

## Les loyers du parc privé

au 1<sup>er</sup> janvier 2020

### Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

Les loyers analysés dans cette publication sont ceux du 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit avant une période inédite dont on ne pourra mesurer l'impact sur le parc locatif privé, en termes de mobilité des locataires, d'évolution des loyers, ou de volume d'impayés, qu'après plusieurs mois de recul.

Ce que nous savons dorénavant, c'est que ce contexte de crise sanitaire a particulièrement touché les personnes seules. C'est ce qui nous a conduits à apporter un regard particulier sur leur situation au regard du logement, et permis d'observer, qu'à l'échelle de Nîmes Métropole, 45% d'entre elles occupaient un logement locatif privé. C'est dire le rôle que joue ce parc pour cette population en constante augmentation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

Dans cette édition, l'accent a par ailleurs été mis sur l'indice de référence des loyers dont on a pu, cette année, mesurer précisément la fréquence d'application selon le mode de gestion des logements : 90% des professionnels de l'immobilier appliquent chaque année une augmentation du loyer à hauteur de l'IRL, alors que seuls 16% des propriétaires bailleurs gérant directement leur logement ont cette pratique.



## SOMMAIRE

### LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

La démographie .....	4
Zoom démographique : les personnes seules.....	5
Les logements .....	7

### LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE NÎMES MÉTROPOLE

Les locations.....	8
Les locataires.....	9

### L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS .....

	10
--	----

### LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

Une démarche nationale organisée en réseau.....	11
Le positionnement des prix de l'agglomération nîmoise.....	12

### L'OLL DE NÎMES MÉTROPOLE

Les zones de marché dans le parc locatif privé.....	14
Les niveaux de loyer .....	16
La dispersion des loyers .....	18
Les niveaux de loyer selon l'époque de construction.....	20
Les niveaux de loyer selon l'ancienneté du bail.....	21
Les niveaux de loyers selon le type de gestion .....	22

### L'ADIL du Gard

*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 2020 - ADIL 30** » pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.*



## LA DÉMOGRAPHIE



**58 %** de la population de la Communauté d'Agglomération vit à Nîmes.



Le **taux de natalité** (nombre de naissances/population) est de **1,26 %** pour la ville de Nîmes, 1,37% pour Nîmes Métropole et de 1,15 % pour la France Métropolitaine.



**10 %** des familles de la Communauté d'Agglomération sont des familles nombreuses (3 enfants et +). Cette proportion est stable depuis 2007.

\* nombre de naissances/population

## Évolution démographique

	Nîmes Métropole	Nîmes
Population	258 000	150 600
<b>Croissance démographique</b>	<b>+ 0,6 %</b>	<b>+ 0,5 %</b>
- due au solde naturel	+ 0,4 %	+ 0,4 %
- due au solde entrées sorties	+ 0,2 %	+ 0,1 %

Source : INSEE 2017

\* Variation moyenne annuelle de la population de 2012 à 2017

## UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE

Principalement soutenue par le solde naturel, la croissance démographique se poursuit mais reste modérée, à Nîmes (+ 0,5 %) comme dans l'ensemble du territoire métropolitain (+ 0,6 %).

Au cours de ces cinq dernières années, le solde migratoire (+ 0,2 % pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération) a enregistré un ralentissement déjà observé pendant la période précédente (2007-2012 : + 0,3 %) mais plus accentué pour la ville de Nîmes (+ 0,1 %).

A l'échelle de l'intercommunalité, les personnes vivant seules (44 000) sont désormais plus nombreuses que les familles avec enfants de moins de 25 ans (40 100). Ce constat est encore plus marqué pour la ville de Nîmes où les personnes seules représentent 35 % des ménages tandis que la proportion de familles avec enfants est de 31 %.

## Composition familiale

	Nîmes Métropole	Nîmes
<b>Personnes</b>	<b>44 000</b>	<b>32 500</b>
Couples sans enfants	29 000	15 300
Familles avec enfants*	40 100	21 900
Autres ménages	2 600	1 800

Source : INSEE 2017

\* Couples avec enfants et familles monoparentales



## ZOOM DÉMOGRAPHIQUE : LES PERSONNES SEULES.....

### Taille des ménages.....



**75 %** des ménages métropolitains composés d'une seule personne vivent à Nîmes

	Personnes seules	Autres ménages	Total
Nîmes	<b>45 %</b>	55 %	100 %
Autres communes de la CA	<b>25 %</b>	75 %	100 %
Nîmes Métropole	<b>37 %</b>	63 %	100 %

Source : INSEE 2016



A l'échelle de Nîmes Métropole, c'est dans le parc locatif privé que l'on trouve la plus forte proportion de personnes vivant seules ; elles représentent **51 %** des habitants de ce parc

### Statuts d'occupation.....

	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Locataires du parc social	logés gratuitement	Total
<b>Personnes seules</b>	<b>45 %</b>	40 %	12 %	3 %	100 %
Autres ménages	26 %	58 %	14 %	2 %	100 %

Source : INSEE 2016

### LA PART DES MÉNAGES COMPOSÉS D'UNE SEULE PERSONNE AUGMENTE

#### **44 000 habitants de Nîmes Métropole vivent seuls.**

Cette situation concernait 36 000 personnes il y a dix ans.

Selon l'INSEE, quatre facteurs expliquent la progression de la part des ménages composés d'une personne :

- « l'allongement de la jeunesse », résultant de l'effet combiné des durées de scolarité plus longues qu'auparavant et des difficultés d'insertion dans le monde du travail,
- l'instabilité des couples,
- le maintien des personnes âgées à domicile,
- et une légère progression de la part des personnes choisissant de vivre seules tout au long de leur vie.

Tous ces facteurs étant produits par des modes de vie relativement récents mais déjà ancrés dans la société actuelle, la proportion de personnes seules devrait se stabiliser.

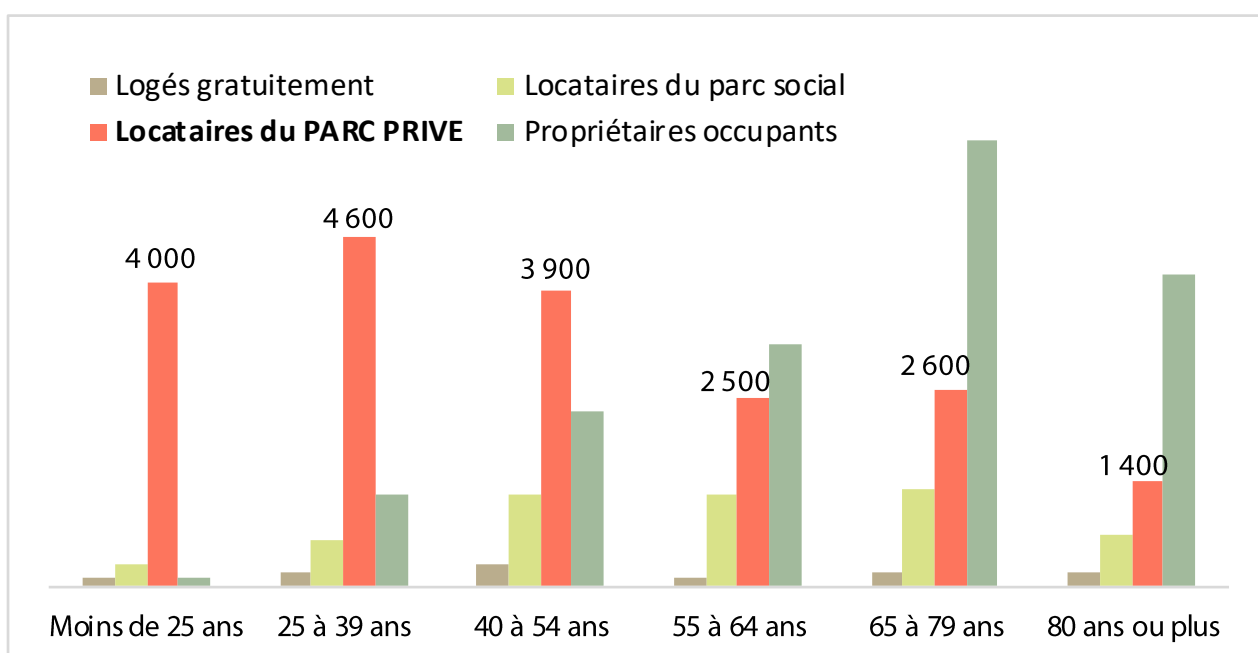
Le fait de vivre seul reflète une diversité de réalités qui impactent différemment la demande en logement selon qu'elle émane, par exemple, d'une personne âgée en situation de veuvage ou d'un jeune étudiant.

