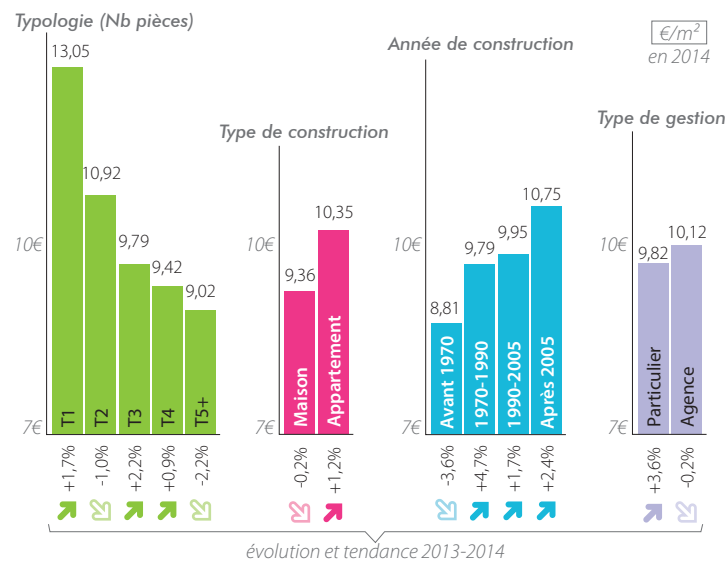


Le loyer moyen au m² constaté s'établit à :



Source : Expérimentation des Observatoires des Loyers Privés



Typologie : Classiquement, moins le logement dispose de pièces, plus son prix est élevé au m². En effet, le logement T1 reste le plus cher du marché avec un prix de location atteignant 13,05 €/m², soit 391,50 € de loyer mensuel pour un 30 m². Le coût du T3 augmente significativement par rapport à 2013, puisque la hausse est trois fois supérieure à l'inflation hors loyers et hors tabac (0,5 %), tandis que le coût d'un T5 subit une baisse de même ampleur.

Type de construction : Entre 2013 et 2014, le prix au m² des appartements augmente de 1,2 %, tandis que le prix des maisons stagne. Ainsi, en 2014, un appartement se loue 0,99 €/m² plus cher qu'une maison. À titre d'exemple, un appartement T3 de 70 m² revient en moyenne à 642 € mensuel, contre 701 € pour une maison de même superficie.

Année de construction : L'ancienneté d'un logement est un facteur minimisant du coût du loyer moyen au m². Par exemple, un logement construit après 2005 est loué à 10,75 €/m² contre 8,81 € s'il l'a été avant 1970. Outre la diminution des superficies moyennes constatée, l'augmentation du coût du foncier et du prix des matériaux, l'amélioration de la qualité de confort des logements récents a impliqué un coût supplémentaire à la construction, répercuté in fine sur le montant des loyers.

Entre 2013 et 2014, les loyers pour les logements construits entre 1970 et 1990 ont fortement augmenté (+ 4,7 %). Dans une moindre mesure, ceux construits entre 1990 et 2005, et après 2005, augmentent aussi. Ces deux dernières périodes sont celles où le niveau de construction a été le plus important à La Réunion.

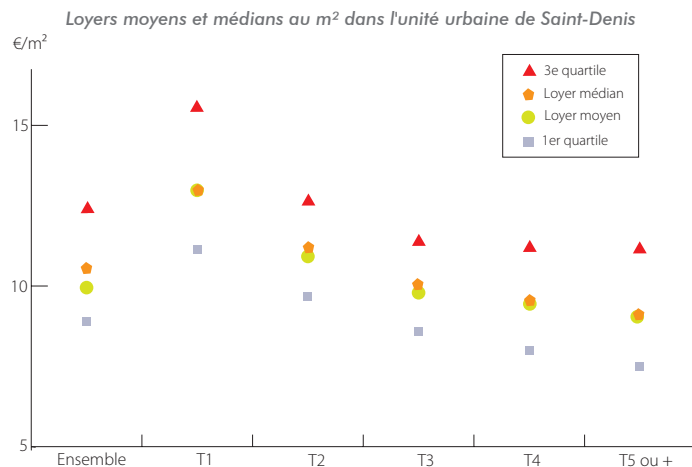
Type de gestion : L'écart constaté de + 3 % entre les loyers moyens au m² fixés par les agences immobilières et ceux par les particuliers peut s'expliquer par la sur-représentation des petits logements dans le parc géré par les professionnels. Entre 2013 et 2014, seuls les loyers moyens au m² des locations en gestion directe progressent, alors qu'ils restent stables dans les agences immobilières. En effet, les loyers au m² des T2 diminuent (- 1 %) alors que les T3/T4 continuent de progresser (+ 2,2 % et + 0,9 %) sur cette même période.

