

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

Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2024

n° 33 | Mai 2025



Rendu d'ambiance sur le projet de rénovation de la Grand rue Jean Moulin à Alès

Sommaire

Les observatoires Locaux des Loyers

Leur mission	3
La méthodologie.....	4

L'OLL du Gard

L'observatoire sur Alès Agglomération : création, zones d'observation.....	5
--	---

Les chiffres clés du parc locatif privé d'Alès Agglomération

La démographie	7
Le parc de logements	8
Les caractéristiques du parc locatif privé	10
Les occupants du parc locatif privé.....	11

Les loyers au 1^{er} janvier 2024

L'enquête "Loyers" en 2024	13
Les niveaux de loyers	14
Le positionnement des loyers d'Alès Agglomération par rapport aux autres agglomérations de France.....	15
La révision des loyers.....	16

L'ADIL du Gard : ses missions, les lieux de permanences..... 18

important

#1 - Les loyers de la présente publication sont calculés **hors charges**

#2 - Les résultats concernent les **logements du parc locatif privé** hors location saisonnière et hors logements loués meublés.

#3 - Merci de citer « **OIL30 2024 - ADIL 30** » pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.

Les Observatoires Locaux des Loyers

Leur mission

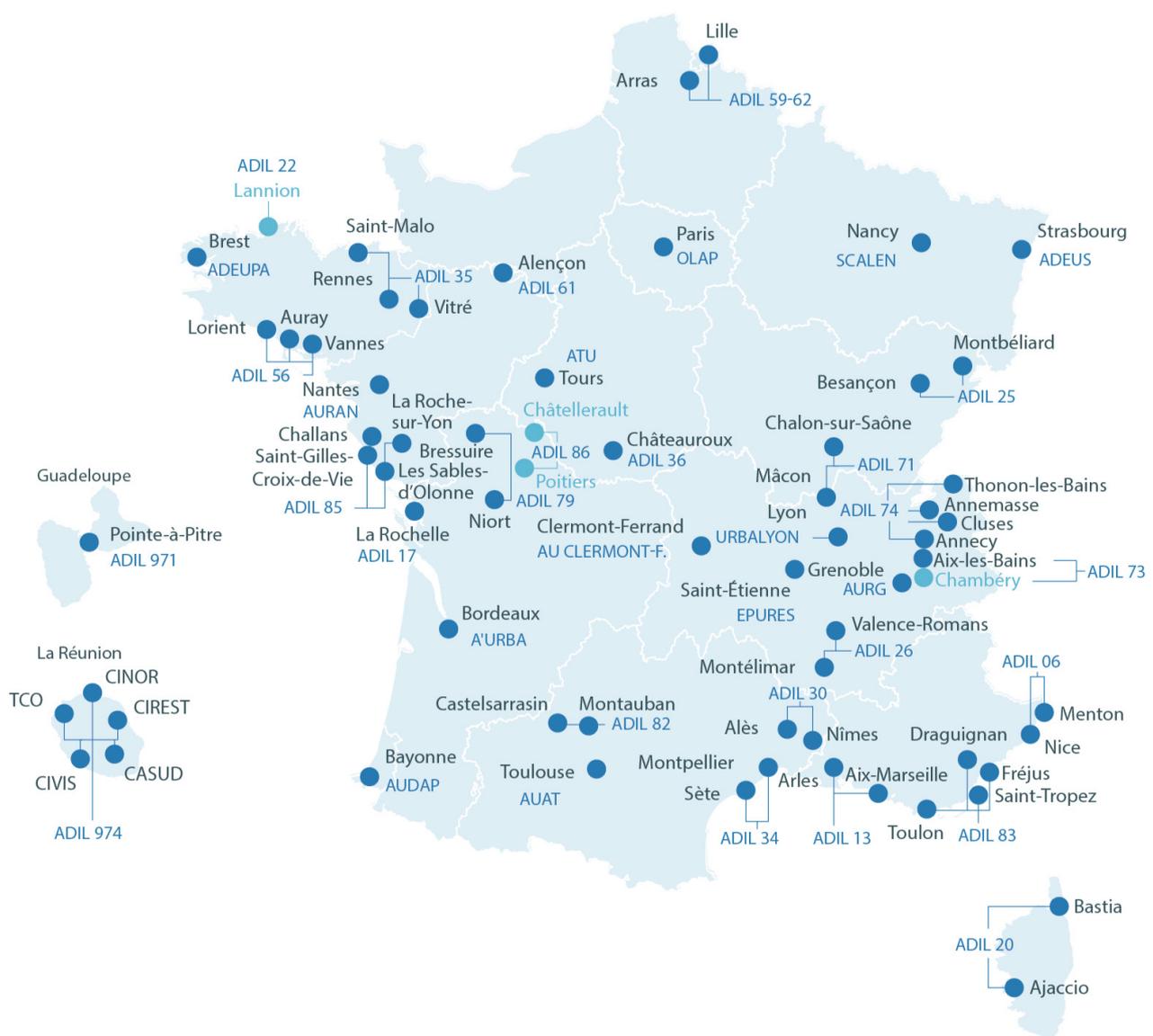
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été créé en 2013 par le ministère en charge du logement pour répondre à un double objectif :

- ① améliorer l'information du public et disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire.
- ② cibler plus finement les politiques publiques de logement.

