

LA DÉFISCALISATION RÉORIENTÉE VERS LE LOGEMENT SOCIAL

« Ça va refroidir le marché »

La décision de réorienter la défiscalisation vers le logement social et intermédiaire (notre édition d'hier) va faire baisser la pression spéculative selon l'universitaire et directeur de l'Agorah, Philippe Jean-Pierre. Mais pas forcément entraîner une baisse des prix du neuf.

Quelles peuvent être, selon vous, les conséquences de l'arrêt de la défiscalisation ?

« D'abord il faut noter que c'est un arrêt de sa forme actuelle, pas total. La défiscalisation restera pour le logement intermédiaire et social. Certaines naines qui arrivent sur l'île ne s'arrêteront pas totalement. Mais le produit social est en apparence moins attractif. Est-ce que monsieur X va investir alors qu'il n'est pas sûr de pouvoir revendre le logement ? L'incertitude s'accroît. Le fis-que est d'assister à une période similaire à celle qu'on a connue à la fin des années 1980, à la fin de la première défiscalisation. Ça avait été un choc. Le marché s'était rétréci, et de nombreux artisans s'étaient retrouvés sur le carreau. En même temps, on tente de répondre à la question du financement du logement social, qui épicéramine. A condition qu'on explique bien comment ça va être fait.

« C'est un défi à relever »

« Il y a donc un avantage, faire baisser la pression sur le logement à la Réunion. Mais un risque, celui de voir se réduire la production de logements neufs dans le secteur libre. Alors qu'il y a de la demande. Et qu'en se tournant vers l'ancien, on sait que la qualité est moins bonne, que les immeubles vieillissent rapidement.

Est-ce une bonne ou une mauvaise nouvelle pour les Réunionnais ?

« Pour les professionnels, c'est un défi à relever. Quand on est dans le même rythme de

fonctionnement depuis vingt ans, les changements font peur. On peut comprendre les professionnels du BTP : le marché était boosté par cette défiscalisation par le haut, il était inépuisable puisqu'il y avait toujours quelqu'un, en métropole, pour investir afin de payer moins d'impôt. Il fallait réformer la défiscalisation, mais il faut que les acteurs amortissent la situation.

Pour les ménages, on voit déjà que les prix n'augmentent plus parce que la demande diminue. Mais pour que ça baisse, il faut une avalanche d'offres. On ne l'a pas. Notamment pour les F3, F4 et F5 que cherchent les familles. La défiscalisation doit aussi permettre de se loger à ceux qui cherchent en dehors du logement social.

Si vous aviez un conseil à donner, est-ce le moment d'acheter, celui de vendre ?

« C'est complexe. Les personnes qui ont lancé des programmes vont tout faire pour se débarrasser de leurs produits. Pendant deux ans, ils vont dire « saisissez les dernières occasions de défiscaliser ». Donc les prix ne vont pas baisser dans le neuf. Quant à vendre, il faut savoir qu'il va y avoir un retour sur le marché des appartements de la première loi Girardin, construits il y a six ans. Les gens ont acheté des produits financiers beaucoup d'appartements vont arriver sur le marché. Il peut y avoir une baisse dans l'occasion. Mais il y a encore beaucoup de gens à loger, la demande est présente. On peut parler de fin de la pression à la hausse. De là à parler de pression à la baisse. Peut-être dans certaines régions où il y a eu beaucoup de constructions. La réorientation de la défiscalisation aura pour avantage de refroidir le marché, de le ramener vers ses fondamentaux.

Recueilli par R.O.



Philippe Jean-Pierre

La Réunion peut-elle rattraper de logements sociaux ?

Les chiffres l'attestent : La Réunion est en retard en matière de logement social. Le dispositif de défiscalisation de la loi Girardin a en effet entraîné différents effets pervers sur la production : hausse des prix, raréfaction du foncier, désintérêt des promoteurs. Le gouvernement souhaite inverser la tendance, mais les professionnels du secteur restent particulièrement sceptiques.

Dossier réalisé par Johan Equixor

Le secrétaire d'Etat à l'Outre-mer, Yves Jégo, a été clair lors de sa visite sur l'île à la fin du mois de mars : "Le gouvernement souhaite un glissement du dispositif de défiscalisation du libre en direction du logement social. Cette réforme devrait permettre à la Réunion de produire 5 000 logements sociaux chaque année dès 2010, contre 3 000 aujourd'hui".

Le logement social semble être devenu le nouveau cheval de bataille des pouvoirs publics. Lors des municipales de mars dernier, de nombreux candidats en ont fait leur

thème de campagne. Début 2008, on comptait ainsi plus de 30 000 demandes de logements encore en attente. Un retard qui sera difficile à combler lorsque l'on sait que la production a connu un net ralentissement ces dernières années. Le rythme de livraison des logements locatifs sociaux est ainsi passé de 2 500 à la fin des années 90 à seulement 900 en 2007.

Les mesures du gouvernement suffiront-elles à inverser cette tendance ? Rien n'est moins sûr. Au

sein de l'Armos (l'Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux et aménageurs qui regroupe la Sedre, la Semac, la Semader, la Shlmr, la Sidr, la Sodeois et la So-

Le prix des terrains a augmenté de 75 % en 6 ans

diac), on se montre particulièrement sceptique. Si l'association se dit satisfaite du repliement du dispositif de défiscalisation du secteur libre vers les logements sociaux,

elle se montre plus réservée face aux premières orientations prises par le gouvernement dans ce sens. Dans un rapport du 25 mars dernier, les membres de l'Armos expliquent ainsi que le coût de production des logements sociaux a connu une forte augmentation dans l'Outre-mer.

Une envolée des prix qui se montre plus rapide qu'en métropole du fait des marchés réduits. L'index BTR 01, reflétant l'évolution du coût du bâtiment à La Réunion, a ainsi augmenté de 27 % en-

tre mars 2004 et juillet 2007, contre 17 % sur le plan national. En parallèle, l'indice du coût de la main d'oeuvre du BTP a progressé de 56 % sur la même période sur l'île. Si l'on ajoute à cela des contraintes réglementaires, toujours plus sévères, on comprend que le coût de production explose. "La construction d'un logement social coûte en moyenne 1 600 euros du m². Le dispositif actuel nous permet de fournir l'équivalent de 1 200 euros. Un simple calcul permet donc de comprendre que cela induit un déficit d'environ 400 euros par m², qu'il faut compenser soit avec l'aide des collectivités, soit d'une autre façon," explique Michel Oberlé, le délégué de l'Armos. "Au pire, la défiscalisation permettra tout juste de compenser ce déficit," conclut-il.

Au delà de la contrainte financière il reste en effet un autre problème d'importance sur l'île : la pénurie de foncier.

DES EFFORTS ONT ÉTÉ FAITS

En 2007, des travaux réalisés conjointement par l'Agorah (Agence pour l'observation de la Réunion, l'aménagement et l'habitat) et l'EPFR (l'Etablissement public foncier de la Réunion) estimaient qu'il manquait entre 1 400 à 3 275 hectares de terrain sur l'île pour répondre aux demandes de construction de logements sociaux et d'équipements publics.

Avec quelques 775 hectares actuellement recensés, on reste donc bien loin du compte. "La capacité foncière n'est pas extensible à l'infini à La Réunion. Nous sommes sur une île et celle-ci n'est, de surcroît, pas très vaste," rajoute Philippe Jean-Pierre, le directeur de l'Agorah.

Qui dit pénurie dit, encore une fois, hausse fulgurante des tarifs. Les derniers chiffres avancés par l'Agorah montrent que le prix des terrains aurait fait un bond de 75% entre 1999 et 2005 sur l'île.

