

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS du Gard



Bureau du CRHH

## DEMANDE D'AGRÉMENT POUR LE TERRITOIRE D'ALÈS AGGLOMÉRATION

- 4 février 2025 -

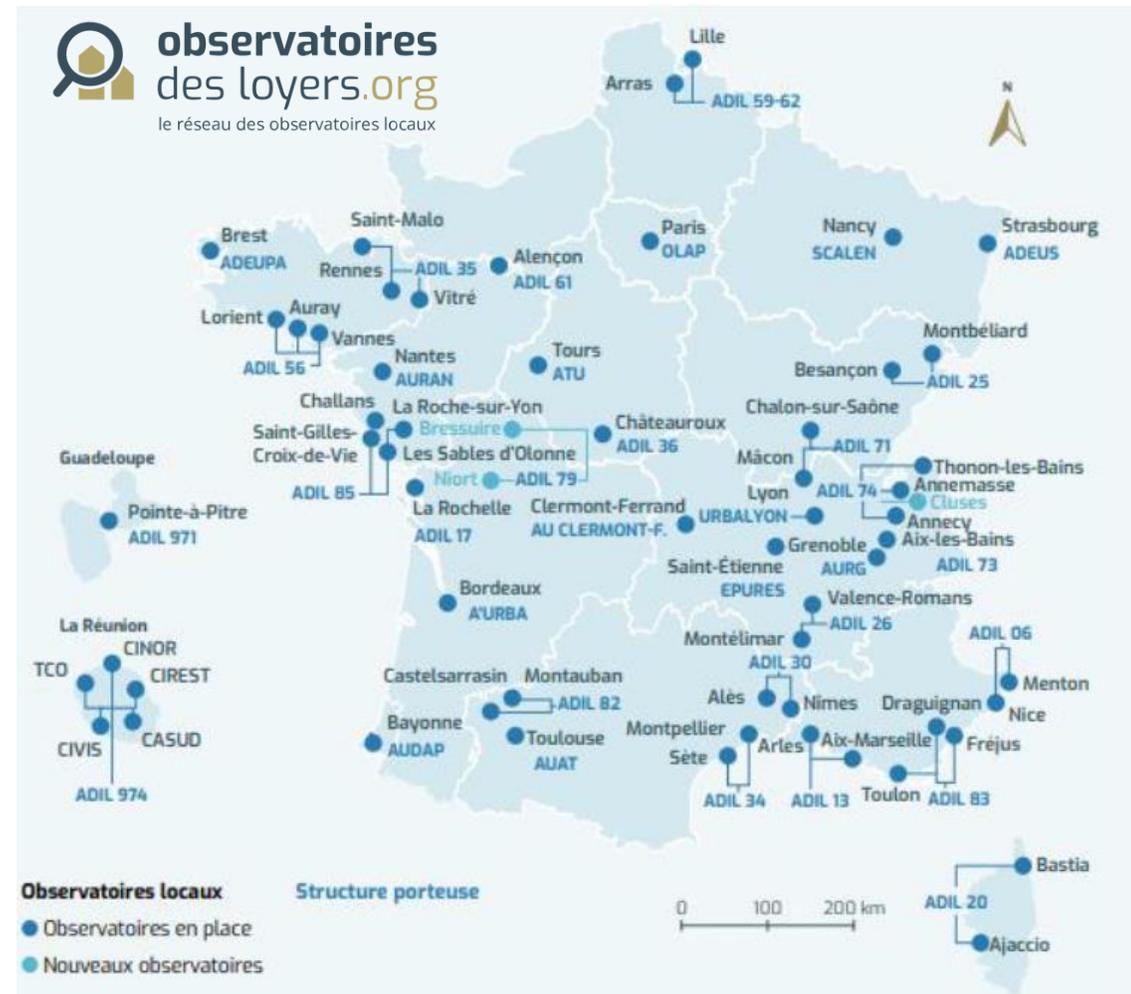


Résidence « Tour Plein Ciel » située à Alès, construit dans les années 60 et haut de 18 étages  
(1, boulevard Charles Gounod 30000 Alès)

# Un observatoire intégré au réseau national des OLL

Grace à une méthodologie commune, validée  
par un comité scientifique indépendant

- ⇒ Une connaissance affinée du marché locatif : des données précises, complètes et homogènes sur tout le territoire
- ⇒ Des résultats désormais comparables, offrant une vision cohérente et harmonisée
- ⇒ Une meilleure évaluation des politiques publiques en matière d'habitat
- ⇒ Une information plus accessible et claire pour le grand public



