

# Observatoire Local des Loyers de **Nîmes Métropole**

Les loyers du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2024

n° 32 | Mai 2025



La commune de Saint-Gilles - son centre historique vue du ciel

# Sommaire

## Les observatoires Locaux des Loyers

Leur mission .....	3
La méthodologie.....	4

## L'OLL du Gard

L'observatoire sur Nîmes Métropole : création, zones d'observation .....	5
--	---

## Les chiffres clés du parc locatif privé de Nîmes Métropole

La démographie .....	8
Le parc de logements .....	9
Les caractéristiques du parc locatif privé .....	11
Les occupants du parc locatif privé.....	12

## Les loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024

L'enquête "Loyers" en 2024 .....	14
Les niveaux de loyers .....	15
Le positionnement des loyers de Nîmes Métropole par rapport aux autres agglomérations de France métropolitaine .....	17
La révision des loyers.....	18

## L'ADIL du Gard et ses missions ..... 20

### 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 « **OLL30 2024 - ADIL 30** » pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.

# Les Observatoires Locaux des Loyers

## Leur mission

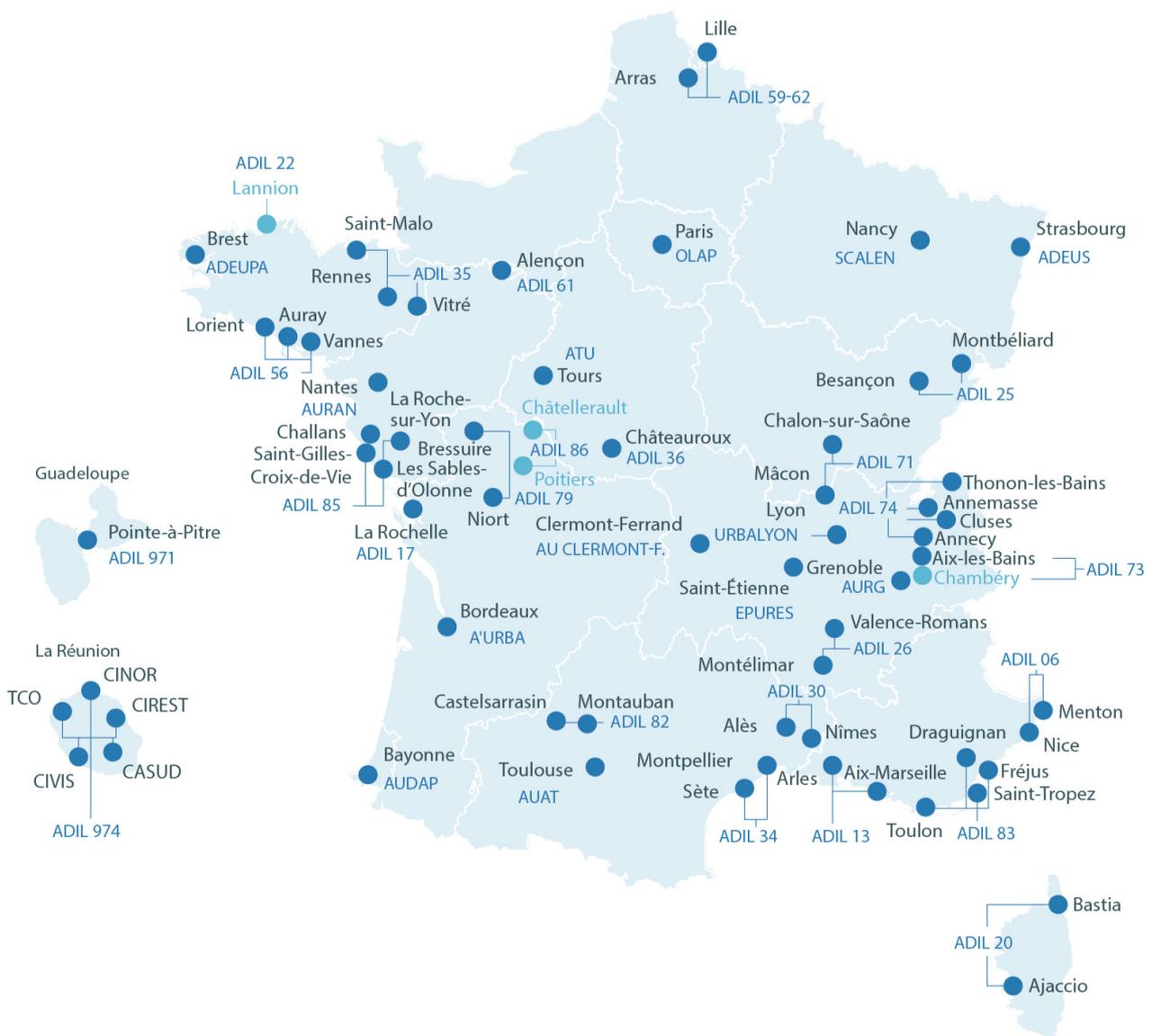
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été créé en 2013 par le ministère en charge du logement pour répondre à un double objectif :

- 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**.

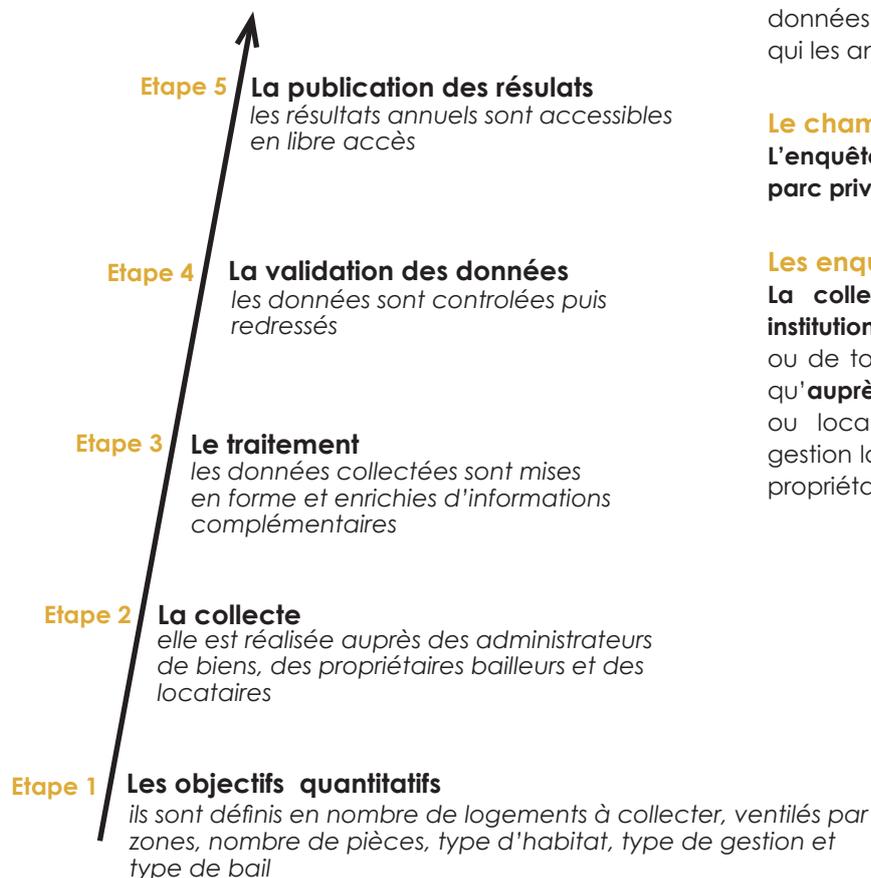
## LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS



## 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'observation sur Nîmes Métropole

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.

