

Le développement de l'offre locative

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

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR – État des lieux du parc social



34 447 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024...

- 10% du parc social régional
- **31 902** ménages logés, soit 93% des logements occupés

...soit 13% des résidences principales du territoire

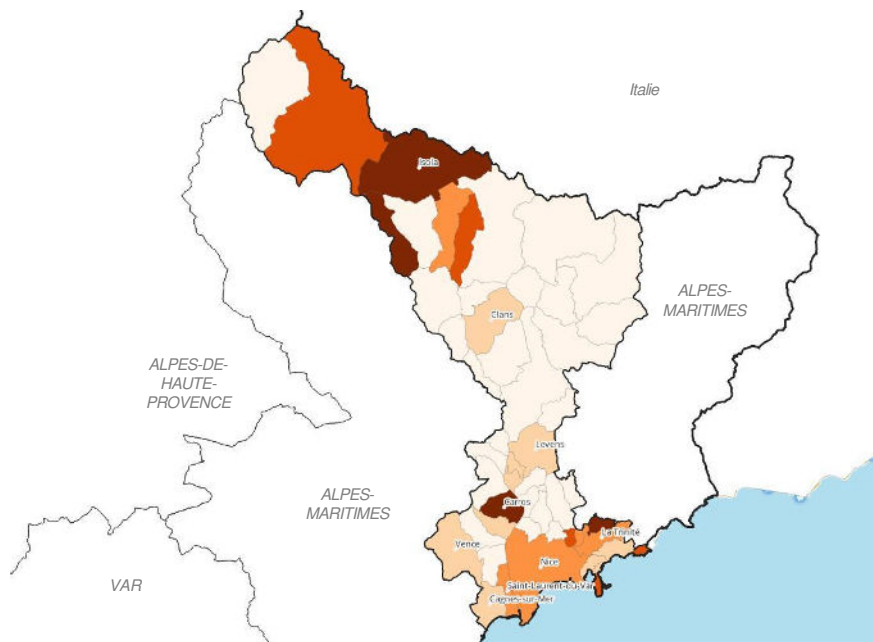
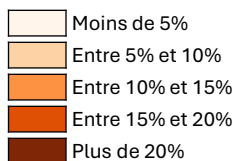
14% en PACA (17% en France)

- 1 logement social pour 17 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



25 889 ménages en attente d'un logement social au 31 décembre 2024...

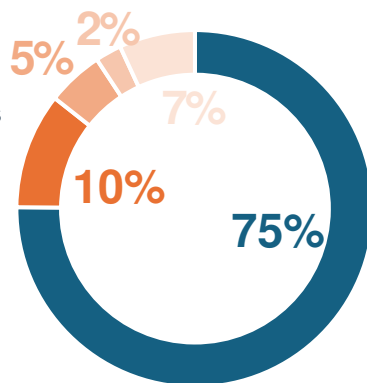
Dans une des 51 communes de la métropole, hors mutation



...dont **86%** vivant déjà dans la métropole

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

- ...de la même commune
- ...d'une autre commune de la métropole NCA
- ...d'une autre commune des Alpes-Maritimes hors métropole NCA
- ...d'une autre commune de la région hors Alpes-Maritimes
- ...d'une autre commune hors région PACA



1 337 logements sociaux attribués en 2024...

Dans une des 51 communes de la métropole, hors mutation

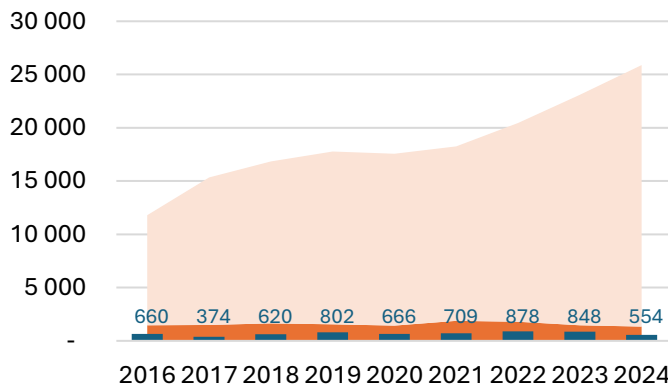
- Soit **5,2%** des demandes satisfaites (dont 48% totalement satisfaites, 19% satisfaites seulement sur la typologie, 23% satisfaites seulement sur la localisation et 10% pas du tout satisfaites)

