

LE POIDS DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES LOCATAIRES MARALPINS

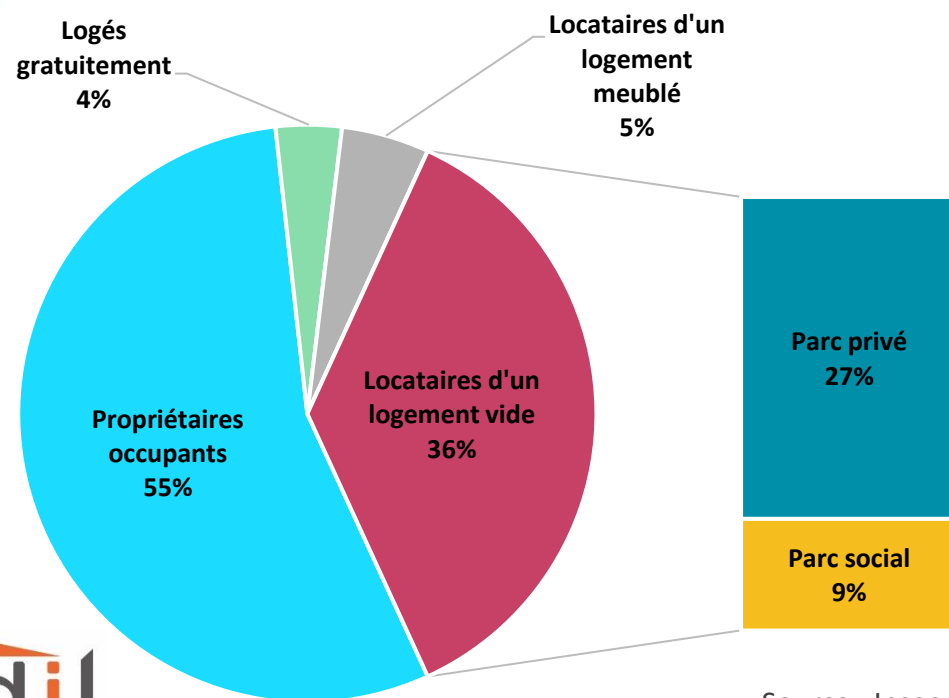
QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES
LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL ?

OCTOBRE 2021



LES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES ALPES-MARITIMES

Les ménages maralpins selon le statut
d'occupation de leur résidence principale



PARC PRIVÉ

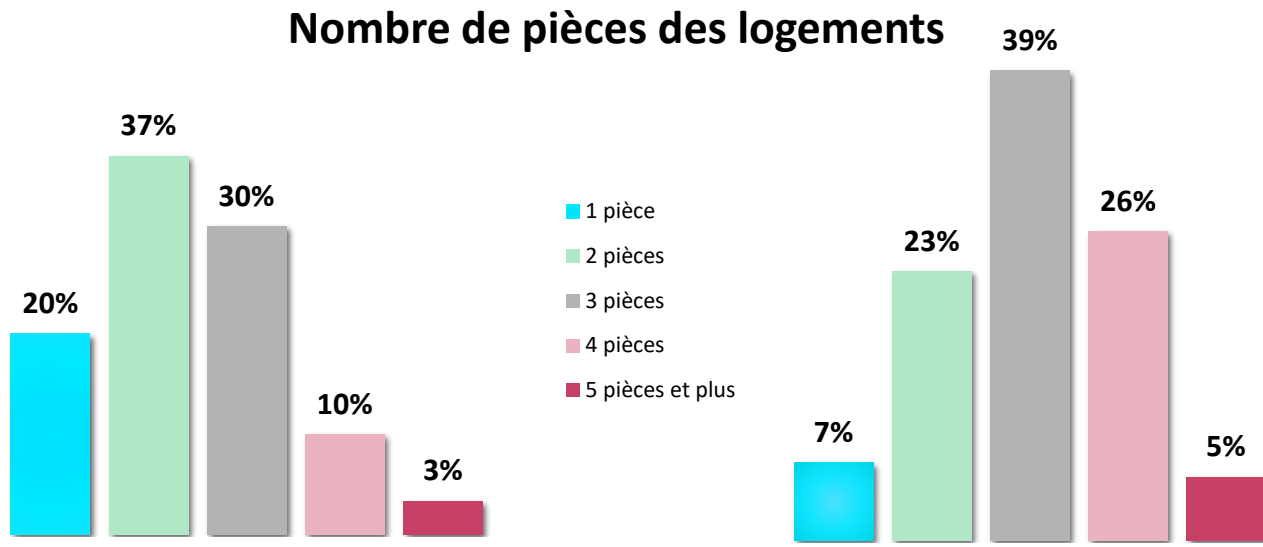
- 137.327 logements privés loués vides (INSEE, 2017).
- 1.273 logements pour 10.000 habitants.
- 25% de la population maralpine (soit 271.575 personnes)

