

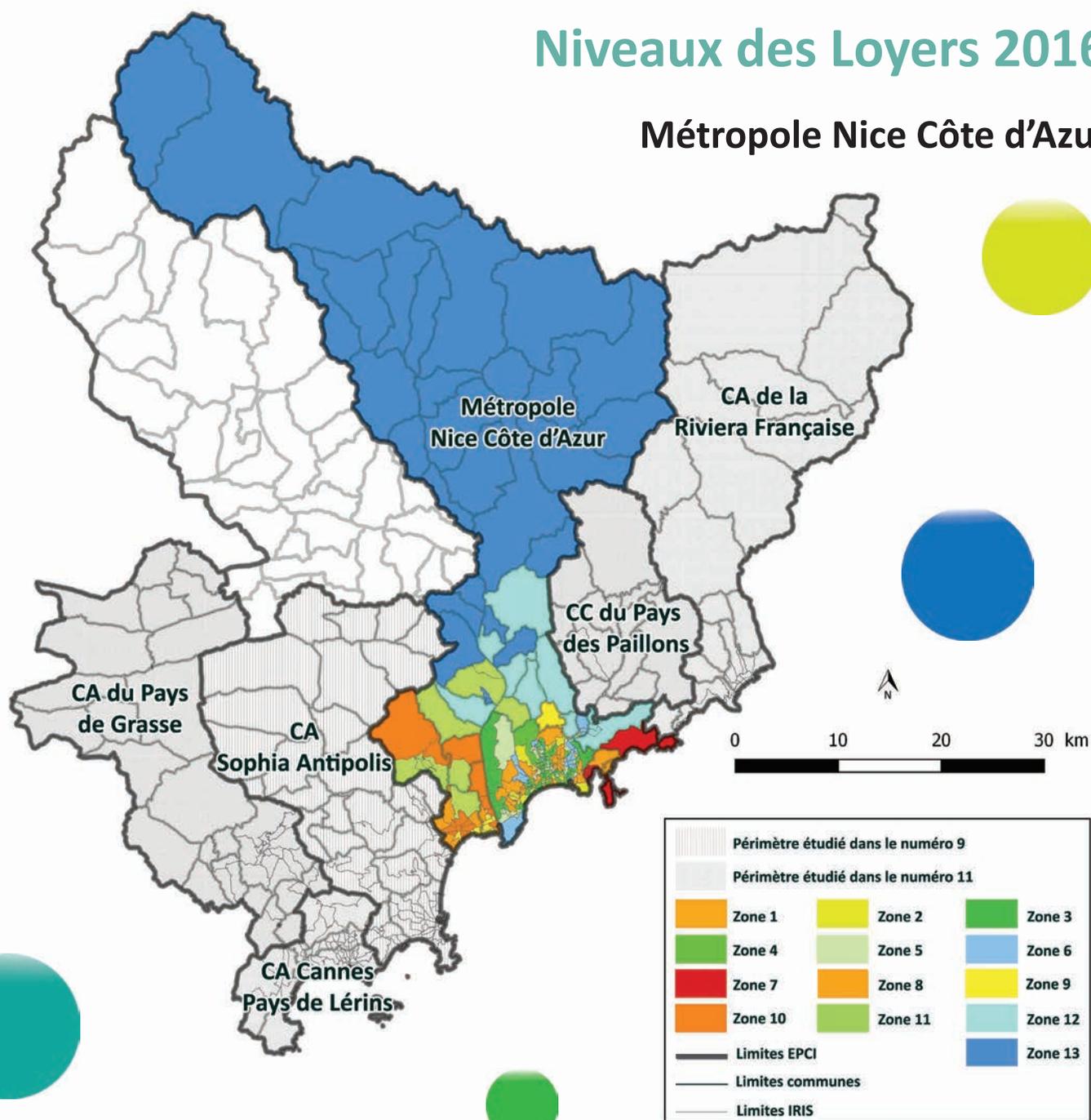
## OBSERVATOIRE DES LOYERS DES ALPES-MARITIMES

ISSN 2275-3656

Numéro 10 / Septembre 2017

### Niveaux des Loyers 2016

Métropole Nice Côte d'Azur



**Carte couverture :**

Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Le mot de la Présidente



Pour la quatrième année consécutive, l'observatoire des loyers du parc privé des Alpes-Maritimes publie des données fiables et issues d'un travail partenarial.

Au fil des années, les résultats de l'observatoire se sont affinés et permettent aujourd'hui aux collectivités locales et aux services de l'Etat, au niveau départemental et régional, de se référer à nos travaux pour élaborer les politiques locales en matière d'habitat.

Ainsi, très concrètement, les résultats de l'observatoire nous ont-ils permis, et ce depuis deux ans maintenant, d'apporter aux trois délégations locales de l'Anah (à savoir la Métropole Nice Côte d'Azur, la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer), des éléments de réflexion pour fixer les plafonds des loyers conventionnés.

Nos résultats sont également utilisés par les collectivités locales et les bailleurs sociaux pour déterminer les plafonds de loyers intermédiaires et orienter le choix des programmes.

De même, les cabinets d'étude mandatés pour accompagner les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dans l'élaboration de leur programme local de l'habitat sont très demandeurs des données produites par l'observatoire.

Ces données et résultats ont aussi servi à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement pour des études sur les zonages des dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

Tous ces exemples, non exhaustifs, démontrent, s'il en était besoin, l'utilité d'un tel outil et le besoin de le pérenniser.

Pour conclure, je souhaite remercier nos financeurs que sont l'Etat, la Métropole Nice Côte d'Azur, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes, mais aussi les partenaires associés tels que la FNAIM 06 et la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur au travers de son observatoire de l'habitat.

**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  |
| L'avis de Monsieur Serge CASTEL, Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes   | p. 7  |
| La méthode de présentation des loyers du parc locatif privé au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 7  |
| Le périmètre d'observation 2016   | p. 8  |
| Chiffres clés de la collecte 2016 sur l'ensemble du périmètre d'observation   | p. 8  |
| Les communes observées sur l'ensemble du périmètre en 2016  | p. 9  |
| L'avis de Monsieur Yves FASANARO, Directeur Général de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes   | p. 10 |
| Éléments de cadrage sur le périmètre d'observation 2016   | p. 11 |
| Niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur l'ensemble du périmètre d'observation au 1 <sup>er</sup> janvier 2016                   | p. 16 |
| Zoom sur les niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur la ville de Nice au 1 <sup>er</sup> janvier 2016                           | p. 17 |
| Les zones d'étude des niveaux de loyers sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur  | p. 18 |
| Le choix des zones d'étude des niveaux de loyers  | p. 18 |
| Vue d'ensemble du niveau des loyers médians (hors charges)<br>sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016          | p. 19 |
| Le découpage infracommunal en IRIS  | p. 20 |
| Les loyers (hors charges) du parc locatif privé au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur                        | p. 20 |
| Parole d'expert : L'avis de la FNAIM Côte d'Azur  | p. 22 |
| Premier quartile, loyer médian, troisième quartile  | p. 23 |
| Les déterminants des niveaux des loyers   | p. 23 |
| Présentation de la zone 1 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 24 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 1 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 26 |
| Présentation de la zone 2 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 29 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 2 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 31 |
| Présentation de la zone 3 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 34 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 3 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 36 |
| Présentation de la zone 4 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 39 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 4 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 41 |
| Présentation de la zone 5 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 44 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 5 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 46 |
| Présentation de la zone 6 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 49 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 6 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 51 |
| Présentation de la zone 7 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 54 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 7 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 56 |
| Présentation de la zone 8 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 59 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 8 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 61 |
| Présentation de la zone 9 : Délimitation géographique et données de cadrage   | p. 64 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 9 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 66 |
| Présentation de la zone 10 : Délimitation géographique et données de cadrage  | p. 69 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016  | p. 71 |
| Présentation de la zone 11 : Délimitation géographique et données de cadrage  | p. 74 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 11 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016  | p. 76 |
| Présentation de la zone 12 : Délimitation géographique et données de cadrage  | p. 79 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 12 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016  | p. 81 |
| Présentation de la zone 13 : Délimitation géographique et données de cadrage  | p. 84 |
| Niveaux des loyers hors charges sur la zone 13 au 1 <sup>er</sup> janvier 2016  | p. 86 |
| Dispersion des loyers hors charges sur la ville de Nice au 1 <sup>er</sup> janvier 2016   | p. 89 |
| Dispersion des loyers hors charges sur la Métropole Nice Côte d'Azur (Nice et hors ville de Nice) au 1 <sup>er</sup> janvier 2016                         | p. 91 |
| Loyers hors charges selon la période de construction sur la ville de Nice<br>et la Métropole Nice Côte d'Azur (hors Nice) au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 | p. 93 |
| Tableau récapitulatif des loyers hors charges par nombre de pièces sur la Métropole Nice Côte d'Azur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016                      | p. 94 |

## 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 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL).

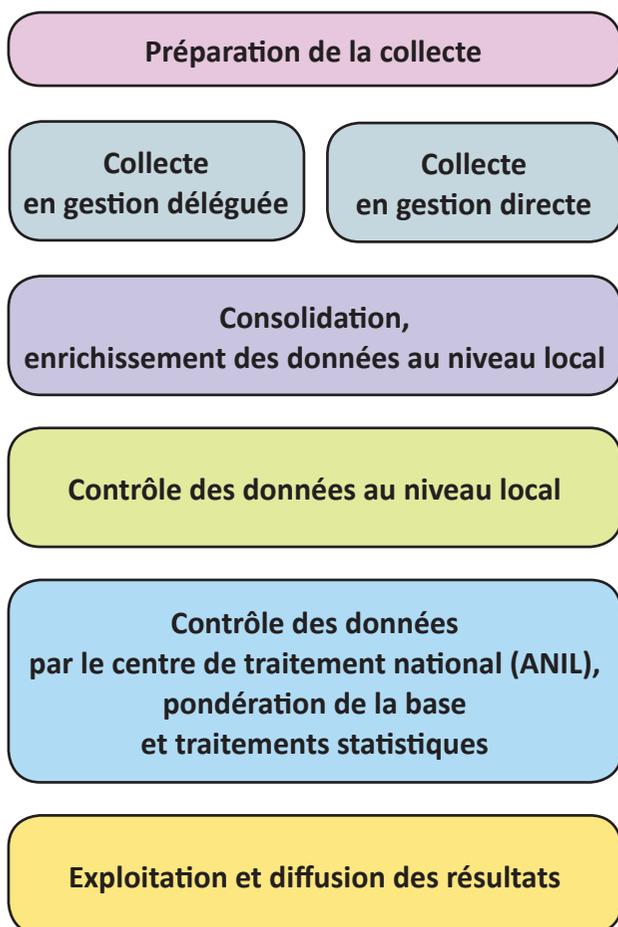
Ce dispositif a pour vocation d'améliorer l'information du public et la connaissance du parc locatif privé, en mesurant les loyers (et leur évolution) à une échelle territoriale fine, de façon fiable, complète et homogène (donc comparable) sur l'ensemble du territoire national.

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 2016 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'ANIL 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.**



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

Depuis plus de quatre ans, l'État, partenaire incontournable, accorde un soutien financier fort à l'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes.

Porté par l'ADIL 06 et membre du réseau national des observatoires locaux des loyers, cet outil est unanimement reconnu par l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire. Il a permis une nette amélioration de la connaissance du marché locatif du parc privé, d'autant que son périmètre d'observation couvre désormais la majeure partie des communes du département des Alpes-Maritimes.

Il constitue un référentiel de qualité qui a notamment contribué à alimenter la réflexion menée sur la fixation des plafonds des loyers Anah en vue de les adapter aux enjeux du département.

Au vu de ces résultats très positifs, l'État encourage vivement la pérennisation du dispositif.

## La méthode de présentation des loyers du parc locatif privé au 1<sup>er</sup> janvier 2016

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 Métropole Nice Côte d'Azur.

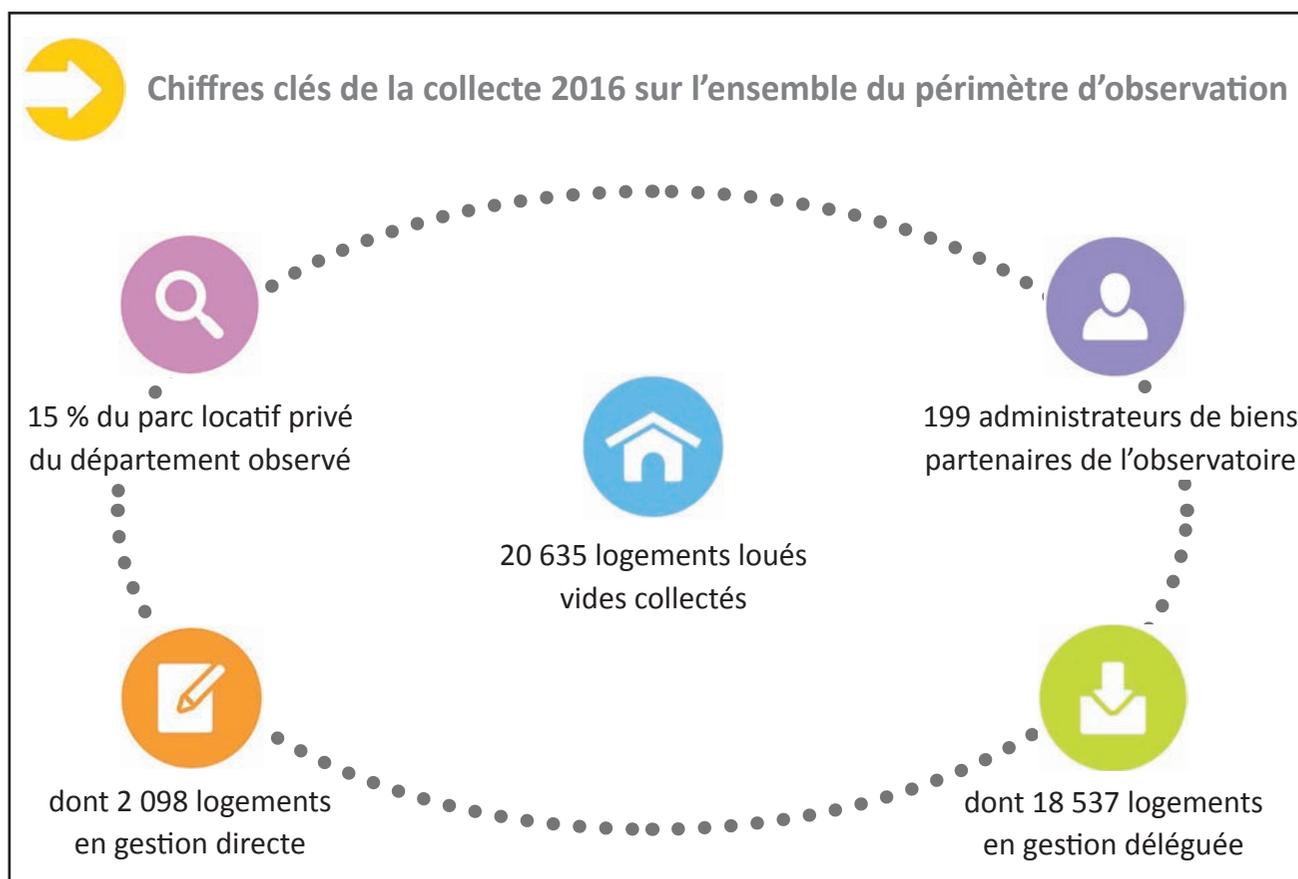
## Le périmètre d'observation 2016

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 et les communes observées sont définis par les partenaires de l'observatoire. Pour l'année 2016, le comité de pilotage a choisi d'étendre le périmètre d'observation. **Ainsi, l'ensemble des communes des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale concernés par la taxe sur les logements vacants sont-ils, à présent, observés, soit 129 communes étudiées cette année contre 89 en 2015.**

L'enquête loyers concerne à la fois les logements administrés par des professionnels de l'immobilier et ceux gérés directement par leur proprié-

taire (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 2016.

Les niveaux des loyers sont ceux constatés au 1er janvier 2016. Ils font l'objet de trois publications distinctes, selon les territoires.





## Les communes observées sur l'ensemble du périmètre en 2016



Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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



**L'avis de Monsieur Yves FASANARO,  
Directeur Général de la Caisse d'Allocations Familiales  
des Alpes-Maritimes**



Convaincue de la pertinence d'un observatoire des loyers du parc privé sur le département des Alpes-Maritimes afin d'obtenir une image précise et réelle des valeurs locatives pour exclure les représentations et les dérives, la CAF des Alpes-Maritimes décide en 2016 de devenir partenaire de l'observatoire porté par l'ADIL 06.

Ainsi nous participons pleinement à la mission d'observation et d'analyse des niveaux des loyers et de connaissance des territoires du département :

- Tout d'abord par l'alimentation en données statistiques : fort de plus de 100 000 allocataires au titre du logement et de 290 millions d'euros versés au titre des aides au logement en 2016, nous fournissons une base de données totalement anonymisée qui permet à l'ADIL d'accroître fortement la représentativité des résultats.
- Ensuite par la participation aux instances dirigeantes et techniques de l'observatoire.
- Enfin au travers d'un financement au fonctionnement de l'observatoire par une subvention annuelle.

L'année 2016 a été marquée par une réforme des aides au logement sur 3 volets :

- La dégressivité des aides au logement

A compter de septembre 2016, afin de lutter contre les loyers élevés et que chacun puisse vivre dans un logement adapté à sa composition familiale, le nouveau calcul des aides au logement locatif prend en compte de manière plus précise, en plus des conditions déjà existantes, la taille du foyer (nombre de personne vivant dans le logement) et le montant du loyer. Il s'agit de considérer des nouveaux montants « plafonds » de loyer par taille de famille à ne pas dépasser pour éviter une diminution ou une suppression de l'aide.

- La prise en compte du patrimoine dans le calcul de l'aide

Pour toutes les nouvelles demandes à compter d'octobre 2016, le patrimoine mobilier et immobilier supérieur à 30 000 € non soumis à imposition doit être déclaré pour entrer dans le calcul de l'aide au logement.

- L'exclusion des bénéficiaires rattachés à un foyer fiscal soumis à l'ISF

Dorénavant, les allocataires rattachés fiscalement au foyer de leurs parents soumis à l'ISF sont exclus du bénéfice de l'aide au logement.

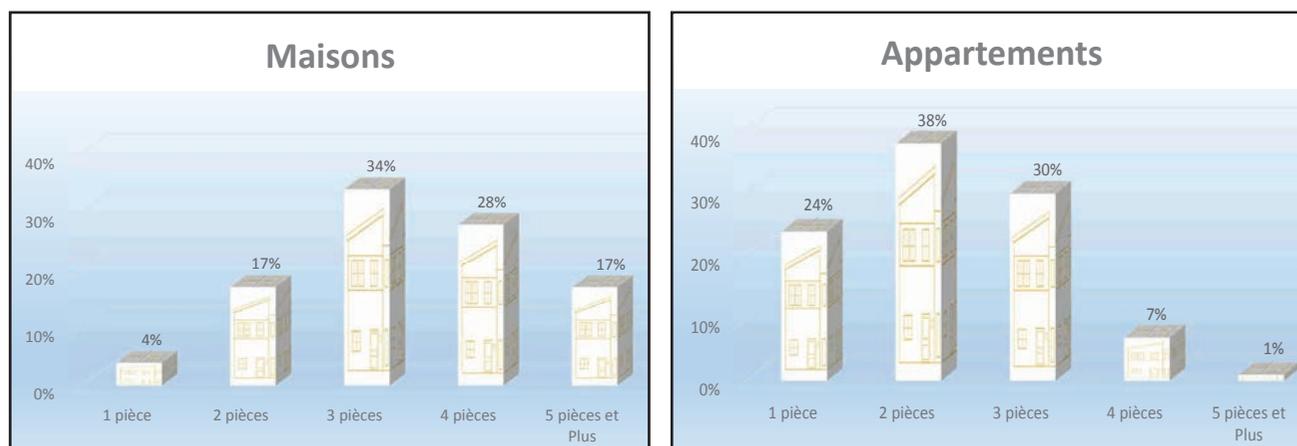
Ces trois mesures auront peut-être un impact sur le niveau des loyers dans le département, l'observatoire et ses prochaines publications nous le diront.

## Éléments de cadrage sur le périmètre d'observation 2016

Selon les données issues du recensement de la population de l'INSEE de 2013, le parc locatif privé des 129 communes étudiées dans le département des Alpes-Maritimes regroupe 137 824 logements loués (ou sous loués) vides à usage d'habitation principale (de type maison ou appartement).

Au total, en 2016, 20 635 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce périmètre (soit 15 % du parc de référence enquêté), dont 2 098 logements gérés directement par le propriétaire et 18 537 en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.

### Typologie des logements locatifs du parc privé du périmètre d'observation\*



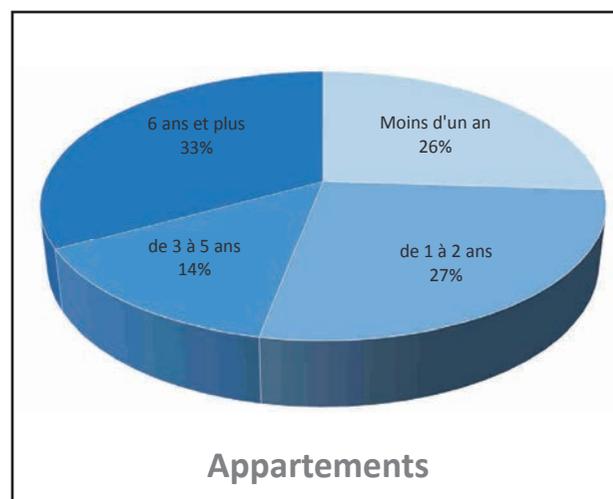
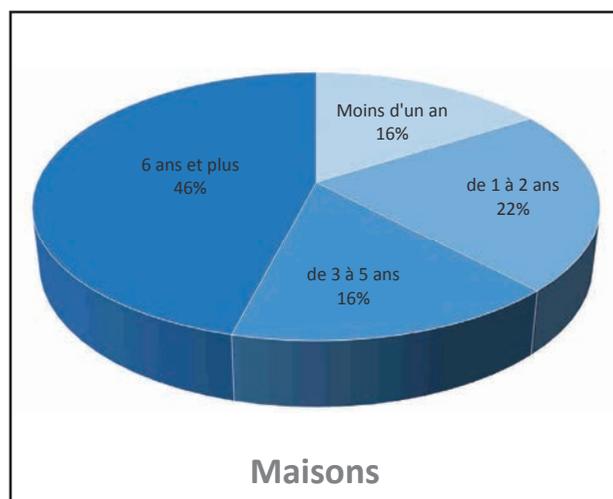
### Périodes de construction des logements locatifs du parc privé du périmètre d'observation\*



\*Source : INSEE, RP 2013.

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

## 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 129 communes étudiées dans le département des Alpes-Maritimes est de 13,0 € du m<sup>2</sup> (tous types de logements, toutes tailles de logements et toutes dates d'emménagement des locataires

confondus).

50 % d'entre eux sont compris entre 11,2 € et 16,0 €. Le loyer médian s'élève à 13,5 €.

| Périmètre 2016                                 | Ensemble Maisons et Appartements | Maisons           | Appartements       |
|--|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Nombre d'enquêtes</b><br>(Répartition en %) | 20 635                           | 980<br>(4,7 %)    | 19 655<br>(95,3 %) |
| <b>Loyer moyen</b>                             | 738 €                            | 955 €             | 713 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>               | 57 m <sup>2</sup>                | 82 m <sup>2</sup> | 54 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>            | 13,0 €                           | 11,6 €            | 13,2 €             |
| <b>Premier quartile</b>                        | 11,2 €                           | 9,6 €             | 11,4 €             |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>           | 13,5 €                           | 11,7 €            | 13,7 €             |
| <b>Troisième quartile</b>                      | 16,0 €                           | 14,3 €            | 16,2 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

| Périmètre 2016                                 | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (19 657 références) |                   |                   |                     |
|--|--|----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|  |  | 1 pièce                          | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b><br>(Répartition en %) | 20 635                                 | 4 789<br>(24,4 %)                | 8 035<br>(40,9 %) | 5 298<br>(27,0 %) | 1 535<br>(7,8 %)    |
| <b>Loyer moyen</b>                             | 738 €                                  | 493 €                            | 654 €             | 840 €             | 1 022 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>               | 57 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup>                | 46 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 92 m <sup>2</sup>   |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>            | 13,0 €                                 | 16,8 €                           | 14,1 €            | 12,2 €            | 11,1 €              |
| <b>Premier quartile</b>                        | 11,2 €                                 | 14,8 €                           | 12,3 €            | 10,3 €            | 9,3 €               |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>           | 13,5 €                                 | 17,1 €                           | 14,1 €            | 11,9 €            | 11,1 €              |
| <b>Troisième quartile</b>                      | 16,0 €                                 | 19,6 €                           | 16,1 €            | 13,9 €            | 12,9 €              |

| Périmètre 2016                                 | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|  |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b><br>(Répartition en %) | 20 635                                 | 4 221<br>(20,5 %)                    | 6 362<br>(30,8 %)   | 4 280<br>(20,7 %)      | 2 269<br>(11,0 %)    | 3 503<br>(17,0 %)  |
| <b>Loyer moyen</b>                             | 738 €                                  | 741 €                                | 772 €               | 762 €                  | 730 €                | 676 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>               | 57 m <sup>2</sup>                      | 54 m <sup>2</sup>                    | 57 m <sup>2</sup>   | 58 m <sup>2</sup>      | 56 m <sup>2</sup>    | 61 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>            | 13,0 €                                 | 13,8 €                               | 13,5 €              | 13,2 €                 | 13,0 €               | 11,0 €             |
| <b>Premier quartile</b>                        | 11,2 €                                 | 12,1 €                               | 12,0 €              | 11,4 €                 | 10,9 €               | 9,2 €              |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>           | 13,5 €                                 | 14,3 €                               | 14,0 €              | 13,6 €                 | 13,3 €               | 11,3 €             |
| <b>Troisième quartile</b>                      | 16,0 €                                 | 16,8 €                               | 16,6 €              | 16,2 €                 | 15,7 €               | 13,7 €             |

| Périmètre 2016                                 | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |                   |
|--|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |  | Avant<br>1946             | 1946-<br>1970     | 1971-<br>1990     | 1991-<br>2005     | Après<br>2005     |
| <b>Nombre d'enquêtes</b><br>(Répartition en %) | 20 635                                 | 5 031<br>(24,4 %)         | 5 781<br>(28,0 %) | 5 465<br>(26,5 %) | 2 438<br>(11,8 %) | 1 920<br>(9,3 %)  |
| <b>Loyer moyen</b>                             | 738 €                                  | 692 €                     | 719 €             | 758 €             | 806 €             | 785 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>               | 57 m <sup>2</sup>                      | 56 m <sup>2</sup>         | 57 m <sup>2</sup> | 59 m <sup>2</sup> | 57 m <sup>2</sup> | 56 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>            | 13,0 €                                 | 12,3 €                    | 12,7 €            | 12,9 €            | 14,2 €            | 14,0 €            |
| <b>Premier quartile</b>                        | 11,2 €                                 | 10,5 €                    | 11,1 €            | 11,2 €            | 12,7 €            | 12,0 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>           | 13,5 €                                 | 12,8 €                    | 13,0 €            | 13,6 €            | 14,8 €            | 15,0 €            |
| <b>Troisième quartile</b>                      | 16,0 €                                 | 15,5 €                    | 15,3 €            | 16,1 €            | 17,2 €            | 17,7 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Périmètre 2016                 | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                    |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                |  | Avant<br>1946             | 1946-<br>1970     | 1971-<br>1990     | 1991-<br>2005      | Après<br>2005     |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 4 808                                  | 1 017                     | 1 331             | 1 511             | 562                | 387               |
| Loyer moyen                    | 493 €                                  | 460 €                     | 499 €             | 507 €             | 509 €              | 493 €             |
| Surface habitable moyenne      | 29 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup>         | 31 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup>  | 29 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,8 €                                 | 16,4 €                    | 16,1 €            | 17,3 €            | 17,7 €             | 16,8 €            |
| Premier quartile               | 14,8 €                                 | 14,2 €                    | 14,1 €            | 15,3 €            | 15,7 €             | 15,6 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,1 €                                 | 16,8 €                    | 16,4 €            | 17,4 €            | 17,9 €             | 18,3 €            |
| Troisième quartile             | 19,6 €                                 | 19,1 €                    | 18,9 €            | 19,8 €            | 20,1 €             | 20,3 €            |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 8 166                                  | 2 125                     | 2 213             | 1 886             | 1 090              | 852               |
| Loyer moyen                    | 651 €                                  | 603 €                     | 645 €             | 668 €             | 711 €              | 698 €             |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 44 m <sup>2</sup>         | 48 m <sup>2</sup> | 47 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup>  | 45 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,0 €                                 | 13,5 €                    | 13,4 €            | 14,0 €            | 15,3 €             | 15,6 €            |
| Premier quartile               | 12,2 €                                 | 11,6 €                    | 12,0 €            | 12,5 €            | 13,6 €             | 13,6 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,1 €                                 | 13,6 €                    | 13,3 €            | 14,0 €            | 15,3 €             | 15,8 €            |
| Troisième quartile             | 16,0 €                                 | 15,7 €                    | 15,1 €            | 15,8 €            | 17,1 €             | 18,1 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 5 574                                  | 1 308                     | 1 715             | 1 454             | 560                | 537               |
| Loyer moyen                    | 844 €                                  | 798 €                     | 820 €             | 853 €             | 919 €              | 918 €             |
| Surface habitable moyenne      | 69 m <sup>2</sup>                      | 70 m <sup>2</sup>         | 69 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup>  | 67 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,2 €                                 | 11,4 €                    | 11,9 €            | 12,1 €            | 13,4 €             | 13,6 €            |
| Premier quartile               | 10,3 €                                 | 9,8 €                     | 10,3 €            | 10,3 €            | 10,9 €             | 11,2 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,9 €                                 | 11,3 €                    | 11,8 €            | 12,0 €            | 13,1 €             | 14,0 €            |
| Troisième quartile             | 13,9 €                                 | 13,0 €                    | 13,4 €            | 13,8 €            | 15,0 €             | 15,8 €            |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 2 088                                  | 581                       | 523               | 614               | 226                | 144               |
| Loyer moyen                    | 1 089 €                                | 1 013 €                   | 1 054 €           | 1 091 €           | 1 309 €            | 1 098 €           |
| Surface habitable moyenne      | 98 m <sup>2</sup>                      | 96 m <sup>2</sup>         | 94 m <sup>2</sup> | 98 m <sup>2</sup> | 107 m <sup>2</sup> | 98 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 10,5 €                    | 11,2 €            | 11,1 €            | 12,2 €             | 11,2 €            |
| Premier quartile               | 9,1 €                                  | 8,9 €                     | 9,4 €             | 9,2 €             | 10,0 €             | 8,4 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,1 €                                 | 10,4 €                    | 11,0 €            | 11,1 €            | 12,7 €             | 11,4 €            |
| Troisième quartile             | 13,0 €                                 | 12,2 €                    | 13,3 €            | 12,9 €            | 14,2 €             | 13,6 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

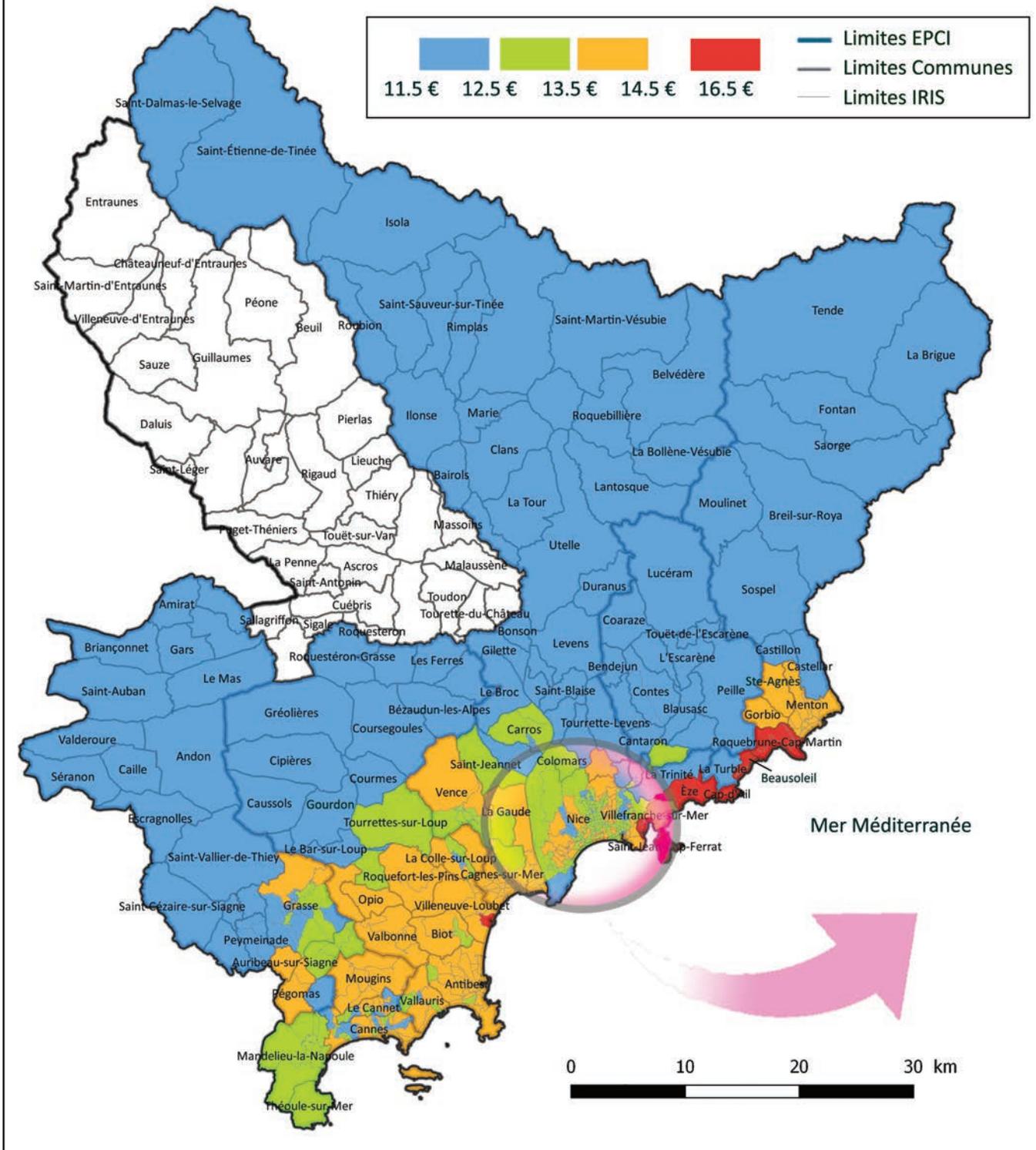
| Périmètre 2016                 | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 4 808                                  | 1 078                                | 1 451               | 1 003                  | 1 275              |
| Loyer moyen                    | 493 €                                  | 495 €                                | 501 €               | 498 €                  | 481 €              |
| Surface habitable moyenne      | 29 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup>                    | 29 m <sup>2</sup>   | 29 m <sup>2</sup>      | 31 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,8 €                                 | 17,7 €                               | 17,0 €              | 16,9 €                 | 15,7 €             |
| Premier quartile               | 14,8 €                                 | 15,5 €                               | 15,4 €              | 15,1 €                 | 13,6 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,1 €                                 | 18,0 €                               | 17,1 €              | 17,5 €                 | 15,9 €             |
| Troisième quartile             | 19,6 €                                 | 20,4 €                               | 19,2 €              | 20,2 €                 | 18,2 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 8 166                                  | 1 783                                | 2 558               | 1 723                  | 2 102              |
| Loyer moyen                    | 651 €                                  | 668 €                                | 672 €               | 664 €                  | 615 €              |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>                    | 46 m <sup>2</sup>   | 46 m <sup>2</sup>      | 48 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,0 €                                 | 14,6 €                               | 14,7 €              | 14,4 €                 | 12,9 €             |
| Premier quartile               | 12,2 €                                 | 13,0 €                               | 12,8 €              | 12,3 €                 | 10,9 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,1 €                                 | 14,5 €                               | 14,8 €              | 14,5 €                 | 13,0 €             |
| Troisième quartile             | 16,0 €                                 | 16,3 €                               | 16,6 €              | 16,6 €                 | 15,2 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 5 574                                  | 982                                  | 1 712               | 1 145                  | 1 735              |
| Loyer moyen                    | 844 €                                  | 874 €                                | 875 €               | 870 €                  | 795 €              |
| Surface habitable moyenne      | 69 m <sup>2</sup>                      | 68 m <sup>2</sup>                    | 69 m <sup>2</sup>   | 70 m <sup>2</sup>      | 70 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,2 €                                 | 12,8 €                               | 12,6 €              | 12,5 €                 | 11,4 €             |
| Premier quartile               | 10,3 €                                 | 11,2 €                               | 10,7 €              | 10,7 €                 | 9,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,9 €                                 | 12,7 €                               | 12,3 €              | 12,4 €                 | 11,0 €             |
| Troisième quartile             | 13,9 €                                 | 14,4 €                               | 14,1 €              | 13,9 €                 | 13,1 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 2 088                                  | 378                                  | 641                 | 409                    | 660                |
| Loyer moyen                    | 1 089 €                                | 1 195 €                              | 1 234 €             | 1 083 €                | 90 €               |
| Surface habitable moyenne      | 98 m <sup>2</sup>                      | 102 m <sup>2</sup>                   | 103 m <sup>2</sup>  | 96 m <sup>2</sup>      | 93 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 11,6 €                               | 12,0 €              | 11,3 €                 | 10,1 €             |
| Premier quartile               | 9,1 €                                  | 10,0 €                               | 10,3 €              | 9,4 €                  | 8,2 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,1 €                                 | 11,5 €                               | 12,1 €              | 11,3 €                 | 10,0 €             |
| Troisième quartile             | 13,0 €                                 | 13,4 €                               | 13,6 €              | 12,9 €                 | 11,8 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus



## Niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur l'ensemble du périmètre d'observation au 1<sup>er</sup> janvier 2016

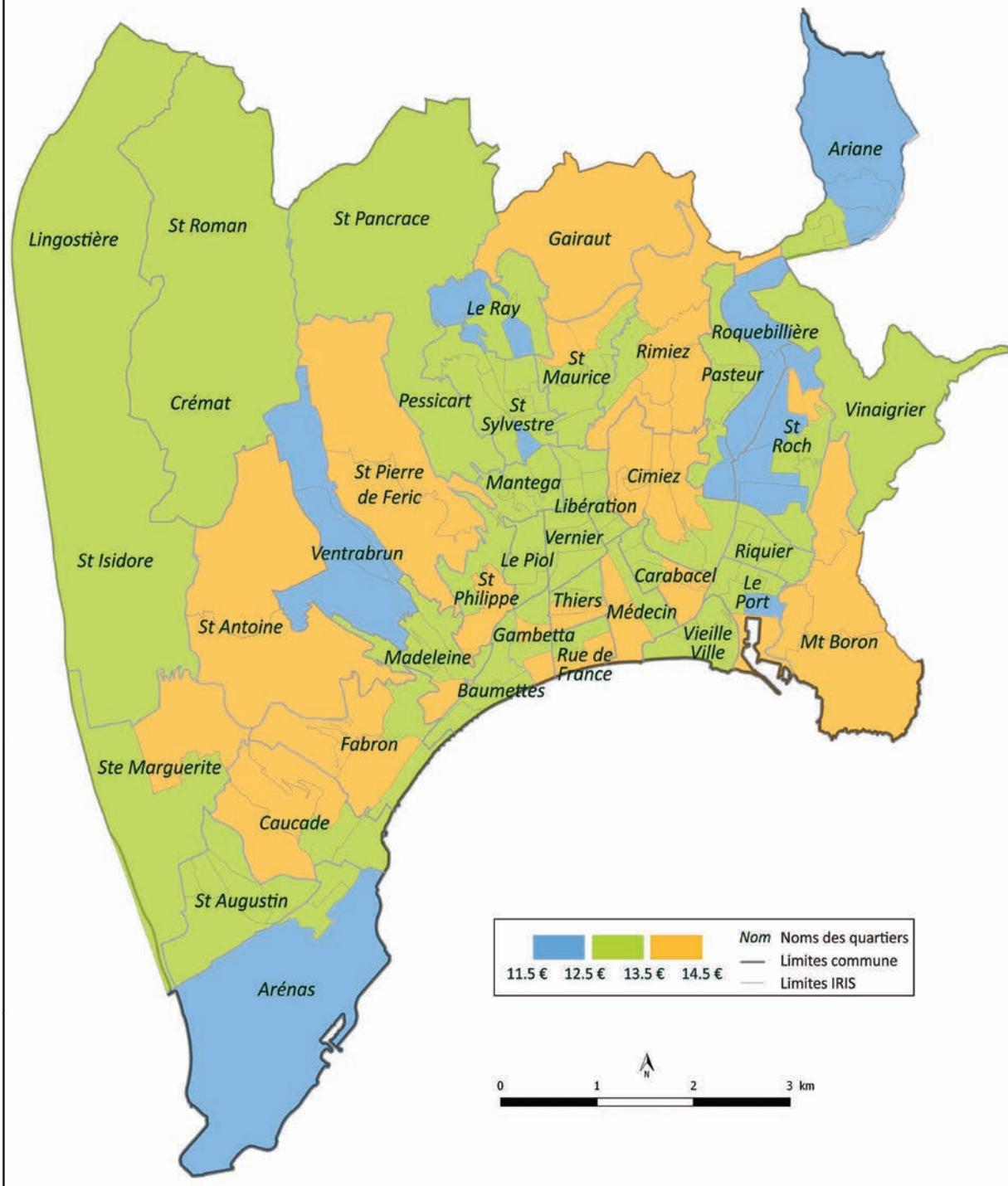


Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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



### Zoom sur les niveaux des loyers médians (hors charges) par tranche de prix sur la ville de Nice au 1<sup>er</sup> janvier 2016



Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Les zones d'étude des niveaux de loyers sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur

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.

