

OLL 30

Observatoire Local des Loyers

Observatoire Local des Loyers d'Alès Agglomération

Synthèse - Les loyers du parc privé au 1^{er} janvier 2023

n° 31 | Janvier 2024



adil
du Gard



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Sommaire

Les chiffres clés d'Alès Agglomération	3
Démographie.....	3
Logements.....	3
Parc locatif privé	4
Locataires du parc privé	5
Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers.....	6
Les zones d'observation de l'OLL d'Alès Agglomération	8
Les loyers au 1^{er} janvier 2023	10
Les loyers par zone d'observation	11
La dispersion des loyers	12
Les loyers comparés parc privé/par social	16
Focus sur le dispositif Loc' Avantages	17
L'actualité juridique : Le nouveau zonage de la Taxe sur les Logements Vacants.....	18
L'ADIL du Gard	20

Les **loyers** de la présente publication sont calculés **hors charges** et ne concernent que les logements du parc locatif privé **hors location saisonnière et hors logements loués meublés**.

Merci de citer « OLL30 2023 - ADIL 30 » pour toute utilisation des données (chiffres, cartes, graphiques ou textes) de la présente publication.

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Démographie



La population des 72 communes d'Alès Agglomération représente **18 %** de la population gardoise



33 % de la population de la Communauté d'Agglomération vit à Alès



3 habitants sur 10 d'Alès agglomération ont moins de 20 ans

	Alès Agglomération	Alès
Population	134 056 hab.	43 892 hab.

Source : INSEE 2021

Logements



Alès Agglomération compte **62 640 résidences principales**



82 % des logements d'Alès Agglomération sont des résidences principales



Le parc locatif privé représente **36%** des résidences principales d'Alès et **27 %** de celles de la Communauté d'Agglomération

Statuts d'occupation des résidences principales (ménages)

	Alès Agglomération	Alès
Propriétaires	35 958	8 535
Locataires du parc privé	16 838	7 938
Locataires du parc social	8 232	5 458
Logés gratuitement	1 612	386

Source : INSEE 2020

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Locatif privé



7 % des logements locatifs privés (*résidences principales*) sont des meublés



63 % des locataires du parc privé vivent dans des appartements

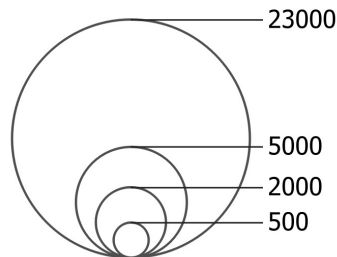


22 % des logements locatifs privés ont changé de locataire

Le parc locatif privé parmi les résidences principales

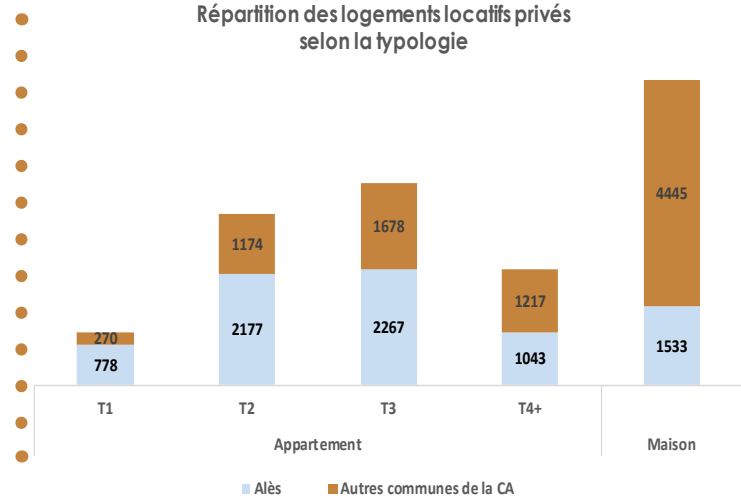
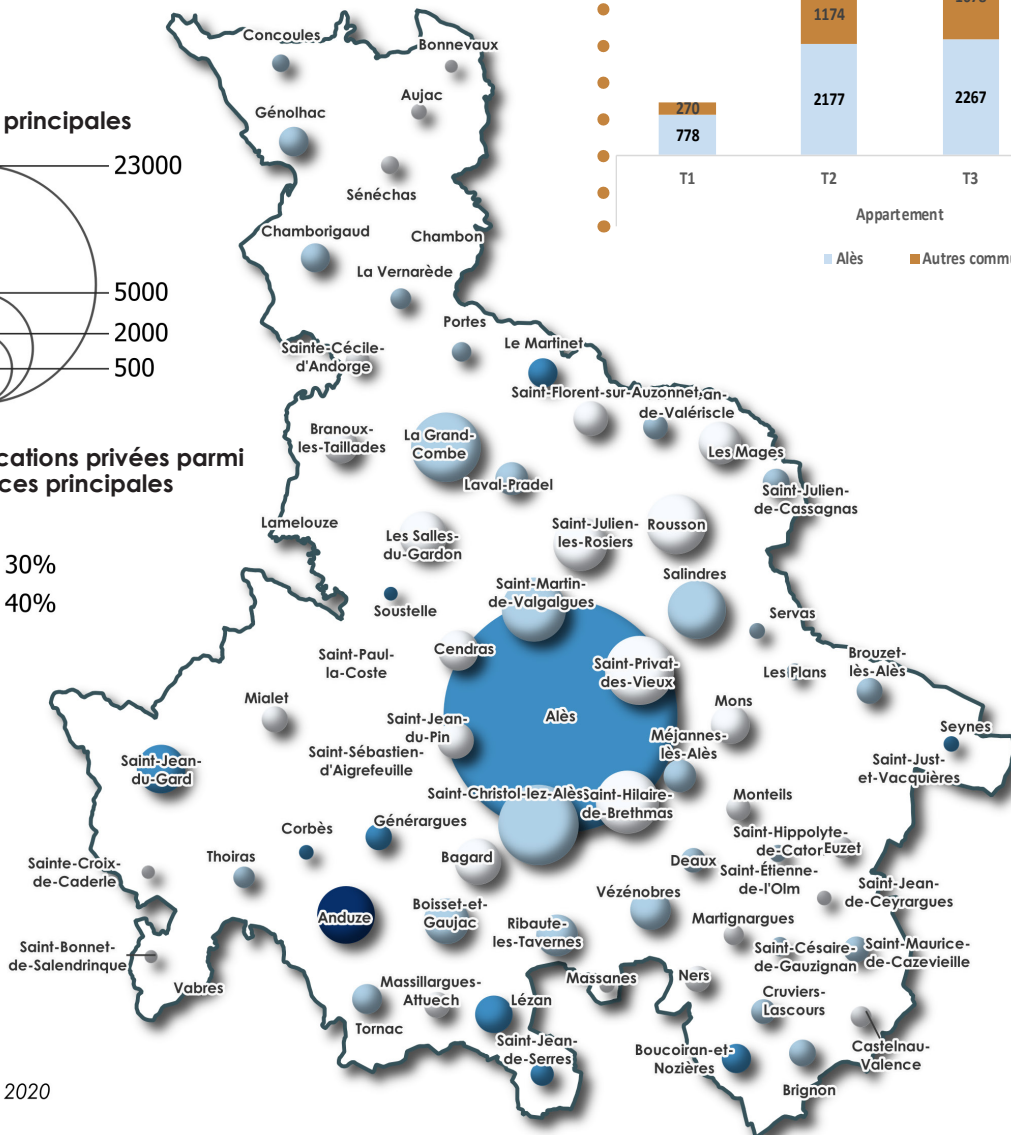
Répartition des logements locatifs privés selon la typologie

