

Loyers **des parcs social et privé** dans le Gard :
complémentarité ou concurrence ?



Villas de Santa Cruz - Habitat du Gard, Nîmes

Sommaire

Note méthodologique	4	CC du Pays de Sommières	22
Les mécanismes de révision des loyers	5	CC Pays d'Uzès	23
L'offre en logement locatif dans le Gard	6	CC du Pays Viganais.....	24
L'occupation des parcs locatifs dans le Gard		CC de Petite Camargue	25
les niveaux des revenus des locataires.....	7	CC du Piémont Cévenol.....	26
la mobilité des locataires.....	8	CC du Pont du Gard.....	27
		CC Rhony, Vistre, Vidourle	28
		CC Terre de Camargue	29
Loyers comparés à l'échelle des Epci	9		
Niveaux de loyers par Epci		Peut-on identifier des zones de marché homogènes ?	31
CA Alès Agglomération.....	12		
Alès	13	ANNEXE : loyers comparés à l'échelle des zones ABC..	35
CA du Gard Rhodanien	14	Zonage ABC	36
Bagnols-sur-Cèze	15	Les loyers des parc privé et social observés	
CA de Nîmes Métropole	16	selon le zonage ABC	37
Nîmes.....	17	Les plafonds règlementaires des loyers conventionnés	
CA du Grand Avignon	18	de l'Anah	38
CC Beaucaire Terre d'Argence.....	19		
CC Causses Aigoual Cévennes	20	L'ADIL du Gard	40
CC Cévennes Gangeoises et Suménoises	20		
CC Cèze Cévennes	21		



Les loyers de la présente publication sont calculés hors charges et ne concernent que les logements en résidence principale, hors location saisonnière et hors logement loué meublé.



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

Avant - propos

Longtemps considéré comme une étape dans un modèle idyllique de trajectoire résidentielle dont l'aboutissement serait la propriété immobilière, le parc locatif privé remplit aujourd'hui d'autres fonctions qu'une fonction transitoire.

La fluidité qui le caractérise, contrairement au logement social, que l'on quitte assez rarement, ou à son propre logement, que l'on occupe plus longtemps, permet de répondre à bien des situations générées par les nouveaux modes de vie : mobilités professionnelles, décompositions et recompositions familiales, changements de niveau de vie.

Souvent occupé par choix, il garde néanmoins une fonction résiduelle pour ceux qui ne peuvent accéder ni au logement social par manque de place, ni à la propriété par manque de moyens. Son accessibilité, à la fois en termes d'offre disponible et de prix, est donc essentielle à l'équilibre des territoires.

L'évaluation de cette accessibilité fait l'objet de la présente publication qui tente de répondre, à l'échelle des intercommunalités qui composent le département du Gard, à plusieurs interrogations :

- Quelle est la situation réelle de l'offre locative dans sa globalité (parc social et parc privé) ?
- Faut-il produire du logement social dans tous les territoires, ou bien le parc privé remplit-il déjà, par endroits, une fonction sociale en proposant des loyers abordables, comparables à ceux du secteur social ?
- Peut-on repérer, par l'observation des prix des loyers à l'échelle départementale, des zones de marché homogènes ?

Ce document, réalisé dans la continuité des travaux menés par l'observatoire du Plan Départemental de l'Habitat, a vocation à fournir aux différents acteurs de l'habitat présents dans le Gard, une vision comparative des parcs locatifs social et privé.

Note méthodologique

■ Loyers du parc locatif privé

Afin d'obtenir une visibilité sur l'ensemble des loyers du parc privé du département gardois en 2018, l'ADIL du Gard s'est appuyée sur les données de la CAF qui, grâce à un partenariat actif et opérant, s'est mobilisée pour participer à la réalisation de ce projet.

Dans un premier temps, les données ont été préparées par le service informatique de la CAF et exceptionnellement mises à disposition pour ce projet d'étude.

Ensuite, l'ADIL a pris en charge l'ensemble du processus conduisant aux résultats. Les données de la CAF ont été géolocalisées et enrichies à l'aide des bases fiscales, afin de renseigner le nombre de pièces et le type d'habitat,

puis complétées et redressées à l'aide de données provenant de différentes sources : enquêtes réalisées auprès de consultants de l'ADIL, annonces internet et portefeuille de gestion de certaines agences immobilières.

Par convention statistique, un seuil minimum de 30 valeurs est suffisant pour assurer une représentativité satisfaisante d'un ensemble de données ; c'est pourquoi, les effectifs compris entre 20 et 30 dans la présente publication sont indiqués en italique.

Les Communautés d'Agglomération de Nîmes Métropole et d'Alès faisant déjà l'objet d'un observatoire des loyers portés par l'ADIL du Gard, les niveaux de loyers affichés pour ces territoires proviennent intégralement de ces deux observatoires.

■ Chiffres et loyers du parc social

Dans l'ensemble de la publication le parc social étudié est celui du parc conventionné des bailleurs HLM.

Les données qui s'y rapportent sont calculées à partir du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. Il s'agit d'une base de données exhaustive communément nommée RPLS 2018.

■ Autres sources de données

Les chiffres clés relatif aux EPCI (nombre d'habitants, nombre de résidences principales, nombre de locations privées, revenus médians par [unité de consommation](#))

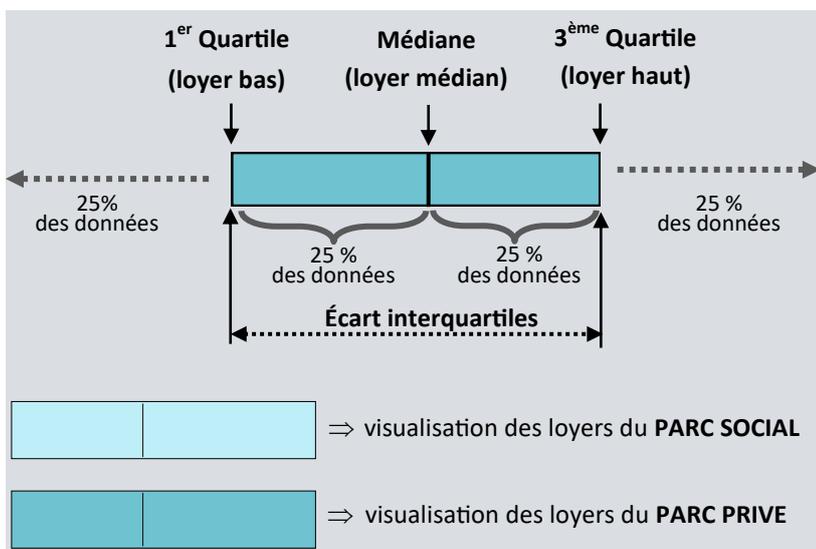
■ Éléments de lecture (graphiques)

La visualisation « en boîte » de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre pour un type de parc au sein d'une même zone.

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

Le graphique fournit en outre un comparatif visuel de l'écart de prix des loyers entre le parc social (en bleu clair) et le parc privé (en bleu soutenu).

Plus les deux boîtes sont proches, moins il y a d'écart entre les loyers des deux parcs.



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.

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 interquartiles qui correspond à l'écart des loyers entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile.

Nb : les loyers sont toujours indiqués hors charge.

 Ce pictogramme indique, dans les graphiques ou tableaux, les données citées dans le texte.

Les mécanismes de révision des loyers

■ Révision d'un loyer du parc privé

■ Révision des loyers des baux en cours

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 ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. Idéalement l'indice de référence figure au 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 :

$$\frac{\text{Loyer hors charge x IRL applicable à la date de révision}}{\text{IRL applicable à la dernière date de révision (IRL de l'année n-1)}}$$

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié les modalités de révision du loyer.

Selon le dispositif instauré par la loi ALUR, 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.

Passé le délai d'un an, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible (Nb : ce dispositif est applicable aux révisions de loyer postérieures au 27 mars 2014).

Lorsque le bail arrivé à expiration est renouvelé, le propriétaire peut proposer une augmentation de loyer, uniquement si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le bailleur doit adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail en citant l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989. Sa proposition doit contenir 3 références de loyers de logements comparables qui justifient le nouveau loyer (Nb : 6 références minimum dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants). Ces références de loyer doivent être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.



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/

■ Révision des loyers à la relocation (changement de locataire)

Les modalités de fixation du loyer diffèrent selon la situation géographique du logement. On distingue les zones détendues des zones tendues, celles-ci étant notamment caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

En zone détendue, comme dans le département du Gard, le loyer est fixé librement entre le propriétaire et le locataire.

■ Révision d'un loyer du parc social

La révision du loyer est effectuée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de l'indice de référence des loyers prise en compte est celle du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Cette révision n'a pas été appliquée en 2018.

Nb : s'il a mené des travaux de réhabilitation, le bailleur social peut toutefois, sous certaines conditions, déroger à cette règle pour une durée limitée dans le temps.

L'offre en logement locatif dans le Gard

■ L'offre en logement locatif privé

CHIFFRES CLÉS

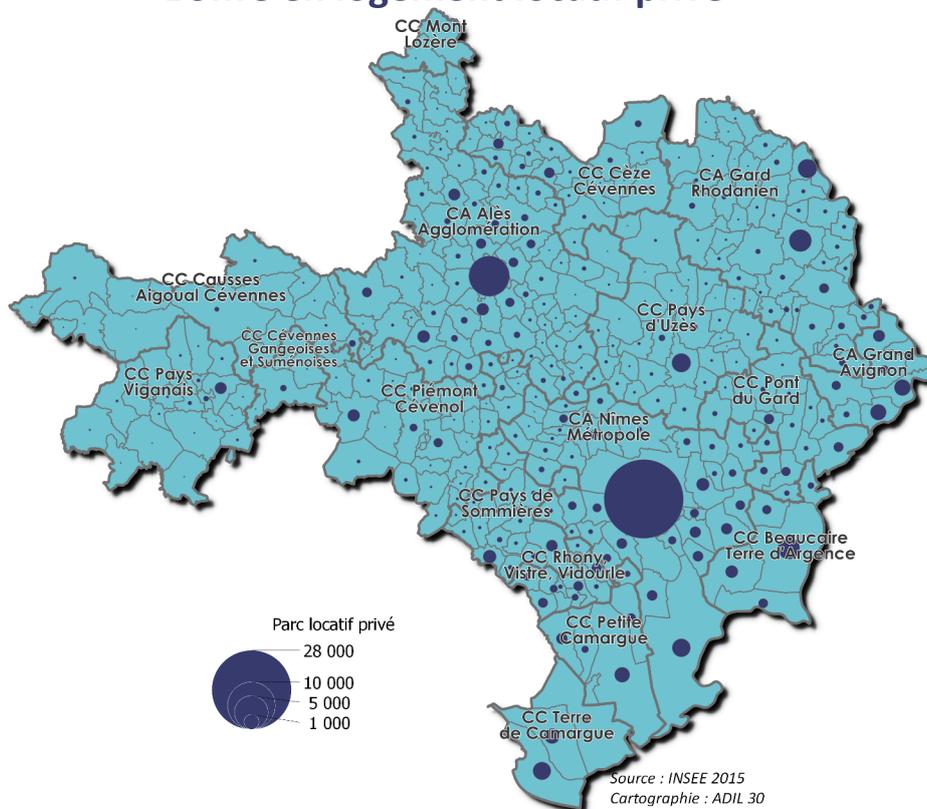
92 000
logements locatifs privés
dans le Gard

Soit 28 % des
résidences principales

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

- d'une part, la concentration des logements locatifs dans les villes de Nîmes et d'Alès est bien plus forte pour le parc social (55% des logements HLM du Gard) que pour le parc privé (38% de l'offre départementale sur ce segment),

- d'autre part, l'offre en locatif privé est beaucoup mieux répartie sur le territoire, puisque quasiment toutes les communes proposent au moins un logement privé à la location, alors que seulement 40% d'entre elles ont un parc social.

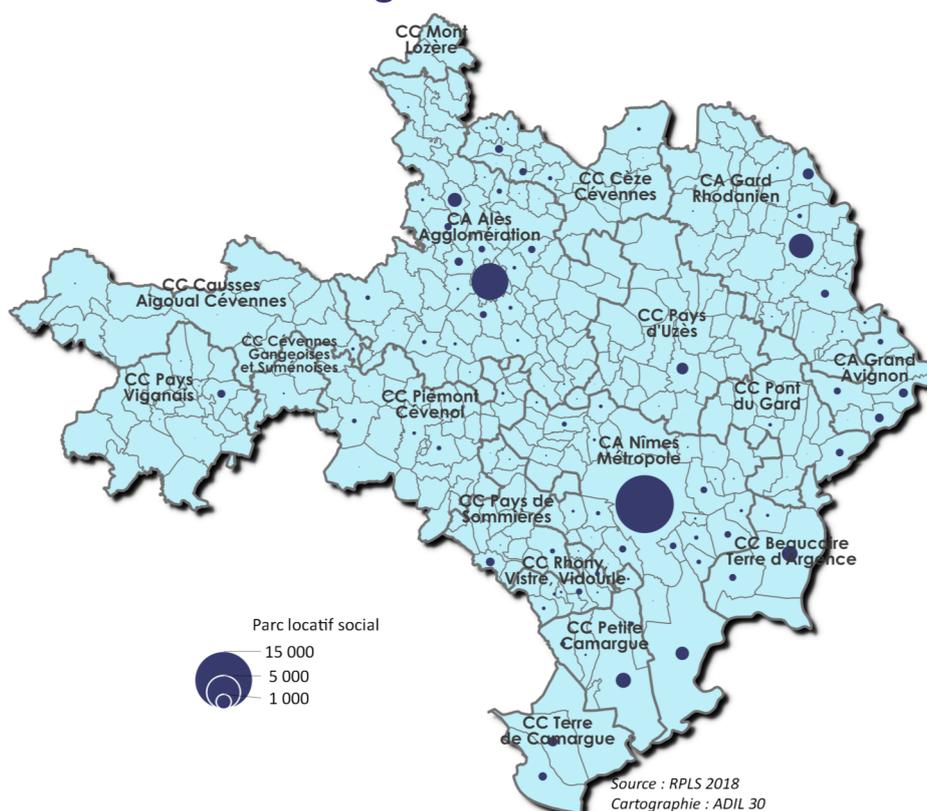


■ L'offre en logement locatif social

CHIFFRES CLÉS

39 000
logements sociaux
dans le Gard

Soit 13 % des
résidences principales



L'occupation des parcs locatifs dans le Gard

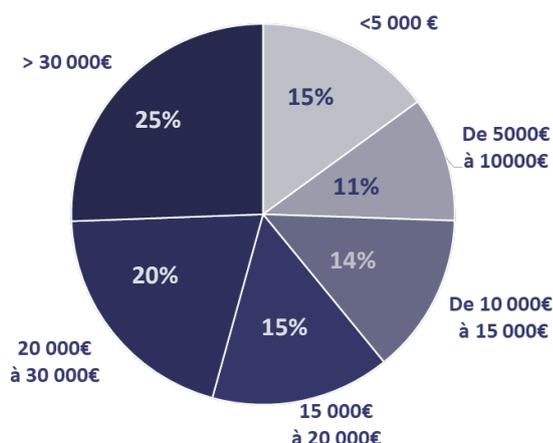
Le Gard est le 5^{ème} département de France métropolitaine ayant le taux de pauvreté le plus élevé. Un habitant sur cinq vit sous le seuil de pauvreté en 2016, autrement dit appartient à un ménage dont le revenu disponible est

inférieur à 1 026 € par mois et par unité de consommation.