- 35 OLL
- 62 agglomérations observées
- + de 50 % du parc locatif privé couvert
- Un réseau en croissance : +11 agglomérations en 5 ans

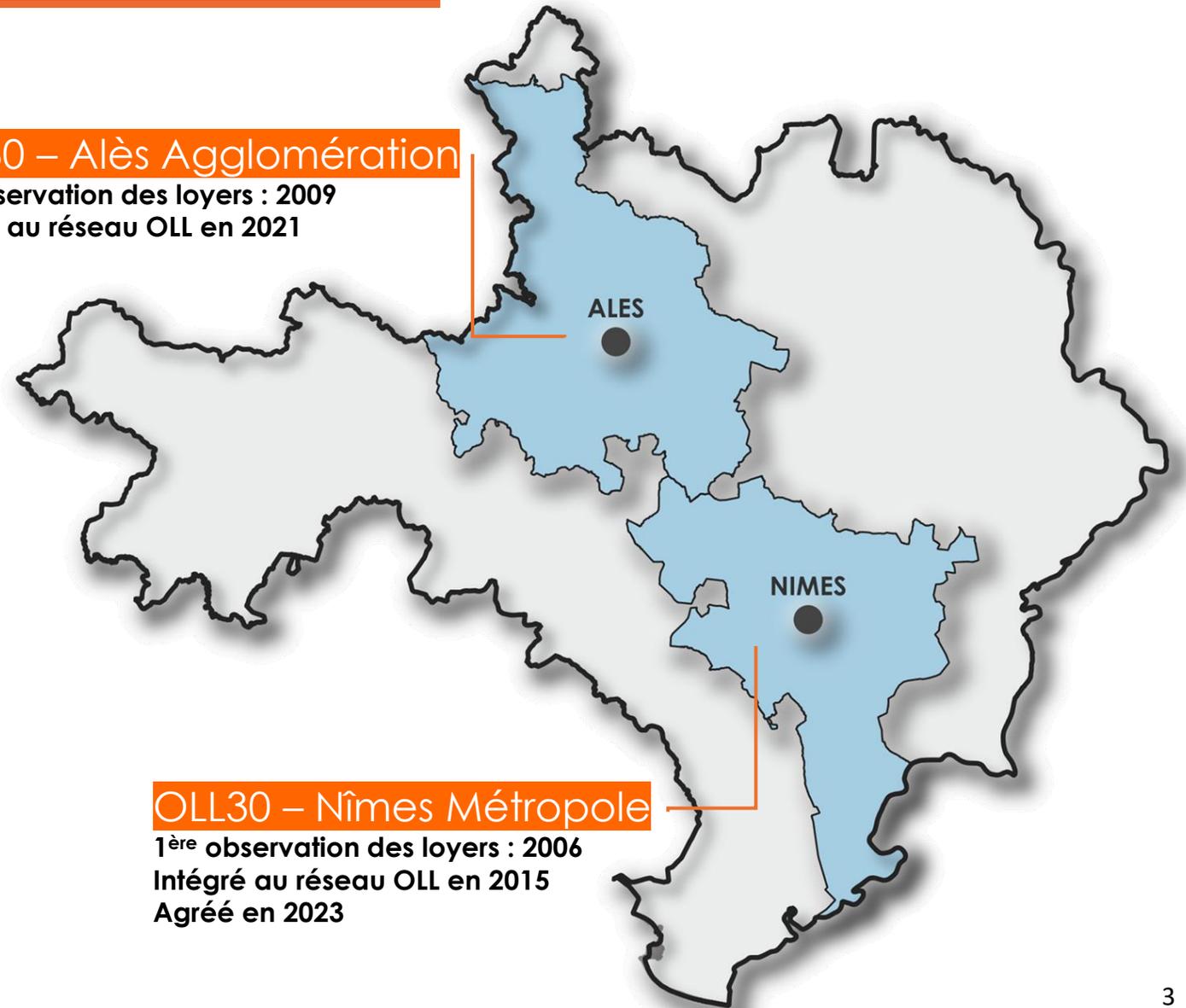
# Un observatoire, ancré localement et historiquement

⇒ Intégrer le réseau OLL a permis de **professionnaliser** les démarches locales d'observation des loyers

⇒ L'Oll sur Alès Agglomération couvre l'ensemble des 71 communes de l'intercommunalité

