

OLL30 - Observatoire des loyers du Gard

Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

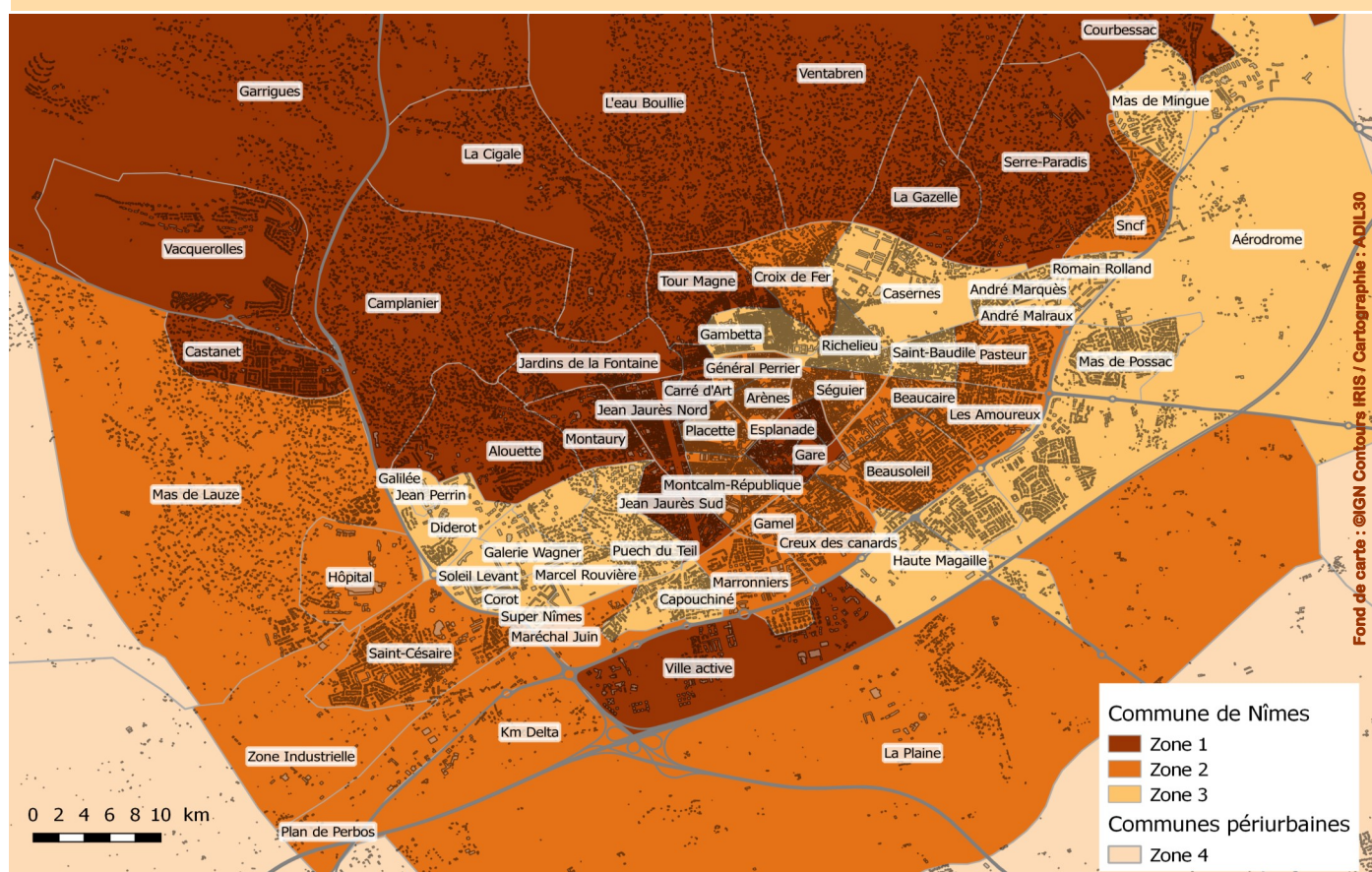
Septembre 2017

SOMMAIRE

Composition des zones d'observation.....	page 2
Données de cadrage sur le parc locatif.....	page 4
Les loyers au 01/01/2017.....	page 5
Les niveaux de loyers au 01/01/2017 par zones et nombre de pièces.....	page 6
Dispersion des loyers au m ² par zones, type et taille de logement.....	page 8
Les niveaux de loyers au 01/01/2017 par époque de construction, et par ancienneté du bail.....	page 10
Méthodologie.....	page 11
L'ADIL du Gard.....	page 12



Zones de marché dans le parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole



Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	
Alouette	Arènes	Aérodrome	Bernis	Montignargues
Camplanier	Beaucaire	André Malraux	Bezouce	Moulézan
Carré d'Art	Beausoleil	André Marquès	Bouillargues	Poulx
Castanet	Creux des canards	Capouchiné	Cabrières	Redessan
Courbessac	Croix de Fer	Casernes	Caissargues	Rodilhan
Esplanade	Gamel	Corot	Caveirac	St-Bauzély
Gare	Général Perrier	Diderot	Clarensac	St-Chartes
Garrigues	Hôpital	Galerie Wagner	Dions	St-Côme-et-Maruéjols
Jardins de la Fontaine	Km Delta	Galilée	Domessargues	St-Dionisy
Jean Jaurès Nord	La Plaine	Gambetta	Fons	Ste-Anastasie
Jean Jaurès Sud	Les Amoureux	Haute Magaille	Gajan	St-Geniès-de-Malgoirès
La Cigale	Maréchal Juin	Jean Perrin	Garons	St-Gervasy
La Gazelle	Marronniers	Marcel Rouvière	Générac	St-Gilles
L'eau Boullie	Mas de Lauze	Mas de Mingue	La Calmette	St-Mamert-du-Gard
Montauray	Montcalm-République	Mas de Possac	La Rouvière	Sauzet
Serre-Paradis	Pasteur	Puech du Teil	Langlade	Sernhac
Tour Magne	Placette	Richelieu	Lédenon	
Vacquerolles	Plan de Perbos	Romain Rolland	Manduel	
Ventabren	St-Césaire	Saint-Baudile	Marguerittes	
Ville active	Séguier	Soleil Levant	Maressargues	
	SnCF	Super Nîmes	Milhaud	
	Zone Industrielle		Montagnac	

Les IRIS : Les « Îlots Regroupés pour l'Information Statistique » constituent la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Ce découpage établi par l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economique) en partenariat avec les interlocuteurs locaux, notamment les communes, est construit à partir de critères géographiques et statistiques, qui doivent traduire autant que possible une véritable homogénéité intra-IRIS du point de vue le l'habitat.

Zones de marché dans le parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

Labélisé OLL (Observatoire Local des Loyers), l'observatoire englobe un périmètre d'étude qui s'étend sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

Éléments de contexte

L'agglomération nîmoise possède un parc locatif privé de 36 325 logements, dont les trois quart sont concentrés sur la ville centre. La structure typologique du parc est dissymétrique, puisque dans la ville de Nîmes, les logements individuels ne représentent que 12 % de l'ensemble du parc alors que ce type d'habitat est prépondérant dans les communes périurbaines de l'agglomération où il représente 55% du parc.

Il existe par ailleurs un très fort déséquilibre en terme d'offre locative puisque, tout en accusant un important déficit de logements locatifs sociaux, les communes situées dans la périphérie de Nîmes disposent d'un parc locatif privé ne représentant que 22% des résidences principales (34% à Nîmes).

Une modélisation iso-prix fait apparaître 4 zones de marché

Un modèle économétrique prenant en compte les caractéristiques physiques de l'habitat, le mode d'occupation des logements, et les résultats issus de l'observatoire des loyers pour l'année N-1, a fait émerger différentes zones de marché, qui se distinguent des découpages administratifs préexistants (PLH, zones d'habitat social,...).

Les traitements et analyses statistiques ont ainsi été déclinés en 4 zones prédéfinies, spécifiquement conçues pour l'observation des loyers du parc privé. 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 même plus élevés que ceux de la zone 3.

A travers le découpage de Nîmes en 3 zones de marché, quelques tendances liées à la répartition, et aux caractéristiques des parcs de logements se dégagent :

* La 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. La dispersion plus diffuse de l'habitat, sur des superficies de terrains relativement étendues, notamment dans les quartiers de garrigues, a favorisé la prépondérance de ce type de logement. 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.

* La Zone 2:

La très forte densité des quartiers du centre-ville, regroupés dans ce secteur, en fait la zone d'observation la mieux dotée en logements locatifs privés. Le reste du périmètre d'observation s'étend sur des zones d'activités (Hôpital, Zone industrielle, Ville active,...) où, grâce à la création de nouvelles résidences construites au cours des vingt dernières années, commence à émerger un potentiel locatif privé. Cette

