

# Observatoire Local des Loyers

Résultats  
2019



Sur la  
CAPA



## Mot de la Présidente de l'ADIL

---

L'observatoire des loyers porté par l'Antenne d'Ajaccio conclut cette année sa troisième collecte.

Je me félicite du niveau atteint cette année.

Grâce à ce montant de collecte nous sommes certains de rendre des résultats dont la fiabilité ne peut être discutée.

Cette année nous avons aussi réussi à obtenir des données sur l'ensemble du territoire de la CAPA, je suis ravie que les maires de ces communes aient compris l'intérêt de participer à notre outil et je les en remercie vivement.

En effet l'observatoire des loyers est un outil indispensable qui nous permet de mener à bien nos réflexions sur le marché locatif privé.

De plus grâce à l'étude comparative qui a été faite entre les loyers du parc privé et ceux du parc social nous aurons ainsi une vision globale du marché locatif notamment dans les quartiers prioritaires d'Ajaccio.

Je tiens à remercier et associer à la réussite de cet outil tous nos partenaires.

Ci pudemu felicità di dà primura à i fucali di i corsi ghjè u nostru travagliu di tarrenu ughjincu incù a squadra di l'ADIL.

Bona littura Saluti scelti

À un'altr'annu

A Presidente di l'ADIL  
Vannina ANGELINI-BURESI



## Mot du Président de la CAPA

---

Après trois années de fonctionnement, l'observatoire conforte son rôle majeur d'outil de compréhension du fonctionnement du marché locatif sur l'agglomération. Avec ces quelques années de recul, nous mesurons empiriquement l'évolution des niveaux de loyers dans le temps et dans l'espace.

En parallèle, la CAPA a développé ces dernières années de nombreux instruments d'observation du niveau des prix du foncier et de l'immobilier, mais aussi des parcours résidentiels. L'analyse croisée de l'ensemble de ces dynamiques constituera le socle de la refonte en cours de l'intervention communautaire en matière d'habitat.

En effet, en initiant l'élaboration de son troisième Programme Local de l'Habitat en ce début 2020, la CAPA va établir sa feuille de route pour les six ans à venir. Celle-ci se nourrira des analyses des tendances macro menées sur notre territoire et s'affinera par des approches plus fines à l'échelle des quartiers par exemple, lesquelles sont rendues possible par le renforcement d'outils tels que l'observatoire des loyers.

Aujourd'hui cofinancé par l'Etat et la CAPA, les travaux de l'Observatoire des loyers sont susceptibles d'intéresser de nombreux acteurs du territoire, lesquels seront invités à s'impliquer plus largement dans cet outil afin de le consolider.

En effet, la pérennisation de cet observatoire est nécessaire pour continuer à disposer d'un regard éclairé sur les tendances du marché, essentielle aux acteurs de l'habitat, professionnels de l'immobilier et investisseurs, mais aussi aux bailleurs du secteur privé et aux locataires.

L'étude plus spécifique à venir qui vise à caractériser les niveaux de loyers entre le parc privé et le parc locatif social (qu'il soit détenu par des opérateurs HLM, ou constitue un habitat social de fait par le niveau de loyer pratiqué et les revenus des personnes qu'il accueille) enrichira plus encore la connaissance au service des politiques publiques à venir.

Laurent MARCANGELI,  
Président de la CAPA et Maire d'Ajaccio



---

## SOMMAIRE

---

<b>Introduction</b> .....	2
<b>L'Observatoire des loyers : une homogénéité sur le territoire national</b> .....	3
<b>La méthodologie : Une base de données construite sur la qualité des données</b> .....	4
Vers une très bonne représentativité .....	4
Une couverture quasi-totale du territoire.....	5
<b>Données de cadrage</b> .....	6
A la commune.....	6
Sur l'Agglomération.....	9
L'occupation du parc locatif privé de la CAPA.....	10
La structure du parc locatif privé .....	11
<b>Les niveaux de loyers</b> .....	11
La collecte.....	12
Les autres observatoires .....	13
Les effets sur le loyer.....	14
La taille du logement.....	16
L'âge du bâti .....	17
L'ancienneté d'occupation du logement par le locataire.....	18
<b>Pour conclure</b> .....	22

## Introduction

---

L'Adil d'Ajaccio a été chargée, fin 2016, à la demande de l'état de mettre en place l'observatoire des loyers sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, intégrant ainsi le réseau national des observatoires des loyers.

Ce réseau s'est constitué à partir de 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. Aujourd'hui il compte 32 observatoires et couvre 52 territoires, et est animé par l'Agence Nationale d'Information Logement.

L'objectif de l'observatoire est d'apporter une meilleure connaissance du marché locatif privé aux professionnels, aux particuliers mais aussi aux élus et collectivités dans les réflexions sur la mise en place de politiques locales.

La fiabilité des résultats est renforcée par le recours à une méthode statistique commune à tous les observatoires et validée par un comité scientifique indépendant.

En trois ans la collecte a quasiment doublé ; cette année les résultats sont établis sur un échantillon 2387 logements contre 1674 l'an dernier.

Les résultats obtenus permettent sur la Communauté d'Agglomération d'avoir une connaissance pointue du marché locatif privé.

Une étude sur la comparaison loyers privés/loyers sociaux sera rendue au mois de mai complétant ainsi le travail d'observation sur le territoire.

Nous remercions l'Etat, la CAPA, les partenaires associés à cette démarche et les professionnels de l'immobilier qui ont largement participé en fournissant leurs données. Nous remercions également les propriétaires et locataires qui ont accepté de répondre à notre enquête ainsi que les maires des communes qui ont sollicité leurs habitants pour répondre au questionnaire remis en mairie ou sur internet.



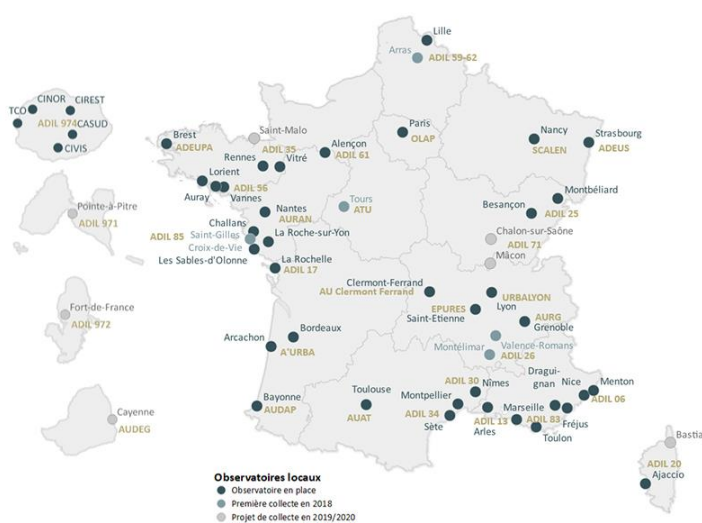
# L'Observatoire des loyers : une homogénéité sur le territoire national

L'OLL 2A fait partie du réseau national des observatoires des Loyers. Tous les observatoires utilisent donc une méthodologie commune validée par le comité scientifique.

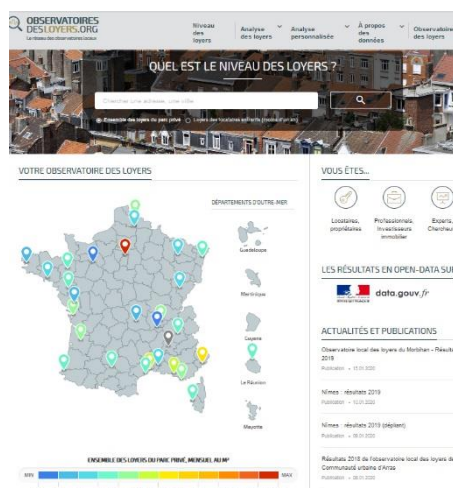
L'OLL regroupe les observatoires situés principalement sur les zones tendues et portés par des ADIL ou des Agences d'Urbanisme.

