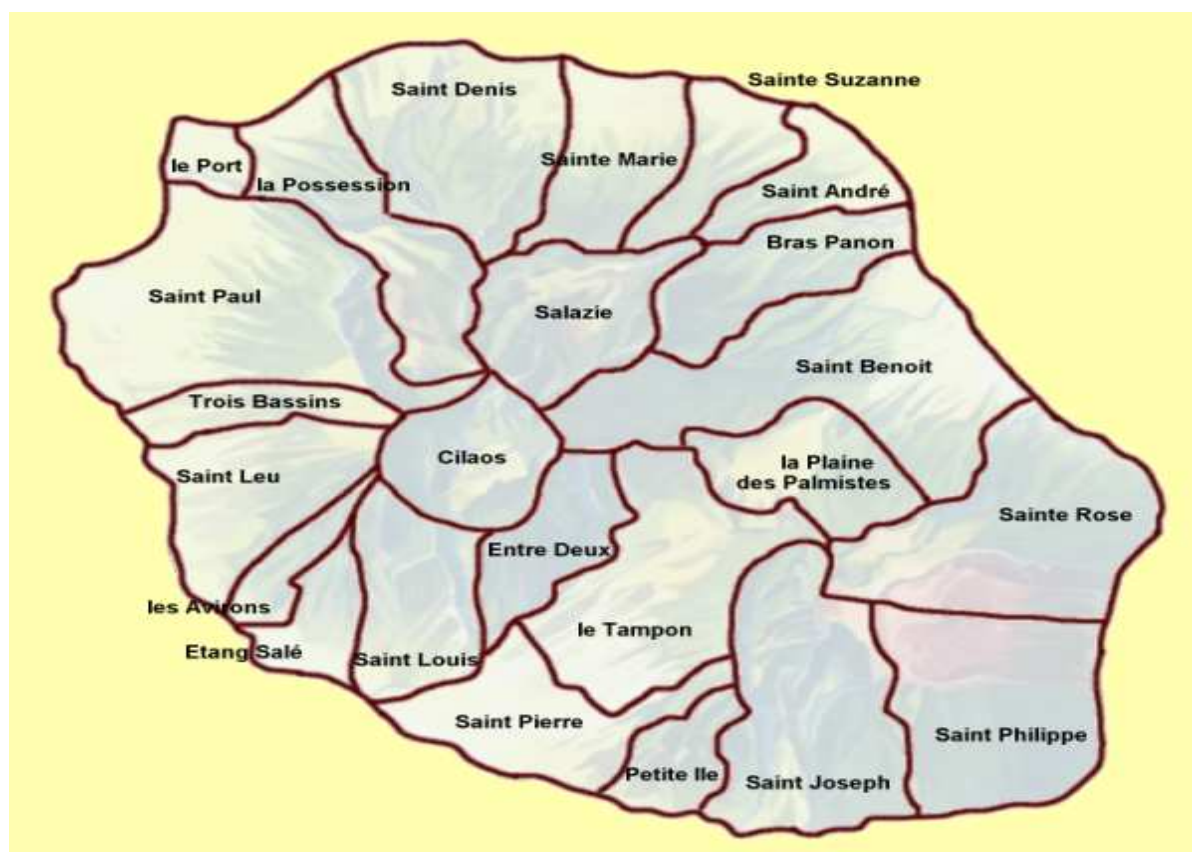


Observatoire des loyers privés de la Réunion 2013



AGORAH
AGENCE POUR L'OBSERVATION DE LA RÉUNION,
L'AMÉNAGEMENT ET L'HABITAT



ADIL
agence départementale d'information sur le logement de l'île de la Réunion

En partenariat avec les professionnels de l'immobilier
Citya, STIB, Immobilière de l'île, DPI, CBO ; Zoréol immo, Pro immo

Un observatoire pourquoi ?

Depuis 2009 la publication de l'observatoire des loyers privés de la Réunion avait été interrompue.

L'une des sources d'information, les petites annonces du JIR, ne présentait plus en effet la fiabilité que cet outil se doit de garantir aux professionnels comme au public.

Le décalage entre les souhaits des bailleurs, exprimés au travers des petites annonces et la réalité sur le terrain, constatée grâce aux données fournies par la CAF et à l'enquête réalisée par l'ADIL auprès de ses consultants a démontré qu'en période de crise, l'observatoire des loyers devait s'offrir une nouvelle méthodologie.

Cette réflexion coïncide avec la volonté de plus en plus affirmée de l'Etat de se doter d'outils d'évaluation fiables, pérennes, utilisant les mêmes techniques sur tout le territoire français de façon à rendre plus efficace sa politique en matière de logement.

