

## Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole

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

n° 34 | Décembre 2025



Résidence «Le Grand Talabot» à Nîmes



# 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.....	8

## L'essentiel en chiffre pour comprendre l'évolution du parc locatif privé et son occupation sur le territoire de Nîmes Métropole

La démographie .....	11
L'évolution du parc locatif privé .....	12
Les caractéristiques des logements locatifs privés .....	15
L'occupation du parc locatif privé .....	16

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

La tendance du marché .....	19
Les évolutions de loyers .....	20
La saisonnalité de l'activité de location .....	22
Le positionnement de Nîmes métropole par rapport aux agglomérations de France.....	23

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

Les niveaux de loyers .....	25
Les niveaux de loyers par zone .....	26
L'influence de la surface habitable sur le montant du loyer.....	28
L'influence de l'époque de construction du bâti sur le montant du loyer.....	29
L'influence de l'ancienneté d'emménagement du locataire sur le montant du loyer.....	30
Focus : Le montant des provisions pour charges des appartements.....	31

## Le positionnement des loyers du parc locatif social et privé .....

33

### 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.

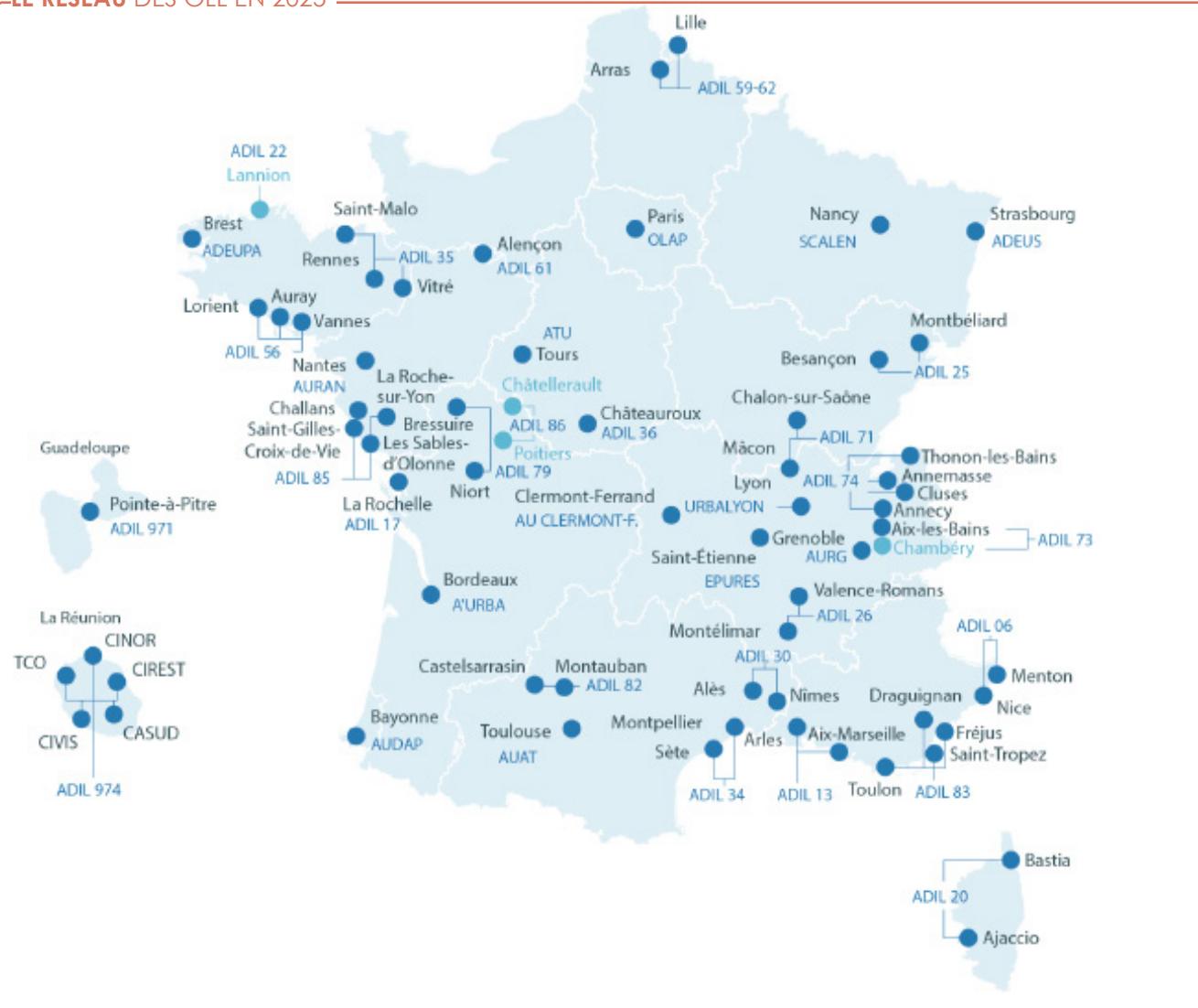
**Ce réseau d'observatoires des loyers permet de suivre les évolutions du marché du parc locatif privé à une échelle territoriale fine et sur la totalité du territoire français.**

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

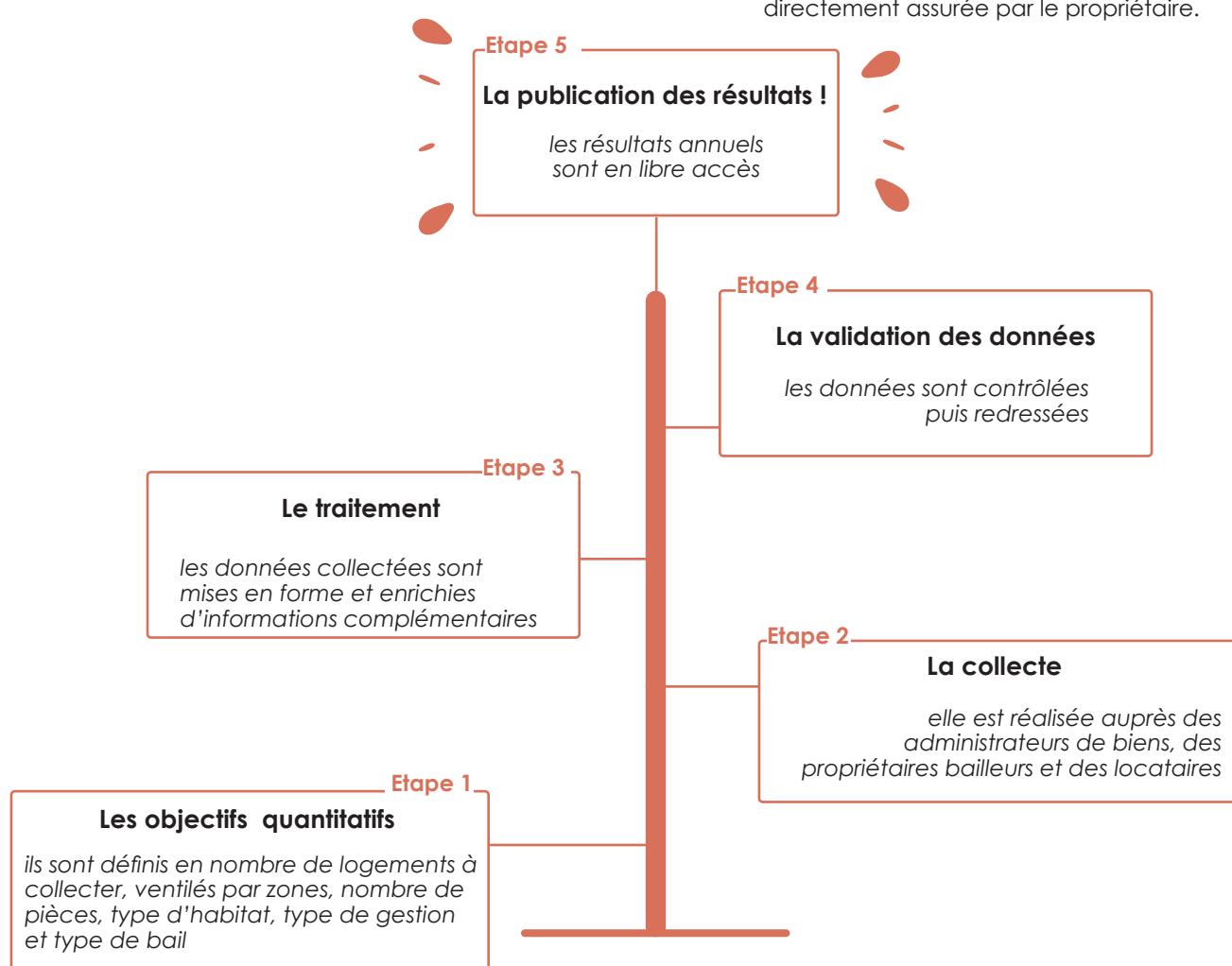
**L'enquête « Loyers » est réalisée chaque année.** La collecte, l'enrichissement et les contrôles de cohérence sont effectués par l'Adil du Gard. Les données sont ensuite transmises à l'ANIL, garant de la sécurité, de la confidentialité et de la qualité du traitement des informations selon les règles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

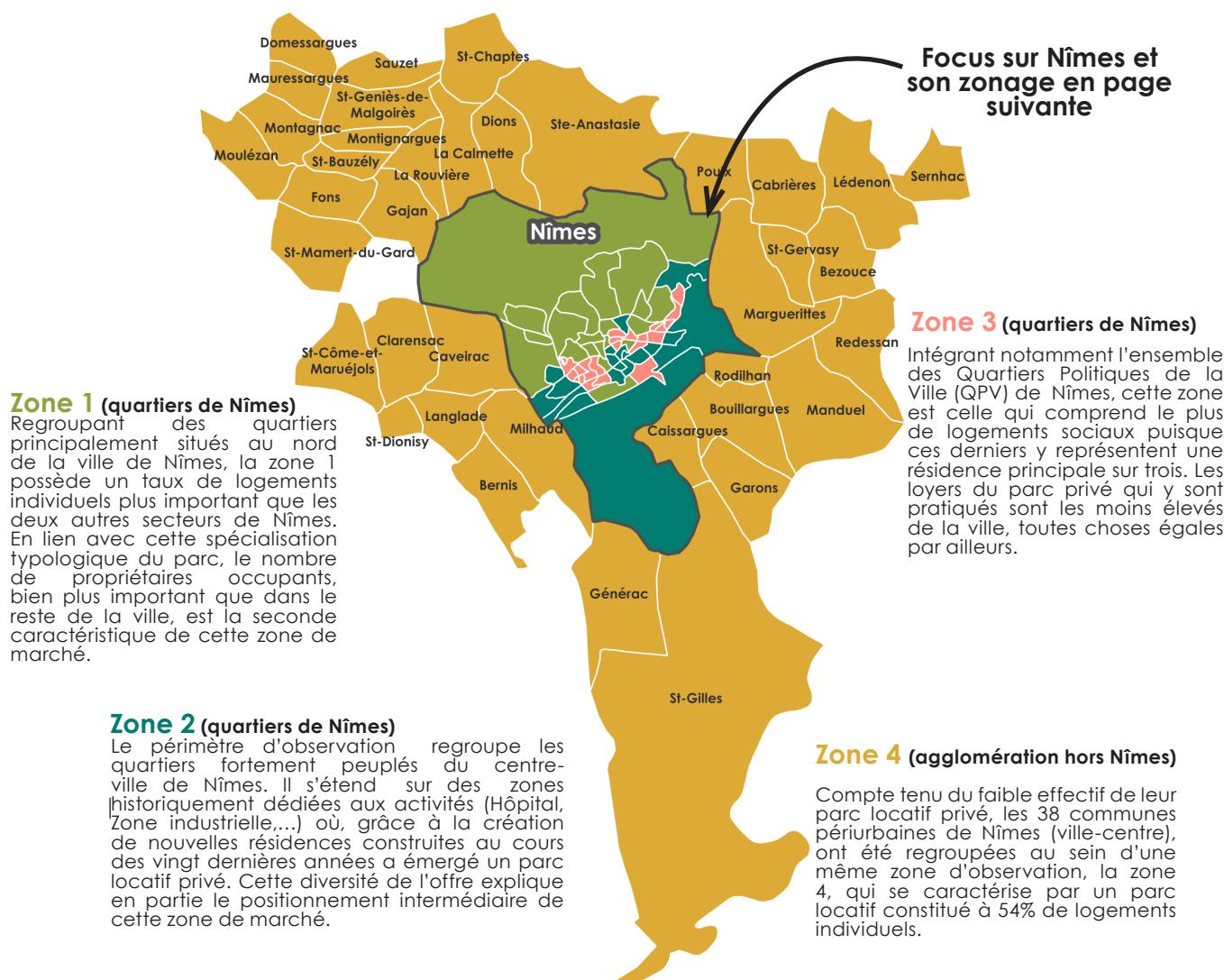
**L'Observatoire Local des Loyers du Gard a été créé en 2016 pour couvrir le territoire de Nîmes Métropole**, avant d'être étendu en 2022 à Alès Agglomération. Porté par l'ADIL du Gard, il a obtenu en 2023 un agrément ministériel pour les 39 communes de Nîmes Métropole, puis en 2025 pour les 72 communes 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 a défini des zones isoprix, des périmètres homogènes où les niveaux de loyers sont comparables. Un modèle économétrique, intégrant les caractéristiques physiques des logements, leur mode

d'occupation et les loyers pratiqués, a permis d'identifier **quatre zones distinctes sur le territoire de Nîmes Métropole**. À Nîmes, trois de ces zones coexistent, avec une hiérarchie claire : les loyers de la zone 1 surpassent en moyenne ceux de la zone 2, eux-mêmes plus élevés que ceux de la zone 3.