Vous trouverez toute l'information sur les niveaux de loyers pratiqués sur les différents secteurs observés en allant sur le site national des observatoires.

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



Source : OLL



En local, toutes les actualités, les rapports depuis 2017 et les études spécifiques sont consultables sur le site : <https://www.observatoire-des-loyers-2a.org/>

Ce site est régulièrement mis à jour.

Vous pouvez également, si vous louez un logement à un tiers ou si vous êtes locataire, participer à l'enquête qui est en accès sur le site de l'Adil [www.adil2a.org](http://www.adil2a.org), les informations sont anonymisées lors du traitement pour respecter les règles de confidentialité.

## ● La méthodologie : Une base de données construite sur la qualité des données

L'observatoire des loyers sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien utilise le cahier des charges commun à tous les observatoires et respecte les étapes établies par le comité scientifique. Pour arriver à la publication des résultats, 6 étapes sont nécessaires, garantissant ainsi la qualité du traitement des données :

✓ *La Collecte* porte sur les logements locatifs privés meublés ou non occupés au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Afin de recueillir l'ensemble des données, la collecte se fait auprès des professionnels de l'immobilier et administrateurs de biens, ainsi qu'auprès de particuliers que nous faisons appeler par un centre d'appel à partir du fichier foncier.

✓ L'enrichissement consiste à compléter les informations manquantes des données collectées - époque de construction – surface manquantes et redressable par les valeurs les plus proches

✓ Le contrôle des données consiste à vérifier la cohérence des informations, la

- ✓ La collecte
- ✓ L'Enrichissement
- ✓ Le Contrôle des données et dépôt
- ✓ Le Contrôle et pondération des données
- ✓ L'analyse et représentations graphique et cartographique
- ✓ La diffusion des résultats

qualité des adresses. Une fois tous les contrôles réalisés la base est déposée sur une plateforme interne sécurisée de l'ANIL pour contre vérification et pondération. Au cours de cette vérification par l'ANIL différents échanges ont lieu avec l'Adil locale.

✓ La base pondérée est renvoyée à l'Adil pour traitements en local et représentations graphiques et cartographiques.

✓ Les résultats sont publiés dans une brochure qui répond au cahier des charges. Une fois validés lors du COPIL la plaquette est publiée et distribuée.

### ▪ Vers une très bonne représentativité

La participation active des partenaires nous permet d'atteindre un très bon niveau de collecte. Cette collecte est complétée de la collecte auprès de particuliers propriétaires bailleurs ou locataires de logements sur la CAPA. Les appels ont été passés à partir d'un panel (particuliers déjà contactés les années précédentes) et du fichier foncier.

Nous sommes passés de 1 233 données exploitées en 2017 à 2 387 en 2019 pour un objectif fixé par l'ANIL à 1275 pour 2017 et 1 324 pour 2019. L'augmentation de la collecte nous amène à réfléchir sur un nouveau zonage pour les prochaines années.



**19** agences ont participé



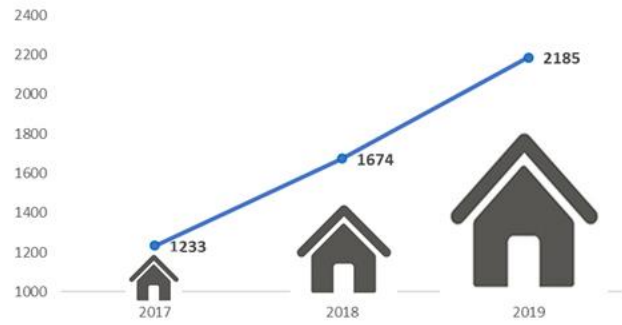
**2 387** logements exploités sur 2 894 logements collectés



**20,3 %** du parc locatif privé étudié sur la CAPA

La collecte en gestion déléguée représente 82 % contre 18 % en gestion directe.

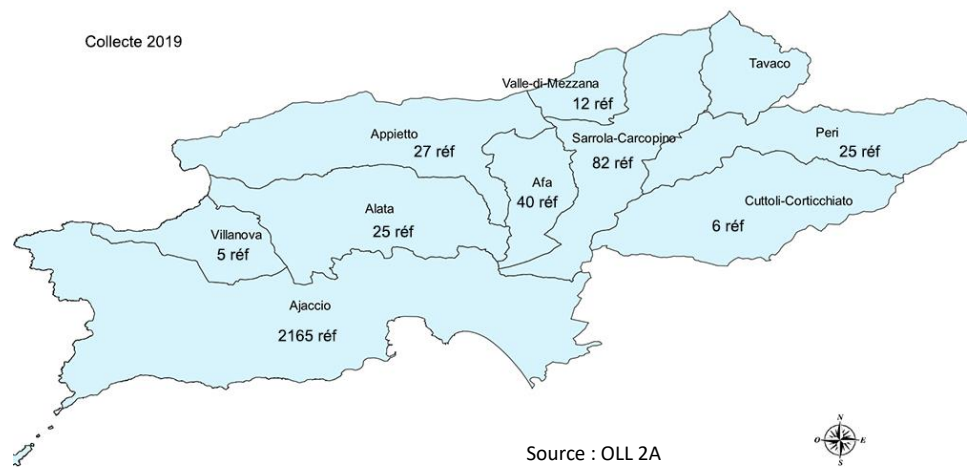
En 3 ans la collecte a quasiment doublé.



Source : OLL 2A

### ■ Une couverture quasi-totale du territoire

Grâce à la participation active des maires nous enregistrons cette année une hausse de la collecte sur les communes de la CAPA hors Ajaccio. 9 communes sur les 10 sont couvertes par des données. Sur certaines communes, il est plus difficile de collecter des logements en location en raison de la taille de leur parc locatif privé.



Source : OLL 2A

## Données de cadrage

### A la commune

# AFA

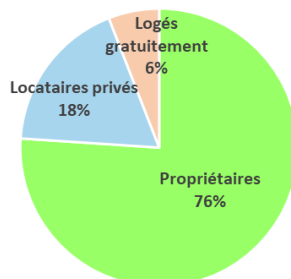


**3 132** habitants

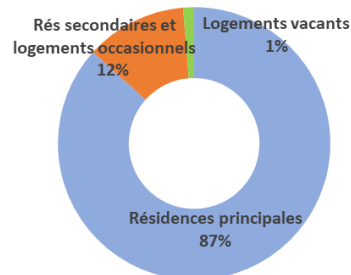


**+ 8 %** depuis 2011

**1 275** résidences principales



**2,2** personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



**230** logements locatifs privés



**50%**



**49%**

Source : INSEE – RP 2016

# AJACCIO

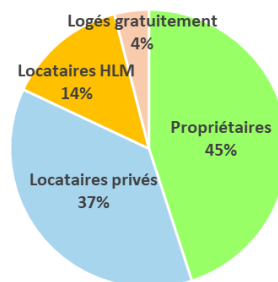


**69 075** habitants

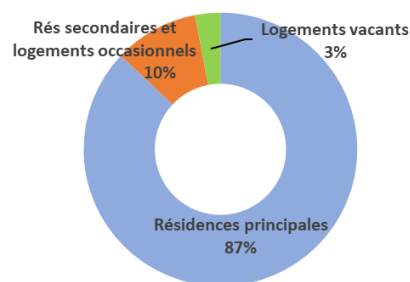


**+ 3 %** depuis 2011

**29 456** résidences principales



**2,2** personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



**10 897** logements locatifs privés



**4 %**



**96 %**

Source : INSEE – RP 2016

# ALATA

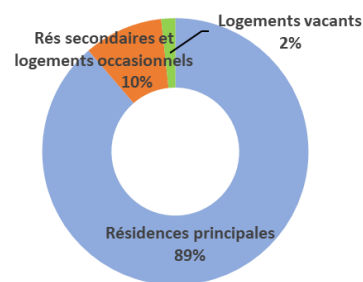
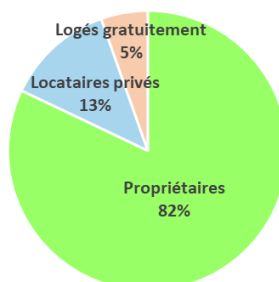


