



# OBSERVATOIRE DES LOYERS DES ALPES-MARITIMES

## Niveaux des loyers 2013

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 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, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Côte d'Azur Corse).

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 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.

### Périmètre d'observation 2013

Le champ d'étude de l'Observatoire des Loyers, de même que les communes observées, sont définis par les partenaires de l'observatoire. Pour sa première année de fonctionnement, le comité de pilotage a choisi de focaliser son attention sur neuf communes du département (Antibes, Biot, Cagnes-sur-Mer, Nice\*, Saint-Laurent-du-Var, Valbonne, Vallauris, Vence et Ville-neuve-Loubet), et d'étudier les niveaux des

loyers des logements loués vides du secteur privé libre, dont la gestion est confiée à un professionnel de l'immobilier (la part du parc locatif en gestion déléguée est estimée à 40% dans le département).

Les niveaux des loyers (au 1<sup>er</sup> janvier 2013) publiés dans ce numéro ne traitent donc pas des logements dont la gestion est assurée directement par leurs propriétaires, des logements soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre

1948, des logements loués meublés, des logements conventionnés (APL ou ANAH) ou bénéficiant d'un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif (Besson, Robien, Borloo, Scellier), et des logements appartenant au parc HLM.

\* Les niveaux des loyers sur la ville de Nice feront l'objet d'une autre publication.

## Méthodologie de collecte et de traitement

L'Observatoire des Loyers est totalement transparent concernant sa démarche. Pour mesurer le niveau des loyers des logements du secteur privé libre en gestion déléguée, il suit une méthodologie statistique rigoureuse.

L'Observatoire des Loyers collecte auprès des professionnels de l'immobilier (bailleurs institutionnels, administrateurs de biens, etc.) et des particuliers (propriétaires-bailleurs ou locataires) en gestion déléguée, des données portant sur les logements et leur loyer. L'enquête auprès des professionnels est réalisée par extraction informatique, ce qui garantit la fiabilité des données collectées. Le fichier extrait compte l'ensemble des logements gérés par le professionnel. L'enquête auprès des particuliers est réalisée par questionnaire (enquête téléphonique ou questionnaire administré en face à face). Il s'agit d'une

collecte raisonnée. Le but est de constituer un échantillon représentatif du parc locatif étudié, en respectant sa structure et la localisation des biens.

Après recueil, et afin d'assurer la qualité des données, l'Observatoire des Loyers contrôle la pertinence, la complétude et la cohérence individuelle de chaque enquête. Le cas échéant, les doublons sont supprimés et les données sont enrichies grâce à des sources externes (l'utilisation des fichiers fonciers permet notamment d'enrichir les données sur les logements des dates d'achèvement de construction). Puis, l'échantillon collecté est redressé par calage sur la structure du parc, afin que les niveaux des loyers reflètent au mieux la réalité du marché locatif observé.

En 2013, les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 2 109 logements locatifs privés loués vides en gestion délé-

### Nombre d'enquêtes collectées en 2013 par commune

	Maisons	Appartements					Total
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	
Antibes	13	226	370	302	74	9	994
Biot	10	3	8	4	2	1	28
Cagnes-sur-Mer	11	61	91	71	16	7	257
Saint-Laurent-du-Var	5	30	67	56	24	3	185
Valbonne	1	2	2	2	0	0	7
Vallauris	3	27	41	28	7	1	107
Vence	31	93	174	82	18	9	407
Villeneuve-Loubet	12	40	28	31	13	0	124
<b>Ensemble</b>	<b>86</b>	<b>482</b>	<b>781</b>	<b>576</b>	<b>154</b>	<b>30</b>	<b>2 109</b>

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013 (hors ville de Nice)

guée. 38 professionnels de l'immobilier ont participé à la collecte (hors ville de Nice). Pour garantir leur précision, seuls les résultats établis à partir d'au moins 25 enquêtes sont publiés ici. En effet, l'estimation des montants des loyers nécessite un quota minimum de données par type (maison, appartement) et taille (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces, 5 pièces et plus) de bien. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour les communes de Biot et

Valbonne, ainsi que pour certains croisements correspondant pour la plupart à des segments du parc locatif dont l'effectif est faible dans la commune observée.

