

Résultats 2023

OBSERVATOIRE DES LOYERS

**Unité Urbaine de
Bastia**



MOT DU PRESIDENT DE L'ADIL

Depuis 5 ans maintenant, l'observatoire des loyers aide à la mise en place des politiques d'habitat efficaces pertinentes et correspondant aux besoins réels du territoire.

Depuis plusieurs années, nous mesurons empiriquement l'évolution des niveaux de loyers dans le temps et dans l'espace.

Alors qu'en Corse 80% de la population pourrait être éligible à l'attribution d'un logement social, l'évolution exponentielle des prix de l'immobilier et du foncier viennent impacter directement le prix des loyers, rendant de plus en plus difficile, voire parfois impossible, l'accès au logement.

L'observatoire des loyers, outil indispensable dans une période de profonde mutation du territoire, pourra donc désormais nous permettre d'établir un état des lieux précis et complet de la situation, basé sur des chiffres réels du marché et ainsi permettre aux politiques publiques, de mettre en œuvre des mesures adaptées sur leur territoire.

Cofinancé par l'Etat et la CAB les travaux de l'observatoire des loyers sont susceptibles d'intéresser de nombreux acteurs du territoire, lesquels sont invités à s'impliquer plus largement dans ce dispositif afin de le consolider.

Je tiens à remercier l'ensemble des acteurs mobilisés, les professionnels de l'immobilier, les propriétaires privés, l'Etat, la Communauté d'Agglomération de Bastia et son Président, Louis POZZO DI BORGO, l'ADIL et souhaite bien évidemment que, cet outil, à l'heure où l'accession au logement est, plus que jamais, un enjeu majeur en Corse, nous permette de créer les conditions afin de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre.

Le Président de L'ADIL
M. Ghjuvan'Santu LE MAO

MOT DU VICE-PRESIDENT DE LA CAB

Depuis cinq ans, l'Observatoire des Loyers s'affirme comme un levier stratégique pour la Communauté d'agglomération de Bastia, en apportant des réponses concrètes et documentées aux défis du logement sur notre territoire. Grâce à l'agrément récemment obtenu par l'ADIL de Corse pour son observatoire, cette dynamique prend une nouvelle dimension, renforçant notre capacité à orienter nos politiques publiques avec une précision et une pertinence accrues.

Les données fournies par l'Observatoire des Loyers constituent un atout majeur dans la définition de nos actions en matière d'habitat. Elles permettent à la CAB de concevoir des stratégies non seulement conformes aux besoins réels des habitants, mais aussi alignées avec les grands axes de développement fixés dans notre Programme local de l'habitat et dans les PLU des communes-membres. En soutenant financièrement et en prenant une part active dans cet observatoire, la Communauté d'agglomération affirme son rôle central et son ambition de bâtir un territoire où l'accès au logement n'est pas un privilège, mais un droit accessible à tous.

Je souhaite saluer la mobilisation exemplaire des différents acteurs : les syndicats de copropriété, les agences immobilières, les communes et leurs services, l'ADIL et l'État. Leur engagement dans ce projet démontre que la collaboration public-privé est non seulement possible, mais essentielle pour garantir des résultats tangibles. C'est grâce à cette coopération que nous pouvons aujourd'hui accompagner plus efficacement nos concitoyens dans leur parcours résidentiel, avec des informations fiables et actualisées.

La question du logement est au cœur de notre projet politique pour le territoire. Nous avons la responsabilité, collective, de créer les conditions d'un accès au logement digne et adapté pour chacun des habitants du Grand Bastia. Ce défi, nous le relevons ensemble, avec détermination, en plaçant l'intérêt général au centre de nos décisions. C'est ainsi que nous garantirons à chaque résident la possibilité de vivre dans un logement qui répond à ses besoins et ses aspirations.

Vice-Président délégué à la Politique
de l'Habitat
M. Pierre SAVELLI

SOMMAIRE

Le contexte	7
L'Appartenance à un réseau	8
Méthodologie	10
Quelques repères	13
L'UU et son parc résidentiel	17
La CAB et les communes	18
Le Parc locatif de l'UU	26
Les déterminants des niveaux des loyers	29
Les loyers sur l'UU	30
Le type de gestion	40
Les autres OLL	41
Remerciements	41

LE CONTEXTE



Chaque année l'Observatoire Local des Loyers permet d'avoir une connaissance fine et fiable des niveaux de loyer pratiqués, chère aux professionnels et acteurs locaux.

Avec une collecte de 1634 références validées, en augmentation une nouvelle fois, les résultats renforcent leur fiabilité et nous permettent d'obtenir un loyer mensuel médian global de 680€/mois tous critères confondus et un loyer de marché mensuel médian à 710€/mois.

Depuis sa mise en place, l'observation porte sur une seule zone correspondant au périmètre de la Communauté d'Agglomération Bastiaise plus Biguglia et Brando, représentant l'Unité Urbaine de Bastia.

Dans un contexte difficile en matière de logement avec des difficultés à se loger selon les profils (une personne seule avec un revenu moyen proche du SMIC rencontrera des difficultés à répondre aux conditions pour accéder à un logement), l'observatoire des loyers, ancré localement depuis 2019 sur l'Unité Urbaine de Bastia, permet d'améliorer la connaissance du marché locatif afin d'accompagner les acteurs locaux dans la mise en place des politiques liées au logement et des documents d'urbanisme. Le parc locatif privé joue un rôle important dans le parcours résidentiel des habitants puisqu'en général ce dernier commence par la location mais aussi parce que face à la difficulté d'accéder à la propriété les potentiels candidats à l'achat se tournent aussi vers la location.



L'APPARTENANCE A UN RESEAU

Chaque observatoire des loyers fait partie d'un réseau national mis en place en 2013-2014 sous l'impulsion du ministère en charge du logement, il répond aux prescriptions méthodologiques validées par le comité scientifique.

Ces observatoires fonctionnent localement en partenariat avec les acteurs locaux. A l'échelle de l'Unité Urbaine de Bastia, l'observatoire a été mis en place en 2019, il est porté et animé par l'ADIL de Corse et financé par l'Etat et la Communauté d'Agglomération Bastiaise.



A ce jour le réseau compte 35 observatoires couvrant 58 agglomérations. 21 ADIL et 13 Agences d'Urbanisme. 26 OLL sont agréés.



Carte : ANIL

Les résultats de l'ensemble des OLL sont consultables sur le site internet www.observatoires-des-loyers.org

Les résultats locaux sont consultables sur le site de l'Adil de Corse : www.adil2b.org



METHODOLOGIE

Le cahier des charges des OLL fixe l'ensemble des étapes à suivre pour que les résultats puissent être validés et publiés.



La collecte est réalisée en respectant les objectifs fixés par l'ANIL à partir du recensement de la population. La collecte doit être réalisée auprès des agences immobilières et auprès des particuliers qui sont appelés afin d'obtenir les renseignements sur le logement occupé au 1er janvier 2023.



L'ensemble des données collectées est vérifié (l'appartenance à la zone étudiée, contrôle de l'adresse, nombre de pièces...). Les données manquantes (l'époque de construction, la surface, l'adresse exacte) sont **enrichies**.



Contrôle de la cohérence (surface/nombre de pièces, étage/nature du bien...) des informations pour dépôt sur le serveur de l'ANIL qui effectue de nouveaux contrôles permettant de garantir la fiabilité des données.



L'ANIL garantit la confidentialité des données ainsi que la qualité du traitement réalisé et vérifie que les règles édictées par le comité scientifique ont bien été respectées pour le traitement des données. Les données vérifiées et enrichies sont **redressées** et renvoyées à l'OLL.



En local l'ensemble des données est traité avec une contextualisation des données et calcul des indicateurs selon les prescriptions méthodologiques*.



Publication des résultats dans le respect des prescriptions méthodologiques, sachant que pour garantir leur précision, un minimum de 50 références doit être obtenu. La publication est réalisée sur le site national des observatoires, sur le site local, les plaquettes rédigées sont envoyées par courrier aux institutionnels et aux mairies et distribuées directement aux agences immobilières.

