



## LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

### SOMMAIRE

3	Edito	12	Dispersion des loyers
4	Les Observatoires Locaux des Loyers	14	Niveaux de loyer (hors charges) au 01/01/2018 selon l'époque de construction
6	L'Observatoire des loyers de Nîmes Métropole	15	Niveaux de loyer (hors charges) au 01/01/2018 selon l'ancienneté du bail
7	Le parc privé de Nîmes Métropole	16	L'ADIL du Gard
8	Les zones de marché dans le parc locatif privé de l'agglomération		
10	Niveaux de loyer (hors charges) au 01/01/2018		



Parce que des chiffres sans source ne veulent rien dire, merci de citer « ***OLL30 résultats 2018 - ADIL 30*** » pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.



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 logement loué meublé.



## EDITORIAL

Adopté par le Sénat le 16 octobre 2018, le projet de loi « Évolution du Logement et Aménagement Numérique » (ELAN), conforte la place des Observatoires Locaux des Loyers institués par la loi ALUR. L'axe 1 de la loi, « améliorer l'accès au logement » présente plusieurs mesures qui impacteront forcément le parc locatif privé, et fournissent une raison supplémentaire d'observer durablement son fonctionnement.

Outre la mise en place d'un bail numérique, le projet comprend notamment la création d'un nouveau type de bail d'habitation pour les logements meublés : le « bail mobilité ». Conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible, ce nouveau contrat de location concerne les locataires qui, à la date de la prise d'effet du bail, sont en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage, en service civique, en mutation professionnelle, ou suivent des études supérieures.

Créé pour faciliter la mobilité dans l'emploi en favorisant la mobilité dans le logement, ce bail, signé sans dépôt de garantie, pourra être résilié à tout moment par le locataire sans avoir à justifier sa décision, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

En amont des mesures liées à la location, certaines réformes devraient encourager le développement de l'offre en locatif privé, comme, par exemple, la simplification des règles d'urbanisme destinées à accélérer la construction des logements ou l'assouplissement des procédures de transformation des bureaux vides en logement.

En attendant de pouvoir évaluer les effets de cette loi sur le parc locatif privé, l'Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole poursuit sa mission d'observation, pour la troisième année dans le cadre de l'OLL, et pour la treizième année depuis sa création au sein de l'Adil.

Dans cette édition consacrée aux loyers du 1er janvier 2018, l'accent a été mis sur la dispersion des prix, une façon d'aller plus loin dans l'exploration du marché grâce à l'analyse de la diversité de l'offre en locatif privé telle qu'elle est proposée aux habitants de Nîmes Métropole.

## Une démarche nationale, organisée en réseau

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. Coordonné par l'ANIL, il regroupe des observatoires d'ADIL et d'Agences d'Urbanisme avec une contribution technique de l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne). Les OLL (Observatoires Locaux des Loyers) utilisent une méthode commune

validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables. Ce qui permet de :

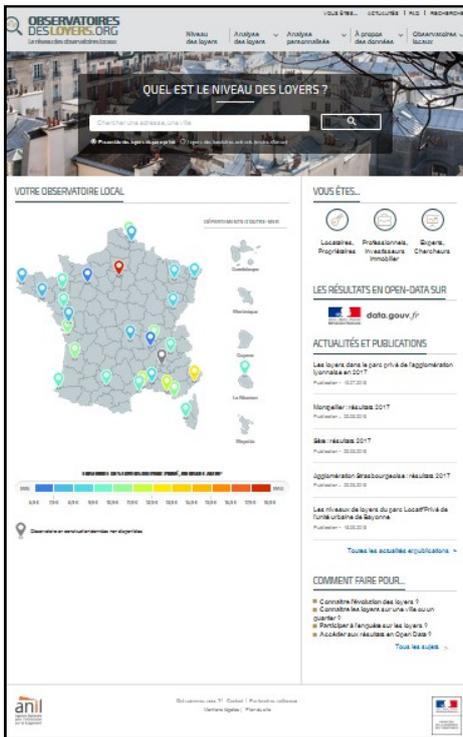
- disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire français,
- évaluer l'effet des politiques publiques de l'habitat,
- améliorer l'information du public.

