

Observatoire des Loyers



Unité Urbaine de Bastia

Résultats 2022

Mot de Monsieur le Vice-Président de la CAB

Depuis sa création il y a 4 ans, l'Observatoire des Loyers joue un rôle crucial en aidant la Communauté d'agglomération de Bastia à élaborer des politiques en matière d'habitat, répondant de manière pertinente aux besoins réels de notre territoire.

Grâce à lui, nous disposons aujourd'hui de données et d'analyses approfondies concernant le marché du logement privé dans le Grand Bastia. Ces informations sont des atouts essentiels pour la CAB, nous permettant de concevoir une stratégie efficace en totale adéquation avec les axes de développement définis dans le Programme local de l'habitat. En soutenant financièrement et en participant activement à l'Observatoire des Loyers, la Communauté d'agglomération démontre son statut de pilier majeur dans le domaine de l'habitat.

Je tiens à remercier l'ensemble des acteurs impliqués dans cette démarche collaborative. Les syndicats de copropriété, les agences immobilières, les communes, l'ADIL, et l'État ont uni leurs forces pour contribuer à cette initiative public/privé exemplaire. C'est grâce à cette coopération remarquable que nous pouvons tous ensemble garantir la disponibilité d'informations pertinentes pour accompagner nos concitoyens dans leur parcours de logement.

Notre objectif reste inchangé : créer les conditions propices à un accès au logement facilité pour l'ensemble de nos habitants. Ce défi, nous le relevons collectivement, avec détermination, pour offrir à tous les résidents de l'agglomération la possibilité de vivre dans les meilleures conditions de logement possibles, adaptées à leurs besoins.

Pierre SAVELLI

Vice-président délégué

à la Politique de l'Habitat à la CAB

Maire de Bastia

Mot de Monsieur le Président de l'ADIL

Depuis 4 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.

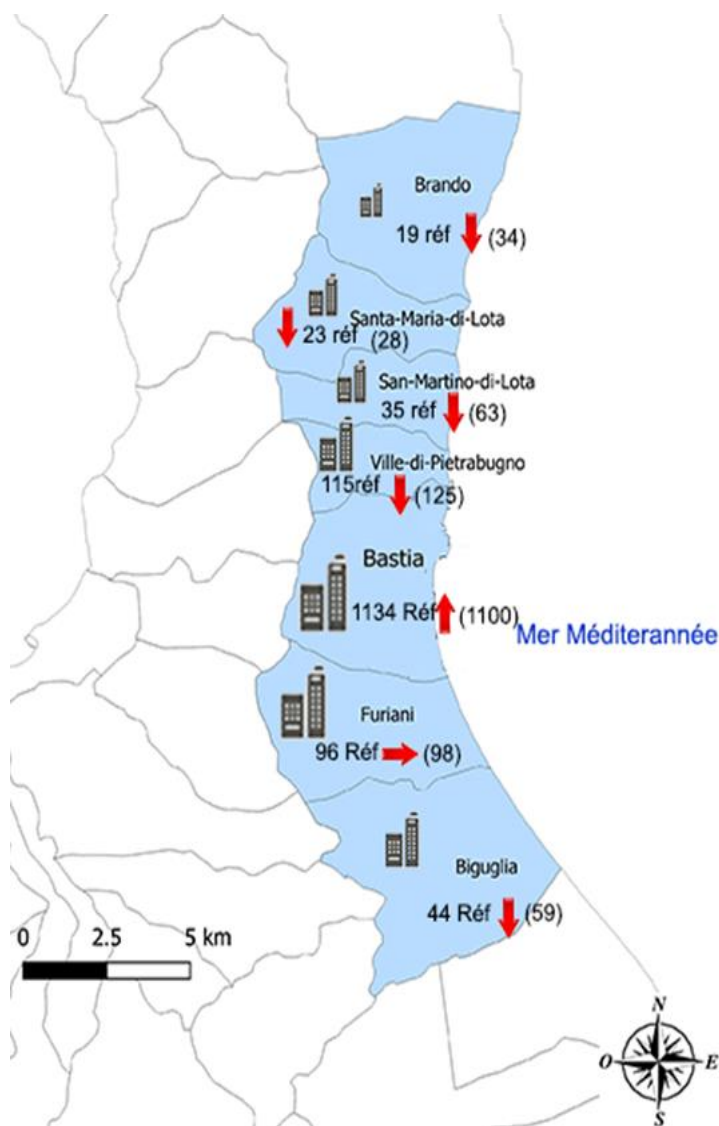
Cofinancé par l'Etat et la CAB les travaux de l'observatoire des loyers sont susceptibles d'intéresser de nombreux acteurs du territoire, lesquels sont invités à s'impliquer plus largement dans ce dispositif afin de le consolider.

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
Ghjuvan' Santu *LE MAO*

Sommaire

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Introduction..... | 6 |
| Méthodologie..... | 7 |
| Démographie et habitat sur l'Unité Urbaine de Bastia..... | 9 |
| Les loyers du parc privé..... | 14 |
| Grille de lecture des résultats..... | 15 |
| Un loyer au m ² plus cher pour les petits logements..... | 16 |
| L'impact époque de construction du logement..... | 18 |
| Le loyer de marché : quel loyer pour une nouvelle location..... | 21 |
| Le loyer de marché : regard sur l'ensemble du réseau des OLL..... | 23 |
| Conclusion..... | 23 |



Créé fin 2018 à la demande de l'Etat, l'Observatoire Local des Loyers, porté par l'Antenne de Bastia de l'Adil de Corse, couvre l'Unité Urbaine de Bastia, soit l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Bastia élargie aux communes de Biguglia et Brando.

L'observatoire des loyers publie le niveau des loyers du parc privé à l'échelle de l'Unité Urbaine depuis 2019.

La mobilisation des agences immobilières et la participation de particuliers locataires ou propriétaires qui acceptent de répondre à l'enquête téléphonique annuelle, ou sur le questionnaire en ligne ou encore en consultant l'Adil, nous permettent d'atteindre les objectifs de collecte. Le but est de collecter plus de données pour l'année 2023 afin d'obtenir des résultats supplémentaires.

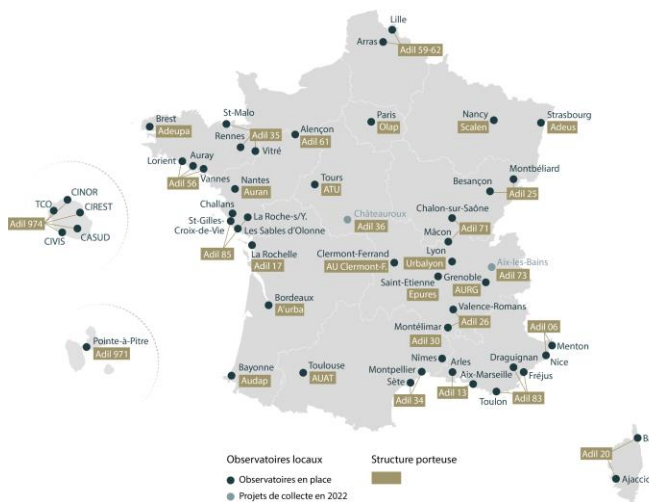
Avec 1 469 références traitées, soit 15 % du parc locatif privé non meublé, cette 4^{ème} année d'observation a largement atteint les objectifs de collecte en gestion déléguée (par agence) mais a connu de grosses difficultés pour atteindre les objectifs en gestion directe.

