

## Communauté d'Alès Agglomération

Mis en place en 2009 sur le territoire alésien, l'observatoire des loyers a pour objet d'analyser les niveaux de loyers sur les différents secteurs de l'intercommunalité. Il repose sur une approche statistique élaborée et bénéficie d'une collaboration avec le comité scientifique du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL).

Grâce à la participation de 16 professionnels de l'immobilier, les analyses statistiques des niveaux de loyers ont pu être réalisées à partir d'un échantillon de 1 699 logements, soit 10 % du parc locatif privé.

Le parc locatif privé de la Communauté d'Alès Agglomération comprend **16 200 logements** dont 7 400 sont situés sur la ville d'Alès.

A l'échelle de l'intercommunalité, ces logements locatifs représentent **27% des résidences principales**.

Source : INSEE 2016

n° 23 | Décembre 2019

**LES LOYERS**  
**DU PARC PRIVÉ**  
au 1<sup>er</sup> janvier 2019

**8 €**

**Loyer médian / m<sup>2</sup>**  
Au 1<sup>er</sup> janvier 2019 à  
l'échelle de la  
Communauté d'Alès  
Agglomération

**Taux de rotation**



**24 %**

**Ancienneté moyenne  
d'emménagement**



**6,1 ans**

### Loyers médians/m<sup>2</sup> des principaux EPCI de l'arc Méditerranéen observations 2018 et 2019\*



Sources : Réseau des OLL, Observatoire des loyers ADIL30

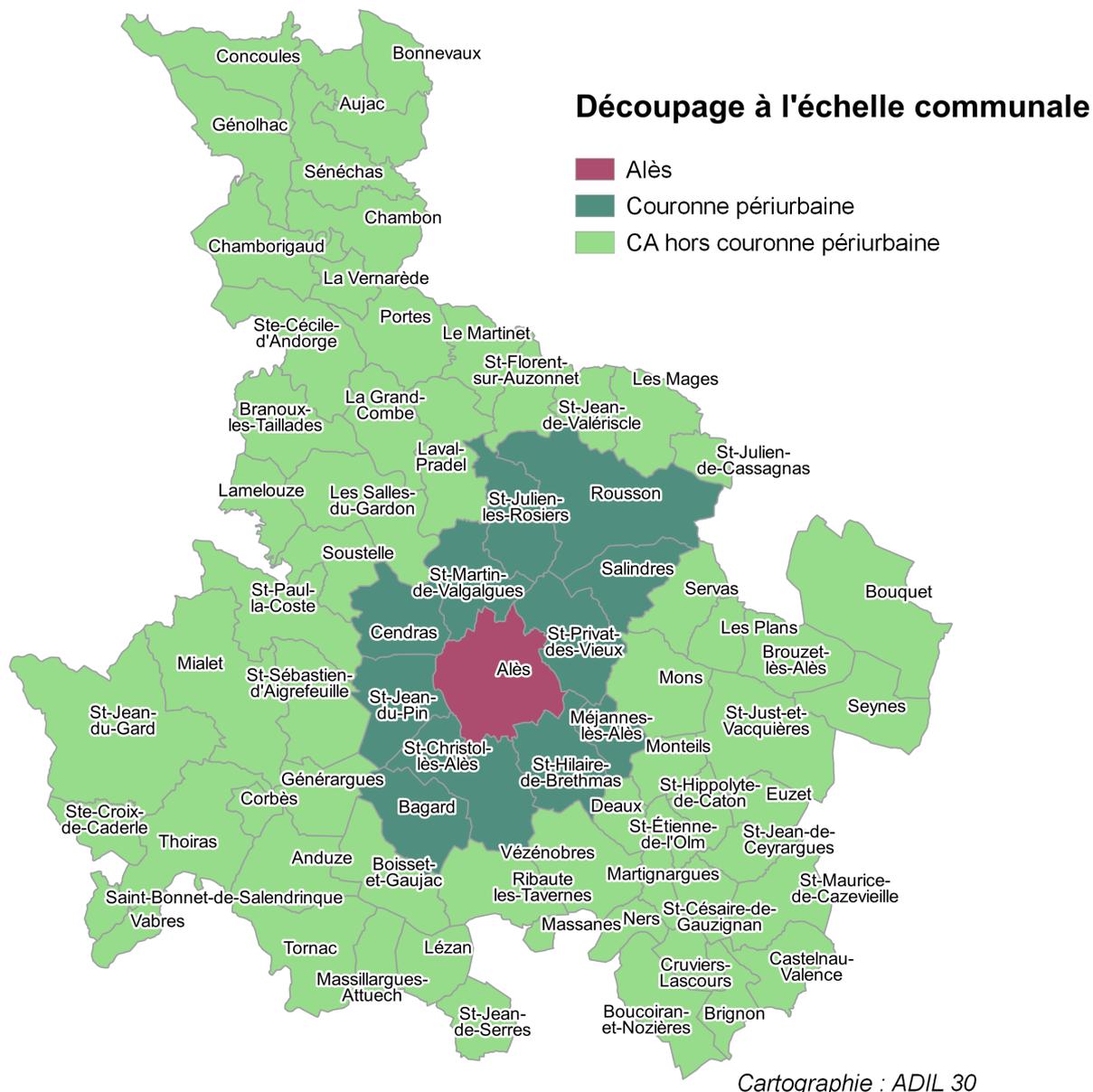
# Niveaux de loyers (hors charges) au 01/01/2019

