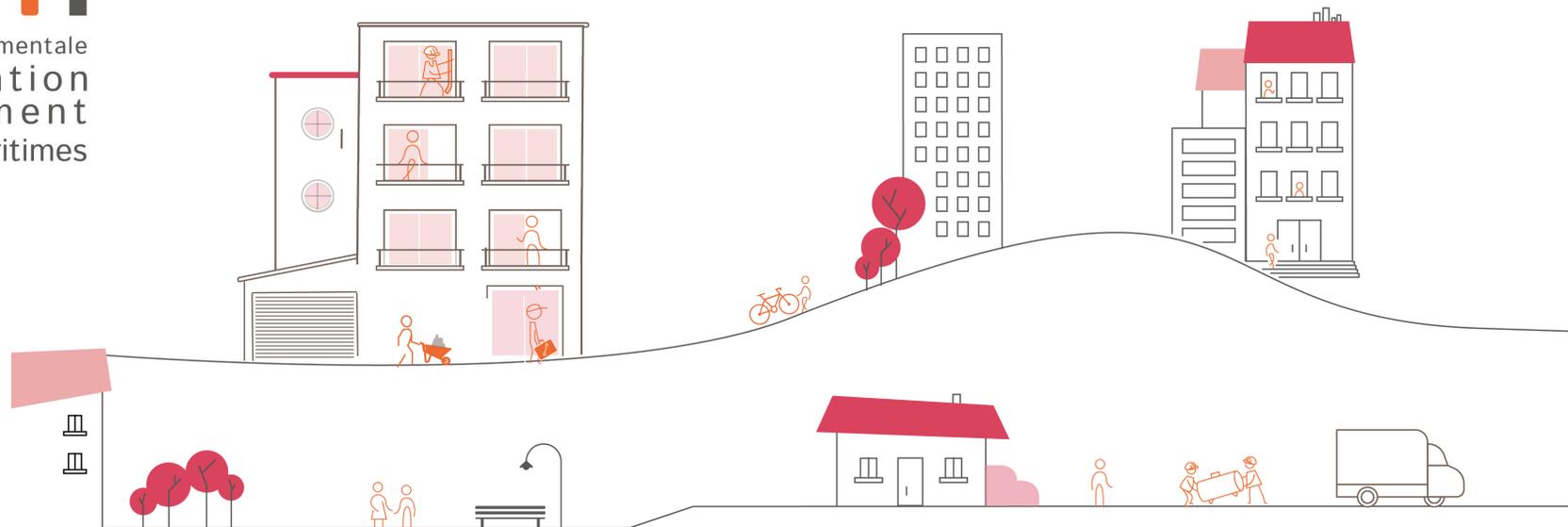


**adil**

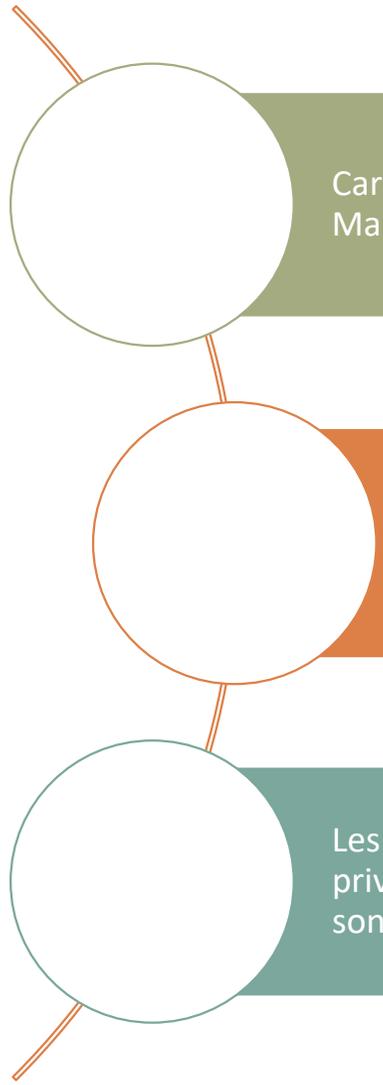
Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
des Alpes-Maritimes

JANVIER 2020



**DES « LOGEMENTS SOCIAUX DE FAIT » EXISTENT-ILS  
DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DES ALPES-MARITIMES ?**

# Sommaire



Caractéristiques des parcs locatifs privé et social dans le département des Alpes-Maritimes (données RPLS et INSEE).

Niveaux de loyers observés dans les deux parcs, par typologie de logements et localisation (données RPLS et OLL06).

Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé : Existe-t-il dans le parc privé des logements loués aux prix des logements du parc social ? Si oui, de quels types sont ces logements et où sont-ils localisés ? (données OLL 06).

# Point de méthodologie

- Les données sur le parc locatif privé présentées dans ce document sont issues du recensement de la population de l'INSEE, dont le dernier millésime paru date de 2016.
- Les données concernent uniquement les logements du parc privé proposés vides à la location en résidence principale, de type maison ou appartement.
- Les données sur le parc locatif social sont extraites du Répertoire du Parc Locatif Social (données détaillées au logement) de 2018.
- Le RPLS traite des logements familiaux et étudiants. Il diffère donc de l'inventaire SRU qui prend en compte d'autres types de logements sociaux, tels les logements-foyers de personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs, de migrants, etc.
- Les niveaux de loyers observés dans le parc privé sont ceux identifiés par l'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes (OLL06) en 2018.
- Les zones utilisées pour étudier les niveaux de loyers dans le département correspondent à des zones de prix. Dans ces zones, un logement ayant les mêmes caractéristiques (c'est-à-dire un logement 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.
- La situation économique des ménages maralpins a été évaluée grâce aux données du dispositif FiLoSoFi (Revenus localisés sociaux et fiscaux) de l'INSEE, dont le dernier millésime paru date de 2015.

# Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

## L'OFFRE EN LOGEMENT LOCATIF DANS LES ALPES-MARITIMES

### PARC PRIVE

- **137 546** logements privés loués vides recensés par l'INSEE en 2016
- **27%** des résidences principales du département
- **1 269** logements pour 10 000 habitants
- En 2016, **428 990** personnes vivent dans un logement privé loué vide (soit **41%** de la population maralpine)
- **1,98** personnes par logement locatif privé

### PARC SOCIAL

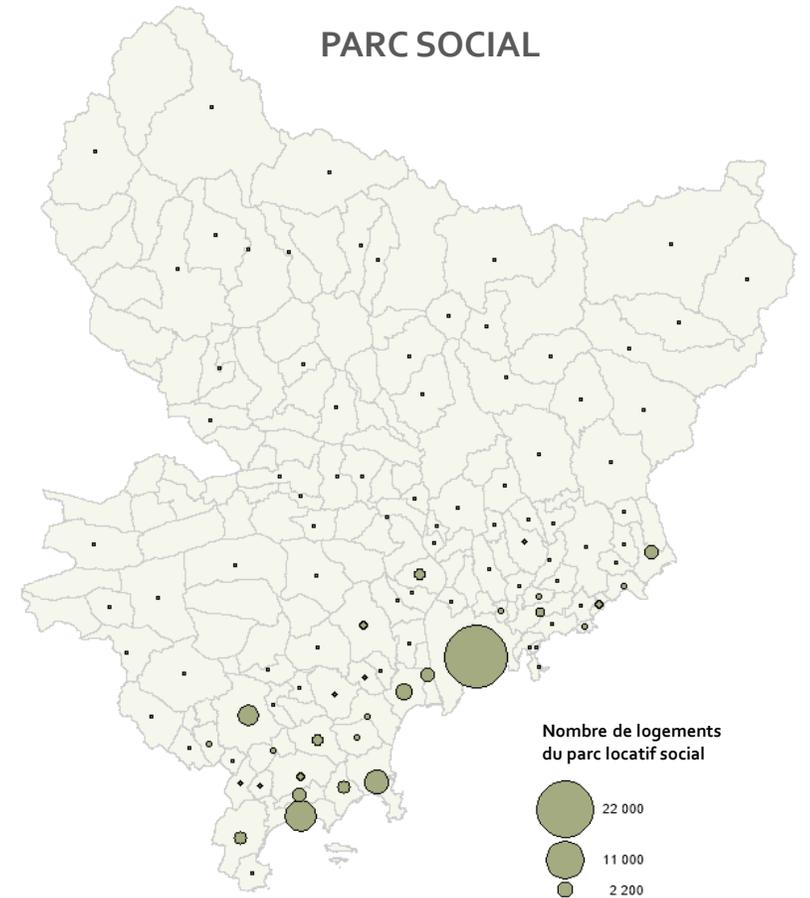
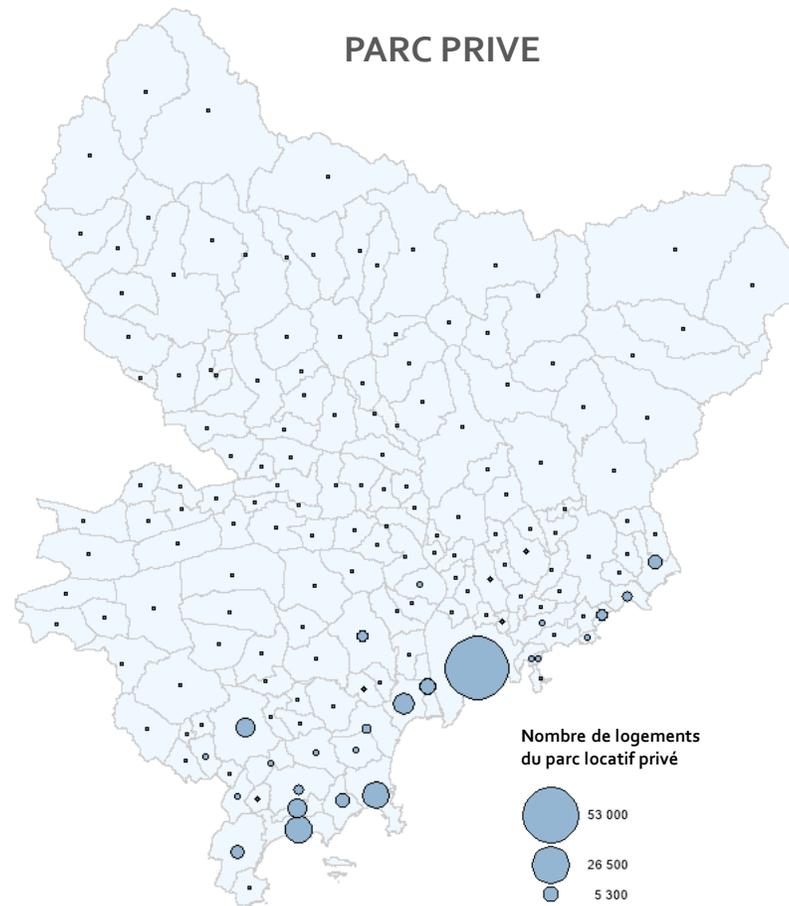
- **53 932** logements locatifs sociaux actifs inscrits dans le Répertoire du Parc Locatif Social en 2018
- **11%** des résidences principales du département
- **498** logements pour 10 000 habitants.
- En 2016, **116 054** personnes vivent dans un logement locatif social (soit **11%** de la population maralpine)
- **2,46** personnes par logement locatif social

