

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ EN SEINE-SAINT-DENIS

NOTE THÉMATIQUE

Avril 2007 n°1



SOMMAIRE

Rappel 1

I Situation géographique des biens 2

II Les prestations des logements et immeubles 3

A/ Les logements
B/ Les immeubles

III L'investissement locatif 5

ADIL 93 TEL UNIQUE: 0820 16 93 93 (local)

Adresses:

-Montreuil: 54/56, av. du Président Wilson
-Saint-Denis: 4, chemin des Poulies

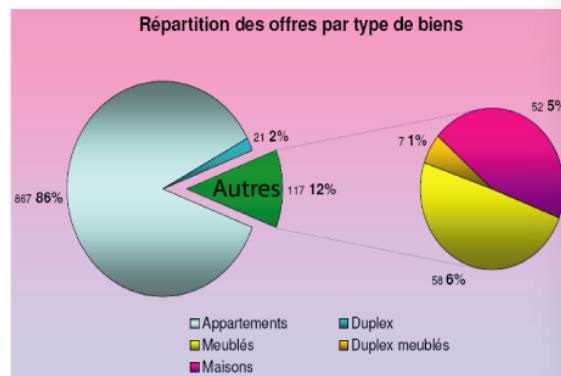
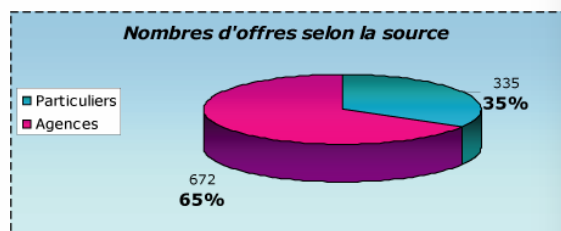
-Sur Internet: <http://www.adil93.org>
-e-mail: adil93@wanadoo.fr

Président: Michel LANGLOIS
Directrice: Séverine MARSALEIX-REGNIER
Chargée de Mission Habitat: Elodie BARCLAY

RAPPEL:

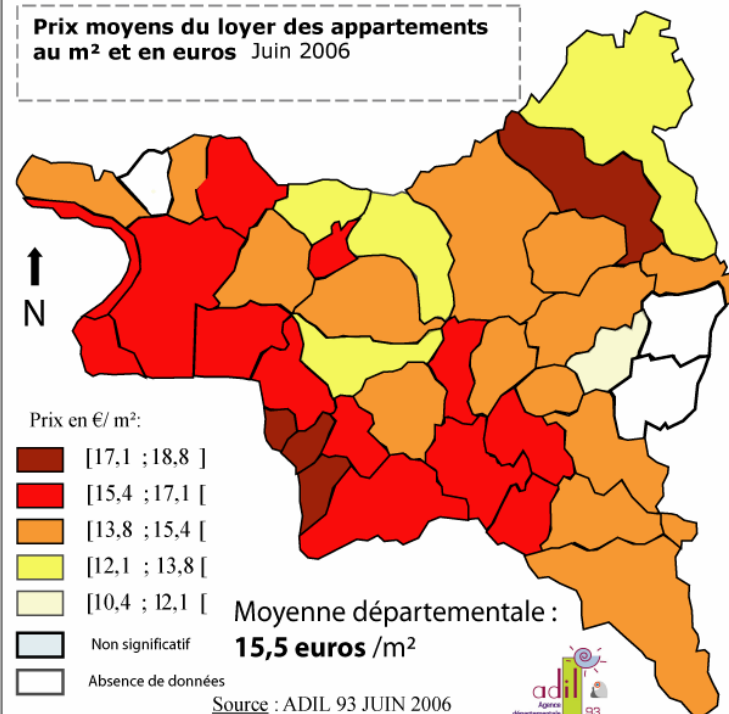
Sur 1005 annonces immobilières collectées en juin 2006: 1/3 provient des particuliers, et 2/3 d'agences immobilières. Deux communes n'ont fait l'objet d'aucune annonce sur la période étudiée: Villetaneuse et Coubron. Montfermeil, quant à elle, n'enregistre que des offres de location de maisons.

Les particuliers ont tendance à surévaluer de 3,8% le prix des loyers par rapport aux professionnels, soit 0,60 centimes par m².



