

Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole

Bureau du CRHH

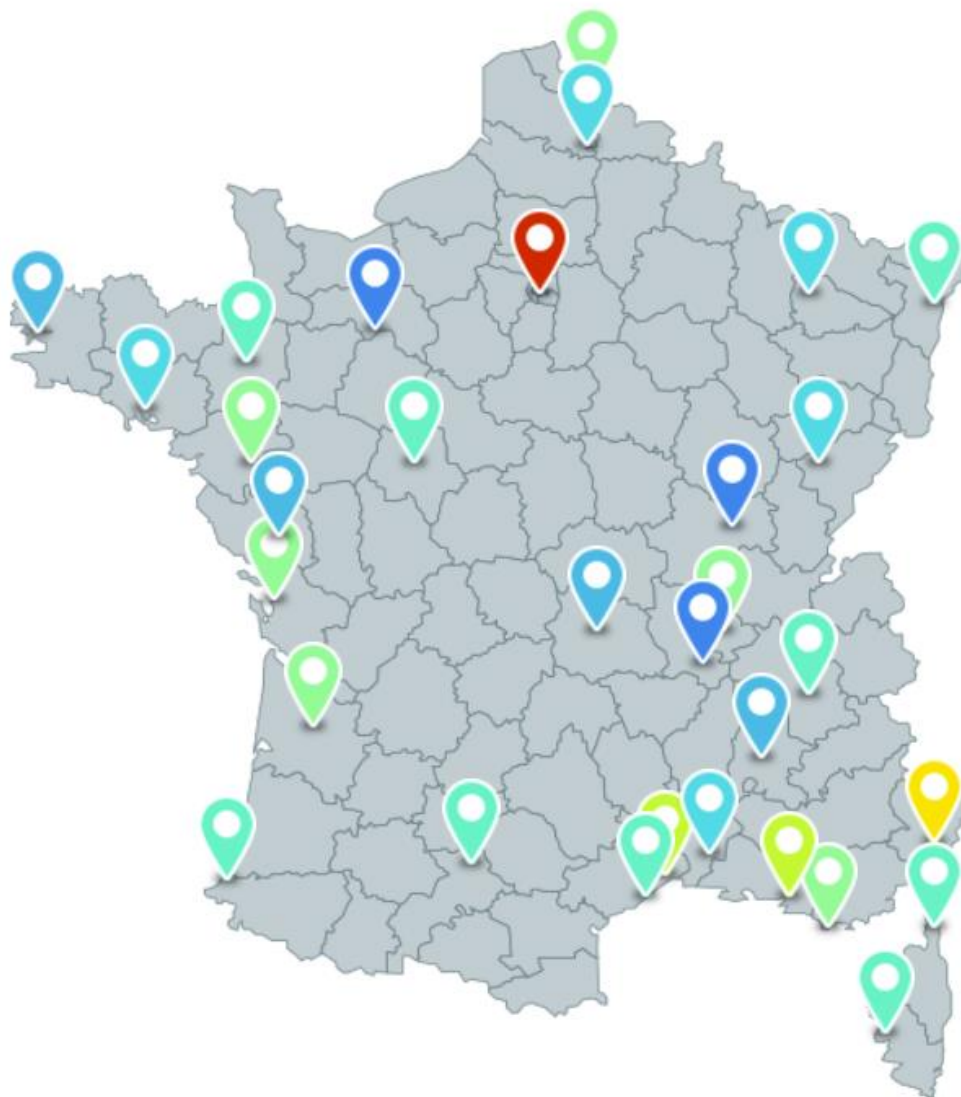
Demande d'agrément

11 octobre 2022

Un observatoire intégré au réseau national des OLL

Une méthodologie commune, validée par un comité scientifique indépendant, qui permet de :

- disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire français,
- obtenir des résultats comparables,
- évaluer l'effet des politiques publiques de l'habitat,
- améliorer l'information du public.



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Guadeloupe



Martinique



Guyane



La Réunion



Mayotte



**observatoires
des loyers.org**

le réseau des observatoires locaux

Un observatoire des loyers, ancré localement et historiquement

- **2005** création de l'observatoire des loyers du parc privé de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole
- **2015** l'observatoire intègre le réseau des observatoires locaux des loyers
- **2022** demande d'agrément



