

Observatoire des Loyers



Communauté d'Agglomération du
Pays Ajaccien

Résultats 2022

adil
de Corse
antenne d'Ajaccio

Mot de Monsieur le Président de l'ADIL

Depuis 6 ans maintenant, l'observatoire des loyers aide à la mise en place des politiques d'habitat efficaces pertinentes et correspondant aux besoins réels du territoire.

Depuis 6 ans, nous mesurons empiriquement l'évolution des niveaux de loyers dans le temps et dans l'espace.

Alors qu'en Corse 80% de la population pourraient être éligible à l'attribution d'un logement social, l'évolution exponentielle des prix de l'immobilier et du foncier viennent impacter directement le prix des loyers, rendant de plus en plus difficile, voir parfois impossible, l'accès au logement.

L'observatoire des loyers, outil indispensable dans une période de profonde mutation du territoire, pourra donc désormais nous permettre d'établir un état des lieux précis et complet de la situation, basé sur des chiffres réels du marché et ainsi permettre aux politiques publiques, de mettre en œuvre des mesures adaptées sur leur territoire.

Cofinancé par l'Etat et la CAPA les travaux de l'observatoire des loyers sont susceptibles d'intéresser de nombreux acteurs du territoire, lesquels sont invités à s'impliquer plus largement dans ce dispositif afin de le consolider.

Je tiens à remercier l'ensemble des acteurs mobilisés, les professionnels de l'immobilier, les propriétaires privés, l'Etat et l'ADIL et souhaite bien évidemment que, cet outil, à l'heure où l'accession au logement est, plus que jamais, un enjeu majeur en Corse, nous permette de créer les conditions afin de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre.

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



Mot du Président de la CAPA

Depuis 2017, l'Observatoire Local des Loyers de la CAPA, élaboré par l'ADIL 2A, est un outil partenarial de connaissance du marché locatif local à destination du grand public et des professionnels de l'immobilier.

Nous publions ainsi chaque année les résultats de l'enquête annuelle pratiquée sur le territoire.

Sur l'année 2022, l'analyse s'appuie sur près de 2800 références recueillies auprès des professionnels partenaires, complétée par près de 220 enquêtes auprès des particuliers qui louent directement leur logement.

Cet observatoire, dont j'assume la présidence, a pour objectif de disposer d'une information statistique objective pour connaître nos marchés locaux. Les communes et les quartiers qui composent l'agglomération sont différents en termes d'attractivité et en conséquence en termes de prix. L'observation des loyers pratiqués dans le parc privé montre également que sont déterminants dans l'analyse la typologie du logement, sa taille, son année de construction ou encore l'ancienneté du locataire.

L'observatoire local des loyers est un outil d'information et d'aide à la décision pour tous les acteurs locaux en matière d'habitat. Les données ainsi présentées nous alertent et nous guident dans notre action.

Son ambition est grande et alimente la politique de l'habitat qui est une priorité de la CAPA à travers son Programme Local de l'habitat.

Je vous invite à prendre connaissance de cette publication et je tiens à remercier l'ensemble des partenaires, publics et privés, qui ont permis cette réalisation.

Le Président de la CAPA
Stéphane SBRAGGIA



Sommaire

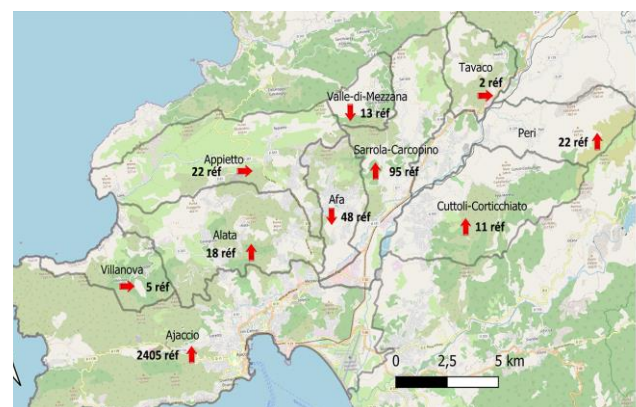
Introduction.....	7
Méthodologie.....	8
La population et le parc résidentiel de la CAPA.....	10
Les loyers du parc privé.....	13
Grille de lecture des résultats.....	14
Un loyer variable selon la taille du bien.....	15
La construction soutenue de logements neufs a-t-elle un impact.....	16
Le loyer de marché : quel loyer pour une nouvelle location.....	19
Le loyer de marché : regard sur l'ensemble du réseau des OLL.....	24
Conclusion.....	24



L'observatoire local des loyers a achevé sa 6ème année d'observation sur le territoire de la CAPA.

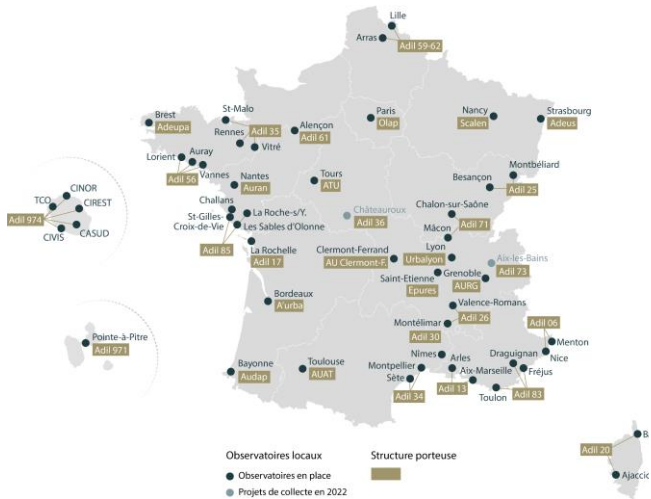
Chaque année, la mobilisation des agences immobilières et la participation des particuliers qui acceptent de nous répondre par téléphone ou via le questionnaire en ligne, nous permettent d'augmenter la collecte. En 2022, l'échantillon étudié compte **2 641** références, soit **23%** du parc locatif privé non meublé. En 2017, 1233 références constituaient la collecte. En 6 ans la collecte a plus que doublé malgré un accroissement des difficultés pour la collecte auprès des particuliers.

Depuis sa création l'observation porte sur une seule zone correspond au périmètre de la CAPA. Le loyer médian global sur l'ensemble de la zone tout confondu s'élève à 11.5€/m avec une surface moyenne de 69m².



Introduction

L'observatoire local des Loyers sur la CAPA fait partie du réseau des OLL couvrant 55 agglomérations. Ce réseau permet d'observer plus de la moitié du parc locatif privé vide de la France 10 ans après sa création.



L'observation des loyers du parc locatif privé non meublé a pour principal objectif d'apporter une meilleure connaissance des niveaux de loyers et du marché locatif privé utile dans la mise en place de politiques locales et dans les réflexions menées en matière d'habitat. Près d'un tiers de la population de la CAPA vit dans un logement en location du parc privé. Ces données sont également une source d'information pour les professionnels et les particuliers qui habitent ou souhaitent venir s'installer sur la CAPA.

Ces données alimentent également des études complémentaires comme celles réalisées sur le parc locatif social sur Ajaccio.

Les résultats de l'ensemble des OLL sont consultables sur le site :

<http://www.observatoire-des-loyers.org>

Tous les résultats et les études complémentaires sont accessibles sur le site local de l'observatoire des loyers.

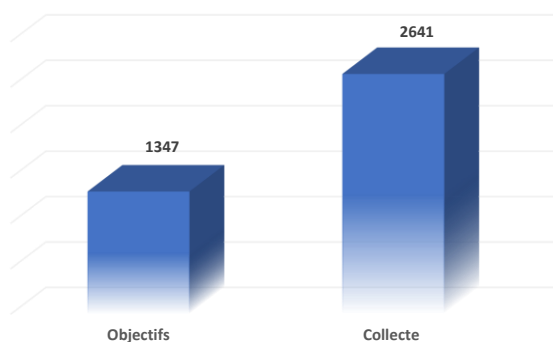
Méthodologie

Chaque OLL applique la même méthodologie précisée dans le cahier des charges commun à tous les OLL.

