



# 2019

## OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION

RÉSULTATS 2018 – CINOR / TCO / CIVIS / CASUD / CIREST



observatoires  
des loyers.org  
le réseau des observatoires locaux

Cette étude a été produite en partenariats avec les EPCI :



et l'aimable collaboration des agences immobilières :





# SOMMAIRE

<b>LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS PRIVÉS</b>	<b>2</b>
<b>L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION</b>	<b>3</b>
Historique .....	3
Périmètre .....	4
Méthodologie.....	5
<b>DONNÉES DE CADRAGE</b>	<b>6</b>
Le parc de logements .....	6
Le parc de résidences principales .....	8
Le parc locatif privé .....	10
Le parc locatif privé enquêté .....	12
<b>LES LOYERS MOYENS AU M<sup>2</sup> EN 2018</b>	<b>14</b>
<b>LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018</b>	<b>15</b>
Critère 1 : Le type de logement .....	16
Critère 2 : La typologie du logement .....	18
Critère 3 : La superficie du logement .....	20
Critère 4 : L'ancienneté du logement .....	22
Critère 5 : La mobilité du locataire .....	24
Critère 6 : Le type de gestion du logement .....	26
<b>COMPARAISON LOYERS PRIVÉS / SOCIAUX</b>	<b>28</b>
<b>LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES</b>	<b>32</b>
Les revenus des ménages et les niveaux de loyers .....	32
L'impact de l'aide au logement et du dispositif Visale .....	34
<b>LA DISPERSION DES LOYERS AU M<sup>2</sup> EN 2018</b>	<b>36</b>
À La Réunion.....	37
Par EPCI .....	38
Zones CINOR.....	40
Zones TCO .....	41
Zones CIVIS.....	42
<b>PLAFONDS DE DÉFISCALISATION</b>	<b>44</b>
<b>DISPOSITIF "LOUER ABORDABLE"</b>	<b>44</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>46</b>

# LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS PRIVÉS

Initié sous forme expérimentale par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement avec 19 sites pilotes en 2013, l'article 6 de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové [ALUR] a donné une existence légale aux observatoires des loyers privés. Le réseau national réunit désormais 30 observatoires sur l'ensemble du territoire français.

Ce réseau ne cesse de croître avec la création de nouveaux observatoires. Si La Réunion fait figure de précurseur puisqu'elle dispose d'un observatoire depuis 2013, le Ministère encourage depuis 2017 le

développement du réseau dans d'autres Départements d'Outre-Mer non encore dotés d'un observatoire local des loyers. Des comparaisons pourront donc à l'avenir être faites avec la Guadeloupe, la Martinique et La Guyane.

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





# L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION

## HISTORIQUE

À La Réunion, les acteurs locaux ont saisi l'opportunité de rejoindre le réseau national des observatoires dès sa création, afin de s'inscrire dans une méthodologie commune, fiable, et transparente.

Ainsi, pour mener à bien l'Observatoire au niveau local, la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement [DEAL], pilote de l'expérimentation jusqu'en 2017, s'est appuyée sur l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement [ADIL] et l'Agence d'urbanisme de La Réunion [AGORAH] qui participaient depuis une dizaine d'années à l'observation des loyers privés à La Réunion sur la base d'une méthodologie locale.

L'expérimentation selon la méthodologie nationale a été conduite à partir de 2013 sur un périmètre restreint, celui de l'agglomération de Saint-Denis (communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie). Afin de répondre à l'objectif initial fixé par les partenaires, le périmètre observé a ensuite été progressivement étendu aux autres communes de l'île, jusqu'à couvrir l'ensemble de La Réunion depuis 2017.

En effet, les collectivités compétentes en politiques de l'habitat [les intercommunalités] se sont saisies de cet outil, à travers le conventionnement de partenariats, afin de disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif privé et de son évolution en fonction de leurs besoins. Ainsi, l'Observatoire bénéficie d'un financement multi-partenarial provenant, majoritairement, du Ministère en charge du Logement (72%) et des 5 EPCI qui participent à parts égales.

<sup>1</sup> 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.

Par ailleurs, depuis 2017, conformément aux décisions prises par les partenaires historiques, la DEAL, représentant local de l'État dans le domaine du Logement, s'est effacée du pilotage de l'Observatoire, afin de permettre à l'ADIL et à l'AGORAH de participer plus activement à la définition de la politique de l'Habitat en assurant collégalement cette fonction. La DEAL reste toutefois pleinement active au sein des instances décisionnelles et techniques de l'Observatoire local.

A l'instar de quatre observatoires locaux des loyers métropolitains<sup>1</sup>, l'agrément ministériel de l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion est la prochaine étape envisagée. 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.



## PÉRIMÈTRE

Depuis 2017, le périmètre de l'étude concerne les cinq intercommunalités de La Réunion. Sur trois d'entre-elles, plusieurs zones sont étudiées :

✚ La Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion [CINOR], avec 3 zones :

- Cœur d'agglomération – Sainte-Clotilde [zone 1],
- Piémonts – Hauts – Pôles Ouest et Est de Saint-Denis [zone 2],
- Est CINOR (Sainte-Marie – Sainte-Suzanne) [zone 3] ;

✚ Le Territoire de la Côte Ouest [TCO], avec trois zones :

- Cœur d'agglomération du TCO [zone 4],
- Littoral [zone 5],
- Mi-pentes et hauts [zone 6] ;

✚ La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires [CIVIS], avec deux zones :

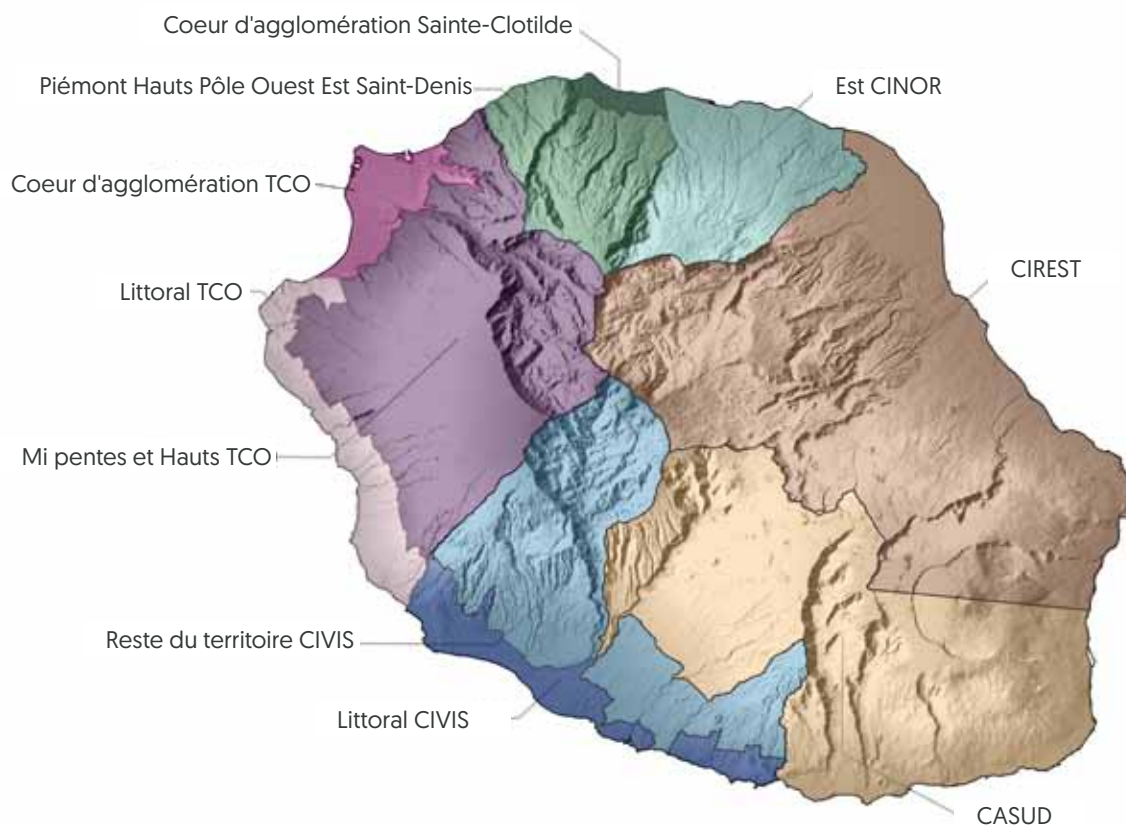
- Littoral [zone 7],
- Reste du territoire [zone 8] ;

✚ La Communauté d'Agglomération du SUD [CASUD] ;

✚ La Communauté Intercommunale de l'EST [CIREST].

Les zones correspondent à des regroupements d'IRIS. Les IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) sont des découpages infra-communaux. Ils sont définis par l'INSEE en coopération avec les mairies et font l'objet d'actualisations partielles régulières suivant l'évolution de l'urbanisation et de la démographie.

Sur certains EPCI, l'analyse du parc locatif privé est réalisée sur le territoire dans sa globalité compte tenu des possibilités de recueil des données. En effet, sur certains d'entre eux les agences immobilières sont peu présentes et/ou le parc locatif privé y est peu développé.





## 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.**

<b>Collecte</b>	L'Observatoire collecte les données portant sur le parc locatif privé auprès d'une quinzaine d'agences immobilières locales et auprès des particuliers par une enquête auprès des ménages, permettant d'intégrer les logements loués de particulier à particulier. 9 305 références ont ainsi été récoltées auprès des agences immobilières et 1 245 auprès des particuliers.
<b>Contrôle intégrité et cohérence</b>	Une fois la collecte de données et un certain nombre d'enrichissements réalisés, les observatoires locaux transmettent l'ensemble de leurs données au niveau national (à l'ANIL), pour des contrôles et traitements complémentaires.
<b>Traitement</b>	Ce traitement, qui consiste à redresser l'échantillon collecté sur la structure réelle du parc, permet ainsi d'obtenir des loyers moyens et médians au m <sup>2</sup> selon différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction, ...).

Les informations collectées auprès des professionnels de l'immobilier et par voie d'enquêtes directes auprès des propriétaires et des locataires, ont permis d'obtenir des prix moyen et médians au m<sup>2</sup> en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction,...) pour les cinq intercommunalités de La Réunion et les huit zones infracommunautaire observées.

L'analyse des résultats 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, revenus...) permettent d'apporter la connaissance la plus fine possible sur les niveaux de loyers constatés, l'impact des modes de gestion, de l'ancienneté, de la taille et de la typologie des logements et sur la correspondance entre l'offre locative privée et la demande des familles.

## DONNÉES DE CADRAGE

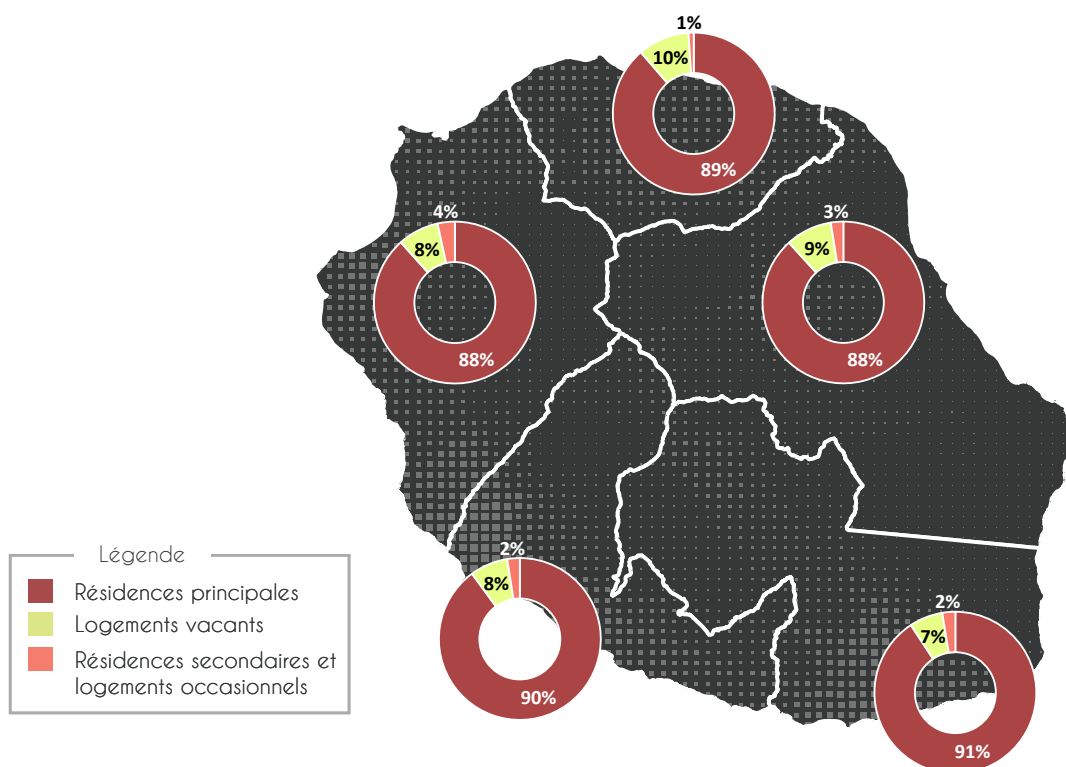
### LE PARC DE LOGEMENTS

La Réunion compte 363 111 logements au 1er janvier 2016. Ces logements sont constitués en très grande majorité de résidences principales et les résidences secondaires sont peu présentes hormis dans l'Ouest, qui concentre 35% des résidences secondaires de l'île.

Avec 10% de logements vacants, un taux relativement élevé, la CINOR concentre un tiers des logements vacants de La Réunion. Ce même constat, mais dans une moindre mesure, peut être fait à la CIREST (9%), alors que les trois autres EPCI ont un taux de vacance de 8% plus proche de la moyenne nationale [8%, source INSEE]. Ces pourcentages concernent l'ensemble des résidences principales et non le seul parc locatif, encore moins le parc locatif privé, il convient donc d'être prudent pour interpréter ces chiffres.

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. L'attrait ou l'aversion, la réputation d'un quartier ou d'un immeuble, peuvent également influencer sur cet indicateur.

#### PARC DE LOGEMENTS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016



#### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

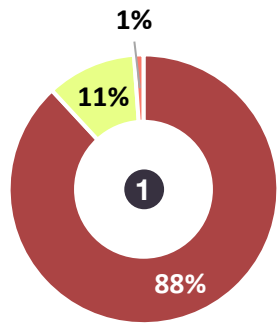
<p>Nombre de ménages [Résidences principales]</p> <p> <b>323 500</b></p>	<p> Nombre de logements vacants</p> <p><b>31 000</b></p>	<p> Résidences secondaires</p> <p><b>8 600</b></p>
--	--	--



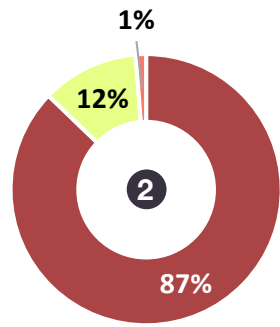


ZONES CINOR

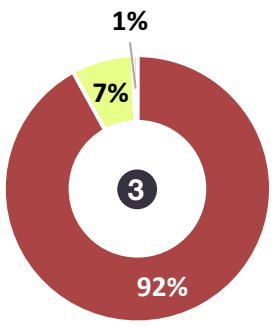
Cœur d'agglomération Sainte-Clotilde



Piémonts et Hauts de Saint-Denis

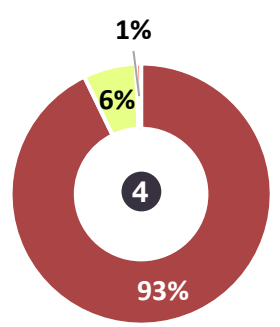


Est de la CINOR

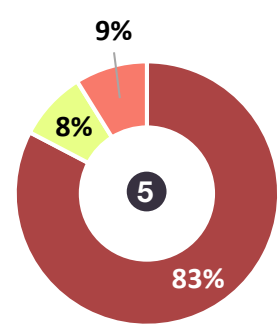


ZONES TCO

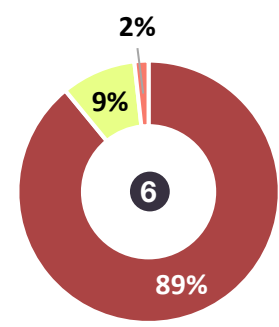
Cœur d'agglomération



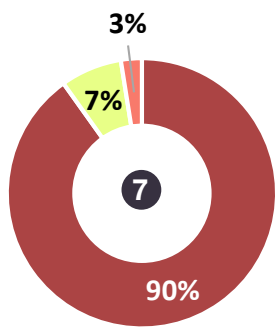
Littoral balnéaire



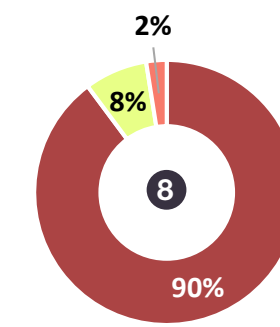
Mi-pentes et Hauts



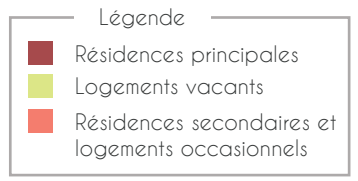
Littoral



Reste du territoire



ZONES CIVIS



# DONNÉES DE CADRAGE

## LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

L'occupation des résidences principales de la CINOR se distingue de celle des autres EPCI, dans la mesure où elle est marquée par un poids du locatif et du collectif plus important. Sur les quatre autres EPCI, au contraire, cette occupation est davantage constituée par une forte part de propriétaires occupants et de logements individuels.

La présence plus importante du parc locatif social au sein de la zone Cœur d'agglomération Sainte-Clotilde, et de celle du locatif privé sur les Piémonts et les Hauts de Saint-Denis, expliquent en partie cette différence.

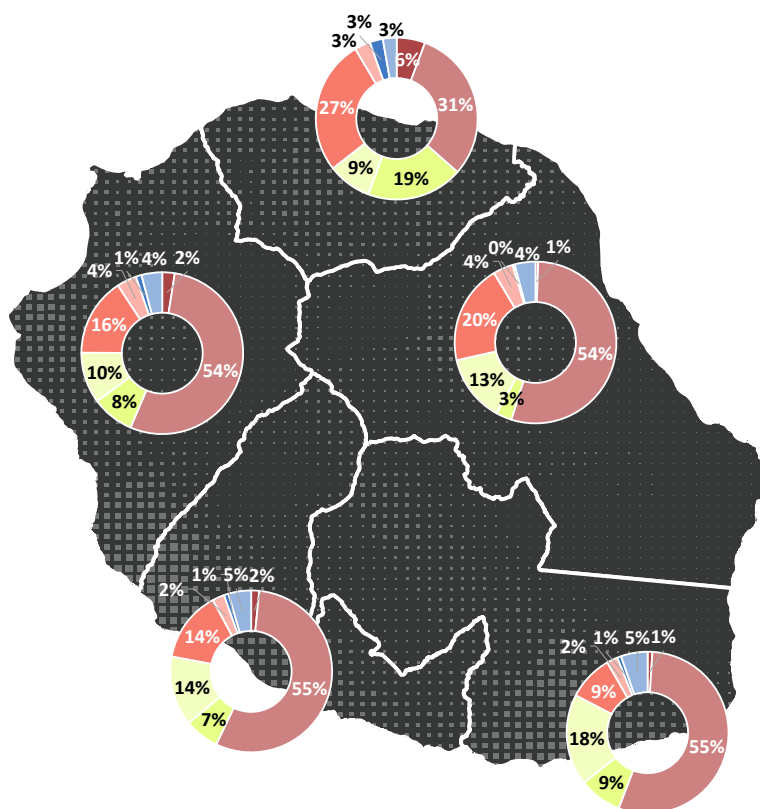
Au TCO et à la CIVIS, les zones littorales se distinguent des autres territoires par une plus grande proportion de logements occupés par

des locataires ; à l'inverse, dans les Mi-pentes et hauts de l'Ouest, et dans le reste du territoire de la CIVIS, le parc est très majoritairement occupé par des propriétaires et principalement composé de logements individuels.


S'agissant du parc locatif privé, celui-ci se compose de 73 150 logements à l'échelle régionale, (soit plus de la moitié du parc locatif réunionnais).

Ces logements, à l'image du parc global des résidences principales, sont majoritairement des logements collectifs à la CINOR et des maisons individuelles dans le reste du territoire, notamment à la CIREST, où 81 % des logements privés mis en location par leur propriétaire sont des maisons.

### LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AU 1ER JANVIER 2016



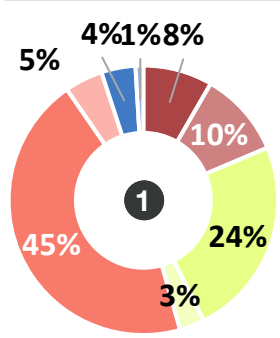
### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

 Nombre de propriétaires occupants <b>165 000</b>	Nombre de locataires <b>140 800</b> 73 150 parc locatif privé    67 650 parc locatif social	<b>17 700</b> Logés gratuits & locataires meublé/ chambre d'hôtel
--	---	--

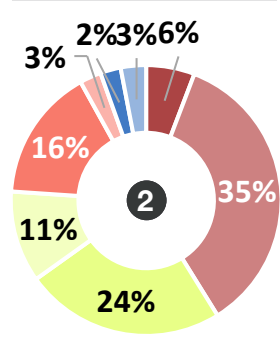


ZONES CINOR

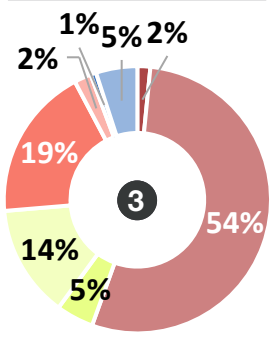
Cœur d'agglomération Sainte-Clotilde



Piémonts et Hauts de Saint-Denis

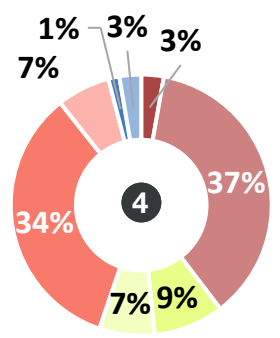


Est de la CINOR

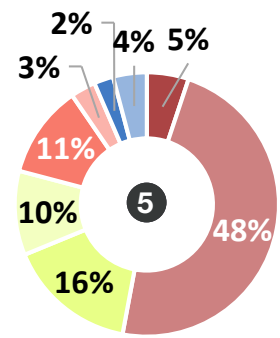


ZONES TCO

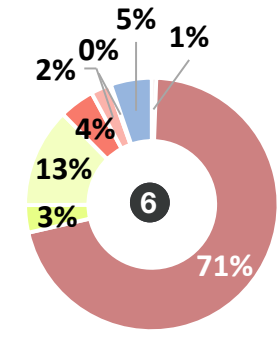
Cœur d'agglomération



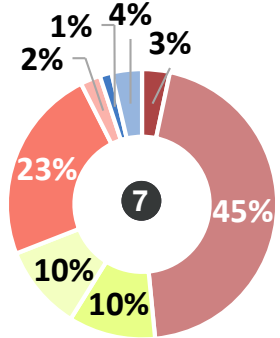
Littoral balnéaire



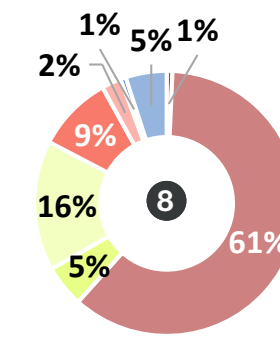
Mi-pentes et Hauts



Littoral



Reste du territoire



ZONES CIVIS



# DONNÉES DE CADRAGE

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Au niveau régional, les résidences principales occupées par des locataires du parc privé sont majoritairement des appartements de taille moyenne, puisque constituées de T3 et de T4 à 64%.

Concernant les intercommunalités, celles-ci se distinguent par la composition de leur parc. En effet, celui de la CINOR est constituée en très grande majorité de logements collectifs, celui du TCO est relativement équilibrée entre logements individuels et logements collectifs, alors, qu'à l'inverse, les parcs locatifs privés du Sud et de l'Est sont majoritairement composés de logements individuels.

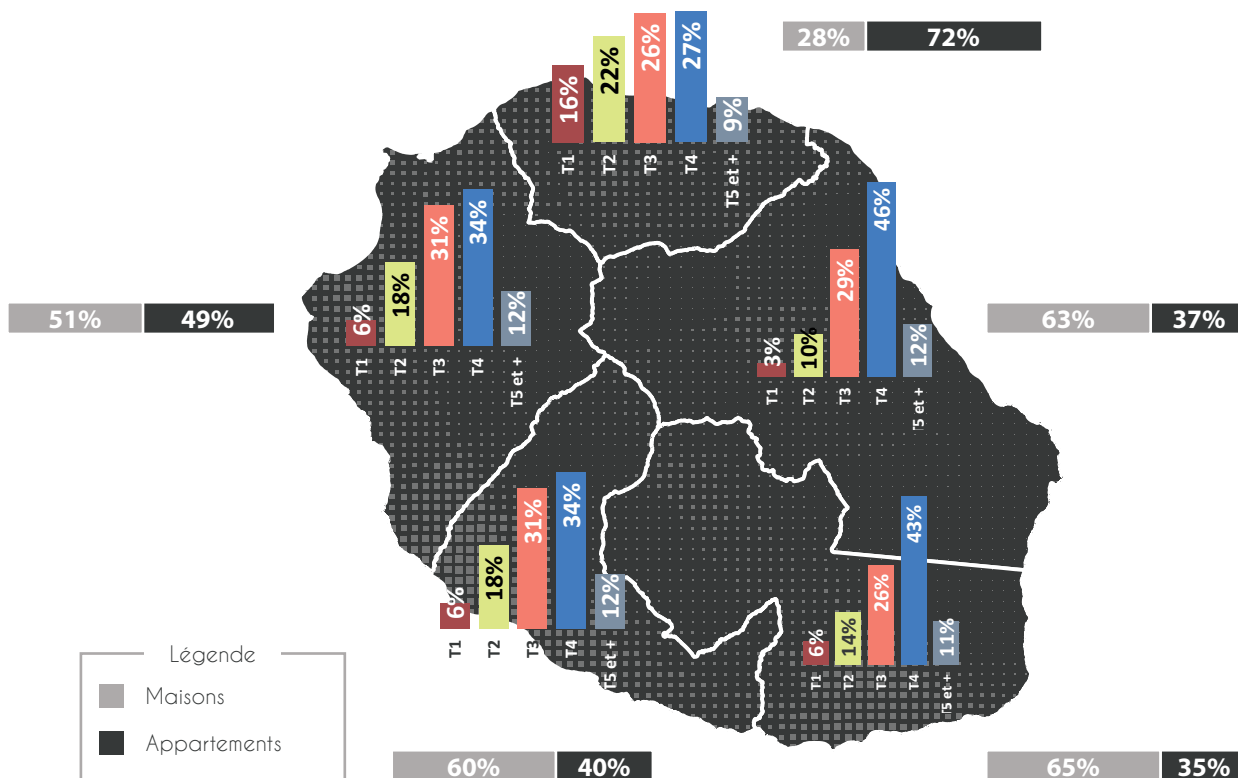
Les maisons de type T4 dominent dans l'Est et le Sud, et, au Nord, les appartements de type T1-T2 sont plus présents qu'ailleurs [38% du parc locatif privé de la

CINOR]. En effet, les très petits logements sont plus rares et en proportion plus réduite dans le parc locatif privé des autres régions de l'île.

À l'échelle des zones d'observations, celles de Saint-Denis, du littoral du TCO et de la CIVIS concentrent une majorité de logements collectifs, alors qu'ailleurs, l'habitat individuel domine, avec près de 8 logements sur 10 dans les Mi-pentes et Hauts du TCO.

Concernant la taille du parc, on peut observer une certaine corrélation entre la présence d'habitats collectifs et celle des logements de petite taille. En effet, là où le poids des appartements est important, la part de T1-T2 est plus élevée qu'ailleurs.

PARC LOCATIF PRIVÉ AU 1ER JANVIER 2015

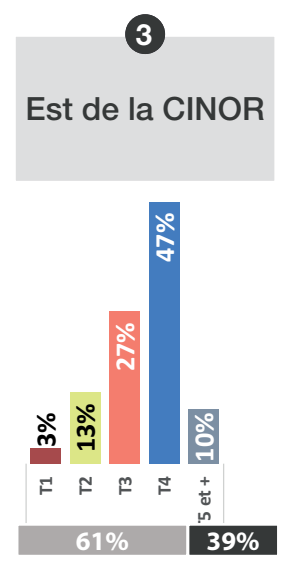
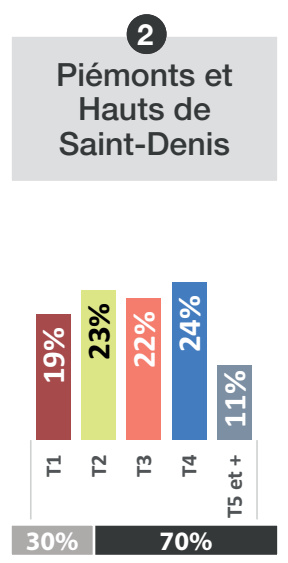
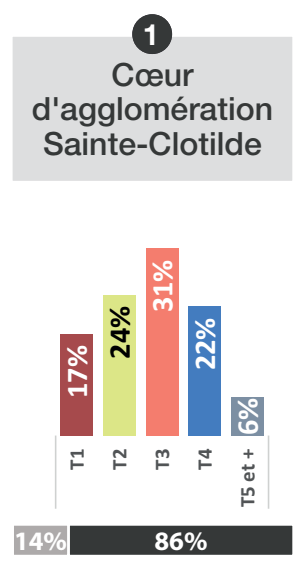


### CHIFFRES CLÉS

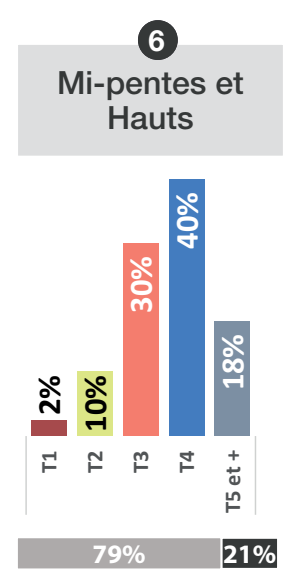
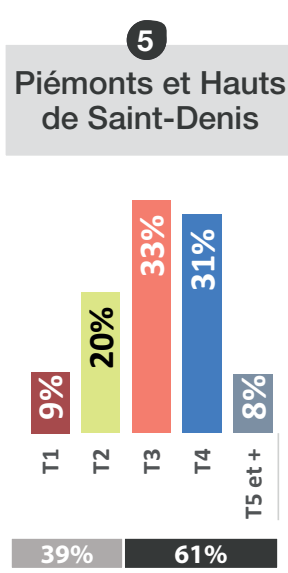
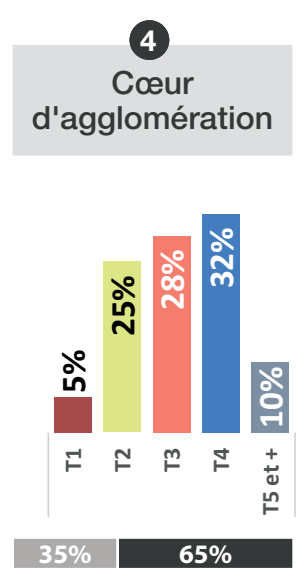
<p>Nombre de logements locatifs privés</p> <p><b>73 150</b></p>	<p><b>52%</b> sont des appartements</p>	<p>Taille moyenne du parc locatif privé</p> <p><b>3,2 pièces</b></p>
---	---	--



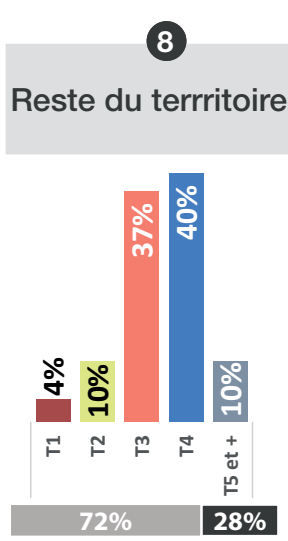
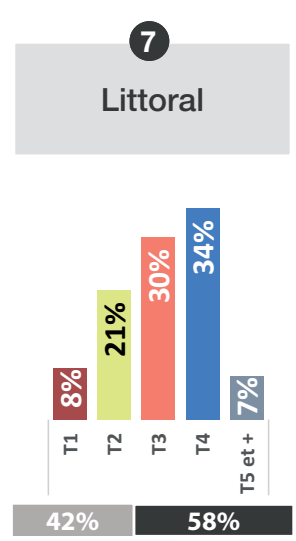
ZONES CINOR



ZONES TCO



ZONES CIVIS



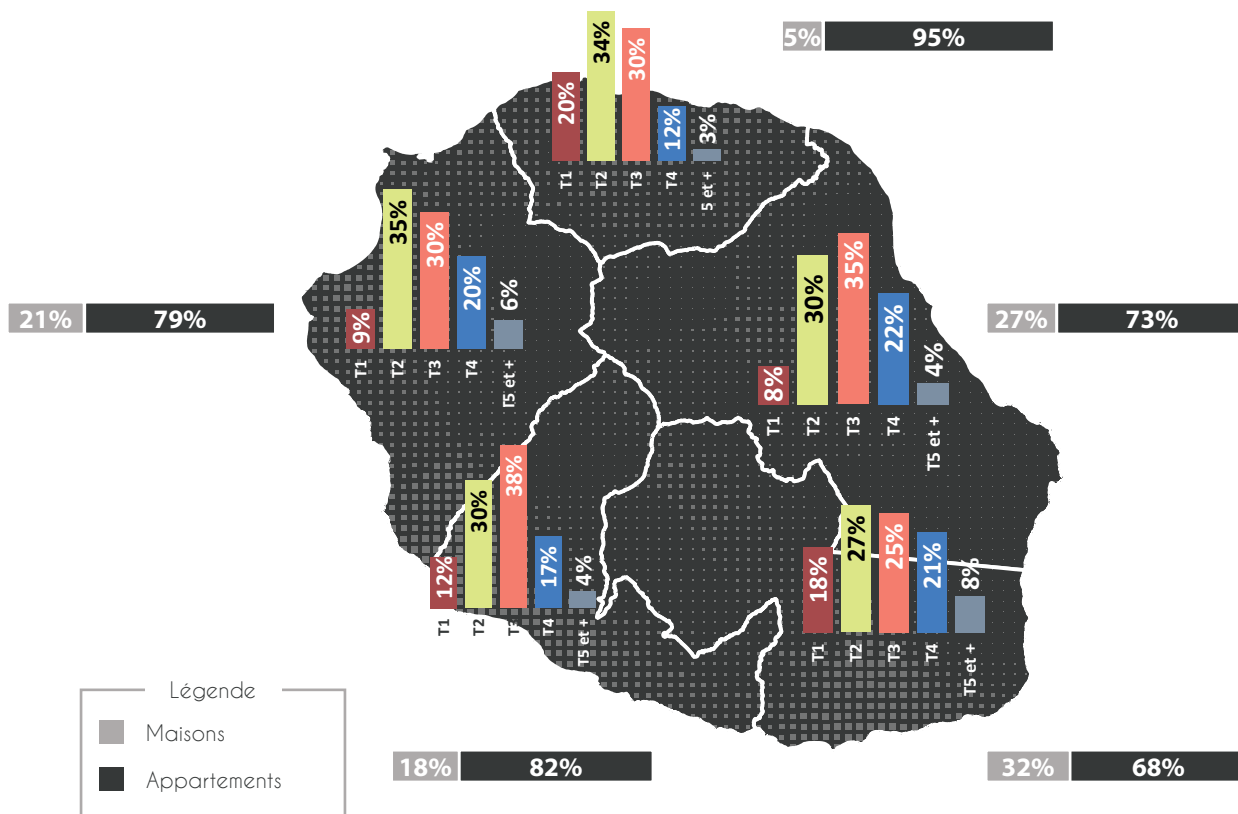
# DONNÉES DE CADRAGE

## 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 grande de petits appartements au sein des portefeuilles des gestionnaires de biens.

L'échantillon collecté doit donc être corrigé par l'application de coefficients de pondération. De plus, afin de garantir la fiabilité des résultats, un minimum de 50 logements est requis pour déterminer les niveaux de loyers. En dessous de ce chiffre, les données sont présentées comme non significatives. Pour cette enquête, seuls les T5 situés sur la CIREST et les T1 de certaines zones n'ont pu être collectés en nombre suffisant.

### PARC LOCATIF PRIVÉ ENQUÊTÉ EN 2018

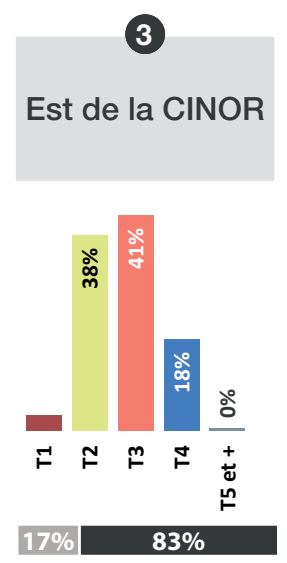
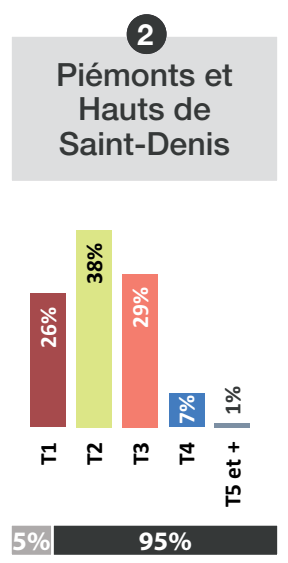
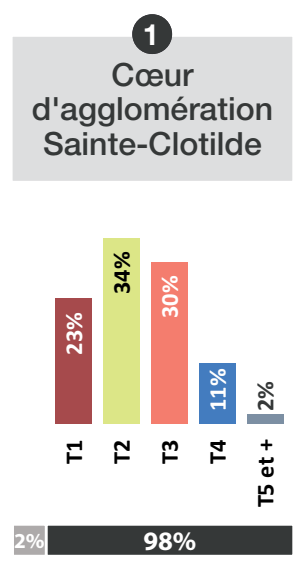


### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

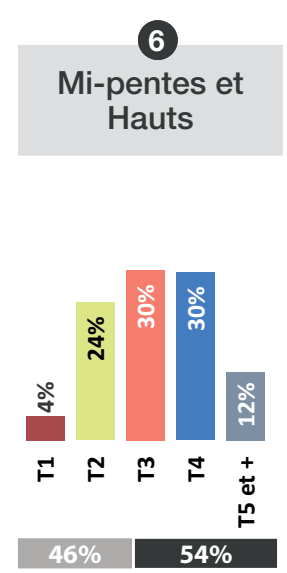
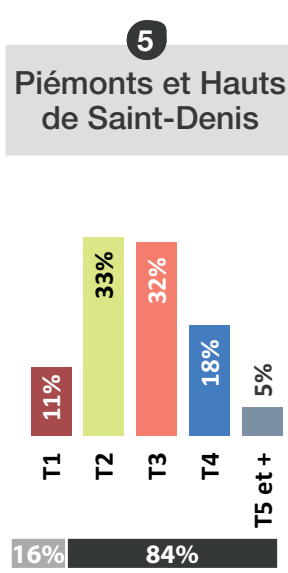
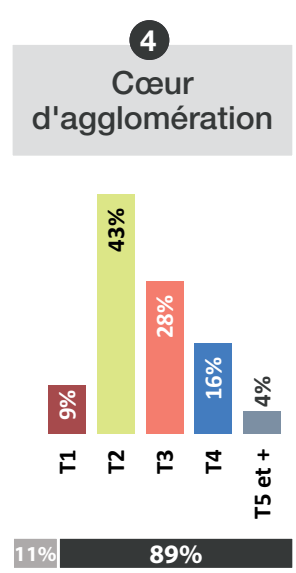
 <p>Nombre de logements enquêtés en gestion déléguée</p> <p><b>9 305</b></p>	 <p>Nombre de logements enquêtés en gestion directe :</p> <p><b>1 245</b></p>	 <p>Taux de sondage du parc locatif privé</p> <p><b>12%</b></p>
---	--	--



