

Étude sur le développement de l'offre locative en faveur des salariés de la CA CPL

Développer une offre nouvelle attractive et plébiscitée par les élus et les investisseurs

Sommaire

1- État des lieux du parc social	p. 2
2- Demandes de logements sociaux	p. 3
3- État des lieux socio-économique du territoire	p. 5
4- Loyers du parc social	p. 6
5- Création de richesse du parc social	p. 7
6- Sociologie des demandeurs de logements sociaux	p. 9
<i>Sommaire détaillé</i>	<i>p. 11</i>



1- État des lieux du parc social



11 105 logements sociaux au 1^{er} janvier 2025...

- 3% du parc social régional
- **10 489** ménages logés, soit 94% des logements occupés

...soit 14% des résidences principales du territoire

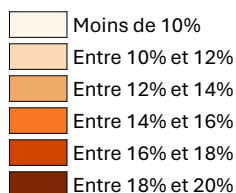
14% en PACA (17% en France)

- 1 logement social pour 14 habitants

1 sur 15 en PACA (1 sur 13 en France)

98% des logements sociaux sont collectifs

Part des logements sociaux parmi les résidences principales



Sources : Traitements CERC PACA
SDES | RPLS 2025

2- Demandes de logements sociaux

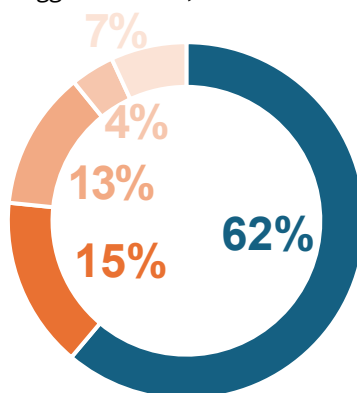
7 305 ménages en attente d'un logement social au 31 décembre 2025...

Dans une des 5 communes de la communauté d'agglomération, hors mutation

...dont **77%** vivant déjà dans le territoire

Demandes de logement social (hors mutation) de la part de ménages provenant...

- De la même commune
- D'une autre commune de la CA CPL
- D'une autre commune des Alpes-Maritimes hors CA CPL
- D'une autre commune de la région hors Alpes-Maritimes
- D'une autre commune hors région PACA



555 logements sociaux attribués en 2025...

Dans une des 5 communes de la communauté d'agglomération, hors mutation

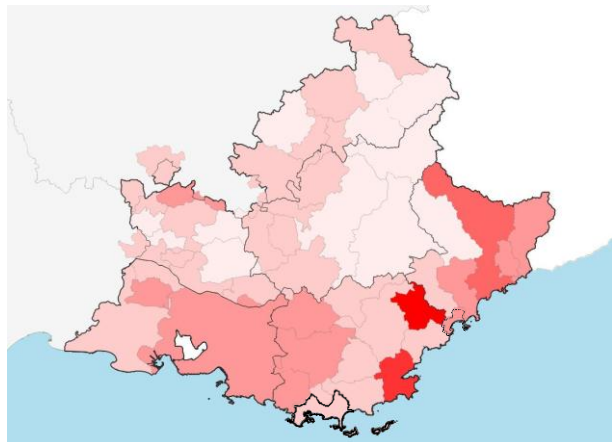
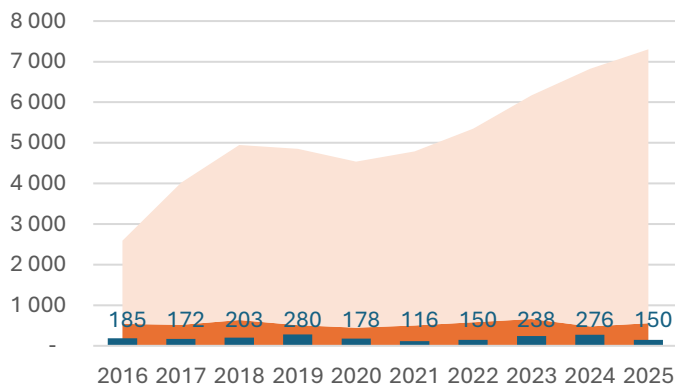
- Soit **8%** des demandes satisfaites (dont 42% totalement satisfaites, 22% satisfaites seulement sur la typologie, 23% satisfaites seulement sur la localisation et 13% pas du tout satisfaites)