Ce réseau d'observatoires des loyers permet de suivre les évolutions du marché du parc locatif privé à une échelle territoriale fine et sur la totalité du territoire français.

Il est coordonné par l'ANIL et comprend désormais 34 observatoires couvrant **58 agglomérations**. Ce maillage territorial permet ainsi d'**observer plus de 50% du parc locatif privé français**.

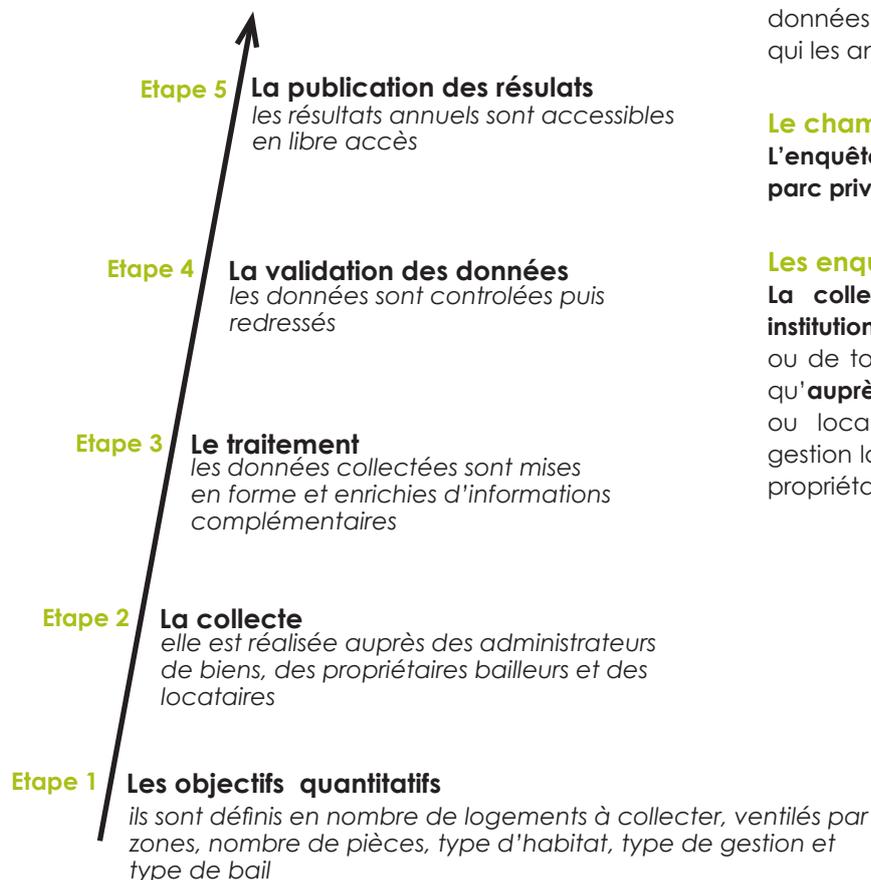
LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



La méthodologie

L'application des mêmes méthodes scientifiques par tous les OLL est la pierre angulaire de ce dispositif d'observation. Elle permet ainsi de diffuser des résultats fiables et comparables entre les différents territoires.

Les principes de la méthode d'observation ont été élaborés sur la base des travaux menés au cours des années 2013 et 2014. Ces prescriptions méthodologiques ont été validées en novembre 2014 par un comité scientifique composé de cinq experts indépendants, reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement. Ces prescriptions détaillent les processus d'échantillonnage, de collecte, de pondération des données et de production des résultats, ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter.



pour tout savoir sur ...

- les niveaux et les évolutions de de loyers ou encore les analyses du marché locatif privé,
- le comité scientifique et la méthodologie,



L'organisation de l'enquête

L'enquête « Loyers » est réalisée chaque année.

La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont effectués par l'Adil du Gard. Les données sont ensuite transmises à l'ANIL, garant de la sécurité, de la confidentialité et de la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique. Les données sont ensuite restituées à l'Adil du Gard, qui les analyse, les présente et les diffuse.

Le champ d'observation

L'enquête annuelle porte sur les logements du parc privé loués à titre de résidence principale.

Les enquêtés

La collecte s'effectue auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données, ainsi qu'auprès des particuliers, qu'ils soient bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

L'OLL du Gard

L'observation sur Alès Agglomération

L'Observatoire Local des Loyers du Gard a été créé en 2016 avec l'observation de l'agglomération de Nîmes Métropole, puis en 2022, il a été étendu au territoire d'Alès Agglomération. Ce dispositif est porté par l'ADIL du Gard.

Chaque observatoire des loyers détermine un découpage en différentes zones de l'agglomération observée. C'est le centre de traitement (ANIL) 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.

Ces zones sont conçues spécifiquement pour l'analyse du marché locatif privé. Les résultats de l'enquête de l'OLL du Gard sont produits en fonction de ces zones.

L'OLL du Gard agréée en 2019

En 2019, l'ADIL du Gard a été agréée en tant qu'Observatoire Local des Loyers pour le périmètre des 39 communes de l'intercommunalité de Nîmes Métropole. En 2025, un deuxième arrêté ministériel est venu étendre l'agrément aux 72 communes d'Alès Agglomération. Leurs obtentions ne sont pas sans conséquences. C'est une reconnaissance de la qualité de la production statistique de l'observatoire et une implication juridique renforcée, car seuls les résultats des observatoires agréés sont concernés par les différents textes de loi.