Le découpage des zones d'études des niveaux de loyers est basé sur une analyse des références collectées depuis 2013. Leur délimitation géographique précise est présentée dans

la partie dédiée aux niveaux des loyers du parc locatif privé au 1er janvier 2016.

En 2016, le nombre de zones reste inchangé. Le périmètre d'observation est divisé en treize zones d'étude (dont six zones sont exclusivement réservées à la ville de Nice). Cependant, leur découpage a évolué, afin d'augmenter la précision des résultats produits et d'intégrer les 40 nouvelles communes étudiées.

**Les niveaux de loyers publiés ici ne sont donc pas comparables avec ceux diffusés les années précédentes.**



### Le choix des zones d'étude des niveaux de loyers

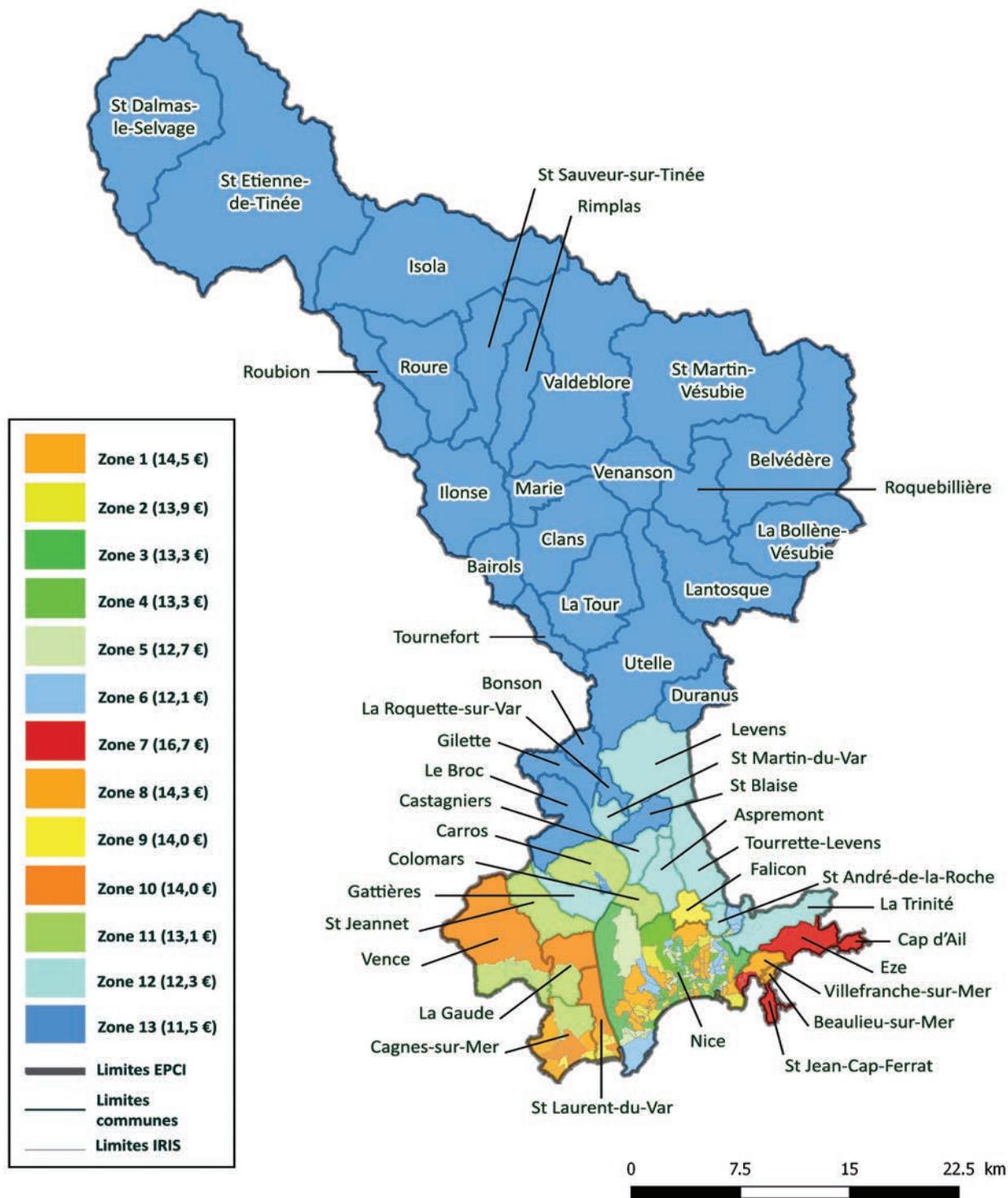
En fonction de la taille du parc locatif privé, le territoire d'observation est découpé en une ou plusieurs zones. Comme le souligne le Comité scientifique de l'observation des loyers, «le choix d'un bon zonage est essentiel», car la pertinence de celui-ci a une influence sur la précision des résultats.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



## Vue d'ensemble du niveau des loyers médians (hors charges) sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur au 1<sup>er</sup> janvier 2016



Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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



## Le découpage infra communal 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).

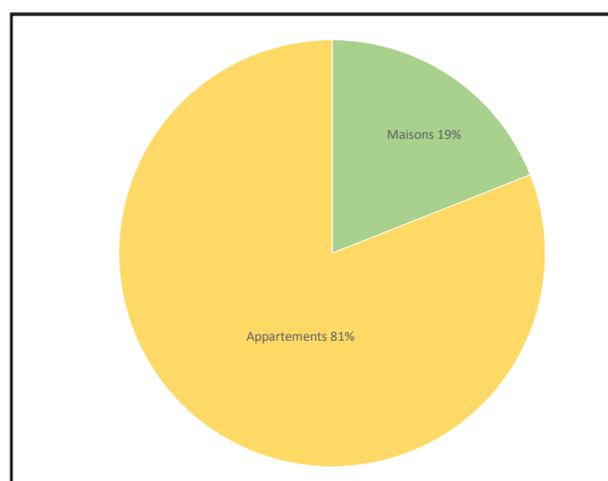
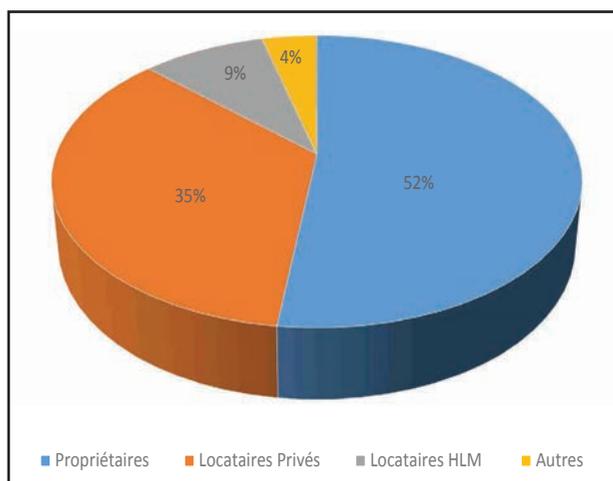
*Source : [www.insee.fr](http://www.insee.fr) (consulté en janvier 2016)*

## Les loyers (hors charges) du parc locatif privé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur

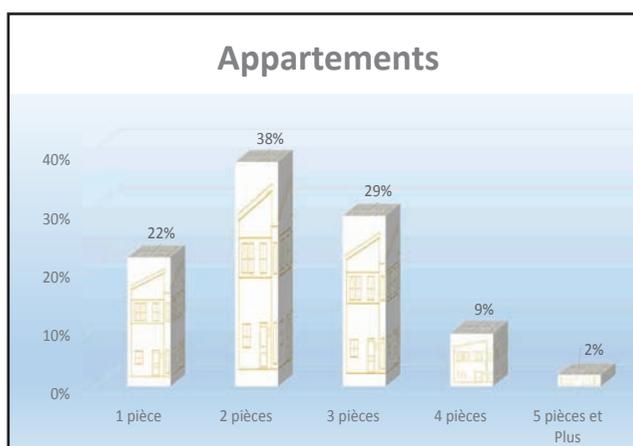
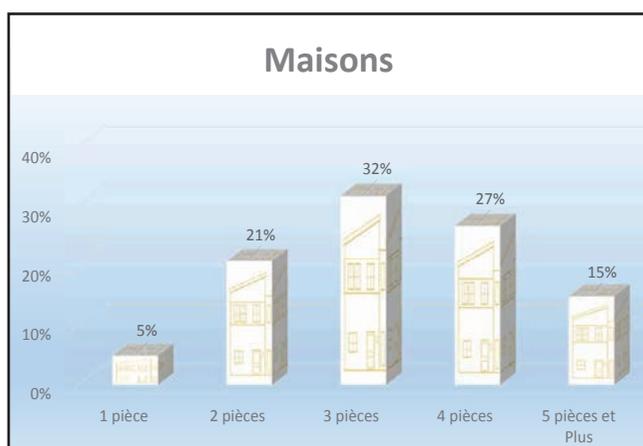
Selon les données issues du recensement de la population de l'INSEE de 2013, le parc locatif privé de la Métropole Nice Côte d'Azur regroupe 75 315 logements loués (ou sous loués) vides à usage d'habitation principale (de type maison ou appartement).

Au total, en 2016, 12 158 logements ont été enquêtés par l'observatoire des loyers sur ce territoire (soit 16 % du parc de référence enquêté), dont 1 194 logements gérés directement par le propriétaire et 10 964 en gestion déléguée à un professionnel de l'immobilier.

## Structure du parc de logements sur la Métropole Nice Côte d'Azur\*



## Typologie des logements locatifs du parc privé de la Métropole Nice Côte d'Azur\*



\*Source : INSEE, RP 2013.

## Loyers moyens et dispersion des loyers sur la Métropole Nice Côte d'Azur

**La valeur moyenne des loyers sur la Métropole Nice Côte d'Azur est de 12,8 € du m<sup>2</sup> (tous types de logements, toutes tailles de logements et toutes dates d'emménagement des locataires confondus).**

La moitié des loyers sont compris entre 11,1 € et 15,9 €. Un quart des loyers observés est inférieur à 11,1 € du m<sup>2</sup>. Un quart des loyers observés est supérieur à 15,9 € du m<sup>2</sup>. Le loyer médian au m<sup>2</sup> est égal à 13,3 €.

| Métropole NCA                  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Maisons           | Appartements      |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Nombre d'enquêtes              | 12 158                                 | 344               | 11 814            |
| Loyer moyen                    | 715 €                                  | 892 €             | 701 €             |
| Surface habitable moyenne      | 56 m <sup>2</sup>                      | 79 m <sup>2</sup> | 54 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,8 €                                 | 11,2 €            | 13,0 €            |
| Premier quartile               | 11,1 €                                 | 9,0 €             | 11,2 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,3 €                                 | 11,7 €            | 13,4 €            |
| Troisième quartile             | 15,9 €                                 | 14,4 €            | 16,0 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016



### Parole d'expert : L'avis de la FNAIM Côte d'Azur



AGIR POUR LE LOGEMENT

Le marché locatif privé des Alpes Maritimes montre, en 2016, très peu de différences avec celui de l'année précédente. On constate toutefois une diminution du nombre de candidats locataires pour un même bien et une multiplication des visites infructueuses, qui ne se concluent pas par la signature d'un bail. Le stock de biens disponibles est donc en légère augmentation.

La tendance amorcée depuis deux à trois ans se confirme, à savoir la généralisation des travaux de rafraîchissement, supportés par le bailleur, préalablement à la remise à la location. Malgré le coût de ces travaux, le prix de relocation reste identique à celui du précédent locataire, voire légèrement inférieur.

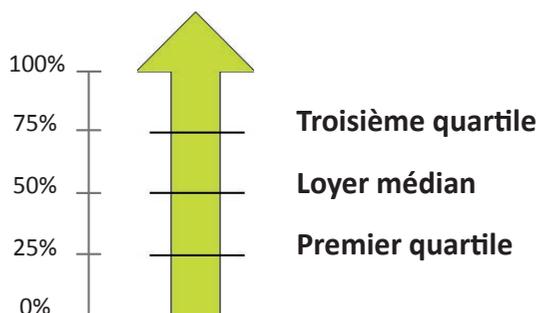
Le dispositif Visale est encore trop peu utilisé par les professionnels immobiliers, leurs bailleurs craignant que les locataires qui y sont éligibles soient économiquement plus fragiles. La Garantie des Loyers Impayé privée (GLI), aujourd'hui apurée en nombre de solutions offertes et globalement mieux maîtrisée par les quelques compagnies d'assurance qui continuent à la proposer, continue à se généraliser dans les portefeuilles des professionnels, avec des annexes d'assurance propriétaire non occupant et de couverture en responsabilité civile. De ce fait, les loyers sont de plus en plus déterminés par le respect du taux de solvabilité des candidats locataires pour qu'ils soient éligibles à cette GLI. Or, malgré cette tendance, le nombre de rejet des dossiers GLI de candidats locataires est en augmentation.

Pour contrer ce phénomène et résolvabiliser ces candidats locataires par rapport aux critères assuranciers, il devient de plus en plus impérieux de revenir sur l'interdiction du non-cumul entre GLI et caution solidaire.



## 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**.



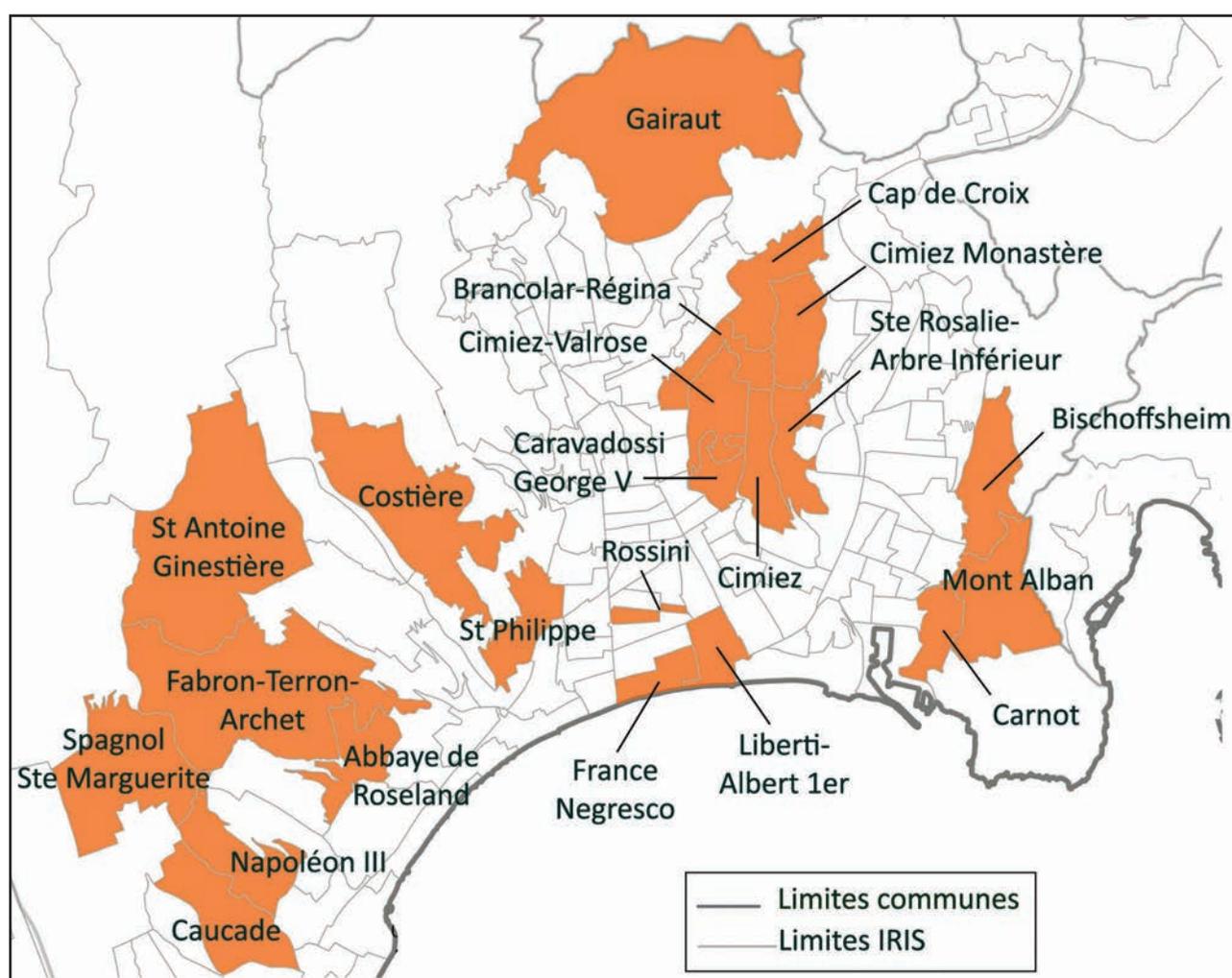
## Les déterminants des niveaux des loyers

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.

## Présentation de la zone 1 : Délimitation géographique et données de cadrage

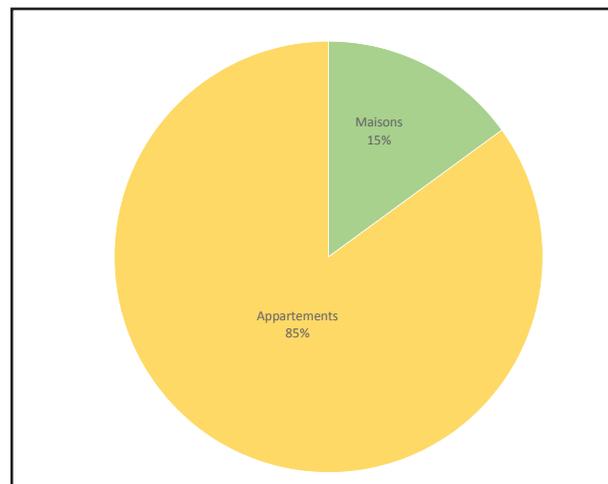
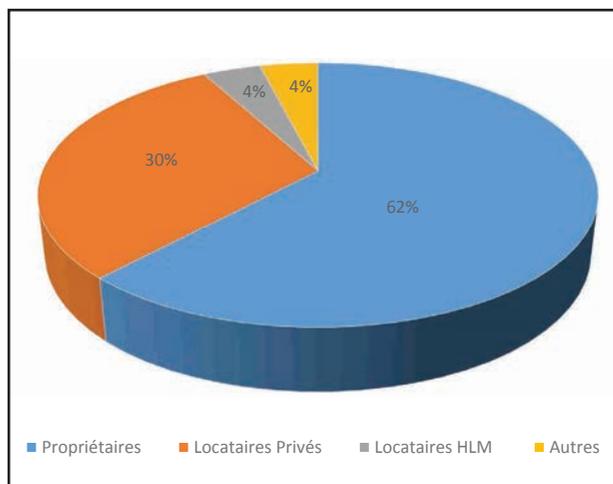
**Zone 1 : Nice** : quartiers Abbaye de Roseland, Bischoffsheim, Brancolar-Regina, Cap de Croix, Caravadossi-George V, Carnot, Caucade, Cimiez, Cimiez-Monastere, Cimiez-Valrose, Costiere, Fabron-Terron-Archet, France-Negresco, Gairaut, LIBERTI-ALBERT 1er, Mont Alban, Napoleon III, Rossini, Saint-Antoine Ginestiere, Sainte-Rosalie-Arbre Inferieur, Saint-Philippe, Spagnol-Sainte Marguerite



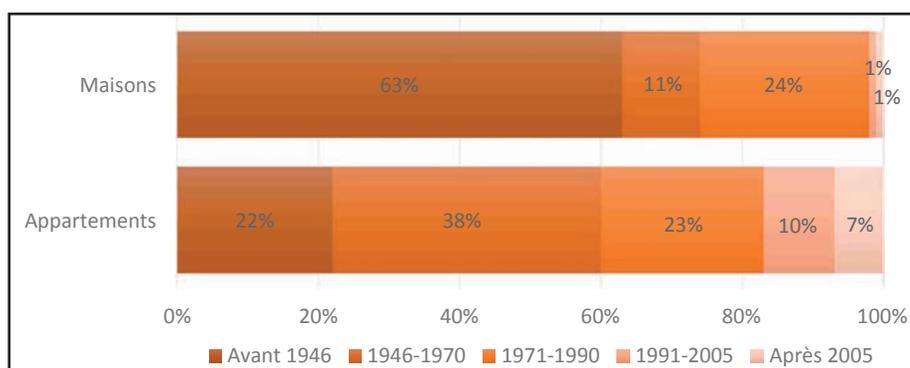
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 1\*

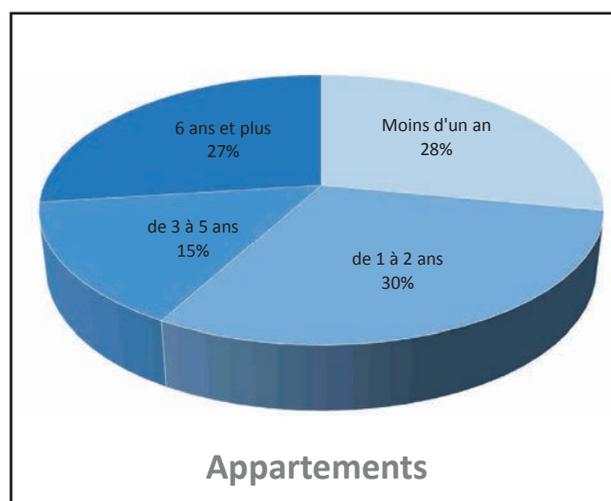
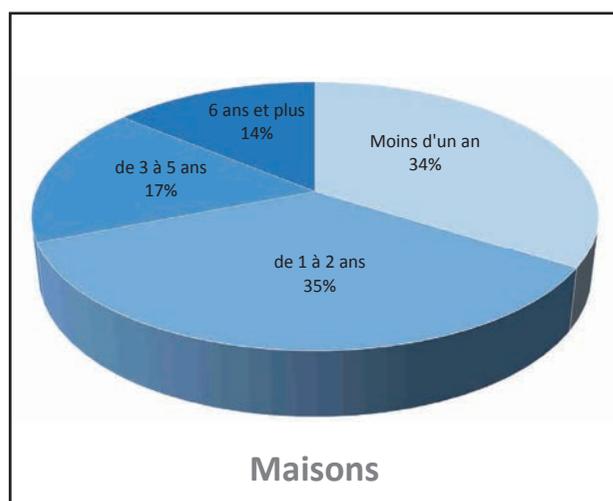


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 1\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 1\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 1 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 1                                  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements ( 1241 références) |                   |                   |                     |
|---|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %) | 1 261                                  | 264<br>(21,3 %)                 | 500<br>(40,3 %)   | 354<br>(28,5 %)   | 123<br>(9,9 %)      |
| Loyer moyen                             | 843 €                                  | 515 €                           | 712 €             | 966 €             | 1 285 €             |
| Surface habitable moyenne               | 59 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup>               | 48 m <sup>2</sup> | 73 m <sup>2</sup> | 97 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>           | 14,2 €                                 | 18,2 €                          | 14,8 €            | 13,1 €            | 13,3 €              |
| Premier quartile                        | 12,6 €                                 | 16,5 €                          | 13,2 €            | 11,3 €            | 11,2 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>          | 14,5 €                                 | 18,0 €                          | 14,7 €            | 13,2 €            | 13,7 €              |
| Troisième quartile                      | 17,0 €                                 | 19,7 €                          | 16,3 €            | 14,8 €            | 13,3 €              |

| Zone 1                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes              | 1 261                                  | 287                                  | 418                 | 271                    | 101                  | 184                |
| Loyer moyen                    | 843 €                                  | 855 €                                | 892 €               | 892 €                  | 805                  | 709 €              |
| Surface habitable moyenne      | 59 m <sup>2</sup>                      | 58 m <sup>2</sup>                    | 63 m <sup>2</sup>   | 60 m <sup>2</sup>      | 54 m <sup>2</sup>    | 59 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,2 €                                 | 14,8 €                               | 14,2 €              | 14,9 €                 | 15,0 €               | 12,0 €             |
| Premier quartile               | 12,6 €                                 | 13,4 €                               | 12,8 €              | 12,6 €                 | 13,4 €               | 10,5 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,5 €                                 | 15,1 €                               | 14,2 €              | 14,7 €                 | 15,9 €               | 12,0 €             |
| Troisième quartile             | 17,0 €                                 | 17,9 €                               | 16,0 €              | 17,5 €                 | 17,3 €               | 14,6 €             |

| Zone 1                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| Nombre d'enquêtes              | 1 261                                  | 217                       | 485               | 331               | 228               |
| Loyer moyen                    | 843 €                                  | 792 €                     | 817 €             | 836 €             | 980 €             |
| Surface habitable moyenne      | 59 m <sup>2</sup>                      | 57 m <sup>2</sup>         | 61 m <sup>2</sup> | 58 m <sup>2</sup> | 62 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,2 €                                 | 13,9 €                    | 13,4 €            | 14,5 €            | 15,7 €            |
| Premier quartile               | 12,6 €                                 | 11,3 €                    | 11,7 €            | 13,3 €            | 14,2 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,5 €                                 | 14,6 €                    | 13,6 €            | 15,1 €            | 16,0 €            |
| Troisième quartile             | 17,0 €                                 | 17,3 €                    | 15,9 €            | 17,3 €            | 18,2 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 1                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 265                                    | 46                        | 72                | 100               | 47                |
| Loyer moyen                    | 520 €                                  | ns                        | 483 €             | 533 €             | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 28 m <sup>2</sup>                      | ns                        | 29 m <sup>2</sup> | 28 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 18,3 €                                 | ns                        | 16,9 €            | 18,9 €            | ns                |
| Premier quartile               | 16,6 €                                 | ns                        | 15,4 €            | 16,6 €            | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 18,5 €                                 | ns                        | 17,1 €            | 19,0 €            | ns                |
| Troisième quartile             | 20,4 €                                 | ns                        | 18,5 €            | 20,3 €            | ns                |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 507                                    | 89                        | 202               | 110               | 106               |
| Loyer moyen                    | 713 €                                  | 649 €                     | 706 €             | 741 €             | 795 €             |
| Surface habitable moyenne      | 48 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>         | 49 m <sup>2</sup> | 51 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,9 €                                 | 14,2 €                    | 14,4 €            | 14,5 €            | 17,2 €            |
| Premier quartile               | 13,2 €                                 | 11,8 €                    | 13,1 €            | 13,5 €            | 14,8 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,8 €                                 | 14,6 €                    | 14,1 €            | 14,6 €            | 16,7 €            |
| Troisième quartile             | 16,4 €                                 | 15,3 €                    | 16,0 €            | 15,8 €            | 19,4 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 357                                    | 48                        | 166               | 85                | 58                |
| Loyer moyen                    | 965 €                                  | ns                        | 933 €             | 987 €             | 1 061 €           |
| Surface habitable moyenne      | 73 m <sup>2</sup>                      | ns                        | 73 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup> | 71 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,1 €                                 | ns                        | 12,8 €            | 13,2 €            | 15,0 €            |
| Premier quartile               | 11,3 €                                 | ns                        | 11,2 €            | 12,6 €            | 13,3 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,1 €                                 | ns                        | 12,5 €            | 13,8 €            | 15,0 €            |
| Troisième quartile             | 14,8 €                                 | ns                        | 14,2 €            | 14,6 €            | 16,0 €            |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 132                                    | 34                        | 45                | 36                | 17                |
| Loyer moyen                    | 1 302 €                                | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 97 m <sup>2</sup>                      | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,4 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 11,2 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,7 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 15,1 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

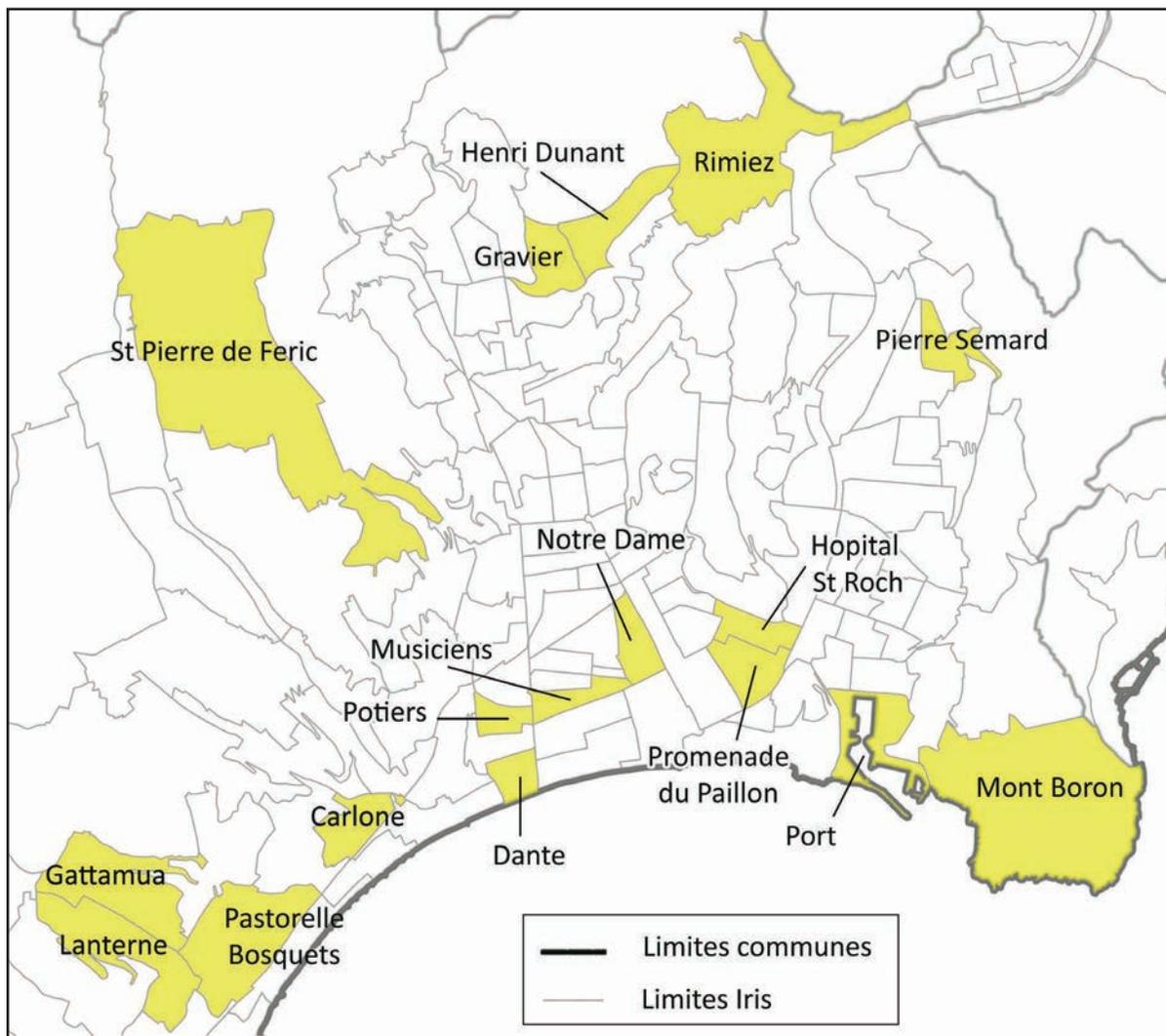
| Zone 1                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 265                                    | 69                                   | 81                  | 56                     | 59                 |
| Loyer moyen                    | 520 €                                  | 546 €                                | 500 €               | 512 €                  | 501 €              |
| Surface habitable moyenne      | 28 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup>                    | 27 m <sup>2</sup>   | 28 m <sup>2</sup>      | 28 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 18,3 €                                 | 18,5 €                               | 18,4 €              | 18,4 €                 | 18,0 €             |
| Premier quartile               | 16,6 €                                 | 17,7 €                               | 16,9 €              | 16,7 €                 | 15,8 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 18,5 €                                 | 18,6 €                               | 18,5 €              | 18,4 €                 | 17,1 €             |
| Troisième quartile             | 20,4 €                                 | 20,2 €                               | 19,3 €              | 20,6 €                 | 21,5 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 507                                    | 126                                  | 156                 | 113                    | 112                |
| Loyer moyen                    | 713 €                                  | 724 €                                | 729 €               | 744 €                  | 657 €              |
| Surface habitable moyenne      | 48 m <sup>2</sup>                      | 48 m <sup>2</sup>                    | 48 m <sup>2</sup>   | 46 m <sup>2</sup>      | 48 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,9 €                                 | 15,1 €                               | 15,0 €              | 16,0 €                 | 13,7 €             |
| Premier quartile               | 13,2 €                                 | 13,4 €                               | 13,7 €              | 13,7 €                 | 11,1 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,8 €                                 | 15,0 €                               | 14,8 €              | 15,2 €                 | 13,4 €             |
| Troisième quartile             | 16,4 €                                 | 16,9 €                               | 16,5 €              | 18,1 €                 | 15,9 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 357                                    | 68                                   | 134                 | 70                     | 85                 |
| Loyer moyen                    | 965 €                                  | 1 025 €                              | 960 €               | 985 €                  | 896 €              |
| Surface habitable moyenne      | 73 m <sup>2</sup>                      | 76 m <sup>2</sup>                    | 72 m <sup>2</sup>   | 73 m <sup>2</sup>      | 73 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,1 €                                 | 13,5 €                               | 13,4 €              | 13,4 €                 | 12,3 €             |
| Premier quartile               | 11,3 €                                 | 11,9 €                               | 11,7 €              | 11,3 €                 | 10,5 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,1 €                                 | 13,2 €                               | 13,5 €              | 13,1 €                 | 12,2 €             |
| Troisième quartile             | 14,8 €                                 | 14,1 €                               | 14,8 €              | 14,4 €                 | 14,4 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 132                                    | 24                                   | 47                  | 32                     | 29                 |
| Loyer moyen                    | 1 302 €                                | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 97 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,4 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 11,2 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,7 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 15,1 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 2 : Délimitation géographique et données de cadrage

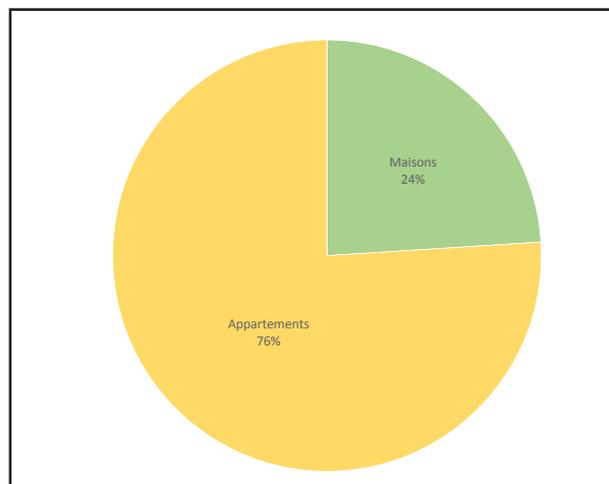
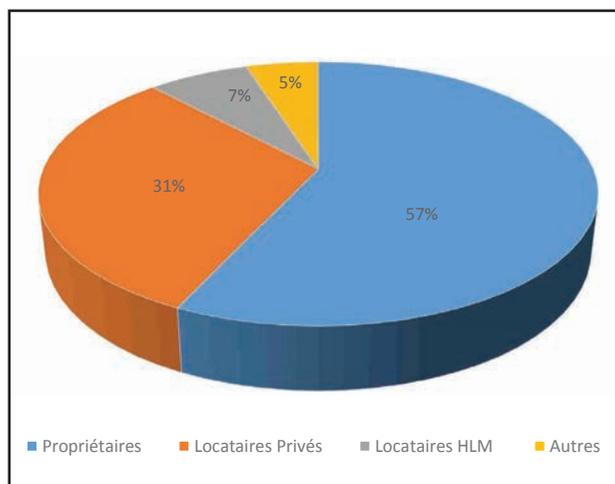
Zone 2 : **Nice** : quartiers Carlone, Dante, Gattamua, Gravier, Henry Dunant, Hopital Saint-Roch, Lanterne, Mont Boron, Musiciens, Notre-Dame, Pastorelle-Bosquets, Pierre Semard, Port, Potiers, Promenade du Paillon, Rimiez, Saint-Pierre de Feric