## Zones d'observations à l'échelle communale

**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.



### Ensemble de l'Agglomération d'Alès

	Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	<b>Loyer/m<sup>2</sup> médian</b>	Loyer/m <sup>2</sup> haut	
Appartements	T1	174	35 m <sup>2</sup>	275€	<b>325€</b>	392€	8,7€	<b>10,5€</b>	<b>12,5€</b>
	T2	380	46 m <sup>2</sup>	356€	<b>402€</b>	459€	7,4€	<b>9,2€</b>	<b>10,6€</b>
	T3	461	65 m <sup>2</sup>	419€	<b>476€</b>	565€	6,6€	<b>7,7€</b>	<b>8,6€</b>
	T4 +	257	87 m <sup>2</sup>	449€	<b>508€</b>	592€	5,5€	<b>6,2€</b>	<b>6,8€</b>
Ensemble Appart.	1272	58 m <sup>2</sup>	363€	<b>440€</b>	520€	6,5€	<b>8€</b>	<b>9,8€</b>	
Ensemble Maisons	427	95 m <sup>2</sup>	605€	<b>709€</b>	778€	6,4€	<b>7,9€</b>	<b>8,7€</b>	
<b>Ensemble</b>	<b>1699</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>375€</b>	<b>457€</b>	<b>575€</b>	<b>6,5€</b>	<b>8€</b>	<b>9,6€</b>	

## Alès

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	<b>Loyer/m<sup>2</sup> médian</b>	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T1	144	33	275€	<b>322€</b>	381€	8,9€	<b>10,6€</b>	12,6€
	T2	279	46	357€	<b>400€</b>	460€	7,4€	<b>9,3€</b>	10,6€
	T3	339	65	419€	<b>468€</b>	565€	6,6€	<b>7,6€</b>	8,6€
	T4 +	149	84	446€	<b>490€</b>	579€	5,7€	<b>6,2€</b>	6,8€
Ensemble Appart.		911	56	362€	<b>435€</b>	501€	6,6€	<b>8,1€</b>	9,9€
Ensemble Maisons		169	94	606€	<b>711€</b>	773€	6,5€	<b>7,9€</b>	8,9€
<b>Ensemble</b>		1080	62	371€	<b>452€</b>	565€	6,6€	<b>8€</b>	9,6€

Ville d'Alès

## Couronne périurbaine

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	<b>Loyer/m<sup>2</sup> médian</b>	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T2	74	45	390€	<b>429€</b>	447€	7,8€	<b>9€</b>	10€
	T3	88	67	484€	<b>543€</b>	578€	6,7€	<b>7,9€</b>	8,8€
	T4 +	84	93	456€	<b>571€</b>	637€	4,5€	<b>6,6€</b>	7,2€
Ensemble Appart.		265	67	394€	<b>494€</b>	573€	6,4€	<b>7,9€</b>	9,5€
Ensemble Maisons		199	102	648€	<b>736€</b>	800€	6,4€	<b>7,7€</b>	8,7€
<b>Ensemble</b>		464	72	407€	<b>537€</b>	628€	6,4€	<b>7,9€</b>	9,3€