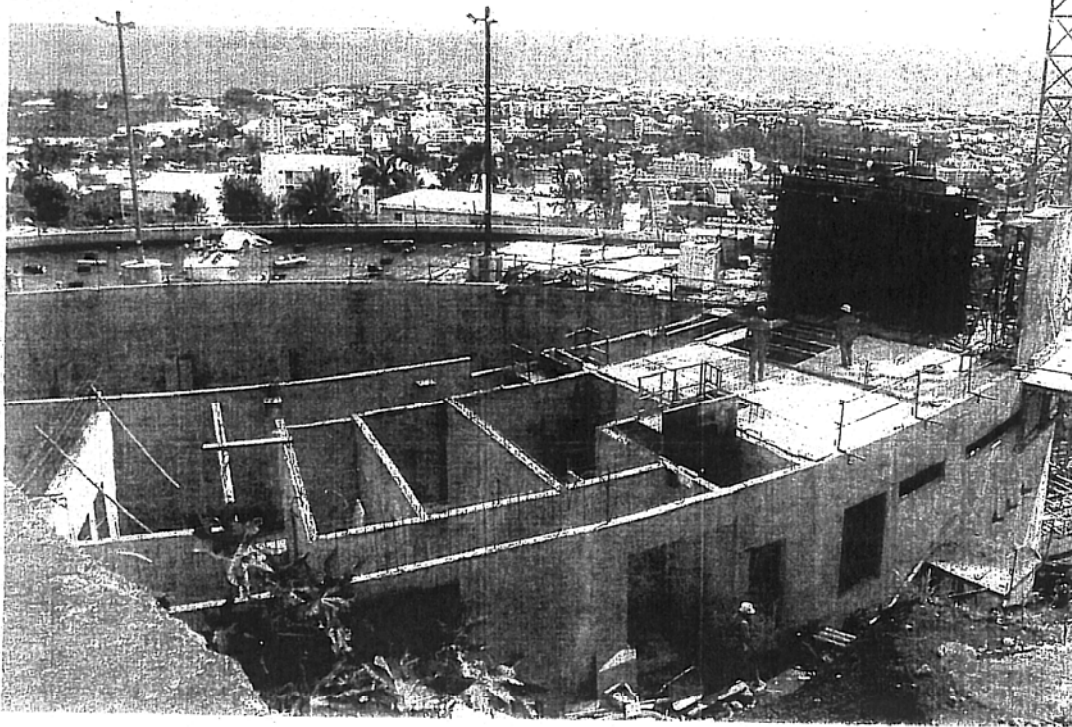
Certaines communes traînent encore

Selon un rapport du Conseil Départemental de l'habitat (CDH), le parc locatif social est réparti de façon très inégale sur l'île. Et si les communes de l'île essaient tant bien que mal de respecter le quotas de 20 % de logements sociaux nécessaires au respect de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (SRU), certaines sont encore loin d'y arriver. Avec 14,5 % d'habitats sociaux, le Sud fait figure de lanterne rouge. Avec un total locatif social de 2 718 logements pour un total de 60 000 habitants, la part de logements sociaux dans le total des résidences de la commune du Tampon s'élève ainsi à 12,8%. Pour Didier Robert, le député maire du Tampon, l'explication est simple : "Nous avons préféré miser sur la qualité de vie des citoyens plutôt que sur la politique du "loger pour loger". Certaines personnes ont résumé cette décision en affirmant que le Tampon ne souhaitait pas faire de social. "C'est faux ! Nous travaillons actuellement à combler notre retard. Notre projet Coeur de ville devrait ainsi permettre de créer plus de 700 logements." Même son de cloche à Saint-Paul, l'autre mauvais élève. Si la nouvelle municipalité dirigée par Huguette Bello clame haut et fort que le logement social a été négligé par son prédécesseur, ce dernier tient à s'expliquer : "Nous avons préféré axer notre politique sur l'accès à la propriété. Ceci explique en partie nos mauvais résultats." Mais qu'importe l'explication. Huguette Bello a quant à elle promis de travailler sur le social. "Il y a 7 500 demandes de logements sociaux à Saint-Paul et j'entends bien y apporter une solution," promet-elle.

Répartition géographique du parc locatif social au 1er janvier 2007 d'après le Conseil Départemental de l'Habitat

COMMUNES	Parc locatif social au 01/01/2007	Part du parc locatif social dans le département	Population municipale (2006)	Part du parc locatif social / population municipale (2006)
Saint-Denis	17782	35,10%	47512	37,40%
Sainte-Marie	1382	2,70%	8523	16,20%
Sainte-Suzanne	1331	2,60%	6311	21,10%
• La micro-région Nord	20495	40,50%	62346	32,90%
La Possession	1672	3,30%	9231	20,30%
Le Port	6533	12,90%	11527	56,70%
Saint-Leu	639	1,30%	8510	7,50%
Saint-Paul	28889	5,70%	28844	10,10%
Trois-Bassins	96	0,20%	1925	5,00%
• La micro-région Ouest	11829	23,40%	58837	20,10%
Bras-Panon	650	1,30%	3238	20,10%
Plaine des Palmistes	46	0,10%	1494	3,10%
Saint-André	2803	5,50%	14077	19,90%
Saint-Benoît	2427	4,80%	9949	24,40%
Sainte-Rose	91	0,20%	1874	4,90%
Salazie	0	0,00%	2152	0,00%
• La micro-région Est	6017	11,90%	32784	18,40%
Cilaos	31	0,10%	1788	1,70%
Etang-Salé	498	1,00%	4281	11,60%
Petite-Île	87	0,20%	3876	2,20%
Saint-Louis	2207	4,40%	13295	16,60%
Saint-Pierre	5201	10,30%	24118	21,80%
Civis	8024	15,80%	47358	16,90%
Entre-Deux	173	0,30%	1976	8,80%
Le Tampon	2718	5,40%	21913	12,40%
Les Avirons	312	0,60%	2761	11,30%
Saint-Joseph	1004	2,00%	10777	9,30%
CC Sud	4207	8,30%	37427	11,20%
Saint-Philippe	55	0,10%	1387	4,00%
• La micro-région Sud	12286	24,30%	84785	14,50%
Tota Réunion	50827	100,00%	241180	21,10%

son retard en matière



“Il faut une transition en douceur”

Avec son projet de loi, le gouvernement souhaite créer une dynamique en direction du logement social. Un objectif louable, tous les acteurs du secteur le reconnaissent, mais qui devrait se faire au détriment du secteur libre.

De fait, certaines voix s'élèvent au sein de la profession pour demander au gouvernement à ce que la transition ne se fasse pas brusquement : *“Notre objectif est de proposer différents ajustements sur le projet de loi. Le but n'est pas de rejeter en bloc les propositions actuelles puisque l'objectif du gouvernement est louable, mais plutôt de faire en sorte que le glissement entre libre et social s'effectue de la façon la plus fluide qui soit”*, explique Philippe Jean-Pierre avant de rajouter : *“Nous voulons éviter un effet trou d'air pour le secteur”*.

Le directeur de l'Agorah explique : *“Les produits financiers, s'ils deviennent moins rentables, peuvent faire fuir les investisseurs. Le décalage entre les besoins locaux et l'offre de produits proposés est réel, entre le type de logements produits et la taille moyenne des familles, entre les loyers espérés par les investisseurs et les revenus des ménages. La loi programmatrice devra réajuster au mieux tous ces paramètres. Il nous reste du temps de travail, à nous d'en profiter.”*

“Les mesures de défiscalisation mises en place dans le cadre de la loi Girardin ont permis de grandes avancées : le soutien de l'activité économique du bâtiment, la dynamisation de la promotion immobilière, la diversification des produits proposés sur le marché locatif privé (logements neufs, loyers “intermédiaires”) ainsi que la densification des centres agglomérés. Mais elles ont dans le même temps participé à l'augmentation des prix et à la fragilisation du marché (difficultés de mise en location et de revente),” explique Philippe Jean-Pierre, le directeur de l'Agorah.

“On estime qu'il manque entre 1 400 à 3 275 ha de terrain pour répondre aux demandes”

Une situation qui explique encore une fois la frilosité des promoteurs sociaux. Seule solution pour ces derniers : attendre que les municipalités mettent à disposition des terrains aménagés.

Une avancée souhaitable mais dont la réalisation rencontre, encore une fois, des freins : la mobilisation des réserves com-

munes devient en effet de plus en plus difficile, du fait de la raréfaction des projets d'aménagement et de la réduction des réserves foncières. *“Nous travaillons actuellement à la réforme de notre politique d'aménagement. Il nous faut accélérer le déclassement du foncier grâce aux*

Zac ou aux RHII,” avance Didier Robert, le député maire du Tampon.