En 2017, **27 structures** (26 OLL\* et l'OLAP\*)

couvrent **45 agglomérations** qui rassemblent **50% du parc locatif privé français**



## Une diffusion des résultats au grand public



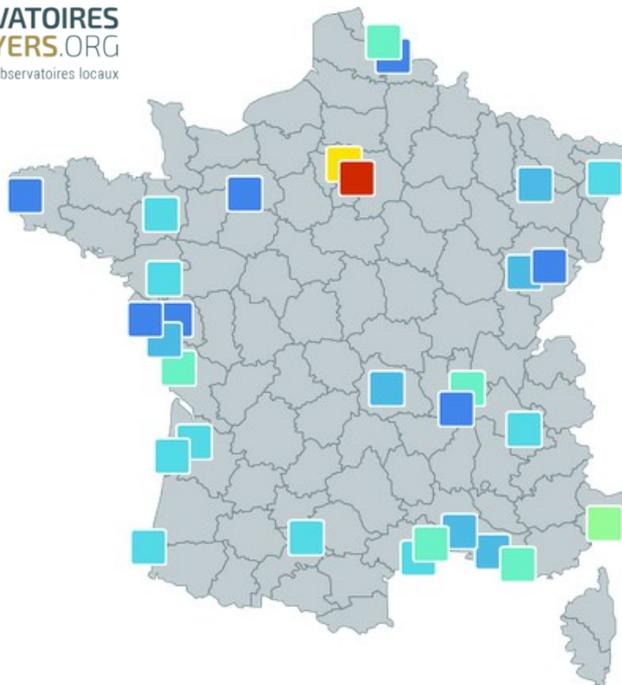
[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)



L'ensemble des résultats et des publications des Observatoires Locaux des Loyers, sont accessibles sur le site du réseau des OLL, ainsi que les informations sur le fonctionnement des observatoires (méthodologie, comité scientifique, gestion et diffusion des données...).

## Des résultats comparables pour les agglomérations françaises permettent la construction d'une échelle de prix des loyers au niveau national

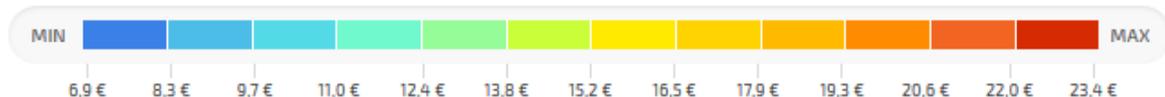
**OBSERVATOIRES DES LOYERS.ORG**  
Le réseau des observatoires locaux



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

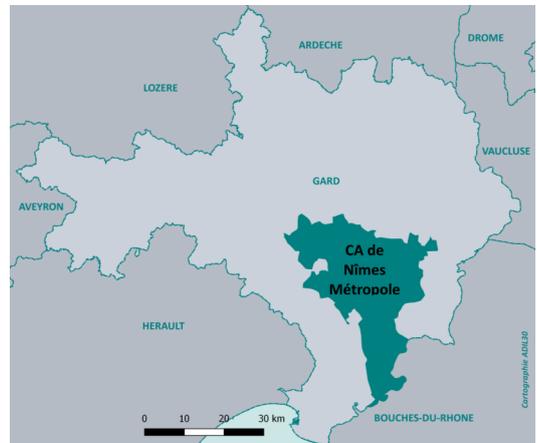


ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M<sup>2</sup> ET PAR MOIS, 2016



## Un observatoire bien ancré

Sollicitée par différents acteurs de l'habitat en recherche d'informations sur le marché locatif privé, L'ADIL du Gard créée en 2005, à une période où l'approche empirique était dominante, un observatoire des loyers dont la principale caractéristique est de s'appuyer sur une approche statistique. Un partenariat solide avec les professionnels de l'immobilier et la recherche constante d'amélioration du traitement informatique des données ont permis à cet observatoire d'être reconnu pour sa fiabilité, et sélectionné en 2015 pour entrer dans le réseau national des OLL (Observatoires Locaux des Loyers).



**32** professionnels de  
l'immobilier participant



**5 260**  
locations privées collectées



**14%** du parc locatif privé de  
l'agglomération observé



## Des données bien traitées

Afin d'observer l'ensemble du parc locatif, quel que soit le mode de gestion, une partie des données est collectée par l'ADIL du Gard auprès d'agences immobilières participantes, l'autre est collectée directement auprès des particuliers afin d'avoir une visibilité sur les locations de particulier à particulier.

La géolocalisation, l'enrichissement des informations manquantes, et les contrôles de

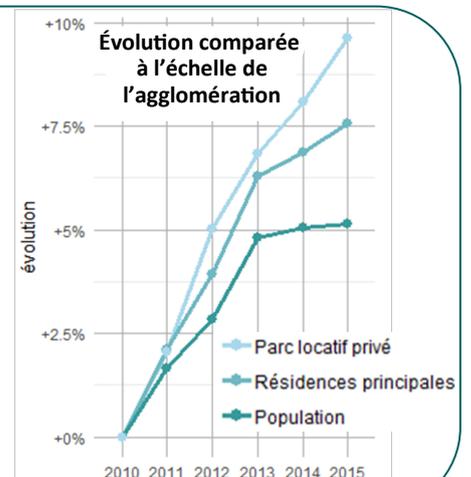
cohérences et de fiabilité sont réalisées par l'ADIL. Les données sont ensuite transmises à l'ANIL qui vérifie leur cohérence et les « redresse » afin que leurs caractéristiques correspondent au plus près à celles du parc locatif privé de l'agglomération.