Après étude des différents observatoires régionaux existants et analyse de leurs méthodes statistiques, l'utilisation des données en possession des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers et administrateurs de biens) s'est avérée être la plus précise, la plus stable et celle permettant de mesurer de la manière la plus pertinente les évolutions de loyers et de charges d'une année sur l'autre et ce à un niveau suffisamment fin, quelquefois infra communal.

Le travail de comparaison entre les informations recueillies directement auprès de locataires et de bailleurs en gestion directe effectué en 2012 permet en 2013 de mettre à nouveau à la disposition du grand public la présente plaquette.

Pour des raisons de date, cette publication ne se fonde que sur une les données fournies par les six premiers partenaires de l'observatoire des loyers.

D'autres professionnels de l'immobilier, soit qu'ils aient adhéré plus tard, soit qu'ils soient en cours d'adhésion contribueront à l'avenir à rendre encore plus précises les informations mises à disposition du plus grand nombre.

Pour l'adhésion et l'implication à la démarche d'observation des loyers dont ils font preuve, tous ces professionnels méritent nos remerciements

Les partenaires

CITYA, STIB, IMMOBILIERE DE L'ILE, PRO IMMO, ZOREOL IMMO, DPI IMMO, CBO TERRITORIA.

L'objet de cet observatoire est d'atteindre un niveau de fiabilité statistique comparable avec ceux de métropole, en particulier celui de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OILAP)

Le « Duflot » et l'encadrement des loyers

Encadrement des loyers - Renouvellement et nouvelle location dans certaines zones géographiques

(décret du 20.7.12 : JO du 21.7.12)

Les loyers sont encadrés lors du renouvellement ou d'une nouvelle location soumise à la loi du 6 juillet 1989. Depuis le 1er août 2012, dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif, le montant du loyer est encadré par un décret annuel.

A la Réunion, dix communes sont concernées :

Saint Denis, La Possession, Le Port, Saint Paul, Saint Louis, Entre-Deux, Saint Pierre, Le Tampon, Saint André et Sainte Marie.

☒☒ L'encadrement des loyers n'est applicable ni aux locations meublées, ni aux résidences secondaires, ni aux locations saisonnières. Les logements précédemment loués meublés, ou de manière saisonnière. De même, les logements HLM ne sont pas concernés

Ces textes réglementent donc les loyers des logements vacants lorsque le bail est conclu entre le 1er août 2013 et le 31 juillet 2014 le loyer ne peut alors dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Toutefois, des dérogations sont prévues en cas de travaux d'amélioration **et/ou de loyer manifestement sous-évalué**. Le bailleur peut alors appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé du précédent locataire révisé en fonction de la variation de l'IRL.

Si le loyer est manifestement sous-évalué mais que le bailleur n'a pas réalisé de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, le loyer peut être fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. ☒ Dans ce cas, la hausse applicable est égale à la moitié de la différence entre le loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué au précédent locataire.

A noter : si des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, ont été réalisés depuis moins de six mois : le loyer est fixé librement (loi du 6.7.89 : art 17 a).

La vacance locative (Source enquête ADIL auprès de 1000 consultants)

Dans toutes les communes de l'Ile les logements se relouent en moins d'un mois et dans la majorité d'entre elles, le délai de vacance (délai nécessaire à la relocation) est à plus de 90% inférieur à deux mois.

	Délai de vacance					Total
	non renseigné	moins d'un mois	de 1 à 2 mois	de 3 à 6 mois	plus de 6 mois	
St-Denis	166	126	47	7	1	347
Ste-Marie	18	12	5	0	0	35
UU St-Denis	184	138	52	7	1	382
St-Paul	54	52	14	2	0	122
La Possession	30	6	2	2	0	40
Le Port	8	2	1	0	0	11
UU St-Paul	92	60	17	4	0	173
St-Pierre	31	12	4	0	0	47
Entre-Deux	1	3	0	0	0	4
Le Tampon	34	37	12	5	1	89
UU St-Pierre	66	52	16	5	1	140
UU St-André	21	16	7	2	0	46
UU St-Louis	14	17	3	0	0	34
5 UU	377	283	95	18	2	775