**3 186** habitants



**+ 6 %** depuis 2011

**1 275** résidences principales



Source : INSEE – RP 2016

# A PPIETTO

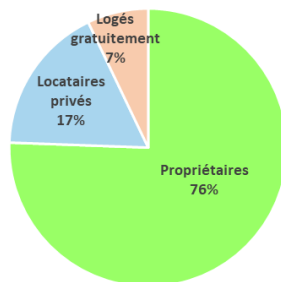


1 819 habitants

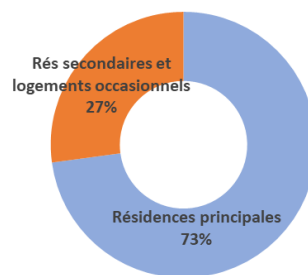


+ 11 % depuis 2011

1 172 résidences principales



2,3 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



126 logements locatifs privés



67 %



31 %

Source : INSEE – RP 2016

# CUTTOLI-CORTICCHIATO

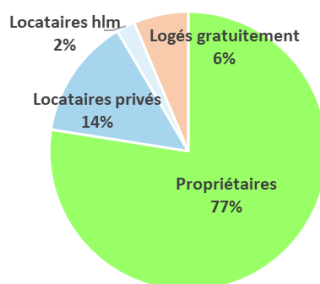


1 979 habitants

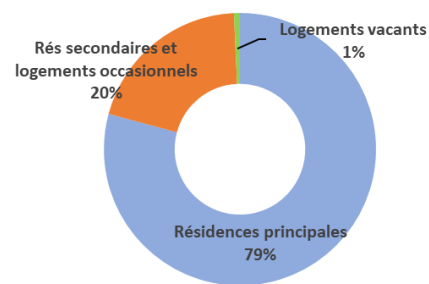


+ 2.5 % depuis 2011

787 résidences principales



2,5 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



110 logements locatifs privés



75 %



21 %

Source : INSEE – RP 2016

# P ERI

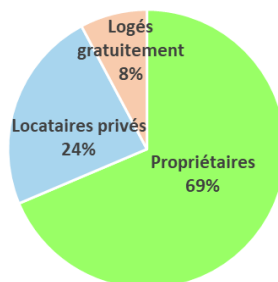


1 943 habitants

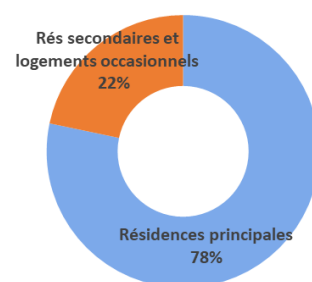


+ 10 % depuis 2011

812 résidences principales



1,9 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



190 logements locatifs privés



66 %



34 %

Source : INSEE – RP 2016

# SARROLA-CARCOPINO

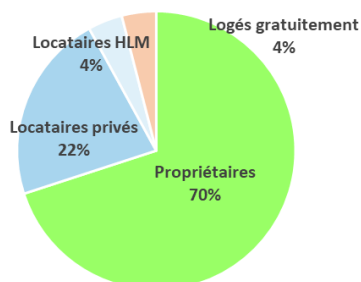


2 846 habitants

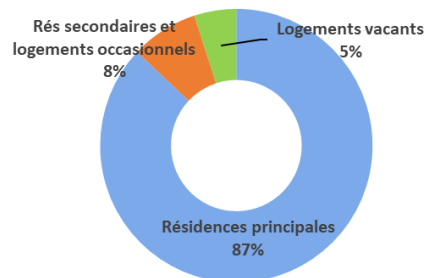


+ 24 % depuis 2011

1 115 résidences principales



2,1 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



242 logements locatifs privés



38 %



58 %

Source : INSEE – RP 2016

# TAVACO

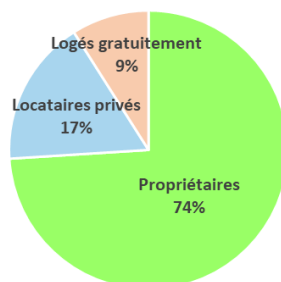


182 habitants

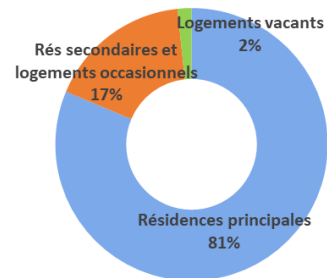


+ 2,8 % depuis 2011

148 résidences principales



2,3 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



25 logements locatifs privés



64 %



24 %

Source : INSEE – RP 2016

# VALLE DI MEZZANA

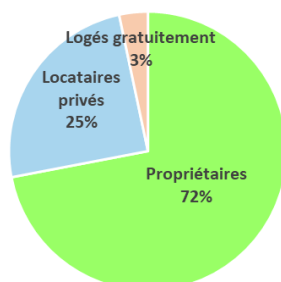


414 habitants

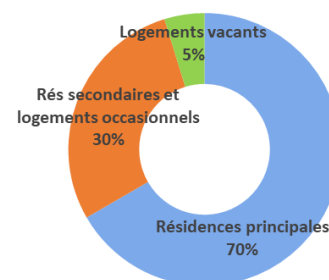


+ 2.5 % depuis 2011

150 résidences principales



2,6 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé



37 logements locatifs privés



62 %



38 %

Source : INSEE – RP 2016

# VILLANOVA

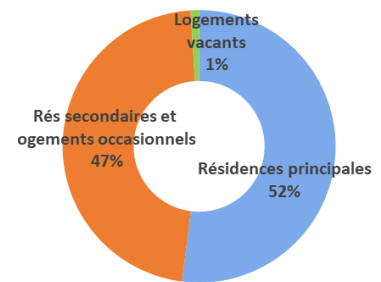
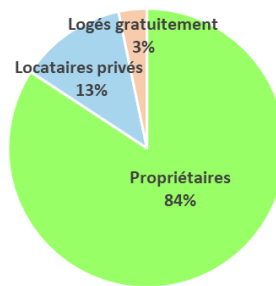


**357** habitants



**+ 20 %** depuis 2011

**152** résidences principales



**2,3** personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé

**19** logements locatifs privés



**84 %**



**16 %**

Source : INSEE – RP 2016

## Sur l'Agglomération

La CAPA c'est :

 <b>85 103</b> Habitants au 1 <sup>er</sup> janv 2016	<b>+ 4,7 %</b> En 5 ans
<b>12 033</b> Ménages locataires du secteur privé (1/3 des résidences principales)	<b>2,24</b> personnes en moyenne par ménage dans le locatif privé. (2,32 en résidences principales toute occupation confondue)
 <b>90%</b> des locataires privés occupent un appartement	<b>50%</b> Des locataires occupent leur logement depuis moins de 4 ans

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien compte **85 103** habitants. La croissance de la population soutenue est parmi les plus dynamiques de la métropole. Sur 10 ans l'Agglomération a gagné 8 772 habitants soit une croissance moyenne de **1,03 %** par an (0,47 % en moyenne par an pour la métropole).

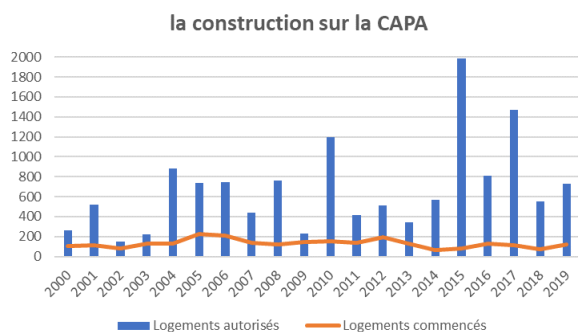
A l'horizon 2030, en projetant l'évolution de la population selon un scénario central, la CAPA devrait dépasser les **90 000** habitants.