Enfin, afin de valoriser les indicateurs statistiques, le contenu de cette publication est enrichi par les dires d'experts locaux (élu, responsables logements, administrateurs de biens, promoteurs, agents immobiliers, etc.).

### Un tiers des logements du département sont situés à Nice

Avec 756 113 logements au 1er janvier 2011 selon le Fichier des Logements par Communes (Filocom), les Alpes-Maritimes se situent à la septième place des départements de France métropolitaine, derrière Paris, le Nord, les Bouches-du-Rhône, le Rhône, les Hauts-de-Seine et la Gironde, et devant le Pas-de-Calais, la Loire-Atlantique et le Var. C'est la ville de Nice qui possède le parc de logements le plus développé du département, avec 232 307 logements, soit un peu moins d'un tiers des logements du département. Les deuxième et troisième villes des Alpes-Maritimes en matière de logements, à savoir Cannes et Antibes, accueillent chacune moins de 10% des logements (respectivement 9,1% et 7,9%). Sur les 163 communes que compte le département, 148 disposent chacune

#### Le parc de logements des Alpes-Maritimes

	Nombre de logements	Part par rapport à l'ensemble du département
Département 06	756 113	100,0
Nice	232 307	30,7
Cannes	68 854	9,1
Périmètre 2013*	161 064	21,3
Antibes	59 858	7,9
Biot	4 971	0,7
Cagnes-sur-Mer	29 900	4,0
Saint-Laurent-du-Var	17 588	2,3
Valbonne	5 887	0,8
Vallauris	19 400	2,6
Vence	11 633	1,5
Villeneuve-Loubet	11 827	1,6

Source : DGFIP, Filocom 2011

\* Hors ville de Nice

Le Fichier des Logements par Communes (appelé Filocom) est constitué par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie. Il résulte de l'appariement de quatre fichiers : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus. Ce fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1<sup>er</sup> janvier des années impaires le parc de logements, ses occupants et les mutations de logements au cours des années. Les définitions des catégories et les modes de collecte des données diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources (telles le Recensement de la Population conduit par l'INSEE), ce qui explique les différences de résultats. Les comparaisons avec d'autres sources sont donc à effectuer avec précaution, le champ couvert par une même variable pouvant différer d'une source à l'autre.

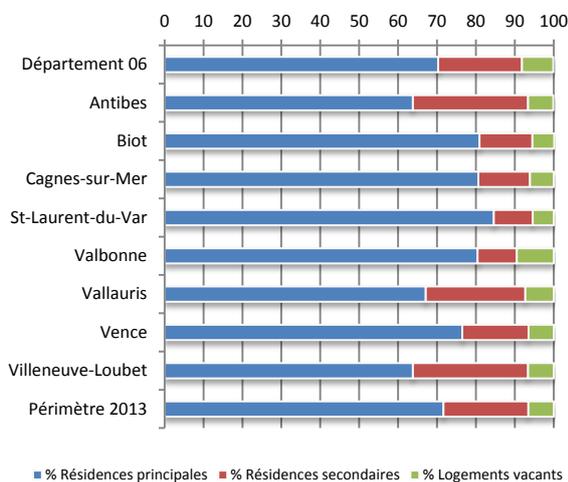
d'un parc représentant moins d'1% du parc total. Concernant le périmètre d'étude de l'Observatoire des Loyers en 2013 (hors ville de Nice), les huit communes qui le composent rassemblent 21,3% du parc de logements départemental. Il est à noter,

toutefois, que des communes telles Vence et Villeneuve-Loubet, mais surtout Biot et Valbonne disposent d'un parc représentant moins de 2% de celui de l'ensemble des Alpes-Maritimes.

