



## Métropole Nice Côte d'Azur

# Des constructions de logements favorisant l'accès au parc social et l'acquisition d'une maison

Entre 2014 et 2017, 6 % des ménages ayant emménagé au sein de la métropole Nice Côte d'Azur ont intégré un logement neuf. La plupart d'entre eux habitait à moins de 50 kilomètres de leur nouvelle résidence. Les premiers occupants de logements neufs sont souvent des familles et des jeunes couples. Dans des proportions comparables, ils arrivent comme locataires du parc privé, locataires du parc social ou propriétaires occupants.

Par rapport au parc préexistant, le neuf permet des transitions plus fréquentes vers le logement social pour certains, vers l'achat d'une maison individuelle pour d'autres. La métropole Nice Côte d'Azur étant très étendue, le profil des logements neufs et de leurs « primo-occupants » varie beaucoup selon les secteurs géographiques.

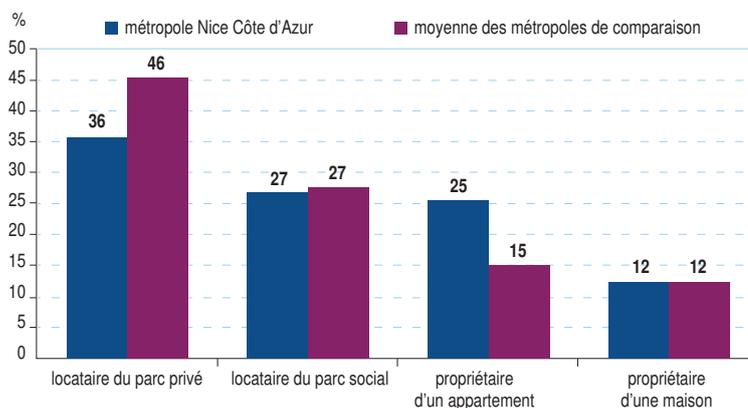
Benjamin Méreau, Fabrice Michaïlesco (Insee)

Avec un foncier disponible devenant rare et une forte demande touristique, le marché immobilier dans la métropole Nice Côte d'Azur est particulièrement tendu. En témoignent le niveau des prix du logement mais aussi la faible mobilité résidentielle. S'installer ou déménager dans ce territoire est un peu plus rare que dans d'autres métropoles régionales (*source et méthode*). Dans le même temps, près d'une construction neuve sur huit est dédiée aux résidences secondaires. Cette proportion est au moins deux fois plus forte que pour toute autre métropole.

Entre 2014 et 2017, près de 100 000 ménages ont emménagé dans un logement ordinaire (*source et méthode*) du territoire. Parmi eux, environ 6 % sont des primo-occupants (*définitions*) d'un logement neuf, qu'ils soient propriétaires ou locataires, dans le parc social ou privé. Si les constructions neuves ne représentent qu'une faible part

### 1 Par rapport aux autres métropoles, plus d'appartements neufs occupés par leur propriétaire pour Nice Côte d'Azur

Répartition des primo-occupants de logements neufs achevés entre 2014 et 2017 selon le statut d'occupation pour la métropole Nice Côte d'Azur et la moyenne des métropoles de comparaison (*définitions*)



Lecture : 36 % des ménages primo-occupants d'un logement neuf dans la métropole Nice Côte d'Azur sont locataires du parc privé. En moyenne dans les métropoles de comparaison, ils sont 46 %.

Source : Insee, Fidéli 2015-2018

du parc de logements, elles le renouvellent progressivement et permettent des migrations résidentielles spécifiques. Mieux connaître les occupants de ces logements et leur provenance peut donc être très utile à la conduite des projets d'aménagement dans la métropole.

## Le logement neuf pour des mobilités résidentielles de proximité

Les premiers occupants d'un logement neuf proviennent d'une résidence antérieure à proximité : seuls 10 % habitaient à plus de 50 km de leur nouveau logement contre 20 % pour l'ensemble des emménagements dans des logements déjà existants. Cette proximité s'explique par la rareté et la spécificité du logement neuf : bien connaître le marché immobilier local est donc un atout pour pouvoir saisir les opportunités et être réactif. Cette « prime à la proximité » dans le neuf est encore plus visible pour les futurs propriétaires que pour les locataires.

