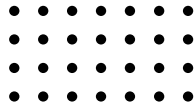




2025

Observatoire des loyers

Les loyers du parc privé de la Communauté
d'Agglomération du Pays Ajaccien



Mot du Président de la CAPA

Depuis 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien s'appuie sur l'expertise de l'ADIL de Corse pour conduire l'Observatoire Local des Loyers. Au fil des années, cet outil s'est imposé comme une référence pour mieux comprendre les évolutions du marché locatif privé et éclairer les décisions publiques en matière d'habitat.

L'année 2025 marque une nouvelle étape dans la consolidation de cette démarche. Grâce à la mobilisation des professionnels de l'immobilier et de l'ensemble de nos partenaires, plus de 3 100 références ont été collectées, permettant d'observer près de 23 % du parc locatif privé vide de la CAPA. Cette qualité de collecte, qui dépasse largement les objectifs fixés, témoigne de la confiance accordée à notre observatoire et de la solidité du partenariat construit depuis maintenant neuf ans.

Les résultats confirment un marché locatif toujours sous tension. Le loyer médian atteint désormais 12 €/m², tandis que le loyer de marché s'établit à 13,9 €/m². Ces niveaux illustrent les difficultés persistantes d'accès au logement pour de nombreux ménages et rappellent combien il est indispensable de disposer d'indicateurs fiables pour accompagner les politiques publiques et anticiper les besoins de notre territoire.

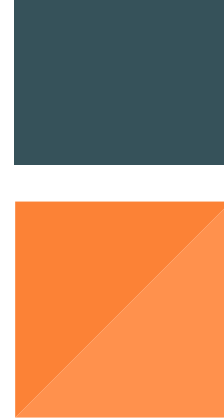
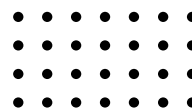
Dans ce contexte, l'Observatoire Local des Loyers constitue un véritable outil d'aide à la décision. Il permet de suivre les évolutions du marché, d'objectiver les constats et d'apporter aux élus, aux partenaires et aux professionnels une connaissance partagée, indispensable à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée aux réalités locales.

Je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des professionnels de l'immobilier, ainsi que les équipes de l'ADIL de Corse, dont l'engagement et la qualité du travail permettent, année après année, d'enrichir cet observatoire. Leur implication contribue à faire de cet outil une référence au service de l'intérêt général.

Ensemble, poursuivons cette ambition commune : mieux connaître notre territoire pour mieux répondre aux besoins de ses habitants et favoriser un accès au logement plus équilibré, plus durable et plus accessible à tous.

Le Président de la CAPA
Stéphane SBRAGGIA

Mot du Président de l'ADIL



L'accès au logement demeure aujourd'hui l'un des principaux défis auxquels notre territoire est confronté. Dans un contexte marqué par une forte tension sur le marché immobilier, la connaissance précise des loyers pratiqués constitue un enjeu essentiel pour éclairer les décisions publiques et accompagner l'ensemble des acteurs du logement.

L'Observatoire des loyers du parc privé de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien répond pleinement à cette ambition. Grâce à une méthodologie rigoureuse et à la mobilisation de nombreux partenaires, professionnels de l'immobilier, propriétaires bailleurs, collectivités et services de l'État, il met à disposition des données objectives, fiables et comparables dans le temps.

Cette édition 2025 permet de mesurer les évolutions du marché locatif, d'identifier les dynamiques à l'œuvre et de mieux appréhender les réalités auxquelles sont confrontés les ménages comme les bailleurs. Ces résultats constituent un outil d'aide à la décision indispensable pour adapter les politiques locales de l'habitat, favoriser un développement équilibré du territoire et contribuer à améliorer les conditions d'accès au logement.

Je tiens à remercier l'ensemble des partenaires qui participent à la réussite de cet observatoire, en particulier l'État, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, les professionnels de l'immobilier ainsi que les propriétaires qui acceptent de partager leurs données. Leur engagement collectif garantit la qualité et la pertinence des analyses présentées dans cette publication.

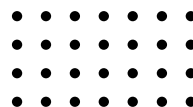
Plus que jamais, disposer d'une connaissance fine et objective du marché locatif est une condition indispensable pour répondre aux enjeux du logement en Corse. L'ADIL de Corse poursuivra pleinement cette mission d'observation, d'information et d'accompagnement au service de l'intérêt général.

Le Président de l'ADIL de Corse
Ghjuvan' Santu LE MAO

SOMMAIRE

Le réseau des OLL en 2025	4
Une méthodologie commune	5
La CAPA	7
Données de cadrage	8
La population de la CAPA	8
L'habitat de la CAPA	10
Le parc locatif privé de la CAPA	12
Le niveaux de loyers du parc privé non meublé	15
L'Agglomération entièrement couverte	15
Éléments de lecture	16
Les niveaux de loyers	17
L'évolution des loyers	18
Les petites surfaces toujours plus chères	19
Un loyer de marché qui reste élevé	22
La garantie visale	24
Le type de gestion	25
Les loyers sur l'ensemble des OLL	26
Conclusion	27

Le réseau des OLL en 2025



Ensemble des OLL du réseau



Source : ANIL- OLL

L'ensemble des OLL constitue un réseau national. Les données fournies par ce réseau, selon la même méthodologie, enrichissent les recherches et participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif privé.

37

OLL en place

67

Agglomérations observées

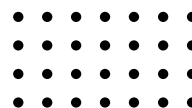
54 %

du parc locatif privé couvert

+16

Agglomérations couvertes en 5 ans

Une méthodologie commune



Chaque OLL respecte les prescriptions méthodologiques communes validées par le comité scientifique.

Objectifs de collecte : transmis par l'ANIL basé sur le recensement de la population.

La collecte : recueil des données auprès des professionnels et enquête téléphonique auprès des particuliers.

Préparation de la base de données : Les données sont vérifiées, enrichies (époque de construction - nombre de pièces, surfaces, adresses...).

Validation et pondération des données : Après plusieurs contrôles effectués par l'ANIL la base est pondérée et transmise à l'OLL pour traitement des résultats.

Publication des résultats

Les références collectées sont les logements du parc locatif privé non meublé occupés au 1er janvier 2025.

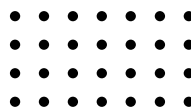
Les logements meublés, les logements loi 48, les logements sociaux et les locations saisonnières sont exclus du traitement.

Pour être validé, un bien doit obligatoirement renseigner les informations suivantes :

- L'adresse du logement
- La nature du bien
- La typologie
- La surface
- Le type de bail (meublé ou non)
- La date d'entrée du locataire présent au 1er janvier
- Le loyer hors charges
- Le montant des charges

L'OLL répond aux règles du règlement général de la protection des données (RGPD) et s'engage à respecter les règles de confidentialité en supprimant toutes les données personnelles.

La CAPA



CHIFFRES CLES 2025

3 128

Logements collectés enrichis

2 739

Logements non meublés analysés

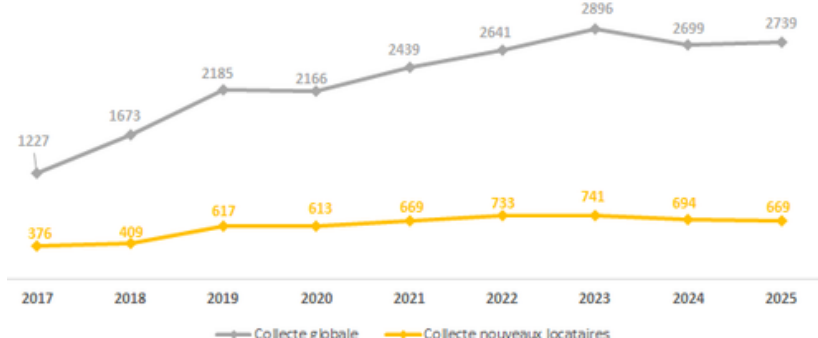
23.3 %

du parc locatif privé de la CAPA observé

17

Agences ont participé

Evolution de la collecte



Source : OLL 2A

12€/m²

Loyer global médian au m²

13.9€/m²

Loyer de marché médian au m²

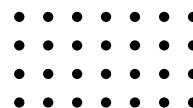
795€/mois

Loyer global mensuel médian

877€/mois

Loyer de marché mensuel médian

Données de cadrage



La population de la CAPA



La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien représente l'agglomération la plus peuplée de Corse avec près de 93 000 habitants ce qui correspond à 26 % de la population totale de l'île. Par ailleurs, 81 % de cette population réside à Ajaccio.

