



# 2025

## Observatoire des loyers

Les loyers du parc privé de l'Unité Urbaine  
de Bastia



CUMUNITÀ  
D'AGGLUMERAZIONE  
DI BASTIA



observatoires  
des loyers.org  
le réseau des observatoires locaux



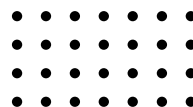


# SOMMAIRE

---

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Le réseau des OLL en 2025                          | 2  |
| Une méthodologie commune                           | 3  |
| L'Unité Urbaine de Bastia                          | 5  |
| Données de cadrage                                 | 6  |
| La population de l'Unité Urbaine de Bastia         | 6  |
| L'habitat sur l'Unité Urbaine de Bastia            | 8  |
| Le parc locatif privé de l'Unité Urbaine de Bastia | 10 |
| Le niveaux de loyers du parc privé non meublé      | 13 |
| Le territoire entièrement couvert                  | 13 |
| Éléments de lecture                                | 14 |
| Les niveaux de loyers                              | 15 |
| L'évolution des loyers                             | 16 |
| Les petites surfaces toujours plus chères          | 17 |
| Les appartements récents plus chers                | 18 |
| Un loyer de marché qui reste élevé                 | 20 |
| La capacité financière des locataires              | 22 |
| La garantie visale                                 | 23 |
| Le type de gestion                                 | 24 |
| Les loyers sur l'ensemble des OLL                  | 25 |
| Conclusion                                         | 26 |

# Le réseau des OLL en 2025



Ensemble des OLL du réseau



Source : ANIL- OLL

L'ensemble des OLL constitue un réseau national. Les données fournies par ce réseau, selon la même méthodologie, enrichissent les recherches et participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif privé.

**37**

OLL en place

**67**

Agglomérations observées

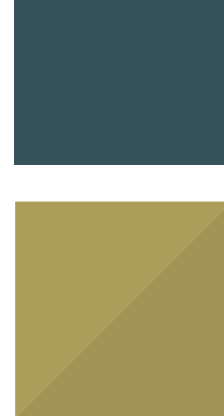
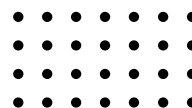
**54 %**

du parc locatif privé couvert

**+16**

Agglomérations couvertes en  
5 ans

# Une méthodologie commune



Chaque OLL respecte les prescriptions méthodologiques communes validées par le comité scientifique.

**Objectifs de collecte** : transmis par l'ANIL basé sur le recensement de la population.

**La collecte** : recueil des données auprès des professionnels et enquête téléphonique auprès des particuliers.

**Préparation de la base de données** : Les données sont vérifiées, enrichies (époque de construction - nombre de pièces, surfaces, adresses...).

**Validation et pondération des données** : Après plusieurs contrôles effectués par l'ANIL la base est pondérée et transmise à l'OLL pour traitement des résultats.

**Publication des résultats**

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

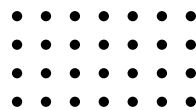
Les logements meublés, les logements loi 48, les logements sociaux et les locations saisonnières sont exclus du traitement.

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

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.

# L'Unité Urbaine de Bastia



## CHIFFRES CLES 2025

**1 831**

Logements collectés enrichis

**1 578**

Logements non meublés analysés

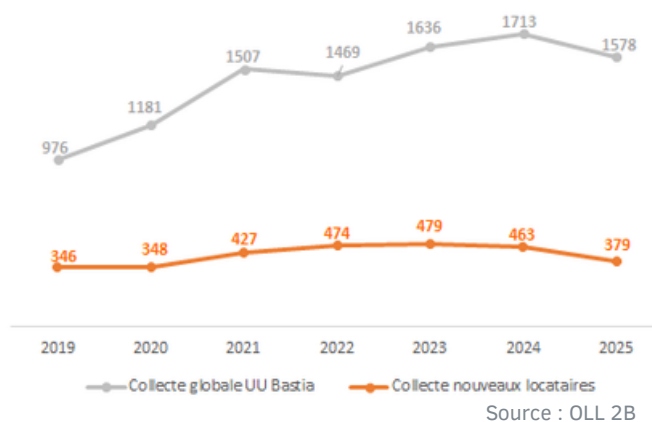
**18 %**

du parc locatif privé de l'Unité Urbaine de Bastia observé

**15**

Agences ont participé

Evolution de la collecte



**11.1 €/m²**

Loyer global médian au m²

**11.8 €/m²**

Loyer de marché médian au m²

**690 €/mois**

Loyer global mensuel médian

**758 €/mois**

Loyer de marché mensuel médian

# Données de cadrage

## La population de l'Unité Urbaine de Bastia



La croissance de la population à l'échelle de l'Unité Urbaine de Bastia ralentit. Sur la période 2022-2016, la croissance moyenne annuelle s'établit à 0.8% comme sur le département de Haute Corse.

|                                     | CORSE   | 2B        | UBITE<br>URBAINE<br>BASTIA | CAB    | BASTIA | 2A       | CAPA   | AJACCIO  |
|-------------------------------------|---------|-----------|----------------------------|--------|--------|----------|--------|----------|
| Population                          | 351 276 | 185 231   | 71 116                     | 61 920 | 47 459 | 166 045  | 92 766 | 75 343   |
| évolution moyenne /<br>an 2022/2016 | +1%/an  | +0,8 %/an | +0,8 %/an                  | +1%/an | +1%/an | +1,3%/an | +1%/an | +1,5%/an |
| Plus de 60 ans                      | 31%     | 31%       | 30%                        | 30%    | 29%    | 61%      | 29%    | 29%      |
| Moins de 30 ans                     | 30%     | 30%       | 30%                        | 30%    | 31%    | 29%      | 31%    | 32%      |

Source : INSEE -RP 2022

Ce ralentissement de la croissance démographique s'explique par le desserrement des ménages (les couples se forment de plus en plus tard, des familles se séparent, la population vieillit). Il y a également moins d'arrivées.

D'autre part la population de Bastia et première couronne désirant accéder à la propriété avec des parcelles plus grandes va partir au sud de l'agglomération sur les communes de la Communauté de Communes de Marana-Golo.

| variation moyenne annuelle 2016/2022 |              |        |        |
|--------------------------------------|--------------|--------|--------|
|                                      | UU de BASTIA | CAB    | BASTIA |
| <b>Moins de 30 ans</b>               | -0,54%       | -0,69% | -0,36% |
| <b>30 à 44 ans</b>                   | 0,23%        | 0,75%  | 0,66%  |
| <b>45 à 59 ans</b>                   | 0,50%        | 0,71%  | 0,69%  |
| <b>60 à 74 ans</b>                   | 2,46%        | 3,41%  | 2,73%  |
| <b>75 ans ou plus</b>                | 3,91%        | 3,92%  | 3,81%  |

Le ralentissement, voire la baisse, de la croissance démographique concerne les jeunes et les actifs, tandis que la population des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter.



## Les revenus

Le revenu médian s'élève à **22 220€** par unité de consommation.

Le revenu disponible annuel médian des locataires du parc privé est de **18 870 €/an** soit **1 572€/mois** par unité de consommation., proche du SMIC.

## Le taux de pauvreté

**18.9%** de la population de l'Unité Urbaine a des revenus mensuels inférieurs à 1302 €. Ce taux grimpe à 19,8% sur la CAB et 23% sur Bastia. Près d'un quart des bastiais a moins de 1302 € de revenus. Le parc social se concentre sur Bastia avec des revenus disponibles médians plus faibles pour les locataires HLM.

### Taux de pauvreté avec seuil à 60 %

Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60% du niveau de vie médian. soit 1302€ en 2022.

## L'EMPLOI

Le taux de chômage est de 9.6% il est plus élevé chez les jeunes.

Bastia concentre les emplois administratifs mais le sud de l'agglomération a vu se développer une activité importante dans le tertiaire.

## LA POPULATION

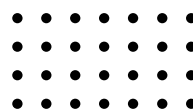
71 116 habitants

2.2 personnes / logement

22 220 €/an : Revenu disponible par UC.

La population y est plus pauvre que sur d'autres territoires corses entraînant des difficultés à se loger.

