



2020

OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION

RÉSULTATS 2019 – CINOR / TCO / CIVIS / CASUD / CIREST



Cette étude a été produite en partenariat avec les EPCI :



et l'aimable collaboration des agences immobilières :





SOMMAIRE

LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS PRIVÉS	2
L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION	3
Historique	3
Périmètre	4
Méthodologie.....	5
DONNÉES DE CADRAGE	6
Le parc de logements	6
Le parc de résidences principales	8
Le parc locatif privé	10
Le parc locatif privé enquêté	12
LES LOYERS MOYENS AU M² EN 2019	14
LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2019	15
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
COMPARAISON LOYERS PRIVÉS / SOCIAUX	28
LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES	32
Les revenus des ménages et les niveaux de loyers	32
L'impact de l'aide au logement et du dispositif Visale	34
LA DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2019	36
À La Réunion.....	37
Par EPCI	38
Zones CINOR.....	40
Zones TCO	41
Zones CIVIS.....	42
PLAFONDS DE DÉFISCALISATION	44
DISPOSITIF "LOUER ABORDABLE"	44
CONCLUSION	46

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 une trentaine d'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

Afin de permettre une meilleure connaissance des loyers du parc locatif privé, le Ministère en charge du logement a impulsé dès 2012 la création d'un réseau national d'observatoires des loyers privés. À La Réunion, les acteurs locaux ont saisi l'opportunité de rejoindre ce réseau 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 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.

¹ 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, 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 :

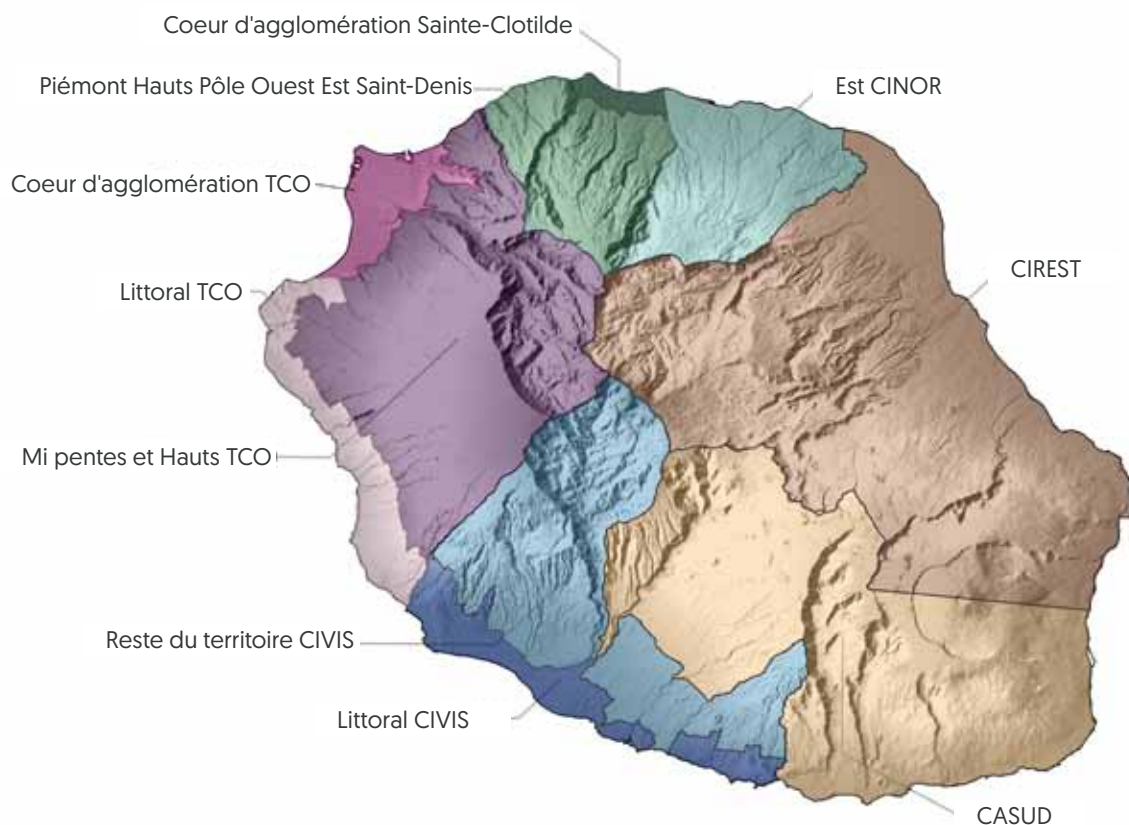
- Littoral [zone 7],
- Reste du territoire [zone 8] ;

+ 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.

Collecte	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. 8 575 références ont ainsi été récoltées auprès des agences immobilières et 1 112 auprès des particuliers.
Le contrôle et les enrichissements	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.
Traitement	Ce traitement, qui consiste à redresser l'échantillon collecté sur la structure réelle du parc, permet ainsi d'obtenir des loyers moyens au m ² 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 moyens et médians au m² hors charges 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 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

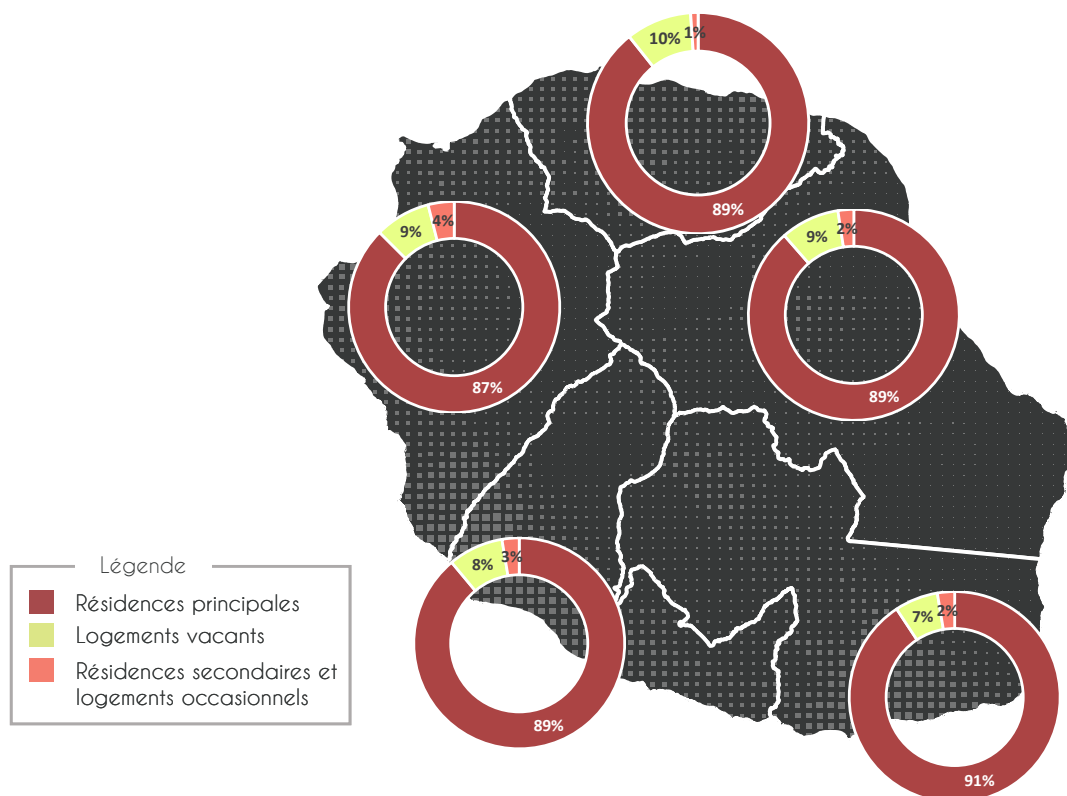
La Réunion compte 369 895 logements au 1er janvier 2017. Ces logements sont constitués en très grande majorité de résidences principales et les résidences secondaires sont peu présentes hormis dans l'Ouest, qui concentre 38% des résidences secondaires de l'île.

Avec 10% de logements vacants, un taux relativement élevé, la CINOR concentre 30% 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 [8,2%*]. 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.

*Source : INSEE

PARC DE LOGEMENTS AU 1^{ER} JANVIER 2017



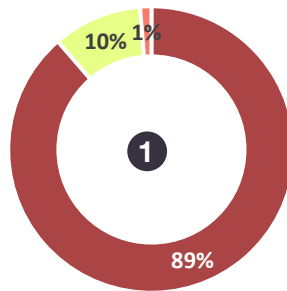
CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

<p>Nombre de ménages [Résidences principales]</p> <p> 328 200</p>	<p> Nombre de logements vacants</p> <p>32 200</p>	<p> Résidences secondaires</p> <p>9 500</p>
---	---	---

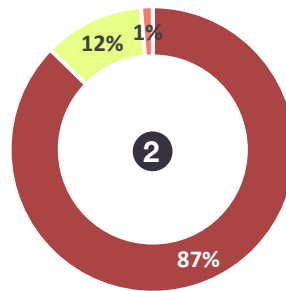


ZONES CINOR

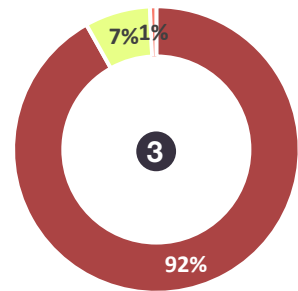
Cœur d'agglomération Sainte-Clotilde



Piémonts et Hauts de Saint-Denis

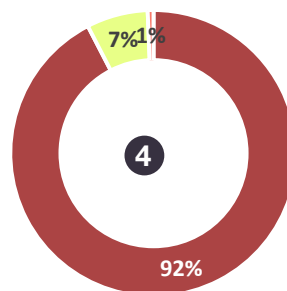


Est de la CINOR

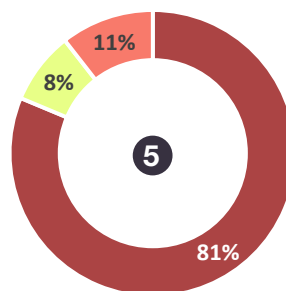


ZONES TCO

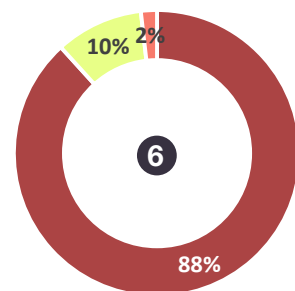
Cœur d'agglomération



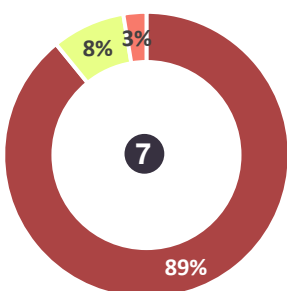
Littoral balnéaire



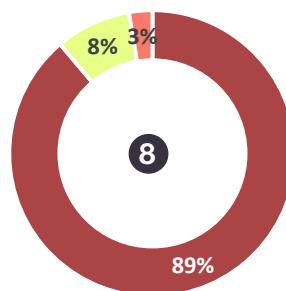
Mi-pentes et Hauts



Littoral



Reste du territoire



ZONES CIVIS

Légende

- Résidences principales
- Logements vacants
- Résidences secondaires et logements occasionnels

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 plus important. Sur les quatre autres EPCI, au contraire, cette occupation est davantage constituée par une forte part de propriétaires occupants.

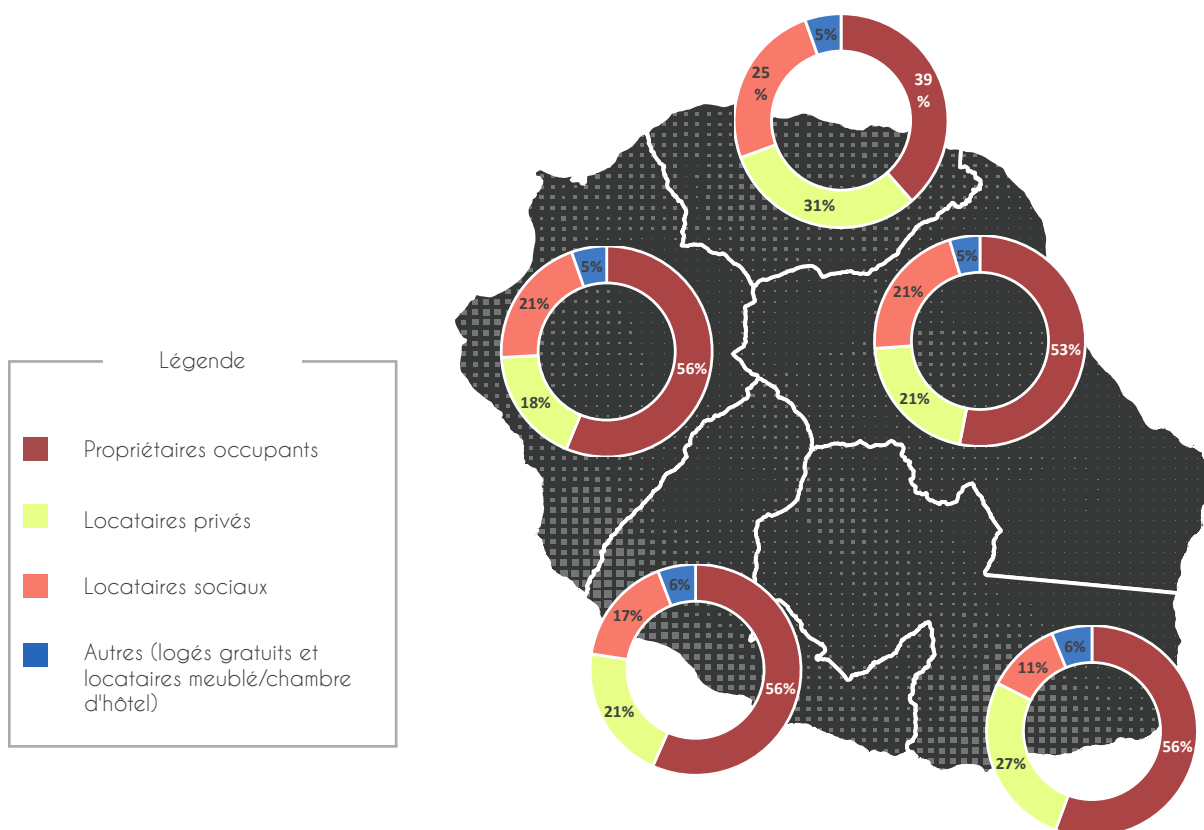
La présence plus importante du parc locatif social au sein de la zone Cœur d'agglomération Sainte-Clotilde, et de celle du locatif privé sur les Piémonts et les Hauts de Saint-Denis, expliquent en partie

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.

