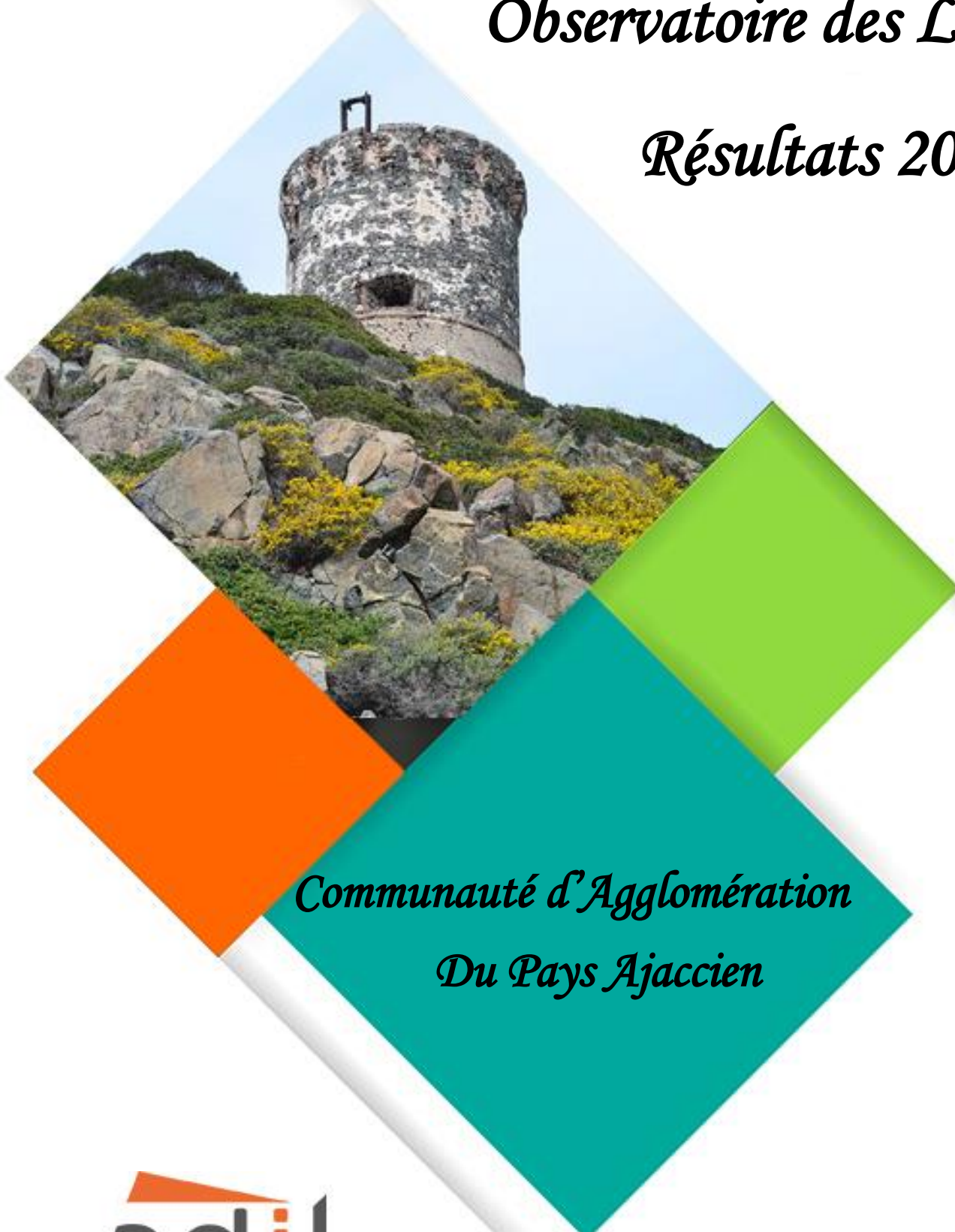


Observatoire des Loyers

Résultats 2020



*Communauté d'Agglomération
Du Pays Ajaccien*



Mot de la Présidente de l'ADIL

Je remercie, au nom de l'ADIL, le travail de collecte que notre chargée d'étude Annie a une fois de plus accompli, mais je tenais également à remercier l'ensemble des maires de la CAPA qui ont participé à la réalisation de cette étude et de la plaquette qui sera bientôt disponible.

Sur la collecte de cette année, sur Ajaccio le loyer médian est de 10,8 € au m² et le loyer de marché à 12 € au m² on a donc un niveau de loyer au-dessus de la moyenne nationale, sachant que la Corse est la région la plus pauvre au niveau national.

Cette hausse constante nous le verrons est due aux logements neufs qui ne cessent d'arriver en masse sur Ajaccio.

Au niveau du centre-ville, du centre ancien plus précisément, il est encore trop tôt pour dire que la baisse du loyer médian est due à un éventuel déplacement vers les nouveaux logements, mais cela pourrait l'expliquer.

Nous retiendrons aussi, ce que nous ne cessons de dire, qu'il y a beaucoup trop de logements vacants dans le centre-ville mais que peut être, nous l'espérons, les dispositifs d'Action Logement couplés au dispositif Action cœur de ville, qui interviendront en terme de rénovation, permettront la remise sur le marché de ces logements. On constate d'ailleurs une nette diminution sur la CAPA contre une forte hausse au niveau du centre-ville d'Ajaccio. Sur le plan politique et pour redynamiser le cœur de la ville d'Ajaccio il nous faut absolument pallier le manque de logements proposés à la location.

Ce travail de collecte effectué par notre chargée d'étude avec la contribution de notre directrice ainsi que l'aide précieuse des professionnels et des municipalités est un outil dont on ne peut plus se passer, afin que les corses puissent à nouveau se loger décemment.

Cela fait partie de nos objectifs.

Eccu incù st'arnese cio chè no pudemu cambià, migliurà da chì i corsi si pudessenu lughjà à l'altezza di e so pussibbilità è ritruvà i so lochi di vita, a so manera di campà nantu à u so tarritoriu.

A Presidente di l'ADIL
Vannina ANGELINI-BURESI





SOMMAIRE

Introduction	6
Méthodologie	7
Chiffres clés	8
Connaître le territoire.....	9
La population.....	9
Le logement sur la CAPA	10
Le parc locatif privé sur la CAPA.....	12
Les Résultats	13
Conclusion.....	24



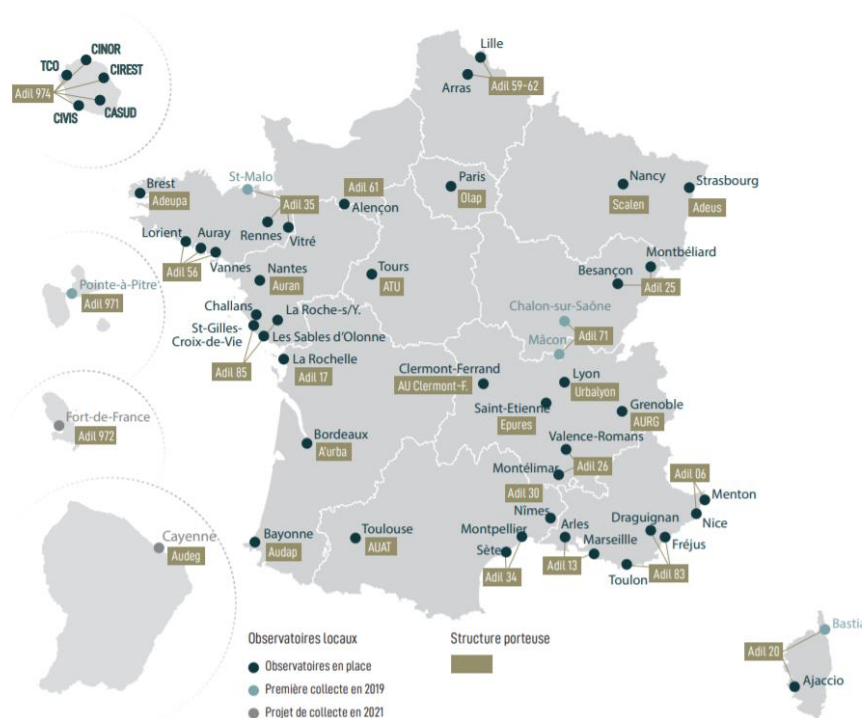


Introduction

Depuis 2013, sous l'impulsion du ministère en charge du logement et la loi ALUR de 2014, un réseau d'observatoires s'est mis en place avec la création de 19 observatoires. Chaque année ce réseau s'étoffe.

Fin 2016, l'antenne d'Ajaccio de l'ADIL de Corse a été sollicitée pour mettre en place et animer l'observatoire sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien en partenariat avec la CAPA, l'Etat et les partenaires locaux. Depuis 2019 l'antenne de Bastia de l'ADIL de Corse a également rejoint le réseau des observatoires locaux des loyers.

Aujourd'hui on compte 40 observatoires locaux couvrant 55 territoires. 12 observatoires sont agréés.



Les observatoires travaillent en réseau et répondent à une méthodologie commune. Des réunions d'échange et de formation régulières permettent de faire évoluer les outils et de partager les expériences.