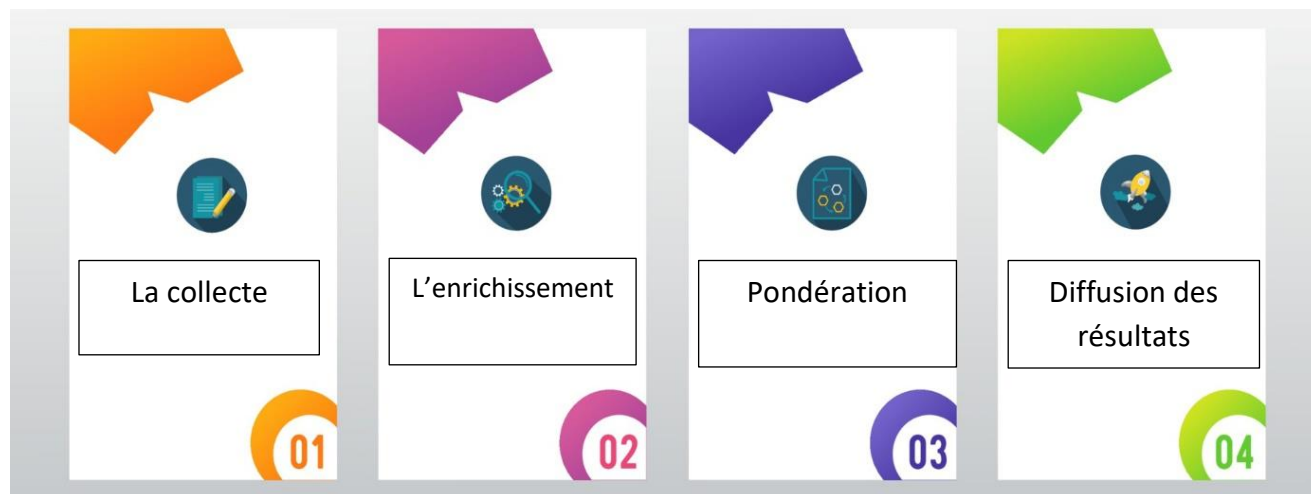
Les objectifs

Chaque année l'ANIL calcule les objectifs sur la base du dernier recensement INSEE. Les objectifs sont calculés de sorte à avoir une bonne représentativité du parc locatif privé vide.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	pièces et plus	Dont Maisons
Gestion déléguée	79	259	474	258	62	93
Gestion directe	15	49	90	49	12	18



196% de l'objectif a été atteint. Les biens collectés sont les logements loués non meublés occupés au 1^{er} janvier 2022.





La collecte

19 agences ont participé à la collecte 2022. Seules quatre agences ne participent pas à la collecte. La collecte auprès des particuliers a été plus compliquée que les autres années avec un problème de joignabilité. Nous sollicitons les particuliers, locataire ou propriétaire, pour nous contacter ou se rendre sur le site de l'adil2a pour remplir le questionnaire. Toutes les données sont anonymisées.



L'enrichissement

Les données collectées sont nettoyées et enrichies notamment avec l'époque de construction. Une vérification est réalisée sur la cohérence surface/nombre de pièces....



La pondération

Plusieurs contrôles sont réalisés par l'ANIL. Les doublons sont éliminés. La base est pondérée en tenant compte de plusieurs éléments et transmise à l'observatoire local pour les derniers traitements.



Diffusion des résultats

Une fois tous les traitements réalisés, les bases de l'INSEE sont exploitées pour enrichir la plaquette de résultats.

La publication des résultats a lieu après la validation de ces derniers lors du Comité de Pilotage.

La diffusion est réalisée sur différents supports :

- Envoi par courrier aux institutionnels.
- Envoi par mailing aux partenaires.
- Remise de la plaquette aux agences.

LES RESULTATS NE SONT PUBLIES QUE SI LE QUOTA DE 50 REFERENCES EST ATTEINT.

L'OLL REpond AUX REGLES DU RGPD ET S'ENGAGE A RESPECTER LES REGLES DE CONFIDENTIALITE EN SUPPRIMANT TOUTES LES DONNEES PERSONNELLES.

La population et le parc résidentiel de la CAPA

Depuis plusieurs années la population connaît une croissance soutenue. Selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien compte **88 493** habitants.

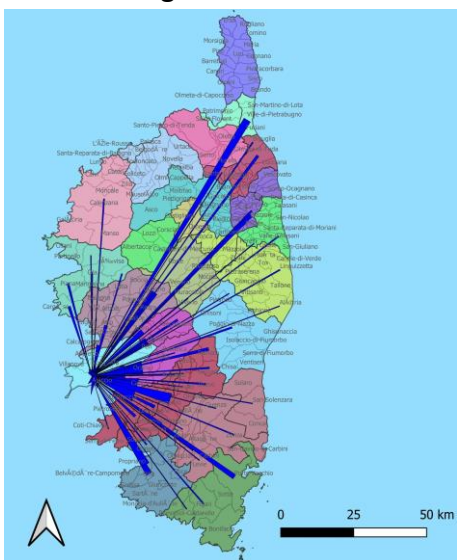
Avec un taux de mortalité plus élevé que le taux de natalité, cette

+ 1.4% : Croissance moyenne annuelle de la population

INSEE RP 2019

augmentation est exclusivement due au flux migratoire.

Parmi les arrivants, 21% viennent du continent. Le reste arrive de différentes communes de la région.



La CAPA compte près de 3000 emménagements au dernier recensement 2019 et 1800 en locatif privé.

Les personnes qui arrivent du continent sont le plus souvent des foyers de deux à quatre personnes, souvent en couple. Il y a peu de familles monoparentales.

Plus d'un ménage sur deux originaire du continent est locataire.

Les revenus des habitants de la CAPA varient selon qu'ils soient locataires, propriétaires ou locataires du parc social.

Tout statut confondu le revenu disponible médian s'élève à 22 970€ par unité de consommation.

Les locataires du parc privé ont un revenu médian disponible de 19 740€ par unité de consommation. Quant aux propriétaires, ils atteignent un revenu médian de 26 750€ par unité de consommation.

Le taux de pauvreté des locataires du parc privé atteint 20,3%.

Taux de Pauvreté : Il s'agit de la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine

INSEE

Rappel des chiffres :

88 494 habitants - **+1,4%** /an

37 502 résidences principales

Revenu disponible médian : **22 970€/an**

Revenu disponible médian des locataires du parc privé : **19 740€/an**

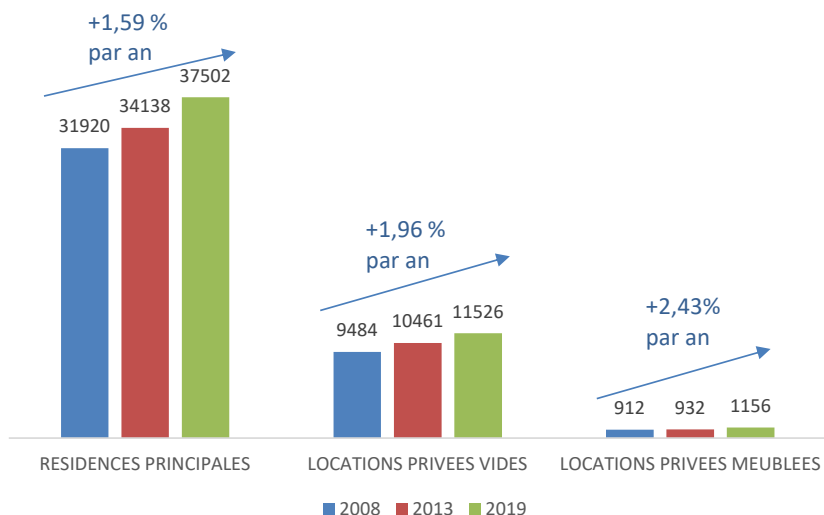
Taux de pauvreté des locataires privés : **20,3%**

Au dernier recensement, la Communauté d'Agglomération Ajaccienne compte **37 502** résidences principales sur 43 794 logements.