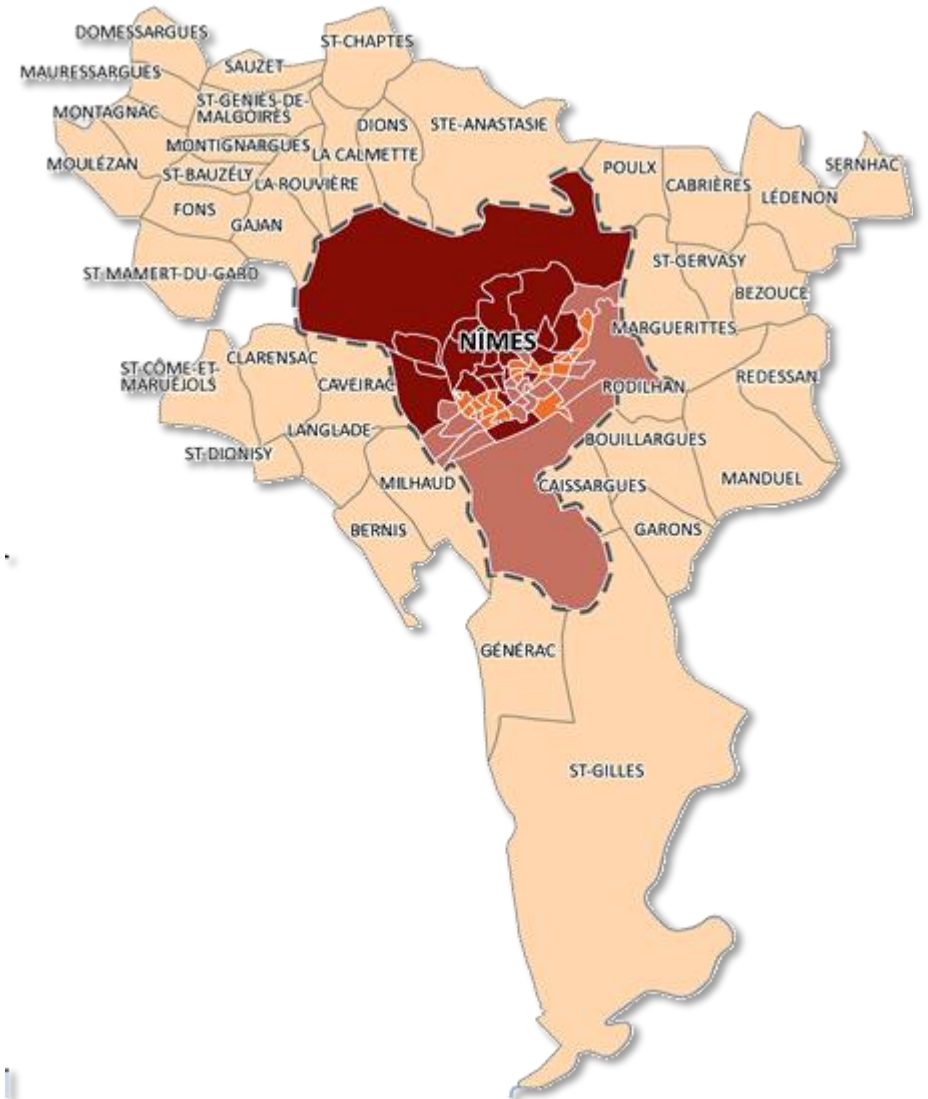
observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Zones d'observations

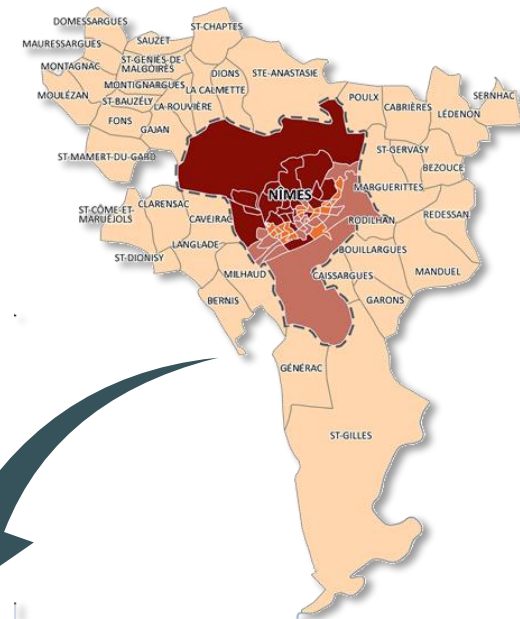
L'observatoire couvre l'ensemble des **39 communes** de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

4 zones d'observation confirmées par un modèle économétrique (**iso-loyers**) :

- 3 zones infra-nîmoises
- 1 zone regroupe les 38 autres communes de l'agglomération



Zones d'observations



Zone 1 :

- Quartiers résidentiels situés au nord de la ville,
- Majorité de propriétaires occupants
- Taux de logements individuels important

Zone 2 :

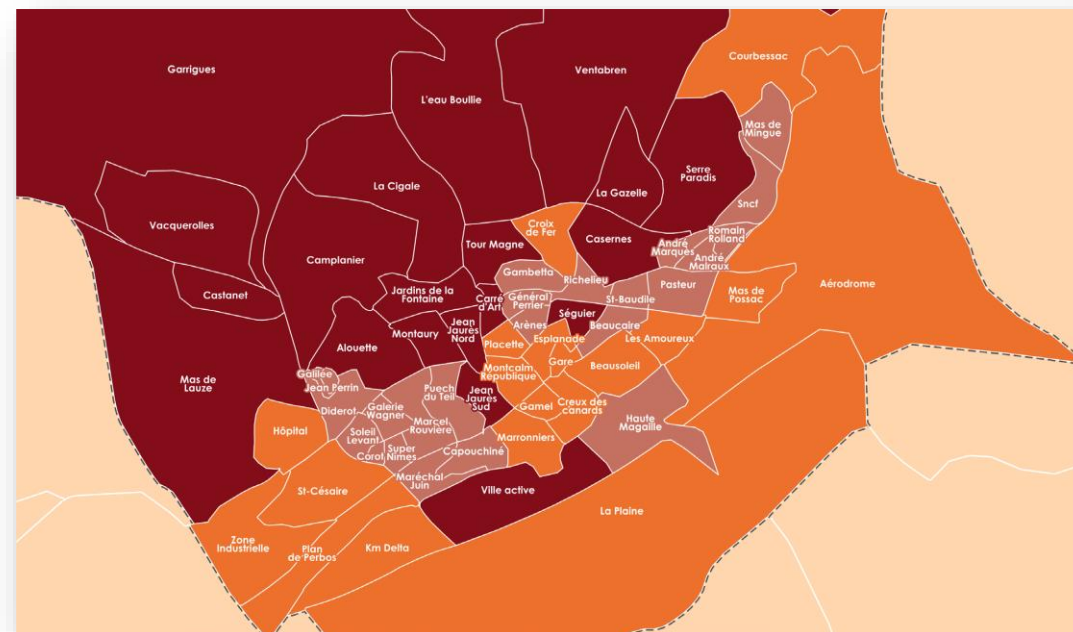
- Quartiers fortement peuplés du centre-ville et zones d'activité