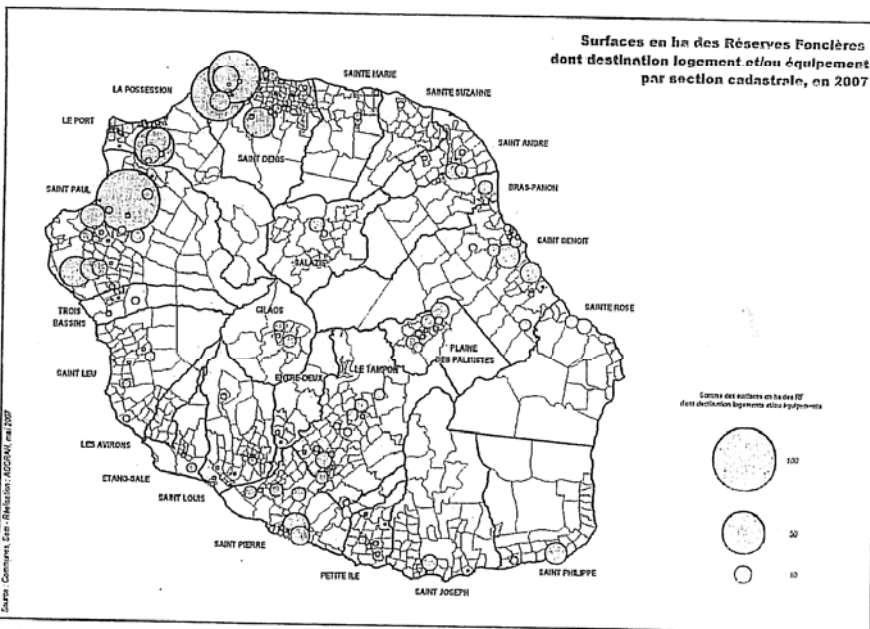
Un mouvement est donc déjà en marche, comme l'attestent les 139 hectares acquis depuis

2002 par les différentes communes réunies au sein de l'EPFR. Autre exemple, celui de Saint-Paul, qui a acquis quelques 380 hectares en 2007, majoritairement à destination des logements et équipements publics.

Mais il reste encore beaucoup à faire et c'est pourquoi le gouvernement devrait donner l'exemple. Le président Sarkozy a d'ores et déjà promis

que, *“conformément aux annonces faites le 12 décembre dernier, l'État contribuera fortement à l'amélioration de l'offre en fournissant des terrains actuellement détenus par la puissance publi-*

que afin de construire 70 000 logements, dont la moitié seraient des logements sociaux.” Vous l'aurez compris, ce qui est valable à l'échelle nationale vaut également pour La Réunion.



ALORS QUE LES BESOINS SONT DE 30 A 50. HECTARES PAR AN

Seuls 5 hectares de foncier économique sont disponibles

L'Agorah vient d'actualiser son enquête sur le foncier économique à la Réunion. Résultat des courses : seuls 5 hectares de zones d'activités sont disponibles immédiatement alors que les besoins sont de 30 à 50 hectares par an.

Depuis des années, tout le monde pointe du doigt la pénurie. Mais la situation ne s'améliore pas pour autant, bien au contraire.

Selon l'étude réalisée par l'Agence pour l'observation de la Réunion, l'aménagement et l'habitat (Agorah), seuls 5 hectares de foncier sont disponibles aujourd'hui dans les zones d'activités de la Réunion contre 23 en 2003 et 80 en 1995.

Les terrains en question se situent dans la Zac océan Indien à Saint-Pierre, la Technopole à Saint-Denis ainsi que la Zone artisanale des Plaines à Saint-Benoît.

En 2007, trois nouvelles zones d'activités ont bien été livrées pour un total de 13 hectares à Sainte-Suzanne (Commune Béque) et Saint-Pierre (Zac OI et Fredeline). Mais il s'agit de petits projets comparés à la Zac 2000 du Port (60 hectares) et l'existence de listes d'attente complique la tâche



En trois ans, 62 hectares de zones d'activités ont fleuri à la Réunion pour porter le total à 680 hectares. Cela reste néanmoins très insuffisant.

des investisseurs potentiels. Au cours des trois dernières années, ce sont 62 hectares de surfaces supplémentaires qui ont fait leur apparition dans l'île pour atteindre 680 hectares de zones d'activités. Une progression (+2,6 % par an) qui reste inférieure au taux de croissance de l'emploi (+4,4%) et de l'économie locale (+4%).

« Il aurait fallu 106 hectares supplémentaires uniquement pour accompagner la croissance », résume Gilles Poupard, chargé d'études à l'Agorah. Il y a aussi besoin de surfaces pour créer un stock tampon.

Le problème, c'est que tous les projets lancés n'aboutissent pas. En 2005, l'Agorah en avait

recensé 27 dont la livraison était annoncée avant fin 2008. Trois ans plus tard, 12 d'entre eux ont soit pris du retard, soit été annulés. De quoi relativiser les nouvelles données annonçant 300 hectares supplémentaires à horizon 2015. (lire gros plan).

12 projets retardés ou annulés

Le potentiel est pourtant bel et bien là avec dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des 24 communes de l'île 470 hectares à vocation économique.

« Des terrains, il y en a », décrit Gilles Poupard. Le problème, ce n'est pas le foncier brut mais le foncier aménagé.

La situation est d'autant plus dramatique que les besoins des entreprises continuent de croître. L'Agorah les estime entre 500 et 700 hectares à horizon 2020. Soit, un rythme de 30 à 50 hectares par an.

« En métropole, dans des zones d'emploi de taille comparable à la Réunion, on s'inquiète lorsqu'il ne reste plus que 60 hectares de disponibles. Ici nous sommes à 5 hectares. Cela pénalise fortement l'économie locale », décrit Gilles Poupard.

Pour le directeur de l'Agorah, Philippe Jean-Pierre, une prise de conscience est assurément nécessaire du côté des collectivités locales (mairies et communautés d'agglomérations).

« nous aimerions que le message qui passe au niveau du logement social et de la protection de l'environnement ait un écho similaire au niveau du foncier économique. Les collectivités concernées sont moins ambitieuses au niveau des projets qui sortent et se laissent glisser sur du commercial ».

Autre levier à actionner : l'Agorah a recensé 41 hectares de friches en « sommeil » (essentiellement à Saint-Louis, à l'Étang-Salé et au Port) dont 39 depuis au moins trois ans ce qui signifie que le délai légal pour entamer les travaux (deux ans) a été dépassé.

« Nous avons affaire à des comportements de thésaurisation et de spéculation », explique Gilles Poupard. Les communes et les EPIC peuvent très bien intervenir en adressant des courriers à l'investisseur pour lui mettre la pression. C'est ce qui s'est passé dans l'Ouest et cela a bien marché : des projets dormants ont été réveillés.

A l'avenir, l'Agorah suggère aux collectivités d'ajouter une clause de sanctions financières en cas de non respect du timing dans les contrats de vente de terrain. voire de privilégier les baux à construction. Le terrain reste la propriété de l'aménageur. Plus question, dès lors, de laisser dormir un terrain pendant des années. La solution miracle ?

Cécile BOULEAUD

GROS PLAN

300 HECTARES PRÉVUS D'ICI À 2015. Selon le décompte effectué par l'Agorah, 12 projets de zones d'activités sont annoncés d'ici à 2015 pour un total de 300 hectares.

Les premiers programmes qui devraient sortir de terre sont situés à Bras-Panon Panjandy (22 ha pour 2008 ou 2009), Saint-Pierre, zone industrielle n°4 (30 ha en 2008-2009 et 18 ha en 2012) et Saint-Leu Zac du Portail (22 ha en 2009).

D'autres programmes sont prévus à Saint-Benoît (Beauvallon), Saint-André (chemin Lafaguyes), Saint-Joseph (les Grègues 2 en 2010), le Fampion (Trois Mares 2), Pierrefonds (60 ha en 2015), le Port Zac environnement (20 ha), Saint-Paul Renaissance, à (35 ha en 2010) et Saint-Paul Cambale (60 ha en 2015).

Un projet de 98 ha est également envisagé à Duparc-Rivière des Plumes à horizon 2012 mais il n'est pas conforme au schéma d'aménagement régional de 1995 et doit donc attendre sa révision pour démarrer.

Un coût trois fois plus élevé qu'en métropole

Selon la comparaison menée par l'Agorah avec les agglomérations d'Angers, du Havre, de Clermont-Ferrand et d'Orléans (zones d'emploi de taille comparable), le coût d'aménagement (hors foncier) est bien plus élevé à la Réunion qu'en métropole : de 45 à 65 euros le m² contre 25 à 45 euros.

Les prix de commercialisation varient eux de 80 à 150 euros dans l'île contre 30 à 35 euros maximum dans l'Hexagone (et même autour de 18 euros pour de l'artisanat), soit un rapport de un à trois.

