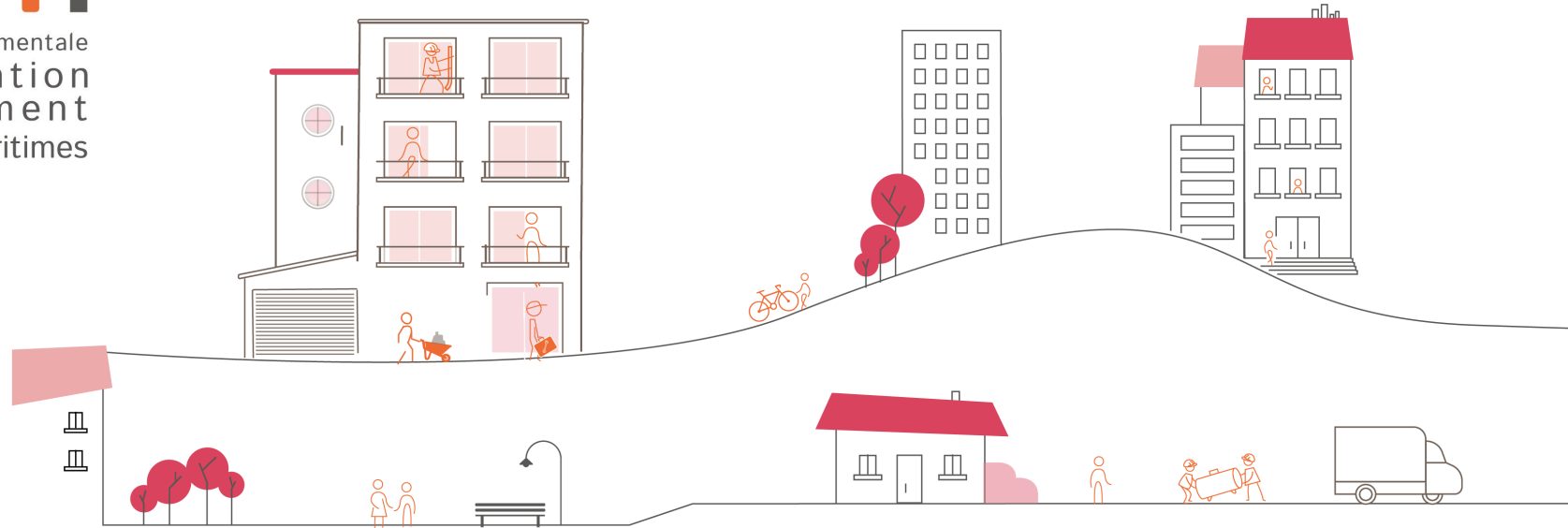


adil

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

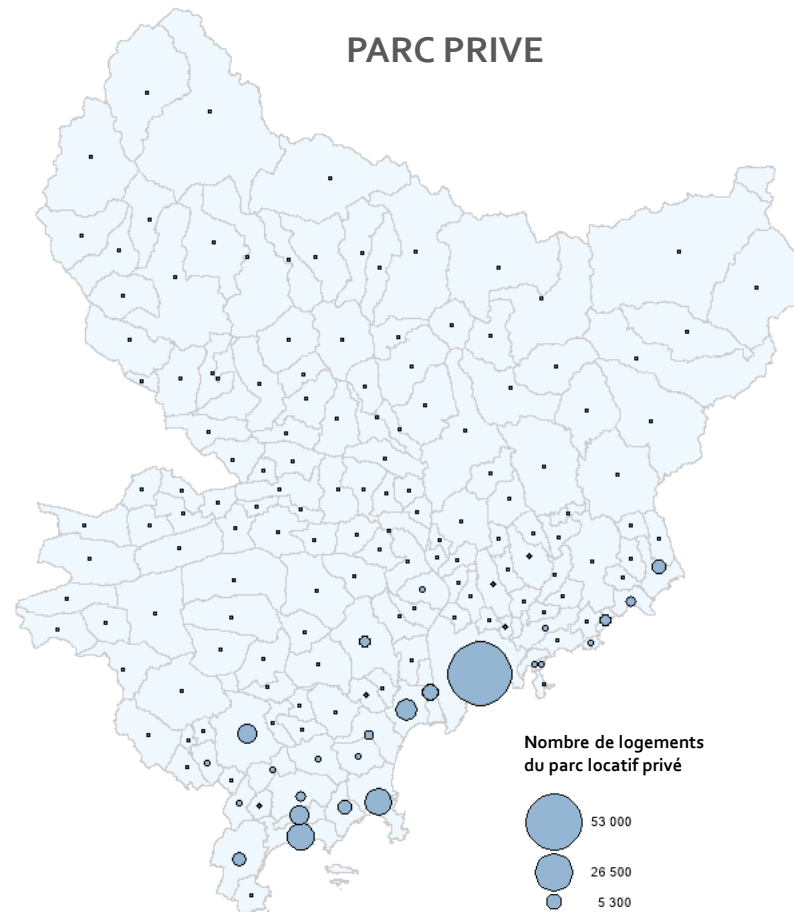
- **53 932** logements locatifs sociaux actifs inscrits dans le Répertoire du Parc Locatif Social en 2018
- **11%** des résidences principales du département
- **498** logements pour 10 000 habitants.
- En 2016, **116 054** personnes vivent dans un logement locatif social (soit **11%** de la population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

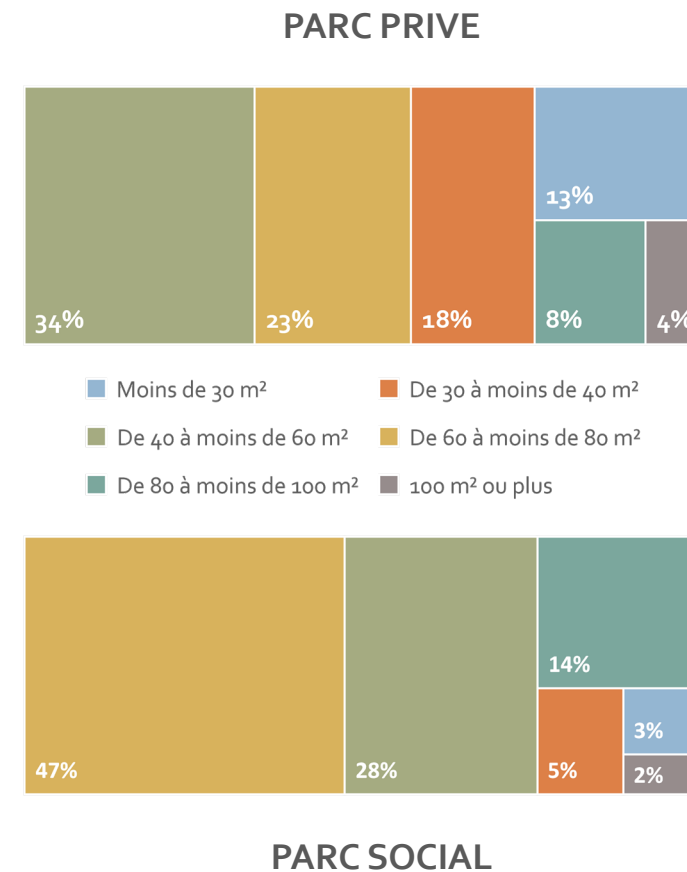
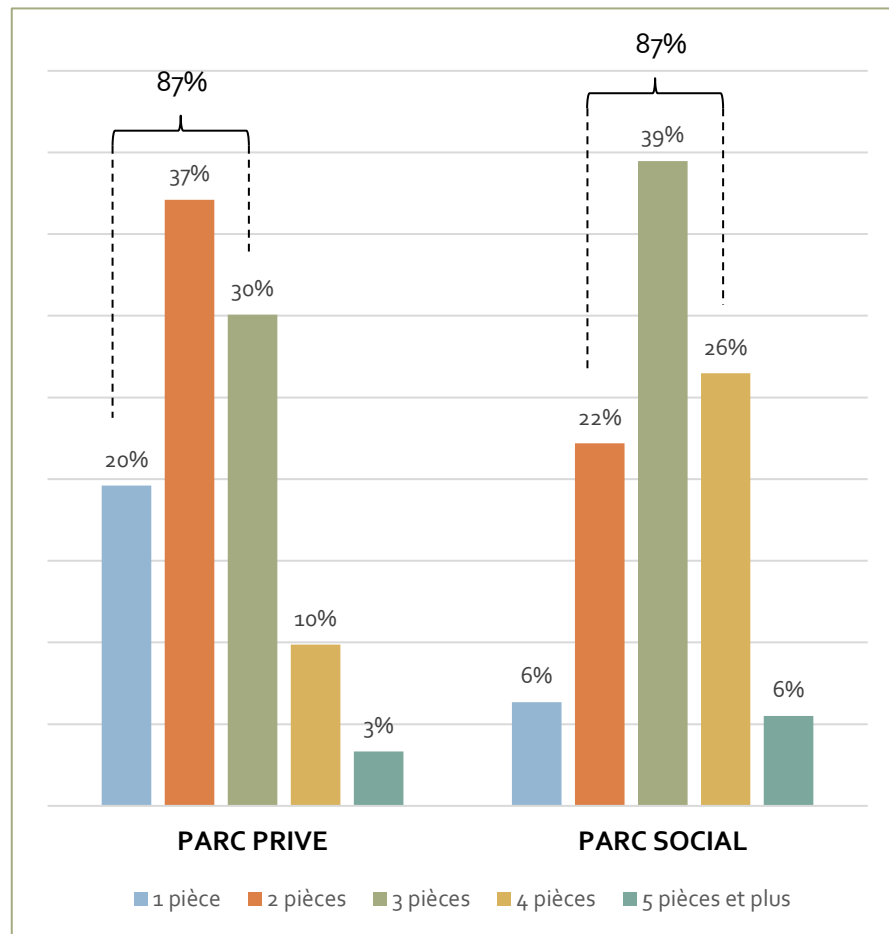
Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