Zone 3 :

- Intègre les quartiers politiques de la ville
- 1 résidence principale sur 3 est un logement social

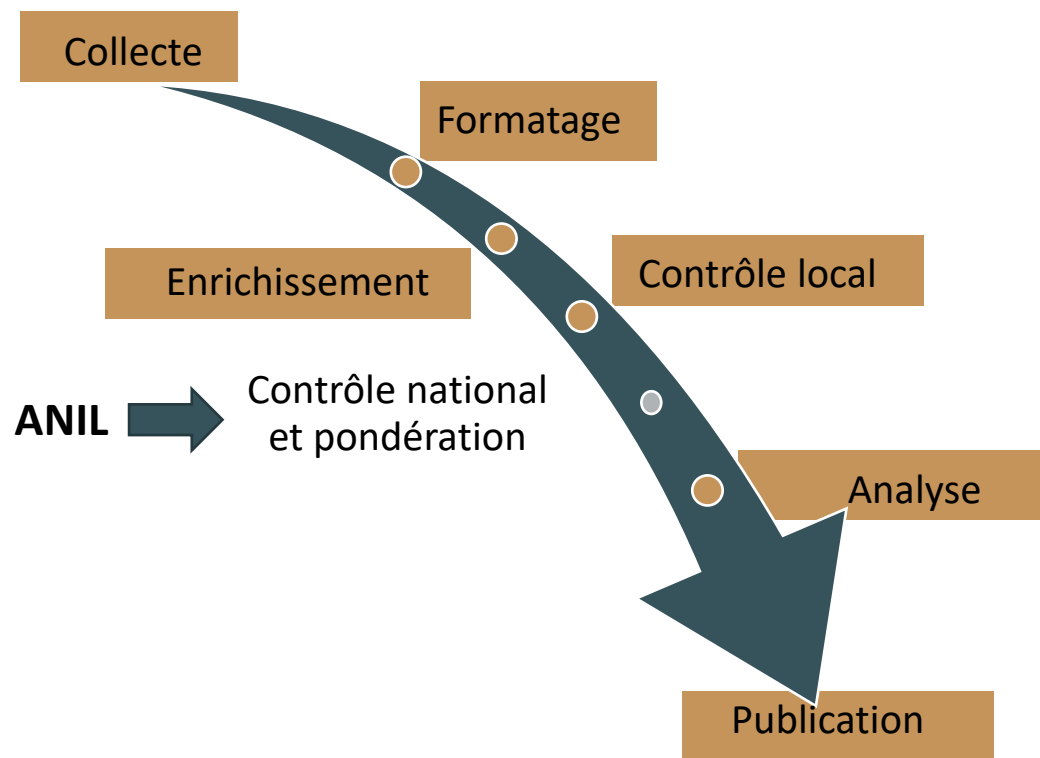
Zone 4 :

- Communes périurbaines



Le processus de fabrication des résultats

- Etapes réalisées par l'ADIL

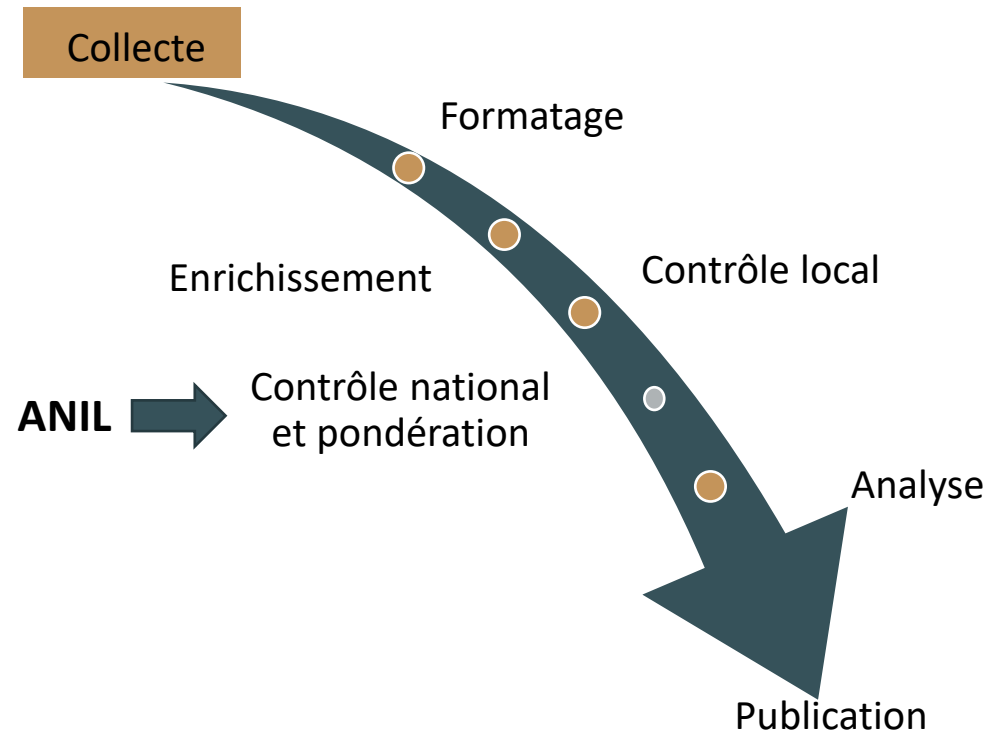


The image shows a screenshot of the website **observatoires des loyers.org**. The top navigation bar includes links for 'VOUS ÊTES...', 'ACTUALITÉS', 'FAQ', and 'RECHERCHE'. Below the navigation bar, there are search filters for 'Ensemble des loyers du p...', '2021', 'Loyer mensuel par m²', 'Appartements, Maisons', 'Nombre de pièces', and 'Période de construction'. The main content area displays a map titled 'NIVEAU DES LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION' with a color-coded legend for rental levels. A report cover for 'OLL 30 Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole' is overlaid on the right, featuring the title 'Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2022' and the date 'n° 29 | Septembre 2022'. The cover also includes the ADIL du Gard logo and the website logo.