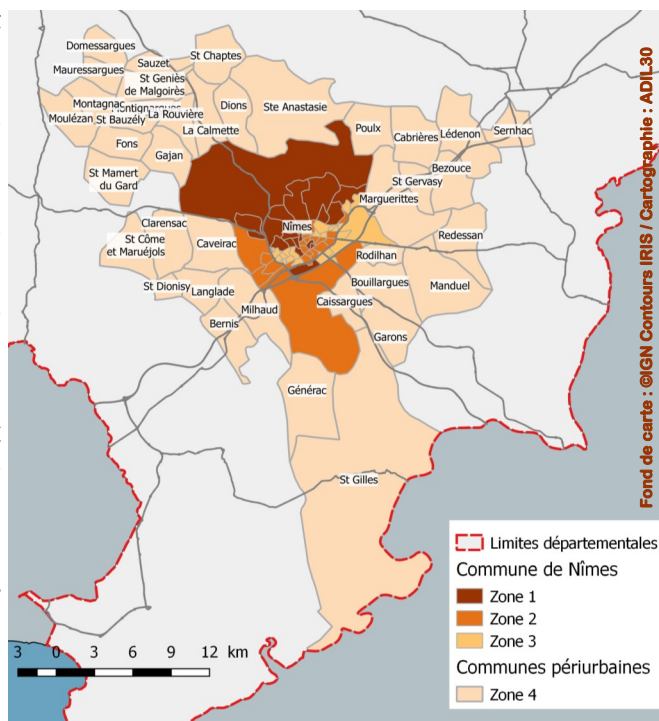
diversité de l'offre explique en partie le positionnement intermédiaire de cette zone de marché.

* La Zone 3:

Intégrés aux quartiers d'habitat social ainsi qu'aux quartiers d'OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) les logements locatifs privés de la zone 3 présentent les loyers les moins élevés de la ville, toutes choses égales par ailleurs.

* La Zone 4:

Enfin, conformément aux prescriptions méthodologiques relatives au seuil minimum de logements observables par zone, les 38 communes périurbaines de Nîmes (ville-centre), ont quant à elles été regroupées au sein d'une même zone d'observation, la zone 4.



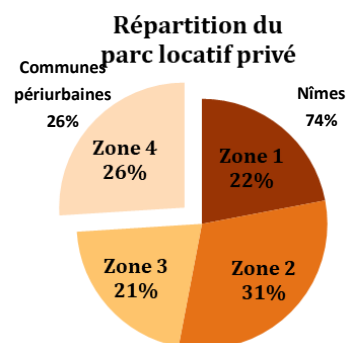
Données de cadrage sur le parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole



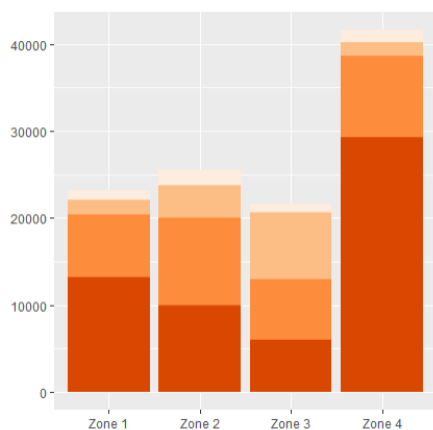
Répartition du parc locatif privé par zone

Zone géographique	Nombre de logements locatifs privés	% par rapport à l'ensemble de l'agglomération	Dont maisons	% par rapport à l'ensemble du parc dans la zone
Nîmes	26592	74%	3066	12%
Zone 1	7832	22%	1243	16%
Zone 2	11283	31%	1098	10%
Zone 3	7478	21%	725	10%
Communes périurbaines	9733	26%	5381	55%
CA Nîmes Métropole	36325	100%	8447	23%

Source : RP INSEE 2013



Statuts d'occupation des résidences principales

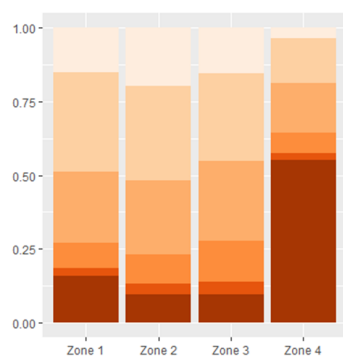


Zone géographique	Nombre de résidences principales	% Propriétaire occupant	% locataires logements vides non-	% locataires HLM
Nîmes	70299	41%	34%	19%
Zone 1	23154	57%	31%	7%
Zone 2	25525	39%	39%	15%
Zone 3	21619	27%	32%	36%
Communes périurbaines	41612	70%	22%	4%
CA Nîmes Métropole	111911	52%	30%	13%