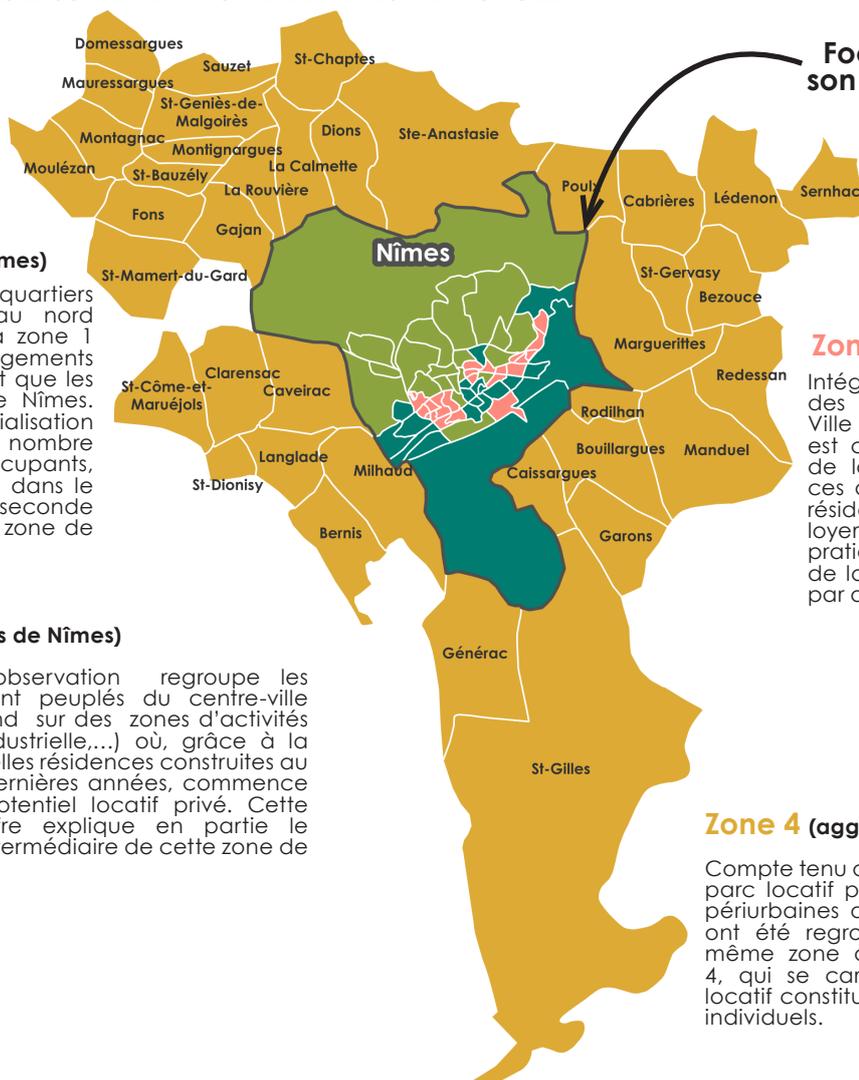
Un modèle économétrique prenant en compte les caractéristiques physiques de l'habitat, le mode d'occupation des logements et les loyers, a permis de définir sur le territoire de Nîmes Métropole quatre zones homogènes en termes de niveaux de loyers, nommées zones iso-prix. Parmi ces quatre zones, la ville de Nîmes en compte trois : toutes choses étant 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.

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 passées 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 DE NÎMES MÉTROPOLE



### Zone 1 (quartiers de Nîmes)

Regroupant des quartiers principalement situés au nord de la ville de Nîmes, 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.

### Zone 2 (quartiers de Nîmes)

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.

Focus sur Nîmes et son zonage en page suivante

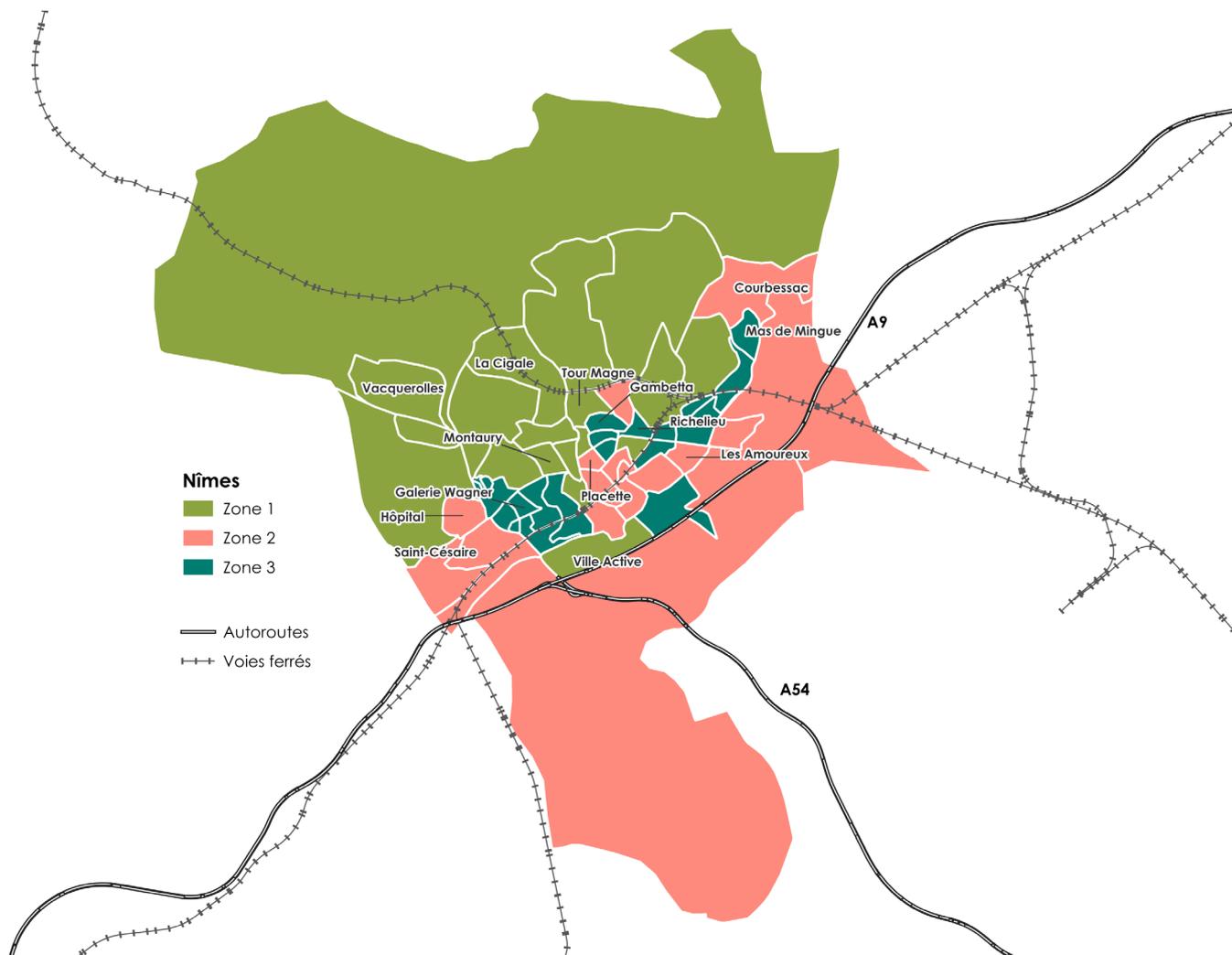
### Zone 3 (quartiers de Nîmes)

