

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS PRIVÉS

Unité urbaine de Saint-Denis et Territoire de la
Côte Ouest – Données 2015



Sommaire

L'Observatoire des loyers privés à La Réunion	2
HISTORIQUE DE L'OBSERVATOIRE.....	2
MÉTHODOLOGIE DE L'EXPÉRIMENTATION.....	2
ENJEUX ET OBJECTIFS.....	3
CONNAISSANCE DES LOYERS ET ENJEUX DE POLITIQUES PUBLIQUES.....	4
Les périmètres observés : données de cadrage	7
LE PARC DE LOGEMENTS AU 1 ^{ER} JANVIER 2013.....	7
LA POPULATION ET SON ÉVOLUTION.....	9
UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION QUI MODIFIE LA STRUCTURE DU PARC.....	9
L'ÉCHANTILLON ENQUETÉ, ET LE PARC À OBSERVER.....	10
Les loyers du parc locatif privé	13
ANALYSE DE L'EFFET DE CHAQUE CRITERE SUR LE LOYER MOYEN.....	13
ÉCART AU LOYER MOYEN AU M ² POUR CHAQUE TERRITOIRE.....	16
LES LOYERS MÉDIANS DU PARC LOCATIF PRIVÉ.....	17
Des références métropolitaines.....	19
La capacité locative des ménages.....	20
Les résultats détaillés par territoires	21
Conclusion	24
Zoom sur les territoires étudiés.....	25
UNITÉ URBAINE DE SAINT-DENIS.....	27
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST.....	30
LITTORAL DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST.....	31
MI-PENTES ET HAUTS DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST.....	33

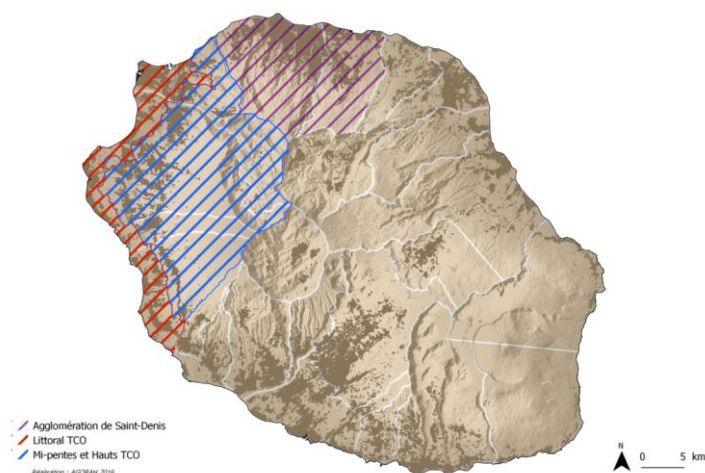
L'Observatoire des loyers privés à La Réunion

HISTORIQUE DE L'OBSERVATOIRE

En 2012, dans le cadre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), l'opportunité de l'expérimentation nationale a été saisie afin de pérenniser l'Observatoire local et d'inclure des données supplémentaires sur le marché locatif de particulier à particulier.

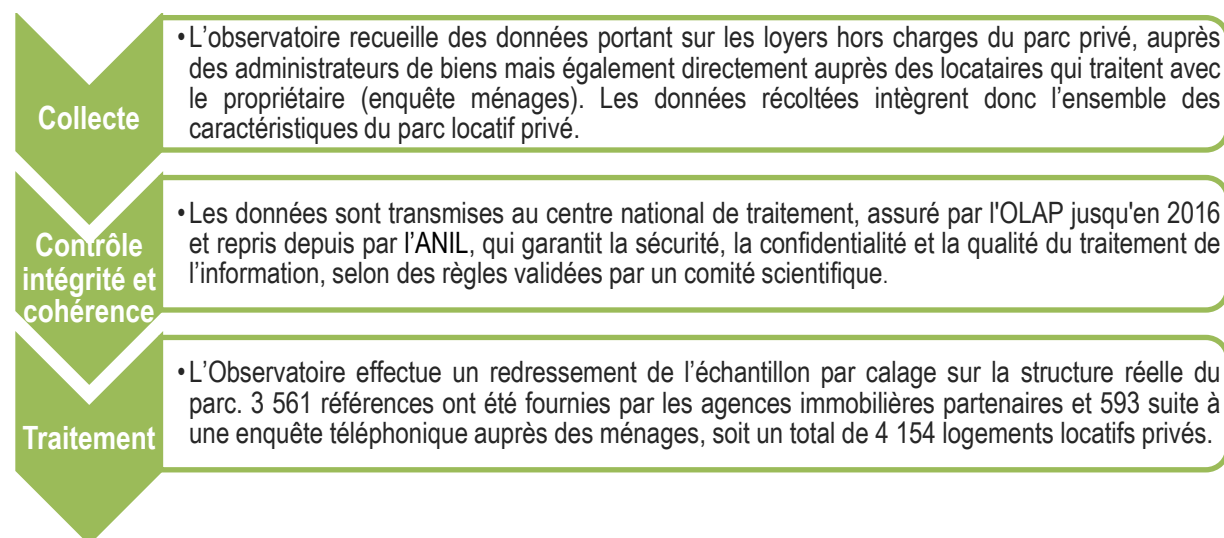
Cette expérimentation a été menée durant deux années consécutives (2013 et 2014) sur l'agglomération de Saint-Denis (communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie) territoire cible retenu. Ces dernières années, d'autres collectivités ont souhaité que l'Observatoire s'étende à leurs communes, à l'image du Territoire de la Côte Ouest (TCO) en 2015 et de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires du Sud (CIVIS) en 2016.

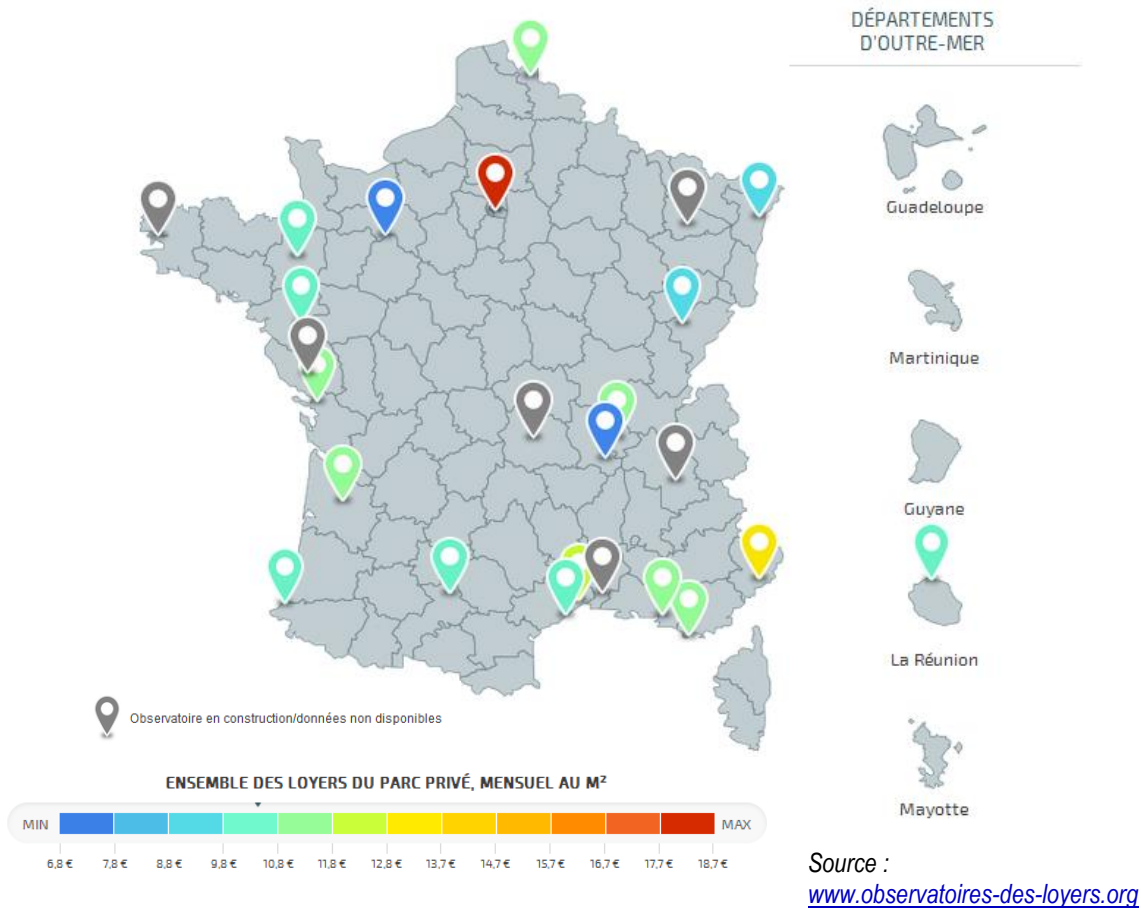
Périmètre d'observation en 2015



MÉTHODOLOGIE DE L'EXPÉRIMENTATION

Le réseau national d'observatoires des loyers est désormais 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.