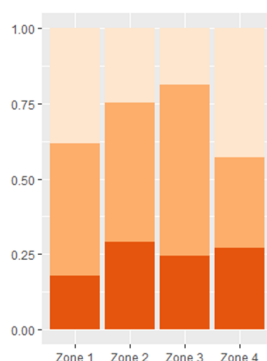
Occupation
Autres
Locataires HLM
Locataires logements vides non-HLM
Propriétaires occupants

Source : RP INSEE 2013

Répartition du parc locatif privé selon la typologie et la période d'achèvement



Typologie
T1
T2
T3
T4
T5plus
Maisons



Epoque de construction
Après 1991
1946 - 1990
Avant 1946

Source : RP INSEE 2013

Résultats : les loyers au 01/01/2017 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

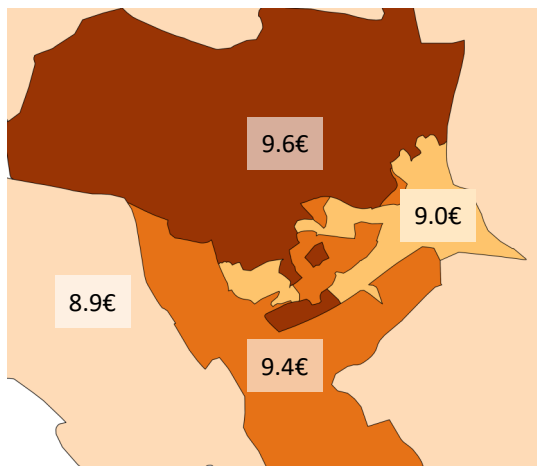
Pour l'ensemble de l'agglomération nîmoise, la valeur médiane des loyers est de 9,2€ du m².

Pour un même type de logement, situé dans un même secteur, différents niveaux de prix sont statistiquement observés ; la différence entre les logements les moins chers à la location, et ceux qui affichent les prix les plus élevés, autrement dit la dispersion des niveaux de prix, est visible à travers la présentation des valeurs du premier quartile (loyer bas) et du troisième quartile (loyer haut).

Par exemple, les loyers des appartements localisés à Nîmes varient entre 7,9 et 10,8 €/m². La valeur médiane, valeur de référence, est de 9,4€.

Cette dispersion des prix s'explique par le fait que le niveau des loyers au mètre carré est fonction des caractéristiques du logement, notamment sa taille (le loyer au m² diminuant lorsque la surface du logement augmente), son époque de construction, sa localisation, et de l'ancienneté du locataire occupant.

Les tableaux thématiques présentés dans ce document permettent d'apprécier la façon dont ces caractéristiques influencent les prix des loyers.



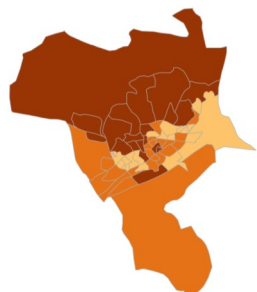
Source : Observatoire des loyers de l'agglomération nîmoise

Les niveaux de loyers du parc locatif privé sur l'ensemble du territoire observé

Zone géographique	Type de construction	Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer/m ² bas	Loyer/m ² médian	Loyer/m ² haut
Nîmes	Appartements	3860	56m ²	7,9€	9,5€	11€
	Maisons	319	88m ²	7,4€	9,2€	10€
	Ensemble	4179	60m²	7,9€	9,4€	10,8€
Zone 1	Appartements	1237	56m ²	8,6€	9,8€	11,1€
	Maisons	153	90m ²	8,4€	9,1€	10€
	Ensemble	1390	62m²	8,6€	9,6€	10,9€
Zone 2	Appartements	1614	55m ²	7,8€	9,5€	11€
	Maisons	104	87m ²	7,3€	9,2€	10,1€
	Ensemble	1718	58m²	7,8€	9,4€	10,8€
Zone 3	Appartements	1009	57m ²	7,5€	9€	10,8€
	Maisons	62	85m ²	6,9€	9,4€	10€
	Ensemble	1071	60m²	7,5€	9€	10,6€
Communes périurbaine (Zone4)	Appartements	502	63m ²	7,8€	9€	10,3€
	Maisons	392	89m ²	7,5€	8,9€	10€
	Ensemble	894	78m²	7,7€	8,9€	10€
CA Nîmes Métropole	Appartements	4362	57m ²	7,9€	9,3€	10,8€
	Maisons	711	89m ²	7,5€	8,9€	10€
	Ensemble	5073	65m²	7,8€	9,2€	10,6€

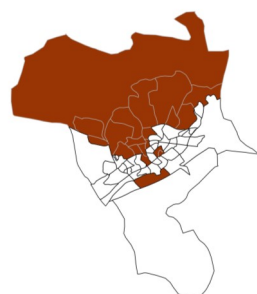
Résultats : les niveaux de loyers au 01/01/2017