S'agissant du parc locatif privé, celui-ci se compose de 84 400 logements à l'échelle régionale, (soit plus de la moitié du parc locatif réunionnais).

LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AU 1ER JANVIER 2017



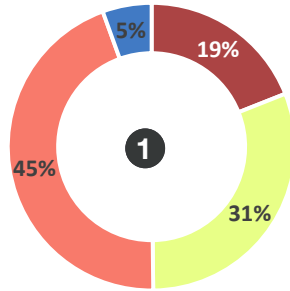
CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

 <p>Nombre de propriétaires occupants</p> <p>178 500</p>	<p>Nombre de locataires</p> <p>154 800</p> <table border="0"> <tr> <td style="background-color: #c00000; color: white; padding: 2px;">84 400</td> <td style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px;">70 400</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">parc locatif privé</td> <td style="text-align: center; font-size: 8px;">parc locatif social</td> </tr> </table>	84 400	70 400	parc locatif privé	parc locatif social	<p>19 400</p> <p>Logés gratuits & locataires meublés/chambre d'hôtel</p>
84 400	70 400					
parc locatif privé	parc locatif social					

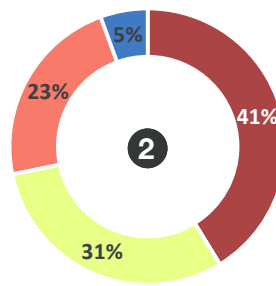


ZONES CINOR

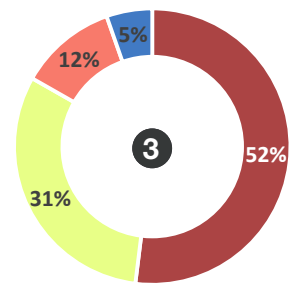
Cœur d'agglomération Sainte-Clotilde



Piémonts et Hauts de Saint-Denis

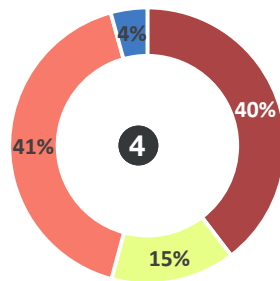


Est de la CINOR

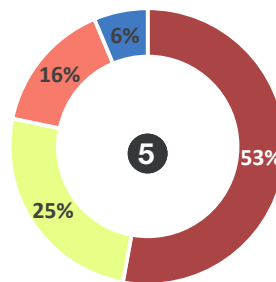


ZONES TCO

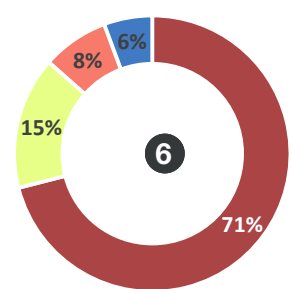
Cœur d'agglomération



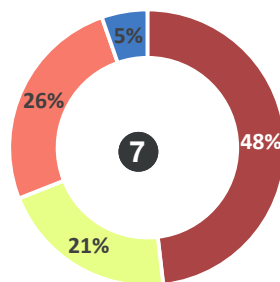
Littoral balnéaire



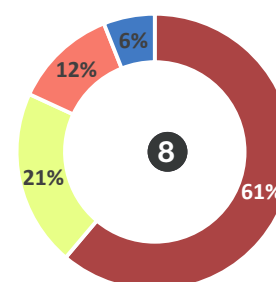
Mi-pentes et Hauts



Littoral



Reste du territoire



Légende

- Propriétaires occupants
- Locataires privés
- Locataires sociaux
- Autres (logés gratuits et locataires meublé/chambre d'hôtel)



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 62%.

Concernant les intercommunalités, celles-ci se distinguent par la composition de leur parc. En effet, celui de la CINOR est constitué en très grande majorité de logements collectifs, celui du TCO est relativement équilibré 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.

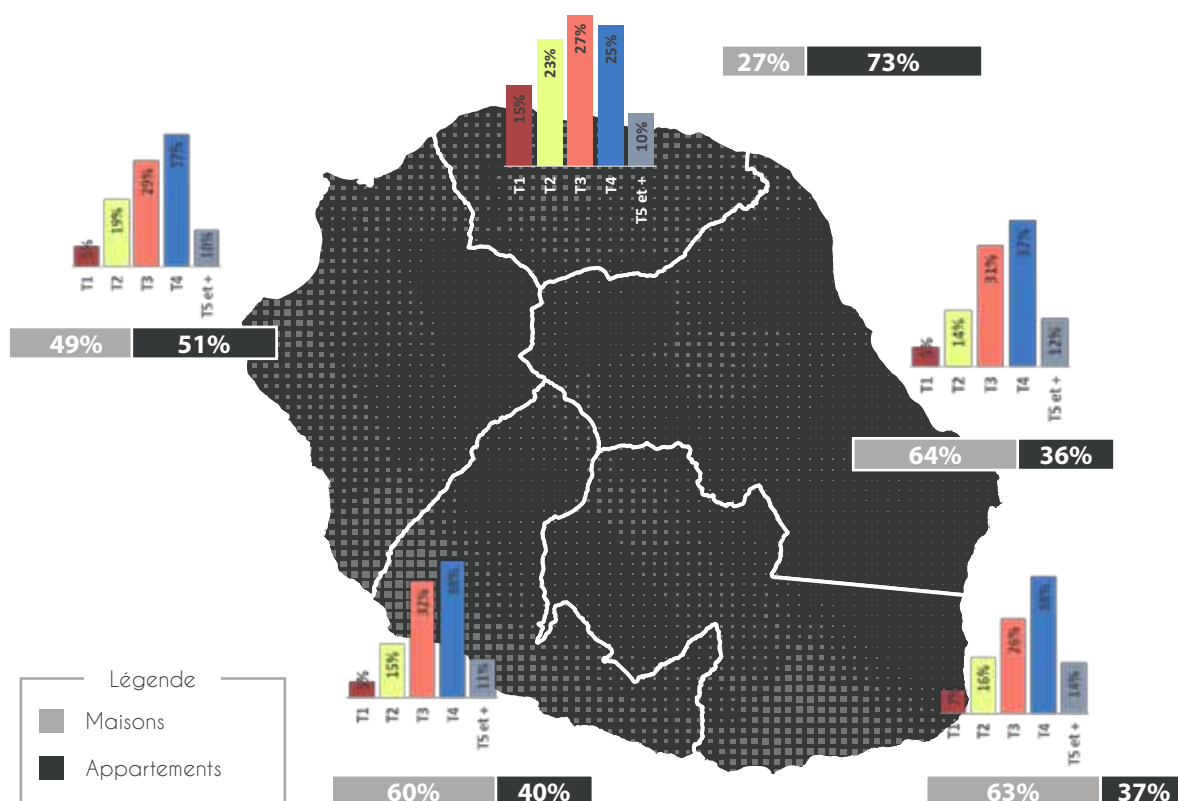
Les maisons de type T4 dominent dans l'Est et le Sud, et, au Nord, les appartements de type T1-T2 sont plus présents qu'ailleurs alors qu'ils sont plus rares et en

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 2017



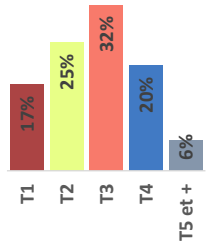
CHIFFRES CLÉS

 Nombre de logements locatifs privés 84 400	 52% sont des appartements	 Taille moyenne du parc locatif privé 3,2 pièces
---	--	--

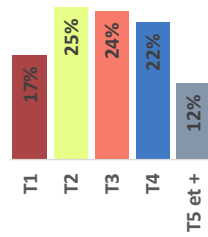


ZONES CINOR

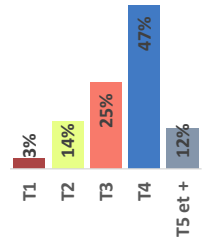
1
Cœur
d'agglomération
Sainte-Clotilde



2
Piémonts et
Hauts de
Saint-Denis

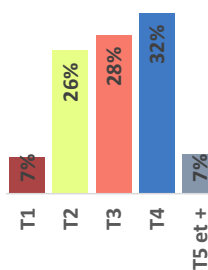


3
Est de la CINOR

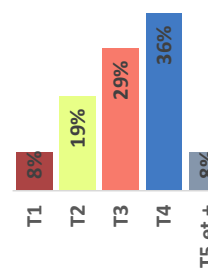


ZONES TCO

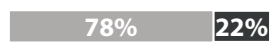
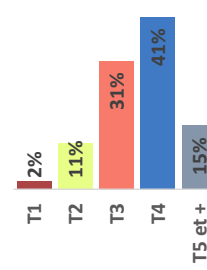
4
Cœur
d'agglomération



5
Piémonts et Hauts
de Saint-Denis



6
Mi-pentes et
Hauts

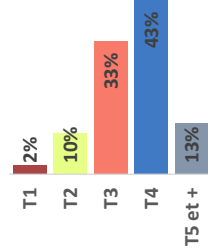
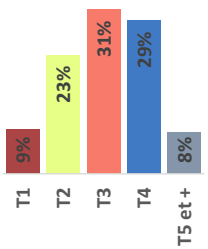


7
Littoral



ZONES CIVIS

8
Reste du territoire



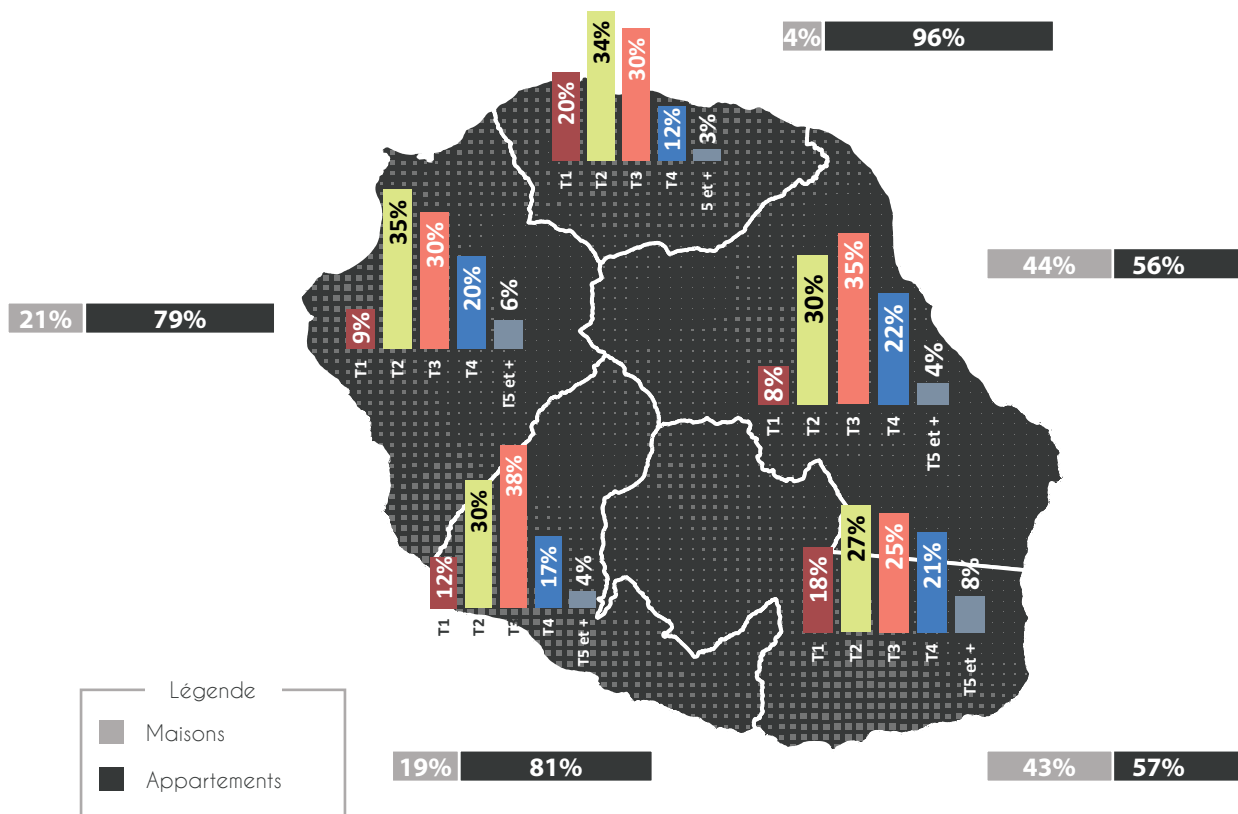
DONNÉES DE CADRAGE

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.

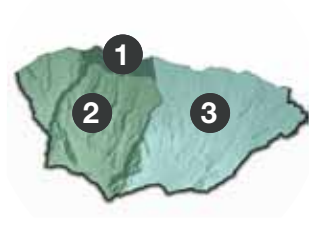
L'échantillon collecté doit donc être corrigé par l'application de coefficients de pondération. De plus, afin de garantir la fiabilité des résultats, un minimum de 50 logements est requis pour déterminer les niveaux de loyers. En dessous de ce chiffre, les données sont présentées comme non significatives.