Méthodologie

L'étude porte sur les montants des loyers privés hors charges. Ils sont recueillis directement auprès de trois agences immobilières locales ou par enquête auprès des ménages. Cette enquête permet d'intégrer des résultats pour les logements loués entre particuliers. Les prix moyens au m² sont étudiés selon différents critères tels que la taille du logement, le type de construction (appartement ou maison individuelles), l'ancienneté de la construction, etc. Ceux de 2014 peuvent être comparés à ceux de 2013.

La méthodologie employée par l'Observatoire est commune à l'ensemble des 18 sites pilotes et a été initialement validée par un comité scientifique indépendant. En ce qui concerne le traitement de ces données, leur contrôle, leur intégrité et leur cohérence sont assurés par un centre national de traitement (l'OLAP), qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement de l'information.

L'Observatoire effectue un redressement de l'échantillon par calage sur la structure réelle du parc. 1 600 références ont été fournies par les agences immobilières partenaires et 510 suite à une enquête téléphonique auprès de 6 000 nouveaux ménages en 2014, soit un total de 2 110 logements locatifs privés loués.



Source : expérimentation des observatoires des loyers privés - UU de Saint-Denis - 2014.

Lecture : pour l'ensemble des logements locatifs privés de l'unité urbaine de Saint-Denis en 2014, le loyer moyen est de 9,95 €/m². La moitié des logements (médiane) ont un loyer inférieur à 10,37 €/m² ; un quart d'entre eux (1^{er} quartile) ont un loyer inférieur à 8,89 €/m² ; un quart d'entre eux (3^e quartile) ont un loyer supérieur à 12,17 €/m².

Indice de Référence des Loyers (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. Cependant, 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.

Entre 2013 et 2014 l'IRL, c'est à dire l'inflation hors loyers et hors tabac a augmenté en moyenne de 0,5 %.

Contacts :

DEAL - www.reunion.developpement-durable.gouv.fr - 0262 402 626
 AGORAH - www.agorah.com - 0262 213 500
 ADIL - www.adil974.com - 0262 411 424

©2015 AGORAH - Agence d'urbanisme à La Réunion
 Les droits de reproduction sont réservés en toute forme.

Le livret détaillé des résultats de l'expérimentation est disponible auprès des partenaires (DEAL, AGORAH, ADIL)

Conclusion

Sous l'impulsion des différents dispositifs de défiscalisation (dont la loi Girardin de 2003) le parc de logements locatifs privés s'est rapidement développé dans les années 2000, avec un rythme soutenu de construction annuelle. Le prix d'achat étant plus accessible et le rendement espéré plus important sur les petits logements, une majorité de T1 et T2 a été livrée.

La crise immobilière a, depuis 2009, fortement freiné ce mouvement. Le report de la défiscalisation sur le logement social a permis, à travers la réalisation de logements sociaux, de maintenir un niveau de production important, mais encore insuffisant pour répondre aux ménages ne pouvant accéder ou louer dans le parc privé. Pour rappel, les trois-quarts des ménages réunionnais sont éligibles au logement social. L'offre apportée par les bailleurs sociaux ou privés ne répond pas suffisamment aux besoins. Cette demande de logements non satisfaite se traduit sur le parc locatif privé, en maintenant ainsi une pression sur le niveau des loyers.

La loi ALUR, qui impose désormais de réclamer les révisions de loyer dans un délai précis a peut être contribué à pousser certains bailleurs à opérer un rattrapage de loyer pour éviter de perdre leurs droit à révision.

D'autres facteurs, qui impactent aussi les montants de loyers (qualité des logements, quartier, équipements, le littoral/les mi-pentes/les Hauts, etc.), méritent d'être également mesurés en liaison avec les professionnels de l'immobilier.

Paroles des professionnels de l'immobilier

(Patrick GUILLOUX, Directeur Général de STIB et Thomas DAUBIGNEY, Directeur des agences LOGER)

La hausse globale de 0,8 % des loyers en 2014 est révélatrice d'un déficit de l'offre de logement sur l'agglomération.

Depuis 2009, la construction de logements s'est très notablement réduite à l'exception des T2, déjà en surnombre à cette date pour des raisons d'optimisation fiscale. La demande reste forte pour les T1 et T3. Il est donc logique que ces types de logements subissent une plus forte hausse.

