

OBSERVATOIRE DES LOYERS

ANNÉE 2024

CAPA



MOT DU PRESIDENT DE L'ADIL

Depuis 8 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 8 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, voire 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 oeuvre 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 PRESIDENT DE LA CAPA

Depuis 2017, la CAPA s'appuie sur les compétences et savoir-faire de l'ADIL de Corse pour réaliser l'Observatoire Local des Loyers du Pays Ajaccien.

En 2024, l'ADIL de Corse a franchi une nouvelle étape en obtenant son agrément officiel pour les OLL2A et OLL2B, renforçant ainsi son rôle d'outil d'aide à la décision, au service des politiques locales de l'habitat et de la régulation du marché locatif privé.

Cette même année marque également un tournant significatif avec une campagne de collecte particulièrement riche et représentative du marché locatif privé.

Grâce à l'implication constante de nos partenaires, ce sont près de 3 500 références qui ont été recueillies, dont 2700 références observées à l'échelle du Pays Ajaccien, couvrant 22,7 % du parc locatif privé vide.

Cette mobilisation témoigne de la maturité de notre dispositif, désormais dans sa huitième année d'existence, et de son rôle central dans la compréhension des dynamiques de peuplement et d'habitat.

Les données 2024 confirment une pression persistante sur le marché locatif, avec un loyer médian de 11,9 €/m² et un loyer de marché atteignant 13,4 €/m², traduisant une difficulté croissante pour les ménages, notamment les plus modestes, à accéder à un logement adapté.

Cette tension sur le marché locatif s'inscrit dans un contexte de croissance démographique continue, la CAPA enregistrant une augmentation moyenne annuelle de +1,43 % entre 2015 et 2021, pour atteindre une population de 91 202 habitants.

Cette dynamique renforce notre responsabilité collective à anticiper les besoins en logement, à adapter nos politiques publiques et à garantir une offre locative diversifiée et équitable.

Je tiens à saluer l'engagement des professionnels de l'immobilier qui contribuent chaque année à enrichir notre observatoire.

Collectivement, nous poursuivons une ambition forte : garantir à chacun un logement digne et adapté, tout au long de sa vie.

Le Président de la CAPA
Stéphane SBAGGIA

SOMMAIRE

Le contexte	7
Méthodologie	8
Le réseau des OLL : un atout	10
Chiffres clés 2024	11
La CAPA en détail	12
• La population	12
• Le logement	13
Le parc locatif de la CAPA	15
Les locataires du parc privé de la CAPA	17
Les loyers pratiqués sur la CAPA	18
• La collecte	18
• Un loyer toujours en augmentation	18
• Plusieurs facteurs influencent le loyer	19
• Grille de lecture	19
• Un grand écart de loyer au m ² entre petits et grands logements	20
• Les logements récents plus chers	21
• Loyer de marché - Loyer d'occupation	24
• Le type de gestion	27
Les meublés	28
Les autres OLL	29
L'évolution des loyers	30
Conclusion	31

LE CONTEXTE



Depuis plusieurs années, le marché immobilier connaît des difficultés. L'accession à la propriété s'avère compliquée pour les profils les moins aisés. Même si une tendance à la reprise était annoncée, le contexte reste tendu.

Le marché de la location connaît également des tensions avec des loyers toujours élevés et des candidats qui rencontrent des difficultés pour accéder au logement, faute de ressources suffisantes.

L'Observatoire Local des Loyers permet de mesurer ces tensions et fournit des indicateurs fiables afin d'accompagner les acteurs locaux dans la mise en place des politiques liées au logement et documents d'urbanisme.

L'OLL à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, périmètre retenu depuis sa mise en place, connaît sa huitième année d'observation en 2024. La collecte reste à un niveau élevé avec 2699 logements retenus pour l'analyse, la fiabilité des résultats en est ainsi confortée.

En 2024 les observatoires de La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien et de l'Unité Urbaine de Bastia ont été agréés.

METHODOLOGIE

Les observatoires locaux des loyers du réseau appliquent un ensemble de règles permettant de produire des résultats :

- comparables, dans la mesure où ils ont été élaborés avec les mêmes méthodes ;
- précis, grâce à des méthodes exigeantes ;
- largement diffusables, tout en appliquant les différentes règles de confidentialité (vie privée, commercial, ...).

Les règles appliquées sont celles prévues par les prescriptions méthodologiques validées par le comité scientifique du réseau et disponibles sur le site du ministère du logement.

LA COLLECTE

Les observatoires doivent publier des résultats sur un découpage prédéfini. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, une seule zone constitue le périmètre étudié soit les dix communes de l'Agglomération.

Le nombre d'enquêtes est déterminé en fonction de la structure du parc locatif privé. Pour atteindre les objectifs fixés par l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) l'observatoire doit collecter les données auprès des particuliers et auprès des professionnels.

LE TRAITEMENT DES DONNÉES

Les données collectées sont analysées afin de ne conserver que les logements situés dans la zone étudiée. Les informations manquantes sont enrichies (époque de construction - nombre de pièces - surface...).

La base de données ainsi créée est envoyée au centre national de traitement géré par l'ANIL, qui effectue divers contrôles de cohérence et de conformité. L'Anil assure la confidentialité et la qualité du traitement conformément aux règles établies par le comité scientifique.

En retour la base pondérée est transmise à l'OLL pour le traitement et la publication des résultats.

DES REGLES DE FIABILITE

Les objectifs fixés par le centre de traitement assurent la fiabilité des résultats. Des seuils minimums sont définis, en dessous desquels les croisements des données sont inexploitable en raison du nombre trop faible de références. Ainsi lorsque le nombre de références est inférieur à 50, les résultats ne sont pas considérés comme suffisamment fiables pour être publiés.

Les références collectées sont les logements du parc locatif privé non meublé occupés au 1er janvier 2024.

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.

LE RESEAU DES OLL : UN ATOUT

L'OLL de la CAPA fait partie du réseau national des observatoires des loyers. Ce réseau a vu le jour en 2013-2014 sous l'impulsion du ministère en charge du logement.

Les observatoires permettent et améliorent la connaissance du parc locatif privé en France.

Les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif.

En Corse le premier observatoire local des loyers a été initié en 2016 sur le territoire de la CAPA. L'ADIL de Corse porte et anime cet observatoire en partenariat avec la CAPA et l'Etat, principaux financeurs et les partenaires locaux.

Un réseau qui continue d'évoluer

37 observatoires des loyers dont 35 sont agréés

67 agglomérations observées

52 % du parc locatif privé couvert par le réseau.



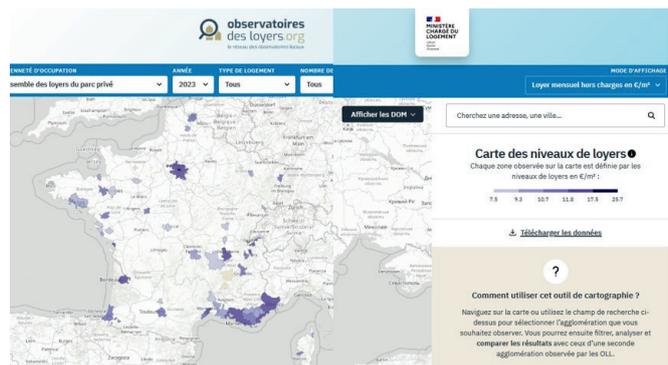
Un nouveau site national

<https://www.observatoires-des-loyers.org/>



Une méthodologie commune, fiable et transparente

- Résultats homogènes et comparables** : Standardisation de la méthodologie commune aux observatoires pour assurer une comparabilité des résultats entre les OLL.
- Connaissances approfondies** : Analyse de données primaires sur plus de 100 millions de logements, de manière exhaustive et régulière, et mise à jour permanente.
- Données ouvertes** : Toutes les données sont mises à disposition des utilisateurs de manière ouverte et gratuite.