Cette croissance est due aux migrations. En effet le solde naturel (différence entre nombre des naissances et nombre des décès) est nul sur la CAPA.

L'ensemble des communes de l'Agglomération connaît une augmentation du nombre de ses habitants.

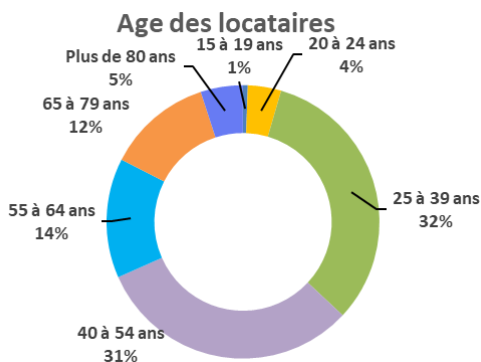
La CAPA compte, au dernier recensement (2016) 41 975 logements.

La construction de logements sur l'Agglomération connaît un rythme soutenu. Avec une moyenne de production de 130 logements par an sur l'Agglomération.



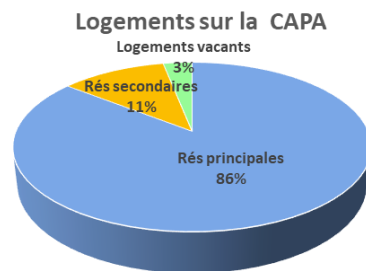
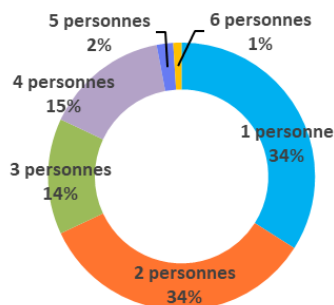
Source : DREAL

■ **L'occupation du parc locatif privé de la CAPA**

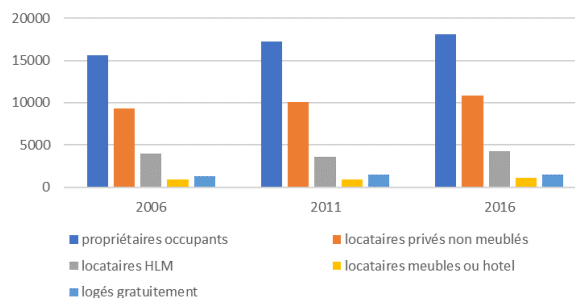


37% des locataires privés ont moins de 40 ans tandis que 17% ont plus de 65 ans. Sur ce parc locatif, la part des plus de 65 ans a légèrement diminué par rapport à 2014. Alors que sur l'ensemble du parc des résidences principales le nombre des plus de 60 ans augmente.

**Nombre de personnes par logement locatif privé**

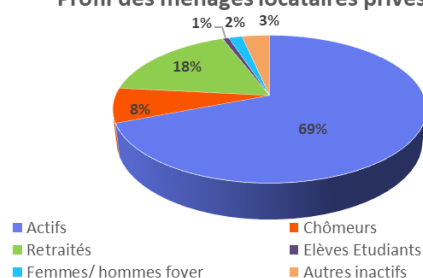


**occupation des résidences principales**



Source : INSEE – RP 2016

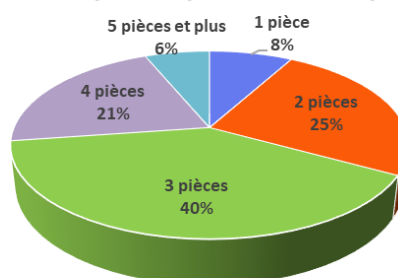
**Profil des ménages locataires privés**



La répartition des classes professionnelles est identique quel que soit le statut d'occupation du logement.

Source : INSEE – RP 2016

**Locations privées par nombre de pièces**



Source : INSEE – RP 2016

2/3 des logements locatifs privés sont des 2 et 3 pièces. Et 2/3 des logements sont occupés par une ou deux personnes. Près de la moitié des 3 pièces est occupée par deux personnes.



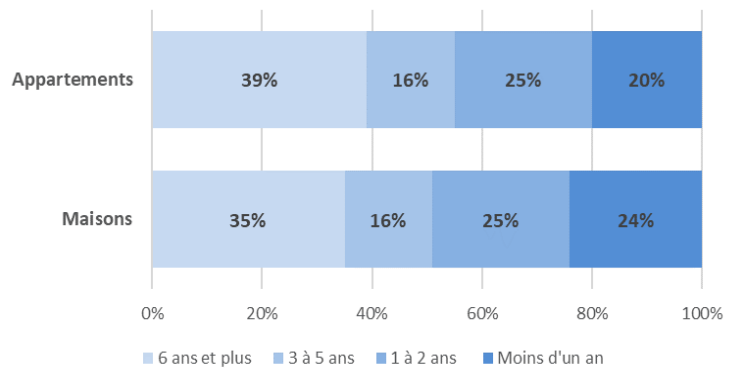
Les retraités locataires vivant seuls occupent pour 35% un T2 et pour 34% un T3.

Un quart des grands logements (T4 et plus) sont occupés par 2 personnes.

Les emménagés récents occupent des appartements avec 2 et 3 pièces.

Les locataires occupent en moyenne leur logement depuis 11 ans.

Ancienneté d'emménagement dans le logement locatif

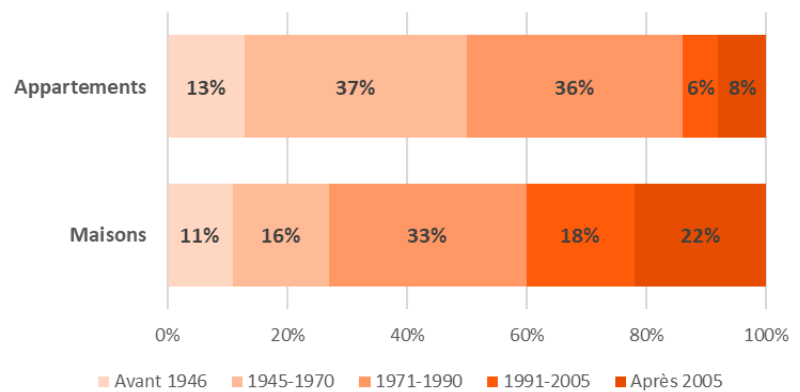


Source : INSEE – RP 2016

## ▪ La structure du parc locatif privé

Ces données sont calculées à partir du recensement 2016, les nouveaux immeubles n'y figurent pas, les chiffres sont amenés à évoluer.

Epoque de construction du parc locatif privé



Source : INSEE – RP 2016

## ● Les niveaux de loyers

La collecte 2019 est en forte hausse, la qualité des traitements est ainsi consolidée et les croisements des informations et des calculs sont augmentés. Afin de répondre au cahier des charges et de rester sur une fiabilité des résultats, aucun traitement n'est publié sur un échantillon inférieur à 50 données.

Afin de réfléchir à un zonage au niveau de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien les professionnels, les maires et les particuliers seront à nouveau sollicités en 2020.

Le marché ajaccien évolue, l'augmentation croissante de la collecte permettra le suivi d'un panel de logements ; et éventuellement de faire un travail sur les évolutions de loyers et de marché. Pour effectuer ce suivi une bonne identification du logement en amont de tout traitement sera nécessaire puisque toutes les données sont anonymisées pour la publication des résultats.

