



La lettre d'information n° 8 - novembre 2025

À LA UNE

L'encadrement des loyers : une réponse au marché locatif sous tension



Conférence de presse du 27 août 2025

La loi « Bélim » du 13 juin 2025 vise à instaurer une expérimentation d'encadrement des loyers dans les communes dites « tendues » d'Outre-mer. Son objectif est de protéger les locataires des hausses excessives, d'assurer un accès au logement abordable dans les zones tendues et de réguler les loyers selon les réalités du marché local, en tenant compte des spécificités de chaque territoire.

L'État (Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement) et ses partenaires, l'Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil), l'Agence d'urbanisme de La Réunion (Agorah) et la Fondation pour le logement des défavorisés, ont présenté ce dispositif, lors d'une conférence de presse qui s'est tenue dans les locaux de l'Agorah en août dernier.

A La Réunion, ce dispositif s'applique aux neuf communes en zones tendues (Saint-Denis, Sainte-Marie, Saint-Louis, Saint-Paul, Le Port, La Possession, L'Entre-Deux, Saint-Pierre et Le Tampon) où les critères de tension sont élevés :

- Écart important entre les loyers du parc privé et social ;
- Loyer médian élevé ;
- Faible taux de logements commencés par rapport à l'existant sur cinq ans ;
- Perspectives limitées de production de logements sur plusieurs années.

Un décret pour préciser le périmètre et un arrêté annuel pour fixer les loyers de références

Les communes ont deux ans pour soumettre leur candidature via l'intercommunalité et l'expérimentation durera **cinq ans**. Un décret définira le périmètre de la collectivité concernée par le dispositif.

Des loyers de référence seront établis, chaque année, par arrêté préfectoral, en se basant sur les données de l'observatoire des loyers privés :

- Un loyer de référence (correspondant au loyer médian) ;
- Un loyer de référence majoré (+ 30 %) ;
- Un loyer de référence minoré (- 20 %).



Ces références seront ajustées en fonction de la localisation, du nombre de pièces, du type de location (nue ou meublée) et de l'année de construction. Un complément de loyer pourra être appliqué uniquement si le bien dispose de caractéristiques particulières en matière de localisation ou de confort.

Les loyers encadrés entreront en vigueur dès la première location du logement et s'appliqueront à chaque changement de locataire, tant pour les logements vides que meublés et les baux mobilité.

Il est crucial de disposer d'un nombre suffisant d'observations récentes des loyers, classées par secteur géographique et sous-catégorie. Ces données sont collectées auprès des agences immobilières, des bailleurs et des locataires en gestion directe. Pour garantir une mise en œuvre rapide, il est nécessaire d'augmenter le volume de ces collectes, en particulier pour les logements en gestion directe.

Actuellement, le financement de l'observatoire des loyers privés à La Réunion est assuré par l'État, quatre intercommunalités, l'ADIL et l'AGORAH. Le financement doit être pérennisé et inclure les coûts supplémentaires liés à la mise en place de l'encadrement des loyers.

Vous êtes locataires de logements en gestion directe ou propriétaires bailleurs du parc privé (hors gestion par une agence) et vous souhaitez contribuer à une meilleure connaissance du marché locatif privé à La Réunion, vous pouvez vous enregistrer via le lien suivant : <http://bit.ly/3Gm2jvo>

Une loi pour expérimenter l'encadrement des loyers et améliorer l'habitat dans les outre-mer

La loi du 13 juin 2025, dite « loi Bélim », concerne les territoires d'outre-mer et vise à expérimenter un dispositif d'encadrement des loyers dans ces territoires ainsi qu'à améliorer l'habitat. Ces dispositions principales sont :

1. L'expérimentation de l'encadrement des loyers

La loi vise à instaurer une expérimentation d'encadrement des niveaux de loyers dans les communes dites « tendues » des départements et régions d'outre-mer (DROM). Son objectif est de protéger les locataires des hausses excessives, d'assurer un accès au logement abordable dans les zones tendues et de réguler les loyers selon les réalités du marché local, en tenant compte des spécificités de chaque territoire.

