



*Observatoire  
des Loyers  
Unité Urbaine*

*Bastia*

**adil**  
de Corse  
antenne de Bastia

*Résultats 2019*



# Mot de Monsieur le Préfet

L'ADIL met en œuvre pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) un observatoire des loyers depuis 2019. Je me félicite aujourd'hui de préfacier cette plaquette, qui présente les résultats de cette première année de l'observatoire.

L'Observatoire des Loyers a vocation à définir et à mettre en œuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant d'améliorer la connaissance du niveau et de l'évolution des loyers. Avec cet observatoire des loyers, la CAB pose les jalons d'un procédé efficace d'observation des loyers et du marché de l'habitat locatif du parc privé sur l'ensemble du territoire de l'unité urbaine bastiaise. Il a notamment permis de déterminer le niveau du loyer médian des logements privés à 10 €/m<sup>2</sup> de surface habitable tous critères confondus.

L'observatoire des loyers deviendra, c'est certain, un outil incontournable d'orientation et d'accompagnement de la ville de Bastia dans sa mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine. Également pour les communes de la CAB, de Brando et de Biguglia en ce qui concerne les politiques de développement urbain et de l'habitat.

Au-delà de l'alimentation et de la mise à jour de la base de références, l'Observatoire des Loyers, par l'exploitation des données fiables et objectives, réalise des travaux permettant notamment le suivi et la comparaison, suivant la situation du bail et des loyers pratiqués dans les villes de l'unité urbaine enquêtées. Les partenariats qui seront développés avec les acteurs locaux publics et privés de l'habitat permettront d'enrichir la publication annuelle de cet observatoire des loyers. In fine, cet outil permettra d'éclairer les politiques publiques de l'habitat et particulièrement le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration par la CAB.

Ce sera également une source d'information précieuse tant pour les professionnels (agents immobiliers, promoteurs) et les investisseurs, que pour nos concitoyens, en matière d'habitat.

Pour toutes ces raisons, l'État accompagne par son soutien financier les travaux de l'observatoire des loyers.

Monsieur François RAVIER

Préfet de la Haute-Corse

# Mot de Monsieur le Président de la CAB

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia est aujourd'hui, au sens de la loi ALUR, une zone dite « tendue ». Cette situation exige que tous les acteurs concernés s'impliquent dans une politique globale et volontariste de l'Habitat car les déséquilibres entre l'offre et la demande en ce domaine nuisent à l'attractivité et au développement économique de notre territoire ainsi qu'à sa cohésion sociale.

Dans le cadre de sa compétence Habitat, notre collectivité entend accentuer fortement son implication. Elle le fera bien sûr en soutenant financièrement la rénovation et la construction de logements selon les lignes directrices ambitieuses du Programme Local de l'Habitat 2021-2026. Elle exploitera aussi tous les outils d'aide à la décision.

**L'Observatoire des Loyers de l'Unité Urbaine de Bastia est un de ces outils. Il représente pour notre collectivité et notre territoire un outil stratégique, exemplaire et objectif.**

- **Stratégique**, car il apporte une connaissance globale, détaillée et évolutive du marché locatif privé à l'échelle de notre territoire et de deux importantes communes limitrophes (Biguglia, Brandu), et facilite également l'anticipation des besoins et contribuera à l'évaluation de l'ensemble des actions qui seront conduites au titre de notre Programme Local de l'Habitat.
- **Exemplaire**, car il associe les acteurs publics et privés intervenant dans le domaine de l'Habitat, notamment la CAB, l'Etat et les professionnels de l'immobilier.
- **Objectif**, car son pilotage est assuré par une structure indépendante, faisant partie du réseau des observatoires locaux et bénéficiant d'un agrément du ministère du logement, l'Agence D'Information sur le Logement de Corse antenne de Bastia (ADIL), dont la méthodologie (collecte, traitement et exploitation des données) et les règles de mise à disposition de l'information sont encadrées par un cahier des charges qui a été élaboré par un Comité scientifique.

En tant que Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia, je salue donc la publication des premiers résultats figurant dans le présent rapport. Je suis naturellement heureux et fier que la CAB soit un acteur majeur et un financeur de cet Observatoire ainsi que de l'ADIL. Cet engagement s'inscrit dans une volonté politique forte de créer les conditions d'un accès au logement pour tous sur notre territoire.

**Un alloghju per tutti hè una carta maestra per un sviluppu di u territoriu di u circondu bastiaciu.**

Monsieur Louis POZZO DI BORGO

Président de la CAB

# Mot de Madame la Présidente de l'ADIL

Je me réjouis de la mise en route de l'observatoire des loyers de l'Unité Urbaine de Bastia.

Cet outil qui manquait cruellement est indispensable à l'orientation des politiques publiques :

- pour observer afin d'avoir une parfaite connaissance du marché locatif privé ;
- pour aider les collectivités locales dans la mise en place de leur politique en matière de logement notamment au travers des programmes locaux de l'habitat ;
- pour informer les particuliers et les acteurs du logement.

Je me félicite de l'intérêt porté par la totalité des communes et les remercie pour leur contribution active.

Il est à noter que pour une première année, les résultats de collecte sont très encourageants.

Je ne doute pas qu'avec l'implication et la mobilisation de la totalité des acteurs, la collecte 2020 sera encore plus fructueuse !

Ci pudemu felicità di l'impegnu di tutt'a squadra di l'ADIL di Corsica Antenna di Bastia, chì hà fattu tamantu travagliu da infurmà i corsi, nantu à i so alloghji è pighjò.

Bona lettura à tutti è à tutte, spirendu ch'ella sarà di primura è ch'ella ghjuvarà.

Saluti Scelti.

Madame Vannina ANGELINI-BURESI

A Presidente di l'ADIL



## SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>7</b>
<b>Méthodologie</b> .....	<b>8</b>
Les observatoires locaux .....	8
Processus et méthodologie .....	9
<b>Éléments de cadrage</b> .....	<b>10</b>
La population.....	10
Le logement.....	11
Le parc locatif privé de l'Unité Urbaine de Bastia.....	13
<b>Résultats 2019</b> .....	<b>14</b>
Répartition géographique de la collecte .....	15
Comparaison nationale des observatoires locaux des loyers .....	16
L'ensemble de la collecte .....	17
Les déterminants du loyer.....	17
L'effet taille du logement .....	18
L'effet époque de construction du logement .....	19
L'effet ancienneté d'emménagement .....	21
<b>Pour conclure</b> .....	<b>23</b>



# Introduction

Le réseau des observatoires locaux des loyers s'est constitué en 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement prioritairement sur les zones tendues. Aujourd'hui, il compte 32 observatoires, couvre 52 territoires, et est animé par l'Agence Nationale d'Information Logement.

Fin 2016, l'ADIL de Corse antenne d'Ajaccio a été chargée de mettre en place l'observatoire des loyers sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

Fin 2018, **l'ADIL de Corse antenne de Bastia** a été, à son tour, chargée de mettre cet observatoire en place au niveau de l'Unité Urbaine de Bastia.

L'objectif d'un tel outil est d'apporter une meilleure connaissance du marché locatif privé aux professionnels, et aux particuliers. C'est un outil essentiel aux élus et collectivités dans les réflexions sur la mise en place de politiques locales.

Tous les observatoires du réseau répondent à une méthode statistique commune validée par un comité scientifique indépendant renforçant ainsi la qualité et la fiabilité des résultats. La diffusion des résultats se fait dans le respect des attentes des partenaires locaux.