Les méthodes utilisées (collecte, traitement, production des résultats) répondent à un cahier des charges commun à tous, rédigé par un comité scientifique. Il garantit des résultats fiables et comparables entre observatoire, et permet aussi de répondre aux questions des partenaires locaux.

L'observatoire des loyers permet d'avoir une connaissance transparente du niveau des loyers du parc privé ce qui représente un enjeu tant sur le fonctionnement du marché locatif privé que sur l'aide à la décision pour la mise en place de politiques locales.

Sans la collaboration financière de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, de l'Etat, principal financeur, sans la participation active des agents immobiliers qui nous fournissent leurs données et celle des particuliers qui acceptent de répondre à nos enquêtes, l'observatoire local n'existerait pas. Nous les en remercions.



Méthodologie

L'observatoire des loyers sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien collecte les données des logements du parc locatif privé non meublés occupés au 1^{er} janvier. Sont donc exclus de la collecte les logements du parc social, les logements meublés, les logements saisonniers.

Une collecte est réalisée auprès des agents immobiliers et des administrateurs de biens et des particuliers (propriétaires ou locataires) qui louent leur logement en direct. Ces derniers sont appelés par un centre d'appel pour recueillir les données. La majorité des agences immobilières de l'Agglomération participe à la collecte.

Chaque année des objectifs sont fixés par l'ANIL afin d'obtenir un échantillon représentatif du parc locatif privé. Pour 2020, ils sont établis à partir du fichier détail du recensement de la population de 2016. Cette source externe permet d'avoir une répartition complète du parc locatif privé, type de location, type d'habitat et nombre de pièces afin de déterminer le nombre de logements à collecter. En 2020, **l'objectif de collecte** sur l'ensemble de l'agglomération est de **1 293** logements loués vides, soit près de **12 %** du parc.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Gestion déléguée	69	260	452	237	69
Gestion directe	13	49	86	45	13

Les données, une fois recueillies, font l'objet d'une vérification et seuls les biens répondants aux critères sont sélectionnés. Les données sont ensuite enrichies des informations manquantes (époque de construction, surfaces manquantes). Un contrôle sur la cohérence des données, et la qualité des adresses est alors effectué.

La base est ensuite transmise au centre national de traitement (ANIL) qui procède à son tour à plusieurs contrôles en lien avec l'observatoire local. La base est pondérée et envoyée à l'observatoire pour le traitement en local avec analyse et publication des résultats.

L'observatoire des loyers s'engage à respecter les règles du traitement des données personnelles et de confidentialité des informations fournies dans le cadre de la collecte. Chaque observatoire répond aux règles du RGPD.



Tous les observatoires utilisent cette méthode de traitement qui répond au cahier des charges élaboré par le comité scientifique.

Chiffres clés

Chaque année, l'objectif fixé est dépassé et 2020 reste dans cette dynamique. Plus de 2600 données ont été collectées avec 2361 logements validés après contrôles. L'analyse porte sur les logements occupés au 1^{er} janvier 2020 loués non meublés, soit 2166 lots traités.

La collecte couvre cette année l'ensemble des communes de la CAPA grâce à la mobilisation des maires.

L'ensemble des communes de la CAPA constitue une seule zone d'étude.

Pour qu'un résultat soit publié il faut atteindre 50 références, en dessous le résultat ne serait pas significatif (ns).

2361 logements collectés (**182%** de l'objectif)

20% du parc locatif privé non meublé de la CAPA

15 agences ont participé

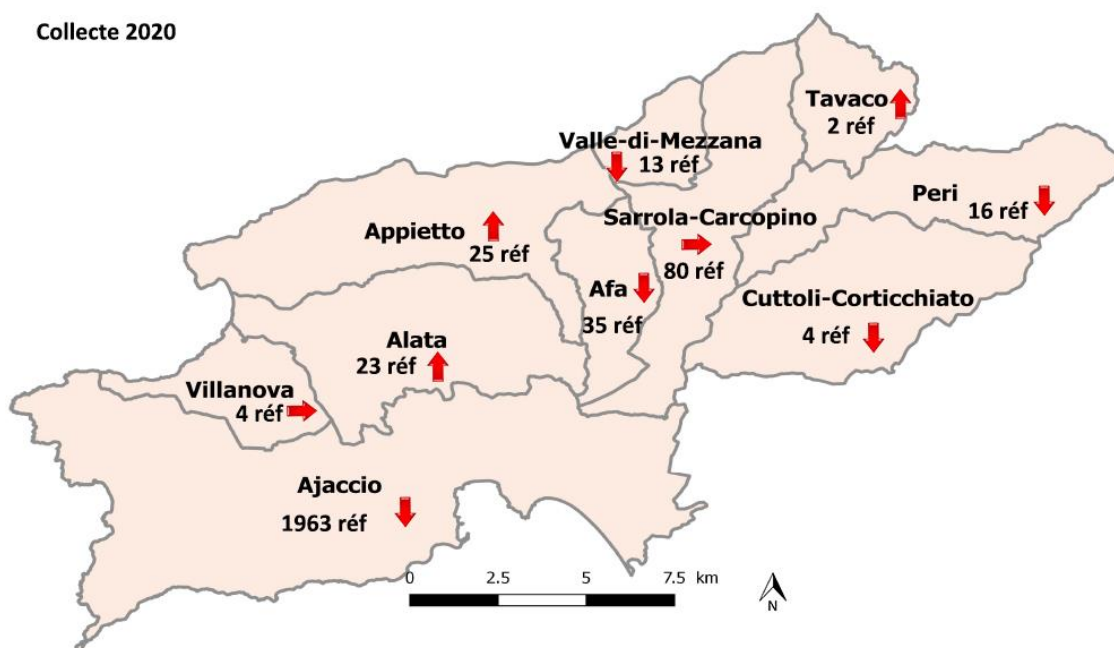
724 logements déjà observés l'année précédente.

1938 logements en gestion déléguée (+ 8,6%)

228 logements en gestion directe (-43%)

80 maisons collectées

Collecte 2020



Connaître le territoire

La population sur la CAPA

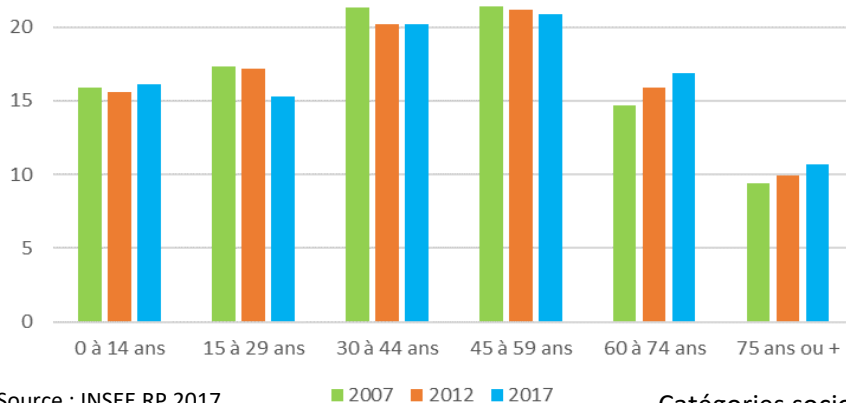
La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien compte au dernier recensement 87 311 habitants avec une augmentation de 8 % en 5 ans. Entre 2012 et 2017 la CAPA a gagné 6 566 habitants.

La population a augmenté dans toutes les communes de l'agglomération. Cette augmentation, comme dans la majorité des EPCI de Corse est exclusivement due aux flux migrations. Le solde naturel est quasiment nul voire négatif sur Ajaccio et Villanova. En Corse pour la 7^{ème} année consécutive le solde naturel est négatif.

Plus de la moitié de la population de Corse du Sud habite sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

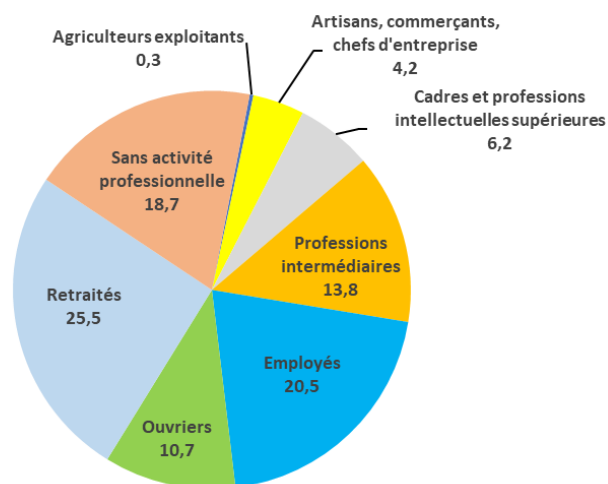
81% de la population de la CAPA vit sur Ajaccio.