Depuis sa création l'observation porte sur une seule zone correspond à l'Unité Urbaine de Bastia. Le loyer médian global sur l'ensemble de la zone tout confondu s'élève à 10.3 €/m² avec une surface moyenne de 69 m².

Ce niveau de loyers va varier selon certains critères. Il est important de ne pas interpréter trop hâtivement ce résultat.

Introduction

Le réseau des OLL couvre 55 agglomérations. Ce réseau permet d'observer plus de la moitié du parc locatif privé vide de la France 10 ans après sa création.



L'observation des loyers du parc locatif privé non meublé a pour principal objectif d'apporter une meilleure connaissance des niveaux de loyers et du marché locatif privé utile dans la mise en place de politiques locales et dans les réflexions menées en matière d'habitat. Le parcours résidentiel débute en général par une location dans le parc privé. Ces données sont également une source d'information pour les acteurs et professionnels du logement mais aussi pour les particuliers qui souhaitent connaître les niveaux de loyers.

Les résultats de l'ensemble des OLL sont consultables sur le site :

<http://www.observatoire-des-loyers.org>

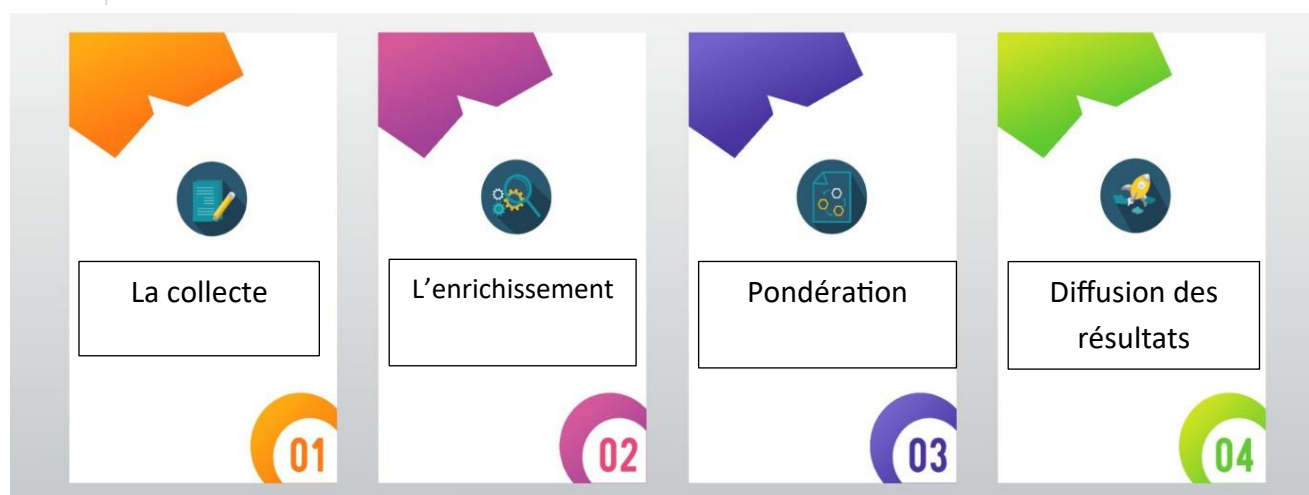
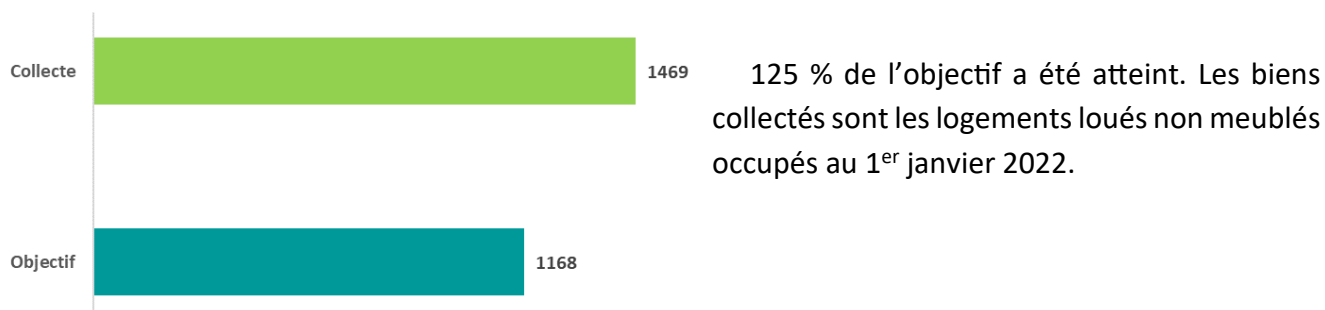
Méthodologie

Chaque OLL applique la même méthodologie précisée dans le cahier des charges commun à tous les OLL.

Les objectifs

Chaque année l'ANIL calcule les objectifs sur la base du dernier recensement INSEE. Les objectifs sont calculés de sorte à avoir une bonne représentativité du parc locatif privé vide.

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + | Dont maison | Total |
|------------------|---------|----------|----------|----------|---------------|-------------|-------|
| Gestion déléguée | 53 | 192 | 404 | 259 | 65 | 89 | 973 |
| Gestion directe | 11 | 38 | 81 | 52 | 13 | 18 | 195 |
| Total | 64 | 230 | 485 | 311 | 78 | 107 | 1168 |





01 La collecte

13 agences ont participé à la collecte 2022. Seules quatre agences ne participent pas à la collecte. La collecte auprès des particuliers a été plus compliquée que les autres années avec un problème de joignabilité. Nous sollicitons les particuliers, locataires ou propriétaires, pour nous contacter ou se rendre sur le site de l'antenne de Bastia afin de remplir le questionnaire. Toutes les données sont anonymisées.



02 L'enrichissement

Les données collectées sont nettoyées et enrichies notamment avec l'époque de construction. Une vérification est réalisée sur la cohérence surface/nombre de pièces....



03 La pondération

Plusieurs contrôles sont réalisés par l'ANIL. Les doublons sont éliminés.

La base est pondérée en tenant compte de plusieurs éléments et transmise à l'observatoire local pour les derniers traitements.



04 Diffusion des résultats

Une fois tous les traitements réalisés, les bases de l'INSEE sont exploitées pour enrichir la plaquette de résultats.

La publication des résultats a lieu après la validation de ces derniers lors du Comité de Pilotage.

La diffusion est réalisée sur différents supports :

- Envoi par courrier aux institutionnels.
- Envoi par mailing aux partenaires.
- Remise de la plaquette aux agences.

LES RESULTATS NE SONT PUBLIES QUE SI LE QUOTA DE 50 REFERENCES EST ATTEINT.

L'OLL REpond AUX REGLES DU RGPD ET S'ENGAGE A RESPECTER LES REGLES DE CONFIDENTIALITE EN SUPPRIMANT TOUTES LES DONNEES PERSONNELLES.

Démographie et Habitat sur l'Unité Urbaine de Bastia

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

La population



L'Unité Urbaine compte **71 674** habitants dont 62 237 sur la CAB.

Sur les 11 dernières années la population de l'Unité Urbaine a augmenté de près de 9 500 habitants et 6 200 sur la CAB.