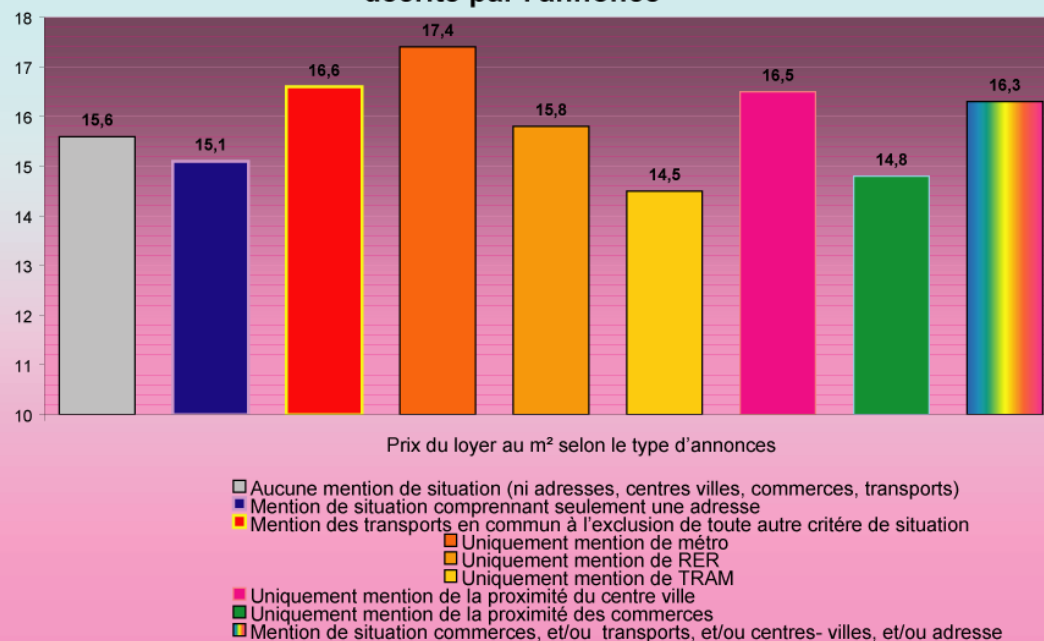
La quasi-totalité des offres concerne des logements collectifs (95%); seules 52 maisons ont été proposées à la location. Parmi les logements collectifs on compte 65 meublés (7% du total des annonces). Les duplex loués vides sont peu nombreux: ils représentent 21 offres d'appartements.

Prix moyens du loyer des appartements au m² et en euros Juin 2006



SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES BIENS

Loyers moyens des logements selon la situation géographique décrite par l'annonce



67,7% des 1005 annonces informent les candidats à la location sur la situation du bien: par rapport aux centres- villes, aux équipements commerciaux, scolaires ou encore aux transports qui desservent le quartier.

Le prix au m² des loyers d'appartements pour lesquels aucune mention de situation n'est faite, est globalement similaire à la moyenne.

Lorsqu'une mention de situation hors « centre ville, commerce ou transport » existe (bien souvent le nom d'une rue) les prix sont très légèrement inférieurs à la moyenne. Les biens pour lesquels l'annonce signale la proximité d'une station de métro, donc, issus de **communes limitrophes de Paris et possédant une ligne, ont un loyer moyen de 17,7€/m², soit 17% plus cher que les biens simplement situés par leur adresses.**

TYPLOGIE DU QUARTIER

Le centre- ville : 9,5% des 1005 annonces, mentionnent la proximité du centre ville. Dans 57,2% des cas la notion de transport est également annotée.

Quartier résidentiel : 1% des annonces précise, que le quartier où se situe le bien est « résidentiel », et 2,8% qu'il est "pavillonnaire".

EQUIPEMENTS

Les commerces : 12,8% des annonces mentionnent la proximité des commerces.

Les écoles : 4,2% des annonces mentionnent le voisinage d'une école d'un collège ou d'un lycée.

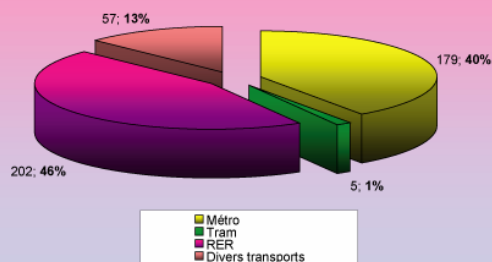
TRANSPORTS EN COMMUN

45,8% des 1005 annonces comportent au moins une allusion aux transports en commun, soit 2/3 du total des annonces informant sur la situation du bien. Lorsqu'une information sur les TC est donnée, elle désigne à 46% le RER et à 40% le métro.

