



PONT SAINT ESPRIT

Les loyers du parc privé en 2017

| | |
|---|----|
| AVANT PROPOS..... | 2 |
| Etapas de construction de l'observatoire, du recueil de données à l'analyse statistique | 3 |
| Note de lecture : | 4 |
| 1. LOYERS OBSERVES SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE DE PONT SAINT ESPRIT (PARC PRIVE)..... | 5 |
| Loyers compares Pont-Saint-Esprit/ales/Nîmes | 6 |
| 2. LOYERS OBSERVES A L'ECHELLE DU QPV-CENTRE-VILLE | 7 |
| 3. LOYERS OBSERVES A L'ECHELLE DU SECTEUR SAUVEGARDE | 10 |
| Loyers médians par zone d'observation | 11 |
| 4. LOYERS AU M ² PAR ZONE D'OBSERVATION ET PAR DATE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS | 12 |
| 5. LOYERS AU M ² PAR ZONE D'OBSERVATION ET PAR DATE D'ENTREE DU LOCATAIRE | 14 |
| Ce qu'il faut retenir | 16 |

AVANT PROPOS

Afin de lutter contre la dépréciation de son centre ancien, marqué par la présence d'un parc de logements dégradés, la ville de Pont-Saint-Esprit s'est inscrite dans une dynamique de revalorisation urbaine. Pour mener à bien ses projets, elle s'est dotée de plusieurs outils et dispositifs : Plan Local d'Urbanisme, secteur sauvegardé, Appel à Manifestation d'Intérêt centre-bourgs (AMI), OPAH, CLHI. En 2014, suite à la réforme de la géographie prioritaire, Pont-Saint-Esprit est entré dans la politique de la ville avec la définition d'un nouveau quartier prioritaire englobant le centre ancien.

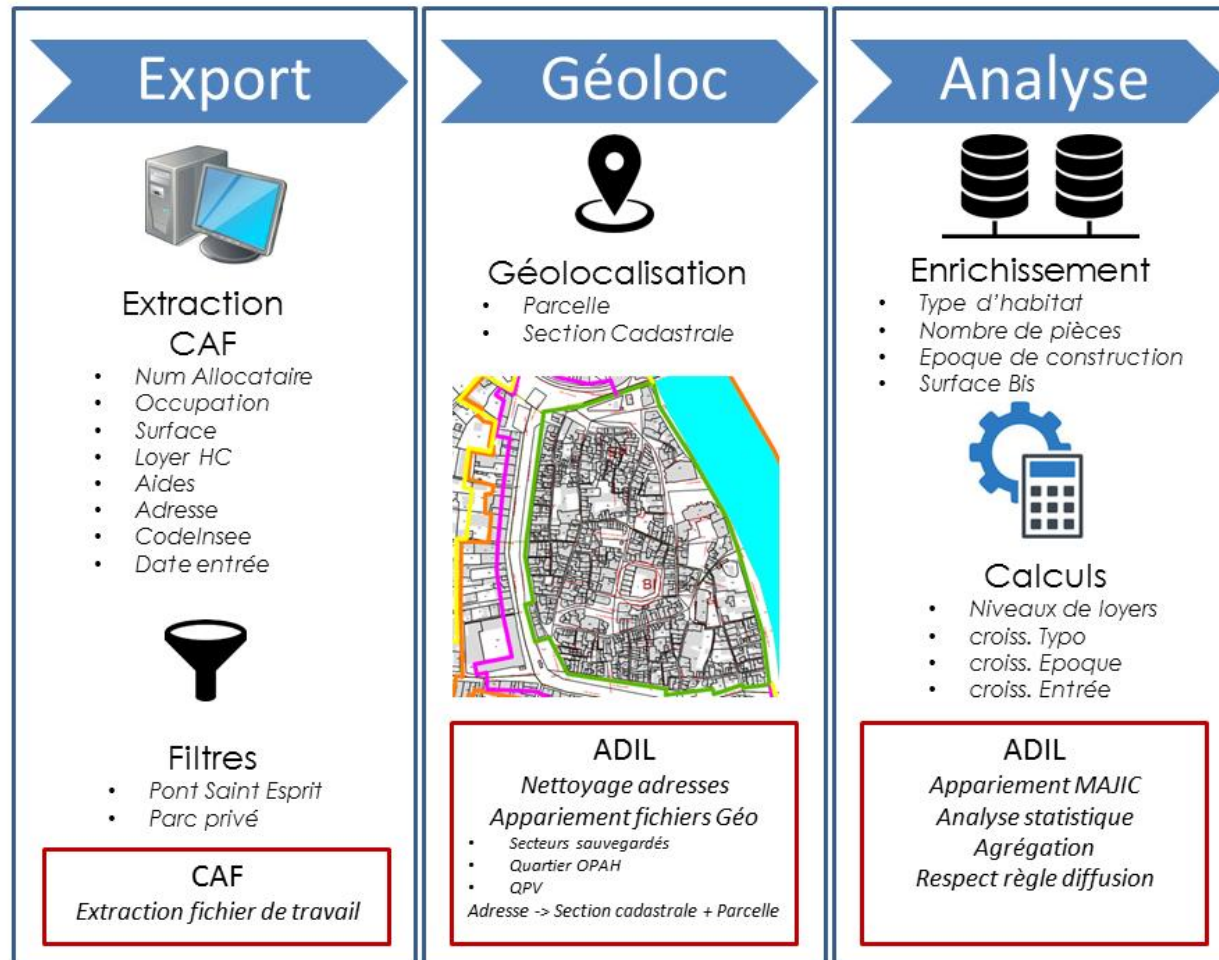
L'évaluation des effets des actions mises en œuvre constitue un élément clé de la réussite de la politique volontariste engagée depuis plusieurs années par la commune. La connaissance du marché locatif participant à cette démarche, l'Adil du Gard a engagé, dans le cadre de sa mission d'accompagnement des politiques publiques de l'habitat, un travail d'observation des loyers spiripontains.