...dont **150** par des nouvelles mises en service

- Soit **27% des demandes** satisfaites grâce à la mise en service de nouveaux logements (les autres demandes sont satisfaites par la libération de logements déjà occupés)

Évolution des demandes de logements sociaux (hors mutation)

- Demandes
- Attributions
- Nombre de nouvelles mises en service



Tension* de la demande locative par EPCI en 2024

- Entre 2 et 5
- Entre 5 et 10
- Entre 10 et 15
- Entre 15 et 20
- Entre 20 et 25
- Plus de 25

*La tension de la demande locative d'un territoire se calcule par le ratio entre le nombre de demandes de logement social en stock à la fin de l'année n dans ce territoire (hors mutation et avec ce territoire en choix $n^{\circ}1$) et le nombre de logement social attribué l'année n (hors mutation et avec ce territoire en choix $n^{\circ}1$, quel que soit au final le territoire d'attribution).

2- Demandes de logements sociaux

4 281 demandes de logement social au 31 décembre 2025 (dans une des 5 communes de la communauté d'agglomération, hors mutation) proviennent **de ménages avec une activité salariée** (au moins une personne du ménage)...

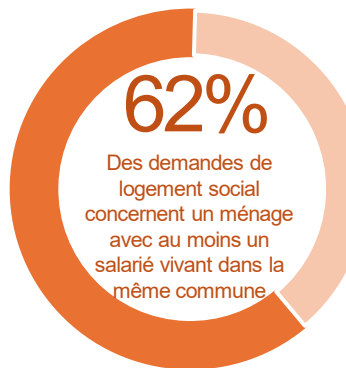
➤ Soit **59%** des demandes totales

➤ Ce qui correspond à **39 demandes de ménages avec une activité salariée pour 100 logements sociaux existants**