PARC SOCIAL

- 55.756 logements actifs (RPLS, 2019).
- 517 logements pour 10.000 habitants.
- 11% de la population maralpine (soit 116.383 personnes)

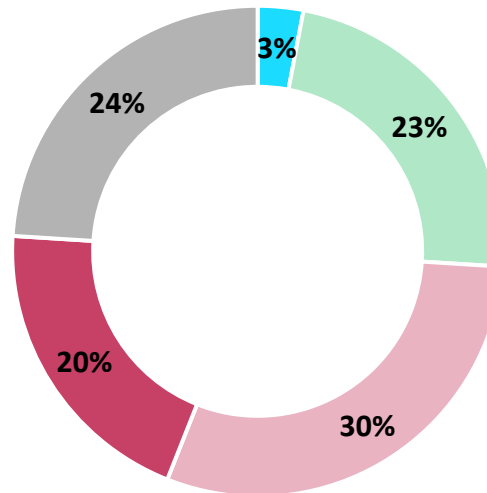
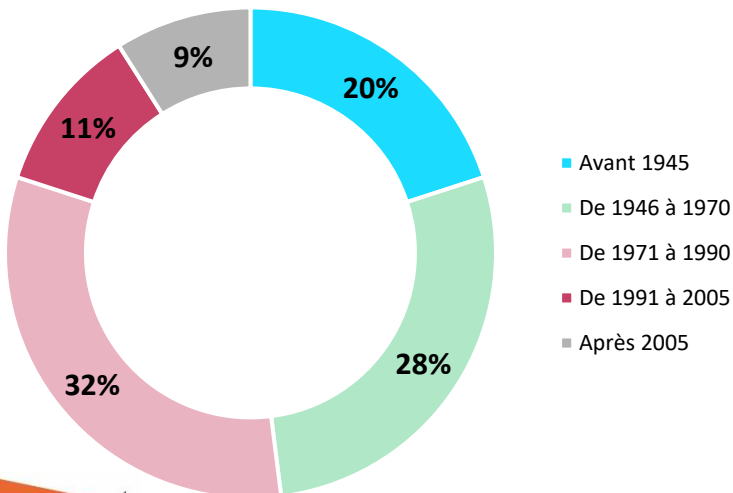
Source : Insee, RP 2017

Nombre de pièces des logements



PARC PRIVÉ

PARC SOCIAL



Période de construction des logements

LES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES ALPES-MARITIMES

- Les logements du parc privé sont plus petits que ceux du parc social (en nombre de pièces et en surface).
- **63%** des logements du parc social ont une surface supérieure à 60m² contre seulement **35%** des logements du parc privé.
- **2,43** personnes par logement locatif social contre **1,97** personnes dans le parc privé.
- **53%** des ménages du parc privé vivent dans leur logement depuis 4 ans ou moins. A l'inverse, **43%** des logements sociaux sont occupés depuis 10 ans ou plus.
- Le parc social est plus récent que le parc privé.