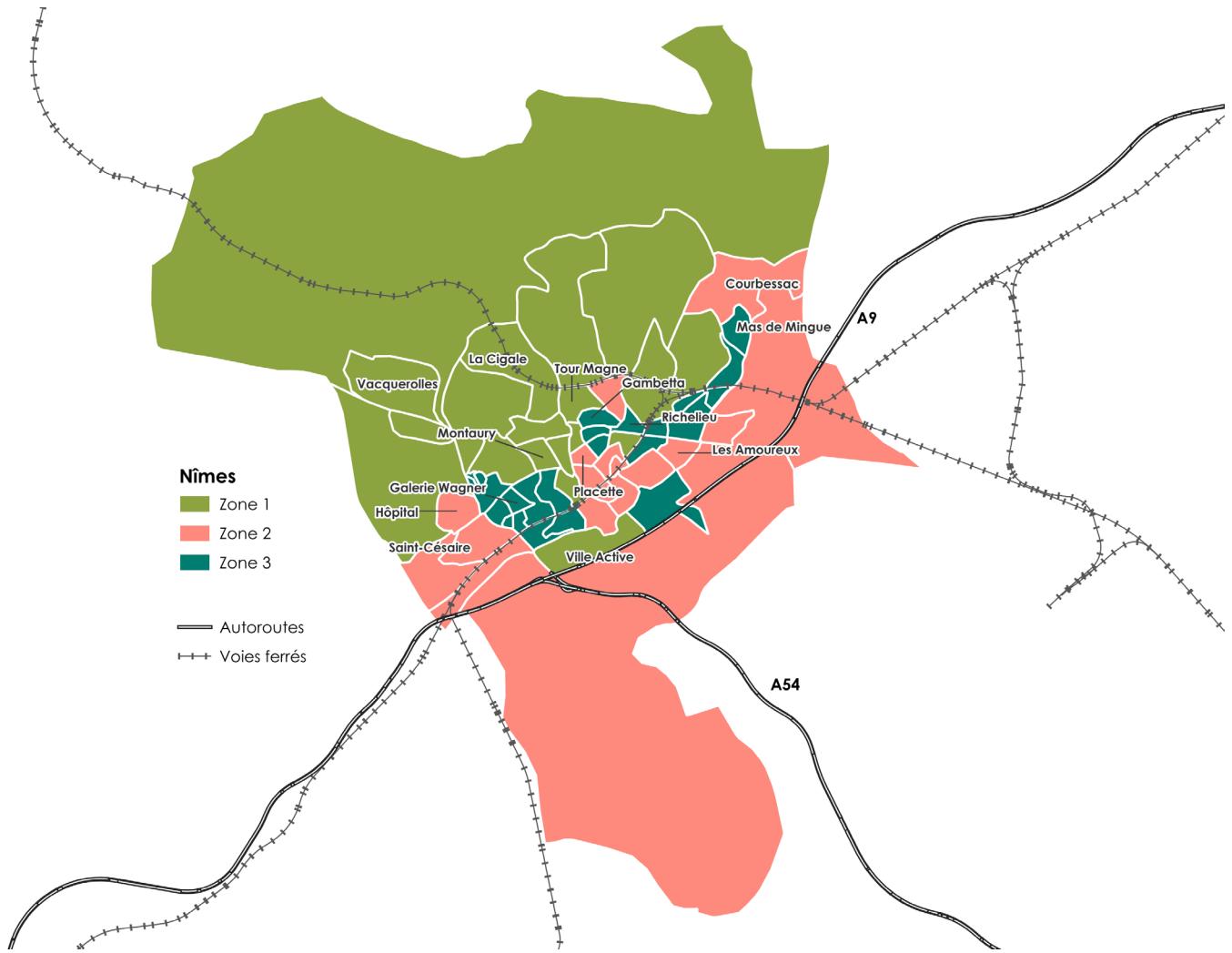
Ces découpages, spécifiques à l'analyse du marché locatif privé, servent de cadre aux résultats de l'enquête de l'OLL du Gard.

## LE ZONAGE OLL SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLE



# L'OLL du Gard

## FOCUS SUR LE ZONAGE OLL À NÎMES



### Zone 1 (quartiers de Nîmes)

Alouette	Montaury
Camplanier	Séguier
Carré d'Art	Serre-Paradis
Casernes	Tour Magne
Castanet	Vacquerolles
Garrigues	Ventabren
Jardins de la	Ville active
Fontaine	Camplanier
Jean Jaurès	Carré d'Art
Nord	Séguier
Jean Jaurès Sud	Ville active
La Cigale	
La Gazelle	
L'eau Bouillie	
Mas de Lauze	

### Zone 2 (quartiers de Nîmes)

Aérodrome	Montcalm-République
Beausoleil	Placette
Courbessac	Plan de Perbos
Creux des canards	Saint-Césaire
Croix de Fer	Zone Industrielle
Esplanade	
Gamel	
Gare	
Hôpital	
Km Delta	
La Plaine	
Les Amoureux	
Marronniers	
Mas de Possac	

### Zone 3 (quartiers de Nîmes)

André Malraux	Mas de Mingue
André Marquès	Pasteur
Arènes	Puech du Teil
Beaucaire	Richelieu
Capouchiné	Romain Rolland
Corot	Saint-Baudile
Diderot	Sncf
Galerie Wagner	Soleil Levant
Galilée	Super Nîmes
Gambetta	
Général Perrier	
Haute Magaille	
Jean Perrin	
Marcel Rouvière	
Maréchal Juin	

### Zone 4 (communes de l'agglomération hors Nîmes)

Bernis	Langlade	Maruéjols
Bezouce	Lédonon	St-Dionisy
Bouillargues	Manduel	Ste-Anastasie
Cabrières	Marguerittes	St-Geniès-de-
Caissargues	Mauressargues	Malgoirès
Caveirac	Milhaud	St-Gervasy
Clarenscac	Montagnac	St-Gilles
Dions	Montignargues	St-Mamert-du-
Domessargues	Moulézan	Gard
Fons	Poulx	Sauzet
Gajan	Redessan	Sernhac
Garons	Rodilhan	
Générac	St-Bauzély	
La Calmette	St-Chaptes	
La Rouvière	St-Côme-et-	

## 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 5 442 logements loués vides, représentant 16 % du parc locatif. À l'issue de la campagne de collecte, 8 240 logements loués vides ont été recensés, soit 24 % du parc. Parmi ceux-ci, **7 747 logements ont été collectés en gestion déléguée, grâce à la participation de 55 professionnels de l'immobilier, et 493 logements en gestion directe**. Cela correspond à une réalisation de 152 % des objectifs initialement fixés.

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

### # 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

261 624 habitants résident actuellement dans l'agglomération de Nîmes Métropole. Ce territoire affiche depuis près de dix ans une relative stabilité de sa population. Sur la période 2016 à 2022- le gain annuel est de l'ordre de 600 habitants par an. Cette faible croissance démographique, de l'ordre de +0,2 % en moyenne annuelle, est entièrement portée par l'accueil de nouveaux habitants dans les villes de la première et de la deuxième couronne de Nîmes (+0,7 %). À l'inverse, la ville centre voit sa population stagner, voire légèrement diminuer (-0,1 %).

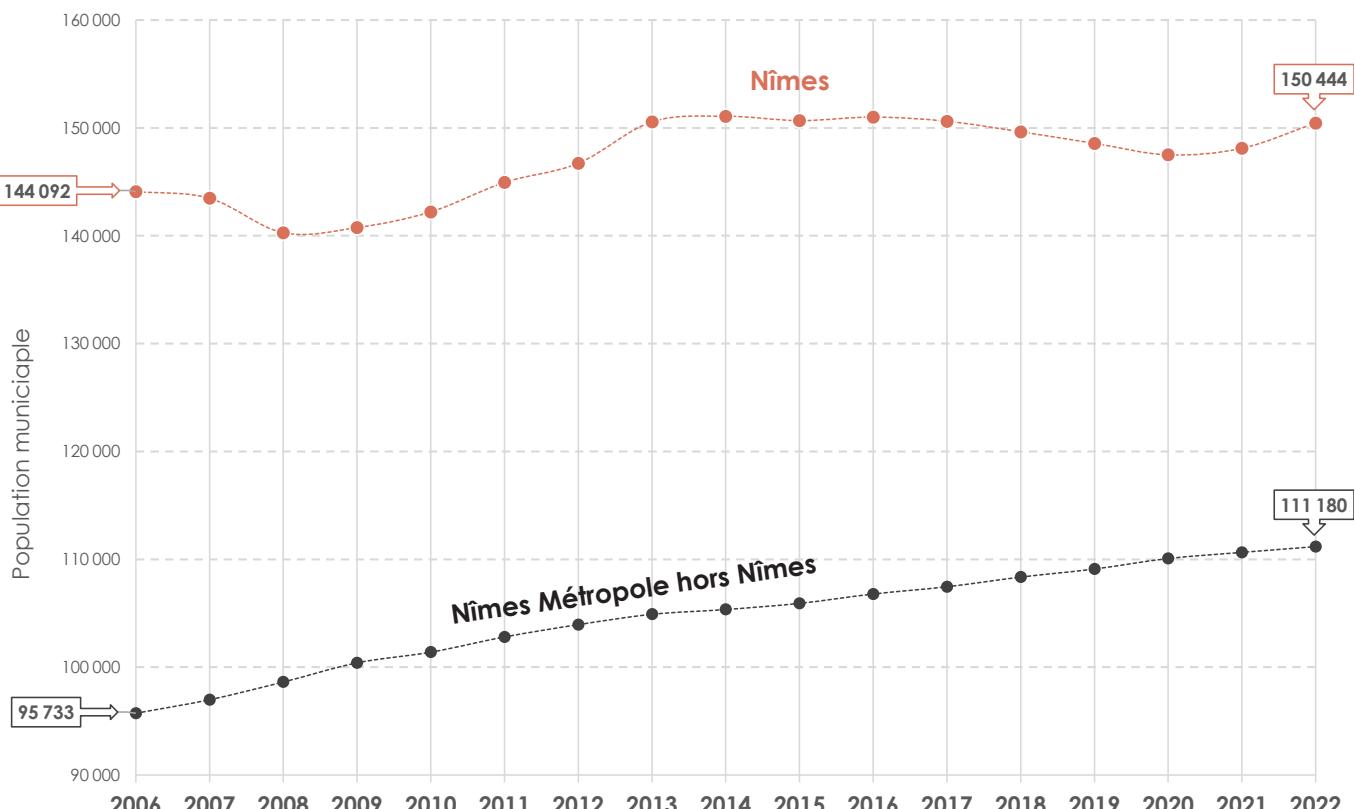
Ce plateau démographique s'explique par la combinaison d'un solde positif, mais très modéré (+0,2 %), en constante baisse depuis les années 2000, et un solde migratoire nul.



LA POPULATION S'ACCROÎT  
AU RYTHME DE **0,2% PAR AN**  
**DEPUIS 2016**

En outre, la pyramide des âges à l'échelle de Nîmes Métropole est en pleine mutation, lente mais qui paraît inéluctable. On constate une diminution du nombre d'enfants en âge d'être scolarisés en primaire et en secondaire, tandis que la part des plus de 45 ans augmente, notamment celle des sexagénaires et des générations plus âgées.

### EVOLUTION DE LA POPULATION DE 2006 À 2022 TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE



Source : INSEE, 2006 à 2022

# L'essentiel en chiffre

## L'évolution du parc locatif privé

Bien que la croissance démographique de Nîmes Métropole soit quasi stable, le nombre de résidences principales progresse (+0,8% par an). Ces deux tendances, qui peuvent sembler contradictoires, s'expliquent par le desserrement des ménages, lié au vieillissement de la population, aux recompositions familiales et à des choix résidentiels plus individualisés.

À l'échelle de l'agglomération, 52 % des ménages sont propriétaires de leur logement, tandis que 46 % sont locataires. Parmi ces derniers, **le parc locatif privé représente à lui seul 33 % des résidences principales et a augmenté de +0,6 % par an, soit environ 228 logements supplémentaires chaque année**. Cependant, la ville centre et les autres communes de l'agglomération n'ont pas connu le même niveau d'intensité dans le développement de leur parc locatif.



