



Mot de Monsieur le Vice-président délégué à la Politique de l'Habitat à la CAB

Depuis trois ans maintenant, l'Observatoire des Loyers aide la Communauté d'agglomération de Bastia à mettre en place des politiques d'habitat efficaces, pertinentes et correspondant aux besoins réels de notre territoire.

Grâce à ce travail, nous disposons de données et de chiffres affinés sur le marché du logement privé dans le Grand Bastia qui permettront à la CAB de mettre en place une stratégie efficace s'inscrivant dans les axes de développement du Programme local de l'habitat. En finançant et en s'impliquant dans cet Observatoire, la Communauté d'agglomération s'affirme comme un acteur majeur de l'habitat.

Je tiens à remercier l'ensemble des acteurs mobilisés qu'il s'agisse des syndicats de copropriété, des agences immobilières, des communes, de l'ADIL ou de l'Etat. Grâce à cette collaboration public/privé, nous pourrons tous ensemble disposer des informations adéquates pour aider les habitants dans leur parcours de logement et in fine créer les conditions d'un accès au logement facilité pour tous.

Pierre SAVELLI

Vice-président délégué

à la Politique de l'Habitat à la CAB

Maire de Bastia

Mot de Monsieur le Président de l'ADIL

Le tout jeune président que je suis ne peut que se réjouir d'être associé à l'excellent travail produit par l'observatoire des loyers de l'antenne de Bastia dont la collecte 2021 est pour la troisième année en augmentation.

Mais passé très vite le légitime sentiment de fierté, je veux vous faire part de mon inquiétude quant aux zones de turbulences que nos sociétés risquent de traverser les mois, voire les années qui viennent.

En effet le contexte géopolitique et son corolaire de crises - énergétique, alimentaire et bien entendu humanitaire, provoqueront à n'en pas douter une onde de chocs qui n'épargnera pas notre région.

Victimes collatérales de cette situation : les ménages précaires, qui devront faire l'objet de toutes nos attentions.

C'est pour cela que les travaux de l'observatoire, trouveront encore plus, toute leur légitimité à guider le choix des élus que nous sommes et nous permettre d'identifier les voies et les moyens d'atténuer les difficultés d'une population déjà en souffrance.

Oghje piu che mai, é forza ancu di piu dumane, l'alloghju ha da esse in core di e notre preoccupazione. Di fattu, so cunvintu chi quest'arnese sera di sicuru, un aiutu maio per noi tutti, di manera à esse sempre piu vicinu à i piu debuli.

U Presidente di l'ADIL

Julien PAOLINI

SOMMAIRE

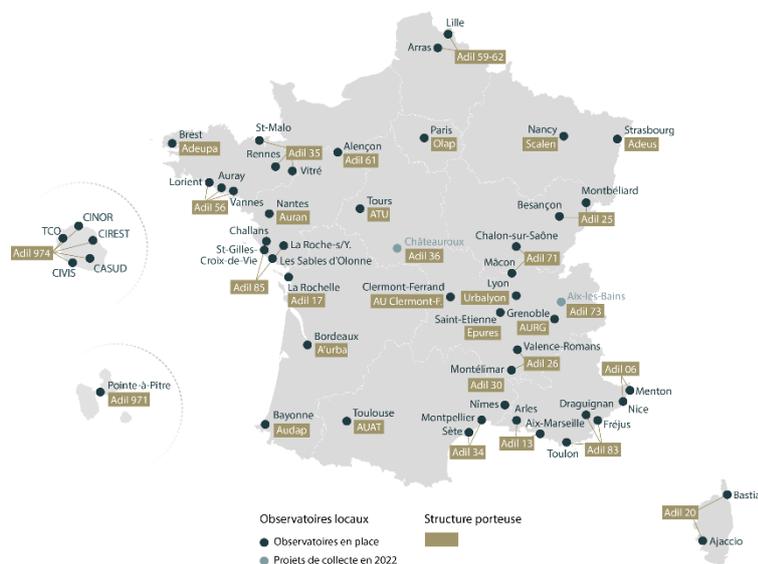
Avant-Propos	5
Une méthodologie ancrée, fiable et commune	6
Le territoire observé	8
L’habitat à l’échelle de l’Unité Urbaine de Bastia	10
Le parc locatif privé : un rôle important	12
Les loyers du parc locatif privé en 2021	14
Un territoire entièrement couvert	15
Les loyers selon les différentes caractéristiques	16
Les charges	22
Regard sur les autres OLL grâce à une méthodologie commune	23
Pour conclure	23

Avant Propos

La création de l'observatoire des loyers :

Sous l'impulsion du ministère en charge du logement, le réseau des observatoires locaux des loyers, a vu le jour en 2013. La loi ALUR du 24 mars 2014 a défini un cadre d'agrément pour les

observatoires, qui a été précisé par des textes réglementaires. Ce réseau comptait alors 19 observatoires. Aujourd'hui il a quasiment doublé pour atteindre 32 observatoires couvrant 55 territoires.



Le développement de l'observatoire sur la Corse :

L'antenne d'Ajaccio de l'Adil de Corse a été sollicitée pour porter et animer l'observatoire des loyers sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien fin 2016. Début 2019, l'antenne de Bastia a également rejoint le réseau.

L'observatoire, un outil au service de tous :

La connaissance du marché locatif sur la zone urbaine Bastiaise est indispensable pour engager des réflexions sur les actions à mener et politiques à mettre en place. Ainsi les OLL sont de véritables outils d'aide à la décision. Ils sont également une source d'informations pour les professionnels du logement, les particuliers, propriétaires bailleurs, investisseurs ou les futurs locataires.

L'observatoire, le résultat d'une collaboration :

Cet observatoire ne peut exister sans :

- d'une part le soutien financier de l'Etat et de la Communauté d'Agglomération Bastiaise,
- d'autre part la participation des professionnels de l'immobilier qui contribuent en fournissant leurs données ainsi que les particuliers qui acceptent de répondre aux enquêtes.

Une méthodologie ancrée, fiable et commune

Chaque OLL, qu'il soit porté par une ADIL ou une agence d'Urbanisme doit respecter un cahier des charges avec une méthodologie commune à tous les observatoires. Faire partie du réseau des OLL permet d'échanger et travailler sur les méthodes de traitement et réflexions à développer. Ce réseau apporte également un appui technique sur le traitement des données.

➤ Les objectifs

Tous les ans, la collecte en gestion directe et en gestion déléguée doit répondre à des objectifs, fixés par l'ANIL à partir du parc locatif privé non meublé.

Pour 2021 les objectifs de collecte sont :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Dont maisons
Gestion déléguée	63	247	455	284	74	151
Gestion directe	13	49	91	57	15	30

Ces objectifs avec leur répartition permettent d'obtenir une bonne fiabilité des résultats. Ainsi 1123 locations non meublées devaient être collectées auprès des professionnels et 225 auprès des particuliers.

Les logements étudiés sont les logements locatifs du secteur privé occupés au 1^{er} janvier de l'année 2021 sur l'ensemble des 7 communes de l'Unité Urbaine de Bastia. Sont exclus de la collecte :

- Les logements loi 1948,
- Les logements HLM,
- Les logements communaux,
- Les locations saisonnières.

➤ La collecte

La collecte auprès des professionnels est réalisée par transmission des fichiers.

Pour les agences FNAIM, il existe une passerelle entre la FNAIM et l'ANIL, permettant la transmission des données mais sur l'Unité Urbaine, le transfert des données n'est pas réalisé via le serveur de la FNAIM

Les données sont prétraitées, les informations obligatoires manquantes sont complétées quand cela est possible, dans le cas contraire les biens sont supprimés. Les données manquantes sont souvent le nombre de pièces ou la surface. Les biens situés hors zone d'étude (Unité Urbaine de Bastia) sont supprimés.

