

2023



OBSERVATOIRE DES LOYERS

CAPA

MOT DU PRESIDENT DE L'ADIL

Depuis 7 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 7 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 œuvre des mesures adaptées sur leur territoire.

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

Je tiens à remercier l'ensemble des acteurs mobilisés, les professionnels de l'immobilier, les propriétaires privés, l'État, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien et son Président, Stéphane SBRAGGIA, 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 dans le cadre de la réalisation de l'Observatoire Local des Loyers du Pays Ajaccien. Cet outil partenarial de connaissance du marché locatif local est très important pour notre collectivité, nos partenaires institutionnels et professionnels de l'immobilier.

Cet observatoire, dont j'ai l'honneur d'assurer la présidence, a pour objectif de disposer d'une information statistique objective et actualisée en matière de logement locatif. Dans un contexte économique difficile pour nous tous et en particulier pour les plus précaires d'entre-nous, les répercussions de l'inflation et la hausse des taux paralysent depuis plusieurs mois le marché de l'immobilier. En conséquence pour l'année 2023, un loyer de marché en forte augmentation, un niveau d'emprunt en chute libre et moins de rotation. Un phénomène de raréfaction des biens mis en location à l'année accentué chez nous comme sur l'ensemble du territoire insulaire et national.

Vous l'aurez compris, l'Observatoire Local des Loyers est un outil d'information et d'aide à la décision important pour la CAPA et les acteurs locaux en matière d'habitat. Les données ainsi présentées nous permettent de rester en alerte, connectés aux réalités du terrain et d'adapter nos politiques publiques en matière d'habitat.

Également, permettez-moi ici quelques mots sur la structuration statistique de l'Observatoire des loyers. L'année 2023 s'appuie sur près de 2900 références recueillies auprès des professionnels et des particuliers que je remercie vivement pour leurs participations toujours plus nombreuses chaque année. Ainsi, un quart du parc locatif privé non-meublé est désormais analysé, ce qui représente le double des objectifs initialement fixés.

Je vous invite donc sans plus tarder à prendre connaissance de cette publication et je tiens une nouvelle fois à remercier l'ensemble des partenaires, publics et privés, qui ont permis cette réalisation.

Le Président de la CAPA
Stéphane SBRAGGIA





SOMMAIRE

Le contexte	7
Le réseau des OLL	8
Méthodologie	9
Quelques repères	11
Les déterminants des niveaux des loyers	12
La CAPA et son parc résidentiel	13
Les communes de la CAPA	14
La CAPA et sa population	24
le Parc locatif sur la CAPA	25
Les loyers sur la CAPA	29
la taille du logement	33
L'époque de construction	35
L'ancienneté d'occupation	37
Le type de gestion	40
Les autres OLL	41
Remerciements	42







LE CONTEXTE

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, comme beaucoup de territoires, connaît un contexte économique difficile. La tension des marchés tant en accession qu'en location rend difficile voire impossible l'accès au logement des personnes ayant des revenus faibles. Ce phénomène est plus marqué en Corse où les revenus sont plus bas.

L'Observatoire ancré localement permet d'améliorer la connaissance du marché locatif et immobilier afin d'accompagner les acteurs locaux dans la mise en place des politiques liées au logement et des documents d'urbanisme.

Le rôle du parc locatif privé se trouve renforcé par l'incapacité à accéder à la propriété des ménages ; mais avec un **loyer mensuel médian** global de **718€/mois** tous critères confondus et un **loyer de marché** mensuel médian à **819€/mois**, beaucoup de ménages rencontrent aussi des difficultés pour accéder à une location, le manque de petits logements sur le marché de la location amplifie encore ce phénomène.

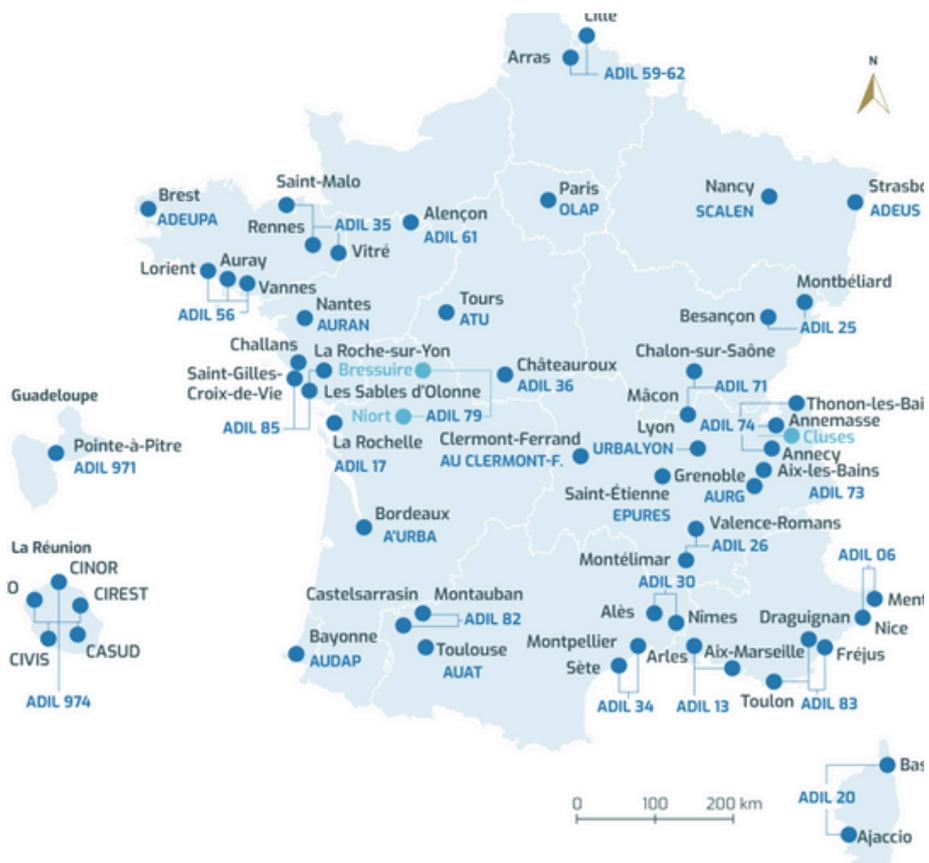
La collecte 2023, toujours en augmentation depuis 2017, permet d'obtenir une analyse de plus en plus fine et confirme la qualité des résultats obtenus.

L'observation porte sur une seule zone correspondant au périmètre de la CAPA.





LE RESEAU DES OLL



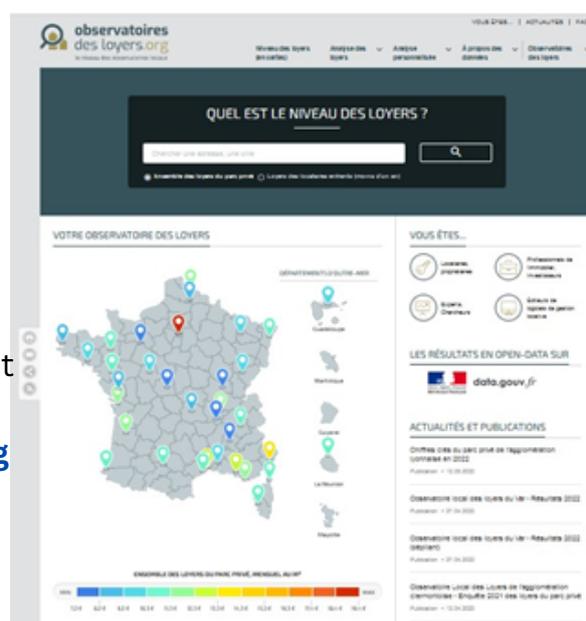
Le réseau des OLL a été mis en place en 2013-2014 sous l'impulsion du ministère en charge du logement, permettant une organisation adaptée. Des prescriptions méthodologiques ont été validées par un comité scientifique et sont appliquées par chaque observatoire local et au niveau national pour les contrôles et traitements effectués.

Ces observatoires sont implantés localement en partenariat avec les acteurs du logement. Sur la CAPA l'observatoire des loyers a vu le jour fin 2016. L'ADIL de Corse est la structure porteuse de cet outil et l'anime en partenariat avec la CAPA, l'Etat et les partenaires locaux.

**35 observatoires couvrant
58 agglomérations
21 ADIL et 13 AU
26 OLL sont agréés**

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

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



METHODOLOGIE



Chaque année, l'ANIL fixe les objectifs de collecte à partir du recensement de la population. La collecte est réalisée auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers.

L'ensemble des données collectées est vérifié (l'appartenance à la zone étudiée, l'enrichissement des données manquantes, de l'époque de construction...).