	Délai de vacance (% uniquement sur les renseignés)				
	non renseigné	moins d'un mois	de 1 à 2 mois	de 3 à 6 mois	plus de 6 mois
St-Denis		70%	26%	4%	1%
Ste-Marie		71%	29%	0%	0%
UU St-Denis		70%	26%	4%	1%
St-Paul		76%	21%	3%	0%
La Possession		60%	20%	20%	0%
Le Port		67%	33%	0%	0%
UU St-Paul		74%	21%	5%	0%
St-Pierre		75%	25%	0%	0%
Entre-Deux		100%	0%	0%	0%
Le Tampon		67%	22%	9%	2%
UU St-Pierre		70%	22%	7%	1%
UU St-André		64%	28%	8%	0%
UU St-Louis		85%	15%	0%	0%
5 UU		71%	24%	5%	1%

Cette information indique une bonne fluidité du marché locatif privé dans l'Ile. En effet un délai de relocation trop élevé indique un déséquilibre. Si un locataire a du mal à trouver un logement adapté, l'offre de logement est insuffisante (les loyers auront alors

tendance à augmenter), si un propriétaire bailleur met trop de temps à trouver un locataire, à l'inverse, l'offre est trop abondante (Il y aura alors une pression à la baisse sur les loyers.

Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence. En effet ils ne portent que sur un échantillon limité et certains chiffres sont insuffisants pour être considérés comme représentatifs.

Les locataires peuvent également être amenés à arbitrer entre l'emplacement du logement et sa taille

Enfin ces données ne préjugent en rien de l'avenir (**voir avis d'experts**) la chute du nombre de logements collectifs neufs liés à la crise immobilière sur l'Île, pourrait à terme exercer une pression à la hausse sur les loyers dans certains secteurs.

Les résultats des enquêtes

Commentaires sur les chiffres/ tableau moyenne de loyer par communes/UU/ régions

Source ADIL

Méthode : rappel systématique des consultants ADIL qu'ils soient locataires ou propriétaires

joindre fiche ? (en réduction ?)

Appartements	Studio/F1		F2		F3		F4		F5 et plus		Ensemble	
	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen
St-Denis	76	402 €	96	537 €	73	674 €	13	787 €	8	1 264 €	266	570 €
Ste-Marie			6	474 €	5	679 €					11	567 €
UU St-Denis	76	402 €	102	533 €	78	674 €	13	787 €	8	1 264 €	277	570 €
St-Paul	8	498 €	21	658 €	27	848 €	2	1 110 €	1	2 000 €	59	761 €
La Possession			7	604 €	5	640 €	3	537 €			15	602 €
Le Port			3	583 €	1	700 €	3	690 €			7	646 €
UU St-Paul	8	498 €	31	639 €	33	812 €	8	738 €	1	2 000 €	81	722 €
St-Pierre	6	468 €	8	537 €	6	777 €	2	870 €			22	614 €
Entre-Deux					1	750 €					1	750 €
Le Tampon	7	365 €	15	506 €	11	588 €	6	763 €	1	780 €	40	549 €
UU St-Pierre	13	413 €	23	517 €	18	660 €	8	790 €	1	780 €	63	575 €
UU St-André	3	493 €	7	551 €	14	603 €	4	630 €			28	582 €
UU St-Louis			2	540 €	7	636 €	2	735 €			11	637 €

5 UU	100	414 €	165	551 €	150	694 €	35	755 €	10	1 289 €	460	600 €
-------------	------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	-----------	--------------	-----------	----------------	------------	--------------

Maisons	Studio/F1		F2	F3		F4		F5 et plus	Ensemble			
	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen
St-Denis	3	371 €	3	620 €	25	717 €	33	967 €	17	1 683 €	81	1 005 €
Ste-Marie					6	792 €	15	1 019 €	3	1 010 €	24	961 €
UU St-Denis	3	371 €	3	620 €	31	731 €	48	983 €	20	1 582 €	105	995 €
St-Paul			1	500 €	16	823 €	29	1 041 €	17	1 263 €	63	1 037 €
La Possession			1	500 €	6	848 €	9	942 €	9	1 310 €	25	1 034 €
Le Port					1	356 €	2	875 €	1	500 €	4	652 €
UU St-Paul			2	500 €	23	809 €	40	1 010 €	27	1 250 €	92	1 019 €
St-Pierre	1	500 €	1	457 €	7	607 €	12	800 €	4	1 180 €	25	788 €
Entre-Deux					1	650 €	2	710 €			3	690 €
Le Tampon			4	460 €	21	635 €	17	746 €	7	1 261 €	49	749 €
UU St-Pierre	1	500 €	5	459 €	29	629 €	31	764 €	11	1 231 €	77	759 €
UU St-André			2	485 €	6	672 €	3	745 €	7	1 414 €	18	952 €
UU St-Louis					9	655 €	11	790 €	3	1 283 €	23	801 €
5 UU	4	403 €	12	511 €	98	709 €	133	919 €	68	1 363 €	315	928 €

