

Communauté d'Alès Agglomération

LES LOYERS DES PARCS PRIVÉ ET SOCIAL

n° 28 | Novembre 2021

Au regard de la loi, les communes d'Alès Agglomération ne sont pas considérées comme des zones de tension locative, à l'instar, d'ailleurs, de l'ensemble des villes gardoises*.

S'appuyant principalement sur la notion de « difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant », la définition légale de la tension fait surtout référence aux prix des marchés du logement, les zones tendues affichant à la fois un « niveau élevé des loyers », et un « niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ».

Le marché alésien ne correspond pas, en effet, à cette définition : les prix des loyers du parc privé y sont modérés. Dans certains secteurs et pour certains logements, il arrive même qu'ils entrent en concurrence avec ceux du parc social.

C'est plutôt dans les conditions de vie des locataires que se trouvent les enjeux. Ces derniers sont pris en compte par la Communauté d'Agglomération alésienne qui a, entre autres, mis en place une OPAH-RU afin d'améliorer les logements du parc privé en mauvais état.

L'un des objectifs de l'observatoire des loyers étant d'accompagner l'évaluation de la politique de l'habitat menée par l'intercommunalité, une zone d'observation à part entière y est consacrée.

En lien avec les enjeux locaux, cette nouvelle édition présente un comparatif des prix des loyers des parcs privés et sociaux.

Elle montre notamment qu'à Alès, les loyers du parc privé sont plus dispersés qu'ailleurs dans l'intercommunalité, signe de la diversité qualitative du parc. Elle illustre comment, les loyers des logements du parc social étant plus anciens (donc moins chers), les écarts entre les deux parcs s'y trouvent plus marqués. Elle met en évidence que, dans la première couronne, le parc social, plus récent qu'en ville, affiche des loyers significativement plus élevés, et donc moins accessibles aux ménages les plus modestes.

8 € (parc privé)
5,1 € (parc social)

Loyer / m² médian
à l'échelle de la
Communauté d'Alès
Agglomération



1 733

Données collectées
(pour le parc privé)



9 417

Données analysées
(pour le parc social)



10 %

Du parc locatif privé de la
Communauté
d'Agglomération observé

* sauf Fourques, intégrée à l'agglomération (au sens de l'INSEE) d'Arles.

L'observatoire des loyers d'Alès Agglomération a été créé par l'ADIL du Gard en 2009.

Les loyers présentés dans ce document sont issus :

- pour ceux du parc privé, de l'observation de 1 733 logements enquêtés auprès d'agences immobilières. Ils sont calculés au 1^{er} janvier 2021 hors charges et ne concernent que les logements hors location saisonnière et hors logement loué meublé. Pour une observation plus fine, ces données sont enrichies par des informations contenues dans les bases de données cadastrales *MAJIC* (surface, nombre de pièce et époque de construction).

Afin de refléter au mieux la réalité du marché locatif privé, les résultats des analyses statistiques sont redressés en s'appuyant sur les données cadastrales.

- pour ceux du parc HLM, du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), au 1^{er} janvier 2020, hors logements non conventionnés. Il s'agit d'une base de données exhaustive. Ce sont les loyers principaux hors charge qui sont utilisés.

Pour assurer la fiabilité des résultats, les loyers ne sont présentés que si chaque sous-ensemble comprend un minimum de 30 valeurs pour le parc privé, et de 11 valeurs pour le parc HLM.

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.

Parce que des chiffres sans source ne veulent rien dire, merci de citer « Observatoire des loyers 2021 - ADIL 30 » pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.

SOMMAIRE

Les niveaux de loyer par zone d'observation :

Alès Agglomération	4
Zones infra communautaires	6
2 ^{ème} couronne	8
1 ^{ère} couronne	10
Alès	12
Zones infra communales	14
OPAH-RU	16
QPV hors OPAH-RU	18
Le plan centre-ville	20
Alès-Est	22
Alès-Ouest	24
L'indice de référence des loyers	26
L'ADIL du Gard	28

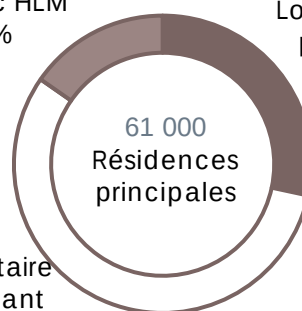


129 900 habitants

Locataires
du parc HLM
15%

Locataires du
parc privé
29%

Propriétaire
occupant
56%



Avec ses 72 communes, Alès Agglomération est la plus grande intercommunalité du Gard.

Ses 129 900 habitants représentent 17% de la population gardoise au 1^{er} janvier 2018*.

Sa croissance démographique positive (+0,3% par an en moyenne entre 2013 et 2018) est portée par un solde migratoire positif (+0,5%) qui compense un solde naturel légèrement déficitaire (-0,2%).

* Source : Recensement de la population de l'INSEE



69 %

Des loyers des baux en cours
gérés par des professionnels de
l'immobilier ont subi une
augmentation réglementaire
en 2020



77%

Des loyers à la relocation gérés
par des professionnels de
l'immobilier sont stables
à $\pm 2,5\text{€}$ entre deux locataire (effet
d'arrondi)

Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	146	31 m ²	271 €	310 €	344 €	9,2 €	10,5 €	12,5 €
	T2	444	46 m ²	350 €	398 €	450 €	7,5 €	8,8 €	10,2 €
	T3	499	65 m ²	431 €	486 €	550 €	6,7 €	7,5 €	8,5 €
	T4+	236	88 m ²	495 €	555 €	609 €	5,6 €	6,4 €	7 €
Ensemble appartements		1 325	59 m ²	364 €	444 €	521 €	6,7 €	7,9 €	9,5 €
Ensemble maisons		408	93 m ²	662 €	735 €	796 €	7,2 €	8,2 €	9 €
Ensemble		1 733	70 m ²	403 €	505 €	664 €	6,8 €	8 €	9,3 €



Taux de rotation
annuel **22 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **4,8 ans**

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	188	33 m ²	203 €	217 €	249 €	6 €	6,5 €	7,3 €
	T2	994	48 m ²	226 €	283 €	314 €	5,2 €	5,7 €	6,2 €
	T3	3 024	62 m ²	243 €	314 €	369 €	4,5 €	5 €	5,6 €
	T4+	2 715	76 m ²	284 €	332 €	405 €	4,1 €	4,5 €	5,1 €
Ensemble appartements		6 921	65 m ²	258 €	314 €	368 €	4,3 €	4,9 €	5,6 €
Ensemble maisons		984	78 m ²	403 €	451 €	497 €	5,5 €	5,9 €	6,2 €
Ensemble		7 905	66 m ²	268 €	327 €	396 €	4,4 €	5,1 €	5,8 €



Taux de rotation
annuel **10 %**



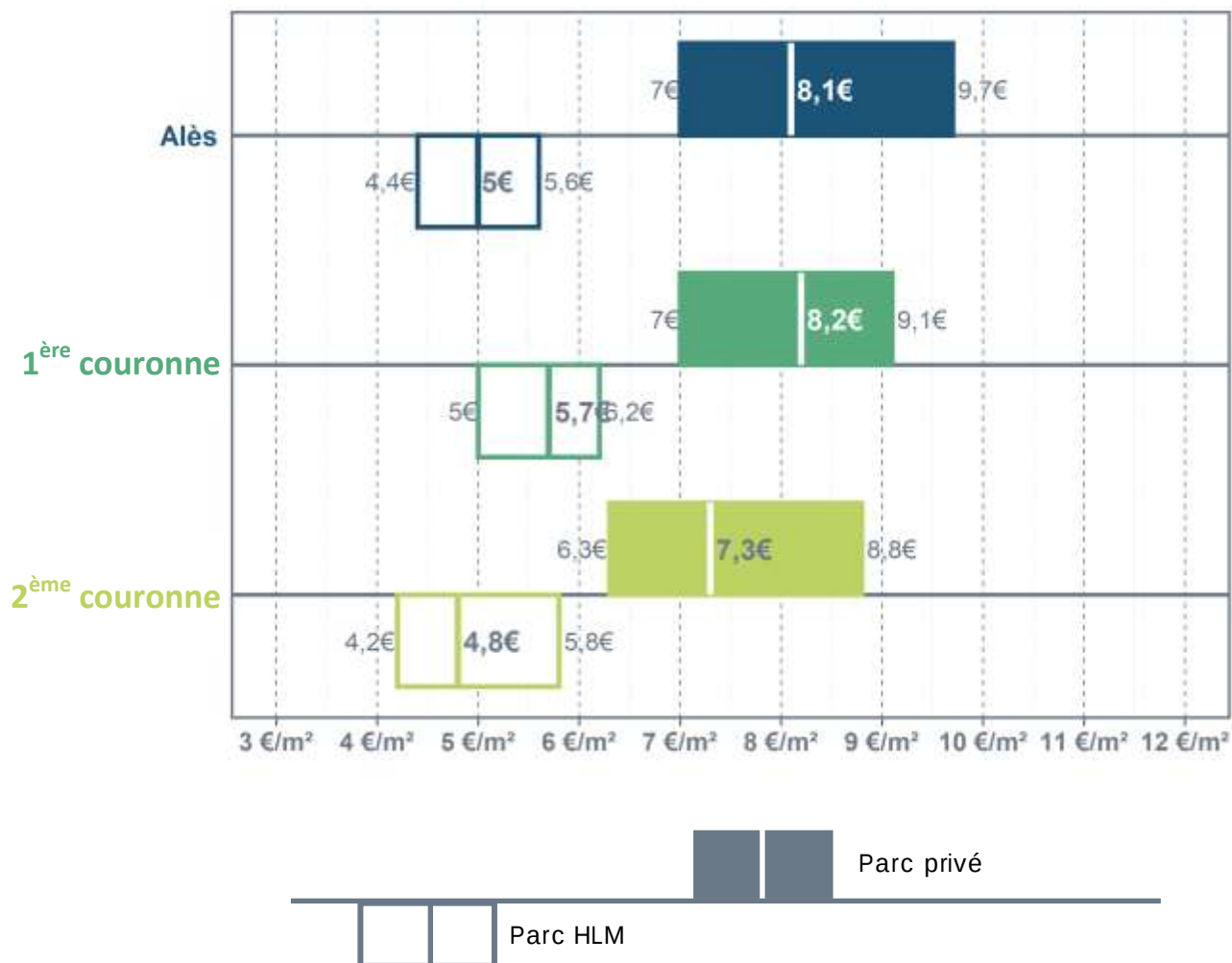
Ancienneté
d'emménagement
moyenne **9,4 ans**



