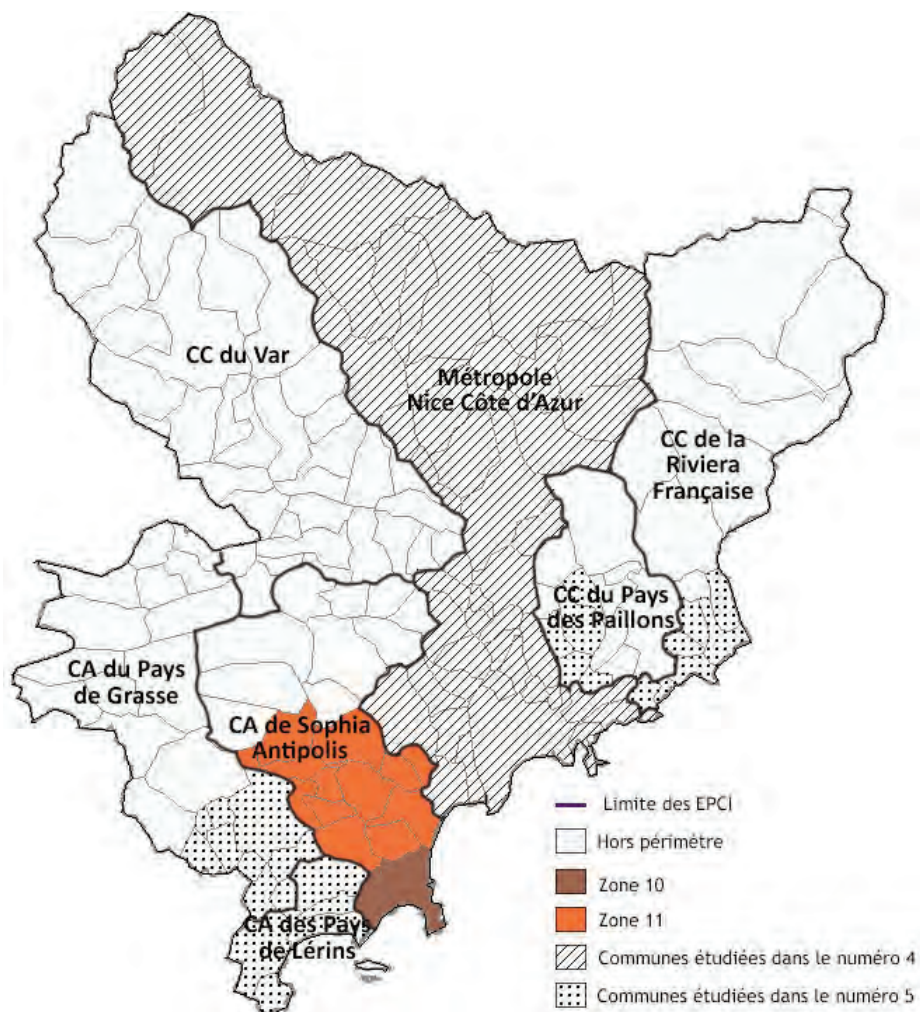


# OBSERVATOIRE DES LOYERS DES ALPES-MARITIMES

## Niveaux des loyers 2014

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis





## Le mot de la Présidente



Connaitre le marché locatif du parc privé sur la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, c'est disposer d'un outil d'observation, d'information et d'aide à la décision.

**Outil d'observation** afin d'avoir une parfaite connaissance du marché locatif privé et développer une offre adaptée à un territoire tendu.

**Outil d'information** grand public pour les particuliers qu'ils soient locataires ou propriétaires mais aussi pour les acteurs publics et privés du logement.

**Outil majeur d'aide à la décision** pour conduire et évaluer la politique au travers du Programme Local de l'Habitat.

L'Etat, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes ont été aux cotés de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis pour mettre en œuvre cet observatoire. J'invite les autres collectivités locales à nous rejoindre pour qu'au fil des années puisse se constituer un outil à dimension départementale.

