

## Observatoire Local des Loyers d'Alès Agglomération

Les loyers du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2025

n° 35 | Décembre 2025



Résidence «Tour Plein Ciel» à Alès - construit vers 1960 et haut de 18 étages

Crédit photo : ©Romain.Capelle/Dir.Com/Alesagglo



# Sommaire

## Les Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

Leur mission .....	4
La méthodologie.....	5

## L'OLL du Gard

L'observatoire sur Nîmes Métropole : création, zones d'observation .....	6
Les objectifs de collecte et statistiques.....	7

## L'essentiel en chiffre pour comprendre l'évolution du parc locatif privé et son occupation sur le territoire d'Alès Agglomération

La démographie .....	9
L'évolution du parc locatif privé .....	10
Les caractéristiques des logements locatifs privés .....	13
L'occupation du parc locatif privé .....	14

## L'activité du marché locatif privé et ses évolutions

La tendance du marché .....	17
Les évolutions de loyers .....	18
La saisonnalité de l'activité de location .....	20
Le positionnement d'Alès Agglomération par rapport aux agglomérations de France .....	21

## Les niveaux de loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Les niveaux de loyers.....	22
L'influence de la surface habitable sur le montant du loyer.....	24
L'influence de l'époque de construction du bâti sur le montant du loyer.....	25
Focus : Le montant des provisions pour charges des appartements.....	26

### important !

#1 - Les loyers de la présente publication sont des **loyers hors charges**.

#2 - Les résultats concernent les **logements du parc locatif privé loués vides** (hors location saisonnière et hors logements loués meublés).

#3 - Merci de citer « **OLL30 2025 - ADIL 30** » pour toute utilisation des données de la présente publication (chiffres, cartes, graphiques ou textes).

# Les Observatoires Locaux des Loyers

## Leur mission

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été créé en 2013 par le ministère en charge du logement pour répondre à un double objectif :

- ① améliorer l'information du public et disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire.
- ② cibler plus finement les politiques publiques de logement.

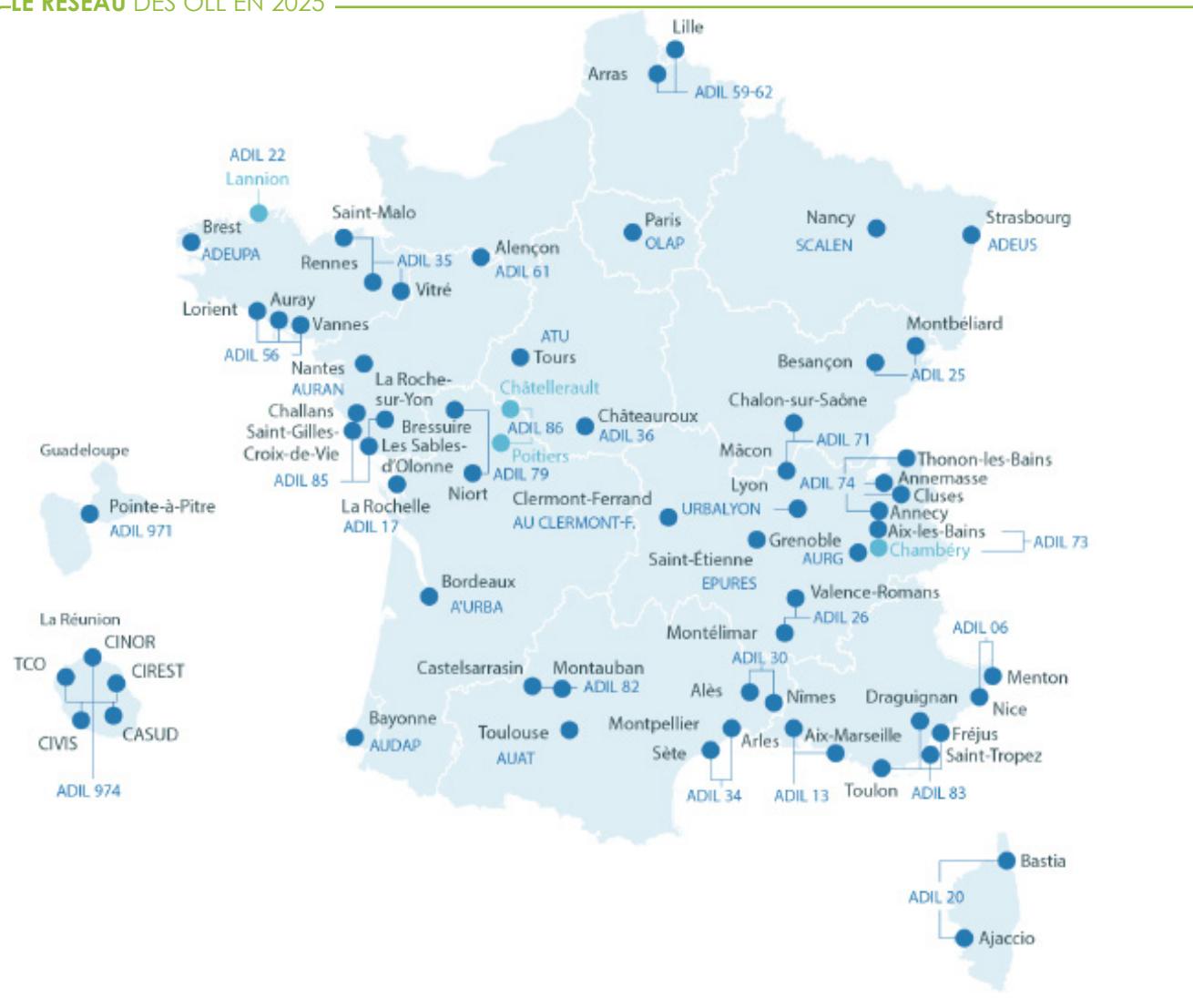
**Ce réseau d'observatoires des loyers permet de suivre les évolutions du marché du parc locatif privé à une échelle territoriale fine et sur la totalité du territoire français.**

Il est coordonné par l'ANIL et comprend désormais 37 observatoires couvrant **67 agglomérations**. Ce

maillage territorial permet ainsi d'**observer plus de 50% du parc locatif privé français**.

L'ensemble des résultats, publications et la méthodologie détaillée sont disponibles sur le site [observatoiresdesloyers.org](http://observatoiresdesloyers.org). Les résultats de chaque observatoire sont également téléchargeables sous forme de bases de données complètes sur [data.gouv.fr](http://data.gouv.fr). Enfin, les résultats spécifiques à l'OLL du Gard sont aussi consultables sur le site de l'ADIL du Gard : [adil30.org](http://adil30.org).

## LE RÉSEAU DES OLL EN 2025



# Les Observatoires Locaux des Loyers

## La méthodologie

**L'application des mêmes méthodes scientifiques par tous les OLL est la pierre angulaire de ce dispositif d'observation.** Elle permet ainsi de diffuser des résultats fiables et comparables entre les différents territoires.

Les principes de la méthode d'observation ont été élaborés sur la base des travaux menés au cours des années 2013 et 2014. Ces prescriptions méthodologiques ont été validées en novembre 2014 par un comité scientifique composé de cinq experts indépendants, reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement. Ces prescriptions détaillent les processus d'échantillonnage, de collecte, de pondération des données et de production des résultats, ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques à respecter.

### L'organisation de l'enquête

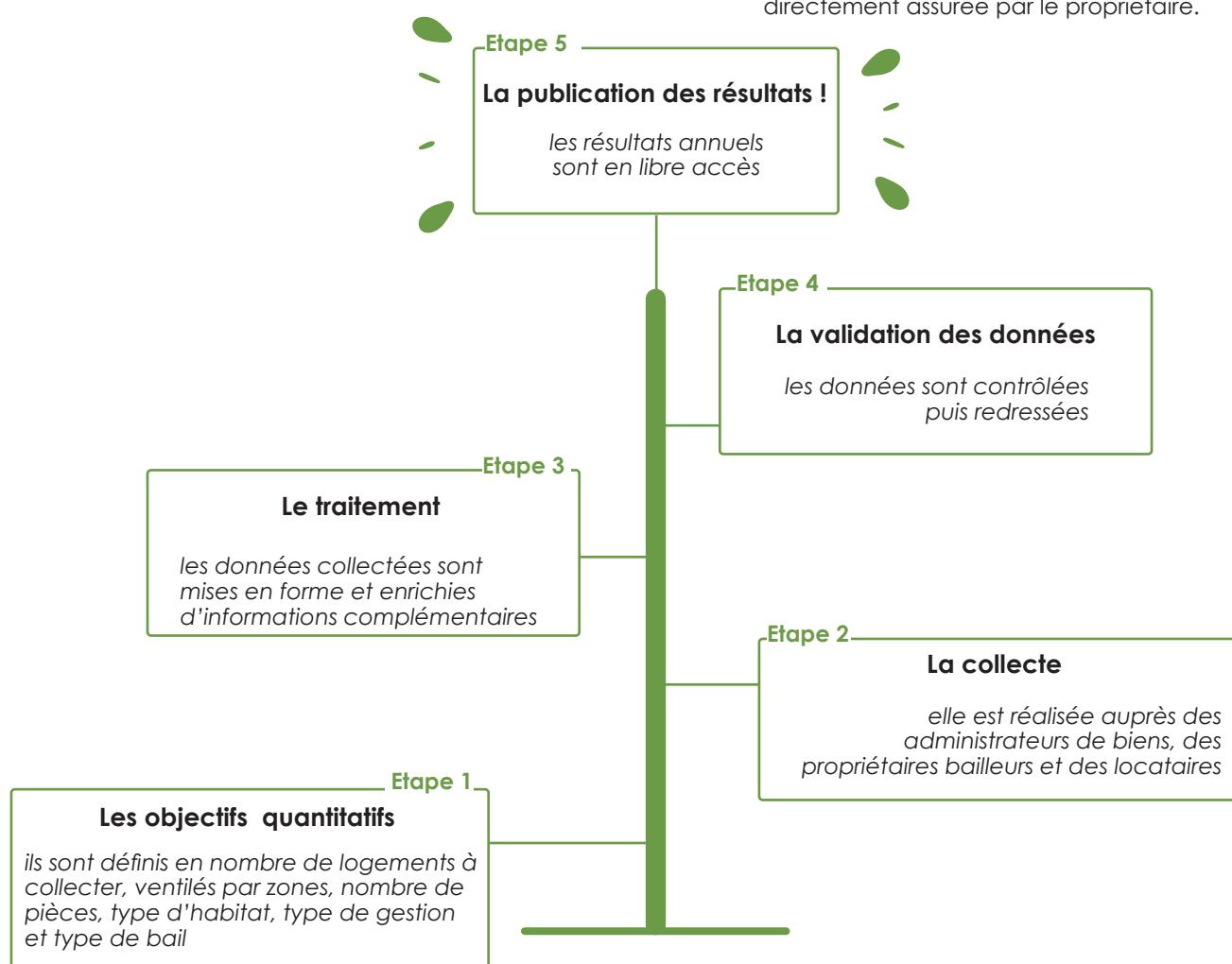
**L'enquête « Loyers » est réalisée chaque année.** La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont effectués par l'Adil du Gard. Les données sont ensuite transmises à l'ANIL, garant de la sécurité, de la confidentialité et de la qualité du traitement des informations selon les règles validées par le comité scientifique. Les données sont ensuite restituées à l'Adil du Gard, qui les analyse, les présente et les diffuse.

