

Observatoire des Loyers

Résultats 2020



*Unité Urbaine
de Bastia*

adil
de Corse
antenne de Bastia

Mot du Vice-Président délégué à la Politique de l'Habitat à la CAB

Mieux connaître le marché du logement privé dans le Grand Bastia est essentiel pour élaborer des politiques publiques de l'habitat pertinentes.

Grâce à cette deuxième année de vie de l'Observatoire des loyers, la Communauté d'agglomération de Bastia dispose de chiffres affinés, qui confirme les tendances observées en 2019. Ce travail de recensement devra être renforcé pour nous permettre de disposer du même niveau d'information dans l'ensemble des quartiers de l'agglomération.

Grâce à ce recueil de données, la CAB pourra mettre en place une stratégie efficace qui s'inscrit dans les axes de développement de l'habitat inscrits dans le 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

Mot de la Présidente de l'ADIL

L'observatoire des loyers porté par l'Antenne de Bastia conclut sa deuxième année de collecte.

Je remercie, au nom de l'ADIL, le travail de collecte que notre chargée d'étude Annie a une fois de plus accompli, mais je tenais également à remercier l'ensemble des partenaires sur l'Unité Urbaine de Bastia qui ont participé à la réalisation de cette étude.

Sur la collecte de cette année, sur la zone étudiée, le loyer médian est de 10,5 € au m² et le loyer de marché à 11.1 € au m². On a donc un niveau de loyer au-dessus de la moyenne nationale, sachant que la Corse est la région la plus pauvre au niveau national.

Ce travail de collecte effectué par notre chargée d'étude avec l'aide précieuse des professionnels et des municipalités est un outil dont on ne peut plus se passer pour mener à bien nos réflexions sur le marché locatif privé afin que les corses puissent à nouveau se loger décemment.

Cela fait partie de nos objectifs.

Eccu incù st'arnese cio chè no pudemu cambià, migliurà da chì i corsi si pudessenu lughjà à l'altezza di e so pussibbilità è ritruvà i so lochi di vita, a so manera di campà nantu à u so tarritoriu.

A Presidente di l'ADIL
Vannina ANGELINI-BURESI

Sommaire

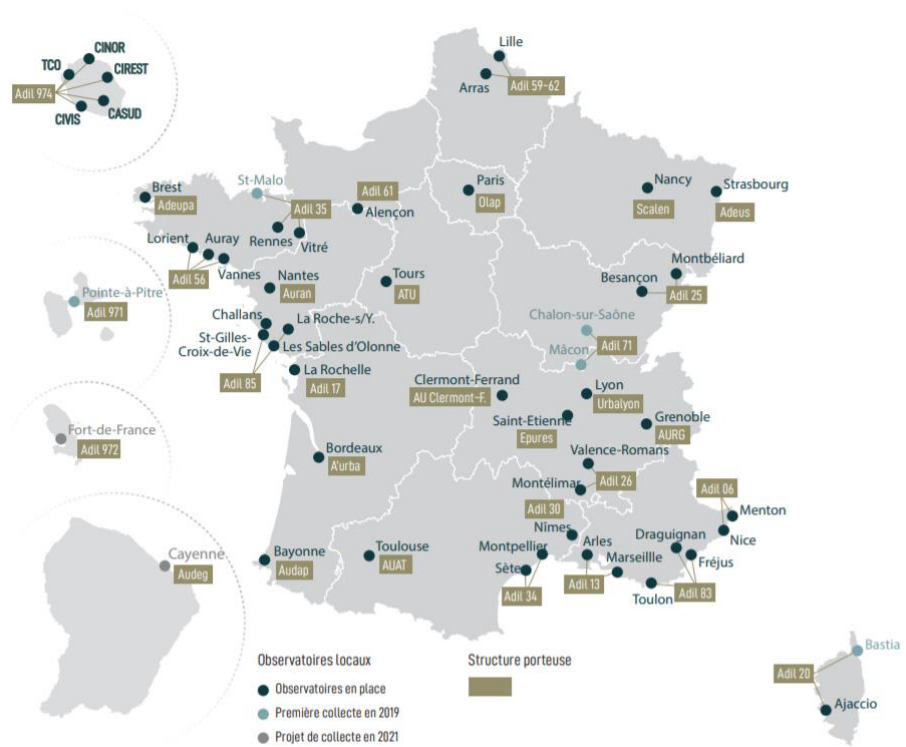
Introduction	5
Méthodologie	6
Connaître le territoire	8
L'Unité Urbaine.....	8
A l'échelle des communes.....	11
Chiffres clés	14
Les Résultats	15
Pour conclure	24

Introduction

L'Antenne de Bastia de l'ADIL de Corse a été chargée, fin 2018, à la demande de l'Etat de mettre en place l'observatoire des loyers sur la Communauté d'Agglomération Bastiaise élargie aux communes de Biguglia et Brando, constituant ainsi la zone d'étude qui correspond à l'Unité Urbaine de Bastia.

Le réseau des OLL (Observatoire Local des Loyers) s'est constitué à partir de 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. Aujourd'hui il compte 40 observatoires locaux couvrant 55 territoires et est animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement.

12 observatoires sont agréés.



Les observatoires travaillent en réseau et répondent à une méthodologie commune, permettant de produire des résultats fiables. Des réunions d'échanges et des formations régulières permettent de faire évoluer les outils et de partager les expériences.

L'objectif de l'observatoire est d'apporter une meilleure connaissance du marché locatif privé. Il s'agit d'un outil utile dans les réflexions sur la mise en place de politiques locales. Il s'agit également d'une source d'informations utile aux professionnels, particuliers et aux institutions.

Cette année est la deuxième année d'observation, la collecte a augmenté de près de 21% avec 1181 logements exploités pour 2020 contre 976 en 2019. Ainsi les résultats ont été affinés et des tendances peuvent être mises en avant.

Nous remercions l'Etat, la Communauté d'Agglomération Bastiaise, 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.

Méthodologie

Chaque observatoire suit une méthode de travail commune à tous les OLL afin de produire des résultats fiables. Ce travail commence à la production d'objectif de collecte et se termine par la production d'un document accessible à tous.



✚ Un échantillon représentatif.

La qualité des résultats dépend de la qualité de l'échantillon. L'observatoire collecte les données des logements locatifs privés occupés au 1^{er} janvier. Sont donc exclus les logements sociaux, les loyers loi 1948, les locations saisonnières. Le traitement porte ensuite seulement sur les logements locatifs privés non meublés.

Pour répondre à une représentativité du parc la collecte répond aux objectifs fixés par l'ANIL qui sont établis, pour 2020, à partir du fichier détail du recensement de la population 2016.

En 2020, **l'objectif de collecte** sur l'ensemble de l'agglomération est de **1 132** logements loués vides, soit près de **12 %** du parc.

Ci-contre les objectifs de collecte en gestion directe et en gestion déléguée.		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
	Gestion déléguée	51	207	382	239	65
	Gestion directe	10	41	76	48	13

Ces objectifs comprennent 108 maisons à collecter.


La collecte en gestion directe consiste à contacter les propriétaires qui louent en direct leur logement ou des locataires en place au 1^{er} janvier. Les appels sont passés par un centre d'appel à qui l'observatoire fournit un fichier découlant du fichier foncier et enrichi. Des questionnaires sont également complétés lors de consultations juridiques délivrées par l'Adil de Corse Antenne de Bastia.

Tous les observatoires du réseau des OLL répondent au même cahier des charges précisant les données à recueillir, l'enrichissement, les contrôles et les résultats à publier.

 L'enrichissement – contrôle et dépôt des données

Les données collectées sont vérifiées et enrichies. Les adresses sont standardisées, les époques de constructions complétées, la cohérence entre typologie et surface vérifiée...

La base est alors déposée auprès du centre de traitement.

 Contrôle et pondération

Des contrôles sont effectués et à cette étape des va-et-vient entre l'ANIL et l'OLL sont nécessaires pour valider les informations. Les doublons sont vérifiés et supprimés. La base est ensuite redressée avec la macro CALMAR de l'INSEE et est transmise à l'OLL.

 Traitements et résultats

En local les calculs, analyses sont effectués à partir de cette base pondérée en vue de la diffusion des résultats.

Pour garantir la qualité des résultats, un nombre minimum de 50 références est nécessaire, d'où l'absence de certains résultats notés ns (*non significatif*) dans certains croisements.