...dont **62%** vivant dans la même commune que celle demandée

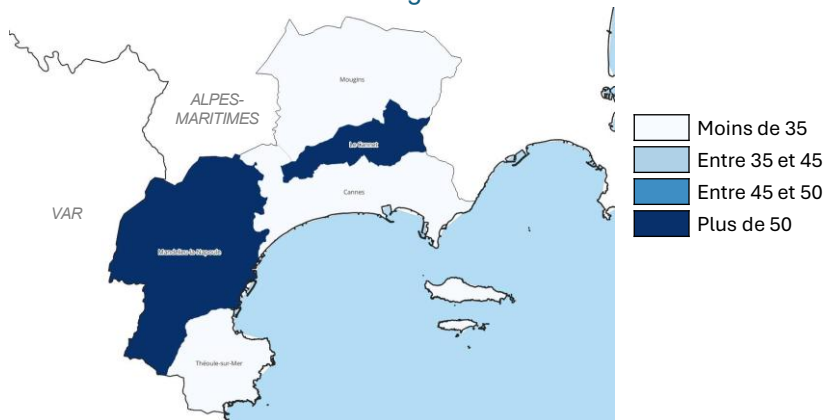


41% des demandes de logement social concernent un ménage sans activité salariée

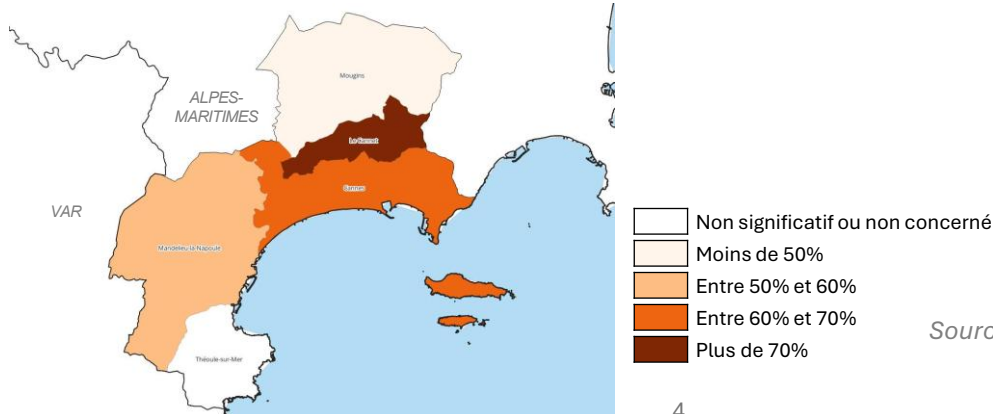


38% des demandes de logement social concernent un ménage avec au moins un salarié vivant dans une autre commune

Nombre de demandes de logements sociaux par un ménage avec au moins un salarié sur 100 logements sociaux existants



Part des demandes de logements sociaux concernant un ménage avec au moins un salarié vivant dans la même commune



Sources : Traitements CERC PACA
DREAL PACA | SNE 2025
RPLS 2025
DREET 2023

148 181 salariés du secteur privé **dans la zone d'emploi de Cannes** en 2025



Environ 1,6% ETP sont considérés comme des travailleurs saisonniers dans la zone d'emploi, soit **environ 2 350 salariés** (1 950 ETP)*

**D'après une étude de la DREETS PACA de 2023.*

La CA Cannes-Pays de Lérins représentant 36% de l'emploi salarié privé de la zone d'emploi de Cannes (soit environ 53 000 salariés), on estime le **nombre de salariés du privé en emploi saisonnier à environ 850 dans l'intercommunalité.**

- D'après un rapport de la Cour des Comptes publié en juin 2025, **environ 400 000 des 1,5 millions de travailleurs saisonniers recensés en France sont en attente d'un logement près de leur lieu de travail.**

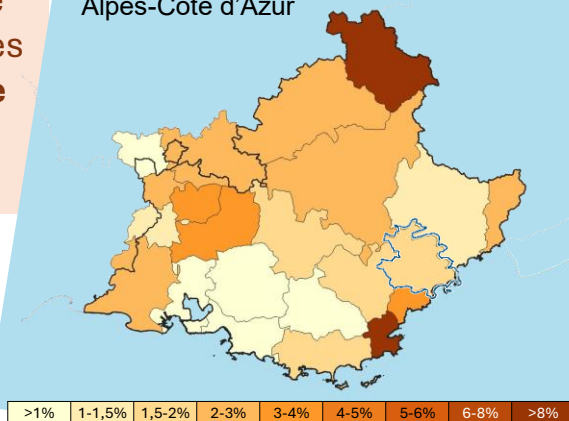
Si on applique ce ratio à la CA Cannes-Pays de Lérins, on peut estimer à **environ 225 le nombre de travailleurs saisonniers en attente d'un logement dans tout le territoire.**

- Pour rappel, **4 281** demandes de logement social au 31 décembre 2025 dans le territoire proviennent **de ménages avec une activité salariée** ; en appliquant le même ratio que pour l'activité économique globale, on peut estimer qu'**environ une vingtaine de ces demandes proviennent de travailleurs saisonniers.**



Les chiffres présentés sur cette page sont des extrapolations réalisées à partir de larges ratios nationaux et doivent donc être interprétés avec précaution. Ces estimations mériteraient d'être confirmées par une étude spécifique.