### Le champ d'observation

**L'enquête annuelle porte sur les logements du parc privé loués à titre de résidence principale.**

### Les enquêtés

**La collecte s'effectue auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données, ainsi qu'àuprès des particuliers,** qu'ils soient bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.



# L'OLL du Gard

## L'observation sur Alès Agglomération

**L'Observatoire Local des Loyers du Gard a été créé en 2016** pour couvrir le territoire de Nîmes Métropole, avant d'être étendu en 2022 à Alès Agglomération. Porté par l'ADIL du Gard, il a obtenu en 2023 un agrément ministériel pour les 39 communes de Nîmes Métropole, puis, en 2025, pour les 72 communes d'Alès Agglomération. Ces agréments attestent de la rigueur de sa production statistique et lui confèrent une légitimité juridique, puisque seuls les résultats des observatoires agréés sont pris en compte dans les textes réglementaires.

Pour analyser finement les niveaux de loyers pratiqués sur ces territoires, l'Observatoire définit des zones où les niveaux de loyers sont comparables. Le territoire de la Communauté d'Alès Agglomération est divisé en deux zones : Alès et les autres communes de l'intercommunalité.

Ce découpage sert de cadre aux résultats de l'enquête de l'OLL du Gard.

## LE ZONAGE OLL SUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMERATION

### Zone 2 La communauté d'agglomération hors Alès

Anduze	Saint-Florent-sur-Auzonnet
Aujac	Saint-Hilaire-de-Brethmas
Bagard	Saint-Hippolyte-de-Caton
Boisset-et-Gaujac	Saint-Jean-de-Ceyrargues
Bonnevaux	Saint-Jean-de-Serres
Boucoiran-et-Nozières	Saint-Jean-de-Taillasses
Branoux-les-Taillasses	Saint-Jean-de-Brignon
Brouzet-lès-Alès	Saint-Jean-de-Brouzet-lès-Alès
Castelnau-Valence	Saint-Jean-de-Castelnau-Valence
Cendras	Saint-Jean-du-Gard
Chambon	Saint-Jean-du-Pin
Chamborigaud	Saint-Julien-de-Cassagnas
Concoules	Saint-Julien-les-Rosiers
Corbès	Saint-Just-et-Vacquières
Cruviers-Lascours	Saint-Marlin-de-Valgalgues
Deaux	Saint-Maurice-de-Cazevieuille
Euzet	Saint-Paul-la-Coste
Générargues	Saint-Privat-des-Vieux
Génolhac	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
La Grand-Combe	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Lamelouze	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Laval-Pradel	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Lézan	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Les Mages	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Martignargues	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Le Martinet	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Massanès	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Massillargues-Attuech	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Méjannes-lès-Alès	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Midié	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Mons	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Monteils	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Ners	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Les Plans	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Portes	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Ribaute-les-Tavernes	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Tavernes	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Rousson	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Bonnet-de-Salendrinque	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Sainte-Cécile-d'Andorge	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Césaire-de-Gauzignan	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Christol-lez-Alès	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Sainte-Croix-de-Caderle	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Saint-Étienne-de-l'Olm	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille



## Les objectifs de collecte et statistiques

Les objectifs de collecte pour l'année 2025 ont été établis à partir du fichier détail logement de 2021. L'objectif était fixé à 2 506 logements loués vides, représentant 16 % du parc locatif. À l'issue de la campagne de collecte, 1 886 logements loués vides ont été recensés, soit 12 % du parc. Parmi ceux-ci, 1 677 logements ont été collectés en gestion déléguée, grâce à la participation de 20 professionnels de l'immobilier, et 209 logements en gestion directe.

La taille minimale d'un échantillon statistiquement significatif est fixée à 50 logements, ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant généralement à des segments du parc peu représentés dans la zone observée.

Les résultats portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués dans le parc locatif privé loué vide. Les niveaux de loyer sont exprimés en euros mensuels et en euros par mètre carré de surface habitable.

Pour le calcul des niveaux de loyers, la médiane est privilégiée, car elle est moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne. Elle est accompagnée d'indicateurs statistiques complémentaires, tels que les déciles et les quartiles, afin d'illustrer la dispersion des montants des loyers.

## notions indispensables à connaître pour bien lire les tableaux de loyers

### # Les niveaux de loyers

Les résultats portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués en 2025 dans le parc locatif privé loué vide.

Les niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface. Les niveaux calculés sont la médiane, le 1<sup>er</sup> quartile et le 3<sup>ème</sup> quartile :

- **Loyer médian** : loyer qui sépare en deux parts égales l'ensemble des logements, avec autant de loyers inférieurs que supérieurs à ce seuil.
- **Loyer bas** : loyer en dessous duquel se situent 25% des loyers les moins chers d'un ensemble de logements. Il s'agit du 1<sup>er</sup> quartile des loyers.
- **Loyer haut** : loyer au dessus duquel se situent 25% des loyers les plus chers d'un ensemble de logements. Il s'agit du 3<sup>ème</sup> quartile des loyers.

### # Qualité des résultats et secret statique

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes doit être supérieur à un minimum de 50 références. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

### # Surface

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

**« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ».**

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

**L'ESSENTIEL EN CHIFFRE  
POUR COMPRENDRE  
L'EVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ  
ET  
SON OCCUPATION**

# L'essentiel en chiffre

## La démographie

La population d'Alès Agglomération s'élève actuellement à 135 747 habitants. Depuis le début des années 2000, la croissance démographique est positive et relativement constante, à l'exception de la période 2010-2015, marquée par un ralentissement. Sur la période 2016-2022, le gain annuel moyen est de l'ordre de 1 159 habitants par an. À titre de comparaison, Alès Agglomération a accueilli, ces six dernières années, deux fois plus d'habitants que Nîmes Métropole.

Cette croissance démographique, de l'ordre de +0,5 % en moyenne annuelle, est dopée par l'attractivité de la ville d'Alès (+2 %/an). Les autres communes de l'intercommunalité voient également leur population augmenter, avec un gain de 316 habitants par an, soit un rythme de +0,4 %/an.

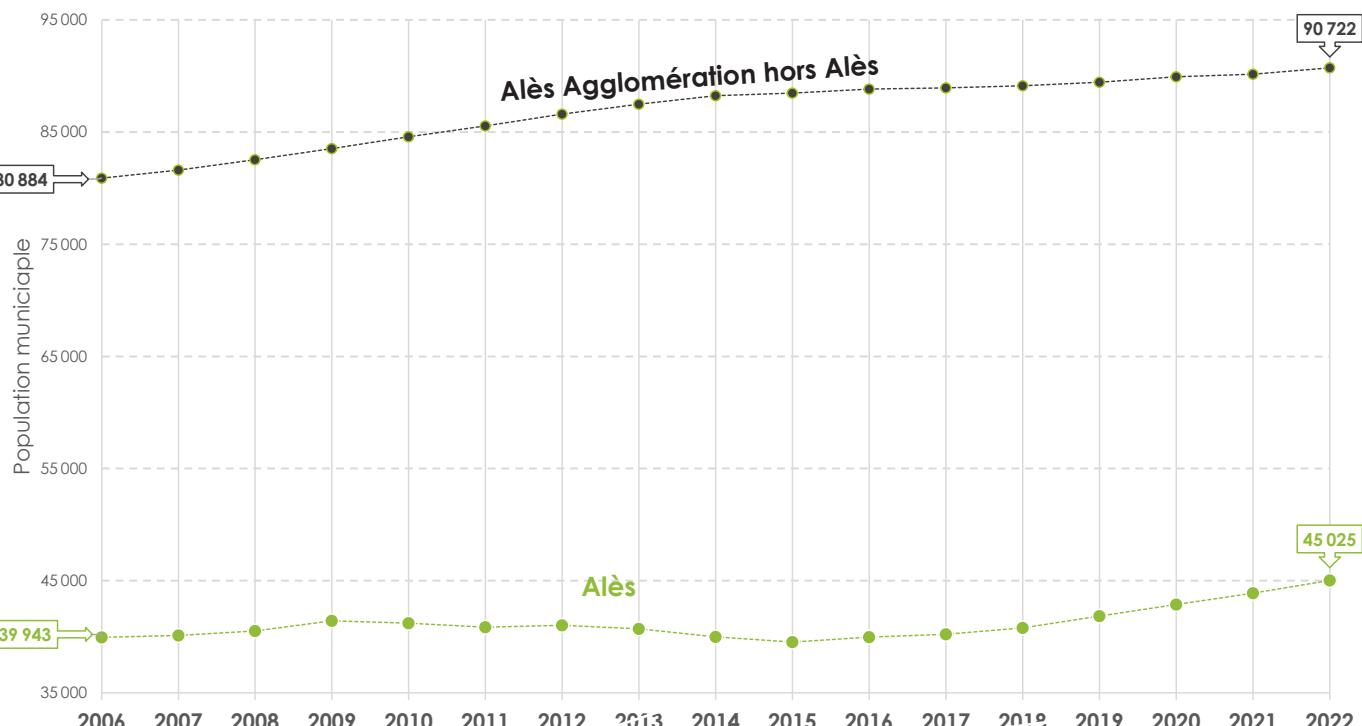


LA POPULATION S'ACCROÎT  
AU RYTHME DE **0,5% PAR AN**  
DEPUIS 2016

Cette dynamique démographique repose entièrement sur l'arrivée de nouveaux habitants, dont le nombre dépasse celui des départs. En revanche, le solde naturel reste négatif : le nombre de décès y est supérieur à celui des naissances.

Par ailleurs, la pyramide des âges d'Alès Agglomération évolue rapidement. La part des sexagénaires et des générations plus âgées s'accroît nettement, passant de 31,9 % en 2016 à 34 % en 2022. Pour nuancer ce constat, on observe toutefois une progression du nombre de jeunes adultes (15-29 ans), avec une hausse de 870 individus depuis 2016.

