



**A quel(s) moment(s) interviennent la demande
et l'attribution d'un logement social
dans le parcours résidentiel des ménages maralpins ?**

- Juin 2021 -

Méthodologie

Sources

Cette étude mobilise les sources suivantes:

INSEE

Les données sur le parc locatif privé sont extraites du Recensement de la population de l'INSEE, dont le dernier millésime paru date de 2017.

RPLS

Les données sur le parc locatif social sont extraites du Répertoire du Parc Locatif Social (données détaillées au logement) de 2019.

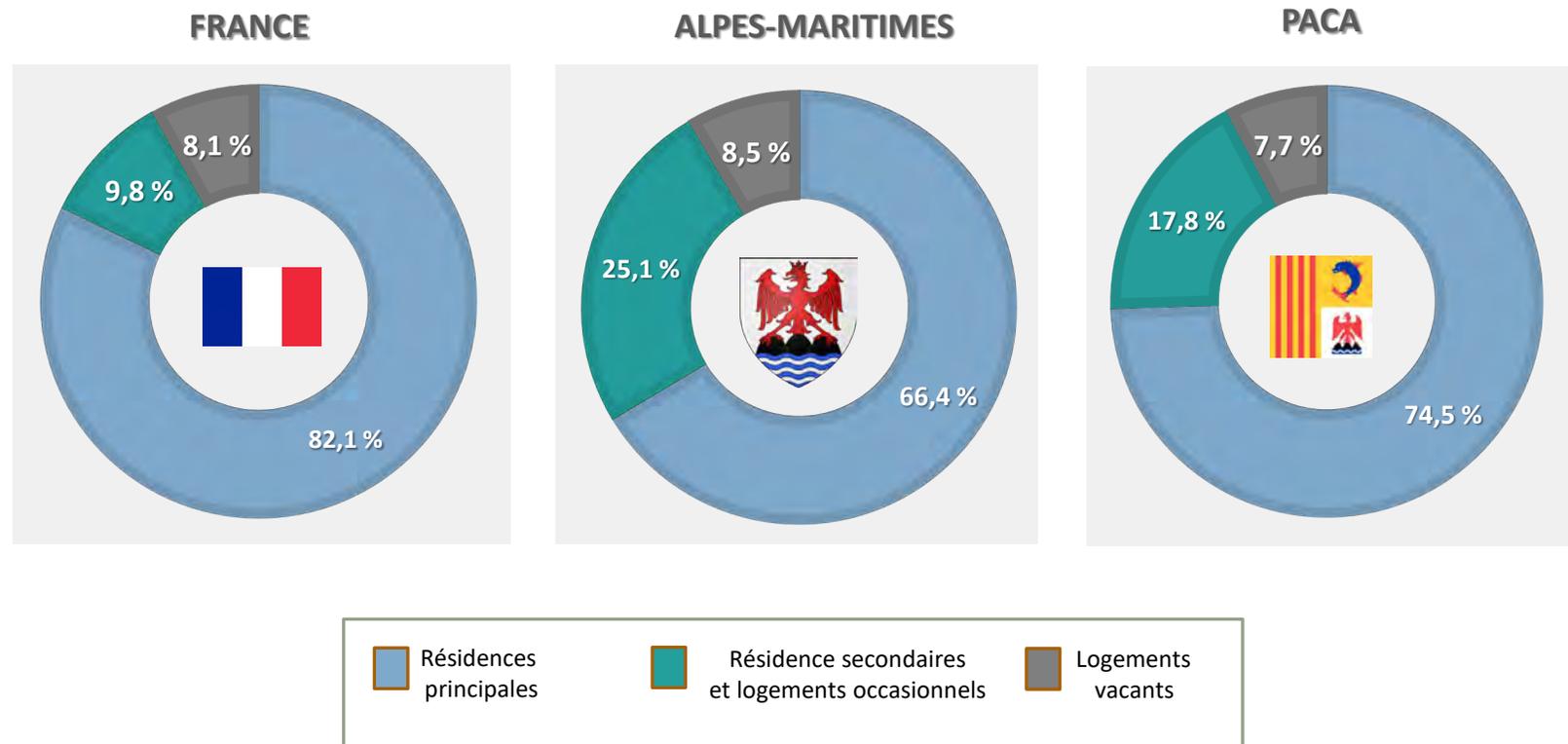
OLL06

Les niveaux de loyers observés dans le parc privé sont ceux identifiés par l'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes en 2019.

SNE

Les caractéristiques de la demande et de l'attribution de logements sociaux dans les Alpes-Maritimes sont connues via les données du Système National d'Enregistrement (SNE) de 2019.

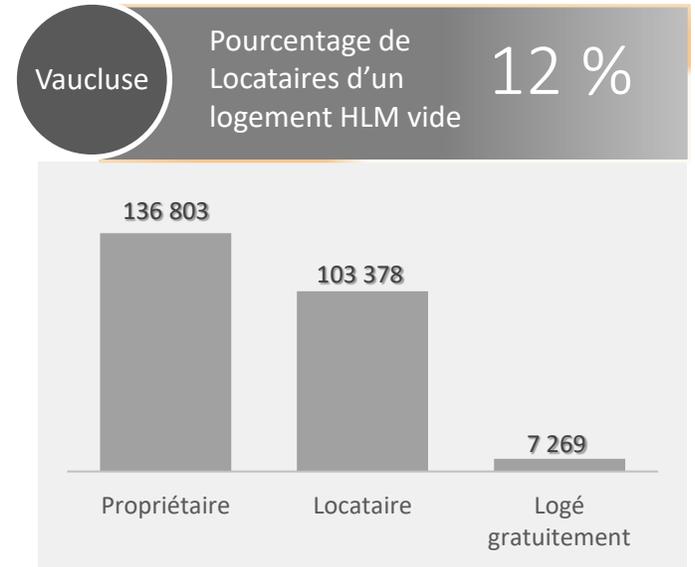
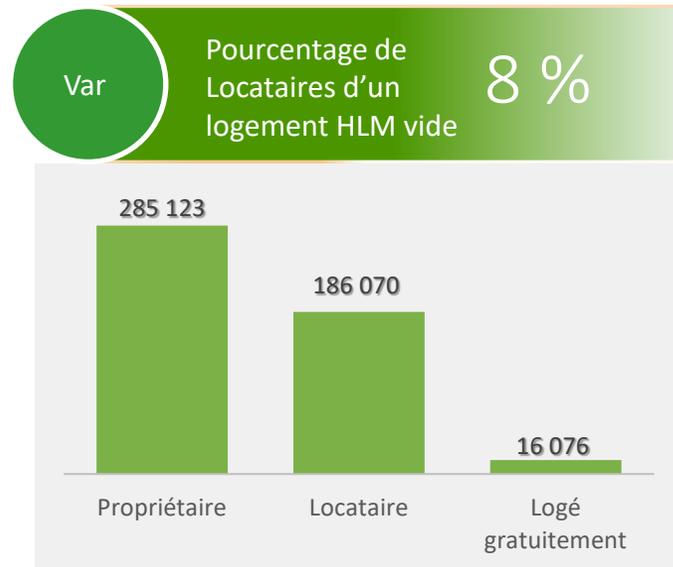
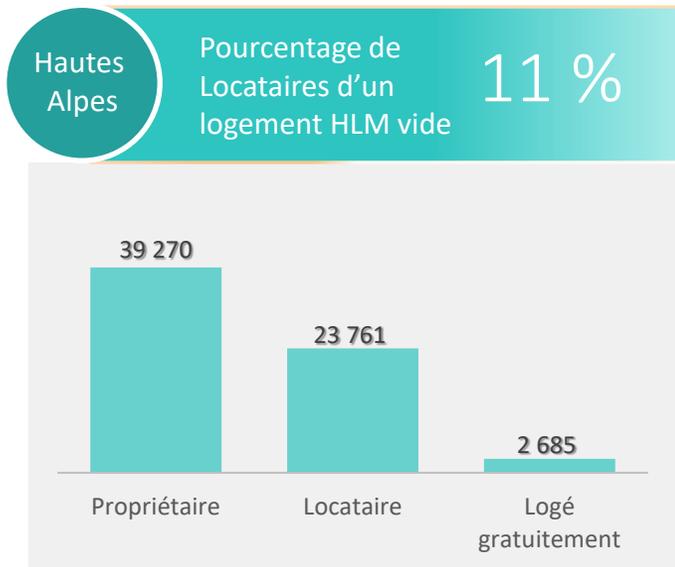
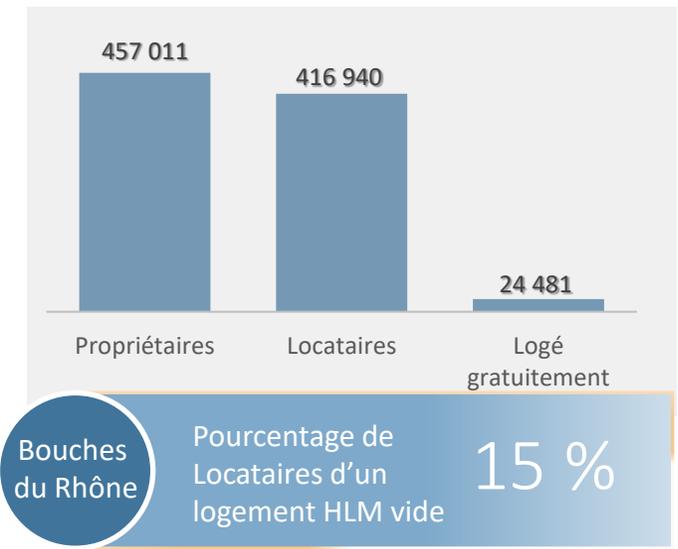
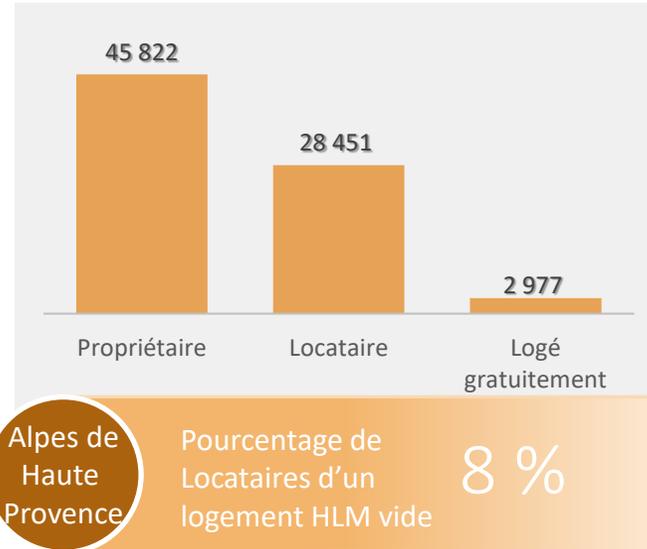
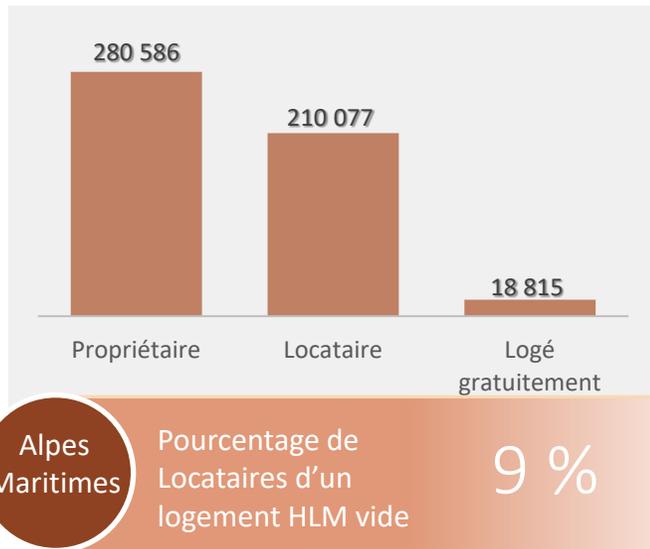
Le parc de logements maralpin