Les résultats validés en comité de pilotage sont alors publiés sur différents supports :

- Une plaquette qui est distribuée à l'ensemble des partenaires et disponible aux bureaux de l'Adil de Corse Antenne de Bastia.
- Sur le [site de l'Adil de Corse Antenne de Bastia](#) au format pdf.
- Sur le [site national des observatoires des loyers](#) où l'ensemble des résultats des OLL de France sont téléchargeables : <https://www.observatoires-des-loyers.org/>

Connaître le territoire

Sur les premières années d'observation et en fonction de la taille de la collecte il a été décidé que l'ensemble du périmètre étudié à l'échelle de l'Unité Urbaine de Bastia, représente une seule zone.




Toute l'analyse sera faite à l'échelle des 5 communes de la Communauté d'Agglomération Bastiaise (Bastia, Furiani, San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno) et de celles de Biguglia et Brando.

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

L'Unité Urbaine

La population

 68 842 habitants au dernier recensement 2017	+ 3.2% sur 5 ans
	2.26 : nombre moyen de personne par logement.
	24% de l'ensemble du parc sont des maisons
	91% des locataires privés occupent un appartement

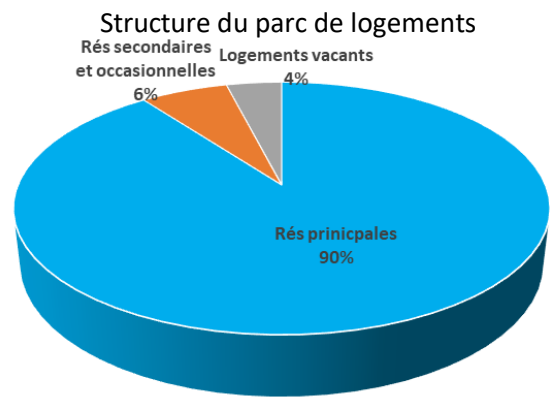
Près de 40% de la population de la Haute-Corse habite sur l'Unité Urbaine de Bastia, avec 68 842 habitants au 1^{er} janvier 2020.

En 5 ans, la population de l'Unité Urbaine Bastiaise a augmenté de 3.2% avec une augmentation annuelle de 0.6%, due exclusivement au solde migratoire, le solde naturel étant nul.

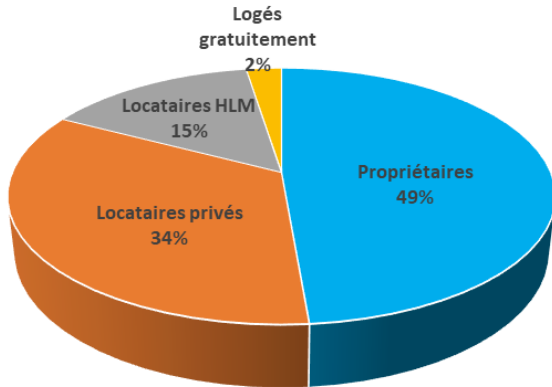
La part des plus de 60 ans et des très jeunes augmente.

Source: INSEE RP2017

L'Unité Urbaine compte 30 000 résidences principales, 2100 résidences secondaires et près de 2000 logements vacants. Nous verrons que ces résidences secondaires sont concentrées sur quelques communes seulement.



Statuts d'occupation des résidences principale



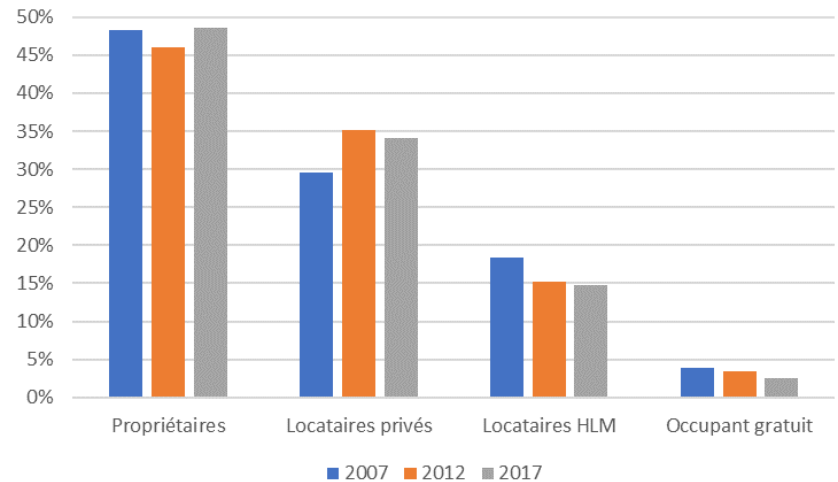
Source: INSEE RP2017

La taille du parc locatif et du parc de propriétaires occupants est identique.

Les locations du secteur privé représentent un tiers du parc de résidences principales.

La part des propriétaires augmente alors que celle des locataires privés tend légèrement à la baisse même si le nombre de locatifs privés augmente et atteint au 1^{er} janvier 2020, 10 235 biens. Le nombre des locations HLM a baissé de 420 logements entre 2007 et 2017.

Source: INSEE RP2017

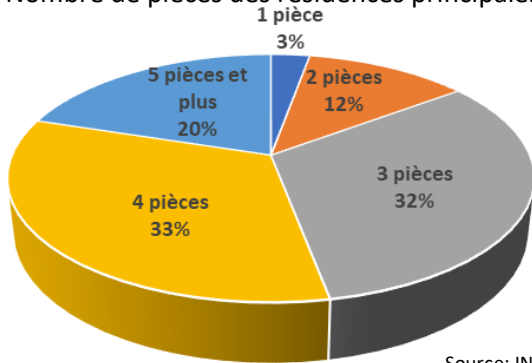


Source: INSEE RP2017

A l'échelle de l'Unité Urbaine de Bastia, le revenu disponible médian est de 20 640€ par unité de consommation (RP2018). Le taux de pauvreté est de 18.9%, quasiment égal à la région Corse, mais inférieur au département de Haute-Corse qui a un taux de 20.6 %.

Le taux de pauvreté correspond à la part de la population gagnant moins de 60 % du revenu médian. Sur l'Unité Urbaine cela signifie qu'en 2018, 18.9% de la population vit avec moins de 12 384€/an.

Nombre de pièces des résidences principales

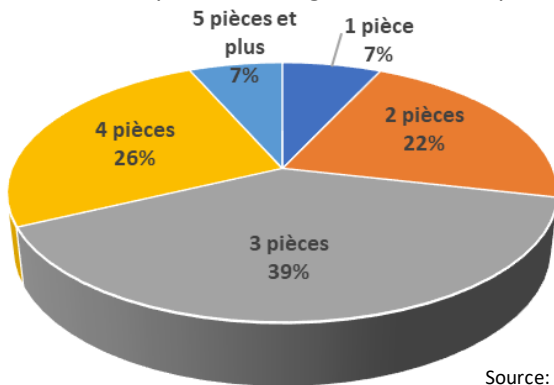


Source: INSEE RP2017

Le parc de résidences principales compte peu de petits logements. Les deux tiers des logements sont des 3 et 4 pièces tous statuts d'occupation confondus.

Le parc locatif privé

Nombre de pièces des logement locatifs privés

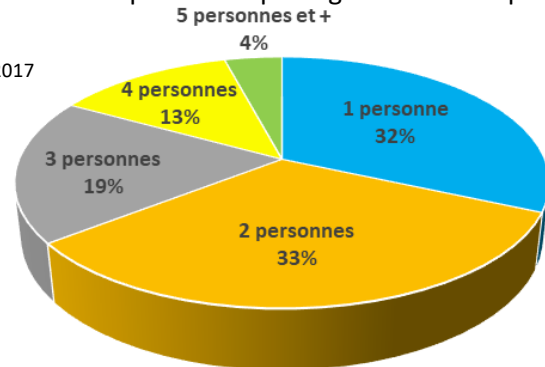


Source: INSEE RP2017

Le parc locatif privé est constitué de peu de petits et grands logements. Près de 40% sont des 3 pièces.

Un tiers des logements est occupé par 1 personne, un autre tiers par 2 personnes.