Niveaux de loyers pour Nîmes ville



		Nb Enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/ m ² médian
Appartements	T1	587	299€	330€	370€	28m ²	12,3€
	T2	1561	400€	460€	519€	46m ²	10,2€
	T3	1172	490€	550€	620€	64m ²	8,7€
	T4	454	550€	600€	700€	85m ²	7,8€
	T5+	86	580€	785€	900€	108m ²	7,3€
Maisons		319	600€	750€	870€	88m ²	9,2€
Ensemble		4179	410€	501€	601€	60m ²	9,4€

Niveaux de loyers pour la zone 1



		Nb Enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/ m ² médian
Appartements	T1	175	310€	340€	393€	31m ²	13,2€
	T2	510	400€	481€	530€	45m ²	10,4€
	T3	387	545€	600€	650€	66m ²	9,2€
	T4	136	650€	770€	800€	90m ²	8,6€
Maisons		153	600€	816€	921€	90m ²	9,1€
Ensemble		1390	440€	548€	660€	62m ²	9,6€

Niveaux de loyers pour la zone 2



		Nb Enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/ m ² médian
Appartements	T1	265	300€	327€	360€	28m ²	12,3€
	T2	650	390€	440€	500€	45m ²	10,1€
	T3	490	481€	549€	620€	65m ²	8,7€
	T4	169	550€	600€	700€	84m ²	7,8€
Maisons		104	620€	750€	855€	87m ²	9,2€
Ensemble		1718	400€	499€	600€	58m ²	9,4€

Niveaux de loyers pour la zone 3



		Nb Enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/ m ² médian
Appartements	T1	147	282€	330€	364€	28m ²	12,2€
	T2	401	430€	485€	530€	49m ²	10,2€
	T3	295	460€	500€	560€	62m ²	8,3€
	T4	149	530€	580€	600€	82m ²	7,5€
Maisons		62	560€	730€	830€	85m ²	9,4€
Ensemble		1071	423€	500€	580€	60m ²	9€

Résultats : les niveaux de loyers au 01/01/2017

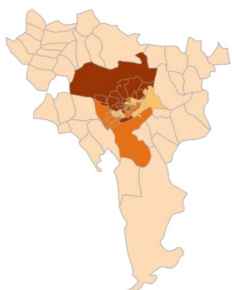


Niveaux de loyers pour la zone 4



		Nb	Loyer	Loyer	Loyer	Surface	Loyer/ m ²
Appartements	T2	156	423€	480€	540€	50m ²	9,3€
	T3	233	534€	600€	635€	68m ²	8,6€
	T4	67	550€	720€	780€	84m ²	8,3€
Maisons		392	650€	780€	850€	89m ²	8,9€
Ensemble		894	550€	650€	800€	78m ²	8,9€

Niveaux de loyers pour l'ensemble de l'agglomération

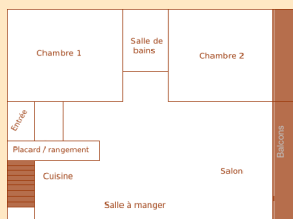


		Nb Enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/ m ² médian
Appartements	T1	624	300€	336€	380€	29m ²	12,4€
	T2	1717	400€	468€	520€	47m ²	10,1€
	T3	1405	500€	555€	620€	65m ²	8,6€
	T4	521	550€	613€	750€	85m ²	7,8€
	T5+	95	591€	758€	900€	108m ²	7,3€
Maisons		711	650€	770€	850€	89m ²	8,9€
Ensemble		5073	446€	550€	670€	65m ²	9,2€

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 :

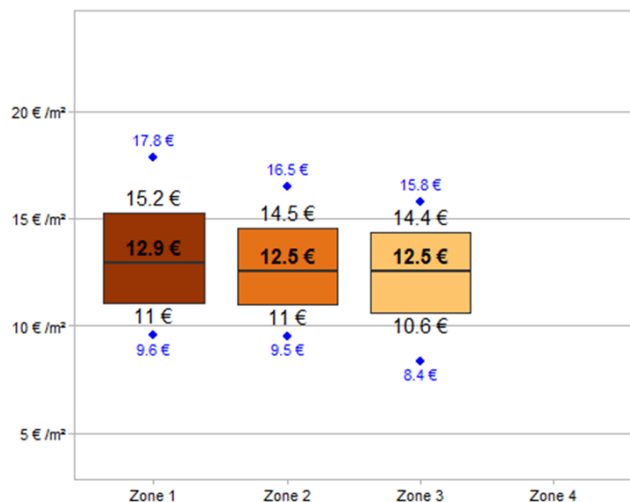
« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ».

