



OBSERVATOIRE DES LOYERS DES ALPES-MARITIMES

Niveaux des loyers 2013 sur la ville de Nice

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.

Le réseau expérimental d'observatoires locaux des loyers

En 2012, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a décidé de créer un réseau d'observatoires des loyers permettant de suivre les évolutions du marché du logement à une échelle territoriale fine. L'objectif de cette démarche est d'améliorer l'information du public, de disposer d'une connaissance du marché locatif précise, complète et homogène sur l'ensemble du territoire et de pouvoir cibler plus

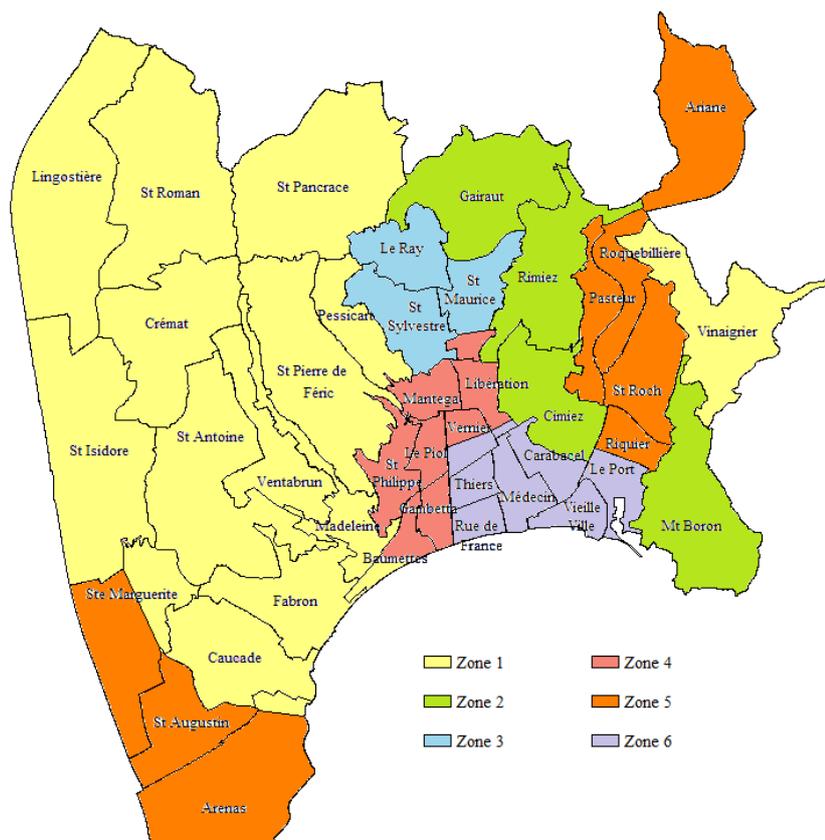
finement les politiques publiques conduites dans le domaine du logement. A cette fin, le ministère a engagé une expérimentation pour élaborer une méthodologie de recueil et de traitement des données nécessaires. Il a mis en place un comité scientifique et a confié à l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) et à l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), ainsi qu'à ses services, le



soin de mettre en œuvre ce réseau d'observatoires, en lien avec l'ensemble des acteurs nationaux et locaux du logement. Dès les travaux préparatoires, les partenaires de l'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes ont souhaité partici-

per à cette démarche. Suite à l'appel à candidature lancé par le ministère auprès des préfets de région fin 2012, celui-ci fait partie des dix-neuf sites sélectionnés sur le territoire français.

Les zones d'étude des niveaux de loyers sur la ville de Nice



Dans le cadre de l'expérimentation, les partenaires de l'observatoire ont souhaité focaliser leur attention sur la ville de Nice. En accord avec les instances nationales, ils ont choisi de diviser celle-ci en six zones d'étude. Pour ce faire, ils se sont basés sur une logique géographique. Chaque zone a été délimitée en fonction de son éloigne-

ment du centre-ville et de l'axe nord-sud dessiné par l'avenue Jean Médecin.