### 70% des logements des Alpes-Maritimes sont des résidences principales

En 2011, on compte dans le département plus de 531 568 logements occupés à titre de résidences principales. Ces logements représentent 70,3% de l'ensemble du parc de logements du département, contre 81,9% en France métropolitaine. Sur les huit communes étudiées en 2013, le pourcentage de résidences principales est globalement plus élevé que dans l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes, puisqu'il est de 71,6%. Cependant, ce pourcentage recouvre des situa-

tions très différentes. En effet, le taux de résidences principales sur le périmètre d'observation 2013 varie significativement d'une commune à l'autre. Ainsi, est-il inférieur de 3,2 points à celui du département sur Vallauris (67,1%) et de 6,5 points sur Antibes et Villeneuve-Loubet (63,8%). A l'inverse, il est supérieur de 14,3 points sur Saint-Laurent-du-Var (84,6%), d'environ 10 points sur Biot (80,9%), Cagnes-sur-Mer (80,6%) et Valbonne (80,4%) et de 6,2 points sur Vence (76,5%).



Source : DGFIP, Filocom 2011

D'une façon générale, le taux de vacance des logements est difficile à appréhender. Le fichier FILOCOM, constitué notamment à partir du fichier de la taxe d'habitation, considère comme vacant un logement inoccupé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Néanmoins, la vacance d'un logement peut relever de situations multiples. Elle peut être de l'inoccupation passagère entre deux occupants durant le délai de (re)location ou de vente. Elle peut être également liée à l'état des logements (certains logements pouvant être dégradés voire détruits, sans être radiés immédiatement du fichier), ou aux intentions et contraintes propres à chaque propriétaire. Le taux de vacance est donc une donnée à utiliser avec une précaution particulière, en toute connaissance des limites de la source.

## Des logements occupés en majorité par leurs propriétaires

Dans le département, les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires (à l'exception des communes de Nice, Beausoleil et Cap d'Ail où les locataires des parcs privé et social – au sens du Filocom – sont plus nombreux que les propriétaires occupants). Toutefois, avec un taux de 54,6%, la représentation des propriétaires occupants dans le département se situe de 3,3 à 5,4 points en dessous de celle de la France métropolitaine, qui enregistre un taux de proprié-

taires occupants de 57,9% en incluant la région parisienne et de 60,0% en l'excluant. Parallèlement, et en contrepartie de la sous-représentation des propriétaires occupants, la proportion de résidences principales occupées par des locataires, qu'ils relèvent du parc social ou du parc privé, est plus importante sur les Alpes-Maritimes qu'en France métropolitaine. Ainsi, la part des locataires dans le département est-elle supérieure de 3,2 points à celle nationale (42,3% dans le départe-

### Répartition des logements en fonction du statut d'occupation

	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social ou des collectivités	Autres	Ensemble
Département 06	54,6	33,8	8,5	3,2	100,0
Nice	47,4	38,9	10,7	3,0	100,0
Cannes	48,6	35,8	12,4	3,2	100,0
Périmètre 2013*	56,5	35,3	4,8	3,2	100,0
Antibes	55,3	37,5	4,0	3,1	100,0
Biot	60,8	30,1	5,1	4,0	100,0
Cagnes-sur-Mer	57,3	35,3	4,2	3,2	100,0
Saint-Laurent-du-Var	53,7	38,2	6,2	1,9	100,0
Valbonne	52,7	26,1	17,3	3,9	100,0
Vallauris	56,4	33,7	6,0	3,9	100,0
Vence	59,6	32,9	3,2	4,3	100,0
Villeneuve-Loubet	61,7	32,7	2,3	3,3	100,0

Source : DGFIP, Filocom 2011

\* Hors ville de Nice

ment contre 39,1% en France métropolitaine). Cette sur-représentation des locataires se retrouve dans cinq villes sur huit étudiées par l'Observatoire des Loyers en 2013. En effet, les villes de Villeneuve-Loubet, Biot et Vence, qui ont chacune un taux de propriétaires occupants de l'ordre de 60%, c'est-à-dire supérieur à celui de la France métropolitaine, se situent en dessous de la moyenne nationale concernant le taux de locataires (respectivement de

