



Observatoire des Loyers sur la CAPA

adil
de Corse
antenne d'Ajaccio

Résultats 2018

Mot de Madame la Préfète

Je me félicite de préfacier, aux côtés du président de la communauté d'agglomération du pays Ajaccien et de la présidente de l'ADIL de Corse, la seconde publication de l'observatoire des loyers de la CAPA, fruit du travail conduit par l'antenne de Corse du sud de l'ADIL.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 a confirmé l'intérêt du dispositif au regard de la donnée publique et de l'apport aux politiques d'habitat et du logement. Aujourd'hui, l'observatoire constitue avant tout un outil au service du pilotage de ces politiques au niveau local, notamment dans l'enrichissement des réflexions menées pour la révision du programme local de l'habitat (PLH) de la CAPA ou la conduite de l'opération cœur de ville d'Ajaccio dont le volet dédié devra s'attacher à faciliter l'accès au logement pour tous dans des conditions économiques soutenables.

Enfin, bien que l'observatoire n'ait pas vocation à réaliser des analyses stratégiques, il suscite dès à présent des pistes d'études ultérieures, comme celle proposée par les services de la CAPA relative à l'impact des programmes immobiliers neufs sur les loyers du parc privé notamment ancien. Ainsi, cet outil se dessine comme un stimulant pour la réflexion sur les réponses à apporter aux attentes de nos concitoyens en matière d'habitat. C'est donc avec beaucoup d'intérêt que l'État accompagne, par son soutien financier, les travaux de l'observatoire des loyers.

Madame Josiane CHEVALIER

Préfète de Corse

Mot de la Présidente de l'ADIL

L'observatoire des loyers est un outil indispensable qui va nous permettre de porter un diagnostic précis sur l'état des marchés locatifs.

D'autre part l'étude menée en 2018 va permettre de mesurer l'impact de l'arrivée massive de nouvelles constructions sur les loyers concernant Ajaccio et ses alentours.

Quelles sont également les conséquences sur les loyers, que peuvent avoir les nouveaux arrivants, quels sont les types de logements recherchés par ces derniers, les nouvelles constructions ont-elles un effet sur les anciennes.... les constructions en périphérie ont-elles une incidence sur le centre-ville....

Autant de réponses que cette étude va nous apporter.

En collaborant à cet observatoire la CAPA a montré son intérêt à la problématique des loyers et à l'habitat dans son ensemble.

Je remercie Mme HILAND, chargée étude de l'observatoire, pour le travail minutieux qu'elle effectue depuis la mise en place de l'observatoire.

Les travaux sur l'observatoire 2019 commencent déjà de nouvelles collaborations avec d'autres communes du pays ajaccien vont se tisser nous nous devons ensemble travailler encore afin d'améliorer la qualité de vie de nos concitoyens qui dépend aussi de leur confort quotidien.

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.

Bon littura

Saluti scelti

À un'altr'annu

A Presidente di l'ADIL
Vannina ANGELINI-BURESI

Mot du président de la CAPA

Si la ville d'Ajaccio était initialement seule concernée par la mise en place de l'observatoire des loyers, avec les maires du territoire nous avons collectivement souhaité que ce dispositif porte sur l'agglomération dans son ensemble, considérant que la connaissance des niveaux de loyers pratiqués dépasse les seules frontières communales.

Après deux ans de mise en œuvre, l'observatoire conforte son rôle d'outil de compréhension et de transparence du fonctionnement du marché locatif : connaître l'évolution des niveaux de loyers dans le temps et dans l'espace est fondamental.

Ces nouveaux éléments de connaissance nous permettront d'enrichir l'observatoire de l'habitat mis en place par la CAPA et ainsi d'alimenter les réflexions de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), qui se tient chaque année.

A mon sens, la mise en place de ces instruments de mesure est indispensable dans une période de profonde mutation du territoire. Depuis quelques années, la construction neuve s'est développée de façon très importante, portée principalement par des dispositifs de défiscalisation. Cette production forte a permis de résorber des besoins qui étaient insuffisamment couverts, mais impactent aussi les logements plus anciens du territoire.

C'est l'analyse de l'ensemble de ces dynamiques les unes par rapport aux autres qui feront la pertinence de la refonte de la politique communautaire de l'habitat actuellement en cours.

Je souhaite ainsi que cet observatoire nous permette d'éclairer les décisions que nous serons amenés à prendre dans le cadre de l'élaboration de notre troisième Programme Local de l'Habitat, en cohérence avec les dispositifs d'interventions et les stratégies de développement que nous portons localement – au premier rang desquels le programme Action Cœur de Ville.

Laurent MARCANGELI,

Président de la CAPA et Maire d'Ajaccio

SOMMAIRE

Introduction	8
Méthodologie	11
L'Enquête	11
Le périmètre observé	11
Les objectifs	11
La collecte.....	11
Les données de cadrage.....	12
La CAPA	12
Ajaccio	12
Le parc locatif privé sur la CAPA.....	13
Répartition par période de construction.....	13
Répartition par ancienneté d'occupation du logement	13
Qui occupent les logements locatifs privés.....	14
Les résultats	14
Sur la CAPA.....	14
Sur la France.....	15
Les déterminants du loyer.....	16
Le facteur taille du logement.....	16
Le loyer	16
La dispersion	17
Le facteur âge du logement.....	17
Une majorité de logements construits entre 1946 et 1990	17
Les loyers plus élevés sur les constructions récentes.....	18
Le facteur date d'emménagement.....	21
Des locataires stables	21
Les niveaux de loyer selon l'ancienneté du locataire	21
Les logements AirBnB	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 de Communes 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 29 observatoires et couvre 43 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.

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

Cette deuxième année d'observation apporte des précisions et a été l'occasion de mener une réflexion sur une thématique choisie par les partenaires au cours de cette année : l'impact de l'arrivée massive de logements neufs sur le marché locatif privé. Cette note est publiée fin avril.

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.