Les Alpes-Maritimes comptent 66,4% de résidences principales dans leur parc de logements, contre 82,1% en France (soit 16% de moins) et 74,5% en région PACA (c'est-à-dire 8% de moins).

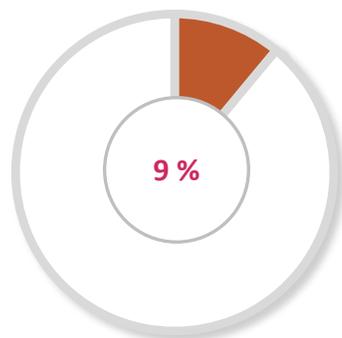
Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont plus nombreux dans les Alpes-Maritimes (25,1%) qu'en PACA (17,8%) et qu'en France (9,8%).

Répartition des résidences principales selon statut d'occupation en PACA



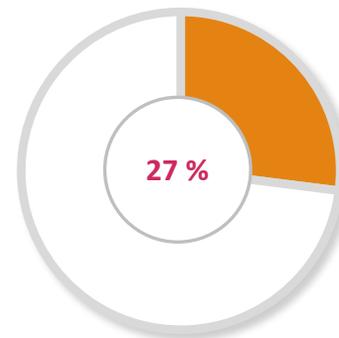
Caractéristiques du parc des résidences principales des Alpes-Maritimes

L'offre de logements locatifs* dans le département des Alpes-Maritimes.



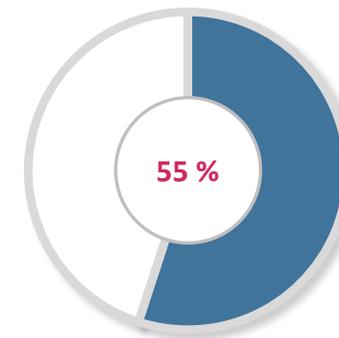
PARC SOCIAL

- ✓ **9%** des résidences principales du département.
- ✓ **55.756** logements locatif sociaux actifs inscrits dans le RPLS en 2018.
- ✓ **517** logements pour 10.000 habitants
- ✓ En 2017, **116.383** personnes vivent dans un logement social vide (soit **11%** de la population maralpine selon l'INSEE).
- ✓ **2,43** personnes par logement locatif social.



PARC PRIVÉ

- ✓ **27%** des résidences principales du département.
- ✓ **137.327** logements privés loués vides recensés par l'INSEE en 2017.
- ✓ **1.273** logements pour 10.000 habitants.
- ✓ En 2017, **271.575** personnes vivent dans un logement privé loué vide (soit **25%** de la population maralpine selon l'INSEE).
- ✓ **1,97** personnes par logement locatif privé.



PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

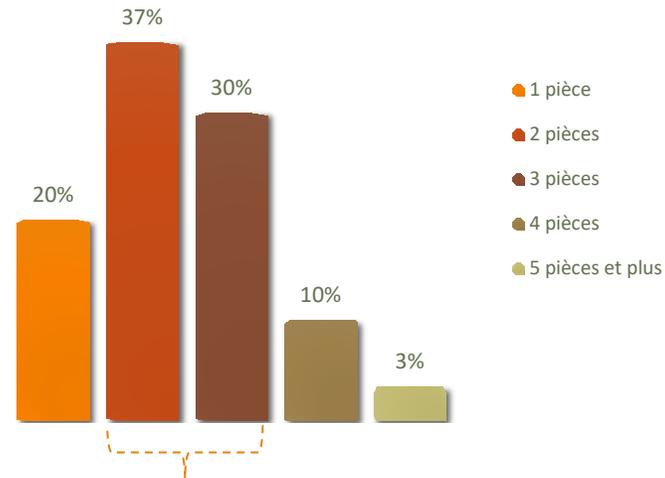
- ✓ **55%** des résidences principales du département.
- ✓ **280.586** logements occupés par des ménages propriétaires recensés par l'INSEE en 2017.
- ✓ **2.601** logements pour 10.000 habitants.
- ✓ En 2017, **539.429** personnes vivent dans un logement dont ils sont propriétaires (soit **55%** de la population maralpine selon l'INSEE).
- ✓ **2,11** personnes par logement de ce type.

*Logements loués meublé (5%) et logés gratuit (4%).

Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

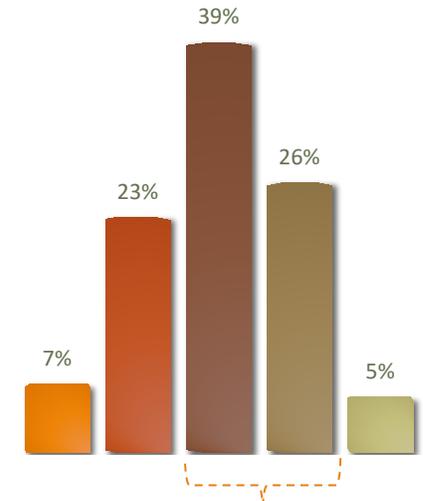
La typologie des logements locatifs dans le département des Alpes-Maritimes

PARC PRIVE



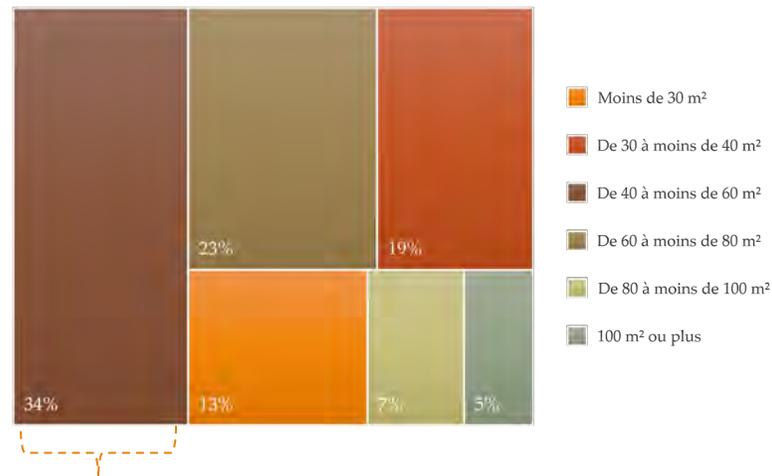
67% des logements comptent 2 ou 3 pièces.

PARC SOCIAL



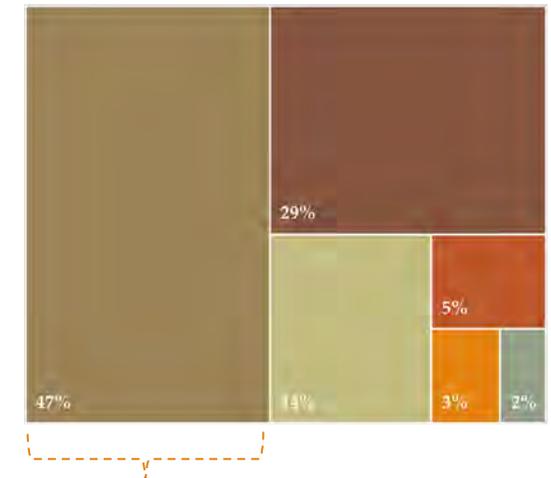
65% des logements comptent 3 ou 4 pièces .

PARC PRIVE



34% des logements ont une surface comprise entre 40 et 60 m².