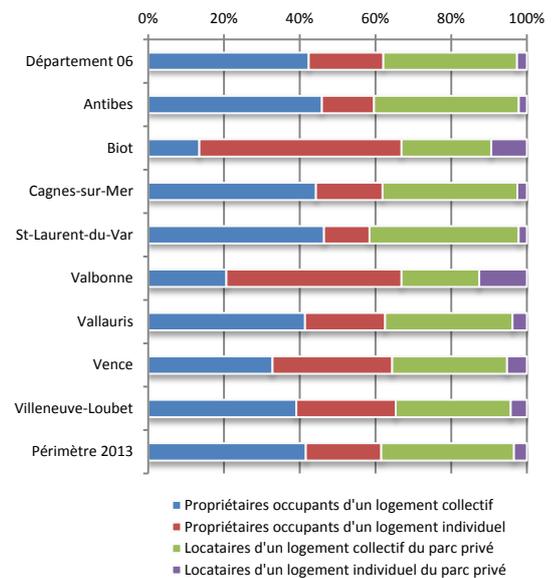
Dans le fichier FILOCOM, la catégorie « Locataires du parc social ou des collectivités » (constituée à partir des données des catégories « Locataires HLM, SEM » et « Locataires Collectivités territoriales ») est définie de façon plus restrictive que dans le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) ou le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU, réalisé par les Directions Départementales des Territoires (DDT/DDTM). Les nombres des logements sociaux apparaissant dans ces différents fichiers ne sont donc pas directement comparables.

4,1 points, 3,9 points et 3,0 points). En outre, lorsqu'il y a sur-représentation, celle-ci varie d'une commune à l'autre. Ainsi, Cagnes-sur-Mer et Vallauris ont-elles un taux de locataires légèrement plus élevé que la moyenne nationale (de 0,4 et 0,6

### Un habitat collectif dominant

Dans les Alpes-Maritimes, le parc des résidences principales est constitué majoritairement de logements collectifs (à 79,1%). L'habitat individuel ne représente en effet qu'un cinquième du parc des résidences principales du département (soit 20,9%). Cette forte proportion des logements collectifs se retrouve dans le parc de logements occupés par les locataires du secteur privé, comme dans celui occupés par leurs propriétaires. Néanmoins, la fréquence des logements individuels au sein du parc locatif privé est nettement plus faible que parmi les propriétaires occupants. En effet, alors que l'habitat individuel représente 31,6% des logements occupés par leurs propriétaires, son pourcentage n'est que de 6,8% chez les locataires du secteur privé. Dans le département, la proportion de logements individuels varie donc très fortement avec le statut d'occupation. La prépondérance de l'habitat collectif sur celui individuel est aussi marquée dans les communes étudiées en 2013 par l'Observatoire des Loyers. En effet, seuls 22,4% des logements du périmètre sont des maisons. De même, le taux des appartements y est plus élevé chez les locataires du secteur privé que chez les propriétaires occupants (91,1% contre 67,7%). Dans ce

points. A l'opposé, Saint-Laurent-du-Var et Valbonne ont un taux supérieur de 5,3 et 4,3 points ; la ville d'Antibes étant dans une position intermédiaire avec une sur-représentation des locataires de l'ordre de 2,4 points.



Source : DGFIP, Filocom 2011

périmètre, deux communes se distinguent toutefois. Sur les territoires de Biot et Valbonne, les logements individuels sont effectivement majoritaires chez les propriétaires occupants, avec respectivement 79,8% et 69,2% de maisons contre 32,3% sur l'ensemble du périmètre pour ce statut d'occupation. De même, ces deux villes enregistrent les pourcentages les plus importants d'habitat individuel chez les locataires du secteur privé (28,4% et 38,0% contre 8,9% sur l'ensemble du périmètre observé en 2013).

## Un parc locatif privé plus petit que celui des propriétaires occupants

Enfin, si on compare plus avant le parc de logements occupés par leurs propriétaires et celui à usage locatif du secteur privé, il ressort que les logements appartenant au premier sont globalement plus grands que ceux du second. En effet, l'analyse du nombre de pièces et de la surface habitable des logements en fonction du statut d'occupation singularise, dans le département et sur le périmètre 2013, les résidences principales des propriétaires occupants, du fait notamment que la taille du parc croît avec la fréquence de l'habitat individuel. Ainsi, sur les huit communes étudiées, le parc de logements

des propriétaires occupants (constitué environ d'un cinquième de logements individuels) compte-t-il en moyenne 3,4 pièces, contre 2,4 pour les locataires du secteur privé (dont le parc regroupe seulement 8,9% de maisons). L'écart observé entre ces deux parcs est d'autant plus important quand on confronte les surfaces habitables des logements (et ce, bien qu'il existe un lien évident et direct entre surface habitable et nombre de pièces des logements). En effet, sur ces huit villes, la taille moyenne des logements occupés par leurs propriétaires est nettement supérieure à celle des logements du parc à usage locatif du