...dont **554** par des nouvelles mises en service

- Soit **environ 40% des demandes** satisfaites grâce à la mise en service de nouveaux logements (les autres demandes sont satisfaites par la libération de logements déjà occupés)

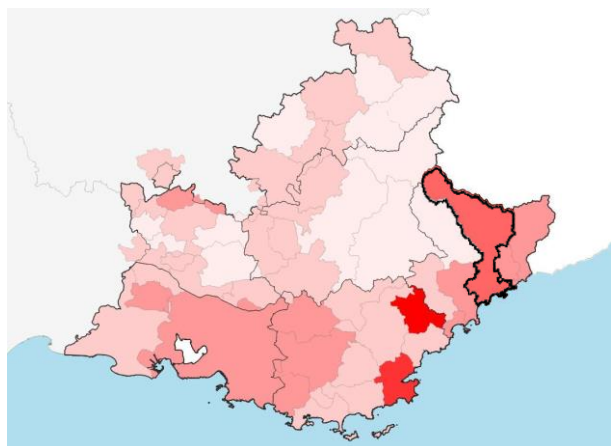
Évolution des demandes de logements sociaux (hors mutation)

- 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).

13 532 demandes de logement social au 31 décembre 2024 (dans une des 51 communes de la métropole, hors mutation) proviennent **de ménages avec une activité salariée** (au moins une personne du ménage)...

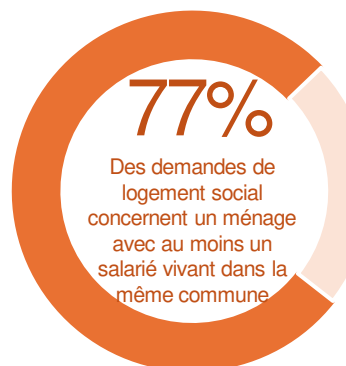
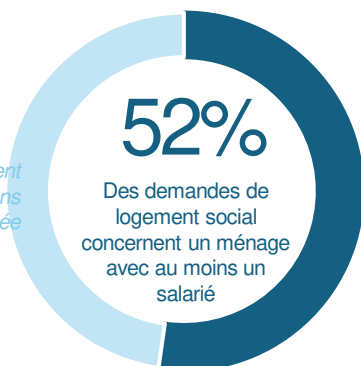
➤ Soit **52%** des demandes totales

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

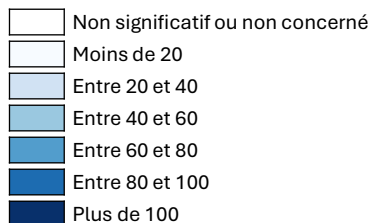
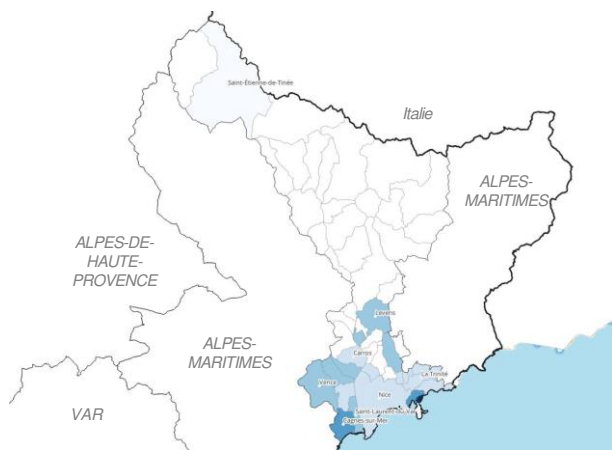
...dont **77%** vivant dans la même commune que celle demandée



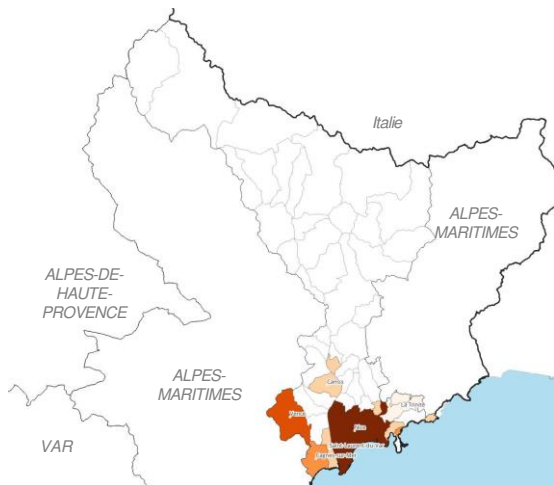
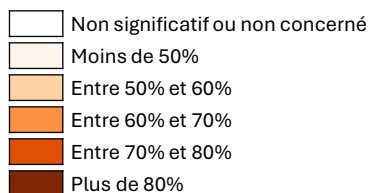
48% des demandes de logement social concernent un ménage sans activité salariée



