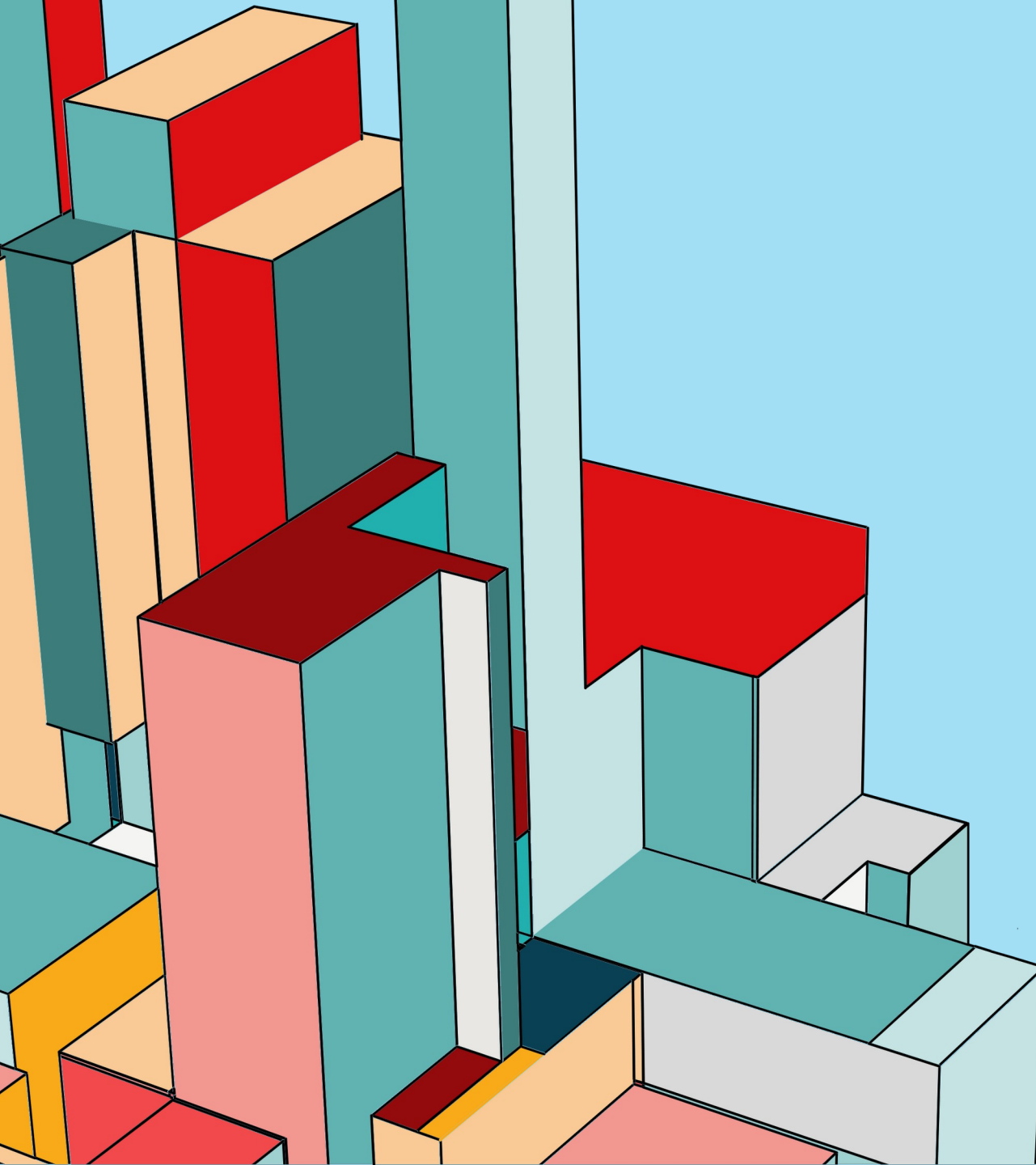




CRHH

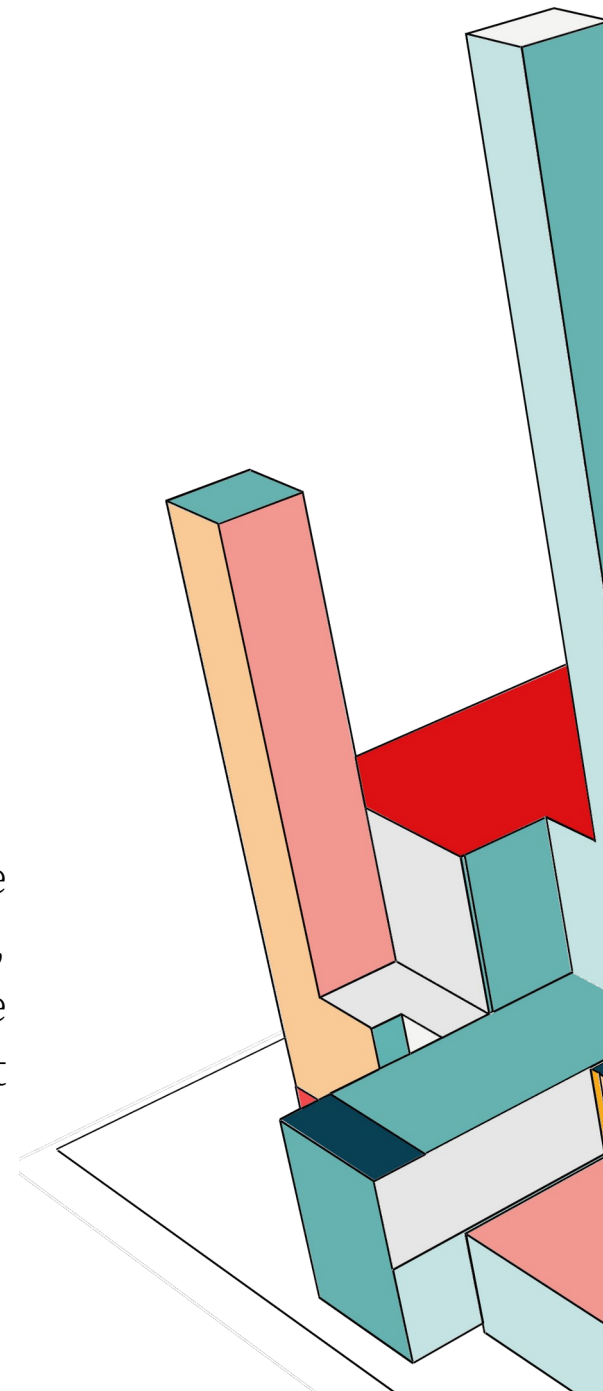
Vendredi 17 mai 2024

**PRESENTATION DES
OBSERVATOIRES DES LOYERS**

CONTEXTE DES OLL

- Réseau national créé par la loi Alur de 2014.
- Création de l'OLL de la CAPA en décembre 2016
- Création de l'OLL de l'Unité Urbaine de Bastia en décembre 2018.
- Démarche partenariale associant :

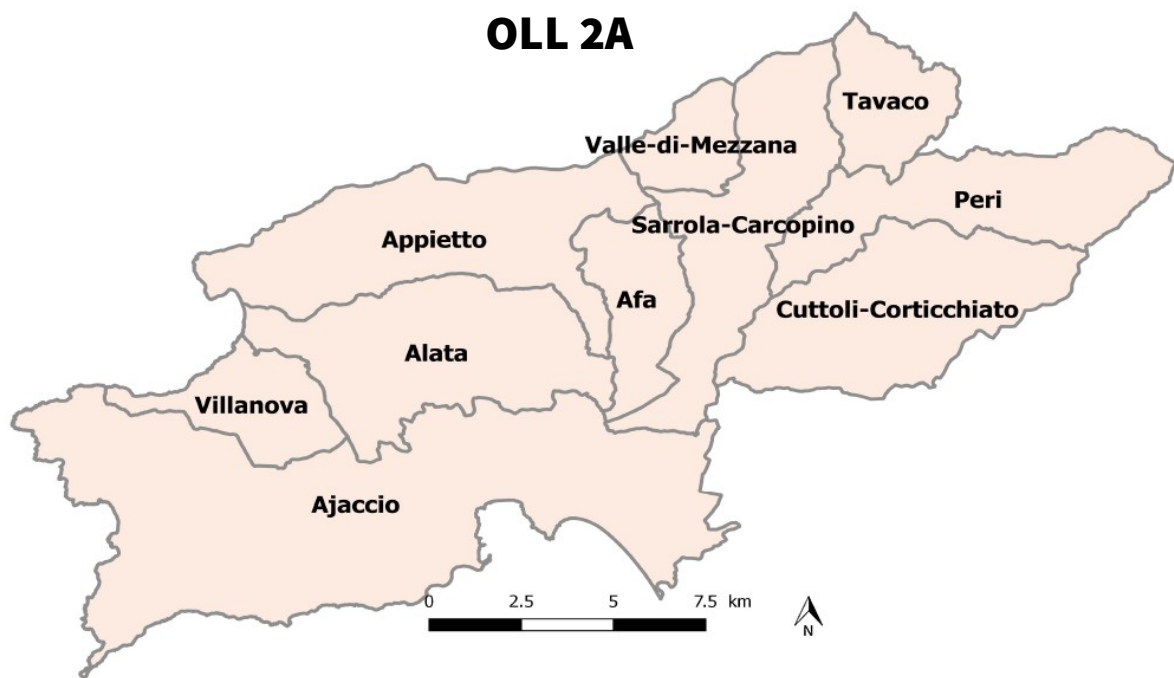
l'Etat, la CAPA, la CAB, la Ville d'Ajaccio, la Ville de Bastia, la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, les CAF 2A/2B, la CCI de Corse, Action Logement, l'UFC, la Commune de Biguglia, la Commune de Brando, la Collectivité de Corse et les professionnels de l'immobilier (FNAIM 2A/2B, Fédération du Bâtiment 2A/2B et les promoteurs).



LES OLL

- Pilotage assuré par l'ADIL de Corse
- Financement, Etat, CAPA et CAB
- Les périmètres