OLL 30

Observatoire Local des Loyers

La collecte



The image shows a screenshot of the **observatoires des loyers.org** website interface. The website features a search bar, filters for location, year, and property type, and a map of the Nîmes Métropole area. A color-coded legend indicates the level of rents across different zones. Below the map, there is a source attribution and a legend for the rent levels.

Overlaid on the bottom right is the cover of the **OLL 30** report, titled "Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole". The cover features a colorful illustration of a building facade with a large, stylized figure. The report is dated "n° 29 | Septembre 2022" and focuses on "Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2022". Logos for **adil du Gard** and **observatoires des loyers.org** are visible at the bottom.



55 professionnels de
l'immobilier participant



15 150 logements
locatifs privés
ont été enquêtés

8 500 logements locatifs privés
ont été analysés

dont **508** en gestion directe :
(enquête spécifique par phoning)

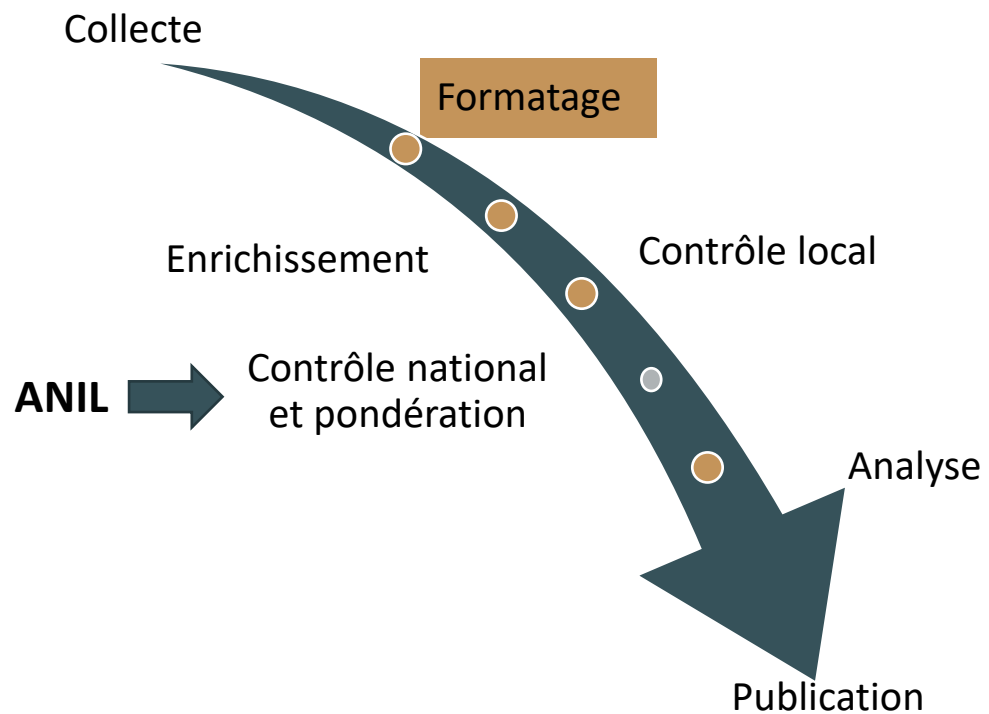


24 % du parc locatif privé
loué vide a été observé

OLL 30

Observatoire Local des Loyers

Le formatage



observatoires des loyers.org

le réseau des observatoires locaux

VOUS ÊTES... | ACTUALITÉS | FAQ | RECHERCHE

Niveau des loyers (en cartes) | Analyse des loyers | Analyse personnalisée | À propos des données | Observatoires des loyers

Accueil > Niveau des loyers (en cartes)

Ensemble des loyers du p... 2021 Chercher une adresse, une ville

Loyer mensuel par m² Appartements, Maisons Nombre de pièces Période de construction

NIVEAU DES LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION

OLL 30
Observatoire Local des Loyers

Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole

Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2022

n° 29 | Septembre 2022

adil du Gard

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Problématique de départ :

Le format des données recueillies auprès des agences est hétéroclite, y compris au sein d'une même agence, puisqu'il ne répond pas à un protocole particulier mais peut-être laissé à l'appréciation de la personne qui les saisit.

1 Recodage des variables...

Exemples de saisie pour un appartement de type 4 :

- « P4 » ou « T4 »
- « trois chambres » ou « 4 pièces »
- « Appartement4 » ou « appt 4 »
- « Type 4 »

2 Normalisation de l'adresse...

Désensibilisation...

3 Bis, Avenue du Maréchal Juin
 3 BIS, AVENUE DU MARÉCHAL JUIN
 3 BIS! AVENUE DU MARÉCHAL JUIN
 3 BIS AVENUE DU MARÉCHAL JUIN
 3 BIS AVENUE DU MARÉCHAL JUIN
 3 BIS AVENUE DU MARÉCHAL JUIN
 3 BIS AVENUE ~~DU~~ MARÉCHAL JUIN
3 BIS AVENUE MARÉCHAL JUIN

Correction

(Algorithme de Damereau-Levenshtein)