Je tiens à remercier les professionnels de l'immobilier mais aussi les propriétaires bailleurs et les locataires qui ont contribué à alimenter les bases de données grâce à la transmission des informations concernant leurs loyers.

**La présidente,  
Dominique Estrosi-Sassone  
Sénateur  
Maire adjoint de Nice  
Conseillère Métropolitaine  
Vice-présidente du Conseil Départemental**

## 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 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 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 périmètre d'observation 2014

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, de même que les communes observées, sont définis par les partenaires de l'observatoire. Pour l'année 2014, le comité de pilotage a choisi d'étendre son périmètre à l'ensemble des communes du littoral, du Moyen-Pays et de la Métropole Nice Côte d'Azur (soit au total 89 communes étudiées cette année).

L'enquête loyers concerne à la fois les logements administrés par des professionnels de l'immobilier (ou des institutionnels) et ceux gérés directement par leur propriétaire (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 1<sup>er</sup> septembre 1948 et ceux appartenant aux organismes HLM sont exclus du périmètre d'observation 2014.

Les niveaux des loyers sont ceux constatés au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ils font l'objet de trois publications distinctes, selon les territoires.



## Les zones d'étude des niveaux de loyers sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

En 2014, les partenaires de l'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes ont souhaité focaliser leur attention sur quatorze communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Ces communes ont été réparties en deux zones. En l'absence de données antérieures sur les niveaux de loyers, celles-ci ont été déterminées à dire d'expert.

Une première zone rassemble les villes d'Antibes et de Vallauris. Une seconde zone réunit les communes du Bar-sur-Loup, Biot, Châteauneuf-Grasse, La Colle-sur-Loup, Gourdon, Opio, Roquefort-les-Pins, Rouret, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup, Valbonne et de Villeneuve-Loubet.



## Le parc locatif privé vide sur les deux zones d'étude

Zones	Nombre de logements*	Nombre d'enquêtes
Zone 10	14 418	2 355
Zone 11	5 073	650
Total	19 491	3 005

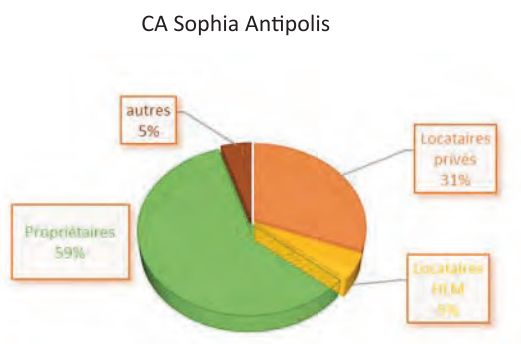
Source : INSEE, RP 2010

\* Nombre de résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type appartement ou maison, n'appartenant pas à un organisme HLM

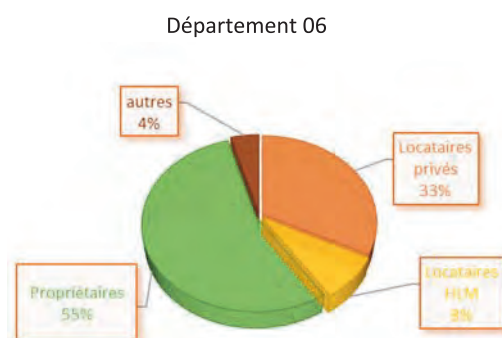
Selon les données issues du recensement de la population de l'INSEE, le parc locatif privé des quatorze communes observées sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis regroupe, en 2010, 19 491 logements loués vides. Au total, en 2014, 3 005 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce territoire, dont 231 gérés directement par le propriétaire et 2 774 en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.

