

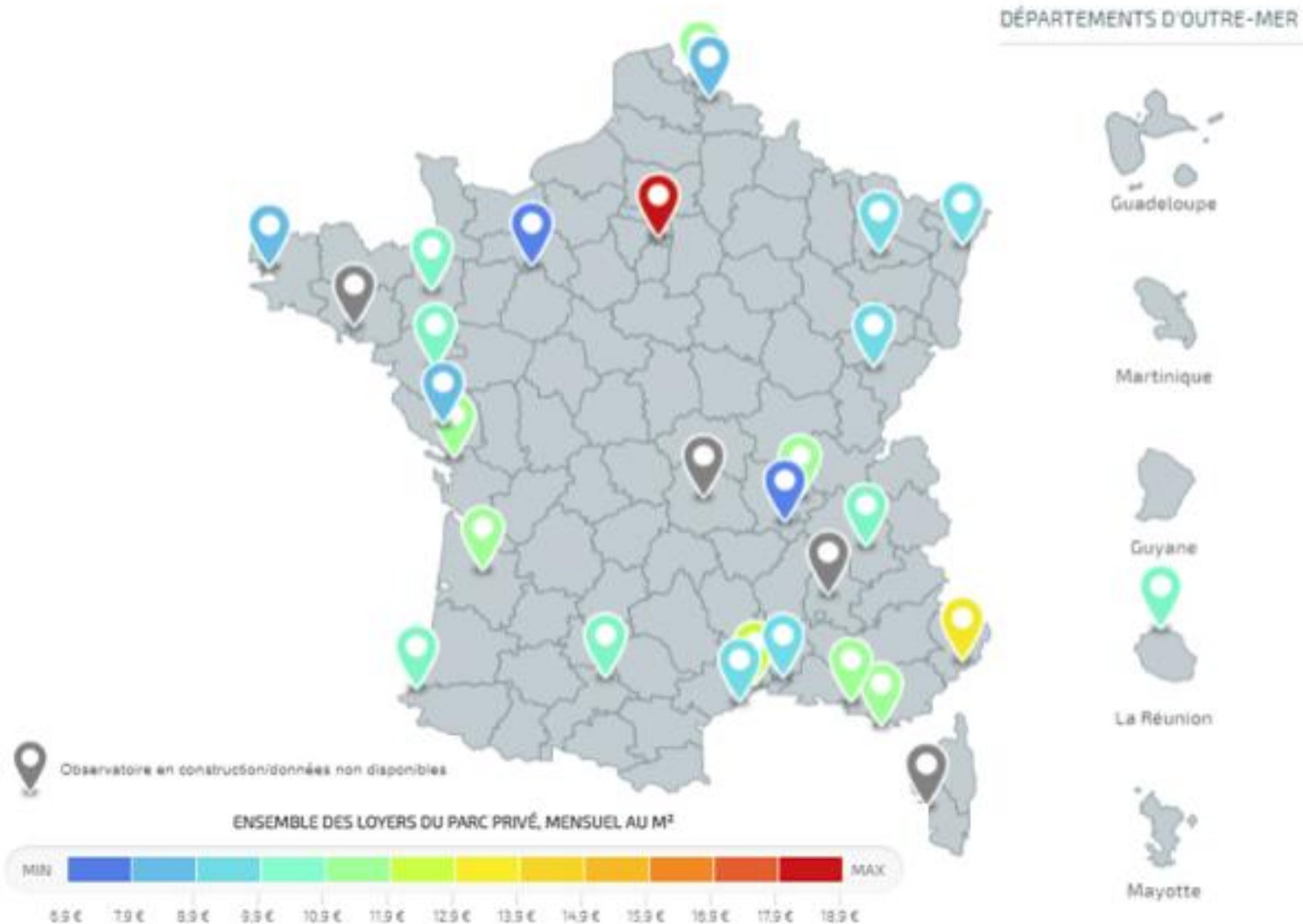
Observatoire des loyers privés de la Réunion

Présentation en CDHH

Le 14 décembre 2017

Observatoire des loyers privés de la Réunion

LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS PRIVÉS



Observatoire des loyers privés de la Réunion

Un réseau national qui comprends 28 observatoires des loyers privés sur l'ensemble du territoire français

Des observatoires prévus par la loi ALUR

L'Observatoire réunionnais, le seul des départements d'outre-mer, utilise depuis 2013 la méthodologie commune validée au niveau national

Observatoire des loyers privés de la Réunion

Des statistiques élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant. L'unicité de la méthode 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.

