



*Communauté d'Agglomération  
du Pays Ajaccien*

*Résultats 2021  
Observatoire des Loyers*



# Mot de Monsieur le Président de l'ADIL

Le tout jeune président que je suis ne peut que se réjouir d'être associé à l'excellent travail produit par l'observatoire des loyers de l'antenne d'Aiacciu dont la collecte 2021 aura été la plus importante depuis sa création en 2016.

Mais passé très vite le légitime sentiment de fierté, je veux vous faire part de mon inquiétude quant aux zones de turbulences que nos sociétés risquent de traverser les mois, voire les années qui viennent.

En effet le contexte géopolitique et son corolaire de crises - énergétique, alimentaire et bien entendu humanitaire, provoqueront à n'en pas douter une onde de chocs qui n'épargnera pas notre région.

Victimes collatérales de cette situation : les ménages précaires, qui devront faire l'objet de toutes nos attentions.

C'est pour cela que les travaux de l'observatoire, trouveront encore plus, toute leur légitimité à guider le choix des élus que nous sommes et nous permettre d'identifier les voies et les moyens d'atténuer les difficultés d'une population déjà en souffrance.

Oghje piu che mai, é forza ancu di piu dumane, l'alloghju ha da esse in core di e notre prioccupazione. Di fattu, so cunvintu chi quest'arnese sera di sicuru, un aiutu maio per noi tutti, di manera à esse sempre piu vicinu à i piu debuli.

U Presidente di l'ADIL

Julien PAOLINI



## SOMMAIRE

<b>Avant-Propos</b> .....	4
<b>Une méthodologie ancrée, fiable et commune</b> .....	6
<b>Le territoire observé</b> .....	8
<b>L’habitat dans l’Agglomération Ajaccienne</b> .....	8
<b>Le parc locatif privé : un rôle important sur la CAPA</b> .....	9
<b>Les loyers du parc locatif privé en 2021</b> .....	11
Un territoire entièrement couvert .....	12
Les loyers selon les différentes caractéristiques .....	12
Les charges .....	17
Regard sur les autres OLL grâce à une méthodologie commune .....	18
<b>Pour conclure</b> .....	19

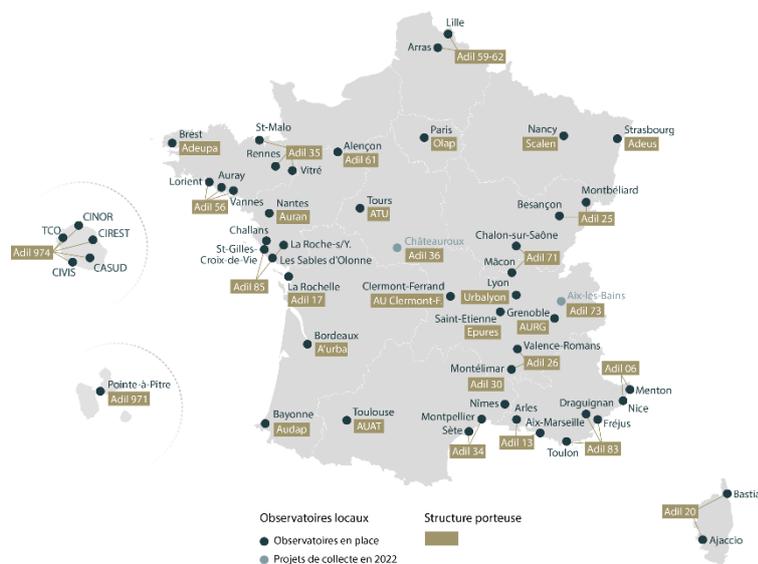


# Avant Propos

## La création de l'observatoire des loyers :

Sous l'impulsion du ministère en charge du logement, le réseau des observatoires locaux des loyers, a vu le jour en 2013. La loi ALUR du 24 mars 2014 a défini un cadre d'agrément pour les observatoires, qui a été précisé par des textes réglementaires. Ce réseau comptait alors 19 observatoires.

Aujourd'hui il a quasiment doublé pour atteindre 32 observatoires couvrant 55 territoires.



## Le développement de l'observatoire sur la Corse :

L'antenne d'Ajaccio de l'Adil de Corse a été sollicitée pour porter et animer l'observatoire des loyers sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien fin 2016. Début 2019, l'antenne de Bastia a également rejoint le réseau.

## L'observatoire : un outil au service de tous :

La connaissance du marché locatif privé local qui loge 1/3 de la population de la CA d'Ajaccio permet d'avoir une vision transparente du niveau des loyers pratiqués et d'alimenter les réflexions sur l'habitat menées par les collectivités. Ainsi les OLL sont de véritables outils d'aide à la décision. Ils sont également une source d'informations pour les professionnels du logement, les particuliers, propriétaires bailleurs, investisseurs ou les futurs locataires.

Toutes les actualités et les études depuis 2017 sont consultables sur le site : <http://www.observatoire-des-loyers-2a.org/>

Page d'Accueil L'Observatoire ADIL - Antenne Ajaccio Mentions Légales Contact



Bienvenue sur le site de l'observatoire des loyers sur le territoire de la CAPA





# Une méthodologie ancrée, fiable et commune

Chaque OLL, membre du réseau, respecte un cahier des charges avec une méthodologie commune à tous les observatoires. Ce réseau apporte un appui technique sur le traitement des données.

## ➤ Les objectifs

Tous les ans, la collecte en gestion directe et en gestion déléguée doit atteindre des objectifs, fixés par l'ANIL à partir du parc locatif privé non meublé. Pour 2021 les objectifs de collecte s'établissaient ainsi :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Dont maisons
<b>Gestion déléguée</b>	81	268	469	252	71	100
<b>Gestion directe</b>	15	51	89	48	13	19

Pour assurer une bonne fiabilité des résultats 1141 logements vides devaient être collectés auprès des professionnels et 216 auprès des particuliers.

Les logements étudiés sont les logements locatifs du secteur privé occupés au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2021. Sont exclus de la collecte :

- Les logements loi 1948,
- Les logements HLM,
- Les logements communaux,
- Les locations saisonnières.

En 2021, notre collecte en gestion déléguée a atteint un excellent niveau grâce à la participation active des agences immobilières avec 2 220 biens traités soit 195% de l'objectif. En gestion directe, malgré les difficultés rencontrées, l'objectif a été atteint avec 219 biens traités.

## ➤ La collecte

La collecte auprès des professionnels est réalisée de deux façons :

- Pour les agences FNAIM dont les données sont remontées sur le serveur de la FNAIM une passerelle entre la FNAIM et l'ANIL permet la transmission de celles-ci aux OLL.
- Les autres professionnels nous transmettent leur base de données selon une méthode d'extraction propre au logiciel utilisé.