* <https://www.ecologie.gouv.fr>

Les références collectées sont les logements du parc locatif privé non meublé occupés au 1er janvier 2023.

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.

QUELQUES REPERES

Chaque année la collecte est basée sur des objectifs fixés par l'ANIL à partir du recensement de la population publié par l'INSEE.

Objectifs de collecte

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total	Dont maisons
Collecte déléguée	51	195	407	261	65	979	90
Collecte directe	10	39	81	52	13	195	18
Total	61	234	488	313	78	1174	



Les logements collectés sont les logements loués non meublés occupés au 1er janvier 2023.

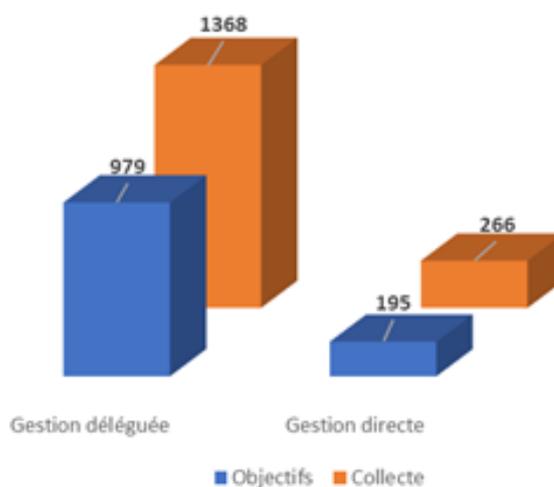
Avec 1636 biens collectés et validés, la collecte 2023 atteint **139%** de l'objectif.

14 agences ont participé.

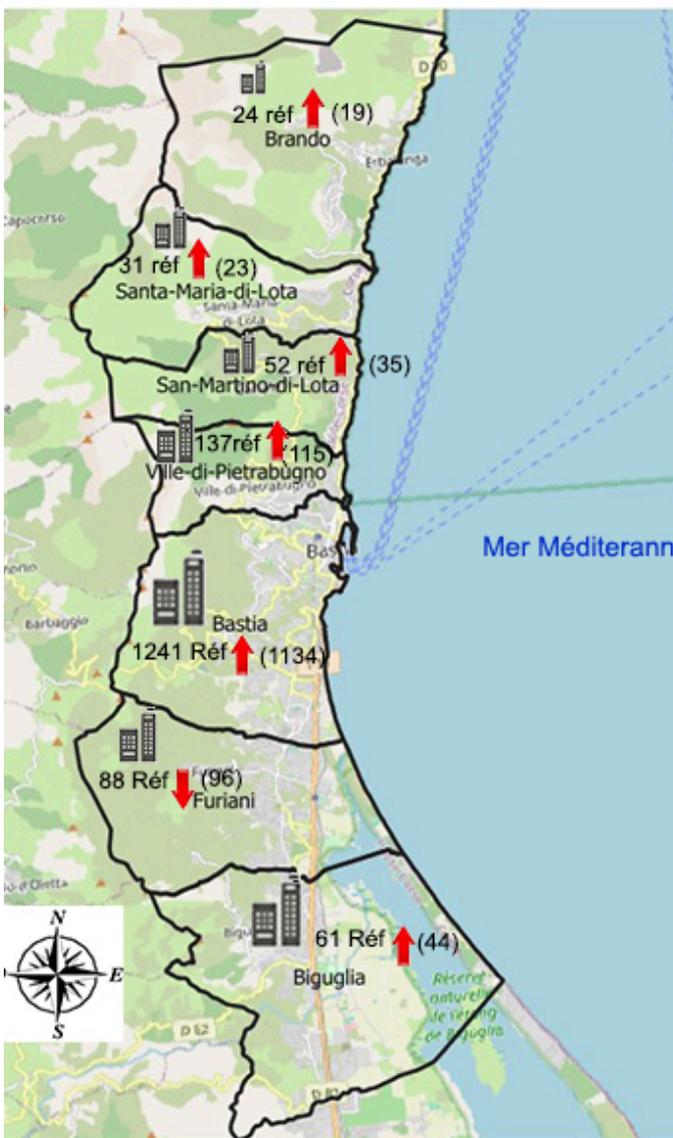
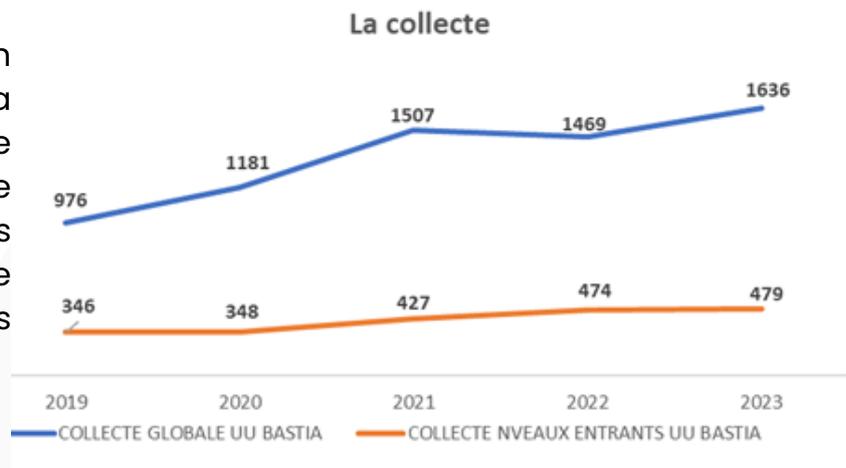
Près de **19%** du parc locatif privé non meublé est observé.

Le faible nombre (65) de maisons collectées, ne permettra pas de sortir les indicateurs sur cette nature de bien.

L'objectif en gestion directe a été pour la première fois dépassé.



La collecte est en augmentation continue. La légère baisse en 2022, due à un problème technique d'extraction des données est rattrapée cette année ce qui conforte les résultats.

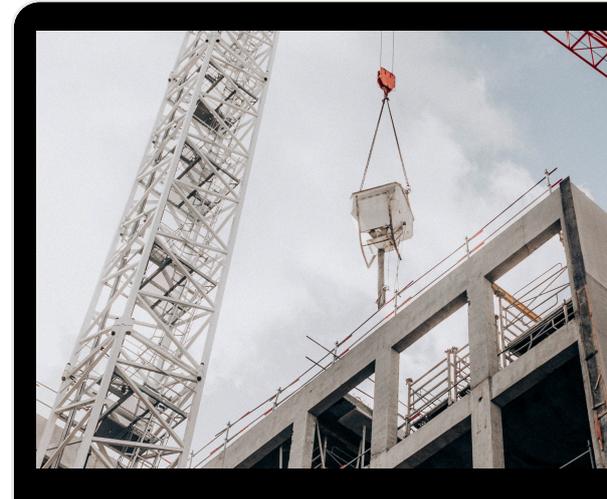


L'ensemble des communes de l'Unité Urbaine de Bastia est couvert par la collecte. Sur les communes de Brando, San-Martino-di-Lota et Santa-Maria-di-Lota, la collecte reste faible car le parc locatif privé sur ces communes reste minoritaire.



■ L'UNITE URBAINE DE BASTIA

L'Unité Urbaine de Bastia connaît une dynamique économique et démographique soutenue, notamment sur le sud de la zone. Ce développement d'activité entraîne une croissance du parc immobilier répondant à un besoin.