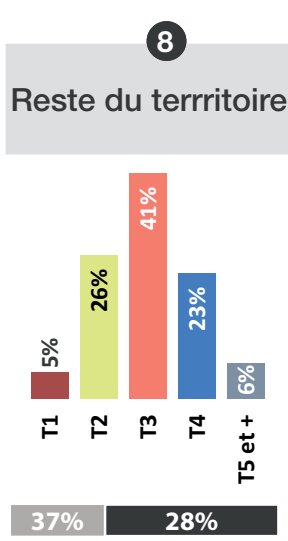
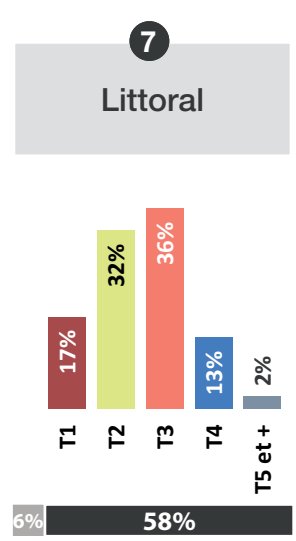
ZONES CINOR



ZONES TCO

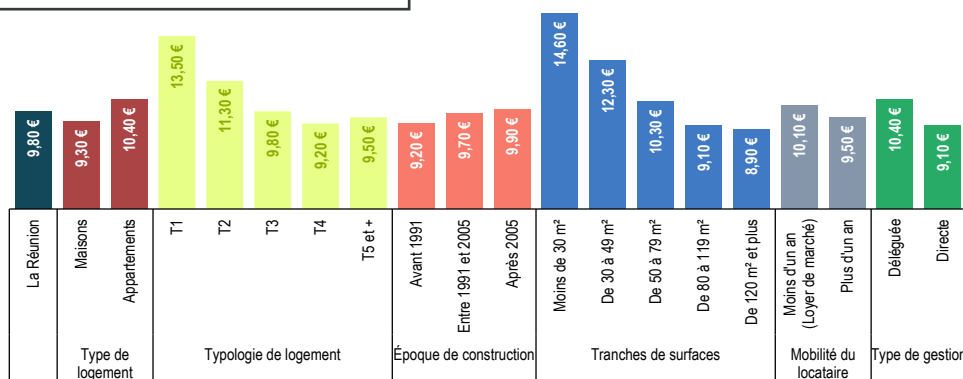
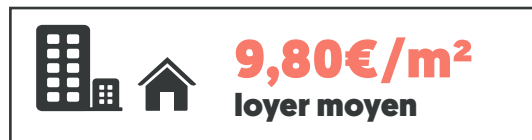


ZONES CIVIS



# LES LOYERS MOYENS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

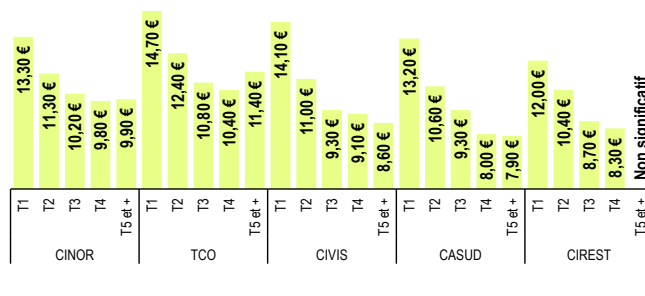
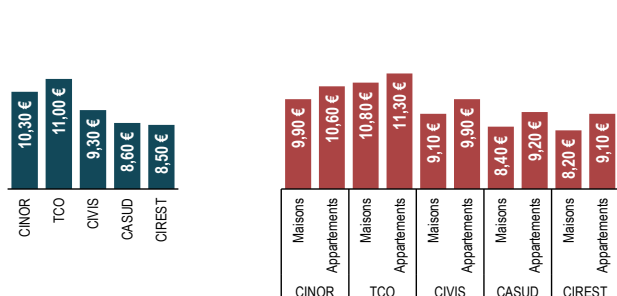


## CHIFFRES CLÉS PAR EPCI

Loyers moyens m<sup>2</sup>

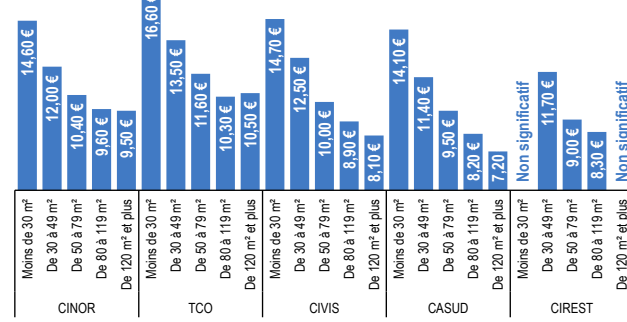
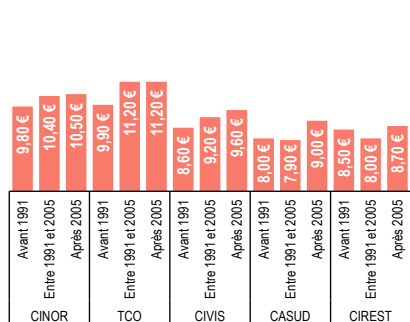
Type de logement

Typologie de logement



Époque de construction

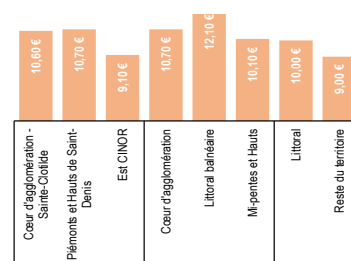
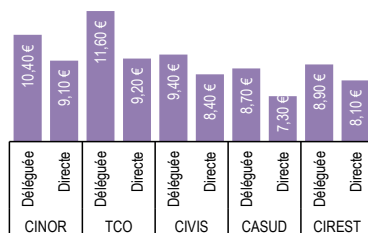
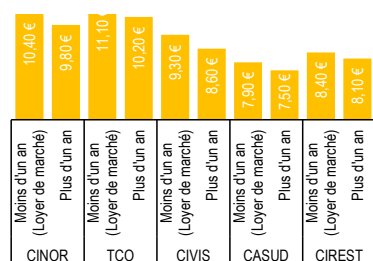
Tranches de surfaces



Type de loyer

Type de gestion

Zones d'observation

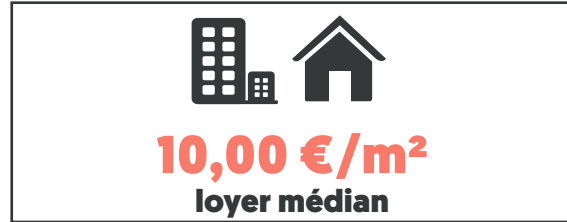




# LES LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018

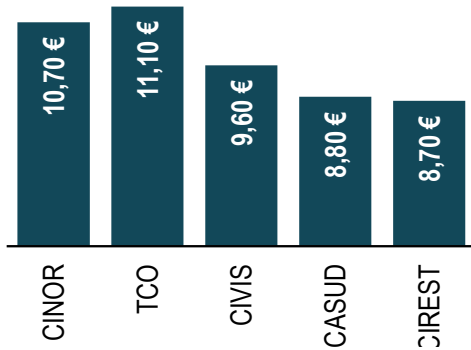
Les niveaux de loyers plus élevés au TCO et à la CINOR démontrent la forte attractivité de ces territoires. La présence de bassins d'emplois et le caractère balnéaire de la zone littorale de l'Ouest peuvent contribuer à expliquer des niveaux de loyer plus élevés.

## CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

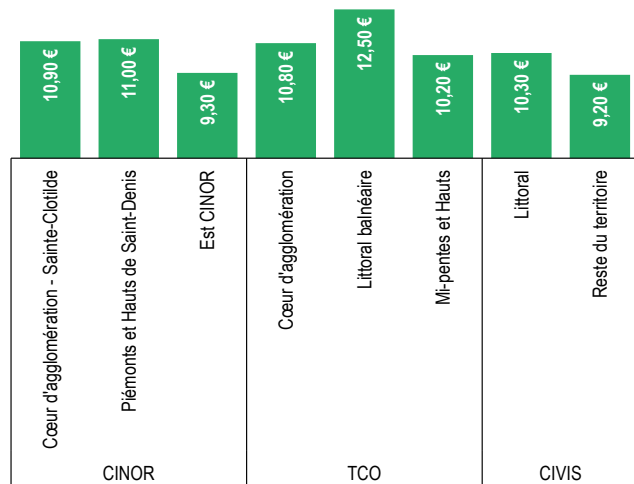


## CHIFFRES CLÉS

PAR EPCI



PAR ZONES D'OBSERVATION



## LOYER MOYEN / LOYER MEDIAN : DE QUOI PARLE-T-ON ?



Le loyer moyen est une notion commune et facilement appréhendable par le grand public. Toutefois, elle n'est pas exempte de limites puisque le loyer moyen ne tient pas compte des différences de loyers qui peuvent exister entre les locataires, et fausse parfois l'interprétation.

En effet, sur le marché locatif privé les niveaux de loyers pratiqués sont assez diversifiés, avec de nombreux niveaux de loyers proches et quelques loyers très faibles ou élevés. La moyenne des loyers peut alors être décalée et ne pas refléter le niveau de loyer auquel une majorité des locataires est confronté.

**Le loyer médian est ainsi à privilégier, puisqu'il correspond au niveau de loyer qui départage les locataires du parc privé en deux parties égales** : une moitié des locataires occupe un logement dont le niveau de loyer est inférieur ou égal à cette valeur et l'autre moitié occupe un logement dont le niveau de loyer lui est supérieur ou égal. Les

niveaux de loyers anormalement bas ou élevés n'ont ainsi pas d'influence sur la médiane.

### Exemple :

*Au sein d'un immeuble de 10 logements, 9 ont un niveau de loyer fixé à 10,00 €/m<sup>2</sup> et un autre, bénéficiant de plus belles prestations, est loué à 20,00 €/m<sup>2</sup>.*

- + Le loyer moyen constaté pour l'ensemble de l'immeuble est de 11,00 €/m<sup>2</sup>
- + Le loyer médian constaté pour l'ensemble de l'immeuble est de 10,00 €/m<sup>2</sup>

La différence entre le loyer médian et le loyer moyen met en évidence les loyers extrêmes. Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible, qui tirent la moyenne vers le bas. Inversement, des locations aux loyers élevés [belles prestations] tirent la moyenne vers le haut : la moyenne se trouve alors supérieure à la médiane.

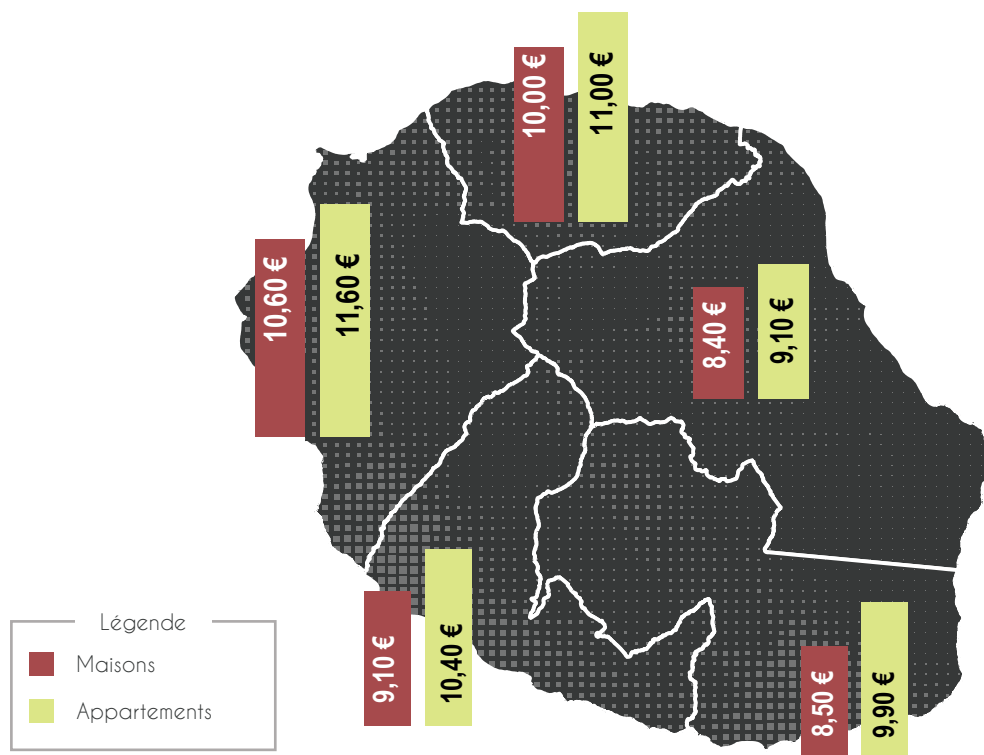
# LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## CRITÈRE 1 : LE TYPE DE LOGEMENT

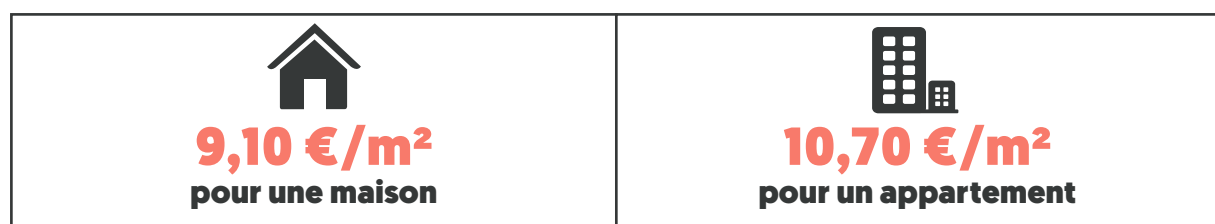
Classiquement, le constat d'une surface moyenne des logements individuels plus importante que celle des appartements est observé dans les cinq territoires. En effet, la superficie moyenne est de 93 m<sup>2</sup> pour les logements individuels et de 60 m<sup>2</sup> pour les logements collectifs. Cette différence a évidemment un impact sur le loyer au m<sup>2</sup> calculé en fonction du type de construction. Ainsi, le coût à la location au m<sup>2</sup> d'un logement individuel est moins important que celui d'un appartement pour les cinq territoires, avec un écart particulièrement important à la CASUD (+1,40 €) et à la CIVIS (+1,30 €), significatif au TCO et à la CINOR (+1,00 €) et plus modéré (+0,70 €) à la CIREST.

Le niveau de loyer d'un appartement est plus élevé de 2,50 € entre le territoire le plus cher (TCO) et le territoire le plus détendu (CIREST). L'écart est toutefois moins important pour les logements individuels, avec un différentiel de 2,20 € pour ces mêmes territoires.

### LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION EN 2018



### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION



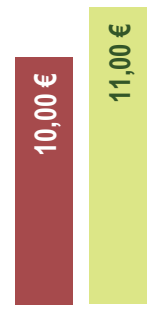
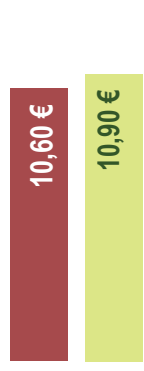


ZONES CINOR

**1**  
Cœur  
d'agglomération  
Sainte-Clotilde

**2**  
Piémonts et  
Hauts de  
Saint-Denis

**3**  
Est de la CINOR

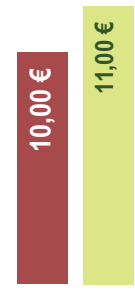


ZONES TCO

**4**  
Cœur  
d'agglomération

**5**  
Littoral balnéaire

**6**  
Mi-pentes et  
Hauts

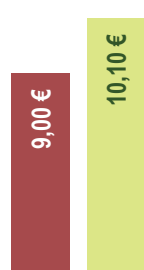
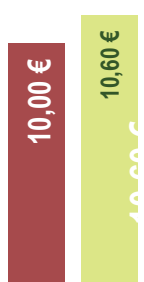


**7**  
Littoral

**8**  
Reste du territoire



ZONES CIVIS



# LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## CRITÈRE 2 : LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Pour les cinq EPCI, le T1 reste le type de logement qui présente le loyer moyen au m<sup>2</sup> le plus important. Il diffère relativement peu à la CIVIS et au TCO avec une amplitude de 0,40 € de différence. Au TCO et à la CIREST, l'écart est en revanche plus marqué. Le T1 au TCO se loue en effet à 14,70 €/m<sup>2</sup>, soit une différence de + 2,70 € avec un logement de même type dans l'Est.

Le coût élevé du T1 au TCO renforce l'écart du loyer au m<sup>2</sup> avec le T2 (+ 2,10 €) et cet écart est encore plus élevé à la CIVIS avec 3,30 € de différence entre ces deux typologies de logement. Dans les autres territoires étudiés, la tension moins importante sur le T1 a pour effet, d'impacter moins fortement l'écart entre les deux typologies. Elle est comprise entre 1,60 € à la CIREST et 2,60 € à la CASUD.

Une mobilité importante des locataires, notamment des étudiants et des personnes seules, peut expliquer les niveaux de prix élevés sur les petites typologies. En effet, pour faire face à des périodes

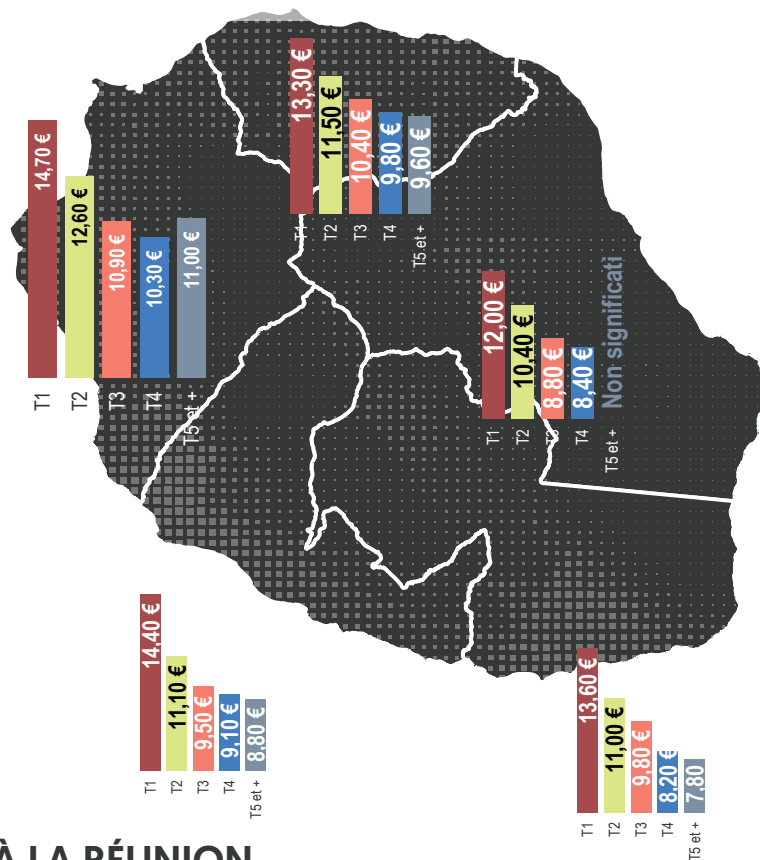
de vacance potentielle, les propriétaires peuvent fixer des loyers plus importants.

L'écart entre les niveaux de loyers des T2 et des T3 est proche de celui constaté entre les T1 et les T2, excepté à la CINOR où la différence est moindre.

Les médianes de loyer confirment le constat déjà fait sur les moyennes. Il existe une très grande proximité de loyer entre les deux zones de Saint-Denis [Cœur d'agglomération – Sainte-Clotilde et les Piémonts et Hauts de Saint-Denis]. L'Est de la CINOR [Sainte Marie et Sainte Suzanne], sur laquelle il reste difficile de collecter suffisamment de T1 et de T5, reste en retrait en terme de loyers.

Sur la CIVIS et le TCO, l'analyse des médianes fait apparaître très clairement l'attractivité des zones balnéaires pour les petites typologies de logement (T1 et T2). Dans les logements plus familiaux, cette tendance s'estompe.

### LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT EN 2018



### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

<b>13,50 €/m<sup>2</sup></b> pour un T1	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b> pour un T3	<b>8,90 €/m<sup>2</sup></b> pour un T5 et +
<b>11,50 €/m<sup>2</sup></b> pour un T2	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b> pour un T4	



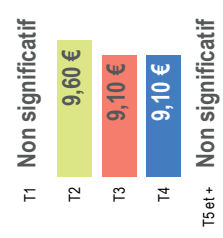
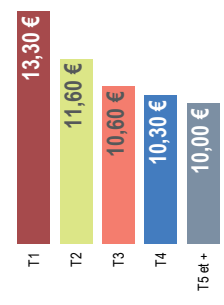
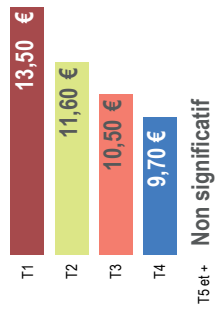
**1**  
Cœur  
d'agglomération  
Sainte-Clotilde

**2**  
Piémonts et  
Hauts de  
Saint-Denis

**3**  
Est de la CINOR



ZONES CINOR



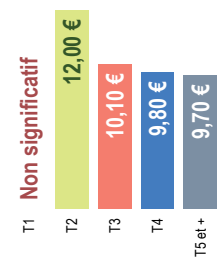
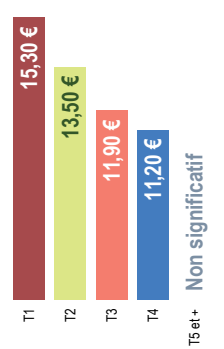
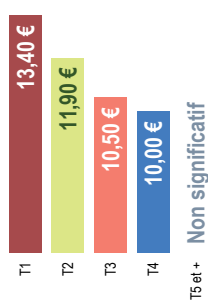
**4**  
Cœur  
d'agglomération

**5**  
Littoral balnéaire

**6**  
Mi-pentes et  
Hauts



ZONES TCO

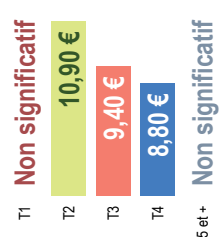
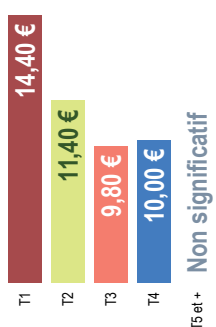


**7**  
Littoral

**8**  
Reste du territoire



ZONES CIVIS

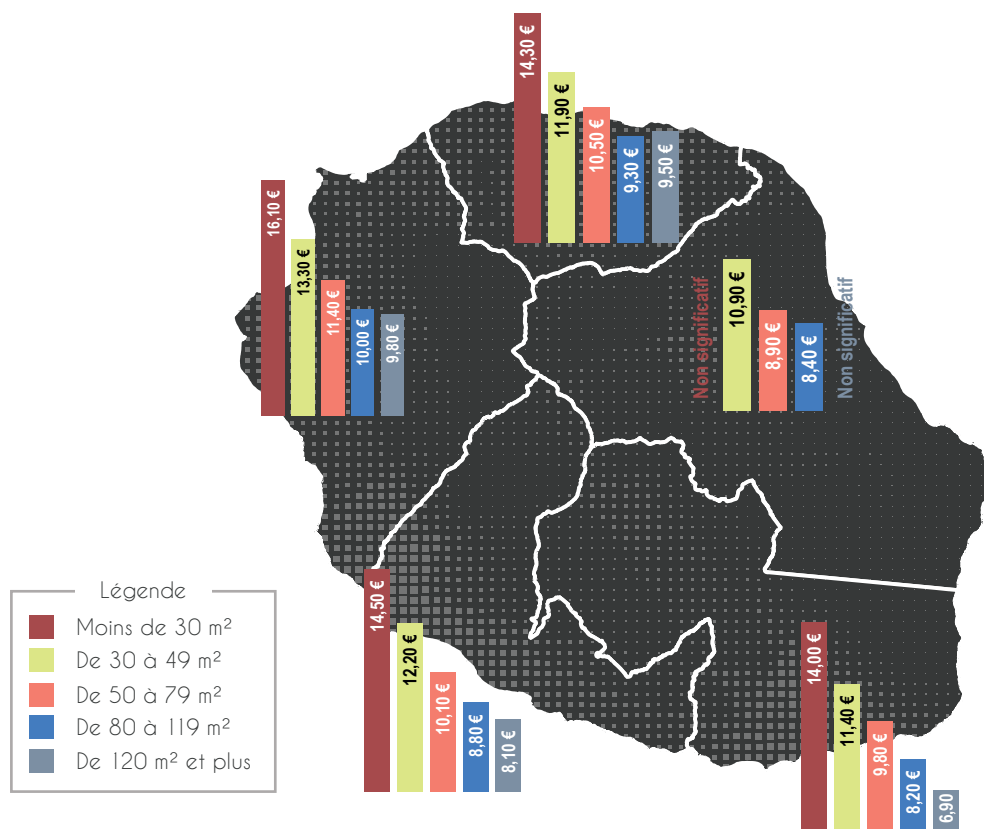


# LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## CRITÈRE 3 : LA SUPERFICIE DU LOGEMENT

Classiquement, le niveau de loyer au m<sup>2</sup> est dégressif en fonction de la superficie du logement. Avec des loyers proches ou supérieurs à 14,00 €/m<sup>2</sup>, les logements de petites superficies (moins de 30 m<sup>2</sup>) présentent un prix médian très élevé dans les cinq EPCI étudiés. Cela se vérifie par exemple à la CASUD, où le niveau de loyer au m<sup>2</sup> d'un logement de petite superficie, est deux fois supérieur à celui d'un logement de grande superficie. La CINOR présente l'écart le moins important entre petite et grande superficie avec une différence de 51%.

### LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> SELON LA SUPERFICIE DU LOGEMENT EN 2018



### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

<b>14,40 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement de moins de 30 m <sup>2</sup>	<b>10,30 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement compris entre 50 et 79 m <sup>2</sup>	<b>8,10 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement de 120 m <sup>2</sup> et plus
<b>12,10 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement compris entre 30 et 49 m <sup>2</sup>	<b>8,80 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement compris entre 80 et 119 m <sup>2</sup>	



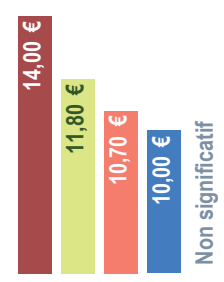
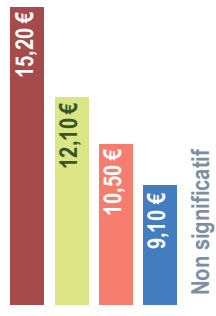
**1**  
Cœur  
d'agglomération  
Sainte-Clotilde

**2**  
Piémonts et  
Hauts de  
Saint-Denis

**3**  
Est de la CINOR



ZONES CINOR



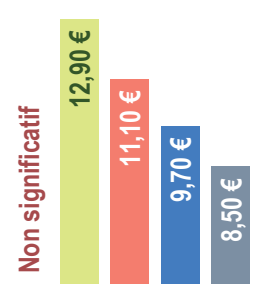
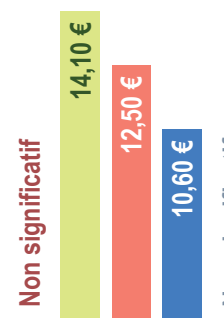
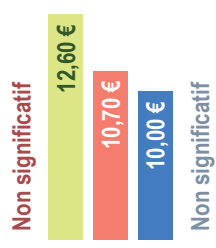
**4**  
Cœur  
d'agglomération

**5**  
Littoral balnéaire

**6**  
Mi-pentes et  
Hauts



ZONES TCO

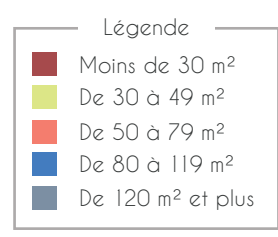
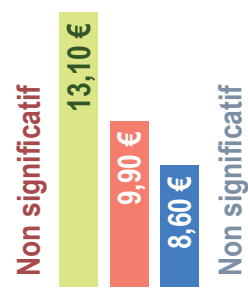
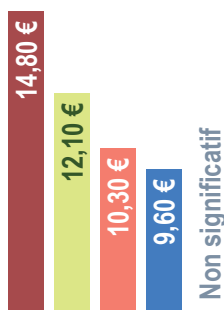


**7**  
Littoral

**8**  
Reste du territoire



ZONES CIVIS



# LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## CRITÈRE 4 : L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT

Dans les cinq territoires, une corrélation entre ancienneté d'un logement et loyer moins important peut être observée. Elle est plus marquée avec les logements antérieurs à 1991. Ainsi, au TCO, l'écart entre les loyers des logements construits avant 1991 et ceux construits postérieurement est relativement important (+ 1,30 €). A l'inverse, le différentiel est faible entre les niveaux de loyers des logements construits après 2005 et celui des logements construits pendant la période précédente, pour tous les territoires, sauf pour la CASUD où les logements récents coûtent 1,50 € plus chers que ceux construits entre 1991 et 2005.

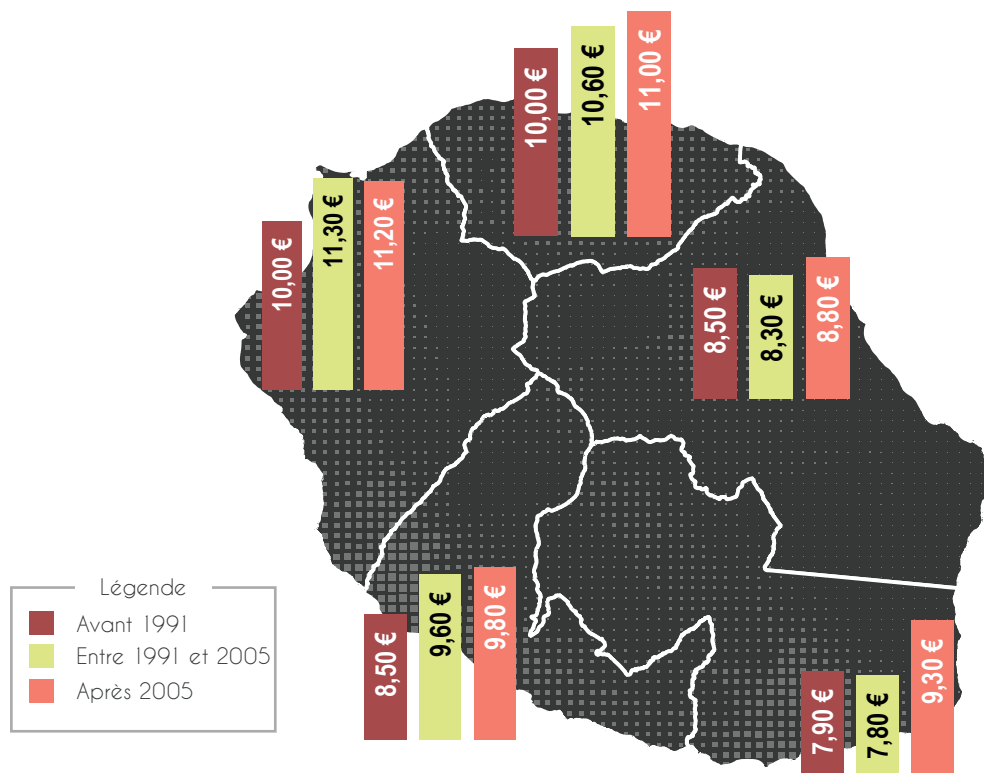
Généralement, les niveaux de loyers dans le Sud et l'Est sont inférieurs à ceux des autres EPCI, quelle

que soit la période de construction considérée et plus élevés à l'Ouest.

Les logements anciens (avant 1991) et récents (à partir de 2005) ont un coût locatif similaire à la CINOR et au TCO.

La pertinence de cet indicateur reste questionnable à La Réunion, les tendances n'étant que peu interprétables. En Métropole, le parc de logements, est en effet beaucoup plus ancien et présente des niveaux d'équipement et d'isolation plus différenciés ; l'ancienneté du logement y influe donc fortement sur les niveaux de loyer.

### LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT EN 2018



### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

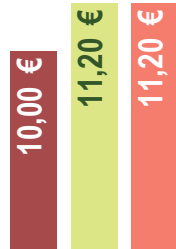
<b>9,20 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement construit avant 1991	<b>9,90 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement construit entre 1991 et 2005	<b>10,20 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement construit après 2005
---	---	--



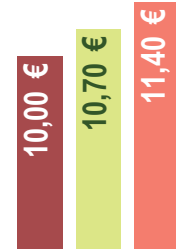


ZONES CINOR

**1**  
Cœur  
d'agglomération  
Sainte-Clotilde



**2**  
Piémonts et  
Hauts de  
Saint-Denis



**3**  
Est de la CINOR



ZONES TCO

**4**  
Cœur  
d'agglomération



**5**  
Littoral balnéaire



**6**  
Mi-pentes et  
Hauts



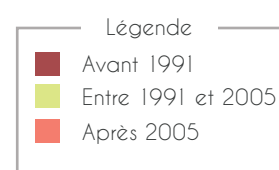
**7**  
Littoral



**8**  
Reste du territoire



ZONES CIVIS



## LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018

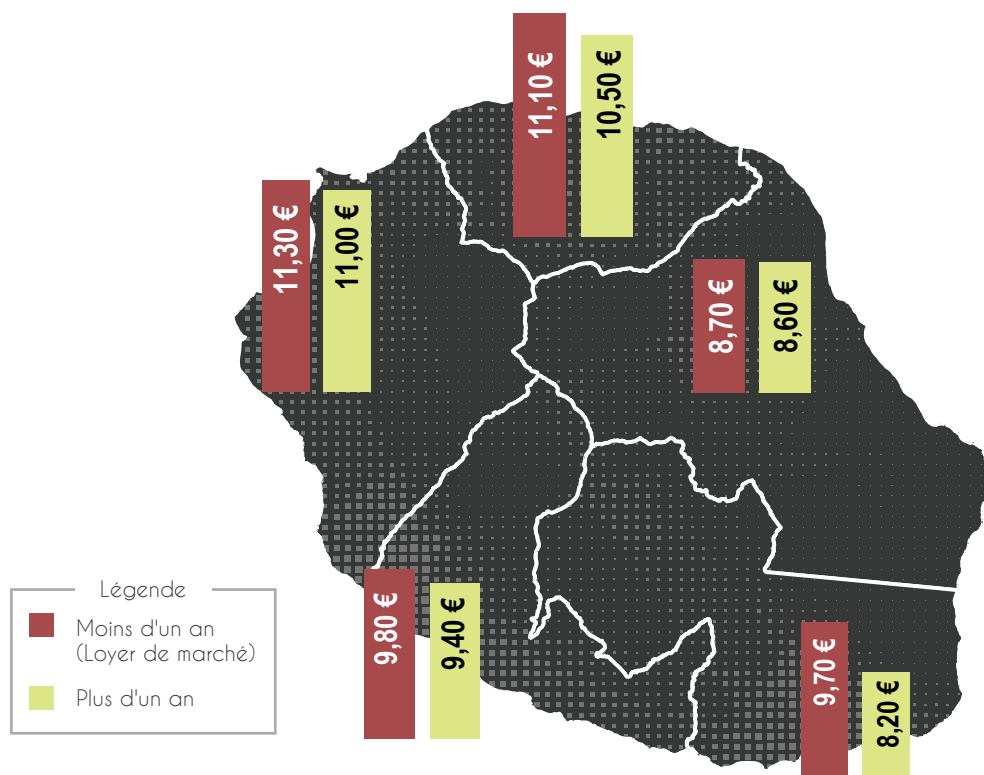
### CRITÈRE 5 : LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE

À la CINOR et au TCO, les loyers sont significativement plus importants quand le locataire occupe le logement depuis moins d'un an (loyer de marché). Il y a donc généralement un réajustement à la hausse des loyers lors de la relocation du logement. Ce réajustement est plus marqué à la CASUD (+ 1,50 € en moyenne).

Cette tendance est un peu moins marquée sur les autres EPCI, notamment sur la CIREST où 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.

De manière générale, une grande différence entre un loyer de marché et un loyer de locataire stable permet de rendre compte d'une tension locative sur le marché.

#### LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> SELON LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE EN 2018

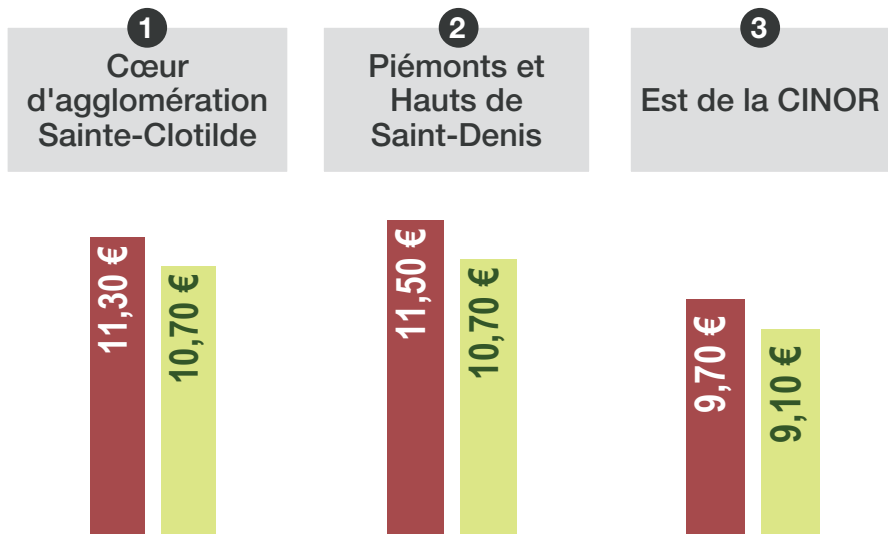


#### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

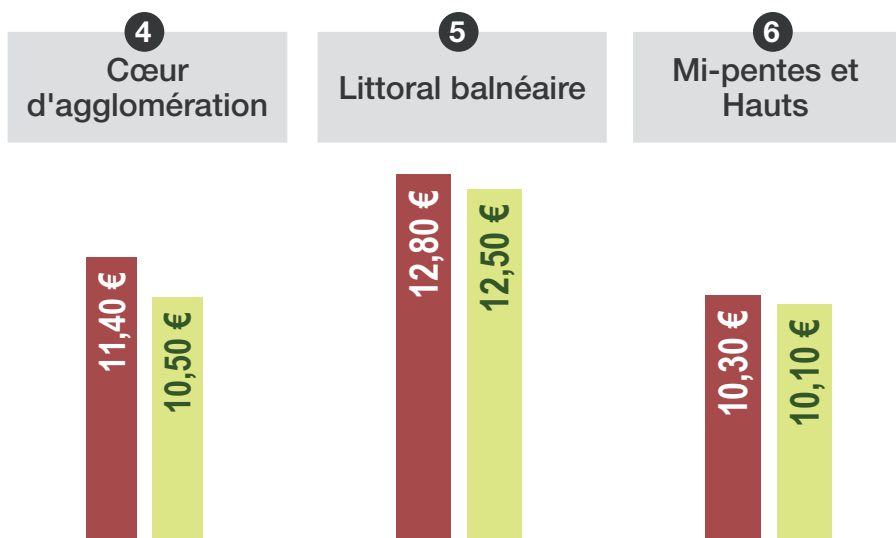
<b>10,20 €/m<sup>2</sup></b> <b>Loyer de marché</b>	<b>9,90 €/m<sup>2</sup></b> <b>Loyer des locataires stables</b>
--	--



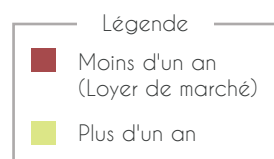
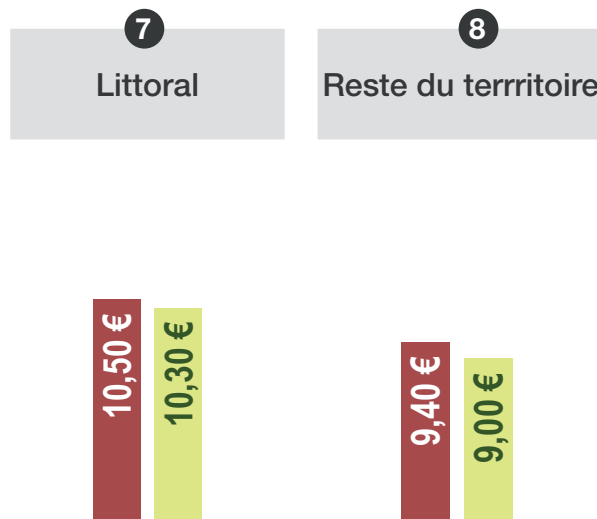
ZONES CINOR



ZONES TCO



ZONES CIVIS



# LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## CRITÈRE 6 : LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT

Lorsque la gestion est déléguée, le niveau de loyer par m<sup>2</sup> est plus important que celui observé pour un logement géré par le propriétaire lui-même. Ainsi, cet écart peut atteindre 1,30 € dans l'ensemble de l'Ouest et jusqu'à 1,60 € sur le littoral balnéaire de ce territoire, alors qu'à la CASUD et à la CIREST cet écart est moins important.

