



2025

Observatoire des loyers

ZOOM sur Ajaccio

adil
de Corse

CAPA
PAESI D'AJACCIO

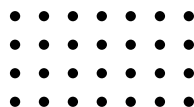
 **observatoires
des loyers.org**
le réseau des observatoires locaux


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOMMAIRE

Préambule	4
Méthodologie	5
Ajaccio - Chiffres clés	6
La population	6
Les revenus	6
L'habitat à Ajaccio	7
Le parc locatif privé	8
Le niveau des loyers du parc privé non meublé à Ajaccio	10
Éléments de lecture	11
Les niveaux de loyers	12
Les loyers par zone	16
Les zones	16
Zone 1	17
Zone 2	20
Zone 3	23
Zone 4	26
Zone 5	29
L'ensemble des zones	32
Conclusion	34

Préambule



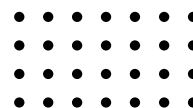
L'observatoire des Loyers a été mis en place sur la CAPA fin 2016 avec une première année d'observation en 2017.

La ville d'Ajaccio centralise 90 % du parc locatif de l'Agglomération.

Il a donc été convenu lors d'un Comité de Pilotage d'observer le niveau des loyers à l'échelle d'Ajaccio. Le découpage de la ville en 5 zones a été validé en 2020.

Cette publication constitue une analyse réalisée à la demande des acteurs locaux et vient en complément de la publication nationale à l'échelle de l'Agglomération.

Méthodologie



Les références collectées sont les logements du parc locatif privé non meublé occupés au 1er janvier 2025.

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

Les résultats sur la Ville d'Ajaccio sont calculés à partir de la base pondérée pré-traitée sur l'ensemble de la CAPA.

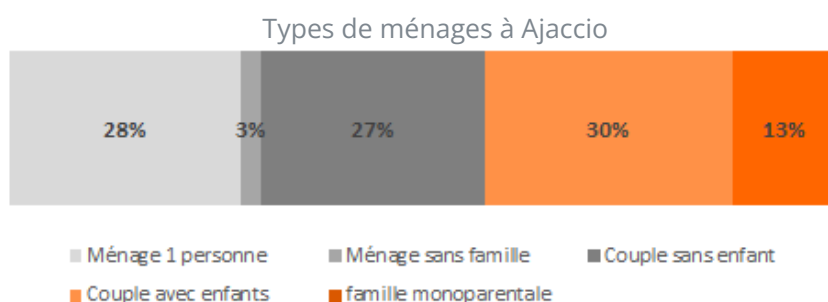
L'OLL répond aux règles du règlement général de la protection des données (RGPD) et s'engage à respecter les règles de confidentialité en supprimant toutes les données personnelles.

Ajaccio - chiffres clés

La population

La population d'Ajaccio croît de façon soutenue. Avec 75 343 habitants il s'agit de la première ville de Corse.

75 343 Population à Ajaccio.
+ 1.5 % variation annuelle moyenne 2016-2022.



Source : INSEE - RP 2022

Définition :

Un ménage regroupe l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Un ménage peut être composé d'aucune, d'une ou de plusieurs familles.

Ajaccio compte **8 898** ménages avec une seule personne (nombre en augmentation constante).
3 992 familles monoparentales.

La population vieillit, en 2022, la part des retraités dans la population a pris 3.4 points par rapport à 2016, et représente **28.9%** des ajacciens.

Les revenus

Le revenu disponible médian par unité de consommation est l'un des plus élevés de l'île avec **23 320€**.

Le revenu disponible annuel médian des locataires du parc privé est de **20 740€/an**.



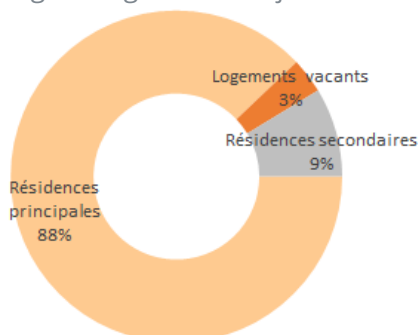
L'habitat à Ajaccio

Ajaccio est le point d'arrivée, en Corse, des nouveaux habitants venant pour beaucoup du continent. Cette population crée ainsi un besoin en logement, en particulier en location dans le parc privé, car le parcours résidentiel commence généralement par le statut de locataire.

31 960 Résidences principales.
+ 1.4 % variation annuelle moyenne
2016-2022.

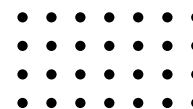
L'augmentation moyenne annuelle du nombre de résidences principales est comparable à celle de la population.

Catégorie logements à Ajaccio



Source : INSEE - RP 2022

Le parc locatif privé

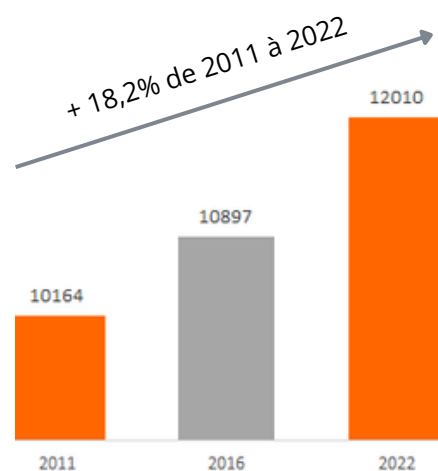


12 010 logements locatifs privés
+ **1.7 %** variation annuelle moyenne 2016-2022

10 766 logements locatifs privés non meublés.

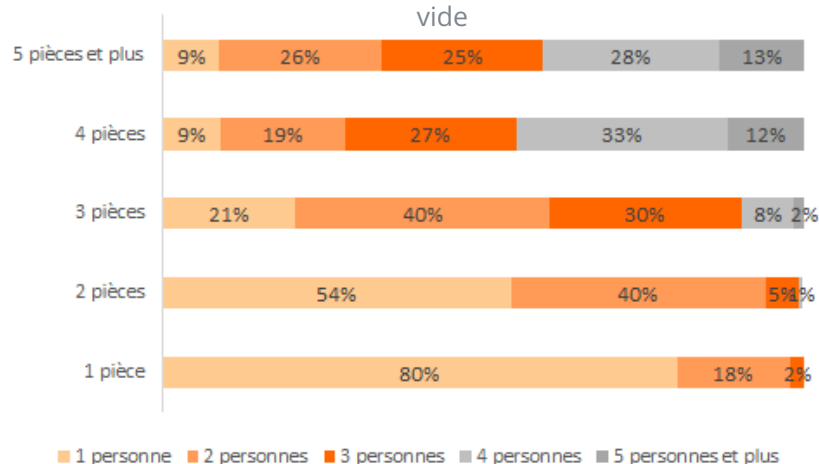
1 244 logements locatifs privés meublés.