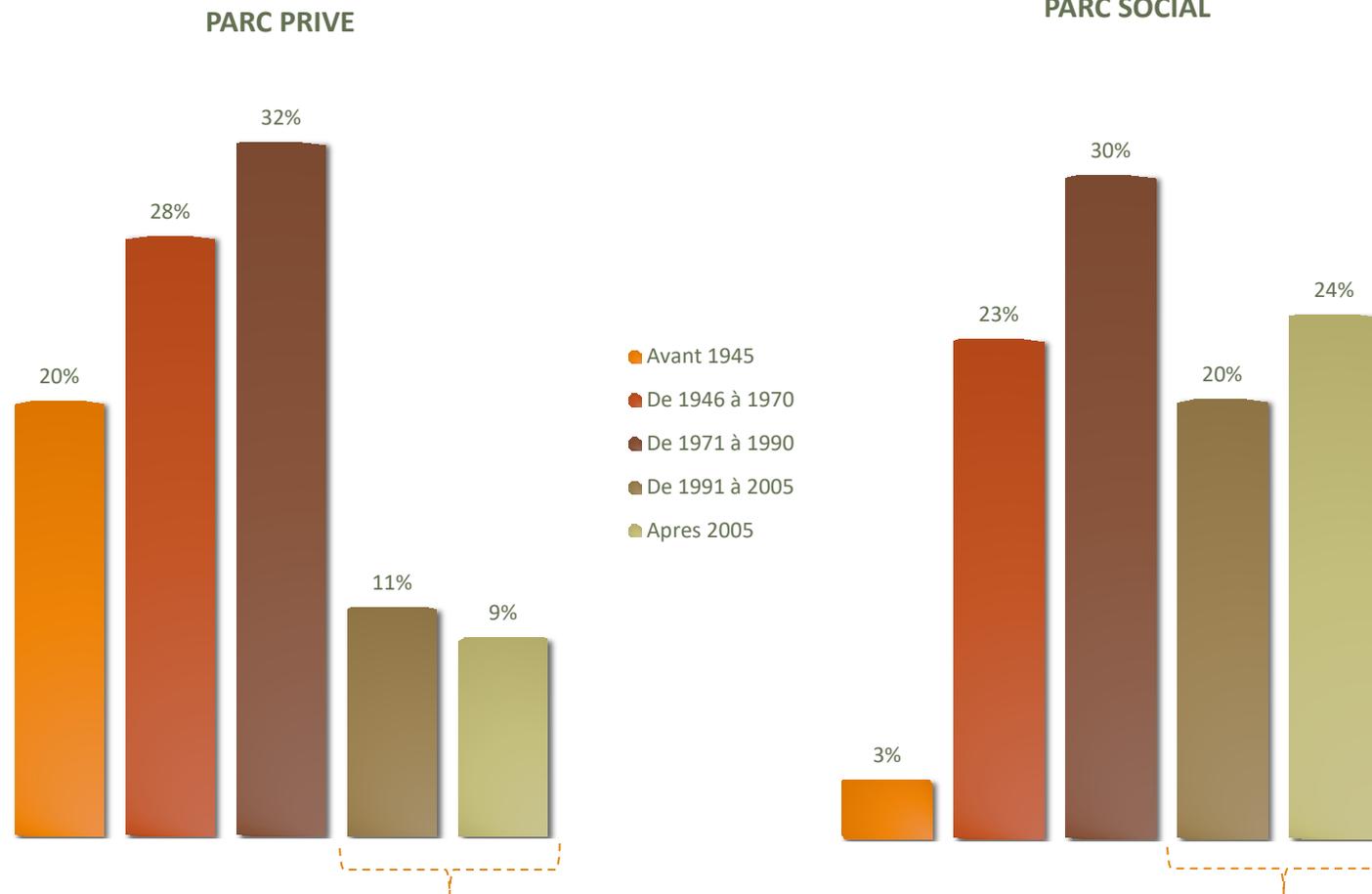
PARC SOCIAL



47% des logements ont une surface comprise entre 60 et 80 m².

Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

Période de construction des logements locatifs dans les Alpes-Maritimes



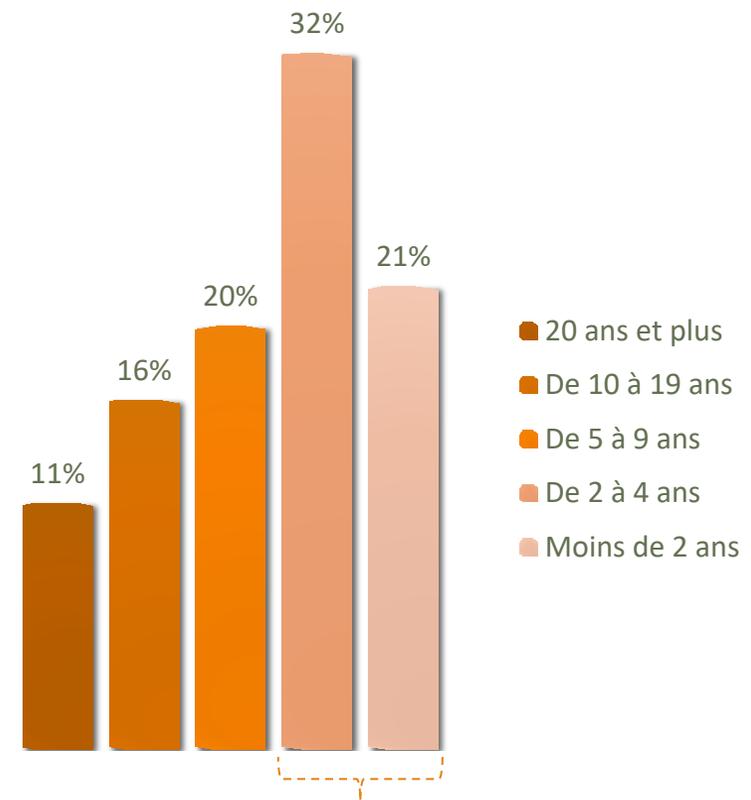
Seuls 20% des logements du parc privé ont été construits après 1991.

Le parc social est plus récent que le parc privé. 44% des logements datent d'après 1991.

Caractéristiques des parcs locatifs

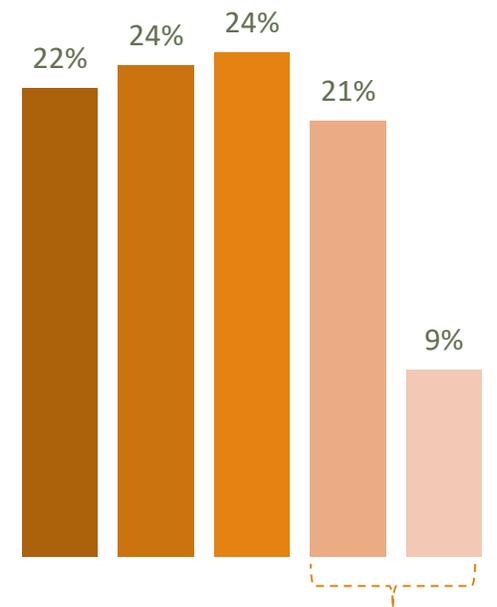
La durée d'occupation des logements locatifs dans les Alpes-Maritimes

Le taux de mobilité N-1 dans le **parc privé**
21%



53% des logements locatifs du parc privé sont occupés depuis moins de 4 ans.

Le taux de mobilité N-1 dans le **parc social**
9%

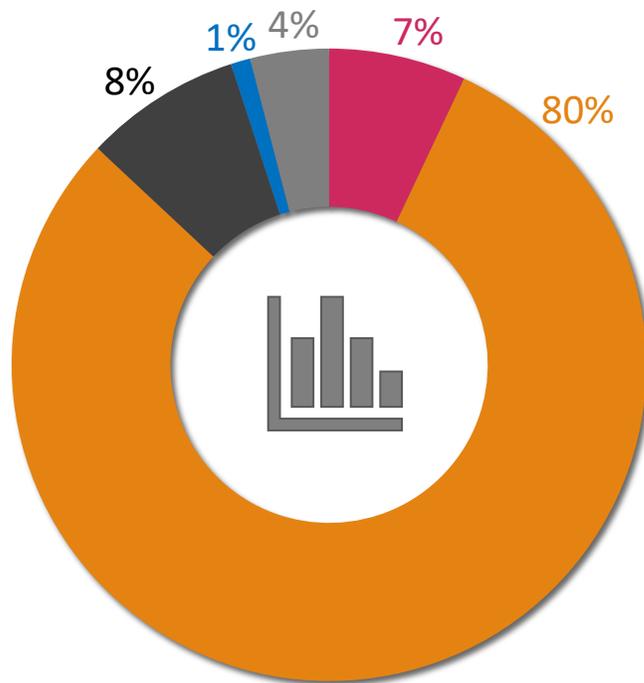


Seuls 30% des logements sont occupés depuis 4 ans ou moins.

L'occupation du parc social est également plus homogène que celle du parc privé.

Caractéristiques du parc locatif social

Financement du parc locatif social* dans les Alpes-Maritimes



PLAI¹

(Prêt locatif aidé d'intégration)

- ✓ Réservé aux locataires en situation de grande précarité, qui cumulent des difficultés sociales et économiques.
- ✓ Plafond de ressources** (€):
11.531 – 29.641
- ✓ **3.706** logements dans les Alpes-Maritimes.

PLUS²

(Prêt locatif à usage social)

- ✓ HLM traditionnelles, loyer modéré.
- ✓ Plafond de ressources** (€):
20.966 – 53.891
- ✓ **41.197** logements dans les Alpes-Maritimes.

PLS

(Prêt locatif social)

- ✓ Destiné aux ménages ayant des revenus moyens. Logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.
- ✓ Plafond de ressources** (€):
27.256 – 70.058
- ✓ **4.259** logements dans les Alpes-Maritimes.

PLI

(Prêt locatif intermédiaire)

- ✓ Destiné aux locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.
- ✓ Plafond de ressources** (€):
29.352 – 75.447
- ✓ **498** logements dans les Alpes-Maritimes.

AUTRES³

- ✓ **1.927** logements dans les Alpes-Maritimes.

*Le parc social représenté exclut les étudiants et les logements sans loyer.

**Selon la catégorie des ménages et le nb de personnes composant le ménage

¹Logements PLAI et PLA LM/PLATS/PLAI.

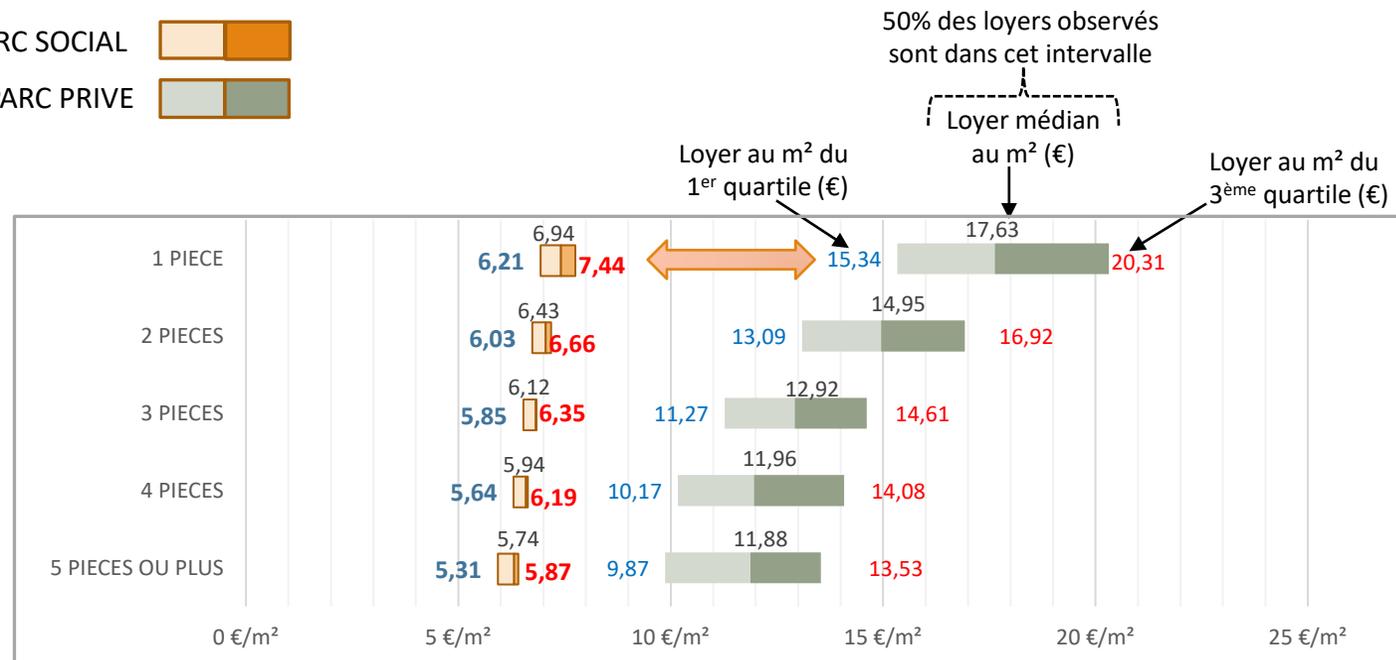
²Logements PLUS, HLM et PLA SOCIAL.