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.

### Zone 4 (agglomération hors Nîmes)

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.

## FOCUS SUR LE ZONAGE OLL À NÎMES



### Zone 1 (quartiers de Nîmes)

Alouette	Montauray
Camplanier	Séguier
Carré d'Art	Serre-Paradis
Casernes	Tour Magne
Castanet	Vacquerolles
Garrigues	Ventabren
Jardins de la Fontaine	Ville active
Jean Jaurès	Camplanier
Nord	Carré d'Art
Jean Jaurès Sud	Séguier
La Cigale	Ville active
La Gazelle	
L'eau Bouillie	
Mas de Lauze	

### Zone 2 (quartiers de Nîmes)

Aérodrome	Montcalm-
Beausoleil	République
Courbessac	Placette
Creux des canards	Plan de Perbos
Croix de Fer	Saint-Césaire
Eplanade	Zone Industrielle
Gamel	
Gare	
Hôpital	
Km Delta	
La Plaine	
Les Amoureux	
Marronniers	
Mas de Possac	

### Zone 3 (quartiers de Nîmes)

André Malraux	Mas de Mingue
André Marquès	Pasteur
Arènes	Puech du Teil
Beaucaire	Richelieu
Capouchiné	Romain Rolland
Corot	Saint-Baudile
Diderot	Sncf
Galerie Wagner	Soleil Levant
Gallée	Super Nîmes
Gabetta	
Général Perrier	
Haute Magaille	
Jean Perrin	
Marcel Rouvière	
Maréchal Juin	

### Zone 4 (communes de l'agglomération hors Nîmes)

Bernis	Langlade	Maruéjols
Bezouce	Lédenon	St-Dionisy
Bouillargues	Mandel	Ste-Anastasie
Cabrières	Marguerittes	St-Geniès-de-
Caissargues	Maussargues	Malgoirès
Caveirac	Milhaud	St-Gervasy
Clarensac	Montagnac	St-Gilles
Dions	Montignargues	St-Mamert-du-
Domessargues	Moulézan	Gard
Fons	Poull	Sauzet
Gajan	Redessan	Sernhac
Garons	Rodilhan	
Général	St-Bauzély	
La Calmette	St-Chartes	
La Rouvière	St-Côme-et-	

**Les chiffres clés du parc locatif privé  
de Nîmes Métropole**

# Les chiffres clés de Nîmes Métropole

## La démographie



**231 624 habitants**  
vivent dans les 39 communes  
de Nîmes Métropole



**53%** de la population de la  
Communauté d'Agglomération  
vit à **Nîmes**

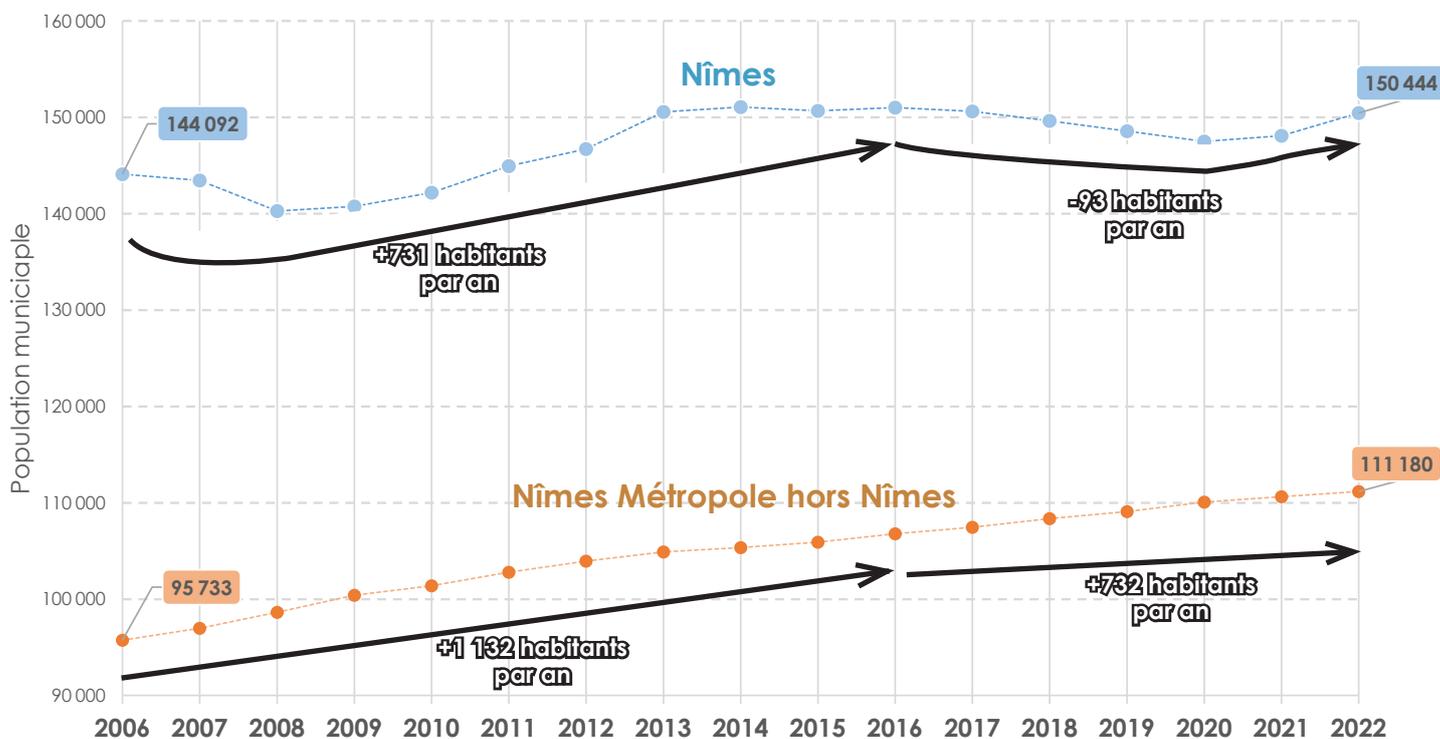


La population s'accroît  
au rythme de **0,2% par an**  
depuis 2016

### EVOLUTION DE LA POPULATION DE 2006 À 2022

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

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 de Nîmes Métropole

## Le parc de logements



Nîmes Métropole compte **33 912 logements locatifs privés**, soit 33% des résidences principales