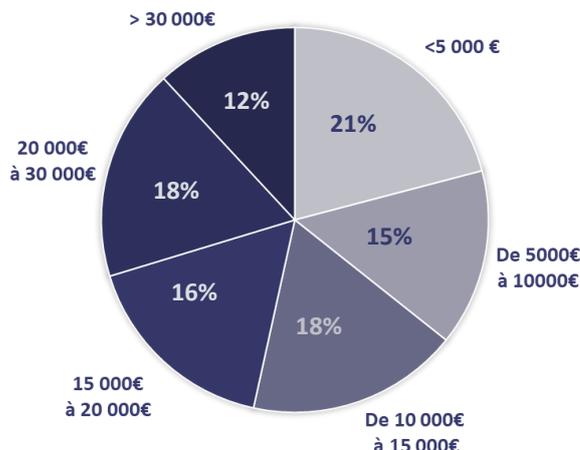
Ces personnes représentent un locataire sur deux dans le parc social et un locataire sur trois dans le parc privé.

Les niveaux des revenus des locataires selon le parc

DISTRIBUTION DES REVENUS DANS LE PARC PRIVE



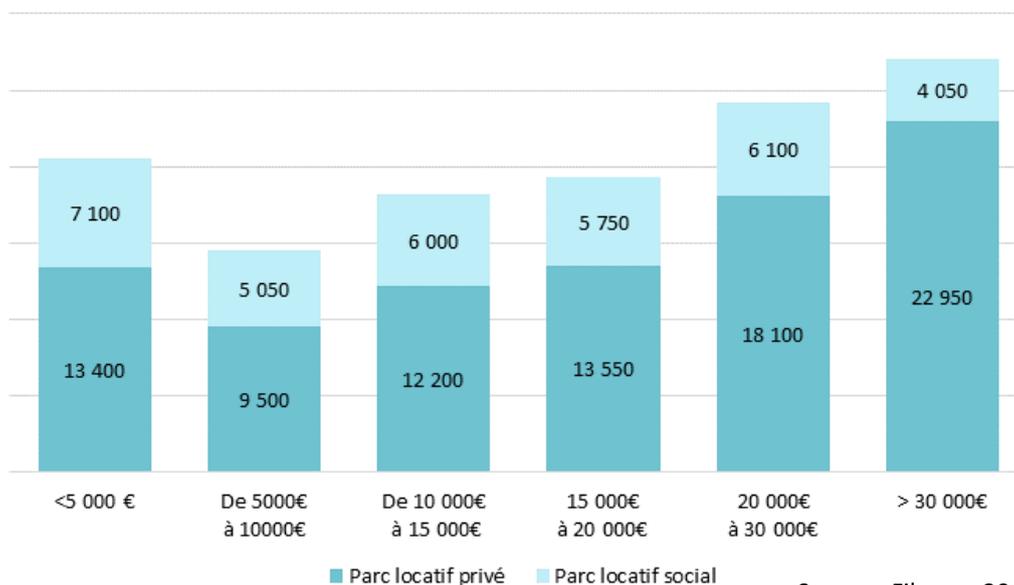
DISTRIBUTION DES REVENUS DANS LE PARC SOCIAL



Source : Filocom 2015

La distribution des revenus selon le statut d'occupation montre que si le parc social, conformément à sa vocation, loge une part plus importante de ménages à faibles revenus (36% ont un revenu annuel inférieur à 10 000€) que le parc locatif privé (26%), ils sont, en volume, deux fois plus nombreux dans le parc privé (22 900 ménages) que dans le parc social (12 150 ménages).

Répartition des statuts d'occupation des ménages selon leurs revenus



Source : Filocom 2015

L'occupation des parcs locatifs dans le Gard

La mobilité des locataires dans le parc privé

CHIFFRES CLÉS

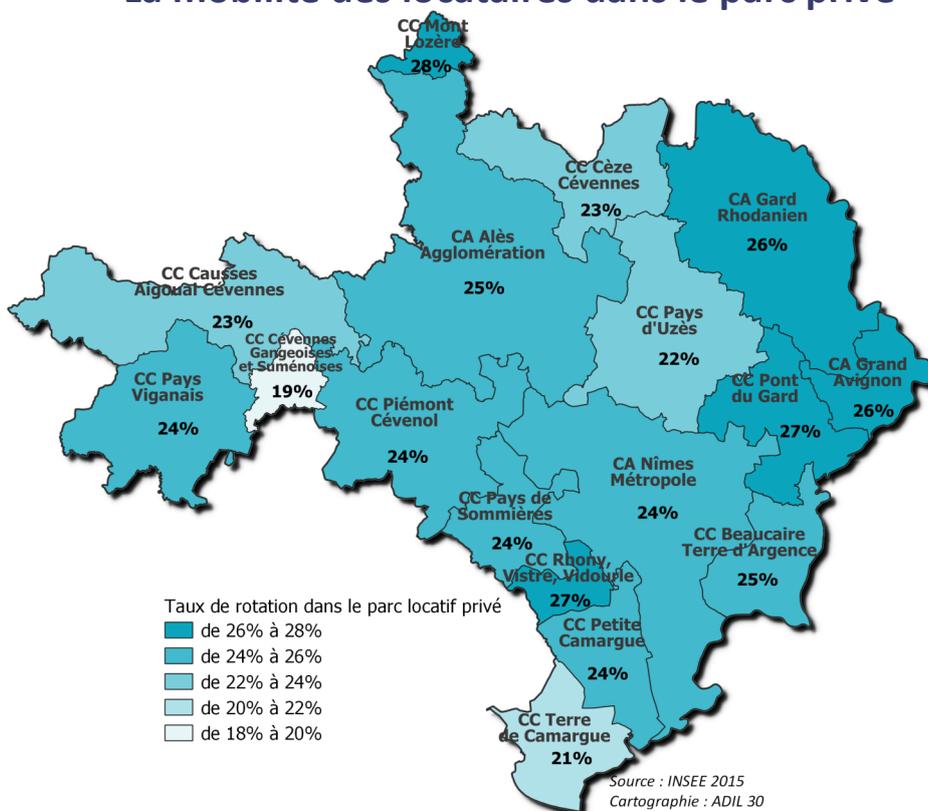
Taux de rotation dans le parc locatif privé (Gard)

25 %

Observé en fonction des statuts d'occupation, le taux de rotation apporte un éclairage sur la mobilité des locataires.

Il se calcule en rapportant le nombre de ménages locataires qui sont entrés dans leurs logements dans le courant de l'année au nombre total de ménages locataires.

Dans le parc privé, 1 logement sur 4 a changé d'occupant dans le courant de l'année, alors que dans le parc social, c'est le cas pour moins d'un logement sur 10.

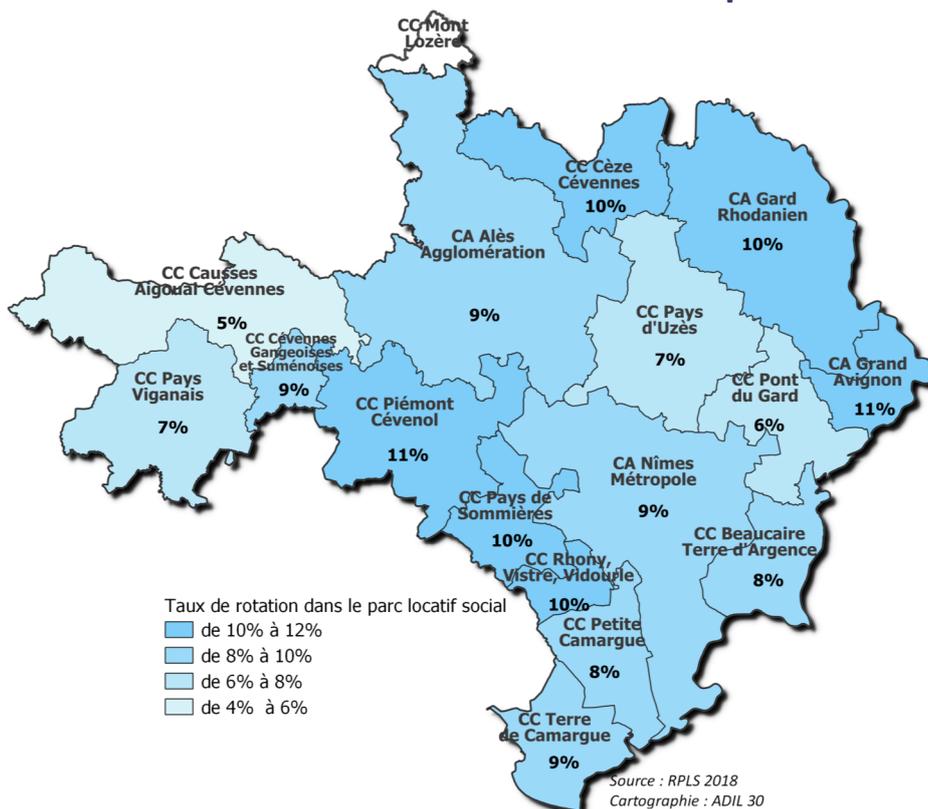


La mobilité des locataires dans le parc social

CHIFFRES CLÉS

Taux de rotation dans le parc social (Gard)

9 %



LOYERS COMPARÉS À L'ÉCHELLE DES EPCI

Loyers comparés à l'échelle des EPCI

Le département du Gard compte 17 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont 4 Communautés d'Agglomération : Alès Agglomération, Nîmes Métropole, Gard Rhodanien et les communes gardoises du Grand Avignon.

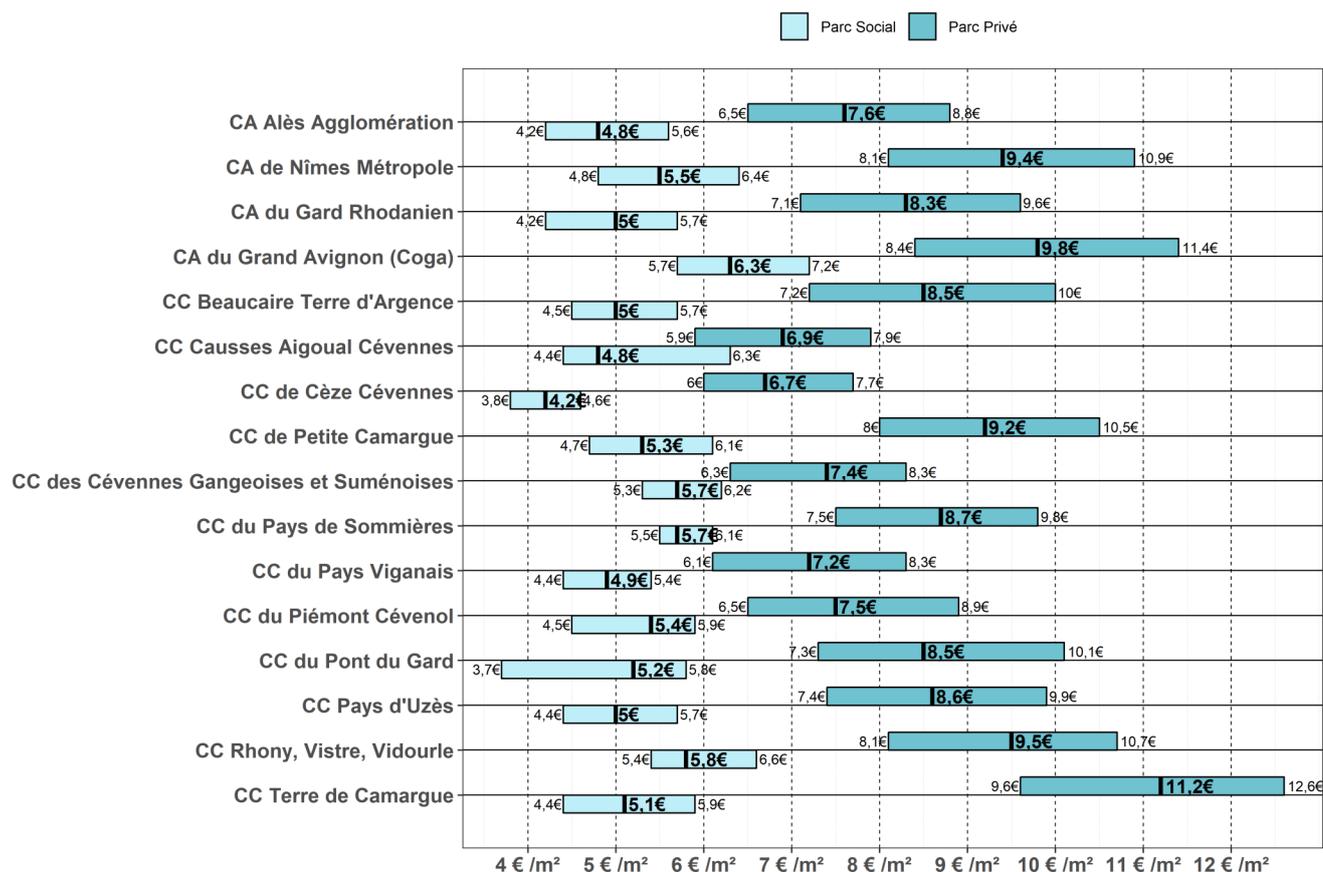
Dans tous les territoires, le positionnement du parc social met en lumière sa vocation à loger les ménages les plus modestes, en proposant des prix de loyers inférieurs, voire très inférieurs à ceux du parc privé. La plus forte dispersion des loyers de ce dernier traduit une gamme plus étendue d'offre, la variation

s'expliquant, selon les territoires, par l'ancienneté du parc, par sa structure en termes de typologie (les prix au m² des petits logements étant plus élevés que ceux des grands), par la tension observée sur le territoire, et bien sûr, par la qualité du bien.

Dans le parc social, les prix des loyers sont plus resserrés, bien que le mode de financement initial des logements, qui conditionne la fixation des prix, entraîne aussi quelques variations.

■ L'ensemble des EPCI du Gard

Comparatif des loyers en 2018



NB : La partie gardoise de la communauté de communes Mont-Lozère ne comprenant que deux communes, il n'a pas été possible de calculer des niveaux de loyer pour ce territoire.

Loyers des Communautés d'Agglomération en 2018 : Alès Agglomération



CHIFFRES CLÉS

- 73** communes
- 128 200** habitants
- 17 949 €** revenu médian (par unité de consommation)
- 59 600** résidences principales

- 16 000** logements locatifs privés
- 9 200** logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

- Loyer médian : **312 €**
- Taux de rotation : **9 %**

Parc privé

- Loyer médian : **513 €**
- Taux de rotation : **25 %**

La communauté d'Alès Agglomération compte près de 25 000 ménages locataires, soit 43 % des ménages.

