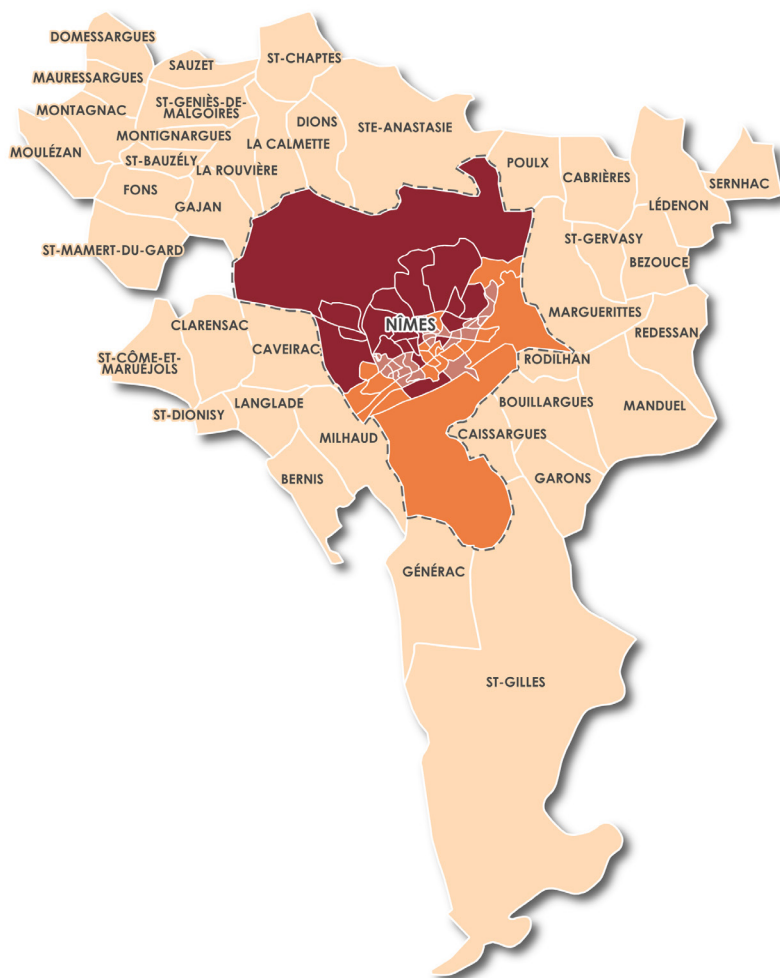
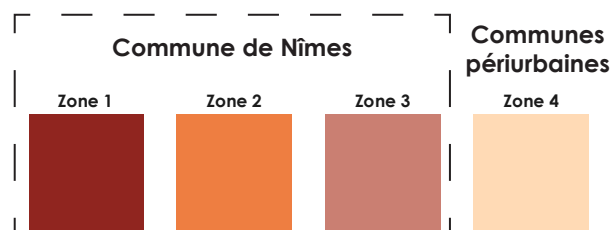
## Zonage

### 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 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 Bouillie  
Mas de

Lauze  
Montaury  
Séguier  
Serre-Paradis  
Tour Magne  
Vacquerolles  
Ventabren  
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  
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 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  
Sncl  
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  
Bezouze  
Bouillargues  
Cabrières  
Caissargues

Gajan  
Garons  
Général  
La Calmette  
La Rouvière  
Langlade  
Lédenon  
Manduel  
Marguerittes  
Maussargues

Milhaud  
Montagnac  
Montignargues  
Moulézan  
Poux  
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