Quels que soient les caractéristiques de cette demande, il semble que le parc locatif privé joue un rôle important pour ces ménages singuliers : dans la Communauté d'Agglomération Nîmoise, il loge 45 % d'entre eux.



## ZOOM DÉMOGRAPHIQUE : LES PERSONNES SEULES.....

### Répartition des personnes seules par tranche d'âge selon leur statut d'occupation.....



Source : INSEE 2016

#### PARMI LES PERSONNES SEULES, LA PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ DEÇOIT AVEC L'ÂGE

Près de 90% des personnes seules de moins de 25 ans sont locataires du parc privé.

Parmi les locataires du parc privé vivant seuls, ces jeunes ménages représentent deux habitants sur 10, une proportion comparable à celle des ménages de plus de 65 ans.

A contrario, c'est parmi les personnes seules de plus de 80 ans que l'on trouve la plus faible proportion de locataires du parc privé (22%). Les personnes isolées de cet âge sont majoritairement propriétaires (64%) ; seuls 11% d'entre eux sont locataires du parc social.



# LES CHIFFRES CLÉS DE NÎMES MÉTROPOLE

## LES LOGEMENTS



Selon l'Insee, un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles

### Composition du parc

	Nîmes Métropole	Nîmes
<b>Résidences principales</b>	<b>115 700</b>	<b>71 500</b>
Résidences secondaires et logements occasionnels	5 000	3 800
Logements vacants	9 600	6 100

Source : INSEE 2017



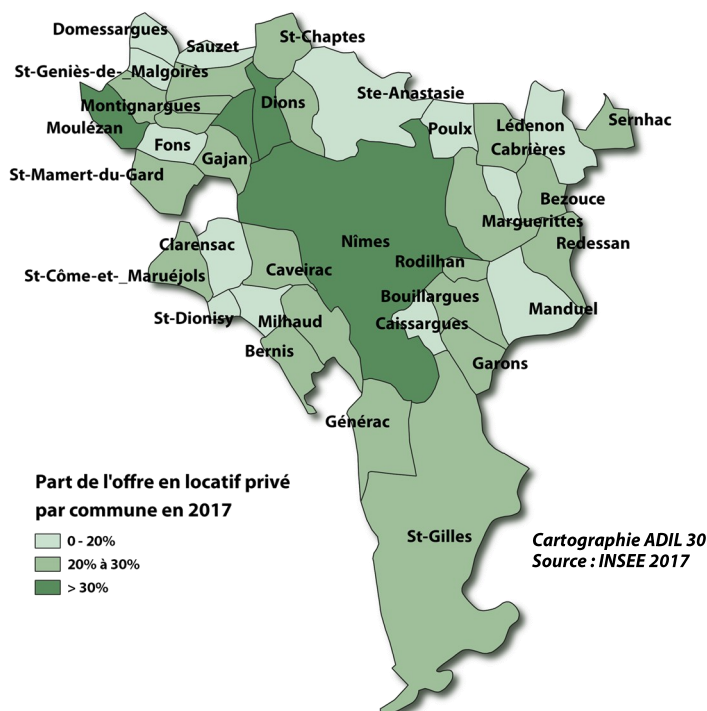
Le **parc locatif privé** représente 40 % des résidences principales de Nîmes, et **34 %** de celles de la Communauté d'Agglomération.

### Statuts d'occupation

	Nîmes Métropole	Nîmes
Propriétaires	58 800	28 300
<b>Locataires du parc privé</b>	<b>39 000</b>	<b>28 600</b>
Locataires du parc social	15 300	13 100
Logés gratuitement	2 600	1 500

Source : INSEE 2017

### UNE OFFRE EN LOCATIF PRIVÉ STABLE DANS LES COMMUNES PÉRIURBAINES



**Le parc locatif privé des communes périurbaines de Nîmes métropole comprend 10 400 logements.** Au cours des 5 dernières années\* ce parc a progressé de 7,5 %, soit une évolution plus lente que celle observée pour le parc locatif privé Nimois qui affiche quant à lui une progression de 8,2 %. De ce fait, malgré un besoin de diversification de l'offre en logement déjà relevé dans le précédent Programme Local de l'Habitat, les communes périurbaines de la Communauté d'Agglomération disposent de la même proportion d'offre en locatif privé en 2017 qu'en 2012 : 23 % des résidences principales.

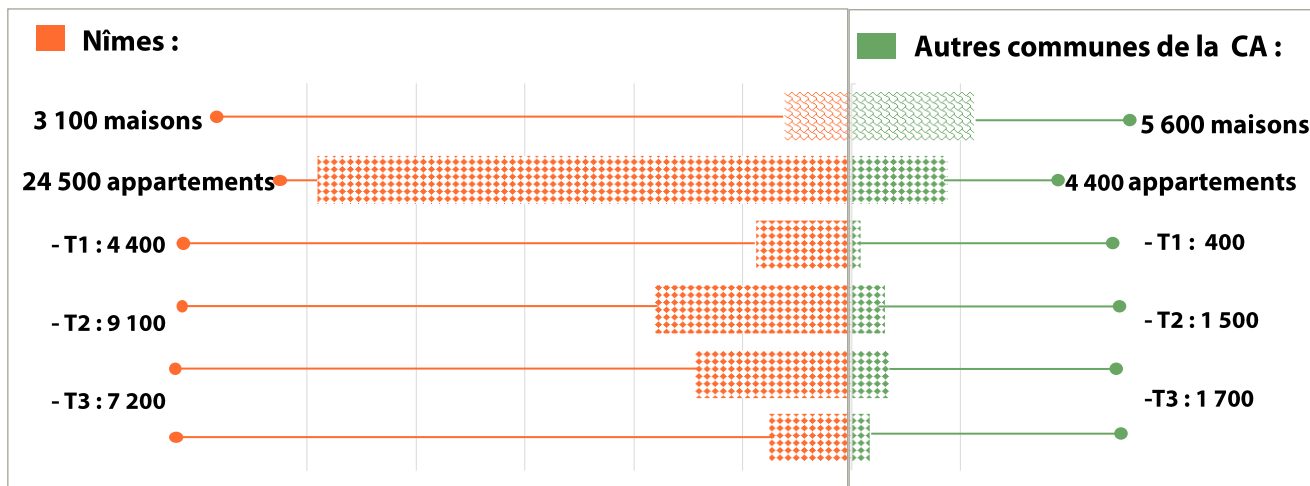
\* Années d'observation : 2012-2017



# LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE NÎMES MÉTROPOLE

## LES LOCATIONS

### Localisation du parc locatif privé selon sa structure



Source : INSEE 2016

### 64 % DES MAISONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SONT SITUÉES EN TERRITOIRE PÉRIURBAIN

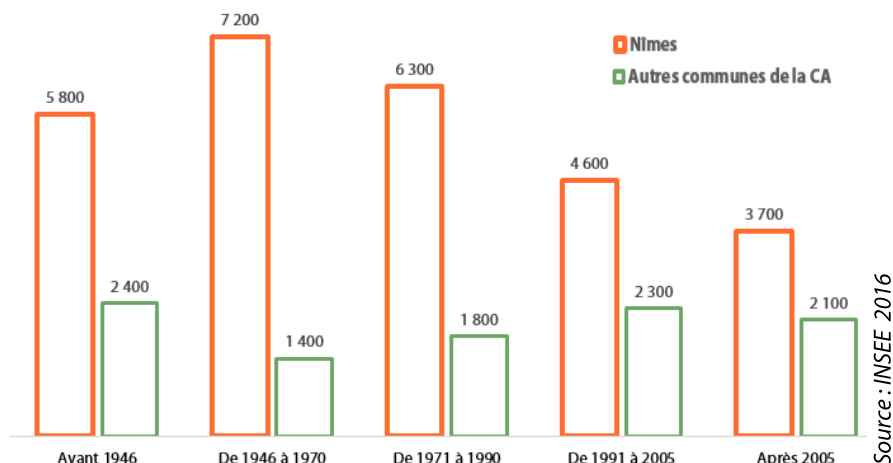
Dans sa composante urbaine, le parc locatif privé de Nîmes Métropole comprend une majorité de logements collectifs (89 % des logements locatifs privés situés sur la ville de Nîmes sont des appartements). A l'échelle de la commune, on observe que la structure typologique de ce parc est orientée vers les logements de petite taille, plus de la moitié des appartements étant des T1 (1 pièce principale avec ou sans une cuisine séparée) ou des T2 (1 chambre et 1 pièce principale avec ou sans une cuisine séparée).