# L'Habitat de l'Unité Urbaine de Bastia



## Unité Urbaine de Bastia

**34 481** logements  
**31 658** Résidences Principales  
**+ 1 %** : croissance annuelle moyenne (2016-2022).



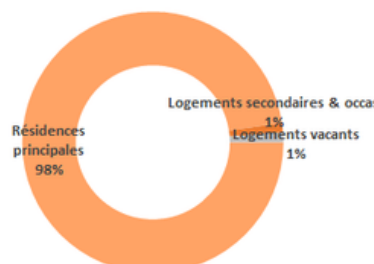
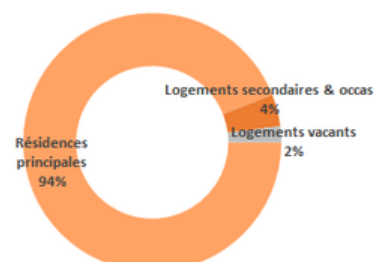
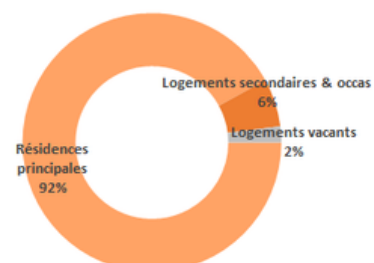
## Communauté d'Agglomération Bastiaise

**29 256** logements  
**27 432** Résidences Principales  
**+ 1,16 %** : croissance annuelle moyenne (2016-2022).



## Bastia

**21 381** logements  
**20 870** Résidences Principales  
**+ 1 %** : croissance annuelle moyenne (2016-2022).



Source : INSEE -RP 2022

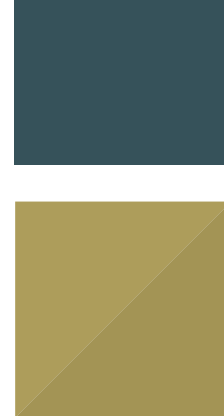
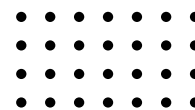
La croissance moyenne annuelle du nombre de résidences principales dépasse celle de la population.

Même à population stable, le besoin en logements reste fort. le nombre d'habitants par logement est d'environ 2 personnes, près de deux tiers des ménages se composent d'une ou deux personnes.

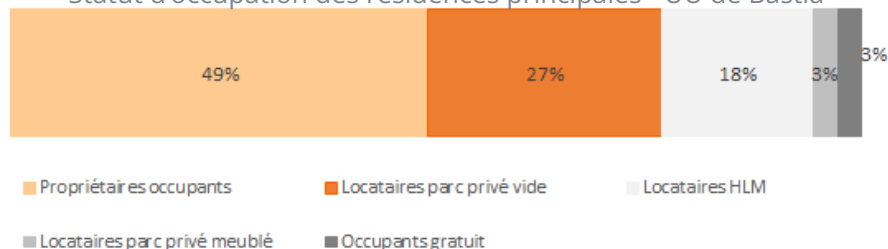
Les séparations plus nombreuses, la monoparentalité en hausse, la décohabitation des jeunes adultes, le vieillissement de la population contribuent à ce besoin accru de logements supplémentaires.

A Bastia, 73% des ménages qui ont déménagé dans l'année habitaient déjà la ville de Bastia. Par ailleurs, 8,9 des locataires emménagés dans l'année arrivent du continent.

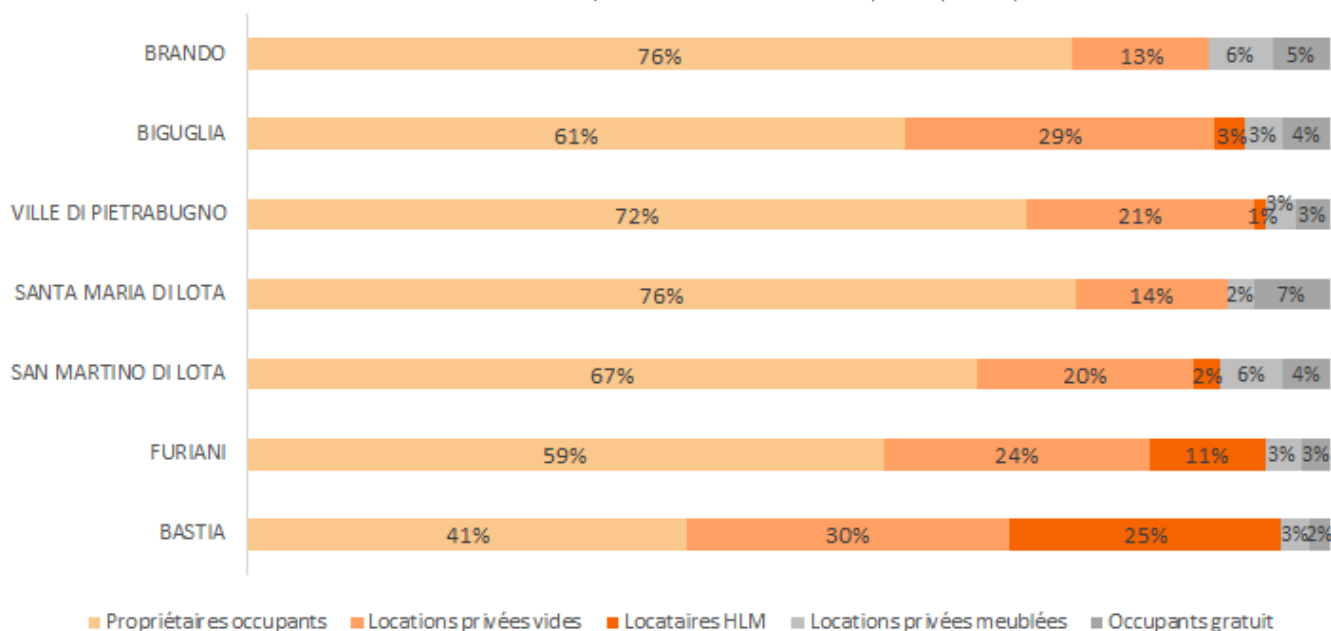
Source : INSEE -RP 2022



Statut d'occupation des résidences principales - UU de Bastia



Statut d'occupation des résidences principales par commune

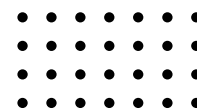


Source : INSEE -RP 2022

Hors Bastia, les résidences principales sont occupées majoritairement par des propriétaires occupants, alors qu'à Bastia elles sont bien réparties entre les différents statuts (locataires privés, sociaux, propriétaires occupants).

Sur l'ensemble des communes, le parc locatif privé représente moins d'un tiers des résidences principales.

# Le parc locatif privé de l'Unité Urbaine de Bastia



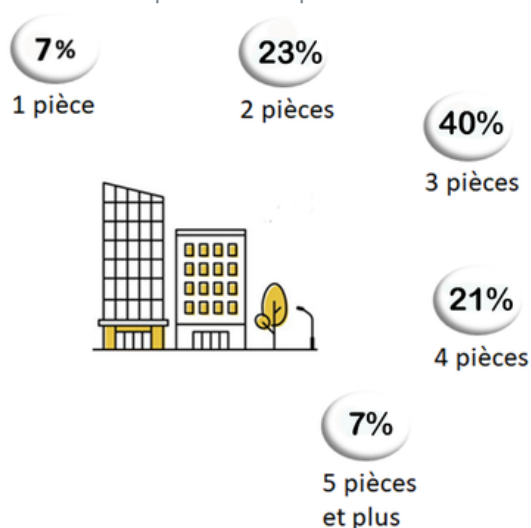
**9 620** logements locatifs privés

**8 690** logements locatifs privés non meublés dont **73 %** à Bastia.

Le parc locatif privé a perdu près de deux cent logements.

Ce parc joue un rôle essentiel dans la dynamique territoriale. En effet la majorité des nouveaux arrivants dans l'agglomération souhaite s'installer en location dans le parc privé.

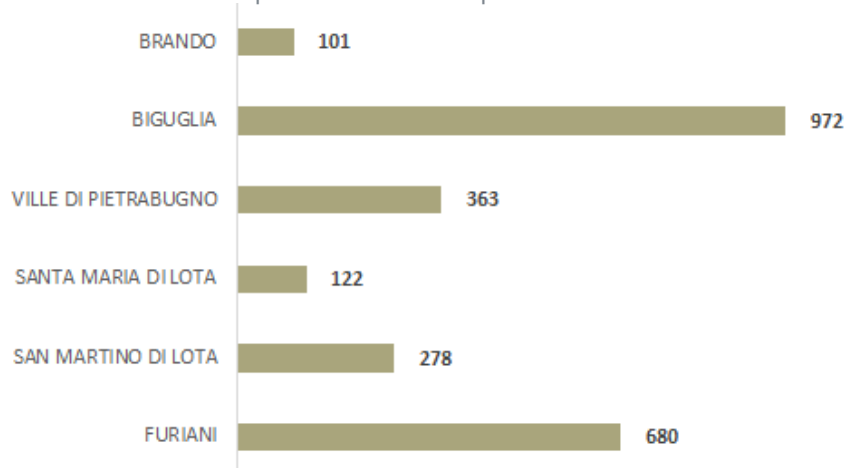
Structure du parc locatif privé non meublé



Dans le parc locatif privé non meublé, les appartements comptent en moyenne 3 pièces contre 2.7 pièces dans le parc meublé. Les appartements du parc social sont légèrement plus grands.