En 2014, les zones d'étude des niveaux de loyers sur la commune de Nice vont évoluer, en raison d'un changement méthodologique. Une logique combinant les caractéristiques environnementales et de confort des parcs de logements présents sur la ville et leur localisation servira à leur définition.

Le parc locatif privé vide sur les six zones d'étude

Zones	Nombre de logements*	Nombre d'enquêtes
Zone 1	9 016	1 430
Zone 2	4 458	566
Zone 3	5 822	563
Zone 4	10 589	1 082
Zone 5	8 940	1 046
Zone 6	13 681	1 614
Total	52 506	6 301

Source : INSEE, RGP 2009

* Nombre de résidences principales, louées ou sous-louées vides, de type appartement ou maison, n'appartenant pas à un organisme HLM

Selon les données de l'INSEE, issues du recensement de la population de 2009, le parc locatif privé de la ville de Nice compte 52 506 logements loués vides. Sur cette commune, la part du parc locatif dont la gestion est confiée à un professionnel de l'immobilier est estimée à 40%. Au total, en 2013, 6 301 logements appartenant au périmètre d'étude ont été enquêtés par l'observatoire, dont 502 gérés directement par le propriétaire et 5 799 en gestion déléguée à un professionnel.

Un tiers des logements du département sont situés à Nice

Selon le Fichier des Logements par Communes (Filocom), les Alpes-Maritimes se situent à la septième place des départements de France métropolitaine en matière de logements, 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. Avec 232 307 logements au 1er janvier 2011, la ville de Nice dispose du parc le plus développé du territoire. En effet, celui-ci regroupe environ un tiers des logements du département (30,7%). Les deuxième et troisième villes, à savoir Cannes et Antibes, accueillent chacune moins de

10% des logements du département (respectivement 9,1% et 7,9%). Sur les 163 communes que comptent les Alpes-Maritimes, 139 disposent chacune d'un parc équivalant à moins de 0,5% du parc total et 148 à moins d'1%.

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
Antibes	59 858	7,9

Source : DGFIP, Filocom 2011

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'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. 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^{er} 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.

Des résidences principales occupées en majorité par des locataires

En 2011, la ville de Nice dispose d'un taux de résidences principales supérieur à celui de l'ensemble des Alpes-Maritimes (79,4% contre 70,3%, soit 9 points de plus). Toutefois, alors que les propriétaires occupants sont globalement majoritaires dans le département, sur le territoire niçois, ils ne sont que 47,4% (soit une sous-représentation de 7,2 points). En contrepartie,

les locataires des parcs privé et social (au sens du Filocom) y sont plus nombreux. De même, leur pourcentage sur la commune est supérieur à la moyenne nationale. En effet, les logements à usage locatif représentent 49,6% des logements du parc total niçois, contre 42,3% dans le département et 39,1% en France métropolitaine.

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

Source : DGFIP, Filocom 2011

Des logements principalement collectifs et plutôt anciens

Sur la ville de Nice, le parc des résidences principales est constitué majoritairement de logements collectifs. L'habitat individuel ne représente, en effet, qu'un vingtième du parc des résidences principales de la commune (soit 5,6%). Cette prédominance de l'habitat collectif se retrouve dans le parc de logements à usage locatif du secteur privé, comme dans celui des propriétaires occupants. Toutefois, elle est davantage marquée dans le premier. En effet, seuls 1,5% des locataires du parc privé niçois habitent dans une maison,

contre 10,1% des propriétaires occupants. Conjointement, les logements des locataires du secteur privé sont généralement plus anciens que ceux des propriétaires occupants. En effet, les premiers ont été, en moyenne, construits en 1949, contre 1955 pour les seconds. De même, 74,4% des premiers datent d'avant 1975, contre 71,1% pour les seconds. Cependant, il faut souligner que les logements construits après 1998 représentent 7,7% du parc locatif privé niçois, contre seulement 4,5% du parc des propriétaires occupants.