	CORSE	2A	CAPA	AJACCIO	2B	CAB	BASTIA
Population	351 276	166 045	92 766	75 343	185 231	61 920	47 459
évolution / an	+1%/an	+1,3%/an	+1,%/an	+1,5%/an	+0,8%/an	+1%/an	+1%/an
Plus de 60 ans	31%	61%	29%	29%	31%	30%	29%
Moins de 30 ans	30%	29%	31%	32%	30%	30%	31%

Source : INSEE -RP 2022

L'augmentation de la population au sein de la CAPA et à Ajaccio est exclusivement due à l'arrivée de nouveaux résidents. La CAPA connaît une dynamique à l'échelle insulaire avec plus de 10 000 habitants supplémentaires au cours de la dernière décennie.

20% de ces nouveaux arrivants viennent du continent.

Plus de la moitié d'entre eux optent pour une location qu'elle soit vide ou meublée, il s'agit d'actifs âgés de 25 à 50 ans.

Depuis plus de vingt ans, la taille des ménages est restée stable, avec une moyenne de 2.32 personnes par logement au sein de l'Agglomération et de la ville d'Ajaccio. Cependant, on observe une augmentation du nombre de familles monoparentales chaque année. La CAPA en compte **4 815** lors du dernier recensement, représentant **12.2%** des ménages.



Les revenus

Le revenu médian est un des plus élevé de l'île avec **23 900€**.

Le revenu disponible annuel médian des locataires du parc privé est de **20 190€/an** soit **1 682€/mois** par unité de consommation.

L'EMPLOI

Le niveau des revenus, au dessus de la moyenne nationale, reflète une économie dominée par les fonctions administratives et les services publics.

87% des emplois se concentrent à Ajaccio.

Le taux de chômage est inférieur à la moyenne nationale avec 6.3%.

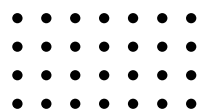
LA POPULATION

92 766 habitants

2.32 personnes / logement

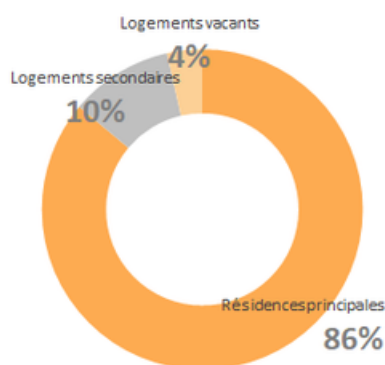
23 900 €/an : Revenu disponible par UC

L'Habitat de la CAPA



La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien est la première destination pour les arrivants en Corse. Au cours de la dernière décennie, elle a enregistré près de 6000 résidences principales supplémentaires.

45 656 logements



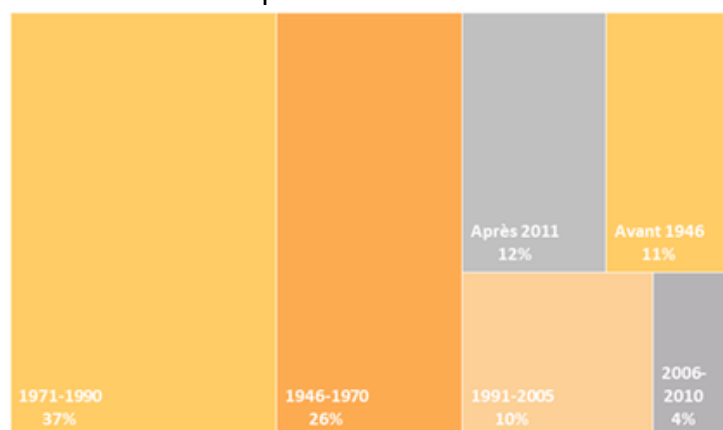
Source : INSEE -RP 2022



39 297 Résidences Principales dont 81% à Ajaccio.

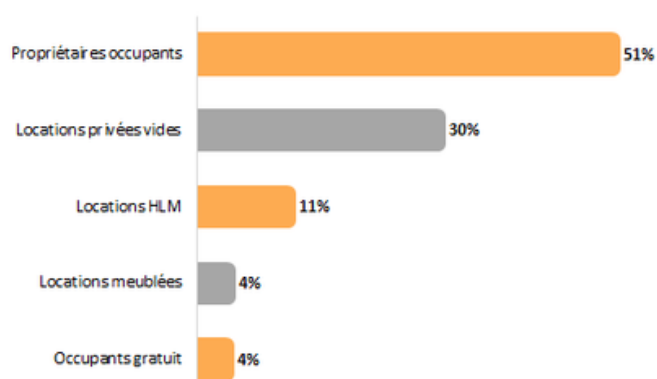
+ 1.58 % variation annuelle moyenne 2016-2022.

4 768 résidences principales sont des constructions d'après 2011.



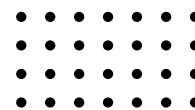
Source : INSEE -RP 2022

Statut d'occupation des résidences principales

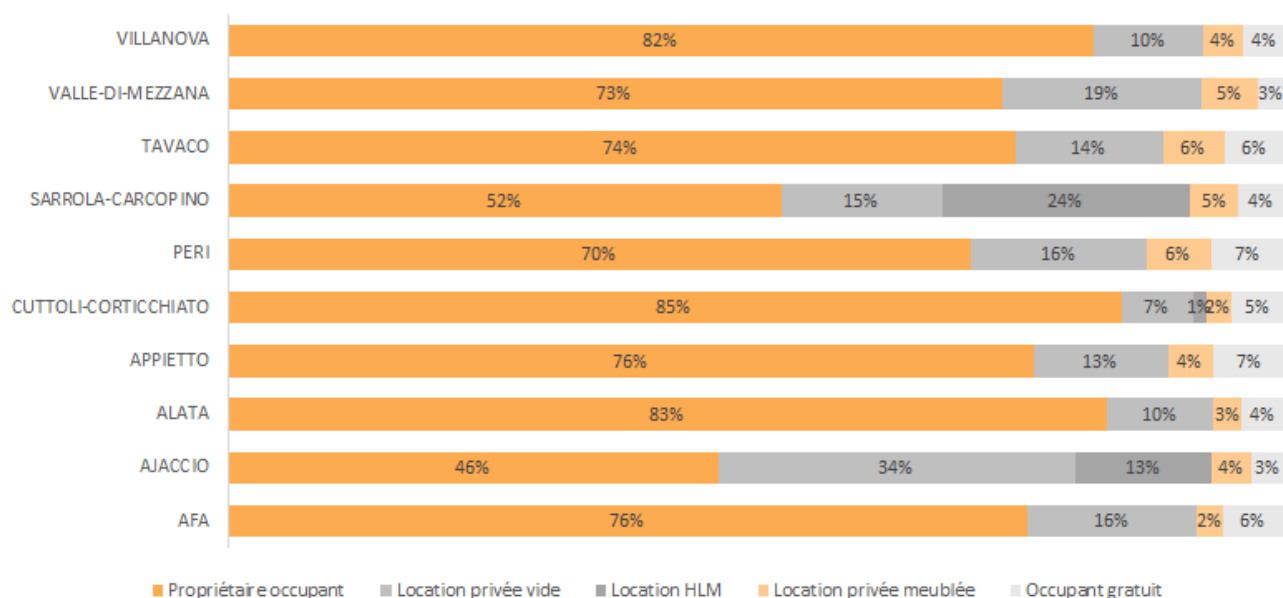


Source : INSEE -RP 2022

Plus de la moitié des résidences principales est occupée par des propriétaires. Une fois installés en location à Ajaccio, les ménages, désireux de devenir propriétaires, vont envisager l'accèsion et s'orienter vers les communes de la CAPA.