Résidences principales



Part des locations privées parmi les résidences principales

- <20%
- 20% à 30%
- 30% à 40%
- >40%



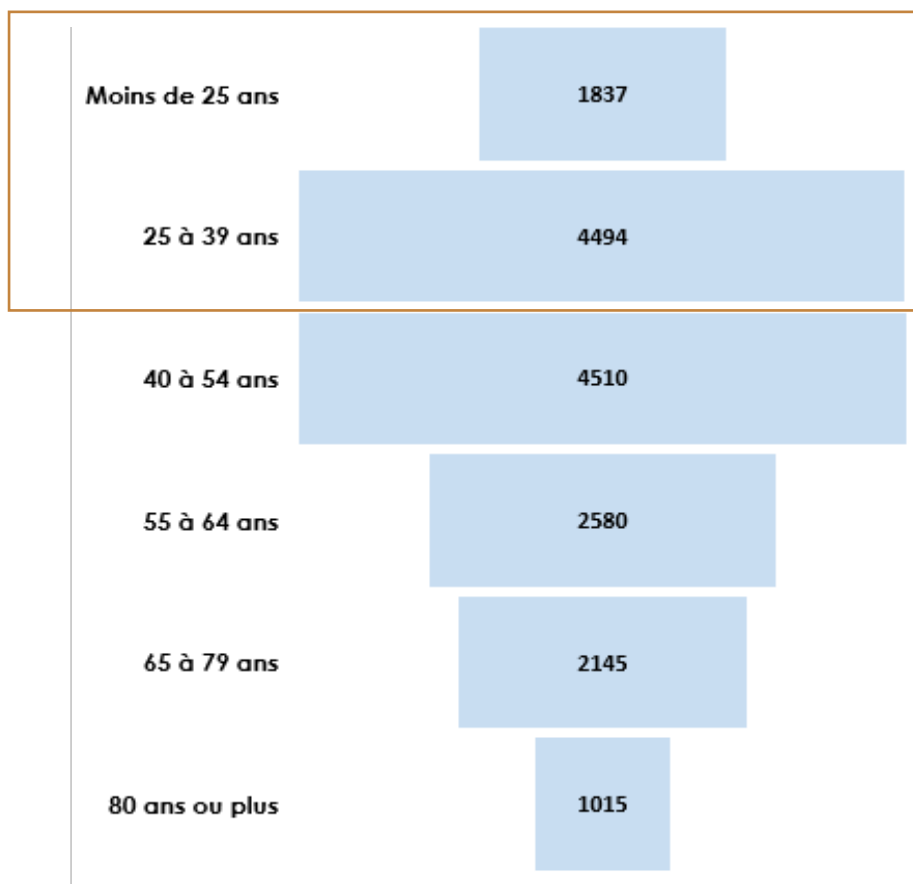
Source : INSEE 2020

Les chiffres clés d'Alès Agglomération

Locataires du parc privé

Age des locataires du parc privé sur le territoire d'Alès Agglomération (personne de référence)

38% des locataires du parc privé ont moins de 40 ans



Taille des ménages locataires du parc privé

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +
Alès	59%	22%	10%	5%	4%
Communes périurbaines	43%	28%	15%	9%	6%
Alès Agglomération	50%	26%	12%	7%	5%

Source : INSEE 2020

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers

OLL

Les OLL couvrent plus de 50% du parc locatif privé français

Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) a été créé en 2013 sous l'impulsion du Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement.

Les OLL utilisent une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant qui garantit l'obtention de résultats comparables.

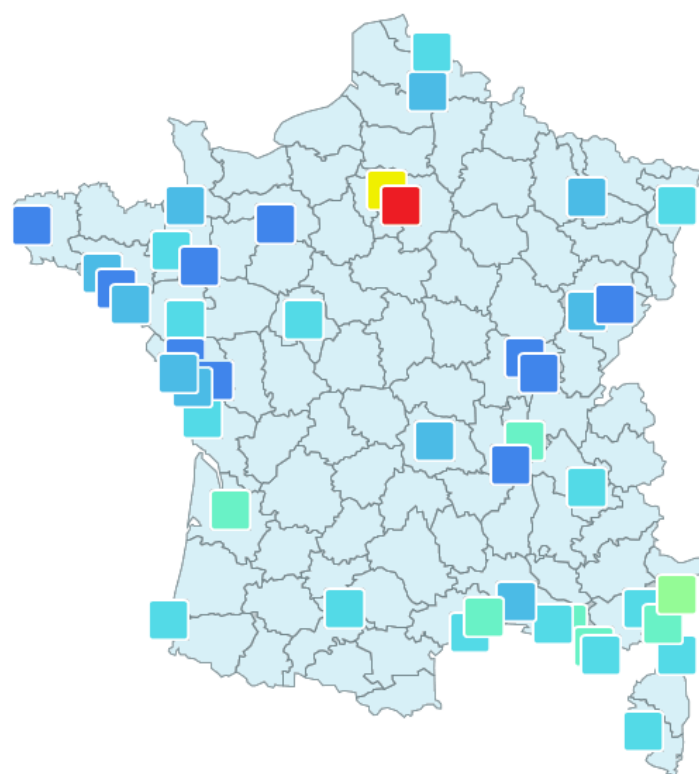
Coordonné par l'ANIL, il regroupe 34 observatoires, qui couvrent 58 agglomérations.

Que ce soit au niveau local ou national, les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif.

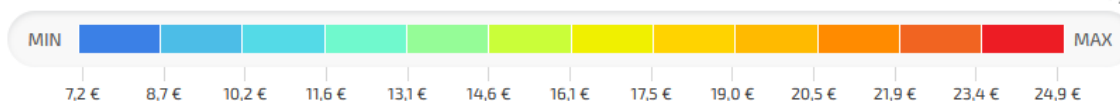
Ce qui permet de :

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

Les loyers observés par les OLL



ENSEMBLE DES LOYERS, ENSEMBLE DES LOGEMENTS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2021



Le réseau des Observatoires Locaux des Loyers

OLL

OLL (dont la ville centre est ...)	loyer m ² 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 €
Alès	8,1 €
Chalon-sur-Saône*	7,7 €
Alençon*	7,6 €
Châteauroux	7,6 €
Montbéliard*	7,6 €
Mâcon*	7,5 €
Vitré*	7,3 €
Saint Etienne*	7,0 €

En 2023, le loyer au m² médian, observé à l'échelle du territoire d'Alès Agglomération est de 8,1€/m², tous logements confondus.

Ce niveau de loyer positionne la Communauté d'Agglomération alésienne dans des prix de marché comparables à ceux de Valence et Montélimar.

À l'échelle de l'ensemble des territoires observés (hors DOM TOM), les niveaux de loyers de l'agglomération alésienne font partie des territoires les moins chers, la situant en 40^{ème} position des territoires couverts par un OLL.



