

Observatoire local des loyers privés :

UNITE URBAINE DE SAINT-DENIS

EXPÉRIMENTATION 2013



TABLE DES MATIÈRES

Méthodologie de l'expérimentation	01
Zone d'étude : l'unité urbaine de Saint-Denis	02
> <i>Enjeux et objectifs</i>	
> <i>Connaissance des loyers et enjeux de politique publique</i>	
Le périmètre observé: données de cadrage	03-04
> <i>Le Parc de logements au 1er janvier 2010</i>	
> <i>La population et son évolution</i>	
> <i>Une forte dynamique de construction qui modifie la structure du parc de logements</i>	
L'échantillon enquêté, le parc à observer	05
Analyse de l'effet de chaque critère sur le loyer moyen.....	06-07
> <i>La loi ALUR</i>	
> <i>Défiscalisation : Plafonds Girardin et ALUR</i>	
Les loyers au m ² dans l'unité urbaine de Saint-Denis :	07
> <i>Définitions</i>	
Les loyers du parc locatif privé.....	08
Les loyers du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux.....	09
Quelques références métropolitaines	09
Conclusion.....	10

HISTORIQUE DE L'OBSERVATION DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION

En 2003, un partenariat entre la Direction Départementale de l'Équipement (DDE, aujourd'hui DEAL), l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et l'AGORAH, agence d'urbanisme de La Réunion, est mis en place pour lancer une démarche d'observation des loyers privés. Entre 2005 et 2009, des publications annuelles ont été réalisées, mais à la suite de la crise immobilière de 2008, sa représentativité réelle a été remise en cause par les professionnels de l'immobilier. A l'époque, trois sources l'alimentaient : le fichier des allocataires CAF bénéficiant d'une allocation (ALS ou ALF) dans le secteur du logement privé, la saisie des offres locatives recensées dans le JIR (quotidien local) et le fichier établi par l'ADIL auprès de ses consultants locataires ou bailleurs.

Une refonte méthodologique a donc été engagée en 2010, en partenariat avec les agences immobilières. La collecte d'informations sur les logements en gestion locative a été mise en place pour obtenir une base de données régionale.

En 2012, dans le cadre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), l'opportunité de l'expérimentation nationale a été saisie afin de pérenniser l'observatoire et d'inclure des données supplémentaires sur le marché locatif de particulier à particulier. ■

Méthodologie de l'expérimentation

Le réseau national d'observatoires des loyers est animé par l'ANIL et l'OLAP sous l'égide du Ministère chargé du logement. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau, garantit la comparabilité de leurs résultats.

1. Collecte des données

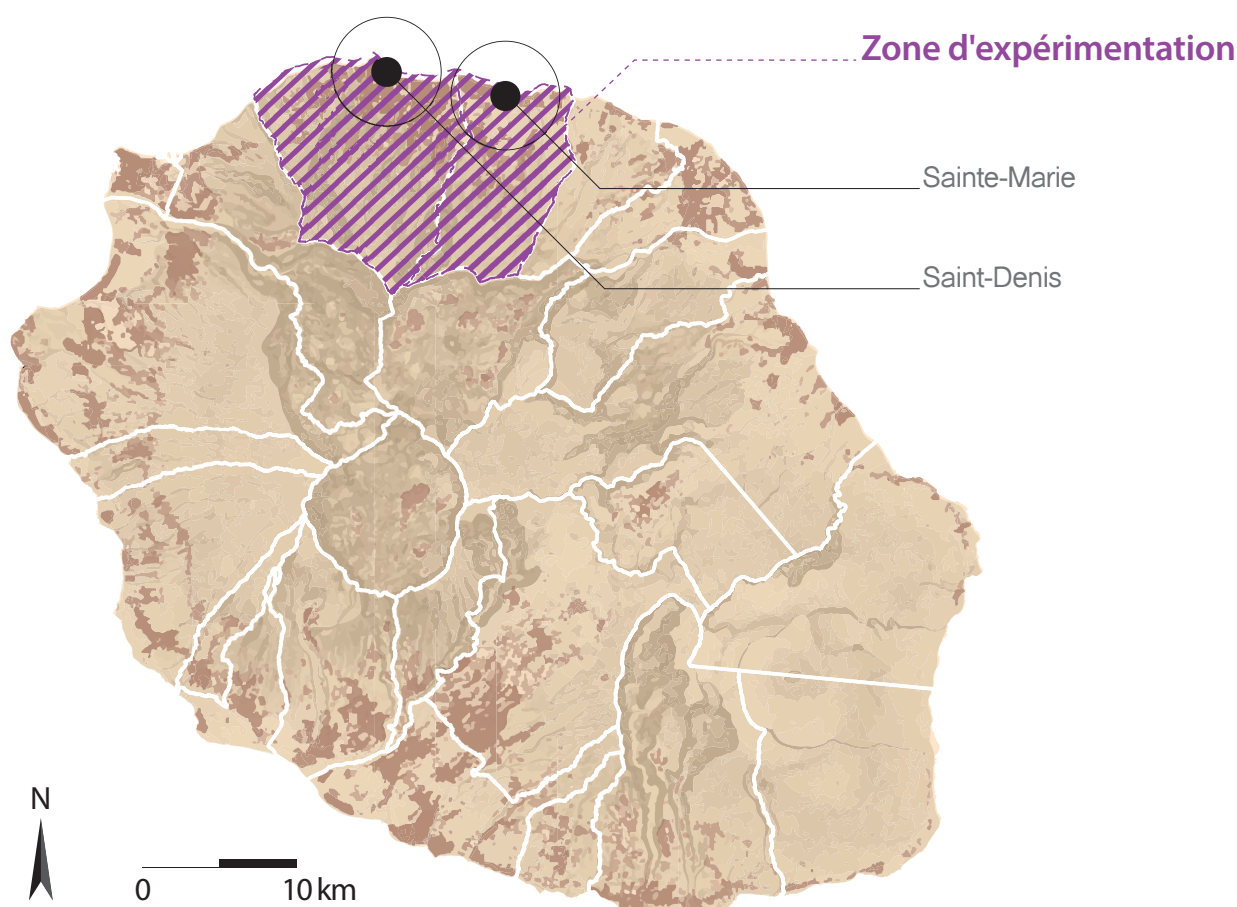
L'observatoire recueille des données portant sur les loyers hors charges du parc privé, auprès des administrateurs de biens mais également directement auprès des locataires qui traitent avec le propriétaire (enquête ménages). Les données récoltées intègrent donc l'ensemble des caractéristiques du parc locatif privé.