23% des demandes de logement social concernent un ménage avec au moins un salarié vivant dans une autre commune



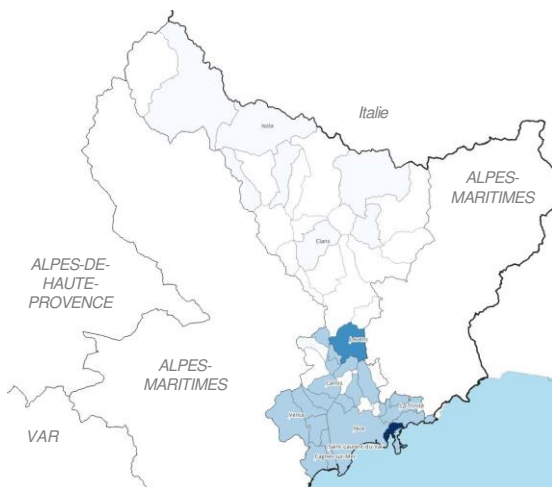
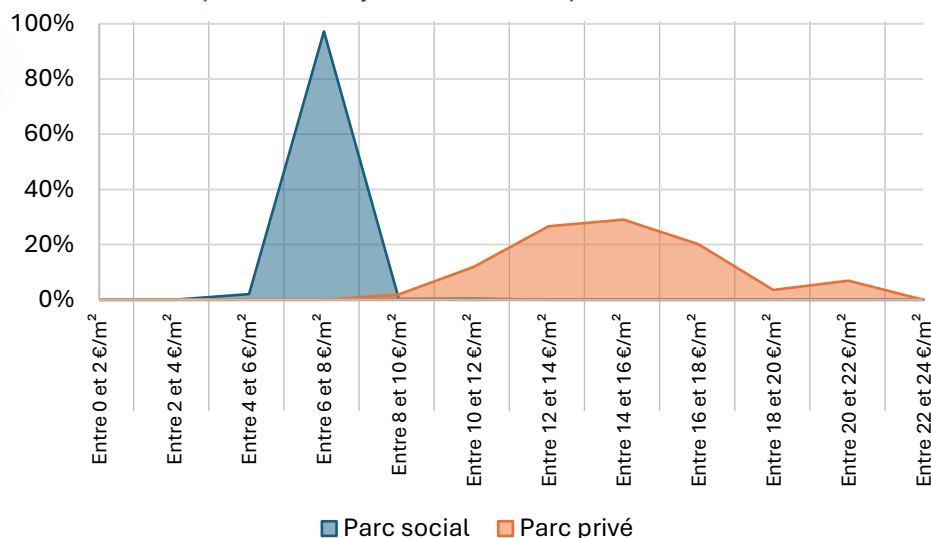
Part des demandes de logements sociaux concernant un ménage avec au moins un salarié vivant dans la même commune



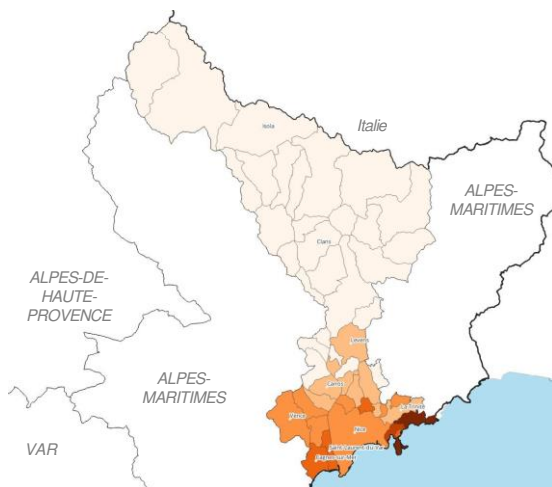
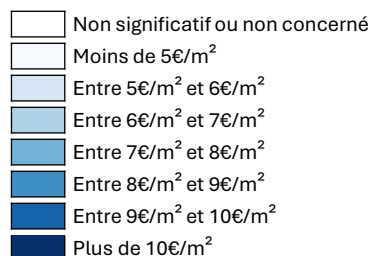