## Oll30 – Alès Agglomération

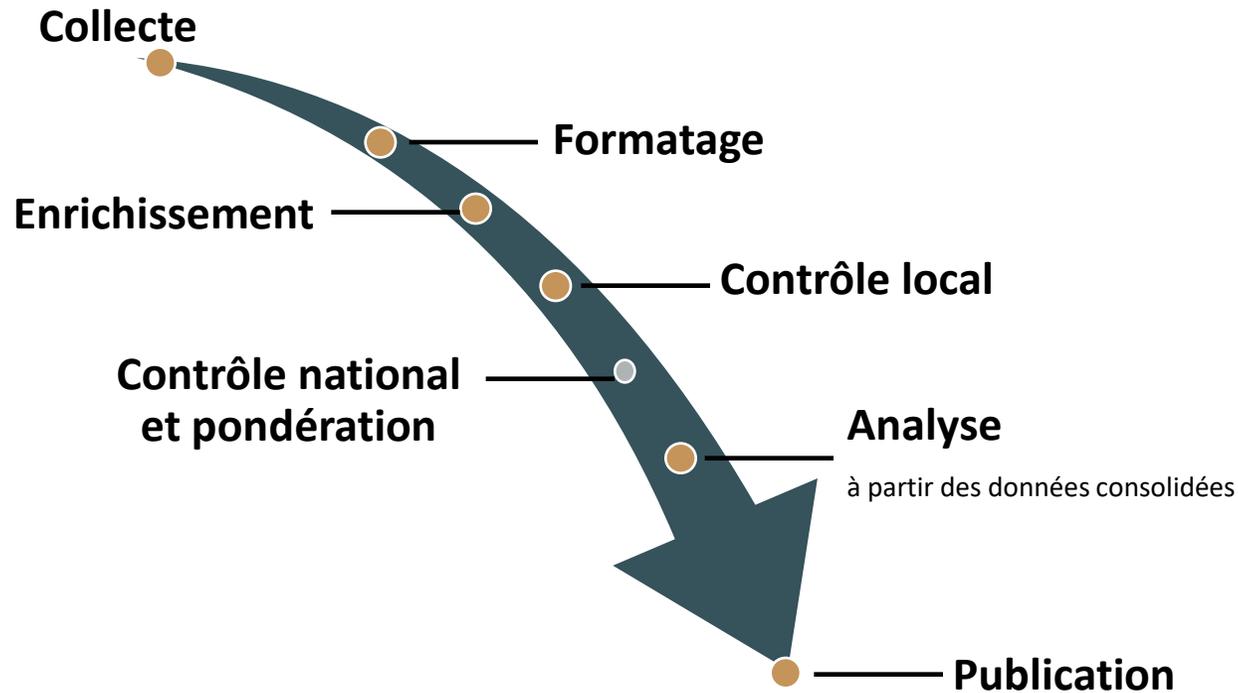
1<sup>ère</sup> observation des loyers : 2009  
intégré au réseau Oll en 2021



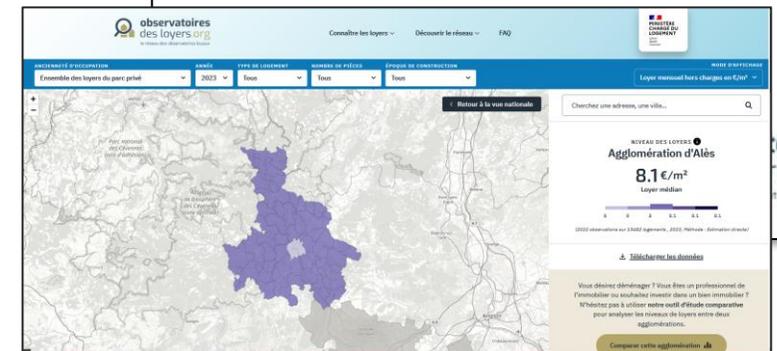
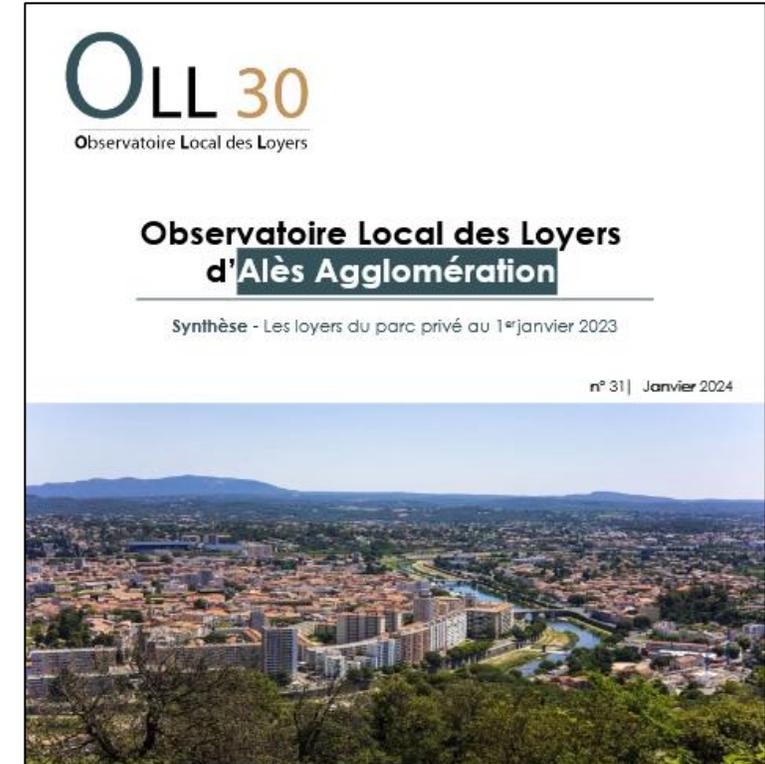
## Oll30 – Nîmes Métropole