Les résultats, publications, et informations sur le fonctionnement des observatoires (méthodologie, comité scientifique, gestion et diffusion des données...) sont accessibles sur le site du réseau des OLL :

<https://www.observatoires-des-loyers.org>

*Résultats 2023 pour Nîmes Métropole et Alès Agglomération
Résultats 2022 pour les autres agglomérations, à l'exception de celles signalées par * qui présentent les loyers de 2021).*

Les zones d'observation de l'OLL d'Alès Agglomération

Zonage

Histoire et géographie de la Communauté d'Agglomération d'Alès

Territoire de contrastes, la Communauté d'Agglomération d'Alès est composée d'un halo d'urbanisation, situé autour de la ville d'Alès, et de communes à dominante rurale, caractérisées par une forte identité liée au passé économique de cette région : exploitation minière autour de la Grand Combe, pastoralisme, sériciculture et castanéiculture en Cévennes, activité agricole dans la plaine. Associé à une géographie parfois contraignante, mais créatrice d'un patrimoine paysager remarquable, le lien de ce territoire à son histoire explique la faiblesse de l'offre en logement locatif privé en dehors de la ville centre, et les contraintes que ce déficit entraîne sur l'observation statistique, seulement réalisable à une échelle macro géographique.



Les zones d'observation de l'OLL d'Alès Agglomération

Zonage

Le zonage d'observation

Chaque observatoire des loyers détermine un découpage en différentes zones de l'agglomération observée. C'est le centre de traitement qui fixe le nombre de zones d'observation : pour le territoire de la Communauté d'Alès Agglomération, le zonage préconisé, comprend deux zones : Alès et le reste de l'intercommunalité.

zone 1 (Alès)

zone 2 (autres communes de la Communauté d'Alès Agglomération)

A Anduze	Le Martinet	Saint-Jean-de-Serres
Aujac	Les Mages	Saint-Jean-de-Valérisclè
B Bagard	Les Plans	Saint-Jean-du-Gard
Boisset-et-Gaujac	Les Salles-du-Gardon	Saint-Jean-du-Pin
Bonnevaux	Lézan	Saint-Julien-de-Cassagnas
Boucoiran-et-Nozières	M Martignargues	Saint-Julien-les-Rosiers
Branoux-les-Taillades	Massanes	Saint-Just-et-Vacquières
Brignon	Massillargues-Attuech	Saint-Martin-de-Valgalmgues
Brouzet-lès-Alès	Méjannes-lès-Alès	Saint-Maurice-de-Cazeveuille
C Castelnau-Valence	Mialet	Saint-Paul-la-Coste
Cendras	Mons	Saint-Privat-des-Vieux
Chambon	Monteils	Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
Chamborigaud	N Ners	Sainte-Cécile-d'Andorge
Concoules	P Portes	Sainte-Croix-de-Caderle
Corbès	R Ribaute-les-Tavernes	Salindres
Cruviers-Lascours	Rousson	Sénéchas
D Deaux	S Saint-Bonnet-de-Salendrinque	Servas
E Euzet	Saint-Césaire-de-Gauzignan	Seynes
G Générargues	Saint-Christol-lez-Alès	Soustelle
Génolhac	Saint-Étienne-de-l'Olm	T Thoiras
L La Grand-Combe	Saint-Florent-sur-Auzonnet	Tornac
La Vernarède	Saint-Hilaire-de-Brethmas	V Vabres
Lamelouze	Saint-Hippolyte-de-Caton	Vézénobres
Laval-Pradel	Saint-Jean-de-Ceyrargues	

Les loyers au 1^{er} janvier 2023

L'enquête loyers
2023



18 professionnels de l'immobilier ont participé



2 022 logements locatifs privés ont été enquêtés



13% du parc locatif privé (loué vide) a été observé

L'observation des loyers et la méthode OLL

Le parc locatif observé

Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation occupés à titre de résidence principale à l'exception des logements sociaux (HLM/Habitation à loyer modéré et SEM/Société d'économie mixte). La collecte porte sur les ménages entrants, qui ont emménagé depuis moins d'un an, comme sur les autres ménages, dont l'occupation est plus ancienne.

La collecte et le traitement des données

Le nombre d'enquêtes est déterminé en fonction de la structure du parc locatif privé de chaque zone. Afin de garantir au mieux la représentativité des données, les observatoires enquêtent auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires, investisseurs institutionnels). Une fois la collecte de données, et un certain nombre d'enrichissements et de contrôles réalisés, chaque observatoire des loyers transmet l'ensemble de ses données au niveau national, pour des contrôles et traitements complémentaires dont résultent les niveaux de loyers par catégorie de logement sur son périmètre d'observation. Les traitements au niveau national sont effectués par l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) pour la région parisienne.

La diffusion des résultats

Dans le respect des prescriptions méthodologiques, les résultats diffusés sont assortis d'informations sur la précision des estimations ainsi que sur la distribution des loyers sur chacun des segments observés. Ils sont accessibles sous forme anonymisée à toute personne qui en fait la demande. Pour en savoir plus consulter la [page dédiée à l'accès aux données](#).

Niveaux de loyers :

Loyer médian : Loyer en dessous duquel se situent 50 % des loyers.

Loyer bas : Loyer en dessous duquel se situent 25% des loyers. Il s'agit du 1^{er} quartile des loyers.

Loyer haut : Loyer en dessous duquel se situent 75% des loyers. Il s'agit du 3^{ème} quartile des loyers.

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 aménagés, 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.

Les loyers par zone d'observation

Niveaux de loyers

Ensemble de la Communauté d'Agglomération d'Alès

		Loyers mensuels				Loyers m ²			
		Effectif	Surface moyenne	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	159	32	276 €	306 €	360 €	9,5 €	10,8 €	13,0 €
	T2	550	48	365 €	420 €	477 €	7,7 €	9,5 €	10,3 €
	T3	613	68	473 €	522 €	588 €	7,1 €	7,8 €	8,6 €
	T4 et +	311	89	500 €	598 €	680 €	5,9 €	6,7 €	7,7 €
	Ensemble	1633	65	415 €	499 €	580 €	6,9 €	7,9 €	9,5 €
Maisons		389	91	680 €	754 €	800 €	7,6 €	8,2 €	9,1 €
Ensemble		2022	74	464 €	580 €	725 €	7,1 €	8,1 €	9,4 €

Zone 1 (Alès)

		Loyers mensuels				Loyers m ²			
		Effectif	Surface moyenne	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	128	30	280 €	309 €	357 €	10,0 €	11,7 €	13,7 €
	T2	446	46	367 €	400 €	464 €	7,7 €	9,4 €	10,6 €
	T3	453	67	468 €	500 €	549 €	7,0 €	7,7 €	8,6 €
	T4 et +	231	86	489 €	600 €	682 €	6,3 €	7,1 €	7,7 €
	Ensemble	1258	61	398 €	476 €	540 €	7,0 €	8,0 €	9,8 €
Maisons		153	92	676 €	765 €	800 €	7,6 €	8,1 €	9,0 €
Ensemble		1411	68	420 €	500 €	650 €	7,1 €	8,0 €	9,5 €

Zone 2 (autres communes de la Communauté d'Alès Agglomération)

		Loyers mensuels				Loyers m ²			
		Effectif	Surface moyenne	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut	Loyer Bas	Loyer médian	Loyer Haut
Appartements	T1	31	37		ns			ns	
	T2	104	50	365 €	450 €	500 €	7,8 €	9,6 €	10,0 €
	T3	160	69	480 €	560 €	610 €	7,1 €	7,9 €	8,7 €
	T4 et +	80	92	500 €	582 €	680 €	5,5 €	6,6 €	7,9 €
	Ensemble	375	69	450 €	520 €	600 €	6,7 €	7,9 €	9,5 €
Maisons		236	90	680 €	753 €	800 €	7,5 €	8,2 €	9,1 €
Ensemble		611	80	500 €	650 €	755 €	7,1 €	8,1 €	9,3 €

