

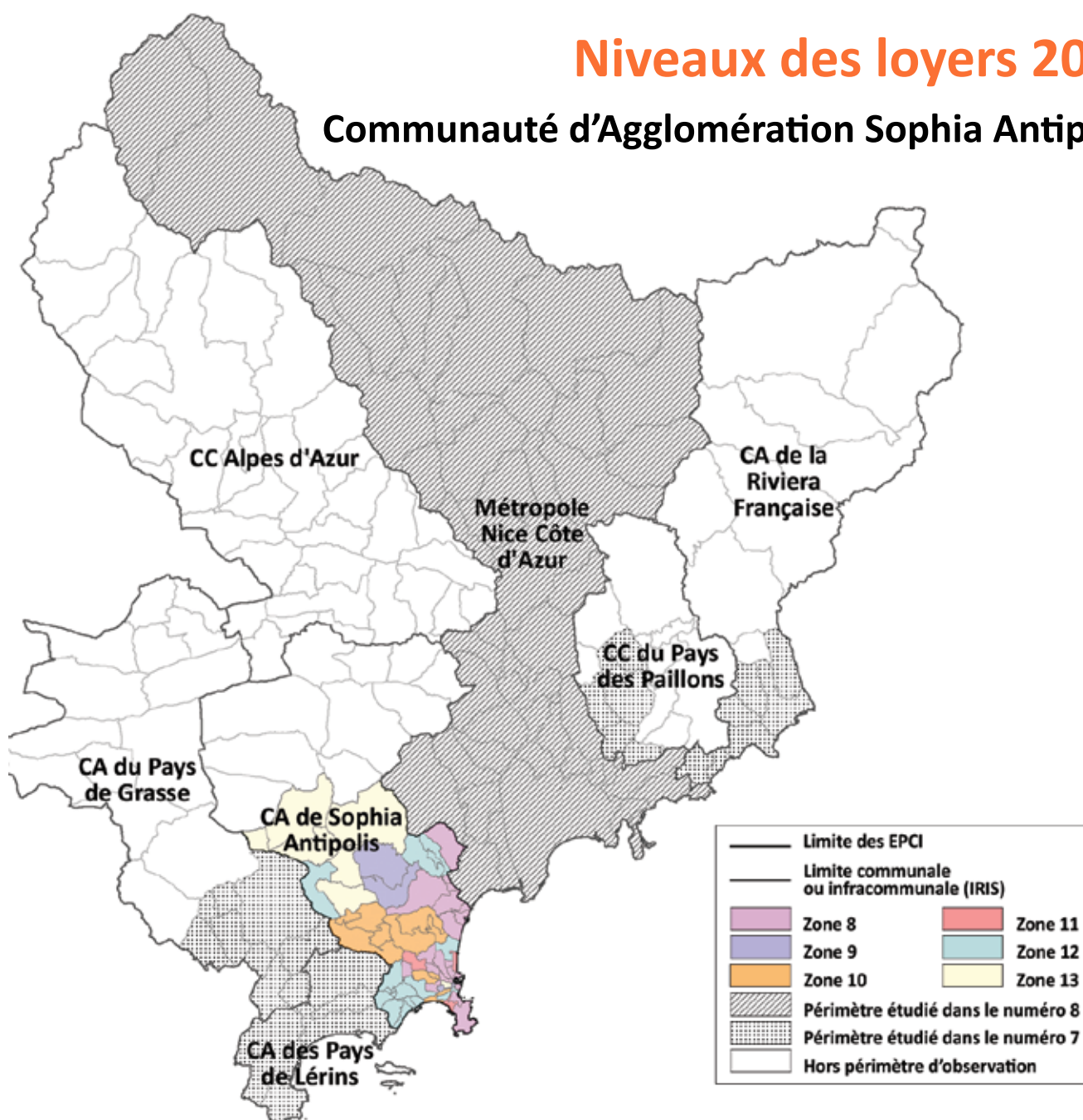
OBSERVATOIRE DES LOYERS DES ALPES-MARITIMES

ISSN 2275-3656

Numéro 6 / Septembre 2016

Niveaux des loyers 2015

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis



Carte couverture :

Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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



Le mot de la Présidente

Madame, Monsieur,

La territorialisation des politiques du logement nous a conduit tout naturellement à mettre en place, il y a trois ans, un observatoire des loyers du parc privé sur le département des Alpes-Maritimes venant ainsi combler un déficit d'informations statistiques objectives pour connaître nos marchés locaux.

Nos communes et nos quartiers sont différents en terme d'attractivité et donc de prix. Mais la localisation n'est pas le seul facteur déterminant d'un loyer, d'autres critères viennent en affiner les contours : la date de construction, la typologie, la taille du logement, l'ancienneté du locataire dans les lieux...

Que vous soyez décideurs, professionnels de l'immobilier ou particuliers, ce document vous apportera la connaissance des niveaux des loyers 2015 et alimentera, ainsi, vos réflexions.

Les résultats qui vous sont présentés au travers de cette publication sont le fruit d'un large partenariat public et privé, avec comme acteurs 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 Nice Côte d'Azur, la FNAIM 06, et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement.

Je tiens également à remercier les professionnels de l'immobilier, les propriétaires bailleurs et les locataires, qui nous ont transmis les informations concernant leurs logements.

**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
Le périmètre d'observation 2015 _____	p. 7
Chiffres clés de la collecte 2015 sur l'ensemble du périmètre d'observation _____	p. 7
Parole d'expert : L'avis de Monsieur Serge CASTEL, Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes _____	p. 9
La méthode de présentation des loyers du parc locatif privé au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 9
Niveaux des loyers hors charges sur l'ensemble du périmètre d'observation au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 10
Les zones d'étude des niveaux de loyers sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis _____	p. 15
Le choix des zones d'étude des niveaux de loyers _____	p. 15
Le découpage infracommunal en IRIS _____	p. 16
Les loyers (hors charges) du parc locatif privé au 1 ^{er} janvier 2015 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis _____	p. 17
Les déterminants des niveaux des loyers _____	p. 19
Premier quartile, loyer médian, troisième quartile _____	p. 19
Parole d'expert : L'avis de Monsieur William SIKSIK, Président Section FNAIM Antibes _____	p. 20
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 8 au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 21
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 9 au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 26
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 31
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 11 au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 36
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 12 au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 41
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 13 au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 46
Dispersion des loyers hors charges sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 51
Minimum, premier quartile, loyer médian, troisième quartile, intervalle interquartile, maximum _____	p. 51
Délimitation géographique des zones d'études 2015 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis _____	p. 53
Tableau récapitulatif des loyers hors charges des appartements par nombre de pièces sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au 1 ^{er} janvier 2015 _____	p. 54

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 conjointement par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap).

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.

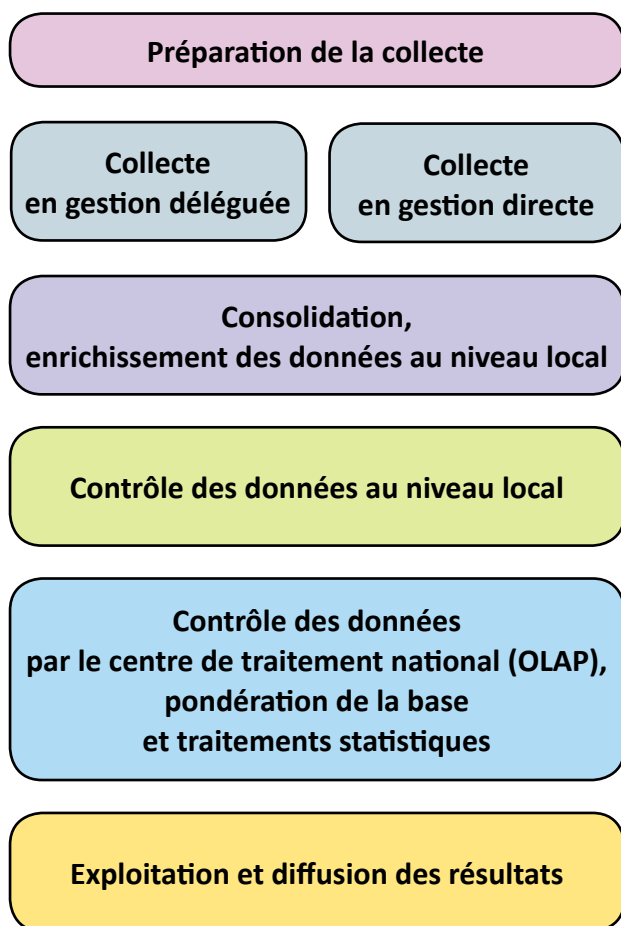
Afin de garantir la qualité des travaux conduits et des résultats publiés, un Comité scientifique indépendant a été mis en place par le Ministère du Logement. Ces membres sont nommés par arrêté (Arrêté du 10 novembre 2014), pour un

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 2015 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 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.

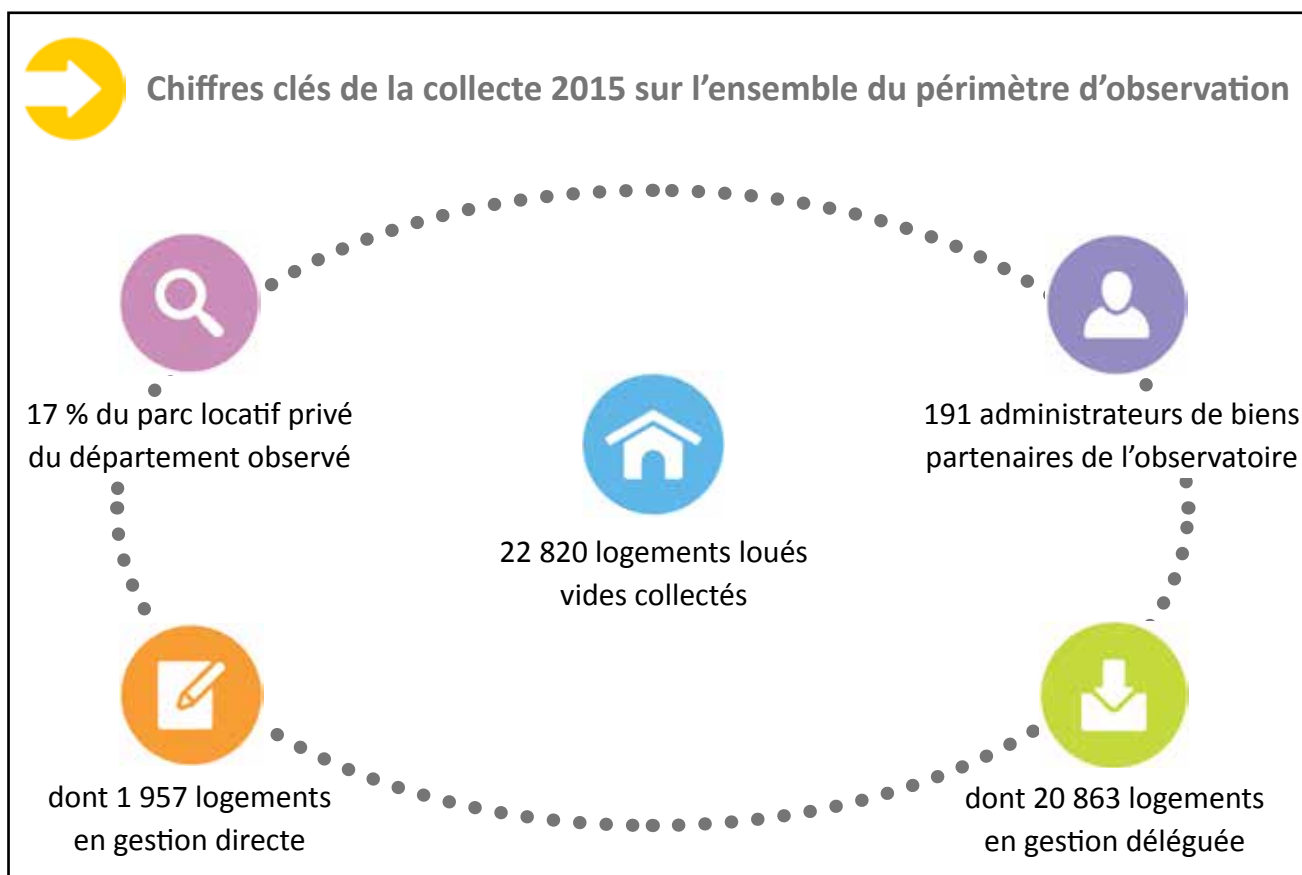
Le périmètre d'observation 2015

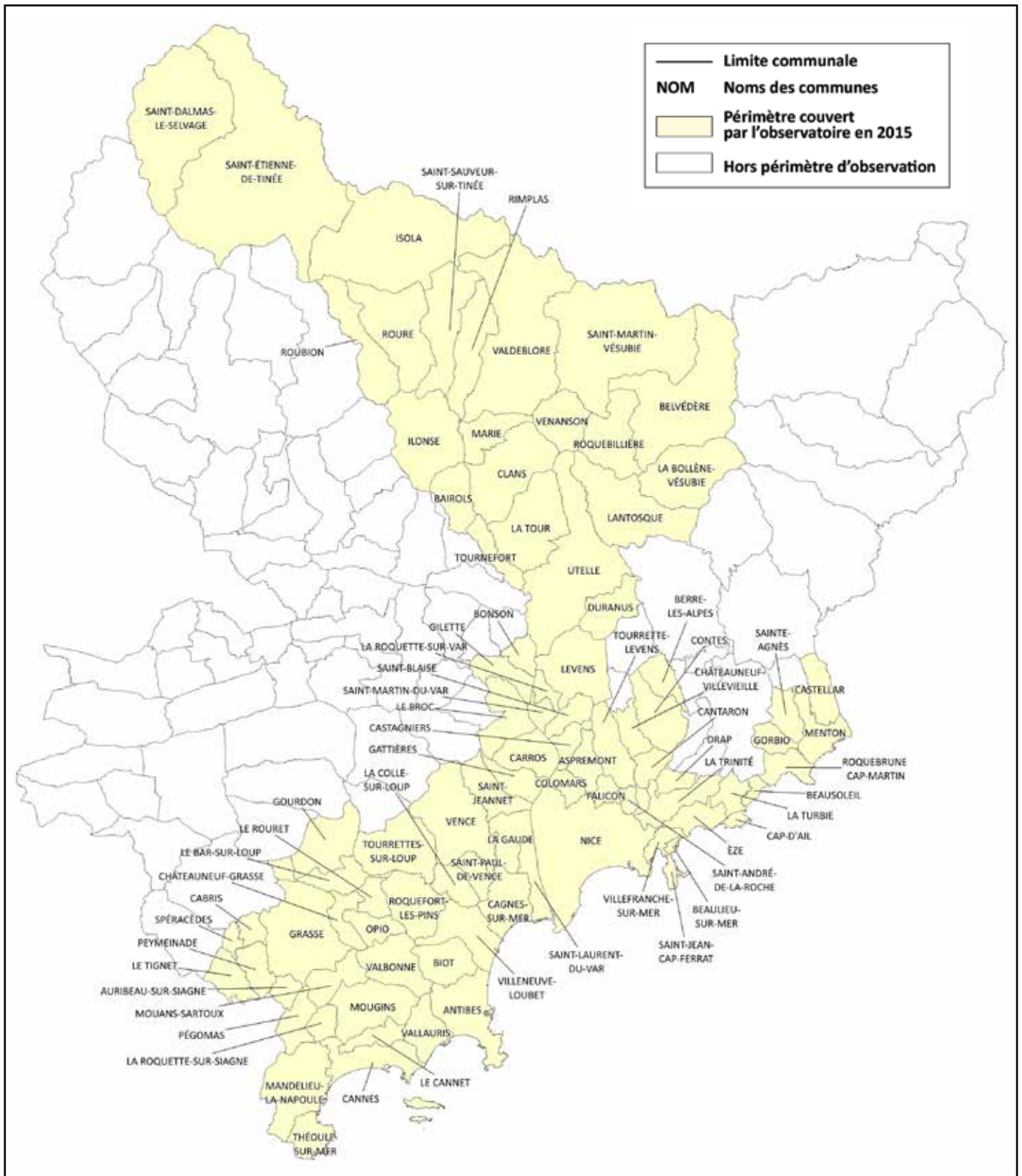
L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes est un observatoire à vocation départementale. Son extension est prévue au fil des années. Son champ d'étude, de même que les communes observées, sont définis par les partenaires de l'observatoire. Pour l'année 2015, le comité de pilotage a choisi d'étudier 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 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 1er septembre 1948 et ceux appartenant aux organismes HLM sont-ils exclus du périmètre d'observation 2015.

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





Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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



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

L'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes porté par l'ADIL 06 et membre du réseau national des observatoires locaux des loyers mis en place par le ministère en charge du logement, poursuit avec succès sa démarche et est reconnu par l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire.

Après trois ans et demi de fonctionnement, il étend progressivement son périmètre d'observation de 89 communes en 2015 à 129 communes en 2016.

Le partenariat s'est vu conforté en 2016 en accueillant la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes, en tant que nouveau membre au sein de son comité de pilotage et de son comité technique. A terme, il a vocation à s'ouvrir à l'ensemble des EPCI du territoire et s'emploie activement à susciter leurs candidatures.

Dans ce contexte, l'Etat partenaire incontournable, accorde un soutien actif et pérenne. L'objectif est bien d'acquérir une meilleure connaissance des niveaux de loyers de notre département sur la base de données objectives et transparentes, qui permettront d'orienter plus efficacement les politiques publiques liées au logement.

La méthode de présentation des loyers du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2015

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.