### EVOLUTION DE LA POPULATION DE 2006 À 2022 TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMERATION



Source : INSEE, 2006 à 2022

# L'essentiel en chiffre

## L'évolution du parc locatif privé

En 2022, le nombre de résidences principales (ou ménages) atteint 64 679, avec une progression annuelle moyenne de +1,4 % depuis 2016. On observe que le nombre de ménages croît plus rapidement que la population. Ces deux tendances s'expliquent par le desserrement des ménages, phénomène lié au vieillissement démographique, aux recompositions familiales et à des choix résidentiels plus individualisés.

À l'échelle de l'agglomération, 58 % des ménages sont propriétaires de leur logement, contre 40 % de locataires. Parmi ces derniers, **le parc locatif privé représente à lui seul 27 % des résidences principales.** Ce parc a progressé de +1,4 % par an, soit environ 232 logements supplémentaires chaque année.



Alès Agglomération compte **17 446** logements locatifs privés, soit 27 % des résidences principales

## STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2022 TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMERATION

	Nombre de logements en 2022			Evolution annuelle moyenne			
	Alès	Alès Agglomération hors Alès	CA Alès Agglomération	Alès	Alès Agglomération hors Alès	CA Alès Agglomération	
Propriétaires	9 223	28 145	<b>37 368</b>	▲ +2,3%	▲ +1,1%	▲ +1,4%	
Locataires du parc privé	8 369	9 077	<b>17 446</b>	▲ +2,2%	▲ +0,7%	▲ +1,4%	
Locataires du parc social	5 539	2 697	<b>8 236</b>	▲ +1,7%	▼ -0,6%	▲ +0,9%	
Logés gratuitement	344	1 284	<b>1 628</b>	▲ +2,7%	▲ +1,2%	▲ +1,5%	
Résidences principales	<b>23 475</b>	<b>41 204</b>	<b>64 679</b>	▲ +2,1%	▲ +0,9%	▲ +1,4%	

Source : INSEE, 2006 à 2022

# L'essentiel en chiffre

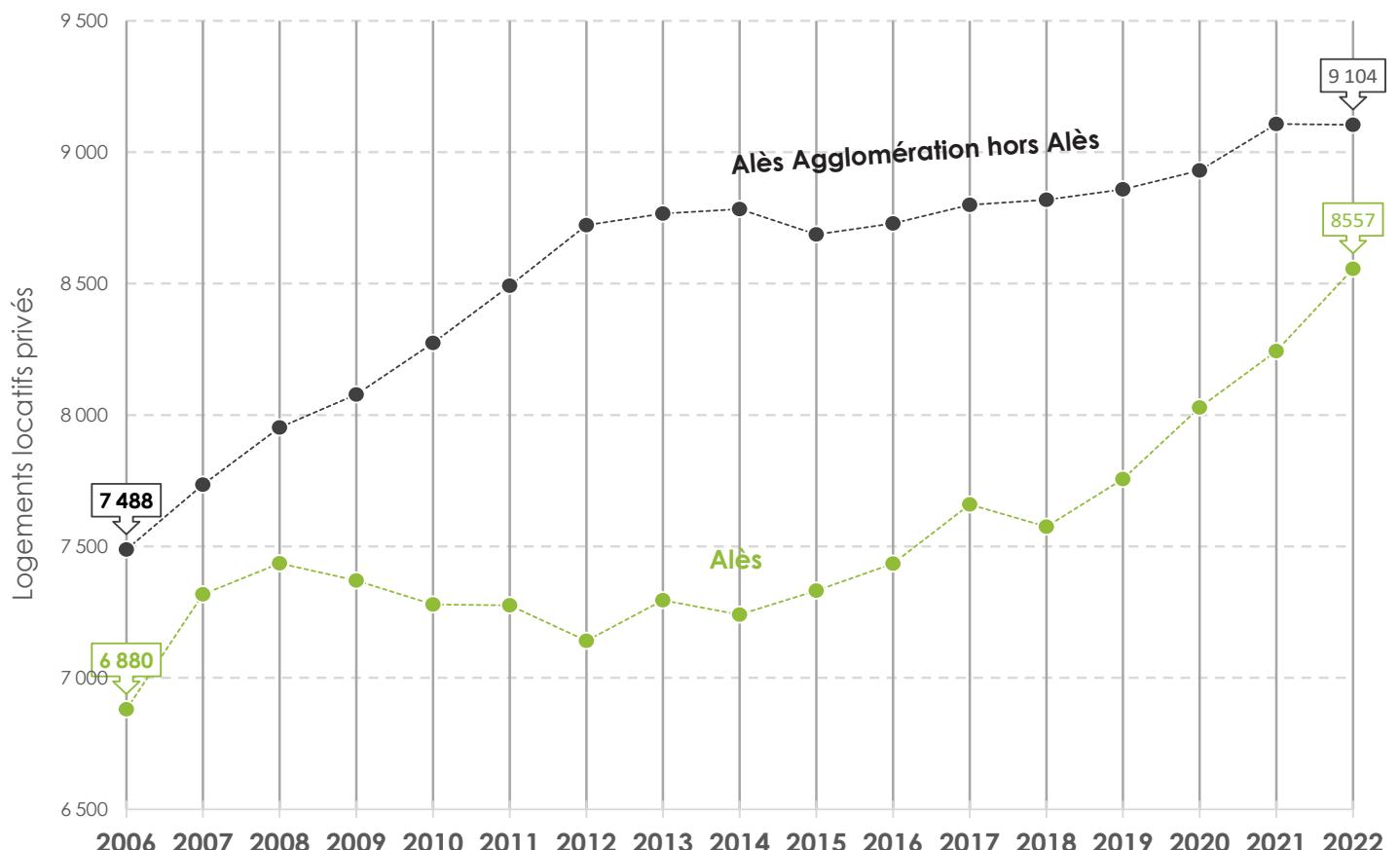
Sur la commune d'Alès, les résidences principales en locatif privé constituent 36 % du parc immobilier, avec une croissance particulièrement rapide (+2,2 % par an), en phase avec les autres statuts d'occupation.

Dans les autres communes de l'intercommunalité, le locatif privé ne pèse que 22 % du parc et s'accroît plus lentement qu'en ville centre (+0,7 % par an).



**48%** DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION EST À ALÈS

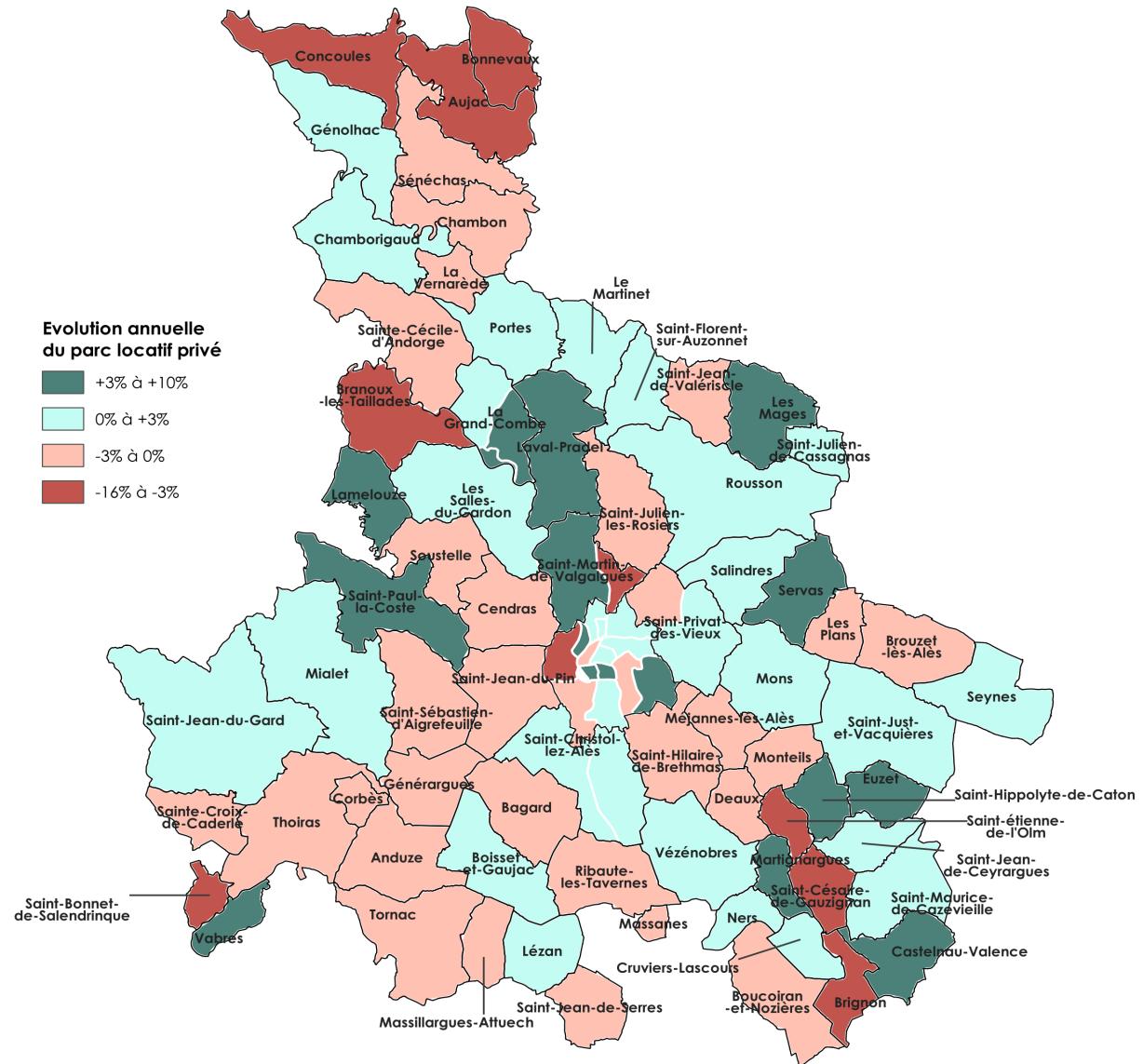
## EVOLUTION DU PARC LOCATIF HORS HLM DE 2006 À 2022 TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION



Source : INSEE, 2006 à 2022

# L'essentiel en chiffre

## EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC LOCATIF PRIVÉ À L'ECHELLE DES IRIS OU DES COMMUNES ENTRE 2016 ET 2022 TERRITOIRE : CA ALES AGGLOMÉRATION



Source : INSEE, 2016 à 2022

# L'essentiel en chiffre

## Les caractéristiques des logements locatifs privés

À l'échelle de l'agglomération, deux tendances se dégagent concernant l'évolution des typologies du parc locatif privé :

- Les logements d'1, 2 et 3 pièces enregistrent les plus fortes progressions. Cette dynamique s'observe à la fois à Alès et dans l'ensemble des communes de l'agglomération.
- À l'inverse, les grands logements (4 pièces et plus), souvent destinés aux familles nombreuses, ont diminué de 130 unités entre 2016 et 2022.