2. Contrôle de l'intégrité et de la cohérence des données

Les données sont transmises au centre national de traitement, assuré par l'OLAP, qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement de l'information, selon des règles validées par un comité scientifique.

3. Traitement des données

L'observatoire effectue un redressement de l'échantillon par calage sur la structure réelle du parc. 2 425 références ont été fournies par les agences immobilières partenaires et 448 suite à une enquête téléphonique auprès de 20 000 ménages, soit un total de 2 873 logements locatifs privés loués vides. ■



Zone d'étude : l'unité urbaine de Saint-Denis

ENJEUX ET OBJECTIFS

En 2013, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a lancé une expérimentation afin de mettre en place un réseau national d'observatoires des loyers privés.

Les collectivités compétentes en politiques de l'habitat et les acteurs de l'immobilier pourront, grâce à ce nouvel outil, avoir une meilleure connaissance du marché locatif privé et de son évolution.

La Réunion a été retenue parmi 17 sites pilotes pour appliquer une méthodologie d'observation des loyers qui soit commune et partagée.

La DEAL, pilote de l'expérimentation, s'est appuyée sur l'AGORAH et l'ADIL pour sa mise en œuvre. Cette plaquette présente une synthèse des résultats obtenus sur l'année 2013.

Cette étude porte sur les loyers privés hors charges (HC) fournis par trois agences immobilières locales et par une enquête auprès des ménages, permettant d'intégrer les logements loués de particulier à particulier.

Le périmètre de l'expérimentation 2013 concerne l'unité urbaine de Saint-Denis, soit les communes de Saint-Denis et Sainte-Marie. Ce territoire de 175 000 habitants représente 21% de la population réunionnaise. Par la suite, ce zonage pourrait être étendu à d'autres communes.

L'analyse de ces loyers a permis d'obtenir des prix moyens au m² en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'eménagement, année de construction, ...). Ces niveaux de prix sont à mettre en regard avec les revenus de la population, afin d'apprécier si l'offre locative privée correspond à la demande des familles.

Cet observatoire s'inscrit directement dans le cadre de la loi ALUR (cf. encadré), qui prévoit, à moyen terme, d'encadrer les loyers dans les zones tendues, sur la base de données fiables obtenues par ce réseau d'observatoires locaux.

CONNAISSANCE DES LOYERS ET ENJEUX DE POLITIQUE PUBLIQUE

> La connaissance des loyers, un bon indicateur pour évaluer et orienter les politiques publiques

L'Etat, les collectivités locales, les organismes de logement social, les opérateurs privés et les consommateurs sont intéressés par la connaissance des loyers. Il peut en effet s'agir :

- d'évaluer les effets macroéconomiques des politiques nationales,
- de définir des zonages pour calibrer les aides publiques,
- d'aider à la programmation des logements,
- de comparer les loyers du parc privé et ceux du parc social,
- de juger de l'opportunité de certaines opérations,
- de permettre la régulation des loyers,
- et d'assurer la transparence du marché pour les investisseurs et les consommateurs.

> Une problématique qui concerne une grande partie de la population réunionnaise...

Les loyers, leur niveau, leur évolution, leur écart selon les territoires et les caractéristiques des logements sont au cœur de la politique du logement.

Le secteur locatif privé loge près du quart des ménages à l'échelle de La Réunion et un peu plus du tiers à l'échelle de l'unité urbaine de Saint-Denis. Au cours des dix dernières années, le poste logement

dans les dépenses des ménages a augmenté plus vite que leurs revenus, impactant leur taux d'effort à la hausse. Ce constat est d'autant plus vrai pour les plus modestes. Les difficultés d'accès au logement se sont donc renforcées pour les jeunes et les actifs mobiles.

La croissance des loyers n'est pas seule en cause, il faut également voir l'effet de l'amélioration de la qualité des logements, de l'évolution des revenus et de la réduction de la taille des ménages. Cette situation est loin d'être uniforme sur le territoire et les écarts continuent à se creuser.

> ...et plus particulièrement les intercommunalités

L'analyse des besoins et de la demande exprimée, de l'offre, du foncier et des niveaux de prix du marché sur le territoire d'une intercommunalité peuvent contribuer à l'élaboration et à la coordination de politiques locales pertinentes et cohérentes en matière d'habitat au plus proche des réalités, en particulier au travers des PLH.

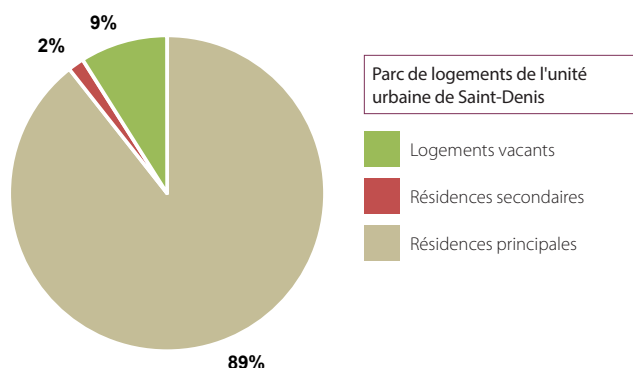
C'est notamment autour des données relatives aux loyers que se nouent les négociations entre les collectivités, l'administration et l'ensemble des acteurs du logement.