Les données sont prétraitées, les informations obligatoires manquantes sont complétées quand cela est possible, dans le cas contraire les biens sont supprimés. Les données manquantes sont souvent le nombre de pièces ou la surface. Les biens situés hors zone d'étude (CAPA) sont supprimés.

### *Les données collectées en 2021*

**17** agences ont participé sur les 22 agences faisant de la location.

**2 439** logements non meublés exploités sur plus de 2900 collectés.

**21.5%** du parc locatif privé non meublé de la CAPA.

La collecte brute s'élève en gestion déléguée à plus de 2900 logements.

### ➤ **L'enrichissement**

Chaque champ est étudié et enrichi des informations manquantes. Les adresses sont complétées et structurées, les surfaces sont enrichies par la méthode des valeurs les plus proches. Un gros travail d'enrichissement des époques de construction est réalisé en croisant différentes sources de données (fichier copropriété, fichier foncier, valeurs renseignées antérieurement, analyse des façades).

### ➤ **Le contrôle avant le dépôt**

Toutes les données sont vérifiées et toutes les incohérences étudiées, il s'agit par exemple d'un loyer apparemment trop élevé, d'incohérence entre le nombre de pièces et la surface... La base de données est ensuite déposée sur le serveur sécurisé de l'ANIL.

### ➤ **Pondération et retour des données**

L'ANIL procède à différents contrôles. Après plusieurs échanges entre l'OLL local et l'ANIL afin de modifier ou de valider les ajustements nécessaires et de supprimer les doublons, la base définitive est pondérée en fonction de la structure du parc locatif privé vide et transmise à l'OLL local.

Les résultats ne sont publiés que si le nombre de 50 références est atteint.

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

### ➤ **Analyse et publication**

Tous les traitements sont réalisés en local. Les données sont complétées des données de cadrage et les résultats sont publiés dans une brochure répondant au cahier des charges qui est présentée et validée lors du Comité de Pilotage. Les informations sont également publiées sur le site national des OLL ainsi que sur celui de l'OLL 2A.

## Le territoire observé

La zone étudiée couvre l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

Il s'agit du 1<sup>er</sup> territoire de la Corse avec 87 726 habitants et 37 013 résidences principales. La dynamique démographique de la CAPA est plus forte que sur le reste de la région avec une croissance moyenne de sa population de **1.3%** par an sur les 5 dernières années.

L'accroissement de la population est exclusivement dû aux flux migratoires. Le solde naturel (c'est à dire la différence entre le nombre de décès et le nombre de naissances) est quant à lui négatif. En 2018 la CAPA a accueilli près de 2000 nouveaux arrivants. Ajaccio concentre la plupart de ces arrivées mais la périurbanisation s'étend aux communes à proximité de la ville centrale sur les axes principaux. Sarrola-Carcopino, Alata, Afa, Cuttoli-Carcopino et Appietto sont les communes qui connaissent le plus d'arrivées.

Le revenu disponible médian s'élève à 22 460€ par Unité de Consommation pour l'ensemble de la population et tombe à 19 630€ par unité de consommation pour les locataires du parc privé, soit 1635€ par mois.

La plupart des arrivants sont locataires du secteur privé dans un premier temps. D'où l'intérêt d'observer le parc locatif privé tout en gardant les interactions avec le parc de logements global.

### La population

**87 726**

Nombre d'habitants – une projection à plus de 100000 habitants à horizon 2040 si la tendance reste similaire.

**2.3**

Nombre de personnes par ménage en moyenne - une tendance à la baisse.

**22 460 €**

Revenu médian disponible

**14%**

Taux de pauvreté



\* *Taux de Pauvreté\**: Il s'agit du pourcentage de la population qui vit avec un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté (60% de la médiane des niveaux de vie) soit inférieur à 13 224/an.

## L'habitat dans l'Agglomération Ajaccienne

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien compte

 **43 314** logements selon le dernier recensement

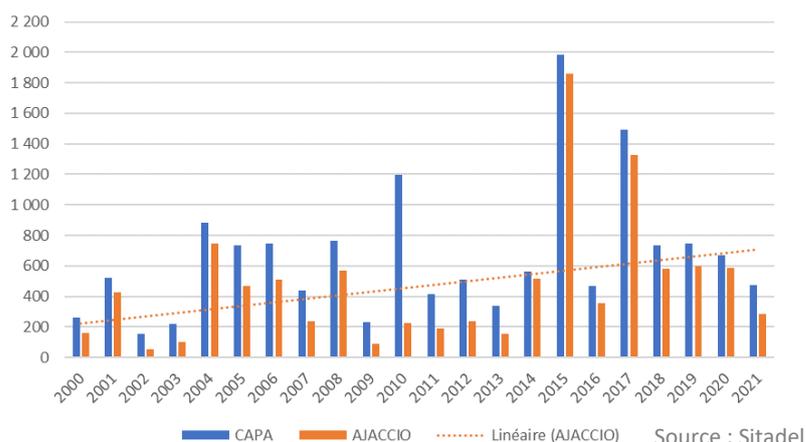
 **37 013** résidences principales + 1.5% en moyenne par an entre 2008 et 2018

- 50% sont propriétaires occupants
- 34% sont locataires du secteur privé
- 12 % sont locataires du parc social

 **3.3 %** logements vacants

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien connaît une forte dynamique des constructions depuis quelques années avec des pics en 2015 et 2017 et un niveau qui se maintient à un rythme assez élevé sur les années suivantes.

Selon la commune, les attentes et l'offre varient. La production de logements permet d'apporter une réponse à une demande croissante.



Depuis quelques années de nombreuses résidences ont été construites. Tous ces programmes neufs apportent une offre locative non négligeable. La majorité de ces appartements mis en location le sont dans le cadre du dispositif PINEL.

Comme évoqué précédemment Ajaccio, qui concentre la majorité des emplois de la CAPA, est le principal point de chute des nouveaux arrivants qui choisissent en général le parc locatif comme point de départ de leur parcours résidentiel.

Les communes périphériques vont répondre à un besoin différent. Les Ajacciens souhaitant accéder à la propriété, notamment en maison individuelle, partent souvent vers les villages de la Communauté d'Agglomération.

## Le parc locatif privé : un rôle important sur la CAPA

Le parc locatif privé sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien représente **11 342** logements vides et **1136** logements meublés.

Il joue un rôle important dans le parcours résidentiel en répondant aux besoins d'une population qui ne peut pas attendre l'obtention d'un logement social, les délais étant trop longs, et de celle qui n'a pas le budget pour accéder à la propriété. Ce parc est également la solution pour les salariés arrivant du continent.