Ensemble	Studio/F1		F2	F3		F4		F5 et plus	Ensemble			
	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen	Nb réf.	Loyer TTC moyen
St-Denis	79	401 €	99	539 €	98	685 €	46	916 €	25	1 549 €	347	671 €
Ste-Marie			6	474 €	11	740 €	15	1 019 €	3	1 010 €	35	837 €
UU St-Denis	79	401 €	105	536 €	109	690 €	61	941 €	28	1 491 €	382	687 €
St-Paul	8	498 €	22	651 €	43	838 €	31	1 045 €	18	1 304 €	122	904 €
La Possession			8	591 €	11	754 €	12	840 €	9	1 310 €	40	872 €
Le Port			3	583 €	2	528 €	5	764 €	1	500 €	11	648 €
UU St-Paul	8	498 €	33	630 €	56	811 €	48	965 €	28	1 277 €	173	880 €
St-Pierre	7	473 €	9	528 €	13	692 €	14	810 €	4	1 180 €	47	705 €
Entre-Deux					2	700 €	2	710 €			4	705 €
Le Tampon	7	365 €	19	496 €	32	619 €	23	750 €	8	1 200 €	89	659 €
UU St-Pierre	14	419 €	28	507 €	47	641 €	39	770 €	12	1 194 €	140	675 €
UU St-André	3	493 €	9	537 €	20	624 €	7	679 €	7	1 414 €	46	727 €
UU St-Louis			2	540 €	16	647 €	13	781 €	3	1 283 €	34	748 €
5 UU	104	413 €	177	549 €	248	700 €	168	885 €	78	1 354 €	775	733 €

Dernière page tableaux prix/m2 par communes/ couleurs S/NS

Nombre de références	Collectif						Individuel						Individuel + collectif					
	F1	F2	F3	F4	F5 ET +	Ensemble	F1	F2	F3	F4	F5 ET +	Ensemble	F1	F2	F3	F4	F5 ET +	Ensemble
Bras Panon	9	19	24	1		53				1	2	3	9	19	24	2	2	56
Entre Deux				5		5				2		2				7		7
Etang Salé	1	1	4			6			1	5	1	7	1	1	5	5	1	13
Possession	41	93	35	22		191				3	3	6	41	93	35	25	3	197
Le Port		4	7	6		17			2	3		5		4	9	9		22
Le Tampon	36	47	25	23		131			3	5	8	16	36	47	28	28	8	147
Les Avirons		5	9	6		20				2	2	4		5	9	8	2	24
Petite île		3	8	2		13			8	16	2	26		3	16	18	2	39
Pl. Palmistes										1	1	2				1	1	2
St André	16	38	21	7	1	83			2	10	3	15	16	38	23	17	4	98
St Benoit	4	49	49	3		105	1			31		32	5	49	49	34		137
St Denis	623	681	549	246	32	2 131		1	10	35	32	78	623	682	559	281	64	2 209
St Joseph	2	22	38			62			4	8	10	22	2	22	42	8	10	84
St Leu	2	12	15	6		35			2	7	2	11	2	12	17	13	2	46
St Louis	1	5	10	4	1	21			3	12	2	17	1	5	13	16	3	38
St Paul	23	79	97	41	3	243		1	7	31	34	73	23	80	104	72	37	316
St Philippe									1			1			1			1
St Pierre	43	146	157	109	12	467			3	11	3	17	43	146	160	120	15	484
Ste Marie	17	16	4	1		38		1	3	25	6	35	17	17	7	26	6	73
Ste Suzanne	6	29	41	8		84				6	3	9	6	29	41	14	3	93
Trois Bassins				1		1				1		1				2		2
La Réunion	824	1 249	1 093	491	49	3 706	1	3	49	21 5	11 4	382	825	1 252	1 142	706	16 3	4 088

	Non significatif
	Nb de références suffisant

La pertinence des données nécessite qu'une comparaison puisse être effectuée avec les données recueillies par l'OLAP dans le cadre de l'observatoire expérimental des loyers de l'agglomération de Saint Denis de la Réunion.

Le nombre de références est en effet insuffisant sur certaines zones pour pouvoir garantir la fiabilité statistique des moyennes de loyer ou des loyers médians sur ces secteurs .

Les résultats de l'OLAP sont attendus pour la fin de l'année 2013 ou le début de l'année 2014