Plus de la moitié des locations de deux pièces est occupée par une seule personne. La rareté des petits logements oblige les candidats seuls, à s'orienter vers un T2.

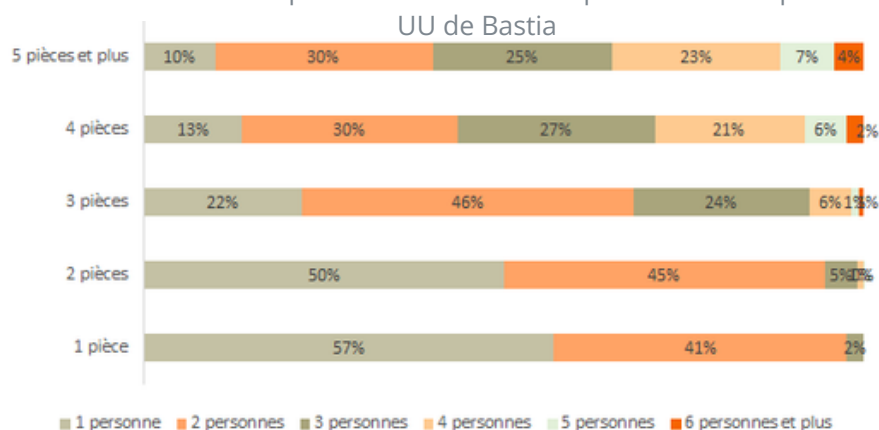
Parc locatif privé non meublé par commune hors Bastia



Source : INSEE - RP 2022

Le parc locatif s'étend principalement aux communes situées au sud de Bastia. Les villages en direction du Cap Corse sont majoritairement habités par des propriétaires occupants, représentant environ trois quarts des ménages.

Nombre d'occupants selon nombre de pièces - locatifs privés



A Bastia, la moitié des ménages composés d'une seule personne vit dans un logement d'une pièce tandis que dans l'Unité Urbaine, ce taux atteint 57%. Il faut noter que la majorité des petits appartements se trouve principalement à Bastia.

Dans l'Unité Urbaine, les petits appartements sont concentrés sur Bastia où 98% des appartements d'une pièce sont occupés par une ou deux personnes. Les budgets sont limités et il est donc difficile de répondre aux règles d'endettement quand on est seul, voire à deux. Il est donc fréquent de se loger dans un T1 ou un petit T2, même pour un ménage de deux personnes.

Les moins de 40 ans sont majoritairement locataires dans le parc privé non meublé.

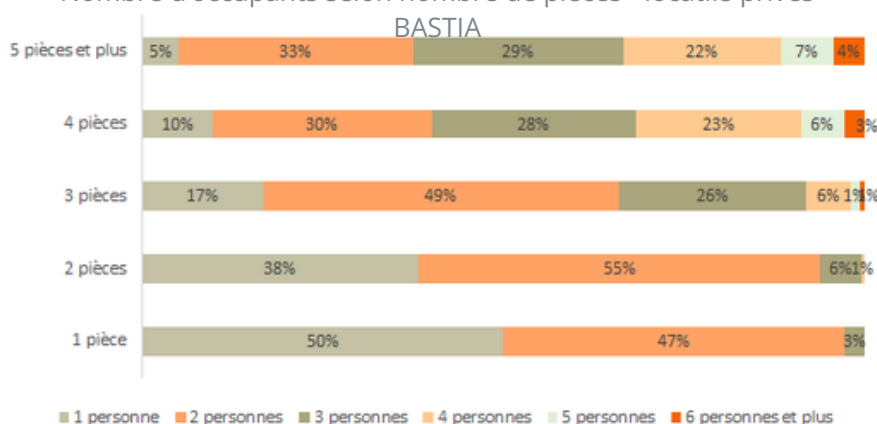
En avançant dans l'âge, la part des propriétaires occupants augmente.

Depuis quelques années, les moins de 40 ans sont confrontés à des difficultés d'accès à la propriété et restent donc locataires.

Ce phénomène s'accroît aujourd'hui. Pour des raisons financières et d'avenir incertain, les locataires en place ne changent plus de logement, ils ne peuvent pas acheter, et ne veulent pas changer de location.

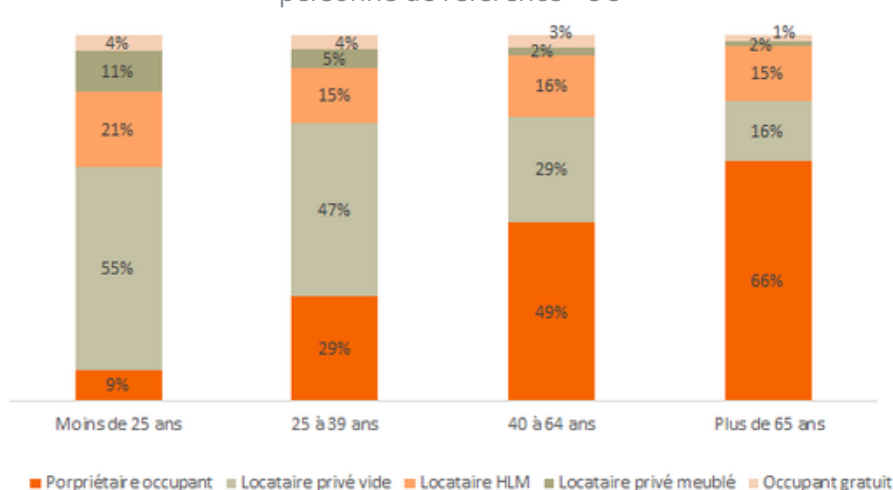
A Bastia la tendance est la même avec un taux de locataires privés plus important chez les moins de 40 ans.

Nombre d'occupants selon nombre de pièces - locatifs privés



Source : INSEE - RP 2022

Statut d'occupation selon âge de la personne de référence - UU



Source : INSEE - RP 2022

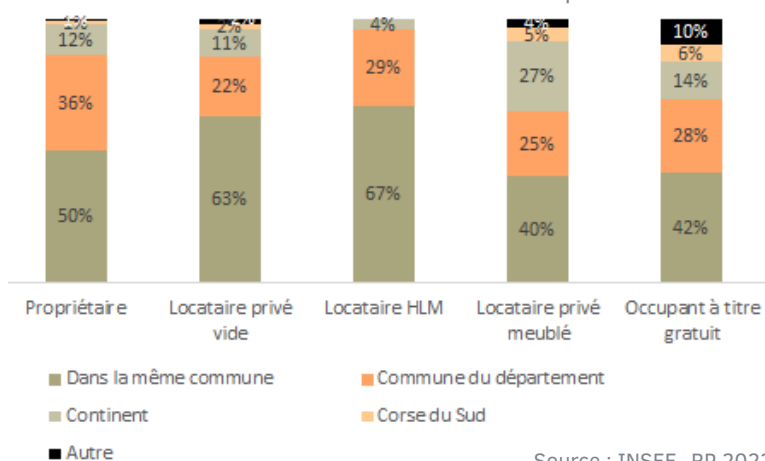
### Emploi de la personne de référence des locations privées



Source : INSEE -RP 2022

90 % du parc locatif privé est occupé par des actifs et des retraités.

### Lieu de résidence antérieure des arrivants sur l'UU selon le statut d'occupation

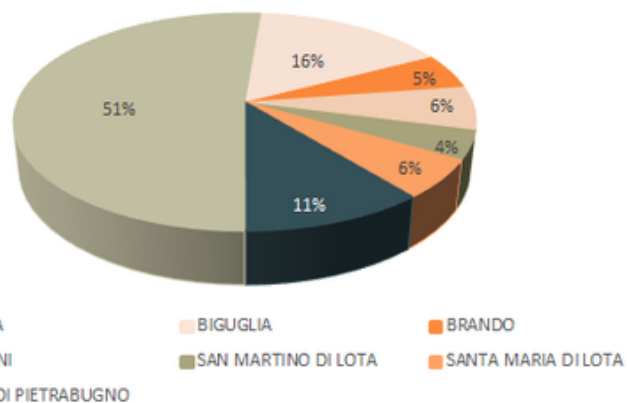


Source : INSEE -RP 2022

La plupart des ménages de l'Unité Urbaine ayant emménagé dans l'année, habitait déjà dans la même commune.