## Statut d'occupation des résidences principales

Des résidences principales occupées majoritairement par des propriétaires



Source : INSEE RP 2010



Source : INSEE RP 2010

## Parole d'expert – L'avis de Madame Marguerite BLAZY, Vice-Présidente de la CASA



L'action de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, au travers de son 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat 2012-2017, est d'être prioritairement axée sur des leviers opérationnels favorisant le développement de l'offre de logements, grâce à des outils urbanistiques (PLU, ZAC...), pour améliorer les conditions d'habitabilité des actifs (les logements destinés à la primo accession, des logements locatifs intermédiaires et des logements locatifs sociaux) dans le parc neuf, sans oublier la réhabilitation énergétique du parc ancien.

Les résultats pour l'année 2014 et le premier semestre 2015 démontrent l'investissement important de la CASA pour accompagner la politique locale de l'habitat :

- ☒ 681 logements locatifs sociaux agréés
- ☒ 121 logements privés ont été financés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat (sous condition de ressources)
- ☒ 92 logements labélisés CASA ont été commercialisés à destination des primo-accédants (grâce à des prix de vente en dessous du prix du marché)

L'observatoire des loyers est ainsi un outil nécessaire pour disposer de données fiables en matière de connaissance du marché immobilier, particulièrement sur notre territoire hétérogène et riche dans sa diversité entre le littoral, le moyen pays et le haut pays.

## Les loyers du parc locatif privé au 1<sup>er</sup> janvier 2014 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'Olap, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique

indépendant (cf. encadré méthodologique en dernière page). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document. Les niveaux des loyers sont des loyers hors charges (en euros) mensuels ou exprimés par mètre carré de surface habitable.

## Avis d'expert de Monsieur Hervé Brunelot – Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes



L'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes porté par l'ADIL 06, a tenu, dès son lancement, à s'inscrire dans la démarche expérimentale lancée par la Ministre en charge du logement fin 2012 en tant que site pilote.

Ainsi, après deux ans et demi de fonctionnement, il a progressivement étendu son périmètre d'observation à 89 communes du département et a vu ses résultats validés par le comité scientifique national.

Par conséquent l'Etat continue à apporter un soutien important en tant que partenaire, pour la poursuite de l'expérimentation dans son souci constant, à l'appui de données fiables et neutres, d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance complète du marché locatif et enfin, de cibler plus finement les politiques publiques dans le domaine du logement.

### Les niveaux de loyers sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

#### Loyers moyens et dispersion des loyers sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	778 €	980 €	698 €
Surface habitable moyenne	61 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	12,3 €	11,4 €	13,6 €
Premier quartile	11,3 €	9,0 €	11,9 €
Loyer médian	13,6 €	10,7 €	14,1 €
Troisième quartile	15,8 €	13,1 €	16,3 €
Nombre d'enquêtes	3 005	233	2 772

La valeur moyenne des loyers pour les quatorze villes étudiées de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis est de 12,3 € du m<sup>2</sup> (tous types de logements et toutes dates d'emménagement des locataires confondus).

50% d'entre eux sont compris entre 11,3 € et 15,8 €. 25% sont inférieurs à 11,3 € et 25% sont supérieurs à 15,8 €.

La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation,

notamment la taille (en général le loyer au mètre carré diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation, l'ancienneté du locataire (le loyer au mètre carré décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement) et la période d'achèvement de construction, etc. Les résultats statistiques zone par zone présentés dans les pages suivantes l'illustrent.

En outre, un loyer identique ou quasi identique peut correspondre à des logements aux caractéristiques différentes, comme le montre les exemples présentés dans le tableau ci-après.

