



LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Au 1^{er} janvier 2019

Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

En 2019, la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH) a engagé la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole dans une réflexion stratégique sur toutes les questions liées à la politique intercommunale de l'habitat. Rappelés à cette occasion, les enjeux pour le territoire métropolitain ont notamment porté sur la nécessité de penser avant tout la programmation de logements en termes d'équilibre géographique et de diversification de l'offre. Cette exigence, renforcée par la mise en place de la première Conférence Intercommunale du Logement, implique que le parc locatif privé soit présent sur tous les secteurs du territoire et continue de jouer un rôle complémentaire au parc social.

C'est dans ce contexte que cette publication de l'Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole, consacrée aux loyers du parc privé observés au 1er janvier 2019, a été réalisée. Elle propose notamment une analyse croisée de la mobilité et des statuts d'occupation qui confirme la fonction d'accueil du parc locatif privé pour une grande majorité des ménages arrivant sur le territoire communautaire.

SOMMAIRE

LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

La démographie et les parcs de logements	4
L'origine et le statut d'occupation des emménagés récents.....	5

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Les locations.....	6
Les locataires.....	7

L'OFFRE EN LOCATIF

8

LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

Un réseau national.....	9
Le positionnement des prix de l'agglomération nîmoise	10

L'OLL DE NÎMES MÉTROPOLE

11

LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

Les zones de marché dans le parc locatif privé	12
Niveaux de loyer	14
Dispersion des loyers	16
Niveaux de loyer selon l'époque de construction	18
Niveaux de loyer selon l'ancienneté du bail	19

L'ADIL du Gard

*Pour avoir la meilleur représentativité possible des loyers pratiqués, l'OLL 30 a actualisé le zonage économétrique de la ville de Nîmes (cf. page 12). **Par conséquent, il ne peut pas être fait de comparaison entre les loyers 2018 et 2019 pour les zones 1, 2, et 3, puisqu'il ne s'agit plus des mêmes zones.***

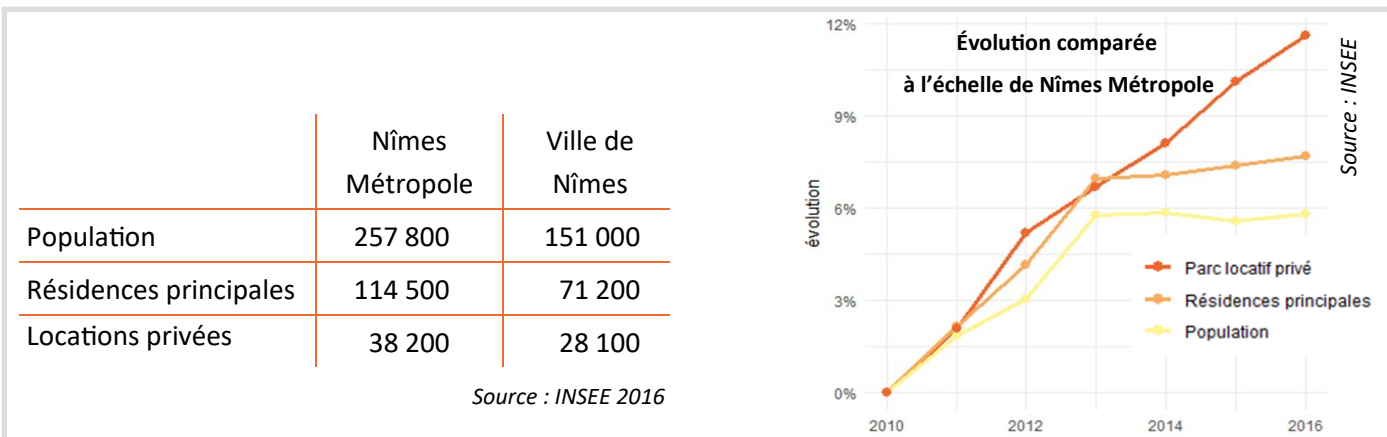
*Les loyers de la présente publication sont calculés hors charges et ne concernent que les logements du **parc locatif privé** hors location saisonnière et hors logement loué meublé.*

*Parce que des chiffres sans source ne veulent rien dire, **merci de citer « OLL30 résultats 2019 - ADIL 30 »** pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.*



LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RALENTIT



Indispensable à l'évaluation des besoins en logement, l'analyse prospective de l'évolution de la population, montre que la croissance démographique ralentit sur le territoire de Nîmes Métropole.

Suivant les prévisions de l'INSEE, cette tendance devrait s'accroître à l'horizon 2040 pour atteindre, selon les scénarios, une évolution de +0,2% ou +0,4% par an. Cette observation est à mettre en regard de l'évolution

moyenne observée entre 2010 et 2015 (+1% par an) sur le territoire.

L'impact de ce ralentissement sur les besoins en logement est modéré du fait du desserrement des ménages, phénomène qui devrait se renforcer avec le vieillissement de la population.

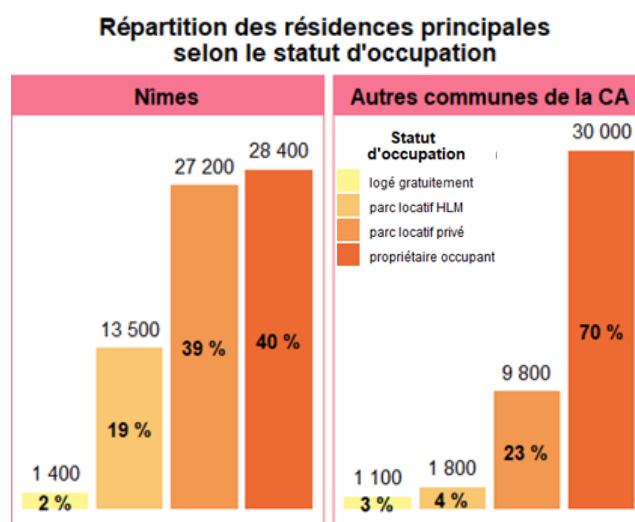
LA PART DU LOCATIF PRIVÉ RESTE FAIBLE DANS LES COMMUNES PÉRIURBAINES

Le parc de logement de l'agglomération nîmoise est très contrasté, avec une scission marquée entre la ville de Nîmes et l'ensemble des autres communes de l'intercommunalité. Cette scission s'observe notamment dans le mode d'occupation des logements, 70% des ménages habitant une commune périurbaine étant propriétaires occupants alors que seuls 40% des ménages nîmois occupent un logement dont ils sont propriétaires.

À l'inverse, la part du parc locatif privé est plus importante à Nîmes que dans le reste de la Communauté d'Agglomération. Ce phénomène a pour conséquence la concentration de près des trois quarts du parc locatif de l'agglomération dans la ville de Nîmes.