Le loyer du parc social est **2 à 3 fois inférieur** à celui du parc privé, notamment dans certains quartiers de Nice et du littoral

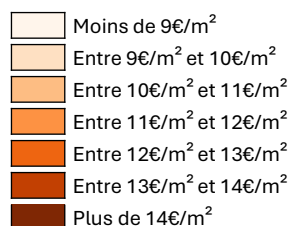
Dispersion des loyers dans la métropole Nice Côte d'Azur



Loyer du parc social : prix moyen au m²

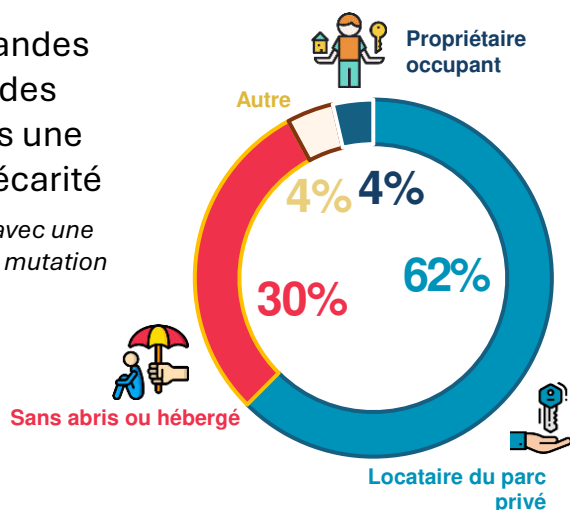


Loyer du parc privé : prix du premier quartile au m²



33% des demandes concernent des ménages dans une situation de précarité

Parmi les ménages avec une activité salariée, hors mutation



67% 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 **2 311 € net par mois**

À titre de comparaison, le salaire moyen dans la métropole NCA est de **2 427 € 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 37 m² supplémentaires** (soit quatre chambres de plus)

Ils paieraient un loyer moyen de **432 € net par mois**

Soit un taux d'effort de **19%**

Ces demandeurs paient actuellement un loyer moyen de **684 € net par mois**

Soit un taux d'effort de **30%**

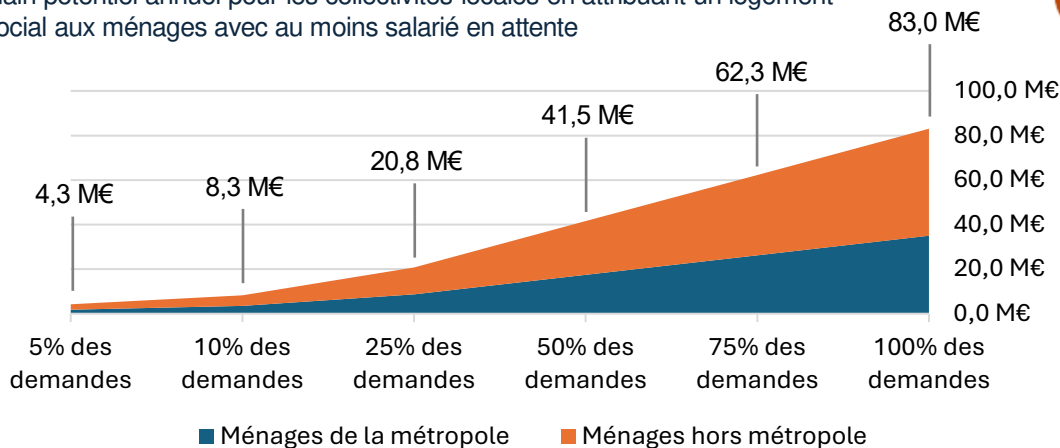
Proposer une solution de logement social à ces ménages relève d'un enjeu social important, leur permettant de trouver une stabilité

Donc un gain de pouvoir d'achat de **252 € net/mois**, soit un total de **3 023 €/an par ménages** qui seront réinjectés dans l'économie locale

Jusqu'à 83 M€ de retombées économiques* pour la métropole en logeant dans le parc social tous les ménages en attente au 31 décembre 2024

Ménages avec au moins salarié en attente d'un logement social dans une des 51 communes de la métropole, hors mutation