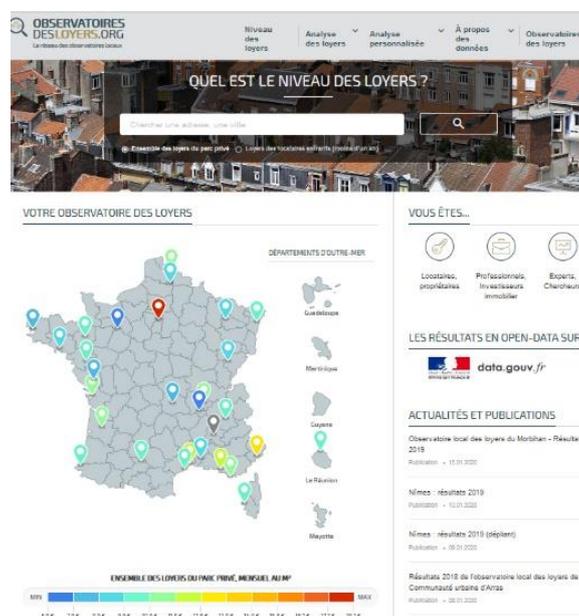
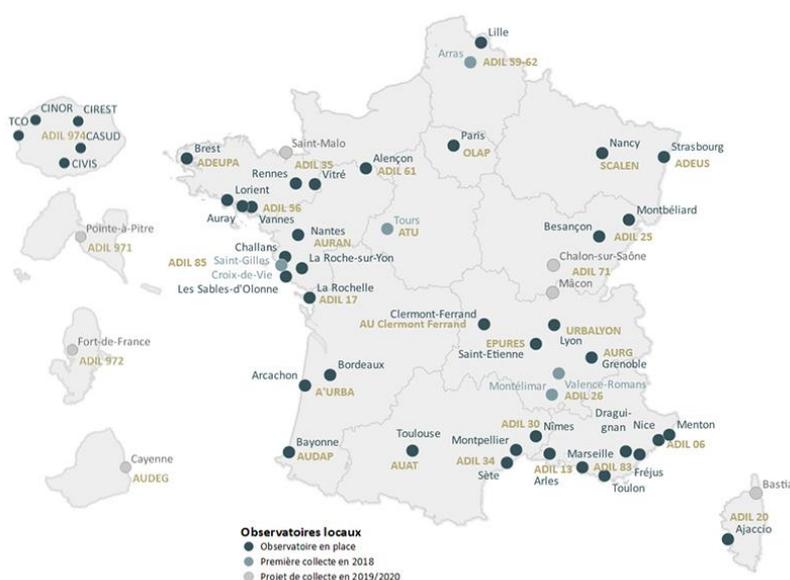
2019 constitue la 1<sup>ère</sup> année d'observation, et les résultats obtenus permettent de dresser un premier bilan qui va orienter les futures années d'observation. Il s'agit du socle et elle servira d'année de référence.

Nous remercions l'État, la CAB, les partenaires associés à cette démarche et les professionnels de l'immobilier qui ont participé en fournissant leurs données. Nous remercions également les propriétaires et locataires qui ont accepté de répondre à notre enquête.

# Méthodologie

En 2013, les observatoires de loyers préexistants ont formé le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). En 2019 ce réseau compte 32 observatoires portés par des ADIL et des Agences d'Urbanisme. Il couvre 52 territoires et est animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement. L'ADIL de Corse antenne de Bastia a été chargée en 2018 de mettre en place l'observatoire des loyers au niveau de l'ensemble de l'Unité Urbaine de Bastia qui regroupe 7 communes et constitue une seule zone d'analyse.

## ❖ Les observatoires locaux



Tous les résultats issus des observatoires sont consultables sur le site national [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

L'observatoire des loyers permet grâce à la participation d'acteurs locaux, de fournir des résultats statistiques concernant les niveaux de loyers. Ces résultats permettent de mieux connaître le marché et sont utiles dans la mise en place de politiques locales.

La collecte, le traitement et l'exploitation des données répondent aux prescriptions méthodologiques précises communes à tous les observatoires locaux des loyers, établies par un comité scientifique garantissant la fiabilité et la qualité des résultats.

Afin d'enrichir la collecte, n'hésitez pas à participer à l'enquête :

Participer à l'enquête gratuite et anonyme :

Vous êtes propriétaire bailleur ou locataire d'un logement situé dans l'Unité Urbaine de Bastia, n'hésitez pas à participer à l'enquête gratuite en allant sur le site de l'ADIL [www.adil2b.org](http://www.adil2b.org) où vous accéderez au questionnaire à compléter.

## ❖ Processus et méthodologie

### 1 - La Collecte

2 types de collecte :

- La collecte en gestion directe : A partir du fichier foncier nous obtenons une liste de propriétaires ou locataires que nous faisons appeler par un centre d'appel. Les consultations à l'ADIL et le questionnaire complété en ligne permettent d'élargir les résultats.
- La collecte en gestion déléguée : 12 administrateurs de biens ont participé en nous transmettant leurs fichiers.

Chaque année l'ANIL transmet les objectifs d'enquête calculés à partir de la taille du parc des logements locatifs privés.

Pour 2019, les objectifs de collecte à atteindre sur le périmètre s'élèvent à 1119 logements vides, avec 933 références en gestion déléguée et 186 en gestion directe.

### 2 - L'enrichissement

Toutes les données collectées sont compilées dans une base unique. Les données manquantes sont complétées et enrichies. Les époques de construction sont vérifiées et ajoutées.

### 3 - Contrôle des données et Dépôt

Chaque champ est vérifié quant à la cohérence des informations renseignées.

Une fois les vérifications effectuées la base est déposée sur une plate-forme du centre de traitement.

### 4 - Contrôle et Pondération des données

Le centre de traitement récupère la base de données et procède à une série de vérifications. Différents échanges ont lieu entre le centre de traitement et l'O.L.L.

Les doublons sont supprimés et l'échantillon est redressé en utilisant la macro CALMAR de l'INSEE.

Quand tous les contrôles sont effectués la base est pondérée et envoyée à l'O.L.L.

### 5 - Base pondérée pour traitement en local

C'est à partir de cette base pondérée que toutes les analyses statistiques, les représentations et cartographies sont réalisées en vue de la diffusion des résultats.

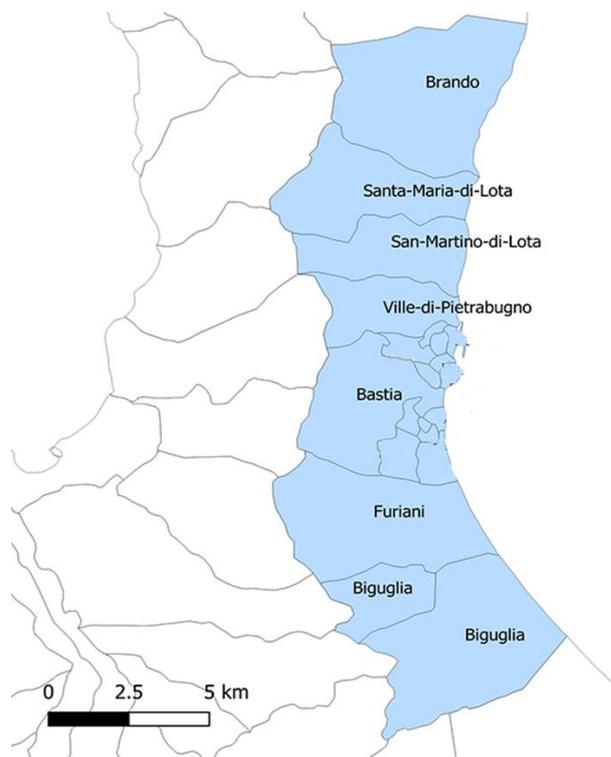
### 6 - Résultats

Pour garantir la précision des résultats, un nombre d'enquête minimum est fixé par le comité scientifique. Seuls les résultats obtenus avec un nombre de références supérieur à 50 seront affichés, d'où l'absence de résultats pour certains croisements.

## Eléments de Cadrage

Lors de la mise en place de l'observatoire, un périmètre est défini en fonction de la taille du parc locatif privé. Ce dernier constitue une seule zone correspondant à l'Unité Urbaine de Bastia. Il s'agit des 5 communes de l'Agglomération avec Brando et Biguglia.

A l'avenir, selon l'évolution de la collecte et des analyses, un nouveau zonage pourra être envisagé.



### ❖ La population

L'**Unité Urbaine Bastiaise** comprend Bastia – Furiani – Ville-di-Pietrabugno – San-Martino-di-Lota – Santa-Maria-di-Lota – Brando et Biguglia.