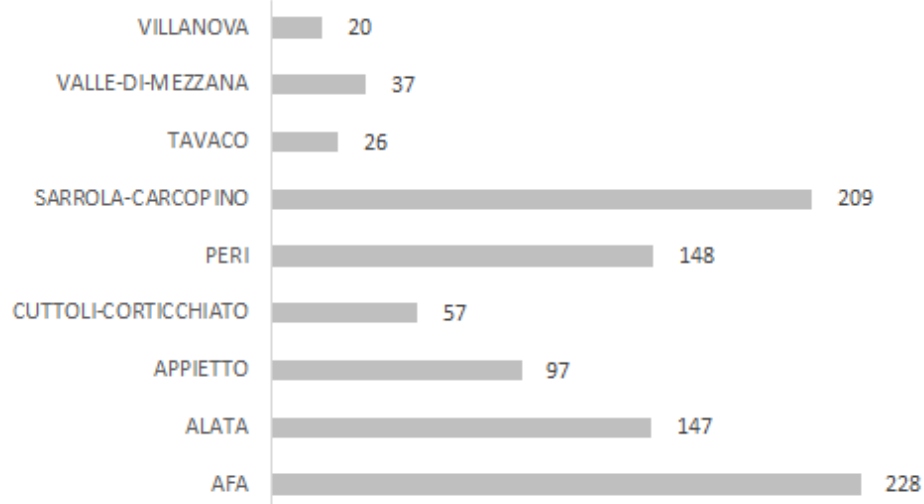


Statut d'occupation des résidences principales par commune



Source : INSEE - RP 2022

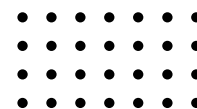
Parc locatif privé non meublé par commune hors Ajaccio



Source : INSEE - RP 2022

Plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien comptent moins de 50 logements en location. Plus des trois quart des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants.

Le parc locatif privé de la CAPA

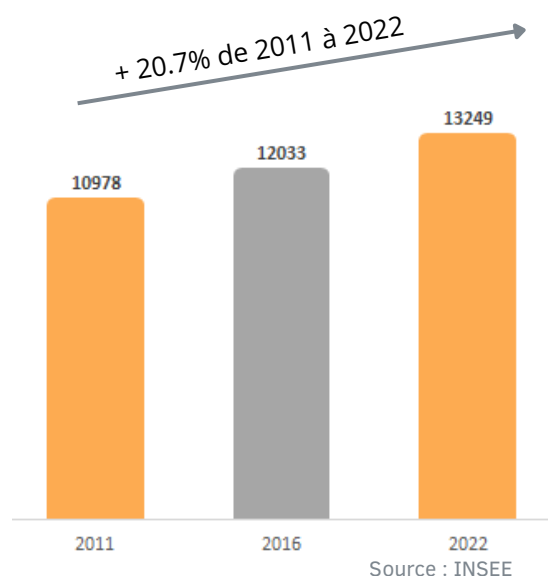


13 249 logements locatifs privés
+ **1.68 %** variation annuelle moyenne 2016-2022

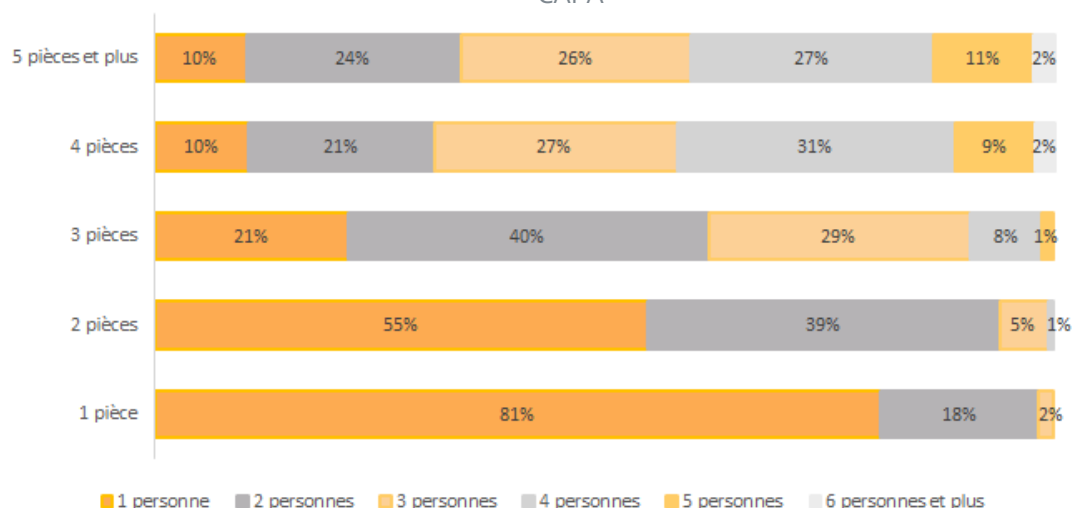
11 735 logements locatifs privés non meublés dont 92% à Ajaccio.

1 514 logements locatifs privés meublés dont 82% à Ajaccio.

Nombre de logements locatifs privés - CAPA



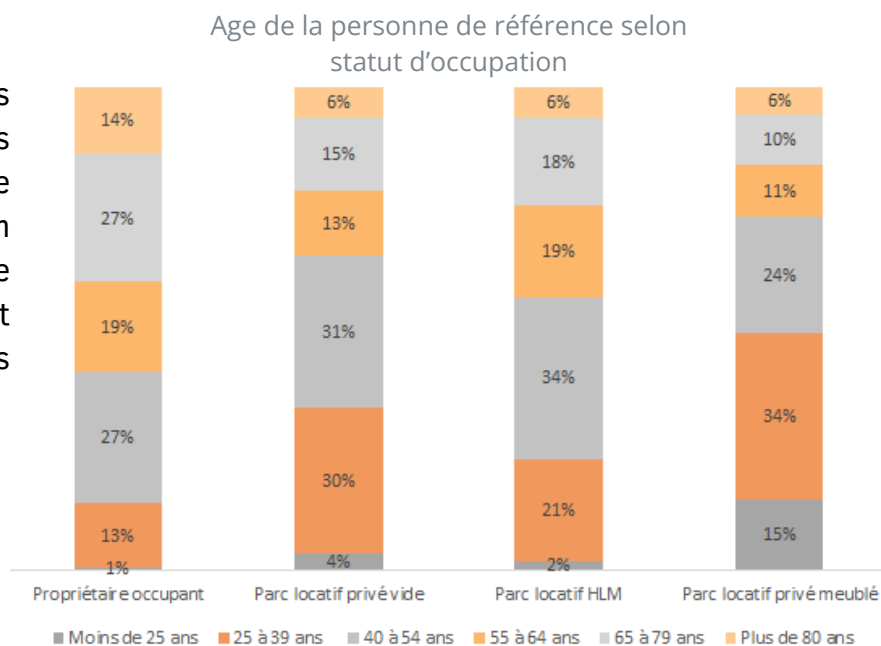
Nombre d'occupants selon nombre de pièces - locatifs privés CAPA



Source : INSEE -RP 2022

Plus de la moitié des locations de deux pièces est occupée par une seule personne. La rareté des petits logements oblige les candidats seuls, à s'orienter vers un T2.

