

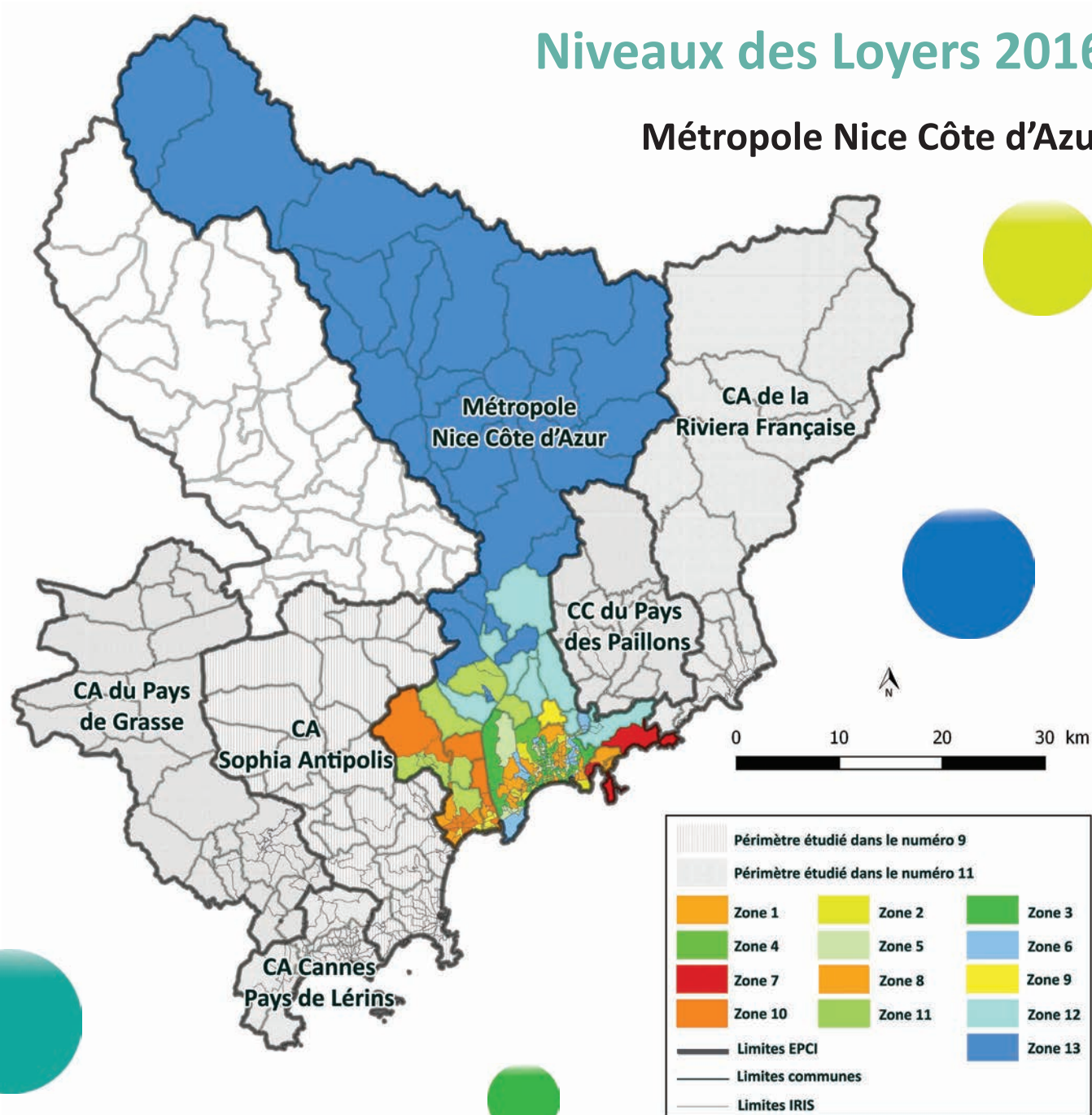
## OBSERVATOIRE DES LOYERS DES ALPES-MARITIMES

ISSN 2275-3656

Numéro 10 / Septembre 2017

### Niveaux des Loyers 2016

Métropole Nice Côte d'Azur



**Carte couverture :**

Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Le mot de la Présidente



Pour la quatrième année consécutive, l'observatoire des loyers du parc privé des Alpes-Maritimes publie des données fiables et issues d'un travail partenarial.

Au fil des années, les résultats de l'observatoire se sont affinés et permettent aujourd'hui aux collectivités locales et aux services de l'Etat, au niveau départemental et régional, de se référer à nos travaux pour élaborer les politiques locales en matière d'habitat.

Ainsi, très concrètement, les résultats de l'observatoire nous ont-ils permis, et ce depuis deux ans maintenant, d'apporter aux trois délégations locales de l'Anah (à savoir la Métropole Nice Côte d'Azur, la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer), des éléments de réflexion pour fixer les plafonds des loyers conventionnés.

Nos résultats sont également utilisés par les collectivités locales et les bailleurs sociaux pour déterminer les plafonds de loyers intermédiaires et orienter le choix des programmes.

De même, les cabinets d'étude mandatés pour accompagner les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dans l'élaboration de leur programme local de l'habitat sont très demandeurs des données produites par l'observatoire.

Ces données et résultats ont aussi servi à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement pour des études sur les zonages des dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

Tous ces exemples, non exhaustifs, démontrent, s'il en était besoin, l'utilité d'un tel outil et le besoin de le pérenniser.

Pour conclure, je souhaite remercier nos financeurs que sont l'Etat, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes, mais aussi les partenaires associés tels que la FNAIM 06 et la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur au travers de son observatoire de l'habitat.

**La présidente,  
Dominique Estrosi-Sassone  
Sénateur des Alpes-Maritimes,  
Maire adjointe de la ville de Nice,  
Conseillère métropolitaine déléguée de la  
Métropole Nice Côte d'Azur**

## Sommaire

Le mot de la Présidente	p. 3
L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes	p. 5
Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers	p. 5
La méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données	p. 6
L'avis de Monsieur Serge CASTEL, Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes	p. 7
La méthode de présentation des loyers du parc locatif privé au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 7
Le périmètre d'observation 2016	p. 8
Chiffres clés de la collecte 2016 sur l'ensemble du périmètre d'observation	p. 8
Les communes observées sur l'ensemble du périmètre en 2016	p. 9
L'avis de Monsieur Yves FASANARO, Directeur Général de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes	p. 10
Éléments de cadrage sur le périmètre d'observation 2016	p. 11
Niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur l'ensemble du périmètre d'observation au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 16
Zoom sur les niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur la ville de Nice au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 17
Les zones d'étude des niveaux de loyers sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur	p. 18
Le choix des zones d'étude des niveaux de loyers	p. 18
Vue d'ensemble du niveau des loyers médians (hors charges) sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 19
Le découpage infracommunal en IRIS	p. 20
Les loyers (hors charges) du parc locatif privé au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur	p. 20
Parole d'expert : L'avis de la FNAIM Côte d'Azur	p. 22
Premier quartile, loyer médian, troisième quartile	p. 23
Les déterminants des niveaux des loyers	p. 23
Présentation de la zone 1 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 24
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 1 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 26
Présentation de la zone 2 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 29
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 2 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 31
Présentation de la zone 3 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 34
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 3 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 36
Présentation de la zone 4 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 39
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 4 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 41
Présentation de la zone 5 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 44
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 5 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 46
Présentation de la zone 6 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 49
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 6 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 51
Présentation de la zone 7 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 54
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 7 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 56
Présentation de la zone 8 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 59
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 8 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 61
Présentation de la zone 9 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 64
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 9 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 66
Présentation de la zone 10 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 69
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 71
Présentation de la zone 11 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 74
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 11 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 76
Présentation de la zone 12 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 79
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 12 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 81
Présentation de la zone 13 : Délimitation géographique et données de cadrage	p. 84
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 13 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 86
Dispersion des loyers hors charges sur la ville de Nice au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 89
Dispersion des loyers hors charges sur la Métropole Nice Côte d'Azur (Nice et hors ville de Nice) au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 91
Loyers hors charges selon la période de construction sur la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur (hors Nice) au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 93
Tableau récapitulatif des loyers hors charges par nombre de pièces sur la Métropole Nice Côte d'Azur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016	p. 94

## L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes

Créé en janvier 2013, l'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes est un outil pérenne et neutre d'observation du marché locatif privé. Il résulte d'une démarche partenariale, associant l'Etat, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes, la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et territoriale Nice Côte d'Azur, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes, et les professionnels de l'immobilier (la FNAIM

Côte d'Azur).

Ses missions sont de contribuer à la connaissance du marché locatif du département et de faciliter la lisibilité de son fonctionnement, d'aider à la définition des politiques publiques locales en matière d'habitat, et d'informer le public. Ainsi, l'observatoire des loyers présente-t-il un intérêt pour l'ensemble des acteurs du logement, tant pour les élus, les collectivités locales, les professionnels de l'immobilier, que pour les particuliers, que ces derniers soient investisseurs, propriétaires-bailleurs, locataires ou en recherche d'un logement à louer.

## Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers

L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes est membre du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers, mis en place par le Ministère du Logement et animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL).

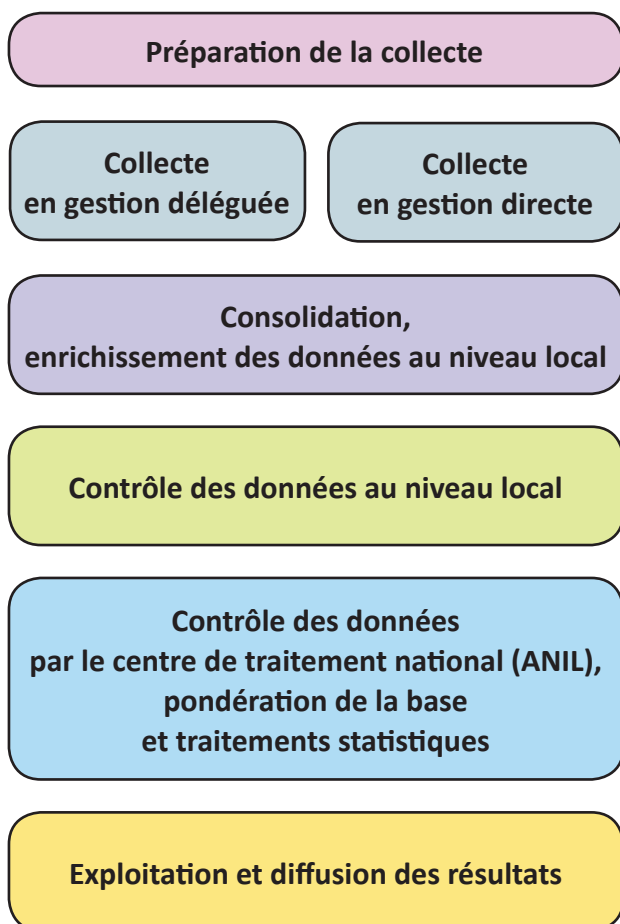
Ce dispositif a pour vocation d'améliorer l'information du public et la connaissance du parc locatif privé, en mesurant les loyers (et leur évolution) à une échelle territoriale fine, de façon fiable, complète et homogène (donc comparable) sur l'ensemble du territoire national.

Afin de garantir la qualité des travaux conduits et des résultats publiés, un Comité scientifique indépendant a été mis en place par le Ministère du Logement. Ces membres sont nommés par arrêté (Arrêté du 10 novembre 2014), pour un mandat de trois ans renouvelable.

Actuellement, le Comité scientifique est présidé par M. Stéphane GREGOIR, directeur de la recherche à l'Edhec et président du conseil scientifique des indices Insee-Notaires. Il comprend aussi quatre membres, reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement : M. Stéphane GALLON, directeur des études à la Caisse des dépôts et consignations, Mme Florence GOFFETTE-NAGOT, chargée de recherche au CNRS, Mme Anne LAFERRERE, chercheuse au Centre de Recherche en Economie et Statistique, et M. Daniel WAHL, membre du Conseil national de l'information statistique.

Les statistiques présentées dans ce document sont élaborées selon la méthode validée par le Comité scientifique, commune à tous les observatoires du réseau national.

## La méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données



L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels et des administrateurs de biens, ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont iden-

tiques pour tous les observatoires du réseau.

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2016 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon les règles validées par le Comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

**L'identité de la méthode mise en oeuvre par tous les observatoires du réseau national garantit la comparabilité de leurs résultats.**



**L'avis de Monsieur Serge CASTEL,  
Directeur départemental des territoires et de la mer  
des Alpes-Maritimes**

Depuis plus de quatre ans, l'État, partenaire incontournable, accorde un soutien financier fort à l'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes.

Porté par l'ADIL 06 et membre du réseau national des observatoires locaux des loyers, cet outil est unanimement reconnu par l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire. Il a permis une nette amélioration de la connaissance du marché locatif du parc privé, d'autant que son périmètre d'observation couvre désormais la majeure partie des communes du département des Alpes-Maritimes.

Il constitue un référentiel de qualité qui a notamment contribué à alimenter la réflexion menée sur la fixation des plafonds des loyers Anah en vue de les adapter aux enjeux du département.

Au vu de ces résultats très positifs, l'État encourage vivement la pérennisation du dispositif.

## La méthode de présentation des loyers du parc locatif privé au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Dans les pages suivantes, les niveaux des loyers sont présentés, pour chaque territoire ou zone de prix identifiée, par typologie des logements, ancienneté d'occupation et période de construction. Des données de cadrage sur ces éléments permettent de mieux appréhender les résultats, en mettant en évidence les particularités du parc locatif considéré.

Les statistiques sont élaborées selon la méthode commune au réseau national des Observatoires Locaux des Loyers. Seuls les résultats

établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont publiés. Lorsque le nombre d'observations est inférieur à ce seuil de diffusion, l'abréviation « ns », à savoir non significatif, apparaît dans les tableaux. Les niveaux des loyers sont des loyers hors charges (en euros) mensuels, exprimés ou non par mètre carré de surface habitable.

En dernières pages, un ensemble de graphiques et de tableaux permet de comparer les niveaux des loyers pratiqués sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

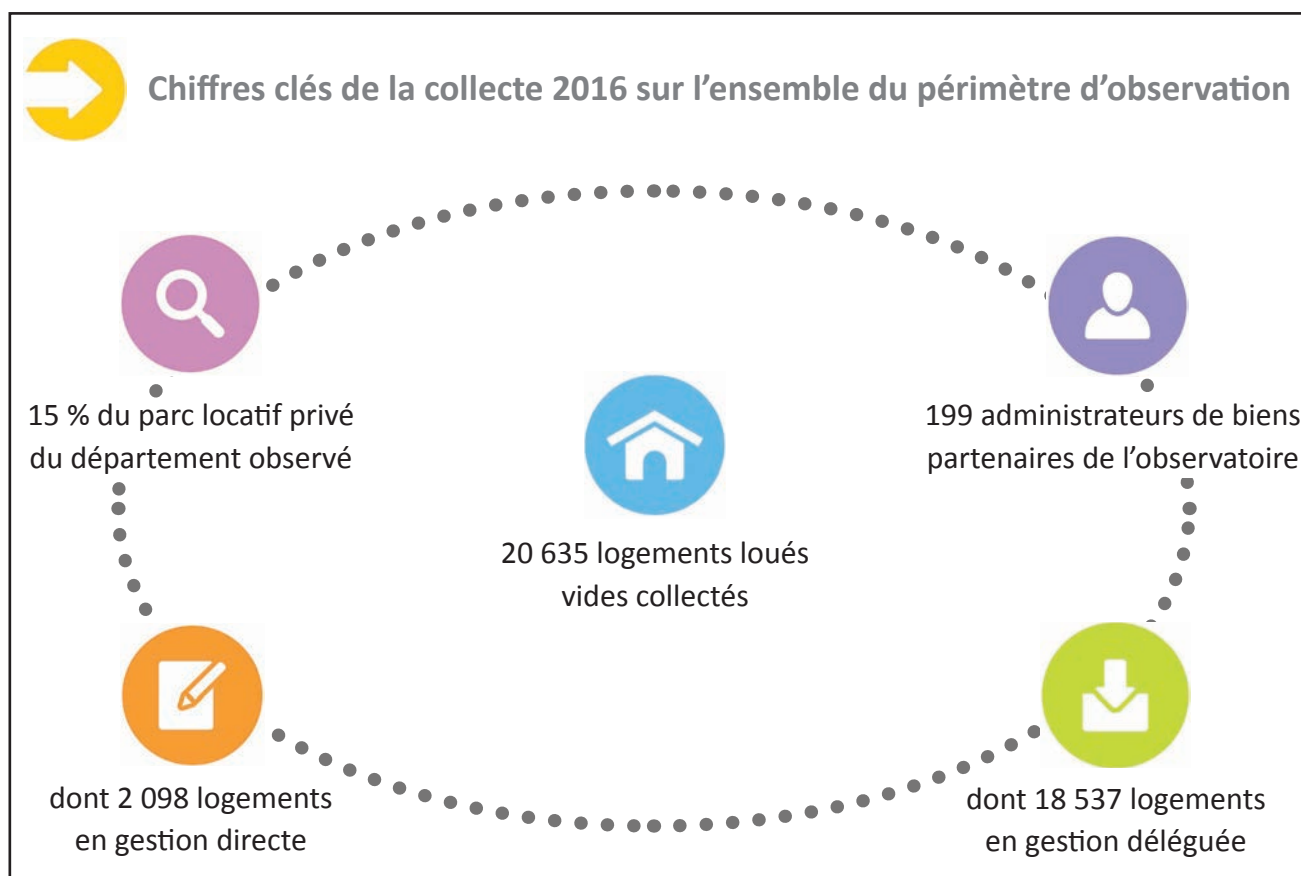
## Le périmètre d'observation 2016

L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes est un observatoire à vocation départementale. Son extension est prévue au fil des années. Son champ d'étude et les communes observées sont définis par les partenaires de l'observatoire. Pour l'année 2016, le comité de pilotage a choisi d'étendre le périmètre d'observation. **Ainsi, l'ensemble des communes des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale concernés par la taxe sur les logements vacants sont-ils, à présent, observés, soit 129 communes étudiées cette année contre 89 en 2015.**

L'enquête loyers concerne à la fois les logements administrés par des professionnels de l'immobilier et ceux gérés directement par leur proprié-

taire (la part du parc locatif en gestion directe est estimée à 60% dans le département). Le parc de référence de l'observatoire est constitué de l'ensemble des logements du parc locatif privé loués vides, que ces logements soient ou non conventionnés (APL ou ANAH), ou qu'ils bénéficient ou non d'un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif (Besson, Robien, Borloo, Scellier). Ainsi, seuls les logements loués meublés, ceux soumis à la loi du 1er septembre 1948 et ceux appartenant aux organismes HLM sont-ils exclus du périmètre d'observation 2016.

Les niveaux des loyers sont ceux constatés au 1er janvier 2016. Ils font l'objet de trois publications distinctes, selon les territoires.







## Les communes observées sur l'ensemble du périmètre en 2016



Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014



**L'avis de Monsieur Yves FASANARO,  
Directeur Général de la Caisse d'Allocations Familiales  
des Alpes-Maritimes**



Convaincue de la pertinence d'un observatoire des loyers du parc privé sur le département des Alpes-Maritimes afin d'obtenir une image précise et réelle des valeurs locatives pour exclure les représentations et les dérives, la CAF des Alpes-Maritimes décide en 2016 de devenir partenaire de l'observatoire porté par l'ADIL 06.

Ainsi nous participons pleinement à la mission d'observation et d'analyse des niveaux des loyers et de connaissance des territoires du département :

- Tout d'abord par l'alimentation en données statistiques : fort de plus de 100 000 allocataires au titre du logement et de 290 millions d'euros versés au titre des aides au logement en 2016, nous fournissons une base de données totalement anonymisée qui permet à l'ADIL d'accroître fortement la représentativité des résultats.
- Ensuite par la participation aux instances dirigeantes et techniques de l'observatoire.
- Enfin au travers d'un financement au fonctionnement de l'observatoire par une subvention annuelle.

L'année 2016 a été marquée par une réforme des aides au logement sur 3 volets :

- La dégressivité des aides au logement

A compter de septembre 2016, afin de lutter contre les loyers élevés et que chacun puisse vivre dans un logement adapté à sa composition familiale, le nouveau calcul des aides au logement locatif prend en compte de manière plus précise, en plus des conditions déjà existantes, la taille du foyer (nombre de personne vivant dans le logement) et le montant du loyer. Il s'agit de considérer des nouveaux montants « plafonds » de loyer par taille de famille à ne pas dépasser pour éviter une diminution ou une suppression de l'aide.

- La prise en compte du patrimoine dans le calcul de l'aide

Pour toutes les nouvelles demandes à compter d'octobre 2016, le patrimoine mobilier et immobilier supérieur à 30 000 € non soumis à imposition doit être déclaré pour entrer dans le calcul de l'aide au logement.

- L'exclusion des bénéficiaires rattachés à un foyer fiscal soumis à l'ISF

Dorénavant, les allocataires rattachés fiscalement au foyer de leurs parents soumis à l'ISF sont exclus du bénéfice de l'aide au logement.

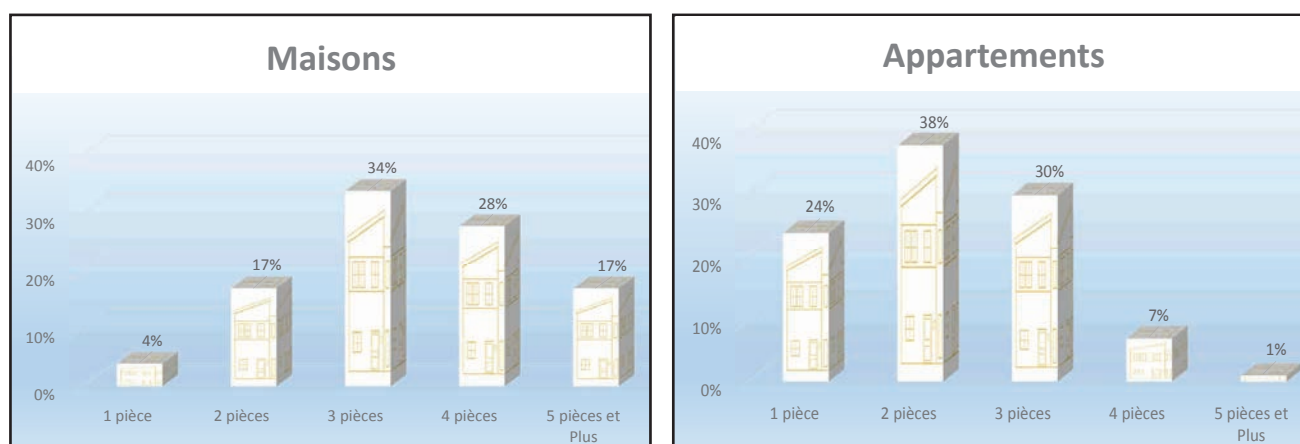
Ces trois mesures auront peut-être un impact sur le niveau des loyers dans le département, l'observatoire et ses prochaines publications nous le diront.

## Éléments de cadrage sur le périmètre d'observation 2016

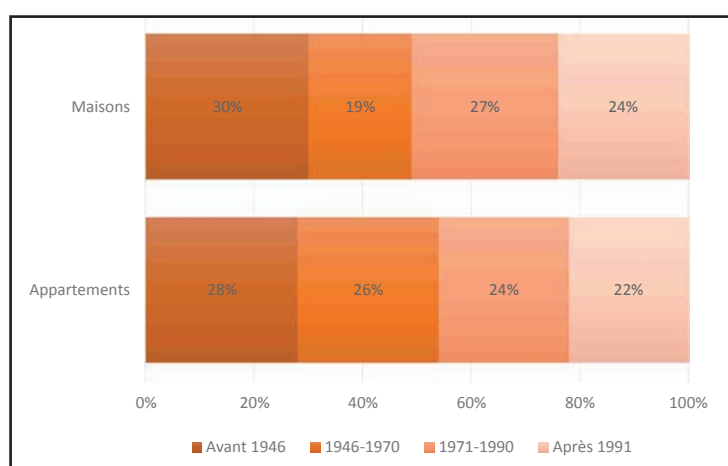
Selon les données issues du recensement de la population de l'INSEE de 2013, le parc locatif privé des 129 communes étudiées dans le département des Alpes-Maritimes regroupe 137 824 logements loués (ou sous loués) vides à usage d'habitation principale (de type maison ou appartement).

Au total, en 2016, 20 635 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce périmètre (soit 15 % du parc de référence enquêté), dont 2 098 logements gérés directement par le propriétaire et 18 537 en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.

### Typologie des logements locatifs du parc privé du périmètre d'observation\*



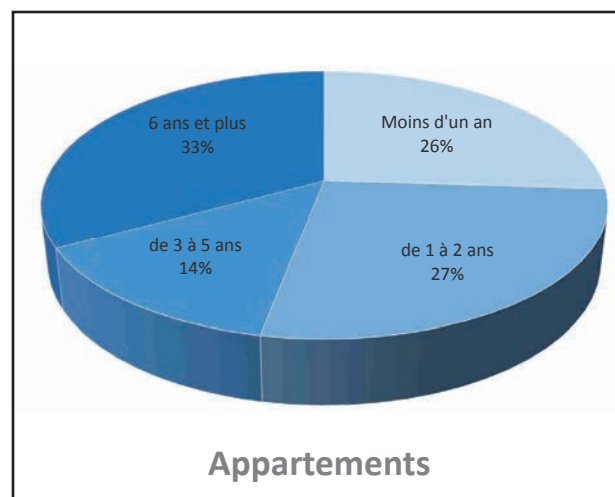
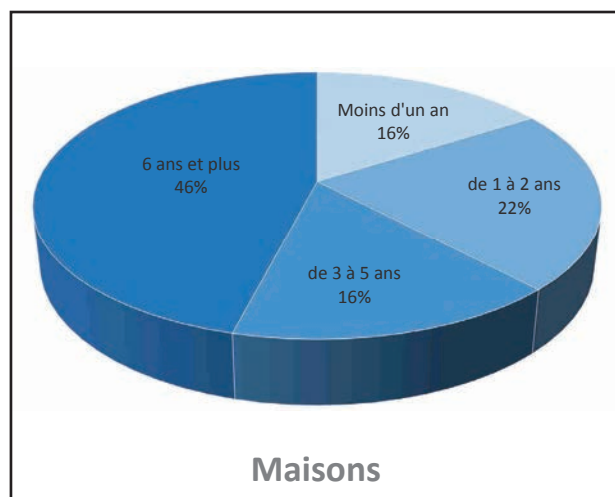
### Périodes de construction des logements locatifs du parc privé du périmètre d'observation\*



\*Source : INSEE, RP 2013.

Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé du périmètre d'observation\*



## Loyers moyens et dispersion des loyers sur l'ensemble du périmètre d'observation

La valeur moyenne des loyers sur les 129 communes étudiées dans le département des Alpes-Maritimes est de 13,0 € du m<sup>2</sup> (tous types de logements, toutes tailles de logements et toutes dates d'emménagement des locataires

confondus).

50 % d'entre eux sont compris entre 11,2 € et 16,0 €. Le loyer médian s'élève à 13,5 €.

Périmètre 2016	Ensemble Maisons et Appartements	Maisons	Appartements
<b>Nombre d'enquêtes</b> (Répartition en %)	20 635	980 (4,7 %)	19 655 (95,3 %)
<b>Loyer moyen</b>	738 €	955 €	713 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	57 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,0 €	11,6 €	13,2 €
<b>Premier quartile</b>	11,2 €	9,6 €	11,4 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	13,5 €	11,7 €	13,7 €
<b>Troisième quartile</b>	16,0 €	14,3 €	16,2 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

Périmètre 2016	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (19 657 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b> (Répartition en %)	20 635	4 789 (24,4 %)	8 035 (40,9 %)	5 298 (27,0 %)	1 535 (7,8 %)
<b>Loyer moyen</b>	738 €	493 €	654 €	840 €	1 022 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	57 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,0 €	16,8 €	14,1 €	12,2 €	11,1 €
<b>Premier quartile</b>	11,2 €	14,8 €	12,3 €	10,3 €	9,3 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	13,5 €	17,1 €	14,1 €	11,9 €	11,1 €
<b>Troisième quartile</b>	16,0 €	19,6 €	16,1 €	13,9 €	12,9 €

Périmètre 2016	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b> (Répartition en %)	20 635	4 221 (20,5 %)	6 362 (30,8 %)	4 280 (20,7 %)	2 269 (11,0 %)	3 503 (17,0 %)
<b>Loyer moyen</b>	738 €	741 €	772 €	762 €	730 €	676 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	57 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,0 €	13,8 €	13,5 €	13,2 €	13,0 €	11,0 €
<b>Premier quartile</b>	11,2 €	12,1 €	12,0 €	11,4 €	10,9 €	9,2 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	13,5 €	14,3 €	14,0 €	13,6 €	13,3 €	11,3 €
<b>Troisième quartile</b>	16,0 €	16,8 €	16,6 €	16,2 €	15,7 €	13,7 €

Périmètre 2016	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*				
		Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	1991- 2005	Après 2005
<b>Nombre d'enquêtes</b> (Répartition en %)	20 635	5 031 (24,4 %)	5 781 (28,0 %)	5 465 (26,5 %)	2 438 (11,8 %)	1 920 (9,3 %)
<b>Loyer moyen</b>	738 €	692 €	719 €	758 €	806 €	785 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	57 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,0 €	12,3 €	12,7 €	12,9 €	14,2 €	14,0 €
<b>Premier quartile</b>	11,2 €	10,5 €	11,1 €	11,2 €	12,7 €	12,0 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	13,5 €	12,8 €	13,0 €	13,6 €	14,8 €	15,0 €
<b>Troisième quartile</b>	16,0 €	15,5 €	15,3 €	16,1 €	17,2 €	17,7 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Périmètre 2016	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*				
		Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	1991- 2005	Après 2005
<b>1 pièce *</b>						
Nombre d'enquêtes	4 808	1 017	1 331	1 511	562	387
Loyer moyen	493 €	460 €	499 €	507 €	509 €	493 €
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,8 €	16,4 €	16,1 €	17,3 €	17,7 €	16,8 €
Premier quartile	14,8 €	14,2 €	14,1 €	15,3 €	15,7 €	15,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,1 €	16,8 €	16,4 €	17,4 €	17,9 €	18,3 €
Troisième quartile	19,6 €	19,1 €	18,9 €	19,8 €	20,1 €	20,3 €
<b>2 pièces *</b>						
Nombre d'enquêtes	8 166	2 125	2 213	1 886	1 090	852
Loyer moyen	651 €	603 €	645 €	668 €	711 €	698 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,0 €	13,5 €	13,4 €	14,0 €	15,3 €	15,6 €
Premier quartile	12,2 €	11,6 €	12,0 €	12,5 €	13,6 €	13,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,1 €	13,6 €	13,3 €	14,0 €	15,3 €	15,8 €
Troisième quartile	16,0 €	15,7 €	15,1 €	15,8 €	17,1 €	18,1 €
<b>3 pièces *</b>						
Nombre d'enquêtes	5 574	1 308	1 715	1 454	560	537
Loyer moyen	844 €	798 €	820 €	853 €	919 €	918 €
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,2 €	11,4 €	11,9 €	12,1 €	13,4 €	13,6 €
Premier quartile	10,3 €	9,8 €	10,3 €	10,3 €	10,9 €	11,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,9 €	11,3 €	11,8 €	12,0 €	13,1 €	14,0 €
Troisième quartile	13,9 €	13,0 €	13,4 €	13,8 €	15,0 €	15,8 €
<b>4 pièces et plus*</b>						
Nombre d'enquêtes	2 088	581	523	614	226	144
Loyer moyen	1 089 €	1 013 €	1 054 €	1 091 €	1 309 €	1 098 €
Surface habitable moyenne	98 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	10,5 €	11,2 €	11,1 €	12,2 €	11,2 €
Premier quartile	9,1 €	8,9 €	9,4 €	9,2 €	10,0 €	8,4 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	10,4 €	11,0 €	11,1 €	12,7 €	11,4 €
Troisième quartile	13,0 €	12,2 €	13,3 €	12,9 €	14,2 €	13,6 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