47% des continentaux qui s'installent sur l'Unité Urbaine et sur la CAB, choisissent la location dans le parc privé vide.

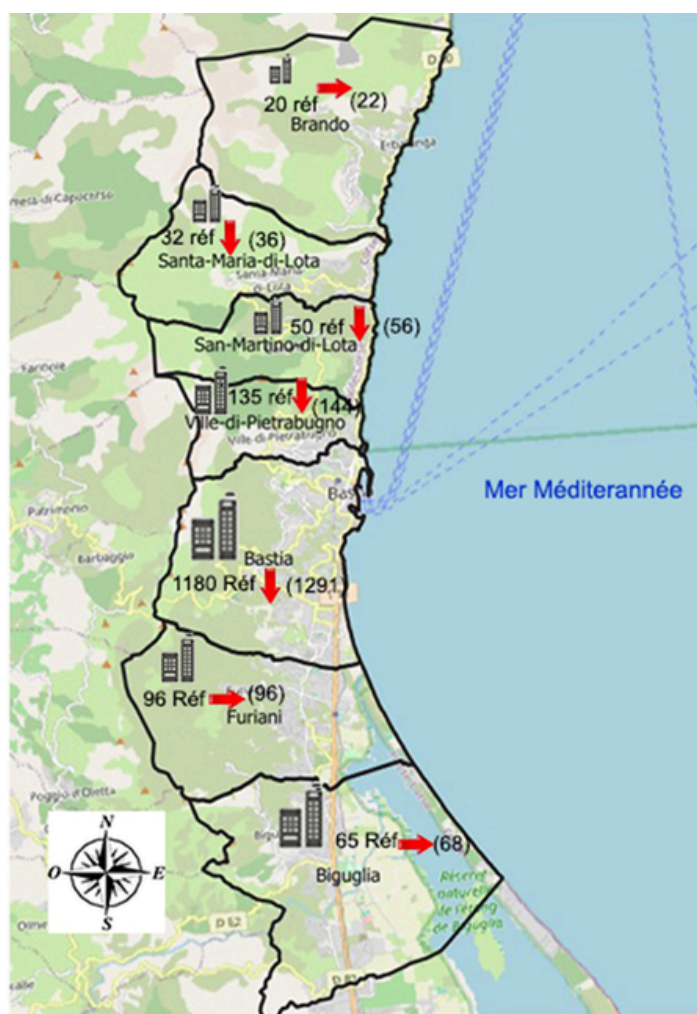
Bastia reste la ville où les continentaux s'installent, qu'ils prennent une location ou accèdent à la propriété.



Source : INSEE -RP 2022

# Les niveaux de loyers du parc privé non meublé

Le territoire entièrement couvert



**18 %** du parc locatif privé non meublé de l'Unité Urbaine observé.

**20 %** du parc locatif privé non meublé de la CAB observé.

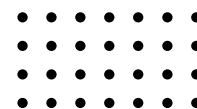
La collecte reste faible sur certaines communes en raison de la taille du parc locatif privé vide.

Part de marché de la collecte par commune

| Communes             | Parc locatif privé vide | Collecte | Part du parc observé |
|----------------------|-------------------------|----------|----------------------|
| BASTIA               | 6204                    | 1180     | 19%                  |
| FURIANI              | 680                     | 96       | 14%                  |
| SAN MARTINO DI LOTA  | 278                     | 50       | 18%                  |
| SANTA MARIA DI LOTA  | 122                     | 32       | 26%                  |
| VILLE DI PIETRABUGNO | 363                     | 135      | 37%                  |
| BIGUGLIA             | 972                     | 65       | 7%                   |
| BRANDO               | 101                     | 20       | 20%                  |

Source : INSEE -RP 2022 - OLL 2B

# Éléments de lecture

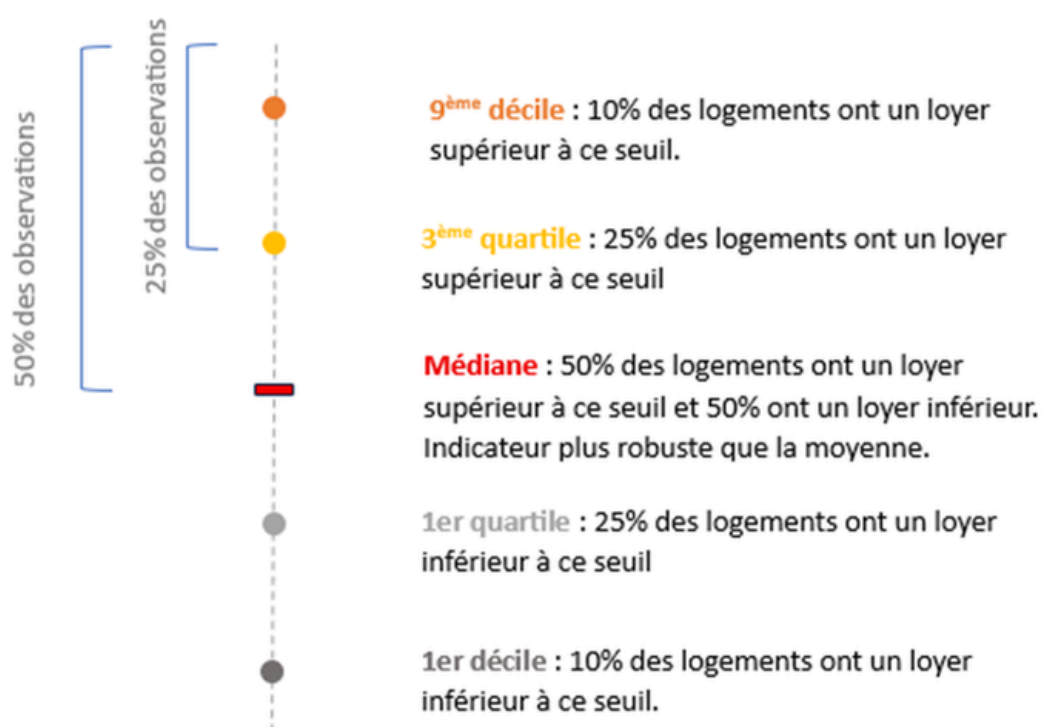


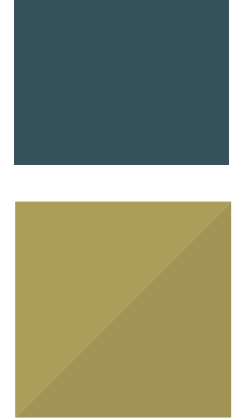
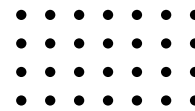
Les résultats observés sont obtenus à partir des logements **locatifs du parc privé non meublés** occupés au **1er janvier 2025**.

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

Ces résultats couvrent l'ensemble des communes de l'Unité Urbaine. Il existe quelques écarts selon les communes mais dans l'ensemble les résultats sont proches.

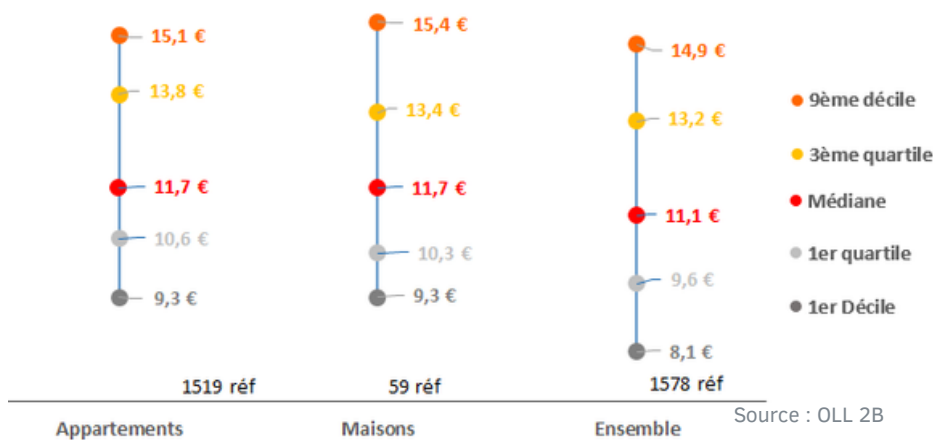
Les résultats détaillés à l'échelle de Bastia sont présentés dans une brochure annexe.