L'observation des loyers de la Communauté d'Alès Agglomération a donné lieu à un découpage infra communautaire en trois zones :

- Les 60 communes situées en dehors de la première couronne d'Alès constituent une zone à dominante rurale, où vivent près de 50 000 personnes : **2^{ème} couronne** (page 8).
- La **1^{ère} couronne** d'Alès est composée de 11 communes (page 10).
- La **ville d'Alès** fait quant à elle l'objet d'une double observation : la première propose une vision globale des niveaux de loyers à l'échelle de la ville qui permet d'appréhender le marché locatif dans son ensemble (page 12), la seconde est détaillée les niveaux de loyers observés à l'échelle infra communale (page 14).

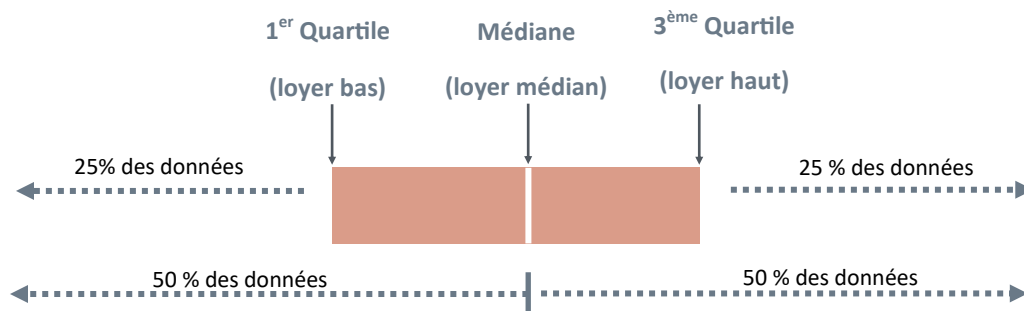
Dispersion des loyers du parc privé et du parc HLM selon les zones infra-communautaires



La visualisation « en boîte » de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre, selon le parc, au sein d'une même zone. Elle permet un comparatif visuel de cette offre avec celle d'une autre zone et/ou entre le parc locatif privé et le parc HLM.

La « boîte », qui représente l'écart entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile, regroupe 50% des données observées.

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

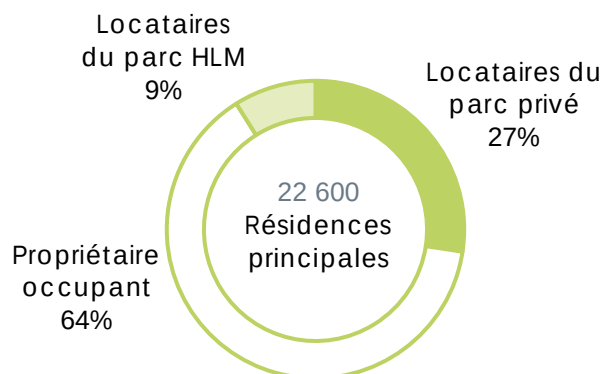


Map of the Pyrénées-Orientales region showing 103 municipalities. The map is a topographic representation with green areas for land and blue for water. Municipalities are labeled with their names in French. A scale bar at the bottom left indicates distances of 0, 10,000, and 20,000 meters.

Municipalities shown on the map include:

- Concoules, Bonnevaux, Aujac, Géraillac, Senechas, Chambon, Chambrillat, La Verrerie, Portes, Le Martinet, St-Romain-sur-Avenet, Les Mages, St-Julien-de-Castagnas, Laval-Pradel, St-Jean-de-Valeriole, La Grand-Combe, Branaus-les-Tallades, Les Salles-du-Gardon, Lamelouse, Soustelle, St-Paul-la-Coste, Milet, St-Jean-du-Gard, St-Sébastien-d'Algreheulle, Gènergues, Carbes, St-Croix-de-Caderne, Tholoz, Saint-Roman-de-Sulandrique, Vabres, Anduze, Bousset-et-Gaujac, Massargues-Athuech, Tarnac, Léon, St-Jean-de-Serres, Mosson, Ners, St-Casimir-de-Gaulhac, Cruxiers-Lacour, Castelnaud-Valence, Boucaillon-et-Nazaries, Brignon, St-Maurice-de-Casterville, St-Jean-de-Ceyrargues, St-Etienne-de-l'Olm, St-Hippolyte-de-Calot, Tuzet, Mosset, Seynes, Brouzet-les-Als, Les Plans, Servas, Mors, St-Julien-de-Vacquieres.

*Source : fichiers fonciers 2017

2^{ème} couronne

Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	33	50 m²	316 €	366 €	451 €	6,7 €	8 €	9,5 €
	T3	30	70 m²	452 €	490 €	523 €	6,5 €	7 €	7,9 €
Ensemble appartements		94	70 m²	389 €	480 €	550 €	6 €	7 €	8,7 €
Ensemble maisons		62	92 m²	636 €	713 €	785 €	6,8 €	8 €	8,8 €
Ensemble		156	79 m²	451 €	550 €	695 €	6,3 €	7,3 €	8,8 €



Taux de rotation
annuel **29 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **3,4 ans**

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	20	29 m²	147 €	190 €	261 €	5,7 €	5,7 €	8,9 €
	T2	189	52 m²	280 €	309 €	342 €	5,5 €	6 €	6,4 €
	T3	496	63 m²	238 €	296 €	384 €	4,1 €	4,8 €	5,5 €
	T4+	458	74 m²	267 €	316 €	360 €	4 €	4,3 €	4,7 €
Ensemble appartements		1 163	65 m²	256 €	304 €	358 €	4,1 €	4,7 €	5,7 €
Ensemble maisons		136	79 m²	387 €	453 €	502 €	5,1 €	5,7 €	5,9 €
Ensemble		1 299	67 m²	260 €	314 €	384 €	4,2 €	4,8 €	5,8 €