L'observatoire est reconduit en 2015, l'objectif étant d'améliorer l'outil en l'enrichissant de nouveaux indicateurs et en augmentant sa couverture géographique. La loi ALUR permet cette évolution rendant obligatoire la transmission des informations sur les loyers privés par les professionnels (agences immobilières et administrateurs de biens) à l'observatoire local.

En 2015, cet outil est étendu au Territoire de la Côte Ouest (TCO) et permettra une analyse plus fine des mécanismes de formation des prix. Cela permettra aux acteurs de l'immobilier, aux décideurs et aux élus, d'orienter, d'élaborer et d'évaluer leurs politiques de l'Habitat, afin de répondre pleinement aux besoins du territoire.

Cette étude a été produite en partenariat par :



et avec l'aimable participation des agences immobilières :



Observatoire local des loyers privés données 2014

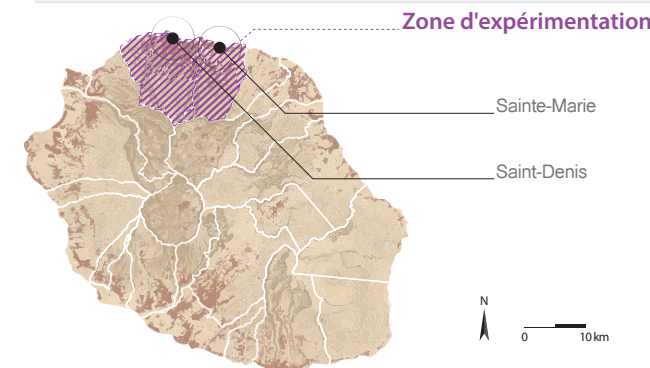
Expérimentation sur l'unité urbaine de Saint-Denis

Le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a mis en place en 2013 un réseau national d'observatoires des loyers privés. Il concerne actuellement 18 sites pilotes en France métropolitaine et en outre-mer, qui bénéficient d'une méthodologie commune permettant une comparabilité des résultats.

À La Réunion, l'expérimentation est aujourd'hui limitée à l'agglomération dyonisienne. Celle-ci a vocation à s'étendre à d'autres territoires et à englober à terme l'ensemble du département.

La DEAL, pilote de l'expérimentation, s'appuie sur l'AGORAH et l'ADIL pour sa mise en œuvre.

Grâce à cet observatoire, les acteurs des politiques de l'habitat et de l'immobilier peuvent avoir une meilleure connaissance du marché locatif privé et mesurer son évolution, au regard aussi des plafonds fixés par certaines réglementations fiscales ou sociales.

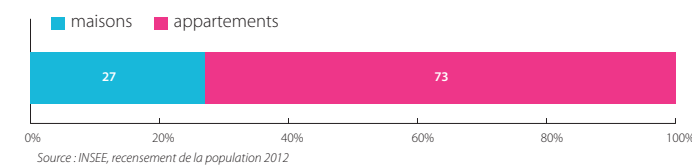


Données de cadrage

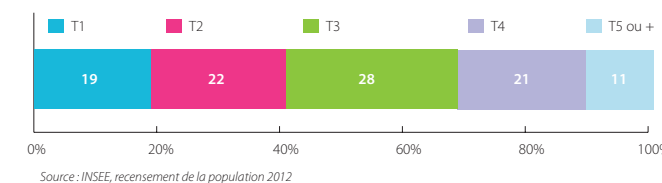
Comme en 2013, le périmètre de l'expérimentation concerne les communes de Saint-Denis et Sainte-Marie. Ce territoire de 175 000 habitants couvre 21 % de la population réunionnaise.

Environ 70 000 résidences principales y sont recensées en 2012. Parmi elles, le parc locatif privé est estimé à 24 000 logements.

Résidences principales locatif hors HLM de l'unité urbaine de Saint-Denis en 2012



Nombre de pièces



Références métropolitaines

Grâce à une méthodologie commune et partagée, les comparaisons entre tous les résultats des observatoires sont possibles. Une sélection arbitraire de 7 agglomérations sur les 13 sites pilotes ayant abouti à des résultats a été réalisée afin d'optimiser la lecture des résultats (autres territoires : Bayonne, Sète, Marseille, Lyon, Arles et Besançon). Ces données sont représentées sur le graphique ci-dessous.