Les continentaux, emménagés depuis moins de 2 ans dans le parc locatif privé, sont pour la plupart des actifs âgés de 25 à 50 ans. Leur logement se situe dans la même commune que leur lieu de travail dans 79% des cas.

**34%**

Des résidences principales

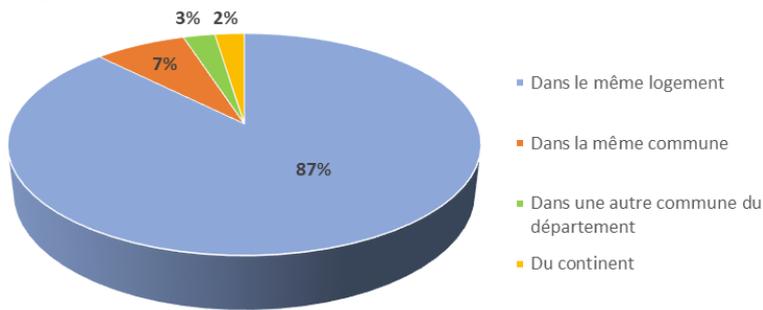
**90%**

Du parc locatif privé est loué vide

**91.5%**

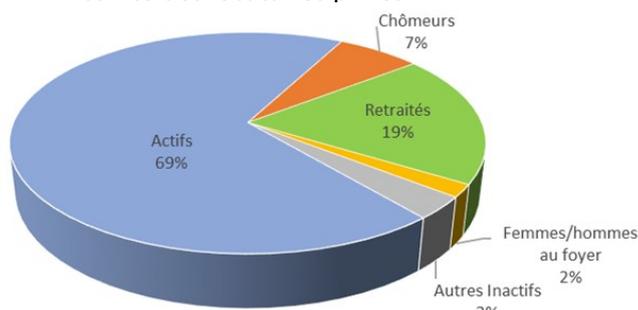
Du parc locatif vide est en collectif

### Lieu de résidence antérieur des locataires



Source : INSEE – détail 2018

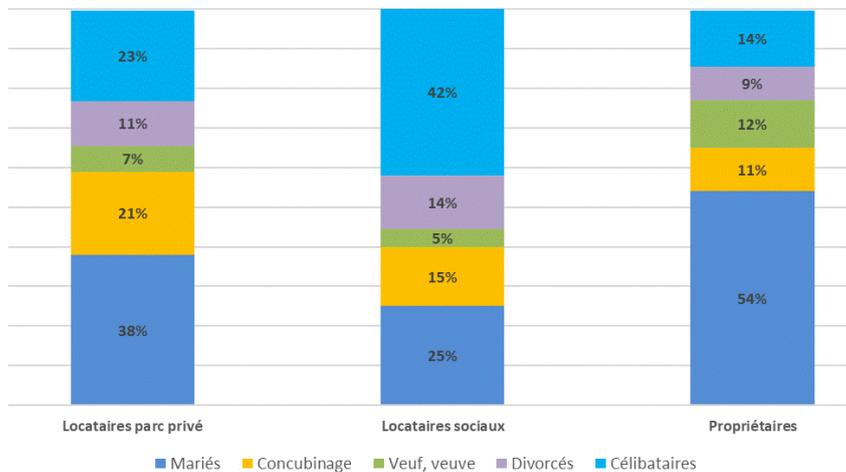
### Activité des locataires privés



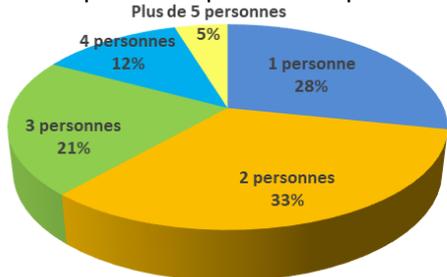
Source : INSEE – détail 2018

- Un quart des locataires du secteur privé sont célibataires.
- Plus de 60% des locations privées non meublées sont occupées par moins de 2 personnes.
- Le revenu médian disponible des locataires du secteur privé s'élève à 19 630€.

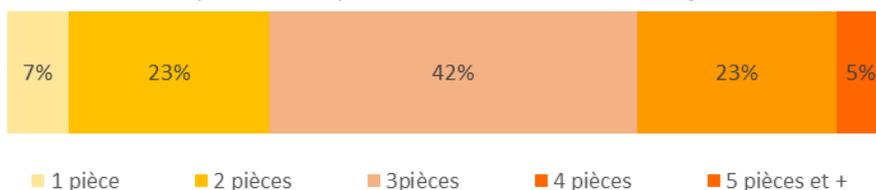
### Le statut conjugal selon statut d'occupation



### L'occupation du parc locatif privé vide



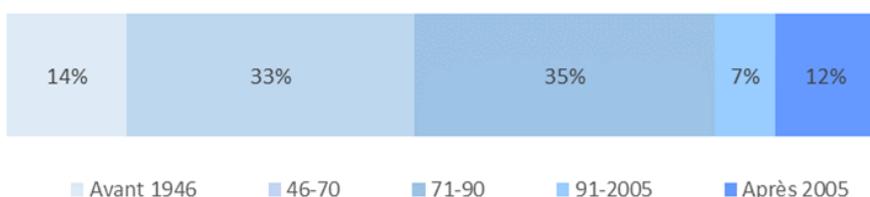
### Le parc locatif privé vide selon la taille du logement



Source : INSEE – détail 2018

Le parc locatif privé non meublé est composé pour 2/3 de 3 et 4 pièces. Les petits et grands logements représentent seulement 12% du parc.

### Le parc locatif privé vide par époque de construction



Source : INSEE – détail 2018

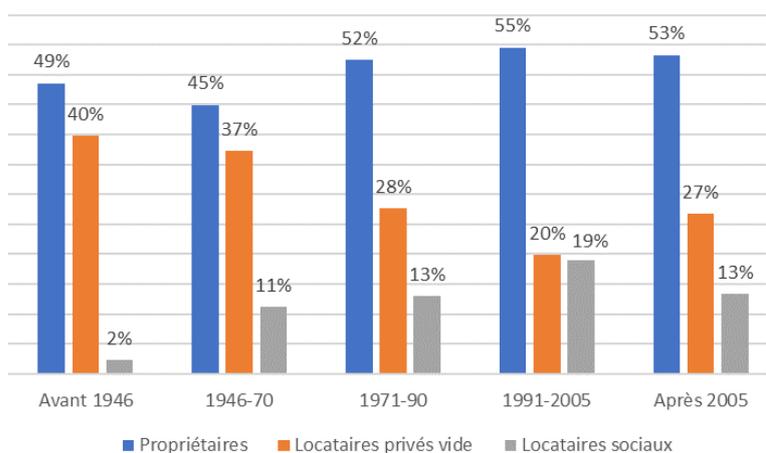
Le parc locatif privé non meublé a été construit à plus des deux tiers dans les années 60-70.