### PARC DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

- 278 788 logements occupés par des ménages propriétaires recensés par l'INSEE en 2016
  - 55% des résidences principales du département
  - 2 573 logements pour 10 000 habitants
- En 2016, 591 077 personnes vivent dans un logement de ce type (soit **56%** de la population maralpine)
  - 2,12 personnes par logement de ce type

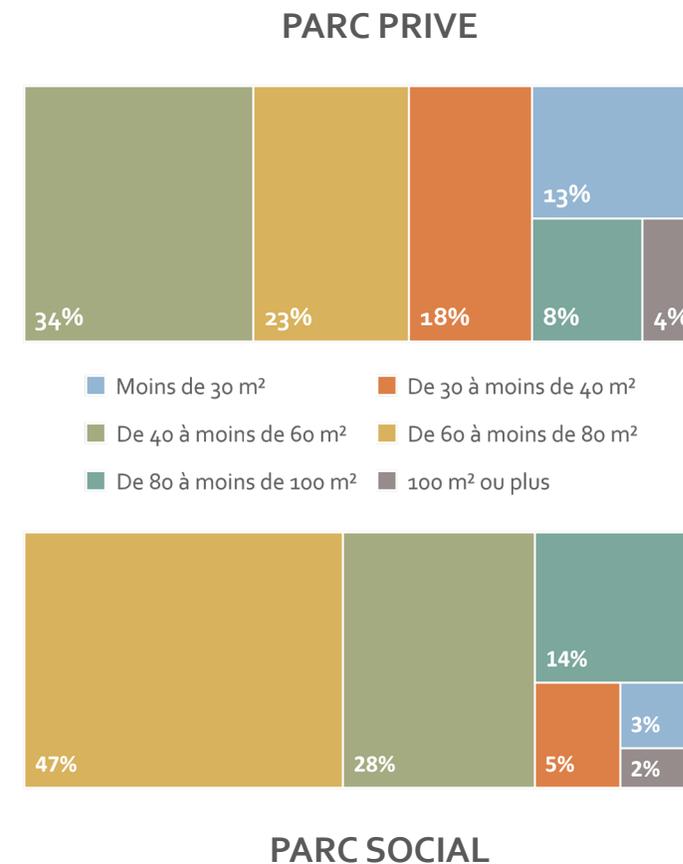
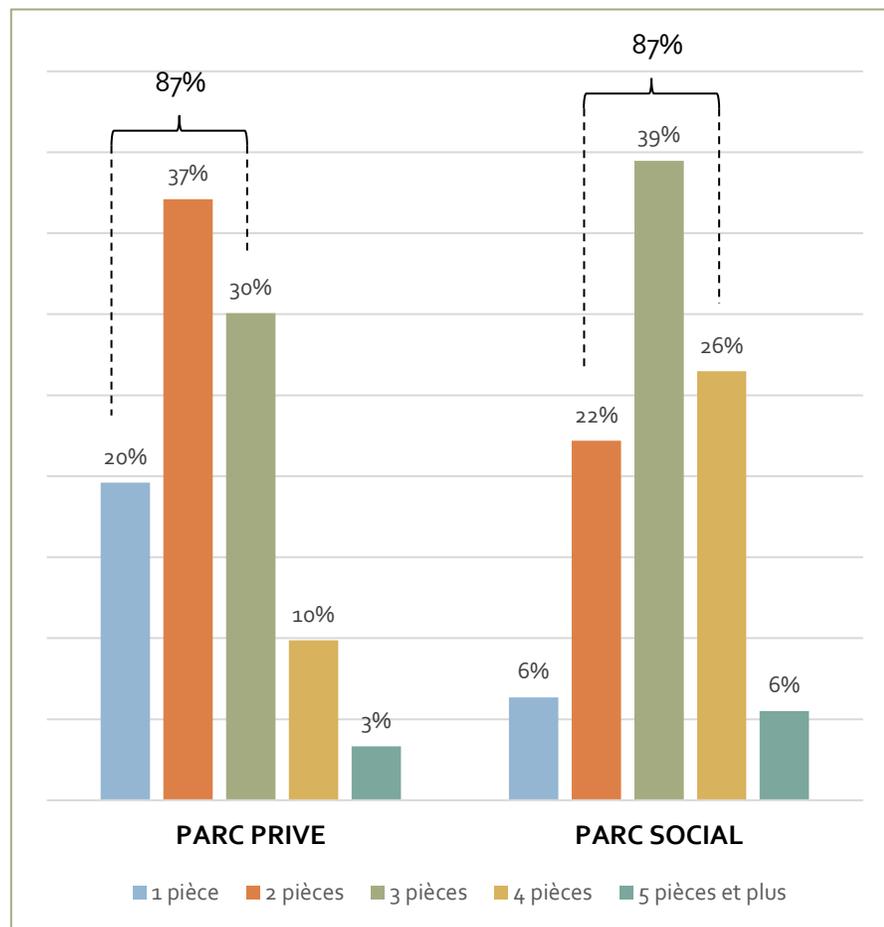
# Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