³Logements PAP LOCATIF, PCL, PLR/PSR, PRETS SPECIAUX, ILN et Autres.

Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social



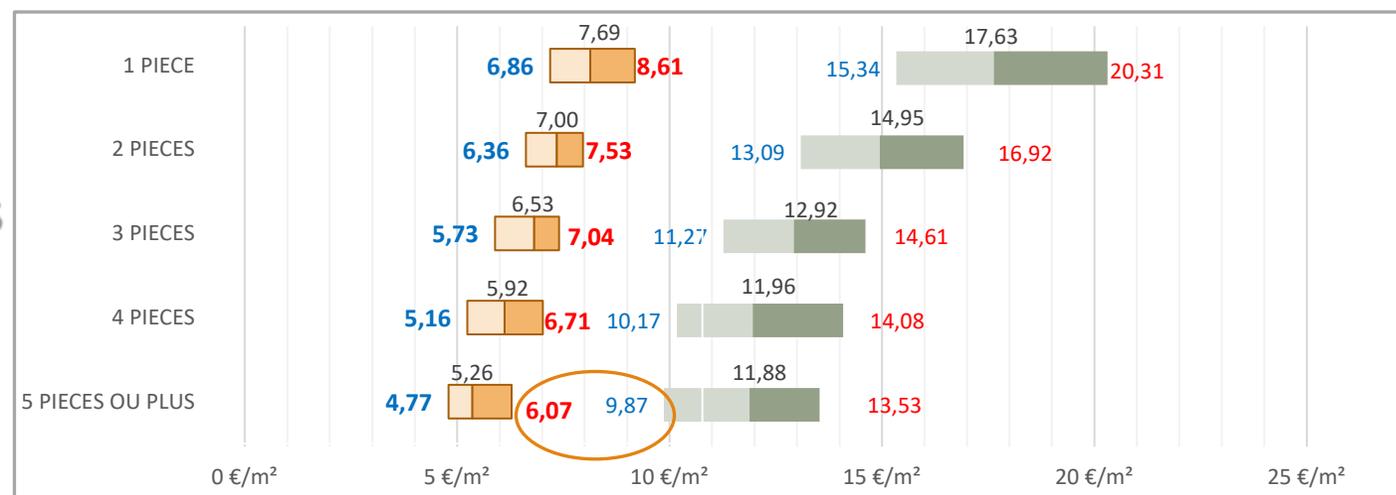
PLAI



Il existe une différence marquée entre les prix des logements PLAI et ceux du parc privé. L'écart le plus important est observé pour les logements d'une pièce, dont le prix médian s'élève à 6,94€/m² pour les logements PLAI contre 17,63€/m² pour le parc privé, soit une différence de 10,69€/m².

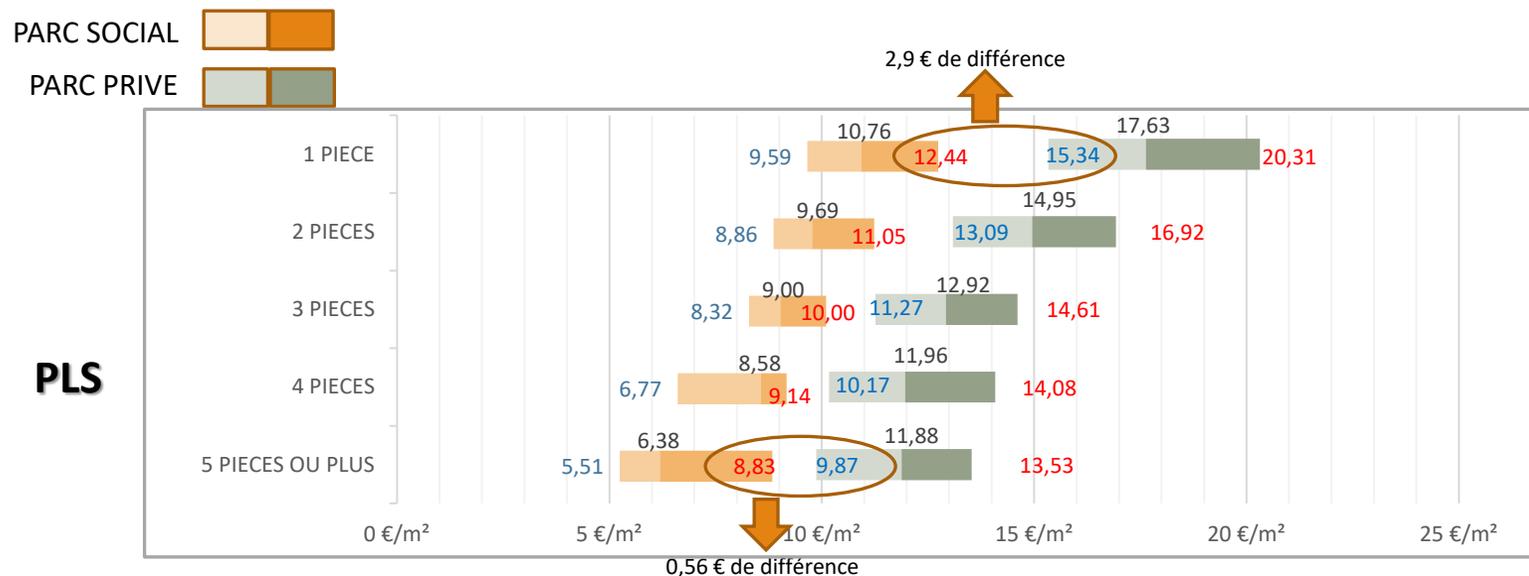
Positionnement du parc social-PLUS par rapport au parc privé.

PLUS



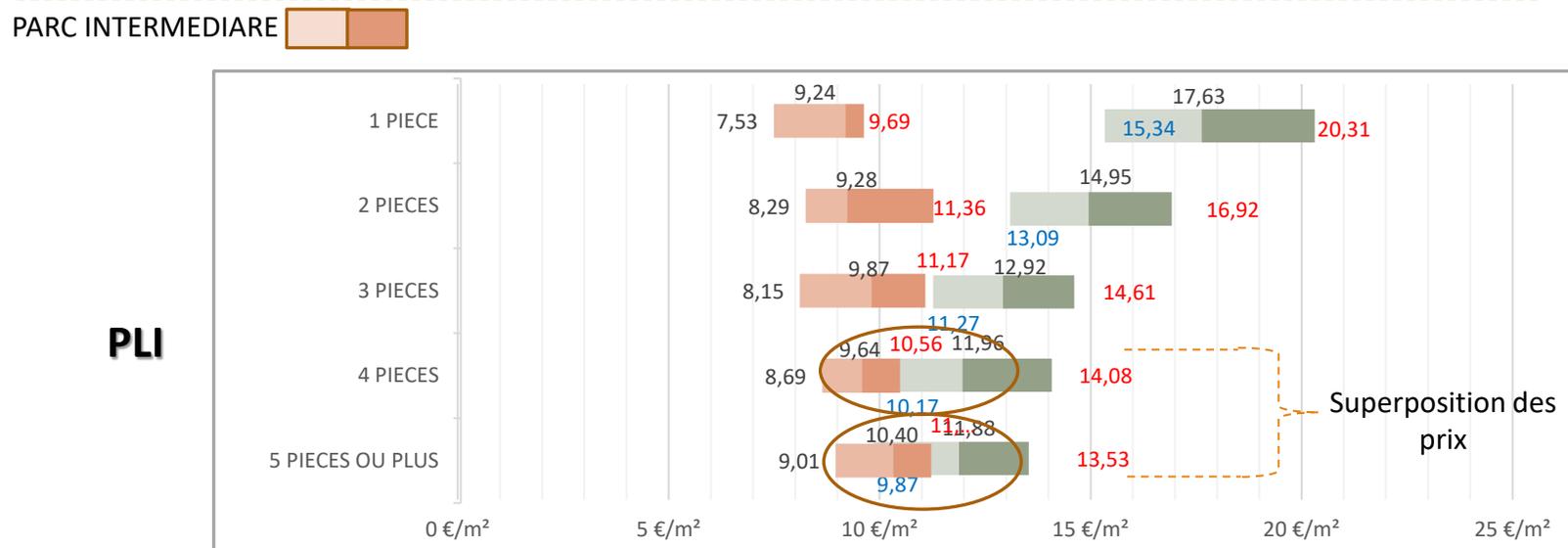
Les prix du parc social-PLUS se rapprochent davantage de ceux du parc privé. L'écart le plus faible concerne les logements de 5 pièces ou plus. On constate une différence de 3,8 €/m² entre le maximum du parc social-PLUS et le minimum du parc privé.

Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social



Les prix du parc social-PLS et du parc privé sont les plus proches. On constate un écart de seulement 2,9€/m² entre les prix les plus élevés des logements d'une pièce du parc social-PLS et ceux les plus faibles du parc privé.

Positionnement du parc social-PLS et du parc intermédiaire PLI par rapport au parc privé.