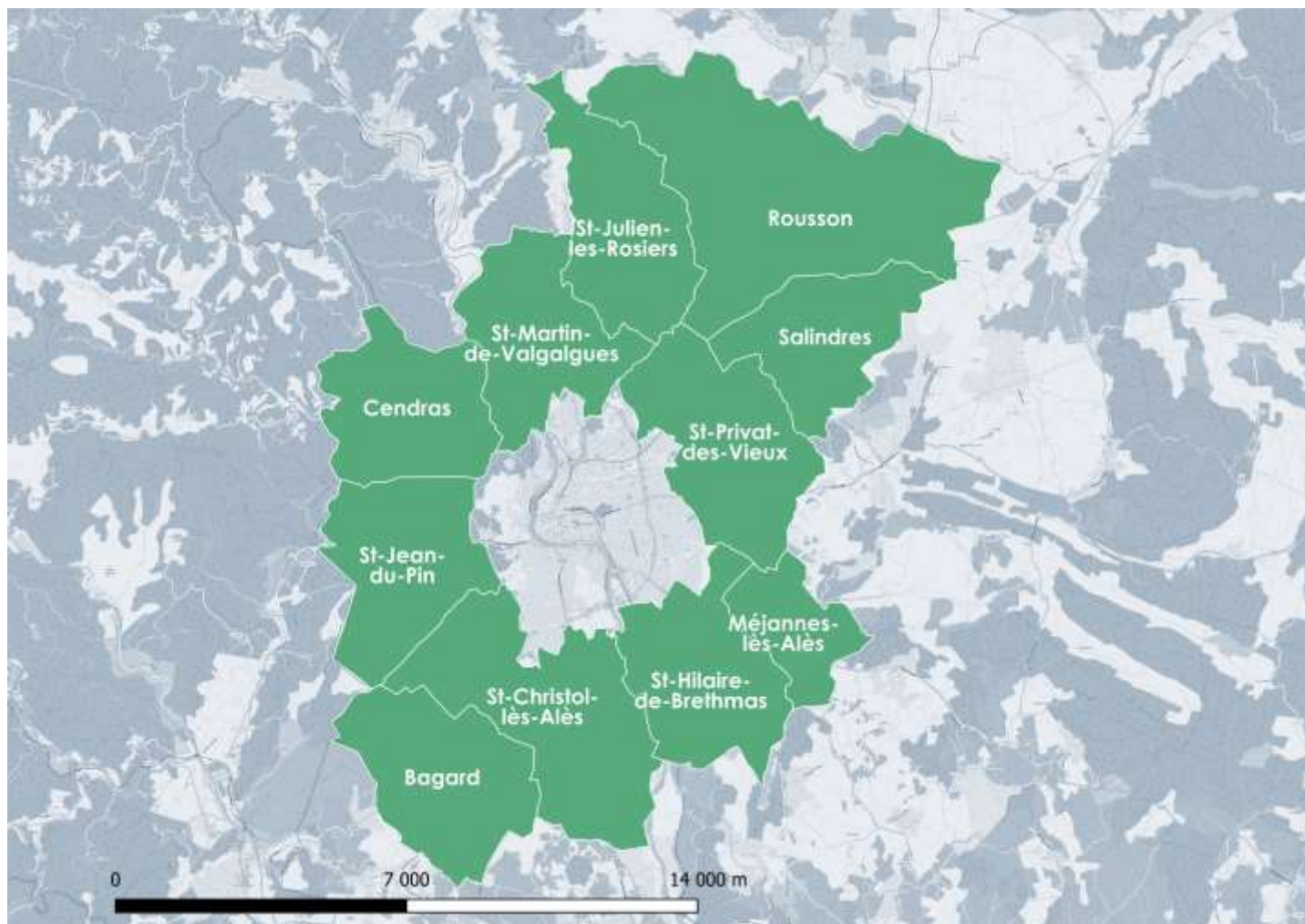
Taux de rotation
annuel **8 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **9,1 ans**

1^{ère} couronne

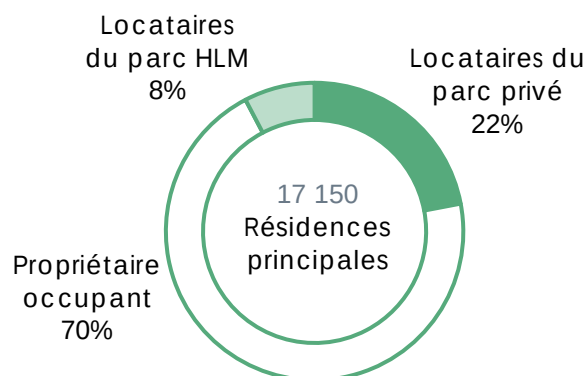
39 300 habitants



Constituée de 11 communes entourant la ville d'Alès, la « 1^{ère} couronne » regroupe 28 % des résidences principales de la Communauté d'Agglomération.

C'est la zone intra-communautaire ayant la plus faible part de logements locatifs, ces derniers ne représentant que 30% des résidences principales.

Le parc locatif s'y démarque par une part de logements individuels plus importante que dans les autres zones d'observation (38% dans parc HLM et 50% dans le parc privé), ainsi que par des logements plus récents (dans le parc privé 21% ont été construits après 2005).

1^{ère} couronne

Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	47	47 m ²	407 €	435 €	463 €	8,7 €	9,3 €	10,1 €
	T3	72	65 m ²	489 €	544 €	581 €	7,4 €	8,2 €	8,6 €
	T4+	44	91 m ²	541 €	587 €	641 €	5,4 €	6,9 €	7,3 €
Ensemble appartements		180	64 m ²	400 €	495 €	577 €	6,9 €	8,2 €	9,5 €
Ensemble maisons		174	97 m ²	695 €	757 €	820 €	7,2 €	8,1 €	8,9 €
Ensemble		354	81 m ²	498 €	630 €	762 €	7 €	8,2 €	9,1 €



Taux de rotation
annuel **23 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **4,9 ans**

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	20	33 m ²	168 €	193 €	229 €	5,6 €	6 €	6,4 €
	T2	138	48 m ²	237 €	273 €	319 €	5,3 €	5,8 €	6,5 €
	T3	300	63 m ²	277 €	359 €	413 €	4,7 €	5,4 €	6,2 €
	T4+	276	77 m ²	321 €	367 €	458 €	4,6 €	4,9 €	5,4 €
Ensemble appartements		734	65 m ²	279 €	337 €	411 €	4,7 €	5,3 €	6 €
Ensemble maisons		444	76 m ²	410 €	452 €	494 €	5,8 €	6,1 €	6,2 €
Ensemble		1 178	69 m ²	317 €	399 €	455 €	5 €	5,7 €	6,2 €



Taux de rotation
annuel **11 %**

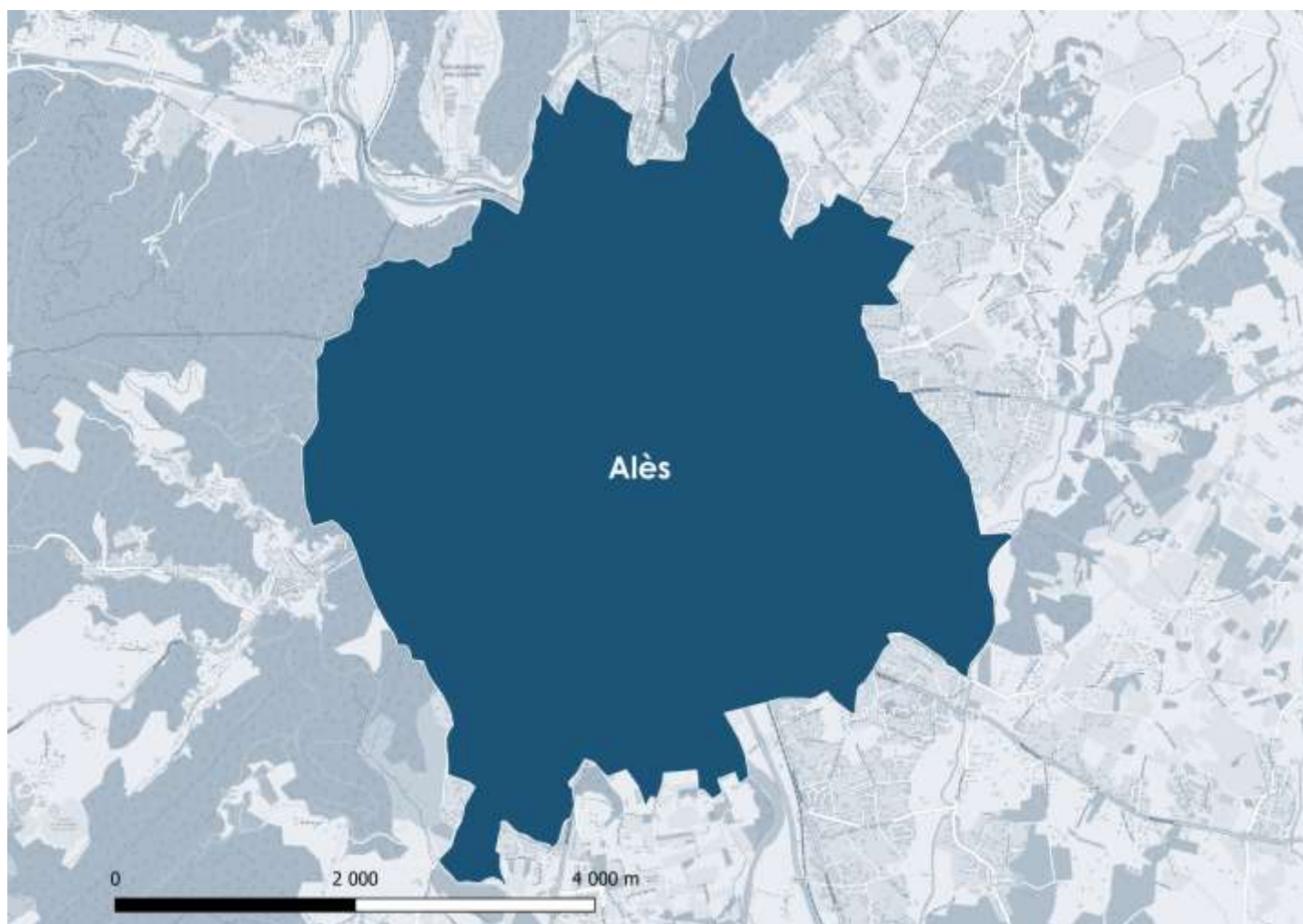


Ancienneté
d'emménagement
moyenne **7 ans**

Alès



40 800 habitants

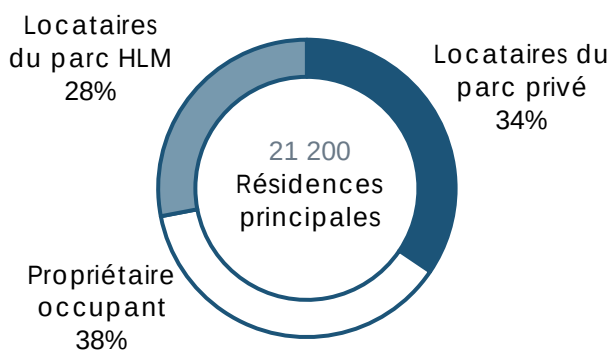


Alès, concentre 35% des résidences principales de la Communauté d'Agglomération.