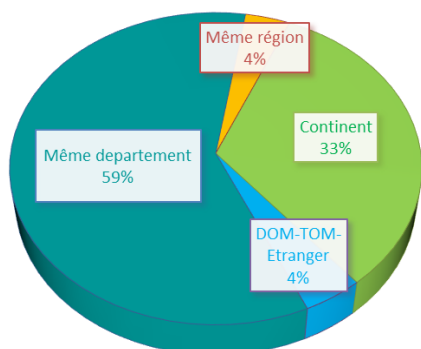
Les naissances sont plus faibles que les décès, la croissance de la population est

+ 1.45 % : Croissance moyenne annuelle de la population
INSEE RP 2019

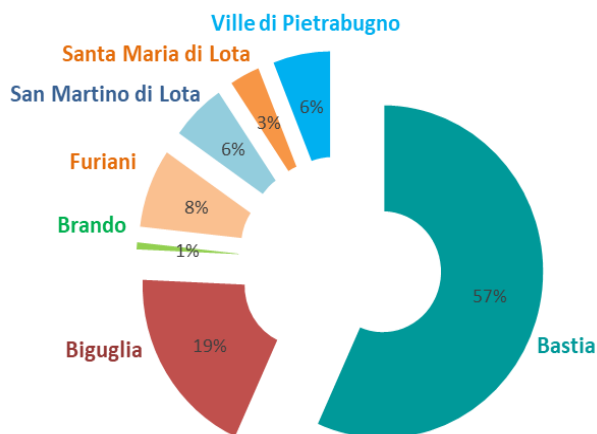
donc exclusivement due au flux migratoire.

Selon le recensement 2019, 50% des ménages ayant déménagé dans l'année habitaient la même commune.

Parmi les résidents qui arrivent d'une autre commune, 30% viennent du continent.



Où s'installent les arrivants du continent



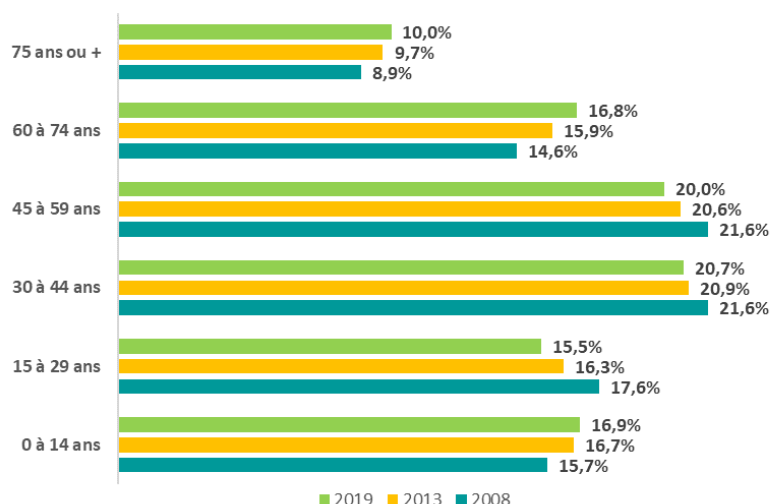
Ces nouveaux arrivants sont principalement des actifs de 25 à 45 ans (employés ouvriers, professions intermédiaires).

Sur l'ensemble 11% sont retraités.

Plus d'une installation sur deux se fait sur Bastia qui est la deuxième ville de Corse après Ajaccio à accueillir les continentaux. Le parcours résidentiel des ménages commence en général par une location afin de s'installer, ensuite ils envisagent éventuellement d'accéder à la propriété.

La population des plus de 60 ans connaît une augmentation moyenne de 2.6% par an sur les 11 dernières années contrairement aux autres tranches d'âge sur lesquelles nous observons une augmentation moyenne annuelle inférieure à 1%.

La part des actifs reste stable.



Les besoins en logement varient avec le changement de la structure de la population. En effet la taille des ménages, depuis quelques années, diminue pour atteindre 2,3 personnes par ménage en

moyenne. Plusieurs phénomènes expliquent cette baisse comme par exemple le desserrement des ménages, le vieillissement de la population.

Les revenus

Le revenu des habitants varie selon leur statut d'occupation. Le revenu médian annuel disponible sur l'ensemble de l'Unité Urbaine est de 20 955 € par unité de consommation. La moitié des locataires du parc privé a un revenu médian disponible mensuel inférieur à 1 483 €/mois soit 17 790 €/an. Les locataires du parc social disposent d'un revenu disponible médian de 14 910 €/an.

Revenu médian disponible 2019

| | Unité Urbaine | CAB | Département | Région |
|------------------------|---------------|----------|-------------|----------|
| Ensemble | 20 955 € | 20 650 € | 20 150 € | 20 950 € |
| Locataires parc privé | 17 790 € | 17 860 € | 16 840 € | 17 690 € |
| Locataires parc social | 14 910 € | 14 860 € | 15 170 € | 15 410 € |

Le taux de pauvreté des locataires du parc privé sur l'Unité Urbaine atteint 26.2 %, identique à celui de la CAB (26.1%). En France il est de 22,1%.

Taux de Pauvreté : Il s'agit de la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine

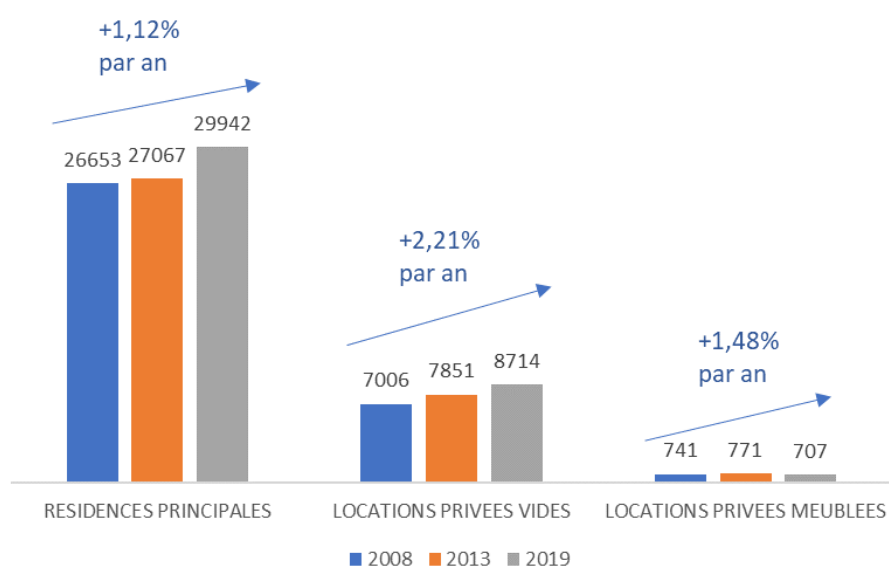
INSEE

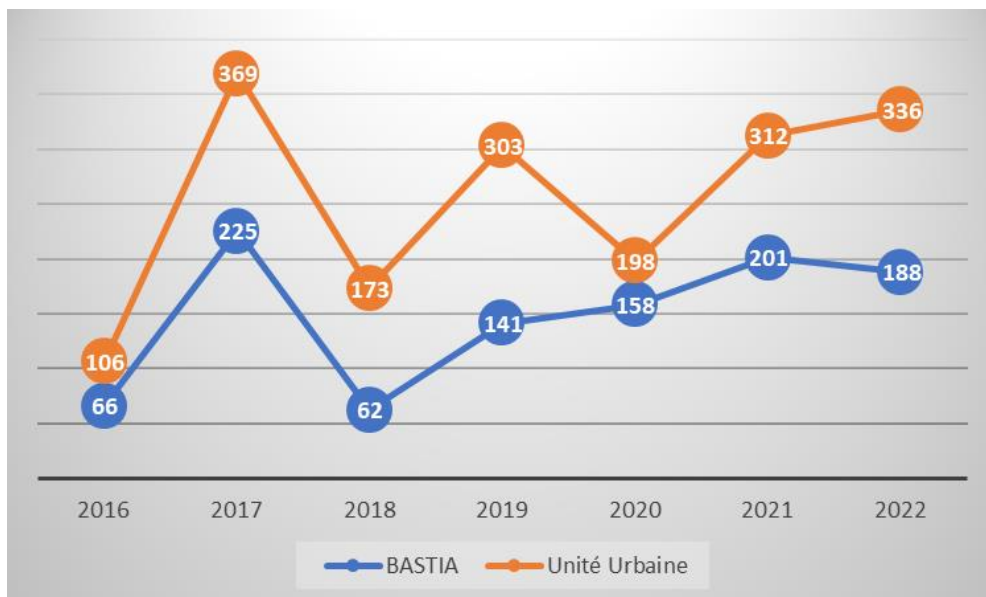
L'habitat

L'Unité Urbaine de Bastia connaît une croissance régulière du nombre de logements. Le dernier recensement compte 30 857 résidences principales sur 33 676 logements. Sur la CAB 26 660 résidences principales sur 28 607 logements selon le recensement 2019.

La croissance moyenne annuelle du nombre de résidences principales est sensiblement inférieure à celle de la population.

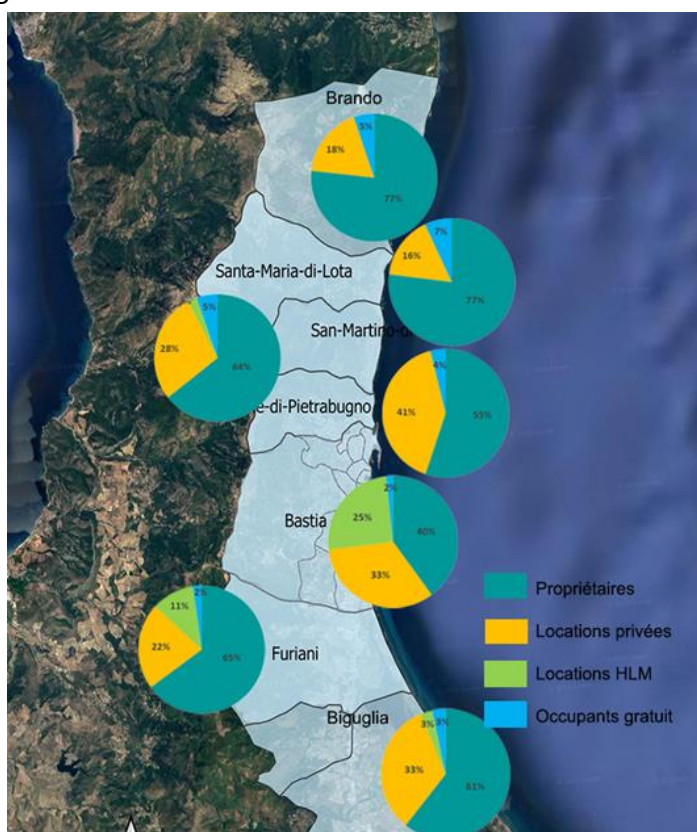
Le parc locatif privé non meublé connaît une croissance soutenue.





L'indice de construction (nombre de logements commencés pour 1 000 habitants) qui permet d'apprécier l'effort de construction en tenant compte du poids démographique, atteint 4.2 sur

l'Unité Urbaine contre 3.4 sur Bastia. Il était proche de 7 sur la période 2010-2014. Il est généralement élevé sur les zones à forte croissance démographique. Il ne traduit pas une tension majeure de la construction qui relève une cohérence entre la sortie et le besoin des logements.



Seule Bastia compte moins de 50% de propriétaires occupants dans le parc de résidences principales.

Sur l'ensemble des communes de l'Unité les résidences principales sont occupées à plus de 50% par des propriétaires occupants.

Le parc locatif privé reste sur certaines communes, assez faible, ce qui explique quelques difficultés à collecter sur ces zones.

Le parc locatif privé joue un rôle important dans l'accueil des personnes qui arrivent sur l'Agglomération. En effet le parcours résidentiel démarre généralement par la location.

Le parc locatif privé

Le parc locatif privé représente 34% de l'ensemble des résidences principales, avec 9 770 locations non meublées et 720 locations meublées. La taille moyenne des ménages tend à diminuer chaque année et le logement doit s'adapter.

Un peu plus d'un tiers du parc locatif privé est occupé par deux personnes. Seulement 4% des ménages locataires du parc privé est composé de plus de 5 personnes.

Près d'un locataire privé sur deux travaille dans la commune où il habite.

Rappel des chiffres :

9 770 locations vides

720 locations meublées

36 % des locations occupées par 2 personnes

2/3 des locataires sont actifs

16% des locataires sont retraités

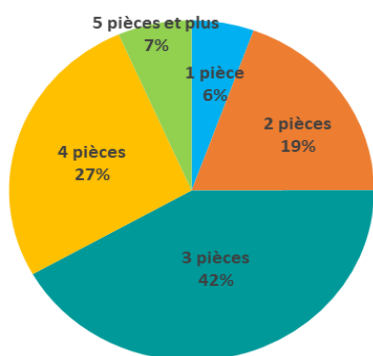
Revenu disponible médian des locataires du parc privé : **17 790€/an**

Taux de pauvreté des locataires privés : **26.2%**

Source INSEE – RP 2019

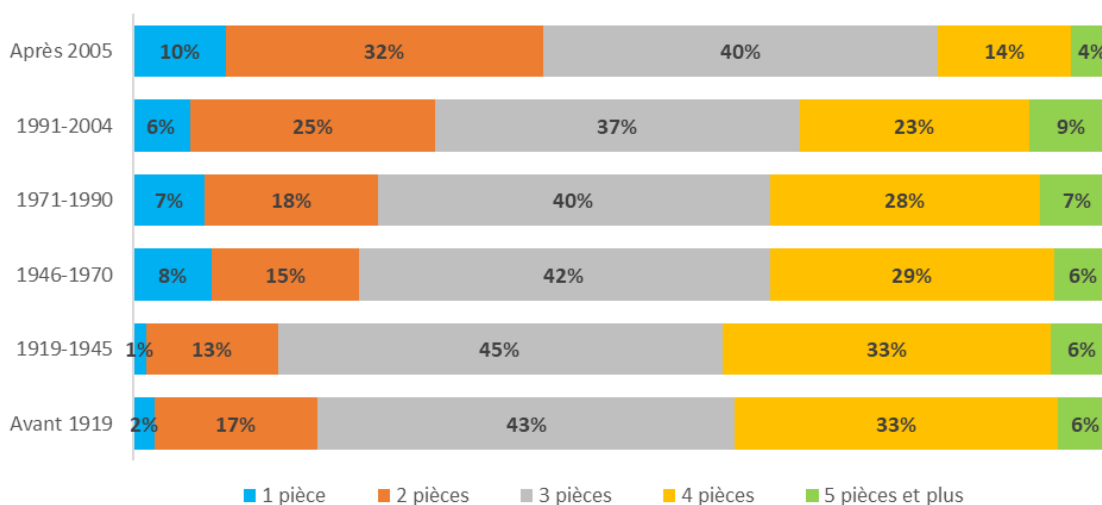
17% des locations est occupé par une famille monoparentale.

