



Observatoire

Local

des Loyers

de la CAPA

Résultats

2017

Niveaux de Loyers 2017

Sur la Communauté d'Agglomération

du Pays Ajaccien





Avis du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Corse :



Les premiers résultats de l'observatoire des loyers de la communauté d'agglomération du pays Ajaccien porté par l'ADIL de Corse - Antenne d'Ajaccio permettent d'obtenir une meilleure connaissance des niveaux de loyers sur l'agglomération et donc, de piloter efficacement les politiques publiques sur ce territoire, notamment, en alimentant la révision du plan local de l'habitat.

L'observatoire, membre du réseau national des observatoires locaux des loyers, a été mis en place en fin d'année 2016 et répond, à la fois, à une obligation réglementaire mais aussi à une volonté de tous les partenaires locaux comme nationaux d'améliorer la connaissance du marché du logement privé dont la tension est importante sur le bassin Ajaccien.

Ainsi après avoir financé la première année de fonctionnement, l'Etat continuera à accorder son soutien actif et financier à l'observatoire pour qu'il contribue à aider les pouvoirs publics à mettre en place une politique efficace en matière de logement.



Pierre Paul CARETTE, Président de la Région FNAIM de CORSE



Le marché de la location sur le territoire de la CAPA.

Les administrateurs de biens des agences immobilières de la FNAIM sont des observateurs avisés du marché de la location. Pour les plus anciens ils ont vu et accompagné l'évolution dans leur zone géographique et constaté les éléments qui ont facilité l'accès au logement pour bon nombre de nos compatriotes.

La région ajaccienne qui a eu une forte évolution démographique à partir des années 1970 jusqu'à ce jour a connu des périodes pendant lesquelles l'offre de logement était en retard par rapport à la demande, ce retard s'est à ce jour largement résorbé. Cela est notamment la résultante de l'effort de construction entamé depuis quelques années. Il faut dire que les dispositifs de défiscalisation successifs ont grandement contribué à redynamiser le secteur des transactions immobilières dans la construction neuve. Sans ces incitations on peut légitimement penser qu'il manquerait 15 à 20% de logements neufs offerts à la location et, comme « tout ce qui est rare est cher », le niveau moyen des loyers aurait alors fortement progressé. Ça a donc joué un effet modérateur non négligeable.

Reste cependant quelques points à travailler.

Les logements anciens construits avant 1990 ne correspondent plus aux normes de confort, notamment énergétique, attendus par les potentiels locataires. Il appartient donc aux propriétaires de ces logements d'engager les travaux de rénovation qui s'imposent afin qu'ils répondent aux critères.

Le logement social reste préoccupant car la situation économique de la région fait qu'une partie importante de la population doit y avoir accès.

Enfin, il faut constater que l'étude faite par l'ADIL démontre que le niveau des loyers se situe dans la moyenne nationale et qu'il n'est donc pas plus difficile de se loger ici qu'ailleurs.

En conclusion il faut donc souhaiter que les efforts faits par l'ensemble des acteurs du marché du logement perdurent car seule une offre attractive et équilibrée permet la régulation de l'accès au logement et la stabilité des prix.

Sommaire

Introduction	6
Méthologie	8
Les objectifs.....	8
La collecte.....	8
Enrichissement et traitements	8
Le périmètre observé	9
Les éléments de cadrage	9
Les logements.....	9
Les résidences principales par catégorie.....	9
Le parc locatif privé non meublé.....	10
Le parc locatif privé non meublé sur la CAPA c'est :	10
Période de construction des logements du parc privé non meublé sur la CAPA :	10
Ancienneté d'emménagement des locataires sur la CAPA :	11
Les Résultats 2017	11
La collecte.....	11
Représentation des 1227 références observées par l'observatoire des loyers	12
Comparaison nationale des loyers médians.....	12
Comment lire les résultats.....	13
Les principaux déterminants des niveaux de loyers.....	14
Les loyers selon la taille du logement :	14
Loyers par nombre de pièces du logement	14
Dispersion selon la taille du logement	14
Les loyers selon l'époque de construction	15
Loyers par époque de construction.....	15
Dispersion selon époque de construction	15
Les loyers selon la date d'emménagement des locataires.....	17
Les loyers	17
Dispersion selon date entrée du locataire.....	17
Le loyer de relocation et loyer stable	17



Introduction

L'Adil d'Ajaccio a été chargée, à la demande des services de l'état, de mettre en place et de porter 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. Il regroupe aujourd'hui près de 27 observatoires répartis sur tout le territoire et est animé par l'ANIL – Agence Nationale d'Information pour le Logement. Il a pour but d'améliorer l'information du public avec une meilleure connaissance du marché locatif privé sur les territoires et de pouvoir cibler les politiques publiques conduites dans le domaine du logement.

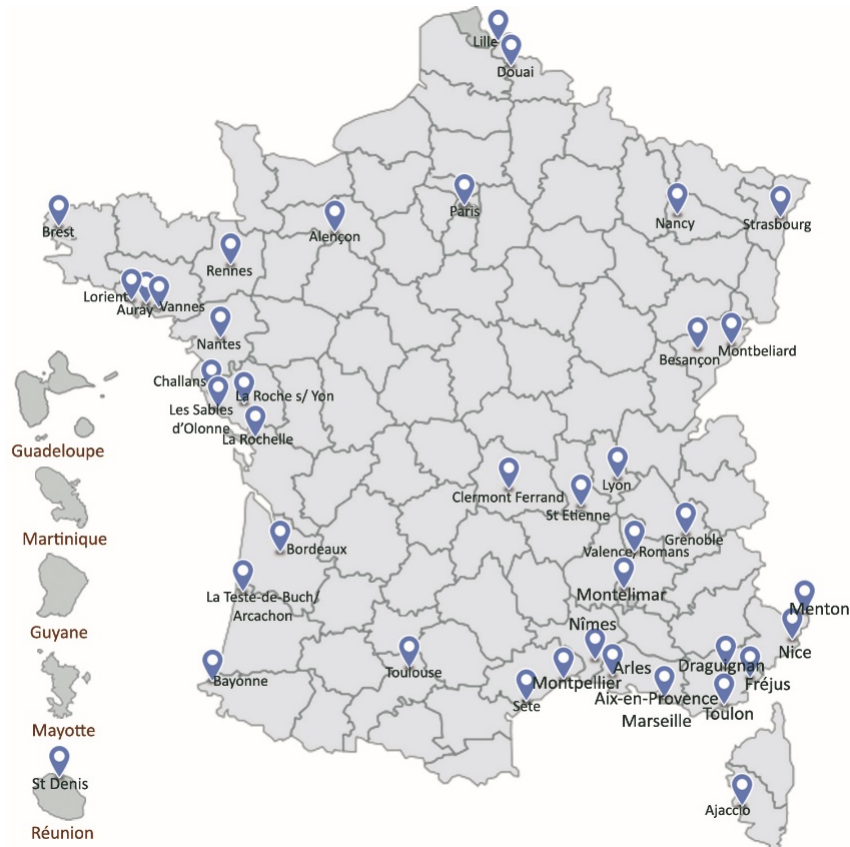
Les résultats obtenus sur la Communauté d'Agglomération permettent donc d'avoir une connaissance pointue du marché locatif privé. Ces résultats apportent des éléments de réflexion dans le cadre des politiques de l'habitat. Avoir une connaissance des facteurs qui influent le marché enrichit les études menées en lien avec l'habitat.