Elle est la seule commune de l'intercommunalité (avec La-Grand-Combe) dont le secteur locatif représente plus de la moitié des résidences principales.

Le poids d'Alès dans les parcs locatifs de l'agglomération est plus marqué pour le parc HLM (65% des logements HLM de l'agglomération sont localisés à Alès) que pour le parc privé (43%) et traduit un déséquilibre territorial de l'offre locative.

Alès



Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	125	28 m ²	271 €	300 €	336 €	9,2 €	10,7 €	12,7 €
	T2	364	45 m ²	353 €	395 €	446 €	7,6 €	8,8 €	10,5 €
	T3	397	64 m ²	427 €	469 €	532 €	6,7 €	7,5 €	8,6 €
	T4+	165	83 m ²	463 €	516 €	594 €	5,8 €	6,5 €	7 €
Ensemble appartements		1 051	55 m ²	358 €	430 €	500 €	6,9 €	8 €	9,8 €
Ensemble maisons		172	90 m ²	653 €	729 €	786 €	7,4 €	8,3 €	9,2 €
Ensemble		1 223	61 m ²	372 €	453 €	580 €	7 €	8,1 €	9,7 €



Taux de rotation
annuel **21 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **5 ans**

Parc HLM

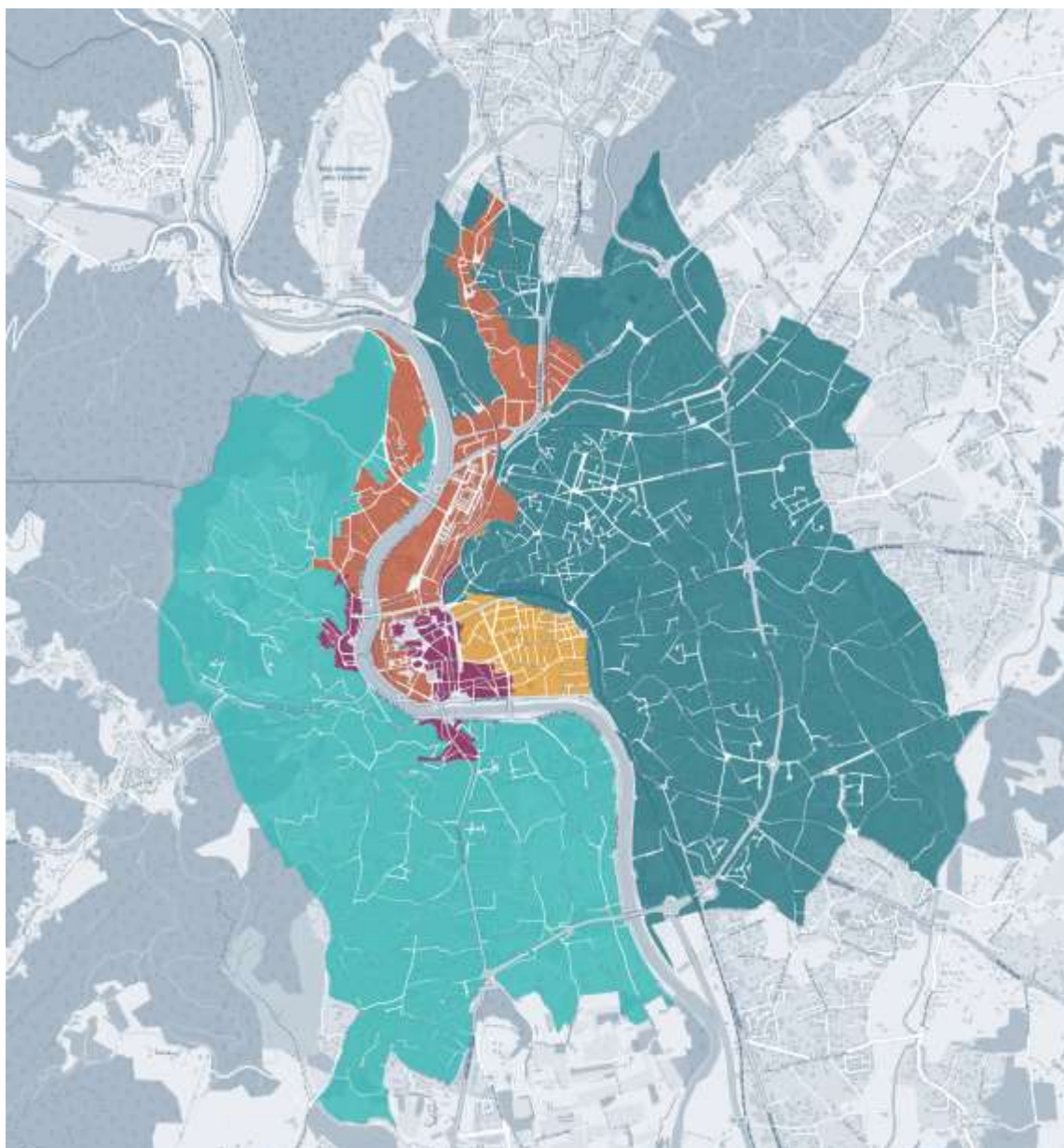
		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	148	34 m ²	206 €	220 €	249 €	6,2 €	6,5 €	7,3 €
	T2	667	47 m ²	209 €	264 €	300 €	5,1 €	5,7 €	6,1 €
	T3	2 228	61 m ²	243 €	318 €	363 €	4,6 €	5,1 €	5,6 €
	T4+	1 981	77 m ²	284 €	332 €	403 €	4,1 €	4,5 €	5,1 €
Ensemble appartements		5 024	65 m ²	255 €	314 €	366 €	4,3 €	4,9 €	5,6 €
Ensemble maisons		404	80 m ²	395 €	448 €	504 €	5,2 €	5,6 €	6,2 €
Ensemble		5 428	66 m ²	264 €	322 €	381 €	4,4 €	5 €	5,6 €