## Ce que pensent les experts

*Le marché locatif d'habitation sur AJACCIO et sa région est actuellement toujours dynamique. L'offre est importante, incontestablement abondée par la mise en location de nombreux logements dans le neuf neufs.*

*La demande reste soutenue et la part de candidats d'origine continentale (retraités, employés, fonctionnaires, rapprochement familial) est remarquable.*

*Concernant l'évolution des loyers, on constate une légère inflation pour les logement neufs ou rénovés alors que la tendance pour les logements anciens est à la stagnation voir à la baisse dans certains quartiers.*

Mr Carette - Secic

## ▪ La collecte

La base de traitement porte sur l'ensemble des biens collectés non meublés.

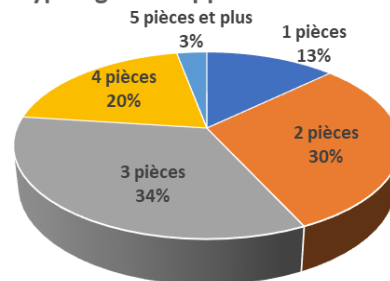
Ainsi, 1784 biens sont traités en gestion déléguée, et 401 en gestion directe. Soit 80 % contre 20%.

90% de ces logements sont situés sur Ajaccio. Sur le reste de la CAPA, le niveau de collecte obtenu permet de calculer quelques indicateurs.

Les objectifs de collecte ont été largement respectés avec un taux de 170%. En revanche les objectifs ne sont pas atteints sur les grands logements collectifs et les maisons. Une attention particulière sera portée sur la prochaine collecte pour augmenter le nombre de T5 et plus collectés.

L'ensemble des données, vérifiées, redressées et pondérées permet d'évaluer le loyer médian sur la CAPA à **10,7€ le m<sup>2</sup>**. Il s'agit d'un loyer calculé sur l'ensemble du parc privé occupé au 1<sup>er</sup> janvier 2019, quelle que soit la taille du logement, l'âge du bâti, l'ancienneté d'occupation du locataire. En 2018 le loyer médian était de 10,6€/m<sup>2</sup> et 10,5€/m<sup>2</sup> en 2017. Cette augmentation peut être expliquée par plusieurs facteurs, en effet la base de données comprend des logements occupés depuis plusieurs années par le même locataire et dans

Typologie des appartements collectés



Source : OLL 2A

ce cas le loyer est valorisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). D'autre part, la collecte de 2019 compte un nombre plus important de logements neufs. Dans les résidences récemment construites les logements loués le sont pour beaucoup dans le cadre du dispositif Pinel et donc lorsqu'un logement a une terrasse le loyer est calculé en fonction du plafond Pinel, en ajoutant la moitié de la surface des annexes à la surface habitable du logement. Enfin, les emménagés dans l'année payent le loyer correspondant au loyer de marché qui est un peu plus élevé.

Le loyer de marché correspond au loyer payé par les locataires emménagés depuis moins d'un an, comme nous le verrons plus loin, ce loyer de marché s'élève à **11.6 € le m<sup>2</sup>** tout bien confondu et sur l'ensemble de l'Agglomération.

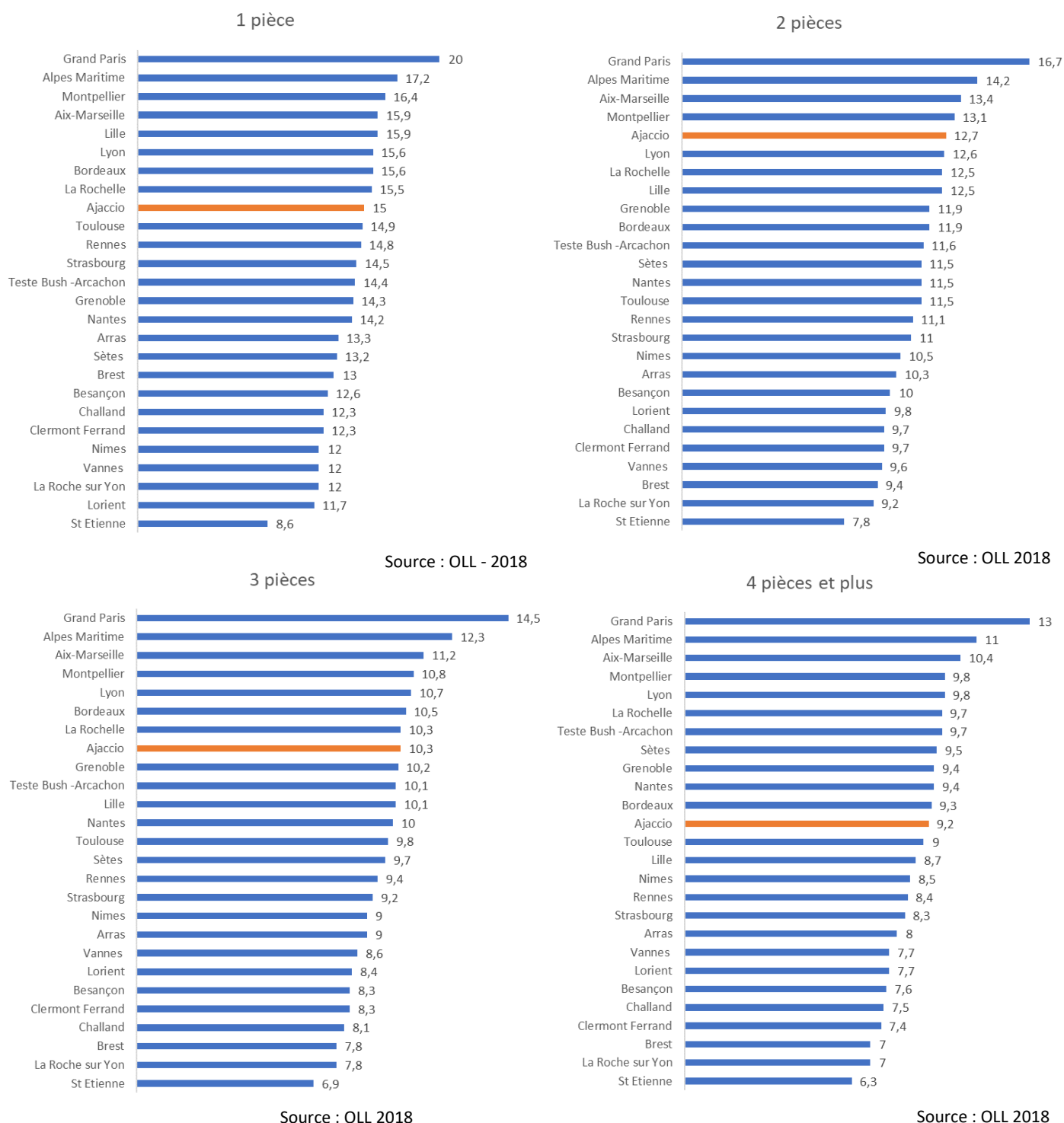


## ▪ Les autres observatoires

Chaque observatoire répond au même cahier des charges et suit une méthodologie commune. Le travail ainsi réalisé permet d'effectuer des comparaisons nationales.

Le site - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) - en libre accès met en ligne tous les résultats et publications des observatoires locaux.

Ci-dessous les niveaux indiqués sont les loyers médians pour l'année 2018, les résultats 2019 n'étant pour la plupart pas publiés.





## ▪ Les effets sur le loyer

Le loyer est fixé différemment selon qu'on se situe en zone tendue (Ajaccio) ou non tendue (reste de la CAPA)

*En zone tendue, la fixation du loyer est réglementée* : Le montant du loyer doit être identique à celui du précédent locataire.

Le loyer peut être fixé librement uniquement

- Si le logement est loué pour la 1<sup>ère</sup> fois,
- s'il n'a pas été loué depuis 18 mois
- s'il a bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois pour un montant minimum déterminé.