RUE LOUIS LANDY

RUE LOUIS LANDY

- * Suppression : 0
- * Insertion : 0
- * Remplacement : 1
- * Transposition : 0

Matched characters : 13

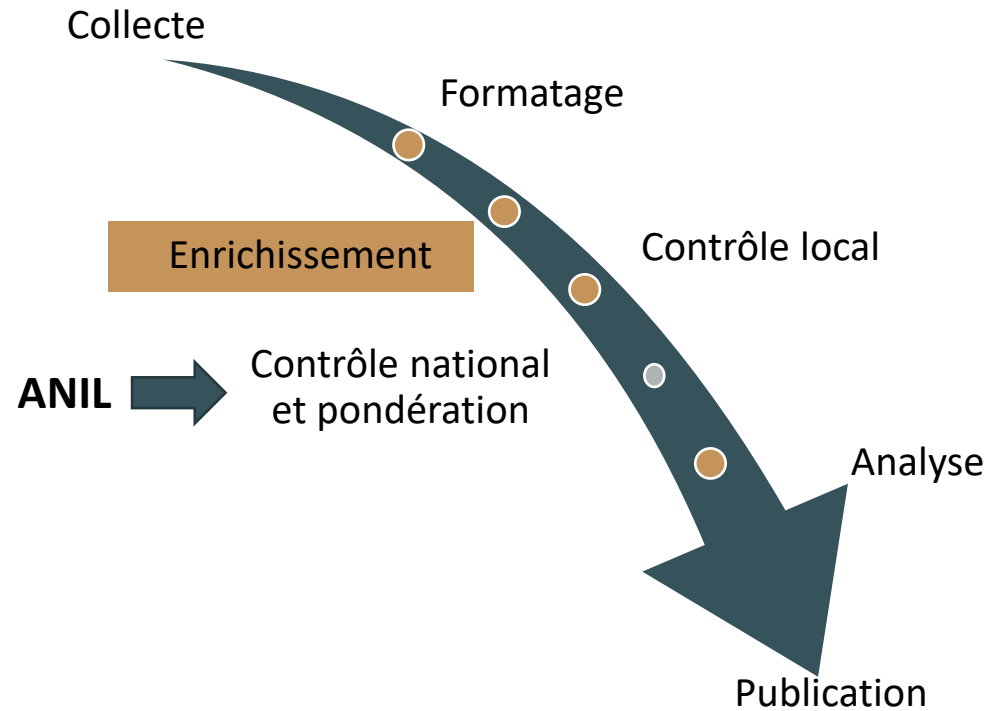
Score = 1 - 1/13 = 0,92

Variable 31
Type d'habitat

2

Variable 41
Nombre de pièces

4



observatoires des loyers.org

le réseau des observatoires locaux

VOUS ÊTES... | ACTUALITÉS | FAQ | RECHERCHE

Niveau des loyers (en cartes) | Analyse des loyers | Analyse personnalisée | À propos des données | Observatoires des loyers

Accueil > Niveau des loyers (en cartes)

Ensemble des loyers du p... | 2021 | Chercher une adresse, une ville

Loyer mensuel par m² | Appartements, Maisons | Nombre de pièces | Période de construction