### Taille des logements en fonction du statut d'occupation

	Surface habitable des logements (en m <sup>2</sup> )			
	Moyenne		Médiane	
	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé
Antibes	76,5	52,9	69	50
Biot	107,1	55,3	99	47
Cagnes-sur-Mer	75,5	51,9	69	49
Saint-Laurent-du-Var	75,3	55,0	72	53
Valbonne	105,3	62,5	94	57
Vallauris	78,8	50,1	69	45
Vence	93,5	56,5	82	50
Villeneuve-Loubet	78,2	52,5	76	46

Source : DGFIP, Filocom 2011

secteur privé. L'habitat des premiers dispose d'une surface habitable de 86,3 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 54,6 m<sup>2</sup> pour les seconds, soit une différence de 31,7 m<sup>2</sup>. Ces divergences notables dans la taille (et le type) des logements en fonction du statut d'occupation se manifestent sur l'ensemble des communes du périmètre de

l'Observatoire des Loyers dans des proportions similaires. Toutefois, il faut souligner les situations particulières des villes de Biot et Valbonne où les logements des propriétaires occupants ont une surface habitable supérieure à celle des logements locatifs du secteur privé respectivement de 51,8 m<sup>2</sup> et 42,8 m<sup>2</sup> en moyenne.

## Effectifs des logements en fonction du nombre de pièces

Parc locatif privé	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Département 06	45 612	61 330	48 423	17 253	4 326	179 521
Antibes	3 658	4 855	4 122	1 366	326	14 327
Biot	417	304	245	167	77	1 210
Cagnes-sur-Mer	2 209	3 179	2 299	666	155	8 508
Saint-Laurent-du-Var	1 330	1 856	1 764	613	114	5 677
Valbonne	279	298	325	218	113	1 233
Vallauris	1 207	1 652	1 083	332	117	4 391
Vence	681	1 128	723	269	129	2 930
Villeneuve-Loubet	744	802	534	288	98	2 466

Source : DGFIP, Filocom 2011

### Niveaux des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Dans les pages suivantes, les niveaux des loyers sont présentés, pour chaque commune étudiée, par type (maison, appartement) et taille (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces, 5 pièces et plus) de bien. Le nombre de professionnels de l'immobilier ayant collaboré à la collecte est indiqué dans la marge. Des données de cadrage sur les périodes d'achèvement de construction et l'ancienneté d'occupation des logements du parc locatif privé permettent de mieux appréhender les résultats, ainsi que les particularités du parc locatif considéré. Les niveaux des loyers sont des loyers hors charges (en euros) mensuels ou exprimés par mètre carré de surface habitable. Les résultats sont issus

du traitement des références collectées par l'Observatoire des Loyers, toutes dates d'emménagement des locataires et toutes périodes d'achèvement de construction des logements confondues. Lorsque le nombre d'enquêtes est inférieur au seuil de 25, les niveaux des loyers ne sont pas diffusés (l'abréviation ns : non significatif apparaît dans les tableaux). Les résultats pour les communes de Biot et Valbonne ne sont pas publiés, en raison du nombre insuffisant d'enquêtes. En dernière page, un ensemble de graphiques permet de comparer les niveaux des loyers mensuels hors charges des appartements d'1, 2 et 3 pièces pratiqués par les professionnels de l'immobilier sur les villes du périmètre.

**Loyer minimum** : Le loyer minimum correspond au loyer mensuel hors charges le plus bas de l'échantillon.

**Loyer premier quartile** : 25% des loyers collectés sont inférieurs au loyer mensuel du premier quartile.

**Loyer médian** : Le loyer médian est le loyer mensuel hors charges qui sépare en deux parts égales la distribution des loyers collectés. Ainsi, 50% des loyers mensuel hors charges sont supérieurs à ce seuil, 50% sont inférieurs.