Nombre de personnes par logement locatif privé

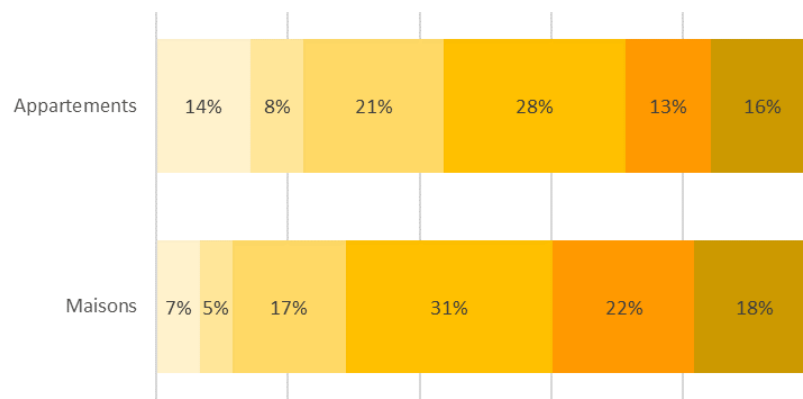


Source: INSEE RP2017

22% des logements 1 pièce sont occupés par deux personnes. 41% des 2 pièces et 29% des 3 pièces, sont occupés par une seule personne.

Près d'un tiers des logements locatifs du secteur privé sont construits dans les années 70-90. Les constructions de cette époque se situent principalement à Ville-di-Pietrabugno, Santa-Maria-di-Lota et Bastia.

Logements locatifs privés selon l'époque de construction



Source: INSEE RP2017

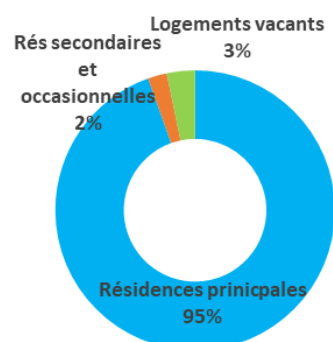
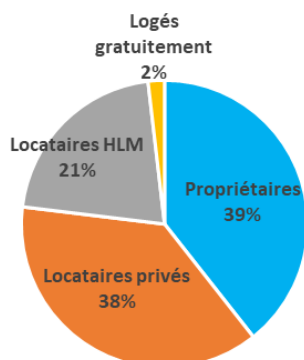
A l'échelle des communes

Bastia

45 715 habitants

+ 5 % en 5 ans

2,4 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé non meublé.



6 979 locatifs privés non meublés



3 %



97 %

19 854 résidences principales

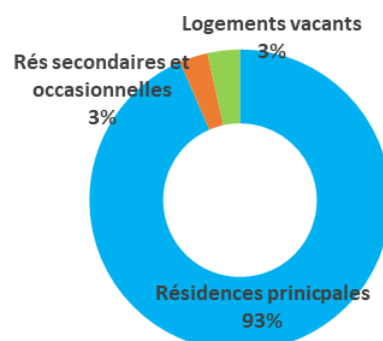
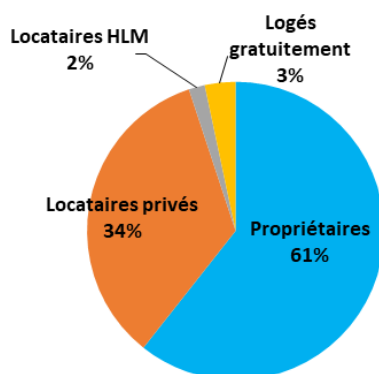
Source: INSEE RP2017

Biguglia

7 923 habitants

+ 5 % en 5 ans

2,2 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé non meublé.



1 049 locatifs privés non meublés



27 %



73 %

3 387 résidences principales

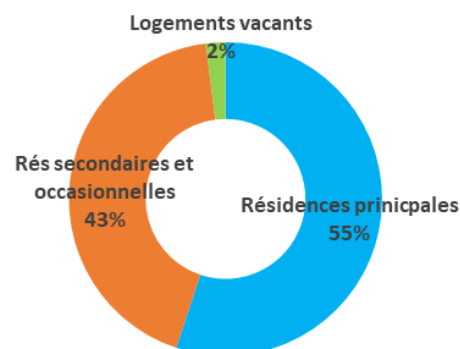
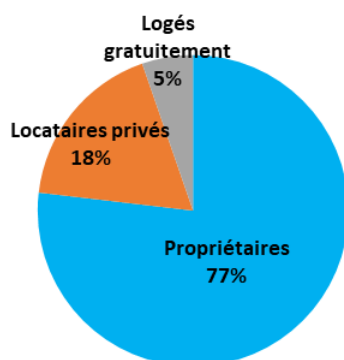
Source: INSEE RP2017

Brando

1 630 habitants

-1,5 % en 5 ans

1,7 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé non meublé.



129 locatifs privés non meublés



39 %



61 %

805 résidences principales

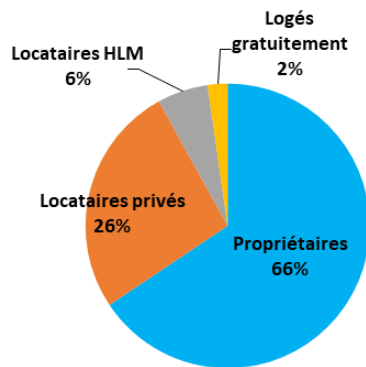
Source: INSEE RP2017

Furiani

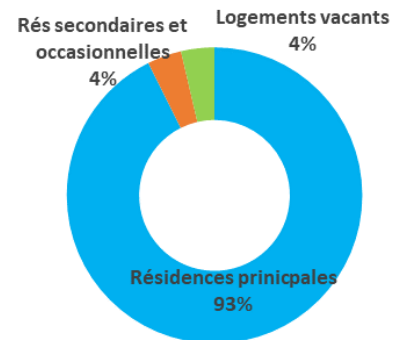
5 628 habitants

+ 0,7 % en 5 ans

2,1 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé non meublé.



552 locatifs privés non meublés



2 257 résidences principales

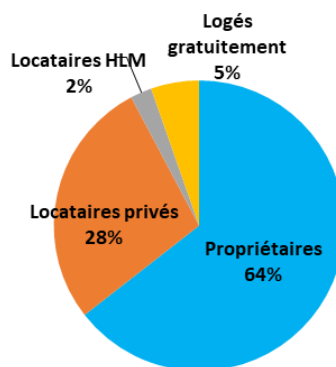
Source: INSEE RP2017

San Martino di Lota

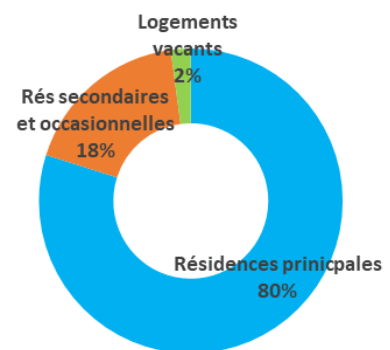
2 901 habitants

+ 0,6 % en 5 ans

2,1 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé non meublé.



308 locatifs privés non meublés



1 344 résidences principales

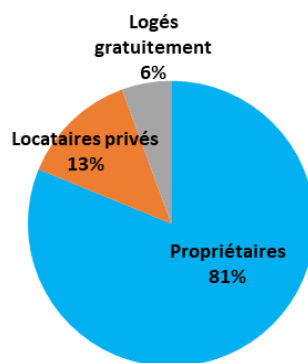
Source: INSEE RP2017

Santa Maria di Lota

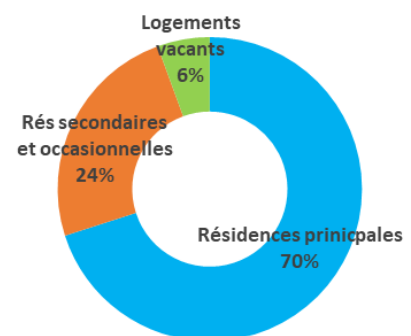
1 722 habitants

- 14,1 % en 5 ans

2,2 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé non meublé.



86 locatifs privés non meublés



744 résidences principales

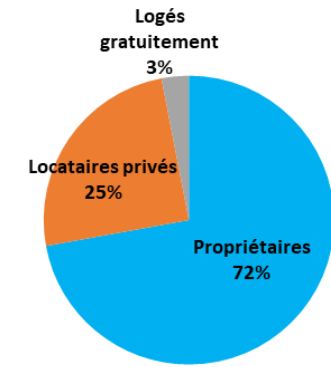
Source: INSEE RP2017

Ville di Pietrabugno

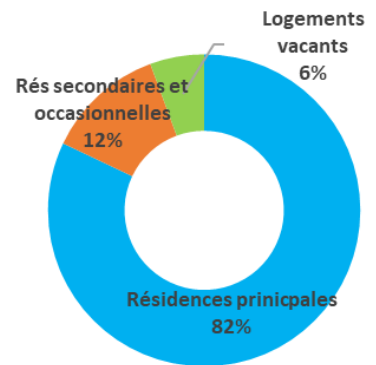
3 323 habitants

- 6,6 % en 5 ans

1,9 personnes : Taille moyenne des ménages en locatif privé non meublé.