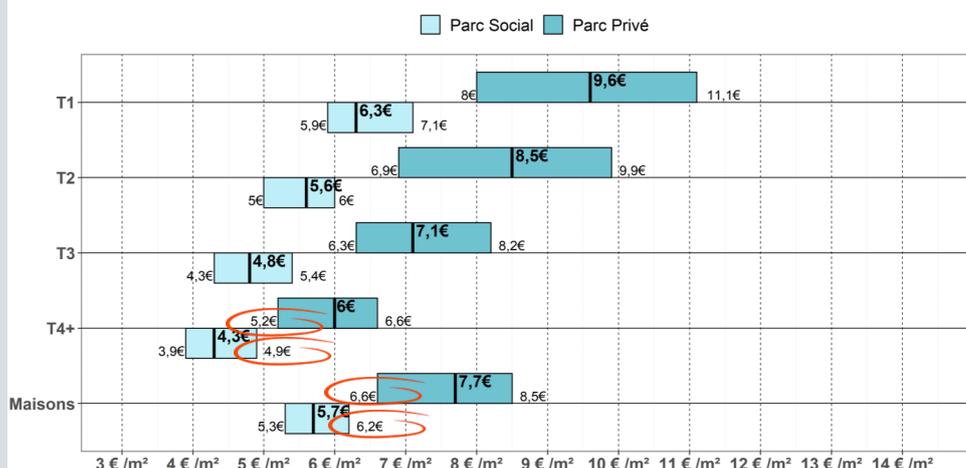
L'offre en logement social est assez développée à l'échelle de l'agglomération, bien que fortement concentrée sur la ville d'Alès qui comprend 62% du parc conventionné de l'EPCI. Le taux d'équipement étant le plus élevé du département (17%), la tension sur la demande est modérée : on compte 2,7 demandes (mutations comprises) pour une attribution, alors que ce ratio est de 4,6 à l'échelle départementale. On note toutefois une tension particulière sur la demande en logements sociaux de petite typologie (8,3 demandes pour une attribution de T1 en 2017).

Le parc locatif privé est équitablement réparti entre la ville d'Alès et les autres communes

de la Communauté d'Agglomération. Cependant, l'offre périurbaine est beaucoup plus orientée vers le logement individuel qui représente la moitié des logements offerts à la location sur ces secteurs. Sur ces territoires, les loyers médians des maisons sont 60% plus chers que ceux des appartements.

De façon générale, les prix des loyers témoignent de la complémentarité des deux parcs de logements, les loyers au m² médians du parc privé étant en moyenne 50% plus chers que ceux du parc social. On observe toutefois certaines zones de chevauchement des prix au m² pour les grands logements, les loyers les plus bas des T4 et des maisons dans le parc privé correspondant aux loyers les plus élevés des logements sociaux de cette typologie.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	190	197 €	210 €	242 €	178	262 €	293 €	355 €
	T2	997	223 €	276 €	306 €	380	327 €	370 €	429 €
	T3	2994	231 €	303 €	353 €	440	420 €	478 €	533 €
	T4 +	2793	271 €	319 €	383 €	230	454 €	523 €	580 €
Appartements	6974	246 €	302 €	353 €	1228	354 €	441 €	516 €	
Maisons	911	381 €	439 €	486 €	392	622 €	707 €	775 €	
Ensemble	7885	258 €	312 €	377 €	1620	402 €	513 €	660 €	



Loyers des Communautés d'Agglomération en 2018 : Alès

Dans la ville d'Alès, la part des ménages locataires est considérable : ils occupent 60% des résidences principales. A titre de comparaison, ce ratio est de 58% pour Nîmes, et de 55% pour Bagnols-sur-Cèze.

Le développement de cette offre locative est due à un double phénomène : un rythme de production de logements sociaux historiquement élevé, et la multiplication, dès l'apparition du dispositif De Robien en 2003, de programmes de promotion immobilière entièrement dédiés à l'investissement locatif.

Cette offre conséquente entraîne une détente du secteur locatif dans son ensemble.

Dans le parc privé, l'abondance de l'offre circonscrit les niveaux de loyers, le parc ancien se trouvant en

concurrence avec le neuf pour lequel les investisseurs ont dû revoir les loyers à la baisse afin de rester dans les prix du marché. Les niveaux de loyers du parc privé confirment cette détente : après les territoires cévenols, ce sont les plus faibles du département.

Dans le parc social, la tension sur la demande se trouve modérée : on compte 2,6 demandes pour 1 attribution sur la ville d'Alès.

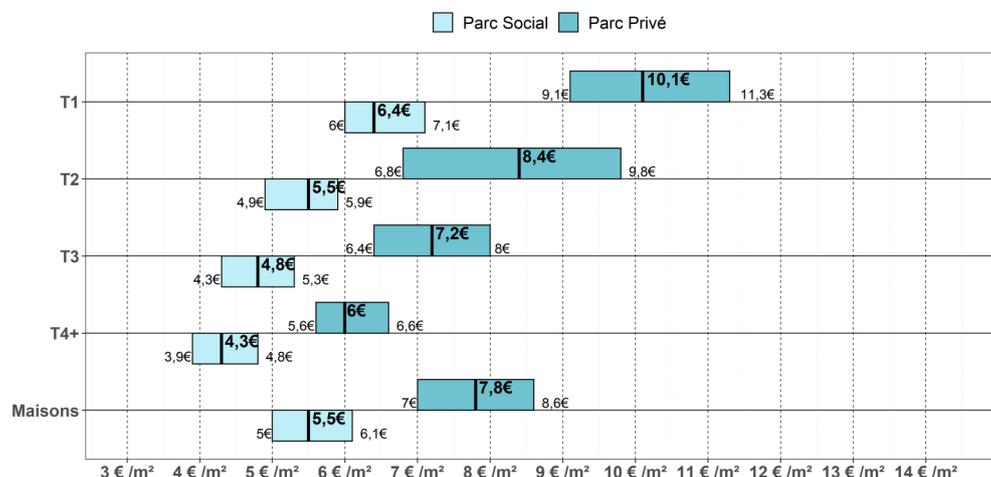
Entre les deux parcs, les écarts de loyers restent globalement marqués. Cependant, l'analyse de la dispersion des prix fait apparaître des potentiels chevauchements entre les loyers les plus bas du parc privé, observables dans l'ancien, et les loyers les plus hauts des logements, souvent récents, du parc social.

♦ Alès

PARC SOCIAL

PARC PRIVE

		Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	T1	147	198 €	213 €	242 €	148	266 €	293 €	335 €
	T2	659	200 €	259 €	292 €	304	328 €	372 €	426 €
	T3	2183	231 €	303 €	350 €	338	415 €	455 €	515 €
	T4 +	2002	268 €	319 €	376 €	154	453 €	523 €	574 €
Appartements		4991	245 €	299 €	350 €	944	353 €	426 €	495 €
Maisons		352	367 €	431 €	492 €	176	634 €	714 €	770 €
Ensemble		5343	247 €	305 €	359 €	1120	370 €	451 €	570 €



Loyers des Communautés d'Agglomération en 2018 :

Gard Rhodanien



CHIFFRES CLÉS

- 44 communes
- 73 400 habitants
- 19 781 € Revenu médian (par unité de consommation)
- 31 600 résidences principales
- 7 400 logements locatifs privés
- 3 950 logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

- Loyer médian : 332 €
- Taux de rotation : 10 %

Parc privé

- Loyer médian : 500 €
- Taux de rotation : 26 %

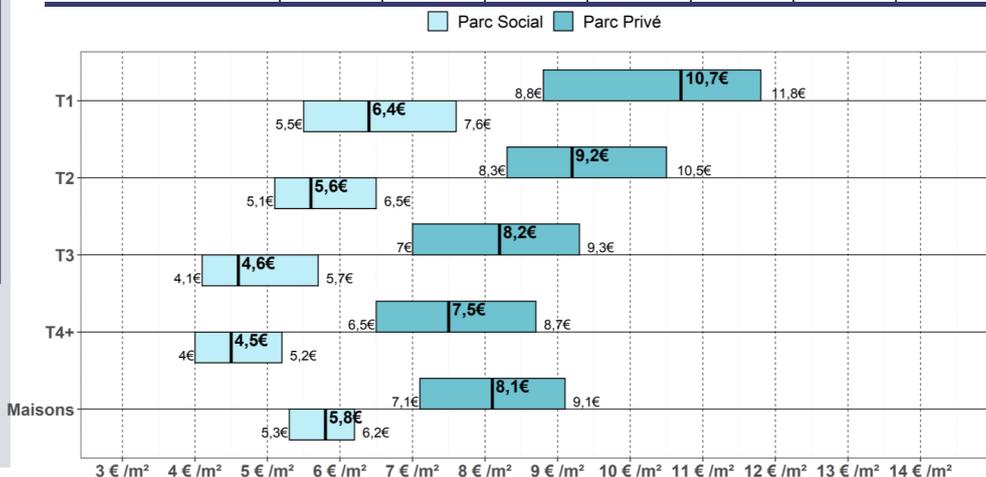
La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien est composée de 44 communes. 39 d'entre elles ont moins de 2 000 habitants. La grande majorité de ces villages se caractérise par une utilisation monofonctionnelle de l'espace habité, centrée sur la maison individuelle occupée par des propriétaires. De ce fait, l'offre en locatif est particulièrement faible dans ces communes (moins de 3 000 logements locatifs pour 8 500 résidences principales). Pour y remédier, le SCOT du Gard Rhodanien et le PLH ont fixé des objectifs ambitieux destinés à un rééquilibrage territorial de l'offre, notamment par la production de logements sociaux et de logements conventionnés privés.

Ainsi, pour l'Agglomération Rhodanienne, l'enjeu principal en matière de logement consiste plus à diversifier les modes d'habiter et à mieux les répartir sur le territoire

communautaire qu'à répondre à une tension sur la demande. Bien que 60% des ménages de la Communauté d'Agglomération soient éligibles au logement social, cette tension est relativement faible (3 demandes pour une attribution).

La comparaison des loyers ne fait apparaître aucune ambiguïté quant au rôle de chacun des parcs, les loyers du parc privé étant en moyenne 50% plus élevés que ceux du parc social. Bien que, comme dans tout territoire urbain, le parc locatif privé joue en partie un rôle social sur la ville de Bagnols-sur-Cèze, la part des ménages très précaires qui l'habite est bien moins importante qu'ailleurs : 19% d'entre eux perçoivent des revenus inférieurs à 10 000€ par an alors que ce taux est de 26% à l'échelle départementale.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	104	187 €	205 €	256 €	88	300 €	350 €	390 €
	T2	422	236 €	257 €	306 €	238	350 €	400 €	440 €
	T3	1078	271 €	294 €	336 €	240	419 €	490 €	560 €
	T4 +	1506	316 €	354 €	413 €	174	480 €	551 €	700 €
Appartements	3110	281 €	319 €	372 €	740	380 €	450 €	550 €	
Maisons	455	424 €	477 €	525 €	655	450 €	559 €	689 €	
Ensemble	3565	284 €	332 €	407 €	1395	404 €	500 €	608 €	



Loyers des Communautés d'Agglomération en 2018 : Bagnols-sur-Cèze

Sur le territoire de Bagnols-sur-Cèze, l'offre locative représente la moitié des résidences principales et se décompose à part quasiment égale entre le parc privé (2 210 logements) et le parc social (2 360 logements).

La ville comprend un quartier prioritaire (QPV), le quartier des Escanaux, qui abrite 1 649 logements sociaux, soit 40% du parc social de la commune.

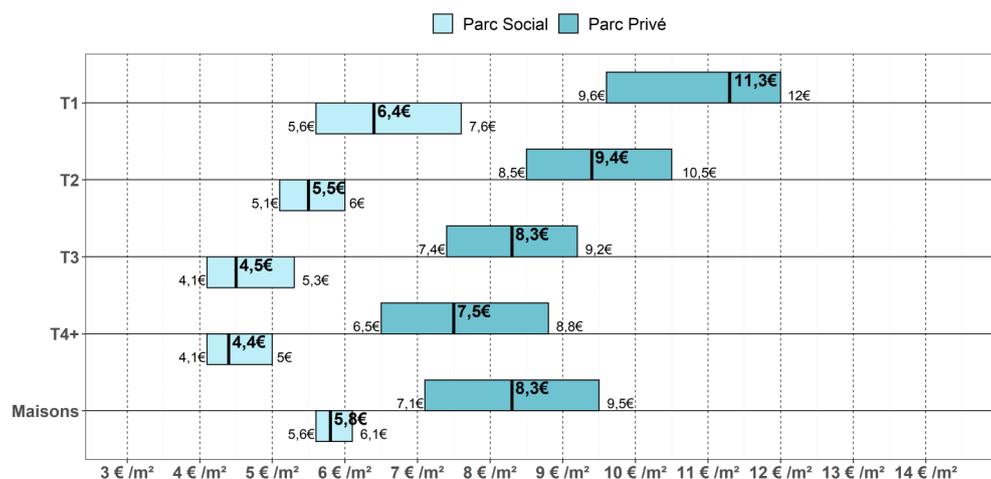
La tension sur la demande en logement social est faible sur ce territoire (2,1 demandes pour une attribution en

2018). Cependant, elle est atypique par rapport au reste du département puisque 50% des demandes exprimées sont des demandes de mutation. Ces ménages, déjà logés dans le parc social, obtiennent difficilement satisfaction (4 demandes de mutation pour une attribution).

Avec un loyer médian au m² de 8,3€ pour les appartements, les loyers du parc privé se situent entre les marchés de Nîmes (9,7€/m²) et d'Alès (7,7€/m²).

◆ Bagnols sur Cèze

PARC SOCIAL					PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	68	187 €	193 €	224 €	56	326 €	351 €	392 €
	T2	288	236 €	252 €	292 €	127	370 €	410€	450 €
	T3	789	268 €	285 €	328 €	105	412 €	487 €	550 €
	T4 +	1179	313 €	350 €	405 €	79	450 €	510 €	600 €
Appartements	2324	276 €	316 €	362 €	367	380 €	440€	510 €	
Maisons	85	457 €	514 €	604 €	204	433 €	525 €	670 €	



Loyers des Communautés d'Agglomération en 2018 :

Nîmes Métropole



CHIFFRES CLÉS

- 39 communes
- 256 600 habitants
- 18 438 € Revenu médian (par unité de consommation)
- 114 000 résidences principales
- 37 700 logements locatifs privés
- 17 620 logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

- Loyer médian : 367 €
- Taux de rotation : 9 %

Parc privé

- Loyer médian : 542 €
- Taux de rotation : 24 %

Bien que plus développée que dans les autres EPCI du département, l'offre locative de Nîmes Métropole présente d'importants déséquilibres territoriaux. Près de 80% des parcs locatifs sont localisés sur la ville centre, plus particulièrement dans le centre ancien pour le parc privé, et dans les quartiers d'habitat social pour le parc HLM.