31% des résidences principales sont des locations du parc privé non meublé.

On note une augmentation plus soutenue du nombre de résidences principales que du nombre d'habitants. L'indice de construction (nombre de construction Pour 1000 habitants) reste à un niveau élevé, autour de 7, et indique une pression de la construction sur la commune d'Ajaccio.

Le nombre de locations en meublé augmente plus fortement que le reste des habitations. Ce phénomène s'explique par le nombre de locations saisonnières très présentes sur l'agglomération. On retrouve la même tendance dans beaucoup de zones touristiques du continent.

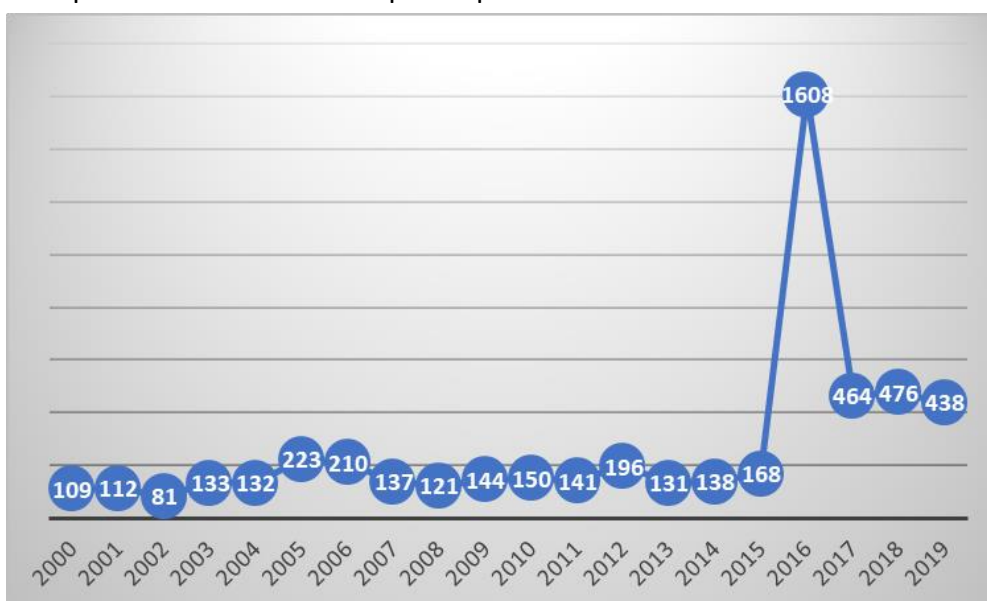


Source INSEE – RP 2019

La CAPA, et plus particulièrement Ajaccio connaît depuis quelques années un développement soutenu du nombre de nouveaux logements. Ajaccio est le point de chute de la plupart des arrivants sur la Corse et représente un bassin d'emploi important. Ces nombreuses constructions permettent

d'absorber les recherches de logements qui restent soutenues.

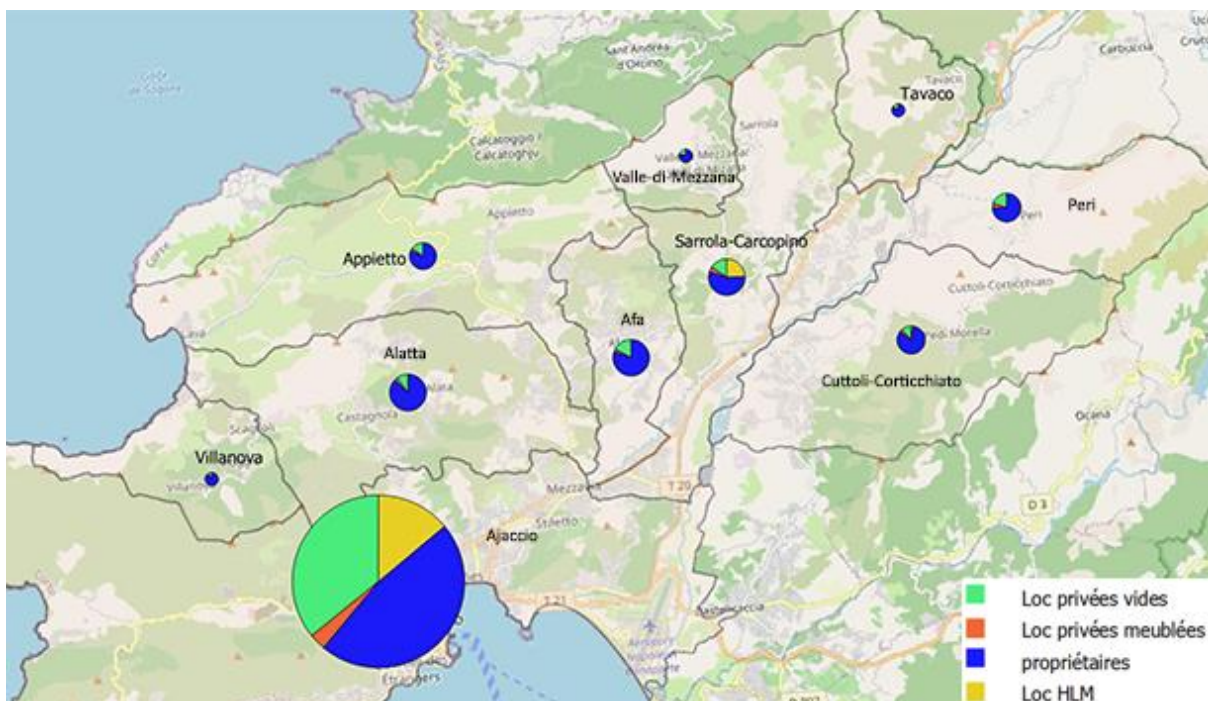
Même si l'on pouvait craindre un déplacement des occupants de résidences plus anciennes dans ces nouvelles constructions, l'effet n'a pas



Source : Sitadel

forcément été observé. De plus ces appartements dans les résidences neuves sont pour la plupart loués dans le cadre du dispositif Pinel avec un plafond de loyer à 13.09€/m² en zone A. Un loyer

qui s'avère souvent trop élevé si on doit respecter les 33% d'endettement. Le pic observé en 2016 s'explique par la construction de près de 1000 logements sur Sarrola (Les Terrasses du Parc) et d'autre part par l'annulation du PLU d'Ajaccio en 2015 avec un report des permis de construire.



81 % des résidences principales sont situées sur Ajaccio. En locatif privé nous atteignons 91% des biens concentrés sur la ville impériale.