Taille des locations privées non meublées



Le parc locatif privé vide est composé pour 42% de T3. Il y a toujours peu de petits logements, même si l'on remarque que dans les constructions récentes la part des petits appartements augmente.

Période de construction par taille de logement



Les loyers du parc privé




Les résultats sont calculés sur les logements locatifs privés occupés au 1^{er} janvier.

Pour être validé, le logement doit contenir plusieurs informations :

- 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 1^{er} janvier
- Le loyer hors charges
- Le montant des charges

Source INSEE – RP 2019

Le volume de la collecte 2022 est proche de celui de la collecte 2021. Même s'il est souhaitable de l'augmenter un peu pour aller plus loin dans l'analyse, nous avons rencontré de grosses difficultés pour obtenir des réponses auprès des particuliers.

| |  |  |  |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre de référence | 1469 | 1416 | 53 |
| Loyer médian m ² | 10.3 € /m ² | 10 € /m ² | 11.4 € /m ² |
| Loyer mensuel médian | 650 € | 650 € | 720 € |
| 1 ^{er} Quartile | 8.8 € /m ² | 8.8 € /m ² | 10.3 € /m ² |
| 3 ^{ème} Quartile | 12.2 € /m ² | 12.1 € /m ² | 13.1 € /m ² |
| Surface moyenne | 69 m ² | 68 m ² | 84 m ² |
| Loyer de marché médian m ² | 10.7 € /m ² | 10.6 € /m ² | n.s. |
| Loyer de marché mensuel médian | 750 € | 750 € | n.s. |

Le loyer médian sur l'ensemble de l'Unité Urbaine atteint **10.3€/m²** en 2022. Ce loyer comprend tous les biens, sans distinguer la taille, la date d'entrée du locataire, l'époque du bâtiment.

Le loyer de marché médian au m² est de **10.7€/m²** et de 750€ mensuel toutes tailles de bien confondues.

Quelques définitions

Loyer médian : loyer qui sépare la distribution en deux, 50% des loyers sont supérieurs et 50% inférieurs.

Loyer de marché : loyer des biens dont le locataire est entré depuis moins d'un an.

Les indicateurs globaux sont à décliner selon les facteurs ayant un impact sur le loyer.

L'analyse retiendra 3 principaux critères :

- La taille du bien
- L'époque de construction
- La date d'entrée du locataire

D'autres critères ont une incidence sur le loyer, comme les prestations que le logement offre et sa localisation.

La localisation est abordée dans la plaquette « zoom sur Bastia ».

Grille de lecture des résultats

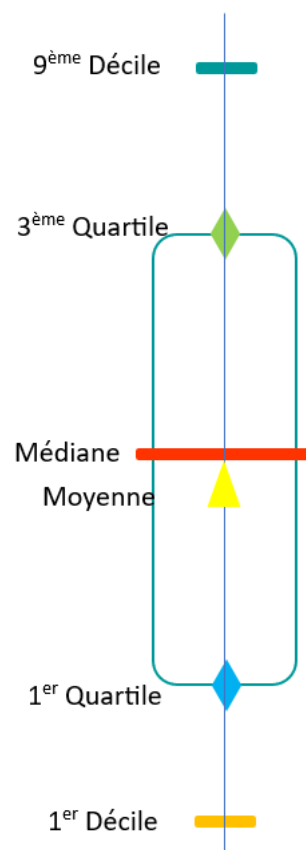
Les résultats sont représentés grâce aux indicateurs de dispersion.

La médiane est l'indicateur le plus robuste. Elle divise la distribution en deux. 50% des loyers sont supérieurs et 50% sont inférieurs à la médiane. Elle ne subit pas l'influence des valeurs extrêmes.

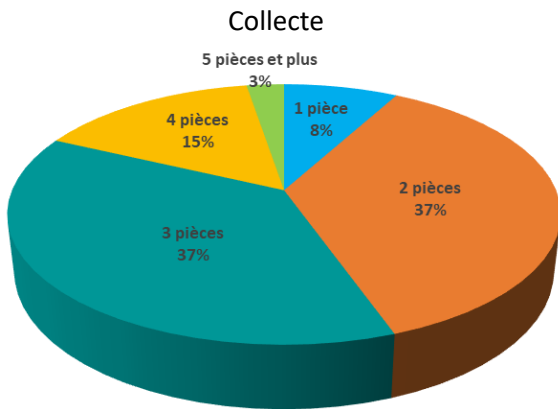
La moyenne est un indicateur plus commun mais qui peut varier selon les valeurs extrêmes. Elle signifie que si tous les biens avaient le même loyer ils auraient le loyer moyen.

Le **1^{er} et le 3^{ème} quartile** sont les limites qui divisent la répartition en 4. 25% des biens ont un loyer au-dessous du 1^{er} quartile et 25% ont un loyer au-dessus du 3^{ème} quartile.

Les déciles divisent la distribution en 10. 10% des loyers sont inférieurs au 1^{er} décile et 10% supérieurs au 9^{ème} décile.



Un loyer au m² plus cher pour les petits logements



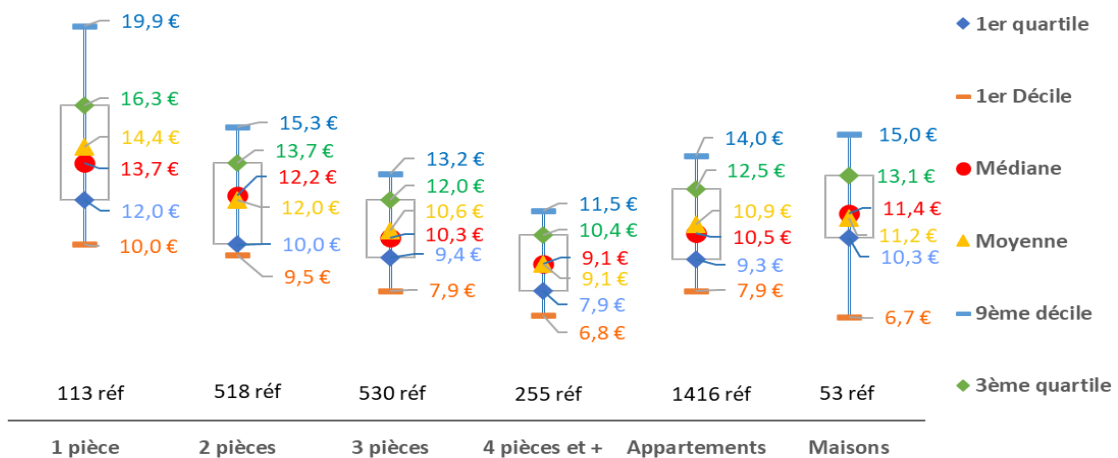
Source : OLL 2022

Une collecte qui reste fidèle à la structure du parc. Les 5 pièces et plus, seront regroupés avec les 4 pièces afin de respecter le quota de 50 références pour la sortie de résultats fiables.