La part de ces petits logements est moins élevée en secteur périurbain où ils représentent 43 % des appartements du parc locatif privé. Cette observation montre que la capacité du parc locatif privé à accueillir les familles souhaitant se loger en ville est relativement faible et sans doute en deçà des besoins, notamment pour les couples avec enfants nouvellement arrivés dans l'agglomération nîmoise et souhaitant rester citadins.

### Époques de construction du parc locatif privé

#### LE PARC LOCATIF PRIVÉ RÉCENT EST MOINS CONCENTRÉ SUR LA VILLE DE NÎMES QUE LE PARC DES GÉNÉRATIONS PRÉCÉDENTES

Pour les logements construits depuis 2005, on compte 1 location privée en territoire périurbain pour 1,8 locations à Nîmes, alors que pour les logements construits entre 1991 et 2005, ce ratio est de 1 pour 2.



Source : INSEE 2016





## LES LOCATAIRES .....



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



Ancienneté d'emménagement moyenne **5,6 ans**



Taux de rotation annuel **23 %**

### UNE MOBILITÉ INFLUENCÉE PAR LA TAILLE DES LOGEMENTS

#### Mobilité résidence dans le parc locatif privé de l'agglomération nîmoise

Typologie	Ancienneté d'emménagement moyenne	Taux de rotation
T1	3,7 ans	33 %
T2	4,8 ans	23 %
T3	5,8 ans	22 %
T4+	7,6 ans	18 %
Maisons	6,5 ans	21 %

Source : INSEE 2016

**Le taux de rotation annuel** correspond au nombre de ménages locataires qui habitaient dans un autre logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente (nouveaux locataires) rapporté à l'ensemble des ménages du parc locatif privé.

L'observation des taux de rotation montre que, si c'est la typologie du logement qui influence le plus la mobilité des ménages, sa localisation entre aussi en ligne de compte. Pour une même typologie, le taux de rotation est en moyenne 5 points plus élevé dans les communes périurbaines que dans la ville de Nîmes (Taux de rotation dans les T2 : dans les communes périurbaines 28 % ; dans la ville de Nîmes 23 %).

Avec un taux de rotation de 23 % toutes typologies confondues, la mobilité au sein du parc locatif privé de l'agglomération nîmoise est dans la moyenne départementale.

Plus de deux ménages locataires sur dix habitaient ainsi dans un autre logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente.



# L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

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

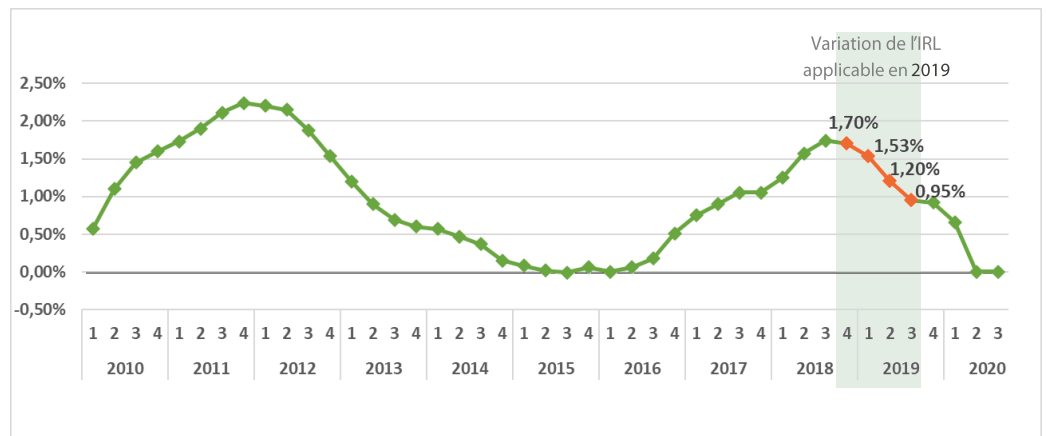
Il est calculé par l'INSEE à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

La variation annuelle de l'IRL correspond à la variation de l'indicateur par rapport à sa valeur au même trimestre l'année précédente.



La variation annuelle moyenne de l'IRL applicable en 2019 est de **+ 1,54 %**

## Variation annuelle de l'IRL par trimestre entre 2010 et 2020.....



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/)



La valeur de l'IRL pour un trimestre n'est calculée qu'une fois le trimestre passé.

Pour exemple la valeur de l'IRL du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à été publiée au Journal Officiel le 12 avril 2019. C'est donc l'IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 qui sert habituellement de référence pour les baux signés en février 2019.

## Application de l'IRL .....

Si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date indiquée dans le bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.

L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'IRL publié par l'INSEE.

Idéalement la valeur de l'indice de référence figure dans le bail . À défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail est pris en compte\*. La révision annuelle se calcule selon la méthode suivante :

$$\frac{(\text{Loyer hors charge}) \times (\text{nouvel IRL du trimestre de référence})}{\text{IRL du même trimestre de l'année précédente}}$$

Selon le dispositif instauré par la loi ALUR (24 mars 2014), le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date prévue pour la révision, pour en faire la demande. La révision prendra effet au jour de sa demande ; elle n'est donc pas rétroactive. Au-delà du délai d'un an suivant la date d'anniversaire, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, et la revalorisation non appliquée est définitivement perdue pour le bailleur (Nb : ce dispositif est applicable aux révisions de loyer postérieures au 27 mars 2014).

\* Attention : L'ANAH révisé ses loyers plafonds chaque 1<sup>er</sup> janvier avec l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente. Il est donc opportun d'indexer les loyers des logements conventionnés sur le même trimestre.

## UNE DÉMARCHE NATIONALE, ORGANISÉE EN RÉSEAU .....

En 2019,

**30 structures**  
(29 OLL et l'OLAP)

couvrent

**51 agglomérations**

qui rassemblent plus de

**50% du parc**

**locatif privé**

**français**

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 30 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).

