



2018

OBSERVATOIRE DES
LOYERS
PRIVÉS À LA
RÉUNION

RÉSULTATS 2017 – 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 AU 1ER JANVIER 2014

6

Le parc de logements.....	6
Le parc de résidences principales	7
Le parc locatif privé	8
Le parc locatif privé enquêté	9

LES LOYERS MOYENS AU M² EN 2017

10

Critère 1 : Le type de logement.....	11
Critère 2 : La typologie de logements.....	12
Critère 3 : La superficie du logement.....	13
Critère 4 : L'ancienneté du logement	14
Critère 5 : La mobilité du locataire	15
Critère 6 : Le type de gestion du logement.....	16
Comparaison loyer privé / social.....	17

FISCALITÉ

18

Plafonds de défiscalisation.....	18
Dispositif « Louer Abordable ».....	18

LA DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2017

20

EPCI	22
Zones CINOR.....	22
Zones TCO	23
Zones CIVIS	24

RÉFÉRENCES MÉTROPOLITAINES

26

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

27

LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES

28

LE DISPOSITIF VISALE

29

CONCLUSION

30

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 28 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 le développe-

ment du réseau dans les autres DOM non encore dotés d'un observatoire local des loyers. Des comparaisons pourront donc à l'avenir être faites avec la Guadeloupe, la Martinique, La Guyane et Mayotte.

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 en 2017.



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.

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 métropolitains¹, 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.

Type de structure porteuse des observatoires locaux des loyers en 2018



PÉRIMÈTRE

En 2017, le périmètre de l'étude concerne, les cinq intercommunalités de La Réunion :

+ 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 deux zones :

- Littoral, [zone 4]

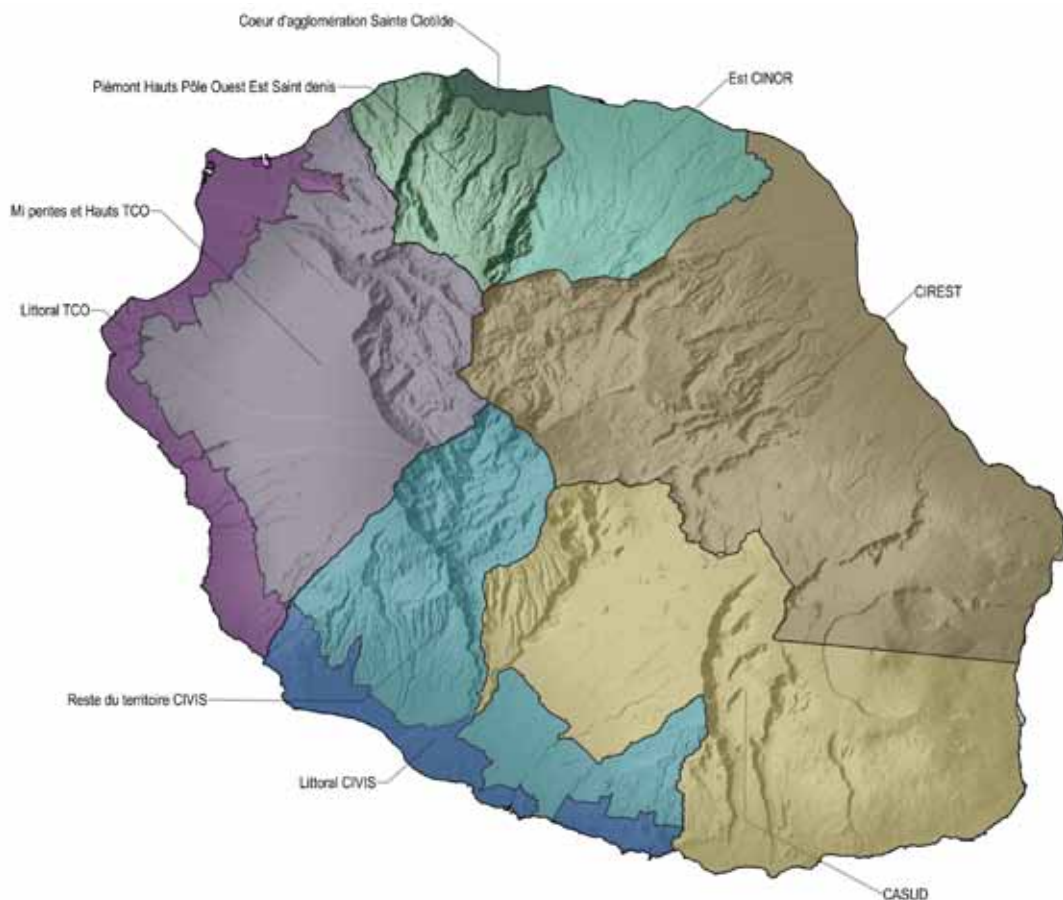
- Mi-pentes et hauts [zone 5] ;

+ La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), avec deux zones :

- Littoral [zone 6],
- Reste du territoire [zone 7];

+ La Communauté d'Agglomération du SUD (CASUD) ;

+ La Communauté Intercommunale de l'EST (CIREST).



MÉTHODOLOGIE

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

Collecte	L'observatoire recueille des données portant sur les loyers hors charges du parc privé, auprès des administrateurs de biens mais également directement auprès des locataires qui traitent avec le propriétaire (enquête ménages). Les données récoltées intègrent donc l'ensemble des caractéristiques du parc locatif privé.
Contrôle intégrité et cohérence	Les données sont transmises au centre national de traitement, assuré par l'ANIL, qui garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement de l'information, selon des règles validées par un comité scientifique.
Traitement	L'Observatoire effectue un redressement de l'échantillon par calage sur la structure réelle du parc, 69 489 références ont été fournies par 12 agences immobilières partenaires et 865 suite à une enquête téléphonique auprès des ménages, soit un total de 10 354 logements locatifs privés.

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 au m² en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction,...) pour les cinq intercommunalités de La Réunion et les sept zones observées.

Leur analyse à la lumière de l'expérience de l'ADIL et de l'AGORAH, copilotes de l'observatoire, le croisement des données avec d'autres sources (INSEE, observation du logement social, 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.

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

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.

DONNÉES DE CADRAGE AU 1^{ER} JANVIER

LE PARC DE LOGEMENTS

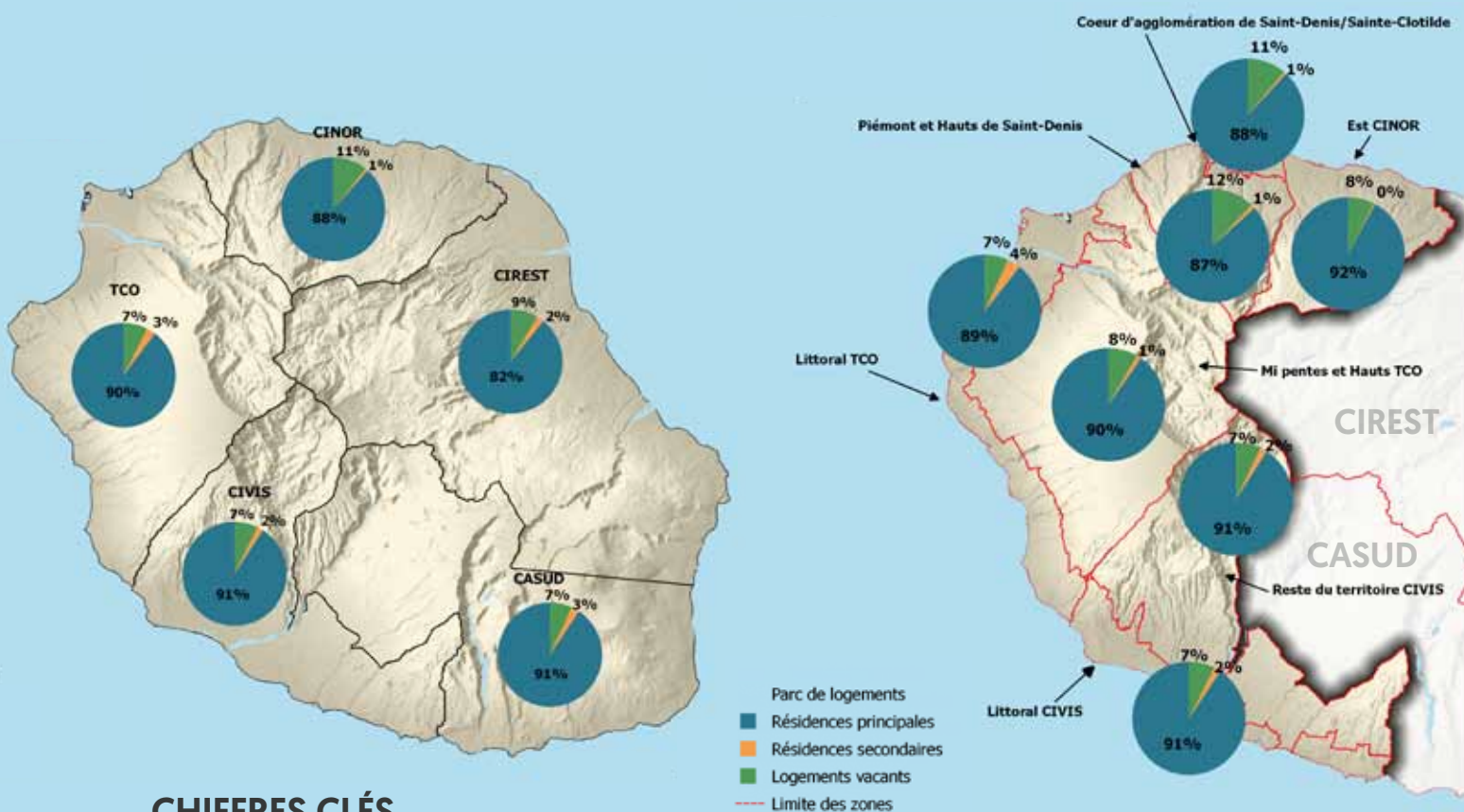
La Réunion compte 348 781 logements au 1er janvier 2014. Ces logements sont constitués en très grande majorité de résidences principales et les résidences secondaires sont peu présentes hormis dans l'Ouest, qui concentre 34% des résidences secondaires de l'île. L'Ouest est marqué par une forte concentration de ce type de logement sur la zone littorale puisque 4 résidences secondaires sur 5 du TCO s'y trouvent.

La CINOR concentre un tiers des logements vacants de La Réunion ; le taux de vacance, relativement élevé, est de 11%. Ce même constat, mais dans une moindre mesure, peut être fait à la CIREST (9%). Les trois autres EPCI ont un taux de vacance de 7% plus proche de la moyenne nationale (7,9%*).



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, Recensement de la population 2015

PARC DE LOGEMENTS AU 1^{ER} JANVIER 2014



CHIFFRES CLÉS

 Nombre de logements vacants 28 900	 Nombre de ménages 312 700
---	--

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.