La collecte brute s'élève en gestion déléguée à plus de 1850 logements.

Les données collectées en 2021

11 agences ont participé sur les 22 agences faisant de la location.

2 439 logements non meublés exploités sur plus de 2900 collectés.

13 % du parc locatif privé non meublé de l'Unité Urbaine.

➤ **L'enrichissement**

Chaque champ est étudié et enrichi des informations manquantes. Les adresses sont complétées et structurées, les surfaces sont enrichies par la méthode des valeurs les plus proches. Un gros travail d'enrichissement des époques de construction est réalisé en croisant différentes sources de données (fichier copropriété, fichier foncier, valeurs renseignées antérieurement, analyse des façades).

➤ **Le contrôle avant le dépôt**

Toutes les données sont vérifiées et toutes les incohérences étudiées, il s'agit par exemple d'un loyer apparemment trop élevé, d'incohérence entre le nombre de pièces et la surface... La base de données est ensuite déposée sur le serveur sécurisé de l'ANIL.

➤ **Pondération et retour des données**

L'ANIL procède à différents contrôles. Après plusieurs échanges entre l'OLL local et l'ANIL afin de modifier ou de valider les ajustements nécessaires et de supprimer les doublons, la base définitive est pondérée en fonction de la structure du parc locatif privé vide et transmise à l'OLL local.

➤ **Analyse et publication**

Tous les traitements sont réalisés en local. Les données sont complétées des données de cadrage et les résultats sont publiés dans une brochure répondant au cahier des charges qui est présentée et validée lors du Comité de Pilotage. Les informations sont également publiées sur le site national des OLL ainsi que sur le site de l'Adil de Corse Antenne de Bastia.

Les résultats ne sont publiés que si le nombre de 50 références est atteint.

L'observatoire des loyers répond aux règles du RGPD et s'engage à respecter les règles de confidentialité dans le traitement des données personnelles lors de la collecte.

Le territoire observé

Lors de la mise en place de l'observatoire et vu les objectifs fixés, il a été décidé de choisir comme zone d'observation l'ensemble de l'Unité Urbaine de Bastia. L'analyse porte donc sur les 5 communes de la Communauté d'Agglomération : Bastia, Furiani, Ville-di-Pietrabugno, San-Martino-di-Lota et Santa-Maria-di-Lota ; ainsi que sur Brando et Biguglia.

La dynamique sur les territoires situés au sud de l'agglomération incite à réfléchir à une éventuelle extension au-delà de Biguglia.

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Les unités urbaines sont une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

INSEE

La population

71 221

Nombre d'habitants – une projection à près de 82 000 habitants à horizon 2040 en gardant la même tendance

2.3

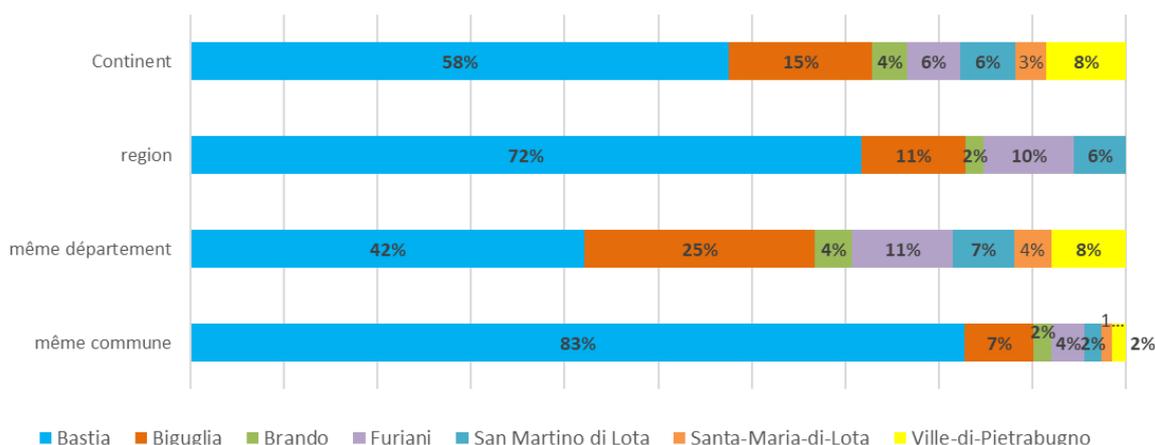
Nombre de personnes par ménage en moyenne - une tendance à la baisse.

L'Unité Urbaine de Bastia compte 71 221 habitants selon le dernier recensement avec une augmentation moyenne de 1.6% par an sur les 5 dernières années. Bastia connaît quant à elle une forte augmentation annuelle moyenne de 2.70% sur les 5 années et atteint 48 044 habitants. La Communauté d'Agglomération Bastiaise compte 61 691 habitants au 1^{er} janvier 2021 avec une projection à 70 000 habitants à horizon 2040 sur une tendance linéaire.

Comme sur beaucoup de territoires la population de l'Unité Urbaine vieillit avec une part des plus de 60 ans qui augmente chaque année.



La croissance de la population sur l'Unité Urbaine est exclusivement due aux flux migratoires avec des entrées régulières sur le territoire. Le solde naturel est nul avec un taux de mortalité légèrement supérieur au taux de natalité.



Plus de la moitié des personnes qui ont changé de logement résidait dans la même commune et 14.3% arrivent du continent. Parmi ces derniers 58% s’installent sur Bastia. La majorité de ces nouveaux arrivants sont des actifs âgés entre 25 et 50 ans.

Deux tiers des continentaux qui s’installent sur l’Unité Urbaine sont dans un premier temps locataires du parc privé.

En effet le parcours résidentiel débute généralement par la location dans le parc privé. Il est donc important d’observer ce parc et ainsi porter à la connaissance de ces populations, des professionnels et des acteurs locaux, les niveaux de loyer pratiqués.

Le territoire connaît un taux de pauvreté de 18.3%, inférieur à celui du département de Haute-Corse qui s’élève à 19.8%. Le revenu disponible médian par unité de consommation est de 20 950€ quel que soit le statut d’occupation. Il est de 17 790€ par unité de consommation pour les locataires du parc privé.

 **Taux de Pauvreté*** : Il s’agit du pourcentage de la population qui vit avec un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté (60% de la médiane des niveaux de vie) soit inférieur à 13 224/an.

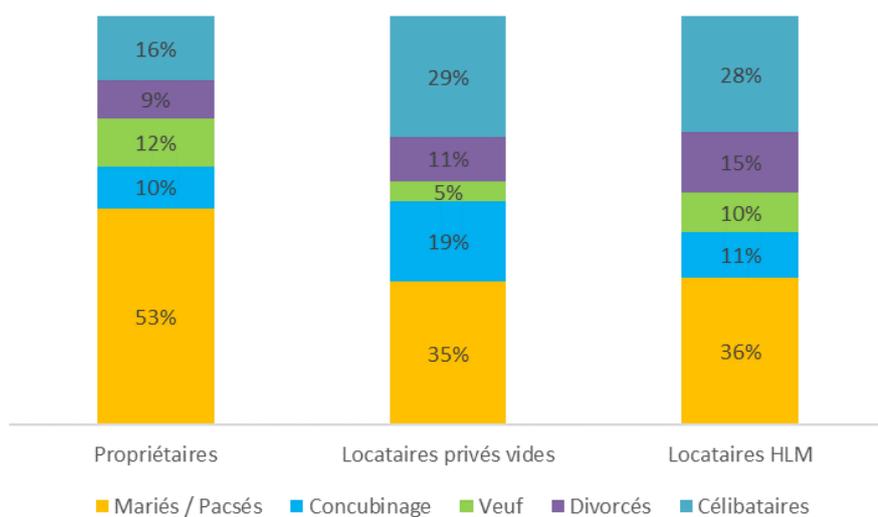
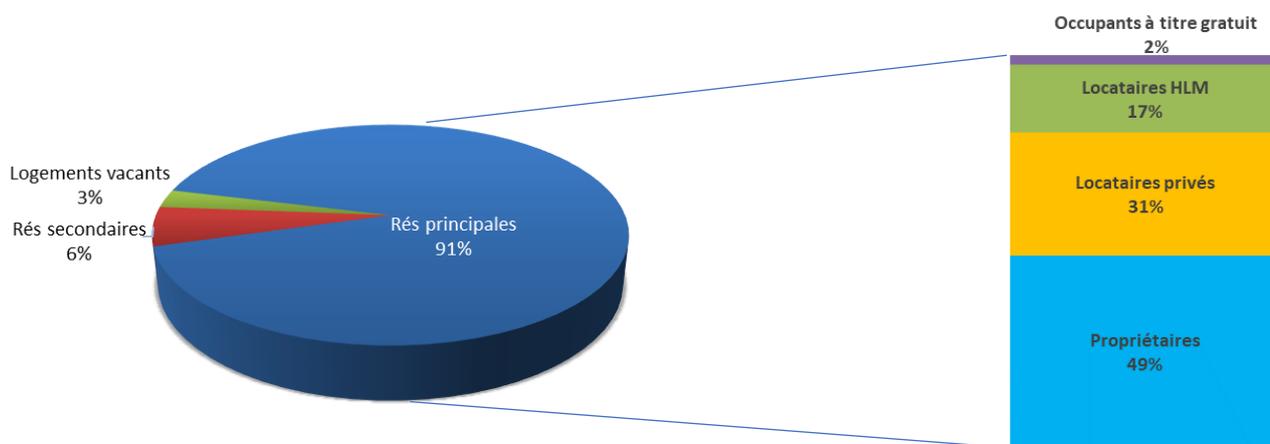
L'habitat à l'échelle de l'Unité Urbaine de Bastia

L'Unité Urbaine de Bastia c'est :

 **33 469** logements selon le dernier recensement

 **30 587** résidences principales

 **3 %** logements vacants

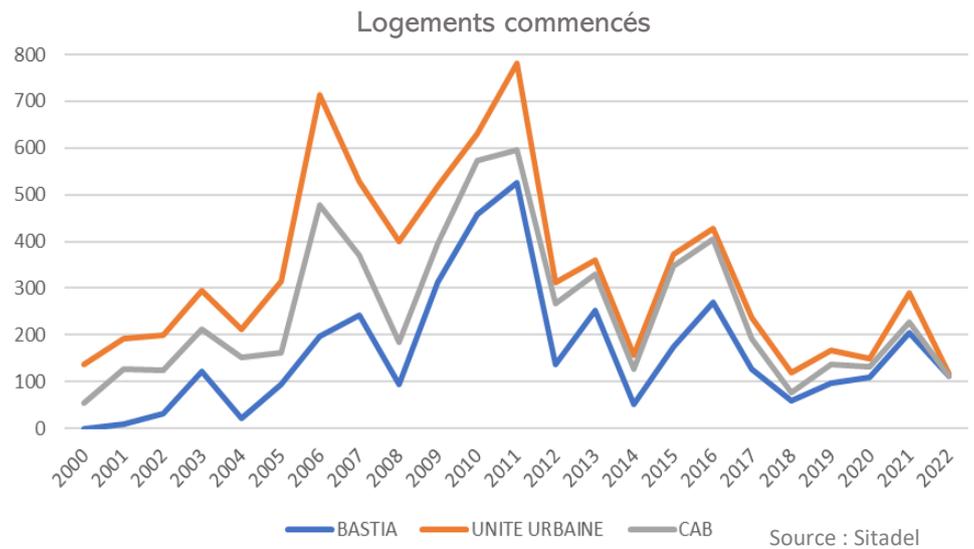


Les célibataires sont plutôt locataires privés et HLM.

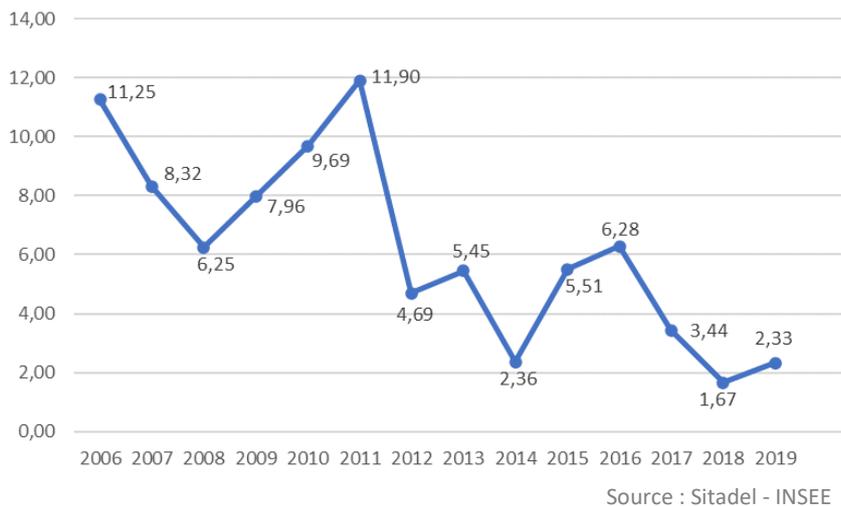
Plus de la moitié des propriétaires occupants sont mariés ou pacsés.

Les années 2005 à 2012 ont connu un rythme soutenu des constructions. Sur cette période Biguglia a vu un nombre important de constructions sortir de terre.

Bastia a également connu un pic de constructions autour de 2010.



Indice de construction pour 1000 habitants – UU de Bastia

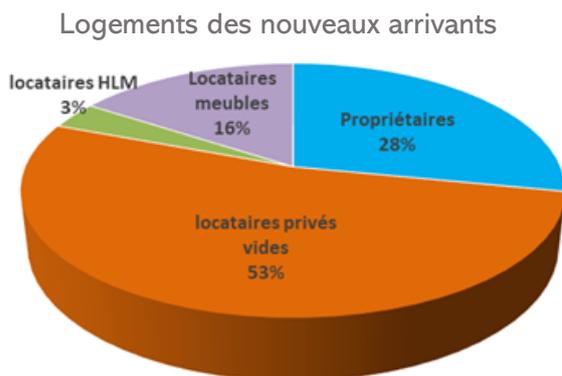


L'indice de construction s'élève en moyenne à 5,33 sur la période 2010-2019. Cela traduit un renouvellement du parc de logement plutôt correct sur les 10 dernières années grâce au pic des années 2010-2011. L'indice est en légère diminution à partir de 2016.

Le parc locatif privé : un rôle important

L'Unité Urbaine compte 9276 logements loués vide et 480 logements loués meublés.

Le parc locatif privé est celui qui accueille en premier les nouveaux arrivants, même si le parc de logements sociaux est bien développé sur l'agglomération.



Source : INSEE – détail 2018

34%

Des résidences principales

92%

Du parc locatif privé est loué vide

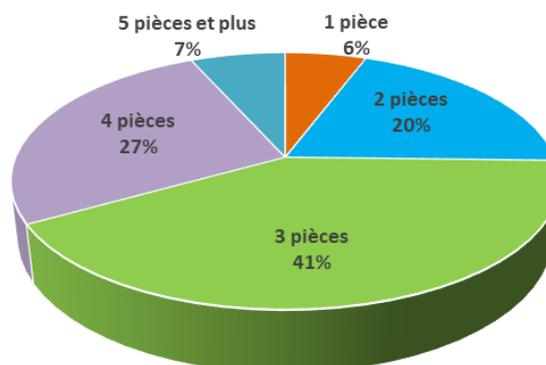
90%

Du parc locatif privé vide est collectif

L'unité urbaine de Bastia compte peu de petits et de très grands logements. Les 3 pièces sont les types les plus courants. Mais cette tendance pourra évoluer en fonction des projets immobiliers et de leurs offres.