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.



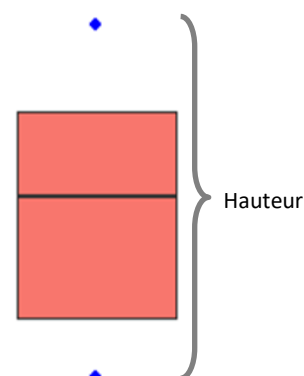
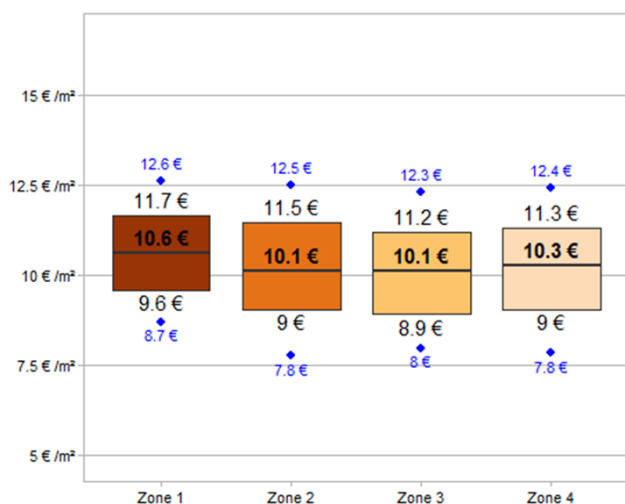
Résultats : dispersion des loyers au m² par zones

Appartements de 1 pièce



Résumer l'étendue d'un marché par une seule valeur centrale serait très réducteur. La visualisation de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre au sein d'une même zone.

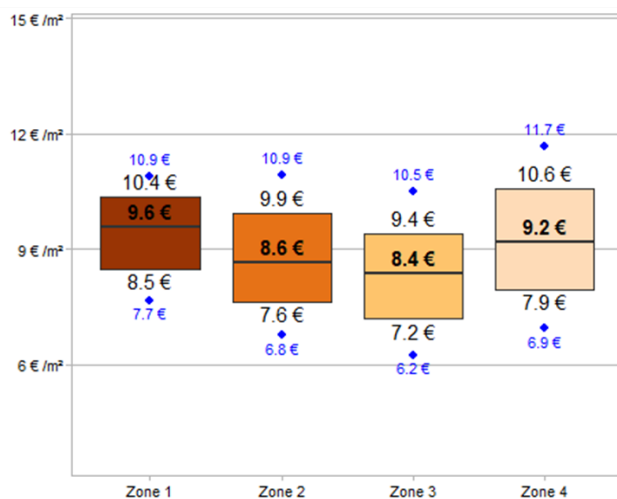
Appartements de 2 pièces



La hauteur :

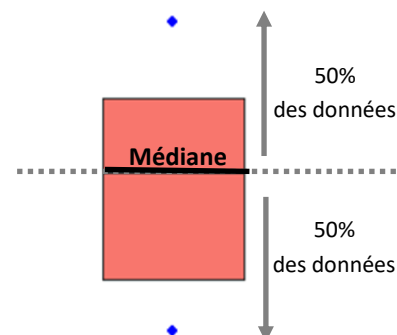
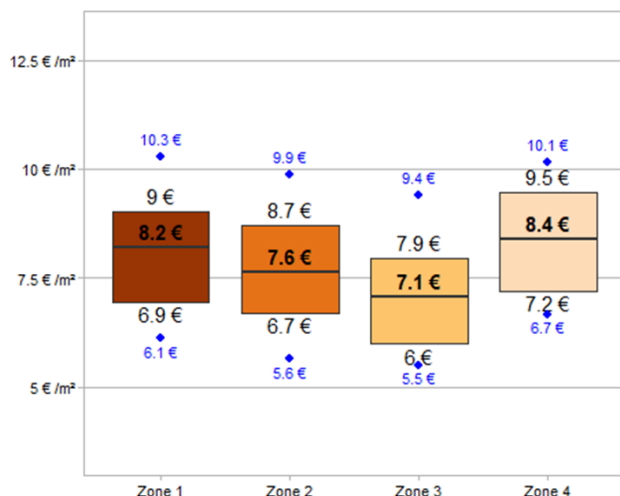
Plus la dispersion est resserrée, plus les logements ont des loyers proches. A l'inverse plus une boîte et ses déciles sont étendus, plus la zone présente des niveaux de loyers hétérogènes.