■ La construction neuve

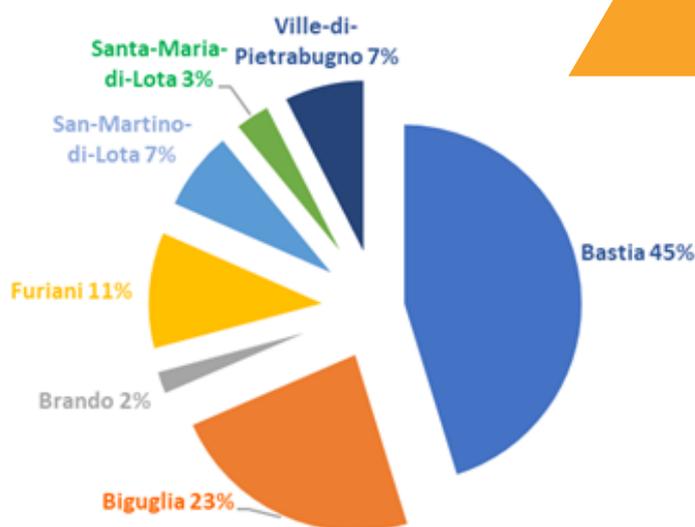
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
BASTIA	137	253	51	175	270	128	59	97	110	233	177	55	1745
BIGUGLIA	41	5	21	19	15	14	7	7	1	52	19	2	203
BRANDO	7	26	18	6	7	31	36	61	15	11	24	8	250
FURIANI	72	10	21	16	73	4	4	23	20	91	11	29	374
SAN-MARTINO-DI-LOTA	13	4	3	6	1	1	3	17	2	4	3		57
SANTA-MARIA-DI-LOTA	19	6	43	20	3	1	3		0	5	0	4	104
VILLE-DI-PIETRABUGNO	28	58	22	131	58	59	7	4	1	1	7	2	378

Source : Sitadel

Le rythme de construction reste régulier. Bastia, Furiani, Brando et Biguglia connaissent ces dernières années une forte dynamique de construction.

■ La population

L'augmentation moyenne annuelle de la population est de 1.7% sur les cinq dernières années. Au dernier recensement l'Unité Urbaine de Bastia compte près de 72 000 habitants. 12% des personnes ayant changé de logement dans l'année arrivent du continent. Les locataires du parc privé qui arrivent du continent s'installent en priorité sur Bastia, Biguglia et Furiani.



Source : INSEE - RP 2020

■ Les revenus

	Unité Urbaine	CAB	Bastia
Revenu global disponible par Unité de Consommation	22 220€ (1852€/mois)	21 800€ (1816€/mois)	20 530€ (1710€/mois)
Revenu disponible par Unité de Consommation locataires du parc privé	18 870€ (1572€/mois)	18 900€ (1575€/mois)	18 520€ (1543€/mois)
Revenu disponible pour un ménage de deux personnes	23 240€ (1937€/mois)	23 040€ (1900€/mois)	22 020€ (1835€/mois)

Source : INSEE - RP 2020

L'UNITE URBAINE ET SON PARC RESIDENTIEL

71 571 habitants



Sur l'UU RP 2020
+ 1,7% variation annuelle
moyenne

21.7% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +1.7%

21.5% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : +1%

56.7% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +0,6%

49.1% des ménages



est propriétaire occupant



31 185 RP

Variation annuelle
moyenne : **+1,1%**

1 676 locations du parc privé



Construits après 2005

28% des ménages



est locataire du parc privé vide

18% des ménages



est locataire HLM

2.6% des ménages



est locataire d'un meublé

2 215 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

La part des plus de 64 ans augmente plus fortement que le reste de la population. La croissance moyenne de la population et du nombre de résidences principales est assez équilibrée, même si la population augmente légèrement plus que le nombre de ménages. Alors qu'avec un phénomène de décohabitation on devrait avoir une croissance supérieure du nombre de ménage. La situation indique donc que pour une part de ces ménages le nombre d'occupants augmente. Que l'on soit en locatif privé ou sur l'ensemble des résidences principales, la taille moyenne des ménages est de 2.6 personnes.

LA CAB ET LES COMMUNES

La CAB

62 237 habitants



Sur la CAB RP 2020
+ 1,4% variation annuelle
moyenne

22.1% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +3.1%

21.5% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : +1.4%

56.4% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +0,9%

46.8% des ménages



est propriétaire occupant



26 987 RP

Variation annuelle
moyenne : **+1,2%**

1 292 locations du parc privé



Construits après 2005

28% des ménages



est locataire du parc privé vide

20.4% des ménages



est locataire HLM

2.4% des ménages



est locataire d'un meublé

1 594 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

La CAB connaît un taux de croissance annuel moyen à l'équilibre entre la population et le nombre de résidences principales.

Le nombre des plus de 65 ans augmente plus fortement que le reste de la population.

Bastia

48 296 habitants



Sur Bastia RP 2020
+ 1,9% variation annuelle
moyenne

21.1% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +2.9%

22.3% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : +2.1%

56.6% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +1,5%

40.3% des ménages



est propriétaire occupant



20 698 RP

Variation annuelle
moyenne : **+1,3%**

934 locations du parc privé



Construits après 2005

.30.3% des ménages



est locataire du parc privé vide

25.2% des ménages



est locataire HLM

2.3% des ménages



est locataire d'un meublé

877 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

Sur Bastia la population croît un peu plus rapidement que le nombre de ménages
En effet le nombre des moins de vingt ans croît plus vite sur Bastia que sur
l'ensemble de l'agglomération.

Biguglia

7 732 habitants



Sur Biguglia RP 2020
- 0.3% variation annuelle
moyenne

16.6% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +5%

22.7% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : -1.1%

60.6% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : -1,1%

60.4% des ménages



est propriétaire occupant



3 386 RP

Variation annuelle
moyenne : +1%

361 locations du parc privé



Construits après 2005

.30% des ménages



est locataire du parc privé vide

2.8% des ménages



est locataire HLM

3.3% des ménages



est locataire d'un meublé

487 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

Biguglia connaît une très légère baisse de sa population alors que le nombre de résidences principales augmente. La part des plus de 64 ans augmente fortement alors que le reste de la population diminue, même si les actifs représentent près des deux tiers des Bigugliais.

Les ménages sont majoritairement propriétaires. La moitié des logements construits récemment est occupée par un propriétaire occupant.

Brando

1 602 habitants



Sur Brando RP 2020
- 0.7% variation annuelle
moyenne

30.9% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +1.6%

15.3% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : -1.6%

53.7% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : -1,6%

76.4% des ménages



est propriétaire occupant



812 RP

Variation annuelle
moyenne : - 0.1%

23 locations du parc privé



Construits après 2005

12.5% des ménages



est locataire du parc privé vide

5.8% des ménages



est locataire d'un meublé

133 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

Les habitants de Brando sont principalement propriétaires occupants. Le parc locatif y est très faible (une centaine).

La population y diminue très légèrement, seul la part des personnes âgées est en augmentation.

Furiani

5 772 habitants



Sur Furiani RP 2020
- 0.02% variation
annuelle moyenne

20.7% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +7.1%

20.6% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : -1.3%

58.7% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : -1,2%

65.1% des ménages



est propriétaire occupant



2 402 RP

Variation annuelle
moyenne : **+1.8%**

242 locations du parc privé



Construits après 2005

20.1% des ménages



est locataire du parc privé vide

10.5% des ménages



est locataire HLM

2% des ménages



est locataire d'un meublé

335 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

La population de Furiani reste stable alors que le nombre de ménages a augmenté de près de 2%. La moitié des locatifs dans les constructions récentes est occupée par des jeunes de 25 à 39 ans. Les propriétaires des constructions récentes sont majoritairement des ménages de 40 à 54 ans. Les plus de 64 ans connaissent une très forte croissance.

San-Martino-di-Lota

2 920 habitants



Sur San-Martino-di-Lota
RP 2020

+ 0.02% variation
annuelle moyenne

18.1% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**

Variation annuelle moyenne : +3.7%

17.2% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**

Variation annuelle moyenne : -0.4%

54.3% de la population



a entre **20 et 64 ans**

Variation annuelle moyenne : -1,3%

64.5% des ménages



est propriétaire occupant



1 352 RP

Variation annuelle
moyenne : -0.07%

35 locations du parc privé



Construits après 2005

22.7% des ménages



est locataire du parc privé vide

2.5% des ménages



est locataire HLM

4.9% des ménages



est locataire d'un meublé

72 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

Près des deux tiers des ménages sont propriétaires occupants.

Sur San-Martino-di-Lota la population, comme sur quasiment toutes les communes, vieillit mais de manière moins marquée que sur certaines autres communes de l'agglomération Bastiaise.