D'emblée, il est apparu que, sur ce territoire, l'observation des loyers ne pourrait prendre appui sur les sources habituelles, à savoir les données fournies par les agences immobilières. En effet, dans le centre-ville de Pont-Saint-Esprit, le nombre de logements locatifs intermédiés¹ est trop faible pour que l'exploitation des données produites par les agences donne lieu à une bonne représentativité statistique. Ce constat méthodologique est déjà un signal sur l'état du parc, les professionnels de l'immobilier refusant généralement de prendre en gestion les logements ne répondant pas aux normes d'habitabilité.

Une recherche méthodologique a donc dû être réalisée pour trouver de nouvelles sources d'informations, puis pour les exploiter statistiquement. Plus de 47% des locataires du parc privé spiripontains étant allocataires, il a été décidé de s'appuyer sur les données de la CAF du Gard qui, grâce à un partenariat actif et opérant, s'est mobilisée pour participer à la réalisation de ce projet.

L'exploration, le recueil, le nettoyage, le formatage, et enfin l'enrichissement, à l'aide des bases fiscales, des données relatives aux allocataires a ainsi permis d'obtenir des informations précises pour 341 logements, ce qui correspond à un taux d'échantillonnage de 23% des logements locatifs privés de la commune. Il s'agit d'un taux de représentativité particulièrement satisfaisant puisque, à titre de comparaison, le taux de représentativité minimum exigé par le comité scientifique du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL), est de 16%.

¹ Logements locatifs dont la gestion est confiée à un professionnel de l'immobilier