Peu nombreux, les primo-occupants de logements neufs qui habitaient à plus de 50 km de leur nouveau domicile ont un profil bien spécifique. Ils arrivent pour un quart d'entre eux d'Île-de-France, pour un autre quart d'Occitanie ou d'Auvergne-Rhône-Alpes, et pour un quart du reste de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Par rapport aux autres primo-occupants, ces nouveaux arrivants comptent davantage de personnes seules et de couples sans enfant, notamment âgés de 25 à 30 ans. Ils emménagent dans des logements plus petits et sont en grande majorité locataires. Ils privilégient les communes du littoral ou le centre-ville et les collines du sud-ouest de Nice. Ces nouveaux arrivants, lorsqu'ils sont locataires, disposent d'un niveau de vie similaire à la moyenne des locataires des logements neufs de la métropole.

## Une part comparable de propriétaires, locataires du privé et locataires du parc social

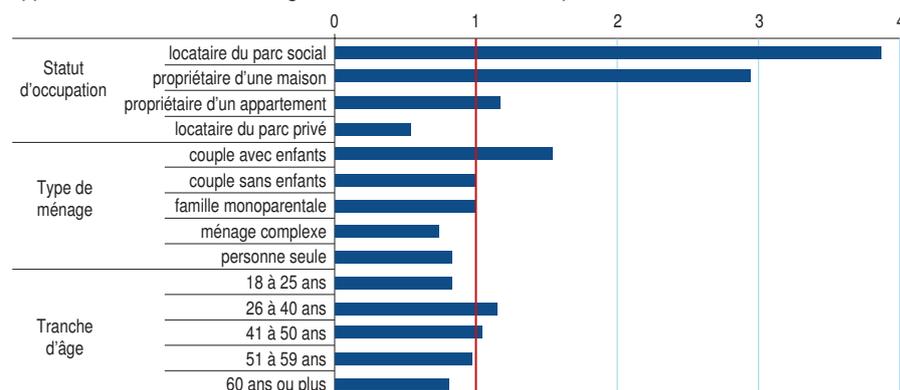
Les logements neufs se répartissent en parts voisines entre les trois grands statuts d'occupation (figure 1). 36 % sont occupés par des locataires du parc privé tandis que 27 % sont loués dans le parc social. Les propriétaires occupants représentent 37 % des emménagements dans les logements neufs, dont 25 % dans un appartement et 12 % dans une maison.

Les primo-occupants de la métropole Nice Côte d'Azur entrent nettement plus souvent dans un appartement acheté et moins souvent dans un appartement loué à un bailleur privé que leurs homologues des métropoles régionales.

Par rapport aux ménages entrés dans un logement déjà existant, les primo-occupants sont plus souvent des couples avec enfant (figure 2). Les individus s'orientant vers un

## 2 Une surreprésentation marquée du logement social et des propriétaires de maison dans le logement neuf

Indice de surreprésentation des entrants dans un logement neuf achevé entre 2014 et 2017 par rapport aux entrants dans un logement existant dans la métropole Nice Côte d'Azur



Lecture : la part du parc locatif social dans les emménagements vers un logement neuf est 3,9 fois plus importante que celle vers un logement existant.

Source : Insee, Fidéli 2015-2018

logement neuf ont en moyenne trois ans de moins que ceux emménageant dans un logement existant.

## La construction neuve favorise les accès au logement social

Dans la métropole, un logement neuf sur quatre est un logement social, contre seulement un dixième de l'ensemble du parc existant. S'opère donc au sein de la métropole un phénomène de remise à niveau, probablement sous l'effet de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), qui impose aux plus grandes communes de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux. Pour y parvenir tout en essayant de favoriser la mixité sociale, la Métropole a fixé dans son plan local d'urbanisme des contraintes aux promoteurs de nouvelles constructions (encadré).