Caveirac  
Clarensac  
Dions  
Domessargues  
Fons

# Les loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022

## Niveaux de loyers

### Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m <sup>2</sup>		
				bas	median	haut	bas	median	haut
Appartements	T1	1 102	29 m <sup>2</sup>	326 €	<b>360 €</b>	420 €	11,8 €	<b>13,3 €</b>	15,1 €
	T2	3 138	45 m <sup>2</sup>	420 €	<b>475 €</b>	520 €	9,6 €	<b>10,8 €</b>	12,0 €
	T3	2 223	65 m <sup>2</sup>	536 €	<b>600 €</b>	658 €	8,4 €	<b>9,4 €</b>	10,5 €
	T4+	836	89 m <sup>2</sup>	581 €	<b>700 €</b>	800 €	7,1 €	<b>8,2 €</b>	9,2 €
	Ensemble	7 299	57 m <sup>2</sup>	440 €	<b>524 €</b>	630 €	8,6 €	<b>10,0 €</b>	11,5 €
<b>Maisons</b>		739	90 m <sup>2</sup>	690 €	<b>824 €</b>	930 €	8,2 €	<b>9,4 €</b>	10,4 €
<b>Ensemble</b>		<b>8 038</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>470 €</b>	<b>571 €</b>	<b>720 €</b>	<b>8,5 €</b>	<b>9,8 €</b>	<b>11,3 €</b>

### Ville de Nîmes

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m <sup>2</sup>		
				bas	median	haut	bas	median	haut
Appartements	T1	1 036	28 m <sup>2</sup>	326 €	<b>360 €</b>	410 €	12,0 €	<b>13,3 €</b>	15,3 €
	T2	2 893	44 m <sup>2</sup>	420 €	<b>469 €</b>	520 €	9,8 €	<b>10,9 €</b>	12,1 €
	T3	1 983	64 m <sup>2</sup>	530 €	<b>595 €</b>	650 €	8,5 €	<b>9,5 €</b>	10,4 €
	T4+	721	87 m <sup>2</sup>	570 €	<b>667 €</b>	776 €	7,1 €	<b>8,2 €</b>	9,0 €
	Ensemble	6 633	55 m <sup>2</sup>	432 €	<b>520 €</b>	613 €	8,7 €	<b>10,0 €</b>	11,6 €
<b>Maisons</b>		369	85 m <sup>2</sup>	671 €	<b>827 €</b>	990 €	8,8 €	<b>10,0 €</b>	11,7 €
<b>Ensemble</b>		<b>7 002</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>445 €</b>	<b>540 €</b>	<b>650 €</b>	<b>8,7 €</b>	<b>10,0 €</b>	<b>11,6 €</b>

#### 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<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.



#### 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

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m <sup>2</sup>		
				bas	median	haut	bas	median	haut
Appartements	T1	289	28 m <sup>2</sup>	320 €	<b>360 €</b>	440 €	11,4 €	<b>13,3 €</b>	15,3 €
	T2	995	45 m <sup>2</sup>	440 €	<b>501 €</b>	550 €	10,2 €	<b>11,1 €</b>	12,4 €
	T3	643	66 m <sup>2</sup>	580 €	<b>629 €</b>	720 €	8,9 €	<b>9,9 €</b>	10,8 €
	T4+	217	93 m <sup>2</sup>	660 €	<b>760 €</b>	944 €	8,0 €	<b>8,7 €</b>	9,5 €
	Ensemble	2 144	57 m <sup>2</sup>	460 €	<b>550 €</b>	650 €	9,2 €	<b>10,5 €</b>	11,7 €
<b>Maisons</b>		175	89 m <sup>2</sup>	720 €	<b>929 €</b>	1 100 €	9,5 €	<b>10,5 €</b>	12,0 €
<b>Ensemble</b>		<b>2 319</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>481 €</b>	<b>580 €</b>	<b>729 €</b>	<b>9,2 €</b>	<b>10,5 €</b>	<b>11,8 €</b>