362 locatifs privés non meublés



1 645 résidences principales

Source: INSEE RP2017

Notes :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

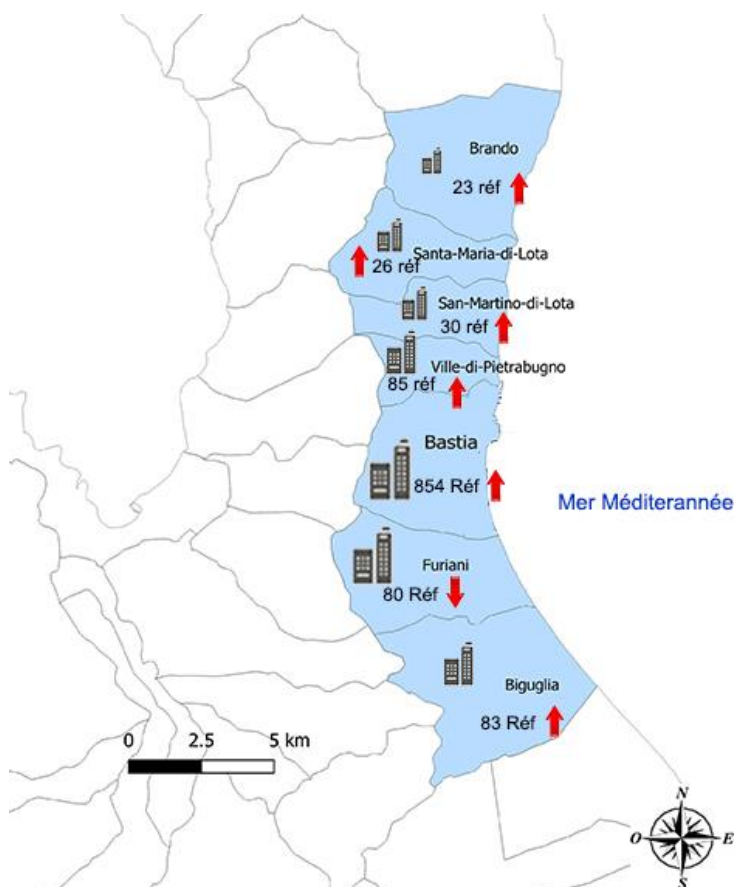
Chiffres clés

Nous en sommes à la deuxième année d'observation. La collecte a augmenté de 20,5%, atteignant ainsi les objectifs fixés. Près de 1 450 biens ont été collectés avec 1 267 logements validés après contrôles. L'analyse porte sur les logements occupés au 1^{er} janvier 2020 loués non meublés, soit **1 181 lots traités**.

L'Unité Urbaine de Bastia constitue une seule zone d'étude.

Les résultats à moins de 50 références sont exclus car ils ne seraient pas significatifs (ns).

- 1 181** logements collectés non meublés
- 12.5 %** du parc locatif privé non meublé de l'Unité Urbaine
- 13** agences ont participé
- 1 015** logements en gestion déléguée
- 166** logements en gestion directe
- 57** maisons collectées



La collecte couvre les 7 communes de la zone d'observation.

La quasi-totalité des communes a vu le nombre de données collectées augmenter.

Même si à Brando on est sur une vingtaine de logements non meublés collectés, cette collecte représente 18% du parc locatif vide. Sur Santa-Maria-di-Lota la collecte (26 réf) représente 30% du parc locatif privé non meublé.

Source: OLL 2B

Les Résultats

La collecte a augmenté de 20% par rapport à l'an dernier avec 1181 biens collectés et validés, soit 12,5% du parc locatif privé non meublé.

Il s'agit de logements non meublés occupés au 1^{er} janvier 2020 sur l'ensemble de l'Unité Urbaine de Bastia.

1015 biens ont été collectés auprès des 13 agences qui ont participé et 166 biens auprès des particuliers. Les objectifs fixés par l'Anil ont été dépassés pour la collecte en gestion déléguée (107%) mais difficilement atteints en gestion directe (88%).

Le **loyer médian** au m² sur l'ensemble de l'Unité Urbaine de Bastia, tous critères confondus, s'élève à **10,5€/m²**.

Nous remarquons ici que plus la collecte sera importante grâce à l'implication des professionnels, des partenaires municipaux, et des enquêtes via le centre d'appel, et plus nous tendrons vers une qualité de résultats. En effet en 2019 nous n'avions atteint que 80% de l'objectif, avec un résultat à 10€/m² pour le loyer médian tous critères confondus.

La moitié des logements collectés ont un loyer entre 9 € et 12,1€/m².

Le nombre de maisons collectées est faible (57 réf). Leur loyer médian s'élève à 11,2€/m² avec une surface moyenne de 85 m².

Les appartements ont quant à eux un loyer médian de 10.5€/m² pour une surface moyenne de 65 m².

Le loyer de marché qui est calculé sur les logements collectés dont le locataire est entré depuis moins d'un an atteint **11,1€/m²**.

*Le loyer médian sur l'ensemble de l'Unité Urbaine de Bastia tous critères confondus s'élève à **10,5€/m²**.*

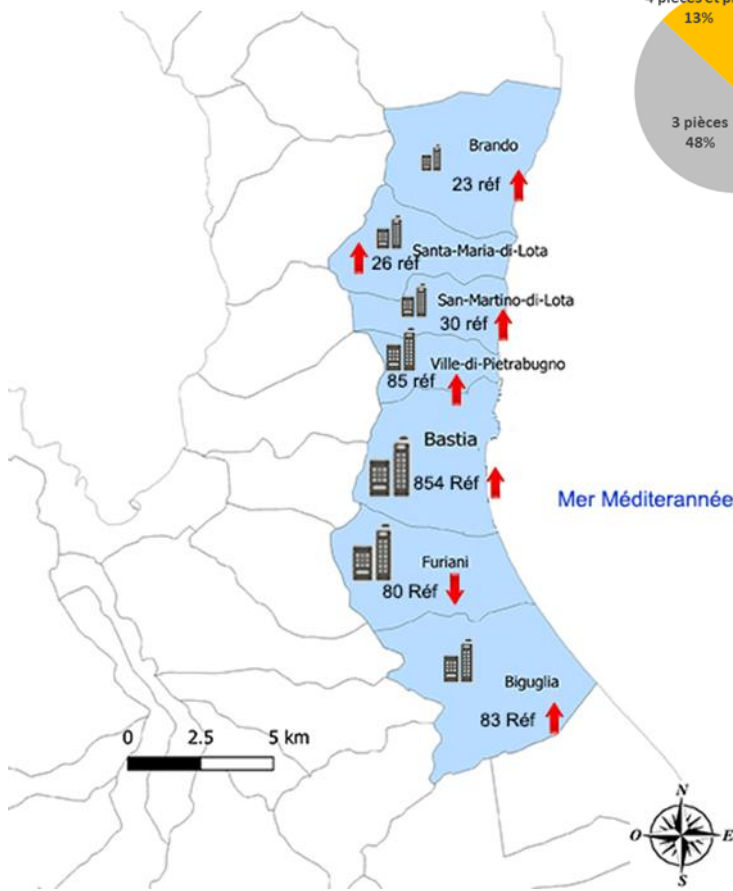
*Le loyer de marché médian est de **11,1€/m²**.*