Les données ainsi redressées sont restituées à l'ADIL qui les analyse, les présente, et les diffuse.

## Un parc en croissance

Source INSEE 2015	Nîmes Métropole	Ville de Nîmes
Population	249 900	145 000
Résidences principale	114 000	71 000
Locations privées	37 700	27 700

Entre 2010 et 2015, l'agglomération a vu son parc locatif privé augmenter de 9,6% (avec une moyenne de près de 700 nouvelles locations par an) alors que sur la même période le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 7,6%.



Sources : INSEE 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015



# LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE NÎMES MÉTROPOLE

## Les locations

**37 700** logements locatifs privés (**1/3** des résidences principales) dont **27 700** sur Nîmes

- 77 %** de logements collectifs (appartements)
- 8 %** de meublés

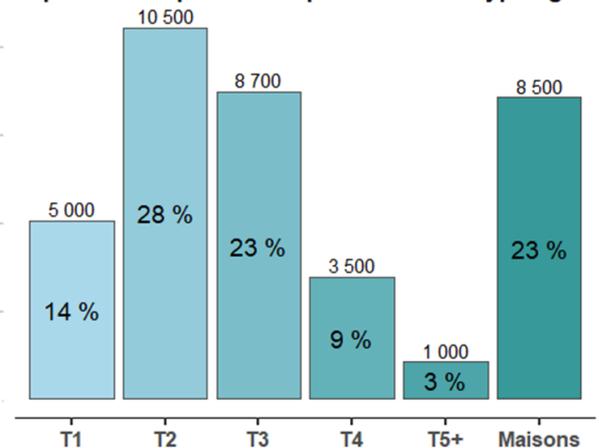
Source : INSEE 2015

La structure du parc est dissymétrique entre la ville de Nîmes, qui concentre 74 % du parc locatif privé, et le reste de la Communauté d'Agglomération :

D'une part, l'offre locative privée représente 39 % des résidences principales de Nîmes alors qu'elle en représente 23 % pour les autres communes de l'agglomération.

D'autre part, on observe un décalage de la typologie du parc locatif privé puisque le logement collectif est prépondérant sur Nîmes où il représente 89 % du parc, tandis que dans les autres communes de l'agglomération, c'est le logement individuel qui est majoritaire avec 55 % du parc.

Répartition du parc locatif privé selon les typologies



Source : INSEE 2015

## Les locataires

Taux de rotation annuel **24 %**

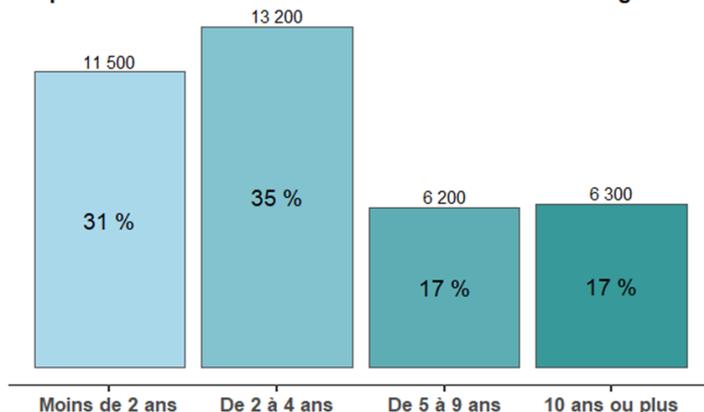


Ancienneté d'emménagement moyenne **5,7 ans**



Source : INSEE 2015

Répartition des locataires selon leur ancienneté dans le logement



Source : INSEE 2015

**Le taux de rotation annuel** : correspond au nombre de locataires occupant leur logement depuis moins d'un an (nouveaux locataires) sur l'ensemble des logements loués.

Origine des nouveaux locataires

Même commune	43 %
Autre commune du département	25 %
Autre département de la région	9 %
Autre région de France métropolitaine	20 %
Hors France métropolitaine	3 %

Source : INSEE 2015



## 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. L'implantation 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.