Nombre de logements locatifs privés - Ajaccio



Source : INSEE -RP 2022

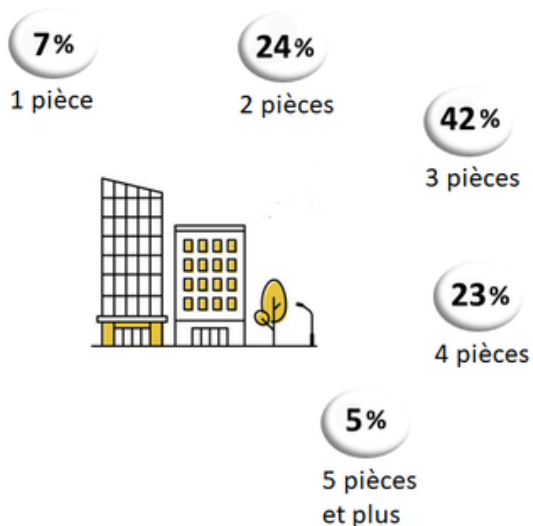
Nombre d'occupants selon le nombre de pièces - locatif privé vide



Source : INSEE -RP 2022

Près de la moitié des T2 est occupée par 2 et 3 personnes. Il existe une sous-occupation de plusieurs grands logements. Il s'agit dans plus d'un cas sur deux de locataires âgés emménagés depuis plus de 20 ans.

Structure du parc locatif



Source : INSEE -RP 2022

A Ajaccio, 96% des locations privées vides sont des appartements.

Le parc locatif privé non meublé est composé à 90% de 2 à 4 pièces. Les petits logements restent peu nombreux bien que très recherchés.

Notes :

.....

.....

.....

.....

.....

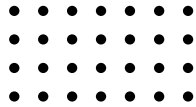
.....

.....

.....

.....

.....



Le niveaux des loyers du parc privé non meublé à Ajaccio

Plusieurs critères ont un effet sur le loyer d'un logement :

- sa nature
- sa taille
- son époque de construction
- son ancienneté d'emménagement
- le quartier où il est situé.

Pour étudier le loyer par quartier, la ville est donc divisée en plusieurs zones qui sont des regroupements d'IRIS*.

IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique qui font référence à la taille de 2000 habitants par maille élémentaire. L'IRIS constitue aujourd'hui la brique de base en matière de diffusion de données infracommunales.

2 533 références collectées sur Ajaccio.

2510 appartements

23 maisons

12 €/m² : Loyer médian global au m² des appartements à Ajaccio.

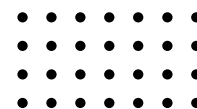
780 € : Loyer mensuel médian des appartements à Ajaccio.

23.5 % du parc locatif privé non meublé d'Ajaccio est observé.

13.5 €/m² : Loyer de marché médian au m² des appartements à Ajaccio.

828 € : Loyer de marché mensuel médian des appartements à Ajaccio.

Éléments de lecture

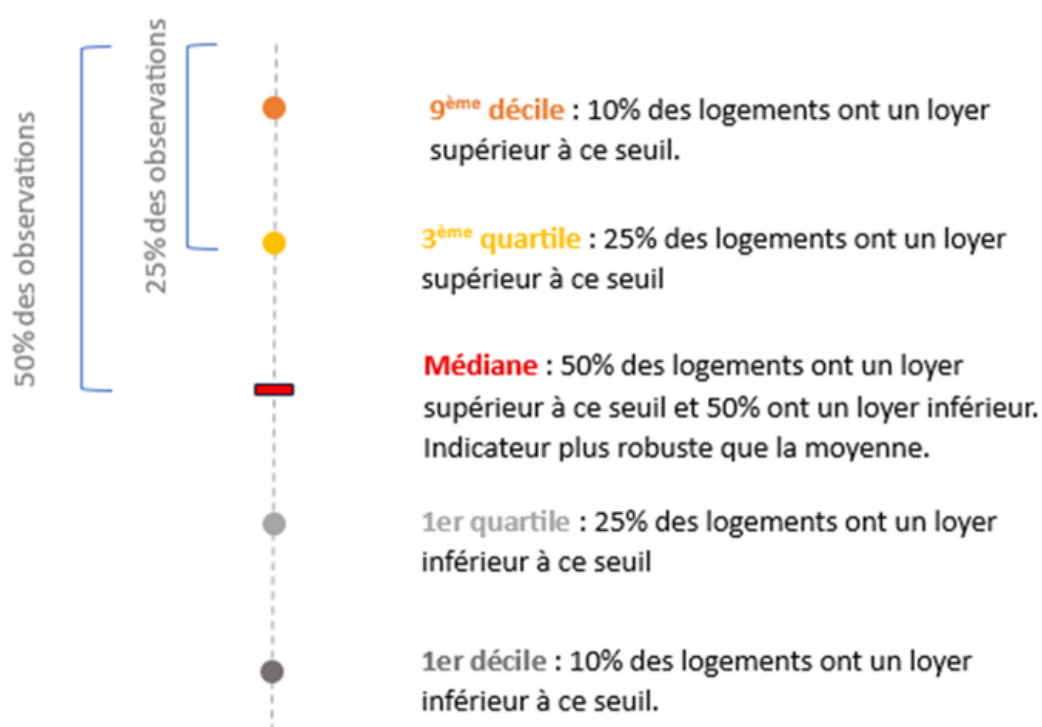


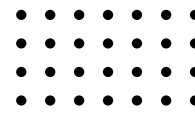
Les résultats observés sont obtenus à partir des logements **locatifs du parc privé non meublés** occupés au **1er janvier 2025**.

Ces résultats sont répartis selon les 5 indicateurs statistiques essentiels et structurant la distribution.

L'indicateur principal retenu, est celui de la Médiane, car il est plus robuste que la moyenne, et ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes.

Les loyers retenus sont les loyers hors charges.





Les niveaux de loyers

Etant donné le nombre limité de maisons recueilli, l'analyse se concentrera sur les **2 510** appartements collectés.

Les maisons collectées sont très spacieuses et affichent souvent des loyers dépassant les 1 500€.

12€/m²

Loyer global
médian
Ajaccio

Ce loyer représente le loyer médian de l'ensemble des appartements occupés au 1er janvier 2025, quelle que soit sa taille, la date d'entrée du locataire, sa localisation...

Les petits logements plus chers au m²

La moitié des appartements d'une pièce est louée plus de **540 €/mois**.

Le loyer au m² passe du simple au double entre les T5 et plus et les T1.

20 €/m²

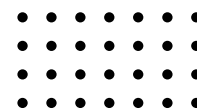
appartements
de moins de
30 m²

Loyers médian des appartements

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Nbre de références	355	799	840	452	64	2 510
1er décile	13,3 €	10,8 €	8,7 €	8,2 €	6,0 €	8,7 €
Loyer médian	18,6 €	14,5 €	11,3 €	10,3 €	9,9 €	12,0 €
9ème décile	21,9 €	18,1 €	14,9 €	13,6 €	13,0 €	17,1 €
Loyer mensuel médian	540 €	680 €	800 €	928 €	980 €	780 €
Surface moyenne	30 m ²	48 m ²	71 m ²	91 m ²	111 m ²	69 m ²

La rareté de l'offre des petits appartement entraine une tension sur ce segment de marché, ce qui a pour effet de faire grimper les loyers. La demande reste soutenue, les candidats seuls, dont les revenus se situent autour du SMIC, voire légèrement au-dessus, rencontrent des difficultés à trouver un loyer qui leur convienne.