Taux de rotation
annuel **10 %**



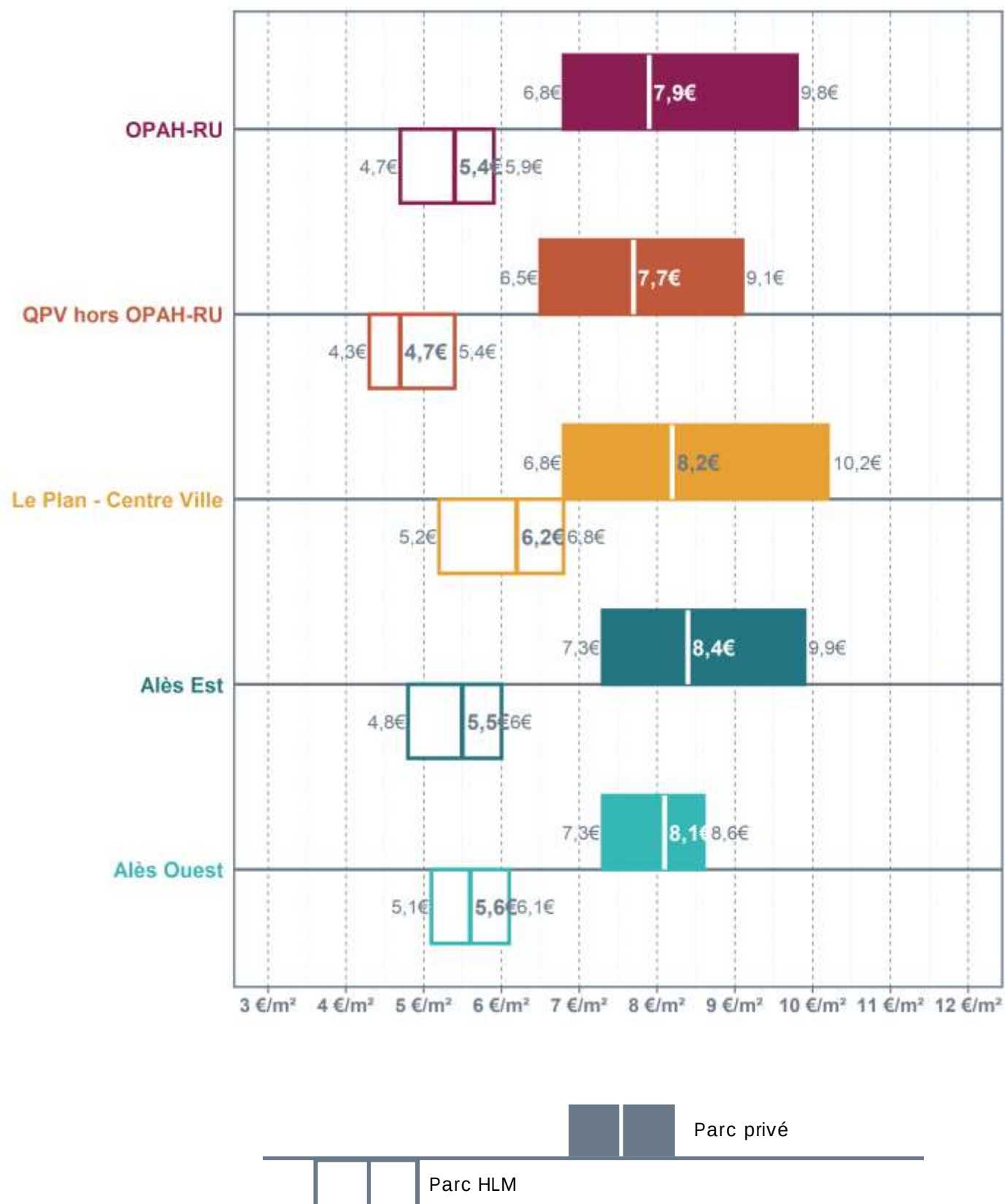
Ancienneté
d'emménagement
moyenne **9,9 ans**



Conçu comme un outil d'aide à la décision, l'observatoire des loyers s'appuie sur un découpage infra communal répondant à un double objectif : constituer, dans l'esprit du zonage isoprix utilisé par le réseau national des observatoires locaux des loyers, des zones d'observation correspondant à des secteurs de marché homogènes, et intégrer à l'observatoire les périmètres des dispositifs opérationnels. Cette ambition a donné lieu à la création des 5 zones d'observation :

- **L'OPAH-RU** (page 16)
- **Le QPV hors OPAH-RU** (page 18)
- **Le plan-centre-ville** (page 20)
- **Alès Est** (page 22)
- **Alès Ouest** (page 24)

Dispersion des loyers du parc privé et du parc HLM selon les zones infra-communales



Pour les explications de lecture du graphique voir page 7

OPAH-RU



La zone « OPAH-RU » correspond au périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain « centre ancien et faubourg » 2020-2025 de la ville d'Alès. L'action de cette opération vise à la réhabilitation des logements anciens privés.

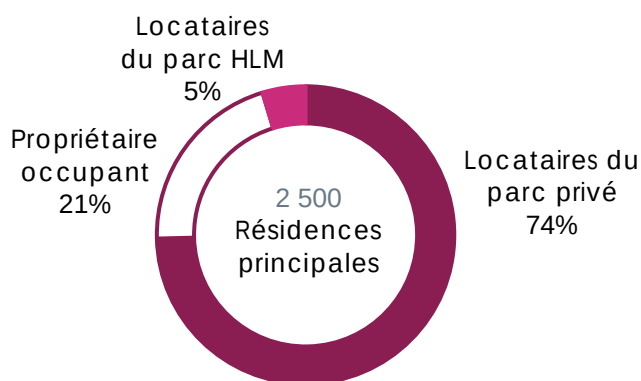
Ce secteur se caractérise par une très forte proportion de logements anciens : 82% des logements ont été construits avant 1945.

C'est la zone d'Alès comprenant la plus forte part de locataires du parc privé (74%). Un quart des ménages locataires du parc privé alésiens habitent dans ce périmètre.

Outre l'ancienneté des logements, le parc locatif privé se caractérise par des logements plus petits (59% sont des T1 ou des T2) que dans le reste de la ville.

Pour en savoir plus : la page « [Qu'est-ce qu'une opération programmée?](#) » de l'Anah

OPAH-RU



Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	42	30 m ²	271 €	300 €	350 €	9 €	10,3 €	12,3 €
	T2	85	43 m ²	331 €	353 €	396 €	7 €	8,1 €	10 €
	T3	77	66 m ²	412 €	465 €	516 €	6,2 €	7 €	8 €
Ensemble appartements		232	52 m ²	332 €	393 €	469 €	6,7 €	7,9 €	9,8 €
Ensemble		233	53 m ²	336 €	393 €	469 €	6,8 €	7,9 €	9,8 €



Taux de rotation
annuel **24 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **5,3 ans**

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	22	34 m ²	218 €	238 €	261 €	6,7 €	7,3 €	8,1 €
	T2	30	51 m ²	255 €	297 €	321 €	5,1 €	5,6 €	6,1 €
	T3	112	64 m ²	285 €	325 €	396 €	4,9 €	5,4 €	5,8 €
	T4+	50	73 m ²	271 €	343 €	379 €	4 €	4,7 €	5,1 €
Ensemble appartements		214	61 m ²	269 €	314 €	380 €	4,7 €	5,4 €	5,9 €
Ensemble		214	61 m ²	269 €	314 €	380 €	4,7 €	5,4 €	5,9 €

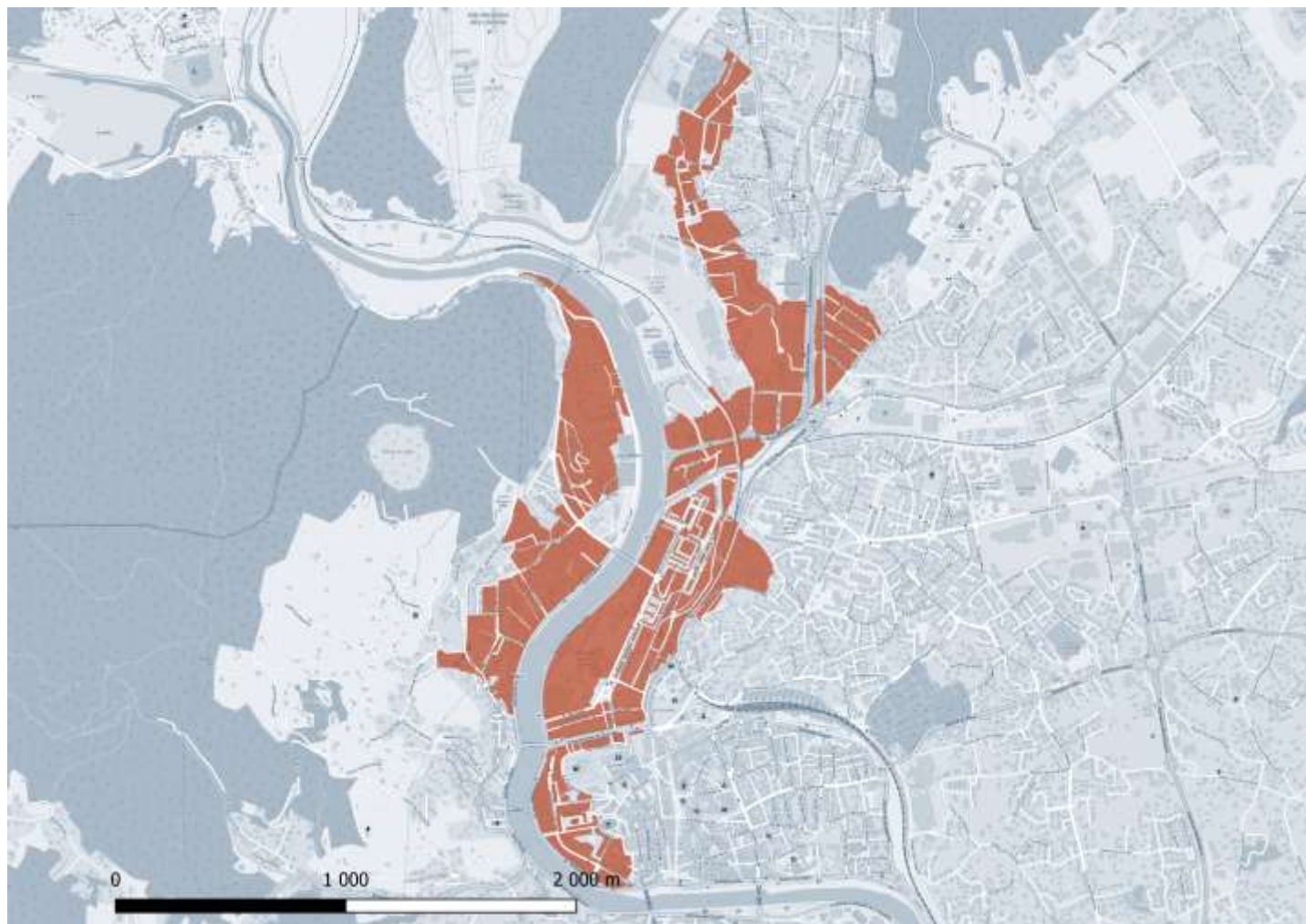


Taux de rotation
annuel **12 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **8,7 ans**

QPV hors OPAH-RU



En lien avec la méthode utilisée pour définir le périmètre du QPV (voir encadré ci-dessous), ce quartier se caractérise par une très forte concentration de logements sociaux. Ces derniers représentent près de 3 résidences principales sur 4.

