

# LE POIDS DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES LOCATAIRES MARALPINS

---

QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES  
LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL ?

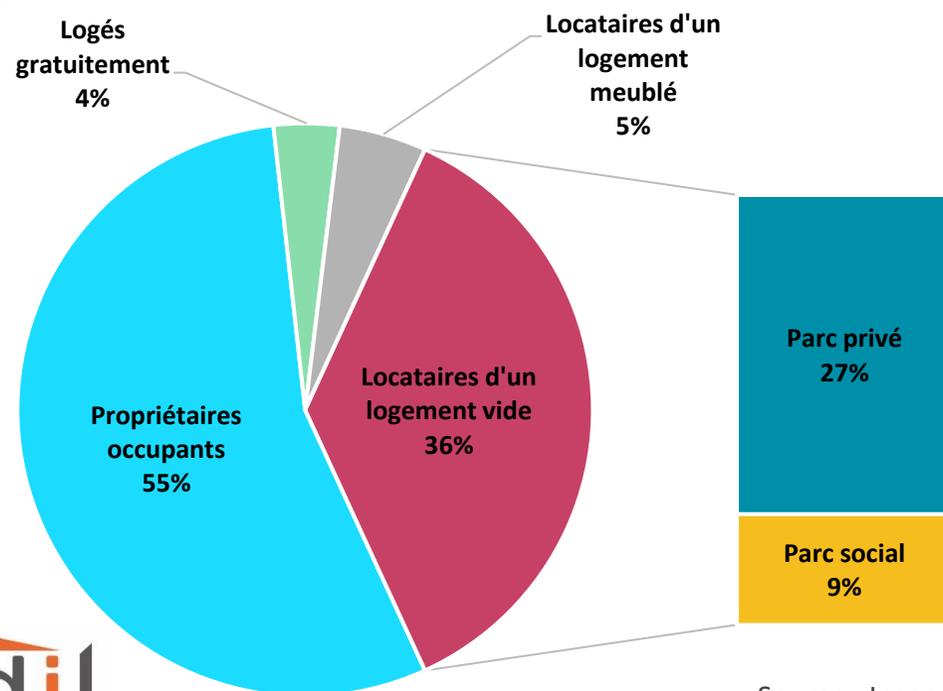
OCTOBRE 2021

---



# LES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES ALPES-MARITIMES

Les ménages maralpins selon le statut  
d'occupation de leur résidence principale