Au moment de la relocation le loyer peut être réévalué :

- si le bailleur prouve que le loyer du dernier locataire était manifestement sous-évalué
  - si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité liés à la décence du logement ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer (l'augmentation du loyer annuel ne peut pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC)
  - si le loyer n'a pas été révisé au titre de la révision annuelle liée à la variation de IRL. Dans ce cas, une augmentation liée à la variation de l'IRL peut être appliquée.

D'autres éléments peuvent influencer le montant du loyer :

- *La taille du logement* : plus un logement est grand et plus son loyer au m<sup>2</sup> est faible. Pour les maisons la tendance est différente car la plupart du temps il existe des prestations comme le terrain, le garage et parfois une piscine.

- *L'époque de construction* de l'immeuble : Ajaccio a connu une très forte vague de construction dans les années 70, ces immeubles peuvent aujourd'hui proposer des prestations de qualité inférieure à celles des nouvelles résidences, provoquant ainsi un loyer revu légèrement à la baisse ou plus modéré. Sauf dans les cas où des travaux de rénovation ont été réalisés.

- *La situation du logement* : dans une même résidence selon la façade sur laquelle se trouve l'appartement, son loyer peut varier : un appartement situé côté mer ne proposera pas le même loyer qu'un appartement similaire dans la même résidence mais situé côté rocher ou au nord.

- *L'ancienneté d'occupation du locataire* en place à la date de référence pour l'enquête. En effet un locataire en place est soumis chaque année à la révision du loyer selon l'IRL (cf \*). Alors que le loyer d'un logement loué pour la première fois peut être fixé librement sauf si nous sommes dans le cadre du dispositif Pinel.

### \* Rappel sur la révision de loyer :

Si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Idéalement l'indice de référence figure au bail. À défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail est pris en compte.

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

**Exemple : un bail est signé le 1<sup>er</sup> avril 2019, pour un loyer de 700 € (hors charges); il prévoit la révision du loyer à la date anniversaire du contrat selon le dernier indice connu à la date de signature, ici IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.**

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 (date anniversaire du contrat), le bailleur pourra demander un loyer révisé en considération de l'IRL publié pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (hypothèse pour le cas : IRL du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 = 129.03).

$$\begin{aligned} \text{Loyer révisé} &= \frac{700 \text{ €} \times \text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2019}}{\text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2018}} \\ &= \frac{700 \text{ €} \times 130.26}{129.03} = 706.68 \text{ €} \end{aligned}$$

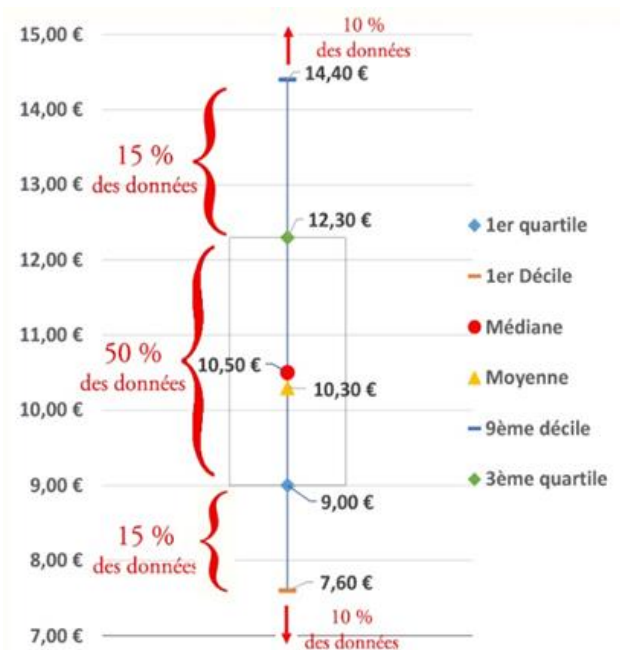
À compter du 1<sup>er</sup> avril 2020, le bailleur pourra demander un loyer de 706.68 €. Ce loyer recalculé sera exigible auprès du locataire à compter du jour où le bailleur aura manifesté sa volonté de réviser (au plus tôt, pour le mois d'avril 2020).

### LIRE LES INDICATEURS - QUELQUES CLES

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

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

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



La demande dans le secteur locatif porte principalement sur les appartements de type F3/F4 dits « familiaux » qui restent les plus demandés. Nous constatons tout de même une constante évolution de la demande des jeunes actifs portants sur des biens plus petits de type F2.

Au niveau de la localisation, la demande est partagée entre le centre-ville et la périphérie d’Ajaccio, ce qui nous emmène vers un secteur locatif assez équilibré.

Mr GOREEBA – Conseiller Gestion Locative – Actif Immobilier Century 21

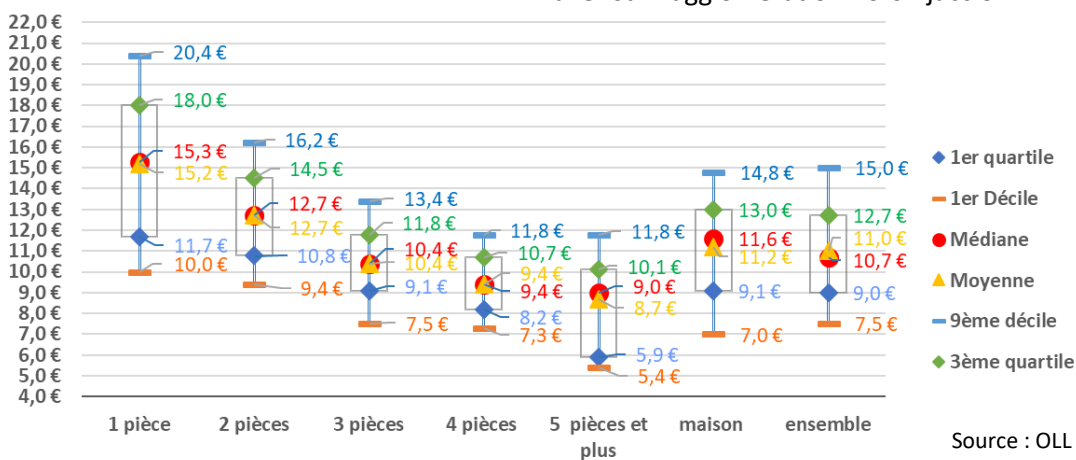
### ➤ La taille du logement

		au m <sup>2</sup>								
	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne	
Appartements	1 pièce	281	10,0 €	11,7 €	15,3 €	18,0 €	20,4 €	15,2 €	461 €	31 m <sup>2</sup>
	2 pièces	621	9,4 €	10,8 €	12,7 €	14,5 €	16,2 €	12,7 €	610 €	49 m <sup>2</sup>
	3 pièces	718	7,5 €	9,1 €	10,4 €	11,8 €	13,4 €	10,4 €	731 €	71 m <sup>2</sup>
	4 pièces	412	7,3 €	8,2 €	9,4 €	10,7 €	11,8 €	9,4 €	826 €	88 m <sup>2</sup>
	5 pièces et +	53	5,4 €	5,9 €	9,0 €	10,1 €	11,8 €	8,7 €	962 €	109 m <sup>2</sup>
Maisons	Tout	100	7,0 €	9,1 €	11,6 €	13,0 €	14,8 €	11,2 €	902 €	85 m <sup>2</sup>
Ensemble	Tout	2185	7,5 €	9,0 €	10,7 €	12,7 €	15,0 €	11,0 €	731 €	70 m <sup>2</sup>

Le montant du loyer diminue quand la taille du logement augmente. Sur les appartements de petite taille nous dépassons les 15 euros au m<sup>2</sup>, alors que pour les grands appartements de plus de 5 pièces, nous sommes à 9 euros au m<sup>2</sup>. 10% des petits logements sont loués plus de 20,4 € le m<sup>2</sup>. Sur le marché, les T3 sont les biens les plus demandés et qui répondent aux besoins du plus grand nombre de ménages.