À l'échelle de Nîmes Métropole, le parc locatif privé continue sa progression et augmente plus rapidement que le parc de résidences principales : **entre 2010 et 2016, l'agglomération nîmoise a vu son parc locatif**

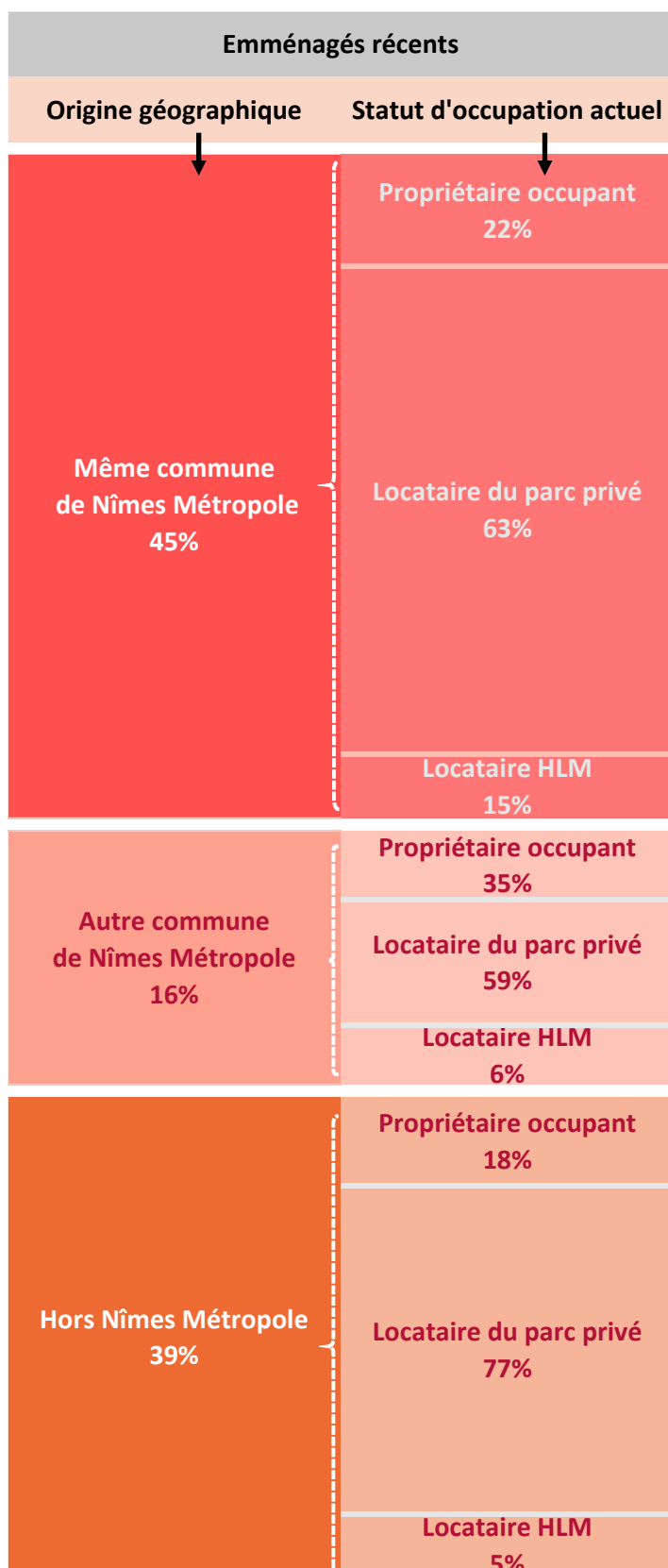
privé augmenter de 11,1 % (avec une moyenne de près de 630 nouvelles locations par an) alors que sur la même période, le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 8,1%. Les trois quarts des logements locatifs privés produits entre 2010 et 2015, sont situés à Nîmes.





LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE ET LE STATUT D'OCCUPATION DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS



Illustrant le croisement entre l'origine géographique des ménages ayant changé de logement dans le courant de l'année et leurs statuts d'occupation, le graphique ci-contre nous renseigne sur la mobilité des habitants de Nîmes Métropole.

Au cours de l'année d'observation (2015), 12 100 ménages ont emménagé dans un nouveau logement, soit 1 ménage sur 10.

Près des deux tiers d'entre eux (61%) habitaient déjà dans une commune de Nîmes Métropole, mais une faible part de ces ménages (16%) ont changé de commune au sein de la Communauté d'Agglomération.

Qu'ils aient ou non changé de commune lors de leur dernier emménagement, ce sont les locataires du parc privé qui affichent la plus grande mobilité. Leur origine géographique fait clairement apparaître le rôle d'accueil du parc locatif privé puisque 77% des ménages installés dans le courant de l'année et originaires d'un autre territoire que celui de Nîmes Métropole occupent un logement locatif privé.

Le changement de domicile au cours d'une année est lié à l'attribution d'un logement social dans 1 cas sur 10, mais il est assez rare que cette attribution concerne un ménage arrivant d'un autre EPCI que Nîmes Métropole.

Cette observation traduit le profil de la demande en logement social beaucoup plus souvent motivée par une volonté d'accéder au parc social que par le souhait de changer de région.



LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE NÎMES MÉTROPOLE

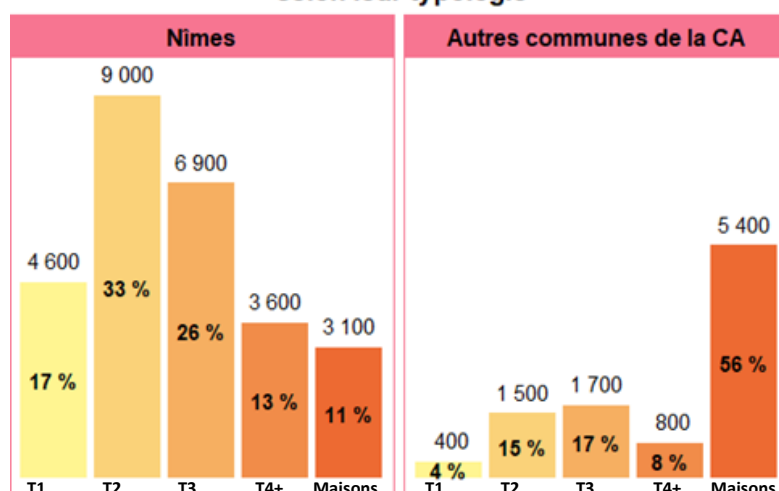
LES LOCATIONS

38 200 logements locatifs privés (**1/3** des résidences principales) dont **28 100** sur Nîmes
77 % de logements collectifs (appartements)
8 % de meublés

Source : INSEE 2016

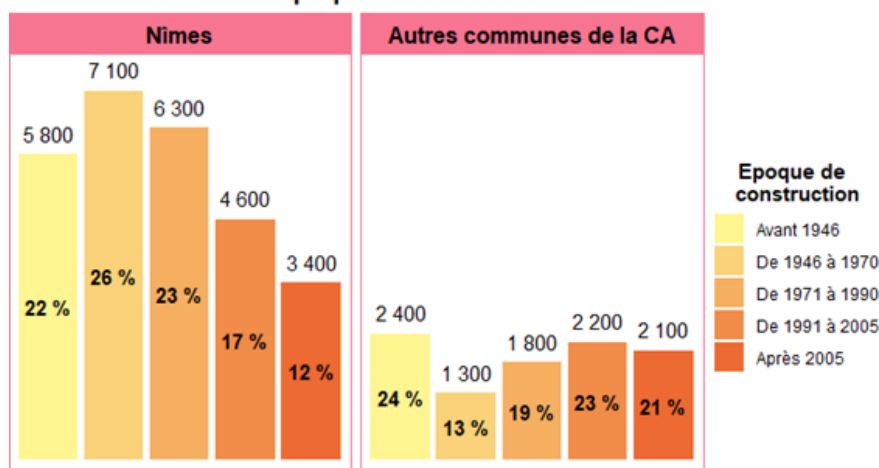
A l'instar de l'ensemble des territoires urbains, la ville de Nîmes dispose d'un parc locatif privé dont la structure repose essentiellement sur du logement collectif (89% du parc). Près de 60% des appartements nîmois destinés à la location, soit 16 000 logements, sont des T2 et T3. A l'inverse, le parc locatif privé des communes périurbaines est tourné vers le logement individuel qui représente 56% du parc. Dans ces communes, on observe une sous représentation des appartements de petite taille (seuls 400 d'entre eux sont des T1).