Le parc locatif privé vide dans le parc récent représente 12%.

La part des propriétaires occupants reste stable, ils occupent plus de la moitié des résidences principales.

Le parc locatif privé non meublé augmente après 2005.

Dans les programmes neufs, environ 40% des logements, cela varie selon les résidences, sont destinés au locatif privé.



Source : INSEE – détail 2018

## Les loyers du parc locatif privé en 2021

Les biens faisant l'objet de cette analyse sont les logements loués dans le secteur privé non meublé et occupés au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

L'année 2021 représente la collecte la plus importante depuis la création de l'observatoire des loyers sur la CAPA.

Le **loyer médian** hors charges au m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la CAPA, tout type et tout critère confondu, s'élève à **10.9€** et le loyer mensuel à 757 €. Ces loyers vont varier selon la taille du logement, l'ancienneté d'entrée du locataire ou la situation géographique.

Le **loyer de marché** médian au m<sup>2</sup> est de **11.6€** avec un loyer moyen mensuel de 805€ toutes tailles confondues.

Plusieurs critères ont un effet sur le loyer. Le plus marquant reste celui de la taille du logement, mais l'ancienneté du locataire ainsi que l'époque de construction du bâti font aussi fluctuer le loyer.

La localisation du logement peut avoir un effet sur le loyer surtout sur la ville d'Ajaccio. Selon que le bien soit situé sur la route des Sanguinaires ou aux Cannes le loyer sera totalement différent. Cette différence s'explique autant par le standing des résidences que par la vue sur la mer.

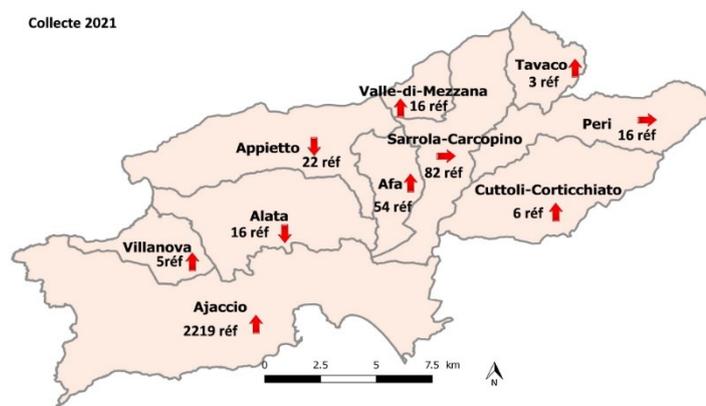
### Quelques repères :

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer médian m <sup>2</sup>	10,9 €	10,8 €	12,1 €
Loyer moyen mensuel	757 €	740 €	954 €
1er quartile	9,3 €	9,2 €	10,8 €
3ème quartile	13,3 €	13,3 €	13,2 €
Surface moyenne	70 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
Nombre références	2439	2345	94
Loyer de marché médian m <sup>2</sup>	11,6 €	11,6 €	-
Loyer de marché mensuel moyen	805 €	788 €	-

Source : OLL 2A - 2021

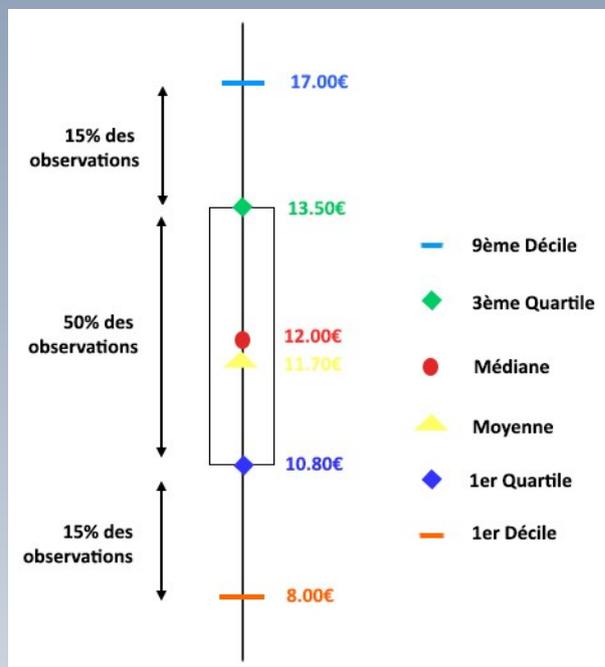
## Un territoire entièrement couvert

Toutes les communes sont couvertes par la collecte 2021 même si sur certaines elle est très faible, d'une part en raison de la taille du parc locatif privé existant et d'autre part car les informations sont difficiles à collecter et les propriétaires difficiles à joindre.



## Les loyers selon les différentes caractéristiques

### Clé de lecture



Ce graphique représente la dispersion des loyers selon les caractéristiques choisies.

Plusieurs indicateurs sont utilisés pour caractériser la répartition :

- La Médiane : indicateur utilisé car plus robuste que la moyenne car ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes. Elle partage la distribution en 2. 50% des loyers sont inférieurs à la médiane.
- Le 1<sup>er</sup> quartile : 25% des loyers sont inférieurs à cette valeur
- Le 1<sup>er</sup> décile : 10% des loyers sont inférieurs au 1<sup>er</sup> décile
- Le 3<sup>ème</sup> quartile : 25% des loyers sont supérieurs à cet indicateur
- Le 9<sup>ème</sup> décile : 10% des loyers sont au-dessus du 9<sup>ème</sup> décile.

Quand la médiane et la moyenne sont proches, la représentation est bonne avec une distribution symétrique.

## 👉 Un loyer significativement plus élevé pour les petits logements

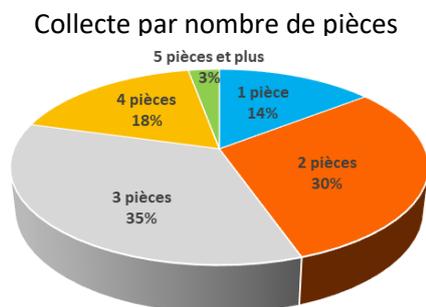
L'ensemble des T1 représente seulement 7% du parc locatif privé. L'offre est donc réduite alors que la demande est bien présente. Ce phénomène accentue la pression sur le loyer. En 10 ans (recensement 2008-2018) le nombre de T1 dans les résidences principales n'a quasiment pas augmenté.

Avec **353 T1** collectés, l'échantillon couvre **45% du parc** des appartements 1 pièce en location non meublée.