Pour un T2, le loyer mensuel moyen est de 610 euros, sur la CAPA le revenu médian par Unité de Consommation est de 20 749 soit 1729 par mois. Le loyer moyen mensuel représente ainsi 35% de ce niveau de revenu s’il est loué par une personne.

30% des maisons collectées se situent sur Ajaccio et 15 % sur Afa. Les locataires qui souhaitent louer une maison sont amenés à aller sur l’agglomération hors Ajaccio.



10% des petits logements sont loués plus de 20,4 € le m<sup>2</sup>

Ajaccio est classée en zone fiscale A1 c’est-à-dire la 2<sup>ème</sup> plus chère après Paris alors que les revenus y sont parmi les plus faibles.



## Ce que pensent les experts

*En location les candidats ont du mal à se loger en passant par une agence. En effet, les propriétaires souhaitant obligatoirement une garantie des loyers impayés souscrivent une assurance.*

*Les règles fixées par ces assurances pour faire face aux impayés de loyers sont très strictes ce qui empêche pour certains candidats d'accéder à la location (revenus inférieurs à 3 fois le loyer, absence de CDI...). Ce n'est pas l'agence qui refuse mais l'assurance elle-même.*

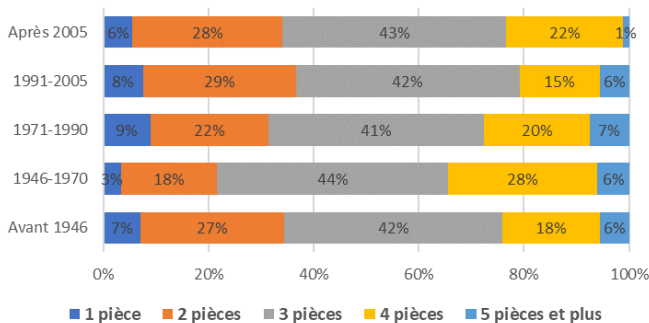
*Le fait que les conditions de la garantie des loyers ne sont pas toutes remplies empêche le locataire d'accéder au logement. Il n'est pas éligible donc l'assurance ne couvre pas le risque. Les refus sont assez fréquents.*

*Quant aux niveaux de loyers, l'arrivée d'une offre nouvelle de logements sur la ville entraine une augmentation de l'offre locative provoquant sur certains biens, plutôt dans l'ancien, une possible baisse du loyer.*

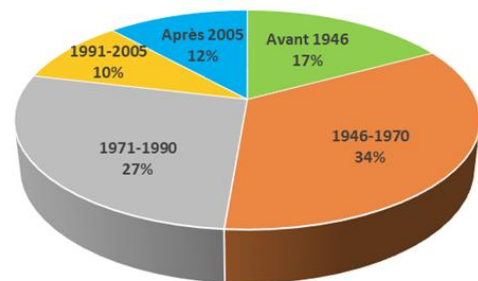
Mr Menassé – Max Immobilier

## ➤ L'âge du bâti

répartition du nombre de pièces par période de construction



Répartition collective par période de construction



Source : OLL 2A

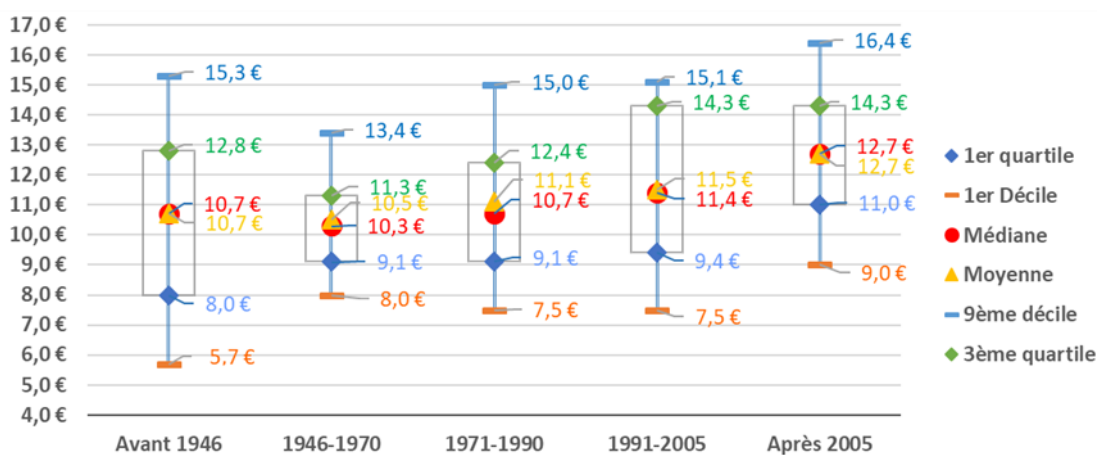
	Appartement	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Appartement	Avant 1946	277	5,7 €	8,0 €	10,8 €	12,7 €	15,3 €	10,6 €	684 €	68 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	682	8,1 €	9,1 €	10,4 €	11,3 €	13,4 €	10,5 €	717 €	70 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	502	7,5 €	9,1 €	10,5 €	12,3 €	15,3 €	11,0 €	709 €	70 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	180	6,8 €	9,6 €	11,7 €	14,3 €	15,1 €	11,6 €	673 €	62 m <sup>2</sup>
	Après 2005	444	9,3 €	11,0 €	12,7 €	14,6 €	16,4 €	12,8 €	806 €	66 m <sup>2</sup>
Ensemble	Avant 1946	291	5,7 €	8,0 €	10,7 €	12,8 €	15,3 €	10,7 €	688 €	68 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	690	8,0 €	9,1 €	10,3 €	11,3 €	13,4 €	10,5 €	722 €	71 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	532	7,5 €	9,1 €	10,7 €	12,4 €	15,0 €	11,1 €	729 €	71 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	201	7,5 €	9,4 €	11,4 €	14,3 €	15,1 €	11,5 €	714 €	67 m <sup>2</sup>
	Après 2005	471	9,0 €	11,0 €	12,7 €	14,3 €	16,4 €	12,7 €	836 €	69 m <sup>2</sup>

Ajaccio a connu un boom de la construction dans les années 70. Aujourd'hui ces résidences répondent moins aux exigences de confort et subissent donc parfois une baisse de loyer.

80 % des logements construits après 2005 sont situés sur Ajaccio et ont un loyer au niveau du plafond de loyer Pinel.

Suite à l'étude réalisée en 2018 sur l'impact de l'arrivée des résidences neuves sur le marché locatif il ressort que : Sur l'ensemble des données d'immeubles construits après 2005, le loyer médian atteint le niveau du plafond des loyers Pinel en zone A.

Pour les petits logements construits après 2005 le loyer reste très supérieur avec un loyer médian de 15,0€/m<sup>2</sup> et un loyer mensuel moyen de 650€ pour les T1 et T2