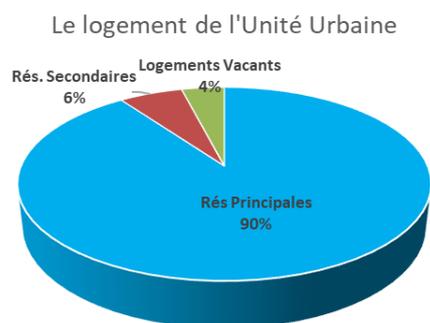
<p><b>67 985</b> habitants Soit près de 39 % de la population de Haute-Corse</p>	<p>2/3 de cette population se trouve à Bastia.</p>
<p><b>+ 3 %</b> en 5 ans avec une augmentation de <b>0.6 %</b> en moyenne par an</p>	<p>Bastia connaît une augmentation moyenne annuelle de <b>1%</b>.</p>

Source : INSEE – RP2016

L'augmentation de la population, sur la ville centre comme au niveau de l'Unité Urbaine, est due au seul solde migratoire, le solde naturel étant nul.

A l'horizon 2031, nous pouvons estimer la population de l'Unité Urbaine à 75 000 habitants. A Bastia, cette croissance s'annonce plus limitée.

## ❖ Le logement



25.4%

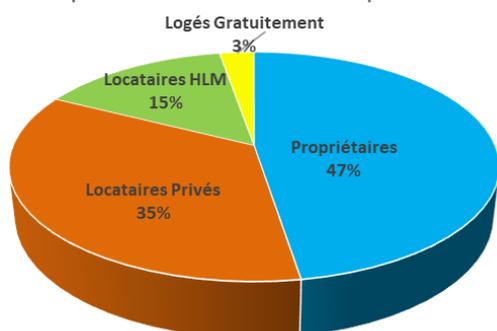


74.2%

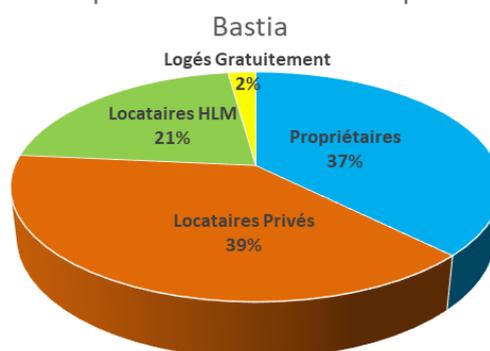
L'unité urbaine compte 33 045 logements soit 25,5% des logements de Haute-Corse. Le taux de résidence secondaire y est 7 fois moins élevé qu'au niveau du département.

La part de logements vacants est similaire et reste inférieure à 4%, que ce soit au niveau du département, de l'unité urbaine ou de la ville de Bastia.

Statut d'occupation-Résidences Principales-Unité Urbaine

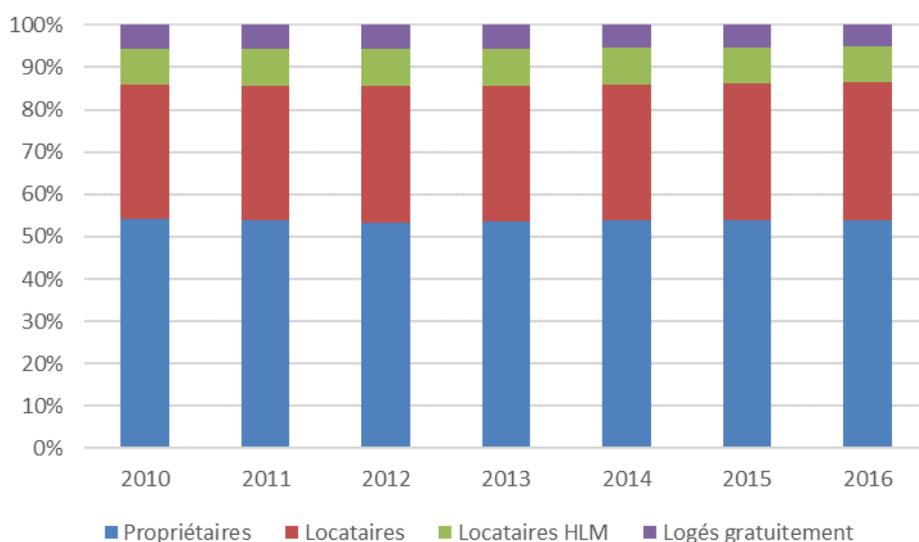


Statut d'occupation-Résidences Principales-Ville de Bastia



Source : INSEE – RP 2016

Evolution des différents statuts d'occupation



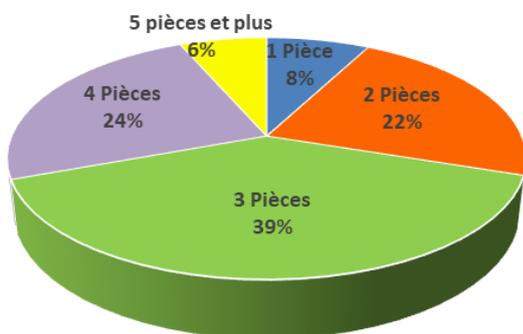
Au niveau de l'Unité Urbaine, les logements sont à 50% occupés par leur propriétaire. 95% des logements HLM se situent à Bastia. Le nombre de propriétaires occupants de la ville centre est plus faible que celui du reste de l'Unité Urbaine tandis que la part des locataires privés y est la même.

Les 7 dernières années de recensement indiquent que la répartition selon les statuts d'occupation reste similaire.



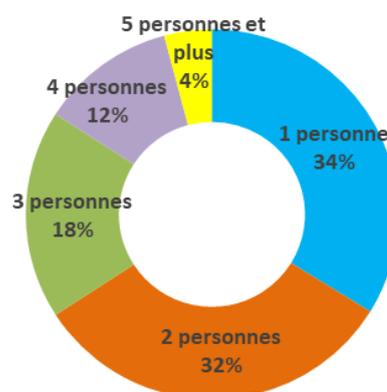
## ❖ Le parc locatif privé de l'Unité Urbaine de Bastia

Locatifs privés sur l'Unité Urbaine



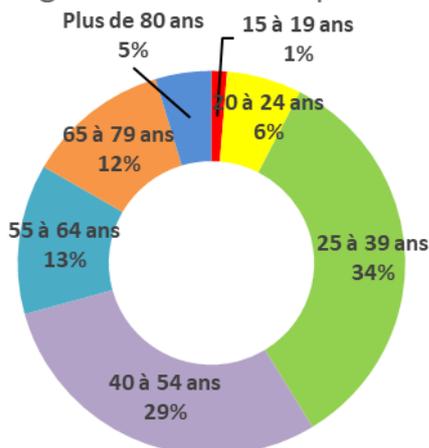
L'Unité Urbaine de Bastia compte peu de petits et de très grands logements, 2/3 des logements locatifs dans le privé sont occupés par moins de 2 personnes.

Nombre d'occupants par locatif privé



Source : INSEE – RP 2016

Âges des locataires privés

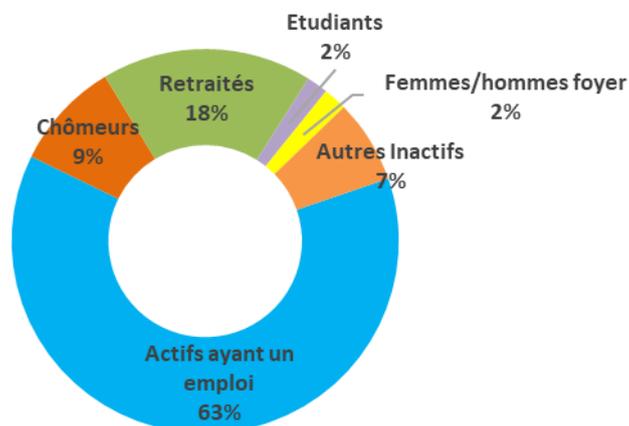


Près de 70% des locataires privés ont moins de 53 ans. Les plus de 55 ans sont plutôt propriétaires de leur logement (plus de 50%).