LE ZONAGE OLL SUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMÉRATION

Zone 2

La communauté d'agglomération hors Alès

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Anduze | Saint-Florent-sur- |
| Aujac | Auzonnet |
| Bagard | Saint-Hilaire-de- |
| Boisset-et-Gaujac | Brethmas |
| Bonnevaux | Saint-Hippolyte-de- |
| Boucoiran-et- | Caton |
| Nozières | Saint-Jean-de- |
| Branoux-les- | Ceyrargues |
| Taillades | Saint-Jean-de- |
| Brignon | Serres |
| Brouzet-lès-Alès | Saint-Jean-de- |
| Castelnau- | Valérisclé |
| Valence | Saint-Jean-du- |
| Cendras | Gard |
| Chambon | Saint-Jean-du-Pin |
| Chamborigaud | Saint-Julien-de- |
| Concoules | Cassagnas |
| Corbès | Saint-Julien-les- |
| Cruviers-Lascours | Rosiers |
| Deaux | Saint-Just-et- |
| Euzet | Vacquières |
| Généralgues | Saint-Martin-de- |
| Génolhac | Valgargues |
| La Grand-Combe | Saint-Maurice-de- |
| Lamelouze | Cazeville |
| Laval-Pradel | Saint-Paul-la-Coste |
| Lézan | Saint-Privat-des- |
| Les Mages | Vieux |
| Martignargues | Saint-Sébastien- |
| Le Martinet | d'Aigrefeuille |
| Massanes | Salindres |
| Massillargues- | Les Salles-du- |
| Attuech | Gardon |
| Méjannes-lès-Alès | Sénéchas |
| Mialet | Servas |
| Mons | Seynes |
| Monteils | Soustelle |
| Ners | Thoiras |
| Les Plans | Tornac |
| Portes | Vabres |
| Ribaute-les- | La Vernarède |
| Tavernes | Vézénobres |
| Rousson | |
| Saint-Bonnet-de- | |
| Salendrinque | |
| Sainte-Cécile- | |
| d'Andorge | |
| Saint-Césaire-de- | |
| Gauzignan | |
| Saint-Christol-Hez- | |
| Alès | |
| Sainte-Croix-de- | |
| Caderle | |
| Saint-Étienne-de- | |
| l'Olm | |