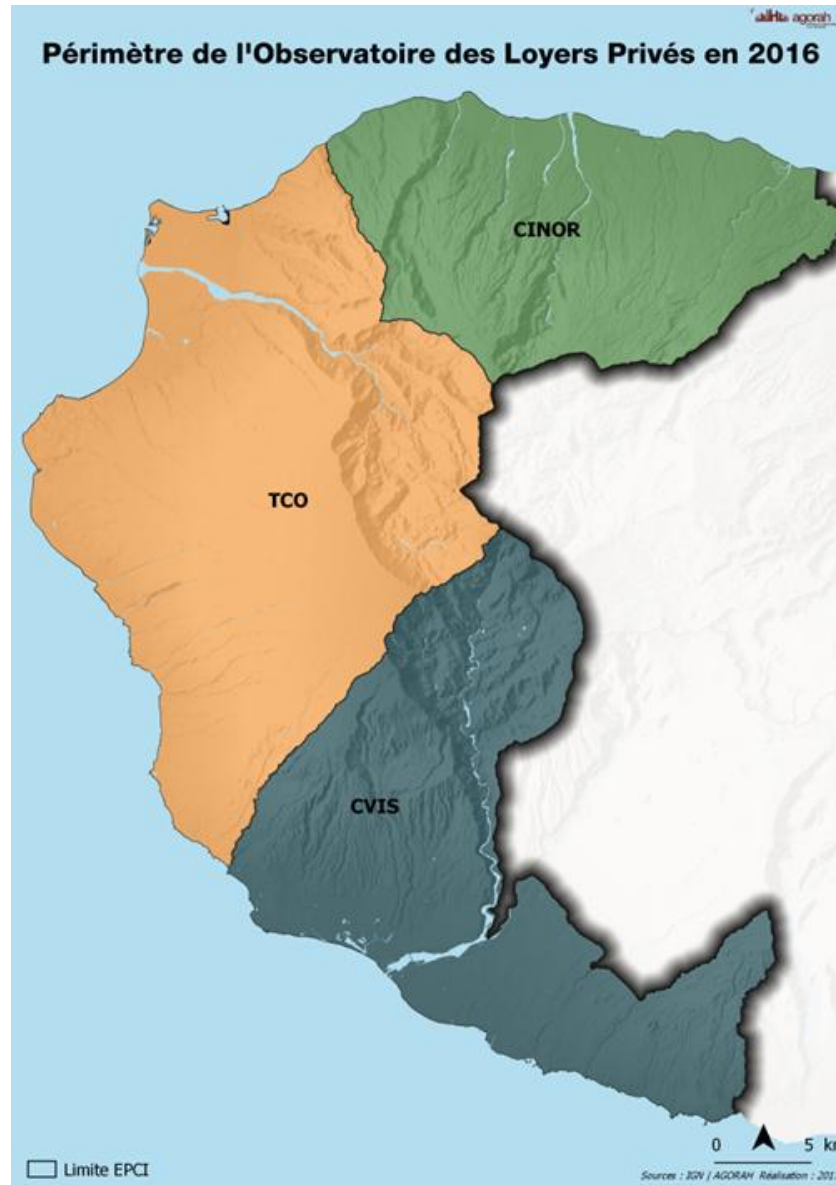
Observatoire des loyers privés de la Réunion

L'analyse de ces loyers permet d'obtenir des prix moyen au m² en fonction de différents critères :

- Taille du logement
- Typologie
- Type de construction
- Type de gestion
- Ancienneté d'emménagement
- Année de construction
- Mobilité du locataire

Sur cinq zones réparties sur les trois EPCI, la correspondance entre l'offre locative privée et la demande des familles est ainsi appréciée.