En premier lieu, il est intéressant de constater que les loyers moyens de l'agglomération de Saint-Denis sont proches de ceux pratiqués à Nantes, à Toulouse, à Rennes ou encore à Montpellier. Ils sont largement supérieurs à ceux d'Alençon, mais restent en-deçà des agglomérations telles que Nice et bien sûr Paris.

La première conclusion qui peut être mise en avant est que **les loyers privés constatés sur l'agglomération de Saint-Denis correspondent à ceux d'agglomérations dynamiques de province.**

Quand on regarde plus dans le détail, par typologie, comme pour tous les territoires, plus les appartements sont grands (en nombre de pièces), plus les loyers moyens au m² diminuent. Ceci peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- un taux de rotation, donc de vacance plus important sur les petites surfaces (les locataires déménagent plus souvent) ;
- un coût de construction plus élevé pour ces logements, certains frais restant fixes pour tout type de logement (salle de bain, cuisine, équipements collectifs...);
- un plus grand appétit des investisseurs pour les logements moins chers en prix absolu.

Mais, au regard des chiffres fournis sur l'ensemble des observatoires, l'écart entre les plus petits et les plus grands logements est moins flagrant sur l'agglomération de Saint-Denis (+ 39 % pour les T1 par rapport au T4) que pour les autres territoires, qui dépassent les 60 % dans certains cas. Les loyers moyens au m² sont donc plus homogènes par typologie sur notre territoire d'étude.

Source: Expérimentation des Observatoires des Loyers Privés

Le nombre de pièces impacte le plus fortement les loyers moyens au m²

Écart au loyer moyen en %

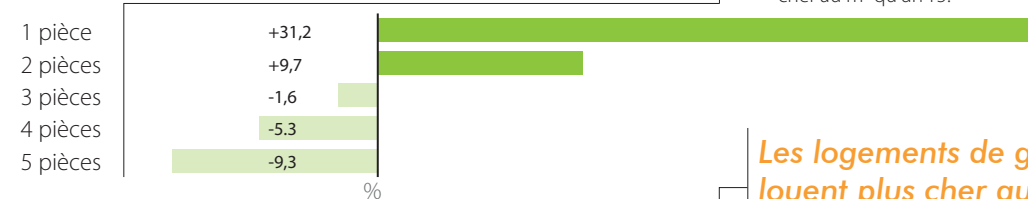
Type de construction



Les maisons ont un loyer au m² moins élevé que les appartements

Un appartement se loue en moyenne 10,6 % plus cher au m² qu'une maison.

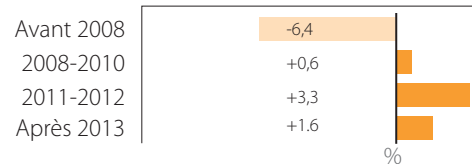
Nombre de pièces



Le logement le plus cher au m² est le T1

Le critère qui pèse le plus sur la fixation du loyer est celui de sa typologie (nombre de pièces), puisqu'un T1 se loue en moyenne 45 % plus cher au m² qu'un T5.

Année mise en location

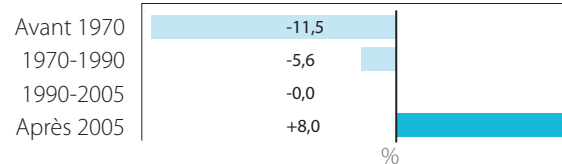


Les logements de grande superficie se louent plus cher au m² si le bail a été signé récemment

Les T4, T5 ou plus ont un loyer au m² plus important pour des baux signés après le 1^{er} janvier 2011.

Avant cette date, ce sont les logements plus petits (de T1 à T3) qui se négocient à un prix au m² plus élevé.

Époque de construction



Les logements construits avant 1970 sont significativement moins chers que les autres

Les loyers au m² de l'ensemble des typologies de constructions, excepté le T1, ayant été construits après 2005 sont plus élevés que ceux construits auparavant.

Type de gestion



Les logements gérés par une agence immobilière sont plus chers seulement pour les grands logements

Un logement géré par une agence immobilière possède de façon globale un coût plus élevé au m². Cependant, sur l'ensemble du marché, à l'exception des T5, les loyers hors charges au m² sont inférieurs lorsque la gestion est assurée par une agence immobilière.