ENJEUX ET OBJECTIFS

En 2013, le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a lancé une expérimentation afin de mettre en place un réseau national d'observatoires des loyers privés. Les collectivités compétentes en politiques de l'habitat et les acteurs de l'immobilier peuvent, grâce à ce nouvel outil, disposer d'une meilleure connaissance du marché locatif privé et de son évolution.

Dans le cadre de cette expérimentation, La Réunion a été retenue parmi 18 sites pilotes pour appliquer une méthodologie d'observation des loyers commune et partagée.

Depuis, d'autres territoires se sont dotés de cet outil et, à ce jour, 25 observatoires font partie de ce réseau. Toutefois, parmi les Département d'Outre-Mer (DOM), La Réunion est le seul à mettre en œuvre l'Observatoire des loyers privés.

Comme pour les années précédentes, la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL), pilote de l'expérimentation, s'est appuyée sur l'agence d'urbanisme de La Réunion (AGORAH), et sur l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) pour sa mise en œuvre. Cette plaquette présente une synthèse des résultats obtenus pour l'année 2015.

Cette étude porte sur les loyers privés hors charges (HC) fournis par huit agences immobilières locales (3 561 références) et par une enquête auprès de 593 ménages, permettant d'intégrer les logements loués de particulier à particulier.

Le périmètre de l'expérimentation 2015 concerne l'unité urbaine de Saint-Denis, soit les communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie (périmètre initial), et le Territoire de la Côte Ouest, sur lequel deux zones sont étudiées (Littorale et Mi-pentes et Hauts). L'ensemble de ce territoire représente près de 50% de la population réunionnaise (387 100 habitants en 2013). Par la suite, ce zonage pourrait être étendu à d'autres territoires (ensemble de la CINOR et la CIVIS dès 2016).

L'analyse de ces loyers a permis d'obtenir des prix moyen au m² en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction,...) sur les trois zones de l'expérimentation. Ces niveaux de prix sont à mettre en regard des revenus de la population, afin d'apprécier la correspondance entre l'offre locative privée et la demande des familles.

Cet observatoire s'inscrit directement dans le cadre de la loi ALUR (cf. encadré), qui prévoit un encadrement des loyers dans certaines zones, selon les tensions de leur marché. À ce jour, La Réunion n'est pas en zone de loyers encadrés. En effet, seule l'agglomération parisienne est concernée par cette mesure.

CONNAISSANCE DES LOYERS ET ENJEUX DE POLITIQUES PUBLIQUES

Les loyers, leur niveau, leur évolution, leur écart selon les territoires, et les caractéristiques des logements sont au cœur de la politique du logement. L'État, les collectivités locales, les organismes de logement social, les opérateurs privés et les consommateurs sont donc directement intéressés par la connaissance des loyers.

— La connaissance des loyers, un bon indicateur pour évaluer et orienter les politiques publiques...

Cette connaissance permet en effet :

- De disposer d'un référentiel commun de mesure et de connaissance des loyers et des dynamiques des marchés par territoire, et d'informer les publics (locataires, propriétaires et professionnels de l'immobilier) en objectivant l'information,
- D'ajuster la pertinence des interventions publiques et de mieux territorialiser les politiques locales du logement (mise en œuvre des politiques du logement et des interventions sur le parc privé).

— ... utilisable concrètement au niveau local

En permettant :

- D'aider à la programmation des logements, puisque l'analyse des niveaux de prix du marché sur le territoire d'une intercommunalité contribue à l'élaboration et à la coordination de politiques locales pertinentes et cohérentes en matière d'habitat au plus proche des réalités, en particulier au travers des PLH,
- De comparer les loyers du parc privé à ceux du parc social,
- De juger de l'opportunité de certaines opérations, notamment en estimant la capacité d'accès au logement pour les ménages,
- D'assurer la transparence du marché pour les investisseurs et les consommateurs.

— Une problématique qui concerne une grande partie de la population réunionnaise

Le secteur locatif privé loge près du quart des ménages à l'échelle de La Réunion, ainsi qu'à l'échelle du TCO et un peu plus du tiers à l'échelle de l'unité urbaine de Saint-Denis.

Si le poste logement dans les dépenses des ménages a statistiquement plutôt diminué entre 2006 et 2011, c'est essentiellement sous l'influence d'une augmentation de l'allocation logement versée par la CAF (+ 32% en valeur entre 2006 et 2011) et de l'extension de cette prestation à un plus grand nombre de ménages. Ces résultats ne font toutefois pas la différence entre logements sociaux et privés.

Les ménages modestes, éligibles aux logements sociaux restent donc fortement impactés lorsqu'ils se logent dans le privé, de même que les jeunes et les actifs mobiles, pour qui les difficultés d'accès au logement restent importantes.

Bien que la situation soit loin d'être uniforme sur le département, les écarts continuent également à se creuser du fait de l'amélioration de la qualité des logements, de l'évolution des revenus et de la réduction de la taille des ménages.

La loi ALUR

Publiée le 24 mars 2014, la loi ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». La loi ALUR entre progressivement en vigueur au rythme de ses décrets d'application.

En ce qui concerne le logement, elle porte deux mesures phares : un système d'encadrement des loyers dans certaines zones dites tendues et un dispositif de garantie publique des loyers au bénéfice de propriétaires bailleurs.

La Réunion n'est à ce jour pas concernée par l'encadrement des loyers et, n'étant pas placée en zone dite tendue (caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande et donc des loyers élevés), les loyers initiaux et de relocation sont libres. L'un des objets de l'observatoire des loyers est de fournir des données fiables permettant aux pouvoirs publics de déterminer si un dispositif contraignant doit être mis en place pour limiter le montant des loyers ou leur progression en cas de changement de locataire.

Le dispositif VISALE, qui se substitue à la garantie universelle des loyers prévue dans la loi ALUR, est étendu depuis le 30 septembre 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 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.

Plafonds de défiscalisation

Jusqu'en 2008, seuls les logements neufs acquis ou construits dans les départements d'outre-mer et destinés à être loués permettaient une défiscalisation, c'est-à-dire une déduction directement sur l'impôt sur le revenu pour un contribuable propriétaire d'un pourcentage du montant de l'investissement (Loi «Girardin»). Depuis cette date, d'autres produits (« Scellier », « Duflot », « Pinel ») ont permis de défiscaliser des investissements en métropole. Cette concurrence a considérablement freiné la dynamique de construction mise en place depuis les années 90 à La Réunion, le différentiel entre les avantages fiscaux en métropole et dans notre département étant souvent jugé insuffisant par les investisseurs.

À l'exception de la loi « Girardin libre », les lois de défiscalisation sont conditionnées par le respect de plafonds de ressources des locataires et de loyer. Le montant de la réduction d'impôt est plus élevé lorsque l'investisseur loue son logement à des locataires percevant des revenus intermédiaires. Les ressources des locataires réunionnais placent une très grande majorité d'entre eux sous ces plafonds, qui sont donc peu contraignants.

- La loi « Girardin intermédiaire » plafonne les loyers en 2016 à 14,16 €/m²,
- La loi « Scellier » dite classique plafonne les loyers en 2016 à 16,08 €/m² (achat avant le 27 mai 2009) et 13,18 €/m² (achat après le 27 mai 2009),
- La loi « Scellier » intermédiaire plafonne les loyers en 2016 à 12,86 €/m² (achat avant le 27 mai 2009) et 10,55 €/m² (achat après le 27 mai 2009),

Les lois « Duflot » et « Pinel » modulent les 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 12,15 €/m² pour les petits appartements et moins de 8,00 €/m² pour de grandes surfaces supérieures à 200 m². Ce caractère « dégressif » du loyer en fonction de la surface correspond à la réalité des marchés locatifs. En matière de fiscalité, les loyers médians et moyens dans les zones étudiées ne permettent pas de conclure qu'un effort ou un sacrifice particulier doit être consenti par les investisseurs pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Le principe d'un loyer inférieur de 20% au prix du marché pour bénéficier d'une réduction « Duflot » ou « Pinel » n'est en effet que rarement atteint.

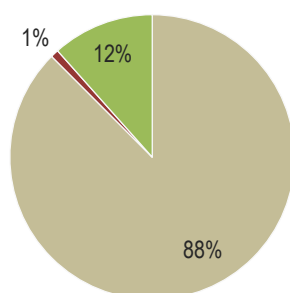
Ainsi, un logement de 38 m² n'est plafonné qu'à 12,15 €/m² en « Duflot/Pinel » et celui de 100 m² peut atteindre 9,01 €/m². Seuls les T1 situés en zone littorale du TCO dépassent significativement ces plafonds.