Selon Gilles Poupard, chargé d'études à l'Agorah, cet écart important a trois explications principales : la différence de coût du foncier brut, le fonctionnement local du marché (pénurie de terrains et pression du secteur commercial qui font que



Selon l'Agorah, les fonds européens font défaut aux zones d'activités depuis quelques années.

ce qui est mis sur le marché trouve facilement preneur) et enfin un moindre financement des zones d'activités par les fonds européens.

Jusqu'au début des années 2000, nombre d'entre elles ont été financées de cette façon

(comme la Zac 2000 du Port). Mais aujourd'hui, seuls des ateliers et des usines bénéficient de ces aides.

Entre 2004 et 2007, 6,5 hectares de zones d'activités sur un total de 54 ha de nouvelles unités ont fait l'objet d'un financement

Fédéral (soit 12%) contre 24 150 m² d'ateliers et usines sur un total de 30 900 m² (soit 78%).

Entre 2000 et 2006, 30 millions d'euros ont été versés au titre du Peder aux ateliers et usines, 15 M€ aux bureaux et 5 M€ aux zones d'activités.

« Les fonds publics ne pèsent plus sur le coût d'aménagement », commente Gilles Poupard.

Un problème qu'il faudra régler dans les prochains mois pour permettre de réduire le coût de l'emplacement pour les entreprises. Mais aussi développer le nombre de projets de zones d'activités.

« Il faut une ingénierie financière à la hauteur des ambitions », conclut le chargé d'études de l'Agorah.

C.B.

La crise du foncier économique

Les entreprises réunionnaises et extérieures font face à une problématique des plus épineuses : aujourd'hui, l'île ne dispose que de cinq hectares de foncier à vocation économique, immédiatement disponible et aménagé. L'Agorah tire la sonnette d'alarme.

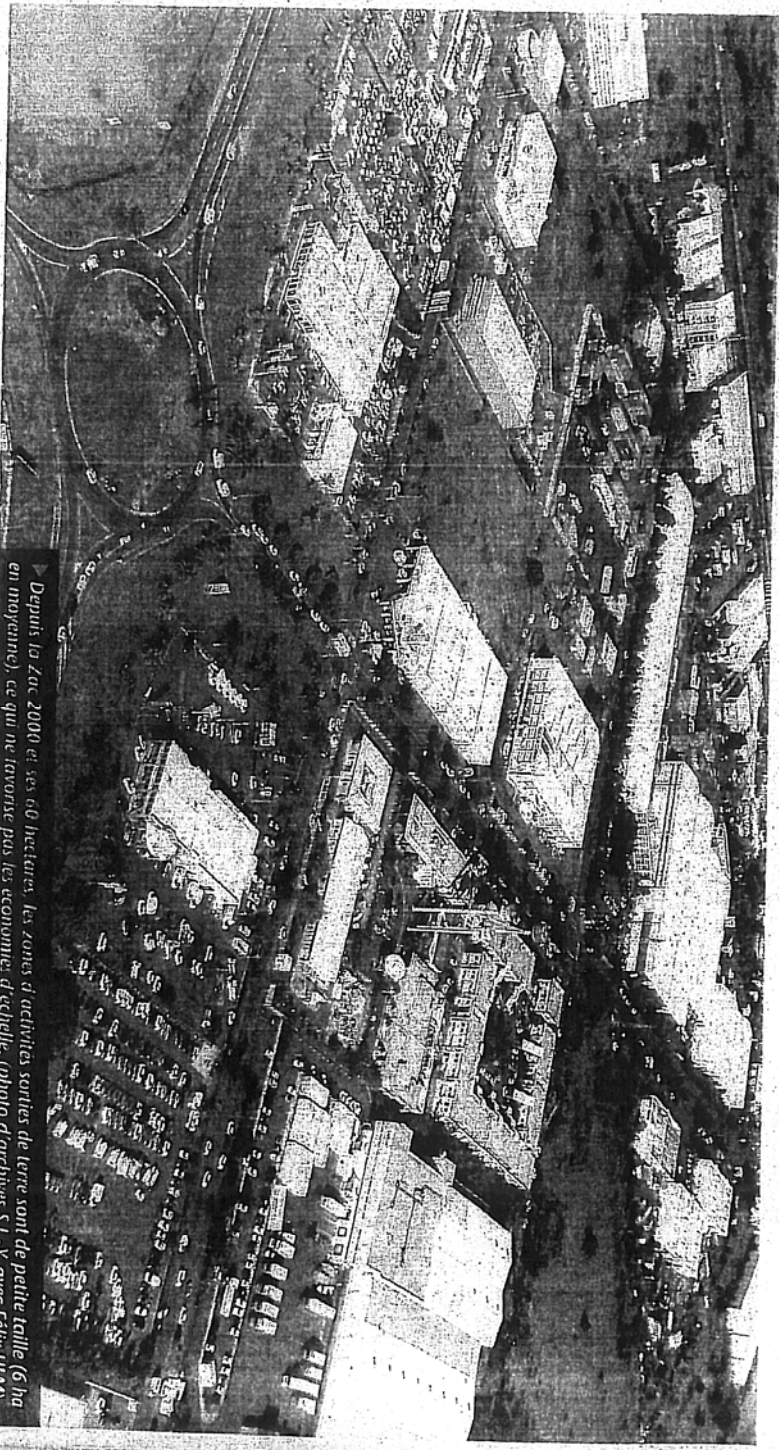
FIN DE

« Ce n'est pas un scoop, le foncier fait cruellement défaut à la Réunion et comme les particuliers, les professionnels en pâtissent. L'Agence pour l'observation de la Réunion, l'aménagement et l'habitat, l'Agorah, qui travaille sur l'évolution de l'occupation des zones d'activités depuis 2003, a établi nettement un nouveau constat. Aujourd'hui, l'espace dédié aux entreprises dans les zones d'activités est de 32 hectares. Mais seulement 3 hectares sont immédiatement disponibles, contre 80 hectares en 1995. Alors que les besoins sont estimés, d'ici 2020, entre 500 et 700 hectares, c'est un stock de 30 à 50 hectares aménagés qu'il faudrait de disposer en permanence. »

"DES ZACS QUI COÛTENT PLUS CHER QU'EN MÉTROPOLE"

Le département est loin du compte. 1 trois ans, la Réunion a gagné 52 hectares de zones d'activités. Un chiffre insuffisant et même "en contradiction avec le développement économique de l'île", soutient l'Agorah. "Avec +4% par an, il aurait fallu 106 hectares supplémentaires seulement pour accompagner la croissance."

L'attribution de foncier aux entreprises "indispensable à l'avenir de l'île", soutient l'Agorah. La demande est importante, notamment dans les secteurs de production, la logistique et le conseil d'expertise, actuellement en retrait. Une situation des plus contraignantes, d'autant que l'Agorah pointe le fait que les surfaces à vocation économique ne manquent pas. 470 hectares de terrains sont recensés dans les PLU au local d'urbanisme) des communes de l'île. "Ce qui fait défaut, c'est du



Depuis la Zac 2000 et ses 60 hectares, les zones d'activités sorties de terre sont de petite taille (6 ha en moyenne), ce qui ne favorise pas les économies d'échelle. (photo d'archives S.L.-V. avec Félix ULM)

foncier aménagé, des parcelles viabilisées prêtes à recevoir des entreprises." Les projets portés par les communes ou les intercommunalités sont nombreux, mais tardent parfois à se concrétiser. Dans le même temps, les opérations privées, elles, ont heureusement eu tendance à progresser.

Selon l'Agorah, dix nouvelles zones d'activités ont vu le jour depuis fin 2004, mais douze projets pour une surface globale de 300 hectares attendent encore d'être aménagés. Autant de vi-

viens d'emplois en souffrance alors même que le taux de chômage dans l'île reste très élevé (+ de 77 000 chômeurs) et qu'une quarantaine d'hectares de friches à vocation économique dorment dans le département depuis au moins trois ans pour une majorité. Une situation regrettable qui met une nouvelle fois en cause nos élus locaux (des communes et des intercommunités).

Ensuite, outre le fait que les livraisons de zones d'activités restent insuffi-

fisantes, celles-ci contiennent également plus cher qu'en métropole. Là où l'artisan métropolitain paie 18 à 20 euros le mètre carré pour la location de son espace d'activités, la Réunionnais doit déboursier trois fois plus par mètre carré (70 euros d'écart). Un écart qui, outre la problématique foncière, vient du fait du manque de subventionnement des collectivités.