Degré d'impact des critères sur le loyer moyen au m²

À la hausse		À la baisse	
Appartement	+	Maison	--
T1	+++	T3	-
T2	++	T4	--
		T5+	--
Loué [2008 - 2010]	+	Loué [<2008]	--
Loué [2011 - 2012]	+		
Loué [>2013]	+		
Construit [1990-2005]	+	Construit <1970	---
Construit [>2005]	++	Construit [1970-1990]	-
Géré par une agence	+	Géré par particulier	-

Nota : Les loyers moyens au m², présentés dans les graphiques de ce document, sont calculés à l'échelle de l'unité urbaine et ne tiennent pas compte de l'attractivité du quartier et des prestations du bien (ascenseur, varangue, place de parking etc.), critères influant aussi fortement sur le loyer.

Légende			
De 0 à 5%	+	-	De 0 à 5%
De 5 à 10%	++	--	De 5 à 10%
Supérieur à 10%	+++	---	Supérieur à 10%

Contexte réglementaire

La loi ALUR

Cette étude s'inscrit dans le cadre législatif de la loi relative à l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové. Promulguée le 27 mars 2014, elle vise à :

« Réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ».

La loi ALUR a modifié les modalités de révision du loyer

Selon le dispositif instauré par la loi ALUR, le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date prévue pour la révision, pour en faire la demande. La révision prendra effet au jour de sa demande ; elle n'est donc pas rétroactive.

Pour la période observée, les bailleurs avaient jusqu'au 27 mars 2015 (1 an après la promulgation de la loi), pour opérer un rattrapage de loyers.

Il est possible que cette mesure ait poussé un certain nombre de bailleurs à augmenter leurs loyers en 2014 pour éviter de perdre leur droit à révision et donc contribué à la hausse des loyers moyens supérieure à l'inflation constatée sur la zone étudiée.

Elle impacte directement les rapports locatifs privés en prévoyant un encadrement des loyers dans certaines zones, selon les tensions de leur marché.

La Réunion n'est actuellement pas en zone de loyer encadré. À ce jour, seule l'agglomération parisienne est concernée par cette mesure.

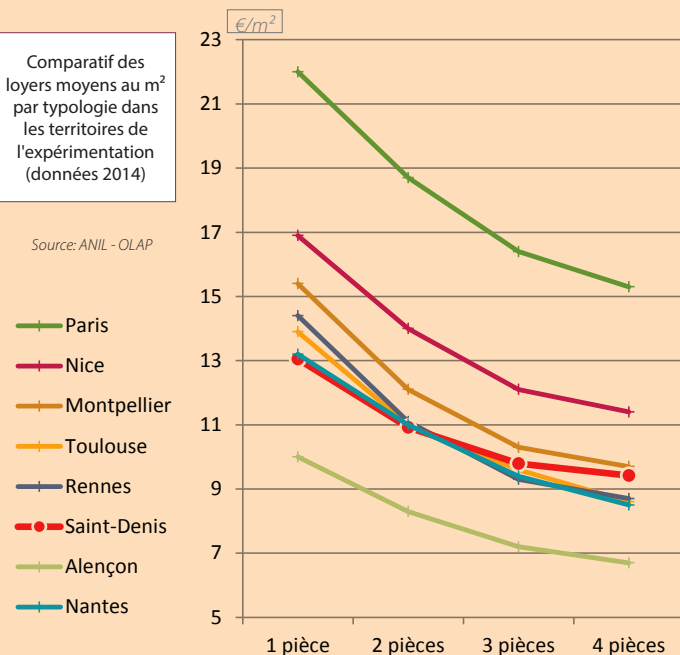
Plafonds en défiscalisation

Pour valoriser la construction de logements dans les zones tendues, les pouvoirs publics ont mis en place des mécanismes d'incitations fiscales à destination des particuliers.

Ces dispositifs d'investissement locatif permettent à un propriétaire bailleur de bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie d'un engagement à louer le logement vide, à usage de résidence principale, sur une durée minimale pouvant varier de 6 à 12 ans (en fonction du dispositif), et à fixer un loyer hors charges au m² maîtrisé, qui ne dépasse pas un plafond réglementaire.

Dispositif Girardin : **13,91 €/m²** en 2014

Dispositif Duflot : En 2014, la formule de calcul vise à obtenir des loyers inférieurs de 20 % au prix du marché. Elle est dégressive en fonction de la superficie. À titre d'exemple, pour une superficie de 200 m², le plafond est de 7,96 €/m² et il sera pour un logement inférieur à 38 m² de 12,02 €/m². Ce dispositif est donc moins contraignant pour les petites surfaces en terme de plafonnement de loyer sur la zone étudiée.



Comparatif des loyers moyens au m² par typologie dans les territoires de l'expérimentation (données 2014)

Source: ANIL - OLAP