PARC LOCATIF PRIVÉ ENQUÊTÉ EN 2019



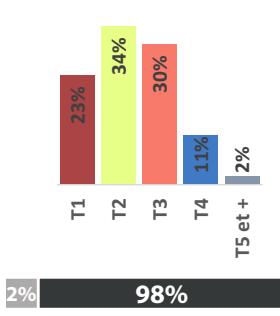
CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

 <p>Nombre de logements enquêtés en gestion déléguée</p> <p>8 575</p>	 <p>Nombre de logements enquêtés en gestion directe :</p> <p>1 112</p>	 <p>Taux de sondage du parc locatif privé</p> <p>11%</p>
---	--	--

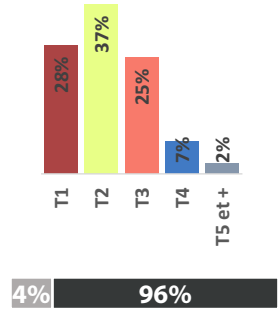


ZONES CINOR

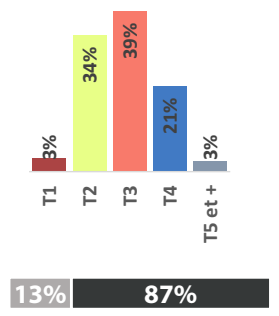
1
Cœur
d'agglomération
Sainte-Clotilde



2
Piémonts et
Hauts de
Saint-Denis

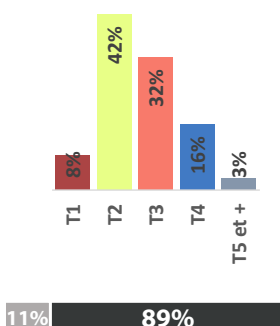


3
Est de la CINOR

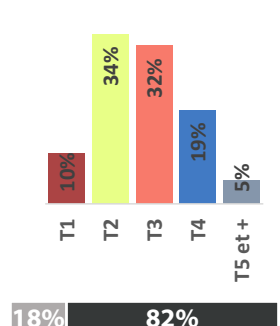


ZONES TCO

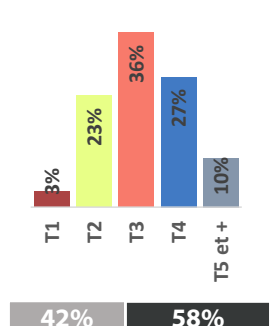
4
Cœur
d'agglomération



5
Piémonts et Hauts
de Saint-Denis



6
Mi-pentes et
Hauts

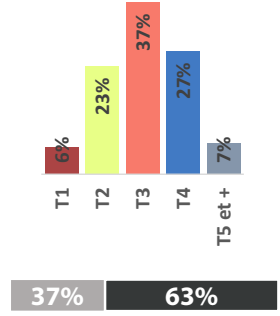
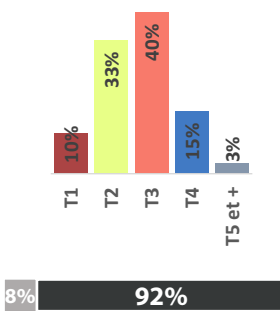


7
Littoral



ZONES CIVIS

8
Reste du territoire

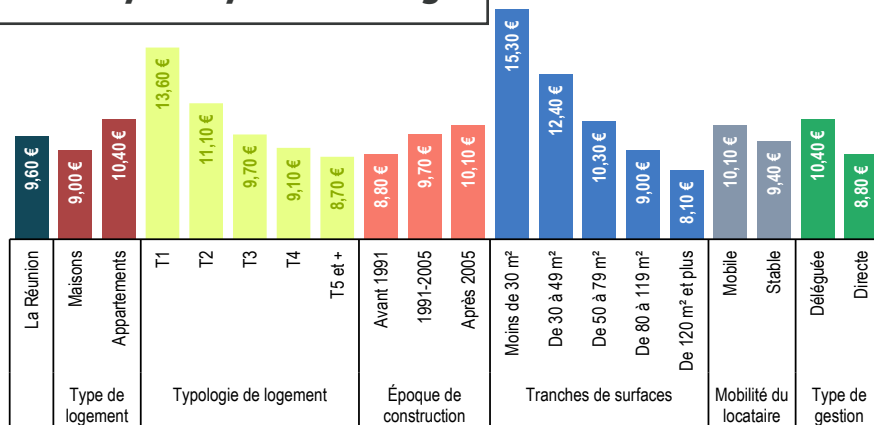


LES LOYERS MOYENS AU M² EN 2019

CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION



9,60€/m²
loyer moyen hors charges

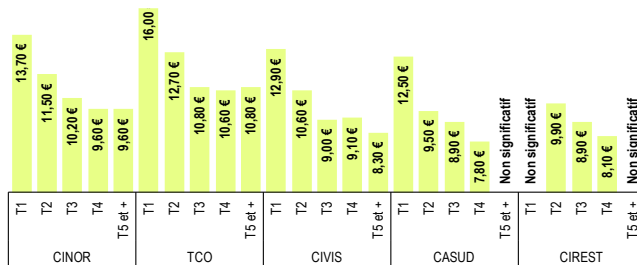
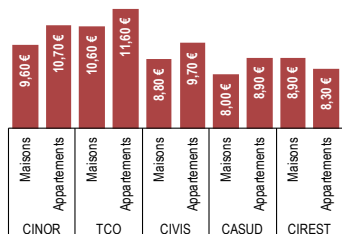
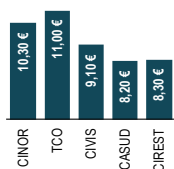


CHIFFRES CLÉS PAR EPCI

Loyers moyens m²

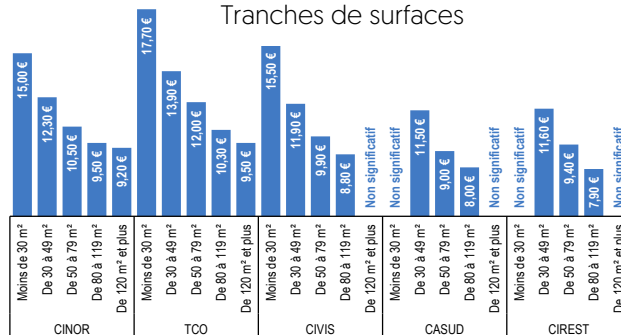
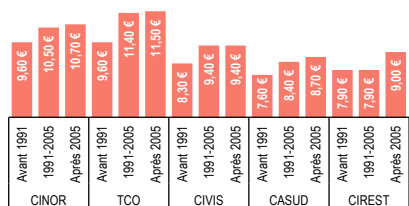
Type de logement

Typologie de logement



Époque de construction

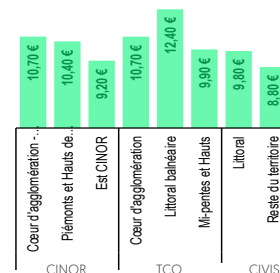
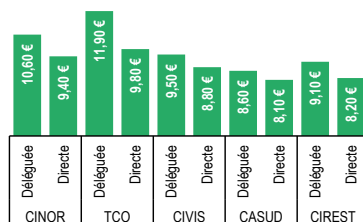
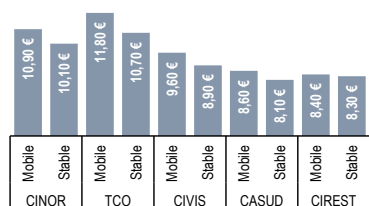
Tranches de surfaces



Type de loyer

Type de gestion


Zones d'observation



LES LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2019

Le niveau de loyer plus élevé au TCO et à la CINOR démontre la forte attractivité de ces collectivités. 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.

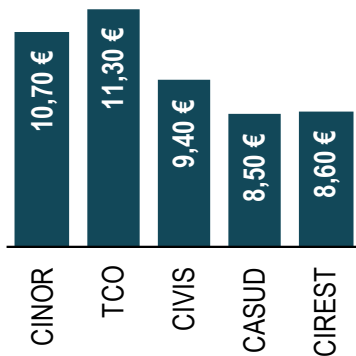
CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION



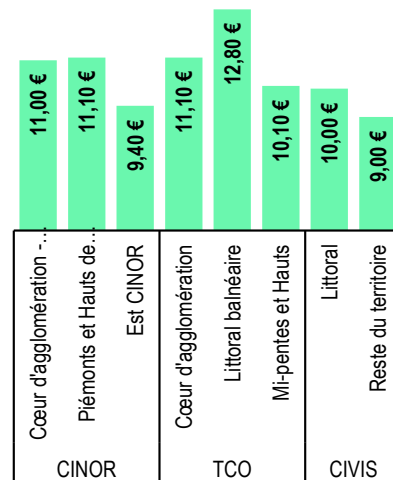
10,00 €/m²
loyer médian hors charges

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 €/m² et un autre, bénéficiant de plus belles prestations, est loué à 20,00 €/m².

+ Le loyer moyen constaté pour l'ensemble de l'immeuble est de 11,00 €/m²

+ Le loyer médian constaté pour l'ensemble de l'immeuble est de 10,00 €/m²

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.

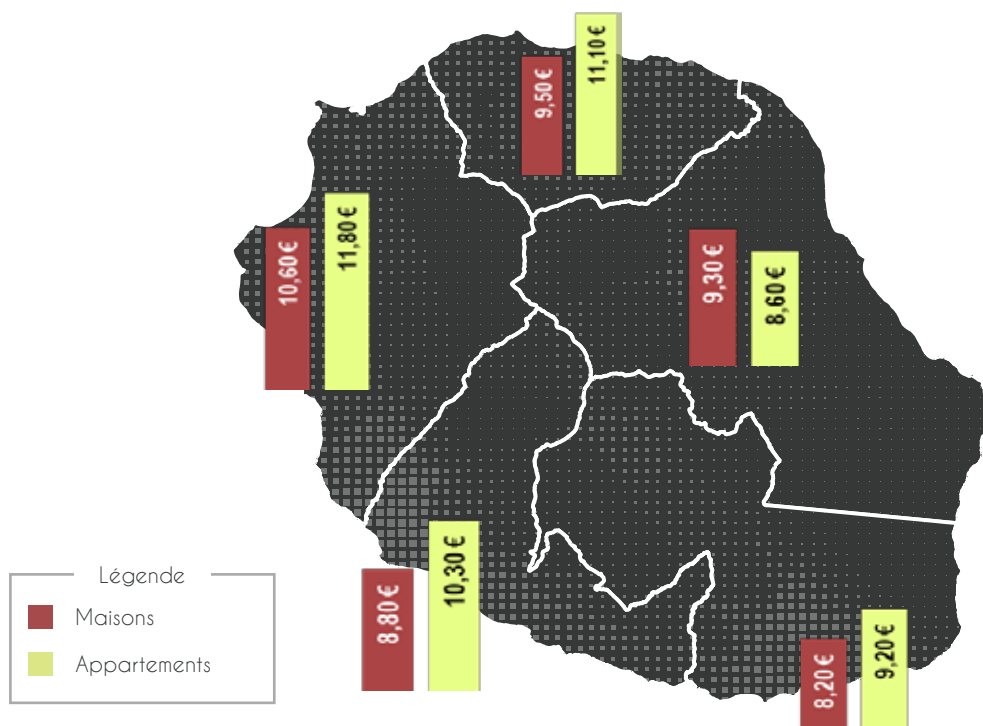
LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2019

CRITÈRE 1 : LE TYPE DE LOGEMENT

Classiquement, le constat d'une surface moyenne des logements individuels plus importante que celle des appartements est validé dans les cinq territoires. En effet, la superficie moyenne est de 93 m² pour les logements individuels et de 61 m² pour les logements collectifs. Cette différence a évidemment un impact sur le loyer 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 pour les cinq territoires, avec un écart particulièrement important à la CINOR (+ 1,60 €), à la CIVIS (+ 1,50 €), significatif au TCO (+ 1,20 €) et plus modéré à la CASUD (+ 1 €) et à la CIREST (+ 0,70 €).

Le niveau de loyer d'un appartement est plus élevé de 3,20 € entre le territoire le plus cher (TCO) et le territoire le plus détendu (CIREST). L'écart est légèrement moins important pour les logements individuels entre CASUD et TCO avec un différentiel de 2,40 €.

LOYERS MÉDIANS AU M² SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION EN 2019



CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION





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 M² EN 2019

CRITÈRE 2 : LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Pour les cinq EPCI, le T1 reste le type de logement qui présente le loyer médian au m² le plus important. Il diffère relativement peu entre la CIVIS et la CASUD. Au TCO et à la CIVIS, l'écart est en revanche très marqué. Le T1 au TCO a un loyer médian de 16,10 €/m², soit une différence de + 3,20 € avec un logement de même type dans l'EPCI du Sud.

Le coût élevé du T1 au TCO renforce l'écart du loyer au m² avec le T2 (+ 3,40 €). Cet écart est également marqué à la CASUD avec 3,00 € de différence entre ces deux typologies de logement. Dans les autres territoires étudiés, la tension moins importante sur cette typologie a pour effet d'impacter moins fortement l'écart entre les deux typologies. Elle est limitée à 2,00 € à la CIVIS.

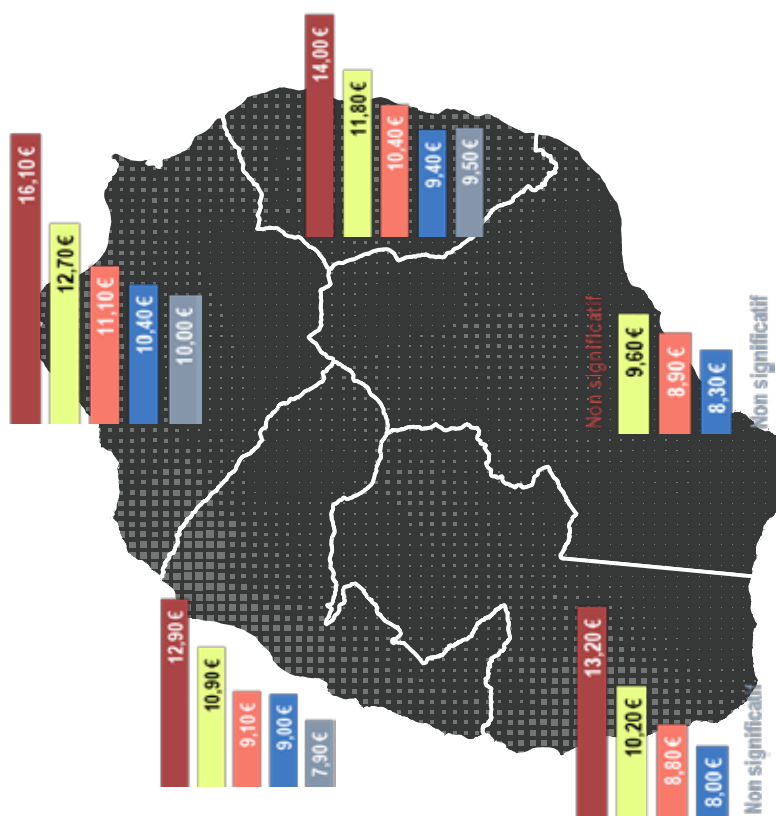
Une mobilité importante des locataires, notamment des étudiants et des personnes seules, peut expliquer les niveaux de prix élevés sur les petites typologies. En effet, pour faire face à des périodes de vacance potentielle, les propriétaires peuvent

fixer des loyers plus importants.

L'écart entre les niveaux de loyers des T2 et des T3 est significatif à la CINOR, au TCO et à la CASUD.