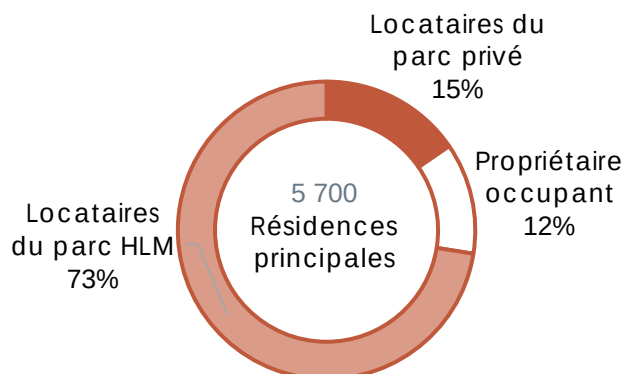
Le parc locatif privé est composé de près de 900 logements, principalement collectifs.

Pour l'observation des loyers, le périmètre utilisé correspond à celui du QPV auquel ont été soustraites les parcelles concernées par l'OPAH-RU qui fait l'objet d'une observation particulière (page 16).

La définition du périmètre du QPV :

En 2014, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a engagé une profonde réforme de la géographie prioritaire. Destinée à identifier les « poches de pauvreté » à partir d'un indicateur unique de revenu fiscal par unité de consommation, une méthode de carroyage proposée, par l'INSEE, a permis de dessiner les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont fait partie celui d'Alès. Cette méthode consiste à découper le territoire national en carreaux de 200², puis de repérer chaque maille territoriale dont plus de la moitié des ménages perçoit des revenus inférieurs au revenu composite médian (= 70% du revenu national et 30% du revenu de l'unité urbaine).

QPV hors OPAH-RU



Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	30	48 m²	364 €	389 €	419 €	7,3 €	8 €	9,4 €
	T3	40	59 m²	400 €	433 €	495 €	6,5 €	7,4 €	8,2 €
Ensemble appartements		102	53 m²	354 €	401 €	445 €	6,5 €	7,5 €	9,1 €
Ensemble		112	57 m²	356 €	411 €	474 €	6,5 €	7,7 €	9,1 €



Taux de rotation
annuel **13 %**



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

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	126	34 m²	205 €	216 €	248 €	6,2 €	6,5 €	7,3 €
	T2	387	48 m²	226 €	270 €	297 €	4,3 €	5,7 €	6 €
	T3	1 600	61 m²	241 €	313 €	355 €	4,5 €	5 €	5,5 €
	T4+	1 544	77 m²	286 €	330 €	382 €	4,1 €	4,4 €	4,8 €
Ensemble appartements		3 657	65 m²	262 €	313 €	356 €	4,3 €	4,7 €	5,4 €
Ensemble maisons		122	80 m²	370 €	386 €	496 €	4,6 €	4,7 €	6,3 €
Ensemble		3 779	66 m²	264 €	316 €	359 €	4,3 €	4,7 €	5,4 €

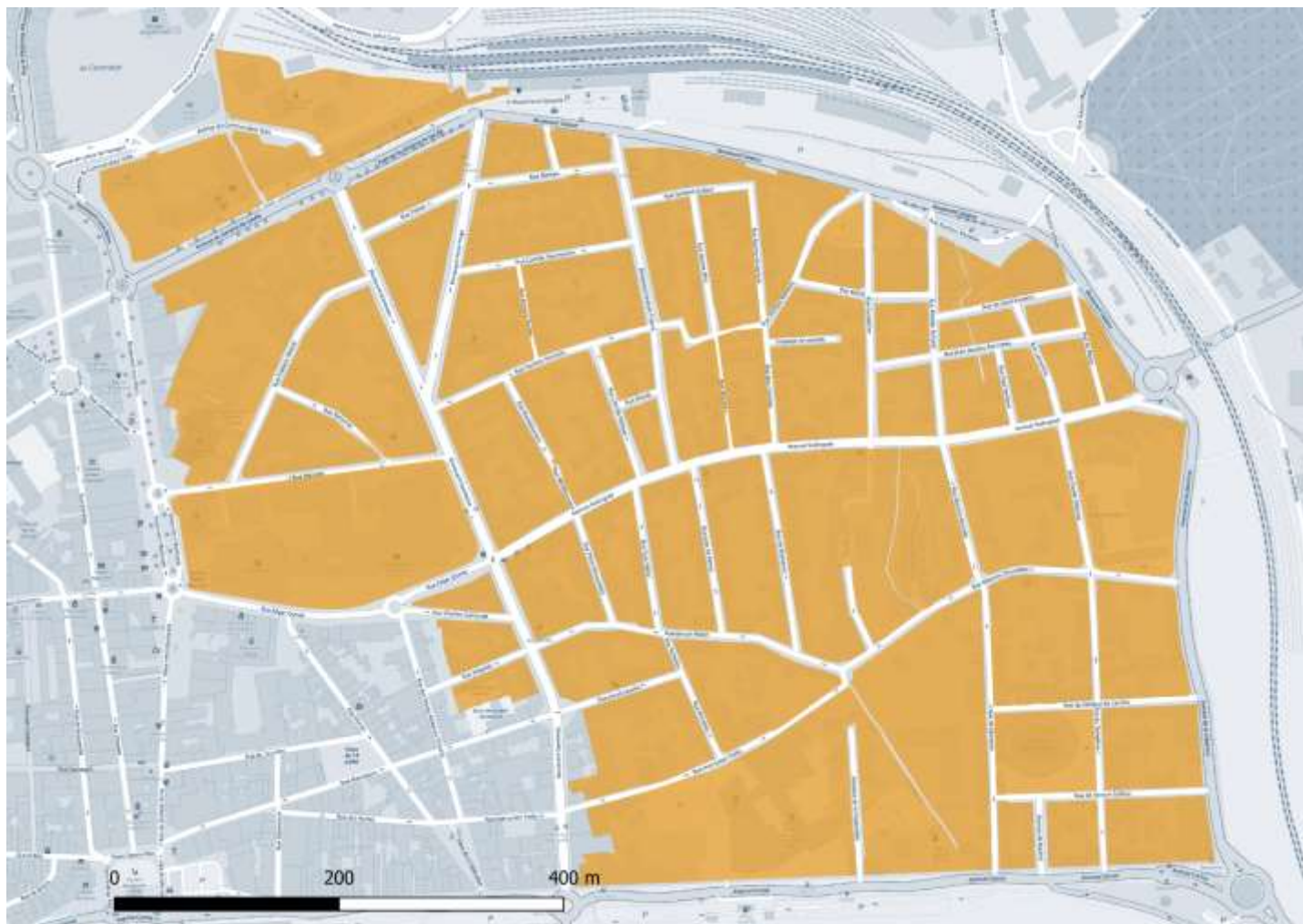


Taux de rotation
annuel **10 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **11,5 ans**

Le plan centre-ville

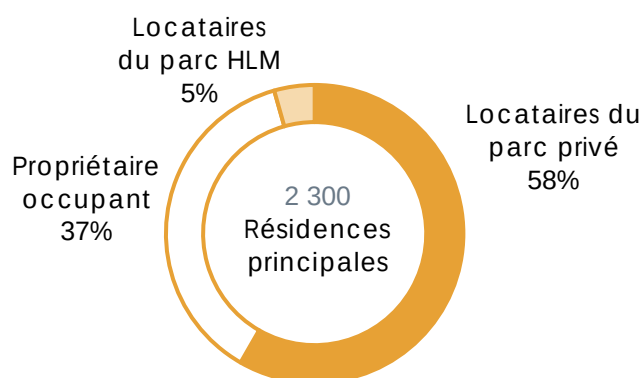


La zone d'observation « le plan centre-ville » est un quartier résidentiel disposant d'une offre immobilière variée, de la petite villa au grand collectif en copropriété, avec une dynamique de renouvellement urbain spontanée.