Ces évolutions reflètent les transformations démographiques en cours : la hausse des petits ménages, portée par le vieillissement de la population et le desserrement des structures familiales, se traduit par une demande accrue de petits logements, tandis que les grands logements, adaptés aux familles nombreuses, voient leur parc se réduire.



**66%** DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ VIVENT DANS DES APPARTEMENTS

### LES TYPOLOGIES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON ÉVOLUTION ENTRE 2016 ET 2022 TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMERATION

	Nombre de logements en 2022			Evolution annuelle moyenne			Répartition en 2022		
	Alès	Alès Agglomération hors Alès	CA Alès Agglomération	Alès	Alès Agglomération hors Alès	CA Alès Agglomération	Alès	Alès Agglomération hors Alès	CA Alès Agglomération
<b>1 pièce</b>	1030	318	<b>1348</b>	▲ +2,4%	▼ -2,0%	▲ +1,3%	12%	4%	8%
<b>2 pièces</b>	2361	1 485	<b>3846</b>	▲ +3,3%	▲ +1,2%	▲ +2,4%	28%	16%	22%
<b>3 pièces</b>	2887	2 948	<b>5835</b>	▲ +3,9%	▲ +1,9%	▲ +2,9%	34%	32%	33%
<b>4 pièces</b>	1543	2 789	<b>4332</b>	▼ -0,7%	▼ -0,2%	▼ -0,3%	18%	31%	25%
<b>5 pièces et +</b>	548	1 537	<b>2085</b>	▼ -1,9%	▲ +0,3%	▼ -0,3%	7%	17%	12%
<b>Ensemble</b>	<b>8 369</b>	<b>9 077</b>	<b>17 446</b>	▲ +2,2%	▲ +0,7%	▲ +1,4%	100%	100%	100%

Source : INSEE, 2016 à 2022

# L'essentiel en chiffre

## L'occupation du parc locatif privé

Depuis dix ans, le taux d'emménagement dans le parc locatif privé ne cesse de décroître, passant de 25 % à 19 % de nouveaux emménagements par an. Cette tendance s'observe également dans le parc social, où le taux est passé de 11,6 % à 9% sur la même période.

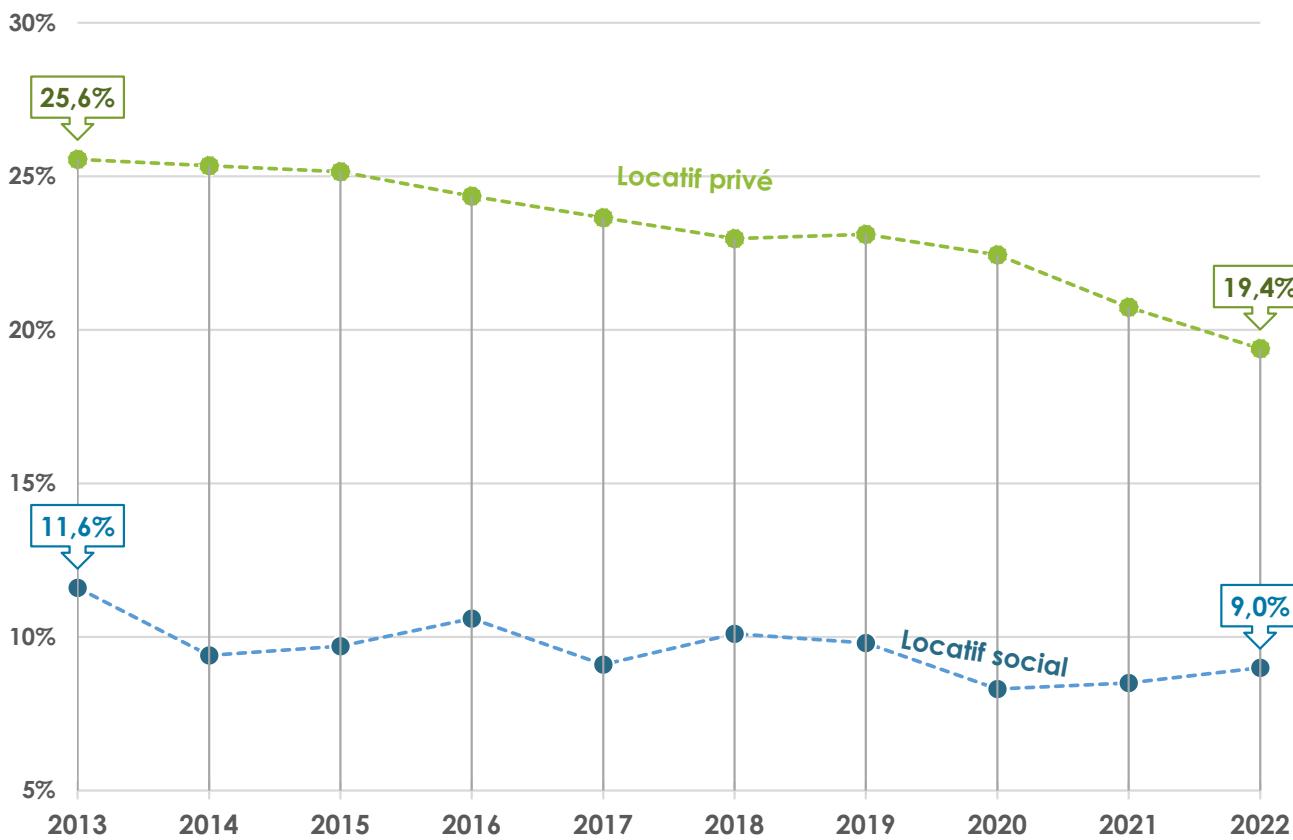
Deux raisons expliquent cette stabilité accrue des locataires :

- Tout d'abord un ralentissement de l'accession à la propriété et plus particulièrement de la primo-accession.

Les ménages locataires souhaitant acheter leur logement se heurtent à des conditions d'accès durcies et à la hausse des prix de l'immobilier, ce qui limite drastiquement leurs opportunités.

- Par ailleurs, face aux niveaux de loyers demandés et aux critères de sélection de plus en plus stricts, certains locataires du parc privé se retrouvent contraints de rester dans leur logement actuel, même s'il ne correspond plus à leur situation.

### TAUX D'EMMÉNAGEMENT DE 2013 À 2022 TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMÉRATION



## L'essentiel en chiffre

Les biens loués meublés à usage de résidence principale, sont en progression sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Entre 2016 et 2022, la part des logements meublés est passée de 6 % à 8 % du parc locatif privé. Cette évolution est davantage prononcée à Alès, où elle est passée de 7 % à 10 %, et, dans une moindre mesure sur le reste de l'agglomération, avec une hausse de 5 % à 7 %.

Plusieurs facteurs expliquent le développement des locations meublées :

- Pour les propriétaires, la location meublée représente une opportunité économique et fiscale. En proposant des loyers majorés par rapport à une location vide, ils optimisent leurs revenus locatifs.

De plus, le régime fiscal avantageux associé à ce type de location (régime BIC) incite de nombreux bailleurs, à basculer vers le meublé pour maximiser leur rendement.

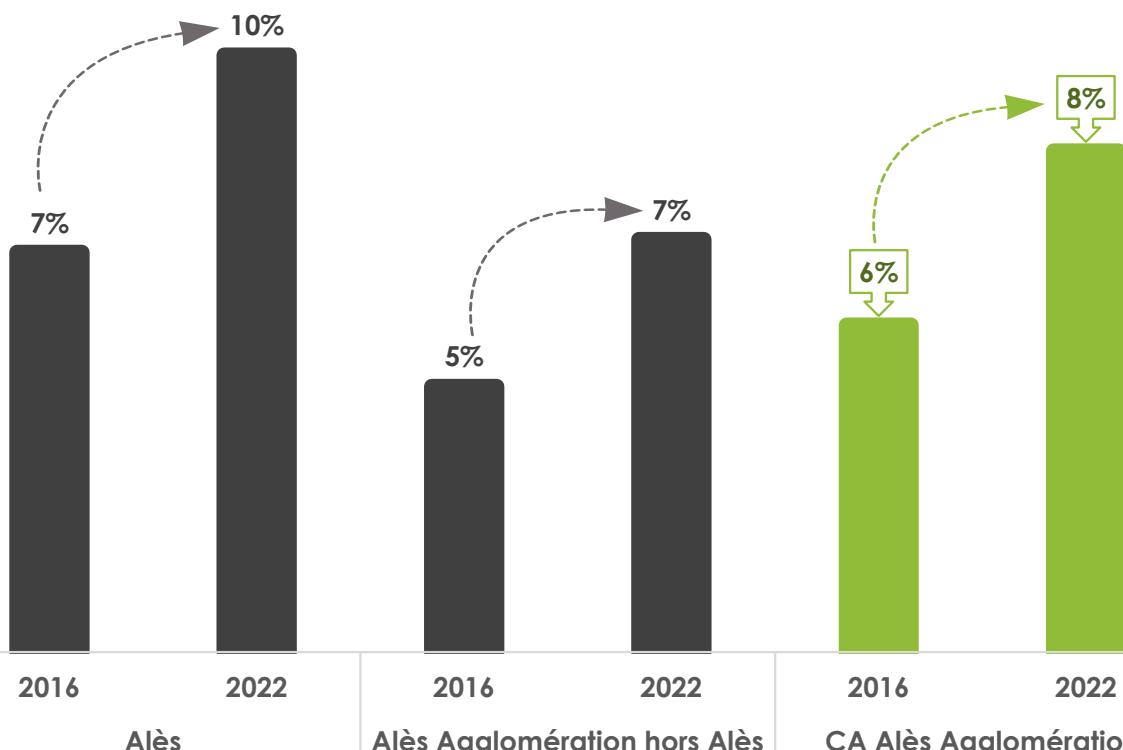
- Du côté des locataires, ce type de bail peut répondre à une demande croissante de flexibilité et d'accessibilité.

Cependant, la baisse de la mobilité observée dans le parc locatif privé en parallèle du développement de l'offre en meublés montre qu'il s'agit avant tout d'une stratégie des propriétaires (recherche de flexibilité et de rentabilité). Dans un marché immobilier de plus en plus tendu, les locataires sont ainsi contraints d'accepter de louer des logements déjà meublés.

### PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS LOUÉS MEUBLÉS

EN 2016 ET 2022

TERRITOIRE : CA ALÈS AGGLOMERATION



Sources : INSEE, 2013 à 2022 / RPLS, 2013 à 2022

# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ET SES ÉVOLUTIONS

## La tendance du marché

**En 2025, sur le territoire d'Alès Agglomération le loyer médian hors charges des logements loués vides s'élève à :**

- 600 euros par mois
- ou 8,4 euros par mètre carré de surface habitable

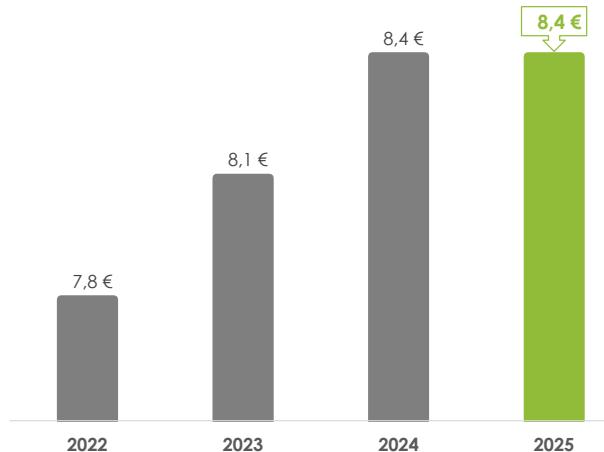
L'analyse des niveaux de loyers sur une période permet de suivre la dynamique générale des prix, mais ne permet pas de calculer un taux fiable. Ainsi sur le territoire d'Alès Agglomération en quatre ans, on peut observer que le niveau des loyers a progressé. Cependant, cette vision globale à l'échelle de l'agglomération masque des dynamiques contrastées entre Alès, la ville principale, et le reste du territoire. À partir de 2023, Alès a connu une hausse marquée de ses loyers, tandis que les autres communes du territoire affichent une relative stabilité des prix.

Au delà de ce constat, il n'est pas possible d'afficher un taux de progression car :

- Premièrement, la structure de l'échantillon peut varier d'une année sur l'autre. Certains logements quittent le marché (vente, changement d'usage), tandis que d'autres y entrent (constructions neuves, mise en location de logements précédemment vacants).
- Deuxièmement, les logements observés chaque année peuvent présenter des différences notables en termes de taille, localisation, état ou équipements. Toutes ces variations influencent les moyennes calculées et faussent l'analyse de l'évolution réelle des loyers.

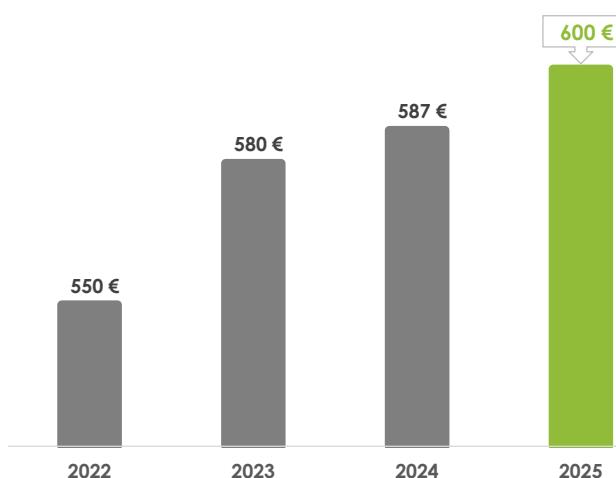
**Afin de répondre au besoin d'indicateurs fiables sur l'évolution des loyers, l'ANIL a développé une méthodologie économétrique. Celle-ci s'inspire des approches utilisées par de nombreux instituts statistiques nationaux pour l'observation des prix de transaction des logements (voir page suivante).**

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M<sup>2</sup> MÉDIANS SUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMERATION DE 2022 À 2025



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

LES NIVEAUX DE LOYERS MENSUELS MÉDIANS SUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMERATION DE 2022 À 2025



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

## Les évolutions de loyers

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les villes de Nîmes et Alès ont enregistré les hausses de loyers les plus fortes de France, avec des progressions respectives de 5,97 % et 5,50 %.

Ces évolutions marquent une tendance exceptionnelle, bien supérieure à la moyenne nationale, et reflètent une pression accrue sur le marché locatif dans ces territoires.

Nîmes, en particulier, se distingue en devançant des métropoles traditionnellement dynamiques comme Toulouse (+3,57 %) ou Montpellier (+2,44 %). Seules quelques villes, telles qu'Annecy (4,67 %), Annemasse (4,90 %) ou Chalon-sur-Saône (4,86 %), s'en approchent.

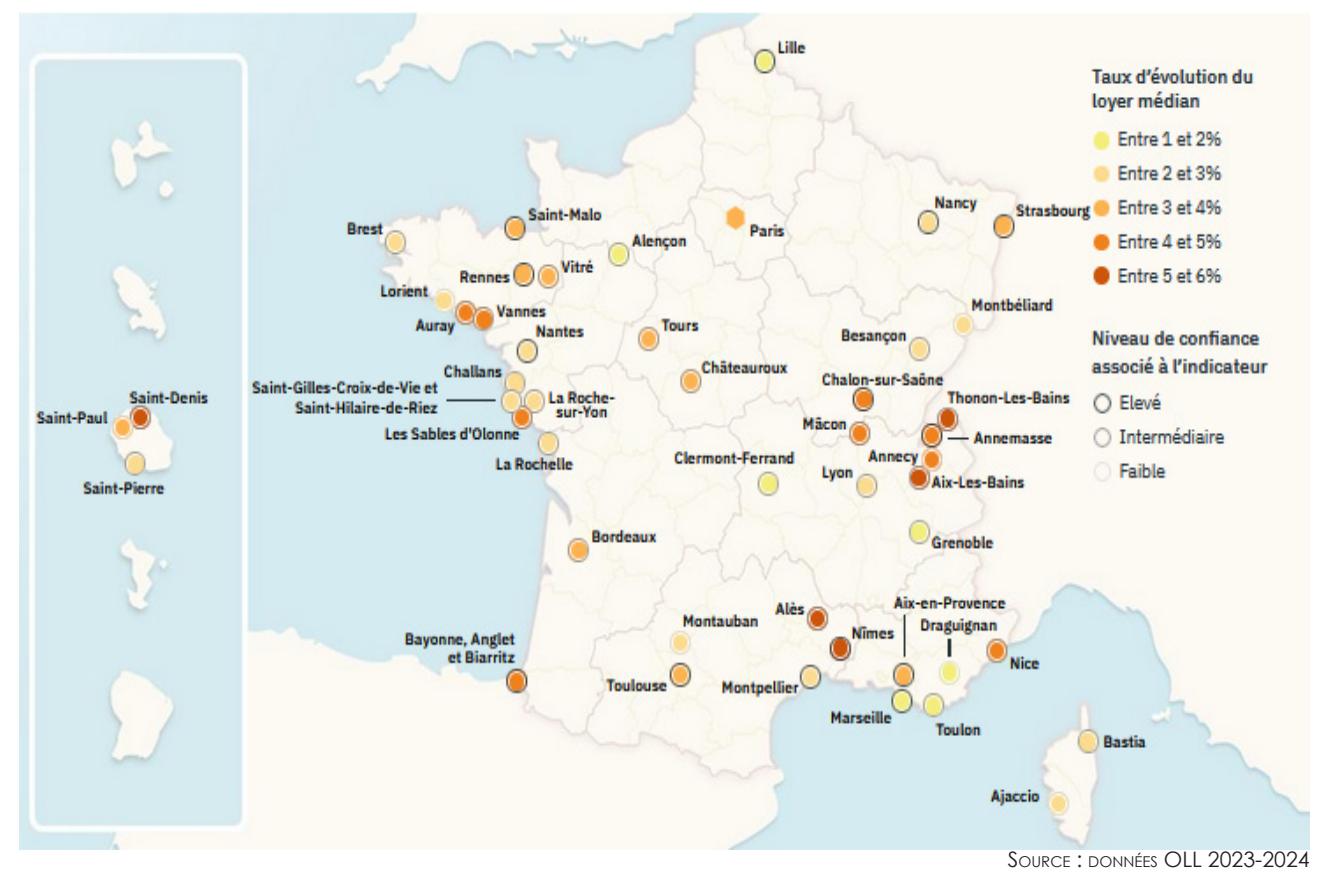
Plusieurs éléments expliquent cette hausse record observée à Nîmes et à Alès. Du côté de la demande, l'engouement pour les

logements disposant d'un extérieur, amplifié après la crise du Covid-19, a exercé une pression accrue sur un marché déjà structurellement limité, notamment pour les maisons et villas. Côté offre, plusieurs phénomènes ont entraîné un tarissement des biens disponibles à la location :

- Le ralentissement du marché de l'accession à la propriété, lié aux prix élevés de l'immobilier, au durcissement des conditions d'octroi des prêts et à l'inflation des coûts des matières premières, a contraint certains locataires à reporter, voire abandonner, leur projet d'achat.

- La captation des locataires dans leur logement actuel, en raison du coût élevé des déménagements et des difficultés d'accès à de nouveaux logements pour les ménages modestes ou aux dossiers fragiles, a également joué un rôle.