Les médianes de loyer confirment le constat déjà fait sur la 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 l'île [CIREST] sur laquelle il reste difficile de collecter suffisamment de T1 et de T5, reste en retrait en termes de loyers. Sur 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 M² SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT EN 2019



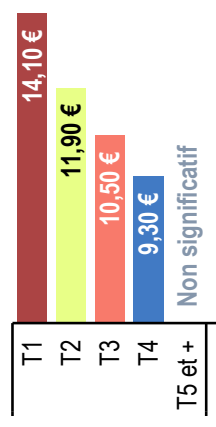
CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

13,70 €/m² pour un T1	9,80 €/m² pour un T3	8,30 €/m² pour un T5 et +
11,40 €/m² pour un T2	8,90 €/m² pour un T4	

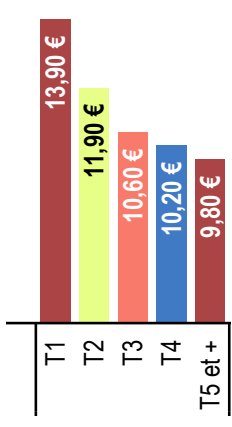


ZONES CINOR

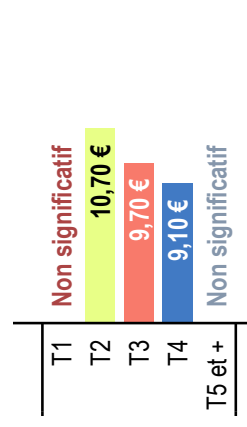
1
Cœur
d'agglomération
Sainte-Clotilde



2
Piémonts et
Hauts de
Saint-Denis

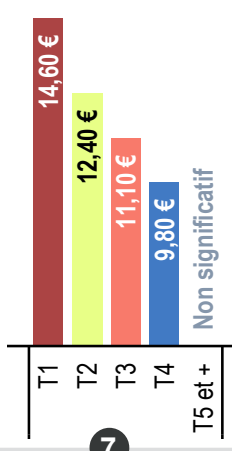


3
Est de la CINOR

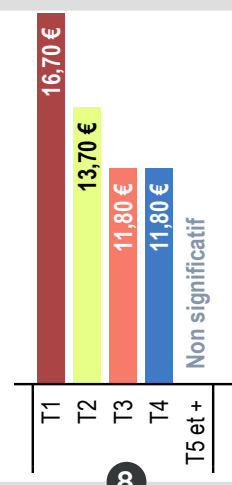


ZONES TCO

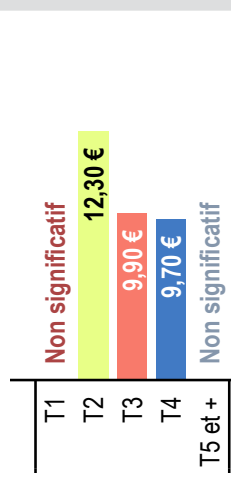
4
Cœur
d'agglomération



5
Littoral balnéaire

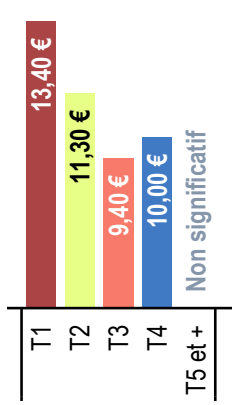


6
Mi-pentes et
Hauts

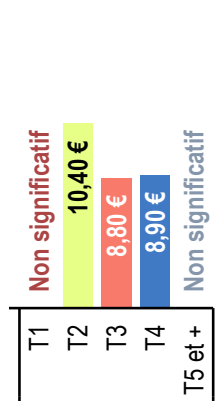


ZONES CIVIS

7
Littoral



8
Reste du territoire

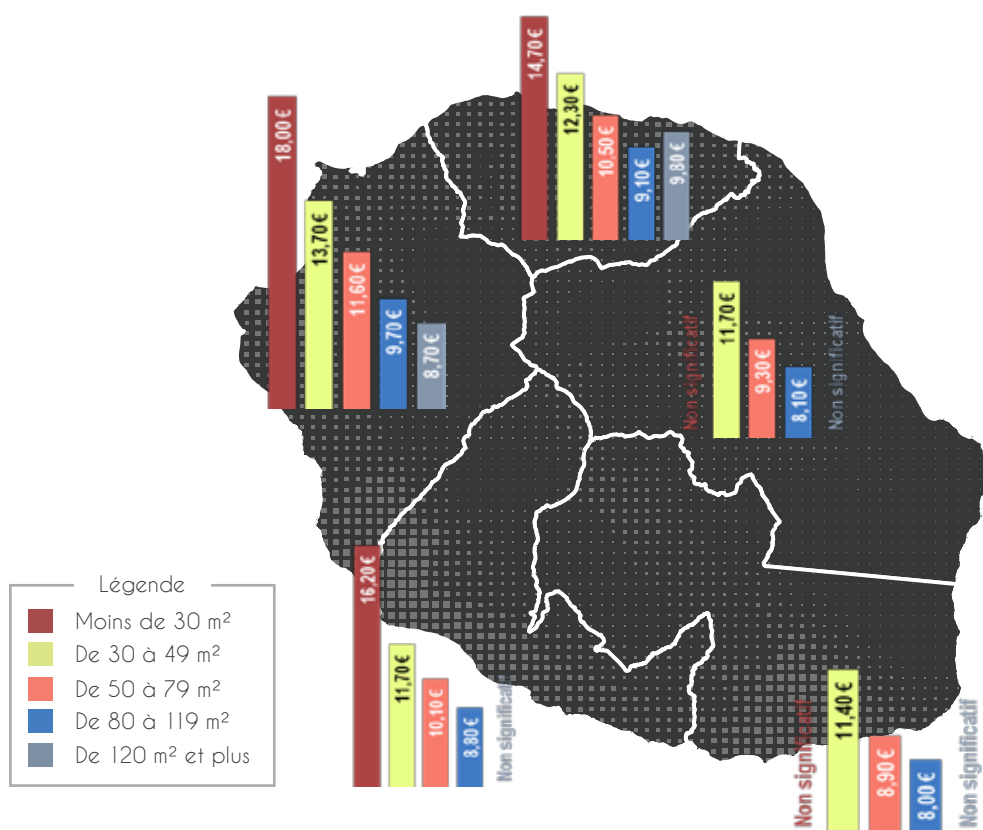


LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2019

CRITÈRE 3 : LA SUPERFICIE DU LOGEMENT

Classiquement, le niveau de loyer au m² est dégressif en fonction de la superficie du logement. Avec des loyers proches ou supérieurs à 14,00 € m², les logements de petites superficies (moins de 30 m²) présentent un prix médian très élevé dans les cinq EPCI étudiés. Cela se vérifie par exemple au TCO, où le niveau de loyer au m² 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.

LOYERS MÉDIANS AU M² SELON LA SUPERFICIE DU LOGEMENT EN 2019



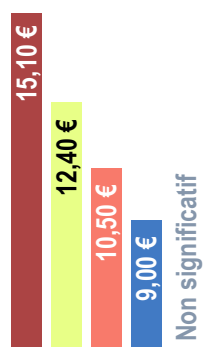
CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

15,00 €/m² pour un logement de moins de 30 m ²	10,30 €/m² pour un logement compris entre 50 et 79 m ²	7,30 €/m² pour un logement de 120 m ² et plus
12,30 €/m² pour un logement compris entre 30 et 49 m ²	8,70 €/m² pour un logement compris entre 80 et 119 m ²	

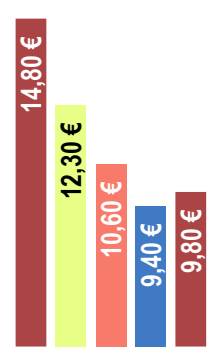


ZONES CINOR

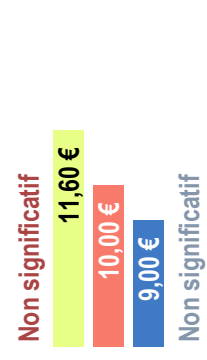
1
Cœur
d'agglomération
Sainte-Clotilde



2
Piémonts et
Hauts de
Saint-Denis

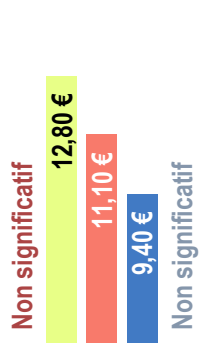


3
Est de la CINOR



ZONES TCO

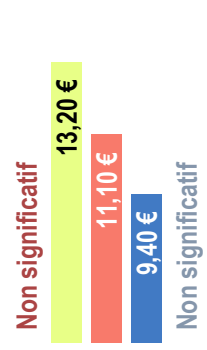
4
Cœur
d'agglomération



5
Littoral balnéaire



6
Mi-pentes et
Hauts

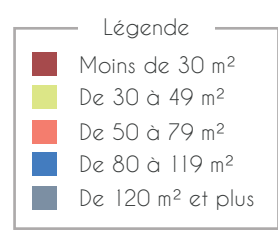
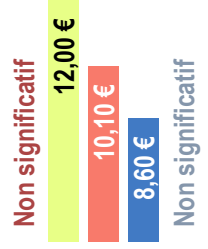


ZONES CIVIS

7
Littoral



8
Reste du territoire



LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2019

CRITÈRE 4 : L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT

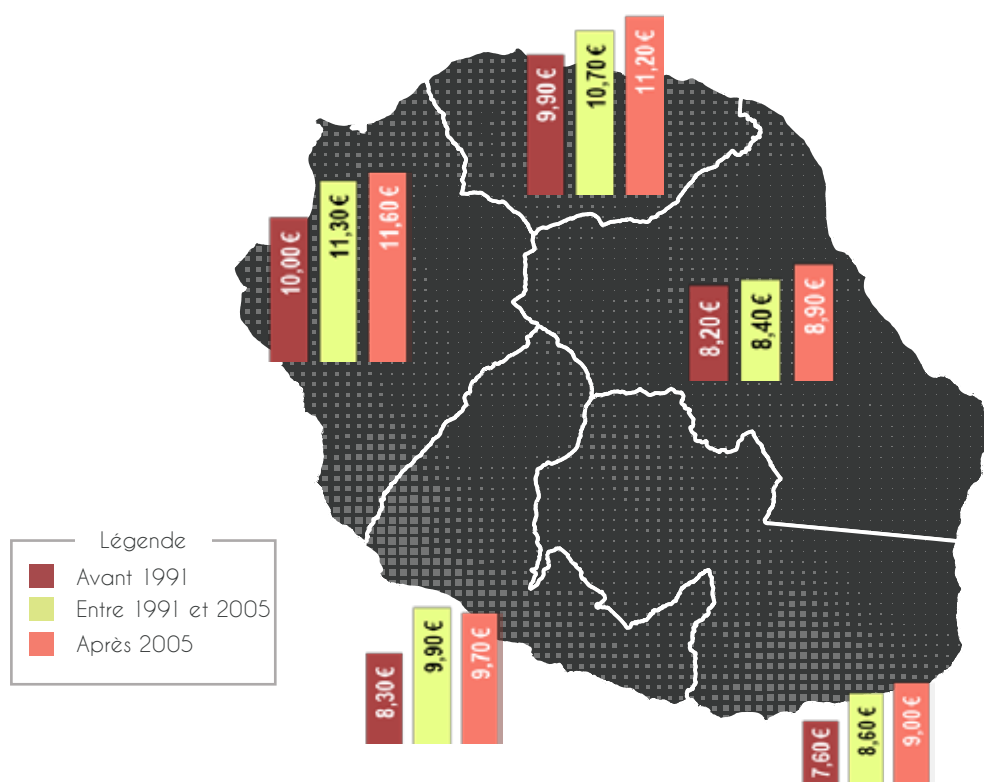
Dans les cinq territoires, une corrélation entre ancienneté d'un logement et loyer moins important peut être observée. Elle est plus marquée avec les logements antérieurs à 1991. Ainsi, au TCO, l'écart entre les loyers des logements construits avant 1991 et ceux construits postérieurement est relativement 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.

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 M² SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT EN 2019



CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

9,20 €/m² pour un logement construit avant 1991	9,90 €/m² pour un logement construit entre 1991 et 2005	10,20 €/m² pour un logement construit après 2005
---	---	--

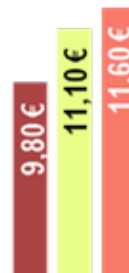


ZONES CINOR

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



ZONES CIVIS

7
Littoral



8
Reste du territoire



LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2019

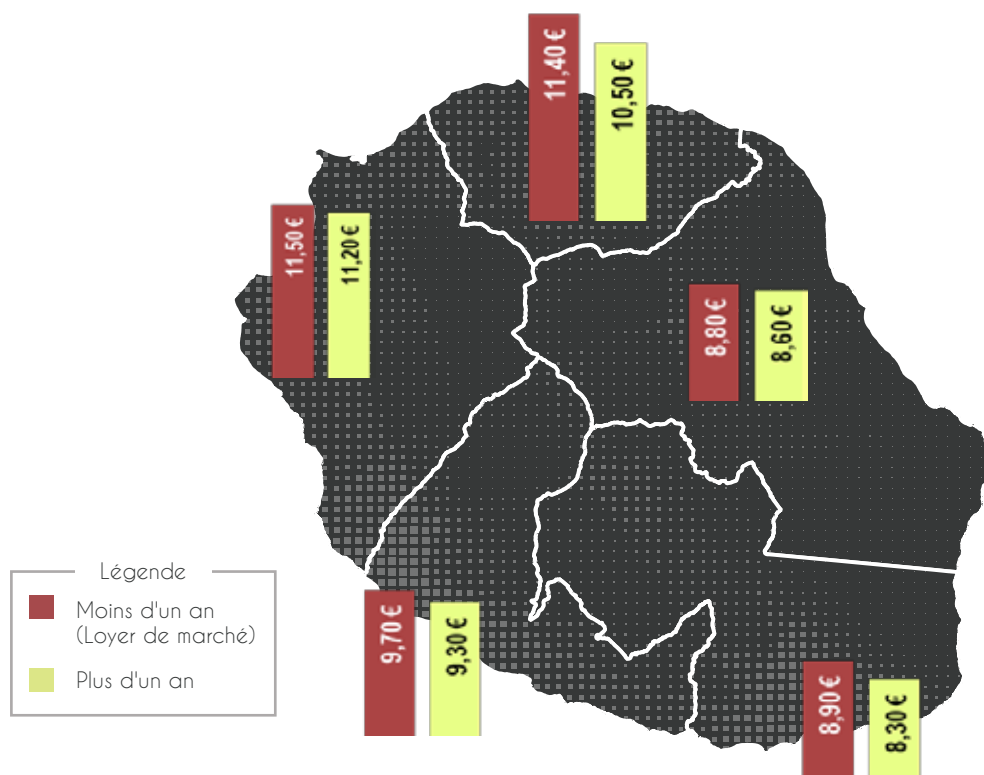
CRITÈRE 5 : LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE

À la CINOR les loyers sont relativement 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.

Cette tendance est 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 du loyer de marché et un loyer de locataires stables permet de rendre compte d'une tension locative sur le marché.