### Zone 2

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m <sup>2</sup>		
				bas	median	haut	bas	median	haut
Appartements	T1	266	29 m <sup>2</sup>	350 €	<b>380 €</b>	420 €	12,6 €	<b>13,2 €</b>	14,6 €
	T2	776	43 m <sup>2</sup>	437 €	<b>473 €</b>	508 €	10,0 €	<b>11,1 €</b>	12,0 €
	T3	575	63 m <sup>2</sup>	520 €	<b>575 €</b>	643 €	8,4 €	<b>9,4 €</b>	10,4 €
	T4+	226	86 m <sup>2</sup>	567 €	<b>700 €</b>	791 €	7,4 €	<b>8,3 €</b>	9,1 €
	Ensemble	1 843	53 m <sup>2</sup>	440 €	<b>500 €</b>	591 €	8,8 €	<b>10,3 €</b>	11,9 €
<b>Maisons</b>		118	83 m <sup>2</sup>	650 €	<b>808 €</b>	889 €	8,4 €	<b>9,7 €</b>	10,4 €
<b>Ensemble</b>		<b>1 961</b>	<b>57 m<sup>2</sup></b>	<b>450 €</b>	<b>522 €</b>	<b>645 €</b>	<b>8,8 €</b>	<b>10,1 €</b>	<b>11,8 €</b>

### Zone 3

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m <sup>2</sup>		
				bas	median	haut	bas	median	haut
Appartements	T1	481	27 m <sup>2</sup>	311 €	<b>345 €</b>	385 €	11,7 €	<b>13,7 €</b>	15,2 €
	T2	1 122	44 m <sup>2</sup>	400 €	<b>450 €</b>	500 €	9,4 €	<b>10,6 €</b>	11,8 €
	T3	765	62 m <sup>2</sup>	512 €	<b>574 €</b>	622 €	8,5 €	<b>9,3 €</b>	10,1 €
	T4+	278	84 m <sup>2</sup>	570 €	<b>630 €</b>	725 €	6,9 €	<b>7,6 €</b>	8,8 €
	Ensemble	2 646	55 m <sup>2</sup>	412 €	<b>500 €</b>	600 €	8,4 €	<b>9,8 €</b>	11,3 €
<b>Maisons</b>		76	80 m <sup>2</sup>	610 €	<b>720 €</b>	823 €	8,5 €	<b>9,2 €</b>	10,2 €
<b>Ensemble</b>		<b>2 722</b>	<b>57 m<sup>2</sup></b>	<b>420 €</b>	<b>512 €</b>	<b>610 €</b>	<b>8,4 €</b>	<b>9,8 €</b>	<b>11,3 €</b>

### Zone 4

	Typologie	Effectif	Surface moyenne	Loyers			Loyers / m <sup>2</sup>		
				bas	median	haut	bas	median	haut
Appartements	T1	66	34 m <sup>2</sup>	331 €	<b>390 €</b>	450 €	9,0 €	<b>13,0 €</b>	13,6 €
	T2	245	48 m <sup>2</sup>	435 €	<b>490 €</b>	520 €	9,2 €	<b>10,0 €</b>	11,2 €
	T3	240	69 m <sup>2</sup>	555 €	<b>650 €</b>	700 €	8,3 €	<b>9,0 €</b>	11,2 €
	T4+	115	100 m <sup>2</sup>	650 €	<b>760 €</b>	918 €	7,3 €	<b>8,2 €</b>	9,3 €
	Ensemble	666	64 m <sup>2</sup>	482 €	<b>565 €</b>	675 €	8,4 €	<b>9,6 €</b>	11,2 €
<b>Maisons</b>		370	93 m <sup>2</sup>	700 €	<b>824 €</b>	900 €	8,1 €	<b>9,1 €</b>	9,9 €
<b>Ensemble</b>		<b>1 036</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>550 €</b>	<b>700 €</b>	<b>880 €</b>	<b>8,2 €</b>	<b>9,2 €</b>	<b>10,3 €</b>