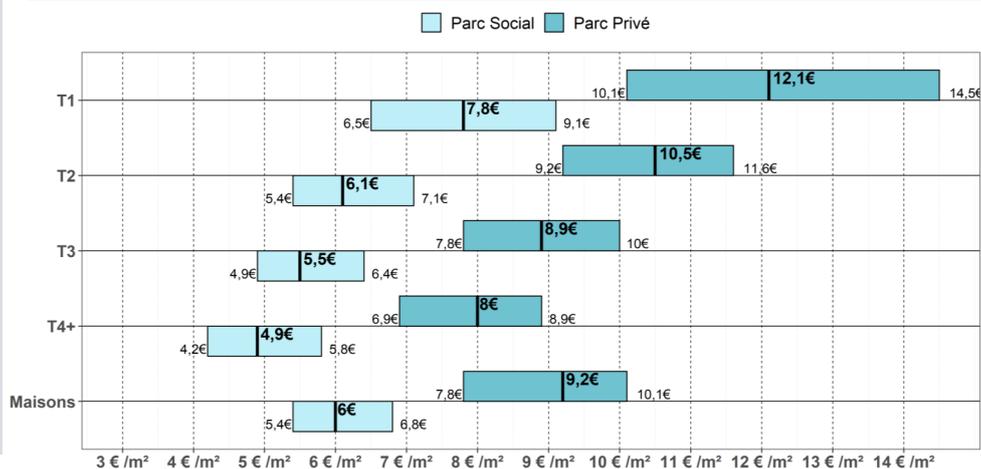
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, les deux parcs locatifs ont augmenté à un rythme comparable entre 2010 et 2015 (+9,6% pour le parc privé et +10,7% pour le parc social). Le parc locatif privé a cependant progressé plus fortement sur la ville centre (+10,1%), tandis que le développement de l'offre en logement social s'est accentué dans les communes périurbaines de l'agglomération où le taux d'équipement est passé de 3,2% en 2010 à 4,2% en 2015. Cet effort de production a permis l'amorce d'un rééquilibrage territorial : en 2010, 91% du parc social de l'EPCI était situé sur la ville de Nîmes ; en 2015, ce taux était de 88%.

Malgré ce, la tension sur la demande en logement social se maintient à un niveau élevé sur l'agglomération nîmoise qui compte plus de

5,7 demandes pour une attribution. Le taux de rotation étant toujours très bas (9% en 2017), seul un rythme de production d'une offre nouvelle plus soutenu pourrait permettre d'absorber cette demande.

En individuel comme en collectif, les écarts de loyers entre les deux parcs sont particulièrement marqués. Ce constat s'explique par la structure de chacun des parcs : portés en grande partie par l'investissement locatif qui représente 72% de la promotion immobilière réalisée sur l'EPCI, les loyers des logements neufs du parc privé sont positionnés sur le haut du marché ; la présence d'un parc ancien situé en quartier politique de la ville place les loyers du parc social à un niveau relativement bas. La comparaison entre les loyers du parc privé, toutes époques de construction confondues, et les loyers neufs du parc social confirme l'écart de prix entre les deux parcs ; si une trentaine de logements sociaux mis en service en 2017 ont des loyers mensuels proches de ceux du parc privé, les prix aux m² de ces derniers sont nettement supérieurs.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	358	205 €	257 €	282 €	683	307 €	350 €	390 €
	T2	2908	269 €	304 €	349 €	1836	404 €	460 €	505 €
	T3	5889	307 €	360 €	427 €	1448	501 €	570 €	630 €
	T4 +	5484	335 €	387 €	471 €	640	565 €	650 €	749 €
Appartements	14639	303 €	357 €	423 €	4607	420 €	500 €	600 €	
Maisons	1775	420 €	492 €	559 €	653	650 €	800 €	900 €	
Ensemble	16414	307 €	367 €	443 €	5 260	450 €	542 €	690 €	



Loyers des Communautés d'Agglomération en 2018 : Nîmes

La ville de Nîmes compte 71 000 résidences principales, dont 43 000 sont dédiées au locatif, 28 000 dans le secteur privé, et 15 000 dans le secteur social.

Les logements locatifs privés, majoritairement situés dans le cœur de ville, représentent les deux tiers de l'offre de la Communauté d'Agglomération sur ce segment.

Comme dans les autres territoires urbains du département, c'est la dispersion des prix des loyers qui caractérise le plus fortement ce parc.

Les logements sociaux de Nîmes représentent 86% du parc de l'EPCI. La ville comprend six quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Plus de la moitié des logements sociaux nîmois, soit 8 200 logements, sont localisés dans le périmètre de ces quartiers.

Malgré un taux d'équipement supérieur aux 20% exigés par la loi SRU, la tension sur la demande en logement social reste forte. En 2018, on compte 5,6 demandes pour une attribution.

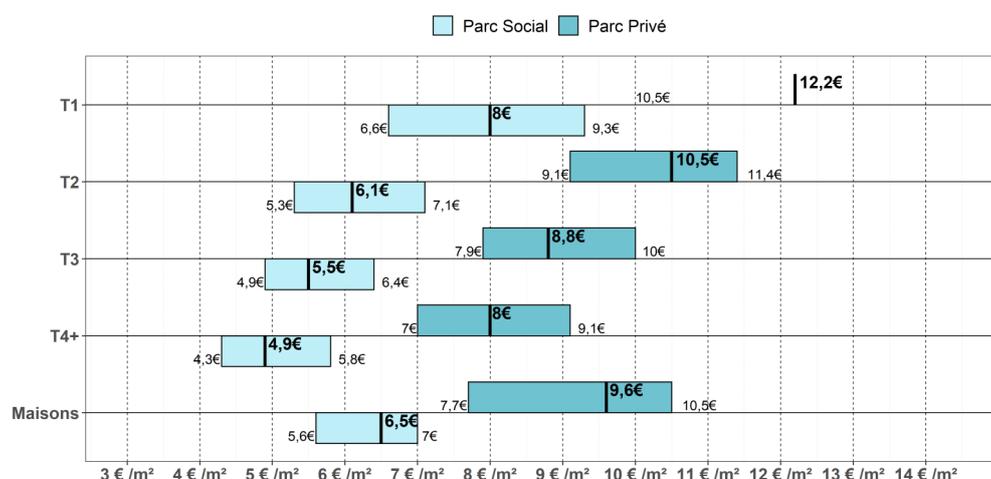
Entre les deux parcs, les écarts de loyers sont nettement marqués.

◆ Nîmes

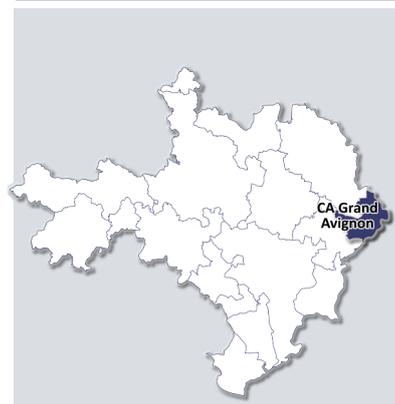
PARC SOCIAL

PARC PRIVE

	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	329	204 €	259 €	282 €	646	305 €	345 €	390 €
	T2	2516	267 €	304 €	350 €	1689	403 €	455 €	505 €
	T3	5218	308 €	359 €	428 €	1253	500 €	565 €	620 €
	T4 +	4972	335 €	387 €	472 €	568	555 €	639 €	760 €
Appartements	13035	303 €	357 €	424 €	4156	414 €	500 €	597 €	
Maisons	1005	452 €	537 €	582 €	297	650 €	800 €	900 €	
Ensemble	14040	306 €	364 €	441 €	4 453	423 €	508 €	620 €	



Loyers des Communautés d'Agglomération en 2018 : Communes gardoises du Grand Avignon



CHIFFRES CLÉS

- 7** communes gardoises
- 41 000** habitants gardois
- 18 988 €** Revenu médian de la CA (par unité de consommation)
- 18 200** résidences principales
- 4 000** logements locatifs privés
- 1 130** logements locatifs sociaux

LOYERS

- Parc social
- Loyer médian : **427 €**
- Taux de rotation : **11 %**
- Parc privé
- Loyer médian : **545 €**
- Taux de rotation : **26 %**

Les communes gardoises de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon sont majoritairement habitées par des propriétaires occupants (72% des résidences principales).

Il en résulte un manque avéré d'offre en locatif, particulièrement préoccupant dans le secteur social puisque 5 des 7 communes gardoises de l'EPCI, concernées par l'article 55 de la loi SRU¹, sont déficitaires².

Ce sous-équipement en logement social s'accompagne d'une cherté atypique des loyers, liée en partie à la forte proportion de logements PLS (16% dans les communes gardoises de l'EPCI, 3% dans le Gard).

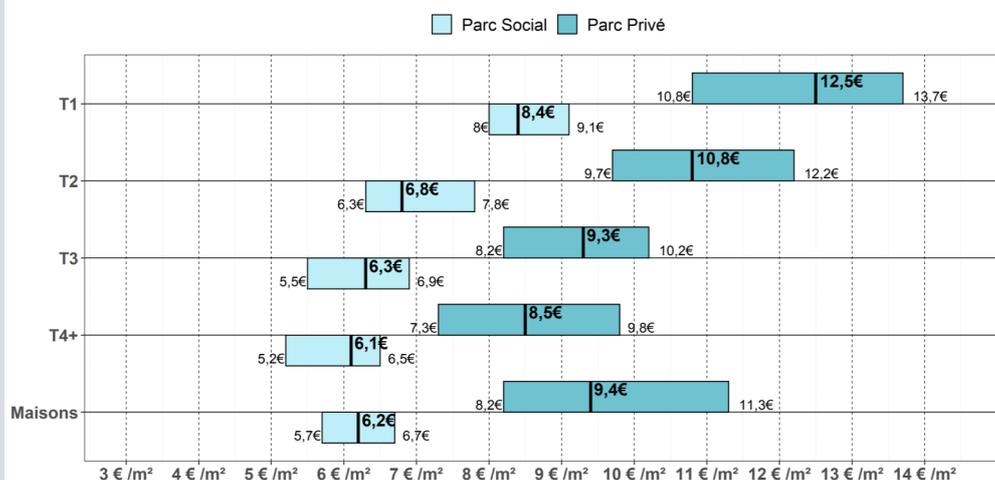
Le territoire compte 4 000 logements

locatifs privés, équitablement répartis entre individuel et collectif. C'est le niveau de revenus des occupants qui caractérise le plus fortement ce parc : près de 40% d'entre eux perçoivent des revenus supérieurs à 30 000 € par an (26% à l'échelle départementale). Ce constat est à rapprocher des niveaux de loyers, parmi les plus élevés du département. A titre d'exemple, un T3 du parc privé se loue 450€ à Alès, 490€ à Bagnols, 560€ à Nîmes et 580€ dans les communes gardoises de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon.

1. Objectif de production de logements sociaux : 25% à horizon 2025

2. Les Angles, Pujaut, Rochefort du Gard, Roquemaure et Villeneuve-lès-Avignon

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	25	246 €	268 €	291 €	37	299 €	368 €	414 €
	T2	196	322 €	361 €	384 €	122	400 €	465 €	515 €
	T3	392	367 €	424 €	472 €	97	500 €	580 €	660 €
	T4 +	194	446 €	498 €	533 €	81	544 €	600 €	704 €
Appartements	807	350 €	414 €	484 €	337	402 €	501 €	600 €	
Maisons	286	417 €	476 €	557 €	274	494 €	630 €	780 €	
Ensemble	1093	365 €	427 €	504 €	611	440 €	545 €	700 €	



Loyers des Communautés de Communes en 2018 :

Beaucaire Terre d'Argence



La Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence comprend deux fois plus de logements locatifs privés que de logements sociaux. Si le parc privé proposé à la location est assez bien réparti entre la ville centre et les autres communes du territoire, plus de 80% de l'offre locative sociale est située sur la commune de Beaucaire, principalement dans l'un des deux quartiers politique de la ville (centre-ville et La Moulinelle).

La construction de logements peine à atteindre les objectifs fixés par le PLH (à l'exception de Bellegarde et de Vallabrègues), ce qui réduit encore la capacité du territoire à répondre à la demande en locatif, en particulier dans le secteur social où l'on compte 5,4 demandes pour une attribution.

Les prix des loyers du parc privé sont relativement élevés, comparables à ceux que l'on peut observer à Bagnols sur Cèze. Les écarts de loyers entre les deux parcs sont manifestes, en particulier pour les grands appartements (T4 et +) qui se louent 60% plus chers dans le privé que dans le social.

1. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

CHIFFRES CLÉS

- 5 communes
- 30 900 habitants
- 17 875 € Revenu médian
- 12 700 résidences principales
- 3 800 logements locatifs privés
- 1 410 logements locatifs sociaux

Inscrit dans une démarche de requalification des centres anciens de Bellegarde, Beaucaire et Jonquières-Saint-Vincent (OPAH RU¹), l'EPCI est confronté à un problème de vacance dont l'aggravation, entre 2011 et 2015 (+1,4% par an en moyenne) pénalise le développement de l'offre en locatif. D'autant que, fortement contrainte par le risque inondation, la

LOYERS

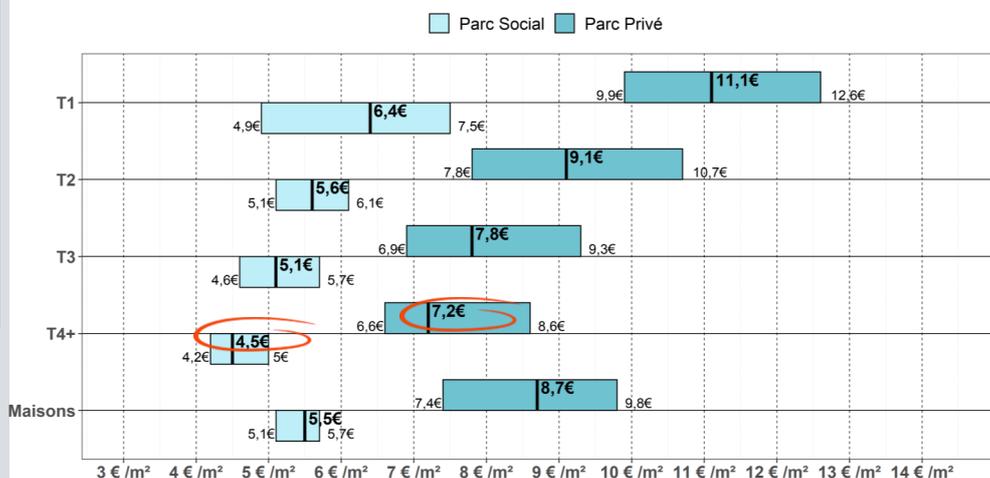
Parc social

- Loyer médian : 342 €
- Taux de rotation : 8 %

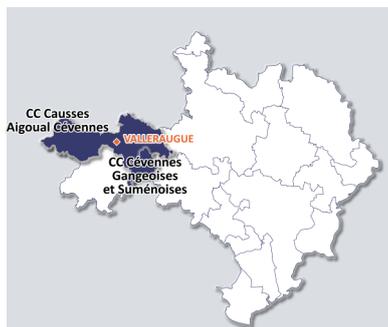
Parc privé

- Loyer médian : 500 €
- Taux de rotation : 25 %

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	29	181 €	223 €	242 €	60	300 €	330 €	380 €
	T2	214	254 €	268 €	310 €	257	360 €	404 €	450 €
	T3	483	302 €	329 €	376 €	228	440 €	500 €	600 €
	T4 +	443	335 €	370 €	436 €	135	504 €	583 €	670 €
Appartements	1169	297 €	333 €	378 €	680	387 €	455 €	558 €	
Maisons	173	384 €	432 €	481 €	331	461 €	600 €	730 €	
Ensemble	1342	303 €	342 €	400 €	1 011	413 €	500 €	634 €	



Loyers des Communautés de Communes en 2018 : Causses Aigoual Cévennes et Cévennes Gangeoises et Suménoises



CHIFFRES CLÉS

- 15** communes
- 5 600** habitants
- 16 639 €** Revenu médian (par unité de consommation)
- 2 800** résidences principales
- 700** logements locatifs privés
- 80** logements locatifs sociaux

◆ Causse Aigoual Cévennes

La Communauté de Communes Causse Aigoual Cévennes est l'un des rares EPCI du département à compter plus de résidences secondaires (49%) que de résidences principales (41%)¹. Plus de 70% des ménages du territoire communautaire sont propriétaires de leur logement.