Les chiffres clés du parc locatif privé d'Alès Agglomération

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

La démographie



135 747 habitants
vivent dans les 71 communes
d'Alès Agglomération



33% de la population de la
Communauté d'Agglomération
vit à **Alès**

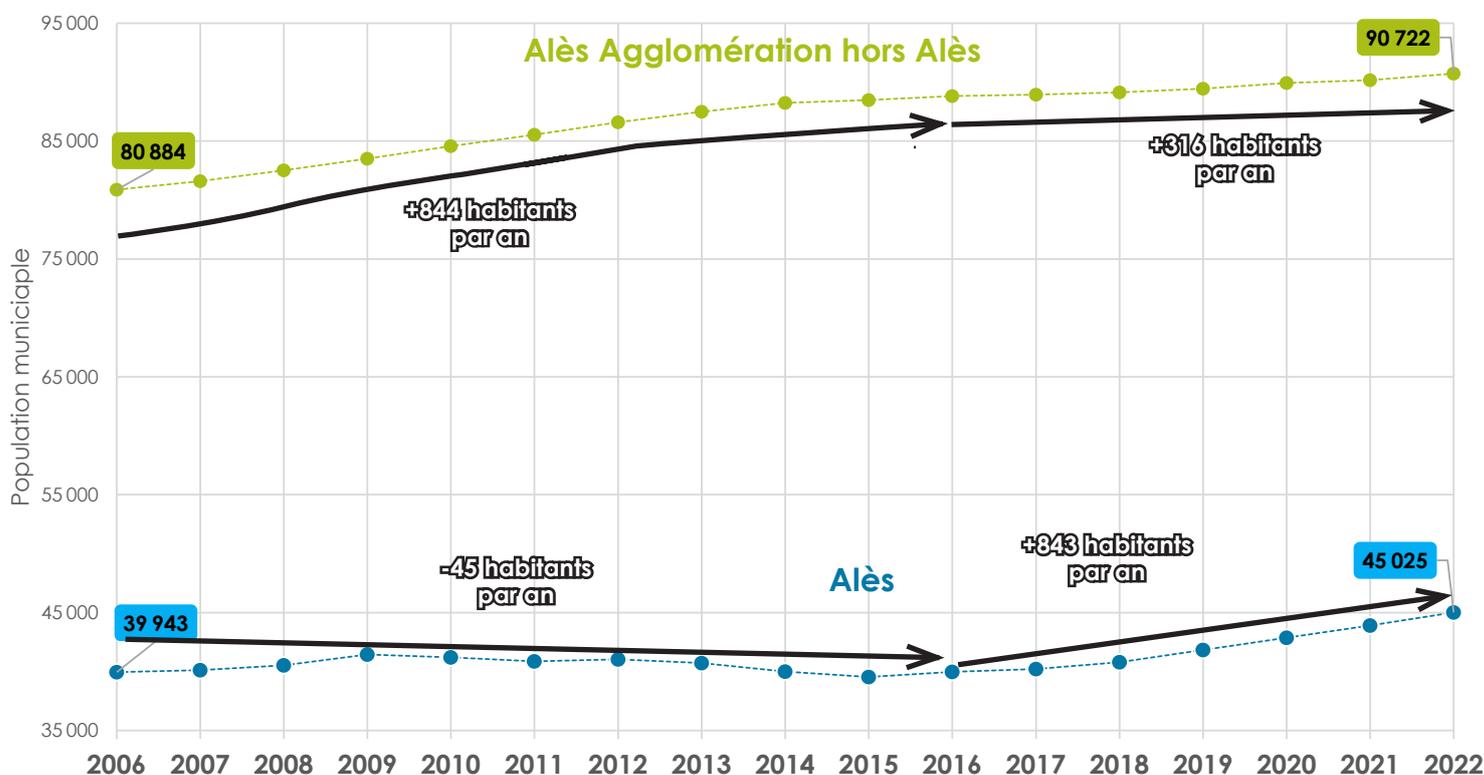


La population s'accroît
au rythme de **0,9% par an**
depuis 2016

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 2006 À 2022

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

Source : INSEE, 2006 à 2022



Note de lecture : les progressions en nombre d'habitants indiquées sur le graphique correspondent à des moyennes annuelles, calculées sur les périodes 2006-2016 et 2016-2022.

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Le parc de logements



Alès Agglomération compte **17 119 logements locatifs privés**, soit 27% des résidences principales

Le parc locatif privé évolue de **+1,2%/an** depuis 2015 à Alès Agglomération

47% du parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération est à Alès

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2021

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

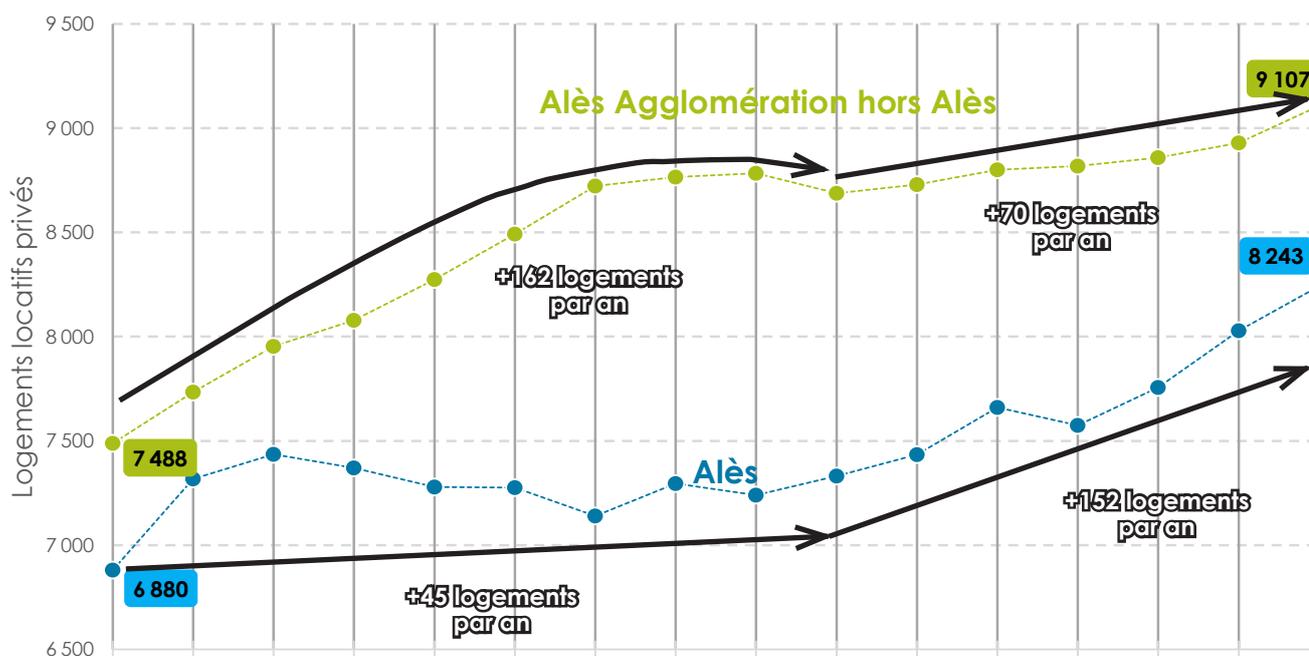
Source : INSEE, 2015, 2021

	2021			Evolution annuelle moyenne		
	Alès	Alès Agglomération hors Alès	CA Alès Agglomération	Alès	Alès Agglomération hors Alès	CA Alès Agglomération
Propriétaires	8 762	27 730	36 492	▲ +1,4%	▲ +1,0%	▲ +1,1%
Locataires du parc privé	8 041	9 078	17 119	▲ +1,7%	▲ +0,8%	▲ +1,2%
Locataires du parc social	5 719	2 576	8 295	▲ +1,9%	▼ -1,3%	▲ +0,9%
Logés gratuitement	391	1 273	1 664	▲ +6,3%	▲ +1,1%	▲ +2,1%
Résidences principales	22 913	40 658	63 571	▲ +1,7%	▲ +0,8%	▲ +1,1%

EVOLUTION DU PARC LOCATIF HORS HLM DE 2006 À 2021

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

Source : INSEE, 2006 à 2021



2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021
 Note de lecture : les progressions en nombre de logements locatifs (hors logements HLM) indiquées sur le graphique correspondent à des moyennes annuelles, calculées sur les périodes 2006-2015 et 2015-2021.