# La dispersion des loyers de Nîmes Métropole

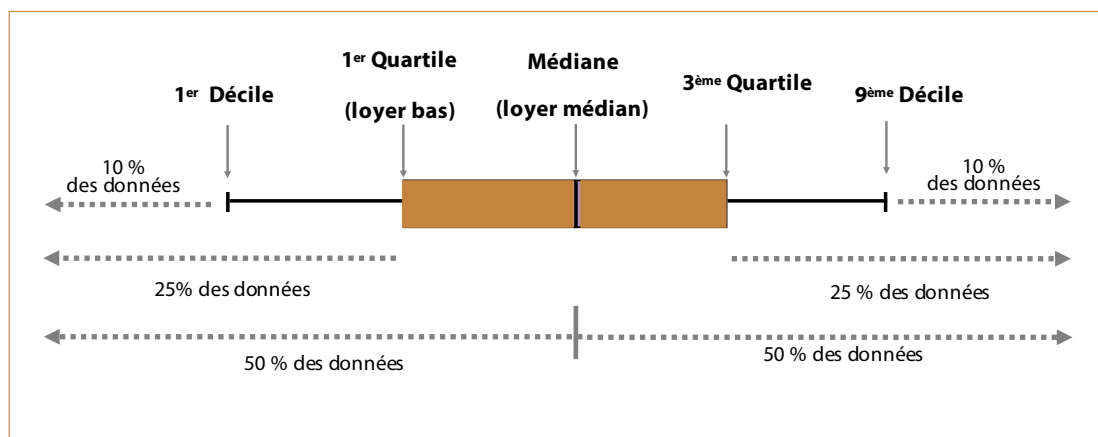
## Analyse

### 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<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 plus 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.

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 20m<sup>2</sup> et 1 sur 10 a une surface supérieure à 50m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>) que l'on observe une dispersion plus étendue que parmi les autres typologies (voir graphique page suivante).