NIVEAU DES LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION

ITPELLIER

Source : Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole, 2021. Non

ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN

MIN 9,3 € 9,4 € 9,5 € 9,6 € 9,7 € 9,8 € 9,9 € 10,0 €

OLL 30
Observatoire Local des Loyers

Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole

Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2022

n° 29 | Septembre 2022

adil du Gard

observatoires des loyers.org

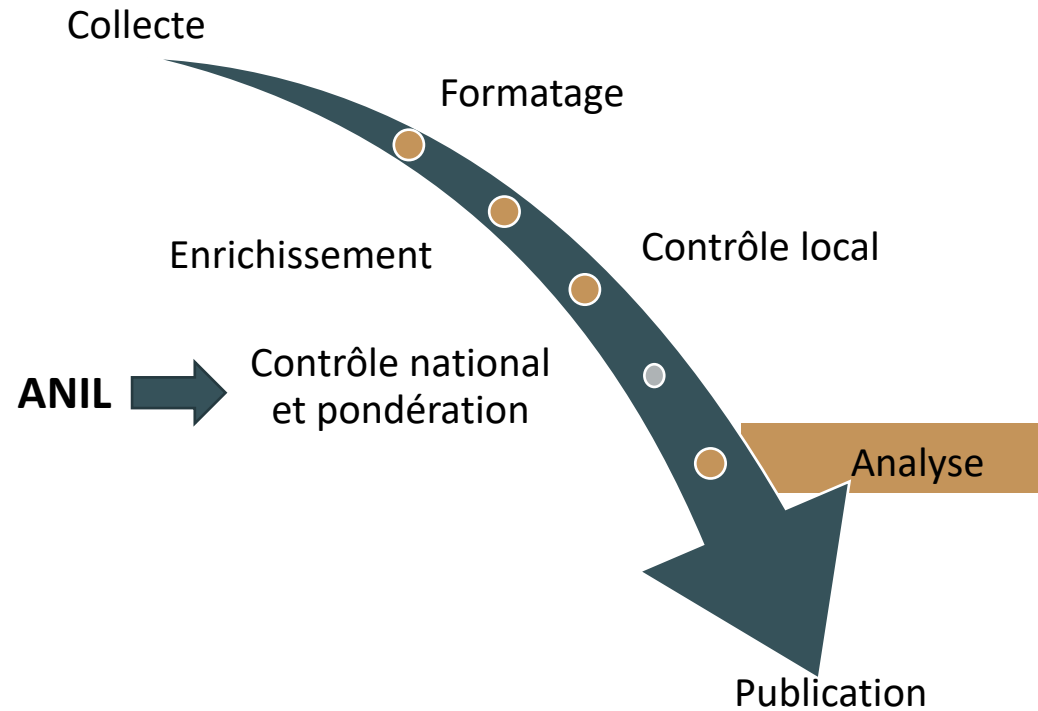
le réseau des observatoires locaux

L'enrichissement



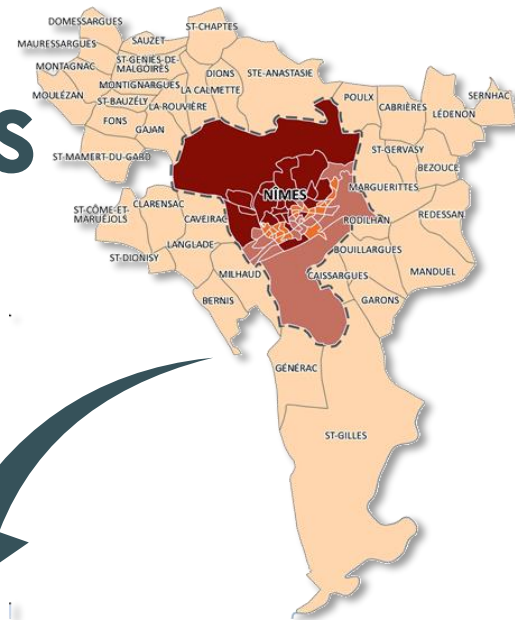
Récupération des données manquantes : époque de construction, surface, type d'habitat

L'analyse des résultats

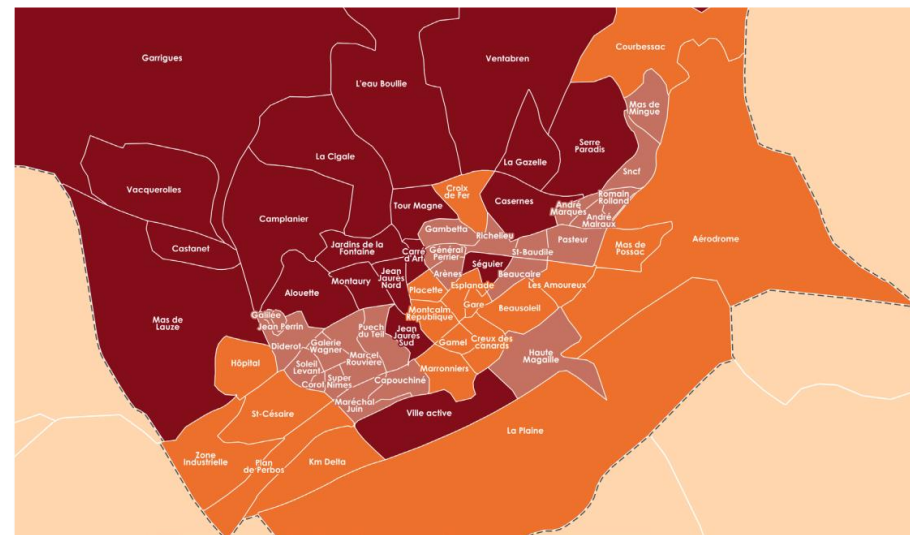
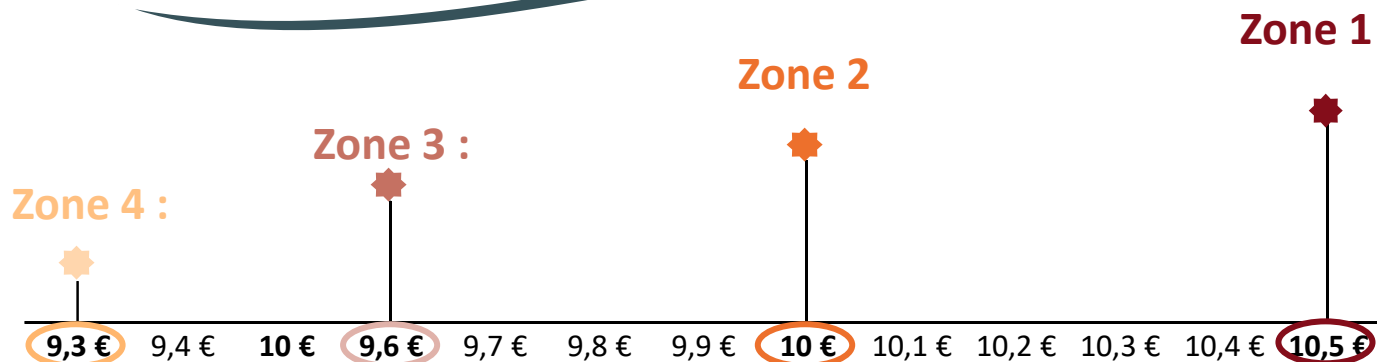


The image shows a screenshot of the website 'observatoires des loyers.org' and a cover of the 'OLL 30' report. The website interface includes a search bar for 'Ensemble des loyers du p...' and '2021', and filters for 'Loyer mensuel par m²', 'Appartements, Maisons', 'Nombre de pièces', and 'Période de construction'. The main content area displays a map titled 'NIVEAU DES LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION' with a color-coded legend for rent levels from 9.3€ to 10.0€. The report cover features the title 'Observatoire Local des Loyers de Nîmes Métropole' and the subtitle 'Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2022', dated 'n° 29 | Septembre 2022'. The cover art depicts a building facade with a large, stylized figure. Logos for 'adil du Gard' and 'observatoires des loyers.org' are visible at the bottom.