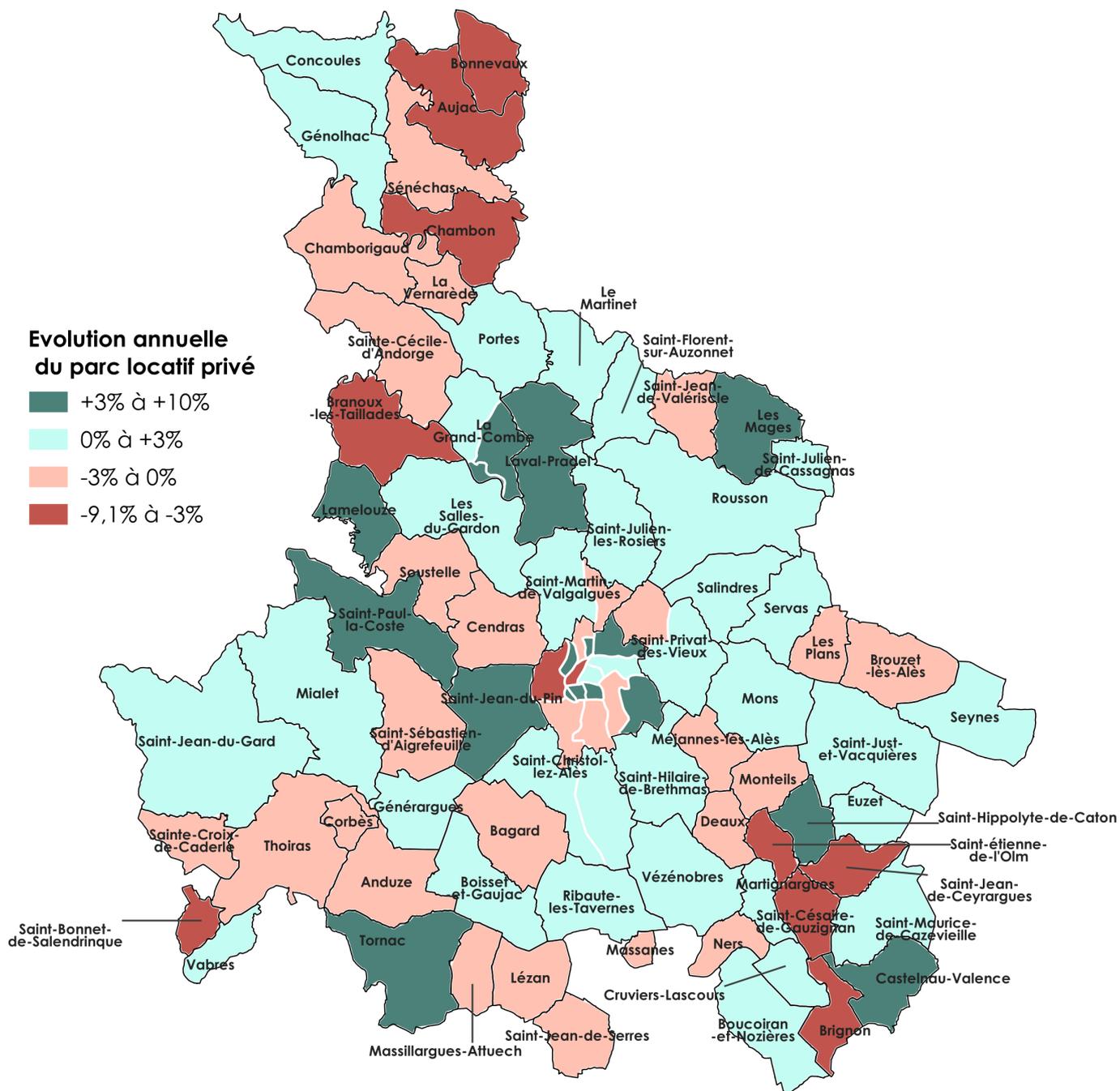
Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Le parc de logements

EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF PRIVÉ À L'ECHELLE DES IRIS OU DES COMMUNES ENTRE 2015 ET 2021

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

Source : INSEE, 2015, 2021



Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Les caractéristiques du parc locatif privé