Les personnes de plus de 65 ans sont moins représentées dans le secteur locatif privé. On les retrouve davantage dans le parc social et parmi les propriétaires occupants.



Source : INSEE - RP 2022

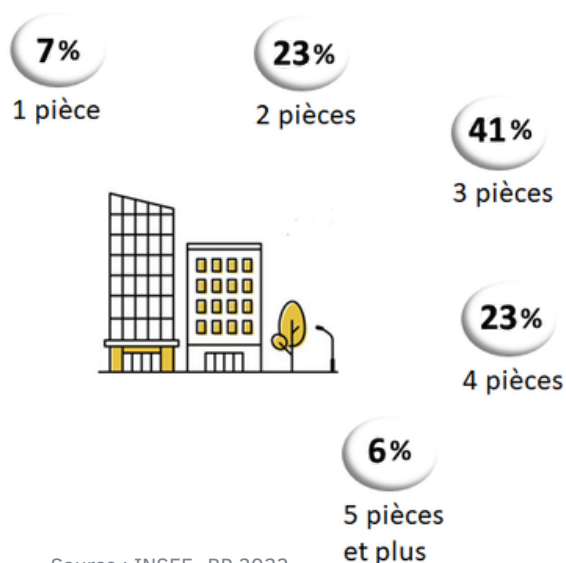
Emploi de la personne de référence des locations privées



Source : INSEE - RP 2022

90 % du parc locatif privé est occupé par des actifs et des retraités.

Structure du parc locatif

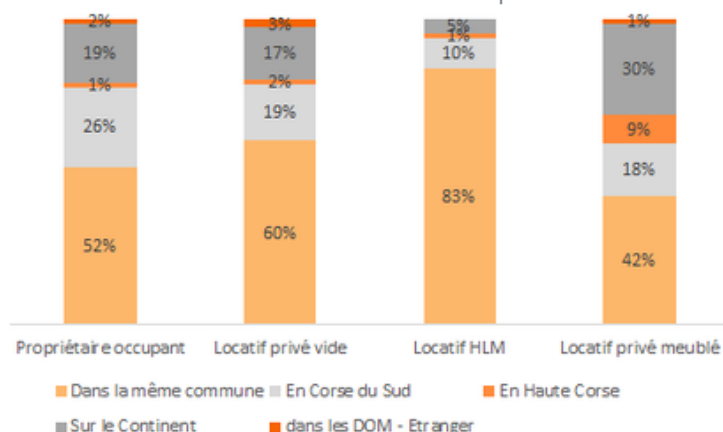


Source : INSEE - RP 2022

Dans le parc locatif privé non meublé, les appartements comptent en moyenne 2.9 pièces contre 2.3 pièces dans le parc meublé. Les appartements du parc social sont légèrement plus grands avec en moyenne 3.4 pièces.

Près de 20% des personnes qui se sont récemment installées sur la CAPA arrivent du Continent.

Lieu de résidence antérieure des arrivants sur la CAPA selon le statut d'occupation



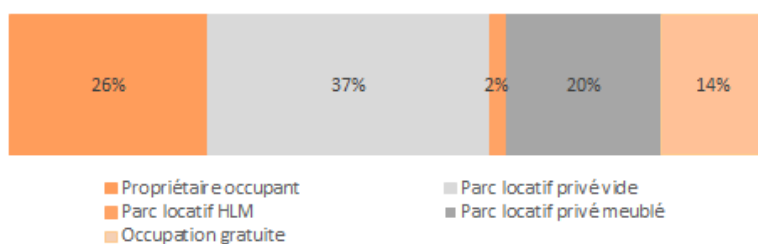
Source : INSEE -RP 2022

17 % des logements privés non meublés, ayant changé de locataire au cours de l'année, sont occupés par des continentaux ce taux monte à 30% pour le parc locatif privé meublé.

Plus de la moitié des locataires privés nouvellement emménagés habitait dans la même commune un an auparavant.

Plus de la moitié des continentaux arrivés sur la CAPA occupent une location, vide ou meublée. Un quart sont propriétaires occupants.

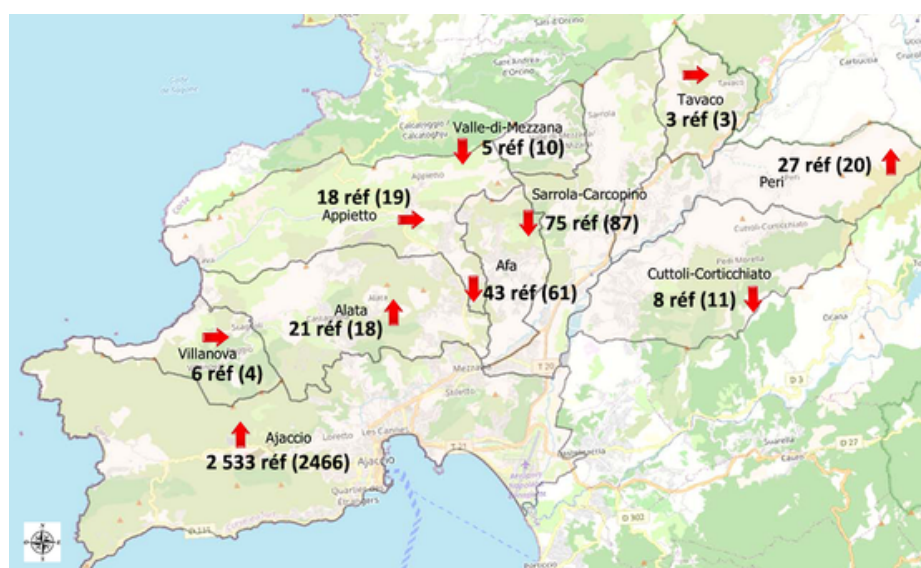
Statut d'occupation des arrivants



Source : INSEE -RP 2022

Les niveaux de loyers du parc privé non meublé

L'Agglomération entièrement couverte



23 % du parc locatif privé non meublé de la CAPA est observé.

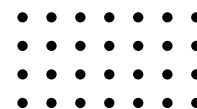
La collecte représente au moins 12% du parc locatif privé dans chaque commune mais s'affaiblit.

Part de marché de la collecte par commune

Communes	Parc locatif privé vide	Collecte
AFA	229	19%
AJACCIO	10766	24%
ALATA	147	14%
APPIETTO	97	19%
CUTTOLI-CORTICCHIATO	57	14%
PERI	148	18%
SARROLA-CARCOPINO	209	36%
TAVACO	26	12%
VALLE-DI-MEZZANA	37	13%
VILLANOVA	20	30%
Parc CAPA	11735	23%