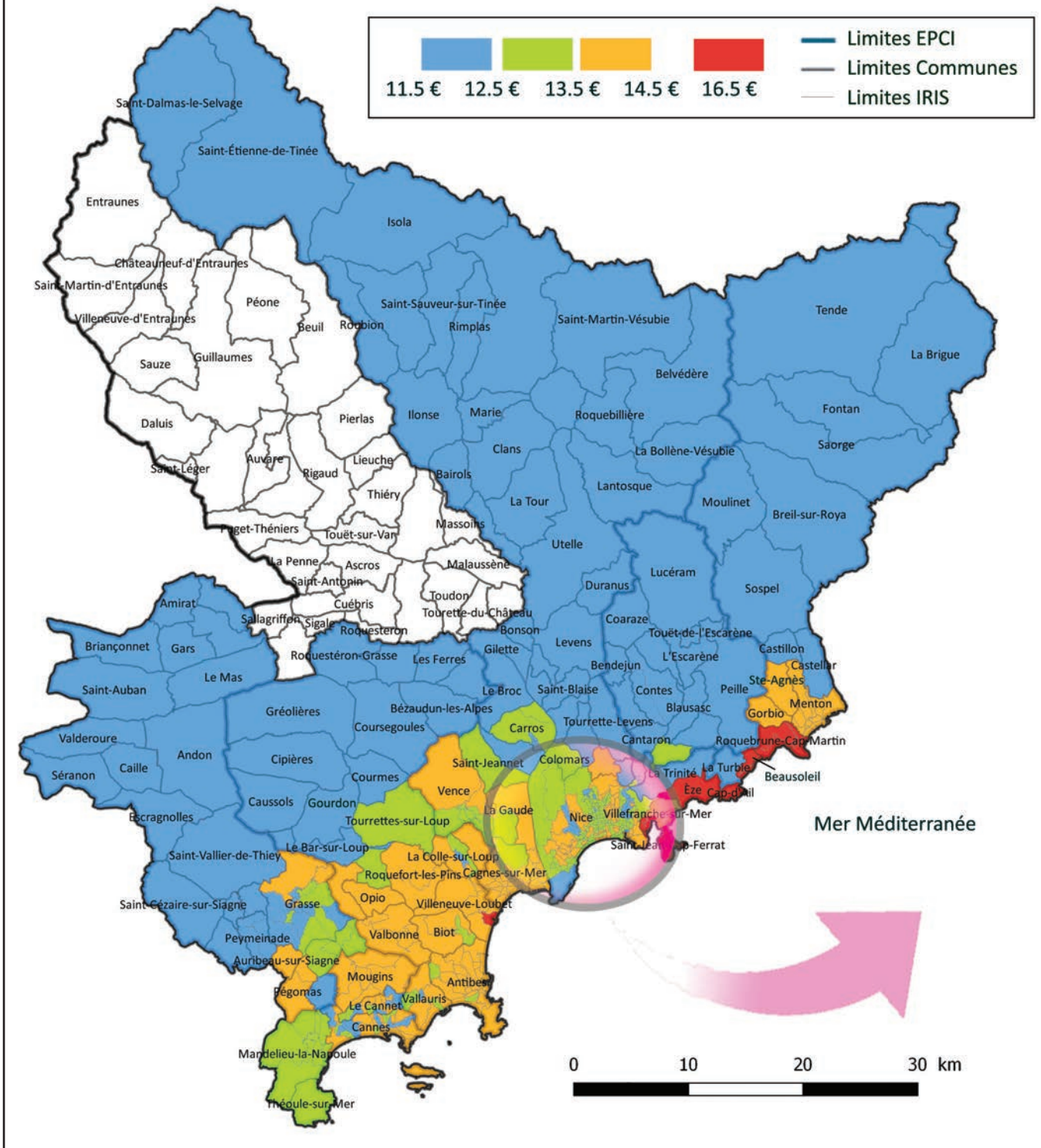
Périmètre 2016	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	4 808	1 078	1 451	1 003	1 275
Loyer moyen	493 €	495 €	501 €	498 €	481 €
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,8 €	17,7 €	17,0 €	16,9 €	15,7 €
Premier quartile	14,8 €	15,5 €	15,4 €	15,1 €	13,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,1 €	18,0 €	17,1 €	17,5 €	15,9 €
Troisième quartile	19,6 €	20,4 €	19,2 €	20,2 €	18,2 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	8 166	1 783	2 558	1 723	2 102
Loyer moyen	651 €	668 €	672 €	664 €	615 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,0 €	14,6 €	14,7 €	14,4 €	12,9 €
Premier quartile	12,2 €	13,0 €	12,8 €	12,3 €	10,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,1 €	14,5 €	14,8 €	14,5 €	13,0 €
Troisième quartile	16,0 €	16,3 €	16,6 €	16,6 €	15,2 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	5 574	982	1 712	1 145	1 735
Loyer moyen	844 €	874 €	875 €	870 €	795 €
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,2 €	12,8 €	12,6 €	12,5 €	11,4 €
Premier quartile	10,3 €	11,2 €	10,7 €	10,7 €	9,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,9 €	12,7 €	12,3 €	12,4 €	11,0 €
Troisième quartile	13,9 €	14,4 €	14,1 €	13,9 €	13,1 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	2 088	378	641	409	660
Loyer moyen	1 089 €	1 195 €	1 234 €	1 083 €	90 €
Surface habitable moyenne	98 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	11,6 €	12,0 €	11,3 €	10,1 €
Premier quartile	9,1 €	10,0 €	10,3 €	9,4 €	8,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	11,5 €	12,1 €	11,3 €	10,0 €
Troisième quartile	13,0 €	13,4 €	13,6 €	12,9 €	11,8 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus



## Niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur l'ensemble du périmètre d'observation au 1<sup>er</sup> janvier 2016



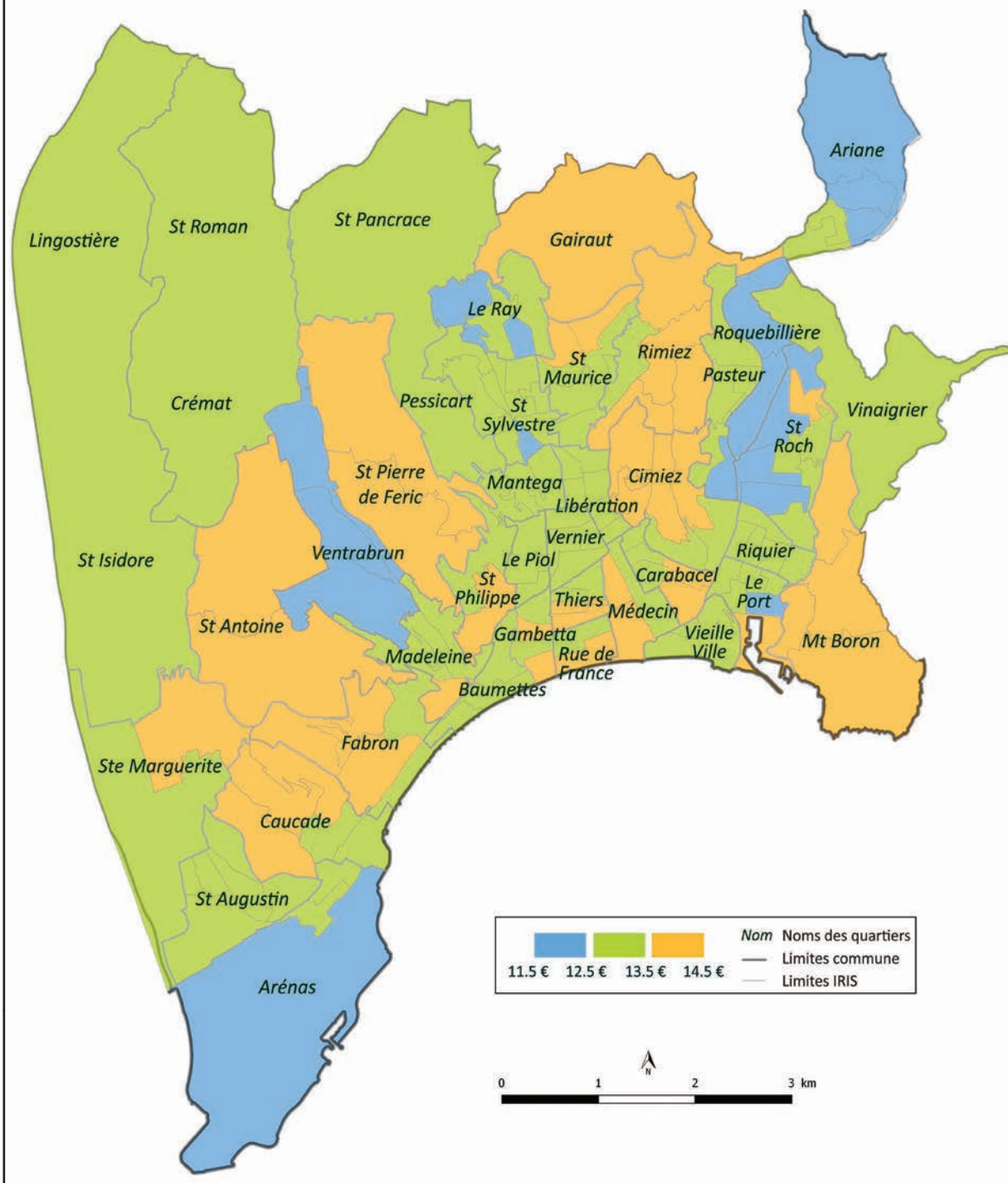
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014





### Zoom sur les niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur la ville de Nice au 1<sup>er</sup> janvier 2016



Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Les zones d'étude des niveaux de loyers sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur

Les zones d'études des niveaux de loyers correspondent à des zones de prix. Dans ces zones, un logement ayant les mêmes caractéristiques (c'est-à-dire de même type, de même taille, appartenant à la même époque de construction et ayant la même ancienneté d'occupation par le locataire) se louera à un niveau proche dans tous les quartiers rattachés à une même zone.

Le découpage des zones d'études des niveaux de loyers est basé sur une analyse des références collectées depuis 2013. Leur délimitation géographique précise est présentée dans

la partie dédiée aux niveaux des loyers du parc locatif privé au 1er janvier 2016.

En 2016, le nombre de zones reste inchangé. Le périmètre d'observation est divisé en treize zones d'étude (dont six zones sont exclusivement réservées à la ville de Nice). Cependant, leur découpage a évolué, afin d'augmenter la précision des résultats produits et d'intégrer les 40 nouvelles communes étudiées.

**Les niveaux de loyers publiés ici ne sont donc pas comparables avec ceux diffusés les années précédentes.**



### Le choix des zones d'étude des niveaux de loyers

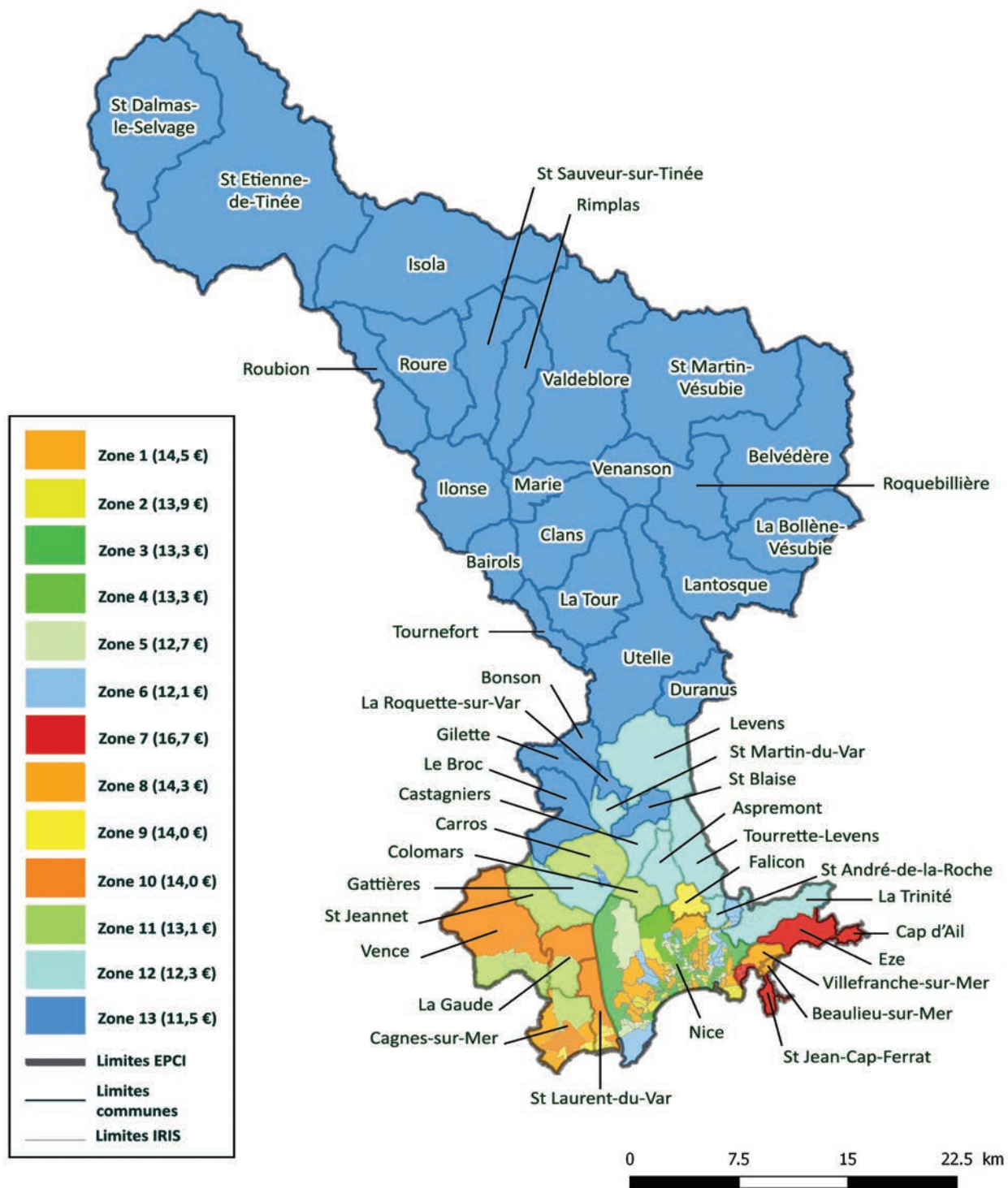
En fonction de la taille du parc locatif privé, le territoire d'observation est découpé en une ou plusieurs zones. Comme le souligne le Comité scientifique de l'observation des loyers, «le choix d'un bon zonage est essentiel», car la pertinence de celui-ci a une influence sur la précision des résultats. La délimitation des zones d'étude doivent satisfaire à deux conditions. D'une part, «les zones idéales sont homogènes en termes de niveaux de loyer, toutes choses égales par ailleurs». Ainsi, une même zone ne doit pas regrouper des quartiers ayant des niveaux de loyers très différents. D'autre part, «elles doivent contenir suffisamment de logements pour respecter les règles de diffusion des données», en termes de fiabilité - tout résultat doit être fondé sur un nombre minimum de 50 enquêtes -, et de respect du secret statistique - il doit être impossible d'identifier un logement, que ce soit directement ou par recoupement, à partir des résultats publiés.

Les zones d'étude se superposent donc rarement à des zonages préexistants (Programme Local de l'Habitat, zones administratives, zones d'habitat social, etc.). Au contraire, elles doivent être conçues spécifiquement pour l'observation des loyers, en se basant sur des informations statistiques fiables, issues du traitement des données collectées les années précédentes.

Dans la pratique, les zones d'étude des niveaux des loyers sont des regroupements d'IRIS (ou de sections cadastrales) et / ou de communes, fréquemment non contigus. Leurs délimitations peuvent évoluer, notamment les premières années d'observation du territoire.



## Vue d'ensemble du niveau des loyers médians (hors charges) sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur au 1<sup>er</sup> janvier 2016



Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014



## Le découpage infra communal en IRIS

Depuis le recensement de la population de 1999, l'IRIS (sigle signifiant « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique ») constitue, pour l'INSEE, «la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales». Sur l'ensemble du territoire français, les communes d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. La France compte ainsi environ 16 100 IRIS, dont 650 dans les DOM.

Les IRIS respectent des critères géographiques et démographiques. Leurs contours doivent en particulier être identifiables sans ambiguïté et être stables dans le temps. Ils ont été élaborés «en partenariat avec les interlocuteurs locaux, notamment les communes, selon des règles précises définies en concertation avec la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL)».

Il existe trois types d'IRIS. Tout d'abord, **les IRIS d'habitat** rassemblent entre 1 800 et 5 000 habitants. «Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...)». Ces IRIS sont ceux utilisés dans la définition des zones d'études des niveaux de loyers. Puis, **les IRIS d'activité** «regroupent plus de 1 000 salariés et comptent au moins deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente». Enfin, **les IRIS dits divers** correspondent à des zones spécifiques peu habitées et dont la superficie est importante (tels les parcs de loisirs, les zones portuaires, les forêts, etc).

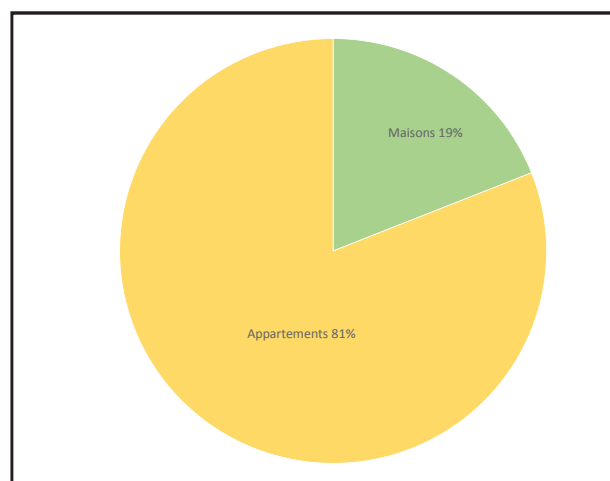
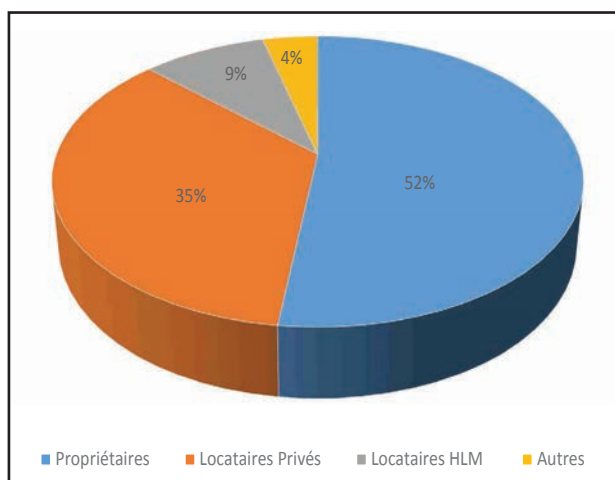
*Source : [www.insee.fr](http://www.insee.fr) (consulté en janvier 2016)*

## Les loyers (hors charges) du parc locatif privé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur

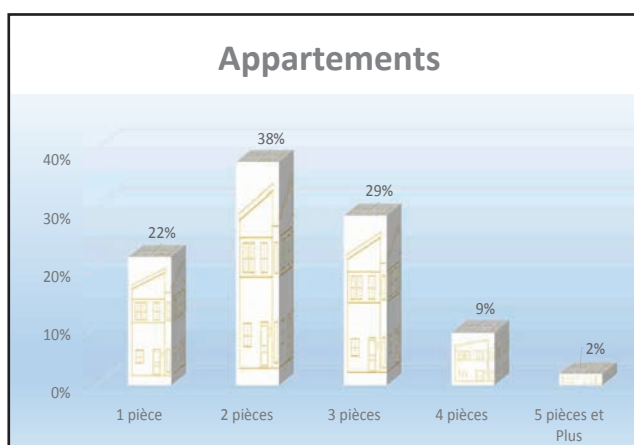
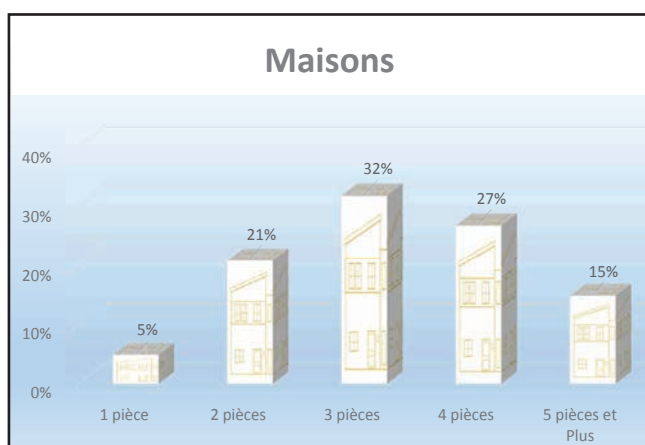
Selon les données issues du recensement de la population de l'INSEE de 2013, le parc locatif privé de la Métropole Nice Côte d'Azur regroupe 75 315 logements loués (ou sous loués) vides à usage d'habitation principale (de type maison ou appartement).

Au total, en 2016, 12 158 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce territoire (soit 16 % du parc de référence enquêté), dont 1 194 logements gérés directement par le propriétaire et 10 964 en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.

## Structure du parc de logements sur la Métropole Nice Côte d'Azur\*



## Typologie des logements locatifs du parc privé de la Métropole Nice Côte d'Azur\*



\*Source : INSEE, RP 2013.

## Loyers moyens et dispersion des loyers sur la Métropole Nice Côte d'Azur

**La valeur moyenne des loyers sur la Métropole Nice Côte d'Azur est de 12,8 € du m<sup>2</sup> (tous types de logements, toutes tailles de logements et toutes dates d'emménagement des locataires confondus).**

La moitié des loyers sont compris entre 11,1 € et 15,9 €. Un quart des loyers observés est inférieur à 11,1 € du m<sup>2</sup>. Un quart des loyers observés est supérieur à 15,9 € du m<sup>2</sup>. Le loyer médian au m<sup>2</sup> est égal à 13,3 €.

Métropole NCA	Ensemble Maisons et Appartements	Maisons	Appartements
Nombre d'enquêtes	12 158	344	11 814
Loyer moyen	715 €	892 €	701 €
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,8 €	11,2 €	13,0 €
Premier quartile	11,1 €	9,0 €	11,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	11,7 €	13,4 €
Troisième quartile	15,9 €	14,4 €	16,0 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016



### Parole d'expert : L'avis de la FNAIM Côte d'Azur



AGIR POUR LE LOGEMENT

Le marché locatif privé des Alpes Maritimes montre, en 2016, très peu de différences avec celui de l'année précédente. On constate toutefois une diminution du nombre de candidats locataires pour un même bien et une multiplication des visites infructueuses, qui ne se concluent pas par la signature d'un bail. Le stock de biens disponibles est donc en légère augmentation.

La tendance amorcée depuis deux à trois ans se confirme, à savoir la généralisation des travaux de rafraîchissement, supportés par le bailleur, préalablement à la remise à la location. Malgré le coût de ces travaux, le prix de relocation reste identique à celui du précédent locataire, voire légèrement inférieur.

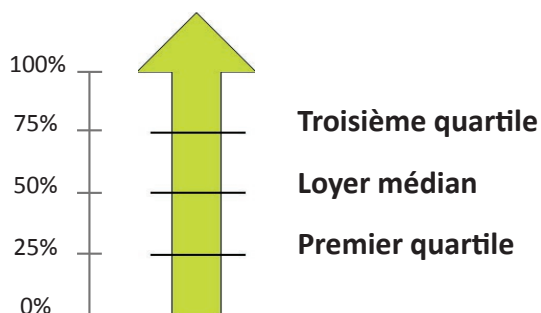
Le dispositif Visale est encore trop peu utilisé par les professionnels immobiliers, leurs bailleurs craignant que les locataires qui y sont éligibles soient économiquement plus fragiles. La Garantie des Loyers Impayé privée (GLI), aujourd'hui apurée en nombre de solutions offertes et globalement mieux maîtrisée par les quelques compagnies d'assurance qui continuent à la proposer, continue à se généraliser dans les portefeuilles des professionnels, avec des annexes d'assurance propriétaire non occupant et de couverture en responsabilité civile. De ce fait, les loyers sont de plus en plus déterminés par le respect du taux de solvabilité des candidats locataires pour qu'ils soient éligibles à cette GLI. Or, malgré cette tendance, le nombre de rejet des dossiers GLI de candidats locataires est en augmentation.

Pour contrer ce phénomène et résolvabiliser ces candidats locataires par rapport aux critères assuranciers, il devient de plus en plus impérieux de revenir sur l'interdiction du non-cumul entre GLI et caution solidaire.



## Premier quartile, loyer médian, troisième quartile

Si on ordonne de façon croissante les loyers observés dans le parc locatif considéré, les quartiles et la médiane correspondent aux valeurs qui partagent la distribution des loyers, de sorte que 25% des loyers observés sont inférieurs au loyer du **premier quartile**, 50% sont inférieurs au **loyer médian**, et 75% sont inférieurs au loyer du **troisième quartile**.



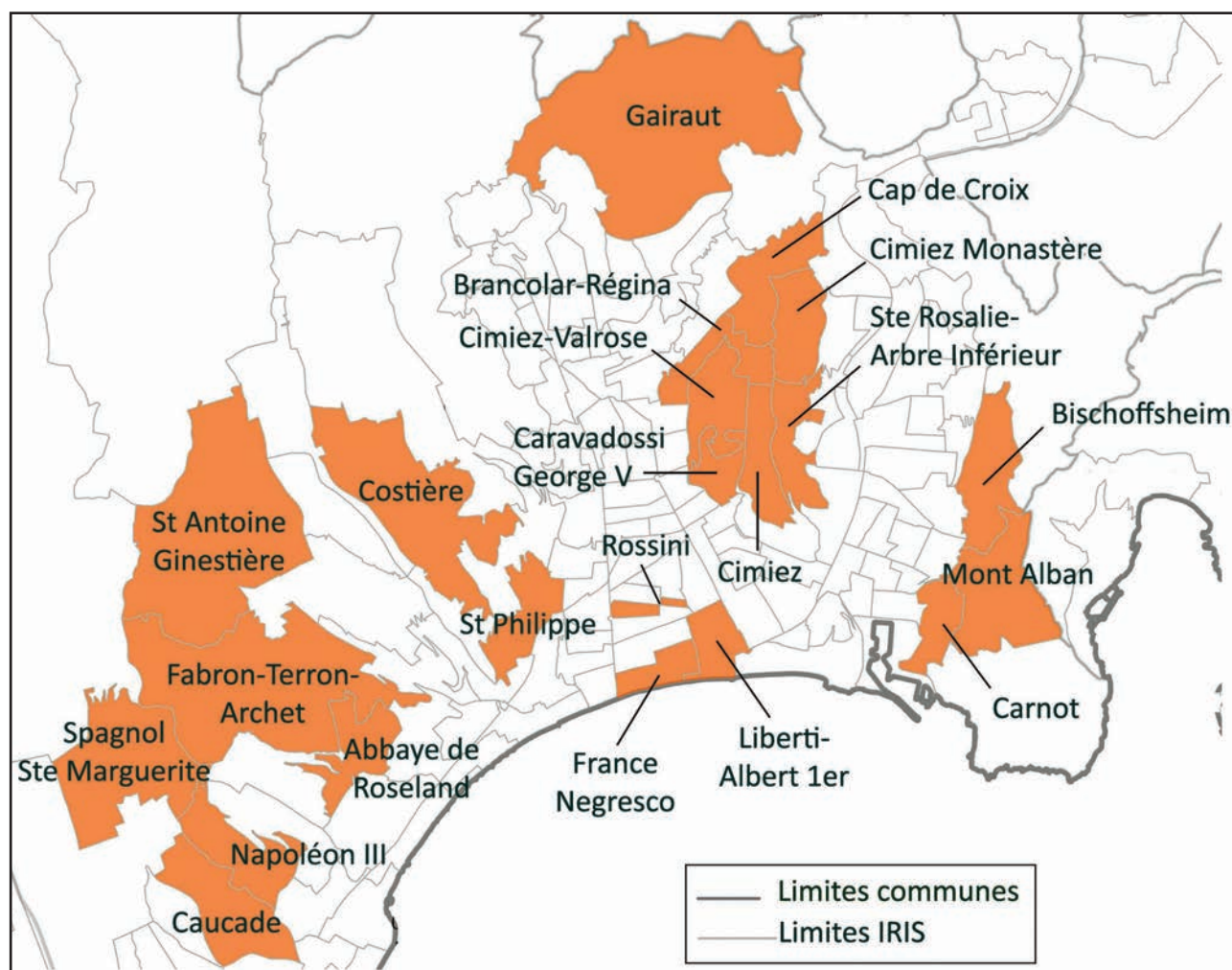
## Les déterminants des niveaux des loyers

Différents éléments, notamment la localisation, la taille, l'ancienneté du locataire et la période d'achèvement de construction, etc. influent sur les niveaux des loyers des logements.

- **La localisation** : les loyers au mètre carré sont généralement dégressifs avec l'éloignement des logements du centre de la commune. Toutefois, des paramètres locaux (présence de commerces, d'écoles, accessibilité du quartier par les transports en commun, dessertes routières ou autoroutières suffisantes, etc.) peuvent influencer sur les loyers au mètre carré selon les quartiers, en dehors de leur distance du centre-ville, et les rendre plus attractifs et, par conséquent, plus chers.
- **La taille** : de même, les loyers au mètre carré diminuent communément lorsque la surface des logements augmente. Cependant, la rareté des grands logements dans certaines zones peut générer une augmentation de leurs loyers, ceux-ci devenant équivalents, voire plus élevés que ceux des logements de taille moyenne.
- **L'ancienneté du locataire** : là encore, les loyers au mètre carré décroissent habituellement avec l'ancienneté d'occupation des logements. Cette diminution s'observe en particulier dans les zones tendues où les hausses de loyers appliquées en cours de bail ou lors des renouvellements ne permettent pas d'égaliser les niveaux des loyers des locataires ayant emménagé récemment.
- Enfin, certaines **époques de construction** sont souvent plus recherchées et donc plus chères que d'autres. Ainsi, la qualité des logements de la période 1946-1970 est-elle fréquemment considérée comme inférieure à celle des périodes antérieure et ultérieures, expliquant un loyer inférieur. A l'inverse, le prix élevé des logements récents s'explique à la fois par un niveau d'équipement et de confort plus important et, par leur rareté selon les quartiers.