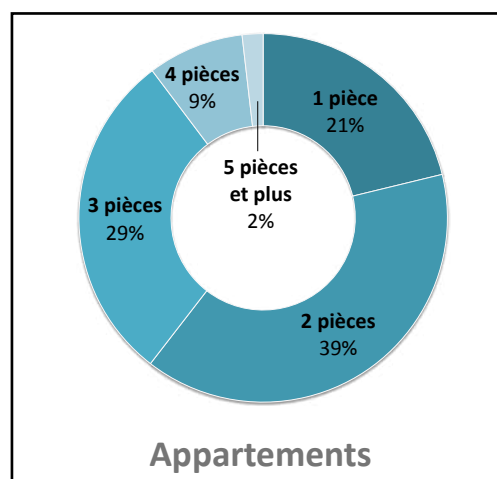
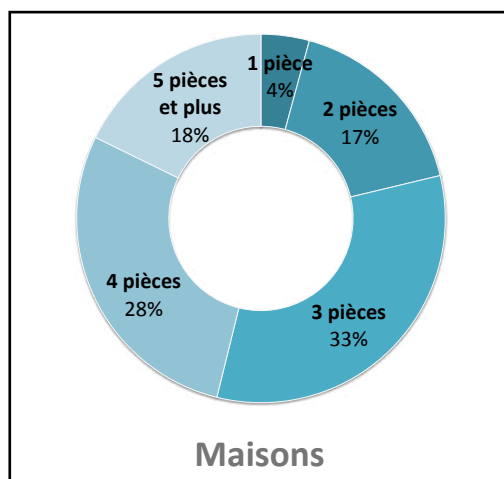
En dernières pages, un ensemble de graphiques et de tableaux permet de comparer les niveaux des loyers pratiqués sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et d'apprécier leur dispersion en fonction du nombre de pièces des logements.

Niveaux des loyers hors charges sur l'ensemble du périmètre d'observation au 1^{er} janvier 2015

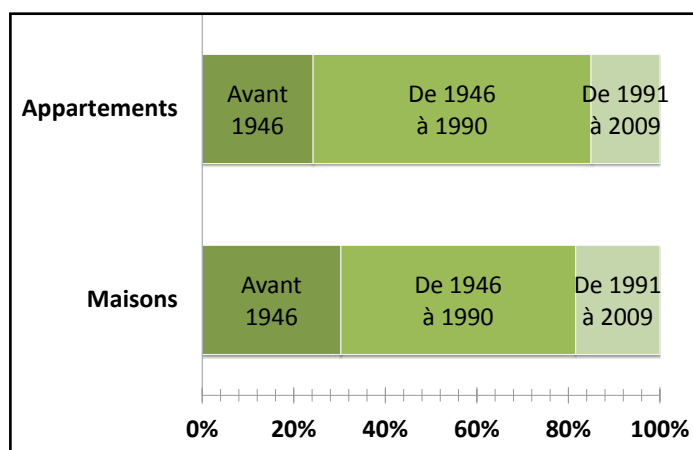
Selon les données issues du recensement de la population de l'INSEE de 2012, le parc locatif privé des 89 communes étudiées dans le département des Alpes-Maritimes regroupe 136 301 logements loués (ou sous loués) vides à usage d'habitation principale (de type maison ou appartement).

Au total, en 2015, 22 820 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce périmètre (soit 17 % du parc de référence enquêté), dont 1 957 logements gérés directement par le propriétaire et 20 863 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*

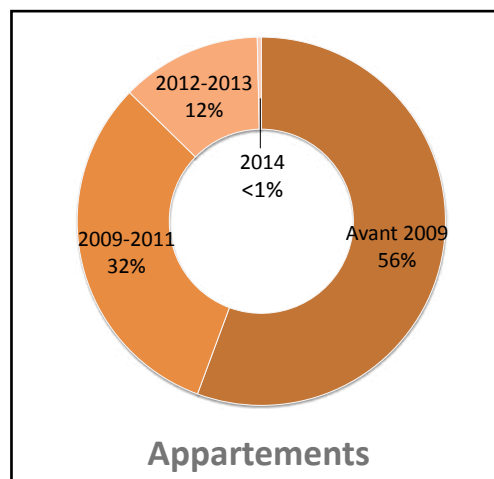
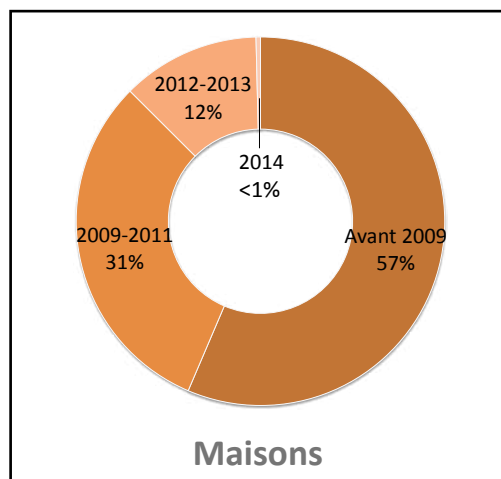


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction «de 1991 à 2009» et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

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 89 communes étudiées dans le département des Alpes-Maritimes est de 13,1 € du m² (tous types de logements, toutes tailles de logements et toutes dates d'emménagement des

locataires confondus).

50 % d'entre eux sont compris entre 11,3 € et 16,2 €. 25 % sont inférieurs à 11,3 € et 25 % sont supérieurs à 16,2 €.

Périmètre 2015	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	748 €	1125 €	708 €
Surface habitable moyenne	57 m ²	90 m ²	53 m ²
Prix moyen au m ²	13,1 €	12,4 €	13,3 €
Premier quartile	11,3 €	10,0 €	11,5 €
Loyer médian	13,7 €	12,2 €	13,8 €
Troisième quartile	16,2 €	15,0 €	16,4 €
Nombre d'enquêtes	22 820	980	21 840

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

Périmètre 2015	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	748 €	488 €	649 €	825 €	1 060 €
Surface habitable moyenne	57 m ²	29 m ²	46 m ²	67 m ²	94 m ²
Prix moyen au m ²	13,1 €	17,0 €	14,1 €	12,3 €	11,2 €
Premier quartile	11,3 €	14,8 €	12,3 €	10,7 €	9,2 €
Loyer médian	13,7 €	17,4 €	14,3 €	12,1 €	11,0 €
Troisième quartile	16,2 €	20,0 €	16,3 €	13,9 €	13,2 €
Nombre d'enquêtes	22 820	5 623	8 518	5 861	1 838

Périmètre 2015	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	Dix ans et plus
Loyer moyen	748 €	743 €	769 €	777 €	763 €	683 €
Surface habitable moyenne	57 m ²	53 m ²	56 m ²	58 m ²	61 m ²	61 m ²
Prix moyen au m ²	13,1 €	14,1 €	13,8 €	13,4 €	12,5 €	11,2 €
Premier quartile	11,3 €	12,2 €	12,1 €	11,8 €	10,9 €	9,3 €
Loyer médian	13,7 €	14,5 €	14,3 €	13,9 €	12,9 €	11,3 €
Troisième quartile	16,2 €	17,4 €	16,7 €	16,4 €	15,6 €	14,0 €
Nombre d'enquêtes	22 820	5 242	7 514	4 323	2 315	3 426

Périmètre 2015	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	748 €	693 €	718 €	770 €	825 €
Surface habitable moyenne	57 m ²	55 m ²	56 m ²	58 m ²	59 m ²
Prix moyen au m ²	13,1 €	12,7 €	12,8 €	13,2 €	13,9 €
Premier quartile	11,3 €	10,9 €	11,0 €	11,4 €	12,5 €
Loyer médian	13,7 €	13,2 €	13,3 €	13,6 €	14,6 €
Troisième quartile	16,2 €	16,1 €	15,6 €	16,1 €	17,1 €
Nombre d'enquêtes	22 820	5 289	5 959	6 412	5 160

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Périmètre 2015	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
1 pièce *					
Loyer moyen	488 €	467 €	492 €	494 €	505 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	27 m ²	30 m ²	29 m ²	28 m ²
Prix moyen au m ²	17,1 €	17,1 €	16,5 €	16,8 €	18,0 €
Premier quartile	14,9 €	14,3 €	14,6 €	14,7 €	16,0 €
Loyer médian	17,5 €	17,7 €	16,7 €	17,2 €	18,1 €
Troisième quartile	20,0 €	20,8 €	19,3 €	19,9 €	20,5 €
Nombre d'enquêtes	5 643	1 238	1 479	1 796	1 130
2 pièces *					
Loyer moyen	645 €	601 €	643 €	659 €	690 €
Surface habitable moyenne	46 m ²	44 m ²	47 m ²	47 m ²	46 m ²
Prix moyen au m ²	14,0 €	13,6 €	13,6 €	14,0 €	15,2 €
Premier quartile	12,2 €	11,8 €	11,5 €	12,2 €	13,6 €
Loyer médian	14,3 €	14,0 €	13,7 €	14,2 €	15,3 €
Troisième quartile	16,3 €	16,2 €	16,0 €	15,9 €	17,1 €
Nombre d'enquêtes	8 577	2 120	2 149	2 205	2 103
3 pièces *					
Loyer moyen	836 €	791 €	813 €	858 €	893 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	67 m ²	68 m ²	70 m ²	69 m ²
Prix moyen au m ²	12,2 €	11,8 €	12,0 €	12,3 €	12,9 €
Premier quartile	10,6 €	10,0 €	10,3 €	10,5 €	11,5 €
Loyer médian	12,1 €	11,5 €	12,0 €	12,1 €	13,3 €
Troisième quartile	13,9 €	13,3 €	13,7 €	13,8 €	14,9 €
Nombre d'enquêtes	6 146	1342	1749	1654	1401
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 199 €	1 085 €	1 088 €	1 253 €	1 344 €
Surface habitable moyenne	102 m ²	99 m ²	98 m ²	103 m ²	106 m ²
Prix moyen au m ²	11,8 €	11,0 €	11,1 €	12,1 €	12,7 €
Premier quartile	9,6 €	9,2 €	9,0 €	10,0 €	10,0 €
Loyer médian	11,5 €	10,7 €	10,8 €	11,8 €	12,4 €
Troisième quartile	13,9 €	13,0 €	13,0 €	13,9 €	15,0 €
Nombre d'enquêtes	2 454	589	582	757	526

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Périmètre 2015	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
1 pièce *					
Loyer moyen	488 €	496 €	491 €	494 €	470 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	28 m ²	28 m ²	28 m ²	30 m ²
Prix moyen au m ²	17,1 €	17,5 €	17,4 €	17,8 €	15,6 €
Premier quartile	14,9 €	15,4 €	15,1 €	15,9 €	12,9 €
Loyer médian	17,5 €	17,9 €	17,5 €	18,2 €	15,8 €
Troisième quartile	20,0 €	20,0 €	20,4 €	20,7 €	18,6 €
Nombre d'enquêtes	5 643	1 465	1 856	1 039	1 283
2 pièces *					
Loyer moyen	645 €	658 €	666 €	654 €	605 €
Surface habitable moyenne	46 m ²	45 m ²	46 m ²	45 m ²	48 m ²
Prix moyen au m ²	14,0 €	14,7 €	14,6 €	14,5 €	12,6 €
Premier quartile	12,2 €	13,0 €	13,0 €	12,8 €	10,4 €
Loyer médian	14,3 €	14,9 €	14,8 €	14,5 €	12,8 €
Troisième quartile	16,3 €	16,7 €	16,6 €	16,6 €	15,0 €
Nombre d'enquêtes	8 577	1 965	2 948	1 604	2 060
3 pièces *					
Loyer moyen	836 €	865 €	876 €	854 €	777 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	67 m ²	67 m ²	68 m ²	70 m ²
Prix moyen au m ²	12,2 €	12,9 €	13,0 €	12,5 €	11,1 €
Premier quartile	10,6 €	11,3 €	11,4 €	11,1 €	9,4 €
Loyer médian	12,1 €	12,5 €	13,0 €	12,5 €	11,1 €
Troisième quartile	13,9 €	14,3 €	14,7 €	13,9 €	12,7 €
Nombre d'enquêtes	6 146	1 301	1 949	1 195	1 701
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 199 €	1 285 €	1 278 €	1 240 €	1 061 €
Surface habitable moyenne	102 m ²	100 m ²	104 m ²	103 m ²	100 m ²
Prix moyen au m ²	11,8 €	12,9 €	12,3 €	12,1 €	10,6 €
Premier quartile	9,6 €	10,0 €	10,0 €	10,0 €	8,4 €
Loyer médian	11,5 €	12,3 €	12,0 €	11,8 €	10,2 €
Troisième quartile	13,9 €	14,7 €	14,0 €	14,0 €	12,7 €
Nombre d'enquêtes	2 454	511	761	485	697

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

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

En 2015, les partenaires de l'Observatoire des Loyers ont choisi de diviser le périmètre d'observation en treize zones d'étude (dont six zones sont exclusivement réservées à la ville de Nice). Leur découpage est basé sur une analyse des références de loyers collectées depuis 2013.

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.

Sur les 24 communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, 14 entrent dans le périmètre d'observation 2015 : Antibes, Le Bar-sur-Loup, Biot, Châteauneuf-Grasse, La Colle-sur-Loup, Gourdon, Opio, Roquefort-les-Pins, Le Rouret, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes-sur-Loup, Valbonne, Vallauris, Villeneuve-Loubet.

Six zones de prix différentes ont été identifiées sur ce territoire. Seule la ville d'Antibes est observée au niveau infracommunal. Sur cette commune, les zones de prix correspondent à des regroupements d'IRIS. Leur délimitation géographique précise est présentée dans la partie dédiée aux niveaux des loyers du parc locatif privé au 1er janvier 2015.



Le choix des zones d'étude des niveaux de loyers

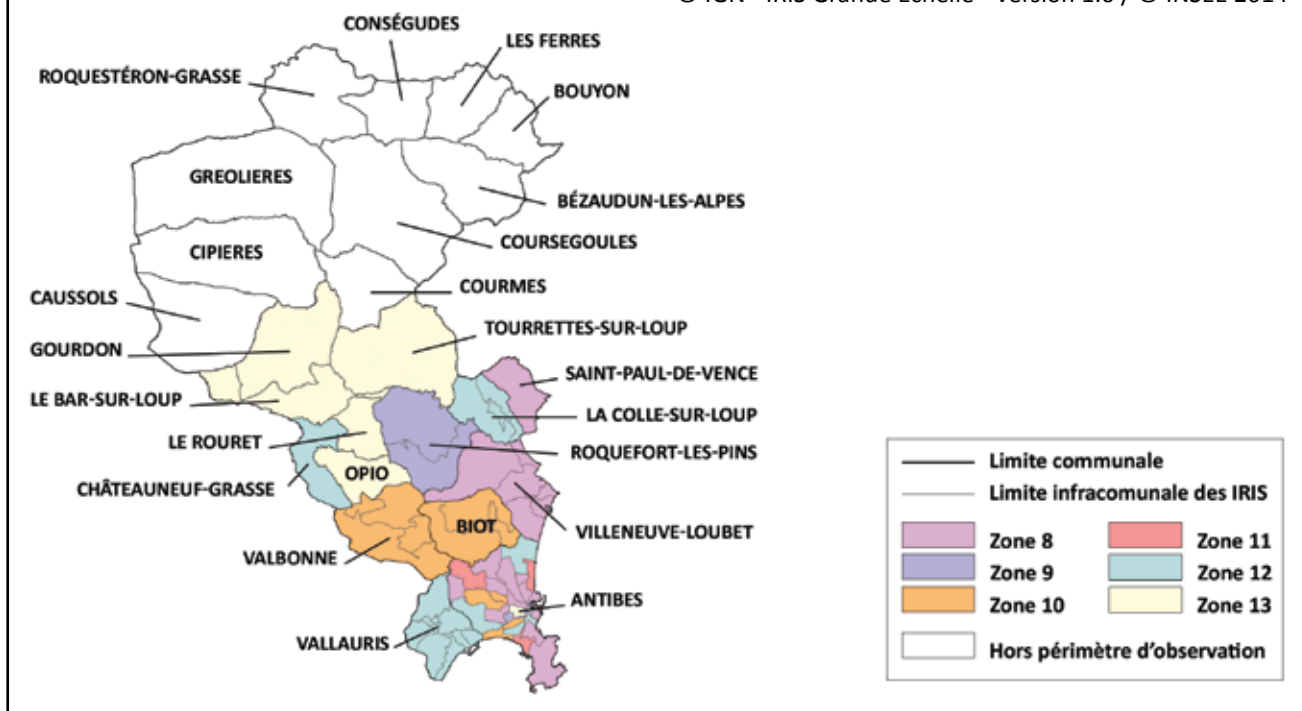
En fonction de la taille du parc locatif privé, le territoire d'observation est découpé en une ou plusieurs zones. Comme le souligne le Comité scientifique de l'observation des loyers, «le choix d'un bon zonage est essentiel», car la pertinence de celui-ci a une influence sur la précision des résultats. 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.

Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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



Le découpage infracommunal 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).