Communes de Rousson, Salindres, Saint Julien les Rosiers, Saint Martin de Valgalgues, Saint Privat des Vieux, Méjannes lès Alès, Saint Hilaire de Brethmas, Saint Christol les Alès, Bagard, Saint Jean du Pin et Cendras

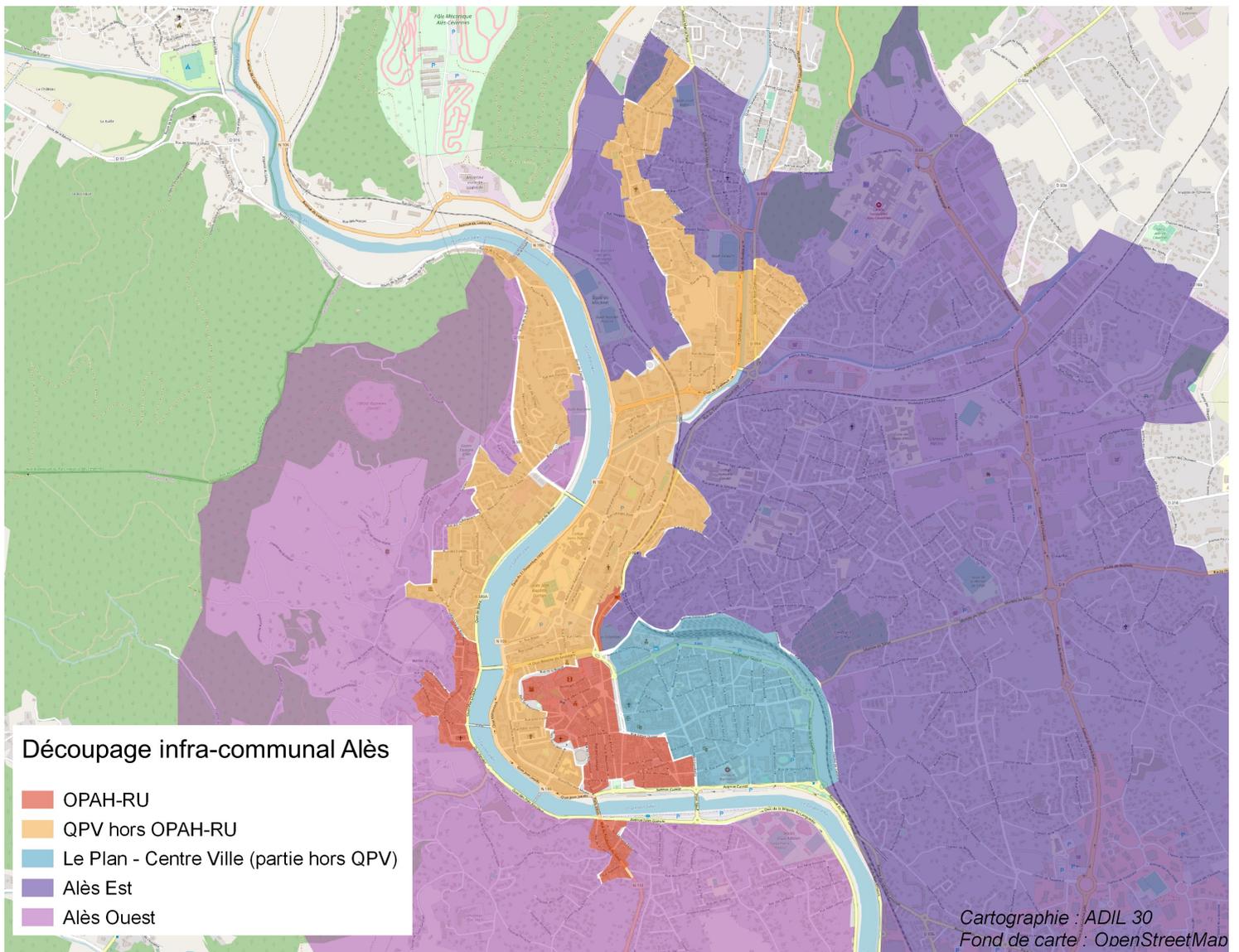
## CA hors couronne périurbaine

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	<b>Loyer/m<sup>2</sup> médian</b>	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T3	34	65	412€	<b>490€</b>	517€	6,3€	<b>7,1€</b>	10€
Ensemble Appart.		96	66	354€	<b>467€</b>	528€	5,7€	<b>7,1€</b>	9€
Ensemble Maisons		59	94	558€	<b>676€</b>	721€	5,9€	<b>7,5€</b>	8,3€
<b>Ensemble</b>		155	72	396€	<b>505€</b>	583€	5,7€	<b>7,1€</b>	8,9€

Autres Communes de la Communauté d'Alès Agglomération

# Niveaux de loyers (hors charges) au 01/01/2019

## Zones d'observations d'Alès à l'échelle infra-communale



### OPAH-RU

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	<b>Loyer/m<sup>2</sup> médian</b>	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T1	55	34	289€	<b>336€</b>	403€	8,7€	<b>11,3€</b>	12,9€
	T2	86	46	315€	<b>356€</b>	395€	6,7€	<b>7,6€</b>	9,1€
	T3	72	66	400€	<b>455€</b>	502€	6,2€	<b>7€</b>	8,4€
Ensemble Appart.		236	51	322€	<b>376€</b>	460€	6,6€	<b>7,9€</b>	10,1€
<b>Ensemble</b>		237	51	322€	<b>376€</b>	460€	6,6€	<b>7,9€</b>	10,1€

## QPV hors OPAH-RU

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	Loyer/m <sup>2</sup> médian	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T2	42	45	354€	<b>379€</b>	405€	7,3€	<b>8,3€</b>	9,6€
	T3	53	60	397€	<b>425€</b>	476€	6,5€	<b>7,3€</b>	8,1€