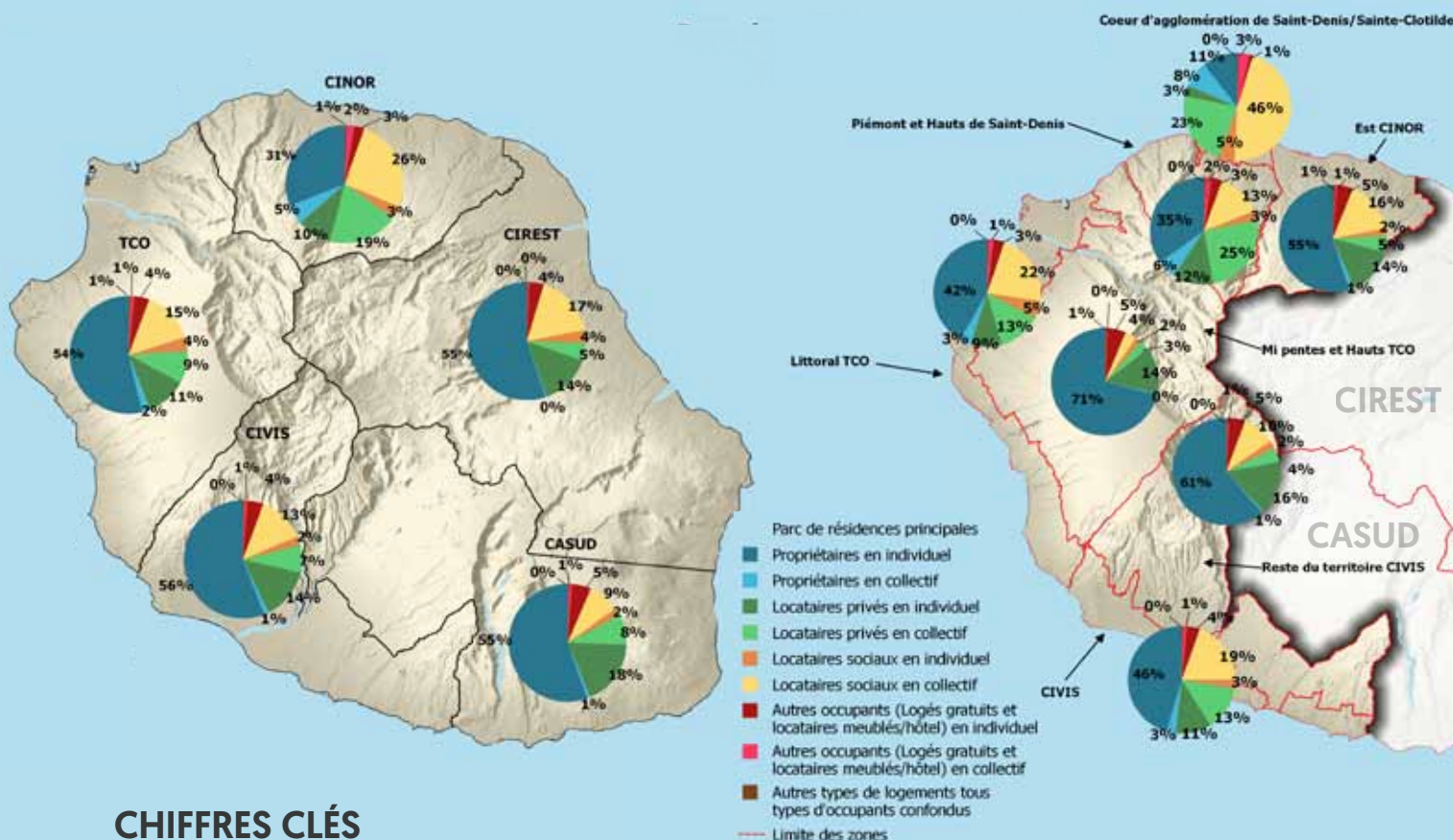
Au TCO et à la CIVIS, les zones littorales se distinguent des autres territoires par une plus grande proportion de logements occupés par des locataires ; à l'inverse, dans les Mi-pentes et hauts de

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 74 200 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 75 % des logements privés mis en location par leurs propriétaires sont des maisons.

PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AU 1^{ER} JANVIER 2014



CHIFFRES CLÉS

 <p>Nombre de propriétaires occupants 160 500</p>	 <p>Nombre de locataires 139 500</p>	 <p>69% des résidences principales sont des maisons</p>
---	--	---

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Au niveau régional, les résidences principales occupées par des locataires du parc privé sont pour une moitié composée de maisons de taille moyenne, puisque majoritairement constituées de T3 et de T4 [62%].

Concernant les intercommunalités, celles-ci se distinguent par la composition de leur parc. En effet, celle de la CINOR est constituée en très grande majorité de logements collectifs, celle 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.

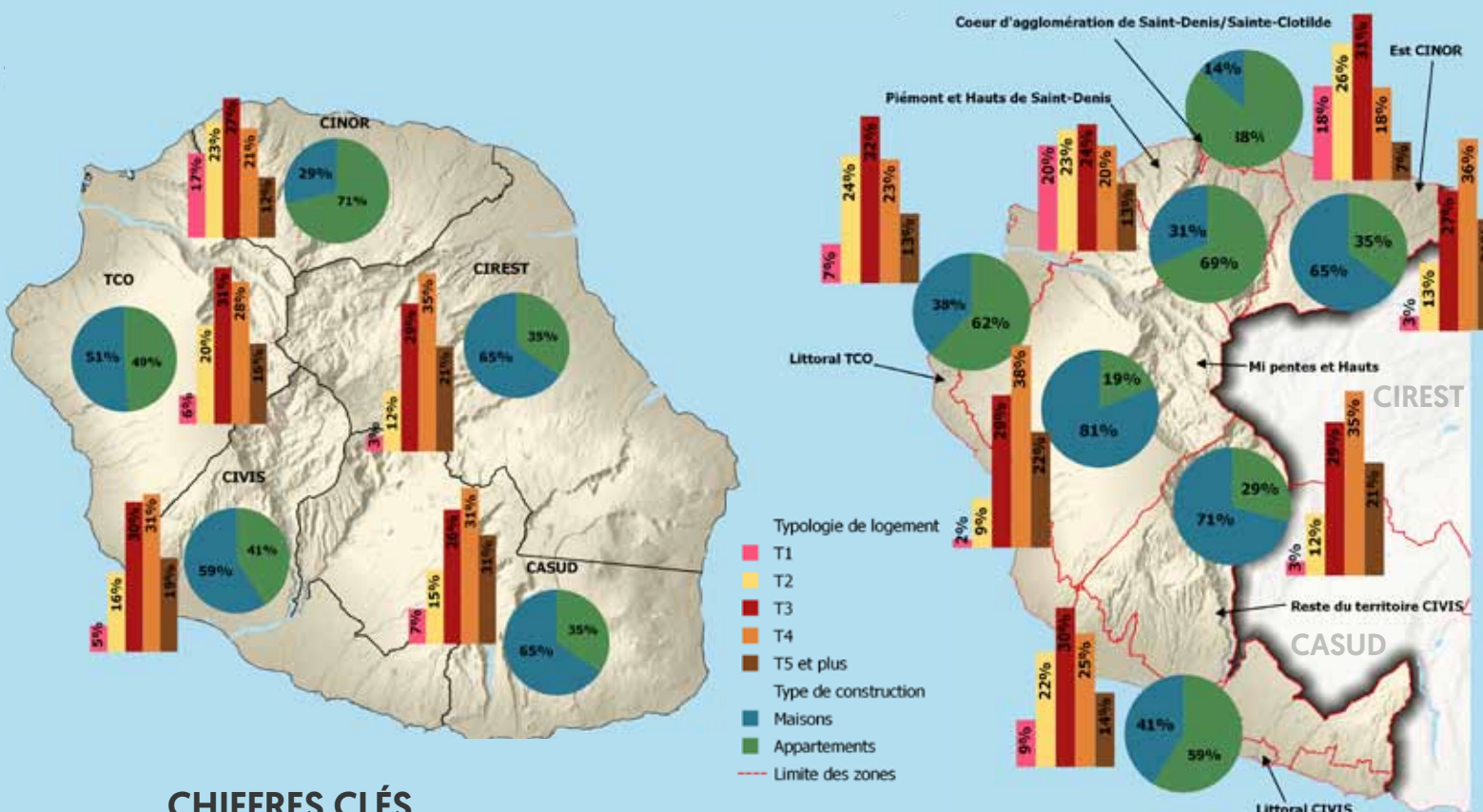
Les maisons de type T4 dominent dans l'Est et le Sud, et, au Nord, les appartements de type T1-T2 sont plus présents qu'ailleurs [39% du parc locatif

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 plus 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



CHIFFRES CLÉS

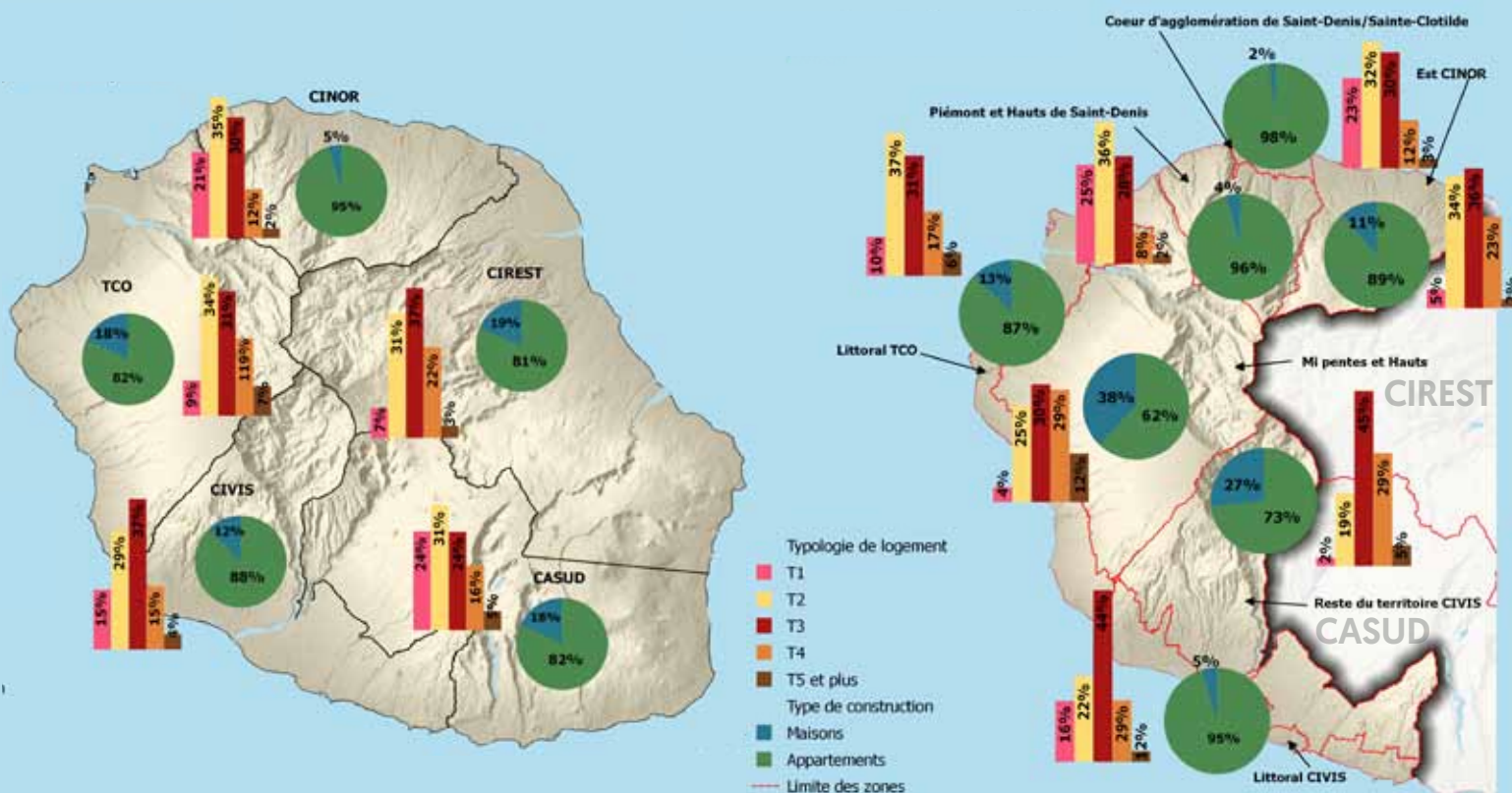
 <p>Nombre de logements locatifs privés</p> <p>74 200</p>	 <p>1 logement locatif privé sur 2 est un appartement</p>	 <p>Taille moyenne du parc locatif privé</p> <p>3,3 pièces</p>
---	--	--

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



CHIFFRES CLÉS

 <p>Nombre de logements enquêtés en gestion déléguée : 9 489</p>	 <p>Nombre de logements enquêtés en gestion directe : 865</p>	 <p>Taux de sondage du parc locatif privé 12%</p>
--	---	---

LES LOYERS MOYENS AU M² EN 2017

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.