**NÎMES MÉTROPOLE COMpte  
39 299 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS,  
SOIT 33% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES**

## STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2022 TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

	Nombre de logements en 2022			Evolution annuelle moyenne entre 2016 et 2022		
	Nîmes	Nîmes Métropole hors Nîmes	CA de Nîmes Métropole	Nîmes	Nîmes Métropole hors Nîmes	CA de Nîmes Métropole
<b>Propriétaires</b>	29 278	32 714	<b>61 992</b>	▲ +0,5%	▲ +1,3%	▲ +0,9%
<b>Locataires du parc privé</b>	28 432	10 867	<b>39 299</b>	▲ +0,3%	▲ +1,3%	▲ +0,6%
<b>Locataires du parc social</b>	13 226	2 836	<b>16 062</b>	▼ -0,2%	▲ +6,5%	▲ +0,7%
<b>Logés gratuitement</b>	1 619	1 124	<b>2 743</b>	▲ +1,9%	▬ 0,0%	▲ +1,1%
<b>Résidences principales</b>	<b>72 555</b>	<b>47 542</b>	<b>120 097</b>	▲ +0,3%	▲ +1,5%	▲ +0,8%

Source : INSEE, 2006 à 2022

# L'essentiel en chiffre

Plus spécifiquement, sur la commune de Nîmes, les résidences principales en locatif privé représentent 39 % du parc immobilier, avec une progression légèrement moins rapide (+0,3 %) que celle des logements occupés par leurs propriétaires.

Dans les autres communes de l'intercommunalité, le locatif privé pèse 30 % du parc et s'accroît plus fortement qu'en ville centre, au même rythme que la propriété occupante.

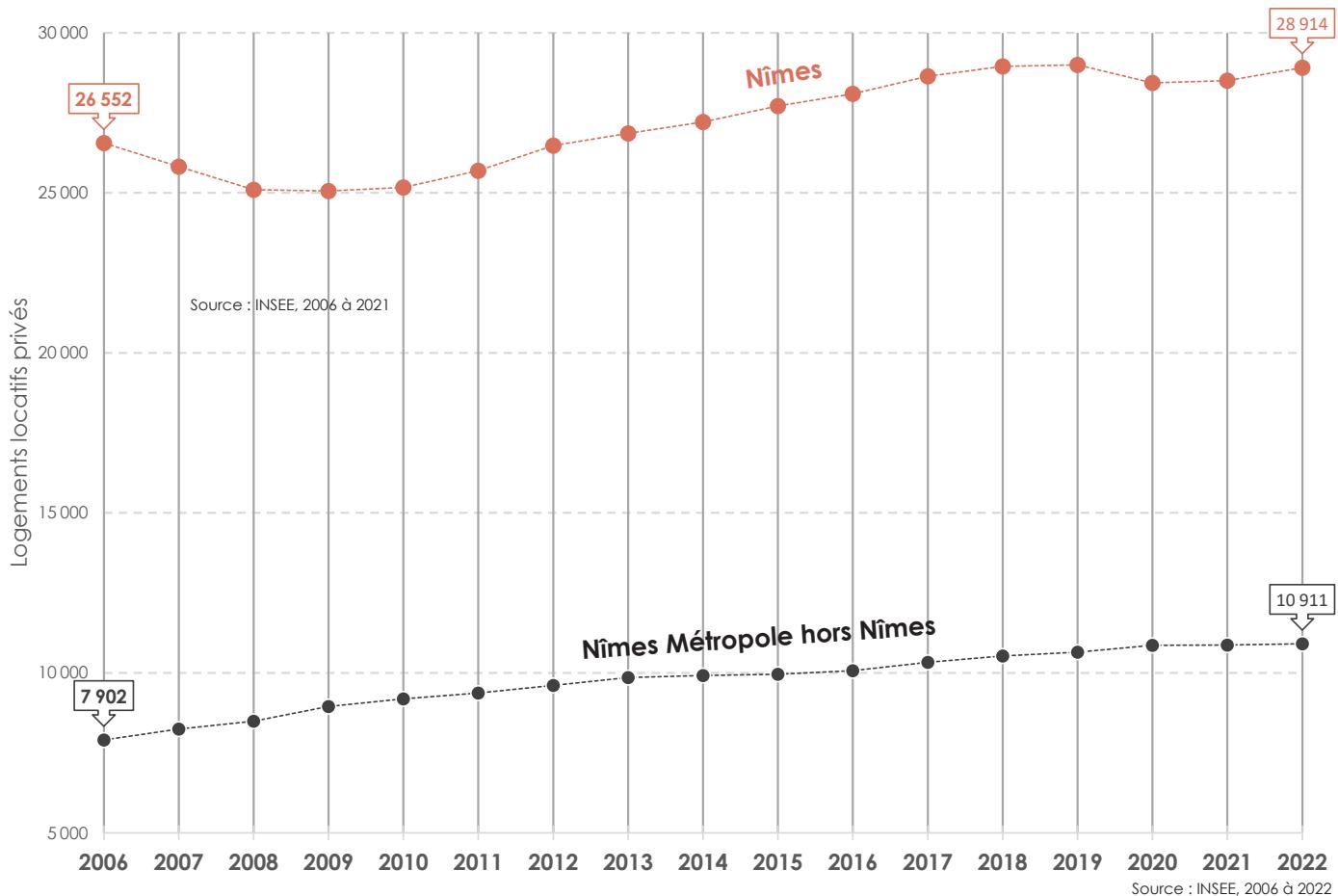
Il est à noter que Nîmes Métropole a mené une politique active de rééquilibrage territorial de son parc social, avec un rythme soutenu en faveur des communes périphériques. Cependant, depuis 2023, la production de logements sociaux est à l'arrêt.



**72%** DU PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION EST À NÎMES

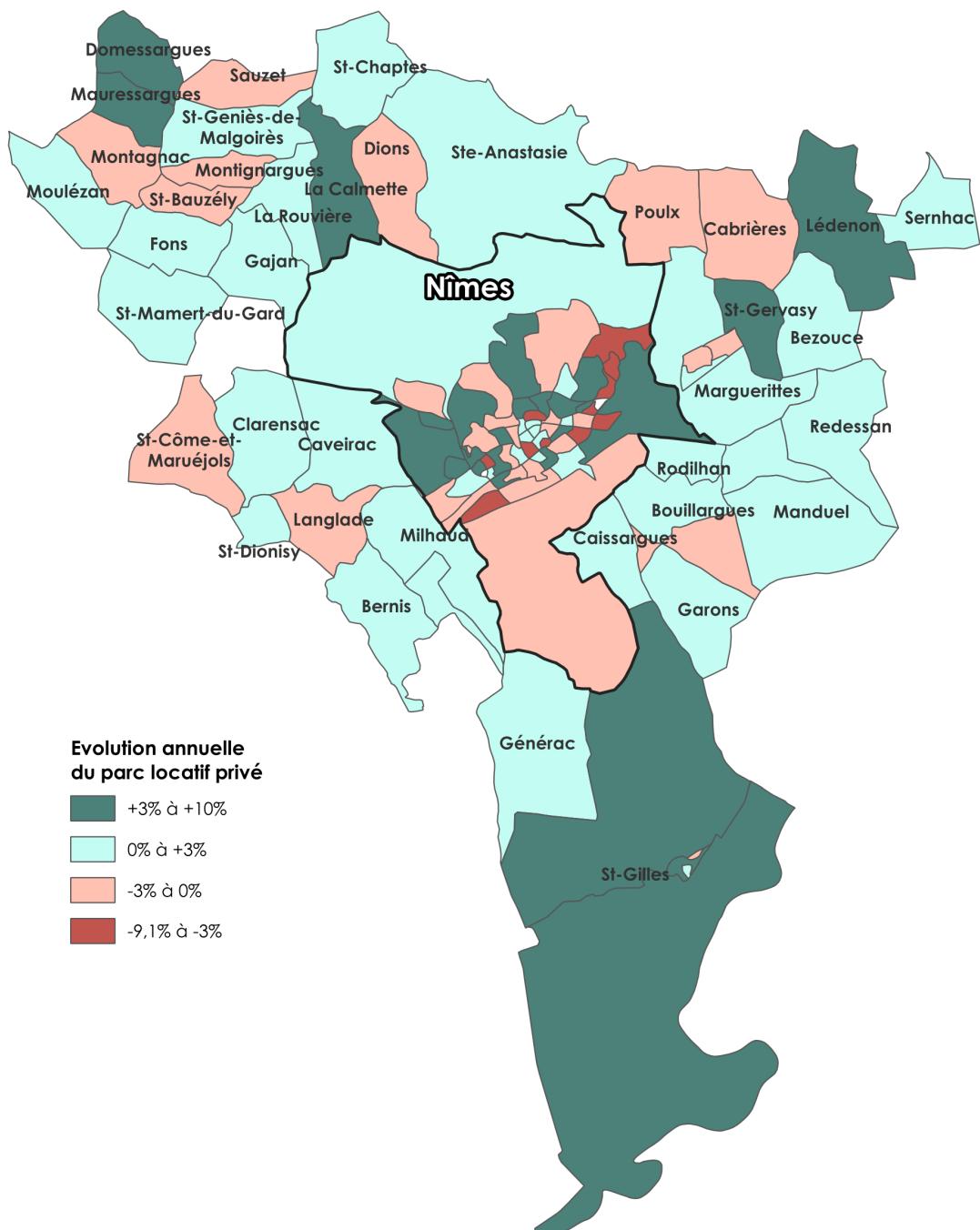
## EVOLUTION DU PARC LOCATIF HORS HLM DE 2006 À 2022

TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE



# 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 DE NÎMES MÉTROPOLE



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 studios et les petits logements enregistrent les plus fortes progressions, avec une croissance annuelle du parc de 3,2 %/an pour les T1. Cette dynamique s'observe à la fois à Nîmes 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 280 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.



**78%** DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ VIVENT DANS DES APPARTEMENTS

### LES TYPOLOGIES DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SON ÉVOLUTION ENTRE 2016 ET 2022 TERRITOIRE : CA DE NÎMES MÉTROPOLE

	Nombre de logements en 2022			Répartition des logements en 2022			Evolution annuelle moyenne entre 2016 et 2022		
	Nîmes	Nîmes Métropole hors Nîmes	CA de Nîmes Métropole	Nîmes	Nîmes Métropole hors Nîmes	CA de Nîmes Métropole	Nîmes	Nîmes Métropole hors Nîmes	CA de Nîmes Métropole
<b>1 pièce</b>	5637	518	<b>6155</b>	20%	5%	<b>16%</b>	 +3,3%	 +2,0%	 +3,2%
<b>2 pièces</b>	9570	2 357	<b>11927</b>	34%	22%	<b>30%</b>	 +0,1%	 +3,7%	 +0,7%
<b>3 pièces</b>	7878	3 328	<b>11206</b>	28%	31%	<b>29%</b>	 -0,4%	 +1,4%	 +0,1%
<b>4 pièces</b>	3689	3 067	<b>6756</b>	13%	28%	<b>17%</b>	 -1,3%	 +0,5%	 -0,5%
<b>5 pièces et +</b>	1660	1 596	<b>3256</b>	6%	15%	<b>8%</b>	 -0,1%	 -0,6%	 -0,3%
<b>Ensemble</b>	<b>28 434</b>	<b>10 866</b>	<b>39 300</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	 +0,3%	 +1,3%	 +0,6%

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 20 % de nouveaux emménagements par an. Cette tendance s'observe également dans le parc social, où le taux est passé de 9,6 % à 7,2 % sur la même période.