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

## 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.

Arènes	Maréchal Juin
Beaucaire	Marronniers
Beausoleil	Mas de Lauze
Creux des canards	Montcalm-République
Croix de Fer	Pasteur
Gamel	Placette
Général Perrier	Plan de Perbos
Hôpital	St-Césaire
Km Delta	Séguier
La Plaine	Sncf
Les Amoureux	Zone Industrielle

## Zone 3



Intégrés aux quartiers d'habitat social ainsi qu'aux anciens 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.

Aérodrome	Marcel Rouvière
André Malraux	Mas de Mingue
André Marquès	Mas de Possac
Capouchiné	Puech du Teil
Casernes	Richelieu
Corot	Romain Rolland
Diderot	Saint-Baudile
Galerie Wagner	Soleil Levant
Galilée	Super Nîmes
Gambetta	
Haute Magaille	
Jean Perrin	

## 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.

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

**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.

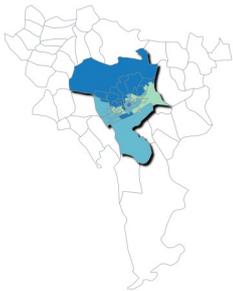
**Loyer haut :** Loyer en dessous duquel se situent 75% des loyers . Il s'agit du 3<sup>ème</sup> quartile des loyers.

### Niveaux de loyers pour l'ensemble de l'agglomération

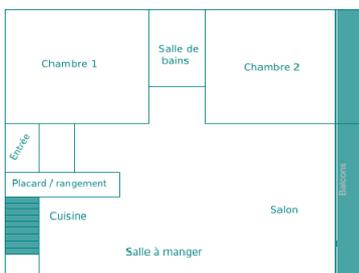


	Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m <sup>2</sup> médian	
Appartements	T1	683	307 €	<b>350 €</b>	390 €	29 m <sup>2</sup>	<b>12,1 €</b>
	T2	1 836	404 €	<b>460 €</b>	505 €	45 m <sup>2</sup>	<b>10,5 €</b>
	T3	1 448	501 €	<b>570 €</b>	630 €	65 m <sup>2</sup>	<b>8,9 €</b>
	T4	535	558 €	<b>640 €</b>	730 €	81 m <sup>2</sup>	<b>8 €</b>
	T5+	105	640 €	<b>750 €</b>	908 €	110 m <sup>2</sup>	<b>7,1 €</b>
Ensemble appartements	4 607	420 €	<b>500 €</b>	600 €	56 m <sup>2</sup>	<b>9,7 €</b>	
Ensemble maisons	653	650 €	<b>800 €</b>	900 €	91 m <sup>2</sup>	<b>9,2 €</b>	
<b>Ensemble</b>	<b>5 260</b>	<b>450 €</b>	<b>542 €</b>	<b>690 €</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>9,5 €</b>	

### Niveaux de loyers pour l'ensemble de la ville de Nîmes



	Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m <sup>2</sup> médian	
Appartements	T1	646	305 €	<b>345 €</b>	390 €	29 m <sup>2</sup>	<b>12,2 €</b>
	T2	1 689	403 €	<b>455 €</b>	505 €	45 m <sup>2</sup>	<b>10,5 €</b>
	T3	1 253	500 €	<b>565 €</b>	620 €	65 m <sup>2</sup>	<b>8,8 €</b>
	T4	478	552 €	<b>625 €</b>	740 €	80 m <sup>2</sup>	<b>8,1 €</b>
	T5+	90	580 €	<b>756 €</b>	997 €	112 m <sup>2</sup>	<b>7,1 €</b>
Ensemble appartements	4 156	414 €	<b>500 €</b>	597 €	55 m <sup>2</sup>	<b>9,7 €</b>	
Ensemble maisons	297	650 €	<b>800 €</b>	900 €	87 m <sup>2</sup>	<b>9,6 €</b>	
<b>Ensemble</b>	<b>4 453</b>	<b>423 €</b>	<b>508 €</b>	<b>620 €</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>9,7 €</b>	



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.

## Niveaux de loyers pour la zone 1 (Nîmes infracommunal)



	Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m <sup>2</sup> médian	
Appartements	T1	175	310 €	350 €	410 €	29 m <sup>2</sup>	13,7 €
	T2	590	430 €	485 €	536 €	47 m <sup>2</sup>	10,8 €
	T3	417	550 €	600 €	682 €	68 m <sup>2</sup>	9,3 €
	T4	137	630 €	748 €	811 €	88 m <sup>2</sup>	8,5 €
Ensemble appartements	1 348	440 €	533 €	633 €	58 m <sup>2</sup>	10 €	
Ensemble maisons	141	650 €	830 €	900 €	90 m <sup>2</sup>	9,8 €	
<b>Ensemble</b>	<b>1489</b>	<b>450 €</b>	<b>550 €</b>	<b>700 €</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>9,9 €</b>	