### LES ÉVOLUTIONS DES LOYERS MÉDIANS DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023 AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024



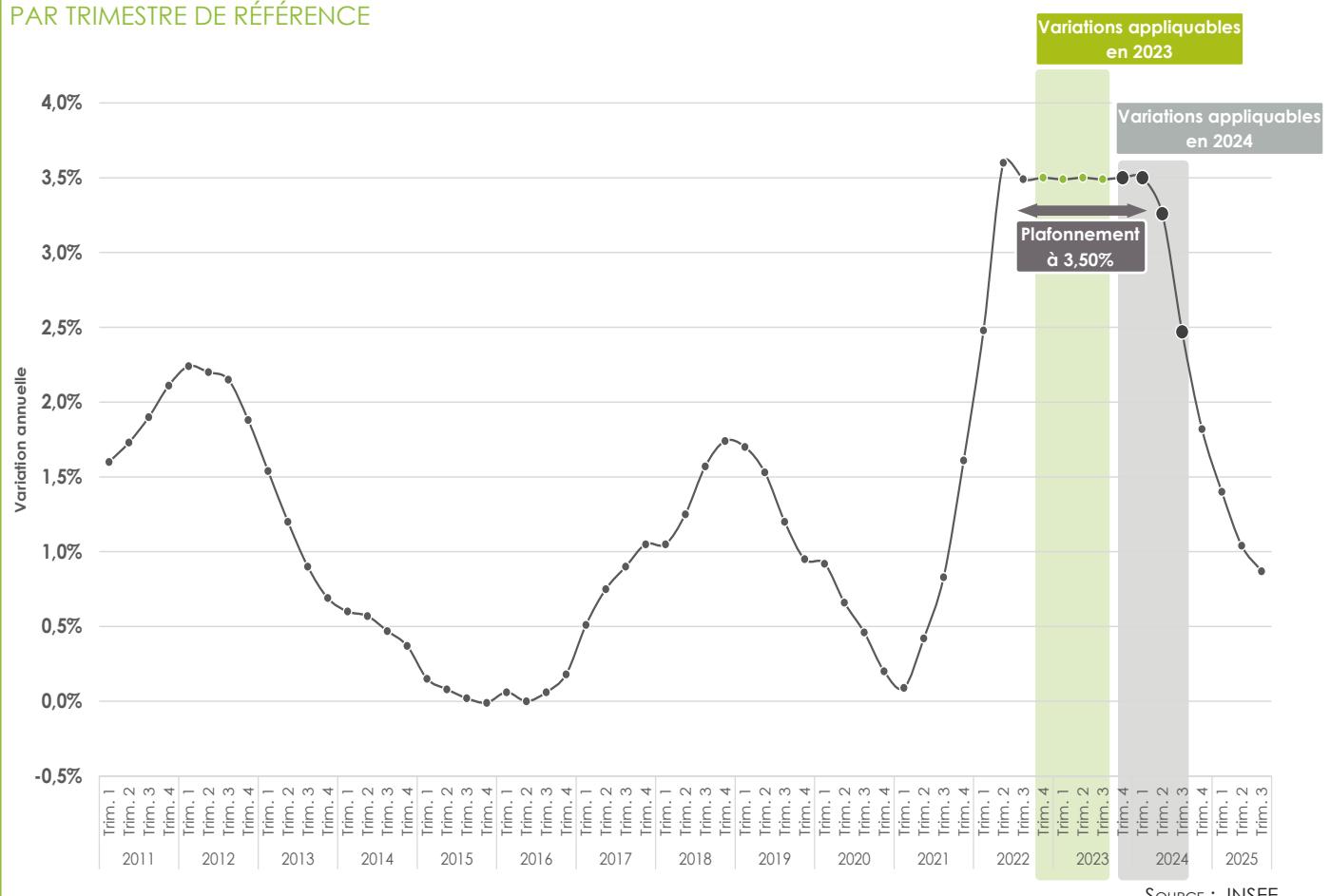
Ces dynamiques ont réduit le turnover locatif et, par conséquent, diminué l'offre disponible, alimentant ainsi la tension sur les loyers.

Deux mesures ont été mises en place pour tenter de contenir cette inflation des loyers :

1. La loi du 16 août 2022, portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, a plafonné la variation de l'IRL à 3,5 % en métropole, une mesure maintenue jusqu'en mars 2024.
2. Le décret d'application n° 2023-822 du 25 août 2023 a classé Nîmes et 14 autres communes du Gard en zone tendue (Les communes d'Alès Agglomération ne sont pas concernées). Ce statut implique désormais l'encadrement de l'évolution du montant des loyers : en cas de

changement de locataire ou de renouvellement de bail, la hausse est plafonnée à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Cependant, dans les faits, cette mesure n'a pas été appliquée immédiatement par tous les gestionnaires et a connu une phase de latence jusqu'à la fin de l'année 2023, retardant son impact effectif sur le marché locatif.

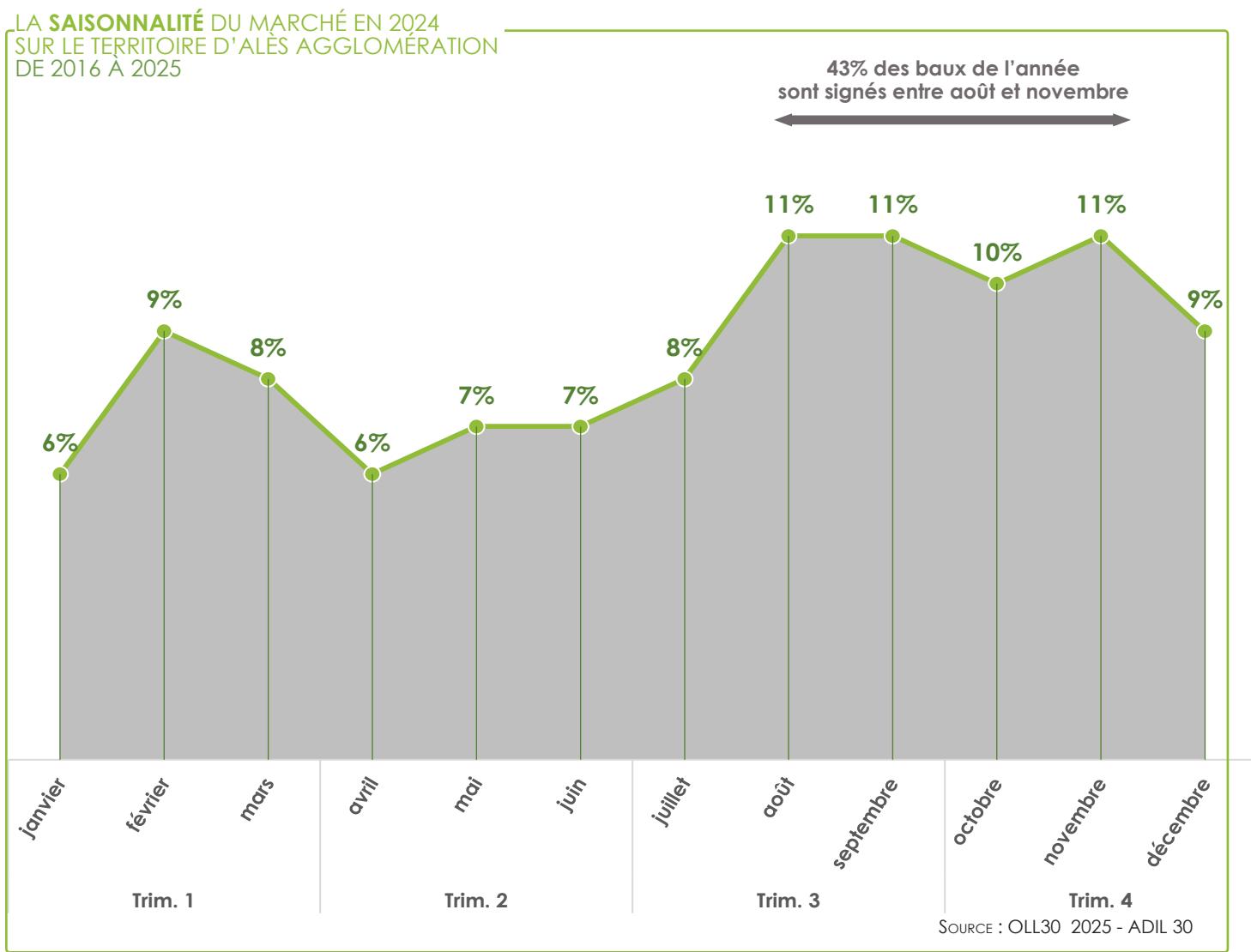
#### VARIATION ANNUELLE DE L'IRL PAR TRIMESTRE DE RÉFÉRENCE



SOURCE : INSEE

## Saisonnalité de l'activité de location

L'activité locative dans l'agglomération d'Alès est particulièrement dynamique d'août à novembre, période durant laquelle 43% des nouveaux emménagements sont enregistrés. En s'appuyant sur les dernières données de l'INSEE, cette saisonnalité se traduit par environ 1 100 emménagements sur cette période estivale.



## Le positionnement d'Alès Agglomération par rapport aux agglomérations de France

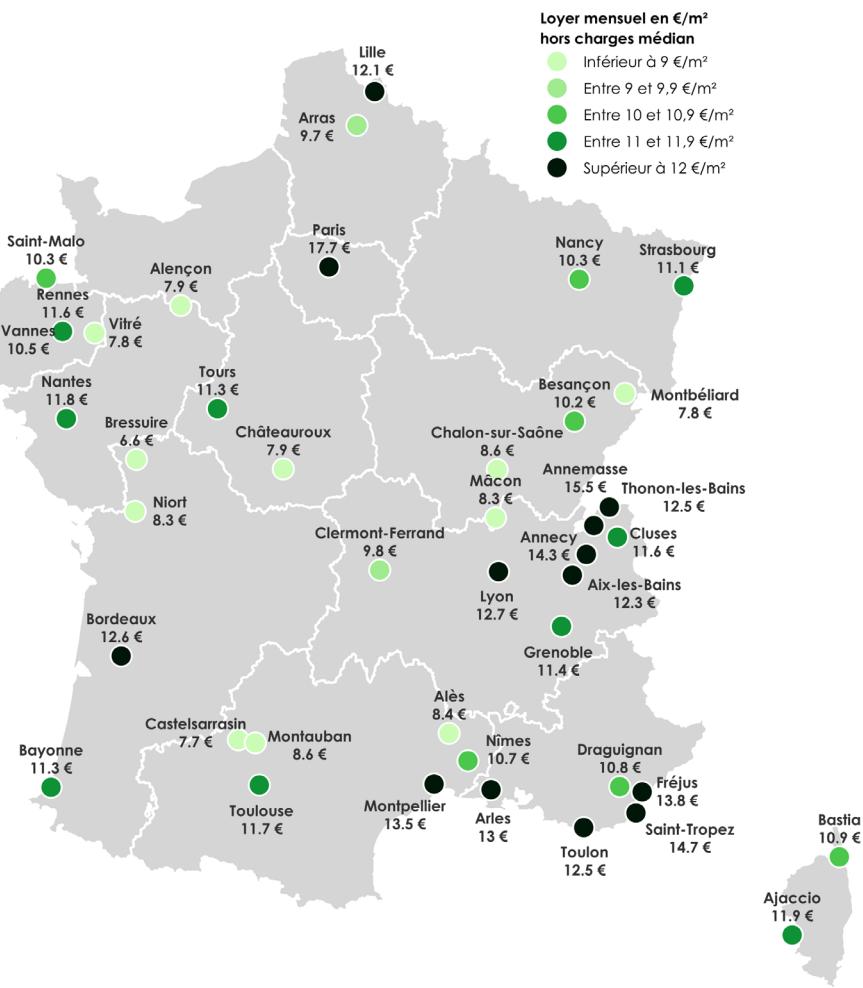
En 2025, avec un loyer médian de 8,4 €/m<sup>2</sup> (toutes typologies confondues), l'agglomération alésienne se classe en 42<sup>ème</sup> position parmi les 54 territoires couverts par un Observatoire Local des Loyers (OLL) ayant publié leurs résultats pour 2024-2025. Ce niveau de loyer place Alès dans une fourchette de prix proche de territoires comme Chalon-sur-Saône (8,6 €/m<sup>2</sup>) ou Montauban (8,6 €/m<sup>2</sup>), reflétant un positionnement plus accessible que la plupart des agglomérations méditerranéennes ou métropoles dynamiques.