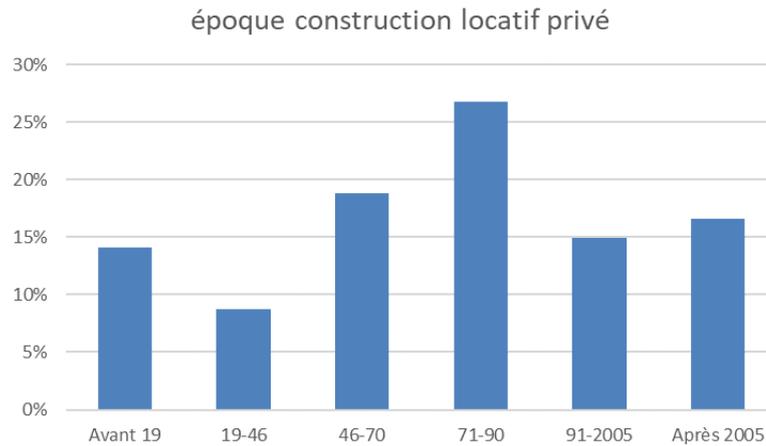
Les logements locatifs privés sont majoritairement occupés par des actifs, la part des retraités est proche des 20%.

La taille des ménages diminue, passant en 10 ans, de 2,33 à 2,24 personnes par logement. En Haute-Corse, ce nombre est passé à 2,18. En effet, le vieillissement de la population et le desserrement des ménages entraînent une baisse du nombre d'occupants par logement.

Activité professionnelle



Source : INSEE – RP 2016



Source : INSEE – RP 2016

L'unité urbaine a connu, comme à Ajaccio, un boom de la construction dans les années 70.

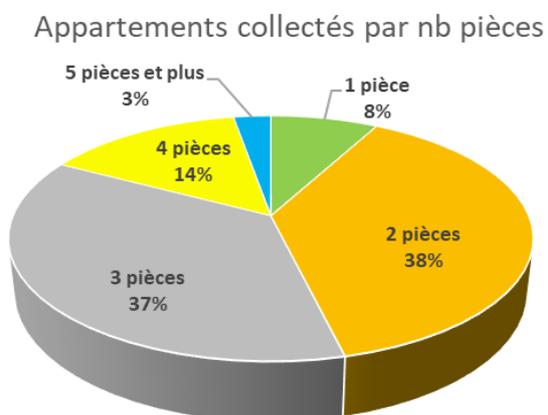
Ces constructions repartent à la hausse après 2005, permettant de répondre à un besoin croissant de logements. Ce besoin s'explique par le desserrement des ménages, mais aussi une population qui vieillit et qui occupe, souvent seule, le logement.

## Résultats 2019

Les résultats présentés dans cette étude sont établis à partir des données collectées auprès des professionnels de l'immobilier et auprès des particuliers.

Les enquêtes ont permis de collecter 976 logements – soit 10% du parc locatif privé, 873 biens ont été collectés auprès des agences et 103 auprès des particuliers. Ces biens collectés sont les logements occupés au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

La collecte brute s'élève à 1650 données à laquelle nous devons enlever tout ce qui ne peut pas être traité (absence de données obligatoires : surface habitable, nombre de pièces... ou si le logement est hors de la zone d'étude). Il s'agit d'une première année et par expérience sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien ce nombre augmente au fur et à mesure des collectes.



Source : OLL 2019

Sur l'ensemble, les objectifs fixés par l'ANIL ont été atteints à plus de 80% ce qui a permis une validation des résultats.

La prochaine collecte, en gestion directe, devra être plus importante pour pouvoir être prise en compte et une attention sera également à porter sur les grands logements qui ont réellement manqué cette année.

Pour 2019, le loyer médian du parc locatif privé au niveau de l'ensemble de l'Unité Urbaine de Bastia est de **10 €/m<sup>2</sup>**. Il s'agit du loyer tous logements et critères confondus, quelles que soient l'ancienneté d'occupation, la période de construction du bâti et la taille du logement.

Il ne s'agit en aucun cas du loyer que l'on trouve sur les petites annonces. Sur la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, ce loyer s'élève à 10,7€/m<sup>2</sup>.

Le loyer de marché (locataires entrés depuis moins d'un an) est quant à lui plus élevé et atteint **10,7€/m<sup>2</sup>**.

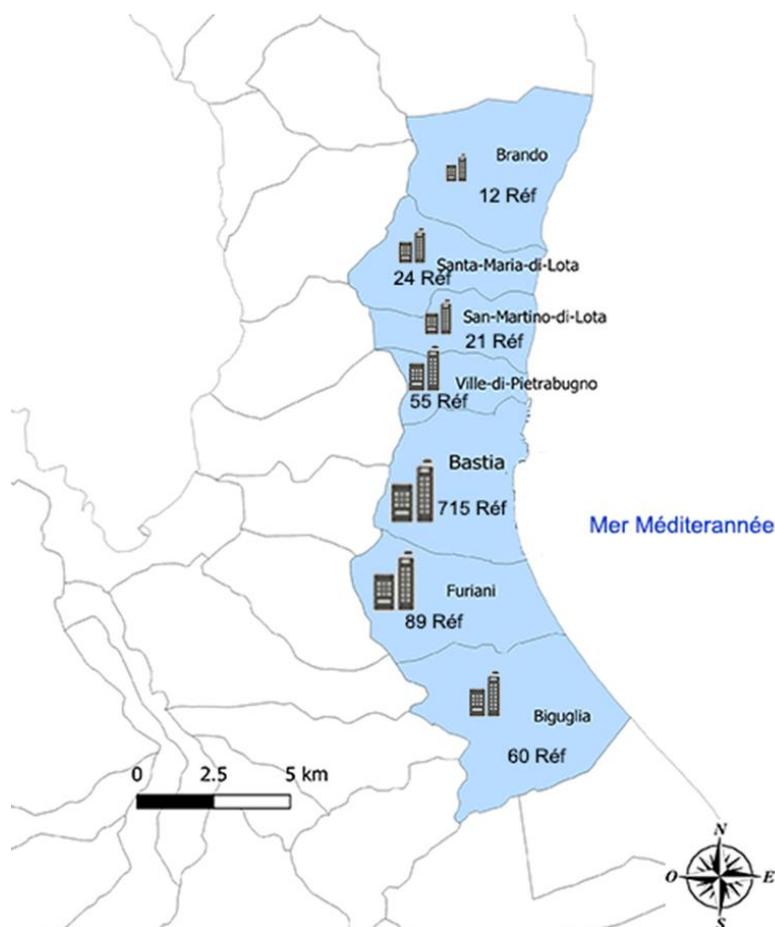
Les maisons ont un loyer supérieur à celui des appartements : 10,6€/m<sup>2</sup> contre 10€/m<sup>2</sup>, même avec une surface moyenne plus élevée, 72 m<sup>2</sup> contre 68 m<sup>2</sup>. Cette différence s'explique par les prestations qu'offrent les maisons (terrain, piscine...).