Le territoire

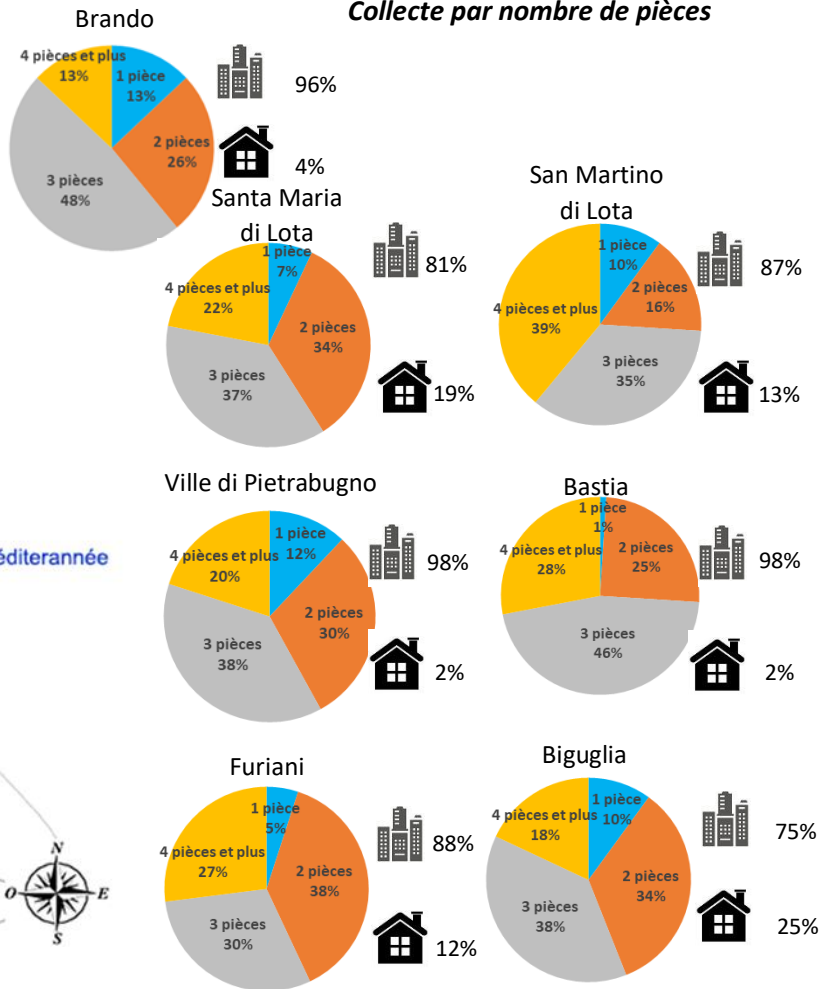
Le territoire est totalement couvert par la collecte qui a augmenté sur la quasi-totalité des communes.

La population tend à diminuer sur les communes situées au nord de l'Unité Urbaine et la collecte y a légèrement augmenté. Il sera toutefois intéressant d'observer l'évolution du parc locatif au travers des prochains recensements qui aujourd'hui ne paraissent pas en adéquation avec la réalité.

Il est essentiel que les maires des communes encouragent leurs administrés afin d'augmenter la collecte en 2021



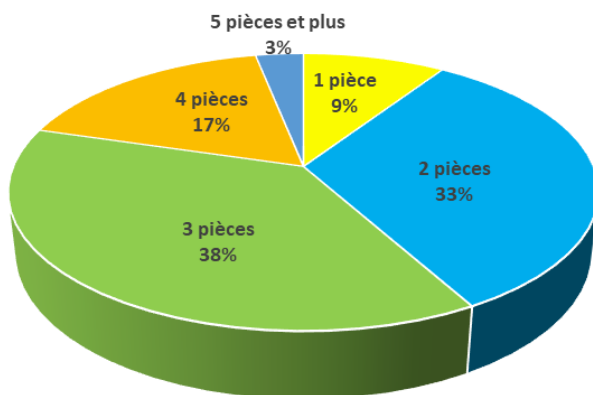
Collecte par nombre de pièces



Source: OLL 2B

La structure de la collecte

Collecte par nombre de pièces

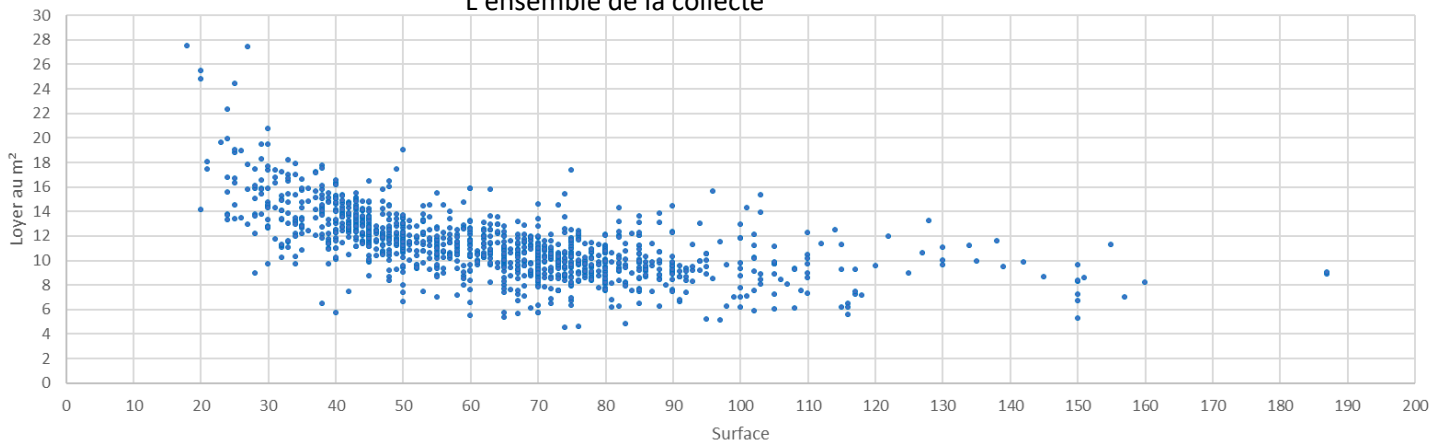


Source: OLL 2B

Les objectifs de collecte sont établis à partir du parc locatif privé.

La collecte, qui respecte ces objectifs, est représentative de la structure globale du parc locatif privé non meublé. Les 5 pièces et plus sont très peu représentés.

L'ensemble de la collecte

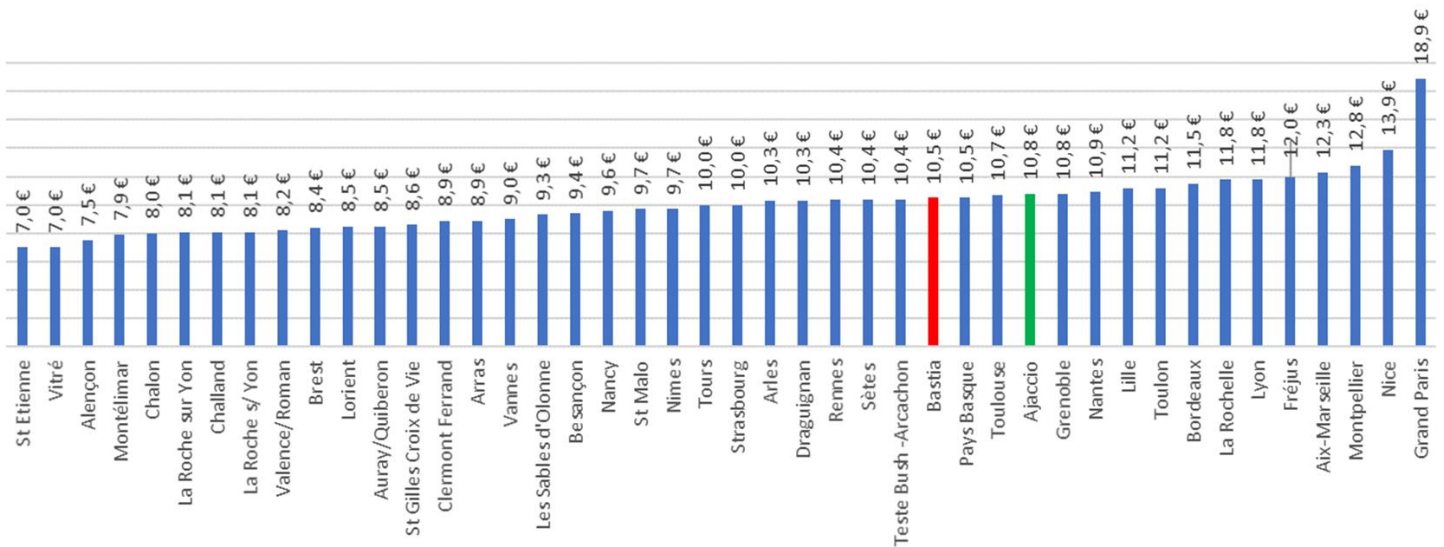


Source: OLL 2B

Deux très grands logements, proches des 190 m², se situent sur les communes de Furiani et de Ville-di-Pietrabugno.

Une corrélation existe entre la taille du logement et son loyer au m². Plus la taille augmente plus le loyer au m² diminue. Pour certains biens de grande taille le loyer ne se trouve pas systématiquement dans les plus faibles au m², notamment ceux avec de belles prestations, ou une très belle orientation.