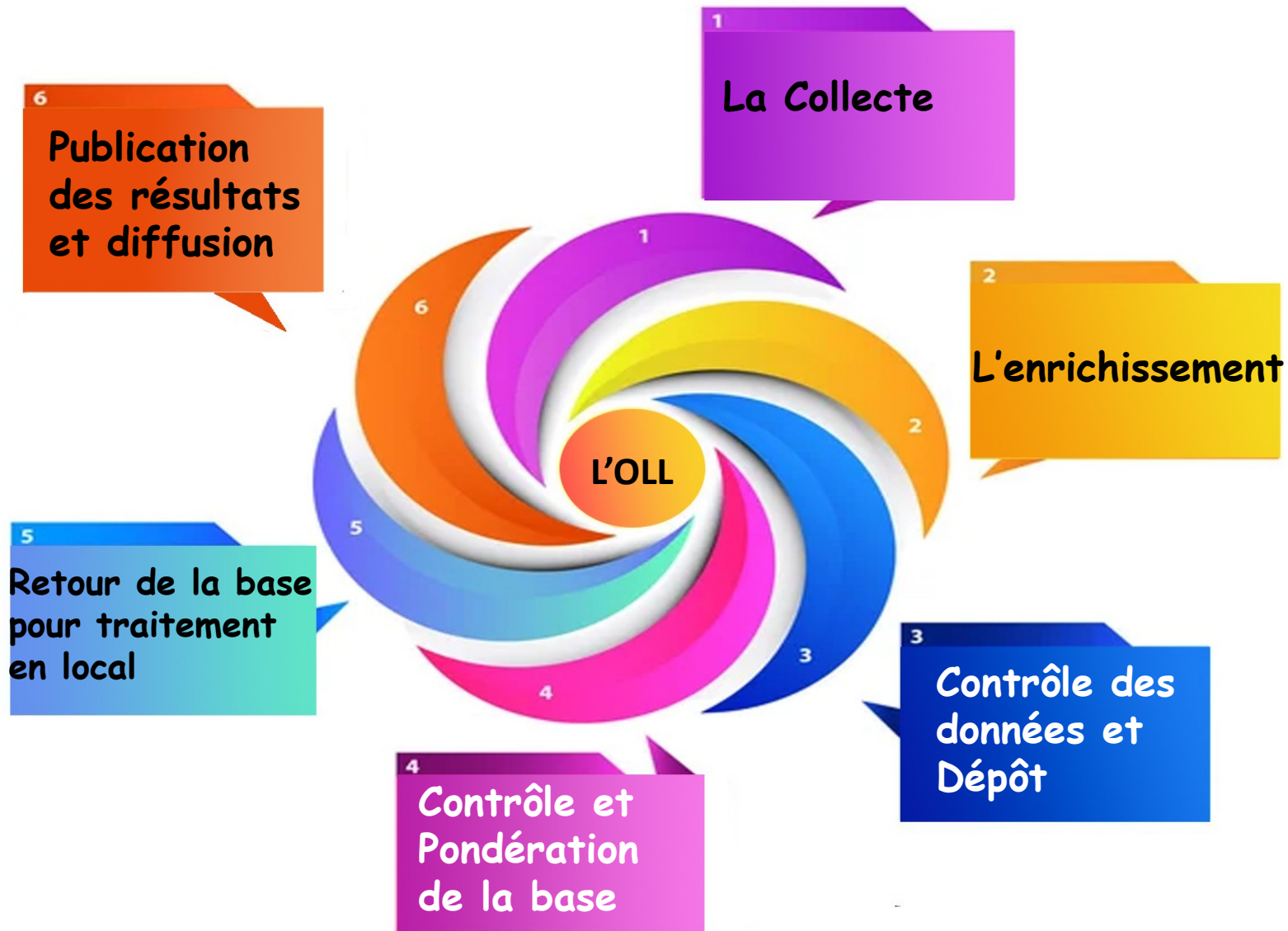
OLL 2A



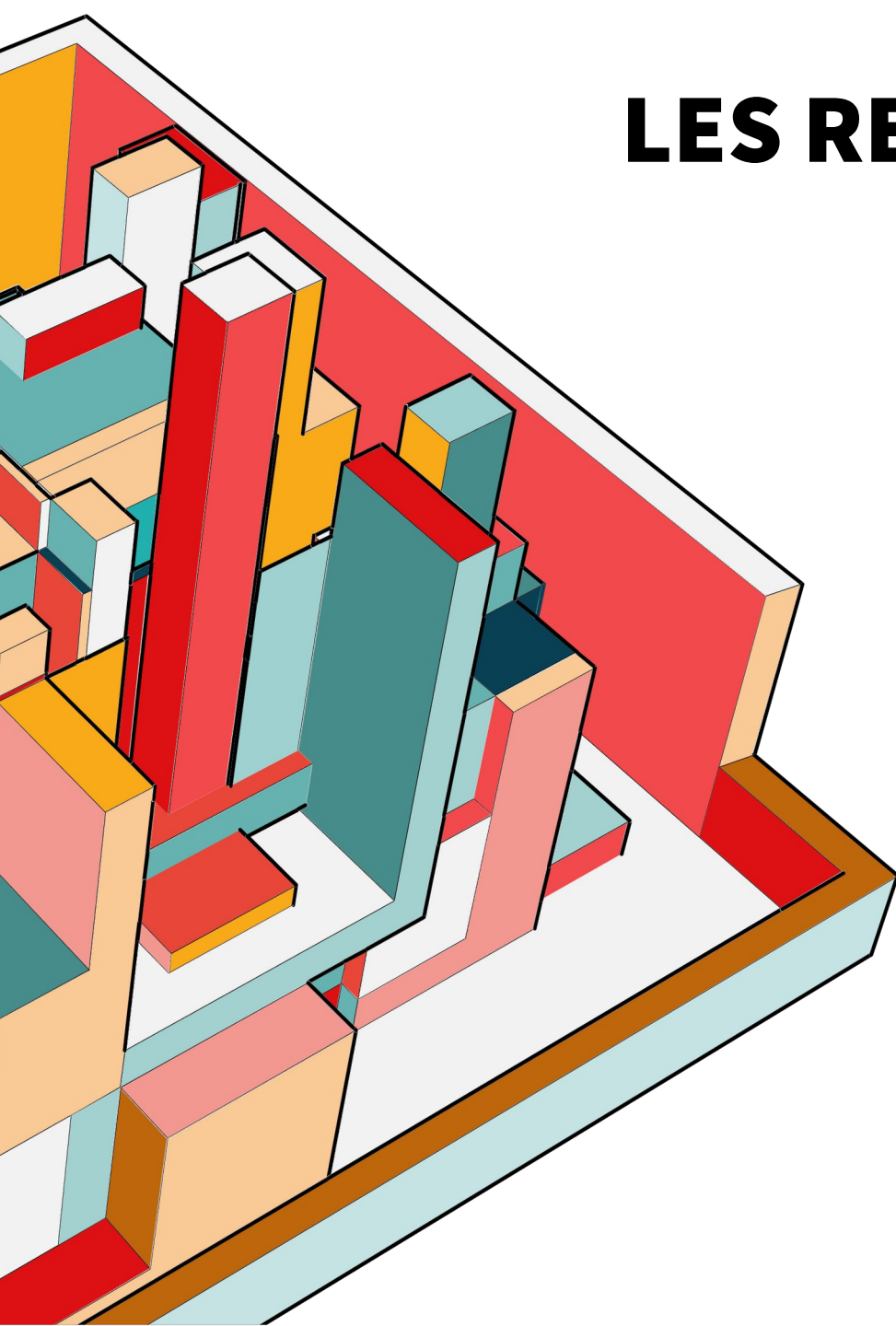
OLL 2B



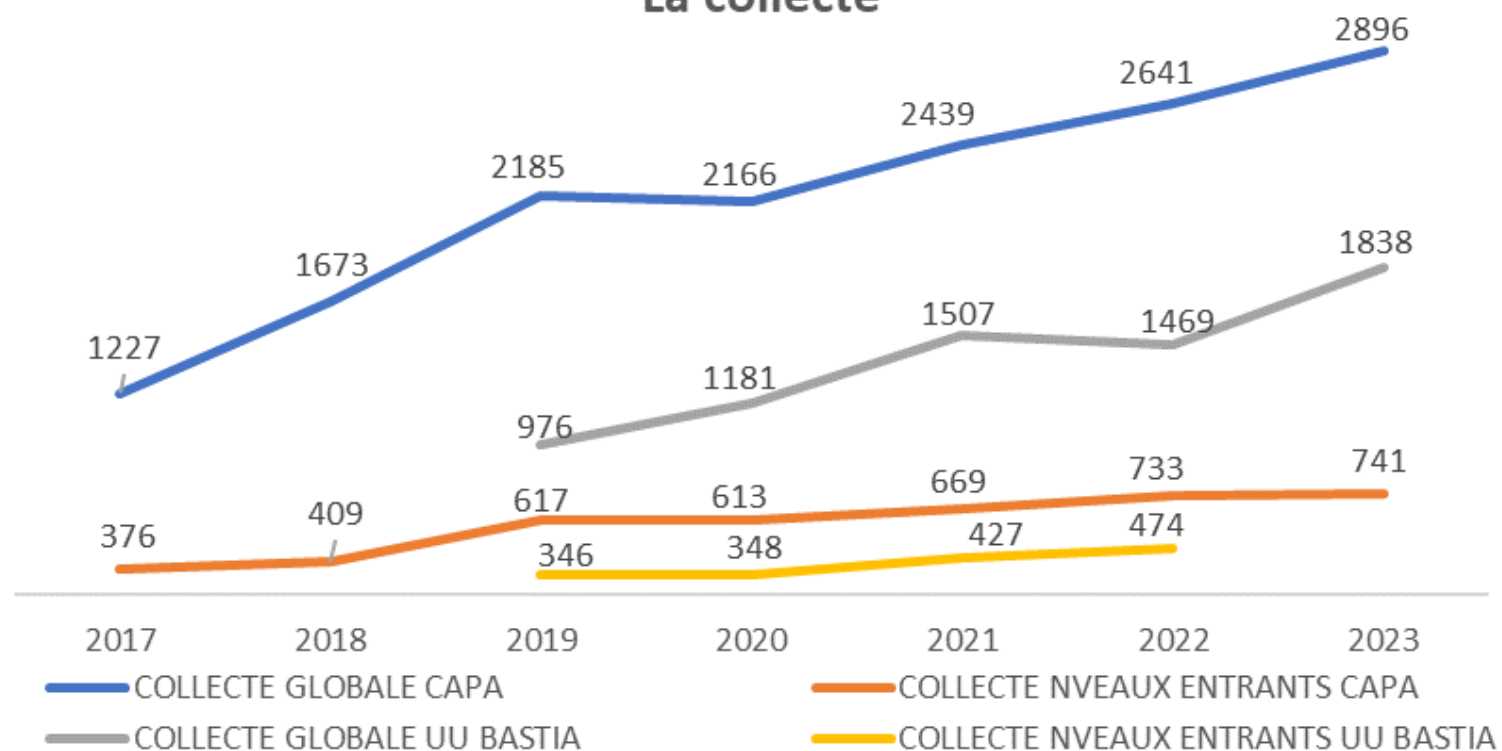
LE PROCESSUS



LES RESULTATS



La collecte

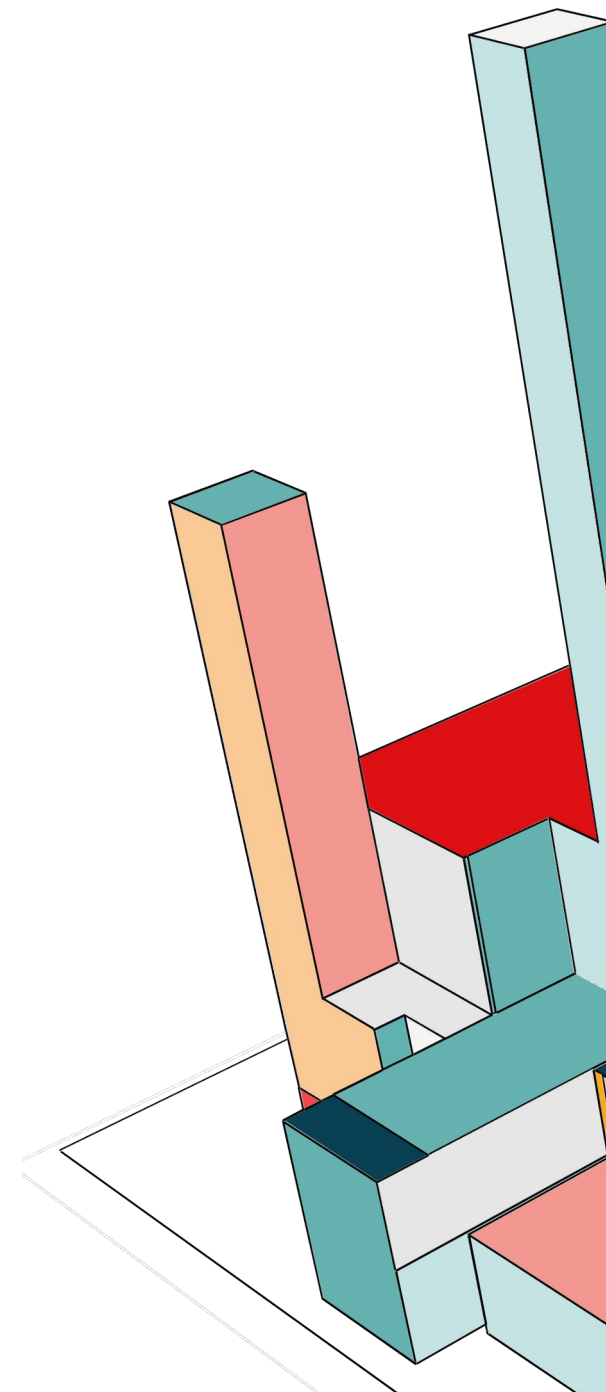
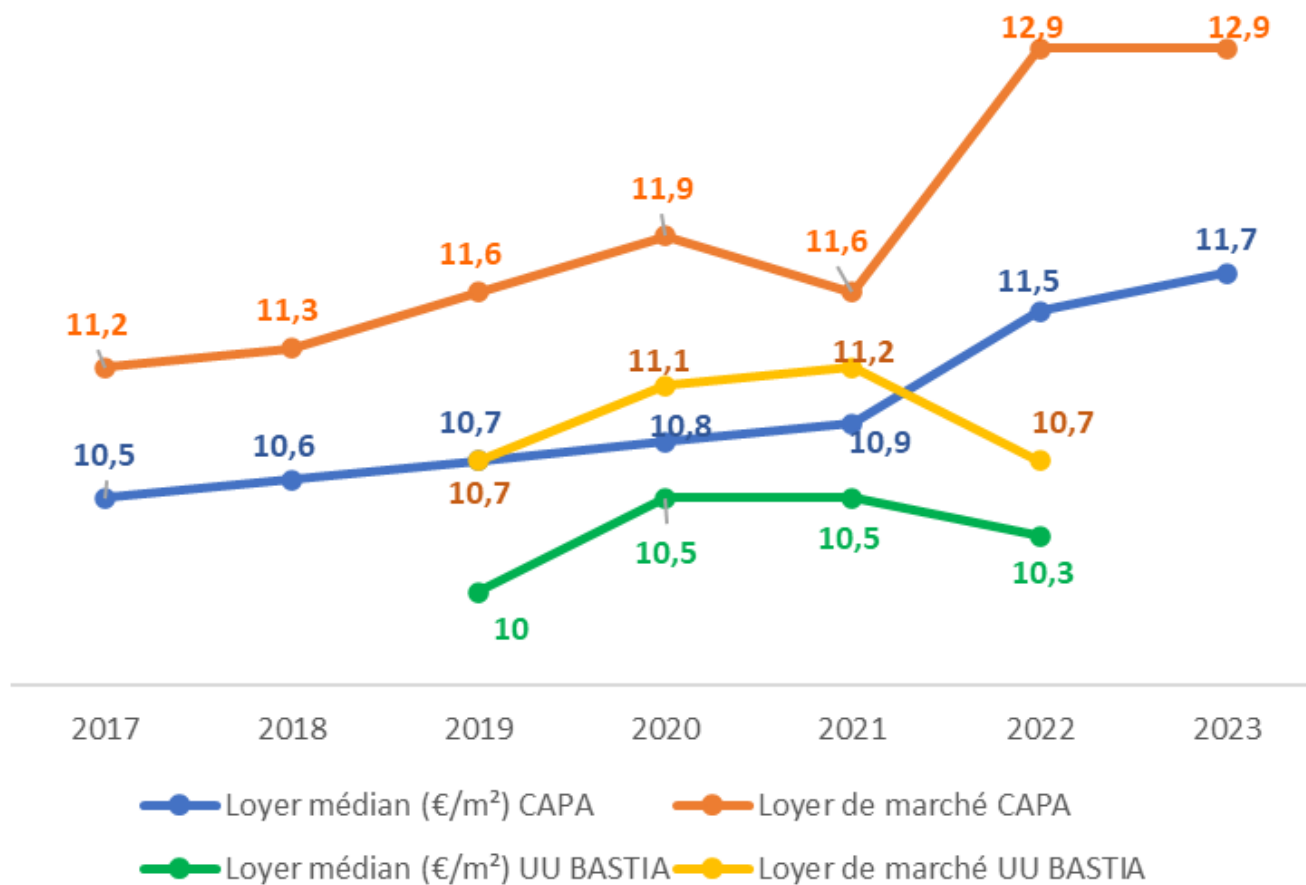


Sur la CAPA +130%

Sur l'UU de BASTIA + 88%

LES LOYERS

- Aucun résultat n'est publié à moins de 50 références
- Distinction loyers stable et loyers de marché
- Sur la CAPA : un pic d'augmentation en 2022



EXEMPLES DE CONTENU DES PLAQUETTES

Un loyer significativement plus élevé pour les petits logements

La taille du logement est le déterminant principal du montant du loyer. La collecte des petits appartements représente 23.8% de l'ensemble du parc des T1 locatif privé non meublé. Ces logements sont à près de 80% situés sur Bastia.