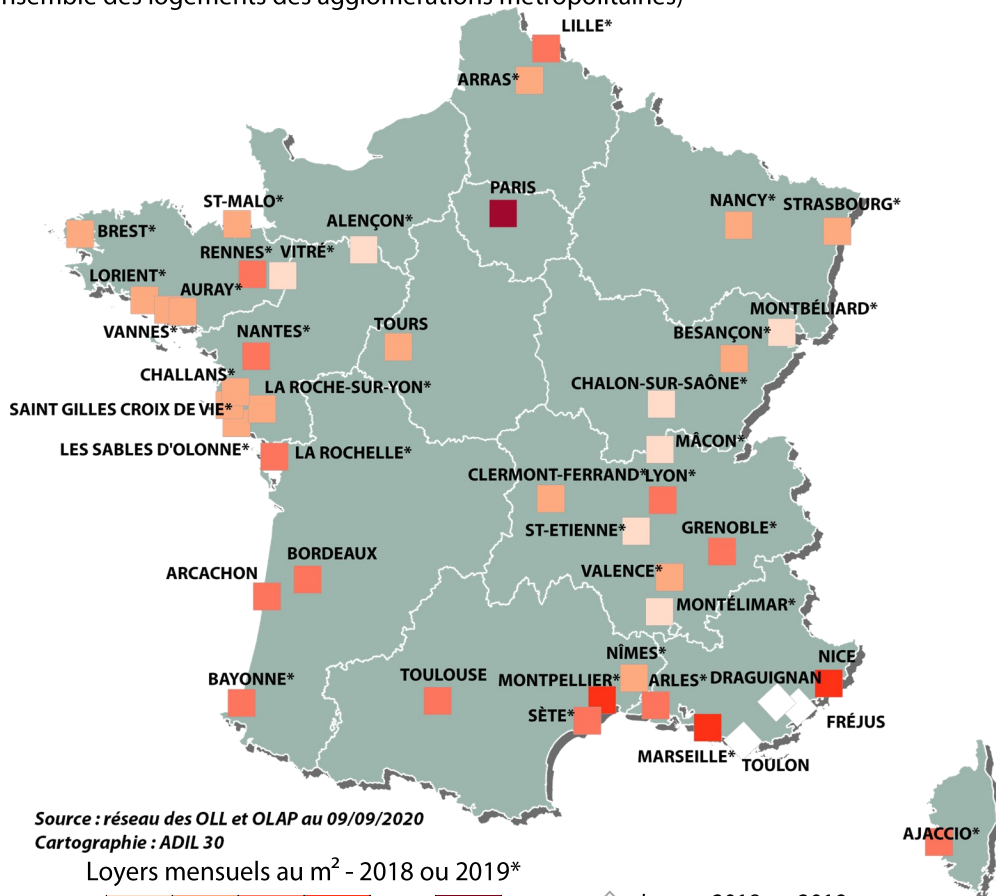
Les OLL utilisent une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables.

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.

## Loyers au m<sup>2</sup> observés par les OLL .....

(ensemble des logements des agglomérations métropolitaines)



### 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.



## Le positionnement de l'agglomération nîmoise.....

Avec un loyer médian de 9,6 €/m<sup>2</sup> en 2019, 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.

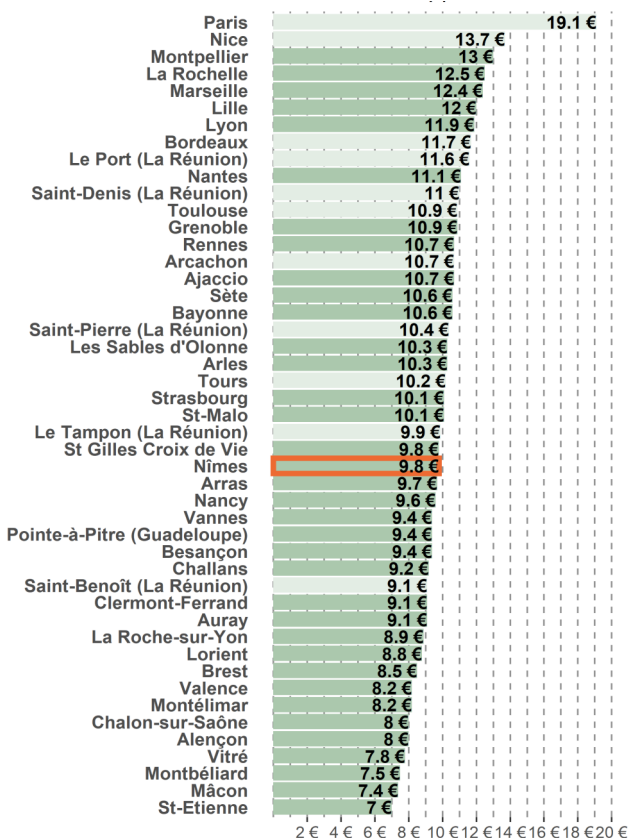
Comparée aux agglomérations dotées d'un OLL et dont le volume du parc locatif privé est équivalent, les niveaux de loyers observés sur l'agglomération nîmoise sont moins élevés que ceux de

l'agglomération bayonnaise (10,5 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus), mais plus élevés que ceux de l'agglomération bretonne (8,4 €/m<sup>2</sup> tous logements confondus).

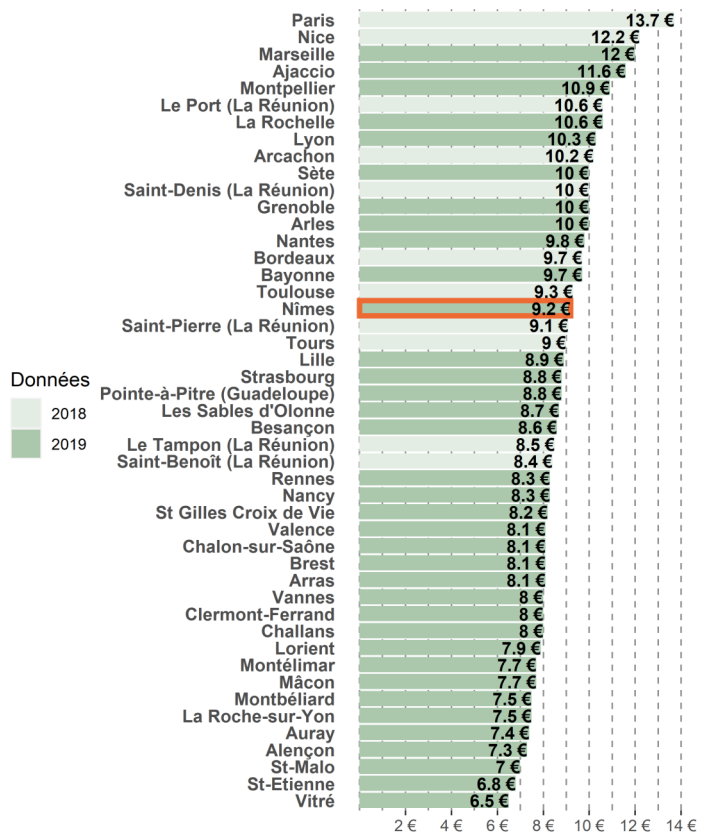
À l'échelle de l'ensemble des agglomérations de métropole, les niveaux de loyers de l'agglomération nîmoise se situent en 18<sup>e</sup> position pour les appartements et en 26<sup>e</sup> position pour les maisons.