Source : INSEE - RP 2022 - OLL 2A

Éléments de lecture

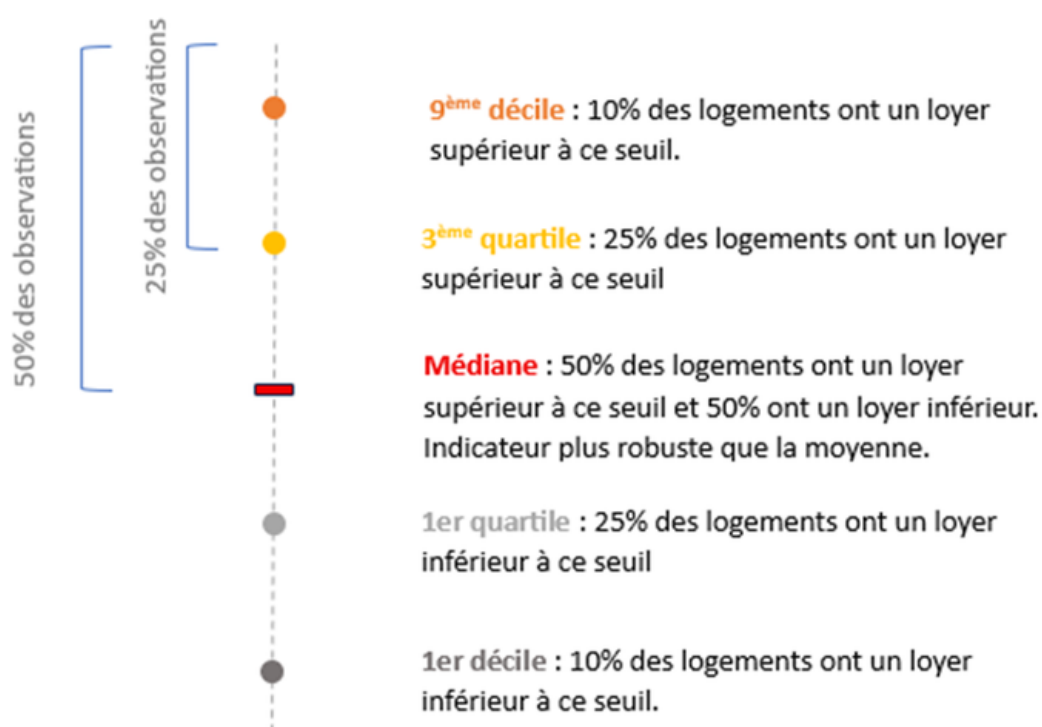


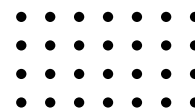
Les résultats observés sont obtenus à partir des logements **locatifs du parc privé non meublés** occupés au **1er janvier 2025**.

Ces résultats sont répartis selon les 5 indicateurs statistiques essentiels et structurant la distribution.

L'indicateur principal retenu, est celui de la Médiane, car il est plus robuste que la moyenne, et ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes.

Les loyers retenus sont les loyers hors charges.





Les niveaux de loyers

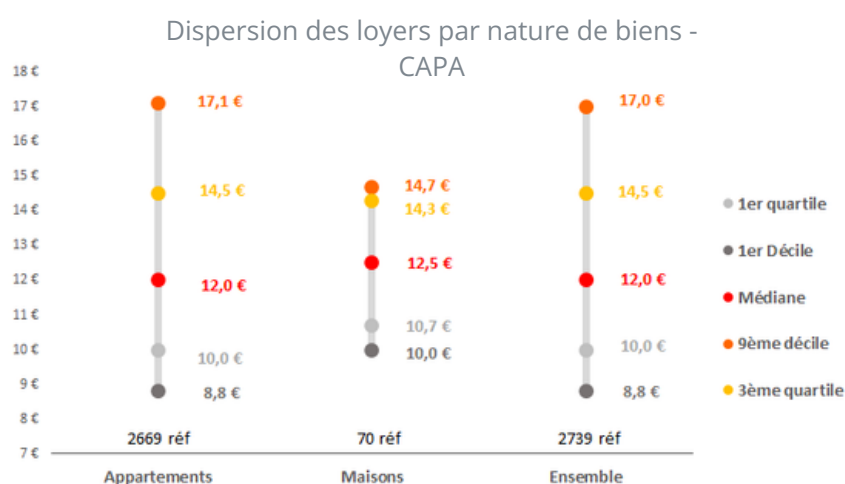
Bien que l'ensemble du territoire de la CAPA soit couvert par la collecte, 92% des logements analysés se situent à Ajaccio.

Les résultats détaillés à l'échelle de la ville centre sont présentés dans une brochure annexe.

12€/m²

Loyer global
médian
CAPA

Ce loyer représente le loyer médian de l'ensemble des logements occupés au 1er janvier 2025, quelle que soit la date d'entrée du locataire, la nature du bien (maison ou appartement), sa localisation...



L'échantillon des loyers pour les maisons demeure insuffisant pour permettre une analyse significative. L'étude des loyers 2025 porte uniquement sur les appartements.

Source : OLL 2A

Nbre de références
1er décile
Loyer médian
9ème décile
Loyer mensuel médian
Surface moyenne

Ajaccio

2533
8,7 €
12,1 €
17,1 €
790 €
71 m²

**CAPA Hors
Ajaccio**

206
9,5 €
12,0 €
16,2 €
800 €
74 m²

CAPA

2739
8,8 €
12,0 €
17,0 €
795 €
71 m²

L'évolution des loyers

+ 0 €/m²

en 2025

+0.3 €/m²

en 2024

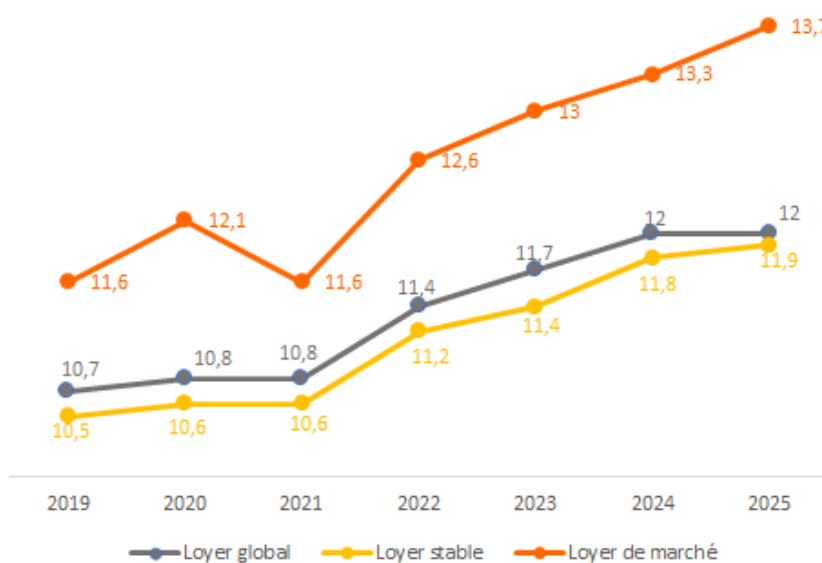
+0.3 €/m²

en 2023

+0.5 €/m²

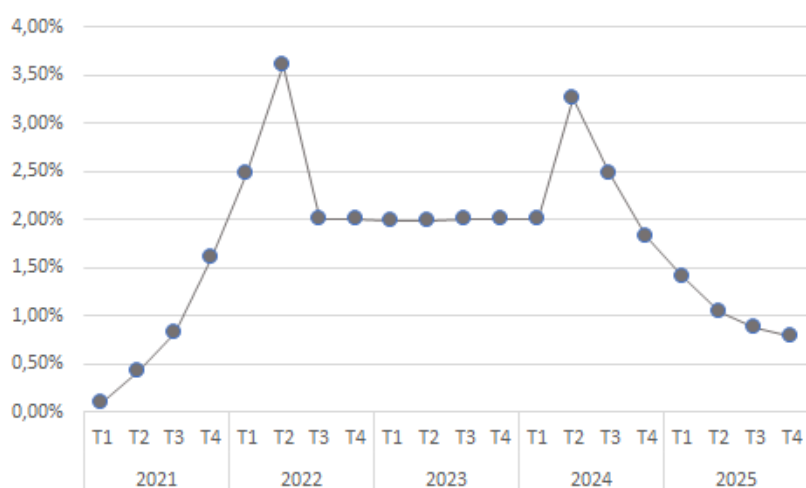
en 2022

Loyers médian au m² des appartements depuis le début de l'OLL
CAPA



Le loyer global des appartements reste stable entre 2024 et 2025. Après une forte augmentation en 2022, le loyer global médian au m² se stabilise.