■ Santa-Maria-di-Lota

1 971 habitants



Sur Santa-Maria-di-Lota
RP 2020

+ 1.4% variation annuelle
moyenne

27.9% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**

Variation annuelle moyenne : +2.5%

18.8% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**

Variation annuelle moyenne : +1.4%

53.3% de la population



a entre **20 et 64 ans**

Variation annuelle moyenne : +0.9%

76.6% des ménages



est propriétaire occupant



862 RP

Variation annuelle
moyenne : **+ 2%**

11 locations du parc privé



Construits après 2005

14% des ménages



est locataire du parc privé vide

2.4% des ménages



est locataire d'un meublé

83 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

Santa-Maria-di-Lota connaît une dynamique soutenue avec une croissance de la population et du nombre de ménages. Le nombre de jeunes augmente de façon continue ces dernières années.

La commune est habitée essentiellement par des propriétaires occupants.

■ Ville-di-Pietrabugno

3 278 habitants



Sur Ville-di-Pietrabugno
RP 2020
- 0.9% variation annuelle
moyenne

30.5% de la population



est âgée de **plus de 64 ans**
Variation annuelle moyenne : +1%

16.3% de la population



est âgée de moins **de 20 ans**
Variation annuelle moyenne : - 2.5%

53.2% de la population



a entre **20 et 64 ans**
Variation annuelle moyenne : - 1.2%

72.1% des ménages



est propriétaire occupant



1 673 RP

Variation annuelle
moyenne : - 0.2%

69 locations du parc privé



Construits après 2005

22% des ménages



est locataire du parc privé vide

2.7% des ménages



est locataire d'un meublé

228 propriétaires occupants



Construits après 2005

Source : INSEE - RP 2020

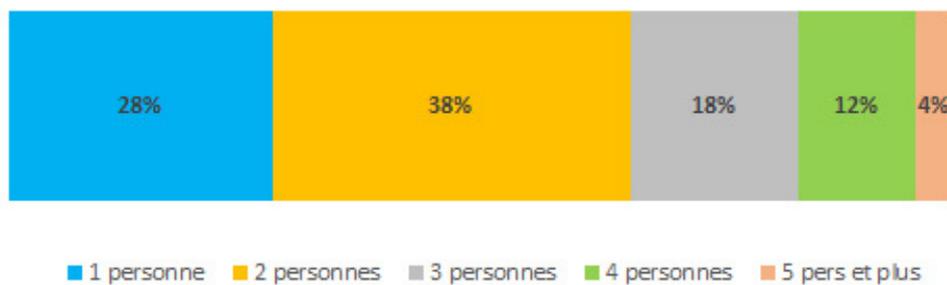
Les constructions récentes sont très largement occupées par les propriétaires.

LE PARC LOCATIF DE L'UU

L'occupation du parc

Le parc locatif privé non meublé compte 8720 logements sur l'Unité Urbaine dont 7605 sur la CAB.

Nombre de personnes parc locatif privé non meublé

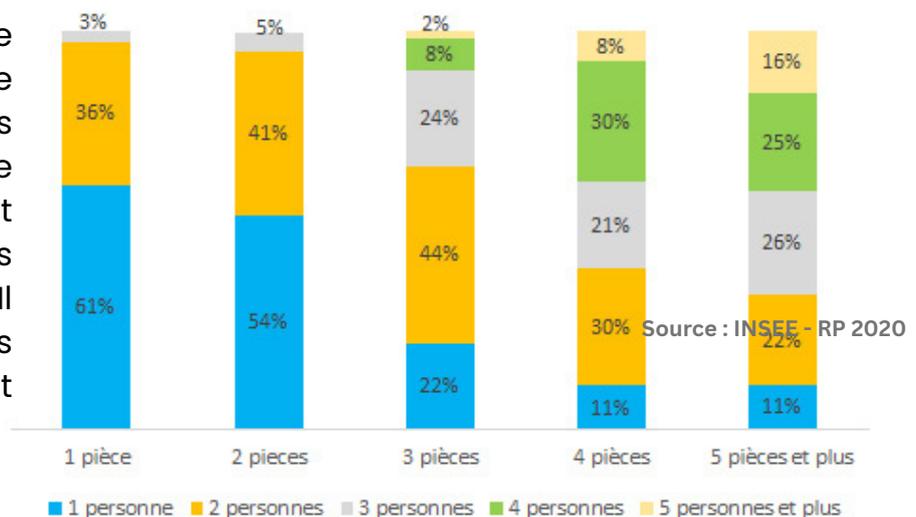


Source : INSEE - RP 2020

Le parc locatif privé non meublé est occupé majoritairement par des foyers d'une et deux personnes.

55% des personnes ayant emménagé dans l'année sont locataires du parc locatif privé. Les deux tiers de ces locations s'effectuent sur Bastia.

Même si la Corse connaît un phénomène de suroccupation des logements, ce phénomène est plutôt situé sur les zones rurales de la région. Il s'explique par des facteurs financiers et sociétaux.

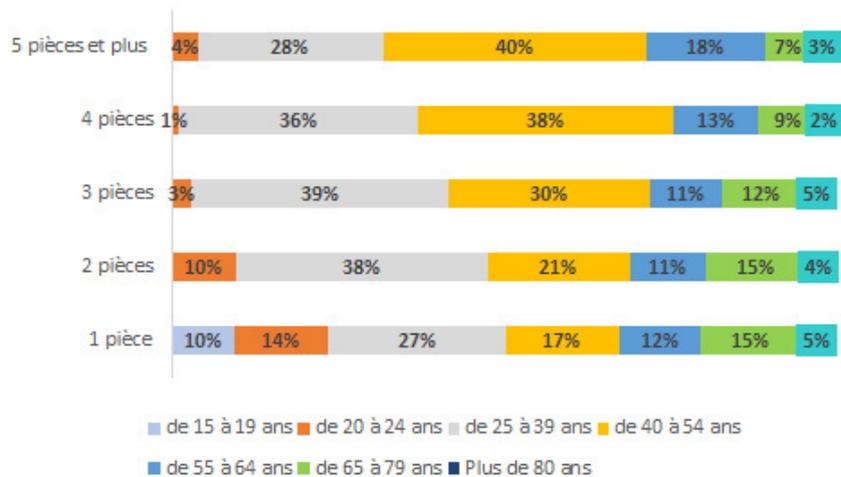


Source : INSEE - RP 2020

Source : INSEE - RP 2020

Sur l'Unité Urbaine de Bastia, il existe de la sous-occupation dans le parc locatif privé, il s'agit de locataires entrés depuis plus de 5-6 ans. Biguglia et Ville-di-Pietrabugno ainsi que le quartier de Monserato à Bastia sont les plus concernés.

■ L'âge des locataires du parc privé

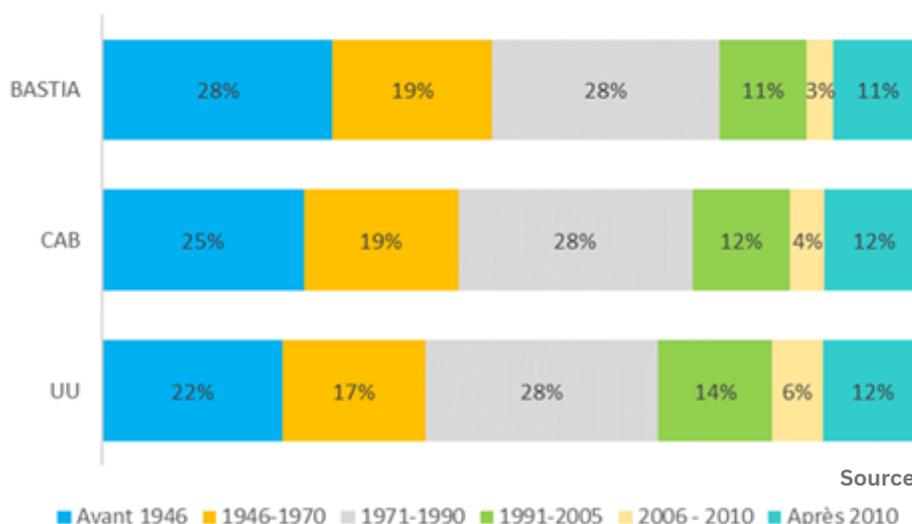


Les grands logements sont plutôt occupés par les actifs (25-54 ans) correspondant également aux foyers avec enfants. Les petites surfaces concernent les jeunes mais surtout les personnes âgées. Ces dernières, même si elles souhaitent habiter un appartement plus

grand pour avoir au moins une pièce supplémentaire pour accueillir leurs enfants, se rabattent sur les petits appartements faute de budget pour plus grand.