## Présentation de la zone 1 : Délimitation géographique et données de cadrage

Zone 1 : **Nice** : quartiers Abbaye de Roseland, Bischoffsheim, Brancolar-Regina, Cap de Croix, Caravadossi-George V, Carnot, Caucade, Cimiez, Cimiez-Monastere, Cimiez-Valrose, Costiere, Fabron-Terron-Archet, France-Negresco, Gairaut, LIBERTI-ALBERT 1er, Mont Alban, Napoleon III, Rossini, Saint-Antoine Ginestiere, Sainte-Rosalie-Arbre Inferieur, Saint-Philippe, Spagnol-Sainte Marguerite

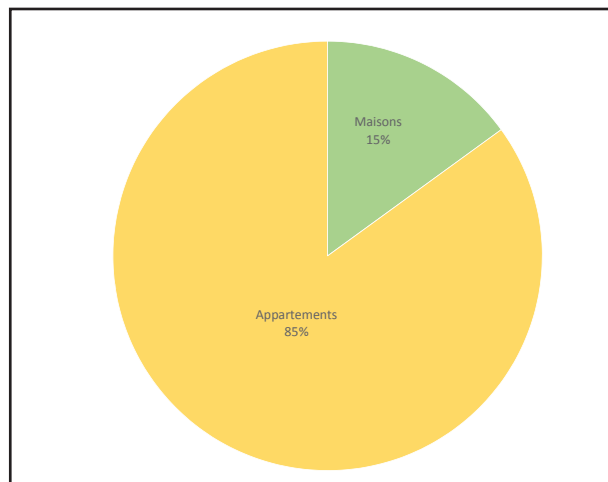
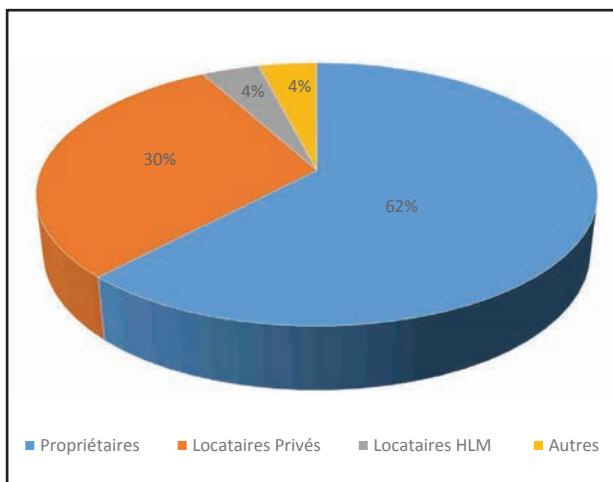


Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

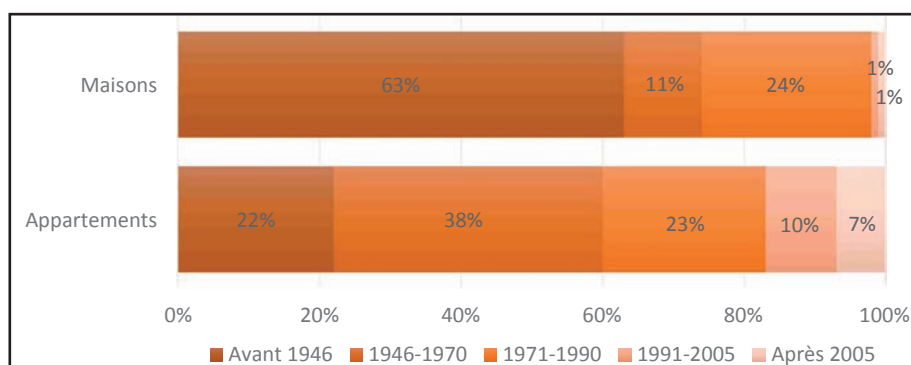
© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014



## Structure des résidences principales sur la zone 1\*

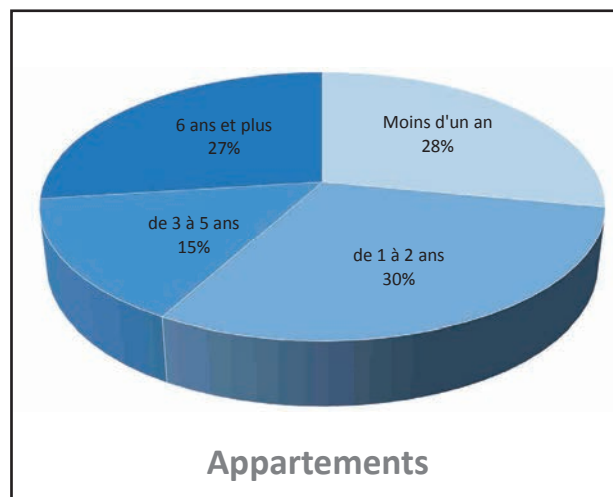
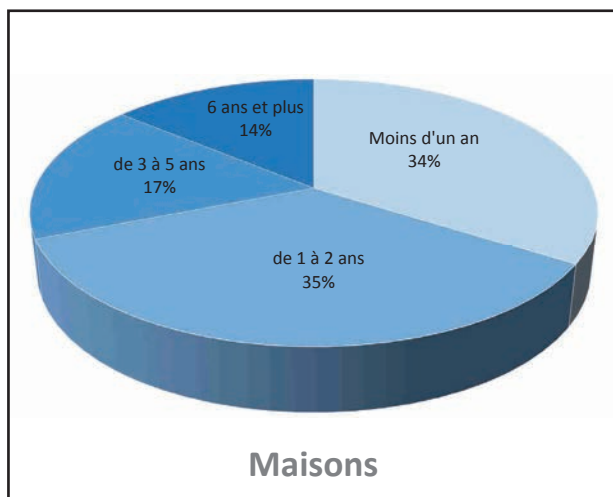


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 1\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 1\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 1 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 1	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements ( 1241 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	1 261	264 (21,3 %)	500 (40,3 %)	354 (28,5 %)	123 (9,9 %)
Loyer moyen	843 €	515 €	712 €	966 €	1 285 €
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,2 €	18,2 €	14,8 €	13,1 €	13,3 €
Premier quartile	12,6 €	16,5 €	13,2 €	11,3 €	11,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,5 €	18,0 €	14,7 €	13,2 €	13,7 €
Troisième quartile	17,0 €	19,7 €	16,3 €	14,8 €	13,3 €

Zone 1	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
Nombre d'enquêtes	1 261	287	418	271	101	184
Loyer moyen	843 €	855 €	892 €	892 €	805	709 €
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,2 €	14,8 €	14,2 €	14,9 €	15,0 €	12,0 €
Premier quartile	12,6 €	13,4 €	12,8 €	12,6 €	13,4 €	10,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,5 €	15,1 €	14,2 €	14,7 €	15,9 €	12,0 €
Troisième quartile	17,0 €	17,9 €	16,0 €	17,5 €	17,3 €	14,6 €

Zone 1	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	1 261	217	485	331	228
Loyer moyen	843 €	792 €	817 €	836 €	980 €
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,2 €	13,9 €	13,4 €	14,5 €	15,7 €
Premier quartile	12,6 €	11,3 €	11,7 €	13,3 €	14,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,5 €	14,6 €	13,6 €	15,1 €	16,0 €
Troisième quartile	17,0 €	17,3 €	15,9 €	17,3 €	18,2 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 1	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	265	46	72	100	47
Loyer moyen	520 €	ns	483 €	533 €	ns
Surface habitable moyenne	28 m <sup>2</sup>	ns	29 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	18,3 €	ns	16,9 €	18,9 €	ns
Premier quartile	16,6 €	ns	15,4 €	16,6 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	18,5 €	ns	17,1 €	19,0 €	ns
Troisième quartile	20,4 €	ns	18,5 €	20,3 €	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	507	89	202	110	106
Loyer moyen	713 €	649 €	706 €	741 €	795 €
Surface habitable moyenne	48 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,9 €	14,2 €	14,4 €	14,5 €	17,2 €
Premier quartile	13,2 €	11,8 €	13,1 €	13,5 €	14,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,8 €	14,6 €	14,1 €	14,6 €	16,7 €
Troisième quartile	16,4 €	15,3 €	16,0 €	15,8 €	19,4 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	357	48	166	85	58
Loyer moyen	965 €	ns	933 €	987 €	1 061 €
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>	ns	73 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,1 €	ns	12,8 €	13,2 €	15,0 €
Premier quartile	11,3 €	ns	11,2 €	12,6 €	13,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,1 €	ns	12,5 €	13,8 €	15,0 €
Troisième quartile	14,8 €	ns	14,2 €	14,6 €	16,0 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	132	34	45	36	17
Loyer moyen	1 302 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	97 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	11,2 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,7 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	15,1 €	ns	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

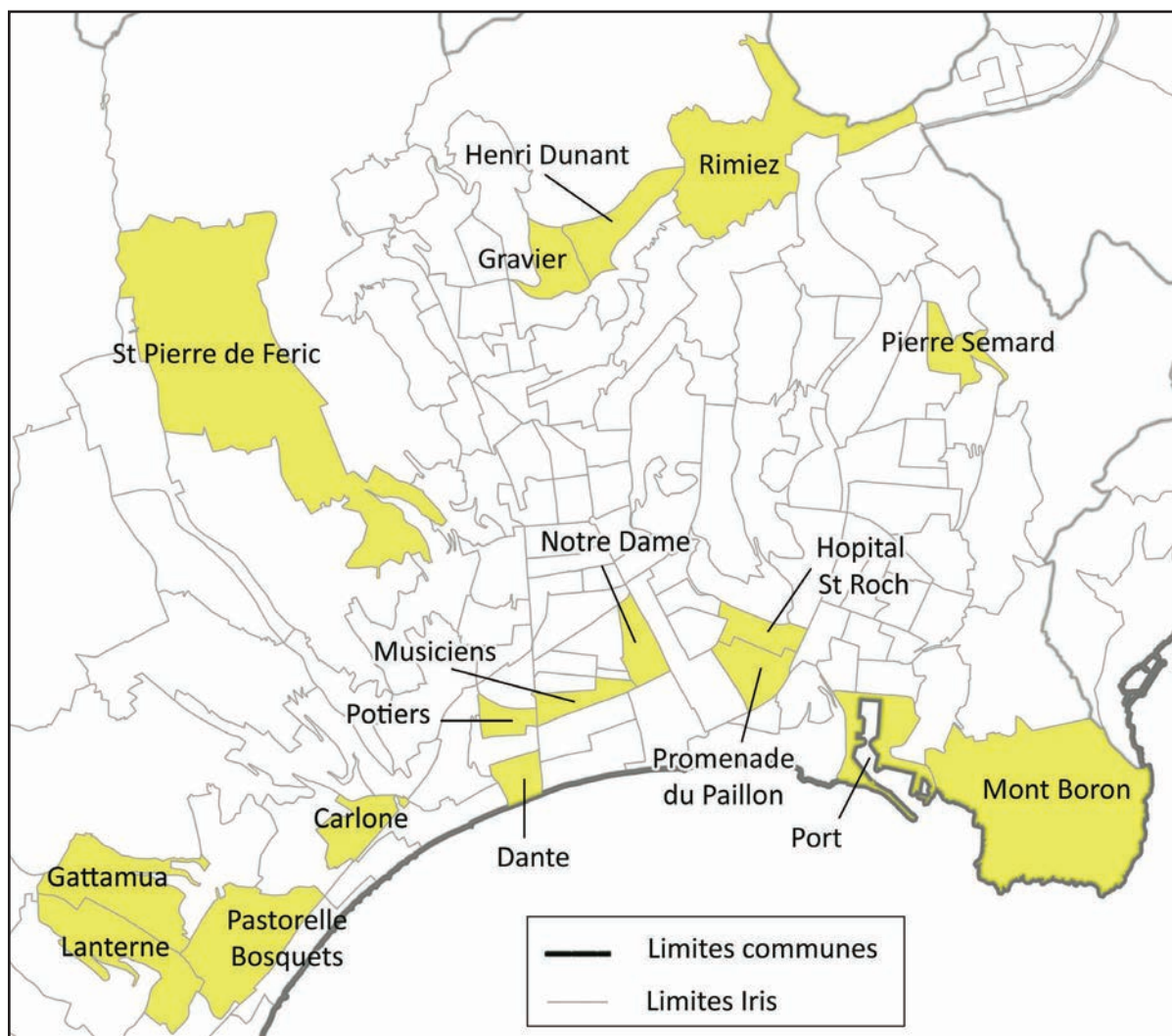
Zone 1	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	265	69	81	56	59
Loyer moyen	520 €	546 €	500 €	512 €	501 €
Surface habitable moyenne	28 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	18,3 €	18,5 €	18,4 €	18,4 €	18,0 €
Premier quartile	16,6 €	17,7 €	16,9 €	16,7 €	15,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	18,5 €	18,6 €	18,5 €	18,4 €	17,1 €
Troisième quartile	20,4 €	20,2 €	19,3 €	20,6 €	21,5 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	507	126	156	113	112
Loyer moyen	713 €	724 €	729 €	744 €	657 €
Surface habitable moyenne	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,9 €	15,1 €	15,0 €	16,0 €	13,7 €
Premier quartile	13,2 €	13,4 €	13,7 €	13,7 €	11,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,8 €	15,0 €	14,8 €	15,2 €	13,4 €
Troisième quartile	16,4 €	16,9 €	16,5 €	18,1 €	15,9 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	357	68	134	70	85
Loyer moyen	965 €	1 025 €	960 €	985 €	896 €
Surface habitable moyenne	73 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,1 €	13,5 €	13,4 €	13,4 €	12,3 €
Premier quartile	11,3 €	11,9 €	11,7 €	11,3 €	10,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,1 €	13,2 €	13,5 €	13,1 €	12,2 €
Troisième quartile	14,8 €	14,1 €	14,8 €	14,4 €	14,4 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	132	24	47	32	29
Loyer moyen	1 302 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	97 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	11,2 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,7 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	15,1 €	ns	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 2 : Délimitation géographique et données de cadrage

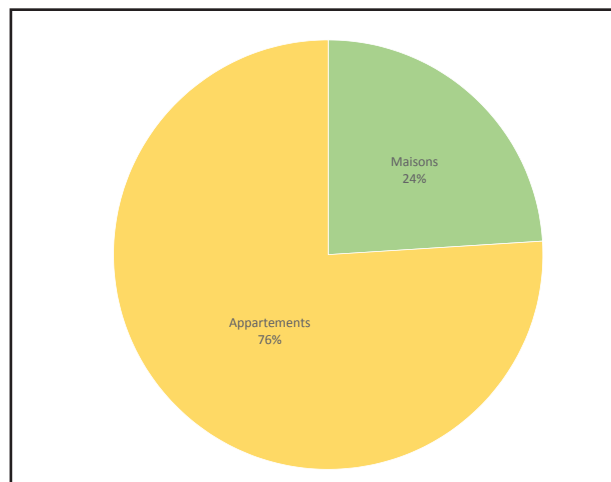
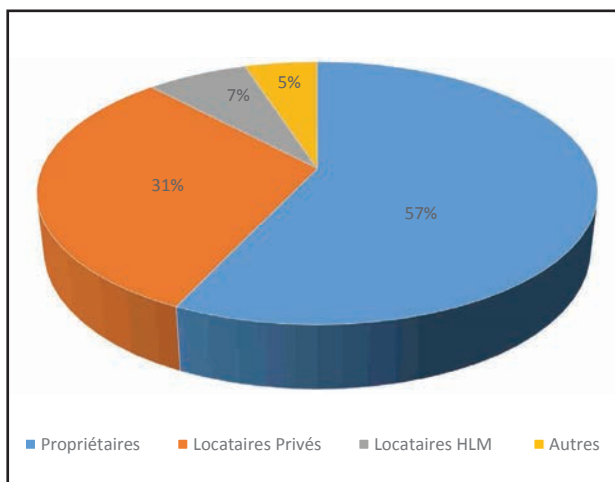
Zone 2 : **Nice** : quartiers Carlone, Dante, Gattamua, Gravier, Henry Dunant, Hopital Saint-Roch, Lanterne, Mont Boron, Musiciens, Notre-Dame, Pastorelle-Bosquets, Pierre Semard, Port, Potiers, Promenade du Paillon, Rimiez, Saint-Pierre de Feric



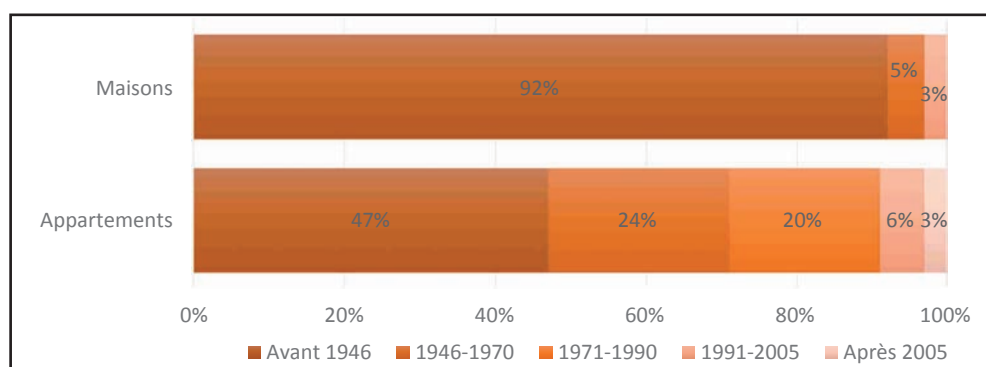
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 2\*

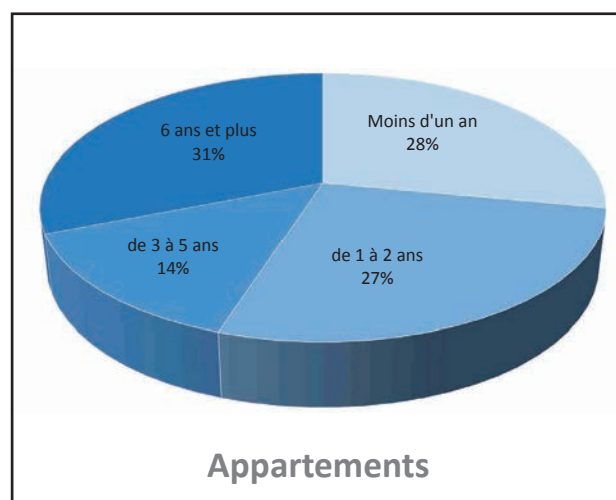
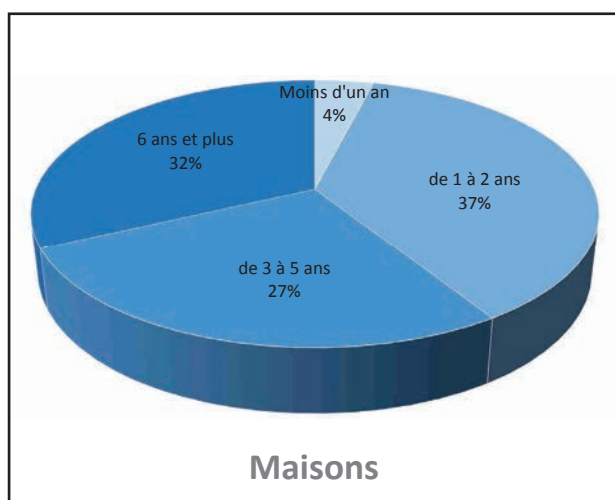


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 2\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 2\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 2	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (972 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	982	225 (23,2 %)	367 (37,8 %)	247 (25,4 %)	133 (13,7 %)
Loyer moyen	750 €	482 €	664 €	908 €	1 136 €
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	17,7 €	14,4 €	12,2 €	11,3 €
Premier quartile	11,7 €	15,5 €	12,9 €	10,7 €	9,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,9 €	17,7 €	14,8 €	11,7 €	11,3 €
Troisième quartile	16,3 €	20,2 €	16,4 €	13,6 €	12,4 €

Zone 2	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
Nombre d'enquêtes	982	216	279	199	109	179
Loyer moyen	750 €	717 €	766 €	778 €	768	742 €
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	14,0 €	13,6 €	14,9 €	13,2 €	10,9 €
Premier quartile	11,7 €	11,6 €	11,9 €	13,5 €	12,0 €	9,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,9 €	15,1 €	13,7 €	14,8 €	13,0 €	11,0 €
Troisième quartile	16,3 €	17,5 €	15,5 €	17,9 €	16,6 €	13,9 €

Zone 2	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	982	360	287	239	96
Loyer moyen	750 €	731 €	770 €	789 €	717 €
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	12,7 €	13,4 €	13,6 €	15,7 €
Premier quartile	11,7 €	11,3 €	11,6 €	12,0 €	14,4 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,9 €	13,0 €	13,9 €	14,2 €	16,1 €
Troisième quartile	16,3 €	16,2 €	16,3 €	16,0 €	19,1 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 2	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	226	75	49	79	23
Loyer moyen	479 €	456 €	ns	522 €	ns
Surface habitable moyenne	27 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	ns	32 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,7 €	17,9 €	ns	16,3 €	ns
Premier quartile	15,5 €	14,6 €	ns	15,6 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,8 €	17,3 €	ns	16,1 €	ns
Troisième quartile	20,7 €	20,7 €	ns	17,2 €	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	371	135	114	73	49
Loyer moyen	664 €	620 €	694 €	717 €	ns
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,4 €	14,4 €	14,1 €	14,4 €	ns
Premier quartile	13,0 €	13,0 €	12,8 €	13,2 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,5 €	14,3 €	14,1 €	14,8 €	ns
Troisième quartile	16,3 €	16,8 €	15,2 €	15,8 €	ns
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	248	81	86	64	17
Loyer moyen	906 €	889 €	899 €	912 €	ns
Surface habitable moyenne	74 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,2 €	11,7 €	12,0 €	12,7 €	ns
Premier quartile	10,6 €	10,9 €	10,5 €	11,0 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,7 €	11,4 €	11,2 €	13,2 €	ns
Troisième quartile	13,6 €	12,4 €	13,7 €	13,7 €	ns
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	137	69	38	23	7
Loyer moyen	1 143 €	1 074 €	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	101 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,3 €	10,6 €	ns	ns	ns
Premier quartile	9,9 €	9,0 €	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,3 €	11,3 €	ns	ns	ns
Troisième quartile	12,7 €	11,8 €	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus



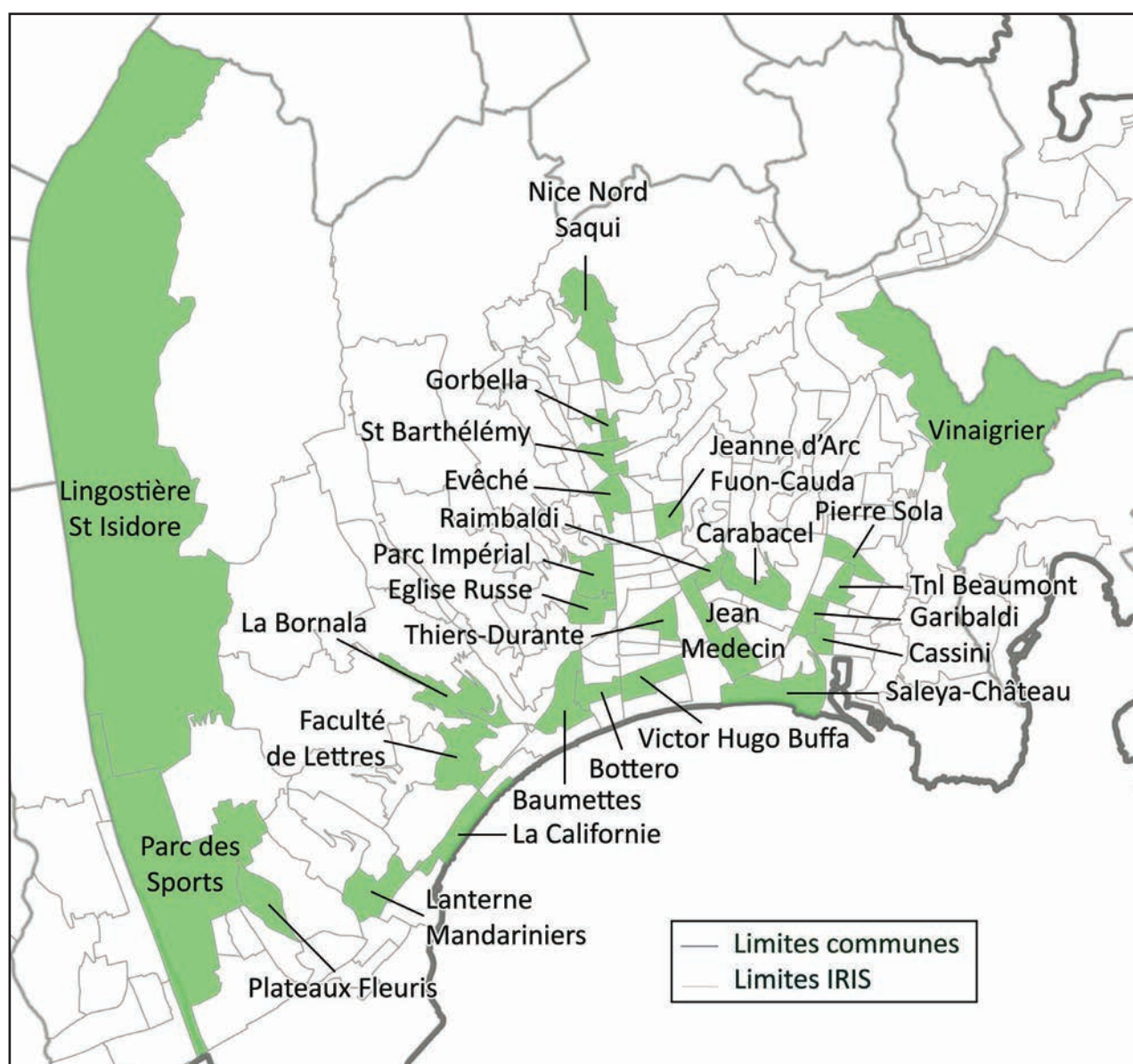
Zone 2	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	226	51	67	49	59
Loyer moyen	479 €	490 €	454 €	ns	457 €
Surface habitable moyenne	27 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	ns	29 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,7 €	17,7 €	16,6 €	ns	15,8 €
Premier quartile	15,5 €	15,7 €	14,5 €	ns	13,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,8 €	18,1 €	16,0 €	ns	15,8 €
Troisième quartile	20,7 €	19,2 €	19,7 €	ns	19,6 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	371	98	115	71	87
Loyer moyen	664 €	639 €	694 €	702 €	631 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,4 €	14,5 €	14,0 €	14,8 €	14,6 €
Premier quartile	13,0 €	12,9 €	12,9 €	13,9 €	13,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,5 €	14,5 €	14,1 €	14,7 €	14,4 €
Troisième quartile	16,3 €	16,8 €	15,3 €	16,2 €	16,8 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	248	46	62	49	91
Loyer moyen	906 €	ns	944 €	ns	839 €
Surface habitable moyenne	74 m <sup>2</sup>	ns	76 m <sup>2</sup>	ns	74 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,2 €	ns	12,3 €	ns	11,3 €
Premier quartile	10,6 €	ns	11,4 €	ns	10,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,7 €	ns	11,7 €	ns	11,1 €
Troisième quartile	13,6 €	ns	12,9 €	ns	12,5 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	137	21	35	30	51
Loyer moyen	1 143 €	ns	ns	ns	1 006 €
Surface habitable moyenne	101 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	100 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,3 €	ns	ns	ns	10,0 €
Premier quartile	9,9 €	ns	ns	ns	8,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,3 €	ns	ns	ns	10,4 €
Troisième quartile	12,7 €	ns	ns	ns	11,2 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

### Présentation de la zone 3 : Délimitation géographique et données de cadrage

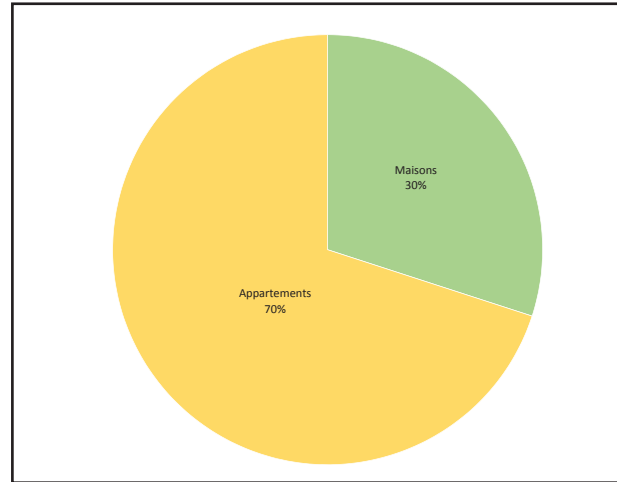
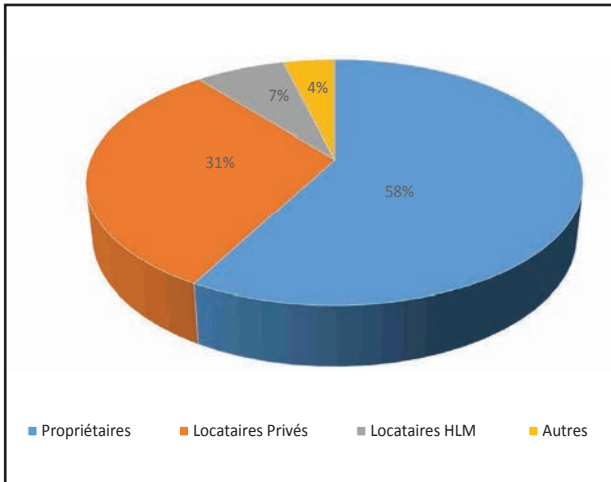
Zone 3 : **Nice** : quartiers Baumettes, Bottero, Carabacel, Cassini, Eglise Russe, Eveche, Faculte de Lettres, Garibaldi, Gorbella, Jean Medecin, Jeanne d'Arc-Fuon-Cauda, La Bornala, La Californie, Lanterne-Mandariniers, Lingostiere-Saint Isidore, Nice-Nord-Saqui, Parc des Sports, Parc Imperial, Pierre Sola, Plateaux Fleuris, Raimbaldi, Saint-Barthelemy, Saleya-Chateau, Thiers-Durante, Tnl-Beaumont, Victor Hugo-Buffera, Vinaigrier



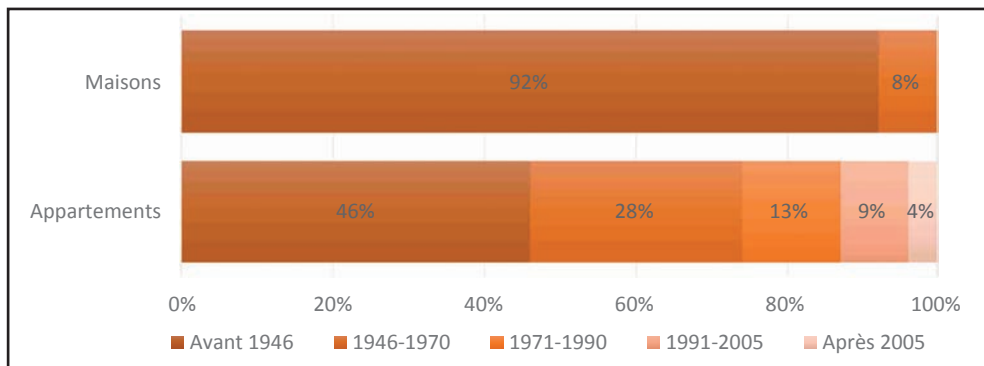
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

### Structure des résidences principales sur la zone 3\*

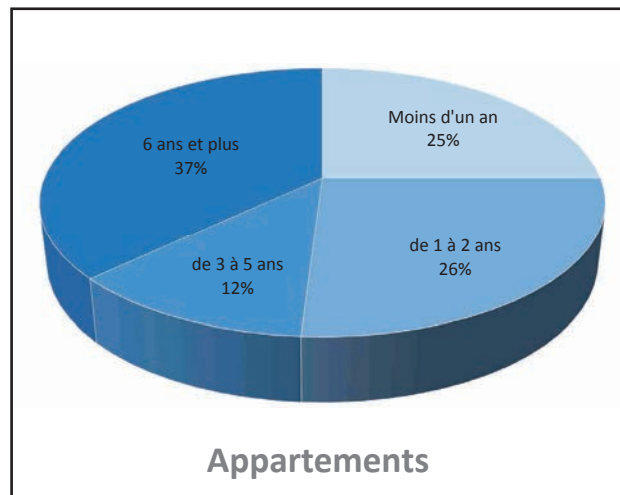
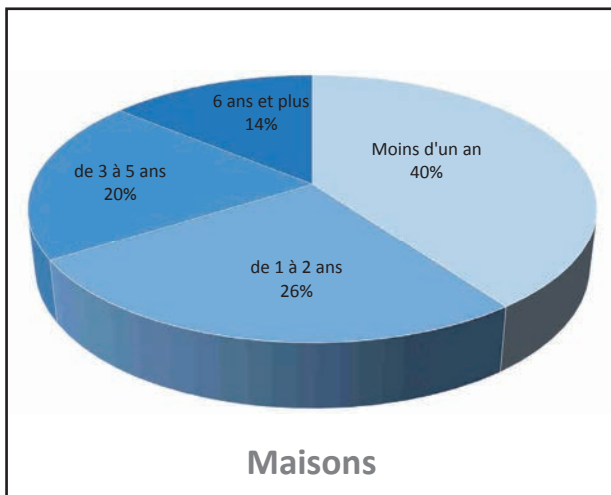


### Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 3\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

### Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 3\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 3 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 3	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (2 104 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	2 113	603 (28,7 %)	837 (39,8 %)	478 (22,7 %)	186 (8,8 %)
Loyer moyen	697 €	470 €	646 €	813 €	1 027 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9 €	17,3 €	13,8 €	11,6 €	11,0 €
Premier quartile	11,4 €	15,3 €	12,2 €	10,2 €	9,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	17,8 €	13,8 €	11,5 €	11,1 €
Troisième quartile	16,0 €	19,8 €	15,5 €	13,2 €	12,2 €

Zone 3	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
Nombre d'enquêtes	2 113	408	600	442	276	387
Loyer moyen	697 €	721 €	738 €	734 €	636	645 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9 €	13,8 €	13,6 €	13,0 €	12,7 €	10,9 €
Premier quartile	11,4 €	12,2 €	11,8 €	11,5 €	10,8 €	9,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	14,3 €	13,7 €	13,5 €	12,8 €	11,3 €
Troisième quartile	16,0 €	17,6 €	16,1 €	16,7 €	16,4 €	13,8 €

Zone 3	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	2 113	824	631	338	320
Loyer moyen	697 €	725 €	646 €	679 €	726 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9 €	12,5 €	12,1 €	13,8 €	15,2 €
Premier quartile	11,4 €	10,8 €	11,0 €	12,5 €	13,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	12,9 €	12,5 €	14,7 €	15,5 €
Troisième quartile	16,0 €	15,8 €	14,4 €	17,1 €	18,7 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 3	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	604	189	171	129	115
Loyer moyen	470 €	437 €	486 €	495 €	505 €
Surface habitable moyenne	27 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,3 €	17,6 €	15,3 €	18,1 €	18,8 €
Premier quartile	15,3 €	15,5 €	13,7 €	15,9 €	16,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,8 €	18,2 €	15,8 €	18,3 €	19,6 €
Troisième quartile	19,8 €	19,0 €	17,6 €	21,2 €	20,6 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	838	319	254	118	147
Loyer moyen	646 €	634 €	637 €	632 €	711 €
Surface habitable moyenne	47 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,8 €	14,0 €	12,9 €	13,7 €	15,7 €
Premier quartile	12,2 €	12,1 €	11,6 €	12,8 €	13,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,8 €	13,9 €	12,8 €	13,5 €	15,5 €
Troisième quartile	15,5 €	15,7 €	14,4 €	15,0 €	18,2 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	482	212	150	73	47
Loyer moyen	814 €	804 €	734 €	877 €	ns
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	11,3 €	11,1 €	12,2 €	ns
Premier quartile	10,2 €	10,0 €	10,1 €	10,5 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	11,2 €	11,5 €	12,5 €	ns
Troisième quartile	13,2 €	13,0 €	12,5 €	14,4 €	ns
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	189	104	56	18	11
Loyer moyen	1 039 €	1 165 €	771 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	94 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,0 €	11,2 €	9,9 €	ns	ns
Premier quartile	9,2 €	9,2 €	8,2 €	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,2 €	11,7 €	10,0 €	ns	ns
Troisième quartile	12,2 €	12,2 €	14,5 €	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