Contrôle de la cohérence des informations pour dépôt sur le serveur de l'ANIL qui effectue de nouveaux contrôles permettant de garantir la fiabilité des données.

L'ANIL garantit la confidentialité des données ainsi que la qualité du traitement réalisé en respectant les règles édictées par le comité scientifique. Les données sont redressées avant d'être renvoyées à l'OLL.

Traitement de l'ensemble des données en local - contextualisation des données. Calcul des indicateurs selon les prescriptions méthodologiques*.

Publication des résultats dans le respect des prescriptions méthodologiques, sachant que pour garantir leur précision un minimum de 50 références doit être obtenu. La publication se fait par le biais du site national des observatoires, du site local, par l'envoi de la plaquette par courrier aux institutionnels et aux mairies et par la distribution directement aux agences immobilières.

* <https://www.ecologie.gouv.fr>

Les références collectées sont les logements du parc locatif privé non meublé occupés au 1er janvier 2023. 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.



QUELQUES REPÈRES

OBJECTIFS DE COLLECTE

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces & +	Total	dont maisons
Gestion déléguée	82	266	481	258	63	1150	95
Gestion directe	16	51	91	49	12	219	18



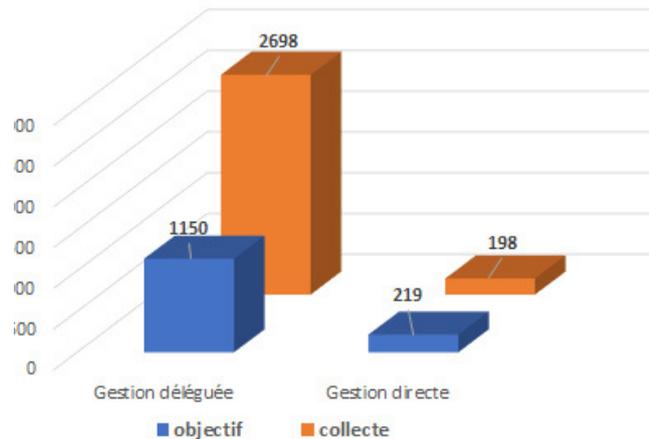
Les biens collectés sont les logements loués non meublés occupés au 1er janvier 2023.

La collecte 2023 atteint **211%** de l'objectif.

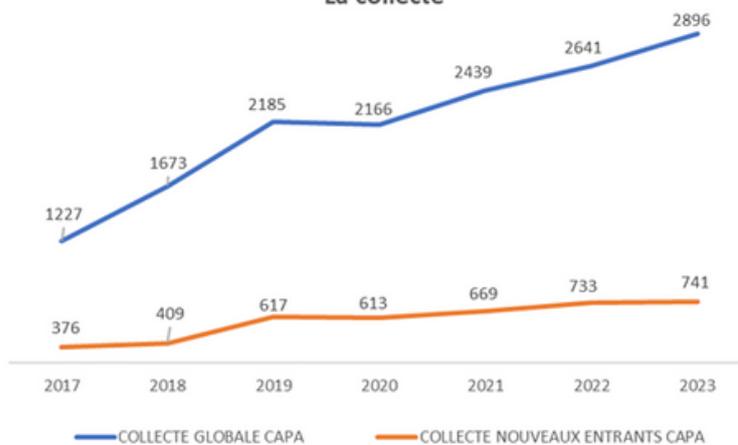
18 agences ont participé.

1/4 du parc locatif privé non meublé observé.

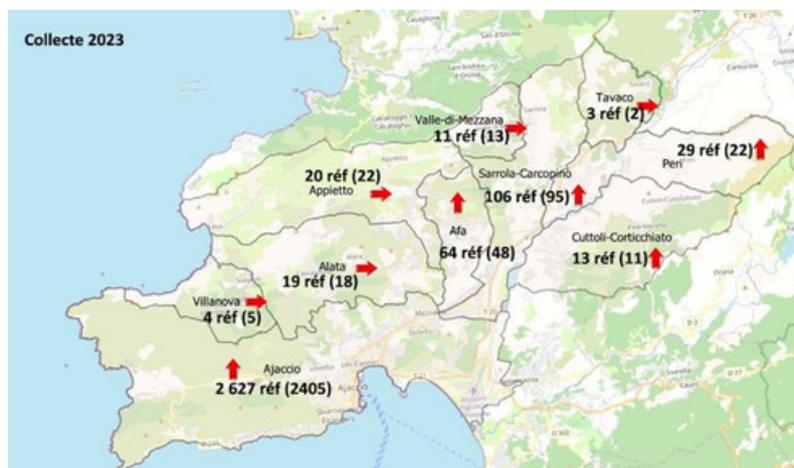
76 maisons collectées.



La collecte



L'ensemble des communes de l'agglomération couvertes par la collecte 2023.



LES DETERMINANTS DES NIVEAUX DES LOYERS

Plusieurs facteurs ont une influence sur le niveau des loyers, comme la taille du logement, l'époque de construction et l'ancienneté d'occupation du logement.

- **La taille du bien** : Plus le logement est petit et plus son loyer au m² est élevé. Ce phénomène est accentué sur Ajaccio avec le manque de petits logements qui entraîne une tension et donc des loyers qui restent élevés.
- **L'époque de construction** : Contrairement à la taille des logements, le phénomène d'âge du bâti est moins marqué. En effet l'impact sur le loyer est plus fort sur les logements récents, les loyers dans les constructions récentes sont nettement plus chers au m² que le reste du parc. Cela est dû essentiellement à la zone fiscale du dispositif PINEL (zone A pour Ajaccio). Les logements des années 60-70 connaissent en général les loyers au m² les plus faibles.
- **L'ancienneté d'occupation** : Il s'agit de la date d'entrée du locataire. Plus la date d'entrée du locataire est ancienne et moins le loyer au m² est élevé, du fait des augmentations légales annuelles selon l'IRL qui ont été pendant longtemps proches de zéro. Les loyers des locataires entrés récemment, sur un marché tendu, vont être plus élevés.



LA CAPA ET SON PARC RÉSIDENTIEL

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) est une zone urbaine dynamique avec une croissance démographique soutenue depuis plusieurs années exclusivement due à l'arrivée de nouveaux habitants.

89 990 habitants



Sur la CAPA RP 2020
+ 1,24% variation
 annuelle moyenne

22,8% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : +3,5%

21,9% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
 Variation annuelle moyenne : +1,7%

55,2% de la population



a entre **20 et 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : +0,3%

La part de la population âgée augmente plus rapidement que les autres tranches d'âge. Cette population est en général propriétaire - et habite son logement depuis longtemps.

50,8% des ménages



est propriétaire occupant



38 080 RP

Variation annuelle
 moyenne : **+1,65%**

1 593 locations du parc privé



Construits après 2005

29% des ménages



est locataire du parc privé vide

13,4% des ménages



est locataire HLM

3% des ménages



est locataire d'un meublé

1 220 propriétaires occupants



Construits après 2005

Le phénomène de l'augmentation du nombre de résidences principales par rapport au nombre d'habitants peut être attribué à plusieurs facteurs. Le desserrement des ménages, c'est-à-dire la tendance à une réduction du nombre de personnes par foyer, en est une cause majeure. De plus, la population vieillissante contribue également à cette augmentation : les personnes âgées vivant plus longtemps et préférant souvent rester dans leur propre foyer. Enfin, l'arrivée de célibataires ayant trouvé un emploi joue un rôle significatif, ces personnes recherchant souvent une résidence principale indépendante. Ces tendances combinées expliquent, entre autre, pourquoi le nombre de résidences principales croît plus rapidement que la population globale.





LES COMMUNES DE LA CAPA

AJACCIO

72 647 habitants



Sur Ajaccio RP 2020
+ 1% variation
annuelle moyenne

23,4% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +3,3%

21.9% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**

Variation annuelle moyenne : +1,6%

54.6% de la population



a entre **20 et 64 ans**

Variation annuelle moyenne : -0,05%

Comme sur la CAPA, la part de la population âgée augmente plus rapidement que le reste de la population. La population active diminue.

46% des ménages



est propriétaire occupant



30 928 RP

Variation annuelle
moyenne : **+1,1%**

987 locations du parc privé



Construits après 2005

34% des ménages



est locataire du parc privé vide

14% des ménages



est locataire HLM

3% des ménages



est locataire d'un meublé

1 220 propriétaires occupants



Construits après 2005



3 277 habitants



Sur Afa RP 2020
+ 1,4% variation
 annuelle moyenne

21% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : **+4,7%**

20.6% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
 Variation annuelle moyenne : **+0,8%**

58.3% de la population



a entre **20 et 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : **+0,6%**

76% des ménages



est propriétaire occupant



1 376 RP

Variation annuelle
 moyenne : **+2%**

74 locations du parc privé



Construits après 2005

16% des ménages



est locataire du parc privé vide

3% des ménages



est locataire d'un meublé

315 propriétaires occupants



Construits après 2005

AFA connaît une dynamique démographique soutenue, avec une part de personnes âgées en constante évolution.