Les périmètres observés : données de cadrage

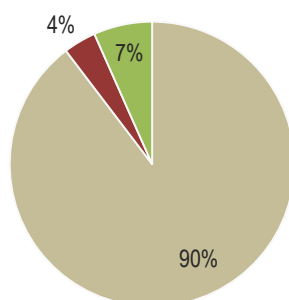
LE PARC DE LOGEMENTS AU 1^{ER} JANVIER 2013

— Parc de logements des territoires étudiés

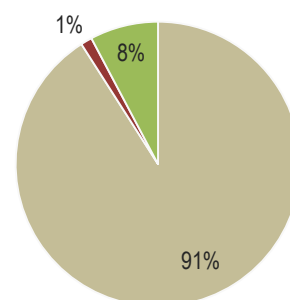
Unité urbaine de Saint-Denis



Littoral TCO



Mi-pentes et Hauts TCO



■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants

Échelon géographique	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Unité urbaine de Saint-Denis	70 514	737	9 333	80 583
Littoral TCO	43 716	1 807	3 242	48 766
Mi-pentes et Hauts TCO	30 486	434	2 599	33 519

Le périmètre étudié compte 162 900 logements au 1^{er} janvier 2013 : 80 600 dans les communes de Saint-Denis et Sainte-Marie, et 82 300 dans celles de l'Ouest (60% d'entre eux sont localisés sur le littoral et le reste dans les Mi-pentes et les Hauts).

La Réunion	306 646	6 999	28 212	341 857
Unité urbaine de Saint-Denis / La Réunion	23%	11%	33%	24%
Littoral TCO / La Réunion	14%	26%	11%	14%
Mi-pentes et Hauts TCO / La Réunion	10%	6%	9%	10%

Le parc de logements de ce périmètre représente 48% du parc réunionnais, 58% sont des maisons et 42% des appartements.

Source : Insee, RP2013

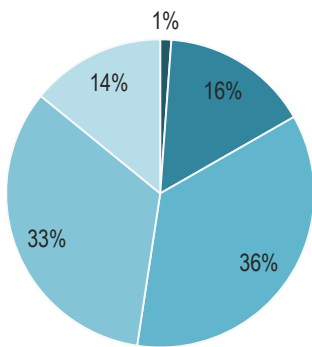
Sur les trois territoires, le parc est composé essentiellement de résidences principales. Les résidences secondaires sont plus présentes sur le Littoral du TCO (4%), alors qu'ailleurs elles ne représentent qu'1% des logements. Concernant les logements vacants, ceux-ci sont plus présents au sein de l'Unité urbaine de Saint-Denis, qui recense près du tiers des logements vacants de La Réunion. La notion de vacance recouvre des réalités variées. Le logement peut être inoccupé parce qu'en attente d'un nouveau locataire ou acheteur, en attente de règlement d'une succession ou nécessitant des travaux sans lesquels il ne répondrait pas aux critères de décence ou de salubrité.

Il ne s'agit donc pas dans l'immense majorité des cas, de logements qui seraient volontairement soustraits par leur propriétaire au parc disponible. La durée de la vacance est toutefois un indicateur pertinent concernant la tension d'un marché.

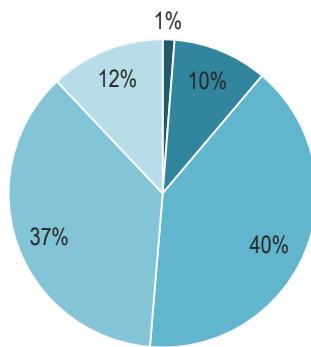
Le parc de résidences principales croit beaucoup plus vite que la population ; le nombre d'habitants par logement se contracte. Il est possible que ces tendances orientent les ménages vers des logements de taille plus modeste.

— Résidences principales selon leur époque de construction

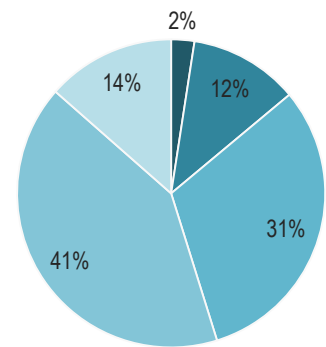
Unité urbaine de Saint-Denis



Littoral TCO



Mi-pentes et Hauts TCO



Source : Insee, RP 2013

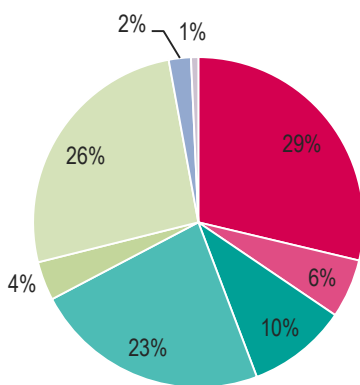
- Rés. principales avant 1946
- Rés. principales entre 1946 et 1970
- Rés. principales entre 1971 et 1990
- Rés. principales entre 1991 et 2005
- Rés. principales entre 2006 et 2010

Le parc des résidences principales du territoire étudié est relativement récent, surtout au niveau des immeubles collectifs, puisque 56% des appartements datant d'avant 2010 ont été construits après 1990. Cette situation est plus marquée dans les Mi-pentes et les Hauts de l'Ouest, puisque 89% des appartements datent de la période 1991-2010.

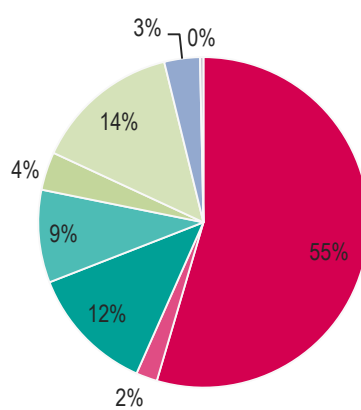
Le parc de maisons individuelles est plus ancien puisque 45% d'entre elles ont été construites avant 1991. Ce taux atteint 60% pour l'Unité urbaine de Saint-Denis.

— Résidences principales selon leur statut d'occupation

Unité urbaine de Saint-Denis



TCO



- Propriétaire occupant Individuel
- Propriétaire occupant Collectif
- Locatif privé Individuel
- Locatif privé Collectif
- Locatif social Individuel
- Locatif social Collectif
- Logés gratuits Individuel
- Logés gratuits Collectif

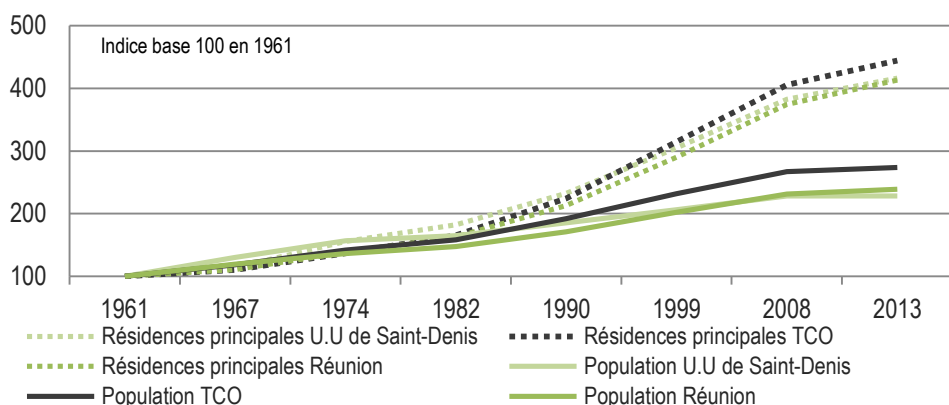
Le parc locatif privé se composait au 1^{er} janvier 2013, de 39 000 logements sur le territoire étudié. Ils représentent 53% du parc locatif et 27% des résidences principales. Les caractéristiques du parc sont différentes selon la zone. En effet, les logements collectifs sont majoritaires au Nord, tandis que le logement individuel l'emporte à l'Ouest.

Sources : Insee, RP2013 ; SOeS-Deal, RPLS 2013

De manière générale, l'habitat individuel forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants (92%), alors qu'ils ne sont que 8% en appartements. Le collectif est donc très majoritairement occupé par des locataires.

LA POPULATION ET SON ÉVOLUTION

— Évolution du parc des résidences principales et de la population entre 1961 et 2013



Source : Insee, RP 1961-2013

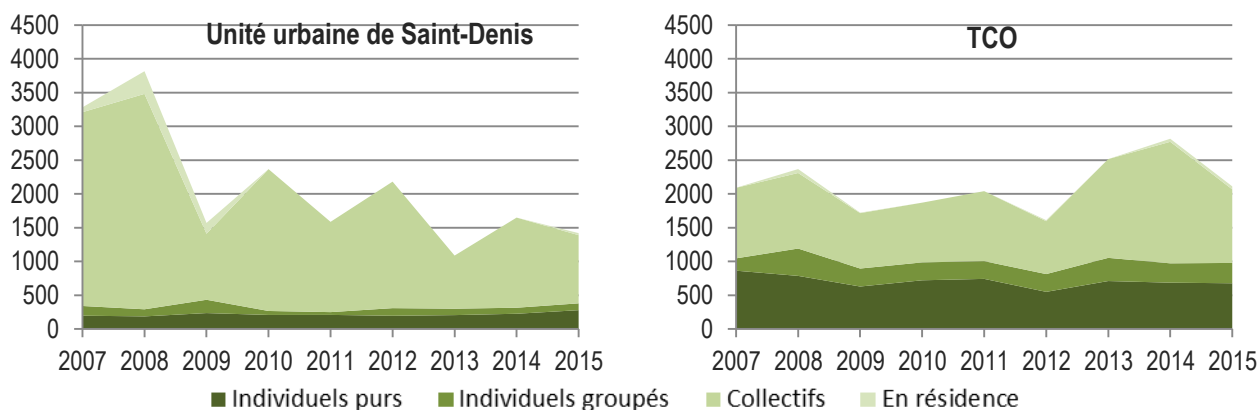
Le territoire d'étude compte 387 100 habitants au 1^{er} janvier 2013, et représente 46% de la population réunionnaise : 175 000 dans les communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie et 212 100 au TCO. Presque 2/3 des habitants de ce périmètre étudié vivent dans les Communes de Saint-Denis et de Saint-Paul. La

part de l'unité urbaine de Saint-Denis dans le total réunionnais a tendance à se réduire, alors que celle du TCO est constante depuis 1990.