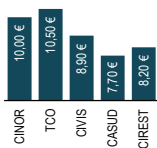
CHIFFRES CLÉS

9,30 €/M²
Loyer moyen

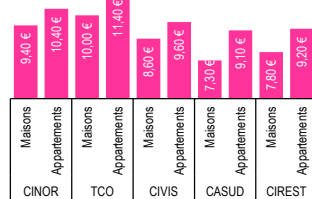
8,70 €/M²
Pour une maison

10,20 €/M²
pour un appartement

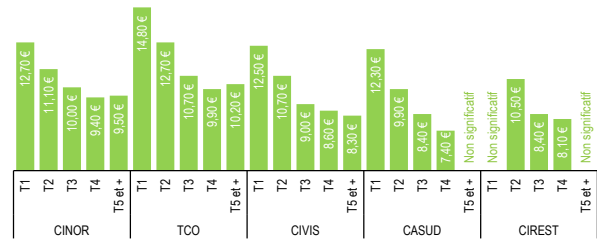
Loyers moyen m²



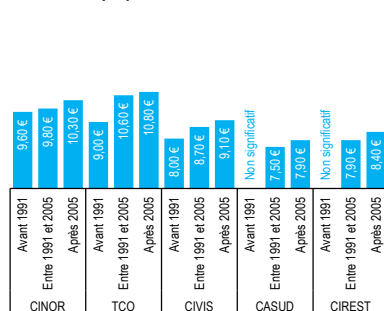
Type de construction



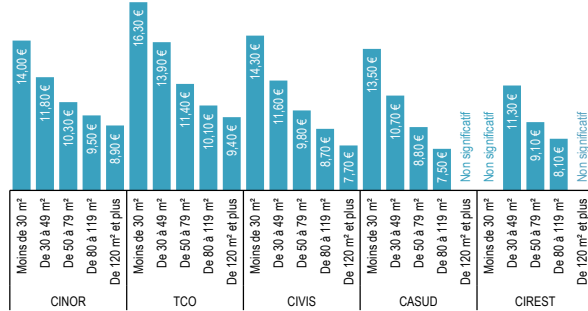
Typologie



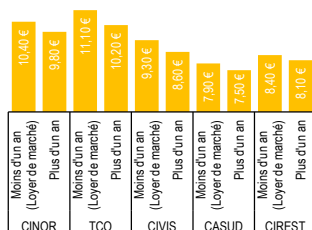
Epoque de construction



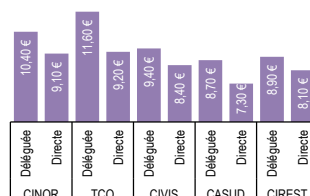
Tranches de surface



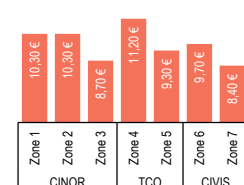
Type de loyer



Type de gestion



Zones*



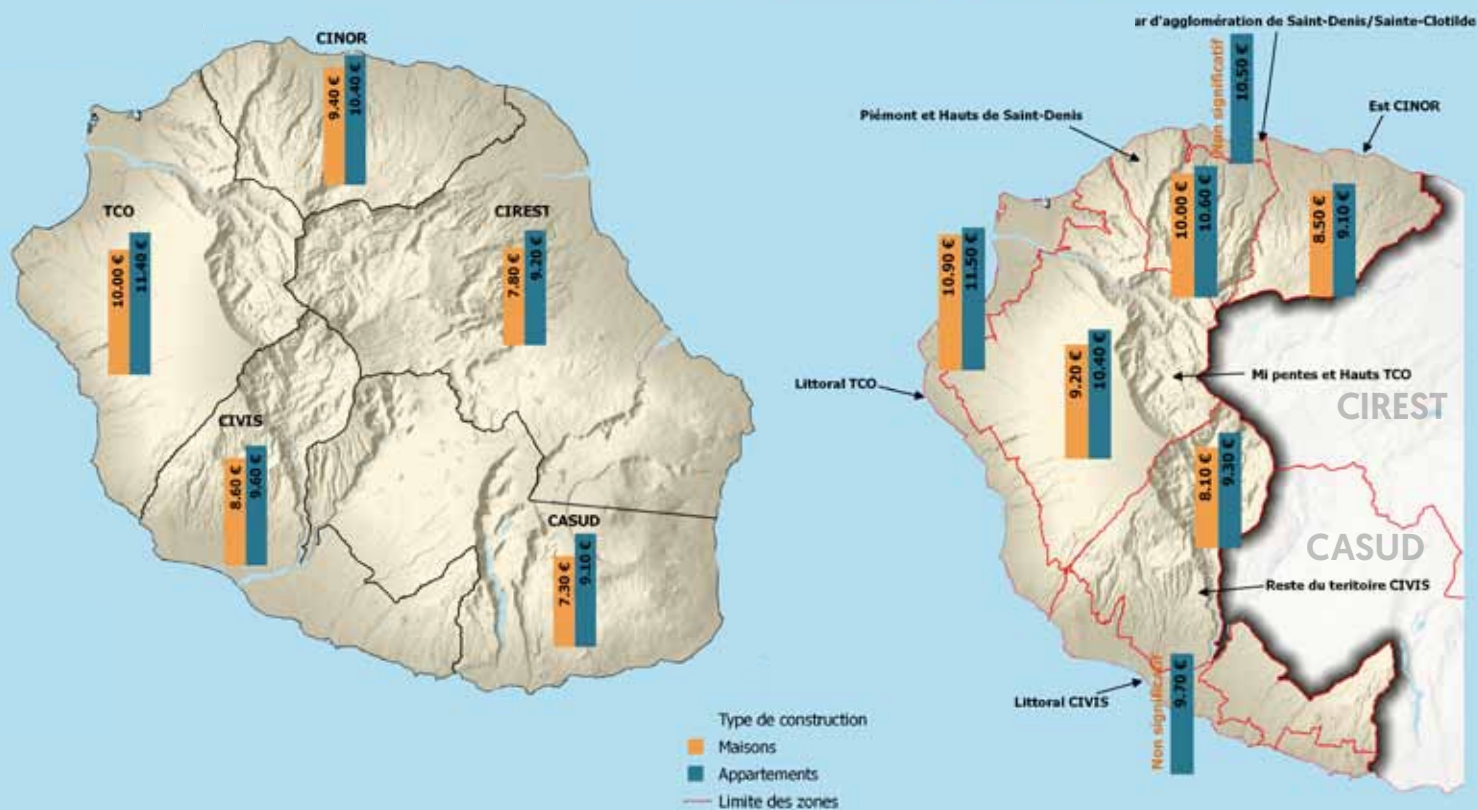
* Cf. P4 Périmètre.

CRITÈRE 1 : LE TYPE DE LOGEMENT

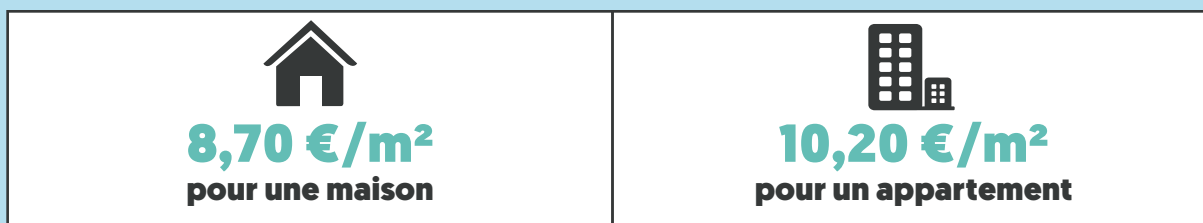
Classiquement, le constat d'une surface moyenne des logements individuels plus importante que celle des appartements est observé dans les cinq territoires. En effet, la superficie varie entre 98 et 107 m² pour les logements individuels et entre 57 et 64 m² pour les logements collectifs. Cette différence a évidemment un impact sur le loyer moyen au m² calculé en fonction du type de construction. Ainsi, le coût à la location au m² d'un logement individuel est moins important que celui d'un appartement pour les cinq territoires, avec un écart particulièrement important à la CASUD (+1,80 €), significatif au TCO et à la CIREST (+1,40 €) et plus modéré (+1,00 €) à la CINOR et à la CIVIS.

Le niveau de loyer d'un appartement est plus élevé de 2,70 € entre le territoire le plus cher (TCO) et le territoire le plus détendu (CASUD). L'écart est toutefois moins important pour les logements individuels, excepté pour la CASUD et la CIREST avec un différentiel compris entre 2,20 et 2,70 €/m² par rapport à la CINOR.

LOYER MOYEN AU M² SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION EN 2017



CHIFFRES CLÉS



CRITÈRE 2 : LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

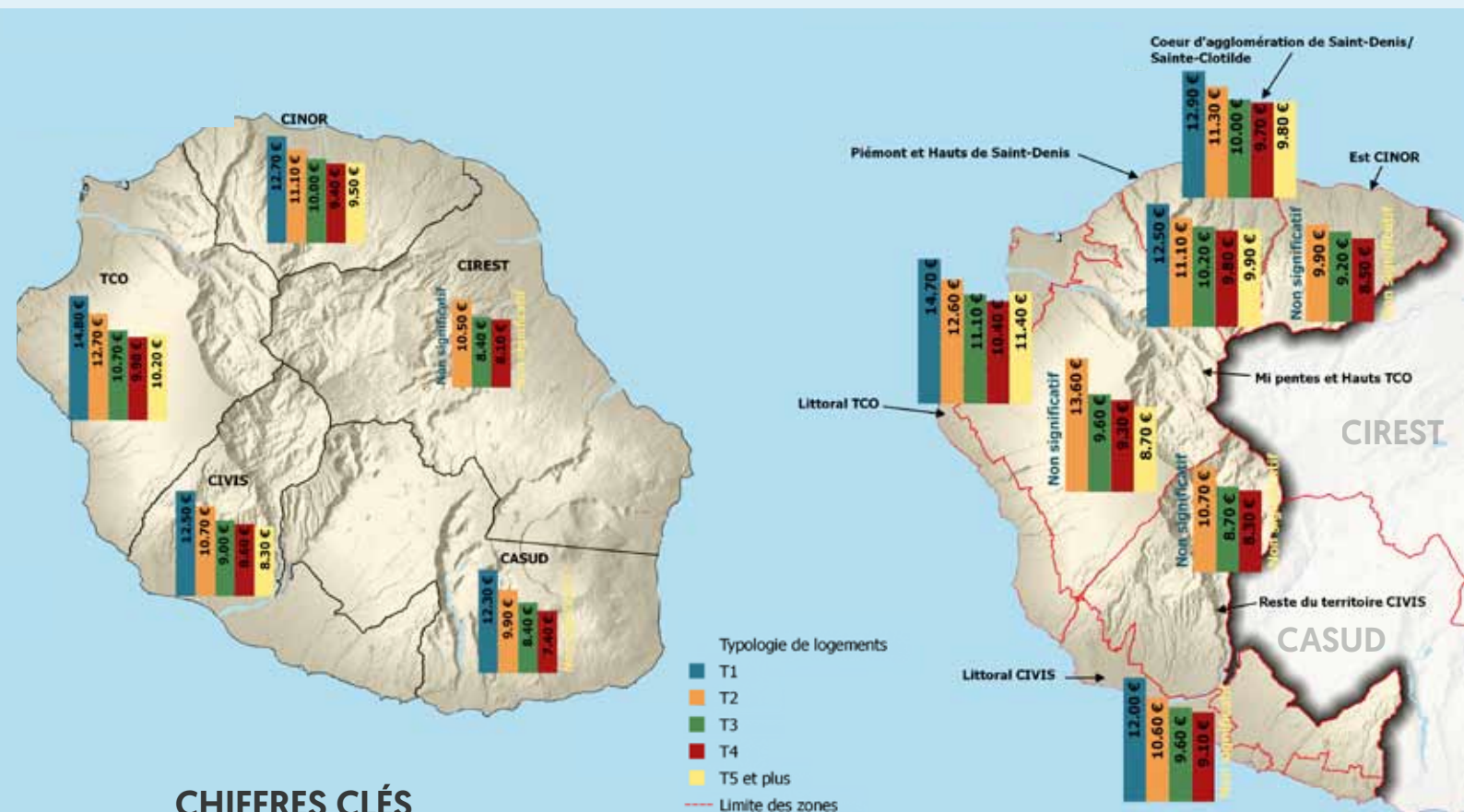
Pour les cinq EPCI, le T1 reste le type de logement qui présente le loyer moyen au m² le plus important. Il diffère relativement peu à la CINOR, à la CIVIS et à la CASUD avec une amplitude limitée à 0,40 €/m² [de 12,30 à 12,70 €/m²]. Au TCO et à la CASUD, l'écart est en revanche plus marqué. Le T1 au TCO se loue en effet en moyenne à 14,80 €/m², soit une différence de + 2,50 € avec un logement de même type à la CASUD.

Le coût élevé du T1 au TCO renforce l'écart du loyer au m² avec le T2 (+ 2,10 €). 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 comprise entre 1,40 € à la CASUD et 1,80 € 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 proche de celui constaté entre les T1 et les T2, excepté à la CINOR où la différence est moindre.