## Exemples de logements enquêtés dont le loyer est égal au loyer moyen

Type de logement	Localisation	Nombre de pièces	Période de construction	Surface habitable	Date d'entrée du locataire	Prix moyen au m <sup>2</sup>
Appartement	Zone 15	1	1919-1945	35 m <sup>2</sup>	2003	12,7 €
Maison	Zone 8	4	1991-2005	99 m <sup>2</sup>	2013	12,7 €
Maison	Zone 9	3	Avt 1946	62 m <sup>2</sup>	2013	12,7 €
Appartement	Zone 1	2	1946-1970	42 m <sup>2</sup>	2010	12,7 €
Appartement	Zone 6	2	1971-1990	46 m <sup>2</sup>	2004	12,7 €
Appartement	Zone 5	2	1971-1990	47 m <sup>2</sup>	2008	12,7 €
Appartement	Zone 2	5	Avt 1946	110 m <sup>2</sup>	2013	12,7 €

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

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



#### ***Globalement, quelle évolution sur les loyers avez-vous constatée en 2014 par rapport à 2013 ?***

Sur les loyers existants, le très faible taux de l'indexation légale annuelle contribue à leur stabilité. Quant aux nouvelles locations, elles s'opèrent à des prix équivalents ou très légèrement inférieurs à ceux payés par le locataire sortant. Les pouvoirs publics ne manqueront pas de s'attribuer le mérite de cette situation et d'en faire la résultante des décrets de blocage des loyers. La réalité, toute autre, est que les loyers s'ajustent mécaniquement à la solvabilité des nouveaux locataires, en dégradation constante depuis 2012 en raison de l'accroissement de leur précarité économique.

#### ***Comment appréhendez-vous la nouvelle étape de la Loi ALUR qui va se déclencher à partir du mois d'Août, avec l'entrée en vigueur des documents-types ?***

Du côté des professionnels, les nouveaux baux-types n'apportent pas de nouveauté sensible par rapport aux modèles diffusés par la FNAIM depuis plusieurs années. Idem pour la notice d'information, dont la majorité du contenu figurait déjà dans notre bail. Les dossiers de locations de particuliers à particuliers récupérés par les professionnels montrent, en revanche, une quasi-absence d'application des modifications opérées par la Loi ALUR. Cette complexité du cadre juridique locatif français, décrit quasiment intégralement dans le bail-type et dans la notice, rend ces documents très peu compréhensibles, voire décourageants et anxiogènes, notamment pour le bailleur lorsqu'il réalise toutes les voies de recours présentées au locataire défaillant pour éviter d'être expulsé en cas d'impayé de loyer.

#### ***Quelles solutions préconisez-vous pour fluidifier le marché locatif ?***

Nous l'avons démontré, c'est le parc locatif privé qui loge la très grande majorité des actifs de ce département. C'est donc ce parc qui doit être, en priorité, augmenté pour fluidifier le marché. Or, depuis des années, le seul axe de développement considéré par les gouvernements successifs a été l'investissement locatif dans le neuf, dont on connaît le niveau de production dramatiquement faible, particulièrement dans notre département. Il est plus que temps de mettre en place un véritable statut fiscal du bailleur privé dans l'immobilier existant, afin de lui garantir une rentabilité correcte tout en baissant les loyers. C'est notamment le seul levier efficace de lutte contre la vacance.

## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1<sup>er</sup> janvier 2014



	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	719 €	513 €	645 €	838 €	967 €	-
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	-
Prix moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	16,6 €	14,5 €	12,6 €	11,4 €	-
Premier quartile	11,9 €	15,0 €	12,9 €	11,0 €	9,9 €	-
Loyer médian	14,0 €	16,8 €	14,6 €	12,2 €	12,0 €	-
Troisième quartile	15,9 €	19,2 €	16,0 €	14,3 €	12,7 €	-
Nombre d'enquêtes	2 355	494	1 001	639	146	12

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

\* Maisons et appartements confondus

	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	10 ans et plus
Loyer moyen	719 €	737 €	742 €	695 €	760 €	661 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	14,6 €	14,8 €	13,9 €	12,1 €	10,9 €
Premier quartile	11,9 €	12,7 €	13,6 €	11,6 €	10,6 €	9,2 €
Loyer médian	14,0 €	14,6 €	15,4 €	14,1 €	12,4 €	11,4 €
Troisième quartile	15,9 €	16,5 €	17,4 €	16,4 €	13,8 €	13,0 €
Nombre d'enquêtes	2 355	734	583	364	221	453