LOYERS MÉDIANS AU M² SELON LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE EN 2019



CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

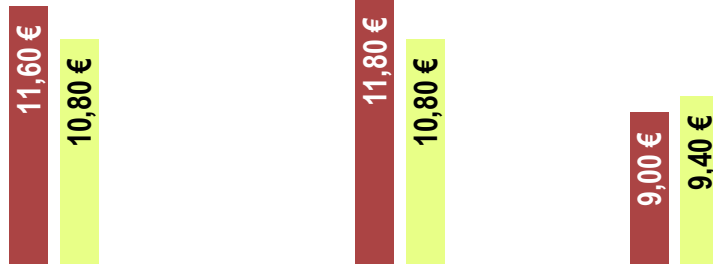
10,40 €/m² Loyer de marché	9,70 €/m² Loyer des locataires stables
--	--



- 1**
 Cœur
 d'agglomération
 Sainte-Clotilde
- 2**
 Piémonts et
 Hauts de
 Saint-Denis
- 3**
 Est de la CINOR



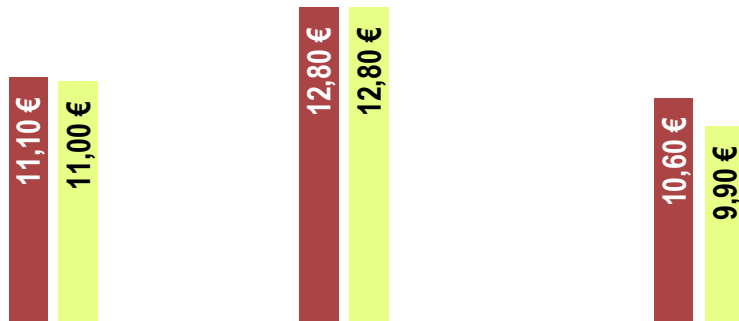
ZONES CINOR



- 4**
 Cœur
 d'agglomération
- 5**
 Littoral balnéaire
- 6**
 Mi-pentes et
 Hauts



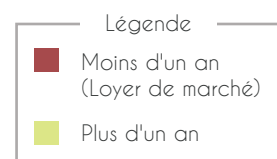
ZONES TCO



- 7**
 Littoral
- 8**
 Reste du territoire



ZONES CIVIS



LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2019

CRITÈRE 6 : LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT

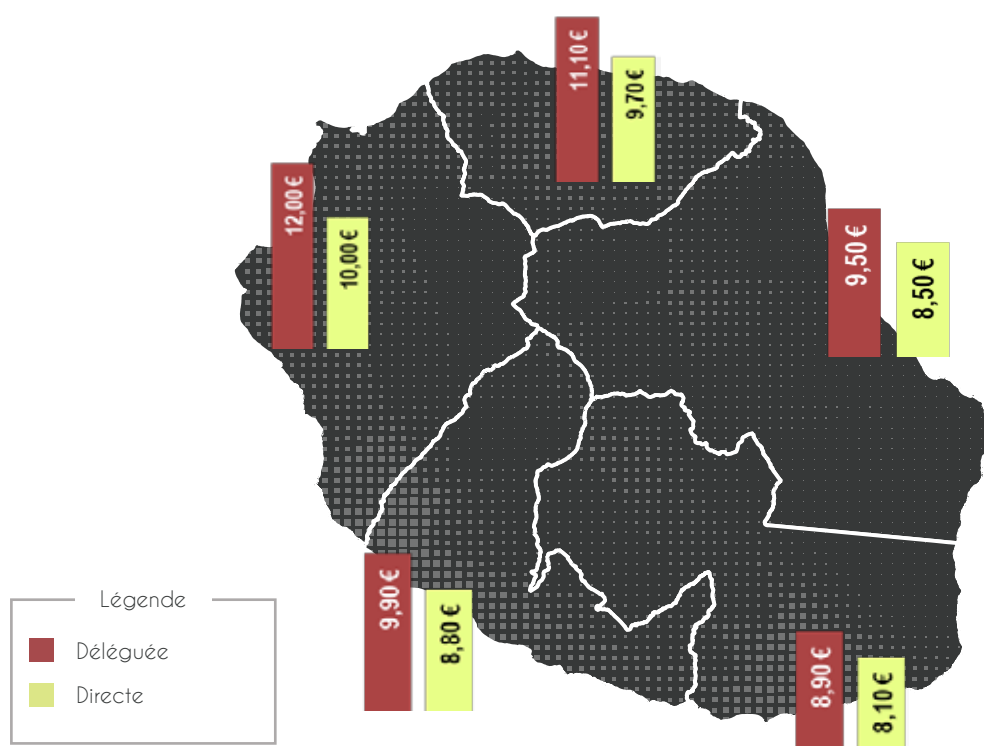
Lorsque la gestion est déléguée, le niveau de loyer par m² est plus important que celui observé pour un logement géré par le propriétaire lui-même. Ainsi, cet écart peut atteindre 2,00 € dans l'ensemble de l'Ouest et 2,20 € sur le littoral balnéaire de ce territoire, alors qu'à la CASUD et à la CIREST 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, 74% du parc géré par les agences immobilières a été construit après 2005, alors que, concernant la gestion directe, 65% 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 M² SELON LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT EN 2019



CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

10,70 €/m² pour un logement en gestion déléguée	8,80 €/m² pour un logement en gestion directe
---	---



- 1**
 Cœur
 d'agglomération
 Sainte-Clotilde
- 2**
 Piémonts et
 Hauts de
 Saint-Denis
- 3**
 Est de la CINOR



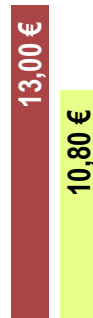
ZONES CINOR



- 4**
 Cœur
 d'agglomération
- 5**
 Littoral balnéaire
- 6**
 Mi-pentes et
 Hauts



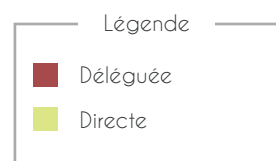
ZONES TCO



- 7**
 Littoral
- 8**
 Reste du territoire



ZONES CIVIS



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 5,89 €/m² (hors charges), soit 41% en deçà de la médiane du parc locatif privé (10,00 €/m²).

Dans les logements sociaux, bien que très variables et dépendant du niveau d'équipement de l'immeuble, les charges peuvent être approximativement estimées à 10% du loyer net.

Un logement intermédiaire¹ à La Réunion se loue à 7,34 €/m². Selon le produit considéré, cette moyenne varie de 6,23 €/m² pour les Immeubles à Loyers Normaux (ILN) à 7,56 €/m² 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 relativement faible, alors qu'à l'inverse, à la CINOR

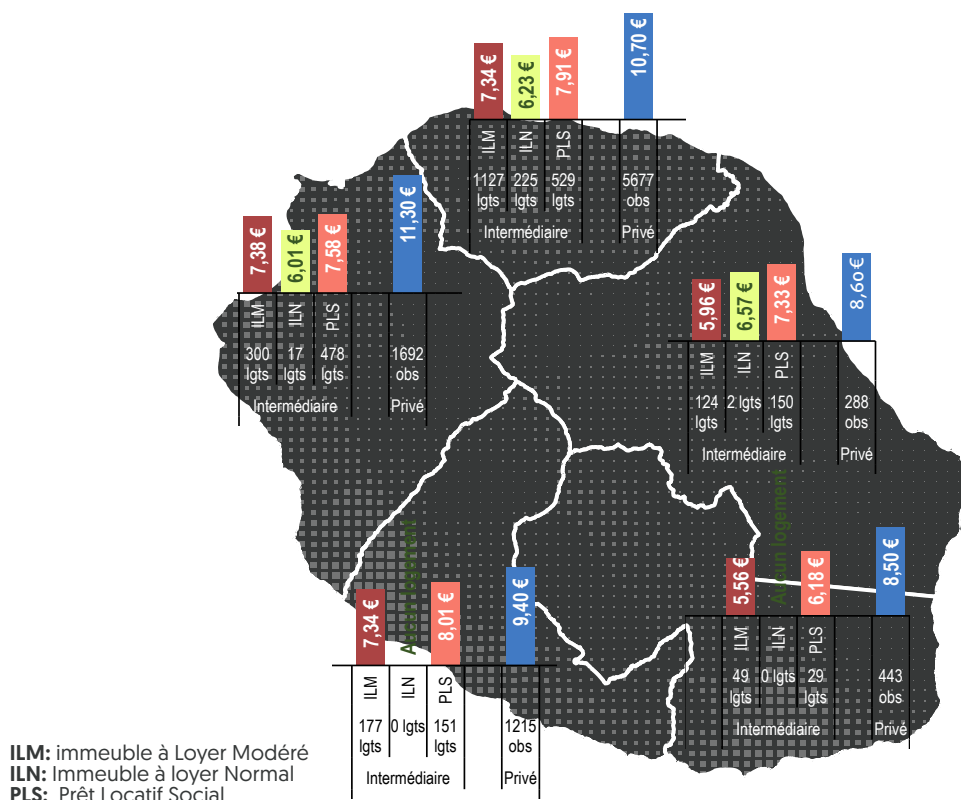
ou au TCO, le différentiel est plus important (jusqu'à 3,72 €/m²). La demande potentielle sur ce type de logement est plus importante là où l'écart est le plus fort ; a contrario, lorsque ce différentiel est faible, l'offre privée, parce qu'elle permet un choix, une immédiateté et ne nécessite pas de passage en commission d'attribution, 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 que sur 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.

¹ 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 M² INTERMÉDIAIRES ET PRIVÉS EN 2019



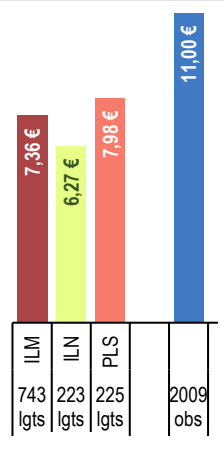
CHIFFRES CLÉS À LA RÉUNION

<p>Niveaux de loyer des logements intermédiaires</p> <p>ILM : 7,10 €/m²</p> <p>ILN : 6,20 €/m²</p> <p>PLS : 7,70 €/m²</p>	<p>Niveaux de loyer des logements locatifs privés</p> <p>Privé : 10,00 €/m²</p>
---	---

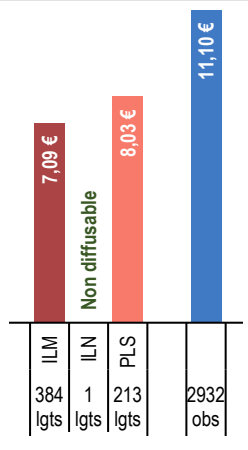


ZONES CINOR

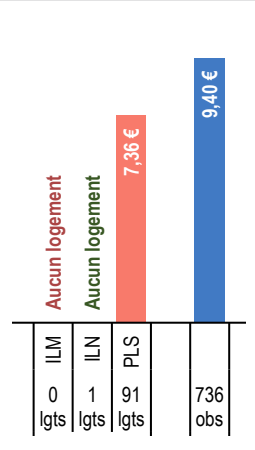
1
Cœur
d'agglomération
Sainte-Clotilde



2
Piémonts et
Hauts de
Saint-Denis

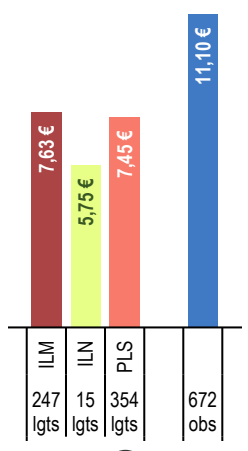


3
Est de la CINOR

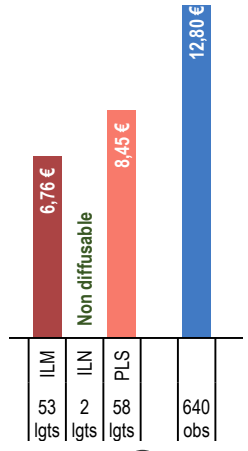


ZONES TCO

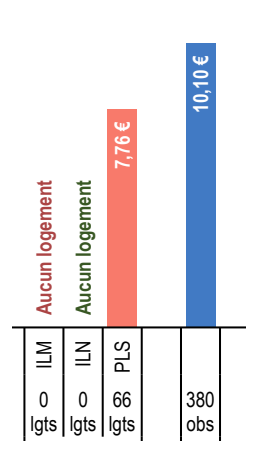
4
Cœur
d'agglomération



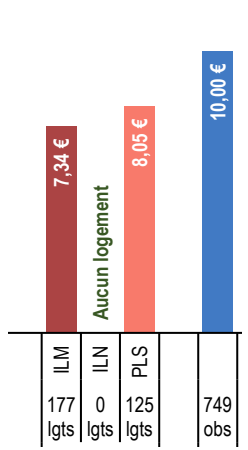
5
Littoral balnéaire



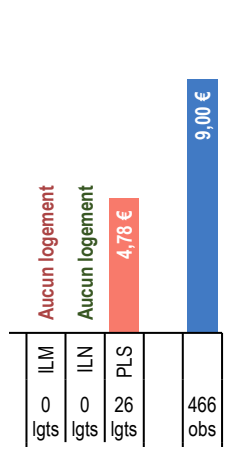
6
Mi-pentes et
Hauts



7
Littoral



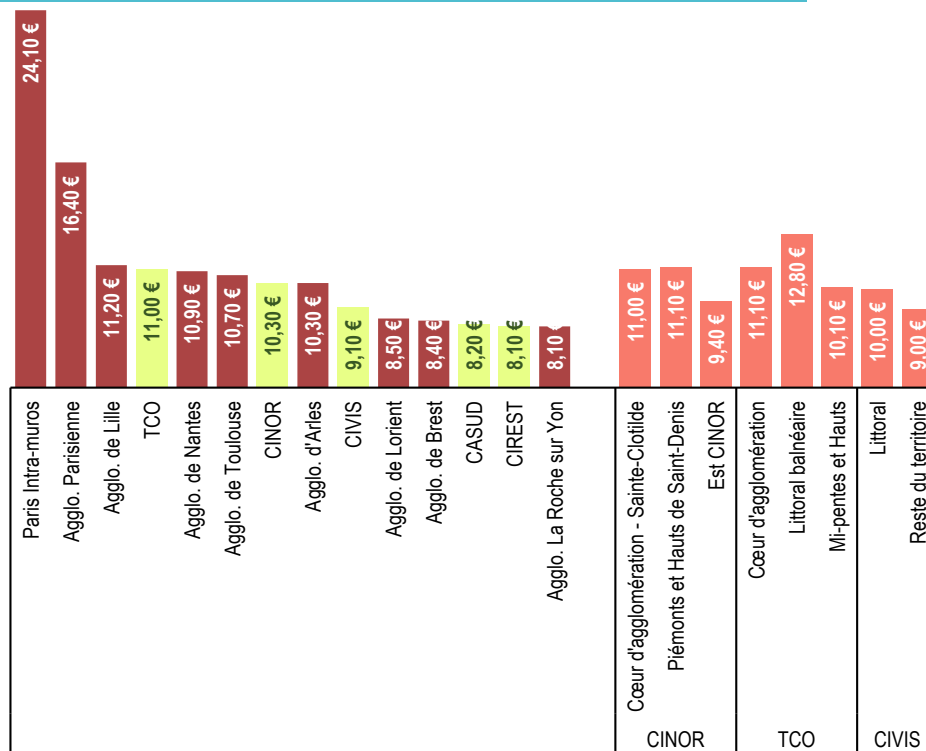
8
Reste du territoire



ZONES CIVIS

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

RÉFÉRENCES MÉTROPOLITAINES



Source : 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 €/m²) se situe au niveau d'agglomérations comme Arles, Grenoble ou Toulouse ;
- Le TCO (11,00 €/M²) se situe au niveau de l'agglomération lilloise et de l'agglomération bordelaise ;
- La zone Mi-pentes et Hauts du TCO (10,10 €/m²) est comparable à l'agglomération de Bastia, Strasbourg ou Nancy ;
- La zone littorale du TCO (12,80 €/m²) peut être rapproché de l'agglomération de Montpellier ou de Aix-Marseille ;
- La CIVIS (9,60 €/m²) peut être comparée à Nîmes, Saint-Malo ou Nancy ;
- LA CASUD (8,80€/m²) et la CIREST (8,70€/m²) aux agglomérations de Brest ou La Roche-sur-Yon.