Les constructions récentes apportent des petits logements sur le marché. Dans les constructions d'après 2005 il y a une part plus importante de T1 et T2 mais moins de 4 et 5 pièces sont construits.

Typologie du parc locatif privé



Source : INSEE – détail 2018

Typologie par époque de construction – locatif privé



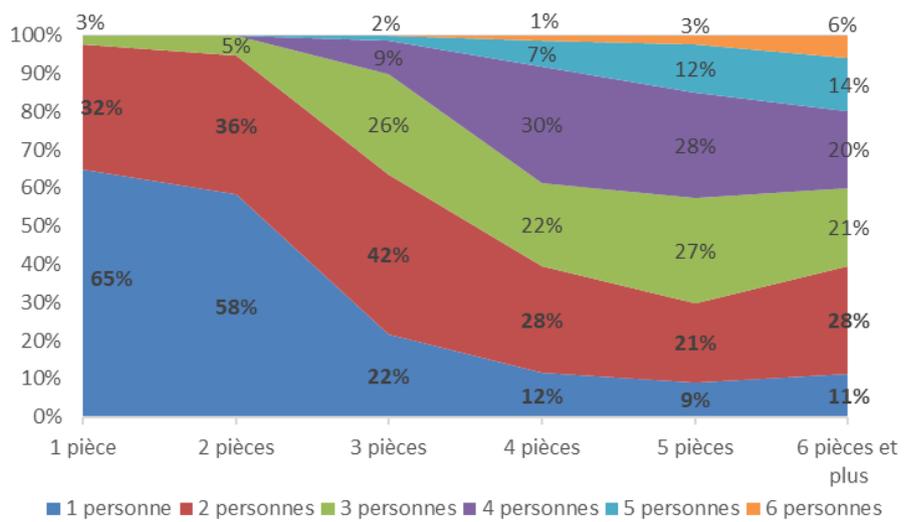
Source : INSEE – détail 2018

Il existe une réelle sous-occupation de certains logements.

12% des 4 pièces sont occupés par une seule personne, qui pour plus d'un tiers est âgée de plus de 65 ans et est entrée dans les lieux depuis de nombreuses années.

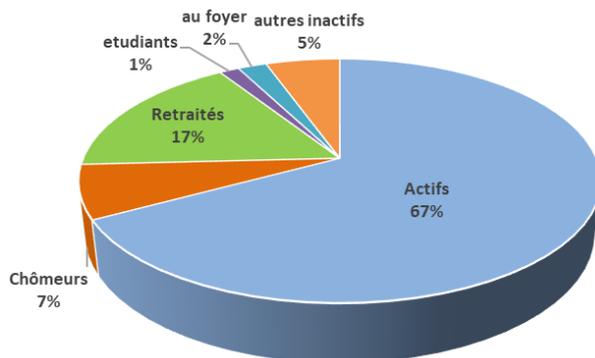
28% des 4 pièces et 21 % des 5 pièces sont occupés par 2 personnes.

L'occupation du parc locatif privé



Source : INSEE – détail 2018

Activité des locataires privés



Source : INSEE – détail 2018

Le parc locatif privé accueille les nouveaux foyers qui viennent généralement pour travailler, ce qui explique entre-autre que plus de 2/3 des locataires privés sont actifs.

Les loyers du parc locatif privé en 2021

L'analyse qui va suivre porte sur les logements loués non meublés dans le secteur privé, occupés au 1^{er} janvier 2021.

La collecte pour cette troisième année d'observation a augmenté pour atteindre 1850 logements. Après les différents contrôles 1507 logements répondent aux critères d'analyse.

Le **loyer médian** hors charges au m² sur l'ensemble de l'Unité Urbaine de Bastia,

tout type et tout critère confondu, s'élève à **10.5€** et le loyer mensuel médian à 660 €. Ces loyers vont varier selon différents critères. Le plus marquant est la taille du logement. Il conviendra d'étudier l'effet de l'âge du bâti ainsi que l'effet de la date d'entrée du locataire dans les lieux.

Le **loyer de marché** médian au m² est de **11.2€** avec un loyer médian mensuel de 690€ toutes tailles confondues.

Quelques repères :

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer médian m ²	10,5 €	10,5 €	10,6 €
Loyer médian mensuel	660 €	650 €	750 €
1er Quartile	9,2 €	9,2 €	9,4 €
3ème Quartile	11,9 €	11,9 €	11,9 €
Surface moyenne	68 m ²	66 m ²	78 m ²
Nombre de références	1507	1440	67
Loyer de marché médian m ²	11,2 €	10,8 €	ns
Loyer de marché mensuel médian	690 €	670 €	ns

Ce qu'en pensent les experts :

« Il y a depuis la crise du covid un problème majeur : les gens restent dans leur logement ce qui induit une forte baisse de l'offre de logement (à titre indicatif sur notre parc nous sommes passé de 10 préavis de départ en moyenne par mois à 2 préavis) ce qui provoque une tension du marché. Les biens les plus demandés sont les T3. Nous avons 2 grandes périodes de mutations avec l'arrivée des continentaux janvier et l'été, en dehors de ces périodes c'est une demande essentiellement locale.

Les budgets des candidats ne sont pas vraiment problématiques. L'augmentation de 2.5% des loyers au 1^{er} trimestre 2022 a été très mal perçue par les locataires en place, le loyer des logements vides n'augmente pas dans cette proportion. »