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.

Nous remercions l'Etat, la CAPA, les partenaires associés à cette démarche et les professionnels de l'immobilier qui ont participé à l'observatoire en nous fournissant leurs données. Nous remercions également les propriétaires et locataires qui ont accepté de répondre à notre enquête pour enrichir la base de données.

Les observatoires locaux des loyers :

Ces observatoires sont portés par des ADIL et des Agences d'urbanisme.



Vous trouverez tous les résultats issus des OLL sur le site internet national du réseau des observatoires www.observatoires-des-loyers.org :

Les données de l'observatoire de la Communauté de Communes du Pays Ajaccien seront consultables directement sur notre site : www.adil2a.org

Participer à l'enquête loyers

Vous êtes administrateurs de biens, propriétaire ou locataire du secteur privé, vous pouvez participer à l'enquête, c'est simple et rapide :

Il suffit d'aller directement sur le site de l'Adil www.adil2a.org où vous trouverez le lien vers le questionnaire, ou de nous envoyer un mail à adil.2a@orange.fr en précisant votre nom, prénom, numéro de téléphone.

Méthodologie

*Des prescriptions
méthodologiques respectées :
la garantie de la qualité des
résultats*

L'observatoire des loyers répond à un cahier des charges précis établi par le comité scientifique qui fixe les règles pour chaque étape.

- **Les objectifs**

La structure du parc de logements sur la zone choisie permet d'obtenir l'objectif à atteindre décliné par type de logement, nombre de pièces, localisation et type de gestion. Les objectifs de collecte de l'observatoire de l'agglomération d'Ajaccio, établis à partir du recensement 2013 de la population, s'élevait à 1239 logements loués vide, soit 1041 logements en gestion déléguée et 198 logements en gestion directe.

- **La collecte**

18 administrateurs de biens ont participé à l'enquête et ce partenariat nous a permis d'atteindre 102 % de l'objectif en gestion déléguée soit 1067 logements.

**18 administrateurs
de biens participants**

Pour collecter les logements en gestion directe, nous avons eu recours au fichier Majic (fichier foncier) et après enrichissement une base de données a été confiée à un centre d'appels. Pour élargir le sondage, un questionnaire était en ligne sur le site de l'Adil2A et a été renseigné par quelques locataires et propriétaires, nous avons également rappelé des consultants de l'Adil qui avaient accepté de répondre. Cette collecte a atteint 84 % des objectifs fixés, nous avons collecté 166 logements.

**1233 logements
vides collectés
Soit 12.7 % du parc
locatif privé observé**

- **Enrichissement et traitements**

L'OLL procède à l'enrichissement de cette base ainsi constituée en répondant aux critères fixés par le cahier des charges. Les contrôles sont ainsi réalisés pour vérifier la cohérence et l'intégrité des données. La base est ensuite transmise à l'ANIL qui va procéder à un ensemble de contrôles, à l'élimination des doublons au redressement de l'échantillon en utilisant la macro CALMAR de l'Insee. Le traitement est réalisé sur l'ensemble du périmètre observé. En effet la pondération consiste à redresser l'échantillon et donc assurer une bonne représentativité de l'échantillon.

Toutes ces données sont ensuite transmises à l'OLL pour analyse, représentation et diffusion.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur au minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. Seuls les résultats obtenus à partir de 50 références seront publiés, ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements.

Le périmètre observé

Le périmètre observé s'étend sur les dix communes de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien. Il est regroupé en une seule zone.



Source : Observatoire des loyers de la CAPA - QGIS

Les éléments de cadrage

• Les logements

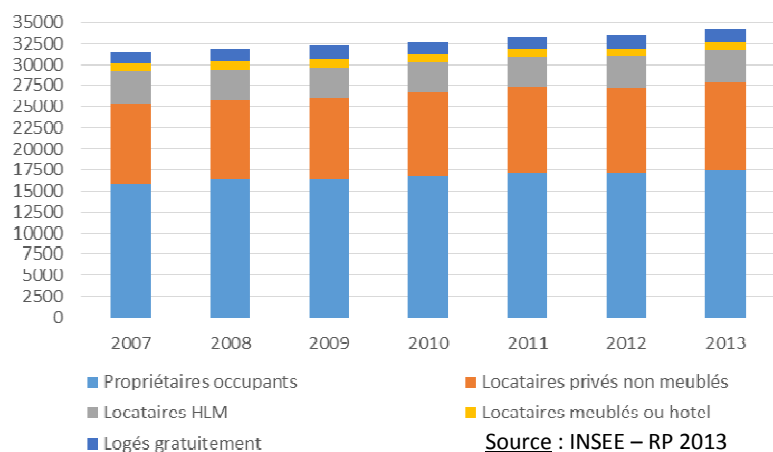
	Ajaccio	CAPA	Département 2A	La Corse
Nombre logements	32 715	40 064	109 423	232 771
Résidences Principales	86.5 %	85.2 %	58.3 %	59.7 %
Résidences secondaires - logements occasionnels	9.2 %	10.8 %	38.1 %	36.6 %
Logements vacants	4.3 %	4.0 %	3.5 %	3.7 %

La CAPA compte 40 064 logements selon le recensement INSEE 2013. Les résidences principales représentent 85,2 % et les résidences secondaires à 10,8 %, seul 4% de logements vacants contre 7,8 % en France.