LOYER MOYEN AU M² SELON LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS EN 2017



CHIFFRES CLÉS

12,90 €/m² pour un T1

11,20 €/m² pour un T2

9,50 €/m² pour un T3

8,70 €/m² pour un T4

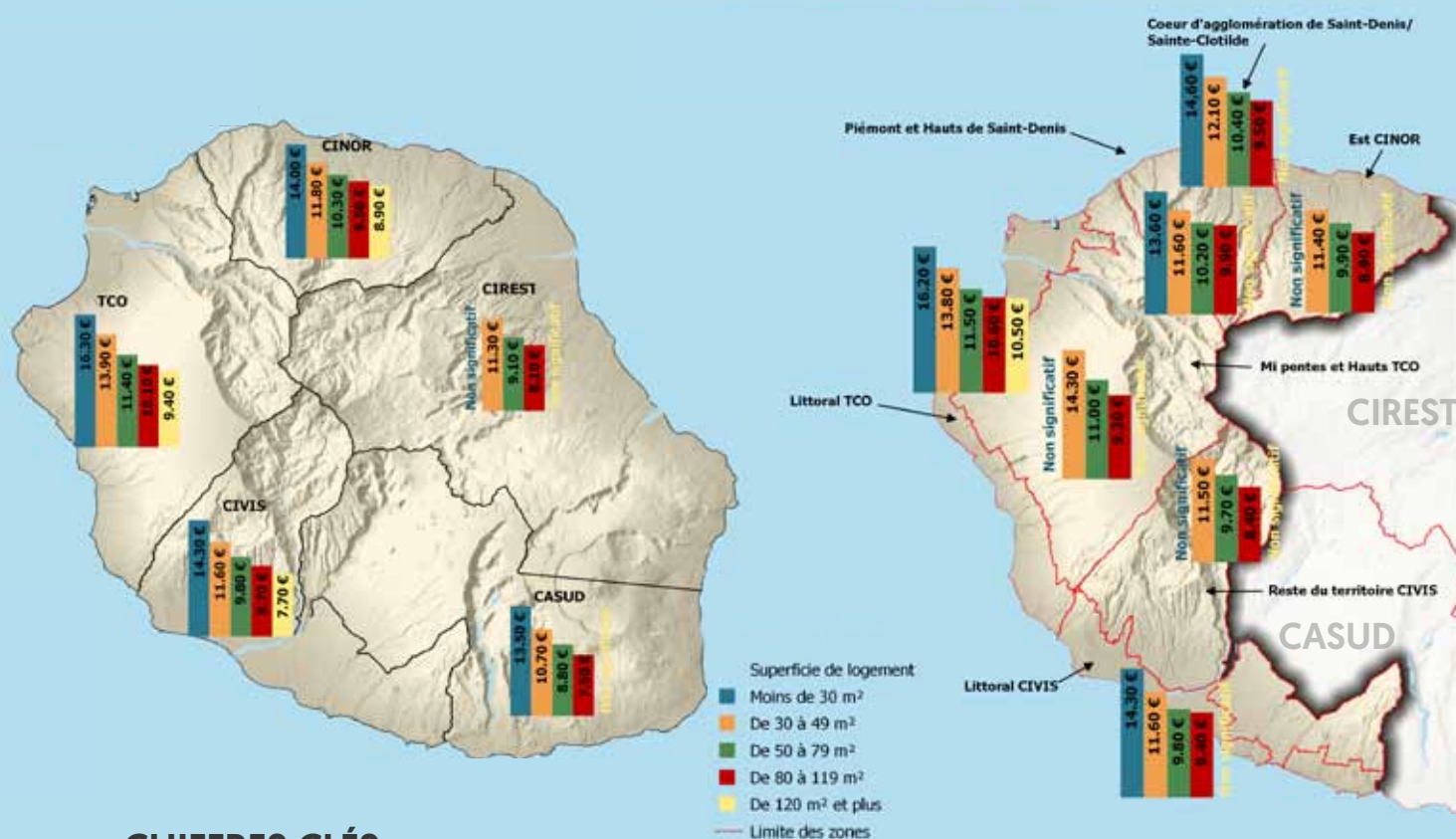
8,80 €/m² pour un T5 et +

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 13,00 €/m², les logements de petites superficies (moins de 30 m²) présentent un prix moyen très élevé dans les cinq EPCI étudiés. Cela se vérifie par exemple au TCO, où le niveau de loyer par m² d'un logement de petite superficie, est supérieur de 73% 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 57%.



LOYER MOYEN AU M² SELON LA SUPERFICIE DU LOGEMENT EN 2017



CHIFFRES CLÉS

14,10 €/m² pour un logement de moins de 30 m²

12,00 €/m² pour un logement compris entre 30 et 49 m²

10,10 €/m² pour un logement compris entre 50 et 79 m²

8,80 €/m² pour un logement compris entre 80 et 119 m²

8,10 €/m² pour un logement de 120 m² et plus

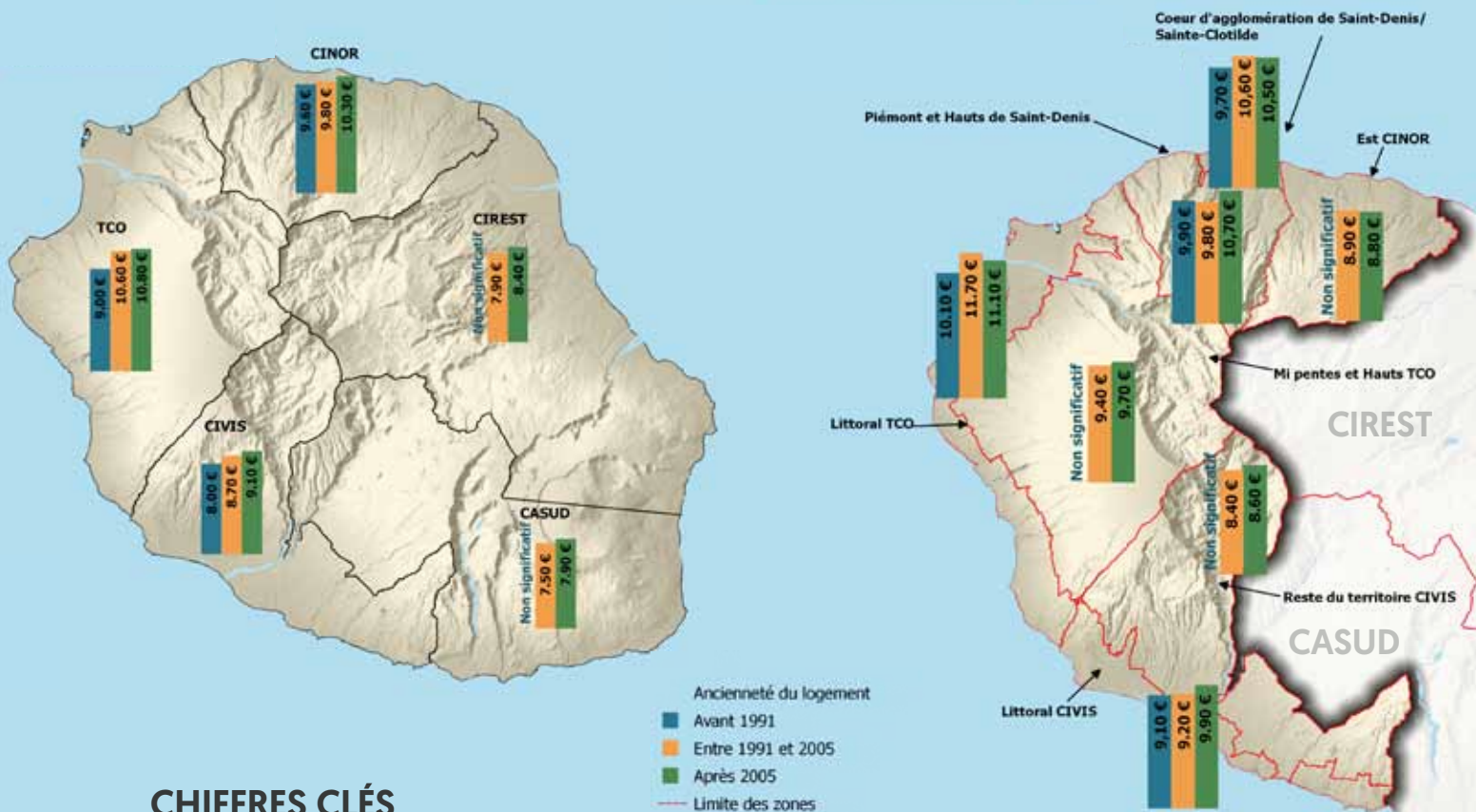
CRITÈRE 4 : L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT

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 (+ 1,80 €). 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 ; ce différentiel plafonne à 0,50 €. 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. Les logements anciens (avant 1991) ont un coût locatif

plus important à la CINOR, alors que les loyers au m² des logements plus récents (à partir de 2005) sont au plus haut 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.

LOYER MOYEN AU M² SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT EN 2017



CHIFFRES CLÉS

8,70 €/m² pour un logement construit avant 1991

9,20 €/m² pour un logement construit entre 1991 et 2005

9,40 €/m² pour un logement construit après 2005



CRITÈRE 5 : LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE

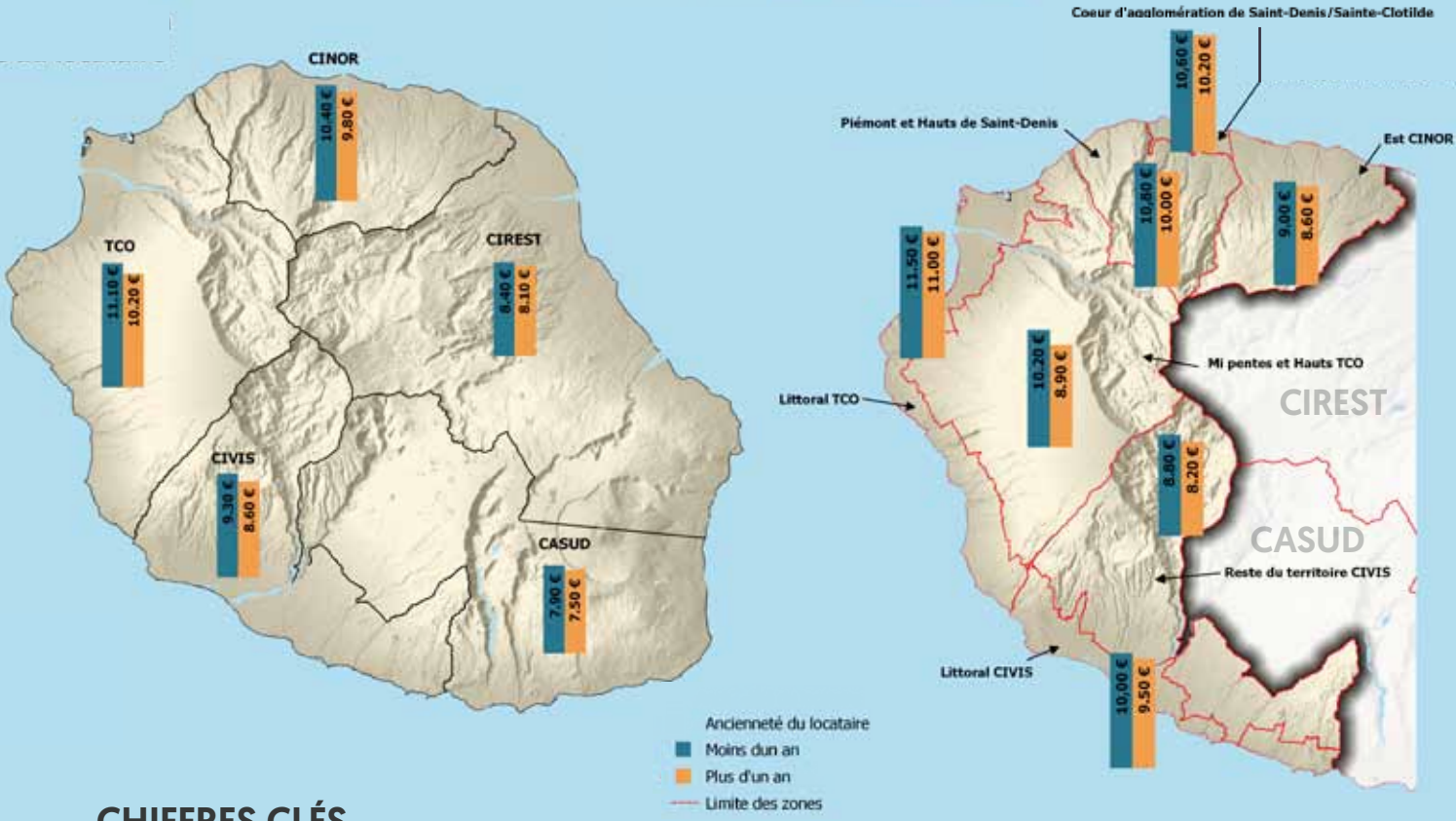
A la CINOR et au TCO, les loyers sont significativement plus importants quand le locataire occupe le logement depuis moins d'un an [loyer de marché]. Il y a donc généralement un réajustement à la hausse des loyers lors de la relocation du logement. Ce réajustement est plus marqué au TCO (+ 0,90 € en moyenne) et particulièrement dans les mi-pentes et hauts (+1,60 €/m² à la signature du bail).

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

Cette tendance est un peu moins marquée sur la CIVIS.

En revanche, un locataire ayant signé un bail depuis moins d'un an devra s'acquitter d'un loyer proche de celui d'un locataire plus ancien à la CASUD et à la CIREST.