Source : Insee, RP 2017

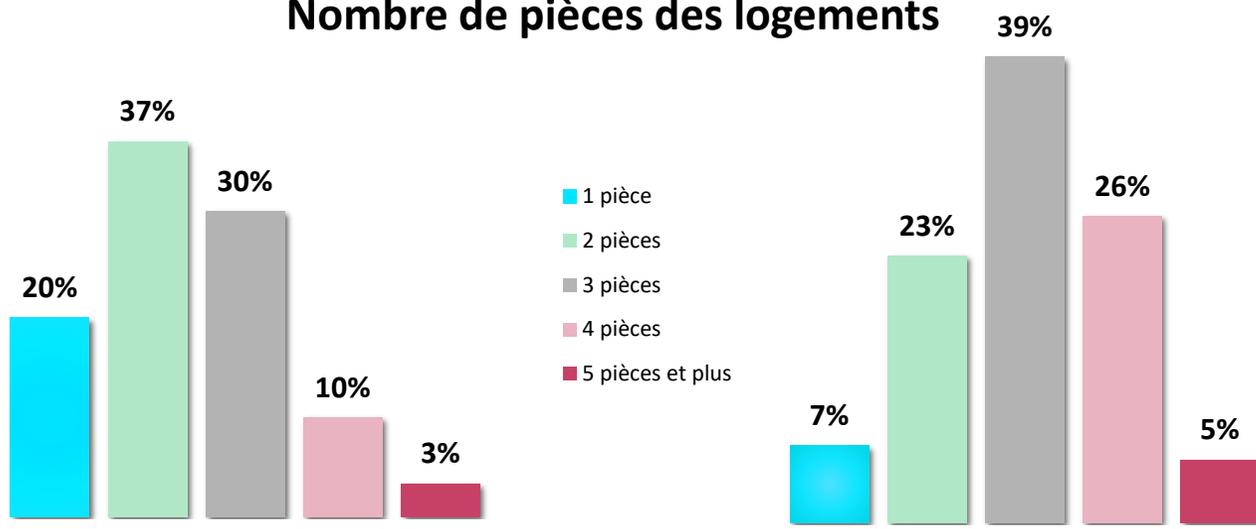
## PARC PRIVÉ

- 137.327 logements privés loués vides (INSEE, 2017).
- 1.273 logements pour 10.000 habitants.
- 25% de la population maralpine (soit 271.575 personnes)

## PARC SOCIAL

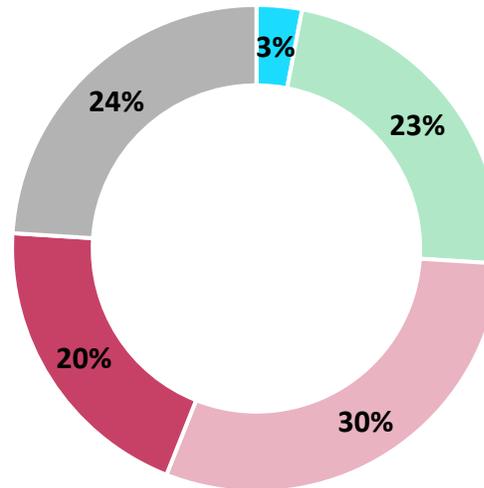
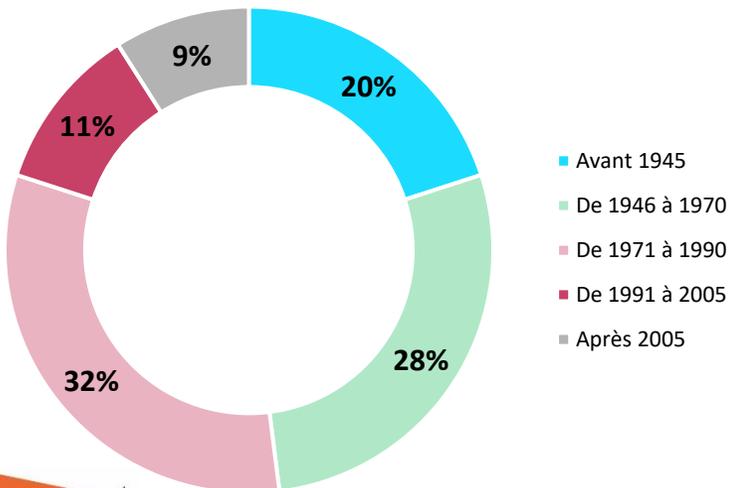
- 55.756 logements actifs (RPLS, 2019).
- 517 logements pour 10.000 habitants.
- 11% de la population maralpine (soit 116.383 personnes)

## Nombre de pièces des logements



### PARC PRIVÉ

### PARC SOCIAL



## Période de construction des logements

# LES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES ALPES-MARITIMES

- Les logements du parc privé sont plus petits que ceux du parc social (en nombre de pièces et en surface).
- 63%** des logements du parc social ont une surface supérieure à 60m<sup>2</sup> contre seulement **35%** des logements du parc privé.
- 2,43** personnes par logement locatif social contre **1,97** personnes dans le parc privé.
- 53%** des ménages du parc privé vivent dans leur logement depuis 4 ans ou moins. A l'inverse, **43%** des logements sociaux sont occupés depuis 10 ans ou plus.
- Le parc social est plus récent que le parc privé.