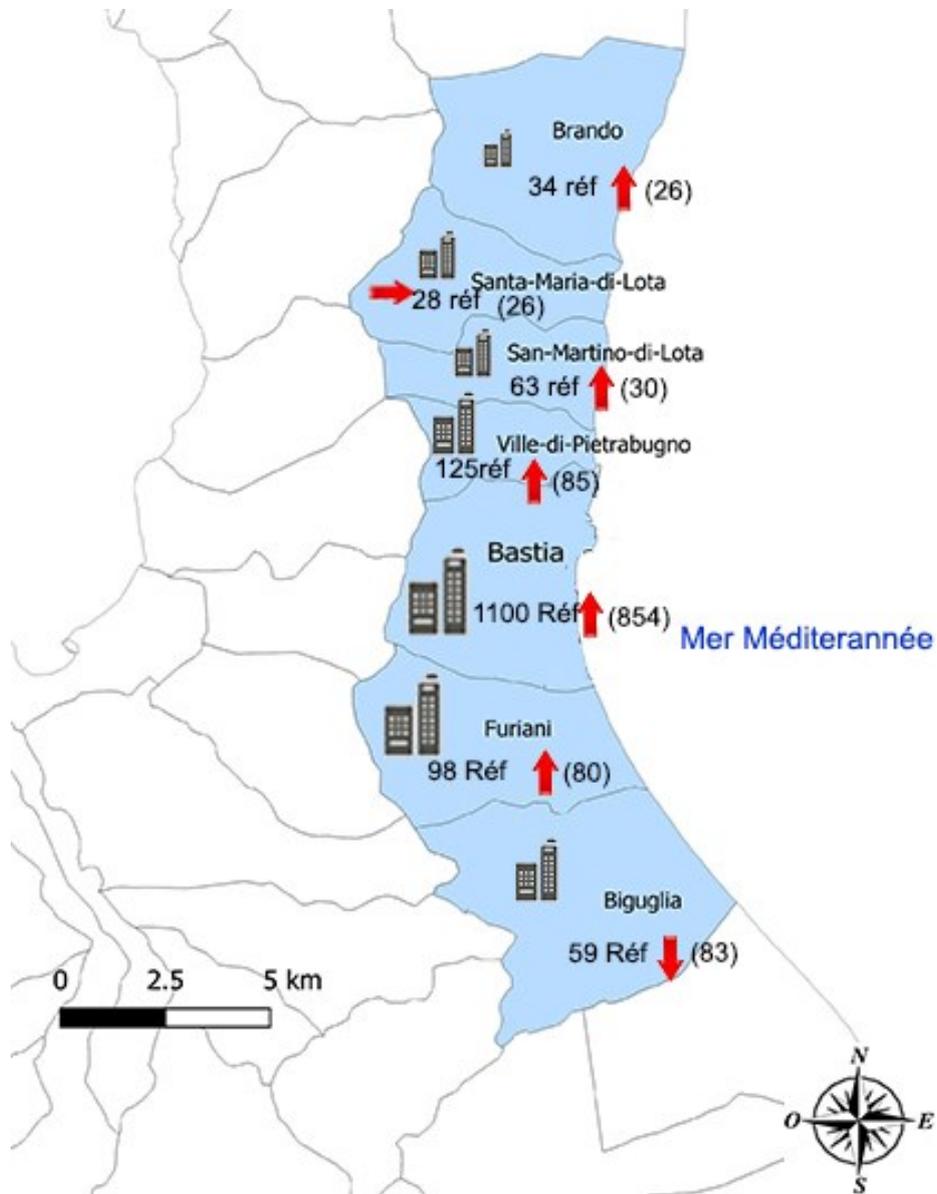
Cabinet Pierre Martelli

« Sur la période de Juin, effectivement période très chargée pour la location il y a beaucoup de demandes et peu de biens en phase. Les petites surfaces (-type studio, T2) sont sollicitées par les habitants sur place, et le salaire, un peu "court" si une seule personne, ne rentre pas souvent dans les conditions de la Garantie Loyer Impayé exigeant 3 fois le montant du loyer.

Les grandes surfaces sont plus pour les mutations sur cette période, où les salaires sont plus élevés et il n'y a pas de souci pour louer. Par contre, il n'y a pas trop de biens disponibles actuellement. »

Laforêt Immobilier

Un territoire entièrement couvert

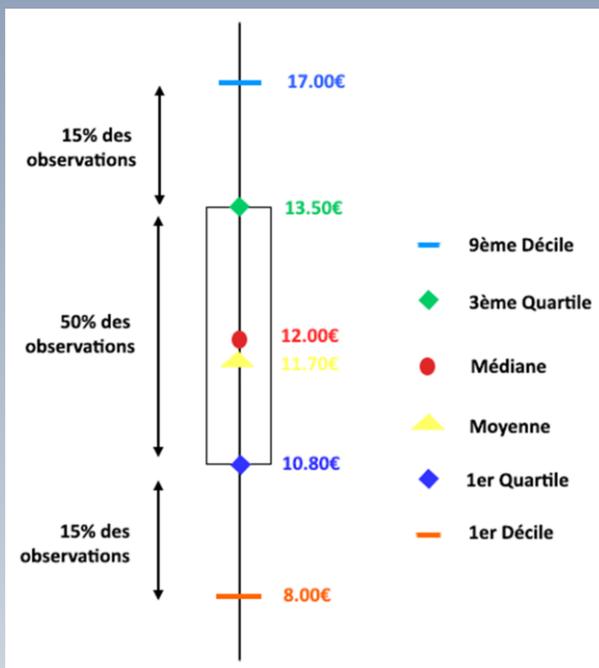


Source : OLL 2B – 2021 - QGIS

La collecte 2021 couvre l'ensemble des communes de l'Unité Urbaine. Le peu de références collectées sur certaines communes est due à la taille du parc locatif privé.

Les loyers selon les différentes caractéristiques

Clé de lecture



Ce graphique représente la dispersion des loyers selon les caractéristiques choisies.

Plusieurs indicateurs sont utilisés pour caractériser la répartition :

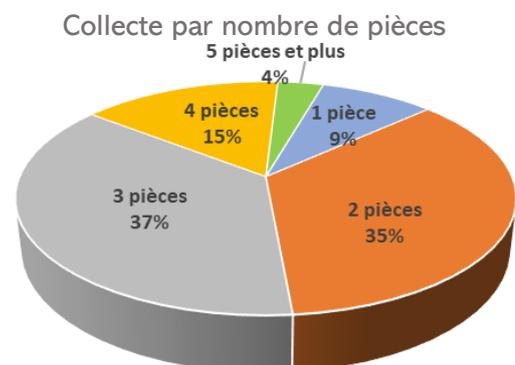
- La Médiane : indicateur utilisé, plus robuste que la moyenne car il ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes. Elle partage la distribution en deux. 50% des loyers sont inférieurs à la médiane.
- Le 1^{er} quartile : 25% des loyers sont inférieurs à cette valeur
- Le 1^{er} décile : 10% des loyers sont inférieurs au 1^{er} décile
- Le 3^{ème} quartile : 25% des loyers sont supérieurs à cet indicateur
- Le 9^{ème} décile : 10% des loyers sont au-dessus du 9^{ème} décile.

Quand la médiane et la moyenne sont proches, la représentation est bonne avec une distribution symétrique.

👉 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.

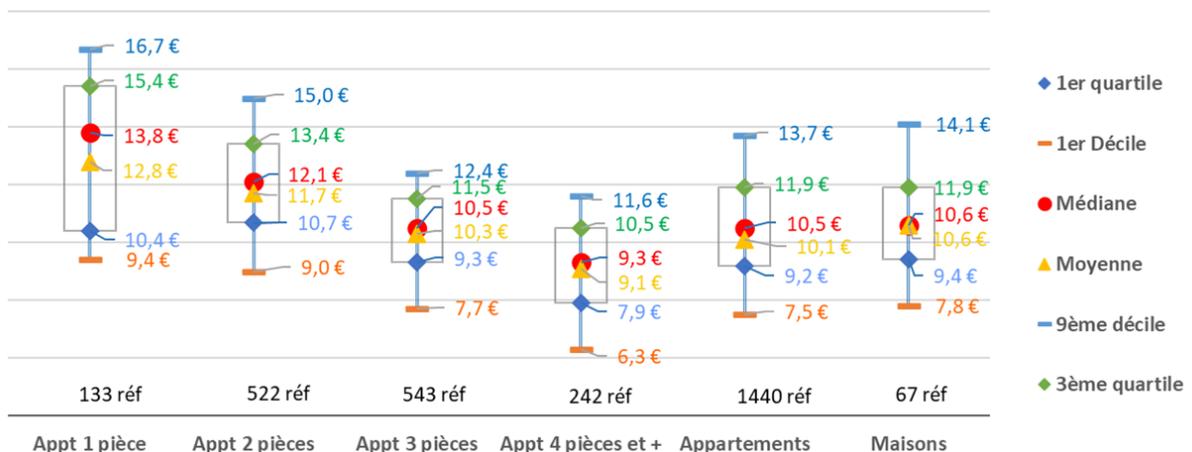
Alors que pour les appartements, toute taille confondue, le loyer médian est de 10,5 €/m², il atteint 13.8 €/m² pour les logements d'une seule pièce.