LOYER MOYEN AU M² SELON LA MOBILITÉ DU LOCATAIRE EN 2017



CHIFFRES CLÉS

9,60 €/m² pour un logement à la relocation	9,10 €/m² pour un logement loué depuis plus d'un an
--	---

CRITÈRE 6 : LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT

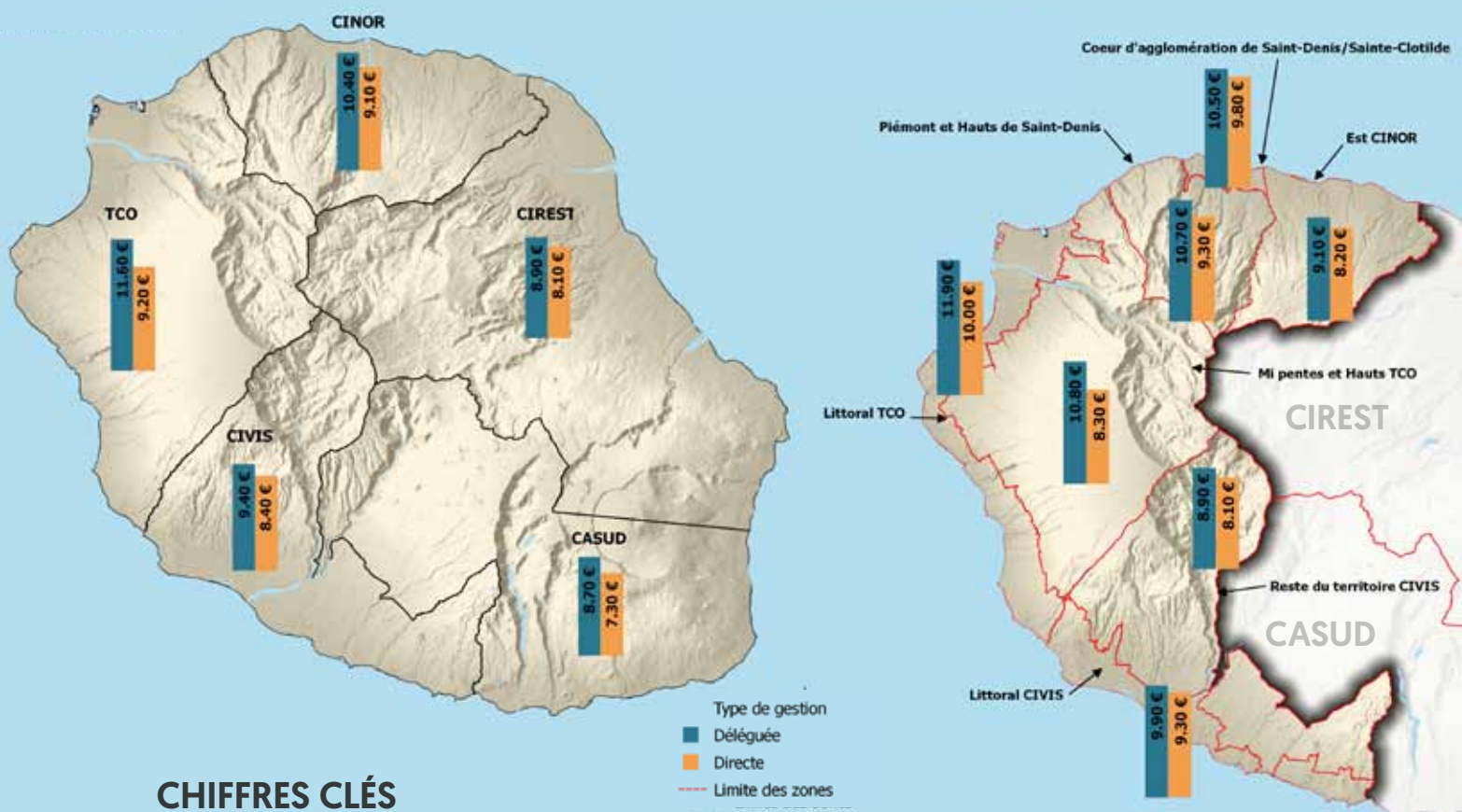
Lorsque la gestion est déléguée, le niveau de loyer par m² est plus important que celui observé pour un logement géré par le propriétaire lui-même. Ainsi, cet écart peut atteindre 2,40 € dans l'ensemble de l'Ouest et 2,50 € dans les mi-pentes et Hauts de ce territoire, alors qu'à la CIVIS et à la CIREST 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, 70% du parc géré par les agences immobilières a été construit après 2005, alors que, concernant la gestion directe, 56% 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.

LOYER MOYEN AU M² SELON LE TYPE DE GESTION EN 2017



CHIFFRES CLÉS

10,30 €/m² pour un logement en gestion déléguée

9,30 €/m² pour un logement en gestion directe

COMPARAISON LOYER PRIVÉ / SOCIAL

Le différentiel entre les loyers privés et les loyers sociaux est significatif. En moyenne à La Réunion, le loyer moyen du parc social tous logements confondus s'établit à 5,87 €/m² (hors charges), soit 39% en deçà de la moyenne du parc locatif privé (9,30 €/m²).

Un logement intermédiaire à La Réunion se loue en moyenne à 7,19 €/m². Selon le produit considéré, cette moyenne varie de 6,16 €/m² pour les Immeubles à Loyers Normal (ILN) à 7,42 €/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%).

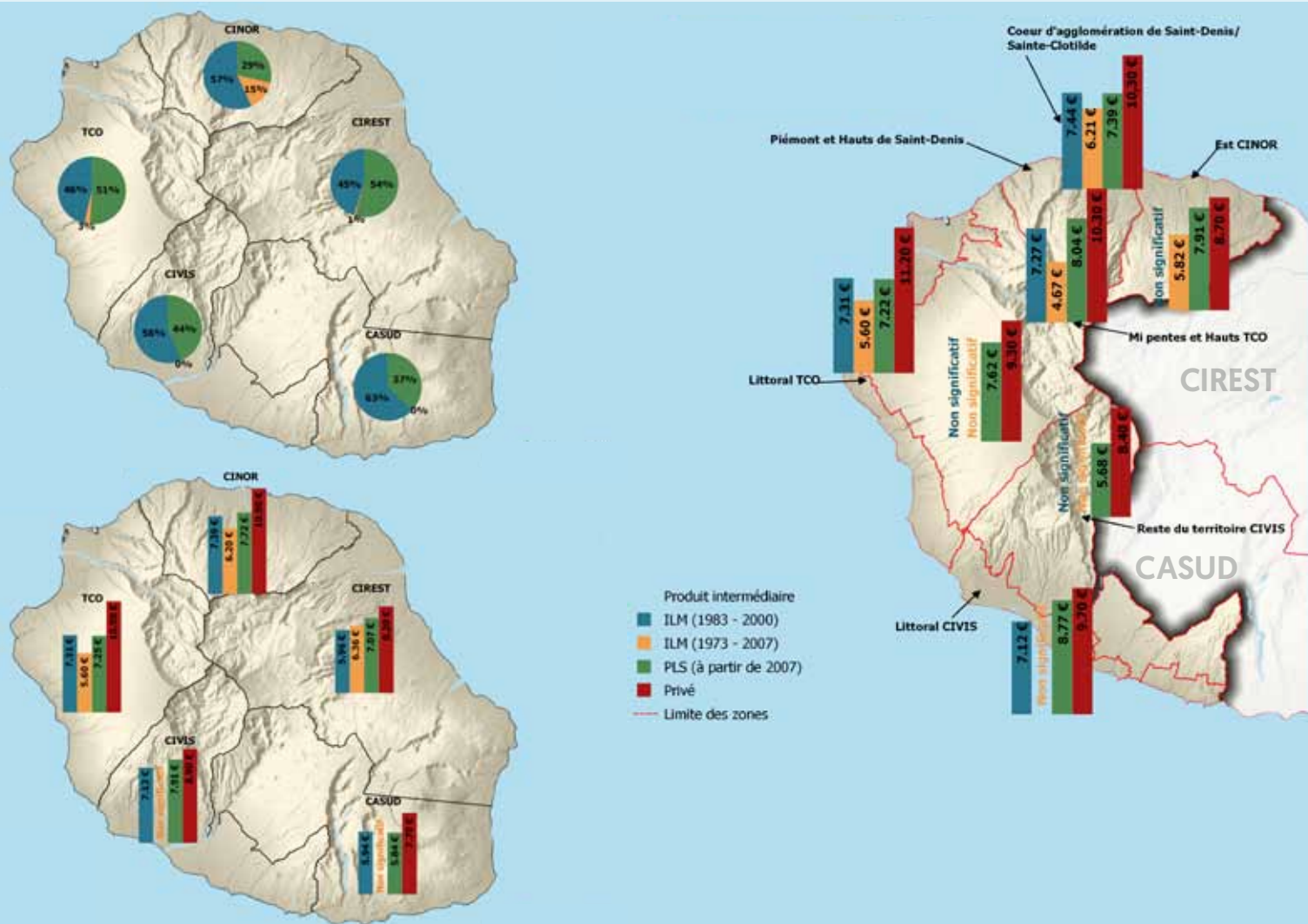
Selon le territoire, l'écart de loyer entre un PLS (le seul type de logement intermédiaire produit depuis 2007), et un logement privé peut varier. En effet, à la CIVIS et à la CIREST, cet écart est plutôt faible, alors qu'à l'inverse, à la CINOR ou au TCO, le différen-

tiel est plus important (jusqu'à 3,25€). La demande potentielle sur ce type de logement est plus importante là où l'écart est le plus fort ; a contrario, 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.

Aussi, la proportion de logements sociaux 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 (hors communes du Port et de La Possession) 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.

LOYER MOYEN AU M² SELON LE TYPE DE LOYER EN 2017



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 le bénéfice fiscal est donc quasiment systématique.

En 2017, les lois de défiscalisation les plus anciennes prévoient des plafonds de loyer élevés. Ainsi les plafonds sont fixés à :

- + 14,25 €/m² en « Girardin intermédiaire » ;
- + 16,08 €/m² (achat avant le 27 mai 2009) et 13,20 €/m² (achat après le 27 mai 2009) en loi Scellier dite classique ;
- + 12,86€/m² (achat avant le 27 mai 2009) et 10,56 €/m² (achat après le 27 mai 2009) en Scellier intermédiaire.

Les lois plus récentes (« Duflot » et « Pinel ») prévoient un système de modulation dégressif des plafonds de loyers en fonction de la superficie du

logement (plus la surface est grande, moins le loyer au m² est élevé). Les plafonds varient donc entre 12,17 €/m² pour les petits appartements et moins de 8,00 €/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 « 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.

Dans le département, les loyers privés pratiqués et présentés plus avant dans le document se situent en grande majorité sous les plafonds des dispositifs de fiscalisation. 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 m² n'est plafonné qu'à 12,17 €/m² en « Duflot/Pinel » et celui de 100 m² peut atteindre 9,02 €/m². L'analyse des données 2017 de l'Observatoire démontre que seuls les T1 situés en zone littorale du TCO 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 15 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, la seule AIVS existante.

Le logement peut être neuf ou ancien, et devra être loué non meublé à titre de résidence principale du locataire. Les locataires membres du foyer fiscal, ascendants ou descendant du bailleur, ne permettent 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 €/m² pour le Très social et 7,86 €/m² 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 €/m² pour des petites surfaces à moins de 8,00 €/m² pour des logements supérieurs à 200 m².

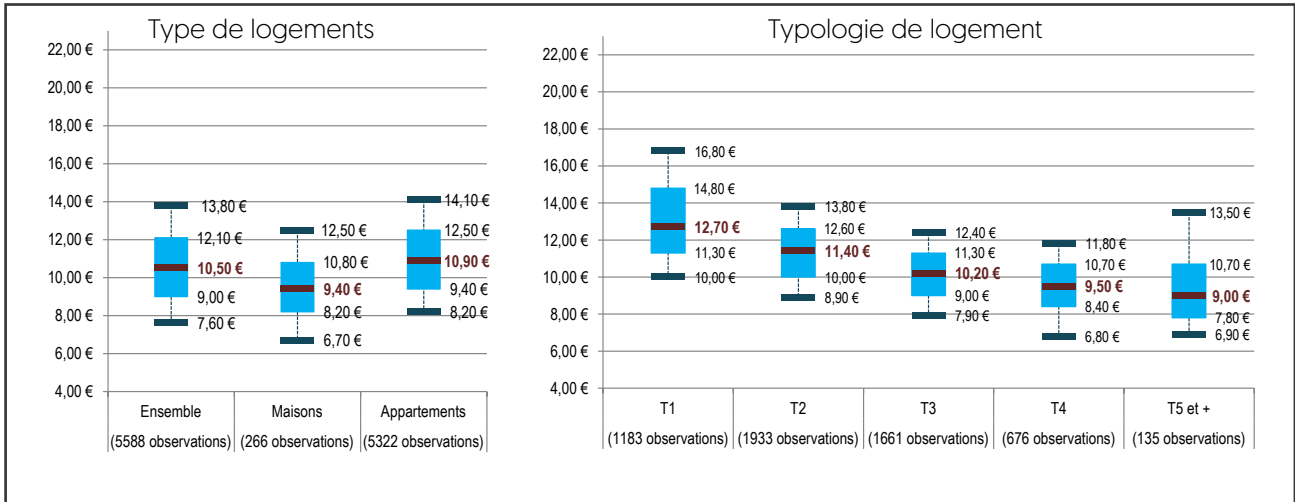
Les niveaux de loyer constatés par l'Observatoire des loyers permettent à un investisseur ou à un bailleur de calculer son intérêt financier ou fiscal à s'inscrire dans le dispositif « Louer abordable ». Ce choix découle d'un calcul différentiel entre le gain fiscal, qui dépend du taux marginal d'imposition 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.