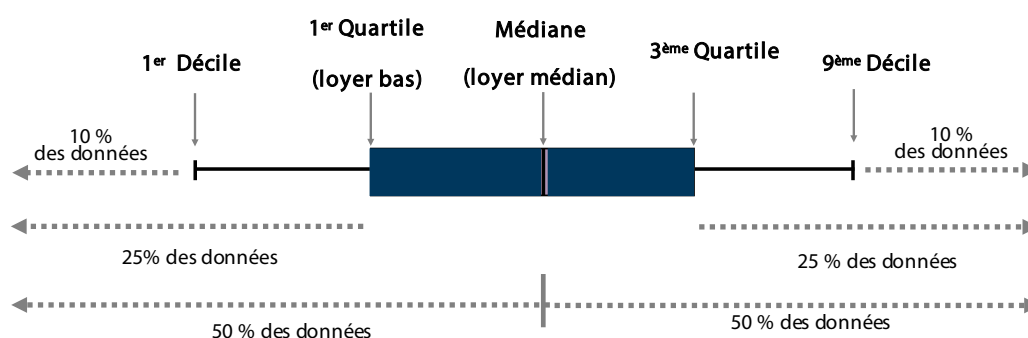
ns : non significatif

L'illustration statistique des loyers

La visualisation « en boîte à moustaches » de la dispersion des loyers informe sur la diversité de l'offre, en terme de prix, pour un type de logement au sein d'une même zone. Elle permet un comparatif visuel de cette offre avec celle d'une autre zone et/ou d'une autre typologie. La « boîte », qui représente l'écart entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile, regroupe 50% des données observées. Les « moustaches », qui correspondent aux loyers compris entre le 1^{er} et le 9^{ème}

décile, permettent de visualiser 80% des observations. L'intérêt de cette illustration est de ne pas tenir compte des valeurs extrêmes de loyers, soit des 10% de loyers les plus bas et de 10% des loyers les plus élevés. Plus la « boîte et ses moustaches » sont resserrées, plus les logements ont des loyers proches. A l'inverse plus elles sont allongées, plus les loyers sont éloignés en prix.

L'ensemble de ces valeurs traduit la diversité du parc de logements.



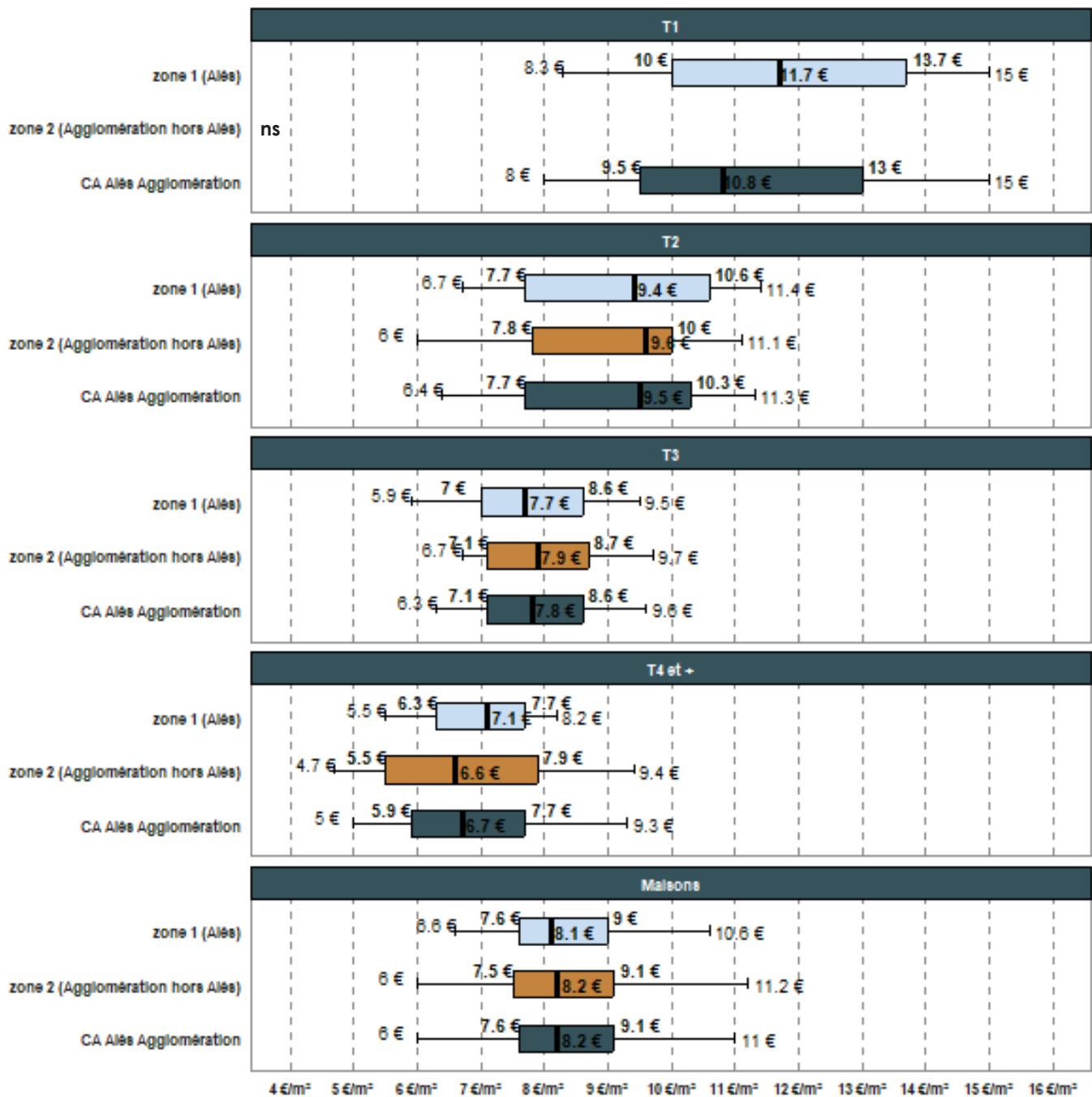
Loyer médian ou loyer moyen ?



Si la moyenne est un indicateur souvent utilisé pour résumer des données, cette dernière peut-être fortement influencée par les valeurs extrêmes, au contraire de la médiane, sur laquelle les valeurs extrêmes n'ont pas d'incidence. De ce fait la médiane est un indicateur plus stable pour synthétiser les loyers.