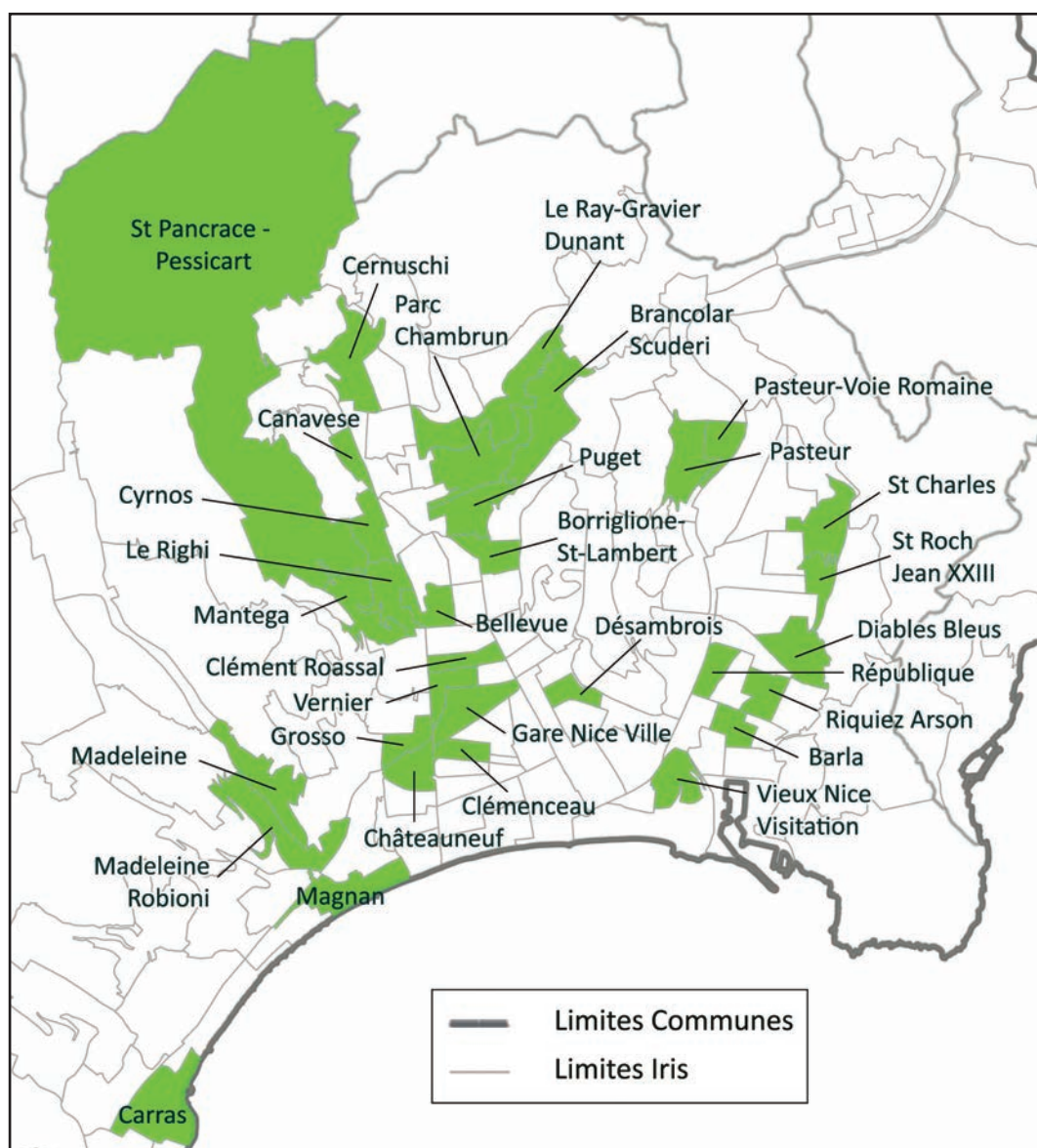
Zone 3	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	604	137	161	124	182
Loyer moyen	470 €	480 €	471 €	481 €	460 €
Surface habitable moyenne	27 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,3 €	18,8 €	17,4 €	17,9 €	16,1 €
Premier quartile	15,3 €	16,9 €	15,0 €	16,3 €	14,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,8 €	18,6 €	17,8 €	18,2 €	16,9 €
Troisième quartile	19,8 €	20,6 €	20,4 €	19,8 €	18,2 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	838	164	256	196	222
Loyer moyen	646 €	662 €	685 €	669 €	593 €
Surface habitable moyenne	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,8 €	14,1 €	14,6 €	14,8 €	12,6 €
Premier quartile	12,2 €	12,9 €	12,5 €	13,1 €	10,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,8 €	14,2 €	14,6 €	14,6 €	12,3 €
Troisième quartile	15,5 €	15,3 €	15,9 €	16,8 €	14,0 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	482	68	133	103	178
Loyer moyen	814 €	817 €	905 €	788 €	754 €
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	12,3 €	12,5 €	11,6 €	10,6 €
Premier quartile	10,2 €	11,4 €	10,8 €	10,8 €	9,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	11,8 €	12,3 €	11,6 €	10,5 €
Troisième quartile	13,2 €	14,7 €	14,0 €	12,9 €	11,9 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	189	39	50	19	81
Loyer moyen	1 039 €	ns	969 €	ns	879 €
Surface habitable moyenne	94 m <sup>2</sup>	ns	83 m <sup>2</sup>	ns	89 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,0 €	ns	11,7 €	ns	9,8 €
Premier quartile	9,2 €	ns	10,0 €	ns	8,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,2 €	ns	10,9 €	ns	9,2 €
Troisième quartile	12,2 €	ns	12,5 €	ns	11,6 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 4 : Délimitation géographique et données de cadrage

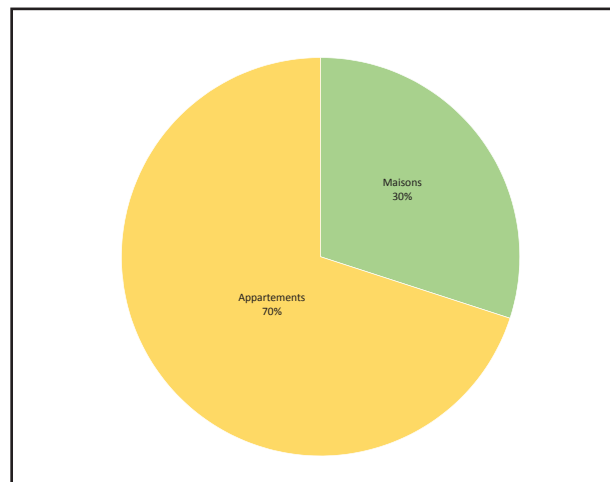
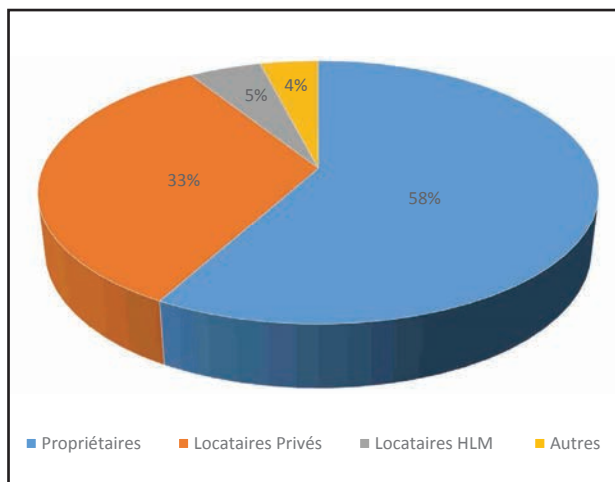
**Zone 4 : Nice** : quartiers Barla, Bellevue, Borriglione-Saint Lambert, Brancolar-Scuderi, Canavese, Carras, Cernuschi, Chateauneuf, Clemenceau, Clement Roassal, Cyrnos, Desambrois, Diables Bleus, Gare Nice-Ville, Grosso, Madeleine, Madeleine-Robioni, Magnan, Mantega, Parc Chambrun, Pasteur, Pasteur-Voie Romaine, Puget, Le Ray-Gravier-Dunant, Republique, Le Righi, Riquier-Arson, Saint-Charles, Saint-Pancrace-Pessicart, Saint-Roch-Jean XXIII, Vernier, Vieux Nice-Visitation



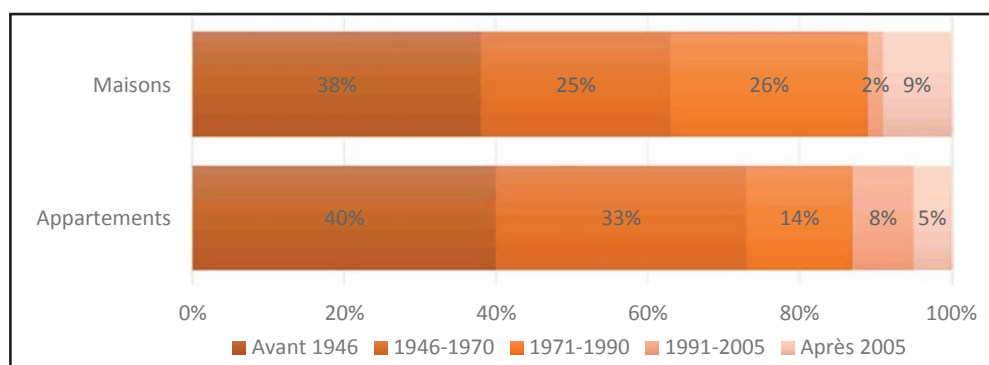
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 4\*

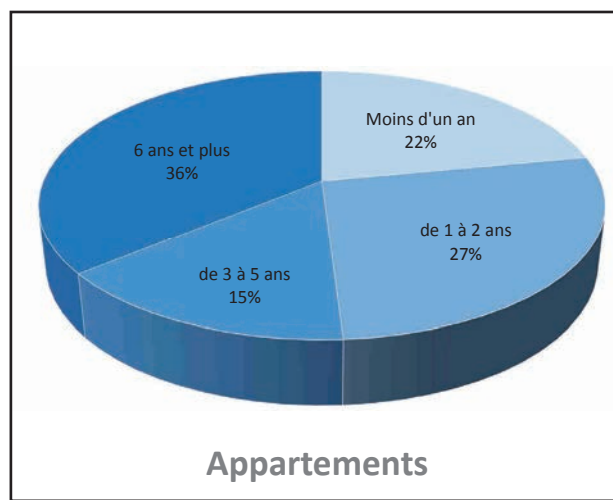
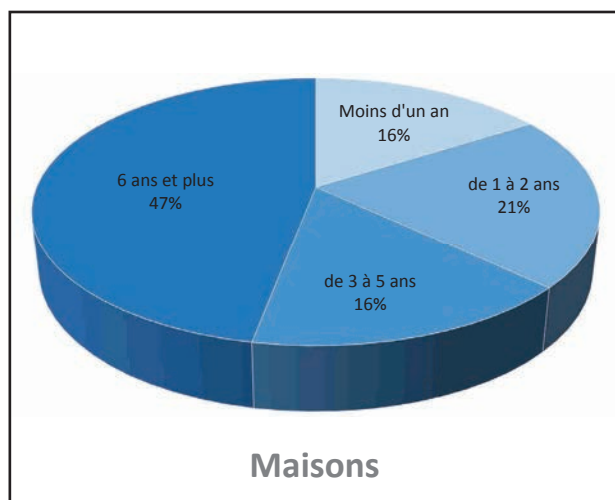


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 4\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 4\*





## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 4 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 4	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (2 446 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	2 470	749 (30,6 %)	1 048 (42,9 %)	530 (21,7 %)	119 (4,9 %)
Loyer moyen	658 €	470 €	604 €	788 €	1 002 €
Surface habitable moyenne	51 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,8 €	16,8 €	13,3 €	11,7 €	11,1 €
Premier quartile	11,2 €	14,9 €	11,9 €	10,6 €	9,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	16,7 €	13,5 €	11,7 €	11,5 €
Troisième quartile	15,8 €	19,5 €	15,5 €	13,1 €	12,6 €

Zone 4	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
Nombre d'enquêtes	2 470	456	733	505	267	509
Loyer moyen	658 €	664 €	673 €	710 €	645	607 €
Surface habitable moyenne	51 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,8 €	14,2 €	13,3 €	13,0 €	12,7 €	11,1 €
Premier quartile	11,2 €	12,7 €	12,0 €	11,4 €	10,8 €	9,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	14,4 €	13,6 €	13,6 €	12,6 €	11,2 €
Troisième quartile	15,8 €	17,7 €	16,4 €	15,8 €	15,0 €	13,5 €

Zone 4	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	2 470	828	867	404	371
Loyer moyen	658 €	638 €	659 €	700 €	672 €
Surface habitable moyenne	51 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,8 €	12,5 €	12,3 €	13,3 €	15,1 €
Premier quartile	11,2 €	10,9 €	10,9 €	11,8 €	13,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	12,9 €	12,7 €	13,5 €	15,7 €
Troisième quartile	15,8 €	15,4 €	14,8 €	16,0 €	17,8 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 4	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	750	183	249	151	167
Loyer moyen	470 €	453 €	489 €	476 €	457 €
Surface habitable moyenne	28 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,8 €	16,8 €	16,3 €	16,6 €	18,5 €
Premier quartile	14,9 €	14,2 €	15,0 €	14,6 €	16,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,7 €	15,9 €	16,9 €	16,5 €	18,7 €
Troisième quartile	19,6 €	19,6 €	18,7 €	18,5 €	21,7 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	1 052	385	361	152	154
Loyer moyen	604 €	573 €	605 €	638 €	658 €
Surface habitable moyenne	45 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	1,1 €	12,3 €	13,7 €	16,0 €
Premier quartile	11,9 €	11,9 €	11,0 €	12,2 €	14,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,5 €	13,3 €	12,6 €	13,4 €	15,9 €
Troisième quartile	15,6 €	15,6 €	14,0 €	15,3 €	17,8 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	537	195	220	80	42
Loyer moyen	785 €	769 €	770 €	840 €	ns
Surface habitable moyenne	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	11,5 €	11,5 €	11,8 €	ns
Premier quartile	10,5 €	10,7 €	10,4 €	10,0 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,7 €	11,2 €	11,7 €	11,8 €	ns
Troisième quartile	13,1 €	12,6 €	12,8 €	13,2 €	ns
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	131	65	37	21	8
Loyer moyen	1 036 €	966 €	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	93 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,2 €	10,5 €	ns	ns	ns
Premier quartile	9,3 €	9,3 €	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	10,4 €	ns	ns	ns
Troisième quartile	12,5 €	12,8 €	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

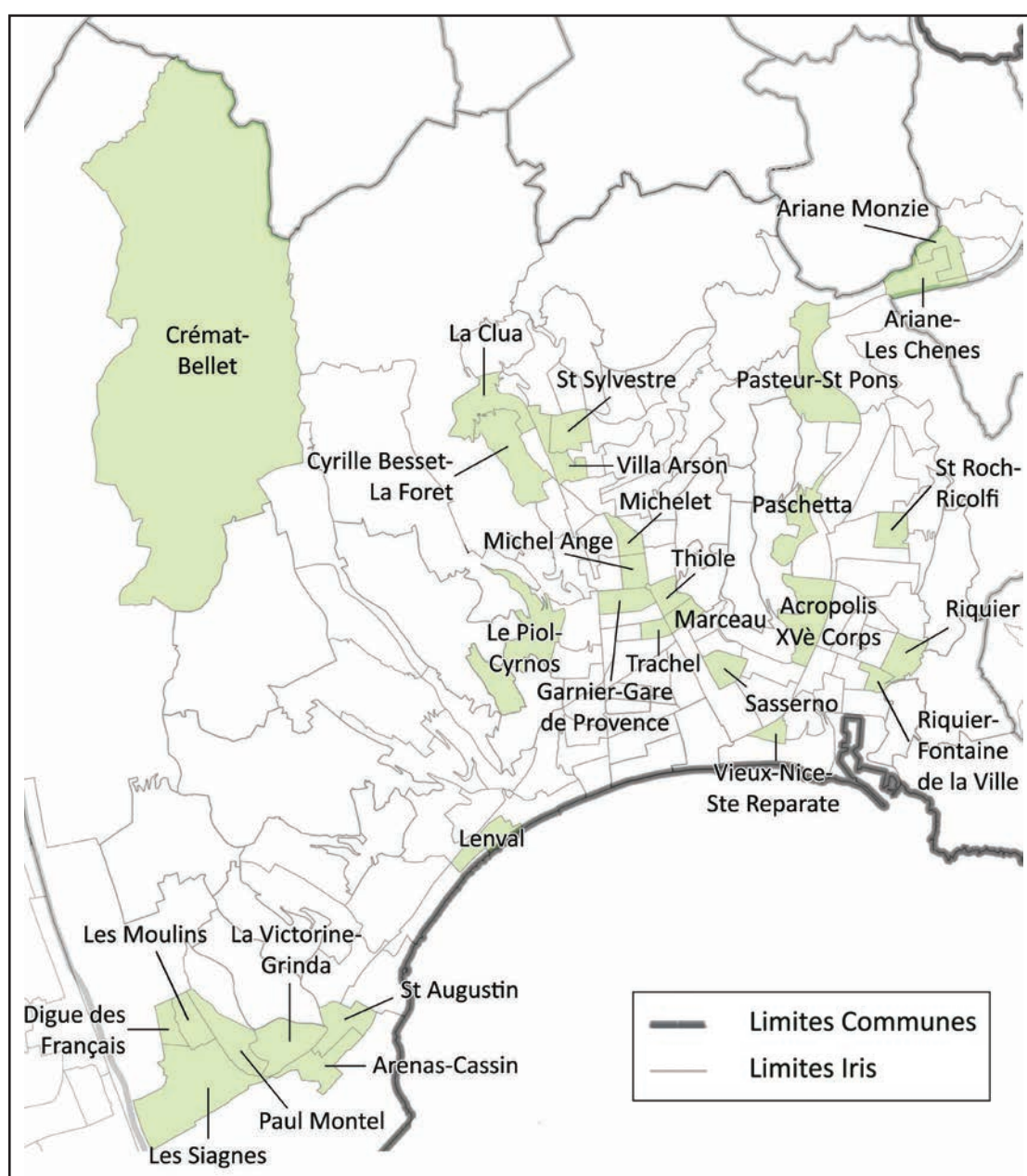
Zone 4	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	750	153	229	154	214
Loyer moyen	470 €	462 €	478 €	514 €	451 €
Surface habitable moyenne	28 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,8 €	19,0 €	17,5 €	17,4 €	14,7 €
Premier quartile	14,9 €	15,8 €	16,0 €	15,1 €	13,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,7 €	17,8 €	17,3 €	17,1 €	14,9 €
Troisième quartile	19,6 €	22,2 €	19,3 €	20,0 €	17,2 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	1 052	204	311	210	327
Loyer moyen	604 €	645 €	618 €	627 €	561 €
Surface habitable moyenne	45 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	14,8 €	13,9 €	13,7 €	12,0 €
Premier quartile	11,9 €	13,3 €	12,4 €	12,0 €	10,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,5 €	14,9 €	14,2 €	14,0 €	12,2 €
Troisième quartile	15,6 €	17,7 €	15,9 €	15,9 €	14,0 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	537	81	154	121	181
Loyer moyen	785 €	840 €	815 €	868 €	698 €
Surface habitable moyenne	67 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	12,4 €	11,9 €	12,3 €	10,7 €
Premier quartile	10,5 €	11,2 €	11,1 €	11,2 €	8,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,7 €	12,6 €	11,7 €	12,2 €	10,7 €
Troisième quartile	13,1 €	13,1 €	13,0 €	13,9 €	11,9 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	131	19	39	20	54
Loyer moyen	1 036 €	ns	ns	ns	1 066 €
Surface habitable moyenne	93 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	96 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,2 €	ns	ns	ns	11,1 €
Premier quartile	9,3 €	ns	ns	ns	8,4 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	ns	ns	ns	11,5 €
Troisième quartile	12,5 €	ns	ns	ns	13,0 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 5 : Délimitation géographique et données de cadrage

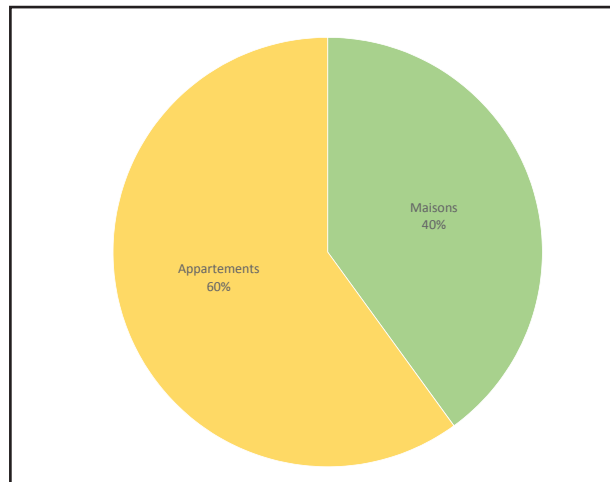
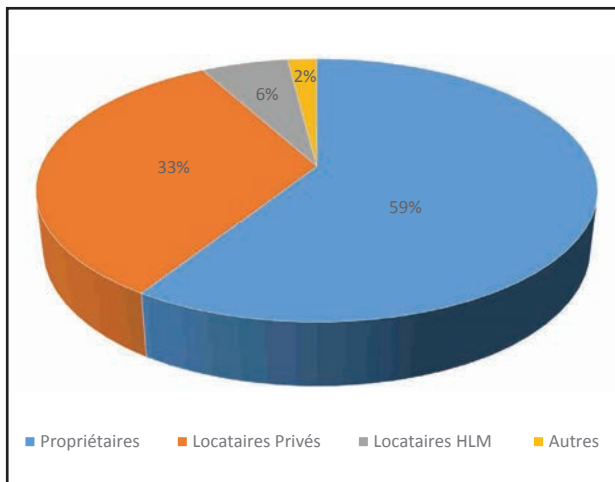
Zone 5 : **Nice** : quartiers ACROPOLIS-XV<sup>e</sup> CORPS, Arenas-Cassin, Ariane-Les Chenes, Ariane-Monzie, La Clua, Cremat-Bellet, Cyrille Besset-La Foret, Digue des Français, Garnier-Gare de Provence, Lenval, Marceau, Michel Ange, Michelet, Les Moulins, Paschetta, Pasteur-Saint Pons, Paul Montel, Le Piol-Cyrnos, Riquier, Riquier-Fontaine de la Ville, Saint-Augustin, Saint-Roch-Ricolfi, Saint-Sylvestre, Sasserno, Les Siagnes, Thiole, Trachel, La Victorine-Grinda, Vieux Nice-Sainte Reparate, Villa Arson



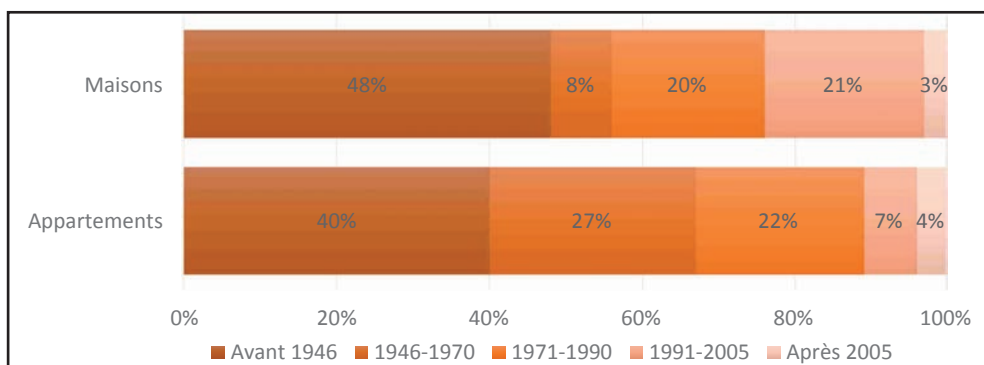
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 5\*

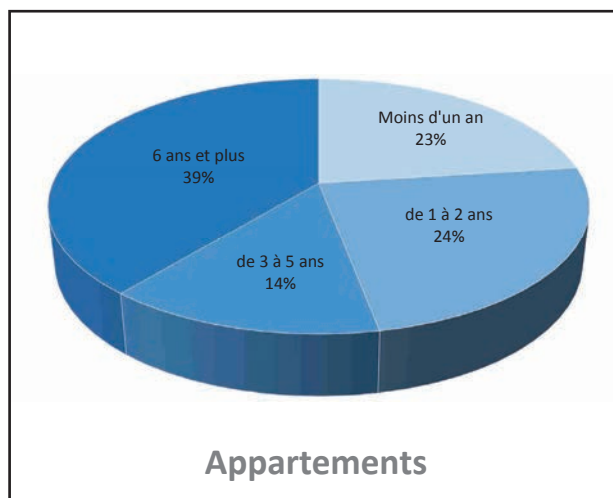
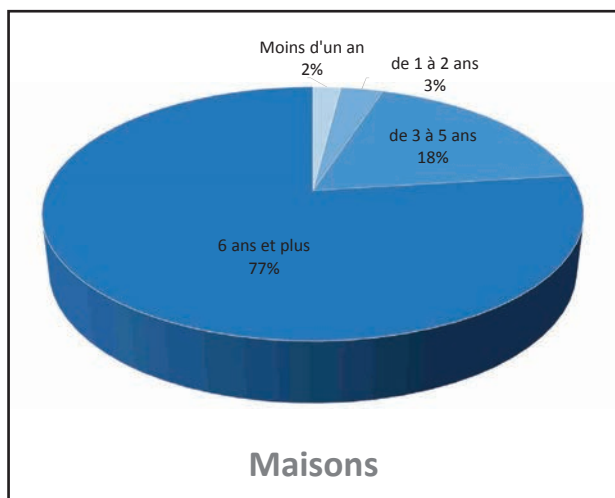


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 5\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 5\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 5 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 5	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (1 747 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Nombre d'enquêtes (Répartition en %)</b>	1 762	512 (29,3 %)	701 (40,1 %)	413 (23,6 %)	121 (6,9 %)
<b>Loyer moyen</b>	659 €	469 €	627 €	729 €	992 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	53 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	12,3 €	16,0 €	13,4 €	11,0 €	10,7 €
<b>Premier quartile</b>	10,7 €	13,7 €	11,8 €	9,8 €	8,8 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	12,7 €	16,1 €	13,4 €	10,8 €	10,2 €
<b>Troisième quartile</b>	14,9 €	18,3 €	15,1 €	12,5 €	12,0 €

Zone 5	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b>	1 762	326	486	348	230	372
<b>Loyer moyen</b>	659 €	674 €	662 €	683 €	670	608 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	53 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	12,3 €	13,2 €	12,9 €	12,7 €	12,3 €	10,5 €
<b>Premier quartile</b>	10,7 €	12,1 €	11,4 €	11,3 €	10,9 €	8,9 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	12,7 €	13,4 €	13,1 €	12,9 €	12,4 €	10,5 €
<b>Troisième quartile</b>	14,9 €	16,1 €	16,0 €	15,1 €	14,6 €	12,6 €

Zone 5	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>Nombre d'enquêtes</b>	1 762	626	508	391	237
<b>Loyer moyen</b>	659 €	650 €	699 €	631 €	651 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	12,3 €	12,2 €	12,4 €	12,3 €	12,6 €
<b>Premier quartile</b>	10,7 €	10,5 €	10,9 €	10,6 €	10,0 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	12,7 €	12,7 €	12,5 €	12,6 €	13,7 €
<b>Troisième quartile</b>	14,9 €	15,1 €	14,5 €	15,2 €	16,1 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 5	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	512	130	132	146	104
Loyer moyen	469 €	449 €	491 €	476 €	451 €
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,0 €	16,2 €	15,6 €	15,8 €	16,9 €
Premier quartile	13,7 €	13,6 €	11,9 €	14,0 €	15,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,1 €	15,8 €	15,3 €	16,1 €	17,4 €
Troisième quartile	18,3 €	18,8 €	17,2 €	18,3 €	19,2 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	703	281	212	119	91
Loyer moyen	625 €	611 €	628 €	643 €	660 €
Surface habitable moyenne	47 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	13,5 €	12,7 €	13,0 €	15,1 €
Premier quartile	11,7 €	11,7 €	11,8 €	11,5 €	14,4 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,4 €	13,4 €	13,0 €	12,8 €	14,8 €
Troisième quartile	15,0 €	15,8 €	14,4 €	14,8 €	16,1 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	419	161	133	93	32
Loyer moyen	730 €	716 €	778 €	739 €	ns
Surface habitable moyenne	66 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,0 €	10,7 €	11,6 €	11,1 €	ns
Premier quartile	9,8 €	9,5 €	10,6 €	10,5 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,8 €	10,8 €	11,8 €	10,7 €	ns
Troisième quartile	12,5 €	12,5 €	12,7 €	12,5 €	ns
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	128	54	31	33	10
Loyer moyen	999 €	991 €	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	94 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,6 €	10,2 €	ns	ns	ns
Premier quartile	8,7 €	8,8 €	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,2 €	10,1 €	ns	ns	ns
Troisième quartile	12,0 €	12,0 €	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 5	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	512	116	151	97	148
Loyer moyen	469 €	470 €	472 €	480 €	460 €
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,0 €	17,2 €	16,9 €	15,7 €	14,6 €
Premier quartile	13,7 €	15,6 €	13,8 €	13,7 €	11,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,1 €	17,7 €	16,8 €	15,6 €	14,6 €
Troisième quartile	18,3 €	19,9 €	18,8 €	17,7 €	16,7 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	703	132	194	142	235
Loyer moyen	625 €	655 €	656 €	621 €	584 €
Surface habitable moyenne	47 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	14,2 €	14,0 €	13,4 €	12,3 €
Premier quartile	11,7 €	13,1 €	12,0 €	11,7 €	10,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,4 €	13,7 €	14,2 €	13,7 €	12,1 €
Troisième quartile	15,0 €	16,0 €	15,7 €	15,3 €	14,4 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	419	59	115	79	166
Loyer moyen	730 €	726 €	733 €	800 €	709 €
Surface habitable moyenne	66 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,0 €	11,4 €	11,0 €	11,7 €	10,6 €
Premier quartile	9,8 €	10,0 €	9,5 €	10,4 €	9,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,8 €	11,1 €	11,1 €	11,6 €	10,5 €
Troisième quartile	12,5 €	12,5 €	12,0 €	12,7 €	12,0 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	128	19	26	30	53
Loyer moyen	999 €	ns	ns	ns	866 €
Surface habitable moyenne	94 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	86 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,6 €	ns	ns	ns	10,0 €
Premier quartile	8,7 €	ns	ns	ns	8,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,2 €	ns	ns	ns	9,6 €
Troisième quartile	12,0 €	ns	ns	ns	11,2 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus



## Présentation de la zone 6 : Délimitation géographique et données de cadrage

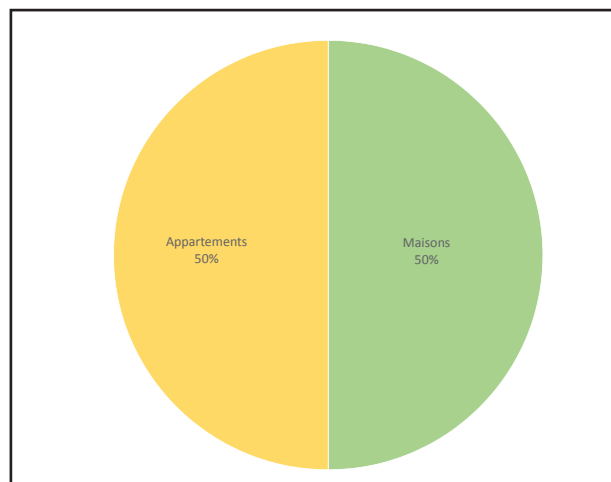
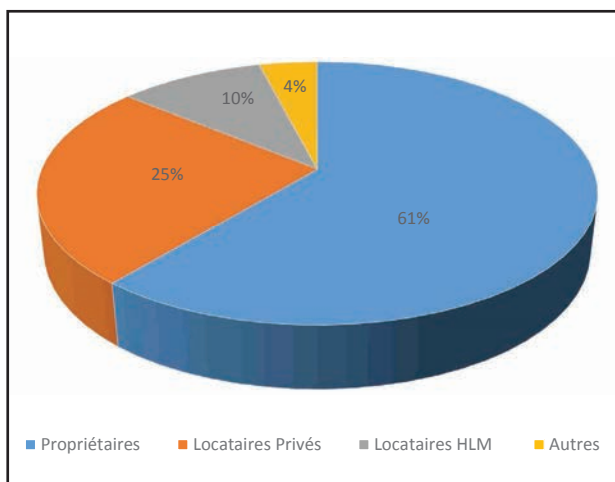
Zone 6 : **Nice** : quartiers Arenas-Aéroport, Ariane-Ripert, Ariane-Saramito, Bellet-Magnan, Bonaparte, Bon-Voyage, Cessole, Comte de Falicon, Las Planas-La Vallière, La Lauvette, Lyautey-Gendarmerie, Madeleine Supérieure, Madeleine-Nicolai, Mont Gros, Roquebillière, Route de Turin, Saint-Jean d'Angely, Vauban



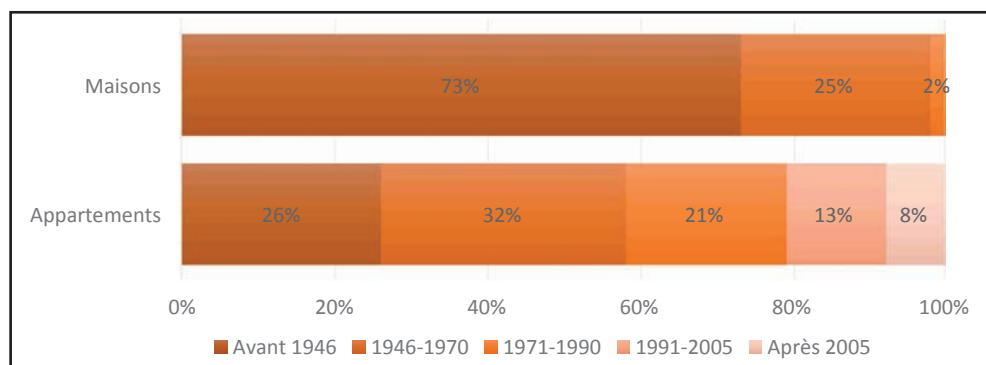
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 6\*

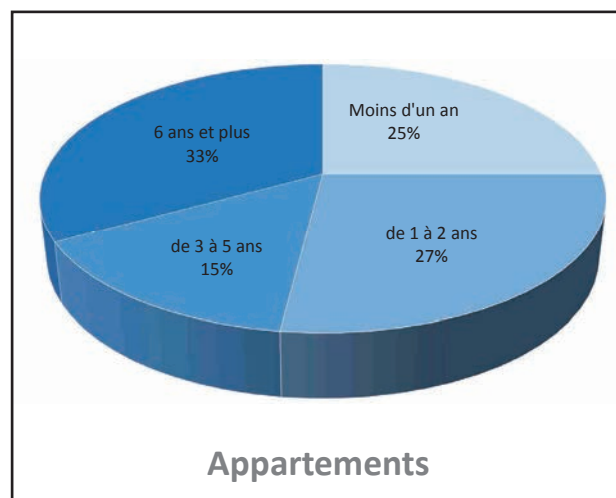
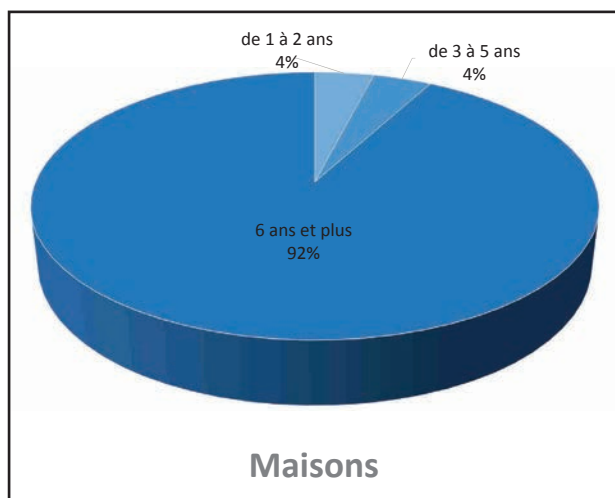