Périodes de construction des logements en fonction du statut d'occupation

	Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1998	Après 1998	Total
Locataires du parc privé	19,9	18,6	35,9	17,9	7,7	100,0
Propriétaires occupants	13,3	16,0	41,8	24,4	4,5	100,0

Source : DGFIP, Filocom 2011

Un parc locatif privé plus petit que celui des propriétaires occupants

Enfin, lorsqu'on compare plus avant les logements à usage locatif du secteur privé présents sur la ville de Nice à ceux occupés par leurs propriétaires, il ressort que les premiers sont globalement plus petits que les seconds. En effet, alors que les propriétaires occupants disposent en

moyenne de 3,1 pièces et 73,0 m² de surface habitable, les logements locatifs du parc privé comptent sur la commune 2,2 pièces et 50,2 m² de surface habitable, soit une différence d'environ 1 pièce et 23 m² entre les deux parcs de logements.

Nombre de pièces des logements en fonction du statut d'occupation

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Locataires du parc privé	29,7	34,7	25,2	7,9	2,4	100,0
Propriétaires occupants	7,3	22,4	39,3	21,9	9,1	100,0

Source : DGFIP, Filocom 2011

Les loyers du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2013

L'Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL et l'Olap, sous l'égide du ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indé-

pendant (cf. encadré méthodologique en dernière page). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document. Les niveaux de loyers sont des loyers hors charges (en euros) mensuels ou exprimés par mètre carré de surface habitable.

Les niveaux de loyers sur l'ensemble du périmètre observé

Loyers moyens et dispersion des loyers sur Nice

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen	677 €	-	673 €
Surface habitable moyenne	54 m ²	-	54 m ²
Prix moyen au m ²	12,5 €	-	12,5 €
Premier quartile	10,8 €	-	10,8 €
Troisième quartile	15,3 €	-	15,3 €
Nombre d'enquêtes	6301	37	6264

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

La valeur moyenne des loyers pour l'ensemble de la commune de Nice est de 12,5 € du m² (tous types de logements et toutes dates d'emménagement des locataires confondus). 50% d'entre eux sont compris entre 10,8 € et 15,3 €. 25% sont inférieurs à 10,8 € et 25% sont

supérieurs à 15,3 €. La dispersion s'explique par le fait que le niveau des loyers au mètre carré est fonction, entre autres, des caractéristiques du logement et de son occupation, notamment la taille (en général le loyer au m² diminue lorsque la surface du logement augmente), la localisation, l'ancienneté du locataire (le loyer au m² décroît avec l'ancienneté d'occupation

du logement) et la période d'achèvement de construction, etc. Les résultats statistiques présentés dans les pages suivantes l'illustrent.

En outre, un loyer identique ou quasi identique peut correspondre à des logements aux caractéristiques différentes, comme le montre le tableau ci-dessous.

Exemples de logements enquêtés dont le loyer est égal au loyer moyen

Type de logement	Localisation	Nombre de pièces	Période de construction	Surface habitable	Date d'emménagement	Prix moyen au m ²
Appartement	Zone 1	3	1946-1970	72 m ²	Octobre 2012	12,5 €
Appartement	Zone 5	3	Après 2005	56 m ²	Septembre 2012	12,5 €
Appartement	Zone 2	2	1991-2005	52 m ²	Avril 2012	12,5 €
Appartement	Zone 3	4	1971-1990	92 m ²	Octobre 2009	12,5 €
Appartement	Zone 6	1	Avant 1919	38 m ²	Décembre 2008	12,5 €
Appartement	Zone 4	2	1919-1945	60 m ²	Juin 2003	12,5 €

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

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



- *Quelle est votre opinion sur la qualité des biens proposés à la location sur la ville de Nice ?*