CHIFFRES CLES 2024



2699

logements collectés non meublés

22.7 %

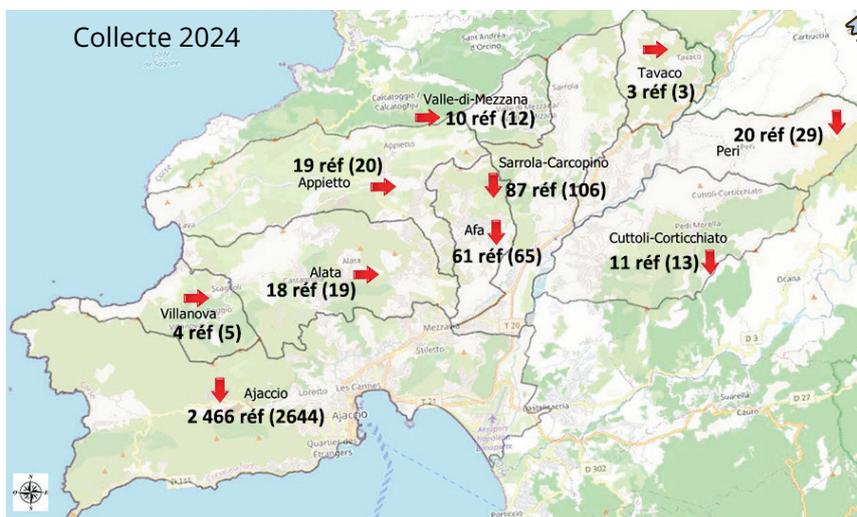
du parc locatif vide observé



15

agences ont participé

L'ensemble des communes de la CAPA couvert



233 références collectées hors Ajaccio.
24 % du parc locatif privé non meublé de la CAPA hors Ajaccio couvert
11.5€/m² loyer médian global hors Ajaccio
800 € : loyer mensuel médian hors Ajaccio

Le loyer médian global s'élève à :

11,9 €/m²
792 €/mois

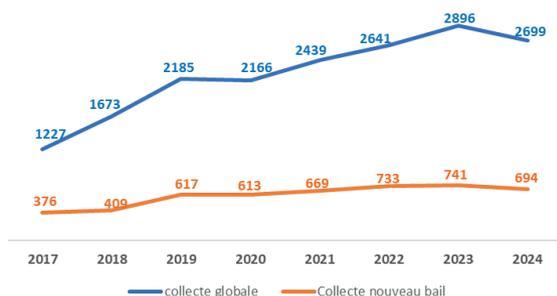
Le loyer de marché médian s'élève à :

13.4 €/m²
841 €/mois

Une surface moyenne globale de :

70 m²

Evolution de la collecte



Une légère baisse de la collecte en 2024 due à une augmentation du nombre de logements meublés

LA CAPA EN DETAIL

La population



91 202 habitants
+ 1.4 % variation annuelle
moyenne 2015-2021

23 % a plus de 65 ans.

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien a une population qui vieillit : 23 % de la population a plus de 65 ans.

Un quart des plus de 15 ans est retraité et près d'un tiers est employé ou ouvrier.

1 559 personnes sont arrivées du continent, selon le dernier recensement.

Les deux tiers sont composés d'un ménage d'une ou deux personnes. Il s'agit en majorité d'actifs.

La taille des ménages diminue. Au dernier recensement un ménage compte **2.32 personnes en moyenne**.

4 842 familles monoparentales sur la CAPA. Il s'agit plutôt de femmes seules avec enfants.



Plus de la moitié de la population du département habite sur la CAPA.

Variation annuelle moyenne 2015-2021 en Corse du Sud : 1.1 %.

L'Agglomération connaît une forte croissance démographique exclusivement due au solde migratoire.

La Corse a la croissance moyenne annuelle la plus élevée de France avec 1%. Sur le continent, cette croissance moyenne est de 0.3 %.

10 634 ménages se composent d'une seule personne.

La majorité de ces individus sont des femmes, et près de la moitié ont plus de 65 ans.



Le **niveau de vie** par Unité de Consommation sur la CAPA s'élève à **23 900€**.

Il baisse à **19 480€ par UC** pour une **famille monoparentale** et **21 590€ par UC** pour une **personne vivant seule**.

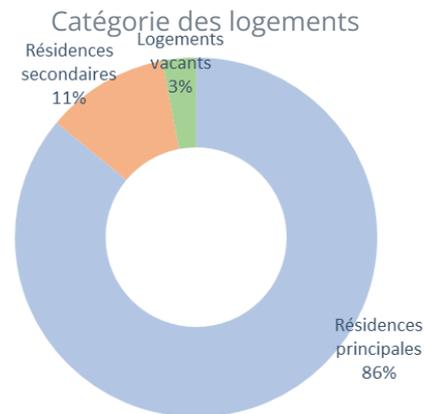
Le taux de pauvreté global sur la CAPA : 14.3 % de la population vit avec moins de 1216€/mois (60 % du niveau de vie médian).

Source : Filosofi 2021

Le logement



38 595 Résidences
Principales
+ 1.65 % variation annuelle
moyenne 2015-2021



Source : INSEE RP 2021

Le nombre de résidences principales connaît une croissance très dynamique dépassant celle de la population de 0.2 points.

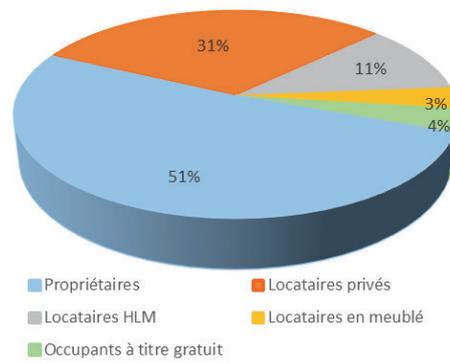
L'augmentation du nombre de personnes vivant seules entraîne un besoin accru de logements.

Les plus jeunes (25-55 ans), souvent actifs, sont en général locataires dans le parc privé.

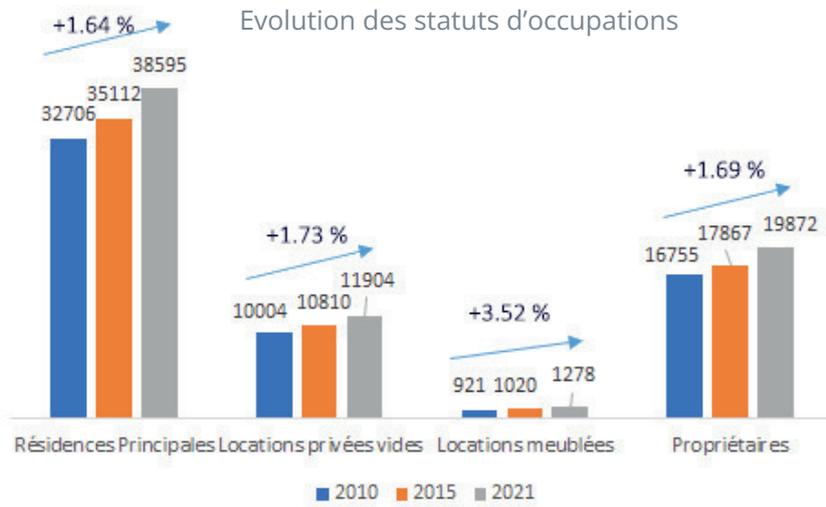
Avec la rareté des logements de petite taille sur la CAPA, des difficultés émergent pour ces candidats avec un seul revenu voire une pension de retraite.