Observatoire des loyers privés de la Réunion

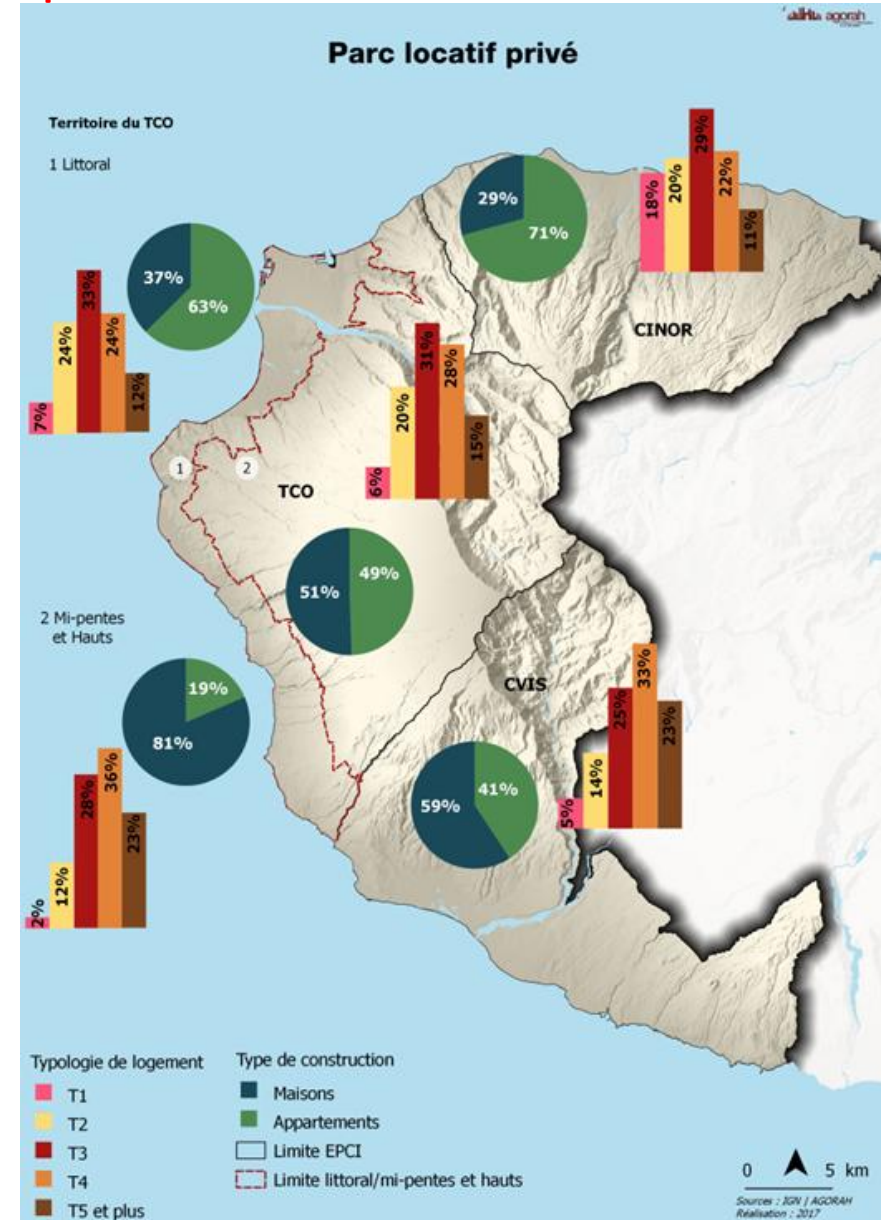
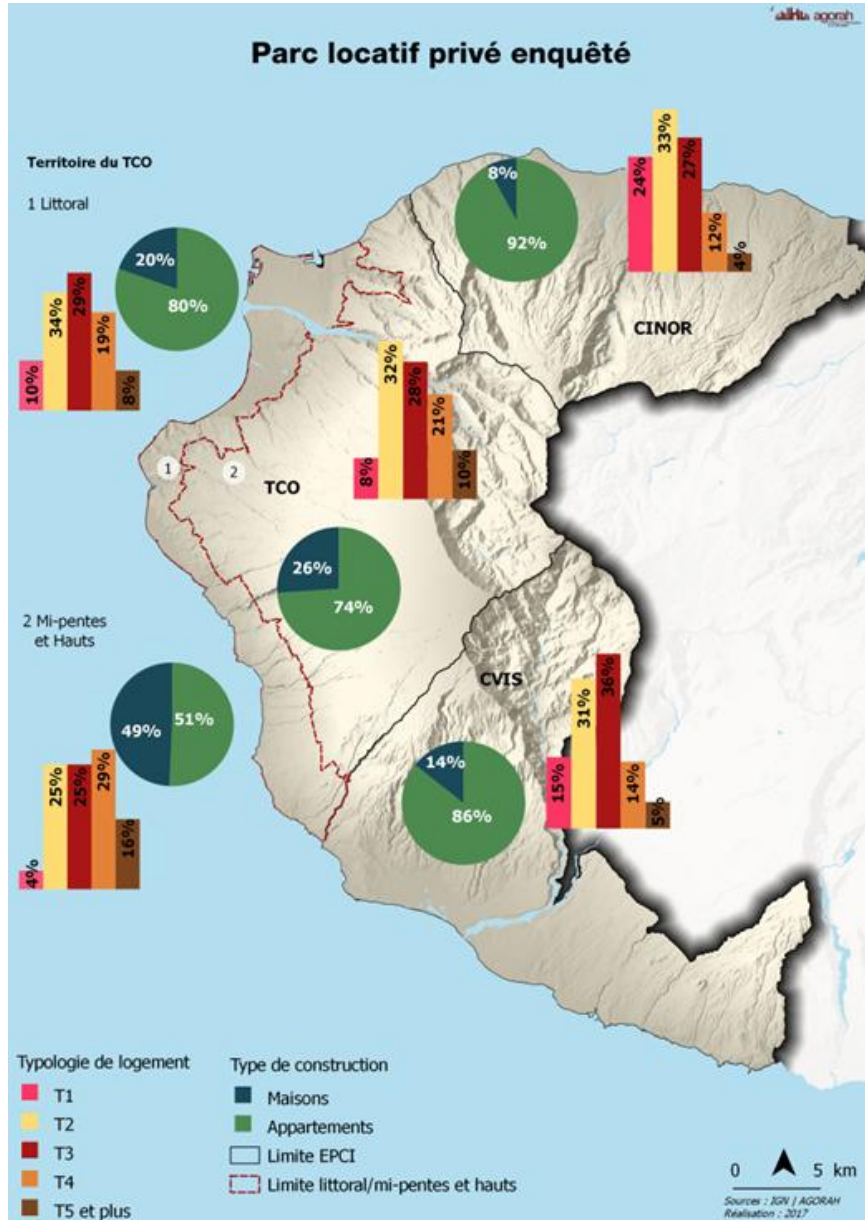