Dans l'ensemble du territoire, la population n'a cessé de croître depuis 1961, mais comme pour l'ensemble de La Réunion, la croissance ralentit ; elle est, sur les cinquante dernières années, presque deux fois moins rapide que celle des résidences principales. La taille des ménages diminue plus fortement dans l'unité urbaine de Saint-Denis, puisque le parc des résidences principales a augmenté de 2,78% en moyenne par an en cinquante ans, alors que le taux de croissance annuelle de la population de ce territoire est de 1,60%.

UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION QUI MODIFIE LA STRUCTURE DU PARC

— Évolution du nombre de logements autorisés selon le type de construction depuis 2007



Source : SOeS-Deal, Sit@del2 (extraction 09/2016)

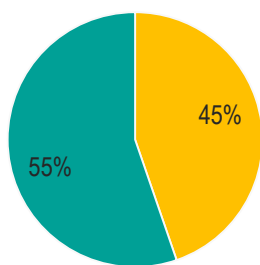
— Une part importante de logements collectifs

Le volume des autorisations de construire a atteint, à Saint-Denis, des niveaux exceptionnels jusqu'en 2008. Sainte-Marie a connu, elle aussi, une très forte progression de ses autorisations de construire mais elle est intervenue plus tard, de 2010 à 2012, et s'explique par l'opération d'aménagement public concédée par la commune à CBO-Territoria, sur le site de Beauséjour. Durant ces trois années, 2 200 logements y ont été autorisés. Depuis 2013, le nombre de permis délivrés est plus important à l'Ouest que dans le Nord, avec 7 500 pour le TCO, contre 4 200 pour l'unité urbaine de Saint-Denis durant ces trois dernières années.

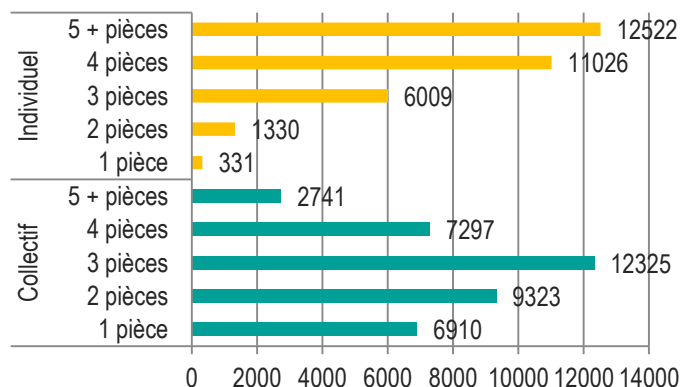
L'ÉCHANTILLON ENQUÊTÉ, ET LE PARC À OBSERVER

— Résidences principales du parc réel

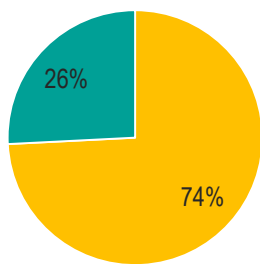
Unité urbaine de Saint-Denis



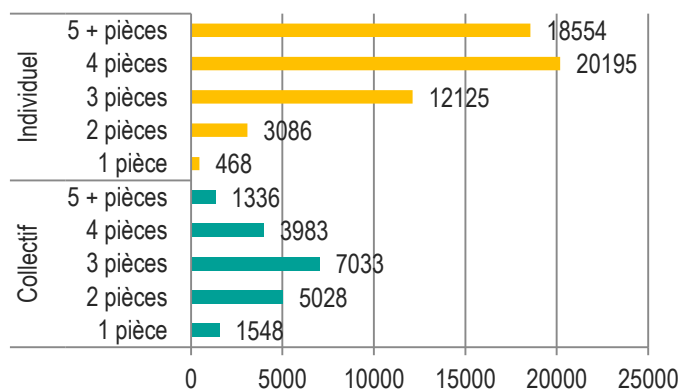
■ Individuel ■ Collectif



TCO



■ Individuel ■ Collectif

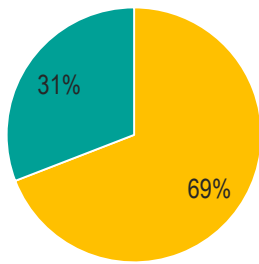


Source : Insee, RP2013

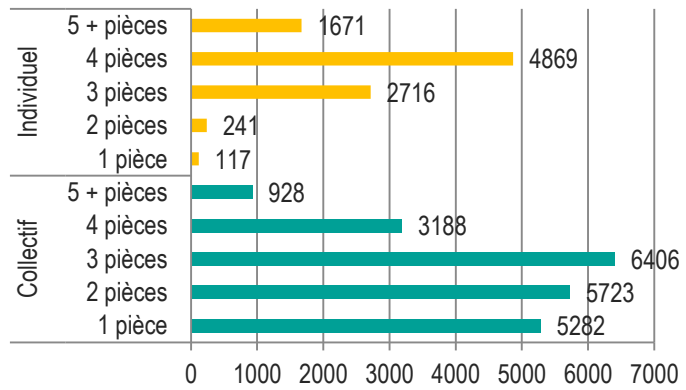
La structure du parc des résidences principales de l'unité urbaine de Saint-Denis est relativement équilibrée entre logement individuel et logement collectif, au contraire de celle du TCO qui se compose pour trois quarts de logements individuels.

— Parc locatif privé réel

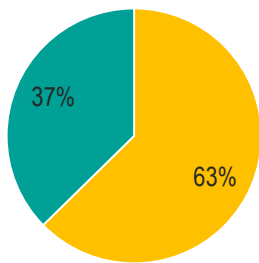
Unité urbaine de Saint-Denis



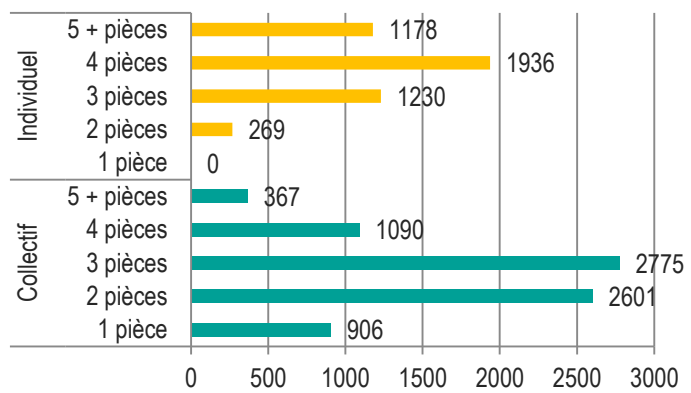
■ Collectif ■ Individuel



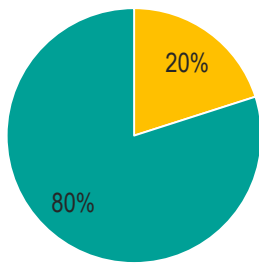
Littoral TCO



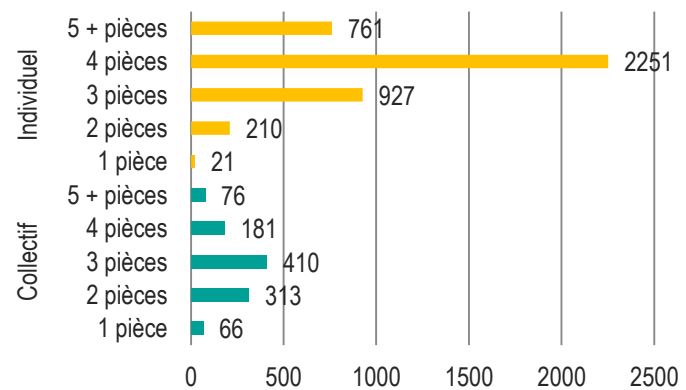
■ Collectif ■ Individuel



Mi-pentes et Hauts TCO



■ Collectif ■ Individuel

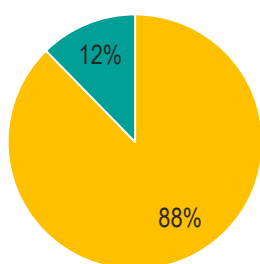


Source : OLAP/ANIL

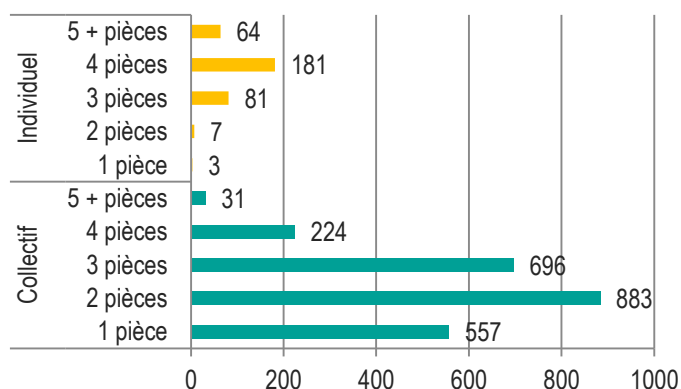
Le parc locatif de l'unité urbaine de Saint-Denis et du littoral de l'Ouest est très majoritairement collectif. À l'inverse, dans les Mi-pentes et les Hauts du TCO, seuls 20% des résidences principales locatives sont des appartements.