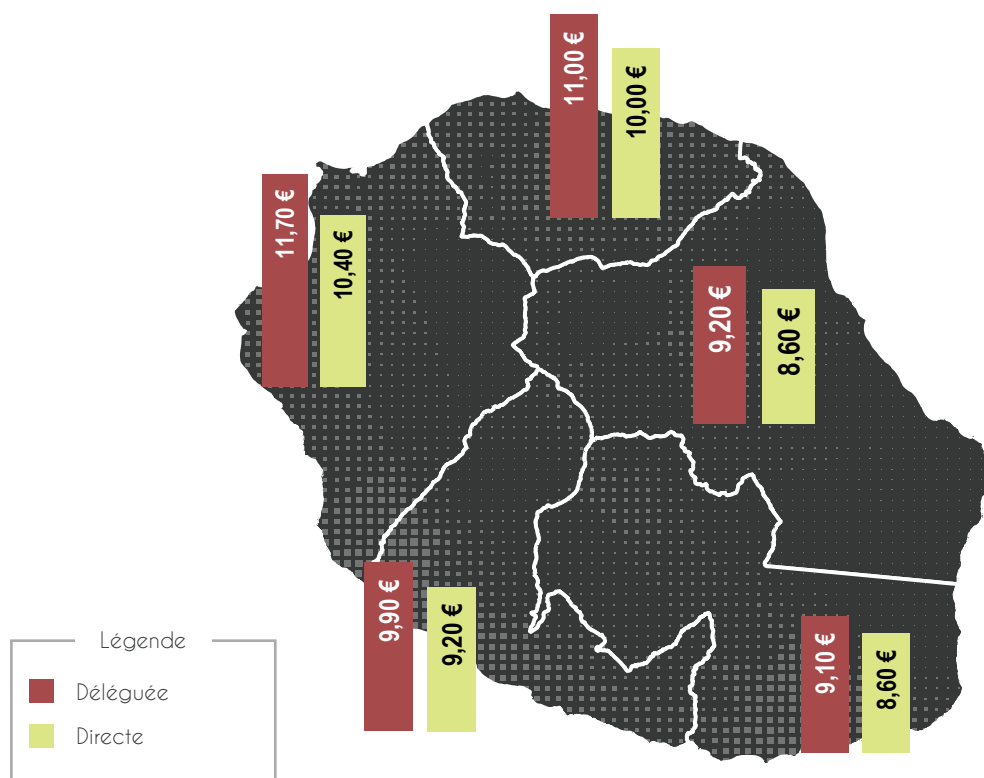
Ces niveaux de loyers plus importants pourraient être expliqués par un caractère plus récent du parc des logements gérés par les professionnels de l'immobilier. En effet, au TCO, 73% du parc géré par les agences immobilières a été construit après 2005, alors que, concernant la gestion directe, 48% des logements sont plus anciens.

La qualité du parc a aussi certainement une

influence, le parc géré par les professionnels étant traditionnellement considéré en meilleur état.

Compte tenu de la très faible présence des professionnels dans certains territoires (CIREST, CASUD, hauts de l'île) et d'une prédominance de logements plus petits gérés par les professionnels, cet indicateur reste difficile à analyser.

### LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> SELON LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT EN 2018

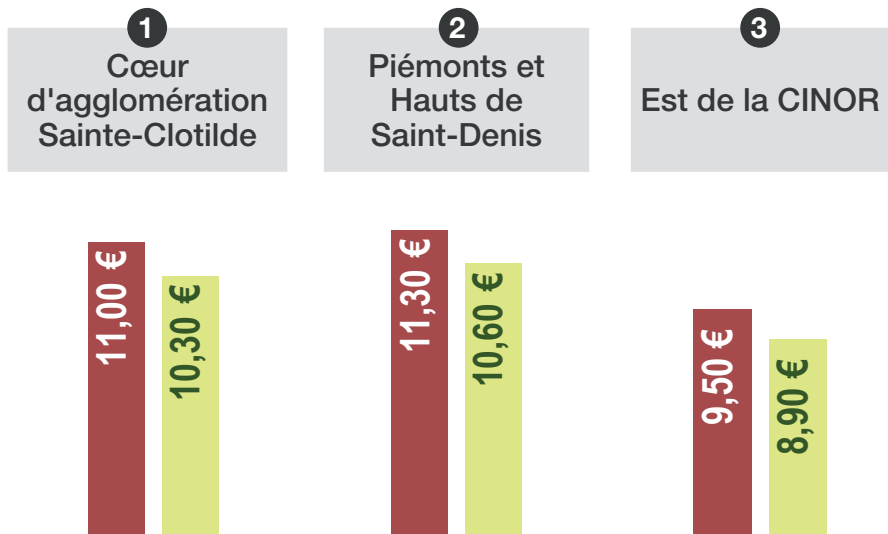


### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

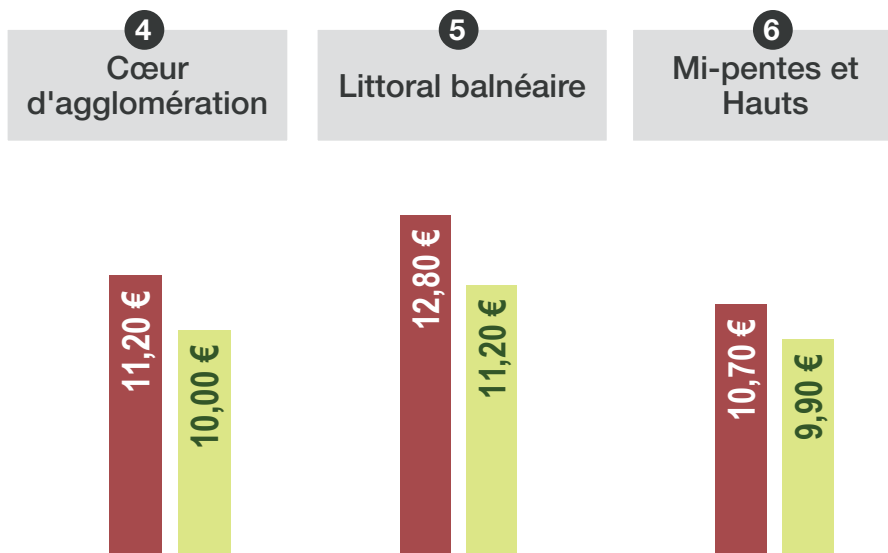
<b>10,60 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement en gestion déléguée	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b> pour un logement en gestion directe
---	---



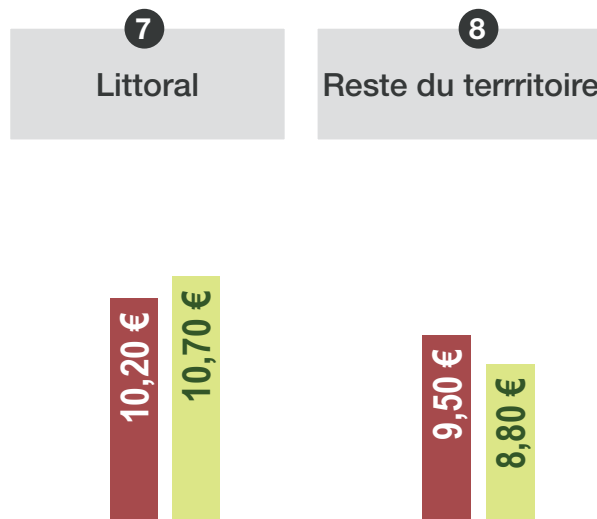
ZONES CINOR



ZONES TCO



ZONES CIVIS



# COMPARAISON LOYERS PRIVÉS / SOCIAUX

Le différentiel entre les loyers privés et les loyers sociaux est significatif. À La Réunion, le loyer médian du parc social tous logements confondus s'établit à 5,80 €/m<sup>2</sup> (hors charges), soit 42% en deçà de la médiane du parc locatif privé (10,00 €/m<sup>2</sup>).

Un logement intermédiaire<sup>2</sup> à La Réunion se loue à 7,30 €/m<sup>2</sup>. Selon le produit considéré, ce montant varie de 6,20 €/m<sup>2</sup> pour les Immeubles à Loyers Normal (ILN) à 7,70 €/m<sup>2</sup> pour les Prêts Locatifs Sociaux (PLS). Les logements de type Immeuble à Loyer Moyen (ILM), construits durant la période 1983 – 2000, se situent au sein de cette fourchette et ont un poids important dans le nombre total de logements intermédiaires (53%).

Selon le territoire, l'écart de loyer entre un PLS (le seul type de logement intermédiaire produit depuis 2007), et un logement privé peut varier. En effet, à la CIVIS et à la CIREST, cet écart est plutôt faible, alors qu'à l'inverse, à la CINOR ou au TCO, le différentiel est plus important (jusqu'à 3,60 €). La demande

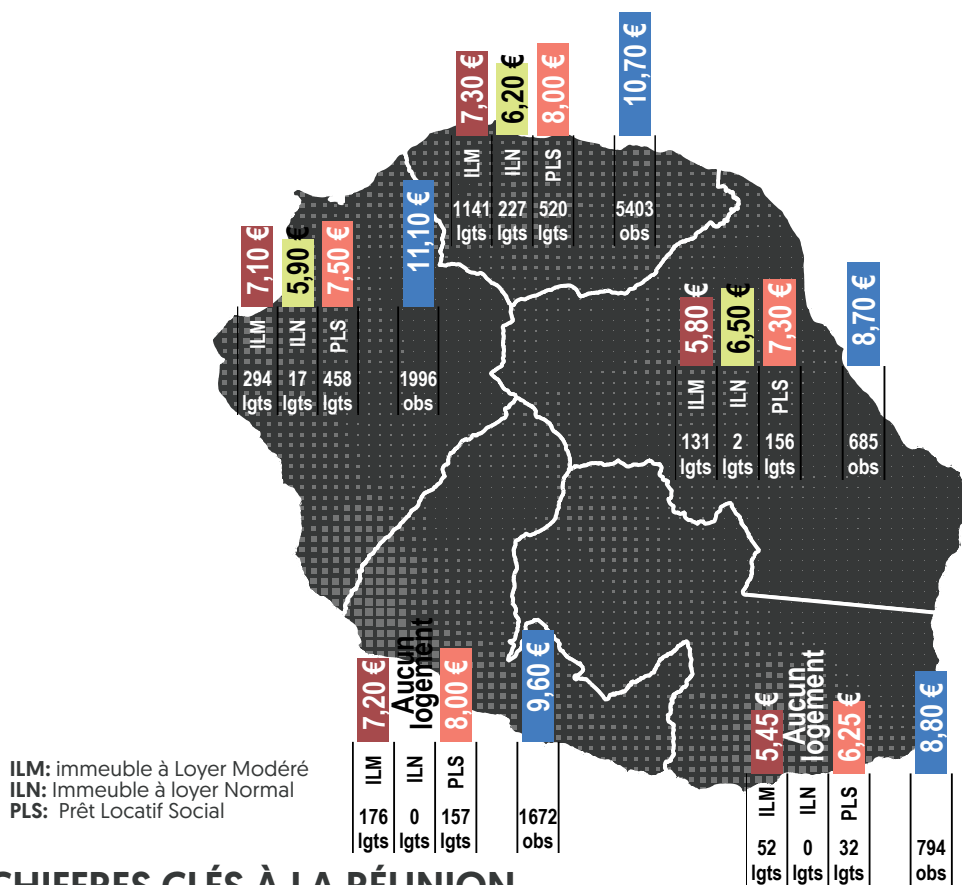
potentielle sur ce type de logement est plus importante là où l'écart est le plus fort ; à contrario, là où les écarts sont faibles, l'offre privée correspond plus aux besoins des ménages disposant de revenus intermédiaires. Dans ce dernier cas, il est pertinent de s'interroger sur la nécessité de construire des logements intermédiaires, l'arbitrage des ménages risquant de privilégier le locatif privé.

La difficulté d'accès au logement social ne peut qu'influer sur le niveau des loyers dans les zones où se concentrent les logements privés. Ainsi, la faible proportion de logements sociaux sur la zone balnéaire du TCO contribue probablement à la cherté des loyers du privé.

Sur la CINOR, la proportion de logements sociaux est proche du triple de celle de la commune de Saint-Paul. En fournissant une alternative sociale aux ménages cherchant à se loger, le logement social contribue à détendre la tension sur le marché privé.

<sup>2</sup> Les logements intermédiaires regroupent les Prêts Locatifs Sociaux (PLS), qui sont le principal type de logement intermédiaire produit depuis 2007, ainsi que les ILN et ILM (Immeubles à Loyer Normal et Moyen).

## LOYERS MÉDIANS AU M<sup>2</sup> INTERMÉDIAIRES ET PRIVÉS EN 2018



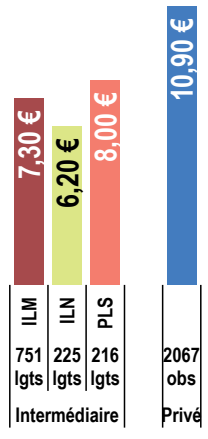
### CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

<p><b>Niveaux de loyer des logements intermédiaires</b></p> <p><b>ILM : 7,10 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>ILN : 6,20 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>PLS : 7,70 €/m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Niveaux de loyer des logements locatifs privés</b></p> <p><b>Privé : 10,00 €/m<sup>2</sup></b></p>
--	--

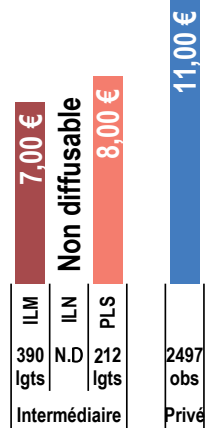


ZONES CINOR

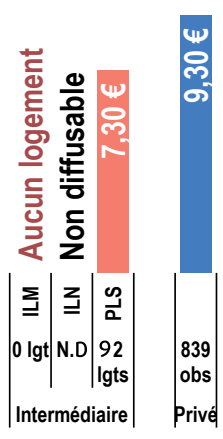
**1**  
Cœur  
d'agglomération  
Sainte-Clotilde



**2**  
Piémonts et  
Hauts de  
Saint-Denis

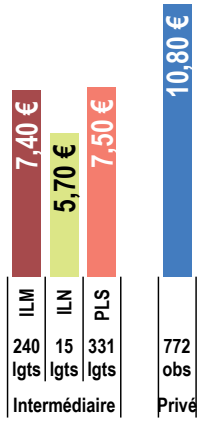


**3**  
Est de la CINOR

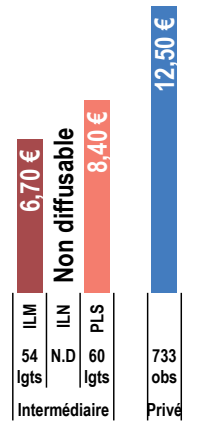


ZONES TCO

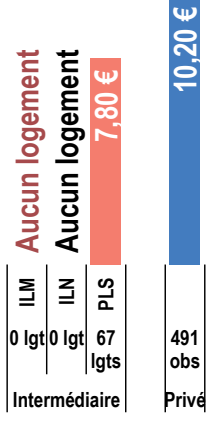
**4**  
Cœur  
d'agglomération



**5**  
Littoral balnéaire

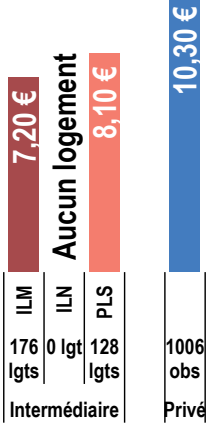


**6**  
Mi-pentes et  
Hauts

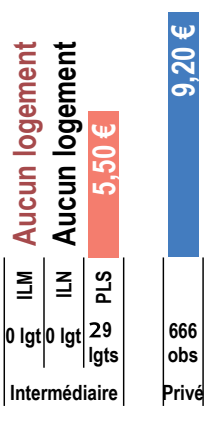


ZONES CIVIS

**7**  
Littoral

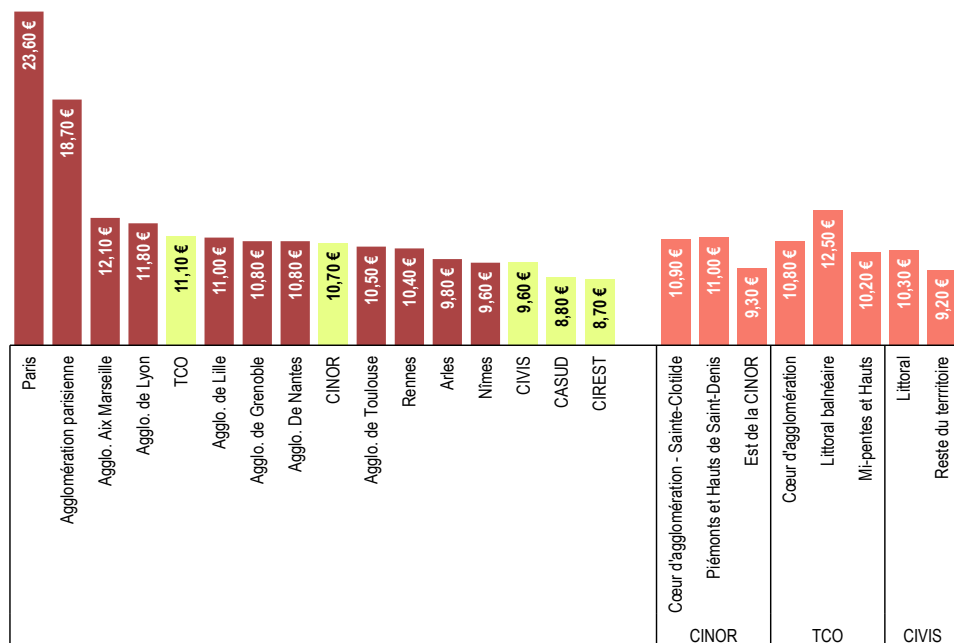


**8**  
Reste du territoire



ILM: immeuble à Loyer Modéré  
ILN: Immeuble à loyer Normal  
PLS: Prêt Locatif Social

## RÉFÉRENCES MÉTROPOLITAINES



Source : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

La comparaison des loyers médians avec d'autres territoires métropolitains situe les zones étudiées au niveau de grandes ou de moyennes agglomérations.

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

- La CINOR (10,70 €/m<sup>2</sup>) se situe au niveau d'agglomérations comme Grenoble, Toulouse ou l'agglomération nantaise;
- Le TCO (11,10 €/M<sup>2</sup>) se situe au niveau de l'agglomération lyonnaise
- La zone Mi-pentes et Hauts du TCO (10,20 €/m<sup>2</sup>) est comparable aux agglomérations de Rennes ou de Sète
- La zone littorale du TCO (zone 4) (12,50 €/m<sup>2</sup>) peut être rapproché de l'agglomération d'Aix Marseille ;
- La CIVIS (9,60 €/m<sup>2</sup>) peut être comparée à Nîmes
- LA CASUD (8,80€/m<sup>2</sup>) et la CIREST (8,70€/m<sup>2</sup>) aux agglomérations de Brest ou Vannes

Ces loyers restent très inférieurs à Paris intra muros [23,6 €/m<sup>2</sup>] ou à ceux de la région parisienne [18,70 €/m<sup>2</sup>], mais comparables dans certaines zones

peuplées à ceux de Lille [11,00 €/m<sup>2</sup>], territoires où des plafonnements de loyer couplés à des systèmes d'encadrement sont toujours en cours de mise en place.

Aucune commune de La Réunion ne fait partie de la liste des villes situées en zone tendue<sup>1</sup> [décret n°2013-392 du 10 mai 2013]. Il faut toutefois noter que le littoral du TCO présente un niveau de loyers analogue à celui de Lyon ou de Lille, dont l'agglomération est très impactée par le chômage, comme à La Réunion. La CINOR présente des loyers au m<sup>2</sup> analogues à ceux de Grenoble ou d'Arles où un encadrement des loyers à la relocation est applicable.

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. 334 300 réunionnais vivent en effet en-dessous du seuil de pauvreté monétaire soit 38% de la population [contre 14% pour la métropole], Selon L'INSEE 47% des personnes en âge de travailler ont un emploi [contre 65% en métropole] et 17% de la population perçoit le RSA [contre 3,5% en métropole], en termes de ménages, ce sont 97 000 foyers qui bénéficient de cette prestation.

<sup>1</sup> 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





## LOI ALUR, LOI ELAN : UN RENFORCEMENT DE LA LÉGISLATION POUR MIEUX CONNAÎTRE LES LOYERS

La loi ELAN, publiée le 24 novembre 2018 s'inscrit dans la parfaite continuité de la loi ALUR de mars 2014 dont les décrets d'application continuent de paraître à un rythme régulier. Elle vient renforcer et impacter le réseau des Observatoires des loyers, en particulier en réaffirmant la possibilité d'encadrer les loyers, possibilité mise en cause par des recours judiciaires sur la région parisienne et l'agglomération de Lille.

La loi ELAN comporte des dispositions qui impactent le réseau des Observatoires locaux des loyers.

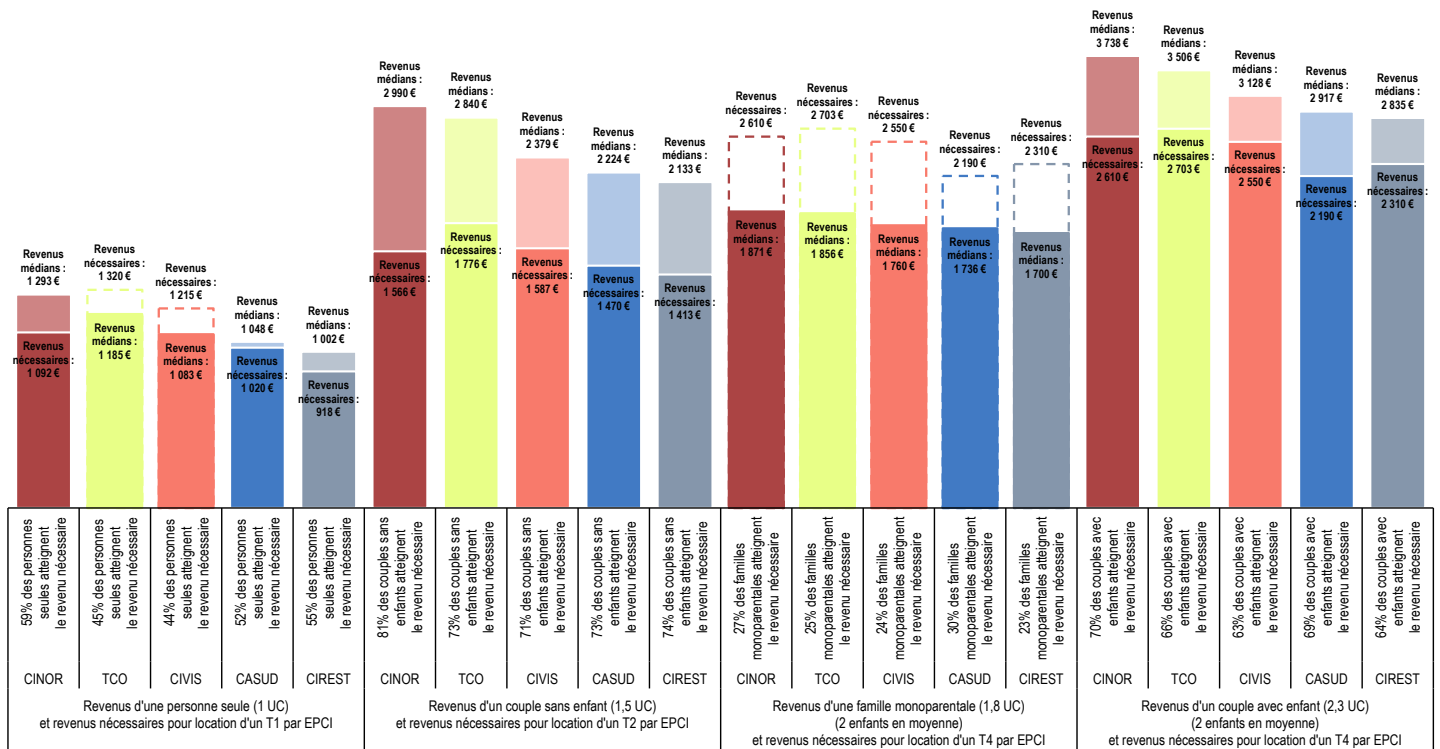
Ainsi l'encadrement des loyers est désormais dissocié de l'agrément des observatoires locaux des loyers. Un EPCI compétent en matière d'habitat pourra dans les zones tendues mettre en place un encadrement des loyers pendant une durée de cinq ans. Les zones visées doivent toutefois réunir certains critères :

- + un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen constaté dans le parc social ;
- + un niveau de loyer médian élevé ;
- + un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années faible ;
- + des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le plan local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Enfin, la loi ELAN prévoit des sanctions administratives à l'égard des professionnels qui ne respecteraient pas l'obligation de transmission de leurs données aux observatoires des loyers privés agréés.

# LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES

## LES REVENUS DES MÉNAGES ET LES NIVEAUX DE LOYERS



L'exercice mené ici consiste à évaluer la capacité locative d'un ménage en fonction de sa composition familiale et de ses revenus disponibles.

### MÉTHODE ET DÉFINITIONS :

Le revenu disponible correspond au revenu dont les ménages disposent pour consommer et épargner. Il est constitué des revenus d'activité (nets des cotisations sociales), des revenus du patrimoine, des transferts en provenance d'autres ménages et des prestations sociales (y compris les pensions de retraite, les indemnités de chômage et les prestations logement), nets des impôts directs.

Le revenu disponible médian a été calculé à partir du revenu disponible médian par unité de consommation (UC), en le multipliant par un coefficient de pondération ce qui permet de comparer les niveaux de vies de ménages de taille ou de compositions différentes. La pondération utilisée est la suivante :

- + 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- + 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- + 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Pour les familles avec enfant, le revenu du ménage a été calculé sur la base du nombre moyen d'enfants selon la composition familiale. En moyenne, celui-ci est de 2 pour les familles monoparentales et pour les couples avec enfants. Pour simplifier l'analyse, il a été décidé de prendre pour hypothèse que les familles avec enfants sont composées d'un enfant de moins de 14 ans et d'un enfant de 14 ou plus.

Le revenu nécessaire pour la location d'un logement : il s'agit du niveau de loyer médian constaté multiplié par 3, afin de refléter les pratiques de la plupart des bailleurs [sélectionner les locataires en CDI et dont les revenus sont 3 fois supérieurs au niveau de loyer].



La mise en parallèle des revenus disponibles médians des ménages et des niveaux de loyers médians pratiqués par EPCI permet de montrer que les personnes seules ont plus de difficultés à se loger au TCO et à la CIVIS, et ce malgré des niveaux de revenus médians plus élevés qu'ailleurs. Ainsi, si l'on se réfère au niveau de loyer médian, les ménages de personnes seules sont plus de la moitié (entre 55 et 56%) à ne pas pouvoir se loger dans un studio sur ces territoires.

Une partie de ces ménages, notamment ceux de la CIVIS, peuvent alors se tourner vers des logements de petites surfaces proposés à la location sur des territoires voisins comme la CASUD où le niveau de loyer médian y est moins élevé.

Les familles monoparentales sont également confrontées à des difficultés pour se loger, et ce sur l'ensemble du territoire réunionnais. En effet, avec une moyenne de 2 enfants par famille, ces ménages devraient pouvoir se tourner vers un logement de type T4. Toutefois, ils sont peu nombreux (moins de 30%) à pouvoir accéder à ce type de logement au regard de leurs revenus et des niveaux de loyers médians élevés sur les 5 EPCI. Il faut noter qu'un T3 est également inaccessible pour la majorité des familles monoparentales (59% en moyenne et jusqu'à 2/3 des familles monoparentales sur le TCO).

Ainsi, les couples avec enfants présentent une meilleure capacité locative que les familles monoparentales pour les logements de type T4. En effet, en moyenne 2/3 d'entre eux atteignent le revenu nécessaire pour la location d'un logement composé de 3 chambres dans le parc locatif privé.

Il faut noter que les prestations liées au logement sont intégrées au revenu disponible. Ainsi, malgré une aide au logement certains ménages modestes ne peuvent pas accéder à un logement locatif privé en raison de niveaux de prix [médians] trop élevés et/ou de revenus insuffisants.

Le dispositif VISALE permet toutefois à certains de ces ménages de se loger dans le parc locatif privé jusqu'à un taux d'effort de 50% de leurs revenus. Ainsi, les ménages de personnes seules sur le TCO et la CIVIS ainsi que les familles monoparentales, pourront grâce à ce dispositif accéder au parc locatif privé et au type de logement approprié (sous réserve de respecter les conditions du dispositif).



# LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES

## L'IMPACT DE L'AIDE AU LOGEMENT ET DU DISPOSITIF VISALE

Au sein du secteur locatif privé, la plupart des bailleurs applique 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. L'exercice mené ici consiste à évaluer la capacité locative d'un ménage en fonction de ses revenus et des éventuelles aides au logement. Pour des raisons pratiques, le revenu de référence sera fixé à une ou deux fois le Salaire Minimum de Croissance (SMIC)<sup>1</sup> qui, en 2018 s'élève à 1 174,00 € nets.

### Niveaux de loyers médians sans allocation au logement :





	Revenus du ménage : 1 174,00€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	364 €	522 €	696 €	870 €	1 200 €
TCO	440 €	592 €	763 €	901 €	1 265 €
CIVIS	405 €	529 €	650 €	850 €	980 €
CASUD	340 €	490 €	600 €	730 €	850 €
CIREST	306 €	471 €	606 €	770 €	N.S

	Revenus du ménage : 2 348,00€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	364 €	522 €	696 €	870 €	1 200 €
TCO	440 €	592 €	763 €	901 €	1 265 €
CIVIS	405 €	529 €	650 €	850 €	980 €
CASUD	340 €	490 €	600 €	730 €	850 €
CIREST	306 €	471 €	606 €	770 €	N.S

### Niveaux de loyers médians déduits de l'allocation au logement<sup>2</sup> :

	Revenus du ménage : 1 174,00€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	326 €	374 €	442 €	541 €	879 €
TCO	402 €	444 €	509 €	572 €	1 040 €
CIVIS	367 €	381 €	396 €	521 €	581 €
CASUD	302 €	342 €	346 €	401 €	451 €
CIREST	268 €	323 €	352 €	441 €	N.S

	Revenus du ménage : 2 348,00€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	364 €	522 €	696 €	819 €	1 083 €
TCO	440 €	592 €	763 €	850 €	1 184 €
CIVIS	405 €	529 €	650 €	799 €	833 €
CASUD	340 €	490 €	600 €	679 €	703 €
CIREST	306 €	471 €	606 €	719 €	N.S

	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% revenus
	N.S Non significatif

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Simulation effectuée sur le site [www.Caf.fr](http://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 un couple sans enfant ;
- Un T3 est occupé par un couple avec un enfant etc.



L'allocation logement est indispensable sur tout le département dès que le ménage ne dispose que d'un revenu équivalent au SMIC et dépasse une seule personne..

Son impact reste toutefois limité. En effet, dès le premier enfant sur la CINOR et le TCO des difficultés apparaissent. Sur la CIVIS la capacité locative n'est dépassée que de façon négligeable sur les T3. Il est donc possible de considérer que sur la CIVIS comme dans les autres territoires [CASUD et CIREST], la capacité locative des ménages dépasse les 33% à partir du deuxième enfant.

Sur la CINOR, le choix de se loger sur le piémont, les hauts du territoire, le pôle Est ou Ouest permet une correspondance relative entre ressources et besoins jusqu'au T3. En effet, le taux d'effort sur les logements à partir du T3 reste inférieur à 40% donc correctement couvert par le dispositif VISALE, après versement de l'allocation logement.

Le même constat peut être fait sur le TCO pour peu que le ménage opte pour le cœur d'agglomération ou les mi-pentes et hauts.

Sur la CASUD, la CIREST et en dehors de la zone littorale sur la CIVIS les logements restent relativement accessibles quelles que soient leurs tailles avec un taux d'effort inférieur à 40% pour un ménage ne percevant qu'un SMIC.

La situation reste problématique pour les ménages au SMIC à partir de deux enfants sur la CINOR et le TCO.

Lorsque les revenus atteignent deux fois le SMIC et une fois l'allocation logement versée, les ressources des ménages correspondent aux loyers constatés sur la CASUD, la CIREST, la CIVIS hors zone littorale et l'Est de la CINOR. Sur la commune de Saint-Denis et le TCO, les T4 et T5 restent globalement hors de portée.

Le couplage de l'allocation logement et du dispositif VISALE reste donc indispensable dans l'île pour que les ménages modestes et intermédiaires trouvent dans le logement locatif privé une alternative aux logements sociaux.

## LE DISPOSITIF VISALE

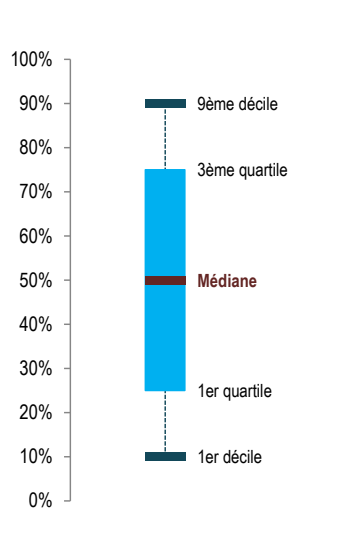
**Ce dispositif prévu dans la loi ALUR, est étendu depuis 2016 à la majorité des locataires de moins de trente ans et à une partie des locataires plus âgés (en promesse d'embauche ou en CDD pour l'essentiel). Il apporte gratuitement au propriétaire bailleur une protection efficace contre les impayés 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.**

**Cet outil, en cours de promotion auprès des bailleurs et des locataires dans l'île de La Réunion est particulièrement pertinent dans la mesure où il sécurise parfaitement les bailleurs privés, et ce, sans dossier ou procédure lourde à gérer puisque l'adhésion se fait entièrement en ligne.**

# LA DISPERSION DES LOYERS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



### Fonctionnement de la « boîte » :

- + 1er décile : 10% des loyers au m<sup>2</sup> sont situés au-dessous, 90% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus ;
- + 1er quartile : 25% des loyers au m<sup>2</sup> sont situés au-dessous, 75% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus ;
- + Médiane : 50% des loyers au m<sup>2</sup> sont situés au-dessous, 50% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus ;
- + 3ème quartile : 75% des loyers au m<sup>2</sup> sont situés au-dessous, 25% des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus ;
- + 9ème décile : 90% des loyers au m<sup>2</sup> sont situés au-dessous, 10% des loyers au m<sup>2</sup> 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.

Les graphiques suivants permettent de comparer les loyers médians au m<sup>2</sup>, ainsi que leurs dispersions pour chaque EPCI et leurs zones. Ils montrent que les loyers médians s'étendent de 8,70 €/m<sup>2</sup> à la CIREST à 11,10 €/m<sup>2</sup> au TCO.

Les territoires les plus hétérogènes en termes de niveaux de loyers sont ceux où les loyers médians au m<sup>2</sup> sont les plus élevés. La dispersion des loyers est ainsi plus importante à la CINOR et au TCO, avec respectivement 6,10 € et 7,00 € d'écart entre le 1er et le 9ème décile.

Concernant le type de logement, les loyers fixés par les propriétaires privés sont plus élevés et globalement plus hétérogènes s'il s'agit d'un appartement. En effet, l'écart entre les « moustaches » est plus important pour les logements collectifs, notamment à la CIREST avec 5,60 € d'écart, soit 2,30 € de plus que pour une maison. À l'inverse, le TCO fait exception, puisque l'écart interdécile constaté pour les maisons est plus important que celui des appartements (+1,00 €).

Classiquement, pour chacun des territoires observés, plus le nombre de pièces augmente, plus le loyer médian au m<sup>2</sup> diminue. Le TCO se démarque pourtant des autres territoires avec un niveau de loyer médian des T5 supérieur à celui des T4. On note également une dispersion plus importante pour les T5 et plus au TCO avec 9,20 € d'écart entre le 1er et le 9ème décile.

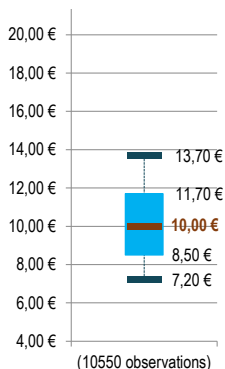
À l'échelle des zones d'observation, le littoral balnéaire du TCO et le Cœur d'agglomération de la CINOR se distinguent par une dispersion importante des loyers. En effet, 80% des loyers sont compris entre 8,90 € et 16,30 € sur le littoral et entre 8,10€ et 14,50 € sur le Cœur d'agglomération de la CINOR.



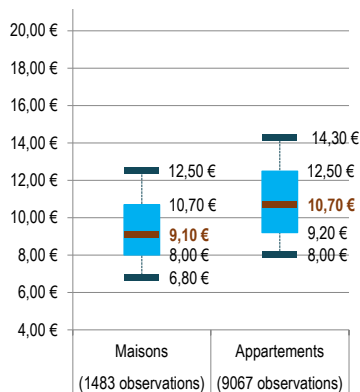
# DISPERSION DES LOYERS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## À LA RÉUNION

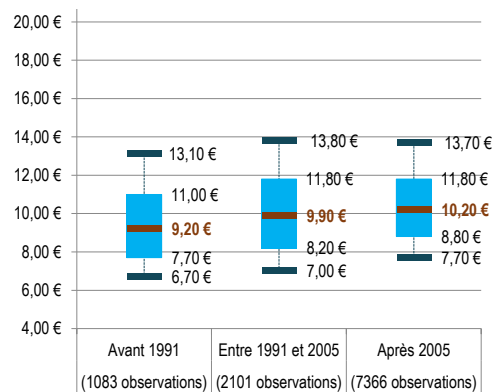
Ensemble des logements



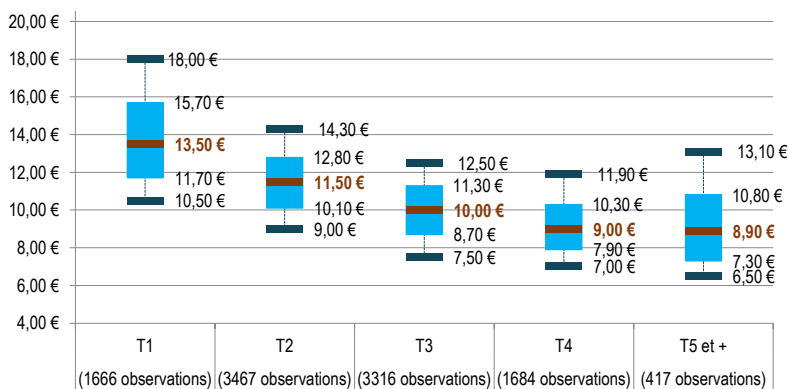
Type de logements



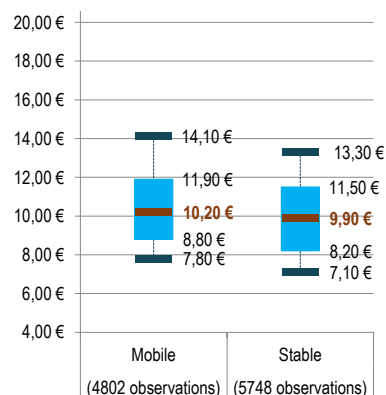
Époque de construction



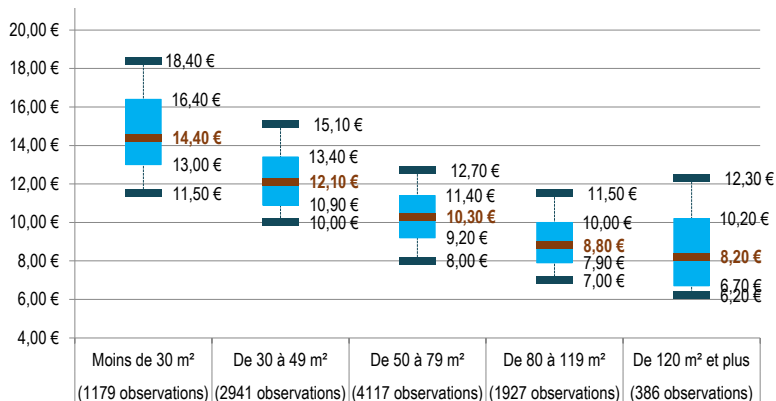
Typologie de logement



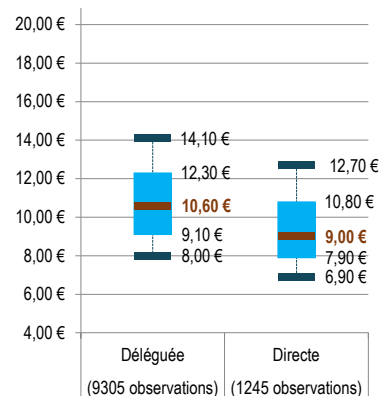
Stabilité du locataire



Superficie du logement



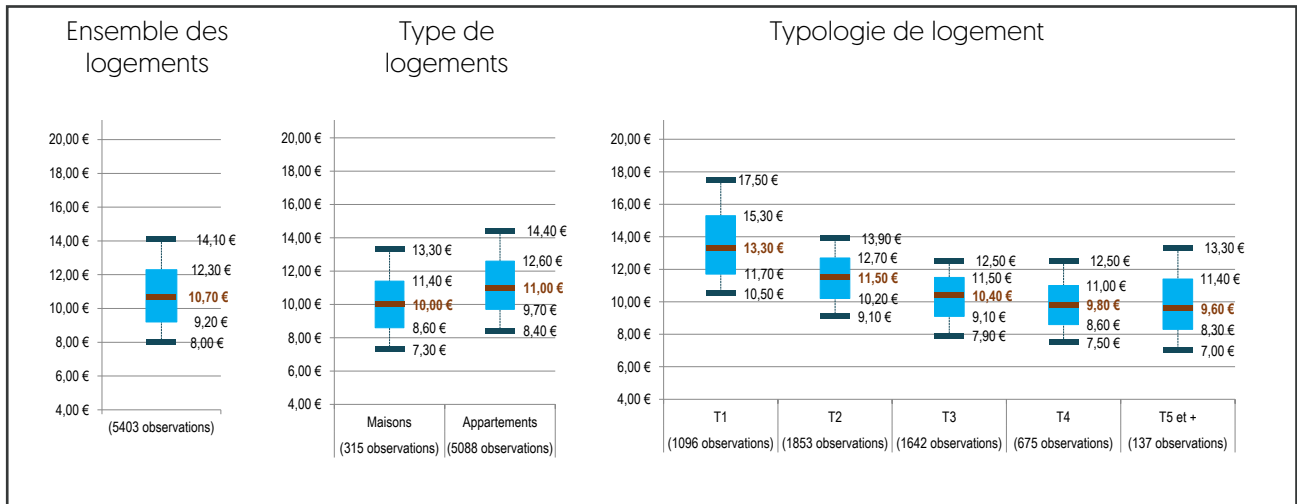
Type de gestion



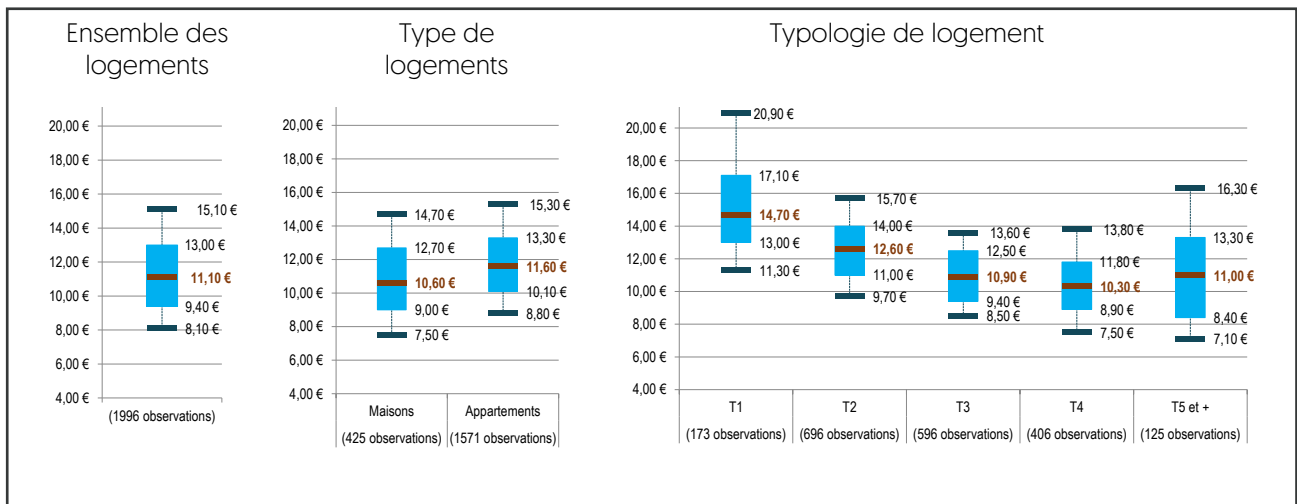
# DISPERSION DES LOYERS AU M<sup>2</sup> EN 2018

## PAR EPCI

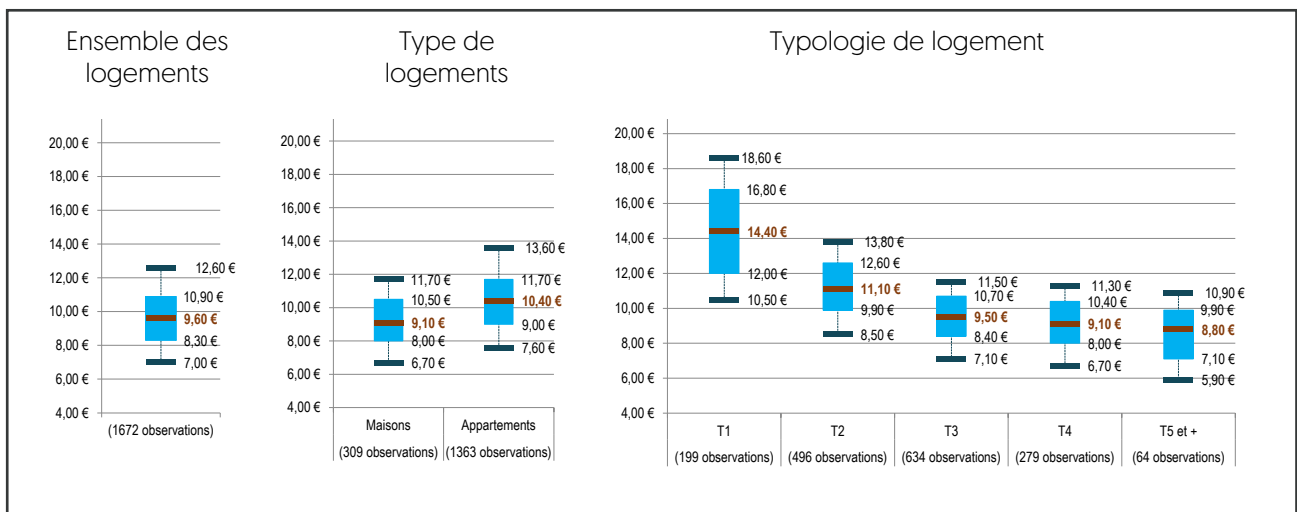
CINOR



TCO



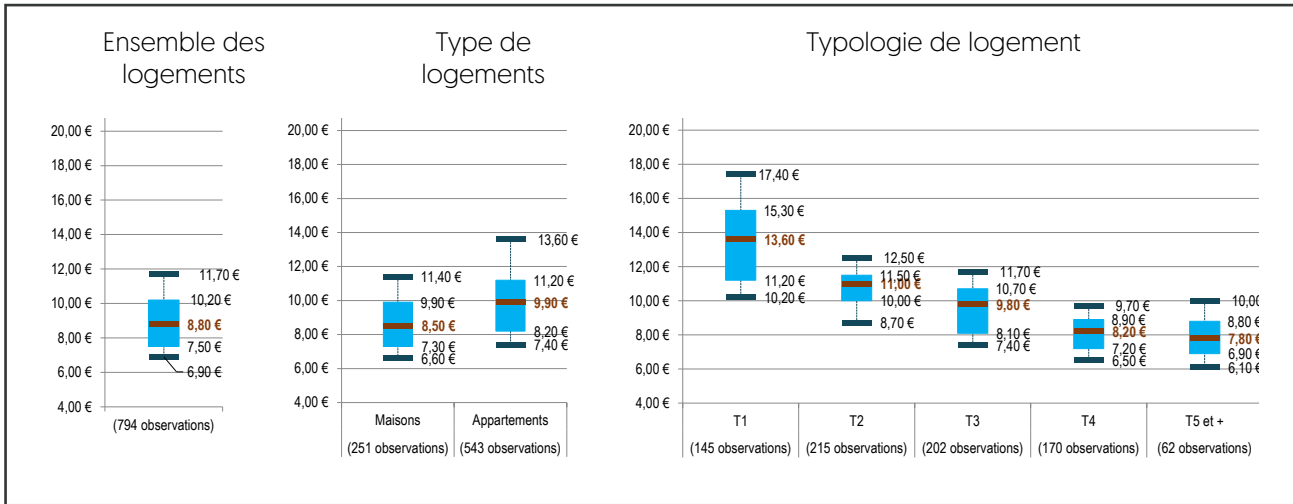
CIVIS



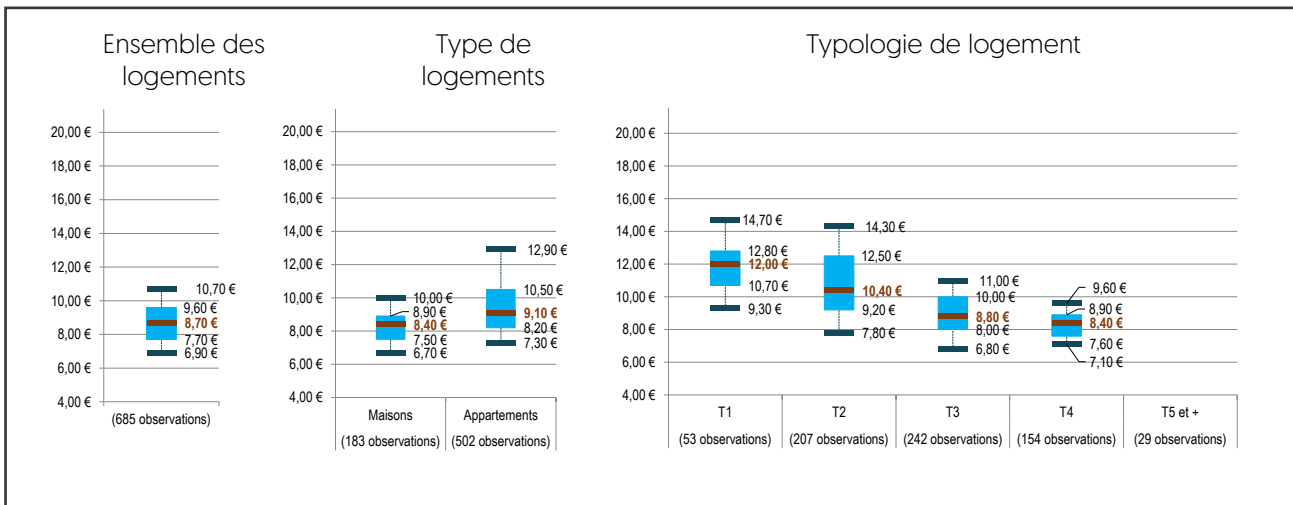




CASUD

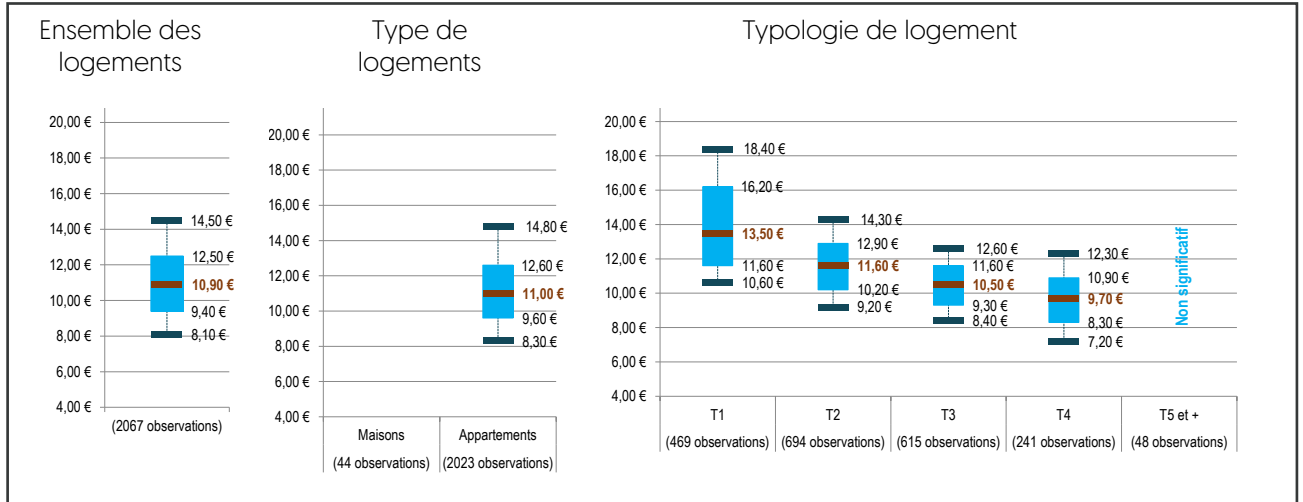


CIREST

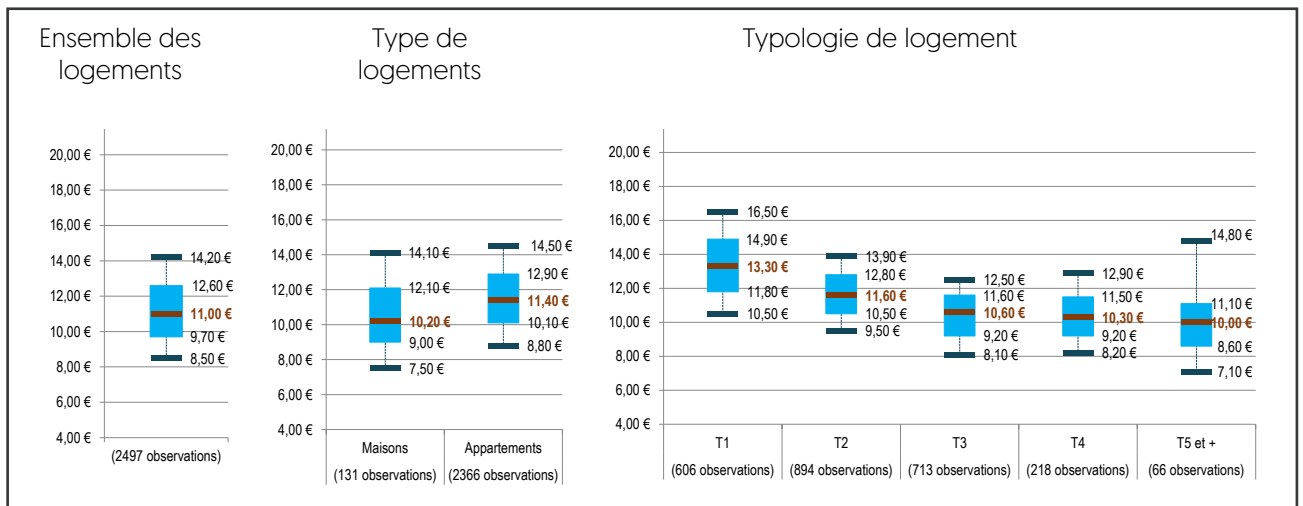


# ZONES CINOR

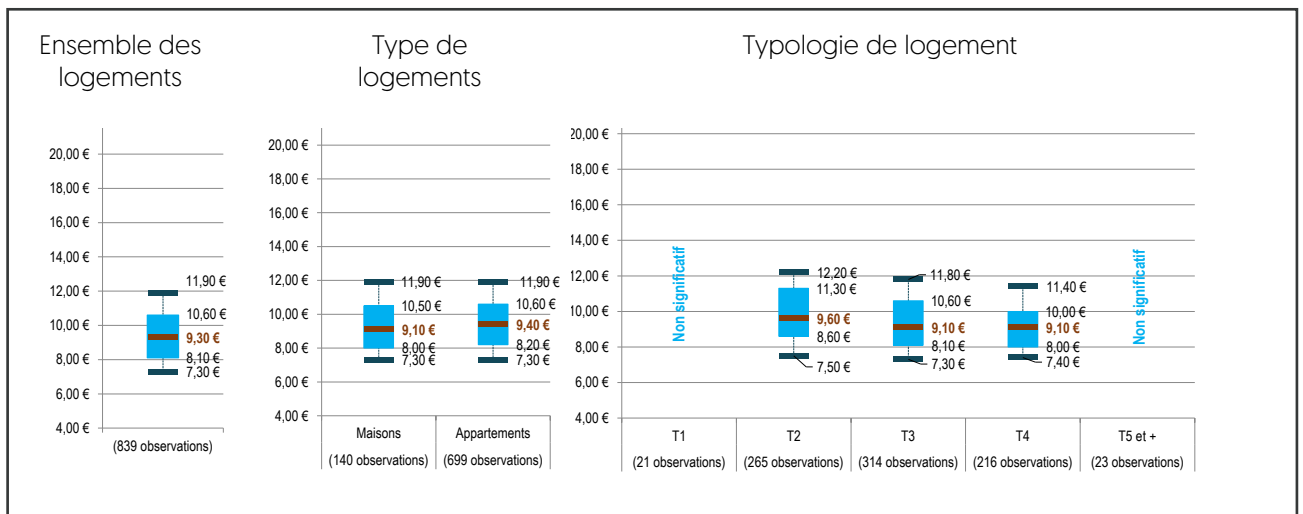
CŒUR D'AGGLOMÉRATION, SAINTE-CLOTILDE



PIÉMONT, HAUTS, PÔLE OUEST ET EST DE SAINT-DENIS



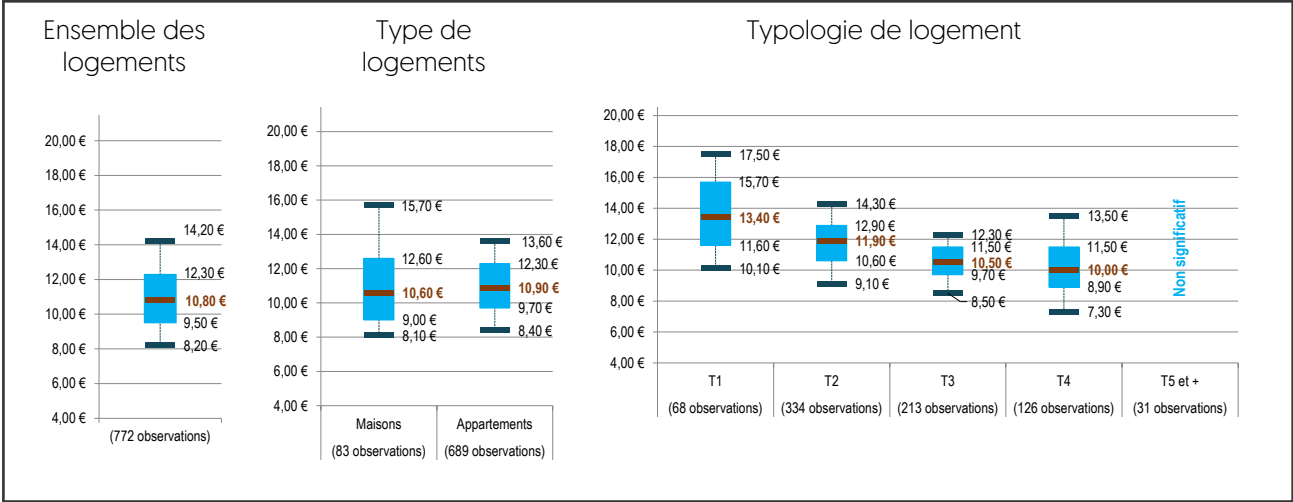
EST CINOR



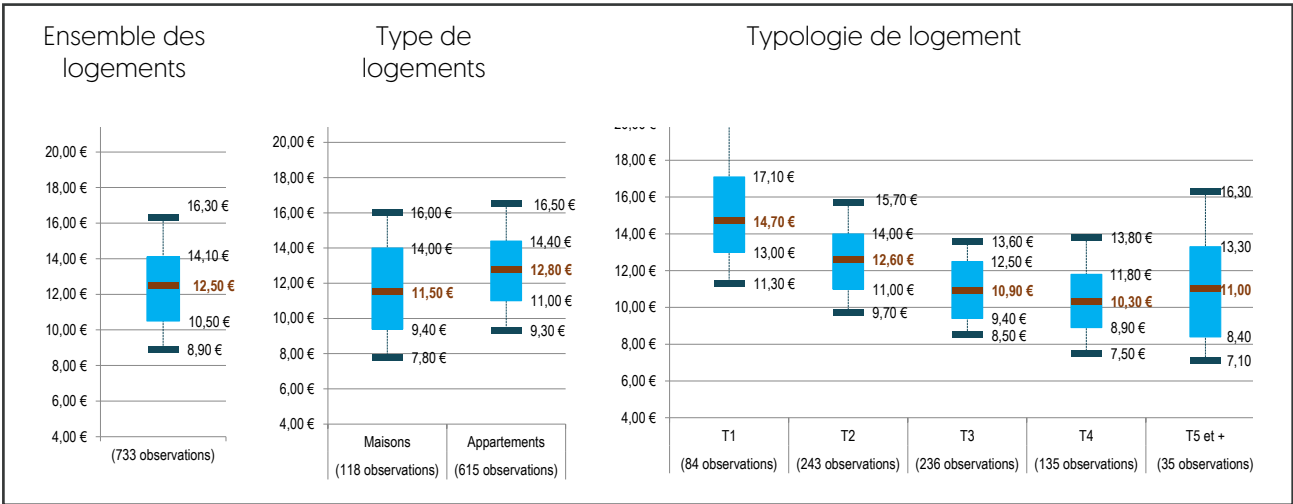


# ZONES TCO

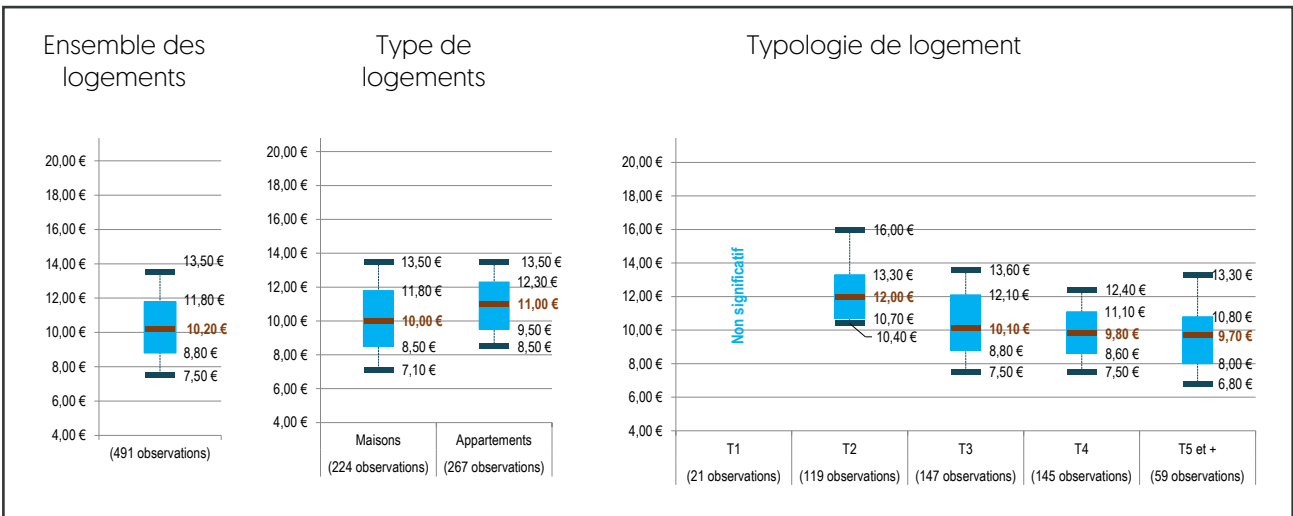
COEUR D'AGGLOMÉRATION



LITTORAL TCO



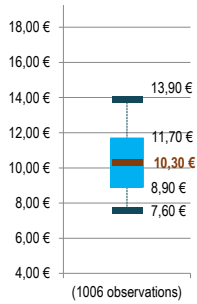
MI-PENTES ET HAUTS TCO



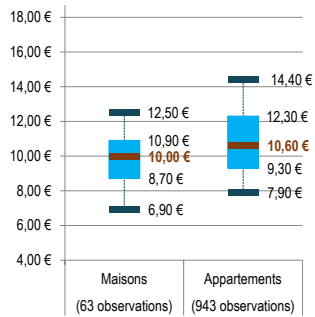
# ZONES CIVIS

LITTORAL CIVIS

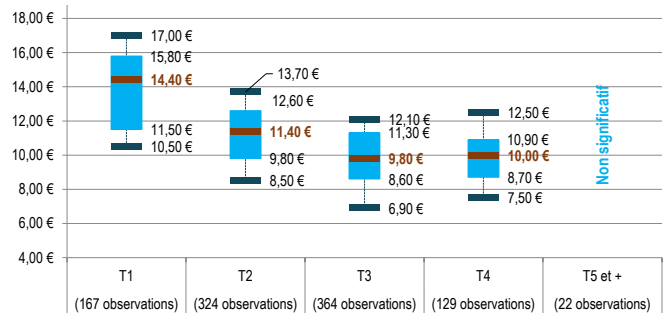
Ensemble des logements



Type de logements

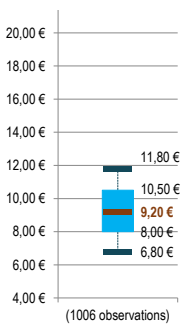


Typologie de logement

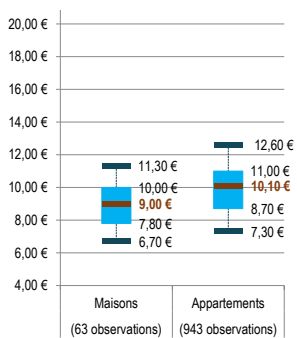


RESTE DU TERRITOIRE CIVIS

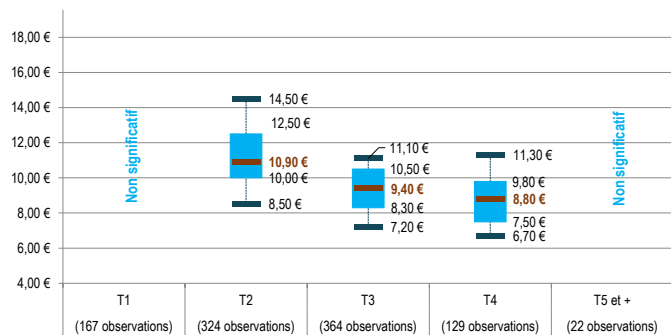
Ensemble des logements

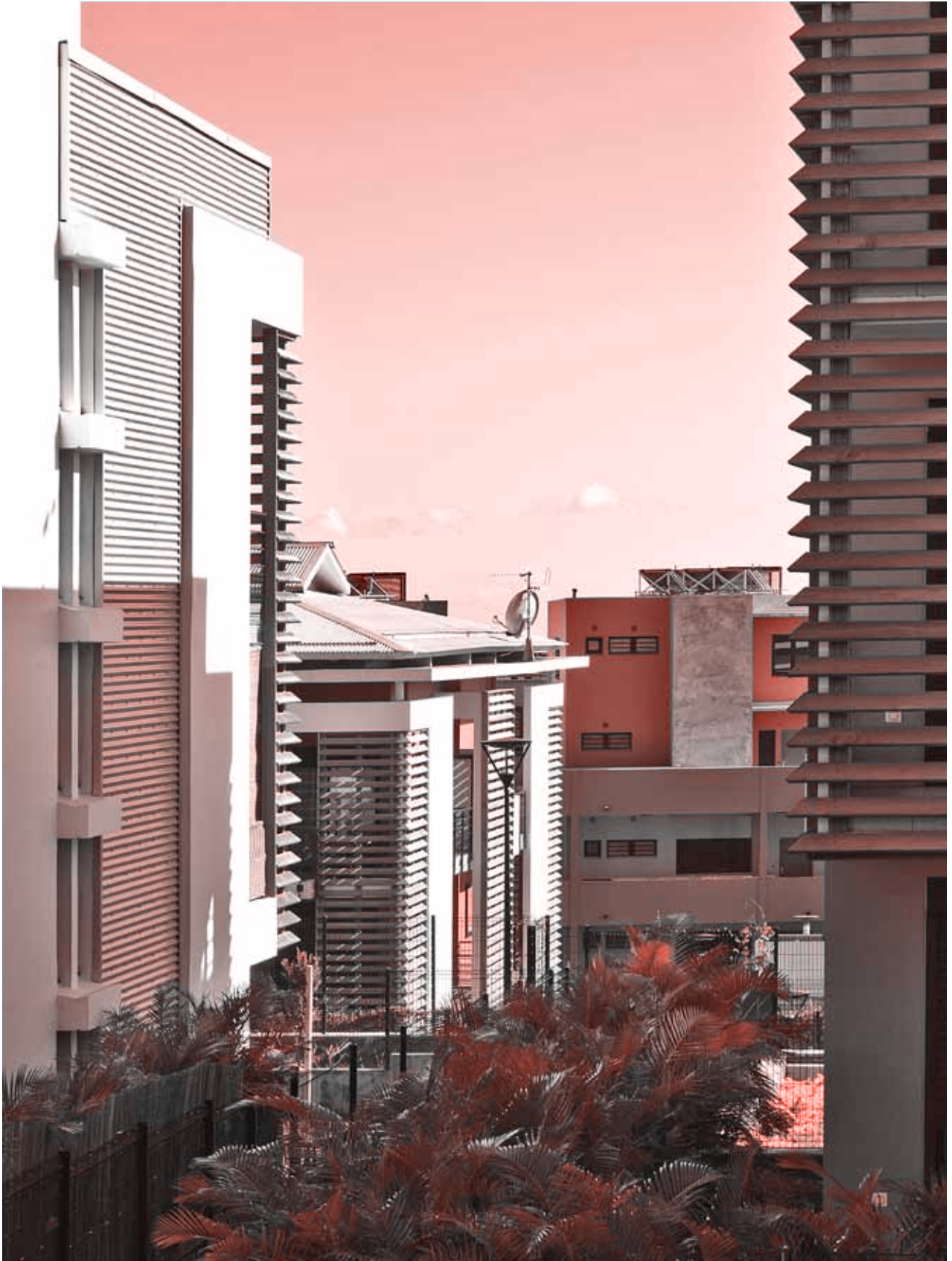


Type de logements



Typologie de logement





## FISCALITÉ

Réservées à l'Outre-Mer jusqu'en 2008, les lois dites de défiscalisation, permettent à un investisseur de déduire directement de son impôt sur le revenu un pourcentage du montant de son investissement

locatif pendant plusieurs années. Cette possibilité a été étendue dès 2009 à l'ensemble du territoire français.

## PLAFONDS DE DÉFISCALISATION

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 plafonds de loyers. 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, qui en fonction de la défiscalisation applicable s'étalent entre 27 710 € pour une personne seule et 75 335 € Pour un couple et quatre enfants (+ majoration variable selon les dispositifs par enfant à partir du cinquième) le bénéfice fiscal est donc quasiment systématique.

En 2018, les lois de défiscalisation les plus anciennes prévoient des plafonds de loyer élevés. Ainsi les plafonds sont fixés à :

- + 14,42 €/m<sup>2</sup> en « Girardin intermédiaire » ;
- + 16,20 €/m<sup>2</sup> (achat avant le 27 mai 2009) et 13,30 €/m<sup>2</sup> (achat après le 27 mai 2009) en loi Scellier dite classique ;
- + 12,96€/m<sup>2</sup> (achat avant le 27 mai 2009) et 10,64 €/m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> est élevé). Les plafonds varient donc entre 12,26 €/m<sup>2</sup> pour les petits appartements et moins de 8,13 €/m<sup>2</sup> pour des surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup>. Cette modulation ne constitue qu'une prise en compte de la réalité des marchés locatifs. En effet, dans un marché locatif le prix au m<sup>2</sup> est classiquement inversement proportionnel à la superficie. Les lois « Duflot » et « Pinel » se conforment donc à cette réalité.

Dans le département, l'absence d'effort ou de sacrifice particulier consenti par les investisseurs pour bénéficier de la réduction d'impôt questionne sur la pertinence de l'avantage fiscal en regard de l'objectif souhaité de limitation des loyers.

Les loyers privés pratiqués et présentés plus avant dans le document se situent en effet en grande majorité sous les plafonds des dispositifs de défiscalisation. Le principe d'un loyer inférieur de 20% au prix du marché pour bénéficier d'une réduction « Duflot » ou « Pinel » n'est donc que rarement atteint.

Ainsi, un logement de 38 m<sup>2</sup> n'est plafonné qu'à 12,26 €/m<sup>2</sup> en « Duflot/Pinel » et celui de 100 m<sup>2</sup> peut atteindre 9,09 €/m<sup>2</sup>. L'analyse des données 2018 de l'Observatoire démontre qu'hormis sur la CIREST, seuls les T1 dépassent significativement (plus de 5%) ces plafonds.

## DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE »

Pour inciter les propriétaires à mettre en location leur logement à des niveaux de loyer intermédiaire, social ou très social, un dispositif de déduction fiscale appelé « LOUER ABORDABLE » a été mis en place depuis février 2017 et est applicable jusqu'au 31 décembre 2019.

Plus le loyer pratiqué est abordable, plus la déduction fiscale est élevée. La déduction fiscale prend la forme d'un abattement sur les revenus fonciers de 30 à 70 % pour une location "classique" et jusqu'à 85 % pour une location solidaire et sécurisée via une agence immobilière à vocation sociale [AIVS]. À La Réunion, cette location peut passer par l'Agence SOLEIL, seule AIVS existante.



Le logement peut être neuf ou ancien, et devra être loué non meublé à titre de résidence principale du locataire. La location à des membres du foyer fiscal, ascendants ou descendant du bailleur, ne permet pas de bénéficier du dispositif. Un locataire occupant déjà le logement ne permettra l'avantage qu'au renouvellement du bail.

Pour bénéficier du dispositif, le propriétaire doit signer une convention avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) d'une durée minimale de 6 ans lorsqu'il ne réalise pas de travaux et de 9 ans lorsqu'il exécute des travaux à l'appui d'aides de l'Agence.

Le logement doit être loué pendant toute la durée de la convention à un ou plusieurs locataires successifs dont les revenus ne dépassent pas les plafonds.

Le loyer est également plafonné en fonction de l'importance de l'abattement consenti :

30 % des revenus bruts pour les logements mis en location dans le cadre d'une convention à loyer intermédiaire

70 % des revenus bruts, pour les logements mis en location dans le cadre d'une convention à loyer social ou très social.

85% des revenus bruts pour les logements gérés en intermédiation locative ou confiés à l'AIVS.

A La Réunion les plafonds de loyer sont fixés à 6,12 €/m<sup>2</sup> pour le Très social et 7,86 €/m<sup>2</sup> pour le Social.

Pour le logement intermédiaire, le plafond de loyer est aligné sur le dispositif PINEL 2018. Le loyer varie donc entre 12,26 €/m<sup>2</sup> pour des petites surfaces à moins de 8,00 €/m<sup>2</sup> pour des logements supérieurs à 200 m<sup>2</sup>.

Les niveaux de loyer constatés par l'Observatoire des loyers permettent à un investisseur ou à un bailleur de calculer son intérêt financier ou fiscal à s'inscrire dans le dispositif « Louer abordable ». Ce choix découle d'un calcul différentiel entre le gain fiscal, qui dépend du taux marginal d'imposition du contribuable (plus le bailleur est imposé dans une tranche d'imposition haute, plus le gain fiscal est important), et la perte de revenu locatif liée aux plafonds de loyer.



## CONCLUSION

L'analyse des résultats permet de faire apparaître une corrélation entre les niveaux de loyers et la structure du parc. L'habitat collectif, plus développé dans le Nord et sur les littoraux du TCO et de la CIVIS, tire en effet les loyers vers le haut. Cela s'explique par le fait que la superficie d'un appartement est en moyenne plus petite que celle d'une maison, alors que les loyers au m<sup>2</sup> sont inversement proportionnels.

À l'inverse, la CASUD et la CIREST, dont le parc de logements locatifs privés est majoritairement composé de maisons, sont les territoires où les loyers médians au m<sup>2</sup> sont les moins élevés.

L'offre importante de petits logements découlant de l'existence d'un pôle universitaire peut avoir, comme c'est le cas en Métropole<sup>1</sup>, une influence déterminante sur la fixation des loyers pour les petites typologies. Cela ne semble pas être le cas de la CINOR, ni de la CIVIS. En effet, le différentiel entre T1 et T2 reste relativement modéré (1,60 € sur la CINOR et 1,80 € sur la CIVIS). Avec un différentiel T1-T2 de 2,10 €, il apparaît une tension plus importante sur les petites surfaces de la zone littorale du TCO et sur la CASUD, où le différentiel est plus marqué (2,40 €). L'existence d'un campus universitaire au Tampon peut en partie expliquer cet écart plus marqué.

La structure du parc n'est pas le seul déterminant pour la fixation des niveaux de loyers. Les causes sont en effet multiples et complexes.

Il existe incontestablement un effet d'attractivité sur la CINOR, lié au marché d'emploi qui y est plus important. En revanche, sur le TCO, le niveau de loyer élevé ne peut être expliqué uniquement par la proximité avec les bassins d'emplois. En effet, c'est plutôt le caractère balnéaire de la zone littorale, qui cumulé, entre autres, à son emplacement à mi-chemin entre les bassins d'emploi de Saint-Denis, du Port et de Saint-Pierre peut expliquer le montant des loyers plus élevé.

La tension sur le logement locatif privé, et donc un loyer élevé, peut également être expliquée par une offre limitée en logement social. En effet, la majorité des ménages réunionnais est éligible à

un logement locatif social mais, faute d'attribution, une partie de ces ménages se tourne vers le parc locatif privé pour se loger. Ainsi, une hausse de la demande dans le parc privé vient renchérir les loyers pratiqués à la relocation.

Les loyers privés pratiqués à La Réunion sont similaires à ceux de villes métropolitaines de grande ou de moyenne importance, et restent 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 à celui constaté sur les autres territoires enquêtés.

Pour se loger moins cher à La Réunion, les ménages peuvent se tourner vers les agglomérations plus éloignées des bassins d'emploi ou de loisirs. Si cette option permet de se loger moins cher tout en bénéficiant d'une superficie plus grande voire d'un jardin lorsque le bien loué est une maison, des conséquences non négligeables en terme de transport en découlent au détriment du confort des ménages et des capacités de circulation déjà limitées dans l'Île.

L'observation des loyers en 2018 sur l'ensemble de l'Île valide les hypothèses déjà émises les années précédentes quant aux facteurs déterminants dans la fixation des loyers. Outre la vérification ou l'infirmerie d'hypothèses avancées les années précédentes, un suivi régulier permet de mieux apprécier les impacts de politiques d'aménagement, par exemple au sein de l'Écocité dans l'Ouest, ou des actions entreprises dans le cadre de Programmes Locaux de l'Habitat visant à attirer une population nouvelle sur un territoire donné.

La création d'observatoires dans les autres départements d'Outre-Mer, prévue et encouragée par l'Etat enrichira considérablement l'analyse des données de l'outil réunionnais. Des similitudes ou des différences entre départements d'Outre-mer ou métropolitains pourront probablement être dégagées dès 2019 pour peu que le soutien de tous les partenaires puisse être maintenu à un niveau analogue d'année en année.

<sup>1</sup> Source : ANIL Territoires et loyers, premières analyses thématiques 2016





**DEPUIS 2019, VOUS POUVEZ CONSULTER CES RÉSULTATS DE  
MANIÈRE INTERACTIVE ...**

... EN LIGNE SUR [WWW.PEIGEO.RE](http://WWW.PEIGEO.RE)





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

**[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)**

Vous pourrez également les retrouver de façon intégrale sur les sites des partenaires :

**DEAL** – [www.reunion.developpement-durable.gouv.fr](http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr) – 0262 402 626

**AGORAH** – [www.agorah.com](http://www.agorah.com) – 0262 213 500

**ADIL** – [www.adil974.com](http://www.adil974.com) – 0262 411 424

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

0262 213 500

[www.agorah.com](http://www.agorah.com)

Crédit photographiques et  
illustrations: AGORAH

© 2020



**observatoires  
des loyers.org**  
le réseau des observatoires locaux