Evolution de la population par âge sur la CAPA



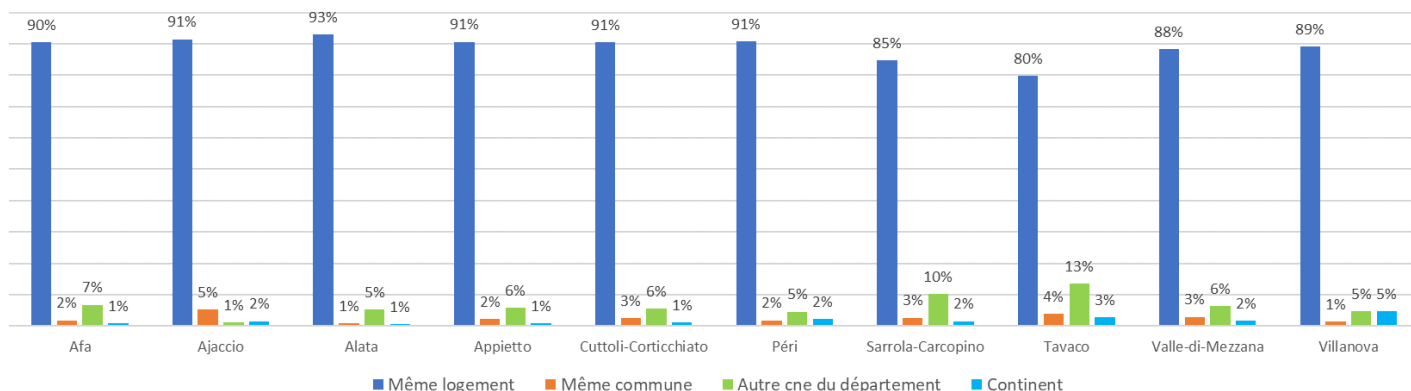
Un quart de la population de l'Agglomération est retraitée. La population de plus de 60 ans augmente chaque année, en 5 ans, elle a augmenté de près de 16%.

Catégories socioprofessionnelles des plus de 15 ans



Les nouveaux habitants de la CAPA, arrivent le plus souvent du département et pour certains du continent.

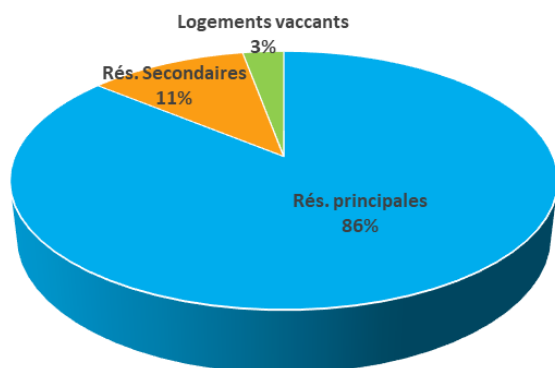
Origine des habitants de la CAPA par commune



Source : INSEE RP 2017

Le logement sur la CAPA

Catégories des logements

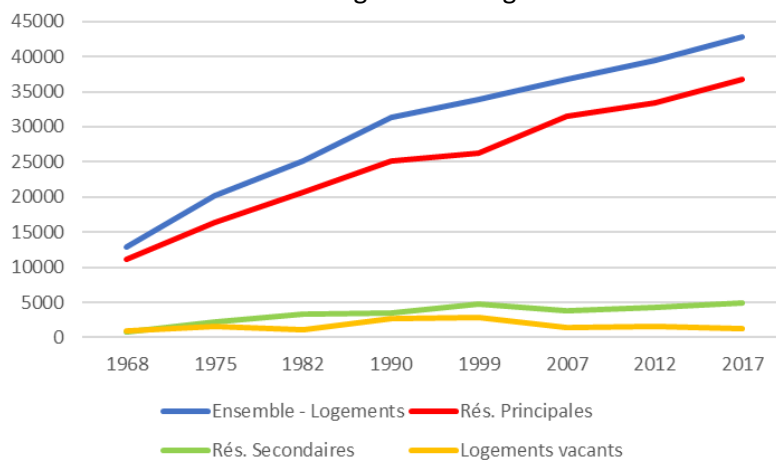


Source : INSEE RP 2017

Les logements vacants sont en recul avec environ 400 logements vacants en moins sur la CAPA depuis le dernier recensement de 2012 alors que nous comptons au total 2400 logements supplémentaires.

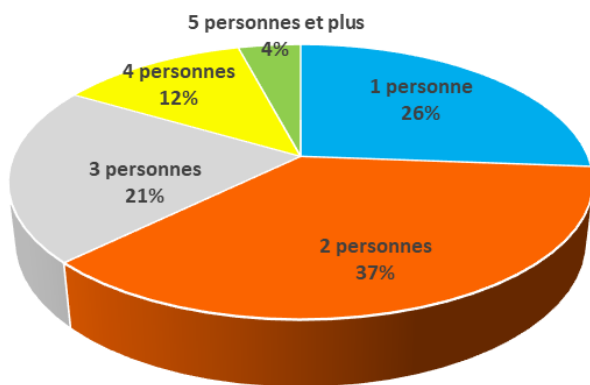
Le nombre de logements vacants diminue sur la CAPA tandis que la part de logements vacants situés sur Ajaccio augmente, aujourd'hui 89% de ces logements vacants se trouvent sur Ajaccio contre 83% en 2012. Reste à considérer le nombre de résidences secondaires qui augmentent légèrement et qui peuvent parfois être considérées comme logements vacants.

Evolution catégories des logements



Source : INSEE RP 2017

Nombre de personnes par résidence principale



Source : INSEE RP 2017

En moyenne les résidences principales accueillent 2.33 personnes.

Dans le parc locatif privé, chaque logement accueille en moyenne 2.26 personnes.

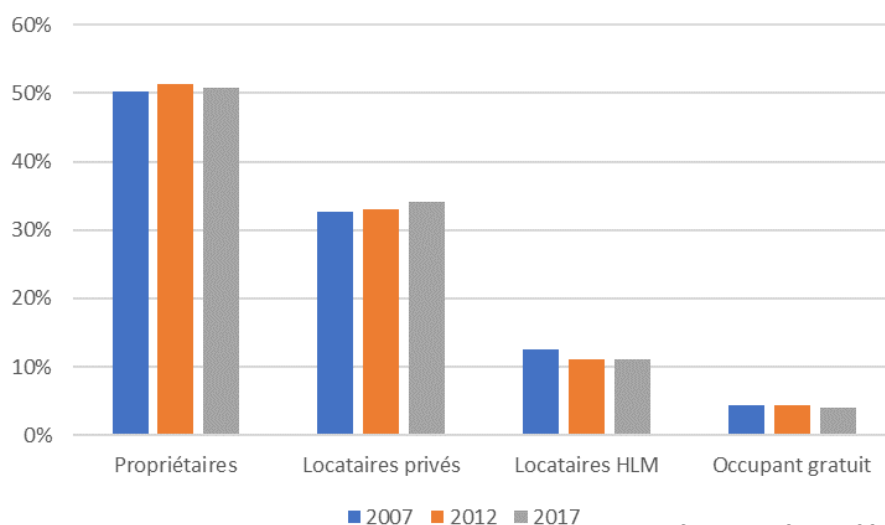
Près d'un ménage sur 3 est une personne seule. Parmi ces ménages, 50% ont emménagé depuis moins de 4 ans et 24% depuis moins d'1 an.

Ces ménages isolés consacrent une part plus importante de leur budget pour le

logement. Une approche plus fine permettrait de cerner leur profil et les difficultés qu'ils rencontrent.

Sur la CAPA, le revenu médian disponible annuel atteint 22 160€ et sur Ajaccio 21 480€. Avec 1/4 des ménages ayant un revenu annuel disponible inférieur à 15 850€ soit 1320€/mois.

Résidences principales par statut d'occupation



Source : INSEE RP 2017

L'arrivée de nouveaux logements impacte le parc locatif privé. Entre 2012 et 2017, ce parc compte 1438 logements supplémentaires et 1486 propriétaires de plus, même si la proportion des propriétaires dans les résidences principales reste stable.

Le parc locatif privé sur la CAPA

90% des logements en location dans le parc privé se situent sur Ajaccio. Le logement individuel ne représente que 9% des locations privées contre 91% en collectif. Les maisons sont principalement occupées par des propriétaires et hors Ajaccio.

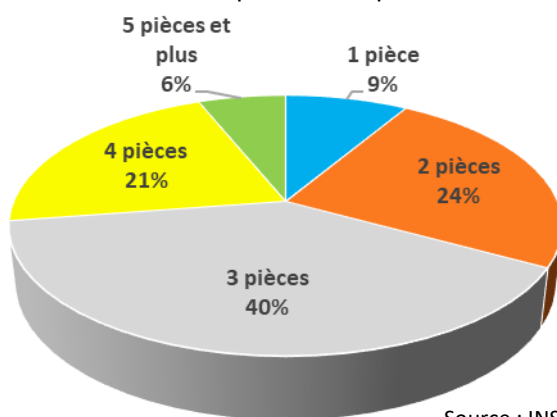


9 %



91 %

Structure du parc locatif privé - CAPA



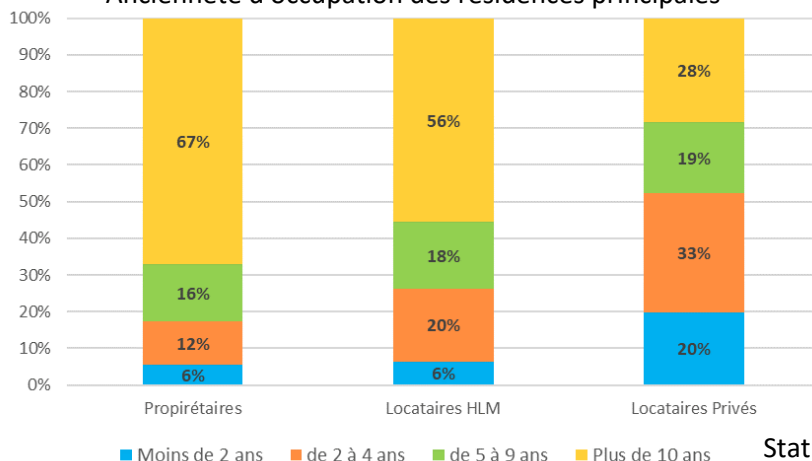
Source : INSEE RP 2017

Les petits et grands logements sont plus rares en location. Ce manque de petits logements, avec un loyer mensuel moins élevé, peut s'avérer être un réel problème pour les personnes seules.