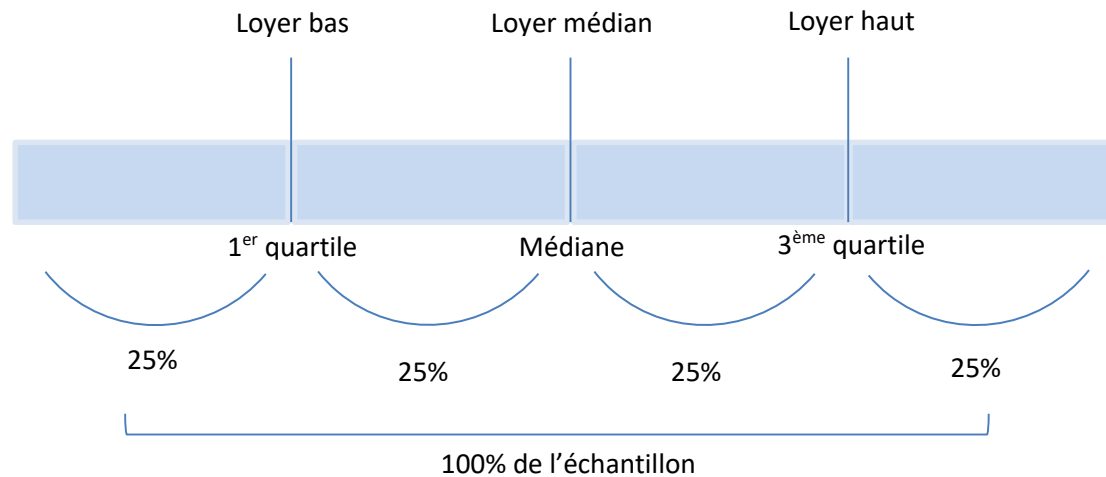


Chacun des tableaux figurant dans cette publication présente trois niveaux de loyers. Ces différentes valeurs offrent l'avantage de refléter l'amplitude du marché en termes de dispersion des prix.

Le **loyer médian** correspond à la médiane, valeur centrale de référence reflétant le prix du marché pour la catégorie de logement présentée.

Le **loyer bas** correspond à la valeur de référence pour les prix les plus bas du marché.

Le **loyer haut** correspond à la valeur de référence pour les prix les plus hauts du marché.



Les niveaux de loyers statistiquement non observables par manque d'effectif sont indiqués par l'abréviation **ns** : non significatif.

1. LOYERS OBSERVES SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE DE PONT SAINT ESPRIT (PARC PRIVE)

A Pont Saint Esprit, le loyer médian des logements locatifs privés est de 7,7 euros/m². Observée dans sa globalité, **la ville se trouve dans une zone de marché comparable à celle d'Alès**, où le loyer médian est de 7,4 euros/m².

On observe par ailleurs que 1,6 euros séparent le loyer médian de Pont Saint Esprit de celui de Nîmes, qui affiche quant à elle un prix au m² de 9,3 euros.

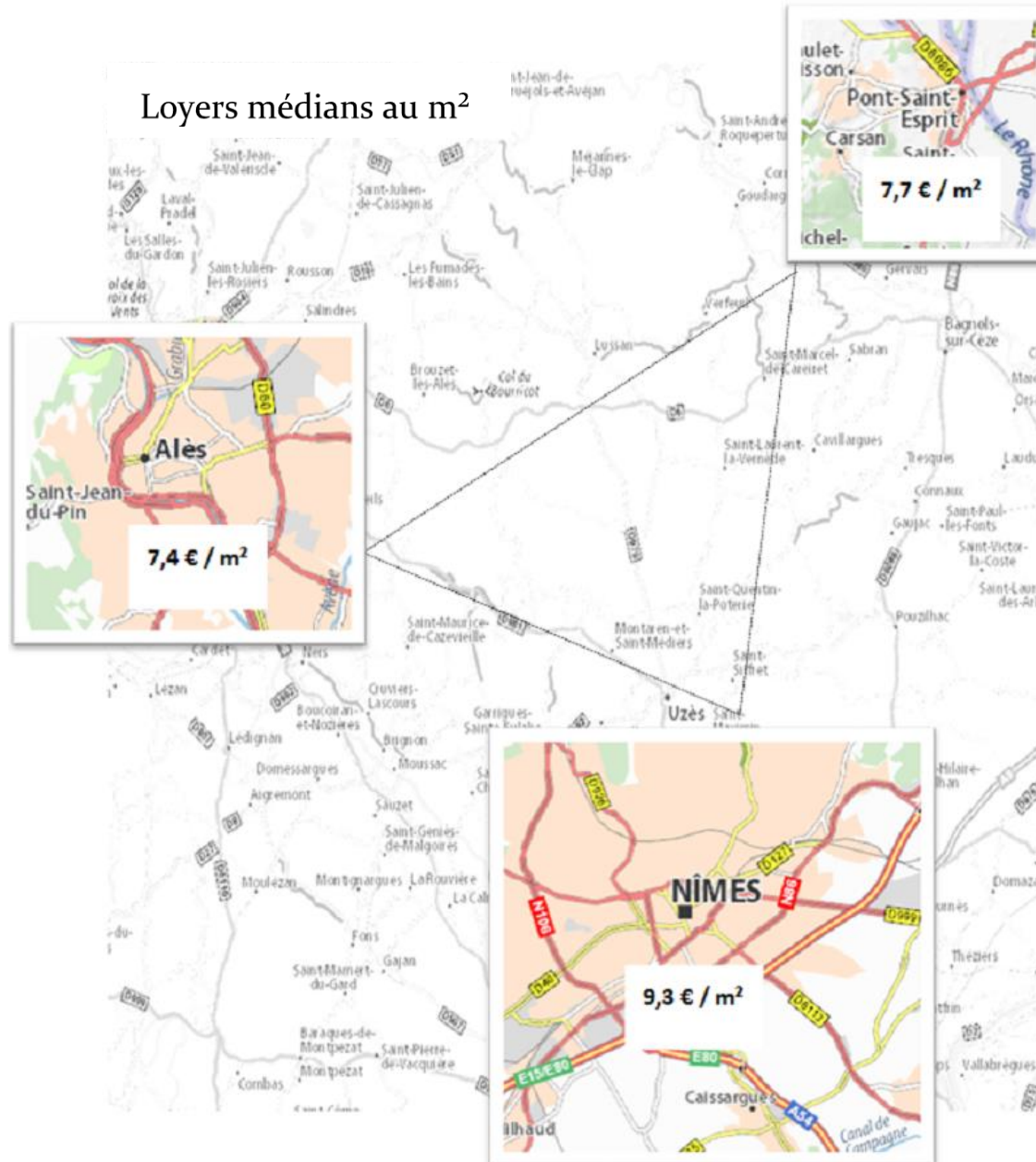
Il ressort de ces analyses comparées un positionnement assez inattendu du marché locatif spiripontain. En effet, l'influence des caractéristiques environnementales, géographiques, et du poids démographique d'une commune sur les prix de l'immobilier ayant été démontrée, les loyers de Pont Saint Esprit devraient se trouver légèrement en deçà des loyers Alésiens.