En comparaison des emménagements vers les logements existants, le logement social est une fonction très spécifique des constructions neuves. Cette vocation sociale du neuf est particulièrement marquée dans la métropole Nice Côte d'Azur : la part du parc locatif social dans les emménagements vers un logement neuf est 3,9 fois plus importante que celle vers un logement existant (figure 2). Dans les métropoles de comparaison, où la part des logements sociaux dans le parc existant est plus forte, ce rapport n'est que de 1,9.

Le logement neuf permet ainsi à de nombreux ménages d'accéder au parc locatif social. Parmi les nouveaux entrants dans le parc locatif social neuf, sept sur dix ne disposaient pas d'un logement social auparavant. Ils résidaient pour la très grande majorité d'entre eux dans le parc locatif privé. Plus de la moitié des ménages accédant au parc locatif social sont des couples avec enfants, un quart des familles monoparentales et 12 % des personnes seules. Ces emménagements ont permis à plus de 80 % des individus d'accéder à un logement plus spacieux, les

logements sociaux étant généralement plus grands que ceux du parc privé.

Pour ceux qui habitaient déjà dans un logement social, certains ont pu bénéficier des programmes de rénovation urbaine où de nouveaux logements viennent remplacer d'anciens détruits. La Métropole, avec le soutien de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), assure la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

## Le logement neuf favorise l'accès à la propriété

Devenir propriétaire d'un logement est une des raisons qui poussent les ménages à déménager. La production de logements neufs a effectivement permis à de nombreux ménages d'accéder à la propriété puisque les deux tiers des individus propriétaires occupants d'un logement neuf (maison ou appartement) ne l'étaient pas auparavant. Accéder à la propriété est ainsi plus fréquent dans le neuf que dans le reste du parc. Cela est encouragé par certains dispositifs mis en place : prêts à taux zéro, frais de notaires réduits, exonération de taxe foncière dans les deux ans suivant l'achèvement.

Bien que ne représentant que 12 % des primo-occupants, la construction de maison joue un rôle important dans le marché du logement de la métropole Nice Côte d'Azur. La rareté du logement individuel sur le territoire de la métropole, à peine 15 % du parc de logements, pousse les ménages désireux d'acquérir une maison à faire construire, les opportunités d'achat étant faibles.

Les propriétaires de logements neufs ont pour point commun de résider auparavant, pour huit individus sur dix, dans un appartement du parc locatif privé ou social. Les propriétaires de maisons neuves sont plus souvent des couples avec enfant que les acquéreurs d'appartements neufs (63 % contre 27 %). Inversement, ces derniers comptent davantage de personnes

seules (39 % contre 11 %) et de couples sans enfant (24 % contre 17 %). Les propriétaires d'appartements neufs sont également plus jeunes que les propriétaires de maisons neuves (36 ans contre 41 ans d'âge médian).

Par ailleurs, les ménages ayant fait construire leur maison ont un profil assez différent de ceux achetant une maison déjà existante : ils sont plus jeunes et forment beaucoup plus souvent une famille avec enfant.

### La construction dans le parc locatif privé soutenue par l'investissement locatif

Sur la période 2014-2017, les mobilités résidentielles vers le parc locatif privé représentent les deux tiers des emménagements vers les logements existants. Dans le neuf, cette proportion ne concerne qu'un peu plus d'un emménagement sur trois. La construction de logements mis en location par des investisseurs est toutefois soutenue par le dispositif Pinel qui offre la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à l'occasion d'un investissement locatif en contrepartie d'un loyer contrôlé.

Dans le parc locatif privé neuf, les personnes seules représentent trois ménages locataires sur dix, comme les couples avec enfant. Un quart des emménagements concernent des

couples sans enfant et 13 % des familles monoparentales.

### Des profils d'occupants et de logements neufs qui diffèrent selon les secteurs de la métropole

La construction neuve ne s'opère pas de la même manière selon les secteurs géographiques de la métropole. Dans l'OIN (Opération d'intérêt national) Écovallée, de nombreuses constructions ont été lancées ces dernières années. À l'inverse, dans le centre de Nice où l'espace pour de nouvelles constructions est réduit, le taux de construction neuve est très faible, les mouvements se faisant essentiellement par les rotations dans les logements existants. C'est également là que l'on retrouve le plus de logements neufs à vocation de résidence secondaire.