1<sup>ère</sup> observation des loyers : 2006  
Intégré au réseau Oll en 2015  
Agréé en 2023

# Le processus de fabrication des résultats



● Etape réalisée par l'adil30





# Retour sur la collecte 2023



**18** professionnels de  
l'immobilier participant



**2 022** logements locatifs  
privés  
ont été enquêtés



**13 %** du parc locatif privé  
loué vide a été observé

# Standardiser des informations hétéroclites

## 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 »



Variable 31	Variable 41
Type d'habitat	Nombre de pièces
2	4

## 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

RUE LOUIS LANDY	RUE LOUIS LANDY
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression : 0</li> <li>• Insertion : 0</li> <li>• Remplacement : 1</li> <li>• Transposition : 0</li> </ul>	
Matched characters : 13	
Score = 1 - 1/13 = 0,92	

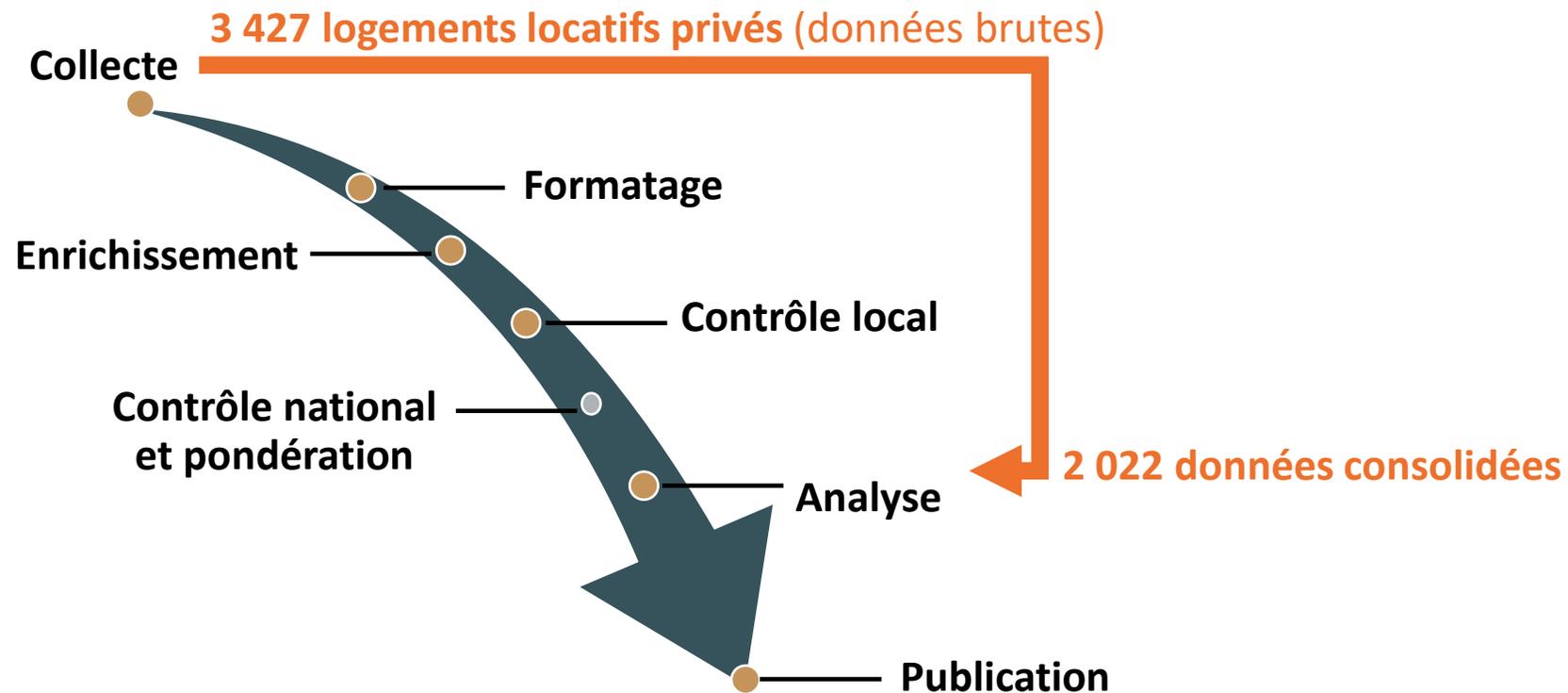
**Algorithme de  
Damereau-Levenshtein**