**Loyer troisième quartile** : 25% des loyers collectés sont supérieurs au loyer mensuel du troisième quartile.

**L'intervalle interquartile** : Cet intervalle est délimité par le premier et le troisième quartiles. Il comprend 50% des loyers mensuels hors charges. 25 % sont au-dessus, 25 % sont au-dessous.

**Loyer maximum** : Le loyer maximum correspond au loyer mensuel hors charges le plus élevé de l'échantillon.

**Remarque** : Des niveaux de loyers identiques ou quasi identiques peuvent renvoyer à des logements aux caractéristiques de localisation (ville, quartier, etc.), de confort ou d'occupation très différentes.

18

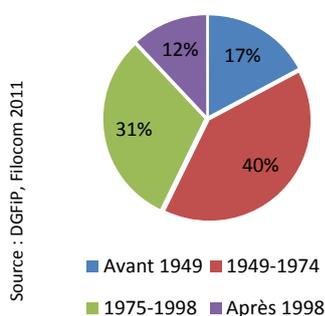
Nombre de professionnels  
ayant participé à la  
collecte des données  
sur la commune

## Niveaux des loyers hors charges de la ville d'Antibes au 1<sup>er</sup> janvier 2013

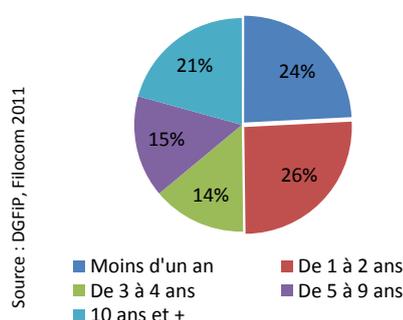
	Maisons	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Minimum	ns	186	263	206	392	ns
Premier quartile	ns	454	623	753	764	ns
Moyenne	ns	502	679	860	979	ns
Prix moyen au m <sup>2</sup>	ns	17,8	15,6	13,0	11,9	ns
Médiane	ns	511	688	859	1057	ns
Troisième quartile	ns	552	747	982	1144	ns
Maximum	ns	863	965	1975	1560	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013

### Périodes de construction du parc locatif



### Ancienneté d'occupation du parc locatif

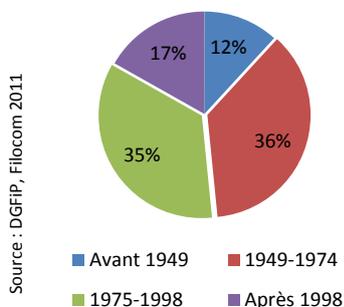


## Niveaux des loyers hors charges de la ville de Cagnes-sur-Mer au 1<sup>er</sup> janvier 2013

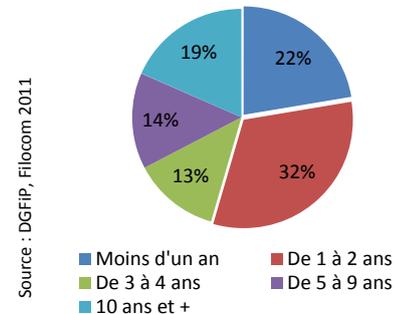
	Maisons	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Minimum	ns	217	302	363	ns	ns
Premier quartile	ns	344	538	672	ns	ns
Moyenne	ns	448	623	807	ns	ns
Prix moyen au m <sup>2</sup>	ns	14,4	13,5	12,0	ns	ns
Médiane	ns	452	636	793	ns	ns
Troisième quartile	ns	526	700	910	ns	ns
Maximum	ns	810	838	1329	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013

### Périodes de construction du parc locatif



### Ancienneté d'occupation du parc locatif



28

Nombre de professionnels  
ayant participé à la  
collecte des données  
sur la commune

23

Nombre de professionnels  
ayant participé à la  
collecte des données  
sur la commune