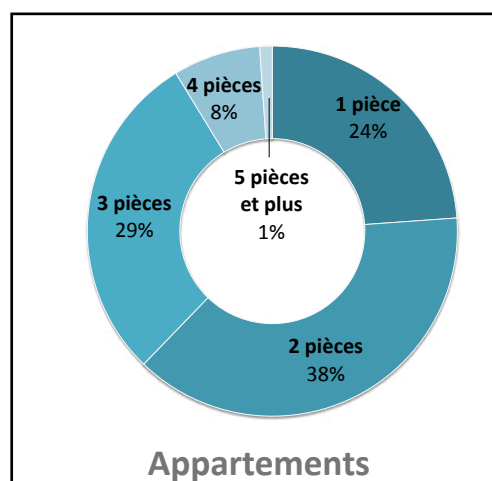
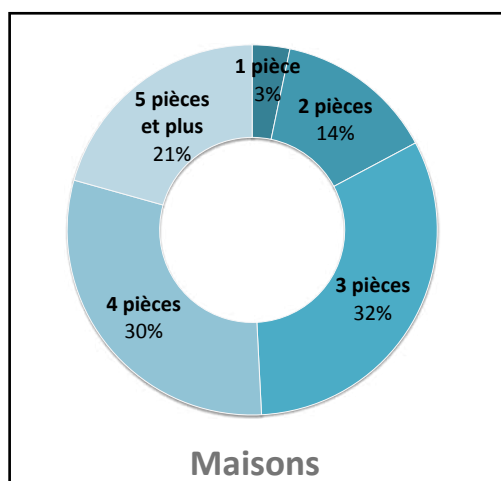
Source : www.insee.fr (consulté en janvier 2016)

Les loyers (hors charges) du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2015 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

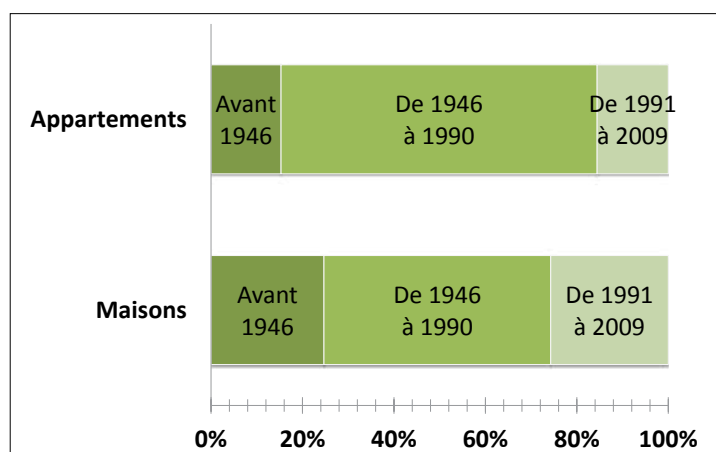
Selon les données issues du recensement de la population de l'INSEE de 2012, le parc locatif privé des 14 communes étudiées de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis regroupe 19 240 logements loués (ou sous loués) vides à usage d'habitation principale (de type maison ou appartement).

Au total, en 2015, 3 017 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce territoire (soit 16 % du parc de référence enquêté), dont 269 logements gérés directement par le propriétaire et 2 748 en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.

Typologie des logements locatifs du parc privé de la CA Sophia Antipolis*



Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la CA Sophia Antipolis*

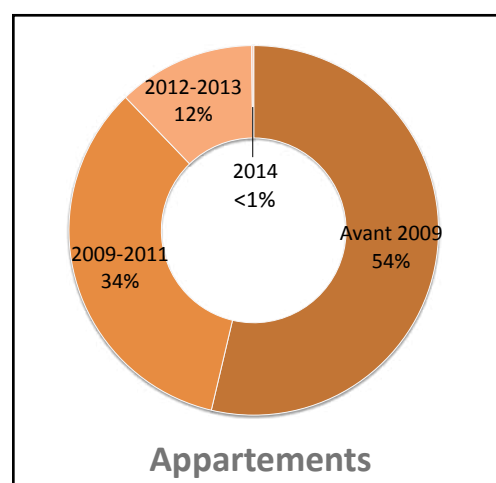
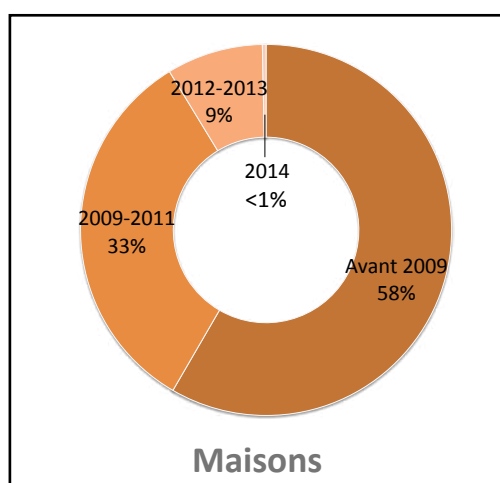


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction «de 1991 à 2009» et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la CA Sophia Antipolis*



Loyers moyens et dispersion des loyers sur la CA Sophia Antipolis

La valeur moyenne des loyers sur les 14 communes étudiées de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis est de 13,2 € du m² (tous types de logements, toutes tailles de logements et toutes dates d'emménagement

des locataires confondus).

50 % d'entre eux sont compris entre 11,5 € et 16,5 €. 25 % sont inférieurs à 11,5 € et 25 % sont supérieurs à 16,5 €. La dispersion des loyers

CA Sophia Antipolis	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	785 €	1226 €	705 €
Surface habitable moyenne	59 m ²	98 m ²	52 m ²
Prix moyen au m ²	13,2 €	12,5 €	13,5 €
Premier quartile	11,5 €	10,0 €	11,8 €
Loyer médian	14,0 €	12,4 €	14,0 €
Troisième quartile	16,5 €	14,8 €	16,7 €
Nombre d'enquêtes	3 017	202	2 815

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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

pation. Les résultats statistiques zone par zone présentés dans les pages suivantes l'illustrent.



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.

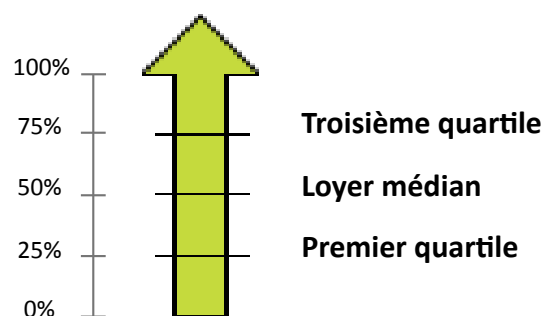
- **L'ancienneté du locataire** : là encore, les loyers au mètre carré décroissent habituellement avec l'ancienneté d'occupation des logements. Cette diminution s'observe en particulier dans les zones tendues où les hausses de loyers appliquées en cours de bail ou lors des renouvellements ne permettent 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.



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**.





**Parole d'expert : L'avis de Monsieur William SIKSIK,
Président Section FNAIM Antibes**



- Quelles sont, pour vous, les principaux déterminants des loyers ?

La localisation, la localisation et la localisation. Le principal déterminant est le secteur résidentiel. L'emplacement du bien l'emporte sur le reste, même sur la qualité des logements. La typologie influe sur le loyer, surtout lorsqu'il s'agit de logements de trois ou quatre pièces. L'ancienneté du locataire joue peu. Dans nos agences, on constate que les produits qui sont remis sur le marché se louent aux mêmes prix que précédemment - c'est d'ailleurs ce que prévoit la loi Alur -, voire à un niveau inférieur, en raison du nombre important de biens sur le marché mais, surtout, du système assurantiel. En effet, de plus en plus, ce sont les assurances pour impayés de loyers qui «font le loyer». Car, pour accepter ou refuser un candidat locataire, il faut tenir compte de son taux de solvabilité et, souvent, nous devons négocier avec le bailleur pour qu'il consente à une baisse, afin que les loyers lui soient garantis par une assurance.

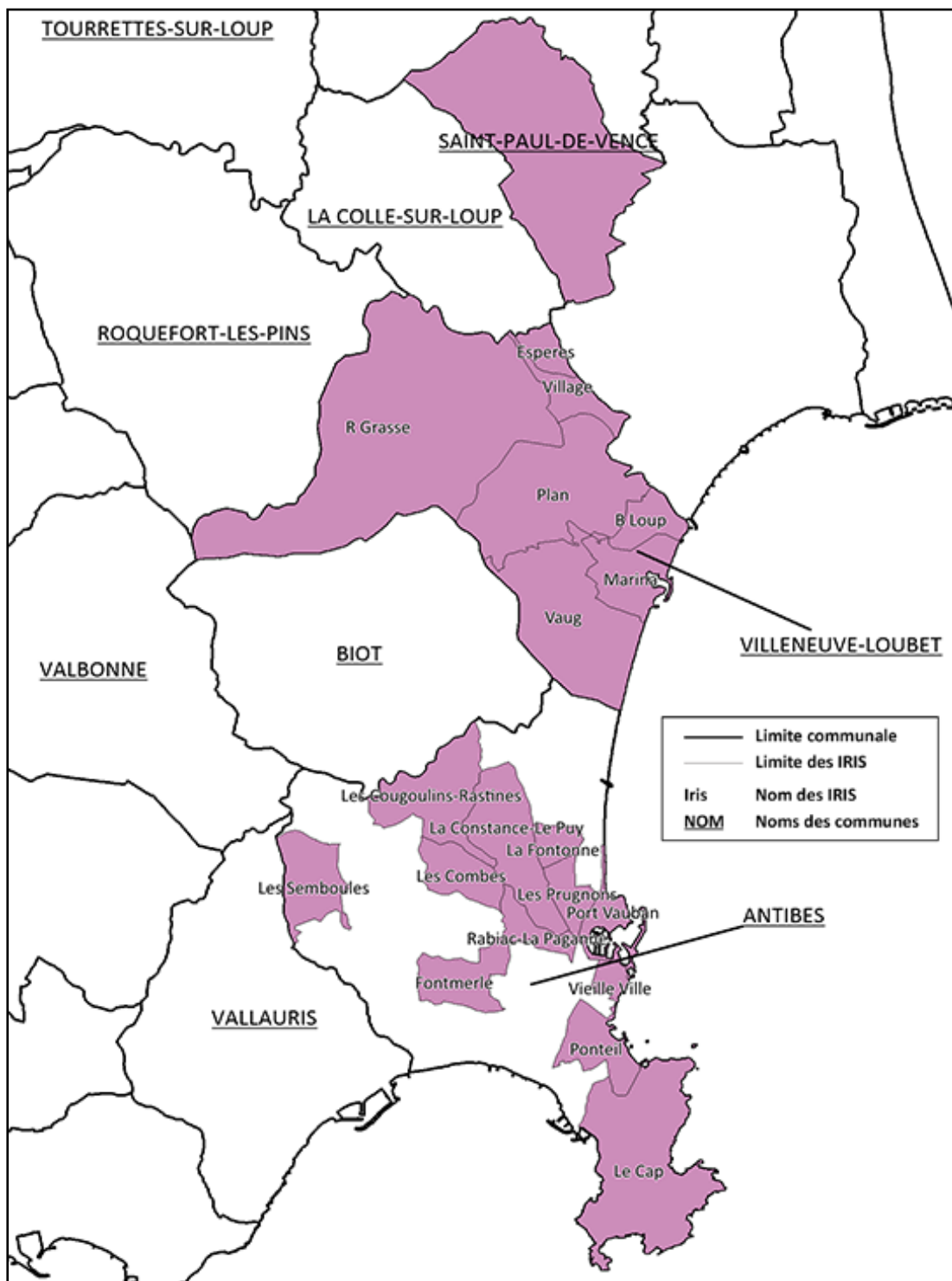
- Selon les données du recensement de la population de 2012, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, les appartements de 4 pièces et 5 pièces et plus représentent seulement 8 % des logements locatifs du parc privé. Quelles sont, selon vous, les raisons de leur faible représentativité ?

Sur un marché tendu comme le nôtre, les appartements de quatre pièces, cinq pièces et les maisons sont rares à la location. On s'aperçoit qu'en raison de leur faible rentabilité, peu de personnes investissent dans des logements de choix. De même, lorsque des personnes achètent pour investir, elles achètent très rarement des grands logements, de trois, quatre et cinq pièces. Le manque de biens est dû au problème de rentabilité. De plus, le fait de vouloir encadrer les loyers est un message négatif envoyé aux investisseurs. Il existe néanmoins des exceptions, qui sont la conséquence de «situations de vie» (un héritage, pour éviter le paiement de l'impôt sur les plus-values, une difficulté à vendre, etc.). Or, la rareté de ces biens fait augmenter leurs loyers.

- Utilisez-vous les données de l'observatoire des loyers dans votre activité ? Quelle est, pour vous, l'utilité de cet outil pour les professionnels de l'immobilier ?

Les prix publiés sont assez cohérents avec le marché. Pour le bailleur et pour le candidat locataire, connaître le prix du marché présente un intérêt indéniable. Pour le professionnel de l'immobilier, il constitue une base fiable. Il nous permet de donner aux clients des références et de montrer aux locataires et aux investisseurs les prix « réels » du marché. Dans notre profession, il nous faut maîtriser la data, c'est impératif.

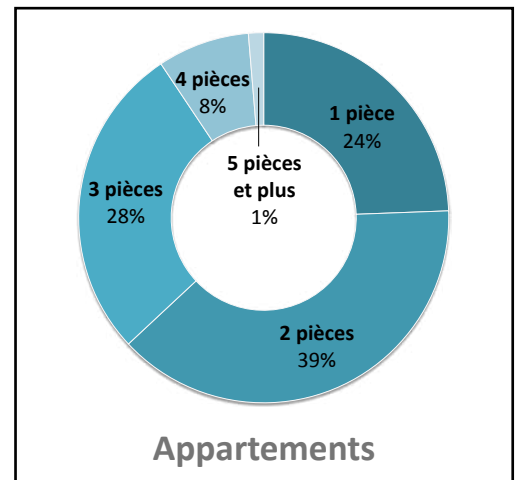
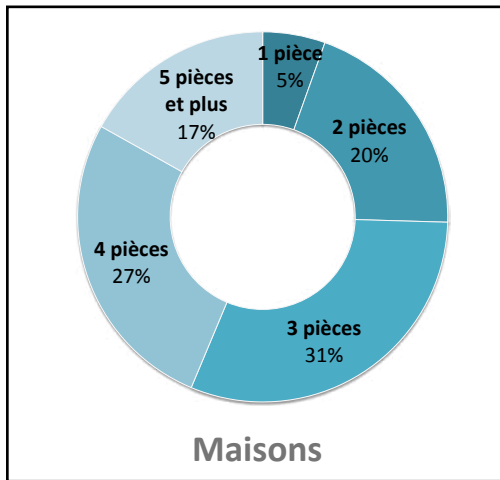
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 8 au 1^{er} janvier 2015 : Saint-Paul-de-Vence, Antibes, quartiers Les Cougoulins-Rastines, Vieille Ville, Les Semboules, La Fontonne, Port Vauban, Le Cap, Fontmerle, Ponteil, Rabiac-La Paganne, Les Combes, La Constance-Le Puy, Les Prugnons, **Villeneuve-Loubet**



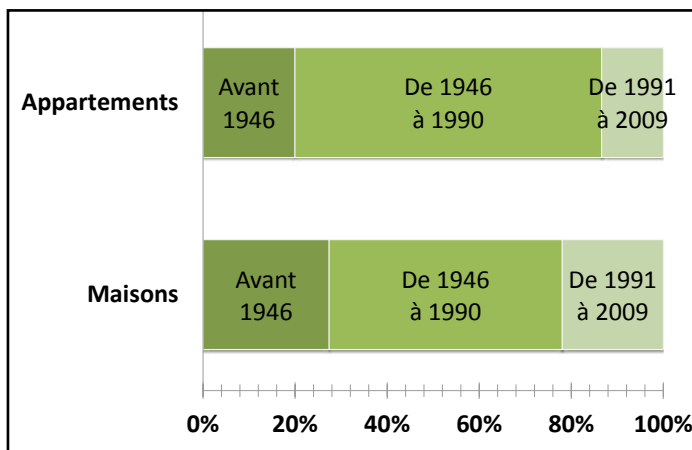
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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

Typologie des logements locatifs du parc privé de la Zone 8*



Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la Zone 8*

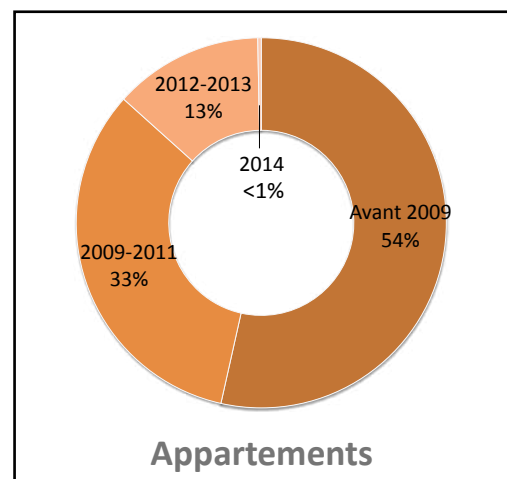
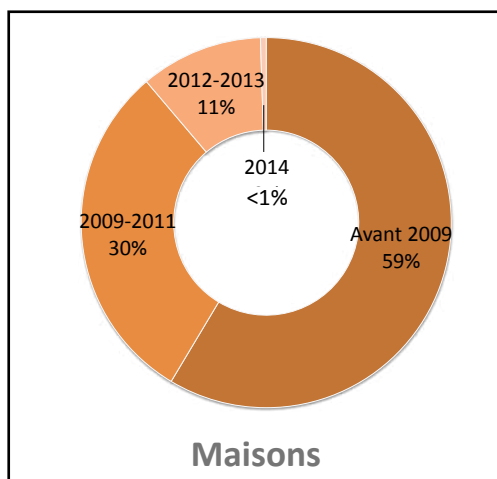


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction «de 1991 à 2009» et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la Zone 8*



Zone 8	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	770 €	509 €	640 €	886 €	1 087 €
Surface habitable moyenne	55 m ²	29 m ²	45 m ²	67 m ²	88 m ²
Prix moyen au m ²	14,0 €	17,4 €	14,1 €	13,3 €	12,4 €
Premier quartile	12,0 €	15,2 €	12,2 €	11,6 €	10,4 €
Loyer médian	14,4 €	18,0 €	14,2 €	13,0 €	12,7 €
Troisième quartile	16,9 €	21,1 €	16,7 €	15,4 €	14,3 €
Nombre d'enquêtes	2 646	661	1 016	682	177