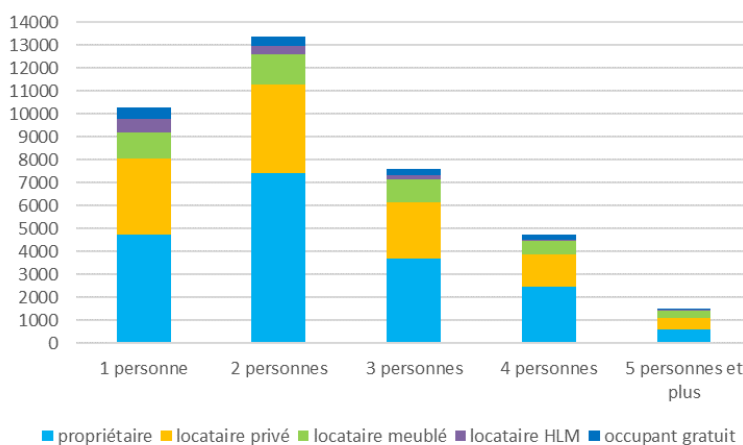
Dans les villages nous rencontrons majoritairement des propriétaires occupants. Cela s'explique par le parcours résidentiel qui commence souvent par la location. Le bien est situé généralement à Ajaccio. Ensuite les ménages s'orientent vers l'accession à la propriété et optent plutôt pour la maison individuelle dans un village.

Plus de 9 locataires sur 10 occupent un logement collectif.

3 résidences principales sur 4 est un appartement sur l'ensemble de la CAPA.

L'ensemble du territoire compte 11 526 locations non meublées et 1155 locations meublées.

Depuis quelques années la taille des ménages a tendance à diminuer légèrement. Selon le dernier recensement INSEE, la taille moyenne des ménages s'élève à **2.3 pers/logement** que l'on soit en locatif non meublé ou propriétaire.



Source INSEE – RP 2019

Les loyers du parc privé

Les résultats sont calculés sur les logements locatifs privés occupés au 1^{er} janvier.




Dans la continuité de l'année 2021 la collecte 2022 a de nouveau augmenté pour atteindre plus de 3000 biens collectés avec 2641 références validées pour l'analyse.

En effet pour être validé, plusieurs informations doivent être renseignées sur le logement :

- 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 1^{er} janvier
- Le loyer hors charges
- Le montant des charges

Un loyer médian au m² de l'ensemble des biens sur la CAPA plus élevé que les années précédentes. Il atteint **11.5€/m²** en 2022. Il s'agit du loyer médian de tous les biens, sans distinguer la taille, la date d'entrée du locataire, l'époque du bâtiment.

Le loyer médian des maisons est plus élevé que celui des appartements. Cela s'explique entre autre par les prestations proposées dans l'individuel qu'on ne retrouve pas dans le collectif (terrain, piscine...) et une offre largement plus faible. Le loyer de marché médian au m² est de **12.9€/m²** et près de 750€ mensuel.

			
Nombre de référence	2641	2543	98
Loyer médian m ²	11.5 €/m ²	11.4 €/m ²	12.7 €/m ²
Loyer mensuel médian	737 €	727 €	850 €
1 ^{er} Quartile	9.7 €/m ²	9.7 €/m ²	9.9 €/m ²
3 ^{ème} Quartile	13.8 €/m ²	13.8 €/m ²	13.3 €/m ²
Surface moyenne	69 m ²	68 m ²	82 m ²
Loyer de marché médian m ²	12.9 €/m ²	12.7 €/m ²	n.s.
Loyer de marché mensuel médian	747 €	735 €	n.s.

Quelques définitions

Loyer médian : loyer qui sépare la distribution en deux, 50% des loyers sont supérieurs et 50% inférieurs.

Loyer de marché : loyer des biens dont le locataire est entré depuis moins d'un an.

Les indicateurs globaux sont à décliner selon les facteurs ayant un impact sur le loyer.

L'analyse retiendra 3 principaux critères :

- La taille du bien
- L'époque de construction
- La date d'entrée du locataire

L'équipement du loyer et les prestations ainsi que la localisation peuvent avoir également un impact sur le marché.

La localisation est abordée dans la plaquette portant sur Ajaccio « zoom sur Ajaccio ». Le standing des biens qui va influencer le loyer est difficile à étudier du fait de l'absence de ces informations dans les données collectées.

Grille de lecture des résultats

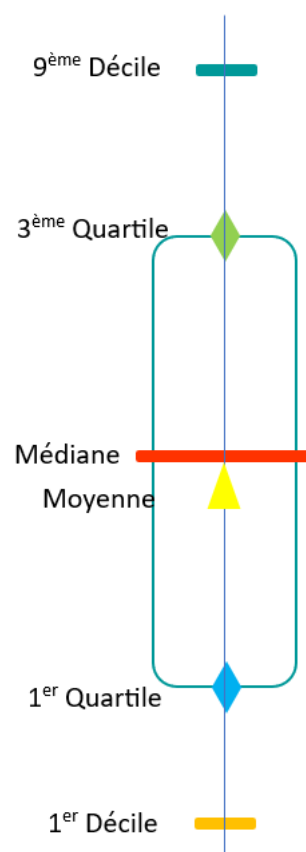
Les résultats sont représentés grâce aux indicateurs de dispersion.

La médiane : est l'indicateur le plus robuste. Elle divise la distribution en deux. 50% des loyers sont supérieurs et 50% sont inférieurs à la médiane. Elle ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes.

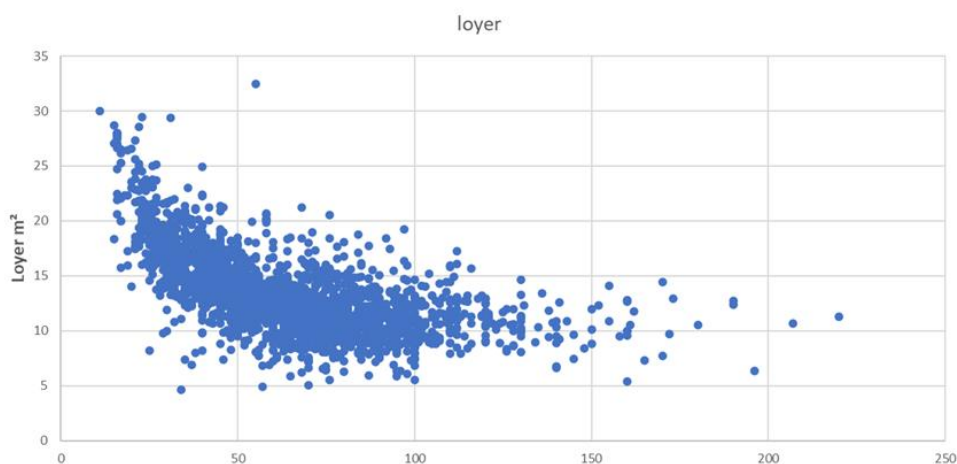
La moyenne est un indicateur plus commun mais qui peut varier selon les valeurs extrêmes. Elle signifie que si tous les biens avaient le même loyer ils auraient le loyer moyen.

Le **1^{er} et le 3^{ème} quartile** sont les limites qui divisent la répartition en 4. 25% des biens ont un loyer au-dessous du 1^{er} quartile et 25% ont un loyer au-dessus du 3^{ème} quartile.

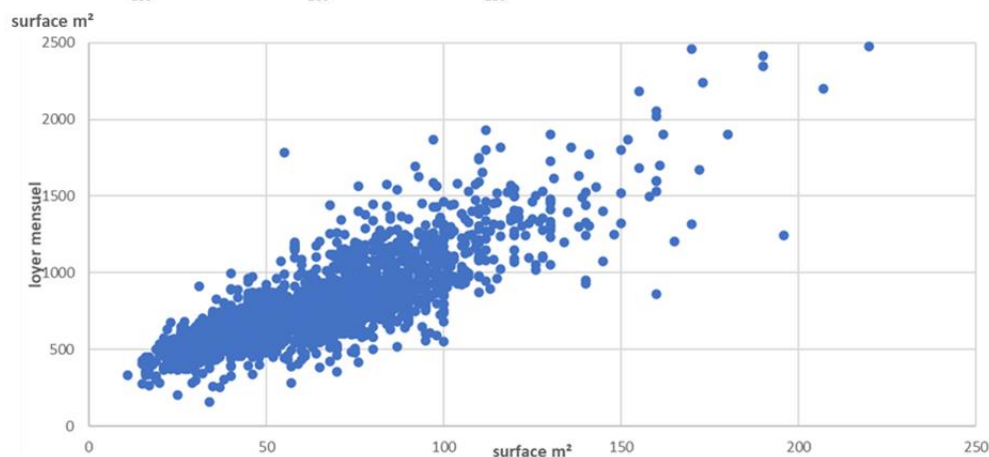
Les déciles divisent la distribution en 10. 10% des loyers sont inférieurs au 1^{er} décile et 10% supérieurs au 9^{ème} décile.