Proportion d'emploi saisonnier (en ETP) dans les zones d'emploi de Provence-Alpes-Côte d'Azur

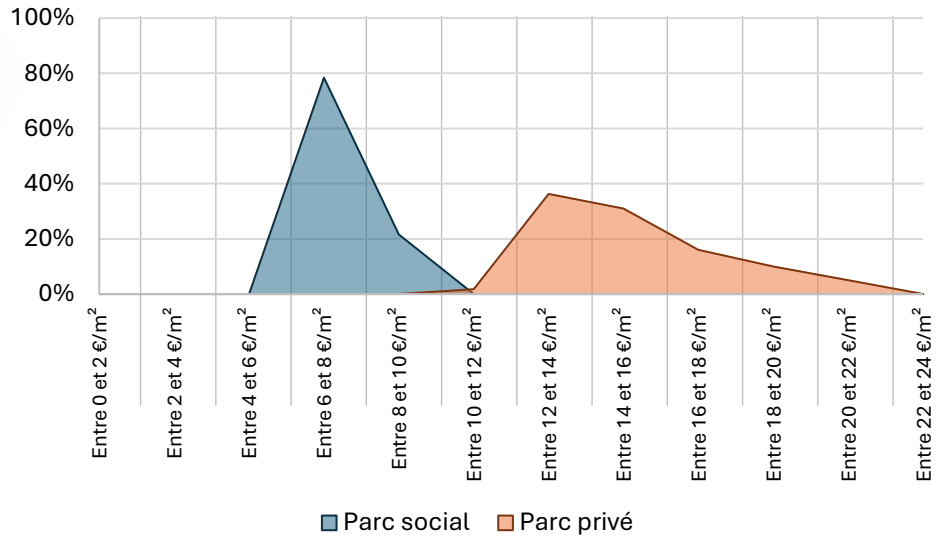


4- Loyers du parc social

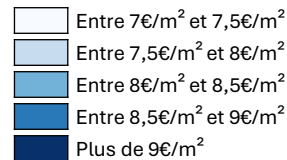


Le loyer est **inférieur de près de moitié** dans le parc social par rapport au parc privé

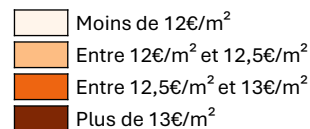
Dispersion des loyers dans la communauté d'agglomération Cannes-Pays de Lérins



Loyer du parc social : prix moyen au m²



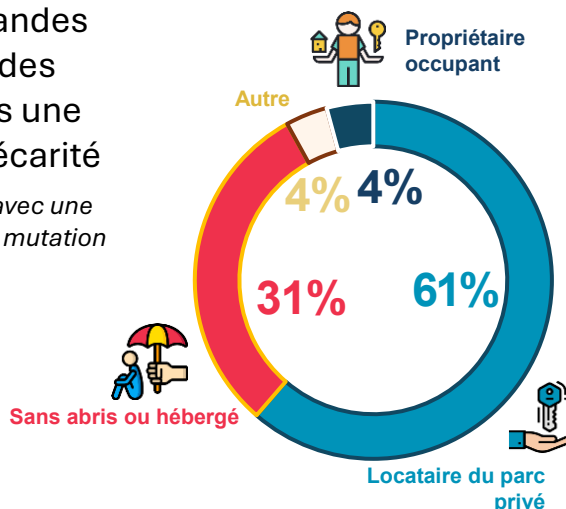
Loyer du parc privé : prix du premier quartile au m²



5- Création de richesse du parc social

34% des demandes concernent des ménages dans une situation de précarité

Parmi les ménages avec une activité salariée, hors mutation



66% des demandes concernent des ménages actuellement logés dans le parc privé

Parmi les ménages avec une activité salariée, hors mutation

Les demandeurs avec une activité salariée ont un revenu moyen de **2 223 € net par mois**

À titre de comparaison, le salaire moyen dans la CA CPL est de 2 638 € net/mois

2 487 € net/mois en PACA
2 578 € net/mois en France

Si ces ménages étaient logés dans le parc social

OU
ils logeraient pour le même loyer dans un logement avec **28 m² supplémentaires**

Ils paieraient un loyer moyen de **510 € net par mois**

Soit un taux d'effort de **23%**

Ces demandeurs paient actuellement un loyer moyen de **738 € net par mois**

Soit un taux d'effort de **33%**

Proposer une solution de logement social à ces ménages relève d'un enjeu social important, leur permettant de trouver une stabilité