Sur l'ensemble des communes, hors Ajaccio, le profil propriétaires occupants est majoritaire.

Statut d'occupation sur la CAPA

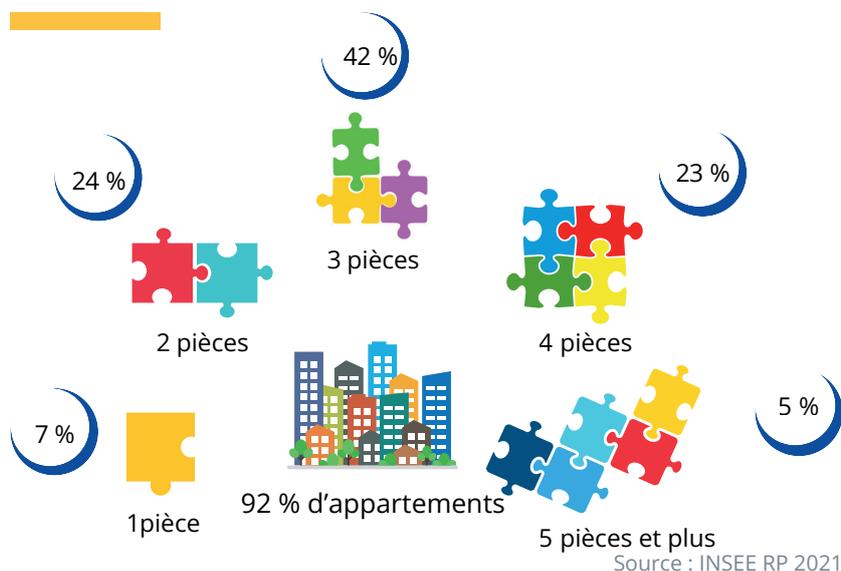


Source : INSEE RP 2021



Source : INSEE RP 2021

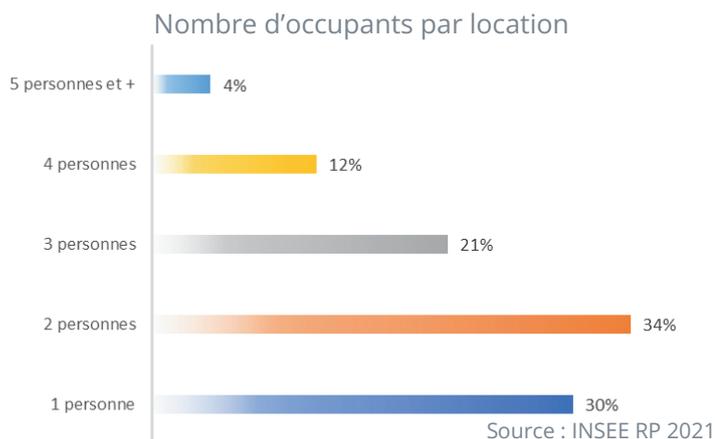
LE PARC LOCATIF DE LA CAPA



Le part locatif privé sur la CAPA compte peu de petits et de grands logements. Quasiment la moitié du parc est constitué de 3 pièces.

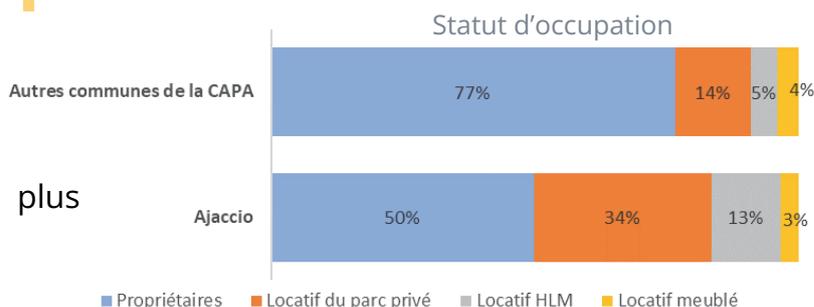
Le parc locatif a augmenté de 9,3% entre 2015 et 2021. il s'élève à 12204 logements dont 1280 meublés. Il est constitué à 92 % d'appartements.

10% du parc locatif privé est constitué de logements meublés et cette proportion ne cesse d'augmenter chaque année. Ce phénomène est notable dans la collecte où l'on observe une présence croissante de logements meublés.



Deux tiers des locataires habitent seul ou à deux.

2.5 est le nombre moyen de personnes par ménage en **locatif privé vide**.



Le parc locatif privé est plus faible hors Ajaccio.

LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ DE LA CAPA

Près de **30 000** personnes sont locataires du parc privé à l'échelle de l'Agglomération.

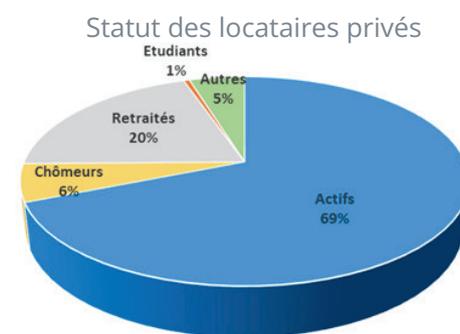
Une arrivée soutenue du continent

12 % des locataires privés de logements vides ont aménagé dans l'année.

La plupart des locataires qui ont déménagé, habitaient dans la même commune. 21 % arrivent du continent tandis que très peu viennent de la Haute Corse.

57%

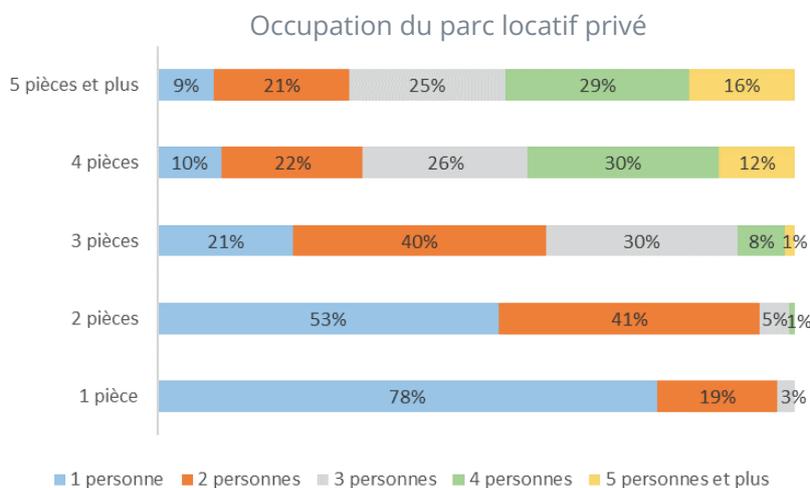
travaillent dans la même commune que leur lieu de résidence



Source : INSEE RP 2021



Le **revenu médian** par Unité de Consommation sur la CAPA s'élève à **20 840€** pour un locataire du parc privé, soit 1737 euros par mois. 19.5% des locataires du parc privé vit sous le seuil de pauvreté monétaire (1216€/mois).



Source : INSEE RP 2021

2.45 : nombre moyen d'habitants par logement locatif privé.

Un tiers des grands logements sont sous occupés. Il s'agit de biens sur la ville d'Ajaccio, occupés par des actifs dont les enfants ont quitté le domicile.