2/3 des locataires privés sont âgés de 25 à 54 ans. 18% sont âgés de plus de 65 ans.

Cette part d'occupants de plus de 65 ans a légèrement diminué par rapport à 2012.

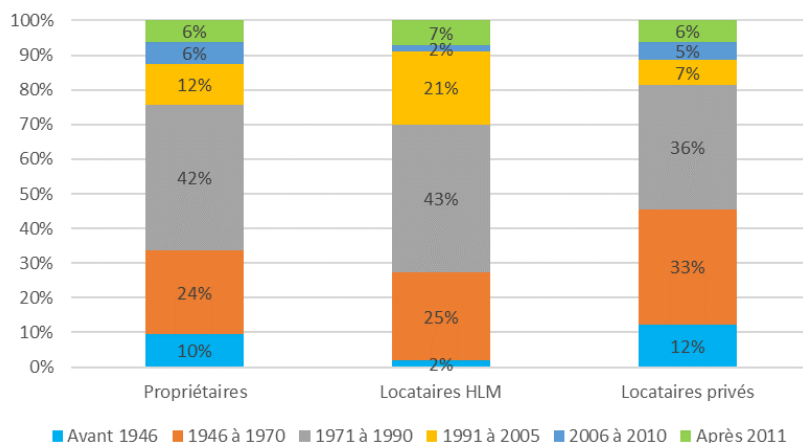
Ancienneté d'occupation des résidences principales



La stabilité des occupants est marquée pour les propriétaires et les locataires HLM. Il est difficile pour un locataire HLM de changer de logement du fait du délai d'attente pour l'obtention d'un logement. Sur la CAPA, le délai pour obtenir un logement est long.

Sur le locatif privé la rotation est plus élevée.

Statut d'occupation selon époque de construction



Source : INSEE RP 2017

Les Résultats

La collecte 2020 porte sur les loyers des logements loués dans le parc privé au 1^{er} janvier 2020, sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

Grâce à la mobilisation des agences immobilières, des communes et des particuliers, la collecte atteint un niveau égal à celui de 2019 avec 2166 logements non meublés, traités.

Le loyer médian au m² sur l'ensemble de la zone étudiée, tous critères confondus, s'élève à **10.8 €/m²**.

La moitié des logements ont un loyer compris entre 9.2 et 13€/m². La surface globale moyenne est de 70m².

Le loyer médian des maisons et des appartements sur l'ensemble de l'agglomération reste proche, avec 11€/m² pour les maisons et 10.8€/m² pour les appartements. Les maisons ont une surface moyenne plus élevée avec 88m².

Plusieurs facteurs jouent un rôle sur le niveau des loyers des logements occupés. Le principal reste la taille du logement. Mais la période de construction, l'ancienneté d'emménagement et la localisation ont également une incidence.

Pour les loyers de marché, la dynamique du marché locatif reste l'élément déterminant, le marché s'équilibre en fonction de l'offre et la demande – si la demande dépasse l'offre le loyer aura tendance à augmenter. **Le loyer de marché médian au m²** sur la CAPA tout type confondus atteint pour 2020 **11.9€/m²**.

Sur la CAPA, le loyer médian s'élève à **10.8€/m²**.

50% des loyers se situent entre 9.2 et 13€/m².

Le loyer de marché médian est de **11.9€/m²**.

Ce qu'en pensent les experts :

« Nous avons eu énormément de biens à louer et énormément de demandes de location depuis la fin du confinement en mai 2020 jusqu'à fin janvier 2021. L'offre était très importante ce qui nous a conduit à devoir baisser de nombreux loyers pour pouvoir les relouer.

Toutefois depuis le mois de février le marché locatif actuel tourne au ralenti. Il y a peu d'appartements à louer sur le marché. Les demandes quant à elles, sont toujours présentes, bien qu'un peu en diminution. Il est difficile pour les locataires de trouver le bien qu'ils souhaitent tant par la concurrence que par le peu de choix.

Il n'est plus nécessaire aujourd'hui de négocier une baisse des loyers actuellement, la tendance se ré-inverse.

Les biens les plus demandés sont toujours le F2 et le F3. »

Max Immobilier

« Le marché locatif est assez fluide et les biens présents sur le marché permettent aux candidats locataires de trouver un bien correspondant à leur attente.

Le neuf est particulièrement demandé et les biens présentés dans l'ancien doivent être irréprochables. »

L'Adresse

...

Ce qu'en pensent les experts :

« A mon sens aujourd'hui, les offres restent supérieures à la demande. Plusieurs biens ne trouvent pas preneur depuis 2 ans sur certains secteurs. (Les sanguinaires notamment et centre-ville)

Les biens les plus demandés sont sur l'entrée de ville et à l'extérieur sur les programmes neufs. Le marché change notamment sur le type de demande qui se trouve sur l'extérieur car l'activité économique y est plus importante

L'effet de la crise se ressent car aujourd'hui la plupart des locataires ont recours à un cautionnement personne physique car n'ont pas 3 fois le montant du loyer en revenus. »

Terra Immobilier

« Le marché locatif est très dynamique avec de nombreuses offres disponibles sur tout type de bien et de la demande.

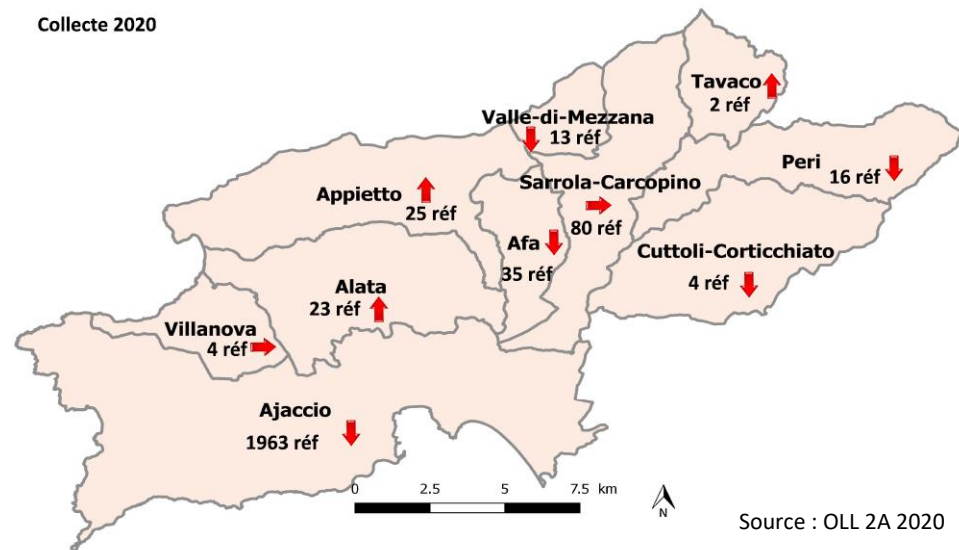
La période COVID a généré la libération de nombreux appartements (départs de saisonniers, séparations, retour dans la famille, etc... ?)

Les tarifs sont assez stables mais on peut noter une baisse pour les biens les plus défraîchis du fait de l'augmentation de l'offre sur le marché.

En conséquence, la demande est beaucoup moins sous tension. »

Secic

Le territoire totalement couvert par la collecte 2020



Les biens collectés se situent à 91% sur Ajaccio. 80 maisons ont été recensées, situées sur l'ensemble des communes, en majorité hors Ajaccio, contre 2086 appartements principalement situés sur Ajaccio.

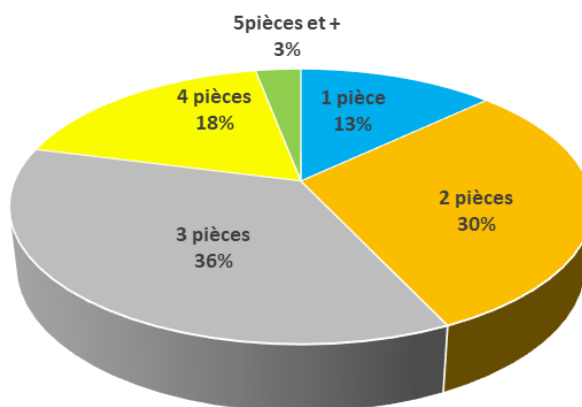
La structure du parc locatif sur les villages explique la différence du nombre de données collectées par rapport à Ajaccio. Il est essentiel que les maires des villages continuent à solliciter leurs administrés afin d'augmenter la collecte en 2021.