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

\* Maisons et appartements confondus

	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	719 €	668 €	700 €	726 €	760 €
Surface habitable moyenne	54 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	13,4 €	13,0 €	13,1 €	13,4 €	13,9 €
Premier quartile	11,9 €				
Loyer médian	14,0 €				
Troisième quartile	15,9 €				
Nombre d'enquêtes	2 355	237	608	792	718

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

\* Maisons et appartements confondus

Cf. données détaillées ci-dessous



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (Détails)

	Périodes de construction*			
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>1 pièce *</b>				
Loyer moyen	-	519 €	474 €	538 €
Surface habitable moyenne	-	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	-	15,5 €	17,0 €	16,8 €
Premier quartile	-	13,3 €	15,3 €	15,2 €
Loyer médian	-	15,1 €	17,1 €	16,6 €
Troisième quartile	-	17,7 €	19,9 €	18,6 €
Nombre d'enquêtes	48	134	220	92
<b>2 pièces *</b>				
Loyer moyen	580 €	675 €	601 €	720 €
Surface habitable moyenne	45 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	13,9 €	14,3 €	14,3 €	15,1 €
Premier quartile	12,0 €	12,4 €	12,8 €	14,0 €
Loyer médian	14,4 €	14,6 €	14,2 €	14,8 €
Troisième quartile	15,7 €	15,7 €	15,9 €	16,5 €
Nombre d'enquêtes	107	217	303	374
<b>3 pièces *</b>				
Loyer moyen	764 €	787 €	887 €	825 €
Surface habitable moyenne	65 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Prix moyen au m <sup>2</sup>	11,4 €	12,7 €	12,0 €	12,2 €
Premier quartile	9,1 €	11,1 €	11,1 €	11,5 €
Loyer médian	10,7 €	12,3 €	12,2 €	13,2 €
Troisième quartile	11,6 €	14,7 €	13,6 €	15,4 €
Nombre d'enquêtes	57	189	198	195
<b>4 pièces et plus*</b>				
Loyer moyen	-	1 192 €	1 037 €	-
Surface habitable moyenne	-	92 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	-
Prix moyen au m <sup>2</sup>	-	10,3 €	12,3 €	-
Premier quartile	-	7,4 €	11,6 €	-
Loyer médian	-	10,1 €	12,4 €	-
Troisième quartile	-	13,1 €	12,4 €	-
Nombre d'enquêtes	17	56	50	35

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

\* Appartements uniquement

## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 11 au 1<sup>er</sup> janvier 2014



	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
<b>Loyer moyen</b>	836 €	490 €	649 €	841 €	-	-
<b>Surface habitable moyenne</b>	68 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>	12,3 €	16,3 €	14,5 €	12,6 €	-	-
<b>Premier quartile</b>	9,9 €	12,4 €	11,5 €	10,0 €	-	-
<b>Loyer médian</b>	12,1 €	16,8 €	13,9 €	12,3 €	-	-
<b>Troisième quartile</b>	14,6 €	20,2 €	16,3 €	14,2 €	-	-
<b>Nombre d'enquêtes</b>	650	99	200	133	38	10

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

\* Maisons et appartements confondus

	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*				
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	De six à neuf ans	10 ans et plus
<b>Loyer moyen</b>	836 €	898 €	901 €	801 €	805 €	720 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	68 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>	12,3 €	14,1 €	12,1 €	12,7 €	11,8 €	10,4 €
<b>Premier quartile</b>	9,9 €	11,7 €	9,6 €	9,4 €	9,9 €	9,2 €
<b>Loyer médian</b>	12,1 €	14,4 €	12,3 €	11,9 €	12,4 €	10,0 €
<b>Troisième quartile</b>	14,6 €	17,4 €	16,5 €	14,3 €	13,7 €	11,3 €
<b>Nombre d'enquêtes</b>	650	249	166	100	72	63