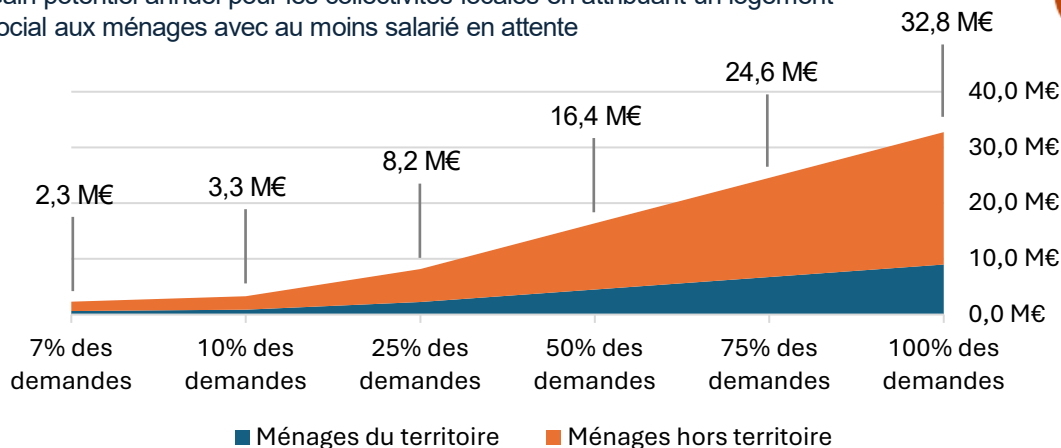
Donc un gain de pouvoir d'achat de **228 € net/mois**, soit un total de **2 740 €/an par ménages** qui seront réinjectés dans l'économie locale

5- Création de richesse du parc social

Jusqu'à 33 M€ de retombées économiques* pour le territoire en logeant dans le parc social tous les ménages en attente au 31 décembre 2025

Ménages avec au moins un salarié en attente d'un logement social dans une des 5 communes de la communauté d'agglomération, hors mutation

Gain potentiel annuel pour les collectivités locales en attribuant un logement social aux ménages avec au moins un salarié en attente

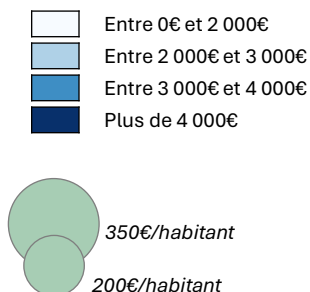


*Les retombées économiques pour la collectivité correspondent aux **dépenses de consommation finale des ménages**. Ces dernières recouvrent les dépenses effectivement réalisées par les ménages résidents d'une collectivité pour acquérir des biens et des services destinés à la satisfaction de leurs besoins. Elles incluent la part des dépenses de santé, d'éducation et de logement restant à leur charge, après remboursements éventuels. L'INSEE estime que la consommation finale des ménages correspond à 89% de leur revenu disponible net en 2022, tous ménages confondus. Toutes les dépenses de consommation finale des ménages ne sont pas réalisées localement, mais celles-ci peuvent indirectement bénéficier à l'Économie locale via notamment la TVA. Pour une facilité d'analyse, on estime que la totalité des dépenses de consommation finale des ménages bénéficie à la collectivité.

Le gain potentiel total pour la collectivité est donc calculé en sommant le gain potentiel réalisé sur le loyer par les ménages actuellement logés dans le parc privé du territoire et en attente d'un logement social dans le territoire s'ils bénéficiaient effectivement d'un logement social avec la consommation finale des ménages logés en dehors du territoire et en attente d'un logement social dans le territoire s'ils venaient vivre dans ce territoire.