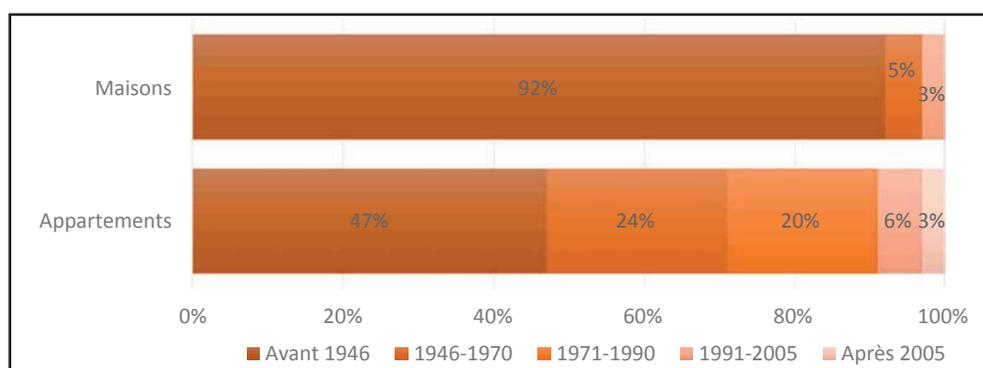
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 2\*

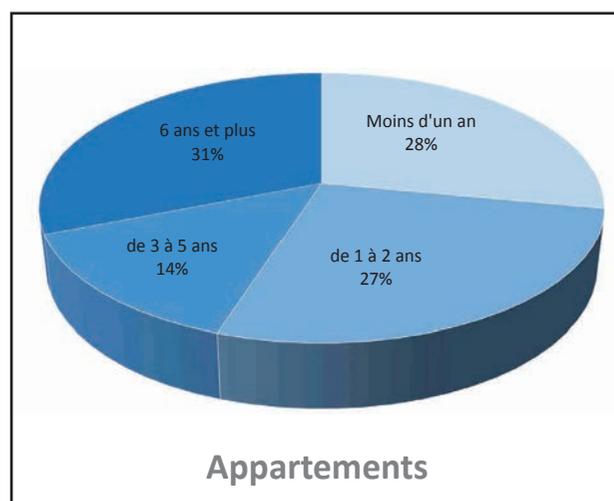
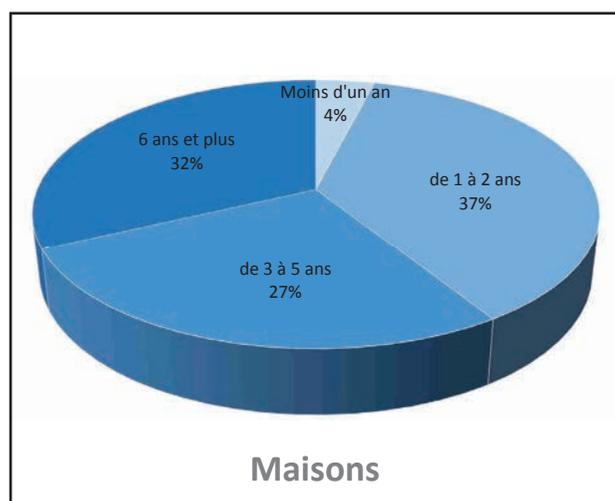


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 2\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 2\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 2                                  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (972 références) |                   |                   |                     |
|---|--|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                       | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %) | 982                                    | 225<br>(23,2 %)               | 367<br>(37,8 %)   | 247<br>(25,4 %)   | 133<br>(13,7 %)     |
| Loyer moyen                             | 750 €                                  | 482 €                         | 664 €             | 908 €             | 1 136 €             |
| Surface habitable moyenne               | 56 m <sup>2</sup>                      | 27 m <sup>2</sup>             | 46 m <sup>2</sup> | 74 m <sup>2</sup> | 100 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>           | 13,3 €                                 | 17,7 €                        | 14,4 €            | 12,2 €            | 11,3 €              |
| Premier quartile                        | 11,7 €                                 | 15,5 €                        | 12,9 €            | 10,7 €            | 9,9 €               |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>          | 13,9 €                                 | 17,7 €                        | 14,8 €            | 11,7 €            | 11,3 €              |
| Troisième quartile                      | 16,3 €                                 | 20,2 €                        | 16,4 €            | 13,6 €            | 12,4 €              |

| Zone 2                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes              | 982                                    | 216                                  | 279                 | 199                    | 109                  | 179                |
| Loyer moyen                    | 750 €                                  | 717 €                                | 766 €               | 778 €                  | 768 €                | 742 €              |
| Surface habitable moyenne      | 56 m <sup>2</sup>                      | 51 m <sup>2</sup>                    | 56 m <sup>2</sup>   | 52 m <sup>2</sup>      | 58 m <sup>2</sup>    | 68 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 14,0 €                               | 13,6 €              | 14,9 €                 | 13,2 €               | 10,9 €             |
| Premier quartile               | 11,7 €                                 | 11,6 €                               | 11,9 €              | 13,5 €                 | 12,0 €               | 9,6 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,9 €                                 | 15,1 €                               | 13,7 €              | 14,8 €                 | 13,0 €               | 11,0 €             |
| Troisième quartile             | 16,3 €                                 | 17,5 €                               | 15,5 €              | 17,9 €                 | 16,6 €               | 13,9 €             |

| Zone 2                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| Nombre d'enquêtes              | 982                                    | 360                       | 287               | 239               | 96                |
| Loyer moyen                    | 750 €                                  | 731 €                     | 770 €             | 789 €             | 717 €             |
| Surface habitable moyenne      | 56 m <sup>2</sup>                      | 58 m <sup>2</sup>         | 57 m <sup>2</sup> | 58 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 12,7 €                    | 13,4 €            | 13,6 €            | 15,7 €            |
| Premier quartile               | 11,7 €                                 | 11,3 €                    | 11,6 €            | 12,0 €            | 14,4 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,9 €                                 | 13,0 €                    | 13,9 €            | 14,2 €            | 16,1 €            |
| Troisième quartile             | 16,3 €                                 | 16,2 €                    | 16,3 €            | 16,0 €            | 19,1 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 2                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |            |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990 |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |            |
| Nombre d'enquêtes              | 226                                    | 75                        | 49                | 79                | 23         |
| Loyer moyen                    | 479 €                                  | 456 €                     | ns                | 522 €             | ns         |
| Surface habitable moyenne      | 27 m <sup>2</sup>                      | 25 m <sup>2</sup>         | ns                | 32 m <sup>2</sup> | ns         |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,7 €                                 | 17,9 €                    | ns                | 16,3 €            | ns         |
| Premier quartile               | 15,5 €                                 | 14,6 €                    | ns                | 15,6 €            | ns         |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,8 €                                 | 17,3 €                    | ns                | 16,1 €            | ns         |
| Troisième quartile             | 20,7 €                                 | 20,7 €                    | ns                | 17,2 €            | ns         |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |            |
| Nombre d'enquêtes              | 371                                    | 135                       | 114               | 73                | 49         |
| Loyer moyen                    | 664 €                                  | 620 €                     | 694 €             | 717 €             | ns         |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 43 m <sup>2</sup>         | 49 m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup> | ns         |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,4 €                                 | 14,4 €                    | 14,1 €            | 14,4 €            | ns         |
| Premier quartile               | 13,0 €                                 | 13,0 €                    | 12,8 €            | 13,2 €            | ns         |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,5 €                                 | 14,3 €                    | 14,1 €            | 14,8 €            | ns         |
| Troisième quartile             | 16,3 €                                 | 16,8 €                    | 15,2 €            | 15,8 €            | ns         |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |            |
| Nombre d'enquêtes              | 248                                    | 81                        | 86                | 64                | 17         |
| Loyer moyen                    | 906 €                                  | 889 €                     | 899 €             | 912 €             | ns         |
| Surface habitable moyenne      | 74 m <sup>2</sup>                      | 76 m <sup>2</sup>         | 75 m <sup>2</sup> | 72 m <sup>2</sup> | ns         |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,2 €                                 | 11,7 €                    | 12,0 €            | 12,7 €            | ns         |
| Premier quartile               | 10,6 €                                 | 10,9 €                    | 10,5 €            | 11,0 €            | ns         |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,7 €                                 | 11,4 €                    | 11,2 €            | 13,2 €            | ns         |
| Troisième quartile             | 13,6 €                                 | 12,4 €                    | 13,7 €            | 13,7 €            | ns         |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |            |
| Nombre d'enquêtes              | 137                                    | 69                        | 38                | 23                | 7          |
| Loyer moyen                    | 1 143 €                                | 1 074 €                   | ns                | ns                | ns         |
| Surface habitable moyenne      | 101 m <sup>2</sup>                     | 101 m <sup>2</sup>        | ns                | ns                | ns         |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,3 €                                 | 10,6 €                    | ns                | ns                | ns         |
| Premier quartile               | 9,9 €                                  | 9,0 €                     | ns                | ns                | ns         |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,3 €                                 | 11,3 €                    | ns                | ns                | ns         |
| Troisième quartile             | 12,7 €                                 | 11,8 €                    | ns                | ns                | ns         |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

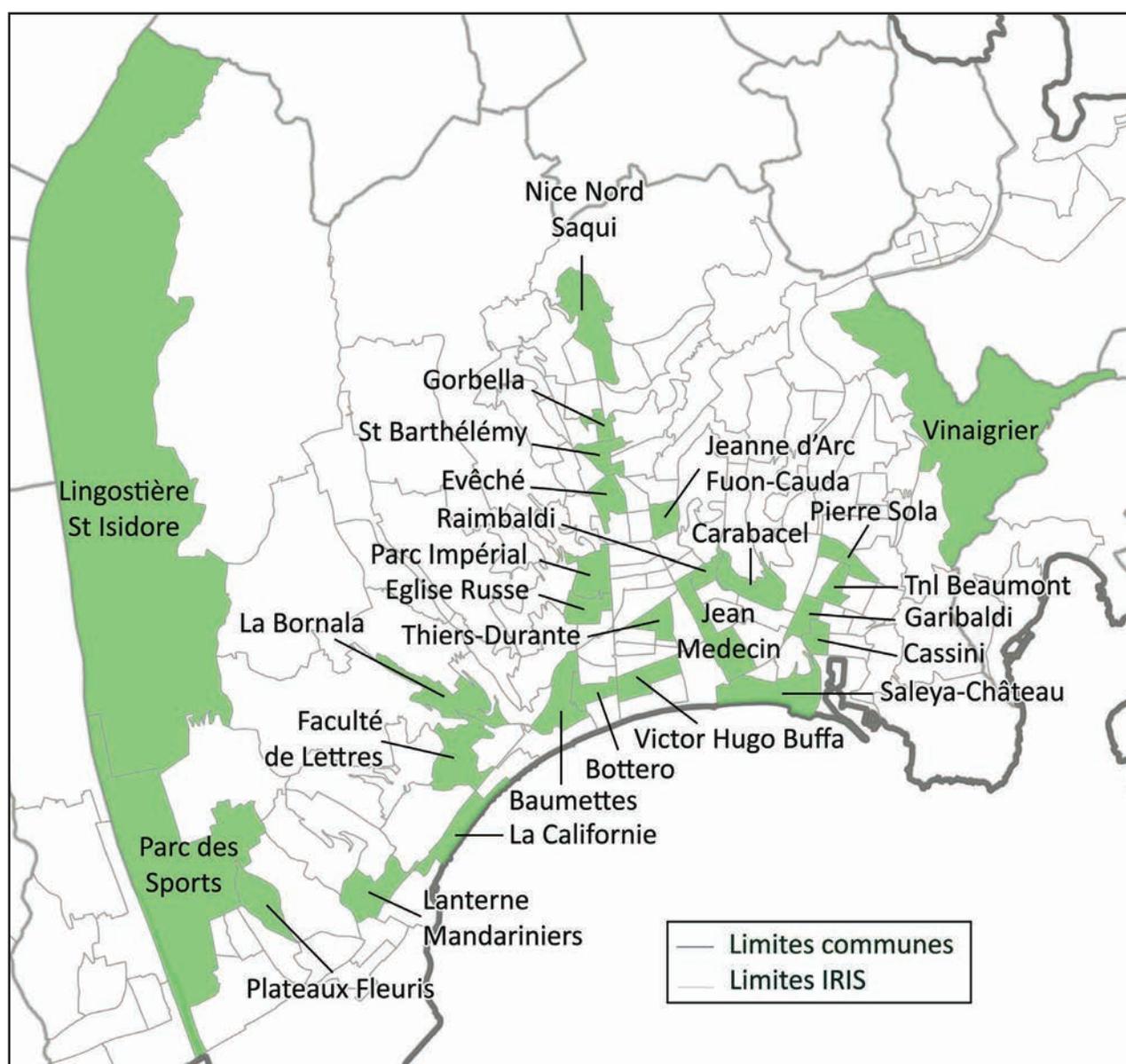
| Zone 2                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 226                                    | 51                                   | 67                  | 49                     | 59                 |
| Loyer moyen                    | 479 €                                  | 490 €                                | 454 €               | ns                     | 457 €              |
| Surface habitable moyenne      | 27 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup>                    | 27 m <sup>2</sup>   | ns                     | 29 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,7 €                                 | 17,7 €                               | 16,6 €              | ns                     | 15,8 €             |
| Premier quartile               | 15,5 €                                 | 15,7 €                               | 14,5 €              | ns                     | 13,8 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,8 €                                 | 18,1 €                               | 16,0 €              | ns                     | 15,8 €             |
| Troisième quartile             | 20,7 €                                 | 19,2 €                               | 19,7 €              | ns                     | 19,6 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 371                                    | 98                                   | 115                 | 71                     | 87                 |
| Loyer moyen                    | 664 €                                  | 639 €                                | 694 €               | 702 €                  | 631 €              |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 44 m <sup>2</sup>                    | 50 m <sup>2</sup>   | 47 m <sup>2</sup>      | 43 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,4 €                                 | 14,5 €                               | 14,0 €              | 14,8 €                 | 14,6 €             |
| Premier quartile               | 13,0 €                                 | 12,9 €                               | 12,9 €              | 13,9 €                 | 13,0 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,5 €                                 | 14,5 €                               | 14,1 €              | 14,7 €                 | 14,4 €             |
| Troisième quartile             | 16,3 €                                 | 16,8 €                               | 15,3 €              | 16,2 €                 | 16,8 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 248                                    | 46                                   | 62                  | 49                     | 91                 |
| Loyer moyen                    | 906 €                                  | ns                                   | 944 €               | ns                     | 839 €              |
| Surface habitable moyenne      | 74 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | 76 m <sup>2</sup>   | ns                     | 74 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,2 €                                 | ns                                   | 12,3 €              | ns                     | 11,3 €             |
| Premier quartile               | 10,6 €                                 | ns                                   | 11,4 €              | ns                     | 10,1 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,7 €                                 | ns                                   | 11,7 €              | ns                     | 11,1 €             |
| Troisième quartile             | 13,6 €                                 | ns                                   | 12,9 €              | ns                     | 12,5 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 137                                    | 21                                   | 35                  | 30                     | 51                 |
| Loyer moyen                    | 1 143 €                                | ns                                   | ns                  | ns                     | 1 006 €            |
| Surface habitable moyenne      | 101 m <sup>2</sup>                     | ns                                   | ns                  | ns                     | 100 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,3 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 10,0 €             |
| Premier quartile               | 9,9 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | 8,5 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,3 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 10,4 €             |
| Troisième quartile             | 12,7 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 11,2 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

### Présentation de la zone 3 : Délimitation géographique et données de cadrage

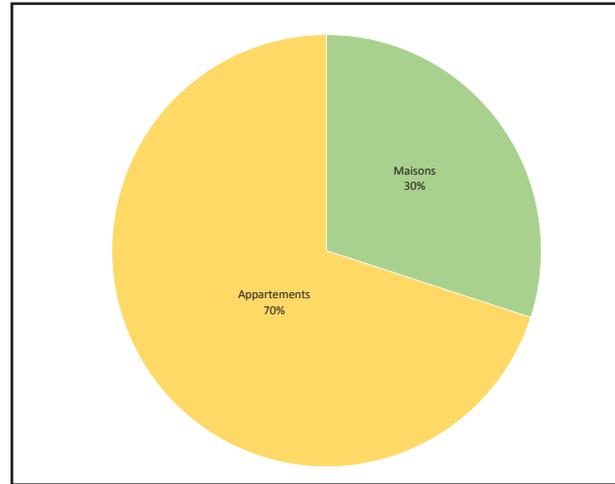
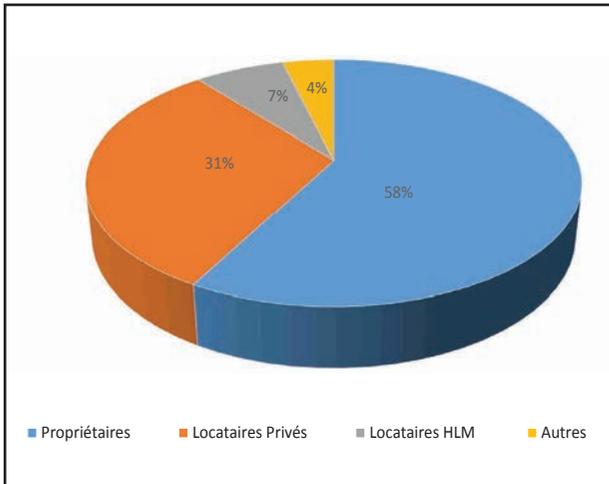
Zone 3 : **Nice** : quartiers Baumettes, Bottero, Carabacel, Cassini, Eglise Russe, Eveche, Faculte de Lettres, Garibaldi, Gorbella, Jean Medecin, Jeanne d'Arc-Fuon-Cauda, La Bornala, La Californie, Lanterne-Mandariniers, Lingostiere-Saint Isidore, Nice-Nord-Saqui, Parc des Sports, Parc Imperial, Pierre Sola, Plateaux Fleuris, Raimbaldi, Saint-Barthelemy, Saleya-Chateau, Thiers-Durante, Tnl-Beaumont, Victor Hugo-Buffera, Vinaigrier



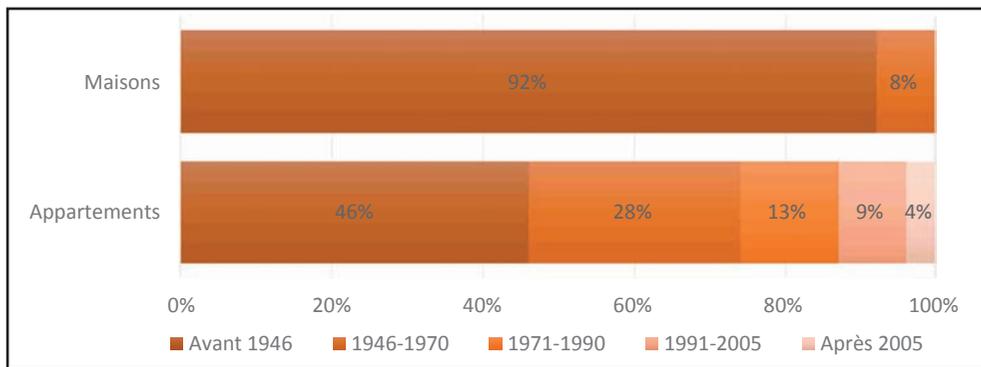
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

### Structure des résidences principales sur la zone 3\*

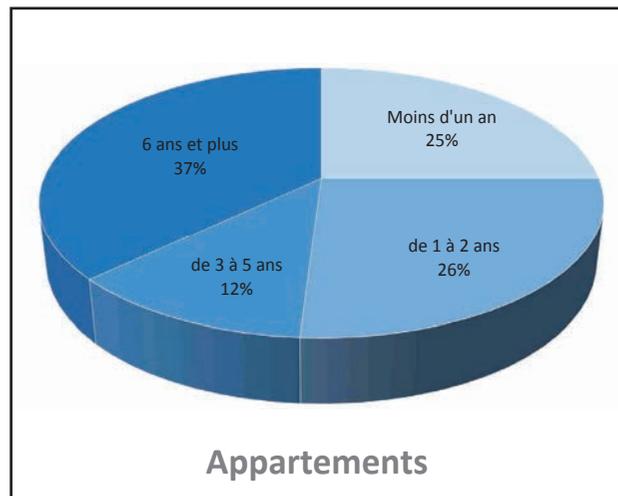
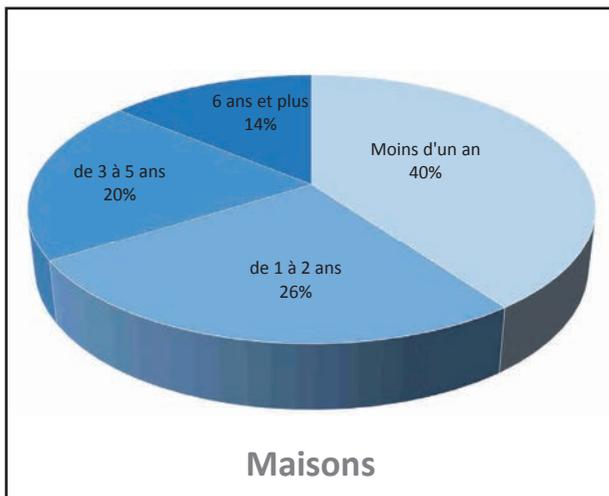


### Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 3\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

### Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 3\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 3 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 3  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (2 104 références) |                   |                   |                     |
|---|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes<br/>(Répartition en %)</b> | 2 113                                  | 603<br>(28,7 %)                 | 837<br>(39,8 %)   | 478<br>(22,7 %)   | 186<br>(8,8 %)      |
| <b>Loyer moyen</b>                              | 697 €                                  | 470 €                           | 646 €             | 813 €             | 1 027 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>                | 54 m <sup>2</sup>                      | 27 m <sup>2</sup>               | 47 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 93 m <sup>2</sup>   |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>             | 12,9 €                                 | 17,3 €                          | 13,8 €            | 11,6 €            | 11,0 €              |
| <b>Premier quartile</b>                         | 11,4 €                                 | 15,3 €                          | 12,2 €            | 10,2 €            | 9,2 €               |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>            | 13,3 €                                 | 17,8 €                          | 13,8 €            | 11,5 €            | 11,1 €              |
| <b>Troisième quartile</b>                       | 16,0 €                                 | 19,8 €                          | 15,5 €            | 13,2 €            | 12,2 €              |

| Zone 3                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                      |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 113                                  | 408                                  | 600                 | 442                    | 276                  | 387                |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 697 €                                  | 721 €                                | 738 €               | 734 €                  | 636                  | 645 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 54 m <sup>2</sup>                      | 52 m <sup>2</sup>                    | 54 m <sup>2</sup>   | 56 m <sup>2</sup>      | 50 m <sup>2</sup>    | 59 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 12,9 €                                 | 13,8 €                               | 13,6 €              | 13,0 €                 | 12,7 €               | 10,9 €             |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,4 €                                 | 12,2 €                               | 11,8 €              | 11,5 €                 | 10,8 €               | 9,1 €              |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 13,3 €                                 | 14,3 €                               | 13,7 €              | 13,5 €                 | 12,8 €               | 11,3 €             |
| <b>Troisième quartile</b>            | 16,0 €                                 | 17,6 €                               | 16,1 €              | 16,7 €                 | 16,4 €               | 13,8 €             |

| Zone 3                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 113                                  | 824                       | 631               | 338               | 320               |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 697 €                                  | 725 €                     | 646 €             | 679 €             | 726 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 54 m <sup>2</sup>                      | 58 m <sup>2</sup>         | 53 m <sup>2</sup> | 49 m <sup>2</sup> | 48 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 12,9 €                                 | 12,5 €                    | 12,1 €            | 13,8 €            | 15,2 €            |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,4 €                                 | 10,8 €                    | 11,0 €            | 12,5 €            | 13,6 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 13,3 €                                 | 12,9 €                    | 12,5 €            | 14,7 €            | 15,5 €            |
| <b>Troisième quartile</b>            | 16,0 €                                 | 15,8 €                    | 14,4 €            | 17,1 €            | 18,7 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 3                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 604                                    | 189                       | 171               | 129               | 115               |
| Loyer moyen                    | 470 €                                  | 437 €                     | 486 €             | 495 €             | 505 €             |
| Surface habitable moyenne      | 27 m <sup>2</sup>                      | 25 m <sup>2</sup>         | 32 m <sup>2</sup> | 27 m <sup>2</sup> | 27 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,3 €                                 | 17,6 €                    | 15,3 €            | 18,1 €            | 18,8 €            |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | 15,5 €                    | 13,7 €            | 15,9 €            | 16,8 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,8 €                                 | 18,2 €                    | 15,8 €            | 18,3 €            | 19,6 €            |
| Troisième quartile             | 19,8 €                                 | 19,0 €                    | 17,6 €            | 21,2 €            | 20,6 €            |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 838                                    | 319                       | 254               | 118               | 147               |
| Loyer moyen                    | 646 €                                  | 634 €                     | 637 €             | 632 €             | 711 €             |
| Surface habitable moyenne      | 47 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>         | 49 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,8 €                                 | 14,0 €                    | 12,9 €            | 13,7 €            | 15,7 €            |
| Premier quartile               | 12,2 €                                 | 12,1 €                    | 11,6 €            | 12,8 €            | 13,8 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,8 €                                 | 13,9 €                    | 12,8 €            | 13,5 €            | 15,5 €            |
| Troisième quartile             | 15,5 €                                 | 15,7 €                    | 14,4 €            | 15,0 €            | 18,2 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 482                                    | 212                       | 150               | 73                | 47                |
| Loyer moyen                    | 814 €                                  | 804 €                     | 734 €             | 877 €             | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 71 m <sup>2</sup>         | 66 m <sup>2</sup> | 72 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | 11,3 €                    | 11,1 €            | 12,2 €            | ns                |
| Premier quartile               | 10,2 €                                 | 10,0 €                    | 10,1 €            | 10,5 €            | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | 11,2 €                    | 11,5 €            | 12,5 €            | ns                |
| Troisième quartile             | 13,2 €                                 | 13,0 €                    | 12,5 €            | 14,4 €            | ns                |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 189                                    | 104                       | 56                | 18                | 11                |
| Loyer moyen                    | 1 039 €                                | 1 165 €                   | 771 €             | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 94 m <sup>2</sup>                      | 104 m <sup>2</sup>        | 78 m <sup>2</sup> | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,0 €                                 | 11,2 €                    | 9,9 €             | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 9,2 €                                  | 9,2 €                     | 8,2 €             | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,2 €                                 | 11,7 €                    | 10,0 €            | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 12,2 €                                 | 12,2 €                    | 14,5 €            | ns                | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

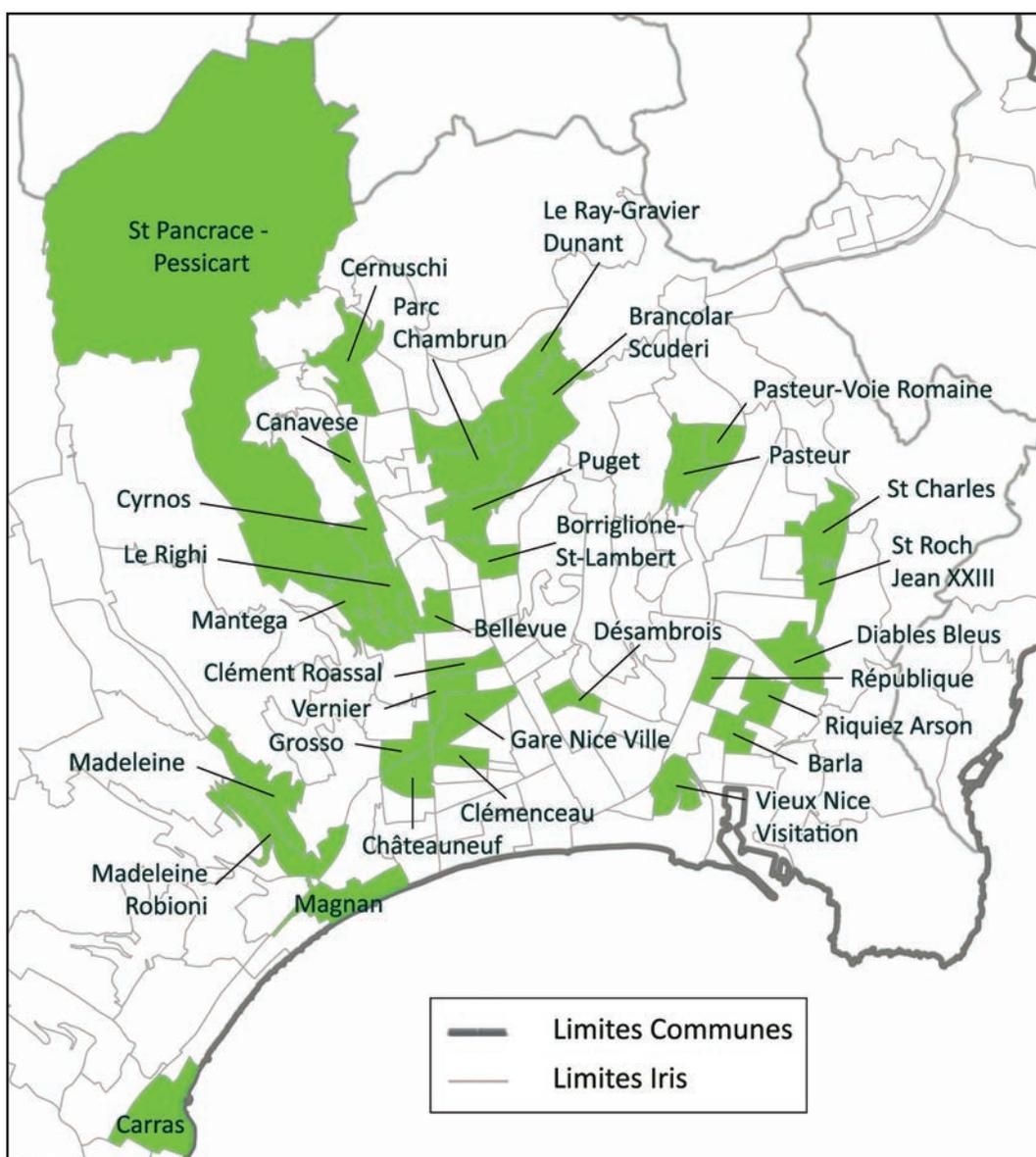
| Zone 3                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 604                                    | 137                                  | 161                 | 124                    | 182                |
| Loyer moyen                    | 470 €                                  | 480 €                                | 471 €               | 481 €                  | 460 €              |
| Surface habitable moyenne      | 27 m <sup>2</sup>                      | 26 m <sup>2</sup>                    | 27 m <sup>2</sup>   | 27 m <sup>2</sup>      | 28 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,3 €                                 | 18,8 €                               | 17,4 €              | 17,9 €                 | 16,1 €             |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | 16,9 €                               | 15,0 €              | 16,3 €                 | 14,8 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,8 €                                 | 18,6 €                               | 17,8 €              | 18,2 €                 | 16,9 €             |
| Troisième quartile             | 19,8 €                                 | 20,6 €                               | 20,4 €              | 19,8 €                 | 18,2 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 838                                    | 164                                  | 256                 | 196                    | 222                |
| Loyer moyen                    | 646 €                                  | 662 €                                | 685 €               | 669 €                  | 593 €              |
| Surface habitable moyenne      | 47 m <sup>2</sup>                      | 47 m <sup>2</sup>                    | 47 m <sup>2</sup>   | 45 m <sup>2</sup>      | 47 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,8 €                                 | 14,1 €                               | 14,6 €              | 14,8 €                 | 12,6 €             |
| Premier quartile               | 12,2 €                                 | 12,9 €                               | 12,5 €              | 13,1 €                 | 10,5 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,8 €                                 | 14,2 €                               | 14,6 €              | 14,6 €                 | 12,3 €             |
| Troisième quartile             | 15,5 €                                 | 15,3 €                               | 15,9 €              | 16,8 €                 | 14,0 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 482                                    | 68                                   | 133                 | 103                    | 178                |
| Loyer moyen                    | 814 €                                  | 817 €                                | 905 €               | 788 €                  | 754 €              |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 66 m <sup>2</sup>                    | 72 m <sup>2</sup>   | 68 m <sup>2</sup>      | 71 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | 12,3 €                               | 12,5 €              | 11,6 €                 | 10,6 €             |
| Premier quartile               | 10,2 €                                 | 11,4 €                               | 10,8 €              | 10,8 €                 | 9,1 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | 11,8 €                               | 12,3 €              | 11,6 €                 | 10,5 €             |
| Troisième quartile             | 13,2 €                                 | 14,7 €                               | 14,0 €              | 12,9 €                 | 11,9 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 189                                    | 39                                   | 50                  | 19                     | 81                 |
| Loyer moyen                    | 1 039 €                                | ns                                   | 969 €               | ns                     | 879 €              |
| Surface habitable moyenne      | 94 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | 83 m <sup>2</sup>   | ns                     | 89 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,0 €                                 | ns                                   | 11,7 €              | ns                     | 9,8 €              |
| Premier quartile               | 9,2 €                                  | ns                                   | 10,0 €              | ns                     | 8,7 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,2 €                                 | ns                                   | 10,9 €              | ns                     | 9,2 €              |
| Troisième quartile             | 12,2 €                                 | ns                                   | 12,5 €              | ns                     | 11,6 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 4 : Délimitation géographique et données de cadrage

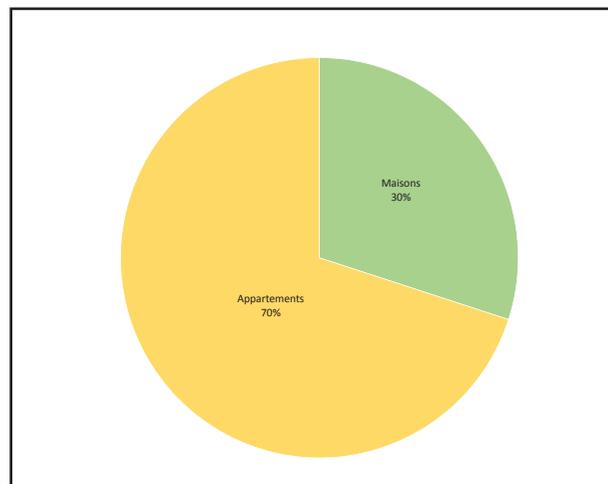
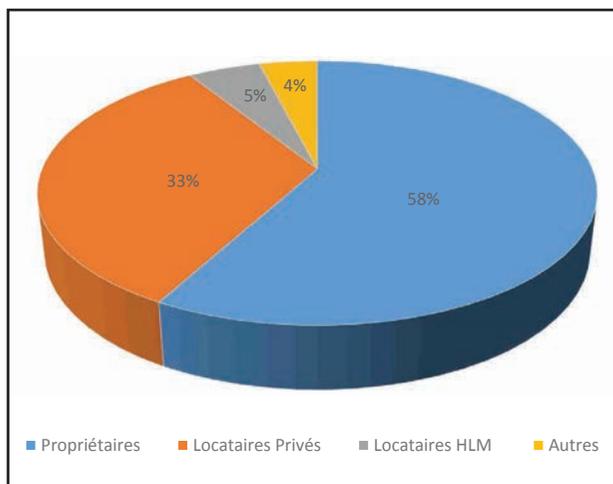
**Zone 4 : Nice** : quartiers Barla, Bellevue, Borriglione-Saint Lambert, Brancolar-Scuderi, Canavese, Carras, Cernuschi, Chateauneuf, Clemenceau, Clement Roassal, Cynos, Desambrois, Diables Bleus, Gare Nice-Ville, Grosso, Madeleine, Madeleine-Robioni, Magnan, Mantega, Parc Chambrun, Pasteur, Pasteur-Voie Romaine, Puget, Le Ray-Gravier-Dunant, Republique, Le Righi, Riquier-Arson, Saint-Charles, Saint-Pancrace-Pessicart, Saint-Roch-Jean XXIII, Vernier, Vieux Nice-Visitation



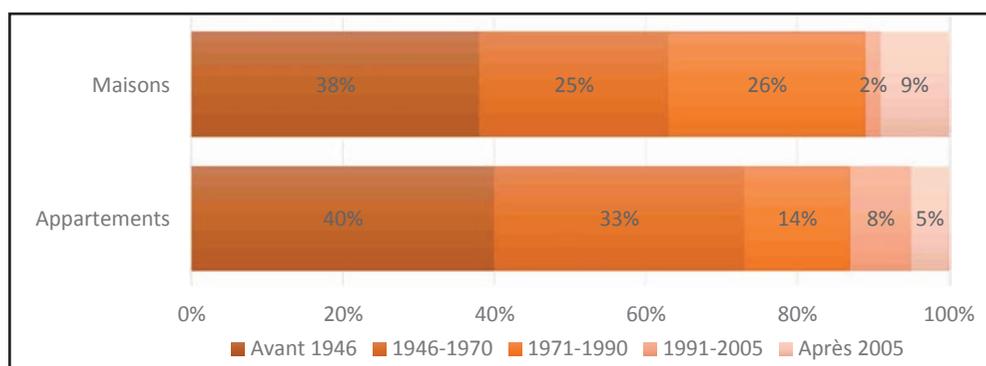
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 4\*

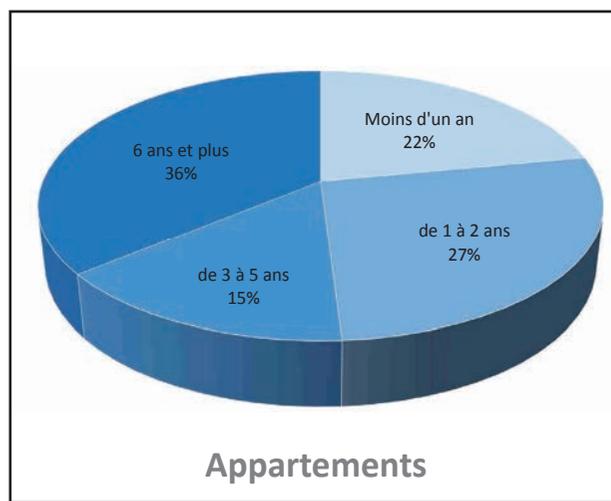
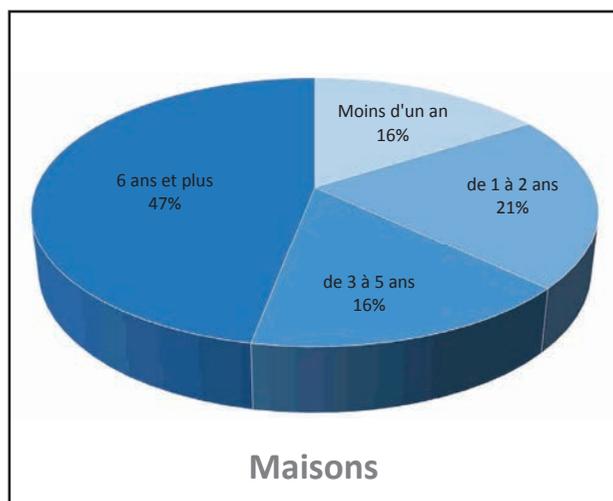