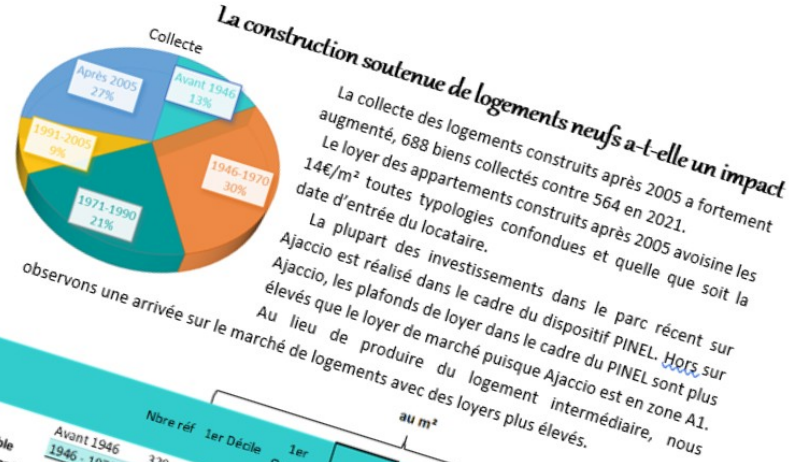
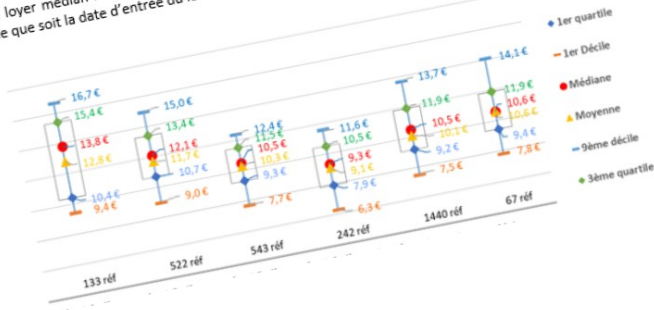
Alors que pour les appartements, toute taille confondue, le loyer médian est de 10,5 €/m², il atteint 13.8 €/m² pour les logements d'une seule pièce.



Source : OLL 2B - 2021

	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	Loyer moyen	Loyer médian mensuel	Surface moyenne
Appartements	133	9.4 €	10.4 €	11.8 €	13.4 €	16.7 €	12.8 €	450 €	31 m ²
1 pièce	522	7.1 €	8.1 €	10.1 €	11.2 €	13.4 €	10.3 €	551 €	48 m ²
2 pièces	243	6.3 €	7.9 €	9.3 €	10.5 €	11.6 €	9.2 €	570 €	66 m ²
3 pièces	242	7.5 €	9.2 €	10.6 €	11.9 €	13.8 €	10.1 €	710 €	67 m ²
4 pièces et +	1440	7.8 €	9.4 €	10.5 €	11.9 €	13.8 €	10.1 €	710 €	66 m ²
Tout	67	7.6 €	9.2 €	10.5 €	11.9 €	13.8 €	10.1 €	660 €	68 m ²
Maisons	1307								
Ensemble									

Le loyer médian mensuel d'un appartement 1 ou 2 pièces est respectivement de 420€ et 555€ quelle que soit la date d'entrée du locataire dans les lieux.



La collecte des logements construits après 2005 a fortement augmenté, 688 biens collectés contre 564 en 2021. Le loyer des appartements construits après 2005 avoisine les 14€/m² toutes typologies confondues et quelle que soit la date d'entrée du locataire. La plupart des investissements dans le parc récent sur Ajaccio est réalisé dans le cadre du dispositif PINEL. Hors sur élevés que le plafond de loyer dans le cadre du PINEL sont plus élevés que le marché de logement intermédiaire, nous observons une arrivée sur le marché de logements avec des loyers plus élevés.

	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	Loyer moyen	Loyer médian mensuel	Surface moyenne
Ensemble Appartements	133	9.4 €	10.4 €	11.8 €	13.4 €	16.7 €	12.8 €	450 €	31 m ²
Avant 1946	329	9.0 €	9.9 €	12.3 €	14.5 €	17.9 €	11.6 €	726 €	65 m ²
1946 - 1970	781	7.9 €	9.4 €	10.9 €	12.7 €	14.9 €	10.8 €	722 €	69 m ²
1971 - 1990	81	11.0 €	11.9 €	13.8 €	15.3 €	16.7 €	12.0 €	701 €	69 m ²
1991 - 2005	196	7.4 €	8.9 €	11.0 €	12.7 €	14.9 €	10.6 €	730 €	68 m ²
Après 2005	688	11.0 €	11.9 €	13.8 €	15.3 €	16.7 €	12.0 €	796 €	63 m ²

	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	Loyer moyen	Loyer médian mensuel	Surface moyenne
App1 1 Pièce	49	11.8 €	16.6 €	18.2 €	22.4 €	23.0 €	19.0 €	478 €	28 m ²
App1 2 Pièces	113	11.7 €	14.3 €	16.2 €	18.9 €	19.9 €	17.7 €	471 €	29 m ²
App2 1 Pièce	113	10.2 €	12.9 €	16.2 €	18.9 €	19.9 €	17.7 €	478 €	28 m ²
App2 2 Pièces	173	10.6 €	11.3 €	15.0 €	16.8 €	18.4 €	14.4 €	500 €	32 m ²
App2 3 Pièces	66	9.9 €	12.7 €	13.2 €	16.0 €	18.4 €	13.5 €	599 €	45 m ²
App2 4 Pièces	286	12.7 €	13.9 €	15.7 €	16.7 €	18.4 €	14.6 €	696 €	48 m ²
App2 5 Pièces	95	9.6 €	10.0 €	12.4 €	15.6 €	16.8 €	12.4 €	749 €	65 m ²