LES LOYERS PRATIQUÉS SUR LA CAPA

La collecte

La collecte porte sur les biens en location dans le parc privé, occupés au 1er janvier et loué non meublés.

Le loyer pris en compte est le loyer au 1er janvier 2024.



2 498 biens en gestion déléguée.



201 biens en gestion directe.



2 645 appartements collectés



55 maisons collectées.

Un loyer toujours en augmentation

	 		
Nombre de références	2699 réf	2644 réf	55 réf
Loyer médian m ²	11.9 € /m ²	12.0 € /m ²	11.0 € /m ²
Loyer mensuel médian	800 €	783 €	800 €
Surface moyenne	79 m ²	69 m ²	79 m ²
Loyer de marché médian m ²	13.4 € /m ²	13.4 € /m ²	n.s.
Loyer de marché mensuel médian	836 €	840 €	n.s.

Plusieurs facteurs influencent le loyer

Plusieurs facteurs ont un effet sur le niveau de loyer : la taille du bien, sa date de construction, l'ancienneté d'occupation du locataire et la localisation.



Bien que le territoire de la CAPA soit entièrement couvert par la collecte 2024, le nombre de références sur les neuf communes hors Ajaccio s'élève à 233, représentant 24% du parc locatif privé non meublé de ces communes regroupées. Le loyer médian global sur la CAPA hors Ajaccio est de 11.5€/m² et 800€ mensuel.

Depuis la création de l'observatoire, l'ensemble de l'Agglomération (10 communes) constitue une seule zone d'observation. Avec un tel niveau de loyer pour les 9 communes, très proche du loyer de l'ensemble de la CAPA, l'analyse qui va suivre à l'échelle de l'Agglomération est pertinente,

Grille de lecture

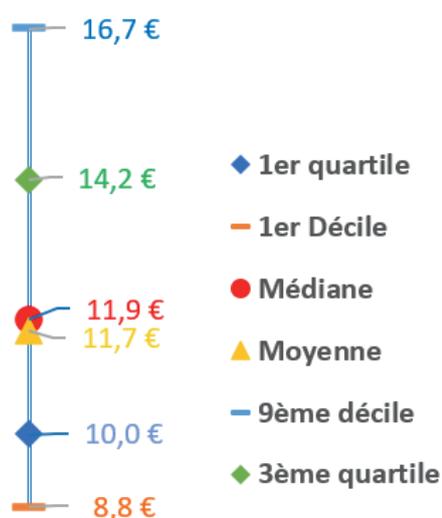
Les résultats sont répartis selon quelques indicateurs essentiels et structurant bien la répartition en 4 niveaux de loyer.

Le **1er quartile** marque les 25% des loyers les plus faibles.

La **médiane** (plus robuste que la moyenne) sépare la distribution à son centre. 50% des loyers sont supérieurs à la médiane et inversement.

Le **3ème quartile** indique les 25% des loyers les plus chers.

Les **1er** et **9ème décile** indiquent les 10% des loyers les moins chers et les 10% les plus chers.



Exemple

Un grand écart de loyer au m² entre petits et grands appartements

La CAPA offre un nombre limité de petits logements en location rendant ce segment de marché tendu. En locatif privé non meublé le parc reste inférieur à 1000 logements.

Compte tenu du niveau de revenu des locataires, une personne seule est amenée à chercher un appartement avec une seule pièce, mais le nombre limité de petits logements l'obligera à élargir sa recherche aux deux pièces même si il sera impossible dans la plupart des cas d'accéder à un type 2 avec un seul salaire.

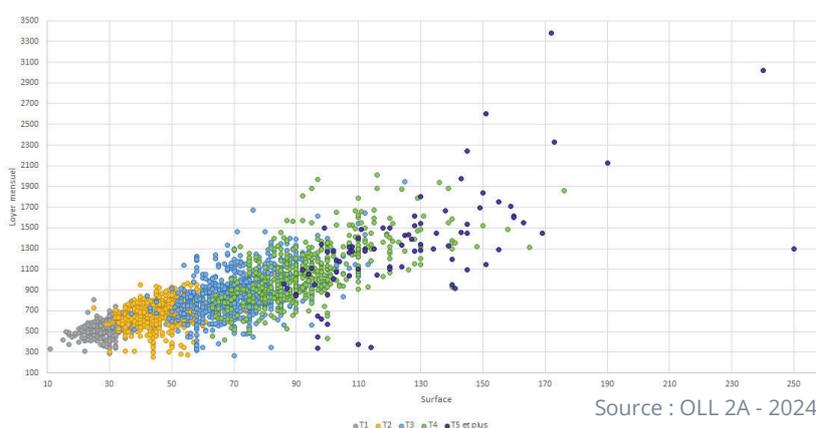
2024		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian	surface moyenne
Ensemble OLL - Appartement	1 pièce	351	13,3 €	15,7 €	18,0 €	20,8 €	22,8 €	17,8 €	544 €	31 m ²
	2 pièces	829	10,5 €	13,0 €	14,8 €	16,3 €	18,2 €	14,2 €	670 €	46 m ²
	3 pièces	943	8,7 €	9,9 €	11,6 €	12,9 €	14,2 €	11,4 €	806 €	72 m ²
	4 pièces	450	8,2 €	9,5 €	10,7 €	12,2 €	13,7 €	10,7 €	961 €	91 m ²
	5pièces et +	71	6,3 €	7,6 €	9,9 €	10,7 €	12,7 €	9,6 €	1 012 €	112 m ²
	Ensemble	2644	8,7 €	10,0 €	12,0 €	14,3 €	16,9 €	11,7 €	783 €	69 m ²
Maisons	Tout	55	10,0 €	10,0 €	11,0 €	13,8 €	14,9 €	11,8 €	800 €	79 m ²
Ensemble		2699	8,8 €	10,0 €	11,9 €	14,2 €	16,7 €	11,7 €	792 €	70 m ²

Ici, seule la taille est prise en compte.

La moitié des une pièce est louée plus de 544€ /mois et 18 €/m². L'écart du loyer au m² entre un T1 et un T4 est de près de 8 euros.

Plus la surface est élevée et plus le loyer mensuel est cher.

La collecte montre quelques très grands biens loués plus de 1500 €/mois.

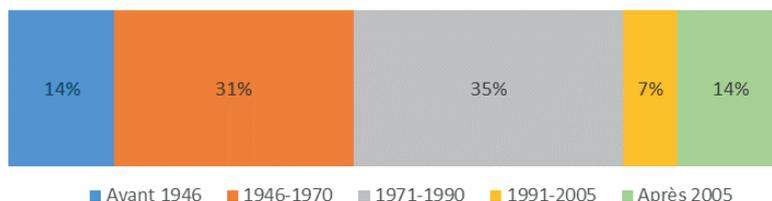


Evolution loyer stable par type depuis la création

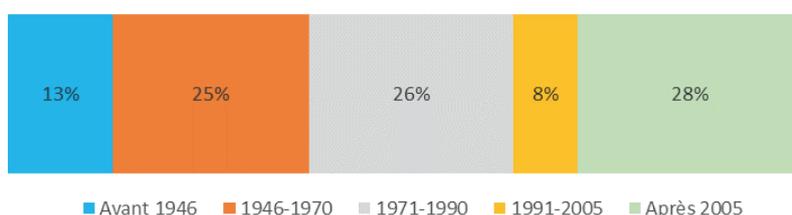
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
T1	11,0 €	15,0 €	15,3 €	15,5 €	17,0 €	16,7 €	16,8 €	18,0 €
T2	10,8 €	12,6 €	12,7 €	13,1 €	13,6 €	14,0 €	14,3 €	14,8 €
T3	10,0 €	10,2 €	10,4 €	10,7 €	10,6 €	11,1 €	11,3 €	11,6 €
T4	10,6 €	9,3 €	9,4 €	9,4 €	9,8 €	9,3 €	10,7 €	10,7 €
T5 et plus	8,8 €	8,7 €	9,0 €	8,8 €	9,2 €	9,3 €	9,3 €	9,9 €

Les logements récents plus chers

Parc locatif privé vide par époque de construction
(INSEE détail 2021)



Collecte - répartition époque de construction



Les biens construits après 2005 sont sur représentés dans la collecte. En effet la collecte des biens construits après 2005 représente 47% du parc locatif privé construit après 2005.