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 ?*

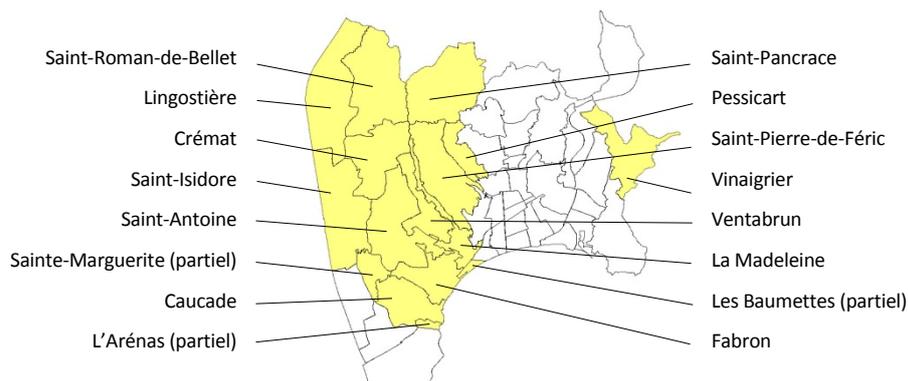
Non. Les relocations seront consenties au même loyer, voire à la baisse, en raison de la dégradation de la situation économique des locataires, et ce indépendamment de toute mesure de blocage. De plus, cela va favoriser le contentieux sur l'application éventuelle des compléments de loyer et l'augmentation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

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 1 au 1^{er} janvier 2013



	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	699 €	492 €	607 €	821 €	999 €	-
Surface habitable moyenne	55 m ²	29 m ²	48 m ²	68 m ²	88 m ²	-
Prix moyen au m ²	12,7 €	16,7 €	12,6 €	12,1 €	11,3 €	-
Premier quartile	11,0 €	14,1 €	11,1 €	10,3 €	9,0 €	-
Troisième quartile	15,3 €	19,6 €	14,4 €	13,9 €	14,6 €	-
Nombre d'enquêtes	1430	306	488	425	165	46

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

*Maisons et appartements

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 2 au 1^{er} janvier 2013

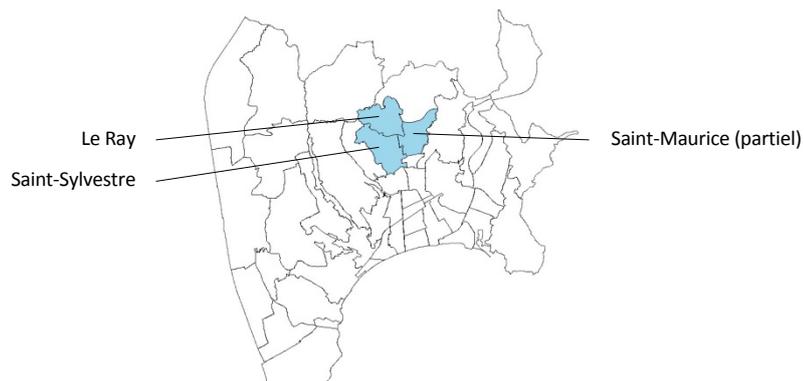


	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	825 €	477 €	684 €	851 €	1317 €	-
Surface habitable moyenne	61 m ²	25 m ²	50 m ²	69 m ²	95 m ²	-
Prix moyen au m ²	13,6 €	19,0 €	13,7 €	12,3 €	13,9 €	-
Premier quartile	11,6 €	17,2 €	12,2 €	11,1 €	10,7 €	-
Troisième quartile	16,0 €	22,6 €	15,0 €	13,6 €	14,8 €	-
Nombre d'enquêtes	566	96	208	168	64	26