Les conséquences de cette pénurie sur le développement économique de l'île sont réelles. "La pénurie constitue

indéniablement un frein au développement et aux créations d'entreprises locales ainsi qu'à l'arrivée d'entreprises extérieures", souligne l'Agorah.

Les acteurs économiques, comme l'Agorah hier et encore aujourd'hui, ont déjà exprimé leurs inquiétudes et attentes de façon claire et précise auprès des élus de l'île.

Ces derniers doivent trancher et apporter une réponse favorable ou pas, mais une réponse.

Thomas Lauret

Jeudi 15 mai 2008

5 LE DOSSIER



Les logements, notamment les appartements neufs sont très demandés sur Saint-Denis, indiquent les agences immobilières. (Photos Emmanuel Grondin)

Saint-Denis très recherché

En 2006, une étude de l'Agence pour l'Observation de la Réunion, l'aménagement et l'habitat (Agorah) sur les transactions immobilières et foncières montrait un boom des ventes, notamment d'appartements neufs, sur Saint-Denis (dernières données disponibles).

Le nord de l'île devient la micro-région la plus dynamique avec près de 40 % de ventes enregistrées. Une évolution essentiellement due, selon l'Agorah, à une production massive de logements neufs. Les ventes de ce type de logement sont recensés, toujours en 2006, à près de 1 500. Une tendance, selon les agences immobilières contactées, qui semble se maintenir. Saint-Denis, en particulier le centre-ville, reste très recherché.

«Il y a toujours de la de-

mande. Sur une nouvelle résidence qui vient d'être construite en centre-ville, presque tout est vendu. Par exemple, pour un T3 de 75 m² avec une véranda de 6 m² et un jardin de 47 m², l'acquéreur devra déboursier 2 700 euros le m². Il faut savoir que le rez-de-chaussée est moins cher car les gens ont souvent peur des cambriolages. Ainsi pour un T3 de 59 m² situé à l'étage avec une véranda de 7 m², le prix au m² est de 3 800 euros», indique Karin Andy, commerciale des ventes chez Ofim Immobilier.

«Les terrains constituent l'oiseau rare»

Selon les agences, les prix de vente des biens immobiliers sont stables. Pas d'augmentation ni de baisse notée par rapport à l'an dernier.

Les prix sont variables selon

l'emplacement, l'environnement, la vue, les services à proximité. Autant de critères qui vont donner ou enlever de la valeur à un bien immobilier. «Mais au final, c'est l'acquéreur qui prend la décision d'acheter à tel prix en fonction de ce qu'il aura plu. Les prix varient également en fonction de l'offre et de la demande. Cela évolue tout le temps. En ce moment, il y a une offre importante aussi bien dans le neuf que dans l'ancien», indique Thibault de la Rairie, directeur commercial chez PRMI.

Si les appartements et les maisons (tant dans la location que dans la vente) répondent à la demande, les terrains constituent l'oiseau rare, surtout dans le chef-lieu. «Pour trouver un terrain ici, il faut aller dans les Hauts. C'est également moins cher. Sur Saint-Denis et Duparc, comptez environ 300 euros le m². Au niveau du prix des terrains, l'Est rattrape de plus en plus le Nord», ajoute Karin Andy.

N.P.



Les prix de vente des biens immobiliers sont stables. Pas d'augmentation ni de baisse par rapport à l'an dernier.



CINQ QUESTIONS À PHILIPPE JEAN-PIERRE

Économiste et directeur de l'Agorah

(Agence pour l'observation de La Réunion, l'aménagement et l'habitat)

"Le marché local va subir de fortes perturbations"



1 Quel parallélisme peut-on faire entre le marché international de l'immobilier en crise et celui de La Réunion ?

Tout d'abord, ce n'est pas parce que le monde éternue que la Réunion s'enrhume. Mais comme au plan international, on observe à la Réunion une baisse de la demande de logements entraînée par le resserrement des contraintes de crédit. Les taux d'intérêt ont beaucoup augmenté ces derniers mois et les établissements bancaires imposent des conditions nettement plus strictes pour emprunter. Cela retire de la demande une frange de la population beaucoup plus importante qu'il y a 18 mois. Ce comportement des banques va durer au moins jusqu'à début 2009. Celles-ci ont besoin, après les pertes subies ces derniers mois, de reconstituer leurs marges.

ment aujourd'hui dans leur offre de crédit une revente à 70% du prix d'achat au lieu de 95 à plus de 100% auparavant. En résumé, dans les années 1990, la loi Girardin permettait de réaliser des opérations fiscales et patrimoniales. Depuis le début des années 2000, les investisseurs se sont simplement achetés une économie d'impôt. Au final, beaucoup auront réalisé une opération blanche. Voire pire.

4 Le catastrophisme affiché par les professionnels de l'immobilier et du BTP vous semble-t-il fondé ?

La plus grande difficulté pour les professionnels aujourd'hui, c'est le manque de visibilité. Personne ne sait vraiment comment va évoluer le marché. Il est donc normal que les professionnels aient des doutes et des inquiétudes. Le marché du BTP a été si dynamique au cours de la dernière décennie que les acteurs de la filière ont réalisé de gros investissements dans la perspective que la défiscalisation Girardin ne s'arrête, comme c'était initialement prévu, qu'en 2018. Or, dix ans plus tôt, c'est quasiment terminé, et ça peut faire mal. Ceux qui ne sont pas au niveau risquent d'être rapidement exclus du marché. Car il serait hasardeux de prétendre que la réorientation du dispositif de défiscalisation vers le social suffira à répondre au besoin de logements à la Réunion et à la perte d'activité des entreprises du secteur. En fait, il aurait fallu promouvoir le logement social tout en continuant à développer l'intermédiaire.

2 De quelle façon le contexte local influe-t-il sur cette tendance à la baisse de la demande ?

À la Réunion, la croissance démographique maintient la demande de logements à un niveau élevé. Il en est de même de la croissance économique de 4 à 5%, nettement supérieure à celle de l'Europe et des États-Unis. En outre, les 18 derniers mois de défiscalisation Girardin à taux plein devraient aider le marché local à passer l'orage mondial. Mais au-delà de ça, il est certain que la demande deviendra de moins en moins vigoureuse dans les prochains mois.

3 Comment vont désormais évoluer les prix du marché ?

Les prix du foncier n'ont aucune raison de baisser. Mais dans le logement neuf, les prix seront dorénavant purgés de leur aspect spéculatif. Ils ont atteint un tel niveau, jusqu'à 4 000 euros/m² par exemple dans le Nord et l'Est, qu'ils ne peuvent que baisser. De plus, un autre facteur important va fortement peser à la baisse. Il s'agit du retour sur le marché des logements achetés en défiscalisation depuis le début des années 2000. Il y aura d'ailleurs sans doute de bonnes opérations à réaliser pour les acquéreurs. Les biens rares resteront toujours aussi cotés mais les immeubles qui ont été construits entre 2001 et 2004 dans un seul souci fiscal seront bradés. Cette pléthore de biens peu attractifs court un risque de moins-value certain. C'est d'ailleurs pourquoi les banques si-

5 Peut-on parler de l'imminence d'un crack immobilier à la Réunion ?

La fin anticipée de la loi Girardin est un sacré coup de frein. Le dispositif sera de moins en moins séduisant de 2009 à 2012. Les métropolitains qui étaient prêts à investir à 10 000 km ne le seront plus autant car ils estimeront que le risque qu'ils prennent n'est plus suffisamment compensé financièrement. Le moteur du marché immobilier commence à se refroidir. Les prix sont à la stagnation voire à la baisse. Les délais de vente s'allongent et il est devenu impossible de "faire des coups". Bref, le marché local du logement ne se dirige pas forcément vers un crack, mais il va au-devant de fortes perturbations, c'est certain.

Interview réalisée par S.D.

"En ce moment, on fait plus de supprime d'habitude à cette époque de l'année en raison des refus de prêts", constate André Ladevèze, président de la Fédération des promoteurs et constructeurs de la Réunion (PPCR). Les trois prochains mois nous donneront vraiment la tendance pour 2009. Si nous rencontrons des difficultés à écouler les stocks, ce sera un signe fort, poursuit-il. Quoi qu'il en soit, nous n'annulerons aucun projet lancé, mais nous n'en engagerons pas de nouveaux. Car il est certain que le marché va se resserrer en 2009. Fatalement, les promoteurs vont se montrer plus prudents. Nous ne sortirons sans doute plus de grosses opérations de 200 à 300 logements comme c'était le cas ces dernières années. D'ailleurs, le BTP s'inquiète déjà de recevoir moins de commandes. Depuis quelques mois, il est même redevenu possible de négocier les prix du gros-œuvre et du second-œuvre, ce qui était absolument exclu depuis 2005."

