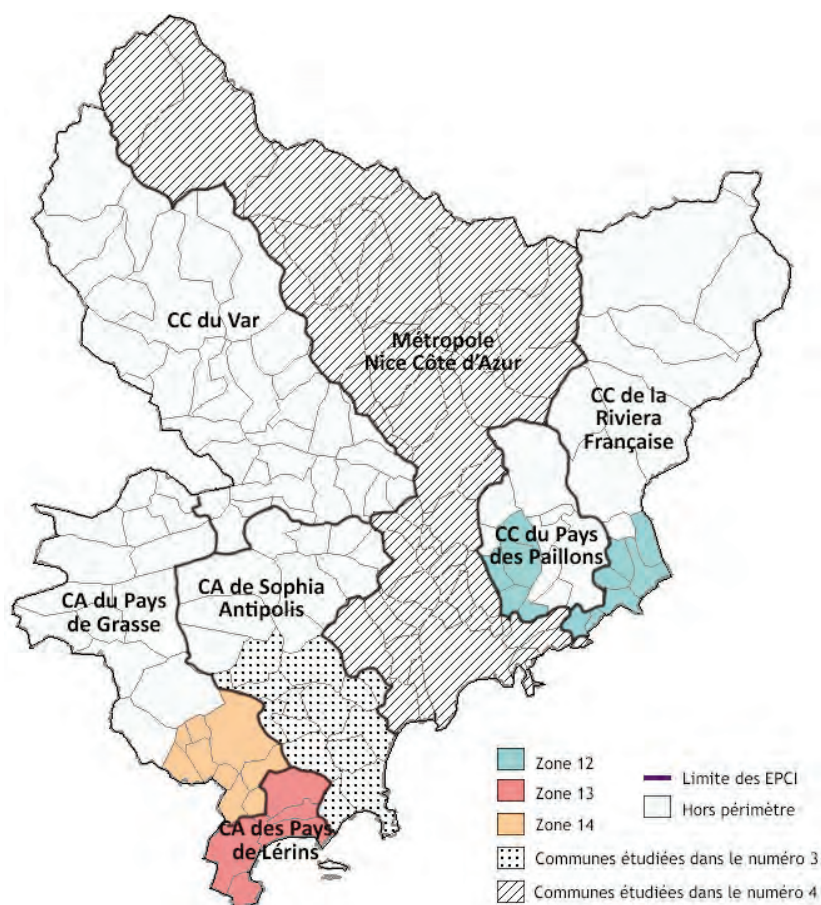


OBSERVATOIRE DES LOYERS DES ALPES-MARITIMES

Niveaux des loyers 2014

Communautés d'agglomération du Pays de Grasse,
 des Pays de Lérins et de la Riviera Française,
 et Communauté de communes du Pays des Paillons





Le mot de la Présidente



Jusqu'à présent l'observatoire des loyers du parc privé des Alpes-Maritimes, que je préside depuis sa création, avait concentré ses premiers travaux sur une partie des territoires de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis. Afin de constituer un outil de taille départementale, l'Etat, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes ont décidé d'étendre le champ de leurs études en 2014 aux Communautés d'Agglomération du Pays de Grasse, des Pays de Lérins, de la Riviera Française et de la communauté de communes du Pays des Paillons.

Le triple enjeu pour l'observatoire des loyers du parc privé des Alpes-Maritimes

est de développer 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 aux territoires.

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 les politiques publiques de l'habitat.

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 leur loyer.