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

Maisons et appartements confondus

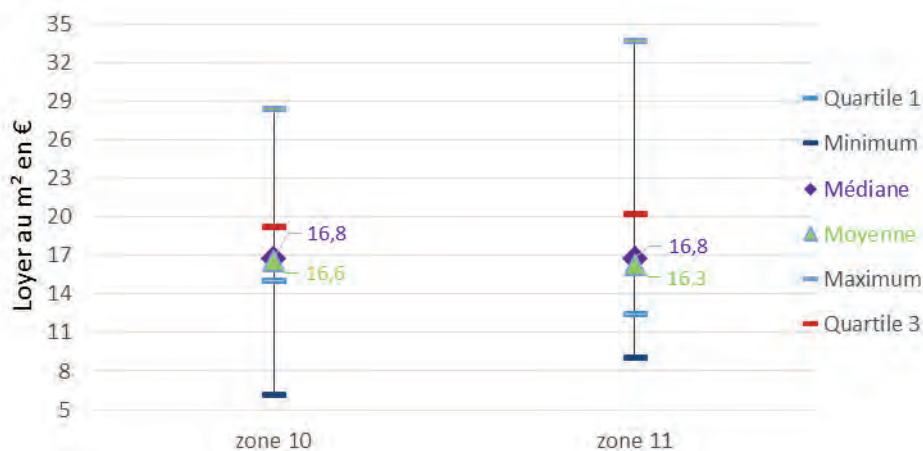
	Ensemble	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
<b>Loyer moyen</b>	836 €	719 €	822 €	801 €	925 €
<b>Surface habitable moyenne</b>	68 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>	12,3 €	11,1 €	12,2 €	11,9 €	13,1 €
<b>Premier quartile</b>	9,9 €				
<b>Loyer médian</b>	12,1 €				
<b>Troisième quartile</b>	14,6 €				
<b>Nombre d'enquêtes</b>	650	112	73	252	213

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

\* Maisons et appartements confondus

## Dispersion des loyers mensuels hors charges sur la CASA au 1<sup>er</sup> janvier 2014

### Appartement 1 pièce

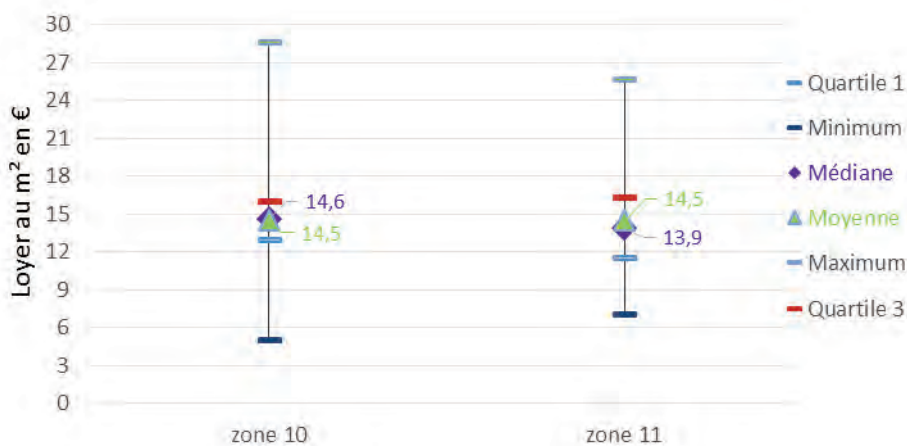


Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

25 % des loyers sont inférieurs au 1<sup>er</sup> quartile et 25 % sont supérieurs au 3<sup>ème</sup> quartile.