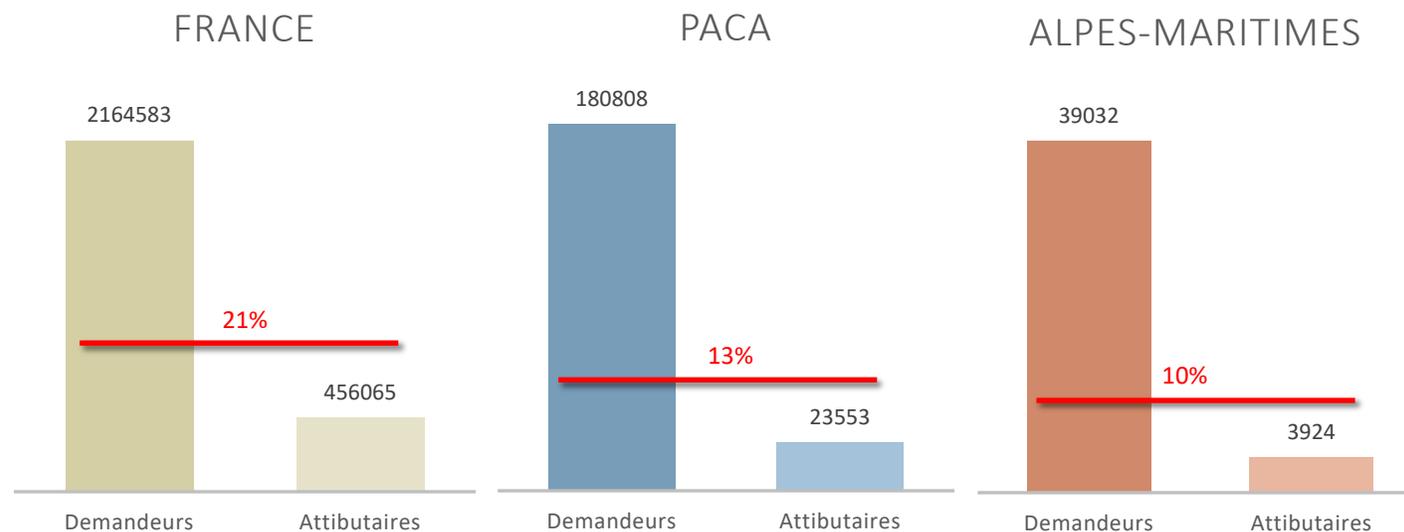
Les prix du parc intermédiaire-PLI et les prix du parc privé sont très proches, voire se superposent pour les logements de 4 pièces et de 5 pièces ou plus.

Demandes de logements sociaux

VOLUME DE DEMANDES

39.032 Demandeurs dans le département au 31 décembre 2019.

Taux de succès* et nombre de demandeurs et d'attributaires



En 2019, 2.164.583 ménages ont demandé un logement social en France. 8,6% des demandeurs résident en PACA et 1,8% dans les Alpes-Maritimes.

En France, le taux de succès des attributions est de 21% (soit 2 demandes sur 10). En PACA ce taux est de 13% (soit 1,3 demandes sur 10) et de seulement 10% dans les Alpes-Maritimes (soit 1 demande sur 10).

Dans le département, 57% des demandeurs souhaitent un logement sur la Métropole Nice Côte d'Azur (soit 22.088 ménages). En 2019, seuls 9% des demandeurs en obtiendront un.

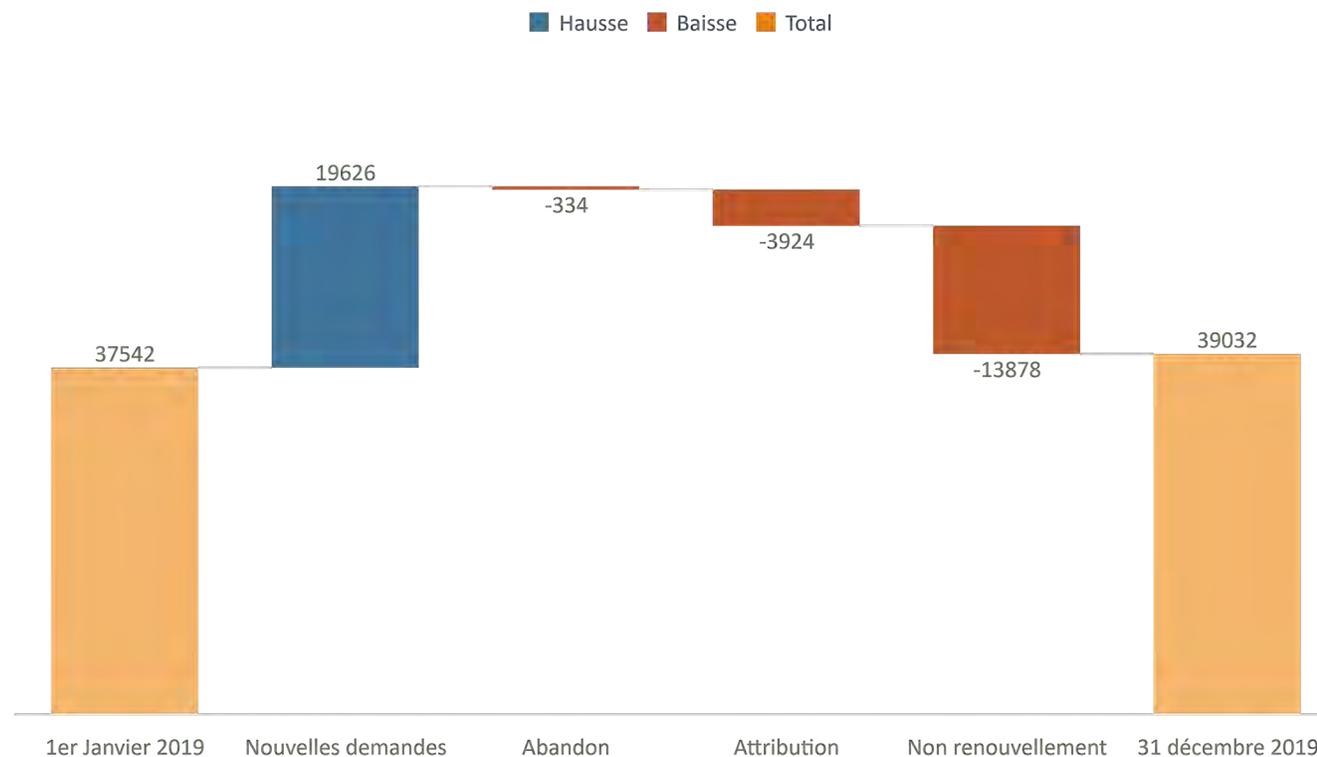
EPCI	Nombre de demandeurs 2019	Nombre de attributaires 2019	Taux de succès
Métropole Nice Côte d'Azur	22 088	1 934	9%
CA Cannes Pays de Lérins	6 115	581	10%
CA de Sophia Antipolis	5 914	623	11%
CA du Pays de Grasse	2 368	383	16%
CA de la Riviera Française	2 170	311	14%
CC du Pays des Paillons	337	66	20%
CC Alpes d'Azur	40	26	65%

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

Demandes de logements sociaux

VOLUME DE DEMANDES

Variation du stock des demandes 2019 dans les Alpes-Maritimes



Dans le département, le stock des demandes a augmenté en 2019 de 1 490 demandes.

Entre janvier et décembre, le nombre des nouvelles demandes enregistrées est supérieur au nombre des attributions et des radiations (pour abandon, irrecevabilité ou non renouvellement), d'où une augmentation du stock total de demandes observée au cours de l'année.

Attributions

Hors-mutation

(80% des attributions, soit 3.250 attributions)



78% des attributaires ont fait leur demande il y a moins de 3 ans



35% des attributions concernent des célibataires



50% des attributaires ont moins de 40 ans.



Les motifs de demandes les plus courants sont : sans logement propre (**31%**), taille du logement* (**18%**) et logement trop cher (**17%**).



76% des attributaires ont eu un logement de 2 ou 3 pièces



67% des logements attribués sont financés en PLAI, **27%** en PLUS, **4%** en PLS et **1%** en PLI.



53% des attributaires ont un revenu mensuel compris entre 1000-2000 euros



Au niveau départemental, **53%** des attributaires sont des locataires du parc privé.

Mutation

(20% des attributions, soit 674 attributions)



82% des attributaires ont fait leur demande il y a moins de 3 ans



38% des attributions concernent des ménages de 3 ou 4 personnes



56% des attributaires ont moins de 40 ans



Les motifs de demandes les plus courants sont : taille du logement (**36%**), raisons de santé/ handicaps (**14%**) et problèmes de voisinage (**10%**).



69% des attributaires ont eu un logement de 3 ou 4 pièces



62% des logements attribués sont financés en PLAI, **32%** en PLUS, **4%** en PLS et **1%** en PLI.



62% des attributaires ont un revenu mensuel compris entre 1000 - 2500 euros

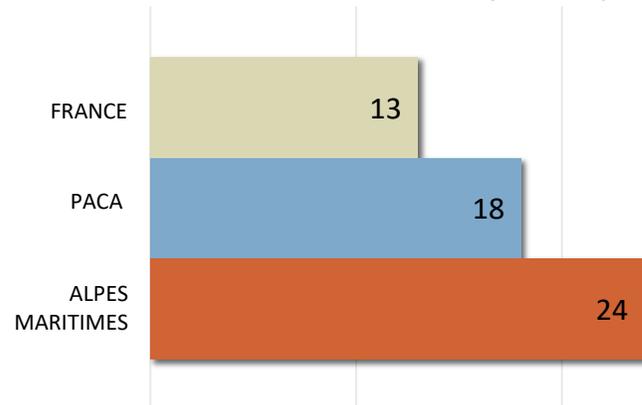
Source: SNE 2019

* Logement trop petit ou trop grand.

Demandes attribuées Hors-mutation

Ancienneté des demandes

Ancienneté moyenne des demandes lors des attributions (en mois) en 2019

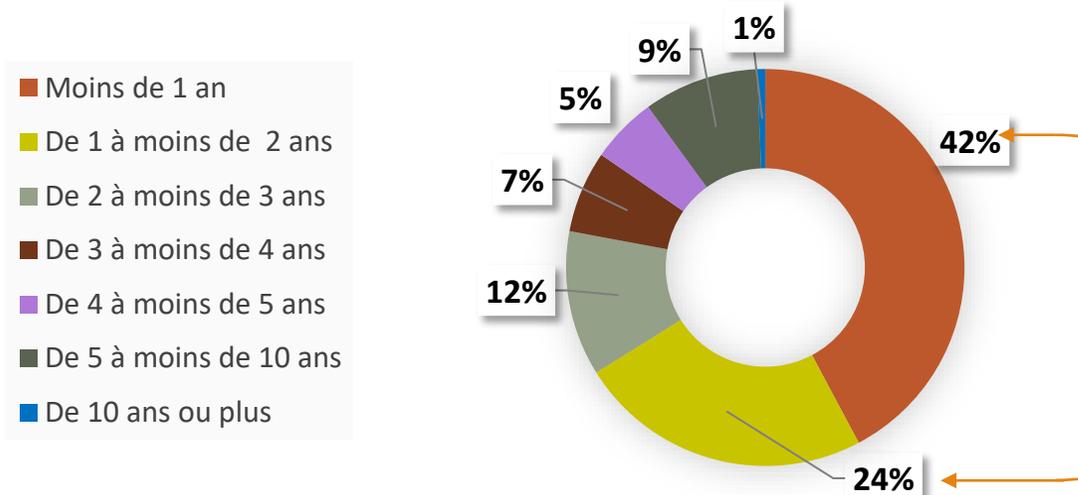


Les ménages ayant bénéficié d'un logement dans le département ont déposé leur demande il y a en moyenne 24 mois. C'est 11 mois de plus qu'en France et 6 mois de plus qu'en PACA.