## Les niveaux de loyers médians dans les agglomérations .....

### Ensemble des appartements



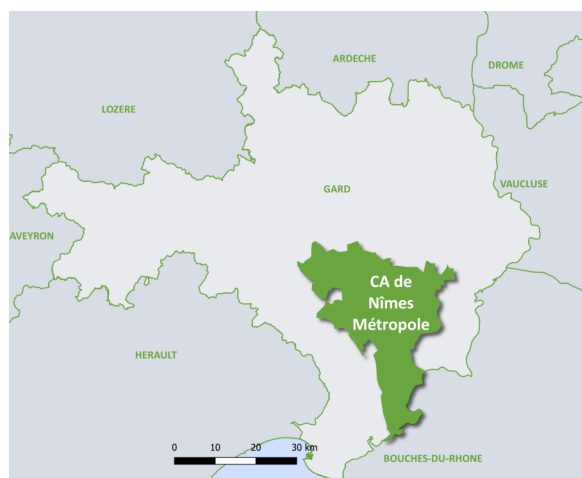
### Ensemble des maisons



Sources : Réseau des OLL, OLAP au 09/09/20

## 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).



**30** professionnels de l'immobilier participant



**7 219** locations privées collectées



**21%** 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](http://www.adil30.org)

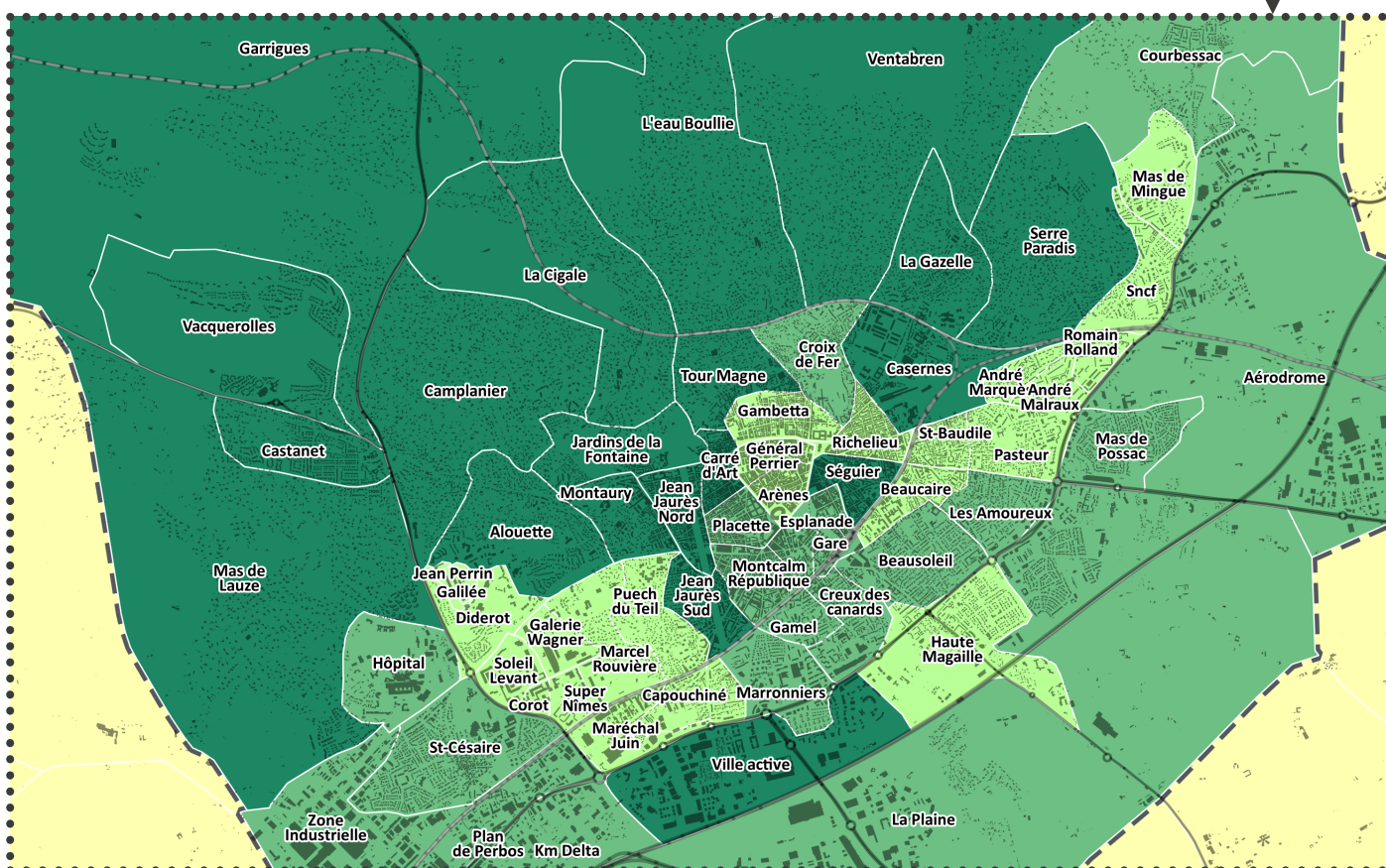
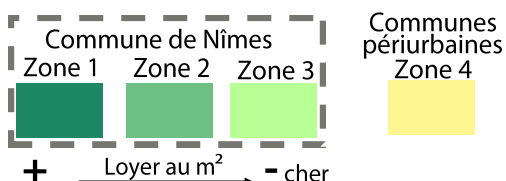
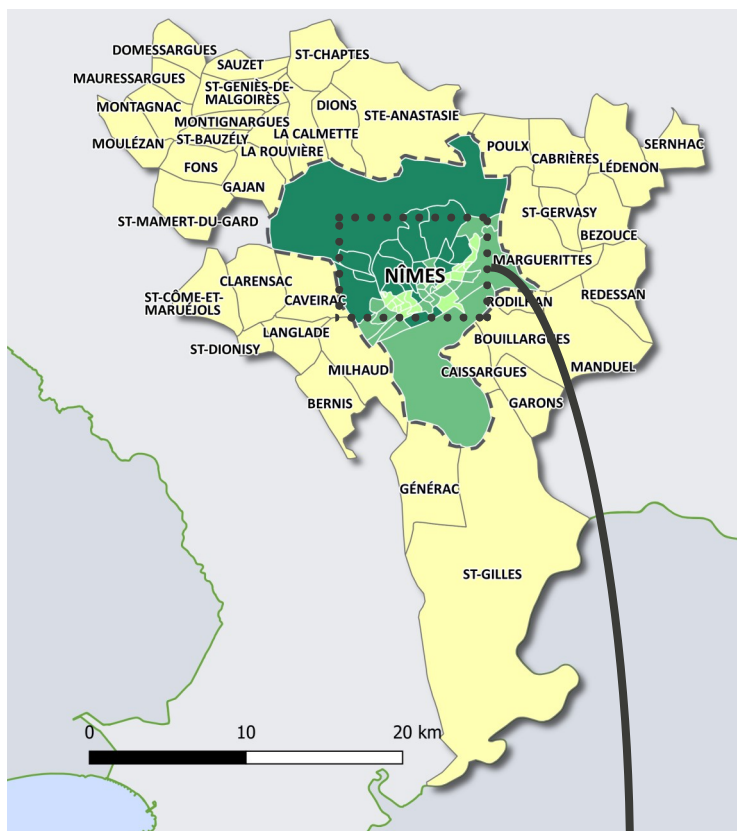


## 4 ZONES DE MARCHÉS CONFIRMÉES PAR UN MODÈLE ÉCONOMÉTRIQUE

Un modèle économétrique prenant en compte les caractéristiques physiques de l'habitat, le mode d'occupation des logements, et les loyers, a fait émerger 4 zones de marché différentes.

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.



## 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  
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  
Montauray  
Séguier  
Serre-Paradis  
Tour Magne  
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  
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

## Zone 3

Intégrant notamment l'ensemble des **Quartiers Politiques de la Ville (QPV)** de Nîmes, cette zone est 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  
André Marquès  
Arènes  
Beaucaire  
Capouchiné  
Corot  
Diderot  
Galerie Wagner  
Galilée  
Gambetta  
Général Perrier  
Haute Magaille

Jean Perrin  
Marcel Rouvière  
Maréchal Juin  
Mas de Mingue  
Pasteur  
Puech du Teil  
Richelieu  
Romain Rolland  
Saint-Baudile  
Sncf  
Soleil Levant  
Super Nîmes

## 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  
Bezouce  
Bouillargues  
Cabrières  
Caissargues  
Caveirac  
Clarensac  
Dions  
Domessargues

Fons  
Gajan  
Garons  
Générac  
La Calmette  
La Rouvière  
Langlade  
Lédenon  
Manduel

Marguerittes  
Maressargues  
Milhaud  
Montagnac  
Montignargues  
Moulézan  
Poulx  
Redessan  
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  
Sernhac

**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.

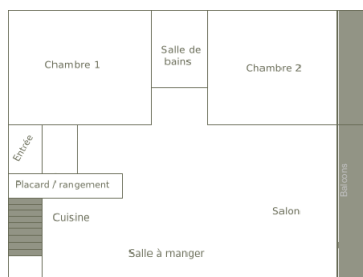
**Loyer haut :** Loyer en dessous duquel se situent 75% des loyers. Il s'agit du 3<sup>ème</sup> quartile des loyers.