8% des logements locatifs privés (*résidences principales*) sont des meublés



65% des locataires du parc privé vivent dans des appartements

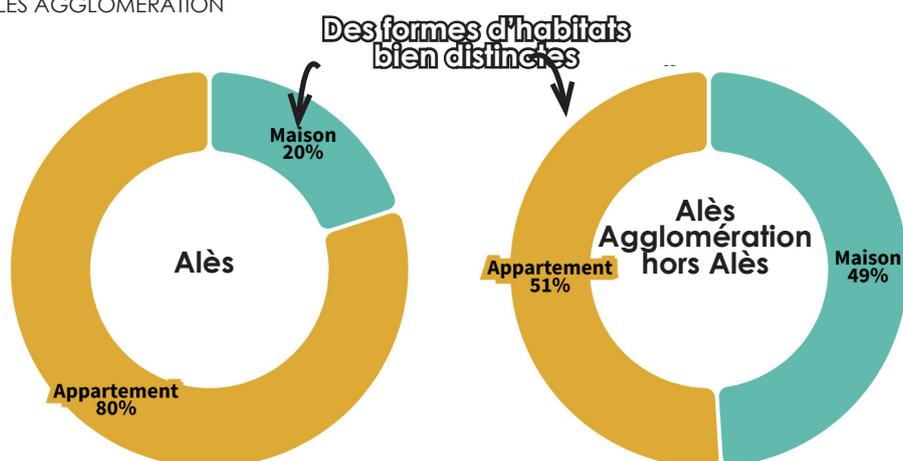


22% des logements locatifs privés ont changé de locataire

LE PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LE TYPE D'HABITAT

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

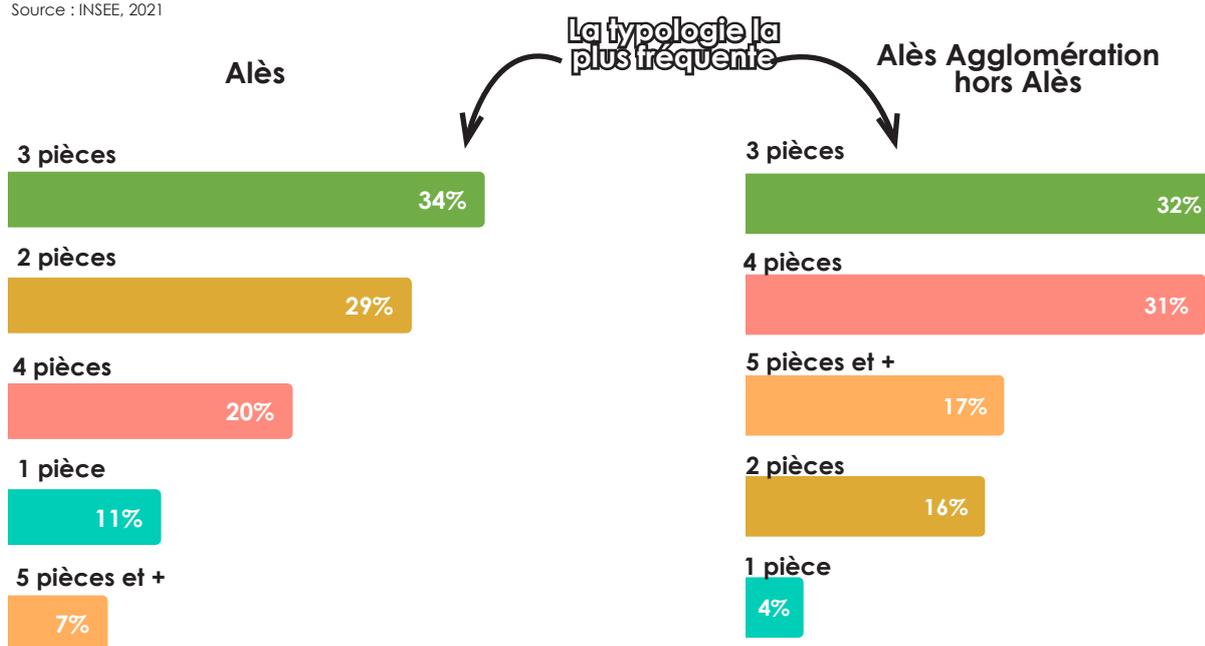
Source : INSEE, 2021



RÉPARTITION ET CLASSEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR NOMBRE DE PIÈCES

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

Source : INSEE, 2021



Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Les occupants du parc locatif privé