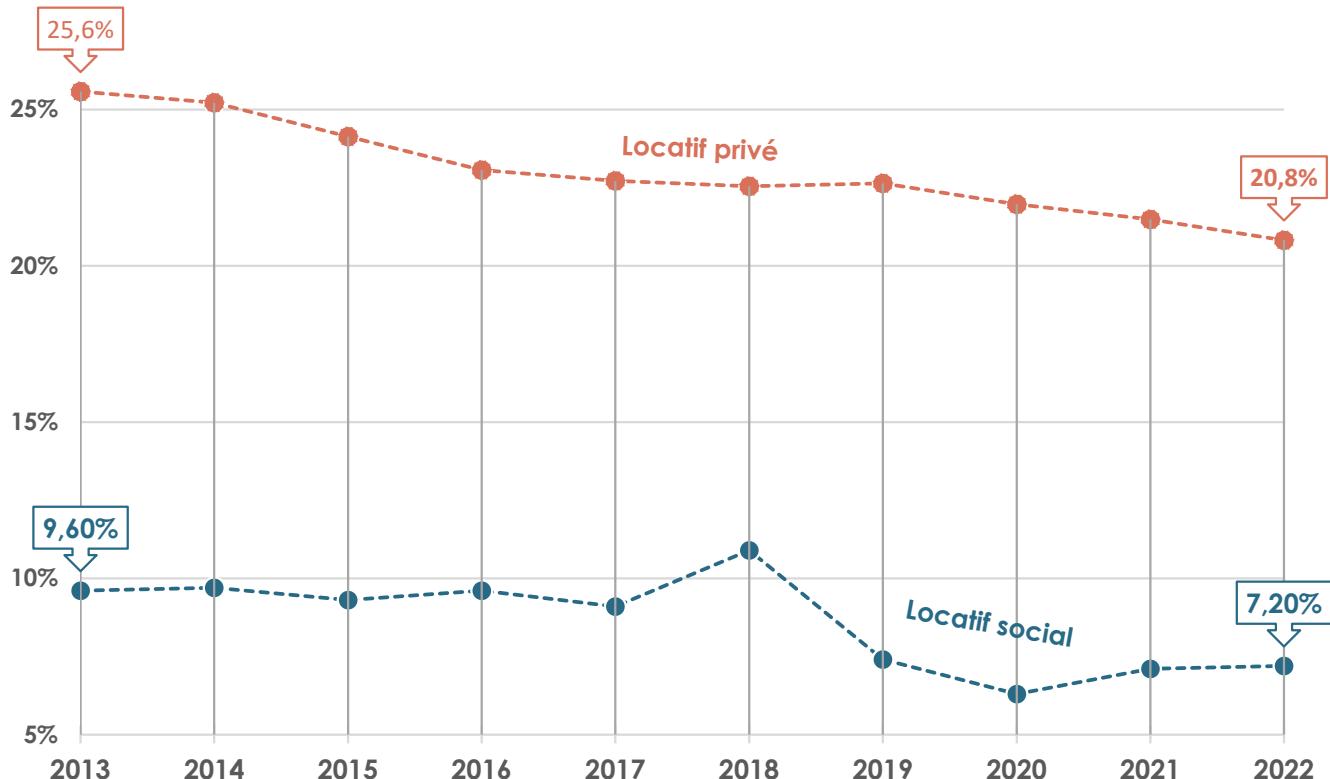
Deux raisons expliquent cette stabilité accrue des locataires :

- Tout d'abord un ralentissement de l'accèsion 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 DE NÎMES MÉTROPOLE



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

# L'essentiel en chiffre

Les biens loués meublés à usage de résidence principale, sont en forte progression sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Entre 2016 et 2022, la part des logements meublés est passée de 8 % à 12 % du parc locatif privé. Cette évolution est particulièrement prononcée à Nîmes, où elle est passée de 9 % à 15 % et, dans une moindre mesure sur le reste de l'agglomération, avec une hausse de 4 % à 6 %.

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

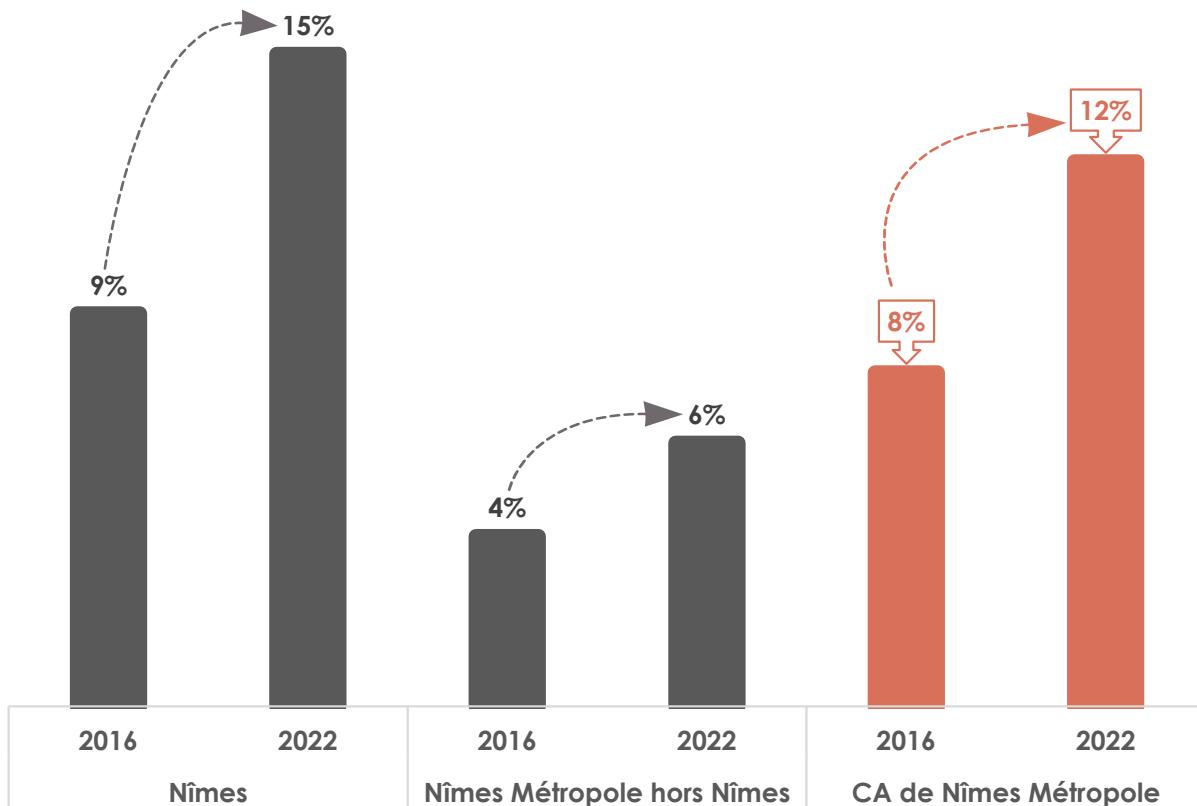
optimisent leurs revenus locatifs. De plus, le régime fiscal avantageux associé à ce type de location (régime BIC) incite de nombreux bailleurs, notamment ceux sortant d'un dispositif de défiscalisation, à basculer vers le meublé pour maximiser leur rendement.

- 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 DE NÎMES MÉTROPOLE



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 de Nîmes Métropole, le loyer médian hors charges des logements loués vides s'élève à :**

- 609 euros par mois,
- ou 10,7 euros par mètre carré de surface habitable

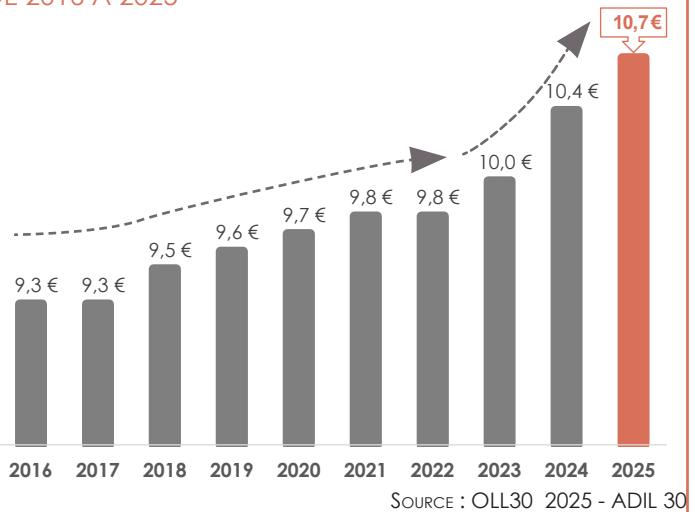
L'analyse des niveaux de loyers sur une période permet de suivre la dynamique générale des prix, mais ne permet pas de calculer un taux fiable. Ainsi sur le territoire de Nîmes Métropole en dix ans, on peut observer que le niveau des loyers a progressé en deux phases distinctes. Une phase de croissance modérée des prix de 2016 à 2022 puis une phase d'accélération à la hausse à partir de 2023.

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.

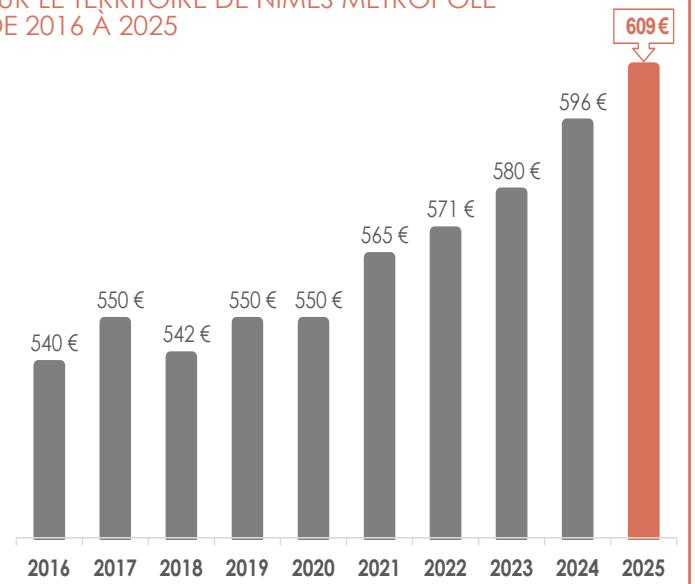
**Afin de répondre au besoin d'indicateurs fiables sur l'évolution des loyers, l'ANIL a développé une méthodologie économétrique. Celle-ci s'inspire des approches utilisées par de nombreux instituts statistiques nationaux pour l'observation des prix de transaction des logements (voir page suivante).**

LES NIVEAUX DE LOYERS EN €/M<sup>2</sup> MÉDIANS SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLE DE 2016 À 2025



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

LES NIVEAUX DE LOYERS MENSUELS MÉDIANS SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLE DE 2016 À 2025



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

## Les évolutions de loyers

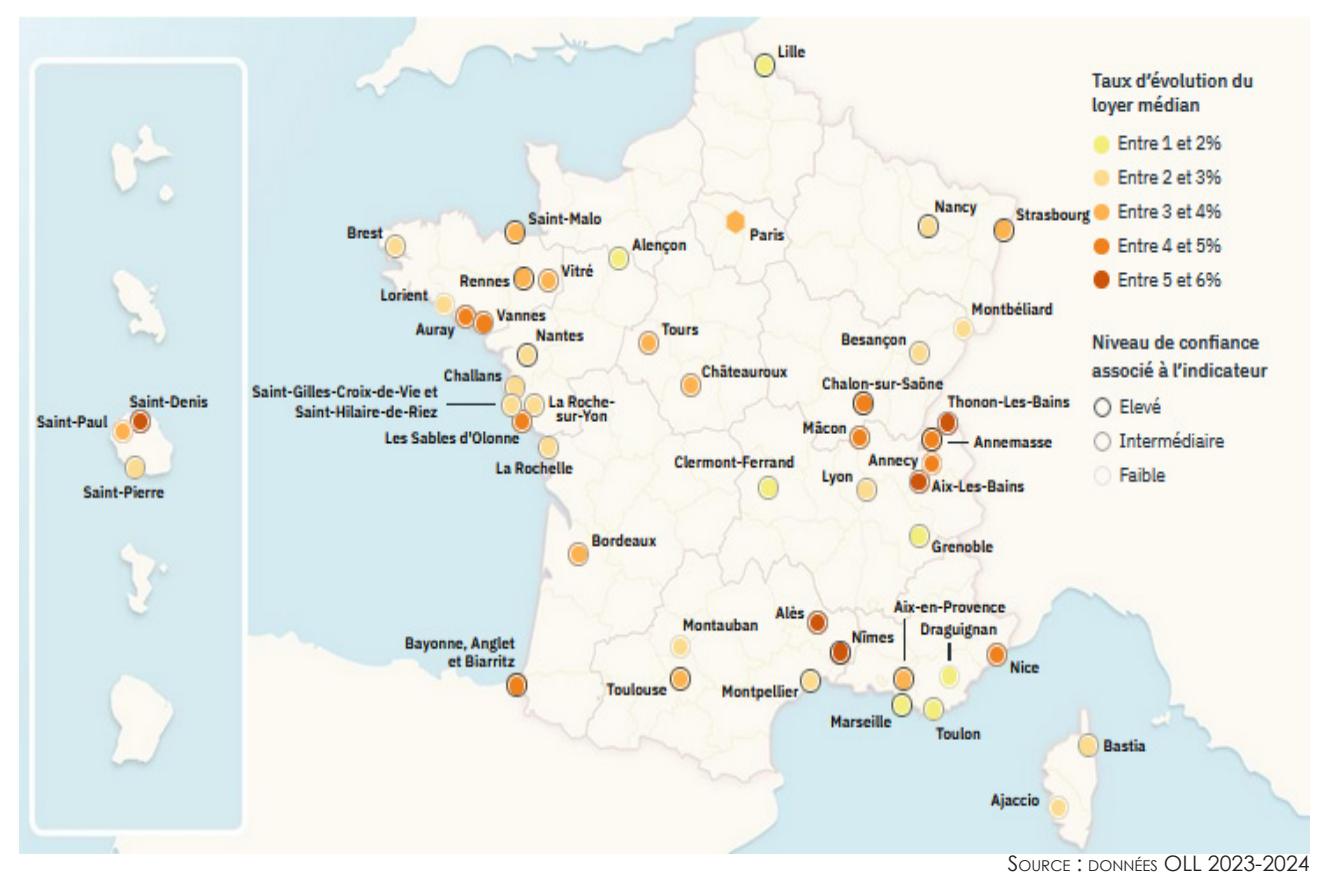
Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les villes de Nîmes et Alès ont enregistré les hausses de loyers les plus fortes de France, avec des progressions respectives de 5,97 % et 5,50 %. Ces évolutions marquent une tendance exceptionnelle, bien supérieure à la moyenne 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