2. L'adaptation des normes de construction et de l'habitat

La loi introduit des « comités référentiels construction » qui auront pour mission d'adapter les normes de construction aux

spécificités locales. Cela inclut la possibilité de déroger au marquage CE pour les produits de construction, ce qui est essentiel pour réduire les coûts des matériaux et valoriser les filières locales. Ces comités soutiendront l'innovation dans le domaine des matériaux et des procédés de construction, tout en tenant compte des contraintes climatiques, géographiques et culturelles des territoires ultramarins.

Une fois en place à La Réunion, ce comité œuvrera à la définition des familles de produits de construction sur lesquelles il interviendra, au développement des procédures d'évaluation des performances des produits, qu'ils soient locaux ou importés, ainsi que des référentiels d'équivalence.

CONNAISSANCE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Quel niveau de loyer en 2024 ?

L'observatoire des loyers privés de La Réunion, piloté par l'ADIL et l'AGORAH, fait partie du réseau national des observatoires locaux des loyers privés agréé par le ministère en charge du Logement. Ce réseau a pour but d'améliorer la connaissance du parc locatif privé.

L'observatoire des loyers privés a récemment publié les chiffres clés et enseignements sur les loyers privés à La Réunion en 2024. Il en ressort que les niveaux de loyers varient selon les EPCI, avec des différences selon le type de logements. La localisation influence fortement les niveaux de loyers, créant des zones avec un niveau de tension variable. Ainsi six zones de loyers ont été identifiées, avec des prix variant de 9,20 €/m² à 13,80 €/m².

L'étude complète est à retrouver sur le site internet de l'Agorah :

<https://www.agorah.com/upload/habitat/OLPR-2024.pdf>

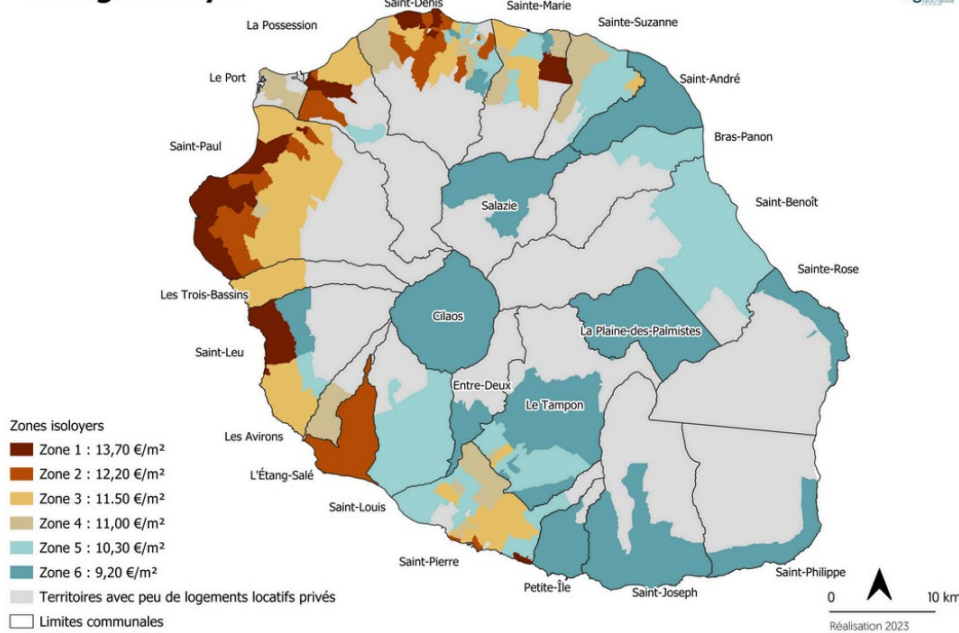
Les chiffres clés 2024 des loyers privés à La Réunion :