Zone 8	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	Dix ans et plus
Loyer moyen	770 €	816 €	804 €	805 €	718 €	678 €
Surface habitable moyenne	55 m ²	56 m ²	55 m ²	58 m ²	51 m ²	54 m ²
Prix moyen au m ²	14,0 €	14,6 €	14,6 €	14,0 €	14,0 €	12,5 €
Premier quartile	12,0 €	12,6 €	12,6 €	12,0 €	12,1 €	9,7 €
Loyer médian	14,4 €	15,2 €	15,4 €	14,3 €	14,9 €	12,2 €
Troisième quartile	16,9 €	18,0 €	17,5 €	16,8 €	16,2 €	15,0 €
Nombre d'enquêtes	2 646	505	835	489	307	510

Zone 8	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	770 €	677 €	767 €	778 €	852 €
Surface habitable moyenne	55 m ²	51 m ²	56 m ²	55 m ²	58 m ²
Prix moyen au m ²	14,0 €	13,3 €	13,7 €	14,2 €	14,7 €
Premier quartile	12,0 €	11,8 €	11,8 €	12,5 €	13,7 €
Loyer médian	14,4 €	14,6 €	13,8 €	14,1 €	15,8 €
Troisième quartile	16,9 €	17,2 €	16,3 €	16,0 €	18,0 €
Nombre d'enquêtes	2 646	515	676	890	565

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 8	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
1 pièce *					
Loyer moyen	508 €	469 €	510 €	516 €	546 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	31 m ²	28 m ²	28 m ²	30 m ²
Prix moyen au m ²	17,4 €	15,3 €	18,0 €	18,3 €	18,5 €
Premier quartile	15,2 €	11,6 €	16,7 €	15,8 €	17,8 €
Loyer médian	18,0 €	16,0 €	18,5 €	17,7 €	19,1 €
Troisième quartile	21,1 €	19,2 €	20,7 €	22,2 €	22,0 €
Nombre d'enquêtes	663	108	193	245	117
2 pièces *					
Loyer moyen	626 €	556 €	647 €	648 €	677 €
Surface habitable moyenne	45 m ²	43 m ²	45 m ²	46 m ²	46 m ²
Prix moyen au m ²	13,9 €	12,9 €	14,3 €	14,0 €	14,9 €
Premier quartile	11,8 €	11,0 €	12,7 €	11,9 €	12,4 €
Loyer médian	14,2 €	13,4 €	14,8 €	14,1 €	15,0 €
Troisième quartile	16,6 €	15,7 €	17,4 €	16,3 €	18,1 €
Nombre d'enquêtes	1025	223	234	339	229
3 pièces *					
Loyer moyen	893 €	826 €	841 €	974 €	916 €
Surface habitable moyenne	67 m ²	63 m ²	66 m ²	69 m ²	67 m ²
Prix moyen au m ²	13,1 €	12,7 €	14,0 €	13,7 €	13,4 €
Premier quartile	11,6 €	9,8 €	11,4 €	12,0 €	12,1 €
Loyer médian	13,1 €	13,6 €	12,2 €	13,4 €	13,3 €
Troisième quartile	15,4 €	15,8 €	14,9 €	16,2 €	15,3 €
Nombre d'enquêtes	713	138	185	225	165
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 297 €	ns	1 294 €	1 174 €	1 460 €
Surface habitable moyenne	97 m ²	ns	98 m ²	95 m ²	100 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	ns	13,2 €	12,3 €	14,6 €
Premier quartile	11,6 €	ns	11,7 €	10,0 €	13,1 €
Loyer médian	13,9 €	ns	13,1 €	11,9 €	15,6 €
Troisième quartile	15,5 €	ns	14,6 €	14,3 €	15,9 €
Nombre d'enquêtes	245	46	64	81	54

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

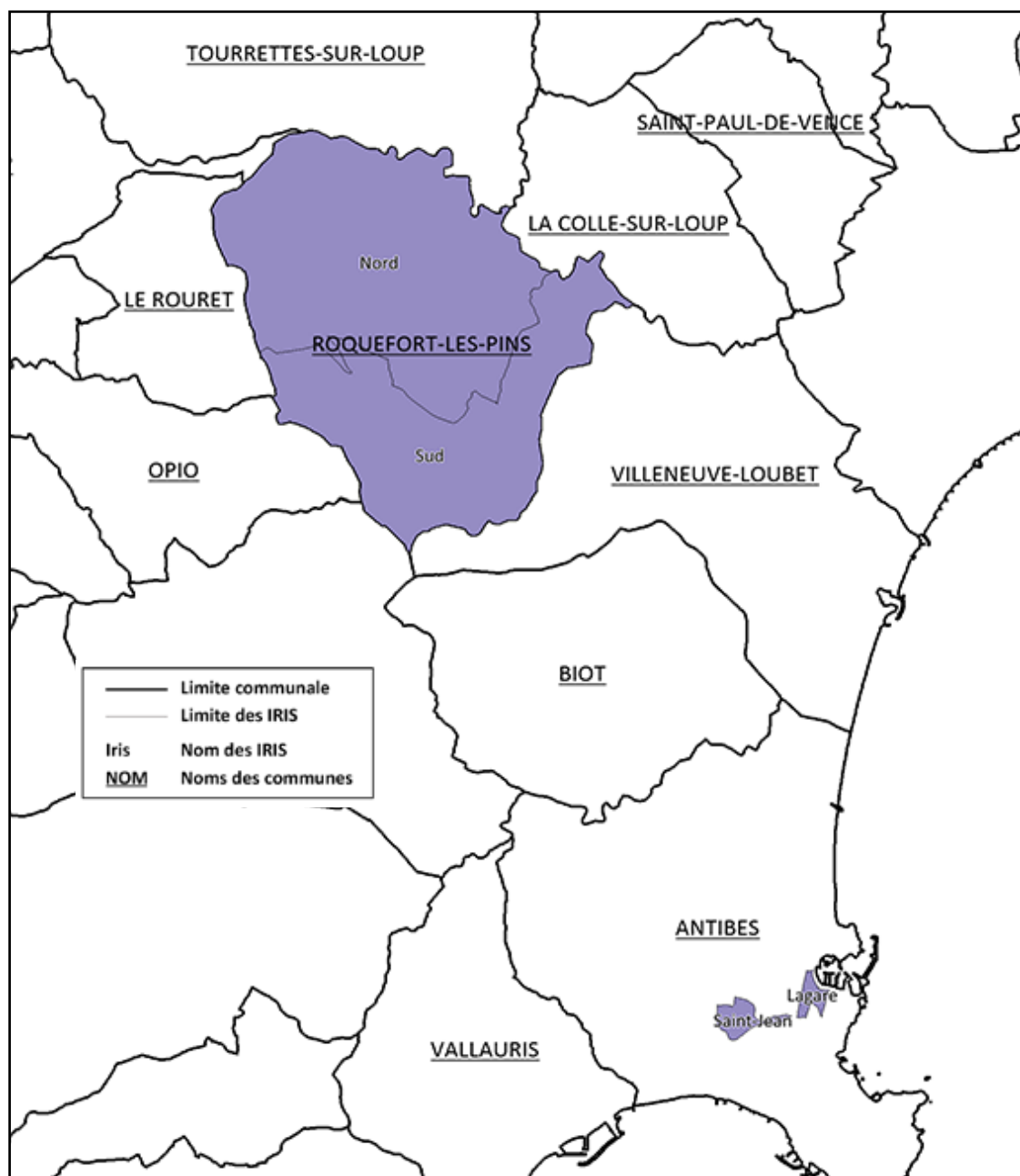
* Maisons et appartements confondus

Zone 8	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
1 pièce *					
Loyer moyen	508 €	518 €	515 €	540 €	487 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	27 m ²	27 m ²	31 m ²	31 m ²
Prix moyen au m ²	17,4 €	19,1 €	19,2 €	17,3 €	15,5 €
Premier quartile	15,2 €	17,8 €	16,9 €	16,9 €	12,3 €
Loyer médian	18,0 €	20,0 €	19,6 €	18,8 €	16,1 €
Troisième quartile	21,1 €	22,2 €	22,1 €	19,9 €	18,3 €
Nombre d'enquêtes	663	116	188	124	235
2 pièces *					
Loyer moyen	626 €	672 €	668 €	649 €	561 €
Surface habitable moyenne	45 m ²	45 m ²	45 m ²	46 m ²	44 m ²
Prix moyen au m ²	13,9 €	15,1 €	14,8 €	14,2 €	12,7 €
Premier quartile	11,8 €	13,2 €	13,0 €	12,3 €	10,0 €
Loyer médian	14,2 €	15,3 €	15,2 €	14,5 €	12,5 €
Troisième quartile	16,6 €	17,6 €	17,2 €	16,7 €	15,4 €
Nombre d'enquêtes	1025	197	340	175	313
3 pièces *					
Loyer moyen	893 €	973 €	894 €	873 €	831 €
Surface habitable moyenne	67 m ²	69 m ²	65 m ²	65 m ²	67 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	14,0 €	13,7 €	13,5 €	12,4 €
Premier quartile	11,6 €	12,1 €	11,6 €	12,0 €	10,8 €
Loyer médian	13,1 €	13,3 €	14,1 €	13,0 €	12,1 €
Troisième quartile	15,4 €	15,7 €	15,5 €	14,7 €	14,3 €
Nombre d'enquêtes	713	150	223	129	211
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 297 €	ns	1 442 €	1 219 €	1 258 €
Surface habitable moyenne	97 m ²	ns	103 m ²	92 m ²	96 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	ns	14,1 €	13,3 €	13,1 €
Premier quartile	11,6 €	ns	12,3 €	11,6 €	9,7 €
Loyer médian	13,9 €	ns	14,2 €	13,5 €	14,3 €
Troisième quartile	15,5 €	ns	15,8 €	14,5 €	15,5 €
Nombre d'enquêtes	245	42	84	61	58

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

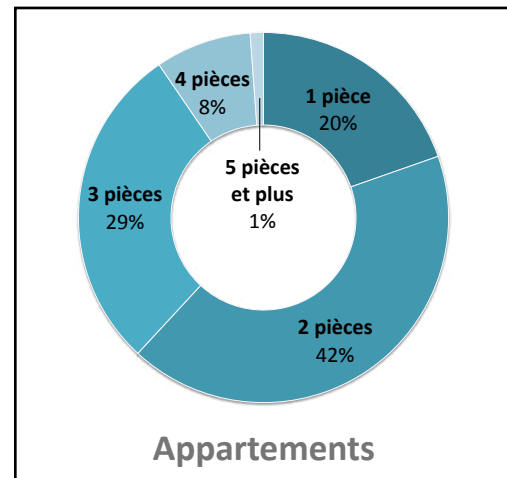
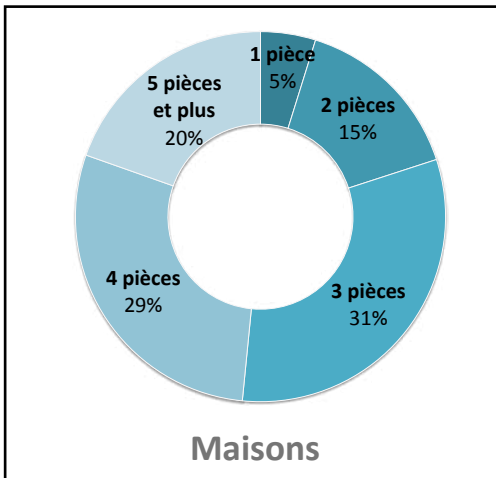
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 9 au 1^{er} janvier 2015 : Antibes, quartiers La gare, Saint-Jean, Roquefort-les-Pins



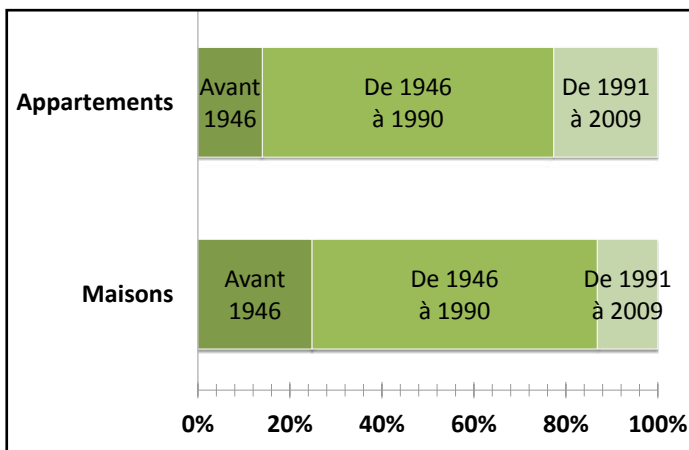
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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

Typologie des logements locatifs du parc privé de la Zone 9*



Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la Zone 9*

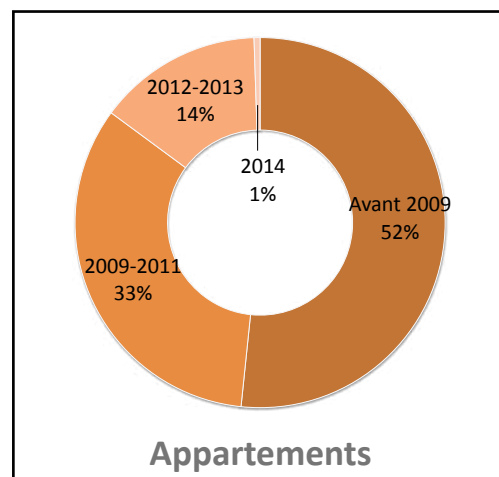
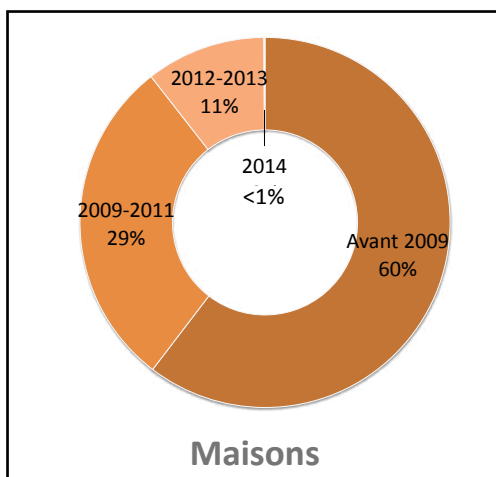


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction « de 1991 à 2009 » et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la Zone 9*



Zone 9	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	792 €	518 €	671 €	841 €	1 112 €
Surface habitable moyenne	59 m ²	30 m ²	47 m ²	66 m ²	93 m ²
Prix moyen au m ²	13,5 €	17,3 €	14,3 €	12,7 €	11,9 €
Premier quartile	11,5 €	15,6 €	12,4 €	11,1 €	10,0 €
Loyer médian	13,8 €	17,7 €	14,4 €	12,8 €	11,8 €
Troisième quartile	16,7 €	19,7 €	16,7 €	14,7 €	13,3 €
Nombre d'enquêtes	1 925	410	677	570	145

Zone 9	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	Dix ans et plus
Loyer moyen	792 €	817 €	793 €	810 €	795 €	731 €
Surface habitable moyenne	59 m ²	58 m ²	56 m ²	63 m ²	60 m ²	61 m ²
Prix moyen au m ²	13,5 €	14,1 €	14,3 €	12,9 €	13,3 €	12,1 €
Premier quartile	11,5 €	11,8 €	12,6 €	10,6 €	11,4 €	10,0 €
Loyer médian	13,8 €	14,4 €	14,4 €	13,6 €	13,5 €	12,1 €
Troisième quartile	16,7 €	17,1 €	17,6 €	16,0 €	15,8 €	15,4 €
Nombre d'enquêtes	1 925	438	664	362	190	271

Zone 9	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	792 €	734 €	823 €	755 €	842 €
Surface habitable moyenne	59 m ²	56 m ²	62 m ²	58 m ²	60 m ²
Prix moyen au m ²	13,5 €	13,1 €	13,4 €	13,1 €	14,1 €
Premier quartile	11,5 €	11,8 €	11,8 €	12,5 €	13,7 €
Loyer médian	13,8 €	14,6 €	13,8 €	14,1 €	15,8 €
Troisième quartile	16,7 €	17,2 €	16,3 €	16,0 €	18,0 €
Nombre d'enquêtes	1 925	247	416	681	581

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 9	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
1 pièce *					
Loyer moyen	518 €	ns	489 €	510 €	545 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	ns	31 m ²	30 m ²	29 m ²
Prix moyen au m ²	17,3 €	ns	16,0 €	17,1 €	18,7 €
Premier quartile	15,6 €	ns	14,8 €	14,4 €	17,8 €
Loyer médian	17,7 €	ns	16,1 €	17,7 €	18,4 €
Troisième quartile	19,7 €	ns	17,3 €	20,0 €	19,7 €
Nombre d'enquêtes	410	38	91	195	86
2 pièces *					
Loyer moyen	670 €	592 €	695 €	673 €	695 €
Surface habitable moyenne	47 m ²	43 m ²	48 m ²	51 m ²	44 m ²
Prix moyen au m ²	14,2 €	13,7 €	14,5 €	13,3 €	15,6 €
Premier quartile	12,3 €	11,6 €	12,0 €	11,8 €	13,8 €
Loyer médian	14,4 €	13,9 €	15,2 €	13,4 €	16,0 €
Troisième quartile	16,7 €	15,8 €	17,5 €	15,5 €	17,5 €
Nombre d'enquêtes	682	96	130	221	235
3 pièces *					
Loyer moyen	857 €	830 €	820 €	848 €	904 €
Surface habitable moyenne	67 m ²	66 m ²	66 m ²	68 m ²	69 m ²
Prix moyen au m ²	12,8 €	12,7 €	12,5 €	12,5 €	13,2 €
Premier quartile	11,1 €	10,0 €	10,0 €	11,1 €	11,8 €
Loyer médian	12,8 €	11,8 €	12,3 €	12,3 €	13,5 €
Troisième quartile	14,7 €	15,1 €	14,1 €	13,8 €	14,9 €
Nombre d'enquêtes	607	75	152	193	187
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 301 €	ns	ns	1 355 €	1 278 €
Surface habitable moyenne	106 m ²	ns	ns	117 m ²	101 m ²
Prix moyen au m ²	12,2 €	ns	ns	11,6 €	12,7 €
Premier quartile	10,0 €	ns	ns	10,0 €	9,7 €
Loyer médian	11,5 €	ns	ns	11,4 €	11,7 €
Troisième quartile	14,1 €	ns	ns	12,6 €	14,5 €
Nombre d'enquêtes	226	38	43	72	73