Le parc locatif privé évolue de **+0,7%/an** depuis 2015 à Nîmes Métropole



**72%** du parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération est à Nîmes

## STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2021

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

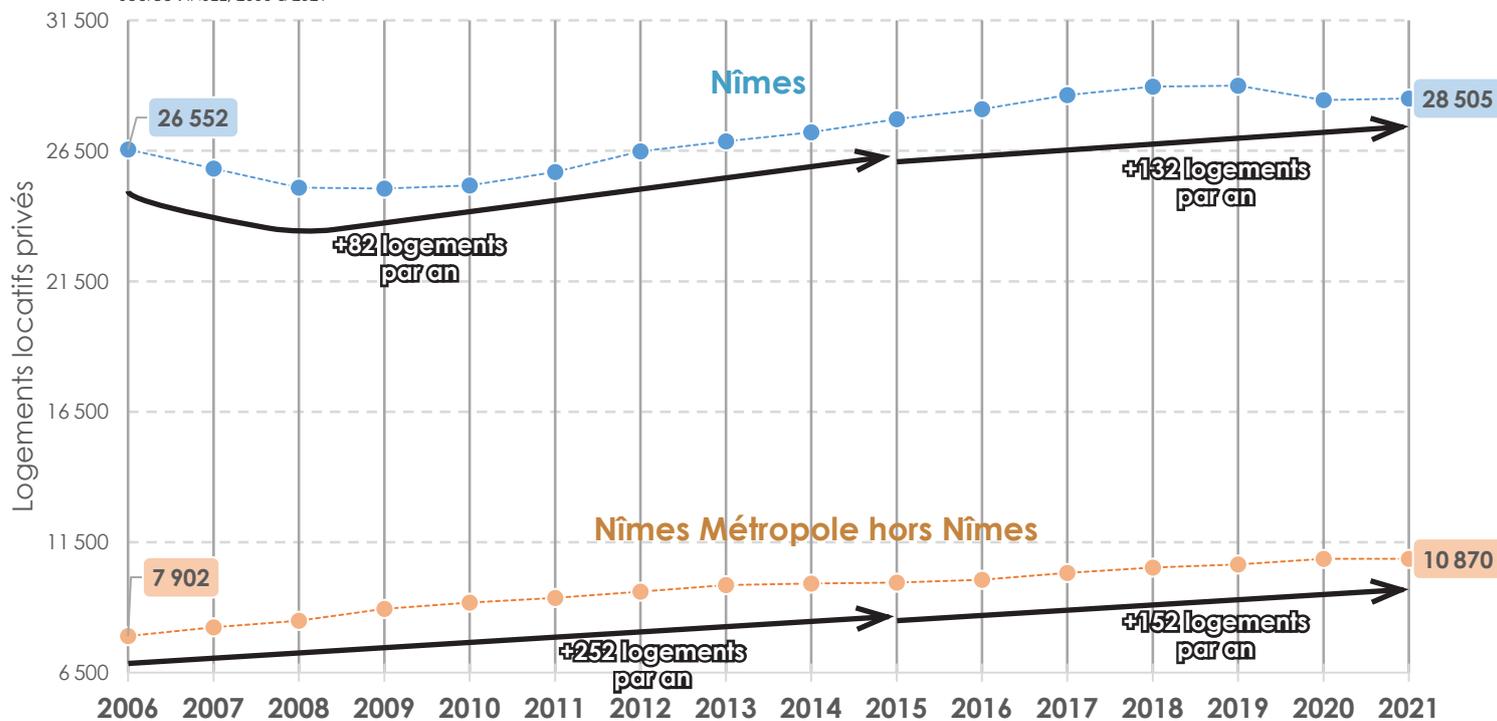
Source : INSEE, 2015, 2021

	2021			Evolution annuelle moyenne entre 2015 et 2021		
	Nîmes	Nîmes Métropole hors Nîmes	CA de Nîmes Métropole	Nîmes	Nîmes Métropole hors Nîmes	CA de Nîmes Métropole
Propriétaires	28 440	32 198	60 638	0,0%	+1,1%	+0,6%
Locataires du parc privé	28 094	10 818	38 912	+0,4%	+1,4%	+0,7%
Locataires du parc social	13 411	2 733	16 144	-0,2%	+6,9%	+0,7%
Logés gratuitement	1 537	1 091	2 628	+1,2%	-0,2%	+0,6%
<b>Résidences principales</b>	<b>71 483</b>	<b>46 840</b>	<b>118 323</b>	<b>+0,1%</b>	<b>+1,4%</b>	<b>+0,6%</b>

## EVOLUTION DU PARC LOCATIF HORS HLM DE 2006 À 2021

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

Source : INSEE, 2006 à 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.