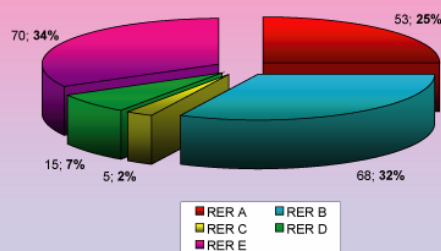
Le réseau ferré, plus que le Tram (1%) ou le bus, représente un argument commercial pour les bailleurs.

Parmi les lignes de RER citées on retrouve : 34% le RER E et à 32% le RER B, ces deux lignes desservant directement plus de communes que le RER A ou D. Avec tout de même 25% des annonces mentionnant les transports en commun, le RER A fait bonne figure puisqu'il ne dessert que 3 gares en Seine-Saint-Denis. **Le prix des transports :** La proximité de Paris aidant, les annonces indiquant une bouche de métro affichent également un loyer plus cher que celles signalant un RER.

Les transports en commun évoqués dans les annonces



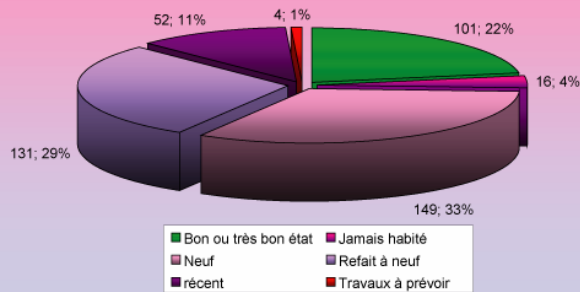
Les transports en commun évoqués dans les annonces



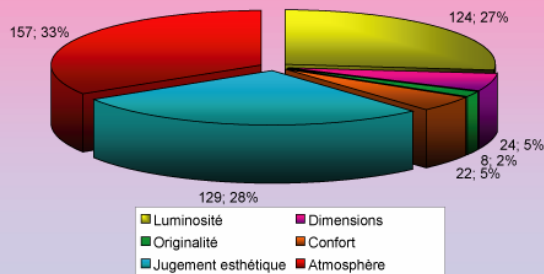
LES PRESTATIONS DES LOGEMENTS ET IMMEUBLES

I LOGEMENTS

Etat général des logements

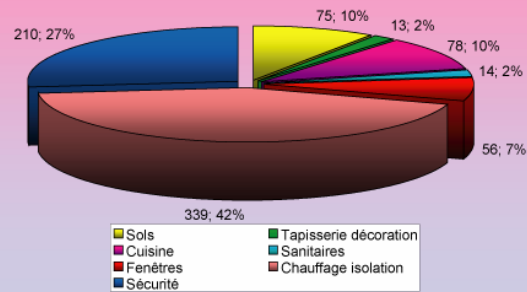


Thématiques évoquées dans les annonces



Thème	adjectif cité	Thème	adjectif cité
Luminosité	Ensoleillé Lumineux clair	Dimensions	Grand Spacieux petit
Confort	Confortable Bien aménagé Bien équipé Belles prestations Bien entretenu	Originalité	Atypique Exceptionnel Très recherché Un bijou Rare sur le marché
Jugement esthétique	Beau très beau Superbe magnifique charmant coquet	Atmosphère	Calme Tranquille chaleureux Très paisible

Les éléments intérieurs sur lesquels les annonces attirent l'attention



Etat général: 44,2% des 1005 annonces précisent l'état général du logement.
Architecture: 2,8% des 1005 annonces précisent des éléments architecturaux remarquables, comme une cheminée, une mezzanine, une mansarde, un bureau, des sous sols, un cagibi, une belle hauteur sous plafond...

57% des annonces apportent des précisions quant aux prestations accompagnant ou incluses dans le bien à louer (parquet, volet roulant, porte blindée...). Les 43 autres pourcents mentionnent, à une écrasante majorité, les qualités supposées de l'immeuble et l'état d'entretien du logement (neuf, travaux...)