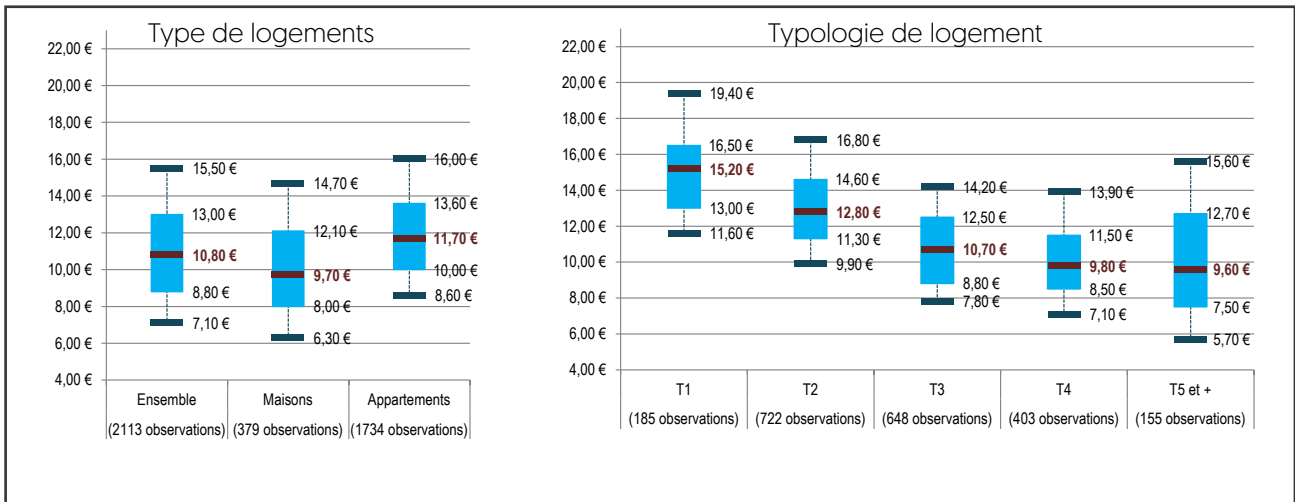
DISPERSION DES LOYERS AU M² EN 2016

EPCI

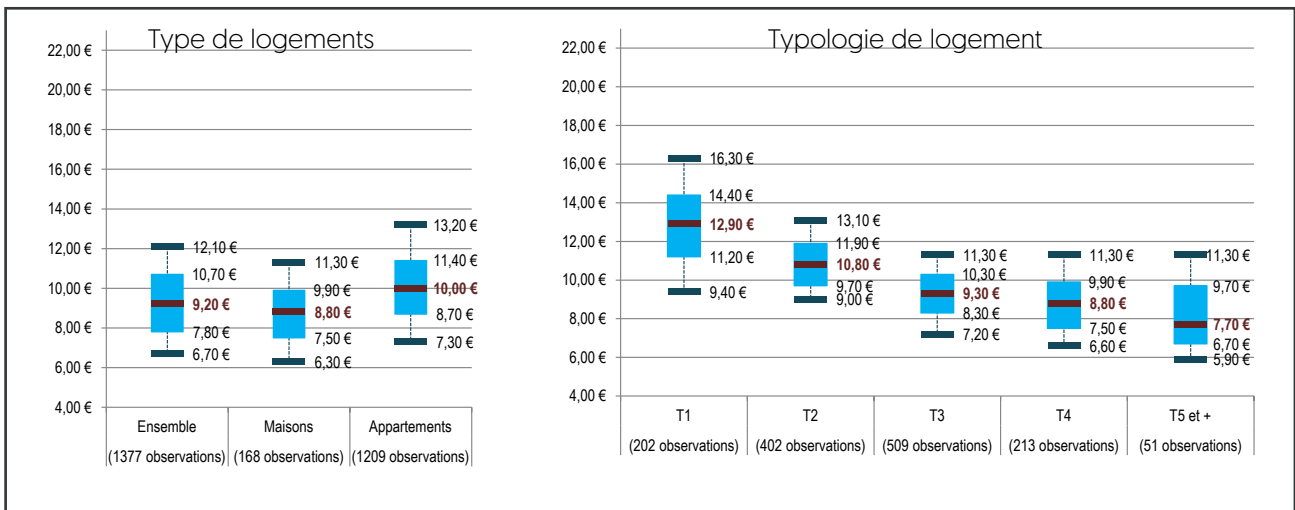
CINOR

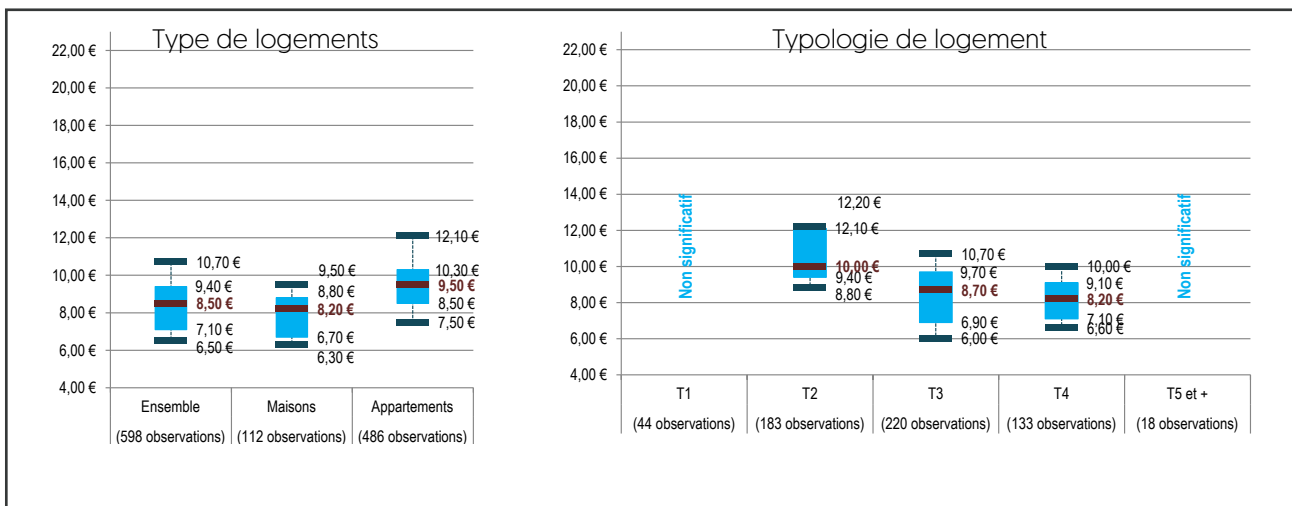
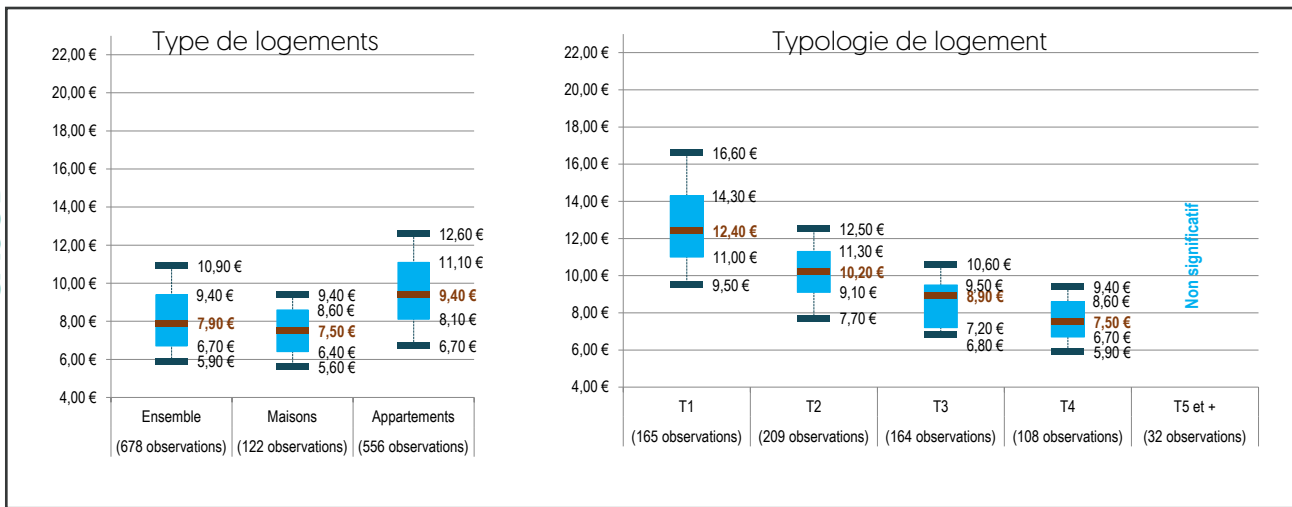


TCO

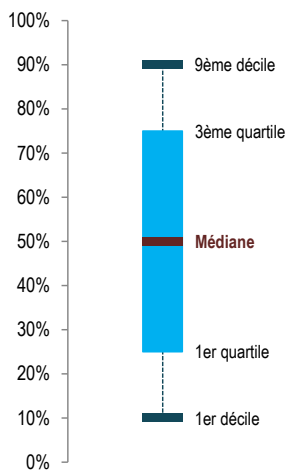


CIVIS





COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



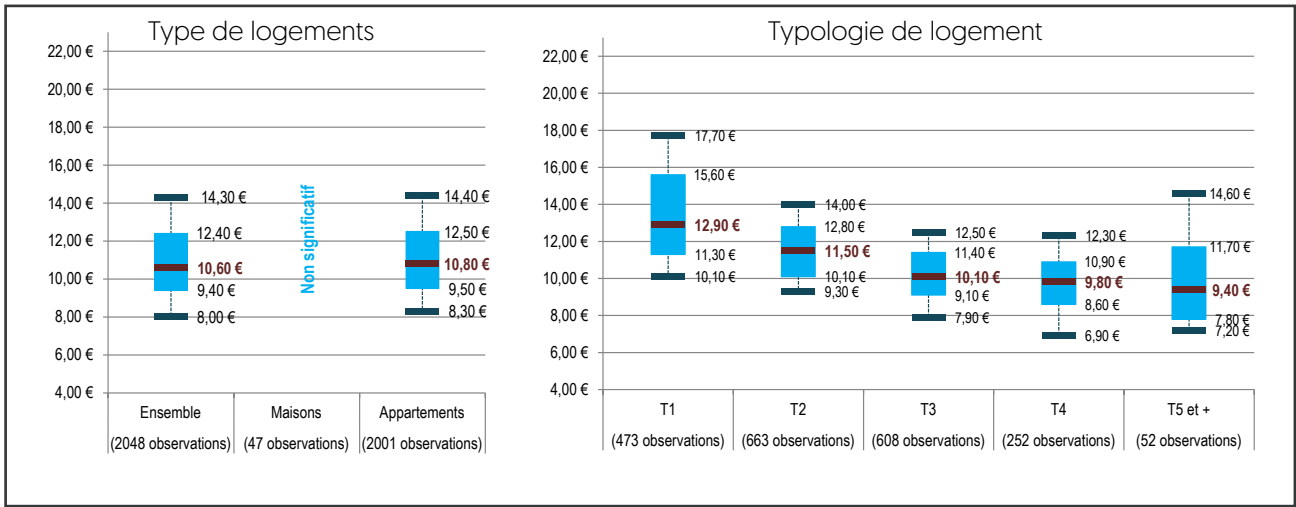
Fonctionnement de la « boîte » :

- + 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.