## PARC SOCIAL

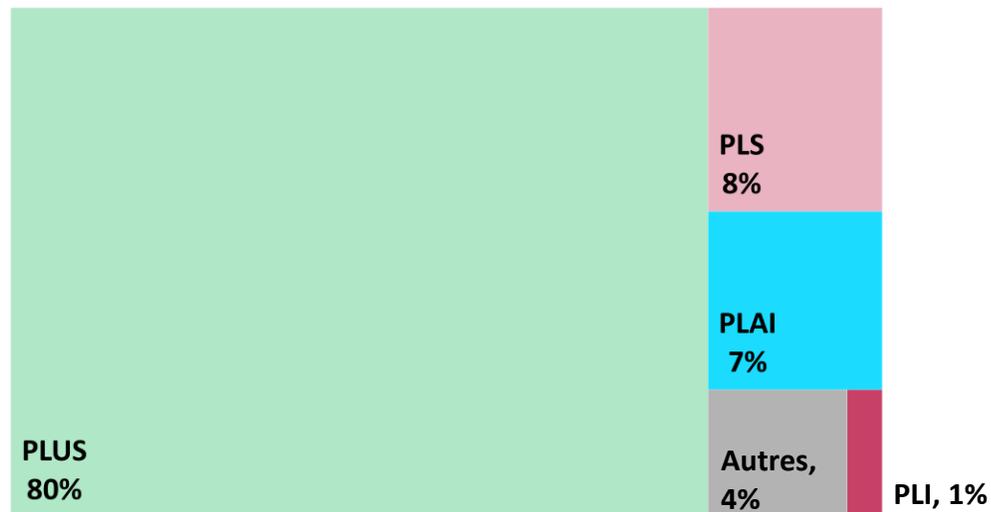
- Pour obtenir un logement social, il faut déposer un dossier de demande unique.

# L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES ALPES-MARITIMES

## PARC PRIVÉ

- Le propriétaire choisit librement le locataire du logement (il n'y a pas de conditions de revenus ni de ménages prioritaires).
- Afin de s'assurer de sa solvabilité, professionnels de l'immobilier et propriétaires bailleurs estiment habituellement qu'un ménage locataire doit percevoir des revenus aux moins égaux à **trois fois le montant du loyer** charges comprises.

### Financement du parc locatif social dans les Alpes-Maritimes



Source : RPLS 2019  
Hors logements étudiants

### Les conditions de ressources dépendent du type de logement (mode de financement), de sa localisation et du nombre de personnes à loger

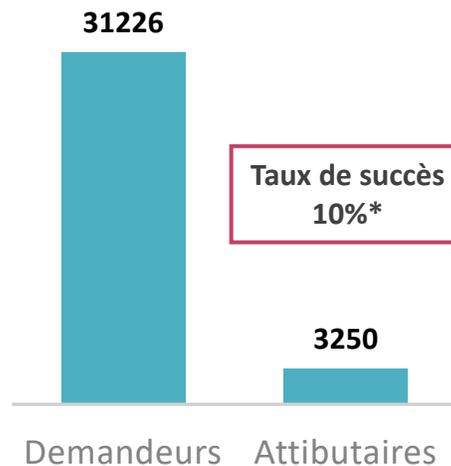
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Plafond de ressources*	11.531 – 29.641 €	20.966 – 53.891 €	27.256 – 70.058 €	29.352 – 75.447 €
Nb de logements	4.046	43.694	4.553	521

\*Selon la catégorie de ménage (1 personne seule - 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap)

# LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL HORS MUTATION DANS LES ALPES-MARITIMES

80% des attributions sont hors-mutation  
(Soit 3.250 attributions sur 3.924)