Une collecte représentative de la structure du parc locatif

Une collecte qui respecte bien la structure globale du parc.

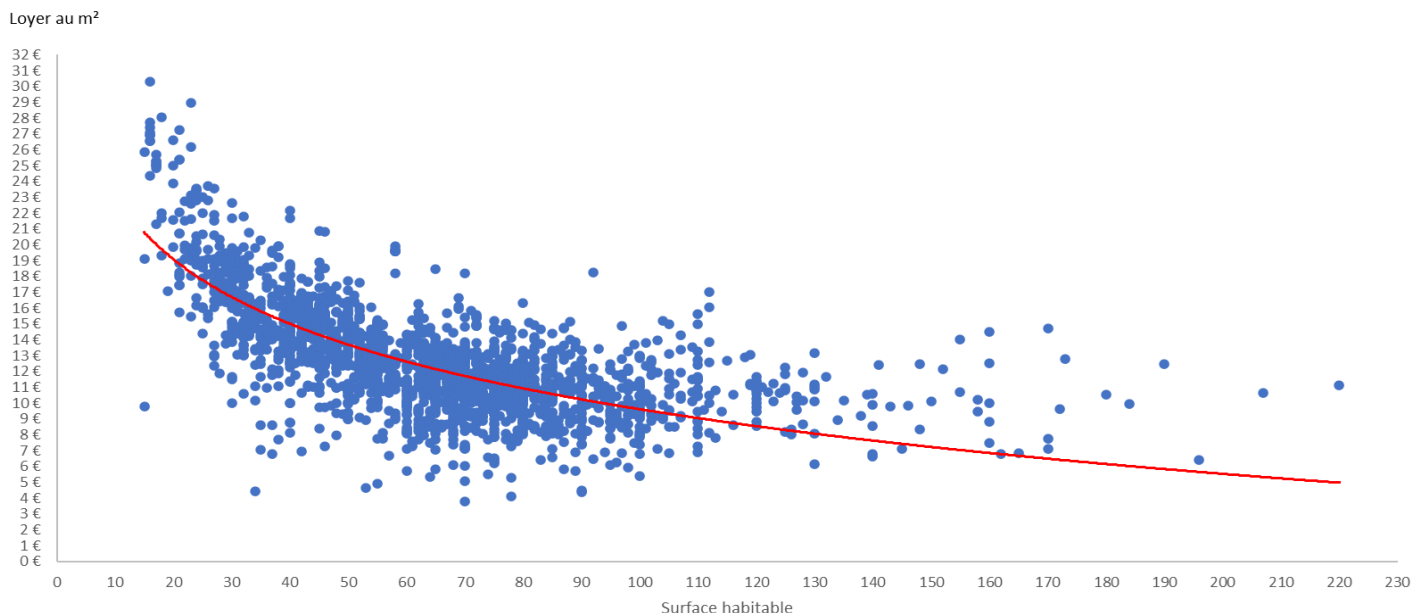
Les objectifs fixés sont largement dépassés pour tous les types de logements sauf pour les grands logements où l'objectif n'est atteint qu'à 67%.

La collecte par taille de logements



Source : OLL 2A 2020

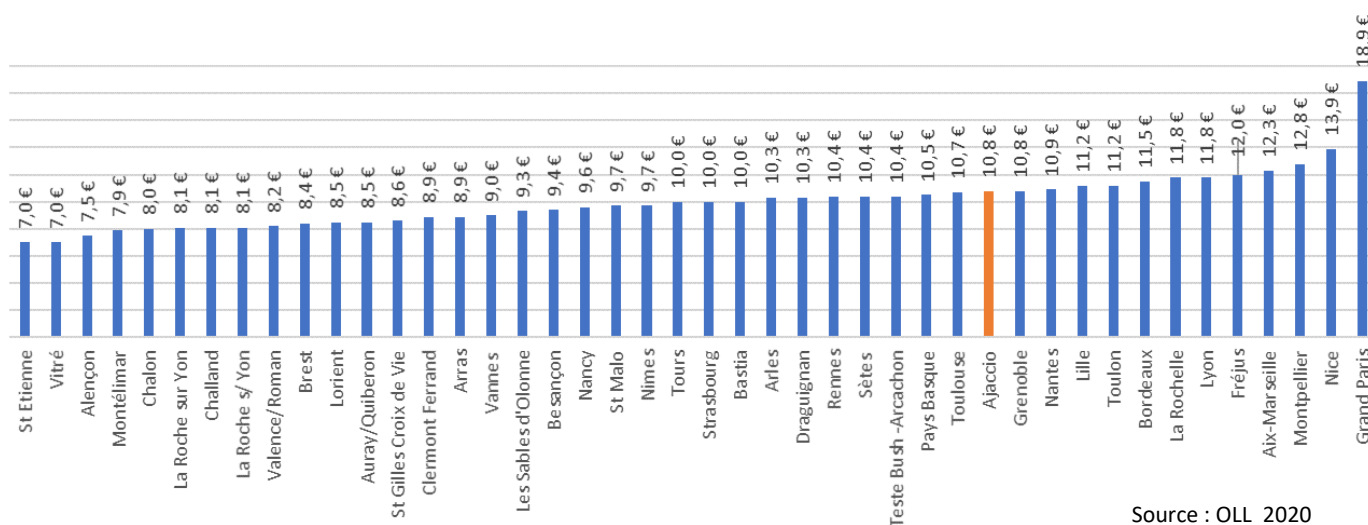
Corrélation entre surface et loyer au m² de l'ensemble des références



Source : OLL 2A 2020

La majorité des logements collectés ont le prix et la surface corrélés. Il y a quelques exceptions pour des petites surfaces qui ont un loyer plus faible que la moyenne (souvent de très anciens locataires...). D'autre part, seuls quelques très grands logements ont été collectés.

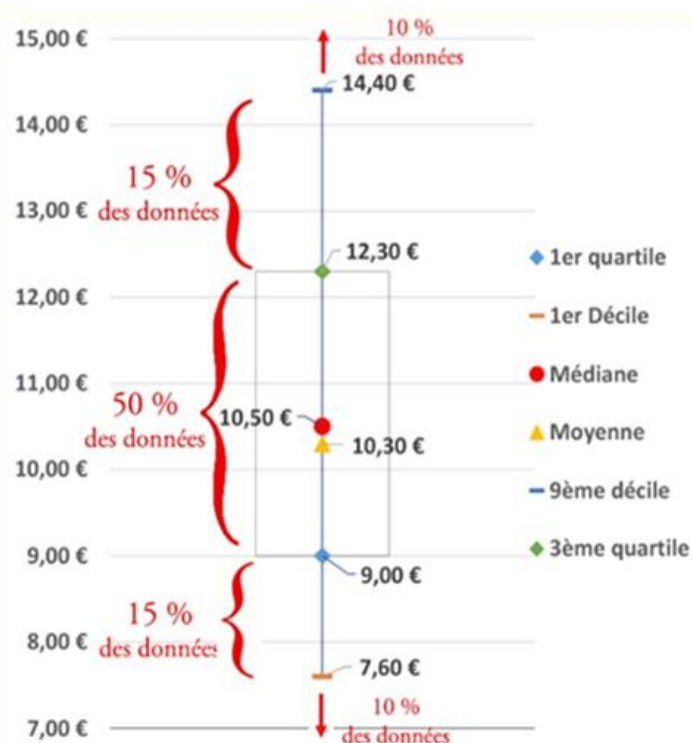
Un niveau de loyer sur la CAPA au-dessus de la moyenne nationale



Source : OLL 2020

Ce graphique répertorie l'ensemble des observatoires avec les résultats obtenus selon la même méthode d'analyse. Il faut noter qu'il s'agit des résultats 2019 sauf pour Ajaccio et Nîmes pour lesquels ce sont les résultats 2020. Mais le positionnement ne change pas si nous prenons pour Ajaccio le résultat 2019 qui était de 10,7€.

Aide à la lecture des résultats



Quelques clés pour lire les indicateurs de dispersion

La médiane est l'indicateur utilisé, plus robuste que la moyenne, elle partage la distribution en deux. Elle ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes. Quand la médiane et la moyenne sont proches, nous avons une bonne représentation avec une distribution assez symétrique.

Les 1er et 3ème quartile sont les limites qui séparent la distribution en 4. 25% des loyers sont inférieurs au 1er quartile et 25% sont supérieurs au 3ème quartile.

Les 1er et 9ème décile sont les limites au-dessous et au-dessus desquelles se trouvent les 10 % des loyers les moins chers (1er décile) et les 10% des loyers les plus élevés (9ème décile).

Les déterminants du niveau de loyer

Le loyer d'un logement est à considérer selon plusieurs critères. Il sera différent selon la taille du logement, l'ancienneté d'occupation du locataire ou l'époque de construction de l'immeuble. Il est important de tenir compte de ces éléments pour apprécier le loyer annoncé. La localisation peut également jouer sur le niveau de loyer ainsi que le fait d'être loué en direct ou par une agence immobilière.