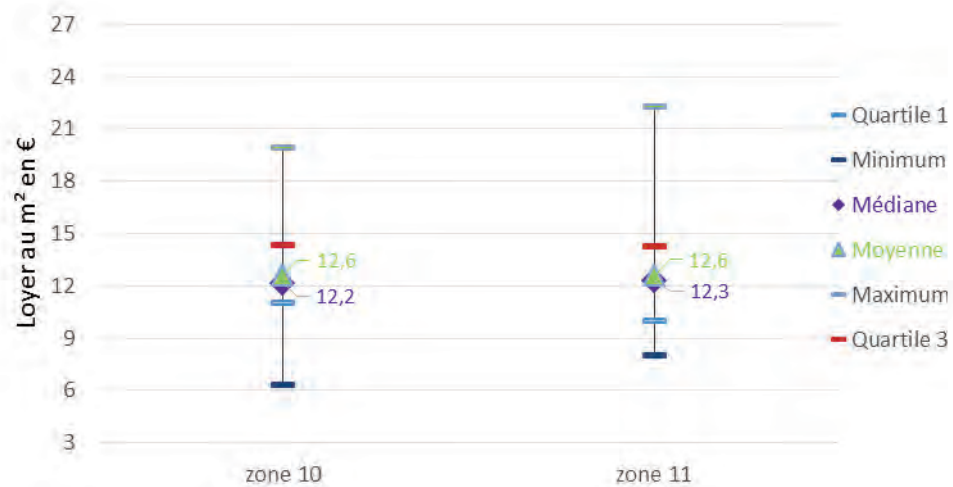
50 % des loyers sont inférieurs à la médiane et 50 % y sont supérieurs.

### Appartement 2 pièces



Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

## Appartement 3 pièces

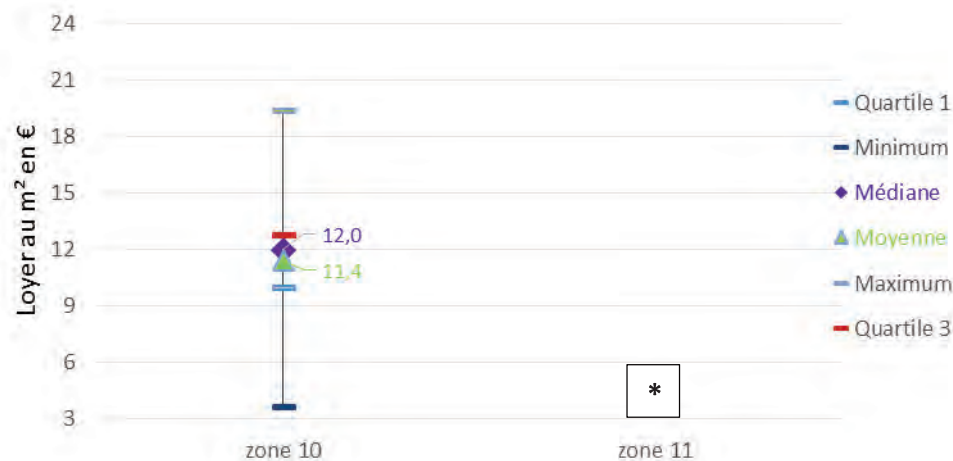


Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

25 % des loyers sont inférieurs au 1<sup>er</sup> quartile et 25 % sont supérieurs au 3<sup>ème</sup> quartile.

50 % des loyers sont inférieurs à la médiane et 50 % y sont supérieurs.

## Appartement 4 pièces



Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

\* Aucun traitement statistique - l'échantillon minimum de 50 références n'est pas atteint sur la zone 11

## Méthodologie

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé – à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion – auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données 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 identiques 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 2014 par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'Olap garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un 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.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 3 005 logements locatifs privés loués vides, dont 231 en gestion directe et 2 774 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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



ADIL / AGENCE  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT

Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes  
Agence Départementale d'Information sur le Logement  
5, rue du Congrès, 06000 NICE  
Tél : 04.93.98.77.57 Fax : 04.92.09.19.22

ISSN 2275-3656

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 2015