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 4\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 4\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 4 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 4                                  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (2 446 références) |                   |                   |                     |
|---|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %) | 2 470                                  | 749<br>(30,6 %)                 | 1 048<br>(42,9 %) | 530<br>(21,7 %)   | 119<br>(4,9 %)      |
| Loyer moyen                             | 658 €                                  | 470 €                           | 604 €             | 788 €             | 1 002 €             |
| Surface habitable moyenne               | 51 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup>               | 45 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>           | 12,8 €                                 | 16,8 €                          | 13,3 €            | 11,7 €            | 11,1 €              |
| Premier quartile                        | 11,2 €                                 | 14,9 €                          | 11,9 €            | 10,6 €            | 9,3 €               |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>          | 13,3 €                                 | 16,7 €                          | 13,5 €            | 11,7 €            | 11,5 €              |
| Troisième quartile                      | 15,8 €                                 | 19,5 €                          | 15,5 €            | 13,1 €            | 12,6 €              |

| Zone 4                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes              | 2 470                                  | 456                                  | 733                 | 505                    | 267                  | 509                |
| Loyer moyen                    | 658 €                                  | 664 €                                | 673 €               | 710 €                  | 645                  | 607 €              |
| Surface habitable moyenne      | 51 m <sup>2</sup>                      | 46 m <sup>2</sup>                    | 50 m <sup>2</sup>   | 55 m <sup>2</sup>      | 51 m <sup>2</sup>    | 55 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,8 €                                 | 14,2 €                               | 13,3 €              | 13,0 €                 | 12,7 €               | 11,1 €             |
| Premier quartile               | 11,2 €                                 | 12,7 €                               | 12,0 €              | 11,4 €                 | 10,8 €               | 9,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,3 €                                 | 14,4 €                               | 13,6 €              | 13,6 €                 | 12,6 €               | 11,2 €             |
| Troisième quartile             | 15,8 €                                 | 17,7 €                               | 16,4 €              | 15,8 €                 | 15,0 €               | 13,5 €             |

| Zone 4                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| Nombre d'enquêtes              | 2 470                                  | 828                       | 867               | 404               | 371               |
| Loyer moyen                    | 658 €                                  | 638 €                     | 659 €             | 700 €             | 672 €             |
| Surface habitable moyenne      | 51 m <sup>2</sup>                      | 51 m <sup>2</sup>         | 53 m <sup>2</sup> | 53 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,8 €                                 | 12,5 €                    | 12,3 €            | 13,3 €            | 15,1 €            |
| Premier quartile               | 11,2 €                                 | 10,9 €                    | 10,9 €            | 11,8 €            | 13,7 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,3 €                                 | 12,9 €                    | 12,7 €            | 13,5 €            | 15,7 €            |
| Troisième quartile             | 15,8 €                                 | 15,4 €                    | 14,8 €            | 16,0 €            | 17,8 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 4                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 750                                    | 183                       | 249               | 151               | 167               |
| Loyer moyen                    | 470 €                                  | 453 €                     | 489 €             | 476 €             | 457 €             |
| Surface habitable moyenne      | 28 m <sup>2</sup>                      | 27 m <sup>2</sup>         | 30 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup> | 25 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,8 €                                 | 16,8 €                    | 16,3 €            | 16,6 €            | 18,5 €            |
| Premier quartile               | 14,9 €                                 | 14,2 €                    | 15,0 €            | 14,6 €            | 16,3 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,7 €                                 | 15,9 €                    | 16,9 €            | 16,5 €            | 18,7 €            |
| Troisième quartile             | 19,6 €                                 | 19,6 €                    | 18,7 €            | 18,5 €            | 21,7 €            |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 1 052                                  | 385                       | 361               | 152               | 154               |
| Loyer moyen                    | 604 €                                  | 573 €                     | 605 €             | 638 €             | 658 €             |
| Surface habitable moyenne      | 45 m <sup>2</sup>                      | 44 m <sup>2</sup>         | 49 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> | 41 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 1,1 €                     | 12,3 €            | 13,7 €            | 16,0 €            |
| Premier quartile               | 11,9 €                                 | 11,9 €                    | 11,0 €            | 12,2 €            | 14,3 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,5 €                                 | 13,3 €                    | 12,6 €            | 13,4 €            | 15,9 €            |
| Troisième quartile             | 15,6 €                                 | 15,6 €                    | 14,0 €            | 15,3 €            | 17,8 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 537                                    | 195                       | 220               | 80                | 42                |
| Loyer moyen                    | 785 €                                  | 769 €                     | 770 €             | 840 €             | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 67 m <sup>2</sup>                      | 67 m <sup>2</sup>         | 67 m <sup>2</sup> | 71 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | 11,5 €                    | 11,5 €            | 11,8 €            | ns                |
| Premier quartile               | 10,5 €                                 | 10,7 €                    | 10,4 €            | 10,0 €            | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,7 €                                 | 11,2 €                    | 11,7 €            | 11,8 €            | ns                |
| Troisième quartile             | 13,1 €                                 | 12,6 €                    | 12,8 €            | 13,2 €            | ns                |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 131                                    | 65                        | 37                | 21                | 8                 |
| Loyer moyen                    | 1 036 €                                | 966 €                     | ns                | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 93 m <sup>2</sup>                      | 92 m <sup>2</sup>         | ns                | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,2 €                                 | 10,5 €                    | ns                | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 9,3 €                                  | 9,3 €                     | ns                | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | 10,4 €                    | ns                | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | 12,8 €                    | ns                | ns                | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

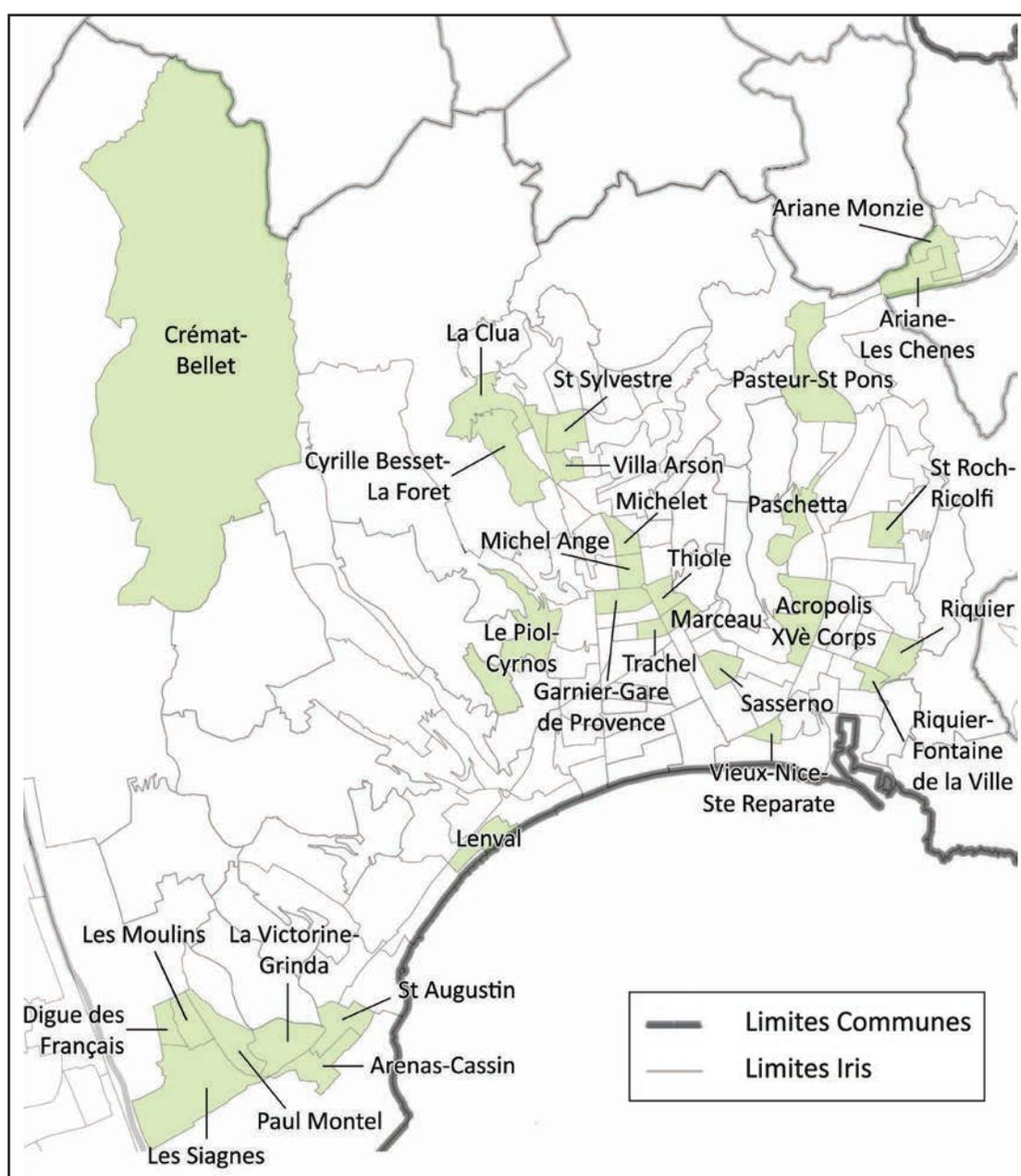
| Zone 4                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 750                                    | 153                                  | 229                 | 154                    | 214                |
| Loyer moyen                    | 470 €                                  | 462 €                                | 478 €               | 514 €                  | 451 €              |
| Surface habitable moyenne      | 28 m <sup>2</sup>                      | 24 m <sup>2</sup>                    | 27 m <sup>2</sup>   | 29 m <sup>2</sup>      | 31 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,8 €                                 | 19,0 €                               | 17,5 €              | 17,4 €                 | 14,7 €             |
| Premier quartile               | 14,9 €                                 | 15,8 €                               | 16,0 €              | 15,1 €                 | 13,0 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,7 €                                 | 17,8 €                               | 17,3 €              | 17,1 €                 | 14,9 €             |
| Troisième quartile             | 19,6 €                                 | 22,2 €                               | 19,3 €              | 20,0 €                 | 17,2 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 1 052                                  | 204                                  | 311                 | 210                    | 327                |
| Loyer moyen                    | 604 €                                  | 645 €                                | 618 €               | 627 €                  | 561 €              |
| Surface habitable moyenne      | 45 m <sup>2</sup>                      | 43 m <sup>2</sup>                    | 44 m <sup>2</sup>   | 46 m <sup>2</sup>      | 47 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 14,8 €                               | 13,9 €              | 13,7 €                 | 12,0 €             |
| Premier quartile               | 11,9 €                                 | 13,3 €                               | 12,4 €              | 12,0 €                 | 10,2 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,5 €                                 | 14,9 €                               | 14,2 €              | 14,0 €                 | 12,2 €             |
| Troisième quartile             | 15,6 €                                 | 17,7 €                               | 15,9 €              | 15,9 €                 | 14,0 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 537                                    | 81                                   | 154                 | 121                    | 181                |
| Loyer moyen                    | 785 €                                  | 840 €                                | 815 €               | 868 €                  | 698 €              |
| Surface habitable moyenne      | 67 m <sup>2</sup>                      | 68 m <sup>2</sup>                    | 68 m <sup>2</sup>   | 70 m <sup>2</sup>      | 65 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | 12,4 €                               | 11,9 €              | 12,3 €                 | 10,7 €             |
| Premier quartile               | 10,5 €                                 | 11,2 €                               | 11,1 €              | 11,2 €                 | 8,9 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,7 €                                 | 12,6 €                               | 11,7 €              | 12,2 €                 | 10,7 €             |
| Troisième quartile             | 13,1 €                                 | 13,1 €                               | 13,0 €              | 13,9 €                 | 11,9 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 131                                    | 19                                   | 39                  | 20                     | 54                 |
| Loyer moyen                    | 1 036 €                                | ns                                   | ns                  | ns                     | 1 066 €            |
| Surface habitable moyenne      | 93 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | ns                  | ns                     | 96 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,2 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 11,1 €             |
| Premier quartile               | 9,3 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | 8,4 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 11,5 €             |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 13,0 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 5 : Délimitation géographique et données de cadrage

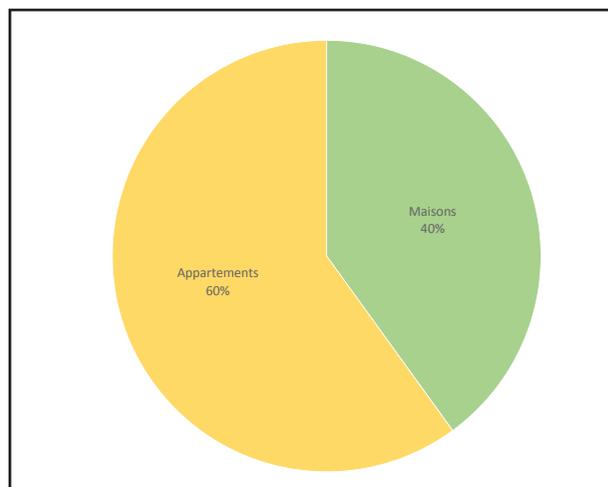
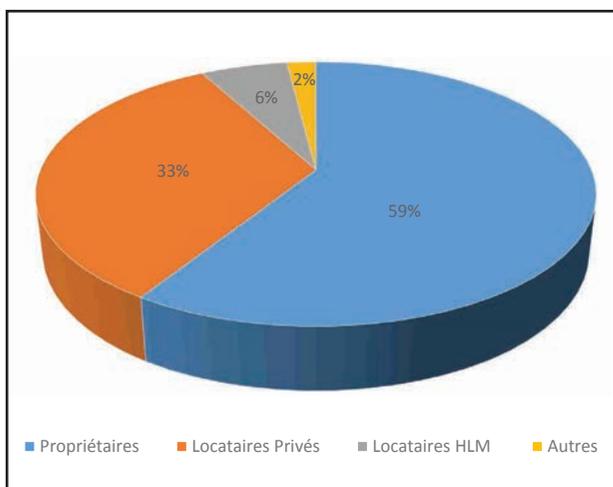
Zone 5 : **Nice** : quartiers ACROPOLIS-XV<sup>e</sup> CORPS, Arenas-Cassin, Ariane-Les Chenes, Ariane-Monzie, La Clua, Cremat-Bellet, Cyrille Besset-La Foret, Digue des Français, Garnier-Gare de Provence, Lenval, Marceau, Michel Ange, Michelet, Les Moulins, Paschetta, Pasteur-Saint Pons, Paul Montel, Le Piol-Cyrnos, Riquier, Riquier-Fontaine de la Ville, Saint-Augustin, Saint-Roch-Ricolfi, Saint-Sylvestre, Sasserno, Les Siagnes, Thiole, Trachel, La Victorine-Grinda, Vieux Nice-Sainte Reparate, Villa Arson



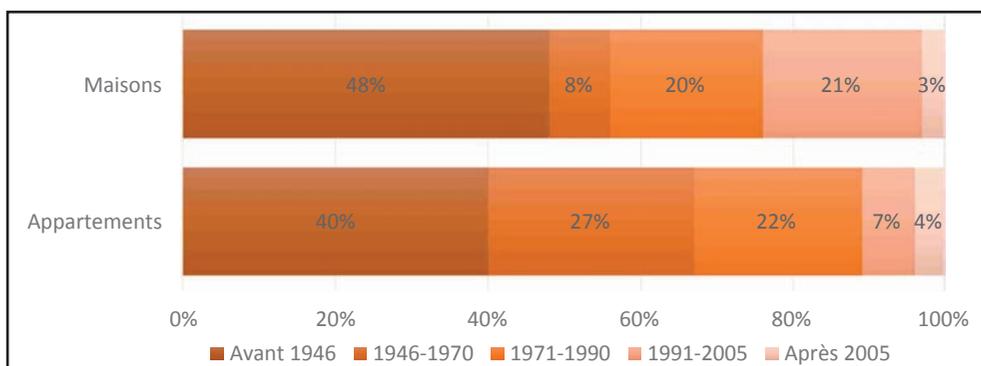
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 5\*

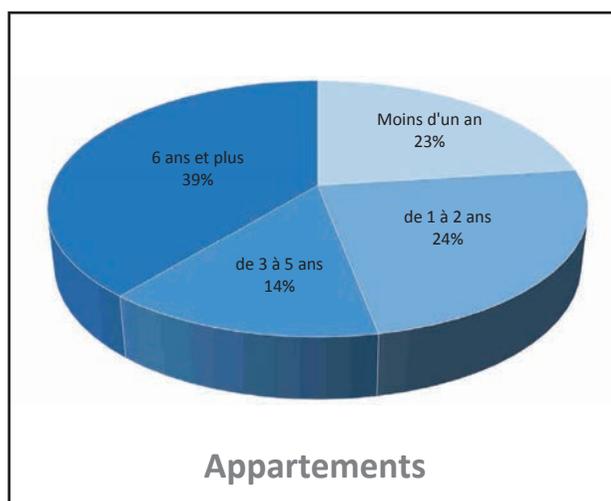
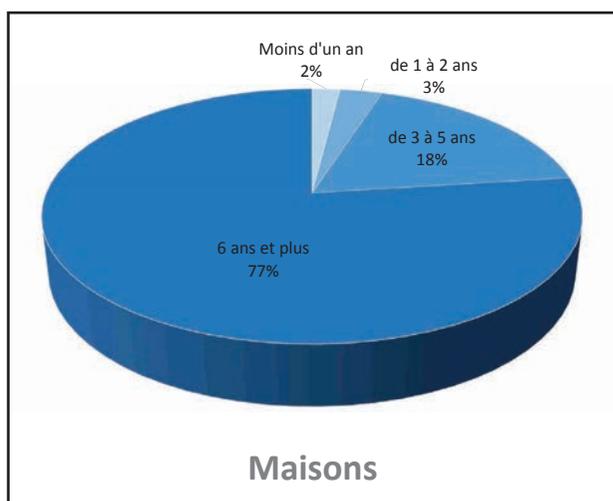


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 5\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 5\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 5 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 5  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (1 747 références) |                   |                   |                     |
|---|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes<br/>(Répartition en %)</b> | 1 762                                  | 512<br>(29,3 %)                 | 701<br>(40,1 %)   | 413<br>(23,6 %)   | 121<br>(6,9 %)      |
| <b>Loyer moyen</b>                              | 659 €                                  | 469 €                           | 627 €             | 729 €             | 992 €               |
| <b>Surface habitable moyenne</b>                | 53 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup>               | 47 m <sup>2</sup> | 66 m <sup>2</sup> | 93 m <sup>2</sup>   |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>             | 12,3 €                                 | 16,0 €                          | 13,4 €            | 11,0 €            | 10,7 €              |
| <b>Premier quartile</b>                         | 10,7 €                                 | 13,7 €                          | 11,8 €            | 9,8 €             | 8,8 €               |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>            | 12,7 €                                 | 16,1 €                          | 13,4 €            | 10,8 €            | 10,2 €              |
| <b>Troisième quartile</b>                       | 14,9 €                                 | 18,3 €                          | 15,1 €            | 12,5 €            | 12,0 €              |

| Zone 5                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                      |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 1 762                                  | 326                                  | 486                 | 348                    | 230                  | 372                |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 659 €                                  | 674 €                                | 662 €               | 683 €                  | 670                  | 608 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 53 m <sup>2</sup>                      | 51 m <sup>2</sup>                    | 51 m <sup>2</sup>   | 54 m <sup>2</sup>      | 55 m <sup>2</sup>    | 58 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 12,3 €                                 | 13,2 €                               | 12,9 €              | 12,7 €                 | 12,3 €               | 10,5 €             |
| <b>Premier quartile</b>              | 10,7 €                                 | 12,1 €                               | 11,4 €              | 11,3 €                 | 10,9 €               | 8,9 €              |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 12,7 €                                 | 13,4 €                               | 13,1 €              | 12,9 €                 | 12,4 €               | 10,5 €             |
| <b>Troisième quartile</b>            | 14,9 €                                 | 16,1 €                               | 16,0 €              | 15,1 €                 | 14,6 €               | 12,6 €             |

| Zone 5                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 1 762                                  | 626                       | 508               | 391               | 237               |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 659 €                                  | 650 €                     | 699 €             | 631 €             | 651 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 53 m <sup>2</sup>                      | 53 m <sup>2</sup>         | 56 m <sup>2</sup> | 51 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 12,3 €                                 | 12,2 €                    | 12,4 €            | 12,3 €            | 12,6 €            |
| <b>Premier quartile</b>              | 10,7 €                                 | 10,5 €                    | 10,9 €            | 10,6 €            | 10,0 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 12,7 €                                 | 12,7 €                    | 12,5 €            | 12,6 €            | 13,7 €            |
| <b>Troisième quartile</b>            | 14,9 €                                 | 15,1 €                    | 14,5 €            | 15,2 €            | 16,1 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 5                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 512                                    | 130                       | 132               | 146               | 104               |
| Loyer moyen                    | 469 €                                  | 449 €                     | 491 €             | 476 €             | 451 €             |
| Surface habitable moyenne      | 29 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup>         | 32 m <sup>2</sup> | 30 m <sup>2</sup> | 27 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,0 €                                 | 16,2 €                    | 15,6 €            | 15,8 €            | 16,9 €            |
| Premier quartile               | 13,7 €                                 | 13,6 €                    | 11,9 €            | 14,0 €            | 15,1 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,1 €                                 | 15,8 €                    | 15,3 €            | 16,1 €            | 17,4 €            |
| Troisième quartile             | 18,3 €                                 | 18,8 €                    | 17,2 €            | 18,3 €            | 19,2 €            |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 703                                    | 281                       | 212               | 119               | 91                |
| Loyer moyen                    | 625 €                                  | 611 €                     | 628 €             | 643 €             | 660 €             |
| Surface habitable moyenne      | 47 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>         | 49 m <sup>2</sup> | 49 m <sup>2</sup> | 44 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 13,5 €                    | 12,7 €            | 13,0 €            | 15,1 €            |
| Premier quartile               | 11,7 €                                 | 11,7 €                    | 11,8 €            | 11,5 €            | 14,4 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,4 €                                 | 13,4 €                    | 13,0 €            | 12,8 €            | 14,8 €            |
| Troisième quartile             | 15,0 €                                 | 15,8 €                    | 14,4 €            | 14,8 €            | 16,1 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 419                                    | 161                       | 133               | 93                | 32                |
| Loyer moyen                    | 730 €                                  | 716 €                     | 778 €             | 739 €             | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 66 m <sup>2</sup>                      | 67 m <sup>2</sup>         | 67 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,0 €                                 | 10,7 €                    | 11,6 €            | 11,1 €            | ns                |
| Premier quartile               | 9,8 €                                  | 9,5 €                     | 10,6 €            | 10,5 €            | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,8 €                                 | 10,8 €                    | 11,8 €            | 10,7 €            | ns                |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | 12,5 €                    | 12,7 €            | 12,5 €            | ns                |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 128                                    | 54                        | 31                | 33                | 10                |
| Loyer moyen                    | 999 €                                  | 991 €                     | ns                | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 94 m <sup>2</sup>                      | 97 m <sup>2</sup>         | ns                | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,6 €                                 | 10,2 €                    | ns                | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 8,7 €                                  | 8,8 €                     | ns                | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,2 €                                 | 10,1 €                    | ns                | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 12,0 €                                 | 12,0 €                    | ns                | ns                | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

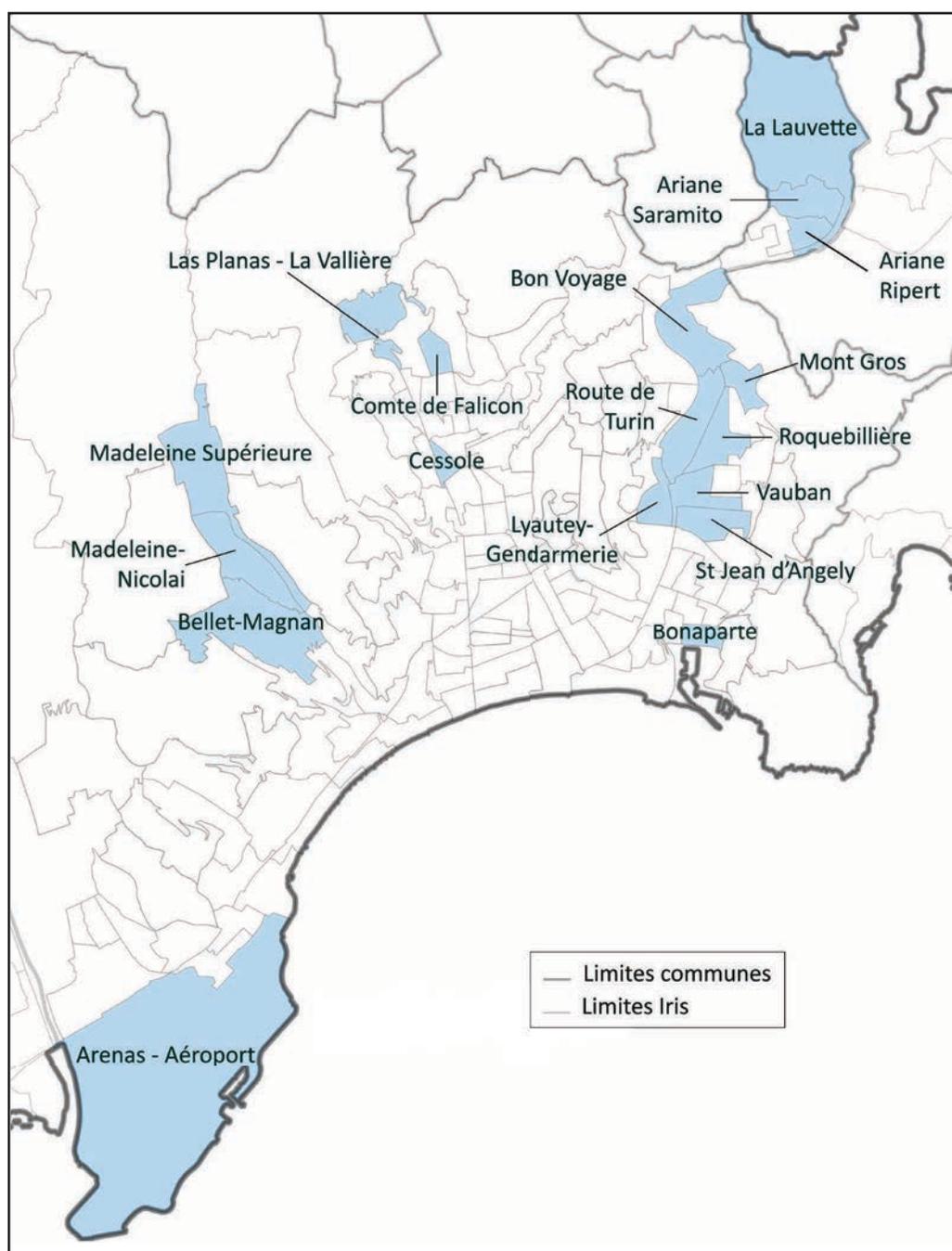
| Zone 5                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 512                                    | 116                                  | 151                 | 97                     | 148                |
| Loyer moyen                    | 469 €                                  | 470 €                                | 472 €               | 480 €                  | 460 €              |
| Surface habitable moyenne      | 29 m <sup>2</sup>                      | 27 m <sup>2</sup>                    | 28 m <sup>2</sup>   | 31 m <sup>2</sup>      | 32 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,0 €                                 | 17,2 €                               | 16,9 €              | 15,7 €                 | 14,6 €             |
| Premier quartile               | 13,7 €                                 | 15,6 €                               | 13,8 €              | 13,7 €                 | 11,9 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,1 €                                 | 17,7 €                               | 16,8 €              | 15,6 €                 | 14,6 €             |
| Troisième quartile             | 18,3 €                                 | 19,9 €                               | 18,8 €              | 17,7 €                 | 16,7 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 703                                    | 132                                  | 194                 | 142                    | 235                |
| Loyer moyen                    | 625 €                                  | 655 €                                | 656 €               | 621 €                  | 584 €              |
| Surface habitable moyenne      | 47 m <sup>2</sup>                      | 46 m <sup>2</sup>                    | 47 m <sup>2</sup>   | 46 m <sup>2</sup>      | 47 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 14,2 €                               | 14,0 €              | 13,4 €                 | 12,3 €             |
| Premier quartile               | 11,7 €                                 | 13,1 €                               | 12,0 €              | 11,7 €                 | 10,8 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,4 €                                 | 13,7 €                               | 14,2 €              | 13,7 €                 | 12,1 €             |
| Troisième quartile             | 15,0 €                                 | 16,0 €                               | 15,7 €              | 15,3 €                 | 14,4 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 419                                    | 59                                   | 115                 | 79                     | 166                |
| Loyer moyen                    | 730 €                                  | 726 €                                | 733 €               | 800 €                  | 709 €              |
| Surface habitable moyenne      | 66 m <sup>2</sup>                      | 64 m <sup>2</sup>                    | 66 m <sup>2</sup>   | 69 m <sup>2</sup>      | 67 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,0 €                                 | 11,4 €                               | 11,0 €              | 11,7 €                 | 10,6 €             |
| Premier quartile               | 9,8 €                                  | 10,0 €                               | 9,5 €               | 10,4 €                 | 9,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,8 €                                 | 11,1 €                               | 11,1 €              | 11,6 €                 | 10,5 €             |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | 12,5 €                               | 12,0 €              | 12,7 €                 | 12,0 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 128                                    | 19                                   | 26                  | 30                     | 53                 |
| Loyer moyen                    | 999 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | 866 €              |
| Surface habitable moyenne      | 94 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | ns                  | ns                     | 86 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,6 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 10,0 €             |
| Premier quartile               | 8,7 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | 8,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,2 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 9,6 €              |
| Troisième quartile             | 12,0 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | 11,2 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 6 : Délimitation géographique et données de cadrage

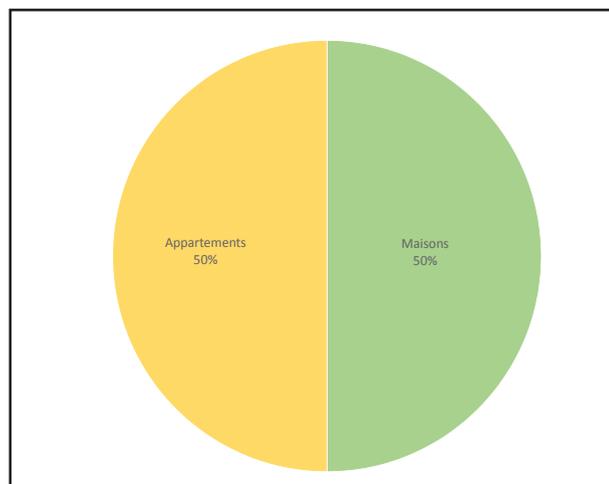
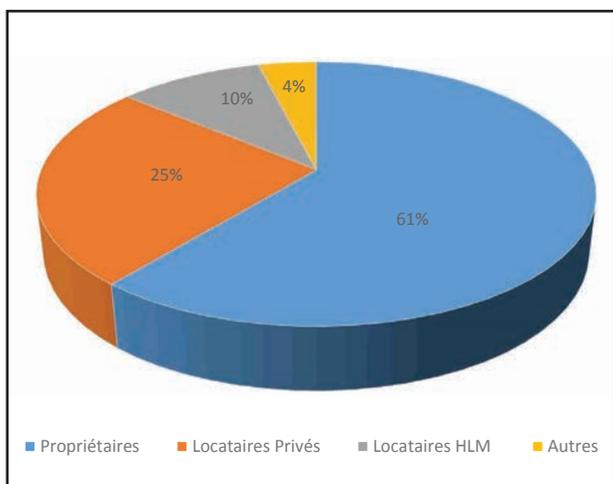
Zone 6 : **Nice** : quartiers Arenas-Aéroport, Ariane-Ripert, Ariane-Saramito, Bellet-Magnan, Bonaparte, Bon-Voyage, Cessole, Comte de Falicon, Las Planas-La Vallière, La Lauvette, Lyautey-Gendarmerie, Madeleine Supérieure, Madeleine-Nicolai, Mont Gros, Roquebillière, Route de Turin, Saint-Jean d'Angely,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



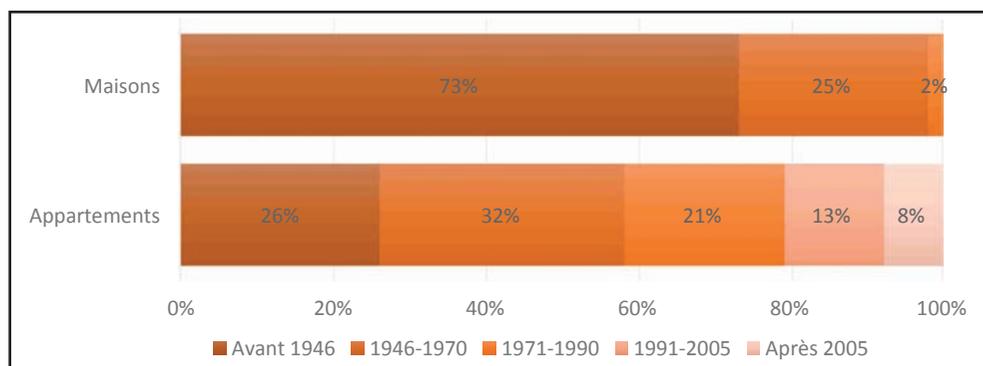
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 6\*

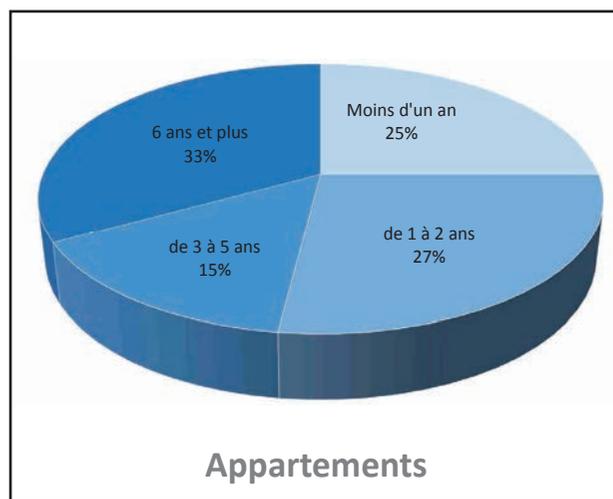
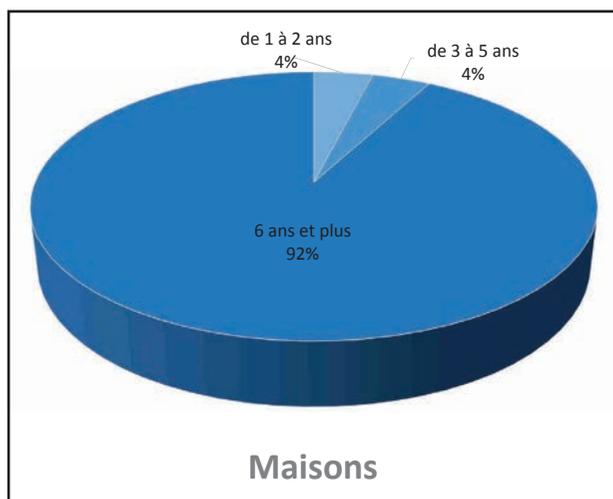


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 6\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 6\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 6 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 6                                  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (791 références) |                   |                   |                     |
|---|--|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                       | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %) | 796                                    | 172<br>(21,7 %)               | 358<br>(45,3 %)   | 204<br>(25,8 %)   | 57<br>(7,2 %)       |
| Loyer moyen                             | 637 €                                  | 481 €                         | 593 €             | 716 €             | 760 €               |
| Surface habitable moyenne               | 54 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>             | 45 m <sup>2</sup> | 66 m <sup>2</sup> | 83 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>           | 11,7 €                                 | 15,9 €                        | 13,3 €            | 10,8 €            | 9,1 €               |
| Premier quartile                        | 10,0 €                                 | 13,7 €                        | 12,0 €            | 9,6 €             | 7,3 €               |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>          | 12,1 €                                 | 16,5 €                        | 13,6 €            | 10,3 €            | 8,4 €               |
| Troisième quartile                      | 14,9 €                                 | 19,3 €                        | 15,4 €            | 11,7 €            | 10,6 €              |

| Zone 6                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes              | 796                                    | 151                                  | 229                 | 185                    | 95                   | 136                |
| Loyer moyen                    | 637 €                                  | 663 €                                | 627 €               | 668 €                  | 650                  | 569 €              |
| Surface habitable moyenne      | 54 m <sup>2</sup>                      | 50 m <sup>2</sup>                    | 51 m <sup>2</sup>   | 57 m <sup>2</sup>      | 53 m <sup>2</sup>    | 65 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,7 €                                 | 13,3 €                               | 12,2 €              | 11,6 €                 | 12,3 €               | 8,7 €              |
| Premier quartile               | 10,0 €                                 | 11,6 €                               | 10,8 €              | 9,8 €                  | 10,3 €               | 7,7 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,1 €                                 | 11,9 €                               | 12,8 €              | 11,4 €                 | 12,3 €               | 8,4 €              |
| Troisième quartile             | 14,9 €                                 | 15,5 €                               | 15,6 €              | 13,9 €                 | 15,2 €               | 10,1 €             |

| Zone 6                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| Nombre d'enquêtes              | 796                                    | 189                       | 273               | 157               | 177               |
| Loyer moyen                    | 637 €                                  | 650 €                     | 633 €             | 618 €             | 645 €             |
| Surface habitable moyenne      | 54 m <sup>2</sup>                      | 53 m <sup>2</sup>         | 52 m <sup>2</sup> | 58 m <sup>2</sup> | 56 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,7 €                                 | 12,3 €                    | 12,2 €            | 10,6 €            | 11,4 €            |
| Premier quartile               | 10,0 €                                 | 10,3 €                    | 11,1 €            | 9,2 €             | 8,5 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,1 €                                 | 12,7 €                    | 12,3 €            | 10,5 €            | 12,5 €            |
| Troisième quartile             | 14,9 €                                 | 15,5 €                    | 14,8 €            | 12,7 €            | 15,4 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 6                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 172                                    | 37                        | 56                | 38                | 41                |
| Loyer moyen                    | 481 €                                  | ns                        | 494 €             | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | ns                        | 31 m <sup>2</sup> | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 15,9 €                                 | ns                        | 16,1 €            | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 13,7 €                                 | ns                        | 12,8 €            | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,5 €                                 | ns                        | 15,5 €            | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 19,3 €                                 | ns                        | 20,3 €            | ns                | ns                |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 358                                    | 104                       | 123               | 58                | 73                |
| Loyer moyen                    | 594 €                                  | 577 €                     | 603 €             | 584 €             | 614 €             |
| Surface habitable moyenne      | 45 m <sup>2</sup>                      | 41 m <sup>2</sup>         | 46 m <sup>2</sup> | 49 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 14,0 €                    | 13,1 €            | 11,9 €            | 13,6 €            |
| Premier quartile               | 12,0 €                                 | 12,7 €                    | 12,1 €            | 11,2 €            | 12,9 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,6 €                                 | 14,8 €                    | 13,6 €            | 12,0 €            | 14,1 €            |
| Troisième quartile             | 15,4 €                                 | 15,5 €                    | 14,8 €            | 13,2 €            | 15,6 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 207                                    | 35                        | 79                | 48                | 45                |
| Loyer moyen                    | 714 €                                  | ns                        | 685 €             | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 66 m <sup>2</sup>                      | ns                        | 63 m <sup>2</sup> | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,7 €                                 | ns                        | 10,9 €            | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 9,5 €                                  | ns                        | 9,7 €             | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,3 €                                 | ns                        | 11,4 €            | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 11,7 €                                 | ns                        | 12,0 €            | ns                | ns                |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 59                                     | 13                        | 15                | 13                | 18                |
| Loyer moyen                    | 756 €                                  | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 82 m <sup>2</sup>                      | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 9,3 €                                  | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 7,5 €                                  | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 9,5 €                                  | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 10,3 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