Une bonne connaissance des loyers permet aux décideurs locaux de juger de la difficulté d'accès au logement. Ils peuvent ainsi définir une stratégie et la mettre en œuvre en jouant de la planification spatiale, des aides à la pierre, des aides fiscales, de la fixation du niveau de certains loyers (barèmes allocations, loyers parc social, loyers du parc privé).

Ils ont pour cela besoin de disposer de données sur les loyers. ■

Le périmètre observé : données de cadrage

LE PARC DE LOGEMENTS AU 1ER JANVIER 2010



Source : Insee recensement 2010

Echelon géographique	Résidences Principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Saint-Denis	56 919	1 165	5 910	63 994
Sainte-Marie	9 968	60	811	10 839
Unité urbaine de Saint-Denis	66 887	1 224	6 721	74 833
La Réunion	290 227	6 646	24 394	321 267
Unité urbaine / Réunion	23,0	18,4	27,6	23,3

L'unité urbaine de Saint-Denis compte 75 000 logements au 1er janvier 2010 : 64 000 à Saint-Denis et 11 000 à Sainte-Marie. Le parc de logements de l'unité urbaine représente 23,3% du parc réunionnais, 54% sont des appartements, 46% des maisons. Le parc est composé, sur Saint Denis et Ste Marie, essentiellement de résidences principales.

Les résidences secondaires sont peu présentes sur ce secteur de l'île et les logements vacants estimés à 9 % correspondent à la moyenne nationale. Le parc de résidences principales croit beaucoup plus vite que la population; le nombre d'habitants par logement se contracte et laisse penser que la demande se tourne vers des logements de taille plus modeste.

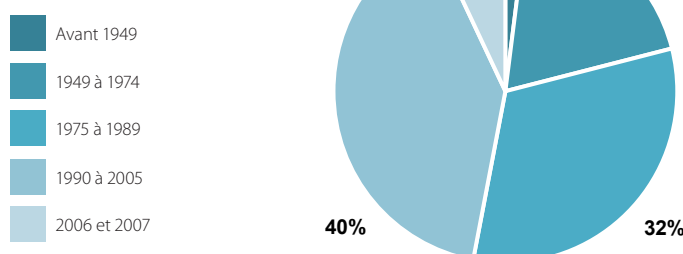
> Les résidences principales selon leur époque de construction

Le parc de résidences principales de l'unité urbaine est relativement récent, surtout au niveau des immeubles collectifs puisque 56% des appartements, recensés en 2010, ont été construits après 1990.

Le parc de maisons individuelles est plus ancien puisque 63% d'entre elles ont été construites avant 1990.

Résidences principales selon leur époque de construction

Source : Insee recensement 2010



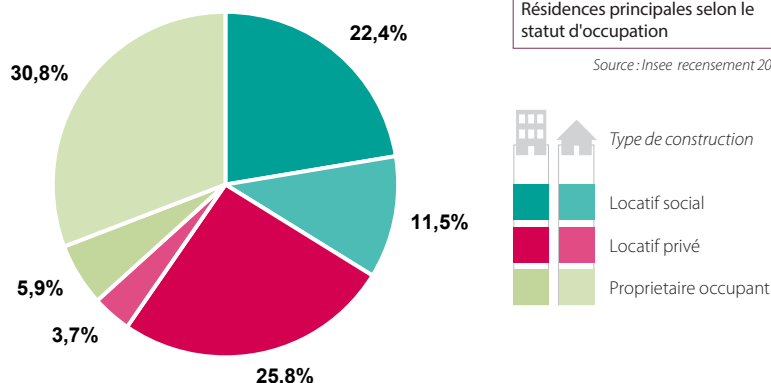
> Les résidences principales selon leur statut d'occupation

Le parc locatif privé, objet de l'expérimentation, se composait au 1er janvier 2010, de 22 500 logements qui représentaient 53% du parc locatif et 34% du parc de résidences principales. Il comprend deux fois plus d'appartements que de maisons.

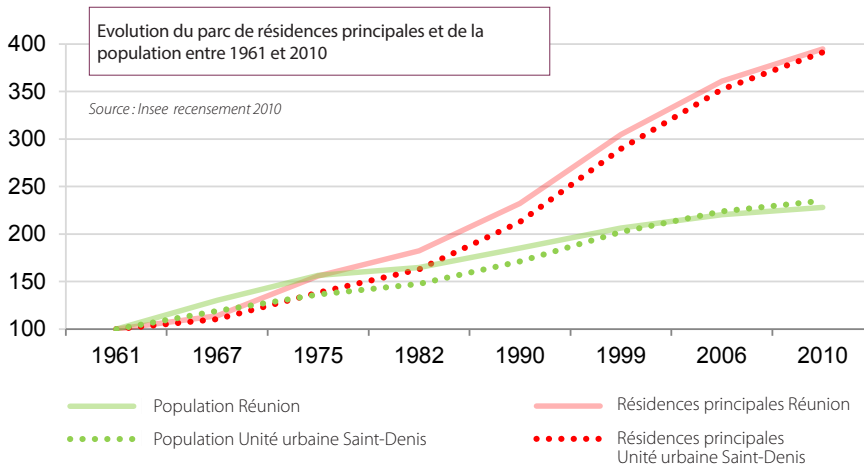
L'habitat individuel privé forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants (73%) alors qu'ils ne sont que 20% en appartements.

Résidences principales selon le statut d'occupation

Source : Insee recensement 2010



LA POPULATION ET SON ÉVOLUTION



L'unité urbaine de Saint-Denis compte 175 000 habitants au 1er janvier 2010. 145 000 sur Saint-Denis et 30 000 sur Sainte-Marie. L'unité urbaine représente 21,3% de la population réunionnaise, mais sa part dans le total réunionnais a tendance à se réduire.