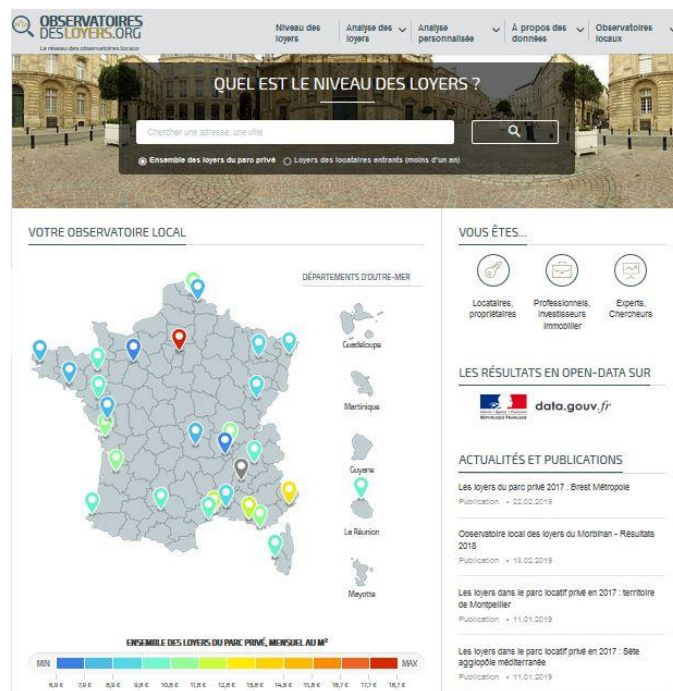
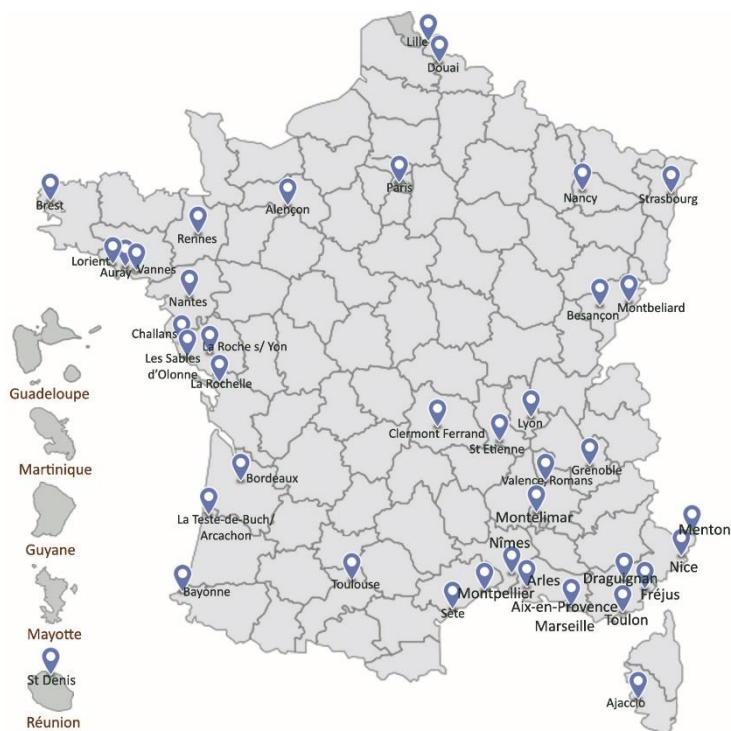
Cette seconde année d'observation a permis d'augmenter la collecte puisque les résultats sont établis sur un échantillon de 1 674 logements (contre 1 227 l'an dernier).

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.

Méthodologie

L'observatoire local des loyers de la CAPA fait parti depuis fin 2016 du réseau national des observatoires des loyers.

Ce réseau regroupe à ce jour 29 observatoires locaux, portés par une Agence D'Information sur le Logement (ADIL) ou une Agence d'urbanisme et couvre 43 territoires.



Tous les résultats issus des observatoires sont consultables sur le site national www.observatoires-des-loyers.org

En local un site internet vous donne l'ensemble des résultats pour chaque année, les études spécifiques et l'actualité en matière de logement. www.observatoire-des-loyers-2a.org/

Participer à l'enquête :

Vous êtes propriétaire bailleur ou locataire d'un logement sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, n'hésitez pas à participer à l'enquête gratuite en allant sur le site de l'adil www.adil2a.org où vous accèderez au questionnaire à compléter.



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



Réglementation en matière de loyer



Participez à l'enquête



Professionnels devenez partenaire

L'observatoire collecte les données sur les loyers du parc privé. La collecte s'effectue auprès des professionnels de l'immobilier, agents immobiliers, administrateurs de bien, gestionnaires... et auprès des particuliers. Elle doit être représentative du parc, c'est pourquoi un quota selon le nombre de pièces est fixé pour les appartements et les maisons.

Le traitement des données répond à des prescriptions méthodologiques précises communes à tous les observatoires locaux des loyers, établies par un comité scientifique garantissant ainsi une fiabilité et une qualité des résultats.

1 La collecte

2 types de collecte :

- la collecte en gestion directe : A partir du fichier foncier nous obtenons une liste de propriétaires ou locataires que nous faisons appeler par un centre d'appel. Le questionnaire complété en ligne permet d'élargir les résultats.
- La collecte en gestion déléguée : 14 administrateurs de biens ont participé en nous transmettant leurs fichiers.

2 L'Enrichissement

Toutes les données collectées sont compilées dans une base unique. Les données manquantes sont complétées et enrichies. Les époques de constructions sont vérifiées et ajoutées.

3 Contrôle des données et dépôt

Chaque champ est vérifié quant à la cohérence des informations renseignées.

Une fois les vérifications effectuées la base est déposée sur une plate- forme du centre de traitement.

5 Base pondérée pour traitement en local

C'est à partir de cette base pondérée que toutes les analyses statistiques, les représentations et cartographies sont réalisés en vue de la diffusion des résultats.

4 Contrôle et pondération des données

Le centre de traitement récupère la base de données et procède à une série de vérification. Différents échanges ont lieu entre le centre de traitement et l'OLL.

Les Doublons sont supprimés et l'échantillon est redressé en utilisant la macro CALMAR de l'INSEE.

Quand tous les contrôles sont effectués la base est pondérée et envoyée à l'OLL.

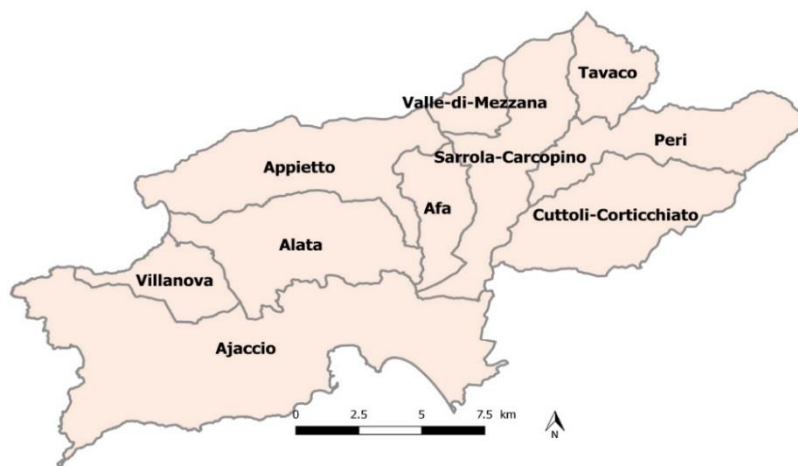
5 Résultats

Pour garantir la précision des résultats, un nombre d'enquête minimum est fixé par le comité scientifique. Seuls les résultats obtenus avec un nombre de références supérieur à 50 seront affichés, d'où l'absence de résultats pour certains croisements.

L'enquête

❖ Le périmètre observé

Le périmètre observé reste le même qu'en 2017, il s'agit de l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Ajaccio.