Répartition des locations du parc privé selon leur typologie



Source : INSEE 2015

Répartition des locations du parc privé selon leur époque de construction



Source : INSEE 2015

La distinction qui s'observe entre le parc locatif privé de la ville de Nîmes et celui des communes périurbaines, en termes de volume, s'explique par une production de logements voués à la location longtemps cantonnée sur la ville de Nîmes. Il en résulte que le parc locatif privé des communes périurbaines est proportionnellement plus récent que celui de la ville de Nîmes (44% des logements locatifs privés périurbains ont été construits au cours des 30 dernières années).

Les distinctions qui s'observent en termes de typologie entre ces deux territoires, découlent du fait que la construction de logements n'a pas eu à répondre aux mêmes besoins selon les époques (pic démographique, accueil des rapatriés...).



LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE NÎMES MÉTROPOLE

LES LOCATAIRES

53 % des ménages sont des personnes seules



Taux de rotation annuel **24 %**



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



Source : INSEE 2015

Avec un taux de rotation de 24%, la mobilité au sein du parc locatif privé de l'agglomération nîmoise est dans la moyenne départementale. Près d'un ménage locataire sur quatre habitait ainsi dans un autre logement au 1^{er} janvier de l'année précédente.

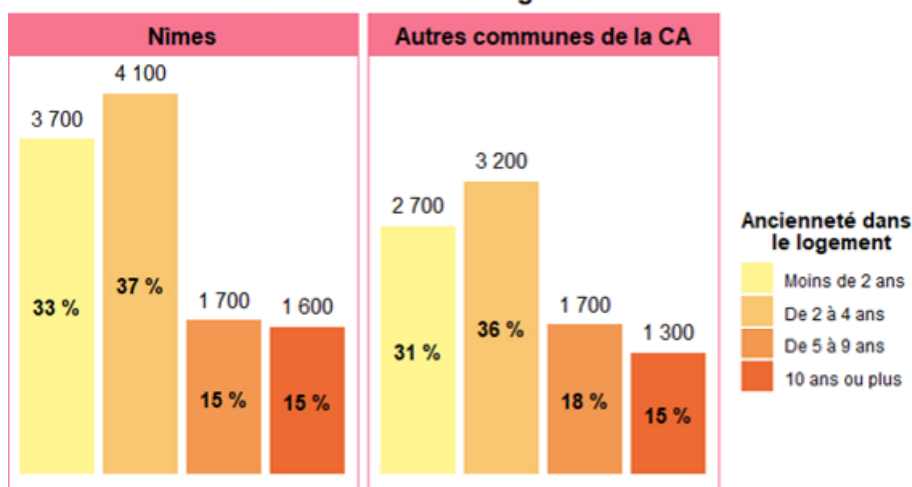
Ce taux de rotation est fortement influencé par la typologie des logements en location : plus les logements sont grands, plus le taux de rotation est faible et, mécaniquement, plus l'ancienneté moyenne d'emménagement est élevée.

Mobilité résidence du parc locatif privé de l'agglomération nîmoise

Typologie	Ancienneté d'emménagement moyenne	Taux de rotation
T1	3,6 ans	34,1 %
T2	4,8 ans	24,3 %
T3	5,9 ans	23 %
T4+	7,9 ans	19,6 %
Maisons	6,4 ans	21,5 %

Source : INSEE 2015

Répartition des locataires selon leur ancienneté dans le logement



Source : INSEE 2015

L'observation de l'occupation du parc locatif privé selon l'ancienneté d'emménagement des locataires montre que la localisation des logements n'influence pas la mobilité des ménages : analysée en fonction de la taille des logements, cette mobilité est comparable à Nîmes et dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération.

Le taux de rotation annuel : correspond au nombre de ménages locataires qui habitaient dans un autre logement au 1^{er} janvier de l'année précédente (nouveaux locataires) rapporté à l'ensemble des ménages du parc locatif privé.



L'OFFRE EN LOCATIF SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLE

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, les deux parcs locatifs se distinguent à la fois en volume et en répartition spatiale :

- d'une part, la concentration des logements locatifs dans la ville de Nîmes est plus forte pour le parc social (86% des logements HLM de l'EPCI) que pour le parc privé (75% de l'offre de l'EPCI),
- d'autre part, l'offre en locatif privé est beaucoup mieux répartie sur le territoire départemental, puisque toutes les communes proposent au moins un logement privé à la location, alors que seulement 64% d'entre elles ont un parc social.

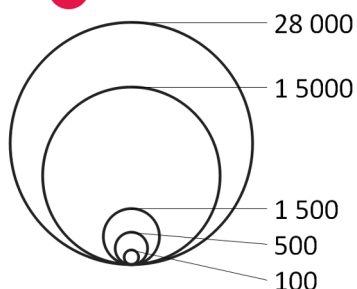


Cartographie : ADIL30



Cartographie : ADIL30

- Parc locatif privé (INSEE 2015)
- Parc locatif HLM (RPLS 2018)



LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

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 28 observatoires gérés, selon les territoires, par une ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) ou par une Agence d'Urbanisme et l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne).

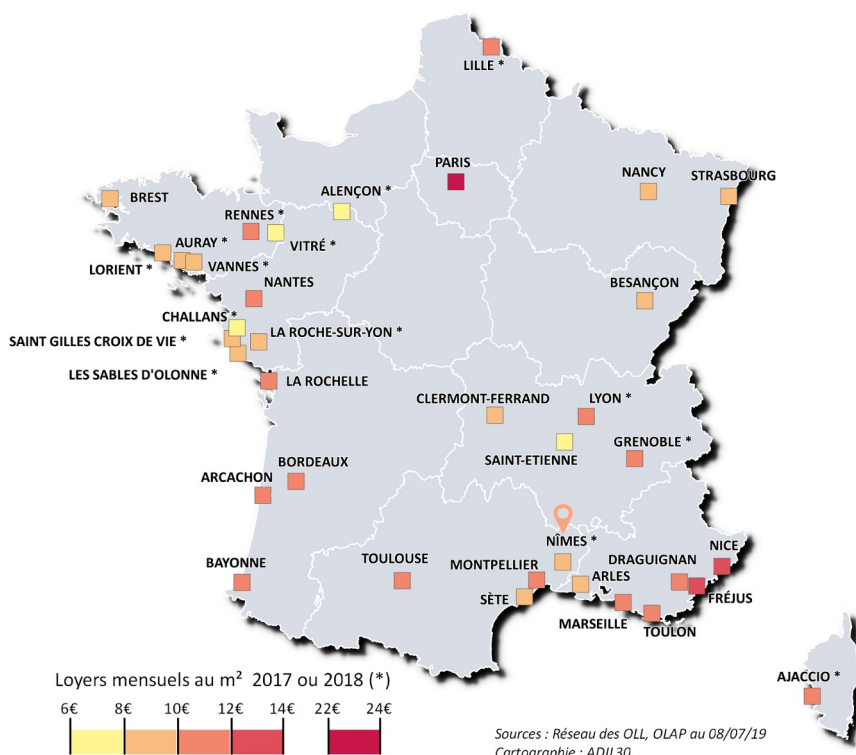
Les OLL utilisent une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables.