## Niveaux de loyers pour la zone 2 (Nîmes infracommunal)



	Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m <sup>2</sup> médian	
Appartements	T1	290	310 €	333 €	380 €	29 m <sup>2</sup>	12,2 €
	T2	688	400 €	450 €	499 €	44 m <sup>2</sup>	10,3 €
	T3	523	515 €	578 €	620 €	66 m <sup>2</sup>	8,7 €
	T4	197	605 €	661 €	705 €	82 m <sup>2</sup>	8 €
Ensemble appartements	1 745	400 €	489 €	595 €	54 m <sup>2</sup>	9,6 €	
Ensemble maisons	96	620 €	709 €	900 €	85 m <sup>2</sup>	9,2 €	
<b>Ensemble</b>	<b>1841</b>	<b>400 €</b>	<b>500 €</b>	<b>610 €</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>	<b>9,6 €</b>	

## Niveaux de loyers pour la zone 3 (Nîmes infracommunal)

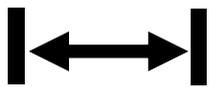


	Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m <sup>2</sup> médian	
Appartements	T1	181	300 €	349 €	390 €	29 m <sup>2</sup>	11,5 €
	T2	411	404 €	455 €	505 €	45 m <sup>2</sup>	10,3 €
	T3	313	470 €	515 €	570 €	62 m <sup>2</sup>	8,3 €
	T4	144	500 €	568 €	620 €	74 m <sup>2</sup>	8 €
Ensemble appartements	1 063	417 €	487 €	595 €	54 m <sup>2</sup>	9,4 €	
Ensemble maisons	60	740 €	810 €	856 €	84 m <sup>2</sup>	10,2 €	
<b>Ensemble</b>	<b>1123</b>	<b>420 €</b>	<b>500 €</b>	<b>580 €</b>	<b>57 m<sup>2</sup></b>	<b>9,5 €</b>	

## Niveaux de loyers pour la zone 4 (communes périurbaines)

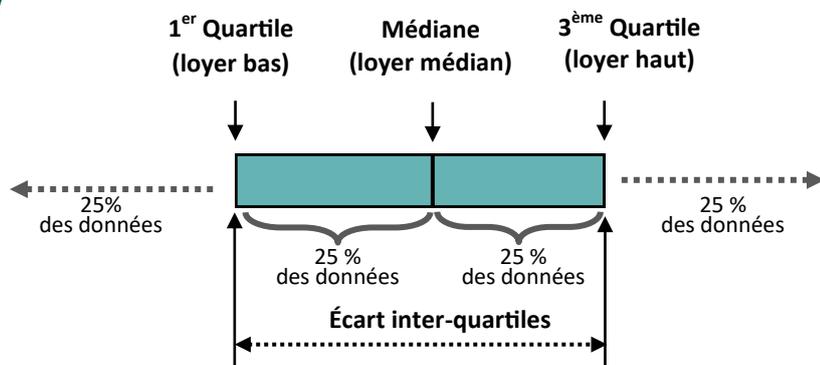


	Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m <sup>2</sup> médian	
Appartements	T2	147	424 €	490 €	503 €	45 m <sup>2</sup>	10,5 €
	T3	195	514 €	580 €	655 €	65 m <sup>2</sup>	9,4 €
	T4	57	631 €	661 €	700 €	83 m <sup>2</sup>	7,8 €
Ensemble appartements	451	470 €	528 €	650 €	61 m <sup>2</sup>	9,6 €	
Ensemble maisons	356	665 €	800 €	898 €	93 m <sup>2</sup>	9 €	
<b>Ensemble</b>	<b>807</b>	<b>520 €</b>	<b>670 €</b>	<b>848 €</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>9,2 €</b>	



## DISPERSION DES LOYERS

### La dispersion des loyers rend compte de la diversité du parc



**Dispersion des loyers :** Représentation de l'écart entre les différents niveaux de loyers. La mesure utilisée pour visualiser et quantifier cette dispersion est l'écart inter-quartiles qui correspond à l'écart des loyers entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> quartile.

La visualisation « en boîte » de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre 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.

Plus la « boîte » est resserrée, plus les logements ont des loyers proches. À l'inverse plus une « boîte » est allongée, plus les loyers sont éloignés en prix.

Le loyer initial d'un logement du parc privé est fixé librement par le bailleur. Sa connaissance du marché locatif, sa perception de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le secteur où se trouve son bien à louer, ne sont qu'une partie des éléments qu'il prendra en compte pour déterminer le loyer de départ.