Loyer médian de l'Unité Urbaine de Bastia : 10€/m<sup>2</sup>

Loyer de relocation médian de l'unité urbaine : 10,7€/m<sup>2</sup>

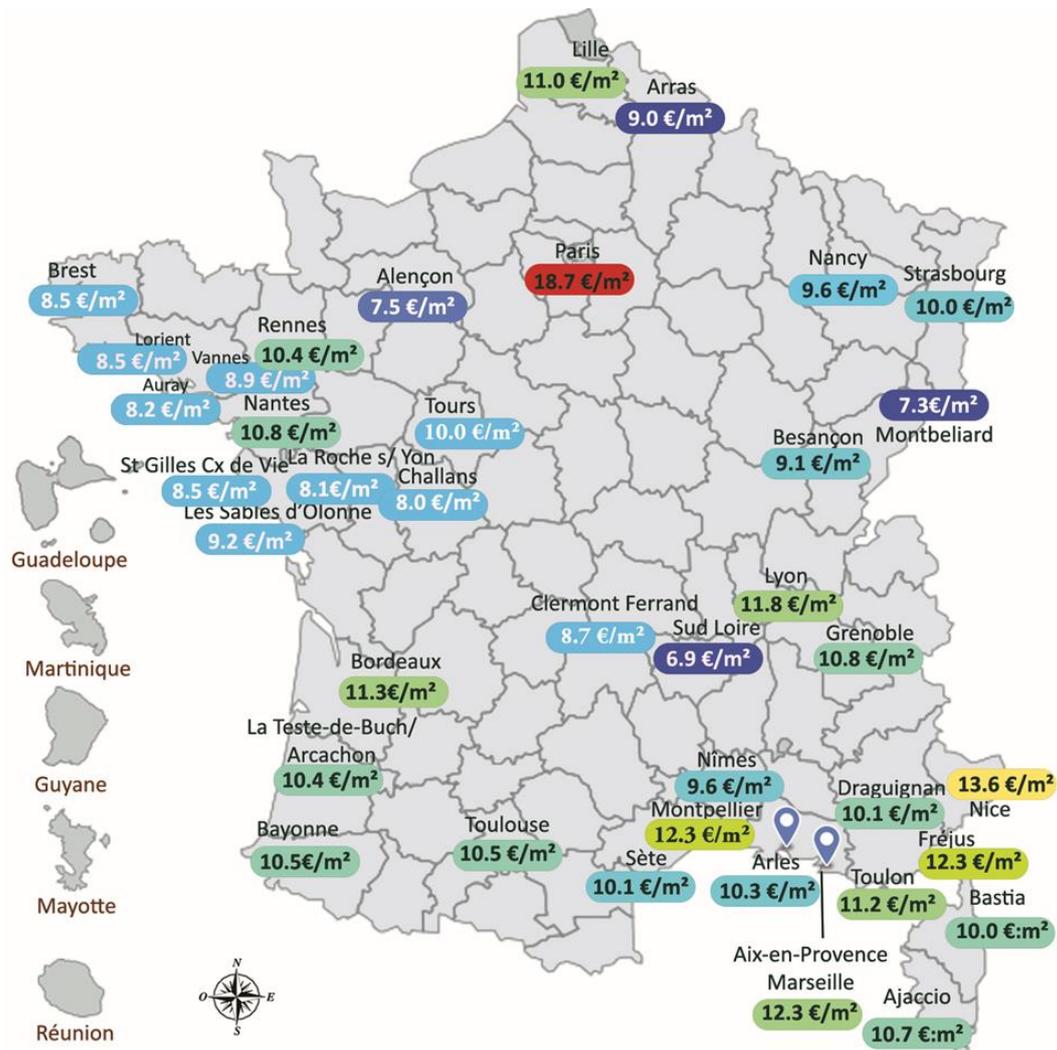
### ❖ Répartition géographique de la collecte



Les données sont relativement réparties sur l'ensemble de l'unité urbaine. Nous atteignons, pour la majorité des communes, une collecte à hauteur de 10% du parc locatif privé.

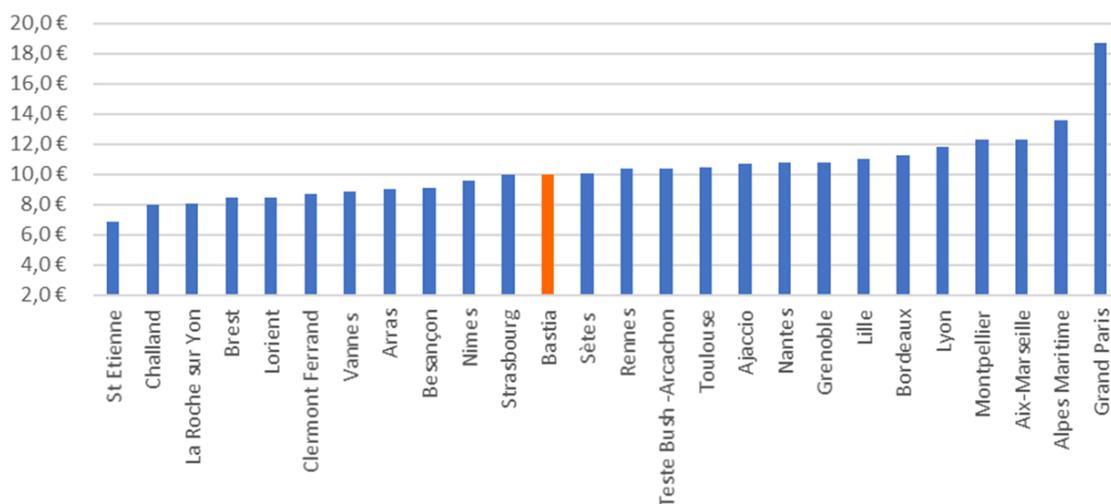
A Brando, la structure du parc, avec une forte proportion de résidences secondaires, entraîne une faible quantité de logements locatifs privés.

## ❖ Comparaison nationale des observatoires locaux des loyers



loyer médian m<sup>2</sup>

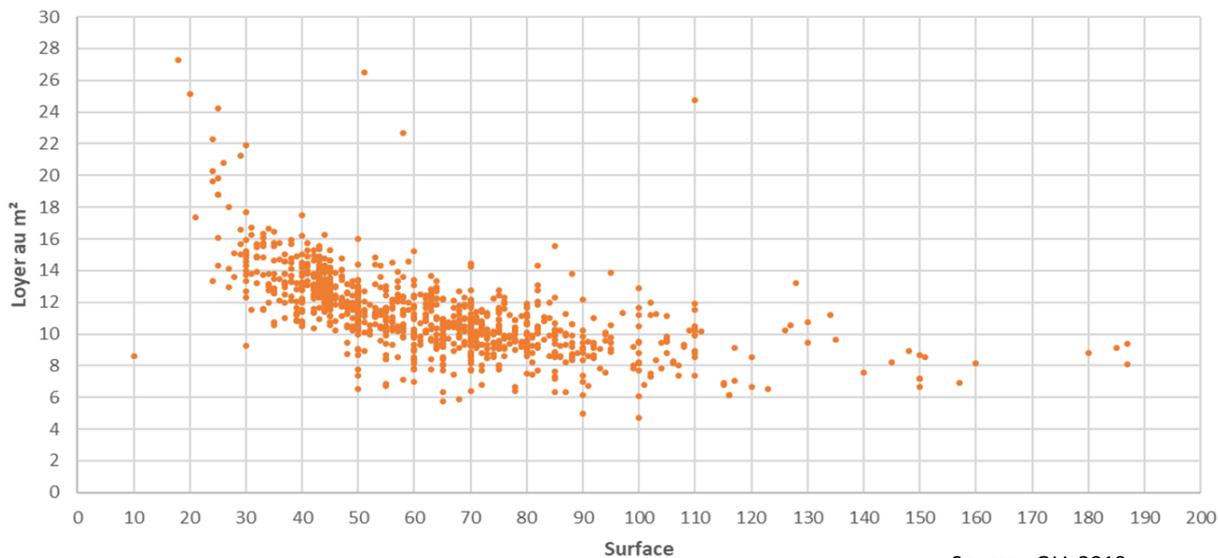
Source : OLL – site national



Nb : Les données des différents observatoires sont tirées des résultats 2019, sauf pour quelques observatoires où nous sommes sur les chiffres 2018.

## ❖ L'ensemble de la collecte

Le graphique ci-dessous traduit l'ensemble des biens collectés. La majorité de ces biens ont une surface comprise entre 30 et 90 m<sup>2</sup> pour un loyer compris entre 18 et 8€ le m<sup>2</sup>. Quelques biens dépassent les 110 m<sup>2</sup> avec un loyer au dessous des 8€ le m<sup>2</sup>. A l'inverse, les plus petits logements peuvent aller au-delà de 18€ le m<sup>2</sup>.