Les secteurs géographiques peuvent ainsi être classés en sept catégories, résultant des types de logements construits et des statuts d'occupation les plus fréquents (figure 3).

Les nouveaux propriétaires de maisons neuves s'orientent vers les zones les moins denses situées au nord de la métropole. C'est notamment le cas dans le Haut Pays et le Moyen Pays, où près de la moitié des logements

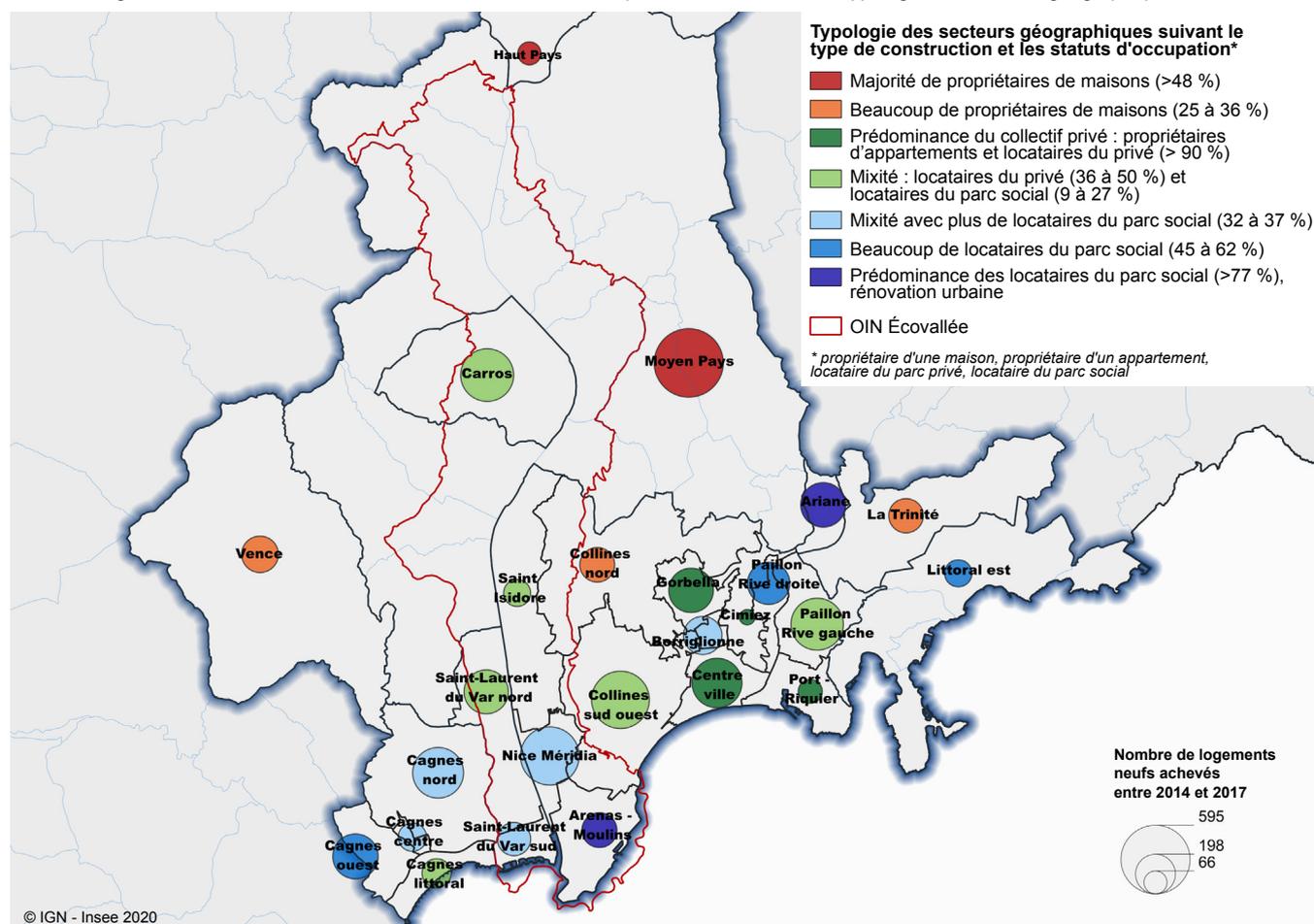
neufs sont occupés par des propriétaires de maison. Ces logements sont les plus grands de la métropole, occupés pour plus de deux tiers d'entre eux par des couples avec enfant. Compte tenu du prix de ces logements, les propriétaires de maison ont généralement des niveaux de vie élevés.