PARC SOCIAL

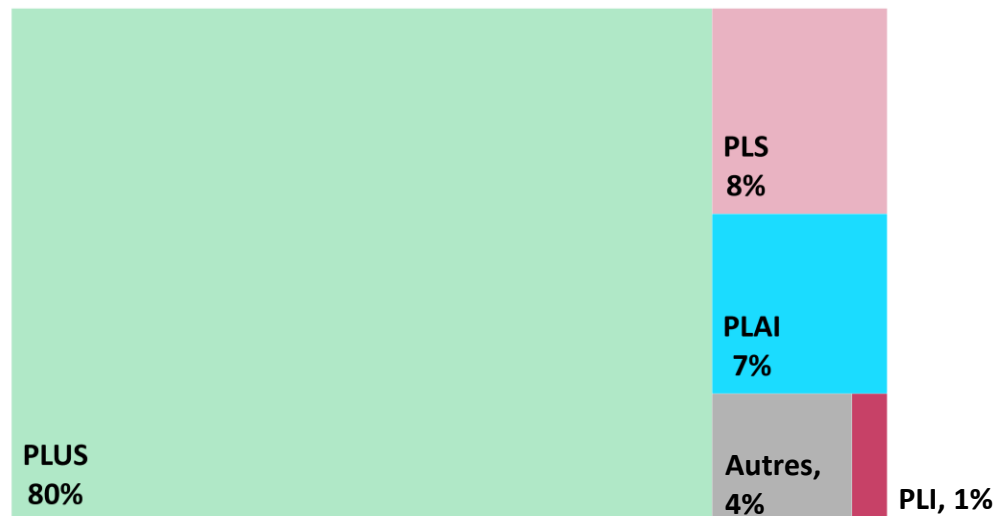
- Pour obtenir un logement social, il faut déposer un dossier de demande unique.

L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES ALPES-MARITIMES

PARC PRIVÉ

- Le propriétaire choisit librement le locataire du logement (il n'y a pas de conditions de revenus ni de ménages prioritaires).
- Afin de s'assurer de sa solvabilité, professionnels de l'immobilier et propriétaires bailleurs estiment habituellement qu'un ménage locataire doit percevoir des revenus aux moins égaux à **trois fois le montant du loyer** charges comprises.

Financement du parc locatif social dans les Alpes-Maritimes



Source : RPLS 2019
Hors logements étudiants

Les conditions de ressources dépendent du type de logement (mode de financement), de sa localisation et du nombre de personnes à loger

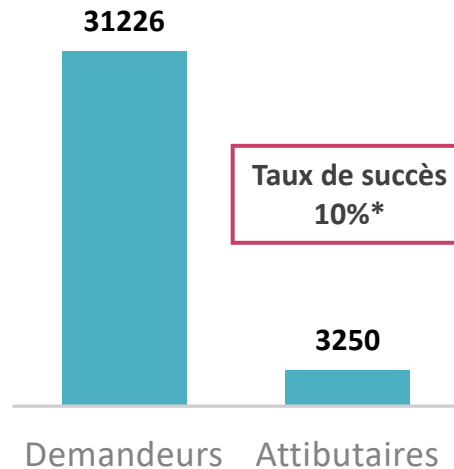
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Plafond de ressources*	11.531 – 29.641 €	20.966 – 53.891 €	27.256 – 70.058 €	29.352 – 75.447 €
Nb de logements	4.046	43.694	4.553	521

*Selon la catégorie de ménage (1 personne seule - 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap)

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL HORS MUTATION DANS LES ALPES-MARITIMES

80% des attributions sont hors-mutation
(Soit 3.250 attributions sur 3.924)