L'OFFRE EN LOGEMENT LOCATIF DANS LES ALPES-MARITIMES



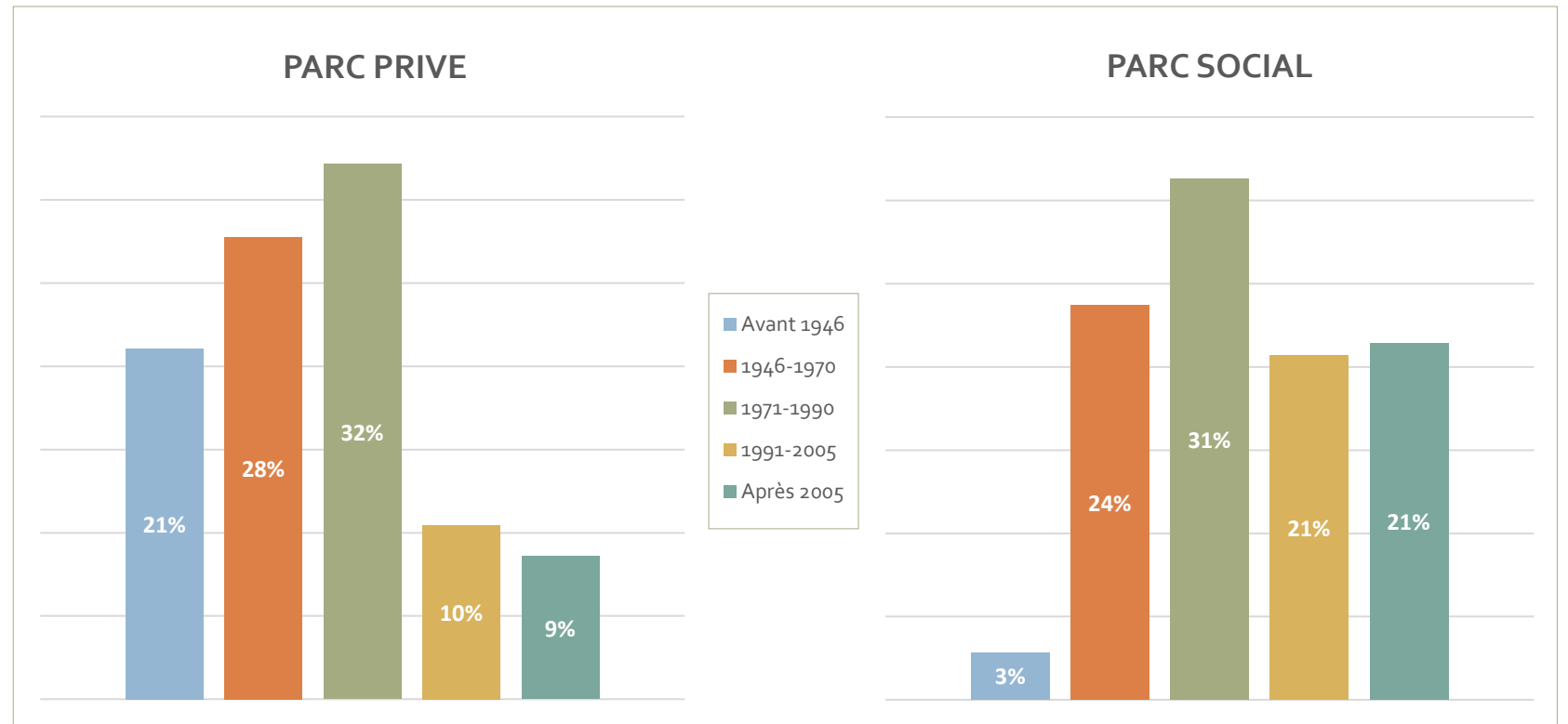
Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

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



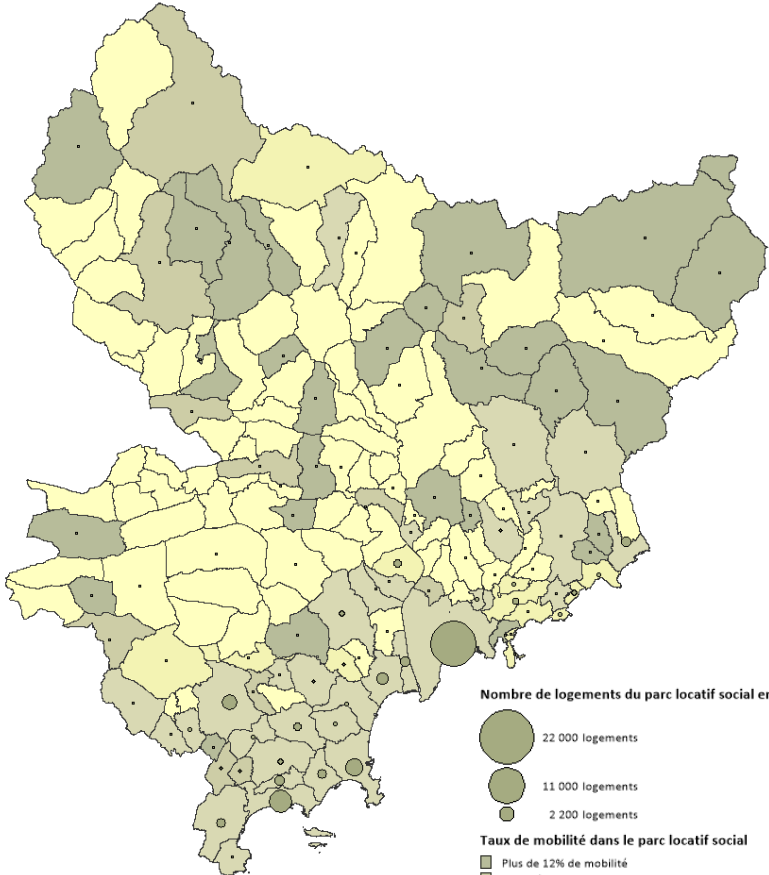
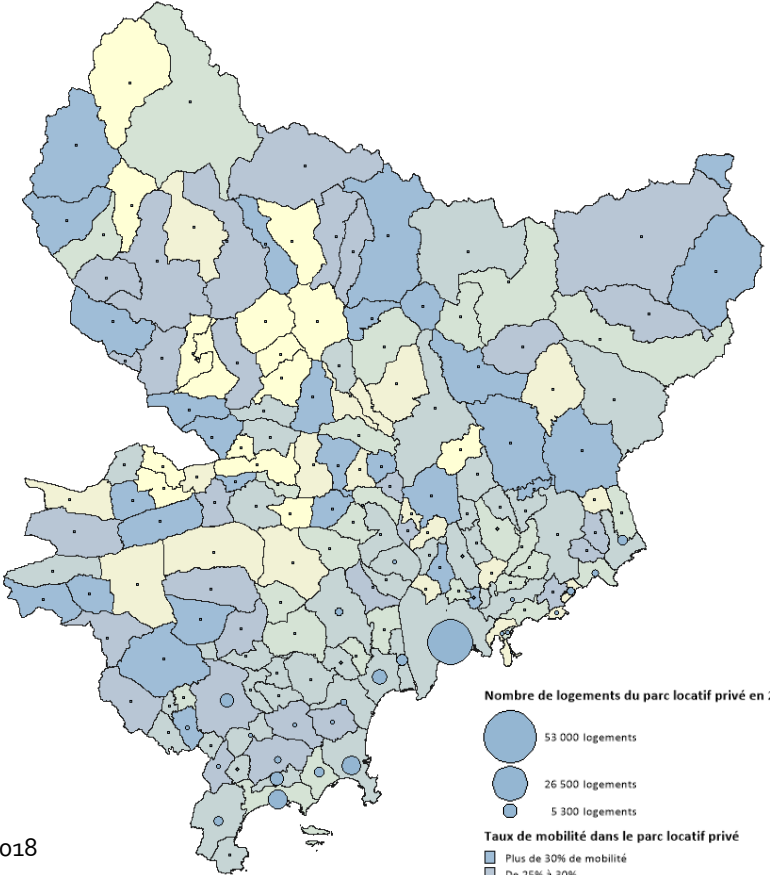
L'OCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES ALPES-MARITIMES