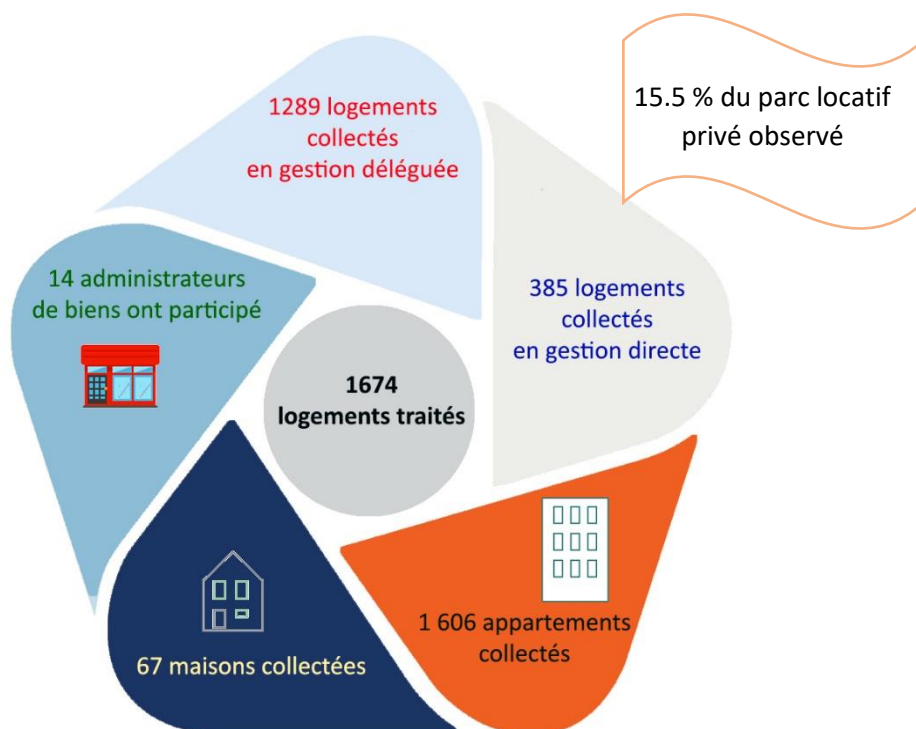
❖ Les objectifs

Chaque année l'ANIL nous transmet les objectifs d'enquête calculés à partir de la taille du parc des logements locatifs privés.

Pour 2018, les objectifs de collecte à atteindre sur le périmètre s'élèvent à 1273 logements vides, avec 1070 références en gestion déléguée et 203 en gestion directe.

❖ La collecte

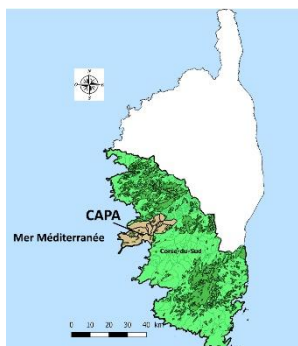
La collecte tient sa réussite dans la participation active des professionnels de l'immobilier. Ce qui nous a permis d'atteindre un bon niveau de collecte. Cette dernière est complétée par des enquêtes téléphoniques réalisées auprès des particuliers (propriétaire ou locataire) louant en direct leur logement. Ainsi le marché locatif privé est couvert dans son ensemble.



Source : OLL 2A

Les données de cadrage

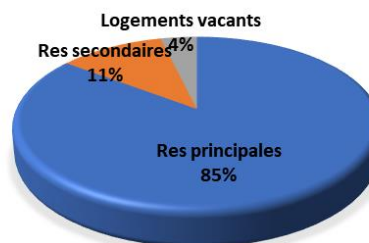
➤ La CAPA



83 756 habitants

Soit 55 % de la population de Corse du Sud

+ 7.3 % en 5 ans



La CAPA compte 40 637 logements au recensement INSEE 2014. Avec 4 % de logements vacants la CAPA est bien en dessous du niveau national (7.8%).

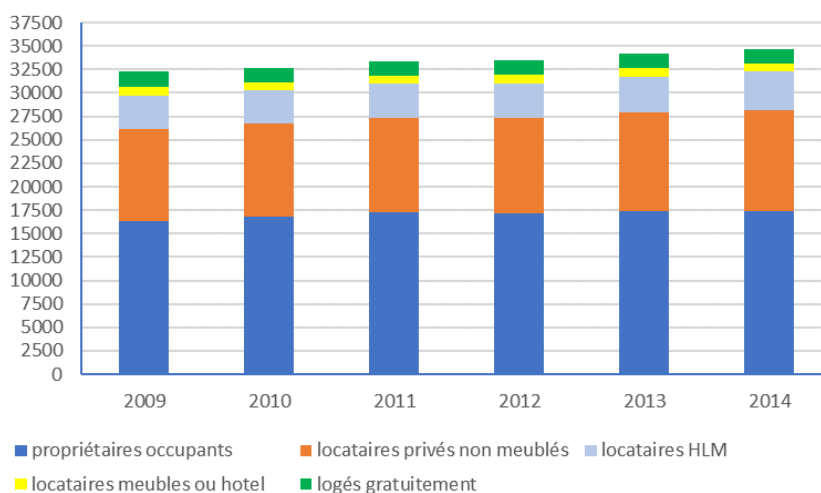


24 %

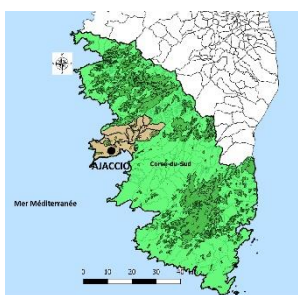


76 %

Une augmentation du nombre de résidences principales due principalement à l'augmentation du nombre de locataires non meublés et locataires HLM.



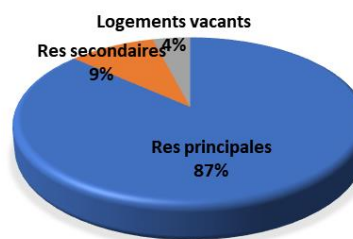
➤ Ajaccio



68 587 habitants

(82% de la population de la CAPA)

+ 6.7 % en 5 ans



Source : INSEE RP 2014



10 %

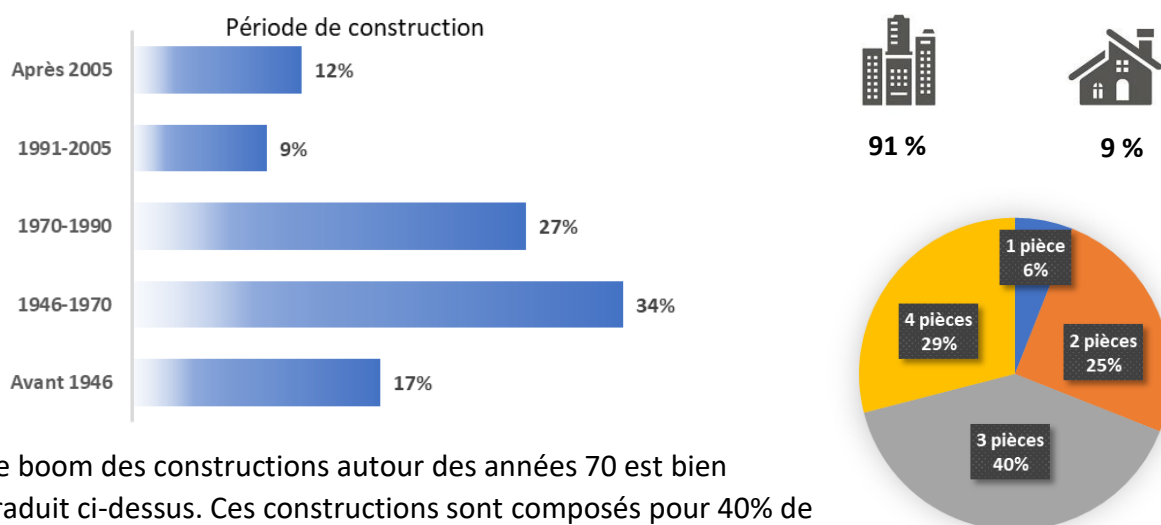


90 %

La Corse du Sud compte 151 652 habitants au recensement 2014 et 112 493 logements. Plus d'1/3 sont des résidences secondaires. Les résidences principales représentent 58 % contre 87% sur la CAPA et Ajaccio.

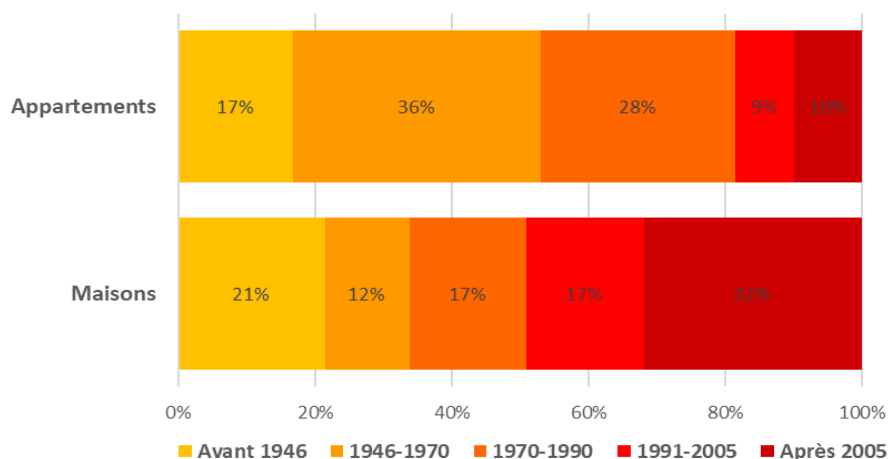
➤ Le parc locatif privé sur la CAPA

10 778 logements locatifs privés non meublés :

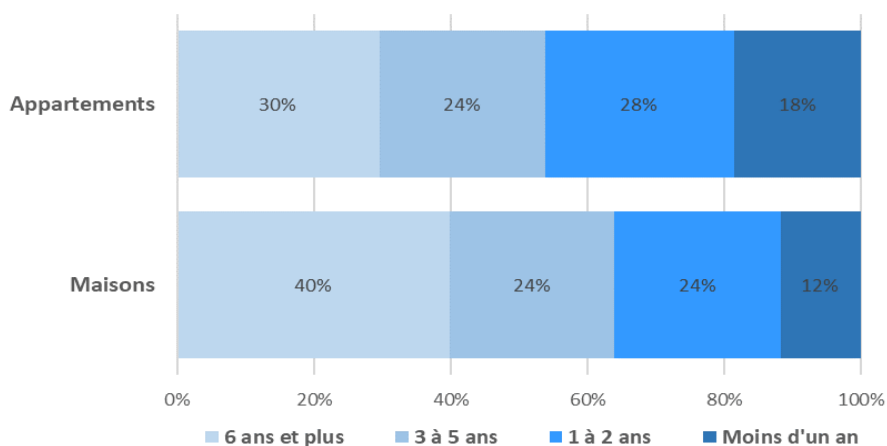


Le boom des constructions autour des années 70 est bien traduit ci-dessus. Ces constructions sont composés pour 40% de 3 pièces.

• Répartition par période de construction

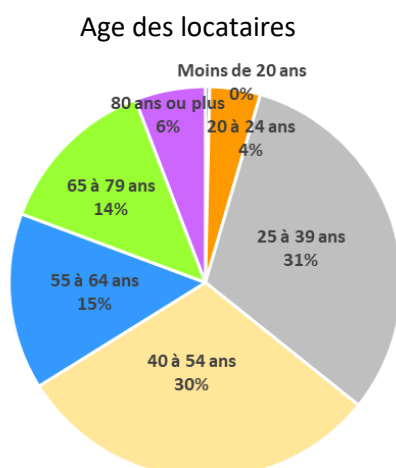


• Répartition par ancienneté d'occupation du logement

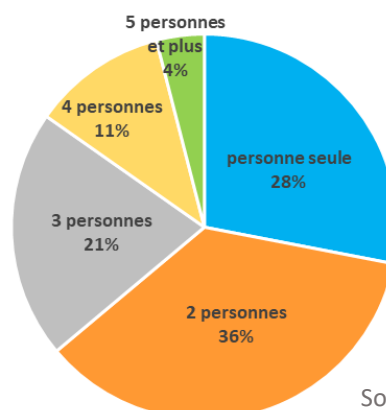


Source : INSEE RP 2014

➤ Qui occupent les logements locatifs privés



Nombre de personnes par foyer



Source : INSEE RP 2014

64 % des logements sont occupés par moins de deux personnes ce qui correspond avec le nombre de logement de petite taille puisque 65% sont des T2 et T3.

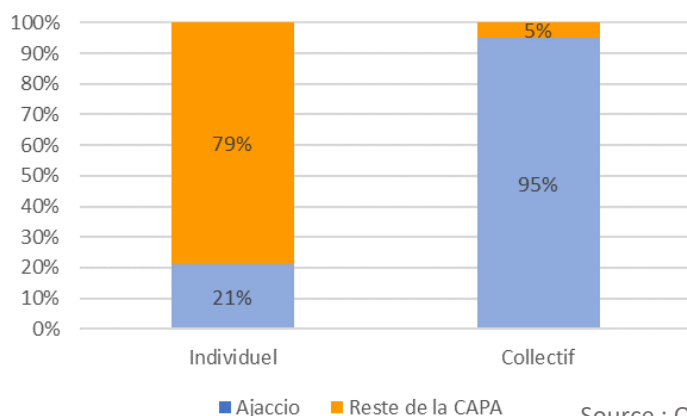
Les résultats 2018

❖ Sur la CAPA

La collecte 2018 a augmenté de 40% par rapport à 2017 pour atteindre 1673 références. La collecte auprès des professionnels atteint 77% contre 23 % auprès des propriétaires bailleurs ou locataires en gestion directe.

Un partenariat développé et qui reste à renforcer en 2019 avec les mairies, a permis de sensibiliser les propriétaires bailleurs ou locataires afin qu'ils répondent au questionnaire. Ce partenariat renforcé nous permettra de couvrir l'ensemble du territoire de la CAPA.

Un partenariat avec les mairies à renforcer pour couvrir l'ensemble du territoire de la CAPA.



Source : OLL 2A

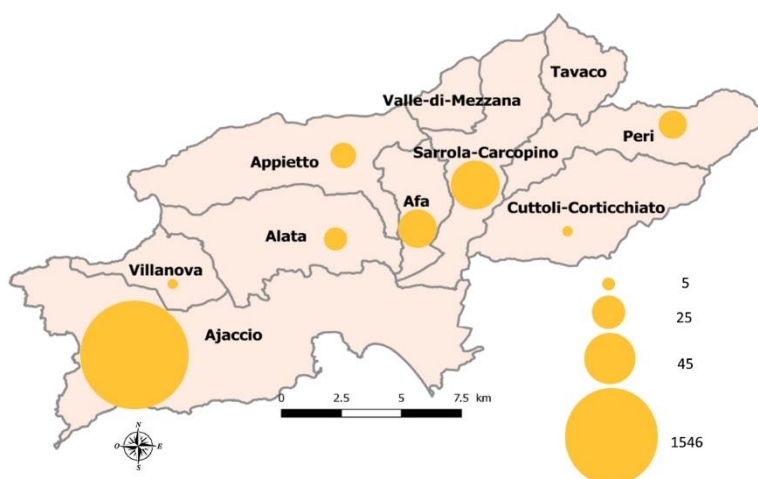
Les logements collectifs collectés se situent pour 95 % sur Ajaccio. Nous trouvons plutôt l'individuel sur le reste du territoire, là où la densité est plus faible.

La collecte ne nous a pas permis d'avoir des références sur Tavaco, Valle-di-Mezzana.

Sur l'ensemble du territoire nous atteignons 1673 logements traités. Comme nous le voyons **92 %** sont situés sur **Ajaccio**.

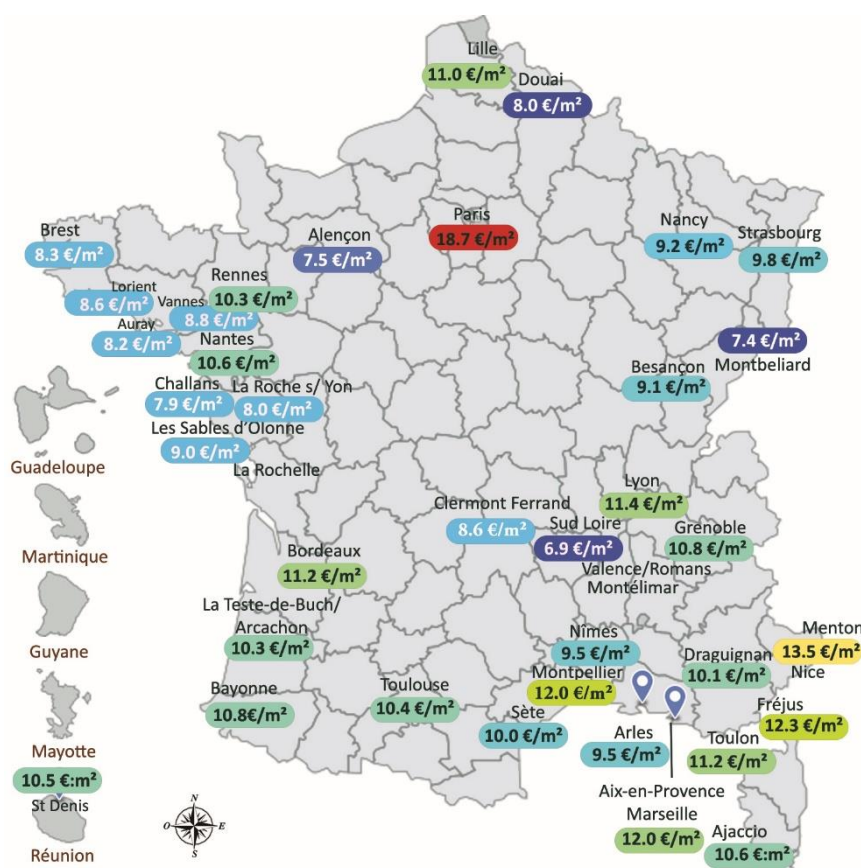
Les résultats sont calculés sur le loyer hors charges.

Le **loyer médian** sur la **CAPA** s'établit à **10.6 € le m²** tous logements confondus, nombre de pièces, nature de logement et situation géographique.



Source : OLL 2A

❖ Sur la France



Source : OLL

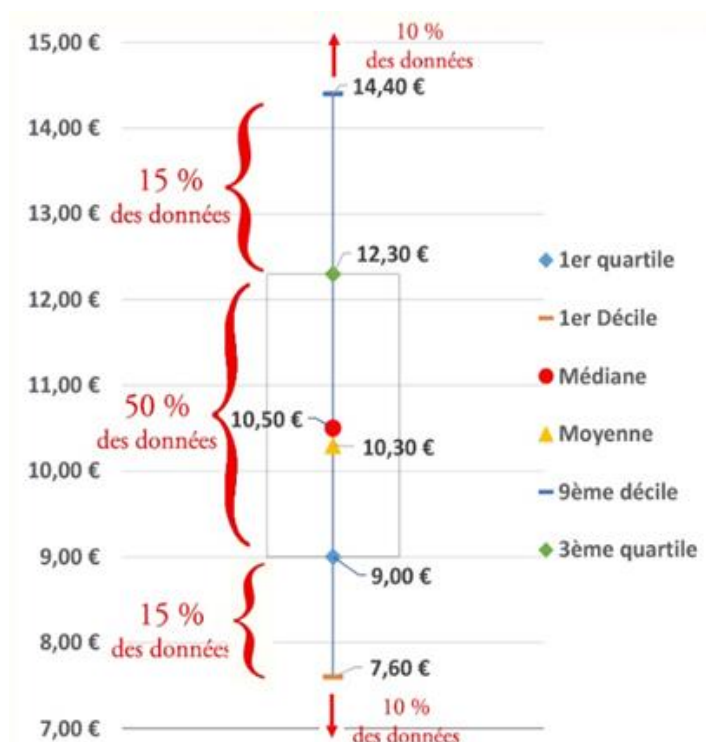
Si nous prenons des Agglomérations semblables à celle d'Ajaccio, nous nous trouvons dans la fourchette haute des niveaux de loyers.

Sur l'ensemble des observatoires nous sommes dans la moitié supérieure des niveaux de loyer.

La majorité des loyers médians indiqués sont ceux de 2017. Seuls Nîmes, Vannes, Lorient, Auray et Alençon ont publié les chiffres 2018 comme Ajaccio.

❖ Les déterminants du loyer

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

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

Les loyers varient selon certains critères, le principal est la taille du logement, mais la période de construction et l'ancienneté du locataire sont des facteurs ayant un impact sur le niveau de loyer.

➤ Le facteur taille du logement

• Le loyer

Plus le logement est grand et plus son prix au m² diminue, sauf les maisons qui gardent un loyer médian de 11.6 €/m², s'expliquant par les prestations proposées avec le logement,

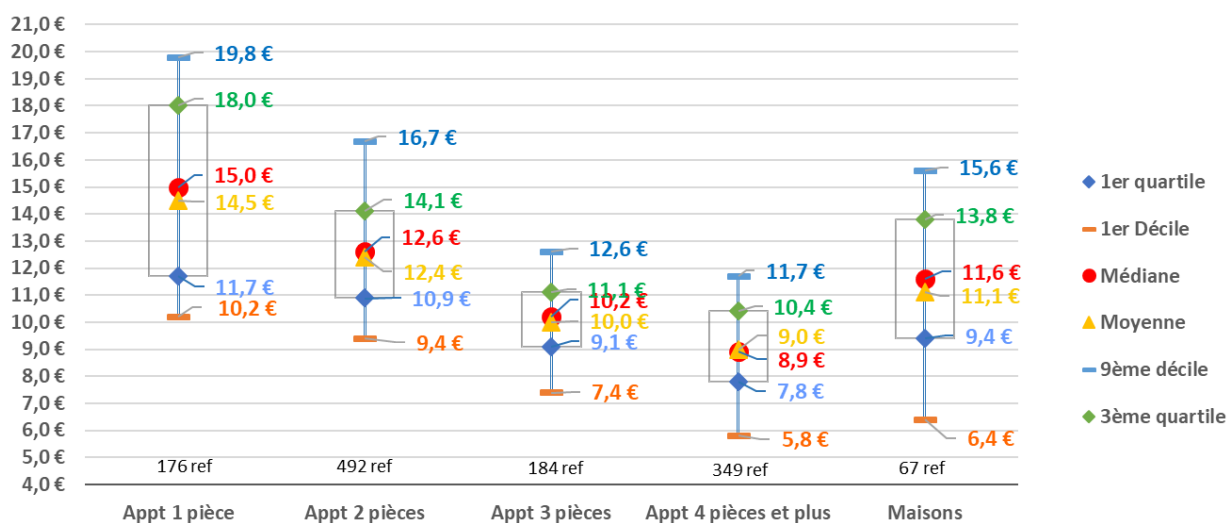
souvent il y a un terrain, des dépendances, voire une piscine.

Pour information la catégorie 4 pièces et plus regroupe : 327 T4 ; 48 T5 ; 4 T6 et 1 T7.

		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	176	15,0 €	14,5 €	442 €	30 m ²	10,2 €	11,7 €	18,0 €	19,8 €
	T2	492	12,6 €	12,4 €	602 €	49 m ²	9,4 €	10,9 €	14,1 €	16,7 €
	T3	184	10,2 €	10,0 €	707 €	71 m ²	7,4 €	9,1 €	11,1 €	12,6 €
	T4 et Plus	349	8,9 €	9,0 €	825 €	92 m ²	5,8 €	7,8 €	10,4 €	11,7 €
Maisons		67	11,6 €	11,1 €	907 €	82 m ²	6,4 €	9,4 €	13,8 €	15,6 €
Ensemble		1673	10,6 €	10,3 €	713 €	69 m ²	7,2 €	9,0 €	12,5 €	14,6 €

Source : OLL 2A

• La dispersion

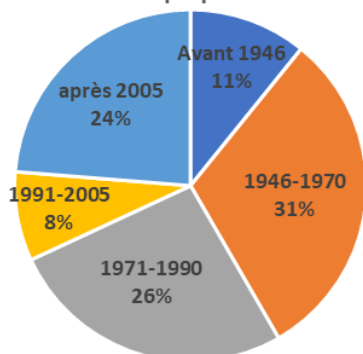


Source : OLL 2A

➤ Le facteur âge du logement

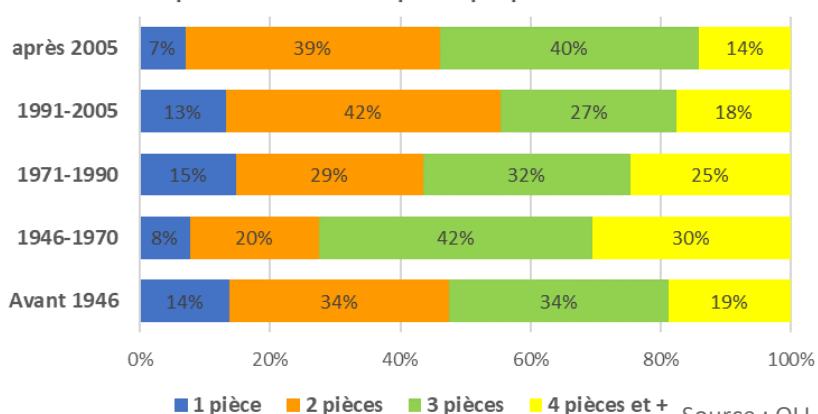
• Une majorité de logements construits entre 1946 et 1990

Répartition selon époque de construction



58 % des biens collectés sont des logements construits après 1970. Plus les constructions sont récentes et plus nous trouvons majoritairement des 2 et 3 pièces. Il

Répartition nombre de pièces par période de construction



Source : OLL 2A

s'agit en effet du type de bien qui répond au plus grand nombre de demandeurs. Les besoins évoluent avec le desserrement des ménages, les niveaux de revenus...

- Des loyers plus élevés sur les constructions récentes

Ensemble des logements	Epoque de construction					Ensemble
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
Nbre enquête	181	516	442	137	397	1673
Loyer médian au m ²	10,6 €	10,2 €	10,6 €	11,4 €	12,6 €	10,6 €
Loyer moyen au m ²	10,4 €	9,8 €	9,8 €	11,4 €	11,9 €	10,3 €
Loyer mens moyen	634 €	677 €	723 €	805 €	834 €	713 €
Surface moyenne	61 m ²	69 m ²	74 m ²	71 m ²	70 m ²	69 m ²
1er Décile	7,0 €	7,2 €	6,1 €	9,4 €	7,6 €	7,2 €
Quartile 1	8,5 €	8,8 €	8,7 €	10,1 €	10,4 €	9,0 €
Quartile 3	12,8 €	11,1 €	12,2 €	13,4 €	14,5 €	12,5 €
9ème Décile	15,7 €	12,9 €	14,0 €	16,4 €	16,2 €	14,6 €

Source : OLL 2A

Ajaccio connaît depuis quelques années une augmentation du nombre de logement avec l'arrivée de nouvelles résidences. Les logements récemment construits et mis en location se trouvent dans la dernière tranche, augmentant le nombre de références collectées pour la catégorie « après 2005 ». Le loyer médian qui en ressort est très proche du plafond loyer PINEL en zone A (rappel page 20). En effet 83% des logements collectés et construits après 2005 se situent sur Ajaccio.

Pour des périodes de construction plus anciennes, les niveaux de loyers médians sont sensiblement équivalents que le bien soit construit en 1940 ou en 1970, tous logements confondus.

Que disent les experts :

« La demande reste soutenue avec des locataires qui recherchent des appartements récents équipés d'aménagements de confort moderne. L'offre locative est suffisante et elle permet même un choix pour ceux qui recherchent à louer. »

Secic

« Le marché locatif est toujours porteur et les nouvelles constructions tendent à y répondre favorablement. Les prix sont stables à notre avis ce qui sous-entend que ces nouveaux logements mis sur le marché tendent à le réguler favorablement.

On peut noter que certains secteurs, notamment le fameux triangle d'or, sont eux en légère hausse ce qui s'explique par une offre limitée et une demande toujours aussi forte. »

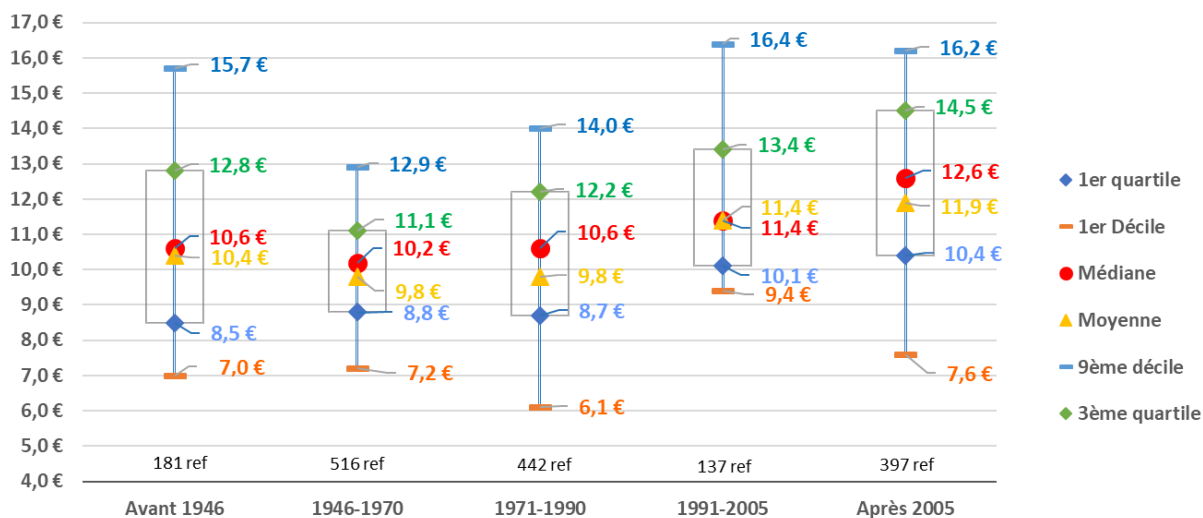
Max Immobilier

« Le marché locatif ajaccien est en plein expansion grâce notamment aux constructions neuves. Cela apporte un grand nombre de nouveaux biens sur le marché qui de ce fait concurrencent les biens plus anciens. La demande se faisant plus sélective, les candidats locataires ont le choix et exigent des prestations. Les loyers autour de certaines zones restent élevés (les mêmes zones depuis de nombreuses années + nouvelle zone en cours de développement : Mezzavia/Baleone). Le centre-ville se déserte un peu et par conséquent les loyers dans l'ancien sont susceptibles d'être revus à la baisse afin de pouvoir concurrencer avec les produits neufs. »

2A Immobilier

Une présence forte des logements construits entre 1946 et 1990.

La répartition et les données détaillées par nombre de pièces, mettant en avant la présence importante des 2 et 3 pièces sur le marché locatif.



Source : OLL 2A

1 pièce	Epoque de construction					Ensemble
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
Nbre enquête	25	40	65	18	28	176
Loyer médian au m²	ns	ns	15,0 €	ns	ns	15,0 €
Loyer moyen au m²	ns	ns	14,7 €	ns	ns	14,5 €
Loyer mens moyen	ns	ns	432 €	ns	ns	442 €
Surface moyenne	ns	ns	29 m²	ns	ns	30 m²
1er Décile	ns	ns	9,6 €	ns	ns	10,2 €
Quartile 1	ns	ns	13,3 €	ns	ns	11,7 €
Quartile 3	ns	ns	18,0 €	ns	ns	18,0 €
9ème Décile	ns	ns	19,3 €	ns	ns	19,8 €

2 pièces	Epoque de construction					Ensemble
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
Nbre enquête	61	102	127	58	155	503
Loyer médian au m²	12,7 €	10,2 €	12,2 €	13,4 €	14,5 €	12,7 €
Loyer moyen au m²	12,9 €	11,6 €	12,1 €	13,3 €	13,5 €	12,5 €
Loyer mens moyen	569 €	565 €	614 €	669 €	627 €	602 €
Surface moyenne	44 m²	49 m²	51 m²	50 m²	46 m²	48 m²
1er Décile	9,3 €	9,2 €	9,9 €	10,3 €	10,1 €	9,7 €
Quartile 1	10,1 €	10,4 €	10,9 €	11,5 €	12,4 €	10,9 €
Quartile 3	14,7 €	13,1 €	13,7 €	14,5 €	16,4 €	14,3 €
9ème Décile	19,2 €	15,0 €	14,5 €	17,1 €	18,2 €	17,3 €

3 pièces	Epoque de construction					Ensemble
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
Nbre enquête	61	217	141	37	158	614
Loyer médian au m²	10,6 €	10,2 €	10,6 €	ns	11,4 €	10,3 €
Loyer moyen au m²	10,4 €	9,8 €	9,7 €	ns	11,5 €	10,1 €
Loyer mens moyen	663 €	673 €	756 €	ns	817 €	716 €
Surface moyenne	64 m²	69 m²	78 m²	ns	71 m²	71 m²
1er Décile	7,7 €	7,1 €	6,1 €	ns	9,4 €	7,4 €
Quartile 1	8,5 €	8,8 €	8,4 €	ns	10,0 €	9,1 €
Quartile 3	12,1 €	10,9 €	11,5 €	ns	13,6 €	11,4 €
9ème Décile	13,9 €	11,5 €	12,9 €	ns	14,6 €	12,9 €

Source : OLL 2A

4 pièces et plus	Epoque de construction					Ensemble
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
Nbre enquête	34	157	109	24	56	380
Loyer médian au m²	ns	9,1 €	8,9 €	ns	12,3 €	9,2 €
Loyer moyen au m²	ns	9,1 €	8,6 €	ns	11,4 €	9,3 €
Loyer mens moyen	ns	775 €	9 €	ns	1 072 €	860 €
Surface moyenne	ns	85 m²	99 m²	ns	94 m²	93 m²
1er Décile	ns	6,1 €	5,7 €	ns	7,0 €	5,8 €
Quartile 1	ns	8,0 €	7,7 €	ns	10,0 €	7,9 €
Quartile 3	ns	10,4 €	9,8 €	ns	12,9 €	10,9 €
9ème Décile	ns	11,9 €	11,0 €	ns	14,5 €	12,5 €

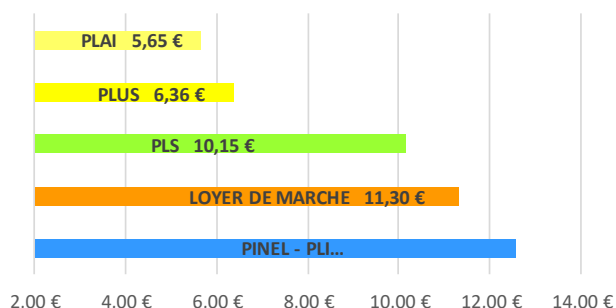
Les T1 collectés se situent dans les résidences construites entre 1971 et 1990. Dans les années 70 (entre 1946 et 1990) les grands

logements sont arrivés sur le marché pour répondre à la demande de l'époque. Dans les résidences récentes, nous trouvons principalement des 2 et 3 pièces.