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 2018, **28 structures** (27 OLL et l'OLAP) couvrent
48 agglomérations qui rassemblent **50% du parc locatif privé français**

Loyers au m² observés par les OLL (ensemble des logements) :



UNE DIFFUSION DES RÉSULTATS AUPRÈS DU GRAND PUBLIC

Les résultats, publications, et informations sur le fonctionnement des observatoires (méthodologie, comité scientifique, gestion et diffusion des données...) sont accessibles sur le site du réseau des OLL.

LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMÉRATION NÎMOISE

Avec un loyer médian de 9,5 €/m², tous logements confondus, l'Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole est, parmi les OLL de l'arc Méditerranéen, celui qui observe le niveau de loyers le plus bas avec celui de l'agglomération arlésienne.

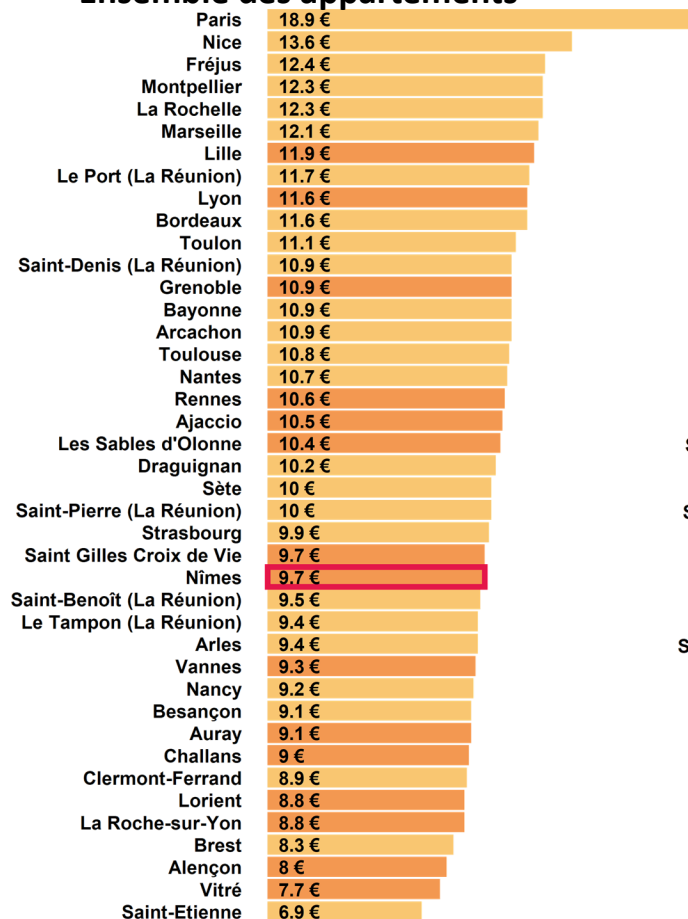
On observe cependant que, si le niveau de loyers des appartements est légèrement plus élevé dans l'agglomération nîmoise (9,7 €/m²) que dans celle d'Arles (9,4 €/m²), c'est l'inverse pour les maisons qui se louent 9,2€/m² dans l'agglomération nîmoise et 9,5 €/m² dans l'agglomération Arles Crau Camargue.

Comparée aux agglomérations dotées d'un OLL et dont le volume du parc locatif privé est équivalent, les niveaux de loyers observés sur l'agglomération nîmoise sont moins élevés que ceux de l'agglomération bayonnaise (10,8 €/m² tous logements confondus), mais plus élevés que ceux de l'agglomération brestoise (8,3 €/m² tous logements confondus).

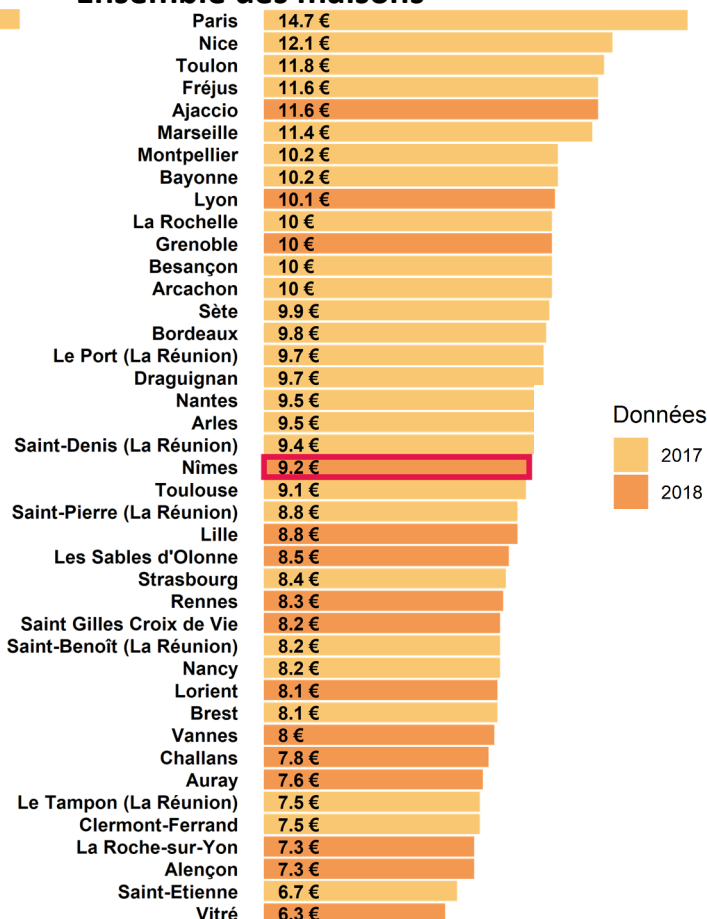
À l'échelle de l'ensemble des agglomérations de métropole, les niveaux de loyers de l'agglomération nîmoise se situent en 23^e position pour les appartements et en 20^e position pour les maisons.

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS DANS LES AGGLOMÉRATIONS

Ensemble des appartements



Ensemble des maisons



Données

2017

2018

Sources : Réseau des OLL, OLAP au 08/07/19

OLL³⁰ L' OLL DE NÎMES MÉTROPOLE

UN OBSERVATOIRE BIEN ANCRÉ

Sollicitée par différents acteurs de l'habitat en recherche d'informations sur le marché locatif privé, l'ADIL du Gard crée en 2005 un observatoire des loyers fondé sur une approche statistique. Un partenariat solide avec les professionnels de l'immobilier, et la recherche constante d'amélioration du traitement 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).



31 professionnels de l'immobilier participant



5 253 locations privées collectées



14% du parc locatif privé de l'agglomération observé



DES DONNÉES BIEN TRAITÉES

Afin d'observer l'ensemble du parc locatif privé, quel que soit le mode de gestion des logements, (par un professionnel ou directement par le bailleur), l'ADIL du Gard collecte les informations qui constituent la base de données de l'observatoire auprès d'agences immobilières partenaires comme auprès des particuliers, bailleurs ou locataires.