Le parc de résidences principales est principalement occupé par des propriétaires occupants. Seulement 16% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé.



3 562 habitants



Sur Alata RP 2020
+ 2,2% variation
 annuelle moyenne

20,3% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : +5,9%

21.3% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
 Variation annuelle moyenne : +1,6%

58.3% de la population



a entre **20 et 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : +1,4%

83% des ménages



est propriétaire occupant



1 416 RP

Variation annuelle
 moyenne : **+2,5%**

44 locations du parc privé



Construits après 2005

16% des ménages



est locataire du parc privé vide

0,07% des ménages



est locataire HLM

2,5% des ménages



est locataire d'un meublé

364 propriétaires occupants



Construits après 2005

Plus de 80% des résidences principales est occupé par un propriétaire occupant. La population d'Alata augmente plus rapidement que sur l'ensemble de l'Agglomération, avec une part de personnes âgées en forte croissance.



 **APPIETTO**

1 795 habitants



Sur Appietto RP 2020
+ 0,9% variation
annuelle moyenne

23% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : **+5,4%**

21% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : **-0,3%**

55,8% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : **nulle**

77% des ménages



est propriétaire occupant



748 RP

Variation annuelle
moyenne : **+1,7%**

40 locations du parc privé



Construits après 2005

13% des ménages



est locataire du parc privé vide

4% des ménages



est locataire d'un meublé

166 propriétaires occupants



Construits après 2005

APPIETTO garde une croissance positive de sa population. Le nombre de résidences principales augmente plus rapidement que le nombre d'habitants.



CUTTOLI-CORTICCHIATO

2 032 habitants



Sur Cuttoli RP 2020
+ 0,6% variation
annuelle moyenne

21,6% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +4,8%

21% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : -0,4%

57,4% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : -0,1%

77% des ménages



est propriétaire occupant



826 RP

Variation annuelle
moyenne : **+2,2%**

19 locations du parc privé



Construits après 2005

11% des ménages



est locataire du parc privé vide

0,9% des ménages



est locataire HLM

3% des ménages



est locataire d'un meublé

127 propriétaires occupants



Construits après 2005

Une dynamique démographique plus faible que la CAPA. La variation annuelle des résidences principales est largement plus élevée que la variation du nombre d'habitants.



2 038 habitants



Sur Peri RP 2020
+ 1,9% variation
 annuelle moyenne

19,6% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : +4,5%

21,8% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
 Variation annuelle moyenne : +0,9%

58,6% de la population



a entre **20 et 64 ans**
 Variation annuelle moyenne : +1,5%

68% des ménages



est propriétaire occupant



856 RP

Variation annuelle
 moyenne : **+2,2%**

50 locations du parc privé



Construits après 2005

19% des ménages



est locataire du parc privé vide

5% des ménages



est locataire d'un meublé

175 propriétaires occupants



Construits après 2005

Peri profite de sa situation géographique, son évolution démographique reste dynamique comme celle des résidences principales.



SARROLA-CARCOPINO

3 309 habitants



Sur Sarrola RP 2020
+ 5,8% variation
annuelle moyenne

17,6% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +4%

24% de la population



est âgée de moins de **20 ans**
Variation annuelle moyenne : +9,5%

58.3% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +5,1%

53% des ménages



est propriétaire occupant



1374 RP

Variation annuelle
moyenne : **+7,9%**

130 locations du parc privé



Construits après 2005

15% des ménages



est locataire du parc privé vide

26% des ménages



est locataire HLM

4,4% des ménages



est locataire d'un meublé

320 propriétaires occupants



Construits après 2005

La proximité entre Sarrola-Carcopino et Ajaccio, lui permet de bénéficier de la dynamique immobilière. Le nombre de résidences principales augmente en moyenne de 7,9% par an (variation la plus élevée de l'ensemble des communes de la CAPA). Ce nombre de résidences principales augmente plus rapidement que le nombre moyen d'habitants.

La population y est plutôt jeune et active.



405 habitants



Sur Tavaco RP 2020
+ 2,9% variation
annuelle moyenne

17,5% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +4,5%

18,5% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : +0,4%

63,9% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +3,4%

75% des ménages



est propriétaire occupant



180 RP

Variation annuelle
moyenne : +4,1%

11 locations du parc privé



Construits après 2005

14% des ménages



est locataire du parc privé vide

5,6% des ménages



est locataire d'un meublé

60 propriétaires occupants



Construits après 2005

Tavaco a un parc locatif privé très réduit. La commune connaît une évolution de sa population tout comme de ses résidences principales.



VALLE-DI-MEZZANA

522 habitants



Sur Valle-di-Mezzana RP 2020

+ 6,7% variation annuelle
moyenne

16,3% de la population

est âgée de **plus de 64 ans**

Variation annuelle moyenne : +10%

29,1% de la population

est âgée de moins **de 20 ans**

Variation annuelle moyenne : +7,7%

54,6% de la population

a entre **20 et 64 ans**

Variation annuelle moyenne : +5,3%

72% des ménages



est propriétaire occupant

20% des ménages



est locataire du parc privé vide



185 RP

Variation annuelle
moyenne : +5%

3% des ménages



est locataire d'un meublé

10 locations du parc privé



Construits après 2005

49 propriétaires occupants



Construits après 2005

La croissance de la population à Valle-di-Mezzana est soutenue et supérieure à la croissance moyenne annuelle du nombre de résidences principales. Le parc locatif privé reste faible.



403 habitants



Sur Villanova RP 2020
+ 2,2% variation annuelle
moyenne

23,3% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +6%

16,9% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : +3,2%

59,8% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +0,8%

83% des ménages



est propriétaire occupant

10% des ménages



est locataire du parc privé vide



185 RP

Variation annuelle
moyenne : +5%

4% des ménages



est locataire d'un meublé

1 locations du parc privé



Construits après 2005

41 propriétaires occupants



Construits après 2005

A Villanova, la part de la population âgée croit plus rapidement que la population active.
Les logements sont essentiellement occupés par des propriétaires occupants.



LA CAPA ET SA POPULATION



Avec plus de 56% de la population de la Corse du Sud vivant sur son territoire, la CAPA joue un rôle essentiel dans le développement économique et social de la région.

Les revenus de la CAPA sont, derrière la CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo et la CC Celavu-Prunelli, les plus élevés de la Corse du Sud, avec 23 900€/UC de revenu disponible global.

Le revenu disponible médian par Unité de Consommation des locataires du parc privé s'élève à 20 840€.

Enfin le revenu disponible par UC d'un foyer de deux personnes est de 24 810€/an soit 2 037€/mois.

La CAPA a le même niveau de revenus disponibles par UC que le continent.

Plus de la moitié de la population de la Corse du Sud habite sur le territoire de la CAPA, point de chute de la population qui arrive en Corse.



LE PARC LOCATIF SUR LA CAPA



◆ L'occupation du parc

Sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA), le parcours résidentiel commence en général par la location dans le parc privé. Cela s'explique par le fait que le parc social y est relativement limité et que les nouveaux arrivants n'envisagent l'achat qu'une fois installés dans la mesure où elle est possible.

La croissance démographique de la région est principalement alimentée par le solde migratoire, attirant de nouvelles personnes qui optent souvent pour Ajaccio et ses environs comme première destination. Ces nouveaux arrivants choisissent généralement la location privée non meublée avant un éventuel déplacement.

Au recensement de 2020, la CAPA compte 11 540 logements locatifs privés non meublés, représentant près d'un tiers des résidences principales. Cette tendance met en lumière l'importance du marché locatif privé dans cette région insulaire.

Taille des ménages



■ 1 personne ■ 2 personnes ■ 3 personnes ■ 4 personnes ■ 5 personnes et plus

Source : INSEE RP 2020.