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 6\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 6\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 6 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 6	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (791 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	796	172 (21,7 %)	358 (45,3 %)	204 (25,8 %)	57 (7,2 %)
Loyer moyen	637 €	481 €	593 €	716 €	760 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,7 €	15,9 €	13,3 €	10,8 €	9,1 €
Premier quartile	10,0 €	13,7 €	12,0 €	9,6 €	7,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,1 €	16,5 €	13,6 €	10,3 €	8,4 €
Troisième quartile	14,9 €	19,3 €	15,4 €	11,7 €	10,6 €

Zone 6	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
Nombre d'enquêtes	796	151	229	185	95	136
Loyer moyen	637 €	663 €	627 €	668 €	650	569 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,7 €	13,3 €	12,2 €	11,6 €	12,3 €	8,7 €
Premier quartile	10,0 €	11,6 €	10,8 €	9,8 €	10,3 €	7,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,1 €	11,9 €	12,8 €	11,4 €	12,3 €	8,4 €
Troisième quartile	14,9 €	15,5 €	15,6 €	13,9 €	15,2 €	10,1 €

Zone 6	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	796	189	273	157	177
Loyer moyen	637 €	650 €	633 €	618 €	645 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,7 €	12,3 €	12,2 €	10,6 €	11,4 €
Premier quartile	10,0 €	10,3 €	11,1 €	9,2 €	8,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,1 €	12,7 €	12,3 €	10,5 €	12,5 €
Troisième quartile	14,9 €	15,5 €	14,8 €	12,7 €	15,4 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 6	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	172	37	56	38	41
Loyer moyen	481 €	ns	494 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	ns	31 m <sup>2</sup>	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	15,9 €	ns	16,1 €	ns	ns
Premier quartile	13,7 €	ns	12,8 €	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,5 €	ns	15,5 €	ns	ns
Troisième quartile	19,3 €	ns	20,3 €	ns	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	358	104	123	58	73
Loyer moyen	594 €	577 €	603 €	584 €	614 €
Surface habitable moyenne	45 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	14,0 €	13,1 €	11,9 €	13,6 €
Premier quartile	12,0 €	12,7 €	12,1 €	11,2 €	12,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,6 €	14,8 €	13,6 €	12,0 €	14,1 €
Troisième quartile	15,4 €	15,5 €	14,8 €	13,2 €	15,6 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	207	35	79	48	45
Loyer moyen	714 €	ns	685 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	66 m <sup>2</sup>	ns	63 m <sup>2</sup>	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,7 €	ns	10,9 €	ns	ns
Premier quartile	9,5 €	ns	9,7 €	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,3 €	ns	11,4 €	ns	ns
Troisième quartile	11,7 €	ns	12,0 €	ns	ns
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	59	13	15	13	18
Loyer moyen	756 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	82 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	9,3 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	7,5 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,5 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	10,3 €	ns	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

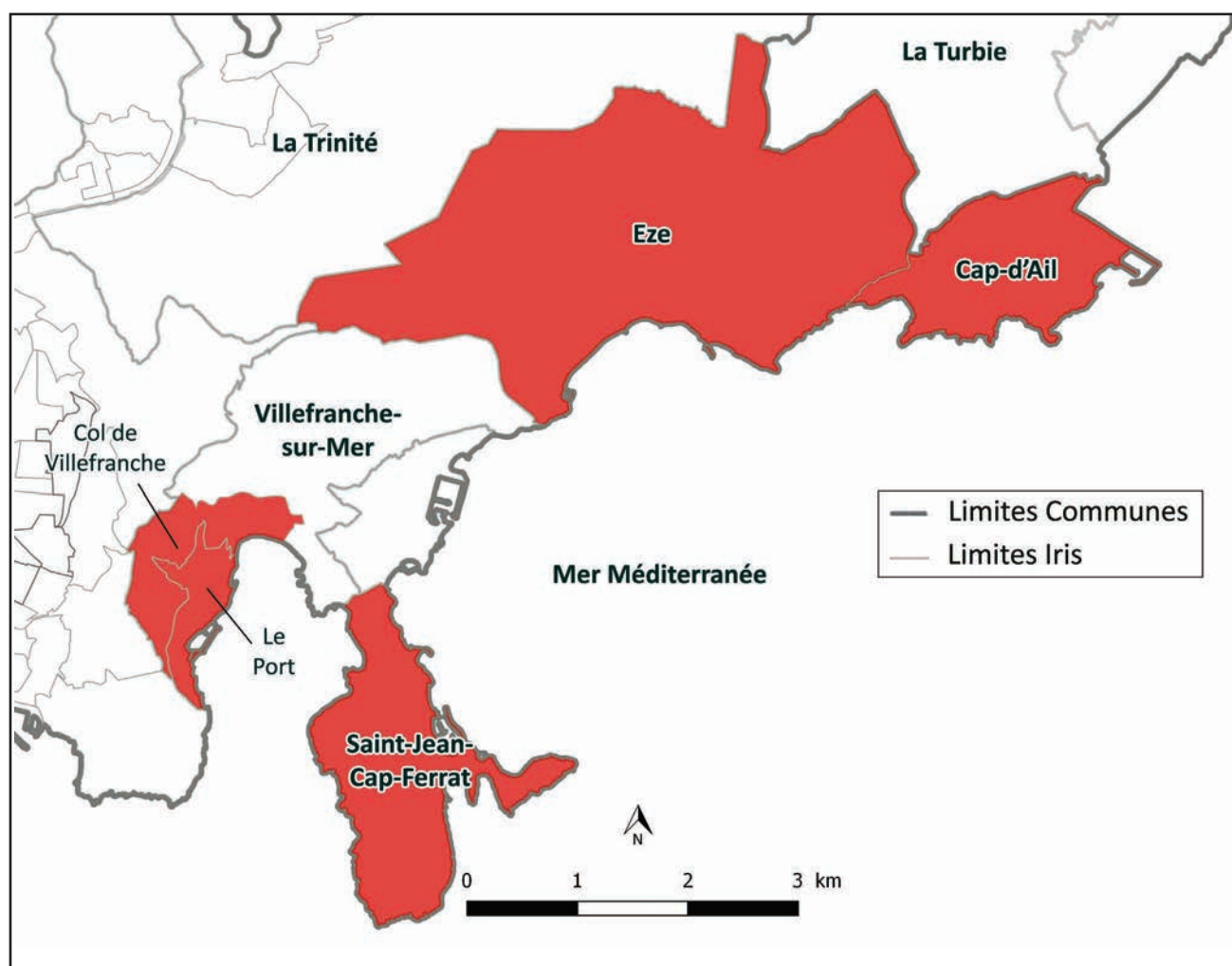
Zone 6	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	172	42	49	35	46
Loyer moyen	481 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	15,9 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	13,7 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,5 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	19,3 €	ns	ns	ns	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	358	74	112	75	97
Loyer moyen	594 €	635 €	605 €	544 €	562 €
Surface habitable moyenne	45 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	14,4 €	13,8 €	11,6 €	12,5 €
Premier quartile	12,0 €	13,2 €	12,2 €	8,3 €	10,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,6 €	14,8 €	13,5 €	11,9 €	12,7 €
Troisième quartile	15,4 €	15,5 €	15,9 €	13,9 €	15,2 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	207	28	53	58	68
Loyer moyen	714 €	ns	689 €	791 €	655 €
Surface habitable moyenne	66 m <sup>2</sup>	ns	67 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,7 €	ns	10,2 €	11,7 €	10,1 €
Premier quartile	9,5 €	ns	8,3 €	9,6 €	8,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,3 €	ns	10,3 €	10,0 €	10,0 €
Troisième quartile	11,7 €	ns	11,2 €	13,2 €	11,6 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	59	7	15	17	20
Loyer moyen	756 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	82 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	9,3 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	7,5 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	9,5 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	10,3 €	ns	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 7 : Délimitation géographique et données de cadrage

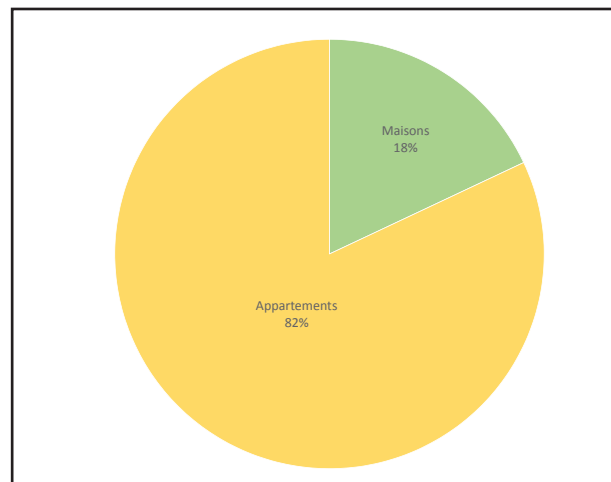
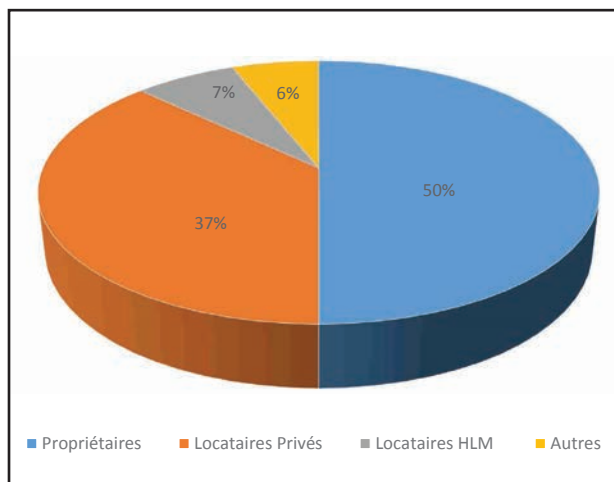
Zone 7 : Cap-d'Ail, Èze, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Villefranche-sur-Mer : quartiers Col de Villefranche, Le Port



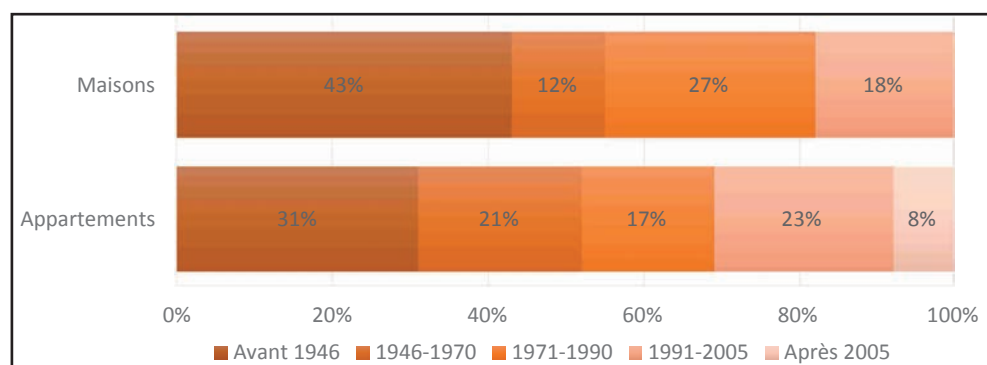
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 7\*

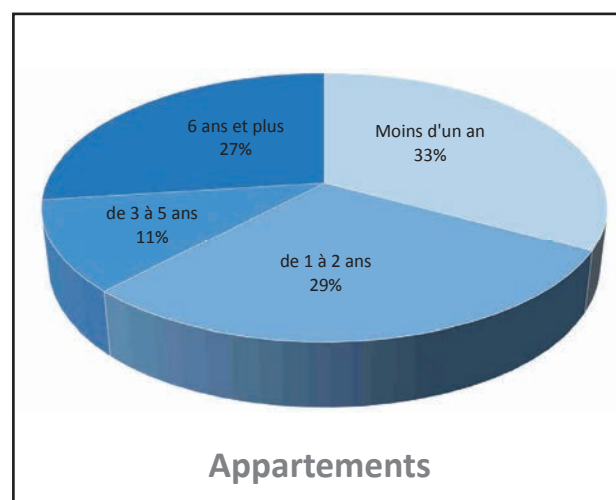
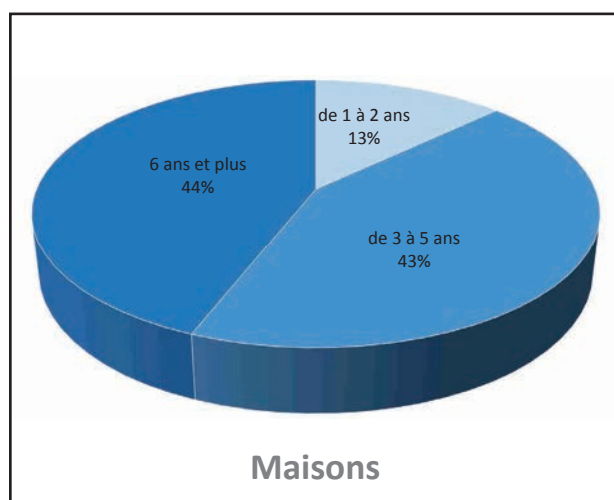


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 7\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 7\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 7 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 7	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (541 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Nombre d'enquêtes (Répartition en %)</b>	550	166 (30,7 %)	215 (39,7 %)	131 (24,2 %)	29 (5,4 %)
<b>Loyer moyen</b>	883 €	578 €	857 €	1 046 €	ns
<b>Surface habitable moyenne</b>	55 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	ns
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	16,0 €	19,9 €	17,9 €	15,0 €	ns
<b>Premier quartile</b>	14,5 €	17,0 €	16,0 €	13,0 €	ns
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	16,7 €	21,2 €	17,9 €	15,3 €	ns
<b>Troisième quartile</b>	20,0 €	22,8 €	20,0 €	16,7 €	ns

Zone 7	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b>	550	172	221	66	35	56
<b>Loyer moyen</b>	883 €	875 €	864 €	975 €	ns	815 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	55 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	ns	60 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	16,0 €	17,9 €	15,9 €	14,9 €	ns	13,6 €
<b>Premier quartile</b>	14,5 €	15,4 €	13,5 €	11,0 €	ns	11,8 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	16,7 €	17,6 €	17,5 €	16,2 €	ns	13,8 €
<b>Troisième quartile</b>	20,0 €	21,6 €	20,0 €	19,6 €	ns	16,8 €

Zone 7	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>Nombre d'enquêtes</b>	550	106	123	155	166
<b>Loyer moyen</b>	883 €	854 €	821 €	856 €	974 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	55 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	16,0 €	15,2 €	15,2 €	15,6 €	17,5 €
<b>Premier quartile</b>	14,5 €	12,6 €	12,8 €	14,5 €	15,5 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	16,7 €	15,7 €	16,1 €	15,6 €	18,2 €
<b>Troisième quartile</b>	20,0 €	20,0 €	18,7 €	20,0 €	21,2 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus



Zone 7	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	166	62	68	15	21
Loyer moyen	578 €	583 €	576 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	19,9 €	21,2 €	20,0 €	ns	ns
Premier quartile	17,1 €	17,1 €	18,3 €	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	21,2 €	21,2 €	21,4 €	ns	ns
Troisième quartile	22,8 €	25,0 €	23,2 €	ns	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	217	62	94	28	33
Loyer moyen	854 €	883 €	794 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	48 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,9 €	17,9 €	18,2 €	ns	ns
Premier quartile	15,3 €	15,2 €	16,9 €	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,9 €	16,2 €	18,8 €	ns	ns
Troisième quartile	20,0 €	20,0 €	20,0 €	ns	ns
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	133	39	50	14	30
Loyer moyen	1 043 €	ns	1 099 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	ns	69 m <sup>2</sup>	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	15,0 €	ns	15,9 €	ns	ns
Premier quartile	12,9 €	ns	13,4 €	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	15,4 €	ns	16,7 €	ns	ns
Troisième quartile	16,8 €	ns	19,3 €	ns	ns

*Le nombre de logements de 4 pièces et plus collectés sur la zone 7 (soit 34 enquêtes) ne permet pas de détailler le niveau des loyers par date d'emménagement des locataires (cf. la méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données, p. 6).*

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 7	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	166	19	48	54	45
Loyer moyen	578 €	ns	ns	567 €	ns
Surface habitable moyenne	29 m <sup>2</sup>	ns	ns	27 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	19,9 €	ns	ns	21,2 €	ns
Premier quartile	17,1 €	ns	ns	19,8 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	21,2 €	ns	ns	22,7 €	ns
Troisième quartile	22,8 €	ns	ns	22,7 €	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	217	46	37	54	80
Loyer moyen	854 €	ns	ns	783 €	925 €
Surface habitable moyenne	48 m <sup>2</sup>	ns	ns	49 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,9 €	ns	ns	16,0 €	18,5 €
Premier quartile	15,3 €	ns	ns	14,7 €	16,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,9 €	ns	ns	16,0 €	18,2 €
Troisième quartile	20,0 €	ns	ns	18,4 €	20,0 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	133	32	31	37	33
Loyer moyen	1 043 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	15,0 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	12,9 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	15,4 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	16,8 €	ns	ns	ns	ns

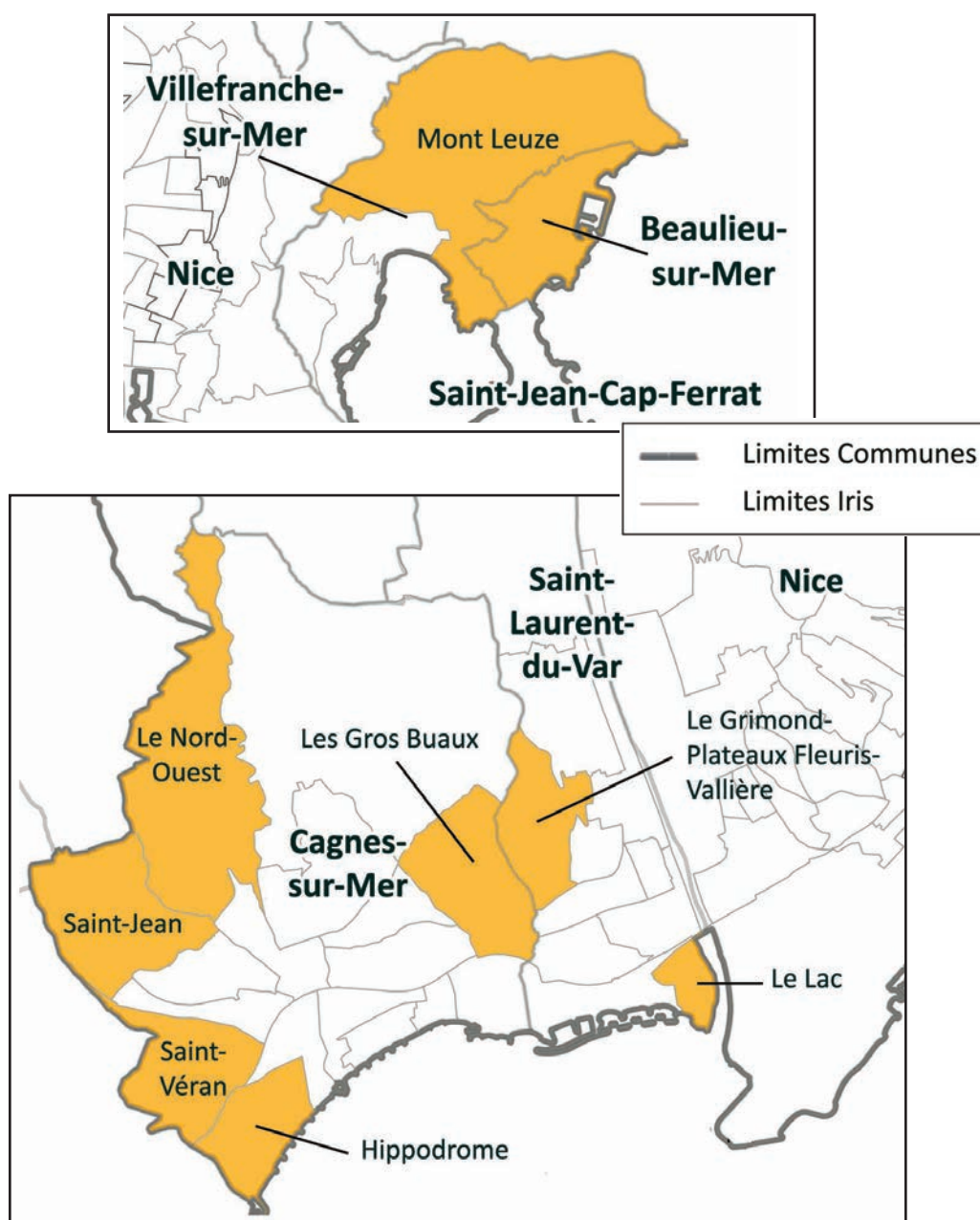
*Le nombre de logements de 4 pièces et plus collectés sur la zone 7 (soit 34 enquêtes) ne permet pas de détailler le niveau des loyers par période de construction (cf. la méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données, p. 6).*

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 8 : Délimitation géographique et données de cadrage

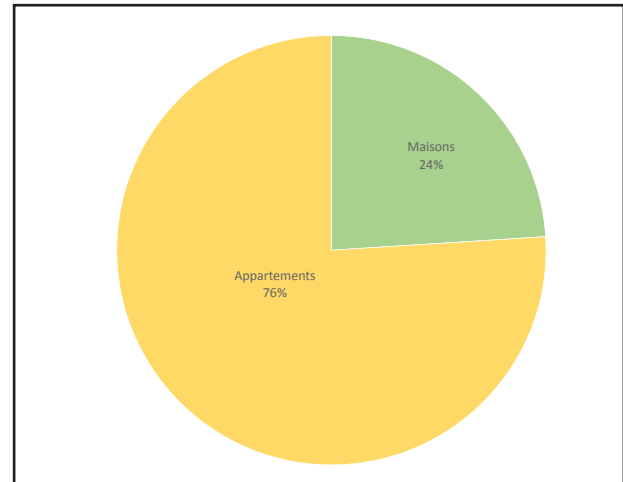
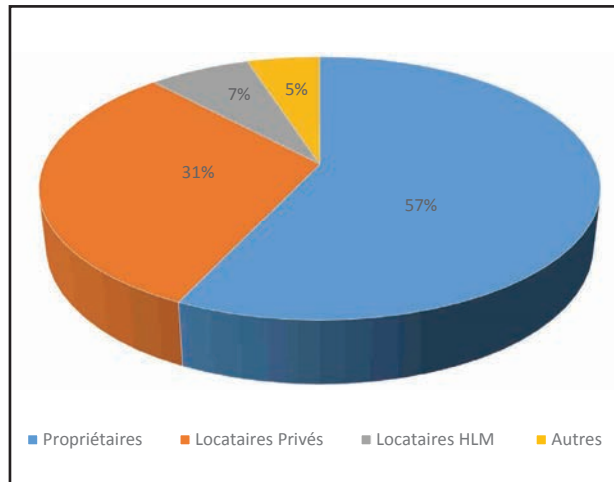
Zone 8 : **Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer** : quartiers Hippodrome, Les Gros Baux, Le Nord-Ouest, Saint-Jean, Saint-Veran, **Saint-Laurent-du-Var** : quartiers Le Grimond-Plateaux Fleuris-Vallière, Le Lac, **Villefranche-sur-Mer** : quartier Mont Leuze



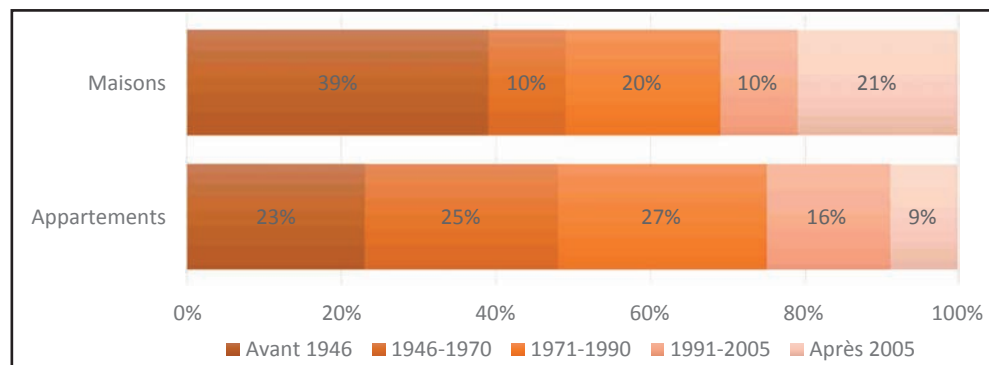
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 8\*

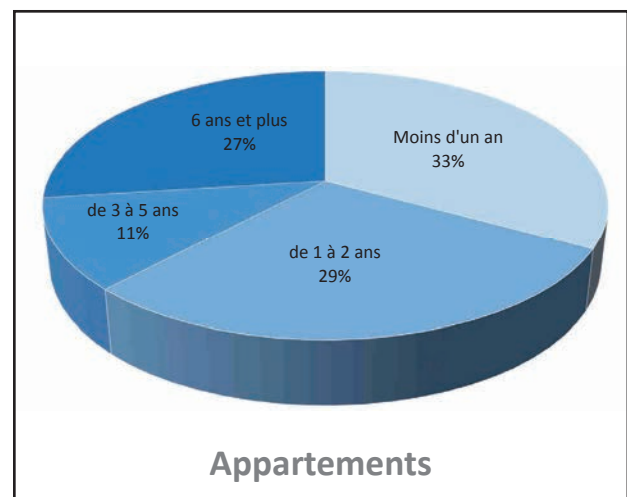
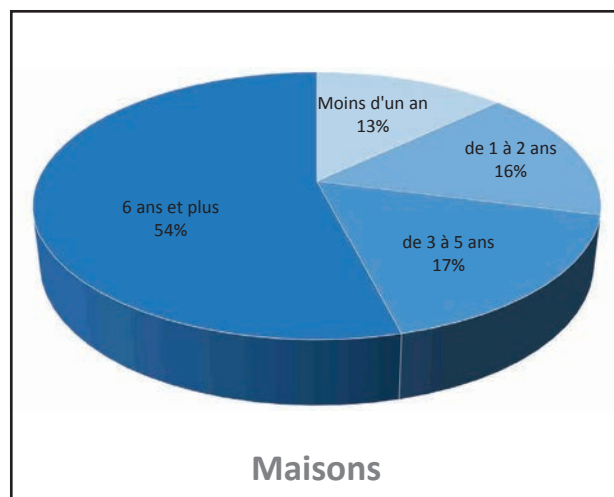


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 8\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 8\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 8 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 8	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (1 515 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Nombre d'enquêtes (Répartition en %)</b>	1 578	403 (26,6 %)	595 (39,3 %)	424 (28,0 %)	93 (6,1 %)
<b>Loyer moyen</b>	793 €	521 €	678 €	963 €	1 157 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	57 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,9 €	16,9 €	14,7 €	13,9 €	11,3 €
<b>Premier quartile</b>	12,2 €	16,0 €	13,0 €	11,4 €	10,1 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,3 €	17,3 €	14,8 €	13,7 €	11,3 €
<b>Troisième quartile</b>	17,0 €	19,7 €	17,0 €	16,4 €	13,3 €

Zone 8	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b>	1 578	266	465	320	222	305
<b>Loyer moyen</b>	793 €	846 €	838 €	772 €	770 €	725 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	57 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,9 €	14,2 €	14,4 €	14,4 €	13,9 €	12,6 €
<b>Premier quartile</b>	12,2 €	13,0 €	12,3 €	12,3 €	12,5 €	10,6 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,3 €	15,5 €	15,5 €	14,4 €	14,1 €	12,7 €
<b>Troisième quartile</b>	17,0 €	18,0 €	17,5 €	17,5 €	16,4 €	15,3 €

Zone 8	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>Nombre d'enquêtes</b>	1 578	308	449	441	380
<b>Loyer moyen</b>	793 €	769 €	689 €	861 €	841 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	57 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,9 €	13,0 €	13,8 €	14,2 €	14,5 €
<b>Premier quartile</b>	12,2 €	11,9 €	12,3 €	12,4 €	12,2 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,3 €	13,9 €	14,2 €	15,1 €	15,3 €
<b>Troisième quartile</b>	17,0 €	16,0 €	17,1 €	16,9 €	17,6 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 8	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	407	69	148	137	53
Loyer moyen	523 €	497 €	514 €	566 €	513 €
Surface habitable moyenne	31 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,7 €	16,6 €	16,0 €	17,7 €	16,3 €
Premier quartile	15,3 €	13,9 €	13,9 €	16,6 €	16,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,1 €	17,2 €	16,7 €	17,7 €	17,1 €
Troisième quartile	19,8 €	19,2 €	20,0 €	19,9 €	19,0 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	605	114	172	154	165
Loyer moyen	671 €	624 €	668 €	671 €	708 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,5 €	14,2 €	14,3 €	14,4 €	14,8 €
Premier quartile	12,8 €	12,3 €	12,9 €	13,0 €	12,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,3 €	14,1 €	14,0 €	14,7 €	15,3 €
Troisième quartile	16,9 €	15,4 €	17,0 €	16,3 €	17,7 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	440	97	96	118	129
Loyer moyen	958 €	887 €	868 €	1 056 €	972 €
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,7 €	12,8 €	12,5 €	14,8 €	14,4 €
Premier quartile	11,4 €	11,2 €	11,3 €	12,6 €	11,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,2 €	12,7 €	12,2 €	14,7 €	14,6 €
Troisième quartile	14,4 €	15,3 €	14,5 €	16,7 €	17,5 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	126	28	33	32	33
Loyer moyen	1 215 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	101 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,0 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	10,1 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,4 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	13,9 €	ns	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

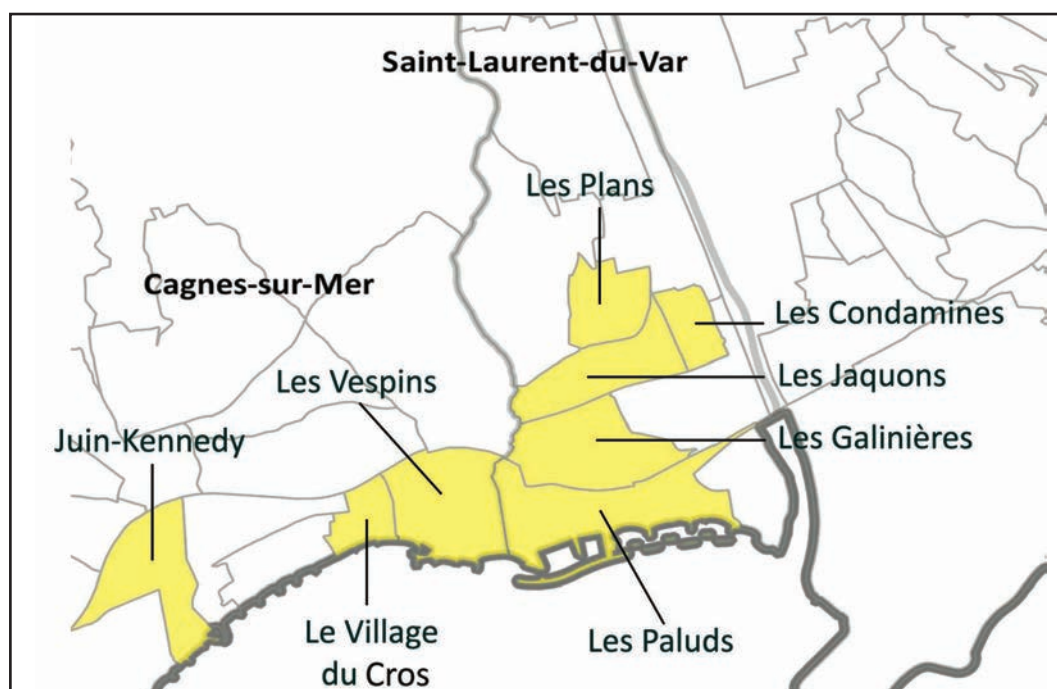
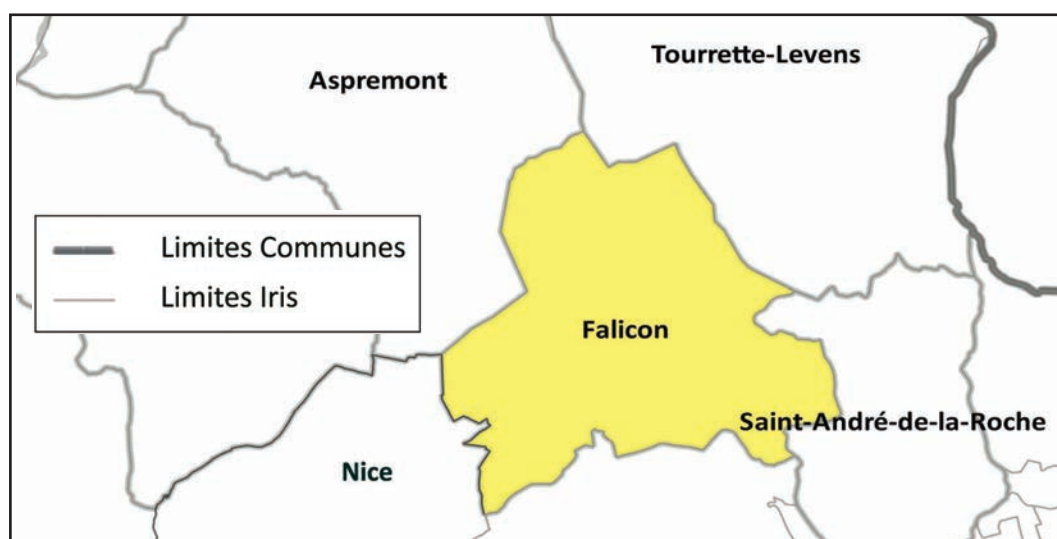
Zone 8	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	407	61	107	89	150
Loyer moyen	523 €	515 €	561 €	506 €	514 €
Surface habitable moyenne	31 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,7 €	16,9 €	17,7 €	17,8 €	15,7 €
Premier quartile	15,3 €	15,9 €	16,6 €	15,9 €	13,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,1 €	18,1 €	17,4 €	17,3 €	16,2 €
Troisième quartile	19,8 €	20,0 €	19,9 €	20,6 €	17,7 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	605	111	184	117	193
Loyer moyen	671 €	700 €	686 €	672 €	649 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,5 €	15,6 €	15,8 €	14,9 €	13,3 €
Premier quartile	12,8 €	14,0 €	13,3 €	11,3 €	11,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,3 €	15,3 €	15,9 €	15,1 €	13,3 €
Troisième quartile	16,9 €	16,9 €	17,7 €	17,7 €	15,0 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	440	73	128	85	154
Loyer moyen	958 €	1 016 €	1 007 €	922 €	913 €
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,7 €	14,7 €	14,6 €	13,4 €	13,0 €
Premier quartile	11,4 €	12,7 €	12,0 €	11,7 €	10,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,2 €	14,3 €	14,8 €	12,8 €	13,0 €
Troisième quartile	14,4 €	16,4 €	16,8 €	16,7 €	15,7 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	126	21	46	29	30
Loyer moyen	1 215 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	101 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,0 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	10,1 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,4 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	13,9 €	ns	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 9 : Délimitation géographique et données de cadrage