Les loyers sont les loyers hors charges. Le seul critère pris en compte est la taille du logement. Il s'agit du loyer quels que soient la date d'entrée du locataire et l'âge du bâti.

| | | au m ² | | | | | | | | |
|---------------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | | Nbre réf | 1er Décile | 1er Quartile | Médiane | 3ème Quartile | 9ème Décile | loyer moyen | loyer médian | surface moyenne |
| Appartements | 1 pièce | 113 | 10,0 € | 12,0 € | 13,7 € | 16,3 € | 19,9 € | 14,4 € | 430 € | 31 m ² |
| | 2 pièces | 518 | 9,5 € | 10,0 € | 12,2 € | 13,7 € | 15,3 € | 12,0 € | 560 € | 47 m ² |
| | 3 pièces | 530 | 7,9 € | 9,4 € | 10,3 € | 12,0 € | 13,2 € | 10,6 € | 700 € | 67 m ² |
| | 4 pièces et + | 255 | 6,8 € | 7,9 € | 9,1 € | 10,4 € | 11,5 € | 9,1 € | 794 € | 90 m ² |
| Tout | 1416 | 7,9 € | 9,3 € | 10,5 € | 12,5 € | 14,0 € | 10,9 € | 650 € | 65 m² | |
| Maisons | Tout | 53 | 6,7 € | 10,3 € | 11,4 € | 13,1 € | 15,0 € | 11,2 € | 720 € | 84 m² |
| Ensemble | | 1469 | 7,9 € | 9,3 € | 10,5 € | 12,6 € | 14,5 € | 11,0 € | 650 € | 67 m² |

Source : OLL 2022



Source : OLL 2022



La révision du loyer :

Chaque année, si une clause le prévoit, à la date anniversaire du contrat de location ou à la date indiquée sur le bail, le loyer peut être révisé en fonction de l'indice de référence de loyer (IRL).

Seulement depuis 2022 ces augmentations frôlent des taux démesurés.

En application de l'article 12 de la Loi sur le pouvoir d'achat du 16 août 2022, la révision du loyer est **plafonnée à 2 %** en Corse entre la variation de l'indice du 3^{ème} trimestre 2022 (14/10/22) et celle de l'indice du 2^{ème} trimestre 2023 (juillet 2023) - (arrêté préfectoral du 11 octobre 2022).

Ce « bouclier loyer » est renouvelé jusqu'au 1^{er} trimestre 2024.

Les 10% des loyers d'une pièce supérieurs à 19.9€/m² correspondent à de petites surfaces situées à Bastia.

Le prix au m² est mathématiquement plus élevé sur les petites surfaces. La moitié des appartements Studio-T1 est louée plus de 13.7€ /m.

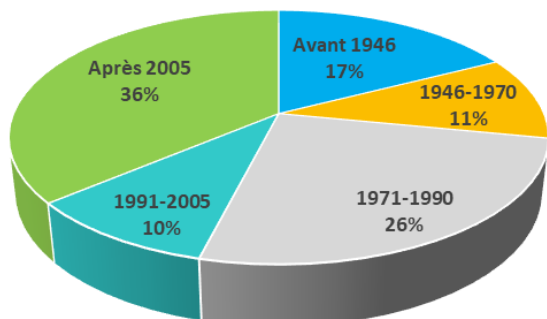
50% de l'ensemble des appartements sur l'Unité Urbaine est loué plus de 650€/mois.

Ces loyers sont légèrement plus élevés que l'an passé. En effet pendant la location, chaque année le loyer est révisé, si une clause le prévoit, selon l'IRL (Indice de référence des loyers). Ces dernières années cet indice a connu de forte augmentation.

La taille du bien a une incidence sur le loyer au m². Mais il s'avère intéressant d'observer les résultats selon l'époque de construction.

L'impact époque de construction du logement

Collecte



La collecte des biens construits après 2005 a augmenté.

Les biens de cette catégorie sont situés sur Bastia et Furiani.

Il s'agit principalement de T2 et T3 qui se situent sur Monserato, Erbajolo, Cardo.

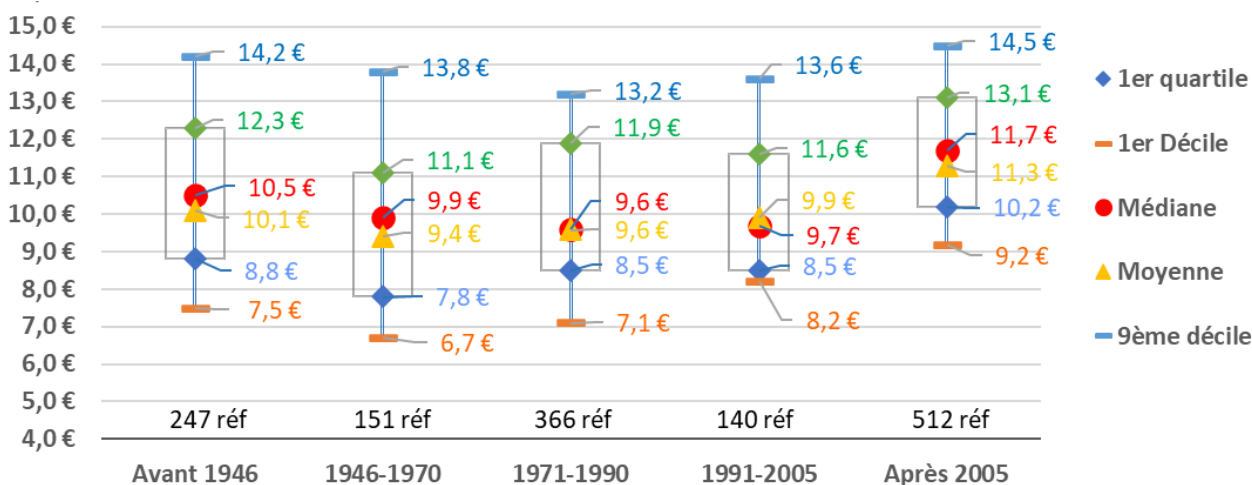
Source : OLL 2022

Le loyer médian des appartements d'avant-guerre est de 10.5€/m² toutes dates d'entrée du locataire et toutes tailles du logement confondues.

| | | au m ² | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------------|-------------------|----------|------------|--------------|---------|---------------|-------------|-------------|----------------------|-------------------|
| | | Appartement | Nbre réf | 1er Décile | 1er Quartile | Médiane | 3ème Quartile | 9ème Décile | loyer moyen | loyer médian mensuel | surface moyenne |
| Ensemble Appartements | Avant 1946 | | 247 | 7,5 € | 8,8 € | 10,5 € | 12,3 € | 14,2 € | 10,1 € | 620 € | 67 m ² |
| | 1946 - 1970 | | 151 | 6,7 € | 7,8 € | 9,9 € | 11,1 € | 13,8 € | 9,4 € | 641 € | 70 m ² |
| | 1971 - 1990 | | 366 | 7,1 € | 8,5 € | 9,6 € | 11,9 € | 13,2 € | 9,6 € | 676 € | 72 m ² |
| | 1991 - 2005 | | 140 | 8,2 € | 8,5 € | 9,7 € | 11,6 € | 13,6 € | 9,9 € | 650 € | 71 m ² |
| | Après 2005 | | 512 | 9,2 € | 10,2 € | 11,7 € | 13,1 € | 14,5 € | 11,3 € | 650 € | 61 m ² |

Source : OLL 2022

Les appartements construits après 2005 ont un loyer médian de 11.7 €/m². La moitié des biens de cette époque sont loués plus de 650€/mois.



Source : OLL 2022

Les logements récents, sans tenir compte de la taille et de l'entrée du locataire, note un écart marqué du loyer avec les autres époques de construction.

En général les biens construits récemment le sont dans le cadre du dispositif PINEL. Les communes de l'Unité Urbaine sont classées en zone B1, soit un loyer plafond de 10.55€/m² en 2022.