Une attention particulière est à porter au niveau du prix des logements de type 1 dont le loyer médian, (330€) est identique à celui de la ville de Nîmes (330€), et nettement supérieur à celui d'Alès (319€). Certes, les T1 étant plus grands à Pont-Saint-Esprit qu'à Nîmes, leur loyer au m² (10€) y est en réalité bien inférieur au loyer nîmois (12,3€). Il n'en demeure pas moins que le prix du loyer mensuel dont les locataires de ces petits logements doivent s'acquitter reste relativement élevé, comparativement aux autres marchés citadins du département.

■ Pont-Saint-Esprit

| | Nb d'enquêtes | Loyers Bas | Loyers Médian | Loyer Haut | Surface habitable moyenne | Loyer médian /m ² | |
|---------|------------------|---------------|------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|---------|
| Appart. | T1 | 33 | 280 € | 330 € | 360 € | 31 m ² | 10,00 € |
| | T2 | 68 | 336 € | 370 € | 405 € | 42 m ² | 8,90 € |
| | T3 | 59 | 405 € | 454 € | 500 € | 65 m ² | 7,50 € |
| | T4+ | 53 | 453 € | 500 € | 581 € | 78 m ² | 6,60 € |
| Maisons | 90 | 500 € | 610 € | 724 € | 85 m ² | 7,50 € | |

Loyers médians au m²



2. LOYERS OBSERVES A L'ECHELLE DU QPV-CENTRE-VILLE

L'observation à l'échelle infra communale permet une comparaison des niveaux de loyers pratiqués dans le centre-ville (quartier prioritaire) et dans le reste de la ville. Cette observation donne lieu à deux constats, en apparence contradictoires :

- **Les loyers mensuels des logements loués dans le périmètre du quartier prioritaire sont moins élevés que dans le reste de la ville.**
- **Cependant, du fait de la petite surface des logements situés en QPV, les prix des loyers au m² montrent une homogénéité atypique dans tous les quartiers de la ville :** avec un écart de prix au m² inférieur à 1 euro, la distinction QPV/hors QPV disparaît à cette échelle d'analyse.

Une observation précise de la distribution des prix montre aussi que, dans le QPV, l'infériorité des loyers mensuels est visible dans tous les segments de marché (loyer bas, loyer médian et loyer haut), et pour les appartements de toute taille.

On observe enfin que plus le logement est grand, plus les écarts de prix entre les loyers des logements en zone prioritaire, et ceux des autres territoires de la ville se creusent : ces écarts sont de 44 euros pour les appartements de type 2, et de 61 euros pour les T4.