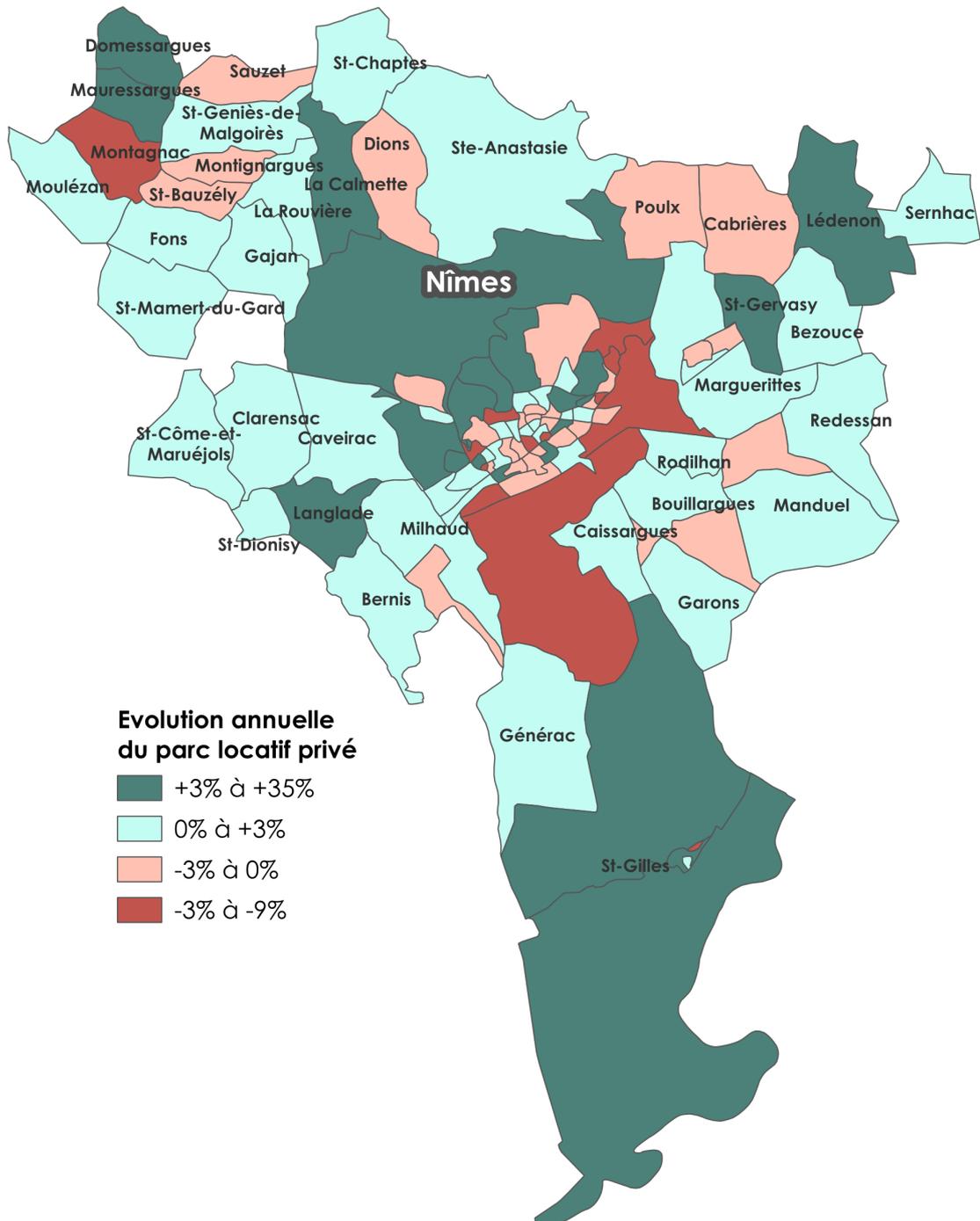
# Les chiffres clés de Nîmes Métropole

## 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 DE NÎMES MÉTROPOLE

Source : INSEE, 2015, 2021



# Les chiffres clés de Nîmes Métropole

## Les caractéristiques du parc locatif privé



**12%** des logements locatifs privés (*résidences principales*) sont des meublés



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

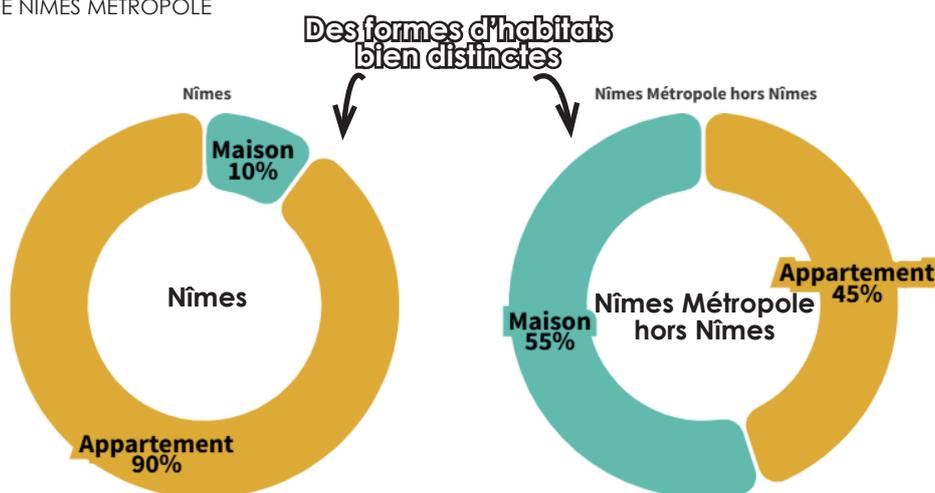


**23%** des logements locatifs privés ont changé de locataire

### LE PARC LOCATIF PRIVÉ SELON LE TYPE D'HABITAT

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

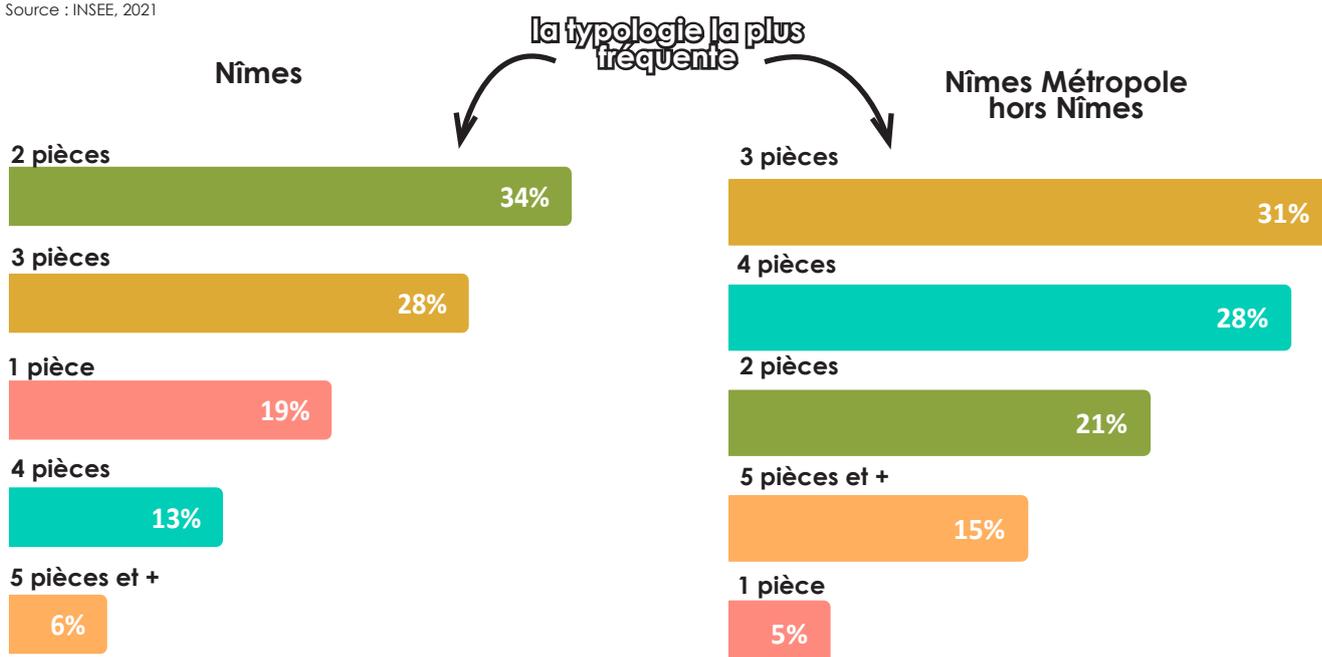
Source : INSEE, 2021



### RÉPARTITION ET CLASSEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR NOMBRE DE PIÈCES

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

Source : INSEE, 2021



# Les chiffres clés de Nîmes Métropole

## Les occupants du parc locatif privé



44% des locataires du parc privé ont moins de 40 ans

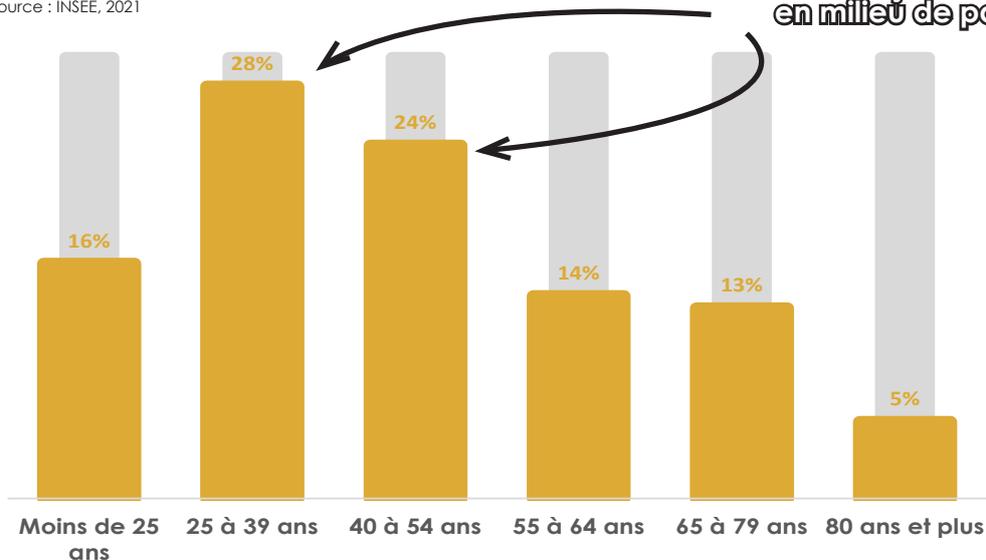


41% des locataires du parc privé sont sans emploi

### L'ÂGE DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

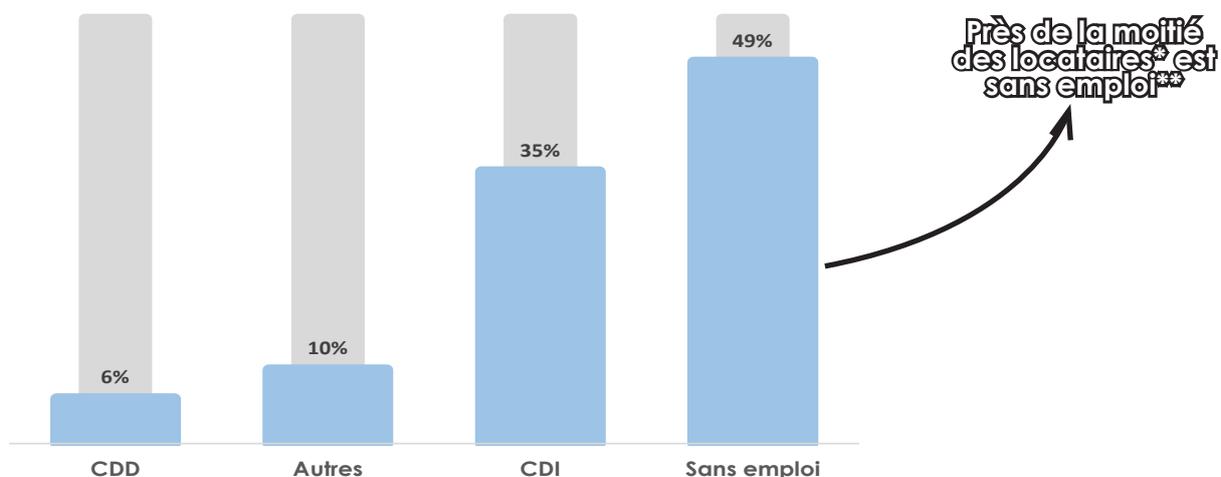
Source : INSEE, 2021



### LE STATUT D'EMPLOI DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF PRIVÉ

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

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<sup>er</sup> janvier 2024

# Les loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024

## L'enquête loyers en 2024



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