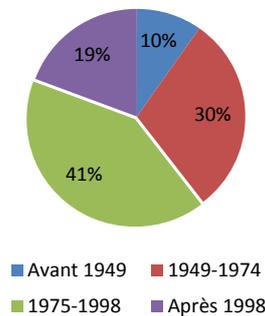
## Niveaux des loyers hors charges de la ville de Saint-Laurent-du-Var au 1<sup>er</sup> janvier 2013

	Maisons	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Minimum	ns	302	263	119	ns	ns
Premier quartile	ns	421	503	651	ns	ns
Moyenne	ns	509	617	799	ns	ns
Prix moyen au m <sup>2</sup>	ns	17,1	12,6	11,8	ns	ns
Médiane	ns	510	619	835	ns	ns
Troisième quartile	ns	608	764	934	ns	ns
Maximum	ns	654	930	1330	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013

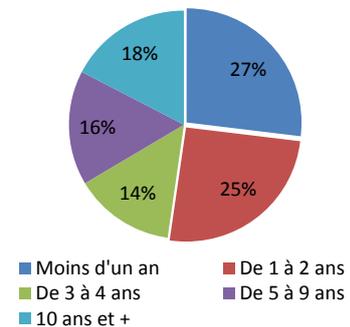
### Périodes de construction du parc locatif

Source : DGFIP, Filocom 2011



### Ancienneté d'occupation du parc locatif

Source : DGFIP, Filocom 2011



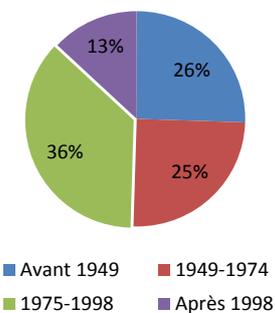
## Niveaux des loyers hors charges de la ville de Vallauris au 1<sup>er</sup> janvier 2013

	Maisons	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Minimum	ns	210	440	602	ns	ns
Premier quartile	ns	394	519	785	ns	ns
Moyenne	ns	471	609	838	ns	ns
Prix moyen au m <sup>2</sup>	ns	16,8	15,7	12,8	ns	ns
Médiane	ns	478	616	816	ns	ns
Troisième quartile	ns	538	687	928	ns	ns
Maximum	ns	700	796	1101	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013

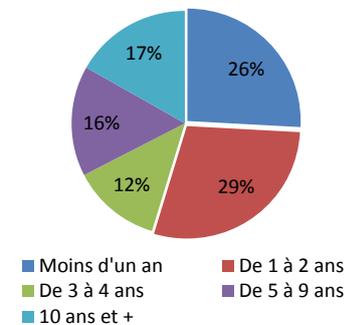
### Périodes de construction du parc locatif

Source : DGFIP, Filocom 2011



### Ancienneté d'occupation du parc locatif

Source : DGFIP, Filocom 2011



9

Nombre de professionnels  
ayant participé à la  
collecte des données  
sur la commune

10

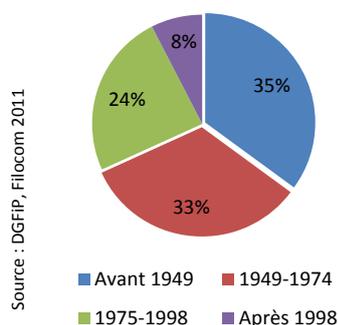
Nombre de professionnels  
ayant participé à la  
collecte des données  
sur la commune

## Niveaux des loyers hors charges de la ville de Vence au 1<sup>er</sup> janvier 2013

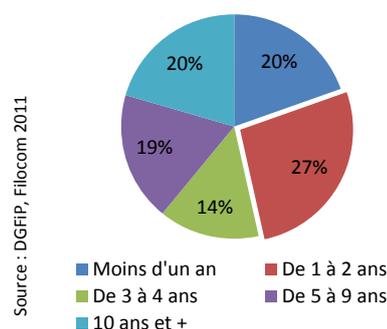
	Maisons	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Minimum	594	194	265	336	ns	ns
Premier quartile	1018	393	538	723	ns	ns
Moyenne	1368	439	611	826	ns	ns
Prix moyen au m <sup>2</sup>	11,3	14,5	13,1	11,8	ns	ns
Médiane	1376	445	631	844	ns	ns
Troisième quartile	1796	494	705	953	ns	ns
Maximum	2299	652	830	1200	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013

