

Ces types d'immeubles sont les plus couramment gérés par les professionnels sur l'île. La présence d'un personnel permanent reste peu courante mais entraîne une baisse des frais de nettoyage car il n'est plus nécessaire de faire appel à des prestataires extérieurs.

Par rapport au tableau précédent, la répartition des charges sur un plus grand nombre de personnes provoque un lissage des montants supportés par les locataires.

#### Immeubles de 100 logements

Charges mensuelles	sans équipement	Ascenseur	Personnel permanent	Espaces verts	Piscine
T1	20 €	25 €	40 €	46 €	53 €
T2	32 €	37 €	52 €	61 €	71 €
T3	42 €	48 €	82 €	94 €	97 €
T4	63 €	72 €	123 €	127 €	129 €
T5 et plus	84 €	96 €	130 €	132 €	139 €

Dans ces « grandes » résidences les services proposés sont plus nombreux. Ce sont ces services, dont dépend en grande partie le standing plus ou moins élevé de l'immeuble, qui ont la plus grande influence, outre la taille du logement sur le montant des charges.

La prise en compte par certains professionnels sollicités d'un seul immeuble de haut standing fait apparaître des fourchettes hautes dans ce dernier tableau.

#### La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

L'un des éléments les plus importants des charges récupérables est constitué par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ces frais sont forfaitisés par les services fiscaux (impôts fonciers) sous la forme d'un pourcentage de la taxe foncière.

L'avis d'imposition paraît en septembre/octobre de chaque année. Il est donc rare que le remboursement soit fait mensuellement en même temps que la provision sur charge car les comptes de la copropriété sont arrêtés selon un calendrier différent.

Le montant de la taxe foncière (et donc indirectement sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) résulte d'un calcul fait sur la valeur locative théorique du logement (valeur locative cadastrale). Après abattement de cinquante pour cent, un taux, variable en fonction de la collectivité qui le perçoit, lui est appliqué. Les valeurs locatives étant liées à la surface du logement et à son emplacement, il est très difficile de faire des comparaisons.

Le même logement situé à saint Gilles en bord de mer ou dans les hauts de Sainte Rose ne se verra, par exemple, pas imposé de la même façon.

Une approche approximative consiste à estimer le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties comme sensiblement équivalente à un mois de loyer courant.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères pouvant représenter jusqu'à 30% de la taxe foncière, elle est donc une composante importante de la charge logement des locataires.

#### Conclusion

La très grande variabilité de types d'immeubles, leur niveau d'équipement, la capacité plus ou moins grande du syndicat de copropriété à négocier des tarifs d'entretien (ascenseur, piscine...), le rythme (journalier, hebdomadaire, mensuel) des prestations, l'emplacement de l'immeuble qui influe sur la valeur locative donc la taxe d'enlèvement des ordures ménagères excluent de considérer les chiffres présentés comme des moyennes ou des montants de référence.

Ils se veulent toutefois représentatifs d'une réalité de hauteur de charges dans le collectif à la Réunion et ne doivent donc être pris que comme tels.

# OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES DE LA REUNION

n°4-1  
Données 2008



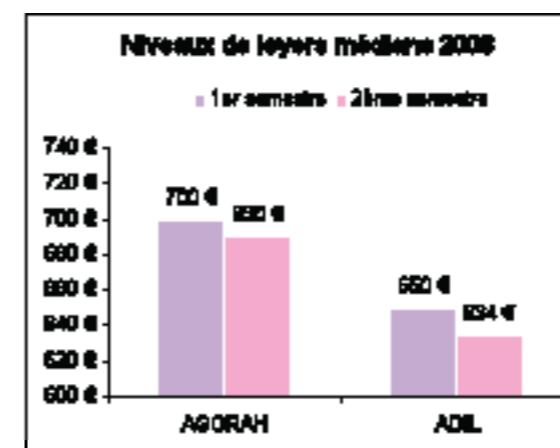
L'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion est un outil piloté par la DDE, l'AGORAH et l'ADIL à destination des acteurs locaux de l'habitat et du grand public.

Depuis sa création, en 2005, il donne lieu chaque année à la publication d'une plaquette sur l'évolution des prix selon le type de bien et leur localisation.

Dans un contexte de crise du logement où les niveaux de loyers fluctuent rapidement, l'observatoire se doit d'être réactif, au plus près des tendances actuelles. C'est pourquoi en 2009, il nous a semblé nécessaire de publier ce numéro intermédiaire.

## L'évolution des loyers du parc locatif privé réunionnais en 2008

Au cours de l'année 2008, les prix des loyers du parc locatif privé ont baissé à La Réunion.