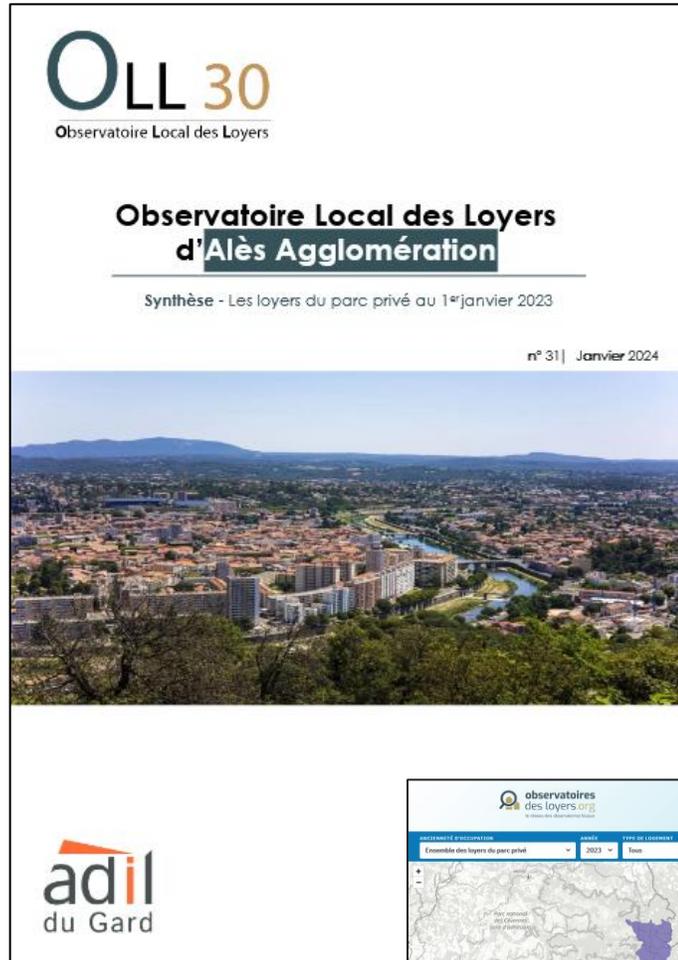
# Compléter les informations manquantes



# ≈ 60% des données sont conservées

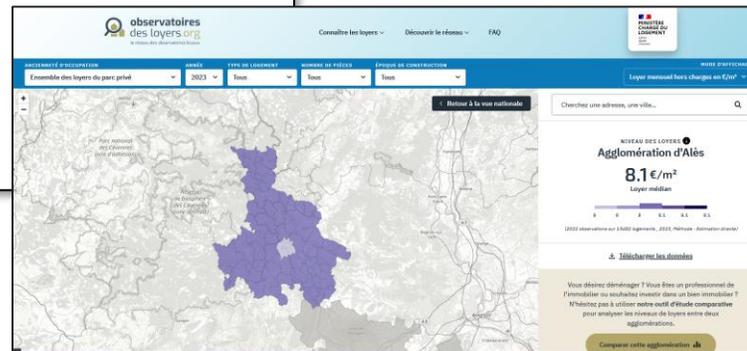
- ⇒ Suppression des logements non renseignés des variables obligatoires
- ⇒ Contrôles de cohérence
- ⇒ Contrôles des « outliers »