Observatoire des loyers privés de la Réunion

Le périmètre de l'étude 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).

Observatoire des loyers privés de la Réunion



Observatoire des loyers privés de la Réunion

La structure de l'échantillon enquêté diffère de la structure du parc locatif privé réel : part importante de petits appartements dans les agences.

Afin d'obtenir des statistiques fiables :

Application de coefficients de pondération

Observation de 50 logements au minimum

Nombre de logements enquêtés en gestion déléguée

6 698

Nombre de logements enquêtés en gestion directe

522

Taux de sondage du parc locatif privé

14%

Observatoire des loyers privés de la Réunion

LES LOYERS MOYENS AU M² EN 2016

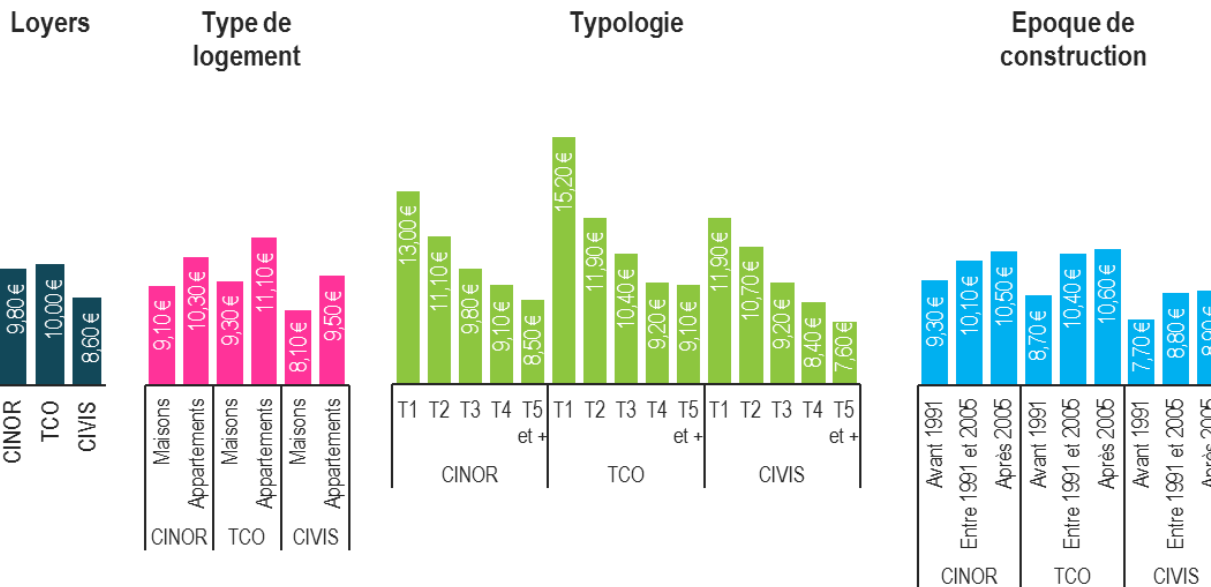
9,80 €/m²
sur la CINOR

10,00 €/m²
sur le TCO

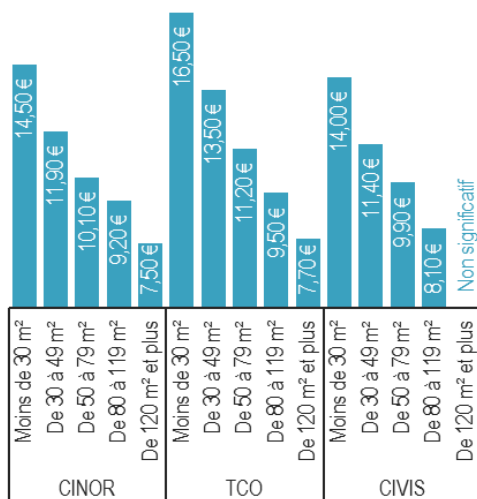
Littoral : 10,70 €/m²
Mi-pentes et hauts : 8,70 €/m²

8,60 €/m²
Sur la CIVIS

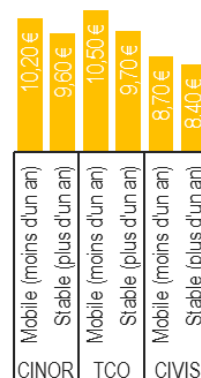
Observatoire des loyers privés de la Réunion