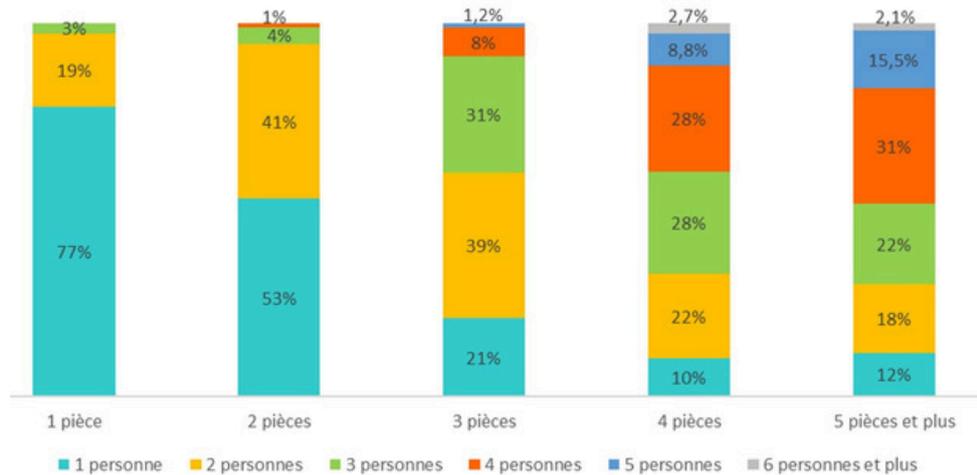
Près des deux tiers des locations sont occupés par moins de deux personnes en raison du nombre important de personnes seules parmi les nouveaux arrivants et du vieillissement de la population.



Sur les 20% arrivants du continent, 12,3% occupent une location (8,8% en vide et 3,5% en meublé).

La Corse, connaît un phénomène de sur-occupation des logements, qui peut s'expliquer par divers facteurs financiers et sociétaux. En revanche, dans le parc locatif privé de la CAPA, une part importante de logements est sous occupée, 11% des 4 pièces et plus sont occupés par une seule personne, et 22% par deux personnes.

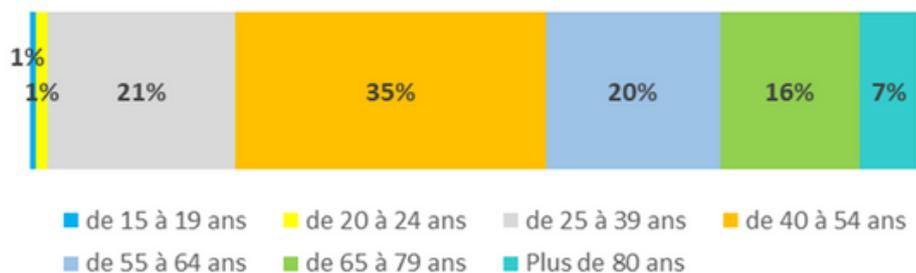
Nombre d'occupants selon nombre de pièces



Plus de la moitié des T2 est occupée par une seule personne, souvent par choix quand les revenus le permettent mais parfois par obligation, le manque de petits logements (1 pièce) ne laissant pas d'autres options. Les logements plus grands, occupés par une ou deux personnes, sont généralement habités par des plus de 64 ans.

◆ L'âge des locataires

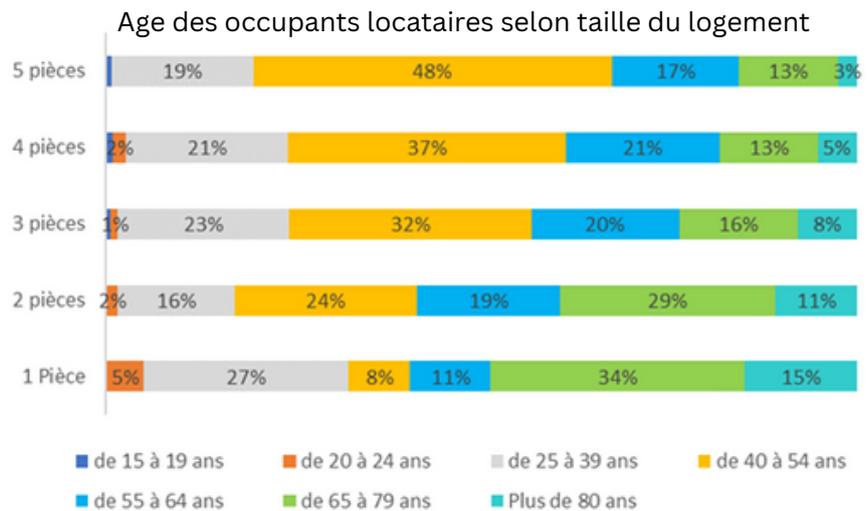
Age des locataires du parc privé vide



Près d'un quart des locations est occupé par des personnes de plus de 65 ans. Les changements de la structure de la population entraînent des besoins de logement différents. Les personnes âgées, souvent aux revenus modestes, ont besoin d'espace et préfèrent un T2 voire un T3.

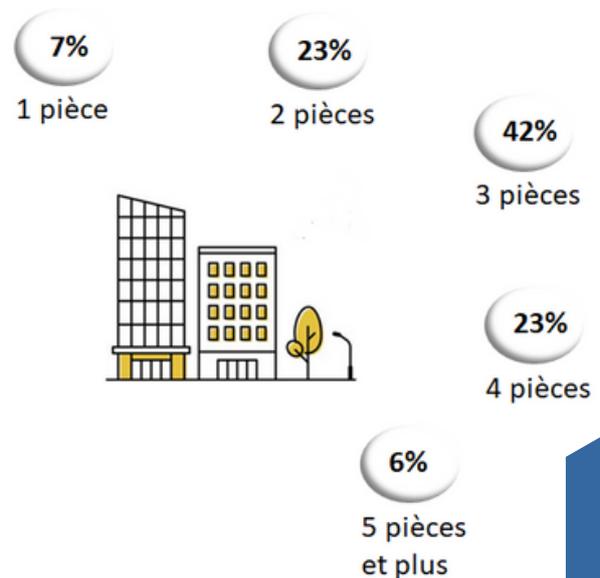


Il y a une corrélation entre la taille des logements et l'âge des occupants. Les petits logements sont fortement occupés par des jeunes et des personnes âgées.



La structure du parc locatif

Les deux tiers du parc locatif de la Corse du Sud sont sur la CAPA. Sur l'Agglomération Ajaccienne, le parc locatif comporte peu de petits et de grands logements. Les derniers programmes neufs apportent toujours peu voire pas de logements d'une seule pièce. Dans le parc existant, beaucoup de petites surfaces sont sur le marché du saisonnier.



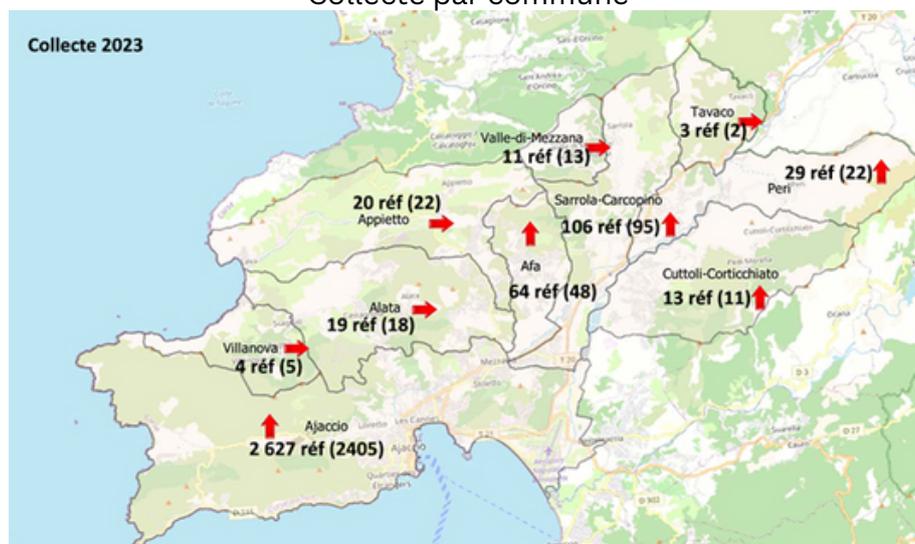
LES LOYERS SUR LA CAPA



Les loyers étudiés sont les loyers des biens occupés au 1er janvier.
 Il s'agit des locations du parc privé non meublé.
 Si le seuil de 50 références n'est pas atteint les résultats ne sont pas publiés, la mention ns est mentionnée dans les résultats.

Le territoire entièrement couvert

Collecte par commune



◆ Clé de lecture

Les loyers exprimés dans les tableaux qui vont suivre sont les loyers au 1er janvier 2023, hors charges.