Appartements de 3 pièces

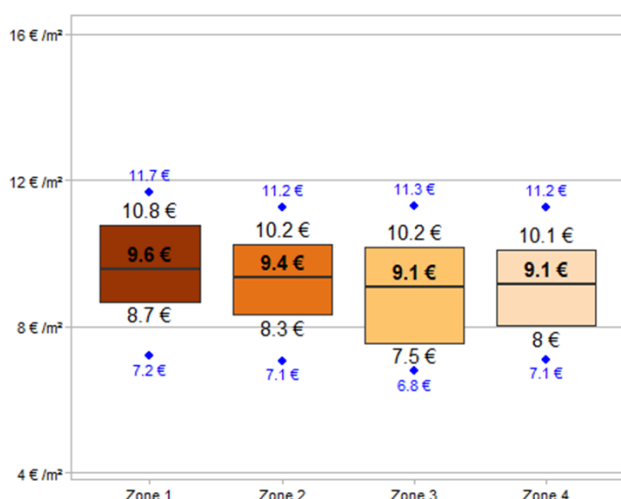


Résultats : dispersion des loyers au m² par zones

Appartements de 4 pièces et plus



Maisons



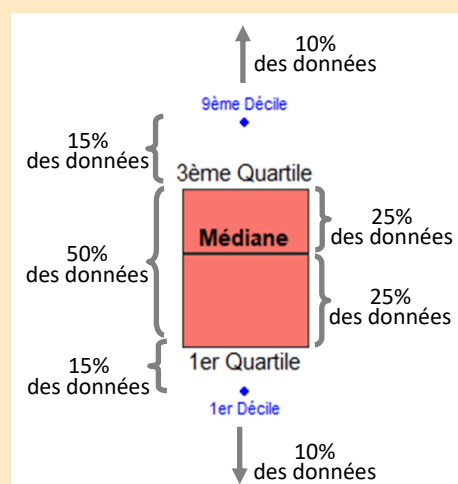
Moyenne ou médiane ?

La moyenne et la médiane sont deux indicateurs souvent à la source de confusions. Elles diffèrent par leurs modes de calcul mais également par leur façon de résumer les données. La médiane, moins influencée par les valeurs extrêmes, est plus représentative pour l'analyse des loyers.

Lecture

Pour les appartements de 4 pièces et plus dans la zone 1 de Nîmes :

- 1 appartement sur dix a un loyer supérieur à 10,3€ / m² (9^{ème} décile)
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 9,0€ / m² (3^{ème} quartile)
- 1 appartement sur 2 a un loyer supérieur à 8,2€ / m² (médiane)
- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 6,9€ / m² (1^{er} quartile)
- 1 appartement sur dix a un loyer inférieur à 6,1€ / m² (1^{er} décile)



Résultats : les loyers au 01/01/2017 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole



Loyers au m² dans l'agglomération nîmoise : détail par typologie et année de construction

Zone et typologie	Année de construction	Nîmes		Zone 1		Zone 2		Zone 3		Communes périurbaines		CA Nîmes Métropole	
		App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.
Avant 1946	Surface	53m ²	75m ²	54m ²		52m ²		53m ²		59m ²	90m ²	54m ²	82m ²
	Loyer/m ²	9,3€	9,2€	9,3€		9,5€		9,1€		9,1€	7,3€	9,3€	8€
De 1946 à 1970	Surface	65m ²	86m ²	62m ²		63m ²		69m ²				65m ²	84m ²
	Loyer/m ²	8,4€	9,6€	8,6€		8,7€		7,9€				8,4€	8,7€
De 1971 à 1990	Surface	57m ²		59m ²		53m ²		58m ²			98m ²	58m ²	98m ²
	Loyer/m ²	9,4€		9,6€		9,8€		8,5€			8,5€	9,2€	8,7€
Après 1990	Surface	54m ²	93m ²	55m ²	100m	54m ²		53m ²		64m ²	87m ²	57m ²	88m ²
	Loyer/m ²	10,6	9,6€	10,7€	9,6€	10,4€		10,8€		9€	9,2€	10,2€	9,2€

Loyers au m² dans l'agglomération nîmoise : détail par typologie et selon l'ancienneté d'occupation du logement