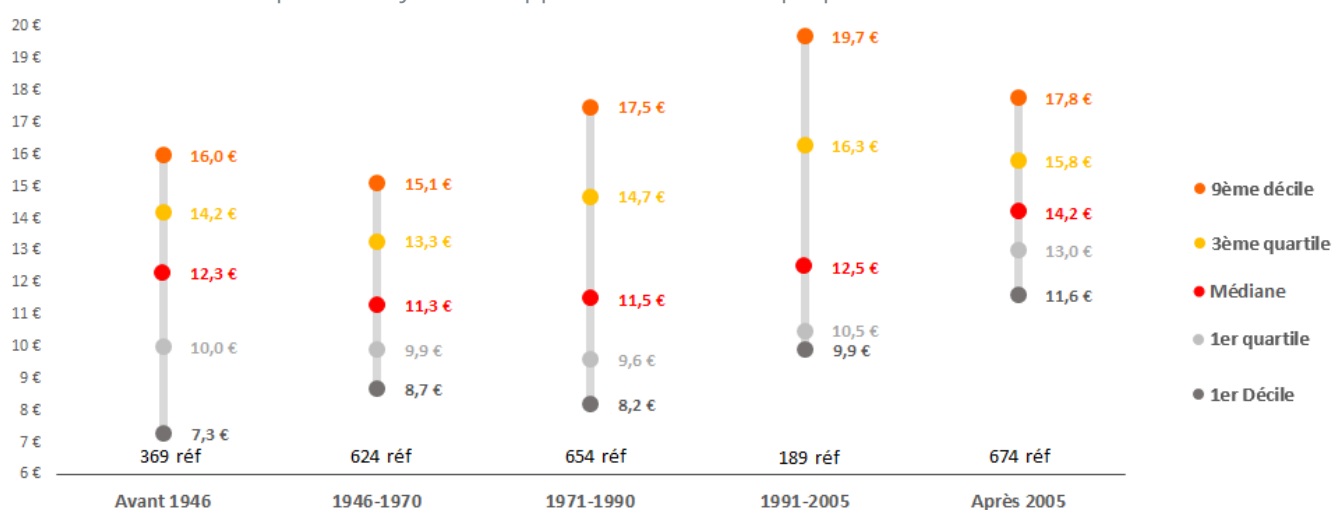
Les loyers selon l'âge du bâti



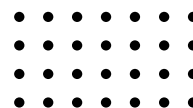
La construction massive d'immeubles à Ajaccio a considérablement étoffé le marché avec de nombreux nouveaux appartements. Ces programmes incluent des appartements occupés par leurs propriétaires ainsi que d'autres disponibles à la location.

En effet en 2022, un pic des loyers a été observé en raison, notamment, de l'arrivée de ces logements neufs, souvent loués dans le cadre du dispositif Pinel.

Dispersion loyers des appartements selon époque de construction



Un décroché du loyer au m² est observé pour les logements récents. Le loyer médian au m² des biens construits après 2005 (sur Ajaccio l'époque est plutôt après 2010), est quasiment au niveau du plafond de loyer pinel, qui s'élève à 14.49€/m² en 2025.



Le loyer de marché à Ajaccio

Définitions :

Loyer stable : loyer des biens occupés par le même locataire depuis plus d'un an.

Loyer de marché : loyer des biens dans lesquels le locataire a emménagé dans l'année (en 2024 et jusqu'à juin 2025).

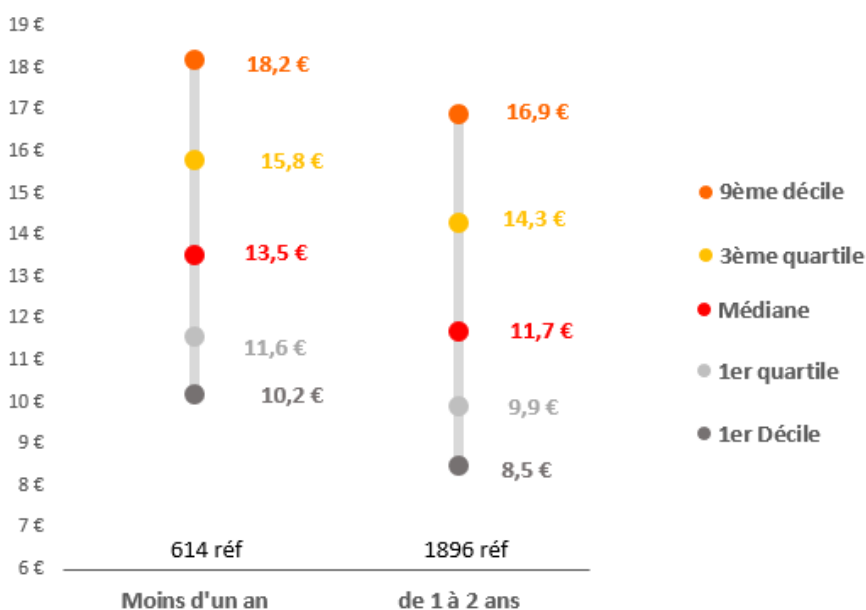
13.5 €/m²

loyer de marché
des
appartements

Le loyer de marché est le loyer de référence qui sert de repère pour les candidats désirant s'installer à Ajaccio, mais aussi pour la mise en location d'un nouvel appartement.

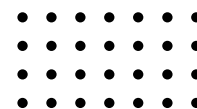
Cet indicateur permet également les comparaisons avec les plafonds de loyers fixés dans le cadre des dispositifs fiscaux.

Dispersion loyer de marché - loyer stable



Un écart de 2 euros est observé entre le loyer de marché médian au m² et le loyer stable.

A Ajaccio, un appartement est loué, dans un cas sur deux plus de **828€**, toute typologie confondue.



Les loyers de marché des appartements par typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
Nbre de références	89	226	190	109
1er décile	14,0 €	12,1 €	9,8 €	10,0 €
Loyer médian	18,6 €	15,7 €	12,5 €	12,0 €
9ème décile	22,2 €	18,3 €	15,6 €	15,0 €
Loyer mensuel médian	543 €	749 €	870 €	1103 €
Surface moyenne	31 m ²	47 m ²	72 m ²	95 m ²