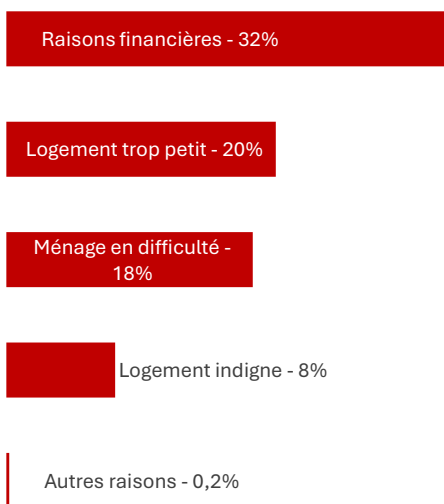
Les gains potentiels sont calculés selon différentes hypothèses d'attribution des demandes actuelles (de 7% à 100% des 4 281 demandes en cours).

Gain annuel potentiel sur la différence de loyer entre le parc privé et le parc social par commune, et gain potentiel total pour la collectivité (pondéré par le nombre d'habitant, si 100% des demandes sont attribuées)



6- Sociologie des demandeurs de logements sociaux

Motifs évoqués du besoin en logement social par les demandeurs (*parmi les ménages avec une activité salariée en attente d'un logement social dans le territoire*)



78% des demandes de logement social dans le territoire concernent des ménages en difficulté (*difficultés financières, logement actuel trop petit ou insalubre, procédure d'expulsion, etc.*). Cela témoigne de l'urgence de loger ces ménages dans le parc social.

Parmi les ménages avec une activité salariée, hors mutation

Raisons familiales - 14%

Raisons professionnelles - 8%

289 ménages salariés en attente d'un logement social au 31 décembre 2025 ont fait une demande pour des raisons professionnelles...

Dans une des 5 communes de la communauté d'agglomération, hors mutation

555 attributions de logements sociaux en moyenne par an sur les cinq dernières années dans le territoire

800 nouveaux logements autorisés en moyenne par an sur les cinq dernières années dans le territoire

4 281 ménages avec activité salariée en attente de logement social dans le territoire

185 mises en service de nouveaux logements sociaux en moyenne par an sur les cinq dernières années dans le territoire

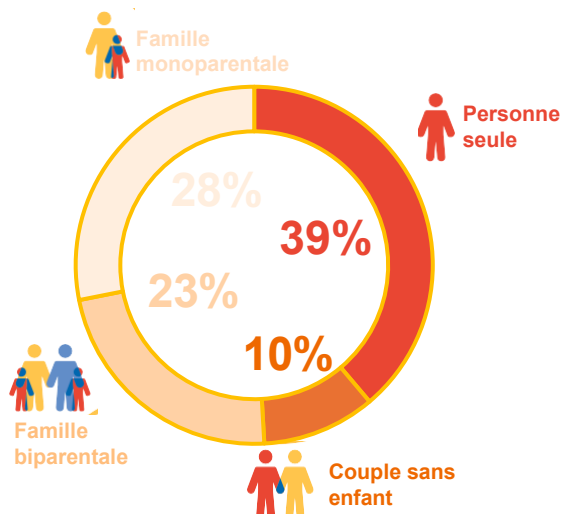
289 ménages avec activité salariée en attente de logement social dans le territoire pour raisons professionnelles

Le rythme constructif dans le territoire ne suffit pas à répondre à la demande, empêchant potentiellement des emplois locaux d'être pourvus.

À titre de comparaison, **12 890** projets de recrutement sont comptabilisés dans la zone d'emploi de Cannes en 2025 (tous métiers confondus), avec plus de 56% de ces projets en difficulté de recrutement et **plus de 36% en emploi saisonniers**. Construire des logements sociaux dans le territoire permettrait donc de répondre, au moins partiellement, à ce besoin local en emploi.

Sources : Traitements CERC PACA
DREAL PACA | SNE 2025
SDES | Sitadel 2025
France Travail 2025

6- Sociologie des demandeurs de logements sociaux



67% des demandes concernent des ménages vivant seuls ou en monoparentalité.

Parmi les ménages avec une activité salariée, hors mutation

La composition familiale moyenne des demandeurs témoigne de l'impossibilité pour ces ménages d'obtenir, dans le parc privé, un logement répondant à leurs besoins et à un niveau de loyer supportable.