Dans les secteurs des collines du nord de Nice, de Vence et de la Trinité, la construction de maison représente une part assez importante des nouveaux occupants de logements neufs. Toutefois, à la Trinité, les propriétaires d'appartements sont plus nombreux que les propriétaires de maisons. Les couples avec enfant sont également très présents (41 %) dans ces trois secteurs.

Dans le centre de Nice (Gorbella, Centre-ville, Port-Riquier, Cimiez), les logements neufs sont presque exclusivement des logements collectifs, occupés principalement par des locataires du parc privé (70 %). Le secteur de Cimiez fait exception avec plus de la moitié de propriétaires occupants, ces derniers ayant des niveaux de vie très élevés. Les nouveaux logements du parc privé de ces secteurs sont les plus petits de la métropole, en moyenne 39 m<sup>2</sup> contre 43 m<sup>2</sup>, et destinés à des personnes seules (65 % contre 53 %) et jeunes (âge médian de 29 ans contre 32 ans).

### 3 Des logements neufs partout sur le territoire mais avec des statuts différents

Nombre de logements neufs achevés entre 2014 et 2017 dans la métropole Nice Côte d'Azur et typologie des secteurs géographiques



Source : Insee, Fidéli 2015-2018

Dans les secteurs de Carros, du nord de Saint-Laurent-du-Var, de Saint-Isidore, des collines du sud-ouest de Nice, de Paillon rive gauche et du littoral de Cagnes-sur-mer, les logements neufs présentent plus de mixité dans le statut d'occupation. Le locatif privé y est le plus présent (de 36 % à 50 % des nouveaux logements selon les secteurs), juste devant les propriétaires d'appartements (environ un tiers en moyenne). Moins développé que le locatif privé, le logement social constitue, en moyenne, 18 % des constructions neuves de ces secteurs.

D'autres secteurs présentent une part plus importante de logements sociaux. C'est le cas du nord et du centre de Cagnes-sur-Mer, du sud de Saint-Laurent-du-Var et des quartiers niçois de Méridia et de Borriglione. Un peu plus du tiers des nouveaux logements y sont destinés au parc social quand les deux autres tiers se partagent à parts égales entre locataires du parc privé et propriétaires.

Le poids du parc social neuf est encore plus important dans les secteurs du littoral est (59 %), du quartier de Paillon rive droite (62 %) et à l'ouest de Cagnes-sur-Mer (45 %). Ainsi, près de deux ménages sur dix emménageant dans ces secteurs sont des familles monoparentales (12,5 % pour l'ensemble de la métropole). Hors parc social, les constructions neuves se destinent plutôt à des locataires privés, sauf à Paillon rive droite, où l'on compte davantage de propriétaires occupants.

Les secteurs de l'Ariane et de l'Arenas (quartier des Moulins) font partie du PNRU

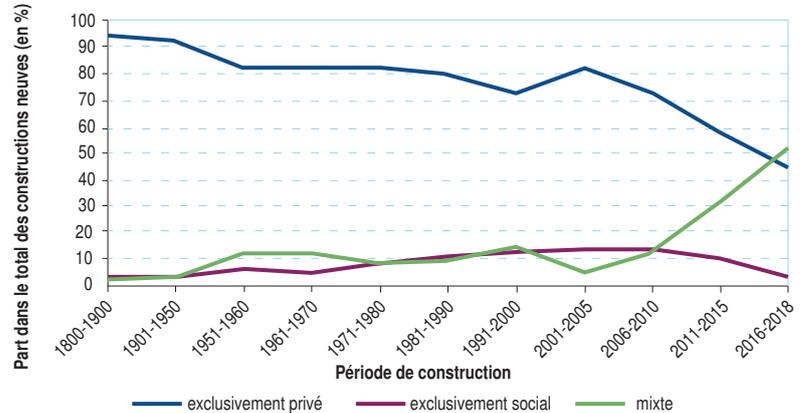
## Des nouvelles constructions qui favorisent la mixité

Dans la métropole Nice Côte d'Azur, le nombre de constructions mixtes, c'est-à-dire intégrant locatif privé, social et accès à la propriété, s'est accéléré ces dernières années. Ces constructions représentent plus de la moitié des nouveaux projets en 2018 contre seulement 10 % dix ans auparavant (figure 4).