**11.1€/m<sup>2</sup>**

Loyer global  
médian  
UU de Bastia

Ce loyer représente le loyer médian de l'ensemble des logements occupés au 1er janvier 2025, quelle que soit la date d'entrée du locataire, la nature du bien (maison ou appartement), sa localisation...

Dispersion des loyers par nature de biens - UU Bastia



L'échantillon des maisons (59 réf) demeure insuffisant pour permettre une analyse significative. L'étude des loyers 2025 portera uniquement sur les appartements.

|                         | UU Bastia         | Bastia            | Furiani           | Ville-Di-Pietrabugno | San-Martino-di-Lota | Santa-Maria-di-Lota | Biguglia          | Brando            |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Nombre de références    | 1578              | 1180              | 96                | 135                  | 50                  | 32                  | 65                | 20                |
| 1 <sup>er</sup> Décile  | 8,1 €             | 8.0 €             | 8,0 €             | 8,2 €                | 7,3 €               | 8,1 €               | 6,1 €             | 9,7 €             |
| Loyer médian            | 11,1 €            | 11,0 €            | 11,8 €            | 11,1 €               | 11,0 €              | 10,2 €              | 11,1 €            | 10,5 €            |
| 9 <sup>ème</sup> Décile | 14,9 €            | 15,2 €            | 13,6 €            | 13,9 €               | 14,6 €              | 13,3 €              | 14,0 €            | 15,0 €            |
| Loyer mensuel médian    | 690 €             | 680 €             | 796 €             | 798 €                | 700 €               | 641 €               | 740 €             | 600 €             |
| Surface moyenne         | 67 m <sup>2</sup> | 65 m <sup>2</sup> | 76 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup>    | 76 m <sup>2</sup>   | 66 m <sup>2</sup>   | 71 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> |

# L'évolution des loyers

**+ 0.2 €/m<sup>2</sup>**

en 2025

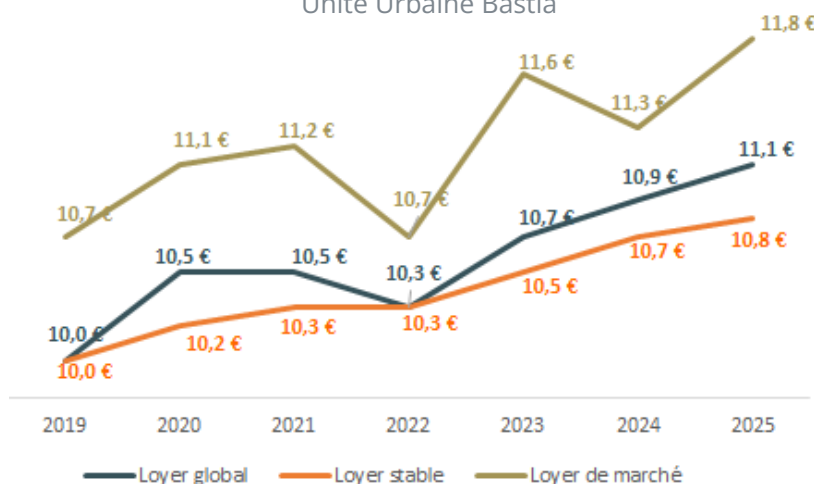
**+0.2 €/m<sup>2</sup>**

en 2024

**+0.2 €/m<sup>2</sup>**

en 2023

Loyer médian au m<sup>2</sup> des appartements depuis le début de l'OLL  
Unité Urbaine Bastia

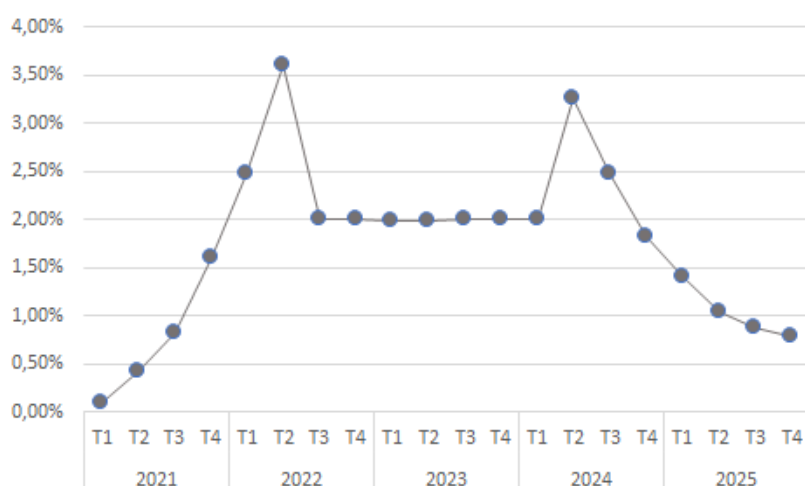


Source : OLL 2B

Le loyer global des appartements augmente très régulièrement depuis 2021.

La collecte en 2022 avait rencontré quelques problèmes et les résultats dans notre approche d'évolution ne sont pas retenus.

Evolution IRL



Source : INSEE

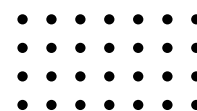
En 2025, le loyer de marché connaît une augmentation plus élevée que celle prévue par l'indice de référence des loyers. Même si l'évolution est plus modérée dans l'UU de Bastia que sur la CAPA, les loyers restent malgré tout élevés pour le territoire où les revenus sont faibles.

# Les petites surfaces toujours plus chères

Les petits appartements sont peu nombreux, quel que soit le statut d'occupation. En l'espace de 6 ans, seulement 200 appartements d'une pièce sont arrivés sur le marché contre plus de 1600 T2 et T3.

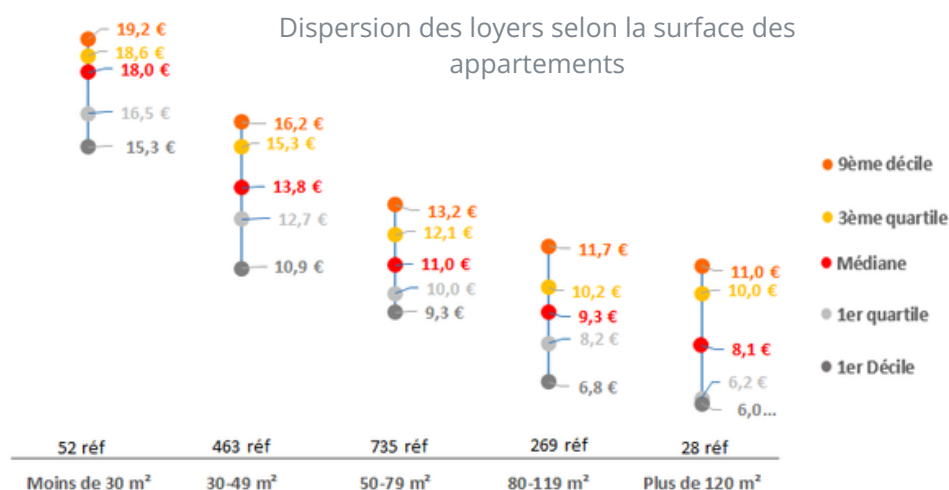
Dans le parc locatif privé vide le stock de petits appartements n'évolue pas beaucoup.

Cette offre limitée de petites surfaces sur le marché de la location entraîne une hausse des loyers, bien que ce type d'appartement soit celui qui correspond le mieux aux capacités financières des candidats à la location seuls.



**18 €/m²**

appartements  
de moins de  
30 m²



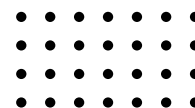
Source : OLL 2B

La moitié des logements de moins de 30 m² affiche un loyer dépassant **18€ le m²**. Le loyer mensuel médian pour ces appartements est de **430€**.

Plus la surface augmente, plus le loyer au m² diminue.