Jusqu'ici, seul le secteur du BTP a vraiment manifesté son inquiétude. Ce moteur de l'économie locale depuis 2002, avec 3 000 entreprises, 23 000 salariés et un chiffre d'affaires de deux milliards d'euros en 2007, est en train de prendre un gros coup de froid. Il y

a deux semaines, Jean-Marie Le Bourvellec, le président de la FRBTP (Fédération réunionnaise du bâtiment et des travaux publics), a tiré la sonnette d'alarme, affirmant que 10 000 emplois directs et autant d'emplois induits étaient menacés de disparition dans les deux ans si rien n'était fait.

La fin progressive de la loi Girardin, c'est-à-dire la sortie du dispositif du logement intermédiaire - près de 50% de la construction ces dernières années - et le plafonnement des niches fiscales, avec la baisse d'activité qu'ils entraîneront mathématiquement, ne sont certes pas seuls en cause. Mais ils pèsent de tout leur poids sur une conjoncture déjà déclinante à tous points de vue : fin des grands travaux, annulation de projets municipaux d'envergure (Zénith, Pôle Océan, etc), hausse du coût des matières premières, blocage de permis de construire en raison des problèmes d'assainissement, disparition prochaine de la TVA NPR (Taxe à la valeur ajoutée non perçue récupérable)...

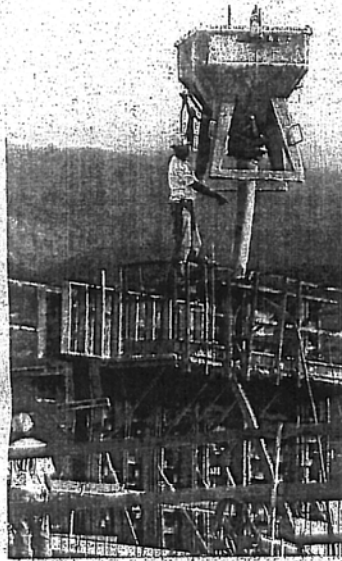
Or, à en croire le proverbe devenu cliché selon lequel "quand le bâtiment va, tout va", quand le bâtiment à la Réunion n'ira plus...

L'immobilier réunionnais au bord de la crise

Vendeurs potentiels, agents immobiliers, promoteurs, professionnels du BTP, analystes... Tous s'accordent à le dire avec plus ou moins de force et d'angoisse : le marché de l'immobilier réunionnais entre en crise. La hausse des taux d'intérêt, la fin imminente de la loi Girardin, le plafonnement des niches fiscales Outre-mer, tout concourt à plomber ce secteur qui semblait jusqu'ici inébranlable. L'allongement des délais de vente et la stagnation voire la baisse des prix le confirment : les belles années sont dans le rétroviseur.

Dossier réalisé par Séverine Dargent

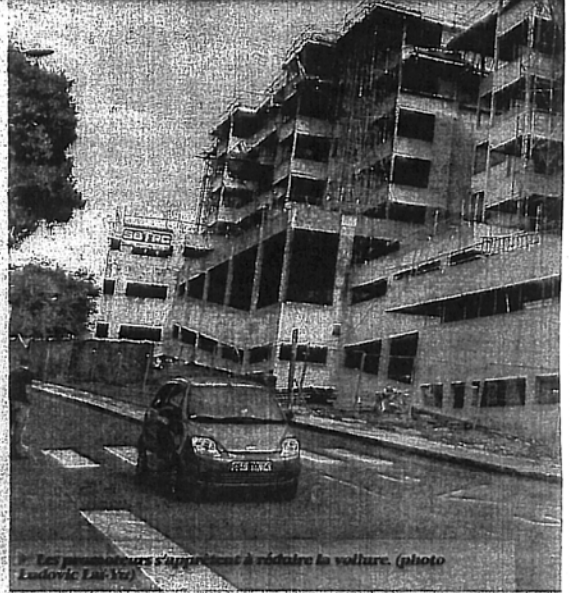
La crise immobilière devient mondiale, disent les analystes. Mais est-elle aussi réunionnaise ? Si la chute des volumes de transaction, la baisse des prix et le déclin du secteur du BTP en métropole sont clairement amorcés, qu'en est-il sur l'île ? Certes, la progression démogra-



Le BTP sinistère de la chute du nombre de commandes

phique et la forte croissance observées ici représentent deux atouts comparatifs locaux qui permettent de soutenir la demande de logements. Mais de nombreux autres facteurs structurels et conjoncturels viennent exercer des forces contraires.

Hausse des taux d'intérêt, prudence accrue des banques, virage à 180° de la loi de défiscalisation d'ici 2012, plafonnement des niches fiscales sur le point d'être votée pour une application dès 2009... Tous les acteurs du milieu s'accordent à le dire, les belles années de l'immobilier réunionnais sont derrière nous. La vraie question, c'est de savoir dans quelle mesure le retournement de situation en train de s'amorcer va influer sur la santé du marché de l'immobilier, et, partant, sur l'ensemble de l'économie locale. Sur ce point, l'analyse de Marie-Christine Gaudy, fondatrice et gérante de Gaudy



Les promoteurs s'apprêtent à réduire la volature. (photo Ludovic Lhuillier)

Immobilier depuis près de 25 ans, n'a rien pour rassurer. "L'évolution n'est pas belle, déclare-t-elle. Le marché est au point mort, bloqué. Investisseurs, banques, entreprises, plus personne n'a confiance. Dans mon agence, le volume de transactions a diminué de 50 % par rapport à l'an passé. Le constat est le même à la Réunion et en métropole, où je réalise 70 % de mes ventes." Certains Réunionnais qui cherchent à vendre leur bien attendent eux aussi du retournement de la conjoncture. C'est le cas de Laurence, qui vient de mettre en vente sa maison, située sur un terrain de 900 m² au 34° km du Tampon, à proximité du lycée. "Je n'ai reçu aucun coup de fil en 15 jours, lâche-t-elle. Pourtant, il existe encore la possibilité de construire deux villas sur ce terrain. Il y a deux ans, ici, ce type de biens s'arrachaient." Pour Marie-Christine Gaudy, cette évolution est le résultat d'une conjoncture néfaste à laquelle s'ajoutent des mesures gouvernementales inquiétantes.

"La récession économique et la hausse des taux d'intérêts se combinent avec la fin proche de la défiscalisation Girardin, explique la professionnelle. Cette annonce gouvernementale cause l'attentisme des acquéreurs potentiels au lieu, comme c'était le cas depuis 25 ans, d'encourager l'investissement et par là, la création d'emplois locaux directs et indirects. La conséquence, poursuit-elle, ce sont des licenciements économiques. Certaines agences immobilières et cabinets de notaires ou d'architectes ont déjà dû se séparer de certains de leurs salariés. C'est toute l'économie locale qui entre dans une phase de régression. On n'échappera pas aux conséquences sociales qui vont avec."

"FINI, LES GROSSES OPÉRATIONS"

Du côté des promoteurs aussi, on se prépare à des lendemains qui déchantent. La commercialisation des logements neufs subit déjà un léger ralentissement.

Les données de l'observatoire de l'immobilier réunionnais laissent sceptique...

Dans sa dernière étude, l'observatoire de l'immobilier réunionnais, une structure indépendante présidée par Olivier Paris et basée à Montpellier, affichait des résultats en contradiction avec les observations des professionnels locaux. Ces derniers sont nombreux à souligner le caractère excessif des prix affichés par l'observatoire, dont les études ne s'appuient que sur les déclarations d'une cinquantaine d'agences locales. Biais quantitatif et biais qualitatif... Les spécialistes du secteur reprochent

notamment aux acteurs qui fournissent et synthétisent les données de l'observatoire d'être à la fois juge et partie. L'Agorah (Agence pour l'observation de La Réunion l'aménagement et l'habitat), structure publique qui bénéficie d'une réelle légitimité pour réaliser ce type d'études avec des données exhaustives et objectives ne dispose pas de moyens suffisants pour les réaliser dans un laps de temps aussi court que la structure indépendante d'Olivier Paris. Rapidité ou fiabilité, il faut donc choisir !

Les loyers privés hors de portée des Réunionnais

Les données 2007 de l'Observatoire des loyers privés de la Réunion viennent d'être publiées. Si la hausse des loyers s'est fortement ralentie, l'île demeure parmi les régions qui connaissent les prix au mètre carré les plus élevés. Des montants complètement déconnectés des capacités financières de la population.