Source : INSEE – RP 2013

• Les résidences principales par catégorie

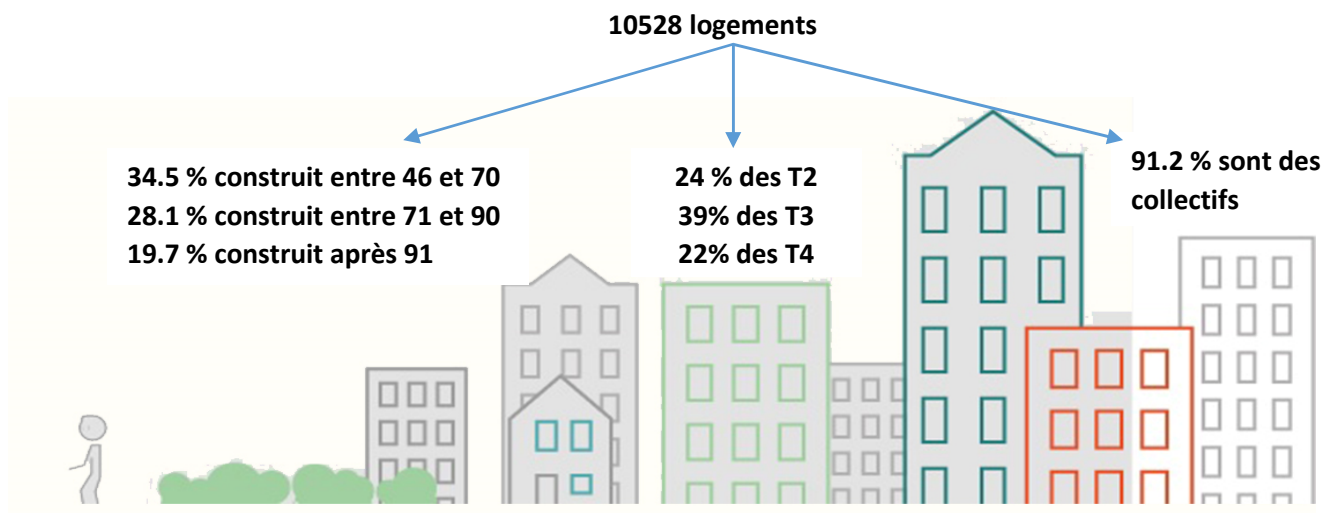
Plus de 50 % de propriétaires occupants sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, chaque année leur nombre évolue à la hausse. Sur la ville d'Ajaccio, les résidences principales sont occupées à 46 % par des propriétaires occupants et 34 % par les locataires du secteur privé en non meublé.



Source : INSEE – RP 2013

- **Le Parc locatif privé non meublé**

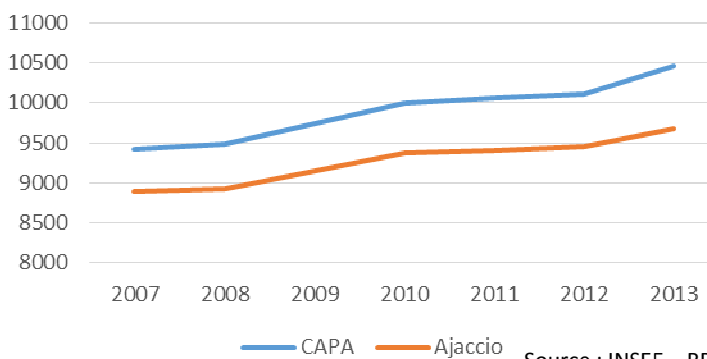
➤ Le parc locatif privé non meublé sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien c'est :



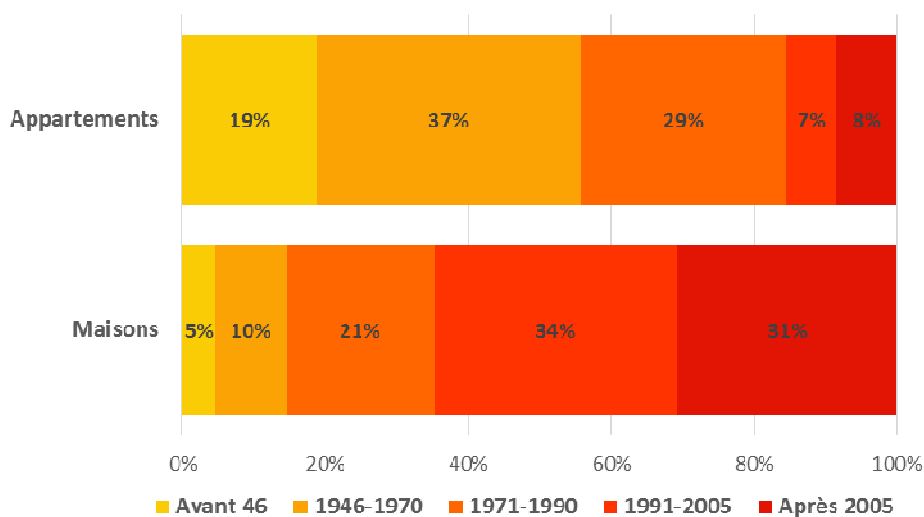
La ville d'Ajaccio concentre 97% des logements collectifs de la CAPA et 51 % des logements individuels.

Le parc locatif est en constante évolution, en 2009 nous comptons 9419 logements locatifs privés non meublés pour atteindre les 10461 en 2013.

évolution parc locatif privé non meublé



➤ Période de construction des logements du parc privé non meublés sur la CAPA.

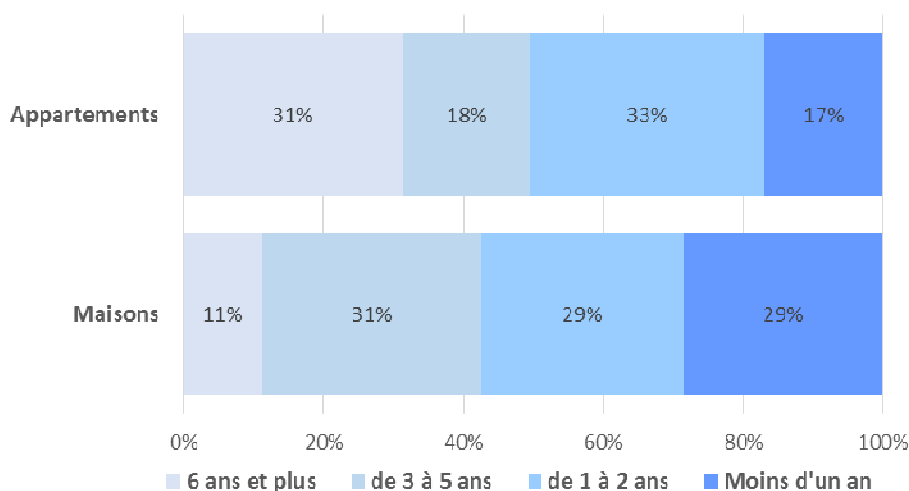


86% des locations en collectif ont plus de 30 ans à ce jour.