— Échantillon enquêté au sein du parc locatif privé

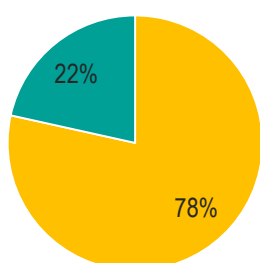
Unité urbaine de Saint-Denis



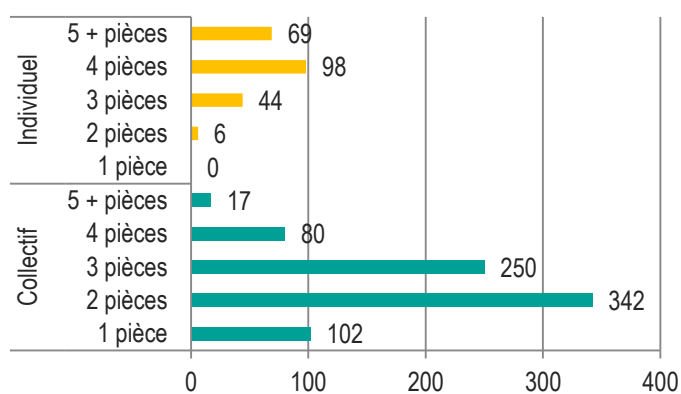
■ Collectif ■ Individuel



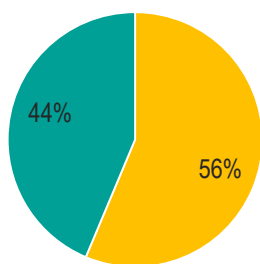
Littoral TCO



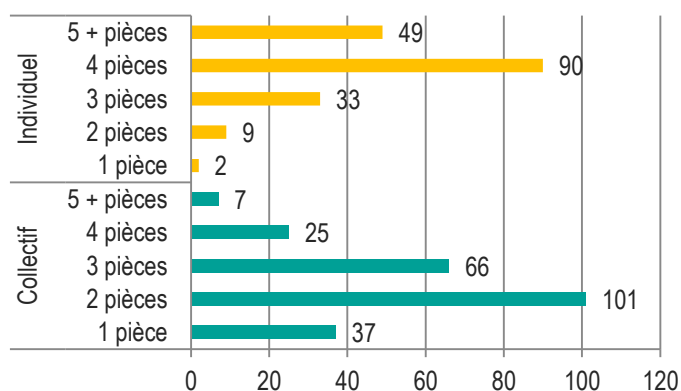
■ Collectif ■ Individuel



Mi-pentes et Hauts TCO



■ Collectif ■ Individuel



Source : OLAP/ANIL

La structure de l'échantillon enquêté diffère de la structure du parc objet de l'étude. La part d'appartements est beaucoup plus importante dans l'échantillon que dans la réalité. Cet écart s'explique par la plus grande facilité à mobiliser des informations auprès des gestionnaires de biens dont les portefeuilles sont majoritairement constitués d'appartements récents et de taille modeste.

L'échantillon est ensuite corrigé pour obtenir des statistiques fiables par l'application de coefficients de pondération.

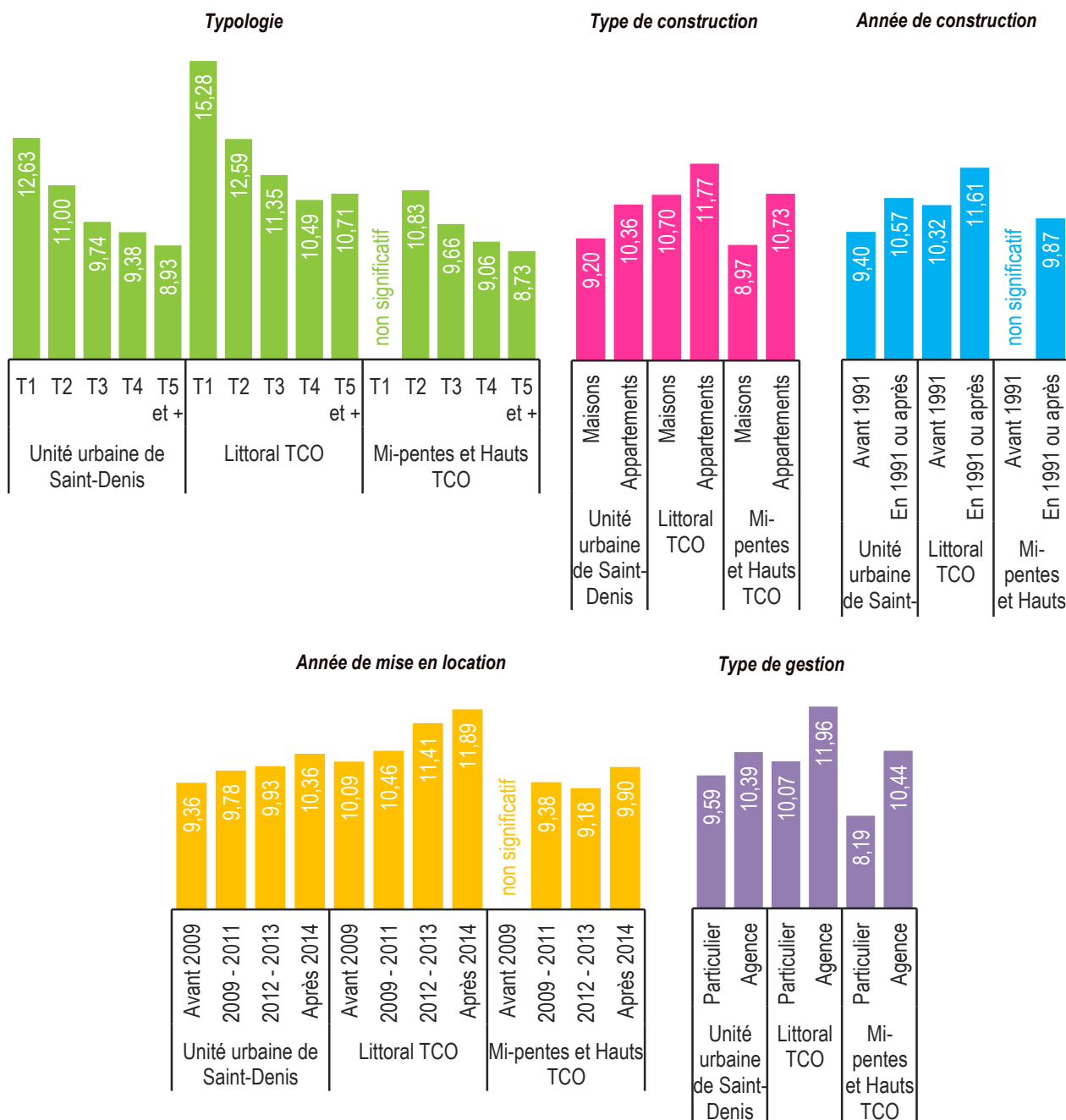
Afin de garantir la fiabilité et de respecter les règles statistiques, les résultats présentés ici sont fondés sur l'observation de 50 logements au minimum par typologie et par zone.

Les loyers du parc locatif privé

ANALYSE DE L'EFFET DE CHAQUE CRITERE SUR LE LOYER MOYEN

Le loyer moyen au m² constaté sur l'ensemble des logements du parc locatif privé s'établit en 2015 à :

- 9,88 € sur l'unité urbaine de Saint-Denis,
- 11,26 € sur le littoral du TCO,
- 9,22 € sur les Mi-pentes et les Hauts du TCO.



Source : OLAP/ANIL

Les loyers moyens au m² présentés dans les graphiques ci-dessus sont calculés à l'échelle de la zone d'étude et ne tiennent pas compte de l'attractivité résidentielle du quartier et des prestations du bien (ascenseur, varangue, place de parking...) critères susceptibles d'influer fortement sur le loyer. Le niveau de loyer, significativement plus élevé sur le littoral du TCO, révèle une forte attractivité de ce secteur. À l'inverse, les Mi-pentes et les Hauts de l'Ouest proposent le loyer au m² le moins élevé des trois zones.