EPCI	Ancienneté moyenne des demandes (en mois)
CA de Sophia Antipolis	26
CA Cannes Pays de Lérins	25
CA de la Riviera Française	25
Métropole Nice Côte d'Azur	23
CC du Pays des Paillons	22
CA du Pays de Grasse	18
CC Alpes d'Azur	9

Au niveau départemental l'ancienneté est très similaire. Seule la CC Alpes d'Azur se distingue avec une ancienneté de demandes de 9 mois seulement.

Répartition des demandes attribuées par tranche d'ancienneté moyenne dans les Alpes-Maritimes

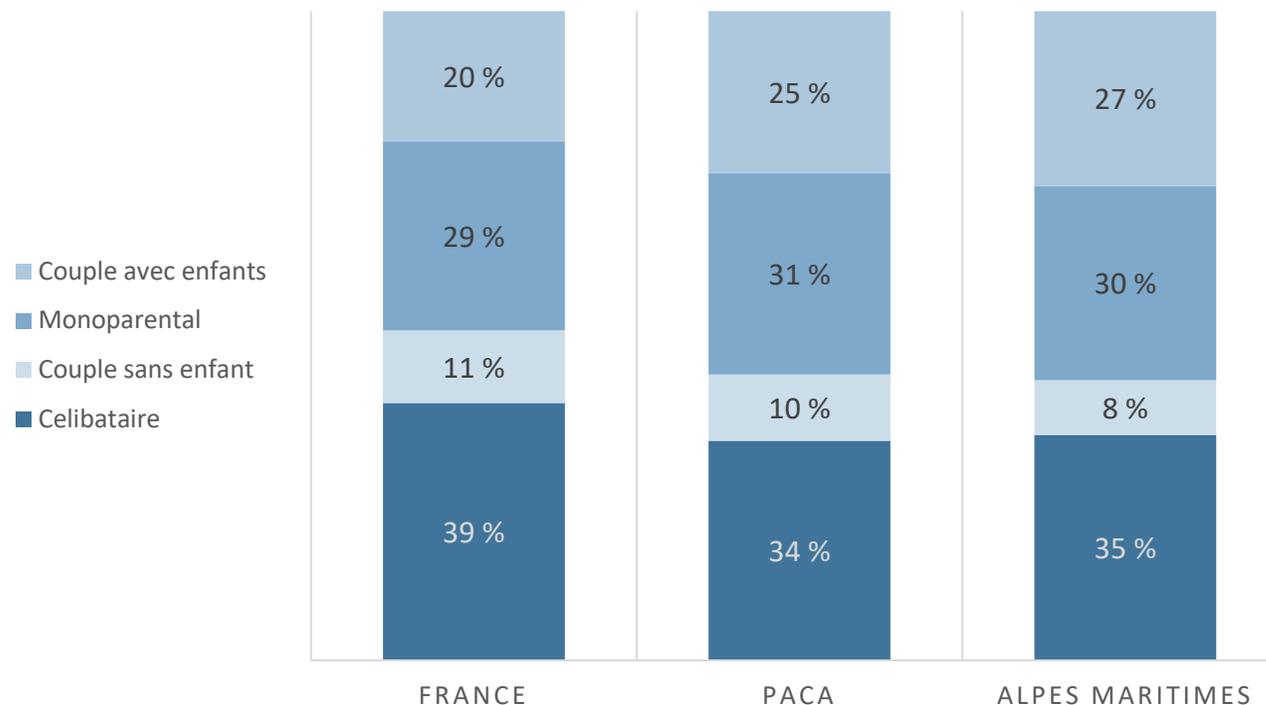


66% des ménages attributaires avaient déposé leur demande mois des deux ans.

Demandes attribuées Hors-mutation

Composition familiale des ménages attributaires

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES ATTRIBUTAIRES
HORS-MUTATION



Un tiers des ménages attributaires sont des célibataires.

La répartition des ménages attributaires selon la composition familiale est similaire dans les Alpes-Maritimes à celle observée en PACA ou en France.

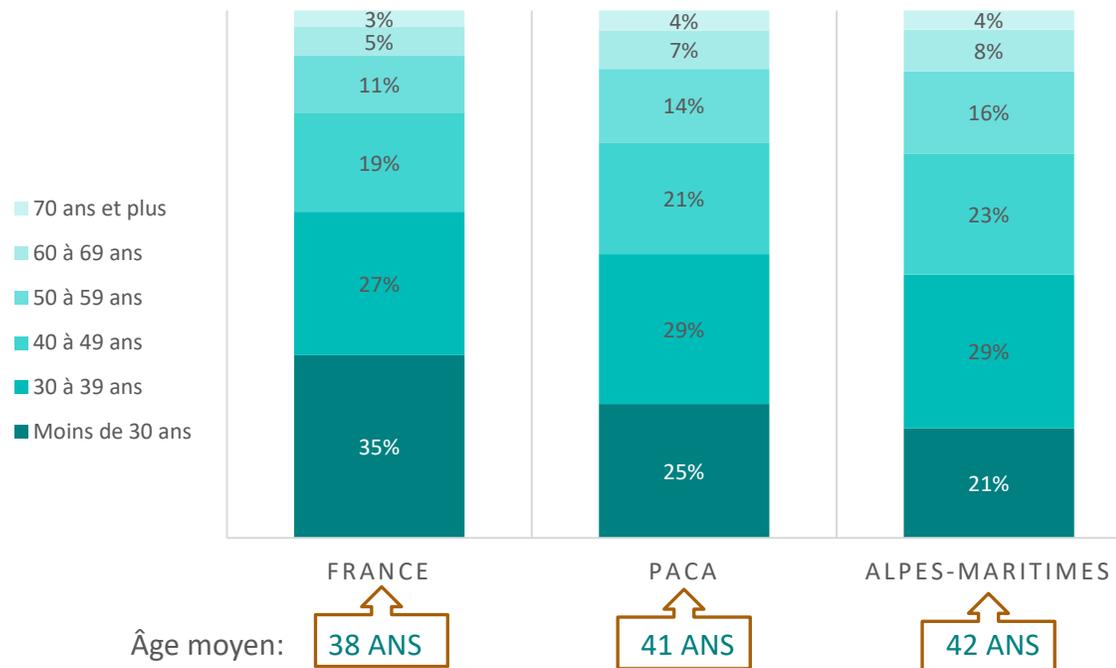
Le taux de succès selon la composition familiale varie dans les Alpes-Maritimes entre 9 et 12%, ce qui signifie qu'aucune composition familiale n'est privilégiée par rapport à une autre.

Célibataires = Isolé
Famille monoparental = Isolé avec 1 à 6 pàc
Couple sans enfants= 2 cotitulaires
Couple avec enfants= 2 cotitulaires avec 1 à 6 pàc.

Demandes attribuées Hors-mutation

Âge des attributaires

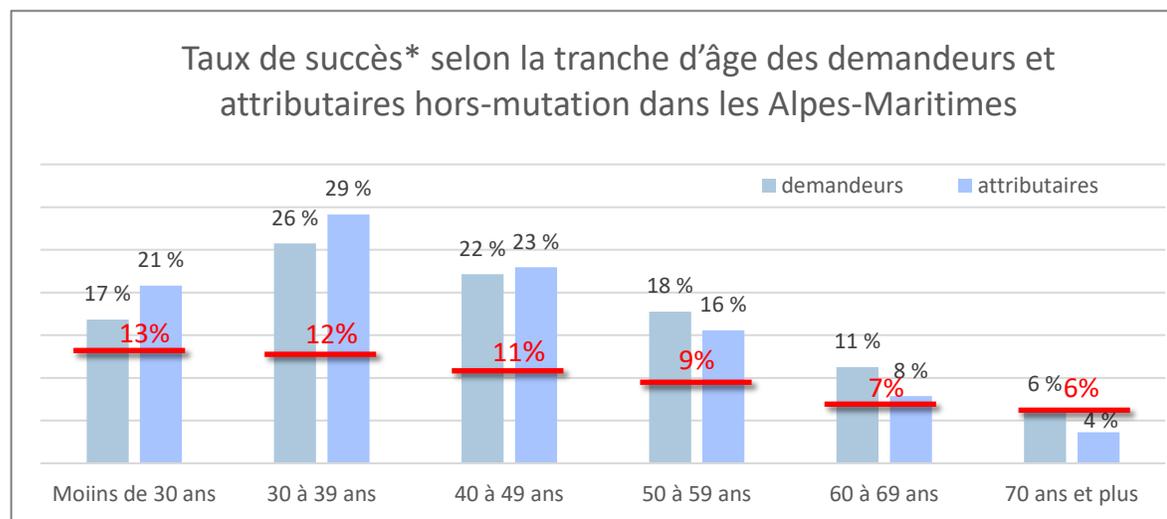
AGE DES ATTRIBUTAIRES HORS-MUTATION



En France un tiers des attributaires ont moins de 30 ans (35%), 27% ont entre 30 et 39 ans.

Dans les Alpes Maritimes les attributaires âgés de 30 à 39 ans sont les plus nombreux. Les moins de 30 ans représentent toutefois 21% des attributaires.

En PACA la situation est similaire à celle des Alpes-Maritimes.



Le taux de succès selon la tranche d'âge des attributaires diminue dans les Alpes-Maritimes à mesure que l'âge augmente.