81% des appartements sont construits après 1946 sur la CAPA.

Source : INSEE – RP 2013

➤ Ancienneté d'emménagement des locataires sur la CAPA



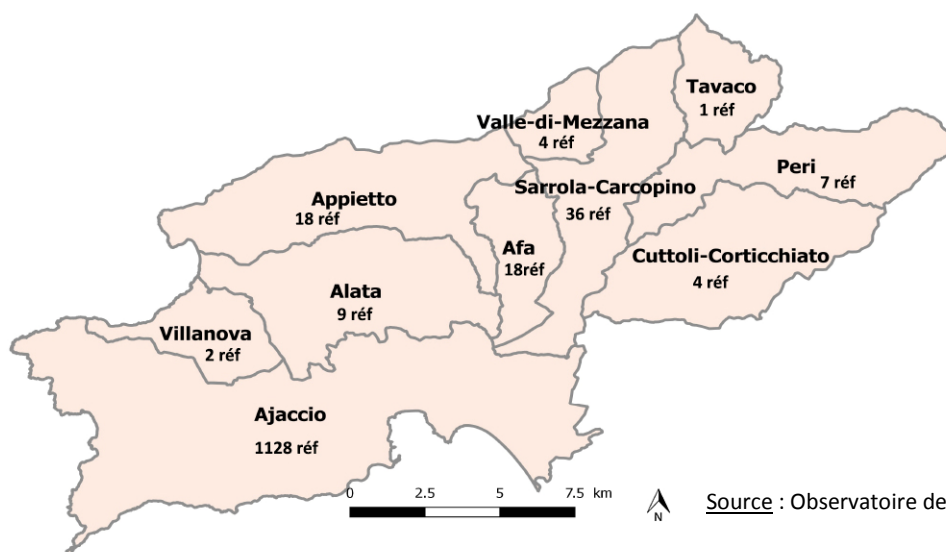
En appartement les locataires restent plus longtemps dans leur logement qu'en maison.

Près de 50 % des locataires occupent leur logement depuis plus de 3 ans au 1^{er} janvier 2017.

Source : INSEE – RP 2013

Les Résultats 2017

- *La collecte*



Source : Observatoire des loyers de la CAPA - QGis

Les résultats sont établis sur un effectif de 1227 logements, avec 13.44 % en gestion directe, c'est-à-dire loués directement au locataire, et 86.55 % gérés par une agence immobilière.

Les logements collectés sont à 91.9 % situés sur Ajaccio alors que 40 % des logements individuels sont sur Ajaccio et les 60 % sont répartis sur le reste de la CAPA.

Les loyers pris en compte sont les **loyers hors charges**.

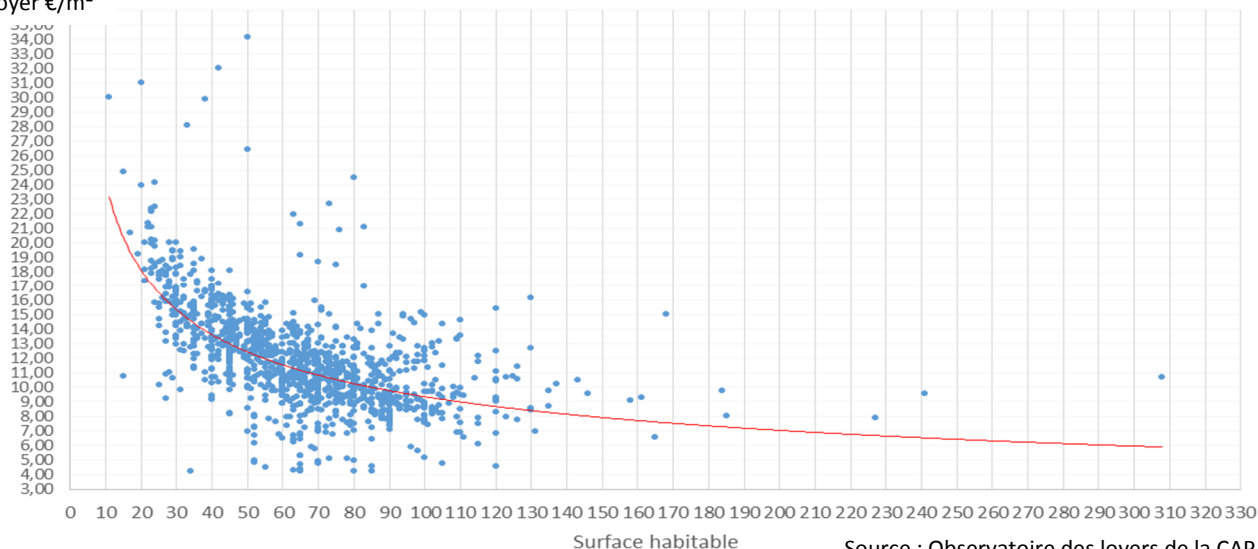
Le **Loyer médian** sur l'Agglomération Ajaccienne s'élève à **10.5€/m²** et la surface moyenne est de **71 m²** tous types confondus, individuels et collectifs.

- **Représentation des 1227 références observées par l'observatoire des loyers**

Le graphique montre que les loyers sont compris dans une fourchette comprise entre 4€/m² et 34€/m². La majorité des biens sont situés entre 9€/m² et 12.30€/m². Plusieurs critères expliquent cette dispersion des loyers