La dispersion des loyers d'Alès Agglomération

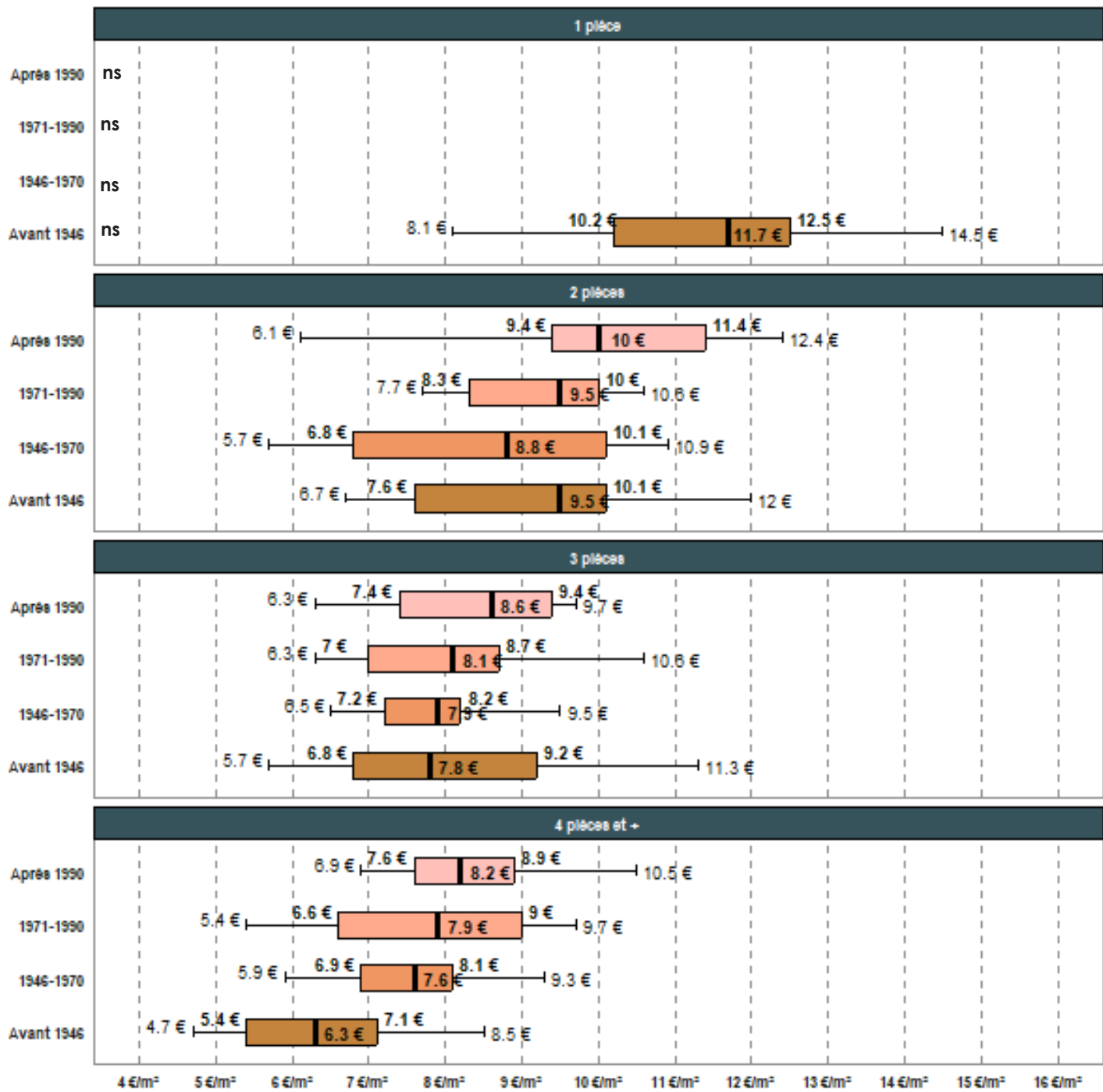
selon la typologie



ns : non significatif

La dispersion des loyers d'Alès Agglomération

selon l'époque de construction



ns : non significatif

La dispersion des loyers d'Alès Agglomération

selon l'ancienneté du locataire

Zone géographique	Type d'habitat	Loyers des nouveaux entrants = Loyer de marché	Loyers des locataires stables = Loyers des baux en cours
Alès Agglomération	Appartements	8,1 €	7,9 €
	Maisons	8,5 €	8,1 €
	Ensemble	8,3 €	8,0 €
zone 1 (Alès)	Appartements	8,2 €	7,8 €
	Maisons	8,6 €	8,1 €
	Ensemble	8,2 €	7,9 €
zone 2 (autres communes d'Alès Agglomération)	Appartements	8,1 €	7,9 €
	Maisons	8,5 €	8,2 €
	Ensemble	8,3 €	8,1 €

Un plafonnement inédit de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL)

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) vise à garantir aux locataires une actualisation de loyers en rapport avec l'évolution de leur pouvoir d'achat, et aux bailleurs le maintien d'un niveau de revenus constant pour assurer l'entretien de leur patrimoine.

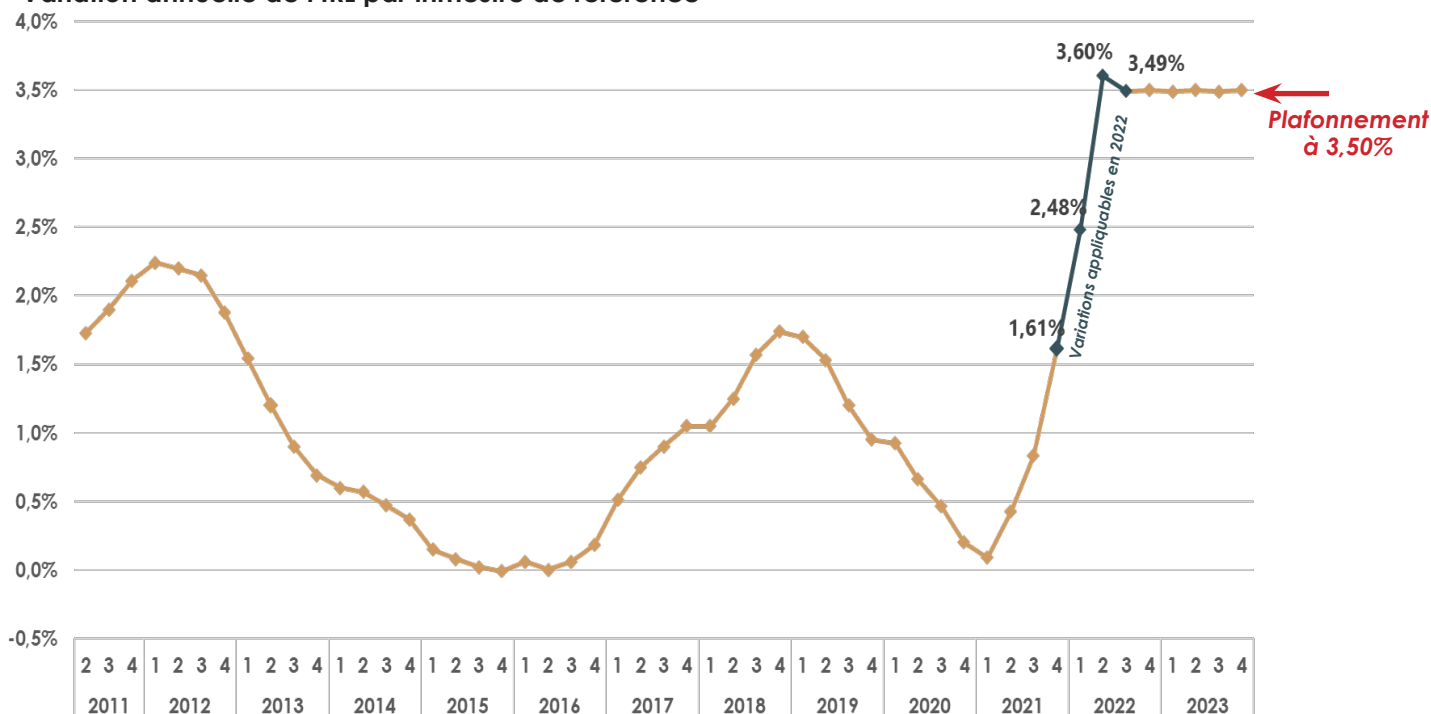
Publié chaque trimestre par l'INSEE, il correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

La loi du 16 août 2022, portant mesures d'urgence pour la

protection du pouvoir d'achat, prévoit un plafonnement de la variation de l'IRL qui ne pourra pas excéder 3,5 % en métropole (pour mémoire, le troisième trimestre 2022, publié au JO du 14/10/22, prévoit une majoration de +3,49%), 2,5% en outre-mer et 2% en Corse.

Destiné à prendre en compte le niveau élevé d'inflation et de limiter la charge financière que représente le loyer dans les dépenses des ménages, ce plafonnement est prévu, à titre temporaire et dérogatoire, pour les indices du 3^{ème} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

Variation annuelle de l'IRL par trimestre de référence



Les loyers comparés parc privé/parc social

loyers comparés

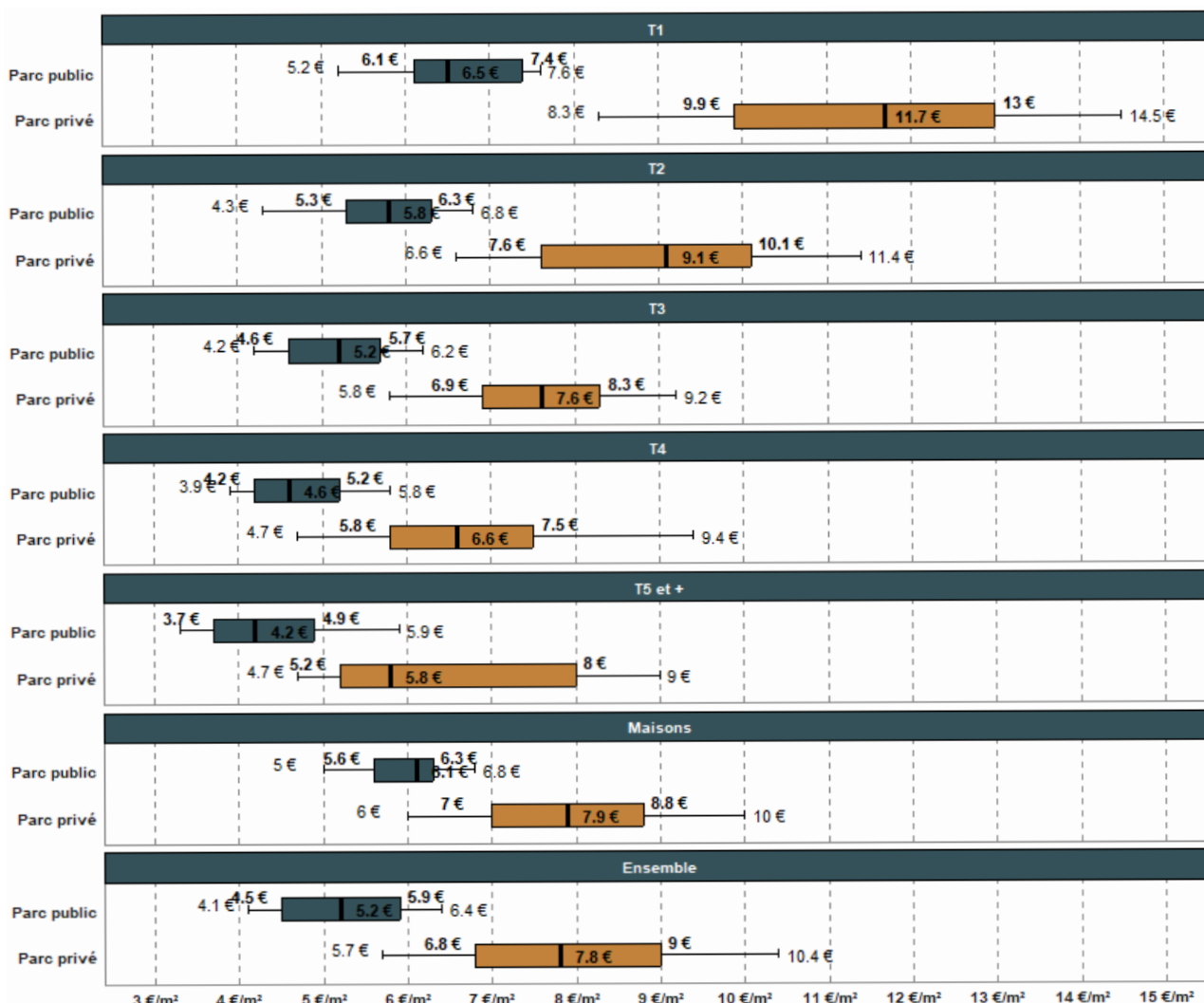
Le parc locatif est composé de logements sociaux et de logements privés (respectivement 33% % et 67 % sur l'agglomération d'Alès - source INSEE), et la fixation de leurs loyers obéit à des mécanismes différents. Les logements sociaux ont des loyers réglementés, fortement influencés par le financement initial de l'opération, et leur attribution est encadrée. En revanche, pour le parc locatif privé, le locataire est choisi librement par le bailleur ou le gestionnaire, et les niveaux de loyers sont définis en toute liberté, bien que limités dans les communes définies comme tendues (voir l'analyse juridique à la page 18 sur le nouveau zonage de la Taxe sur les Logements Vacants) ou dans les collectivités ayant mis en place un encadrement des niveaux des loyers (voir [analyse juridique de l'Anil](#)).

La comparaison des niveaux de loyers de ces deux catégories de parc locatif est tout d'abord un indicateur de tension. Dans les marchés tendus, les offres locatives de logements sociaux et privés se distinguent en termes de coût. En revanche, dans les territoires détendus, une partie des deux parcs se superpose jusqu'à témoigner, dans certains territoires, d'une forme de concurrence.

Ensuite, l'analyse conjointe du positionnement de l'offre privée et publique est essentielle dans la définition d'une politique locale de l'habitat, telle que la programmation d'une offre nouvelle de logements locatifs, le développement d'un parc intermédiaire situé entre l'offre sociale et libre, ou encore l'élaboration d'une stratégie pour le développement du conventionnement Anah.

À l'échelle de l'agglomération d'Alès, pour les appartements de une à trois pièces, on observe que les deux parcs se complètent en termes de prix. Une fraction des deux parcs se chevauche, proposant dans son ensemble une large gamme de loyers. En ce qui concerne les T4 et plus ainsi que les maisons, une partie significative des deux parcs se superpose. Les loyers les plus bas du parc privé, majoritairement des logements anciens, sont équivalents aux loyers élevés du parc social, généralement le plus récent.

Analyse comparée des niveaux de loyers du parc privé / parc social



source : OLL30 2023 - ADIL 30 / RPLS, 2022

Le dispositif Loc'Avantages

Focus

Créé par la loi de finances pour 2022, le nouveau dispositif « Loc'Avantages » d'incitation à la mise en location des logements est venu remplacer « Louer abordable » (dit Cosse). Il se veut plus simple, plus transparent et plus attractif financièrement pour les propriétaires bailleurs.