Les autres observatoires



Source: OLL

Il faut noter que pour la plupart des observatoires il s'agit des résultats 2019. Concernant l'Unité Urbaine de Bastia et les villes d'Ajaccio, Sète, Nîmes, Lorient et Vannes nous sommes sur les résultats 2020. Mais on a remarqué que les valeurs sont assez proches d'une année sur l'autre. Nous pouvons donc avancer que l'Unité Urbaine de Bastia se situe dans la moitié supérieure des loyers des OLL.

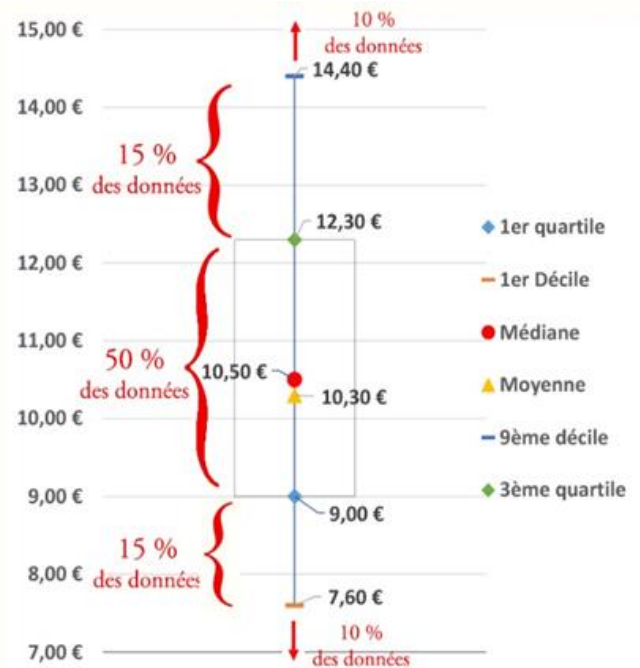
Les effets sur les loyers

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).



Le loyer d'un logement varie en fonction de plusieurs critères : la situation géographique, l'immeuble, le marché, la taille du logement, l'âge du bâti, l'ancienneté d'occupation par le locataire.

Nous allons étudier les critères taille, âge du bâti et ancienneté d'occupation par le locataire.

Un écart de loyer entre les petits et grands logements

Plus le logement est petit et plus son loyer est élevé. Sur l'ensemble du parc collecté, si nous ne tenons compte d'aucun critère, le loyer au m² est de 10,5€ /m².

au m²

	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Appartement: 1 pièce	110	9,7 €	12,9 €	14,1 €	17,2 €	18,8 €	14,6 €	452 €	31 m ²
2 pièces	378	9,6 €	11,1 €	12,2 €	13,3 €	15,8 €	12,3 €	572 €	47 m ²
3 pièces	430	7,5 €	9,0 €	10,2 €	11,4 €	12,6 €	10,1 €	678 €	67 m ²
4 pièces	206	5,9 €	7,0 €	9,1 €	10,3 €	11,2 €	8,8 €	749 €	85 m ²
Maisons Tout	57	6,7 €	9,5 €	11,2 €	11,9 €	14,3 €	10,2 €	869 €	85 m ²
Ensemble	1181	6,8 €	9,0 €	10,5 €	12,1 €	14,1 €	10,1 €	688 €	68 m ²

Source: OLL 2B

Pour les logements d'une pièce le loyer médian dépasse légèrement les 14€/m². Plus le logement compte de pièces et plus son loyer diminue en atteignant pour les 4 pièces et plus, 9,1 €/m². Ce regroupement de 4 pièces et plus compte 204 T4, 32 T5, 4 T6 et 1 T7.

Les maisons, même si leur surface moyenne dépasse 85 m², connaissent un loyer supérieur à 11€/m². Les maisons collectées sont majoritairement des 4, 3 et 5 pièces.

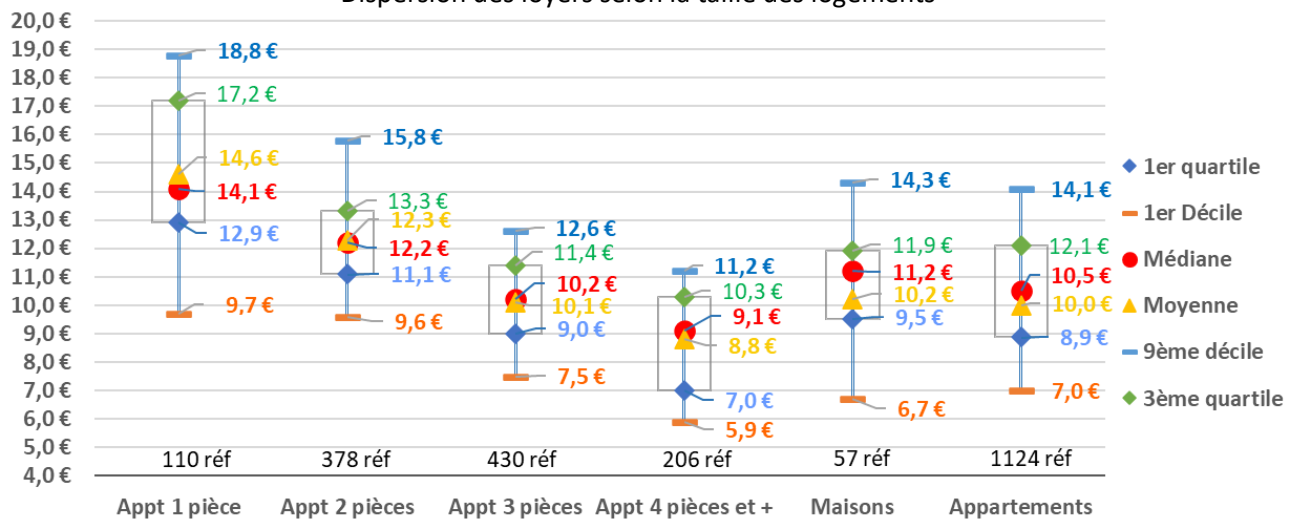
37% des maisons collectés sont sur Biguglia, sur Bastia et Furiani.

Le revenu médian disponible sur l'Unité Urbaine est de 20 640€ par unité de consommation (RP 2018).

40 % des appartements occupés par une personne sont des 2 pièces avec un loyer mensuel moyen à 572 €. Ces appartements sont à 75% sur Bastia (collecte) Selon le recensement, 70% des T2 du parc locatif privé se situent à Bastia.

Sur Bastia le revenu médian s'élève à 19 100€ par UC soit 1591€ (RP 2018). Ainsi le loyer mensuel de 572€ représente 35% d'endettement (légèrement supérieur au 33% d'endettement exigés pour la garantie des loyers).

Dispersion des loyers selon la taille des logements



Source: OLL 2B

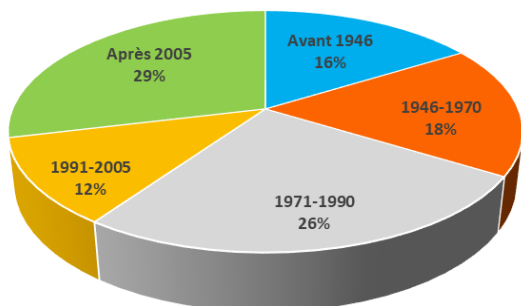
Le loyer médian des appartements 1 pièce coûte 5 € de plus au m² que celui des 4 pièces et plus. L'offre de T1 est moins importante sur le marché et les effets de structure sont plus lourds sur un petit logement. 10% des T1 sont loués plus de 18.8€/m².

Sur l'ensemble des appartements étudiés qui représentent 95% de la collecte, 50% sont loués entre 8.9€/m² et 12.1€/m².

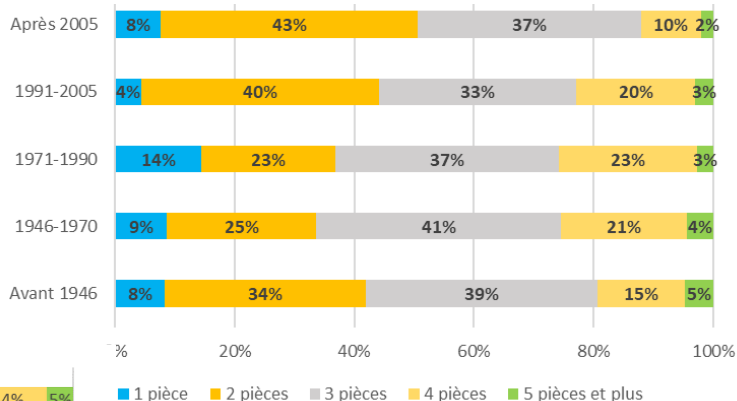
En appartement, 10% sont loués moins de 7€ du m² et 10% plus de 14€/m². Ces derniers sont à 90% des T1 et T2, situés principalement sur Bastia et Ville-di-Pietrabugno.