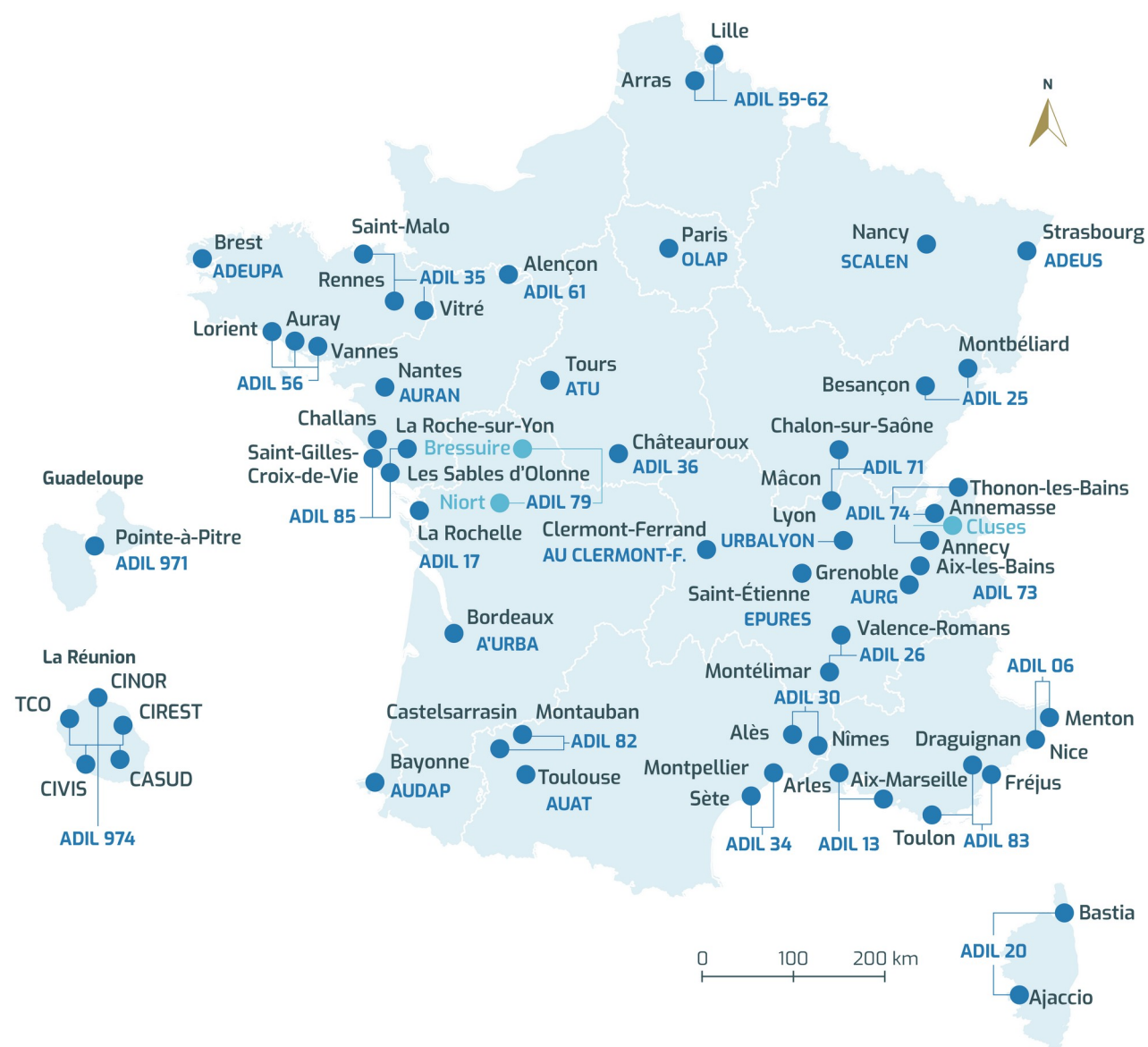
Source : OLL 2022

Plaquettes regroupant les indicateurs en respectant le cahier des charges 3 critères ont un effet sur le loyer :