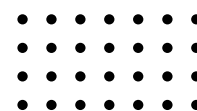
Evolution IRL



Source : INSEE

Les loyers connaissent une augmentation plus marquée que celle prévue par l'indice de référence des loyers. L'augmentation du loyer de marché est plus importante que celle du loyer global.

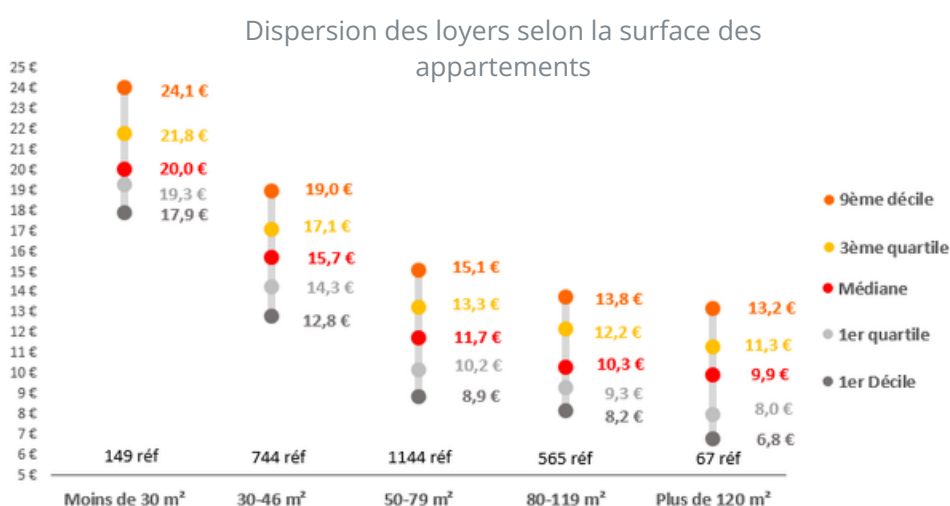
Les petites surfaces toujours plus chères



Le parc locatif privé compte moins de T1 que de T2 et T3. Il existe une demande pour les petites surfaces mais l'offre est insuffisante, ce qui conduit à un maintien des loyers à un niveau élevé.

20 €/m²

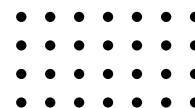
appartements de moins de 30 m²



La moitié des logements de moins de 30 m² affiche un loyer dépassant **20€ le m²**. Le loyer mensuel médian pour ces appartements est de **537€**.

Plus la surface augmente, plus le loyer au m² diminue. L'écart est moins prononcé pour les appartements de plus de 50 m², tandis que pour ceux de moins de 50m², cet écart atteint près de 5€/m².

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Nbre de références	363	849	912	480	65
1er décile	13,3 €	10,7 €	8,9 €	8,2 €	6,8 €
Loyer médian	18,4 €	14,6 €	11,4 €	10,4 €	9,9 €
9ème décile	21,9 €	18,2 €	14,9 €	13,7 €	13,0 €
Loyer mensuel médian	540 €	680 €	800 €	949 €	980 €
Surface moyenne	30 m²	47 m²	70 m²	91 m²	111 m²



Les appartements récents plus chers

La construction massive d'immeubles à Ajaccio a considérablement étoffé le marché avec de nombreux nouveaux appartements. Ces programmes incluent des appartements occupés par leurs propriétaires ainsi que d'autres disponibles à la location.

Ces biens proposés sur le marché locatif ont été loués sans difficultés, même si les loyers sont relativement élevés.

En effet en 2022, un pic des loyers a été observé en raison, notamment, de l'arrivée de ces logements neufs, souvent loués dans le cadre du dispositif Pinel.

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nbre de références	379	626	677	229	758
1er décile	8,1 €	8,8 €	8,2 €	9,7 €	11,3 €
Loyer médian	11,7 €	11,3 €	11,5 €	12,8 €	14,3 €
9ème décile	16,0 €	15,1 €	17,4 €	19,7 €	18,2 €
Loyer mensuel médian	787 €	773 €	780 €	823 €	780 €
Surface moyenne	73 m ²	68 m ²	71 m ²	66 m ²	55 m ²

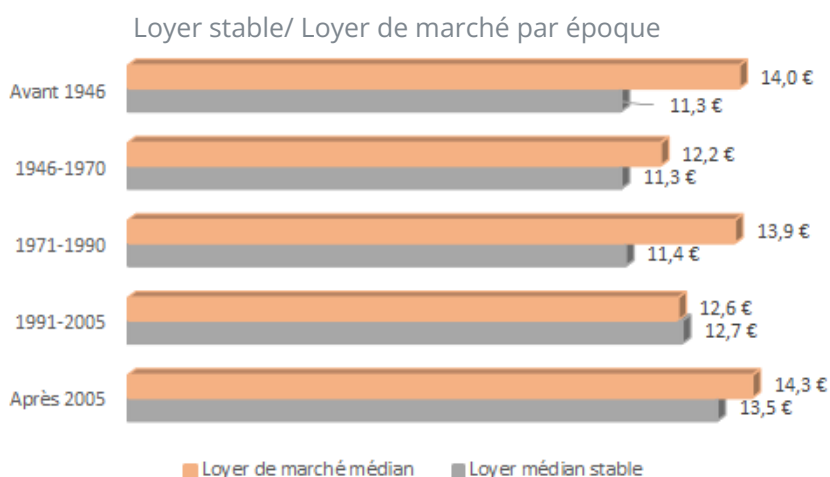
Les appartements récents sont en moyenne plus petits. L'écart peut atteindre 15m² entre un appartement construit dans les années 70 et un construit dans les années 2010-2020.

Le parc des années 70 reste le parc le plus abordable avec un loyer au m² avoisinant les 11€. En raison d'un manque de données renseignées sur les charges, il est difficile de réaliser une analyse précise. Cependant, pour ces appartements plus anciens, il est possible que les charges soient plus élevées en raison de l'âge des bâtiments avec des isolations vieillissantes.

14.3 €/m²

loyer
appartements
récents

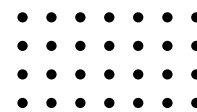
Appartements	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer médian mensuel	surface moyenne
1 pièce	Avant 1946	37	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1946-1970	60	13,3 €	13,3 €	16,7 €	18,9 €	21,2 €	30 m²
	1971-1990	118	12,3 €	15,4 €	18,7 €	20,0 €	21,7 €	31 m²
	1991-2005	28	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	120	14,2 €	15,6 €	17,7 €	19,8 €	24,8 €	32 m²
2 pièces	Avant 1946	109	10,7 €	12,6 €	14,0 €	15,9 €	19,4 €	48 m²
	1946-1970	158	10,7 €	11,6 €	13,9 €	14,8 €	18,7 €	47 m²
	1971-1990	189	9,3 €	12,0 €	14,7 €	16,4 €	17,3 €	49 m²
	1991-2005	94	10,5 €	10,8 €	15,6 €	17,0 €	19,7 €	50 m²
	Après 2005	299	13,3 €	14,7 €	15,7 €	16,8 €	18,2 €	44 m²
3 pièces	Avant 1946	130	8,8 €	9,9 €	11,7 €	13,5 €	16,0 €	70 m²
	1946-1970	272	9,0 €	10,0 €	11,1 €	12,6 €	14,4 €	68 m²
	1971-1990	213	8,2 €	9,6 €	10,9 €	12,9 €	14,4 €	74 m²
	1991-2005	52	8,7 €	10,5 €	11,9 €	14,2 €	16,2 €	73 m²
	Après 2005	245	11,0 €	12,0 €	13,0 €	14,2 €	15,8 €	68 m²
4 pièces et plus	Avant 1946	103	7,1 €	9,0 €	10,0 €	11,4 €	14,0 €	95 m²
	1946-1970	136	8,5 €	9,2 €	10,4 €	12,1 €	13,3 €	89 m²
	1971-1990	157	6,8 €	8,6 €	9,8 €	11,5 €	12,5 €	98 m²
	1991-2005	55	9,4 €	10,2 €	11,3 €	13,1 €	15,7 €	96 m²
	Après 2005	94	11,1 €	12,0 €	12,9 €	13,8 €	14,3 €	99 m²



Les appartements d'avant-guerre, situés souvent en centre ville, affichent un loyer de marché de 14€ par m². L'emplacement joue ici un rôle déterminant, notamment avec des biens ayant du cachet. Le centre ville attire une demande spécifique de personnes désirant vivre en ville, avec un accès facile aux commerces et services de proximité.