Un loyer variable selon la taille du bien



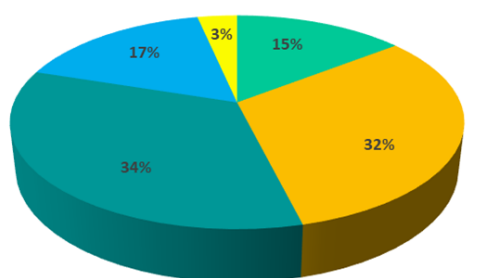
Source : OLL 2022



Source : OLL 2022

Ces deux graphiques montrent l'effet taille et prix selon que l'on observe le loyer mensuel médian ou le loyer médian au m².

Collecte



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus

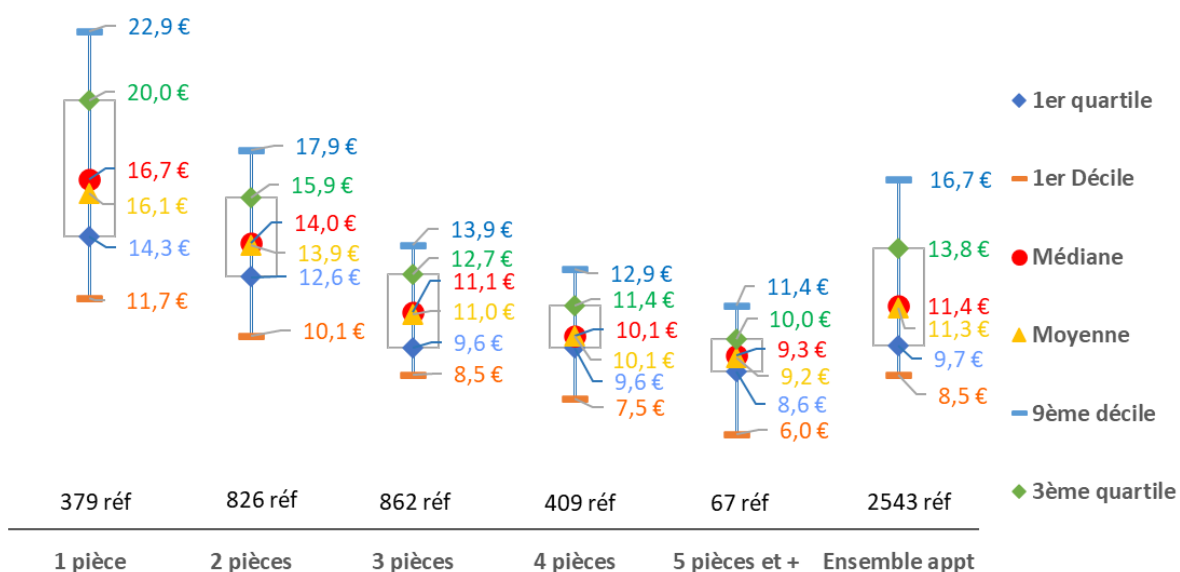
Source : OLL 2022

La collecte des T1 couvre 46% du parc des une pièce non meublés de la CAPA. Alors que celle des 5 pièces et plus reste faible. Ils seront regroupés avec les 4 pièces pour respecter le quota de 50 références pour la sortie des résultats.

		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian	surface moyenne
Appartements	1 pièce	379	11,7 €	14,3 €	16,7 €	20,0 €	22,9 €	16,1 €	500 €	30 m ²
	2 pièces	826	10,1 €	12,6 €	14,0 €	15,9 €	17,9 €	13,9 €	650 €	46 m ²
	3 pièces	862	8,5 €	9,6 €	11,1 €	12,7 €	13,9 €	11,0 €	763 €	70 m ²
	4 pièces	409	7,5 €	9,6 €	10,1 €	11,4 €	12,9 €	10,1 €	860 €	91 m ²
	5pièces et +	67	6,0 €	8,6 €	9,3 €	10,0 €	11,4 €	9,2 €	999 €	115 m ²
	Tout	2543	8,5 €	9,7 €	11,4 €	13,8 €	16,7 €	11,3 €	727 €	68 m²
Maisons	Tout	98	8,0 €	10,0 €	12,7 €	13,3 €	15,9 €	11,3 €	850 €	82 m²
Ensemble		2641	8,4 €	9,7 €	11,5 €	13,8 €	16,5 €	11,3 €	737 €	69 m²

Source : OLL 2022

Le loyer au m² est dégressif avec la taille de l'appartement. On constate près de 7€ d'écart au m² entre les T1 et les grands logements.



Source : OLL 2022

Pour les petits logements, les 10% des biens ayant un loyer supérieur à 22.9€/m² sont des appartements de petites surfaces, ce qui fait grimper le loyer au m². Le loyer mensuel médian sur cette fourchette est de 530€.

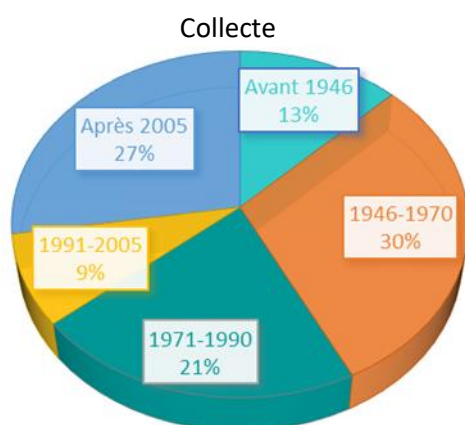
De plus les appartements studio et T1 se font rares sur le marché, ils subissent la concurrence des locations saisonnières.

Pour les **2 pièces**, typologie la plus fréquente dans le parc avec les T3, la moitié

des biens sont loués plus de **650€ par mois**, sans tenir compte de la date d'entrée du locataire. Pour les **3 pièces** la moitié des appartements sont loués **763€ par mois**.

La taille du bien a une incidence sur le loyer au m². Mais il s'avère intéressant d'observer les résultats selon l'époque de construction.

La construction soutenue de logements neufs a-t-elle un impact



La collecte des logements construits après 2005 a fortement augmenté, 688 biens collectés contre 564 en 2021.

Le loyer des appartements construits après 2005 avoisine les 14€/m² toutes typologies confondues et quelle que soit la date d'entrée du locataire.

La plupart des investissements dans le parc récent sur Ajaccio est réalisé dans le cadre du dispositif PINEL. Hors sur Ajaccio, les plafonds de loyer dans le cadre du PINEL sont plus élevés que le loyer de marché puisque Ajaccio est en zone A1.