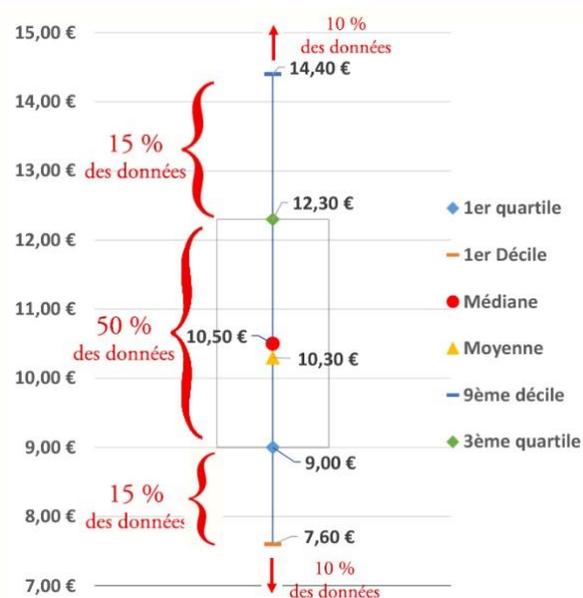
Source : OLL 2019

L'intérêt de l'approche qui va suivre est de détailler les différents impacts sur le loyer et d'analyser en détail le marché locatif privé.

## ❖ Les déterminants du loyer

Quelques clés pour lire les indicateurs de dispersion des loyers au m<sup>2</sup> :

- La médiane est l'indicateur qui partage la distribution en 2 parties égales. 50 % des biens ont un loyer inférieur à la médiane et 50 % supérieur. Elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes ce qui en fait un indicateur plus robuste que la moyenne dans ce cas. Quand la médiane et la moyenne sont proches voire égales, la distribution est symétrique et la représentativité est bonne.
- Les mesures de dispersion seront établies à l'aide des écarts interquartiles et interdéciles.
  - Les quartiles permettent de séparer la distribution en 4 parties égales.
    - Un quart des loyers sont inférieurs au 1<sup>er</sup> quartile Q1
    - Un quart des loyers sont supérieurs au 3<sup>ème</sup> quartile Q3
  - Les déciles permettent de séparer la distribution en 10 parties égales.
    - 10 % des loyers sont inférieurs au 1<sup>er</sup> décile D1
    - 10 % des loyers sont supérieurs au 9<sup>ème</sup> décile D9



Le loyer varie selon plusieurs critères :

- **Taille du logement** : plus le logement est grand et plus son loyer au m<sup>2</sup> diminue.
- **Age du bâti** : les constructions plus récentes ont un loyer plus élevé.
- **Ancienneté d'occupation** : nous parlons de loyer de marché quand le locataire est entré depuis moins d'un an.

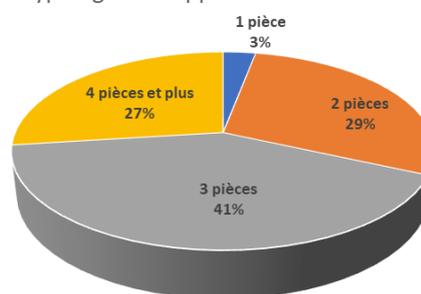
A ces éléments, la localisation du logement et la structure de l'immeuble jouent un rôle, par exemple, un logement dans une résidence se trouvant face à la mer aura en général un loyer plus élevé qu'un autre se trouvant à l'opposé.

### ➤ L'effet taille du logement

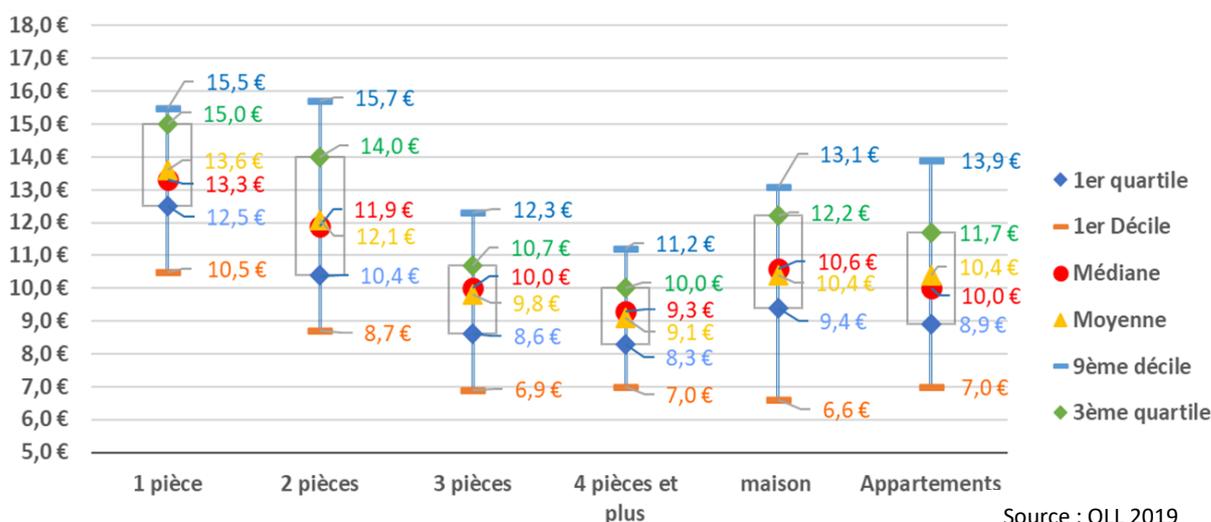
Plus un logement est petit, plus son loyer mensuel rapporté au m<sup>2</sup> est cher. Ceci est vrai dans toutes les agglomérations. Ce phénomène est dû aux effets de structure du logement (équipement, cuisine, sdb, wc...) ainsi qu'aux effets de marché (le turn over est plus élevé sur les petits logements).

Concernant l'Unité Urbaine de Bastia, ce nombre de petits logements (1 pièce) est faible et ne représente que 8% du parc locatif privé. Dans l'étude, ces petits logements représentent 3% des logements collectés.

Typologie des appartements collectés



		au m <sup>2</sup>								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian m <sup>2</sup>	3ème Quartile	9ème Décile	Loyer moyen m <sup>2</sup>	Loyer moyen mensuel	Surface moyenne
Appartements	Tous types	911	7,0 €	8,9 €	10,0 €	11,7 €	13,9 €	10,4 €	666 €	68 m <sup>2</sup>
	1 pièce	72	10,5 €	12,5 €	13,3 €	15,0 €	15,5 €	13,6 €	447 €	33 m <sup>2</sup>
	2 pièces	349	8,7 €	10,4 €	11,9 €	14,0 €	15,7 €	12,1 €	548 €	47 m <sup>2</sup>
	3 pièces	333	6,9 €	8,6 €	10,0 €	10,7 €	12,3 €	9,8 €	656 €	68 m <sup>2</sup>
	4 pièces et +	157	7,0 €	8,3 €	9,3 €	10,0 €	11,2 €	9,1 €	817 €	91 m <sup>2</sup>
Maisons	Tous types	65	6,6 €	9,4 €	10,6 €	12,2 €	13,1 €	10,4 €	709 €	72 m <sup>2</sup>
Ensemble		976	7,0 €	8,9 €	10,0 €	11,7 €	13,8 €	10,4 €	671 €	68 m <sup>2</sup>



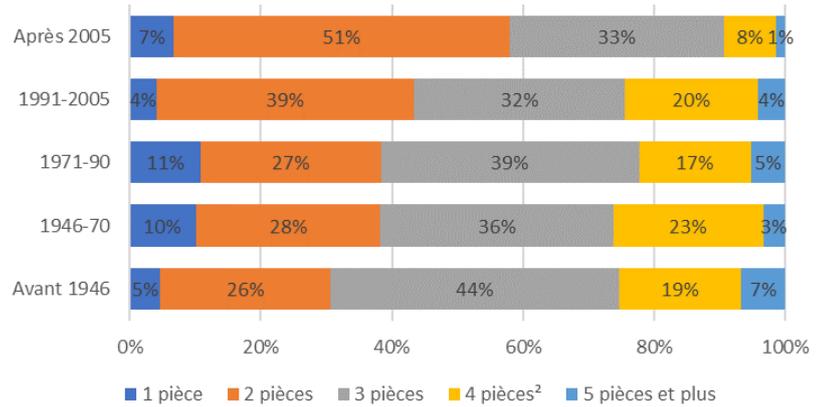
Le nombre de 5 pièces collectés est trop faible pour être traité seul, il a donc été fait le choix de les intégrer aux 4 pièces et plus.