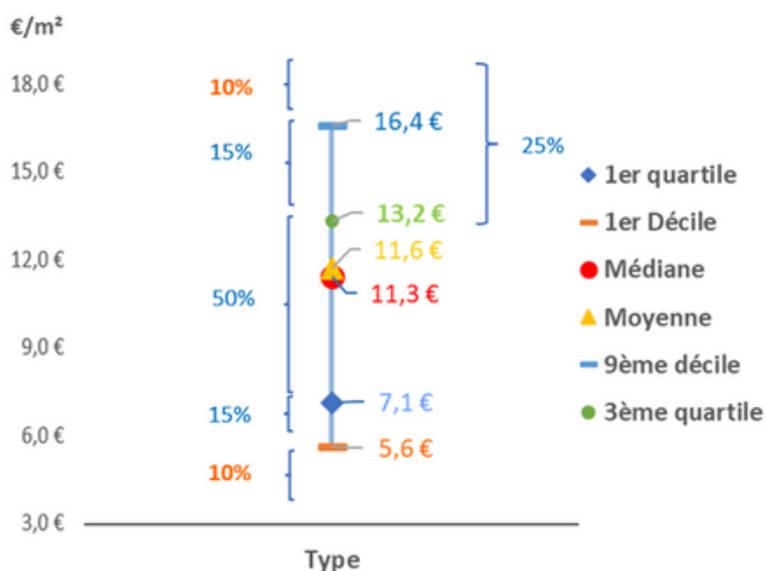
Le **1er décile** indique les 10% des loyers les plus faibles.

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

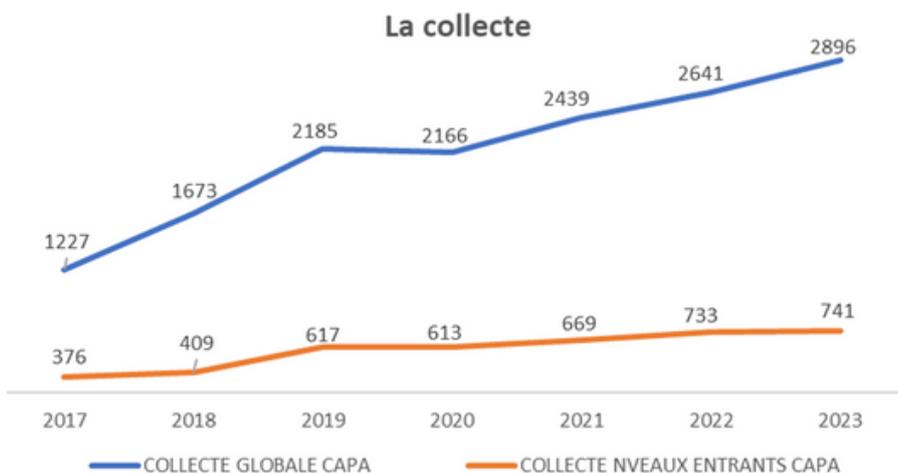
La **médiane** sépare la distribution en deux parties égales. 50% des loyers sont inférieurs ou supérieurs à la médiane. Cet indicateur est plus robuste que la moyenne.

Le **3ème quartile** précise les 25% des loyers les plus élevés.

Le **9ème décile** indique les 10% des loyers les plus élevés.



◆ La collecte



Une augmentation régulière de la collecte depuis 2017. La collecte des nouveaux entrants correspond aux locations dans lesquelles le locataire est entré depuis moins d'un an.



La participation



2698 biens en gestion déléguée



198 biens en gestion directe

1/4 du parc locatif privé non meublé est observé.

La quasi-totalité des agences ajacciennes participe à la collecte. Le transfert des données via la plate-forme FNAIM ne fonctionne que pour 2 agences.

L'objectif de collecte en gestion directe est quasiment atteint même s'il est difficile de contacter les particuliers, notamment en raison de la mauvaise qualité du fichier.

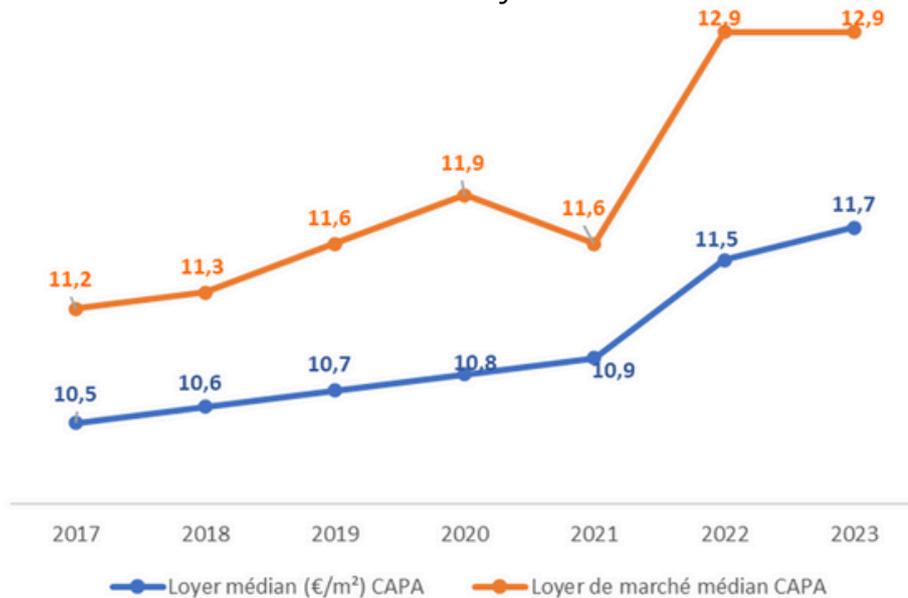
Une année 2023 dans la continuité de 2022

L'augmentation régulière de la collecte fiabilise les résultats et permet de confirmer les tendances des années précédentes

			
Nombre de référence	2896	2820	76
Loyer médian m ²	11.7 €/m ²	11.7 €/m ²	10,8 €/m ²
Loyer mensuel médian	778€	755 €	1000 €
Surface moyenne	70 m ²	68 m ²	89 m ²
Loyer de marché médian m ²	12,9 €/m ²	13 €/m ²	n.s.
Loyer de marché mensuel médian	819 €	819 €	n.s.



l'évolution des loyers



L'ensemble des loyers quelle que soit la date d'entrée du locataire connaît une augmentation plus modérée que le parc des logements nouvellement emménagés du fait de l'augmentation annuelle réglementée de l'IRL* limité à 2% en Corse ces dernières années. Les loyers de marché (locataire entré depuis moins d'un an) sont analysés plus loin.

Le loyer global au m² s'approche des 12€/m².

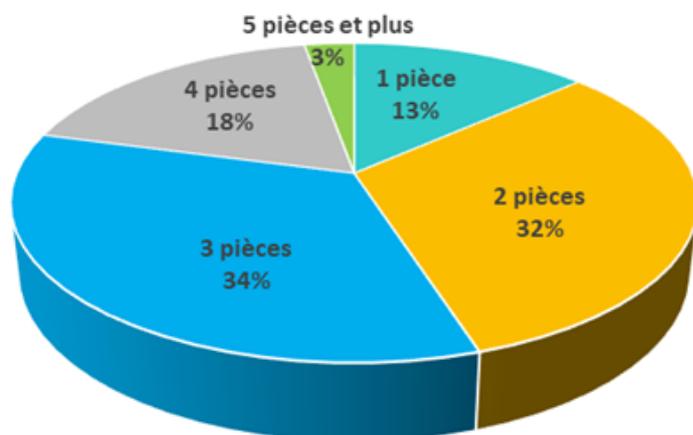
Ce loyer va varier selon la taille, la situation géographique, l'âge du bâti.

Des croisements entre ces informations sont réalisés si le nombre de références le permet.



LA TAILLE DU LOGEMENT

Collecte part type



Une collecte fidèle à la composition du parc locatif privé non meublé.

Les petits logements collectés représentent 388 références soit 50% du parc locatif privé vide. Contrairement aux 5 pièces et plus qui sont sous représentés dans la collecte (14% du parc).