Elle se distingue de la zone limitrophe de l'OPAH-RU par une proportion de propriétaires occupants plus élevée et un parc locatif plus récent :

- Dans le parc locatif privé, seulement 32% des logements ont été construits avant 1945 (87% dans la zone de l'OPAH-RU).
- Dans le parc social, 120 logements HLM sont répartis en 4 résidences. Trois d'entre elles, soit 85% des logements sociaux de ce quartier, ont été construites après 2005, ce qui en fait la zone d'observation comprenant le parc HLM le plus récent.

Le plan centre-ville



Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T1	43	28 m²	281 €	313 €	340 €	10 €	12 €	13,4 €
	T2	90	45 m²	369 €	410 €	465 €	8,2 €	9,5 €	10,9 €
	T3	99	65 m²	430 €	471 €	534 €	6,6 €	7,5 €	8,5 €
	T4+	56	82 m²	469 €	545 €	594 €	6,2 €	6,6 €	7 €
Ensemble appartements		288	55 m²	360 €	437 €	512 €	6,9 €	8,2 €	10,3 €
Ensemble		297	57 m²	367 €	442 €	528 €	6,8 €	8,2 €	10,2 €



Taux de rotation
annuel **20 %**



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

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	23	46 m²	288 €	316 €	325 €	6,4 €	6,8 €	6,9 €
	T3	43	64 m²	364 €	402 €	431 €	5,9 €	6,5 €	6,8 €
	T4+	41	87 m²	353 €	407 €	487 €	3,8 €	5 €	5,7 €
Ensemble appartements		107	69 m²	325 €	382 €	434 €	5,2 €	6,2 €	6,8 €
Ensemble		107	69 m²	325 €	382 €	434 €	5,2 €	6,2 €	6,8 €

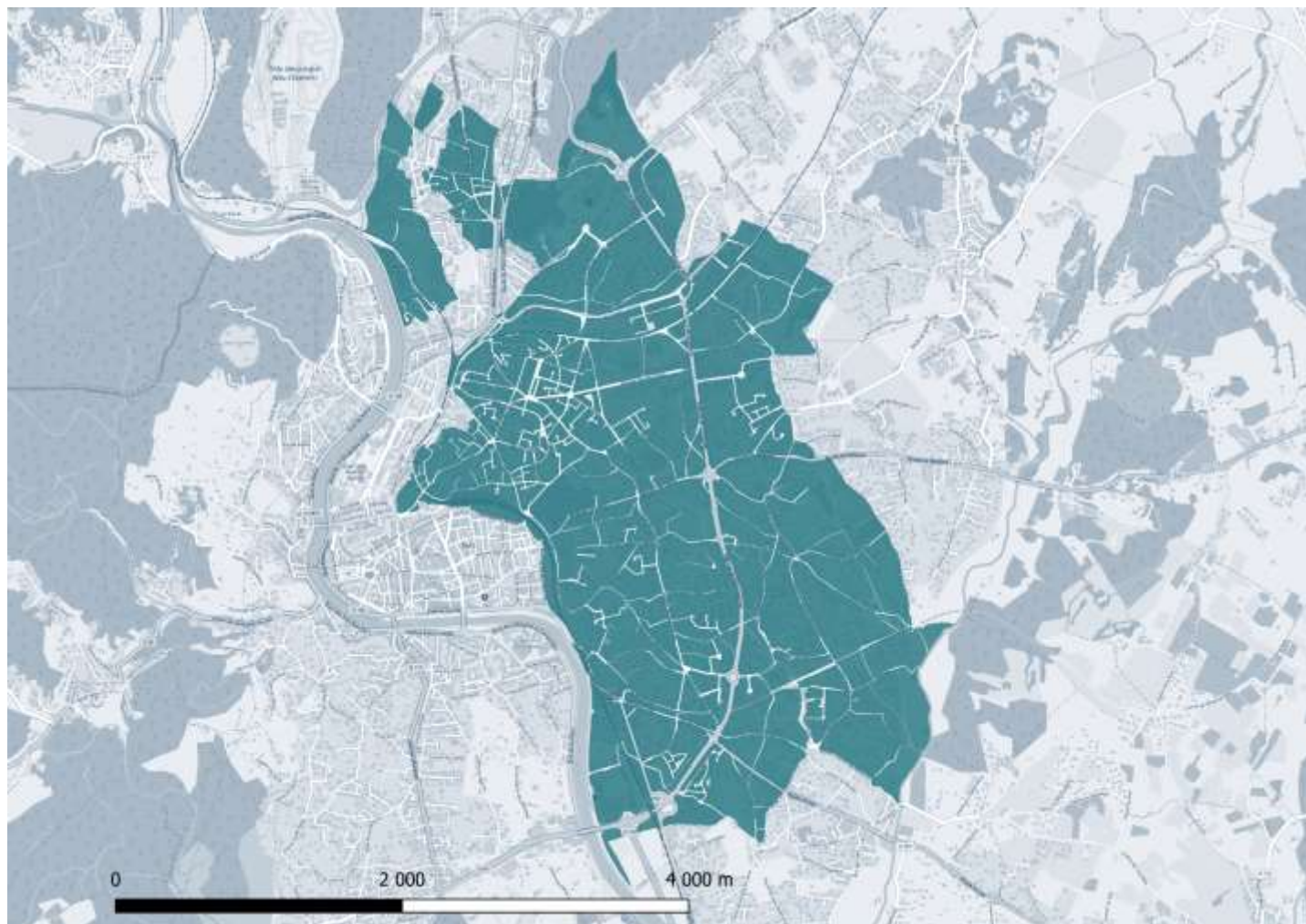


Taux de rotation
annuel **7 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **6,9 ans**

Alès-Est



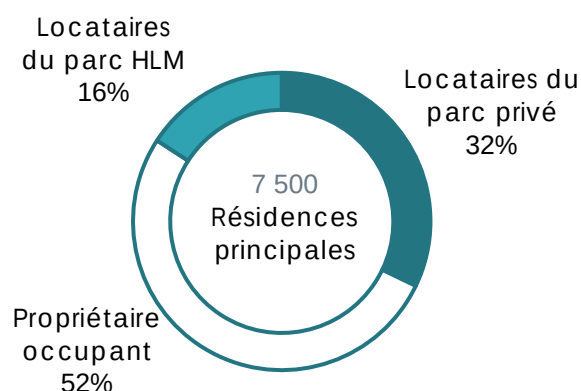
Regroupant les quartier Est de la ville hors centre-ville et hors QPV, c'est la zone urbaine qui comprend le plus grand nombre de résidences principales : 35% des résidences principales alésiennes.

Le poids de cette zone s'observe aussi dans le parc locatif privé, un tiers des logements alésiens de ce parc se trouvant dans ce périmètre.

Ce dernier se démarque de celui des autres secteurs alésiens en étant plus récent : 27% des locations du parc privé ont été construites après 2005, soit 54% des locations « récentes » de la ville d'Alès.

Cette caractéristique se retrouve aussi dans le parc locatif HLM où 63% des 770 logements ont été construits après 2005, soit 58% des locations « récentes » de la ville d'Alès.

Alès-Est



Parc privé

		Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	150	46 m ²	380 €	429 €	474 €	7,8 €	9,8 €	11 €
	T3	156	64 m ²	432 €	486 €	578 €	7,1 €	7,9 €	8,7 €
	T4+	55	84 m ²	468 €	513 €	614 €	6 €	6,5 €	7 €
Ensemble appartements		385	57 m ²	390 €	454 €	511 €	7,1 €	8,1 €	10,1 €
Ensemble maisons		110	89 m ²	667 €	742 €	799 €	7,8 €	8,4 €	9,5 €
Ensemble		495	67 m ²	423 €	500 €	672 €	7,3 €	8,4 €	9,9 €



Taux de rotation
annuel **22 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **4,2 ans**

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m ²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	161	42 m ²	202 €	212 €	298 €	5,5 €	5,7 €	6,2 €
	T3	335	61 m ²	239 €	286 €	397 €	4,8 €	5,1 €	5,8 €
	T4+	258	74 m ²	274 €	303 €	477 €	4,4 €	4,7 €	5,6 €
Ensemble appartements		754	61 m ²	238 €	286 €	407 €	4,6 €	5,4 €	5,9 €
Ensemble maisons		197	81 m ²	434 €	472 €	507 €	5,4 €	5,6 €	6,1 €
Ensemble		951	65 m ²	244 €	332 €	443 €	4,8 €	5,5 €	6 €