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 9	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
1 pièce *					
Loyer moyen	518 €	532 €	500 €	538 €	508 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	31 m ²	30 m ²	28 m ²	30 m ²
Prix moyen au m ²	17,3 €	17,1 €	16,9 €	19,3 €	16,8 €
Premier quartile	15,6 €	16,1 €	15,3 €	16,8 €	14,4 €
Loyer médian	17,7 €	17,2 €	16,7 €	18,5 €	17,7 €
Troisième quartile	19,7 €	18,6 €	20,0 €	24,8 €	18,2 €
Nombre d'enquêtes	410	106	143	74	87
2 pièces *					
Loyer moyen	670 €	653 €	663 €	691 €	681 €
Surface habitable moyenne	47 m ²	47 m ²	44 m ²	48 m ²	51 m ²
Prix moyen au m ²	14,2 €	14,0 €	15,2 €	14,5 €	13,3 €
Premier quartile	12,3 €	11,7 €	13,3 €	13,5 €	10,4 €
Loyer médian	14,4 €	14,4 €	15,0 €	15,6 €	13,0 €
Troisième quartile	16,7 €	16,3 €	17,6 €	16,1 €	16,0 €
Nombre d'enquêtes	682	155	238	130	159
3 pièces *					
Loyer moyen	857 €	862 €	924 €	873 €	798 €
Surface habitable moyenne	67 m ²	66 m ²	66 m ²	71 m ²	67 m ²
Prix moyen au m ²	12,8 €	13,1 €	14,1 €	12,3 €	11,8 €
Premier quartile	11,1 €	11,1 €	12,6 €	10,0 €	9,3 €
Loyer médian	12,8 €	12,4 €	13,6 €	12,8 €	11,5 €
Troisième quartile	14,7 €	14,8 €	15,0 €	13,6 €	14,6 €
Nombre d'enquêtes	607	130	204	111	162
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 301 €	ns	1 312 €	ns	1 129 €
Surface habitable moyenne	106 m ²	ns	106 m ²	ns	101 m ²
Prix moyen au m ²	12,2 €	ns	12,4 €	ns	11,2 €
Premier quartile	10,0 €	ns	9,7 €	ns	9,8 €
Loyer médian	11,5 €	ns	12,0 €	ns	11,0 €
Troisième quartile	14,1 €	ns	14,3 €	ns	12,1 €
Nombre d'enquêtes	226	47	79	47	53

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

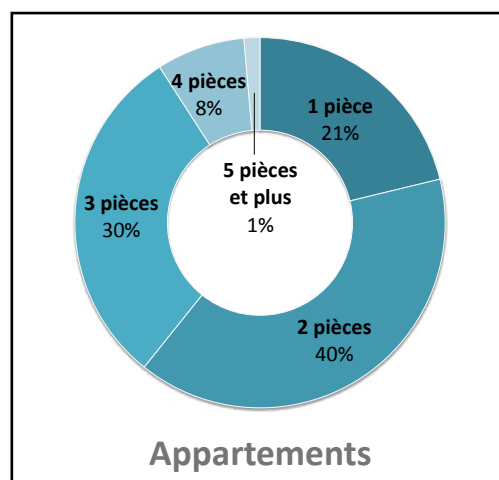
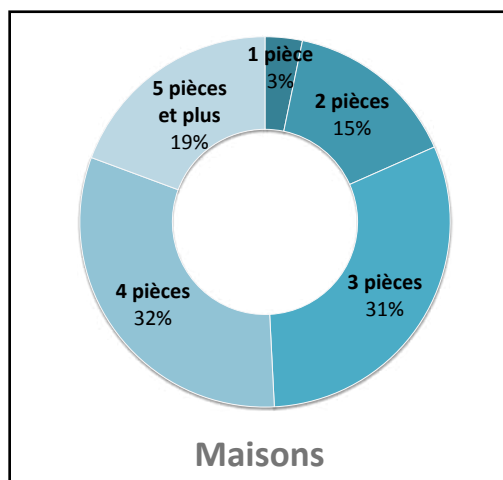
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1^{er} janvier 2015 : Antibes, quartiers Pont du Lys-Antibes Les Pins, l'Estagnol, Les Bastides, La Badine, Biot, Valbonne



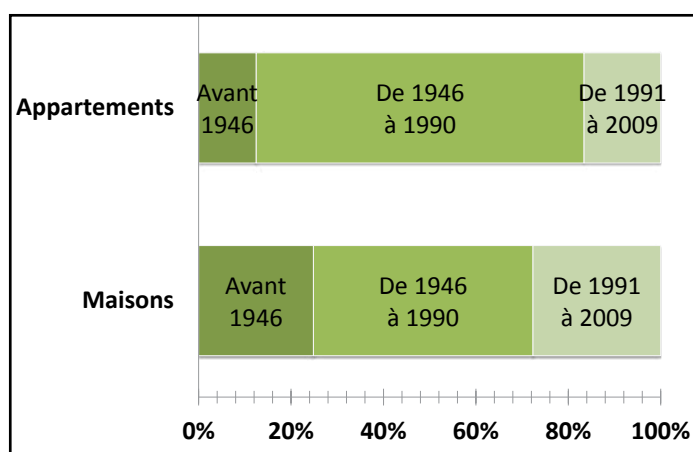
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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

Typologie des logements locatifs du parc privé de la Zone 10*



Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la Zone 10*

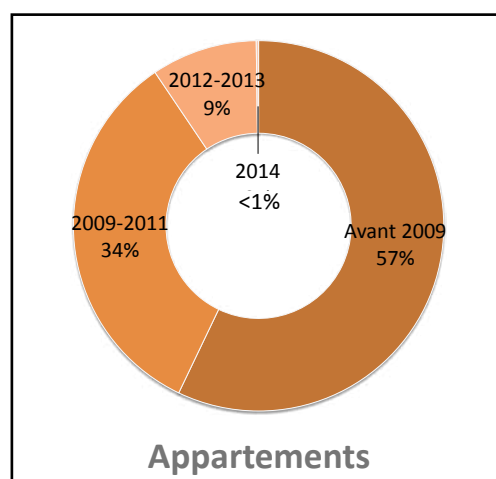
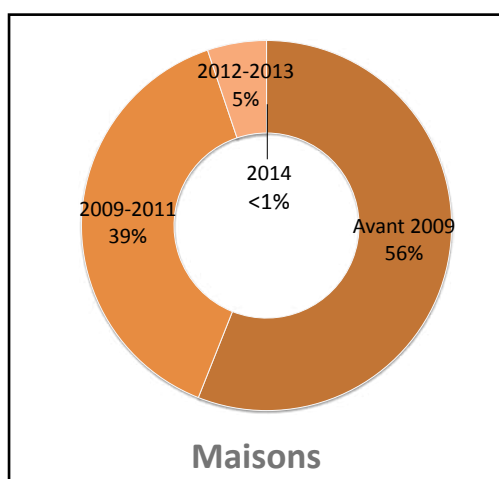


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction «de 1991 à 2009» et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la Zone 10*



Zone 10	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	783 €	498 €	680 €	808 €	1 098 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	30 m ²	47 m ²	66 m ²	95 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	16,8 €	14,6 €	12,3 €	11,6 €
Premier quartile	11,7 €	15,0 €	13,0 €	10,4 €	9,2 €
Loyer médian	14,2 €	17,2 €	14,4 €	12,3 €	11,6 €
Troisième quartile	16,0 €	19,0 €	16,3 €	14,2 €	14,0 €
Nombre d'enquêtes	1 550	334	618	391	117

Zone 10	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	Dix ans et plus
Loyer moyen	783 €	772 €	763 €	839 €	754 €	778 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	53 m ²	57 m ²	58 m ²	57 m ²	67 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	14,5 €	13,5 €	14,6 €	13,3 €	11,5 €
Premier quartile	11,7 €	12,5 €	12,0 €	13,0 €	11,2 €	8,9 €
Loyer médian	14,2 €	14,9 €	14,3 €	15,0 €	13,0 €	11,6 €
Troisième quartile	16,0 €	16,9 €	16,4 €	16,7 €	15,8 €	14,7 €
Nombre d'enquêtes	1 550	320	506	337	156	231

Zone 10	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	783 €	644 €	722 €	747 €	972 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	50 m ²	54 m ²	58 m ²	68 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	12,8 €	13,3 €	13,0 €	14,3 €
Premier quartile	11,7 €	11,8 €	11,8 €	12,5 €	13,7 €
Loyer médian	14,2 €	14,6 €	13,8 €	14,1 €	15,8 €
Troisième quartile	16,0 €	17,2 €	16,3 €	16,0 €	18,0 €
Nombre d'enquêtes	1 550	166	360	560	464

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 10	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
1 pièce *					
Loyer moyen	500 €	ns	491 €	509 €	516 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	ns	28 m ²	31 m ²	28 m ²
Prix moyen au m ²	17,5 €	ns	17,2 €	16,6 €	18,2 €
Premier quartile	15,0 €	ns	15,4 €	14,9 €	16,6 €
Loyer médian	18,0 €	ns	18,2 €	17,0 €	18,5 €
Troisième quartile	20,1 €	ns	19,0 €	18,8 €	20,2 €
Nombre d'enquêtes	336	41	101	122	72
2 pièces *					
Loyer moyen	665 €	631 €	655 €	645 €	711 €
Surface habitable moyenne	47 m ²	50 m ²	47 m ²	46 m ²	46 m ²
Prix moyen au m ²	14,2 €	12,7 €	13,9 €	14,1 €	15,4 €
Premier quartile	12,7 €	11,6 €	12,2 €	12,5 €	13,5 €
Loyer médian	14,3 €	13,3 €	14,4 €	14,2 €	15,3 €
Troisième quartile	16,1 €	16,0 €	16,5 €	15,8 €	17,3 €
Nombre d'enquêtes	623	63	131	217	212
3 pièces *					
Loyer moyen	824 €	727 €	845 €	827 €	892 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	66 m ²	66 m ²	69 m ²	69 m ²
Prix moyen au m ²	12,2 €	11,1 €	12,7 €	11,9 €	12,9 €
Premier quartile	10,3 €	8,6 €	11,7 €	10,2 €	10,8 €
Loyer médian	12,3 €	11,8 €	12,4 €	11,3 €	12,3 €
Troisième quartile	14,3 €	12,8 €	14,3 €	14,2 €	14,9 €
Nombre d'enquêtes	423	52	97	140	134
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 392 €	ns	ns	1 185 €	ns
Surface habitable moyenne	109 m ²	ns	ns	102 m ²	ns
Prix moyen au m ²	12,7 €	ns	ns	11,6 €	ns
Premier quartile	10,0 €	ns	ns	8,8 €	ns
Loyer médian	12,9 €	ns	ns	11,2 €	ns
Troisième quartile	15,0 €	ns	ns	13,4 €	ns
Nombre d'enquêtes	168	10	31	81	46

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

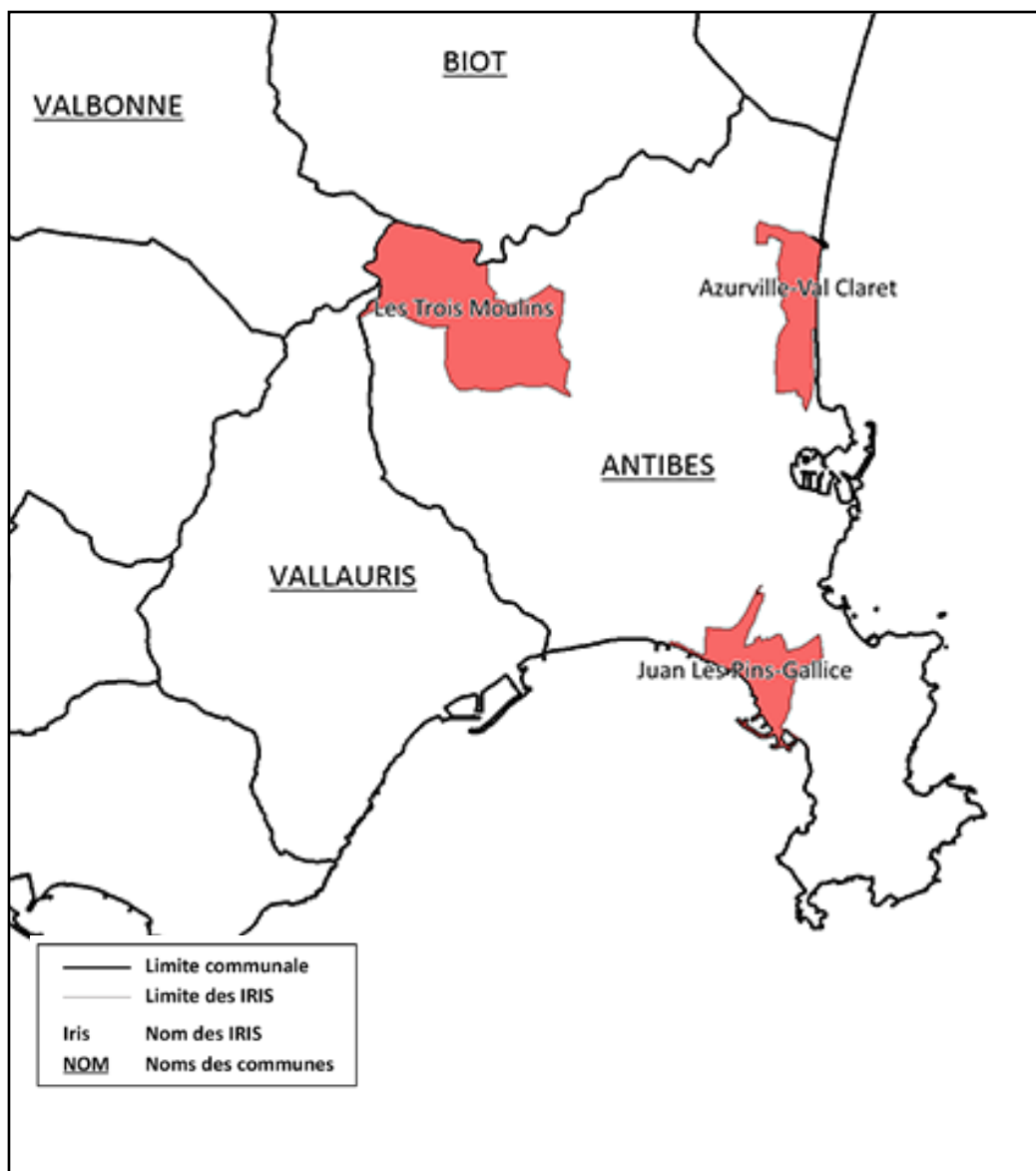
* Maisons et appartements confondus

Zone 10	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
1 pièce *					
Loyer moyen	500 €	486 €	506 €	512 €	493 €
Surface habitable moyenne	29 m ²	29 m ²	31 m ²	28 m ²	26 m ²
Prix moyen au m ²	17,5 €	16,8 €	16,4 €	18,0 €	19,1 €
Premier quartile	15,0 €	15,5 €	14,3 €	15,5 €	15,4 €
Loyer médian	18,0 €	17,4 €	16,9 €	18,2 €	19,7 €
Troisième quartile	20,1 €	18,9 €	18,9 €	19,6 €	25,9 €
Nombre d'enquêtes	336	71	109	77	79
2 pièces *					
Loyer moyen	665 €	708 €	654 €	700 €	599 €
Surface habitable moyenne	47 m ²	45 m ²	45 m ²	48 m ²	49 m ²
Prix moyen au m ²	14,2 €	15,6 €	14,5 €	14,5 €	12,2 €
Premier quartile	12,7 €	13,5 €	13,2 €	12,5 €	10,0 €
Loyer médian	14,3 €	15,5 €	15,0 €	13,7 €	13,2 €
Troisième quartile	16,1 €	16,7 €	16,8 €	15,6 €	14,9 €
Nombre d'enquêtes	623	140	206	143	134
3 pièces *					
Loyer moyen	824 €	864 €	840 €	907 €	751 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	68 m ²	67 m ²	68 m ²	68 m ²
Prix moyen au m ²	12,2 €	12,7 €	12,6 €	13,4 €	11,0 €
Premier quartile	10,3 €	11,8 €	10,6 €	11,9 €	9,8 €
Loyer médian	12,3 €	12,3 €	13,3 €	13,7 €	11,0 €
Troisième quartile	14,3 €	13,3 €	14,9 €	15,5 €	12,2 €
Nombre d'enquêtes	423	79	138	83	123
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 392 €	ns	1 398 €	ns	1 282 €
Surface habitable moyenne	109 m ²	ns	113 m ²	ns	109 m ²
Prix moyen au m ²	12,7 €	ns	12,3 €	ns	11,7 €
Premier quartile	10,0 €	ns	9,2 €	ns	8,7 €
Loyer médian	12,9 €	ns	12,0 €	ns	10,9 €
Troisième quartile	15,0 €	ns	13,8 €	ns	14,4 €
Nombre d'enquêtes	168	30	53	34	51