## L'OFFRE EN LOGEMENT LOCATIF DANS LES ALPES-MARITIMES



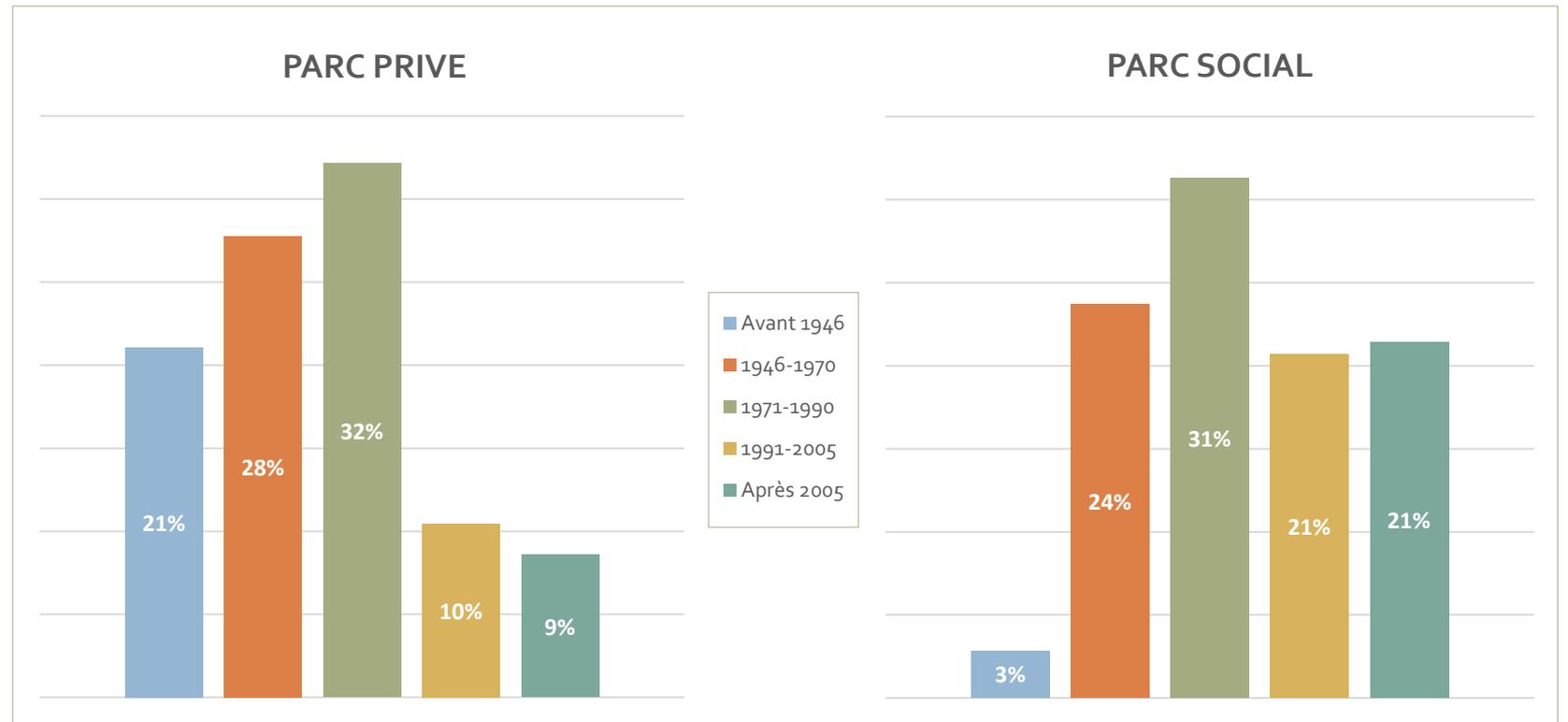
# Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

## LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



# Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

## L'ANCIENNETE DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES ALPES-MARITIMES



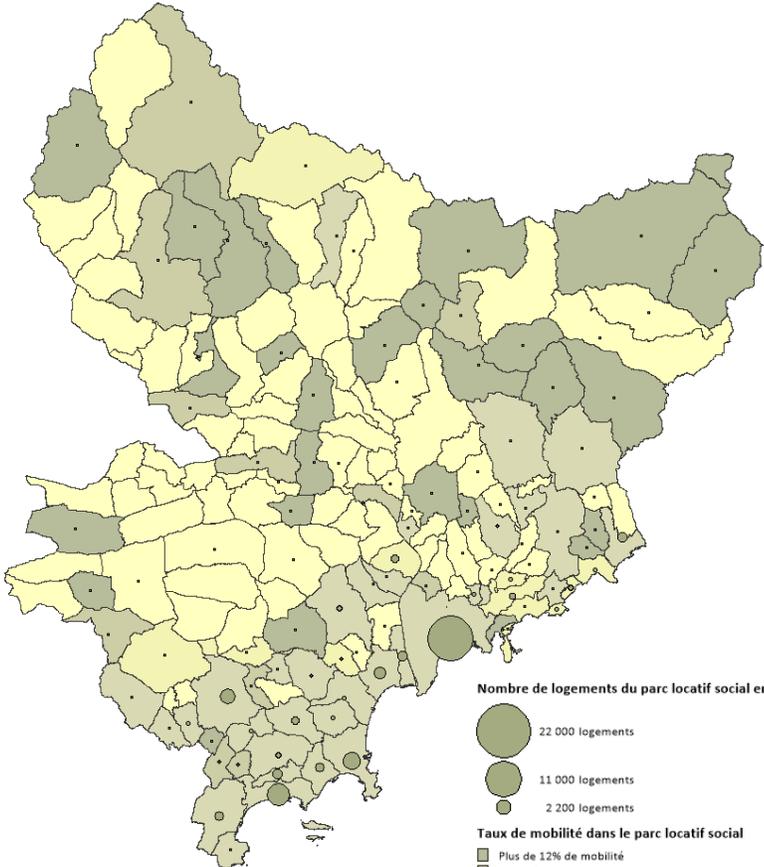
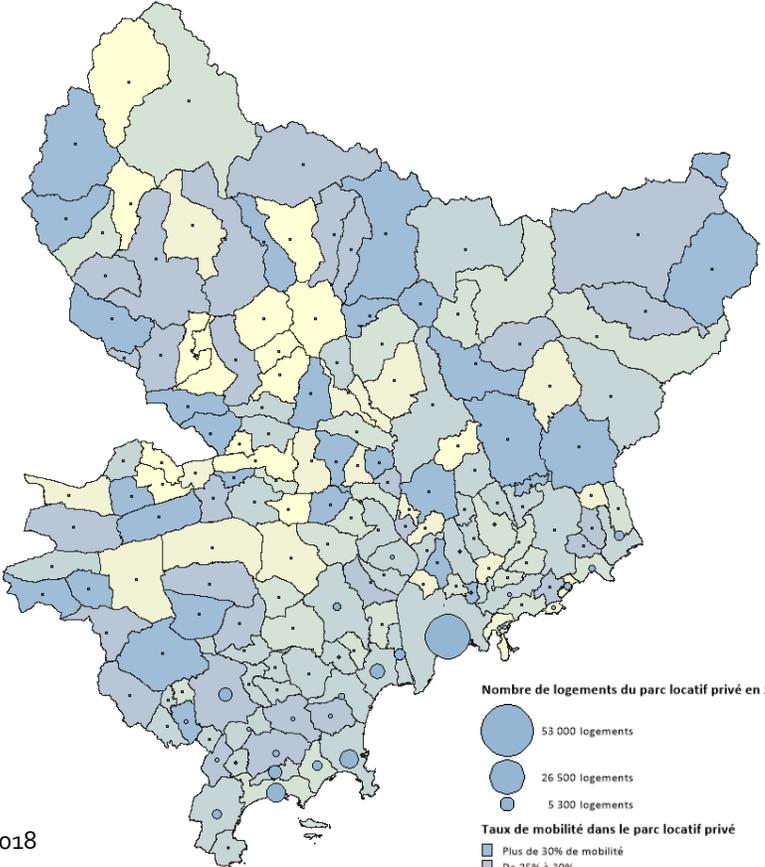
# L'OCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES ALPES-MARITIMES