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

* Maisons et appartements

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 3 au 1^{er} janvier 2013

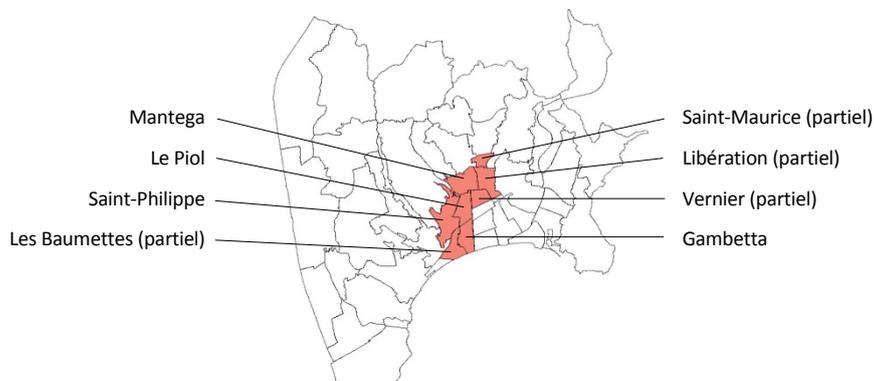


	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	640 €	451 €	607 €	721 €	-	-
Surface habitable moyenne	51 m ²	29 m ²	46 m ²	63 m ²	-	-
Prix moyen au m ²	12,5 €	15,6 €	13,1 €	11,5 €	-	-
Premier quartile	11,1 €	14,1 €	11,6 €	10,3 €	-	-
Troisième quartile	14,7 €	18,5 €	14,7 €	13,0 €	-	-
Nombre d'enquêtes	563	161	189	159	40	10

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

*Maisons et appartements

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 4 au 1^{er} janvier 2013



	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	650 €	452 €	605 €	731 €	958 €	-
Surface habitable moyenne	53 m ²	28 m ²	46 m ²	65 m ²	91 m ²	-
Prix moyen au m ²	12,3 €	16,1 €	13,1 €	11,2 €	10,5 €	-
Premier quartile	10,8 €	14,7 €	11,4 €	9,8 €	8,0 €	-
Troisième quartile	15,2 €	18,1 €	15,0 €	12,8 €	12,4 €	-
Nombre d'enquêtes	1082	307	413	269	63	29

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

* Maisons et appartements

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 5 au 1^{er} janvier 2013

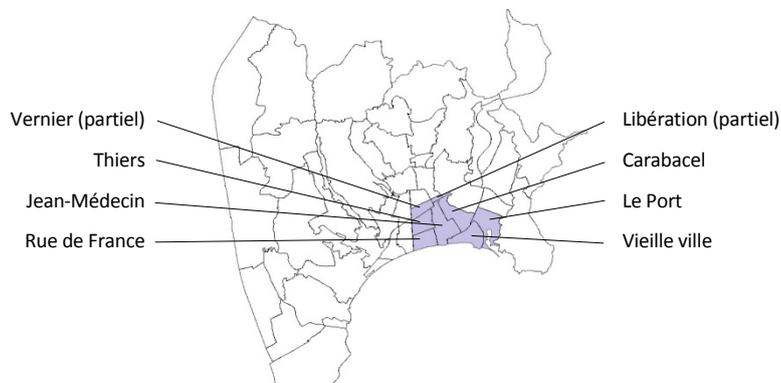


	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	614 €	442 €	587 €	690 €	821 €	-
Surface habitable moyenne	50 m ²	27 m ²	45 m ²	62 m ²	75 m ²	-
Prix moyen au m ²	12,3 €	16,4 €	13,1 €	11,1 €	10,9 €	-
Premier quartile	10,6 €	14,1 €	11,7 €	9,2 €	9,5 €	-
Troisième quartile	15,5 €	19,8 €	15,3 €	12,8 €	11,8 €	-
Nombre d'enquêtes	1046	278	402	251	89	25