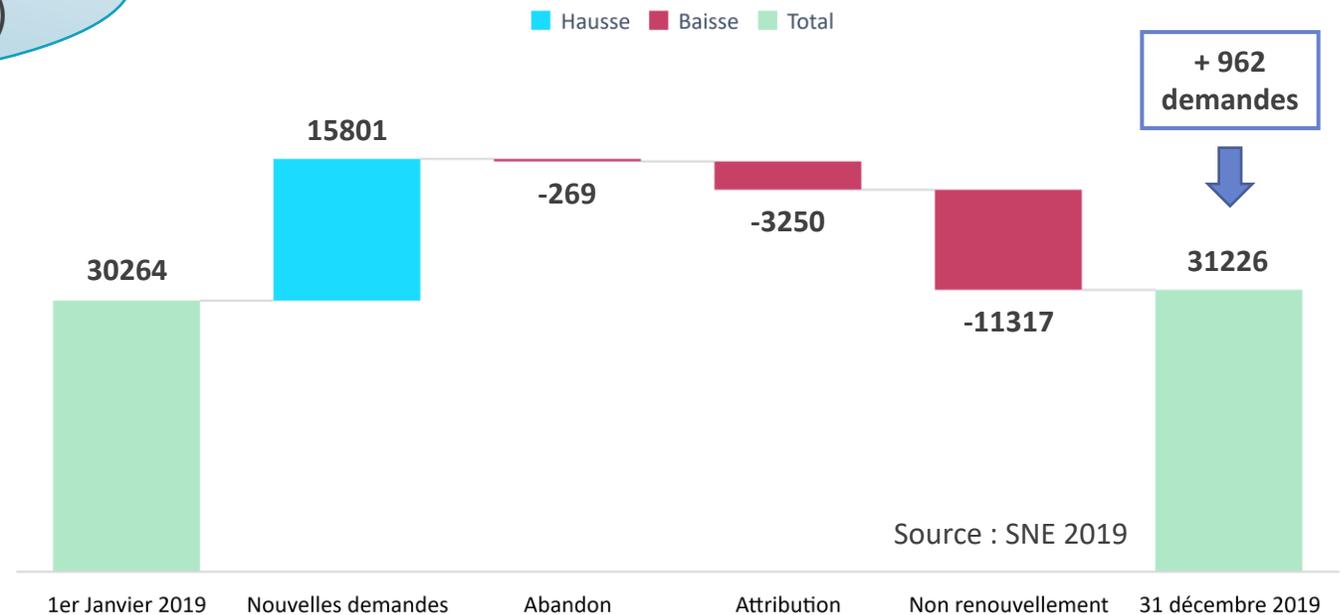
Taux de succès\* (hors mutation)  
et nombre de demandeurs et d'attributaires



Source : SNE 2019

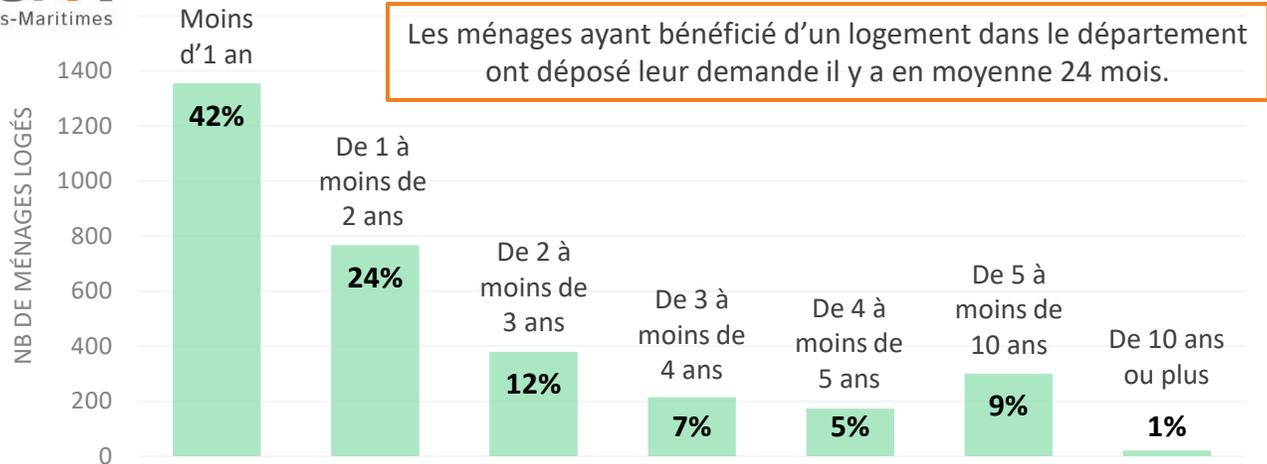
\*Ratio entre le nombre de logements attribués et le nombre de demandes en cours

