

# ANALYSE DE VALEUR LOCATIVE

Réalisée par l'agence SYNERGIMMO  
23 rue François de Mahy - 97430 TAMPON  
Représentée par Jean Letour  
Le 17/01/2020

Appartement 3 pièces - 71 m<sup>2</sup> loi Carrez  
56 rue des Dodos - 97400 SAINT-DENIS  
Appartement de 3 pièces dont 2 chambres avec varangue vue imprenable Océan

Propriétaire du bien : LAURE DARGENT



## Le marché immobilier de la Réunion par région

Analyse basée sur **566 biens loués** (appartements et maisons)

- au cours de la période : **dernier semestre (+ semestre en cours)**

	Ile de la Réunion	Région Nord	Région Sud	Région Est	Région Ouest
Loyer mensuel CC	<b>718 €</b>	<b>651 €</b>	<b>708 €</b>	<b>597 €</b>	<b>899 €</b>
Semestre 2019-01	715 €	625 €	752 €	599 €	930 €
Loyer mensuel CC au m2	<b>12,87 €/m2</b>	<b>12,97 €/m2</b>	<b>12,73 €/m2</b>	<b>10,05 €/m2</b>	<b>14,18 €/m2</b>
Semestre 2019-01	12,26 €/m2	12,48 €/m2	11,80 €/m2	10,40 €/m2	12,73 €/m2
Délai de location moyen	<b>7,78 sem.</b>	<b>7,39 sem.</b>	<b>7,49 sem.</b>	<b>7,36 sem.</b>	<b>8,94 sem.</b>
Semestre 2019-01	7,57 sem.	7,76 sem.	8,30 sem.	7,88 sem.	6,39 sem.

Délai de location moyen : Nombre de semaines écoulées entre le départ du locataire et la signature du bail suivant

### Constat :

Les valeurs locatives moyennes sont très homogènes, à l'exception de la région Ouest, très onéreuse.

En terme de délais moyens de location , la région Ouest rejoint la moyenne insulaire...

## Le marché immobilier de la Réunion par type de bien

Analyse basée sur **566 biens loués** (appartements et maisons)

- au cours de la période : **dernier semestre (+ semestre en cours)**

- sur le secteur : **Réunion**

	Appartements	Maisons	Biens meublés
Loyer mensuel CC	612 € (=)	1.225 € (-)	727 € (=)
Loyer mensuel CC au m2	12,91 €/m2	11,68 €/m2	17,29 €/m2 (+)
Délai de location moyen	7,89 semaines	7,04 semaines	8,69 semaines (++)
Parts de marché	79,51 % (=)	16,61 % (+)	3,89 % (=)
Loyer mensuel CC < 500 €	30,67 % (=)	0,00 % (=)	13,64 % (=)
501 € < Loyer mensuel CC < 750 €	49,33 % (=)	12,77 % (--)	45,45 % (++)
751 € < Loyer mensuel CC < 1000 €	16,67 % (-)	35,11 % (+)	36,36 % (=)
1001 € < Loyer mensuel CC < 1400 €	2,89 % (++)	29,79 % (++)	4,55 % (=)
1401 € < Loyer mensuel CC < 1800 €	0,44 % (=)	10,64 % (--)	0,00 % (=)
1801 € < Loyer mensuel CC < 2300 €	0,00 % (=)	5,32 % (--)	0,00 % (=)
Loyer mensuel CC > 2300 €	0,00 % (=)	6,38 % (--)	0,00 % (=)

Délai de location moyen : Nombre de semaines écoulées entre le départ du locataire et la signature du bail suivant

### Constat :

Les valeurs locatives au M<sup>2</sup> sont beaucoup plus élevées pour les logements meublés, qui représentent une faible part de marché au niveau insulaire.

Le coeur du marché des appartements et des logements meublés appartient au segment A2 (loyer entre 501 et 750 euros), celui des maisons au segment M3.