Des logements récents plus chers

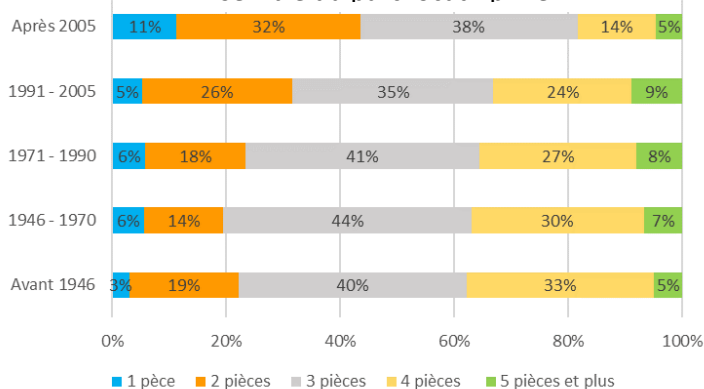
Collecte par époque de construction



Collecte par nombre de pièces et époque de construction



Ensemble du parc locatif privé



Source: INSEE RP 2017

représentativité des biens récents.

Source : OLL 2B

Les logements collectés sont assez bien répartis sur l'ensemble des époques de construction. Les deux périodes qui se démarquent sont les années 70 et après 2005. Elles représentent plus de la moitié des biens collectés. Sur le parc global en locatif privé les appartements ont pour la plupart été construits dans les tranches 1946-70 et 1971-90. La collecte a une bonne

au m²

Appartement	Nbre réf	au m ²					loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
		1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile			
Avant 1946	191	7,1 €	8,9 €	10,8 €	12,9 €	15,6 €	10,4 €	633 €	61 m ²
1946 - 1970	208	6,7 €	8,6 €	10,0 €	11,3 €	13,3 €	9,4 €	631 €	67 m ²
Ensemble 1971 - 1990	306	6,2 €	8,5 €	9,9 €	12,7 €	15,8 €	9,8 €	672 €	69 m ²
1991 - 2005	136	9,0 €	9,6 €	10,6 €	11,9 €	13,6 €	10,8 €	796 €	73 m ²
Après 2005	340	7,5 €	9,6 €	11,2 €	11,8 €	13,0 €	10,3 €	751 €	73 m ²

Source: OLL 2B

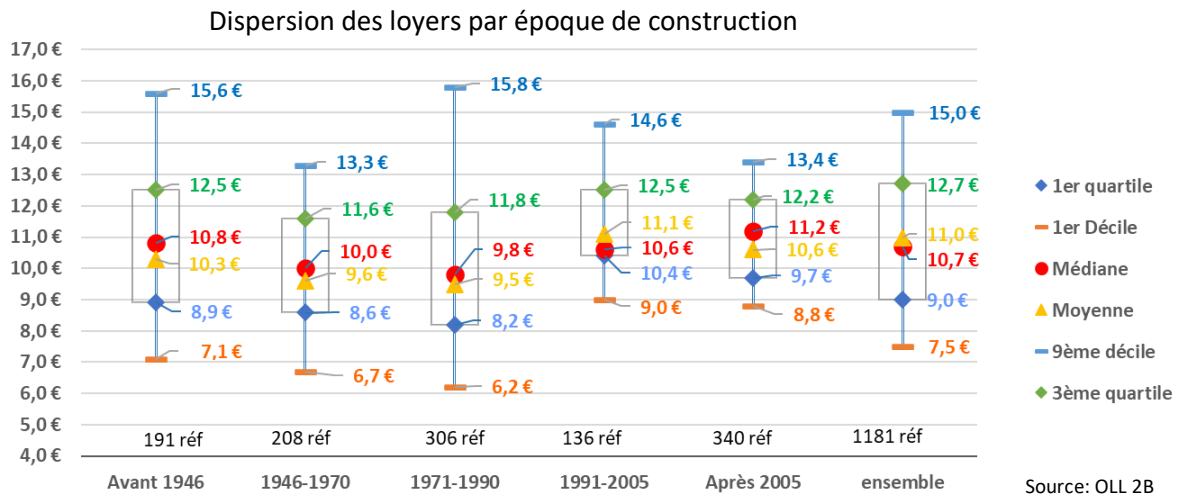
Les logements des constructions récentes ont un loyer médian à **11,2€/m²**. Ces logements sont pour la plupart répartis sur Bastia et les communes du sud de l'agglomération.

Les logements qui connaissent les loyers les plus faibles sont les appartements des années 70. Ces appartements, comme sur plusieurs communes, par exemple Ajaccio, vieillissent et ne subissent pas systématiquement la rénovation nécessaire pour garder l'attractivité des candidats. Ils sont de plus souvent groupés. Dans certains des travaux de rafraîchissement vont permettre au logement de susciter l'intérêt de futurs locataires.

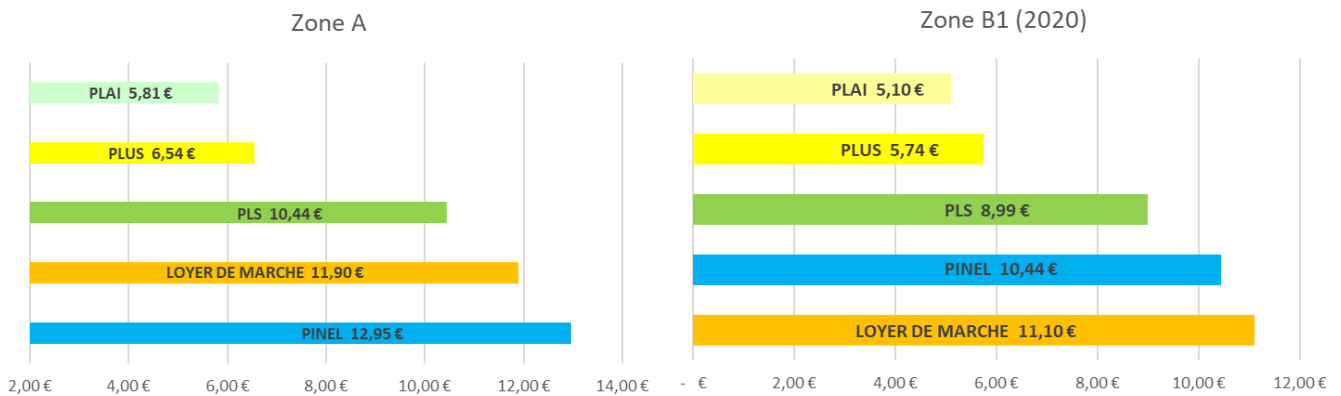
Ce qu'en pensent les experts :

« Le marché locatif sur BASTIA et l'agglomération reste dynamique et ne s'est pas particulièrement modifié ces derniers mois.

Gour Immobilier



Les communes de l'Unité Urbaine de Bastia sont classées en zone B1. Ainsi, dans le cadre d'un investissement locatif, les loyers sont plafonnés à 10,44€/m² en 2020.



Le loyer dans le cadre de la loi PINEL est calculé à partir du montant plafond au m². La surface prise en compte est la surface habitable à laquelle on ajoute la moitié de la surface des annexes. On remarque ainsi que le loyer de marché est, en zone B1, supérieur à celui du PINEL.