Variation du stock des demandes (hors mutation)  
en 2019 dans les Alpes-Maritimes



- Fin 2019, on observe une augmentation du stock des demandes de 3%.
- Au cours de l'année, les attributions (-3.250) et radiations pour abandon (-269) ou non renouvellement (-11.317) restent inférieures aux nouvelles demandes enregistrées (+ 15.801).

### 78% des attributaires (2019) ont fait leur demande il y a moins de 3 ans

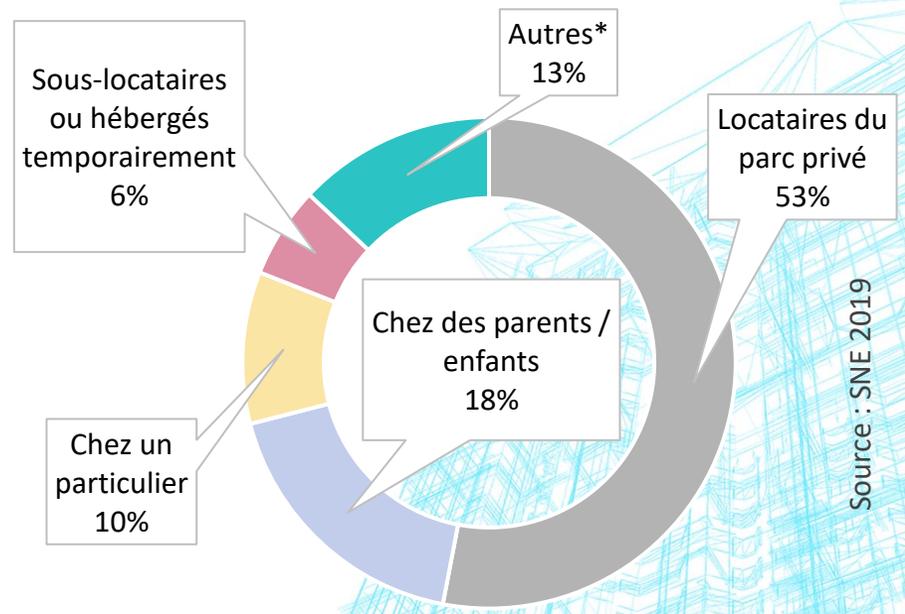
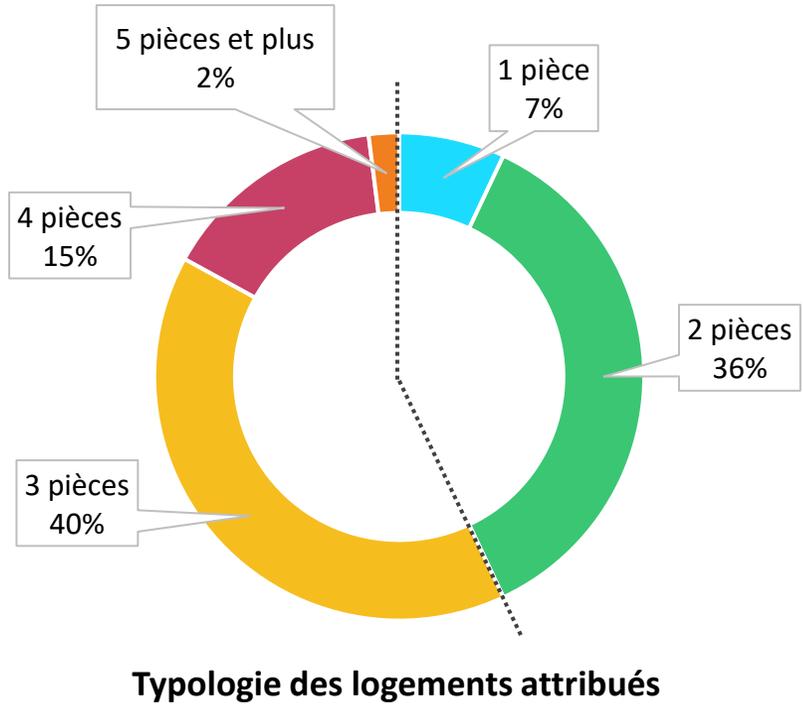
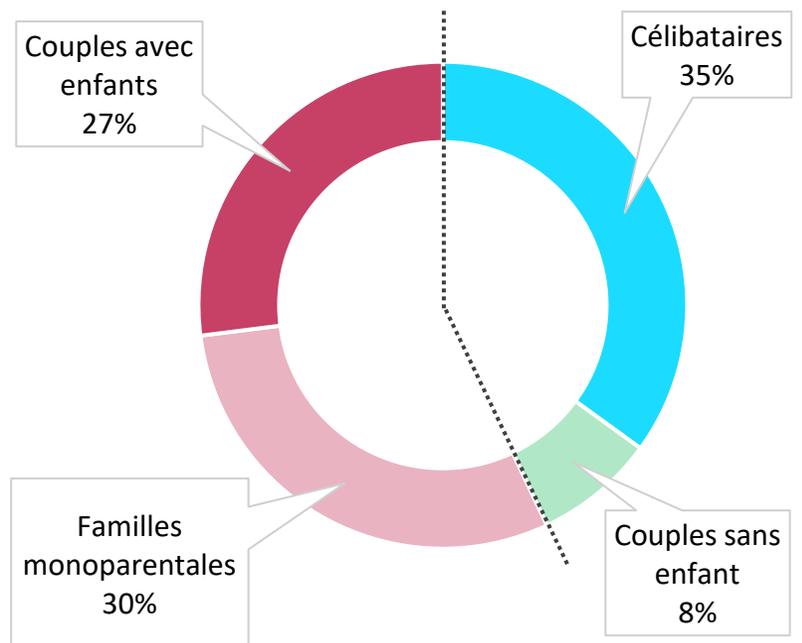