Des éléments subjectifs, tels que la relation affective au bien loué s'il s'agit par exemple d'un bien familial, ou encore le niveau d'investissement engagé pour acquérir le logement s'il s'agit d'un investissement locatif, entrent aussi en jeu dans le prix fixé.

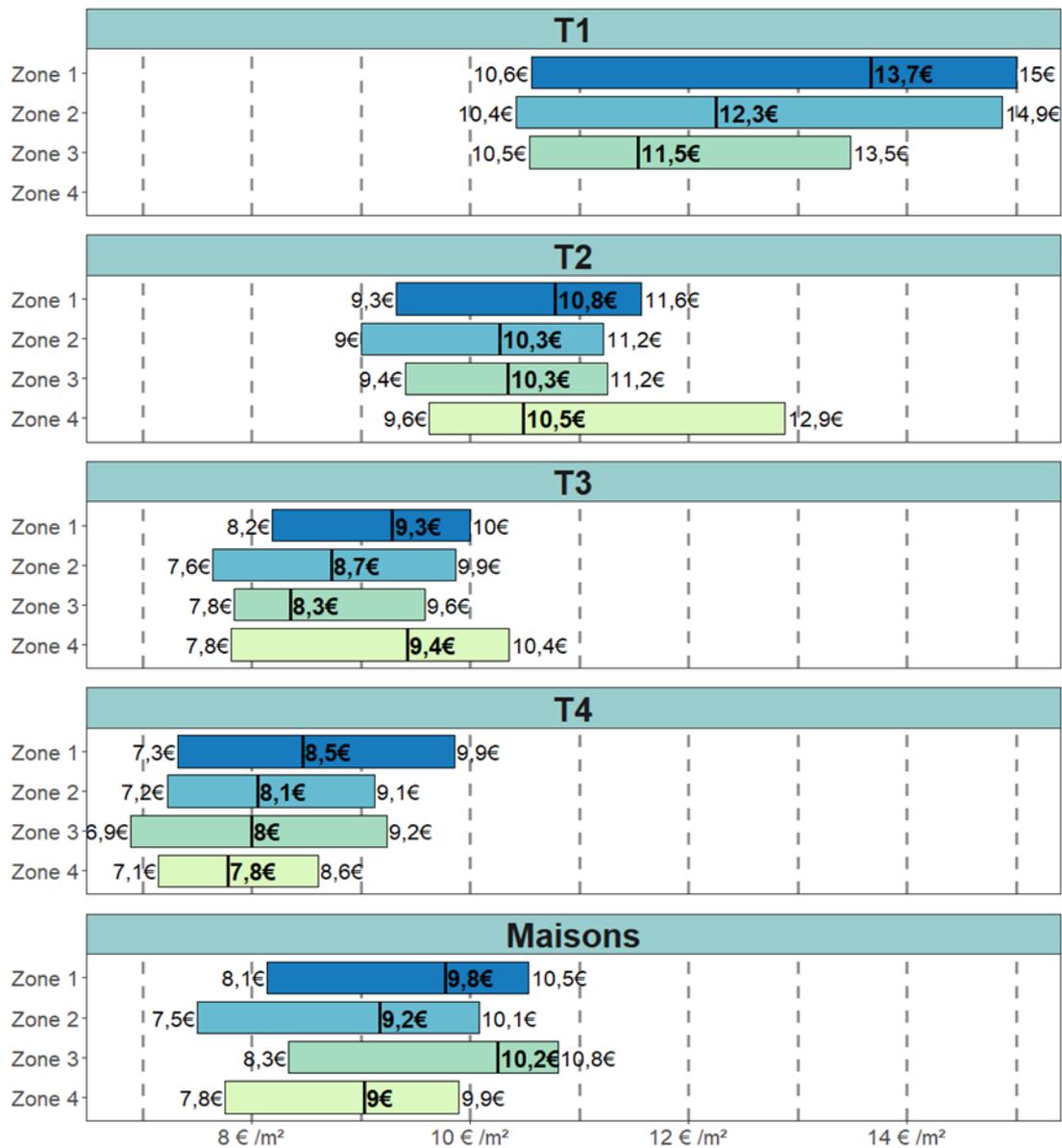
Ce dernier point explique sans doute en bonne partie le fait que ce sont les logements de type 1, cœur de cible des investisseurs\*, qui enregistrent la dispersion des loyers au m<sup>2</sup> la plus étendue. L'écart de prix au m<sup>2</sup> entre le « loyer haut » et le « loyer bas » peut en effet atteindre 4,5€ pour ces petits logements, alors que les loyers des autres typologies sont plus homogènes, les écarts inter-quartiles étant inférieurs à 3€ (hors les T2 de la zone 4). Les T1 acquis dans le cadre d'un investissement locatif seront généralement loués plus chers, afin d'assurer une rentabilité minimum.