Ensemble Appart.		125	55	358€	<b>405€</b>	465€	6,5€	<b>7,5€</b>	9€
<b>Ensemble</b>		140	58	359€	<b>410€</b>	476€	6,4€	<b>7,4€</b>	9€

## Le Plan - Centre Ville (partie hors QPV)

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	Loyer/m <sup>2</sup> médian	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T1	53	30	277€	<b>323€</b>	359€	9,5€	<b>11,2€</b>	13,5€
	T2	81	45	371€	<b>425€</b>	486€	8,4€	<b>9,6€</b>	10,9€
	T3	94	66	437€	<b>480€</b>	564€	6,8€	<b>7,7€</b>	8,6€
	T4 +	57	81	456€	<b>506€</b>	572€	6€	<b>6,4€</b>	6,9€
Ensemble Appart.		285	53	357€	<b>435€</b>	507€	6,8€	<b>8,6€</b>	10,6€
<b>Ensemble</b>		292	54	357€	<b>435€</b>	511€	6,8€	<b>8,6€</b>	10,6€

## Alès Est

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	Loyer/m <sup>2</sup> médian	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T2	57	46	375€	<b>442€</b>	473€	8,6€	<b>9,9€</b>	10,9€
	T3	89	66	430€	<b>508€</b>	607€	6,7€	<b>8,2€</b>	8,8€
	T4 +	43	84	447€	<b>489€</b>	604€	5,7€	<b>6,3€</b>	6,8€
Ensemble Appart.		206	61	401€	<b>459€</b>	547€	6,5€	<b>8,4€</b>	9,9€
Ensemble Maisons		110	94	610€	<b>719€</b>	780€	6,8€	<b>8€</b>	9€
<b>Ensemble</b>		316	70	420€	<b>489€</b>	658€	6,6€	<b>8,1€</b>	9,5€

## Alès Ouest

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	Loyer/m <sup>2</sup> médian	Loyer/m <sup>2</sup> haut
Appartements	T3	31	66	440€	<b>465€</b>	565€	6,8€	<b>7,7€</b>	8,1€
Ensemble Appart.		59	61	410€	<b>457€</b>	555€	7,1€	<b>8€</b>	9,1€
Ensemble Maisons		36	97	682€	<b>717€</b>	758€	6€	<b>7,5€</b>	8,4€
<b>Ensemble</b>		95	69	427€	<b>488€</b>	636€	7€	<b>7,8€</b>	8,9€