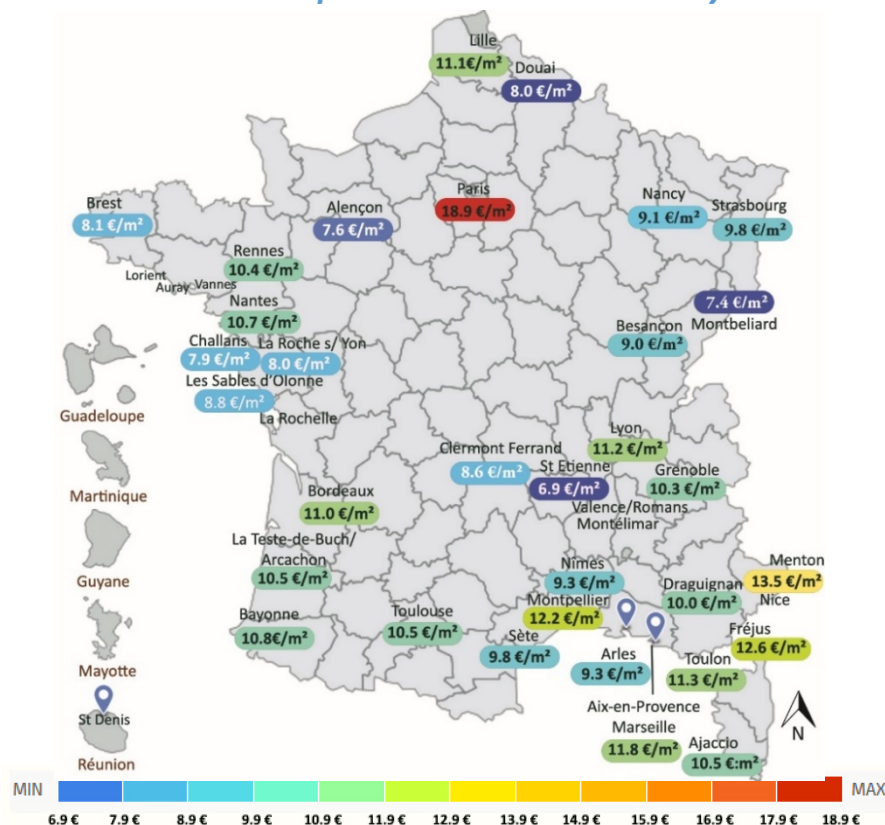
(type du logement, nombre de pièces, ancienneté d'emménagement des locataires, période de construction...) cf § « les niveaux de loyers selon différents critères p9 »

Loyer €/m²



Source : Observatoire des loyers de la CAPA

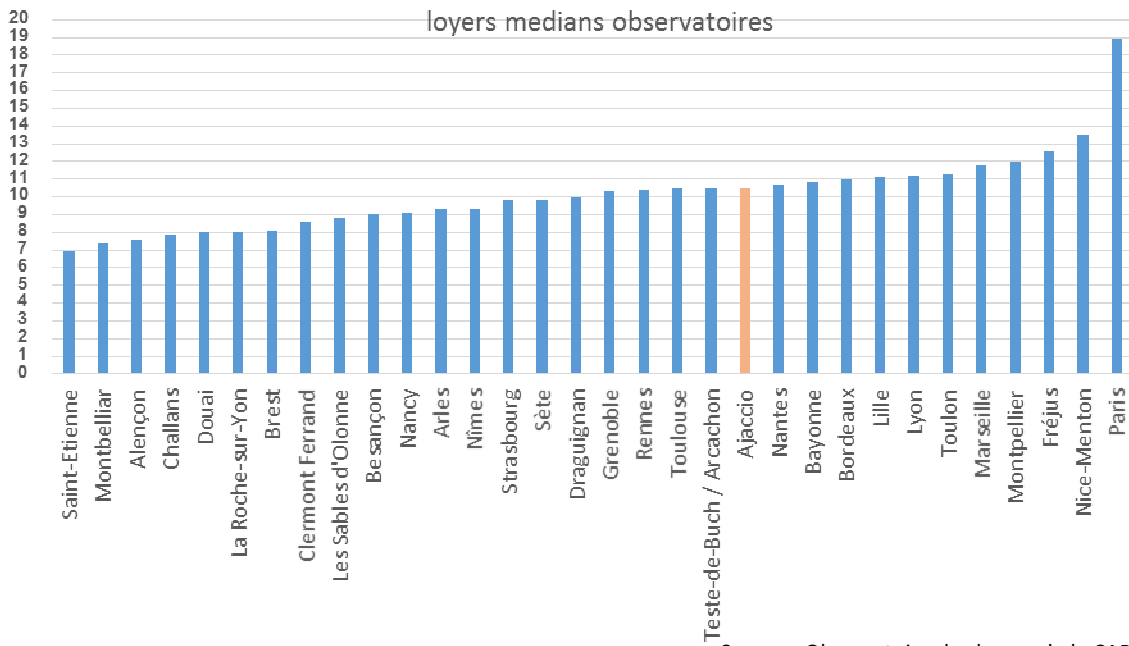
➤ **Comparaison nationale des loyers médians**



Source : Observatoire des loyers de la CAPA

Sur la CAPA avec un loyer médian à 10.5 €/m² nous sommes dans la tranche des observatoires ayant un loyer plus élevé tout en notant que les niveaux de loyers indiqués ci-contre et ci-après sont ceux de 2016 voire 2015 pour Toulon, Fréjus et St Etienne.

Seul les 9.3 €/m² sur Nîmes correspondent aux résultats 2017.

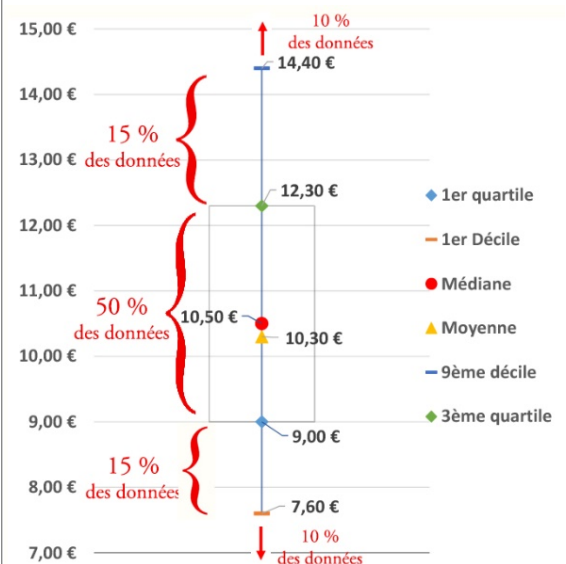


Source : Observatoire des loyers de la CAPA

- **Comment lire les résultats**

Quelques clés pour lire les indicateurs de dispersion des loyers au m² :

- La médiane est l'indicateur qui partage la distribution en 2 parties égales 50 % des biens ont un loyer inférieur à la médiane et 50 % supérieur. Elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes ce qui en fait un indicateur plus robuste que la moyenne dans ce cas. Quand la médiane et la moyenne sont proches voire égales, la distribution est symétrique et la représentativité est bonne.
- Les mesures de dispersion seront établies à l'aide des écarts interquartiles et interdéciles.
 - o Les quartiles permettent de séparer la distribution en 4 parties de même effectif.
 - Un quart des loyers sont inférieurs au 1^{er} quartile Q1
 - Un quart des loyers sont supérieurs au 3^{ème} quartile Q3
 - o Les déciles permettent de séparer la distribution en 10 parties de même effectif.
 - 10 % des loyers sont inférieurs au 1^{er} décile D1
 - 10 % des loyers sont supérieurs au 9^{ème} décile D9