Source : OLL 2A 2024

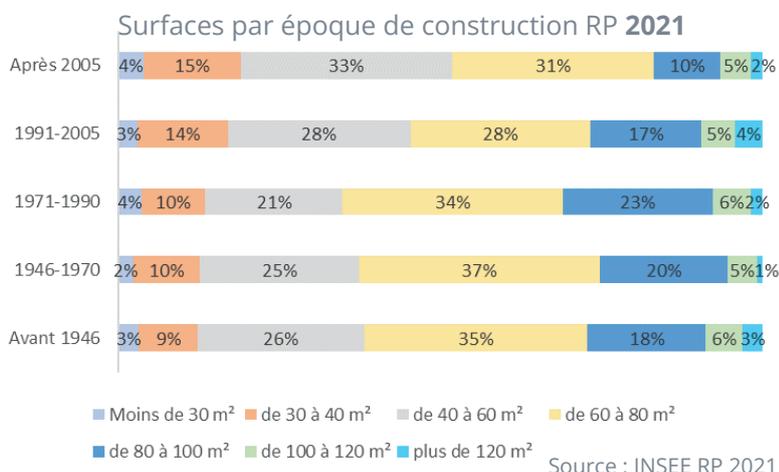
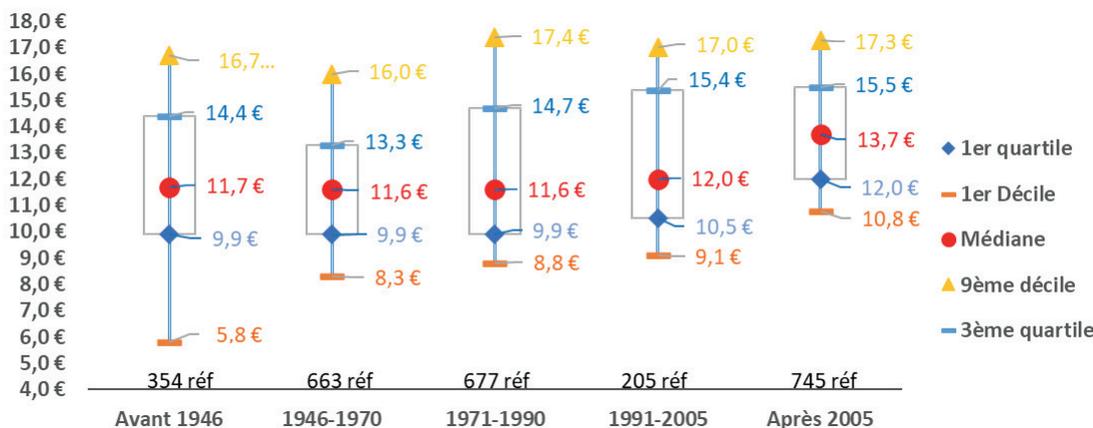
2024	Appartement	Nbre réf	au m ²							
			1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Ensemble OLL Appartements	Avant 1946	354	5,8 €	9,9 €	11,7 €	14,4 €	16,7 €	11,3 €	800 €	72 m ²
	1946 - 1970	663	8,3 €	9,9 €	11,6 €	13,3 €	16,0 €	11,2 €	773 €	68 m ²
	1971 - 1990	677	8,8 €	9,9 €	11,6 €	14,7 €	17,4 €	11,6 €	800 €	71 m ²
	1991 - 2005	205	9,1 €	10,5 €	12,0 €	15,4 €	17,0 €	12,3 €	735 €	65 m ²
	Après 2005	745	10,8 €	12,0 €	13,7 €	15,5 €	17,3 €	13,1 €	810 €	65 m ²

La période de construction influence le montant des loyers. Les biens datant d'après 2005 affichent des loyers plus élevés ; en effet la moitié de ces appartements est loué à plus de 810€ par mois, peu importe la date d'entrée du locataire.

Le loyer au m² pour les appartements récents est nettement supérieur, ce qui peut être expliqué par plusieurs facteurs.

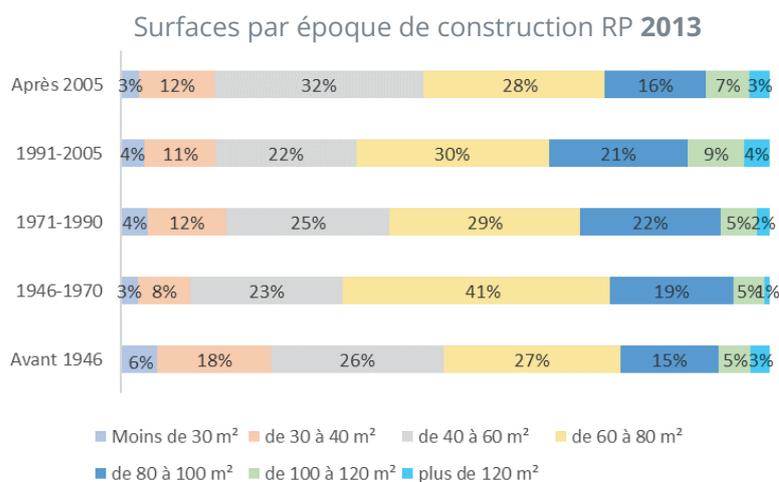
Les programmes récents proposent des logements plus petits du fait des coûts de construction qui augmentent sans cesse et des capacités d'achat qui se resserrent. D'autre part Ajaccio est en zone fiscale A, entraînant un plafond de loyers élevé pour les biens loués avec le dispositif Pinel.

En 2024, le plafond PINEL est de 14.03€/m².



Dans le parc locatif privé, la part des petites surfaces (inférieure à 40m²) est plus élevée dans le parc récent.

En comparant 2021 et 2013, la part des petites surfaces dans le parc locatif privé augmente. En 2013 les moins de 40 m² représentaient 15 % des constructions après 2005, au recensement 2021 cette proportion atteint 20%.