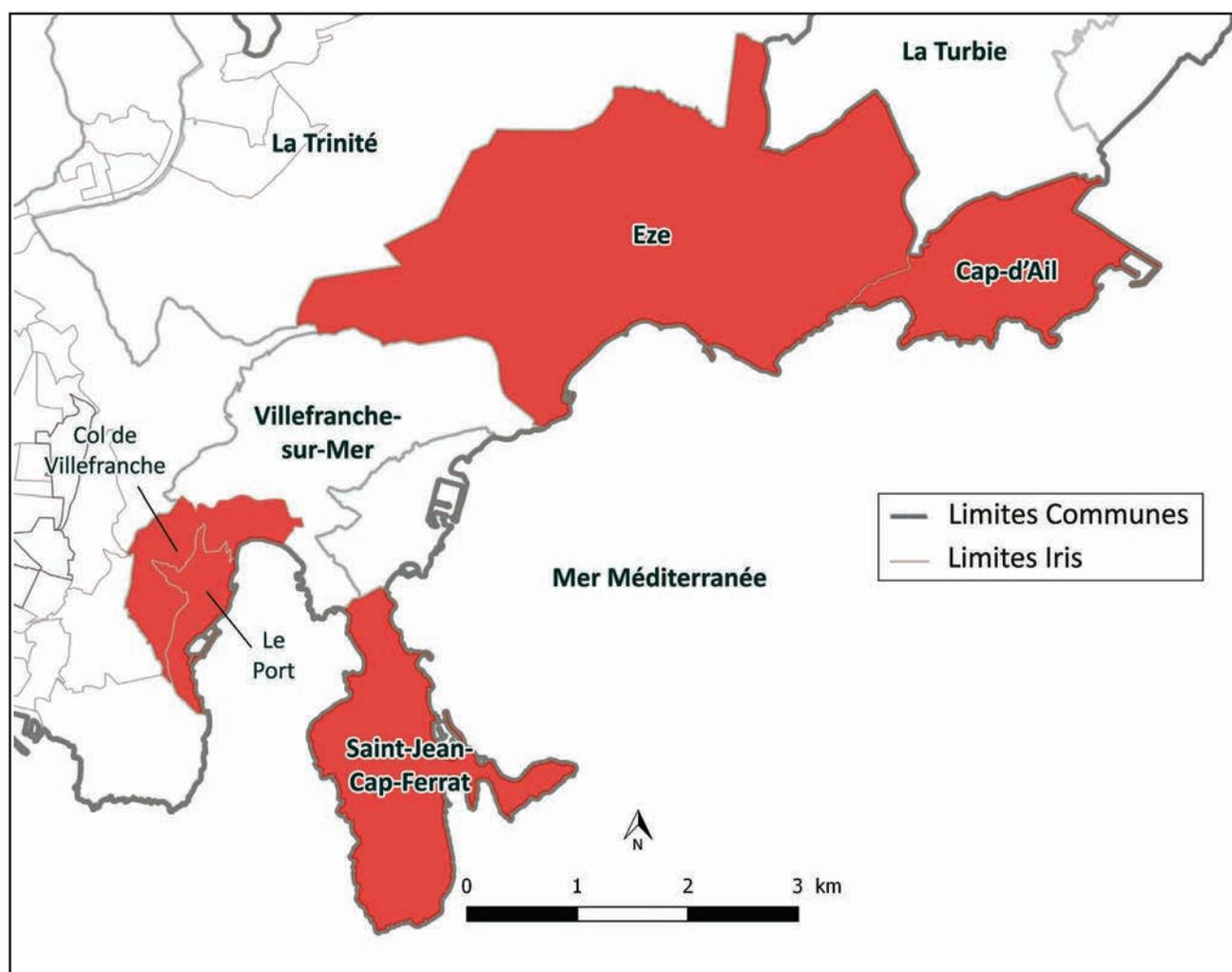
| Zone 6                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 172                                    | 42                                   | 49                  | 35                     | 46                 |
| Loyer moyen                    | 481 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 15,9 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 13,7 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,5 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 19,3 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 358                                    | 74                                   | 112                 | 75                     | 97                 |
| Loyer moyen                    | 594 €                                  | 635 €                                | 605 €               | 544 €                  | 562 €              |
| Surface habitable moyenne      | 45 m <sup>2</sup>                      | 44 m <sup>2</sup>                    | 44 m <sup>2</sup>   | 47 m <sup>2</sup>      | 45 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 14,4 €                               | 13,8 €              | 11,6 €                 | 12,5 €             |
| Premier quartile               | 12,0 €                                 | 13,2 €                               | 12,2 €              | 8,3 €                  | 10,6 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,6 €                                 | 14,8 €                               | 13,5 €              | 11,9 €                 | 12,7 €             |
| Troisième quartile             | 15,4 €                                 | 15,5 €                               | 15,9 €              | 13,9 €                 | 15,2 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 207                                    | 28                                   | 53                  | 58                     | 68                 |
| Loyer moyen                    | 714 €                                  | ns                                   | 689 €               | 791 €                  | 655 €              |
| Surface habitable moyenne      | 66 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | 67 m <sup>2</sup>   | 68 m <sup>2</sup>      | 65 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,7 €                                 | ns                                   | 10,2 €              | 11,7 €                 | 10,1 €             |
| Premier quartile               | 9,5 €                                  | ns                                   | 8,3 €               | 9,6 €                  | 8,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,3 €                                 | ns                                   | 10,3 €              | 10,0 €                 | 10,0 €             |
| Troisième quartile             | 11,7 €                                 | ns                                   | 11,2 €              | 13,2 €                 | 11,6 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 59                                     | 7                                    | 15                  | 17                     | 20                 |
| Loyer moyen                    | 756 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 82 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 9,3 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 7,5 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 9,5 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 10,3 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 7 : Délimitation géographique et données de cadrage

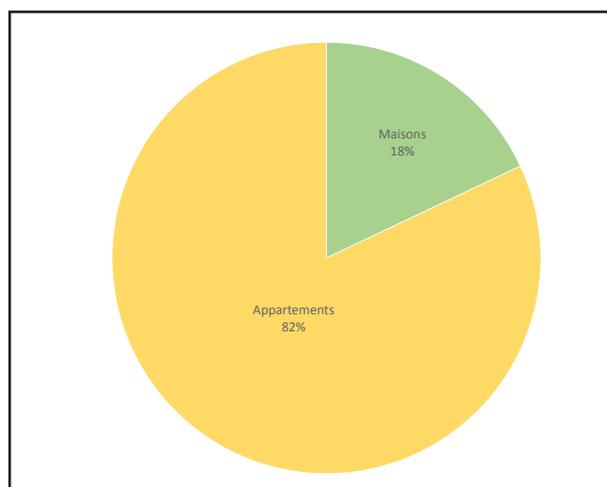
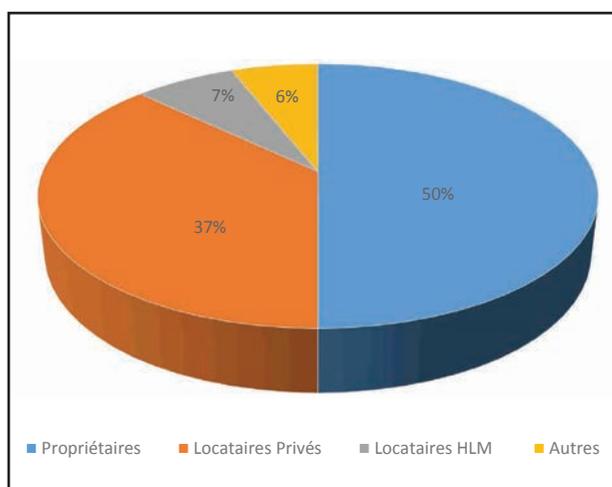
Zone 7 : Cap-d'Ail, Èze, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Villefranche-sur-Mer : quartiers Col de Villefranche, Le Port



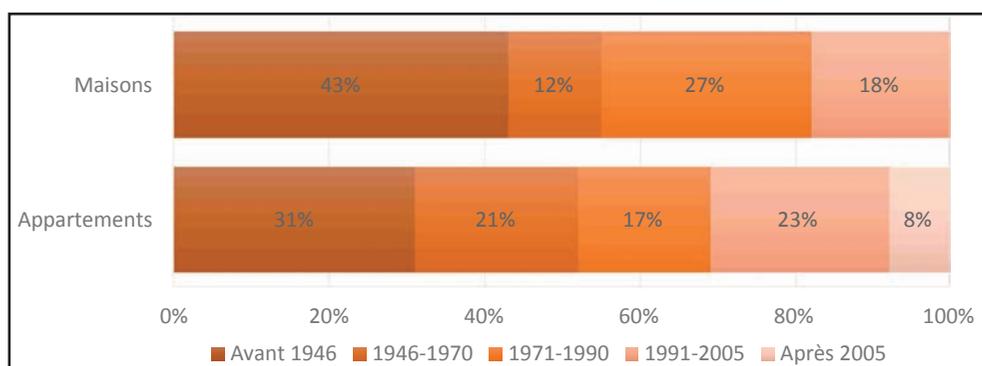
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 7\*

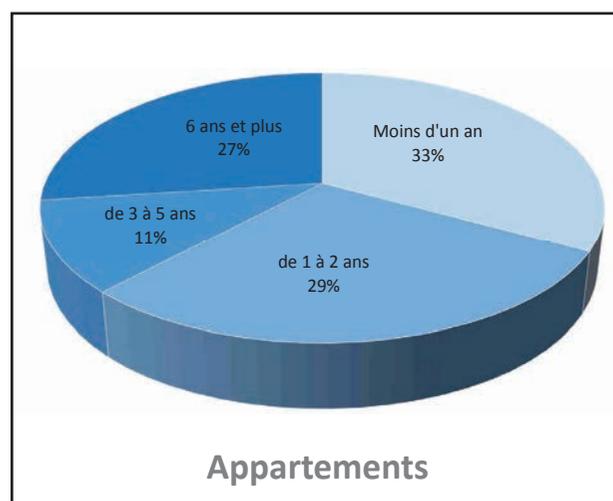
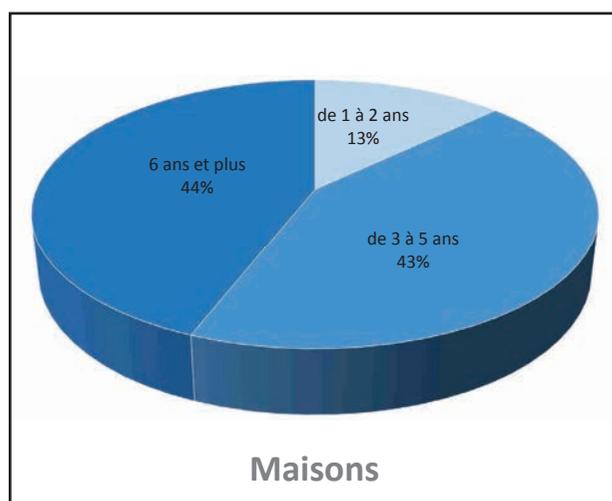


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 7\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 7\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 7 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 7  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (541 références) |                   |                   |                     |
|---|--|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                       | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes<br/>(Répartition en %)</b> | 550                                    | 166<br>(30,7 %)               | 215<br>(39,7 %)   | 131<br>(24,2 %)   | 29<br>(5,4 %)       |
| <b>Loyer moyen</b>                              | 883 €                                  | 578 €                         | 857 €             | 1 046 €           | ns                  |
| <b>Surface habitable moyenne</b>                | 55 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup>             | 48 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | ns                  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>             | 16,0 €                                 | 19,9 €                        | 17,9 €            | 15,0 €            | ns                  |
| <b>Premier quartile</b>                         | 14,5 €                                 | 17,0 €                        | 16,0 €            | 13,0 €            | ns                  |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>            | 16,7 €                                 | 21,2 €                        | 17,9 €            | 15,3 €            | ns                  |
| <b>Troisième quartile</b>                       | 20,0 €                                 | 22,8 €                        | 20,0 €            | 16,7 €            | ns                  |

| Zone 7                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                      |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 550                                    | 172                                  | 221                 | 66                     | 35                   | 56                 |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 883 €                                  | 875 €                                | 864 €               | 975 €                  | ns                   | 815 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 55 m <sup>2</sup>                      | 49 m <sup>2</sup>                    | 54 m <sup>2</sup>   | 65 m <sup>2</sup>      | ns                   | 60 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 16,0 €                                 | 17,9 €                               | 15,9 €              | 14,9 €                 | ns                   | 13,6 €             |
| <b>Premier quartile</b>              | 14,5 €                                 | 15,4 €                               | 13,5 €              | 11,0 €                 | ns                   | 11,8 €             |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 16,7 €                                 | 17,6 €                               | 17,5 €              | 16,2 €                 | ns                   | 13,8 €             |
| <b>Troisième quartile</b>            | 20,0 €                                 | 21,6 €                               | 20,0 €              | 19,6 €                 | ns                   | 16,8 €             |

| Zone 7                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 550                                    | 106                       | 123               | 155               | 166               |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 883 €                                  | 854 €                     | 821 €             | 856 €             | 974 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 55 m <sup>2</sup>                      | 56 m <sup>2</sup>         | 54 m <sup>2</sup> | 55 m <sup>2</sup> | 56 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 16,0 €                                 | 15,2 €                    | 15,2 €            | 15,6 €            | 17,5 €            |
| <b>Premier quartile</b>              | 14,5 €                                 | 12,6 €                    | 12,8 €            | 14,5 €            | 15,5 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 16,7 €                                 | 15,7 €                    | 16,1 €            | 15,6 €            | 18,2 €            |
| <b>Troisième quartile</b>            | 20,0 €                                 | 20,0 €                    | 18,7 €            | 20,0 €            | 21,2 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 7                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 166                                    | 62                                   | 68                  | 15                     | 21                 |
| Loyer moyen                    | 578 €                                  | 583 €                                | 576 €               | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 29 m <sup>2</sup>                      | 27 m <sup>2</sup>                    | 28 m <sup>2</sup>   | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 19,9 €                                 | 21,2 €                               | 20,0 €              | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 17,1 €                                 | 17,1 €                               | 18,3 €              | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 21,2 €                                 | 21,2 €                               | 21,4 €              | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 22,8 €                                 | 25,0 €                               | 23,2 €              | ns                     | ns                 |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 217                                    | 62                                   | 94                  | 28                     | 33                 |
| Loyer moyen                    | 854 €                                  | 883 €                                | 794 €               | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 48 m <sup>2</sup>                      | 49 m <sup>2</sup>                    | 44 m <sup>2</sup>   | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,9 €                                 | 17,9 €                               | 18,2 €              | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | 15,2 €                               | 16,9 €              | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,9 €                                 | 16,2 €                               | 18,8 €              | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 20,0 €                                 | 20,0 €                               | 20,0 €              | ns                     | ns                 |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 133                                    | 39                                   | 50                  | 14                     | 30                 |
| Loyer moyen                    | 1 043 €                                | ns                                   | 1 099 €             | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 69 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | 69 m <sup>2</sup>   | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 15,0 €                                 | ns                                   | 15,9 €              | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 12,9 €                                 | ns                                   | 13,4 €              | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 15,4 €                                 | ns                                   | 16,7 €              | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 16,8 €                                 | ns                                   | 19,3 €              | ns                     | ns                 |

*Le nombre de logements de 4 pièces et plus collectés sur la zone 7 (soit 34 enquêtes) ne permet pas de détailler le niveau des loyers par date d'emménagement des locataires (cf. la méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données, p. 6).*

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 7                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |           |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970 | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |           |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 166                                    | 19                        | 48        | 54                | 45                |
| Loyer moyen                    | 578 €                                  | ns                        | ns        | 567 €             | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 29 m <sup>2</sup>                      | ns                        | ns        | 27 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 19,9 €                                 | ns                        | ns        | 21,2 €            | ns                |
| Premier quartile               | 17,1 €                                 | ns                        | ns        | 19,8 €            | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 21,2 €                                 | ns                        | ns        | 22,7 €            | ns                |
| Troisième quartile             | 22,8 €                                 | ns                        | ns        | 22,7 €            | ns                |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |           |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 217                                    | 46                        | 37        | 54                | 80                |
| Loyer moyen                    | 854 €                                  | ns                        | ns        | 783 €             | 925 €             |
| Surface habitable moyenne      | 48 m <sup>2</sup>                      | ns                        | ns        | 49 m <sup>2</sup> | 50 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,9 €                                 | ns                        | ns        | 16,0 €            | 18,5 €            |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | ns                        | ns        | 14,7 €            | 16,2 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,9 €                                 | ns                        | ns        | 16,0 €            | 18,2 €            |
| Troisième quartile             | 20,0 €                                 | ns                        | ns        | 18,4 €            | 20,0 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |           |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 133                                    | 32                        | 31        | 37                | 33                |
| Loyer moyen                    | 1 043 €                                | ns                        | ns        | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 69 m <sup>2</sup>                      | ns                        | ns        | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 15,0 €                                 | ns                        | ns        | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 12,9 €                                 | ns                        | ns        | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 15,4 €                                 | ns                        | ns        | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 16,8 €                                 | ns                        | ns        | ns                | ns                |

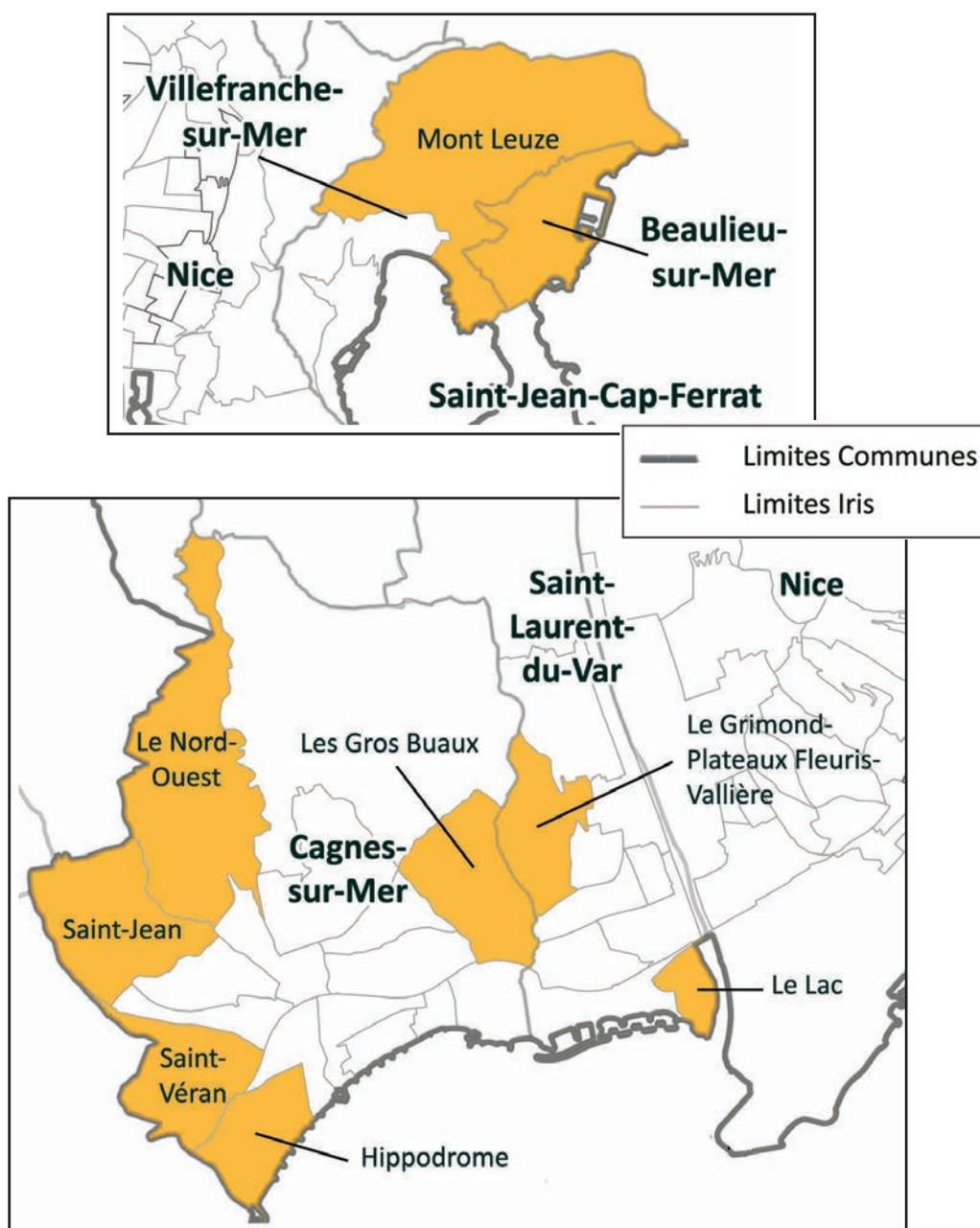
*Le nombre de logements de 4 pièces et plus collectés sur la zone 7 (soit 34 enquêtes) ne permet pas de détailler le niveau des loyers par période de construction (cf. la méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données, p. 6).*

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 8 : Délimitation géographique et données de cadrage

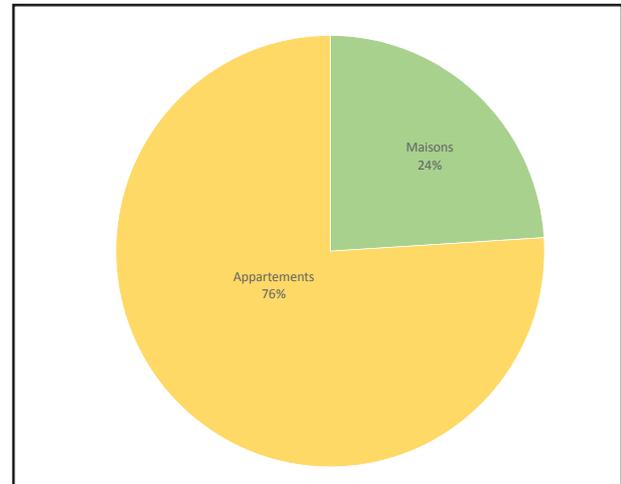
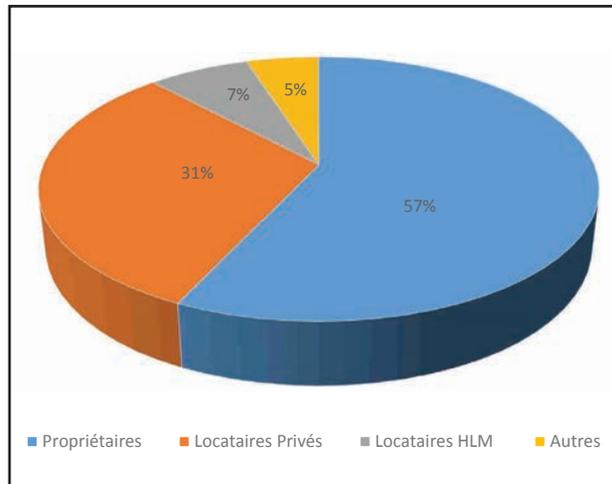
Zone 8 : **Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer** : quartiers Hippodrome, Les Gros Baux, Le Nord-Ouest, Saint-Jean, Saint-Veran, **Saint-Laurent-du-Var** : quartiers Le Grimond-Plateaux Fleuris-Vallière, Le Lac, **Villefranche-sur-Mer** : quartier Mont Leuze



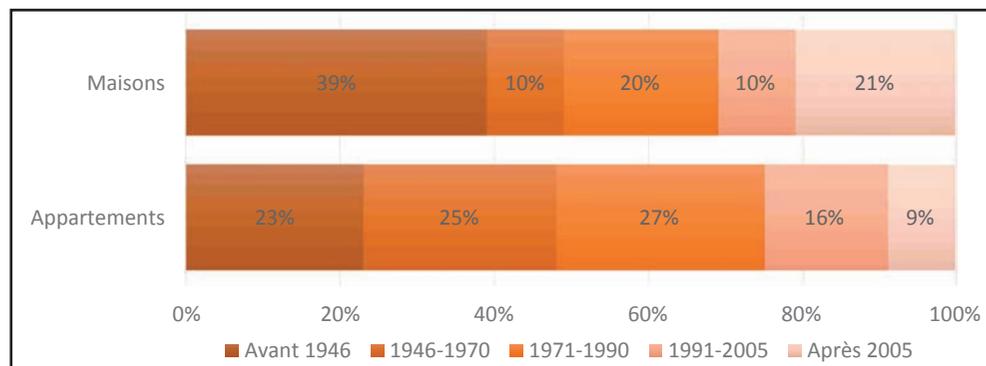
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 8\*

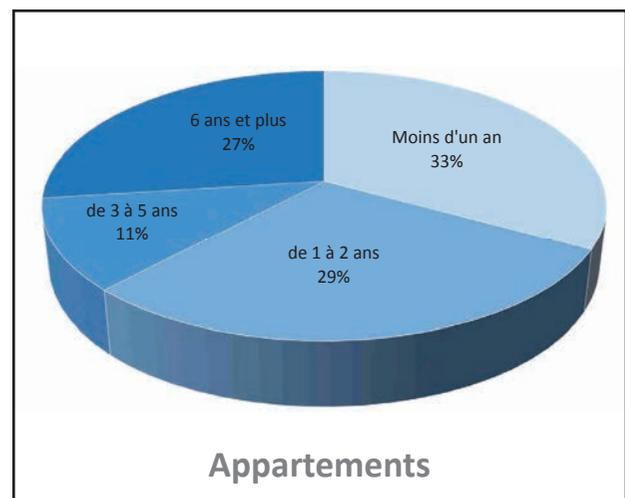
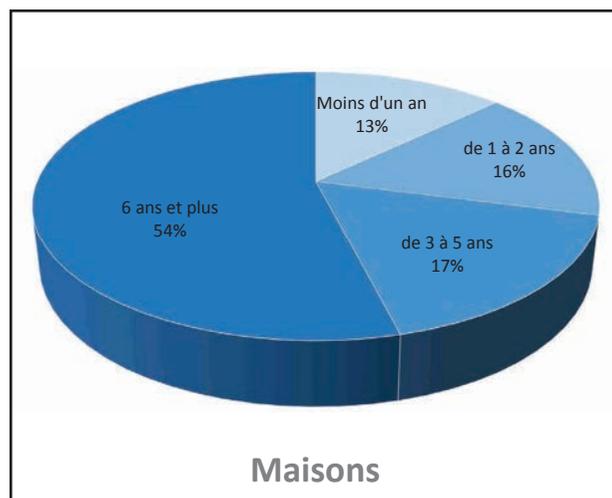


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 8\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 8\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 8 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 8  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (1 515 références) |                   |                   |                     |
|---|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes<br/>(Répartition en %)</b> | 1 578                                  | 403<br>(26,6 %)                 | 595<br>(39,3 %)   | 424<br>(28,0 %)   | 93<br>(6,1 %)       |
| <b>Loyer moyen</b>                              | 793 €                                  | 521 €                           | 678 €             | 963 €             | 1 157 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>                | 57 m <sup>2</sup>                      | 31 m <sup>2</sup>               | 46 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 102 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>             | 13,9 €                                 | 16,9 €                          | 14,7 €            | 13,9 €            | 11,3 €              |
| <b>Premier quartile</b>                         | 12,2 €                                 | 16,0 €                          | 13,0 €            | 11,4 €            | 10,1 €              |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>            | 14,3 €                                 | 17,3 €                          | 14,8 €            | 13,7 €            | 11,3 €              |
| <b>Troisième quartile</b>                       | 17,0 €                                 | 19,7 €                          | 17,0 €            | 16,4 €            | 13,3 €              |

| Zone 8                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                      |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 1 578                                  | 266                                  | 465                 | 320                    | 222                  | 305                |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 793 €                                  | 846 €                                | 838 €               | 772 €                  | 770 €                | 725 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 57 m <sup>2</sup>                      | 59 m <sup>2</sup>                    | 58 m <sup>2</sup>   | 54 m <sup>2</sup>      | 55 m <sup>2</sup>    | 57 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 13,9 €                                 | 14,2 €                               | 14,4 €              | 14,4 €                 | 13,9 €               | 12,6 €             |
| <b>Premier quartile</b>              | 12,2 €                                 | 13,0 €                               | 12,3 €              | 12,3 €                 | 12,5 €               | 10,6 €             |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 14,3 €                                 | 15,5 €                               | 15,5 €              | 14,4 €                 | 14,1 €               | 12,7 €             |
| <b>Troisième quartile</b>            | 17,0 €                                 | 18,0 €                               | 17,5 €              | 17,5 €                 | 16,4 €               | 15,3 €             |

| Zone 8                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 1 578                                  | 308                       | 449               | 441               | 380               |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 793 €                                  | 769 €                     | 689 €             | 861 €             | 841 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 57 m <sup>2</sup>                      | 59 m <sup>2</sup>         | 50 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> | 58 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 13,9 €                                 | 13,0 €                    | 13,8 €            | 14,2 €            | 14,5 €            |
| <b>Premier quartile</b>              | 12,2 €                                 | 11,9 €                    | 12,3 €            | 12,4 €            | 12,2 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 14,3 €                                 | 13,9 €                    | 14,2 €            | 15,1 €            | 15,3 €            |
| <b>Troisième quartile</b>            | 17,0 €                                 | 16,0 €                    | 17,1 €            | 16,9 €            | 17,6 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 8                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 407                                    | 69                        | 148               | 137               | 53                |
| Loyer moyen                    | 523 €                                  | 497 €                     | 514 €             | 566 €             | 513 €             |
| Surface habitable moyenne      | 31 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>         | 32 m <sup>2</sup> | 32 m <sup>2</sup> | 31 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,7 €                                 | 16,6 €                    | 16,0 €            | 17,7 €            | 16,3 €            |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | 13,9 €                    | 13,9 €            | 16,6 €            | 16,5 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,1 €                                 | 17,2 €                    | 16,7 €            | 17,7 €            | 17,1 €            |
| Troisième quartile             | 19,8 €                                 | 19,2 €                    | 20,0 €            | 19,9 €            | 19,0 €            |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 605                                    | 114                       | 172               | 154               | 165               |
| Loyer moyen                    | 671 €                                  | 624 €                     | 668 €             | 671 €             | 708 €             |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 44 m <sup>2</sup>         | 47 m <sup>2</sup> | 47 m <sup>2</sup> | 48 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,5 €                                 | 14,2 €                    | 14,3 €            | 14,4 €            | 14,8 €            |
| Premier quartile               | 12,8 €                                 | 12,3 €                    | 12,9 €            | 13,0 €            | 12,9 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,3 €                                 | 14,1 €                    | 14,0 €            | 14,7 €            | 15,3 €            |
| Troisième quartile             | 16,9 €                                 | 15,4 €                    | 17,0 €            | 16,3 €            | 17,7 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 440                                    | 97                        | 96                | 118               | 129               |
| Loyer moyen                    | 958 €                                  | 887 €                     | 868 €             | 1 056 €           | 972 €             |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 69 m <sup>2</sup>         | 70 m <sup>2</sup> | 71 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,7 €                                 | 12,8 €                    | 12,5 €            | 14,8 €            | 14,4 €            |
| Premier quartile               | 11,4 €                                 | 11,2 €                    | 11,3 €            | 12,6 €            | 11,2 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,2 €                                 | 12,7 €                    | 12,2 €            | 14,7 €            | 14,6 €            |
| Troisième quartile             | 14,4 €                                 | 15,3 €                    | 14,5 €            | 16,7 €            | 17,5 €            |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 126                                    | 28                        | 33                | 32                | 33                |
| Loyer moyen                    | 1 215 €                                | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 101 m <sup>2</sup>                     | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,0 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 10,1 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,4 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 13,9 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

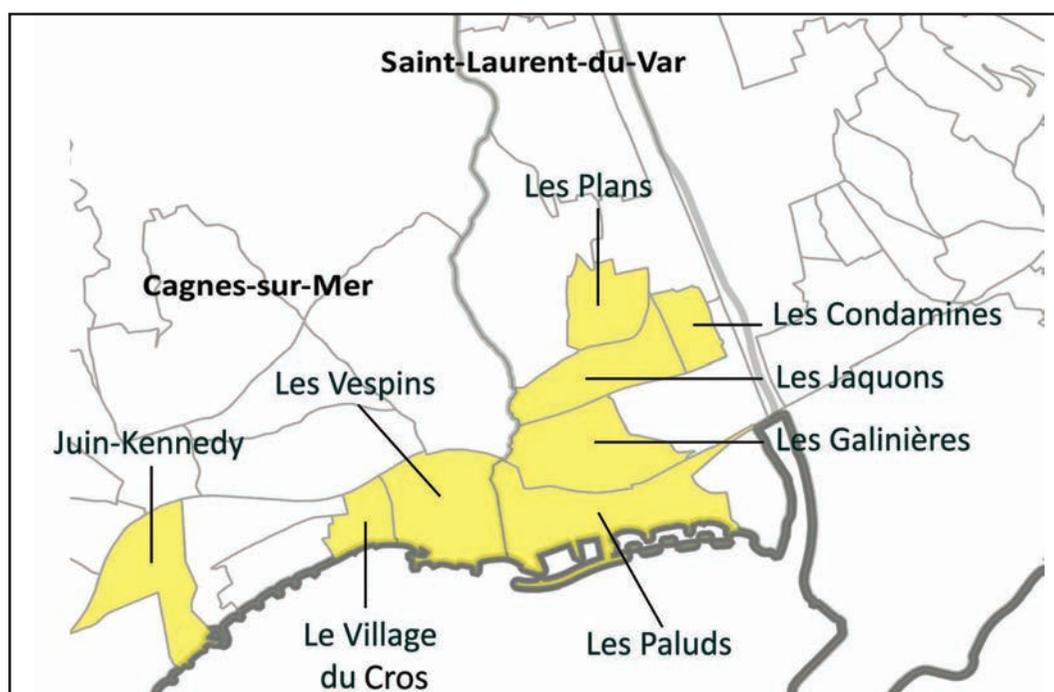
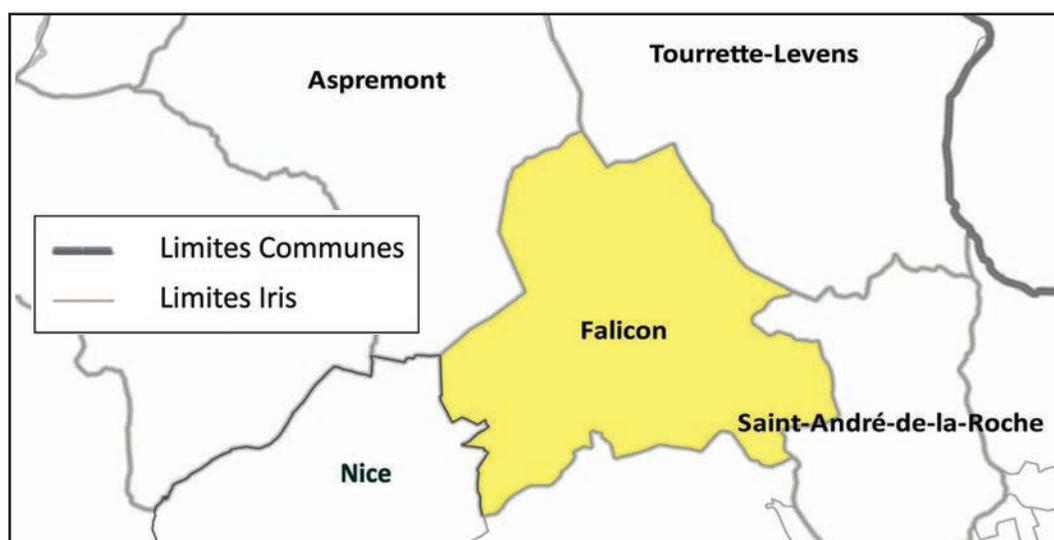
| Zone 8                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 407                                    | 61                                   | 107                 | 89                     | 150                |
| Loyer moyen                    | 523 €                                  | 515 €                                | 561 €               | 506 €                  | 514 €              |
| Surface habitable moyenne      | 31 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>                    | 32 m <sup>2</sup>   | 28 m <sup>2</sup>      | 33 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,7 €                                 | 16,9 €                               | 17,7 €              | 17,8 €                 | 15,7 €             |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | 15,9 €                               | 16,6 €              | 15,9 €                 | 13,9 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,1 €                                 | 18,1 €                               | 17,4 €              | 17,3 €                 | 16,2 €             |
| Troisième quartile             | 19,8 €                                 | 20,0 €                               | 19,9 €              | 20,6 €                 | 17,7 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 605                                    | 111                                  | 184                 | 117                    | 193                |
| Loyer moyen                    | 671 €                                  | 700 €                                | 686 €               | 672 €                  | 649 €              |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>                    | 44 m <sup>2</sup>   | 45 m <sup>2</sup>      | 49 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,5 €                                 | 15,6 €                               | 15,8 €              | 14,9 €                 | 13,3 €             |
| Premier quartile               | 12,8 €                                 | 14,0 €                               | 13,3 €              | 11,3 €                 | 11,9 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,3 €                                 | 15,3 €                               | 15,9 €              | 15,1 €                 | 13,3 €             |
| Troisième quartile             | 16,9 €                                 | 16,9 €                               | 17,7 €              | 17,7 €                 | 15,0 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 440                                    | 73                                   | 128                 | 85                     | 154                |
| Loyer moyen                    | 958 €                                  | 1 016 €                              | 1 007 €             | 922 €                  | 913 €              |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 69 m <sup>2</sup>                    | 69 m <sup>2</sup>   | 69 m <sup>2</sup>      | 70 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,7 €                                 | 14,7 €                               | 14,6 €              | 13,4 €                 | 13,0 €             |
| Premier quartile               | 11,4 €                                 | 12,7 €                               | 12,0 €              | 11,7 €                 | 10,5 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,2 €                                 | 14,3 €                               | 14,8 €              | 12,8 €                 | 13,0 €             |
| Troisième quartile             | 14,4 €                                 | 16,4 €                               | 16,8 €              | 16,7 €                 | 15,7 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 126                                    | 21                                   | 46                  | 29                     | 30                 |
| Loyer moyen                    | 1 215 €                                | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 101 m <sup>2</sup>                     | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,0 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 10,1 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,4 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 13,9 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 9 : Délimitation géographique et données de cadrage

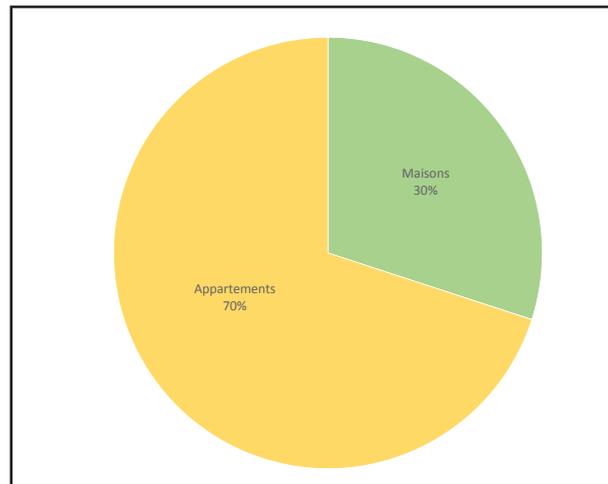
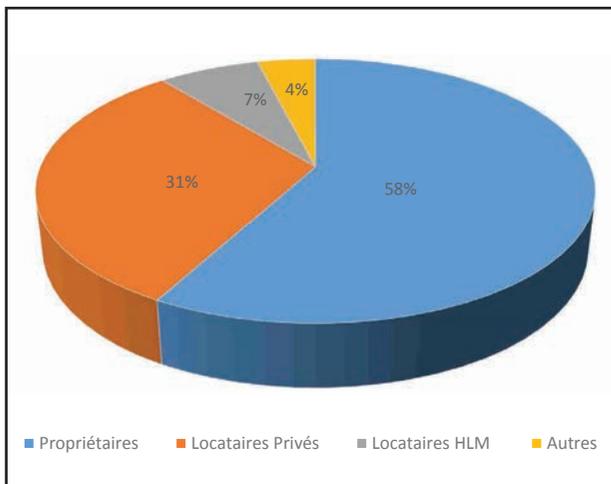
**Zone 9 : Cagnes-sur-Mer** : quartiers Juin-Kennedy, Les Vespins, Le Village du Cros, **Falicon, Saint-Laurent-du-Var** : quartiers Les Condamines, Les Galinieres, Les Jaquons, Les Paluds, Les Plans