Comparée à d'autres agglomérations dotées d'un OLL et disposant d'un parc locatif privé similaire,

l'agglomération d'Alès affiche un niveau de loyer modéré. Elle se situe entre des territoires tels que Niort (8,3 €/m<sup>2</sup>) et Chalon-sur-Saône (8,6 €/m<sup>2</sup>), ce qui témoigne d'une tension locative moins marquée que dans les zones les plus tendues, tout en restant supérieure à des villes comme Montbéliard (7,8 €/m<sup>2</sup>) ou Vitré (7,8 €/m<sup>2</sup>).

### LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M<sup>2</sup> MÉDIANS PAR AGGLOMERATION

Agglo. parisienne (hors Paris)	26,6 €
Paris	17,7 €
Annemasse	15,5 €
Saint-Tropez	14,7 €
Annecy	14,3 €
Fréjus	13,8 €
Montpellier	13,5 €
Arles	13,0 €
Lyon	12,7 €
Bordeaux	12,6 €
Toulon	12,5 €
Thonon-les-Bains	12,5 €
Aix-les-Bains	12,3 €
Lille	12,1 €
Ajaccio	11,9 €
Nantes	11,8 €
Toulouse	11,7 €
Cluses	11,6 €
Rennes	11,6 €
Grenoble	11,4 €
Bayonne	11,3 €
Tours	11,3 €
Strasbourg	11,1 €
Saint-Denis	10,9 €
Bastia	10,9 €
Draguignan	10,8 €
Nîmes	10,7 €
Vannes	10,5 €
Auray	10,3 €
Saint-Malo	10,3 €
Brest	9,5 €
Annemasse	15,5 €
Montpellier	13,5 €
Arles	13,0 €
Nîmes	10,7 €
Draguignan	10,8 €
Fréjus	13,8 €
Saint-Tropez	14,7 €
Alès	8,4 €
Niort	8,3 €
Montauban	8,6 €
Castelsarrasin	7,7 €
Bayonne	11,3 €
Châlons-sur-Saône	8,6 €
Alès	8,4 €
Niort	8,3 €
Mâcon	8,3 €
Alençon	7,9 €
Châteauroux	7,9 €
Vitré	7,8 €
Montbéliard	7,8 €
Castelsarrasin	7,7 €
Bressuire	6,6 €
Bordeaux	12,6 €
Montpellier	13,5 €
Arles	13 €
Toulon	12,5 €
Bastia	10,9 €
Cluses	11,6 €
Aix-les-Bains	12,3 €
Grenoble	11,4 €
Châlons-sur-Saône	8,6 €
Alès	8,4 €
Niort	8,3 €
Mâcon	8,3 €
Alençon	7,9 €
Châteauroux	7,9 €
Vitré	7,8 €
Montbéliard	7,8 €
Castelsarrasin	7,7 €
Bressuire	6,6 €



# LES NIVEAUX DE LOYERS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

## notions indispensables à connaître pour bien lire les tableaux de loyers

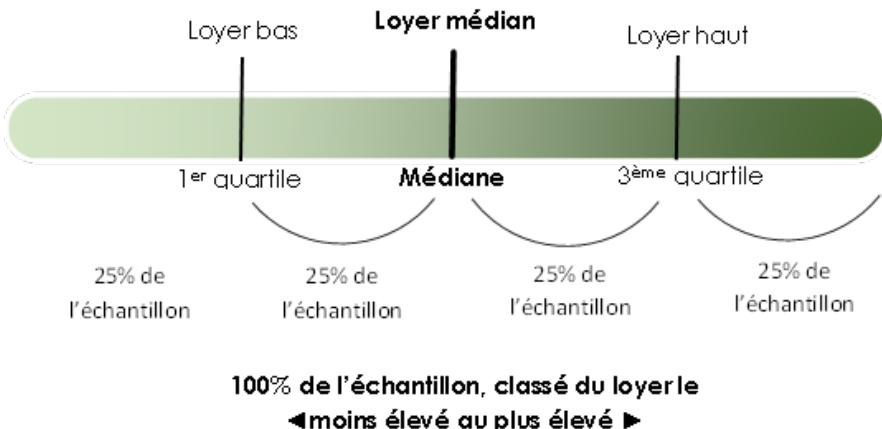
Les résultats portent sur les loyers mensuels hors charges pratiqués en 2025 dans le parc locatif privé loué vide.

Les niveaux de loyers sont exprimés en euro mensuel et en euro par mètre carré de surface. Les niveaux calculés sont la médiane, le 1<sup>er</sup> quartile et le 3<sup>ème</sup> quartile

- **Loyer médian** : loyer qui sépare en deux parts égales l'ensemble des logements, avec autant de loyers inférieurs que supérieurs à ce seuil.

- **Loyer bas** : loyer en dessous duquel se situent 25% des loyers les moins chers d'un ensemble de logements. Il s'agit du 1<sup>er</sup> quartile des loyers.

- **Loyer haut** : loyer au dessus duquel se situent 25% des loyers les plus chers d'un ensemble de logements. Il s'agit du 3<sup>ème</sup> quartile des loyers.



# Les loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025

## Les niveaux de loyers

### # ALÈS AGGLOMERATION

SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

	Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
			Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	<b>T1</b>	119	30 m <sup>2</sup>	290 €	<b>350 €</b>	375 €	9,9 €	<b>11,7 €</b>
	<b>T2</b>	464	48 m <sup>2</sup>	400 €	<b>450 €</b>	500 €	8,5 €	<b>9,8 €</b>
	<b>T3</b>	568	68 m <sup>2</sup>	471 €	<b>540 €</b>	600 €	7,3 €	<b>8,0 €</b>
	<b>T4 et +</b>	291	93 m <sup>2</sup>	570 €	<b>626 €</b>	703 €	6,2 €	<b>6,9 €</b>
	<b>Ensemble</b>	1442	64 m <sup>2</sup>	440 €	<b>510 €</b>	600 €	7,1 €	<b>8,2 €</b>
Maisons	<b>Maisons</b>	443	93 m <sup>2</sup>	700 €	<b>800 €</b>	856 €	7,5 €	<b>8,8 €</b>
	<b>Ensemble</b>	1885	75 m <sup>2</sup>	481 €	<b>600 €</b>	750 €	7,2 €	<b>8,4 €</b>

### # FOCUS - ALÈS (ZONE1)

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

	Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
			Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	<b>T1</b>	92	28 m <sup>2</sup>	290 €	<b>350 €</b>	372 €	10,0 €	<b>11,7 €</b>
	<b>T2</b>	374	47 m <sup>2</sup>	400 €	<b>449 €</b>	495 €	9,1 €	<b>9,9 €</b>
	<b>T3</b>	424	65 m <sup>2</sup>	470 €	<b>530 €</b>	572 €	7,5 €	<b>8,0 €</b>
	<b>T4 et +</b>	208	89 m <sup>2</sup>	591 €	<b>640 €</b>	704 €	6,7 €	<b>7,3 €</b>
	<b>Ensemble</b>	1098	59 m <sup>2</sup>	420 €	<b>500 €</b>	575 €	7,5 €	<b>8,8 €</b>
Maisons	<b>Maisons</b>	168	91 m <sup>2</sup>	700 €	<b>807 €</b>	878 €	7,8 €	<b>9,0 €</b>
	<b>Ensemble</b>	1266	66 m <sup>2</sup>	450 €	<b>535 €</b>	666 €	7,6 €	<b>8,9 €</b>

### # FOCUS - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION HORS ALÈS (ZONE2)

SOURCE : OLL30 2024 - ADIL 30

	Effectif	Surface moyenne	Loyers mensuels			Loyers m <sup>2</sup>		
			Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	<b>T1</b>	27	ns	ns	<b>ns</b>	ns	<b>ns</b>	ns
	<b>T2</b>	90	50 m <sup>2</sup>	399 €	<b>450 €</b>	500 €	7,3 €	<b>9,6 €</b>
	<b>T3</b>	144	71 m <sup>2</sup>	490 €	<b>552 €</b>	630 €	6,9 €	<b>7,9 €</b>
	<b>T4 et +</b>	83	96 m <sup>2</sup>	561 €	<b>600 €</b>	703 €	5,8 €	<b>6,5 €</b>
	<b>Ensemble</b>	344	71 m <sup>2</sup>	450 €	<b>550 €</b>	625 €	6,8 €	<b>7,6 €</b>
Maisons	<b>Maisons</b>	275	94 m <sup>2</sup>	700 €	<b>800 €</b>	850 €	7,2 €	<b>8,6 €</b>
	<b>Ensemble</b>	619	82 m <sup>2</sup>	540 €	<b>650 €</b>	800 €	6,9 €	<b>8,1 €</b>