— **Classiquement, les petites surfaces affichent les prix les plus élevés au m²**

Le T1 est la typologie de logement la plus chère du marché avec un loyer moyen de 13,06 €/m² sur les trois zones d'étude. Le littoral de l'Ouest se démarque très fortement des deux autres zones puisqu'un T1 est loué en moyenne à 15,28 € le m², soit 458,40 € de loyer pour une surface de 30 m². De manière générale, la superficie moyenne des T1 est légèrement plus importante sur le TCO que dans l'unité urbaine de Saint-Denis, ce qui renforce l'écart entre les loyers moyens constaté sur cette typologie entre l'Ouest et le Nord.

L'écart important du loyer au m² est particulièrement important entre un T1 et un T2. Il atteint son maximum pour le Littoral de l'Ouest où un T2 se loue 2,69 €/m² moins cher qu'un T1. Cela s'explique probablement par une forte attractivité de la zone balnéaire concernant les personnes seules et les petits ménages.

Les loyers au m² des T5 ou +, sont également plus élevés que ceux des T4 en zone Littorale. Cette typologie de logements semble donc en tension, qui peut en partie s'expliquer par une insuffisance des T5 ou + dans le parc social.

— **Un appartement se loue plus cher qu'une maison**

Les maisons individuelles, généralement d'une superficie plus importante que les logements collectifs, présentent un loyer moyen moins élevé au m².

Pour un appartement, les deux zones du TCO présentent un niveau de loyer plus important que pour l'unité urbaine de Saint-Denis. Pour une maison individuelle, la zone du littoral du TCO est la plus chère, devant l'unité urbaine de Saint-Denis puis les Mi-pentes et les Hauts du TCO.

— **Plus un logement est ancien, moins son loyer est élevé**

Cette corrélation se vérifie dans l'unité urbaine de Saint-Denis et sur le Littoral du TCO. En effet, le loyer au m² d'un logement construit avant 1991 est inférieur à celui construit postérieurement sur ces deux territoires.

L'écart entre les loyers mensuels au m² des logements construits avant 1991 et ceux construits après est plus important sur la zone littorale que dans l'unité urbaine de Saint-Denis, respectivement de 1,29 € et de 1,17 €.

La poursuite de l'observation sur plusieurs années et le croisement des données devraient permettre de mieux apprécier l'impact des logements individuels, majoritaires dans les Mi-pentes et Hauts du TCO, sur le loyer moyen au m².

— **Le type de gestion influe fortement sur le montant du loyer**

Toutes typologies confondues, lorsque la gestion est déléguée, les logements présentent un loyer moyen au m² plus élevé, mais la situation est très disparate en fonction des typologies de logements étudiés.

Là aussi, l'Ouest se distingue de l'unité urbaine de Saint-Denis, par l'écart des loyers entre un bien géré par une agence immobilière et celui géré directement entre particuliers. Ainsi, lorsque la gestion est déléguée, les logements présentent un loyer au m² supérieur de 11,8% sur le Littoral et de 27,5% dans les Mi-pentes et les Hauts de l'Ouest, contre un écart de 8,3% pour l'unité urbaine de Saint-Denis.

À ce stade de l'observatoire, seules des hypothèses peuvent être émises : caractère plus récent du parc géré par les agences immobilières, meilleure qualité des logements, en particulier dans les Mi-pentes et Hauts du TCO. Ces hypothèses ne pourront être validées que par un travail de croisement avec les données qui seront recueillies dans les prochaines années.

— **Plus le bail est ancien, moins le niveau de loyer au m² est élevé**

Dans l'unité urbaine de Saint-Denis, un logement loué avant 2009 présente un loyer de 9,36 €/m², et celui loué en 2014 est plus cher d'1 €/m² en moyenne. Cet écart est plus important sur le Littoral de l'Ouest, puisqu'il passe de 10,09 €/m² à 11,89 €/m², soit un écart de 1,80 €/m². Ces écarts significatifs doivent être suivis dans le temps afin d'établir d'éventuelles corrélations (pénuries dans certaines typologies, impact de mesures fiscales etc.).

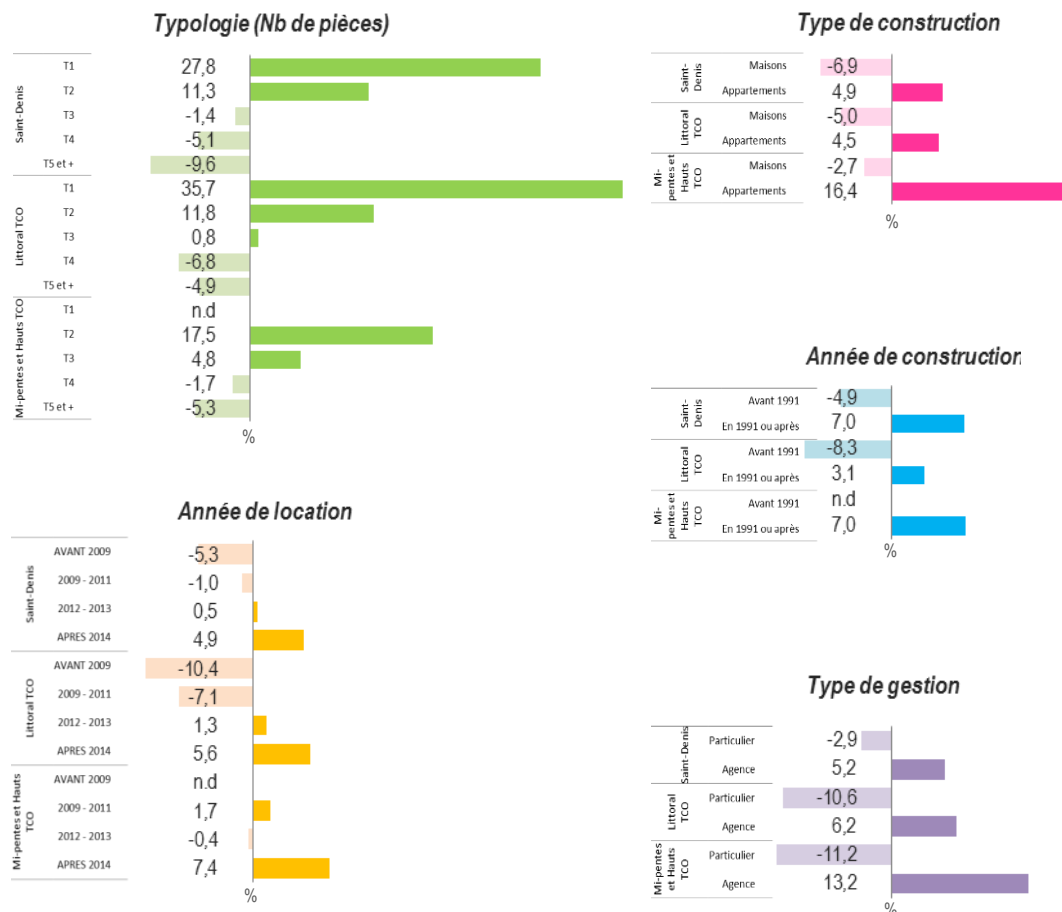
Dans les Mi-pentes et les Hauts du TCO, un réajustement à la baisse un peu plus important a été opéré pour les logements loués entre 2012 et 2013 par rapport à ceux loués au cours des trois années précédentes. Toutefois, l'écart constaté reste faible.

ÉCART AU LOYER MOYEN AU M² POUR CHAQUE TERRITOIRE

Unité urbaine de Saint-Denis
9,88 €/m²

Littoral du TCO
11,26 €/m²

Mi-pentes et Hauts du TCO
9,22 €/m²



Source : OLAP/ANIL

Dans les trois territoires, le critère qui pèse le plus sur le loyer est celui de la typologie (nombre de pièces). À la hausse pour les petites surfaces et, dans une moindre mesure, à la baisse pour les grandes. Ainsi, dans l'unité urbaine de Saint Denis et sur le Littoral du TCO, un T1 se loue respectivement 41 et 43% plus cher au m² qu'un T5 pour ces mêmes secteurs. Ces écarts sont dans la norme de ceux constatés dans d'autres observatoires métropolitains.

Le type de construction a également une influence importante sur le loyer moyen au m², particulièrement dans la zone des Mi-pentes et des Hauts de l'Ouest. En effet, même si le prix des maisons sur ce territoire est plutôt proche de la moyenne, celui des appartements est plus cher de 16%, soit un écart de 20% entre le loyer d'un logement collectif et celui d'un logement individuel.

Cette même zone se distingue par l'impact du type de gestion sur son loyer moyen au m². En effet, pour l'ensemble des territoires étudiés, un logement en gestion déléguée possède un coût au m² plus important, mais ce constat est accentué dans les Mi-pentes et les Hauts du TCO, où un logement géré par une agence est plus cher en moyenne de 13% que celui loué entre particuliers.

De manière générale, l'ancienneté d'un logement et l'année de location sont les critères qui influent le plus modérément sur les loyers moyens au m² de chaque territoire.