L'offre locative est principalement constituée de logements privés, situés sur les communes de Lasalle (221 logements), Val d'Aigoual² (139 logements) et Saint André de Majencoules (70 logements).

Une grande précarité caractérise ces locataires dont plus de 40% perçoivent des revenus annuels inférieurs à 10 000 euros.

Les quelques dizaines de logements sociaux que compte l'EPCI sont localisés sur les communes de Lassalle (56 logements), Lanuejols (14 logements) et Val D'Aigoual² (8 logements).

1. Un seul autre EPCI gardois a cette configuration : la Communauté de Communes Terre de Camargue.

2. Commune issue de la fusion de Valleraugue et de Notre Dame de la Rouvière.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE			
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	44	271 €	282 €	317 €	40	343 €	366 €	430 €
Maisons	16	386 €	386 €	388 €	47	255 €	400 €	503 €
Ensemble	60	271 €	292 €	376 €	87	320 €	367 €	500 €

◆ Cévennes Gangeoises et Suménoises

(communes gardoises)

CHIFFRES CLÉS

- 4** communes gardoises (9 héraultaises)
- 2 000** habitants gardois
- 17 857 €** Revenu médian de la CC (par unité de consommation)
- 1 000** résidences principales
- 200** logements locatifs privés
- 20** logements locatifs sociaux

Territoire confronté à un déclin démographique (-1% entre 2011 et 2016 pour la partie gardoise), la Communauté de Communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises dispose seulement de quelques logements sociaux, tous situés à Sumène (la résidence Ranc de Banès). Dans les communes gardoises de l'EPCI, 200 logements privés sont proposés à la location ; 192 d'entre eux sont aussi situés sur la commune de Sumène.

	PARC PRIVE			
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	39	380 €	470 €	560 €
Maisons	22	413 €	430 €	500 €
Ensemble	61	380 €	456 €	525 €

Loyers des Communautés de Communes en 2018 : Cèze Cévennes



CHIFFRES CLÉS

- 22** communes gardoises
- 19 000** habitants gardois
- 16 948 €** Revenu médian (par unité de consommation)
- 9 000** résidences principales
- 2 400** logements locatifs privés
- 8 10** logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

- Loyer médian : **257 €**
- Taux de rotation : **10 %**

Parc privé

- Loyer médian : **400 €**
- Taux de rotation : **23 %**

Depuis les années 80, l'activité économique de la région Cèze-Cévennes connaît une mutation, le secteur touristique prenant le pas sur une activité agricole toujours présente mais fragilisée.

En lien avec la vocation saisonnière du territoire, la part de résidences secondaires est importante (près d'une résidence secondaire pour trois résidences principales).

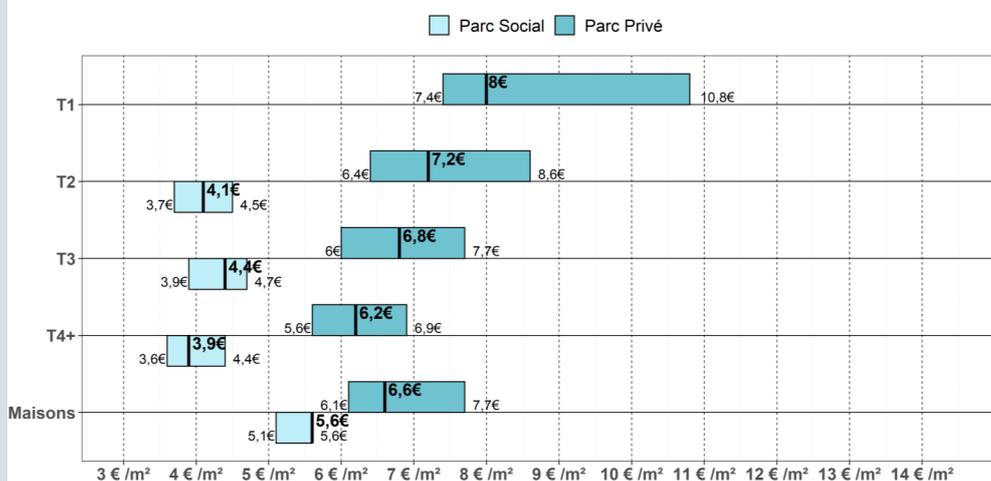
Parallèlement, la vacance des logements est un phénomène prégnant pour lequel l'EPCI connaît le plus fort taux du département (17%). Malgré ce, l'offre en locatif y est plus développée que dans les autres territoires ruraux du département,

du fait notamment de la présence d'un bailleur historique, la société HLM de Bessèges et Saint Ambroix, qui gère 42% du patrimoine HLM de l'EPCI. Compte tenu de la précarité des occupants de ce parc, l'écusson de Saint-Ambroix est entré en 2014 dans la géographie prioritaire.

Ce territoire détendu dans tous les segments de l'habitat affiche les loyers les plus bas du département, dans le parc social comme dans le parc privé.

Les loyers du parc privé restent plus élevés que ceux du parc social, on observe un décalage des prix entre les deux parcs qui restent particulièrement accessibles.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	-	-	-	28	253 €	270 €	360 €	
	T2	79	161 €	194 €	244 €	128	290 €	320 €	366 €
	T3	304	217 €	241 €	326 €	120	313 €	372 €	420 €
	T4 +	245	251 €	299 €	374 €	122	402 €	463 €	520 €
Appartements	638	218 €	249 €	336 €	398	315 €	380 €	450 €	
Maisons	20	383 €	418 €	419 €	149	390 €	470 €	594 €	
Ensemble	658	220 €	257 €	344 €	547	320 €	400 €	481 €	



Loyers des Communautés de Communes en 2018 : Pays de Sommières



CHIFFRES CLÉS

18
communes

22 600
habitants

20 161 €
Revenu médian
(par unité de consommation)

9 500
résidences principales

2 500
logements locatifs privés

550
logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

Loyer médian : **411 €**

Taux de rotation : **10 %**

Parc privé

Loyer médian : **530 €**

Taux de rotation : **24 %**

Amorcé au début des années 80 sous l'influence de la pression montpelliéraine, le dynamisme démographique de la Communauté de Communes du Pays de Sommières perdure. Sur ce territoire, la part élevée de logements individuels (80%), témoigne d'un développement centré sur un modèle pavillonnaire laissant peu de place au logement locatif.

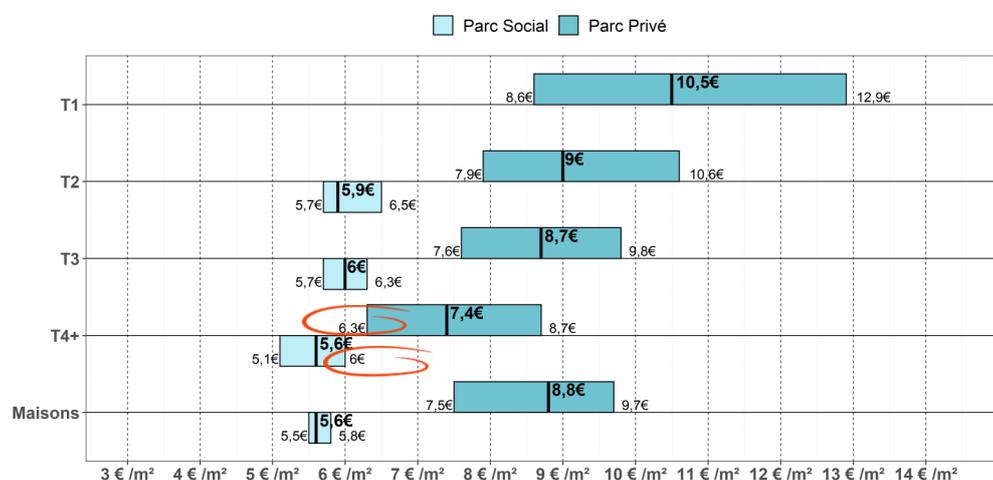
Avec un taux d'équipement de 7,2%, le territoire communautaire est sous doté en logement social. 11 des 18 communes qui le composent ne disposent d'aucune offre sur ce segment locatif. C'est la ville de Sommières, nettement plus diversifiée que les autres communes de l'EPCI, qui

centralise l'essentiel du parc social (65% du parc de l'EPCI).

La répartition spatiale du parc privé est plus équilibrée que celle du parc social, bien que Calvisson et Sommières représentent plus de la moitié des logements locatifs privés de la Communauté de Communes.

Les loyers du parc privé sont relativement accessibles, en particulier pour les maisons qui représentent la moitié des logements du secteur privé proposés à la location. L'écart de prix entre les loyers des deux parcs reste néanmoins marqué, sauf pour les grands appartements.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE			
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	T1	-	-	-	38	279 €	353 €	377 €
	T2	65	277 €	293 €	114	357 €	401 €	467 €
	T3	154	365 €	390 €	107	420 €	530 €	640 €
	T4 +	104	417 €	442 €	113	523 €	640 €	725 €
Appartements	332	341 €	397 €	437 €	372	384 €	485 €	614 €
Maisons	197	366 €	437 €	472 €	273	480 €	600 €	800 €
Ensemble	529	354 €	411 €	454 €	645	420 €	530 €	695 €



Loyers des Communautés de Communes en 2018 : Pays d'Uzès



CHIFFRES CLÉS

- 32** communes
- 28 200** habitants
- 19 600 €** Revenu médian (par unité de consommation)
- 12 600** résidences principales
- 3 100** logements locatifs privés
- 680** logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

- Loyer médian : **359 €**
- Taux de rotation : **7%**

Parc privé

- Loyer médian : **530 €**
- Taux de rotation : **22%**

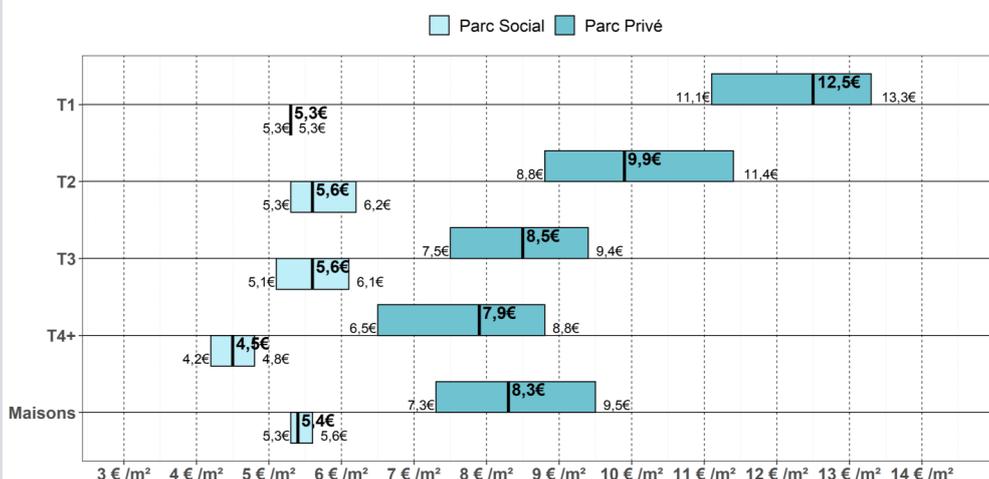
La vocation touristique et résidentielle de la Communauté de Communes du Pays d'Uzès impacte visiblement la structure de son parc de logements que deux éléments caractérisent : une forte proportion de résidences secondaires (près d'un logement sur cinq), et la prépondérance de logements individuels (75% des résidences principales).

Entre 2010 et 2015, l'offre locative non touristique s'est développée beaucoup plus lentement que le parc de résidences principales (290 logements locatifs supplémentaires dont 240 en locatif privé et 50 en locatif social à mettre en regard des 780 résidences principales supplémentaires).

La ville d'Uzès polarise l'ensemble de cette offre locative : elle détient près de 50% des logements locatifs privés, et 90% des logements sociaux de l'EPCI. Un tiers de ces derniers est situé dans le quartier politique de la ville d'Uzès, entrée pour la première fois dans la géographie prioritaire en 2014.

Pour les maisons comme pour les appartements, les écarts de prix entre les loyers du parc social et ceux du parc privé sont relativement marqués, quelle que soit la typologie observée : resserrés autour de la valeur médiane de 5€, les loyers du parc social présentent une faible dispersion et sont de 30 à 40% moins chers que ceux du parc privé.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	11	187 €	187 €	188 €	75	344 €	375 €	400 €
	T2	86	231 €	269 €	294 €	160	400 €	450 €	492 €
	T3	189	291 €	363 €	401 €	114	465 €	530 €	602 €
	T4 +	316	332 €	362 €	401 €	81	550 €	650 €	790 €
Appartements	602	308 €	354 €	395 €	430	406 €	500 €	600 €	
Maisons	39	385 €	432 €	488 €	314	478 €	570 €	720 €	
Ensemble	641	313 €	359 €	400 €	744	440 €	530 €	660 €	



Loyers des Communautés de Communes en 2018 :

Pays Viganais



21 communes

10 200 habitants

17 045 € Revenu médian (par unité de consommation)

4 900 résidences principales

1 300 logements locatifs privés

340 logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

Loyer médian : **327 €**

Taux de rotation : **7 %**

Parc privé

Loyer médian : **395 €**

Taux de rotation : **24 %**

L'offre en locatif de la Communauté de Communes du Pays Viganais est portée par le parc privé dont les niveaux de loyers sont parmi les plus faibles du département.

La répartition des occupants selon leurs tranches de revenus atteste sans équivoque de la fonction sociale de ce parc : 42% d'entre eux perçoivent moins de 10 000 euros par an, soit le taux de précarité des locataires du parc privé le plus élevé du département où ce taux est de 25%.

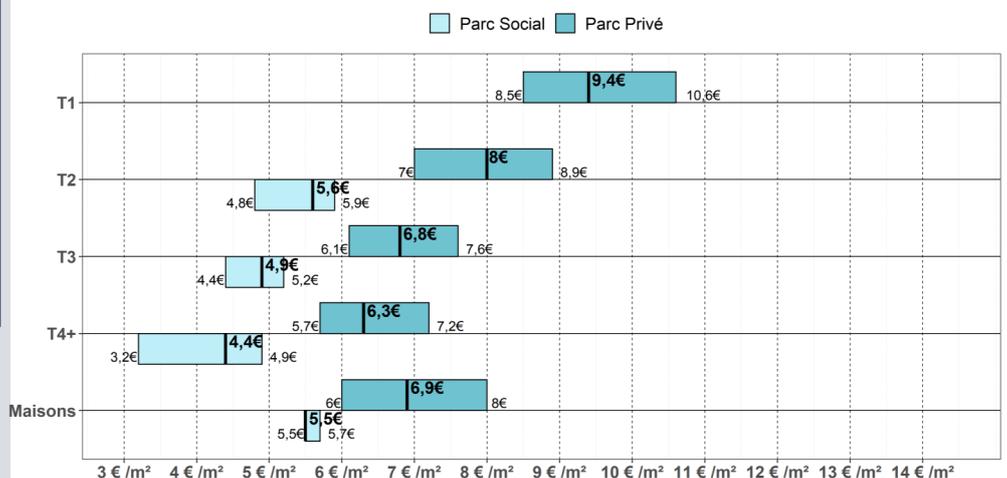
A l'image des autres territoires cévenols, le parc locatif social de la Communauté de Communes du Pays Viganais est peu

développé ; 90% des logements de ce parc, dont le volume a légèrement diminué entre 2010 et 2015, sont situés sur la commune du Vigan.