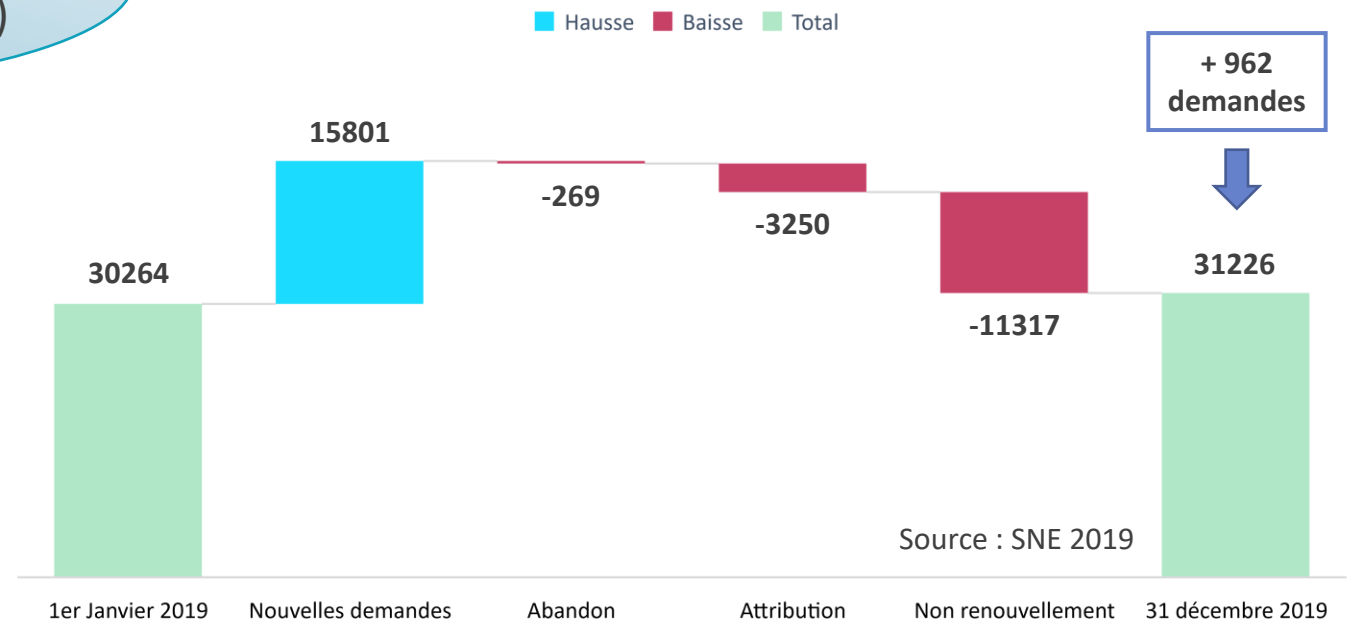
Taux de succès* (hors mutation)
et nombre de demandeurs et d'attributaires



Source : SNE 2019

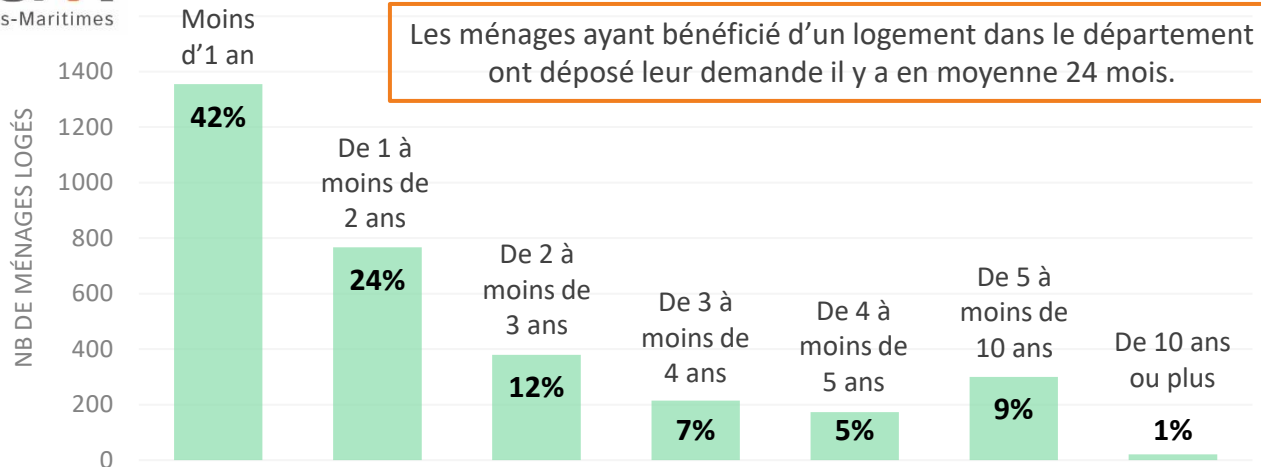
*Ratio entre le nombre de logements attribués et le nombre de demandes en cours