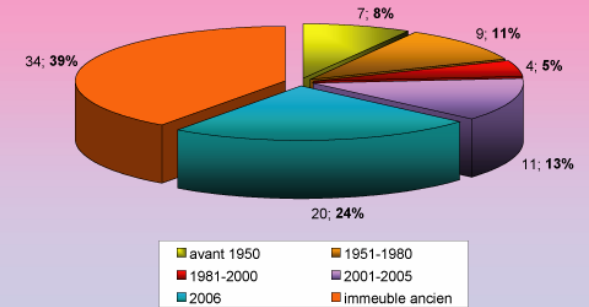
Prestations:
 On note 245 annonces ayant souligné la présence de prestations améliorant le confort ou l'esthétique du logement.
Sols : présence de parquet, de tommette, de moquette
Tapisserie et décoration : peinture, moulures, marbre, placards,
Cuisine : cuisine ou bar américain
Fenêtres : baies vitrées, double vitrage, volets roulants, stores
Chauffage : individuel, collectif, isolation...

Sécurité : Les annonces comptent 210 mentions d'au moins une stratégie antiviol ou nuisances, cela concerne 20% des annonces: accès badgé, porte blindée, résidence fermée, présence de digicodes interphones visiophones, gardiens. 5% des biens, au total, utilisent au moins 2 de ces stratégies de protection. Il semble que les annonces devancent les souhaits supposés d'une clientèle sensibilisée aux questions de sécurité et de tranquillité. De même; la sémantique utilisée pour appâter le futur locataire joue beaucoup sur la thématique du calme, l'environnement préservé et protégé, clos, fermé, sécurisé, régit par des règles strictes (copropriétés...)

Sémantique de l'accroche commerciale: 34% des annonces désignent les biens par des adjectifs mélioratifs, (ci-côté).
 « Calme » est le vocable qui revient le plus souvent avec 151 annonces soit 15% des offres. Vient ensuite « Beau » avec 7% des offres et « Clair » avec 5,2% des offres.
 Les logements décrits comme calmes ont un prix au m² avoisinant la moyenne (15,3€/m²) par contre ceux qui sont décrits comme lumineux affichent un prix plus important : 16,9€/m² ce qui fait tout de même 8% d'écart avec la moyenne.

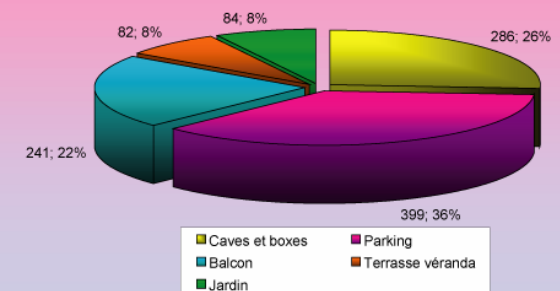
II IMMEUBLES ET BÂTI

Date de construction de l'immeuble



Date de construction de l'immeuble : 76 annonces précisent l'époque de construction du logement soit 7,5% des offres.

Immeubles: parties annexes

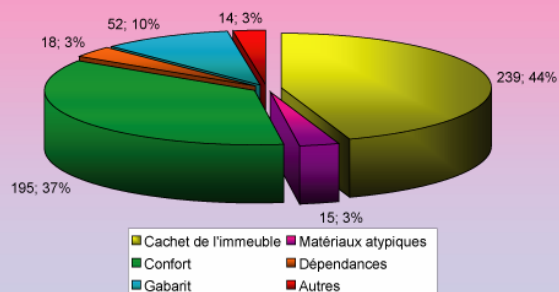


Parties annexes :
 Il s'agit des caves et boxes, parking, balcon, terrasses et vérandas, jardins, on en retrouve 1057 mentions dans les annonces du mois de juin.
 On observe également que les annonces d'appartements qui font état de la présence d'un jardin, d'une véranda ou d'une terrasse proposent des loyers entre 5 et 10% plus chers que la moyenne.

LES PRESTATIONS DE LOGEMENT

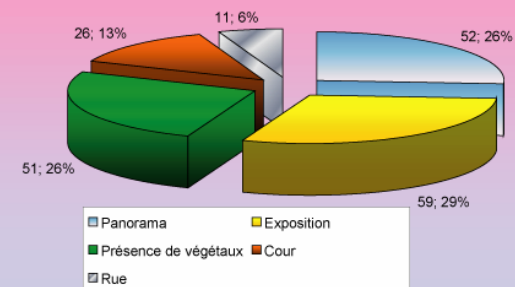
II IMMEUBLES ET BÂTI (SUITE)