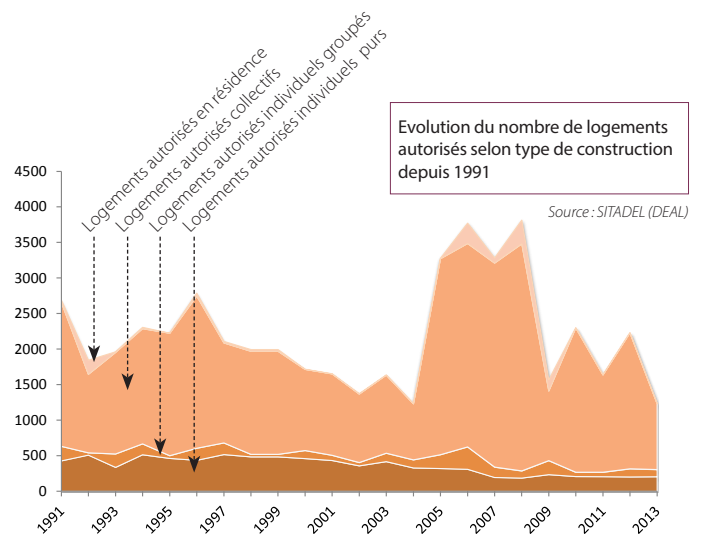
Sur l'ensemble de l'unité urbaine, la population n'a cessé de croître depuis 1961, mais comme sur l'ensemble de La Réunion, la croissance ralentit; elle est, sur les cinquante dernières années, presque 2 fois moins rapide que celle du parc de résidences principales.

UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION QUI MODIFIE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Un important volume de logements autorisés entre 2005 et 2008... avec une progression spectaculaire de la part de logements collectifs...

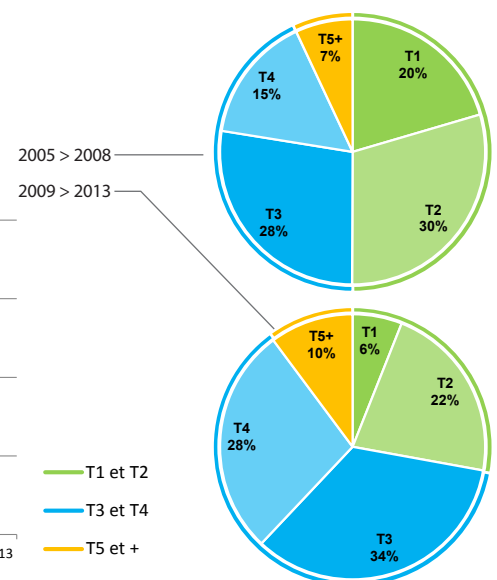
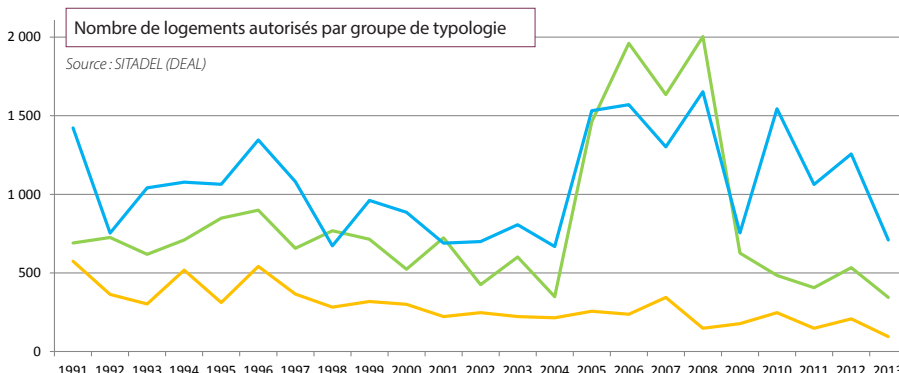
Porté par les mesures de défiscalisation, le volume des autorisations de construire atteint, à Saint-Denis, des niveaux exceptionnels pendant 4 années, de 2005 à 2008, avec 14 000 logements autorisés. Sur cette même période, la part de logements collectifs, traditionnellement majoritaire sur l'unité urbaine, a dépassé 80%.

Sainte-Marie a connu, elle aussi, une très forte progression de ses autorisations de construire mais elle est intervenue plus tard, de 2010 à 2012, et s'explique par l'opération d'aménagement publique concédée par la commune à CBO-Territoria, sur le site de Beauséjour. Durant ces 3 années, 2200 logements ont été autorisés.



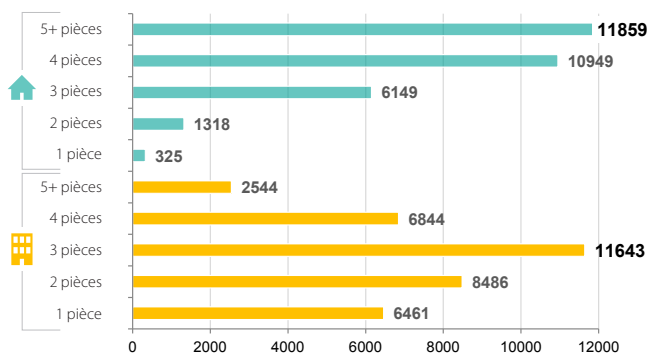
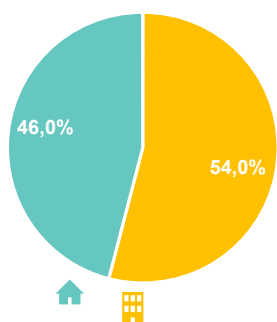
Une part plus importante de « petits logements » autorisés

On constate qu'au plus haut de la production en défiscalisation (2005-2008), les T1/T2 représentent 50% du volume de logements autorisés. A partir de 2009, la part des T1/T2 chute à un niveau inférieur à 30%, les T3/T4 représentant alors 62% de l'ensemble des logements autorisés.