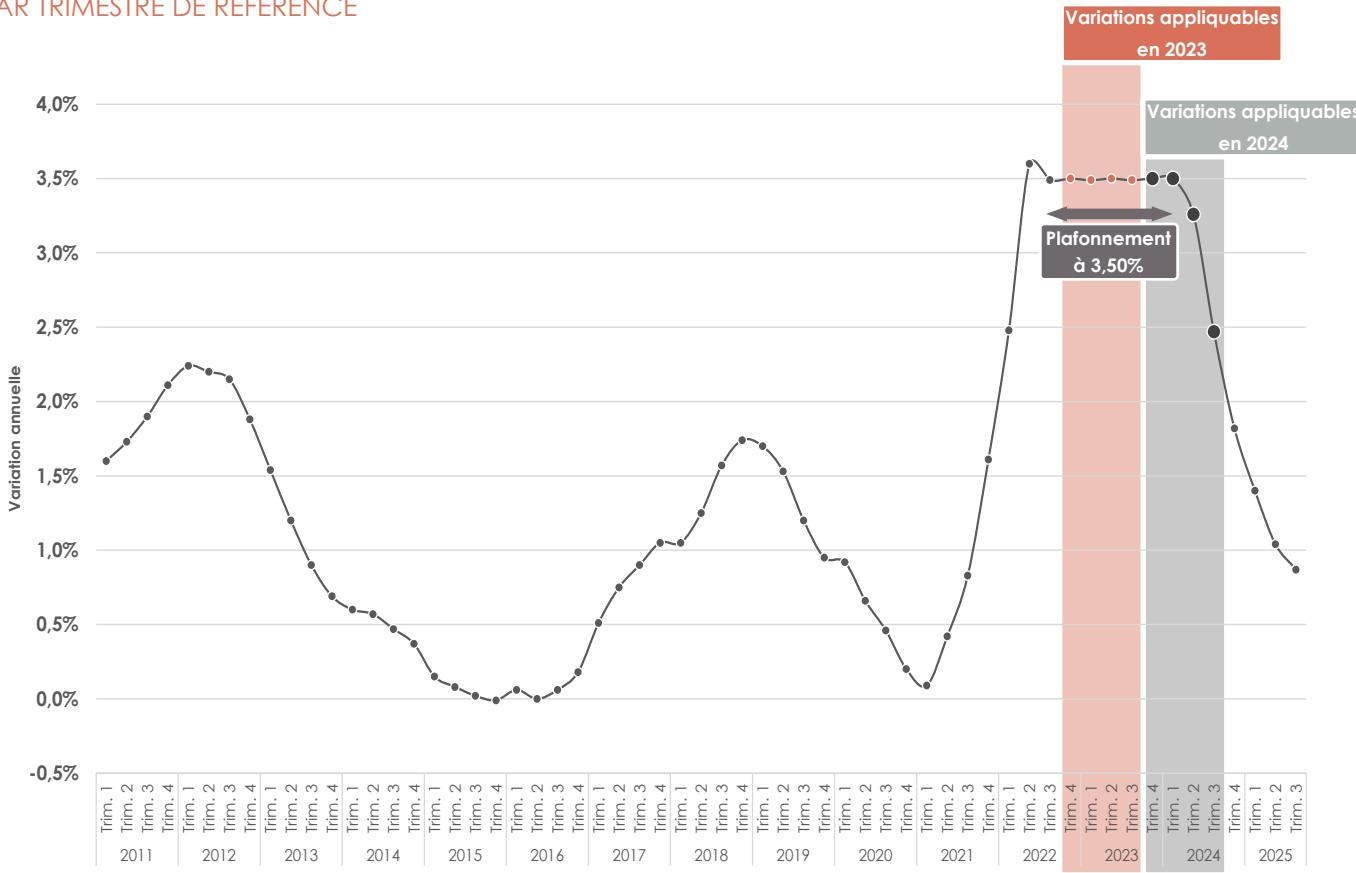
Ces dynamiques ont réduit le turnover locatif et, par conséquent, diminué l'offre disponible, alimentant ainsi la tension sur les loyers.

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. 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

## La saisonnalité de l'activité de location

En 2024, le délai médian de vacance locative - c'est-à-dire le temps pendant lequel un logement reste vacant entre deux locations sans générer de loyer - a été mesuré à 21 jours sur le territoire de Nîmes Métropole. Cet indicateur reflète les difficultés rencontrées par les bailleurs et les professionnels de l'immobilier pour relouer rapidement un logement. Il repose sur un échantillon de 512 logements locatifs privés, reloués au cours de l'année 2024.

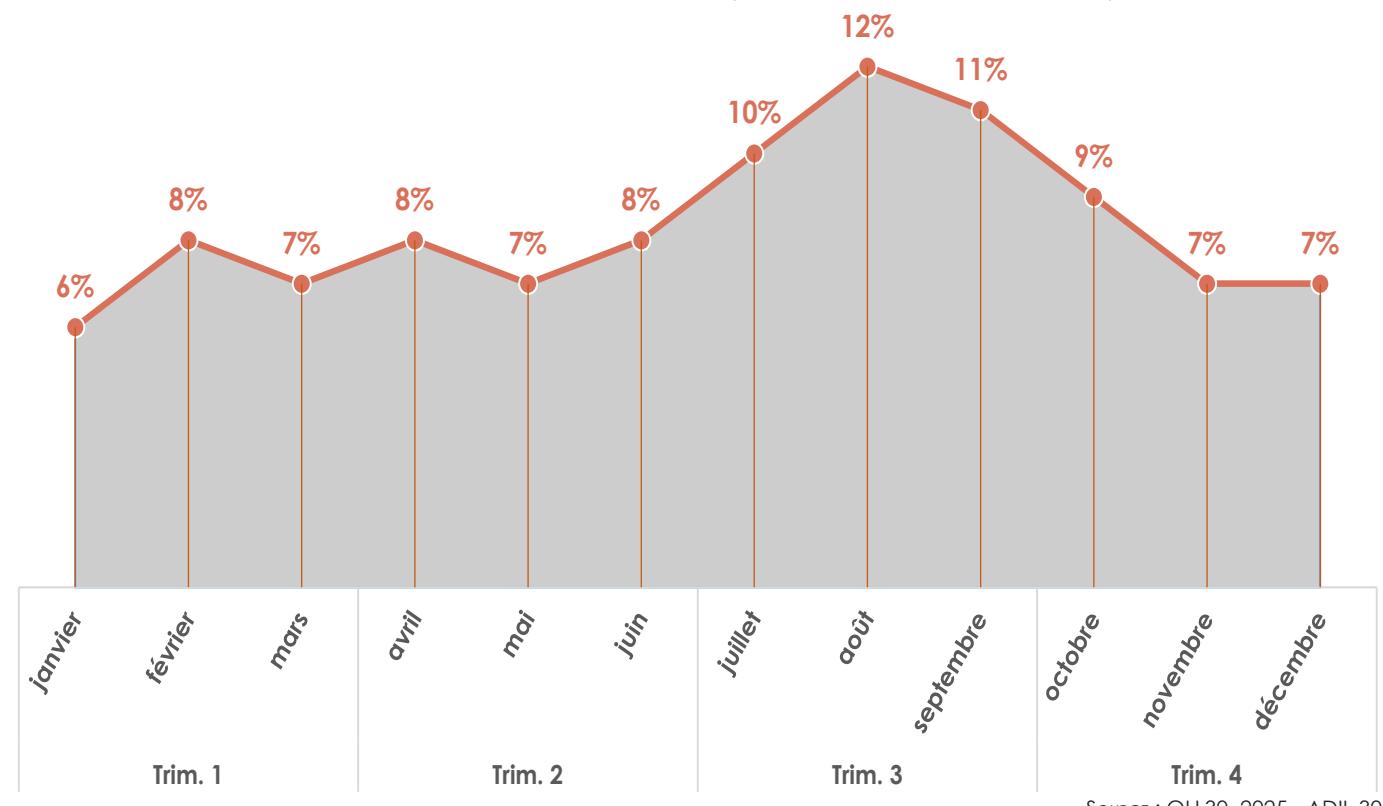
Ce délai de relocation varie fortement selon la période de disponibilité du logement. Sous l'effet de la demande étudiante et des mutations professionnelles, l'activité locative est particulièrement dynamique entre juillet et septembre, période durant laquelle un tiers des nouveaux emménagements sont enregistrés. En s'appuyant sur les dernières données de l'INSEE, cette saisonnalité se traduit par environ 2 000 emménagements sur cette période estivale.

### LE DÉLAI DE RELOCATION EN 2024

3 jours 21 jours 60 jours  
1<sup>er</sup> quartile      délai médian      3<sup>ème</sup> quartile

### LA SAISONNALITÉ DU MARCHÉ EN 2024 SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLE

33% des baux de l'année sont signés entre juillet et septembre



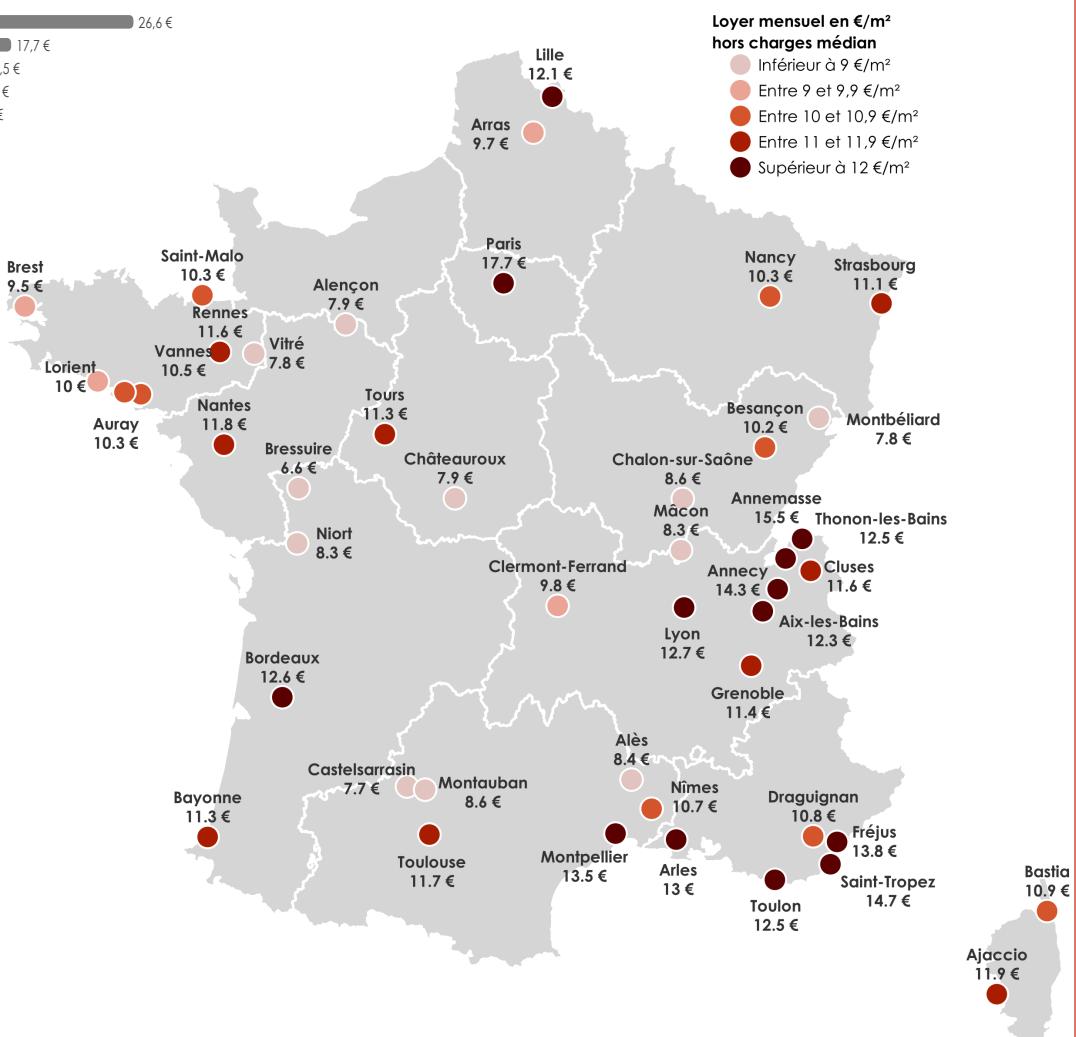
## Le positionnement de Nîmes métropole par rapport aux agglomérations de France

En 2025, avec un loyer médian de 10,7 €/m<sup>2</sup> (toutes typologies confondues), l'agglomération nîmoise se classe en 35<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 Nîmes dans une fourchette de prix comparable à celle d'autres territoires méditerranéens, comme Draguignan (10,8 €/m<sup>2</sup>) ou Bastia (10,9 €/m<sup>2</sup>).

Comparée à d'autres agglomérations dotées d'un OLL et disposant d'un parc locatif privé similaire, Nîmes Métropole affiche un positionnement proche de la moyenne haute. Elle se situe entre des territoires comme Vannes (10,5 €/m<sup>2</sup>) et Bayonne (11,3 €/m<sup>2</sup>), ce qui témoigne d'une tension modérée mais réelle sur le marché locatif local.