Immeubles: particularités mentionnées dans les annonces



Thème Cachet : Immeuble dit	citation « de standing » (66% des 345 annonces) « bourgeois » « de caractère » « Ancien hôtel particulier » « Immeuble en angle »	Thème Matériaux de construction atypiques	citation Pierre de taille Brique Meulière
Gabarit	Maison de ville Petit immeuble collectif (12,7% des 345 annonces) Petite maison maisonnettes	Dépendances	Combles Grenier Sous sol Constructions attenantes
Autres particularités	1,6% des annonces des 888 appartements font état de divisions de pavillons	Confort	Présence d'ascenseurs « 19,4% des 1005 annonces »
Thème Vue	citation « sur jardin, parc » « panoramique » « Dégagée, sans vis-à-vis 55% des mentions sur la vue » « sur Marne, Seine » « sur Paris »	Thème Exposition	citation Sud (52,5% des mentions sur l'exposition) Sud Ouest Double exposition Triple exposition
Présence de végétaux	Jardin Fleurissement Parc Arbres	Éléments minéraux	Cour RUE Sous sol Construction attenantes

Immeubles: environnement visuel et paysager



Particularités architecturales : 34,3% des 1005 annonces soulignent la qualité architecturale de l'immeuble, cela représente 533 mentions cumulées dans 345 annonces. Sur les 345 annonces en question, 66% décrivent le bâtiment comme un « Immeuble de Standing ». cf tableau ci-dessus

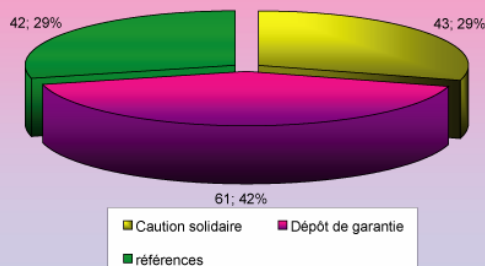
Éléments extérieurs : (200 mentions)

Ce sont des précisions sur la vue, mais aussi l'exposition solaire, et l'environnement paysager. cf tableau ci-dessus

III EXIGENCES DES BAILLEURS

Ce sont les garanties financières demandées par les bailleurs ou leurs représentants.

Garanties demandées par les bailleurs



15% des 1005 annonces prescrivent des conditions aux candidats à la location.

Tout d'abord ils doivent se munir :

d'une **Caution** (4,2% des 1005 annonces), qui se décline en : Caution parentale (13%); Caution solidaire (70%); Locapass (16,2%); ainsi que d'un **Dépôt de garantie** (6,1% des 1005 annonces).

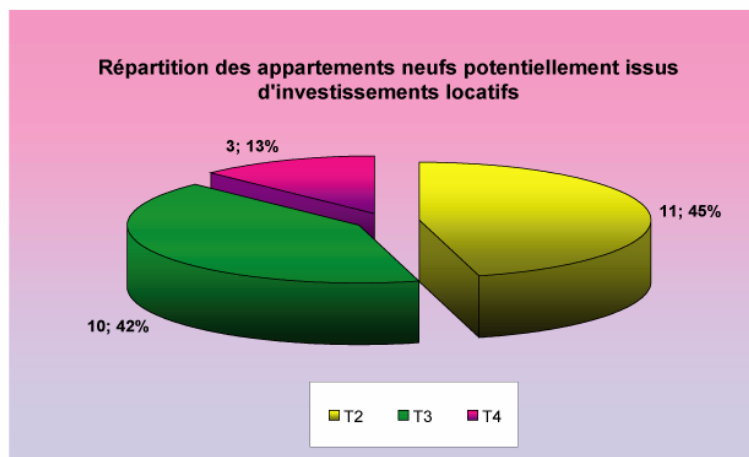
Certaines annonces indiquent littéralement que les candidats seront sélectionnés selon leurs ressources. Les bailleurs ajoutent des «**références**» qui regroupent pêle-mêle des « justificatifs »: les bulletins de salaire, les contrats de travail, le calcul des revenus nets mensuels qui doivent couvrir 3 mois de loyer. Treize annonces indiquent en toutes lettres le montant exact des rémunérations du futur locataire. (Une moyenne de 2380€ nets mensuels est demandée, soit 1600€ pour un T1, 2006€ pour un T2, 2897€ pour un T3). Ces demandes très explicites émanent d'annonces pour des biens situés à Montreuil, Les Lilas, Le Raincy, Neuilly -Plaisance, le Pré- Saint- Gervais, Gournay-sur-Mame, Saint-Denis, Saint-Ouen, Epinay-sur-Seine. Ces niveaux de revenus nets, ne sont pas majoritaires en Seine-Saint-Denis, et on peut facilement imaginer que de telles exigences découragent une partie des potentiels locataires.