Du fait de la faiblesse des loyers du parc privé, les écarts de prix entre les deux parcs locatifs sont peu élevés.

Quelque soit le type d'habitat, les loyers au m² du secteur privé sont plus élevés que ceux du secteur social. Cependant, les maisons du parc social sur ce secteur étant de grande taille (1/3 sont des T5 ou des T6) leurs loyers mensuels (454€) sont plus élevés que ceux des maisons du parc privé (433€).

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE			
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements								
T1	-	-	-	-	47	260 €	283 €	312 €
T2	54	257 €	299 €	310 €	99	303 €	340 €	364 €
T3	111	280 €	326 €	350 €	99	355 €	385 €	440 €
T4 +	101	268 €	356 €	381 €	63	450 €	518 €	600 €
Appartements	266	268 €	322 €	359 €	308	330 €	379 €	453 €
Maisons	32	454 €	454 €	541 €	65	362 €	433 €	530 €
Ensemble	298	290 €	327 €	381 €	373	337 €	395 €	490 €



Loyers des Communautés de Communes en 2018 : Petite Camargue



CHIFFRES CLÉS

- 5 communes
- 26 400 habitants
- 19 134 € Revenu médian (par unité de consommation)
- 10 700 résidences principales

2 400 logements locatifs privés

1 330 logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

Loyer médian : **383 €**
Taux de rotation : **8 %**

Parc privé

Loyer médian : **573 €**
Taux de rotation : **24 %**

Un ménage sur trois de la Communauté de Communes de Petite Camargue est locataire de son logement. La commune de Vauvert, commune centre de l'EPCI, comprend autant de locataires du parc privé que du parc social.

Ces derniers habitent en grande majorité dans le quartier politique de la ville des Costières, qui concentre 71% du parc social communautaire.

Dans les autres communes de l'EPCI, on trouve une offre locative sociale de qualité mais peu diversifiée et centrée sur le logement individuel.

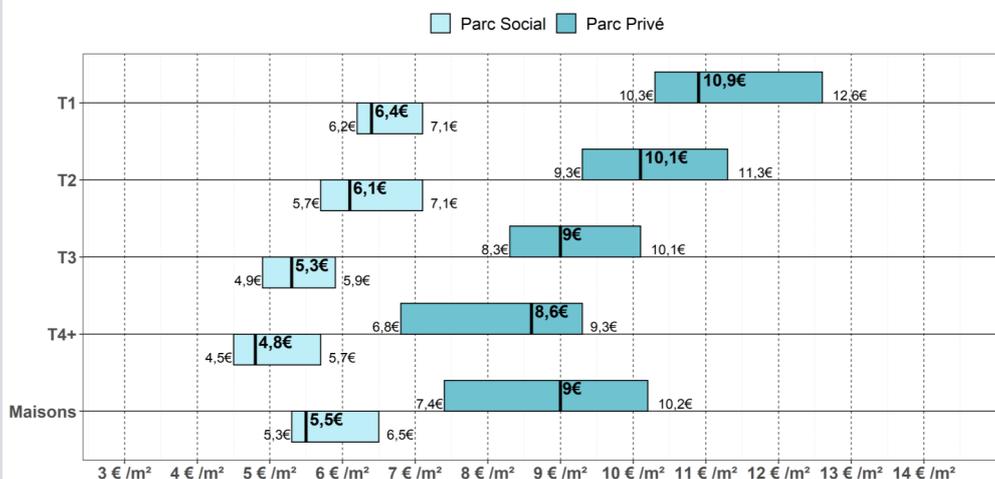
Malgré un taux d'équipement de près de 13%, la tension reste forte sur le territoire de la Communauté de Communes où l'on

compte 4 demandes pour une attribution.

Les logements locatifs privés, répartis à part égale entre la commune de Vauvert et le reste du territoire de l'EPCI affichent quant à eux des loyers très dispersés, qui peuvent atteindre, dans les communes périphériques, des niveaux peu accessibles aux ménages à faibles revenus.

D'une manière générale, les loyers du parc privé sont plus élevés sur le territoire de la Communauté de Communes de Petite Camargue que dans les autres EPCI de même taille. De ce fait, les écarts de prix entre les loyers des deux parcs sont nettement marqués.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	22	167 €	222 €	286 €	25	320 €	384 €	420 €
	T2	106	281 €	306 €	361 €	92	397 €	430 €	503 €
	T3	346	334 €	353 €	391 €	88	509 €	600 €	665 €
	T4 +	595	367 €	415 €	445 €	59	550 €	650 €	793 €
Appartements	1069	336 €	379 €	425 €	264	430 €	530 €	650 €	
Maisons	190	366 €	422 €	496 €	242	500 €	600 €	750 €	
Ensemble	1259	339 €	383 €	433 €	506	480 €	573 €	700 €	



Loyers des communautés de communes en 2018 :

Piémont Cévenol



CHIFFRES CLÉS

- 34** communes
- 21 400** habitants
- 18 476 €** Revenu médian (par unité de consommation)
- 9 400** résidences principales
- 2 500** logements locatifs privés
- 340** logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

- Loyer médian : **374 €**
- Taux de rotation : **11 %**

Parc privé

- Loyer médian : **460 €**
- Taux de rotation : **24 %**

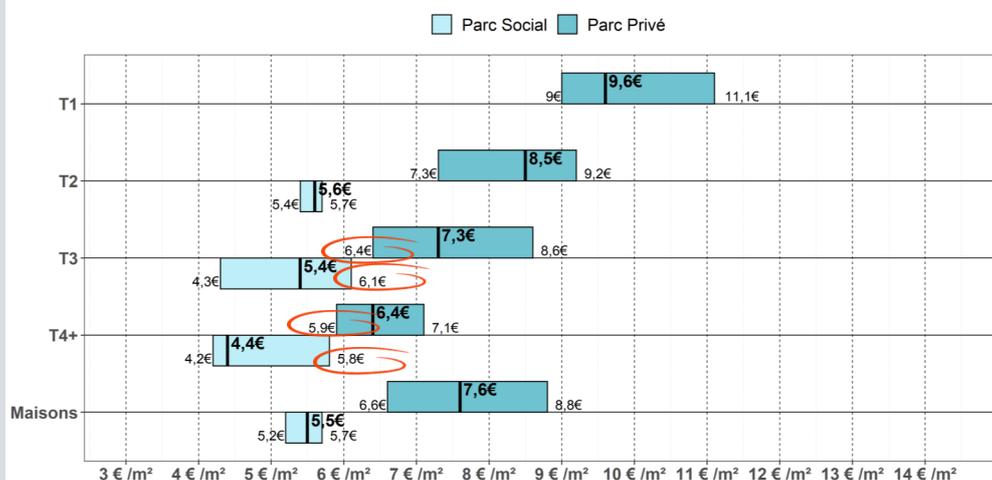
La Communauté de Communes du Piémont Cévenol est classée en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), dispositif fiscal destiné à inciter l'implantation d'entreprises dans les territoires économiquement fragiles et caractérisés par une faible densité de population, un déclin démographique, et un revenu fiscal par unité de consommation inférieur à la moyenne.

Avec un taux d'équipement inférieur à 5%, l'offre en locatif social est particulièrement faible. Seules six communes, sur les 34 qui

composent l'EPCI, disposent de logements locatifs sociaux : Saint Hippolyte du Fort (112), Quissac (99), Sauve (67), Lédignan (46), Maruejols les Gardons (8) et Pompignan (5). En outre, ce parc ne se développe pas : entre 2014 et 2017, aucun logement social n'a été financé sur le territoire communautaire.

Les loyers du parc privé sont parmi les plus faibles du département. De ce fait, on observe un chevauchement des prix avec ceux du parc social, en particulier pour les appartements T3 et T4.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE			
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	T1	-	-	-	49	275 €	287 €	332 €
	T2	20	280 €	285 €	106	349 €	398 €	423 €
	T3	99	289 €	354 €	112	393 €	455 €	531 €
	T4 +	103	345 €	385 €	74	478 €	500 €	595 €
Appartements	222	313 €	349 €	414 €	341	379 €	430 €	491 €
Maisons	103	372 €	409 €	468 €	181	400 €	550 €	652 €
Ensemble	325	325 €	374 €	426 €	522	390 €	460 €	593 €



Loyers des Communautés de Communes en 2018 :

Pont du Gard



CHIFFRES CLÉS

17
communes

25 800
habitants

19 974 €
Revenu médian
(par unité de consommation)

10 700
résidences principales

2 700
logements locatifs privés

360
logements locatifs sociaux

Parc social

Loyer médian : 256 €

Taux de rotation : 6 %

Parc privé

Loyer médian : 550 €

Taux de rotation : 27 %

La Communauté de Communes du Pont du Gard est composée de 17 communes. Toutes ont moins de 5 000 habitants. Cette situation démographique dispense l'EPCI de détenir un nombre minimum de logements sociaux (article 55 de la loi SRU).

Pourtant, sur ce territoire, la tension sur la demande en logement social est particulièrement forte : avec 5,4 demandes pour une attribution, le taux de satisfaction des demandeurs est un des plus faibles du département.

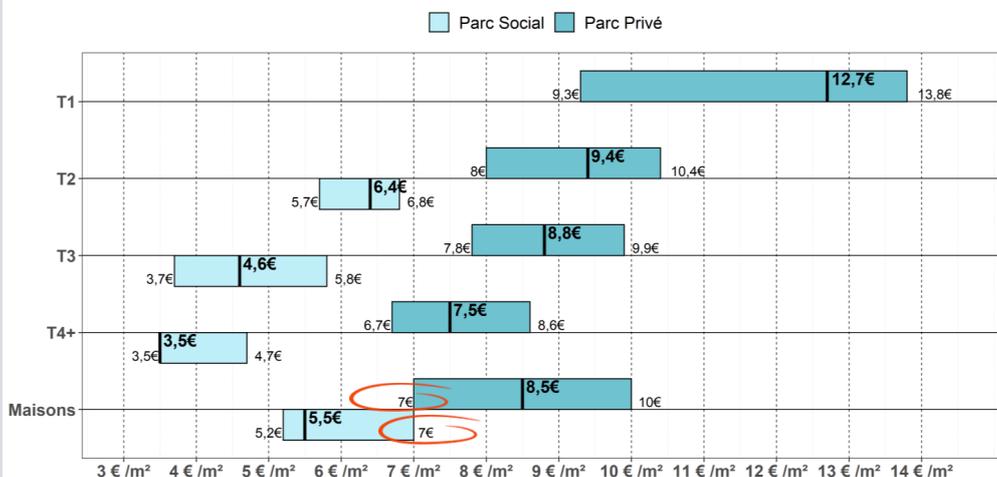
Malgré un sous-équipement patent, le développement de l'offre en locatif social reste atone : entre 2014 et 2017, seuls 35

logements sociaux ont été financés sur le territoire communautaire.

Plus développé que le parc social, le parc locatif privé est relativement bien réparti sur l'ensemble des communes de l'EPCI. Les niveaux de loyers correspondent au marché observé dans les EPCI de taille similaire.

Les écarts de loyers au m² entre les deux parcs sont nettement marqués, sauf pour les maisons pour lesquelles on observe un chevauchement entre les loyers hauts du parc social et les loyers bas du parc privé.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	-	-	-	23	290 €	330 €	369 €	
	T2	28	286 €	329 €	343 €	97	380 €	421 €	488 €
	T3	93	242 €	334 €	388 €	107	500 €	550 €	605 €
	T4 +	107	272 €	280 €	432 €	93	552 €	623 €	754 €
Appartements	233	249 €	322 €	383 €	320	421 €	520 €	609 €	
Maisons	112	391 €	452 €	596 €	255	475 €	590 €	710 €	
Ensemble	345	280 €	356 €	442 €	575	450 €	550 €	670 €	



Loyers des Communautés de Communes en 2018 :

Rhony Vistre Vidourle



CHIFFRES CLÉS

- 10** communes
- 26 200** habitants
- 21 064 €** Revenu médian (par unité de consommation)
- 10 600** résidences principales
- 2 300** logements locatifs privés
- 501** logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

- Loyer médian : **421 €**
- Taux de rotation : **10 %**

Parc privé

- Loyer médian : **605 €**
- Taux de rotation : **27 %**

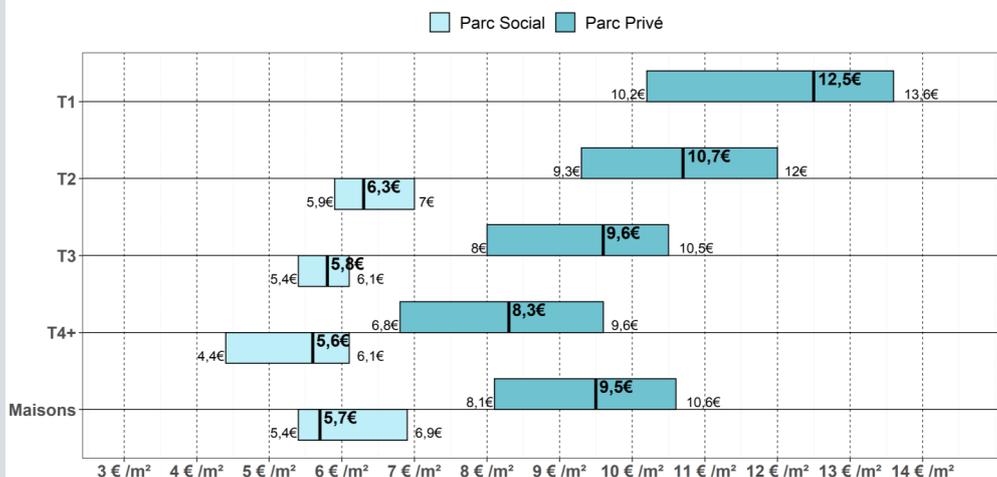
La Communauté de Communes Rhony Vistre Vidourle est le territoire gardois où l'habitat individuel est le plus fortement représenté (82% des résidences principales).

Le positionnement de l'EPCI sur le marché locatif privé est atypique : avec un prix médian de 9,50€ au m², elle affiche des niveaux de loyers correspondant au prix de marché que l'on observe dans les pôles urbains (CA d'Avignon et de Nîmes), ce qui confirme l'influence de la pression montpelliéraine sur ce territoire. L'occupation du parc locatif privé reflète le profil socio économique de cette intercommunalité où le revenu médian est le plus élevé du

département : la part des locataires aisés dans le parc privé est aussi la plus élevée du département. Ce constat est à mettre en lien avec le niveau des loyers, peu accessibles aux ménages modestes, et dont l'écart avec ceux du parc social est particulièrement marqué.