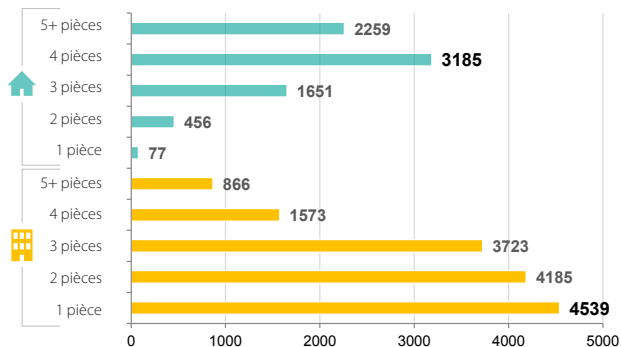
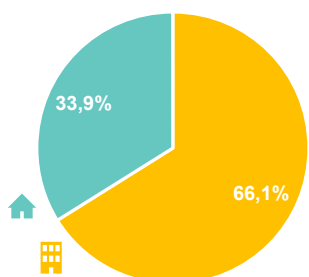


L'échantillon enquêté, et le parc à observer

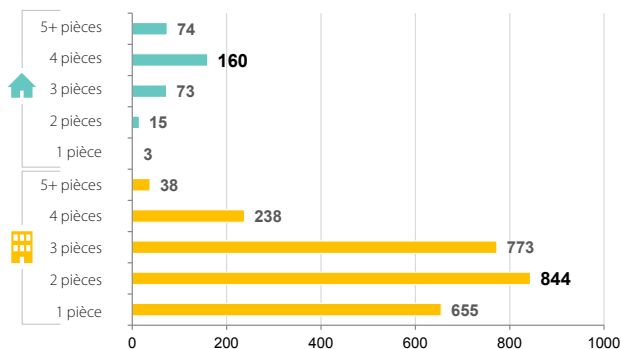
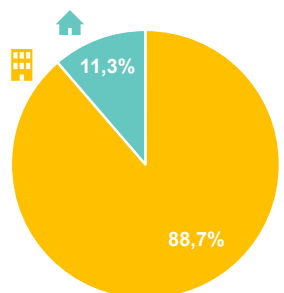
Résidences principales du parc réel



Parc locatif privé réel



Echantillon enquêté



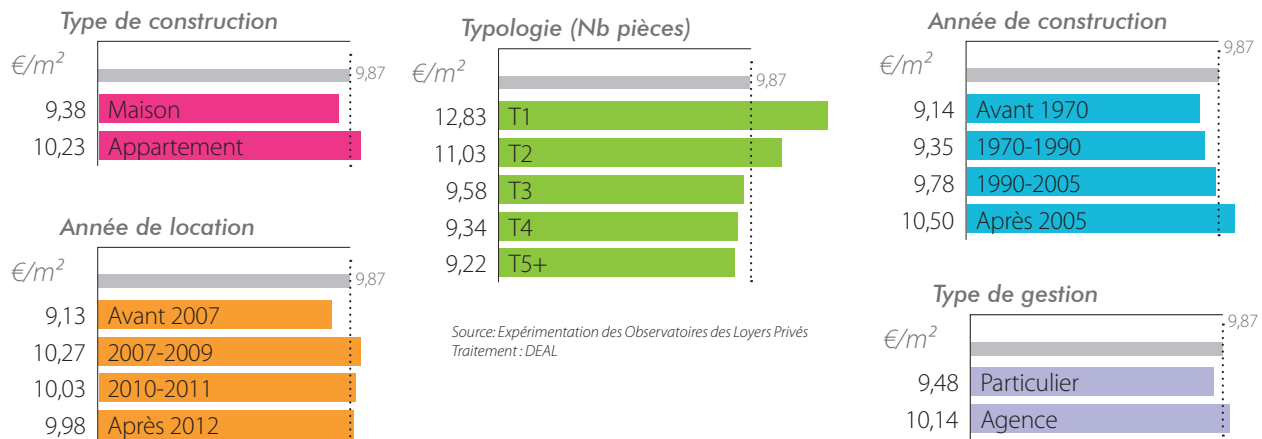
Source: Expérimentation des Observatoires des Loyers Privés
Traitement: DEAL

La structure du parc de résidences principales de l'unité urbaine de Saint-Denis est relativement équilibrée entre logement individuel et logement collectif. En revanche, le parc locatif est très majoritairement collectif et c'est encore plus vrai dans le parc social.

La structure de l'échantillon enquêté diffère de la structure du parc objet de l'étude. La part d'appartements est beaucoup plus importante dans l'échantillon que dans la réalité. Ce phénomène s'explique par la plus grande facilité à mobiliser des informations auprès des gestionnaires de biens dont les portefeuilles sont majoritairement constitués d'appartements récents et de taille modeste.

L'échantillon est corrigé, pour obtenir des statistiques fiables, par l'application de coefficients de pondération.

Analyse de l'effet de chaque critère sur le loyer moyen



Le loyer moyen au m² constaté sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit en 2013 à :

9,87€/m²

Les loyers moyens au m² présentés dans les graphiques précédents 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...), critères influant aussi fortement sur le loyer. Un échantillon plus important permettrait une analyse au niveau du quartier.

➤ **En moyenne, un appartement se loue 0,85€ plus cher au m² qu'une maison.** Cependant, ce différentiel se vérifie uniquement sur les T1 et T3. A titre d'exemple, un appartement T3 de 70m² revient en moyenne à 693€ mensuel contre 609€ pour une maison T3 de même superficie.

➤ **Moins le logement dispose de pièces, plus son prix est élevé au m².** Le logement T1 est le plus cher du marché avec un prix de location revenant à 12,83€/m², soit 385€ de loyer mensuel pour un 30 m².

➤ **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 10,5€/m² contre 9,14€ s'il l'a été avant 1970. Outre la diminution des superficies moyennes, 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.

➤ **On constate une variation des loyers moyens au m² en fonction de l'année de mise en location.** En effet le coût progresse jusqu'en 2009, date à laquelle la crise de l'immobilier va impacter à la baisse le montant des loyers, pour atteindre 9,98€/m² pour une mise en location après 2012.

➤ **Globalement, le loyer moyen au m² est supérieur dans le cas d'une gestion en agence immobilière.** Toutefois ce constat diffère en fonction des typologies de logements étudiés.