Ces loyers restent très inférieurs à Paris intra muros (24,10 €/m²) ou à ceux de la région parisienne (16,40 €/m²), mais comparables dans certaines

zones peuplées à ceux de Lille (11,20 €/m²), 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 tendue¹ (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 Montpellier ou de Lille, dont l'agglomération est très impactée par le chômage, comme à La Réunion. La CINOR présente des loyers au m² 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.

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



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 avant remise en place du dispositif.

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

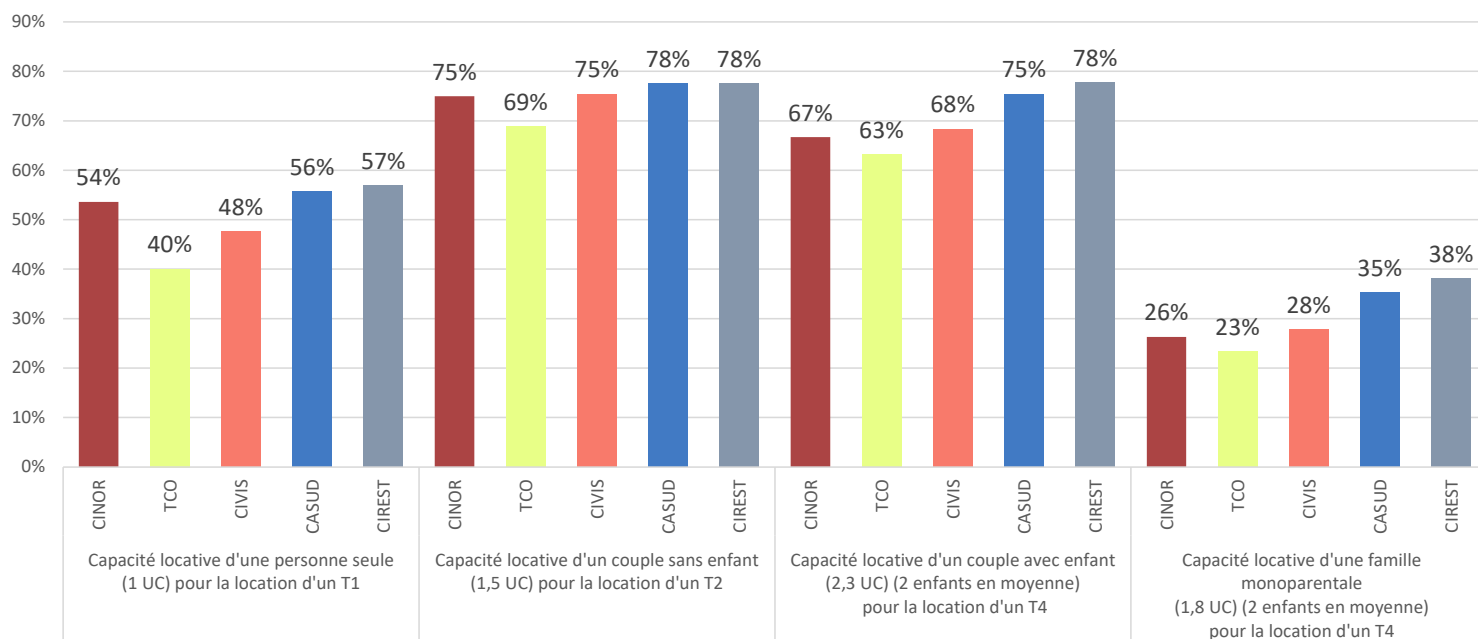
Ainsi l'encadrement des loyers est désormais dissocié de l'agrément des observatoires locaux des loyers. Un EPCI compétent en matière d'habitat pourra dans les zones tendues mettre en place un encadrement des loyers pendant une durée de cinq ans. Les zones visées doivent toutefois réunir certains critères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

- + 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 : 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. Il s'agit ainsi du niveau de loyer médian constaté sur chaque EPCI multiplié par 3.



La mise en parallèle des revenus disponibles médians des ménages et des niveaux de loyers médians pratiqués par EPCI permettent de montrer que les personnes seules ont plus de difficultés à se loger au TCO et à la CIVIS. Ils sont en effet plus de la moitié (entre 52 et 60%) 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.

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 40%) 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 (64% en moyenne et jusqu'à 74% 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 70% 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 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)¹ qui, en 2019 s'élève à 1 204 € nets.

Niveaux de loyers médians sans allocation au logement :

	Revenus du ménage : 1 204,00 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	370	537	687	832	1156
TCO	466	603	750	900	1245
CIVIS	405	477	650	700	790
CASUD	355	500	600	730	N.S
CIREST	N.S	500	650	700	N.S

	Revenus du ménage : 2 408,00 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	370	537	687	832	1156
TCO	466	603	750	900	1245
CIVIS	405	477	650	700	790
CASUD	355	500	600	730	N.S
CIREST	N.S	500	650	700	N.S

Niveaux de loyers médians déduits de l'allocation au logement² :

	Revenus du ménage : 1 204,00 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	321	378	420	489	750
TCO	417	444	483	557	900
CIVIS	356	318	383	357	376
CASUD	306	341	383	357	N.S
CIREST	N.S	341	383	357	N.S

	Revenus du ménage : 2 408,00 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	370	537	687	775	1004
TCO	466	603	750	843	1138
CIVIS	405	477	650	643	635
CASUD	355	500	600	643	N.S
CIREST	N.S	500	650	643	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% des revenus
	N.S Non significatif

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 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 sur la CINOR et le TCO. Des difficultés y apparaissent en effet dès le premier enfant. Sur les autres territoires l'allocation logement joue pleinement son rôle en réduisant le taux d'effort à moins d'un tiers du revenu du ménage.

Sur la CINOR, le choix de se loger sur le piémont, les hauts du territoire, le pôle Est ou Ouest ou sur le TCO le cœur d'agglomération ou les mi-pentes et hauts peut permettre une correspondance relative entre ressources et besoins. Le dispositif VISALE est opérant pour tous les logements jusqu'au T4 sur la CINOR et le TCO (taux d'effort inférieur à 50%).

Sur la CASUD, la CIREST et en dehors de la zone littorale sur la CIVIS les logements restent relativement accessibles quelle que soit leur taille avec un taux d'effort inférieur à 33% pour un ménage ne percevant qu'un SMIC.

La situation reste donc 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 l'ensemble de l'île à l'exception des T5 sur la CINOR. Et des T4 et T5 sur le TCO.

Le couplage de l'allocation logement et du dispositif VISALE permet toutefois de garantir les bailleurs de T4 ou T5 sur la CINOR ou le TCO.

LE DISPOSITIF VISALE

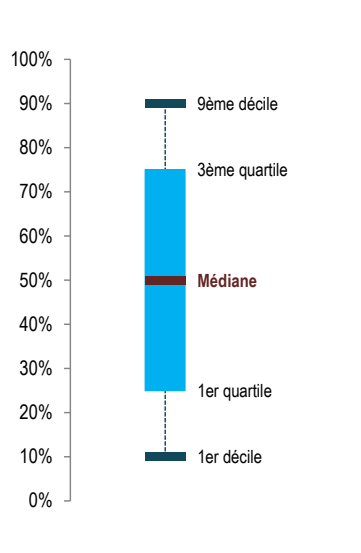
Ce dispositif prévu dans la loi ALUR, et étendu à la majorité des locataires apporte gratuitement au propriétaire bailleur une protection efficace contre les impayés de loyer et de charges pendant trente six mois (sous forme d'une caution apportée par Action Logement). Sont éligibles les locataires entre 18 et 30 ans et les salariés de plus de trente ans lorsqu'ils ont été embauchés depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé) ou gagnant moins de 1500€ nets/mois, ou en mobilité professionnelle ou enfin en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois

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 M² EN 2018

COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



Fonctionnement de la « boîte » :

- + 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.

Les graphiques suivants permettent de comparer les loyers médians au m², ainsi que leurs dispersions pour chaque EPCI et leurs zones. Ils montrent que les loyers médians s'étendent de 8,60 €/m² à la CIREST à 11,30 €/m² au TCO.

Les territoires les plus hétérogènes en termes de niveaux de loyers sont ceux où les loyers médians au m² sont les plus élevés. La dispersion des loyers est ainsi plus importante à la CINOR et au TCO, avec respectivement 6,70 € et 7,70 € 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 6,50 € d'écart, soit 1,70 € 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 (+1,90 €).

Classiquement, pour chacun des territoires observés, plus le nombre de pièces augmente, plus le loyer médian au m² diminue. La CINOR se démarque pourtant des autres territoires avec un niveau de loyer médian des T5 légèrement supérieur à celui des T4. On note également une dispersion plus importante pour les T5 et plus au TCO avec 8,60 € d'écart entre le 1er et le 9ème décile.

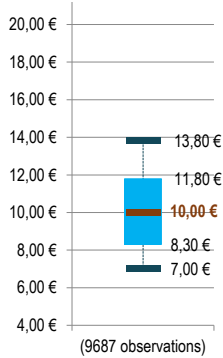
À l'échelle des zones d'observation, le littoral balnéaire du TCO et le Cœur d'agglomération de la CINOR se distinguent par une dispersion importante des loyers. En effet, 80% des loyers sont compris entre 8,80 € et 17,20 € sur le littoral balnéaire et entre 7,90 € et 15,30 € sur le Cœur d'agglomération de la CINOR.



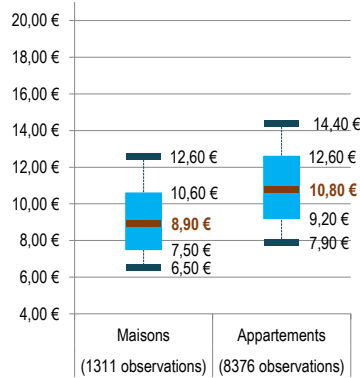
DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2018