Taux de mobilité en N-1  
dans le **parc privé**

**21%**

Taux de mobilité en N-1  
dans le **parc social**

**6%**

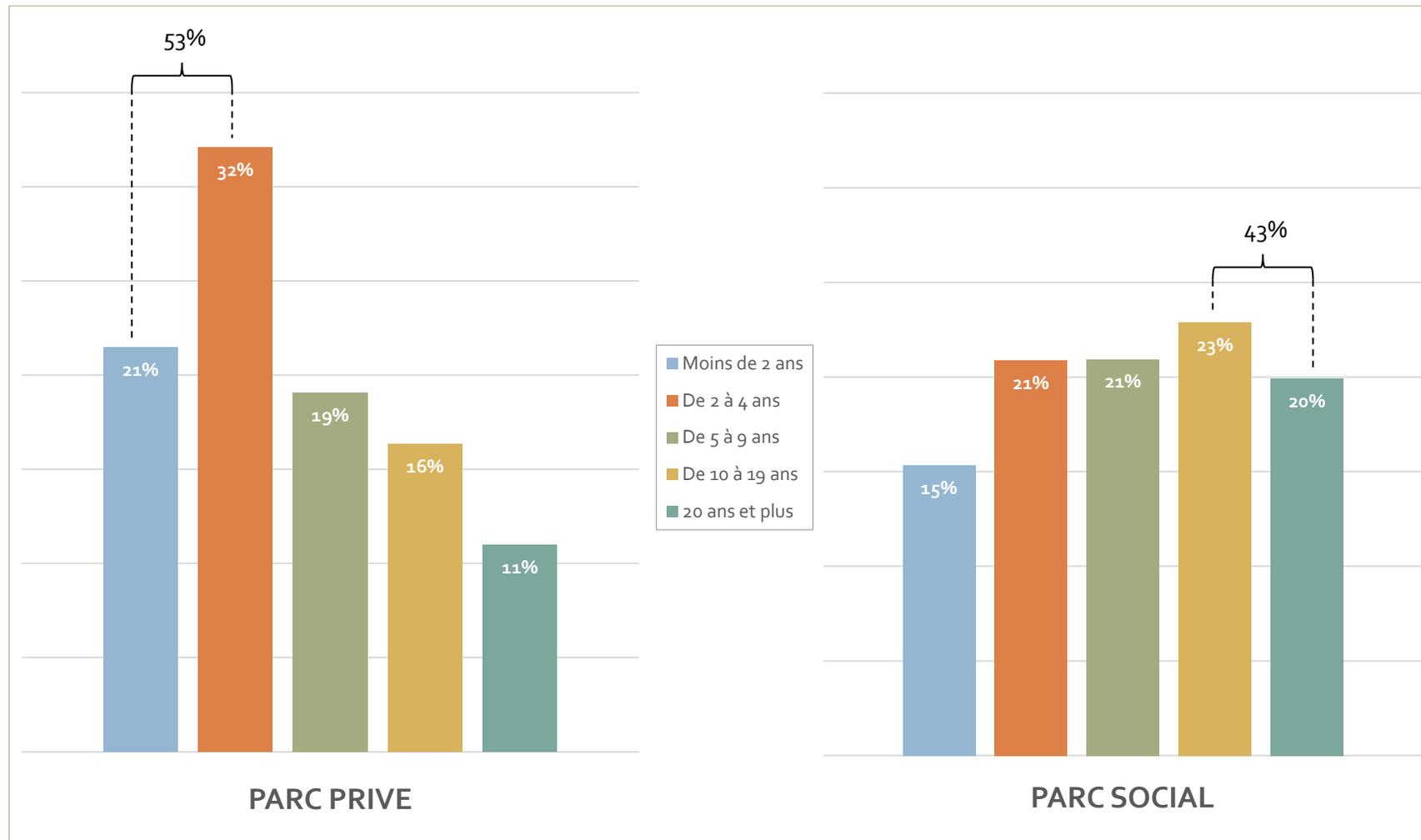


Caractéristiques  
des parcs locatifs  
privé et social

Source : INSEE, RP 2016, RPLS 2018  
© IGN - Contours...Iris® 2017  
Cartographie : ADIL o6

# Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

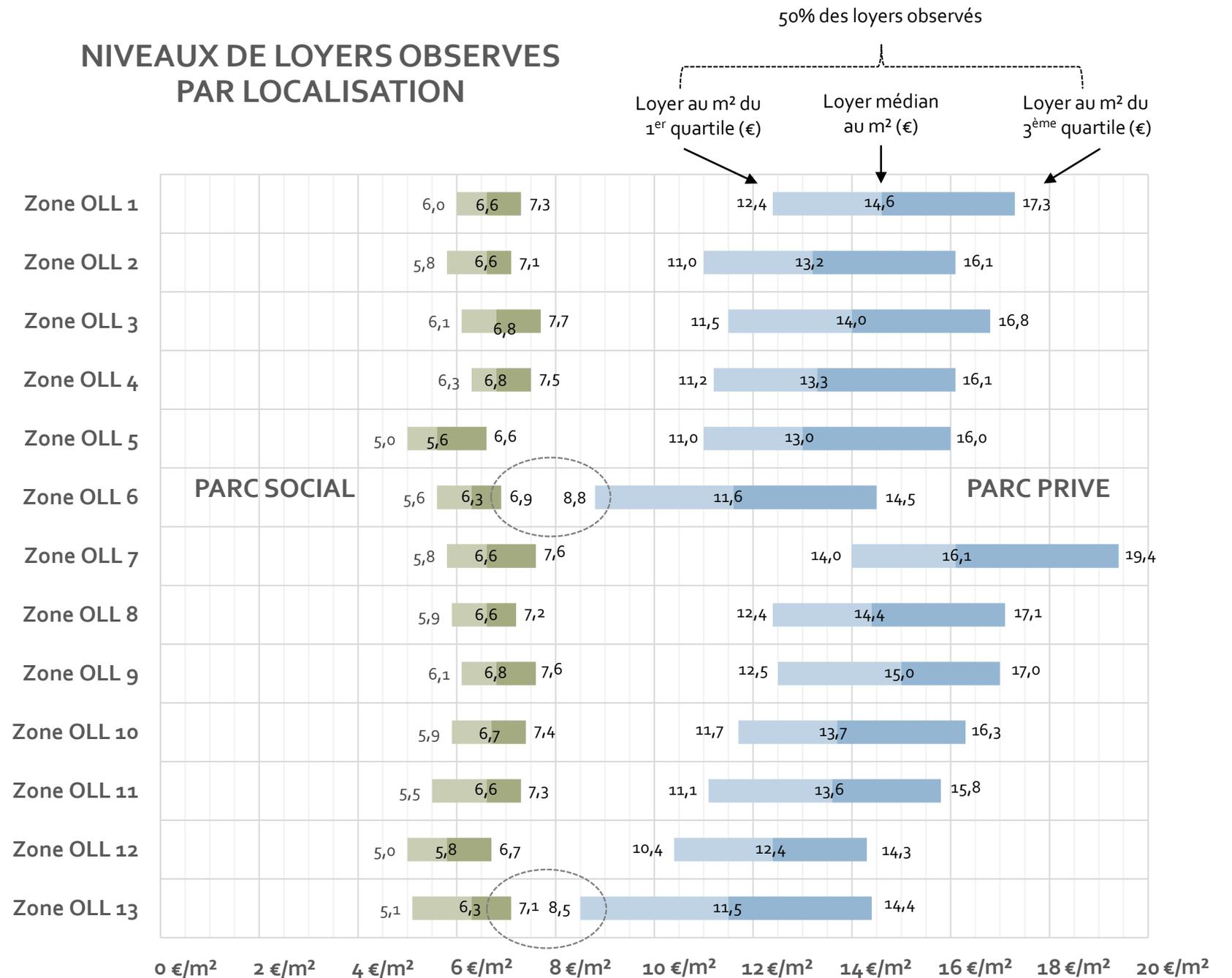
## L'ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LES LOGEMENTS LOCATIFS DES ALPES-MARITIMES



Source : INSEE, RP 2016, RPLS 2018

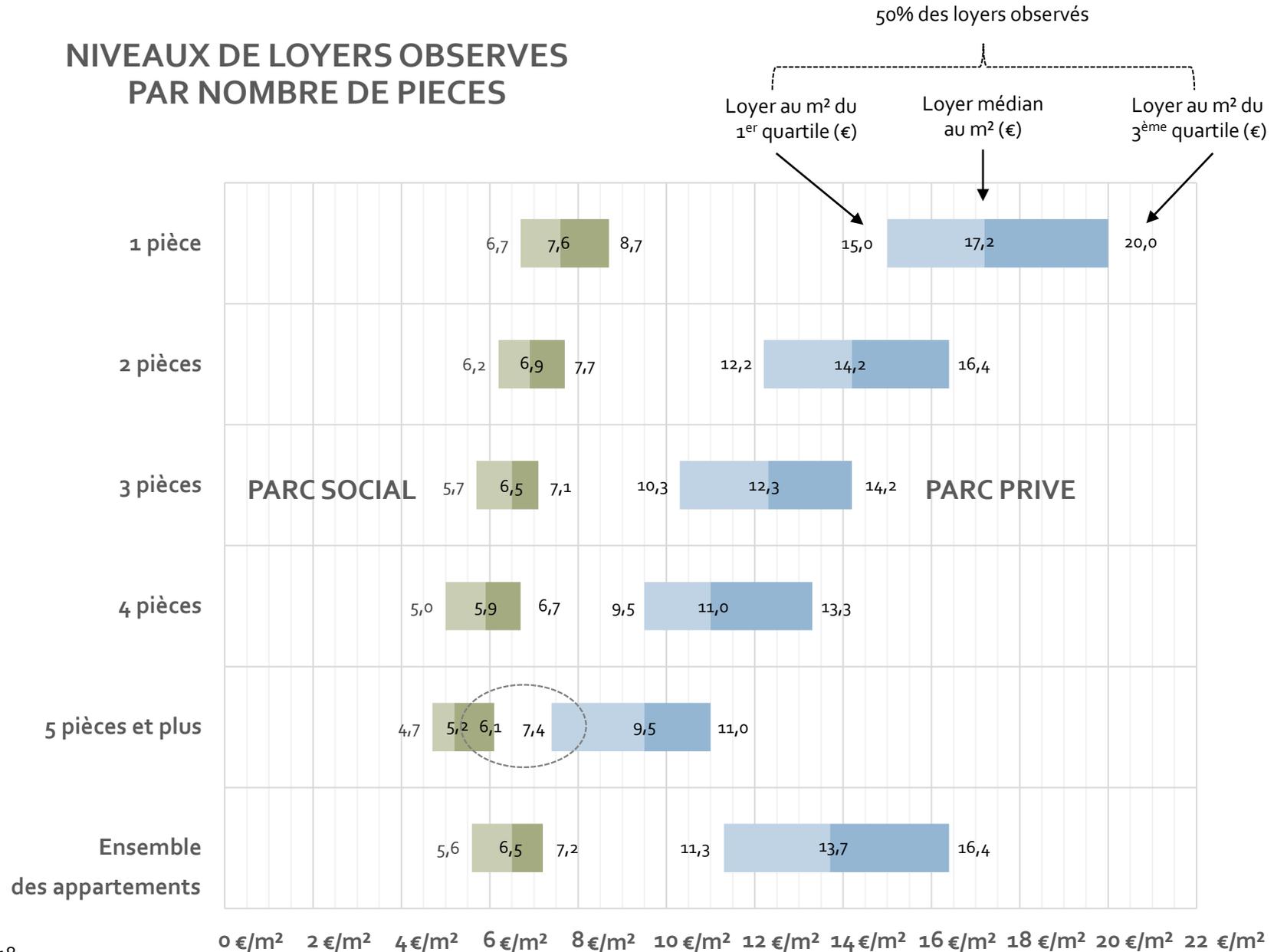
# Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social