LES LOYERS MÉDIANS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

— Détail par type de parc et typologie

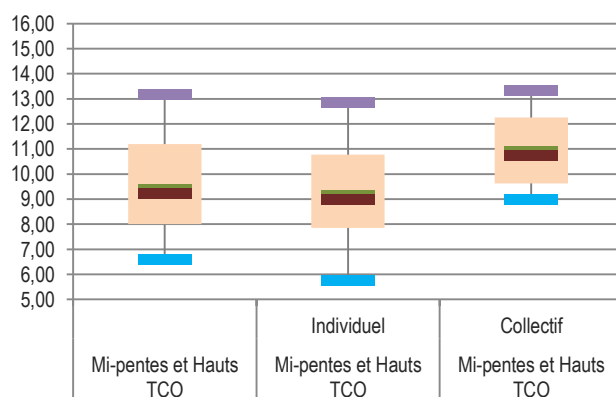
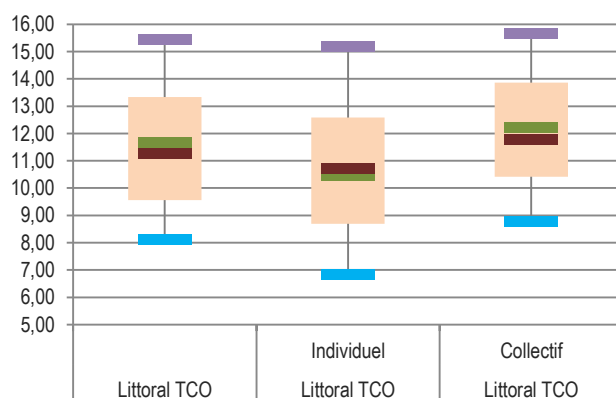
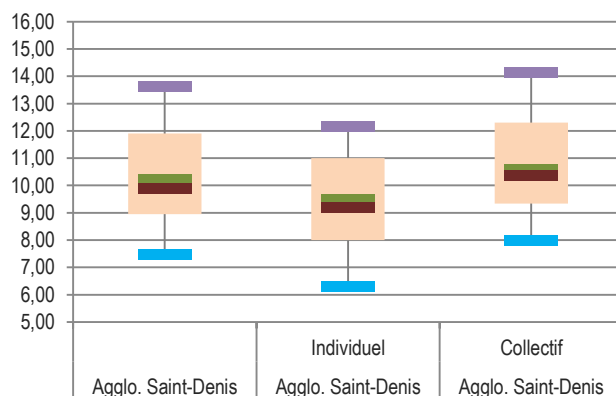
	Unité urbaine de Saint-Denis					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Tous
Loyer moyen	12,63	11,00	9,74	9,38	8,93	9,88
Surface moy.	30	48	71	90	120	69
1 ^{er} Décile	9,38	8,81	7,00	6,96	6,15	7,46
1 ^{er} Quartile	10,99	10,00	8,57	8,19	7,50	8,95
Médiane	12,78	11,21	9,72	9,50	8,48	10,22
3 ^e quartile	15,00	12,33	10,83	10,64	11,00	11,91
9 ^e décile	17,14	13,52	12,14	12,09	12,00	13,64
Nb. Enquêtes	560	890	777	405	95	2 727

	Littoral TCO					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Tous
Loyer moyen	15,28	12,59	11,35	10,49	10,71	11,26
Surface moy.	32	48	68	90	129	74
1 ^{er} Décile	12,33	10,00	8,76	7,00	7,05	8,13
1 ^{er} Quartile	13,83	11,21	9,96	8,66	7,92	9,56
Médiane	15,14	12,46	11,37	10,01	10,00	11,65
3 ^e quartile	16,35	14,07	12,80	12,50	12,77	13,33
9 ^e décile	19,58	15,63	14,03	14,88	15,20	15,43
Nb. Enquêtes	102	348	294	178	86	1 008

	Mi-pentes et Hauts TCO					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Tous
Loyer moyen		10,83	9,66	9,06	8,73	9,22
Surface moy.		53	68	97	140	91
1 ^{er} Décile		8,57	6,47	6,67	3,75	6,58
1 ^{er} Quartile	n.d	9,02	9,17	7,73	7,86	8,00
Médiane		11,16	10,00	9,00	8,90	9,39
3 ^e quartile		12,57	11,48	10,32	10,23	11,20
9 ^e décile		14,57	12,51	11,77	14,53	13,17
Nb. Enquêtes	39	110	99	115	56	419

n.d : seuil de 50 observations non atteint

Source : OLAP/ANIL



■ Ecart interquartile ■ 1er Décile ■ Médiane
■ 9e décile ■ Moyenne

Lecture :

1^{er} décile : 10% des loyers au m² sont au-dessous, 90% au-dessus.
 1^{er} quartile : 25% des loyers au m² sont au-dessous, 75% au-dessus.
 Médiane : 50% des loyers au m² sont au-dessous, 50% au-dessus.
 3^e quartile : 75% des loyers au m² sont au-dessous, 25% au-dessus.
 9^e décile : 90% des loyers au m² sont au-dessous, 10% au-dessus.

Exemple de lecture pour l'Unité urbaine de Saint-Denis :


La valeur moyenne des loyers au mètre carré pour l'ensemble de l'unité urbaine de Saint-Denis est de 9,88 €.

50% des logements de l'unité urbaine ont des loyers moyens compris entre 8,95 €/m² (1^{er} quartile) et 11,91 €/m² (3^e quartile). Ces derniers peuvent en effet varier en fonction des caractéristiques propres du logement notamment : sa taille, sa localisation, la date d'entrée du locataire, la période de construction.

La dispersion est toutefois plus faible pour le premier quartile (0,93 €/m² d'écart par rapport à la moyenne), que pour le 3^e quartile (2,03 €/m²).

Tous types de logements confondus, ce sont les petites surfaces qui se louent plus cher. Ainsi, les loyers médians diminuent fortement du T1 au T2 (-1,57 €/m²) et du T2 au T3 (-1,49 €/m²) pour l'unité urbaine de Saint-Denis et jusqu'au T4 pour le littoral du TCO (-5,13 €/m² entre le T1 et le T4).

— Détail selon l'époque de construction

	Unité urbaine de Saint-Denis			Littoral TCO			Mi-pentes et Hauts TCO		
	Avant 1991	En 1991 et après	Tous	Avant 1991	En 1991 et après	Tous	Avant 1991	En 1991 et après	Tous
Loyer moyen	9,40	10,57	9,88	10,32	11,61	11,26	n.d	9,87	9,22
Surface moy.	76	60	69	79	72	74		88	91
1 ^{er} Décile	6,74	8,38	7,46	6,25	8,64	8,13		7,33	6,58
1 ^{er} Quartile	8,33	9,68	8,95	8,61	10,07	9,56		8,89	8,00
Médiane	9,62	11,05	10,22	10,00	11,86	11,65		10,00	9,39
3 ^e quartile	11,07	12,58	11,91	12,73	13,63	13,33		11,77	11,20
9 ^e décile	13,05	14,34	13,64	15,14	15,63	15,43		13,82	13,17
Nb. Enquêtes	346	2 381	2 727	54	954	1 008		28	391

n.d : seuil de 50 observations non atteint

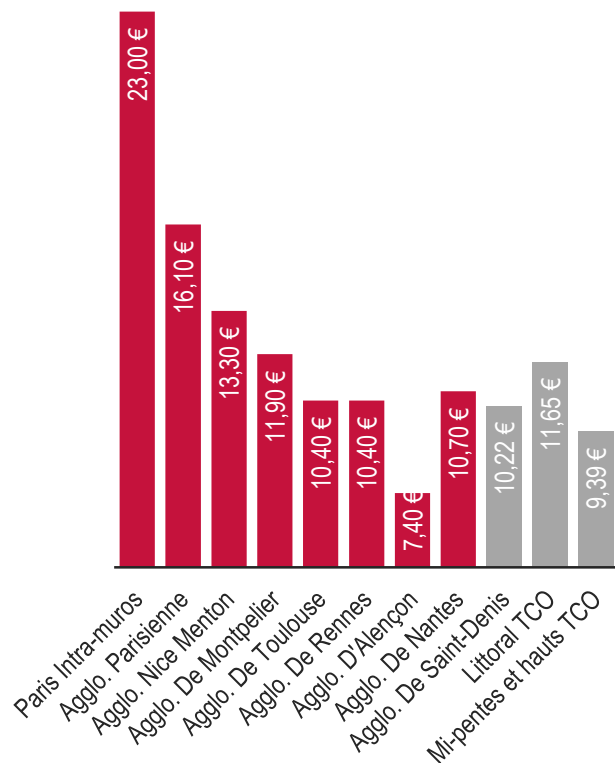
Source : OLAP/ANIL

Sur le littoral du TCO, le loyer médian augmente fortement entre les logements construits avant 1991 et après (1,86 €/m²).

Ainsi, pour tous les biens, quel que soit le secteur, le fait d'être récent joue à la hausse sur le loyer, mais cette remarque doit être modérée par la structure du parc récent qui comporte une part importante d'appartements de taille plus modeste (67 m² en moyenne à partir de 1991, contre 78 m² auparavant).