Le loyer médian au m² est divisé par deux entre les appartements de moins de 30 m² et ceux de plus de 80 m².

|                      | 1 pièce       | 2 pièces      | 3 pièces      | 4 pièces     | 5 pièces et plus |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| Nbre de références   | 142           | 520           | 538           | 275          | 44               |
| 1er décile           | 11,6 €        | 10,0 €        | 8,5 €         | 7,1 €        | 6,0 €            |
| Loyer médian         | <b>15,6 €</b> | <b>13,3 €</b> | <b>11,0 €</b> | <b>9,6 €</b> | <b>9,3 €</b>     |
| 9ème décile          | 18,7 €        | 16,0 €        | 13,2 €        | 11,6 €       | 11,7 €           |
| Loyer mensuel médian | 455 €         | 600 €         | 750 €         | 780 €        | 1100 €           |
| Surface moyenne      | 31 m²         | 47 m²         | 68 m²         | 84 m²        | 120 m²           |



# Les appartements récents plus chers

Bien qu'il soit de plus en plus difficile de trouver du foncier à Bastia pour de nouveaux projets, ces dernières années le sud de la ville a vu la construction de plusieurs résidences.

Les biens construits après 2005 analysés dans le tableau suivant, se trouvent principalement à Bastia et plus précisément dans le sud de la ville.

La majorité des appartements dans les programmes neufs destinés à la location, sont acquis grâce au dispositif PINEL. Bastia est en zone B1.

Plafond Pinel 2025  
zone B1 : 11.68€/m<sup>2</sup>

|                      | Avant 1946        | 1946-1970         | 1971-1990         | 1991-2005         | Après 2005        |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nbre de références   | 308               | 232               | 359               | 184               | 436               |
| 1er décile           | 8,6 €             | 6,2 €             | 8,3 €             | 7,7 €             | 9,7 €             |
| Loyer médian         | 10,8 €            | 10,1 €            | 10,8 €            | 12,2 €            | 12,0 €            |
| 9ème décile          | 15,2 €            | 13,4 €            | 15,1 €            | 15,5 €            | 15,5 €            |
| Loyer mensuel médian | 695 €             | 670 €             | 700 €             | 686 €             | 700 €             |
| Surface moyenne      | 67 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> | 67 m <sup>2</sup> | 65 m <sup>2</sup> | 60 m <sup>2</sup> |

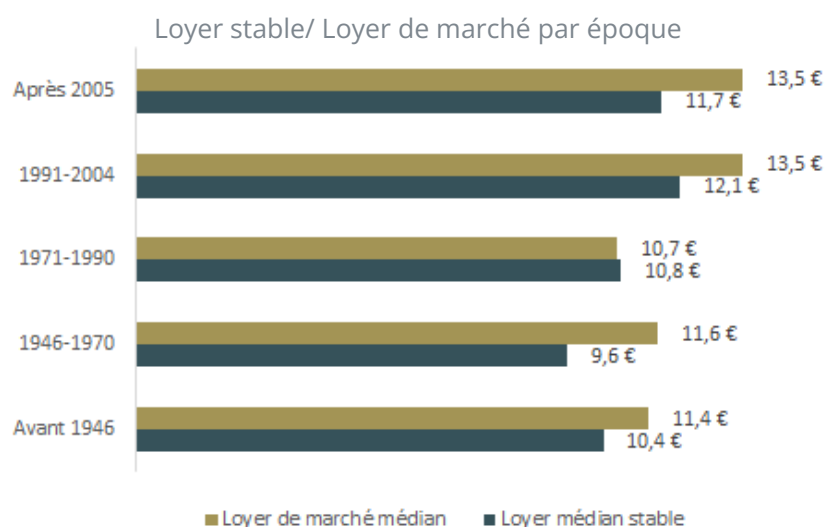
Les programmes récents proposent des appartements plus petits. En cinquante ans un appartement a perdu environ 10 m<sup>2</sup>, avec des agencements différents.

**12.0 €/m<sup>2</sup>**

loyer  
appartements  
récents

|                  | Appartements | Nbre réf | 1er Décile | 1er Quartile | Médiane | 3ème Quartile | 9ème Décile | loyer médian mensuel | surfac moyen |
|------------------|--------------|----------|------------|--------------|---------|---------------|-------------|----------------------|--------------|
| 1 pièce          | Avant 1946   | 20       | ns         | ns           | 15,4 €  | ns            | ns          | ns                   | 33 m         |
|                  | 1946-1970    | 24       | ns         | ns           | 12,2 €  | ns            | ns          | ns                   | 24 m         |
|                  | 1971-1990    | 56       | 13,5 €     | 13,8 €       | 16,1 €  | 17,2 €        | 18,7 €      | 432 €                | 29 m         |
|                  | Après 1991   | 42       | ns         | ns           | 16,3 €  | ns            | ns          | ns                   | 30 m         |
| 2 pièces         | Avant 1946   | 78       | 10,0 €     | 10,4 €       | 12,9 €  | 14,3 €        | 15,1 €      | 572 €                | 46 m         |
|                  | 1946-1970    | 55       | 10,2 €     | 10,5 €       | 13,1 €  | 21,7 €        | 21,7 €      | 624 €                | 44 m         |
|                  | 1971-1990    | 79       | 9,2 €      | 10,7 €       | 12,2 €  | 13,4 €        | 14,0 €      | 600 €                | 50 m         |
|                  | Après 1991   | 308      | 10,9 €     | 11,9 €       | 13,5 €  | 14,4 €        | 16,0 €      | 620 €                | 47 m         |
| 3 pièces         | Avant 1946   | 119      | 8,6 €      | 9,8 €        | 10,7 €  | 12,6 €        | 14,7 €      | 736 €                | 66 m         |
|                  | 1946-1970    | 95       | 8,3 €      | 9,5 €        | 10,1 €  | 11,0 €        | 12,3 €      | 670 €                | 65 m         |
|                  | 1971-1990    | 129      | 8,2 €      | 9,6 €        | 11,0 €  | 12,3 €        | 12,6 €      | 743 €                | 70 m         |
|                  | Après 1991   | 195      | 9,3 €      | 10,3 €       | 11,3 €  | 12,2 €        | 13,5 €      | 790 €                | 69 m         |
| 4 pièces et plus | Avant 1946   | 91       | 6,8 €      | 8,8 €        | 9,3 €   | 10,7 €        | 11,8 €      | 879 €                | 97 m         |
|                  | 1946-1970    | 58       | 6,0 €      | 6,2 €        | 9,3 €   | 11,0 €        | 11,6 €      | 710 €                | 83 m         |
|                  | 1971-1990    | 95       | 7,1 €      | 8,3 €        | 9,5 €   | 10,3 €        | 11,3 €      | 820 €                | 93 m         |
|                  | Après 1991   | 75       | 7,1 €      | 8,3 €        | 10,2 €  | 11,4 €        | 13,2 €      | 945 €                | 95 m         |

Source : OLL 2B



Source : OLL 2B

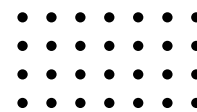
L'âge du bâti a un effet non négligeable sur le loyer. Même si le loyer y est plus élevé, ces biens se louent sans difficulté.

Même si la majorité des biens récents collectés sont à Bastia, ils se situent à l'extrême sud de la ville et donc proches de l'ensemble des zones d'activité.

**13.5 €/m²**

loyer de marché  
des  
appartements  
récents

# Un loyer de marché qui reste élevé



Le loyer de marché est le loyer de référence pour les nouveaux arrivants. Il joue également un rôle clé dans l'évaluation des politiques locales.

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

## Définitions :

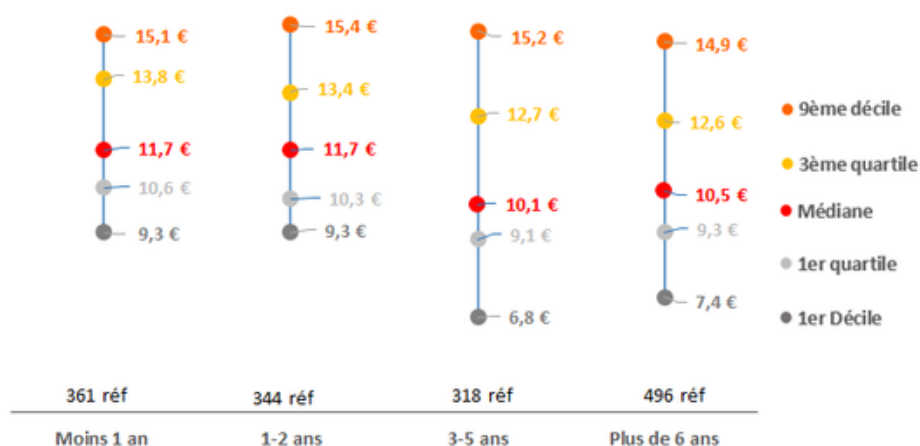
**Loyer stable** : loyer des biens occupés par le même locataire depuis plus d'un an.