- La taille du logement
- L'âge du bâti
- L'ancienneté d'occupation

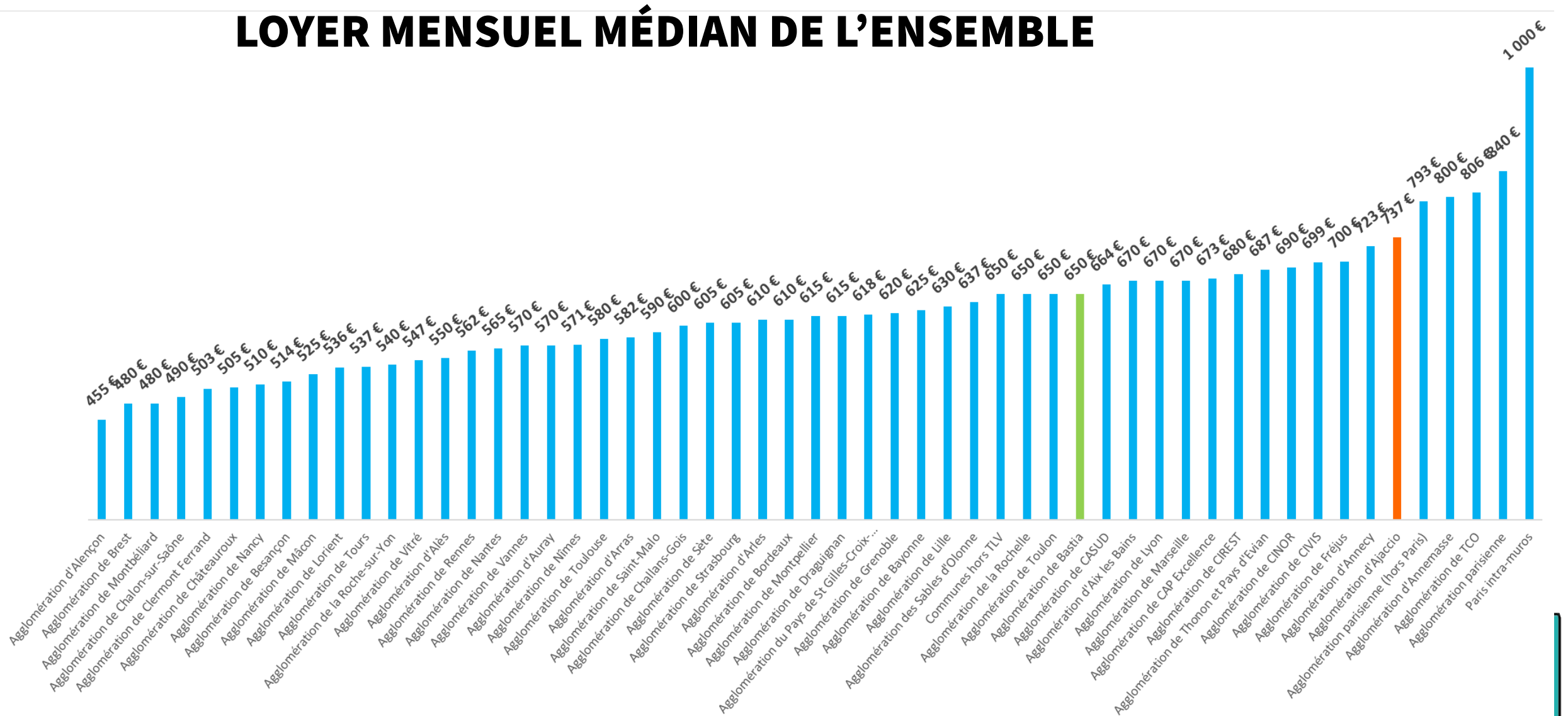


LE RESEAU DES OBSERVATOIRES

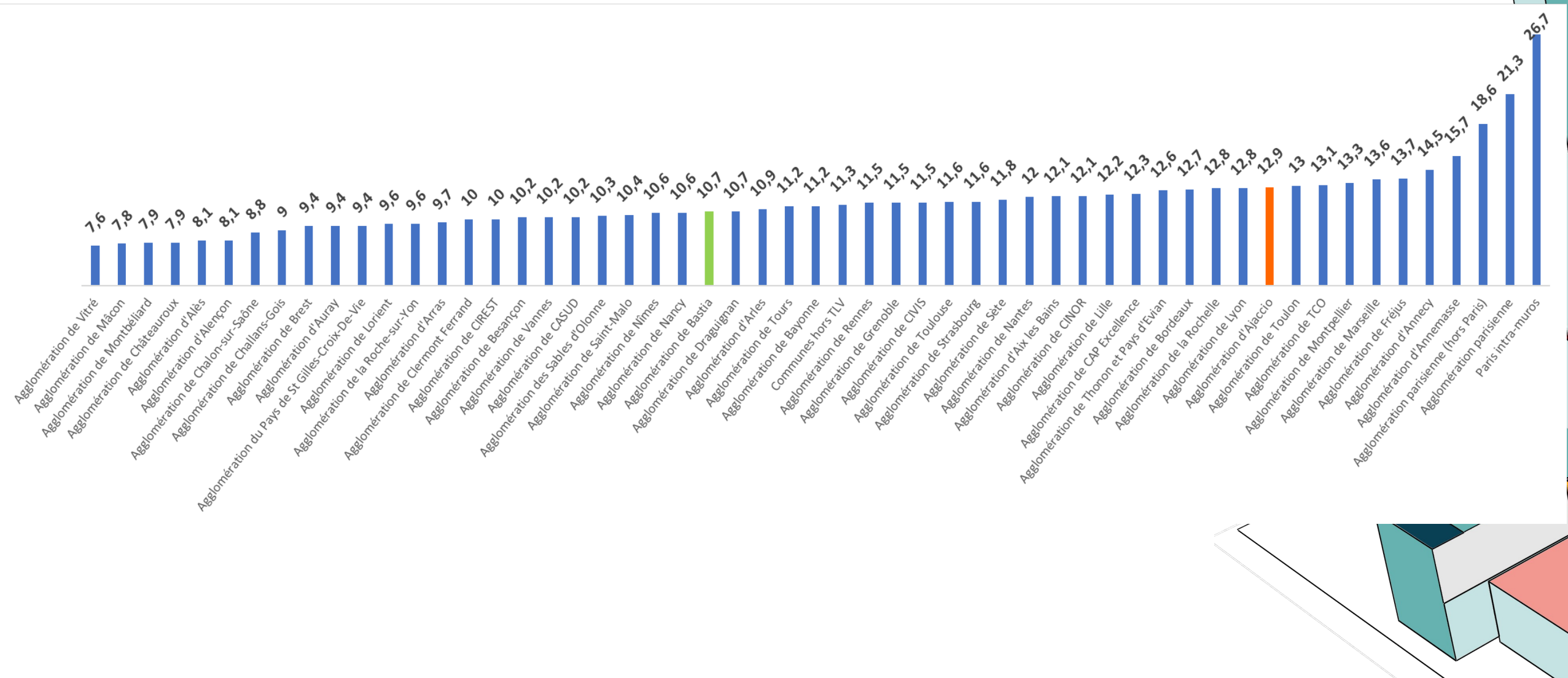


**35 observatoires
couvrant 58
agglomérations
21 ADIL et 13 AU
26 OLL sont agréés**

LOYER MENSUEL MÉDIAN DE L'ENSEMBLE



LOYER DE MARCHÉ MÉDIAN AU M²



**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION**