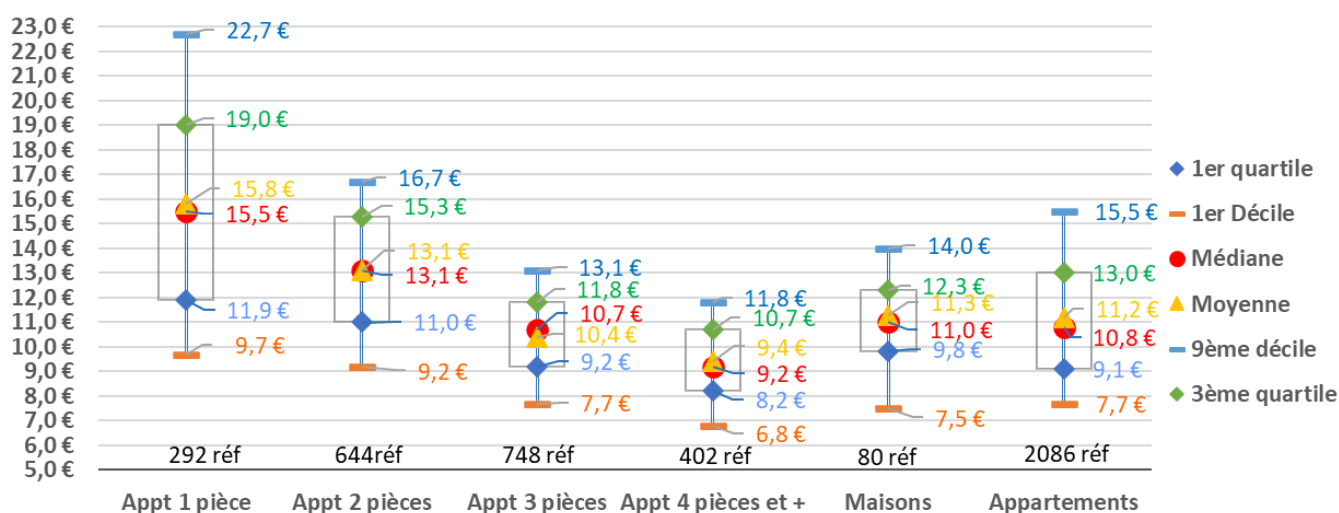
D'une manière plus générale, selon que le logement se situe en zone tendue ou non, le loyer ne va pas évoluer de la même manière puisqu'en zone tendue la réévaluation du loyer entre deux locations n'est pas libre.

Des écarts considérables entre les petits et les grands logements

Les petits logements sont moins nombreux sur le marché locatif privé, ce qui peut créer une tension supplémentaire sur cette typologie.

		au m ²						loyer mensuel	surface moyenne
	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen		
Appartements	1 pièce	292	9,7 €	11,9 €	15,5 €	19,0 €	22,7 €	441 €	29 m ²
	2 pièces	644	9,2 €	11,0 €	13,1 €	15,3 €	16,7 €	618 €	49 m ²
	3 pièces	748	7,7 €	9,2 €	10,7 €	11,8 €	13,1 €	729 €	70 m ²
	4 pièces et +	402	6,8 €	8,2 €	9,2 €	10,7 €	11,8 €	878 €	95 m ²
	Tous	2086	7,7 €	9,1 €	10,8 €	13,0 €	15,5 €	720 €	68 m ²
Maisons	Tout	80	7,5 €	9,8 €	11,0 €	12,3 €	14,0 €	951 €	88 m ²
Ensemble	Tout	2166	7,7 €	9,1 €	10,8 €	13,0 €	15,3 €	740 €	70 m ²

Source : OLL 2A 2020



Le loyer au m² reste plus élevé sur les petits logements. Le loyer coûte 5 à 7€ de plus au m² sur un petit logement que sur un T4 et plus. En effet l'offre est moins importante, la rotation peut être plus élevée et les effets de structures sont plus lourds sur un petit logement.

A surface égale un T1 se loue 5.2% plus cher qu'un T2.

10% des T1 sont loués plus de 22.7€/m² - il s'agit de logements dans lesquels le locataire est arrivé dans l'année avec des surfaces inférieures à 20m².

Une location d'un 2 pièces coute en moyenne 618€ par mois. Ces biens se situent majoritairement sur Ajaccio. Sachant qu'un T2, dans le parc privé, est occupé par une personne seule dans 52% des cas et que le revenu médian sur Ajaccio s'élève à 21 480€ par UC, soit un revenu mensuel de 1790€, il faudrait que le loyer soit inférieur à 591€, pour respecter la règle des 33% d'endettement.

Le quota de 50 références pour la collecte des appartements 5 pièces n'est pas atteint, ils seront donc intégrés aux 4 pièces et plus. (pour information sur les 45 appartements de 5 pièces et plus collectés l'estimation du loyer médian est de 8.81€/m²).

Ce qu'en pensent les experts :

« Les personnes seules ayant des revenus modestes rencontrent des difficultés pour se loger car les loyers de petites surfaces sont toujours élevés sur Ajaccio et sa région.

En effet, pour être éligible, le taux d'effort d'un candidat locataire ne doit pas excéder 35% de ses ressources mensuelles ce qui laisse peu de chances à des personnes seules percevant un SMIC. »

...

« Pour les personnes seules, c'est et ce sera toujours difficile de manière générale pour se loger. Il faut noter que les personnes qui ont de faibles revenus ne contactent pas vraiment les agences car elles savent par avance que les critères de solvabilité sont trop élevés. » ...

« Les personnes seules rencontrent des difficultés du fait de leur revenus, elles n'ont souvent pas 3 fois le montant du loyer en revenus et les loyers des studios sont entre 500 et 600€. D'ailleurs leur demande qui porte sur les studios (ne pouvant pas se permettre plus grand car trop cher) sont difficilement satisfaites car il n'y a quasi aucun turn-over sur les studios. »

« Pour les personnes seules, les problématiques vont être les ressources et le type d'emploi, qui sont les indicateurs qui nous permettent de sécuriser la location. Les personnes seules ont souvent des difficultés à avoir les garanties suffisantes (taux d'endettement trop élevé).

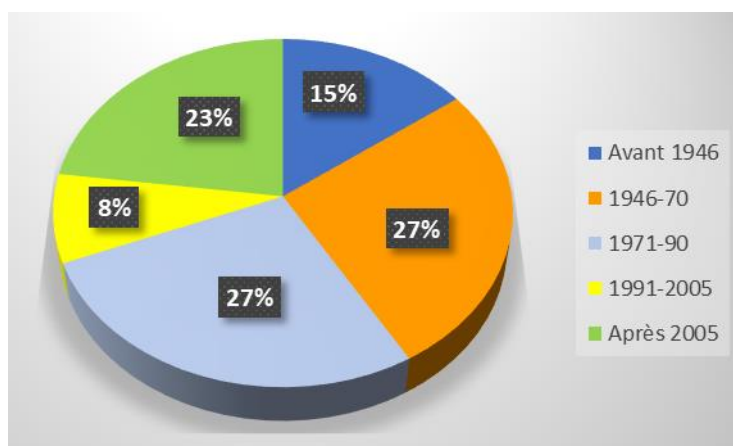
Leurs demandes sont diverses : du studio au F2 pour les plus jeunes ou couple sans enfant séparés, aux F4 pour les personnes séparées avec enfant(s).

On note que pour les plus jeunes (-de 31ans) le dispositif de garantie VISALE est une aide très appréciable et c'est un dispositif en développement continue. »



Les logements récents plus chers

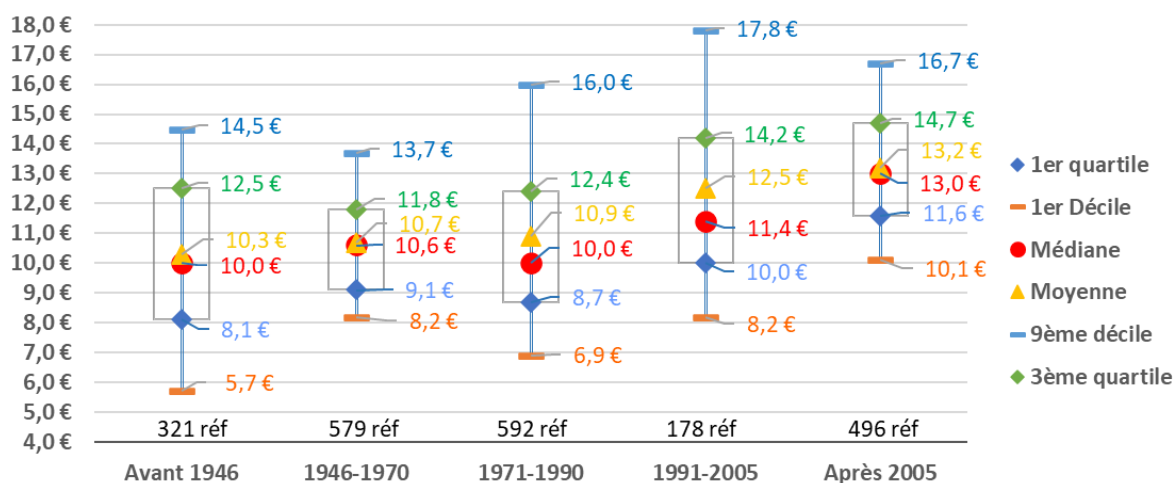
Répartition de la collecte



Source : OLL 2A 2020

au m²

	Appartement	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Ensemble	Avant 1946	321	5,7 €	8,7 €	10,0 €	12,5 €	14,5 €	10,3 €	648 €	66 m ²
	1946 - 1970	579	8,2 €	9,1 €	10,6 €	11,8 €	13,7 €	10,7 €	716 €	69 m ²
	1971 - 1990	592	6,9 €	8,7 €	10,0 €	12,4 €	16,0 €	10,9 €	725 €	72 m ²
	1991 - 2005	178	8,2 €	10,0 €	11,4 €	14,2 €	17,8 €	12,5 €	845 €	75 m ²
	Après 2005	496	10,1 €	11,6 €	13,0 €	14,7 €	16,7 €	13,2 €	860 €	69 m ²