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

**11.7 €/m<sup>2</sup>**

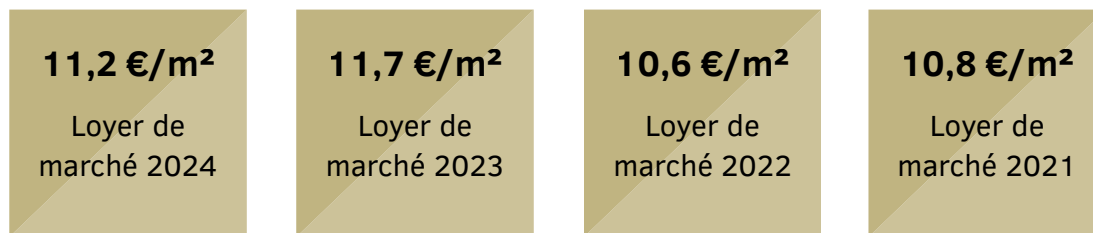
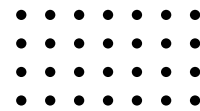
loyer de marché des appartements

Dispersion des loyers des appartements selon l'ancienneté du locataire



Source : OLL 2B

Le loyer de marché des appartements s'élève à **11.7/m<sup>2</sup>** quelle que soit la taille du bien. Il atteint 820€ par mois. La moitié des appartements, toutes tailles confondues, est loué plus de **720€/mois**.



Le loyer de marché au m² reste stable avec 11.7€/m² en 2025. Le loyer de marché mensuel médian atteint 720€. Il est en légère augmentation.

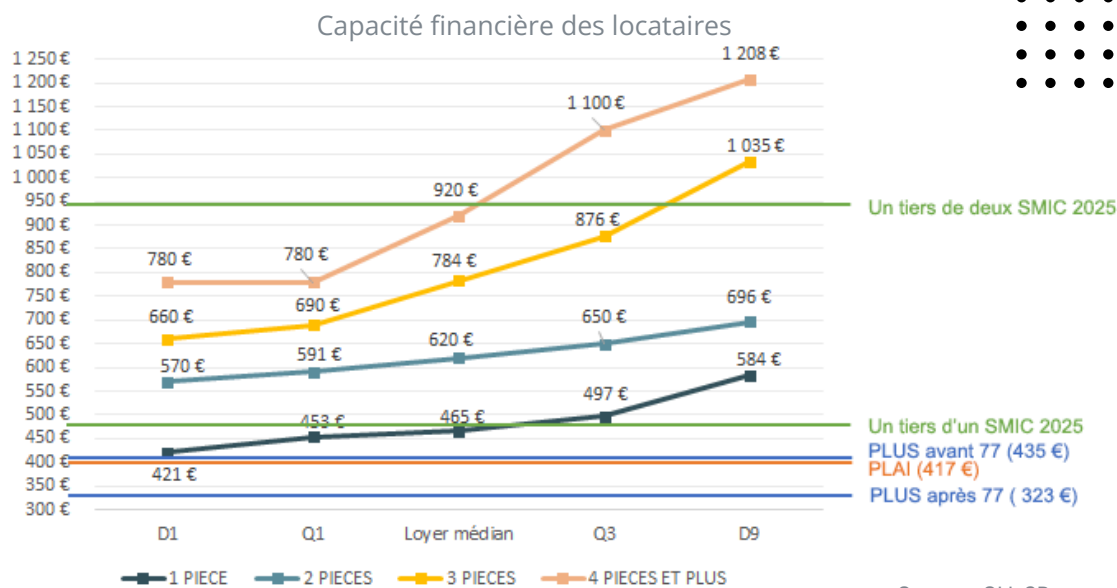
|                  |                      | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|------------------|----------------------|---------|----------|----------|------------------|
| Loyers stables   | Nbre de références   | 109     | 385      | 421      | 243              |
|                  | 1er décile           | 11,4 €  | 10,0 €   | 9,6 €    | 7,2 €            |
|                  | Loyer médian         | 16,0 €  | 13,1 €   | 10,7€    | 9,3 €            |
|                  | 9ème décile          | 18,9 €  | 16,0 €   | 13,0 €   | 11,4 €           |
|                  | Loyer mensuel médian | 457€    | 600 €    | 743 €    | 780 €            |
|                  | Surface moyenne      | 30 m²   | 48 m²    | 68 m²    | 91 m²            |
|                  |                      |         |          |          |                  |
| Loyers de marché | Nbre de références   | 33      | 135      | 117      | 76               |
|                  | 1er décile           | ns €    | 12,2 €   | 10,2 €   | 9,3 €            |
|                  | Loyer médian         | ns €    | 13,7 €   | 11,8 €   | 10,2 €           |
|                  | 9ème décile          | ns €    | 15,7 €   | 14,8 €   | 12,0 €           |
|                  | Loyer mensuel médian | ns €    | 620 €    | 784 €    | 920 €            |
|                  | Surface moyenne      | ns      | 47 m²    | 69 m²    | 93 m²            |

Source : OLL 2B

Le nombre de références des emménagés dans l'année dans une pièce est trop faible pour obtenir un résultat fiable.

Le loyer de marché mensuel des T3 et T4 reste plus élevé que le loyer stable. En 2024 le loyer de marché des T3 s'élevait à 736€/mois contre 784€/mois en 2025. Les T2 affichent une différence de 20 euros entre 2024 et 2025.

# La capacité financière des locataires



Lecture du graphique :

Deux exemples de budget sont choisis :

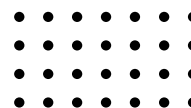
- Une personne seule qui gagne le SMIC (1426€ en 2025).
- Un couple sans enfant avec deux SMIC, soit 2852€/mois en 2025, même si dans beaucoup de cas pour un couple on sera plus proche des 2500€/mois.

*Dans le cas d'une personne seule :* pour respecter le taux d'endettement de 33% exigé, le loyer ne devra pas dépasser 475€/mois. Nous remarquons que seulement la moitié des appartements d'une pièce répondra à ce critère, ramené en nombre c'est très faible, sachant que le parc locatif privé compte peu de cette typologie. Mais avec ce revenu, ce candidat ne pourra accéder à aucun T2 qui a un loyer minimum proche des 550€/mois.

*Dans le cas d'un couple :* un tiers de leurs revenus correspond à 950€, dans ce cas le choix est plus large pour ces candidats. Environ 75% des T3 seront accessibles et la totalité des T2. Comme nous l'avons mentionné dans ce rapport, beaucoup de T2 sont occupés par deux personnes.

L'occupation d'un T2 par un couple va rester un tremplin, en effet selon l'évolution des revenus, ce couple réfléchira à l'accession. La conjoncture actuelle, avec des taux qui repartent à la hausse et des conditions d'emprunt qui restent drastiques, ce couple aura des difficultés à accéder à la propriété et restera donc locataire, d'où une rotation dans les locations qui a fortement ralenti.

Sur le territoire, le parc social est en adéquation avec le marché, il offre des loyers médians, quel que soit le financement, inférieurs, dans un cas sur deux, au loyer le moins cher des petits appartements. Le parc social compte majoritairement des T3 et T4.



# La garantie visale

## LOCATAIRE

VISALE, LA GARANTIE QUI FACILITE VOTRE ACCÈS AU LOGEMENT



### VOUS ÊTES ?

- Salarié de plus de 30 ans, muté ou nouvellement embauché ou avec des revenus ne dépassant pas 1 710 € nets/mois.
- Jeune entre 18 et 30 ans inclus, quelle que soit votre situation
- Salarié signataire d'un contrat de travail « saisonnier »
- Signataire d'un bail mobilité

### VOUS RECHERCHER UN LOGEMENT ?

Action Logement facilite votre accès à un logement avec Visale, la garantie 100 % gratuite et digitale. Augmentez vos chances d'accéder à un logement en joignant votre Visa Visale certifié à votre dossier. C'est la preuve d'une candidature solide et un gage de tranquillité pour vous et le propriétaire.

Visale garantit à votre bailleur le paiement du loyer et des charges locatives, en cas d'impayés, durant les 3 premières années du bail<sup>(1)</sup>.

Selon la localisation du logement, le montant maximal garanti est de 1 940€ par mois, et pour les étudiants et alternants, il est de 1 000 €, sans justification de ressources.

Faites le test d'éligibilité et demandez votre Visa pour accéder à un nouveau logement



## BAILLEUR

VISALE, LA GARANTIE QUI SÉCURISE VOS REVENUS LOCATIFS



### VOUS ÊTES ?

Bailleur d'un logement dans le parc privé ou social.