- Les principaux déterminants des niveaux de loyers

- Les loyers selon la taille du logement

- Loyers par nombre de pièces du logement

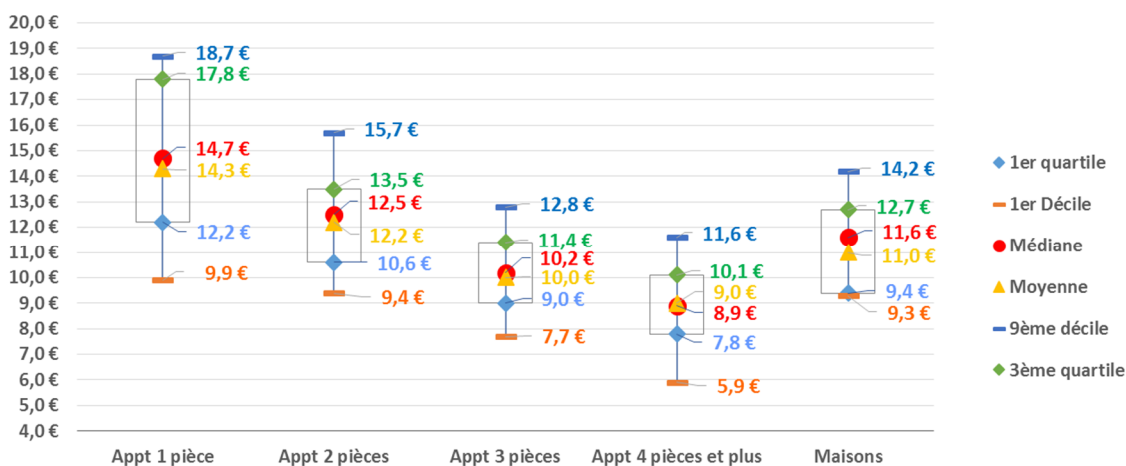
		Nbre références	Loyer médian au m ²	Loyer moyen au m ²	Loyer mens moyen	Surface moyenne	1er Décile	Quartile 1	Quartile 3	9ème Décile
Appartements	T1	143	14,7 €	14,3 €	433,0 €	30 m ²	9,9 €	12,2 €	17,8 €	18,7 €
	T2	327	12,5 €	12,2 €	600,0 €	49 m ²	9,4 €	10,6 €	13,5 €	15,7 €
	T3	451	10,2 €	10,0 €	715,0 €	71 m ²	7,7 €	9,0 €	11,4 €	12,8 €
	T4 et Plus	244	8,9 €	9,0 €	823,0 €	92 m ²	5,9 €	7,8 €	10,1 €	11,6 €
Maisons		62	11,6 €	11,0 €	1 013,0 €	92 m ²	9,3 €	9,4 €	12,7 €	14,2 €
Ensemble		1227	10,5 €	10,3 €	731,0 €	71 m ²	7,6 €	9,0 €	12,3 €	14,4 €

Source : Observatoire des loyers de la CAPA

Le critère principal de détermination de loyer est sa taille. Plus la taille du logement est grande et plus son loyer au m² diminue. Les T1 et T2 – situés à 95% sur Ajaccio ont un loyer médian respectif de 14.7€/m² et 12.5€/m² avec une surface de 30 et 49 m².

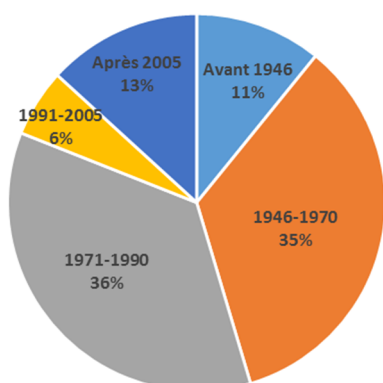
Les maisons sont principalement des T3 et T4 – trois 6 et 7 pièces ont des surfaces supérieures à 250 m².

- Dispersion selon la taille du logement



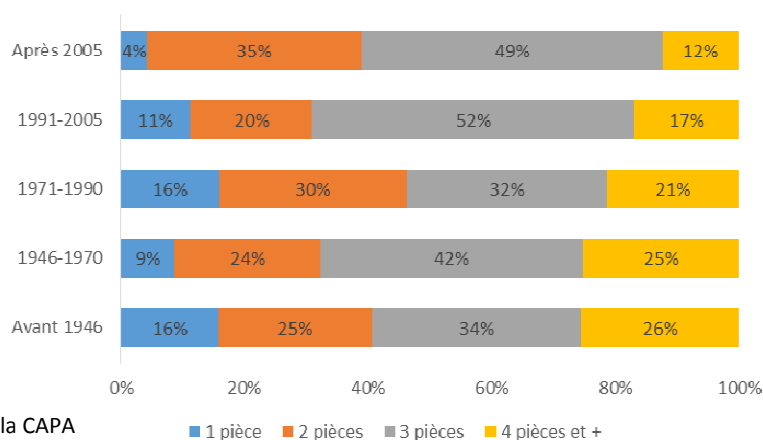
Source : Observatoire des loyers de la CAPA

➤ Les loyers selon l'époque de construction



Source : Observatoire des loyers de la CAPA

Nombre de pièces par période de construction



Près de 70 % des logements enquêtés sont construits entre 1946 et 1990. Petit rappel : Ajaccio a connu un boom démographique dans les années 60 expliquant ce phénomène, 85 % des constructions sont postérieures à 1949.

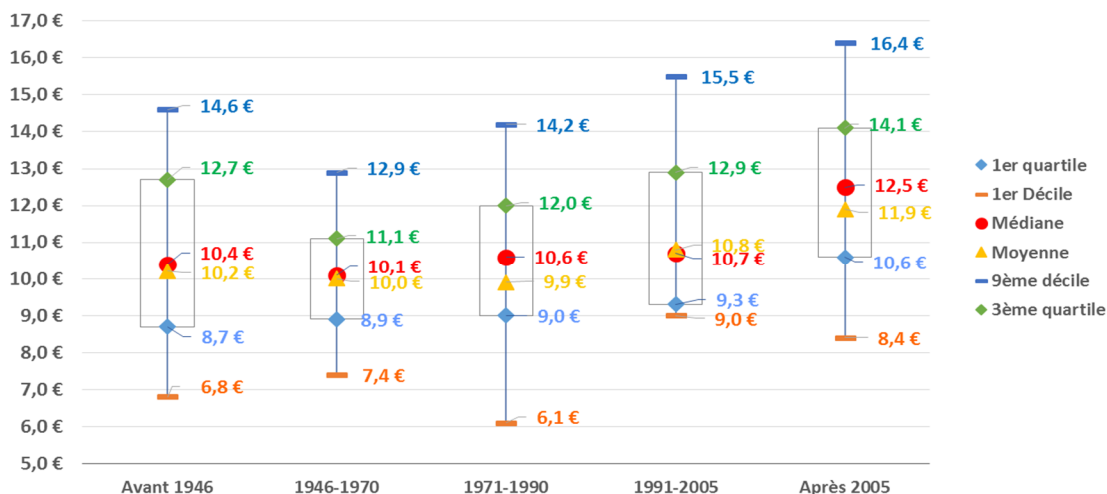
Les logements construits sur cette période post 1946 sont des logements collectifs et principalement des 2 et 3 pièces à partir de 1971.