## Le marché immobilier de votre secteur

Analyse basée sur **450 appartements loués**

- au cours de la période : **dernier semestre (+ semestre en cours)**

	Ile de la Réunion	Région Nord
Délai de location moyen	<b>7,89 semaines</b>	<b>7,29 semaines</b>
Loyer mensuel CC	<b>612 euros</b>	<b>566 euros</b>
Loyer mensuel CC au M2 habitable	<b>12,91 euros/m2</b>	<b>12,73 euros/m2</b>
Part du marché occupée par ce type de bien	<b>79,51 %</b>	<b>86,02 %</b>
Loyer mensuel CC < 500 euros	<b>30,67 %</b>	<b>41,87 %</b>
501 euros < Loyer mensuel CC < 750 euros	<b>49,33 %</b>	<b>42,86 %</b>
751 euros < Loyer mensuel CC < 1000 euros	<b>16,67 %</b>	<b>13,30 %</b>
1001 euros < Loyer mensuel CC < 1400 euros	<b>2,89 %</b>	<b>1,97 %</b>
1401 euros < Loyer mensuel CC < 1800 euros	<b>0,44 %</b>	<b>0,00 %</b>
1801 euros < Loyer mensuel CC < 2300 euros	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
Loyer mensuel CC > 2300 euros	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>

Délai de location moyen : Nombre de semaines écoulées entre le départ du locataire et la signature du bail suivant

### Constat :

Le délai de location des appartements de la région Nord sur-performent légèrement la moyenne insulaire, à l'inverse des loyers moyens, légèrement inférieurs.

Le segment coeur de marché est le segment A1, conséquence de la vocation universitaire de la capitale.

## Les loyers dans votre ville

Analyse basée sur **68 appartements loués**

- au cours de la période : **dernier semestre (+ semestre en cours)**

- dans la ville de : **Saint-Denis (97400)**

	Loyer mensuel CC	Loyer mensuel CC au m2	Délai de location
Studio et T1	420 euros (=)	16,24 euros/m2	5,13 semaines (--)
T2	585 euros (=)	12,71 euros/m2	6,59 semaines (++)
T3	796 euros (=)	11,72 euros/m2	7,29 semaines (++)
T4 et +	797 euros (--)	8,87 euros/m2	13,43 semaines (++)

Délai de location : nombre de semaines écoulées entre le départ du locataire et la signature du bail suivant

NB : le loyer mensuel CC au m2 ne tient pas compte des varangues

### Constat :

Les valeurs locatives sont logiquement dégressives en proportion de la surface habitable des logement, à l'inverse des délais de location: les petites surfaces se louent plus vite et plus cher !



Analyse basée sur **13 appartements loués**

- au cours de la période : **dernier semestre (+ semestre en cours)**

- dans les localisations suivantes :

- **Saint-Denis (97400)**

## Valeur locative de votre appartement

Surface hors varangue : 71 m<sup>2</sup> loi Carrez

Gamme de prestations retenue : Gamme médiane

Valeur au M<sup>2</sup> définie par l'analyse qualitative de l'Observatoire de l'Immobilier®

**11,70 €/m<sup>2</sup> (loyer mensuel CC)**

Valeur globale définie par l'analyse qualitative de l'Observatoire de l'Immobilier®

**831 € (loyer mensuel CC)**

Eléments de majoration de valeur		Eléments de minoration de valeur	
vue océan	+ 80 €	Nuisance sonore	- 50 €
séjour > 35 M <sup>2</sup>	+ 40 €		
<b>Majoration totale</b>	<b>+ 120 €</b>	<b>Minoration totale</b>	<b>- 50 €</b>
<b>Résultat des éléments de majoration/minoration : + 70 €</b>			

Valeur globale définie par l'analyse qualitative de l'Observatoire de l'Immobilier®  
et affinée selon les spécificités de votre appartement

**901 € (loyer mensuel CC)**



**SYNERGIMMO**







23 rue François de Mahy - 97430 TAMPON

0632653925 - synergimmo974@gmail.com

## Les biens similaires effectivement loués et pris en compte dans notre analyse

	<p><b>T3 - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 580 € en 27.1 semaines</b> pour 61 m2 loi Carrez, soit 9.51 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 610 € en 2 semaines</b> pour 67 m2 loi Carrez, soit 9.10 €/m2</p>
	<p><b>appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 664 € en 0.7 semaines</b> pour 55 m2 loi Carrez, soit 12.07 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 675 € en 3.6 semaines</b> pour 52.12 m2 loi Carrez, soit 12.95 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 700 € en 3.7 semaines</b> pour 78 m2 loi Carrez, soit 8.97 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 760 € en 2.7 semaines</b> pour 58 m2 loi Carrez, soit 13.10 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 779 € en 2.1 semaines</b> pour 63 m2 loi Carrez, soit 12.37 €/m2</p>