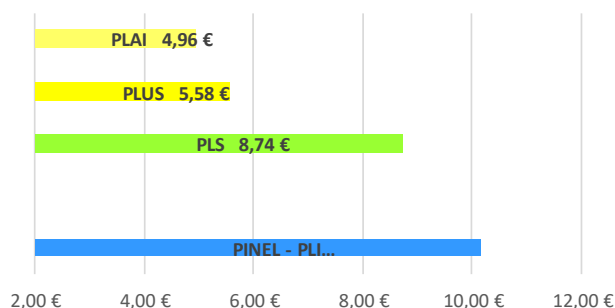
Une étude portant sur l'arrivée massive des résidences neuves sera publiée au cours du 1^{er} semestre 2019.

RAPPEL DES PLAFONDS DE LOYER

Zone A



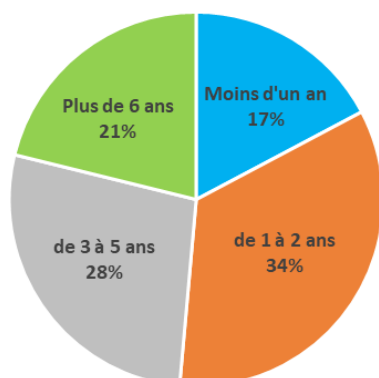
Zone B1



Source : ADIL 2A

➤ Le facteur date d'emménagement

• Des locataires stables

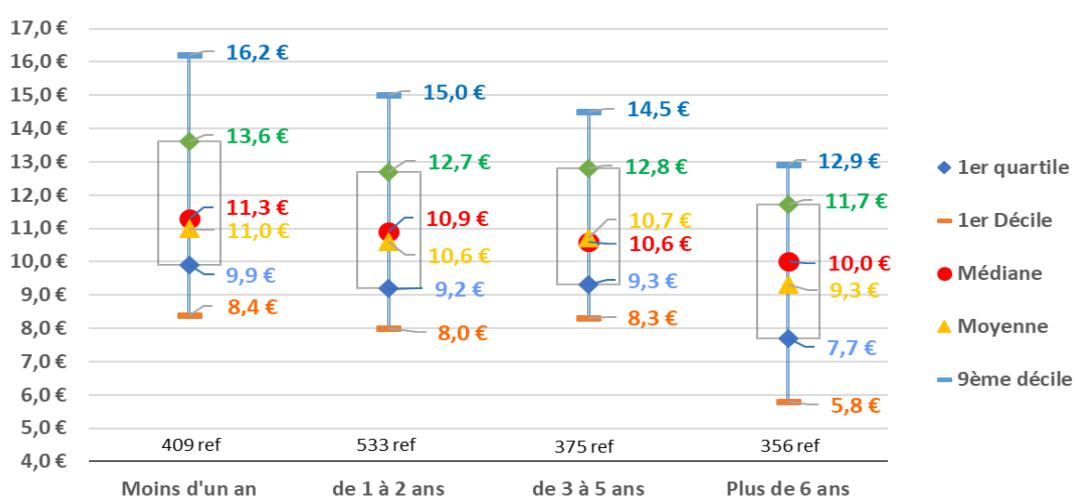


Près de la moitié des locataires sont dans leur logement depuis plus de 3 ans. Au niveau de l'ensemble du parc locatif privé nous sommes sur la même répartition.

Source : OLL 2A

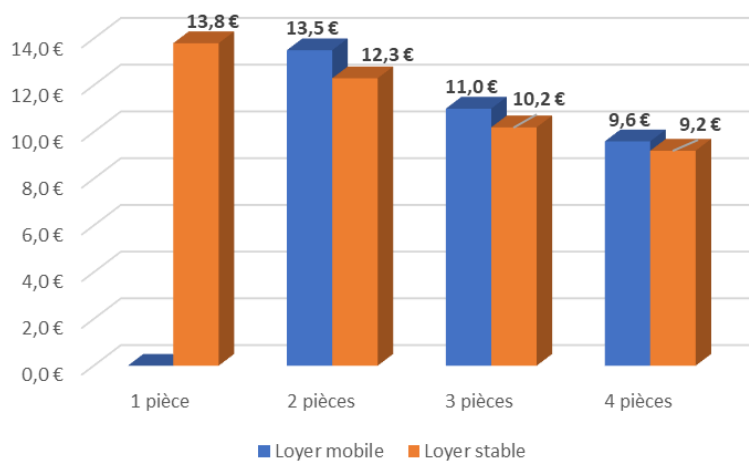
• Les niveaux de loyer selon l'ancienneté du locataire

	Date d'emménagement des locataires				Ensemble
	Moins d'un an	de 1 à 2 ans	de 3 à 5 ans	Plus de 6 ans	
Nbre enquête	409	533	375	356	1673
Loyer médian au m ²	11,3 €	10,9 €	10,6 €	10,0 €	10,6 €
Loyer moyen au m ²	11,0 €	10,6 €	10,7 €	9,3 €	10,3 €
Loyer mens moyen	767 €	758 €	758 €	604 €	713 €
Surface moyenne	69 m ²	72 m ²	71 m ²	65 m ²	69 m ²
1er Décile	8,4 €	8,0 €	8,3 €	5,8 €	7,2 €
Quartile 1	9,9 €	9,2 €	9,3 €	7,7 €	9,0 €
Quartile 3	13,6 €	12,7 €	12,8 €	11,7 €	12,5 €
9ème Décile	16,2 €	15,0 €	14,5 €	12,9 €	14,6 €



Source : OLL 2A

Le **loyer de marché** s'élève à **11.3€/m²**. Il s'agit des logements dans lesquels le locataire est entré depuis moins d'un an.



Un locataire en place supporte l'évolution de l'IRL (indice de révision de loyer) chaque année. Sur les dernières années cette révision était proche de zéro, ainsi un locataire en place depuis longtemps a un loyer plus faible que le loyer de marché.

Source : OLL 2A

Les logements AirBnB

En parallèle du marché locatif privée, la location AirBnB est présente sur Ajaccio. En effet, Ajaccio compte 670 logements AirBnB avec 85 % de logement loués entiers et 10 % en chambres privées.

Selon des dires d'experts, des logements libérés par son locataire se trouve mis en vente et le nouveau propriétaire préfère en faire de la location AirBnB.

Mais également, certains propriétaires bailleurs, après avoir rencontré quelques problèmes de location préfèrent louer en AirBnB.



Immeuble Panero

Boulevard Dominique Paoli

20090 AJACCIO

Tél : 04 95 20 85 25

Fax : 04 95 10 15 82

Email : adil.2a@orange.fr

Site : www.adil2a.org

Directeur de Publication : Lucienne Géronimi

Réalisation et Rédaction : Annie Hiland