		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian	surface moyenne
Ensemble OLL - Appartement	1 pièce	388	12,7 €	14,9 €	16,8 €	19,9 €	22,6 €	16,7 €	520 €	30 m ²
	2 pièces	913	10,5 €	12,4 €	14,3 €	15,9 €	18,3 €	14,0 €	658 €	46 m ²
	3 pièces	961	8,7 €	9,4 €	11,3 €	12,6 €	13,8 €	11,2 €	800 €	72 m ²
	4 pièces	495	8,2 €	9,0 €	10,7 €	12,1 €	13,5 €	10,6 €	928 €	89 m ²
	5 pièces et +	63	6,0 €	6,8 €	9,3 €	11,0 €	13,0 €	9,5 €	950 €	111 m ²
	Ensemble	2820	8,6 €	10,0 €	11,7 €	14,0 €	16,4 €	11,5 €	755 €	68 m ²
Maisons	Tout	76	8,6 €	10,0 €	10,8 €	13,3 €	13,9 €	11,1 €	1 000 €	89 m ²
Ensemble		2896	8,6 €	10,0 €	11,7 €	13,9 €	16,2 €	11,5 €	778 €	70 m ²

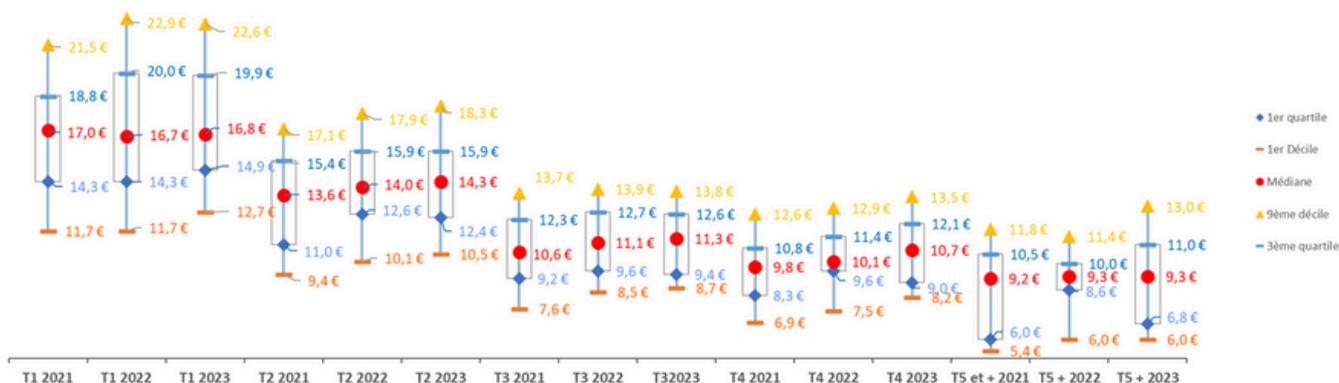
Les petits appartements se louent 5€ au m² de plus que l'ensemble des appartements.

La moitié des appartements de moins de deux pièces est louée plus de 14.3€ le m².

50% des T2 sont loués plus de 658€/mois.

Plus le logement est petit et plus le loyer au m² est élevé.





Les appartements d'une pièce ont une dispersion plus large. 10% des T1 sont loués plus de 22.6€/m² ces biens n'ont pas de caractéristiques particulières les distinguant des autres. Les 2, 3 et 4 pièces ont connu sur les 3 dernières années une augmentation de près d'un euro par m². Ces typologies sont observées dans les programmes récents. L'analyse de l'époque de la construction ci-après mettra en évidence cet effet.

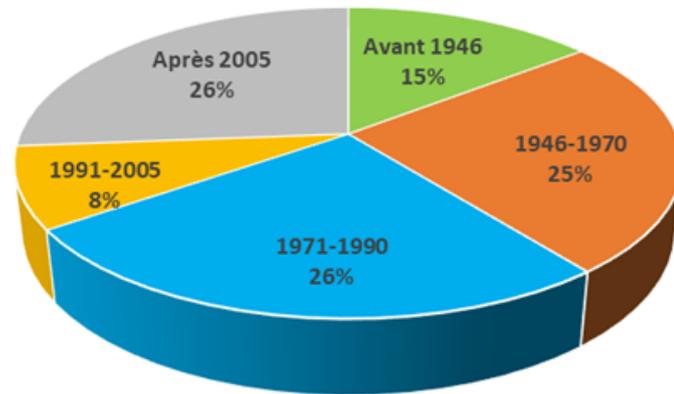
		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Avant 1946	51	4,6 €	11,9 €	17,4 €	21,4	25,0 €	15,2 €	500 €	29 m ²
	1946 - 1970	69	12,7 €	13,1 €	15,0 €	17,4 €	24,8 €	15,6 €	450 €	30 m ²
	1971 - 1990	123	12,3 €	15,3 €	17,1 €	19,9 €	21,5 €	17,0 €	517 €	30 m ²
	1991 - 2005	29	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	116	14,9 €	15,7 €	17,2 €	19,0 €	21,2 €	17,4 €	553 €	32 m ²
Appt 2 Pièces	Avant 1946	127	10,5 €	12,0 €	14,1 €	16,5 €	17,7 €	13,8 €	657 €	48 m ²
	1946 - 1970	179	10,2 €	11,2 €	13,3 €	14,3 €	16,7 €	13,0 €	600 €	47 m ²
	1971 - 1990	228	11,3 €	13,3 €	14,4 €	16,8 €	20,0 €	14,6 €	662 €	45 m ²
	1991 - 2005	82	10,0 €	10,5 €	12,7 €	15,7 €	17,0 €	13,1 €	637 €	47 m ²
	Après 2005	297	12,5 €	14,5 €	15,4 €	16,3 €	18,2 €	14,8 €	687 €	44 m ²
Appt 3 Pièces	Avant 1946	127	8,4 €	9,4 €	9,9 €	13,1 €	14,4 €	10,9 €	750 €	73 m ²
	1946 - 1970	304	8,7 €	10,3 €	11,4 €	11,9 €	12,9 €	11,0 €	776 €	69 m ²
	1971 - 1990	220	8,2 €	9,9 €	10,9 €	12,6 €	13,9 €	11,1 €	819 €	75 m ²
	1991 - 2005	65	9,9 €	11,4 €	12,0 €	12,7 €	14,1 €	11,9 €	792 €	68 m ²
	Après 2005	245	10,6 €	11,1 €	12,3 €	13,4 €	15,8 €	12,1 €	852 €	73 m ²
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	106	6,9 €	9,7 €	10,3 €	12,5 €	15,2 €	10,6 €	931 €	94 m ²
	1946 - 1970	166	6,8 €	8,8 €	9,9 €	11,6 €	13,7 €	10,0 €	820 €	88 m ²
	1971 - 1990	160	8,2 €	8,9 €	10,2 €	11,8 €	12,2 €	10,2 €	700 €	96 m ²
	1991 - 2005	50	9,4 €	11,5 €	11,5 €	12,9 €	14,7 €	12,0 €	1080 €	92 m ²
	Après 2005	76	6,8 €	9,9 €	11,4 €	12,7 €	13,8 €	10,9 €	1180 €	102 m ²

Les appartements construits après 2005 de chaque type ont un loyer d'environ un euro de plus. Par conséquent, comparé aux années antérieures, cette hausse peut s'expliquer par les loyers des nouvelles constructions, plus onéreux.



L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Collecte par époque



La collecte représente la structure du parc locatif par époque, à l'exception des nouvelles constructions dont le poids est plus important dans la collecte que dans l'ensemble du parc.

Sur la CAPA, les deux tiers des logements locatifs privés vides ont été construits dans les années 60-70. Ici la collecte de biens construits sur ces périodes, représente plus de la moitié de la collecte globale.

au m²

Appartement	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne	
Ensemble Appartements	Avant 1946	411	8,4 €	9,6 €	11,5 €	13,9 €	16,7 €	11,3 €	750 €	70 m ²
	1946 - 1970	718	8,5 €	9,8 €	11,4 €	12,8 €	14,3 €	11,0 €	755 €	69 m ²
	1971 - 1990	731	8,8 €	10,0 €	11,8 €	14,4 €	17,7 €	11,5 €	760 €	70 m ²
	1991 - 2005	226	10,0 €	10,9 €	12,0 €	14,8 €	17,0 €	12,5 €	780 €	64 m ²
	Après 2005	734	9,9 €	11,3 €	13,3 €	15,6 €	17,3 €	12,7 €	795 €	64 m ²

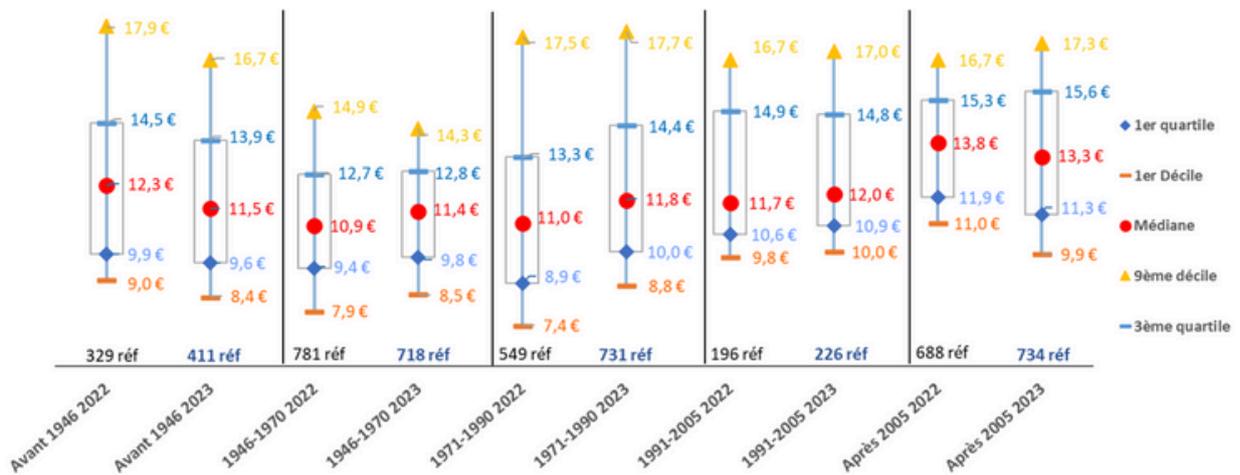
Les appartements récents sont en moyenne plus petits. Le loyer des logements récents est deux euros plus cher au m² que les logements plus anciens. La moitié des appartements construits après 2005 est louée plus de 795€.