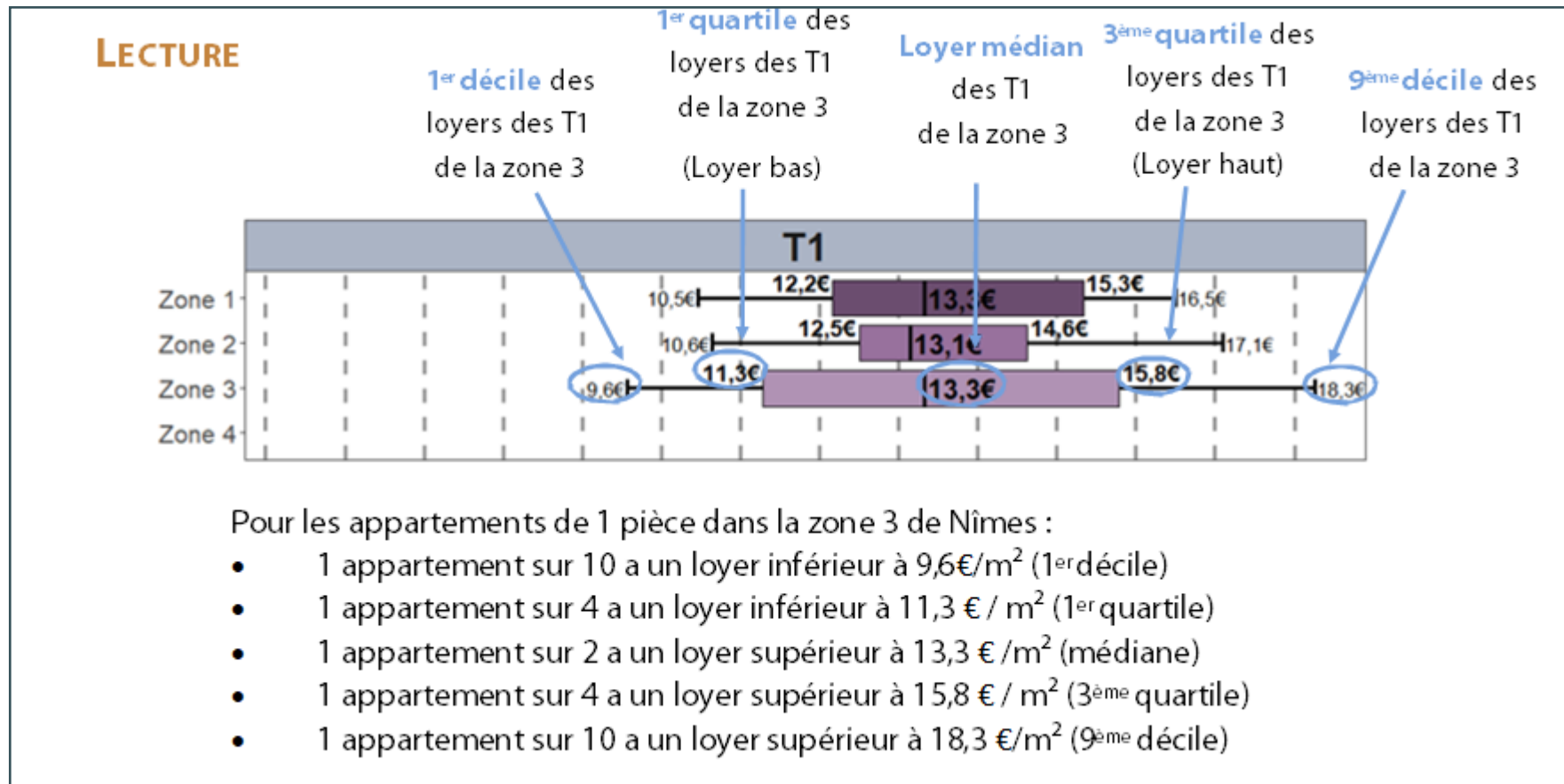
L'analyse des résultats



Loyers m² médians pour l'ensemble des logements locatifs privés de Nîmes Métropole