21%
des ménages logés dans le
parc locatif privé

10,90 €/m²
loyer médian hors charges

12,20 €/m²
loyer médian pour un
nouveau locataire

Zonage Isoloyer



LUTTE CONTRE LA SOUS-OCCUPATION DANS LE PARC SOCIAL

Un dispositif expérimental pour accompagner les mobilités

L'arrêté préfectoral du 4 août 2025, pour réduire les situations de sous ou sur-occupation dans le parc social, vise à améliorer l'adéquation entre la taille des logements du parc locatif social et la composition des ménages. Ce projet s'inscrit avant tout dans la réponse à une problématique locale forte de lutte contre la sous-occupation des logements sociaux, par le développement de mutations internes au sein du parc des bailleurs sociaux. Le dispositif pourrait concerner environ 4 600 locataires du parc social en forte sous-occupation, définie par un écart de deux pièces entre la composition du ménage et le type de logement. Ce chiffre souligne l'intérêt à agir pour optimiser l'occupation du parc.

L'objectif principal est de favoriser la mobilité en aidant les ménages en sous-occupation, notamment les personnes âgées, à passer à un logement de taille inférieure, adapté à leurs ressources.

Cet arrêté s'adresse donc spécifiquement aux ménages en forte sous-occupation, souhaitant un logement avec au moins deux pièces en moins et dont les ressources sont inférieures à 150 % des plafonds du PLS.

Pour accompagner ces ménages, le bailleur pourra réduire le loyer du logement locatif social nouvellement attribué afin de le rendre plus attractif. Pour compenser l'effort réalisé sur le loyer du logement attribué, le bailleur pourra augmenter

le loyer du logement quitté lors de sa relocation, dans la limite du montant de la baisse accordée.

Il est proposé une dérogation sur les plafonds de loyer à la relocation du logement quitté, dans la limite cumulative de 25 % supplémentaires et du loyer plafond PLS. Les nouveaux loyers plafonds et de mise en service seront soumis à l'examen de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), afin de garantir l'équilibre du peuplement de la résidence.

Le bailleur social s'engagera à proposer en priorité le logement ainsi libéré à des locataires de son parc qu'il identifie être en sur-occupation. Ce dispositif pourra ainsi avoir également une incidence positive sur la sur-occupation.

La minoration ou majoration de loyer consentie expirera de plein droit à la clôture du bail concerné par le dispositif. Les règles de gestion de droit commun relatives aux dépassements des plafonds de ressources, ainsi que les règles de limitation de durée de maintien dans le parc social resteront appliquées.

L'expérimentation sera réalisée pendant une durée de 3 ans, avec un suivi annuel et une évaluation à l'issue de cette période, présentés au conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH).

Entretien avec Émeline Techer*, chargée de mission déchet à la CERBTB

Qu'est-ce que la Responsabilité Élargie du Producteur (REP) et quel est son objectif ?

La Responsabilité Élargie du Producteur (REP) est un principe fondamental inscrit dans la directive-cadre européenne sur les déchets. Elle engage les producteurs à prendre en charge la gestion des déchets issus de leurs produits en fin de vie. L'objectif principal de la REP est de réduire la production de déchets et de promouvoir l'économie circulaire. En intégrant le coût de gestion des déchets dans le prix de leurs produits, les producteurs sont incités à concevoir des produits durables, réparables et facilement recyclables. Cela permet non seulement de diminuer l'impact environnemental, mais aussi de sensibiliser les consommateurs à l'importance du recyclage.

Comment fonctionne le système des éco-organismes dans le cadre de la REP ?

Les éco-organismes sont des structures à but non lucratif créées par les producteurs pour gérer collectivement les déchets de leurs produits. Les producteurs peuvent choisir de rejoindre ces éco-organismes, qui récoltent des éco-contributions auprès d'eux. Ces fonds sont ensuite redistribués aux collectivités territoriales ou utilisés pour contractualiser directement avec des prestataires pour la collecte et le traitement des déchets. Il existe deux modèles de financement : le modèle contributif, où les éco-organismes redistribuent les contributions, et le modèle opérationnel, où ils gèrent directement les opérations de collecte et de traitement. Ce système permet une gestion plus efficace et coordonnée des déchets, tout en garantissant que les producteurs respectent leurs obligations.

Quels sont les enjeux spécifiques de la filière REP à La Réunion ?

À La Réunion, les enjeux sont particulièrement importants. En 2022, le secteur du BTP a généré environ 2,3 millions de tonnes de déchets, dont plus de 90 % sont des déchets inertes, qui ne se décomposent pas et présentent un fort potentiel de recyclage. L'un des principaux défis est de développer des infrastructures de collecte et de recyclage adaptées. Depuis le 1er mai 2023, nous avons ouvert 43 points de reprise pour accueillir les déchets triés du bâtiment, mais des disparités subsistent, notamment dans certaines zones comme le sud-est, qui ne dispose d'aucun point de reprise. Il est donc crucial d'améliorer l'accessibilité et la sensibilisation à ces points de collecte.

Quelles initiatives ont été mises en place pour encourager le recyclage des déchets de construction ?

Plusieurs initiatives ont été mises en place pour encourager le recyclage. Par exemple, Ecominero, un éco-organisme engagé dans la gestion des déchets de construction, a déjà collecté 2 686 tonnes de déchets valorisables, dont 1 646 tonnes de plastiques et mousses. De plus, nous avons élaboré des guides et des fiches explicatives pour sensibiliser les professionnels et le grand public à l'importance de l'éco-conception et du recyclage. Nous travaillons également en collaboration avec l'Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction (UNICEM La Réunion) pour promouvoir l'intégration des déchets recyclés dans les projets de construction, tout en garantissant la qualité des ouvrages.

Quel est le rôle du Conseil Régional dans la gestion des déchets à La Réunion ?

Le Conseil Régional joue un rôle central dans la gestion des déchets à La Réunion à travers la mise en œuvre du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD). Ce plan est un outil de planification qui coordonne les actions des pouvoirs publics et des organismes privés pour atteindre des objectifs environnementaux ambitieux. Parmi ces objectifs, on trouve la réduction de 15 % des déchets ménagers par habitant d'ici 2030, le développement du réemploi, et l'augmentation de la valorisation des déchets. Le Conseil Régional s'assure également que les infrastructures nécessaires sont mises en place pour soutenir ces initiatives, garantissant ainsi une gestion durable des déchets sur l'île.