• Loyers par époque de construction

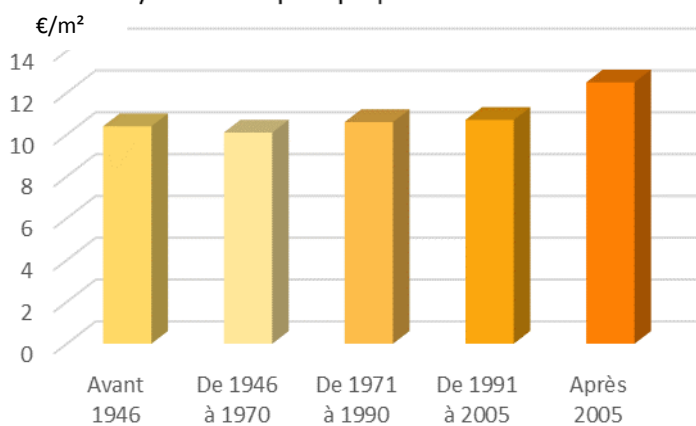
	Epoque de construction					Ensemble
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
Nbre enquête	133	424	437	71	162	1227
Loyer médian au m ²	10,4 €	10,1 €	10,6 €	10,7 €	12,5 €	10,5 €
Loyer moyen au m ²	10,2 €	10,0 €	9,9 €	10,8 €	11,9 €	10,3 €
Loyer mens moyen	695 €	660 €	759 €	860 €	833 €	731 €
Surface moyenne	68 m ²	66 m ²	77 m ²	80 m ²	70 m ²	71 m ²
1er Décile	6,8 €	7,4 €	6,1 €	9,0 €	8,4 €	7,6 €
Quartile 1	8,7 €	8,9 €	9,0 €	9,3 €	10,6 €	9,0 €
Quartile 3	12,7 €	11,1 €	12,0 €	12,9 €	14,1 €	12,3 €
9ème Décile	14,6 €	12,9 €	14,2 €	15,5 €	16,4 €	14,4 €

Source : Observatoire des loyers de la CAPA

• Dispersion selon époque de construction



Loyer médian par époque de construction



Source : Observatoire des loyers de la CAPA

L'époque de construction a un impact sur le niveau des loyers. Les logements construits entre 1946 et 1970 ont les loyers les plus faibles avec 10.1 €/m².

Le loyer des logements construits avant 1946 subit l'effet du poids des petits logements, plus important sur cette période.

Les logements construits après 2005 ont un loyer nettement plus élevé avec 12.5€/m² de

loyer médian, soit environ 2 euros de plus que le reste des logements enquêtés. Ce prix peut trouver une explication dans la qualité des logements et surtout l'équipement de ces derniers.

De plus une partie de ces logements construits

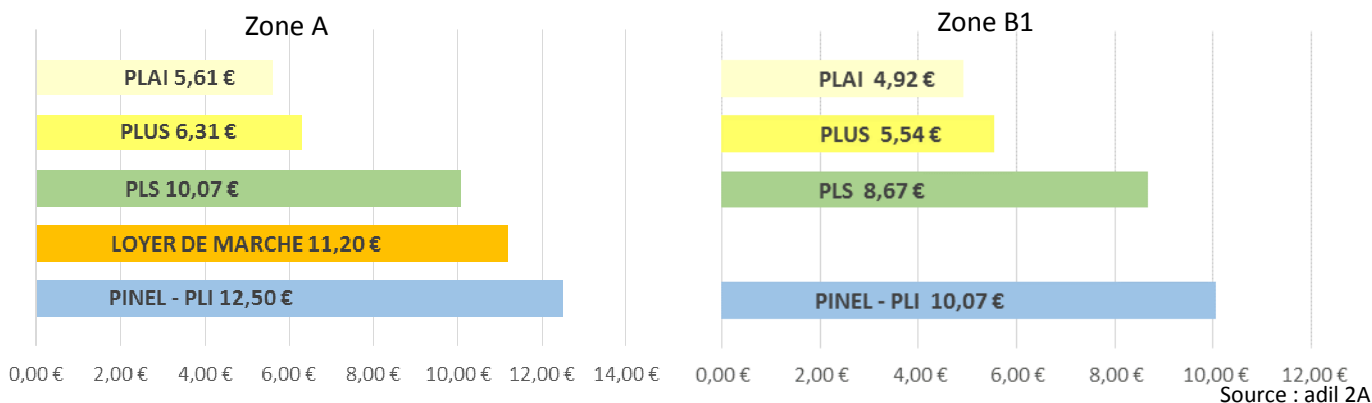
après 2005 et surtout dans les résidences construites après 2010, sont acquis dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation. Notons que le loyer plafond du dispositif Pinel en vigueur est de 12.5 €/m² en zone A pour 2017 (Ajaccio est en zone A) et 10.07 en zone B1 (communes de la CAPA hors Ajaccio).

* Rappel sur le dispositif d'aides à l'investissement locatif :

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit "Pinel" vise les opérations réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Il permet au propriétaire de bénéficier de réduction d'impôt pour l'achat d'un logement neuf en contre-partie d'un engagement de location, pour une période de 6 ans, 9 ans voire 12 ans, du logement nu à usage d'habitation principale du locataire. Il devra respecter les plafonds de loyer fixé par décret chaque année.

Pour les opérations antérieures, réalisées du 1^{er} janvier 2013 au 31 août 2014, le dispositif en vigueur était le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire "Duflot".