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

*Maisons et appartements

Niveaux des loyers hors charges sur la zone 6 au 1^{er} janvier 2013



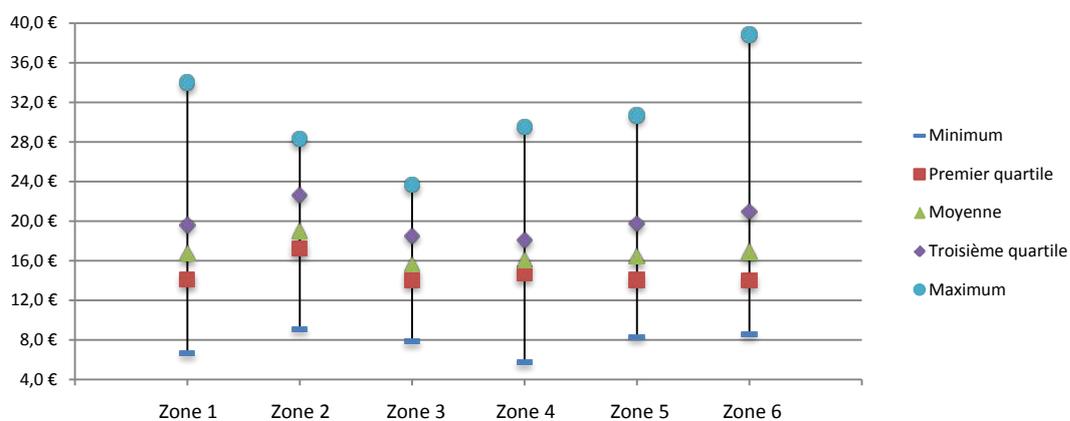
	Ensemble*	Appartements				
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer moyen	692 €	457 €	582 €	805 €	929 €	1318 €
Surface habitable moyenne	57 m ²	27 m ²	46 m ²	68 m ²	90 m ²	122 m ²
Prix moyen au m ²	12,2 €	16,9 €	12,7 €	11,8 €	10,4 €	10,8 €
Premier quartile	10,6 €	14,0 €	10,9 €	9,3 €	8,8 €	9,9 €
Troisième quartile	15,0 €	21,0 €	14,9 €	13,5 €	11,6 €	12,4 €
Nombre d'enquêtes	1614	470	595	345	140	63

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

* Maisons et appartements

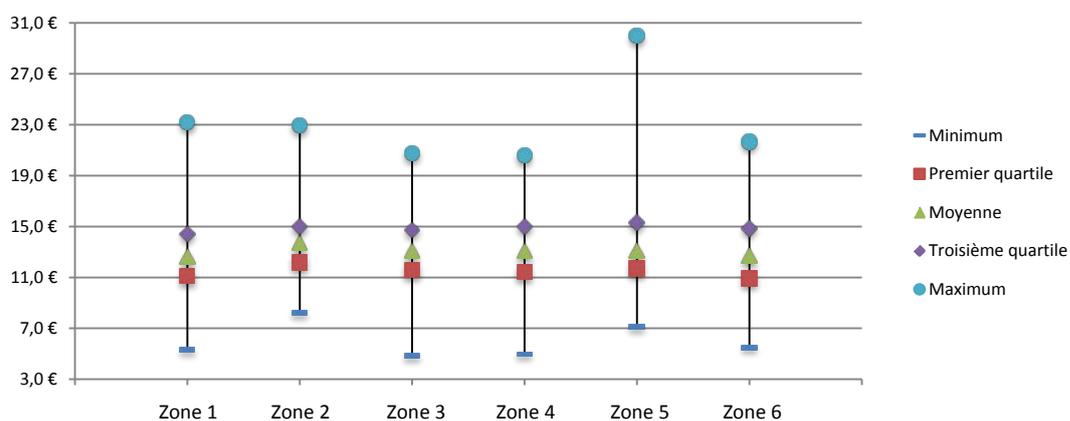
Dispersion des loyers mensuels hors charges sur la ville de Nice au 1^{er} janvier 2013