### 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 €
Nancy	10,3 €
Saint-Malo	10,3 €
Besançon	10,2 €
Lorient	10,0 €
Clermont-Ferrand	9,8 €
Arras	9,7 €
Brest	9,5 €
Montbéliard	7,8 €
Chalon-sur-Saône	8,6 €
Mâcon	8,3 €
Annemasse	15,5 €
Thonon-les-Bains	12,5 €
Cluses	11,6 €
Aix-les-Bains	12,3 €
Grenoble	11,4 €
Alès	8,4 €
Nîmes	10,7 €
Draguignan	10,8 €
Fréjus	13,8 €
Saint-Tropez	14,7 €
Bastia	10,9 €
Ajaccio	11,9 €



SOURCE : DONNÉES OLL 2024-2025

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

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

## Les niveaux de loyers

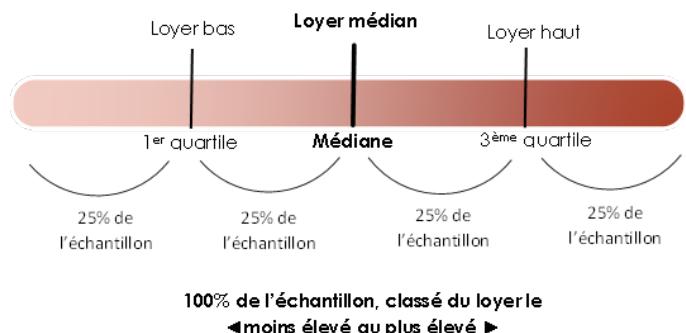
### notions indispensables à connaître pour bien lire les tableaux de loyers

#### # 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.



## # NÎMES MÉTROPOLE

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
<b>Appartements</b>	<b>T1</b>	1029	27 m <sup>2</sup>	331 €	<b>381 €</b>	435 €	12,6 €	<b>14,4 €</b>
	<b>T2</b>	3249	45 m <sup>2</sup>	460 €	<b>512 €</b>	568 €	10,3 €	<b>11,8 €</b>
	<b>T3</b>	2340	65 m <sup>2</sup>	580 €	<b>650 €</b>	716 €	9,2 €	<b>10,3 €</b>
	<b>T4 et +</b>	823	88 m <sup>2</sup>	653 €	<b>750 €</b>	848 €	7,6 €	<b>8,8 €</b>
	<b>Ensemble</b>	7441	56 m <sup>2</sup>	470 €	<b>565 €</b>	670 €	9,4 €	<b>10,9 €</b>
<b>Maisons</b>	<b>T1</b>	799	88 m <sup>2</sup>	650 €	<b>879 €</b>	1 000 €	8,8 €	<b>10,3 €</b>
	<b>Ensemble</b>	8240	63 m <sup>2</sup>	500 €	<b>609 €</b>	765 €	9,3 €	<b>10,7 €</b>

## # FOCUS : COMMUNE DE NÎMES

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
<b>Appartements</b>	<b>T1</b>	978	27 m <sup>2</sup>	336 €	<b>380 €</b>	435 €	12,5 €	<b>14,2 €</b>
	<b>T2</b>	3001	44 m <sup>2</sup>	450 €	<b>517 €</b>	568 €	10,7 €	<b>12,0 €</b>
	<b>T3</b>	2031	64 m <sup>2</sup>	571 €	<b>641 €</b>	708 €	9,3 €	<b>10,3 €</b>
	<b>T4 et +</b>	711	89 m <sup>2</sup>	650 €	<b>730 €</b>	843 €	7,6 €	<b>8,6 €</b>
	<b>Ensemble</b>	6721	55 m <sup>2</sup>	463 €	<b>560 €</b>	660 €	9,5 €	<b>11,0 €</b>
<b>Maisons</b>	<b>T1</b>	344	86 m <sup>2</sup>	650 €	<b>872 €</b>	1 029 €	9,0 €	<b>10,4 €</b>
	<b>Ensemble</b>	7065	58 m <sup>2</sup>	480 €	<b>580 €</b>	700 €	9,4 €	<b>10,9 €</b>

# Les loyers par zone d'observation

## Les niveaux de loyers par zone

### # NÎMES - ZONE 1

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>	393	26 m <sup>2</sup>	325 €	<b>390 €</b>	450 €	13,4 €	<b>15,1 €</b>	17,0 €
	<b>T2</b>	1088	46 m <sup>2</sup>	495 €	<b>548 €</b>	583 €	10,9 €	<b>12,1 €</b>	13,3 €
	<b>T3</b>	709	67 m <sup>2</sup>	620 €	<b>697 €</b>	761 €	9,6 €	<b>10,6 €</b>	11,3 €
	<b>T4 et +</b>	241	91 m <sup>2</sup>	691 €	<b>800 €</b>	896 €	8,5 €	<b>9,1 €</b>	10,5 €
	<b>Ensemble</b>	2431	55 m <sup>2</sup>	490 €	<b>580 €</b>	705 €	10,1 €	<b>11,4 €</b>	13,0 €
<b>Maisons</b>		169	89 m <sup>2</sup>	715 €	<b>930 €</b>	1 070 €	8,7 €	<b>10,8 €</b>	12,1 €
<b>Ensemble</b>		2600	60 m <sup>2</sup>	514 €	<b>605 €</b>	758 €	9,9 €	<b>11,4 €</b>	12,9 €

**Quartiers de Nîmes :** Alouette, Camplanier, Carré d'Art, Casernes, Castanet, Garrigues, Jardins de la Fontaine, Jean Jaurès Nord, Jean Jaurès Sud, La Cigale, La Gazelle, L'eau Bouillie, Mas de Lauze, Montaury, Séguier, Serre-Paradis, Tour Magne, Vacquerolles, Ventabren, Ville active, Camplanier, Carré d'Art

### # NÎMES - ZONE 2

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>	180	27 m <sup>2</sup>	350 €	<b>390 €</b>	460 €	13,0 €	<b>15,4 €</b>	16,8 €
	<b>T2</b>	773	44 m <sup>2</sup>	450 €	<b>510 €</b>	560 €	10,4 €	<b>11,8 €</b>	13,0 €
	<b>T3</b>	542	64 m <sup>2</sup>	580 €	<b>641 €</b>	700 €	9,2 €	<b>10,3 €</b>	11,1 €
	<b>T4 et +</b>	204	92 m <sup>2</sup>	700 €	<b>750 €</b>	826 €	7,7 €	<b>8,5 €</b>	10,0 €
	<b>Ensemble</b>	1699	55 m <sup>2</sup>	470 €	<b>555 €</b>	662 €	9,5 €	<b>10,9 €</b>	12,8 €
<b>Maisons</b>		111	83 m <sup>2</sup>	650 €	<b>850 €</b>	976 €	8,5 €	<b>10,0 €</b>	11,5 €
<b>Ensemble</b>		1810	58 m <sup>2</sup>	480 €	<b>577 €</b>	700 €	9,3 €	<b>10,8 €</b>	12,7 €

**Quartiers de Nîmes :** Aérodrome, Beausoleil, Courbessac, Creux des canards, Croix de Fer, Esplanade, Gamel, Gare, Hôpital, Km Delta, La Plaine, Les Amoureux, Marronniers, Mas de Possac, Montcalm-République, Placette, Plan de Perbos, Saint-Césaire, Zone Industrielle

### # NÎMES - ZONE 3

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>	405	28 m <sup>2</sup>	330 €	<b>366 €</b>	408 €	12,0 €	<b>13,5 €</b>	15,0 €
	<b>T2</b>	1140	42 m <sup>2</sup>	425 €	<b>490 €</b>	543 €	10,6 €	<b>11,8 €</b>	13,1 €
	<b>T3</b>	780	62 m <sup>2</sup>	549 €	<b>600 €</b>	652 €	9,1 €	<b>10,0 €</b>	11,0 €
	<b>T4 et +</b>	266	87 m <sup>2</sup>	621 €	<b>675 €</b>	770 €	7,2 €	<b>8,1 €</b>	9,6 €
	<b>Ensemble</b>	2591	55 m <sup>2</sup>	445 €	<b>539 €</b>	637 €	9,1 €	<b>10,7 €</b>	12,3 €
<b>Maisons</b>		64	81 m <sup>2</sup>	620 €	<b>827 €</b>	950 €	9,5 €	<b>10,5 €</b>	11,3 €
<b>Ensemble</b>		2655	56 m <sup>2</sup>	450 €	<b>550 €</b>	650 €	9,1 €	<b>10,7 €</b>	12,3 €

**Quartiers de Nîmes :** André Malraux, André Marquès, Arènes, Beaucaire, Capouchnine, Corot, Diderot, Galerie Wagner, Galilée, Gambetta, Général Perrier, Haute Magaille, Jean Perrin, Marcel Rouvière, Maréchal Juin, Mas de Mingue, Pasteur, Puech du Teil, Richelleu, Romain Rolland, Saint-Baudile, Sncf, Soleil Levant, Super Nîmes

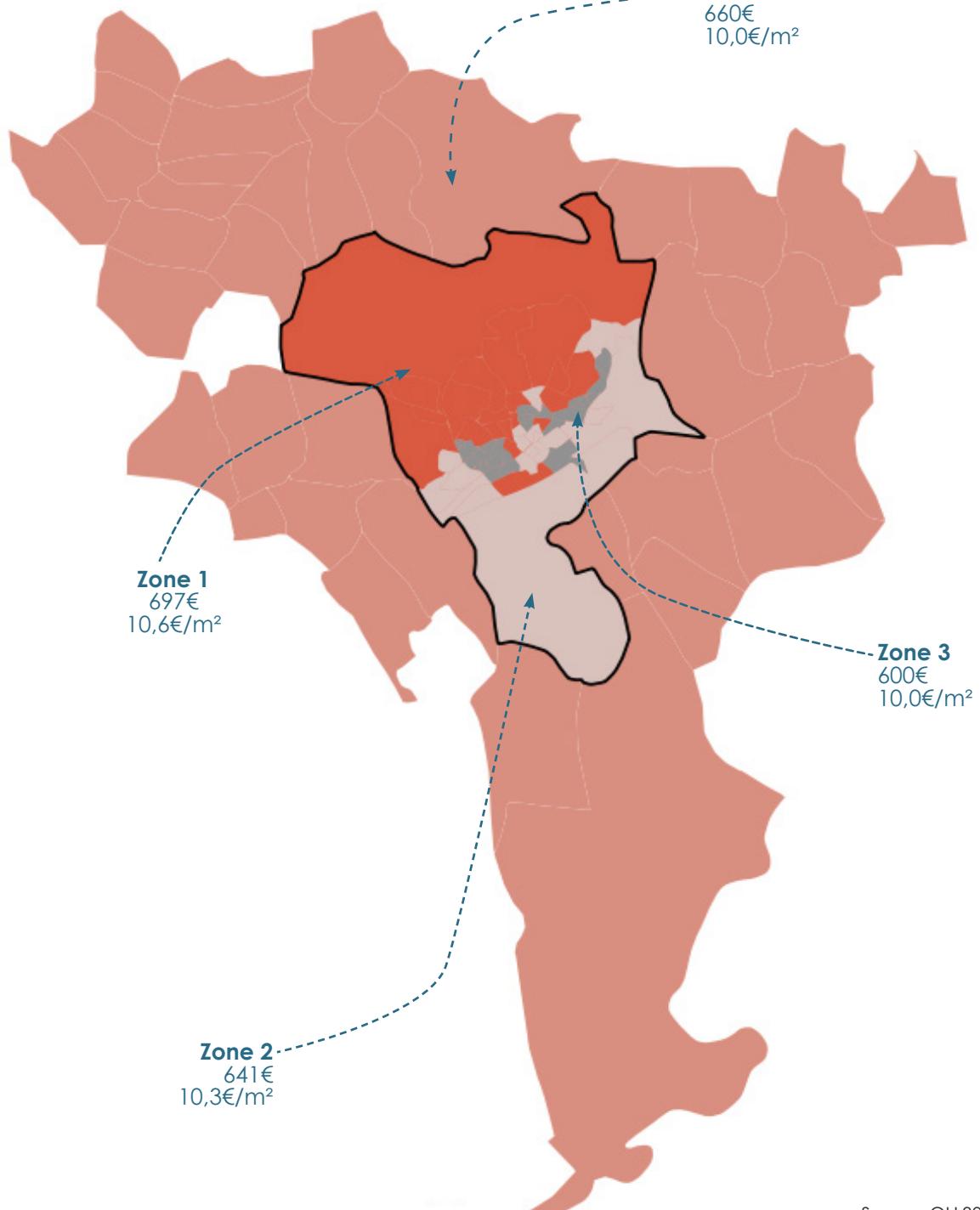
### # NÎMES MÉTROPOLE HORS NÎMES - ZONE 4