Ainsi par exemple pour un T2 de 45m² avec un balcon de 4m² on obtient selon la formule
Surface utile : $45+(0,5*4) = 47\text{m}^2$

Coefficient multiplicateur : $0,7+(19/47) = 1,104255$

Estimation du loyer en zone B1 = $47*1,104255*10,55 = 547,54 \text{ €}$ soit 12.16/m² pour ce logement.

Le Pinel joue son rôle dans l'apport sur le marché de loyers intermédiaires le plafond est effectivement inférieur au loyer de marché.

| | | au m ² | | | | | | | | |
|--------------------|-------------|-------------------|------------|--------------|---------|---------------|-------------|-------------|----------------------|-------------------|
| | | Nbre réf | 1er Décile | 1er Quartile | Médiane | 3ème Quartile | 9ème Décile | loyer moyen | loyer médian mensuel | surface moyenne |
| Appt 1 Pièce | Avant 1946 | 11 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | 1946 - 1970 | 15 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | 1971 - 1990 | 52 | 9,9 € | 13,5 € | 15,0 € | 17,4 € | 20,0 € | 14,6 € | 422 € | 29 m ² |
| | 1991 - 2005 | 10 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | Après 2005 | 25 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| Appt 2 Pièces | Avant 1946 | 65 | 11,0 € | 11,3 € | 14,0 € | 16,0 € | 16,0 € | 13,3 € | 481 € | 39 m ² |
| | 1946 - 1970 | 34 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | 1971 - 1990 | 94 | 9,3 € | 9,5 € | 10,5 € | 11,6 € | 13,4 € | 10,6 € | 550 € | 52 m ² |
| | 1991 - 2005 | 51 | 9,5 € | 9,5 € | 10,0 € | 16,6 € | 25,0 € | 11,6 € | 585 € | 49 m ² |
| | Après 2005 | 274 | 9,7 € | 11,7 € | 12,8 € | 13,6 € | 14,4 € | 12,4 € | 574 € | 47 m ² |
| Appt 3 Pièces | Avant 1946 | 104 | 8,0 € | 9,0 € | 9,8 € | 11,8 € | 13,5 € | 10,1 € | 645 € | 67 m ² |
| | 1946 - 1970 | 66 | 6,4 € | 9,5 € | 9,9 € | 10,9 € | 13,8 € | 9,9 € | 621 € | 67 m ² |
| | 1971 - 1990 | 144 | 7,7 € | 9,6 € | 10,8 € | 12,8 € | 13,2 € | 10,7 € | 727 € | 69 m ² |
| | 1991 - 2005 | 49 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | Après 2005 | 167 | 7,9 € | 9,9 € | 11,0 € | 12,3 € | 13,8 € | 10,9 € | 707 € | 66 m ² |
| Appt 4 Pièces et + | Avant 1946 | 67 | 4,7 € | 7,8 € | 9,4 € | 10,7 € | 12,8 € | 9,1 € | 779 € | 87 m ² |
| | 1946 - 1970 | 36 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | 1971 - 1990 | 76 | 6,5 € | 7,9 € | 8,7 € | 9,5 € | 10,2 € | 8,3 € | 775 € | 92 m ² |
| | 1991 - 2005 | 30 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | Après 2005 | 46 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |

Les loyers parfois plus élevés pour les appartements d'avant 1946 s'expliquent par la situation géographique de ces biens, en centre-ville, avec du cachet mais aussi certains de ces logements anciens ont connu des rénovations.

Dans l'ensemble les loyers des appartements dans les résidences des années 60-70 sont inférieurs à l'ensemble des loyers



Nouvelles règles :

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a inscrit dans la loi sept classes énergétiques du DPE.

Depuis le 1^{er} janvier les annonces immobilières doivent comporter une indication relative aux dépenses énergétiques annuelles pour l'ensemble des usages mentionnés dans le DPE ainsi qu'une mention spécifique relative au classement énergétique pour les logements classés F et G. Un nouveau calendrier d'entrée en vigueur complète celui prévu par la loi Energie et Climat.

Ainsi le niveau de performance énergétique d'un logement décent devra être :

- A compter du 1^{er} janvier 2023 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an (énergie finale)
- A compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F
- A compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E
- A compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D

De plus depuis le 24 août 2022, lorsque le logement est classé F ou G il n'est plus possible de :

- Appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de l'établissement d'un nouveau contrat de location.
- Procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail.
- Proposer une augmentation de loyer au locataire lors du renouvellement du bail.

au m²

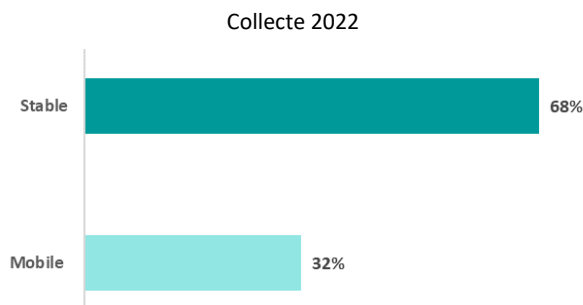
| | | Nbre réf | 1er Décile | 1er Quartile | Médiane | 3ème Quartile | 9ème Décile | loyer moyen | loyer mensuel | surface moyenne |
|------------------------|------------|----------|------------|--------------|---------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------------|
| Loyer de Marché | 1 pièce | 9 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| Appartements | 2 pièces | 94 | 12,3 € | 12,8 € | 13,3 € | 13,8 € | 14,1 € | 13,2 € | 579 € | 45 m ² |
| construit après | 3-4 pièces | 66 | 9,9 € | 10,7 € | 12,0 € | 12,8 € | 12,8 € | 11,7 € | 870 € | 75 m ² |
| 2005 | 4 pièces | 19 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |

Source : OLL 2022

Le nombre de références est trop faible pour calculer le loyer de marché dans les résidences récentes pour chaque typologie, en les regroupant, il en ressort que la moitié des **T3 et T4** sont loués plus de **870€** et 10% plus de 950 €/mois.

Le loyer de marché : Quel loyer pour une nouvelle location

Dans cette analyse, le loyer de marché correspond au loyer des locataires emménagés entre janvier 2021 et mai 2022 (Mobile).



Source : OLL 2022

En 2022, 474 logements dans lesquels les locataires ont aménagé dans l'année ont été collectés.

au m²

| | Nbre réf | 1er Décile | 1er Quartile | Médiane | 3ème Quartile | 9ème Décile | loyer moyen | loyer médian mensuel | surface moyenne | |
|--------------|---------------|------------|--------------|---------|---------------|-------------|-------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| Ensemble | Moins d'un an | 465 | 7,7 € | 8,9 € | 10,6 € | 12,7 € | 13,8 € | 10,0 € | 750 € | 75 m ² |
| | de 1 à 2 ans | 384 | 8,0 € | 9,6 € | 10,7 € | 12,7 € | 14,6 € | 11,2 € | 651 € | 63 m ² |
| Appartements | de 3 à 5 ans | 285 | 8,2 € | 9,2 € | 10,0 € | 11,9 € | 13,8 € | 10,8 € | 623 € | 67 m ² |
| | Plus de 6 ans | 282 | 6,5 € | 7,8 € | 9,8 € | 11,4 € | 13,7 € | 10,0 € | 654 € | 66 m ² |

Source : OLL 2022

La moitié des appartements se louent plus de 750 €/mois dans le cadre d'une nouvelle location, avec un revenu médian disponible pour les locataires du parc privé de 17 790 € soit 1482€/mois, pour une partie de la population ces biens seront inaccessibles car leur loyer représente 50% du revenu disponible.