Au lieu de produire du logement intermédiaire, nous observons une arrivée sur le marché de logements avec des loyers plus élevés.

au m²

	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne	
Ensemble Appartements	Avant 1946	329	9,0 €	9,9 €	12,3 €	14,5 €	17,9 €	11,6 €	726 €	65 m ²
	1946 - 1970	781	7,9 €	9,4 €	10,9 €	12,7 €	14,9 €	10,8 €	722 €	69 m ²
	1971 - 1990	549	7,4 €	8,9 €	11,0 €	13,3 €	17,5 €	10,6 €	701 €	69 m ²
	1991 - 2005	196	9,8 €	10,6 €	11,7 €	14,9 €	16,7 €	12,0 €	730 €	68 m ²
	Après 2005	688	11,0 €	11,9 €	13,8 €	15,3 €	16,7 €	13,2 €	796 €	63 m ²

Source : OLL 2022

au m²

	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne	
Appt 1 Pièce	Avant 1946	49	11,8 €	16,6 €	20,0 €	22,4	23,0 €	19,0 €	478 €	26 m ²
	1946 - 1970	119	13,0 €	14,3 €	16,2 €	22,4 €	23,1 €	17,7 €	471 €	29 m ²
	1971 - 1990	81	11,0 €	12,3 €	18,2 €	19,9 €	20,0 €	16,9 €	500 €	30 m ²
	1991 - 2005	24								
	Après 2005	110	11,7 €	14,3 €	16,2 €	18,9 €	19,8 €	16,6 €	500 €	32 m ²
Appt 2 Pièces	Avant 1946	113	9,3 €	12,9 €	15,0 €	16,0 €	16,8 €	14,4 €	599 €	45 m ²
	1946 - 1970	208	10,2 €	11,3 €	13,2 €	14,8 €	18,4 €	13,5 €	636 €	48 m ²
	1971 - 1990	173	10,6 €	12,7 €	14,2 €	16,7 €	18,8 €	14,6 €	650 €	44 m ²
	1991 - 2005	66	9,9 €	10,0 €	13,7 €	16,3 €	22,0 €	14,6 €	640 €	48 m ²
	Après 2005	266	12,7 €	13,9 €	15,0 €	15,6 €	16,6 €	14,7 €	686 €	46 m ²
Appt 3 Pièces	Avant 1946	95	9,6 €	10,0 €	12,4 €	13,4 €	16,8 €	12,4 €	749 €	65 m ²
	1946 - 1970	289	7,7 €	9,3 €	10,8 €	11,8 €	13,1 €	10,6 €	730 €	68 m ²
	1971 - 1990	171	8,4 €	8,8 €	10,7 €	11,6 €	12,9 €	10,4 €	752 €	73 m ²
	1991 - 2005	72	10,1 €	10,6 €	11,2 €	12,6 €	13,7 €	11,7 €	800 €	72 m ²
	Après 2005	235	11,0 €	11,7 €	13,0 €	13,9 €	15,7 €	13,0 €	902 €	72 m ²
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	72	7,7 €	9,0 €	10,0 €	10,6 €	12,3 €	10,0 €	850 €	91 m ²
	1946 - 1970	167	7,5 €	8,8 €	10,3 €	11,2 €	12,8 €	10,1 €	945 €	93 m ²
	1971 - 1990	124	6,5 €	7,2 €	9,0 €	9,7 €	11,4 €	8,9 €	839 €	98 m ²
	1991 - 2005	35	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	78	8,0 €	10,9 €	12,0 €	12,7 €	13,7 €	11,9 €	1 050 €	94 m ²

Source : OLL 2022

La moitié des appartements récents de 4 pièces et plus est louée plus de 1 000€.

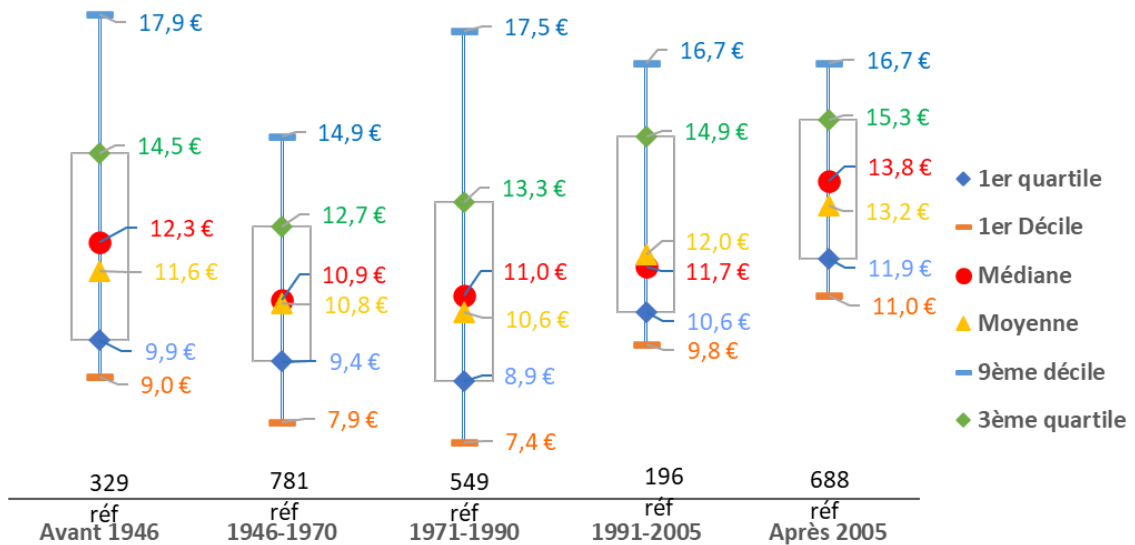
L'effet époque de construction est moins marqué sur les petites typologies, moins nombreuses dans le parc. Pour ces logements, c'est la localisation qui va primer et non l'époque de construction.

A partir du T2, le loyer des appartements récents est supérieur à celui des logements plus anciens. L'écart entre logements récents et logements des

années 60-70 s'accroît avec la taille du bien.

Les loyers des 2 et 3 pièces des années 60-70 sont plus faibles.

Les logements d'avant-guerre connaissent des loyers parfois plus élevés du fait de leur localisation et aussi de la demande sur ces biens ayant parfois du cachet. De plus certains biens dans les immeubles anciens ont été rénovés individuellement



Source : OLL 2022

Les logements des années 60-70 sont très nombreux sur le marché et sur l'ensemble, sans tenir compte ni de la typologie, ni de l'ancienneté d'occupation, leur loyer médian au m² se trouve inférieur aux biens construits avant 46 ou après 1990. Ils permettent de répondre à la demande très soutenue.



Nouvelles règles :

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a inscrit dans la loi sept classes énergétiques du DPE. Depuis le 1^{er} janvier les annonces immobilières doivent comporter une indication relative aux dépenses énergétiques annuelles pour l'ensemble des usages mentionnés dans le DPE ainsi qu'une mention spécifique relatif au classement énergétique pour les logements classés F et G.

Un nouveau calendrier d'entrée en vigueur complète celui prévu par la loi Énergie et Climat.

Ainsi le niveau de performance énergétique d'un logement décent devra être :

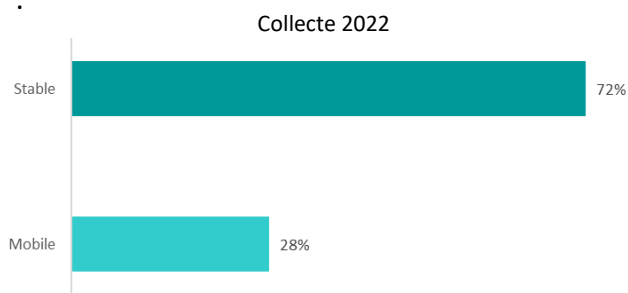
- A compter du 1^{er} janvier 2023 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an (énergie finale)
- A compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F
- A compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E
- A compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D

De plus depuis le 24 août 2022, lorsque le logement est classé F ou G il n'est plus possible de :

- Appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de l'établissement d'un nouveau contrat de location.
- Procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail.
- Proposer une augmentation de loyer au locataire lors du renouvellement du bail.