Sources : Traitements CERC PACA
DREAL PACA | SNE 2025

Avec le concours des Membres de la CERC



Toute modification du présent document est interdite
sans l'autorisation préalable de la CERC PACA.
Toute reproduction ou diffusion doit mentionner
l'origine : CERC PACA.



Étude sur le développement de l'offre locative en faveur des salariés de la CACPL

Sommaire détaillé des indicateurs, graphiques et cartes

1- État des lieux du parc social	p. 2
Nb. de logements sociaux	2
Nb. de résidences principales	2
Part de logements sociaux collectifs	2
Carte : Part de logements sociaux parmi les résidences principales	2
2- Demandes de logements sociaux	p. 3
Nb. ménages en attente d'un logement	3
Part ménages vivant déjà dans le territoire	3
Nb. de logements sociaux attribués	3
Nb. de nouvelles mises en service	3
Graph : Répartition des demandes de logement social (hors mutation) de la part de ménages selon la zone géographique	3
Graph : Évolution des demandes de logements sociaux (hors mutation)	3
Carte : Tension de la demande locative par EPCI	3
Nb. de demandes de logement social	4
Part de demandes de logements sociaux, des ménages vivant dans la même commune que celle demandée	4
Graph : Des demandes de logement social concernant un ménage avec ou sans salariés	4
Graph : Des demandes de logement social concernant un ménage avec au moins un salarié vivant ou non dans la même commune	4
Carte : Nombre de demandes de logements sociaux par un ménage avec au moins un salarié sur 100 logements sociaux existants	4
Carte : Part des demandes de logements sociaux concernant un ménage avec au moins un salarié vivant dans la même commune	4
3- État des lieux socio-économique du territoire	p. 5
Nb. de salariés du secteur privé dans la zone d'emploi de Cannes	5
Part d'ETP considérés comme des travailleurs saisonniers dans la zone d'emploi	5
Carte : Proportion d'emploi saisonnier (en ETP) dans les zones d'emploi de Provence-Alpes-Côte d'Azur	5
Nb. de travailleurs saisonniers en attente d'un logement dans tout le territoire.	5
4- Loyers du parc social	p. 6
Graph : Dispersion des loyers dans la communauté d'agglomération Cannes-Pays de Lérins	6
Carte : Loyer du parc social : prix moyen au m ²	6
Carte : Loyer du parc privé : prix du premier quartile au m ²	6
5- Création de richesse du parc social	p. 7
Graph : Répartition des demandeurs selon leur logements actuel	7
Part des demandes concernant des ménages dans une situation de précarité	7
Part des demandes concernant des ménages actuellement logés dans le parc privé	7
Revenu moyen des demandeurs de logements sociaux avec une activité salariée	7
Loyers des demandeurs de logement social vivant dans le parc privé	7
Loyer théorique des demandeurs de logement social s'ils vivaient dans le parc social	7
Taux d'effort	7
Gain de pouvoir d'achat mensuel des demandeurs de logement social	7
Montant réinjecté dans l'économie locale par ménage	7
Montant des retombées économiques pour le territoire en logeant dans le parc social tous les ménages en attente	8
Graph : Gain potentiel annuel pour les collectivités locales en attribuant un logement social aux ménages avec au moins salarié en attente	8
Carte : Gain annuel potentiel sur la différence de loyer entre le parc privé et le parc social par commune, et gain potentiel total pour la collectivité (pondéré par le nombre d'habitant, si 100% des demandes sont attribuées)	8
6- Sociologie des demandeurs de logements sociaux	p. 9
Graph : Motifs évoqués du besoin en logement social par les demandeurs (parmi les ménages avec une activité salariés en attente d'un logement social dans le territoire)	9
Graph : résumé comparatif de la corrélation entre l'offre et la demande	9
Graph : composition familiale moyenne des demandeurs	10
Part des demandes concernant des ménages vivant seuls ou en monoparentalité	10