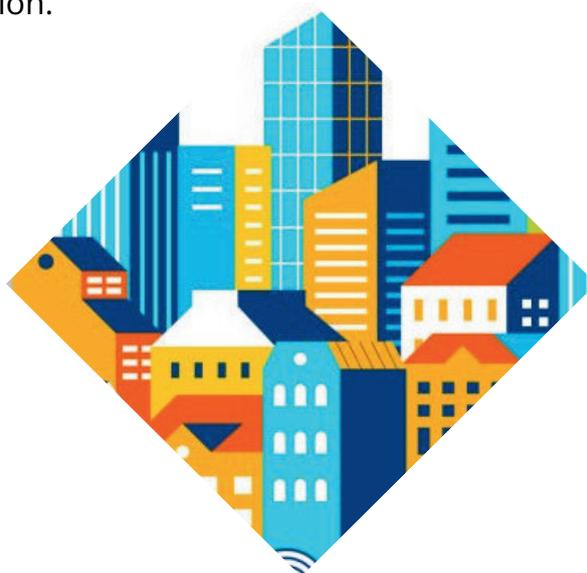
au m²

		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Avant 1946	46	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1946 - 1970	61	13,3 €	15,1 €	17,6 €	20,3 €	24,8 €	17,8 €	528 €	31 m ²
	1971 - 1990	112	13,2 €	15,0 €	18,4 €	20,8 €	21,2 €	17,4 €	532 €	30 m ²
	1991 - 2005	25	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	114	14,7 €	15,6 €	17,7 €	19,1 €	21,6 €	17,5 €	567 €	33 m ²
Appt 2 Pièces	Avant 1946	106	8,8 €	10,5 €	14,5 €	16,0 €	18,4 €	13,2 €	643 €	47 m ²
	1946 - 1970	169	11,5 €	12,4 €	14,0 €	15,6 €	17,0 €	13,9 €	603 €	46 m ²
	1971 - 1990	201	11,8 €	13,4 €	15,0 €	16,9 €	18,7 €	14,7 €	670 €	46 m ²
	1991 - 2005	73	10,0 €	10,5 €	14,5 €	15,7 €	17,3 €	13,8 €	700 €	47 m ²
	Après 2005	280	12,3 €	13,9 €	15,4 €	16,1 €	18,2 €	14,7 €	690 €	45 m ²
Appt 3 Pièces	Avant 1946	122	5,8 €	9,6 €	11,8 €	13,5 €	15,1 €	11,2 €	800 €	72 m ²
	1946 - 1970	281	8,7 €	9,9 €	11,4 €	12,5 €	13,3 €	11,0 €	776 €	69 m ²
	1971 - 1990	223	8,7 €	9,6 €	10,9 €	12,7 €	14,0 €	11,2 €	810 €	75 m ²
	1991 - 2005	58	8,7 €	10,2 €	11,2 €	12,0 €	13,9 €	11,1 €	737 €	69 m ²
	Après 2005	259	10,8 €	11,3 €	12,9 €	13,9 €	15,8 €	12,9 €	911 €	75 m ²
Appt 4 Pièces et	Avant 1946	87	6,1 €	9,9 €	10,1 €	11,8 €	14,5 €	10,3 €	1 017 €	98 m ²
	1946 - 1970	152	6,8 €	8,5 €	10,5 €	12,2 €	13,7 €	10,3 €	880 €	88 m ²
	1971 - 1990	141	8,6 €	9,5 €	10,2 €	11,0 €	12,2 €	10,4 €	961 €	99 m ²
	1991 - 2005	49	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	92	7,4 €	9,9 €	12,0 €	12,7 €	13,8 €	11,1 €	1 183 €	102 m ²

La moitié des T1 récents est louée plus de 567 € hors charges par mois et les T2 690 €.

L'époque de construction a un impact plus visible sur le loyer des grands appartements.

Les petites surfaces connaissent toujours une tension et leur loyer au m² reste élevé quelle que soit l'époque de construction.

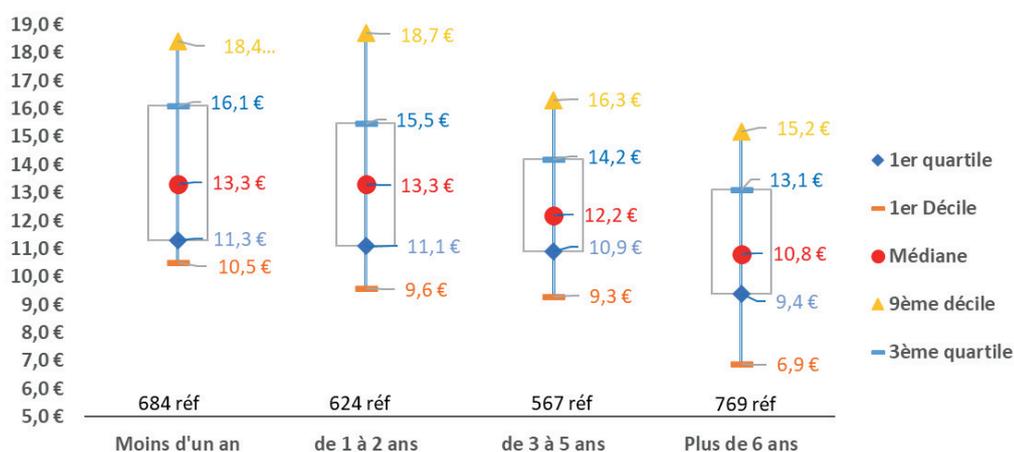


Loyer de marché - Loyer d'occupation

La collecte porte sur les logements occupés au 1er janvier. La période d'emménagement est calculée en fonction de cette date.

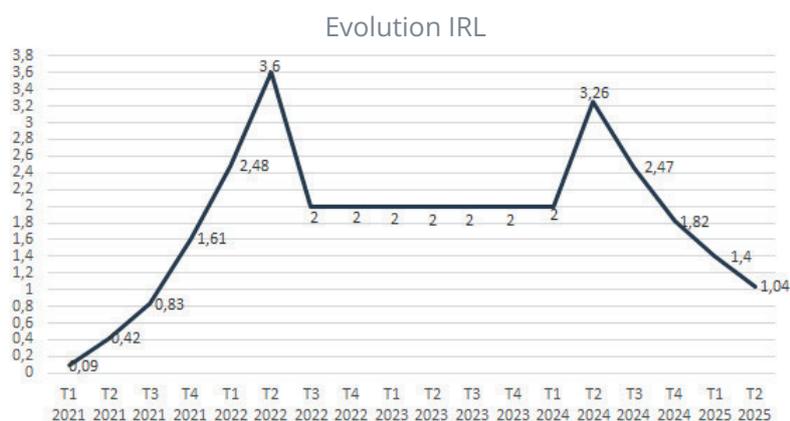
Les moins d'un an concernent donc les locataires entrés en 2023 et jusqu'à juin 2024.

		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Ensemble Appartements	Moins d'un an	684	10,5 €	11,3 €	13,3 €	16,1 €	18,4 €	14,0 €	840 €	68 m ²
	de 1 à 2 ans	624	9,6 €	11,1 €	13,3 €	15,5 €	18,7 €	13,6 €	794 €	66 m ²
	de 3 à 5 ans	567	9,3 €	10,9 €	12,2 €	14,2 €	16,3 €	12,3 €	790 €	70 m ²
	Plus de 6 ans	769	6,9 €	9,4 €	10,8 €	13,1 €	15,2 €	11,1 €	716 €	71 m ²



A l'échelle de l'Agglomération, le loyer de marché médian s'établit à 13.3€/m² et 840 € mensuel.

Les loyers des appartements occupés depuis plusieurs années ont augmenté proportionnellement à l'augmentation de l'IRL (Indice de Référence de Loyer).



De fin 2022 à avril 2024 un bouclier loyer a été appliqué, bloquant à 2% l'augmentation annuelle des loyers lors de leur révision. Aujourd'hui, l'IRL connaît des taux plus faibles avec depuis fin 2024 un taux inférieur à 2%.