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>	51	26 m <sup>2</sup>	290 €	<b>387 €</b>	450 €	13,6 €	<b>14,5 €</b>	15,5 €
	<b>T2</b>	248	47 m <sup>2</sup>	490 €	<b>510 €</b>	565 €	10,0 €	<b>10,9 €</b>	12,9 €
	<b>T3</b>	309	67 m <sup>2</sup>	600 €	<b>660 €</b>	728 €	8,9 €	<b>10,0 €</b>	11,3 €
	<b>T4 et +</b>	112	86 m <sup>2</sup>	704 €	<b>815 €</b>	860 €	8,3 €	<b>9,5 €</b>	10,6 €
	<b>Ensemble</b>	720	60 m <sup>2</sup>	500 €	<b>599 €</b>	710 €	9,3 €	<b>10,4 €</b>	11,9 €
<b>Maisons</b>		455	89 m <sup>2</sup>	660 €	<b>881 €</b>	994 €	8,8 €	<b>10,2 €</b>	11,2 €
<b>Ensemble</b>		1175	76 m <sup>2</sup>	580 €	<b>710 €</b>	910 €	9,0 €	<b>10,2 €</b>	11,4 €

**Communes :** Bernis, Bezouce, Bouillargues, Cabrières, Caissargues, Caveirac, Clarensc, Dions, Domessargues, Fons, Gajan, Garons, Générac, La Calmette, La Rouvière, Langlade, Lédenon, Manduel, Marguerittes, Mauressargues, Milhaud, Montagnac, Montignargues, Moulézan, Poujol, Redessan, Rodilhan, St-Bauzély, St-Chaptes, St-Côme-et-Maruéjols, St-Dionisy, Ste-Anastasie, St-Geniès-de-Malgoirès, St-Gervasy, St-Gilles, St-Mamert-du-Gard, Sauzet, Sernac

LES NIVEAUX DE LOYERS MÉDIANS  
DES APPARTEMENTS DE 3 PIÈCES  
SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES  
MÉTROPOLE



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

## 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.**

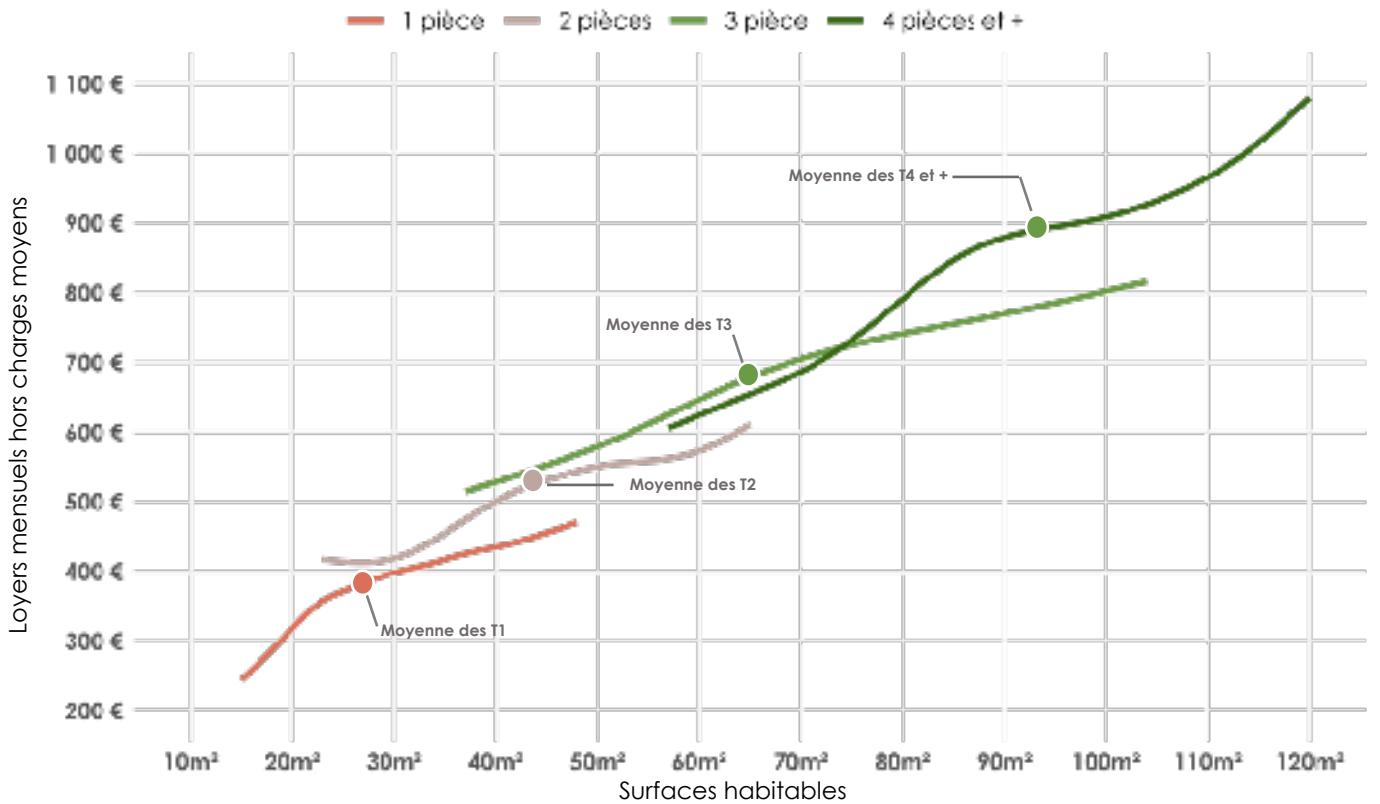
Le graphique ci-dessous présente, pour chaque typologie de logement et pour chacune des surfaces habitables, le niveau moyen des loyers. Les courbes illustrent l'éventail des loyers pratiqués sur le territoire de Nîmes Métropole, après exclusion des valeurs atypiques (seuls les 1 % les plus élevés et les plus bas ont été écartés). 98 % 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. La surface d'un T2 peut varier de

22 m<sup>2</sup> à 65 m<sup>2</sup> avec des niveaux de loyers respectifs de 400€ et 600€.

Inversement, pour une surface donnée, différentes typologies peuvent proposer des loyers distincts. Pour une surface de 60 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 60 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 DE NÎMES MÉTROPOLE



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

## 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).

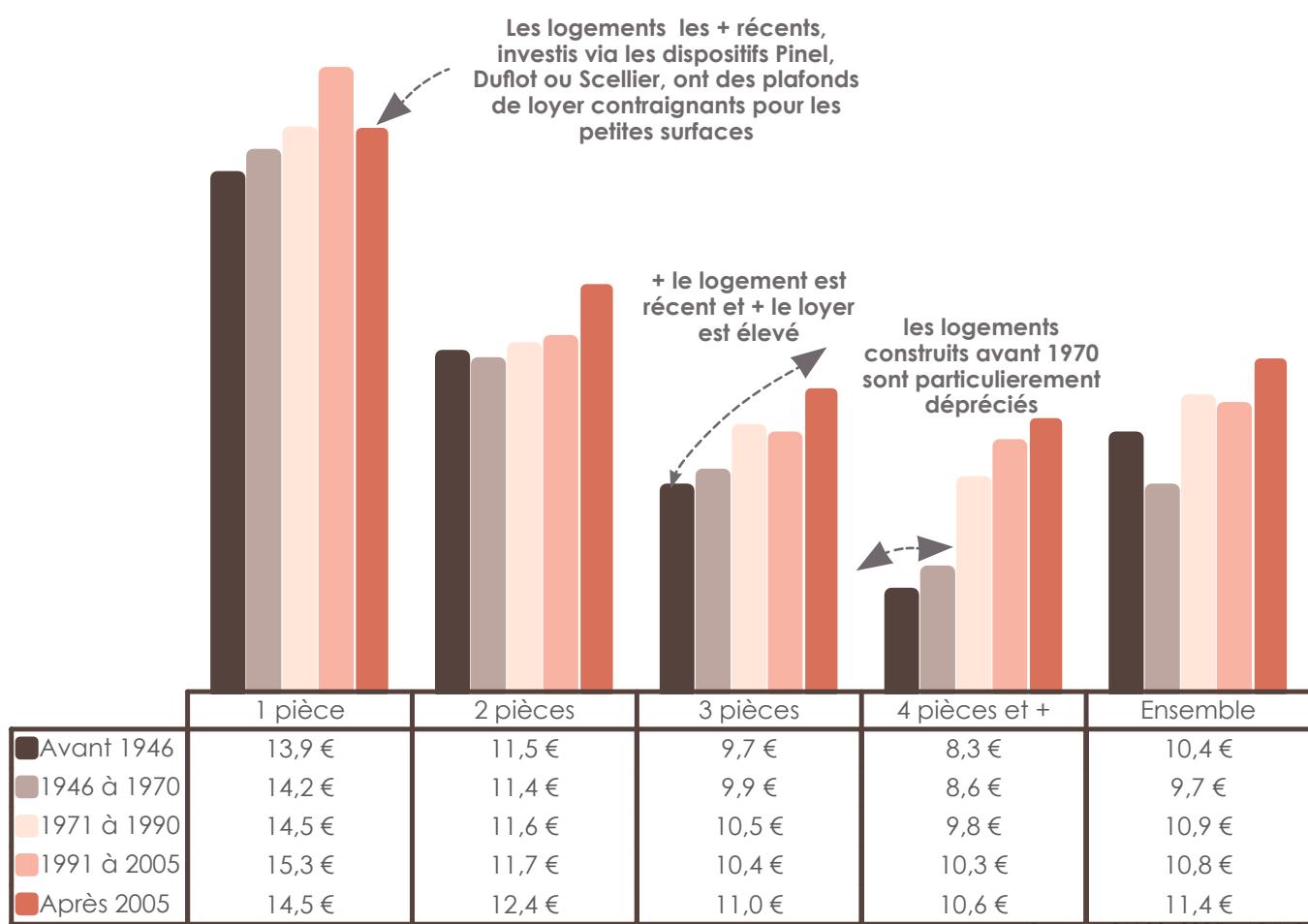
### - la situation géographique

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 DE NÎMES MÉTROPOLE



## L'influence de l'ancienneté d'emménagement du locataire sur le montant du loyer

**L'analyse des loyers en fonction de la date d'entrée des locataires constitue un indicateur clé pour évaluer :**

- **Le prix actuel du marché**, reflétant les conditions financières minimales pour l'accès à un logement
- **Les conjonctures passées**, mettant en lumière les phases de tension ou de détente du marché locatif.

Les locataires ayant emménagé durant l'année 2024 occupent des logements qui sont, soit loués pour la première fois cette année-là (première location), soit reloués en 2024 (loyers de relocation).

On constate que les loyers de l'année 2024, qualifiés de loyers de marché, sont comparables - voire parfois inférieurs - à ceux des locataires ayant emménagé durant les périodes précédentes (2022-2023). C'est le cas pour certaines typologies comme les maisons, qui ont pourtant connu une phase d'inflation des prix sur la période 2022-2023. Les maisons proposées en 2024 ont ainsi retrouvé leur niveau de prix de long terme.

En revanche, les grands appartements (4 pièces et plus) font exception à cette tendance de stabilisation des prix. Leur offre a fortement diminué sur le territoire, avec une perte de 280 logements pour cette catégorie depuis 2016. Cette rareté, associée à une demande soutenue pour ce type de bien accentuent la pression sur les loyers. Ces derniers sont de ce fait plus élevés pour les locataires entrés en 2024 que pour ceux qui occupent ces appartements depuis plus longtemps.