La Caisse

d'Épargne en grève

Plusieurs agences de la Caisse d'Épargne ont été touchées hier, par un mouvement de grève lancé par les syndicats au niveau national. Motif du conflit, les négociations sur les salaires 2009 en cours actuellement. "Nous avons perdu plus de 17 % de pouvoir d'achat depuis 2000 par rapport à l'inflation pendant que nos dirigeants s'octroyaient des augmentations pharaoniques", dénonce hier un gréviste accusant ces mêmes directions d'avoir conduit le groupe Caisse d'Épargne "dans une situation financière des plus périlleuse". "Chacun des salariés vient de passer trois mois épuisants à rassurer des clients. Ce travail a été salué par tous les directeurs. Nous ne nous contentons plus seulement de ces remerciements", poursuit le manifestant. Selon un communiqué national, la direction de la CNCE campait sur ses positions "minimalistes" en proposant 0,4 % d'augmentation pour 2009 alors que l'inflation attendue serait autour de 2 %.

LOGEMENT

Majoritairement, les Réunionnais restent propriétaires de leur logement : parmi 257 000 ménages, seuls 105 000 (41 %) sont locataires, dont 56 000 dans le parc privé (un ménage sur cinq). Mais vu les difficultés croissantes d'accéder à la propriété, la location reste une étape fondamentale dans le parcours résidentiel des Réunionnais.

L'observation des loyers privés montre que la hausse des tarifs s'est fortement ralentie l'an passé : + 3% en 2007 contre + 6% en 2006. Le Nord et l'Est connaissent la plus forte décélération (passant de + 8,9% à + 2,5%), tandis que l'Ouest stagne (+ 3%). Le ralentissement est moins marqué dans le Sud : cette région a connu la plus forte hausse (+ 3,8%) en 2007.

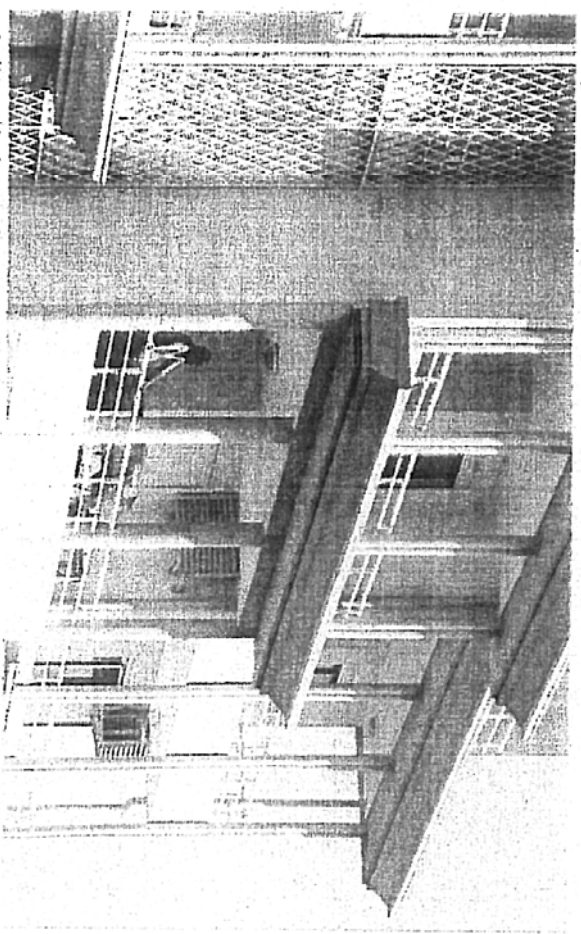
"Les mesures d'inclinations fiscales à l'investissement locatif, notamment celles liées à la loi Girardin, semblent commencer à atteindre leur objectif principal : la modulation des loyers grâce à l'augmentation de l'offre", analyse l'Observatoire. Si cette décelération devrait s'accroître en 2008, elle a touché en 2007 essentiellement les petits appartements, qui ne cor-

respondent de la population. Les loyers médians les plus élevés restent dans le Nord et dans l'Ouest : Saint-Paul reste la commune la plus chère, à plus de 13 euros le m², suivent Saint-Denis et La Possession à plus de 11,6 euros le m². L'Ouest est particulièrement en tête pour les T1, T2 et T3. C'est dans le Sud que les loyers sont les moins élevés, jamais au-delà de 970 euros pour un T5.

À 8,9 euros/m² en moyenne, la Réunion se place parmi les régions les plus chères de France, après Grenoble et Aix-en-Provence. Les montants pratiqués sur l'île sont supérieurs à la moyenne des villes de province (8,4 euros/m²), au-dessus de Bordeaux, Toulouse ou encore Lyon.

DES LOYERS TROP CHERS

Face aux prix pratiqués, l'Observatoire constate toujours un problème de solvabilité : les niveaux des loyers et les revenus des ménages restent en forte inadéquation. Sur la base d'un couple gagnant un Smic (1 000 euros) avec 2 enfants, après déduction de l'allocation logement, celui-ci aura de fortes difficultés pour louer un T4, qui correspondrait pourtant à



La hausse des loyers a fortement marqué le pas dans le privé, mais les prix pratiqués restent beaucoup trop élevés pour les bourses réunionnaises. (photo L.L.Y.)

donc composer avec un T3, puis, que sa capacité locative (estimée à un tiers des revenus, soit 330 euros ici) ne suffit pas à louer un T4, quelle que soit la région. Dans l'Ouest, il sera clairement obligé de privilégier les écarts. Or à La Réunion, deux ménages sur trois gagnent moins qu'un Smic : les

beaucoup trop élevés. Même avec deux Smic, le couple en question ne pourra pas se payer un T4 dans le Nord et dans l'Ouest. Les actifs du Nord se dirigent alors plutôt dans l'Est. À trois Smic par contre, toutes les contraintes de choix disparaissent, tant sur la taille que sur le lieu de résidence. "La ré-

ments neufs est plus que suffisante, avec des coûts de sortie corrépondant à une gamme de produits réellement intermédiaires", soulève l'Observatoire à destination des professionnels de l'immobilier. D'autant plus ces loyers, déjà chers pour la population, sont présents hors charges...
C. L. Y.

L'AVIS D'UN ECONOMISTE REUNIONNAIS LE DECLIN DE L'EUPHORIE

Prix du logement : la fin de la hausse

En temps de crise financière et de révolution fiscale, Philippe Jean-Pierre, économiste et directeur de l'Agorah, présume le déclin de l'euphorie immobilière. Une baisse des prix et un éclaircissement du marché sont à prévoir.

- Philippe Jean-Pierre, en métropole l'immobilier est gravement touché par la crise (BTP en récession, fermeture d'agences immobilières), qu'en est-il à la Réunion?

- En métropole, l'immobilier connaît une très forte baisse des ventes. Ici, les agences sont encore sauvées par la défiscalisation, la forte demande de logement et une démographie dynamique. Globalement, le marché de l'immobilier réunionnais reste rentable. La mauvaise conjoncture économique affecte surtout les acheteurs qui souhaitent emprunter. Même solvables, ils se trouvent face à des banques frileuses.

- Et quelles sont les conséquences sur les prix ? Qu'observe-t-on à l'Agorah ?

- Sur les données d'une année on n'observe qu'une certaine inertie. Cependant, une tendance se dégage des observatoires : c'est, en moyenne, la fin d'un cycle haussier pour la location et la vente.

- Les loyers vont-ils baisser ?

- Les loyers sont trop élevés pour une période de crise financière. La demande diminue. Afin de louer, les agences baissent donc leurs prix d'environ 10%. D'autant que la défiscalisation est à l'origine d'un surplus de logements construits, parfois peu adaptés à la demande (à l'instar des T1). Il faut bien écouler les stocks.

- Et en ce qui concerne la vente ?

- Côté vente, on a pas encore assez de recul pour discerner une réelle tendance. On distingue néanmoins un tassement des prix. Ceux-ci n'augmentent plus autant qu'avant. Et si les conditions économiques ne s'améliorent pas, les agences seront bien obligées de revoir leurs tarifs à la baisse. Dans tous les cas, le rapport de force

acheteur/vendeur va s'accroître en faveur de l'acheteur. Il se trouvera en meilleure position pour négocier.

- En 2009, avec le plafonnement des niches fiscales, la disparition éventuelle de la défiscalisation, la situation des agences immobilières va-t-elle se dégrader ?