Afin d'évaluer l'effort qu'un candidat à la location devra faire, il est intéressant d'évaluer ce loyer de marché par typologie.

au m²

2024	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel médian	surface moyenne	
Loyer de Marché	1 pièce	94	15,5 €	16,4 €	19,7 €	21,2 €	24,8 €	18,8 €	547 €	30 m ²
	2 pièces	237	12,7 €	14,6 €	15,7 €	17,0 €	18,1 €	15,5 €	710 €	47 m ²
	3 pièces	233	10,2 €	10,9 €	12,1 €	13,8 €	16,2 €	12,4 €	852 €	72 m ²
	4 pièces et +	120	10,0 €	10,8 €	12,0 €	12,9 €	15,2 €	12,1 €	1 122 €	98 m ²

Ajaccio demeure la principale ville d'accueil pour ceux qui viennent s'installer en Corse. C'est ici que la majorité des parcours résidentiels commence.

Un candidat qui arrive et doit se loger devra, dans un cas sur deux, déboursier un loyer supérieur à 547€ pour un type 1. En raison de l'insuffisance d'offres de studios et T1 disponibles à la location, il sera souvent nécessaire d'envisager un appartement type 2, dont le loyer dépassera 710 € dans la moitié des offres.

Une grand nombre de ces locataires risque de ne pas avoir accès à ces locations en raison de leur niveau de revenu.

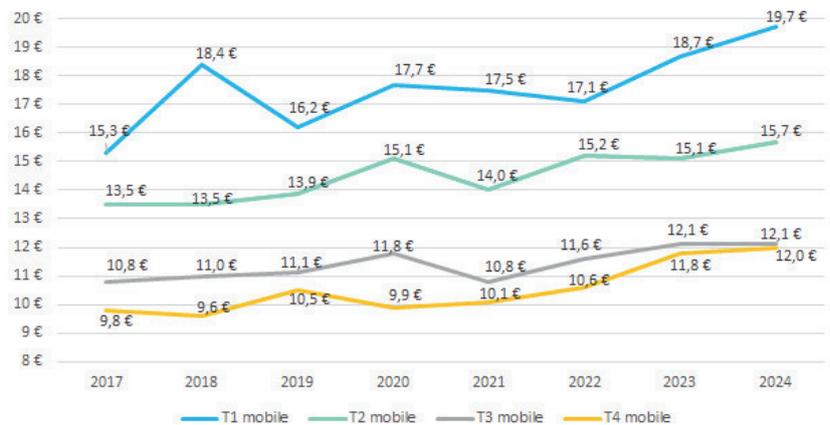
Pour un candidat percevant 1 500€ net par mois, si la garantie des loyers est activée, le loyer ne doit pas dépasser 500€/mois.

Chez les professionnels, un stock de logements se constitue, non pas à cause d'une baisse de la demande mais en raison du nombre de dossiers qui ne peuvent pas être validés.

Les augmentations des loyers au m² sont plus élevées sur les petites typologies.

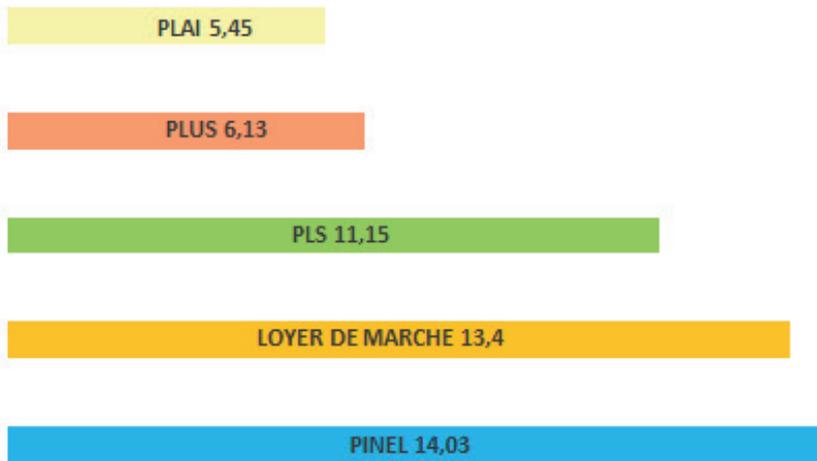
Ces augmentations sont liées non seulement à la tension du marché mais aussi aux offres dans le parc neuf louées dans le cadre du dispositif Pinel.

Evolution loyer de marché par typologie

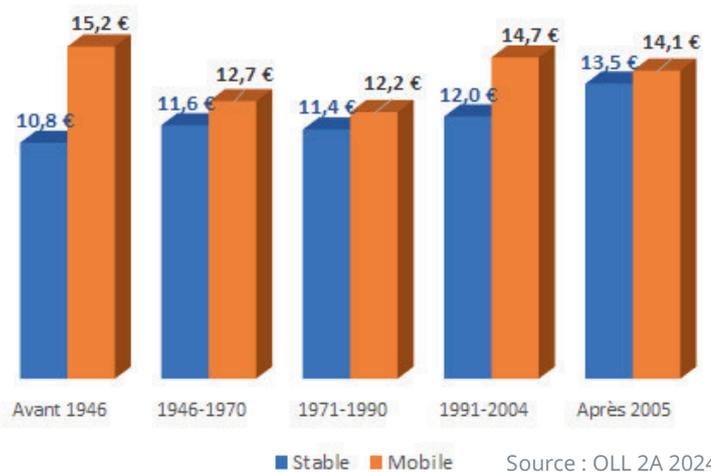


Source : OLL 2A 2024

Plafonds des loyers



Loyers stables et loyers de marché par époque

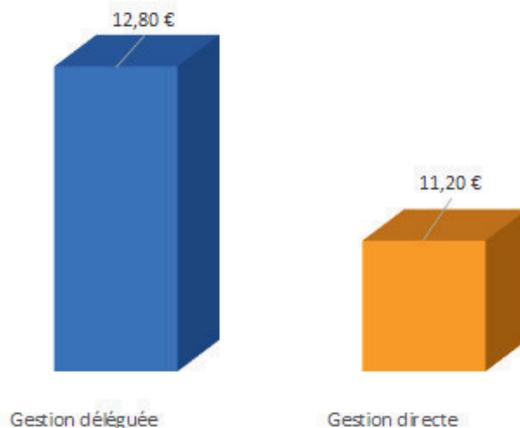


Source : OLL 2A 2024

Le type de gestion

Le rapport entre les deux types de gestion demeure constant par rapport aux années précédentes.

La collecte en gestion directe est réalisée en contactant les propriétaires qui acceptent de répondre au questionnaire. De nombreux propriétaires préfèrent ne pas réviser le loyer chaque année, en privilégiant les bonnes relations et le bon entretien du logement. Cela peut expliquer en partie, la différence de loyer entre la gestion directe et la gestion déléguée.



Source : OLL 2A 2024

	Gestion déléguée	Gestion directe
Loyer médian au m ²	12,80 €	11,20 €
Loyer mensuel médian	833 €	770 €
Surface moyenne	70 m ²	69 m ²

LES MEUBLES

Chaque année, le nombre de logements en location meublée augmente.
 Un projet de rajout aux prescriptions méthodologiques des OLL est en cours.
 La collecte en 2024 compte 507 meublés sur la CAPA.
 Il est possible d'en sortir quelques chiffres sans appliquer la pondération telle que réalisée pour l'analyse des logements non meublés.

507 meublés collectés **499** appartements

40 % du parc locatif meublé collecté **8** maisons

92 % des biens collectés sont à Ajaccio.