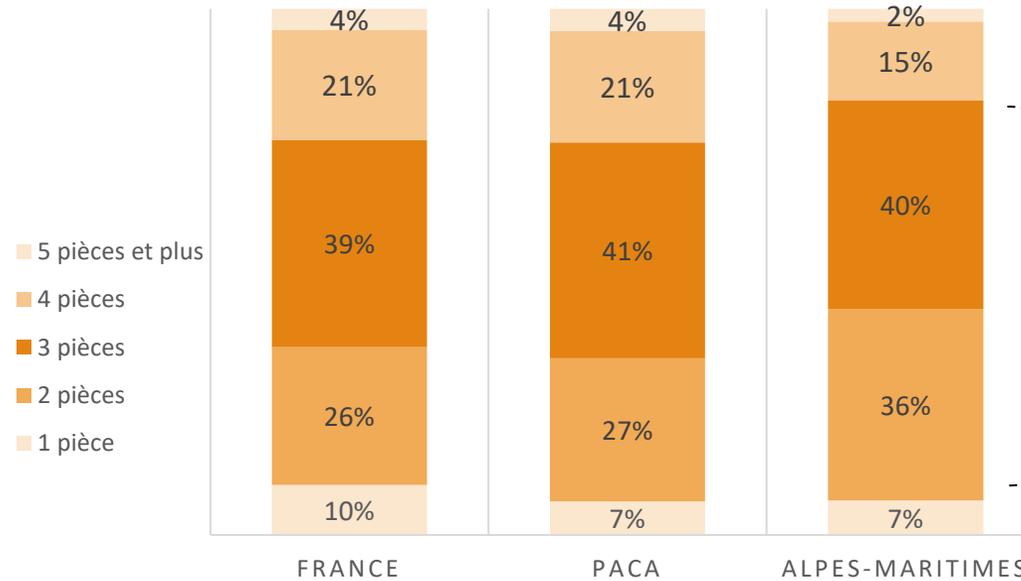
Les demandeurs de moins de 40 ans ont plus de chances de se voir attribuer un logement que les demandeurs plus âgés.

*Ratio entre le nombre des logements attribués hors-mutation et le nombre de demandes en cours hors-mutation.

Demandes attribuées Hors-mutation

Type de logement demandé

NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS
EN 2019



76% des logements attribués dans le département ont 2 ou 3 pièces, comme en PACA et en France.

NBP	Nombre de demandeurs 2019	Nombre de attributaires 2019	Taux de succès*
1 pièce	5 915	210	4%
2 pièces	11 119	1 167	10%
3 pièces	9 935	1 272	12%
4 pièces	3 946	483	13%
5 pièces ou plus	276	77	27%

Les logements de 1 pièce ont le taux de succès le plus bas (4%).

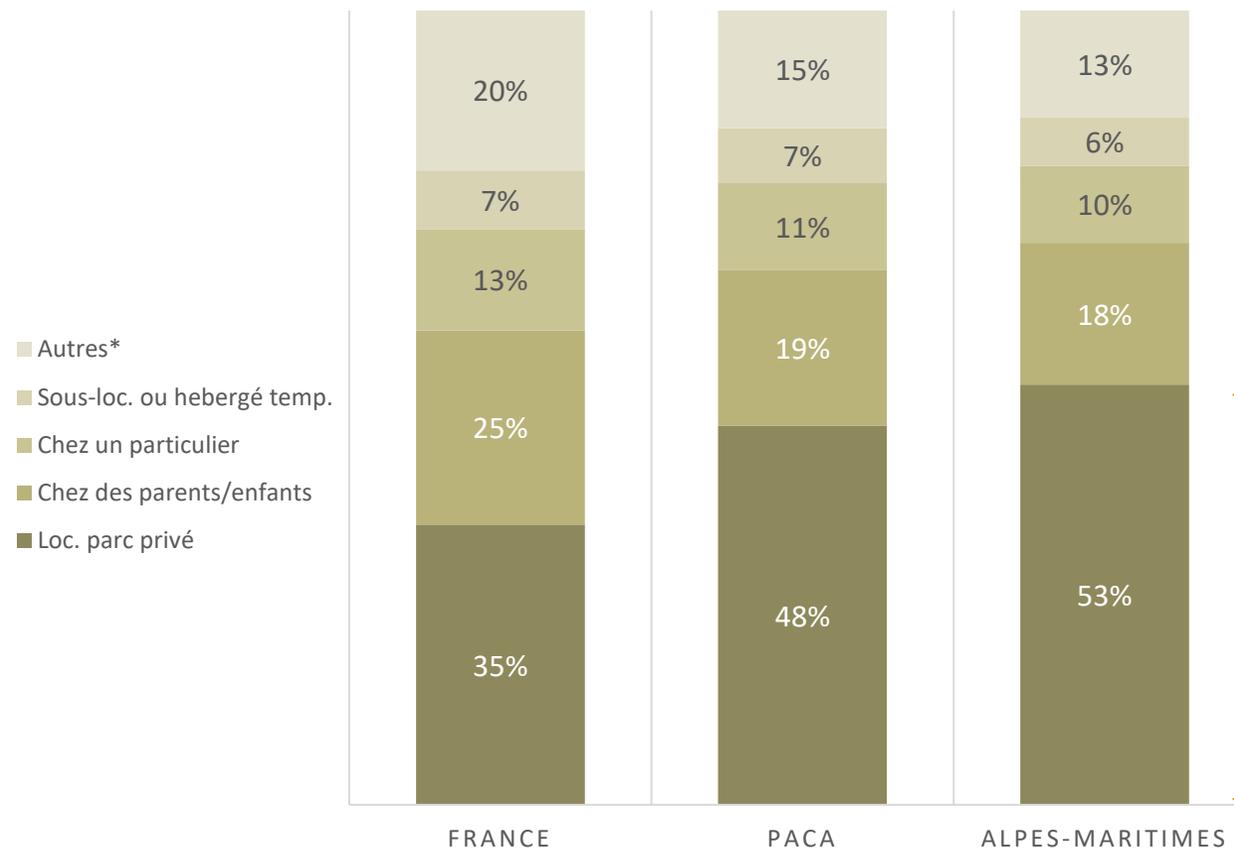
Les logements de 5 pièces ou plus ont le taux de succès le plus élevé (27%).

*Ratio entre le nombre de logements attribués hors-mutation en 2019 et le nombre de demandes en cours hors-mutation en 2019.

Demandes attribuées Hors-mutation

Lieu de résidence des ménages lors de la demande

LIEU DE RÉSIDENCE DES MÉNAGES ATTRIBUTAIRES
LORS DE LA DEMANDE

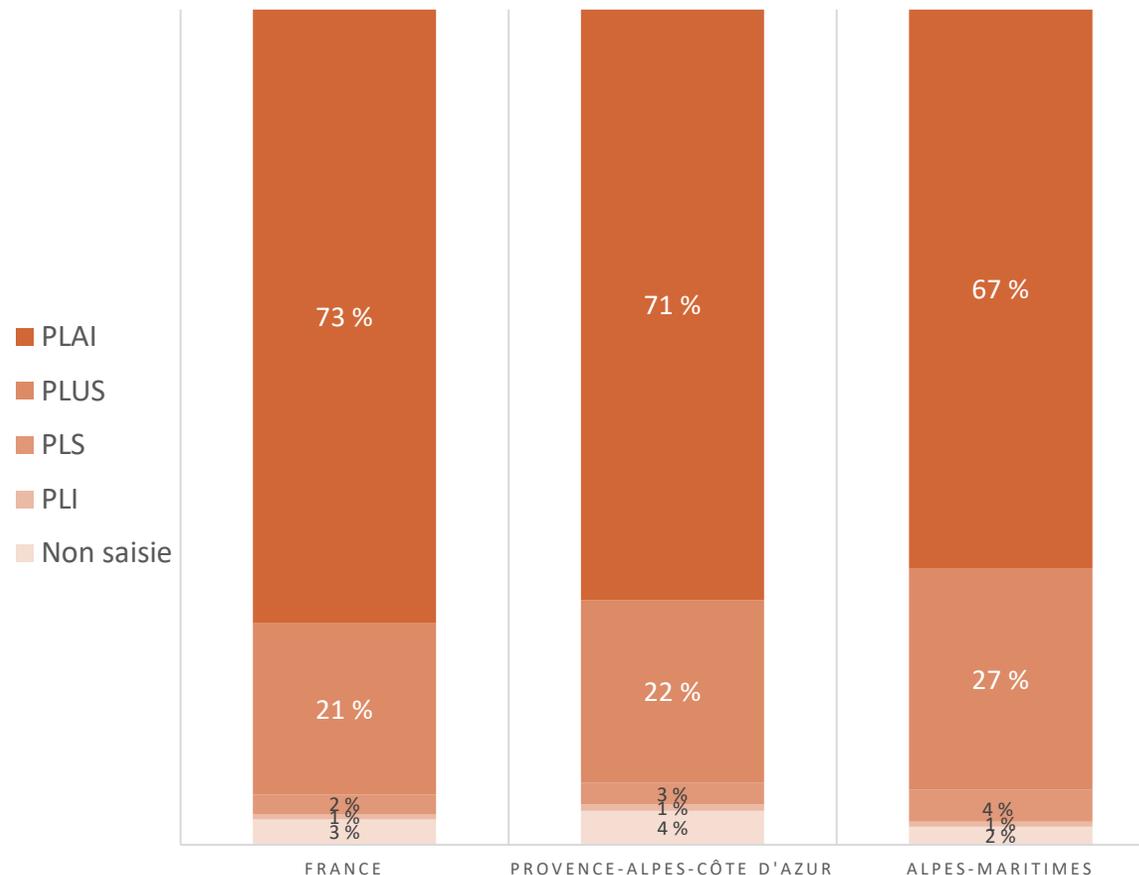


53% des ménages attributaires du département habitent lors de leur demande dans le parc privé. C'est 20% de plus qu'en France et 5% de plus que PACA.