Un loyer plus élevé chez les emménagés récents

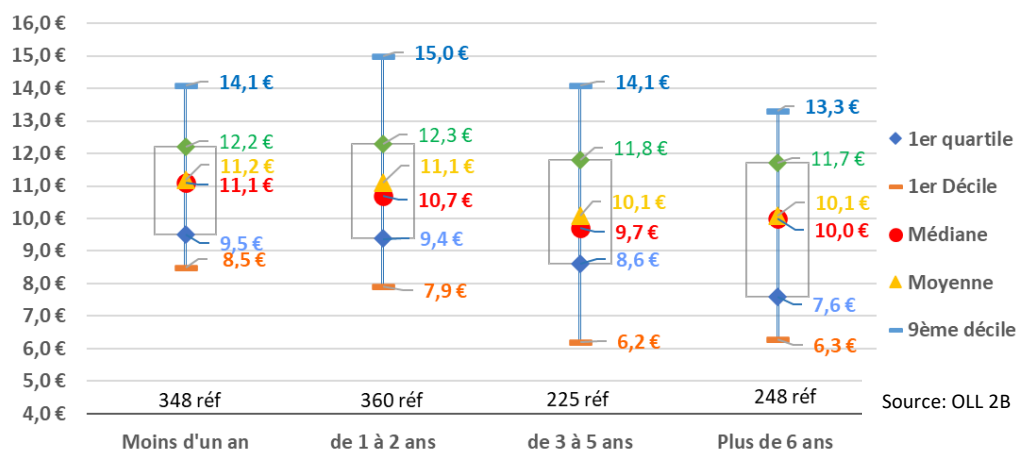
Le loyer des logements dans lequel le locataire est entré depuis moins d'un an correspond au loyer de marché. Il s'agit du loyer qui permet de savoir combien se loue un logement pour les candidats à la location.

		au m ²							loyer mensuel	surface moyenne
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen		
Ensemble	Moins d'un an	348	8,5 €	9,5 €	11,1 €	12,2 €	14,1 €	11,2 €	730 €	68 m ²
	de 1 à 2 ans	360	7,9 €	9,4 €	10,7 €	12,3 €	15,0 €	11,1 €	710 €	67 m ²
	de 3 à 5 ans	225	6,2 €	8,6 €	9,7 €	11,8 €	14,1 €	10,1 €	664 €	69 m ²
	Plus de 6 ans	248	6,3 €	7,6 €	10,0 €	11,7 €	13,3 €	10,1 €	645 €	68 m ²

Source: OLL 2B

Le loyer de marché sur l'Unité Urbaine de Bastia est de **11,1€/m²**.

Dispersion des loyers selon l'ancienneté d'occupation du logement



Pour les locataires entrés depuis moins d'un an peu de locations sont louées moins de 8,5 €/m². Plus la durée d'occupation dans le logement est longue et plus nous trouvons des loyers faibles.

Le locataire en place depuis plus d'un an peut se voir appliquer chaque année la révision de loyer selon l'IRL (Indice de Référence de Loyer) cf page 23. Dans certains cas, en gestion directe, le propriétaire décide de ne pas appliquer l'augmentation annuelle réglementaire, privilégiant la bonne relation avec son locataire.

Quand nous croisons les données nombre de pièces /ancienneté du locataire (loyer stable : locataire en place depuis plus d'un an, loyer mobile : locataire entré dans l'année), nous remarquons que la taille du logement a un effet sur le loyer de marché.

		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Moins de un an	27	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Plus d'un an	83	8,4 €	11,4 €	14,1 €	17,3 €	18,9 €	14,5 €	458 €	31
Appt 2 Pièces	Moins de un an	114	9,6 €	10,8 €	11,7 €	13,3 €	15,5 €	11,8 €	553 €	47
	Plus d'un an	264	9,5 €	11,4 €	12,3 €	13,8 €	16,4 €	12,5 €	582 €	47
Appt 3 Pièces	Moins de un an	131	8,8 €	9,7 €	10,9 €	11,8 €	13,6 €	10,8 €	717 €	66
	Plus d'un an	299	7,4 €	8,9 €	10,0 €	11,2 €	12,5 €	10,0 €	670 €	67
Appt 4 Pièces et +	Moins de un an	56	7,0 €	7,5 €	9,5 €	10,6 €	11,0 €	9,3 €	837 €	90
	Plus d'un an	150	5,9 €	6,7 €	8,9 €	9,9 €	11,2 €	8,7 €	725 €	84

Source: OLL 2B

Nous passons d'un loyer de marché à 9.5€/m² pour les grands logements à un loyer de 11.7€/m² pour les T2.

Le faible nombre de 1 pièce occupés depuis moins d'un an ne nous permet pas de connaître le loyer de marché, mais il est a priori supérieur à 14 €/m².

Rappel sur la fixation du loyer en zone tendue

En zone tendue, la fixation du loyer est encadrée. Le montant du loyer doit être identique à celui du précédent locataire. Mais le loyer peut être fixé librement uniquement si le logement :

- est loué pour la première fois,
- n'a pas été loué depuis 18 mois,
- a bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de six mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer pratiqué.

Au moment de la relocation le loyer peut être réévalué :

- si le bailleur prouve que le loyer du dernier locataire était **manifestement sous-évalué**,
- si des **travaux** d'amélioration ou de mise en conformité liés à la décence du logement ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer (l'augmentation du loyer annuel ne peut pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC),
- si le loyer n'a pas été révisé au titre de la révision annuelle liée à la variation de l'[Indice de référence des loyers](#) (IRL). Dans ce cas, une augmentation liée à la variation de l'IRL peut être appliquée.

Rappel sur la révision du loyer

Si une clause du bail le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par an, à la date indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.

L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

Idéalement l'indice de référence figure au bail. A défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail est pris en compte. Il est à comparer, avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Exemple : un bail est signé le 1^{er} avril 2018 (après l'entrée en vigueur de la loi ALUR), pour un loyer de 500 € (hors charge); il prévoit la révision du loyer à la date anniversaire du contrat selon le dernier indice connu à la date de signature, ici IRL du 4^{ème} trimestre 2017.

A compter du 1^{er} avril 2019 (date anniversaire du contrat), le bailleur pourra demander un loyer révisé en considération de l'IRL publiée pour le 4^{ème} trimestre 2018 (hypothèse pour le cas : IRL du 4^{ème} trimestre 2017 = 124.83).

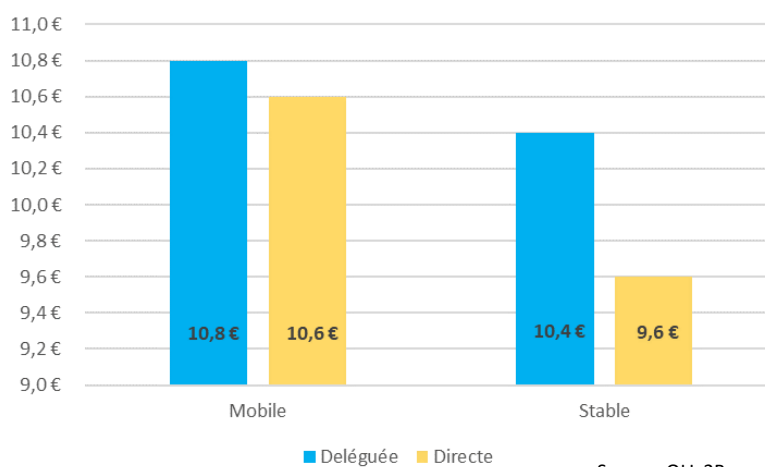
$$\begin{aligned}
 \text{Loyer révisé} &= \frac{500 \text{ €} \times \text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2018}}{\text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2017}} \\
 &= \frac{500 \text{ €} \times 129.03}{124.82} \\
 &= 508.71 \text{ €}
 \end{aligned}$$

A compter du 1^{er} avril 2019, le bailleur pourra demander un loyer de 508.71 €. Ce loyer recalculé sera exigible auprès du locataire à compter du jour où le bailleur aura manifesté sa demande de révision (au plus tôt, pour le mois d'avril 2019).

Un écart de loyer selon le mode de gestion

Une différence de loyer existe selon que le logement est géré en direct ou par une agence immobilière.

Cet écart se creuse sur les loyers stables. Comme nous l'avons déjà précisé dans les analyses des résultats, les propriétaires préfèrent souvent privilégier de bonnes relations en n'augmentant pas le loyer selon l'IRL.



Source: OLL 2B

Pour rappel, la révision du loyer doit être demandée par le bailleur dans un délai maximal d'un an.

Pour conclure

Avec la collecte 2020 qui a été plus importante (+20%) nous avons pu affiner certains résultats. Il est important de continuer dans ce sens en augmentant d'avantage la collecte. Nous pourrions ainsi aller plus loin dans les croisements de critères et obtenir des résultats mettant en évidence certains effets.

Nous remercions les agences qui ont accepté de fournir leurs données. Sans leur mobilisation nous ne pouvons pas avancer. Nous remercions les particuliers qui acceptent de répondre à l'enquête, et nous sensibilisons tous les propriétaires et les locataires du secteur privé qui louent en direct au fait qu'ils peuvent répondre au questionnaire soit directement sur le site de l'Antenne de Bastia de l'Adil de Corse : www.adil2b.org ou en nous consultant pour obtenir les informations.

Enfin nous remercions l'Etat, la CAB et les partenaires associés à cette démarche.



adil
de Corse
antenne de Bastia

1, Rue José Luccioni

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



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