**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

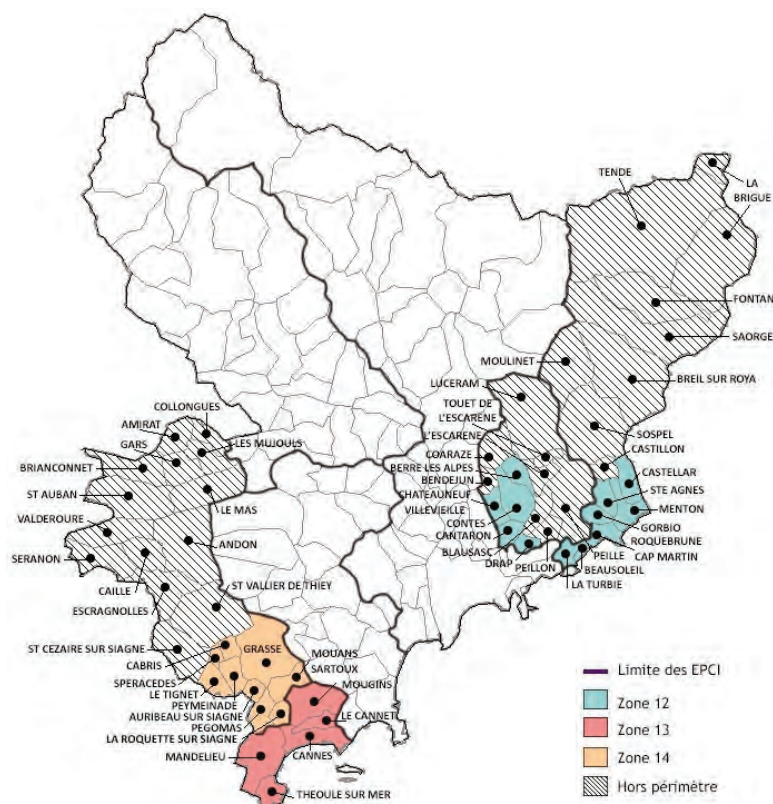
locatif en gestion directe est estimée à 60% dans le département). Le parc de référence de l'observatoire est constitué de l'ensemble des logements du parc locatif privé loués vides, que ces logements soient ou non conventionnés (APL ou ANAH), ou qu'ils bénéficient ou non d'un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif (Besson, Robien, Borloo, Scellier). Ainsi, seuls les logements loués meublés, ceux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 et ceux appartenant aux organismes HLM sont exclus du périmètre d'observation 2014.

Les niveaux des loyers sont ceux au 1^{er} janvier 2014. Ils font l'objet de trois publications distinctes, selon les territoires.

Les zones d'étude des niveaux de loyers sur le territoire des communautés d'agglomération du Pays de Grasse, des Pays de Lérins et de la Riviera Française, et sur le territoire de la communauté de communes du Pays des Paillons

En 2014, les partenaires de l'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes ont souhaité focaliser leur attention sur vingt-six communes appartenant au territoire du Pays de Grasse, des Pays de Lérins, de la Riviera Française et du Pays des Paillons. Ces communes ont été réparties en trois zones d'étude. En l'absence de données antérieures sur les niveaux de loyers, celles-ci ont été définies à dire d'expert. Une première zone rassemble les villes de Beausoleil, Berre-les-Alpes, Cantaron, Castellar,

Châteauneuf-Villevieille, Contes, Drap, Gorbio, Menton, Roquebrune Cap Martin, Sainte-Agnès et La Turbie. Une deuxième zone englobe les communes de Cannes, Le Cannet, Mandelieu-la-Napoule, Mougins et Théoule-sur-Mer. Enfin, une troisième zone regroupe les villes d'Auribeau-sur-Siagne, Cabris, Grasse, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, La Roquette-sur-Siagne, Spéracèdes et Le Tignet.



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

Zones	Nombre de logements*	Nombre d'enquêtes
Zone 12	9 279	1 845
Zone 13	22 867	3 260
Zone 14	8 966	1 315
Total	41 112	6 420

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 vingt-six communes étudiées sur le territoire du Pays de Grasse, des Pays de Lérins, de la Riviera Française et du Pays des Paillons réunit, en 2010, 41 112 logements loués vides à usage de résidence principale. Au total, en 2014, 6 420 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce territoire, dont 440 gérés directement par le propriétaire et 5 980 en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.

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



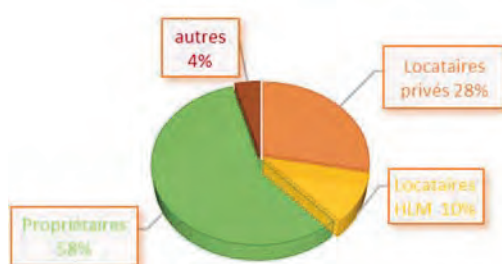
L'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes porté par l'ADIL 06, a tenu, dès son lancement, à s'inscrire dans la démarche expérimentale lancée par la Ministre en charge du logement fin 2012 en tant que site pilote.

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.