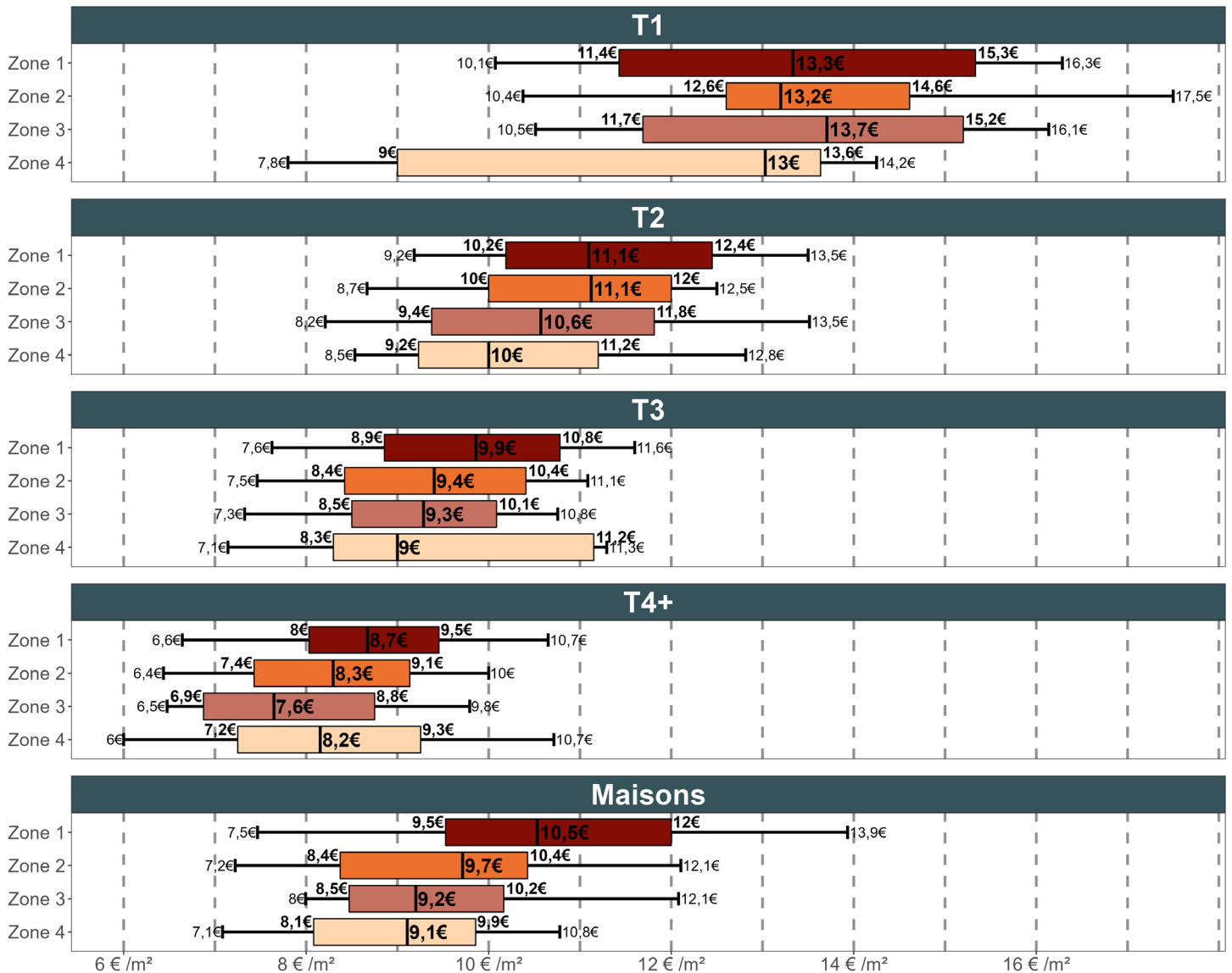


#### Loyer médian ou loyer moyen ?

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.

# La dispersion des loyers de Nîmes Métropole

## Analyse



## Lecture du graphique

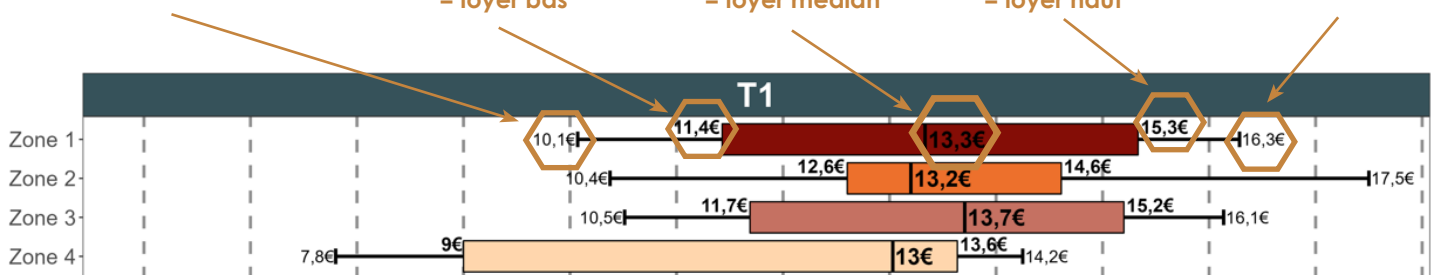
**1<sup>er</sup> décile**  
des loyers des T1  
de la zone 1

**1<sup>er</sup> quartile**  
des loyers des T  
de la zone 1  
= loyer bas

**Médiane**  
des loyers des T1  
de la zone 1  
= loyer médian

**3<sup>ème</sup> quartile**  
des loyers des T1  
de la zone 1  
= loyer haut

**9<sup>ème</sup> décile**  
des loyers des T1  
de la zone 1



- ▶ 1 T1 sur 10 a un loyer inférieur à 10,1€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile)
- ▶ 1 T1 sur 4 a un loyer inférieur à 11,4 €/ m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile)
- ▶ 1 T1 sur 2 a un loyer supérieur à 13,3 €/ m<sup>2</sup> (médiane)
- ▶ 1 T1 sur 4 a un loyer supérieur à 15,3 €/ m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> quartile)
- ▶ 1 T1 sur 10 a un loyer supérieur à 16,3 €/m<sup>2</sup> (9<sup>ème</sup> décile)