37% des locataires du parc privé ont moins de 40 ans

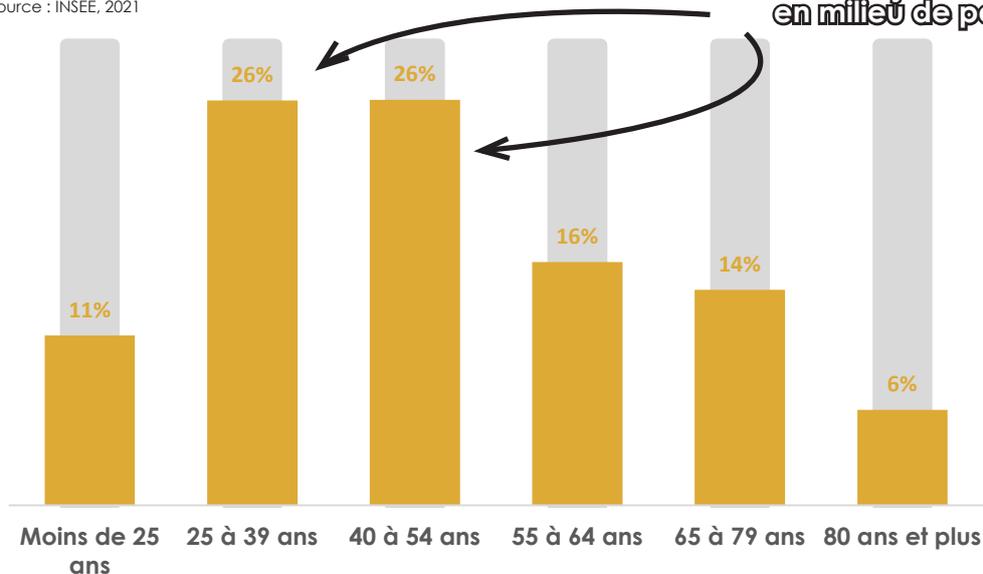


54% des locataires du parc privé sont sans emploi

L'ÂGE DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

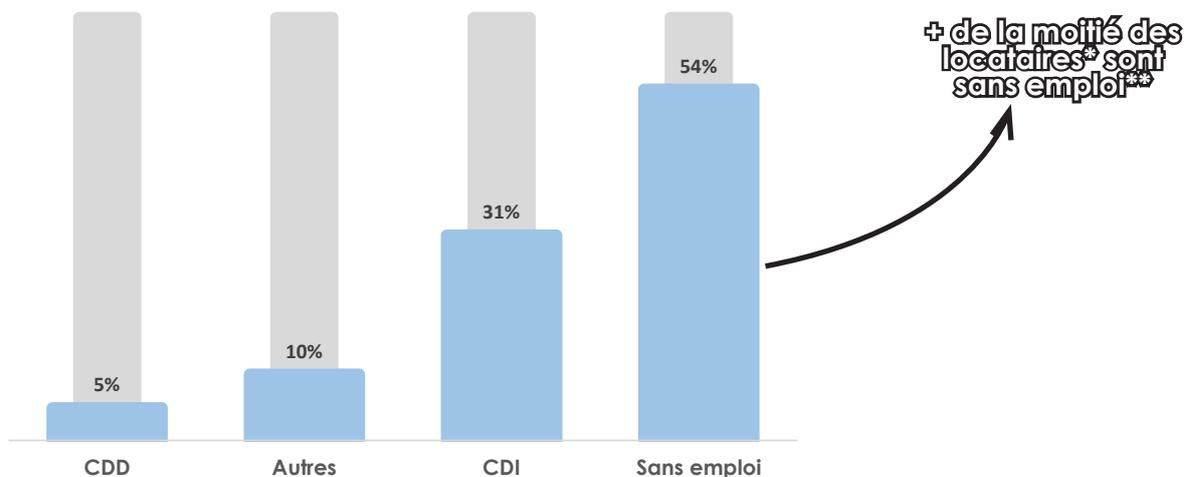
Source : INSEE, 2021



LE STATUT D'EMPLOI DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION

Source : INSEE, 2021



* personne de référence du ménage

** chômeurs, retraités, étudiants, stagiaires non rémunérés, femmes ou hommes au foyer

Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2024

Les loyers au 1^{er} janvier 2024

L'enquête loyers en 2024



16 professionnels de l'immobilier ont participé



1 643 logements locatifs privés ont été enquêtés



11% du parc locatif privé (loué vide) a été observé

notions indispensables à connaître pour bien lire les tableaux de loyers

Les niveaux de loyers

Les résultats portent sur **les loyers mensuels hors charges** pratiqués en 2024 dans le **parc locatif privé loué vide**.

Les niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface. Les niveaux calculés sont la médiane, le 1^{er} quartile et le 3^{ème} quartile

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.

Qualité des résultats et secret statique

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes doit être supérieur à un minimum de 50 références. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les loyers au 1^{er} janvier 2024

Les niveaux de loyers

ALÈS AGGLOMÉRATION

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m ²		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	125	31 m ²	290 €	350 €	390 €	10,0 €	11,7 €	13,0 €
	T2	413	47 m ²	389 €	434 €	483 €	7,7 €	9,6 €	10,9 €
	T3	500	68 m ²	494 €	541 €	600 €	7,2 €	8,0 €	9,0 €
	T4 et +	286	92 m ²	550 €	617 €	720 €	6,0 €	6,9 €	8,1 €
	Ensemble	1324	65 m ²	431 €	504 €	590 €	8,2 €	9,8 €	11,5 €
Maisons		324	89 m ²	674 €	770 €	830 €	7,6 €	8,6 €	9,9 €
Ensemble		1648	74 m ²	474 €	587 €	738 €	7,2 €	8,4 €	9,8 €

FOCUS - ALÈS (ZONE1)

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m ²		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	95	31 m ²	290 €	350 €	381 €	10,0 €	11,6 €	13,7 €
	T2	336	46 m ²	390 €	424 €	485 €	8,2 €	9,6 €	11,0 €
	T3	365	67 m ²	490 €	533 €	580 €	7,3 €	8,0 €	8,8 €
	T4 et +	197	88 m ²	549 €	634 €	688 €	6,6 €	7,1 €	7,7 €
	Ensemble	993	61 m ²	420 €	500 €	560 €	7,3 €	8,4 €	10,0 €
Maisons		135	89 m ²	679 €	750 €	829 €	7,6 €	8,6 €	9,6 €
Ensemble		1128	67 m ²	450 €	528 €	650 €	7,3 €	8,4 €	10,0 €

FOCUS - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HORS ALÈS (ZONE2)

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m ²		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	30	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	T2	77	49 m ²	365 €	450 €	453 €	7,3 €	9,5 €	10,3 €
	T3	135	69 m ²	500 €	550 €	625 €	7,0 €	7,7 €	9,3 €
	T4 et +	89	95 m ²	560 €	600 €	745 €	5,7 €	6,9 €	8,5 €
	Ensemble	331	70 m ²	450 €	550 €	605 €	6,6 €	7,8 €	9,6 €
Maisons		189	89 m ²	672 €	780 €	830 €	7,6 €	8,7 €	9,9 €
Ensemble		520	79 m ²	520 €	650 €	785 €	7,1 €	8,4 €	9,7 €