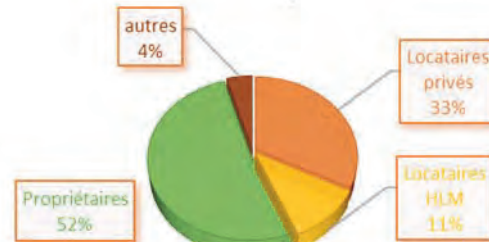
Par conséquent l'Etat continue à apporter un soutien important en tant que partenaire, pour la poursuite de l'expérimentation dans son souci constant, à l'appui de données fiables et neutres, d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance complète du marché locatif et enfin, de cibler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

Des résidences principales occupées majoritairement par des propriétaires comme sur le département, une tendance encore plus marquée dans la CC du Pays des Paillons.

CA du Pays de Grasse



Cannes – Le Cannet – Mandelieu – Mougins- Théoule

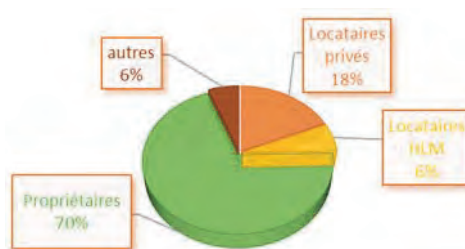


Source : INSEE RP 2010

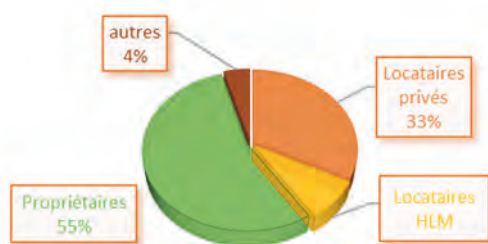
CA de la Riviera Française



CC du Pays des Paillons



Département 06



Source : INSEE RP 2010

Les niveaux de loyers sur les trois zones d'étude

Loyers moyens et dispersion des loyers sur les trois zones d'étude

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	746 €	917 €	716 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	87 m ²	53 m ²
Prix moyen au m ²	12,9 €	10,5 €	13,5 €
Premier quartile	11,4 €	8,5 €	11,9 €
Loyer médian	13,3 €	10,4 €	13,7 €
Troisième quartile	15,8 €	12,5 €	16,2 €
Nombre d'enquêtes	6 420	323	6 097

La valeur moyenne des loyers pour les vingt-six communes étudiées sur ce territoire est de 12,9 € du m² (tous types de logements et toutes dates d'emménagement des locataires confondus).

50% d'entre eux sont compris entre 11,4 € et 15,8 €. 25% sont inférieurs à 11,4 € 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 ²
Maison	Zone 13	5	1991-2005	140 m ²	2013	12,9 €
Appartement	Zone 13	5	Avt 1946	130 m ²	2000	12,9 €
Appartement	Zone 12	2	1946-1970	50 m ²	2003	12,9 €
Appartement	Zone 12	3	1919-1945	73 m ²	2009	12,9 €
Maison	Zone 14	3	Avt 1946	60 m ²	2013	12,9 €
Appartement	Zone 14	1	1946-1970	30 m ²	2010	12,9 €

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 12 au 1^{er} janvier 2014



	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	772 €	505 €	699 €	932 €	1 167 €	-
Surface habitable moyenne	55 m ²	29 m ²	46 m ²	66 m ²	87 m ²	-
Prix moyen au m ²	14,1 €	17,3 €	15,3 €	14,0 €	13,4 €	-
Premier quartile	11,9 €	15,1 €	12,6 €	12,1 €	11,9 €	-
Loyer médian	14,6 €	17,9 €	15,5 €	14,1 €	13,0 €	-
Troisième quartile	17,5 €	20,0 €	18,1 €	15,7 €	14,3 €	-
Nombre d'enquêtes	1 845	519	805	361	104	22

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	772 €	715 €	841 €	847 €	734 €	712 €
Surface habitable moyenne	55 m ²	48 m ²	57 m ²	59 m ²	53 m ²	58 m ²
Prix moyen au m ²	14,1 €	15,0 €	14,7 €	14,3 €	14,0 €	12,2 €
Premier quartile	11,9 €	13,3 €	12,6 €	11,9 €	11,7 €	9,9 €
Loyer médian	14,6 €	15,5 €	15,2 €	15,1 €	14,3 €	11,7 €
Troisième quartile	17,5 €	18,1 €	18,4 €	17,5 €	17,7 €	14,0 €
Nombre d'enquêtes	1 845	578	383	316	233	335