- Si les agences se retrouvent sans programme fiscal pour prendre le relais de la défiscalisation, les conditions économiques de la Réunion se rapprocheront davantage de celles de métropole. Tous le monde sera touché, le BTP et le logement en premier. Mais il ne faut pas voir cela comme une sanction. Plutôt comme une correction du marché.

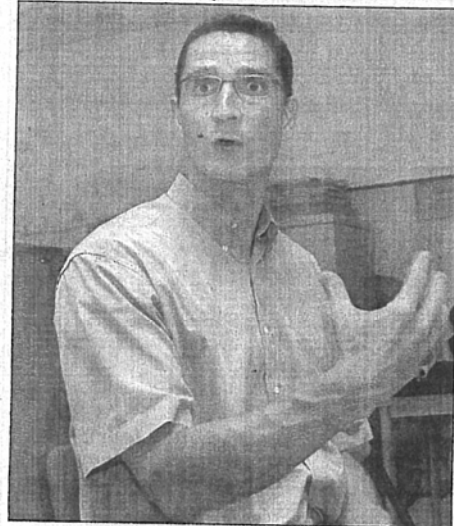
« Le marché va s'éclaircir »

- Un marché où les plus vulnérables périssent ?

- Certes, en temps de crise, les plus petites entreprises souffrent. Mais c'est aussi un problème de compétences. Beaucoup de promoteurs immobiliers se sont servis de la défiscalisation pour investir le marché. Sans programme fiscal, ils « nagent à nu » car ils ne sont pas assez structurés. C'est simplement la fin d'une bulle, d'un eldorado. Mais ce n'est pas forcément une mauvaise chose. Le marché va s'éclaircir et rétablir ses fondamentaux.

- Comment faut-il donc réagir pour survivre au creux de la vague ?

- Tout d'abord, la Réunion doit se demander, quels sont ces fondements économiques, afin de surmonter le changement de l'outil fiscal. D'autant qu'un plan de relance est en cours au niveau national. Les agences immobilières, comme



Philippe Jean-Pierre, économiste et directeur de l'Agorah, remarque que les agences baissent leurs prix d'environ 10% pour les loyers. (Photo : Raymond Wae Tion)

toute entreprise, doivent être réactives pour survivre. En diversifiant leur portefeuille d'activité, en s'appuyant sur des nouvelles méthodes de fon-

ctionnement. Une crise ou une évolution de la fiscalité, c'est comme un microclimat. Après la pluie, le beau temps.

Entretien : Lisa MELA

Baisse des permis en métropole

Entre août et octobre, les mises en chantier de logements ont reculé de 20,6%, comparé à la même période un an plus tôt. Le nombre de permis de construire a également baissé de 24,4% sur ces trois mois.

Ces mauvais chiffres vont de pair avec un effondrement des ventes de logements neufs, ali-

menté par les craintes des ménages pour leur pouvoir d'achat et un durcissement par les banques des conditions d'accès au crédit.

Au troisième trimestre, un peu moins de 16 300 logements neufs ont ainsi trouvé preneurs, soit 44% de moins qu'à la même époque en 2007.

Du côté des agences



« Longtemps, la défiscalisation a été source d'euphorie. L'heure est au professionnalisme ». (Photos E. Grondin)

■ Les Flamboyants

« Plus durs à louer loin du centre »

« Nous sentons un ralentissement de l'activité au niveau des ventes des produits de défiscalisation car il y a une incertitude pour l'avenir. Dans l'ancien, ça se maintient par rapport à l'année dernière. Pour les locations, c'est une stagnation des prix des loyers dans Saint-Denis mais les appartements éloignés du centre-ville sont plus durs à louer. Dans le prix, j'ai entendu qu'il y avait une baisse générale des loyers », dit Asad Randera, directeur de l'agence Les Flamboyants.

■ Prestige Immobilier

« On loue à des prix raisonnables »

Lisette Andres, agent commercial à Prestige Immobilier à Saint-Gilles-les-Bains, ne se plaint pas. Elle conseille habilement les propriétaires en leur disant qu'il vaut mieux louer à 650 € un T2 plutôt que de le laisser sans locataire. « Partout, les prix des loyers baissent. Pour nous, ça se passe bien. On pratique des prix raisonnables et nos appartements sont bien loués (500 clients). Il y a tellement d'offres, tellement de logements à louer que le client locataire est devenu roi. On s'attendait à cette baisse dans la défiscalisation depuis trois ans et là, c'est arrivé. Du coup, les prix ne flambent plus ».

■ Ofim

« Les acheteurs n'obtiennent

creux en 2009 : « La Réunion est une île dynamique à dimension raisonnable. De beaux projets sont en cours, comme l'entrée au patrimoine de l'Unesco ou Gerri. Ils participent également à la santé du marché de l'immobilier »

■ PRMI

« L'idée de crise véhiculée par les médias »

« Quelle crise ? », s'étonne Thibault de la Raitrie, le directeur de l'agence PRMI. Selon lui, c'est une idée « essentiellement véhiculée par les médias ».

Par exemple, à la Réunion comme en métropole, il est toujours rentable de vendre maintenant un logement acheté il y a 10 ans. « L'immobilier ancien a connu une croissance extraordinaire ces dix dernières années », rappelle Thibault de la Raitrie. Et les investisseurs continuent de s'intéresser à la Réunion, grâce à ces projets, moteurs de dynamisme : la route des tamarins, le tram train...

Longtemps, la défiscalisation a été source d'euphorie sur le marché de l'immobilier. L'heure est désormais au professionnalisme. « Le marché va se stabiliser et s'éclaircir », souligne le directeur de PRMI. Et notre agence sera encore là. « Quant à une éventuelle baisse des prix ? Thibault de la Raitrie n'y croit pas : « une offre de qualité reste rare... Donc chère ! »

■ Job Immobilier

« Il suffit de vendre au juste prix »

« La situation n'est pas aussi

Une bible contre l'arnaque

L'Agorah diffuse les données 2007 de son observatoire des loyers. Les tarifs réunionnais ont cessé de grimper. 2008 présage la baisse, un peu de bleu dans le ciel orageux de la crise.

« Enfin une bonne nouvelle à annoncer », s'exclame Céline Saïch, chargée de l'observatoire des loyers à l'Agorah.

La stagnation de 2007 laisse place à une baisse des loyers en 2008.

Depuis 2005, l'Agorah offre un outil d'observation fiable, permettant de dégager des tendances.

Pour se faire, les données de la Caf, des petites annonces et de l'Adil sont mises en parallèle.

Les décideurs publics et même les professionnels de l'immobilier en ont l'usage.

L'Agorah encourage les particuliers qui cherchent à louer à s'en servir également : les données de l'observatoire des loyers permettent de se faire une idée des « vrais prix » de la location à travers l'île.

Un bon moyen de ne pas se faire abuser par une agence immobilière cupide.

D'autant que la défiscalisation semble enfin jouer en faveur des locataires.

Le surplus de logements et la mauvaise conjoncture amènent les propriétaires à baisser leurs tarifs.

que dans le Nord et l'Ouest.

Deuxième hic. « Un ménage type » (un couple avec deux enfants) qui gagne un Smic a une capacité locative de 330 €, l'équivalent au maximum d'un

T3 (sauf dans l'Ouest, c'est trop cher).

Heureusement, en 2008, la garantie du risque locatif (GRL) ouvre le parc locatif privé aux petits salaires.

L'heure est à la négociation.

L.M

Le détail des loyers par commune est disponible sur internet. Sur le site de l'Adil : www.adil974.com. De la Caf : www.reunion.caf.fr. Et de l'Agorah : www.agorah.com.

Loyers Moyens au m² en 2007

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Toutes tailles
Nord	14,4	10,8	8,6	7,8	7,3	10,2
Ouest	16	11,4	9,2	8,4	7,4	9,9
Sud	13,3	9,5	7,7	6,8	5,8	7,9
Est	13,9	9,5	7,9	7	5,9	7,7
Réunion	14,3	10,4	8,3	7,4	6,5	8,9

Un Smic égal un T3

Mais attention, les loyers de la Réunion, en moyenne de 8,9 € le mètre carré en 2007, restent chers. Ils sont dignes des villes « bourgeoises » de métropole.

Légèrement en-dessous des tarifs de Grenoble ou bien d'Aix-en-Provence. Seule

nuance : louer dans le Sud ou l'Est demeure moins onéreux