Zone et typologie	Ancienneté du bail	Nîmes		Zone 1		Zone 2		Zone 3		Communes périurbaines		CA Nîmes Métropole	
		App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.	App.	Mais.
Moins de 1 an	Surface	57m ²	87m ²	58m ²		54m ²		59m ²		63m ²	91m ²	57m ²	89m ²
	Loyer/m ²	9,4€	8,9€	9,6€		9,4€		9€		9,3€	8,9€	9,4€	8,9€
De 1 à 3 ans	Surface	54m ²	87m ²	55m ²	89m ²	55m ²		52m ²		60m ²	87m ²	55m ²	87m ²
	Loyer/m ²	9,8€	10€	9,7€	9,6€	9,6€		10,3€		8,8€	9,4€	9,7€	9,6€
De 3 à 6 ans	Surface	55m ²	94m ²	54m ²		52m ²		60m ²		66m ²	90m ²	56m ²	91m ²
	Loyer/m ²	9,7€	8,9€	10,5€		9,8€		8,3€		9,2€	9,1€	9,5€	9,1€
Plus de 6 ans	Surface	59m ²	87m ²	57m ²		59m ²		60m ²		66m ²	91m ²	60m ²	89m ²
	Loyer/m ²	9,1€	7,7€	9,8€		9,2€		8,2€		8,3€	7,7€	9€	7,7€



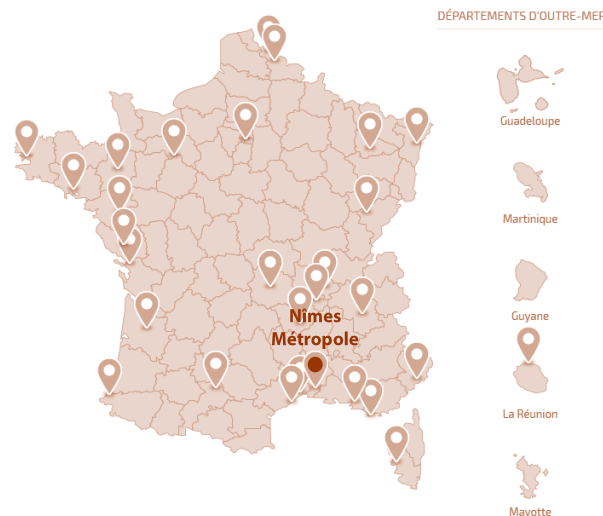
Zones de marché dans le parc locatif privé de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

Une démarche nationale, organisée en réseau

L'observatoire des loyers de l'ADIL du Gard fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL, sous l'égide du ministère en charge du logement.

En 2017, plus de 29 territoires bénéficient ainsi des analyses statistiques produites par les observatoires locaux des loyers (OLL).

Elaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant, ces statistiques offrent une comparabilité essentielle à la connaissance du marché locatif français et indispensable à l'évaluation des politiques publiques de l'habitat.



Un processus d'élaboration précis, garant de la qualité des résultats

L'observatoire travaille à partir d'un cahier des charges établi par le comité scientifique, qui détermine le nombre et les caractéristiques des logements à enquêter (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion etc.) afin d'obtenir une représentativité maximale des différents segments de parc.

Des données portant sur les loyers du parc privé sont collectées suivant ces recommandations, auprès d'agences immobilières partenaires et auprès de particuliers (bailleurs ou locataires) pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

L'observatoire procède ensuite à l'enrichissement des informations collectées et aux premiers contrôles d'intégrité et de cohérence des données. Puis il les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL).

Garante de la sécurité, la confidentialité et la qualité de traitement des informations, l'ANIL effectue ensuite des traitements dont l'objet est de finaliser les contrôles de cohérence, de procéder à l'élimination des doublons, et de redresser l'échantillon par calage sur la structure du parc. Puis elle restitue à l'observatoire les données ainsi redressées.

Ces résultats sont enfin analysés, présentés et diffusés par l'observatoire.

Près de 5 000 logements observés sur le territoire de Nîmes Métropole

Les statistiques présentées par l'observatoire des loyers animé par l'ADIL du Gard ont été réalisées, pour le territoire de Nîmes Métropole, à partir d'un échantillon de 5 073 logements locatifs privés loués vides, dont 466 en gestion directe et 4607 en gestion déléguée à un professionnel.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Ce seuil est généralement, fixé à 50 logements. Cette exigence implique que, lorsque la zone observée présente un faible effectif de logements locatifs privés, certains croisements ne peuvent être présentés.

L' Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), présidée par le Conseil Départemental et titulaire d'un agrément Ministériel, regroupe l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Véritable service juridique de proximité, son action quotidienne auprès des habitants, propriétaires occupants, bailleurs, locataires, accédants, investisseurs... la positionne comme l'interlocuteur privilégié des décideurs institutionnels en matière de logement.

Au service des particuliers

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

Etant Point Rénovation Info Service, elle accompagne aussi les ménages dans les projets d'amélioration de leurs logements.

Afin d'être accessible à tous les gardois, elle tient régulièrement 9 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.