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

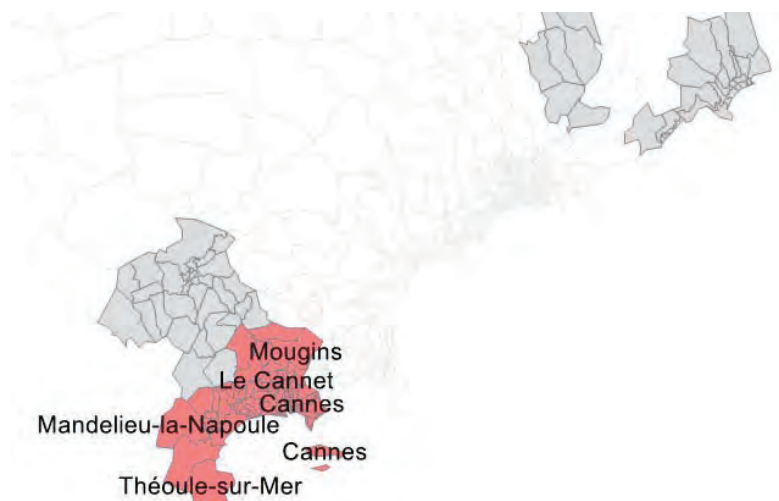
* Maisons et appartements confondus

	Ensemble	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	772 €	847 €	686 €	746 €	791 €
Surface habitable moyenne	55 m ²	60 m ²	52 m ²	53 m ²	52 m ²
Prix moyen au m ²	14,1 €	14,2 €	13,3 €	14,2 €	15,2 €
Premier quartile	11,9 €				
Loyer médian	14,6 €				
Troisième quartile	17,5 €				
Nombre d'enquêtes	1 845	443	519	526	357

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

* Maisons et appartements confondus

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 13 au 1^{er} janvier 2014



	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	712 €	496 €	632 €	823 €	998 €	1 412 €
Surface habitable moyenne	54 m ²	30 m ²	45 m ²	67 m ²	85 m ²	116 m ²
Prix moyen au m²	13,3 €	16,3 €	14,1 €	12,4 €	11,8 €	12,1 €
Premier quartile	11,6 €	13,9 €	12,4 €	11,0 €	10,5 €	11,0 €
Loyer médian	13,3 €	16,4 €	14,1 €	12,2 €	11,6 €	12,2 €
Troisième quartile	15,7 €	19,3 €	16,1 €	13,4 €	13,0 €	13,2 €
Nombre d'enquêtes	3 260	697	1 287	874	229	66

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	712 €	745 €	687 €	731 €	765 €	645 €
Surface habitable moyenne	54 m ²	53 m ²	48 m ²	55 m ²	60 m ²	58 m ²
Prix moyen au m²	13,3 €	14,1 €	14,3 €	13,3 €	12,8 €	11,1 €
Premier quartile	11,6 €	12,7 €	12,4 €	12,2 €	11,2 €	9,9 €
Loyer médian	13,3 €	13,9 €	14,3 €	13,3 €	13,0 €	11,0 €
Troisième quartile	15,7 €	16,6 €	16,9 €	15,3 €	15,3 €	12,6 €
Nombre d'enquêtes	3 260	1 063	777	563	319	538

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	712 €	673 €	692 €	721 €	750 €
Surface habitable moyenne	54 m ²	51 m ²	54 m ²	55 m ²	54 m ²
Prix moyen au m²	13,3 €	13,3 €	12,8 €	13,2 €	13,8 €
Premier quartile	11,6 €				
Loyer médian	13,3 €				
Troisième quartile	15,7 €				
Nombre d'enquêtes	3 260	500	764	928	1 068