Les ménages ayant bénéficié d'un logement dans le département ont déposé leur demande il y a en moyenne 24 mois.

# LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS-MUTATION DANS LES ALPES-MARITIMES

### Mode de logement des ménages attributaires lors de leur demande

### Composition familiale des ménages attributaires



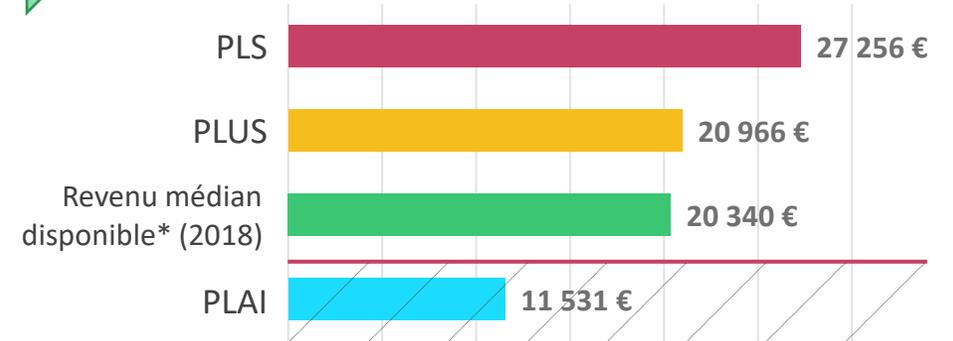
\*Autres = Camping, centre enfance famille, hébergé à l'hôtel, logé en habitat mobile, logé gratuitement, logement de fonction, occupant sans titre, propriétaire occupant, résidence étudiante, RHVS, RS foyer, sans abri, squat, structure d'hébergement.

# QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

Célibataire (homme) louant un logement d'1 pièce



## Plafond de ressources (1 pers)



## Revenu disponible par an (2018)\*

1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile
14.490 €	20.340 €	27.890 €

Budget « loyer »\*\* :  
559,35€/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :  
+ 4 m<sup>2</sup> de surface habitable  
- 249 € de loyer/mois (loyer PLUS = 15% du revenu)

**PARC SOCIAL**

**PARC PRIVÉ**

Dans le budget « loyer »  
(loyer = 29% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	24 - 32 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	431 € – 547 €	495 €

	PLUS	
	50% des logements	Médiane
Surface	29 – 35 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	217 € – 276 €	246 €

\*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

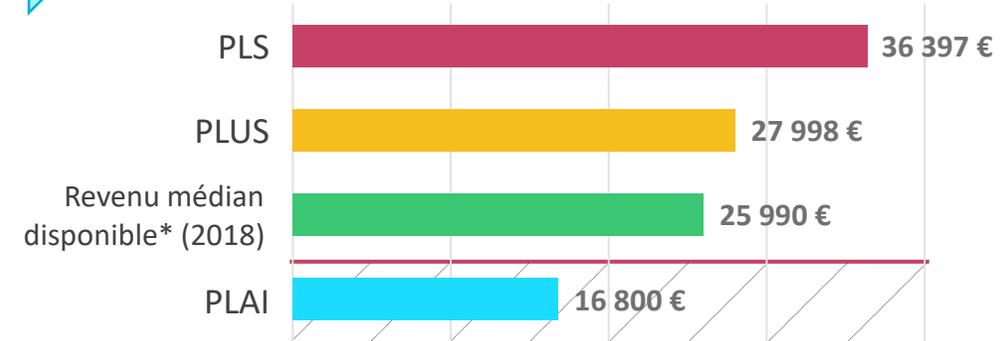
\*\*Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.

# QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

Couple sans enfant louant un logement de 2 pièces



Plafond de ressources (2 pers)



Revenu disponible par an (2018)\*

1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile
19.440 €	25.990 €	35.320 €

Budget « loyer »\*\* :  
714,45 €/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :  
+ 2 m<sup>2</sup> de surface habitable  
- 327 € de loyer/mois (loyer PLUS = 15% du revenu)

**PARC SOCIAL**

**PARC PRIVÉ**

Dans le budget « loyer » (loyer = 30% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	39 - 50 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	570 € – 722 €	650 €

	PLUS	
	50% des logements	Médiane
Surface	43 – 51 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	290 € – 365 €	323 €

\*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

\*\*Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.

# QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

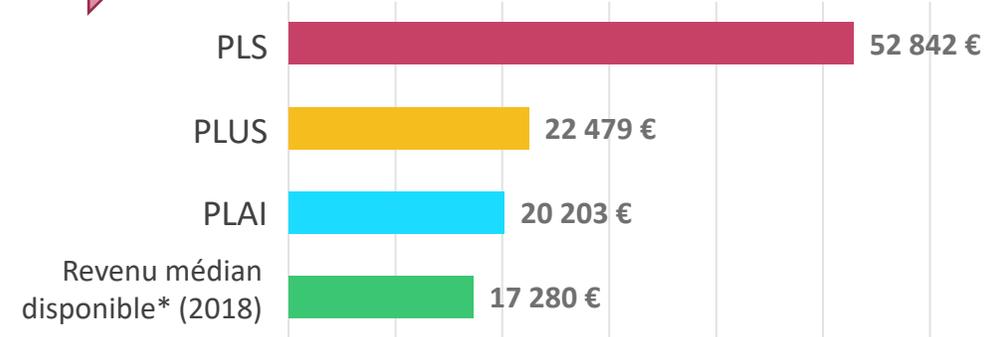
Famille monoparentale louant un logement de 3 pièces