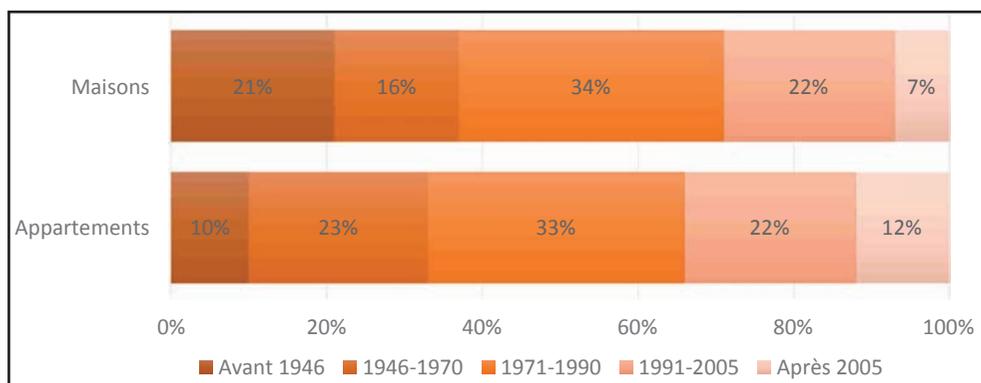
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 9\*

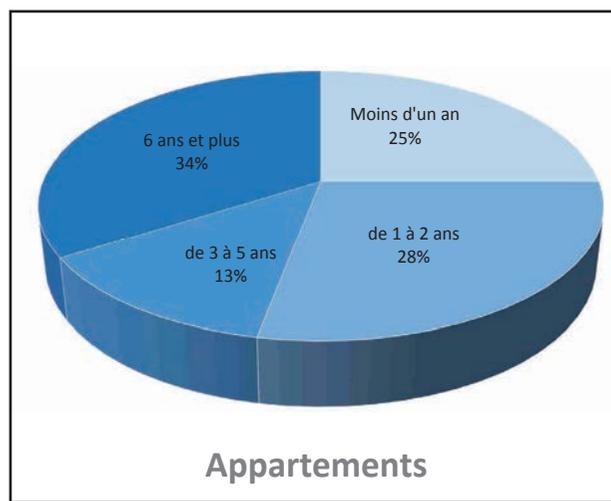
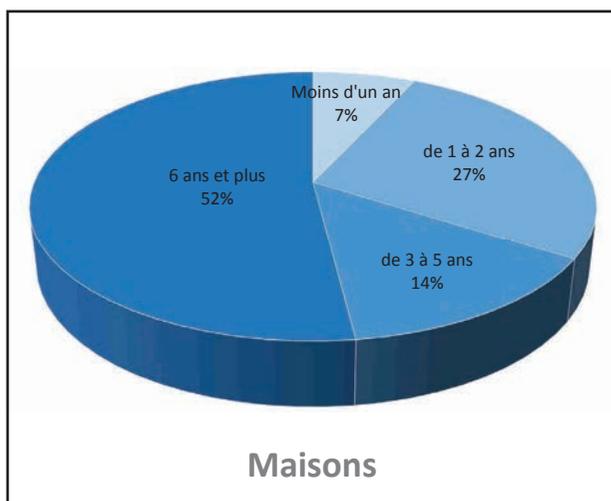


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 9\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 9\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 9 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 9   | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (1 916 références) |                   |                   |                     |
|--|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|  |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b><br>(Répartition en %) | 2 035                                  | 453<br>(23,6 %)                 | 809<br>(42,2 %)   | 540<br>(28,2 %)   | 114<br>(6,0 %)      |
| <b>Loyer moyen</b>                             | 781 €                                  | 513 €                           | 676 €             | 865 €             | 1 036 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>               | 58 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>               | 45 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup>   |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>            | 13,5 €                                 | 17,1 €                          | 14,9 €            | 12,8 €            | 11,5 €              |
| <b>Premier quartile</b>                        | 11,9 €                                 | 15,0 €                          | 13,2 €            | 11,2 €            | 9,9 €               |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>           | 14,0 €                                 | 17,3 €                          | 15,0 €            | 12,7 €            | 11,0 €              |
| <b>Troisième quartile</b>                      | 16,8 €                                 | 19,7 €                          | 17,0 €            | 14,3 €            | 13,3 €              |

| Zone 9                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                      |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 035                                  | 441                                  | 630                 | 455                    | 205                  | 304                |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 781 €                                  | 741 €                                | 863 €               | 798 €                  | 736 €                | 737 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 58 m <sup>2</sup>                      | 52 m <sup>2</sup>                    | 63 m <sup>2</sup>   | 58 m <sup>2</sup>      | 54 m <sup>2</sup>    | 61 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 13,5 €                                 | 14,4 €                               | 13,8 €              | 13,8 €                 | 13,6 €               | 12,0 €             |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,9 €                                 | 12,7 €                               | 12,7 €              | 12,4 €                 | 11,4 €               | 10,0 €             |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 14,0 €                                 | 14,4 €                               | 14,7 €              | 14,1 €                 | 14,3 €               | 12,5 €             |
| <b>Troisième quartile</b>            | 16,8 €                                 | 17,3 €                               | 17,4 €              | 16,6 €                 | 16,8 €               | 15,1 €             |

| Zone 9                               | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 035                                  | 221                       | 449               | 794               | 571               |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 781 €                                  | 684 €                     | 774 €             | 769 €             | 830 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 58 m <sup>2</sup>                      | 58 m <sup>2</sup>         | 59 m <sup>2</sup> | 58 m <sup>2</sup> | 56 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 13,5 €                                 | 11,7 €                    | 13,1 €            | 13,0 €            | 14,7 €            |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,9 €                                 | 9,9 €                     | 11,6 €            | 11,9 €            | 13,2 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 14,0 €                                 | 12,2 €                    | 13,6 €            | 13,8 €            | 15,4 €            |
| <b>Troisième quartile</b>            | 16,8 €                                 | 14,4 €                    | 16,2 €            | 16,2 €            | 17,8 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 9                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                    |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990          | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 454                                    | 42                        | 117               | 215                | 80                |
| Loyer moyen                    | 513 €                                  | ns                        | 513 €             | 503 €              | 536 €             |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | ns                        | 32 m <sup>2</sup> | 30 m <sup>2</sup>  | 28 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,1 €                                 | ns                        | 16,1 €            | 16,7 €             | 18,8 €            |
| Premier quartile               | 15,0 €                                 | ns                        | 14,7 €            | 14,9 €             | 16,5 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,4 €                                 | ns                        | 16,8 €            | 17,1 €             | 19,6 €            |
| Troisième quartile             | 19,7 €                                 | ns                        | 19,0 €            | 18,3 €             | 20,2 €            |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 822                                    | 88                        | 165               | 289                | 280               |
| Loyer moyen                    | 672 €                                  | 586 €                     | 666 €             | 665 €              | 706 €             |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>         | 47 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup>  | 45 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,7 €                                 | 12,9 €                    | 14,1 €            | 14,4 €             | 15,8 €            |
| Premier quartile               | 13,1 €                                 | 11,6 €                    | 12,7 €            | 12,9 €             | 14,3 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,9 €                                 | 13,4 €                    | 14,0 €            | 14,4 €             | 16,0 €            |
| Troisième quartile             | 16,9 €                                 | 14,4 €                    | 15,9 €            | 16,7 €             | 17,3 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 570                                    | 64                        | 123               | 212                | 171               |
| Loyer moyen                    | 884 €                                  | 786 €                     | 874 €             | 848 €              | 957 €             |
| Surface habitable moyenne      | 69 m <sup>2</sup>                      | 68 m <sup>2</sup>         | 69 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup>  | 68 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,9 €                                 | 11,5 €                    | 12,6 €            | 12,4 €             | 14,0 €            |
| Premier quartile               | 11,2 €                                 | 10,1 €                    | 11,3 €            | 10,8 €             | 12,0 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,7 €                                 | 11,9 €                    | 12,3 €            | 12,3 €             | 13,5 €            |
| Troisième quartile             | 14,4 €                                 | 12,7 €                    | 14,3 €            | 13,8 €             | 15,9 €            |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                    |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 189                                    | 27                        | 44                | 78                 | 40                |
| Loyer moyen                    | 1 216 €                                | ns                        | ns                | 1 218 €            | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 105 m <sup>2</sup>                     | ns                        | ns                | 104 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | ns                        | ns                | 11,7 €             | ns                |
| Premier quartile               | 9,9 €                                  | ns                        | ns                | 10,6 €             | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | ns                        | ns                | 12,2 €             | ns                |
| Troisième quartile             | 13,3 €                                 | ns                        | ns                | 13,5 €             | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

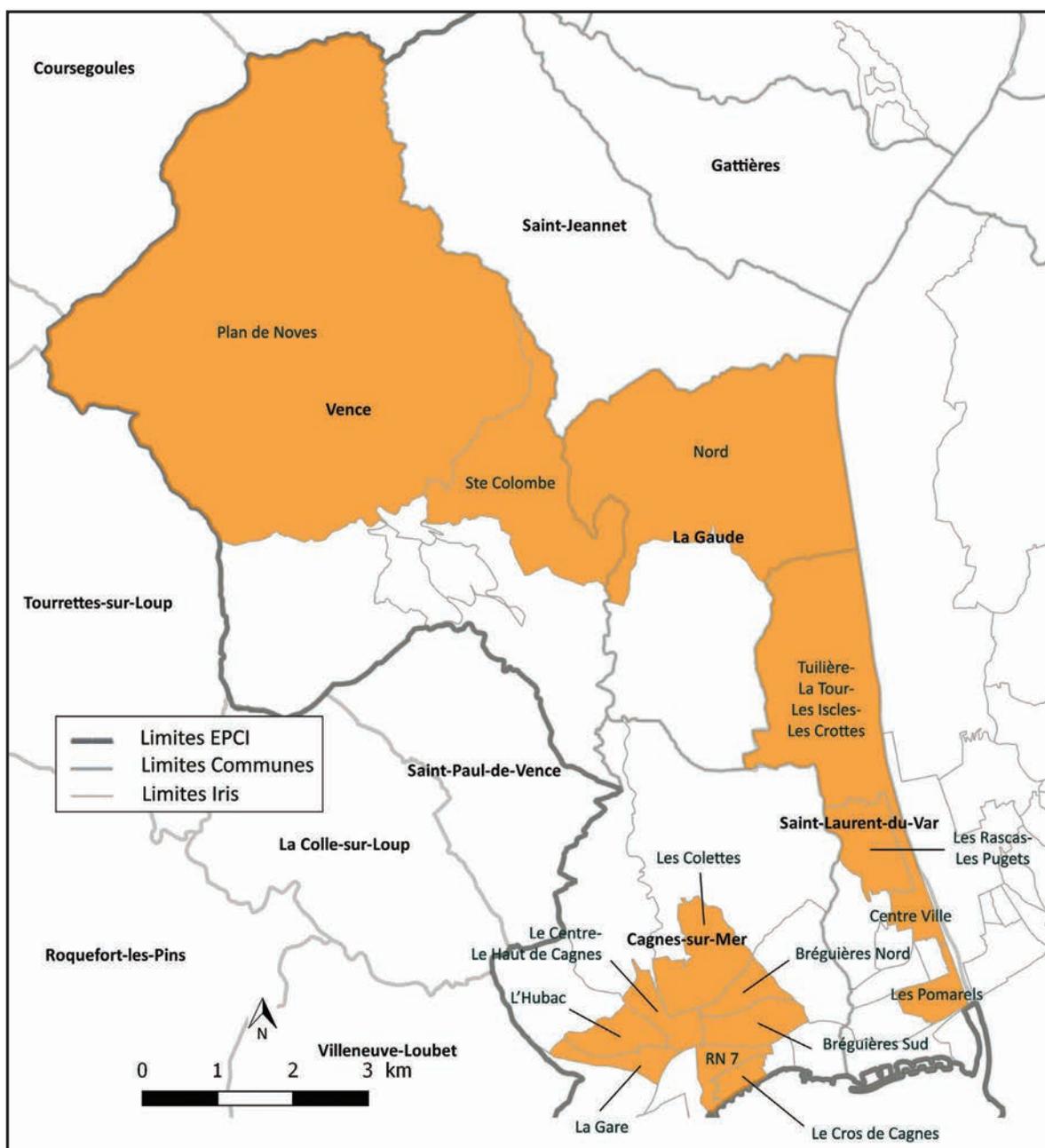
| Zone 9                         | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 454                                    | 108                                  | 134                 | 109                    | 103                |
| Loyer moyen                    | 513 €                                  | 487 €                                | 540 €               | 533 €                  | 500 €              |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup>                    | 31 m <sup>2</sup>   | 30 m <sup>2</sup>      | 30 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 17,1 €                                 | 17,5 €                               | 17,1 €              | 17,5 €                 | 16,6 €             |
| Premier quartile               | 15,0 €                                 | 15,5 €                               | 15,0 €              | 16,1 €                 | 15,0 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 17,4 €                                 | 17,9 €                               | 17,9 €              | 17,2 €                 | 16,9 €             |
| Troisième quartile             | 19,7 €                                 | 20,2 €                               | 19,6 €              | 20,1 €                 | 18,5 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 822                                    | 194                                  | 269                 | 173                    | 186                |
| Loyer moyen                    | 672 €                                  | 682 €                                | 689 €               | 691 €                  | 642 €              |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>                    | 44 m <sup>2</sup>   | 45 m <sup>2</sup>      | 47 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,7 €                                 | 15,2 €                               | 15,5 €              | 15,3 €                 | 13,5 €             |
| Premier quartile               | 13,1 €                                 | 13,4 €                               | 14,0 €              | 13,0 €                 | 11,5 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,9 €                                 | 15,1 €                               | 15,5 €              | 15,6 €                 | 13,7 €             |
| Troisième quartile             | 16,9 €                                 | 17,0 €                               | 17,6 €              | 16,7 €                 | 15,8 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 570                                    | 109                                  | 157                 | 134                    | 170                |
| Loyer moyen                    | 884 €                                  | 897 €                                | 916 €               | 896 €                  | 858 €              |
| Surface habitable moyenne      | 69 m <sup>2</sup>                      | 66 m <sup>2</sup>                    | 69 m <sup>2</sup>   | 66 m <sup>2</sup>      | 70 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,9 €                                 | 13,6 €                               | 13,2 €              | 13,5 €                 | 12,2 €             |
| Premier quartile               | 11,2 €                                 | 11,9 €                               | 12,0 €              | 12,3 €                 | 9,8 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,7 €                                 | 13,5 €                               | 12,6 €              | 13,1 €                 | 11,9 €             |
| Troisième quartile             | 14,4 €                                 | 14,3 €                               | 15,0 €              | 14,5 €                 | 14,3 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 189                                    | 30                                   | 70                  | 39                     | 50                 |
| Loyer moyen                    | 1 216 €                                | ns                                   | 1 527 €             | ns                     | 979 €              |
| Surface habitable moyenne      | 105 m <sup>2</sup>                     | ns                                   | 127 m <sup>2</sup>  | ns                     | 92 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | ns                                   | 12,0 €              | ns                     | 10,7 €             |
| Premier quartile               | 9,9 €                                  | ns                                   | 10,8 €              | ns                     | 9,0 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | ns                                   | 13,2 €              | ns                     | 10,5 €             |
| Troisième quartile             | 13,3 €                                 | ns                                   | 13,3 €              | ns                     | 12,5 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 10 : Délimitation géographique et données de cadrage

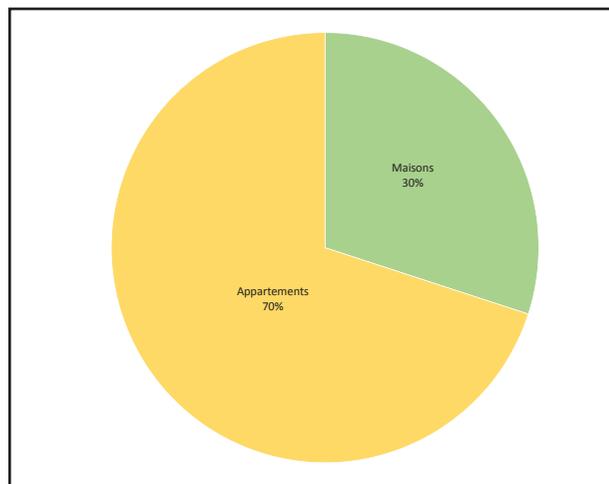
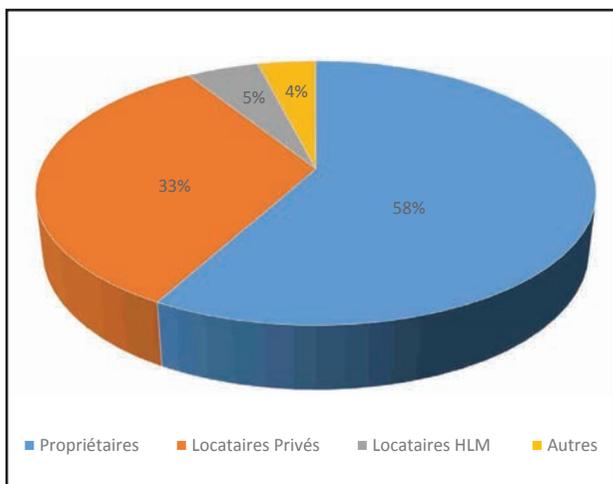
Zone 10 : **Cagnes-sur-Mer** : quartiers Breguières Nord, Breguières Sud, Le Centre-Le Haut de Cagnes, Les Colettes, Le Cros de Cagnes, La Gare, l'Hubac, Rn7, **La Gaude** : quartier Nord, **Saint-Laurent-du-Var** : quartiers Centre Ville, Les Pomarels, Les Rascas-Les Pugets, Tuilière-La Tour-Les Iscles-Les Crottes, **Vence** : quartiers Plan de Noves, Sainte-Colombe



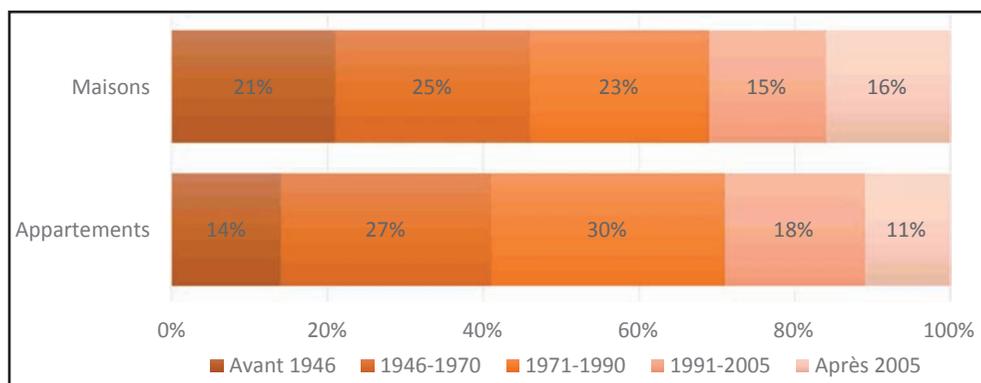
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 10\*

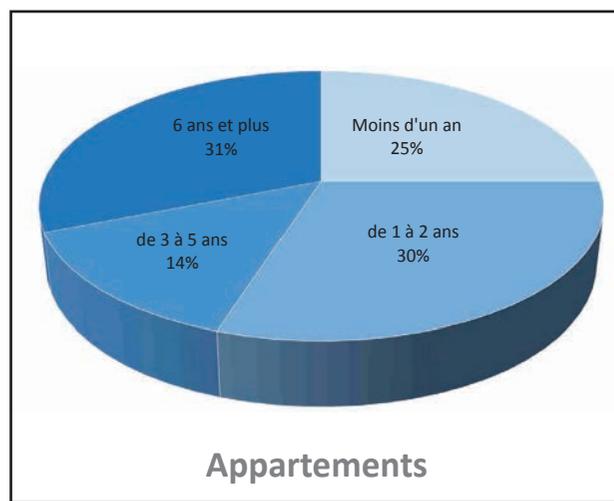
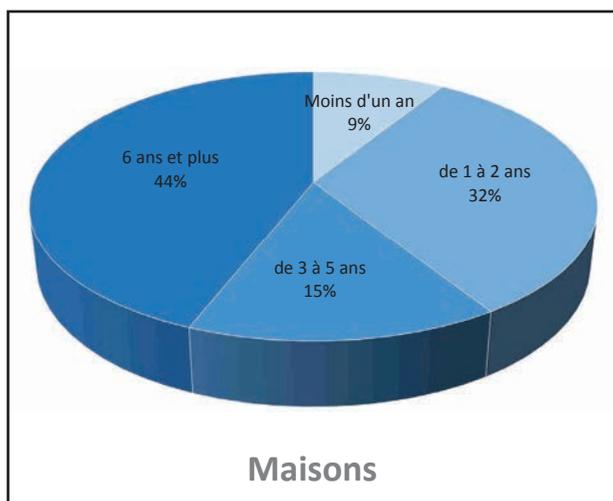


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 10\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 10\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 10 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 10  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (2 121 références) |                   |                   |                     |
|--|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|  |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b><br>(Répartition en %) | 2 297                                  | 435<br>(20,5 %)                 | 859<br>(40,5 %)   | 658<br>(31,0 %)   | 169<br>(8,0 %)      |
| <b>Loyer moyen</b>                             | 746 €                                  | 507 €                           | 676 €             | 861 €             | 904 €               |
| <b>Surface habitable moyenne</b>               | 56 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>               | 46 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup> | 87 m <sup>2</sup>   |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>            | 13,4 €                                 | 16,6 €                          | 14,6 €            | 12,6 €            | 10,4 €              |
| <b>Premier quartile</b>                        | 11,7 €                                 | 14,3 €                          | 12,7 €            | 10,4 €            | 8,7 €               |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>           | 14,0 €                                 | 16,5 €                          | 14,7 €            | 12,3 €            | 10,0 €              |
| <b>Troisième quartile</b>                      | 16,1 €                                 | 19,4 €                          | 16,4 €            | 14,5 €            | 12,5 €              |

| Zone 10                              | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                      |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 297                                  | 467                                  | 749                 | 484                    | 235                  | 362                |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 746 €                                  | 743 €                                | 773 €               | 763 €                  | 758 €                | 682 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 56 m <sup>2</sup>                      | 53 m <sup>2</sup>                    | 54 m <sup>2</sup>   | 56 m <sup>2</sup>      | 58 m <sup>2</sup>    | 61 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 13,4 €                                 | 14,0 €                               | 14,0 €              | 13,6 €                 | 13,0 €               | 11,2 €             |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,7 €                                 | 12,2 €                               | 12,9 €              | 16,7 €                 | 11,4 €               | 9,4 €              |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 14,0 €                                 | 14,7 €                               | 14,8 €              | 14,5 €                 | 13,9 €               | 11,5 €             |
| <b>Troisième quartile</b>            | 16,1 €                                 | 16,5 €                               | 16,8 €              | 11,9 €                 | 15,8 €               | 13,5 €             |

| Zone 10                              | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 297                                  | 277                       | 632               | 738               | 650               |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 746 €                                  | 736 €                     | 737 €             | 745 €             | 762 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 56 m <sup>2</sup>                      | 59 m <sup>2</sup>         | 56 m <sup>2</sup> | 57 m <sup>2</sup> | 54 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 13,4 €                                 | 12,5 €                    | 13,2 €            | 13,1 €            | 14,2 €            |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,7 €                                 | 11,4 €                    | 11,5 €            | 11,5 €            | 13,0 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 14,0 €                                 | 12,9 €                    | 13,6 €            | 13,9 €            | 15,0 €            |
| <b>Troisième quartile</b>            | 16,1 €                                 | 15,3 €                    | 15,5 €            | 16,1 €            | 17,3 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 10                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 437                                    | 50                        | 119               | 169               | 99                |
| Loyer moyen                    | 507 €                                  | 488 €                     | 504 €             | 512 €             | 510 €             |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | 33 m <sup>2</sup>         | 31 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup> | 31 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,6 €                                 | 14,9 €                    | 16,2 €            | 17,6 €            | 16,6 €            |
| Premier quartile               | 14,3 €                                 | 13,7 €                    | 14,3 €            | 14,9 €            | 15,6 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,6 €                                 | 14,3 €                    | 15,3 €            | 16,7 €            | 17,7 €            |
| Troisième quartile             | 19,3 €                                 | 17,5 €                    | 19,6 €            | 20,6 €            | 19,2 €            |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 878                                    | 103                       | 199               | 273               | 303               |
| Loyer moyen                    | 675 €                                  | 649 €                     | 670 €             | 689 €             | 682 €             |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>         | 48 m <sup>2</sup> | 47 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,5 €                                 | 14,5 €                    | 14,0 €            | 14,6 €            | 14,9 €            |
| Premier quartile               | 12,7 €                                 | 12,0 €                    | 12,0 €            | 12,9 €            | 13,6 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,7 €                                 | 14,9 €                    | 14,0 €            | 14,8 €            | 15,0 €            |
| Troisième quartile             | 16,2 €                                 | 16,5 €                    | 15,6 €            | 16,0 €            | 16,7 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 719                                    | 84                        | 243               | 213               | 179               |
| Loyer moyen                    | 873 €                                  | 856 €                     | 843 €             | 840 €             | 945 €             |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 67 m <sup>2</sup>         | 69 m <sup>2</sup> | 71 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,5 €                                 | 12,7 €                    | 12,3 €            | 11,9 €            | 13,4 €            |
| Premier quartile               | 10,3 €                                 | 11,4 €                    | 10,0 €            | 10,2 €            | 10,6 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,4 €                                 | 12,2 €                    | 12,1 €            | 12,0 €            | 13,1 €            |
| Troisième quartile             | 14,6 €                                 | 14,8 €                    | 14,8 €            | 14,0 €            | 15,6 €            |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 263                                    | 40                        | 71                | 83                | 69                |
| Loyer moyen                    | 1 046 €                                | ns                        | 1 116 €           | 1 019 €           | 1 131 €           |
| Surface habitable moyenne      | 93 m <sup>2</sup>                      | ns                        | 93 m <sup>2</sup> | 91 m <sup>2</sup> | 92 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,3 €                                 | ns                        | 12,0 €            | 11,2 €            | 12,3 €            |
| Premier quartile               | 9,3 €                                  | ns                        | 9,6 €             | 9,0 €             | 9,6 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,1 €                                 | ns                        | 12,5 €            | 10,7 €            | 12,9 €            |
| Troisième quartile             | 13,3 €                                 | ns                        | 13,6 €            | 12,4 €            | 15,1 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

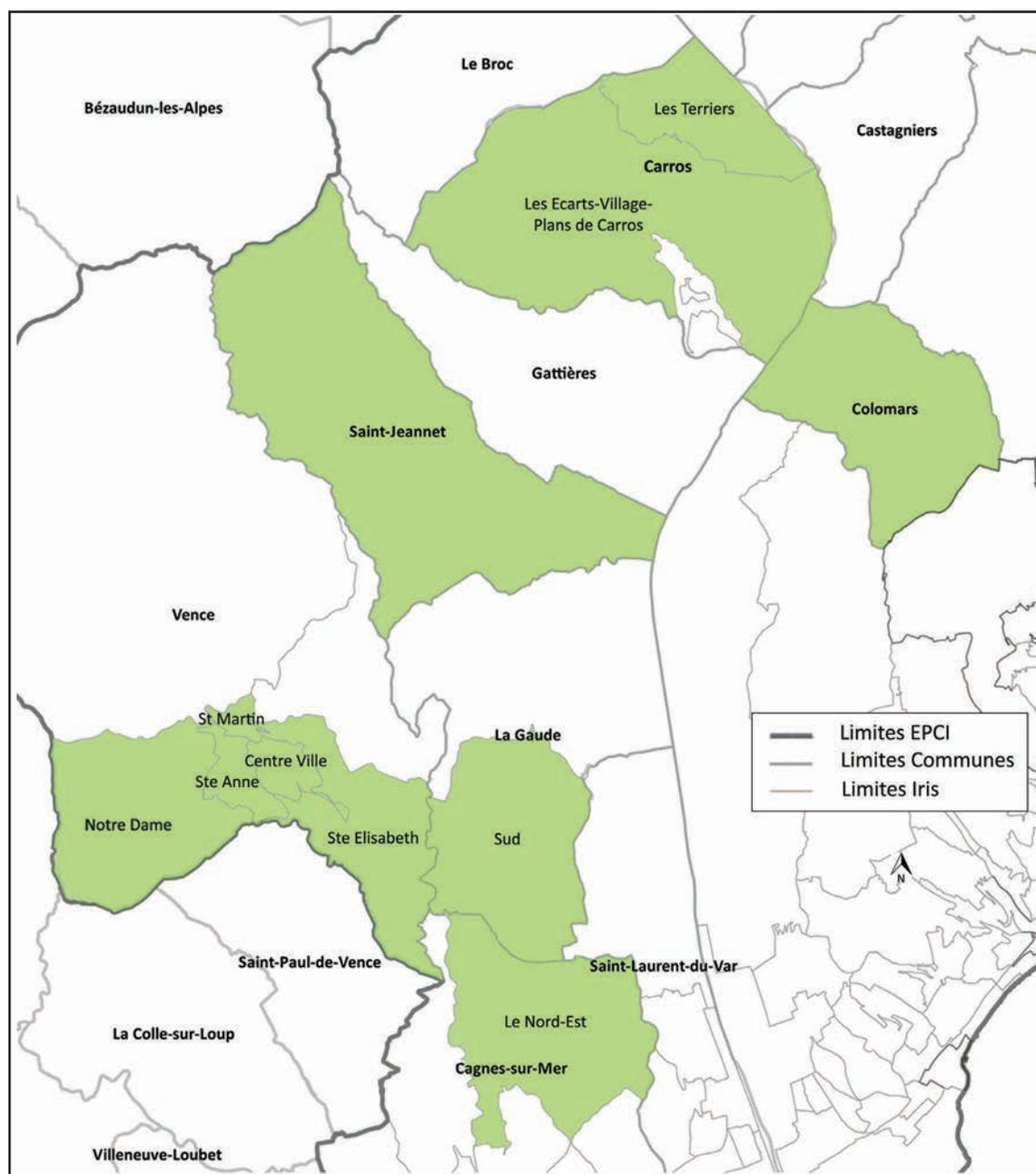
| Zone 10                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 437                                    | 87                                   | 143                 | 91                     | 116                |
| Loyer moyen                    | 507 €                                  | 507 €                                | 519 €               | 501 €                  | 496 €              |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup>                    | 31 m <sup>2</sup>   | 34 m <sup>2</sup>      | 30 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,6 €                                 | 17,5 €                               | 16,9 €              | 14,6 €                 | 16,5 €             |
| Premier quartile               | 14,3 €                                 | 14,8 €                               | 15,6 €              | 14,5 €                 | 13,7 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,6 €                                 | 16,7 €                               | 16,8 €              | 17,1 €                 | 15,3 €             |
| Troisième quartile             | 19,3 €                                 | 19,8 €                               | 19,0 €              | 19,4 €                 | 20,8 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 878                                    | 199                                  | 285                 | 201                    | 193                |
| Loyer moyen                    | 675 €                                  | 659 €                                | 723 €               | 694 €                  | 628 €              |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 46 m <sup>2</sup>                    | 46 m <sup>2</sup>   | 47 m <sup>2</sup>      | 47 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,5 €                                 | 14,4 €                               | 15,7 €              | 14,8 €                 | 13,4 €             |
| Premier quartile               | 12,7 €                                 | 12,6 €                               | 14,0 €              | 13,3 €                 | 11,3 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,7 €                                 | 1,8 €                                | 15,2 €              | 15,0 €                 | 13,5 €             |
| Troisième quartile             | 16,2 €                                 | 16,0 €                               | 17,0 €              | 16,7 €                 | 15,6 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 719                                    | 120                                  | 247                 | 139                    | 213                |
| Loyer moyen                    | 873 €                                  | 918 €                                | 911 €               | 902 €                  | 803 €              |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 69 m <sup>2</sup>                    | 71 m <sup>2</sup>   | 68 m <sup>2</sup>      | 70 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,5 €                                 | 13,4 €                               | 12,9 €              | 13,2 €                 | 11,5 €             |
| Premier quartile               | 10,3 €                                 | 10,7 €                               | 11,4 €              | 10,9 €                 | 9,5 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,4 €                                 | 13,0 €                               | 12,8 €              | 13,6 €                 | 11,5 €             |
| Troisième quartile             | 14,6 €                                 | 15,7 €                               | 14,5 €              | 15,4 €                 | 12,9 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 263                                    | 61                                   | 74                  | 53                     | 75                 |
| Loyer moyen                    | 1 046 €                                | 1 086 €                              | 1 202 €             | 1 066 €                | 948 €              |
| Surface habitable moyenne      | 93 m <sup>2</sup>                      | 89 m <sup>2</sup>                    | 91 m <sup>2</sup>   | 91 m <sup>2</sup>      | 95 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,3 €                                 | 12,1 €                               | 13,2 €              | 11,6 €                 | 10,0 €             |
| Premier quartile               | 9,3 €                                  | 9,5 €                                | 11,2 €              | 8,4 €                  | 8,2 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,1 €                                 | 11,5 €                               | 13,5 €              | 11,8 €                 | 9,6 €              |
| Troisième quartile             | 13,3 €                                 | 13,8 €                               | 15,0 €              | 14,5 €                 | 11,9 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 11 : Délimitation géographique et données de cadrage

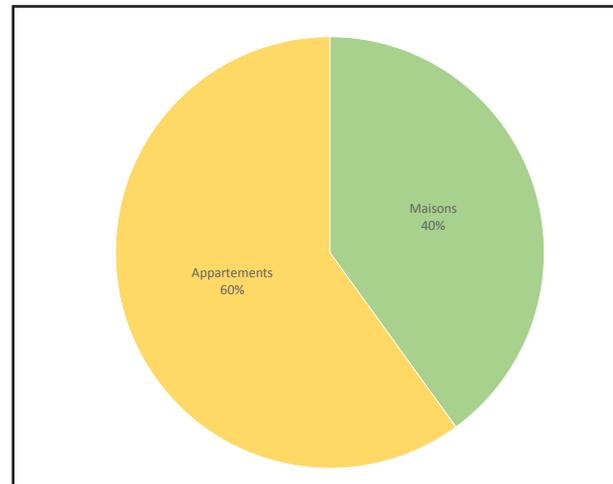
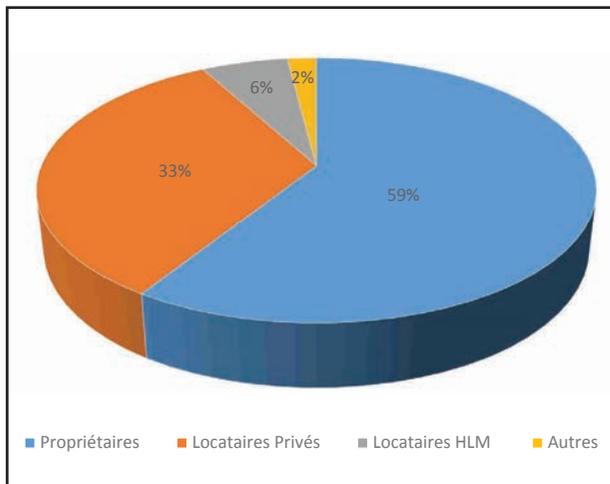
Zone 11 : **Cagnes-sur-Mer** : quartier le Nord-Est, **Carros** : quartiers les Ecart-Village-Plans de Carros, les Terriers, **Colomars**, **La Gaude** : quartier Sud, **Saint-Jeannet**, **Vence** : quartiers Centre Ville, Notre Dame, Sainte-Anne, Sainte-Elisabeth, Saint-Martin



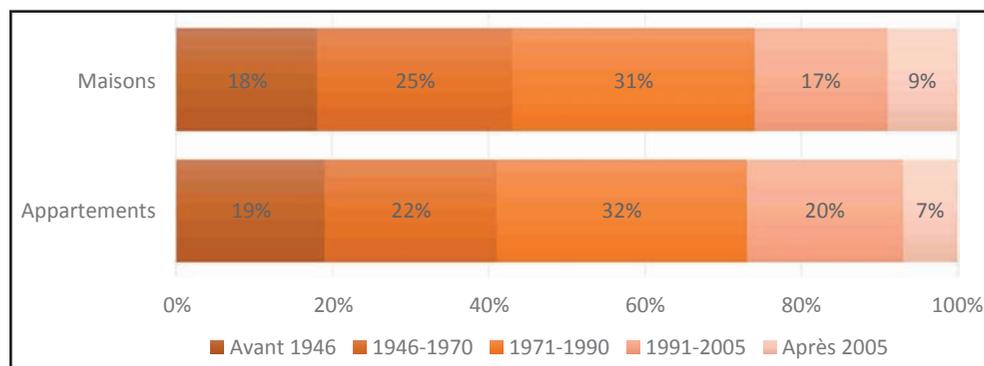
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 11\*

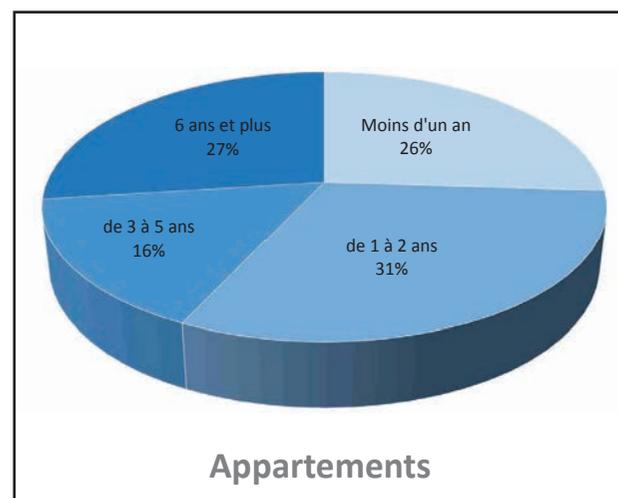
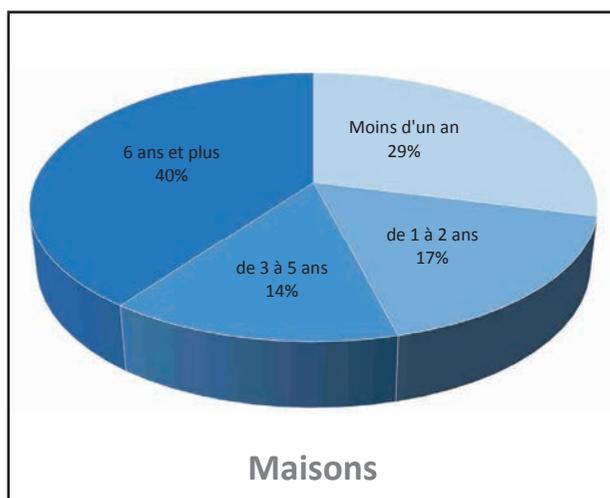