### VOUS CHERCHEZ À LOUER

### SÈREINEMENT VOTRE BIEN IMMOBILIER ?

Avec Visale, Action Logement vous rassure sur l'éligibilité et la solvabilité du candidat. Cette garantie 100 % gratuite et digitale, vous permet de bénéficier :

- d'une **garantie de paiement du loyer et des charges locatives**, durant les 3 premières années du bail<sup>(1)</sup> et les 9 premiers mois d'occupation pour les travailleurs saisonniers,
- d'une prise en charge des **dégradations locatives**<sup>(2)</sup>, dans la limite de 2 mois de loyers et charges, uniquement pour le parc privé.

Selon la localisation du logement, le montant maximal garanti est de 1 940€ par mois, et pour les étudiants et alternants, il est de 1 000 €, sans justification de ressources.

À l'issue de la garantie, le locataire pourra bénéficier à nouveau du cautionnement Visale s'il reste éligible et fait une nouvelle demande Visale.

Le montant de votre loyer est-il éligible ? Faites le test



## VISALE C'EST SIMPLE

### OBTENEZ VOTRE GARANT EN 3 ÉTAPES



1 Connectez-vous sur [visale.fr](https://visale.fr) pour effectuer la demande.



2 Une fois le Visa certifié, remettez-le au propriétaire.



3 Le propriétaire se connecte sur [visale.fr](https://visale.fr) pour obtenir le contrat de cautionnement

**Vous pouvez signer le bail avec le propriétaire !**

## COMME UN CLIC

### ACTIVEZ VOTRE GARANTIE EN 3 ÉTAPES



1 Créez votre espace personnel sur [visale.fr](https://visale.fr)



2 Saisissez le nom du locataire et son numéro du visa certifié.



3 Obtenez votre contrat de cautionnement sans avoir besoin de fournir de pièces justificatives. Il est disponible immédiatement.

**Vous pouvez signer le bail avec le locataire !**

# Le type de gestion

**11,8 €/m<sup>2</sup>**

Loyer m<sup>2</sup>  
Gestion déléguée

**10,4 €/m<sup>2</sup>**

Loyer m<sup>2</sup>  
Gestion directe

Un logement géré par une agence immobilière se loue 1.4€ de plus qu'en gestion directe. Cet écart est régulier au fil des années.

La collecte effectuée auprès des particuliers est largement inférieure à celle réalisée auprès des agences.

Beaucoup de particuliers contactés font le choix de ne pas appliquer la révision annuelle selon l'IRL.

## **Notes :**

.....

.....

.....

.....

.....

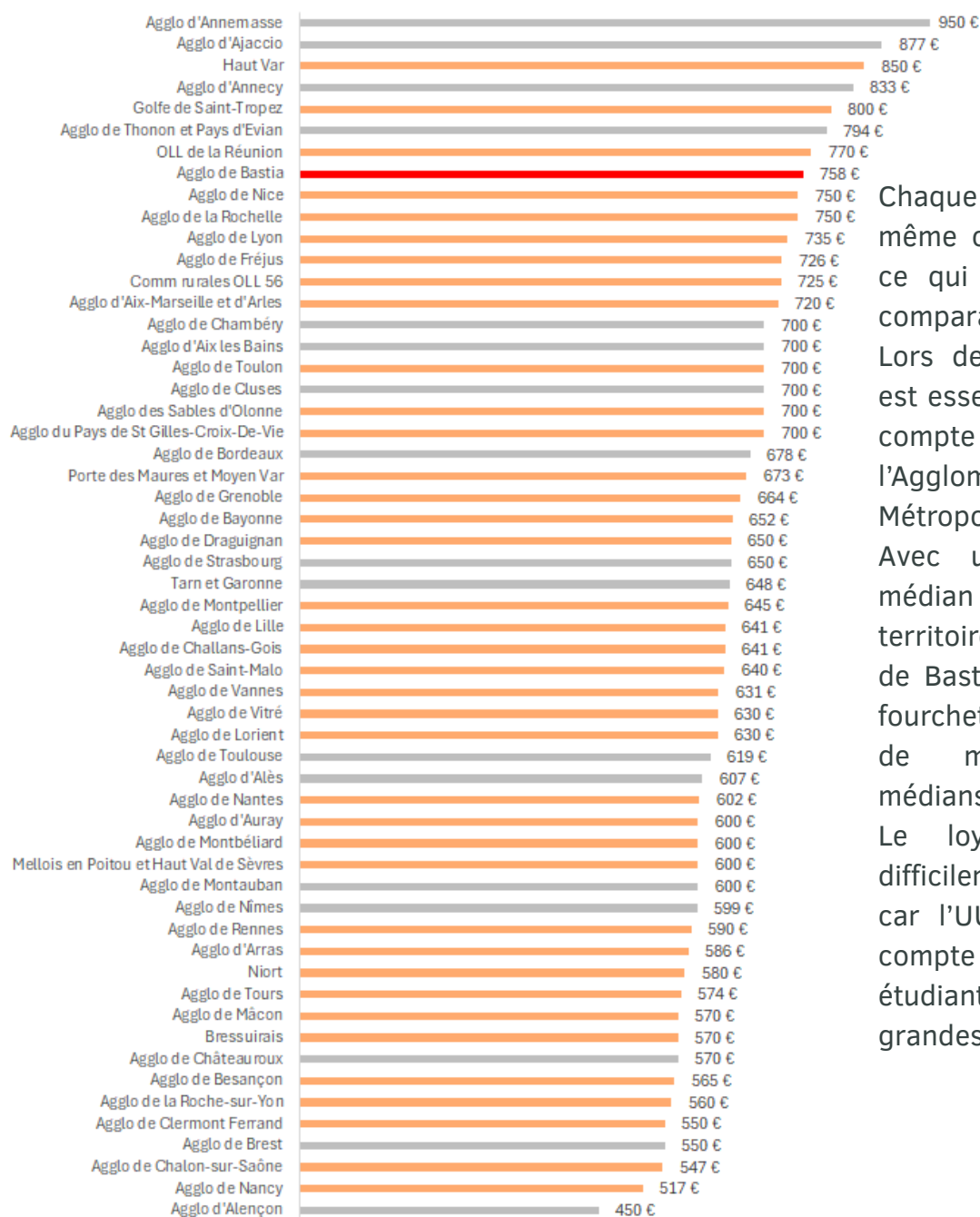
.....

.....

.....

# Les loyers sur l'ensemble des OLL

Loyer de marché mensuel médian des OLL



Source : ANIL - OLL

Chaque observatoire suit le même cahier des charges, ce qui rend les résultats comparables.

Lors de l'interprétation, il est essentiel de prendre en compte la structure de l'Agglomération voire de la Métropole.

Avec un loyer mensuel médian de 758€, le territoire de l'Unité Urbaine de Bastia se situe dans la fourchette haute des loyers de marché mensuels médians.

Le loyer au m<sup>2</sup> est difficilement comparable car l'UU comme la CAPA compte peu de logements étudiants par rapport aux grandes agglomérations.

Loyers de marché 2025

Loyers de marché 2024

# Conclusion

Nous remercions les agences immobilières qui ont participé :

BASTIA IMMOBILIER - CABINET MARTELLI – SACHA IMMOBILIER - CABINET SAINT NICOLAS - KALLYSTE - DESA IMMOBILIER - GOUR IMMOBILIER - L'IMMOBILIERE DU PALAIS – CENTURY21 – LAFORET IMMOBILIER BASTIA - L'AGENCE BASTIA-BALAGNE – AC IMMOBILIER - STENA IMMOBILIER - SYNDICAP IMMOBILIER - IMMOBILIERE DE GESTION BASTIAISE .

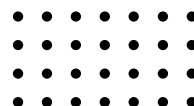
Nous remercions également les particuliers qui ont accepté de nous répondre lors de l'enquête téléphonique.

Le travail effectué dans le cadre de l'OLL permet d'apporter des indicateurs pour accompagner les réflexions à mener dans le cadre des projets sur le territoire en matière de logement et d'habitat.

Vous pouvez accéder à tous les résultats des OLL de France grâce à une carte interactive, qui vous permet d'évaluer le niveau des loyers appliqué sur votre commune.



Une méthodologie commune,  
fiable et transparente



**Directrice de Publication : Lucienne GERONIMI**

**Réalisation et rédaction : Annie HILAND**

**4 rue de l'Annonciade**

**20200 BASTIA**

**04 95 58 15 32.**

**adil.2b@orange.fr**

**www.adil20.org**