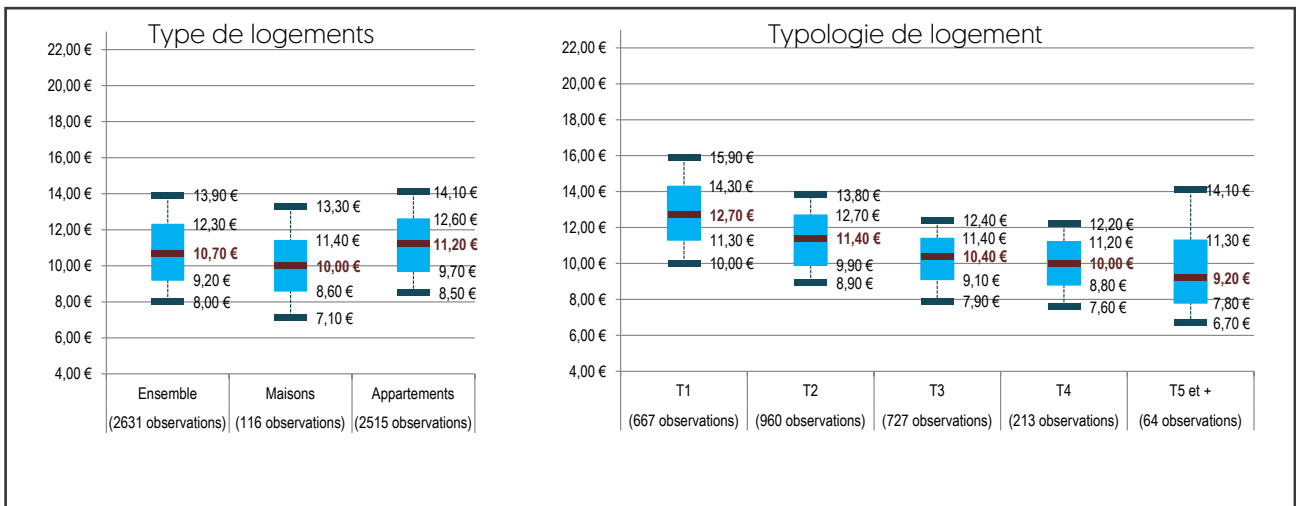
De façon générale, une étendue importante de la « boîte » [entre le 1er et le 3ème quartile] et des « moustaches » [entre le 1er et le 9ème décile] signifie une grande dispersion des loyers. 50% des loyers se situent au sein de la boîte.

ZONES CINOR

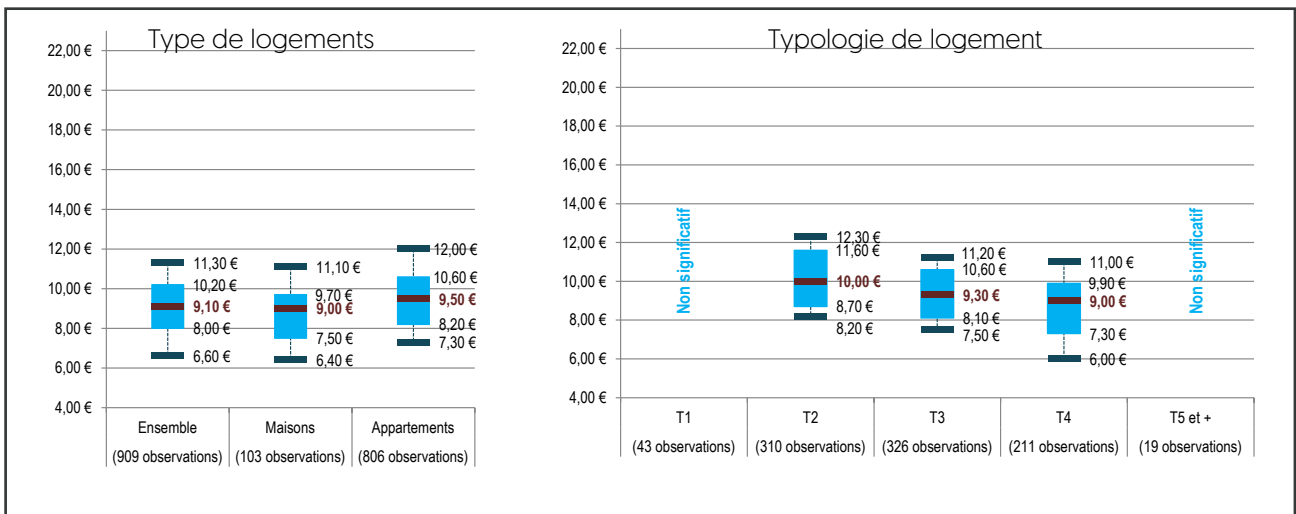
CŒUR D'AGGLOMÉRATION, SAINTE-CLOTILDE



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



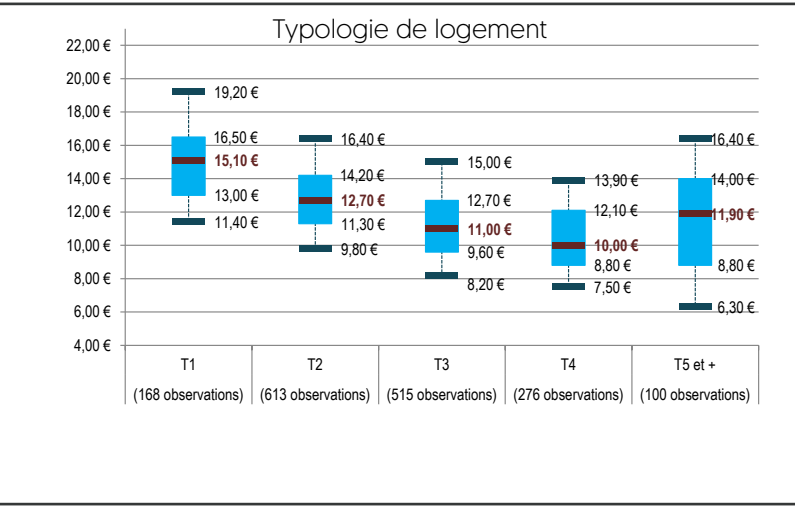
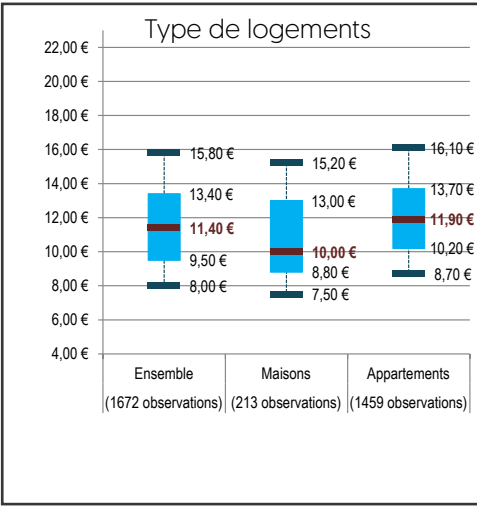
EST CINOR



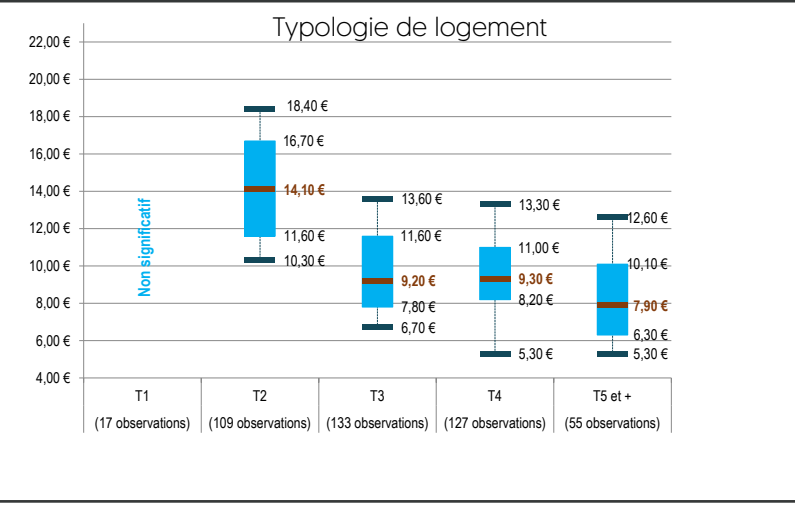
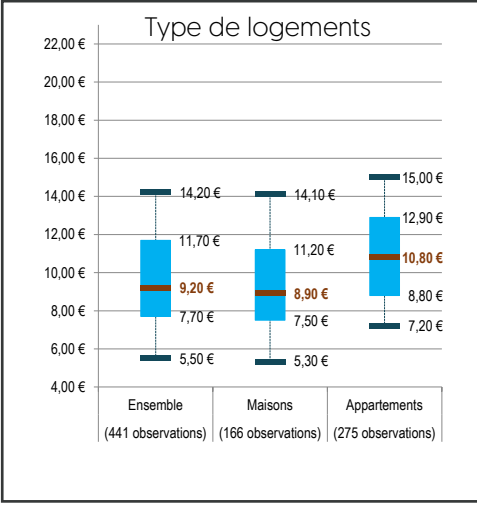


ZONES TCO

LITTORAL TCO

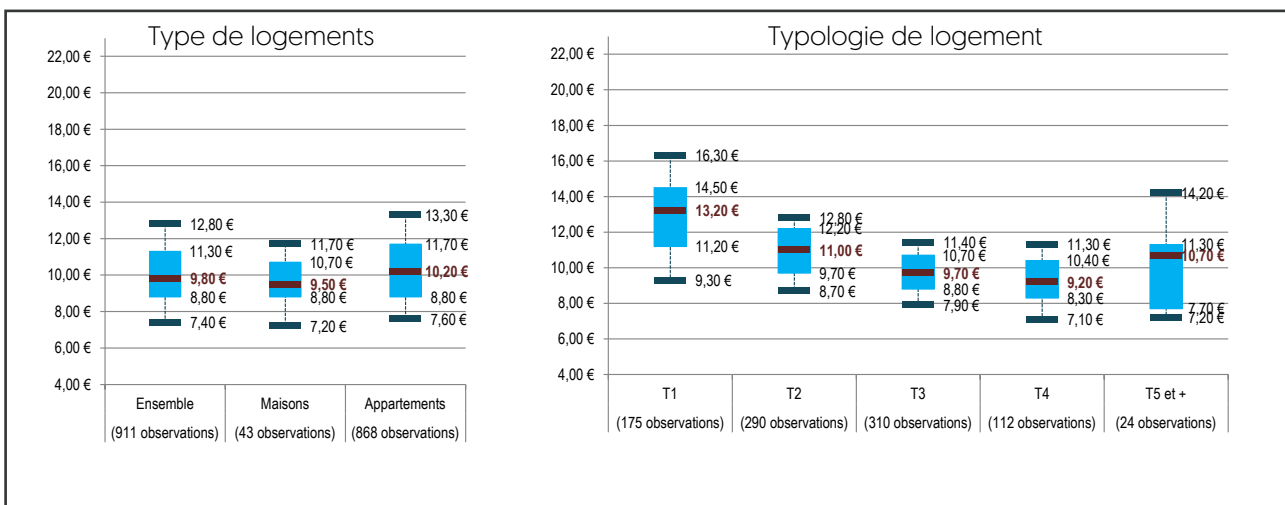


MI-PENTES ET HAUTS TCO

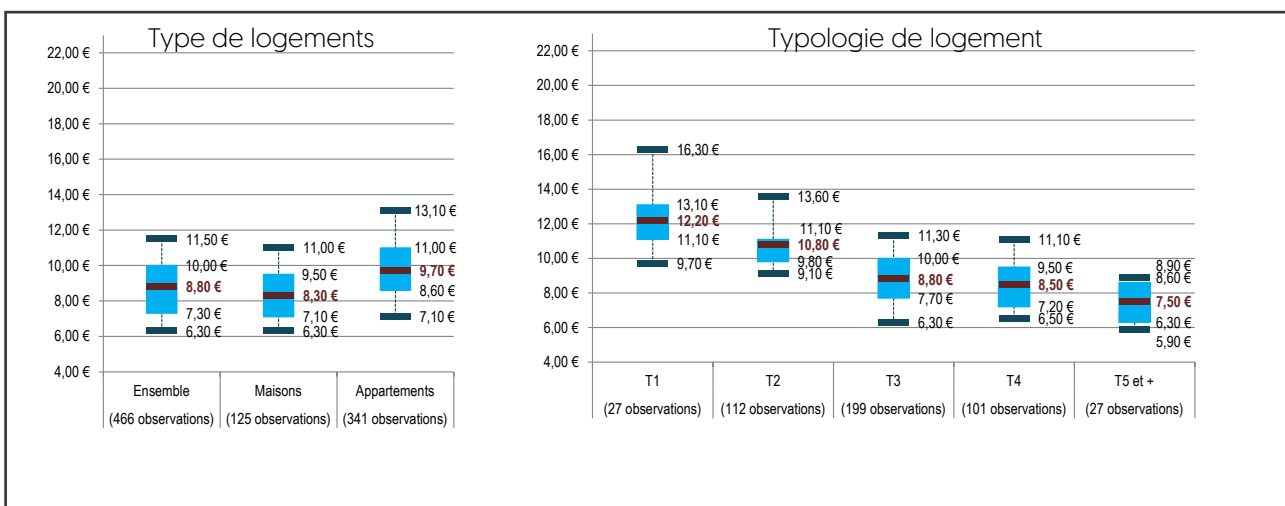


ZONES CIVIS

LITTORAL CIVIS



RESTE DU TERRITOIRE CIVIS





Les graphiques précédents 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 7,90 €/m² à la CASUD à 10,80 €/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 6,20 € et 8,40 € d'écart entre le 1er et le 9ème décile.