## L'influence de la surface habitable sur le montant du loyer

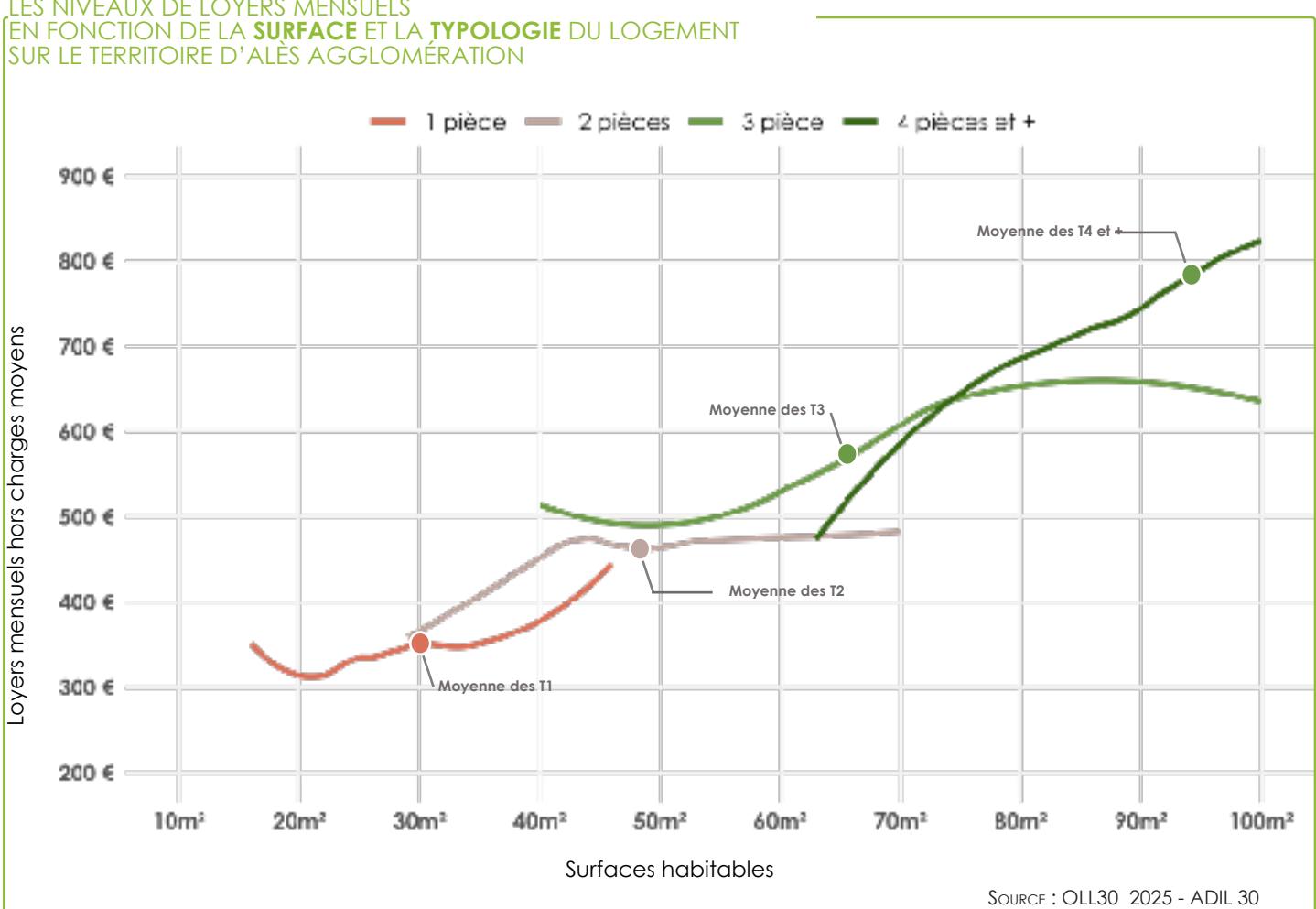
Un logement doit avant tout répondre aux besoins spécifiques d'un ménage et s'adapter à sa composition familiale afin de garantir un cadre de vie fonctionnel. La typologie du logement, puis la surface, figurent donc parmi les critères primordiaux pour les ménages candidats à la location.

Le graphique ci-dessous présente, pour chaque typologie de logement et pour chacune des surfaces habitables, le niveau moyen des loyers. Les courbes illustrent l'éventail des loyers pratiqués sur le territoire d'Alès Agglomération, après exclusion des valeurs atypiques (seuls les 2 % les plus élevés et les plus bas ont été écartés). 96 % de l'offre locative est ainsi représentée par typologie.

À typologie donnée, un logement peut présenter des surfaces très variables, ce qui se traduit par des écarts de loyers significatifs. Un T2 peut aller de 30 m<sup>2</sup> à 70 m<sup>2</sup> avec des niveaux de loyers respectivement de 350€ à moins de 500€.

Inversement, pour une surface donnée, différentes typologies peuvent proposer des loyers distincts. Pour une surface de 65 m<sup>2</sup>, c'est l'offre en T3 qui est la plus importante. On trouve également des T2 spacieux en moindre proportion, moins chère par rapport au T3. En revanche pour les T4 de 65 m<sup>2</sup>, les loyers sont décotés par rapport à un T3 car considérés comme trop exigus pour cette typologie, ce qui réduit son attractivité et, par conséquent, son prix.

LES NIVEAUX DE LOYERS MENSUELS  
EN FONCTION DE LA SURFACE ET LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT  
SUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMERATION



## L'influence de l'époque de construction du bâti sur le montant du loyer

**L'époque de construction du bâti est une information déterminante, qui influence indirectement mais significativement les niveaux de loyers.** Cette donnée est étroitement liée à :

### - l'aspect architectural du bâti

Les périodes de construction déterminent les styles architecturaux (haussmannien, moderne, contemporain) et les matériaux utilisés (pierre, béton, bois), qui impactent l'attractivité et la valeur locative du logement.

### - la qualité du bâti, le niveau d'équipement

Par exemple, les logements anciens sont généralement moins isolés et peu équipés que les logements récents.

### - la performance énergétique

Les normes en vigueur lors de la construction influencent directement la classe énergétique du logement (DPE).

### - la situation géographique

Une époque de construction peut, dans certains cas, être fortement corrélée à un quartier (ex. : un centre ville est composé la plupart du temps de bâti ancien/historique).

### - Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif

Ces logements neufs, vendus dans l'objectif d'être mis en location, sont soumis à un plafonnement des loyers en échange d'un avantage fiscal pour l'investisseur.

### LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS EN €/M<sup>2</sup> PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMÉRATION



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

## FOCUS

### Le montant des provisions pour charges des appartements

Les charges locatives, également appelées charges récupérables, correspondent aux dépenses initialement avancées par le propriétaire, mais qu'il est en droit de se faire rembourser par le locataire. Seules les charges expressément listées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 peuvent être facturées au locataire et concernent les dépenses

- liées au logement et à l'usage de l'immeuble (Consommations d'eau, d'énergie et l'utilisation d'équipements collectifs).
- d'entretien et de petites réparations des parties communes (escaliers, couloirs, espaces verts).
- liées aux taxes concernant les services dont le locataire bénéficie directement, comme la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Ces montants peuvent représenter une part non négligeable du budget logement des locataires. L'Observatoire des Loyers collecte, en parallèle des loyers, le montant mensuel des provisions pour charges. En 2025, le montant médian de ces provisions s'élève à 25 € par mois, représentant près de 4 % des dépenses totales liées au loyer (loyer hors charges + provisions) mais avec de grandes variations selon l'époque de construction du bâtiment ou la typologie.

Ce montant varie cependant de manière significative selon le degré d'urbanisation du territoire.

PART DES PROVISIONS POUR CHARGES DANS LE LOYER CHARGÉ

**3,8 %**

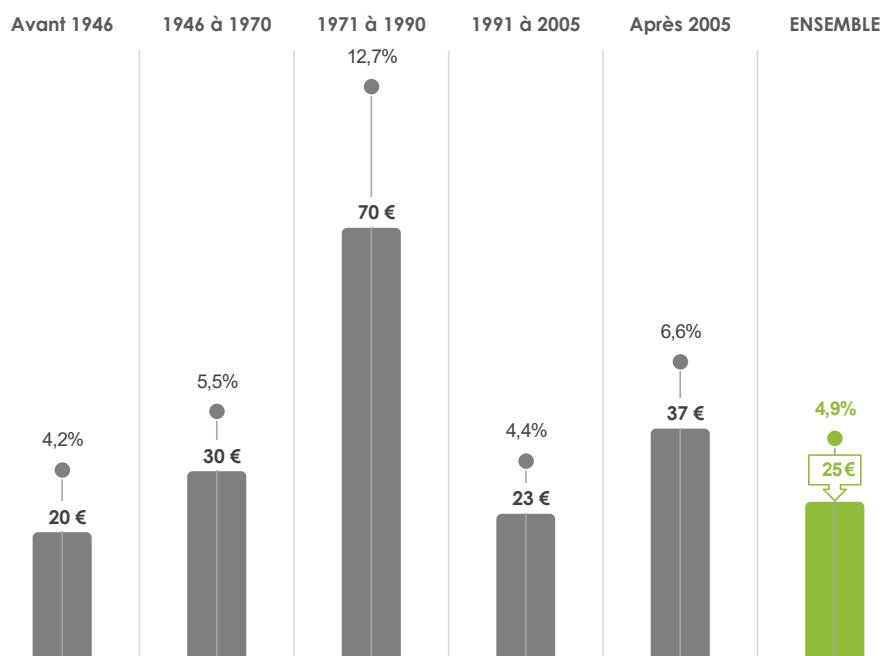
À Alès, les provisions pour charges sont plus élevées (environ 30€/mois) que dans les autres communes de l'agglomération (environ 20 €/mois).

Les logements anciens ont généralement des provisions pour charges moins élevées, car leurs équipements sont souvent moins nombreux et parfois moins sophistiqués et moins coûteux à entretenir. À l'inverse, les logements récents peuvent intégrer des technologies modernes (panneaux solaires, systèmes de ventilation performants), dont l'entretien nécessite une main-d'œuvre qualifiée et des pièces de rechange onéreuses, augmentant ainsi les coûts.

En outre, dans l'habitat collectif, certaines charges (comme l'entretien et l'administration des parties communes) sont réparties au prorata de la surface du logement. Ainsi, un logement plus grand implique des provisions plus élevées, car il contribue davantage aux frais communs.

#### LES NIVEAUX DE PROVISIONS POUR CHARGES MENSUELS MÉDIANS ET LEUR POIDS DANS LA DÉPENSE LOYER DES APPARTEMENTS SUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMERATION

■ Provisions pour charges ● Poids des provisions pour charges dans le loyer chargé



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30





## L'ADIL vous offre une information gratuite, neutre et complète sur toutes les questions juridiques, financières ou fiscales ayant trait au logement

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Gard est un organisme à vocation départementale, conventionné par le Ministère chargé du logement qui regroupe les principales collectivités territoriales et la plupart des acteurs de l'habitat. Elle assure une mission de service public d'information dans le domaine du logement et accompagne la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, nationales et locales.

Participant activement aux actions visant à améliorer l'accès au droit, elle porte en la matière une attention particulière aux populations fragiles et démunies.

Elle est, également, un observateur privilégié de la demande des particuliers, du comportement des ménages et des pratiques immobilières. Elle suit notamment le niveau des loyers à l'échelle de certains territoires.

En assurant un service de proximité d'accès au droit, neutre et gratuit, l'ADIL :

- 1 - favorise l'optimisation des droits de chacun
- 2 - participe à la sécurisation des projets
- 3 - joue un rôle régulateur dans la prévention des conflits

### Au service des particuliers

L'ADIL délivre gratuitement un conseil complet et objectif sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux de l'habitat.

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 9 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.