Les premiers éléments collectés (source AGORAH et ADIL) indiquent une baisse des niveaux de loyers de -1,4% à -2,4% entre le 1er et le 2ème semestre 2008.

Toutes les micro-régions sont concernées par cette tendance.

Depuis 2006, on observe un retournement du marché locatif privé. Entre 2005 et 2006 les prix des loyers moyens au m<sup>2</sup> ont augmenté de 6% contre 3% entre 2006 et 2007. La hausse des loyers a été dans un premier temps moins forte. En 2008, la baisse s'affirme pleinement.

AGORAH 2008	1er sem.	2nd sem.	Tendance
T1	450 €	450 €	
T2	600 €	580 €	
T3	700 €	694 €	
T4	850 €	850 €	
T5 et plus	1 150 €	1 100 €	
<b>Toutes tailles</b>	<b>700 €</b>	<b>690 €</b>	

ADIL 2008	1er sem.	2nd sem.	Tendance
T1	420 €	385 €	
T2	580 €	533 €	
T3	685 €	650 €	
T4	700 €	760 €	
T5 et plus	1 000 €	1 080 €	
<b>Toutes tailles</b>	<b>650 €</b>	<b>634 €</b>	

Les logements T3 et T4 sont les plus représentés dans notre panel (sources AGORAH et ADIL). Bien que ce type d'offre soit en adéquation avec la structure des ménages réunionnais (41% d'entre eux sont composés de 3 ou 4 personnes), elle reste aujourd'hui insuffisante. La baisse des niveaux de loyers est ainsi la moins importante pour ce type de logement.



## Méthodologie

Les résultats présentés dans cette plaquette intermédiaire reposent sur deux sources :

- Le relevé des annonces locatives (issu des gratuits) collecté par l'AGORAH (7 320 références qui constituent la fourchette haute de notre échantillon et correspondent aux loyers espérés par les bailleurs mais pas systématiquement pratiqués)
  - Les enquêtes réalisées par l'ADIL auprès des bailleurs et locataires (1 000 références qui représentent la fourchette moyenne).
- En fin d'année, lors de la publication définitive des résultats 2008, les données relatives aux loyers des bénéficiaires de l'allocation logement de la CAF seront intégrés. Constituant la fourchette basse et représentant la plus grande part de notre panel (30 000 références), ces éléments modéreront à la baisse les niveaux de loyers présentés dans cette plaquette.

## Les niveaux de loyers moyens au m<sup>2</sup> par bassin d'habitat

AGORAH 2008	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Toutes tailles
Nord	15,6 €	11,7 €	10,4 €	10,4 €	10,5 €	12,3 €
Ouest	17,9 €	12,4 €	10,9 €	11,0 €	10,9 €	12,4 €
Sud	14,3 €	10,0 €	8,5 €	7,8 €	7,2 €	9,0 €
Est	15,2 €	9,8 €	8,7 €	8,0 €	7,2 €	8,7 €
<b>La Réunion</b>	<b>15,8 €</b>	<b>11,2 €</b>	<b>9,5 €</b>	<b>9,1 €</b>	<b>9,0 €</b>	<b>10,8 €</b>

Fourchette haute  
(AGORAH) :  
10,8 € le m<sup>2</sup>

ADIL 2008	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Toutes tailles
Nord	13,0 €	10,1 €	9,5 €	8,8 €	8,7 €	10,1 €
Ouest	16,8 €	12,1 €	10,0 €	9,5 €	9,8 €	10,9 €
Sud	14,6 €	9,5 €	7,7 €	7,1 €	7,4 €	8,1 €
Est	12,9 €	9,9 €	8,5 €	7,2 €	6,5 €	8,2 €
<b>La Réunion</b>	<b>13,9 €</b>	<b>10,5 €</b>	<b>8,9 €</b>	<b>8,2 €</b>	<b>8,2 €</b>	<b>9,5 €</b>

Fourchette moyenne  
(ADIL) :  
9,5 € le m<sup>2</sup>

Comme en 2007, les niveaux de loyers par m<sup>2</sup> sont les plus élevés dans l'Ouest. L'Est et le Sud enregistrent les niveaux de loyers les plus bas de l'île.

Si l'on considère la fourchette intermédiaire (ADIL) on constate que le loyer moyen m<sup>2</sup> d'un T5 est de 8,2 € le m<sup>2</sup> et s'élève à 13,9 le m<sup>2</sup> pour un T1, soit un loyer moyen au m<sup>2</sup> très différent selon le type de logement.