Le loyer de marché : Quel loyer pour une nouvelle location

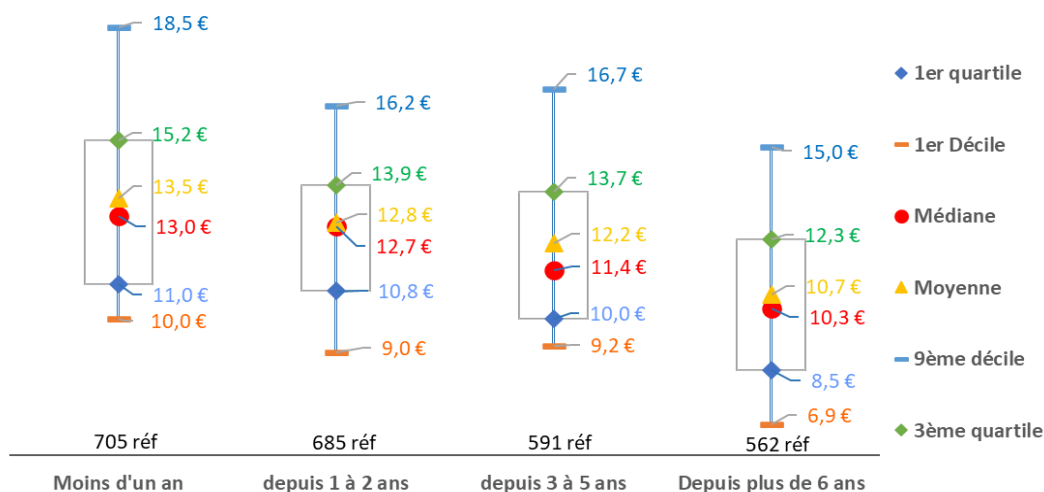
Dans cette analyse, le loyer de marché correspond au loyer des locataires emménagés entre janvier 2021 et mai 2022.



au m²

		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Ensemble Appartements	Moins d'un an	705	10,0 €	11,0 €	12,9 €	15,2 €	18,5 €	13,5 €	743 €	62 m ²
	de 1 à 2 ans	685	9,0 €	10,8 €	12,7 €	13,9 €	16,2 €	12,8 €	750 €	65 m ²
	de 3 à 5 ans	591	9,2 €	10,0 €	11,4 €	13,7 €	16,7 €	12,2 €	817 €	71 m ²
	Plus de 6 ans	562	6,9 €	8,5 €	10,3 €	12,3 €	15,0 €	10,7 €	673 €	70 m ²

Source : OLL 2022



Source : OLL 2022

Sans tenir compte de la taille de l'appartement, il faut compter un loyer médian de 13€/m² pour une nouvelle location. Un quart des biens mis en location dans l'année 2021 est loué plus de 15.2€/m² et la moitié plus de 743€ par mois.

Les loyers des biens occupés depuis plus de 3 ans ont connu une augmentation

supérieure aux années passées. Ceci s'explique par un IRL (Indice de Références Loyer) plus élevé ces dernières années. En Avril 2022 l'IRL a atteint 2.48% alors que pendant longtemps il est resté inférieur à 1%.

Pendant quelques années certains propriétaires choisissaient de ne pas appliquer l'augmentation prévue, trouvant

le loyer correct et souhaitant privilégier une relation de confiance. Seulement avec l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat, ces propriétaires se trouvent également

face à de fortes augmentations et prennent la décision de réviser à nouveau le loyer en respectant la clause prévue dans le bail.



La révision du loyer :

Chaque année, si une clause le prévoit, à la date anniversaire du contrat de location ou à la date indiquée sur le bail, le loyer peut être révisé en fonction de l'indice de référence de loyer (IRL).

Seulement depuis 2022 ces augmentations frôlent des taux démesurés.

En application de l'article 12 de la Loi sur le pouvoir d'achat du 16 août 2022, la révision du loyer est **plafonnée à 2 %** en Corse entre la variation de l'indice du 3^{ème} trimestre 2022 (14/10/22) et celle de l'indice du 2^{ème} trimestre 2023 (juillet 2023) - (arrêté préfectoral du 11 octobre 2022).

Ce « bouclier loyer » doit s'achever fin juin 2023.

Face à une inflation encore élevée une proposition de loi envisage de prolonger le blocage de la hausse des loyers.

au m²

		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Loyer Stable Appartements	Avant 1946	244	9,0 €	10,0 €	12,1 €	14,7	17,9 €	12,7 €	740 €	64 m ²
	1946 - 1970	570	7,5 €	9,1 €	10,7 €	12,2 €	14,2 €	10,9 €	693 €	70 m ²
	1971 - 1990	404	7,3 €	8,8 €	10,8 €	13,0 €	16,3 €	11,2 €	700 €	70 m ²
	1991 - 2005	139	8,9 €	10,0 €	11,0 €	13,6 €	15,3 €	11,9 €	820 €	76 m ²
	Après 2005	481	11,0 €	11,7 €	13,8 €	15,1 €	16,5 €	13,6 €	830 €	65 m ²
Loyer de Marché Appartements	Avant 1946	85	7,7 €	9,9 €	13,4 €	15,3 €	16,8 €	12,8 €	700 €	69 m ²
	1946 - 1970	211	10,6 €	11,1 €	12,1 €	13,1 €	16,4 €	12,7 €	800 €	66 m ²
	1971 - 1990	145	10,2 €	10,7 €	13,2 €	17,2 €	20,5 €	14,2 €	795 €	62 m ²
	1991 - 2005	57	10,5 €	10,6 €	14,9 €	15,1 €	22,0 €	14,7 €	690 €	53 m ²
	Après 2005	207	10,9 €	12,6 €	14,6 €	15,5 €	16,9 €	14,2 €	705 €	57 m ²

Source : OLL 2022

Le loyer de marché médian mensuel peut paraître moins élevé dans les constructions récentes mais cela s'explique par des surfaces plus faibles dans les constructions récentes. D'où un loyer médian au m² plus élevé pour les loyers de marché dans les constructions récentes.

Le plafond PINEL en 2022 sur Ajaccio (zone A) s'élève à 13.09€/m² la plupart des logements construits sur Ajaccio possèdent des balcons, la moitié de la surface des annexes est comprise pour la fixation du loyer dans le cadre du dispositif PINEL.

au m²

		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Loyer Stable Appartements	1 pièce	258	10,9 €	13,0 €	16,3 €	19,9 €	23,0 €	16,5 €	478 €	30 m ²
	2 pièces	576	10,0 €	12,2 €	13,8 €	15,4 €	17,5 €	13,9 €	641 €	46 m ²
	3 pièces	652	8,3 €	9,4 €	11,0 €	12,7 €	13,9 €	11,0 €	750 €	70 m ²
	4 pièces et +	351	6,9 €	8,5 €	9,9 €	11,0 €	12,3 €	9,8 €	864 €	95 m ²
Loyer de Marché Appartements	1 pièce	121	14,3 €	14,9 €	17,1 €	19,9 €	22,8 €	17,4 €	537 €	30 m ²
	2 pièces	250	11,7 €	13,7 €	15,2 €	16,4 €	20,5 €	15,5 €	655 €	45 m ²
	3 pièces	210	10,0 €	10,7 €	11,8 €	13,0 €	13,9 €	11,9 €	800 €	69 m ²
	4 pièces et +	124	7,9 €	9,8 €	10,6 €	12,8 €	13,7 €	10,9 €	992 €	93 m ²