Source : OLL 2A 2020

L'ancienneté de la construction impacte le niveau des loyers. Les logements loués dans les immeubles des années 60-70 qui représentent près de 50% du parc locatif privé, ont un loyer proche des 10€/m² alors que ceux loués dans les constructions d'après 2005, atteignent un loyer médian de 13€/m² avec une surface moyenne de 69 m², ce qui donne un loyer mensuel proche des 900€.

Pour les constructions comprises sur la période 1991-2005, les 10% des logements loués à plus de 17.8€/m² sont des petits logements situés aux Crêtes, ce qui explique ce niveau de loyer.

Le tableau ci-après permet de croiser l'effet taille du logement et époque de construction sur le niveau des loyers.

		au m²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Avant 1946	40								
	1946 - 1970	75	11,0 €	11,5 €	14,7 €	19,3 €	25,8 €	16,6 €	455 €	29 m²
	1971 - 1990	87	10,7 €	11,6 €	14,9 €	18,3 €	20,7 €	15,3 €	449 €	31 m²
	1991 - 2005	21								
	Après 2005	69	13,7 €	15,6 €	17,2 €	18,9 €	20,0 €	17,2 €	516 €	31 m²
Appt 2 Pièces	Avant 1946	119	8,5 €	10,0 €	12,2 €	13,2 €	15,8 €	11,9 €	579 €	49 m²
	1946 - 1970	128	8,4 €	9,8 €	12,4 €	13,9 €	14,4 €	12,0 €	585 €	50 m²
	1971 - 1990	166	8,3 €	11,0 €	14,1 €	16,3 €	18,8 €	14,1 €	600 €	44 m²
	1991 - 2005	63	9,7 €	10,0 €	11,7 €	16,1 €	17,7 €	13,2 €	655 €	51 m²
	Après 2005	179	13,0 €	13,6 €	14,9 €	15,8 €	16,7 €	14,8 €	691 €	47 m²
Appt 3 Pièces	Avant 1946	101	5,6 €	8,5 €	9,4 €	11,2 €	13,9 €	9,8 €	657 €	68 m²
	1946 - 1970	226	7,7 €	9,5 €	10,7 €	11,6 €	12,4 €	10,4 €	696 €	67 m²
	1971 - 1990	212	8,0 €	8,6 €	9,9 €	11,4 €	12,1 €	9,8 €	747 €	76 m²
	1991 - 2005	47								
	Après 2005	189	9,6 €	11,3 €	12,6 €	13,4 €	14,8 €	12,5 €	845 €	69 m²
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	61	5,9 €	6,1 €	7,9 €	10,0 €	11,2 €	8,2 €	871 €	105 m²
	1946 - 1970	150	7,0 €	8,7 €	9,8 €	10,7 €	12,3 €	9,8 €	846 €	88 m²
	1971 - 1990	127	5,7 €	7,4 €	8,9 €	10,2 €	11,1 €	8,9 €	858 €	96 m²
	1991 - 2005	47								
	Après 2005	59	8,0 €	10,4 €	12,0 €	12,7 €	13,2 €	11,5 €	1 169 €	104 m²

Source : OLL 2A 2020

Les constructions récentes comptent peu de petits et grands logements.

Les logements récents demeurent plus chers, cette différence s'accroît encore si la surface du logement est petite.

Quelle que soit la taille du logement, dans les constructions récentes le loyer est plus élevé. Les investissements locatifs sont réalisés sous le dispositif PINEL. La majorité des ensembles neufs ou récents sont situés sur Ajaccio, qui est en zone fiscale A avec un plafond de loyer à 12,95€/m² pour 2020.

Pour fixer le montant du loyer mensuel on évoque la notion de surface utile (surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes).

Par exemple : Pour les T2 construits après 2005, la surface moyenne est de 47m. Pour notre exemple nous prenons un appartement de 47m² équipé d'un balcon de 10m².

Surface utile = surface habitable + 1/2 surfaces annexes

Surface utile = 47 + (1/2 * 10) = 52m²

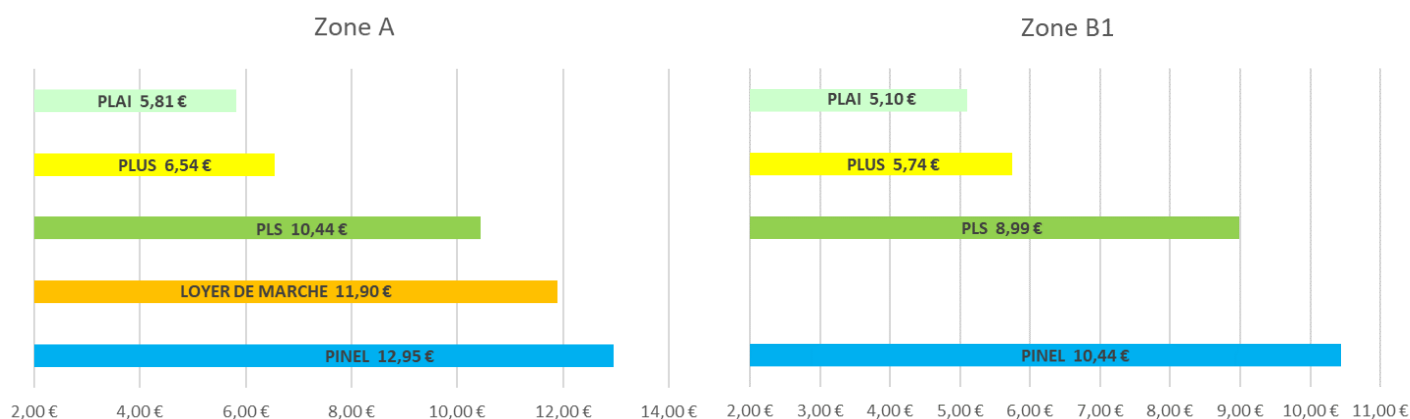
Plafond loyer Pinel : 12.95 €/m²

Coefficient multiplicateur = 1.06538

Loyer mensuel = surface utile * coef multiplicateur * plafond Pinel = 720 €

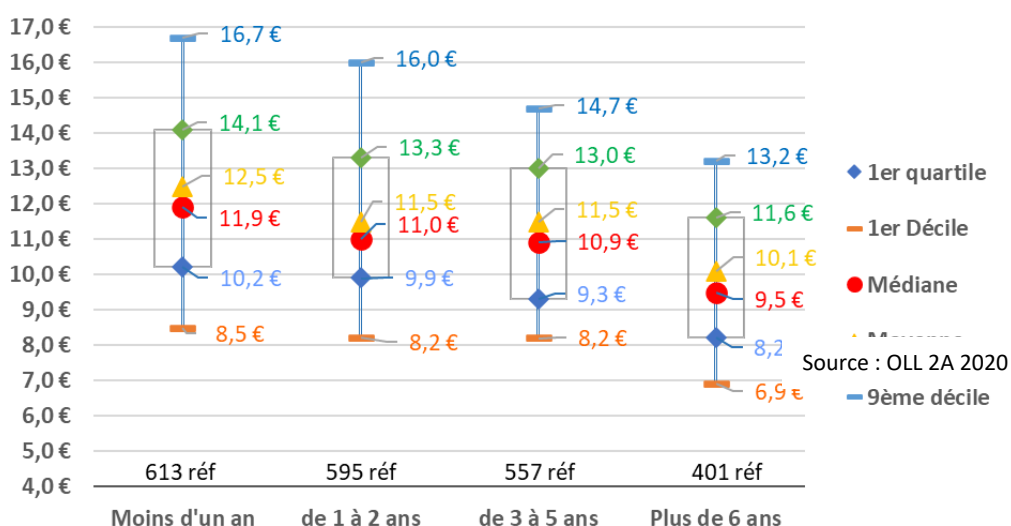
Si nous ramenons au m² nous atteignons : 720/47 = 15.3 €/m²