L'âge du bâti a un réel impact sur le loyer, la moitié des T3 dans une résidence construite après 2005 a un loyer supérieur à 852€ et la moitié des T4 plus de 1180€.



Le zonage fiscal montre ici son impact.

Ajaccio se trouve en zone A, le plafond de loyer pour 2023 est de 13.09€/m². Ces dernières années, beaucoup de logements ont été construits avec une part d'investissement locatif. Les loyers ainsi calculés à partir du barème sont plus chers que sur le parc global. Dans la collecte, comprenant l'ensemble des biens quelle que soit l'entrée du locataire, le loyer des appartements récents est de 13.3€/m² soit quasiment le plafond de loyer Pinel.



Les loyers des logements des années 60-70 se rapprochent des 12€/m². Ces logements très nombreux et souvent un peu moins chers répondent à une demande. Les augmentations légales annuelles, même soumises au bouclier, sont supérieures à celles d'il y a quelques années.

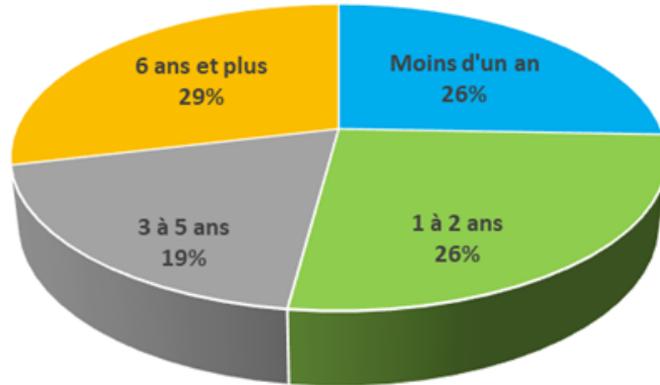


L'ANCIENNETE D'OCCUPATION

La collecte est répartie de manière homogène.

Le nombre de "emménagés depuis moins d'un an" représente un quart de la collecte et atteint un bon niveau ce qui fiabilise les résultats.

Collecte selon date d'emménagement



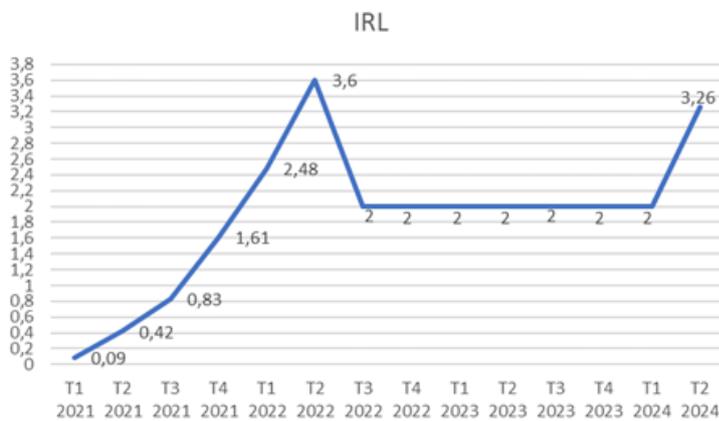
		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Ensemble Appartements	Moins d'un an	725	10,8 €	11,4 €	13,0 €	15,5 €	17,8 €	13,0 €	819 €	67 m ²
	de 1 à 2 ans	740	9,5 €	10,9 €	12,7 €	14,8 €	17,0 €	13,0 €	793 €	69 m ²
	de 3 à 5 ans	539	8,7 €	9,9 €	11,6 €	13,8 €	15,8 €	12,1 €	773 €	67 m ²
	Plus de 6 ans	816	7,2 €	9,1 €	10,7 €	12,6 €	14,6 €	10,9 €	700 €	69 m ²

Plus le locataire est en place depuis longtemps dans le logement, et plus le loyer au m² est faible. Il y a un écart de près de 3€ au m² entre le loyer d'un locataire en place depuis plus de 6 ans et celui d'un locataire entré récemment.

Rappel la classe "moins d'un an" correspond aux loyers des biens dans lesquels le locataire est entré en 2022 ou début 2023. Il s'agit du loyer de marché c'est à dire le loyer qui est payé par les nouveaux locataires dans le parc privé.



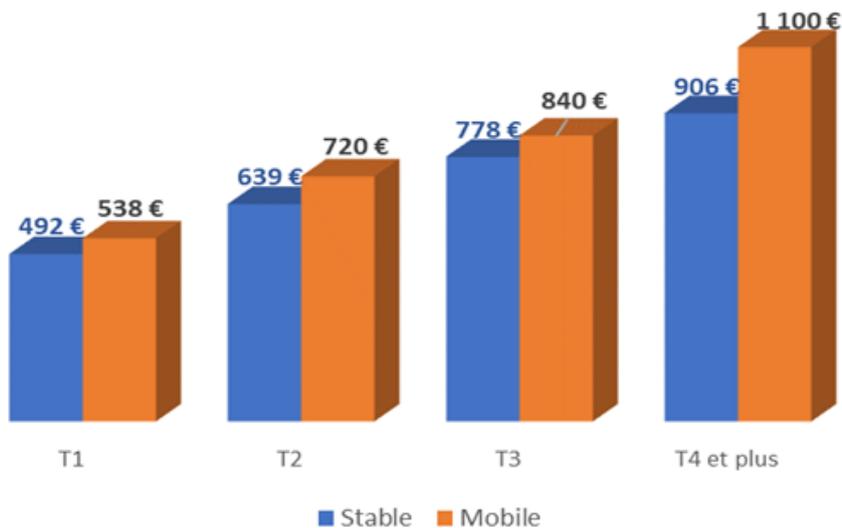
L'ensemble des loyers quelle que soit la date d'entrée du locataire connaît une augmentation plus modérée que le parc des logements nouvellement emménagés du fait de l'augmentation annuelle réglementée de l'IRL* limité à 2% en Corse ces dernières années.



Afin d'affiner les résultats et évaluer le budget que les nouveaux locataires ont à consacrer pour se loger, il convient de croiser le loyer de marché avec les critères de taille du logement et de période de construction.



◆ Loyer de marché et taille de l'appartement



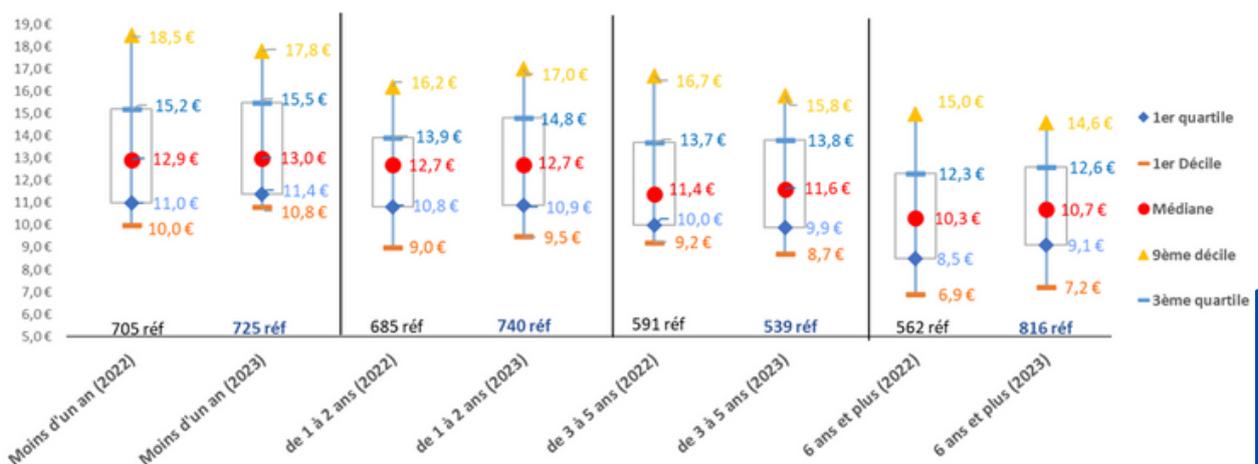
Le loyer mobile est également appelé loyer de marché.