# Les loyers de Nîmes Métropole selon le mode de gestion

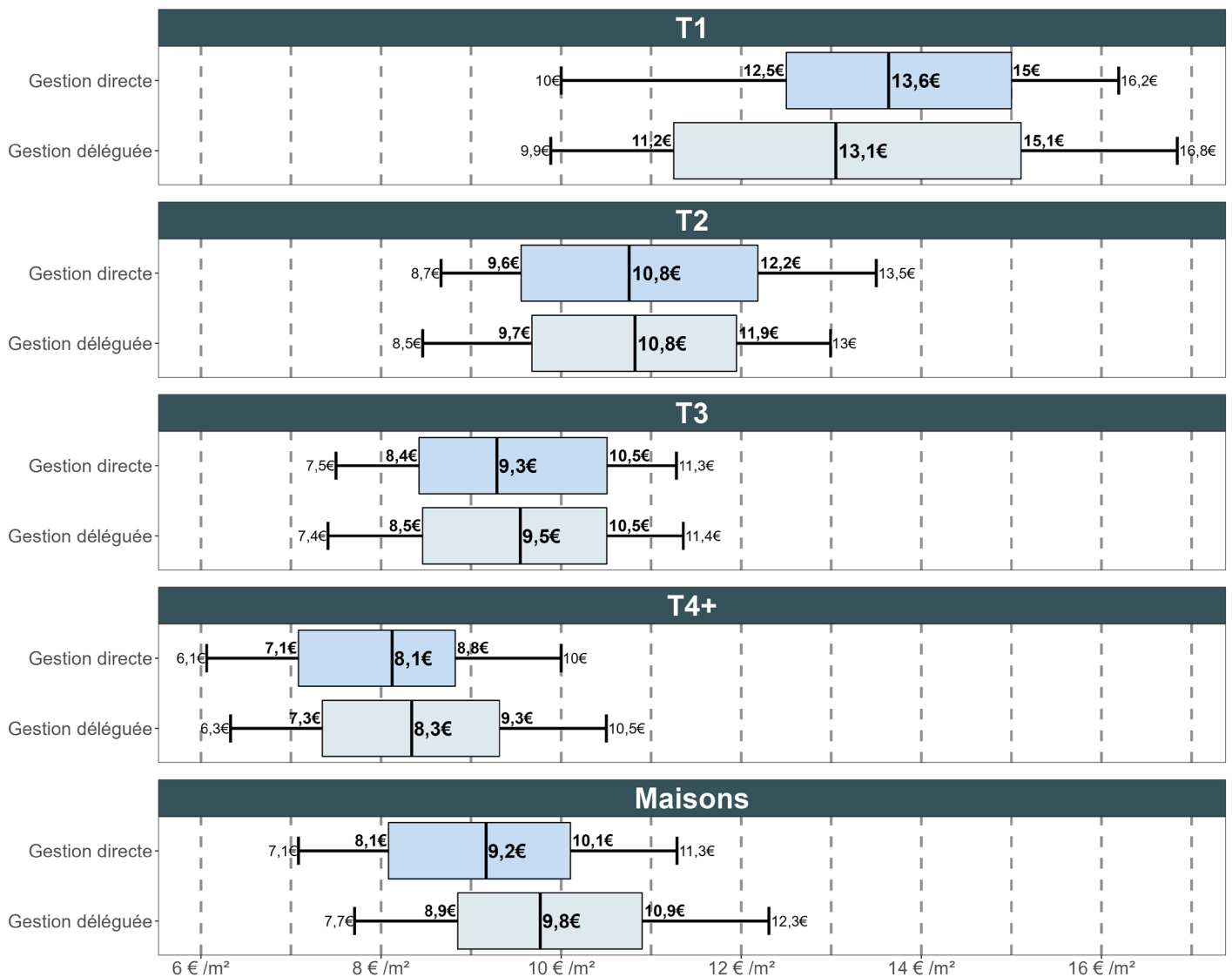
## Analyse

**Les loyers du marché nîmois 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. 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.