### Périodes de construction du parc locatif



### Ancienneté d'occupation du parc locatif

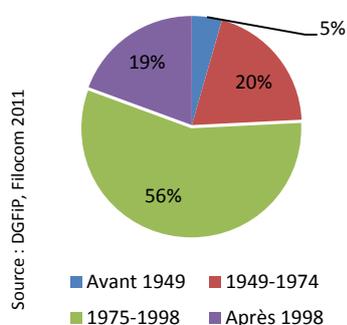


## Niveaux des loyers hors charges de la ville de Villeneuve-Loubet au 1<sup>er</sup> janvier 2013

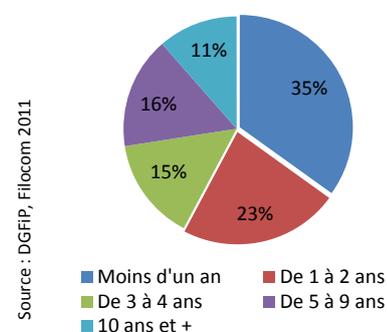
	Maisons	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Minimum	ns	302	358	790	ns	ns
Premier quartile	ns	479	639	837	ns	ns
Moyenne	ns	526	748	995	ns	ns
Prix moyen au m <sup>2</sup>	ns	18,6	16,3	12,8	ns	ns
Médiane	ns	531	719	949	ns	ns
Troisième quartile	ns	559	899	1164	ns	ns
Maximum	ns	778	1104	1300	ns	ns

Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013

### Périodes de construction du parc locatif



### Ancienneté d'occupation du parc locatif



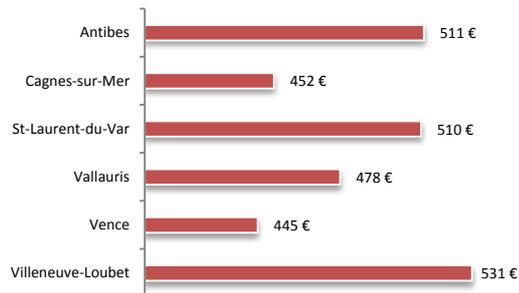
17

Nombre de professionnels  
ayant participé à la  
collecte des données  
sur la commune

Le parc locatif privé de Villeneuve-Loubet a la particularité de comprendre la marina Baie des Anges et le domaine résidentiel fermé les Hauts de Vaugrenier ; ce qui explique notamment le niveau des loyers sur la commune.

## Niveaux des loyers mensuels médians sur le périmètre d'observation au 1<sup>er</sup> janvier 2013

### Appartements d'une pièce



### Appartements de deux pièces



### Appartements de trois pièces



### Ensemble des appartements



Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013 (hors ville de Nice)



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

- *Quelle est votre opinion sur la qualité des biens proposés à la location dans le département ?*

Les biens gérés par des professionnels sont globalement de meilleure qualité, car ils savent persuader le bailleur de faire les travaux nécessaires. Ils sont en effet responsables juridiquement de la décence des logements qu'ils louent et ne peuvent pas se permettre de prendre des risques dans ce domaine vis-à-vis de la pérennité de leur entreprise.

- *Pensez-vous que le dispositif d'encadrement des loyers va réguler à la baisse le prix des biens (re)mis sur le marché dans notre département ?*

Non. Les relocations seront consenties au même loyer, voire à la baisse, en raison de la dégradation de la situation économique des locataires, et ce indépendamment de toute mesure de blocage. De plus, cela va favoriser le contentieux sur l'application éventuelle des compléments de loyer et l'augmentation des loyers inférieurs au loyer de référence ; ce qui désavantagera les ménages les plus modestes.

- *Selon vous, comment le marché locatif va-t-il se comporter en 2014 ?*

La Loi ALUR va décourager l'investissement locatif privé, et donc maintenir un niveau élevé de loyer moyen, par manque de biens par rapport à la demande.

Les relocations, comme depuis 2010, vont se faire à des loyers identiques ou inférieurs à ceux du locataire sortant, en raison de la solvabilité dégradée du locataire entrant.

### 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.