Anecdotiquement : certains bailleurs ont une idée très arrêtée du locataire qu'ils souhaiteraient loger. Certains « exigent » que sont contrat de travail à durée indéterminée, d'autres, un stagiaire ou un étudiant (la discipline est quelques fois précisée). Certaines annonces vont jusqu'à noter que les fumeurs et les animaux de compagnie ne sont pas souhaités. D'autres enfin, préviennent de l'impossibilité de louer en colocation.

L' INVESTISSEMENT LOCATIF

Dans les annonces les indications sur les investissements locatifs sont très rarement explicites. Pour les appartements anciens, à deux reprises seulement, il est noté que le bien loué est issu du dispositif de Robien ou Besson.

Dans le neuf, il a fallu procéder par déduction: les 35 annonces présentant, a priori, des biens en investissement locatif ne comportent que des indices partiels, bien que concomitants. Par exemple, 140 annonces qualifient l'appartement de « neuf », mais seulement 16 d'entre- elles donnent la date de construction de l'immeuble. En outre, 16 autres annonces précisent que le bien n'a jamais été habité, et une dizaine d'autres encore fournissent l'adresse ou le nom du programme neuf dont est issu l'appartement. Ainsi nous avons défini deux catégories d'annonces afin d'établir des comparaisons:(la suite ci dessus, à gauche)



Taille des appartements neufs	Nombre d'offres	Part de l'offre départementale	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen (en €)	Prix moyen en €/m ²
T2	11	45%	48,5	941,0	19,4
T3	10	42%	60,6	1076,0	17,1
T4	3	13%	81,0	1310,0	16,0
Totaux et moyennes	24	100%	56,9	1043	18,1

« **IL** » (investissement locatif) 24 annonces établies selon les critères suivants:

-Le fait que l'appartement n'a «**jamais été habité**»

-La **date d'achèvement** du programme comprise entre **janvier et juin 2006** ou l'adresse du programme (avec laquelle nous pouvons vérifier la date de livraison), pour les biens simplement décrits comme « neufs » par les propriétaires.

« **NL** » (Neuf loué 13 annonces) définie par des critères plus souples :

-Les logements décrits comme « neufs » par les propriétaires **et**

-Dont la date de livraison est comprise entre 2001 et 2005 (les appartements sont toujours neufs, mais peuvent éventuellement avoir été habités par leurs propriétaires pendant un temps, ou même avoir fait l'objet d'une muta-

tion). **Saint-Denis et Saint-Ouen avec respectivement 11 et 10 annonces sont les deux communes qui comptent en ce mois de juin 2006 le plus de logements supposés être des investissements locatifs.**

Les programmes neufs dont les propriétaires ont indiqué le nom ou l'adresse sont : Les jardins de Gabriel à Saint-Ouen (Pyramide), Les Jardin de Pleyel à Saint-Denis (Bouygues), ou bien Ilonia à Stains (Nexity).

Le prix moyen au m² des appartements présumés « IL » est de 18,1€/m² alors qu'il est de 16,1€/m² pour les « NL » et de 15,4 €/m² pour les appartements anciens. Le prix du loyer au m² des logements achevés 2006 est systématiquement 20% plus cher que celui des appartements anciens et cela quelle que soit la taille (T2, T3 et T4).

Les appartements sont décrits comme « superbes », « beaux et neufs », « très beaux », « calmes » « clairs » et « ensoleillés ». 5 d'entre eux ont du parquet, 2 une cuisine américaine. Quasiment tous les logements possèdent une place de parking. 75% de logements présumés « IL » ont un balcon ou une terrasse et 50 % de ceux -ci ont une superficie supérieure à 10 m² . 50% des annonces de logement donnent des indications sur l'exposition (vers l'ouest ou le sud) et la vue qui est qualifiée de magnifique (avec vue sur Paris à Saint-Denis quartier Stade de France). En proportion, les propriétaires expriment deux fois plus souvent leurs exigences de références que pour les autres logements. Bien que la hauteur des loyers impose un haut niveau de revenus pour le département (minimum 3 000€), les recommandations soulignent, s'il en était besoin, l'importance de posséder d'imparables garanties.