Le dispositif « Loc'Avantages » permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt, à condition que leur logement soit donné en location dans le cadre d'une convention Anah d'une durée de six ans. Ils doivent également s'engager à proposer des loyers inférieurs à ceux du marché local, et respecter certaines conditions de ressources du locataire. De plus, il est possible d'obtenir des aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement mis en location.

Désormais, les plafonds de loyers sont calculés en se basant sur l'estimation du loyer de marché de la commune, auxquels sont appliquées des décotes. Ainsi, trois niveaux de loyers sont proposés aux propriétaires bailleurs en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale, appelés dans ce dispositif respectivement Loc1, Loc2 et Loc3.

Dans les territoires couverts par un Observatoire Local des Loyers, comme Alès Agglomération, les plafonds de loyers reposent exclusivement sur les résultats des observatoires.

Ces plafonds de loyers sont donnés pour un logement de références de 63 m². Afin de les moduler en fonction de la taille du logement, un coefficient multiplicateur

est appliqué selon la formule $0,7 + 19 / S$ (S est la surface du logement exprimée en mètres carré). Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. La surface du logement à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (décret du 31.3.22 : art. 2 / CGI : art. 2 terdecies H, I, 6).

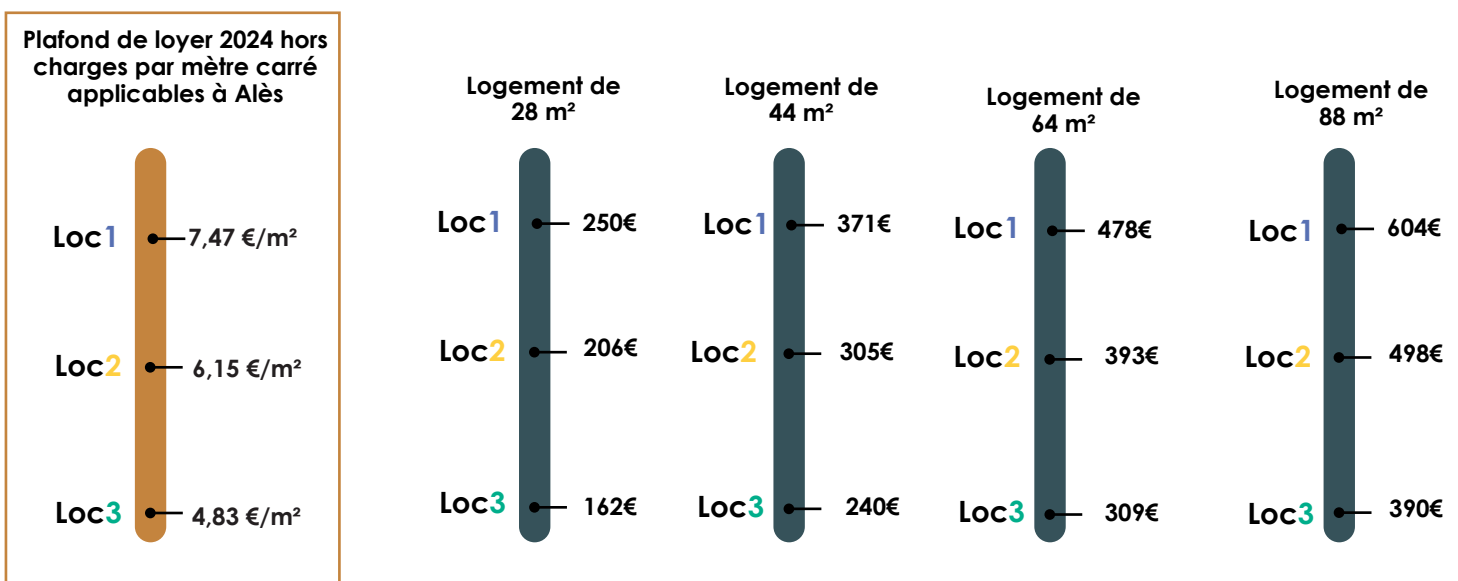
En ce qui concerne l'avantage fiscal, le taux de réduction d'impôt, calculé en fonction des loyers perçus, est d'autant plus élevé que l'effort consenti sur le loyer est important (le taux en Loc3 > Loc2 > Loc1).

Une bonification du taux est enfin possible lorsque le logement est loué par le biais d'une agence immobilière sociale, ou d'une association agréée par l'État (Intermédiation locative).

Décotes de loyers et Taux de réduction d'impôt du dispositif Loc'Avantages

Niveaux de loyer	Décotes de loyer	Taux de réduction d'impôt	
		Sans intermédiation locative	Avec intermédiation locative
Loc 1	-15%	15%	20%
Loc 2	-30%	35%	40%
Loc 3	-45%		65%

Les plafonds de loyers 2024 du dispositif Loc'Avantages sont calculés au mètre carré. Ci-dessous, 4 exemples de loyers applicables à Alès pour des logements de tailles différentes



Le nouveau zonage de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

Afin de lutter contre la vacance des logements, l'article 73 de la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu le champ d'application de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV) à de nouvelles communes.

Son [décret d'application n° 2023-822](#) du 25 août 2023 présente ainsi en annexes 3 690 communes réparties en deux listes :

- d'une part, la liste actualisée des communes «tendues» situées dans une zone d'urbanisation de 50 000 habitants ;
- d'autre part, la liste des communes «tendues et touristiques», créée dans l'objectif de faire face au risque d'attrition des résidences principales dû au développement des résidences secondaires dans de plus petites agglomérations.

Dans le département du Gard, le nouveau zonage couvre désormais 108 communes contre une seule auparavant (commune de «Fourques »). Les communes gardoises concernées sont listées en page suivante.

Outre la taxe annuelle sur les logements vacants, ce zonage a plusieurs implications :

- Lorsque la commune est située dans le périmètre de la TLV, elle peut instituer une majoration, comprise entre 5 % et

60 %, de la cotisation communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS, cf. CGI : art. 1407).

- Le zonage TLV est également pris en compte dans le cadre de dispositifs non-fiscaux, notamment concernant le DALO (droit de réquisition) et l'urbanisme (réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation et la possibilité de déroger au règlement du Plan local d'urbanisme, PLU).

- Les rapports locatifs sont aussi concernés. Dans les nouvelles unités urbaines tendues, s'appliqueront notamment :

- l'encadrement de l'évolution des loyers ;
- la réduction du délai de préavis à un mois pour le locataire (au lieu de trois mois) ;
- la possibilité de créer un Observatoire Local des Loyers ;
- le plafonnement des honoraires des professionnels de la location s'appliquera à l'ensemble du zonage TLV.

L'impact du nouveau zonage TLV sur les rapports locatifs

► L'encadrement de l'évolution des loyers

La fixation du loyer lors de la mise en location d'un logement est en principe libre. Toutefois, dans les zones dites «tendues», l'augmentation de loyer, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, est plafonnée à celle de l'IRL (indice de révision des loyers publié par l'INSEE).

> **Territoire tendu concerné : unité urbaine « tendue »**

► La réduction du délai de préavis à un mois pour le locataire

Il est applicable à tous les contrats de location, y compris aux contrats en cours.

> **Territoire tendu concerné : unité urbaine « tendue »**

► Le plafonnement des honoraires des professionnels de la location

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur. Par exception, le partage de certains honoraires est prévu : frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée.