Demandes attribuées Hors-mutation

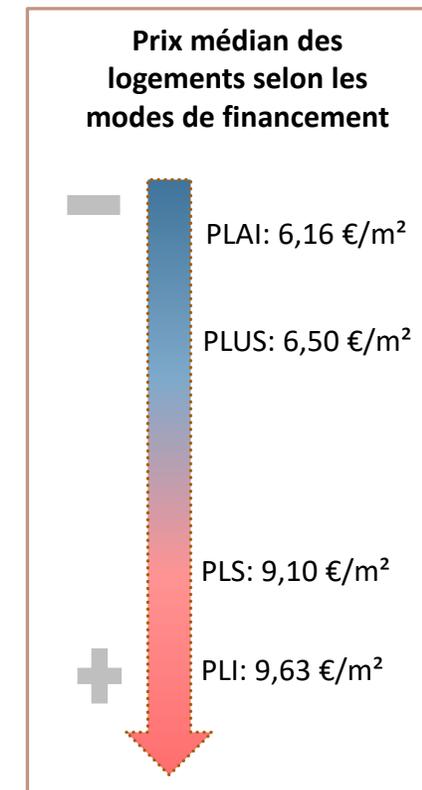
Demandes attribuées selon le plafond de ressources du ménage demandeur

RÉPARTITION DES ATTRIBUTAIRES
SELON LEUR PLAFOND DE RESSOURCES

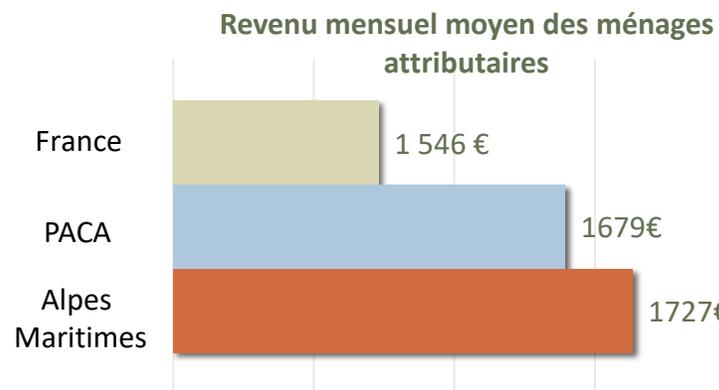


Financement	Part dans le parc social des Alpes-Maritimes(%)
PLAI	7%
PLUS	80%
PLS	8%
PLI	1%

67% des ménages maralpins attributaires (hors-mutation) ont des ressources qui correspondent au plafond du PLAI, alors que seulement 7% des logements du parc social du département sont construits avec ce mode de financement.



Demandes attribuées Hors-mutation

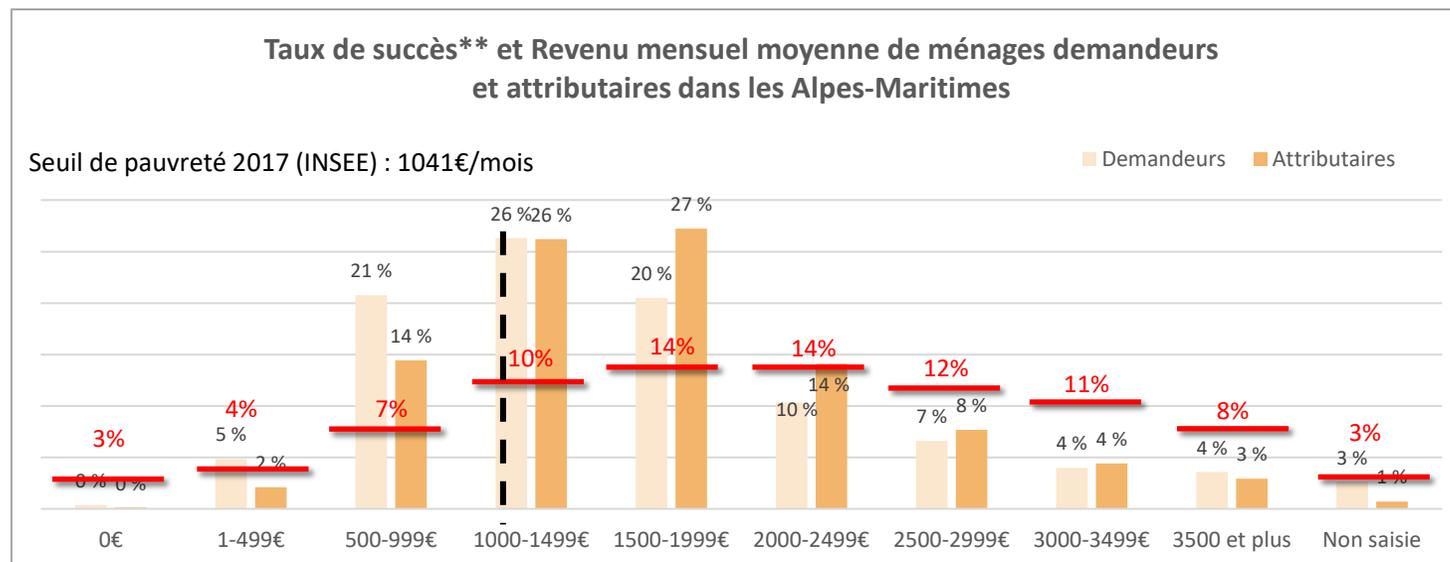


Le revenu mensuel moyen des ménages attributaires dans le département s'élève à 1727€. C'est 11% de plus qu'en France et 3% de plus qu'en PACA.

EPCI	Revenu mensuel moyen (€)
CA Cannes Pays de Lérins	1843
CA de la Riviera Française	1819
CC du Pays des Paillons	1766
CA de Sophia Antipolis	1746
CA du Pays de Grasse	1725
Métropole Nice Côte d'Azur	1666
CC Alpes d'Azur	1637

Dans 4 EPCI sur 7, les attributaires ont des revenus plus élevés que la moyenne du département.

Revenu mensuel* moyen des ménages attributaires

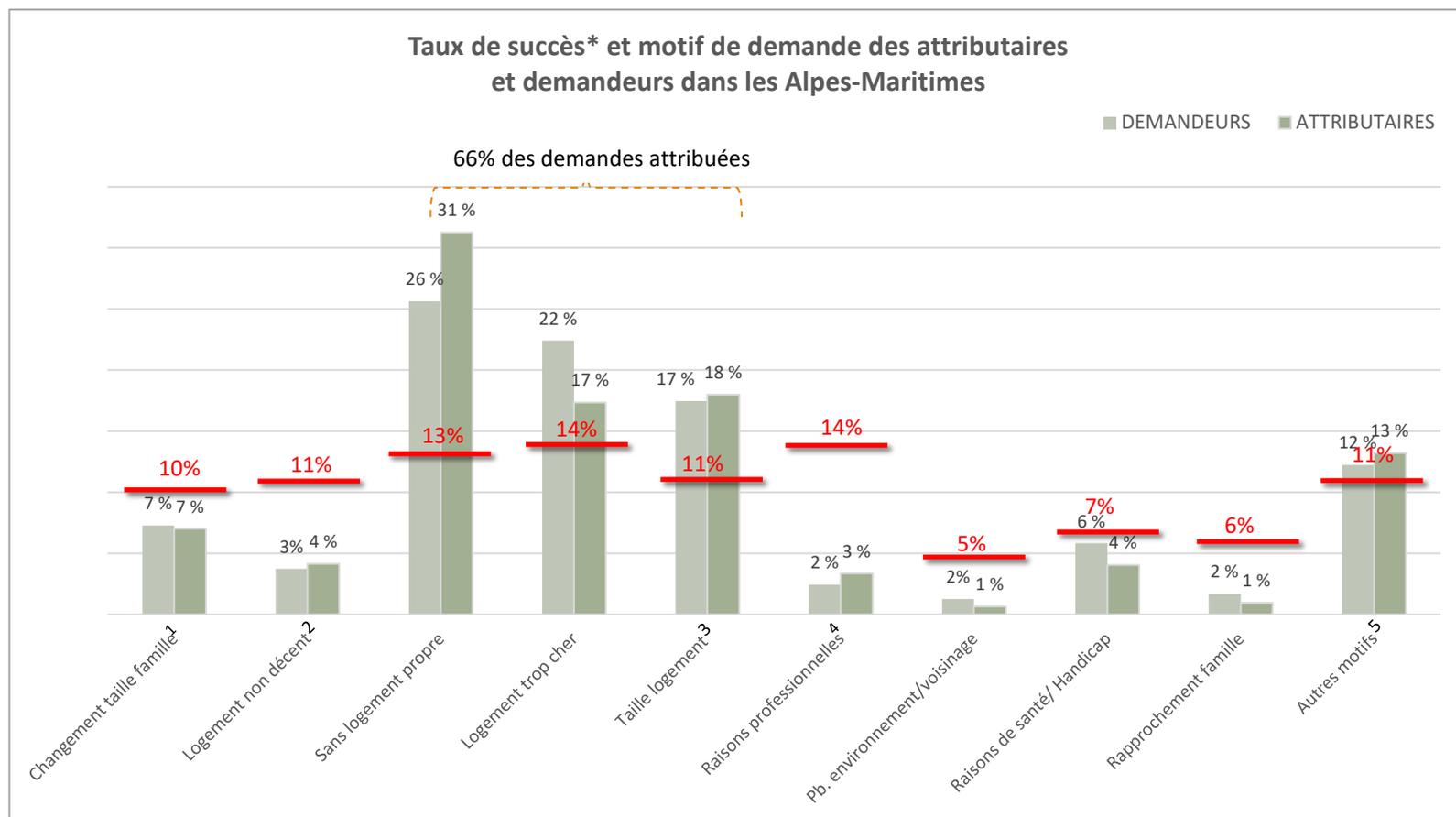


Le taux de succès selon le revenu mensuel moyen des ménages demandeurs et attributaires varie entre 3% et 14%. Le taux de succès le plus élevé (14%) correspond à des ménages ayant un revenu mensuel compris entre 1 500€ et 2 500€, alors que les taux plus faibles (3% et 4%) correspondent à des ménages ayant des revenus inférieurs à 500€/mois.

*Montant net en euros avant impôts sur le revenu hors allocations APL/ALS/ALF.

Demandes attribuées Hors-mutation

Motif de la demande



66% des attributaires dans le département ont comme motif principal de demande : sans logement propre (31%), taille du logement (18%) et logement trop cher (17%).

Le taux de succès selon le motif de la demande varie entre 5% et 14%. Les demandes motivées par des raisons professionnelles ou par un coût élevé du logement ont les taux de succès les plus élevés (14%).

¹ Décohabitation, divorce et futur couple.

² Logement non décent, insalubre et non habitable

³ Logement trop petit ou trop grand.

⁴ Mutation professionnelle, mobilité professionnelle et rapprochement du travail.

⁵ Assistante maternelle, Démolition, Logement repris, Procédure d'expulsion, Propriétaire en difficulté, Rapprochement services, Renouvellement urbain et Violences familiales.

*Ratio entre le nombre des logements attribués hors-mutation et le nombre de demandes en cours hors-mutation.

Demandes attribuées Hors-mutation

Profils majoritaires des ménages attributaires dans le département des Alpes-Maritimes.





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

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

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

CONTACT PÔLE ETUDES : STÉPHANIE GHIBAUDO, CHARGÉE D'ÉTUDES
POLE.ETUDES@ADIL06.ORG

L'ENSEMBLE DE NOS PUBLICATIONS EST DISPONIBLE SUR
WWW.OBSERVATOIRE-DES-LOYERS-06.ORG