## Les biens similaires effectivement loués et pris en compte dans notre analyse (suite)

	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 790 € en 12.3 semaines</b> pour 70 m2 loi Carrez, soit 11.29 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 790 € en 4.7 semaines</b> pour 70 m2 loi Carrez, soit 11.29 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 800 € en 2.4 semaines</b> pour 60 m2 loi Carrez, soit 13.33 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 850 € en 18.9 semaines</b> pour 75 m2 loi Carrez, soit 11.33 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 988 € en 3.3 semaines</b> pour 82.31 m2 loi Carrez, soit 12.00 €/m2</p>
	<p><b>Appartement - 3 pièces</b> Saint-Denis (97400) <b>Loué à 1 304 € en 3.1 semaines</b> pour 91 m2 loi Carrez, soit 14.33 €/m2</p>





## Les vrais prix de votre marché

### **L'opacité du marché immobilier fausse l'analyse des propriétaires !**

Le marché immobilier de la vente et de la location est un marché opaque dont l'apparence est trompeuse. La lecture des petites annonces reflète les seuls souhaits initiaux des propriétaires vendeurs ou bailleurs mais ne peut en aucun cas constituer une source d'informations fiables sur les prix réellement pratiqués : A ces différentes propositions de vente ou de location manque en effet l'approbation de l'acquéreur ou du locataire, étape essentielle à la conclusion de ces transactions !

Or, la dichotomie entre les souhaits du proposant et la volonté du preneur est parfois très forte et peut se traduire par une négociation parfois sensible du prix...

Ce marché apparent sert pourtant de référence à de nombreux propriétaires qui s'appuient sur ces offres pour estimer, via une méthode de comparaison, la valeur de leur propre bien.

### **Cette erreur d'appréciation est lourde de conséquences pour le propriétaire bailleur...**

Même si l'enjeu est moins important que pour un achat, le futur locataire d'un bien agit prudemment : il arrêtera sa décision après un processus de réflexion qui porte bien entendu sur l'adéquation entre le logement proposé et son cahier des charges, mais également sur le rapport qualité-prix des biens qui lui auront été présentés : En l'occurrence, tout logement proposé à un prix jugé trop élevé par rapport aux biens concurrents sera systématiquement éliminé. S'il est finalement loué à un locataire en situation de nécessité, le logement risque de subir un taux de rotation très élevé, aucun occupant ne supportant longtemps ce « trop cher » accepté *in fine* par défaut d'alternative.

Vacance locative prolongée et/ou taux de rotation élevé seront donc les coûteuses conséquences d'une estimation de valeur locative erronée.

### **...et va à l'encontre du principe essentiel de tout investissement immobilier !**

La réussite d'un investissement locatif tient à une règle fondamentale, qui se résume en trois mots : Logement toujours loué.

Le gain apparent de quelques dizaines d'euros chaque mois généré par une estimation trop élevée de la valeur locative d'un logement se transformera rapidement en perte de plusieurs centaines d'euros : une seule semaine de vacance locative d'un appartement T3 loué à 850 euros se traduit par une perte sèche de plus de 200 euros. Et une semaine, cela passe très vite...

**L'Observatoire de l'Immobilier®, organisme indépendant chargé d'analyser les prix réels du marché, vous apporte les clés d'une connaissance approfondie de votre marché.**

**Créé en 2005 à la Réunion**, l'Observatoire de l'Immobilier® mène également ses missions d'analyse dans la région Caraïbes et en métropole. Cet organisme s'appuie sur un vaste réseau de professionnels sélectionnés pour leur connaissance du marché et leur rigueur : **Ces agences partenaires se sont engagées aux côtés de l'Observatoire dans une démarche de transparence totale vis-à-vis de leurs clients.**

**Les analyses de l'Observatoire de l'Immobilier® apportent un éclairage exclusif** sur les prix réels du marché : Valeurs locatives par nature, type de bien, localisation et niveau de prestations, délai de vacance, dichotomie prix de mise en location/prix de location final, cartographie du marché par segment de prix sont autant d'informations qualitatives qui permettent de **bien comprendre un marché devenu complexe et de déterminer la juste valeur locative d'un logement, garantie d'un investissement optimisé.**

Consultez les analyses de l'Observatoire de l'Immobilier® sur [www.obsimmo.fr](http://www.obsimmo.fr)