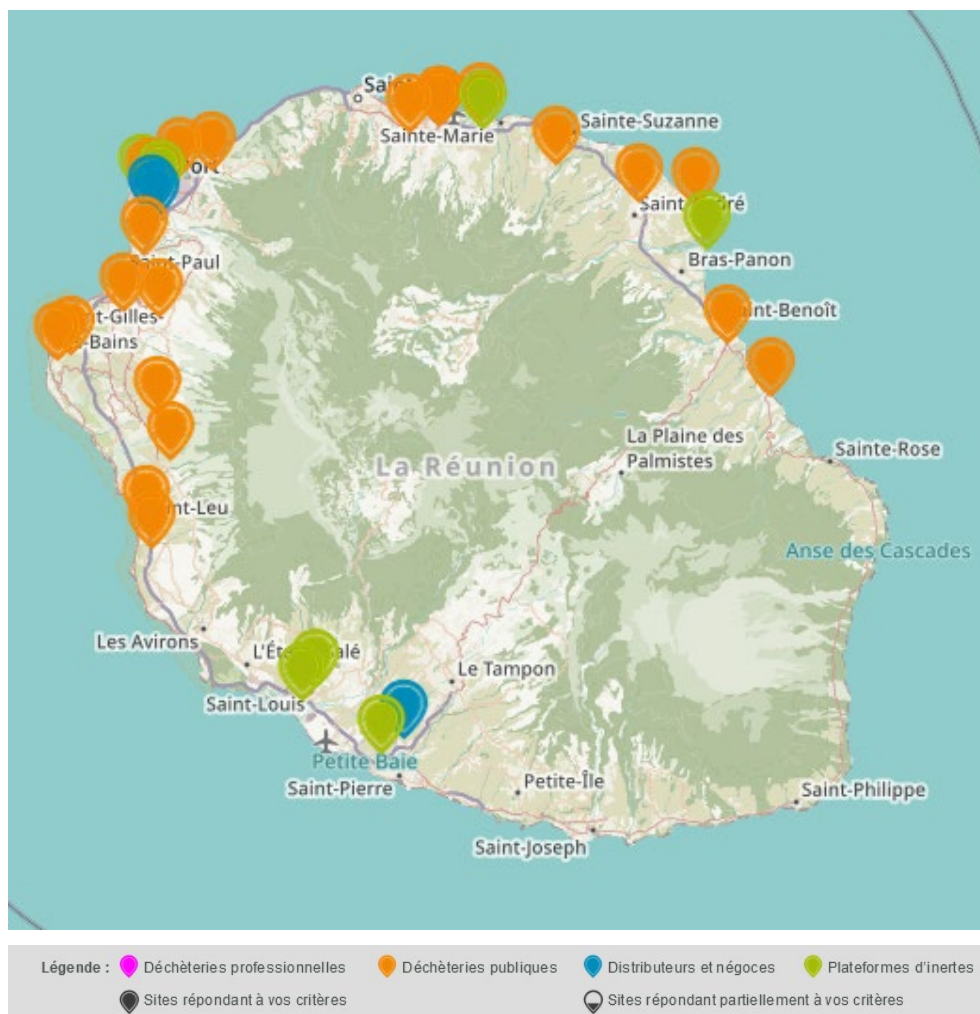
Comment la CERBTB contribue-t-elle à la sensibilisation et à l'éducation des acteurs du BTP ?

La CERBTB joue un rôle clé dans la sensibilisation et l'éducation des acteurs du BTP. Nous organisons régulièrement des sessions d'information, des ateliers et des formations pour informer les professionnels sur les enjeux de la REP et l'importance de l'utilisation des matériaux recyclés. Nous diffusons également des newsletters et des supports pédagogiques pour vulgariser ces concepts. En outre, nous avons mis en place un observatoire dédié à la gestion des déchets et des matériaux recyclés, qui permet de quantifier et d'évaluer les déchets issus du secteur, fournissant ainsi des données pertinentes pour une meilleure compréhension des flux de déchets à La Réunion.

* Très bonne continuation à Émeline Techer dans ses nouvelles fonctions au conseil régional de La Réunion.

Données sur les déchets et la REP à La Réunion

- Le besoin en granulats est estimé à **5,5 millions de tonnes par an (15 kg par jour par habitant)** ;
- En 2022, le secteur du BTP a généré près de **2,3 millions de tonnes de déchets**, dont plus de **90 %** sont des déchets inertes, présentant un fort potentiel de recyclage ;
- En 2024, les installations professionnelles ont capté **286 836 tonnes** de déchets inertes, et **94 % de ces matériaux ont été recyclés**.



État d'avancement du PLOM 2024-2027

45 % c'est le taux d'avancement global du plan, qui progresse. Il reflète l'engagement collectif de tous les acteurs à œuvrer ensemble sur des actions qui font sens.



Le détail des mesures et leur avancement sont à retrouver sur le site de la DEAL Réunion : www.reunion.developpement-durable.gouv.fr rubrique Thématiques Habitat, logement, construction Plan Logement Outre-Mer (PLOM) Outre-Mer

Lettre d'information du plan logement outre-mer de La Réunion - n° 8 - novembre 2025

Directeur de la publication : Éric Batailler

Rédaction : Arnaud Péton (DEAL Réunion)

Conception-réalisation : DEAL Réunion - Photos/Illustrations : Freepick / DEAL Réunion