## NIVEAUX DE LOYERS OBSERVES PAR LOCALISATION



# Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social

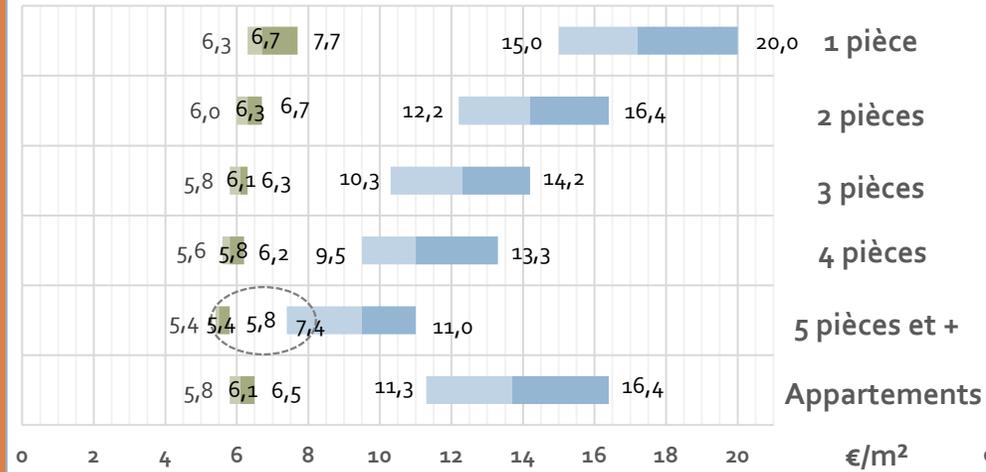
## NIVEAUX DE LOYERS OBSERVES PAR NOMBRE DE PIÈCES



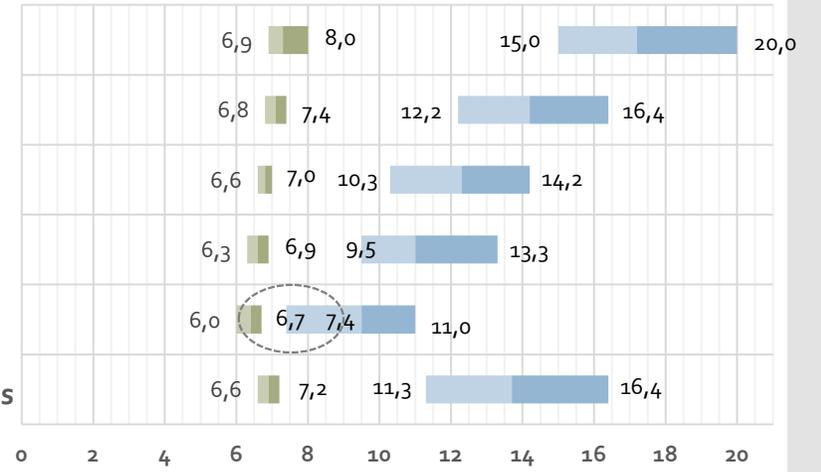
# NIVEAUX DE LOYERS OBSERVES PAR MODE DE FINANCEMENT INITIAL (PLAI / PLUS / PLS – PLI)

Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social

## PLAI

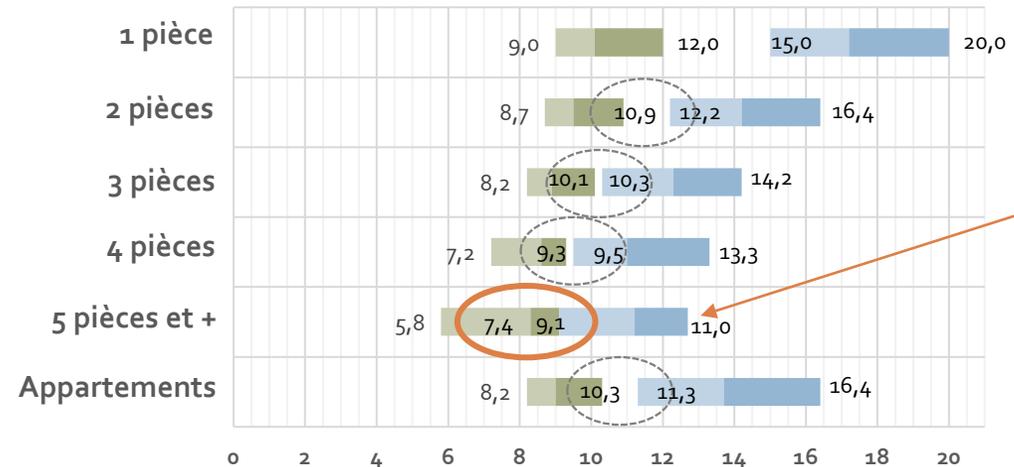


## PLUS



Parc privé   
Parc social 

## PLS - PLI

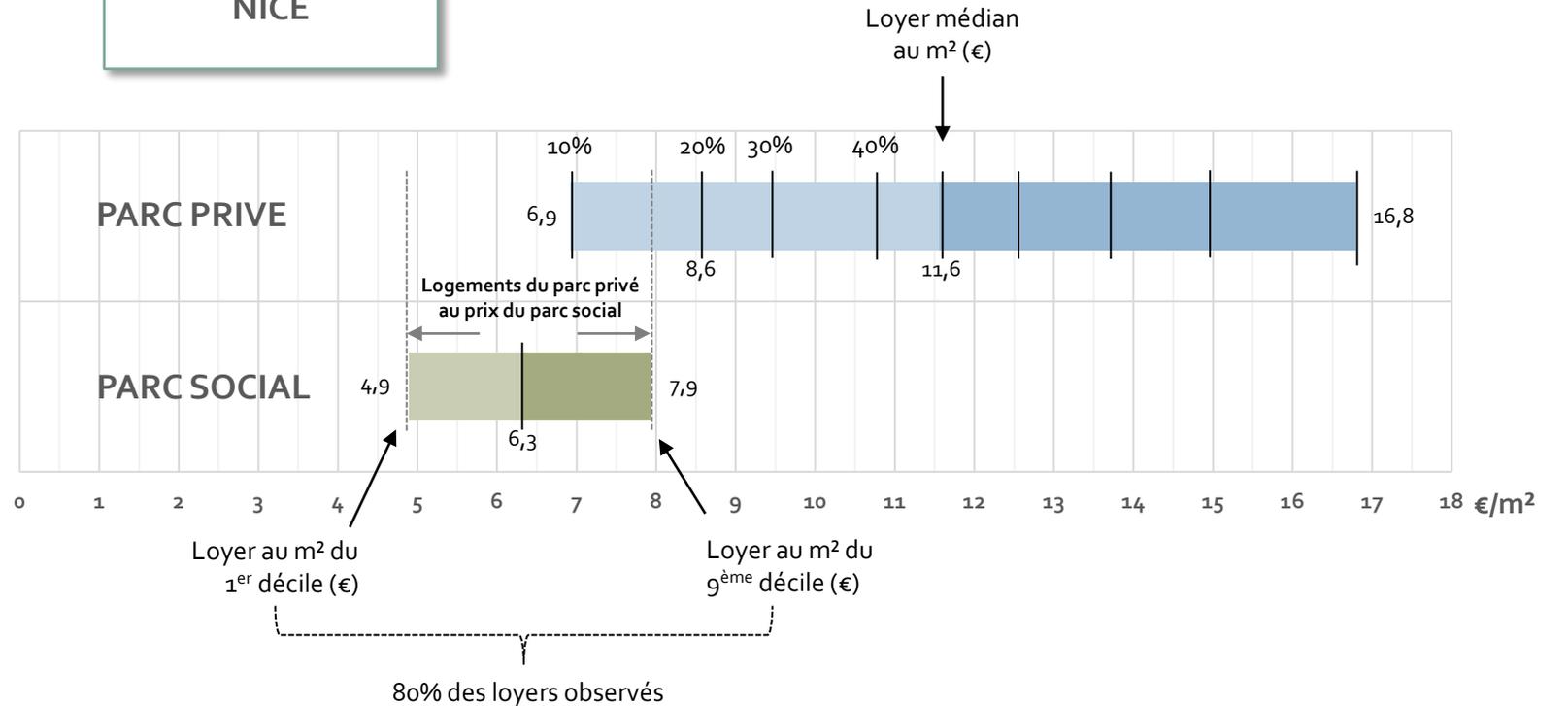


Zone de chevauchement des distributions de loyers entre les parcs social et privé

# Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »

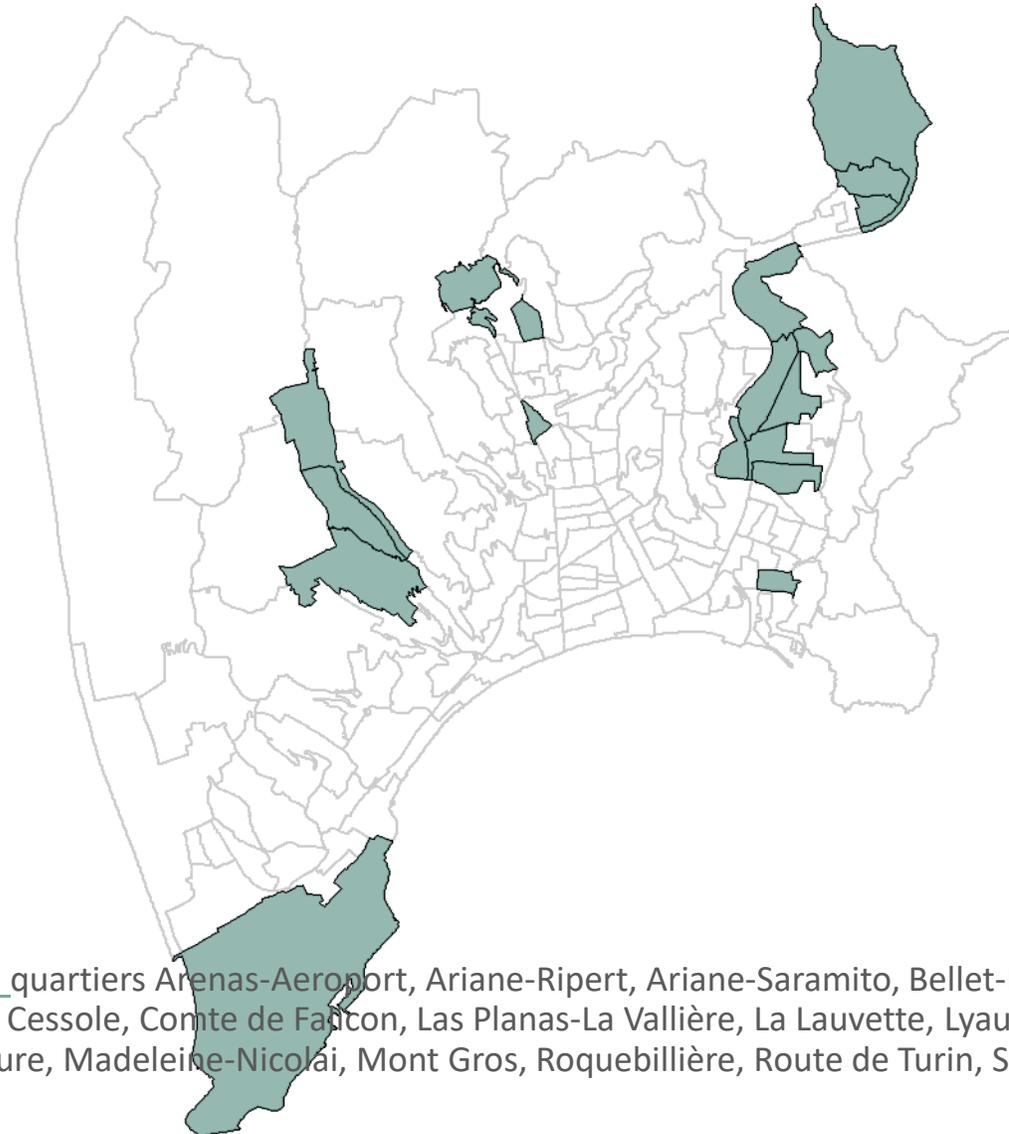
ZONE OLL 6  
NICE



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

Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »



ZONE OLL 6  
NICE

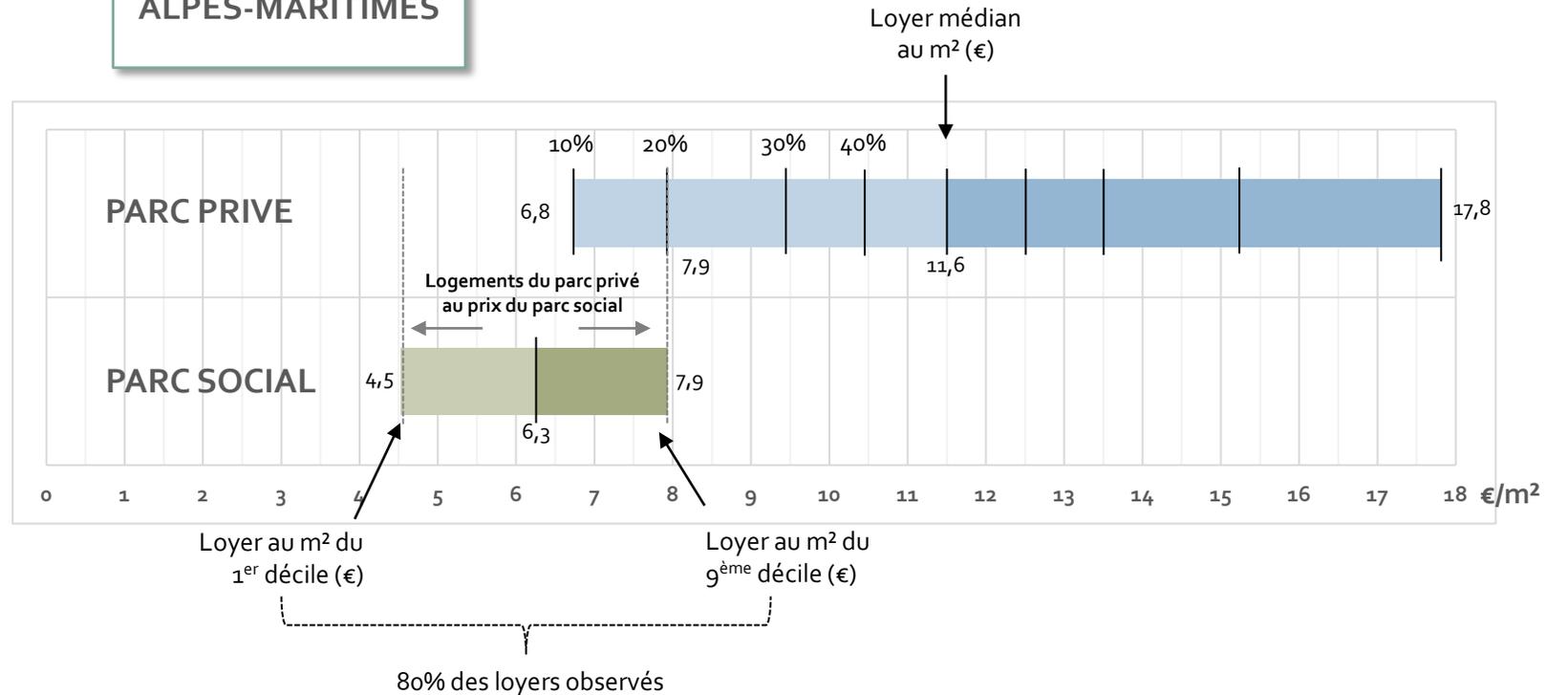
Source : OLLo6, Collecte 2018  
© IGN - Contours...Iris® 2017  
Cartographie : ADIL o6

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

# Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »

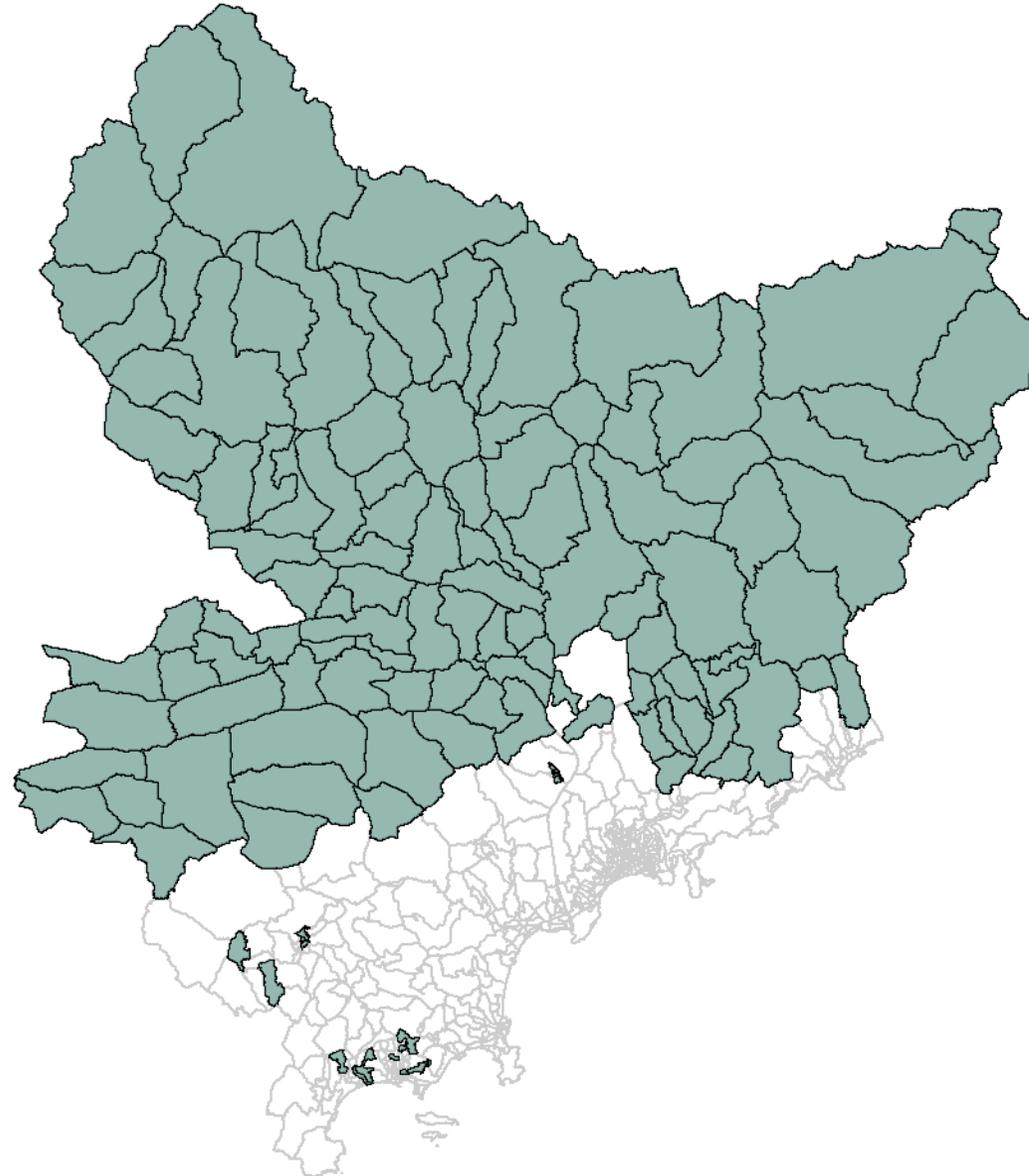
ZONE OLL 13  
ALPES-MARITIMES



**Zone 13 :** Communes du moyen et haut pays (cf. carte), Carros : quartiers Ville Nouvelle-Eusiere-Cigales-Espere, Ville Nouvelle-La Plaine-Le Planet, Cannes : quartiers Font de Veyre, Montfleury, Pont d'Avril-L'abadie, Saint-Joseph, Saint-Nicolas, Le Cannet : quartiers Collines, Europe, Mirandoles, Sainte-Catherine, Grasse : quartiers Centre Ville Nord, Centre Ville Sud-Est, Secteur Sauvegarde, Peymeinade : quartier Est.

Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »



ZONE OLL 13  
ALPES-MARITIMES

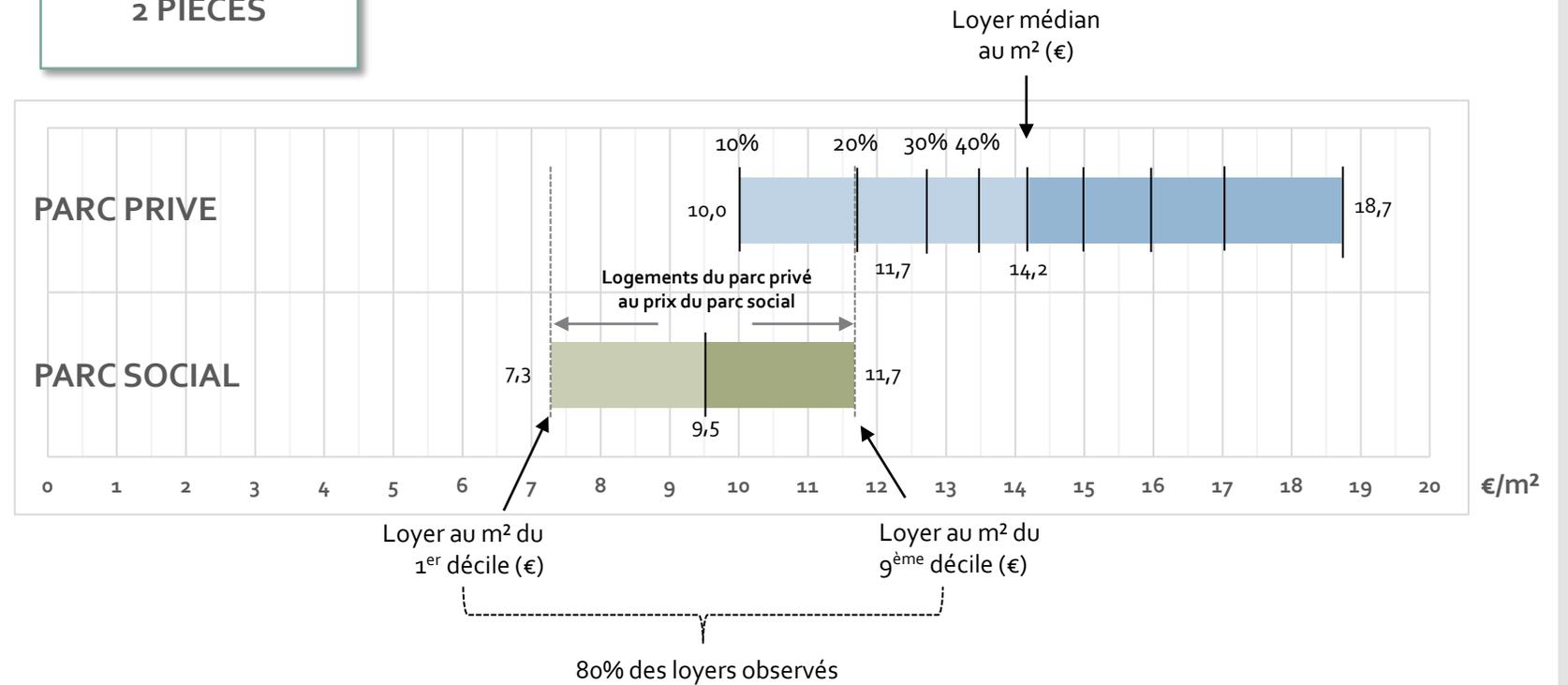
Source : OLLo6, Collecte 2018  
© IGN - Contours...Iris® 2017  
Cartographie : ADIL o6



# Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

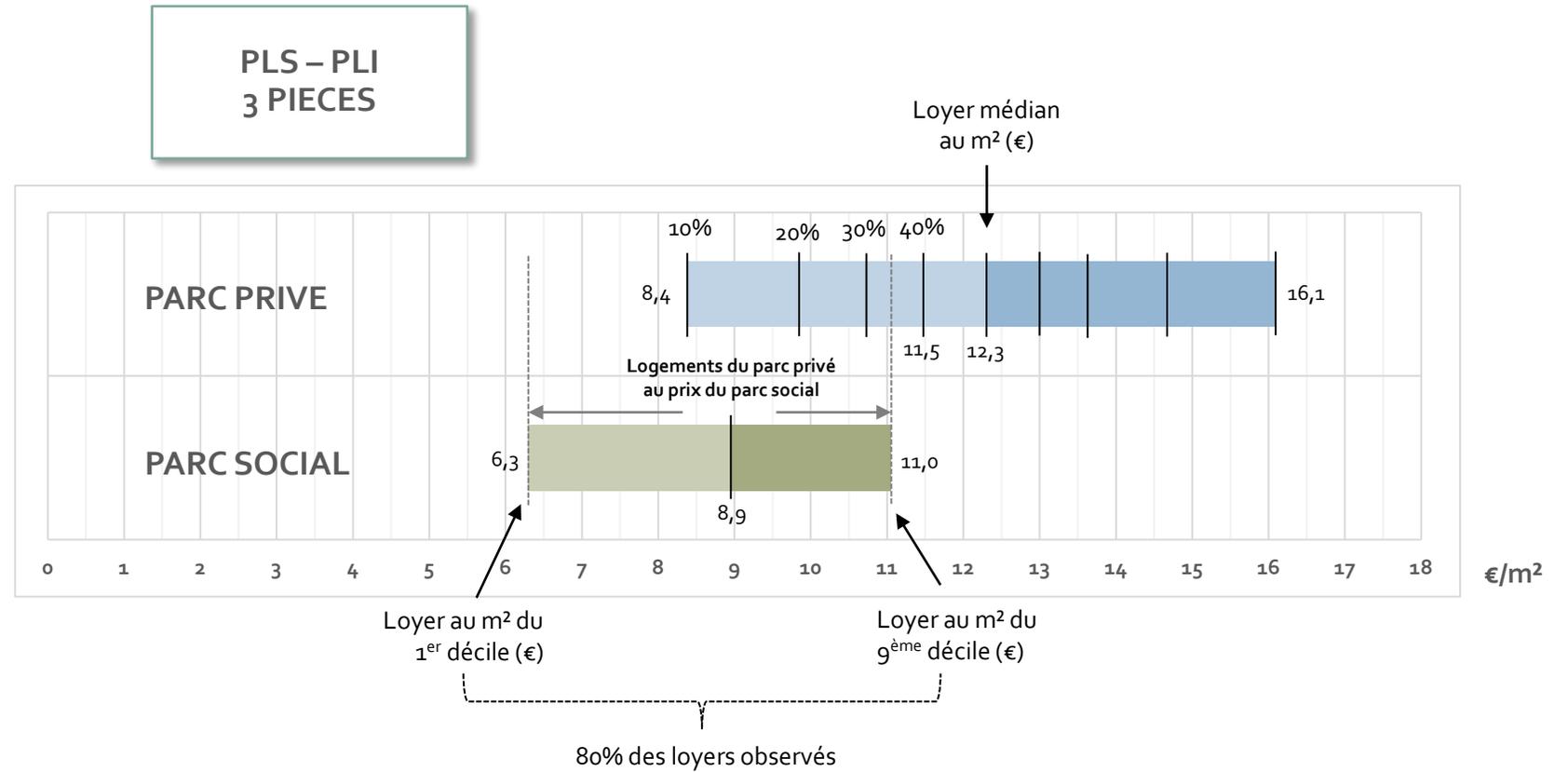
## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »

PLS – PLI  
2 PIECES



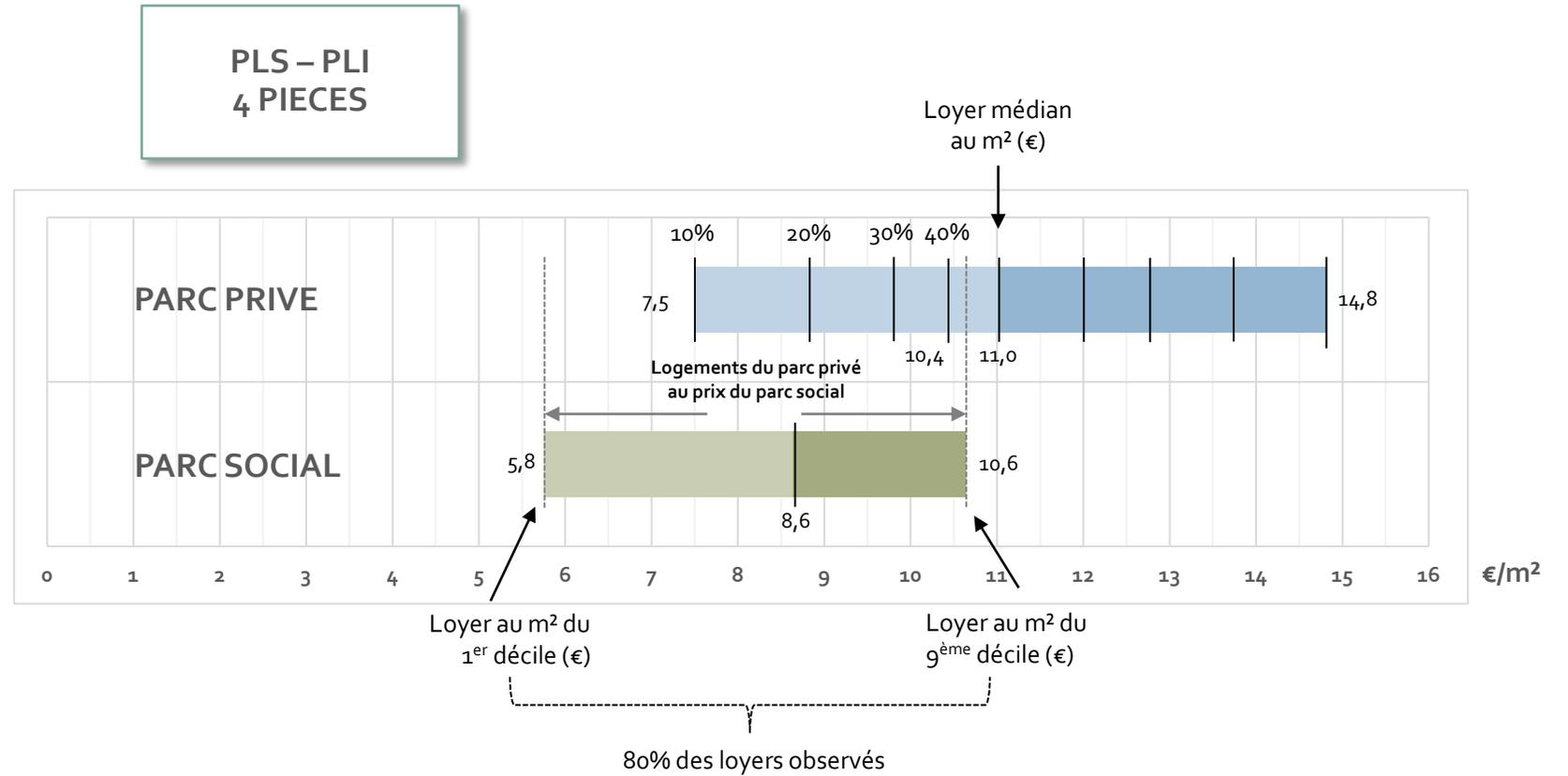
# Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »



Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

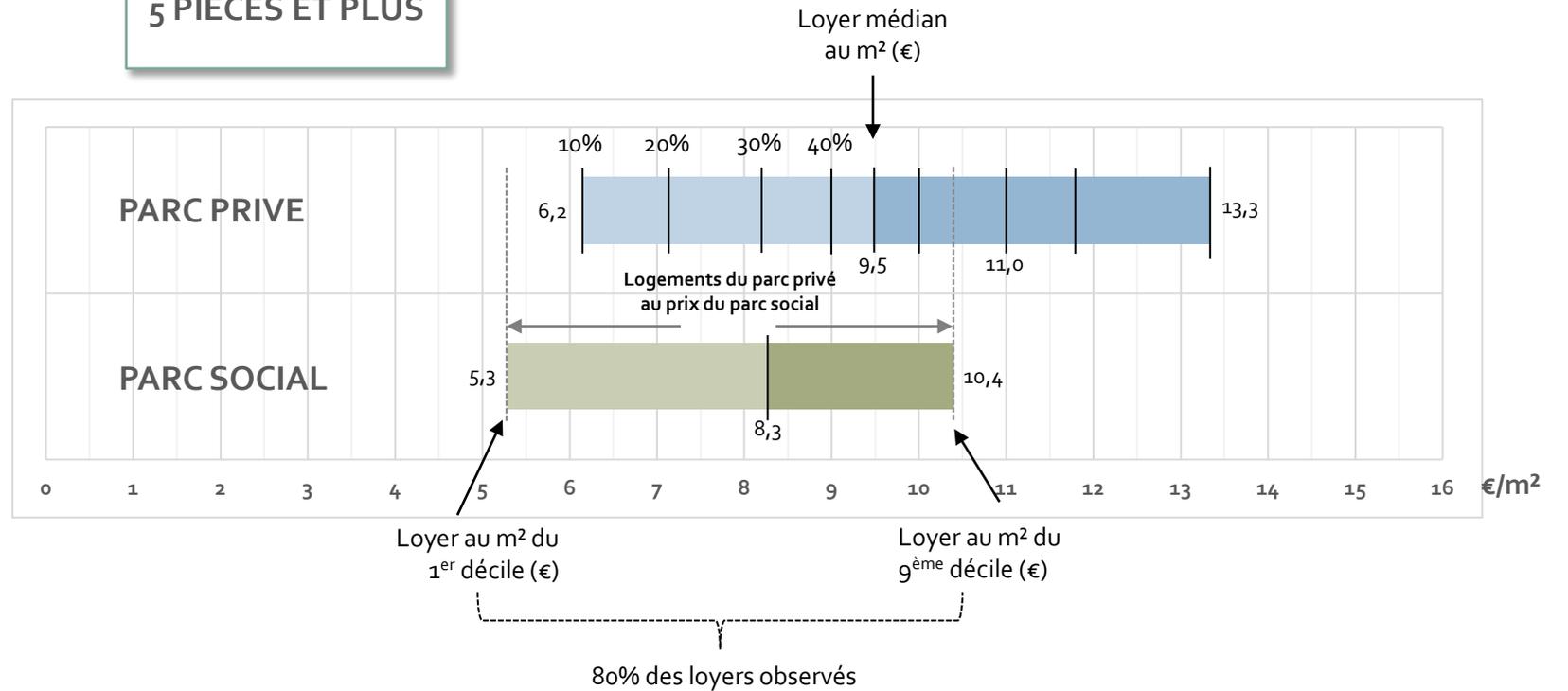
## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »



# Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

## LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »

PLS – PLI  
5 PIECES ET PLUS





## **Pour plus d'informations :**

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

Contact Pôle Études :  
Emmanuel Poulard, Directeur  
Stéphanie Ghibaudo, Chargée d'études