Le loyers des appartements meublés

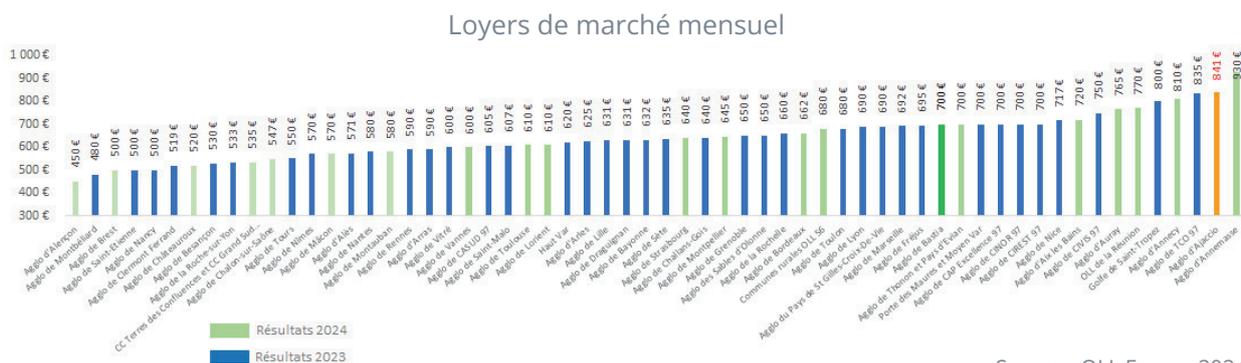
2024 - Meublés		au m ²						loyer médian mensuel	surface moyenne
	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile			
Appartements	1 pièce	127	15,4 €	17,9 €	20,0 €	22,9 €	27,4 €	563 €	28 m ²
	2 pièces	199	13,8 €	15,2 €	16,5 €	18,6 €	24,0 €	736 €	46 m ²
	3 pièces	125	10,1 €	11,6 €	13,0 €	14,3 €	16,8 €	902 €	73 m ²
	4 pièces et +	51	9,0 €	10,3 €	11,4 €	13,0 €	14,2 €	1 000 €	91 m ²
	Ensemble	499	10,7 €	13,0 €	15,7 €	18,8 €	22,3 €	750 €	53 m ²

15.7€/m² Loyer global médian des appartements meublés

16.9 €/m² Loyer de marché médian des appartements meublés

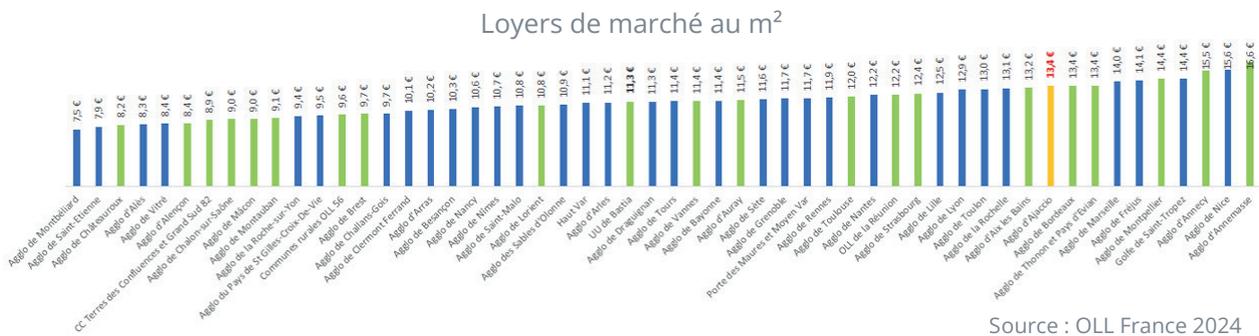
LES AUTRES OLL

Tous les observatoires des loyers de France respectent le même cahier des charges et ont donc la même méthodologie pour le traitement des données, ce qui permet les comparaisons suivantes.



Source : OLL France 2024

Avec 840€ de loyer de marché mensuel tout confondu, la CAPA se situe dans la tranche haute de l'ensemble des loyers des OLL de France.



Source : OLL France 2024

Selon que l'on compare les loyers mensuels ou les loyers au m², Ajaccio ne se trouve pas tout à fait à la même place. En effet en ne tenant compte que du loyer mensuel, les agglomérations où il y a beaucoup de petits logements auront un loyer de marché global médian plus faible et dans ce cas Ajaccio, qui compte très peu de petits logements, se trouve dans les loyers les plus chers. En choisissant le loyer au m² l'effet taille est effacé et là, Ajaccio se trouve dans la tranche des loyers élevés mais pas les plus chers.

L'ÉVOLUTION DES LOYERS

Pour répondre à l'attente d'indicateurs d'évolution des loyers, ne serait-ce que pour mesurer l'impact de certaines politiques publiques sur le marché locatif, l'ANIL a développé une méthodologie économétrique analogue à celle utilisée par les instituts statistiques nationaux sur l'observation des prix des logements.

Les résultats font référence à l'évolution des loyers sur les territoires couverts par un observatoire des loyers entre 2021 et 2023 où les données étaient assez fiables pour l'analyse.

Évolution des loyers médians par ville sur deux ans (du 01/01/2021 au 01/01/2023)



Les résultats obtenus montrent une évolution pour Ajaccio supérieure à 5% sur les deux années. Il s'agit de résultats préliminaires et d'autres éléments pourraient à l'avenir venir confirmer cette tendance.

La pression locative, le manque de petits appartements entraînent une demande supérieure à l'offre, et donc une tendance à la hausse des loyers. De plus l'arrivée massive de logements neufs sur la ville d' Ajaccio, loués pour la plupart en PINEL, a entraîné une nette augmentation des loyers.

Retrouvez cette analyse sur le site :
<https://www.observatoires-des-loyers.org>

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 – Impériales Loc.

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

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.

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/>

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

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

Les études

Chaque année en concertation avec les membres du Comité de Pilotage un thème d'étude est choisi.

Vous retrouvez ici l'ensemble des études réalisées depuis la création de l'observatoire.

Nouveau : [L'accèsion à la propriété sur la CAPA](#)

- [Etude sur la demande locative sociale à Ajaccio](#)
- [Etude sur l'occupation des logements sociaux à Ajaccio](#)
- [Etude comparative des loyers du secteur privé et des loyers du secteur social](#)
- [Etude sur l'impact de l'arrivée massive des logements neufs sur Ajaccio](#)

Les résultats 2023

2023 est la septième année d'observation sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

Grâce à la mobilisation régulière des agences immobilières, des particuliers qui acceptent de répondre à l'enquête téléphonique et des partenaires, la collecte a, une nouvelle fois, augmenté avec 2 896 données analysées. Il s'agit de logements loués non meublés au 1er janvier 2023. 2 698 de ces références sont gérées par un administrateur de biens et pour 198 gérées en direct.

Le loyer médian atteint en 2023 11,7 €/m² tous types, toutes époques de construction et toutes dates d'emménagement du locataire confondus. Le loyer mensuel médian est de 779€.

Le loyer de marché médian (locataires entrés entre le 1er janvier 2022 et le 1er juin 2023) s'élève à 12,9 €/m². Le loyer de marché mensuel médian est de 819€.

Nous renouvelons nos remerciements aux partenaires pour leur soutien ainsi qu'à tous les professionnels de l'immobilier qui ont participé à la collecte aux particuliers qui ont accepté de répondre à l'enquête.

Retrouvez tous les résultats 2023 :

- [Sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien](#)

Réglementation en matière de loyer **Participez à l'enquête** **Professionnels devenez partenaire** **Louer sereinement avec VISALE**



adil
de Corse
antenne d'Ajaccio



Immeuble Panero
Boulevard Dominique Paoli
20090 AJACCIO



04 95 20 85 25



adil.2a@orange.fr



www.adil20.org

Directrice de publication : Lucienne Geronimi

Réalisation et rédaction : Annie Hiland