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 ».

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

La loi s'articule autour de 4 objectifs d'interventions majeurs :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable,
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées,
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement,
- Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires.

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

Jusqu'à 2017, la Réunion ne sera pas concernée par cette mesure.

Les 5 critères sélectionnés et recensés influent plus ou moins sur le montant du loyer d'un logement.

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

Un appartement se loue en moyenne 9% plus cher au m² qu'une maison.

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 39% plus cher au m² qu'un T5.

Plus un logement est ancien, moins son loyer au m² est cher

Les loyers au m² des T3, T4 et T5 construits après 2005 sont plus élevés que ceux datant d'avant 2000. Toutefois on remarque que les T1 construits entre 1990 et 2005 ont des loyers au m² plus élevés que les T1 construits sur la période suivante. La baisse des loyers constatée sur ce type de logement spécifique peut-être corrélée avec une production plus importante de petites surfaces, ayant entraîné un ajustement des prix.

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

Les T4, T5 et plus ont un loyer au m² plus important pour des baux signés après le 1er janvier 2010. Avant cette date, ce sont les logements plus petits (de T1 à T3) qui se négocient à un prix au m² plus élevé.

Les logements gérés par une agence immobilière ne sont pas forcément plus chers

Un logement géré par une agence immobilière possède de façon globale un coût plus élevé au m². Cependant, sur l'ensemble du marché, cette tendance n'est vraie que pour les T3 et plus.

Les T1 et T2 gérés de particulier-à-particulier se négocient à un prix au m² plus élevé. Un T1 géré de façon déléguée se loue à 12,6€/m² contre 14,3€/m² en gestion directe.

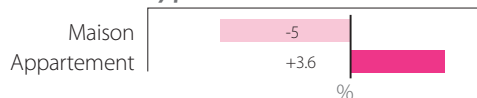
Degré d'impact des critères sur le loyer au m²

A la hausse		A la baisse	
Appartement	+	Maison	-
T1	+++	T3	-
T2	+++	T4	--
		T5+	--
Loué [2007 - 2009]	+	Loué [<2007]	--
Loué [2010 - 2011]	+		
Loué [2012]	++		
Construit après 2005	++	Construit <1970	--
		Construit [1970-1990]	--
		Construit [1990-2005]	-
Géré par une agence	+	Géré par particulier	-

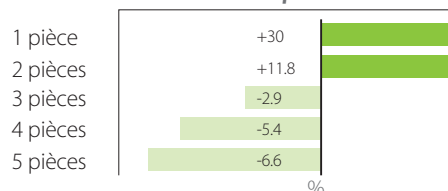
Légende

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

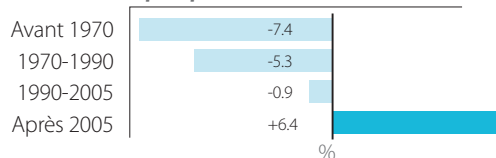
Type de construction



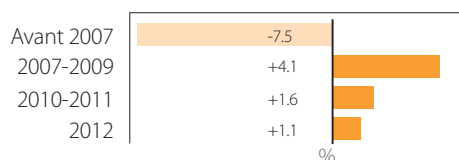
Nombre de pièces



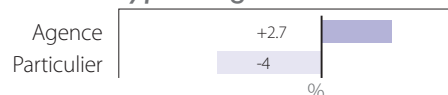
Epoque de construction



Année mise en location



Type de gestion



Plafonds de défiscalisation (logement intermédiaire)

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 5 à 15 ans (en fonction du dispositif), et à fixer un loyer hors charges au m² maîtrisé, qui ne dépasse pas un plafond réglementaire.

Dispositif Girardin : **13,67€/m²** en 2013

Dispositif Duflot : **9,88€/m²** en 2013

plafond modulable de 7,29€/m² [surface de 500m²]
à 11,85€/m² [surface inférieure à 38m²]

Les loyers du parc locatif privé

SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE OBSERVÉ

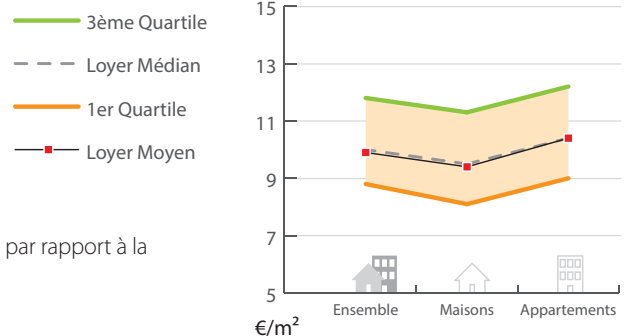
La valeur moyenne des loyers au mètre carré pour l'ensemble de l'unité urbaine de Saint-Denis est de 9,87€/m². Cette moyenne est très proche de la médiane (10€/m²), ce qui indique une influence modérée des valeurs extrêmes.

50% des logements de l'unité urbaine ont des loyers moyens compris entre 8,8€/m² (1er quartile*) et 11,8€/m² (3ème quartile*). Ces derniers peuvent en effet varier en fonction des caractéristiques propres au logement : notamment sa taille, sa localisation ; la date d'entrée du locataire ; la période de construction.

Cette dispersion est toutefois plus faible pour le 1er quartile (1,1€/m² d'écart par rapport à la moyenne, sur l'ensemble) que pour le 3ème quartile (1,8€/m² sur l'ensemble).