Variation du stock des demandes (hors mutation)
en 2019 dans les Alpes-Maritimes



- Fin 2019, on observe une augmentation du stock des demandes de 3%.
- Au cours de l'année, les attributions (-3.250) et radiations pour abandon (-269) ou non renouvellement (-11.317) restent inférieures aux nouvelles demandes enregistrées (+ 15.801).

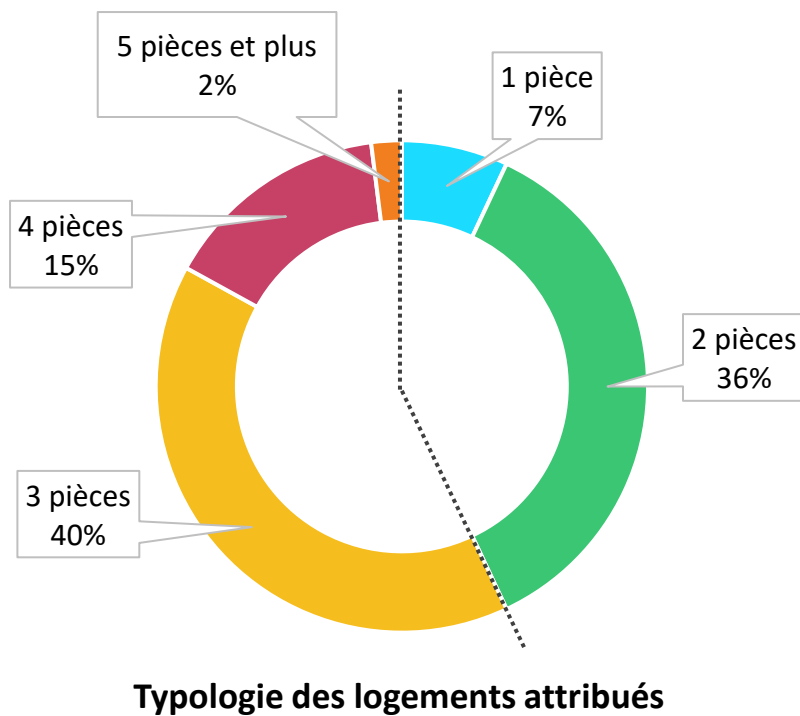
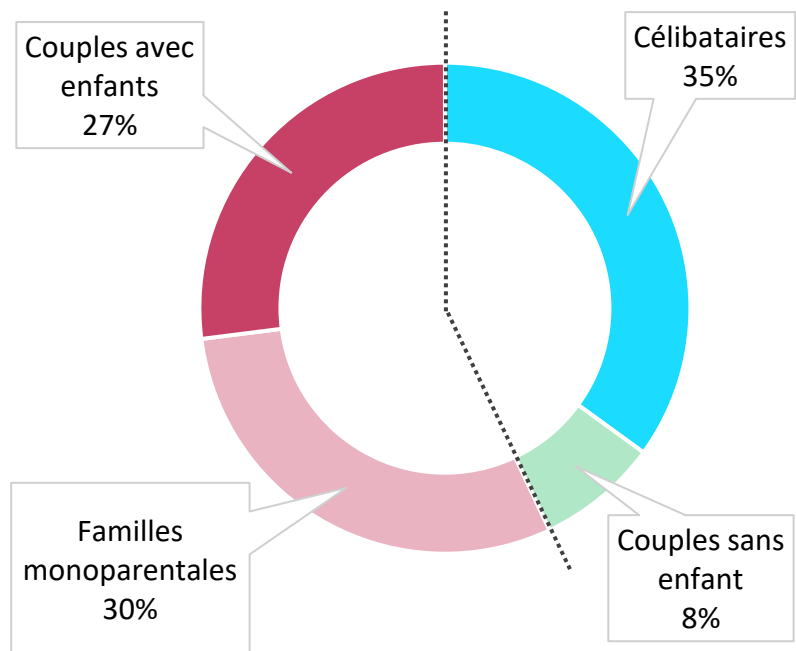
78% des attributaires (2019) ont fait leur demande il y a moins de 3 ans