■ La structure du parc locatif privé

36% du parc locatif privé non meublé se situe sur l'Unité Urbaine de Bastia.



Source : INSEE - RP 2020

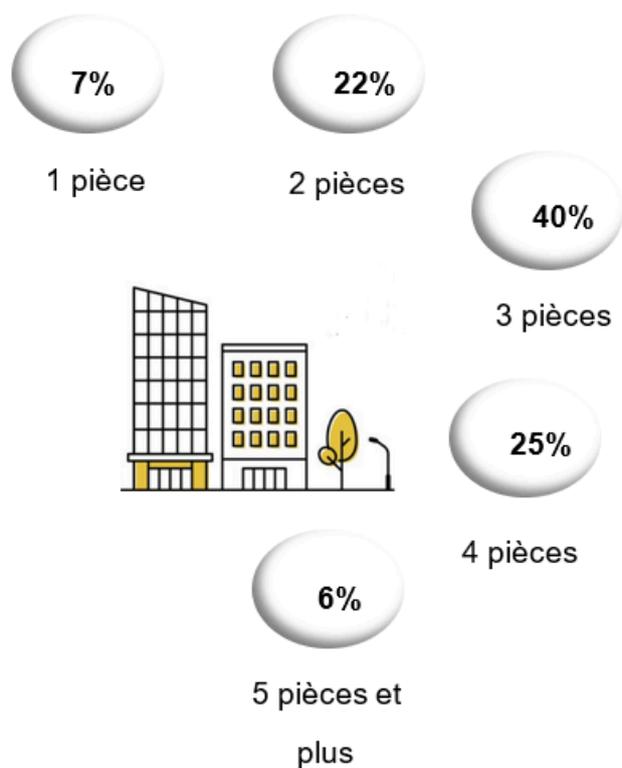


Les logements d'avant-guerre sont situés sur Bastia. Même s'ils sont anciens ces biens répondent à une demande sur la ville. Habiter en centre ville est souvent un choix, notamment pour la proximité des services et des commerces.

Le parc locatif privé compte peu de petits et de grands appartements.

Même si les deux - trois et quatre pièces couvrent la majorité des besoins, il s'avère nécessaire d'avoir quelques petites typologie qui vont répondre à un réel besoin. Une personne seule qui arrive pour travailler va chercher en priorité un T1 qui lui coûtera un peu moins cher et sera aussi moins énergivore.

Ces petites typologies sont peu présentes sur le marché mais cela n'est pas systématiquement dû au nombre de locations saisonnières.



Source : INSEE - RP 2020

LES DETERMINANTS DES NIVEAUX DES LOYERS

Plusieurs facteurs ont une influence sur le niveau des loyers, comme la taille du logement, l'époque de construction et l'ancienneté d'occupation du logement.

01

La taille du bien : Plus le logement est petit et plus son loyer au m² est élevé. Ce phénomène est accentué sur les villes et agglomérations connaissant un manque de petits logements ce qui entraîne une tension et donc des loyers qui restent élevés.

02

L'époque de construction : L'impact sur le loyer est plus fort sur les logements récents, les loyers dans les constructions récentes sont un peu plus chers. Les logements des années 60-70 connaissent en général les loyers au m² les plus faibles.

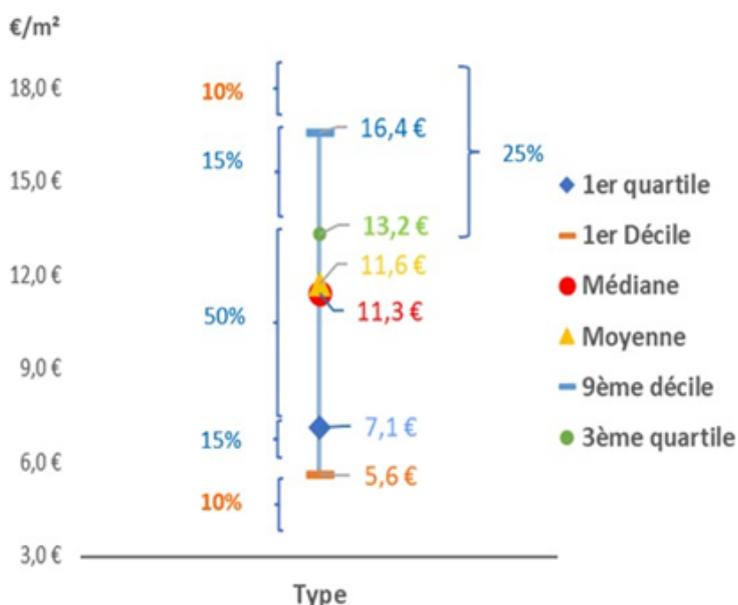
03

L'ancienneté d'occupation : Il s'agit de la date d'entrée du locataire. Plus la date d'entrée du locataire est ancienne et moins le loyer au m² est élevé, du fait des augmentations légales annuelles selon l'IRL qui ont été pendant longtemps proches de zéro. Les loyers des locataires entrés récemment, sur un marché tendu, vont être plus élevés.

LES LOYERS SUR L'UU

Les données faisant l'objet de l'analyse sont les logements locatifs du parc privé non meublé occupés au 1er janvier 2023.

Grille de lecture



Le **1er décile** indique les 10% des loyers les plus faibles.

Le 1er quartile marque les 25% des loyers les plus faibles.

La **médiane** sépare la distribution en deux parties égales. 50% des loyers sont inférieurs ou supérieurs à la médiane. Cet indicateur est plus robuste que la moyenne.

Le **3ème quartile** précise les 25% des loyers les plus élevés.

Le **9ème décile** indique les 10% des loyers les plus élevés.

La collecte



Source : OLL 2023

La collecte croît chaque année, le nombre de biens collectés augmente chaque année. Le nombre de références ainsi atteint permet de fiabiliser les résultats.

La collecte des nouveaux entrants correspond aux biens dans lesquels le locataire est entré depuis moins d'un an. Elle servira pour le calcul du loyer de marché.

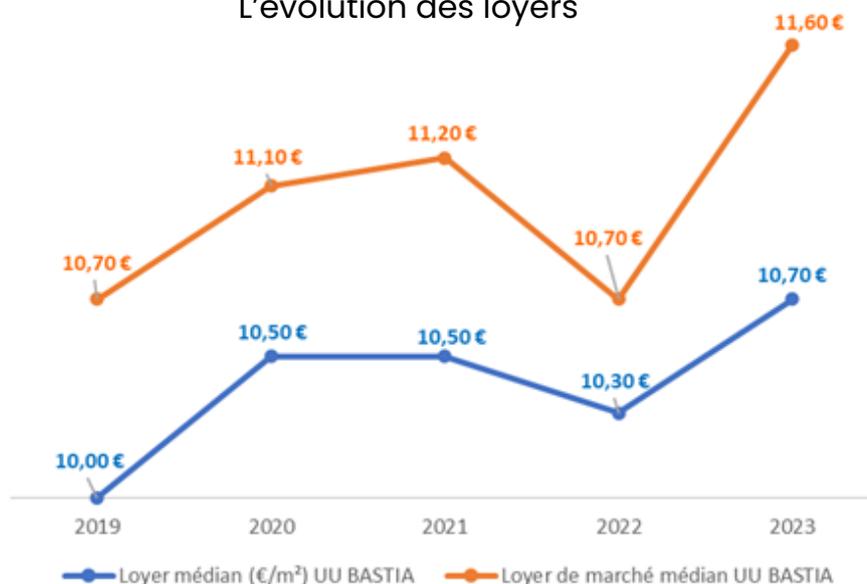
■ Des résultats confirmés par la taille de la collecte

Même si 2022 a connu une collecte plus faible due à un problème d'extraction de logiciel, 2023 retrouve un bon niveau et les résultats sont ainsi renforcés et confirment la tendance des années passées. L'ensemble de ces résultats sont également validés par les acteurs locaux ainsi qu'en Comité de Pilotage.