La géolocalisation, l'enrichissement des informations manquantes, et les contrôles de cohérences et de fiabilité sont réalisés par l'ADIL. Les données sont ensuite transmises à l'ANIL qui les « redresse » statistiquement afin que leurs caractéristiques correspondent au plus près à celles du parc locatif privé de l'agglomération.

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

L'ADIL du Gard anime aussi un observatoire des loyers du parc privé sur le territoire d'**Alès Agglomération**. Les publications sur les loyers sont accessibles à la rubrique « publications de l'Adil » du site :

www.adil30.org



OLL³⁰ LES ZONES DE MARCHÉ DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION

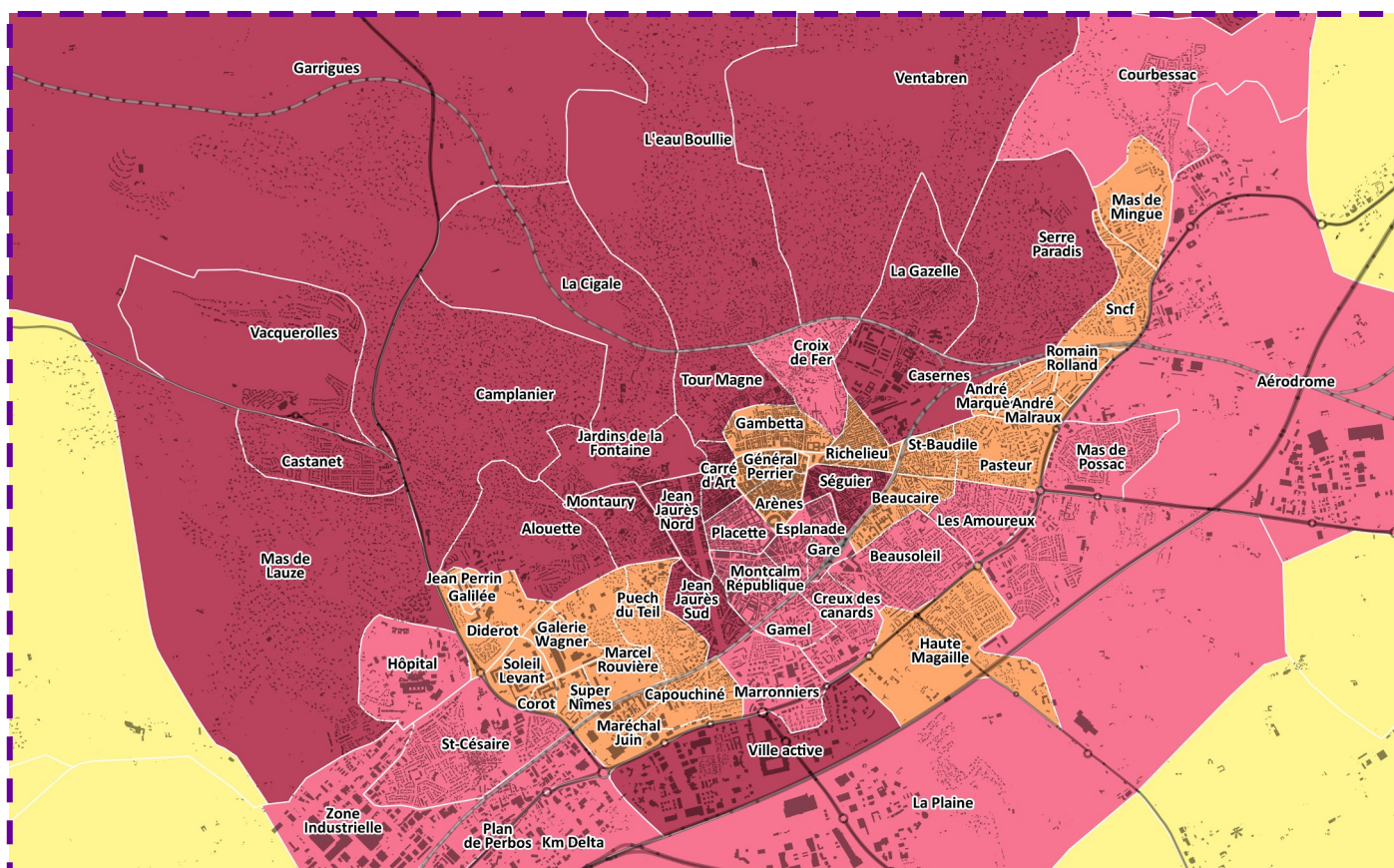
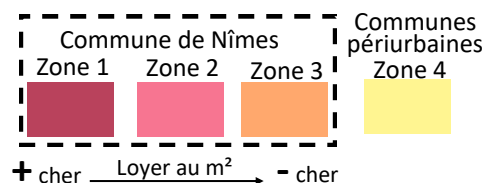
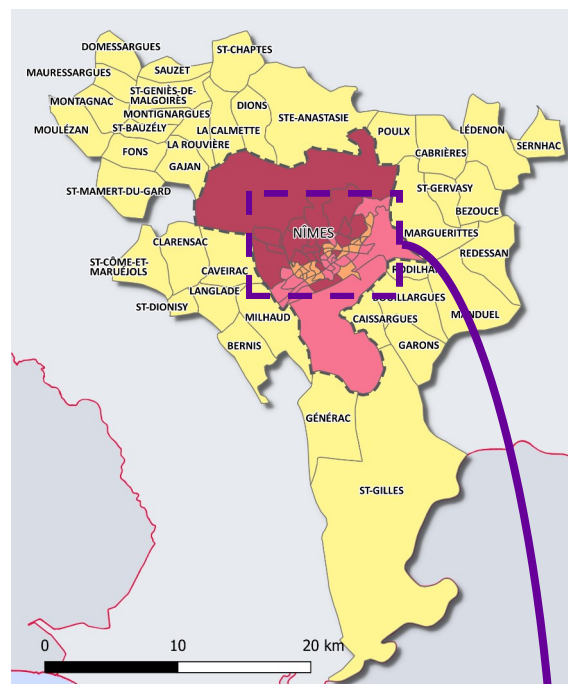
L'ACTUALISATION DU MODÈLE ÉCONOMÉTRIQUE FAIT TOUJOURS APPARAÎTRE 4 ZONES DE MARCHÉS

Afin d'avoir toujours la meilleure représentativité possible des loyers pratiqués, **l'OLL30 a actualisé, en 2019, le zonage économétrique propre à son observatoire.**

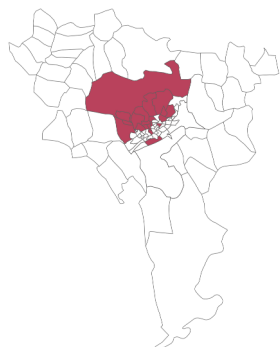
Le modèle économétrique prenant en compte les caractéristiques physiques de l'habitat, le mode d'occupation des logements, et les loyers, a fait émerger des zones de marché, différentes de celles utilisées ultérieurement, du fait de l'actualisation des caractéristiques.

Les traitements et analyses statistiques ont ainsi été déclinés en 4 zones prédéfinies. 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.