L'offre en locatif social, particulièrement faible sur ce territoire où le taux d'équipement est inférieur à 6%, se caractérise toutefois par le dynamisme de son développement. Entre 2014 et 2017, 234 logements sociaux ont été financés, soit une moyenne de 59 logements sociaux par an alors que la moyenne des autres Communautés de Communes est de 25.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE			
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Appartements	T1	-	-	-	26	300 €	354 €	398 €
	T2	56	278 €	294 €	64	421 €	474 €	537 €
	T3	64	341 €	386 €	78	560 €	615 €	675 €
	T4 +	54	394 €	457 €	66	550 €	670 €	770 €
Appartements	178	305 €	373 €	448 €	234	460 €	580 €	670 €
Maisons	326	381 €	444 €	508 €	185	549 €	680 €	800 €
Ensemble	504	352 €	421 €	493 €	419	494 €	605 €	762 €



Loyers des Communautés de Communes en 2018 : Terre de Camargue



3 communes

CHIFFRES CLÉS **20 300** habitants

19 651 € Revenu médian (par unité de consommation)

9 700 résidences principales

2 800 logements locatifs privés

780 logements locatifs sociaux

LOYERS

Parc social

Loyer médian : **366 €**

Taux de rotation : **9 %**

Parc privé

Loyer médian : **553 €**

Taux de rotation : **21 %**

Composée de trois communes, Terre de Camargue est la seule intercommunalité gardoise disposant d'un accès direct à la méditerranée (Le Grau du Roi). Ce positionnement géographique façonne la structure du parc de logements composé de 60% de résidences secondaires.

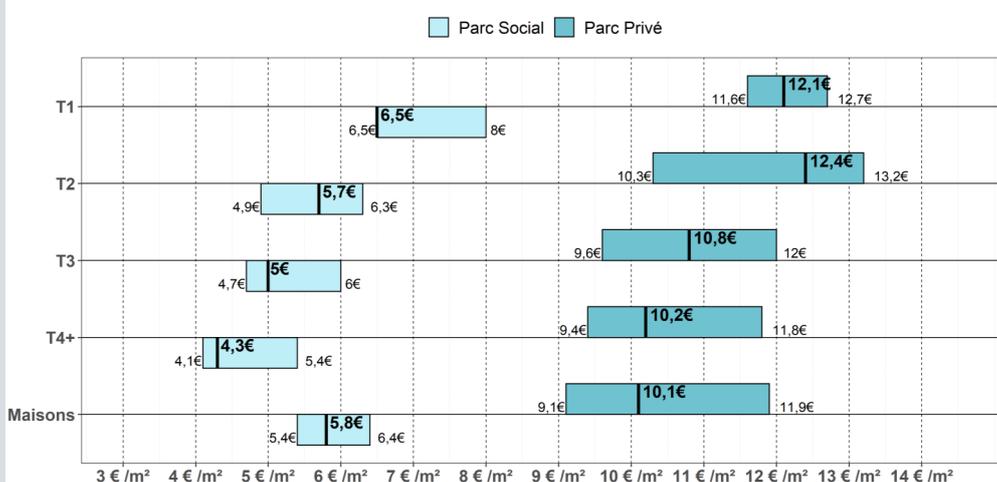
Sur ce territoire particulièrement contraint par les risques hydrauliques, près d'un ménage sur trois loue un logement du parc privé. En décalage avec les niveaux de revenus de ces locataires, les loyers de ce parc sont les plus élevés du département.

Sous équipé en logement social (7,5% des résidences principales), l'EPCI se

caractérise aussi par une très forte tension sur la demande : on compte 13 demandes pour une attribution, un ratio à mettre en regard de la moyenne départementale (4,6 demandes pour une attribution).

Cette tension se trouve aggravée par le rythme atone de production de logements sociaux lié en grande partie au risque inondation qui contraint la construction neuve : entre 2014 et 2017, seuls 24 logements sociaux ont été financés sur le territoire de la Communauté de Communes de Terre de Camargue.

	PARC SOCIAL				PARC PRIVE				
	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Effectif observé	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	
Appartements	T1	17	185 €	234 €	271 €	24	350 €	402 €	505 €
	T2	105	259 €	277 €	328 €	120	438 €	500 €	532 €
	T3	255	304 €	357 €	413 €	103	550 €	617 €	685 €
	T4 +	309	338 €	371 €	442 €	28	610 €	750 €	870 €
Appartements	686	313 €	349 €	413 €	275	455 €	530 €	640 €	
Maisons	84	443 €	467 €	539 €	104	503 €	660 €	790 €	
Ensemble	770	318 €	366 €	430 €	379	470 €	553 €	676 €	



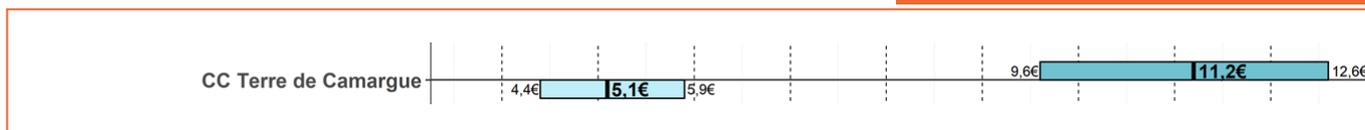
PEUT-ON IDENTIFIER DES ZONES DE MARCHÉ HOMOGENES
DANS LE GARD POUR LE PARC LOCATIF PRIVE ?

Peut-on identifier des zones de marché homogènes dans le Gard ?

On observe 4 zones de marché locatif privé dans le Gard :

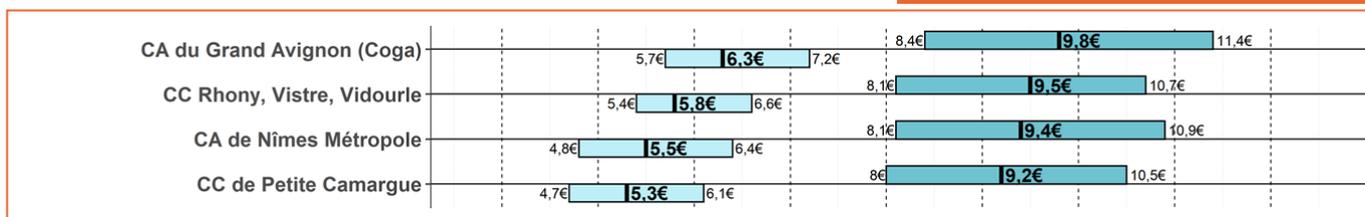
1. Territoire à forte tension : la zone littorale

Loyer médian au m² > 10€



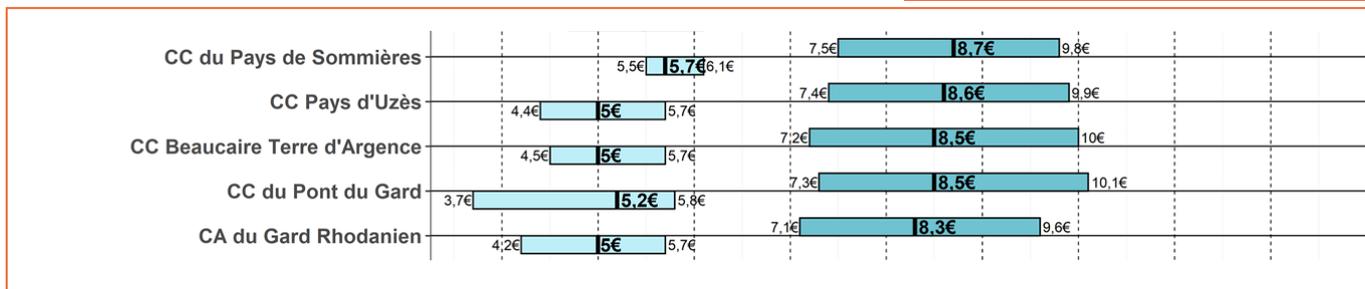
2. Territoires sous influence des pôles urbains

Loyer médian au m² entre 9€ et 10€



3. Territoires à vocation rurale, agricole ou résidentielle

Loyer médian au m² entre 8€ et 9€



4. Territoires Cévenols

Loyer médian au m² < 8€



Peut-on identifier des zones de marché homogènes dans le Gard ?

Le classement par ordre décroissant des prix médians du loyer au m² du parc privé, tous types de logement confondus, fait apparaître **4 zones de marché*** dans le Gard.

1. Les loyers les plus élevés du département s'observent dans la première zone, « territoire littoral », qui ne comprend qu'un seul territoire intercommunautaire : la Communauté de Communes Terre de Camargue. Englobant la seule commune gardoise offrant un accès direct à la mer Méditerranée (Le Grau du Roi), cet EPCI se caractérise en premier lieu par une concurrence entre le parc de résidences principales et celui des résidences secondaires. Tout laisse à penser que, sur ce territoire, un phénomène de « *Rbnbisation* » du parc locatif dans son ensemble freine l'accès à la location privée au titre de résidence principale, en raison de l'excellente rentabilité de la location saisonnière à vocation touristique. Ce phénomène a une double conséquence sur les parcs locatifs : **des loyers du parc privés supérieurs à 10€/m²**, tirés vers le haut par la recherche d'une rentabilité s'approchant de celle de la location saisonnière, et une très forte pression sur la demande en logement social (18,5 demandes pour une attribution). La contrainte hydraulique pesant sur ce territoire intégralement classé en zone inondable limite en outre les possibilités de développement d'une nouvelle offre locative qui pourrait diminuer la tension sur la demande.

2. La seconde zone de marché, en ce qui concerne la cherté des loyers, regroupe les EPCI placés « sous influence des pôles urbains ». On y retrouve les territoires gardois proches ou à l'intérieur des aires urbaines de Nîmes, d'Avignon et de Montpellier : Nîmes Métropole est le territoire le plus urbanisé du département, les Communes Gardoises de la CA du Grand Avignon subissent la pression de la capitale Vaclusienne, et les Communautés de Communes Rhony, Vistre, Vidourle et Petite Camargue, proche de l'agglomération nîmoise et positionnées à proximité de l'autoroute A9 témoignent notamment, par leur fort taux de croissance démographique, de l'effet report de la tension Montpelliéraine. Dans ces 4 territoires, on observe **des niveaux de loyers médians au m² situés entre 9€ et 10€.**

3. La troisième zone de marché comprend les territoires « à vocation rurale, agricole ou résidentielle ». Elle regroupe 4 Communautés de Communes : Pays de Sommières, Pays d'Uzès, Pont du Gard et Beaucaire Terre d'Argence. Bien que comprenant un pôle urbain organisé autour de la commune de Bagnols sur Cèze, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien fait aussi partie de cet ensemble où **le niveau médian du loyer au m² se situe entre 8€ et 9€.** La troisième Communauté d'Agglomération du département se caractérisant par la prédominance de petites communes (39 des 44 communes qui la composent ont moins de 2 000 habitants), elle s'intègre, dans cette zone de marché où les prix des loyers sont globalement abordables.

4. La dernière zone de marché locatif privé coïncide avec les territoires cévenols. Associée au faible taux de croissance démographique parfois même en déclin, la relative accessibilité des prix de l'immobilier provoque dans ces territoires une détente du marché locatif atypique pour le département. Les prix médians des loyers au m², situés en dessous de 8€, peuvent ici entrer en concurrence avec les loyers du parc social.

Au regard de cette analyse des marchés locatifs, quels sont les besoins de production en logement social ?

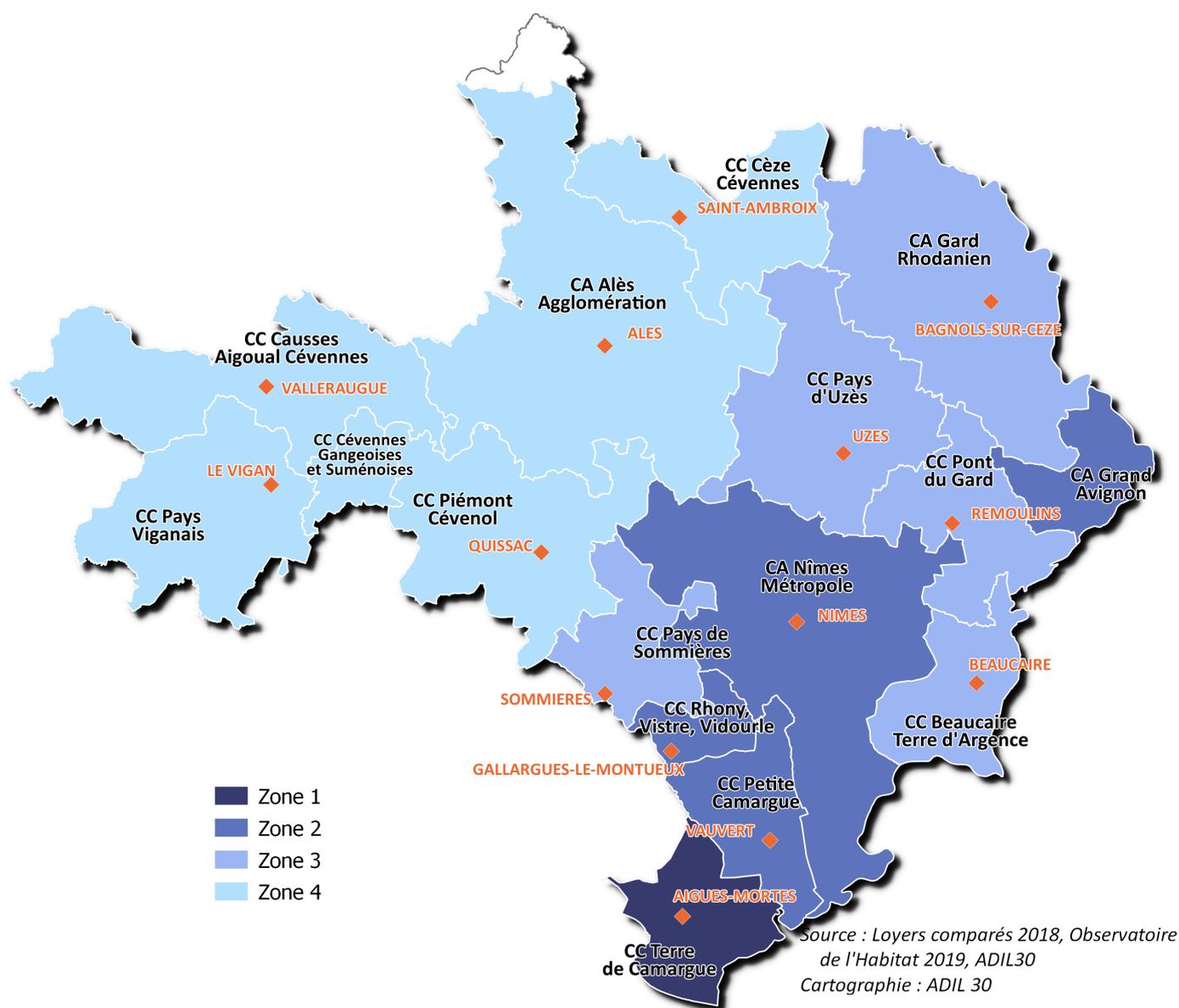
Cette analyse confirme la nécessité impérative de porter une attention particulière au développement de l'offre locative sociale sur les territoires appartenant aux deux premières zones de marché : la Communauté de Communes de Terre de Camargue (zone de marché n°1), et les territoires sous influence des pôles urbains (zone de marché n°2).

Pour la troisième zone de marché, qui regroupe les intercommunalités à vocation rurale, agricole ou résidentielle, il s'agit davantage de s'assurer que les parcs locatifs existants répondent aux besoins diversifiés des populations, en termes de quantité, de qualité et de taille des logements. Cette vigilance peut être portée par un PLH qui reste l'outil le mieux adapté pour le suivi de l'adéquation offre/demande en matière de logement.