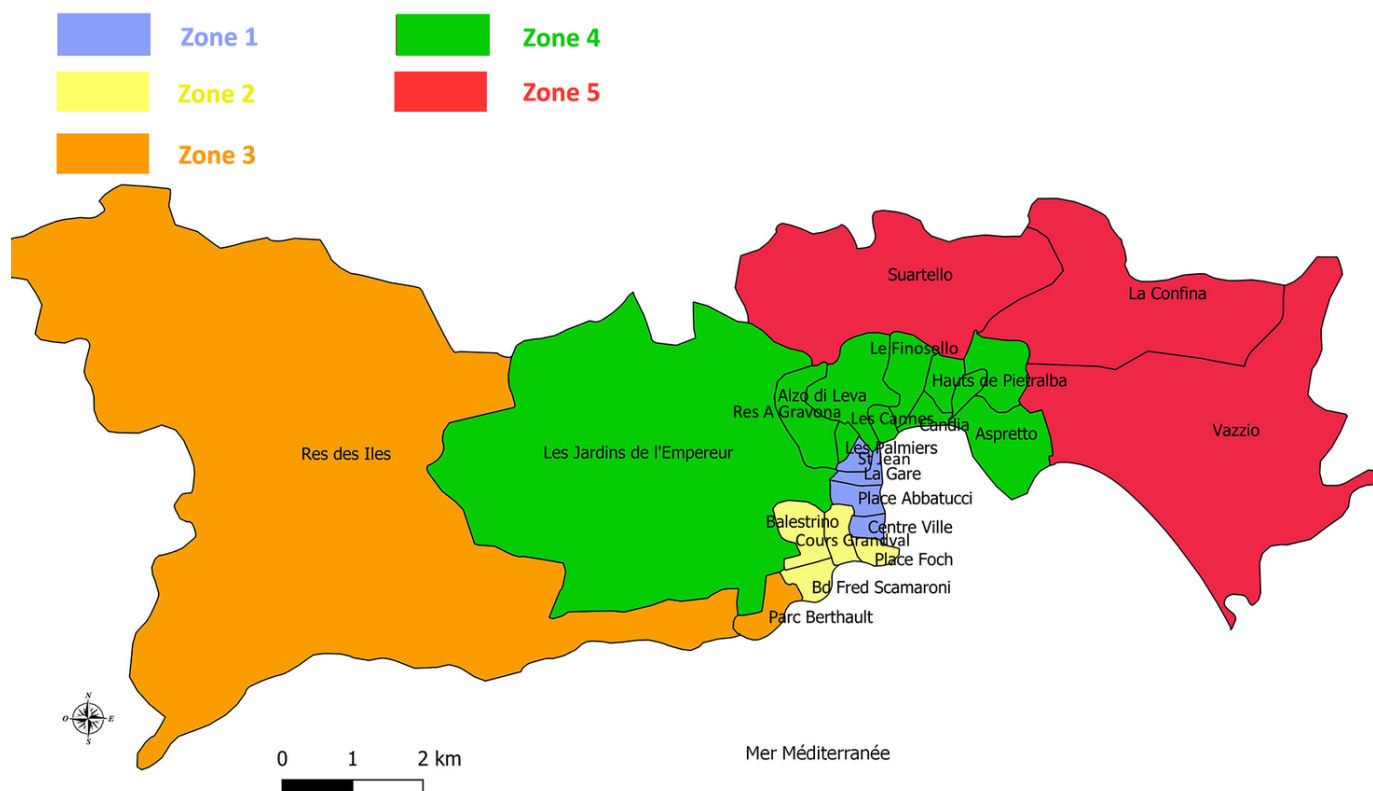
50% des T1 se louent plus de 543€/mois et la moitié des T2 plus de 749€/mois. Il s'avère donc difficile pour un candidat seul d'accéder à ces locations.

Pour une famille, si le projet est de louer un 3 ou 4 pièces, le loyer sera dans la moitié des cas supérieur à 870€/mois.

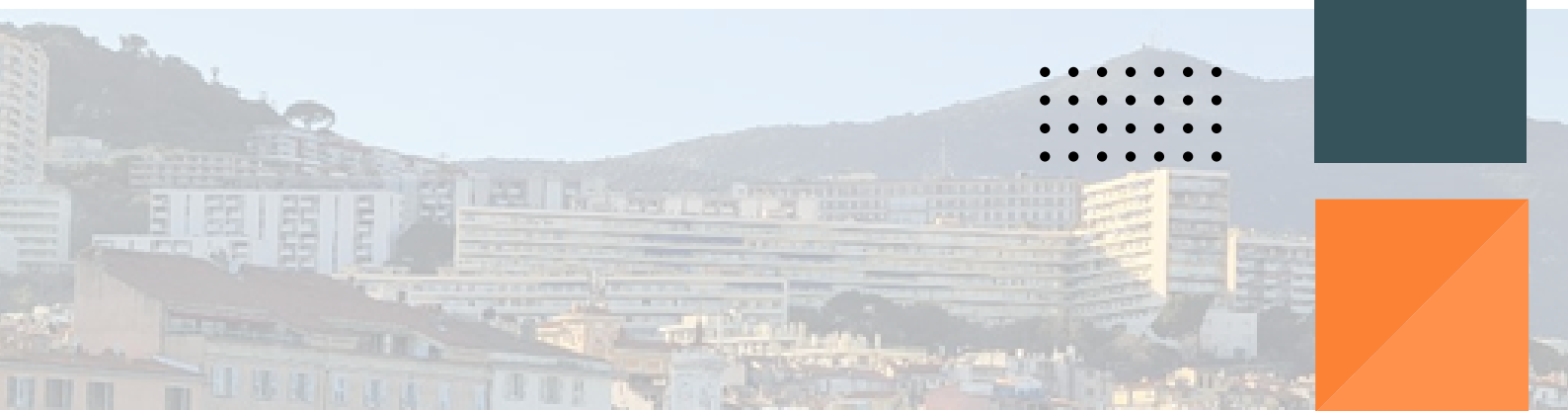
Les loyers par zone

En 2018, après avoir initialement divisé la ville en trois zones, il a été décidé d'élargir cette division à cinq zones. Ce regroupement a été réalisé en tenant compte des dynamiques de quartier ainsi que du regroupement des niveaux de loyers similaires.

Les zones



- **Zone 1** : Centre-ville – Place Abbattu – La Gare et Saint Jean.
- **Zone 2** : Boulevard Fred Scamaroni – Cours Grandval – Place Foch – Balestrino.
- **Zone 3** : Résidence des Iles – Parc Berthault.
- **Zone 4** : Les Jardins de l'Empereur – Rés. A. Gravona – Les Palmiers – Les Cannes – Candia – Alzo di Leva – Le Finosello – Avenue Maréchal Juin – Avenue Franchini – Aspretto – Hauts de Pietralba.
- **Zone 5** : Suartello – La Confina – Vazzio.



Zone 1



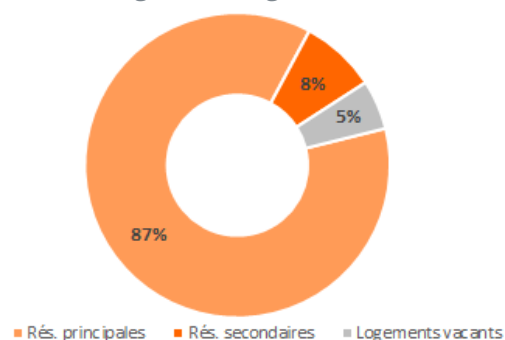
La **Zone 1** regroupe : Centre ville – Place Abbattucci
- la Gare et Saint Jean

10 283 : nombre d'habitants

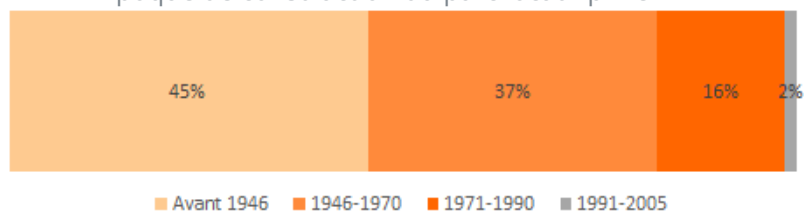
4 560 : Résidences principales

1 750 : Locations privées non meublées

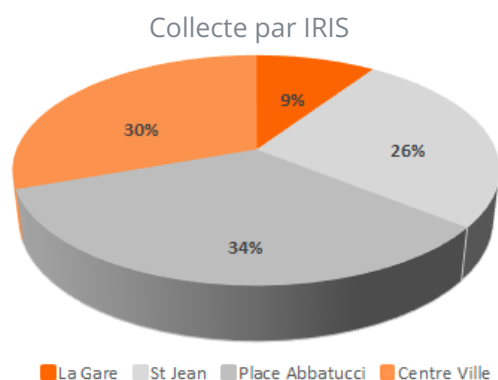
Catégorie de logements



Epoque de construction du parc locatif privé



La **Zone 1** compte 5 229 logements occupés à 87% en résidence principale. Il s'agit d'un parc ancien.