La taille du logement est le déterminant principal du montant du loyer. Alors que pour les appartements, toute taille confondue, le loyer médian est de 10,8 €/m<sup>2</sup>, il atteint 17 €/m<sup>2</sup> pour les logements d'une seule pièce. En 2020, avec un échantillon plus faible le loyer médian était de 15,5 €/m<sup>2</sup>.

Un tiers des T1 étaient déjà présents dans le panel 2020. Parmi les nouveaux T1 collectés (2/3), plusieurs logements de moins de 20 m<sup>2</sup> font augmenter le prix au m<sup>2</sup>. En effet la médiane étant la valeur qui sépare la distribution en deux parties égales en nombre de références, plus le nombre de petites surfaces avec un loyer au m<sup>2</sup> plus fort est important, plus la médiane se décale vers une valeur plus élevée.

L'ensemble de ces petits logements se situent à Ajaccio.

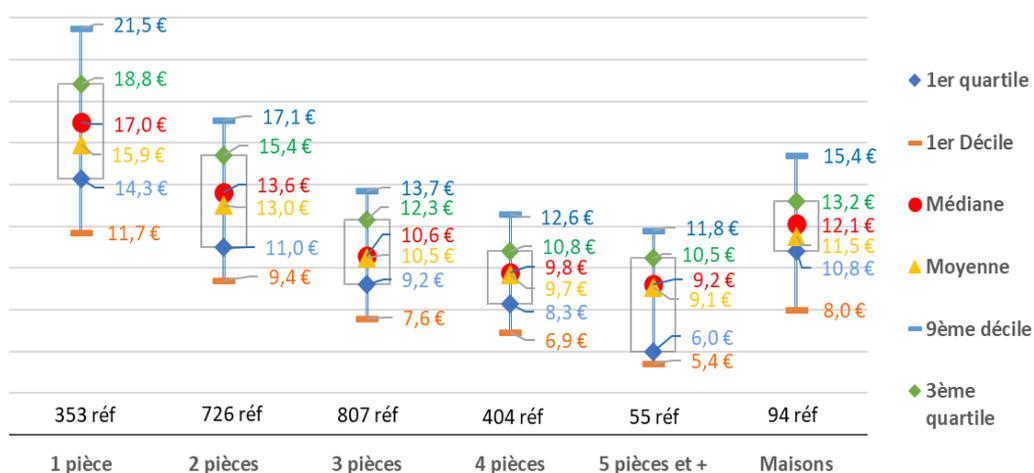


Source : OLL 2A - 2021

		au m <sup>2</sup>								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Appartements	1 pièce	353	11,7 €	14,3 €	17,0 €	18,8 €	21,5 €	15,9 €	486 €	30 m <sup>2</sup>
	2 pièces	726	9,4 €	11,0 €	13,6 €	15,4 €	17,1 €	13,0 €	620 €	48 m <sup>2</sup>
	3 pièces	807	7,6 €	9,2 €	10,6 €	12,3 €	13,7 €	10,5 €	750 €	70 m <sup>2</sup>
	4 pièces	404	6,9 €	8,3 €	9,8 €	10,8 €	12,6 €	9,7 €	860 €	94 m <sup>2</sup>
	5 pièces et +	55	5,4 €	6,0 €	9,2 €	10,5 €	11,8 €	9,1 €	912 €	112 m <sup>2</sup>
Tout	2345	7,4 €	9,2 €	10,8 €	13,3 €	16,1 €	10,7 €	718 €	69 m <sup>2</sup>	
Maisons	Tout	94	8,0 €	10,8 €	12,1 €	13,2 €	15,4 €	11,5 €	952 €	83 m <sup>2</sup>
Ensemble	Tout	2439	7,4 €	9,3 €	10,9 €	13,3 €	16,0 €	10,8 €	730 €	70 m <sup>2</sup>

La dégressivité du loyer est bien marquée. L'écart entre le loyer au m<sup>2</sup> des petits et des grands logements est à un peu plus de 7 euros.

Les 52 références dont le loyer est supérieur à 21.5€/m<sup>2</sup> n'ont pas



Source : OLL 2A - 2021

de caractéristiques homogènes. Les adresses sont variées, l'échantillon est composé à la fois de nouveaux et de très anciens locataires. Les surfaces y sont légèrement plus faibles.

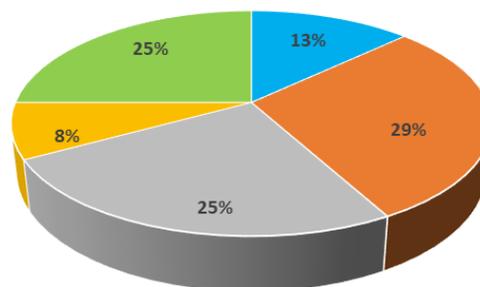
Le niveau élevé des loyers des logements avec une ou deux pièces posent un réel souci pour les personnes seules qui ont besoin de se loger et pour lesquelles la moitié a moins de 1600€ disponible par mois.

Les maisons, tout nombre de pièces confondu, ont un loyer médian à 12.1€/m<sup>2</sup>.

## 📌 L'époque de construction

La collecte 2021 couvre de manière représentative l'ensemble des périodes de construction avec un nombre de références suffisamment important pour permettre des croisements supplémentaires

Collecte par époque de construction



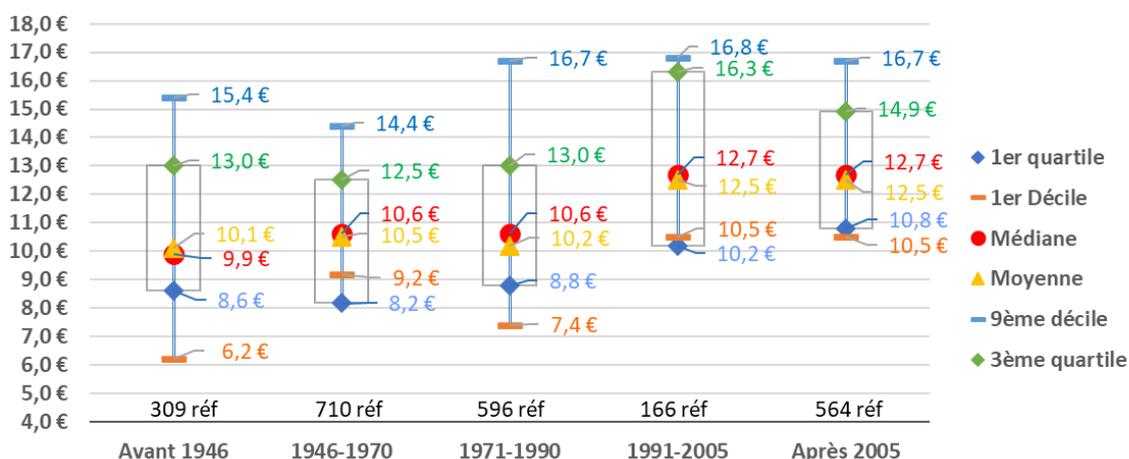
■ Avant 46 ■ 1946-70 ■ 1971-90 ■ 1991-2005 ■ Après 2005