Des objectifs de mixité sociale ont été imposés par la loi SRU et déclinés dans les documents de planification urbaine. De plus, la production de logements locatifs sociaux a bénéficié de l'essor du dispositif d'achat en Vefa (vente en état futur d'achèvement) par les bailleurs HLM. Ces acquisitions de logements neufs par les organismes HLM se sont particulièrement développées dans des départements très urbains, notamment dans les Alpes-Maritimes.

### 4 De plus en plus de constructions mixtes depuis 2010

Profil de construction (social, privé ou mixte) des ensembles de plus de dix logements dans la métropole Nice Côte d'Azur, selon leur période de construction



Source : Insee, Fidéli 2018

et presque toutes les constructions neuves achevées entre 2013 et 2017 sont réalisées dans ce cadre. Les ménages s'installant dans un nouveau logement social de ces quartiers disposent d'un niveau de vie médian particulièrement bas, 12 700 euros en moyenne, soit bien moins que la moyenne des

ménages locataires dans le parc social neuf de la métropole (16 900 euros en moyenne). Les ménages accédant à un logement social sont plus âgés dans le quartier de l'Ariane (49 ans d'âge médian) que dans celui des Moulins (39 ans). ■

## Sources, définitions et méthode

La source **Fidéli** (Fichier démographique sur les logements et les individus) est une source issue d'un assemblage de données fiscales (taxe d'habitation, propriétés bâties, imposition des personnes...). Elle permet de disposer d'informations sur les logements (localisation, type, taille) et leurs occupants (âge, statut, revenus, type de ménage), notamment pour les mobilités résidentielles. La source permet de repérer tous les logements connus au titre de la taxe d'habitation. Sont donc absents du champ les communautés (foyers, casernes, gendarmeries, Crous, maisons de retraite...).

Le **champ de l'étude** se restreint aux locaux occupés à titre de résidence principale, l'analyse se fait donc sur les premiers occupants des logements récemment construits. Pour disposer d'un volume de données suffisamment robuste, l'étude mobilise les millésimes 2015 à 2018 de Fidéli et cumule les informations sur les premiers occupants des **logements neufs achevés entre 2014 et 2017**.

Le **logement ordinaire** est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

Les **métropoles de comparaison** sont celles de Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Montpellier, Nantes, Lille et Toulon.

Un **primo-occupant** correspond à un individu entrant dans un logement neuf, quel que soit son statut d'occupation (locataire du parc social, locataire du parc privé ou propriétaire).

### Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur

17 rue Menpenti  
CS 70004  
13395 Marseille Cedex 10

**Directeur de la publication :**  
Alberto Lopez  
**Rédacteur en chef :**  
Jérôme Domens

**Mise en page :**  
Agence Elixir, Besançon

**Crédits photos**  
CRT Côte d'Azur - Robert Palomba

Dépôt légal : décembre 2020  
ISSN : 2274-8199 (version imprimée)  
ISSN : 2417-1395 (version en ligne)

© Insee - Métropole Nice Côte d'Azur 2020

## Pour en savoir plus

- Geay T., Ferrante A., « S'installer dans un logement neuf : d'abord un choix de proximité », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 82, juin 2019
- Chauvot N., Pougnaud J., « Le cadre de vie, moteur des déménagements », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 36, octobre 2016
- Samyn S., « Les premiers occupants de logements récents habitaient déjà à proximité », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 56, décembre 2017
- Gimat M., Pollard J., « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers », *Géographie économie société* vol. 18 n° 2, 2016
- Guerrini S., Torredemer S., Dupré O., « La Vefa-HLM, un succès indéniable qui suscite des controverses », *Politique du logement analyses et débats*, 2019