À LA RÉUNION

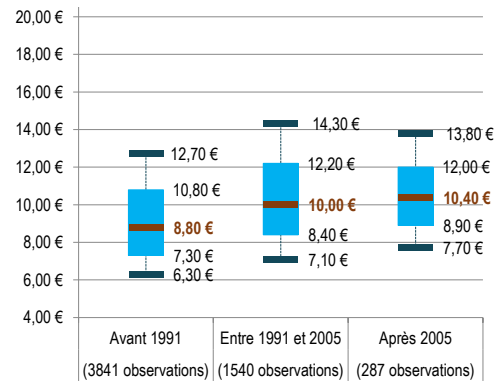
Ensemble des logements



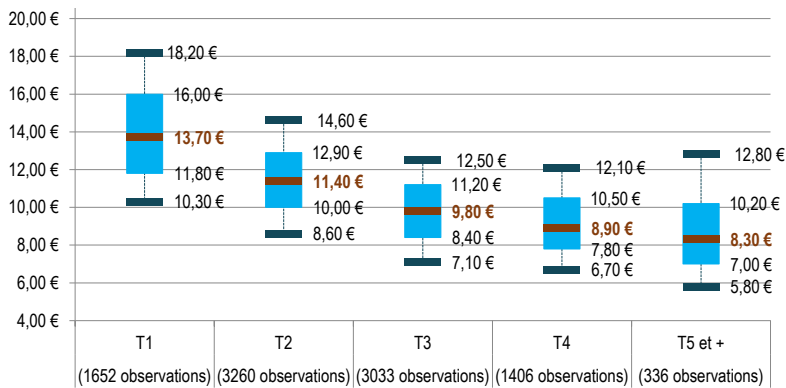
Type de logements



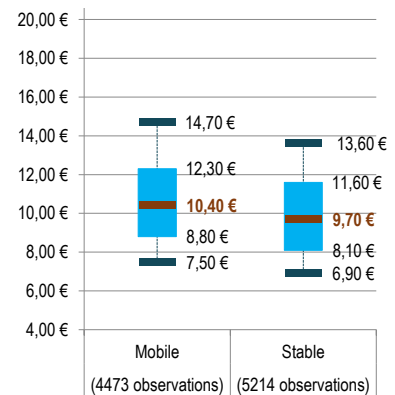
Époque de construction



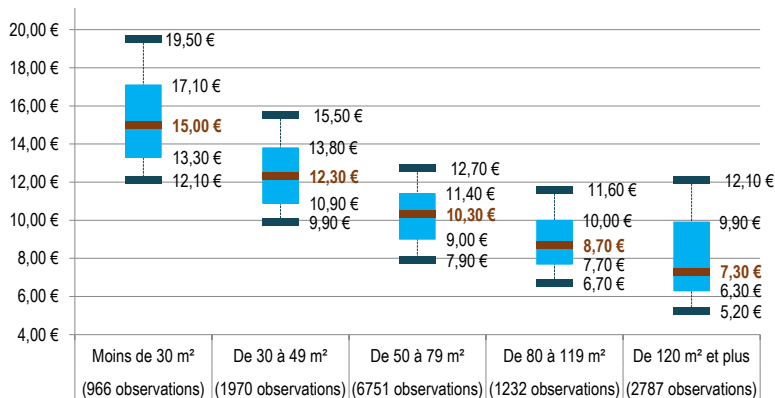
Typologie de logement



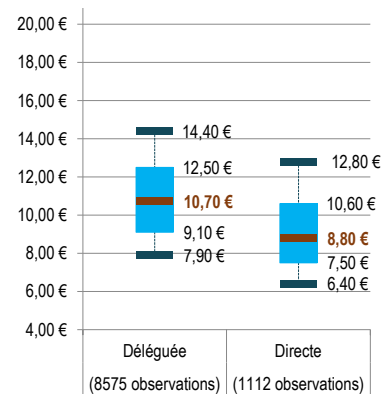
Stabilité du locataire



Superficie du logement



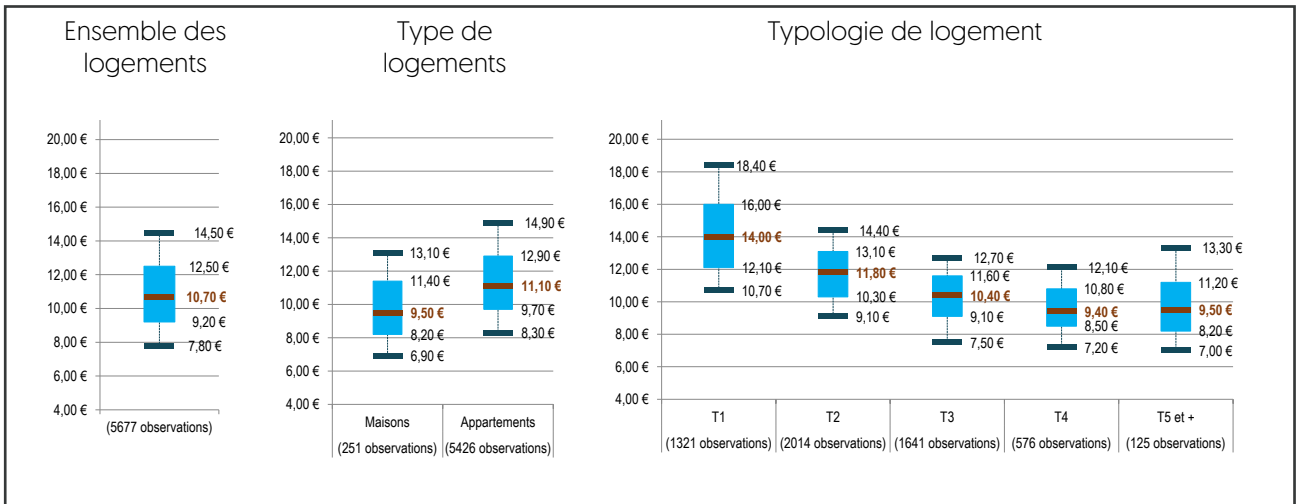
Type de gestion



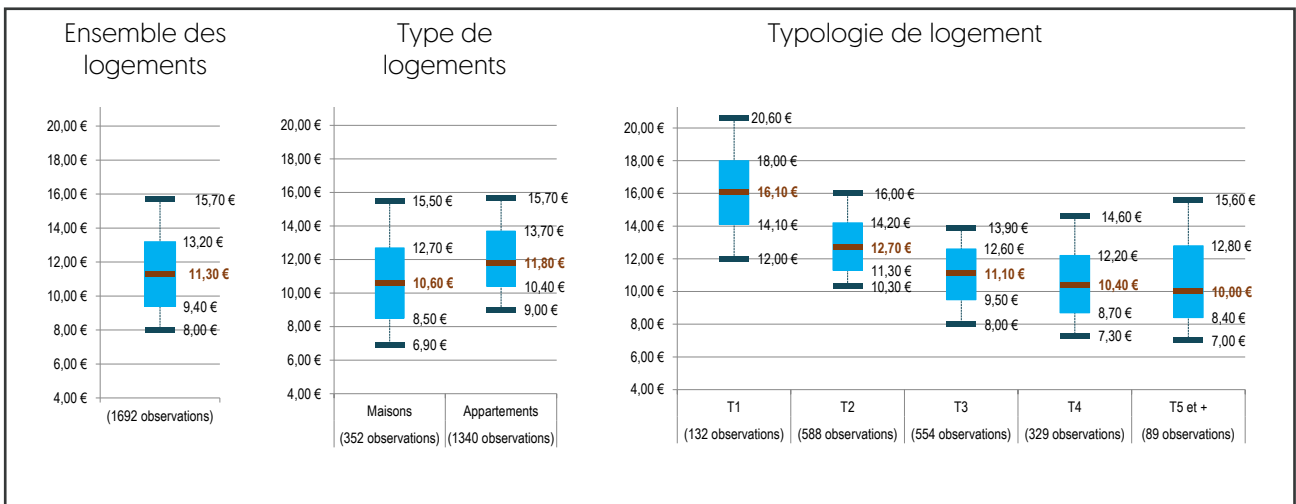
DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2018