Un locataire qui souhaite se loger dans un T2 devra dans 50% des cas payer un loyer supérieur à 720€.

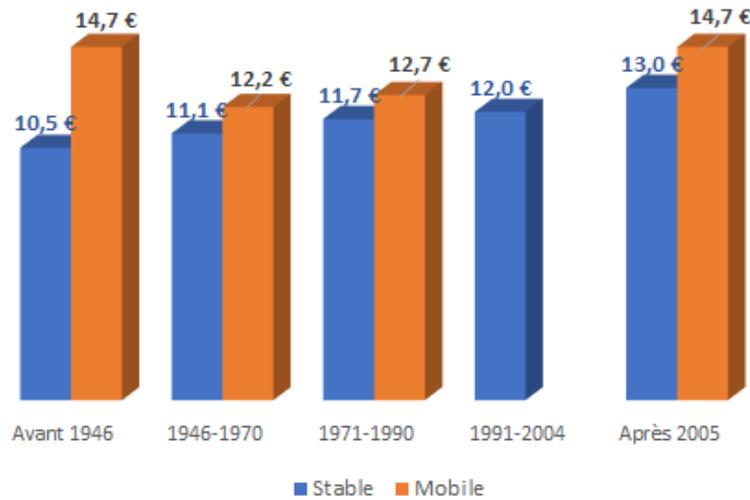
S'il s'agit d'une personne seule elle devra justifier d'un revenu net supérieur à 2100€ par mois. Ce qui ne concerne que 35% des ménages d'une personne.

A l'échelle de la CAPA, la moitié des foyers d'une personne a moins de 1800€ par mois. L'accès à un appartement va donc s'avérer compliqué pour deux tiers des candidats car ils devront se tourner vers un T2 en raison du faible nombre de T1 sur le marché.

Les T1 sont peu nombreux dans les programmes neufs et les rénovations de petits appartements concernent souvent des locations en meublés de tourisme.



◆ Loyer de marché et époque de construction



Le loyer de marché au m² dans les résidences récentes est supérieur au plafond PINEL de la zone A, dont fait partie Ajaccio.

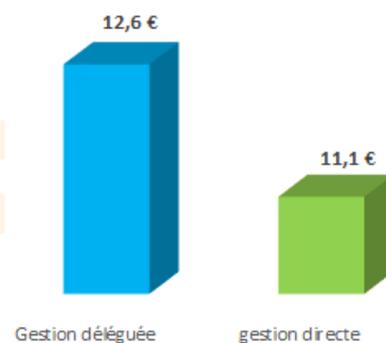
LE TYPE DE GESTION

Un bien peut être loué directement du propriétaire au locataire ou par l'intermédiaire d'une agence.

Le fait de passer par une agence a une incidence sur le loyer, justifié par la gestion du bien.

Le loyer est plus cher en gestion déléguée.

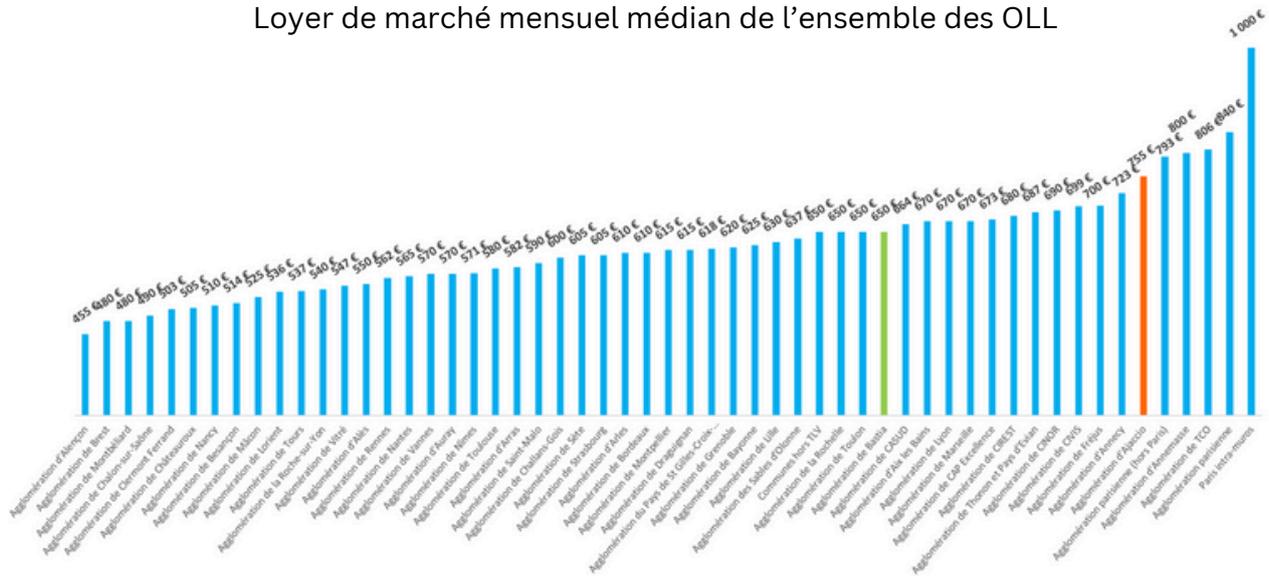
	Gestion déléguée	Gestion directe
Loyer médian	12,60 €	11,10 €
Surface moyenne	69 m ²	70 m ²
Loyer mensuel médian	802 €	750 €



LES AUTRES OLL

L'analyse effectuée respecte l'intégralité du cahier des charges commun à l'ensemble des OLL. Les résultats ainsi obtenus sont donc comparables. Le niveau du loyer de marché sur la CAPA reste dans la tranche la plus chère du pays. Il est intéressant de comparer avec des agglomérations similaires. En effet plusieurs observatoires couvrent des Métropoles.

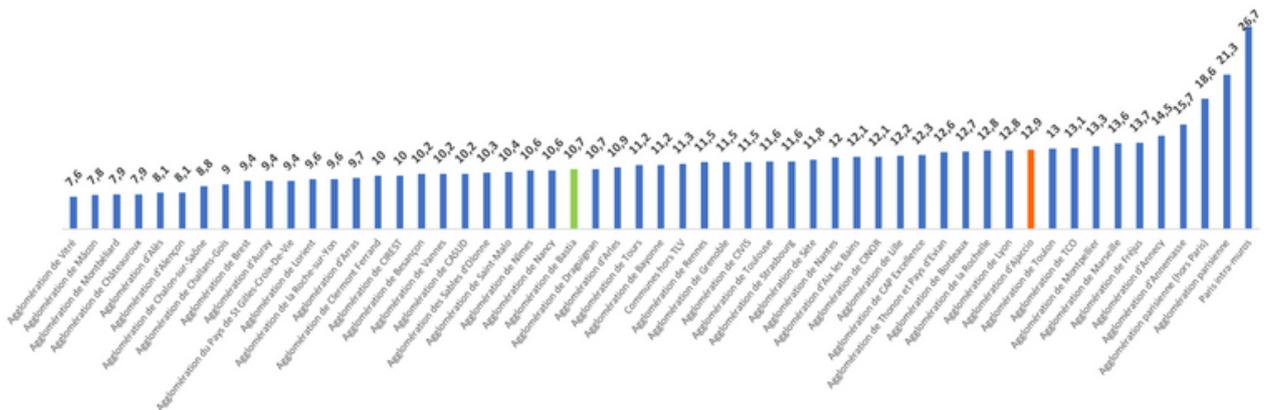
Loyer de marché mensuel médian de l'ensemble des OLL



Avec un loyer de marché mensuel médian de 755€, la CAPA se retrouve dans les loyers les plus élevés du territoire alors que les revenus, selon l'ensemble des études réalisées, sont parmi les plus faibles.



Loyer de marché mensuel médian de l'ensemble des OLL



REMERCIEMENTS

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

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.



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





Directeur de publication : Lucienne GERONIMI
Réalisation et Rédaction : Annie HILAND

 Immeuble Panero - Bd Dominique Paoli
20090 AJACCIO

 04 95 20 85 25

 adil.2a@orange.fr

 www.adil2a.org