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

21%

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

6%

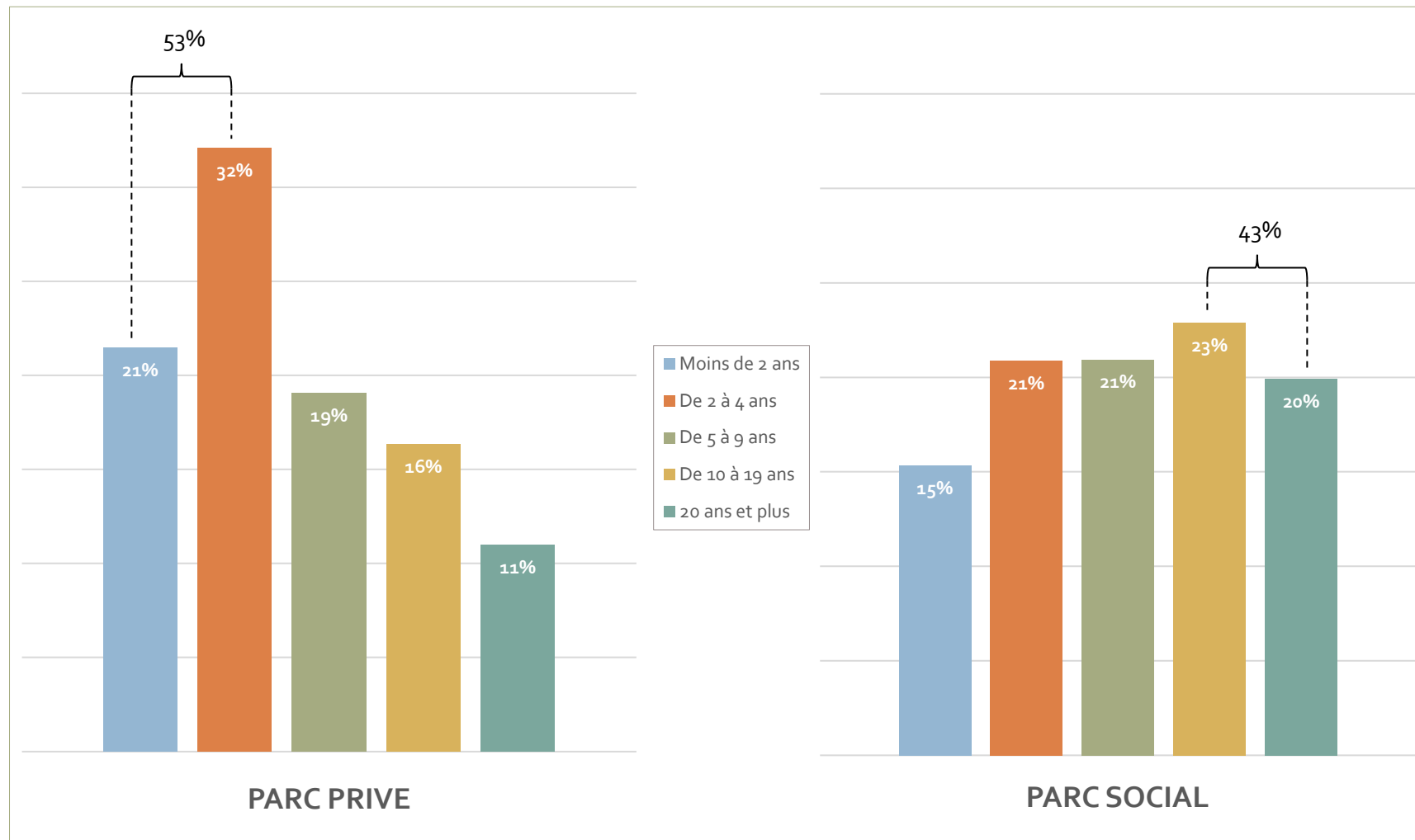


Caractéristiques
des parcs locatifs
privé et social

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

Caractéristiques des parcs locatifs privé et social

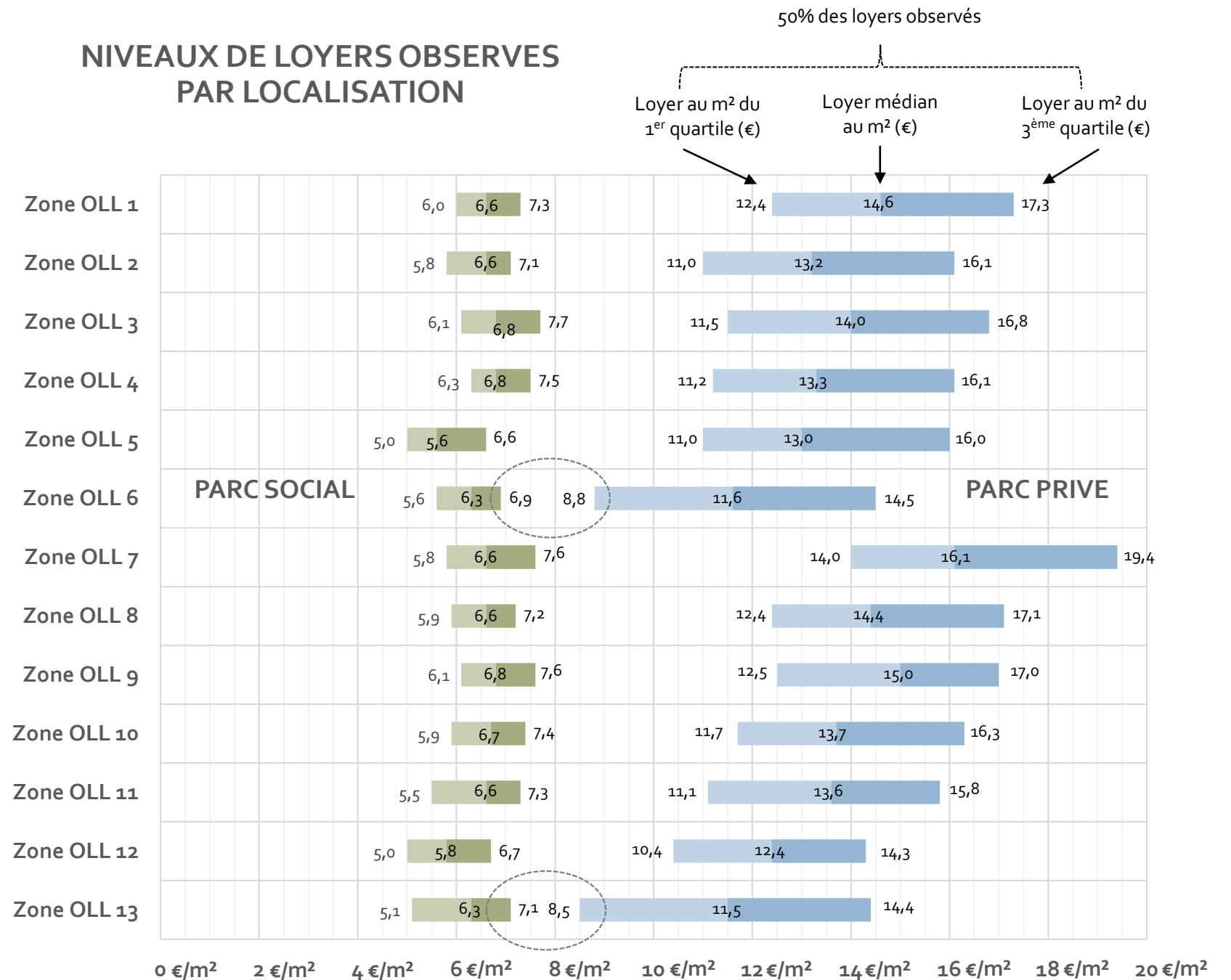
L'ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LES LOGEMENTS LOCATIFS DES ALPES-MARITIMES