Pour les territoires cévenols qui composent la quatrième zone de marché, l'enjeu tient essentiellement dans la qualité des logements existants, ainsi que, pour Alès agglomération, dans une meilleure répartition spatiale de l'offre locative sociale .

* Les zones de marché identifiées correspondent à un regroupement des EPCI pour lesquels les loyers médians au m² du parc privé se situent dans la même fourchette de prix.

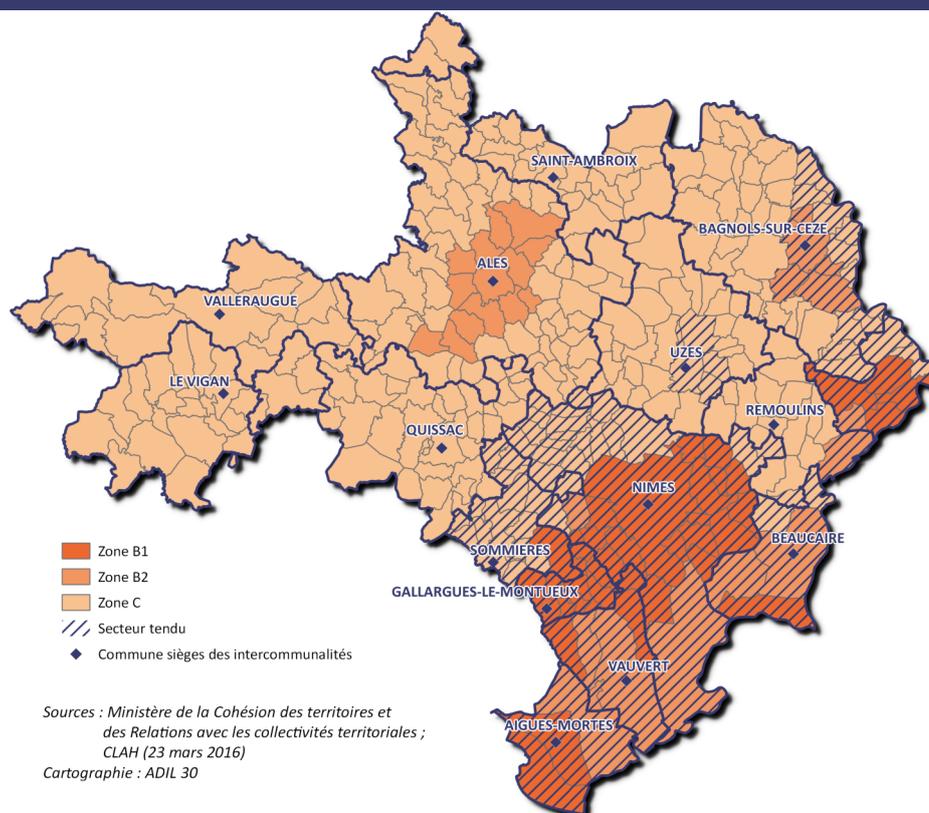
4 zones de marché locatif privé dans le Gard



ANNEXES

LOYERS COMPARÉS À L'ÉCHELLE DES ZONES ABC,
LES PLAFONDS RÉGLEMENTAIRES DE L'ANAH

Zonage ABC

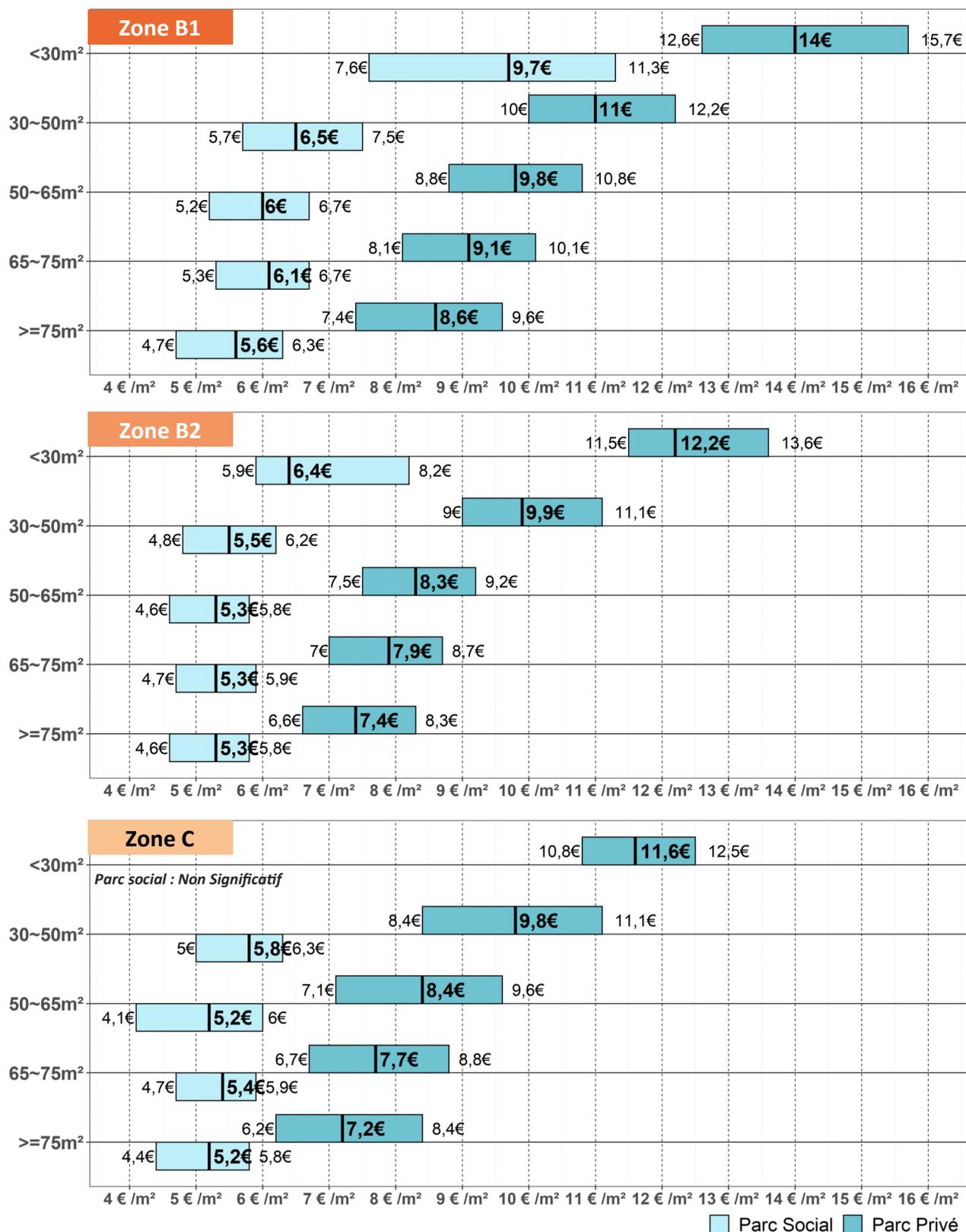


Les communes en secteur tendu, tel que retenu par la délégation locale de l'ANAH, sont soulignées dans le tableau ci-dessous.

B1	<u>Bezuque</u>	<u>Fourques</u>	<u>Marguerittes</u>	<u>Rochefort-du-Gard</u>
<u>Aigues-Mortes</u>	<u>Boissières</u>	<u>Gallargues-le-Montueux</u>	<u>Milhaud</u>	<u>Rodilhan</u>
<u>Aigues-Vives</u>	<u>Bouillargues</u>	<u>Garons</u>	<u>Mus</u>	<u>Saint-Dionisy</u>
<u>Aimargues</u>	<u>Cabrières</u>	<u>Générac</u>	<u>Nages-et-Solorgues</u>	<u>Saint-Gervasy</u>
<u>Aubais</u>	<u>Caissargues</u>	<u>Langlade</u>	<u>Nîmes</u>	<u>Uchaud</u>
<u>Aubord</u>	<u>Calvisson</u>	<u>Le Grau-du-Roi</u>	<u>Poullx</u>	<u>Vergèze</u>
<u>Beauvoisin</u>	<u>Caveirac</u>	<u>Les Angles</u>	<u>Pujaut</u>	<u>Vestric-et-Candiac</u>
<u>Bernis</u>	<u>Codognan</u>	<u>Manduel</u>	<u>Redessan</u>	<u>Villeneuve-lès-Avignon</u>
B2	<u>Beaucaire</u>	<u>Le Cailar</u>	<u>St-Hilaire-de-Brethmas</u>	<u>St-Privat-des-Vieux</u>
<u>Alès</u>	<u>Bellegarde</u>	<u>Méjannes-lès-Alès</u>	<u>St-Jean-du-Pin</u>	<u>Salindres</u>
<u>Anduze</u>	<u>Boisset-et-Gaujac</u>	<u>Orsan</u>	<u>St-Julien-les-Rosiers</u>	<u>Saze</u>
<u>Aramon</u>	<u>Cendras</u>	<u>Rousson</u>	<u>St-Laurent-d'Aigouze</u>	<u>Tresques</u>
<u>Bagard</u>	<u>Clarensac</u>	<u>St-Christol-lès-Alès</u>	<u>St-Martin-de-Valgalgues</u>	<u>Vauvert</u>
<u>Bagnols-sur-Cèze</u>	<u>Laudun-l'Ardoise</u>	<u>St-Gilles</u>	<u>St-Nazaire</u>	
C = Reste du département		<u>Maressargues</u>	<u>Saint-Bauzely</u>	<u>Saint Siffret</u>
dont communes en secteur tendu :	<u>Domessargues</u>	<u>Montagnac</u>	<u>Saint-Chartes</u>	<u>Salinelles</u>
<u>Asperes</u>	<u>Fons</u>	<u>Montfaucon</u>	<u>Saint-Clement</u>	<u>Sauveterre</u>
<u>Aujargues</u>	<u>Fontanes</u>	<u>Montignargues</u>	<u>Saint-Come-Et-Maruejols</u>	<u>Sauzet</u>
<u>Cannes-Et-Clairan</u>	<u>Gajan</u>	<u>Montmirat</u>	<u>Sainte-Anastasie</u>	<u>Sernhac</u>
<u>Chusclan</u>	<u>Jonquieres-Saint-</u>	<u>Montpezat</u>	<u>Saint-Etienne-Des-Sorts</u>	<u>Sommieres</u>
<u>Codolet</u>	<u>Junas</u>	<u>Moulezan</u>	<u>Saint-Genies-De-Comolas</u>	<u>Souvignargues</u>
<u>Combas</u>	<u>La Calmette</u>	<u>Moussac</u>	<u>Saint-Genies-De-Malgoires</u>	<u>Tavel</u>
<u>Comps</u>	<u>La Rouviere</u>	<u>Parignargues</u>	<u>Saint-Laurent-Des-Arbres</u>	<u>Uzes</u>
<u>Congenies</u>	<u>Lecques</u>	<u>Pont-Saint-Esprit</u>	<u>Saint-Mamert-Du-Gard</u>	<u>Vallabregues</u>
<u>Crespian</u>	<u>Ledenon</u>	<u>Roquemaure</u>	<u>Saint Maximin</u>	<u>Venejan</u>
<u>Dions</u>	<u>Lirac</u>	<u>Saint-Alexandre</u>	<u>Saint Quentin de la poterie</u>	<u>Villevieille</u>

Les loyers* des parcs privé et social, observés selon le zonage ABC

*Ces observations ont été réalisées sur les loyers de marché. Ils concernent donc les logements dont les baux de location ont été signés au cours des deux dernières années d'observation (emménagés récents). Le faible effectif de petits logements situés en zone C, et à fortiori des petits logements occupés par des emménagés récents empêche l'analyse statistique pour le parc social pour cette catégorie de logements.



Les plafonds réglementaires de l'Anah (programmes d'action 2018)

■ Les plafonds de loyers selon la zone ABC et le type de conventionnement

		B1	B2	C
LOYER SOCIAL	Surface du logement	Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²
Alès Agglomération	<i>Coefficient de majoration pour les logements < 63 m²</i>	-	6,32 €	5,94 €
Nîmes Métropole	<i>Toute surface</i>	7,80 €	7,49 €	6,95 €
Reste du Département	<i>Toute surface</i>	6,62 €	6,32 €	5,94 €
LOYER TRES SOCIAL	Surface du logement	Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²
Alès Agglomération	<i>Coefficient de majoration pour les logements < 63 m²</i>	6,07 €	5,82 €	5,40 €
Ensemble du département	<i>Toute surface</i>	6,07 €	5,82 €	5,40 €

Pour les logements conventionnés social situé dans la **Communauté d'Alès Agglomération** et dont la surface est inférieure à 63 m², le loyer sera majoré en appliquant un coefficient prenant en compte la surface fiscale du logement (S) à savoir : la surface habitable + la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

Ce coefficient est le suivant : **19/S + 0,7**.

Il s'applique sous réserve de ne pas dépasser les plafonds inscrits dans l'article 2 terdecies G, annexe 3 - 1b du code général des impôts :

- B2 : 7,55 €/m² pour le conventionnement social et 5,86 €/m² pour le conventionnement très social
- C : 7 €/m² pour le conventionnement social et 5,44 €/m² pour le conventionnement très social

Exemples de calcul de loyers pour le conventionnement social :

- Logement de 100 m² situé en zone B2 :

Alès Agglomération : 100 x 6,32 = 632 €

Nîmes Métropole : 100 x 7,49 = 749 €

- Logement de 50 m² situé en zone C :

Alès Agglomération : 50 x 5,94 x (19/50 + 0,7) = 320,76 €

Nîmes Métropole : 50 x 6,95 = 347,50 €

Les plafonds réglementaires de l'Anah (programmes d'action 2018)

■ Les plafonds de loyers selon la zone ABC et le type de conventionnement

		B1	B2	C	
LOYER INTERMEDIAIRE	Surface du logement	Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²	
Nîmes Métropole	<i>Coefficient multiplicateur pour les logements > 60 m²</i>	8,68 €	8,38 €	8,38 €	
		Loyer plafond/m ²	Loyer plancher mensuel	Loyer plafond/m ²	Loyer plancher mensuel
Communes en <u>secteur tendu</u> pour le reste du département (voir carte page 37)	Surface ≤ 30m ²	9,71 €	<i>Pas de loyer plancher</i>	9,51 €	<i>Pas de loyer plancher</i>
	30m ² <surface<50m ²	8,93 €	291 €	8,61 €	285€
	50m ² <surface<75m ²	8,30 €	446 €	8,09 €	430€
	≥ 75 m ²	7,25 €	622€	7,04 €	606€
		Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²	Loyer plafond/m ²	
Plafonds nationaux	<i>Toute surface</i>	10,15 €	8,82 €	8,82 €	

Pour les logements situés dans la **Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole** et dont la surface est supérieure à 60 m², un coefficient prenant en compte la surface fiscale du logement (S), à savoir la surface habitable + la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²), sera appliqué.

Ce coefficient est le suivant : $19/S + 0,7$.

Exemples de 2 logements situés en zone B2, sur le territoire de Nîmes Métropole :

Logement de 100 m² : $100 \times 8,38 \times (19/100 + 0,7) = 745,82 \text{ €}$

Logement de 35 m² : $35 \times 8,38 = 293,30 \text{ €}$

L'ADIL du Gard

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 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.