* les différents plafonds de loyer



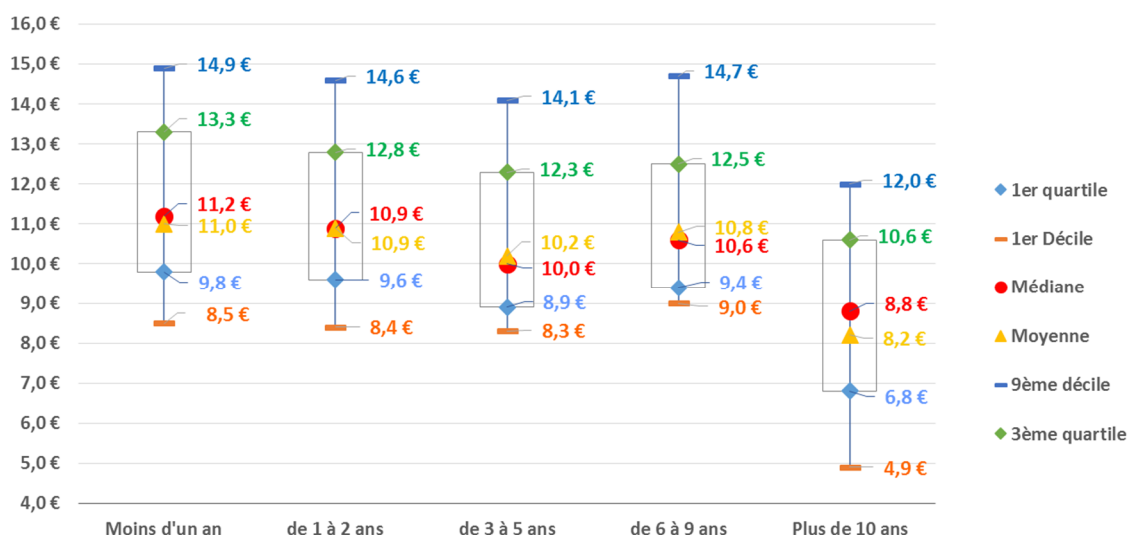
Le loyer de marché correspond au loyer du logement occupé depuis moins d'un an au 1^{er} janvier 2017

➤ Les loyers selon la date d'emménagement des locataires

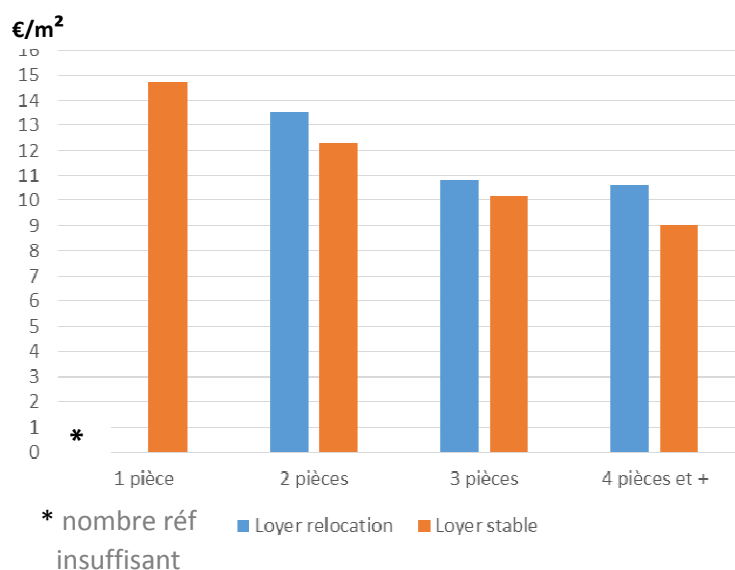
- Les loyers

	Date d'emménagement des locataires					Ensemble
	Moins d'un an	de 1 à 2 ans	de 3 à 5 ans	de 6 à 9 ans	Plus de 10 ans	
Nbre enquête	376	58	228	89	176	1227
Loyer médian au m ²	11,2 €	10,9 €	10,0 €	10,6 €	8,8 €	10,5 €
Loyer moyen au m ²	11,0 €	10,9 €	10,2 €	10,8 €	8,2 €	10,3 €
Loyer mens moyen	824 €	779 €	802 €	648 €	534 €	731 €
Surface moyenne	75 m ²	72 m ²	78 m ²	60 m ²	65 m ²	71 m ²
1er Décile	8,5 €	8,4 €	8,3 €	9,0 €	4,9 €	7,6 €
Quartile 1	9,8 €	9,6 €	8,9 €	9,4 €	6,8 €	9,0 €
Quartile 3	13,3 €	12,8 €	12,3 €	12,5 €	10,6 €	12,3 €
9ème Décile	14,9 €	14,6 €	14,1 €	14,7 €	12,0 €	14,4 €

- Dispersion selon date entrée du locataire



- Le loyer de relocation et loyer stable



Une différence nette apparaît sur les loyers des logements occupés par le même locataire depuis plus de 10 ans, le loyer médian au m² est 27 % moins cher que le loyer de relocation (locataire entré depuis moins d'un an).

En effet le locataire entré dans le logement depuis moins d'un an loue le logement au prix fixé par l'agence ou le propriétaire (correspondant au prix du marché) alors que le

locataire en place a un loyer qui est révisé chaque année en fonction de l'IRL (indice de référence des loyers) qui est autour de 1.5 % et sur 2014 2015 et 2016 proche de zéro (*cf rappel ci-dessous)

Dans ces logements occupés depuis plus d'une décennie, 10% ont un loyer inférieur à 4.9€/m² et 10 % ont un loyer supérieur à 12 €/m².

L'ancienneté dans le logement, comprise entre 1 et 9 ans, n'a pas un impact important sur le loyer dans ces tranches.

** 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. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

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^{er} avril 2014 (après l'entrée en vigueur de la loi ALUR), pour un loyer de 500 € (hors charge); 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^{ème} trimestre 2013.

À compter du 1^{er} avril 2015 (date anniversaire du contrat), le bailleur pourra demander un loyer révisé en considération de l'IRL publiée pour le 4^{ème} trimestre 2014 (hypothèse pour le cas : IRL du 4^{ème} trimestre 2013 = 124.83).

$$\begin{aligned}\text{Loyer révisé} &= \frac{500 \text{ €} \times \text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2014}}{\text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2013}} \\ &= \frac{500 \text{ €} \times 125.29}{124.83} \\ &= 501.84 \text{ €}\end{aligned}$$

À compter du 1^{er} avril 2017, le bailleur pourra demander un loyer de 501.84 €. Ce loyer recalculé sera exigible auprès du locataire à compter du jour où le bailleur aura manifesté sa demande de révision (au plus tôt, pour le mois d'avril 2015).



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
Site : www.adil2a.org

Directrice de publication : Lucienne Géronimi

Réalisation et rédaction : Annie Hiland