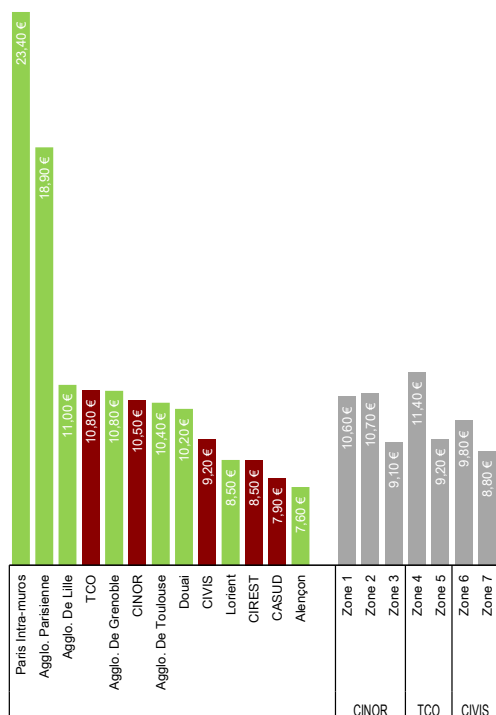
Concernant le type de logement, les loyers fixés par les propriétaires privés sont plus élevés et globalement plus hétérogènes s'il s'agit d'un appartement. En effet, l'écart entre les « moustaches » est plus important pour les logements collectifs, notamment à la CASUD avec 5,90 € d'écart, soit 2,10 € 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 m² diminue. On note toutefois une dispersion plus importante pour les T5 et plus au TCO avec près de 10,00 € d'écart entre le 1er et le 9ème décile.

À l'échelle des zones d'observation, les deux zones du TCO se distinguent par une dispersion importante des loyers. En effet, 80% des loyers sont compris entre 8,00 € et 15,80 € sur le littoral et entre 5,50 € et 14,20 € dans les Mi-pentes et Hauts. À l'inverse, les loyers pratiqués dans l'Est de la CINOR et les deux zones de la CIVIS sont plus homogènes, avec un écart interdécile maximum de 5,40 €.



RÉFÉRENCES MÉTROPOLITAINES



Source : www.observatoires-des-loyers.org

L'encadrement des loyers en 2017



La comparaison des loyers médians [50% des loyers au m² sont au-dessous, 50% au-dessus] avec d'autres territoires métropolitains situent les zones étudiées au niveau de grandes ou de moyennes agglomérations.

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

- La CINOR [10,50 €/m²] se situe au niveau d'agglomérations comme Grenoble ou Toulouse;
- Les Mi-pentes et Hauts du TCO [zone 5] sont comparables aux agglomérations comme Besançon ou Nancy [9,20 €/m²]
- Le littoral du TCO [zone 4] [11,40 €/m²] peut être rapproché de l'agglomération de Bordeaux ou de Lyon [11,40€/m²];
- Ces loyers restent très inférieurs à ceux de la région parisienne [18,90 €/m²], mais comparables à ceux de Lille [11,00 €/m²], territoires où des plafonnements de loyer couplés à des systèmes d'encadrement avaient été mis en place et sont toujours envisagés.

Aucune commune de La Réunion ne fait partie de la liste des villes situées en zone tendue [décret n°2013-392 du 10 mai 2013]. Il faut toutefois noter que le littoral du TCO présente un niveau de loyers très proche de Lyon ou encore de Lille, dont l'agglomération est très impactée par le chômage, comme à La Réunion. La CINOR présente des loyers au m² supérieurs 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. 343 000 réunionnais vivent en effet en-dessous du seuil de pauvreté monétaire soit 42% de la population, le chômage est trois fois plus élevé qu'en métropole et 16% de la population perçoit le RSA [contre 3,5% en métropole]; en incluant conjoints et famille, ce sont donc 209 000 réunionnais qui bénéficient de cette prestation**.

** Source : Préfecture de La Réunion, Diagnostic territorial, octobre 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

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

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

Sans allocations au logement :





	Revenus du ménage : 1 149,07€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	359 €	521 €	690 €	892 €	1 226 €
TCO	458 €	599 €	754 €	942 €	1 327 €
CIVIS	379 €	528 €	656 €	830 €	1 037 €
CASUD	335 €	465 €	612 €	714 €	N.S
CIREST	N.S	507 €	625 €	786 €	N.S

	Revenus du ménage : 2 298,14€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	359 €	521 €	690 €	892 €	1 226 €
TCO	458 €	599 €	754 €	942 €	1 327 €
CIVIS	379 €	528 €	656 €	830 €	1 037 €
CASUD	335 €	465 €	612 €	714 €	N.S
CIREST	N.S	507 €	625 €	786 €	N.S

Avec allocations au logement² (Loyers résiduels) :

	Revenus du ménage : 1 149,07€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	313 €	365 €	431 €	558 €	946 €
TCO	412 €	443 €	495 €	608 €	1 198 €
CIVIS	333 €	372 €	397 €	496 €	633 €
CASUD	289 €	309 €	353 €	380 €	N.S
CIREST	N.S	351 €	366 €	452 €	N.S

	Revenus du ménage : 2 298,14€				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	359 €	521 €	690 €	831 €	1 119 €
TCO	458 €	599 €	754 €	881 €	1 279 €
CIVIS	379 €	528 €	656 €	769 €	881 €
CASUD	335 €	465 €	612 €	653 €	N.S
CIREST	N.S	507 €	625 €	725 €	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

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.

Sur la CASUD et la CIREST les ménages allocataires ne disposant que d'un SMIC peuvent se loger conformément à leurs besoins et leurs ressources.

C'est également le cas sur la CIVIS, sauf pour les T4 et les T5, l'alternative pouvant alors être de se loger sur la CASUD où les loyers des grandes surfaces ne dépassent, après versement de l'allocation logement, que de quelques euros les 33% de taux d'effort.

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. 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.

La situation des ménages est plus problématique sur le TCO qu'il s'agisse de la zone littorale ou de celle des hauts. Si l'allocation logement lisse le résiduel à payer entre les deux zones, les taux d'effort restent trop élevés.

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 et l'Est de la CINOR. Sur le TCO, seul le T4 en zone littorale reste 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.

L'analyse croisée des niveaux de loyer, d'allocation logement et de garantie apportée par VISALE confirme l'intérêt du dispositif dans l'ensemble du territoire de l'île pour les ménages ayant un revenu à hauteur d'un SMIC (à l'exception de la CASUD) et pour les ménages disposant de 2 SMIC à la CINOR, au TCO et à la CIVIS à partir du T4.

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

CONCLUSION

L'analyse des résultats permet de montrer que les niveaux de loyers sont liés en partie à la structure du parc. En effet, l'habitat collectif, plus développé dans le Nord et sur le littoral du TCO, tire 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 logement locatif privé est majoritairement composé de maisons, sont les territoires où les loyers moyens au m² sont les moins élevés.

Aussi, la présence importante de petits logements, intimement lié à l'existence d'un pôle universitaire peut avoir, comme c'est le cas en Métropole⁵, 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 autre à son emplacement à mi-chemin entre les bassins d'emploi de Saint-Denis, du Port et de Saint-Pierre qui explique 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.

Ainsi 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. Celles-ci offrent toutefois la possibilité de se loger moins cher tout en bénéficiant d'une superficie plus grande et voire d'un jardin lorsque le bien loué est une maison.

L'observation des loyers en 2017 sur l'ensemble de l'île valide certaines 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.

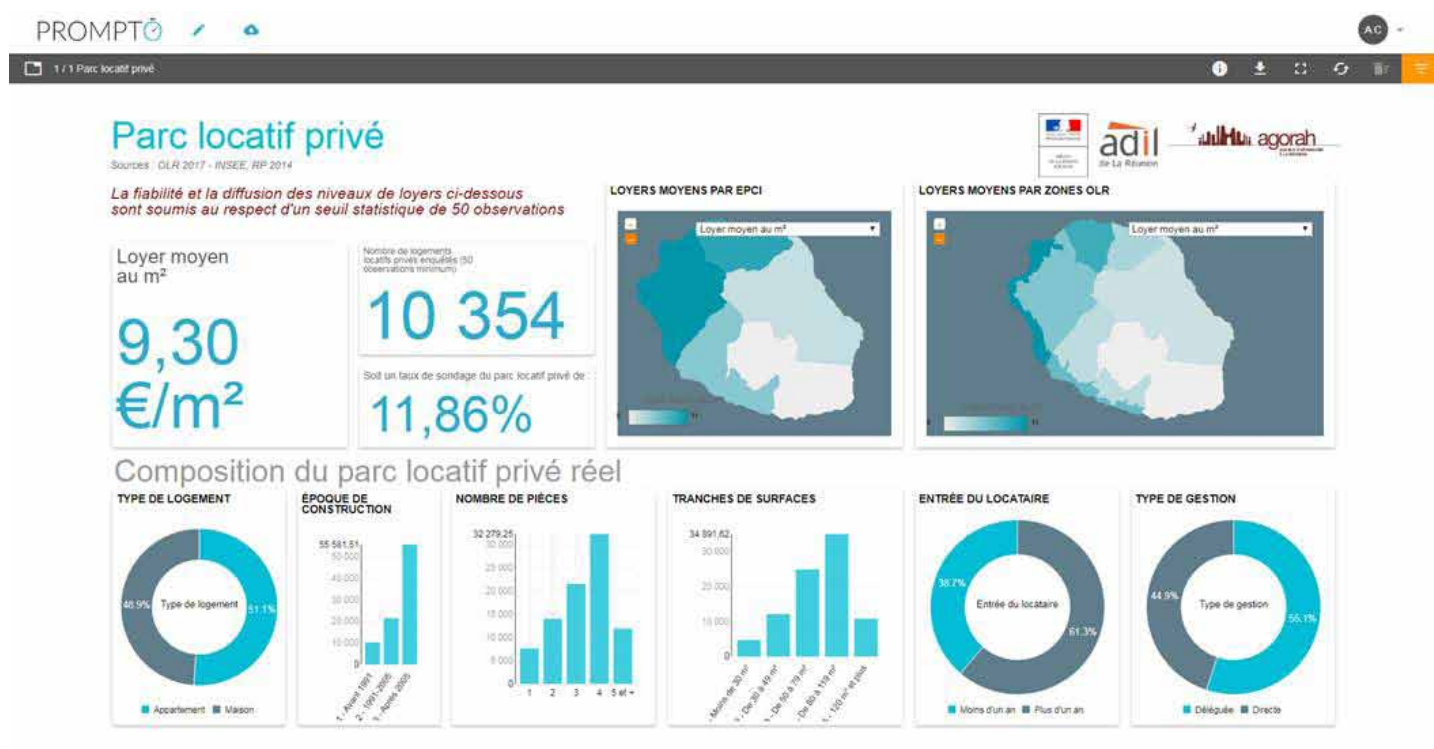
La création d'observatoires dans les autres départements d'Outre-Mer, prévue et encouragée par l'État enrichira considérablement l'analyse des données de l'outil réunionnais. Des similitudes ou des différences entre départements d'Outre-mer ou métropolitains pourront probablement être dégagées dès 2019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

⁵ Source : ANIL Territoires et loyers, premières analyses thématiques 2016



**DÈS 2019, VOUS POURREZ 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

Et au niveau local 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

CINOR - www.cinor.fr – 0262 924 900

TCO – www.tco.re – 0262 321 212

CIVIS - www.civis.re – 0262 499 600

CASUD – www.casud.re – 0262 579 777

CIREST – www.cirest.fr – 0262 947 000

agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

Crédit photographiques et illustrations: AGORAH

© 2018



adil
de La Réunion

 **agorah**
AGENCE D'URBANISME
À LA RÉUNION