Exemple :

Si l'on prend l'exemple d'un candidat à la location qui gagne le SMIC, il ne devra pas dépasser 430€/mois pour respecter les 33% d'endettement. Or 50% des T2 sont proposés à plus de 585€/mois.

Une différence est bien présente entre les loyers stables (locataires en place depuis plus de deux ans) et loyers de marché (locataires entrés dans l'année).

Même si le loyer de marché global au m² est de 10.7€/m², il est plus élevé sur les petites surfaces.

Le **loyer mensuel médian** va de **585€** pour les **T2** à **800€** pour les **T4 et plus**.

| | | au m ² | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|-------------------|------------|--------------|---------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------------|
| | | Nbre réf | 1er Décile | 1er Quartile | Médiane | 3ème Quartile | 9ème Décile | loyer moyen | loyer mensuel | surface moyenne |
| Loyer Stable Appartements | 1 pièce | 78 | 10,0 € | 12,0 € | 13,3 € | 15 | 17,4 € | 13,2 € | 430 € | 32 m ² |
| | 2 pièces | 347 | 9,3 € | 10,0 € | 11,7 € | 13,6 € | 16,0 € | 11,8 € | 550 € | 47 m ² |
| | 3 pièces | 368 | 7,9 € | 9,3 € | 10,0 € | 12,0 € | 13,3 € | 10,3 € | 655 € | 66 m ² |
| | 4 pièces et + | 351 | 6,9 € | 7,8 € | 8,9 € | 10,3 € | 11,1 € | 9,0 € | 790 € | 90 m ² |
| Loyer de Marché Appartements | 1 pièce | 35 | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns | ns |
| | 2 pièces | 171 | 11,3 € | 12,1 € | 13,3 € | 13,9 € | 14,5 € | 13,0 € | 585 € | 44 m ² |
| | 3 pièces | 162 | 8,8 € | 9,6 € | 10,9 € | 12,0 € | 12,8 € | 10,9 € | 770 € | 73 m ² |
| | 4 pièces et + | 97 | 7,1 € | 8,3 € | 9,2 € | 10,7 € | 12,7 € | 9,5 € | 800 € | 90 m ² |

Source : OLL 2022

Ce que disent les experts :

Il y a depuis la crise du covid un problème majeur : les gens restent dans leur logement ce qui induit une forte baisse de l'offre de logement et provoque une tension du marché. Les biens les plus demandés sont les T3

Nous avons 2 grandes périodes de mutations avec l'arrivée des continentaux en janvier et l'été, en dehors de ces périodes c'est une demande essentiellement locale.

Les budgets des candidats ne sont pas vraiment problématiques.

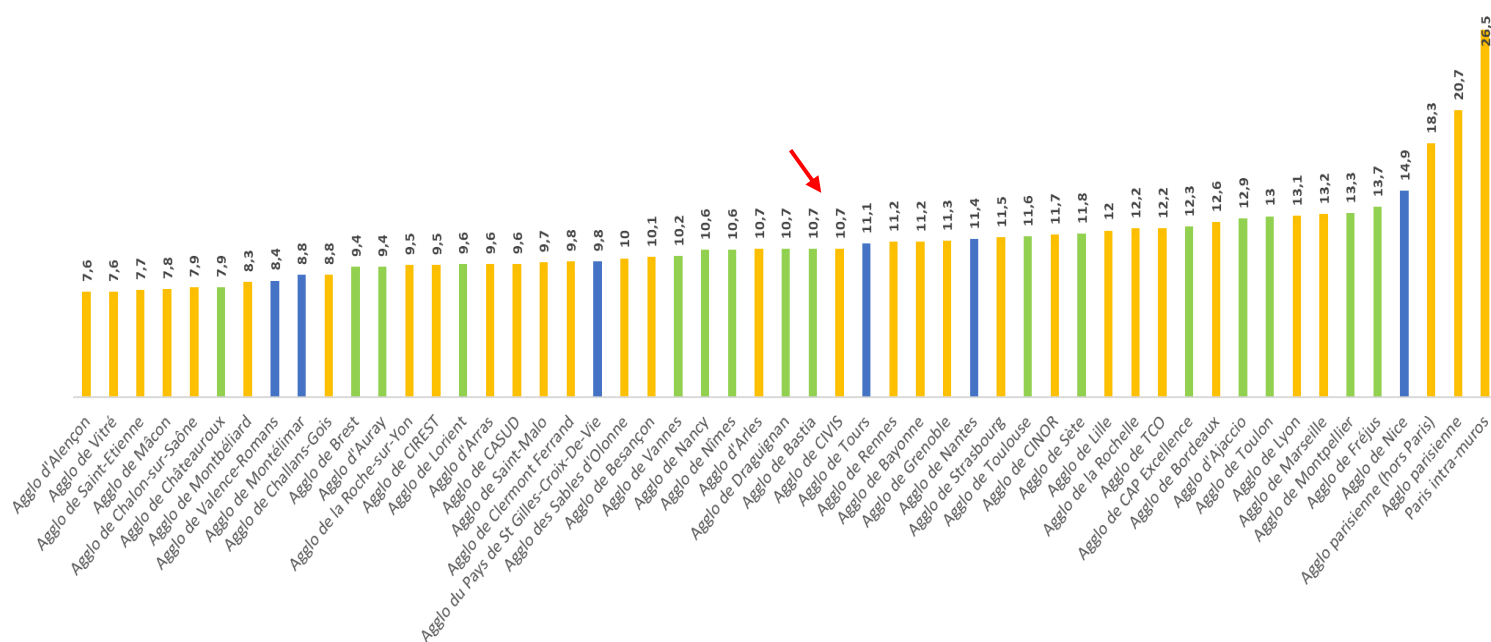
L'augmentation de 2.5% des loyers au 1^{er} trimestre a été très mal perçue par les locataires en place, le loyer des logements vides n'augmente pas dans cette proportion.

Agence Martelli

Le loyer de marché : regard sur l'ensemble du réseau des OLL

Afin que la comparaison soit plus cohérente avec les autres territoires il est préférable de comparer le loyer au m². L'unité urbaine de Bastia se trouve dans la moitié supérieure de l'ensemble des OLL de France.

Si l'on se base sur le loyer mensuel de marché, l'UU se trouve proche du maximum de l'ensemble des OLL avec 750€/mois. Sauf que la surface moyenne est plus élevée (env 76m²) que sur les autres territoires. Même si c'est bien le loyer qui sera à payer dans 50% des locations analysées.



Conclusion

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

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

Le marché risque de se tendre un peu plus avec la réglementation sur les étiquettes énergétiques qui pourrait entraîner la vente de biens en location suite à une incapacité à réaliser les travaux de rénovation. De plus la conjoncture freine les primo-accédants qui ne quittent donc pas leur location. Ainsi, même si le nombre de nouvelle demande n'augmentait pas l'offre de location va diminuer et donc les futurs candidats vont rencontrer des difficultés pour trouver une location.

Le travail réalisé par l'observatoire apporte une connaissance sur les niveaux de loyer en fournissant des indicateurs fiables permettant ainsi d'élargir la réflexion sur différentes thématiques liées au logement.



4 rue de l'Annonciade
20200 BASTIA
Tél : 04 95 58 15 32
Email : adil2b@orange.fr
Site : www.adil2b.org

Réalisation et Rédaction : Annie Hiland
Directeur de Publication : Jean Cordier



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA