



2017

OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION

RÉSULTATS 2016 – CINOR / TCO / CIVIS



Cette étude a été produite en partenariats avec les EPCI :



et l'aimable collaboration des agences immobilières :





SOMMAIRE

LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS PRIVÉS	3
Historique.....	4
Méthodologie.....	5
LES PÉRIMÈTRES OBSERVÉS : DONNÉES DE CADRAGE	8
Le parc de logement au 1er janvier 2014.....	8
Le parc de résidences principales	9
Le parc locatif privé	10
Le parc locatif privé enquêté	11
LES LOYERS MOYENS AU M² EN 2016	12
Critère 1 : Le type de logement.....	13
Critère 2 : La typologie de logements.....	14
Critère 3 : La superficie du logement.....	15
Critère 4 : L'ancienneté du logement	16
Critère 5 : La mobilité du locataire.....	17
Critère 6 : Le type de gestion du logement.....	18
INFLUENCES SUR LE LOYER MOYEN AU M²	20
LA DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2016	22
LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES	25
CONCLUSION	26





LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS PRIVÉS

Initié sous forme expérimentale en 2013 par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement et rendu incontournable par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le réseau national d'observatoires des loyers privés réunit désormais 28 observatoires sur l'ensemble du territoire français

Fort d'une expérience décennale basée sur l'exploitation des petites annonces, des statistiques de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) et de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion a été retenu parmi les 19 sites pilotes de l'expérimentation en 2013. L'Observatoire réunionnais, le seul des Départements d'Outre-Mer (DOM), utilise depuis, une méthodologie d'observation des loyers commune et partagée avec l'ensemble des membres du réseau.

Grace à ce réseau fiable d'observation des loyers, l'information des citoyens, des acteurs du logement et des décideurs publics se fait désormais en toute transparence et sur la base d'une méthodologie validée au niveau national.

A l'instar de quatre observatoires locaux des loyers, (l'Olap pour Paris et sa zone urbaine, l'ADIL du Nord pour la ville de Lille, l'ADIL de l'Orne pour la zone urbaine d'Alençon, l'ADIL de l'Ille-et-Vilaine pour Rennes métropole), l'agrément ministériel de l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion est la prochaine étape prévue. Cet agrément inscrira l'outil local dans une démarche pérenne, facilitera la collecte des données grâce à l'obligation faite aux professionnels de fournir leurs informations et confirmera le placement en pointe du dispositif.

Les informations collectées auprès des professionnels de l'immobilier et par voie d'enquêtes directes auprès des propriétaires et des locataires, leur analyse à la lumière de l'expérience de l'ADIL et de l'AGORAH, copilotes de l'observatoire, le croisement des données avec d'autres sources (INSEE, observation du logement social...) permettent d'apporter la connaissance la plus fine possible sur les niveaux de loyers constatés, l'impact des modes de gestion, l'ancienneté, la taille et la typologie des logements.



HISTORIQUE

L'opportunité de rejoindre le réseau expérimental des observatoires des loyers a été saisie par les partenaires locaux historiques (DEAL, AGORAH et ADIL) qui n'ont cessé d'optimiser le dispositif, en capitalisant l'expérience acquise mais aussi en étendant chaque année le nombre de territoires étudiés.

Les collectivités compétentes en matière de politiques de l'habitat et les acteurs de l'immobilier se sont saisis de cet outil, au travers de conventions de partenariats et peuvent ainsi disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif privé et de son évolution en fonction de leurs besoins.

L'expérimentation a été initialement menée sur l'agglomération de Saint-Denis (communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie) territoire cible retenu en 2013 et 2014. Depuis, d'autres collectivités ont souhaité que l'Observatoire s'étende à leurs communes, à l'image du Territoire de la Côte Ouest (TCO) en 2015, et de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires du Sud (CIVIS) en 2016. La Commune de Sainte-Suzanne a également intégré le périmètre d'observation, et forme désormais une zone avec les deux autres communes de la CINOR.

Ainsi, le périmètre de l'expérimentation concerne en 2016, trois des cinq EPCI de La Réunion :

- + La Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR) ;
- + Le Territoire de la Côte Ouest (TCO), sur lequel deux zones sont étudiées (littorale, et mi-pentes et hauts) ;
- + La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS).

Afin de répondre à ses objectifs initiaux, le périmètre de l'Observatoire couvrira l'ensemble de l'île dès 2017.

Conformément aux décisions prises par les partenaires historiques, il reviendra à l'ADIL et à l'AGORAH d'assurer collégalement la gouvernance de l'Observatoire des loyers, afin de participer plus activement à la définition de la politique de l'habitat.



- Territoire couvert en 2016
- Territoire d'observation en 2017



MÉTHODOLOGIE

Le réseau national d'observatoires des loyers est depuis 2016 animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) sous l'égide du Ministère chargé du logement, après l'avoir été par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. L'unicité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.

Collecte	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.
Contrôle intégrité et cohérence	Les données sont transmises au centre national de traitement, assuré par l'ANIL, qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement de l'information, selon des règles validées par un comité scientifique.
Traitement	L'Observatoire effectue un redressement de l'échantillon par calage sur la structure réelle du parc. 6 698 références ont été fournies par 13 agences immobilières partenaires et 522 suite à une enquête téléphonique auprès des ménages, soit un total de 7 220 logements locatifs privés.

L'analyse de ces loyers a permis d'obtenir des prix moyen au m² en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction,...) sur les cinq zones de l'expérimentation. Ces niveaux de prix sont à mettre en regard des revenus de la population, afin d'apprécier la correspondance entre l'offre locative privée et la demande des familles.

LA LOI ALUR

Nouveau socle de la régulation des dysfonctionnements du marché, de la protection des propriétaires et des locataires, et de l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires, la loi ALUR publiée le 24 mars 2014, continue de se déployer au rythme de la parution de ses décrets d'application.

Le système d'encadrement des loyers, qui ne peut être appliqué que dans les zones tendues¹, a été effectivement mis en place uniquement en région parisienne et au sein de l'agglomération de Lille. À La Réunion, la question du rapport entre ressources des ménages, bien plus faibles qu'en Métropole et le niveau des loyers constatés interrogent.

La Réunion n'est à ce jour pas concernée par l'encadrement des loyers et, n'étant pas placée en zone dite tendue, les loyers initiaux et de relocation sont libres. Le choix entre un dispositif contraignant pour limiter le montant des loyers ou leur progression en cas de changement de locataire et la liberté du marché peut s'appuyer sur les données fournies par l'observatoire des loyers. Une fiscalité avantageuse sur la vente de terrains est annoncée en zone tendue pour contribuer à la création de logements.

LE DISPOSITIF VISALE

Ce dispositif se substitue à la garantie universelle des loyers prévue dans la loi ALUR, est étendu depuis le 30 septembre 2016 à la majorité des locataires de moins de trente ans et à une partie des locataires plus âgés (en promesse d'embauche ou en CDD pour l'essentiel). Il apporte gratuitement au propriétaire bailleur une protection efficace contre les impayés de loyer et de charges pendant trois ans (sous forme d'une caution apportée par Action Logement).

Il permet donc un accès facilité au logement privé à des catégories de population qui éprouvaient jusqu'ici des difficultés à convaincre les bailleurs de leur consentir un bail. Le taux d'effort du ménage ainsi garanti peut atteindre 50% de ses revenus nets.

L'observatoire permet l'analyse croisée des niveaux de loyer, d'allocation logement et de garantie apportée par VISALE et confirme l'intérêt du dispositif.

¹ Zone caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande et donc des loyers élevés. À ce jour, 28 agglomérations sont classées en zone tendues par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013



PLAFONDS DE DÉFISCALISATION

Réservés à l'Outre-Mer jusqu'en 2008, les dispositifs dits de défiscalisation, c'est à dire la possibilité donnée à un investisseur de déduire directement de son impôt sur le revenu un pourcentage du montant de son investissement locatif et ce sur plusieurs années, ont été étendus dès 2009 à l'ensemble du territoire français.

À La Réunion, à l'exception de la loi « Girardin libre » désormais résiduelle, les lois de défiscalisation sont conditionnées par le respect de plafonds de ressources des locataires et de loyer. Le montant de la réduction d'impôt est plus élevé lorsque l'investisseur loue son logement à des locataires percevant des revenus intermédiaires. La majorité des locataires réunionnais disposant de ressources inférieures à ces plafonds, le bénéfice fiscal est donc quasiment systématique.

En 2016, les lois de défiscalisation les plus anciennes prévoient des plafonds de loyer élevés. Ainsi les plafonds sont fixés à :

- 14,16 €/m² en « Girardin intermédiaire » ;
- 16,08 €/m² (achat avant le 27 mai 2009) et 13,18 €/m² (achat après le 27 mai 2009) en loi Scellier dite classique ;
- 12,86€/m² (achat avant le 27 mai 2009) et 10,55€/m² (achat après le 27 mai 2009) en Scellier intermédiaire.

Les lois plus récentes (« Duflot » et « Pinel ») prévoient un système de modulation dégressif des plafonds de loyers en fonction de la superficie du logement (plus la surface est grande, moins le loyer au m² est élevé). Les plafonds varient donc entre 12,15 €/m² pour les petits appartements et moins de 8,00 €/m² pour de grandes surfaces supérieures à 200 m². Cette modulation ne constitue qu'une prise en compte de la réalité des marchés locatifs.

L'analyse des moyennes et des médianes de loyer, inférieures aux plafonds exigés pour bénéficier des réductions d'impôts pourrait questionner sur la pertinence de l'avantage fiscal en regard de l'objectif souhaité de limitation des loyers. Les niveaux de loyers observés sur les zones du territoire les plus denses (qui proposent les loyers les plus élevés), donc celles où il convient de soutenir l'effort de construction, ne permettent toutefois pas de remettre en cause globalement les mesures de défiscalisation.

Le principe d'un loyer inférieur de 20% au prix du marché pour bénéficier d'une réduction « Duflot » ou « Pinel » n'est en effet que rarement atteint.

Ainsi, un logement de 38 m² n'est plafonné qu'à 12,15 €/m² en « Duflot/Pinel » et celui de 100 m² peut atteindre 9,01 €/m². L'analyse des données 2016 de l'Observatoire démontre que seuls les T1 situés en zone littorale du TCO dépassent significativement ces plafonds.

LES PÉRIMÈTRES OBSERVÉS : DONNÉES DE CADRAGE

LE PARC DE LOGEMENT AU 1ER JANVIER 2014

Le périmètre étudié compte 246 700 logements au 1er janvier 2014, ce qui représente 71% du parc réunionnais. Ces logements sont constitués en très grande majorité de résidences principales et les résidences secondaires sont peu présentes, hormis dans l'Ouest, qui concentre 34% des résidences secondaires de l'île. L'Ouest est marqué par une forte concentration de ce type de logement sur la zone littorale, en effet 4 résidences secondaires sur 5 de ce territoire se situent sur le littoral.

Concernant les logements vacants, la CINOR, qui concentre 33% des logements vacants de La Réunion, est marquée par un taux de vacance à deux

chiffres [11%], alors que ce taux est de 7 % sur les deux autres EPCI.

Si la durée de la vacance peut être un indicateur pertinent de la tension d'un marché, cette notion ne doit pas entraîner de conclusion erronée. La vacance se définit en effet comme l'inoccupation temporaire d'un logement. Il ne s'agit donc pas, pour l'immense majorité des cas de logements volontairement soustraits au marché dans un but spéculatif ou fiscal mais plutôt de locaux en attente d'un nouveau locataire d'un acheteur, du règlement d'une succession ou de logements impropres à l'habitation car insalubres ou non décents.

PARC DE LOGEMENTS AU 1ER JANVIER 2014

CHIFFRES CLÉS



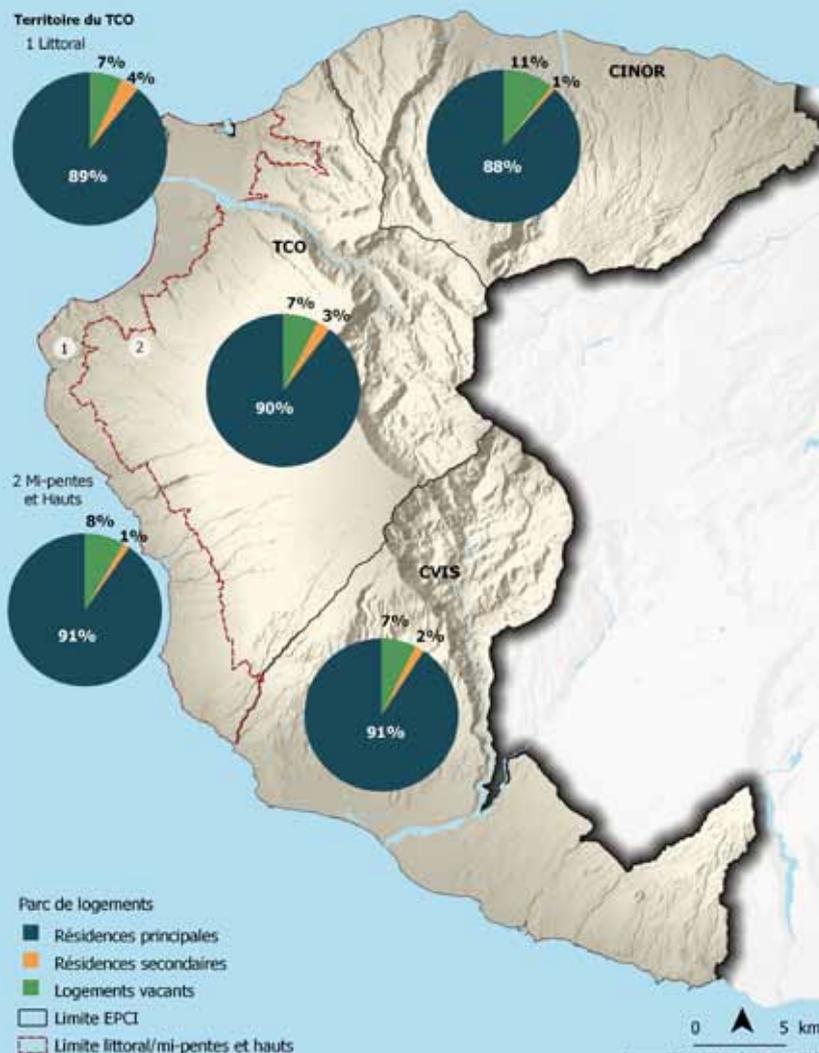
Nombre de ménages

221 000



Nombre de logements vacants

21 100





LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

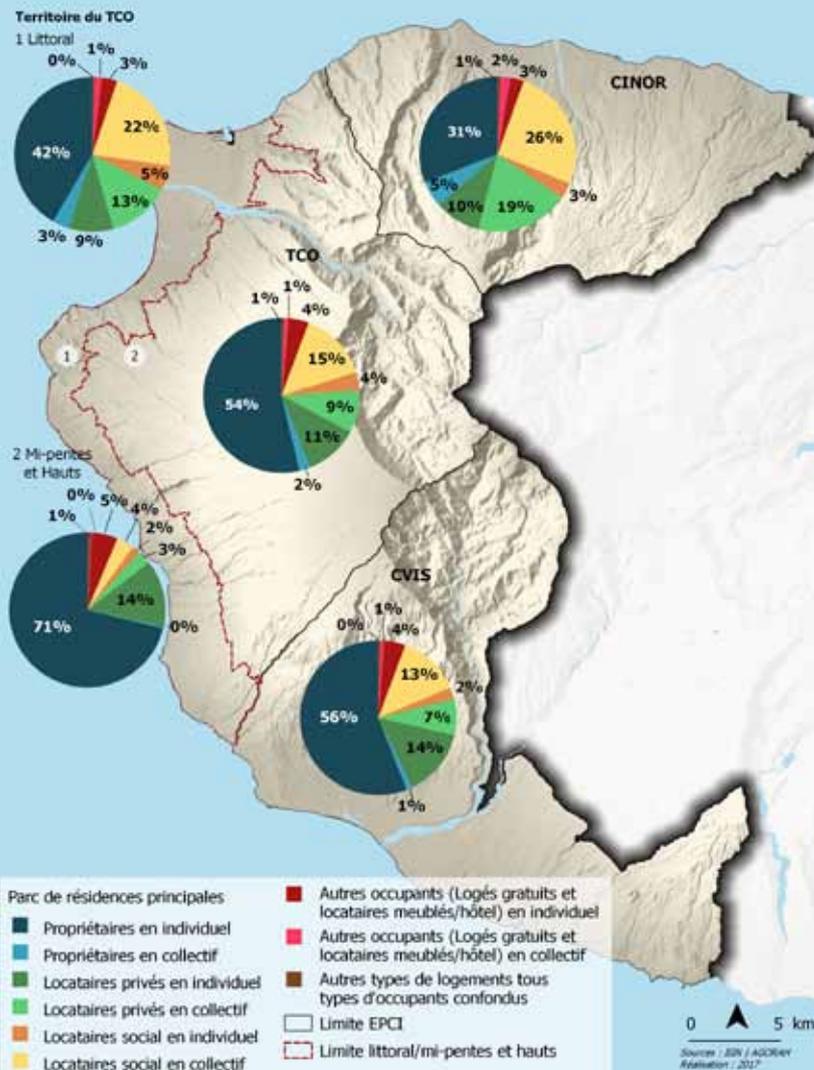
L'occupation des résidences principales du TCO et celle de la CIVIS au 1er janvier 2014 sont similaires. Celles-ci sont en effet marquées par une forte part de propriétaires occupants et de logements individuels, alors que la CINOR se distingue par un poids du locatif et du collectif plus importants (respectivement 60% et 53% des résidences principales), en raison notamment d'un parc locatif social plus présent.

Le parc locatif privé de ces trois EPCI (CINOR, TCO, CIVIS) représente plus de la moitié de leur parc locatif, soit 53 050 logements en 2014. Toutefois, les caractéristiques du parc sont différentes selon les territoires. En effet, la CINOR concentre 29% de logements locatifs privés, dont 2/3 en collectifs, alors que ce type de logement est moins important

dans l'Ouest et le Sud (respectivement 20 et 22%) et davantage composé de maisons individuelles.

Sur le territoire du TCO, les caractéristiques sont différentes entre les deux zones observées. En effet, le parc de la zone littorale est composé d'une forte part de propriétaires occupants, mais une plus grande majorité du parc est occupé par des locataires, dont 53% de logements sociaux. A l'inverse, dans les mi-pentes et hauts de l'Ouest, le parc est très majoritairement occupé par leurs propriétaires et est principalement composé de logements individuels (92%).

PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AU 1ER JANVIER 2014



CHIFFRES CLÉS



Nombre de propriétaires occupants

109 100



Nombre de locataires

103 300



65% des résidences principales sont des maisons

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Les 3 EPCI se distinguent par la composition de leur parc locatif. En effet, celui de la CINOR est composé en très grande majorité de logements collectifs, celui de la CIVIS à l'inverse, de logements individuels, alors que la structure du parc locatif privé de l'Ouest est relativement équilibré entre logements individuels et logements collectifs.

Le parc locatif privé est majoritairement composé de logements de taille moyenne [55% de T3 et T4]. A l'échelle des EPCI, les appartements de type T3 dominent dans le Nord et l'Ouest, alors qu'au Sud, ce sont les maisons de type T4 qui sont plus présentes (1/4 du parc locatif privé de la CIVIS). Les très petits logements sont rares sur les communes du TCO et de la CIVIS, mais représentent 18% du parc locatif privé du Nord.

Le littoral du TCO concentre une majorité de logements collectifs, alors que dans les mi-pentes et les hauts les logements individuels représentent plus de 8 logements sur 10. Concernant le nombre de pièces, les T2 sont deux fois plus présents sur le littoral que dans les mi-pentes et hauts du TCO.

PARC LOCATIF PRIVÉ

CHIFFRES CLÉS



Nombre de logements locatifs privés

53 050



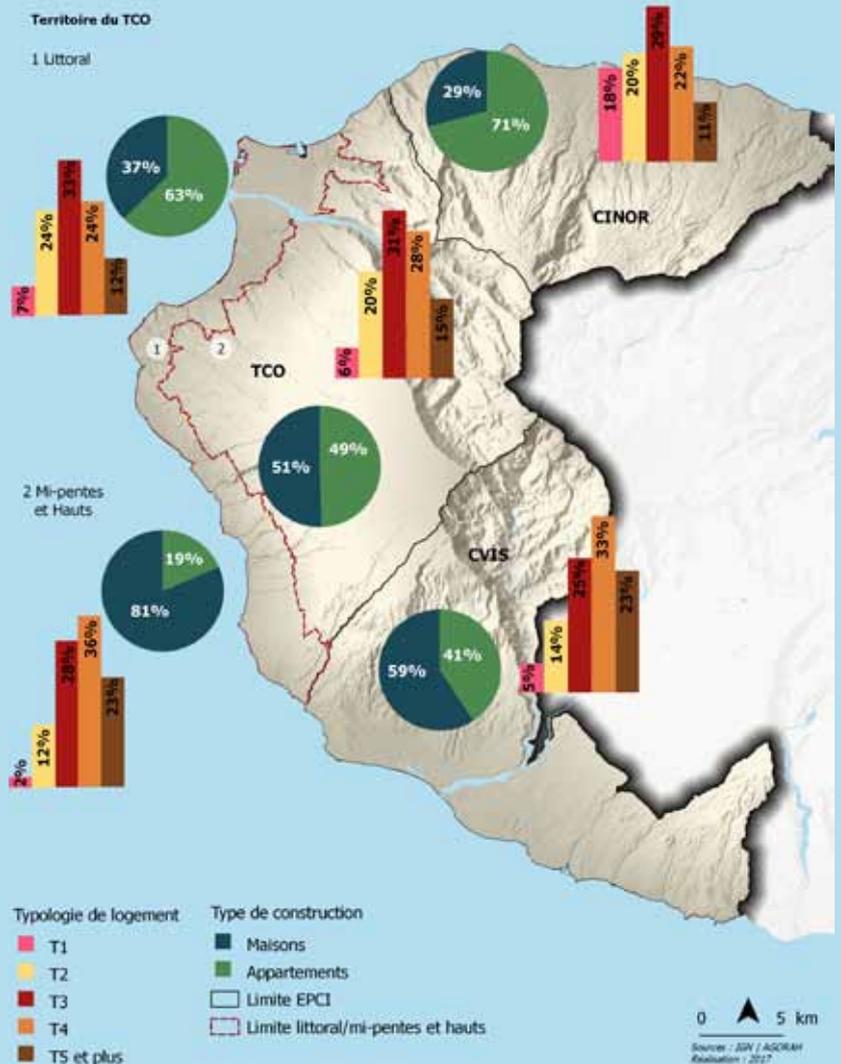
50%

d'appartements dans le parc locatif privé



Taille moyenne du parc locatif privé

3,1 pièces



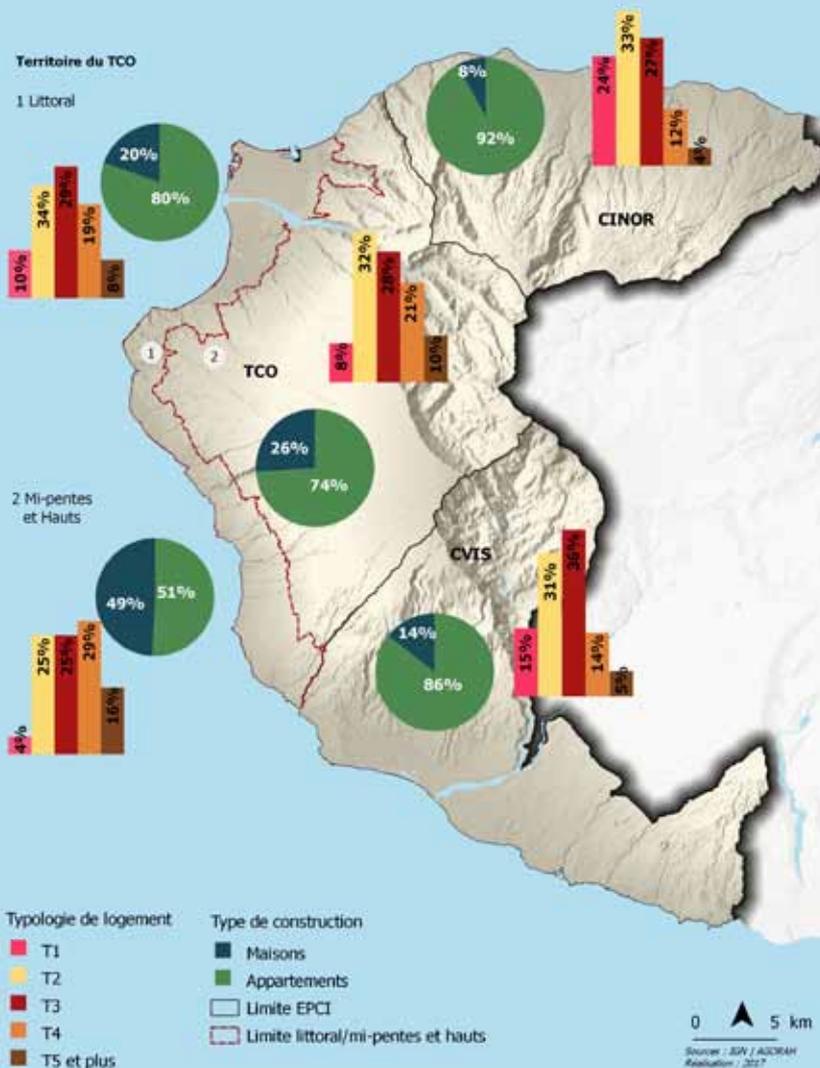


LE PARC LOCATIF PRIVÉ ENQUÊTÉ

La structure de l'échantillon enquêté diffère de la structure du parc locatif privé réel, puisque la part des appartements et des petites typologies y est beaucoup plus importante. Cet écart s'explique par la présence plus importante de petits appartements au sein des portefeuilles des gestionnaires de biens.

Afin d'obtenir des statistiques fiables, l'échantillon collecté est corrigé par l'application de coefficients de pondération. De plus, afin de garantir la fiabilité des résultats les niveaux de loyers présentés ici s'appuient sur l'observation de 50 logements au minimum.

PARC LOCATIF PRIVÉ ENQUÊTÉ



CHIFFRES CLÉS



Nombre de logements enquêtés en gestion déléguée

6 698



Nombre de logements enquêtés en gestion directe

522



Taux de sondage du parc locatif privés

14%

LES LOYERS MOYENS AU M² EN 2016

Le niveau de loyer plus élevé sur la CINOR et sur le TCO démontre une forte attractivité sur ces secteurs. La localisation de bassins d'emplois et le caractère balnéaire de la zone littorale de l'Ouest peuvent contribuer à expliquer ces niveaux de loyer élevés.

CHIFFRES CLÉS

9,80 €/M²
sur la CINOR

10,00 €/M²
sur le TCO
Littoral : **10,70 €/m²**
Mi-pentes et hauts : **8,70 €/m²**

8,60 €/M²
sur la CIVIS

Loyers



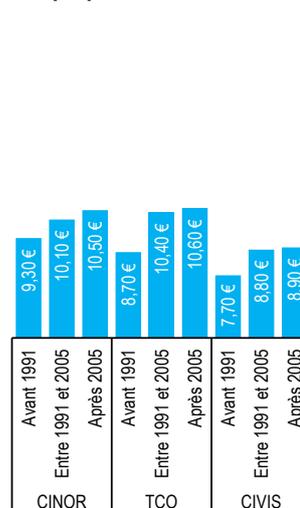
Type de construction



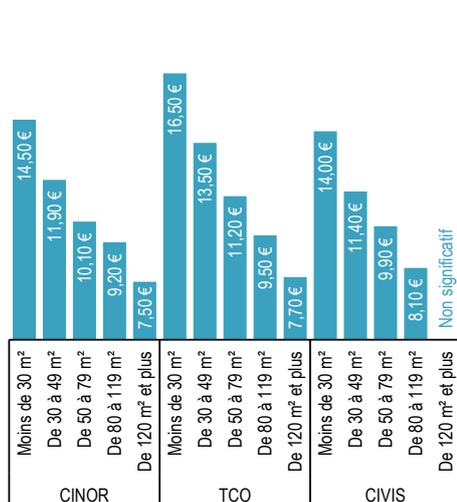
Typologie



Epoque de construction



Tranches de surface



Année de location



Type de gestion



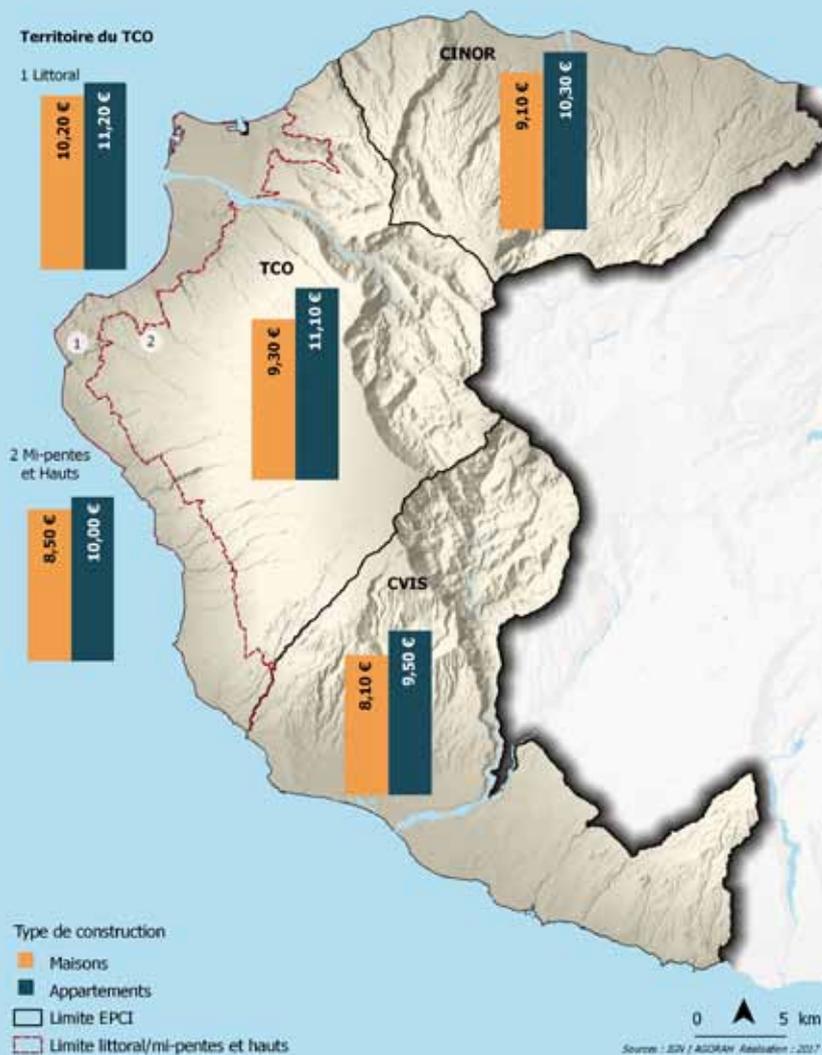


CRITÈRE 1 : LE TYPE DE LOGEMENT

La rareté des logements semi-collectifs de type maisons de ville entraîne le constat classique d'une surface moyenne des logements individuels plus importante que celle des appartements sur les trois territoires observés. En effet, la superficie varie entre 92 et 98 m² pour les logements individuels et entre 57 et 63 m² pour les logements collectifs. Cette différence a évidemment un impact sur le loyer moyen au m² calculé en fonction du type de construction. Ainsi, le coût à la location au m² d'un logement individuel est moins important que celui d'un appartement sur les trois territoires, avec un écart particulièrement important sur le TCO (+1,80 €).

Le niveau de loyer d'un appartement est plus élevé de 1,60€ sur le TCO par rapport à la CIVIS. Cet écart est toutefois moins important pour les logements individuels.

LOYER MOYEN AU M² SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION EN 2016



CRITÈRE 2 : LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

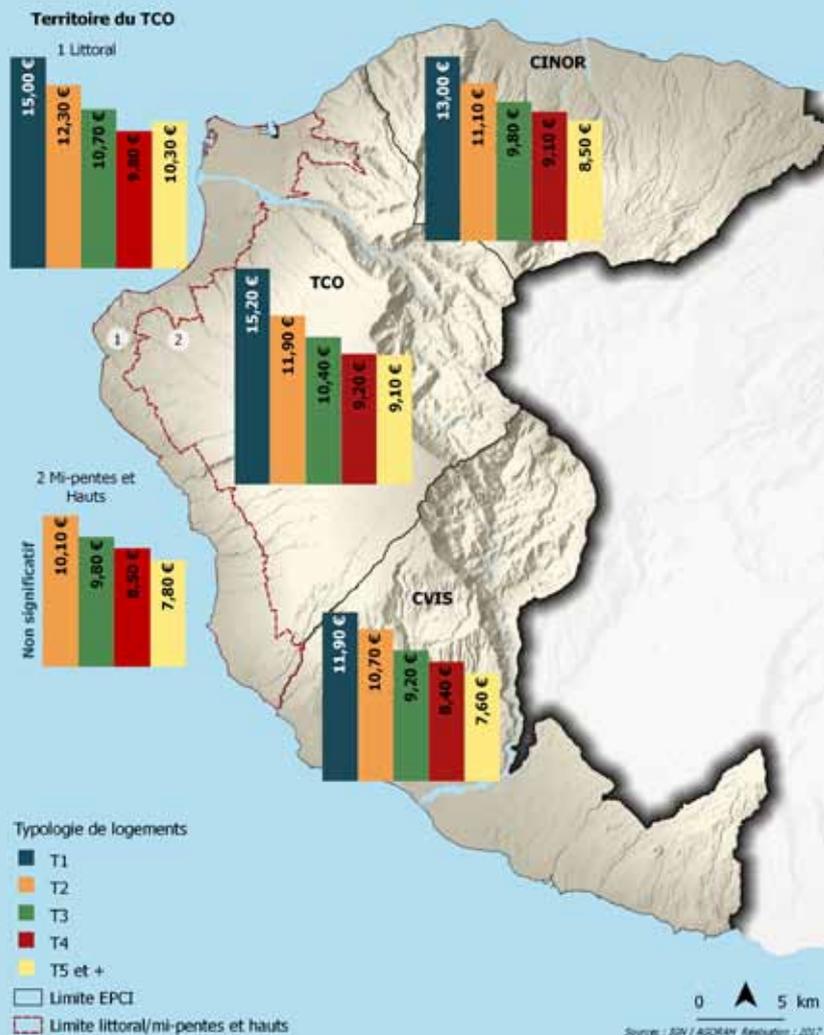
Sur les trois EPCI, le T1 reste le type de logement qui présente le loyer moyen au m² le plus important. Il diffère fortement en fonction du territoire étudié, puisqu'il est de 11,90 €/m² pour la CIVIS, 13,00 €/m² pour la CINOR et atteint 15,20 €/m² pour le TCO (soit +3,30 € de différence avec le coût locatif d'un T1 dans le Sud).

Le coût élevé du T1 sur le TCO renforce l'écart du loyer au m² avec le T2 (+ 3,30 €). A l'inverse, sur les autres territoires étudiés, la tension moins importante sur cette typologie a pour effet, d'impacter moins fortement l'écart entre les deux typologies (+1,90 € pour la CINOR et +1,20 € pour la CIVIS).

Le Sud se distingue des autres territoires, puisque l'écart entre les niveaux de loyers des T1 et T2 est moins important que celui constaté entre les T2 et les T3.



LOYER MOYEN AU M² SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS EN 2016



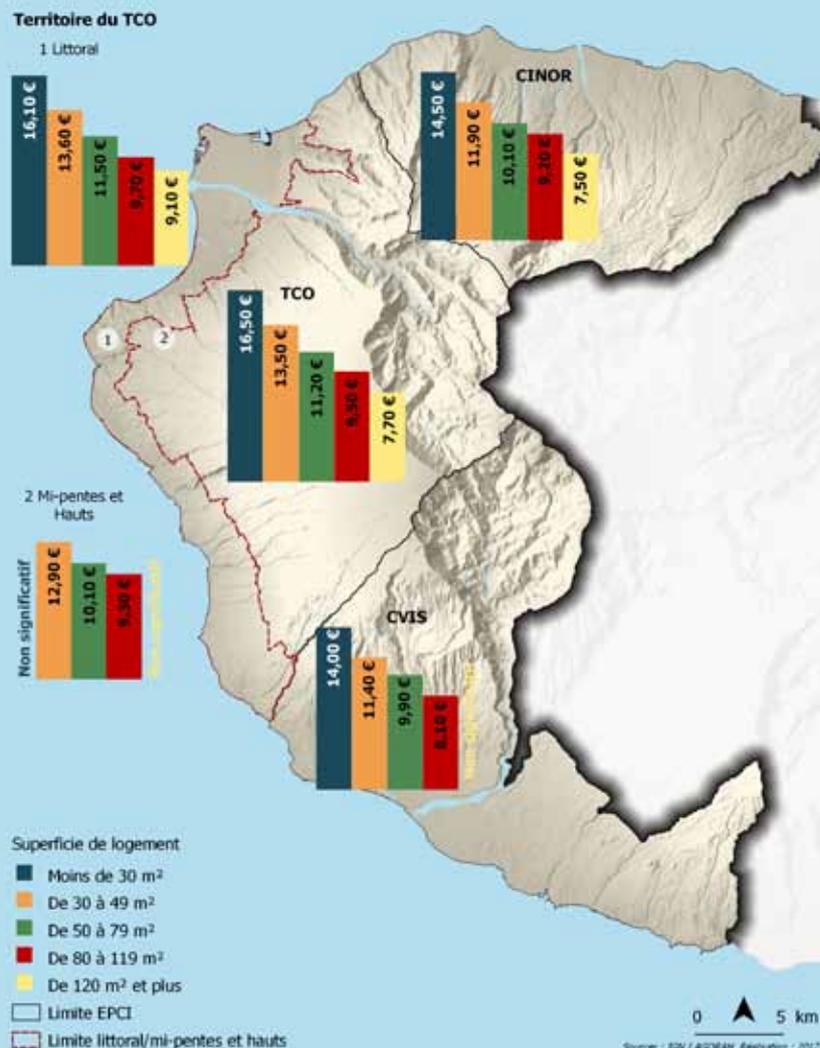


CRITÈRE 3 : LA SUPERFICIE DU LOGEMENT

Classiquement, le niveau de loyer au m² est dégressif en fonction de la superficie du logement. Ainsi, les logements de petites superficies présentent un loyer moyen au m² très élevé sur les trois EPCI étudiés. Cela se vérifie notamment sur le TCO où le niveau de loyer par m² d'un logement de petite superficie (26 m² en moyenne), est plus de deux fois supérieur à celui d'un logement de grande superficie d'une taille moyenne de 149 m².



LOYER MOYEN AU M² SELON LA SUPERFICIE DE LOGEMENT EN 2016



CRITÈRE 4 : L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT

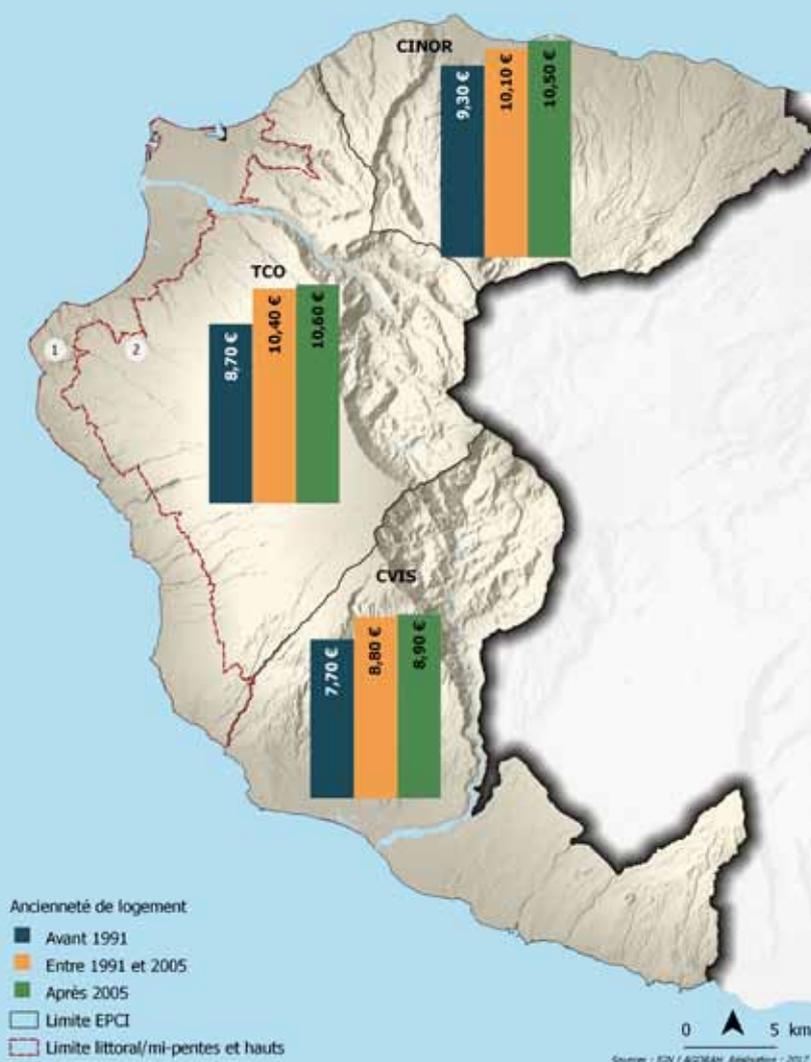
Sur les trois territoires, une corrélation entre l'ancienneté d'un logement et loyer un moins important est observée. Ainsi, sur le TCO, l'écart entre les loyers des logements construits avant 1991 et ceux construits sur la période 1991 et 2005 est relativement important (+ 1,70 €). A l'inverse, le différentiel est faible entre les niveaux de loyers des logements construits après 2005 et celui des logements construits sur la période précédente, notamment sur la CIVIS où ce différentiel n'est que de 0,10 €.

Globalement, les niveaux de loyers dans le Sud sont inférieurs à ceux des autres EPCI quelle que

soit la période de construction considérée. Les logements anciens (avant 1991) ont un coût locatif plus important sur la CINOR, alors que les loyers au m² des logements plus récents (à partir de 1991) de ce territoire sont plutôt proches de ceux du TCO.

Il est possible de s'interroger sur la pertinence de cet indicateur à La Réunion par rapport à la métropole où le parc de logements, beaucoup plus ancien, présente des niveaux d'équipement et d'isolation plus différenciés influant fortement sur les niveaux de loyer.

LOYER MOYEN AU M² SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT EN 2016





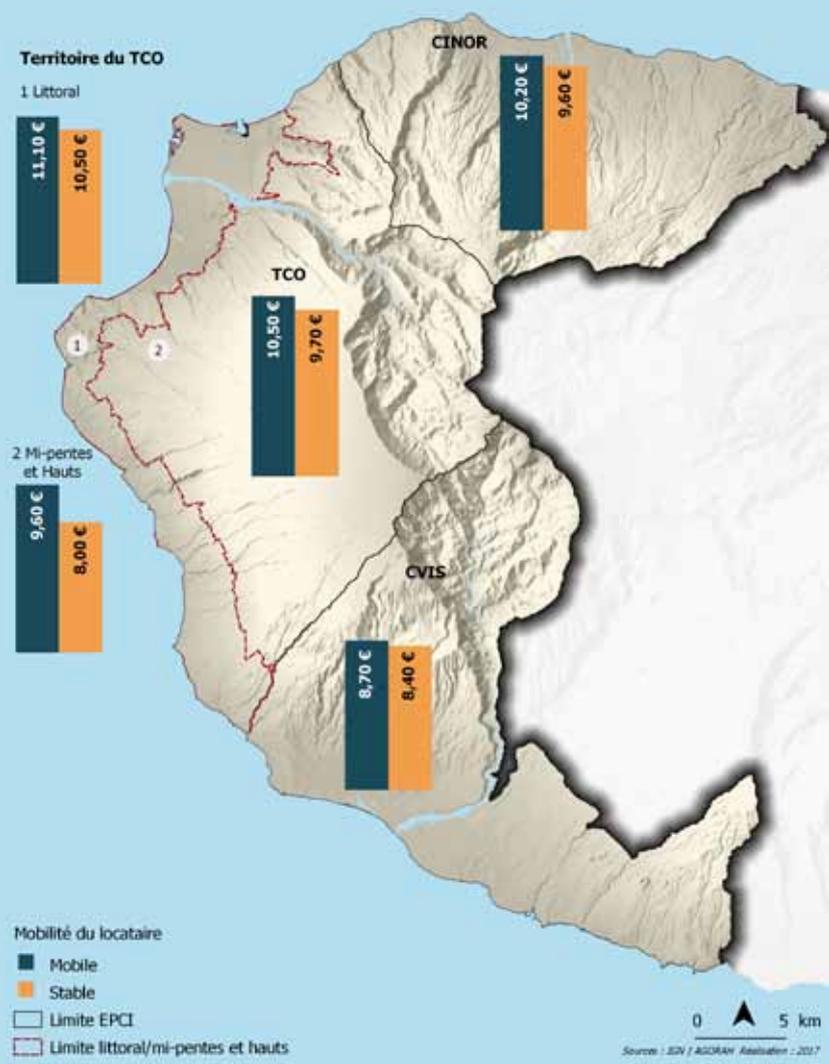
CRITÈRE 5 : LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE

Sur la CINOR et le TCO, les loyers sont plus importants quand le locataire occupe le logement depuis moins d'un an. Il y a donc globalement un réajustement à la hausse des loyers lors de la relocation du logement. Ce réajustement est plus marqué sur le TCO (+0,80 € en moyenne) et particulièrement dans les mi-pentes et les hauts (+1,60 €/m² à la signature du bail).

Sur la CIVIS en revanche, un locataire ayant signé un bail depuis moins d'un an devra s'acquitter d'un loyer proche de celui d'un locataire plus ancien.



LOYER MOYEN AU M² SELON LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE EN 2016



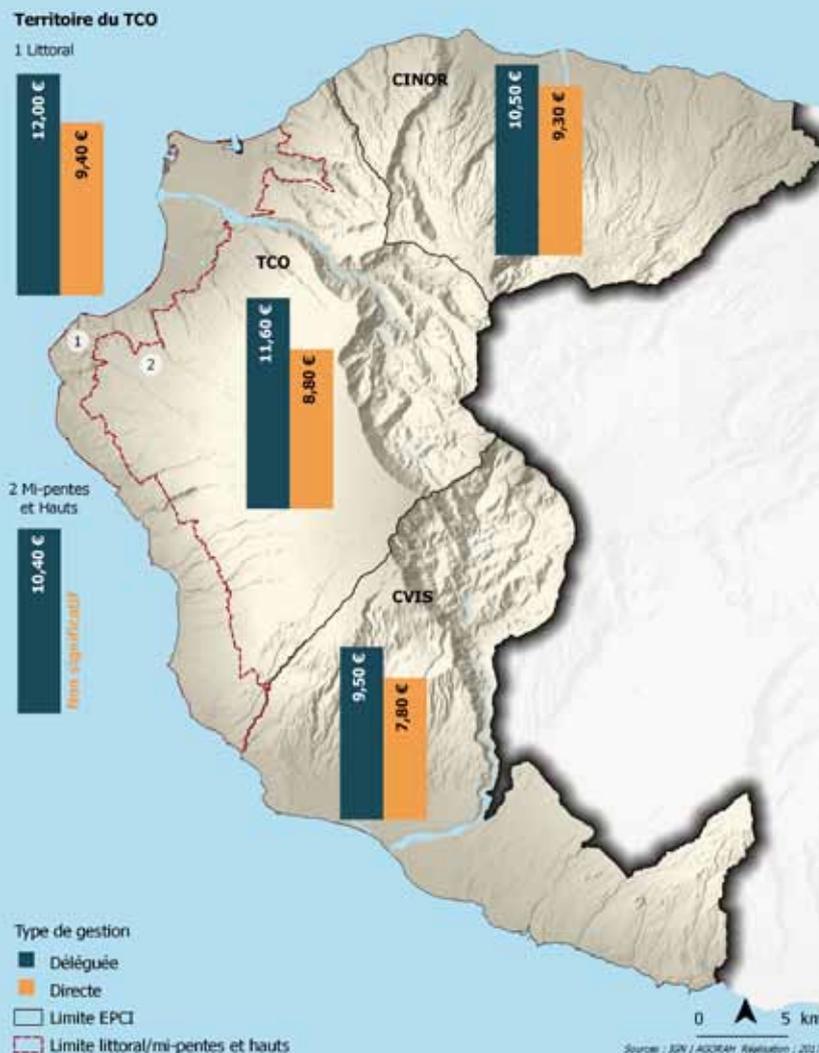
CRITÈRE 6 : LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT

Lorsque la gestion est déléguée, le niveau de loyer par m² est plus important que celui observé pour un logement géré par le propriétaire lui-même. Ainsi, cet écart peut atteindre 2,80 € sur l'ensemble de l'Ouest et 2,60 € sur son littoral, alors que dans le Nord, celui-ci est moins important.

Ces niveaux de loyers plus importants pourraient être expliqués par un caractère plus récent du parc des logements gérés par les professionnels de l'immobilier. En effet, sur le TCO 31% du parc réel géré par les agences immobilières a été construit après 2005, alors que concernant la gestion directe 4 logements sur 5 sont plus anciens.



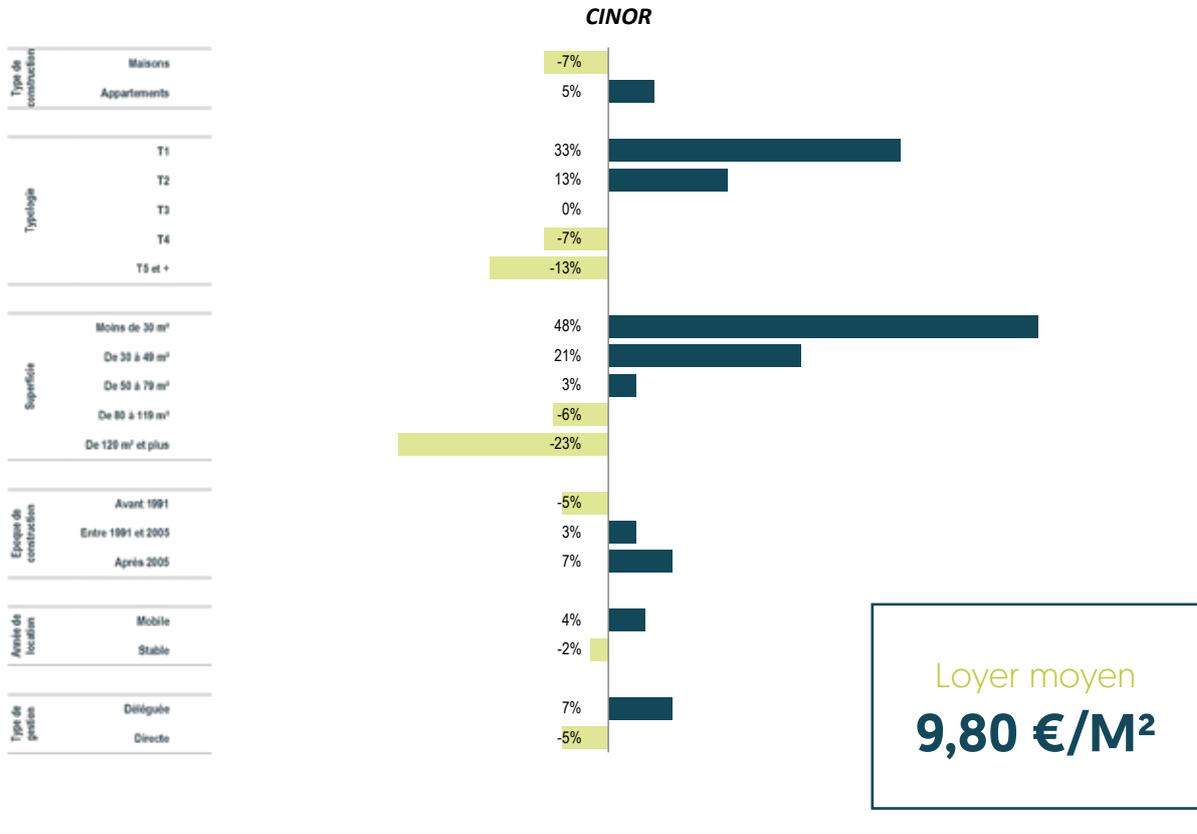
LOYER MOYEN AU M² SELON LE TYPE DE GESTION EN 2016



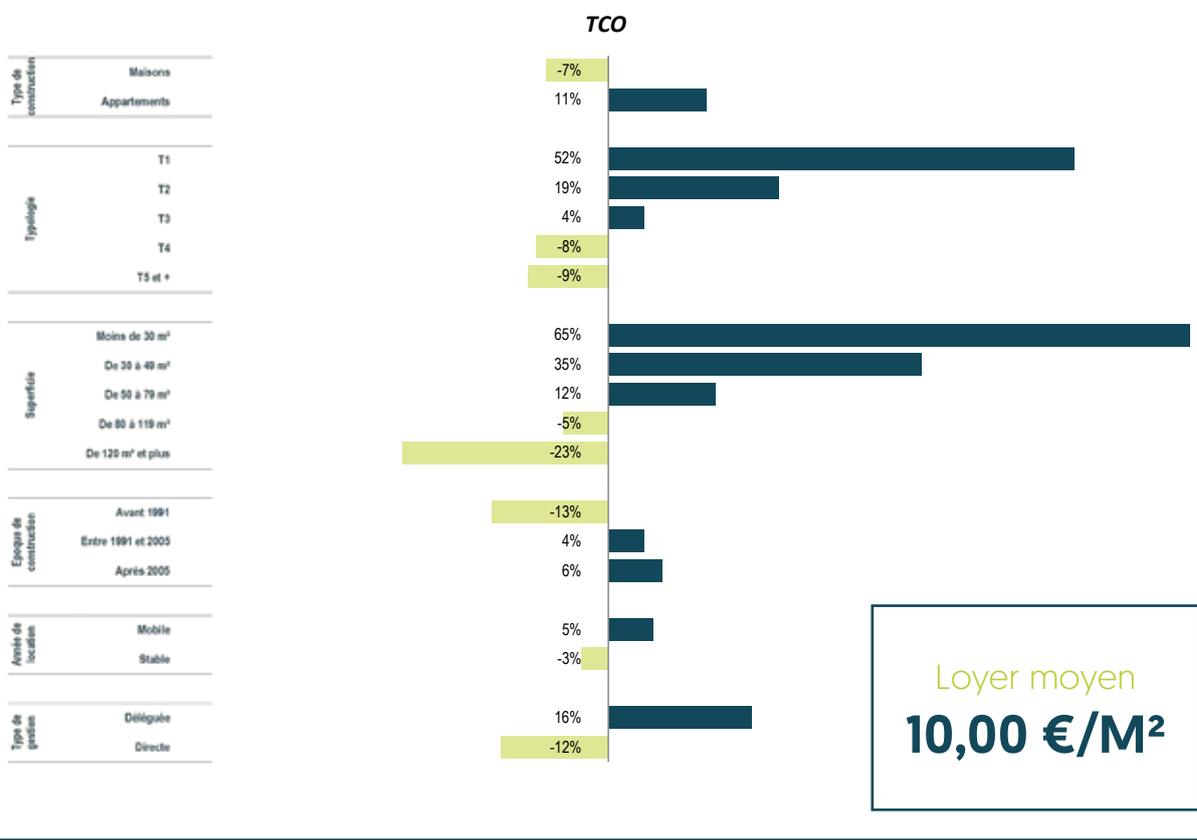


INFLUENCES SUR LE LOYER MOYEN AU M²

CINOR

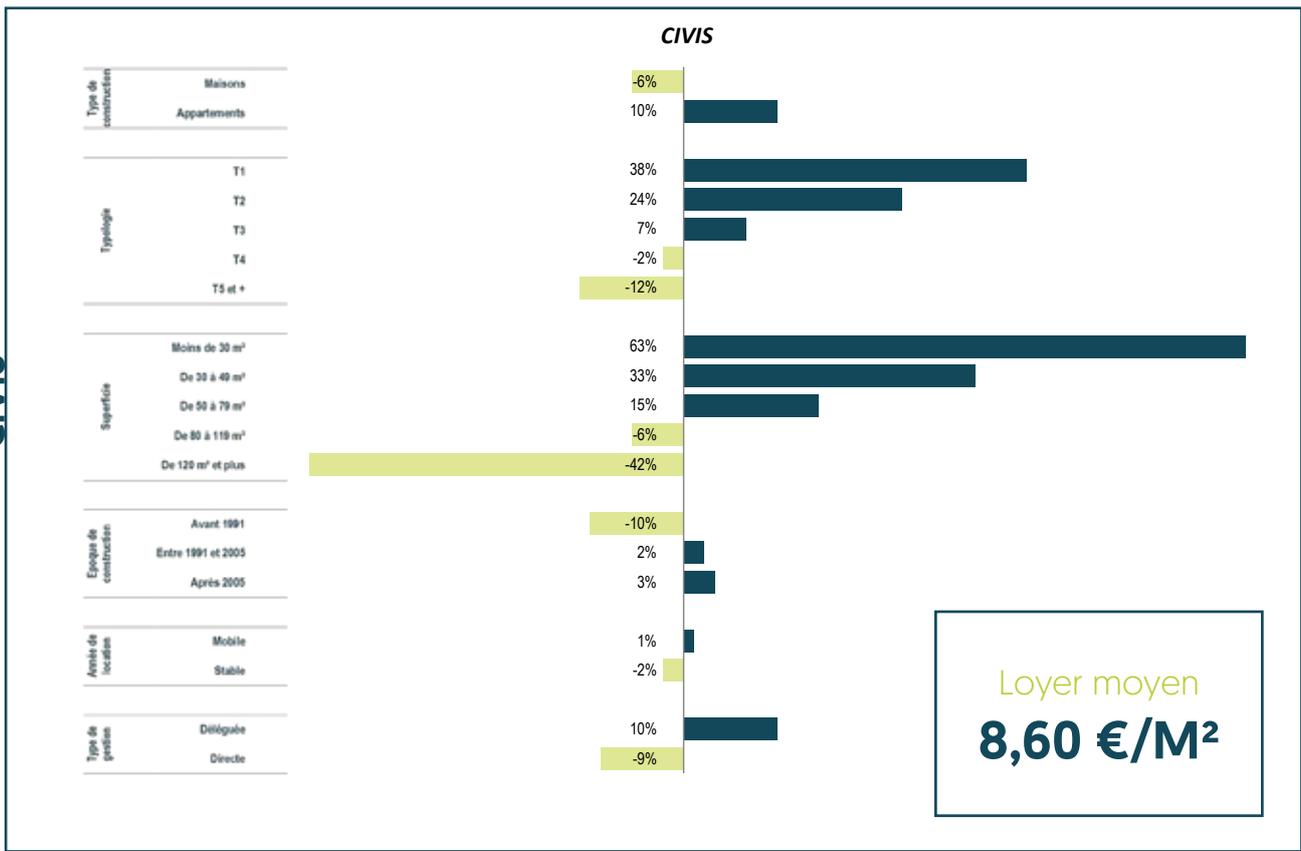


TCO





CIVIS



EXEMPLE DE LECTURE:

Sur la CINOR, le prix moyen d'une maison est inférieur de 7% à la moyenne globale.

Sur les 3 EPCI, la superficie du logement, intimement liée au nombre de pièces, est le critère qui pèse le plus sur le loyer à la hausse pour les petites surfaces et les petites typologies et à la baisse pour les plus grandes.

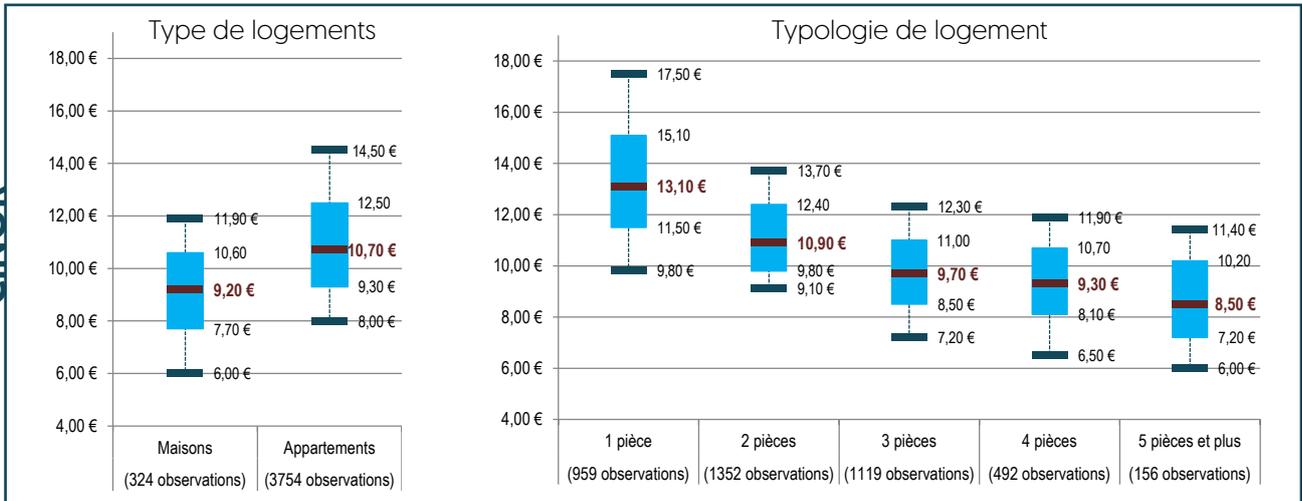
Les autres critères qui influent également mais dans une moindre mesure sur le loyer moyen au m² sont le type de gestion et le type de construction du logement.

A l'exception de la CIVIS, les logements anciens sont loués moins cher, ce qui influence également le loyer moyen au m² à la baisse.

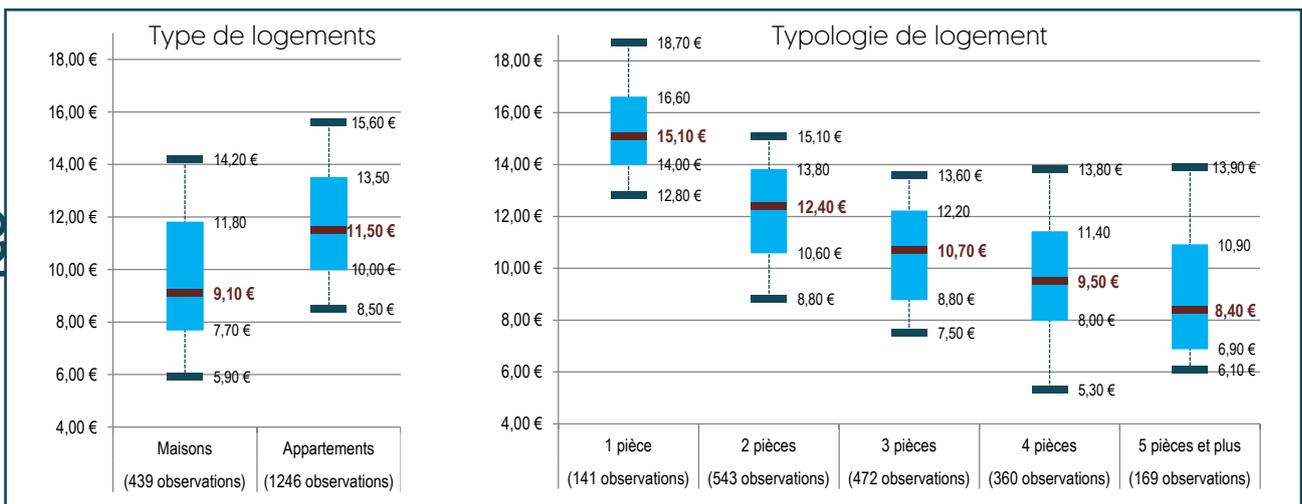


DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2016

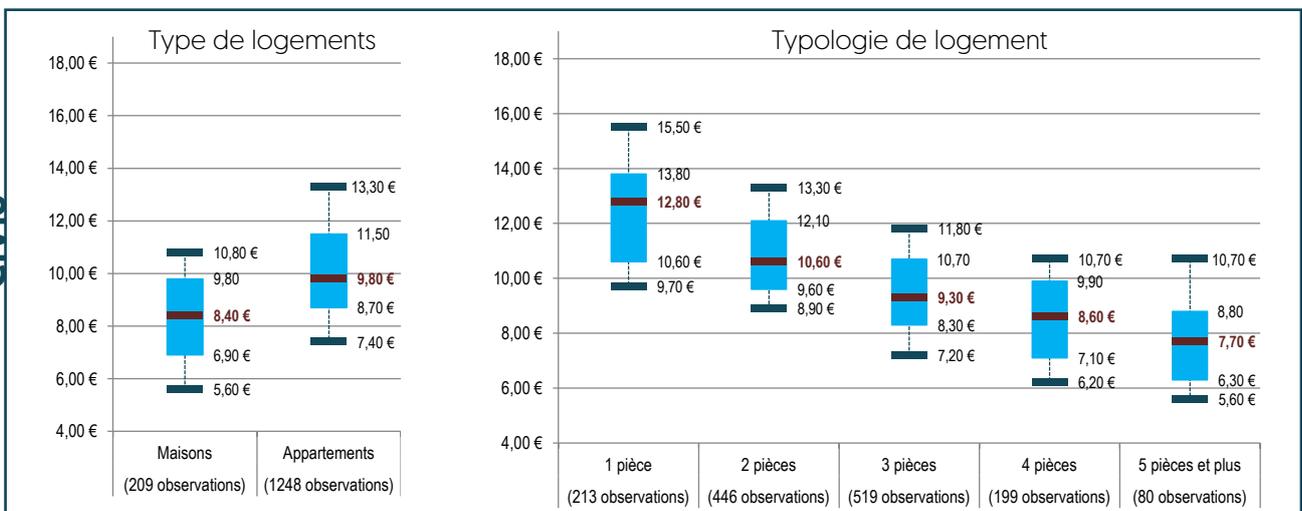
CINOR

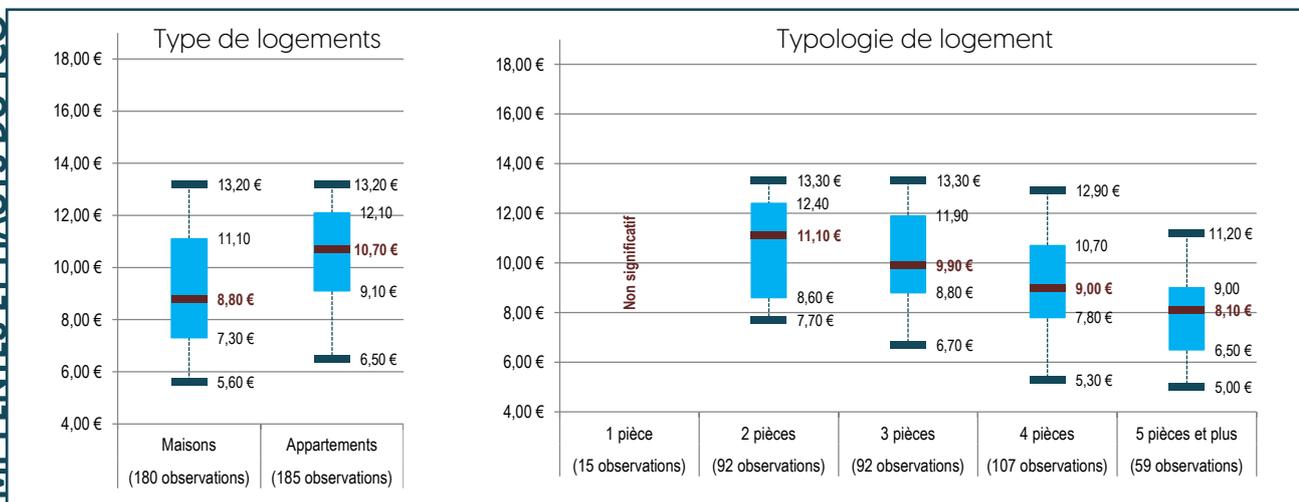
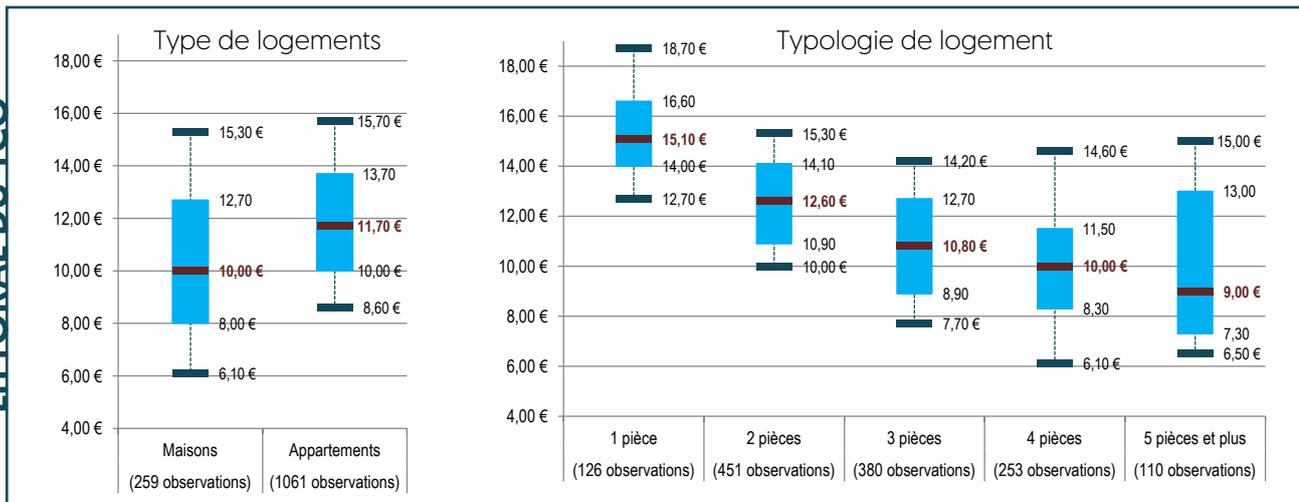


TCO



CIVIS





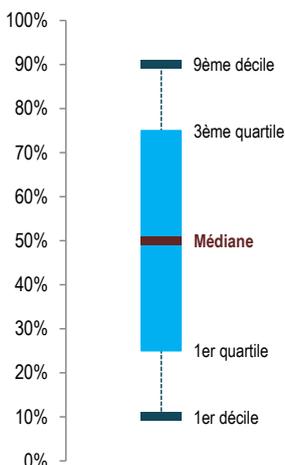
COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



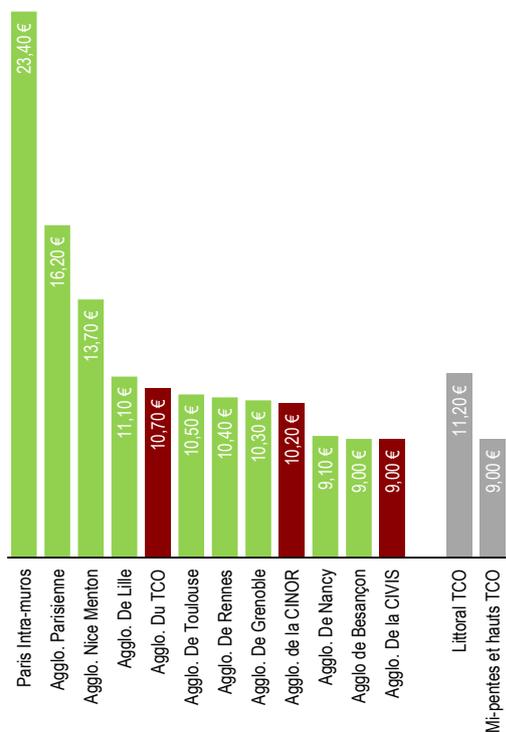
Définitions :

- + 1er décile : 10% des loyers au m² sont situés au-dessous, 90% des loyers au m² au-dessus ;
- + 1er quartile : 25% des loyers au m² sont situés au-dessous, 75% des loyers au m² au-dessus ;
- + Médiane : 50% des loyers au m² sont situés au-dessous, 50% des loyers au m² au-dessus ;
- + 3ème quartile : 75% des loyers au m² sont situés au-dessous, 25% des loyers au m² au-dessus ;
- + 9ème décile : 90% des loyers au m² sont situés au-dessous, 10% des loyers au m² au-dessus.