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

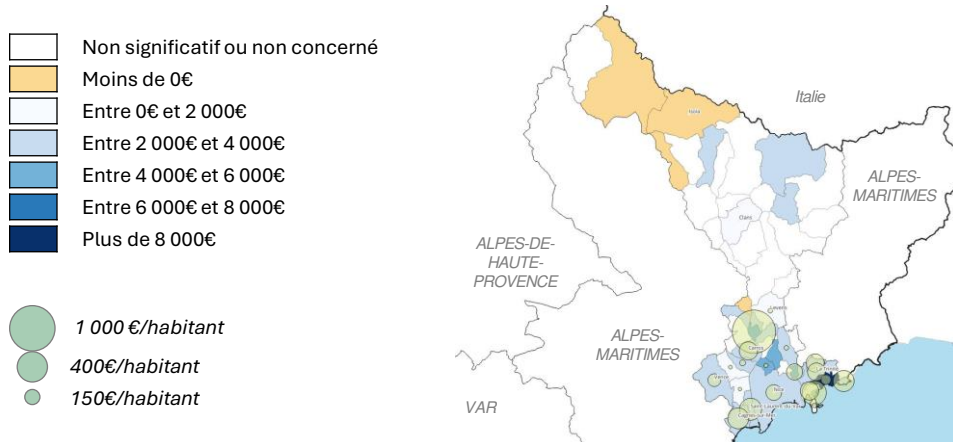


*Les retombées économiques pour la collectivité correspondent aux **dépenses de consommation finale des ménages**. Ces dernières recouvrent les dépenses effectivement réalisées par les ménages résidents d'une collectivité pour acquérir des biens et des services destinés à la satisfaction de leurs besoins. 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 de la métropole et en attente d'un logement social dans la métropole s'ils bénéficiaient effectivement d'un logement social avec la consommation finale des ménages logés en dehors de la métropole et en attente d'un logement social dans la métropole s'ils venaient vivre dans cette métropole.

Les gains potentiels sont calculés selon différentes hypothèses d'attribution des demandes actuelles (de 5% - taux actuel d'attribution - à 100% des 13 532 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)



MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR – Sociologie des demandeurs de logements sociaux

Motifs évoqués du besoin en logement social par les demandeurs (*parmi les ménages avec une activité salariés en attente d'un logement social dans la métropole*)



76% des demandes de logement social dans la métropole 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 - 16%

Raisons professionnelles - 8%

942 ménages salariés en attente d'un logement social au 31 décembre 2024 ont fait une demande pour des raisons professionnelles...

Dans une des 51 communes de la métropole, hors mutation

2 782 nouveaux logements autorisés en moyenne par an sur les cinq dernières années dans la métropole

1 582 attributions de logements sociaux en moyenne par an sur les cinq dernières années dans la métropole

731 mises en service de nouveaux logements sociaux en moyenne par an sur les cinq dernières années dans la métropole

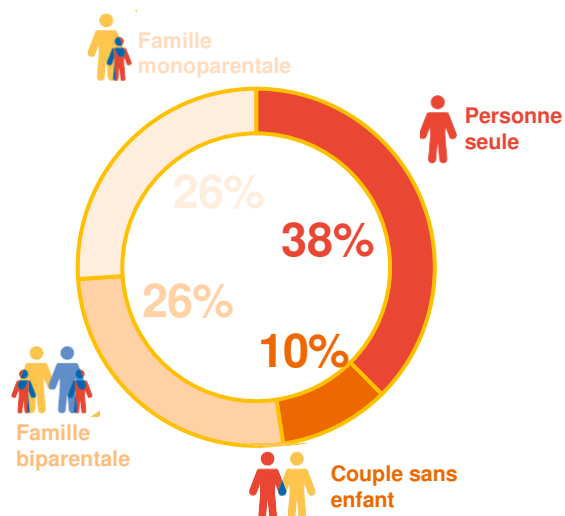
13 532 ménages avec activité salariée en attente de logement social dans la métropole

942 ménages avec activité salariée en attente de logement social dans la métropole pour raisons professionnelles

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

À titre de comparaison, **23 120** projets de recrutement sont comptabilisés dans la métropole pour 2025 (tous métiers confondus), avec 55% de ces projets en difficulté de recrutement. Construire des logements sociaux dans le territoire permettrait donc de répondre, au moins partiellement, à ce besoin local en emploi.

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR – Sociologie des demandeurs de logements sociaux



64% 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 : DREAL PACA | SNE 2024

Avec le concours des Membres de la CERC