Source : OLL 2B - 2021

		au m ²							loyer mensuel médian	surface moyenne
	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen			
Appartements	1 pièce	133	9,4 €	10,4 €	13,8 €	15,4 €	16,7 €	12,8 €	420 €	32 m ²
	2 pièces	522	9,0 €	10,7 €	12,1 €	13,4 €	15,0 €	11,7 €	555 €	48 m ²
	3 pièces	543	7,7 €	9,3 €	10,5 €	11,5 €	12,4 €	10,3 €	678 €	66 m ²
	4 pièces et +	242	6,3 €	7,9 €	9,3 €	10,5 €	11,6 €	9,1 €	770 €	87 m ²
Tous	1440	7,5 €	9,2 €	10,5 €	11,9 €	13,7 €	10,1 €	650 €	66 m ²	
Maisons	Tout	67	7,8 €	9,4 €	10,6 €	11,9 €	14,1 €	10,6 €	750 €	67 m ²
Ensemble	Tout	1507	7,6 €	9,2 €	10,5 €	11,9 €	13,8 €	10,2 €	660 €	68 m ²

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.



L'écart entre les grands et les petits logements atteint 4.5€/m² et 350€ pour le loyer mensuel médian.

Les loyers médians au m² des maisons et des appartements sont très proches mais il y a près de 100€ de différence entre les loyers mensuels médians. Ceci s'explique par la répartition des données de l'échantillon.

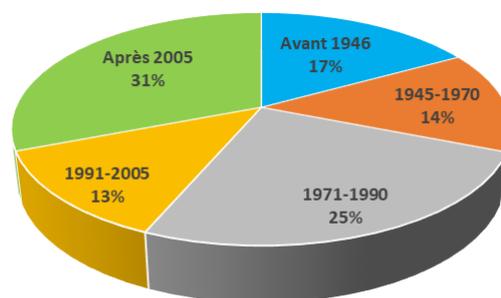
Dans chaque catégorie d'appartements, une disparité des loyers est observée, elles sont plus étendues sur les petits logements. Par exemple pour un T1 10% des biens sont loués en dessous de 9.4€/m² et 10% sont loués à plus de 16.7€/m². Sur les petites typologies les effets de structure sont plus lourds que sur les grands logements et la tension du marché provoque une tension sur les petites surfaces puisqu'il y a plus de demandes que d'offres.

👉 L'époque de construction

La répartition de la collecte est fidèle à la structure du parc locatif privé sur l'Unité Urbaine. Les effets de l'époque de construction sur le loyer sont liés aux dispositifs fiscaux en vigueur lors de la construction et des investissements pour la mise en location.

Pour les logements récents le loyer est plus lié au dispositif fiscal en vigueur qu'à sa localisation. Sauf pour les logements ayant une vue mer pour lesquels le loyer est souvent plus élevé.

Collecte par époque de construction

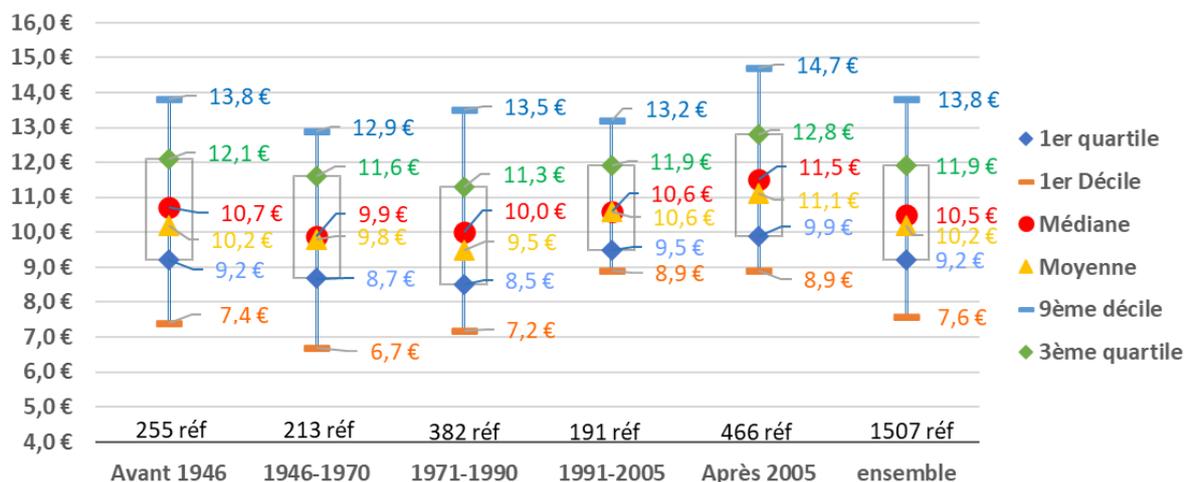


Source : OLL 2B - 2021

		au m ²								
Appartement		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Ensemble	Avant 1946	255	7,4 €	9,2 €	10,7 €	12,1 €	13,8 €	10,2 €	610 €	63 m ²
	1946 - 1970	213	6,7 €	8,7 €	9,9 €	11,6 €	12,9 €	9,8 €	650 €	66 m ²
Appartements & Maisons	1971 - 1990	382	7,2 €	8,5 €	10,0 €	11,3 €	13,5 €	9,5 €	670 €	73 m ²
	1991 - 2005	191	8,9 €	9,5 €	10,6 €	11,9 €	13,2 €	10,6 €	680 €	69 m ²
	Après 2005	466	8,9 €	9,9 €	11,5 €	12,8 €	14,7 €	11,1 €	721 €	68 m ²

Source : OLL 2B - 2021

Les loyers les plus élevés sont les logements construits après 2005. Ils ont une surface légèrement plus petite. Au fil des ans les appartements ont perdu quelques mètres carrés mais la distribution des pièces a changé avec moins de surface perdue (couloirs traversants par exemple).



Source : OLL 2B - 2021

Les logements récents collectés se situent en majorité sur Bastia mais également sur Furiani et quelques communes de l'Unité Urbaine.



		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Avant 1946	12	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	1946 - 1970	16	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	1971 - 1990	51	10,0 €	12,9 €	14,6 €	15,8 €	16,8 €	13,7 €	430 €	30 m ²
	1991 - 2005	11	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Après 2005	43	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Appt 2 Pièces	Avant 1946	74	8,6 €	11,0 €	12,3 €	15,0 €	16,0 €	12,0 €	560 €	45 m ²
	1946 - 1970	51	10,0 €	11,3 €	11,6 €	13,3 €	13,5 €	11,7 €	570 €	48 m ²
	1971 - 1990	86	9,2 €	10,2 €	11,7 €	13,3 €	13,8 €	11,4 €	550 €	49 m ²
	1991 - 2005	79	8,3 €	9,5 €	9,8 €	11,9 €	13,4 €	10,6 €	550 €	54 m ²
	Après 2005	232	10,5 €	11,6 €	12,7 €	13,5 €	14,8 €	12,4 €	565 €	46 m ²
Appt 3 Pièces	Avant 1946	111	7,4 €	9,4 €	10,7 €	11,5 €	12,1 €	10,3 €	620 €	63 m ²
	1946 - 1970	87	7,9 €	8,6 €	9,9 €	10,9 €	12,0 €	9,7 €	650 €	87 m ²
	1971 - 1990	141	7,7 €	9,1 €	10,0 €	10,7 €	12,6 €	9,7 €	676 €	72 m ²
	1991 - 2005	58	9,6 €	10,7 €	11,9 €	11,9 €	13,2 €	11,2 €	622 €	58 m ²
	Après 2005	146	9,1 €	9,9 €	11,2 €	11,6 €	13,3 €	11,0 €	830 €	70 m ²
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	49	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	1946 - 1970	50	6,3 €	8,5 €	9,6 €	11,0 €	12,9 €	9,5 €	700 €	72 m ²
	1971 - 1990	85	6,1 €	7,8 €	8,7 €	10,0 €	10,5 €	8,5 €	703 €	91 m ²
	1991 - 2005	28	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	Après 2005	30	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS

Source : OLL 2B - 2021

Le croisement des données révèle que le principal facteur ayant une incidence sur le loyer est la taille du bien.