### Résultats accessibles sur :

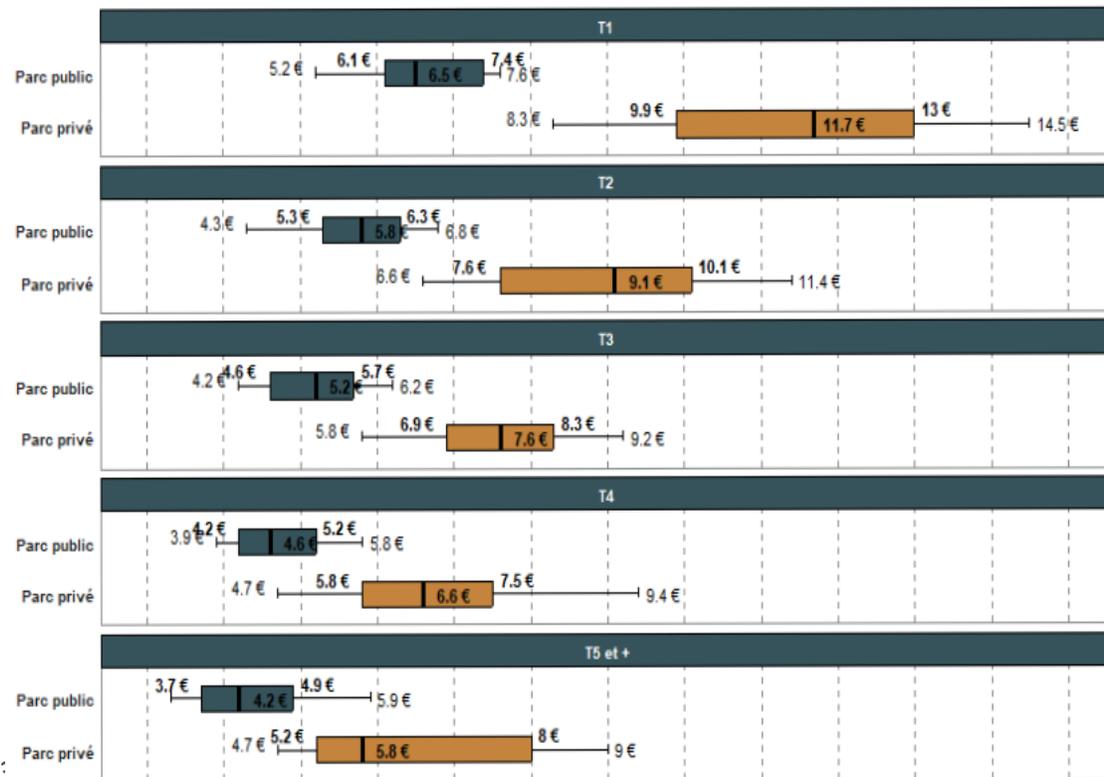
- Le site national des OLL  
<https://www.observatoires-des-loyers.org>
- Consulter les résultats et publications sur les sites de l'Adil30  
<https://www.adil30.org>
- Télécharger en **Open Data**, l'ensemble des résultats par agglomération  
<https://www.data.gouv.fr>



# Le positionnement des loyers Alésien

Le loyer m<sup>2</sup> médian d'un logement situé sur la ville d'Alès est de **8,1€** et se trouve en **40<sup>ème</sup> position** dans le classement des loyers des ville-centres couvertes par un OLL (sur 47).