Du fait de l'actualisation du zonage, **il ne peut surtout pas être fait de comparatif entre les loyers 2018 et 2019 pour les zones 1,2, et 3, puisqu'il ne s'agit plus des mêmes zones.**



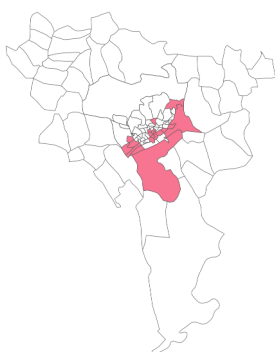
Zone 1



Regroupant des quartiers principalement situés au nord de la ville, la zone 1 possède un taux de logements individuels plus important que les deux autres secteurs de Nîmes. En lien avec cette spécialisation typologique du parc, le nombre de propriétaires occupants, bien plus important que dans le reste de la ville, est la seconde caractéristique de cette zone de marché.

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

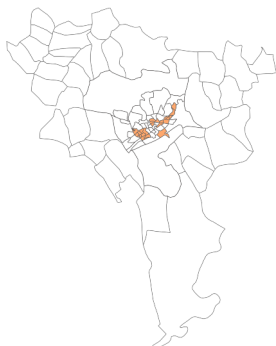
Zone 2



La très forte densité des quartiers du centre-ville, regroupés dans ce secteur, en fait la zone la mieux dotée en logements locatifs privés. Le périmètre d'observation 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.

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

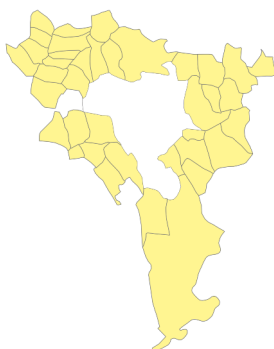
Zone 3



Intégrant notamment l'ensemble des Quartiers Politiques de la Ville (QPV) de Nîmes, cette zone est la celle qui comprend le plus de logements social 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.

André Malraux	Marcel Rouvière
André Marquès	Maréchal Juin
Arènes	Mas de Mingue
Beaucaire	Pasteur
Capouchiné	Puech du Teil
Corot	Richelieu
Diderot	Romain Rolland
Galerie Wagner	Saint-Baudile
Galilée	SnCF
Gambetta	Soleil Levant
Général Perrier	Super Nîmes
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. Qui se caractérise par un parc locatif constitué à 56% de logements individuels.

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

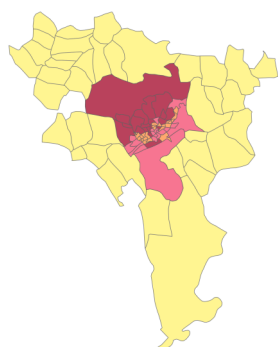
OLL³⁰ LES NIVEAUX DE LOYER AU 01/01/2019

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.

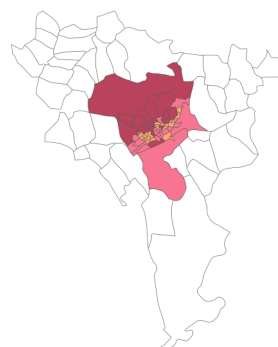
Loyer haut : Loyer en dessous duquel se situent 75% des loyers . Il s'agit du 3^{ème} quartile des loyers.

Niveaux de loyers pour l'ensemble de l'agglomération

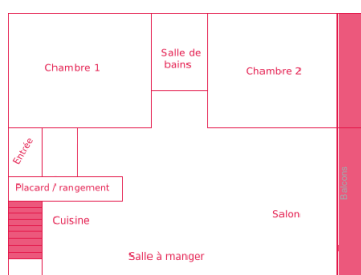


		Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m ² médian
Appartements	T1	662	313 €	345 €	380 €	29 m ²	12,8 €
	T2	1 820	410 €	460 €	510 €	45 m ²	10,6 €
	T3	1 498	515 €	593 €	650 €	65 m ²	9,3 €
	T4+	615	556 €	650 €	772 €	89 m ²	7,7 €
Ensemble appartements		4 595	418 €	500 €	610 €	56 m ²	9,8 €
Ensemble maisons		658	660 €	800 €	900 €	91 m ²	9,2 €
Ensemble		5 253	450 €	550 €	695 €	65 m²	9,6 €

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



		Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m ² médian
Appartements	T1	623	312 €	342 €	380 €	28 m ²	12,8 €
	T2	1 662	406 €	460 €	507 €	45 m ²	10,6 €
	T3	1 283	518 €	599 €	650 €	64 m ²	9,3 €
	T4+	542	543 €	637 €	758 €	88 m ²	7,8 €
Ensemble appartements		4 110	410 €	500 €	600 €	55 m ²	9,9 €
Ensemble maisons		264	650 €	819 €	900 €	89 m ²	9,4 €
Ensemble		4 374	420 €	513 €	641 €	59 m²	9,8 €

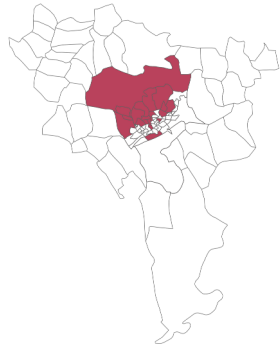


La surface utilisée pour l'observation statistique est la surface habitable telle qu'elle est définie par l'article R*112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« 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 ».

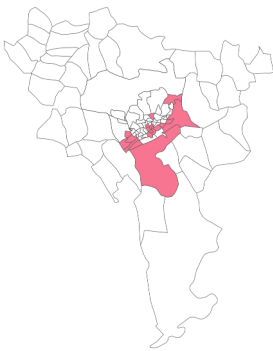
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

Niveaux de loyers pour la zone 1 (Nîmes infracommunal)



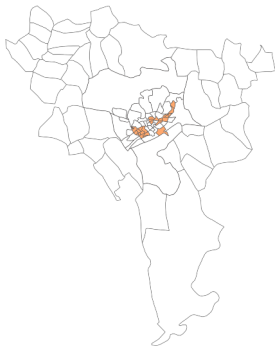
		Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m² médian
Appartements	T1	168	314 €	330 €	380 €	28 m²	12,8 €
	T2	602	440 €	492 €	537 €	45 m²	10,9 €
	T3	456	550 €	620 €	666 €	65 m²	9,5 €
	T4+	169	600 €	707 €	900 €	92 m²	8,3 €
Ensemble appartements		1 395	445 €	525 €	626 €	56 m²	10,4 €
Ensemble maisons		137	600 €	820 €	916 €	87 m²	9,5 €
Ensemble		1 532	460 €	547 €	672 €	61 m²	10,2 €

Niveaux de loyers pour la zone 2 (Nîmes infracommunal)



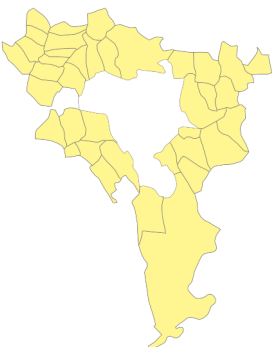
		Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m² médian
Appartements	T1	187	330 €	350 €	380 €	29 m²	12,9 €
	T2	402	421 €	462 €	501 €	45 m²	10,6 €
	T3	392	540 €	600 €	650 €	65 m²	9,2 €
	T4+	172	600 €	700 €	870 €	91 m²	8,3 €
Ensemble appartements		1 153	422 €	500 €	620 €	56 m²	9,8 €
Ensemble maisons		78	704 €	847 €	915 €	93 m²	8,9 €
Ensemble		1 231	440 €	530 €	655 €	61 m²	9,7 €

Niveaux de loyers pour la zone 3 (Nîmes infracommunal)



		Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m² médian
Appartements	T1	268	305 €	342 €	385 €	28 m²	12 €
	T2	658	395 €	435 €	480 €	44 m²	10,3 €
	T3	435	490 €	554 €	640 €	63 m²	9,2 €
	T4+	201	500 €	600 €	650 €	84 m²	7,2 €
Ensemble appartements		1 562	400 €	472 €	571 €	54 m²	9,7 €
Ensemble maisons		49	700 €	810 €	900 €	86 m²	8,9 €
Ensemble		1 611	400 €	485 €	600 €	56 m²	9,7 €

Niveaux de loyers pour la zone 4 (communes périurbaines)

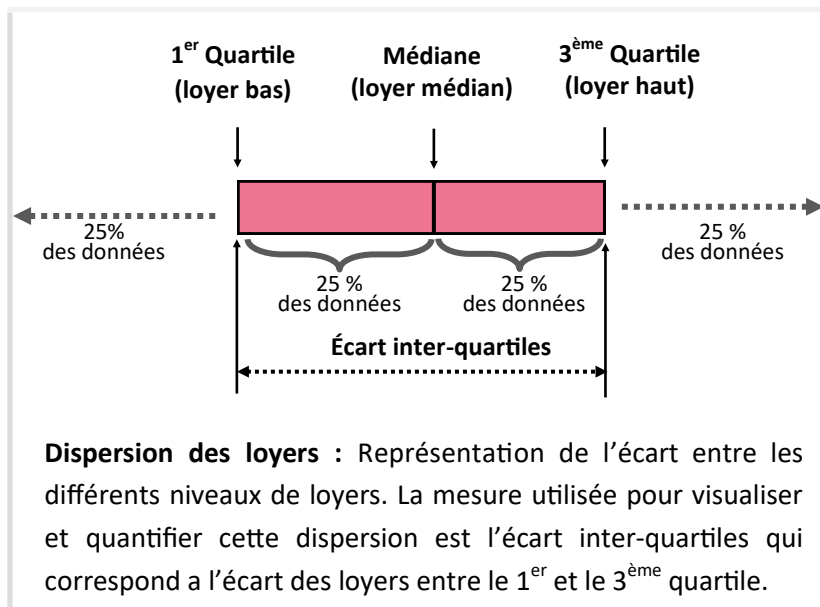


		Nb enquêtes	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Surface moyenne	Loyer/m² médian
Appartements	T2	158	430 €	480 €	520 €	47 m²	10 €
	T3	215	514 €	580 €	650 €	69 m²	8,9 €
	T4+	73	625 €	715 €	790 €	93 m²	7,5 €
Ensemble appartements		485	465 €	550 €	640 €	63 m²	9,2 €
Ensemble maisons		394	667 €	800 €	900 €	92 m²	9 €
Ensemble		879	540 €	667 €	822 €	79 m²	9,2 €



LA DISPERSION DES LOYERS

LA DISPERSION DES LOYERS REND COMPTE DE LA DIVERSITÉ DU PARC



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.

LES VALEURS DES ÉCARTS INTER-QUARTILES

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.

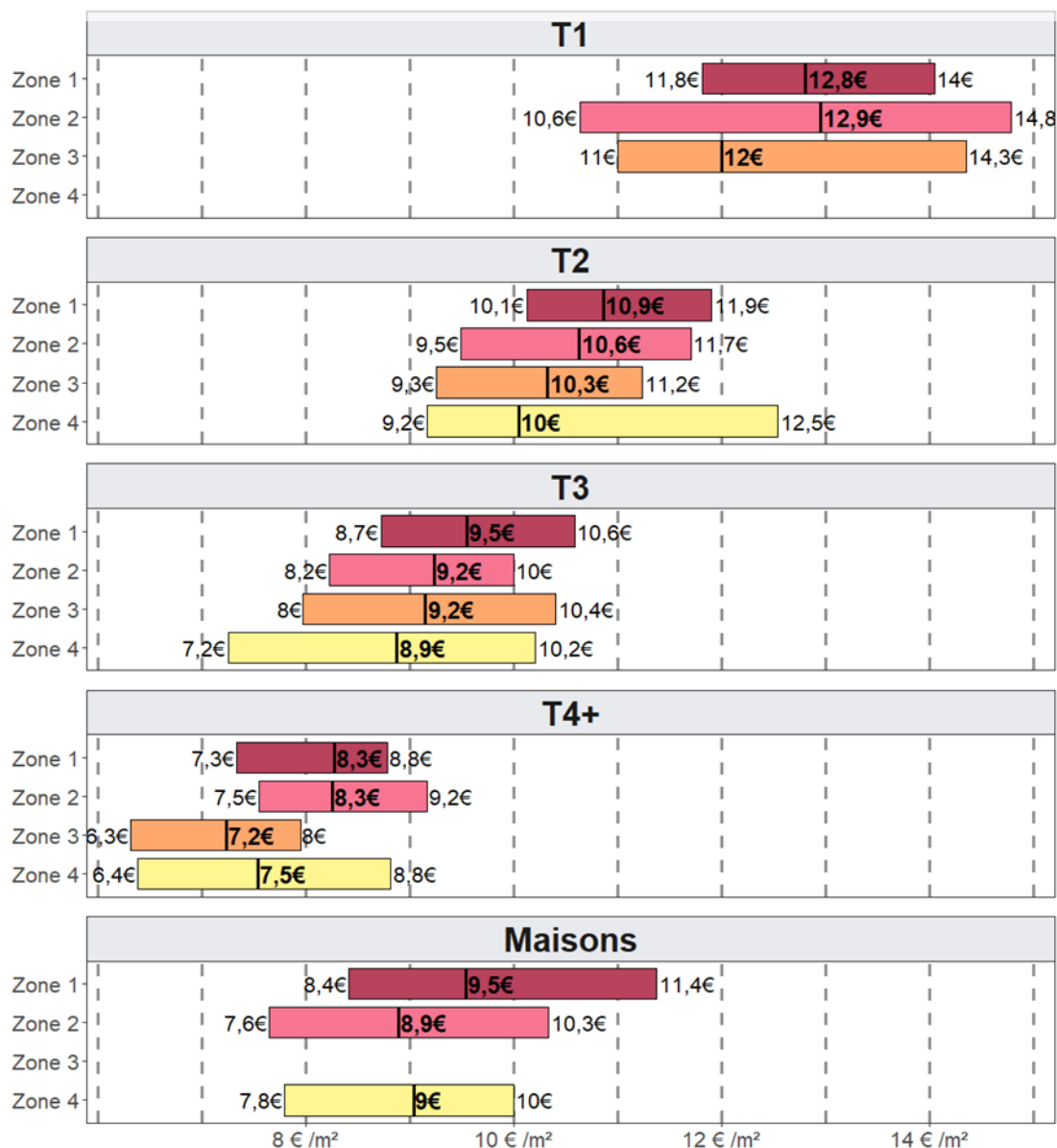
Des éléments subjectifs, tels que la relation affective au bien loué s'il s'agit par exemple d'un bien familial, ou encore le niveau d'investissement engagé pour acquérir le logement s'il s'agit d'un investissement locatif, entrent aussi en jeu dans le prix fixé.

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 m² la plus étendue. L'écart de prix au m² entre le « loyer haut » et le « loyer bas » peut en effet atteindre 4,2€ 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.