Source : INSEE, RP 2016, RPLS 2018

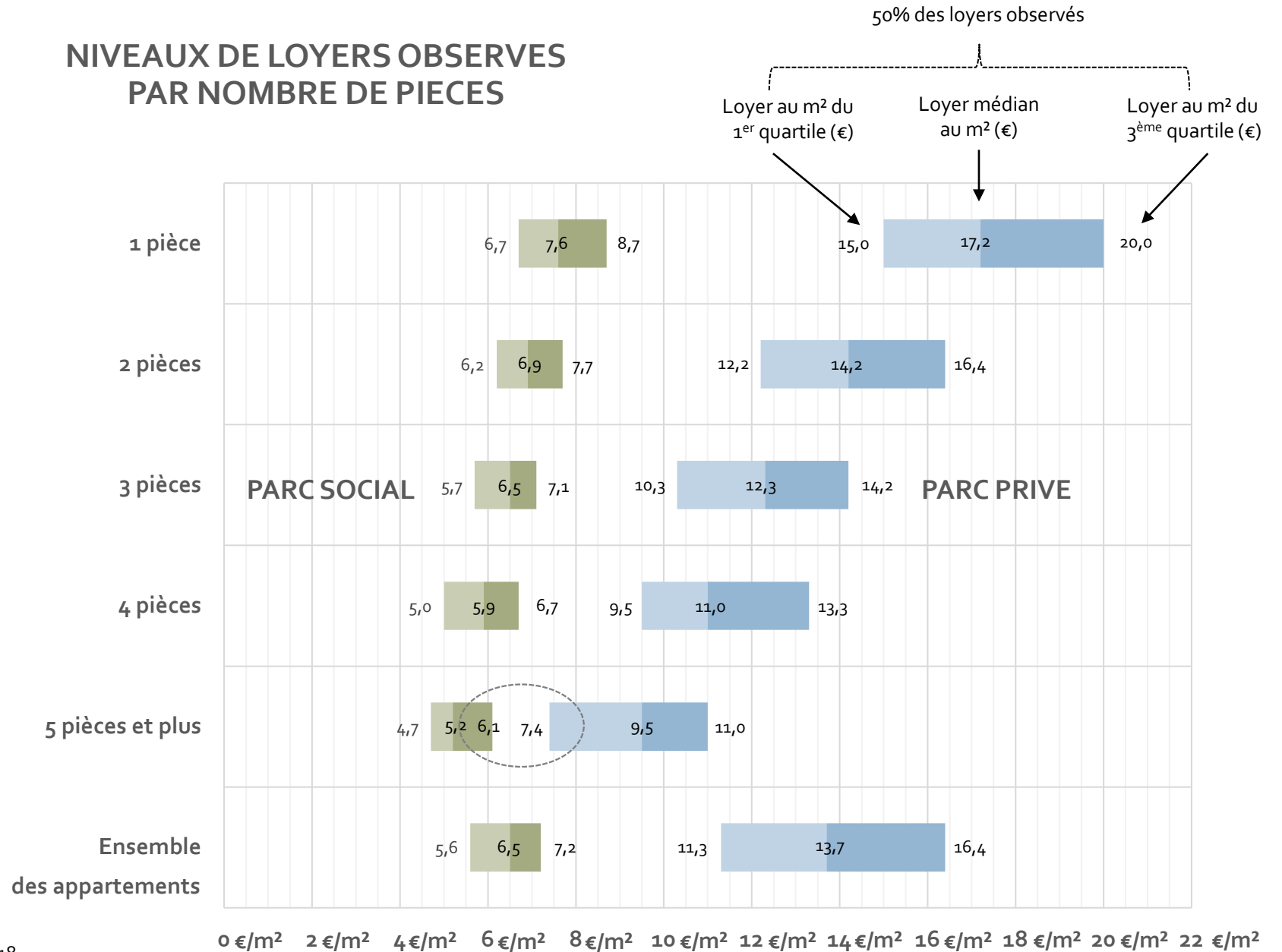
Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social

NIVEAUX DE LOYERS OBSERVES PAR LOCALISATION



Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social

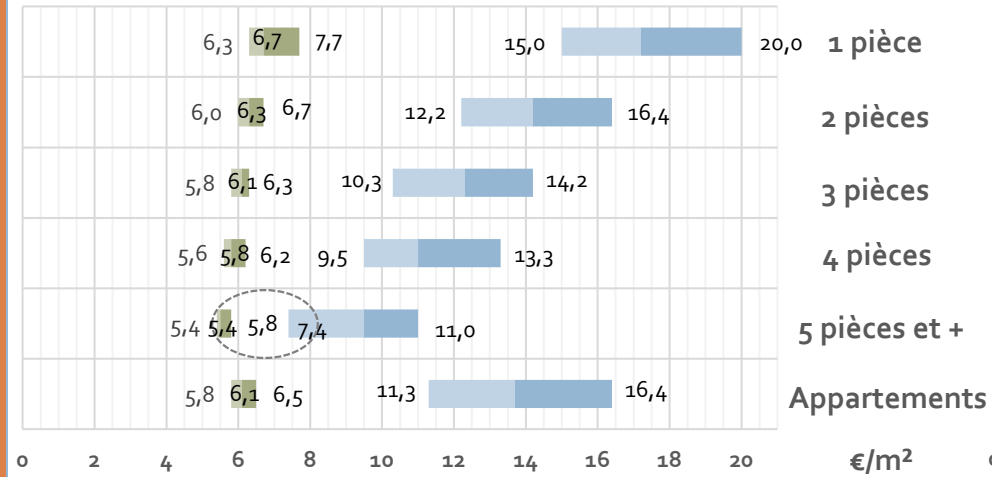
NIVEAUX DE LOYERS OBSERVES PAR NOMBRE DE PIÈCES



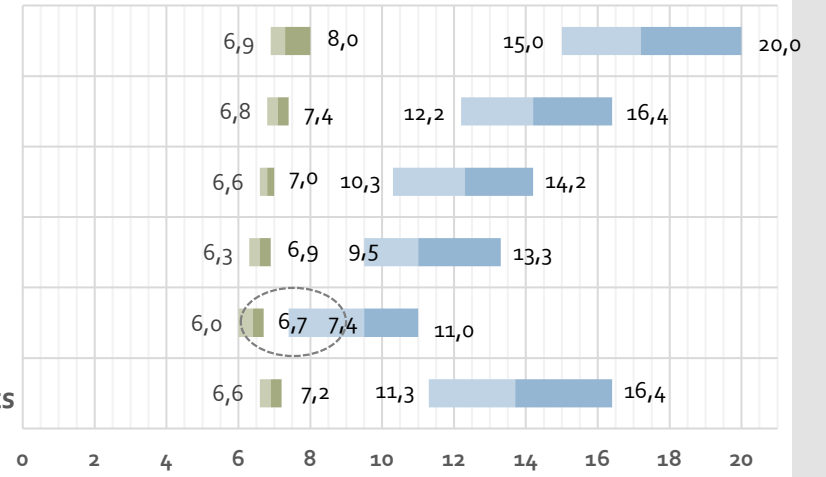
NIVEAUX DE LOYERS OBSERVES PAR MODE DE FINANCEMENT INITIAL (PLAI / PLUS / PLS – PLI)