La dispersion des loyers rend compte de la diversité du parc

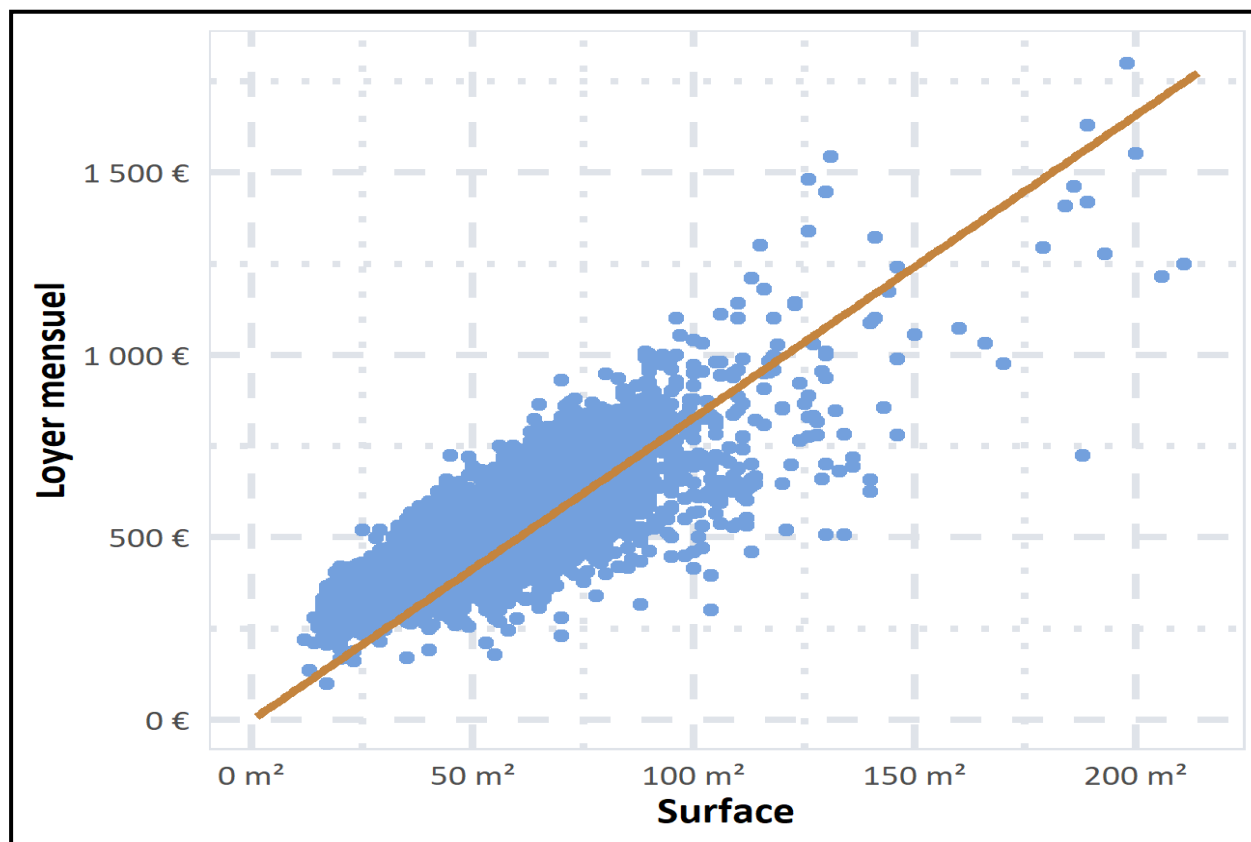


L'analyse des résultats

Exemple d'analyse :

le positionnement des **loyers des appartements nîmois** par rapport au **plafond Pinel 2021**

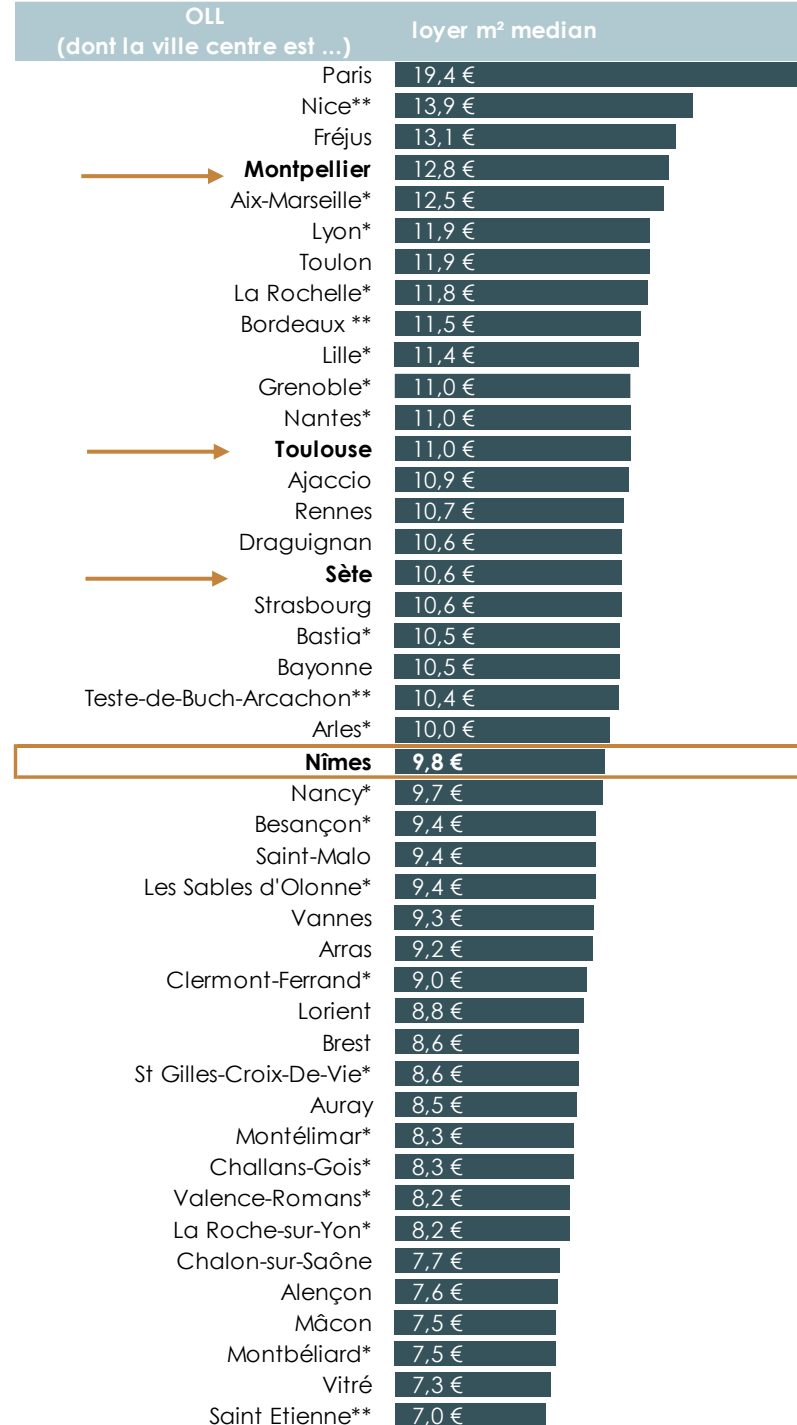
80 % des appartements nîmois ont des loyers supérieurs au plafond Pinel



Le positionnement des loyers nîmois

Le loyer m² médian d'un appartement situé sur la ville de Nîmes est de **9,8€** et se trouve en **24^{ème} position** dans le classement des loyers des villes-centres couvertes par un OLL.

→ Autres OLL d'Occitanie



Merci de votre attention



**MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PRÉFÈTE
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

anil

Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement

adil
du Gard



nîmes
métropole