Source : OLL 2A

		au m <sup>2</sup>								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Avant 1946	40								
	1946 - 1970	72	10,4 €	13,2 €	15,8 €	17,4 €	19,6 €	15,3 €	483 €	32 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	80	10,0 €	11,5 €	15,1 €	18,9 €	20,5 €	15,6 €	461 €	31 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	28								
	Après 2005	61	13,1 €	14,5 €	15,3 €	17,5 €	19,8 €	16,1 €	521 €	33 m <sup>2</sup>
Appt 2 Pièces	Avant 1946	97	8,0 €	10,0 €	11,4 €	13,8 €	16,8 €	12,1 €	596 €	51 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	151	9,5 €	10,6 €	11,4 €	14,0 €	16,1 €	12,2 €	590 €	50 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	141	9,0 €	10,8 €	12,4 €	14,3 €	17,6 €	13,0 €	597 €	48 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	68	9,6 €	11,4 €	13,0 €	14,3 €	15,0 €	12,9 €	626 €	49 m <sup>2</sup>
	Après 2005	164	11,8 €	12,7 €	14,8 €	15,8 €	16,5 €	14,5 €	679 €	48 m <sup>2</sup>
Appt 3 Pièces	Avant 1946	89	5,3 €	8,0 €	10,8 €	12,3 €	14,6 €	10,2 €	733 €	72 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	241	8,1 €	9,6 €	10,4 €	11,1 €	12,3 €	10,3 €	719 €	69 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	170	7,2 €	9,0 €	10,0 €	11,3 €	12,3 €	10,0 €	738 €	76 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	51	3,8 €	8,7 €	10,8 €	14,2 €	14,3 €	10,4 €	630 €	64 m <sup>2</sup>
	Après 2005	167	8,6 €	10,0 €	11,6 €	13,0 €	14,0 €	11,7 €	843 €	73 m <sup>2</sup>
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	44				10,4 €	11,7 €	8,5 €	834 €	98 m <sup>2</sup>
	1946 - 1970	218	7,0 €	8,5 €	9,3 €	10,5 €	11,6 €	9,3 €	813 €	87 m <sup>2</sup>
	1971 - 1990	111	5,8 €	7,5 €	9,3 €	10,5 €	11,6 €	9,1 €	858 €	95 m <sup>2</sup>
	1991 - 2005	33								
	Après 2005	52	6,5 €	9,3 €	11,5 €	13,1 €	14,8 €	11,0 €	1 079 €	97 m <sup>2</sup>

Les logements construits avant 1946 connaissent la dispersion des loyers la plus importante. Ces logements sont principalement des 2 et 3 pièces. 10 % sont loués en dessous de 5,7 €/m<sup>2</sup>. ce sont d'anciens locataires, dans des 3 et 4 pièces situés sur Ajaccio et Valle-di-Mezzana.

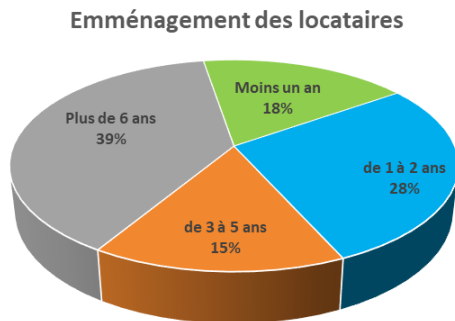
Les 10% les plus chers sont des 1 et 2 pièces situés en centre-ville d'Ajaccio.

Pour les logements construits après 2005, les logements les plus chers (> 16,4€/m<sup>2</sup>) sont situés aux sanguinaires et bd Louis Campi (résidence neuve) ce qui explique le niveau de loyer. La tranche la plus basse concerne des logements de très grande taille (>90m<sup>2</sup>).

## ➤ L'ancienneté d'occupation du logement par le locataire

Plus de la moitié des logements collectés sont occupés par le même locataire depuis plus de 3 ans.

L'ancienneté moyenne d'occupation des locations dans le parc privé est de 11 ans.

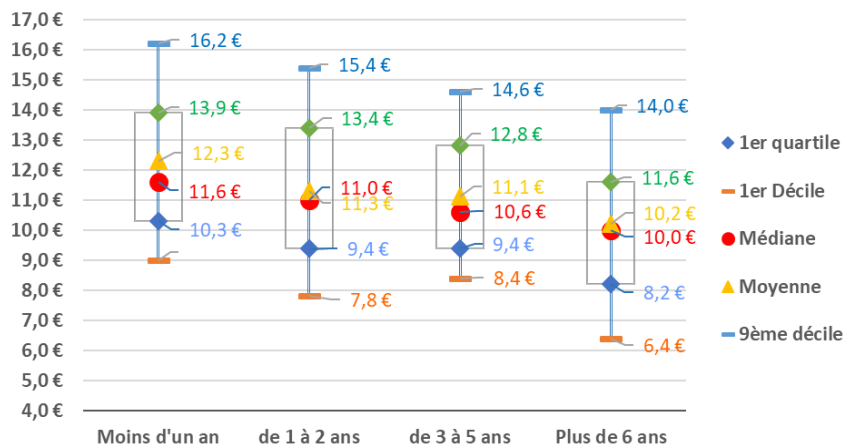


Source : OLL 2A

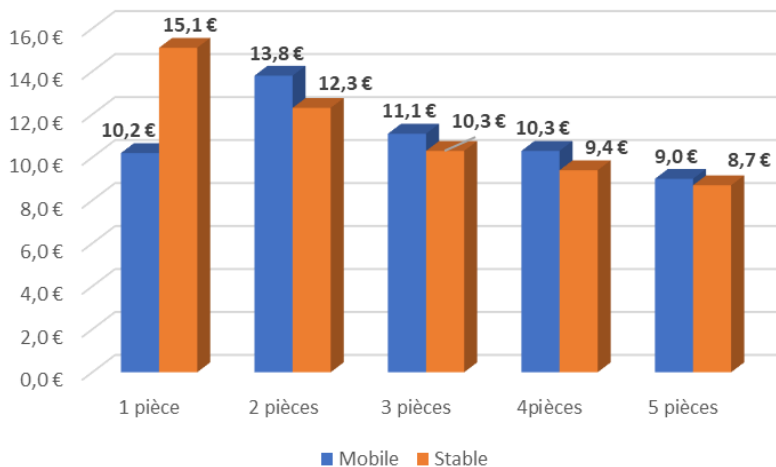
Selon le recensement de la population 2016, 50% des personnes récemment emménagées habitaient dans un autre logement de la même commune l'année précédente.

		au m <sup>2</sup>							loyer mensuel	surface moyenne
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen		
Appartement	Moins d'un an	585	9,4 €	10,3 €	11,6 €	13,9 €	16,0 €	12,3 €	785 €	68 m <sup>2</sup>
	de 1 à 2 ans	687	8,1 €	9,7 €	11,0 €	13,4 €	15,5 €	11,4 €	717 €	67 m <sup>2</sup>
	de 3 à 5 ans	383	8,6 €	9,4 €	10,6 €	12,8 €	14,6 €	11,2 €	780 €	74 m <sup>2</sup>
	Plus de 6 ans	430	6,0 €	8,1 €	10,0 €	11,6 €	14,0 €	10,1 €	656 €	68 m <sup>2</sup>
Ensemble	Moins d'un an	617	9,0 €	10,3 €	11,6 €	13,9 €	16,2 €	12,3 €	798 €	69 m <sup>2</sup>
	de 1 à 2 ans	720	7,8 €	9,4 €	11,0 €	13,4 €	15,4 €	11,3 €	728 €	68 m <sup>2</sup>
	de 3 à 5 ans	400	8,4 €	9,4 €	10,6 €	12,8 €	14,6 €	11,1 €	791 €	75 m <sup>2</sup>
	Plus de 6 ans	448	6,4 €	8,2 €	10,0 €	11,6 €	14,0 €	10,2 €	678 €	70 m <sup>2</sup>

Le loyer de marché correspond au loyer des logements dont le locataire est entré depuis moins d'un an à la date d'enquête. Sur la CAPA il est à **11,6€/m<sup>2</sup>**.



Source : OLL 2A



Source : OLL 2A

La différence entre le loyer mobile (loyer de marché) et le loyer des locataires en place depuis plus de deux ans est plus marqué sur les petits logements.

Dans l'ensemble les loyers stables sont plus faibles que les loyers de marchés. Ceci s'explique par les révisions limitées à l'IRL (Indice de référence des Loyers).

## Pour conclure

La Collecte augmente chaque année. Le nombre de logements collectés permet d'avoir des résultats sur quasiment tous les secteurs.

Ces résultats ainsi obtenus sont de plus en plus fins et l'augmentation du loyer médian sur la CAPA correspond à une augmentation régulière et cohérente.

La qualité de la collecte augmente et il est important de rester vigilant pour continuer à améliorer les analyses et les affiner.

Nous remercions tous les professionnels et les partenaires pour leur collaboration ainsi que les particuliers qui répondent à l'enquête.





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