# Les loyers de Nîmes Métropole selon l'ancienneté du locataire

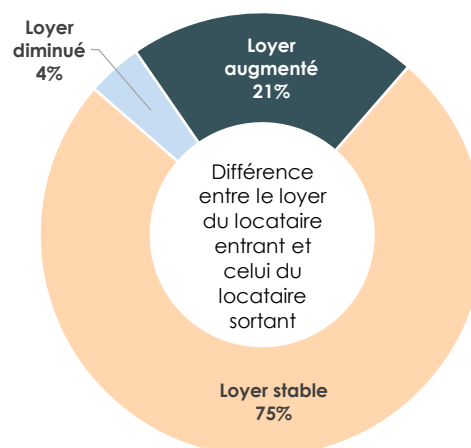
## Analyse

### Loyer au m<sup>2</sup> médian selon l'ancienneté d'occupation du logement

Zone géographique	Type de construction	Relocation ou loyer de marché	
		Moins d' 1 an	Plus d'1 an
<b>CA Nîmes Métropole</b>	Appartements	10,7 €	9,8 €
	Maisons	10,3 €	9,2 €
	Ensemble	10,6 €	9,5 €
<b>Nîmes</b>	Appartements	10,7 €	10 €
	Maisons	10,3 €	10 €
	Ensemble	10,7 €	10 €
<i>Détail Nîmes : Zone 1</i> <i>Détail Nîmes : Zone 2</i> <i>Détail Nîmes : Zone 3</i>	Tout type de logement	11 €	10,1 €
		11,2 €	10 €
		9,9 €	9,7 €
<b>Communes périurbaines (Zone 4)</b>	Appartements	10,1 €	9,3 €
	Maisons	10,3 €	9 €
	Ensemble	10,2 €	9,1 €

### Evolution 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 75% des locataires ayant signé un nouveau bail en 2022, le loyer proposé est en effet identique à celui du locataire précédent.



### Evolution 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 de Nîmes Métropole 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)

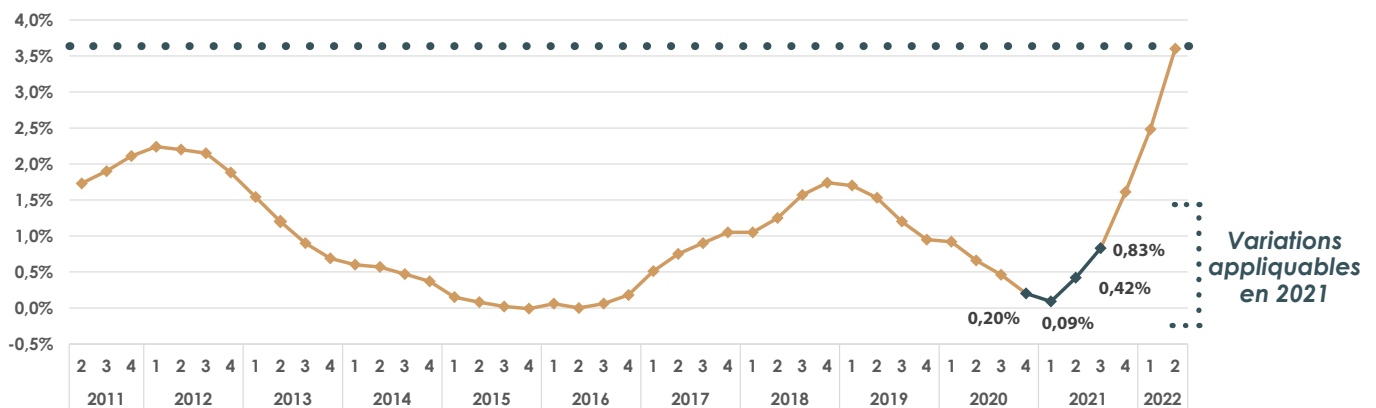
L'Indice de Référence des Loyers (IRL) vise à garantir aux locataires une actualisation de loyers en rapport avec l'évolution de leur pouvoir d'achat, et aux bailleurs le maintien d'un niveau de revenus constant pour assurer l'entretien de leur patrimoine.

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<sup>ème</sup> trimestre 2022 au 2<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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 interdisant la mise en location de logements :

- ▶ A compter du **1<sup>er</sup> janvier 2025** : interdiction de louer un logement de classe énergétique **G**
- ▶ A compter du **1<sup>er</sup> janvier 2028** : interdiction de louer un logement de classe énergétique **F**
- ▶ A compter du **1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 wde 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.

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.