Source : OLL 2A - 2021

		au m <sup>2</sup>								
Appartement		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Ensemble Appartements	Avant 1946	309	6,2 €	8,6 €	9,9 €	13,0 €	15,4 €	10,1 €	718 €	69 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	710	8,2 €	9,2 €	10,6 €	12,5 €	14,4 €	10,5 €	668 €	67 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	596	7,4 €	8,8 €	10,6 €	13,0 €	16,7 €	10,2 €	724 €	72 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	166	9,6 €	10,2 €	13,5 €	16,3 €	16,8 €	12,2 €	750 €	65 m <sup>2</sup>
	Après 2005	564	10,5 €	10,8 €	12,7 €	14,9 €	16,7 €	12,5 €	834 €	68 m <sup>2</sup>

Source : OLL 2A - 2021

Les logements avec les loyers les plus élevés sont construits après 1991. Ils ont une surface légèrement plus petite. Au fil des ans les appartements ont perdu quelques mètres carrés mais la distribution des pièces a changé avec moins de surface perdue (couloirs traversants par exemple).



Source : OLL 2A - 2021

Comme évoqué précédemment, c'est la surface du logement qui a le plus d'incidence sur le montant au m<sup>2</sup> du loyer.

		au m <sup>2</sup>							loyer médian mensuel	surface moyenne
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen		
Appt 1 Pièce	Avant 1946	33								
	1946 - 1970	104	11,3 €	13,7 €	16,8 €	17,5 €	19,0 €	15,1 €	460 €	30 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	103	12,1 €	15,0 €	17,6 €	20,0 €	25,0 €	17,3 €	500 €	28 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	22								
	Après 2005	91	13,6 €	14,7 €	17,1 €	18,7 €	20,7 €	16,5 €	523 €	31 m <sup>2</sup>
Appt 2 Pièces	Avant 1946	98	6,4 €	9,0 €	12,0 €	13,8 €	15,4 €	11,1 €	600 €	49 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	180	8,6 €	10,8 €	12,5 €	13,7 €	14,6 €	12,2 €	603 €	49 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	176	10,0 €	11,2 €	14,2 €	16,7 €	17,6 €	13,9 €	620 €	46 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	67	10,0 €	10,2 €	15,1 €	16,3 €	16,7 €	13,4 €	743 €	67 m <sup>2</sup>
	Après 2005	205	12,4 €	14,1 €	15,1 €	15,8 €	17,0 €	14,7 €	680 €	45 m <sup>2</sup>
Appt 3 Pièces	Avant 1946	106	5,7 €	9,2 €	9,7 €	13,1 €	16,7 €	10,5 €	750 €	67 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	273	7,6 €	9,0 €	10,4 €	11,4 €	12,5 €	10,3 €	668 €	68 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	194	8,0 €	8,6 €	10,0 €	11,4 €	12,9 €	9,8 €	750 €	74 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	45								
	Après 2005	189	10,4 €	10,6 €	11,6 €	13,2 €	14,8 €	12,0 €	875 €	73 m <sup>2</sup>
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	72	6,2 €	7,2 €	9,9 €	10,1 €	11,3 €	8,9 €	850 €	101 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	153	7,3 €	8,4 €	9,4 €	10,5 €	11,8 €	9,6 €	850 €	94 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	123	6,0 €	8,0 €	8,9 €	10,8 €	10,9 €	9,0 €	850 €	96 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	32								
	Après 2005	79	10,3 €	10,5 €	11,3 €	12,7 €	12,9 €	11,5 €	1 100 €	101 m <sup>2</sup>

Les T1 et T2 construits après 1991 gardent un niveau de loyer au m<sup>2</sup> élevé.

Source : OLL 2A - 2021

Après 2005 les biens les plus fréquents sont les 2 et 3 pièces, les programmes récents sont pour beaucoup, composés majoritairement de 2 et 3 pièces.

Le loyer demeure plus cher pour les appartements des constructions récentes. D'une part parce que ces logements bénéficient d'un meilleur confort, voire des prestations supérieures, d'autre part les logements destinés à la location dans ces résidences sont achetés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit intermédiaire PINEL. Ajaccio étant en zone A, les loyers sont soumis à des barèmes locatifs plus élevés (13.04€/m<sup>2</sup> en 2021). Les autres communes de la CAPA sont en zone B1 (10.51€/m<sup>2</sup>).

Les biens des résidences construites après 1991 et occupés depuis plus d'un an, ont un loyer supérieur à 12€/m<sup>2</sup>. En effet il peut s'agir de biens mis en location dans le cadre des dispositifs d'investissements locatifs comme Scellier, Borloo, Duflot pour lesquels le plafond de loyer était déjà à l'époque proche des 12€ et qui subissent chaque année la révision selon l'IRL\*.



\* IRL\* : Indice de Référence de Loyer . Si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé chaque année, à la date anniversaire du bail ou à la date indiquée au bail.

L'augmentation ne peut être supérieur à la variation de l'IRL publié par l'INSEE.

L'IRL est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

		au m <sup>2</sup>							loyer médian mensuel	surface moyenne
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen		
Loyer Stable	Avant 1946	232	5,7 €	7,2 €	9,7 €	12,1	15,6 €	9,6 €	701 €	69 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	551	7,6 €	9,0 €	10,4 €	12,4 €	13,7 €	10,4 €	668 €	69 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	445	6,9 €	8,5 €	10,2 €	13,0 €	16,7 €	10,0 €	700 €	72 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	124	9,6 €	10,0 €	12,5 €	16,3 €	17,0 €	12,1 €	750 €	65 m <sup>2</sup>
	Après 2005	353	10,5 €	11,2 €	13,1 €	15,1 €	16,7 €	12,8 €	825 €	67 m <sup>2</sup>
Loyer de Marché	Avant 1946	77	9,9 €	10,1 €	12,0 €	14,5 €	15,4 €	11,8 €	850 €	69 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	159	8,4 €	10,2 €	12,1 €	15,6 €	17,5 €	11,8 €	665 €	61 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	151	8,9 €	10,0 €	10,8 €	13,3 €	17,3 €	11,1 €	780 €	71 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	42								
	Après 2005	211	10,5 €	10,6 €	11,6 €	14,1 €	16,0 €	11,9 €	848 €	71 m <sup>2</sup>

La moitié des logements récents se loue plus de **848€/m<sup>2</sup>** pour une nouvelle location.