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

* Maisons et appartements confondus

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 14 au 1^{er} janvier 2014



	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	755 €	424 €	588 €	777 €	994 €	-
Surface habitable moyenne	66 m ²	27 m ²	44 m ²	67 m ²	88 m ²	-
Prix moyen au m ²	11,5 €	15,9 €	13,3 €	11,6 €	11,3 €	-
Premier quartile	10,1 €	14,0 €	11,8 €	9,9 €	10,4 €	-
Loyer médian	12,2 €	16,3 €	13,3 €	11,8 €	11,5 €	-
Troisième quartile	13,8 €	19,0 €	14,9 €	13,0 €	12,6 €	-
Nombre d'enquêtes	1 315	194	479	330	107	23

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	755 €	772 €	779 €	726 €	797 €	695 €
Surface habitable moyenne	66 m ²	59 m ²	62 m ²	74 m ²	67 m ²	71 m ²
Prix moyen au m ²	11,5 €	13,0 €	12,5 €	9,9 €	11,9 €	9,8 €
Premier quartile	10,1 €	11,7 €	11,3 €	8,0 €	10,7 €	8,6 €
Loyer médian	12,2 €	13,2 €	12,6 €	10,6 €	12,2 €	10,0 €
Troisième quartile	13,8 €	15,1 €	14,1 €	12,6 €	13,9 €	11,8 €
Nombre d'enquêtes	1 315	558	318	205	119	115

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

* Maisons et appartements confondus

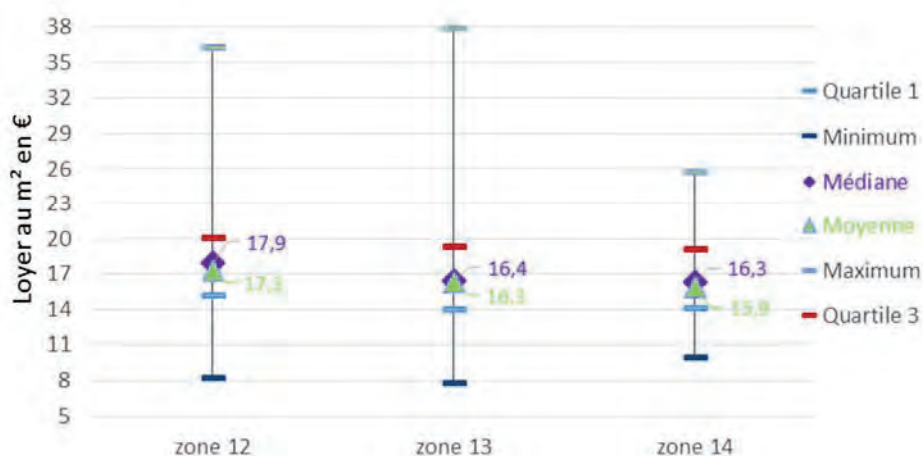
	Ensemble	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	755 €	691 €	709 €	785 €	807 €
Surface habitable moyenne	66 m ²	62 m ²	64 m ²	68 m ²	68 m ²
Prix moyen au m ²	11,5 €	11,2 €	11,1 €	11,6 €	11,9 €
Premier quartile	10,1 €				
Loyer médian	12,2 €				
Troisième quartile	13,8 €				
Nombre d'enquêtes	1 315	281	141	385	508

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

* Maisons et appartements confondus

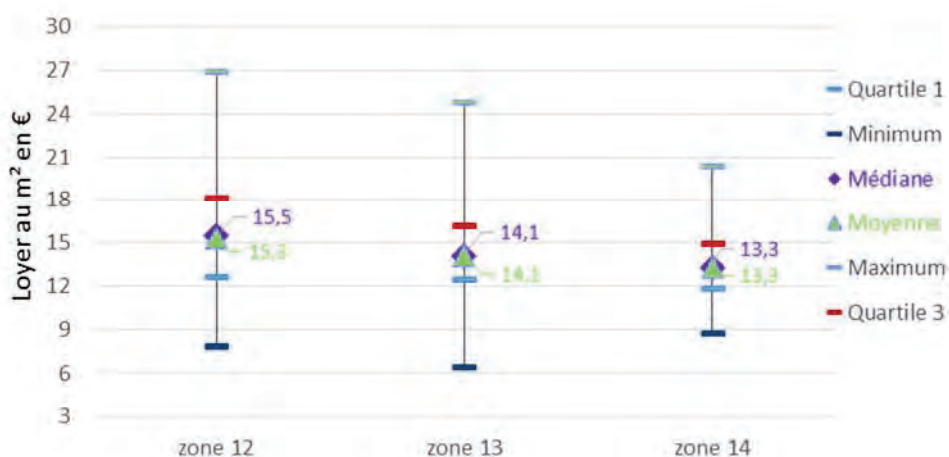
Dispersion des loyers mensuels hors charges sur les Communautés d'Agglomération du Pays de Grasse, des Pays de Lérins et de la Riviera Française, et sur la Communauté de Communes du Pays des Paillons au 1^{er} janvier 2014