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

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	927	28 m <sup>2</sup>	317 €	<b>350 €</b>	380 €	10,8 €	<b>12,7 €</b>	15,1 €
	T2	2 668	44 m <sup>2</sup>	411 €	<b>460 €</b>	514 €	9,4 €	<b>10,8 €</b>	11,8 €
	T3	2 068	65 m <sup>2</sup>	520 €	<b>600 €</b>	650 €	8,2 €	<b>9,4 €</b>	10,2 €
	T4+	843	91 m <sup>2</sup>	570 €	<b>700 €</b>	788 €	6,7 €	<b>7,8 €</b>	8,8 €
Ensemble appartements		6 506	57 m <sup>2</sup>	420 €	<b>510 €</b>	619 €	8,4 €	<b>9,8 €</b>	11,3 €
Ensemble maisons		713	88 m <sup>2</sup>	650 €	<b>810 €</b>	900 €	7,9 €	<b>9,3 €</b>	10,2 €
<b>Ensemble</b>		7 219	64 m <sup>2</sup>	450 €	<b>550 €</b>	700 €	8,3 €	<b>9,7 €</b>	11 €

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

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	890	28 m <sup>2</sup>	315 €	<b>350 €</b>	380 €	10,8 €	<b>12,6 €</b>	14,8 €
	T2	2 511	44 m <sup>2</sup>	409 €	<b>460 €</b>	518 €	9,7 €	<b>10,9 €</b>	11,8 €
	T3	1 869	64 m <sup>2</sup>	519 €	<b>600 €</b>	650 €	8,3 €	<b>9,4 €</b>	10,3 €
	T4+	734	89 m <sup>2</sup>	566 €	<b>690 €</b>	780 €	6,8 €	<b>7,8 €</b>	9,0 €
Ensemble appartements		6 004	56 m <sup>2</sup>	414 €	<b>506 €</b>	610 €	8,6 €	<b>10,0 €</b>	11,3 €
Ensemble maisons		335	85 m <sup>2</sup>	650 €	<b>817 €</b>	916 €	8,6 €	<b>9,6 €</b>	10,8 €
<b>Ensemble</b>		6 339	59 m <sup>2</sup>	425 €	<b>520 €</b>	650 €	8,6 €	<b>10 €</b>	11,3 €



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 des zones infracommunales de Nîmes

Zone 1		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	244	27 m <sup>2</sup>	314 €	<b>336 €</b>	370 €	11,9 €	<b>12,8 €</b>	14,2 €
	T2	861	45 m <sup>2</sup>	443 €	<b>500 €</b>	550 €	10,3 €	<b>11,0 €</b>	12,1 €
	T3	671	66 m <sup>2</sup>	570 €	<b>625 €</b>	684 €	8,8 €	<b>9,7 €</b>	10,7 €
	T4+	225	94 m <sup>2</sup>	700 €	<b>781 €</b>	900 €	7,5 €	<b>8,6 €</b>	9,2 €
Ensemble appartements		2 001	57 m <sup>2</sup>	450 €	<b>550 €</b>	650 €	9,1 €	<b>10,5 €</b>	11,8 €
Ensemble maisons		177	83 m <sup>2</sup>	591 €	<b>811 €</b>	917 €	8,9 €	<b>9,9 €</b>	11,3 €
<b>Ensemble</b>		2 178	61 m <sup>2</sup>	458 €	<b>565 €</b>	700 €	9,1 €	<b>10,4 €</b>	11,7 €

Zone 2		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	217	30 m <sup>2</sup>	326 €	<b>350 €</b>	380 €	10,4 €	<b>12,7 €</b>	15,4 €
	T2	621	44 m <sup>2</sup>	435 €	<b>476 €</b>	508 €	9,7 €	<b>11,1 €</b>	11,9 €
	T3	497	65 m <sup>2</sup>	535 €	<b>615 €</b>	654 €	8,2 €	<b>9,4 €</b>	10,3 €
	T4+	225	93 m <sup>2</sup>	600 €	<b>690 €</b>	807 €	6,9 €	<b>8,0 €</b>	9,1 €
Ensemble appartements		1 560	56 m <sup>2</sup>	430 €	<b>509 €</b>	630 €	8,8 €	<b>10,0 €</b>	11,4 €
Ensemble maisons		100	87 m <sup>2</sup>	678 €	<b>847 €</b>	886 €	7,7 €	<b>9,4 €</b>	10,7 €
<b>Ensemble</b>		1 660	61 m <sup>2</sup>	450 €	<b>530 €</b>	660 €	8,7 €	<b>9,9 €</b>	11,3 €

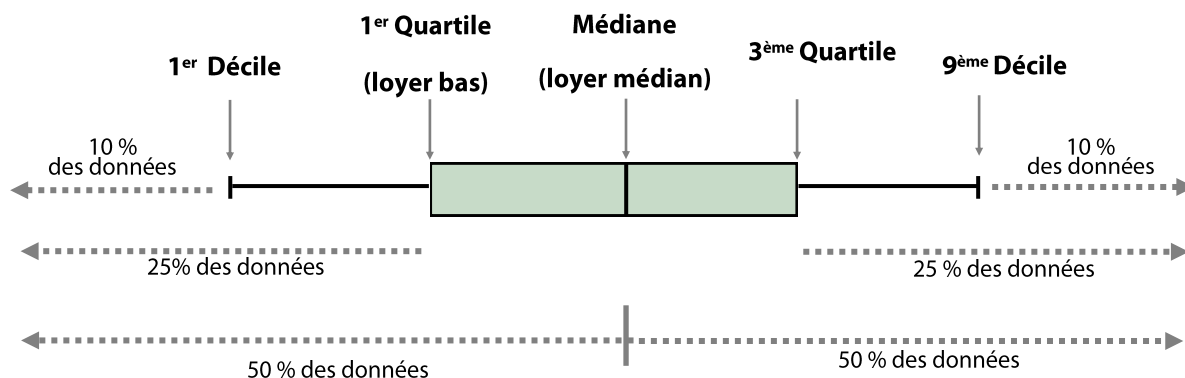
Zone 3		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	429	28 m <sup>2</sup>	307 €	<b>352 €</b>	385 €	10,8 €	<b>12,3 €</b>	15,0 €
	T2	1 029	43 m <sup>2</sup>	396 €	<b>425 €</b>	480 €	9,3 €	<b>10,4 €</b>	11,3 €
	T3	701	62 m <sup>2</sup>	490 €	<b>540 €</b>	610 €	7,9 €	<b>9,1 €</b>	9,9 €
	T4+	284	85 m <sup>2</sup>	532 €	<b>610 €</b>	720 €	6,7 €	<b>7,4 €</b>	8,4 €
Ensemble appartements		2 443	55 m <sup>2</sup>	400 €	<b>480 €</b>	570 €	8,0 €	<b>9,6 €</b>	10,9 €
Ensemble maisons		58	86 m <sup>2</sup>	750 €	<b>810 €</b>	920 €	8,7 €	<b>9,5 €</b>	10,2 €
<b>Ensemble</b>		2 501	57 m <sup>2</sup>	400 €	<b>490 €</b>	600 €	8,1 €	<b>9,6 €</b>	10,9 €

## Niveaux de loyers des communes périurbaines

Zone 4		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m <sup>2</sup>		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	157	47 m <sup>2</sup>	430 €	<b>460 €</b>	500 €	8,7 €	<b>9,8 €</b>	12,4 €
	T3	199	66 m <sup>2</sup>	520 €	<b>606 €</b>	660 €	8,0 €	<b>8,9 €</b>	9,9 €
	T4+	109	100 m <sup>2</sup>	570 €	<b>715 €</b>	800 €	6,3 €	<b>7,3 €</b>	8,5 €
Ensemble appartements		502	63 m <sup>2</sup>	460 €	<b>520 €</b>	650 €	8,0 €	<b>9,2 €</b>	10,7 €
Ensemble maisons		378	90 m <sup>2</sup>	650 €	<b>804 €</b>	900 €	7,9 €	<b>8,8 €</b>	10,1 €
<b>Ensemble</b>		880	79 m <sup>2</sup>	520 €	<b>670 €</b>	850 €	7,9 €	<b>8,9 €</b>	10,2 €