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 11\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 11\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 11 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 11  | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (2 138 références) |                   |                   |                     |
|--|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|  |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b><br>(Répartition en %) | 2 365                                  | 449<br>(21,0 %)                 | 912<br>(42,7 %)   | 625<br>(29,2 %)   | 152<br>(7,1 %)      |
| <b>Loyer moyen</b>                             | 763 €                                  | 493 €                           | 630 €             | 850 €             | 1 039 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>               | 60 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>               | 47 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 89 m <sup>2</sup>   |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>            | 12,6 €                                 | 16,0 €                          | 13,5 €            | 12,4 €            | 11,7 €              |
| <b>Premier quartile</b>                        | 11,0 €                                 | 14,5 €                          | 11,6 €            | 10,7 €            | 10,0 €              |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b>           | 13,1 €                                 | 16,8 €                          | 13,5 €            | 12,6 €            | 11,8 €              |
| <b>Troisième quartile</b>                      | 15,4 €                                 | 19,6 €                          | 15,4 €            | 14,0 €            | 13,5 €              |

| Zone 11                              | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                      |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 365                                  | 476                                  | 790                 | 516                    | 233                  | 350                |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 763 €                                  | 755 €                                | 773 €               | 775 €                  | 793 €                | 716 €              |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 60 m <sup>2</sup>                      | 59 m <sup>2</sup>                    | 58 m <sup>2</sup>   | 59 m <sup>2</sup>      | 63 m <sup>2</sup>    | 65 m <sup>2</sup>  |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 12,6 €                                 | 12,8 €                               | 13,3 €              | 13,1 €                 | 12,5 €               | 11,0 €             |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,0 €                                 | 11,1 €                               | 12,0 €              | 11,5 €                 | 10,3 €               | 9,7 €              |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 13,1 €                                 | 13,4 €                               | 13,6 €              | 13,5 €                 | 13,3 €               | 11,1 €             |
| <b>Troisième quartile</b>            | 15,4 €                                 | 15,4 €                               | 15,7 €              | 15,8 €                 | 16,0 €               | 13,1 €             |

| Zone 11                              | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>Nombre d'enquêtes</b>             | 2 365                                  | 350                       | 538               | 894               | 583               |
| <b>Loyer moyen</b>                   | 763 €                                  | 658 €                     | 729 €             | 792 €             | 833 €             |
| <b>Surface habitable moyenne</b>     | 60 m <sup>2</sup>                      | 53 m <sup>2</sup>         | 61 m <sup>2</sup> | 63 m <sup>2</sup> | 62 m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer moyen au m<sup>2</sup></b>  | 12,6 €                                 | 12,5 €                    | 12,0 €            | 12,5 €            | 13,4 €            |
| <b>Premier quartile</b>              | 11,0 €                                 | 10,5 €                    | 10,3 €            | 11,0 €            | 12,3 €            |
| <b>Loyer médian au m<sup>2</sup></b> | 13,1 €                                 | 12,5 €                    | 12,4 €            | 13,1 €            | 14,1 €            |
| <b>Troisième quartile</b>            | 15,4 €                                 | 15,6 €                    | 14,2 €            | 15,5 €            | 15,8 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 11                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                    |                    |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990          | Après 1990         |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                    |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 452                                    | 62                        | 101               | 201                | 88                 |
| Loyer moyen                    | 489 €                                  | 447 €                     | 502 €             | 496 €              | 495 €              |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup>         | 34 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup>  | 30 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,1 €                                 | 15,4 €                    | 14,9 €            | 17,4 €             | 16,2 €             |
| Premier quartile               | 14,1 €                                 | 12,5 €                    | 12,1 €            | 15,4 €             | 13,9 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,7 €                                 | 16,4 €                    | 15,5 €            | 17,7 €             | 16,5 €             |
| Troisième quartile             | 19,4 €                                 | 18,3 €                    | 17,8 €            | 20,0 €             | 19,4 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                    |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 940                                    | 160                       | 208               | 323                | 249                |
| Loyer moyen                    | 624 €                                  | 579 €                     | 573 €             | 659 €              | 676 €              |
| Surface habitable moyenne      | 47m <sup>2</sup>                       | 44 m <sup>2</sup>         | 47 m <sup>2</sup> | 49 m <sup>2</sup>  | 47 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,4 €                                 | 13,2 €                    | 12,3 €            | 13,5 €             | 14,3 €             |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | 11,0 €                    | 10,8 €            | 12,3 €             | 12,7 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,4 €                                 | 13,1 €                    | 12,5 €            | 13,3 €             | 14,4 €             |
| Troisième quartile             | 11,6 €                                 | 15,8 €                    | 13,5 €            | 15,4 €             | 15,9 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                    |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 681                                    | 93                        | 183               | 232                | 173                |
| Loyer moyen                    | 867 €                                  | 857 €                     | 808 €             | 867 €              | 928 €              |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 72 m <sup>2</sup>         | 70 m <sup>2</sup> | 71 m <sup>2</sup>  | 67 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,4 €                                 | 11,9 €                    | 11,6 €            | 12,2 €             | 13,8 €             |
| Premier quartile               | 10,7 €                                 | 10,4 €                    | 9,9 €             | 10,7 €             | 13,1 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,7 €                                 | 11,7 €                    | 11,9 €            | 12,4 €             | 13,8 €             |
| Troisième quartile             | 14,0 €                                 | 13,1 €                    | 13,4 €            | 13,7 €             | 14,8 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                    |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 292                                    | 35                        | 46                | 138                | 73                 |
| Loyer moyen                    | 1 161 €                                | ns                        | 1 116 €           | 1 193 €            | 1 126 €            |
| Surface habitable moyenne      | 104 m <sup>2</sup>                     | ns                        | 93 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | ns                        | 12,0 €            | 10,9 €             | 11,7 €             |
| Premier quartile               | 9,0 €                                  | ns                        | 9,6 €             | 9,5 €              | 8,5 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,1 €                                 | ns                        | 12,5 €            | 10,7 €             | 12,0 €             |
| Troisième quartile             | 13,1 €                                 | ns                        | 13,6 €            | 12,2 €             | 13,6 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

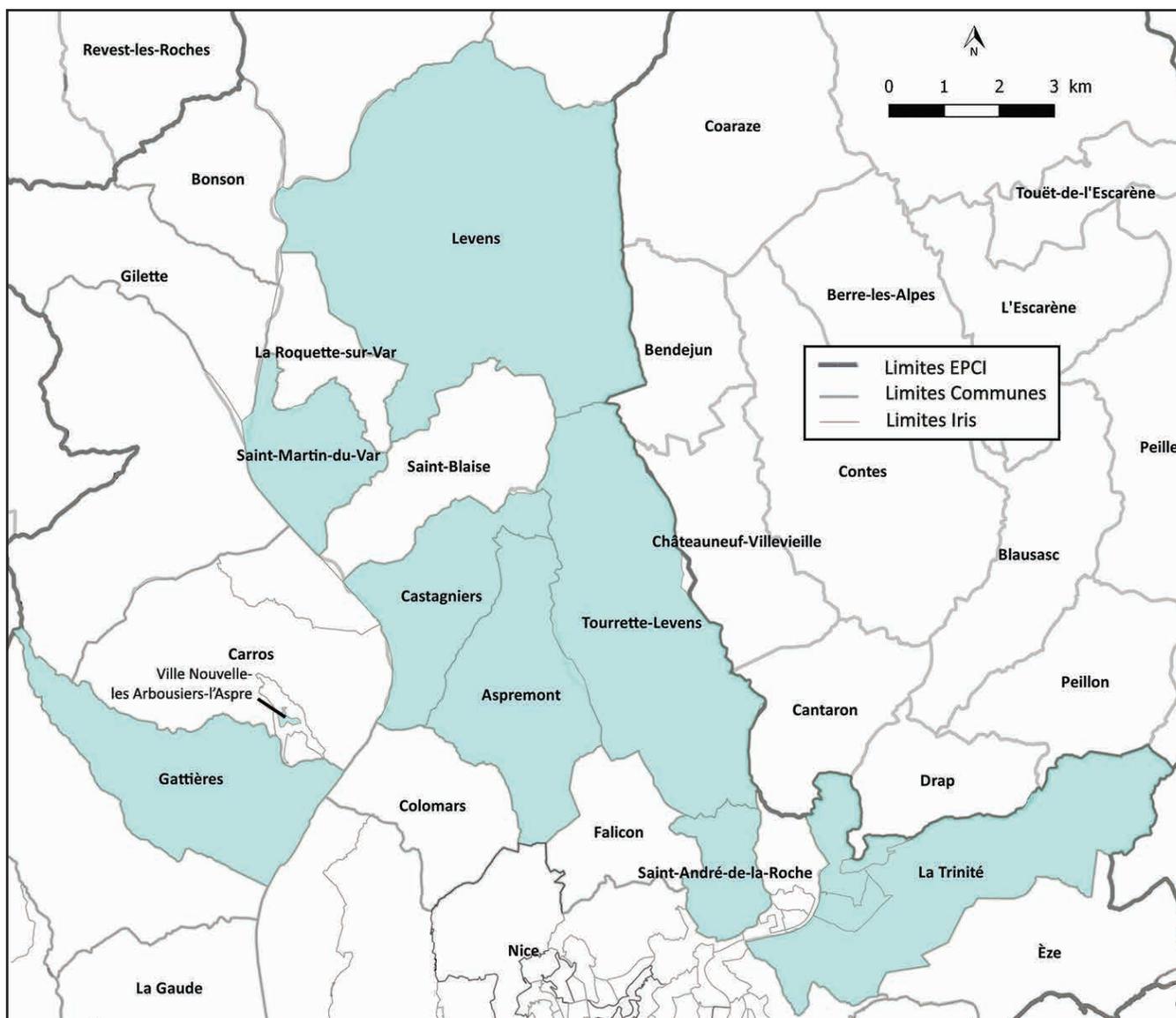
| Zone 11                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 452                                    | 97                                   | 136                 | 119                    | 100                |
| Loyer moyen                    | 489 €                                  | 491 €                                | 475 €               | 504 €                  | 491 €              |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | 31 m <sup>2</sup>                    | 28 m <sup>2</sup>   | 30 m <sup>2</sup>      | 32 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,1 €                                 | 16,0 €                               | 16,8 €              | 17,0 €                 | 15,2 €             |
| Premier quartile               | 14,1 €                                 | 12,5 €                               | 15,8 €              | 15,9 €                 | 12,4 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,7 €                                 | 15,8 €                               | 16,8 €              | 17,7 €                 | 15,9 €             |
| Troisième quartile             | 19,4 €                                 | 19,6 €                               | 18,6 €              | 19,0 €                 | 19,7 €             |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 940                                    | 193                                  | 320                 | 216                    | 211                |
| Loyer moyen                    | 624 €                                  | 634 €                                | 630 €               | 649 €                  | 593 €              |
| Surface habitable moyenne      | 47 m <sup>2</sup>                      | 47 m <sup>2</sup>                    | 45 m <sup>2</sup>   | 47 m <sup>2</sup>      | 48 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,4 €                                 | 13,6 €                               | 14,0 €              | 13,8 €                 | 12,3 €             |
| Premier quartile               | 15,3 €                                 | 12,0 €                               | 12,5 €              | 11,9 €                 | 10,8 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,4 €                                 | 13,5 €                               | 14,3 €              | 14,0 €                 | 12,3 €             |
| Troisième quartile             | 11,6 €                                 | 15,5 €                               | 15,9 €              | 15,5 €                 | 13,6 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 681                                    | 134                                  | 232                 | 130                    | 185                |
| Loyer moyen                    | 867 €                                  | 897 €                                | 854 €               | 970 €                  | 818 €              |
| Surface habitable moyenne      | 70 m <sup>2</sup>                      | 68 m <sup>2</sup>                    | 68 m <sup>2</sup>   | 74 m <sup>2</sup>      | 70 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,4 €                                 | 13,1 €                               | 12,5 €              | 13,0 €                 | 11,7 €             |
| Premier quartile               | 10,7 €                                 | 11,8 €                               | 11,2 €              | 10,8 €                 | 10,0 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,7 €                                 | 13,5 €                               | 12,9 €              | 13,0 €                 | 10,9 €             |
| Troisième quartile             | 14,0 €                                 | 14,3 €                               | 13,8 €              | 13,7 €                 | 13,6 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 292                                    | 52                                   | 102                 | 51                     | 87                 |
| Loyer moyen                    | 1 161 €                                | 1 138 €                              | 1 299 €             | 1 082 €                | 121 €              |
| Surface habitable moyenne      | 104 m <sup>2</sup>                     | 109 m <sup>2</sup>                   | 103 m <sup>2</sup>  | 97 m <sup>2</sup>      | 105 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 10,5 €                               | 12,6 €              | 11,2 €                 | 10,7 €             |
| Premier quartile               | 9,0 €                                  | 8,5 €                                | 11,1 €              | 8,8 €                  | 8,6 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,1 €                                 | 10,0 €                               | 12,0 €              | 11,2 €                 | 10,7 €             |
| Troisième quartile             | 13,1 €                                 | 12,5 €                               | 13,6 €              | 12,3 €                 | 13,5 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 12 : Délimitation géographique et données de cadrage

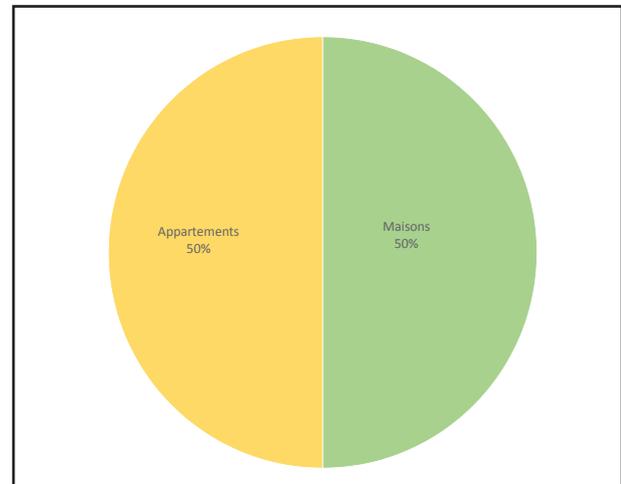
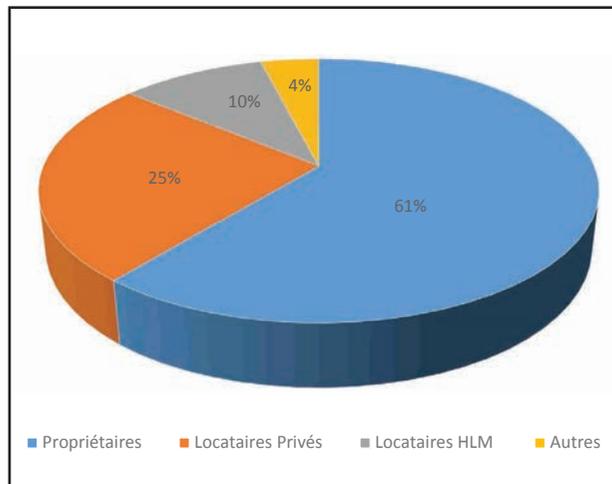
Zone 12 : Aspremont, Carros : quartier Ville Nouvelle-Les Arbousiers-l'Aspre, Castagniers, Gattières, Levens, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Martin-du-Var, Tourrette-Levens, La Trinité



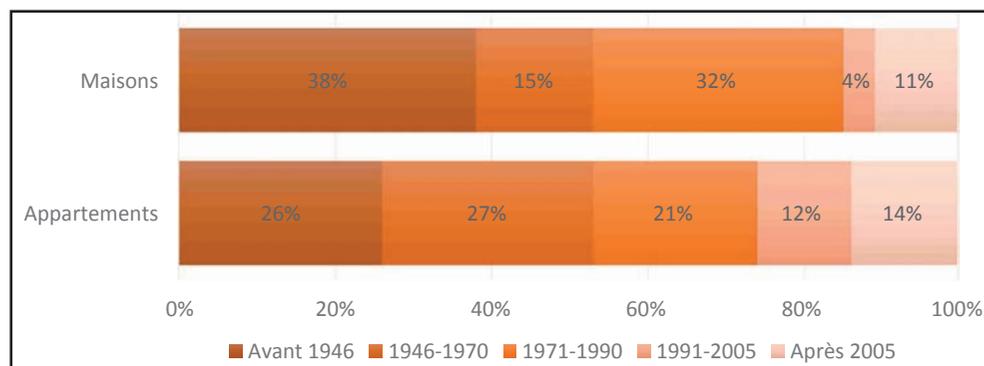
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 12\*

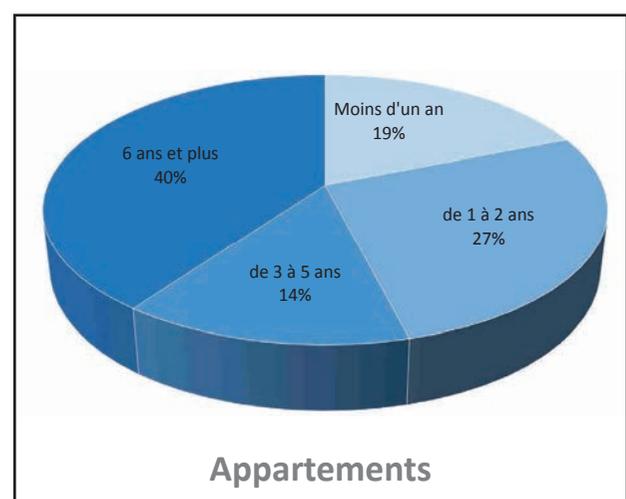
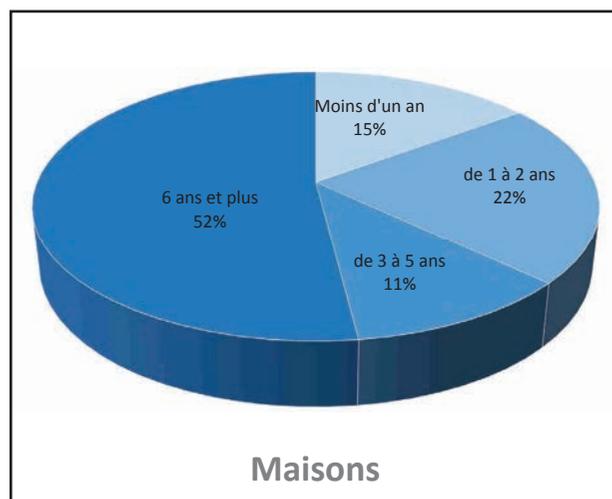


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 12\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 12\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 12 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 12                                 | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (732 références) |                   |                   |                     |
|---|--|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                       | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %) | 857                                    | 130<br>(17,8 %)               | 281<br>(38,4 %)   | 244<br>(33,3 %)   | 77<br>(10,5 %)      |
| Loyer moyen                             | 707 €                                  | 480 €                         | 618 €             | 757 €             | 854 €               |
| Surface habitable moyenne               | 61 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>             | 47 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | 88 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>           | 11,6 €                                 | 16,0 €                        | 13,2 €            | 11,3 €            | 9,8 €               |
| Premier quartile                        | 10,1 €                                 | 14,1 €                        | 12,0 €            | 10,1 €            | 7,1 €               |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>          | 12,3 €                                 | 15,9 €                        | 12,9 €            | 11,4 €            | 9,5 €               |
| Troisième quartile                      | 14,1 €                                 | 18,4 €                        | 15,0 €            | 12,8 €            | 11,8 €              |

| Zone 12                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes              | 857                                    | 169                                  | 265                 | 170                    | 102                  | 151                |
| Loyer moyen                    | 707 €                                  | 673 €                                | 764 €               | 799 €                  | 725                  | 606 €              |
| Surface habitable moyenne      | 61 m <sup>2</sup>                      | 51 m <sup>2</sup>                    | 64 m <sup>2</sup>   | 65 m <sup>2</sup>      | 61 m <sup>2</sup>    | 62 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | 13,1 €                               | 12,0 €              | 12,3 €                 | 11,9 €               | 9,7 €              |
| Premier quartile               | 10,1 €                                 | 11,7 €                               | 10,5 €              | 11,2 €                 | 10,4 €               | 7,8 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,3 €                                 | 13,0 €                               | 12,7 €              | 12,4 €                 | 12,5 €               | 10,0 €             |
| Troisième quartile             | 14,1 €                                 | 15,6 €                               | 14,7 €              | 13,7 €                 | 13,6 €               | 12,6 €             |

| Zone 12                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| Nombre d'enquêtes              | 857                                    | 217                       | 232               | 175               | 233               |
| Loyer moyen                    | 707 €                                  | 684 €                     | 657 €             | 751 €             | 742 €             |
| Surface habitable moyenne      | 61 m <sup>2</sup>                      | 59 m <sup>2</sup>         | 55 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | 11,5 €                    | 11,9 €            | 11,2 €            | 12,1 €            |
| Premier quartile               | 10,1 €                                 | 9,8 €                     | 10,9 €            | 9,4 €             | 10,8 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,3 €                                 | 12,0 €                    | 12,8 €            | 1,7 €             | 12,8 €            |
| Troisième quartile             | 14,1 €                                 | 13,7 €                    | 14,0 €            | 14,5 €            | 14,2 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 12                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 133                                    | 26                        | 36                | 32                | 39                |
| Loyer moyen                    | 474 €                                  | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 31 m <sup>2</sup>                      | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 15,1 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 13,3 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 15,9 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 17,9 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 299                                    | 95                        | 75                | 38                | 91                |
| Loyer moyen                    | 615 €                                  | 584 €                     | 612 €             | ns                | 685 €             |
| Surface habitable moyenne      | 47 m <sup>2</sup>                      | 67 m <sup>2</sup>         | 48 m <sup>2</sup> | ns                | 46 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,0 €                                 | 12,5 €                    | 12,8 €            | ns                | 14,8 €            |
| Premier quartile               | 12,0 €                                 | 10,8 €                    | 11,5 €            | ns                | 12,8 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,0 €                                 | 12,7 €                    | 13,0 €            | ns                | 14,5 €            |
| Troisième quartile             | 14,6 €                                 | 14,3 €                    | 13,7 €            | ns                | 15,5 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 281                                    | 66                        | 83                | 59                | 73                |
| Loyer moyen                    | 753 €                                  | 748 €                     | 733 €             | 740 €             | 778 €             |
| Surface habitable moyenne      | 68 m <sup>2</sup>                      | 67 m <sup>2</sup>         | 67 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 11,2 €                    | 11,0 €            | 10,8 €            | 11,4 €            |
| Premier quartile               | 9,9 €                                  | 9,1 €                     | 9,5 €             | 10,1 €            | 10,0 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,3 €                                 | 11,3 €                    | 11,1 €            | 11,4 €            | 11,1 €            |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | 13,6 €                    | 12,5 €            | 12,1 €            | 12,3 €            |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 144                                    | 30                        | 38                | 46                | 30                |
| Loyer moyen                    | 958 €                                  | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 94 m <sup>2</sup>                      | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,2 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Premier quartile               | 7,7 €                                  | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,0 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |
| Troisième quartile             | 12,2 €                                 | ns                        | ns                | ns                | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

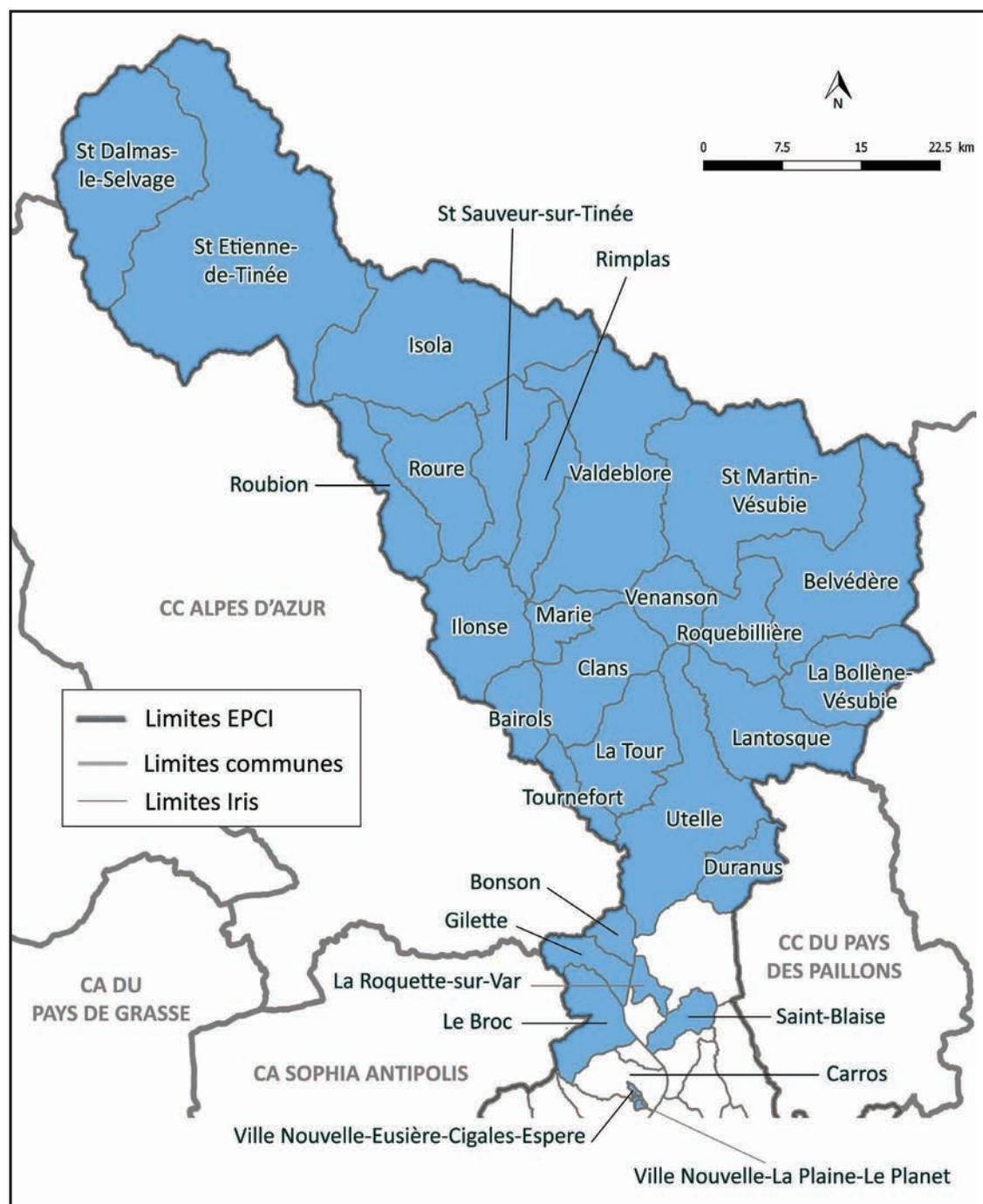
| Zone 12                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 133                                    | 29                                   | 45                  | 25                     | 34                 |
| Loyer moyen                    | 474 €                                  | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 31 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 15,1 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 13,3 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 15,9 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 17,9 €                                 | ns                                   | ns                  | ns                     | ns                 |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 299                                    | 69                                   | 81                  | 63                     | 86                 |
| Loyer moyen                    | 615 €                                  | 597 €                                | 632 €               | 602 €                  | 619 €              |
| Surface habitable moyenne      | 47 m <sup>2</sup>                      | 46 m <sup>2</sup>                    | 47 m <sup>2</sup>   | 45 m <sup>2</sup>      | 48 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,0 €                                 | 13,0 €                               | 13,3 €              | 13,3 €                 | 12,8 €             |
| Premier quartile               | 12,0 €                                 | 12,6 €                               | 11,4 €              | 12,0 €                 | 11,9 €             |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,0 €                                 | 12,7 €                               | 13,8 €              | 12,9 €                 | 12,6 €             |
| Troisième quartile             | 14,6 €                                 | 13,5 €                               | 15,5 €              | 15,0 €                 | 13,7 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 281                                    | 54                                   | 89                  | 57                     | 81                 |
| Loyer moyen                    | 753 €                                  | 755 €                                | 817 €               | 805 €                  | 681 €              |
| Surface habitable moyenne      | 68 m <sup>2</sup>                      | 64 m <sup>2</sup>                    | 68 m <sup>2</sup>   | 70 m <sup>2</sup>      | 68 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 11,8 €                               | 12,1 €              | 11,5 €                 | 10,0 €             |
| Premier quartile               | 9,9 €                                  | 11,1 €                               | 10,9 €              | 10,1 €                 | 8,7 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,3 €                                 | 11,4 €                               | 12,2 €              | 11,4 €                 | 10,0 €             |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | 12,9 €                               | 13,5 €              | 12,6 €                 | 11,7 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 144                                    | 17                                   | 50                  | 25                     | 52                 |
| Loyer moyen                    | 958 €                                  | ns                                   | 1 077 €             | ns                     | 791 €              |
| Surface habitable moyenne      | 94 m <sup>2</sup>                      | ns                                   | 101 m <sup>2</sup>  | ns                     | 87 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,2 €                                 | ns                                   | 10,7 €              | ns                     | 9,1 €              |
| Premier quartile               | 7,7 €                                  | ns                                   | 8,1 €               | ns                     | 6,8 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,0 €                                 | ns                                   | 11,2 €              | ns                     | 9,3 €              |
| Troisième quartile             | 12,2 €                                 | ns                                   | 13,9 €              | ns                     | 10,6 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Présentation de la zone 13 : Délimitation géographique et données de cadrage

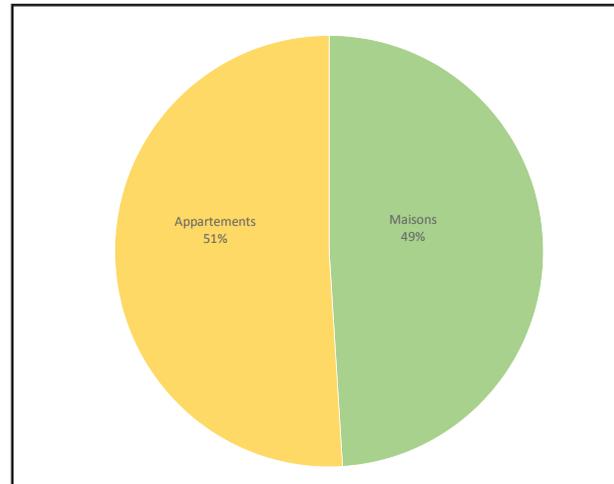
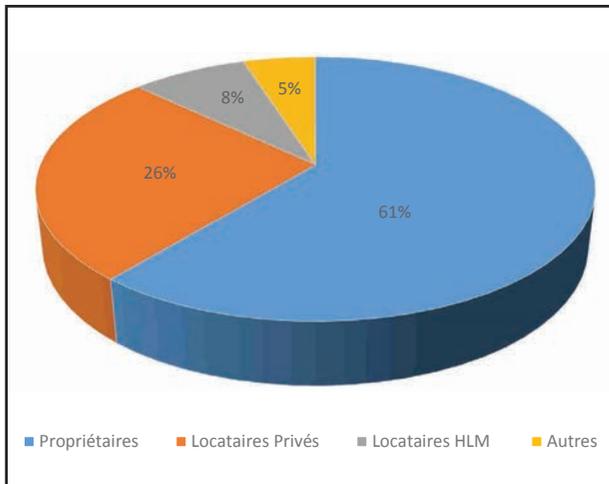
Zone 13 : Bairols, Belvédère, La Bollène-Vésubie, Bonson, Le Broc, Carros : quartiers Ville Nouvelle-Eusiere-Cigales-Espere, Ville Nouvelle-La Plaine-Le Planet, Clans, Duranus, Gillette, Ilonse, Isola, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, La Roquette-sur-Var, Roubion, Roure, Saint-Blaise, Saint-Dalmas-le-Selvage, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Martin-Vésubie, Saint-Sauveur-sur-Tinée, La Tour, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson



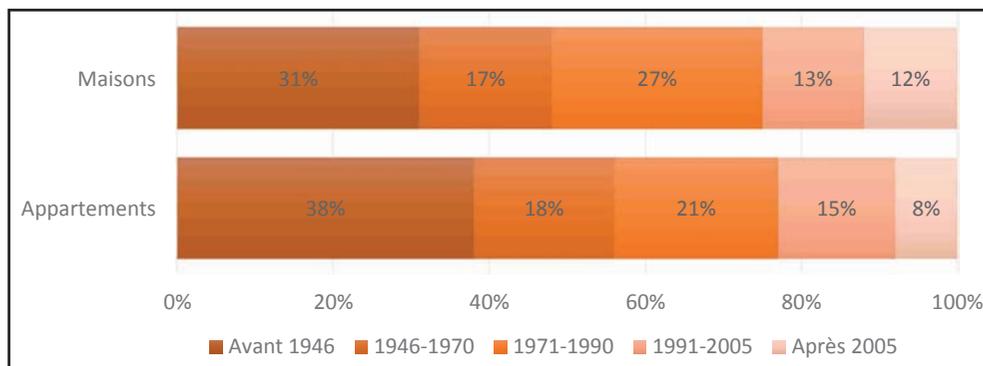
Réalisation : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

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

## Structure des résidences principales sur la zone 13\*

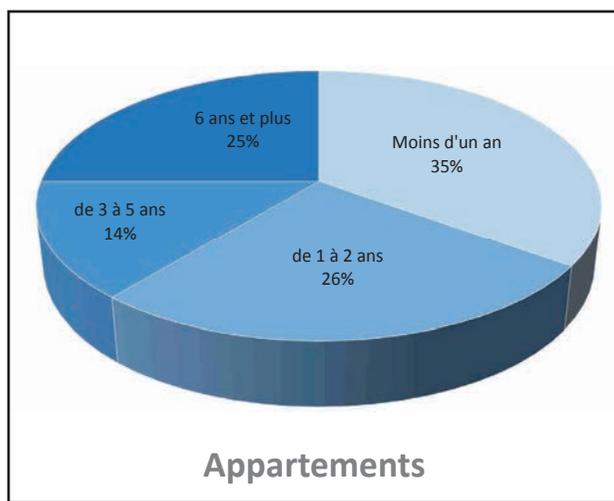
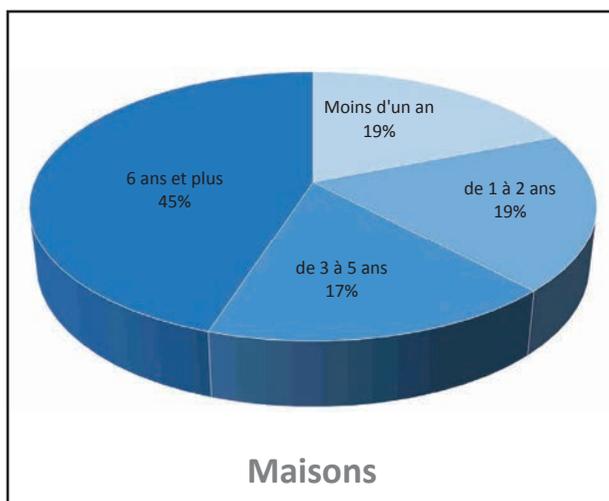


## Périodes de construction des logements locatifs du parc privé de la zone 13\*



\*Source : INSEE, RP 2013. Les graphiques concernent les résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type maison ou appartement, n'appartenant pas à un organisme HLM.