Niveaux de loyers observés dans les parcs locatifs privé et social

PLAI

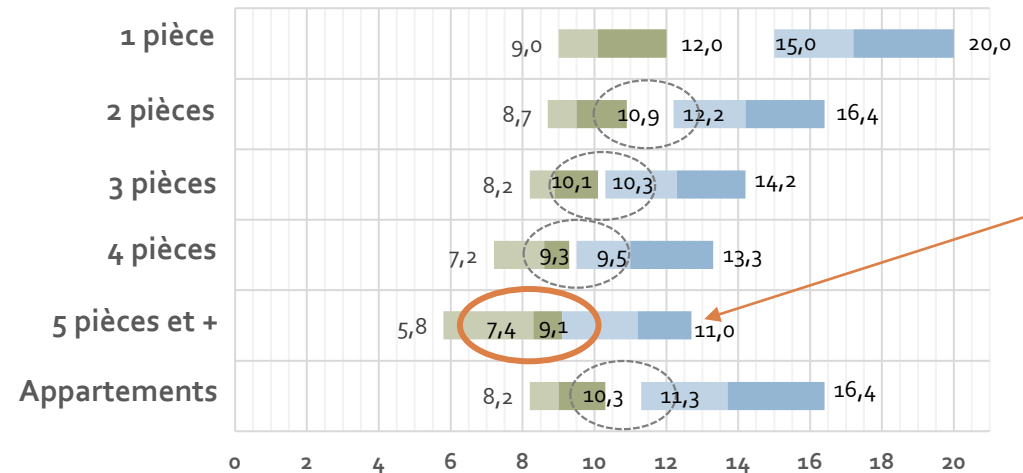


PLUS



Parc privé
 Parc social

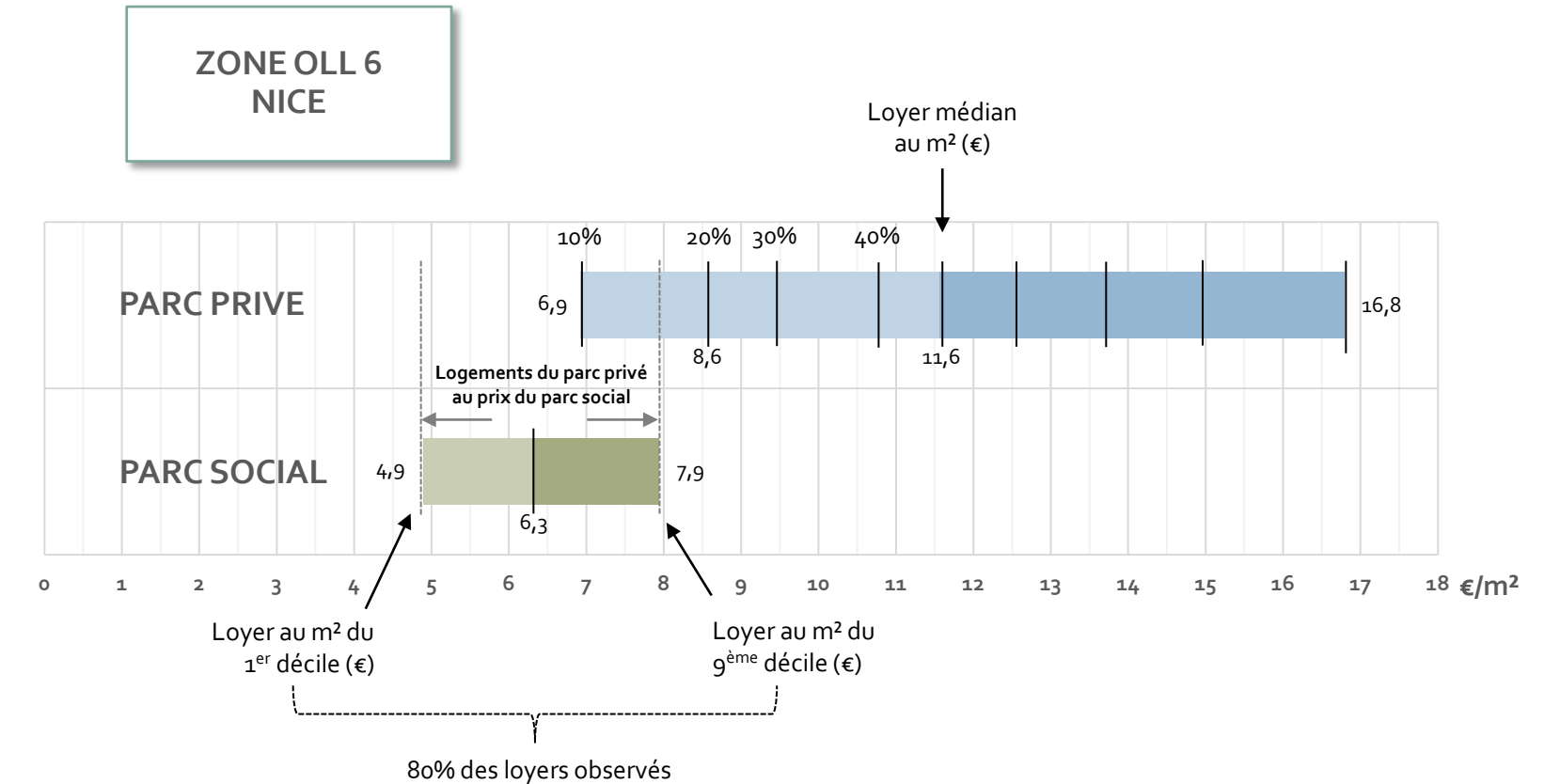
PLS - PLI



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

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

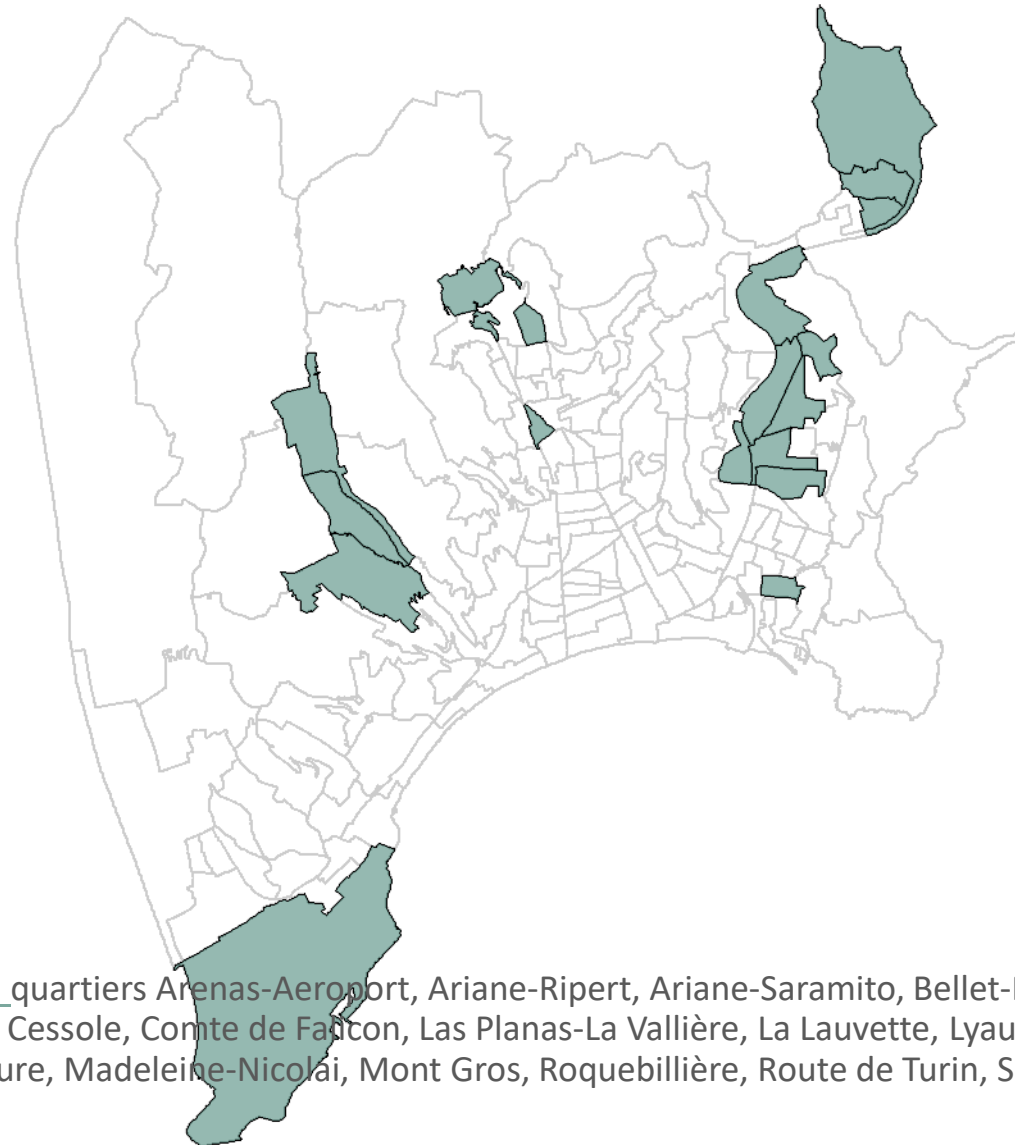
LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »



Zone 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

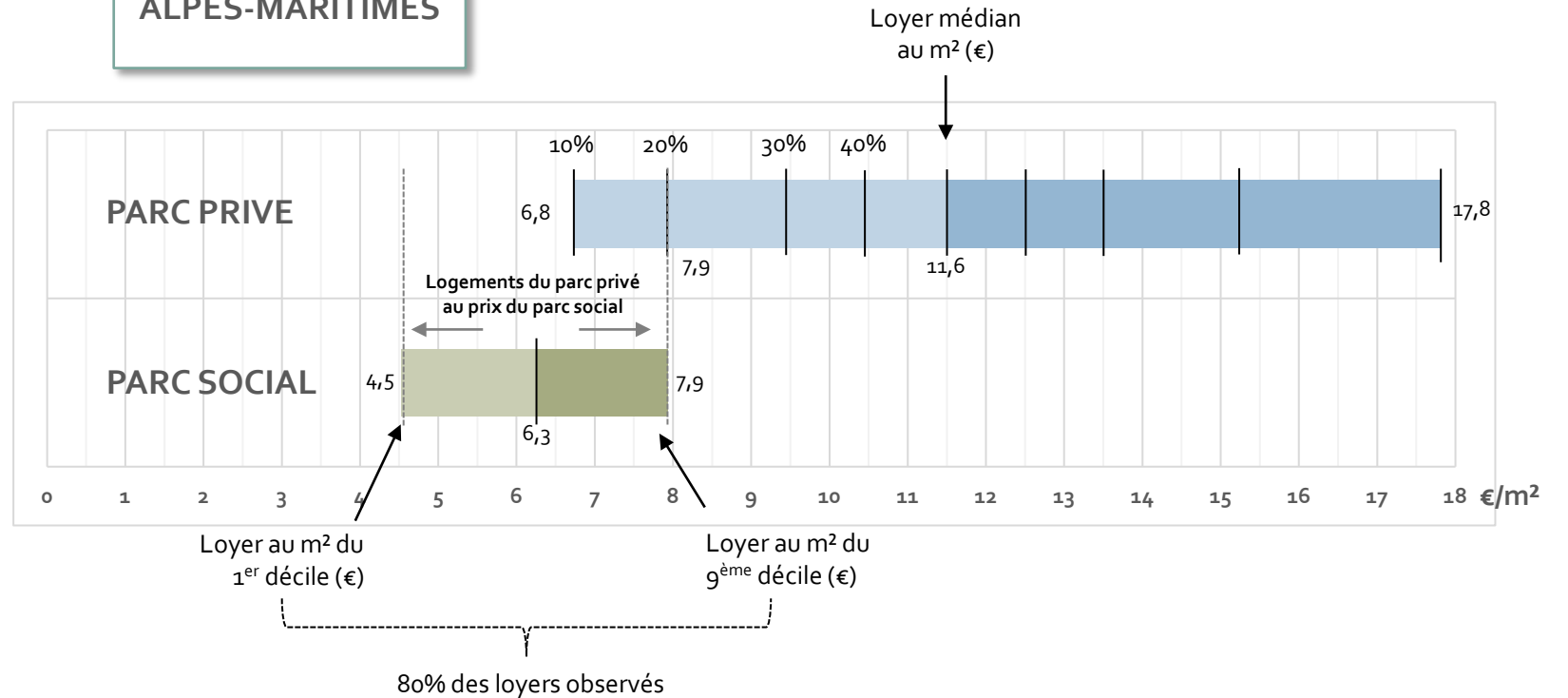
Source : OLLo6, Collecte 2018
© IGN - Contours...Iris® 2017
Cartographie : ADIL o6

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 »

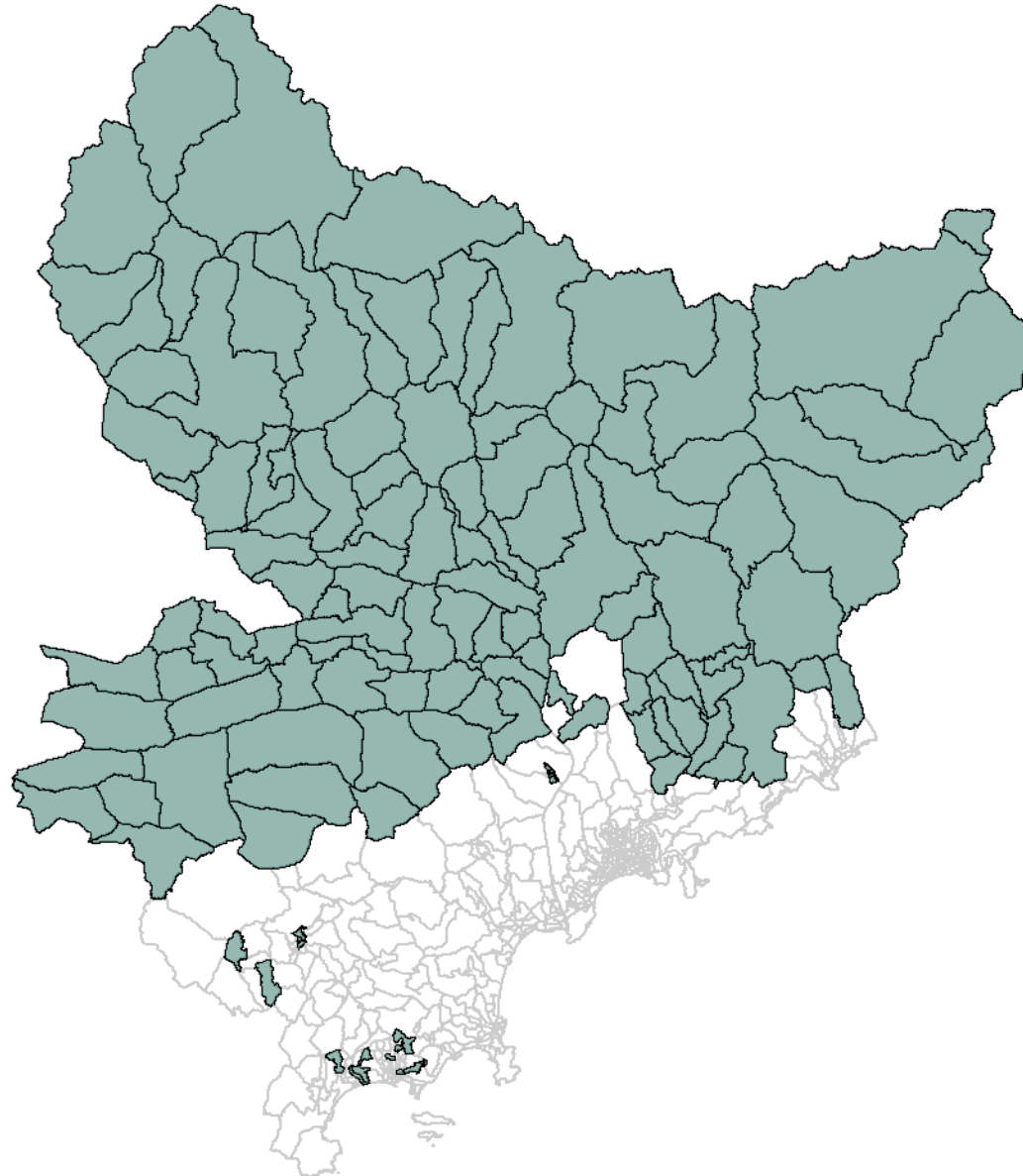
ZONE OLL 13
ALPES-MARITIMES



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 »