# LA DISPERSION DES LOYERS

LA DISPERSION DES LOYERS REND COMPTE DE LA DIVERSITÉ DU PARC



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

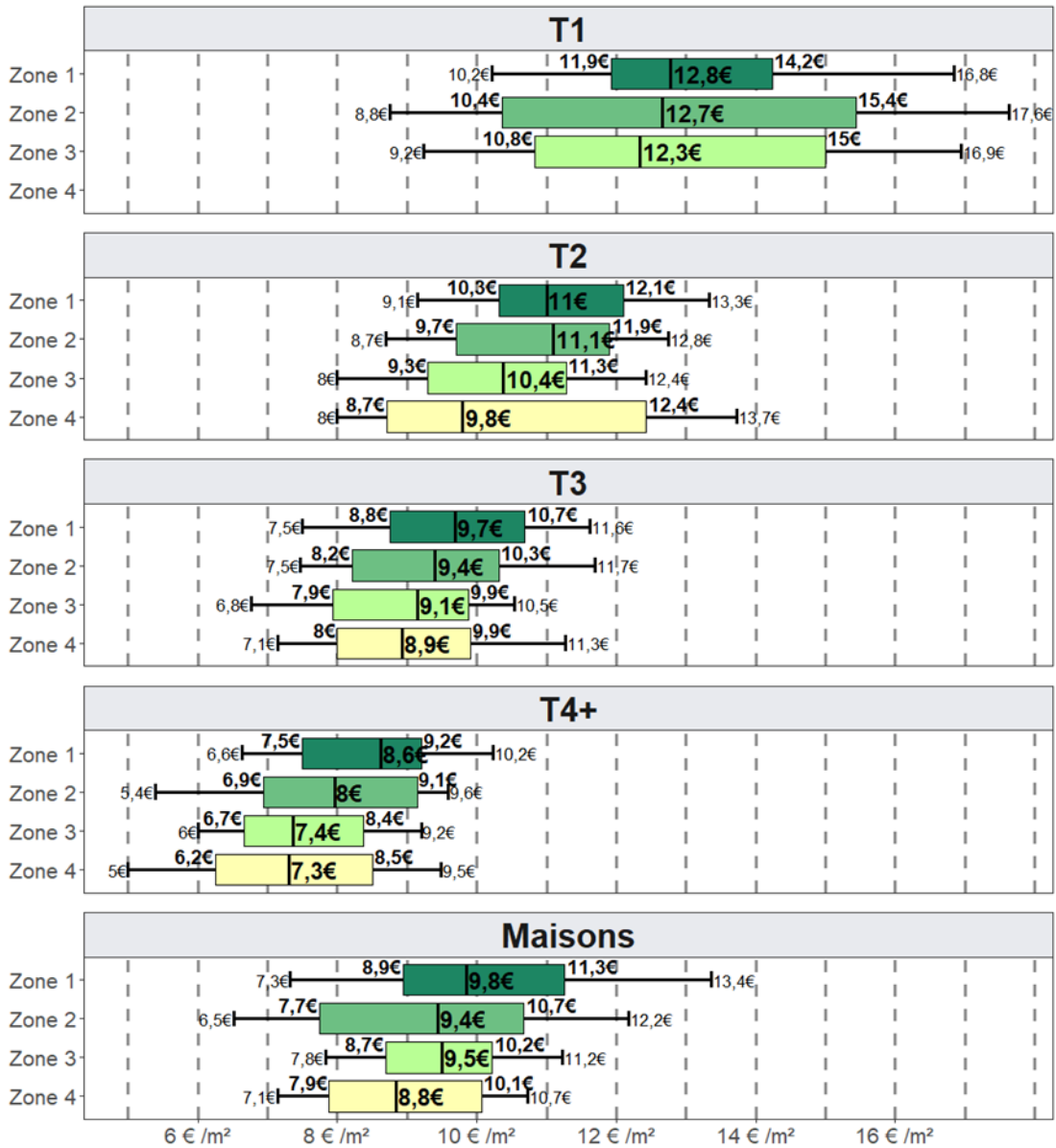
La « boîte », qui représente l'écart entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> quartile, regroupe 50% des données observées.

Les « moustaches », qui correspondent aux loyers compris entre le 1<sup>er</sup> et le 9<sup>ème</sup> décile, permettent de visualiser 80% des observations. L'intérêt de cette illustration est de ne pas tenir compte des valeurs extrêmes de loyers soit des 10% de loyers les bas et de 10% des loyers les plus élevés.

Plus la « boîte et ses moustaches » sont resserrées, plus les logements ont des loyers proches. A l'inverse plus elles sont allongées, plus les loyers sont éloignés en prix.

## POURQUOI PARLE-T-ON DU LOYER MÉDIAN ET NON DU LOYER MOYEN ?

Si la moyenne est un indicateur souvent utilisé pour résumer des données, cette dernière peut-être fortement influencée par les valeurs extrêmes, au contraire de la médiane, sur laquelle les valeurs extrêmes n'ont pas d'incidence. De ce fait la médiane est un indicateur plus stable pour synthétiser les loyers.



## LECTURE

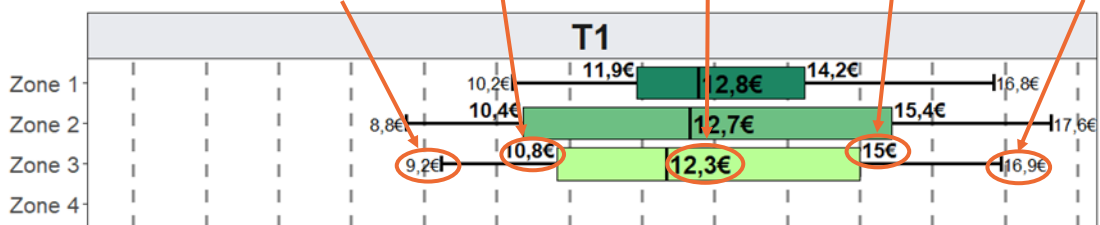
1<sup>er</sup> décile des loyers des T1 de la zone 3

1<sup>er</sup> quartile des loyers des T1 de la zone 3

Loyer médian des T1 de la zone 3

3<sup>ème</sup> quartile des loyers des T1 (Loyer haut) de la zone 3

9<sup>ème</sup> décile des loyers des T1 de la zone 3



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

- 1 appartement sur 10 a un loyer inférieur à 9,2€/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> décile)
- 1 appartement sur 4 a un loyer inférieur à 10,8 € / m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile)
- 1 appartement sur 2 a un loyer supérieur à 12,3 € / m<sup>2</sup> (médiane)
- 1 appartement sur 4 a un loyer supérieur à 15 € / m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> quartile)
- 1 appartement sur 10 a un loyer supérieur à 16,9 €/m<sup>2</sup> (9<sup>ème</sup> décile)



# LES NIVEAUX DE LOYER AU m<sup>2</sup> AU 01/01/2020 SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

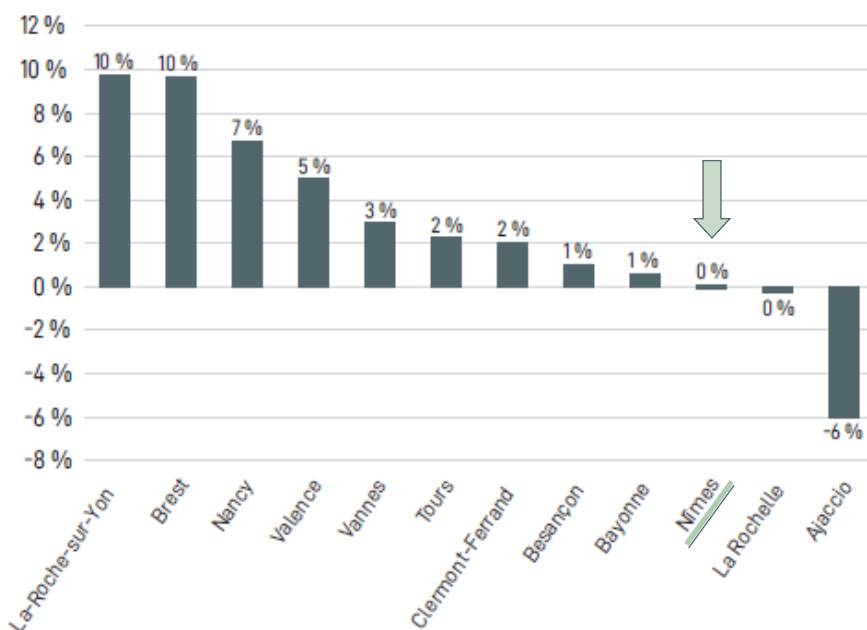
Époque de construction		Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
<b>Ensemble de l'agglomération</b>	Appartements	9,6€	9,1€	9,9€	10,5€	10,6€
	Maisons	8,7€	8,9€	9,1€	9,4€	9,7€
	Ensemble	9,5€	9,1€	9,6€	9,9€	10,2€
<b>Ensemble de la ville de Nîmes</b>	Appartements	9,8€	9,1€	9,9€	10,6€	10,9€
	Maisons	9,3€	9,3€	-	10,2€	9,9€
	Ensemble	9,8€	9,1€	9,9€	10,3€	10,7€
<b>Communes périurbaines (Zone 4)</b>	Appartements	8,7€	-	-	9,2€	9,1€
	Maisons	7,8€	-	8,3€	9,1€	9,7€
	Ensemble	8,5€	8,5€	8,9€	9,1€	9,6€