De façon générale, une étendue importante de la « boîte » [entre le 1er et le 3ème quartile] et des « moustaches » [entre le 1er et le 9ème décile] signifie une grande dispersion des loyers. 50% des loyers se situent au sein de la boîte.



RÉFÉRENCES MÉTROPOLITAINES



Source : www.observatoires-des-loyers.org

L'encadrement des loyers en 2017



La comparaison des loyers médians (50% des loyers au m² sont au-dessous, 50% au-dessus) locaux avec d'autres territoires métropolitains situe les zones étudiées au niveau d'agglomérations moyennes.

Plusieurs rapprochements peuvent être réalisés en fonction de la zone étudiée :

- + La CINOR (10,20 €/m²) se situe au niveau d'agglomérations comme Toulouse, Rennes et Grenoble.
- + Les Mi-pentes et Hauts du TCO (9,00 €/m²) sont comparables aux agglomérations comme Besançon ou Nancy (9 €/m²)
- + Le littoral du TCO (11,20 €/m²) peut être rapproché de l'agglomération de Bordeaux ou de Lyon (11,1 €/m²)
- + Ces loyers restent très inférieurs à ceux de la région parisienne (16,20 €/m²), mais comparables à ceux de Lille (11,1€/m²) territoires où des plafonnements de loyer et des systèmes d'encadrement ont été mis en place.

En valeur absolue, il est difficile de considérer que ces territoires sont en zone tendue. Le littoral du TCO est d'ailleurs très proche de Lille, agglomération très impactée, comme la Réunion par le chômage.

L'effort consenti pour se loger par les ménages réunionnais doit être mis en perspective avec les revenus des familles. Les revenus à La Réunion sont en moyenne très inférieurs à ceux de la Métropole et le taux de pauvreté bien plus important. 343 000 réunionnais vivent en effet en-dessous du seuil de pauvreté monétaire soit 42% de la population, le chômage est trois fois plus élevé qu'en métropole, 16% de la population perçoit le RSA (contre 3,5% en métropole) ; en incluant conjoints et famille, ce sont donc 209 000 réunionnais qui bénéficient de cette prestation.



LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES

Au sein du secteur locatif privé, la plupart des bailleurs appliquent une règle non écrite qui consiste à sélectionner des locataires en contrat à durée indéterminée (CDI) et dont les ressources sont supérieures à trois fois le montant du loyer (charges incluses).

L'exercice mené ici consiste à évaluer la capacité locative d'un ménage en fonction de ses revenus. Pour des raisons pratiques, le revenu de référence sera fixé à une ou deux fois le Salaire Minimum de Croissance (SMIC)¹, qui en 2017, s'élève à 1 149,07€.

Sans allocations au logement :

	Revenus du ménage : 1 149,07€					Revenus du ménage : 2 298,14€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	373 €	526 €	694 €	826 €	935 €	373 €	526 €	694 €	826 €	935 €
TCO	481 €	594 €	728 €	892 €	1 122 €	481 €	594 €	728 €	892 €	1 122 €
CIVIS	404 €	520 €	651 €	790 €	873 €	404 €	520 €	651 €	790 €	873 €
Littoral	483 €	603 €	740 €	894 €	1 226 €	483 €	603 €	740 €	894 €	1 226 €
Mi-pentes et hauts	N.S	552 €	694 €	889 €	998 €	N.S	552 €	694 €	889 €	998 €

Avec allocations au logement² (Loyers résiduels) :

	Revenus du ménage : 1 149,07€					Revenus du ménage : 2 298,14€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	327 €	370 €	435 €	492 €	531 €	373 €	526 €	694 €	765 €	779 €
TCO	435 €	438 €	469 €	558 €	718 €	481 €	594 €	728 €	831 €	966 €
CIVIS	358 €	364 €	392 €	456 €	469 €	404 €	520 €	651 €	729 €	717 €
Littoral	437 €	447 €	481 €	560 €	946 €	483 €	603 €	740 €	833 €	1 119 €
Mi-pentes et hauts	N.S	396 €	435 €	555 €	594 €	N.S	552 €	694 €	828 €	842 €

	Taux d'effort inférieur à 33% des revenus
	Taux d'effort compris entre 33% et 50% des revenus (éligible au dispositif Visale)
	Taux d'effort supérieur à 50% des revenus

¹ Lorsque le revenu du ménage correspond à un SMIC, l'hypothèse retenue pour un couple est que l'un des conjoints est sans activité, ne recherche pas d'emploi et ne perçoit aucune prestation légale (RSA).

² Simulation effectuée sur le site www.Caf.fr sur la base des situations les plus courantes. Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Un T1 est occupé par une personne seule ;
- Un T2 est occupé par couple sans enfant,
- Un T3 est occupé par un couple avec un enfant etc.

CONCLUSION

Les loyers moyens constatés au m² sont de 8,60 €/m² sur la CIVIS, 8,70 €/m² sur les Mi-pentes et Hauts du TCO, 9,80 €/m² sur la CINOR, et 10,70 €/m² sur la zone littorale du TCO.

Sur les zones étudiées, les loyers privés sont similaires à ceux de grandes villes de provinces métropolitaines, parfois classées en zones tendues, et largement inférieurs aux loyers de l'agglomération parisienne (Paris intramuros et banlieue). Le taux d'effort consacré au logement par les ménages réunionnais est toutefois bien supérieur sur les territoires enquêtés.

En effet les revenus des ménages réunionnais sont très largement inférieurs à ceux constatés dans les territoires métropolitains comparables en termes de population.

L'analyse des résultats permet de rapprocher, en termes de niveau de loyers, la CIVIS de la zone des Mi-pentes et Hauts du TCO. La prédominance sur certaines communes de la CIVIS et les hauts du TCO d'habitat individuel explique probablement cette proximité des moyennes. L'habitat collectif, plus développé dans le Nord et le littoral du TCO tire les loyers vers le haut, la superficie du collectif est en effet par nature plus petite en moyenne, les loyers étant inversement proportionnels par m².

En Métropole, l'existence d'un pôle universitaire peut avoir une influence déterminante sur la fixation des loyers de petites surfaces (source : ANIL Territoires et loyers, premières analyses thématiques 2016). Cela ne semble pas être le cas de la CIVIS dans la ville principale Saint-Pierre, ni de l'Unité urbaine de Saint-Denis. En effet, le différentiel entre T1 et T2 n'est « que » de 1,90 €/m². Avec un différentiel T1-T2 de 3,30 €/m², il apparaît une tension plus importante sur les petites surfaces de la zone littorale du TCO.

Si la population est plus importante dans le Territoire de la Côte Ouest que dans l'agglomération dionysienne (175 000 habitants dans l'unité urbaine de Saint-Denis, contre 212 000 dans l'Ouest), le marché de l'emploi est plus important dans le chef-lieu de l'Île.

Les loyers plus élevés sur le littoral du TCO par rapport aux trois autres zones ne peuvent uniquement être expliqués par le nombre d'habitants et le marché de l'emploi. Les causes sont donc forcément multiples et complexes. Il existe incontestablement un effet d'attractivité lié au caractère balnéaire de la zone littorale du TCO, qui cumulé avec l'emplacement à mi-chemin entre les deux bassins d'emploi de Saint-Denis et de Saint-Pierre explique le montant des loyers.

Toutefois, ces causes ne peuvent à elles seules expliquer les écarts constatés.

Le pourcentage de logements sociaux peut être un facteur déterminant dans la fixation des loyers privés. À la Réunion, la majorité des habitants est éligible à un logement locatif social. Une pénurie d'offre dans le parc social ne peut qu'entraîner une hausse de la demande dans le parc privé et donc renchérir les loyers.

Au 1er janvier 2015, la part de logements sociaux est plus importante sur la CINOR avec 30,7% des habitations principales. Les pourcentages sont respectivement de 34,1% sur Saint-Denis, de 20,6% sur Sainte-Marie et de 18,5% sur Sainte-Suzanne.

Sur le territoire de la CIVIS, le pourcentage de logements sociaux s'établit à 16,4% mais avec des disparités très importantes compte tenu du fait que l'essentiel de ce pourcentage est concentrée sur les deux plus grosses communes (Saint-Pierre et Saint-Louis abritent 89,2% des logements sociaux de la CIVIS avec des pourcentages respectifs de 20,3 et 17,6%). Sur le territoire du TCO, à l'exception des communes du Port (58,4%) et de la Possession (22,2%), la part du parc social locatif est inférieure à 12% (11,1% à Saint-Paul, 8% à Saint-Leu, 4,5% à Trois-Bassins).



Cette proportion de logements sociaux est de deux à trois fois moins importante, sur les communes du TCO où se concentrent les logements privés, que dans le Nord et la CIVIS et influe très probablement à la hausse sur les loyers du privé, unique solution pour la plupart des ménages.

Ces niveaux de loyer devront être suivis dans le temps de façon à apprécier les impacts des politiques d'aménagement, par exemple au sein de l'Écocité dans l'Ouest.

L'observation des loyers en 2017 sur l'ensemble de l'Île, la part de logements sociaux dans le parc locatif permettra sans doute de déceler certains facteurs déterminants dans la fixation des loyers et de valider ou d'infirmer certaines hypothèses émises pour l'année 2016.

En effet en 2017, les des territoires de la CASUD et de la CIREST se rajouteront à l'enquête permettant de réaliser des comparaisons entre toutes les régions de l'Île et certains sous-périmètres et de mieux mettre en perspective les données recueillies par rapport à des territoires métropolitains analogues en termes de population. Il est souhaitable que cet outil, extrêmement utile dans l'aide à la décision des acteurs privés et institutionnels du logement, puisse être pérennisé sur l'ensemble du Département.







Au niveau national, les résultats de l'ensemble des observatoires sont disponibles sur le site :

www.observatoires-des-loyers.org

DEAL – www.reunion.developpement-durable.gouv.fr – 0262 402 626

AGORAH – www.agorah.com – 0262 213 500

ADIL – www.adil974.com – 0262 411 424

CINOR - www.cinor.fr – 0262 924 900

TCO – www.tco.re – 0262 321 212

CIVIS - www.CIVIS.re – 0262 499 600

agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com

Crédit photographiques et illustrations: Rémy RAVON, AGORAH

© 2017