Nombre de référence	1634	1569	65
Loyer médian m ²	10,7 € /m ²	10,6 € /m ²	11,1 € /m ²
Loyer mensuel médian	680€	670 €	800 €
Surface moyenne	68 m ²	84 m ²	66 m ²
Loyer de marché médian m ²	11,6 € /m ²	11,7 € /m ²	n.s.
Loyer de marché mensuel médian	710 €	700 €	n.s.

Source : OLL 2023

L'évolution des loyers



2023 connaît une évolution du niveau des loyers tous critères confondus (taille, date d'entrée du locataire et âge du bâti). L'évolution est une évolution normale puisqu'une location en cours de bail est soumise à la révision annuelle des loyers selon l'IRL. L'évolution des indices publiés jusqu'au 1er trimestre 2024 est plafonnée à 2%.



Le **loyer médian global** au m² s'élève à **10.7€/m²** pour 2023.

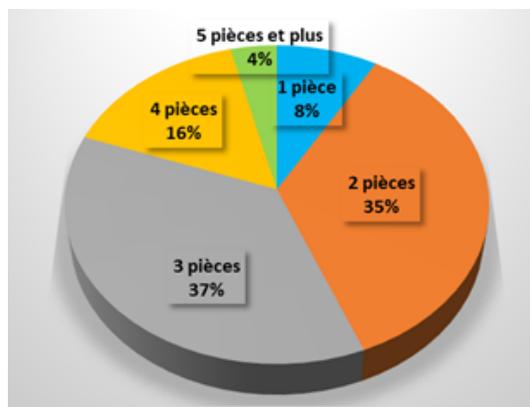
Ce loyer va fluctuer selon :

- La taille du bien
- L'ancienneté d'occupation du locataire
- La période de construction de l'immeuble.

Quant au **loyer de marché**, il est de **11.6€/m²** contre 11.2€/m² en 2021. Le détail de ce parc sera analysé dans la suite du rapport.

01

LA TAILLE DU LOGEMENT



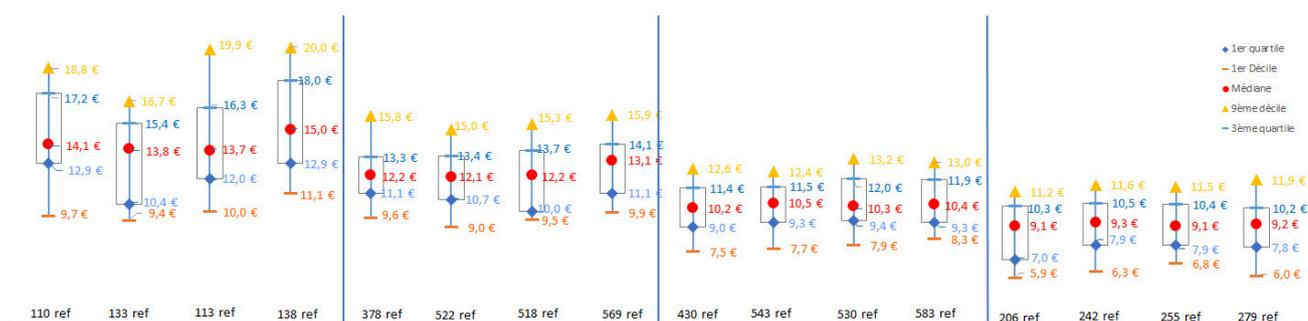
Une collecte fidèle au parc locatif privé non meublé. Seuls les 4 pièces sont sous-représentés.

Comme dans le parc, le nombre de petits et de grands logements reste faible.

Ce faible échantillon limitera les croisements possibles dans les résultats obtenus.

Source : OLL 2023

		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian	surface moyenne
Ensemble OLL - Appartement	1 pièce	138	11,1 €	12,9 €	15,0 €	18,0 €	20,0 €	14,7 €	440 €	30 m ²
	2 pièces	569	9,9 €	11,1 €	13,1 €	14,1 €	15,9 €	12,6 €	588 €	46 m ²
	3 pièces	583	8,3 €	9,3 €	10,4 €	11,9 €	13,0 €	10,4 €	700 €	66 m ²
	4 pièces et +	279	6,0 €	7,8 €	9,2 €	10,2 €	11,9 €	9,0 €	800 €	91 m ²
	Ensemble	1569	7,7 €	9,2 €	10,6 €	12,8 €	14,6 €	10,4 €	670 €	66 m ²
Maisons	Tout	65	8,2 €	10,4 €	11,1 €	12,5 €	14,2 €	11,1 €	800 €	84 m ²
Ensemble		1634	7,7 €	9,2 €	10,7 €	12,8 €	14,5 €	10,4 €	680 €	68 m ²

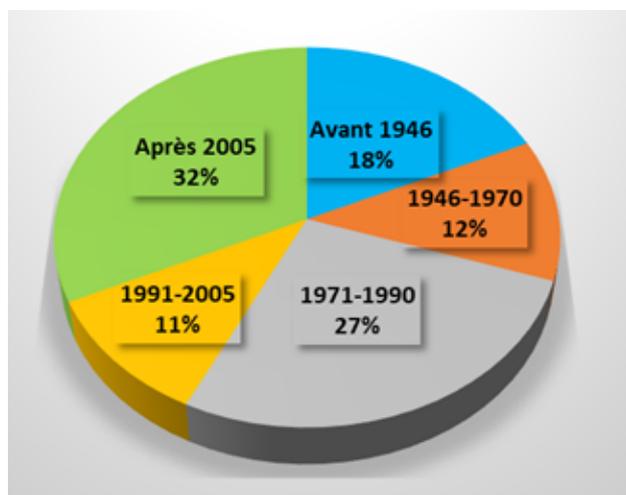


Source : OLL 2023

Les petits logements connaissent la plus forte hausse de loyer médian en 2023 par rapport à 2022 et avant. Pour un appartement d'une pièce, le loyer médian au m² quelle que soit la date d'entrée du locataire, est de 15€/m² et celui d'un T2 s'élève à 13,1€/m² alors que pour les typologies plus grandes il faut compter environ 10€/m² voire moins.

02

L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



La collecte est très bien répartie avec une bonne représentation de chaque période de construction. Le nombre de biens collectés dans les constructions récentes représente un tiers de la collecte et 69% de ces biens sont à Bastia.

Source : OLL 2023

Appartement	Nbre réf	au m ²								
		1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne	
Ensemble Appartements	Avant 1946	289	6,7 €	9,2 €	10,9 €	12,9 €	15,0 €	10,4 €	619 €	62 m ²
	1946 - 1970	189	6,0 €	7,9 €	9,5 €	11,3 €	13,8 €	9,4 €	650 €	70 m ²
	1971 - 1990	415	8,2 €	9,1 €	10,0 €	12,4 €	14,0 €	10,2 €	670 €	88 m ²
	1991 - 2005	167	8,7 €	9,4 €	10,4 €	12,6 €	14,0 €	10,3 €	695 €	72 m ²
	Après 2005	509	9,3 €	10,3 €	12,0 €	13,6 €	14,8 €	11,6 €	700 €	62 m ²

Sans tenir compte de l'entrée du locataire, les logements construits après 2005 connaissent un loyer plus élevé. Ce phénomène s'explique par les prestations proposées et la demande puisque cette dernière va se porter sur le récent si possible. Un T2 récent est loué près d'un euro plus cher au m² qu'un T2 d'une construction avant-guerre.

Les loyers les moins élevés concernent les constructions des années 60-70 qui souffrent parfois de vétusté. Le loyer au m² de ces logements est plus faible car ils sont en général plus grands. Dans les années 70 la surface moyenne est près de 10 – 15m² supérieure pour un appartement.