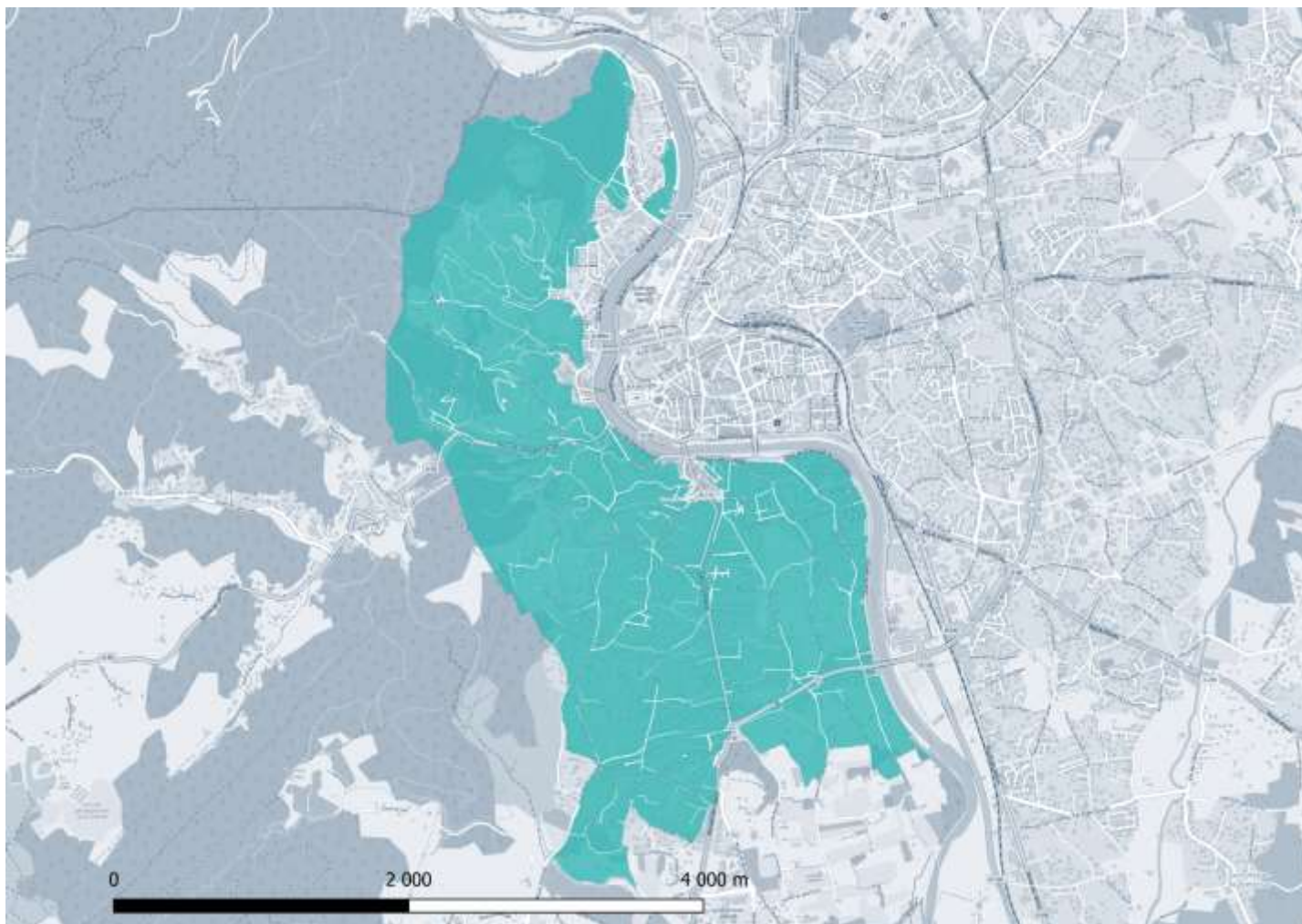


Taux de rotation
annuel **11 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **6,4 ans**

Alès-Ouest



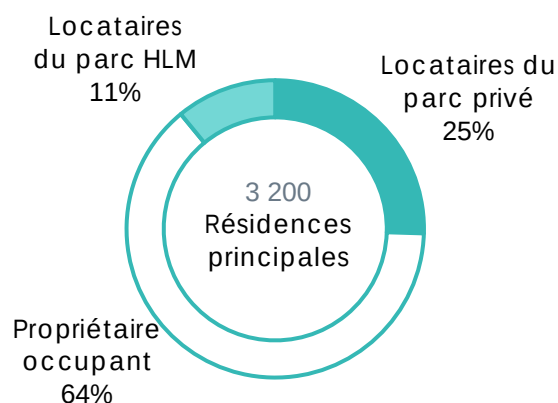
Regroupant les quartiers situés à l'Ouest du Gardon d'Alès*, la zone « Alès Ouest » se caractérise par une proportion de logements individuels plus importante que dans les autres secteurs de la ville centre : 68% des résidences principales de cette zone sont des maisons. En lien avec cette spécialisation typologique du parc, la part de propriétaires occupants (64% des résidences principales) y est aussi plus importante que dans les autres parties de la ville.

Cette spécialisation se retrouve, bien que dans une moindre mesure, dans le parc locatif privé, où 45% des logements sont individuels (17% à l'échelle d'Alès), si bien que près de 60% des maisons du parc locatif privé de la ville d'Alès sont situés dans cette zone.

L'ancienneté des logements est une autre spécificité du parc locatif privé de ce secteur : 43% d'entre eux ont été construits avant 1945.

** En dehors des périmètres de l'OPAH-RU et du QPV qui font l'objet d'une observation particulière (pages 16 à 19).*

Alès-Ouest



Parc privé

	Nb enquêtes	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
			bas	médian	haut	bas	médian	haut
Ensemble appartements	44	64 m²	433 €	488 €	567 €	7,3 €	7,9 €	8,5 €
Ensemble maisons	42	91 m²	660 €	733 €	786 €	7,4 €	8,1 €	8,8 €
Ensemble	86	79 m²	488 €	603 €	739 €	7,3 €	8,1 €	8,6 €



Taux de rotation
annuel **24 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **5,3 ans**

Parc HLM

		Nb logements loués	Surface moyenne	Loyer mensuel			Loyer/m²		
				bas	médian	haut	bas	médian	haut
Appartements	T2	66	51 m²	173 €	290 €	353 €	4,4 €	5,7 €	6,3 €
	T3	138	65 m²	313 €	385 €	413 €	4,9 €	5,6 €	6 €
	T4+	88	78 m²	359 €	425 €	474 €	4,7 €	5,2 €	5,7 €
Ensemble appartements		292	66 m²	294 €	379 €	420 €	4,7 €	5,5 €	5,9 €
Ensemble maisons		85	76 m²	425 €	450 €	490 €	5,5 €	6,2 €	6,2 €
Ensemble		377	68 m²	324 €	397 €	447 €	5,1 €	5,6 €	6,1 €



Taux de rotation
annuel **15 %**



Ancienneté
d'emménagement
moyenne **7,1 ans**

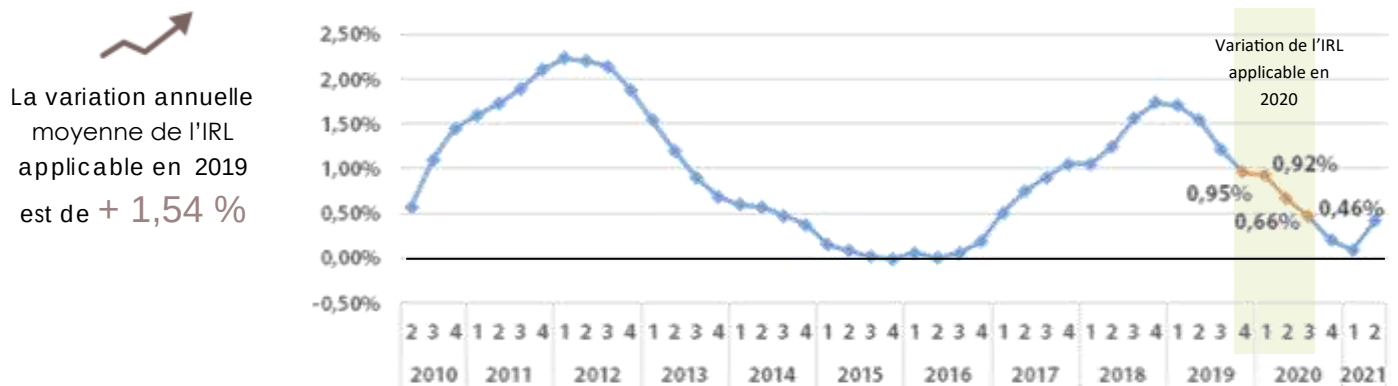
L'indice de référence des loyers

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.

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



Application

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/



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 :

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

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^{er} trimestre 2019 a été publiée au Journal Officiel le 12 avril 2019. C'est donc l'IRL du 4^{ème} trimestre 2018 qui sert habituellement de référence pour les baux signés en février 2019.

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^{er} janvier avec l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Il est donc opportun d'indexer les loyers des logements conventionnés sur le même trimestre.

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 peut informer les ménages dans les projets d'amélioration de leur logement.

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 assure une permanence à Alès
deux jours par semaine :
le lundi et le jeudi

Pour plus d'information, contacter le 04.66.21.22.23