**7 423** logements locatifs privés ont été enquêtés



**21%** 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<sup>er</sup> quartile et le 3<sup>ème</sup> 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<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.

### # 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<sup>er</sup> janvier 2024

## Les niveaux de loyers

### # NÎMES MÉTROPOLE

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	1004	27 m <sup>2</sup>	340 €	<b>380 €</b>	430 €	12,5 €	<b>14,2 €</b>	16,3 €
	T2	2943	45 m <sup>2</sup>	443 €	<b>500 €</b>	550 €	10,0 €	<b>11,3 €</b>	12,7 €
	T3	2061	64 m <sup>2</sup>	564 €	<b>635 €</b>	700 €	9,0 €	<b>10,0 €</b>	11,1 €
	T4 et +	722	87 m <sup>2</sup>	630 €	<b>727 €</b>	819 €	7,4 €	<b>8,8 €</b>	9,7 €
	Ensemble	6730	56 m <sup>2</sup>	460 €	<b>550 €</b>	652 €	9,2 €	<b>10,6 €</b>	12,3 €
Maisons		693	89 m <sup>2</sup>	660 €	<b>856 €</b>	983 €	8,4 €	<b>10,1 €</b>	11,3 €
Ensemble		7423	64 m <sup>2</sup>	494 €	<b>596 €</b>	750 €	9,1 €	<b>10,4 €</b>	12,0 €

### # FOCUS : COMMUNE DE NÎMES

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	949	27 m <sup>2</sup>	338 €	<b>380 €</b>	424 €	12,5 €	<b>14,2 €</b>	16,2 €
	T2	2697	44 m <sup>2</sup>	440 €	<b>500 €</b>	550 €	10,2 €	<b>11,5 €</b>	12,7 €
	T3	1811	64 m <sup>2</sup>	556 €	<b>625 €</b>	700 €	9,1 €	<b>10,0 €</b>	10,9 €
	T4 et +	632	88 m <sup>2</sup>	621 €	<b>707 €</b>	820 €	7,4 €	<b>8,6 €</b>	9,6 €
	Ensemble	6089	55 m <sup>2</sup>	450 €	<b>544 €</b>	643 €	9,2 €	<b>10,7 €</b>	12,4 €
Maisons		302	86 m <sup>2</sup>	650 €	<b>845 €</b>	1 030 €	8,7 €	<b>10,3 €</b>	12,0 €
Ensemble		6391	58 m <sup>2</sup>	465 €	<b>560 €</b>	675 €	9,2 €	<b>10,6 €</b>	12,3 €