Un loyer de marché global proche des 12€/m²

		au m²						loyer mensuel	surface moyenne
	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen		
Ensemble	Moins d'un an	613	8,5 €	10,2 €	11,9 €	14,1 €	16,7 €	12,5 €	817 m²
	de 1 à 2 ans	595	8,2 €	9,9 €	11,0 €	13,3 €	16,0 €	11,5 €	734 m²
	de 3 à 5 ans	557	8,2 €	9,3 €	10,9 €	13,0 €	14,7 €	11,5 €	74 m²
	Plus de 6 ans	401	6,9 €	8,2 €	9,5 €	11,6 €	13,2 €	10,1 €	69 m²

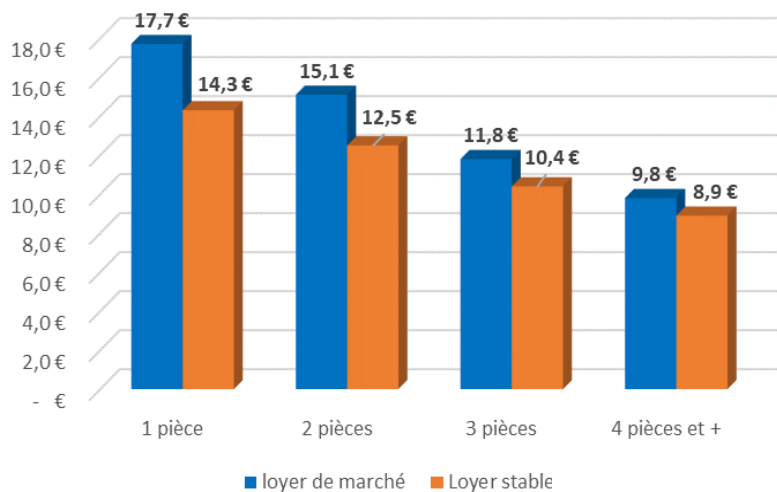


Près d'un tiers des logements collectés a changé de locataire dans l'année écoulée.

Plus la date d'emménagement est ancienne, plus de 6 ans, et plus le loyer médian est faible. Ce phénomène s'explique par le fait que chaque année la seule révision possible est celle de l'IRL (Indice de référence des loyers) qui est, ces dernières années aux alentours de 1%.

Le loyer de marché (emménagé depuis moins d'un an) frôle les 12€ du m² tous types confondus.

Par contre si l'on intègre l'époque de construction, pour les logements construits après 2005, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans les lieux le loyer avoisine 13€/m². Par exemple sur les Sanguinaire où les loyers sont élevés même pour les locataires entrés depuis plus de 10 ans, c'est l'époque de construction et la situation qui impactent le niveau de loyer et non l'ancienneté du locataire.

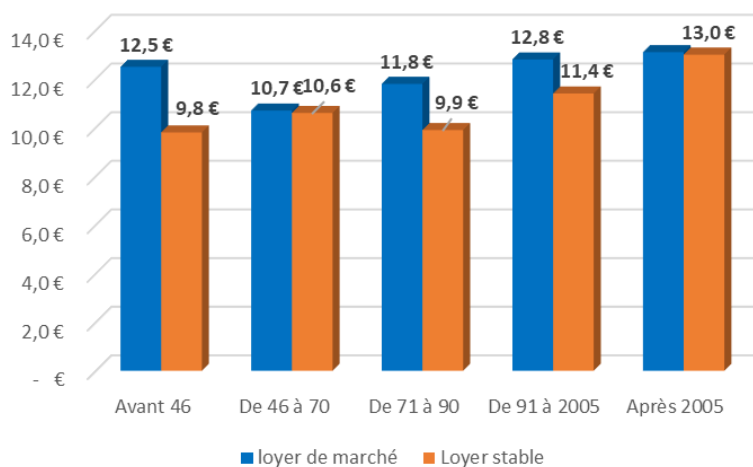


Source : OLL 2A 2020

En croisant la taille du logement et son ancienneté d'occupation, on remarque que le loyer de marché des petits logements est largement supérieur au loyer de marché médian. La taille impacte le niveau de loyer mais ce n'est pas le seul facteur, l'offre agit également. En effet les petits logements étant peu nombreux, la demande est plus forte que l'offre, cela fait grimper les loyers.

L'âge du bâti n'a pas beaucoup d'incidence sur le loyer de marché. Ici, le loyer de marché est proche du loyer stable pour les constructions d'après 2005 car dans ces logements près de la moitié des locataires sont entrés depuis moins de 3 ans.

En effet l'écart se creuse réellement quand le locataire est entré dans les lieux depuis plusieurs années.



Source : OLL 2A 2020



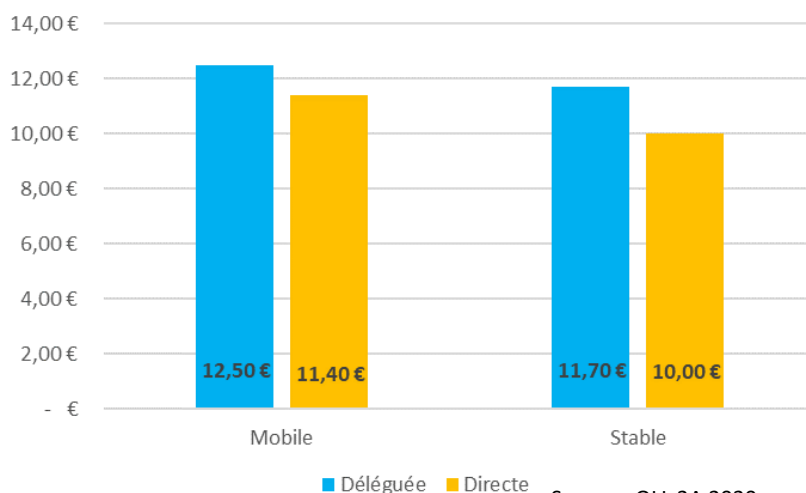
Un écart de loyer selon le mode de gestion

Selon que le logement soit géré par une agence ou par un particulier, le loyer est différent.

Sur la collecte 2020 la différence est de l'ordre de 1,6 € au m².

Cette différence peut s'expliquer par le fait que beaucoup de propriétaires privés n'appliquent pas systématiquement la révision annuelle du loyer.

De plus les locations en gestion directe de petites tailles sont minoritaires. Elles portent surtout sur des T3. Les petites surfaces qui ont des loyers au m² plus élevés, se retrouvent surtout en gestion déléguée.



Source : OLL 2A 2020

Notes :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Conclusion

L'observatoire local des loyers sur la CAPA en est à sa quatrième année d'observation. Cet outil permet d'avoir une connaissance plus précise du marché locatif privé et de pouvoir réfléchir sur des thématiques en lien avec ce marché. Chaque année l'objectif de collecte fixé par l'ANIL est dépassé, et ce grâce à la participation des agences immobilières (Sécic – Max Immobilier – L'adresse – Actif Immobilier – 2A Immobilier – Alpha Gest – Agence du Sacré Cœur – Agence Seren'Immo – Guy Hoquet – Impérial Loc – L'Ilmo -Kallisté Conseil – Agence BIS – Société de Gestion Immobilière – Terra Immobilier – Isula – Agence du Golfe Porticcio). Nous les remercions pour leur collaboration.

Nous remercions également les particuliers qui ont participé en nous transmettant leur fichier, en répondant au questionnaire papier ou en nous répondant au téléphone. Merci également aux maires des communes de la CAPA qui ont su relayer l'information auprès de leurs administrés.

Sur un territoire, le parc locatif privé joue un rôle très important dans le parcours résidentiel, ceci est d'autant plus vrai sur la CAPA où un tiers des résidences principales est occupé par un locataire du secteur privé. Et le nombre de locatif privé continue d'augmenter.

Ce parc permet parfois de combler le manque de logements sociaux pour lesquels le délai d'obtention peut être très long. En 2020, une étude sur la comparaison des deux parcs a été réalisée et elle sera poursuivie en 2021.

L'analyse de ce parc permet également de mesurer les incidences de l'arrivée de logements sur le marché et d'accompagner les approches de revitalisation.

Cette analyse permet aussi de soulever un problème, celui du logement pour les personnes seules. En effet avec un seul revenu, souvent proche du SMIC, il s'avère très difficile de se loger dans un parc où les loyers de marché, pour les petits logements, dépassent les 15€/m².

Sur la CAPA, le parc locatif privé se heurte au parc de logements en résidence secondaire qui sont pour la plupart des logements loués en locations saisonnières. Ces locations sont présentes sur l'ensemble des communes avec une majorité sur Ajaccio. Il s'agit très souvent de petits logements (Studios, T1, T2). Ces petits logements sont plus rares sur le marché locatif privé. La crise sanitaire et la diminution du nombre de touristes va peut-être modifier cette tendance.

Dans le parc privé sur 2020 le marché est resté dynamique mais qu'en sera-t-il en 2021 ? Comment les demandes vont-elles évoluer ? La Corse est en effet très impactée économiquement par la crise sanitaire.







Immeuble Panero
Boulevard Dominique Paoli
20090 AJACCIO
Tél : 04 95 20 85 25
Fax : 04 95 10 15 82
Email : [adil.2a@orange. Fr](mailto:adil.2a@orange.fr)
Site : www.adil2a.org

Directeur de Publication : Lucienne Géronimi

Réalisation et Rédaction : Annie Hiland