Analyse comparée des loyers du parc privé / parc social



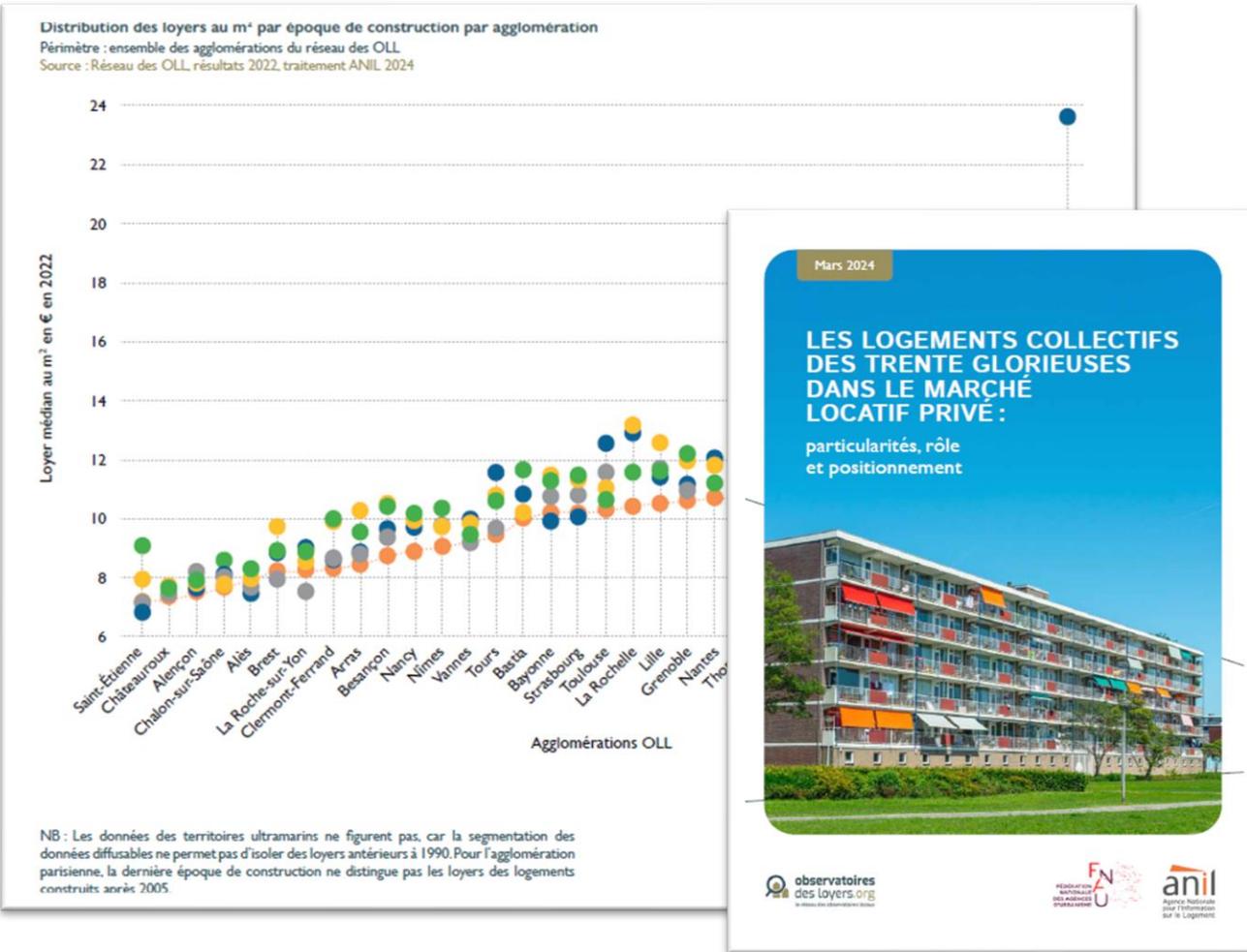
OLL (dont la ville centre est ...)	loyer m <sup>2</sup> median
Paris	19,2 €
Nice**	14,1 €
Fréjus	13,1 €
Montpellier	12,8 €
Aix-Marseille	12,5 €
Lyon*	12,1 €
Toulon	12,1 €
Bordeaux *	11,8 €
La Rochelle*	11,6 €
Ajaccio	11,5 €
Aix les Bains	11,5 €
Lille*	11,4 €
Nantes*	11,2 €
Sète	11,1 €
Toulouse	11,1 €
Grenoble*	11,0 €
Rennes*	10,7 €
Strasbourg*	10,6 €
Bastia*	10,5 €
Bayonne*	10,5 €
Draguignan	10,5 €
Tours	10,4 €
Arles	10,0 €
Nîmes	10,0 €
Nancy	9,8 €
Les Sables d'Olonne*	9,6 €
Besançon*	9,5 €
Vannes	9,5 €
Saint-Malo*	9,4 €
Arras*	9,2 €
Clermont-Ferrand*	9,1 €
Lorient*	9,0 €
Brest	8,8 €
St Gilles-Croix-De-Vie*	8,8 €
La Roche-sur-Yon*	8,6 €
Auray	8,5 €
Challans-Gois*	8,4 €
Montélimar*	8,3 €
Valence-Romans*	8,2 €
<b>Alès</b>	<b>8,1 €</b>
Chalon-sur-Saône*	7,7 €
Alençon*	7,6 €
Châteauroux	7,6 €
Montbéliard*	7,6 €
Mâcon*	7,5 €
Vitré*	7,3 €
Saint Etienne*	7,0 €