Un quart des loyers de marché d'appartements situés dans une résidence neuve dépasse les 900€. Il s'agit globalement de 4 et 5 pièces sur Ajaccio.

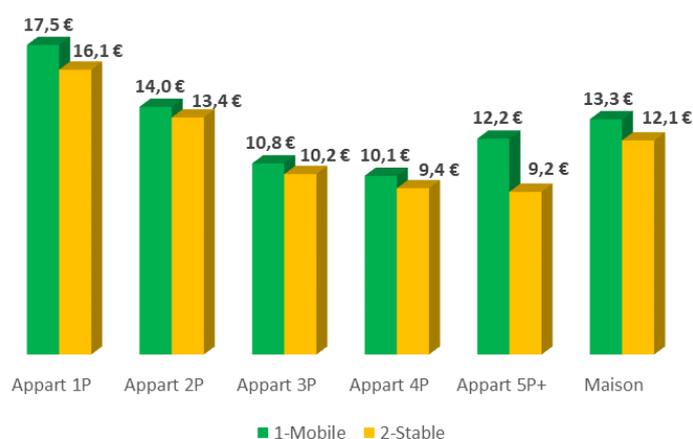
Dans cette catégorie quelques logements de la résidence du Parc située à Sarrola-Carcopino font partie de l'échantillon.

## 👉 L'ancienneté d'emménagement

Le loyer de marché (locataire entré depuis moins d'un an) médian global s'élève à **11.6€/m<sup>2</sup>** pour 2021. Ce loyer est à considérer tout critère confondu, notamment quelle que soit l'époque de construction des résidences. En effet, les logements construits dans les années 1950 à 1980 ont un loyer de marché médian proche des 10€/m<sup>2</sup>, alors que les constructions d'après 1990 ont un loyer de marché médian à 12€/m<sup>2</sup> et un loyer mensuel médian à 879€.

*Les logements des résidences des années 1950 à 1980 ont un loyer de marché médian proche des 10€/m<sup>2</sup>.*

*Les logements construits après 1990 ont un loyer de marché médian à 12€/m<sup>2</sup>.*



Source : OLL 2A - 2021

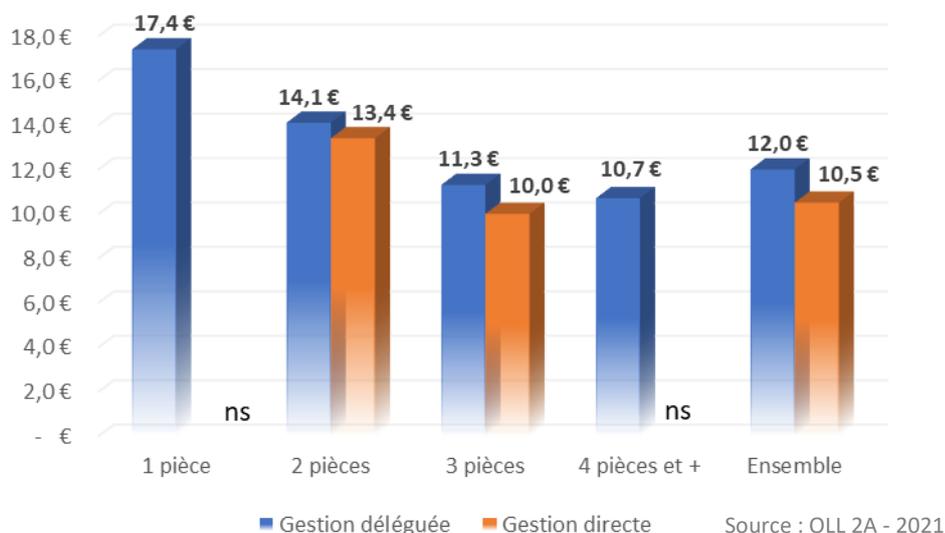
Les offres locatives dans les résidences récentes dépassent fréquemment les 13€/m<sup>2</sup> pour un T3 alors que pour des appartements plus anciens, avec moins de commodités, le loyer avoisine 10€ au m<sup>2</sup> voire moins pour les 3 et 4 pièces.

Le loyer de marché risque d'augmenter avec la pression de la demande qui reste soutenue, même si, pour beaucoup de ménages les budgets sont contraints.

	Nbre réf	au m <sup>2</sup>					loyer moyen	loyer mensuel médian	surface moyenne
		1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile			
Ensemble	640	9,2 €	10,1 €	11,6 €	14,3 €	17,0 €	11,6 €	775 €	68 m <sup>2</sup>
de 1 à 2 ans	587	9,0 €	10,0 €	11,9 €	14,4 €	16,6 €	11,6 €	757 €	67 m <sup>2</sup>
Appartements de 3 à 5 ans	626	8,1 €	9,2 €	11,1 €	13,0 €	16,3 €	10,9 €	750 €	71 m <sup>2</sup>
Plus de 6 ans	494	6,7 €	8,2 €	9,7 €	11,3 €	14,4 €	9,6 €	642 €	64 m <sup>2</sup>

Source : OLL 2A - 2021

## 👉 Un loyer sensiblement plus élevé en gestion déléguée

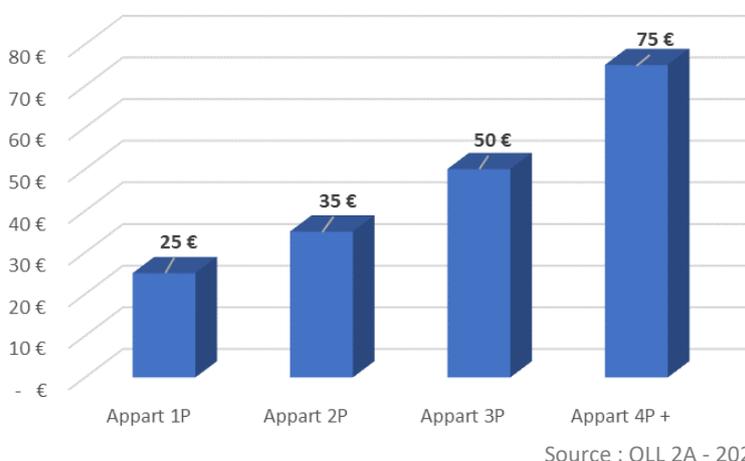


Le parc de logements géré par un professionnel est beaucoup plus important que celui géré en direct. Le nombre de références est inférieur à 50 pour les T1, les T4 et plus en gestion directe, seuil au-dessous duquel aucun résultat n'est publié.

Sur l'ensemble des biens le loyer médian au m<sup>2</sup> s'élève à 12€ pour la gestion déléguée contre 10.5€ pour la gestion directe.