Appartements d'une pièce



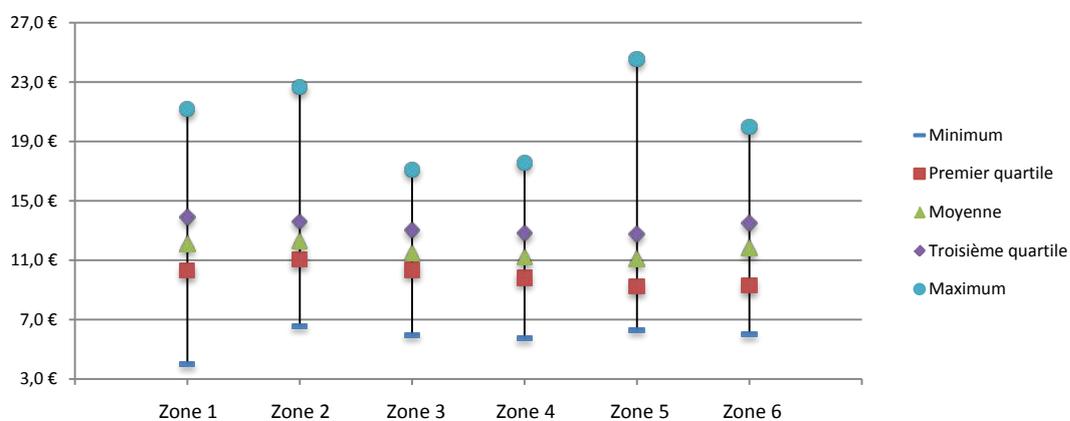
Source : Observatoire des Loyers des Alpes-Maritimes – Collecte 2013

Appartements de deux pièces



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

Appartements de trois pièces



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

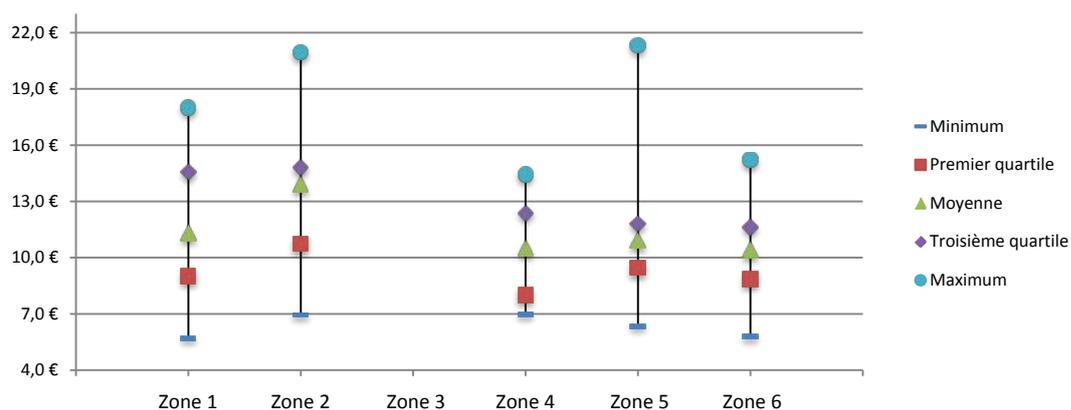
Définitions :

Premier quartile : 25% des loyers sont inférieurs au premier quartile.

Intervalle interquartile : 50% des loyers sont compris entre le premier et le troisième quartiles.

Troisième quartile : 25% des loyers sont supérieurs au troisième quartile.

Appartements de quatre pièces



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

Niveaux des loyers mensuels moyens selon l'époque de construction au 1^{er} janvier 2013

	Epoques de construction *					
	Avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Zone 1	-	793 €	657 €	695 €	750 €	719 €
Nombre d'enquêtes	20	93	447	535	211	124
Zone 2	791 €	-	814 €	851 €	-	-
Nombre d'enquêtes	53	29	243	182	41	18
Zone 3	-	632 €	644 €	613 €	-	-
Nombre d'enquêtes	21	58	270	171	34	9
Zone 4	685 €	632 €	642 €	624 €	681 €	-
Nombre d'enquêtes	162	165	401	206	138	10
Zone 5	552 €	563 €	633 €	592 €	639 €	725 €
Nombre d'enquêtes	52	169	243	221	143	218
Zone 6	689 €	630 €	696 €	788 €	750 €	-
Nombre d'enquêtes	589	279	357	261	107	21

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

* Pour les appartements uniquement

Méthodologie

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé – à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion – auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données 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 identiques 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 2013 par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). L'Olap garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un 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.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 6 301 logements locatifs privés loués vides, dont 502 en gestion directe et 5 799 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.

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.