**Zone 9 : Cagnes-sur-Mer** : quartiers Juin-Kennedy, Les Vespins, Le Village du Cros, **Falicon, Saint-Laurent-du-Var** : quartiers Les Condamines, Les Galinieres, Les Jaquons, Les Paluds, Les Plans

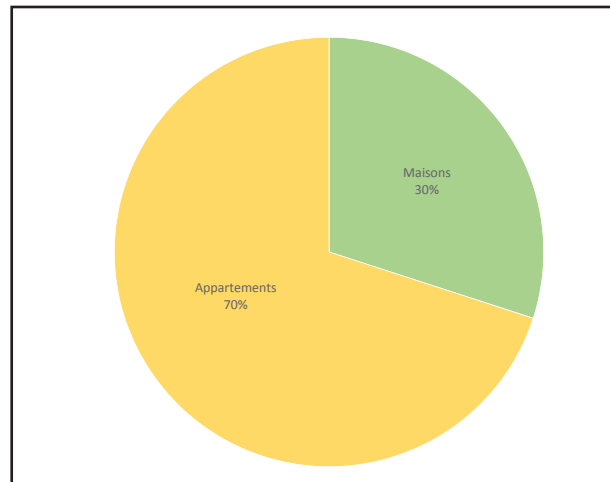
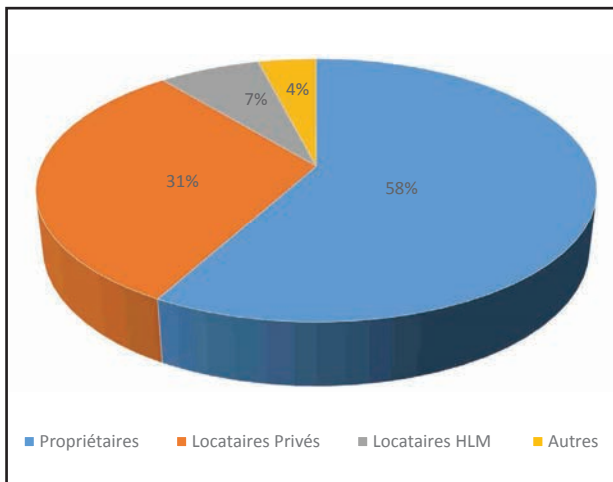


Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

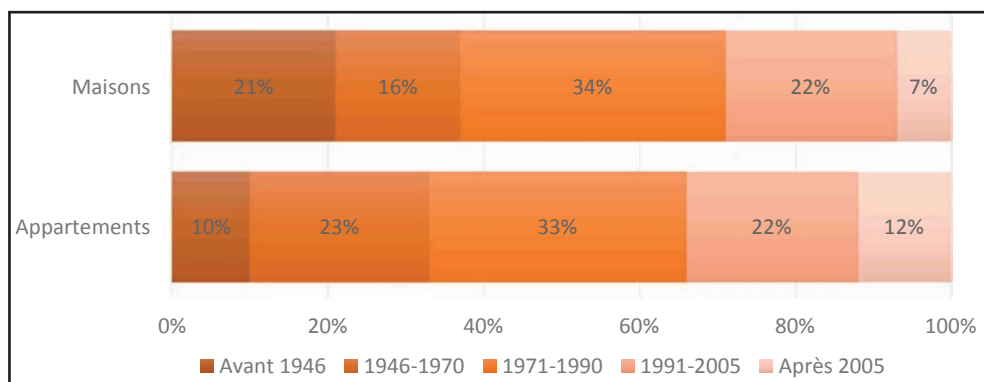
© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014



## Structure des résidences principales sur la zone 9\*

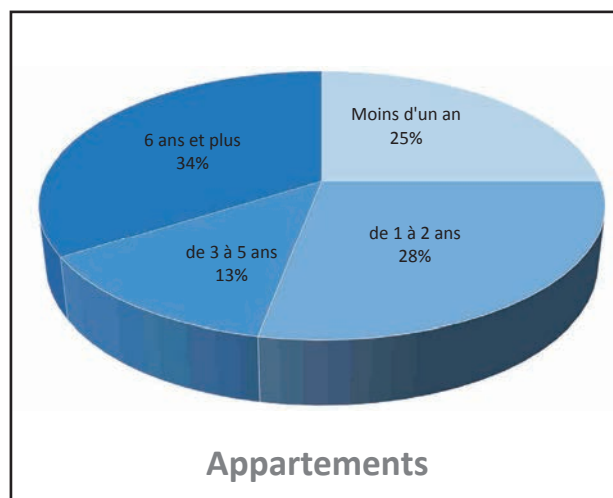
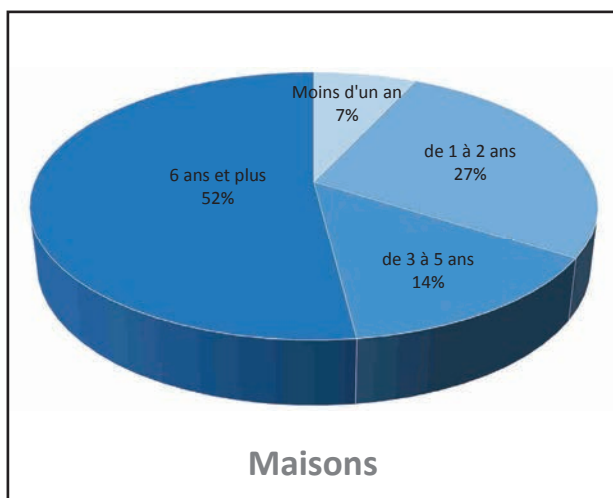


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 9\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 9\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 9 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 9	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (1 916 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b> (Répartition en %)	2 035	453 (23,6 %)	809 (42,2 %)	540 (28,2 %)	114 (6,0 %)
<b>Loyer moyen</b>	781 €	513 €	676 €	865 €	1 036 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	58 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,5 €	17,1 €	14,9 €	12,8 €	11,5 €
<b>Premier quartile</b>	11,9 €	15,0 €	13,2 €	11,2 €	9,9 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,0 €	17,3 €	15,0 €	12,7 €	11,0 €
<b>Troisième quartile</b>	16,8 €	19,7 €	17,0 €	14,3 €	13,3 €

Zone 9	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b>	2 035	441	630	455	205	304
<b>Loyer moyen</b>	781 €	741 €	863 €	798 €	736 €	737 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	58 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,5 €	14,4 €	13,8 €	13,8 €	13,6 €	12,0 €
<b>Premier quartile</b>	11,9 €	12,7 €	12,7 €	12,4 €	11,4 €	10,0 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,0 €	14,4 €	14,7 €	14,1 €	14,3 €	12,5 €
<b>Troisième quartile</b>	16,8 €	17,3 €	17,4 €	16,6 €	16,8 €	15,1 €

Zone 9	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>Nombre d'enquêtes</b>	2 035	221	449	794	571
<b>Loyer moyen</b>	781 €	684 €	774 €	769 €	830 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	58 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,5 €	11,7 €	13,1 €	13,0 €	14,7 €
<b>Premier quartile</b>	11,9 €	9,9 €	11,6 €	11,9 €	13,2 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,0 €	12,2 €	13,6 €	13,8 €	15,4 €
<b>Troisième quartile</b>	16,8 €	14,4 €	16,2 €	16,2 €	17,8 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 9	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	454	42	117	215	80
Loyer moyen	513 €	ns	513 €	503 €	536 €
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	ns	32 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,1 €	ns	16,1 €	16,7 €	18,8 €
Premier quartile	15,0 €	ns	14,7 €	14,9 €	16,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,4 €	ns	16,8 €	17,1 €	19,6 €
Troisième quartile	19,7 €	ns	19,0 €	18,3 €	20,2 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	822	88	165	289	280
Loyer moyen	672 €	586 €	666 €	665 €	706 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,7 €	12,9 €	14,1 €	14,4 €	15,8 €
Premier quartile	13,1 €	11,6 €	12,7 €	12,9 €	14,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,9 €	13,4 €	14,0 €	14,4 €	16,0 €
Troisième quartile	16,9 €	14,4 €	15,9 €	16,7 €	17,3 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	570	64	123	212	171
Loyer moyen	884 €	786 €	874 €	848 €	957 €
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9 €	11,5 €	12,6 €	12,4 €	14,0 €
Premier quartile	11,2 €	10,1 €	11,3 €	10,8 €	12,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,7 €	11,9 €	12,3 €	12,3 €	13,5 €
Troisième quartile	14,4 €	12,7 €	14,3 €	13,8 €	15,9 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	189	27	44	78	40
Loyer moyen	1 216 €	ns	ns	1 218 €	ns
Surface habitable moyenne	105 m <sup>2</sup>	ns	ns	104 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	ns	ns	11,7 €	ns
Premier quartile	9,9 €	ns	ns	10,6 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	ns	ns	12,2 €	ns
Troisième quartile	13,3 €	ns	ns	13,5 €	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

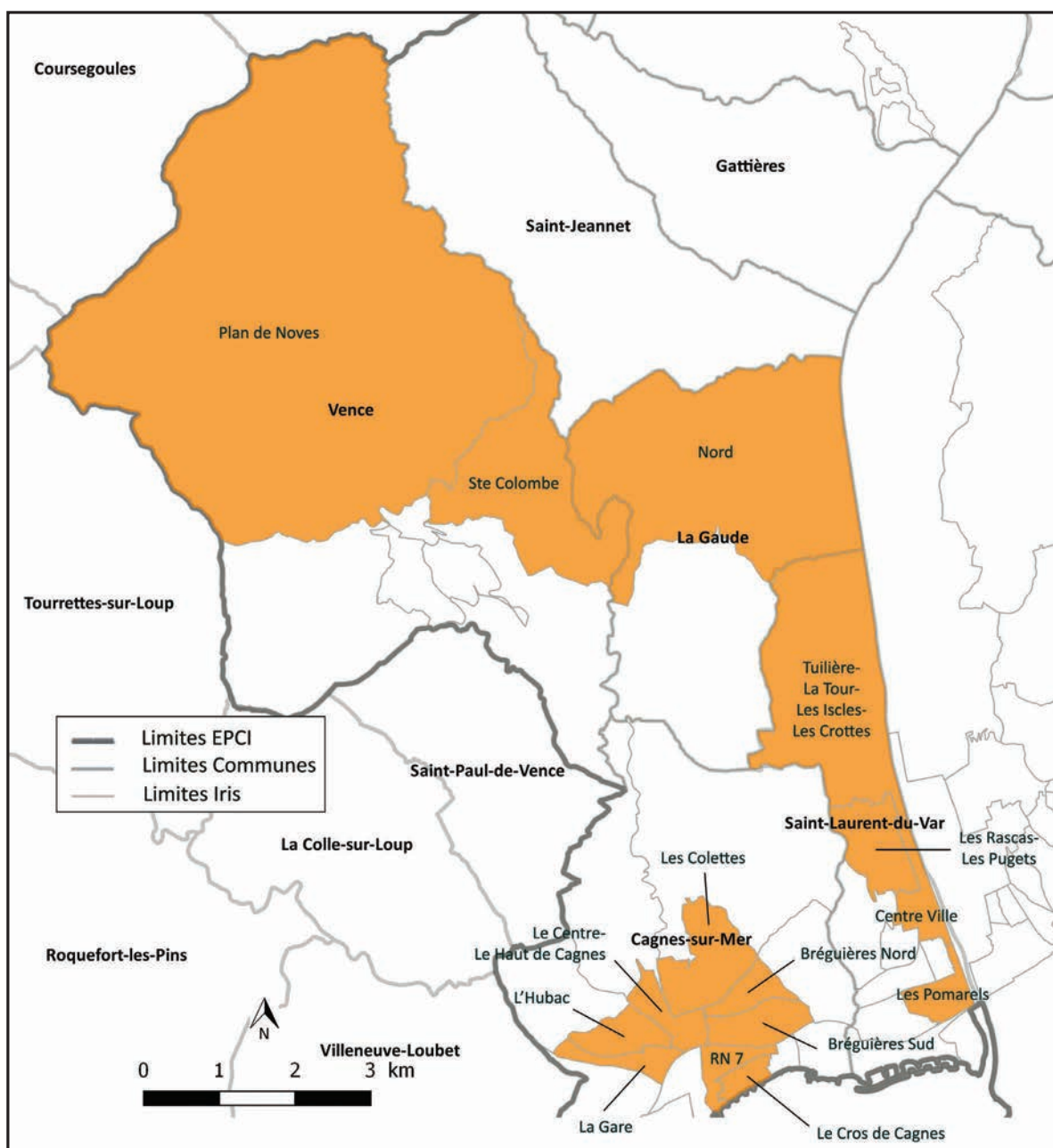
Zone 9	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	454	108	134	109	103
Loyer moyen	513 €	487 €	540 €	533 €	500 €
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	17,1 €	17,5 €	17,1 €	17,5 €	16,6 €
Premier quartile	15,0 €	15,5 €	15,0 €	16,1 €	15,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	17,4 €	17,9 €	17,9 €	17,2 €	16,9 €
Troisième quartile	19,7 €	20,2 €	19,6 €	20,1 €	18,5 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	822	194	269	173	186
Loyer moyen	672 €	682 €	689 €	691 €	642 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,7 €	15,2 €	15,5 €	15,3 €	13,5 €
Premier quartile	13,1 €	13,4 €	14,0 €	13,0 €	11,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,9 €	15,1 €	15,5 €	15,6 €	13,7 €
Troisième quartile	16,9 €	17,0 €	17,6 €	16,7 €	15,8 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	570	109	157	134	170
Loyer moyen	884 €	897 €	916 €	896 €	858 €
Surface habitable moyenne	69 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9 €	13,6 €	13,2 €	13,5 €	12,2 €
Premier quartile	11,2 €	11,9 €	12,0 €	12,3 €	9,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,7 €	13,5 €	12,6 €	13,1 €	11,9 €
Troisième quartile	14,4 €	14,3 €	15,0 €	14,5 €	14,3 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	189	30	70	39	50
Loyer moyen	1 216 €	ns	1 527 €	ns	979 €
Surface habitable moyenne	105 m <sup>2</sup>	ns	127 m <sup>2</sup>	ns	92 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	ns	12,0 €	ns	10,7 €
Premier quartile	9,9 €	ns	10,8 €	ns	9,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	ns	13,2 €	ns	10,5 €
Troisième quartile	13,3 €	ns	13,3 €	ns	12,5 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 10 : Délimitation géographique et données de cadrage

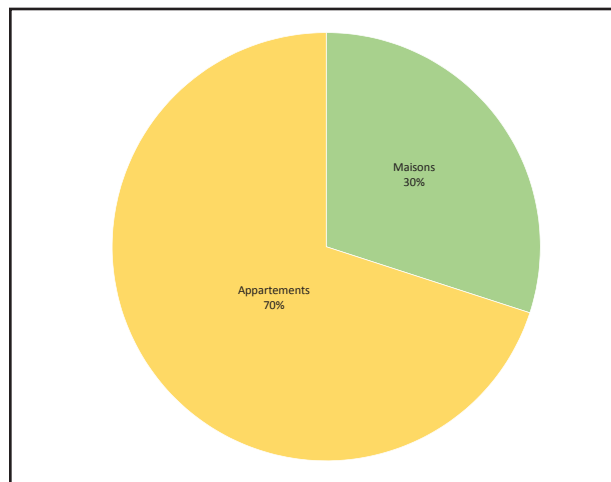
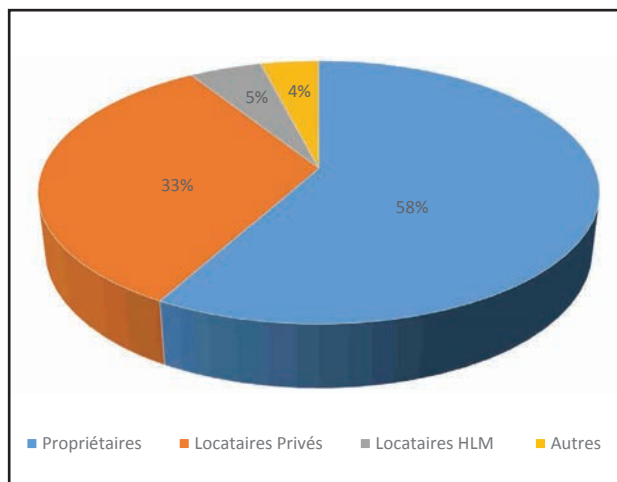
Zone 10 : **Cagnes-sur-Mer** : quartiers Breguières Nord, Breguières Sud, Le Centre-Le Haut de Cagnes, Les Colettes, Le Cros de Cagnes, La Gare, l'Hubac, Rn7, **La Gaude** : quartier Nord, **Saint-Laurent-du-Var** : quartiers Centre Ville, Les Pomarels, Les Rascas-Les Pugets, Tuilière-La Tour-Les Iscles-Les Crottes, **Vence** : quartiers Plan de Noves, Sainte-Colombe



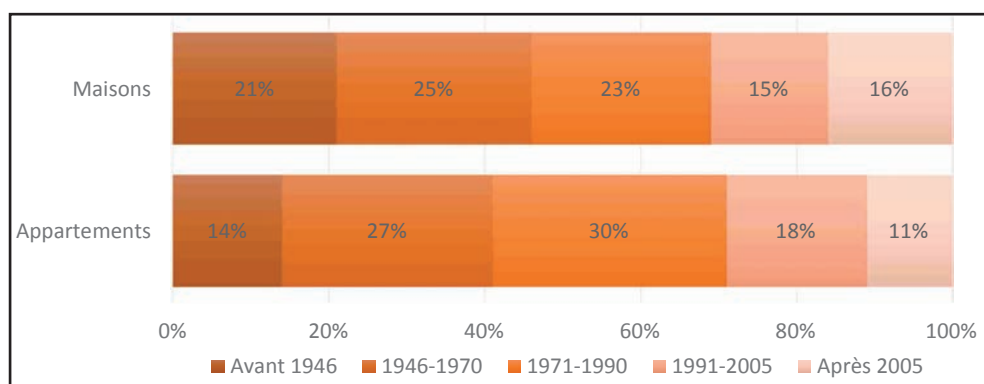
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 10\*

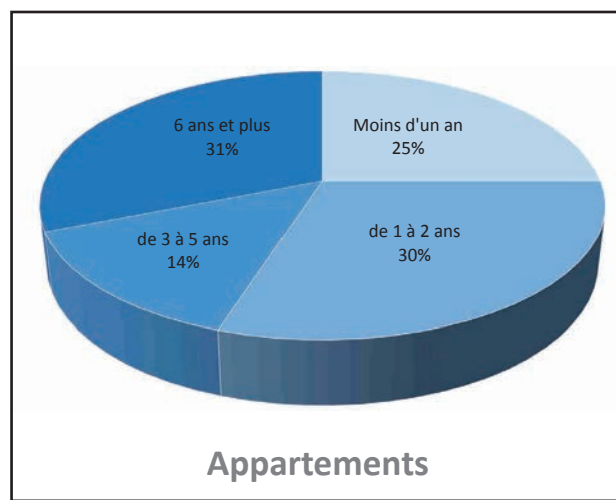
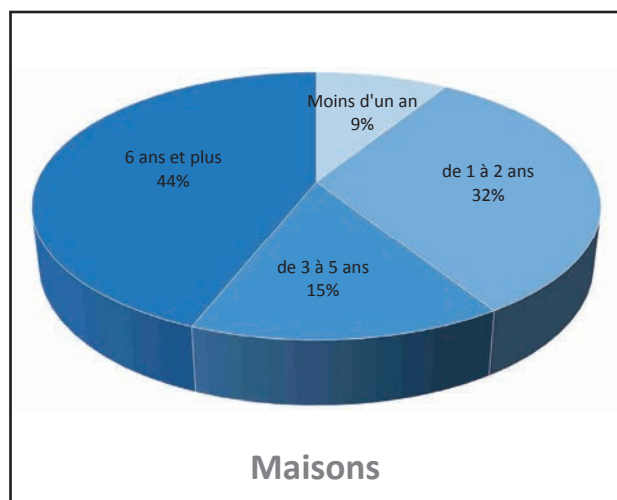


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 10\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 10\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 10	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (2 121 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b> (Répartition en %)	2 297	435 (20,5 %)	859 (40,5 %)	658 (31,0 %)	169 (8,0 %)
<b>Loyer moyen</b>	746 €	507 €	676 €	861 €	904 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	56 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,4 €	16,6 €	14,6 €	12,6 €	10,4 €
<b>Premier quartile</b>	11,7 €	14,3 €	12,7 €	10,4 €	8,7 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,0 €	16,5 €	14,7 €	12,3 €	10,0 €
<b>Troisième quartile</b>	16,1 €	19,4 €	16,4 €	14,5 €	12,5 €

Zone 10	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b>	2 297	467	749	484	235	362
<b>Loyer moyen</b>	746 €	743 €	773 €	763 €	758 €	682 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	56 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,4 €	14,0 €	14,0 €	13,6 €	13,0 €	11,2 €
<b>Premier quartile</b>	11,7 €	12,2 €	12,9 €	16,7 €	11,4 €	9,4 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,0 €	14,7 €	14,8 €	14,5 €	13,9 €	11,5 €
<b>Troisième quartile</b>	16,1 €	16,5 €	16,8 €	11,9 €	15,8 €	13,5 €

Zone 10	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>Nombre d'enquêtes</b>	2 297	277	632	738	650
<b>Loyer moyen</b>	746 €	736 €	737 €	745 €	762 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	56 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	13,4 €	12,5 €	13,2 €	13,1 €	14,2 €
<b>Premier quartile</b>	11,7 €	11,4 €	11,5 €	11,5 €	13,0 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	14,0 €	12,9 €	13,6 €	13,9 €	15,0 €
<b>Troisième quartile</b>	16,1 €	15,3 €	15,5 €	16,1 €	17,3 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 10	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	437	50	119	169	99
Loyer moyen	507 €	488 €	504 €	512 €	510 €
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,6 €	14,9 €	16,2 €	17,6 €	16,6 €
Premier quartile	14,3 €	13,7 €	14,3 €	14,9 €	15,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,6 €	14,3 €	15,3 €	16,7 €	17,7 €
Troisième quartile	19,3 €	17,5 €	19,6 €	20,6 €	19,2 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	878	103	199	273	303
Loyer moyen	675 €	649 €	670 €	689 €	682 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,5 €	14,5 €	14,0 €	14,6 €	14,9 €
Premier quartile	12,7 €	12,0 €	12,0 €	12,9 €	13,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,7 €	14,9 €	14,0 €	14,8 €	15,0 €
Troisième quartile	16,2 €	16,5 €	15,6 €	16,0 €	16,7 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	719	84	243	213	179
Loyer moyen	873 €	856 €	843 €	840 €	945 €
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,5 €	12,7 €	12,3 €	11,9 €	13,4 €
Premier quartile	10,3 €	11,4 €	10,0 €	10,2 €	10,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,4 €	12,2 €	12,1 €	12,0 €	13,1 €
Troisième quartile	14,6 €	14,8 €	14,8 €	14,0 €	15,6 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	263	40	71	83	69
Loyer moyen	1 046 €	ns	1 116 €	1 019 €	1 131 €
Surface habitable moyenne	93 m <sup>2</sup>	ns	93 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,3 €	ns	12,0 €	11,2 €	12,3 €
Premier quartile	9,3 €	ns	9,6 €	9,0 €	9,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	ns	12,5 €	10,7 €	12,9 €
Troisième quartile	13,3 €	ns	13,6 €	12,4 €	15,1 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus



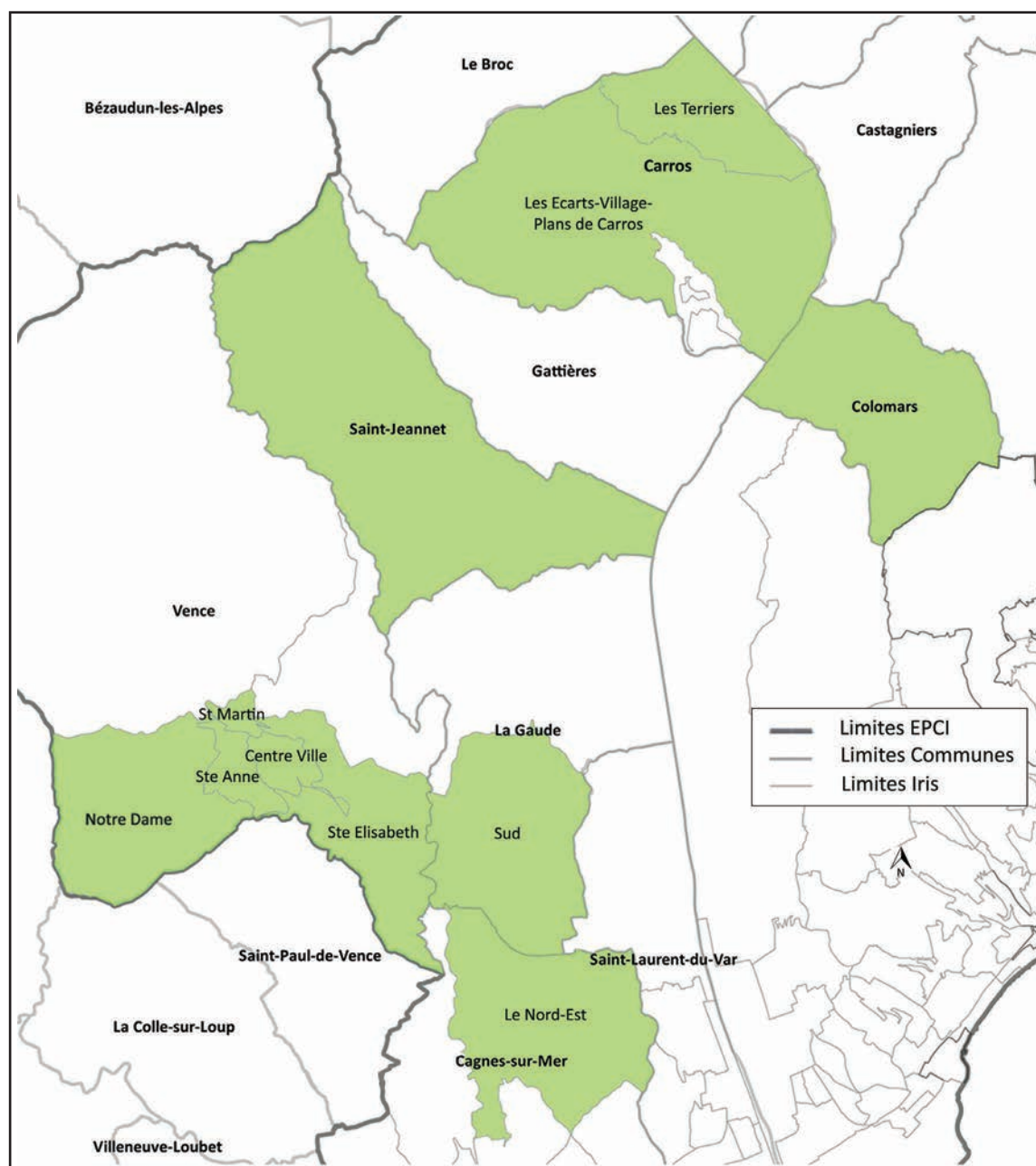
Zone 10	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	437	87	143	91	116
Loyer moyen	507 €	507 €	519 €	501 €	496 €
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,6 €	17,5 €	16,9 €	14,6 €	16,5 €
Premier quartile	14,3 €	14,8 €	15,6 €	14,5 €	13,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,6 €	16,7 €	16,8 €	17,1 €	15,3 €
Troisième quartile	19,3 €	19,8 €	19,0 €	19,4 €	20,8 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	878	199	285	201	193
Loyer moyen	675 €	659 €	723 €	694 €	628 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,5 €	14,4 €	15,7 €	14,8 €	13,4 €
Premier quartile	12,7 €	12,6 €	14,0 €	13,3 €	11,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,7 €	1,8 €	15,2 €	15,0 €	13,5 €
Troisième quartile	16,2 €	16,0 €	17,0 €	16,7 €	15,6 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	719	120	247	139	213
Loyer moyen	873 €	918 €	911 €	902 €	803 €
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,5 €	13,4 €	12,9 €	13,2 €	11,5 €
Premier quartile	10,3 €	10,7 €	11,4 €	10,9 €	9,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,4 €	13,0 €	12,8 €	13,6 €	11,5 €
Troisième quartile	14,6 €	15,7 €	14,5 €	15,4 €	12,9 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	263	61	74	53	75
Loyer moyen	1 046 €	1 086 €	1 202 €	1 066 €	948 €
Surface habitable moyenne	93 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,3 €	12,1 €	13,2 €	11,6 €	10,0 €
Premier quartile	9,3 €	9,5 €	11,2 €	8,4 €	8,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	11,5 €	13,5 €	11,8 €	9,6 €
Troisième quartile	13,3 €	13,8 €	15,0 €	14,5 €	11,9 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 11 : Délimitation géographique et données de cadrage

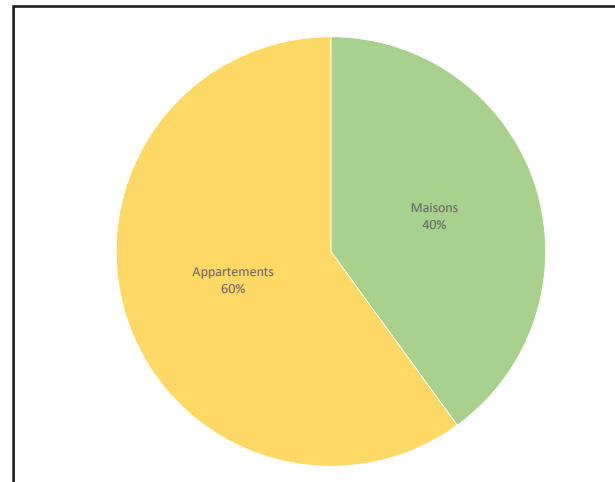
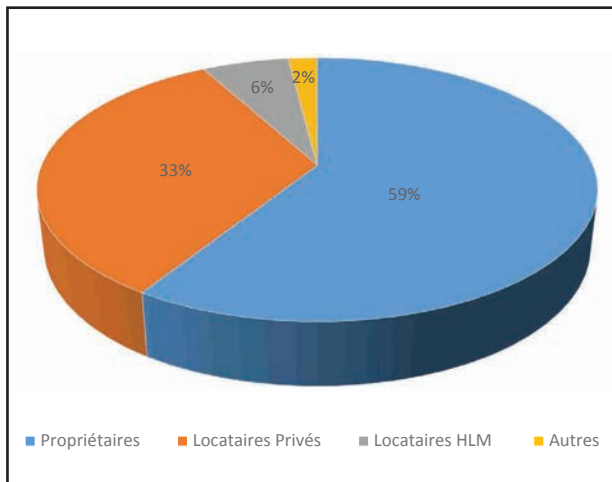
Zone 11 : **Cagnes-sur-Mer** : quartier le Nord-Est, **Carros** : quartiers les Ecart-Village-Plans de Carros, les Terriers, **Colomars**, **La Gaude** : quartier Sud, **Saint-Jeannet**, **Vence** : quartiers Centre Ville, Notre Dame, Sainte-Anne, Sainte-Elisabeth, Saint-Martin