PAR EPCI

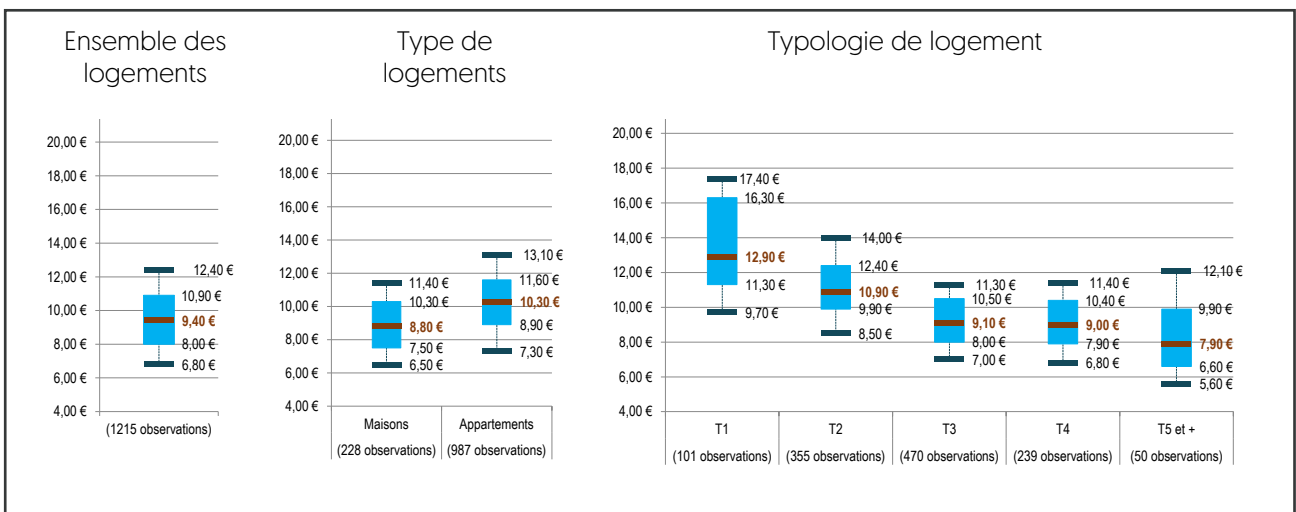
CINOR



TCO

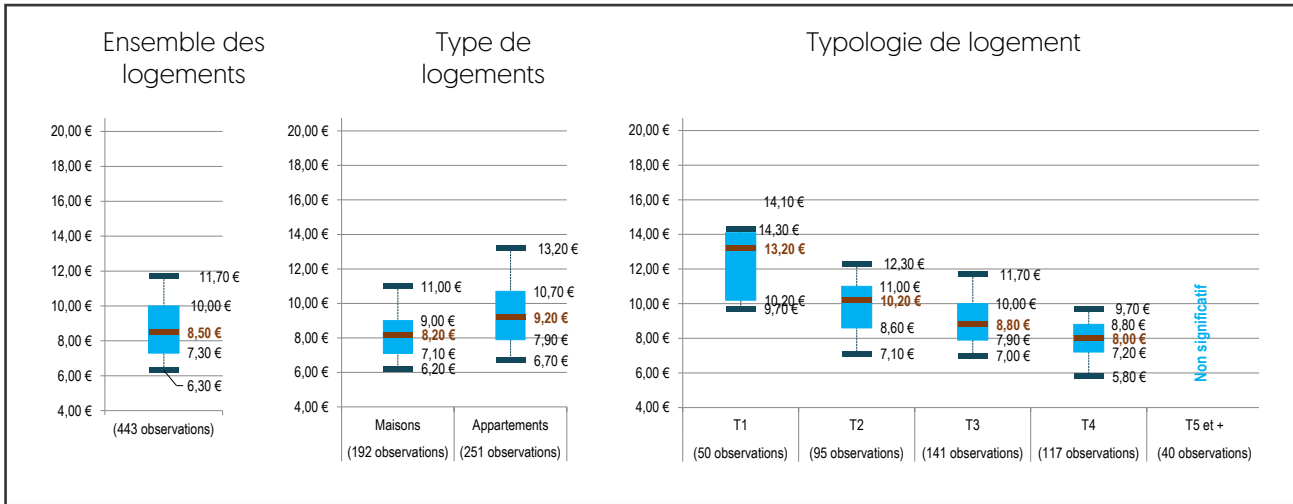


CIVIS

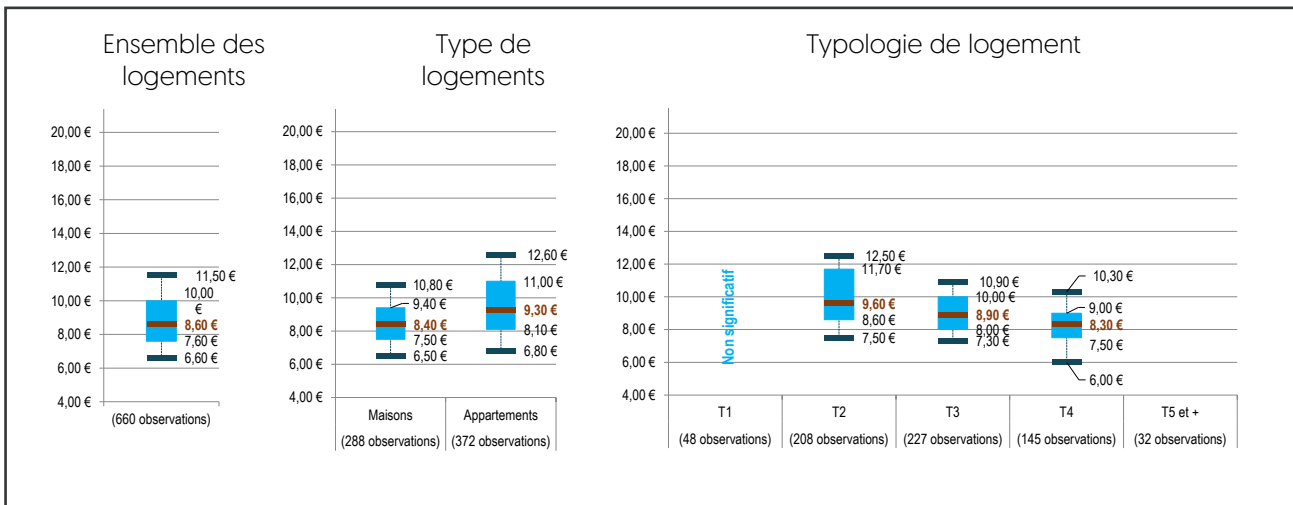




CASUD

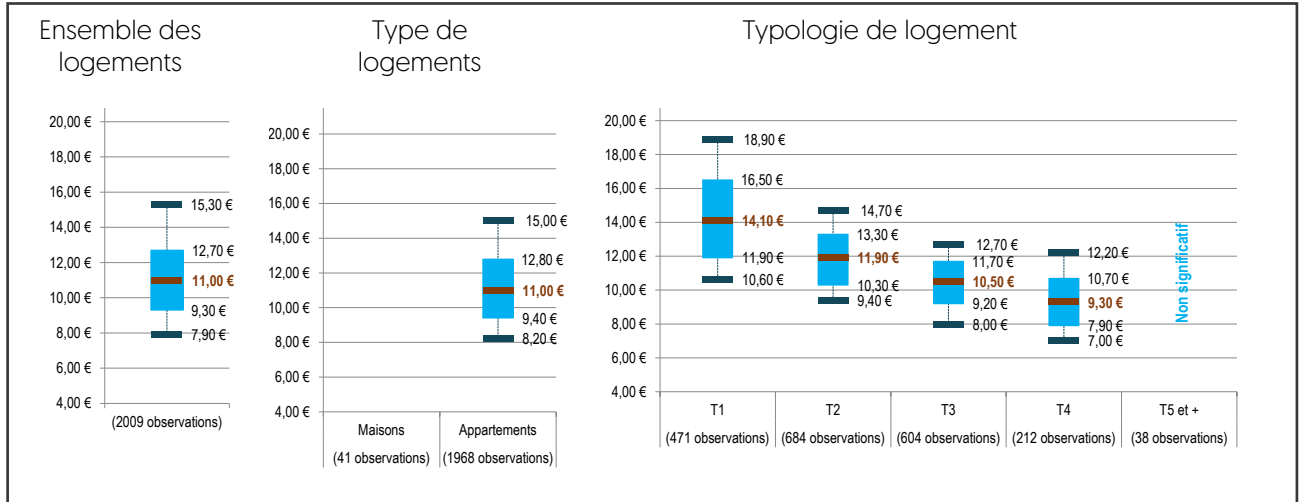


CIREST

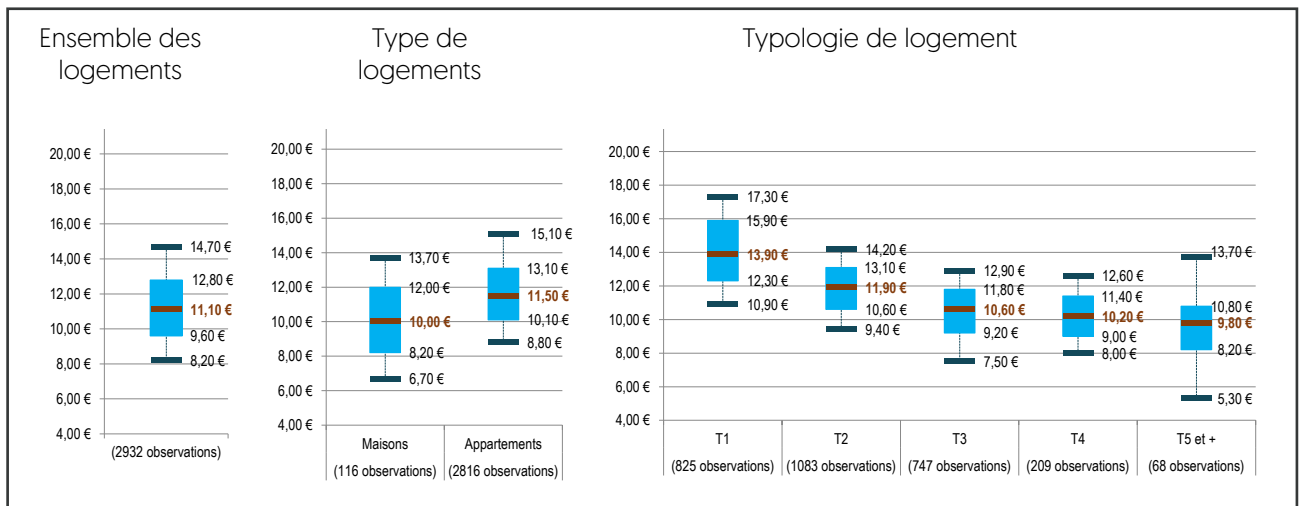


ZONES CINOR

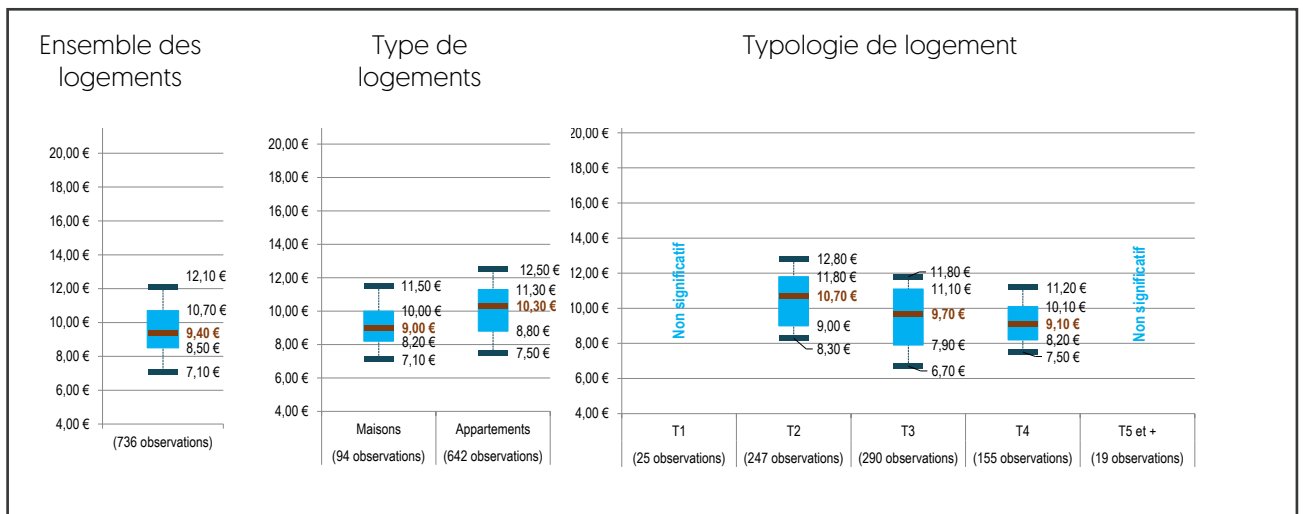
CŒUR D'AGGLOMÉRATION, SAINTE-CLOTILDE



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



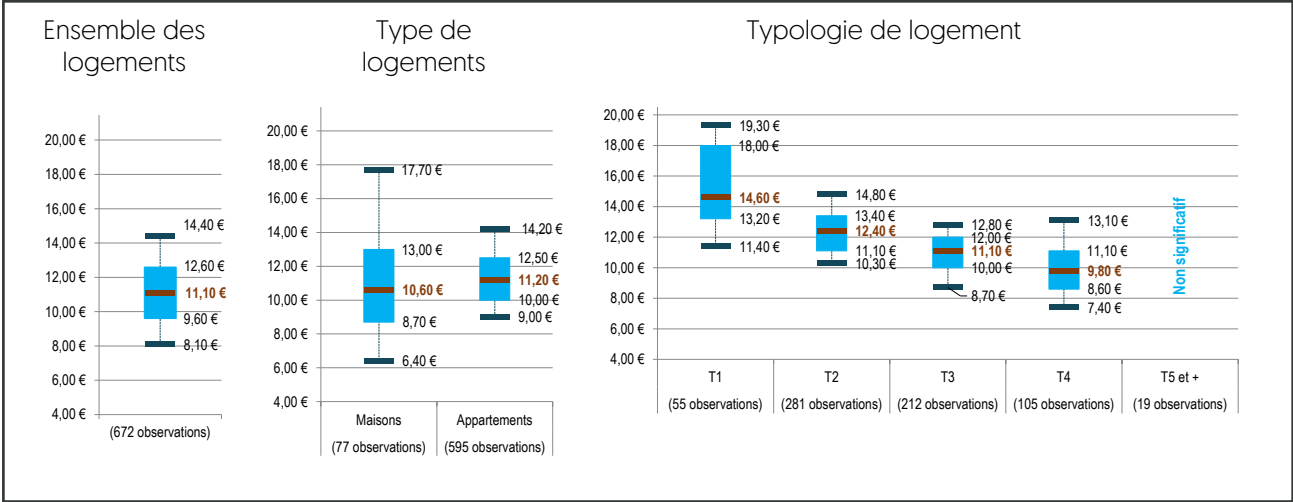
EST CINOR



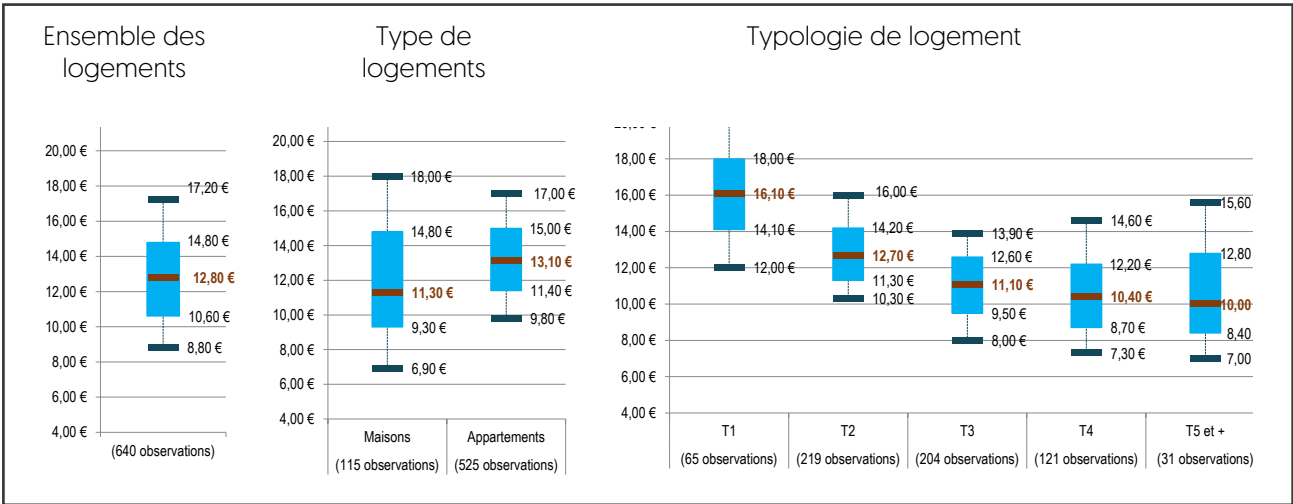


ZONES TCO

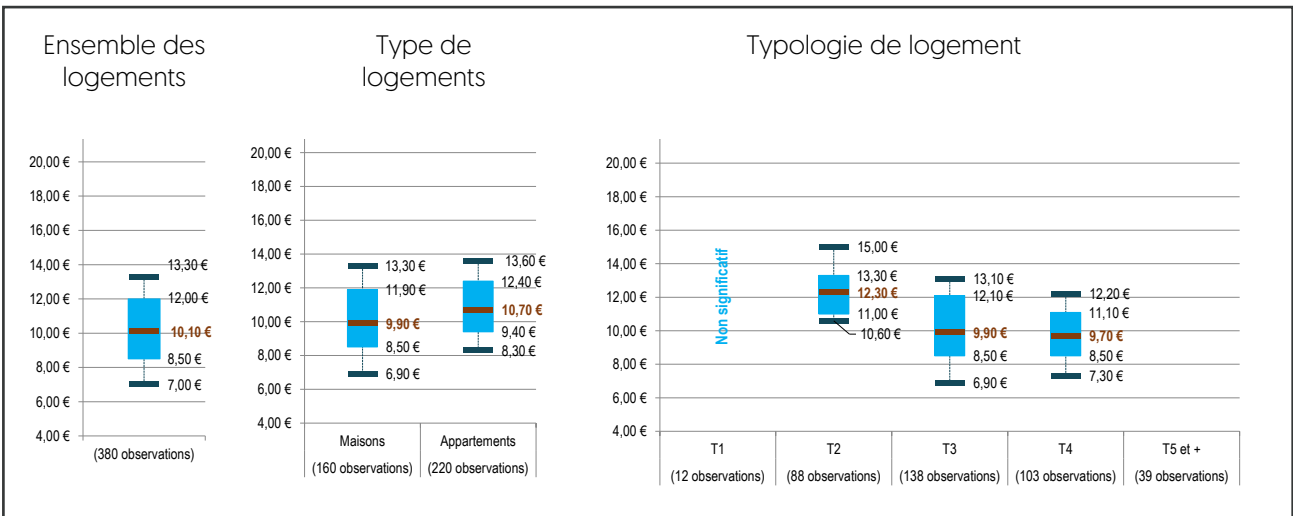
COEUR D'AGGLOMÉRATION



LITTORAL TCO



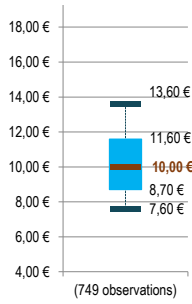
MI-PENTES ET HAUTS TCO



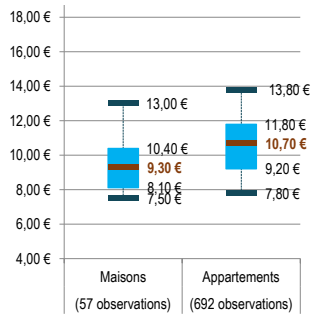
ZONES CIVIS

LITTORAL CIVIS

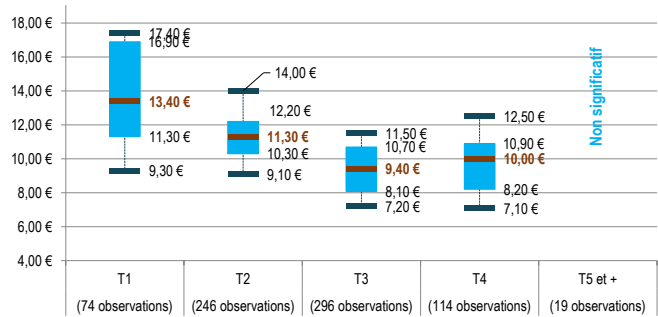
Ensemble des logements



Type de logements

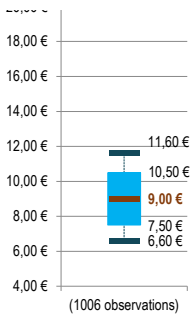


Typologie de logement

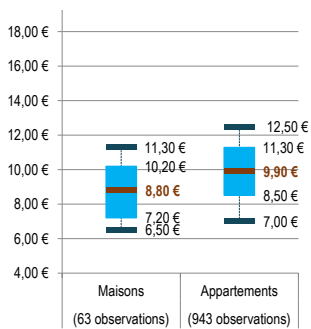


RESTE DU TERRITOIRE CIVIS

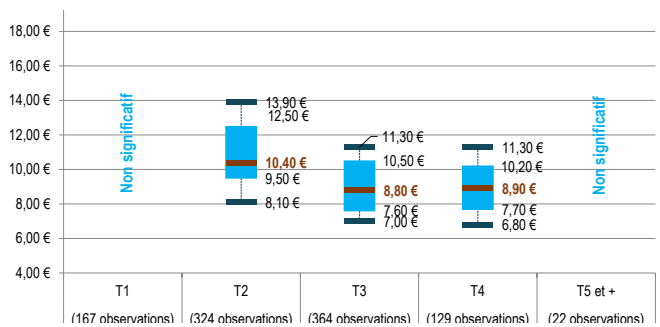
Ensemble des logements



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, les anciennes lois de défiscalisation « Girardin, Scellier libre et intermédiaire » sont désormais résiduelles. Elles prévoyaient des plafonds de loyer [de 10,00 à plus de 16 €/m²] et de ressources des locataires élevés. La majorité des locataires réunionnais disposent de ressources inférieures à ces plafonds. Le bénéfice fiscal était donc quasiment systématique.

Les lois plus récentes (« Duflo » 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 12,44 €/m² pour les petits appartements et moins de 8,24 €/m² pour des surfaces supérieures à 200 m². Cette modulation ne constitue qu'une prise en compte de la réalité des marchés locatifs. En effet, dans un marché locatif le prix au m² est classiquement inversement proportionnel à la superficie.

Les lois « Duflo » 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 « Duflo » ou « Pinel » n'est donc que rarement atteint.

Ainsi, un logement de 38 m² n'est plafonné qu'à 12,44 €/m² en « Pinel » et celui de 100 m² peut atteindre 9,23 €/m². L'analyse des données 2019 de l'Observatoire démontre que seuls les T1 sur la CINOR et le TCO, et dans une moindre mesure la CASUD, dépassent significativement 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 2022.

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 6,20€/m² pour le Très social et 7,96 €/m² pour le Social.

Pour le logement intermédiaire, le plafond de loyer est aligné sur le dispositif PINEL 2019. Le loyer varie donc entre 12,44 €/m² pour des petites surfaces à moins de 8,24 €/m² pour des logements supérieurs à 200 m².

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 m² sont inversement proportionnels.

A 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 moyens au m² 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, une influence déterminante sur la fixation des loyers pour les petites typologies. Cela est peut-être le cas sur la CINOR, moins sur la CIVIS. En effet, le différentiel entre T1 et T2 reste relatif [2,20 € sur la CINOR et 2,00 € sur la CIVIS]. Avec un différentiel T1-T2 de 3,40 €, 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 (3,00 €). 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 qui 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 loisir. 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 2019 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'infirmité 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 plans 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'État 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 en 2020 pour peu que le soutien de tous les partenaires puisse être maintenu à un niveau analogue d'année en année.

¹ 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





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

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 – 0262 402 626

AGORAH – www.agorah.com – 0262 213 500

ADIL – www.adil974.com – 0262 411 424

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

0262 213 500

www.agorah.com

Crédit photographiques et
illustrations: AGORAH

© 2021