## Zoom sur les loyers du parc récent

### LES LOYERS DU PARC LOCATIF RÉCENT NE SONT PAS PLUS CHER QUE CEUX CONSTRUITS SUR LA PÉRIODE ANTÉRIEURE

Écarts de loyer « toutes choses égales par ailleurs » du parc récent (construit après 2005) par rapport à la génération 1991-2005, pour les agglomérations dont le parc locatif privé est inférieur à 50 000 logements

Dans l'agglomération nîmoise, les logements du parc locatif récent, majoritairement produits d'investissement fiscal à loyers plafonnés, ont (une fois les effets liés aux caractéristiques des logements : nombre de pièces, localisation,... neutralisés) des loyers équivalents à ceux du parc locatif construit entre 1991 et 2005.



Source : « Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée » (ANIL) - Étude réalisée à partir des résultats 2018 des Observatoires Locaux des Loyers

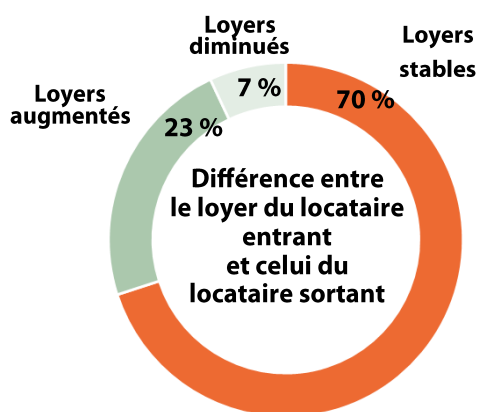


# LES NIVEAUX DE LOYER AU m<sup>2</sup> AU 01/01/2020 SELON L'ANCIENNETÉ DU BAIL

Ancienneté du bail		Loyer au m <sup>2</sup> médian	
		Relocation ou Loyers de marché	
		Moins d'un an	Plus d'un an
<b>Ensemble de l'agglomération</b>	Appartements	10€	9,7€
	Maisons	9,7€	9€
	Ensemble	10€	9,5€
<b>Ensemble de la ville de Nîmes</b>	Appartements	10,2€	9,8€
	Maisons	10,1€	9,5€
	Ensemble	10,2€	9,8€
<b>Communes périurbaines</b>	Appartements	9,2€	9€
	Maisons	9,7€	8,5€
	Ensemble	9,4€	8,7€

## Les loyers à la relocation.....

Les loyers à la relocation sont globalement stables puisque **70 %** 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.....

**Gestion directe** : gestion effectuée directement par le propriétaire bailleur.

**Gestion déléguée** : gestion effectuée par un professionnel.

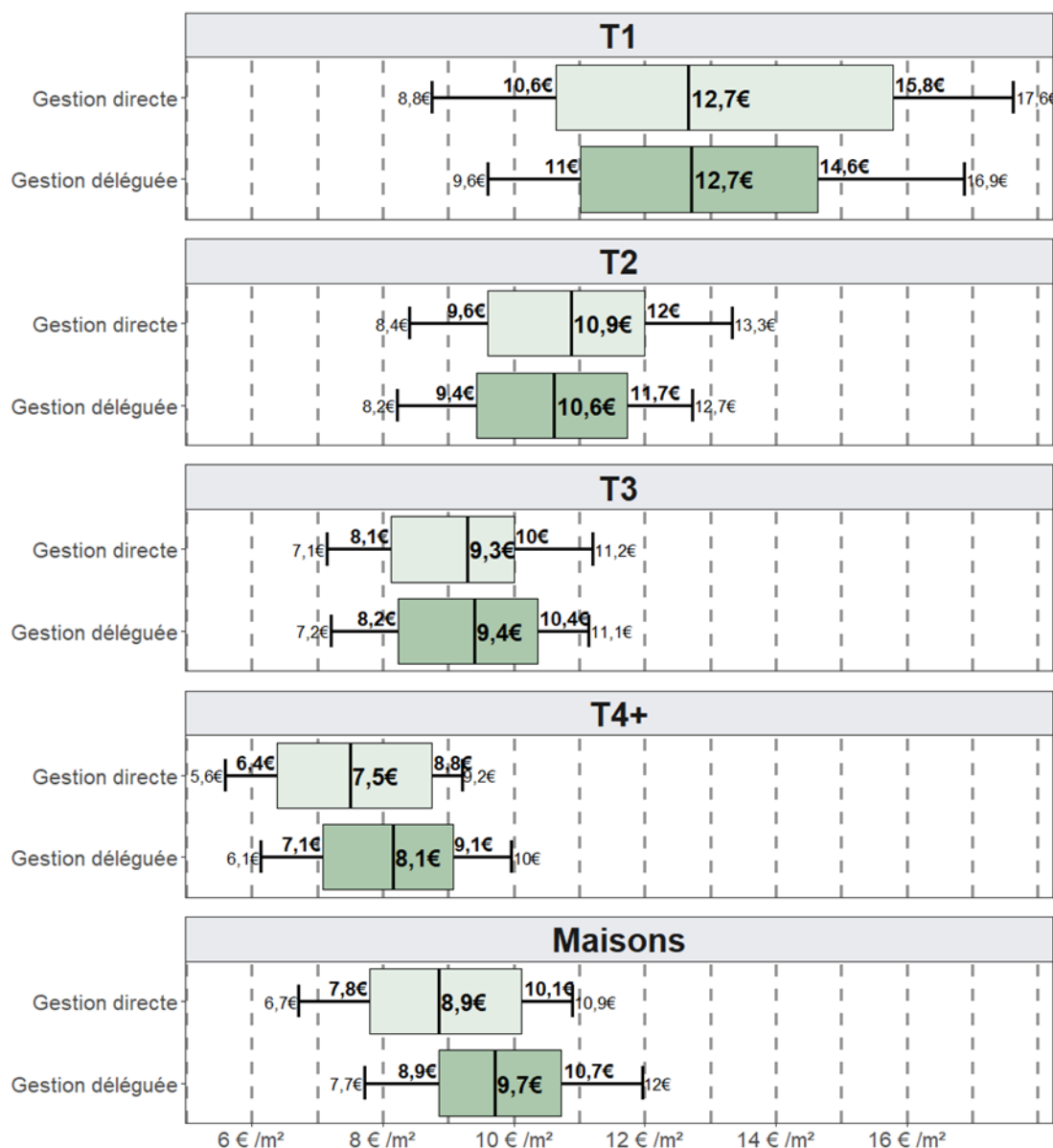
**10 %** des loyers des baux en cours gérés par une agence immobilière n'ont pas été augmentés en 2019.

Ce taux est de **84 %** pour les locations en gestion directe.



## LES NIVEAUX DE LOYER AU m<sup>2</sup> AU 01/01/2020 SELON LE TYPE DE GESTION

Les données collectées par l'observatoire permettent d'établir un comparatif entre les loyers des locations en **gestion directe** (gestion effectuée directement par le propriétaire bailleur) et les loyers des locations en **gestion déléguée** (gestion effectuée par un professionnel).



Lecture des graphiques : se rapporter à la page 18

Il n'y a véritablement d'écart de prix de loyers selon le type de gestion que pour les T4+ et pour les maisons. Ces différences de loyers peuvent résulter du fait que les locataires restent plus longtemps dans les grands logements et que les professionnels actualisent presque systématiquement le loyer en fonction des variations de l'IRL\* contrairement aux bailleurs qui gèrent eux même leurs locations.

Il est aussi intéressant de remarquer que les loyers des T1 en gestion directe sont plus dispersés que ceux des T1 en gestion déléguée.

\* Note sur l'IRL page 10



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.

Étant point conseil FAIRE, elle informe 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.