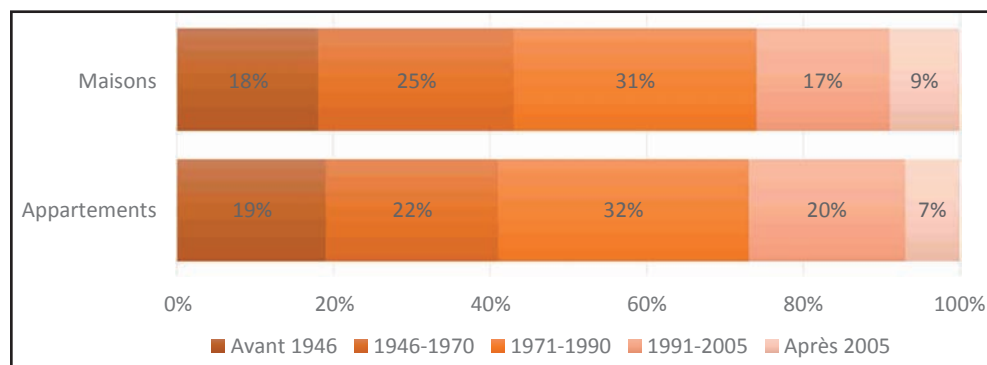
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 11\*

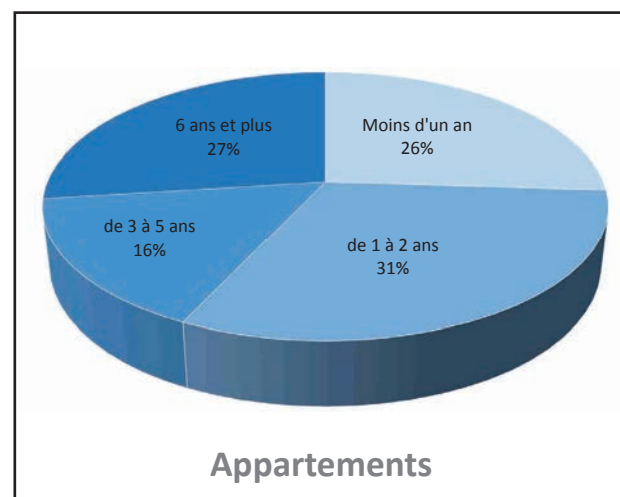
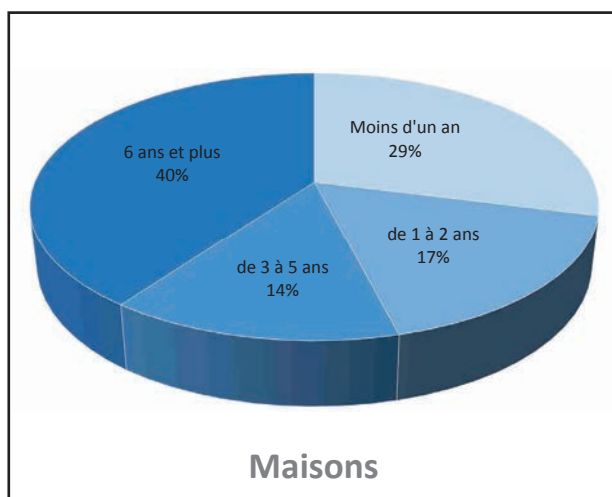


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 11\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 11\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 11 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 11	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (2 138 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b> (Répartition en %)	2 365	449 (21,0 %)	912 (42,7 %)	625 (29,2 %)	152 (7,1 %)
<b>Loyer moyen</b>	763 €	493 €	630 €	850 €	1 039 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	60 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	12,6 €	16,0 €	13,5 €	12,4 €	11,7 €
<b>Premier quartile</b>	11,0 €	14,5 €	11,6 €	10,7 €	10,0 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	13,1 €	16,8 €	13,5 €	12,6 €	11,8 €
<b>Troisième quartile</b>	15,4 €	19,6 €	15,4 €	14,0 €	13,5 €

Zone 11	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
<b>Nombre d'enquêtes</b>	2 365	476	790	516	233	350
<b>Loyer moyen</b>	763 €	755 €	773 €	775 €	793 €	716 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	60 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	12,6 €	12,8 €	13,3 €	13,1 €	12,5 €	11,0 €
<b>Premier quartile</b>	11,0 €	11,1 €	12,0 €	11,5 €	10,3 €	9,7 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	13,1 €	13,4 €	13,6 €	13,5 €	13,3 €	11,1 €
<b>Troisième quartile</b>	15,4 €	15,4 €	15,7 €	15,8 €	16,0 €	13,1 €

Zone 11	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>Nombre d'enquêtes</b>	2 365	350	538	894	583
<b>Loyer moyen</b>	763 €	658 €	729 €	792 €	833 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	60 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
<b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>	12,6 €	12,5 €	12,0 €	12,5 €	13,4 €
<b>Premier quartile</b>	11,0 €	10,5 €	10,3 €	11,0 €	12,3 €
<b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>	13,1 €	12,5 €	12,4 €	13,1 €	14,1 €
<b>Troisième quartile</b>	15,4 €	15,6 €	14,2 €	15,5 €	15,8 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 11	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	452	62	101	201	88
Loyer moyen	489 €	447 €	502 €	496 €	495 €
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,1 €	15,4 €	14,9 €	17,4 €	16,2 €
Premier quartile	14,1 €	12,5 €	12,1 €	15,4 €	13,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,7 €	16,4 €	15,5 €	17,7 €	16,5 €
Troisième quartile	19,4 €	18,3 €	17,8 €	20,0 €	19,4 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	940	160	208	323	249
Loyer moyen	624 €	579 €	573 €	659 €	676 €
Surface habitable moyenne	47m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	13,2 €	12,3 €	13,5 €	14,3 €
Premier quartile	15,3 €	11,0 €	10,8 €	12,3 €	12,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,4 €	13,1 €	12,5 €	13,3 €	14,4 €
Troisième quartile	11,6 €	15,8 €	13,5 €	15,4 €	15,9 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	681	93	183	232	173
Loyer moyen	867 €	857 €	808 €	867 €	928 €
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,4 €	11,9 €	11,6 €	12,2 €	13,8 €
Premier quartile	10,7 €	10,4 €	9,9 €	10,7 €	13,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,7 €	11,7 €	11,9 €	12,4 €	13,8 €
Troisième quartile	14,0 €	13,1 €	13,4 €	13,7 €	14,8 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	292	35	46	138	73
Loyer moyen	1 161 €	ns	1 116 €	1 193 €	1 126 €
Surface habitable moyenne	104 m <sup>2</sup>	ns	93 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	ns	12,0 €	10,9 €	11,7 €
Premier quartile	9,0 €	ns	9,6 €	9,5 €	8,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	ns	12,5 €	10,7 €	12,0 €
Troisième quartile	13,1 €	ns	13,6 €	12,2 €	13,6 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

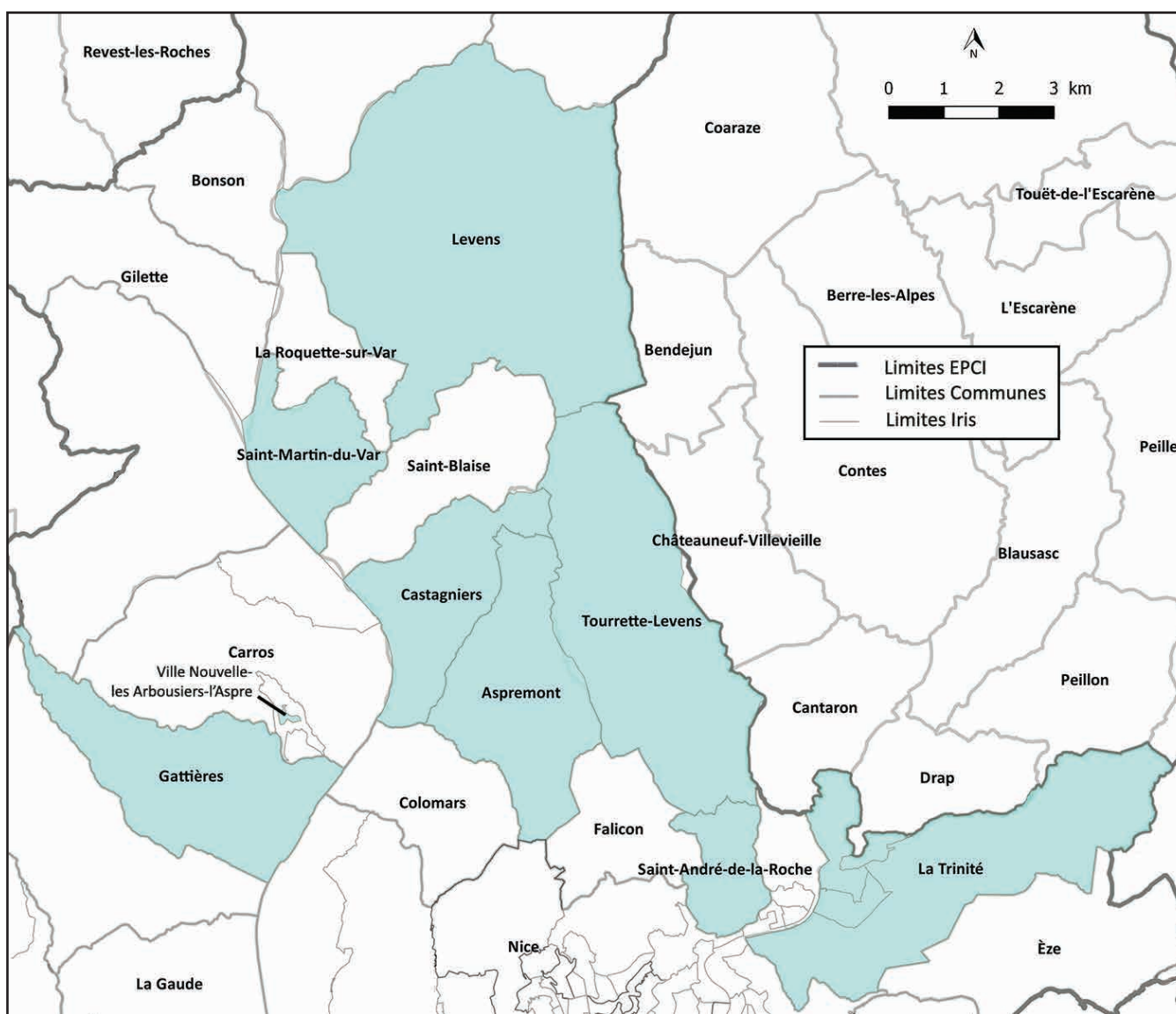
Zone 11	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	452	97	136	119	100
Loyer moyen	489 €	491 €	475 €	504 €	491 €
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,1 €	16,0 €	16,8 €	17,0 €	15,2 €
Premier quartile	14,1 €	12,5 €	15,8 €	15,9 €	12,4 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,7 €	15,8 €	16,8 €	17,7 €	15,9 €
Troisième quartile	19,4 €	19,6 €	18,6 €	19,0 €	19,7 €
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	940	193	320	216	211
Loyer moyen	624 €	634 €	630 €	649 €	593 €
Surface habitable moyenne	47 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	13,6 €	14,0 €	13,8 €	12,3 €
Premier quartile	15,3 €	12,0 €	12,5 €	11,9 €	10,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,4 €	13,5 €	14,3 €	14,0 €	12,3 €
Troisième quartile	11,6 €	15,5 €	15,9 €	15,5 €	13,6 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	681	134	232	130	185
Loyer moyen	867 €	897 €	854 €	970 €	818 €
Surface habitable moyenne	70 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,4 €	13,1 €	12,5 €	13,0 €	11,7 €
Premier quartile	10,7 €	11,8 €	11,2 €	10,8 €	10,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,7 €	13,5 €	12,9 €	13,0 €	10,9 €
Troisième quartile	14,0 €	14,3 €	13,8 €	13,7 €	13,6 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	292	52	102	51	87
Loyer moyen	1 161 €	1 138 €	1 299 €	1 082 €	121 €
Surface habitable moyenne	104 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	10,5 €	12,6 €	11,2 €	10,7 €
Premier quartile	9,0 €	8,5 €	11,1 €	8,8 €	8,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,1 €	10,0 €	12,0 €	11,2 €	10,7 €
Troisième quartile	13,1 €	12,5 €	13,6 €	12,3 €	13,5 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 12 : Délimitation géographique et données de cadrage

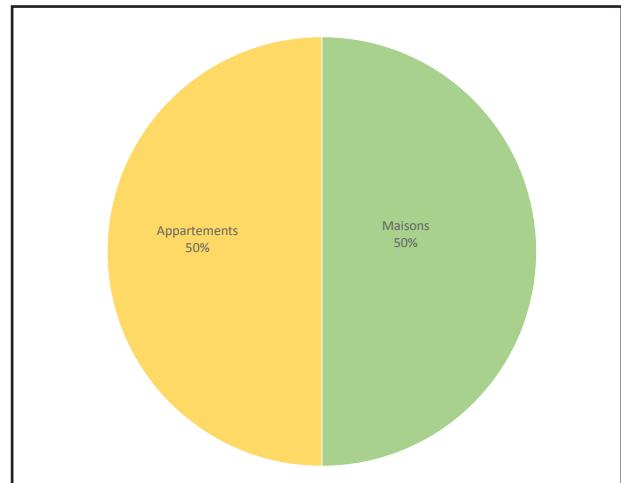
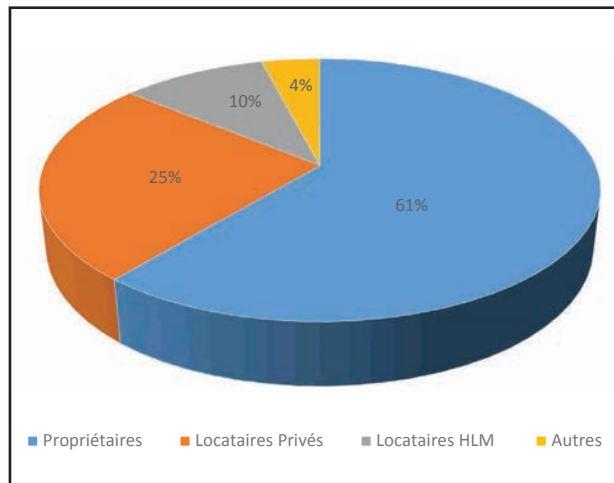
Zone 12 : Aspremont, Carros : quartier Ville Nouvelle-Les Arbousiers-l'Aspre, Castagniers, Gattières, Levens, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Martin-du-Var, Tourrette-Levens, La Trinité



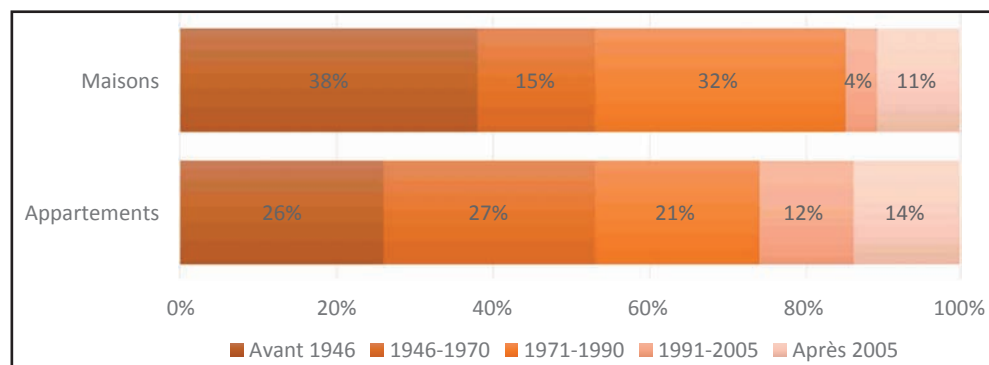
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 12\*

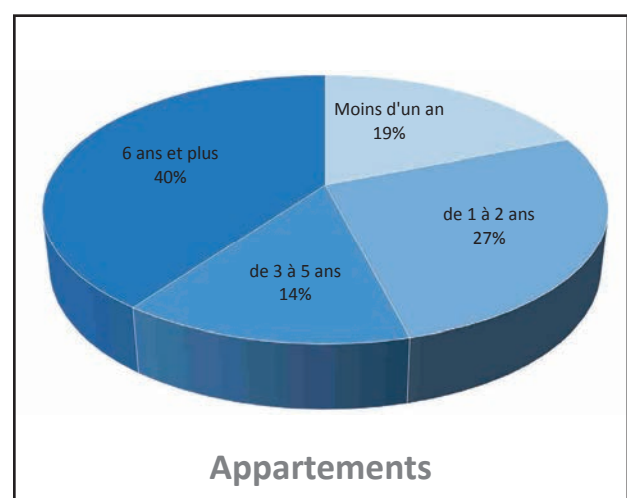
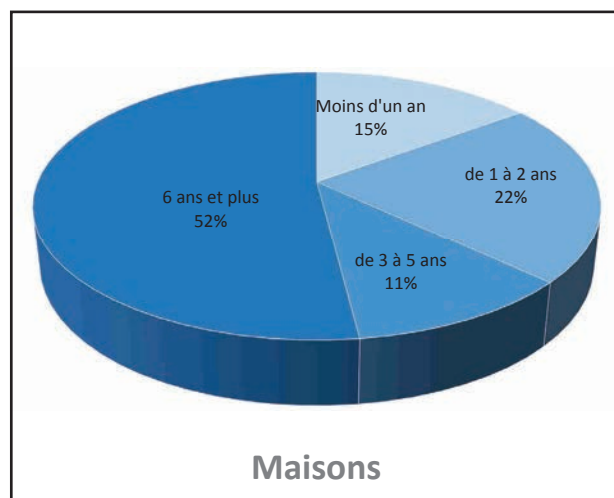


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 12\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 12\*





## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 12 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 12	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (732 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	857	130 (17,8 %)	281 (38,4 %)	244 (33,3 %)	77 (10,5 %)
Loyer moyen	707 €	480 €	618 €	757 €	854 €
Surface habitable moyenne	61 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	16,0 €	13,2 €	11,3 €	9,8 €
Premier quartile	10,1 €	14,1 €	12,0 €	10,1 €	7,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,3 €	15,9 €	12,9 €	11,4 €	9,5 €
Troisième quartile	14,1 €	18,4 €	15,0 €	12,8 €	11,8 €

Zone 12	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
Nombre d'enquêtes	857	169	265	170	102	151
Loyer moyen	707 €	673 €	764 €	799 €	725	606 €
Surface habitable moyenne	61 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	13,1 €	12,0 €	12,3 €	11,9 €	9,7 €
Premier quartile	10,1 €	11,7 €	10,5 €	11,2 €	10,4 €	7,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,3 €	13,0 €	12,7 €	12,4 €	12,5 €	10,0 €
Troisième quartile	14,1 €	15,6 €	14,7 €	13,7 €	13,6 €	12,6 €

Zone 12	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	857	217	232	175	233
Loyer moyen	707 €	684 €	657 €	751 €	742 €
Surface habitable moyenne	61 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	11,5 €	11,9 €	11,2 €	12,1 €
Premier quartile	10,1 €	9,8 €	10,9 €	9,4 €	10,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,3 €	12,0 €	12,8 €	1,7 €	12,8 €
Troisième quartile	14,1 €	13,7 €	14,0 €	14,5 €	14,2 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 12	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	133	26	36	32	39
Loyer moyen	474 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	31 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	15,1 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	13,3 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	15,9 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	17,9 €	ns	ns	ns	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	299	95	75	38	91
Loyer moyen	615 €	584 €	612 €	ns	685 €
Surface habitable moyenne	47 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	ns	46 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,0 €	12,5 €	12,8 €	ns	14,8 €
Premier quartile	12,0 €	10,8 €	11,5 €	ns	12,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,0 €	12,7 €	13,0 €	ns	14,5 €
Troisième quartile	14,6 €	14,3 €	13,7 €	ns	15,5 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	281	66	83	59	73
Loyer moyen	753 €	748 €	733 €	740 €	778 €
Surface habitable moyenne	68 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	11,2 €	11,0 €	10,8 €	11,4 €
Premier quartile	9,9 €	9,1 €	9,5 €	10,1 €	10,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,3 €	11,3 €	11,1 €	11,4 €	11,1 €
Troisième quartile	12,5 €	13,6 €	12,5 €	12,1 €	12,3 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	144	30	38	46	30
Loyer moyen	958 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	94 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,2 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	7,7 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,0 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	12,2 €	ns	ns	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

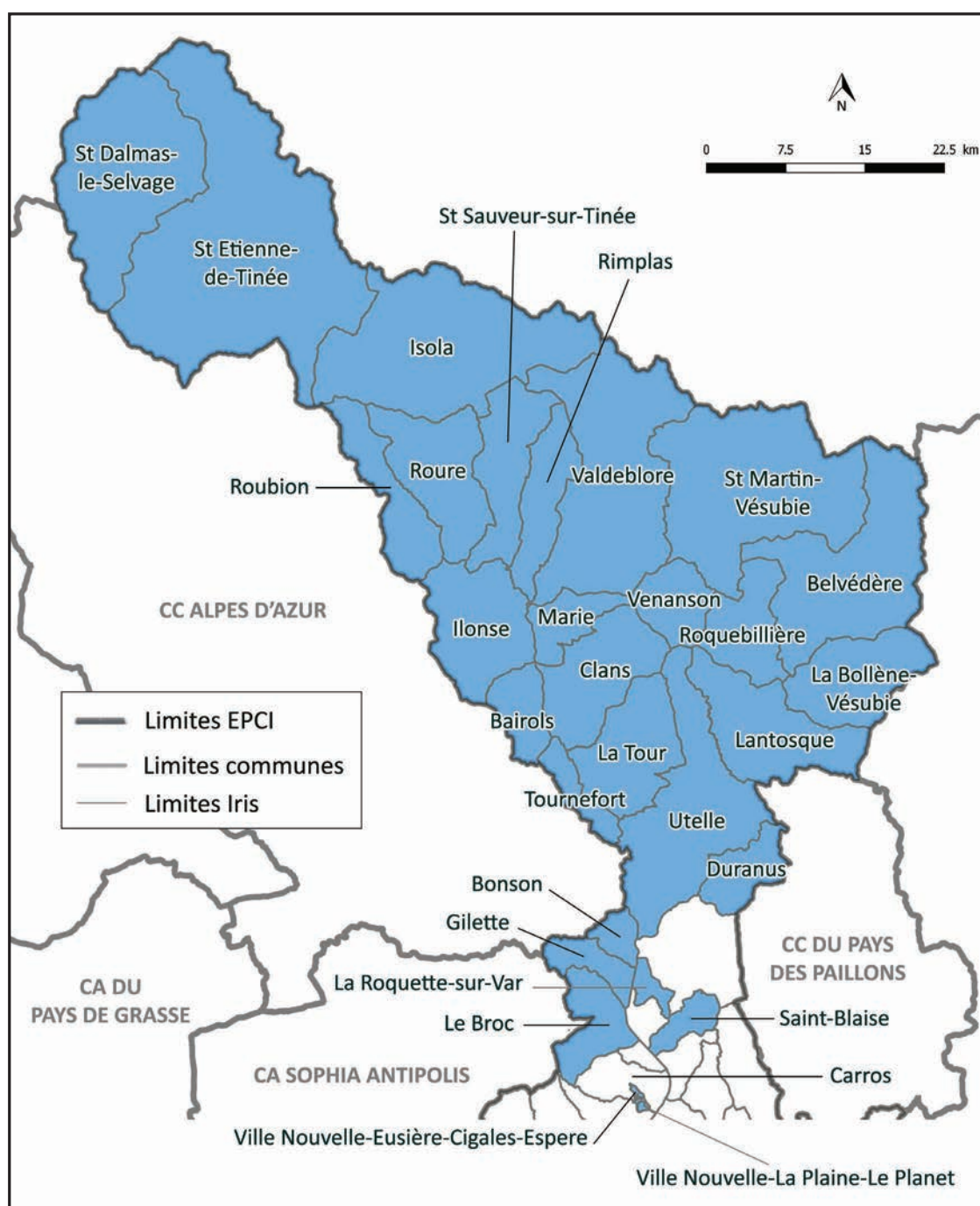
Zone 12	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	133	29	45	25	34
Loyer moyen	474 €	ns	ns	ns	ns
Surface habitable moyenne	31 m <sup>2</sup>	ns	ns	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	15,1 €	ns	ns	ns	ns
Premier quartile	13,3 €	ns	ns	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	15,9 €	ns	ns	ns	ns
Troisième quartile	17,9 €	ns	ns	ns	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	299	69	81	63	86
Loyer moyen	615 €	597 €	632 €	602 €	619 €
Surface habitable moyenne	47 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,0 €	13,0 €	13,3 €	13,3 €	12,8 €
Premier quartile	12,0 €	12,6 €	11,4 €	12,0 €	11,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,0 €	12,7 €	13,8 €	12,9 €	12,6 €
Troisième quartile	14,6 €	13,5 €	15,5 €	15,0 €	13,7 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	281	54	89	57	81
Loyer moyen	753 €	755 €	817 €	805 €	681 €
Surface habitable moyenne	68 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	11,8 €	12,1 €	11,5 €	10,0 €
Premier quartile	9,9 €	11,1 €	10,9 €	10,1 €	8,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,3 €	11,4 €	12,2 €	11,4 €	10,0 €
Troisième quartile	12,5 €	12,9 €	13,5 €	12,6 €	11,7 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	144	17	50	25	52
Loyer moyen	958 €	ns	1 077 €	ns	791 €
Surface habitable moyenne	94 m <sup>2</sup>	ns	101 m <sup>2</sup>	ns	87 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,2 €	ns	10,7 €	ns	9,1 €
Premier quartile	7,7 €	ns	8,1 €	ns	6,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,0 €	ns	11,2 €	ns	9,3 €
Troisième quartile	12,2 €	ns	13,9 €	ns	10,6 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 13 : Délimitation géographique et données de cadrage

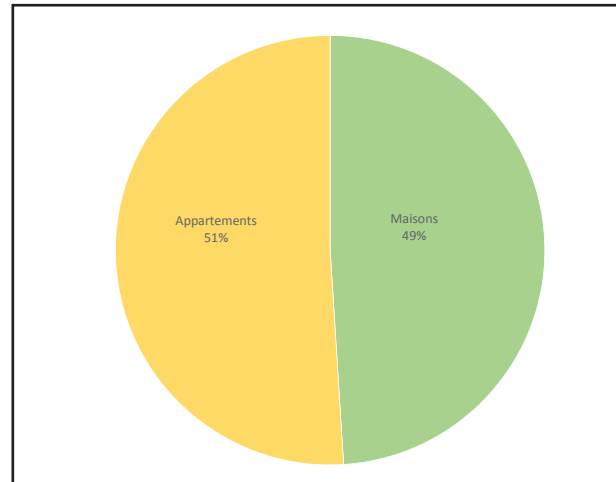
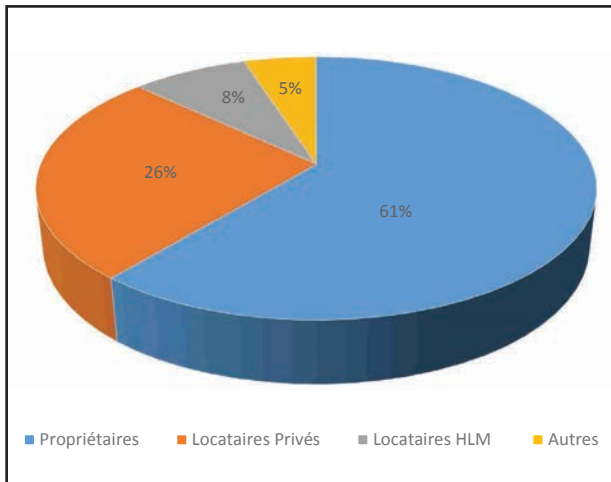
Zone 13 : Bairols, Belvédère, La Bollène-Vésubie, Bonson, Le Broc, Carros : quartiers Ville Nouvelle-Eusiere-Cigales-Espere, Ville Nouvelle-La Plaine-Le Planet, Clans, Duranus, Gillette, Ilonse, Isola, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, La Roquette-sur-Var, Roubion, Roure, Saint-Blaise, Saint-Dalmas-le-Selvage, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Martin-Vésubie, Saint-Sauveur-sur-Tinée, La Tour, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson



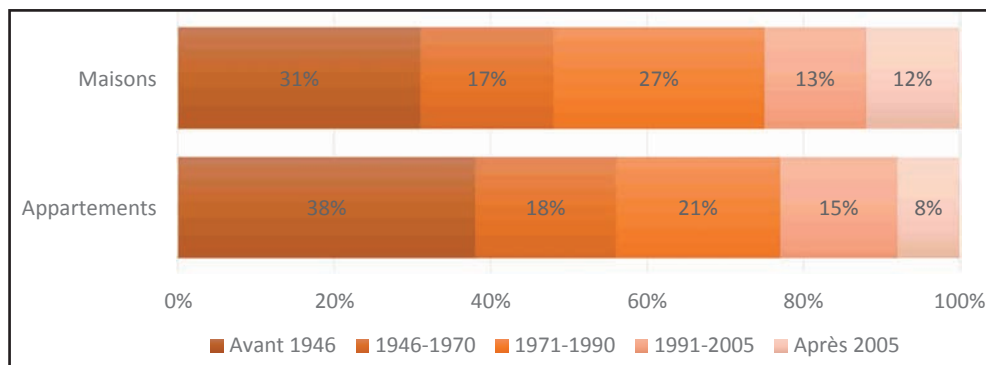
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

© IGN - IRIS Grande Echelle - Version 1.0 / © INSEE 2014

## Structure des résidences principales sur la zone 13\*

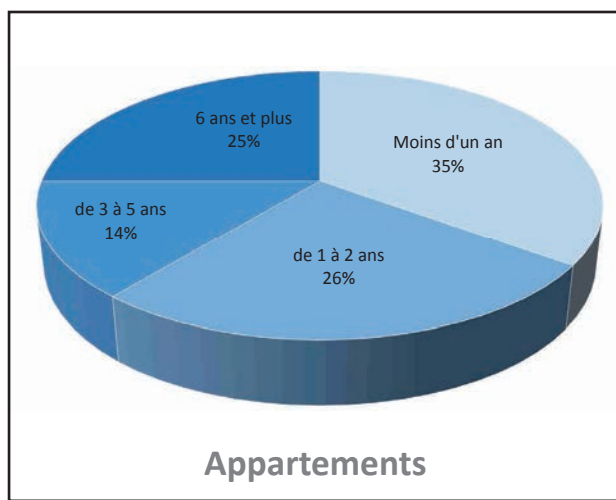
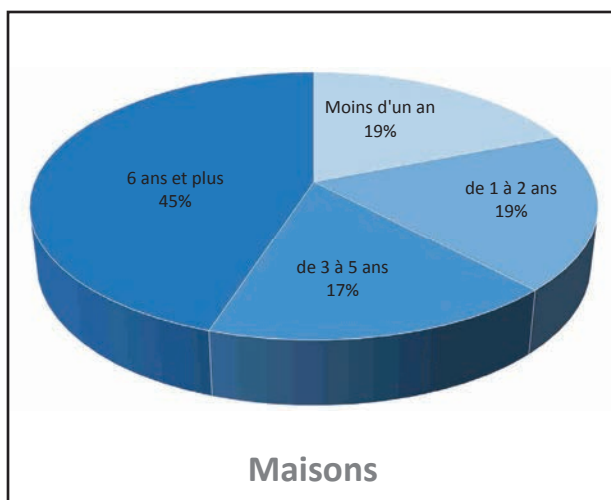


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 13\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 13\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 13 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Zone 13	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements (1 391 références)			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	1 569	228 (16,4 %)	553 (39,8 %)	448 (32,2 %)	162 (11,7 %)
Loyer moyen	707 €	456 €	575 €	732 €	937 €
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	15,0 €	12,7 €	10,6 €	10,3 €
Premier quartile	9,1 €	12,0 €	10,9 €	8,1 €	8,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	15,7 €	13,0 €	10,0 €	10,9 €
Troisième quartile	14,2 €	17,9 €	14,9 €	12,2 €	12,2 €

Zone 13	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	Dix ans et plus
Nombre d'enquêtes	1 569	386	497	319	159	208
Loyer moyen	707 €	706 €	746 €	685 €	742 €	630 €
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	11,8 €	11,9 €	10,5 €	11,8 €	8,6 €
Premier quartile	9,1 €	10,4 €	10,0 €	8,4 €	10,0 €	7,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	12,7 €	12,2 €	10,9 €	11,6 €	8,5 €
Troisième quartile	14,2 €	14,8 €	15,6 €	13,1 €	15,3 €	10,4 €

Zone 13	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Nombre d'enquêtes	1 569	508	307	408	346
Loyer moyen	707 €	600 €	759 €	753 €	787 €
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	10,2 €	11,4 €	11,0 €	12,2 €
Premier quartile	9,1 €	7,9 €	9,5 €	9,6 €	10,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	10,3 €	11,0 €	11,5 €	13,3 €
Troisième quartile	14,2 €	13,2 €	13,8 €	13,7 €	15,9 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 13	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	229	89	32	60	48
Loyer moyen	451 €	419 €	ns	492 €	ns
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	ns	29 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,8 €	13,3 €	ns	17,2 €	ns
Premier quartile	12,0 €	11,6 €	ns	14,8 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	15,7 €	13,7 €	ns	18,2 €	ns
Troisième quartile	17,8 €	16,5 €	ns	19,9 €	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	576	206	91	125	154
Loyer moyen	573 €	502 €	623 €	637 €	616 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,6 €	11,2 €	13,2 €	13,8 €	13,6 €
Premier quartile	10,6 €	9,4 €	12,5 €	12,7 €	12,2 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,9 €	11,2 €	13,1 €	13,7 €	13,9 €
Troisième quartile	15,0 €	13,5 €	14,5 €	15,5 €	15,5 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	500	140	122	140	98
Loyer moyen	744 €	688 €	756 €	711 €	858 €
Surface habitable moyenne	70m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,6 €	9,5 €	10,7 €	10,2 €	13,0 €
Premier quartile	8,1 €	7,5 €	8,6 €	7,8 €	10,6 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,0 €	8,6 €	10,0 €	10,0 €	13,1 €
Troisième quartile	12,5 €	11,1 €	12,1 €	11,7 €	15,9 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	264	73	62	83	46
Loyer moyen	1 002 €	845 €	1 044 €	974 €	ns
Surface habitable moyenne	101 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	9,9 €	8,9 €	10,9 €	9,9 €	ns
Premier quartile	7,9 €	5,8 €	8,9 €	8,4 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,1 €	8,9 €	10,9 €	10,9 €	ns
Troisième quartile	11,8 €	11,3 €	13,4 €	11,2 €	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