## Ancienneté d'emménagement des locataires du parc privé de la zone 13\*



## Niveaux des loyers hors charges sur la zone 13 au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Zone 13                                 | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements (1 391 références) |                   |                   |                     |
|---|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   |  | 1 pièce                         | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %) | 1 569                                  | 228<br>(16,4 %)                 | 553<br>(39,8 %)   | 448<br>(32,2 %)   | 162<br>(11,7 %)     |
| Loyer moyen                             | 707 €                                  | 456 €                           | 575 €             | 732 €             | 937 €               |
| Surface habitable moyenne               | 64 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>               | 45 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 91 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>           | 11,1 €                                 | 15,0 €                          | 12,7 €            | 10,6 €            | 10,3 €              |
| Premier quartile                        | 9,1 €                                  | 12,0 €                          | 10,9 €            | 8,1 €             | 8,3 €               |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>          | 11,5 €                                 | 15,7 €                          | 13,0 €            | 10,0 €            | 10,9 €              |
| Troisième quartile                      | 14,2 €                                 | 17,9 €                          | 14,9 €            | 12,2 €            | 12,2 €              |

| Zone 13                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                      |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | De six à<br>neuf ans | Dix ans<br>et plus |
| Nombre d'enquêtes              | 1 569                                  | 386                                  | 497                 | 319                    | 159                  | 208                |
| Loyer moyen                    | 707 €                                  | 706 €                                | 746 €               | 685 €                  | 742 €                | 630 €              |
| Surface habitable moyenne      | 64 m <sup>2</sup>                      | 60 m <sup>2</sup>                    | 63 m <sup>2</sup>   | 65 m <sup>2</sup>      | 63 m <sup>2</sup>    | 73 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 11,8 €                               | 11,9 €              | 10,5 €                 | 11,8 €               | 8,6 €              |
| Premier quartile               | 9,1 €                                  | 10,4 €                               | 10,0 €              | 8,4 €                  | 10,0 €               | 7,0 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | 12,7 €                               | 12,2 €              | 10,9 €                 | 11,6 €               | 8,5 €              |
| Troisième quartile             | 14,2 €                                 | 14,8 €                               | 15,6 €              | 13,1 €                 | 15,3 €               | 10,4 €             |

| Zone 13                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| Nombre d'enquêtes              | 1 569                                  | 508                       | 307               | 408               | 346               |
| Loyer moyen                    | 707 €                                  | 600 €                     | 759 €             | 753 €             | 787 €             |
| Surface habitable moyenne      | 64 m <sup>2</sup>                      | 59 m <sup>2</sup>         | 67 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup> | 64 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 10,2 €                    | 11,4 €            | 11,0 €            | 12,2 €            |
| Premier quartile               | 9,1 €                                  | 7,9 €                     | 9,5 €             | 9,6 €             | 10,6 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | 10,3 €                    | 11,0 €            | 11,5 €            | 13,3 €            |
| Troisième quartile             | 14,2 €                                 | 13,2 €                    | 13,8 €            | 13,7 €            | 15,9 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

| Zone 13                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |
|--------------------------------|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                |  | Avant 1946                | 1946-1970         | 1971-1990         | Après 1990        |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 229                                    | 89                        | 32                | 60                | 48                |
| Loyer moyen                    | 451 €                                  | 419 €                     | ns                | 492 €             | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | 32 m <sup>2</sup>         | ns                | 29 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,8 €                                 | 13,3 €                    | ns                | 17,2 €            | ns                |
| Premier quartile               | 12,0 €                                 | 11,6 €                    | ns                | 14,8 €            | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 15,7 €                                 | 13,7 €                    | ns                | 18,2 €            | ns                |
| Troisième quartile             | 17,8 €                                 | 16,5 €                    | ns                | 19,9 €            | ns                |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 576                                    | 206                       | 91                | 125               | 154               |
| Loyer moyen                    | 573 €                                  | 502 €                     | 623 €             | 637 €             | 616 €             |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 45 m <sup>2</sup>         | 47 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,6 €                                 | 11,2 €                    | 13,2 €            | 13,8 €            | 13,6 €            |
| Premier quartile               | 10,6 €                                 | 9,4 €                     | 12,5 €            | 12,7 €            | 12,2 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,9 €                                 | 11,2 €                    | 13,1 €            | 13,7 €            | 13,9 €            |
| Troisième quartile             | 15,0 €                                 | 13,5 €                    | 14,5 €            | 15,5 €            | 15,5 €            |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 500                                    | 140                       | 122               | 140               | 98                |
| Loyer moyen                    | 744 €                                  | 688 €                     | 756 €             | 711 €             | 858 €             |
| Surface habitable moyenne      | 70m <sup>2</sup>                       | 72 m <sup>2</sup>         | 71 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 66 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,6 €                                 | 9,5 €                     | 10,7 €            | 10,2 €            | 13,0 €            |
| Premier quartile               | 8,1 €                                  | 7,5 €                     | 8,6 €             | 7,8 €             | 10,6 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,0 €                                 | 8,6 €                     | 10,0 €            | 10,0 €            | 13,1 €            |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | 11,1 €                    | 12,1 €            | 11,7 €            | 15,9 €            |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                           |                   |                   |                   |
| Nombre d'enquêtes              | 264                                    | 73                        | 62                | 83                | 46                |
| Loyer moyen                    | 1 002 €                                | 845 €                     | 1 044 €           | 974 €             | ns                |
| Surface habitable moyenne      | 101 m <sup>2</sup>                     | 95 m <sup>2</sup>         | 96 m <sup>2</sup> | 98 m <sup>2</sup> | ns                |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 9,9 €                                  | 8,9 €                     | 10,9 €            | 9,9 €             | ns                |
| Premier quartile               | 7,9 €                                  | 5,8 €                     | 8,9 €             | 8,4 €             | ns                |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,1 €                                 | 8,9 €                     | 10,9 €            | 10,9 €            | ns                |
| Troisième quartile             | 11,8 €                                 | 11,3 €                    | 13,4 €            | 11,2 €            | ns                |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

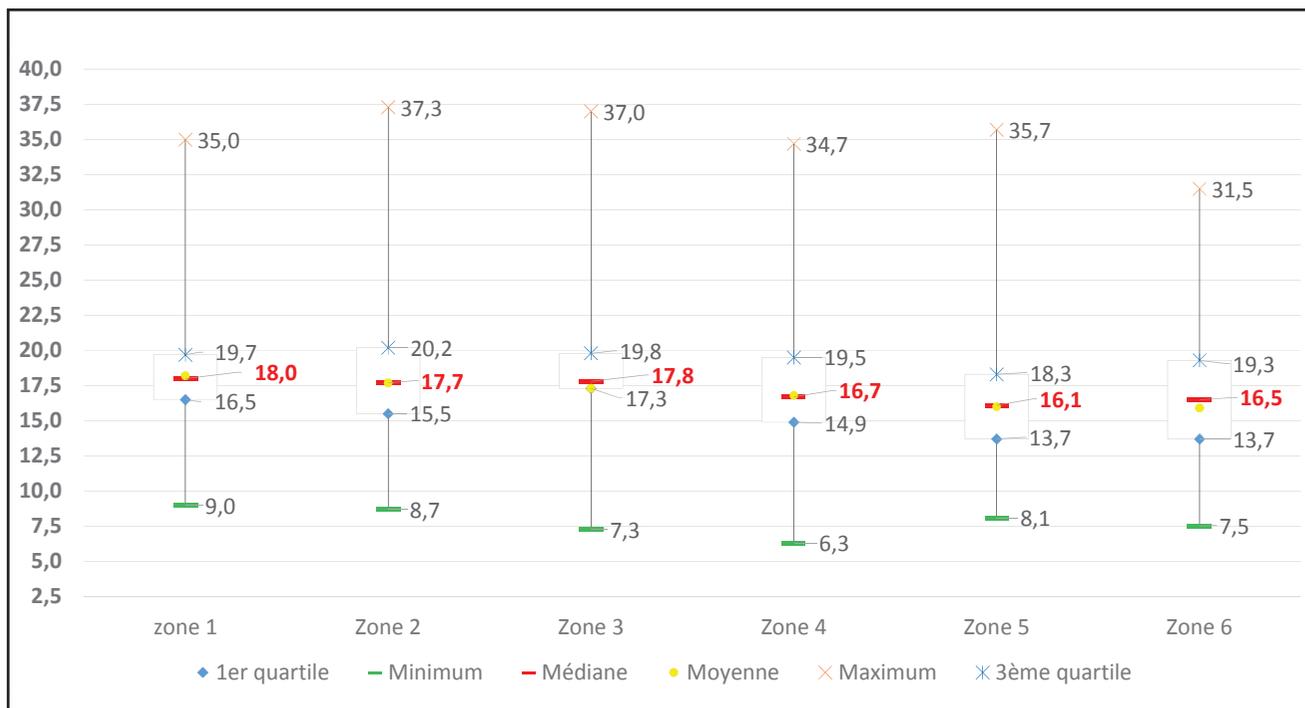
| Zone 13                        | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Dates d'emménagement des locataires* |                     |                        |                    |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|                                |  | Moins<br>d'un an                     | De un à<br>deux ans | De trois à<br>cinq ans | Six ans<br>et plus |
| <b>1 pièce *</b>               |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 229                                    | 66                                   | 80                  | 40                     | 43                 |
| Loyer moyen                    | 451 €                                  | 448 €                                | 455 €               | ns                     | ns                 |
| Surface habitable moyenne      | 30 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup>                    | 30 m <sup>2</sup>   | ns                     | ns                 |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,8 €                                 | 14,9 €                               | 15,1 €              | ns                     | ns                 |
| Premier quartile               | 12,0 €                                 | 12,6 €                               | 13,4 €              | ns                     | ns                 |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 15,7 €                                 | 15,7 €                               | 15,6 €              | ns                     | ns                 |
| Troisième quartile             | 17,8 €                                 | 18,2 €                               | 16,8 €              | ns                     | ns                 |
| <b>2 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 576                                    | 157                                  | 181                 | 118                    | 120                |
| Loyer moyen                    | 573 €                                  | 590 €                                | 599 €               | 546 €                  | 531 €              |
| Surface habitable moyenne      | 46 m <sup>2</sup>                      | 44 m <sup>2</sup>                    | 45 m <sup>2</sup>   | 44 m <sup>2</sup>      | 50 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,6 €                                 | 13,5 €                               | 13,3 €              | 12,3 €                 | 10,7 €             |
| Premier quartile               | 10,6 €                                 | 12,3 €                               | 11,4 €              | 10,0 €                 | 7,7 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,9 €                                 | 13,3 €                               | 12,8 €              | 12,3 €                 | 10,7 €             |
| Troisième quartile             | 15,0 €                                 | 15,5 €                               | 15,6 €              | 14,3 €                 | 13,3 €             |
| <b>3 pièces *</b>              |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 500                                    | 103                                  | 158                 | 106                    | 133                |
| Loyer moyen                    | 744 €                                  | 721 €                                | 747 €               | 731 €                  | 761 €              |
| Surface habitable moyenne      | 70m <sup>2</sup>                       | 69 m <sup>2</sup>                    | 68 m <sup>2</sup>   | 70 m <sup>2</sup>      | 72 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 10,6 €                                 | 10,5 €                               | 10,9 €              | 10,0 €                 | 10,6 €             |
| Premier quartile               | 8,1 €                                  | 8,5 €                                | 8,5 €               | 8,6 €                  | 7,5 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,0 €                                 | 9,7 €                                | 10,0 €              | 10,0 €                 | 10,0 €             |
| Troisième quartile             | 12,5 €                                 | 12,8 €                               | 12,8 €              | 11,7 €                 | 12,6 €             |
| <b>4 pièces et plus*</b>       |  |                                      |                     |                        |                    |
| Nombre d'enquêtes              | 264                                    | 60                                   | 78                  | 55                     | 71                 |
| Loyer moyen                    | 1 002 €                                | 1 084 €                              | 1 224 €             | 891 €                  | 820 €              |
| Surface habitable moyenne      | 101 m <sup>2</sup>                     | 100 m <sup>2</sup>                   | 107 m <sup>2</sup>  | 97 m <sup>2</sup>      | 100 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 9,9 €                                  | 10,8 €                               | 11,0 €              | 9,2 €                  | 8,2 €              |
| Premier quartile               | 7,9 €                                  | 9,3 €                                | 8,9 €               | 5,9 €                  | 6,9 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 10,1 €                                 | 11,1 €                               | 11,4 €              | 8,8 €                  | 8,4 €              |
| Troisième quartile             | 11,8 €                                 | 13,1 €                               | 13,3 €              | 11,7 €                 | 10,0 €             |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

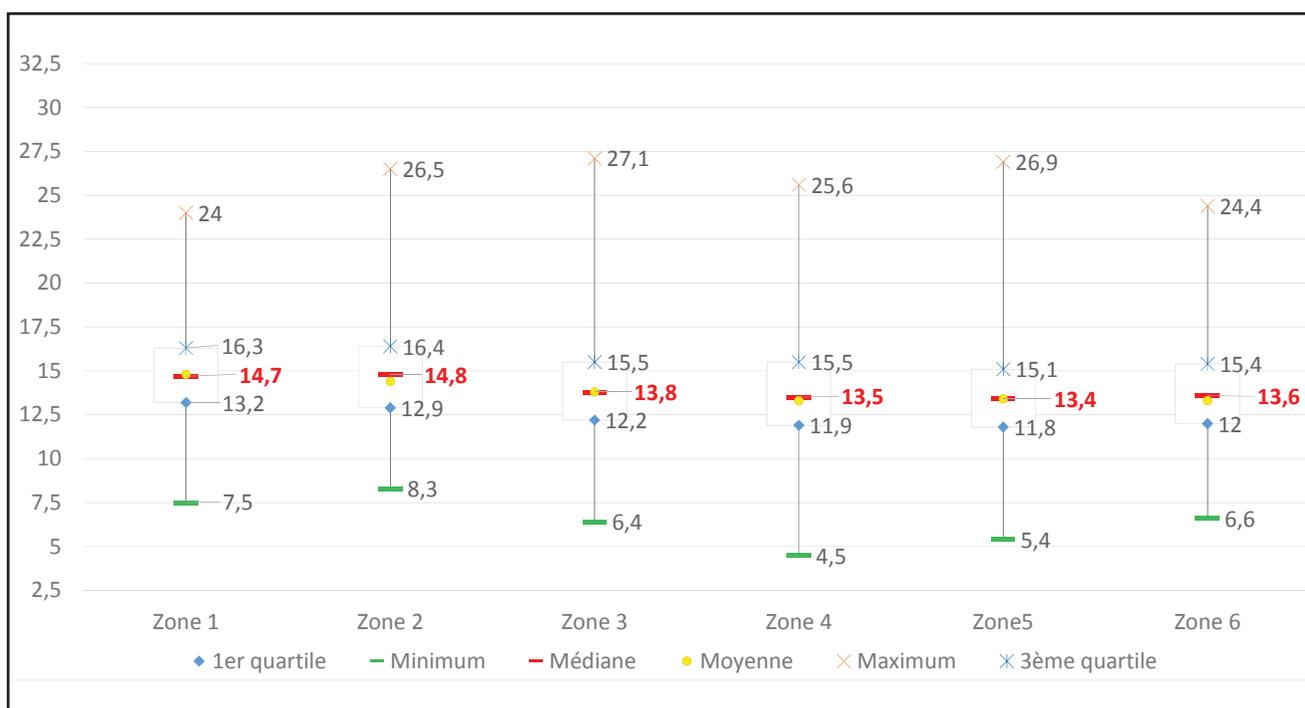
\* Maisons et appartements confondus

## Dispersion des loyers hors charges sur la ville de Nice au 1<sup>er</sup> janvier 2016

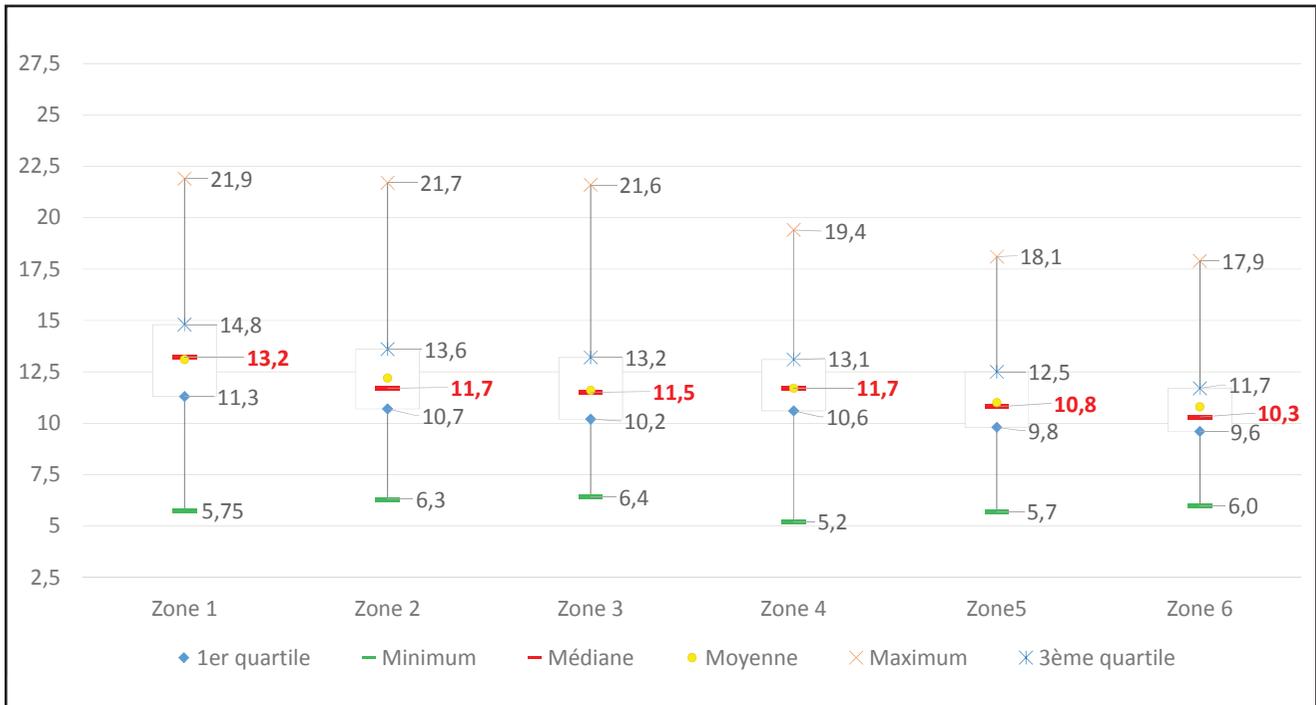
### Les appartements d'une pièce\*



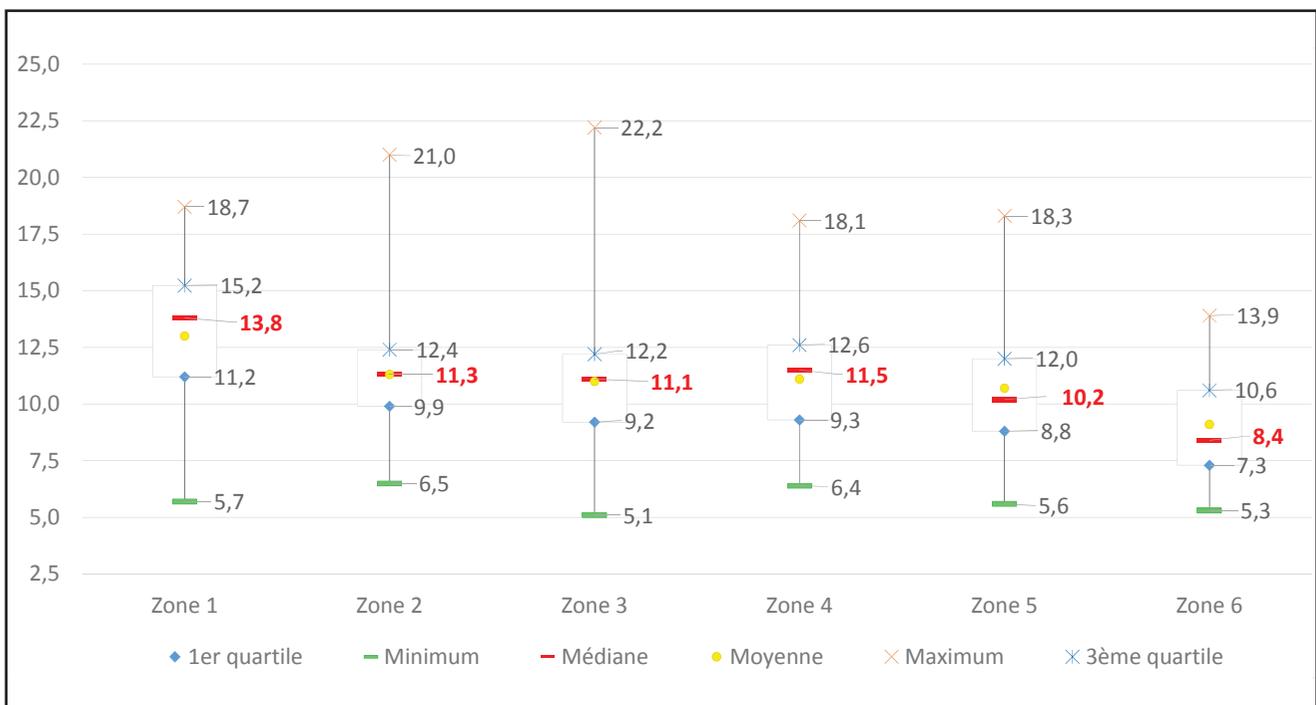
### Les appartements de deux pièces\*



## Les appartements de trois pièces\*



## Les appartements de quatre pièces et plus\*

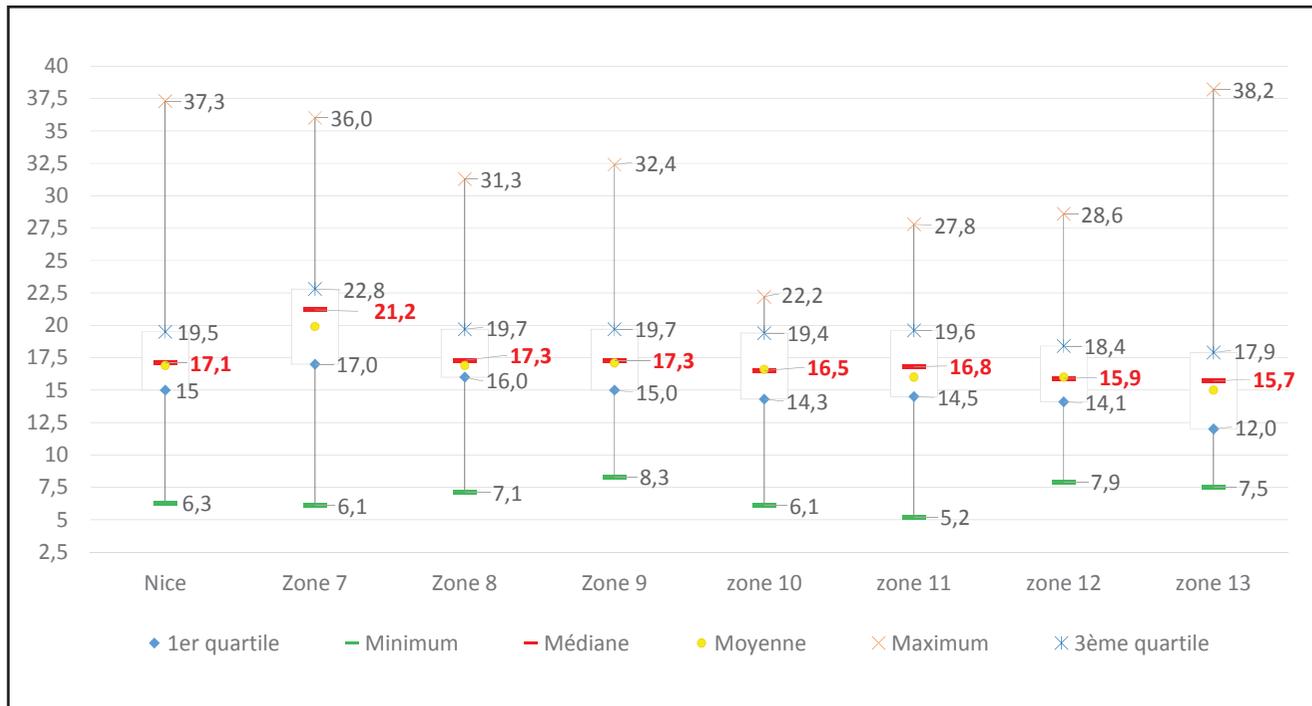


Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

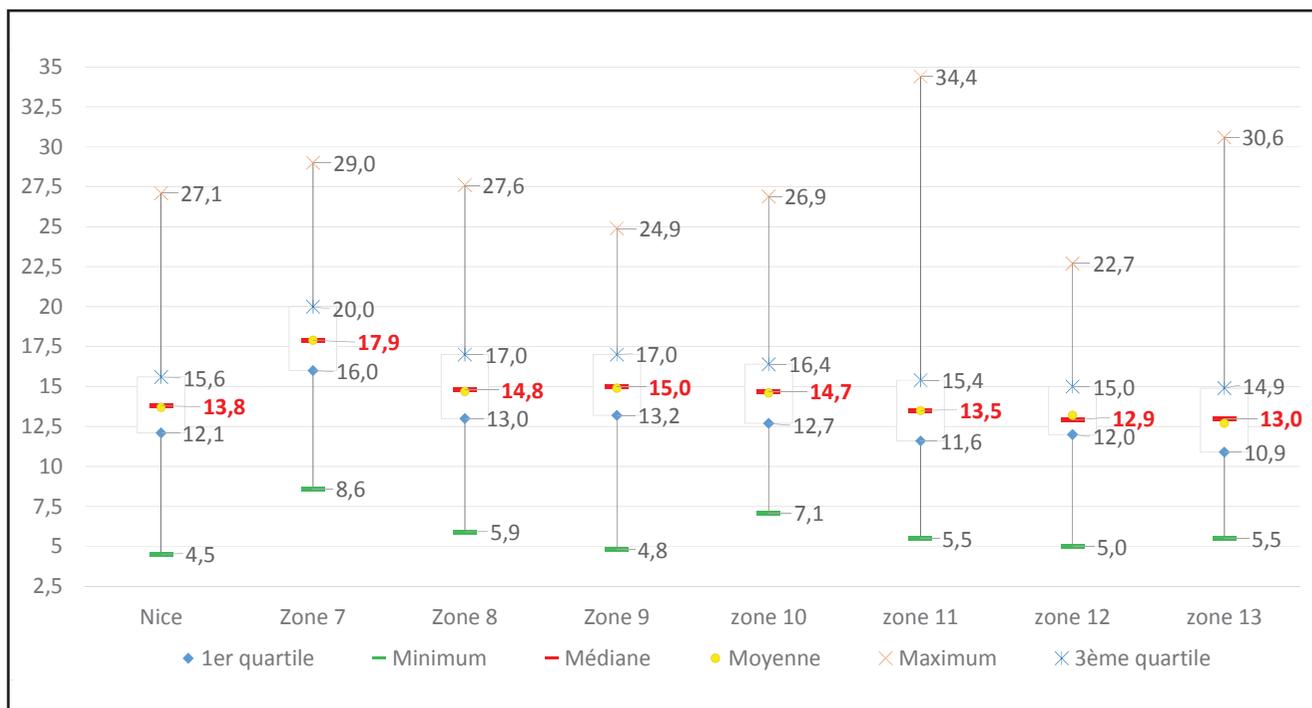
\* Premier quartile, Médiane, Troisième quartile : cf. définitions p. 21

## Dispersion des loyers hors charges sur la Métropole Nice Côte d'Azur (Nice et hors ville de Nice) au 1<sup>er</sup> janvier 2016

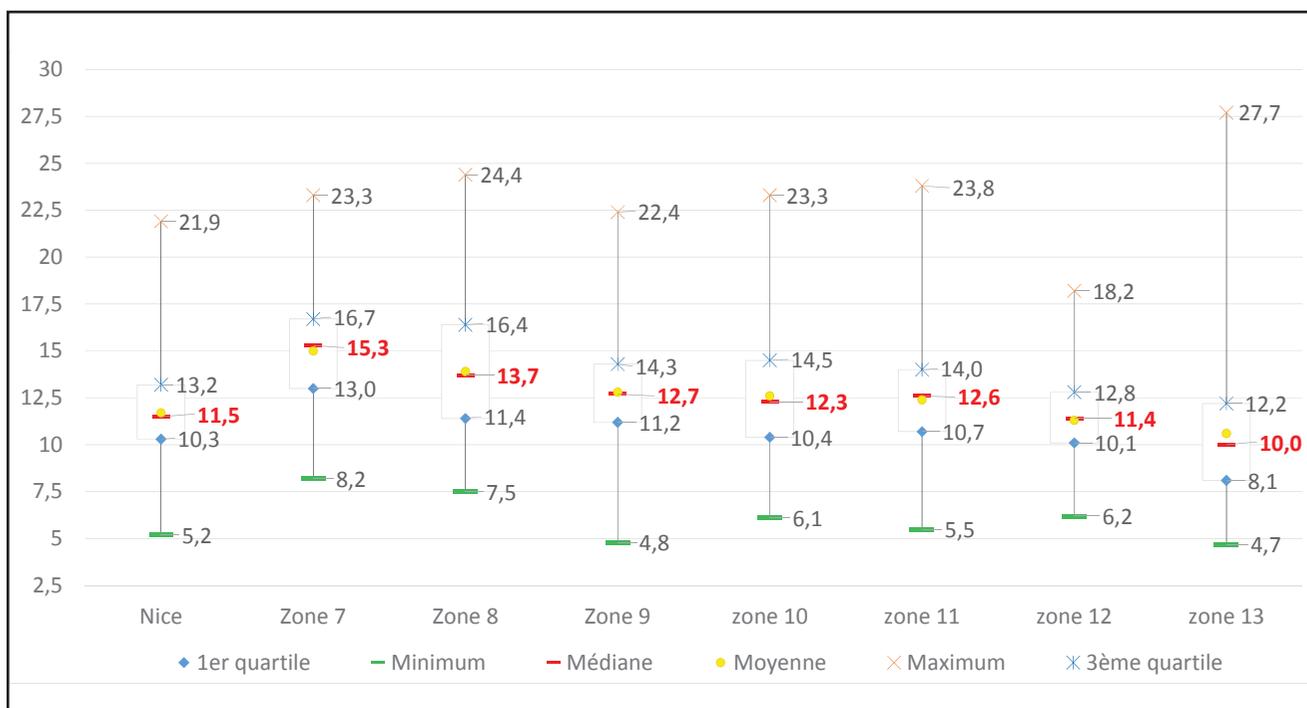
### Les appartements d'une pièce\*



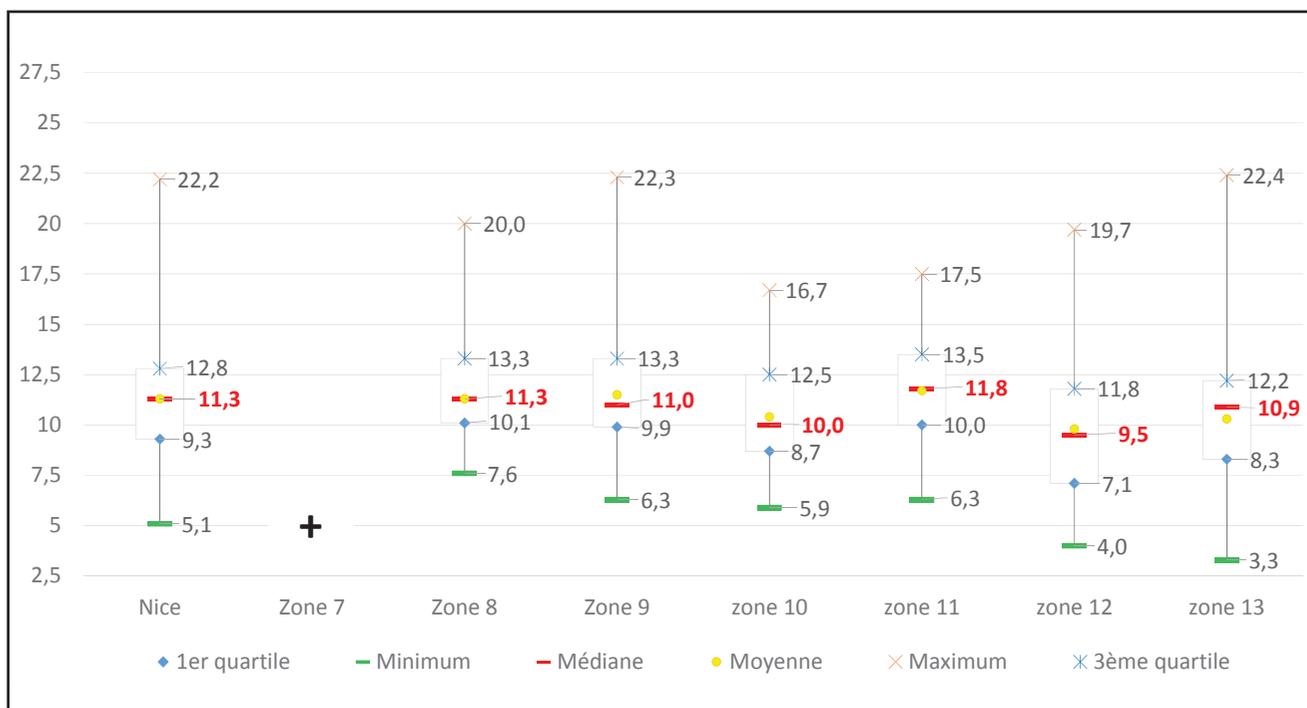
### Les appartements de deux pièces\*



## Les appartements de trois pièces\*



## Les appartements de quatre pièces et plus\*



Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Premier quartile, Médiane, Troisième quartile : cf. définitions p. 21

+ Zone 7, appartements de quatre pièces et plus : données non disponibles, moins de 50 références collectées

cf. la méthodologie de collecte, de traitement et de diffusion des données p. 6

## Loyers hors charges selon la période de construction sur la ville de Nice et la Métropole Nice Côte d'Azur (hors Nice) au 1<sup>er</sup> janvier 2016

| Ville de Nice<br>(Zones 1 à 6 confondues) | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |                   |
|---|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |  | Avant<br>1946             | 1946-<br>1970     | 1971-<br>1990     | 1991-<br>2005     | Après<br>2005     |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %)   | 9 384                                  | 3 044<br>(32,4 %)         | 3 051<br>(32,5 %) | 1 860<br>(19,8 %) | 744<br>(7,9 %)    | 685<br>(7,3 %)    |
| Loyer moyen                               | 699 €                                  | 688 €                     | 696 €             | 706 €             | 729 €             | 732 €             |
| Surface habitable moyenne                 | 54 m <sup>2</sup>                      | 55 m <sup>2</sup>         | 55 m <sup>2</sup> | 54 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> | 48 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>             | 12,9 €                                 | 12,6 €                    | 12,6 €            | 13,1 €            | 14,0 €            | 15,1 €            |
| Premier quartile                          | 11,2 €                                 | 10,9 €                    | 11,2 €            | 11,5 €            | 12,4 €            | 14,0 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>            | 13,3 €                                 | 13,0 €                    | 12,8 €            | 13,7 €            | 14,8 €            | 15,7 €            |
| Troisième quartile                        | 15,8 €                                 | 15,6 €                    | 14,9 €            | 16,1 €            | 17,6 €            | 18,0 €            |

| MNCA - Hors Nice<br>(Zones 7 à 13 confondues) | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Périodes de construction* |                   |                   |                   |                   |
|---|--|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |  | Avant<br>1946             | 1946-<br>1970     | 1971-<br>1990     | 1991-<br>2005     | Après<br>2005     |
| Nombre d'enquêtes<br>(Répartition en %)       | 2 774                                  | 369<br>(13,3 %)           | 719<br>(25,9 %)   | 874<br>(31,5 %)   | 407<br>(14,7 %)   | 405<br>(14,6 %)   |
| Loyer moyen                                   | 750 €                                  | 679 €                     | 743 €             | 757 €             | 806 €             | 761 €             |
| Surface habitable moyenne                     | 60 m <sup>2</sup>                      | 61 m <sup>2</sup>         | 59 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> | 57 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>                 | 12,6 €                                 | 11,1 €                    | 12,7 €            | 12,4 €            | 14,1 €            | 12,6 €            |
| Premier quartile                              | 10,7 €                                 | 14,3 €                    | 10,8 €            | 10,7 €            | 12,8 €            | 10,8 €            |
| Loyer médian au m <sup>2</sup>                | 13,3 €                                 | 11,7 €                    | 13,1 €            | 13,1 €            | 15,0 €            | 13,3 €            |
| Troisième quartile                            | 16,0 €                                 | 9,3 €                     | 15,9 €            | 16,1 €            | 17,1 €            | 16,0 €            |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

\* Maisons et appartements confondus

## Tableau récapitulatif des loyers hors charges par nombre de pièces sur la Métropole Nice Côte d'Azur au 1<sup>er</sup> janvier 2016

|                                | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements      |                   |                   |                     |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|                                |  | 1 pièce           | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Zone 1</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 1 261                                  | 264               | 500               | 354               | 123                 |
| Surface habitable moyenne      | 59 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup> | 48 m <sup>2</sup> | 73 m <sup>2</sup> | 97 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 14,2 €                                 | 18,2 €            | 14,8 €            | 13,1 €            | 13,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,5 €                                 | 18,0 €            | 14,7 €            | 13,2 €            | 13,7 €              |
| <b>Zone 2</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 982                                    | 225               | 367               | 247               | 133                 |
| Surface habitable moyenne      | 56 m <sup>2</sup>                      | 27 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> | 74 m <sup>2</sup> | 100 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,3 €                                 | 17,7 €            | 14,4 €            | 12,2 €            | 11,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,9 €                                 | 17,7 €            | 14,8 €            | 11,7 €            | 11,3 €              |
| <b>Zone 3</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 2 113                                  | 603               | 837               | 478               | 186                 |
| Surface habitable moyenne      | 54 m <sup>2</sup>                      | 27 m <sup>2</sup> | 47 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | 93 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,9 €                                 | 17,3 €            | 13,8 €            | 11,6 €            | 11,0 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,3 €                                 | 17,8 €            | 13,8 €            | 11,5 €            | 11,1 €              |
| <b>Zone 4</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 2 470                                  | 749               | 1 048             | 530               | 119                 |
| Surface habitable moyenne      | 51 m <sup>2</sup>                      | 28 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,8 €                                 | 16,8 €            | 13,3 €            | 11,7 €            | 11,1 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 15,8 €                                 | 16,7 €            | 13,5 €            | 11,7 €            | 11,5 €              |
| <b>Zone 5</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 1 762                                  | 512               | 701               | 413               | 121                 |
| Surface habitable moyenne      | 53 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup> | 47 m <sup>2</sup> | 66 m <sup>2</sup> | 93 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,3 €                                 | 16,0 €            | 13,4 €            | 11,0 €            | 10,7 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,7 €                                 | 16,1 €            | 13,4 €            | 10,8 €            | 10,2 €              |
| <b>Zone 6</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 796                                    | 172               | 358               | 204               | 57                  |
| Surface habitable moyenne      | 54 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> | 66 m <sup>2</sup> | 83 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,7 €                                 | 15,9 €            | 13,3 €            | 10,8 €            | 9,1 €               |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,1 €                                 | 16,5 €            | 13,6 €            | 10,3 €            | 8,4 €               |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

|                                | Ensemble<br>Maisons et<br>Appartements | Appartements      |                   |                   |                     |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|                                |  | 1 pièce           | 2 pièces          | 3 pièces          | 4 pièces<br>et plus |
| <b>Zone 7</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 550                                    | 166               | 215               | 131               | 29                  |
| Surface habitable moyenne      | 55 m <sup>2</sup>                      | 29 m <sup>2</sup> | 48 m <sup>2</sup> | 70 m <sup>2</sup> | ns                  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 16,0 €                                 | 19,9 €            | 17,9 €            | 15,0 €            | ns                  |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 16,7 €                                 | 21,2 €            | 17,9 €            | 15,3 €            | ns                  |
| <b>Zone 8</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 1 578                                  | 403               | 595               | 424               | 93                  |
| Surface habitable moyenne      | 57 m <sup>2</sup>                      | 31 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 102 m <sup>2</sup>  |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,9 €                                 | 16,9 €            | 14,7 €            | 13,9 €            | 11,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,3 €                                 | 17,3 €            | 14,8 €            | 13,7 €            | 11,3 €              |
| <b>Zone 9</b>                  |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 2 035                                  | 453               | 809               | 540               | 114                 |
| Surface habitable moyenne      | 58 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,5 €                                 | 17,1 €            | 14,9 €            | 12,8 €            | 11,5 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,0 €                                 | 17,3 €            | 15,0 €            | 12,7 €            | 11,0 €              |
| <b>Zone 10</b>                 |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 2 297                                  | 435               | 859               | 658               | 169                 |
| Surface habitable moyenne      | 56 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> | 68 m <sup>2</sup> | 87 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 13,4 €                                 | 16,6 €            | 14,6 €            | 12,6 €            | 10,4 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 14,0 €                                 | 16,5 €            | 14,7 €            | 12,3 €            | 10,0 €              |
| <b>Zone 11</b>                 |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 2 365                                  | 449               | 912               | 625               | 152                 |
| Surface habitable moyenne      | 60 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup> | 47 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 89 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 12,6 €                                 | 16,0 €            | 13,5 €            | 12,4 €            | 11,7 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 13,1 €                                 | 16,8 €            | 13,5 €            | 12,6 €            | 11,8 €              |
| <b>Zone 12</b>                 |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 857                                    | 130               | 281               | 244               | 77                  |
| Surface habitable moyenne      | 61 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup> | 47 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | 88 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,6 €                                 | 16,0 €            | 13,2 €            | 11,3 €            | 9,8 €               |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 12,3 €                                 | 15,9 €            | 12,9 €            | 11,4 €            | 9,5 €               |
| <b>Zone 13</b>                 |  |                   |                   |                   |                     |
| Nombre d'enquêtes              | 1 569                                  | 228               | 553               | 448               | 162                 |
| Surface habitable moyenne      | 64 m <sup>2</sup>                      | 30 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 91 m <sup>2</sup>   |
| Loyer moyen au m <sup>2</sup>  | 11,1 €                                 | 15,0 €            | 12,7 €            | 10,6 €            | 10,3 €              |
| Loyer médian au m <sup>2</sup> | 11,5 €                                 | 15,7 €            | 13,0 €            | 10,0 €            | 10,9 €              |

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes - Collecte 2016

- 1 Connaître le marché locatif
- 2 Aider à la définition des politiques publiques
- 3 Informer 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 de la Cohésion des Territoires, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, 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](http://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 - Annie Hiland – Imprimerie Corporandy, 10, bd François Boyer, 06260 PUGET-THENIERS – Copyright ADIL des Alpes-Maritimes, septembre 2017