* cf. définition en bas de page

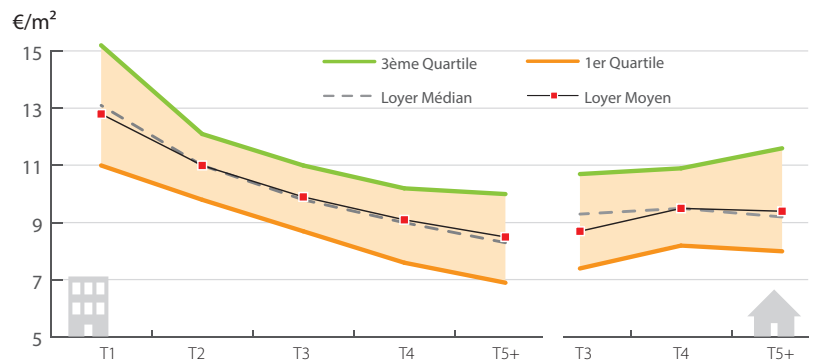
Répartition des loyers moyens selon le type de construction



> Détail par type de parc et typologie

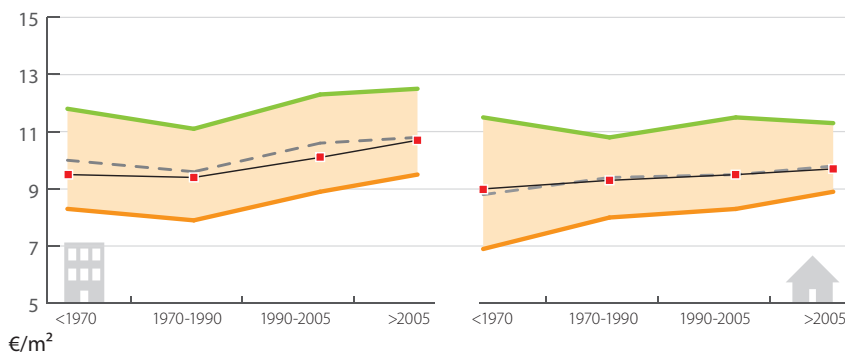
	T1	T2	T3	T4	T5+	Tous
Loyer moyen	12,8	11,0	9,6	9,3	9,2	9,9
Surface moy.	28	47	70	91	129	69
1er quartile	11,0	9,8	8,5	8,0	7,9	8,8
Loyer médian	13,2	11,0	9,7	9,3	9,1	10,0
3e quartile	15,2	12,1	10,8	10,6	11,3	11,8
Nb enquêtes	658	859	846	398	112	2 873

* surface habitable moyenne



Dans l'ensemble, les loyers médians diminuent fortement du T1 au T2 (-2,2€/m²) et du T2 au T3 (-1,3€/m²). Cette différence est ensuite nettement moins prononcée du T3 au T4 (-0,4€/m²) et pratiquement inexistante du T4 au T5 et plus, les grands logements étant plutôt rares à la location. Tous logements confondus, ce sont les plus petites surfaces qui se louent le plus cher. L'écart est même important sur les appartements T1 avec un loyer médian en 2013 de 13,1€/m². A titre d'exemple le loyer moyen d'un logement de 30m² s'établit à 385€.

> Détail par type de parc et époque de construction



	<1970	1970-1990	1990-2005	>2005	Tous
Loyer moyen	9,1	9,4	9,8	10,5	9,9
Surf. hab. moy.*	87	81	77	57	69
1er quartile	7,5	8,0	8,4	9,4	8,8
Loyer médian	9,4	9,6	10,0	10,6	10,0
3e quartile	11,5	11,0	12,0	12,3	11,8
Nb enquêtes	136	394	478	1 865	2 873

*surface habitable moyenne

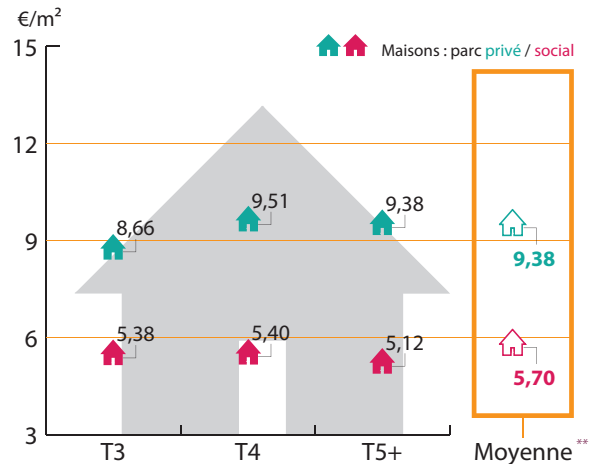
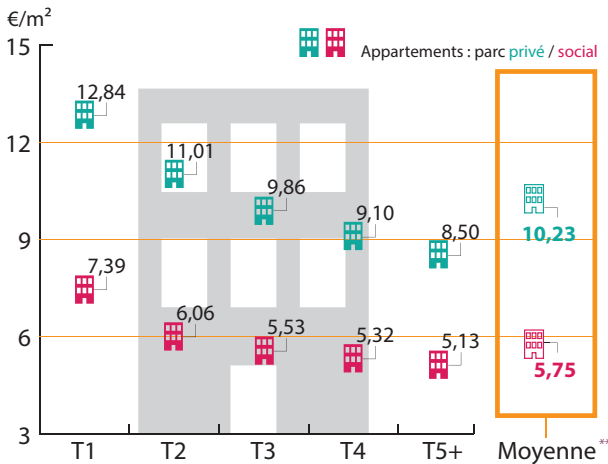
Sur l'ensemble des biens, les loyers moyens et médians s'étalent dans une fourchette maximum de 1,4€/m² en fonction de la période de construction de l'immeuble dans lequel se trouvent les logements.

Pour tous les biens, le fait d'être récent joue à la hausse sur le loyer, mais cette remarque doit être modérée par la structure du parc récent qui comporte une part importante d'appartements de taille plus modeste. (51m² en moyenne après 2005 contre 65m² avant).

Définitions

1er Quartile : 25% des loyers au m² au-dessous, 75% des loyers au m² au-dessus.
Médiane : 50% des loyers au m² au-dessous, 50% des loyers au m² au-dessus.
3ème Quartile : 75% des loyers au m² au-dessous, 25% des loyers au m² au-dessus.