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

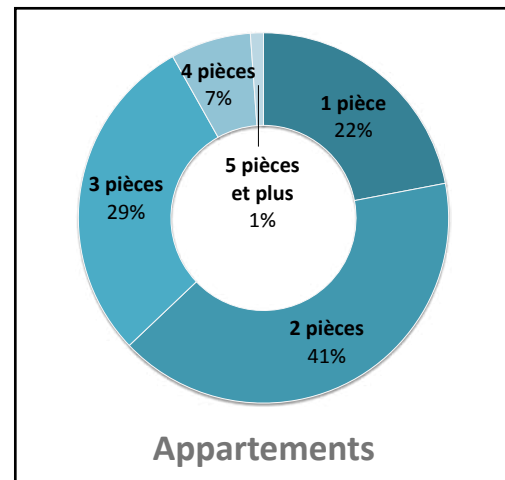
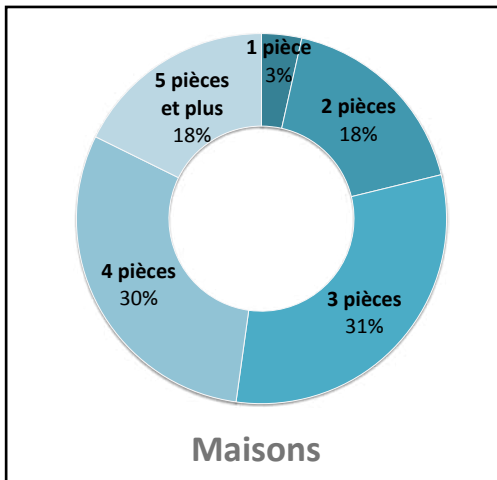
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 11 au 1^{er} janvier 2015 : Antibes, quartiers Azurville-Val Claret, Juan Les Pins-Galice, Les Trois Moulins



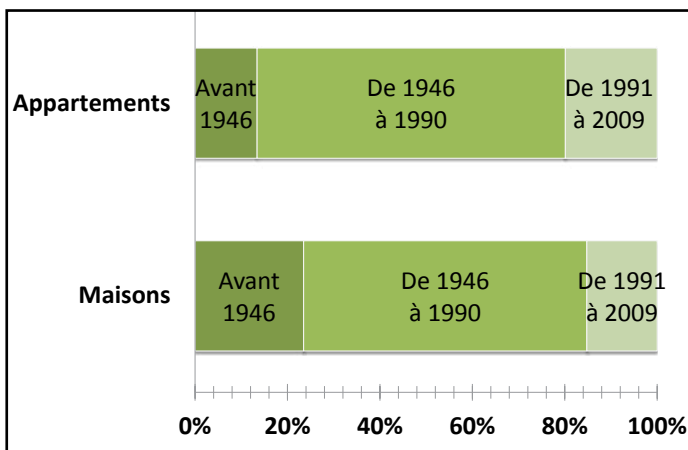
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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

Typologie des logements locatifs du parc privé de la Zone 11*



Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la Zone 11*

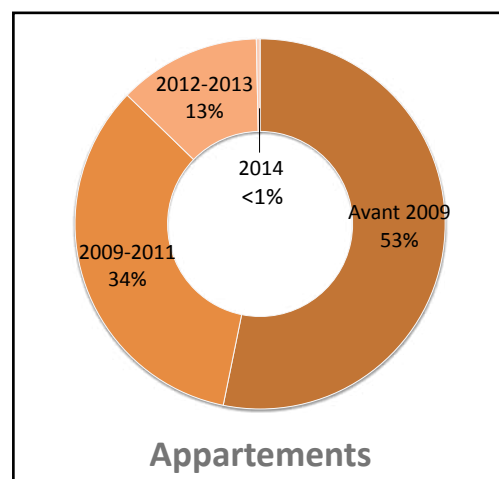
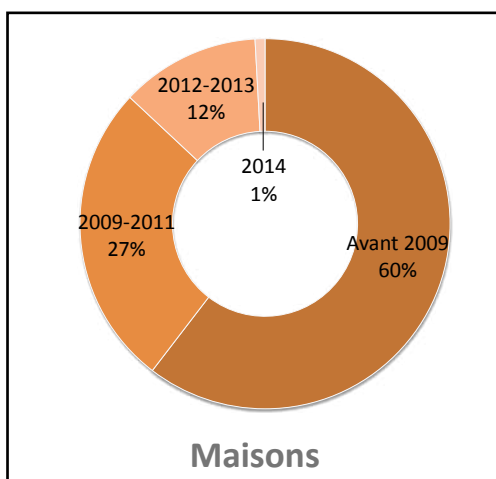


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction «de 1991 à 2009» et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la Zone 11*



Zone 11	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	773 €	489 €	648 €	841 €	1 176 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	30 m ²	46 m ²	67 m ²	97 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	16,5 €	14,1 €	12,5 €	12,1 €
Premier quartile	11,6 €	14,0 €	12,5 €	11,2 €	9,4 €
Loyer médian	13,7 €	16,7 €	14,3 €	12,8 €	11,8 €
Troisième quartile	16,3 €	19,0 €	16,5 €	13,9 €	13,6 €
Nombre d'enquêtes	2 817	577	1059	777	212

Zone 11	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	Dix ans et plus
Loyer moyen	773 €	780 €	795 €	754 €	955 €	644 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	54 m ²	57 m ²	53 m ²	75 m ²	61 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	14,4 €	14,1 €	14,1 €	12,8 €	10,6 €
Premier quartile	11,6 €	12,8 €	12,9 €	12,7 €	11,1 €	9,5 €
Loyer médian	13,7 €	14,3 €	14,2 €	14,2 €	13,3 €	11,2 €
Troisième quartile	16,3 €	17,5 €	16,9 €	17,2 €	15,4 €	13,1 €
Nombre d'enquêtes	2 817	576	981	553	256	451

Zone 11	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	773 €	710 €	695 €	847 €	797 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	55 m ²	54 m ²	64 m ²	56 m ²
Prix moyen au m ²	13,4 €	12,9 €	12,8 €	13,2 €	14,2 €
Premier quartile	11,6 €	11,8 €	11,8 €	12,5 €	13,7 €
Loyer médian	13,7 €	14,6 €	13,8 €	14,1 €	15,8 €
Troisième quartile	16,3 €	17,2 €	16,3 €	16,0 €	18,0 €
Nombre d'enquêtes	2 817	381	656	969	811

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 11	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
1 pièce *					
Loyer moyen	489 €	485 €	484 €	472 €	510 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	29 m ²	29 m ²	30 m ²	30 m ²
Prix moyen au m ²	16,5 €	17,0 €	16,7 €	15,6 €	16,9 €
Premier quartile	14,0 €	14,0 €	14,5 €	13,6 €	15,5 €
Loyer médian	16,7 €	18,2 €	16,1 €	16,0 €	17,1 €
Troisième quartile	19,1 €	19,0 €	20,3 €	18,5 €	19,3 €
Nombre d'enquêtes	577	73	154	225	125
2 pièces *					
Loyer moyen	642 €	576 €	662 €	634 €	682 €
Surface habitable moyenne	46 m ²	44 m ²	46 m ²	45 m ²	46 m ²
Prix moyen au m ²	14,1 €	13,2 €	14,3 €	14,0 €	14,7 €
Premier quartile	12,3 €	10,8 €	11,7 €	13,0 €	13,5 €
Loyer médian	14,3 €	13,5 €	13,8 €	14,5 €	15,0 €
Troisième quartile	16,7 €	17,1 €	17,5 €	16,0 €	16,6 €
Nombre d'enquêtes	1068	161	227	332	348
3 pièces *					
Loyer moyen	845 €	837 €	763 €	840 €	918 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	71 m ²	67 m ²	71 m ²	66 m ²
Prix moyen au m ²	12,4 €	11,7 €	11,3 €	11,9 €	13,9 €
Premier quartile	10,9 €	10,7 €	9,6 €	9,7 €	12,8 €
Loyer médian	12,9 €	11,6 €	12,3 €	12,1 €	13,7 €
Troisième quartile	13,9 €	13,3 €	13,3 €	13,1 €	15,1 €
Nombre d'enquêtes	830	104	228	250	248
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 379 €	ns	ns	1 439 €	1 384 €
Surface habitable moyenne	109 m ²	ns	ns	111 m ²	111 m ²
Prix moyen au m ²	12,6 €	ns	ns	13,0 €	12,5 €
Premier quartile	10,0 €	ns	ns	10,5 €	9,4 €
Loyer médian	12,4 €	ns	ns	12,6 €	13,0 €
Troisième quartile	14,7 €	ns	ns	15,4 €	14,6 €
Nombre d'enquêtes	342	43	47	162	90

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

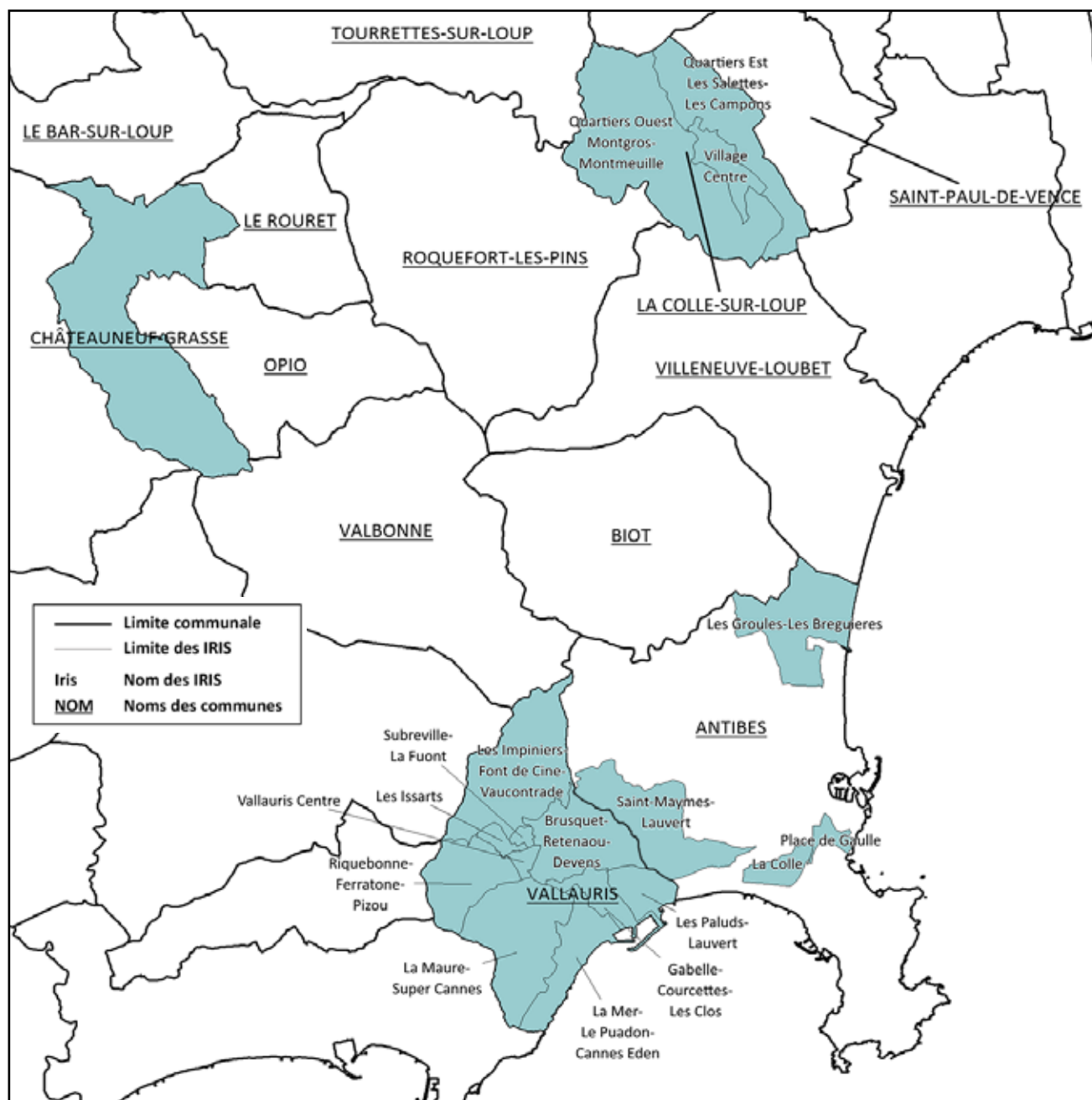
* Maisons et appartements confondus

Zone 11	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
1 pièce *					
Loyer moyen	489 €	508 €	502 €	509 €	431 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	30 m ²	28 m ²	29 m ²	31 m ²
Prix moyen au m ²	16,5 €	16,9 €	18,1 €	17,4 €	13,8 €
Premier quartile	14,0 €	13,3 €	16,7 €	15,3 €	12,4 €
Loyer médian	16,7 €	16,7 €	18,5 €	17,7 €	13,7 €
Troisième quartile	19,1 €	20,0 €	19,9 €	19,4 €	16,0 €
Nombre d'enquêtes	577	136	192	126	123
2 pièces *					
Loyer moyen	642 €	649 €	685 €	638 €	573 €
Surface habitable moyenne	46 m ²	44 m ²	48 m ²	41 m ²	48 m ²
Prix moyen au m ²	14,1 €	14,9 €	14,3 €	15,7 €	11,8 €
Premier quartile	12,3 €	13,5 €	13,1 €	13,5 €	9,8 €
Loyer médian	14,3 €	14,8 €	14,7 €	15,5 €	11,5 €
Troisième quartile	16,7 €	17,5 €	16,5 €	19,4 €	14,1 €
Nombre d'enquêtes	1068	201	405	212	250
3 pièces *					
Loyer moyen	845 €	849 €	904 €	930 €	738 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	66 m ²	66 m ²	72 m ²	70 m ²
Prix moyen au m ²	12,4 €	12,9 €	13,7 €	13,0 €	10,6 €
Premier quartile	10,9 €	11,2 €	12,5 €	11,7 €	9,5 €
Loyer médian	12,9 €	12,8 €	13,4 €	13,1 €	11,1 €
Troisième quartile	13,9 €	14,3 €	14,4 €	13,7 €	13,2 €
Nombre d'enquêtes	830	162	276	161	231
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 379 €	1 458 €	1 346 €	1 203 €	1 428 €
Surface habitable moyenne	109 m ²	102 m ²	106 m ²	101 m ²	122 m ²
Prix moyen au m ²	12,6 €	14,3 €	12,8 €	12,0 €	11,7 €
Premier quartile	10,0 €	11,2 €	10,0 €	10,5 €	9,3 €
Loyer médian	12,4 €	13,9 €	12,7 €	11,9 €	11,1 €
Troisième quartile	14,7 €	17,6 €	14,4 €	12,8 €	13,7 €
Nombre d'enquêtes	342	77	108	54	103

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

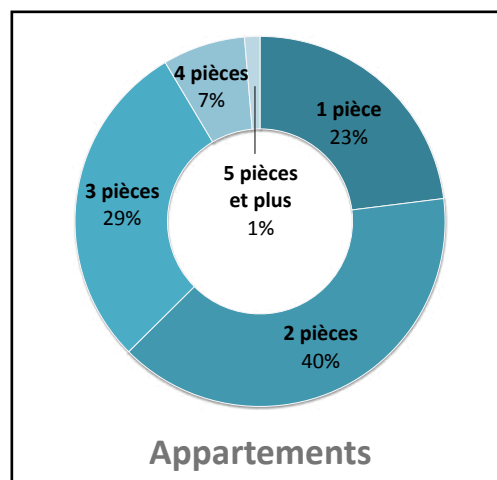
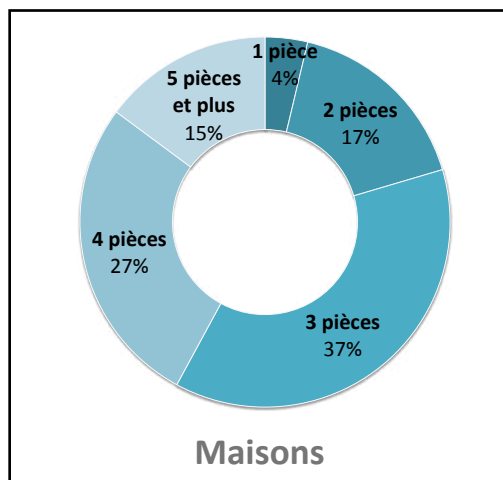
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 12 au 1^{er} janvier 2015 : Châteauneuf-Grasse, Antibes, quartiers Place de Gaulle, Les Groules-Les Breguieres-Saint-Maymes-Lauvert, La Colle, La Colle-sur-Loup, Vallauris



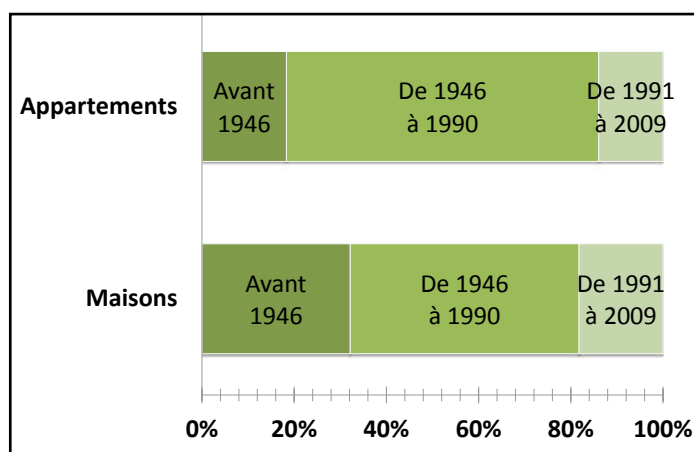
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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