### # NÎMES MÉTROPOLE

SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30

	Emmenagés durant l'année 2024	Emménagés entre 2022 et 2023	Emménagés entre 2019 et 2021	Emménagés avant 2019
Appartements	<b>T1</b> 390 €	389 €	361 €	370 €
	<b>T2</b> 520 €	530 €	490 €	500 €
	<b>T3</b> 650 €	660 €	640 €	618 €
	<b>T4 et +</b> 800 €	750 €	771 €	664 €
	<b>Ensemble</b> 570 €	576 €	569 €	550 €
<b>Maisons</b>	<b>840 €</b>	973 €	854 €	871 €
<b>Ensemble</b>	<b>599 €</b>	610 €	621 €	620 €

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

1. liées au logement et à l'usage de l'immeuble (Consommations d'eau, d'énergie et l'utilisation d'équipements collectifs)
2. d'entretien et de petites réparations des parties communes (escaliers, couloirs, espaces verts).
3. 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 45 € par mois, représentant plus de 8 % des dépenses totales liées au logement (loyer + provisions).**

Ce montant varie cependant de manière significative selon le degré d'urbanisation du territoire. À Nîmes, les provisions pour charges sont plus élevées (environ 45 €/mois) que dans les autres communes de l'agglomération (environ 20 €/mois). L'habitat individuel, plus présent dans les secteurs moins denses (périphérie, communes rurales), engendre des charges plus faibles (environ 20 €/mois). En revanche, l'habitat collectif, dominant dans les zones urbaines

PART DES PROVISIONS POUR CHARGES DANS LE LOYER CHARGÉ

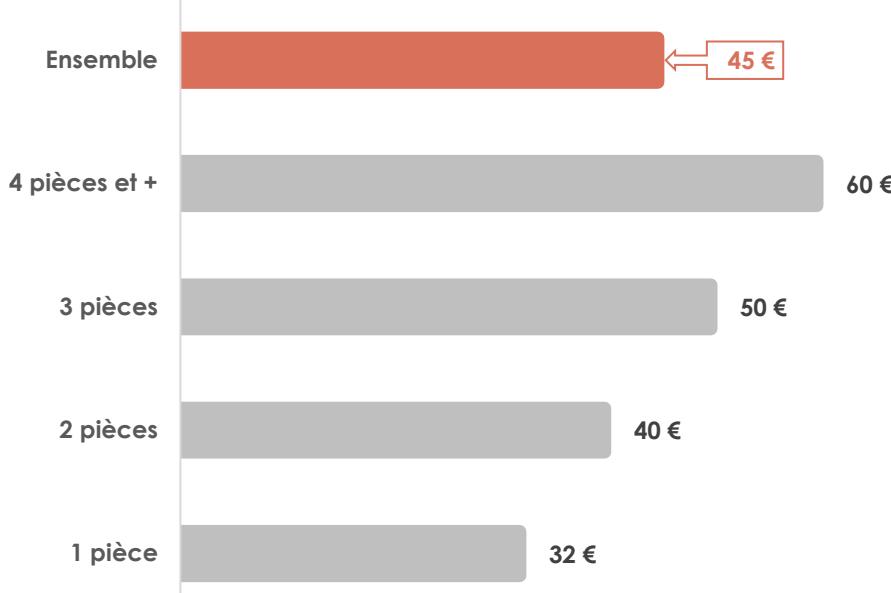
8,2 %

comme Nîmes, implique des charges plus élevées (jusqu'à 50 €/mois) car ce type d'habitat concentrent des équipements et prestations supplémentaires (ascenseurs, chauffage collectif, sociétés de nettoyage des parties communes, digicodes,...).

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 MENSUELLES MÉDIANS DES APPARTEMENTS DE 3 PIÈCES SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLE



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30



# LE POSITIONNEMENT DES LOYERS DU PARC LOCATIF SOCIAL ET PRIVÉ

## Pourquoi comparer les niveaux de loyers du parc locatif privé et social ?

Dans la métropole de Nîmes, les logements locatifs se répartissent pour les deux tiers en parc privé et pour le tiers restant en parc social. Ces deux segments, bien que distincts — le premier étant régi par les lois du marché et le second par des plafonds de loyers et de ressources — interagissent étroitement et influencent ensemble le marché du logement.

Les niveaux de loyers pratiqués dans chaque parc y jouent un rôle clé. Ils engendrent une situation de complémentarité, de porosité ou même de concurrence entre ces deux segments.

L'analyse des écarts de loyers est donc essentielle pour orienter les politiques locales de l'habitat : elle permet de programmer une offre nouvelle de logements, d'identifier le besoin d'un parc intermédiaire entre les parcs social et privé, de cibler les conventions Anah, ou encore de mobiliser les bons leviers pour remettre les logements vacants sur le marché.

## Les écarts de loyers

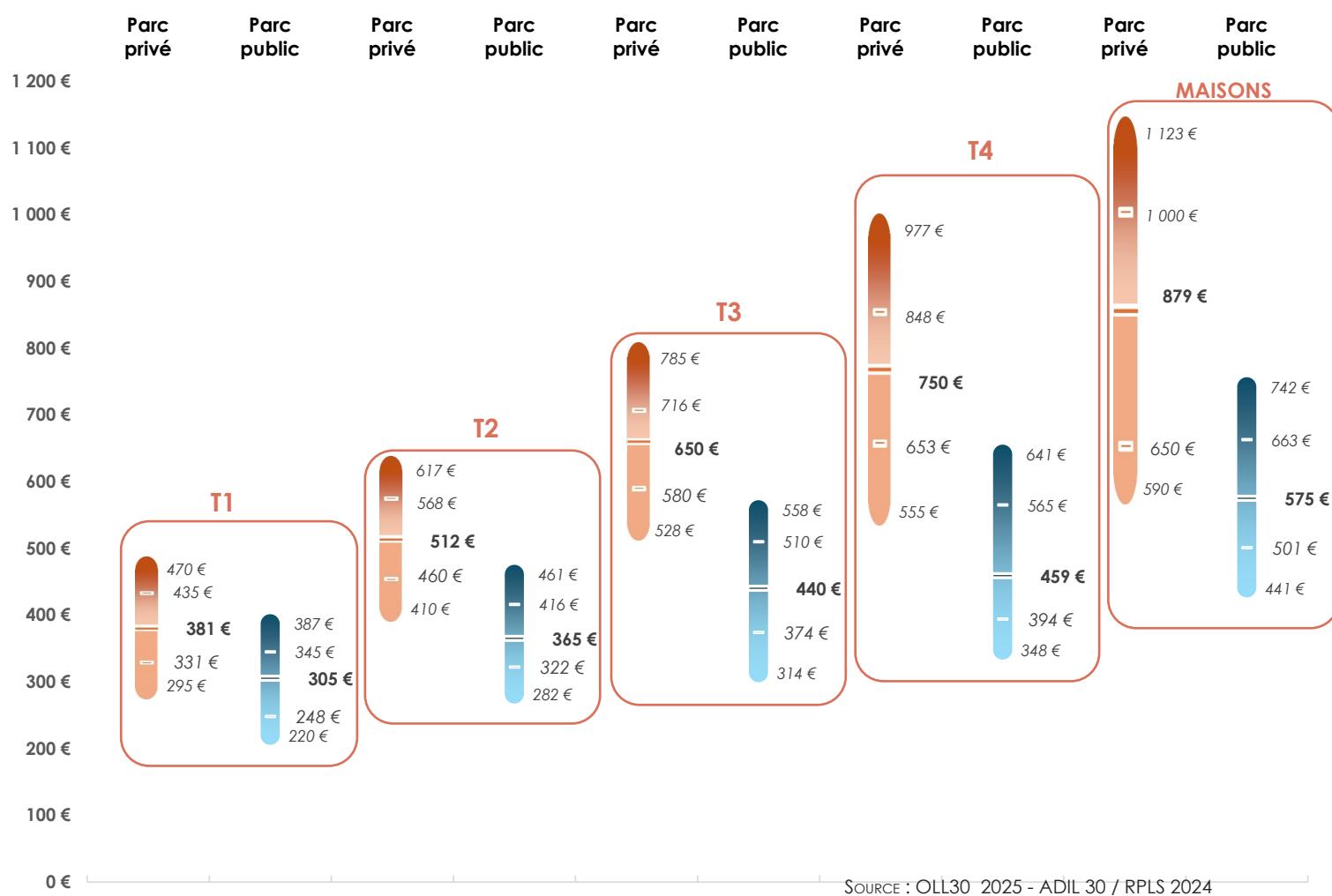
Longtemps qualifiés de « libres », les loyers du parc locatif privé sont, comme ceux du parc social, soumis à des formes de régulation qui les contraignent de plus en plus fortement.

La première des régulations trouve sa source dans la loi du marché. Dans un contexte de tension et de précarisation des locataires, le niveau des prix se trouve contenu par la capacité financière maximale des candidats à la location qui constitue une forme de plafonnement. Un loyer trop cher pour les candidats potentiels se traduira ainsi par la vacance locative du logement surévalué, ce qui entraînera une perte de revenus pour le bailleur, qui finira dans la plupart des cas par réviser le prix proposé à la baisse.

La seconde des régulations tient dans l'intervention de la puissance publique qui tente de contenir les trop fortes augmentations des prix des loyers du parc privé lorsque la demande est très supérieure à l'offre (gel des loyers à la relocation en zone tendue, plafonnement de l'IRL, etc...).

Ces mécanismes de contrôle des loyers entraînent un resserrement des prix qui s'observe particulièrement pour les petits logements dont les locataires disposent souvent de budgets plus contraints (jeunes, personnes seules, familles monoparentales avec un seul enfant).

## LA DISTRIBUTION DES LOYERS SUR LE TERRITOIRE DE NÎMES MÉTROPOLE



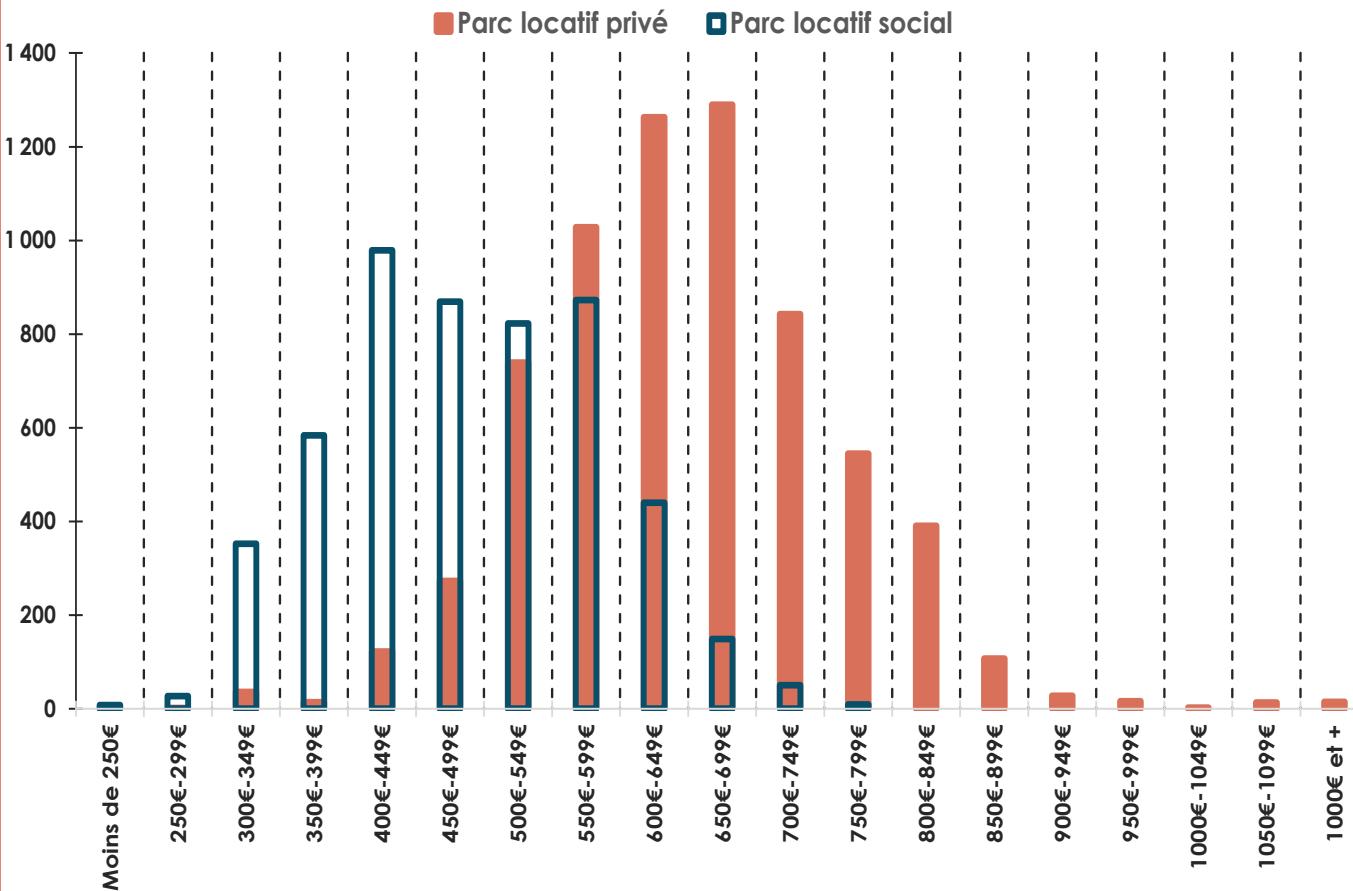
Parallèlement, les loyers du parc social, tout en étant plafonnés par la réglementation, affichent un éventail de prix dont l'étendue traduit les écarts permis par les trois modes de financement des logements : PLAI, PLUS, et PLS.

Ces éléments sur la régulation des loyers des deux parcs locatifs expliquent en partie les zones de chevauchement que l'on peut observer dans le graphique présenté page 35 où, par exemple, les loyers les plus élevés des T1 et T2 du parc social sont comparables aux loyers les plus bas du parc privé.

Le même phénomène s'observe pour les appartements de type 3 loués à Nîmes où l'on observe que les deux parcs proposent une offre de logements locatifs au volume comparable pour les appartements loués sur les tranches allant de 500€ à 600€ (voir graphique ci-dessous).

Ces observations posent la question de la concurrence entre les parcs locatifs et du positionnement des loyers du parc social récent, en particulier lorsqu'il est adossé à un financement PLS dont le plafond (10,07€ en 2025 pour la ville de Nîmes située en zone B1), est proche du loyer médian observé dans le marché «libre» (11,2€).

### RÉPARTITION DES APPARTEMENTS DE 3 PIÈCES À NÎMES PAR TRANCHE DE 50€



SOURCE : OLL30 2025 - ADIL 30 / RPLS 2024



## **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.