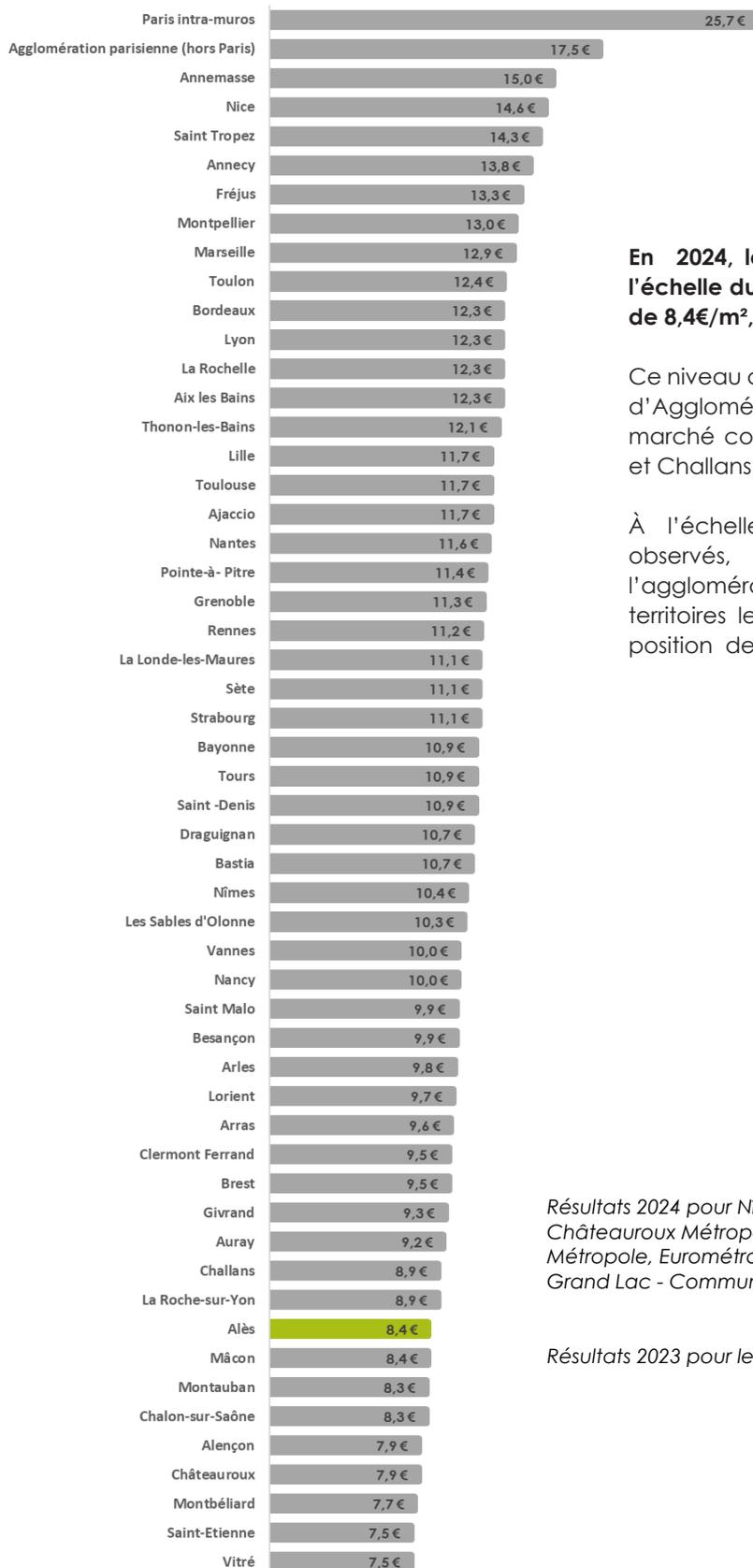
ns : non significatif

Les loyers comparés aux autres agglomérations de France

Le positionnement d'Alès Agglomération

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE (EN EURO/M²)

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30



En 2024, le loyer au m² médian, observé à l'échelle du territoire d'Alès Agglomération est de 8,4€/m², tous logements confondus.

Ce niveau de loyer positionne la Communauté d'Agglomération alésienne dans des prix de marché comparables à ceux de Montauban et Challans.

À l'échelle de l'ensemble des territoires observés, les niveaux de loyers de l'agglomération alésienne font partie des territoires les moins chers, la situant en 46^{ème} position des 54 territoires couverts par un OLL.

Résultats 2024 pour Nîmes Métropole, Alès Agglomération, Châteauroux Métropole, Communauté Urbaine d'Alençon, Brest Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Toulouse Métropole, Grand Lac - Communauté d'Agglomération.

Résultats 2023 pour les autres agglomérations.

La révision des loyers en 2023

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) vise à garantir aux locataires une actualisation des 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.

Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2025, les variations d'indices applicables pour la révision des loyers ont été toutes identiques, au niveau de 3,5 %. En effet, la loi du 16 août 2022, portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, prévoit un plafonnement temporaire de la variation de l'IRL pour les indices du 3^{ème} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024 de 3,5 % en métropole, 2,5 % en outre-mer et 2 % en Corse.

VARIATION ANNUELLE DE L'IRL PAR TRIMESTRE DE RÉFÉRENCE

SOURCE : INSEE



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 10 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.