456 références collectées réparties sur l'ensemble des IRIS.

11.3 €/m²

loyer médian des appartements de la zone 1

Les loyers selon le nombre de pièces

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Nbre de références	61	126	153	116	456
1er décile	11,6 €	11,6 €	8,7 €	7,1 €	8,1 €
Loyer Médian	16,2 €	13,9 €	10,8 €	10,0 €	11,3 €
9ème décile	23,2 €	18,6 €	14,9 €	13,2 €	16,0 €
Loyer mensuel médian	506 €	699 €	800 €	936 €	800 €
Surface moyenne	29 m²	47 m²	71 m²	96 m²	73 m²

La collecte des appartements d'une pièce est faible, due à la taille réduite, du parc de cette typologie.

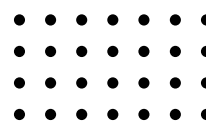
La moitié des appartements est louée plus de 800€ tous critères confondus.

Les loyers selon l'âge du bâti

Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nbre de références	238	136	75	0	7
1er décile	7,9 €	7,5 €	9,6 €	ns	ns
Loyer Médian	11,5 €	10,8 €	11,5 €	ns	ns
9ème décile	15,9 €	15,1 €	17,1 €	ns	ns
Loyer mensuel médian	800 €	800 €	790 €	ns	ns
Surface moyenne	74 m²	74 m²	69 m²	ns	ns

A l'image du parc, la collecte sur la zone 1 compte beaucoup de logements dans des immeubles anciens. Le loyer médian, quelle que soit l'époque de construction, reste au dessus de 800€ mensuel, mais il s'agit du centre ville avec toutes les commodités à proximité et les logements sont individuellement rénovés pour la plupart.

Le loyer de marché



Appartements	Loyer stable	Loyer de marché
Nbre de références	364	92
1er décile	7,7 €	9,2 €
Loyer Médian	11,2 €	12,4 €
9ème décile	15,9 €	16,7 €
Loyer mensuel médian	800 €	785 €
Surface moyenne	74 m ²	68 m ²

Le loyer de marché médian sur la zone 1 s'élève à **12.7€/m²** et près de **800€** mensuel.

Zone 2



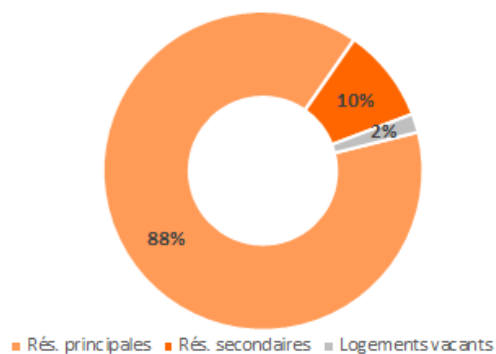
La **Zone 2** regroupe : Bd Fred Scamaroni – Cours Grandval– Place Foch – Balestrino

11 424 : nombre d'habitants

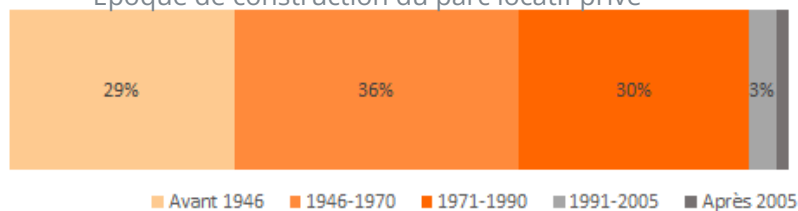
4 789 : Résidences principales

1 639 : Locations privées non meublées

Catégorie de logements

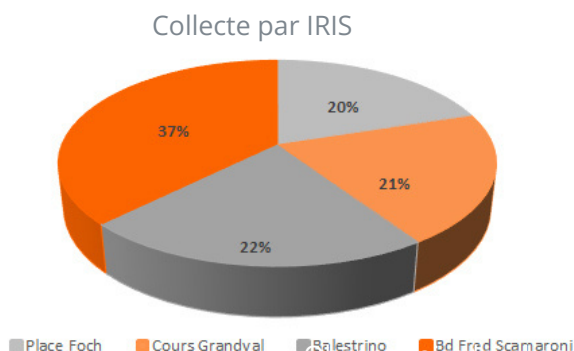


Epoque de construction du parc locatif privé



La **Zone 2** compte 5 408 logements occupés à 88% en résidence principale. 10% des logements sont des résidences secondaires au sens de l'INSEE.

Le parc compte peu d'immeubles récents.



393 références collectées réparties équitablement sur l'ensemble des IRIS.

12.9 €/m²
loyer médian des appartements de la zone 2

Les loyers selon le nombre de pièces

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Nbre de références	64	97	132	100	393
1er décile	12,0 €	11,6 €	10,0 €	8,9 €	9,9 €
Loyer Médian	18,4 €	15,0 €	12,6 €	11,4 €	12,9 €
9ème décile	24,7 €	19,4 €	16,0 €	15,2 €	18,4 €
Loyer mensuel médian	518 €	680 €	915 €	1 130 €	892 €
Surface moyenne	30 m ²	48 m ²	75 m ²	102 m ²	73 m ²

les appartements d'une et deux pièces sont peu nombreux sur ce quartier.
La moitié des appartements sont loués plus de **892€** tous critères confondus.

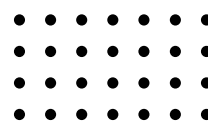
Les loyers selon l'âge du bâti

Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nbre de références	102	156	116	8	11
1er décile	9,1 €	10,0 €	9,0 €	ns	ns
Loyer Médian	13,0 €	12,5 €	13,7 €	ns	ns
9ème décile	16,7 €	18,5 €	18,1 €	ns	ns
Loyer mensuel médian	802 €	853 €	970 €	ns	ns
Surface moyenne	73 m ²	72 m ²	79 m ²	ns	ns

Les logements des années 70 sont plus grands. Le loyer médian des appartements dans les immeubles années 70 est de **970€/mois**.

Le loyer médian au m² est de **13,7€** pour les appartements de cette époque.

Le loyer de marché



Appartements	Loyer stable	Loyer de marché
Nbre de références	308	85
1er décile	9,9 €	10,0 €
Loyer Médian	12,6 €	14,1 €
9ème décile	18,2 €	18,7 €
Loyer mensuel médian	849 €	1 035 €
Surface moyenne	72 m ²	80 m ²

Le loyer de marché médian sur la zone 2 s'élève à **14.1€/m²** et près de **1 035€** mensuel.