# Les loyers par zone d'observation

## Les niveaux de loyers par zone

### # NÎMES - ZONE 1

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	204	28 m <sup>2</sup>	338 €	<b>399 €</b>	440 €	12,5 €	<b>15,0 €</b>	16,5 €
	T2	984	45 m <sup>2</sup>	474 €	<b>530 €</b>	568 €	10,8 €	<b>11,8 €</b>	13,0 €
	T3	602	67 m <sup>2</sup>	600 €	<b>677 €</b>	750 €	9,4 €	<b>10,2 €</b>	11,1 €
	T4 et +	244	89 m <sup>2</sup>	680 €	<b>800 €</b>	900 €	8,4 €	<b>9,1 €</b>	10,2 €
	Ensemble	2034	55 m <sup>2</sup>	483 €	<b>560 €</b>	680 €	9,8 €	<b>11,1 €</b>	12,7 €
Maisons		140	90 m <sup>2</sup>	746 €	<b>931 €</b>	1 070 €	9,1 €	<b>10,5 €</b>	12,1 €
Ensemble		2174	61 m <sup>2</sup>	502 €	<b>584 €</b>	755 €	9,6 €	<b>11,1 €</b>	12,6 €

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

### # NÎMES - ZONE 2

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	360	26 m <sup>2</sup>	350 €	<b>400 €</b>	437 €	13,2 €	<b>14,8 €</b>	18,9 €
	T2	639	44 m <sup>2</sup>	440 €	<b>498 €</b>	536 €	10,2 €	<b>11,7 €</b>	12,7 €
	T3	507	63 m <sup>2</sup>	563 €	<b>640 €</b>	700 €	9,2 €	<b>10,2 €</b>	10,8 €
	T4 et +	163	90 m <sup>2</sup>	645 €	<b>750 €</b>	820 €	7,4 €	<b>8,9 €</b>	9,9 €
	Ensemble	1669	54 m <sup>2</sup>	449 €	<b>540 €</b>	650 €	9,4 €	<b>10,8 €</b>	12,5 €
Maisons		100	83 m <sup>2</sup>	650 €	<b>823 €</b>	900 €	8,3 €	<b>9,4 €</b>	10,6 €
Ensemble		1769	57 m <sup>2</sup>	466 €	<b>550 €</b>	688 €	9,2 €	<b>10,6 €</b>	12,4 €

**Quartiers de Nîmes :** Aérodrome, Beausoleil, Courbessac, Creux des canards, Croix de Fer, Esplanade, Gamel, Gare, Hôpital, Km Delta, La Plaine, Les Amoureux, Marronniers, Mas de Possac, Montcalm-République, Placette, Plan de Perbos, Saint-Césaire, Zone Industrielle

### # NÎMES - ZONE 3

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	385	27 m <sup>2</sup>	330 €	<b>360 €</b>	398 €	12,0 €	<b>13,8 €</b>	15,4 €
	T2	1074	43 m <sup>2</sup>	423 €	<b>470 €</b>	525 €	9,8 €	<b>11,0 €</b>	12,4 €
	T3	702	62 m <sup>2</sup>	540 €	<b>600 €</b>	642 €	8,8 €	<b>9,7 €</b>	10,9 €
	T4 et +	225	86 m <sup>2</sup>	560 €	<b>660 €</b>	753 €	7,0 €	<b>7,9 €</b>	9,0 €
	Ensemble	2386	55 m <sup>2</sup>	440 €	<b>523 €</b>	620 €	8,8 €	<b>10,2 €</b>	11,9 €
Maisons		62	79 m <sup>2</sup>	620 €	<b>700 €</b>	877 €	9,2 €	<b>10,2 €</b>	11,8 €
Ensemble		2448	56 m <sup>2</sup>	450 €	<b>535 €</b>	630 €	8,8 €	<b>10,2 €</b>	11,9 €

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

### # NÎMES MÉTROPOLE HORS NÎMES - ZONE 4

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

		Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
				Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	55	28 m <sup>2</sup>	342 €	<b>393 €</b>	460 €	12,1 €	<b>14,2 €</b>	17,3 €
	T2	246	48 m <sup>2</sup>	463 €	<b>512 €</b>	550 €	9,6 €	<b>10,2 €</b>	12,0 €
	T3	250	66 m <sup>2</sup>	600 €	<b>660 €</b>	700 €	9,0 €	<b>10,1 €</b>	11,5 €
	T4 et +	90	85 m <sup>2</sup>	680 €	<b>750 €</b>	800 €	7,8 €	<b>9,3 €</b>	10,0 €
	Ensemble	641	60 m <sup>2</sup>	500 €	<b>600 €</b>	685 €	9,2 €	<b>10,1 €</b>	11,5 €
Maisons		391	90 m <sup>2</sup>	680 €	<b>885 €</b>	970 €	8,4 €	<b>10,0 €</b>	11,1 €
Ensemble		1032	77 m <sup>2</sup>	575 €	<b>700 €</b>	900 €	8,8 €	<b>10,0 €</b>	11,3 €