Zone 13	Ensemble Maisons et Appartements	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
<b>1 pièce *</b>					
Nombre d'enquêtes	229	66	80	40	43
Loyer moyen	451 €	448 €	455 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	ns	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,8 €	14,9 €	15,1 €	ns	ns
Premier quartile	12,0 €	12,6 €	13,4 €	ns	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	15,7 €	15,7 €	15,6 €	ns	ns
Troisième quartile	17,8 €	18,2 €	16,8 €	ns	ns
<b>2 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	576	157	181	118	120
Loyer moyen	573 €	590 €	599 €	546 €	531 €
Surface habitable moyenne	46 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,6 €	13,5 €	13,3 €	12,3 €	10,7 €
Premier quartile	10,6 €	12,3 €	11,4 €	10,0 €	7,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,9 €	13,3 €	12,8 €	12,3 €	10,7 €
Troisième quartile	15,0 €	15,5 €	15,6 €	14,3 €	13,3 €
<b>3 pièces *</b>					
Nombre d'enquêtes	500	103	158	106	133
Loyer moyen	744 €	721 €	747 €	731 €	761 €
Surface habitable moyenne	70m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,6 €	10,5 €	10,9 €	10,0 €	10,6 €
Premier quartile	8,1 €	8,5 €	8,5 €	8,6 €	7,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,0 €	9,7 €	10,0 €	10,0 €	10,0 €
Troisième quartile	12,5 €	12,8 €	12,8 €	11,7 €	12,6 €
<b>4 pièces et plus*</b>					
Nombre d'enquêtes	264	60	78	55	71
Loyer moyen	1 002 €	1 084 €	1 224 €	891 €	820 €
Surface habitable moyenne	101 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	9,9 €	10,8 €	11,0 €	9,2 €	8,2 €
Premier quartile	7,9 €	9,3 €	8,9 €	5,9 €	6,9 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	10,1 €	11,1 €	11,4 €	8,8 €	8,4 €
Troisième quartile	11,8 €	13,1 €	13,3 €	11,7 €	10,0 €

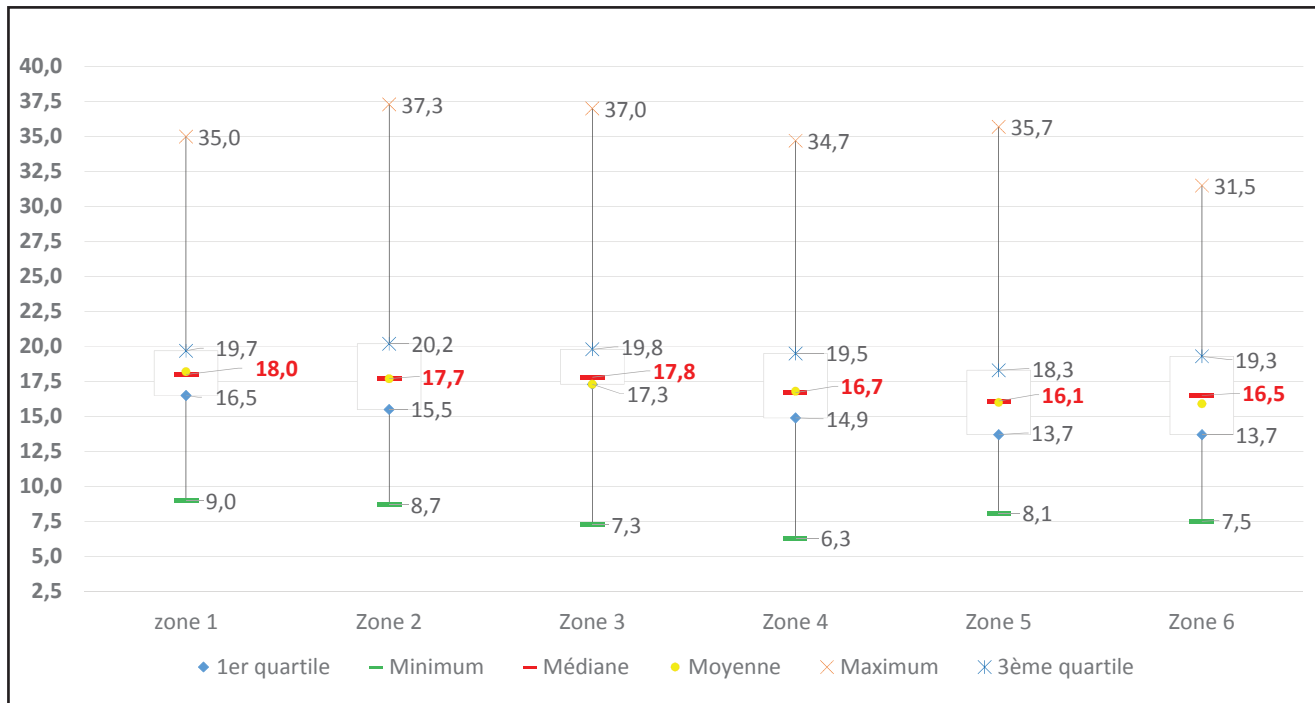
Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

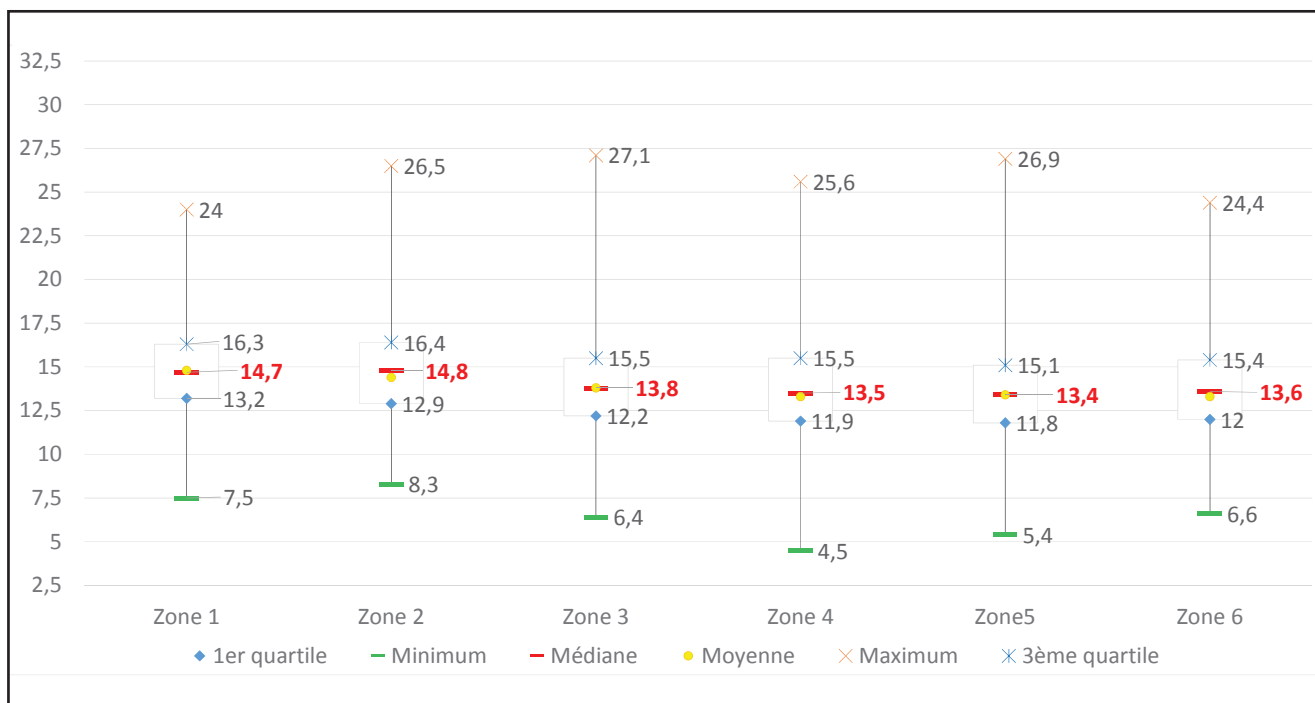


## Dispersion des loyers hors charges sur la ville de Nice au 1<sup>er</sup> janvier 2016

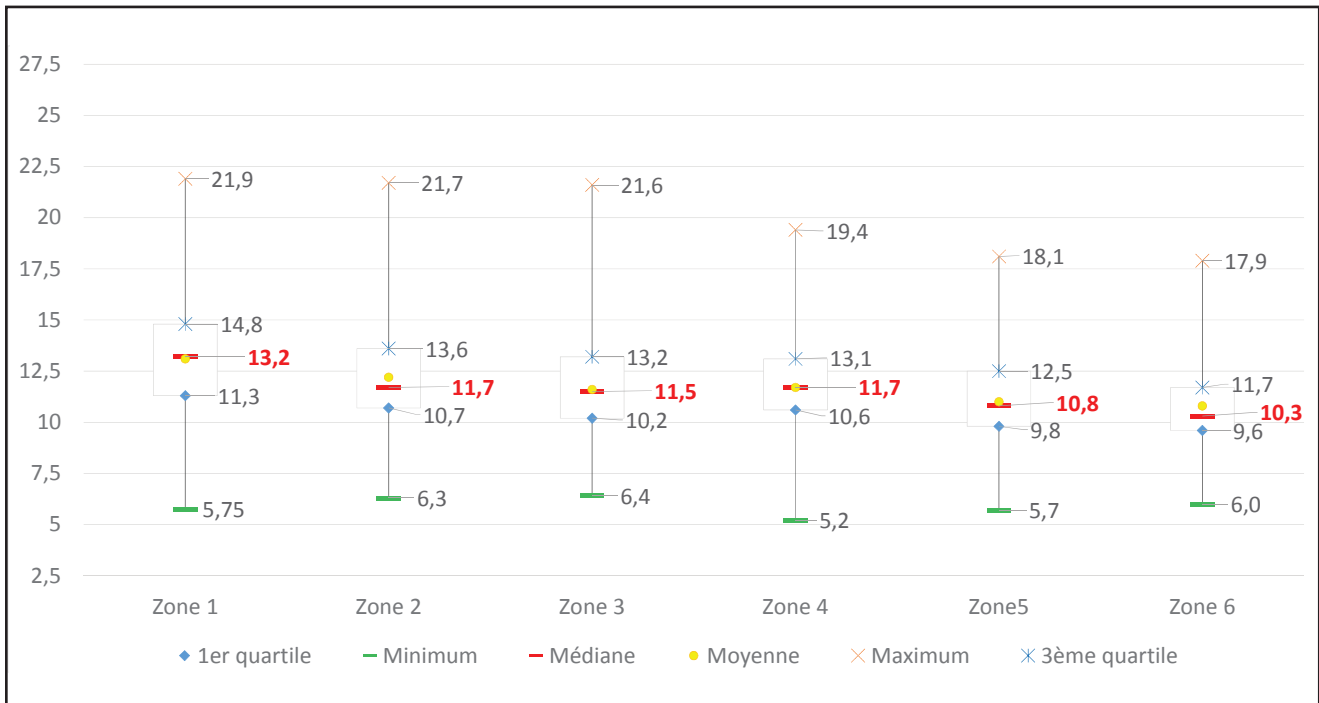
### Les appartements d'une pièce\*



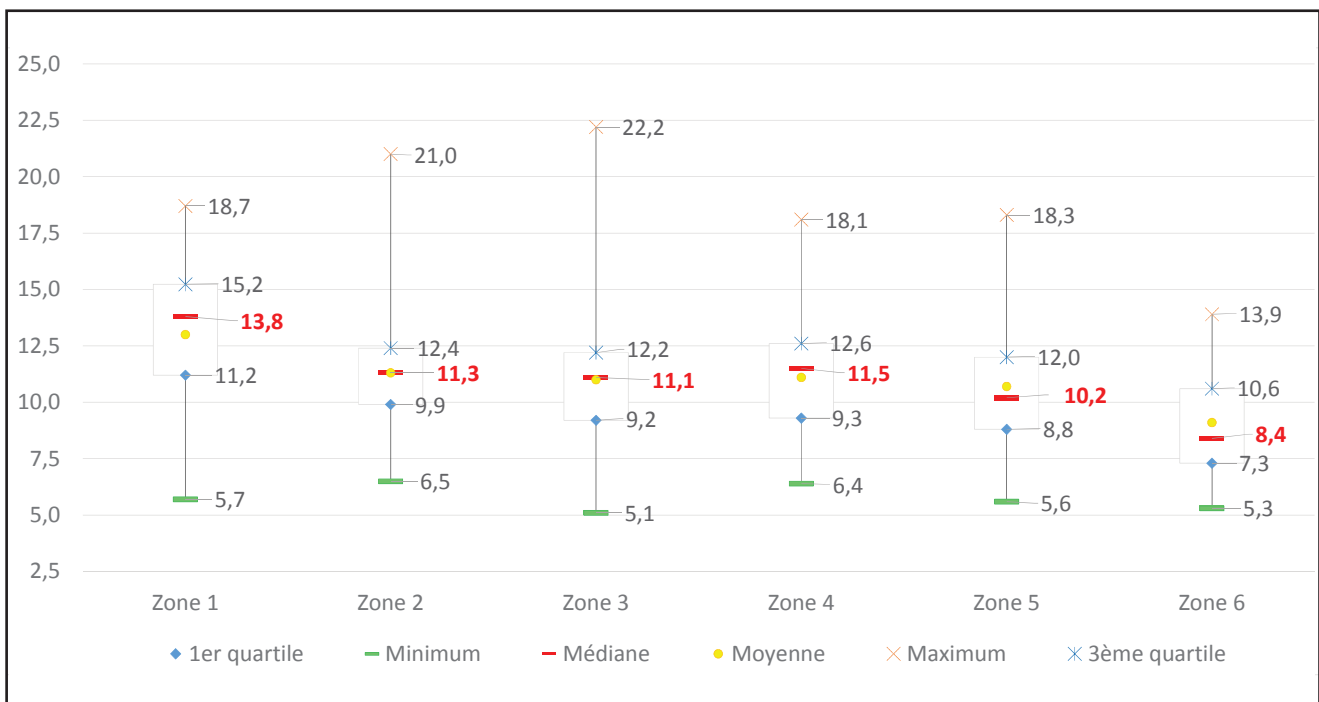
### Les appartements de deux pièces\*



## Les appartements de trois pièces\*



## Les appartements de quatre pièces et plus\*

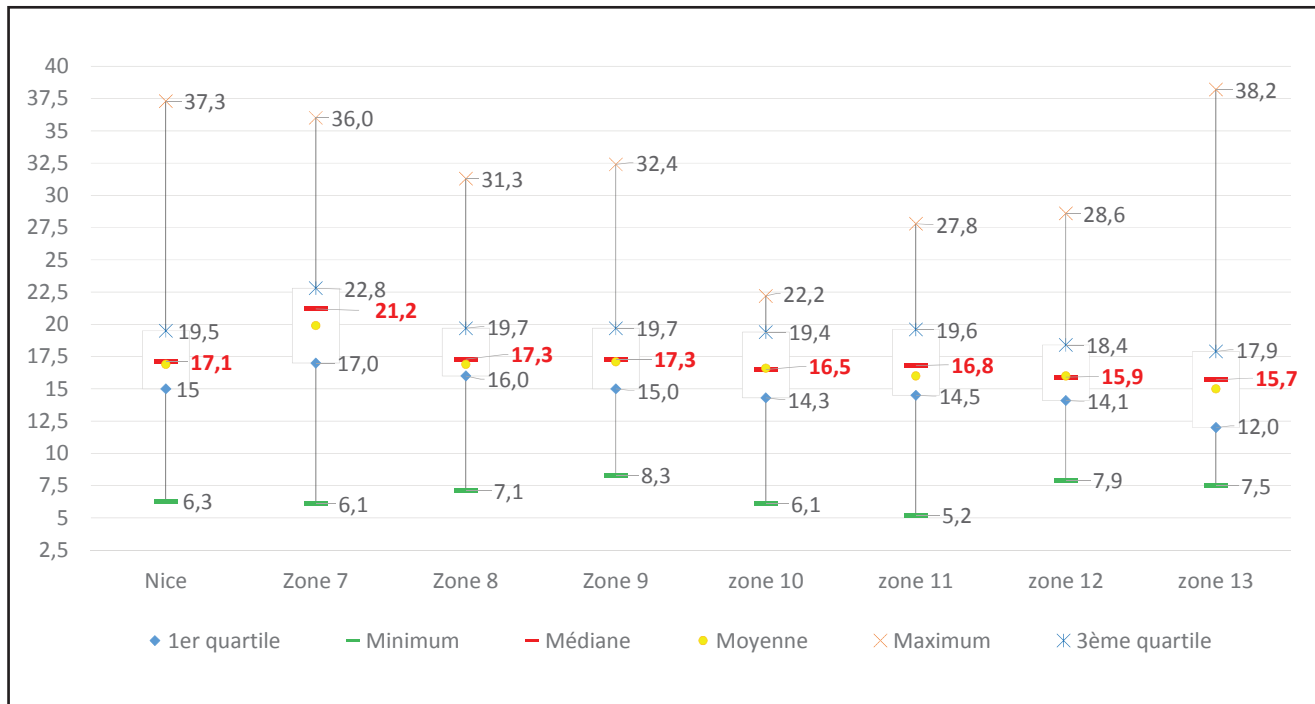


Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

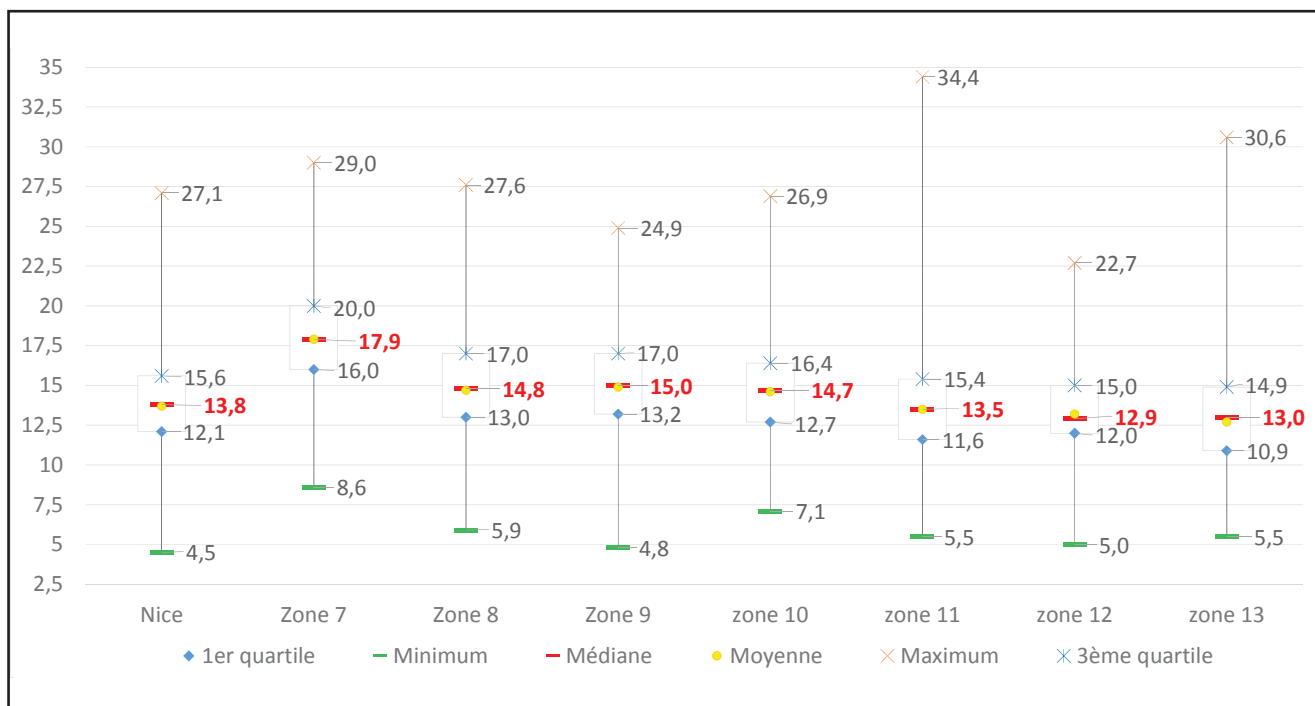
\* Premier quartile, Médiane, Troisième quartile : cf. définitions p. 21

## Dispersion des loyers hors charges sur la Métropole Nice Côte d'Azur (Nice et hors ville de Nice) au 1<sup>er</sup> janvier 2016

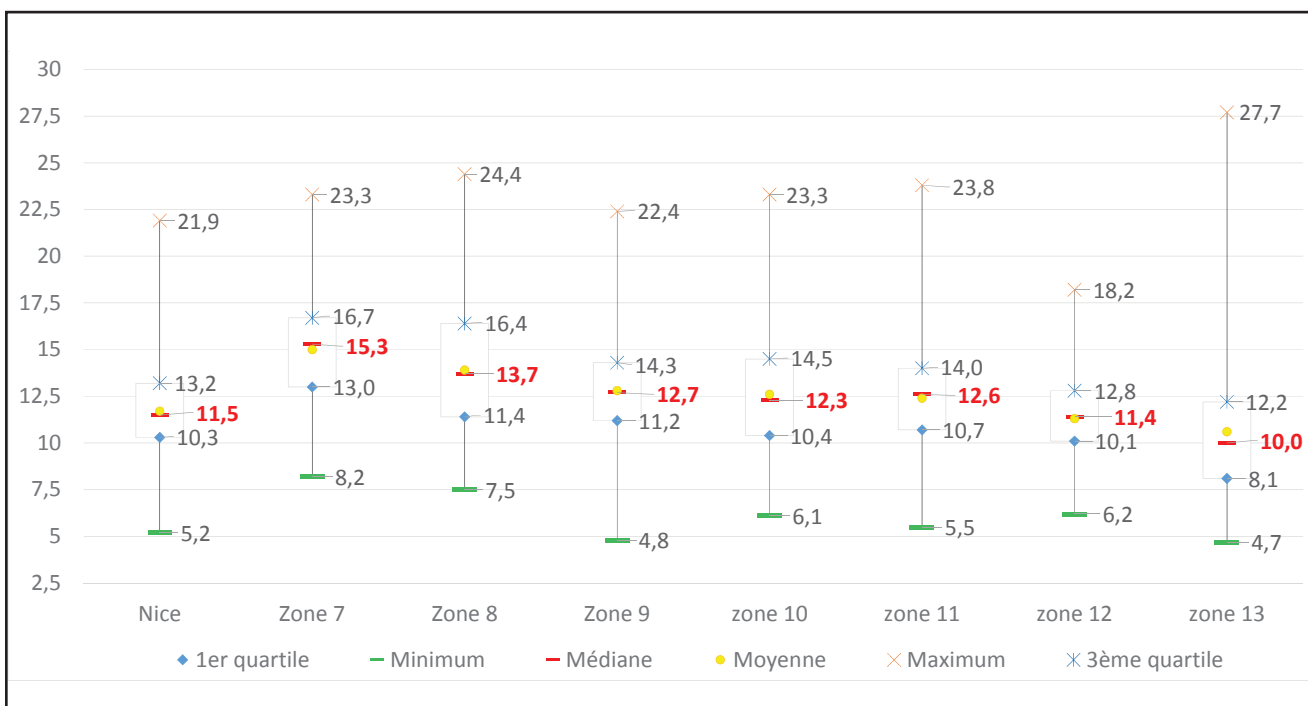
### Les appartements d'une pièce\*



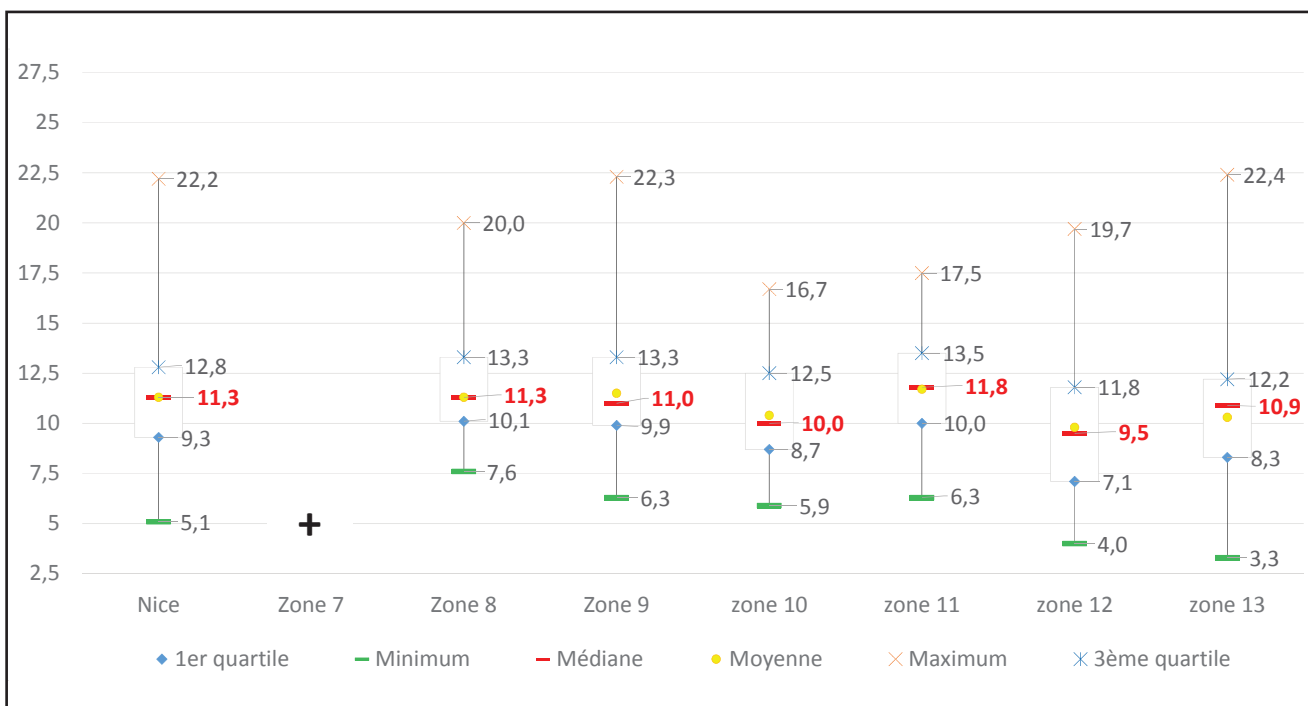
### Les appartements de deux pièces\*



## Les appartements de trois pièces\*



## Les appartements de quatre pièces et plus\*



Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Premier quartile, Médiane, Troisième quartile : cf. définitions p. 21

+ Zone 7, appartements de quatre pièces et plus : données non disponibles, moins de 50 références collectées  
cf. la méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données p. 6

## Loyers hors charges selon la période de construction sur la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur (hors Nice) au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Ville de Nice (Zones 1 à 6 confondues)	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*				
		Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	1991- 2005	Après 2005
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	9 384	3 044 (32,4 %)	3 051 (32,5 %)	1 860 (19,8 %)	744 (7,9 %)	685 (7,3 %)
Loyer moyen	699 €	688 €	696 €	706 €	729 €	732 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9 €	12,6 €	12,6 €	13,1 €	14,0 €	15,1 €
Premier quartile	11,2 €	10,9 €	11,2 €	11,5 €	12,4 €	14,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	13,0 €	12,8 €	13,7 €	14,8 €	15,7 €
Troisième quartile	15,8 €	15,6 €	14,9 €	16,1 €	17,6 €	18,0 €

MNCA - Hors Nice (Zones 7 à 13 confondues)	Ensemble Maisons et Appartements	Périodes de construction*				
		Avant 1946	1946- 1970	1971- 1990	1991- 2005	Après 2005
Nombre d'enquêtes (Répartition en %)	2 774	369 (13,3 %)	719 (25,9 %)	874 (31,5 %)	407 (14,7 %)	405 (14,6 %)
Loyer moyen	750 €	679 €	743 €	757 €	806 €	761 €
Surface habitable moyenne	60 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,6 €	11,1 €	12,7 €	12,4 €	14,1 €	12,6 €
Premier quartile	10,7 €	14,3 €	10,8 €	10,7 €	12,8 €	10,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	11,7 €	13,1 €	13,1 €	15,0 €	13,3 €
Troisième quartile	16,0 €	9,3 €	15,9 €	16,1 €	17,1 €	16,0 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Tableau récapitulatif des loyers hors charges par nombre de pièces sur la Métropole Nice Côte d'Azur au 1<sup>er</sup> janvier 2016

	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Zone 1</b>					
Nombre d'enquêtes	1 261	264	500	354	123
Surface habitable moyenne	59 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	14,2 €	18,2 €	14,8 €	13,1 €	13,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,5 €	18,0 €	14,7 €	13,2 €	13,7 €
<b>Zone 2</b>					
Nombre d'enquêtes	982	225	367	247	133
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,3 €	17,7 €	14,4 €	12,2 €	11,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,9 €	17,7 €	14,8 €	11,7 €	11,3 €
<b>Zone 3</b>					
Nombre d'enquêtes	2 113	603	837	478	186
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9 €	17,3 €	13,8 €	11,6 €	11,0 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,3 €	17,8 €	13,8 €	11,5 €	11,1 €
<b>Zone 4</b>					
Nombre d'enquêtes	2 470	749	1 048	530	119
Surface habitable moyenne	51 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,8 €	16,8 €	13,3 €	11,7 €	11,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	15,8 €	16,7 €	13,5 €	11,7 €	11,5 €
<b>Zone 5</b>					
Nombre d'enquêtes	1 762	512	701	413	121
Surface habitable moyenne	53 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,3 €	16,0 €	13,4 €	11,0 €	10,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,7 €	16,1 €	13,4 €	10,8 €	10,2 €
<b>Zone 6</b>					
Nombre d'enquêtes	796	172	358	204	57
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,7 €	15,9 €	13,3 €	10,8 €	9,1 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,1 €	16,5 €	13,6 €	10,3 €	8,4 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

	Ensemble Maisons et Appartements	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
<b>Zone 7</b>					
Nombre d'enquêtes	550	166	215	131	29
Surface habitable moyenne	55 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	ns
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	16,0 €	19,9 €	17,9 €	15,0 €	ns
Loyer médian au m <sup>2</sup>	16,7 €	21,2 €	17,9 €	15,3 €	ns
<b>Zone 8</b>					
Nombre d'enquêtes	1 578	403	595	424	93
Surface habitable moyenne	57 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,9 €	16,9 €	14,7 €	13,9 €	11,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,3 €	17,3 €	14,8 €	13,7 €	11,3 €
<b>Zone 9</b>					
Nombre d'enquêtes	2 035	453	809	540	114
Surface habitable moyenne	58 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,5 €	17,1 €	14,9 €	12,8 €	11,5 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,0 €	17,3 €	15,0 €	12,7 €	11,0 €
<b>Zone 10</b>					
Nombre d'enquêtes	2 297	435	859	658	169
Surface habitable moyenne	56 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	16,6 €	14,6 €	12,6 €	10,4 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	14,0 €	16,5 €	14,7 €	12,3 €	10,0 €
<b>Zone 11</b>					
Nombre d'enquêtes	2 365	449	912	625	152
Surface habitable moyenne	60 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,6 €	16,0 €	13,5 €	12,4 €	11,7 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	13,1 €	16,8 €	13,5 €	12,6 €	11,8 €
<b>Zone 12</b>					
Nombre d'enquêtes	857	130	281	244	77
Surface habitable moyenne	61 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6 €	16,0 €	13,2 €	11,3 €	9,8 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	12,3 €	15,9 €	12,9 €	11,4 €	9,5 €
<b>Zone 13</b>					
Nombre d'enquêtes	1 569	228	553	448	162
Surface habitable moyenne	64 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,1 €	15,0 €	12,7 €	10,6 €	10,3 €
Loyer médian au m <sup>2</sup>	11,5 €	15,7 €	13,0 €	10,0 €	10,9 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

- 1 Connaître le marché locatif
- 2 Aider à la définition des politiques publiques
- 3 Informer le public

La maîtrise d'œuvre de l'Observatoire des Loyers est assurée par l'ADIL des Alpes-Maritimes avec le soutien financier du Ministère de la Cohésion des Territoires, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, de la Métropole Nice Côte d'Azur, de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes et de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social



Pour plus d'informations  
[www.observatoire-des-loyers-06.org](http://www.observatoire-des-loyers-06.org)



Limitation de responsabilité :

En aucun cas l'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes ou aucun de ses partenaires et fournisseurs de données ne seront responsables en cas de préjudice quelconque lié à l'usage de ces statistiques issues de traitements scientifiques, mais qui ne sauraient être le reflet exact de la réalité des marchés locatifs en constant mouvement.

Editeur de la publication : Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes – Directeur de la publication : Emmanuel Poulard – Conception et rédaction : Stéphanie Ghibaudo - Annie Hiland – Imprimerie Corporandy, 10, bd François Boyer, 06260 PUGET-THENIERS – Copyright ADIL des Alpes-Maritimes, septembre 2017