Typologie des logements locatifs du parc privé de la Zone 12*



Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la Zone 12*

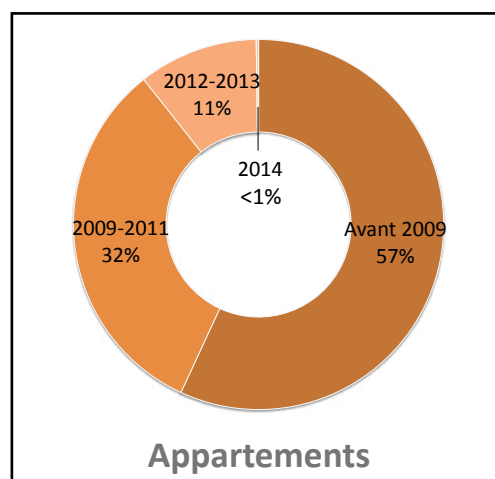
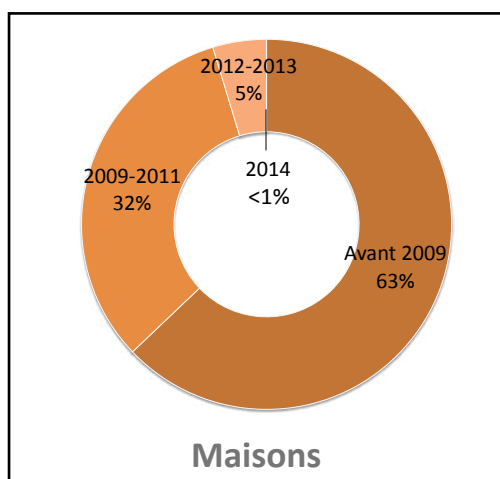


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction «de 1991 à 2009» et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la Zone 12*



Zone 12	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	737 €	486 €	624 €	806 €	943 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	30 m ²	45 m ²	67 m ²	89 m ²
Prix moyen au m ²	12,7 €	16,0 €	14,0 €	11,1 €	10,6 €
Premier quartile	11,0 €	13,8 €	12,6 €	10,3 €	9,0 €
Loyer médian	13,7 €	17,1 €	14,4 €	12,1 €	10,0 €
Troisième quartile	15,5 €	18,7 €	15,6 €	14,2 €	13,0 €
Nombre d'enquêtes	1 843	364	657	529	142

Zone 12	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	Dix ans et plus
Loyer moyen	737 €	704 €	769 €	839 €	772 €	637 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	52 m ²	58 m ²	61 m ²	63 m ²	61 m ²
Prix moyen au m ²	12,7 €	13,6 €	13,3 €	13,7 €	12,3 €	10,4 €
Premier quartile	11,0 €	11,8 €	11,6 €	12,6 €	10,8 €	9,0 €
Loyer médian	13,7 €	14,1 €	14,0 €	14,4 €	12,7 €	10,8 €
Troisième quartile	15,5 €	17,1 €	15,6 €	16,2 €	14,6 €	13,8 €
Nombre d'enquêtes	1 843	470	610	313	160	290

Zone 12	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	737 €	660 €	679 €	724 €	865 €
Surface habitable moyenne	58 m ²	56 m ²	56 m ²	54 m ²	65 m ²
Prix moyen au m ²	12,7 €	11,8 €	12,0 €	13,5 €	13,3 €
Premier quartile	11,0 €	11,8 €	11,8 €	12,5 €	13,7 €
Loyer médian	13,7 €	14,6 €	13,8 €	14,1 €	15,8 €
Troisième quartile	15,5 €	17,2 €	16,3 €	16,0 €	18,0 €
Nombre d'enquêtes	1843	375	448	544	476

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 12	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
1 pièce *					
Loyer moyen	487 €	415 €	476 €	491 €	548 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	27 m ²	34 m ²	29 m ²	31 m ²
Prix moyen au m ²	16,0 €	15,4 €	14,0 €	16,8 €	17,4 €
Premier quartile	13,8 €	12,8 €	11,1 €	15,2 €	15,5 €
Loyer médian	17,1 €	16,3 €	15,0 €	17,4 €	17,5 €
Troisième quartile	18,7 €	19,9 €	17,3 €	19,6 €	18,7 €
Nombre d'enquêtes	365	72	76	136	81
2 pièces *					
Loyer moyen	621 €	552 €	603 €	640 €	687 €
Surface habitable moyenne	45 m ²	40 m ²	47 m ²	45 m ²	46 m ²
Prix moyen au m ²	13,9 €	13,9 €	12,9 €	14,3 €	14,8 €
Premier quartile	12,6 €	11,6 €	11,0 €	12,5 €	13,9 €
Loyer médian	14,3 €	14,8 €	13,6 €	14,4 €	14,3 €
Troisième quartile	15,6 €	16,5 €	14,8 €	15,7 €	15,7 €
Nombre d'enquêtes	664	134	154	183	193
3 pièces *					
Loyer moyen	822 €	761 €	804 €	835 €	882 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	68 m ²	69 m ²	69 m ²	68 m ²
Prix moyen au m ²	12,0 €	11,2 €	11,7 €	12,2 €	12,9 €
Premier quartile	10,3 €	10,0 €	10,1 €	10,3 €	10,7 €
Loyer médian	12,0 €	10,8 €	11,8 €	12,1 €	13,3 €
Troisième quartile	14,2 €	12,6 €	13,3 €	14,6 €	14,6 €
Nombre d'enquêtes	575	119	150	160	146
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 143 €	876 €	955 €	1 288 €	1 354 €
Surface habitable moyenne	102 m ²	91 m ²	95 m ²	103 m ²	113 m ²
Prix moyen au m ²	11,2 €	9,6 €	10,1 €	12,6 €	12,0 €
Premier quartile	9,0 €	6,8 €	6,0 €	10,4 €	9,2 €
Loyer médian	11,1 €	9,0 €	10,5 €	11,7 €	11,6 €
Troisième quartile	13,8 €	12,9 €	13,0 €	14,4 €	13,7 €
Nombre d'enquêtes	239	50	68	65	56

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

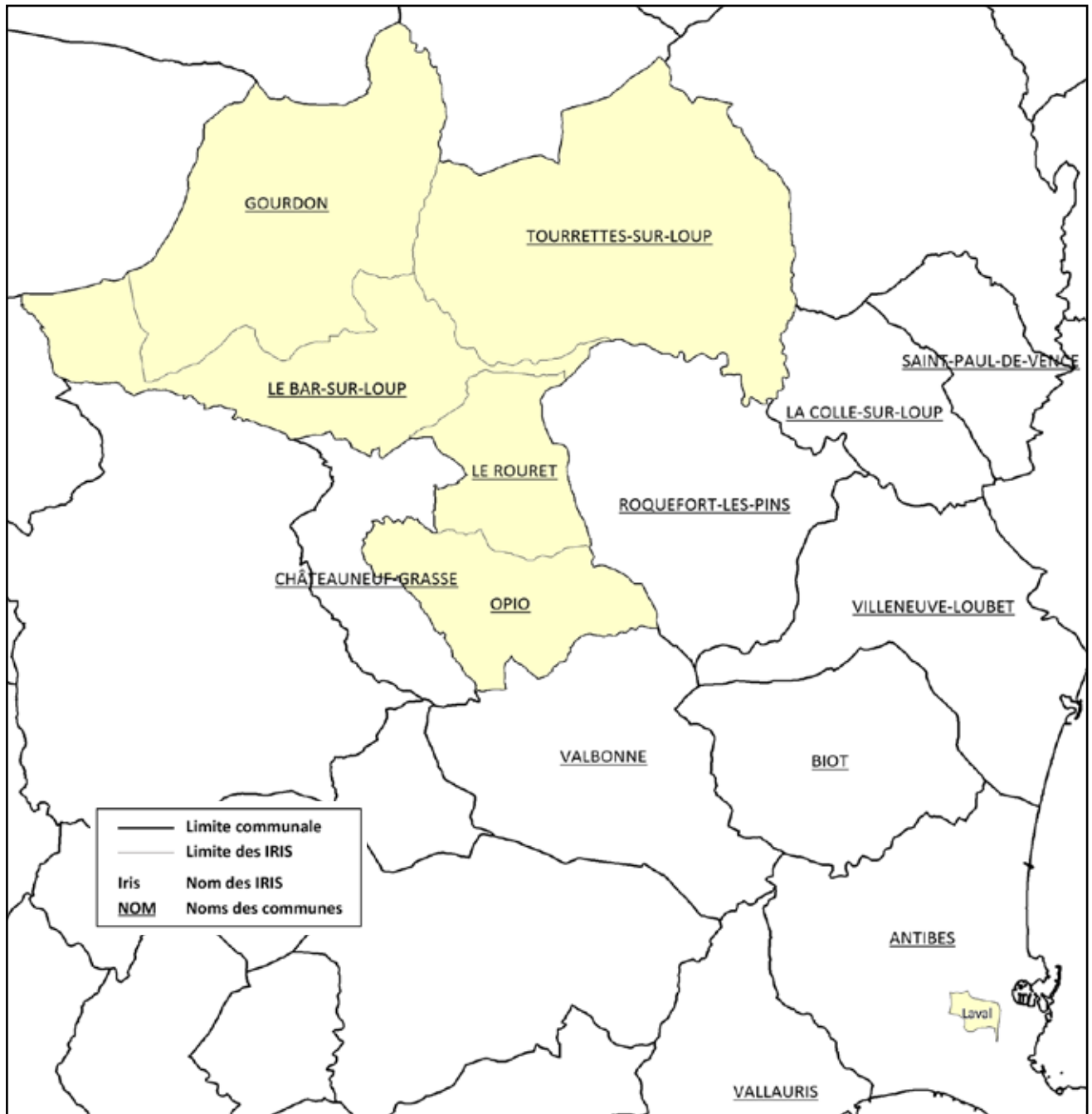
* Maisons et appartements confondus

Zone 12	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
1 pièce *					
Loyer moyen	487 €	506 €	485 €	506 €	436 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	28 m ²	32 m ²	29 m ²	33 m ²
Prix moyen au m ²	16,0 €	17,9 €	15,2 €	17,3 €	13,0 €
Premier quartile	13,8 €	16,8 €	12,9 €	16,0 €	10,8 €
Loyer médian	17,1 €	17,7 €	16,1 €	18,0 €	13,4 €
Troisième quartile	18,7 €	20,0 €	17,7 €	18,3 €	15,7 €
Nombre d'enquêtes	365	100	127	56	82
2 pièces *					
Loyer moyen	621 €	598 €	658 €	616 €	614 €
Surface habitable moyenne	45 m ²	42 m ²	46 m ²	42 m ²	48 m ²
Prix moyen au m ²	13,9 €	14,3 €	14,4 €	14,8 €	12,8 €
Premier quartile	12,6 €	12,7 €	13,2 €	13,1 €	11,0 €
Loyer médian	14,3 €	14,0 €	14,8 €	14,8 €	13,7 €
Troisième quartile	15,6 €	15,9 €	15,7 €	17,0 €	14,6 €
Nombre d'enquêtes	664	177	227	111	149
3 pièces *					
Loyer moyen	822 €	852 €	877 €	838 €	753 €
Surface habitable moyenne	68 m ²	69 m ²	70 m ²	64 m ²	68 m ²
Prix moyen au m ²	12,0 €	12,4 €	12,5 €	13,0 €	11,0 €
Premier quartile	10,3 €	10,4 €	10,9 €	11,5 €	9,2 €
Loyer médian	12,0 €	11,8 €	12,5 €	13,4 €	10,8 €
Troisième quartile	14,2 €	14,5 €	14,1 €	14,8 €	13,3 €
Nombre d'enquêtes	575	136	196	99	144
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 143 €	1 090 €	1 358 €	ns	827 €
Surface habitable moyenne	102 m ²	92 m ²	111 m ²	ns	92 m ²
Prix moyen au m ²	11,2 €	11,9 €	12,2 €	ns	8,9 €
Premier quartile	9,0 €	9,2 €	10,9 €	ns	5,7 €
Loyer médian	11,1 €	10,6 €	11,7 €	ns	8,9 €
Troisième quartile	13,8 €	14,4 €	13,9 €	ns	10,9 €
Nombre d'enquêtes	239	57	60	47	75

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

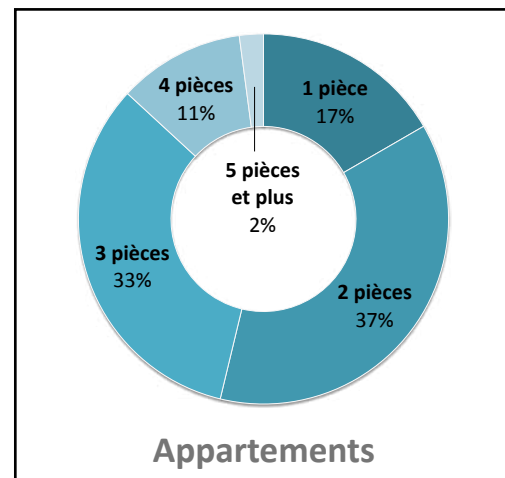
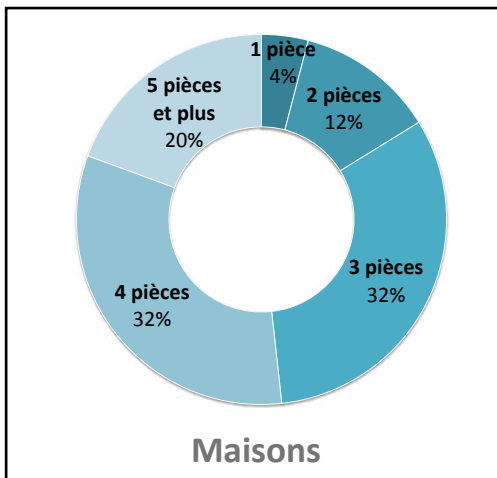
Niveaux des loyers hors charges sur la zone 13 au 1^{er} janvier 2015 : Le Bar-sur-Loup, Gourdon, Opio, Le Rouret, Tourrettes-sur-Loup, Antibes, quartier Laval



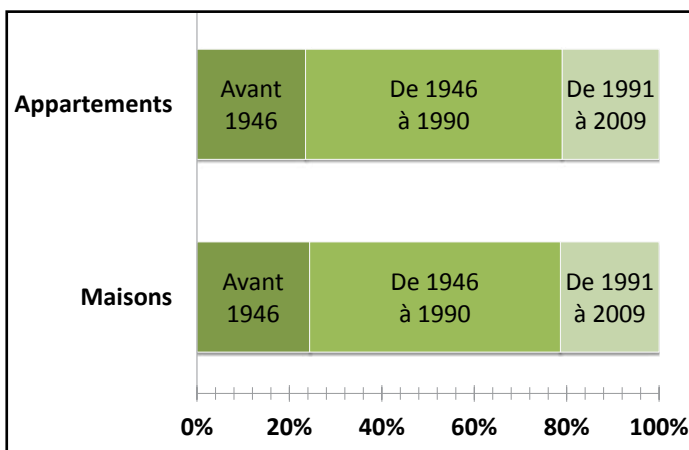
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

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

Typologie des logements locatifs du parc privé de la Zone 13*



Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la Zone 13*

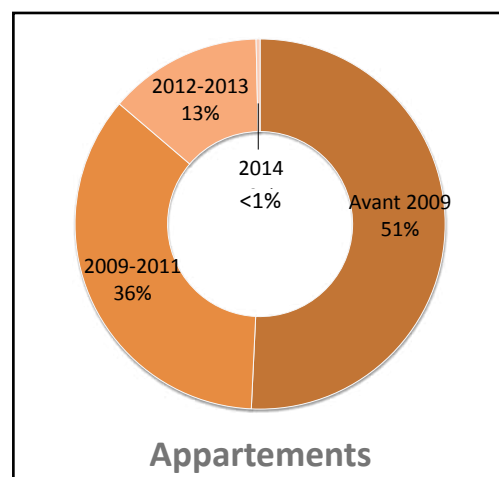
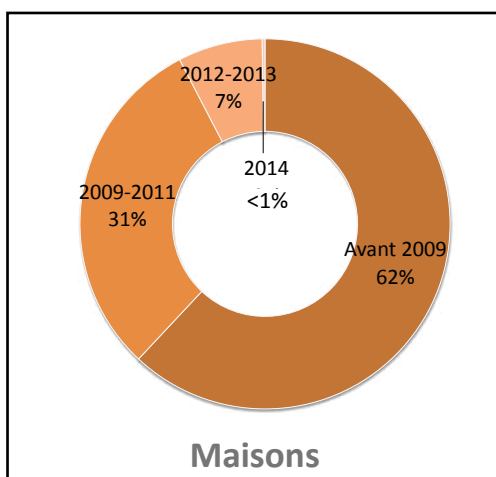


*Source : INSEE, RP 2012.

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

Les données pour la période de construction «de 1991 à 2009» et les années d'emménagement 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 sont partielles.

Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la Zone 13*



Zone 13	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyer moyen	771 €	458 €	600 €	760 €	1005 €
Surface habitable moyenne	67 m ²	30 m ²	46 m ²	69 m ²	100 m ²
Prix moyen au m ²	11,5 €	15,3 €	13,2 €	11,1 €	10,1 €
Premier quartile	10,0 €	13,7 €	11,5 €	9,9 €	8,9 €
Loyer médian	11,9 €	15,7 €	13,6 €	11,1 €	10,0 €
Troisième quartile	14,3 €	18,7 €	15,6 €	12,3 €	11,6 €
Nombre d'enquêtes	1584	268	479	463	180

Zone 13	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	Dix ans et plus
Loyer moyen	771 €	789 €	759 €	828 €	761 €	704 €
Surface habitable moyenne	67 m ²	62 m ²	63 m ²	70 m ²	77 m ²	68 m ²
Prix moyen au m ²	11,5 €	12,8 €	12,0 €	11,9 €	9,9 €	10,4 €
Premier quartile	10,0 €	11,4 €	10,1 €	10,0 €	8,0 €	8,8 €
Loyer médian	11,9 €	12,4 €	12,1 €	12,1 €	10,4 €	10,0 €
Troisième quartile	14,3 €	15,6 €	14,8 €	14,5 €	12,4 €	13,1 €
Nombre d'enquêtes	1584	420	543	282	157	182

Zone 13	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
Loyer moyen	771 €	668 €	740 €	818 €	838 €
Surface habitable moyenne	67 m ²	58 m ²	64 m ²	70 m ²	73 m ²
Prix moyen au m ²	11,5 €	11,5 €	11,7 €	11,6 €	11,4 €
Premier quartile	10,0 €	11,8 €	11,8 €	12,5 €	13,7 €
Loyer médian	11,9 €	14,6 €	13,8 €	14,1 €	15,8 €
Troisième quartile	14,3 €	17,2 €	16,3 €	16,0 €	18,0 €
Nombre d'enquêtes	1584	452	272	423	437

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 13	Ensemble*	Périodes de construction*			
		Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990
1 pièce *					
Loyer moyen	458 €	436 €	ns	434 €	500 €
Surface habitable moyenne	30 m ²	30 m ²	ns	26 m ²	32 m ²
Prix moyen au m ²	15,3 €	14,7 €	ns	16,6 €	15,5 €
Premier quartile	13,7 €	11,7 €	ns	15,7 €	14,7 €
Loyer médian	15,7 €	14,9 €	ns	17,4 €	15,6 €
Troisième quartile	18,7 €	17,9 €	ns	20,0 €	18,1 €
Nombre d'enquêtes	268	110	34	70	54
2 pièces *					
Loyer moyen	601 €	570 €	614 €	603 €	629 €
Surface habitable moyenne	46 m ²	45 m ²	43 m ²	45 m ²	48 m ²
Prix moyen au m ²	13,2 €	12,8 €	14,1 €	13,4 €	13,1 €
Premier quartile	11,5 €	11,8 €	10,0 €	11,4 €	12,0 €
Loyer médian	13,6 €	13,6 €	13,6 €	12,8 €	14,2 €
Troisième quartile	15,6 €	15,7 €	18,1 €	14,4 €	15,3 €
Nombre d'enquêtes	485	162	75	100	148
3 pièces *					
Loyer moyen	801 €	779 €	786 €	798 €	825 €
Surface habitable moyenne	74 m ²	71 m ²	71 m ²	71 m ²	81 m ²
Prix moyen au m ²	10,8 €	11,0 €	11,0 €	11,3 €	10,2 €
Premier quartile	9,4 €	9,2 €	9,9 €	9,9 €	7,9 €
Loyer médian	11,0 €	11,2 €	10,6 €	11,3 €	11,2 €
Troisième quartile	12,3 €	12,3 €	11,9 €	12,2 €	12,3 €
Nombre d'enquêtes	522	120	108	146	148
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 138 €	967 €	1 054 €	1 159 €	1 246 €
Surface habitable moyenne	106 m ²	100 m ²	104 m ²	107 m ²	110 m ²
Prix moyen au m ²	10,7 €	9,7 €	10,1 €	10,9 €	11,3 €
Premier quartile	9,5 €	8,9 €	8,7 €	9,5 €	9,6 €
Loyer médian	10,4 €	9,4 €	9,7 €	10,9 €	10,7 €
Troisième quartile	12,0 €	11,5 €	11,9 €	12,1 €	12,0 €
Nombre d'enquêtes	309	60	55	107	87

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

Zone 13	Ensemble*	Dates d'emménagement des locataires*			
		Moins d'un an	De un à deux ans	De trois à cinq ans	Six ans et plus
1 pièce *					
Loyer moyen	458 €	477 €	435 €	ns	ns
Surface habitable moyenne	30 m ²	31 m ²	30 m ²	ns	ns
Prix moyen au m ²	15,3 €	15,2 €	14,5 €	ns	ns
Premier quartile	13,7 €	13,4 €	12,3 €	ns	ns
Loyer médian	15,7 €	15,8 €	15,0 €	ns	ns
Troisième quartile	18,7 €	18,0 €	18,7 €	ns	ns
Nombre d'enquêtes	268	69	101	49	49
2 pièces *					
Loyer moyen	601 €	649 €	599 €	616 €	537 €
Surface habitable moyenne	46 m ²	44 m ²	46 m ²	42 m ²	50 m ²
Prix moyen au m ²	13,2 €	14,8 €	13,1 €	14,6 €	10,8 €
Premier quartile	11,5 €	12,4 €	11,1 €	12,8 €	8,7 €
Loyer médian	13,6 €	14,7 €	13,5 €	14,3 €	10,8 €
Troisième quartile	15,6 €	16,2 €	15,7 €	16,1 €	13,5 €
Nombre d'enquêtes	485	142	170	77	96
3 pièces *					
Loyer moyen	801 €	830 €	806 €	794 €	787 €
Surface habitable moyenne	74 m ²	70 m ²	67 m ²	71 m ²	80 m ²
Prix moyen au m ²	10,8 €	11,8 €	12,0 €	11,2 €	9,8 €
Premier quartile	9,4 €	10,9 €	10,3 €	9,4 €	8,0 €
Loyer médian	11,0 €	11,7 €	11,9 €	10,7 €	10,0 €
Troisième quartile	12,3 €	12,3 €	13,4 €	12,4 €	11,2 €
Nombre d'enquêtes	522	130	167	99	126
4 pièces et plus*					
Loyer moyen	1 138 €	1 186 €	1 181 €	1 239 €	971 €
Surface habitable moyenne	106 m ²	102 m ²	109 m ²	115 m ²	100 m ²
Prix moyen au m ²	10,7 €	11,6 €	10,9 €	10,8 €	9,7 €
Premier quartile	9,5 €	9,5 €	8,9 €	9,6 €	8,1 €
Loyer médian	10,4 €	11,4 €	10,4 €	10,0 €	10,0 €
Troisième quartile	12,0 €	12,0 €	12,1 €	12,1 €	10,9 €
Nombre d'enquêtes	309	79	105	57	68

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus

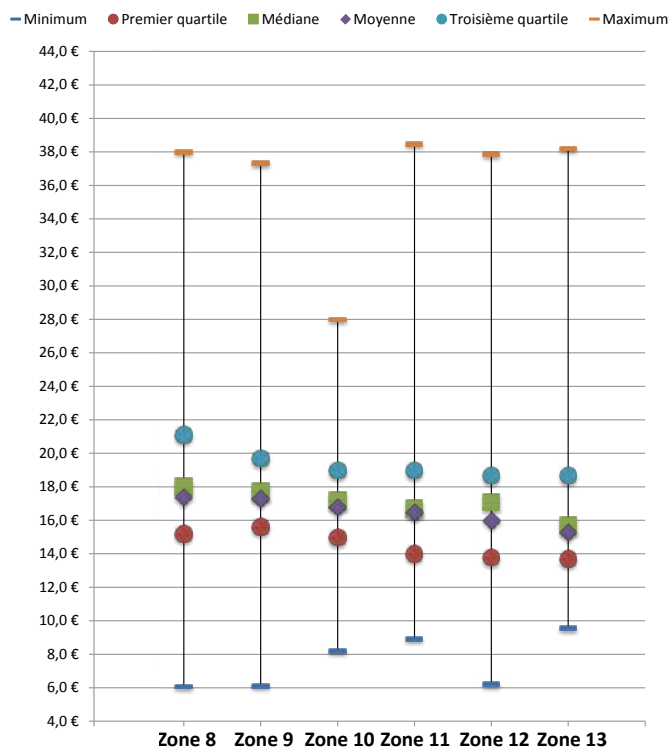
Dispersion des loyers hors charges sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au 1^{er} janvier 2015



Minimum, premier quartile, loyer médian, troisième quartile, intervalle interquartile, maximum

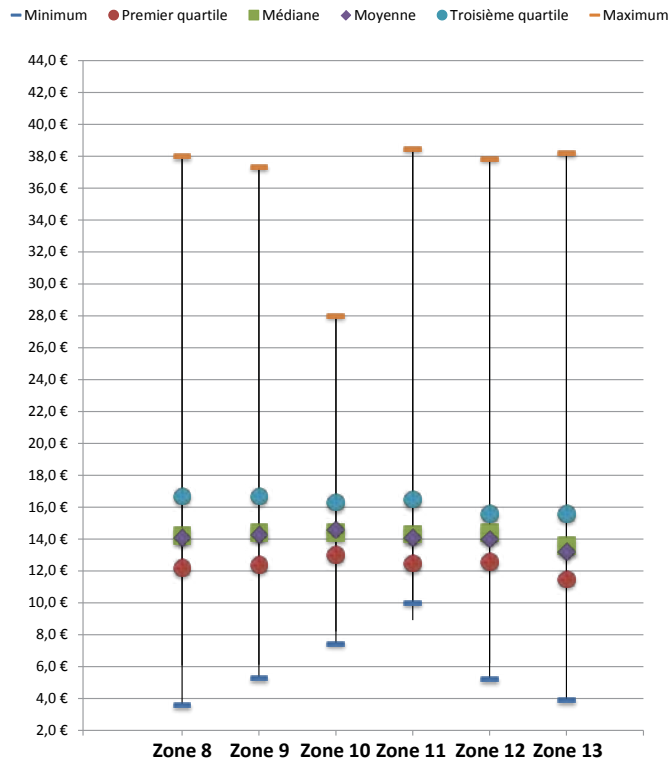
- **Minimum** : Il s'agit du loyer le plus faible constaté dans le parc locatif.
- **Premier quartile** : 25 % des loyers sont inférieurs au premier quartile.
- **Loyer médian** : Le loyer médian est le loyer qui sépare en deux parts égales la distribution des loyers. Ainsi, 50 % des loyers sont-ils supérieurs à ce seuil, 50 % sont inférieurs.
- **Troisième quartile** : 25 % des loyers sont supérieurs au troisième quartile.
- **Intervalle interquartile** : Cet intervalle est délimité par le premier et le troisième quartiles. 50 % des loyers sont compris entre le premier et le troisième quartiles.
- **Maximum** : Il s'agit du loyer le plus élevé observé dans le parc locatif.

Appartements d'un pièce

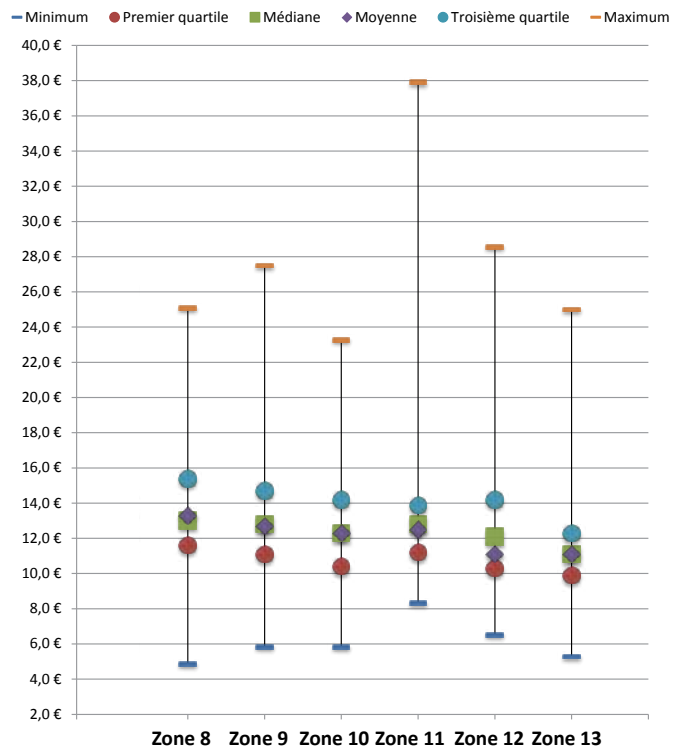


Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

Appartements de deux pièces

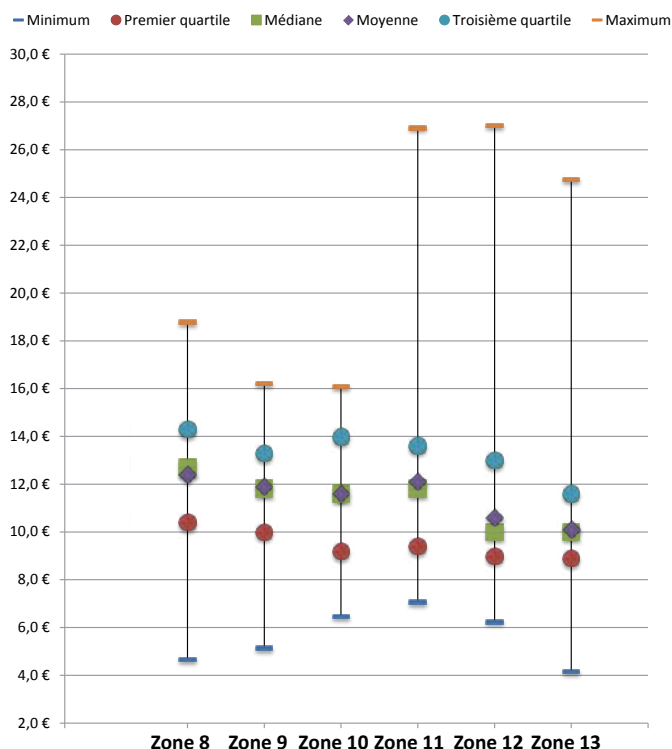


Appartements de trois pièces



Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

Appartements de quatre pièces et plus



Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015



Délimitation géographique des zones d'études 2015 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

ZONE 8 : Saint-Paul-de-Vence - Antibes : *quartiers Les Cougoulins-Rastines, Vieille Ville, Les Semboules, La Fontonne, Port Vauban, Le Cap, Fontmerle, Ponteil, Rabiac-La Paganne, Les Combes, La Constance-Le Puy, Les Prugnons - Villeneuve-Loubet.*

ZONE 9 : Antibes : *quartiers Lagare, Saint-Jean - Roquefort-les-Pins.*

ZONE 10 : Antibes : *quartiers Pont du Lys-Antibes Les Pins, l'Estagnol, Les Bastides, La Badine - Biot - Valbonne.*

ZONE 11 : Antibes : *quartiers Azurville-Val Claret, Juan Les Pins-Gallice, Les Trois Moulins.*

ZONE 12 : Châteauneuf-Grasse - Antibes : *quartiers Place de Gaulle, Les Groules-Les Breguieres-Saint-Maymes-Lauvert, La Colle - La Colle-sur-Loup - Vallauris.*

ZONE 13 : Le Bar-sur-Loup - Gourdon - Opio - Le Rouret - Tournettes-sur-Loup - Antibes : *quartier Laval.*

Tableau récapitulatif des loyers hors charges des appartements par nombre de pièces sur la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis au 1^{er} janvier 2015

	Ensemble*	Appartements			
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Zone 8					
Prix moyen au m ²	14,0 €	17,4 €	14,1 €	13,3 €	12,4 €
Loyer médian	14,4 €	18,0 €	14,2 €	13,0 €	12,7 €
Nombre d'enquêtes	2 646	661	1 016	682	177
Zone 9					
Prix moyen au m ²	13,5 €	17,3 €	14,3 €	12,7 €	11,9 €
Loyer médian	13,8 €	17,7 €	14,4 €	12,8 €	11,8 €
Nombre d'enquêtes	1 925	410	677	570	145
Zone 10					
Prix moyen au m ²	13,4 €	16,8 €	14,6 €	12,3 €	11,6 €
Loyer médian	14,2 €	17,2 €	14,4 €	12,3 €	11,6 €
Nombre d'enquêtes	1 550	334	618	391	117
Zone 11					
Prix moyen au m ²	13,4 €	16,5 €	14,1 €	12,5 €	12,1 €
Loyer médian	13,7 €	16,7 €	14,3 €	12,8 €	11,8 €
Nombre d'enquêtes	2 817	577	1 059	777	212
Zone 12					
Prix moyen au m ²	12,7 €	16,0 €	14,0 €	11,1 €	10,6 €
Loyer médian	13,7 €	17,1 €	14,4 €	12,1 €	10,0 €
Nombre d'enquêtes	1 843	364	657	529	142
Zone 13					
Prix moyen au m ²	11,5 €	15,3 €	13,2 €	11,1 €	10,1 €
Loyer médian	11,9 €	15,7 €	13,6 €	11,1 €	10,0 €
Nombre d'enquêtes	1 584	268	479	463	180
Ensemble des 89 communes étudiées en 2015					
Prix moyen au m ²	13,1 €	17,0 €	14,1 €	12,3 €	11,2 €
Loyer médian	13,7 €	17,4 €	14,3 €	12,1 €	11,0 €
Nombre d'enquêtes	22 820	5 623	8 518	5 861	1 838

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2015

* Maisons et appartements confondus



Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.

1

Connaître le marché locatif

2

Aider à la définition des politiques publiques

3

Informier 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 du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, 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



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 – Imprimerie Corporandy, 10, bd François Boyer, 06260 PUGET-THENIERS – Copyright ADIL des Alpes-Maritimes, septembre 2016