Plafond Pinel 2025
zone A : 14.49€/m²

Un loyer de marché qui reste élevé



La collecte porte sur les logements du parc locatif non meublé, occupés au 1er janvier 2025.

Le loyer de marché est le loyer de référence pour les nouveaux arrivants. Il joue également un rôle clé dans l'évaluation des politiques locales. Cet indicateur permet les comparaisons avec les plafonds de loyers fixés dans le cadre des dispositifs fiscaux.

Définitions :

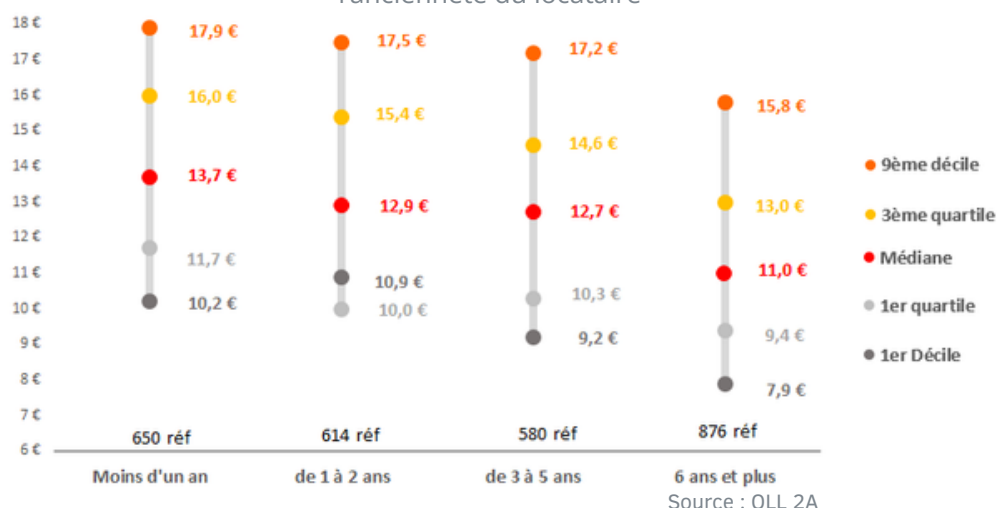
Loyer stable : loyer des biens occupés par le même locataire depuis plus d'un an.

Loyer de marché : loyer des biens dans lesquels le locataire a emménagé dans l'année (en 2024 et jusqu'à juin 2025).

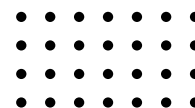
13.7 €/m²

loyer de marché
des
appartements

Dispersion des loyers des appartements selon l'ancienneté du locataire



Le loyer de marché des appartements s'élève à **13.7/m²** quelle que soit la taille du bien. Il atteint 820€ par mois. La moitié des appartements, toutes tailles confondues, est loué plus de **820€/mois**.



13,3 €/m²

Loyer de
marché 2024

13,0 €/m²

Loyer de
marché 2023

12,7 €/m²

Loyer de
marché 2022

11,6 €/m²

Loyer de
marché 2021

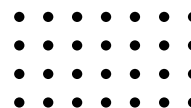
Après la forte augmentation du loyer de marché en 2022 (+1,1€/m²), ce dernier augmente de 0,3 €/m² depuis 2022 et 0,4 €/m² en 2025.

		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Loyers stables	Nbre de références	272	609	711	427
	1er décile	13,3 €	10,5 €	8,7 €	7,3 €
	Loyer médian	18,0 €	14,4 €	11,3 €	10,0 €
	9ème décile	21,9 €	18,2 €	14,9 €	13,5 €
	Loyer mensuel médian	540 €	670 €	800 €	932 €
	Surface moyenne	30 m ²	47 m ²	70 m ²	94 m ²
Loyers de marché	Nbre de références	91	240	201	118
	1er décile	14,2 €	12,5 €	9,4 €	10,3 €
	Loyer médian	18,6 €	16,0 €	12,7 €	12,1 €
	9ème décile	22,2 €	18,2 €	16,0 €	15,0 €
	Loyer mensuel médian	540 €	740 €	865 €	1130 €
	Surface moyenne	31 m ²	47 m ²	71 m ²	95 m ²

La moitié des candidats à la location devra payer plus de 670€ pour un deux pièces.

En prenant l'exemple d'une personne seule qui vient s'installer à Ajaccio et qui va chercher un type 1, elle devra, dans un cas sur deux, payer plus de 540€/mois. Si cette personne a un revenu au SMIC, le loyer qu'elle doit supporter devra être inférieur à 475 euros pour respecter le taux d'effort de 33%.

Le nombre d'appartements d'une pièce à la location étant très faible, ce candidat devra s'orienter vers un T2 et l'étai se resserre car 75% des T2 se louent plus de 673€/mois. Seul 10% des T2 se louent moins de 580€/mois. Le choix est donc très réduit.



La garantie visale

LOCATAIRE

VISALE, LA GARANTIE QUI FACILITE VOTRE ACCÈS AU LOGEMENT



VOUS ÊTES ?

- Salarié de plus de 30 ans, muté ou nouvellement embauché ou avec des revenus ne dépassant pas 1 710 € nets/mois.
- Jeune entre 18 et 30 ans inclus, quelle que soit votre situation
- Salarié signataire d'un contrat de travail « saisonnier »
- Signataire d'un bail mobilité

VOUS RECHERCHER UN LOGEMENT ?

Action Logement facilite votre accès à un logement avec Visale, la garantie 100 % gratuite et digitale. Augmentez vos chances d'accéder à un logement en joignant votre Visa Visale certifié à votre dossier. C'est la preuve d'une candidature solide et un gage de tranquillité pour vous et le propriétaire.

Visale garantit à votre bailleur le paiement du loyer et des charges locatives, en cas d'impayés, durant les 3 premières années du bail⁽¹⁾.

Selon la localisation du logement, le montant maximal garanti est de 1 940€ par mois, et pour les étudiants et alternants, il est de 1 000 €, sans justification de ressources.

Faites le test d'éligibilité et demandez votre Visa pour accéder à un nouveau logement



BAILLEUR

VISALE, LA GARANTIE QUI SÉCURISE VOS REVENUS LOCATIFS



VOUS ÊTES ?

Bailleur d'un logement dans le parc privé ou social.

VOUS CHERCHEZ À LOUER

SÈREINEMENT VOTRE BIEN IMMOBILIER ?

Avec Visale, Action Logement vous rassure sur l'éligibilité et la solvabilité du candidat. Cette garantie 100 % gratuite et digitale, vous permet de bénéficier :

- d'une **garantie de paiement du loyer et des charges locatives**, durant les 3 premières années du bail⁽¹⁾ et les 9 premiers mois d'occupation pour les travailleurs saisonniers,
- d'une prise en charge des **dégradations locatives**⁽²⁾, dans la limite de 2 mois de loyers et charges, uniquement pour le parc privé.

Selon la localisation du logement, le montant maximal garanti est de 1 940€ par mois, et pour les étudiants et alternants, il est de 1 000 €, sans justification de ressources.

À l'issue de la garantie, le locataire pourra bénéficier à nouveau du cautionnement Visale s'il reste éligible et fait une nouvelle demande Visale.