Plafond de ressources (1 pers + 2 à charge)

Revenu disponible par an (2018)\*

1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile
12.560 €	17.280 €	23.620 €



Budget « loyer »\*\* :  
475,20 €/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :  
- 1 m<sup>2</sup> de surface habitable  
- 408 € de loyer/mois (loyer PLAI = 27% du revenu)

**PARC SOCIAL**

**PARC PRIVÉ**

Hors budget « loyer »  
(loyer = 56% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	60 - 70 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	691 € – 925 €	800 €

	PLAI	
	50% des logements	Médiane
Surface	61 – 67 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	368 € – 416 €	392 €

\*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

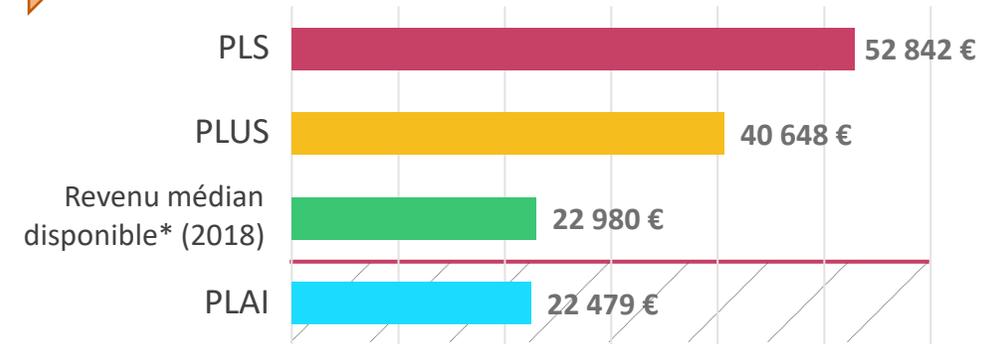
\*\*Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.

# QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

Couple avec enfants louant un logement de 4 pièces



## Plafond de ressources (4 pers)



## Revenu disponible par an (2018)\*

1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile
16.470 €	22.980 €	31.220 €

Budget « loyer »\*\* :  
631,95 €/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :  
- 8 m<sup>2</sup> de surface habitable  
- 531 € de loyer/mois (loyer PLUS = 23% du revenu)

**PARC SOCIAL**

**PARC PRIVÉ**

Hors  
budget « loyer »  
(loyer = 51% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	79 - 97 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	800 € – 1200 €	980 €

	PLUS	
	50% des logements	Médiane
Surface	75 – 82 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
Loyer HC (mois)	393 € – 533 €	449 €

\*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

\*\*Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
des Alpes-Maritimes

**POUR PLUS D'INFORMATIONS :**

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DES  
ALPES-MARITIMES 5, RUE DU CONGRÈS - 06000 NICE

CONTACT PÔLE ETUDES : STÉPHANIE GHIBAUDO, CHARGÉE D'ÉTUDES  
[POLE.ETUDES@ADIL06.ORG](mailto:POLE.ETUDES@ADIL06.ORG)

L'ENSEMBLE DE NOS PUBLICATIONS EST DISPONIBLE SUR  
[WWW.OBSERVATOIRE-DES-LOYERS-06.ORG](http://WWW.OBSERVATOIRE-DES-LOYERS-06.ORG)