Cette différence a plusieurs explications. Peu de petits logements sont gérés en direct alors qu'ils ont un loyer plus élevé. Les particuliers gérant en direct leur bien appliquent assez rarement la révision annuelle du loyer, préférant garder le locataire. Ils argumentent, lors des enquêtes téléphoniques, qu'ils trouvent que le loyer est assez élevé et que le budget des locataires est souvent serré.

## 🏠 Les Charges

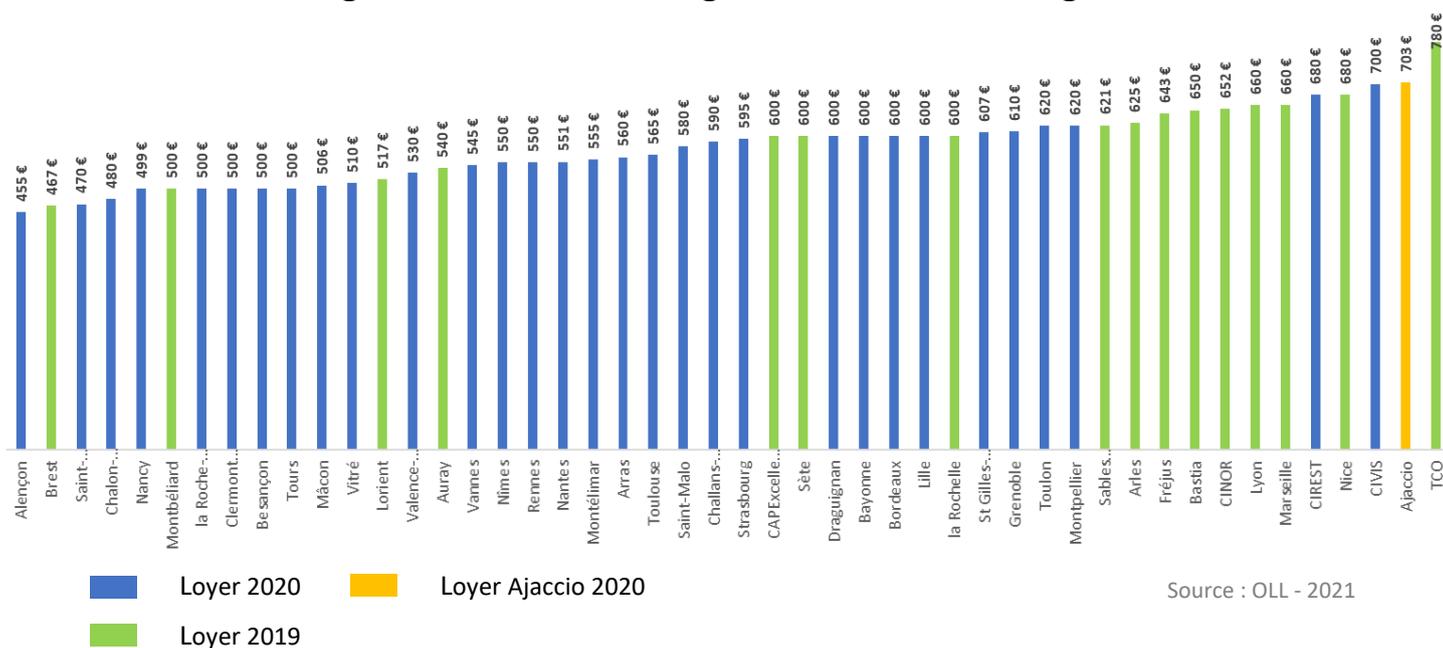


Le loyer représente une part importante dans le budget d'un ménage mais les charges sont également à prendre en compte, elles augmentent le budget logement.

Les charges sont proportionnelles à la taille du logement. Leur montant est à étudier avec précaution car elles ne comprennent pas systématiquement les mêmes

éléments. Parfois le chauffage peut être compris, parfois il n'y a que l'eau par exemple et dans certaines locations seulement l'entretien des communs. Il est donc assez difficile de les comparer.

## Regard sur les autres OLL grâce à une méthodologie commune



Afin d'avoir une représentation globale les loyers retenus sont ceux de 2020 et pour quelques observatoires, ceux de 2019. Le loyer médian mensuel de la CAPA tout critère confondu se retrouve dans la fourchette haute de l'ensemble des observatoires répondant aux mêmes critères de traitement et d'analyse.

## Pour conclure

Cette cinquième année d'observation a de nouveau connu une belle augmentation du nombre de biens collectés renforçant la qualité et la fiabilité des résultats.

Nous remercions les agences immobilières qui ont participé : Max Immobilier – Secic – Terra Immobilier – l'Adresse – Actif Immobilier – Agence Seren'Immo – Kallisté Conseil – Agence BIS – Alpha Gest – 2a Immobilier – Ajaccio Immobilier – Société de Gestion Immobilière – Isula – Agence du Sacré Cœur – Guy Hoquet – C2i – l'Ilmo.

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

Le marché locatif sur la CAPA et en particulier sur Ajaccio reste tendu et il n'est pas toujours aisé pour les candidats à la location de trouver un logement qui répond à leur critère et surtout à leur budget. La situation économique reste tendue et les revenus sont souvent inférieurs au revenu exigé pour répondre aux règles du taux d'endettement de 35% par rapport au montant du loyer.

Cette tension est accentuée par le manque de logements sociaux et les délais

Le travail effectué dans le cadre de l'OLL permet de mener des réflexions communes afin d'accompagner les actions nécessaires sur le territoire en matière de logement et d'habitat.

Par ailleurs, chaque année une thématique est abordée dans une étude complémentaire. Ces deux dernières années ces études portaient sur le logement social.

D'autres études pourraient être menées afin de répondre aux besoins de la CAPA et des partenaires.

### Ce que disent les experts :

« La demande est encore plus soutenue. Il y a encore moins d'appartements en location à l'année sur le marché, les locations en saisonnier explosent, et les prix des locations en vide grimpent... »

Dans les locations à l'année, de plus en plus de propriétaires s'orientent vers de la location meublée, ce qui ne répond pas aux besoins des locataires qui cherchent majoritairement des appartements à l'année, sans meubles...

Le marché est très tendu et je pense que cela va empirer. »

*Max Immobilier*

« La demande de location est toujours forte mais nous remarquons toujours que la situation économique est tendue, pas mal de CDD et de nécessité de garants car les revenus sont souvent inférieurs à 3 fois le montant du loyer... »

*Terra immobilier*





adil  
de Corse  
antenne d'Ajaccio

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](http://www.adil2a.org)

Directeur de Publication : Lucienne Géronimi

Réalisation et Rédaction : Annie Hiland