Source : OLL 2022

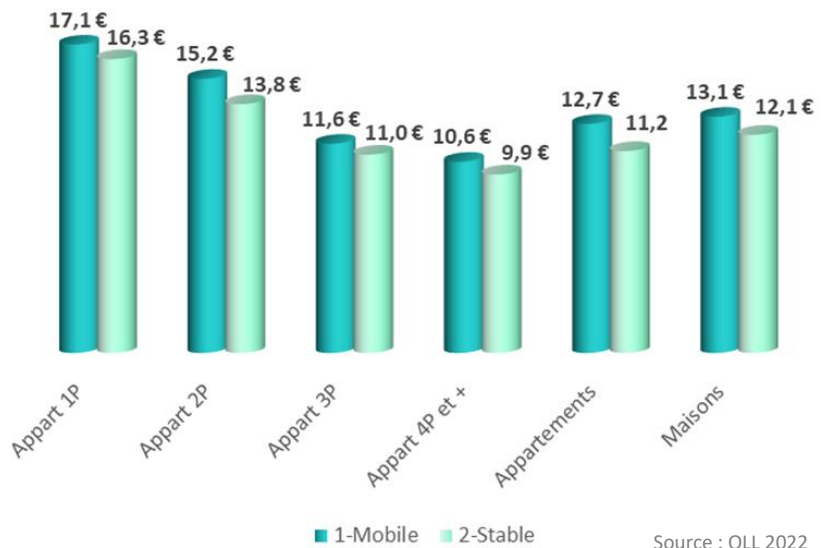
La moitié des T3 se louent plus de 800€ par mois.

Une personne seule qui vient travailler sur Ajaccio va chercher à se loger dans le parc locatif privé. Si elle cherche un T1 elle devra dans la moitié des cas payer plus de 537€/mois sans les charges. L'offre étant

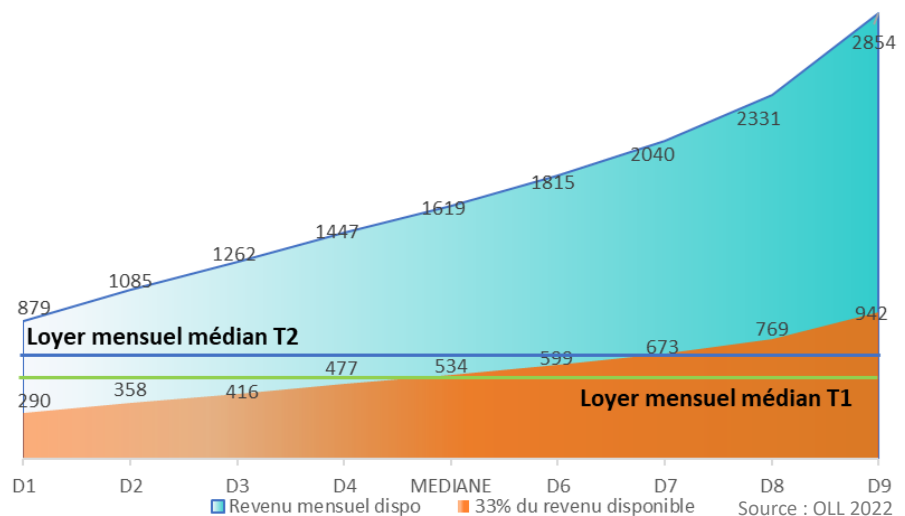
très limitée si elle doit choisir un T2, elle devra payer plus de 655€/mois dans 50% des offres.

Sachant que si elle débute au SMIC, le loyer pour 2022 ne devra pas dépasser 439€/mois pour respecter les 33% d'endettement.

Ci-contre, la courbe du haut représente chaque décile du revenu disponible mensuel par UC et locataire du parc privé. Le revenu mensuel disponible pour un locataire du parc privé est de 1 619€ soit 19 430€ annuel.



Source : OLL 2022



Source : OLL 2022

Pour que le dossier de garantie des loyers soit accepté le loyer ne devra pas dépasser 33% des revenus du candidat (zone orangée).

Avec un loyer de marché médian à 537€/mois, seulement 50% des locataires pourront accéder à un appartement T1. Dans le cas d'un T2 dont le loyer de marché médian mensuel s'élève à 655€, seulement 30% des candidats seuls pourront accéder à cette typologie.

au m²

Loyer de marché		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Avant 1946	49	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1946 - 1970	119	13,0 €	14,3 €	16,2 €	22,4 €	23,1 €	17,7 €	471 €	29 m ²
	1971 - 1990	81	11,0 €	12,3 €	18,2 €	19,9 €	20,0 €	16,9 €	500 €	30 m ²
	1991 - 2005	24								
	Après 2005	110	11,7 €	14,3 €	16,2 €	18,9 €	19,8 €	16,6 €	500 €	32 m ²
Appt 2 Pièces	Avant 1946	31								
	1946 - 1970	63	11,2 €	11,7 €	13,8 €	15,8 €	18,0 €	14,0 €	636 €	50 m ²
	1971 - 1990	52	12,1 €	13,7 €	15,9 €	19,6 €	20,0 €	16,7 €	730 €	44 m ²
	1991 - 2005	21	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	83	13,7 €	14,7 €	15,1 €	15,8 €	16,5 €	15,2 €	686 €	45 m ²
Appt 3 Pièces	Avant 1946	20	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1946 - 1970	73	10,6 €	11,1 €	11,8 €	12,3 €	13,1 €	11,8 €	800 €	69 m ²
	1971 - 1990	35	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1991 - 2005	18	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	64	10,3 €	11,0 €	12,5 €	13,6 €	14,6 €	12,6 €	850 €	69 m ²
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	19	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1946 - 1970	38	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1971 - 1990	32								
	1991 - 2005	8	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	27	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns

Source : OLL 2022

Le croisement des données sur trois critères (ancienneté d'occupation <1 an ; nombre de pièces et époques de construction) limite les résultats, par exemple pour les grands logements le nombre de 50 références n'est jamais atteint.

L'âge du bâti a un effet sur le loyer moins marqué que la taille. Les petits logements sont plus rares sur le marché et très demandés, entraînant un loyer médian au m² élevé quelle que soit l'époque de construction. La moitié des appartements se loue plus de 500 €/mois pour les petites surfaces.

Un appartement T3 sur 2, dans une résidence récente, se loue plus de 850€ par mois voire plus de 1000€/mois.

Ce que disent les experts :

La demande locative est toujours soutenue, mais nous sommes confrontés à une difficulté au niveau de la solvabilité des candidats en raison des montants de loyers.

OLL : Les résultats 2022 montrent des loyers plus élevés notamment en loyer de marché (en appartement toute taille confondue on atteint 12.7€/m² et 14.6€/m² sur les appartements récents), La collecte 2022 compte un nombre plus important de logements récents par rapport à 2021 et 2020.

Réponse : Nous avons eu 2022 et début 2023 de nombreuses livraisons dans le neuf sur la région (stiletto, bodiccione) mais le contexte laisse présager une baisse de cette offre dans le futur et la qualité et prestations de ces appartements neufs par rapport à l'ancien a tiré les loyers vers le haut, ils sont largement plébiscités par la demande même si les tarifs sont plus élevés que dans l'ancien d'où un effet levier sur le marché.

OLL : Quelle est la tendance des marchés de la location et de l'accession ?

Réponse : La tendance est encore difficile à prévoir, chaque mois nous apporte son lot de particularités mais globalement on assiste depuis quelques semaines à une baisse des congés sur le portefeuille en raison des fortes tensions sur le marché de l'accession (les ventes sont au ralenti en raison des contraintes liées aux financements alors on reste locataire en attendant).

On peut imaginer que l'offre locative baisse dans les prochains mois si les choses ne changent pas.

L'essentiel de la demande du moment est plutôt jeune.

Notes :

.....

.....

.....

.....



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

Directeur de Publication : Lucienne Géronimi
Réalisation et Rédaction : Annie Hiland