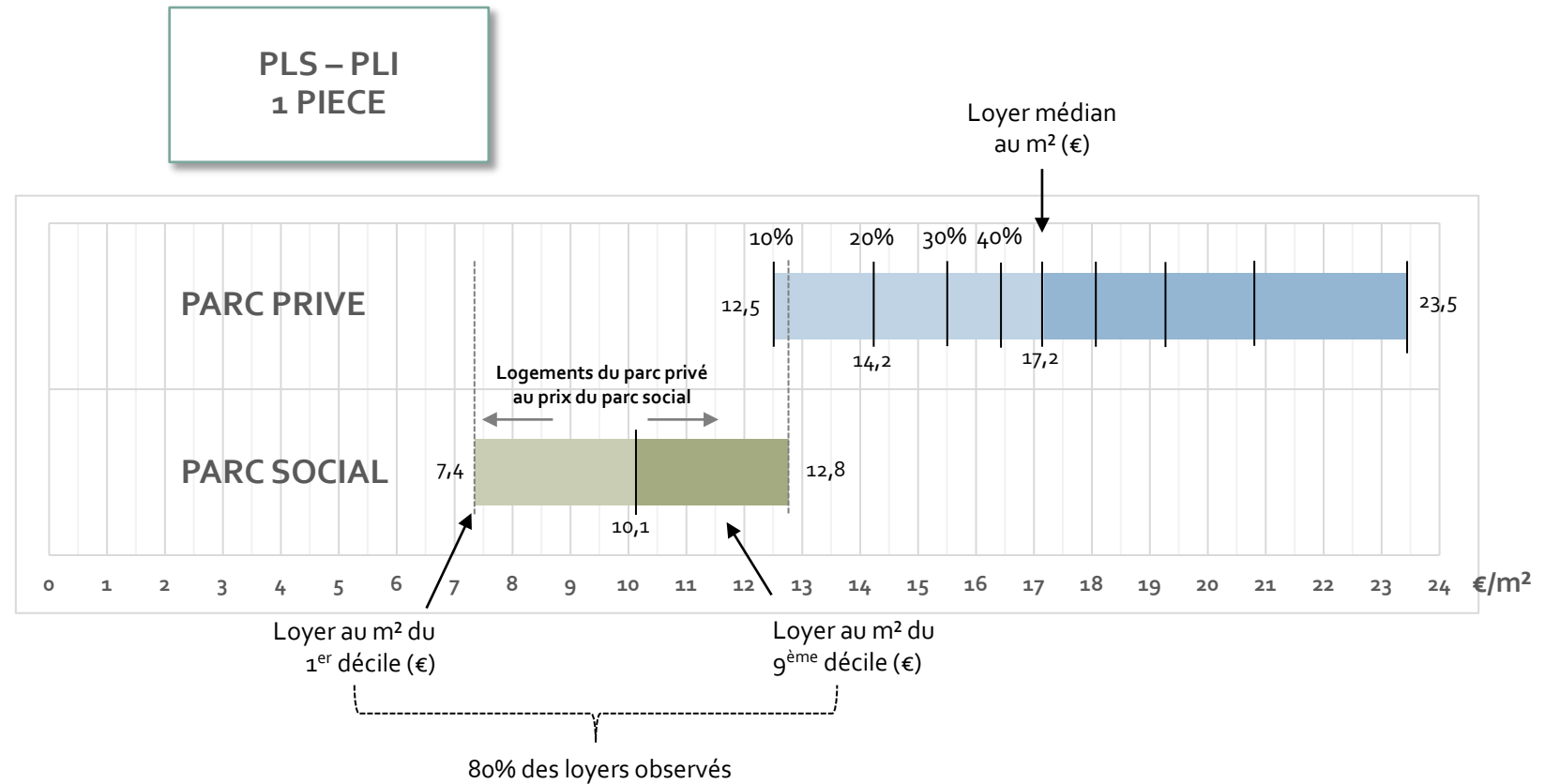


ZONE OLL 13
ALPES-MARITIMES

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

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

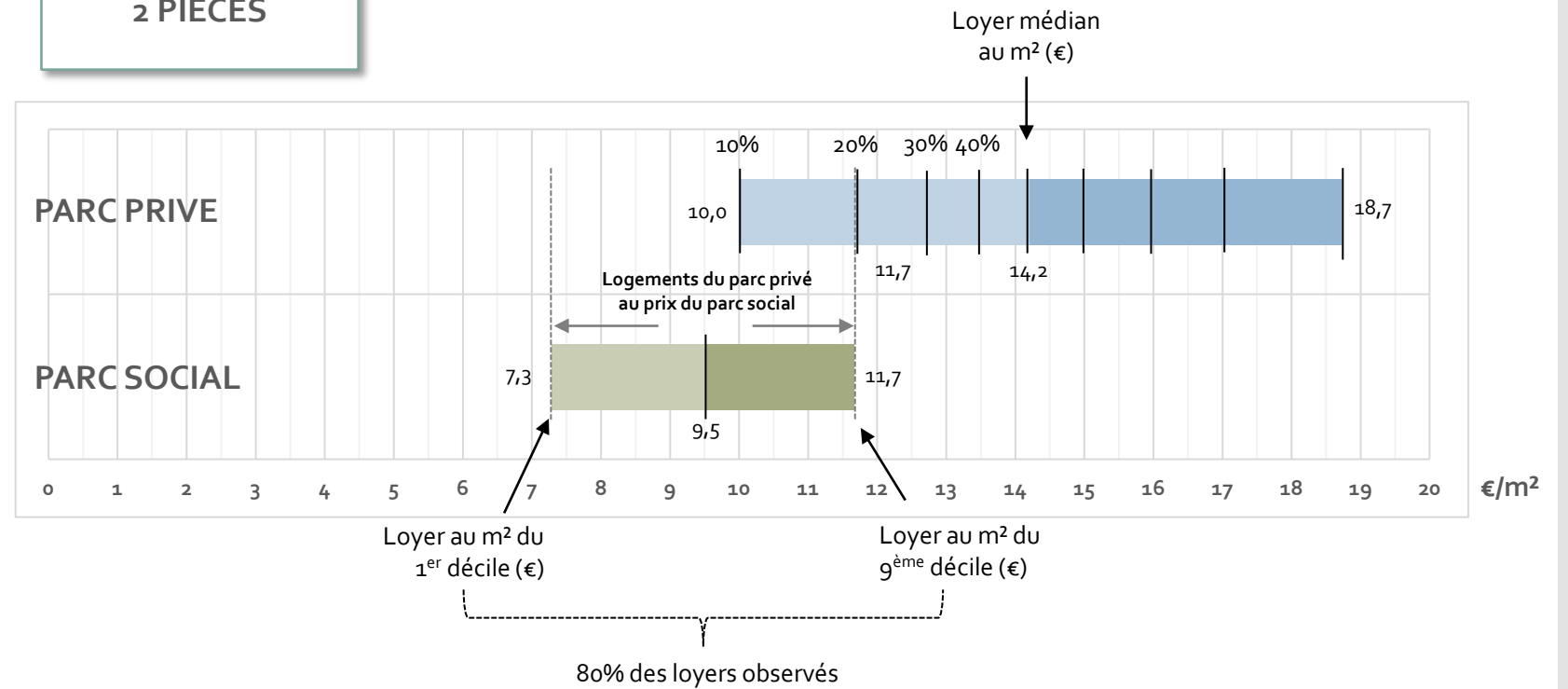
LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »



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

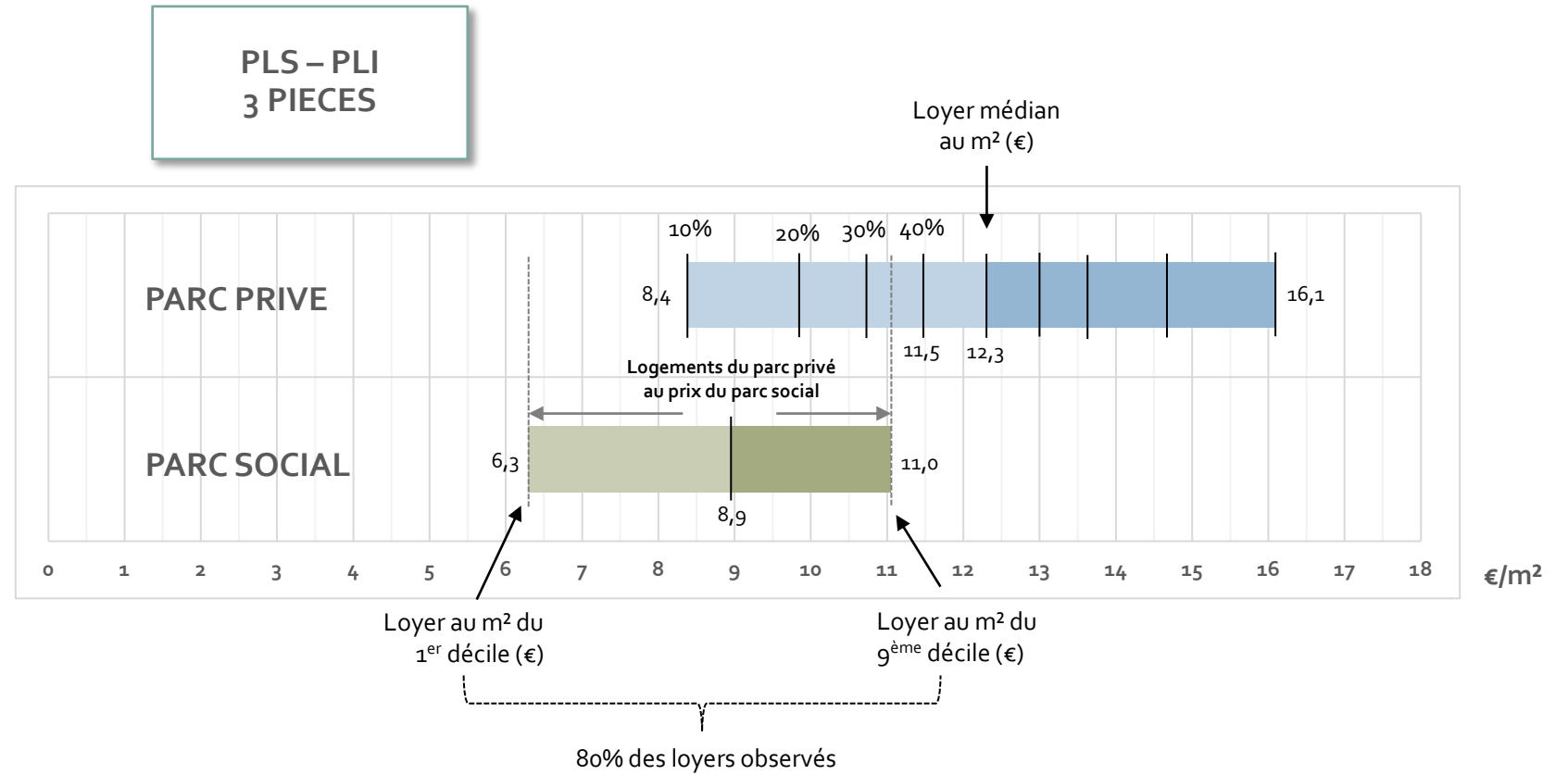
LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »

PLS – PLI
2 PIECES



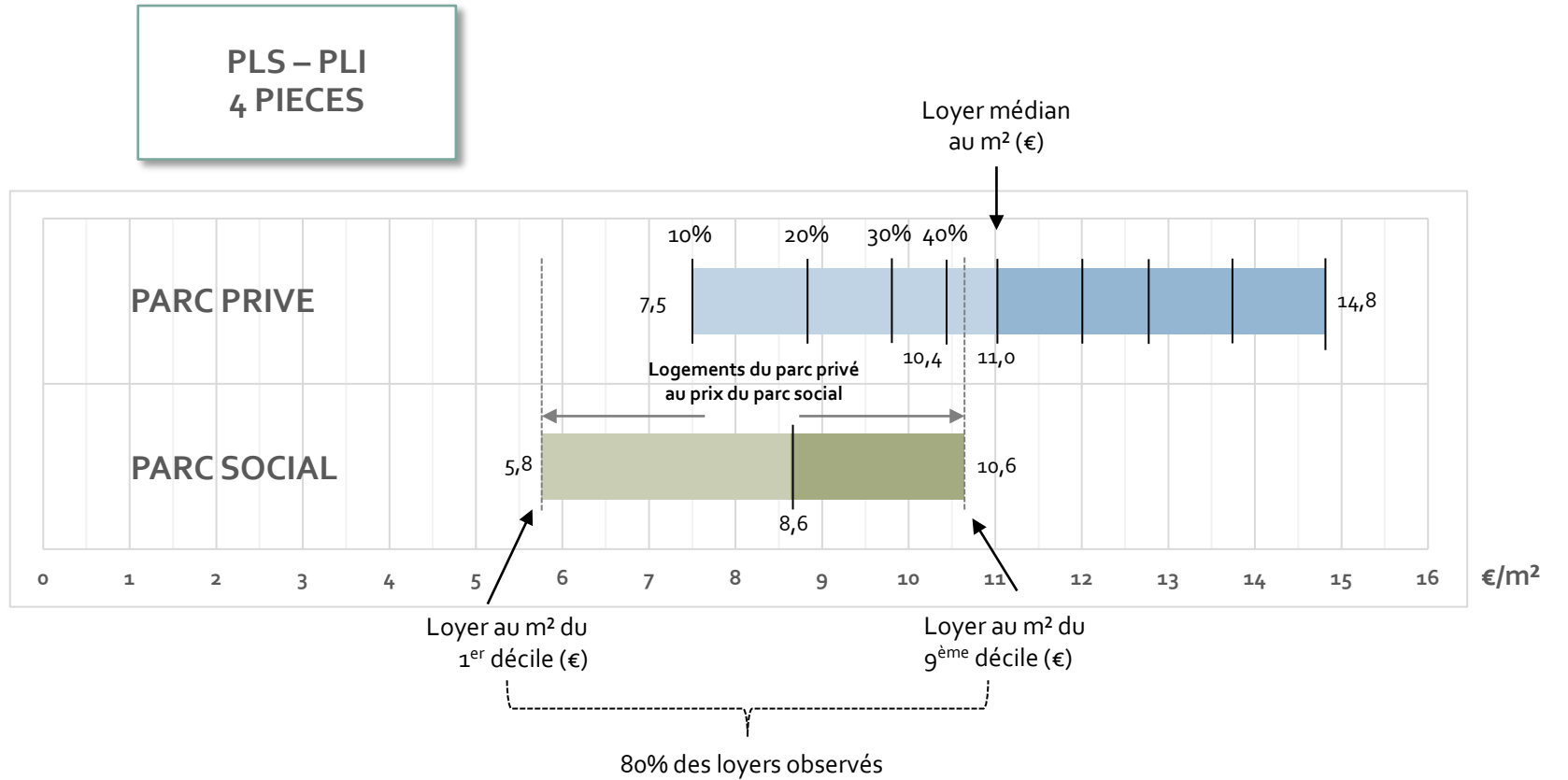
Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »



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

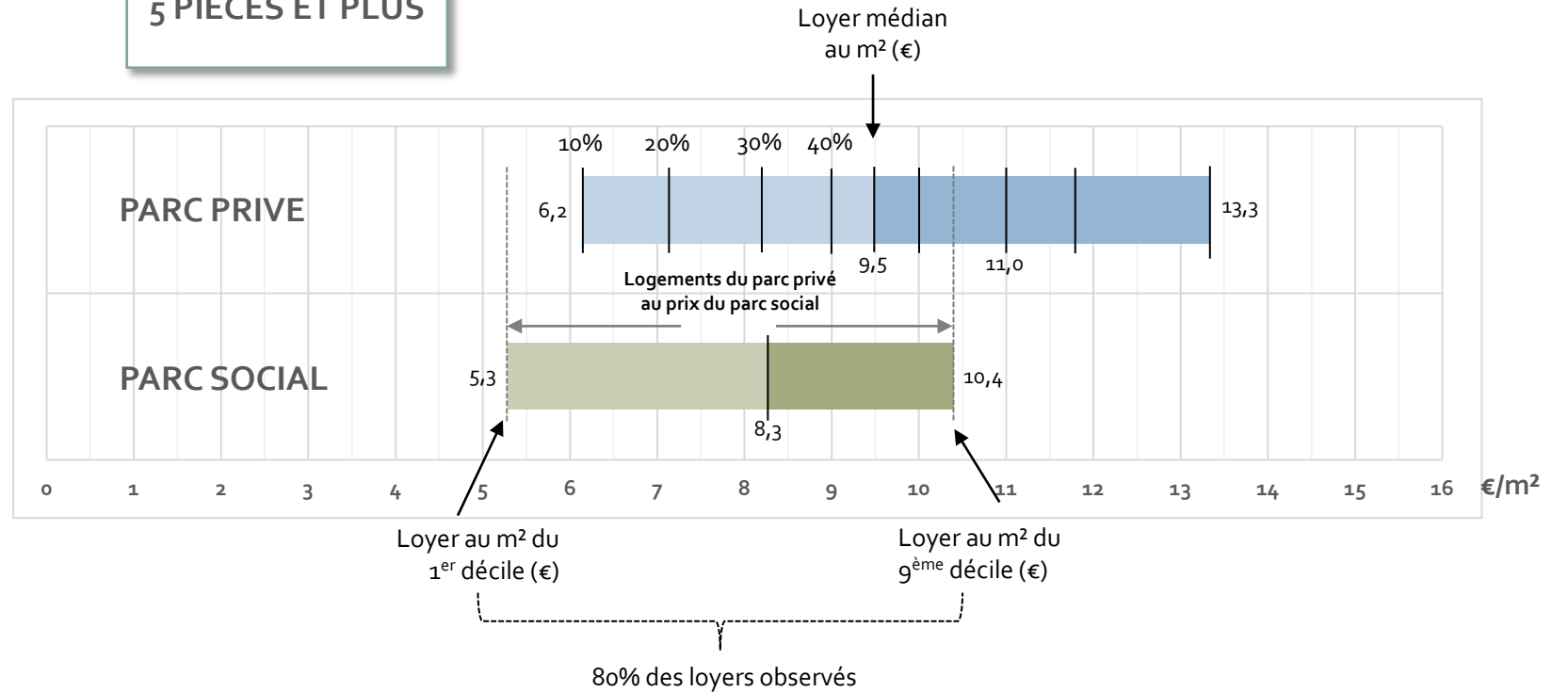
LOCALISATION DES « LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS DE FAIT »

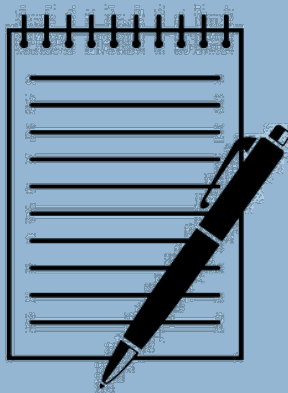


Les « logements sociaux existants de fait » dans le parc privé

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