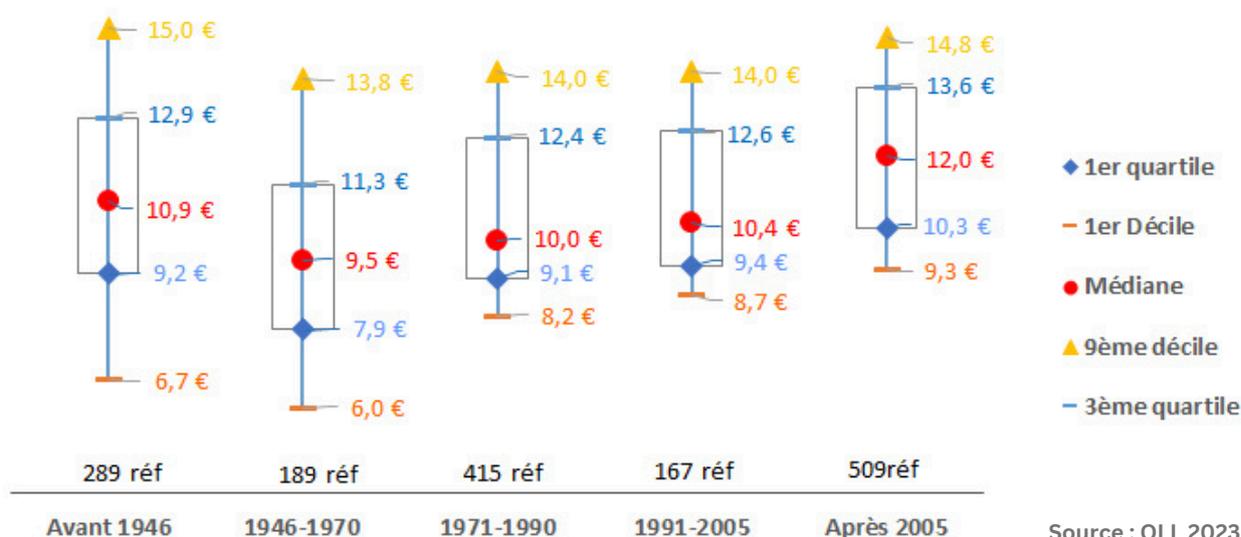
La moitié des appartements construits après 2005 quelle que soit l'ancienneté d'occupation du locataire est louée plus de 700€/mois.

au m²

		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Appt 1 Pièce	Avant 1946	20	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1946 - 1970	20	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1971 - 1990	58	12,5 €	13,5 €	14,9 €	16,8 €	17,9 €	14,9 €	430 €	29 m ²
	1991 - 2005	13	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	27	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Appt 2 Pièces	Avant 1946	91	8,2 €	10,5 €	12,9 €	14,0 €	17,5 €	12,2 €	550 €	44 m ²
	1946 - 1970	47	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1971 - 1990	98	9,5 €	10,3 €	12,6 €	14,0 €	15,5 €	12,2 €	577 €	46 m ²
	1991 - 2005	64	10,0 €	10,8 €	13,1 €	14,4 €	15,8 €	12,5 €	600 €	48 m ²
	Après 2005	269	10,9 €	12,5 €	13,6 €	14,1 €	15,5 €	13,2 €	607 €	46 m ²
Appt 3 Pièces	Avant 1946	117	7,4 €	9,4 €	10,4 €	12,4 €	14,0 €	10,4 €	678 €	64 m ²
	1946 - 1970	75	7,8 €	8,9 €	9,6 €	10,9 €	12,3 €	9,8 €	659 €	66 m ²
	1971 - 1990	157	8,8 €	9,3 €	10,0 €	11,7 €	12,8 €	10,4 €	700 €	69 m ²
	1991 - 2005	61	8,9 €	9,4 €	10,4 €	11,4 €	12,6 €	10,4 €	690 €	68 m ²
	Après 2005	173	9,1 €	9,9 €	11,0 €	12,4 €	13,3 €	11,0 €	750 €	67 m ²
Appt 4 Pièces et +	Avant 1946	61	6,3 €	6,7 €	9,2 €	10,6 €	11,9 €	9,0 €	829 €	97 m ²
	1946 - 1970	47	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	1971 - 1990	102	7,4 €	8,2 €	9,3 €	10,0 €	11,3 €	9,1 €	775 €	86 m ²
	1991 - 2005	29	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	40	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns

Que l'on soit sur un grand ou un petit logement, une nette différence de loyer est observée sur les appartements construits après 2005.

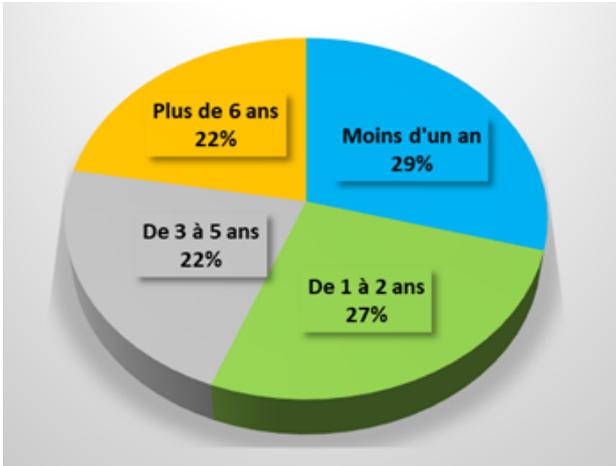
La moitié des T3 occupés, a un loyer de plus de 750€/mois dans les programmes d'après 2005.



L'âge du bâti a donc un réel impact sur le loyer. Cet impact s'accroît s'il est couplé avec l'entrée du locataire. A suivre le croisement construction récente et ancienneté d'occupation du logement va mettre en évidence le niveau de loyer de marché dans les programmes récents.

03

L'ANCIENNETE D'OCCUPATION



Une collecte quasiment homogène entre les quatre classes. Les logements emménagés récemment (moins d'un an) sont légèrement plus nombreux, permettant d'analyser plus aisément le loyer de marché.

Source : OLL 2023

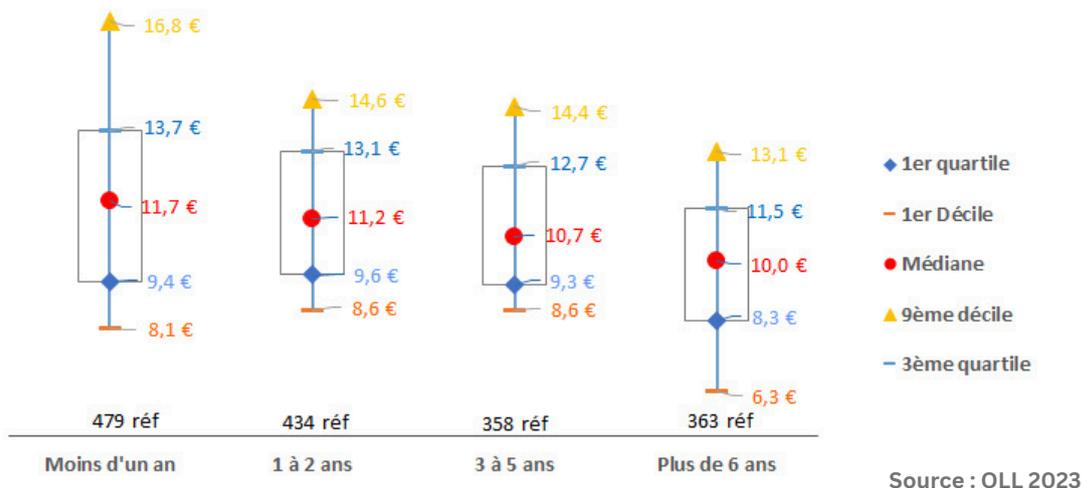
		au m ²								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Ensemble Appartements	Moins d'un an	479	8,1 €	9,4 €	11,7 €	13,7 €	16,8 €	10,9 €	700 €	66 m ²
	de 1 à 2 ans	434	8,6 €	9,6 €	11,2 €	13,1 €	14,6 €	11,4 €	712 €	69 m ²
	de 3 à 5 ans	358	8,6 €	9,3 €	10,7 €	12,7 €	14,4 €	11,1 €	690 €	68 m ²
	Plus de 6 ans	363	6,3 €	8,3 €	10,0 €	11,5 €	13,1 €	10,1 €	600 €	66 m ²

La distinction est réalisée entre les loyers des locataires entrés dans leur logement depuis moins d'un an et ceux emménagés depuis plus longtemps.