L'effet taille du logement est bien marqué : plus le logement est grand et plus son loyer au m<sup>2</sup> diminue. Un appartement avec 1 pièce (studio – T1) a un loyer médian de 13,3€/m<sup>2</sup> (10% de ces petits logements se louent plus de 15,5€/m<sup>2</sup>).

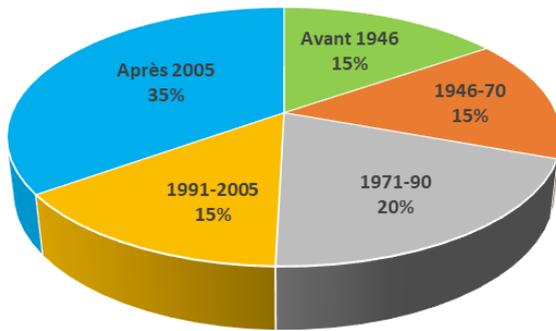
### ➤ L'effet époque de construction du logement

Un logement plus récent est en général loué plus cher, mais la corrélation entre l'âge du bâti et le niveau de loyer n'est pas systématique car il est possible de trouver du très ancien, avec beaucoup de caractère, qui se louera plus cher.

Répartition du nombre de pièces de la collecte par époque de construction



Répartition de la collecte par époque de construction



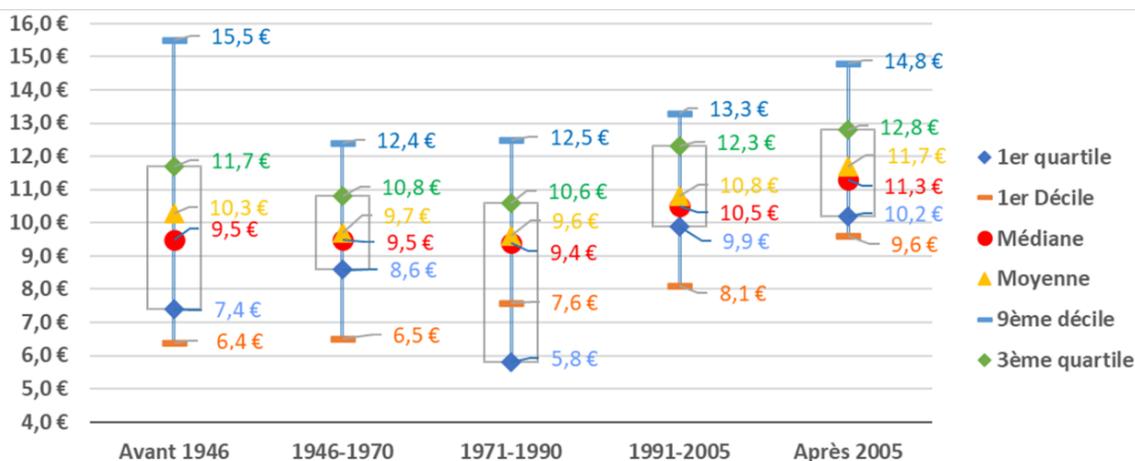
70% des logements collectés sont construits après 1970, avec 1/3 de la collecte constituée de logements construits après 2005. 65% de ces derniers sont des 2 et 3 pièces.

Source : OLL 2019

	Nbre réf	au m <sup>2</sup>							Surface moyenne	
		1er Décile	1er Quartile	Loyer médian m <sup>2</sup>	3ème Quartile	9ème Décile	Loyer moyen m <sup>2</sup>	Loyer moyen mensuel		
Appartements	Avant 1946	142	6,3 €	7,4 €	9,5 €	11,7 €	15,4 €	10,3 €	630 €	66 m <sup>2</sup>
	1946-1970	141	6,8 €	8,6 €	9,8 €	10,6 €	12,8 €	9,9 €	657 €	71 m <sup>2</sup>
	1971-1990	177	7,5 €	8,0 €	9,3 €	10,4 €	12,5 €	9,6 €	645 €	70 m <sup>2</sup>
	1991-2005	123	7,0 €	9,7 €	10,4 €	11,7 €	13,6 €	10,5 €	724 €	71 m <sup>2</sup>
	Après 2005	328	10,0 €	10,3 €	11,6 €	12,9 €	14,8 €	11,9 €	710 €	62 m <sup>2</sup>

Source : OLL 2019

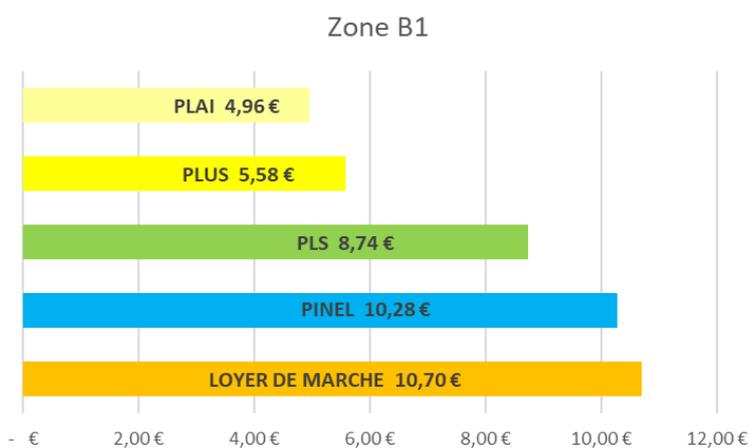
Dispersion de l'ensemble des biens collectés appartements et maisons confondus.



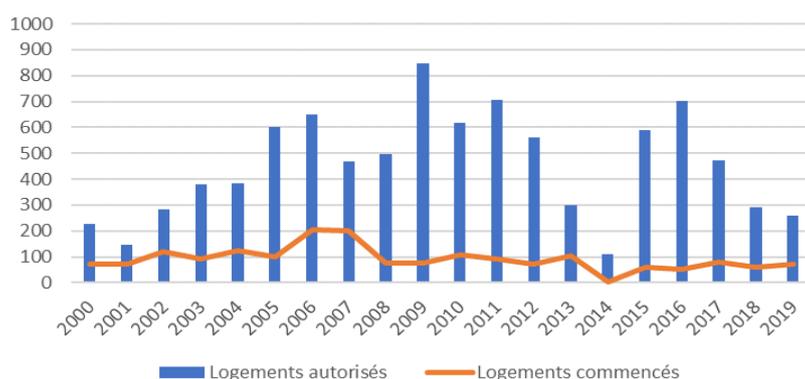
Source : OLL 2019

Les logements construits après 2005, avec une part de constructions récentes (après 2012), atteignent un loyer médian de 11,3€/m<sup>2</sup>. Ce niveau est supérieur au plafond PINEL en vigueur sur la zone B1 (tableau ci-contre). Pour information, l'ensemble des communes de l'unité urbaine sont en B1.

Ces logements récents ont une surface légèrement plus faible que les autres biens.



la construction sur l'UU Bastia



Plusieurs vagues d'arrivées de logements neufs sur l'Unité Urbaine ont vu le jour ces 15 dernières années.

Concernant l'Unité Urbaine, le revenu médian est de 19 646 €/an avec un taux de pauvreté\* de 19,5 %. 10% des ménages vivent avec un revenu médian inférieur à 9 816 €/an, alors que 10% vivent avec plus de 37 201€/ an. A Bastia le taux de pauvreté est de 24% et le revenu médian s'établit à 18 020€/an.

\*Taux de pauvreté : proportion des ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (60% du niveau de vie médian).

En France le seuil de pauvreté est de 12 672€.