Des différences importantes apparaissent aussi selon la catégorie du logement. Toutes sources confondues (AGORAH et ADIL), les niveaux de loyer au m<sup>2</sup> des maisons sont plus faibles que ceux des appartements (9,1€ le m<sup>2</sup> pour une maison et 11,3 le m<sup>2</sup> pour un appartement).

## Le point de vue des agents immobiliers

Les agences immobilières confirment la baisse des niveaux de loyers du parc privé au cours de l'année 2008 et annoncent la poursuite de celle-ci dans les mois suivants. Elles anticipent le retour à des prix de loyers acceptables correspondant davantage au niveau des prestations proposées.

Toutes les communes sont touchées par cette tendance et tous les types de biens sont concernés (T1, T2 ... appartement, maison).

Les professionnels avancent comme principale cause de cette chute des prix le décalage entre l'offre et la demande. En effet, la typologie des logements proposés sur le marché et les niveaux de prix pratiqués ne sont pas toujours en adéquation avec les besoins et la capacité financière des ménages réunionnais.

Les agences observent aussi de nouvelles pratiques chez les locataires qui n'hésitent pas à négocier le prix du loyer à la signature du contrat de bail mais aussi une fois qu'ils sont installés. Dans un contexte de crise économique, cette pratique tend à se systématiser pour les locations.

## Les charges locatives récupérables

Le propriétaire d'un logement paye un certain nombre de charges : dans les maisons individuelles, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dans les immeubles s'y ajoutent des charges de copropriété.

Dans une maison individuelle, le locataire paye directement à EDF l'électricité nécessaire à l'éclairage de son allée, de son portail électrique ou de son garage.

De même il paye directement à son fournisseur l'eau nécessaire à l'arrosage de son jardin. Il tond lui même son gazon ou paye directement un jardinier.

Il n'a donc à rembourser à son propriétaire que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui correspond au prix de l'évacuation des poubelles et du traitement des déchets.

Dans un appartement, le locataire ne peut payer directement l'eau nécessaire pour arroser les espaces verts, le jardinier, l'électricité pour éclairer le hall d'entrée ou faire fonctionner l'ascenseur, les produits pour nettoyer les escaliers, ou, s'il en existe un, le salaire du concierge ou du gardien d'immeuble.

Ce sont les copropriétaires qui payent tous ces frais et se les répartissent entre eux.

Le locataire doit donc les rembourser au propriétaire conformément au décret du 26 août 1987.

Ces frais sont dans un premier temps supportés par le propriétaire bailleur du logement. Leur remboursement par le locataire est effectué soit sur justificatif une fois les comptes faits, soit sous forme de provisions mensuelles (la majorité des cas) versées en même temps que le loyer qu'il convient de régulariser chaque année.

Pouvant représenter de 8 à 15% du montant global mensuel lié au logement, ces charges sont un élément important pesant directement sur le pouvoir d'achat des ménages.

## Méthodologie

Compte tenu de leur mauvaise connaissance par les particuliers, qu'ils soient locataires ou bailleurs, il a été décidé de consulter les professionnels de la gestion immobilière. Des critères influençant le montant des charges ont donc été établis, critères apparaissant dans les tableaux ci après.

### Immeubles ≤ 20 logements

Charges mensuelles	sans équipement	Ascenseur	Personnel permanent	Espaces verts	Piscine
T1	25 €	51 €	NS	NS	NS
T2	35 €	55 €	NS	NS	NS
T3	43 €	66 €	NS	NS	NS
T4	64 €	88 €	NS	NS	NS
T5 et plus	72 €	104 €	NS	NS	NS

Dans ces petites résidences peu de services sont en général proposés. La gestion de la copropriété est souvent assurée bénévolement par l'un des copropriétaires (en particulier pour les très petites résidences). La collecte des données auprès des professionnels s'en trouve donc compliquée. L'ascenseur n'existe la plupart du temps qu'en cas de parking sous sol et de présence de plus de deux étages.

Réparti sur un nombre de ménages peu important le coût de l'ascenseur « impacte » le montant des charges récupérables pour plus d'un tiers de leur montant

### Immeubles de 50 logements

Charges mensuelles	sans équipement	Ascenseur	Personnel permanent	Espaces verts	Piscine
T1	20 €	32 €	42 €	56 €	NS
T2	28 €	42 €	54 €	74 €	NS
T3	33 €	56 €	76 €	96 €	NS
T4	41 €	62 €	90 €	104 €	NS
T5 et plus	52 €	78 €	110 €	128 €	NS