### Valeurs des écart inter-quartiles

Typologies	Zones	Ecart inter-quartiles des loyers au m <sup>2</sup>
Appart.	T1	Zone 1 : 4,4 €
		Zone 2 : 4,5 €
		Zone 3 : 3,0 €
	T2	Zone 1 : 2,3 €
		Zone 2 : 2,2 €
		Zone 3 : 1,8 €
		Zone 4 : 3,3 €
	T3	Zone 1 : 1,8 €
		Zone 2 : 2,3 €
		Zone 3 : 1,8 €
		Zone 4 : 2,6 €
	Maisons	T4
		Zone 2 : 1,9 €
		Zone 3 : 2,3 €
		Zone 4 : 1,5 €
		Zone 1 : 2,4 €
		Zone 2 : 2,6 €
		Zone 3 : 2,5 €
		Zone 4 : 2,1 €

\* Selon une étude du Crédit Foncier, 60% des logements loués dans le cadre d'un investissement locatif sont des T1.

# Dispersion des loyers selon la typologie et la zone du logement

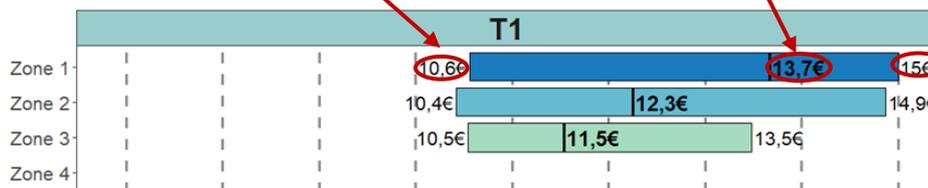


## Lecture

1<sup>er</sup> quartile des loyers des studio de la zone 1 (loyer bas)

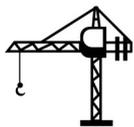
Loyer médian des studio de la zone 1

3<sup>ème</sup> quartile des loyers des studio de la zone 1 (loyer haut)



Pour les appartements de 1 pièce (studio) dans la zone 1 de Nîmes :

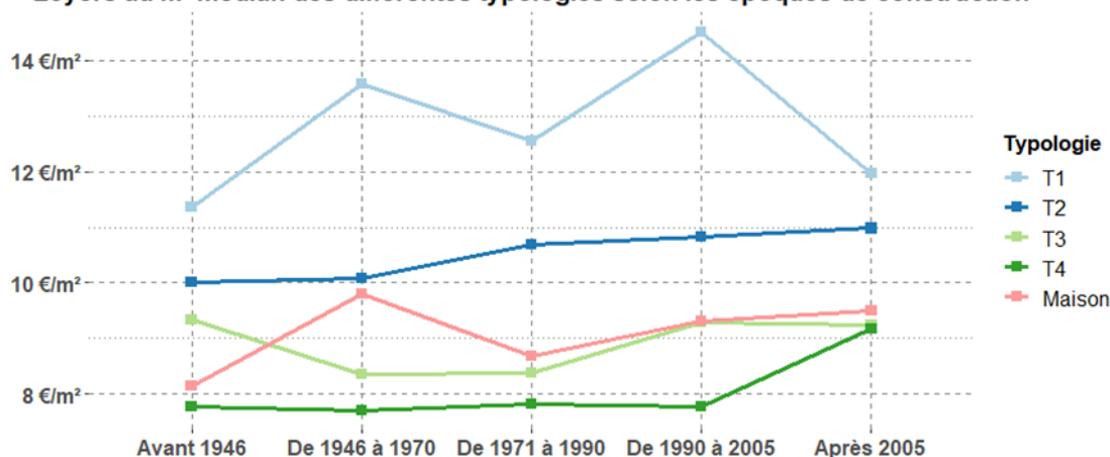
- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 10,6 € / m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile)
- 1 appartement sur 2 a un loyer supérieur à 13,7 € / m<sup>2</sup> (médiane)
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 15€ / m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> quartile)