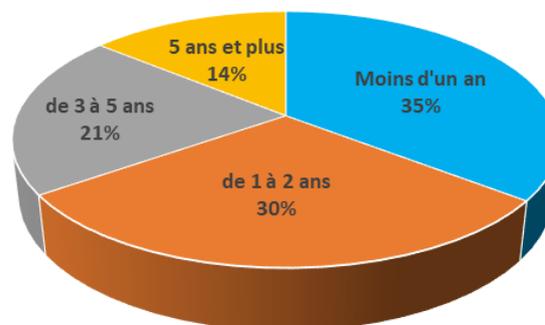
➤ **L'effet ancienneté d'emménagement**

Au niveau de l'ancienneté des locataires, deux classes se distinguent : les loyers stables (locataires entrés depuis plus d'un an) et les loyers mobiles (locataires entrés depuis moins d'un an).

Le loyer n'évolue pas de la même manière :  
 - Quand un locataire reste en place, son loyer augmente selon l'IRL (cf page 24).

- Quand un locataire entre dans un logement, le loyer qui lui est appliqué doit être le même que celui du locataire sortant (cf page 23).

Répartition période d'emménagement des locataires - collecte



Source : OLL 2019

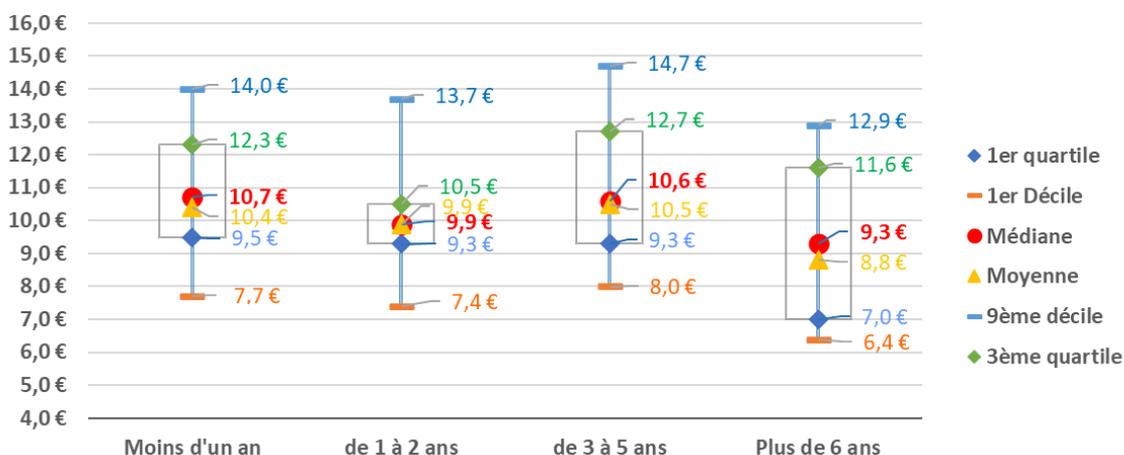
1/3 des biens collectés sont des logements récemment emménagés.

Le loyer de marché (locataires entrés depuis moins d'un an) s'élève à **10,7€/m<sup>2</sup>** avec un loyer mensuel moyen de 711 €.

		au m <sup>2</sup>								
		Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian m <sup>2</sup>	3ème Quartile	9ème Décile	Loyer moyen m <sup>2</sup>	Loyer moyen mensuel	Surface moyenne
Ensemble	Moins d'un an	346	7,7 €	9,5 €	10,7 €	12,3 €	14,0 €	10,4 €	711 €	68 m <sup>2</sup>
	de 1 à 2 ans	291	7,4 €	9,3 €	9,9 €	10,5 €	13,7 €	9,9 €	689 €	70 m <sup>2</sup>
	de 3 à 5 ans	202	8,0 €	9,3 €	10,6 €	12,7 €	14,7 €	10,5 €	663 €	63 m <sup>2</sup>
	Plus de 6 ans	137	6,4 €	7,0 €	9,3 €	11,6 €	12,9 €	8,8 €	619 €	70 m <sup>2</sup>

Source : OLL 2019

Le loyer de marché au m<sup>2</sup> des petits logements est supérieur à celui des grands logements. Le loyer de relocation pour un 2 pièces s'élève à 12,8€/m<sup>2</sup> contre 10€/m<sup>2</sup> pour les plus de 4 pièces.



Source : OLL 2019

Ci-dessous, le croisement des loyers par nombre de pièces et par date d’emménagement du locataire fait ressortir un loyer plus élevé pour la relocation des deux pièces.

		au m <sup>2</sup>							
	Nbre réf	1er Décile	1er Quartile	Loyer médian m <sup>2</sup>	3ème Quartile	9ème Décile	Loyer moyen m <sup>2</sup>	Loyer moyen mensuel	Surface moyenne
<b>2 Pièces</b>									
Moins d'un an	141	10,2 €	11,8 €	12,8 €	14,1 €	15,3 €	12,7 €	559 €	44 m <sup>2</sup>
de 1 à 2 ans	109	6,3 €	9,4 €	11,3 €	13,1 €	15,6 €	11,0 €	518 €	47 m <sup>2</sup>
de 3 à 5 ans	73	11,1 €	11,6 €	12,2 €	14,7 €	15,8 €	12,9 €	598 €	46 m <sup>2</sup>
Plus de 6 ans	42	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
<b>3 Pièces</b>									
Moins d'un an	117	8,6 €	9,4 €	10,6 €	11,5 €	12,9 €	10,6 €	704 €	66 m <sup>2</sup>
de 1 à 2 ans	101	7,3 €	9,3 €	10,0 €	10,2 €	11,0 €	9,6 €	690 €	72 m <sup>2</sup>
de 3 à 5 ans	73	8,1 €	9,3 €	10,1 €	11,7 €	12,7 €	10,2 €	712 €	70 m <sup>2</sup>
Plus de 6 ans	61	5,9 €	7,0 €	9,3 €	10,4 €	11,7 €	8,9 €	591 €	67 m <sup>2</sup>
<b>4 Pièces et plus</b>									
Moins d'un an	64	7,5 €	8,4 €	10,0 €	11,2 €	11,3 €	9,4 €	845 €	90 m <sup>2</sup>
de 1 à 2 ans	53	8,9 €	9,0 €	9,5 €	9,5 €	10,4 €	9,4 €	880 €	93 m <sup>2</sup>
de 3 à 5 ans	45	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Plus de 6 ans	25	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns

Source : OLL 2019

### Rappel sur la fixation du loyer en zone tendue et révision du loyer

#### 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

### La révision de loyer selon l'IRL :

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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2017.**

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

$$\begin{aligned}\text{Loyer révisé} &= \frac{500 \text{ €} \times \text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2018}}{\text{IRL du 4}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2017}} \\ &= \frac{500 \text{ €} \times 129.03}{126.82} \\ &= 508.71 \text{ €}\end{aligned}$$

A compter du 1<sup>er</sup> 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).

Pour toute information complémentaire vous pouvez contacter l'ADIL.

## Pour conclure

Cette première année d'observation permet d'ancrer les premiers résultats qui serviront de socle pour les années suivantes.

L'échantillon obtenu et les calculs qui en découlent sensibilisent sur le fait que plus nous pourrons collecter de données et plus nos résultats seront affinés avec des croisements supplémentaires.

Le loyer qui apparaît comme loyer d'ensemble sur l'unité urbaine se trouve dans la moyenne nationale pour des agglomérations équivalentes. L'observatoire des loyers du parc locatif privé est un outil utile aux acteurs du logement et aux politiques locales dans les réflexions en cours et à venir.







adil  
de Corse  
antenne de Bastia

1, Rue José Luccioni

20200 BASTIA

Tél : 04 95 58 15 32

Email : [adil2b@orange.fr](mailto:adil2b@orange.fr)

Site : [www.adil2b.org](http://www.adil2b.org)

Directeur de Publication : Jean CORDIER

Réalisation et Rédaction : Annie HILAND



CUMUNITÀ  
D'AGGLUMERAZIONE  
DI BASTIA