Zone 3



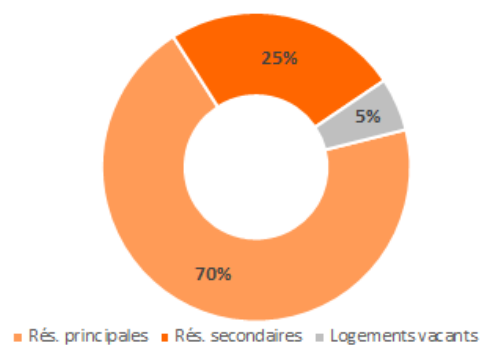
La **Zone 3** regroupe : Résidence des Iles – Parc Berthault.

7 965 : nombre d'habitants

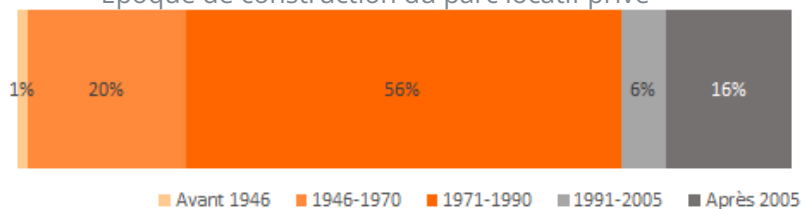
3 954 : Résidences principales

1 318 : Locations privées non meublées

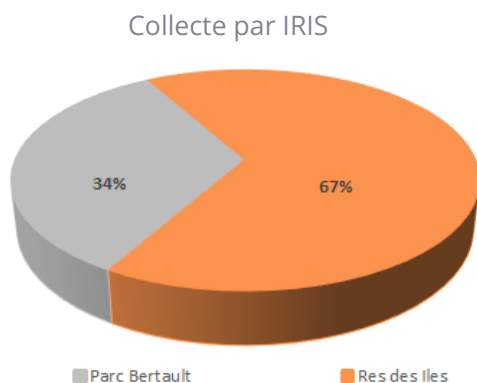
Catégorie de logements



Epoque de construction du parc locatif privé



La **Zone 3** compte **5 660** logements occupés à 70% en résidence principale. Un quart des logements concerne des résidences secondaires.



400 références collectées
réparties équitablement sur
l'ensemble des IRIS.

14.7 €/m²
loyer médian des
appartements de
la zone 3

Les loyers selon le nombre de pièces

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Nbre de références	65	163	96	76	400
1er décile	13,3 €	13,0 €	11,5 €	10,1 €	11,6 €
Loyer Médian	17,5 €	15,6 €	13,3 €	12,3 €	14,7 €
9ème décile	21,4 €	19,6 €	17,2 €	15,7 €	19,7 €
Loyer mensuel médian	578 €	772 €	920 €	1 242 €	862 €
Surface moyenne	31 m ²	48 m ²	72 m ²	101 m ²	66 m ²

Les appartements d'une pièce sont loués dans la moitié des cas plus de 17.5€/m².

La moitié des appartements est louée plus de **862€** tous critères confondus mais avec une surface moyenne plus faible.

La zone 3 compte majoritairement des types 2 en location qui se louent pour moitié plus de 772€/mois.

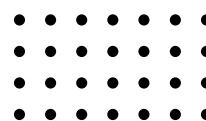
Les loyers selon l'âge du bâti

Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nbre de références	1	36	148	137	78
1er décile	ns	ns	10,8 €	11,8 €	12,8 €
Loyer Médian	ns	ns	14,4 €	15,9 €	14,7 €
9ème décile	ns	ns	17,6 €	21,1 €	19,4 €
Loyer mensuel médian	ns	ns	909 €	826 €	896 €
Surface moyenne	ns	ns	69 m ²	56 m ²	73 m ²

Sur cette partie de la ville d'Ajaccio il n'existe pas d'anciennes constructions.

Quelle que soit l'époque de construction, le loyer médian mensuel est proche des 900€.

Le loyer de marché

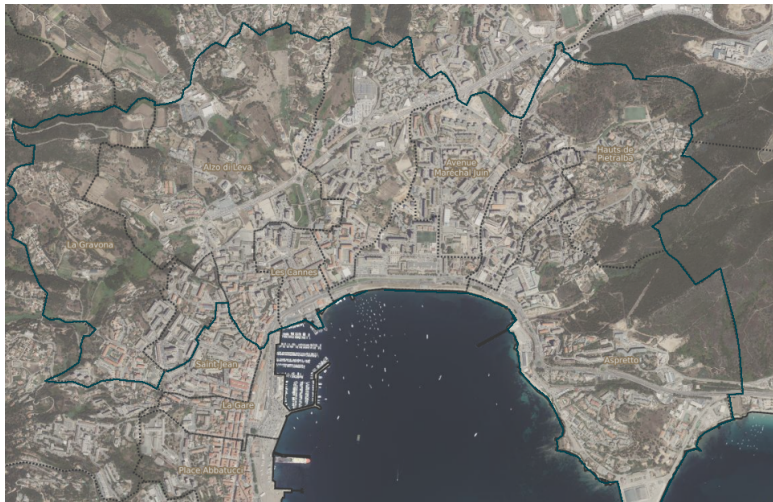


Appartements	Loyer stable	Loyer de marché
Nbre de références	313	87
1er décile	11,6 €	11,7 €
Loyer Médian	14,5 €	15,1 €
9ème décile	19,7 €	19,2 €
Loyer mensuel médian	852 €	862 €
Surface moyenne	65 m ²	70 m ²

Le loyer de marché médian sur cette zone s'élève à **15.1€/m²**. Il s'agit de la zone la plus chère.

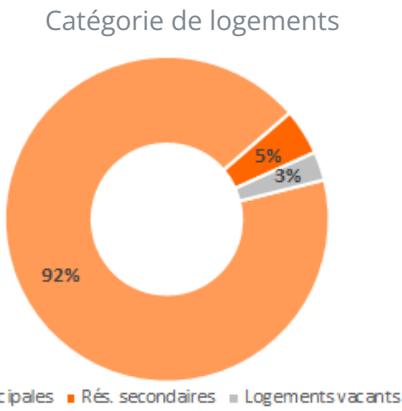
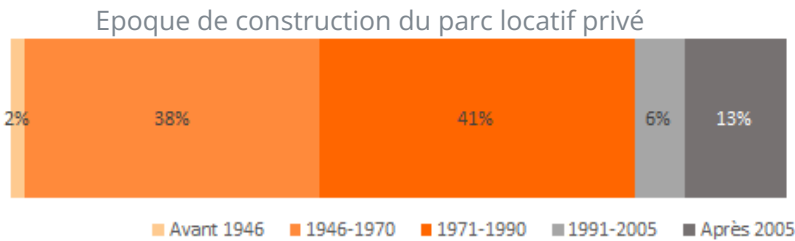


Zone 4



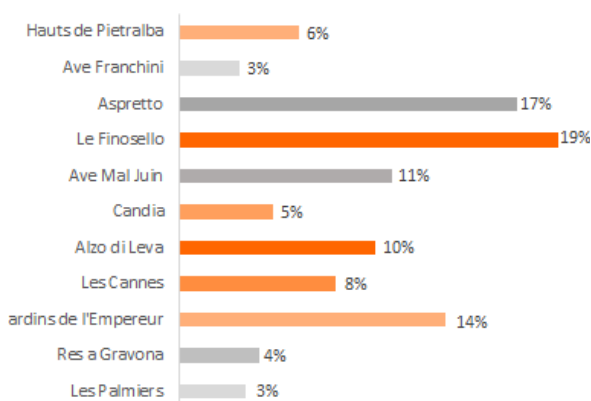
La **Zone 4** regroupe Les Jardins de l'Empereur – Rés. A. Gravona – Les Palmiers– Les Cannes – Candia – Alzo di Leva – Le Finosello – Avenue Maréchal Juin – Avenue Franchini – Aspretto - Hauts de Pietralba

33 804 : nombre d'habitants
14 617 : Résidences principales
4 945 : Locations privées non meublées



La **Zone 4** compte 15 790 logements occupés en quasi totalité en résidence principale.