# NIVEAUX DE LOYER AU m<sup>2</sup> (HORS CHARGES) AU 01/01/2018 SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Epoque de construction		Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Ensemble de l'agglomération	App.	9,7€	8,7€	9,6€	10,5€	10,1€
	Mais.	8,1€	9,8€	8,7€	9,3€	9,5€
	ensemble	9,5€	8,7€	9,4€	9,7€	9,8€
Ensemble de la ville de Nîmes	App.	9,7€	8,6€	9,7€	10,6€	10,4€
	Mais.	9,5€	8,7€	9,3€	10,3€	
	ensemble	9,7€	8,6€	9,6€	10,6€	10,3€
Zone 1	App.	9,8€	8,8€	10€	10,3€	10,4€
	Mais.					
	ensemble	9,7€	8,9€	9,9€	10,3€	10,4€
Zone 2	App.	9,6€	8,7€	9,9€	10,7€	10,2€
	Mais.					
	ensemble	9,5€	8,6€	9,7€	10,6€	10,1€
Zone 3	App.	9,7€	8,4€	8,8€	10,6€	10,5€
	Mais.					
	ensemble	9,8€	8,4€	8,7€	10,9€	10,3€
Communes périurbaines (Zone 4)	App.	8,8€			10€	10€
	Mais.			8,6€	8,8€	9,5€
	ensemble	8,1€	10€	9€	9,1€	9,5€

Loyers au m<sup>2</sup> médian des différentes typologies selon les époques de construction





# NIVEAUX DE LOYER (HORS CHARGES) AU 01/01/2018 SELON L'ANCIENNETÉ DU BAIL

## Définitions

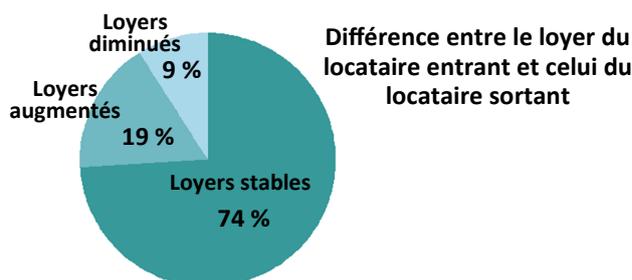
**Loyer à la relocation ou loyer de marché :** loyer (hors charges) des emménagés dans l'année (ici 2017). L'ancienneté du bail est donc inférieure à un an. Le bailleur peut fixer ce loyer librement et indépendamment de celui payé par l'ancien locataire.

**Loyer des baux en cours :** Loyer des emménagés depuis plus d'un an. Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du bail le prévoit. Cette clause est appelée « clause d'indexation ». La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE.

		Loyer au m <sup>2</sup> médian	
		Relocation ou Loyers de marché	Loyers des baux en cours
Ancienneté du bail		Moins d'un an	Plus d'un an
Ensemble de l'agglomération	App.	10 €	9,5 €
	Mais.	9,3 €	9,2 €
	ensemble	9,7 €	9,4 €
Ensemble de la ville de Nîmes	App.	9,9 €	9,6 €
	Mais.	9,6 €	9,5 €
	ensemble	9,9 €	9,6 €
Communes périurbaines	App.	10 €	9,2 €
	Mais.	9,2 €	8,9 €
	ensemble	9,4 €	9,1 €

## Les loyers à la relocation

Les loyers à la relocation sont stables puisque 74 % d'entre eux sont identiques à  $\pm 2,5\text{€}$  près (effet d'arrondi) au loyer du locataire sortant.



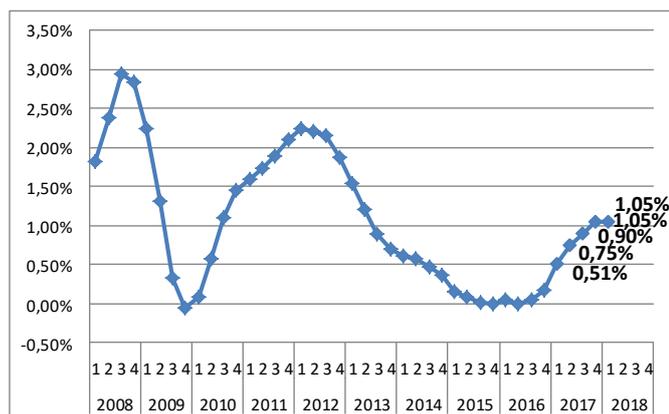
## Les loyers des baux en cours



L'IRL moyen sur 2017 est de **+ 0,8 %**

**61 %** des loyers des baux en cours ont été augmentés selon l'IRL, les autres n'ont pas été modifiés

Evolution trimestrielle de l'IRL entre 2008 et 2018



Si l'application de l'IRL est presque systématique en agence immobilière elle l'est pour moins d'une location sur 10 lorsque le logement est géré en direct par le bailleur.

L'ADIL met à disposition un outil pour calculer les révisions de loyers selon l'IRL :

[www.adil30.org/outils/outils-de-calcul/revision-de-loyer/](http://www.adil30.org/outils/outils-de-calcul/revision-de-loyer/)



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 FAIRE, 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.