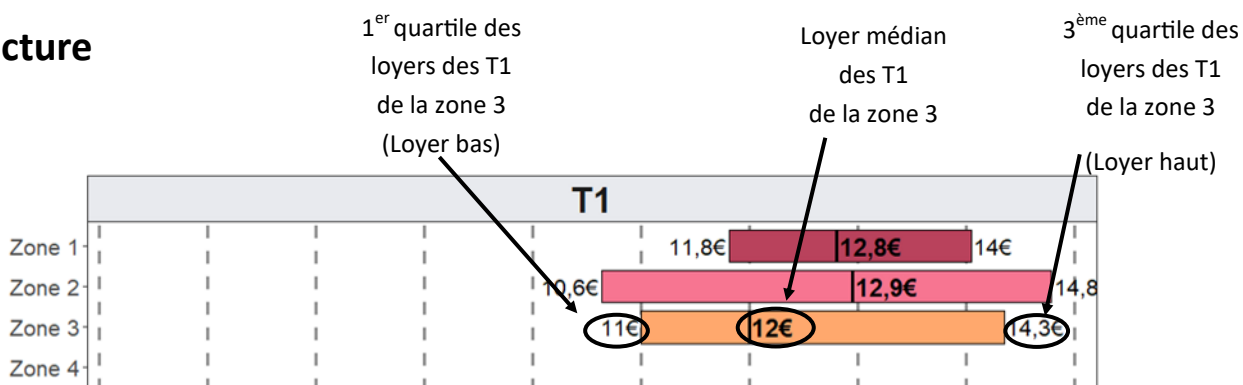
Typologies	Zones	Ecart inter-quartiles des loyers au m ²
T1	Zone 1	2,2
	Zone 2	4,2
	Zone 3	3,3
	Zone 4	1,8
T2	Zone 1	2,2
	Zone 2	1,9
	Zone 3	3,3
	Zone 4	1,9
T3	Zone 1	1,8
	Zone 2	2,4
	Zone 3	3,0
	Zone 4	1,5
T4+	Zone 1	1,7
	Zone 2	1,7
	Zone 3	2,4
	Zone 4	3,0
Maisons	Zone 1	2,7
	Zone 2	2,2
	Zone 4	2,2

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

LA DISPERSION DES LOYERS SELON LA TYPOLOGIE ET LA ZONE DU LOGEMENT

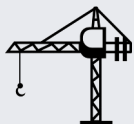


Lecture



Pour les appartements de 1 pièce dans la zone 3 de Nîmes :

- 1 appartement sur quatre a un loyer inférieur à 11 € / m² (1^{er} quartile)
- 1 appartement sur 2 a un loyer supérieur à 12 € / m² (médiane)
- 1 appartement sur quatre a un loyer supérieur à 14,3€ / m² (3^{ème} quartile)



LES NIVEAUX DE LOYER AU m² AU 01/01/2019 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	Appartements	9,6€	8,9€	10€	10,7€	10,7€
	Maisons	8,2€	8,9€	8,9€	9,4€	9,7€
	Ensemble	9,3€	8,9€	9,7€	10€	10,3€
Ensemble de la ville de Nîmes	Appartements	9,7€	8,9€	10€	10,7€	11€
	Maisons	8,9€	-	-	-	10€
	Ensemble	9,7€	8,9€	10€	10,7€	10,8€
Zone 1	Appartements	9,4€	9€	10,5€	11,2€	11,3€
	Maisons	-	-	-	-	-
	Ensemble	9,4€	9,2€	10,4€	10,8€	11,4€
Zone 2	Appartements	9,6€	9,3€	10€	9,8€	11,1€
	Maisons	-	-	-	-	-
	Ensemble	9,5€	9,2€	10€	9,8€	10,6€
Zone 3	Appartements	9,7€	8€	9,6€	10,9€	10,5€
	Maisons	-	-	-	-	-
	Ensemble	9,7€	8,1€	9,6€	10,7€	10,1€
Communes périurbaines (Zone 4)	Appartements	8,4€	-	-	10,3€	9,9€
	Maisons	7,7€	-	8,8€	9,3€	9,7€
	Ensemble	8,1€	9,2€	9€	9,4€	9,7€



LES NIVEAUX DE LOYER AU m² AU 01/01/2019 SELON L'ANCIENNETÉ DU BAIL

DÉFINITIONS

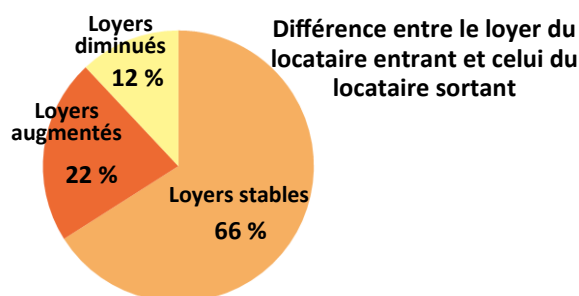
Loyer à la relocation ou loyer de marché : loyer (hors charges) des emménagés dans l'année (ici 2018). L'ancienneté du bail est donc inférieure à un an. Le bailleur peut fixer ce loyer librement et indépendamment de celui payé par l'ancien locataire.

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.

Ancienneté du bail	Loyer au m ² médian	
	Relocation ou Loyers de marché	Loyers des baux en cours
Ensemble de l'agglomération	App.	10,2€
	Mais.	9,3€
	Ensemble	9,9€
Ensemble de la ville de Nîmes	App.	10,2€
	Mais.	9,6€
	Ensemble	10,2€
Communes périurbaines	App.	9,6€
	Mais.	8,6€
	Ensemble	9,2€

LES LOYERS À LA RELOCATION

Les loyers à la relocation sont globalement stables puisque 66 % d'entre eux sont identiques à $\pm 2,5\%$ près (effet d'arrondi) au loyer du locataire sortant.

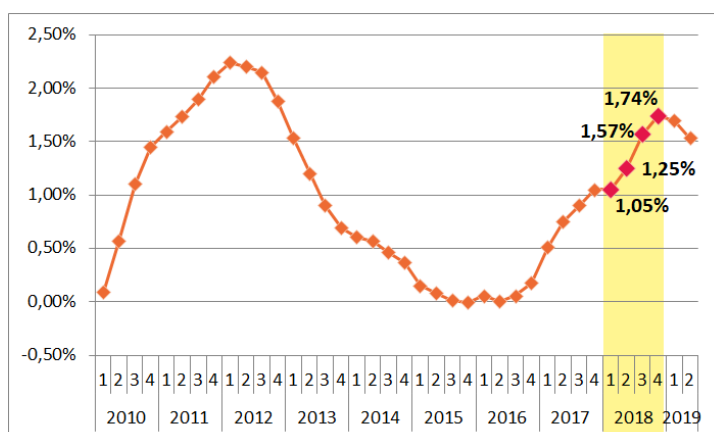


LES LOYERS DES BAUX EN COURS

L'IRL moyen sur 2018 est de **+ 1,4 %**

46 % des loyers des baux en cours ont été augmentés selon l'IRL, les autres n'ont pas été modifiés

Évolution trimestrielle de l'IRL entre 2010 et 2019



L'application de l'IRL est presque systématique en agence immobilière et ce quel que soit sa valeur. Avec la hausse de ce dernier pour la 2^{ème} année consécutive, le nombre de propriétaire bailleur qui l'applique a lui doublé par rapport à l'année dernière, pour atteindre un ratio de 2 sur 10.

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/



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.