Les loyers du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux



Source: Expérimentation des Observatoires des Loyers Privés et Répertoire du Parc Locatif Social - 01/01/2013
Les loyers moyens sur l'ensemble du parc des bailleurs sociaux sont donnés à titre de témoignage.

Comparatif des loyers moyens au m² privés et sociaux sur l'unité urbaine de Saint-Denis

Le différentiel entre les loyers privés et les loyers sociaux est significatif. En moyenne, tout logement confondu, le loyer moyen HC au m² du parc social s'établit à : **5,74€/m²** soit 42% en deçà de la moyenne du parc locatif privé (9,87€/m²).

Cet écart s'amplifie pour les appartements de petite taille. C'est sur ces typologies (T1 et T2) que le différentiel est le plus important.

Dans le parc locatif social, le loyer moyen au m² des T1 au T3 est plus cher pour les appartements que pour les maisons, alors que les moyennes de loyers sont similaires pour les T4 et T5.

Il est à noter que le parc locatif privé réel* est composé de plus de maisons (34%) que dans le parc social (12%).

* L'Observatoire effectue un redressement de l'échantillon par calage sur la structure réelle du parc

** Ces moyennes s'entendent toutes typologies confondues

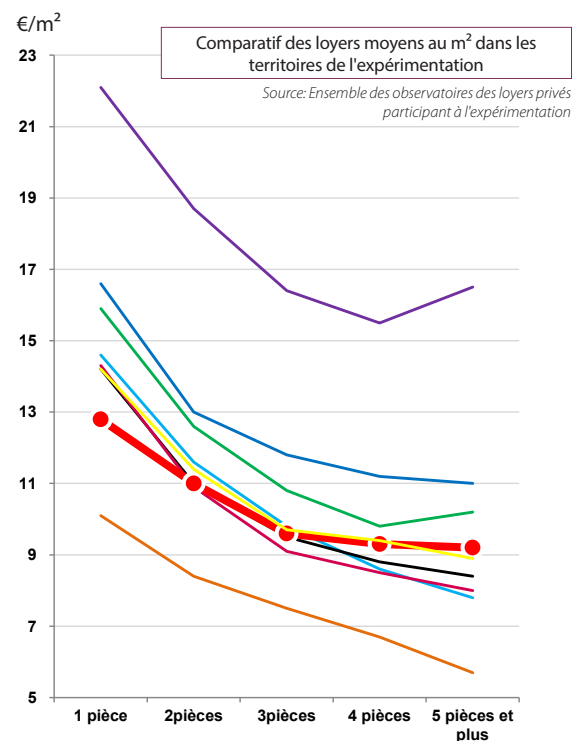
Quelques références métropolitaines

Le prix du loyer au m² diminue au fur et à mesure que le nombre de pièces augmente car la surface augmente également (du moins sur les produits anciens). La Réunion connaît une évolution similaire de diminution de loyer en fonction du nombre de pièces comme les autres villes de métropole.

Le petit écart de la Réunion sur les T1 s'explique par la mise sur le marché ces dernières années des produits de défiscalisation qui ont privilégié les petits logements.

Toutes les communes à l'exception de Rennes et d'Alençon sont situées en « zone tendue » et seront donc potentiellement concernées par le décret d'encadrement des loyers.

Au-dessus des T4, la courbe s'infléchit peu ou plus du fait de la rareté de ce type de bien à la location, et on constate même une tendance à l'augmentation pour des villes comme Paris ou Montpellier.



Conclusion

DE LA PREMIÈRE PHASE D'EXPERIMENTATION

Sous l'impulsion des différents **dispositifs de défiscalisation** (dont la loi Girardin de 2003) afin de favoriser l'investissement immobilier en outre-mer, le parc de logements locatifs privés s'est rapidement développé dans les années 2000, avec un rythme soutenu de construction annuelle. Le rendement espéré étant plus important sur les petits logements, c'est **une majorité de T1 et T2** qui a été livrée, type de logement **en partie déconnecté de la majorité des besoins locaux**.

Mais depuis 2009, la **crise immobilière** a fortement freiné ce mouvement. Le **report de la défiscalisation sur le logement social** a permis, au 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, **¾ des ménages réunionnais sont éligibles au logement social**.

De fait, devant l'**insuffisance du parc social à absorber la demande croissante**, une partie du **parc locatif privé assure un rôle social**, avec certains logements à des loyers proches de ceux du parc social, mais souvent dégradés, mal réhabilités ou moins bien situés. Le parc locatif privé remplit donc plusieurs fonctions : l'accueil des ménages mobiles, une transition avant d'accéder à la propriété, un parc refuge pour les plus démunis ne parvenant pas à accéder au logement social. Cette **plurifonctionnalité lui confère un rôle fondamental dans les trajectoires résidentielles des ménages** et rend son observation essentielle à la **compréhension des marchés de l'habitat**.

Cette première année d'expérimentation a permis d'avoir une **analyse des loyers moyens** à l'échelle de l'unité urbaine de Saint-Denis et de déterminer les **principaux critères influant sur le niveau de ce loyer**. D'autres facteurs, qui impactent aussi les montants de loyers (qualité des logements, quartier, équipements, le littoral/les mi-pentes/les Hauts, ...), méritent d'être également mesurés en liaison avec les professionnels de l'immobilier.

C'est pourquoi **cette expérimentation a été reconduite en 2014, 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.

2013 servira d'année de référence pour le suivi des loyers privés à la fois pour les acteurs de l'immobilier, les réunionnais et les élus. Il est en effet essentiel pour les collectivités locales de prendre connaissance et de comprendre l'offre du parc de logements privés pour orienter, élaborer et évaluer leurs politiques de l'Habitat, afin de **répondre pleinement aux besoins du territoire**.

Partenaires de l'expérimentation :



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

Cette étude a été rendue possible par l'aimable collaboration des agences ci-dessous :



Directeur de publication : Daniel Fauvre, DEAL
Ont contribué à ce numéro : DEAL / AGORAH / ADIL
Crédits photo : AGORAH