■ Loyers comparés QPV/hors QPV

| | LOYER BAS | | | LOYER MEDIAN | | | LOYER HAUT | | |
|-----|-----------|----------|----------------------------|--------------|----------|----------------------------|------------|----------|----------------------------|
| | QPV | Hors QPV | Loyers QPV inférieurs de : | QPV | Hors QPV | Loyers QPV inférieurs de : | QPV | Hors QPV | Loyers QPV inférieurs de : |
| T2 | 331 € | 361 € | 30 € | 350 € | 394 € | 44 € | 391 € | 427 € | 36 € |
| T3 | 381 € | 440 € | 59 € | 450 € | 495 € | 45 € | 480 € | 540 € | 60 € |
| T4+ | 450 € | 474 € | 24 € | 480 € | 541 € | 61 € | 550 € | 602 € | 52 € |

■ Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV centre-ville)

| | Nb d'enquêtes | Loyers Bas | Loyers Médian | Loyer Haut | Surface habitable | Loyer médian | |
|---------|---------------|------------|---------------|------------|-------------------|-------------------|-------|
| Appart. | T1 | 25 | 280 € | 330 € | 362 € | 35 m ² | 9,7 € |
| | T2 | 40 | 331 € | 350 € | 391 € | 41 m ² | 9,1 € |
| | T3 | 33 | 381 € | 450 € | 480 € | 58 m ² | 7,3 € |
| | T4+ | 23 | 450 € | 480 € | 550 € | 80 m ² | 6,3 € |

■ Pont-Saint-Esprit, hors QPV

| | Nb d'enquêtes | Loyer Bas | Loyers Médian | Loyer Haut | Surface habitable | Loyer médian /m ² | |
|---------|---------------|-----------|---------------|------------|-------------------|------------------------------|-------|
| T1 | | | - ns - | | | | |
| Appart. | T2 | 28 | 361 € | 394 € | 427 € | 45 m ² | 8,8 € |
| | T3 | 26 | 440 € | 495 € | 540 € | 65 m ² | 7,9 € |
| | T4 + | 30 | 474 € | 541 € | 602 € | 70 m ² | 6,9 € |
| Maisons | 74 | 560 € | 650 € | 750 € | 85 m ² | 7,7 € | |

■ Loyers au m² et surfaces comparés QPV/hors QPV

| | | LOYER m ² | | | Surface habitable (moyenne) | |
|---------|-----|----------------------|----------|--------|-----------------------------|-------------------|
| | | QPV | Hors QPV | Ecart | QPV | Hors QPV |
| Appart. | T2 | 9,1 € | 8,8 € | -0,3 € | 41 m ² | 45 m ² |
| | T3 | 7,3 € | 7,9 € | 0,6 € | 58 m ² | 65 m ² |
| | T4+ | 6,3 € | 6,9 € | 0,6 € | 80 m ² | 70 m ² |