Appartement 1 pièce



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

Appartement 2 pièces

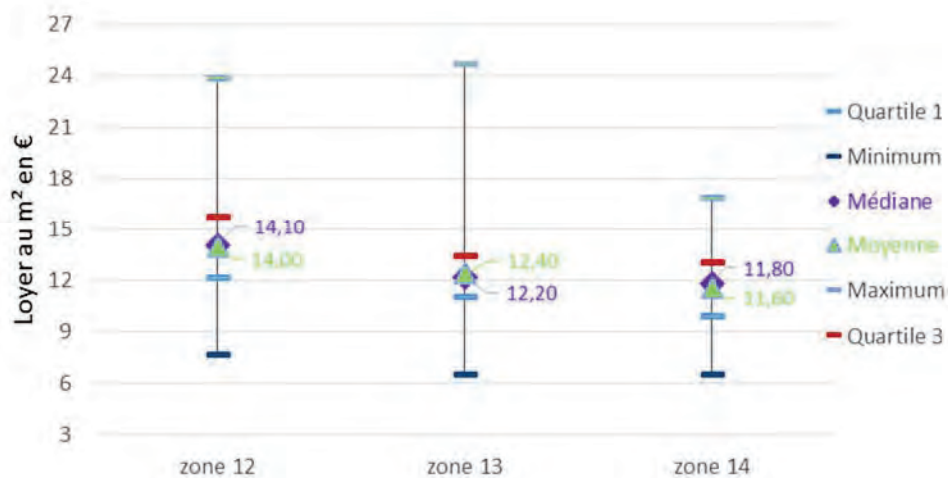


Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2014

25 % des loyers sont inférieurs au 1^{er} quartile et 25 % sont supérieurs au 3^{ème} quartile.

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

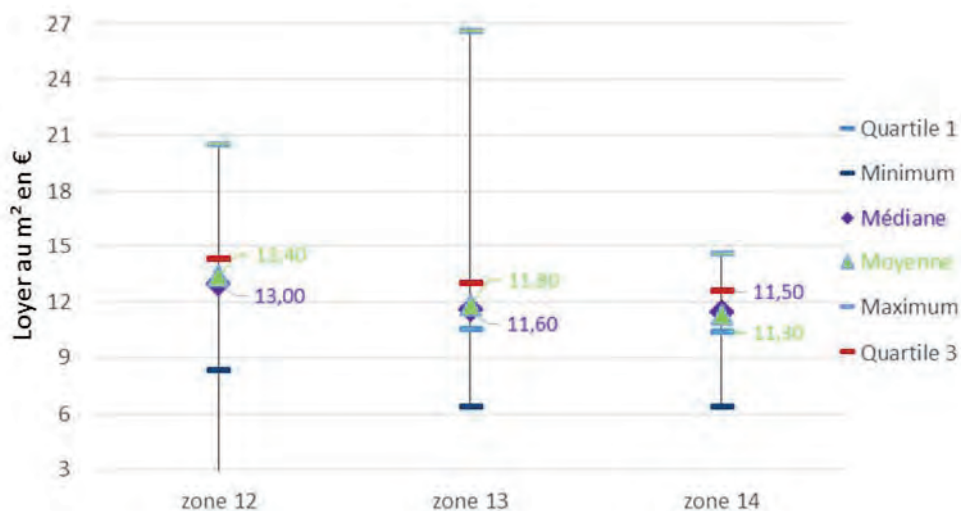
Appartement 3 pièces



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

25 % des loyers sont inférieurs au 1^{er} quartile et 25 % sont supérieurs au 3^{ème} quartile.

Appartement 4 pièces



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

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

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 6 420 logements locatifs privés loués vides, dont 440 en gestion directe et 5 980 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.

Notes

A series of 20 horizontal dotted lines for writing notes.



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