Les ménages ayant bénéficié d'un logement dans le département ont déposé leur demande il y a en moyenne 24 mois.

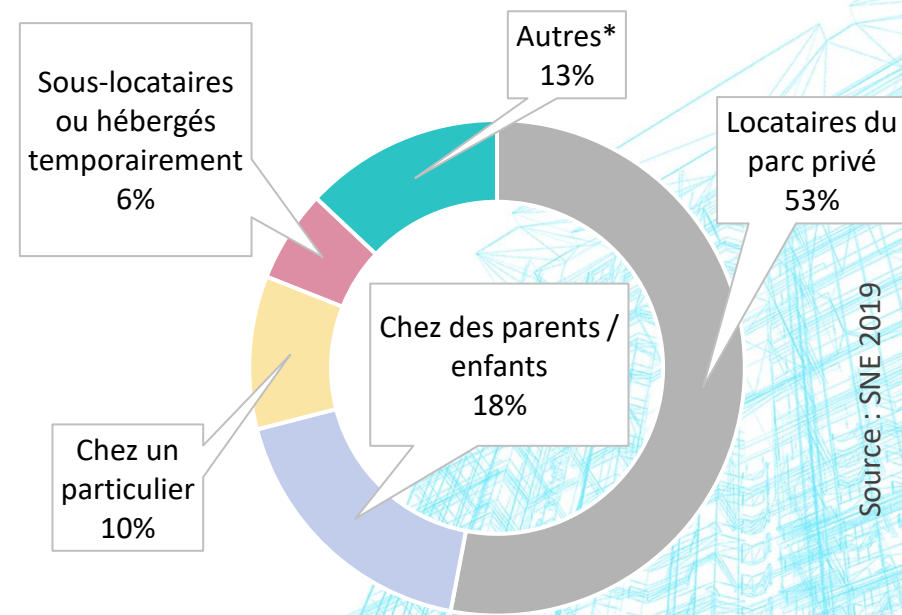
LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX HORS-MUTATION DANS LES ALPES-MARITIMES

Composition familiale des ménages attributaires



Typologie des logements attribués

Mode de logement des ménages attributaires lors de leur demande



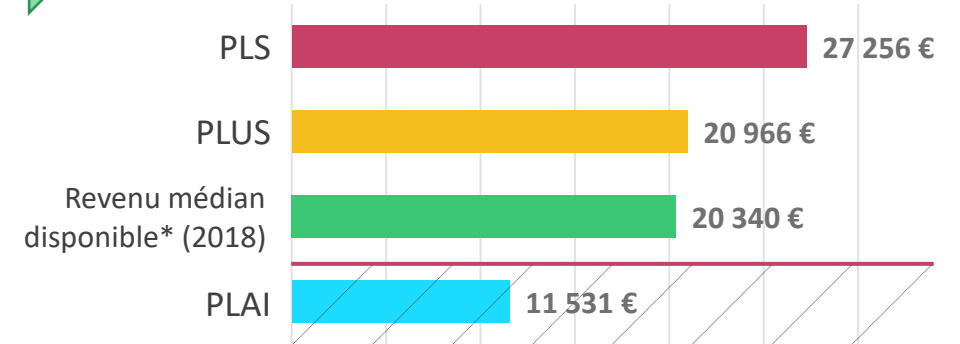
*Autres = Camping, centre enfance famille, hébergé à l'hôtel, logé en habitat mobile, logé gratuitement, logement de fonction, occupant sans titre, propriétaire occupant, résidence étudiant, RHVS, RS foyer, sans abri, squat, structure d'hébergement.

QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

Célibataire (homme) louant un logement d'1 pièce



Plafond de ressources (1 pers)



Revenu disponible par an (2018)*

1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
14.490 €	20.340 €	27.890 €

Budget « loyer »** :
559,35€/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :
+ 4 m² de surface habitable
- 249 € de loyer/mois (loyer PLUS = 15% du revenu)

PARC SOCIAL

PARC PRIVÉ

Dans le budget « loyer »
(loyer = 29% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	24 - 32 m ²	28 m ²
Loyer HC (mois)	431 € – 547 €	495 €

	PLUS	
	50% des logements	Médiane
Surface	29 – 35 m ²	32 m ²
Loyer HC (mois)	217 € – 276 €	246 €

*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

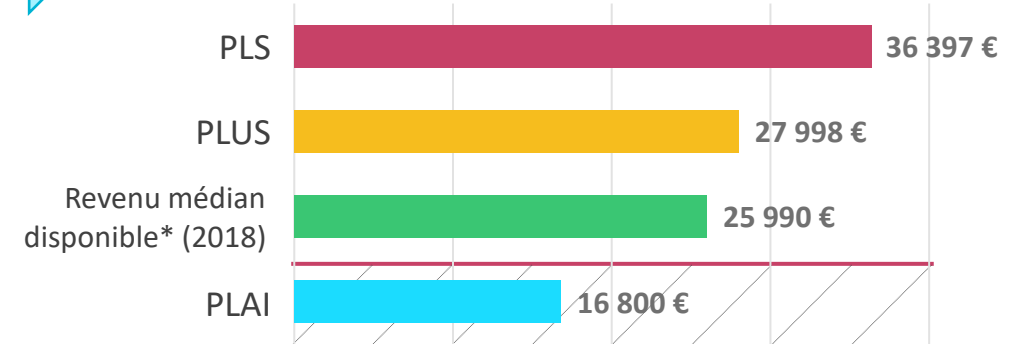
**Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.

QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

Couple sans enfant louant un logement de 2 pièces



Plafond de ressources (2 pers)



Revenu disponible par an (2018)*

1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
19.440 €	25.990 €	35.320 €

Budget « loyer »** :
714,45 €/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :
+ 2 m² de surface habitable
- 327 € de loyer/mois (loyer PLUS = 15% du revenu)

PARC SOCIAL

PARC PRIVÉ

Dans le budget « loyer » (loyer = 30% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	39 - 50 m ²	45 m ²
Loyer HC (mois)	570 € – 722 €	650 €

	PLUS	
	50% des logements	Médiane
Surface	43 – 51 m ²	47 m ²
Loyer HC (mois)	290 € – 365 €	323 €

*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

**Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.

QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

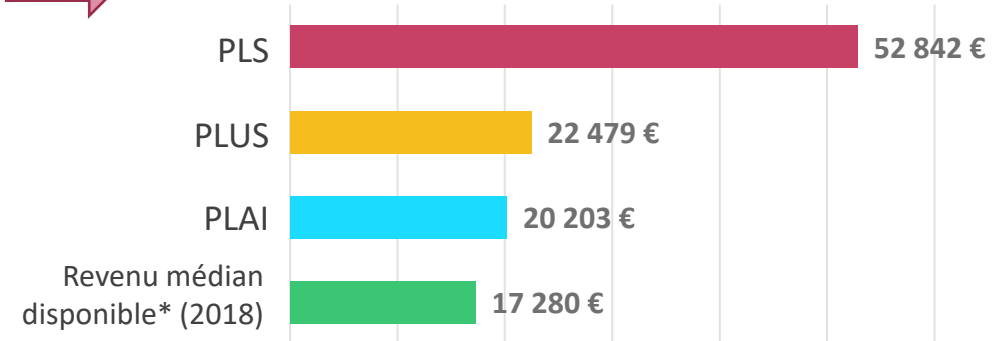
Famille monoparentale louant un logement de 3 pièces