Les communes de l'Unité Urbaine sont en zone B1 pour l'investissement locatif Pinel. Ce dispositif est en place afin d'inciter la construction de logements pour la mise en location auprès d'un public dont les revenus respectent un plafond établi. Sur l'Unité Urbaine de Bastia ces programmes contiennent en majorité des T2 T3 et T4. La collecte 2021 compte un nombre de T2 et T3 plus important qu'en 2020, nous permettant ainsi d'avoir des résultats cohérents et fiables. Les logements 3 pièces construits après 2005 ont un loyer médian mensuel de 830€.

Le plafond de loyer Pinel* en zone B1 s'élève à 10,51€/m², il est cohérent avec le loyer de marché observé sur l'Unité Urbaine et Bastia qui s'élève à 11.20€/m² toute catégorie confondue.



Pinel* : Si nous prenons un appartement de 60 m² avec un balcon de 8 m² dans une résidence neuve et loué dans le cadre du dispositif PINEL le loyer sera ainsi calculé :
 Un coefficient est calculé à partir de la surface pondérée (surface appartement + la moitié de la surface des annexes) ce qui donne ici : $0.7 + (19/64)$
 Ce coefficient est multiplié par le plafond de loyer de la zone concerné (ici B1 soit 10.51 en 2021), qui est ensuite multiplié par la surface pondérée du logement soit :
 $(0.7 + (19/64)) * 10.51 = 10.4771$
 $10.4771 * 64 = 670€$
 Le loyer maximum autorisé dans le cadre du dispositif PINEL sera de 670€ pour ce type d'appartement
 Pour un logement avec la même surface mais sans annexe le loyer maximum sera de 641€/mois.

au m²

	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne	
Stable	Avant 1946	180	7,2 €	8,8 €	10,5 €	12,1 €	13,8 €	10,1 €	600 €	61 m ²
	1946 - 1970	162	6,7 €	8,6 €	10,2 €	11,6 €	12,9 €	9,8 €	650 €	66 m ²
	1971 - 1990	288	6,4 €	8,3 €	9,8 €	11,2 €	13,3 €	9,4 €	660 €	74 m ²
	1991 - 2005	145	8,9 €	9,5 €	10,6 €	11,9 €	13,2 €	10,7 €	680 €	68 m ²
	Après 2005	305	8,9 €	9,6 €	11,3 €	11,8 €	13,8 €	10,7 €	750 €	69 m ²
Mobile	Avant 1946	75	7,7 €	10,0 €	11,2 €	12,0 €	13,8 €	10,4 €	750 €	67 m ²
	1946 - 1970	51	8,8 €	8,8 €	9,3 €	11,7 €	15,6 €	10,0 €	660 €	69 m ²
	1971 - 1990	94	7,9 €	9,2 €	10,7 €	12,8 €	15,0 €	10,5 €	670 €	66 m ²
	1991 - 2005	46	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	161	9,5 €	10,5 €	12,5 €	14,4 €	15,4 €	11,9 €	720 €	67 m ²

Source : OLL 2B - 2021

Le loyer stable correspond au loyer des locataires en place dans le logement depuis plus d'un an. Tandis que le loyer mobile est le loyer des locataires entrés dans l'année, il s'agit du loyer de marché.

La moitié des loyers de marché dans une résidence récente est supérieure à 12.5€/m². Un locataire qui prend une location dans une résidence récente devra payer plus de 12.5€/m² dans 50% des cas.

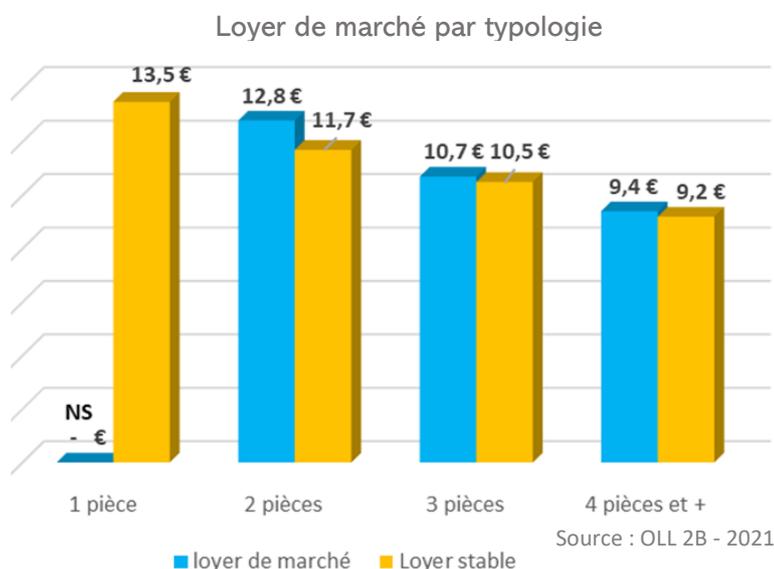
La moitié des logements loués dans l'année a un loyer supérieur à 720€/mois.

Sur l'ensemble du parc déjà occupé, pour un appartement de 60 m², la moitié des biens a un loyer supérieur à 750€.

Les logements des résidences des années 1950 à 1980 ont un loyer de marché médian proche des 10€/m².

Les biens construits après 1990 ont un loyer de marché médian à 12€/m².

👉 L'ancienneté d'emménagement



Le loyer de marché (locataire entré depuis moins d'un an) médian global s'élève à **11.2€/m²** pour 2021. Ce loyer est à considérer tout critère confondu (taille et époque de construction).

Un candidat qui souhaite louer un T2 d'environ 50m² doit s'attendre à payer un loyer proche des 650€ par mois voire plus.

Comme indiqué précédemment le revenu médian par UC pour les locataires du secteur privé s'élève à 17 790€ par an soit 1482€/mois.

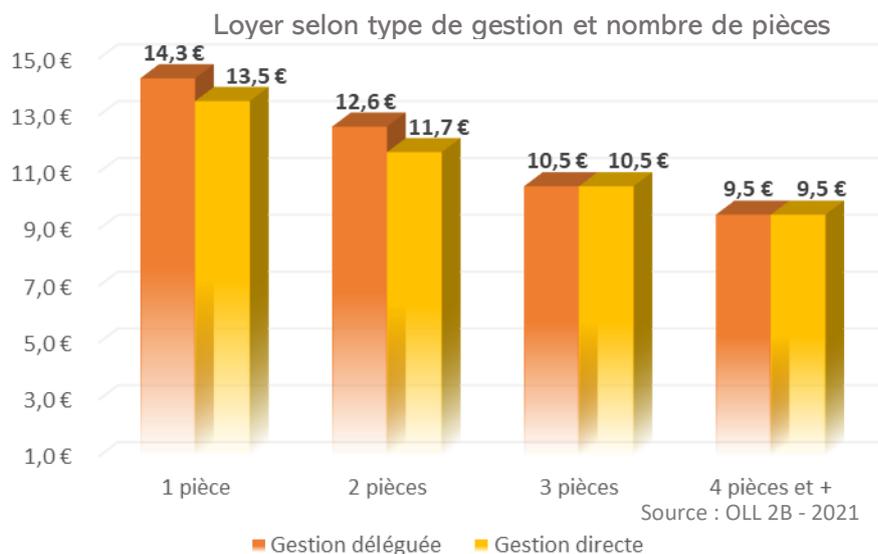
Considérant qu'un locataire doit respecter 35% d'endettement pour remplir les conditions de la garantie locative, son loyer ne devra pas dépasser 519€. Le constat est que, pour un T2, une personne seule peut rencontrer des difficultés à se loger.