Le montant de votre loyer est-il éligible ? Faites le test



VISALE C'EST SIMPLE

OBTENEZ VOTRE GARANT EN 3 ÉTAPES



1 Connectez-vous sur visale.fr pour effectuer la demande.



2 Une fois le Visa certifié, remettez-le au propriétaire.



3 Le propriétaire se connecte sur visale.fr pour obtenir le contrat de cautionnement

Vous pouvez signer le bail avec le propriétaire !

COMME UN CLIC

ACTIVEZ VOTRE GARANTIE EN 3 ÉTAPES



1 Créez votre espace personnel sur visale.fr



2 Saisissez le nom du locataire et son numéro du visa certifié.



3 Obtenez votre contrat de cautionnement sans avoir besoin de fournir de pièces justificatives. Il est disponible immédiatement.

Vous pouvez signer le bail avec le locataire !

Le type de gestion

12,9 €/m²

Loyer m²
Gestion déléguée

11,3 €/m²

Loyer m²
Gestion directe

Un logement géré par une agence immobilière se loue 1.6€ de plus qu'en gestion directe. Cet écart est le même depuis quelques années.

La collecte effectuée auprès des particuliers est largement inférieure à celle réalisée auprès des agences.

Beaucoup de particuliers contactés font le choix de ne pas appliquer la révision annuelle selon l'IRL.

Notes :

.....

.....

.....

.....

.....

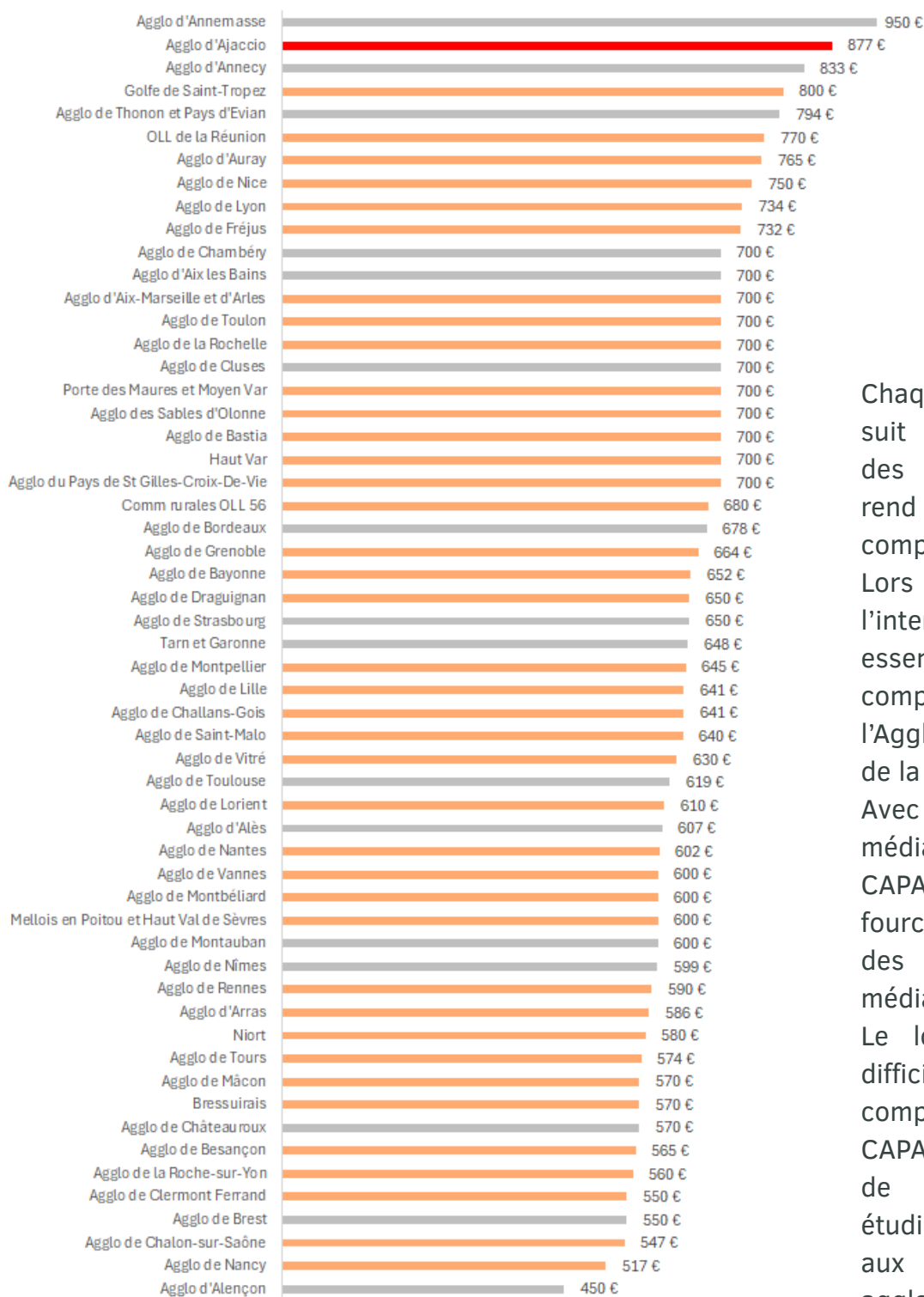
.....

.....

.....

Les loyers sur l'ensemble des OLL

Loyer de marché mensuel médian des OLL



Source : ANIL - OLL

Loyers de marché 2025

Loyers de marché 2024

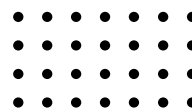
Chaque observatoire suit le même cahier des charges, ce qui rend les résultats comparables.

Lors de l'interprétation, il est essentiel de prendre en compte la structure de l'Agglomération voire de la Métropole.

Avec un loyer mensuel médian de 877€, la CAPA se situe dans la fourchette très élevée des loyers mensuels médians de marché.

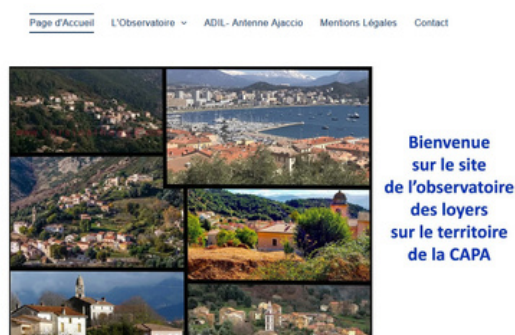
Le loyer au m² est difficilement comparable car la CAPA possède très peu de logements étudiants par rapport aux grandes agglomérations.

Conclusion



Nous remercions les agences immobilières qui ont participé : Max Immobilier – Secic – Terra Immobilier – Agence Organigram – l'Adresse – Actif Immobilier – Agence Seren'Immo – Kallisté Conseil – Agence BIS – Alpha Gest – 2a Immobilier – Ajaccio Immobilier – Société de Gestion Immobilière – Isula – Master Group Immobilier – Agence du Sacré Cœur – STG immobilier.

Nous remercions également les particuliers qui ont accepté de nous répondre lors de l'enquête téléphonique.



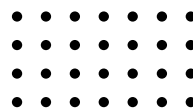
Tous les résultats et les études complémentaires sont accessibles sur le site local de l'observatoire des loyers : <https://www.observatoire-des-loyers-2a.org/>



Vous pouvez également accéder à tous les résultats des OLL de France grâce à une carte interactive, qui vous permet de découvrir les loyers appliqués selon la ville sélectionnée.



Une méthodologie commune,
fiable et transparente



Directrice de Publication : Lucienne GERONIMI

Réalisation et rédaction : Annie HILAND

Immeuble Panero

Boulevard Dominique Paoli

20090 AJACCIO

04 95 20 85 25

adil.2a@orange.fr

www.adil20.org