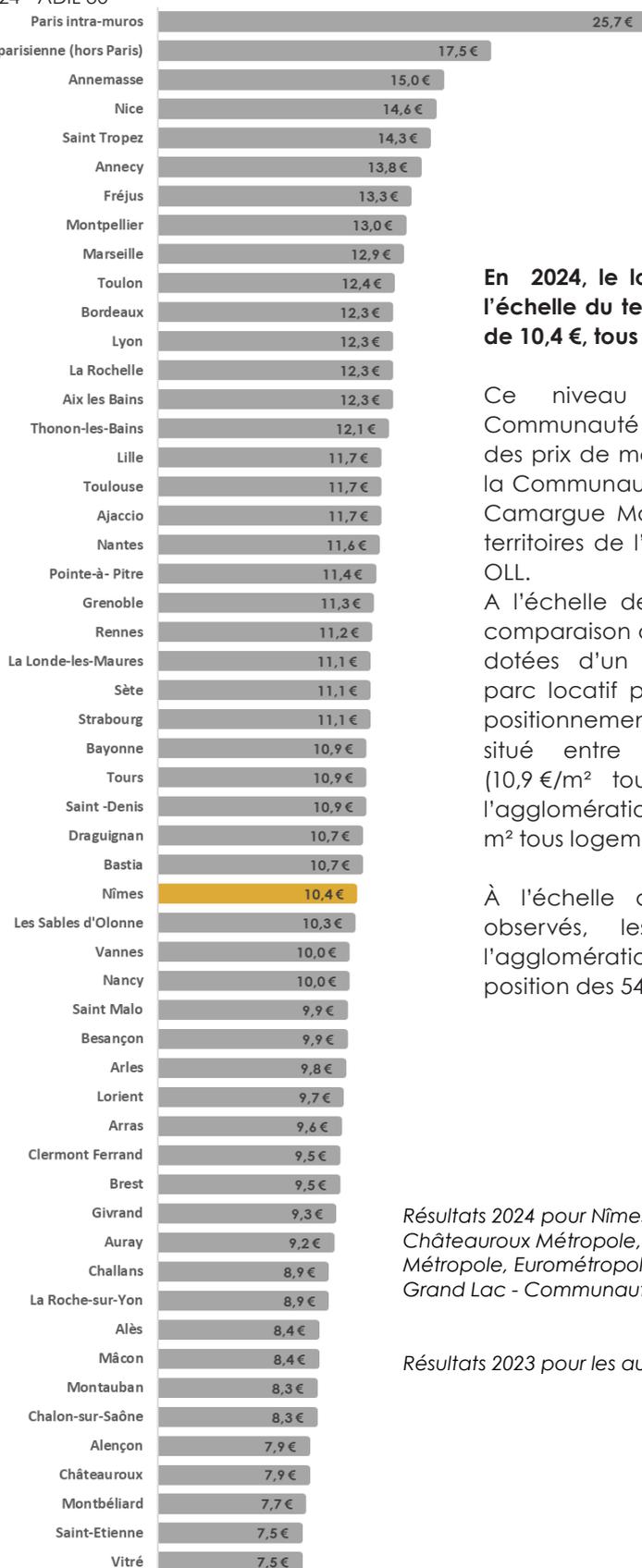
**Communes :** Bernis, Bezouze, Bouillargues, Cabrières, Caissargues, Caveirac, Clarensac, Dions, Domessargues, Fons, Gajan, Garons, Générac, La Calmette, La Rouvière, Langlade, Lédénon, Manduel, Marguerittes, Mauressargues, Milhaud, Montagnac, Montignargues, Moulézan, Poulx, Redéssan, Rodilhan, St-Bauzély, St-Chartes, St-Côme-et-Maruéjols, St-Dionisy, Ste-Anastasie, St-Geniès-de-Malgoirès, St-Gervasy, St-Gilles, St-Mamert-du-Gard, Sauzet, Serhac

# Les loyers comparés aux autres agglomérations de France

## Le positionnement de Nîmes métropole

### LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS DE FRANCE (EN EURO/M<sup>2</sup>)

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30



**En 2024, le loyer au m<sup>2</sup> médian, observé à l'échelle du territoire de Nîmes Métropole, est de 10,4 €, tous logements confondus.**

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

À l'échelle de la France Métropolitaine, la comparaison avec les autres agglomérations dotées d'un OLL et dont le volume du parc locatif privé est équivalent montre un positionnement de la métropole gardoise situé entre l'agglomération bayonnaise (10,9 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus), et l'agglomération de Clermont-Ferrand (9,5 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus).

À l'échelle de l'ensemble des territoires observés, les niveaux de loyers de l'agglomération nimoise se situent en 31<sup>ème</sup> 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

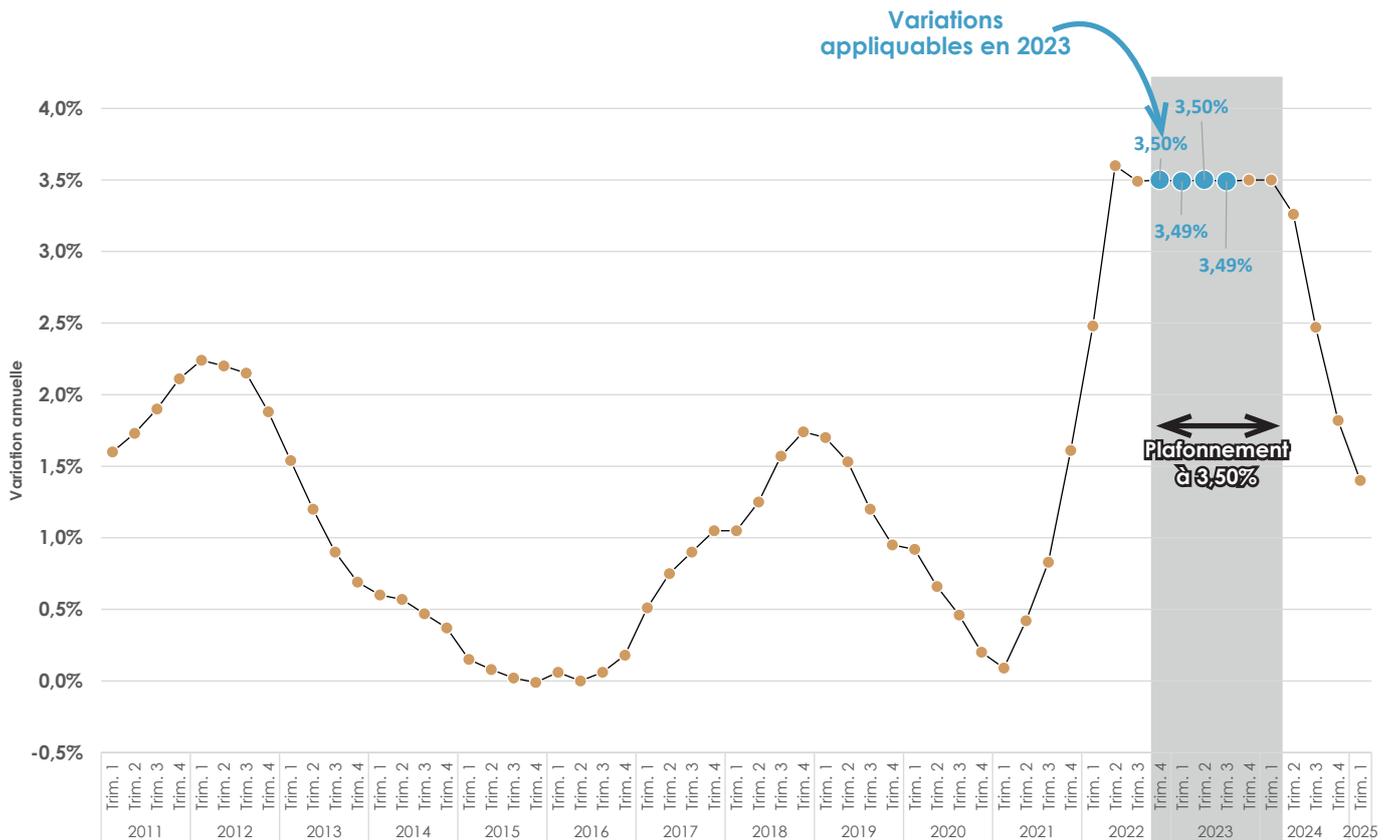
L'Indice de Référence des Loyers (IRL) vise à garantir aux locataires une actualisation des loyers en rapport avec l'évolution de leur pouvoir d'achat, et aux bailleurs le maintien d'un niveau de revenus constant pour assurer l'entretien de leur patrimoine.

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<sup>er</sup> janvier 2024 et le 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2022 au 1<sup>er</sup> 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.