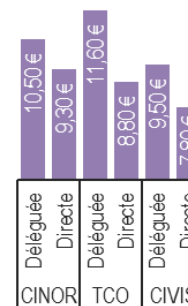
Tranches de surface



Année de location



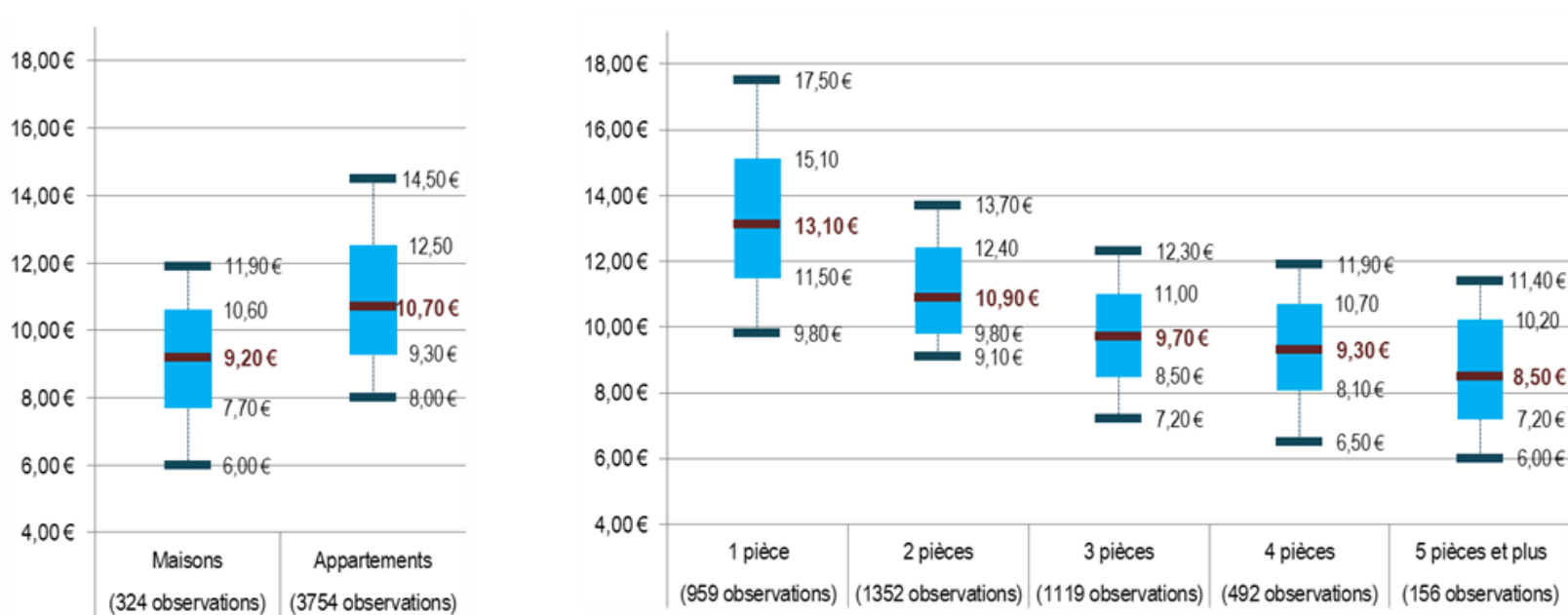
Type de gestion



Observatoire des loyers privés de la Réunion

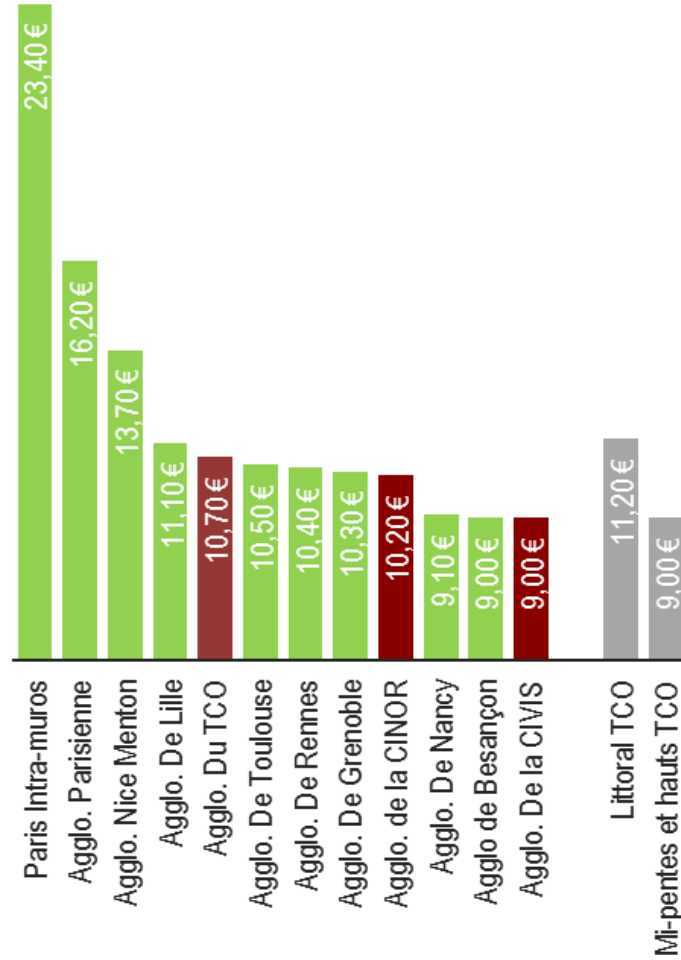
LA DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2016

Exemple de la CINOR



Observatoire des loyers privés de la Réunion

RÉFÉRENCES MÉTROPOLITAINES



Observatoire des loyers privés de la Réunion

Capacité locative des ménages

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 TCO	483 €	603 €	740 €	894 €	1 226 €	483 €	603 €	740 €	894 €	1 226 €
Mi-pentes et hauts TCO	N.S	552 €	694 €	889 €	998 €	N.S	552 €	694 €	889 €	998 €

Avec allocations au logement³ (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 TCO	437 €	447 €	481 €	560 €	946 €	483 €	603 €	740 €	833 €	1 119 €
Mi-pentes et hauts TCO	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% revenus

Observatoire des loyers privés de la Réunion

L'enquête 2017 est en cours

Grâce à la participation de tous les EPCI,
l'ensemble du département sera étudié.