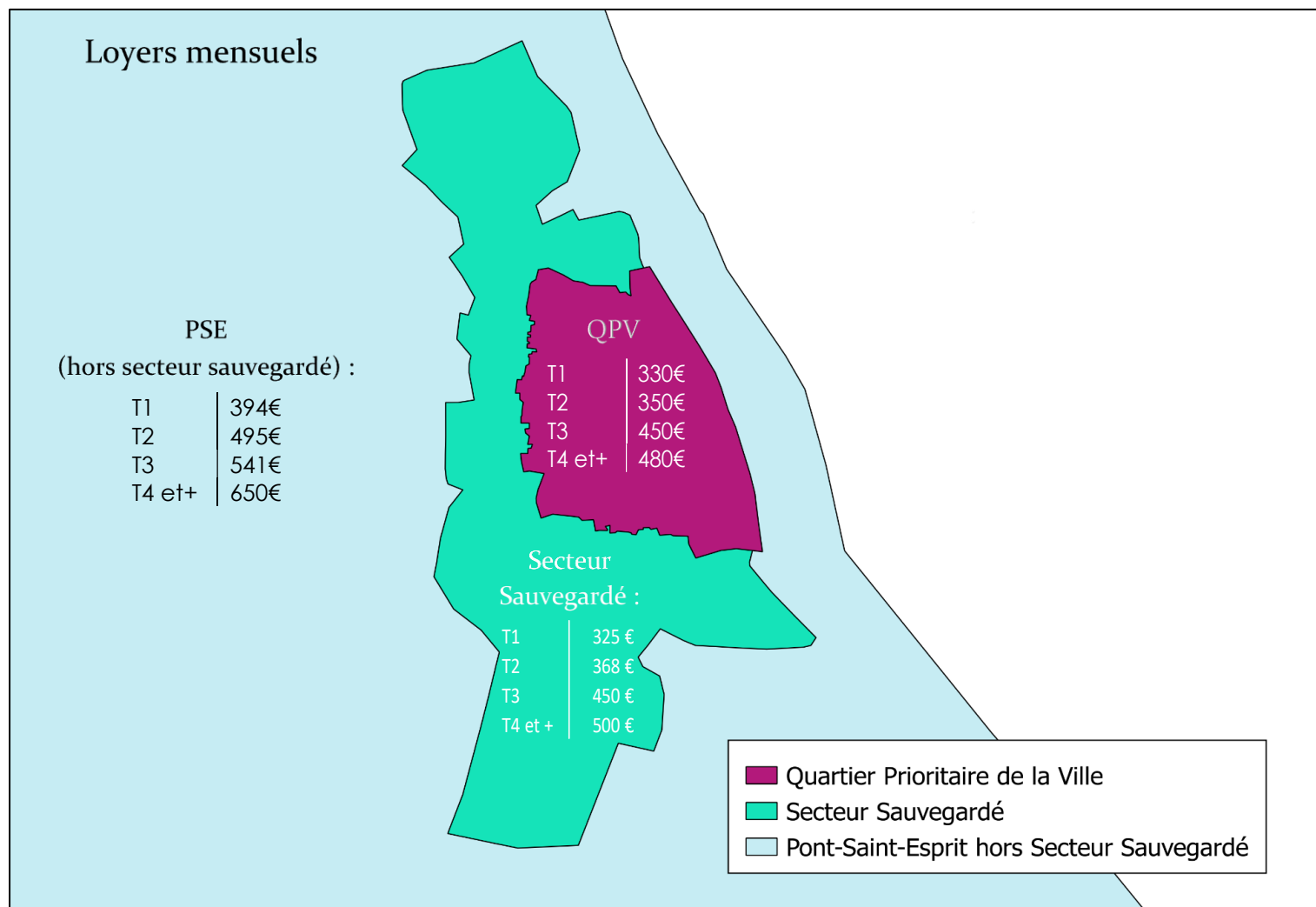
3. LOYERS OBSERVES A L'ECHELLE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Le secteur sauvegardé englobe le quartier politique de la ville. L'observation statistique des loyers reflète cette superposition puisque les prix observés, en euros mensuels ou en euros par m² sont quasiment identiques dans les deux périmètres.

■ Loyers dans le secteur sauvegardé

| | Nb d'enquêtes | Loyers Bas | Loyers Médian | Loyer Haut | Surface habitable moyenne | Loyer médian /m ² | |
|----------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------------------|------------------------------|--------|
| Appart. | T1 | 30 | 280 € | 325 € | 360 € | 31 m ² | 10,0 € |
| | T2 | 58 | 331 € | 368 € | 400 € | 41 m ² | 9,0 € |
| | T3 | 42 | 381 € | 450 € | 490 € | 63 m ² | 7,3 € |
| | T4+ | 31 | 451 € | 500 € | 555 € | 80 m ² | 6,3 € |

LOYERS MEDIANS PAR ZONE D'OBSERVATION



4. LOYERS AU M² PAR ZONE D'OBSERVATION ET PAR DATE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Dans le centre-ville de Pont Saint Esprit, **les loyers des appartements anciens** (construits avant 1946) affichent un prix au m² allant de 7,2€ (QPV) à 7,7€ (Secteur Sauvegardé). Le loyer au m² des appartements construits à la même période, mais situés en dehors du quartier prioritaire, est nettement supérieur : 8,6€. Cette observation montre que, pour ces logements anciens, la situation géographique influence fortement le prix du loyer. **En toute logique, les faibles niveaux de loyers au m² des appartements construits avant 1946 et situés en centre ancien, cœur de cible de la lutte contre l'habitat indigne, sont en corrélation avec l'état du parc locatif sur ce secteur.**

A contrario, **le parc récent montre une homogénéité atypique des prix** : quelle que soit leur localisation (QPV, Hors QPV, secteur sauvegardé etc...) les appartements construits après 2005 ont un prix de loyer de 8,9€ le m², ce qui entraîne, dans le périmètre du quartier prioritaire, un important décalage entre les prix des logements locatifs anciens (7,2€) et récents (8,9€).

On assiste ici à un effet de seuil, correspondant au prix de loyer en deçà duquel un bailleur, propriétaire d'un logement récent dont il attend une rentabilité locative minimum, n'acceptera pas de louer son logement. Comme déjà évoqué plus haut, dans le centre ancien de la ville, moins attractif que les autres quartiers, les surfaces des logements sont plus petites qu'ailleurs². Un propriétaire souhaitant louer un logement qu'il considère de qualité -puisque construit récemment- peut ainsi appliquer le même prix au m² que dans les autres quartiers de la ville, (environ 9€ le m²). Il obtiendra un loyer de sortie correspondant au marché (voir chapitre 2) et ne s'exposera pas au risque de vacance.

Par comparaison, un appartement récent proposant un prix de loyer identique au m² (8,9€) se louera :

- 356€³ en QPV,
- et 551€⁴ hors QPV.

² La surface médiane des appartements récents est de 40 m² en QPV (idem en secteur sauvegardé) et de 62 à 70 m² en dehors du QPV.

³ Calcul du loyer théorique d'un appartement récent dans le QPV : surface médiane : 40m² × loyer médian : 8,9€ = 356 euros

⁴ Calcul du loyer théorique d'un appartement récent HORS QPV : surface médiane : 62m² × loyer médian : 8,9€ = 551,80 euros

| | | Type de construction | | Avant 1946 | | De 1946 à 1970 | | De 1971 à 1990 | | De 1991 à 2005 | | Après 2005 | |
|---------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------|
| | | Surface moyenne | Loyer médian / m ² | Surface moyenne | Loyer médian / m ² | Surface moyenne | Loyer médian / m ² | Surface moyenne | Loyer médian / m ² | Surface moyenne | Loyer médian / m ² | | |
| QPV | Appartements | 50 m ² | 7,2 € | | | | | | | 45 m ² | 7,9 € | 40 m ² | 8,9 € |
| | Maisons | 70 m ² | 6,1 € | | | | | | | | | | |
| Hors QPV | Appartements | 55 m ² | 8,6 € | 67 m ² | 7,3 € | | | | | 67 m ² | 7,9 € | 62 m ² | 8,9 € |
| | Maisons | 80 m ² | 6,9 € | | | 95 m ² | 8,0 € | | | 89 m ² | 7,6 € | 84 m ² | 8,1 € |
| Secteur Sauvegardé | Appartements | 48 m ² | 7,7 € | | | 54 m ² | 8,5 € | | | 46 m ² | 8,0 € | 40 m ² | 9,0 € |
| | Maisons | 70 m ² | 6,1€ | | | | | | | | | | |
| Pont-Saint-Esprit | Appartements | 50 m ² | 7,6 € | 68 m ² | 7,3 € | 58 m ² | 8,1 € | | | 50 m ² | 7,9 € | 46 m ² | 8,9 € |
| | Maisons | 76 m ² | 6,6 € | | | 95 m ² | 8,0 € | | | 89 m ² | 7,6 € | 84 m ² | 8,1 € |

5. LOYERS AU M² PAR ZONE D'OBSERVATION ET PAR DATE D'ENTREE DU LOCATAIRE

Un locataire spiripontain du parc privé sur trois est entré dans son logement il y a moins d'un an. Cette proportion « d'emménagés récents » (32% des locataires), est comparable à celle de Nîmes (30%) et d'Alès (31%). On observe cependant qu'elle est notablement plus élevée dans le quartier prioritaire de la politique de la ville (37%). Cette forte rotation est liée en partie à la part plus importante, dans le QPV, de petits logements (T1), dont les locataires, personnes isolés ou jeunes en début de trajectoire résidentielle, restent généralement moins longtemps dans leur logement que les autres locataires du parc privé. Associée à la mobilité caractéristique des publics en difficulté socioéconomique, le mauvais état de certains logements renforce encore la difficulté que rencontre une partie des locataires du centre-ville à se stabiliser dans leur logement.

La comparaison des loyers de relocation (nouveaux locataires), avec les loyers des baux en cours, apporte un éclairage sur les pratiques des bailleurs en termes de politique des loyers. Pour rappel, si l'augmentation du loyer d'un locataire installé est soumise à l'indice de révision des loyers (IRL), la fixation du loyer initial demandé à un nouveau locataire reste libre.