# Le processus de fabrication des résultats

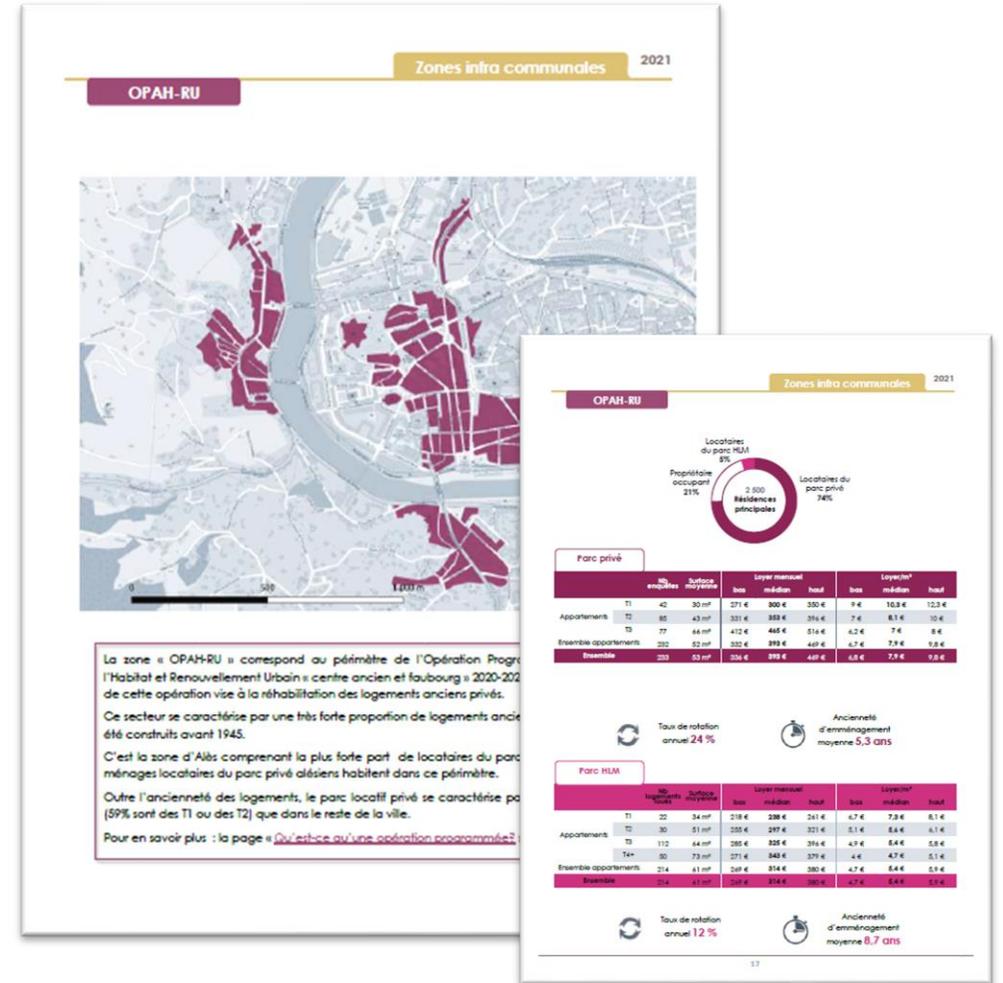
# Le positionnement des loyers Alésien

Analyses

## ⇒ Des études nationales



## ⇒ Des analyses à l'échelle infra-communale



# Intérêts de l'agrément en 5 points

---

- 1** Une existence légale de l'Oll confortée
- 2** Un gage de qualité scientifique
- 3** Les AdB ont l'obligation d'alimenter l'observatoire
- 4** Un accès à de nouvelles données
- 5** Données utilisables dans le cadre d'un projet de recherche

# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DU GARD



**ADIL DU GARD**  
7, rue Nationale - 30 000 Nîmes  
04 66 21 22 23 - [www.adil30.org](http://www.adil30.org)  
SIRET 314 686 932 00034 – Code APE 9499 Z