Collecte par IRIS



886 références collectées réparties sur l'ensemble des IRIS.

11.0 €/m²

loyer médian des appartements de la zone 4

Les loyers selon le nombre de pièces

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Nbre de références	108	265	338	175	886
1er décile	15,5 €	10,1 €	8,0 €	6,8 €	8,2 €
Loyer Médian	19,3 €	14,1 €	10,8 €	9,5 €	11,0 €
9ème décile	21,8 €	17,0 €	13,1 €	11,8 €	15,7 €
Loyer mensuel médian	540 €	633 €	735 €	859 €	721 €
Surface moyenne	29 m²	47 m²	69 m²	89 m²	67 m²

Il s'agit de la zone la moins chère sur la ville mais les appartements d'une pièce restent sur un loyer médian élevé avec **19,3€/m²**.

Dans l'ensemble, la moitié des appartements est louée plus de **721€**, tous critères confondus. La surface moyenne est de 67 m².

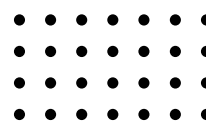
Les loyers selon l'âge du bâti

Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nbre de références	27	292	300	37	230
1er décile	ns	9,0 €	6,8 €	ns	11,3 €
Loyer Médian	ns	11,1 €	10,2 €	ns	14,3 €
9ème décile	ns	14,3 €	18,3 €	ns	17,2 €
Loyer mensuel médian	ns	684 €	732 €	ns	736 €
Surface moyenne	ns	62 m²	72 m²	ns	58 m²

Dans cette zone de la ville la majorité des immeubles date des années 70, sur le haut de la zone, de grands ensembles récents ont été construits.

Dans ces nouvelles constructions, le loyer médian par m² s'élève à 14,3€

Le loyer de marché



Appartements	Loyer stable	Loyer de marché
Nbre de références	696	190
1er décile	8,0 €	9,9 €
Loyer Médian	10,8 €	12,6 €
9ème décile	15,1 €	18,6 €
Loyer mensuel médian	710 €	798 €
Surface moyenne	67 m ²	62 m ²

Le loyer de marché médian de la zone 4 est proche de celui de la zone 1 avec **12.6€/m²**.

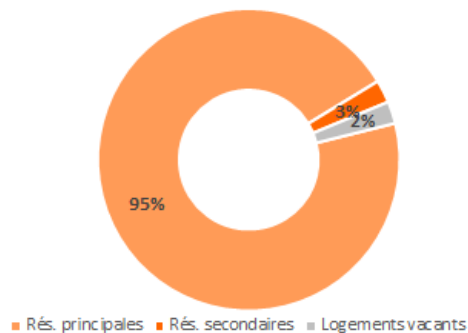
Zone 5



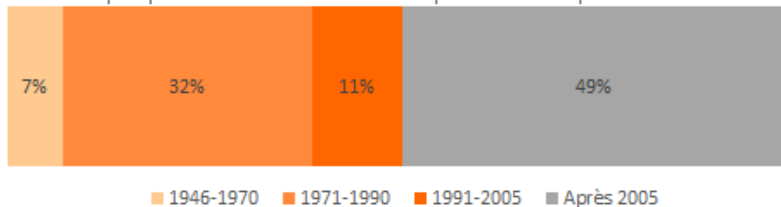
La **Zone 5** regroupe Suartello– La Confina – Vaggio.

11 658 : nombre d'habitants
4 041 : Résidences principales
1 074 : Locations privées non meublées

Catégorie de logements

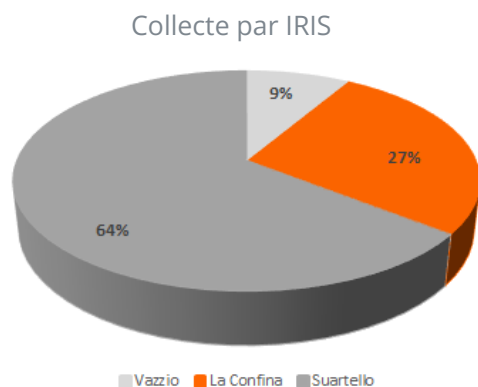


Epoque de construction du parc locatif privé



La **Zone 5** compte **4 245** logements qui ne sont pratiquement que des résidences principales.

La moitié du parc locatif privé est récent.



363 références collectées réparties sur l'ensemble des IRIS mais avec peu de données sur Vazzio.

13.7 €/m²

loyer médian des appartements de la zone 5

Les loyers selon le nombre de pièces

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Nbre de références	56	143	117	47	363
1er décile	12,4 €	11,1 €	11,7 €	ns	11,3 €
Loyer Médian	17,0 €	15,1 €	13,2 €	ns	13,7 €
9ème décile	19,5 €	17,5 €	15,0 €	ns	17,3 €
Loyer mensuel médian	579 €	694 €	899 €	ns	791 €
Surface moyenne	33 m²	47 m²	67 m²	ns	61 m²

Avec la zone 3, la zone 5 est la plus chère de la ville avec **13.7€/m²**.

Les logements, souvent dans des résidences récentes, sont en moyenne moins grands (61m²) entraînant un loyer mensuel médian de **791€**.

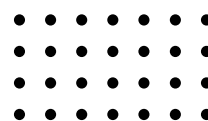
Les loyers selon l'âge du bâti

Appartements	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Nbre de références	0	3	11	6	343
1er décile	ns	ns	ns	ns	12,0 €
Loyer Médian	ns	ns	ns	ns	14,1 €
9ème décile	ns	ns	ns	ns	17,6 €
Loyer mensuel médian	ns	ns	ns	ns	796 €
Surface moyenne	ns	ns	ns	ns	60 m²

Les données collectées concernent seulement des logements récents. En effet l'ensemble des programmes construits depuis une quinzaine d'années sont groupés sur cette zone.

Le loyer médian dans ces programmes, suit le plafond de loyer du dispositif Pinel avec **14.1€/m²**.