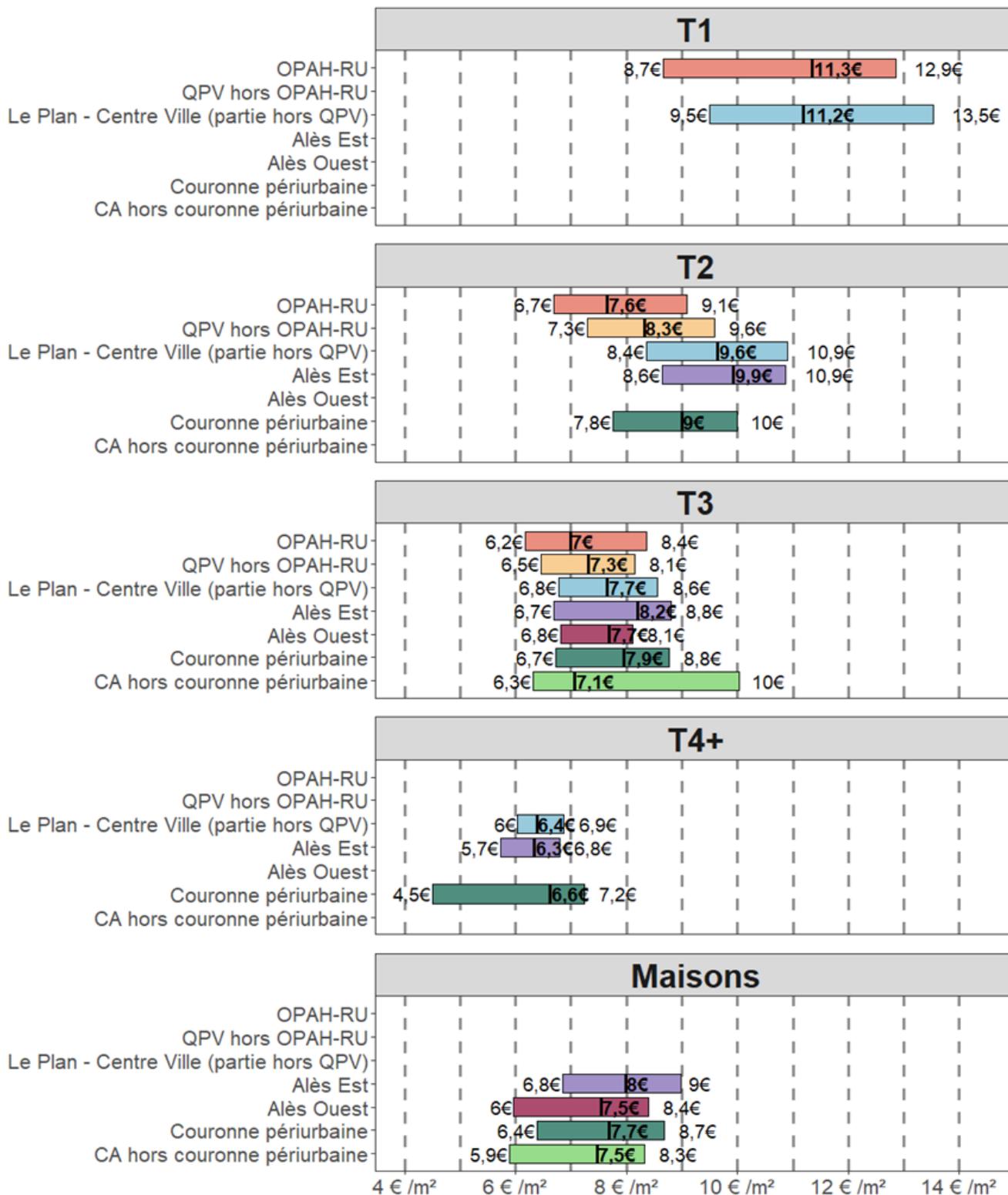
## OPAH-RU et Le Plan - Centre Ville (partie hors QPV)

	Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	<b>Loyer/m<sup>2</sup> bas</b>	<b>Loyer/m<sup>2</sup> médian</b>	<b>Loyer/m<sup>2</sup> haut</b>	
Appartements	T1	108	32	280€	330€	370€	9,2€	<b>11,2€</b>	13,4€
	T2	167	46	343€	390€	447€	7,3€	<b>9€</b>	10,3€
	T3	166	66	424€	473€	539€	6,5€	<b>7,5€</b>	8,5€
	T4 +	80	84	456€	503€	573€	5,7€	<b>6,3€</b>	6,8€
Ensemble Appart.	521	53	340€	416€	490€	6,7€	<b>8,4€</b>	10,4€	
<b>Ensemble</b>	529	53	340€	419€	491€	6,7€	8,4€	10,4€	

## Synthèse : loyers observés en 2019

		Nb Enquêtes	Surface moyenne	Loyer bas	<b>Loyer médian</b>	Loyer haut	Loyer/m <sup>2</sup> bas	<b>Loyer/m<sup>2</sup> médian</b>	Loyer/m <sup>2</sup> haut
<b>CA Alès Agglomération</b>	<b>Appartements</b>	1272	58	363€	<b>440€</b>	520€	6,5€	<b>8€</b>	9,8€
	<b>Maisons</b>	427	95	605€	<b>709€</b>	778€	6,4€	<b>7,9€</b>	8,7€
	<b>Ensemble</b>	1699	64	375€	<b>457€</b>	575€	6,5€	<b>8€</b>	9,6€
Alès	Appartements	911	56	362€	<b>435€</b>	501€	6,6€	<b>8,1€</b>	9,9€
	Maisons	169	94	606€	<b>711€</b>	773€	6,5€	<b>7,9€</b>	8,9€
	Ensemble	1080	62	371€	<b>452€</b>	565€	6,6€	<b>8€</b>	9,6€
OPAH-RU	Appartements	236	51	322€	<b>376€</b>	460€	6,6€	<b>7,9€</b>	10,1€
	Ensemble	237	51	322€	<b>376€</b>	460€	6,6€	<b>7,9€</b>	10,1€
QPV hors OPAH-RU	Appartements	125	55	358€	<b>405€</b>	465€	6,5€	<b>7,5€</b>	9€
	Ensemble	140	58	359€	<b>410€</b>	476€	6,4€	<b>7,4€</b>	9€
Le Plan - Centre Ville (partie hors QPV)	Appartements	285	53	357€	<b>435€</b>	507€	6,8€	<b>8,6€</b>	10,6€
	Ensemble	292	54	357€	<b>435€</b>	511€	6,8€	<b>8,6€</b>	10,6€
Alès Est	Appartements	206	61	401€	<b>459€</b>	547€	6,5€	<b>8,4€</b>	9,9€
	Maisons	110	94	610€	<b>719€</b>	780€	6,8€	<b>8€</b>	9€
	Ensemble	316	70	420€	<b>489€</b>	658€	6,6€	<b>8,1€</b>	9,5€
Alès Ouest	Appartements	59	61	410€	<b>457€</b>	555€	7,1€	<b>8€</b>	9,1€
	Maisons	36	97	682€	<b>717€</b>	758€	6€	<b>7,5€</b>	8,4€
	Ensemble	95	69	427€	<b>488€</b>	636€	7€	<b>7,8€</b>	8,9€
Couronne périurbaine	Appartements	265	67	394€	<b>494€</b>	573€	6,4€	<b>7,9€</b>	9,5€
	Maisons	199	102	648€	<b>736€</b>	800€	6,4€	<b>7,7€</b>	8,7€
	Ensemble	464	72	407€	<b>537€</b>	628€	6,4€	<b>7,9€</b>	9,3€
CA hors couronne périurbaine	Appartements	96	66	354€	<b>467€</b>	528€	5,7€	<b>7,1€</b>	9€
	Maisons	59	94	558€	<b>676€</b>	721€	5,9€	<b>7,5€</b>	8,3€
	Ensemble	155	72	396€	<b>505€</b>	583€	5,7€	<b>7,1€</b>	8,9€

# Synthèse des loyers observés en 2019



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.

### L'ADIL À ALÈS :

Un conseiller juriste reçoit sans rendez-vous :

**le lundi et le jeudi**

**de 10h à 12h et de 13h30 à 16h**

**à l'Espace Chamson, 2 place Henri Barbusse**