Avec la pression de la demande qui reste soutenue, ce loyer de marché risque d'augmenter dans un contexte de contraintes budgétaires tendues pour les ménages.

		au m ²							loyer mensuel médian	surface moyenne
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen		
Ensemble	Moins d'un an	428	8,6 €	9,6 €	11,2 €	12,8 €	15,0 €	10,9 €	690 €	68 m ²
	de 1 à 2 ans	446	8,4 €	9,6 €	11,1 €	12,0 €	13,5 €	10,5 €	685 €	69 m ²
	de 3 à 5 ans	310	7,6 €	8,9 €	10,0 €	11,6 €	13,5 €	10,0 €	665 €	67 m ²
	Plus de 6 ans	324	6,3 €	7,9 €	9,8 €	11,5 €	13,2 €	9,4 €	600 €	67 m ²

Source : OLL 2B - 2021

👉 Un loyer sensiblement plus élevé en gestion déléguée



Le parc locatif géré par un professionnel est beaucoup plus important que celui géré de particulier à particulier.

Sur l'ensemble des biens le loyer médian au m² est identique qu'on soit en gestion déléguée ou en gestion directe. Il s'élève à 10.5€/m².

Sur les petites typologies un léger écart existe avec un loyer plus élevé en gestion déléguée. En distinguant les appartements des maisons, cet écart existe également sur les grandes typologies.

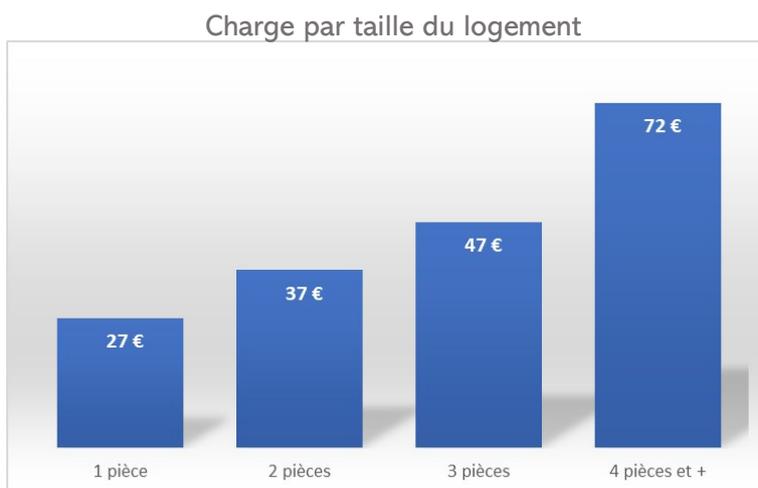
Les particuliers gérant en direct, appliquent assez rarement la révision annuelle du loyer, préférant garder le locataire. Ils argumentent, lors des enquêtes téléphoniques, qu'ils trouvent que le loyer est suffisamment élevé et le budget des locataires est souvent serré.

🏠 Les charges locatives

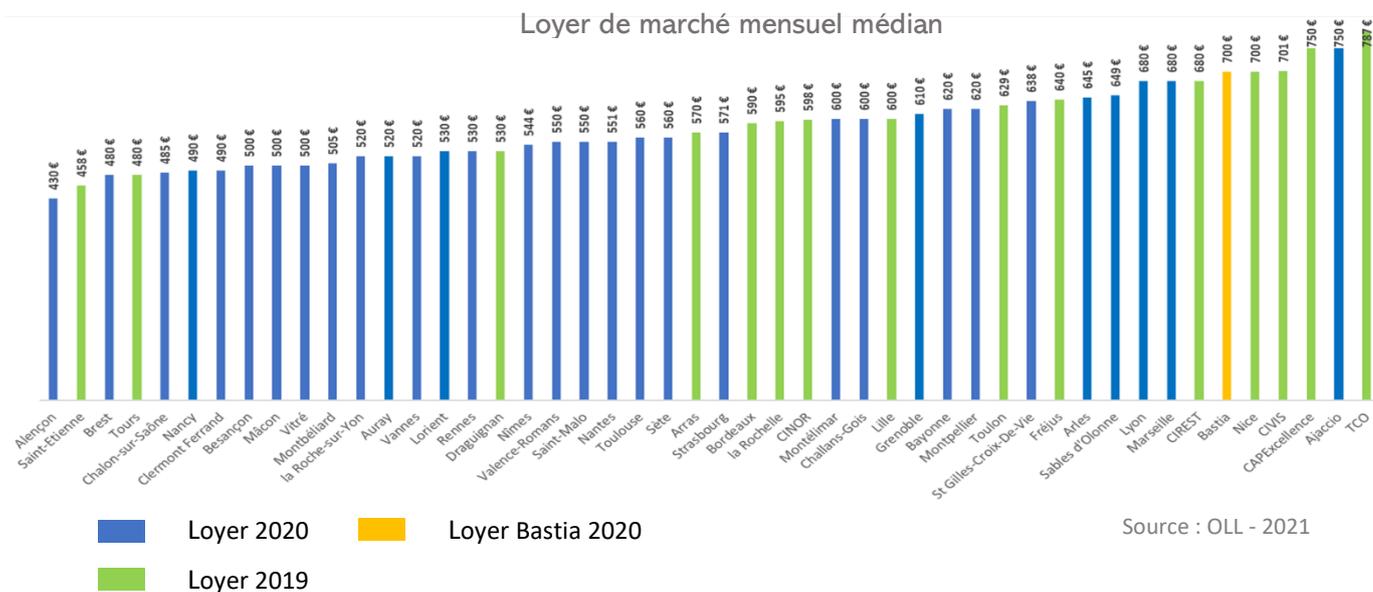
Pour la première année, les charges locatives sont observées. En effet, le loyer représente une part importante dans le budget d'un ménage mais les charges peuvent parfois obérer le budget mensuel.

Peu d'éléments sont à ce jour exploitables.

Les charges sont proportionnelles à la taille du logement. Leur montant est à étudier avec précaution car elles ne comprennent pas systématiquement les mêmes éléments.



Regard sur les autres OLL grâce à une méthodologie commune



Afin d'avoir une représentation globale les loyers retenus sont ceux de 2020, et pour quelques observatoires, ceux de 2019. Le loyer médian mensuel sur l'Unité Urbaine de Bastia se situe dans le quart supérieur de l'ensemble des observatoires répondant aux mêmes critères de traitement et d'analyse. A titre indicatif, pour 2021, le loyer mensuel médian s'élève à 690€/mois.

Pour conclure

Cette troisième année d'observation a de nouveau connu une belle augmentation du nombre de biens collectés renforçant la qualité et la fiabilité des résultats.

Sans la participation financière de la Communauté d'Agglomération de Bastia et de l'Etat, principal financeur et sans la participation active des agences immobilières et des particuliers qui acceptent de répondre, l'observatoire n'existerait pas. Nous les en remercions.

Nous remercions les agences immobilières qui ont participé : Cabinet Pierre Martelli – Gour Immobilier – Laforêt Immobilier – Desa Immobilier – L'Immobilier du Palais – Century 21 Jade Immobilier – Syndicap Immobilier – Cabinet St Nicolas – Le Kalliste – Bernardini Immobilier – Bastia Immobilier – AC immobilier.

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.

D'autres études vont être menées afin de répondre aux besoins de la CAB et des partenaires.



adil
de Corse
antenne de Bastia

4 rue de l'Annonciade

20200 BASTIA

Tél : 04 95 58 15 32

Email : adil2b@orange.fr

Site : www.adil2b.org

Directeur de Publication : Jean Cordier

Réalisation et Rédaction : Annie Hiland