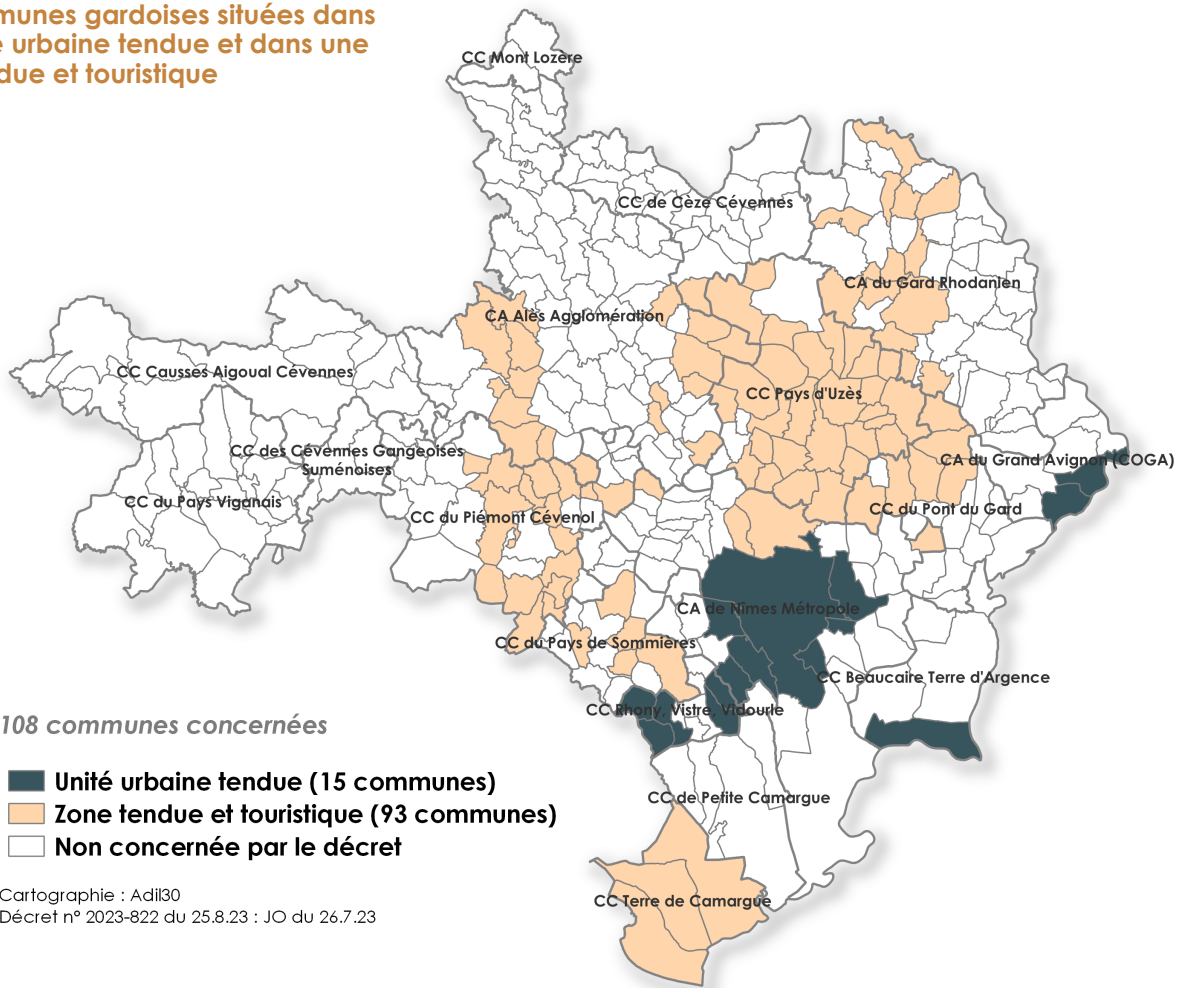
Le montant de ces frais est partagé entre le locataire et le bailleur. Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable, fixé par voie réglementaire.

En zone tendue, le plafond des honoraires liés à la mise en location (*frais de visite du logement, de constitution du dossier de location et de rédaction du bail*) sont fixés à 10 €/m² de surface habitable (contre 8 € en zone détendue). En revanche, pour les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafond unique est fixé, valant pour l'ensemble du territoire ; il s'élève à 3 € par mètre carré de surface habitable.

> **Territoire tendu concerné : unité urbaine « tendue » et «zone tendue et touristique»**

► L'obligation de créer un Observatoire des Loyers (OLL)

Les communes gardoises situées dans une unité urbaine tendue et dans une zone tendue et touristique



108 communes concernées

- Unité urbaine tendue (15 communes)
- Zone tendue et touristique (93 communes)
- Non concernée par le décret

Cartographie : Adil30
Décret n° 2023-822 du 25.8.23 : JO du 26.7.23

 Aigues-Vives	 Aigaliers	 Corbès	 Montaren-et-Saint-Médiers	 Saint-Nazaire-des-Gardies
 Aubais	 Aigremont	 Corconne	 Navacelles Orthoux-Sérignac-Quilhan	 Saint-Paulet-de-Caisson
 Bernis	 Aigues-Mortes	 Dions	 Pognadoresse	 Saint-Paul-la-Coste
 Caissargues	 Aiguèze	 Domessargues Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac	 Pouzilhac Sabran	 Saint-Quentin-la-Poterie
 Caveirac	 Anduze	 Euzet	 Saint-André-d'Olérargues	 Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille
 Fourques	 Arpaillargues-et-Aureillac	 Flaux	 Saint-Christol-de-Rodières	 Saint-Siffret
 Gallargues-le-Montueux	 Aubussargues	 Fons-sur-Lussan	 Sainte-Anastasie	 Saint-Victor-des-Oules
 Les Angles	 Aujargues	 Fontarèches	 Saint-Étienne-de-l'Olm	 Salzac
 Marguerittes	 Baron	 Fressac	 Saint-Hilaire-d'Ozilhan	 Salinelles
 Milhaud	 Belvézet	 Gailhan	 Saint-Hippolyte-de-Montaigu	 Sanilhac-Sagriès
 Nîmes	 Blauzac	 Garrigues-Sainte-Eulalie	 Saint-Jean-de-Crieulon	 Sardan
 Rodilhan	 Bouquet	 Gaujac	 Saint-Jean-de-Serres	 Sauve
 Uchaud	 Bourdic	 Générargues	 Saint-Just-et-Vacquières	 Savignargues
 Vestric-et-Candiac	 Bragassargues	 La Bastide-d'Engras	 Saint-Laurent-d'Aigouze	 Sernhac
 Villeneuve-lès-Avignon	 Brouzet-lès-Alès	 La Roque-sur-Cèze	 Saint-Laurent-de-Vernède	 Serviers-et-Labaume
	 Brouzet-lès-Quissac	 Le Grau-du-Roi	 Saint-Maximin	 Seynes
	 Calvisson	 Le Pin	 Saint-Michel-d'Euzet	 Souvignargues
	 Canaules-et-Argentières	 Logrian-Florian		 Tornac
	 Carnas	 Martignargues		 Uzès
	 Castelnau-Valence	 Massillargues-Attuech		 Vallabrix
	 Castillon-du-Gard	 Mialet		 Vallérargues
	 Cavillargues			 Valliguières
	 Collias			 Verfeuil
	 Combas			 Vers-Pont-du-Gard

adil du Gard

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 :

- ▶ favorise l'optimisation des droits de chacun
- ▶ participe à la sécurisation des projets
- ▶ 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 8 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.