Le loyer de marché



Appartements	Loyer stable	Loyer de marché
Nbre de références	207	156
1er décile	11,1 €	12,0 €
Loyer Médian	13,7 €	13,6 €
9ème décile	17,1 €	17,6 €
Loyer mensuel médian	736 €	879 €
Surface moyenne	59 m ²	64 m ²

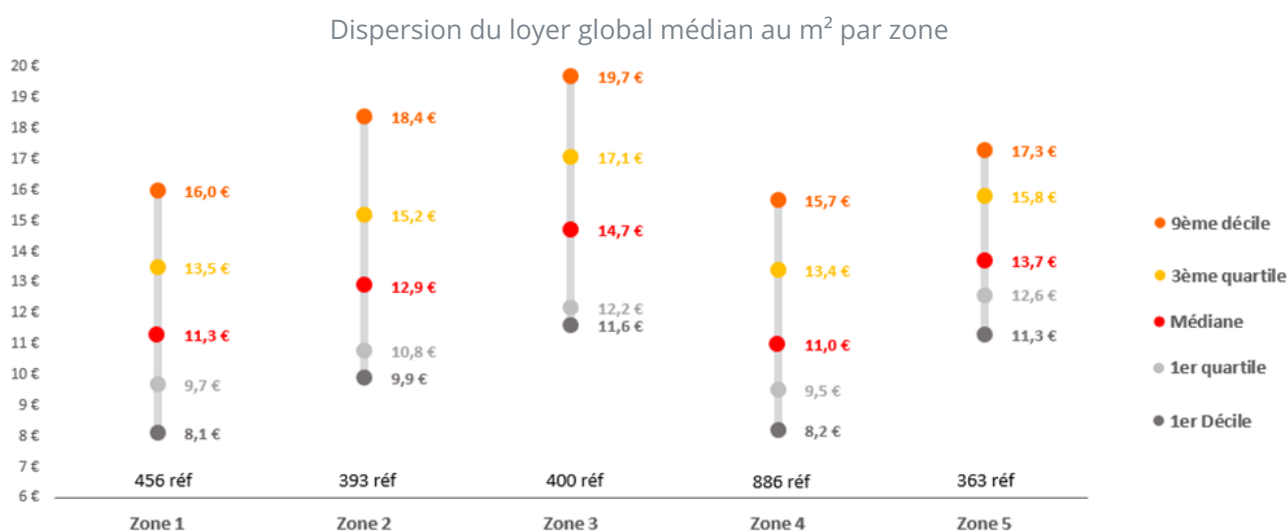
Le loyer de marché médian de la zone 5 est le même que le loyer stable. En effet il s'agit de résidences récentes, le loyer est fixé dans le cadre du dispositif Pinel, même si les locataires sont là depuis quelques années.

Le loyer de marché s'élève à **13.6€/m²**. La moitié des biens, tous types confondus, se loue plus de **879€** par mois.

Un deux pièces se loue dans un cas sur deux plus de 750€/mois, ce qui suppose des revenus mensuels supérieurs à 2250€ pour accéder à ce loyer.



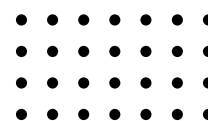
L'ensemble des zones



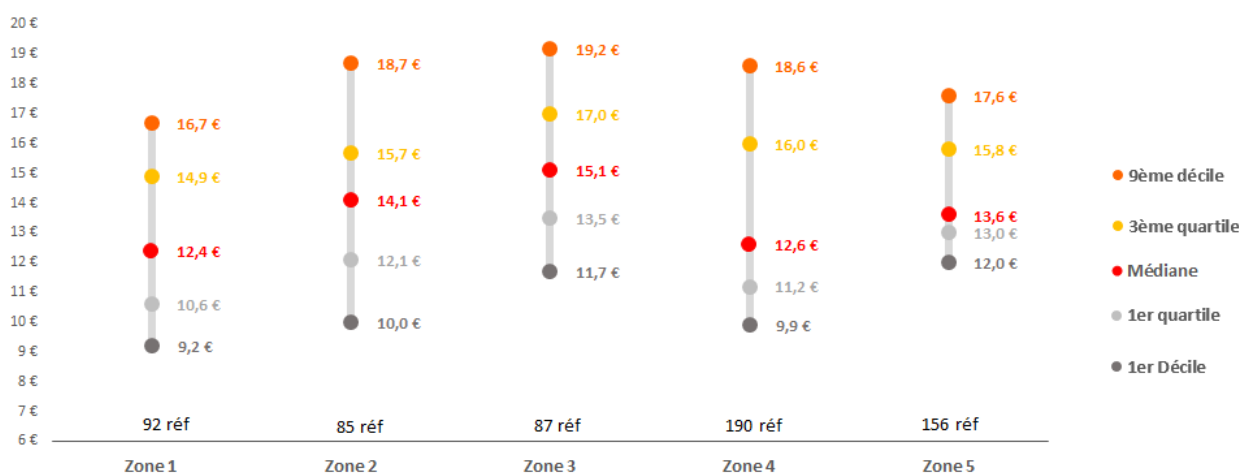
La zone 3 (côté Est de la ville) reste la plus chère, suivie de la zone 5 (La rocade - Vazzio).

Loyer global par zone - 2020 - 2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zone 1	9,50 €	10,00 €	11,20 €	11,40 €	11,60 €	11,30 €
Zone 2	11,20 €	12,10 €	12,70 €	12,80 €	13,10 €	12,90 €
Zone 3	12,90 €	12,30 €	13,00 €	13,60 €	13,80 €	14,70 €
Zone 4	10,40 €	10,50 €	10,70 €	11,10 €	11,00 €	11,00 €
Zone 5	12,30 €	12,50 €	12,60 €	13,00 €	13,00 €	13,70 €



Dispersion du loyer de marché médian au m² par zone



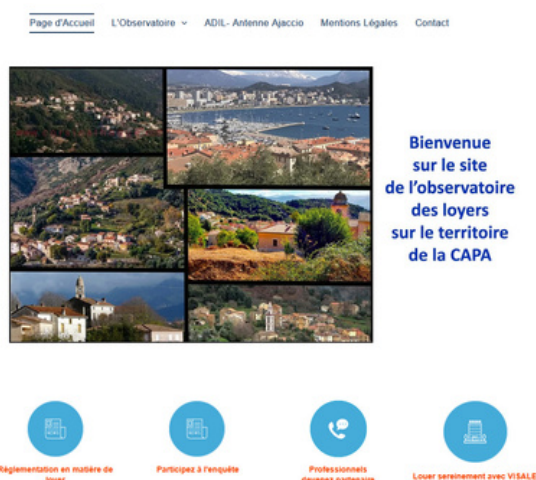
Loyer de marché par zone - 2020 - 2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zone 1	10,00 €	10,40 €	12,90 €	13,90 €	13,70 €	12,40 €
Zone 2	13,10 €	13,70 €	13,20 €	13,90 €	15,20 €	14,10 €
Zone 3	14,70 €	13,10 €	15,30 €	16,30 €	15,40 €	15,10 €
Zone 4	11,00 €	11,40 €	11,90 €	12,20 €	11,70 €	12,60 €
Zone 5	12,90 €	12,90 €	12,80 €	13,60 €	13,80 €	13,60 €

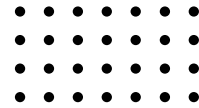
Conclusion

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

Nous remercions également les particuliers qui ont accepté de nous répondre lors de l'enquête téléphonique.



Tous les résultats et les études complémentaires sont accessibles sur le site local de l'observatoire des loyers : <https://www.observatoire-des-loyers-2a.org/>



Directrice de Publication : Lucienne GERONIMI

Réalisation et rédaction : Annie HILAND

Immeuble Panero

Boulevard Dominique Paoli

20090 AJACCIO

04 95 20 85 25

adil.2a@orange.fr

www.adil20.org