A l'échelle de la ville, quel que soit le secteur observé, les loyers des locataires entrés dans leur logement dans le courant de l'année 2016 sont plus élevés que les loyers des locataires en place depuis plus d'un an. La faiblesse de l'indice de révision des loyers, (+0,06 % de moyenne annuelle en 2016⁵) explique que les propriétaires bailleurs saisissent l'occasion d'un changement de locataire pour réévaluer leur loyer.

Cependant, dans le QPV, ce décalage entre les loyers des baux en cours et les loyers de relocation (nouveaux locataires) est deux fois plus élevé (plus de 10%) qu'en dehors du QPV (5%). Ainsi, un locataire installé depuis plus d'un an paiera un loyer de 365€⁶ alors qu'un emménagé récent (moins d'un an) paiera 404€⁷.

Les raisons de cette pratique des bailleurs envers les nouveaux locataires du centre-ville sont à explorer. Seule une observation sur plusieurs années pourra dire s'il s'agit d'une stratégie d'anticipation des effets du programme de rénovation urbaine visant à améliorer l'attractivité du quartier.

⁵ Source INSEE

⁶ Calcul du loyer théorique d'un locataire stable (QPV) = loyer au m² soit 7,6€ × surface médiane soit 48m² = 364,8€

⁷ Calcul du loyer théorique d'un nouveau locataire (QPV) = loyer au m² soit 8,6€ × surface médiane soit 47m² = 404,2€

| | Type de construction | Taux Emménagés récents | Moins de 1 an (Loyers de Relocation) | | Plus de 1 an (Loyers des baux en cours) | |
|--------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|-------------------------------|
| | | | Surface moyenne | Loyer médian/ m ² | Surface moyenne | Loyer médian / m ² |
| QPV | Appartements | 37 % | 47 m ² | 8,6 € | 48 m ² | 7,6 € |
| | Maisons | | | | | |
| Hors QPV | Appartements | 28 % | 56 m ² | 8,6 € | 65 m ² | 7,9 € |
| | Maisons | 27 % | 87 m ² | 7,4 € | 85 m ² | 7,8 € |
| Secteur Sauvegardé | Appartements | 37 % | 47 m ² | 8,7 € | 48 m ² | 7,7 € |
| | Maisons | | | | | |
| Hors Secteur Sauvegardé | Appartements | 22 % | 68 m ² | 8,2 € | 65 m ² | 7,8 € |
| | Maisons | 26 % | 89 m ² | 7,4 € | 85 m ² | 7,8 € |
| Pont-Saint-Esprit | Appartements | 32 % | 50 m ² | 8,6 € | 55 m ² | 7,7 € |
| | Maisons | 27 % | 85 m ² | 7,2 € | 84 m ² | 7,7 € |

- ⇒ Pont-Saint-Esprit se trouve dans la même zone de marché que la ville d'Alès (*page 8*)
- ⇒ Point de vigilance : le niveau de loyer des appartements de type 1 est équivalent à Pont-Saint-Esprit et à Nîmes : 330€ (*page 8*)
- ⇒ Les loyers mensuels des logements situés en QPV sont moins élevés que dans le reste de la ville du fait de leurs plus petites surfaces, mais les loyers au m² sont identiques dans tous les quartiers. (*page 10*)
- ⇒ Plus le logement est grand, plus les écarts de prix entre les loyers mensuels des logements en zone prioritaire, et ceux des autres territoires de la ville se creusent (*page 10*)
- ⇒ Les prix observés, en euros mensuels ou en euros par m² sont quasiment identiques en QPV et dans l'ensemble du périmètre du secteur sauvegardé (*page 13*)
- ⇒ Les loyers au m² des appartements anciens (construits avant 1946) sont beaucoup moins élevés en QPV (7,2€/m²) que dans le reste de la ville (8,6€/m²) (*page 15*)
- ⇒ Le taux de rotation dans le parc locatif privé Spiripontain est de 32% (30% à Nîmes – 31% à Alès). Il est beaucoup plus élevé en QPV : 37% (*page 17*)
- ⇒ Dans tous les quartiers, les loyers de relocation sont plus élevés que les loyers des beaux en cours. Ce décalage de prix est deux fois plus important dans le QPV (*page 17*)

:



Directrice de publication : Catherine CALMET, Directrice

Directrice de rédaction : Pascale VINCENT, Directrice d'études

Analyse statistique, cartographie : Yann HIDOT et Marie-Claire NOT, chargés d'études / Statisticiens