Plafond de ressources (1 pers + 2 à charge)

Revenu disponible par an (2018)*

1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
12.560 €	17.280 €	23.620 €



Budget « loyer »** :
475,20 €/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :
- 1 m² de surface habitable
- 408 € de loyer/mois (loyer PLAI = 27% du revenu)

PARC SOCIAL

PARC PRIVÉ

Hors budget « loyer »
(loyer = 56% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	60 - 70 m ²	65 m ²
Loyer HC (mois)	691 € – 925 €	800 €

	PLAI	
	50% des logements	Médiane
Surface	61 – 67 m ²	64 m ²
Loyer HC (mois)	368 € – 416 €	392 €

*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

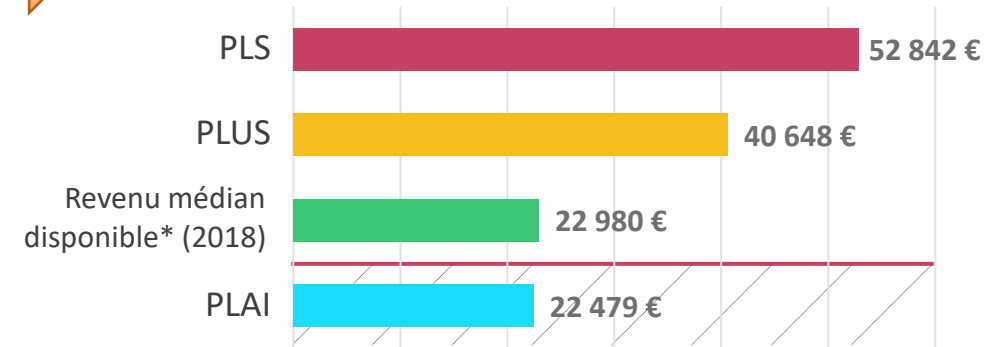
**Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.

QUELS BÉNÉFICES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES D'ENTRER DANS LE PARC SOCIAL

Couple avec enfants louant un logement de 4 pièces



Plafond de ressources (4 pers)



Revenu disponible par an (2018)*

1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
16.470 €	22.980 €	31.220 €

Budget « loyer »** :
631,95 €/mois

Gains/pertes à l'entrée dans le parc social :
- 8 m² de surface habitable
- 531 € de loyer/mois (loyer PLUS = 23% du revenu)

PARC SOCIAL

PARC PRIVÉ

Hors
budget « loyer »
(loyer = 51% du revenu)

	50% des logements	Médiane
Surface	79 - 97 m ²	86 m ²
Loyer HC (mois)	800 € – 1200 €	980 €

	PLUS	
	50% des logements	Médiane
Surface	75 – 82 m ²	78 m ²
Loyer HC (mois)	393 € – 533 €	449 €

*Revenu disponible en euros après impôts sur le revenu (CF. définition INSEE) pour un homme seul dans le département des Alpes- Maritimes.

**Budget « loyer » : Est égal à 33% du revenu (médian) disponible par mois.



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

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DES
ALPES-MARITIMES 5, RUE DU CONGRÈS - 06000 NICE

CONTACT PÔLE ETUDES : STÉPHANIE GHIBAUO, CHARGÉE D'ÉTUDES
POLE.ETUDES@ADIL06.ORG

L'ENSEMBLE DE NOS PUBLICATIONS EST DISPONIBLE SUR
WWW.OBSERVATOIRE-DES-LOYERS-06.ORG