Plus le locataire est installé depuis longtemps et moins son loyer est élevé.

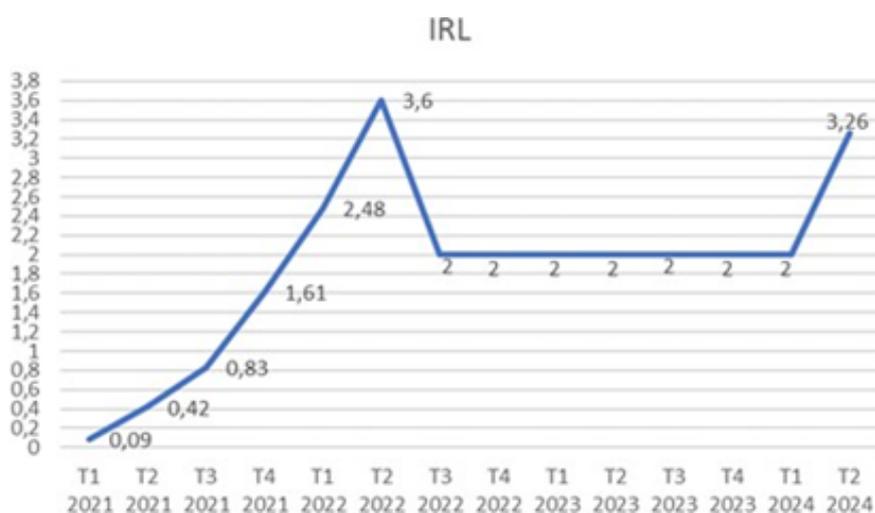
En effet, au cours du bail, le loyer est révisable chaque année à la date anniversaire du contrat, si une clause le prévoit, selon l'Indice de Référence de loyer.

Rappel la classe "moins d'un an" correspond aux loyers des biens dans lesquels le locataire est entré en 2022 ou début 2023. Il s'agit du loyer de marché c'est-à-dire le loyer qui est payé par les nouveaux locataires dans le parc privé.



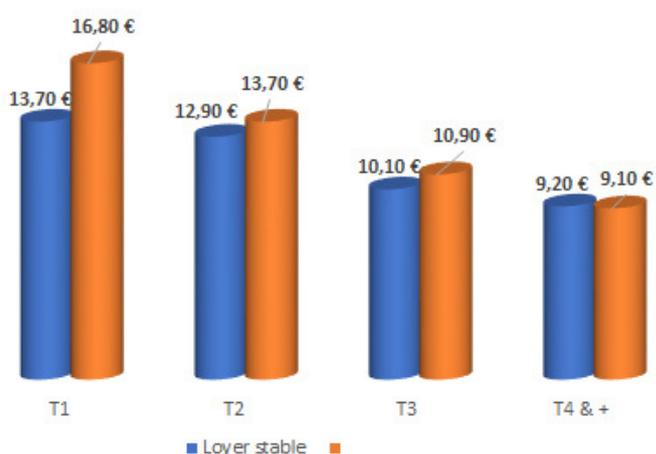
Le loyer de marché médian au m² frôle les 12€/m² (11.7€/m²). La moitié des appartements loués récemment ont un loyer supérieur à 700€/mois.

Pendant plusieurs années l'IRL est resté faible avec des augmentations proches de zéro voire nulles. Début 2022 l'évolution annuelle de l'IRL ne cesse d'augmenter et atteint un niveau jamais atteint depuis la création de l'IRL. En Corse il a donc été décidé de mettre en place un bouclier pour limiter l'augmentation à 2%. Ce bouclier a disparu début 2024.



Le loyer de marché et la taille de l'appartement

Afin d'évaluer la capacité pour un candidat à accéder à une location, il faut regarder le loyer de marché par taille du bien.



Pour un deux pièces la moitié des loyers pour une nouvelle location sera supérieure à 600€/mois et un quart supérieur à 680€/mois.

Pour un T2 souvent occupé par une seule personne, il faudrait à ce candidat un revenu supérieur à 1800€/mois. Sachant que sur l'Unité Urbaine de Bastia le revenu médian disponible est de moins de 1500€/mois. Seulement un tiers des candidats environ peut prétendre à ces appartements.



Source : OLL 2023

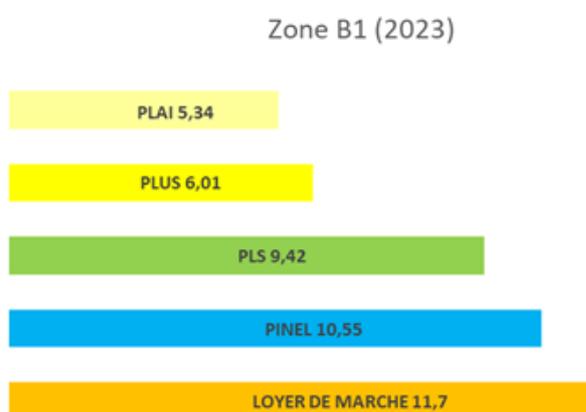
Le loyer de marché et époque de construction

au m²

	Appartement	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile	9ème Décile	loyer moyen	loyer médian mensuel	surface moyenne
Loyer de marché Appartements	Avant 1946	75	8,5 €	10,6 €	13,3 €	15,8 €	20,0 €	12,2 €	699 €	57 m ²
	1946 - 1970	51	6,0 €	9,2 €	10,8 €	13,3 €	17,1 €	10,9 €	625 €	67 m ²
	1971 - 1990	118	8,1 €	8,8 €	9,6 €	12,1 €	15,8 €	10,1 €	670 €	70 m ²
	1991 - 2005	41	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
	Après 2005	174	10,1 €	11,3 €	12,8 €	13,7 €	15,1 €	12,1 €	719 €	60 m ²

En croisant le loyer des emménagés récents et la période de construction, nous observons que le loyer de marché dans les constructions récentes est plus élevé que le loyer de marché quel que soit l'âge du bâtiment. Au m² ce loyer de marché médian atteint 12.8€/m² et 719€/mois. Comme évoqué précédemment les résidences récentes proposent des surfaces plus petites.

Bastia et son agglomération est classée en zone fiscale B1 pour le PINEL. Le plafond de loyer PINEL pour 2023 s'élève à 10.55€/m². Contrairement à d'autres territoires le PINEL joue entièrement son rôle sur cette zone puisqu'il se trouve en dessous du loyer de marché global.

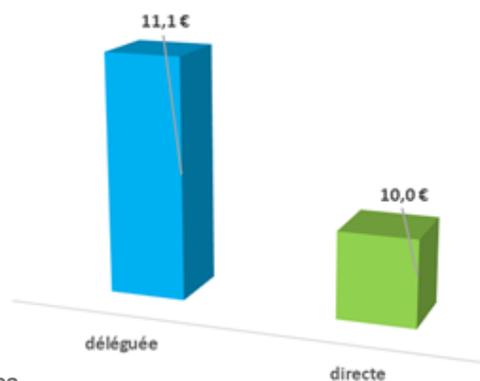


LE TYPE DE GESTION



La location peut se faire en gestion directe, c'est-à-dire que le loyer est payé directement au propriétaire, ou par l'intermédiaire d'un professionnel.

	Gestion déléguée	Gestion directe
Nombre de références	1324 réf	245 réf
Loyer médian m ²	11,07 €	10,00 €
Loyer mensuel médian	734,00 €	600,00 €
Surface moyenne	70 m ²	63 m ²



Source : OLL 2023

Le fait de passer par une agence a une incidence sur le loyer, justifiée par la gestion du bien.



Réalisation et Rédaction : Annie HILAND



4 Rue de l'Annonciade
20200 BASTIA



04 95 58 15 32



adil2b@orange.fr



www.adil2b.org