Des références métropolitaines

La comparaison des loyers médians (50% des loyers au m² sont au-dessous, 50% au-dessus) locaux avec d'autres territoires métropolitains situent les zones étudiées au niveau d'agglomérations moyennes.



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

— L'unité urbaine de Saint-Denis (10,22 €/m²) se situe au niveau d'agglomérations comme Toulouse et Rennes et un peu en dessous de Nantes.

— Les Mi-pentes et Hauts du TCO (9,39 €/m²) sont plutôt comparables aux agglomérations comme Besançon (9 €/m²) ou l'Euro métropole de Strasbourg (9,7 €/m²).

— Le littoral du TCO peut être rapproché de l'agglomération de La Rochelle (11,6 €/m²) ou de Montpellier. Le loyer médian sur le littoral TCO est supérieur à celui de Bordeaux et de la Gironde ou de l'agglomération Lyonnaise (11,1 €/m²).

Ces loyers sont très inférieurs à ceux de la région parisienne (18,7€/m²), territoire où des plafonnements de loyer et des systèmes d'encadrement ont été mis en place.

Source : www.observatoires-des-loyers.org

En valeur absolue, les territoires observés et surtout le Littoral du TCO se situent au même niveau que des territoires attractifs de métropole. Toutefois, cette situation est à analyser au regard des conditions sociodémographiques de la population. En effet, les revenus à La Réunion sont en moyenne très inférieurs à ceux de la métropole et le taux de pauvreté bien plus important. Ainsi, 343 000 réunionnais vivent 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.

La capacité locative des ménages

Le poids du poste logement est important dans le budget des ménages réunionnais. Pour, ceux bénéficiant d'aides au logement, leur taux d'effort est diminué, leur permettant par exemple de louer un logement plus grand.

En prenant pour référence un ménage percevant un revenu équivalent à un ou deux SMIC, il est possible d'apprécier sa capacité locative dans les trois zones étudiées en fonction de ses revenus, de sa situation et au regard des prestations liées au logement de la CAF et au dispositif VISALE.

Le montant mensuel net du SMIC est de 1 139,21 €.

— Sans allocations au logement

- Si le ménage perçoit 1 SMIC

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
U.U de Saint-Denis	373 €	527 €	692 €	848 €	1 075 €
Littoral TCO	490 €	601 €	768 €	946 €	1 385 €
Mi-pentes et Hauts TCO	432 €	569 €	652 €	879 €	1 219 €

- Si le ménage perçoit 2 SMIC

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
U.U de Saint-Denis	373 €	527 €	692 €	848 €	1 075 €
Littoral TCO	490 €	601 €	768 €	946 €	1 385 €
Mi-pentes et Hauts TCO	432 €	569 €	652 €	879 €	1 219 €

— Avec allocations au logement

- Si le ménage perçoit 1 SMIC

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
U.U de Saint-Denis	373 €	408 €	462 €	542 €	697 €
Littoral TCO	490 €	482 €	538 €	640 €	1 355 €
Mi-pentes et Hauts TCO	432 €	450 €	422 €	573 €	958 €

- Si le ménage perçoit 2 SMIC

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
U.U de Saint-Denis	373 €	527 €	692 €	848 €	969 €
Littoral TCO	490 €	601 €	768 €	946 €	1 385 €
Mi-pentes et Hauts TCO	432 €	569 €	652 €	879 €	1 146 €

- Taux d'effort inférieur à 33% des revenus
- Taux d'effort compris entre 33 et 50% des revenus
- Taux d'effort supérieur à 50% des revenus

Ces deux tableaux doivent être analysés à la lumière des pratiques en matière locative et des garanties possibles en matière de paiement du loyer.

Dans le secteur locatif privé, la plupart des bailleurs appliquent une règle non écrite qui consiste à sélectionner des locataires dont les ressources sont supérieures à trois fois le montant du loyer et des charges locatives (taux d'effort de 33% maximum) et salariés en contrat de travail à durée indéterminée (CDI). Les professionnels de l'immobilier appliquent plus strictement cette règle, en partie sous la pression des assurances des loyers impayés.

Pour combattre cette tendance qui conduit les bailleurs à privilégier des locataires n'ayant aucune difficulté à accéder à un logement, le dispositif VISALE permet de sécuriser les revenus locatifs du bailleur lorsque ces conditions sont réunies :

- L'un des titulaires du bail a moins de trente ans et est accédant à l'emploi ou est plus âgé mais ne bénéficiant pas encore d'un CDI ;
- Le loyer (charges comprises) est inférieur à 50% des revenus des locataires, et ne dépasse pas 1 300 € ;

Le taux d'effort maximum permettant de bénéficier du dispositif VISALE doit être calculé hors allocations logement. Ainsi, pour un ménage modeste percevant 1 SMIC, ce dispositif permettra de garantir les personnes seules et les ménages sans enfants (principalement locataires des T1 et T2) sauf sur le Littoral du TCO, où le coût du T2 dépasse le seuil des 50% des revenus.

L'allocation logement permet de solvabiliser les ménages les plus modestes ; toutefois, dans le cas d'un ménage au SMIC, cette prestation ne permet pas, de ramener le taux d'effort à moins d'un tiers du revenu. Tout au plus, certains ménages avec un ou deux enfants verront leur effort passer à moins de 50% de leurs ressources. Ainsi, dans le secteur privé, il reste très difficile pour un ménage modeste de se loger dans l'Ouest de l'Île lorsqu'il a plusieurs enfants.

Les résultats détaillés par territoires

Unité urbaine de Saint-Denis

	Maisons et Appartements	Epoque de construction		Ancienneté du locataire			Mode de gestion		Type de logement		TOTAL	
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée	Directe	Individuel		Collectif
		T1	Parc réel		3 930	2 711	1 019	825		3 868		
	Echantillon		543	332	111	86		539			557	560
	Surface moyenne		29 m²	29 m²	29 m²	30 m²		29 m²			30 m²	30 m²
	Loyer moyen		366 €	365 €	359 €	367 €		359 €			373 €	373 €
	Loyer moyen au m²		12,67 €	12,45 €	12,21 €	12,21 €		12,44 €			12,60 €	12,63 €
T2	Parc réel	2 234	3 730	2 852	1 424	775		4 270			5 723	5 964
	Echantillon	51	839	498	226	117		856			883	890
	Surface moyenne	51 m²	46 m²	47 m²	48 m²	46 m²		47 m²			47 m²	48 m²
	Loyer moyen	534 €	522 €	530 €	519 €	510 €		513 €			523 €	527 €
	Loyer moyen au m²	10,53 €	11,31 €	11,28 €	10,82 €	11,06 €		10,96 €			11,05 €	11,00 €
T3	Parc réel	5 527	3 596	2 495	2 112	1 645	2 871	3 223	5 899	2 716	6 406	9 122
	Echantillon	121	656	337	226	123	91	638	139	81	696	777
	Surface moyenne	72 m²	69 m²	69 m²	73 m²	70 m²	72 m²	68 m²	73 m²	75 m²	69 m²	71 m²
	Loyer moyen	677 €	715 €	679 €	716 €	701 €	680 €	694 €	691 €	657 €	707 €	692 €
	Loyer moyen au m²	9,34 €	10,38 €	9,81 €	9,76 €	10,08 €	9,46 €	10,15 €	9,52 €	8,79 €	10,17 €	9,74 €
T4	Parc réel	5 375	2 682	2 337	1 687	1 510	2 523	1 780	6 277	4 869	3 188	8 057
	Echantillon	121	284	128	107	89	81	217	188	181	224	405
	Surface moyenne	89 m²	94 m²	93 m²	90 m²	92 m²	88 m²	90 m²	90 m²	93 m²	87 m²	90 m²
	Loyer moyen	810 €	924 €	908 €	879 €	841 €	776 €	859 €	845 €	858 €	832 €	848 €
	Loyer moyen au m²	9,15 €	9,82 €	9,80 €	9,74 €	9,18 €	8,85 €	9,54 €	9,33 €	9,26 €	9,57 €	9,38 €
T5 et +	Parc réel		798					763		1 671		2 599
	Echantillon		59					50		64		95
	Surface moyenne		122 m²					118 m²		123 m²		120 m²
	Loyer moyen		1 120 €					1 019 €		1 148 €		1 075 €
	Loyer moyen au m²		9,22 €					8,66 €		9,32 €		8,93 €
TOTAL	Parc réel	16 406	14 736	11 087	6 887	5 200	7 968	13 904	17 238	9 614	21 528	31 142
	Echantillon	346	2 381	1 327	691	438	271	2 300	427	336	2 391	2 727
	Surface moyenne	76 m²	60 m²	61 m²	71 m²	71 m²	75 m²	56 m²	78 m²	91 m²	58 m²	69 m²
	Loyer moyen	717 €	633 €	636 €	703 €	691 €	703 €	584 €	753 €	840 €	605 €	677 €
	Loyer moyen au m²	9,40 €	10,57 €	10,36 €	9,93 €	9,78 €	9,36 €	10,39 €	9,59 €	9,20 €	10,36 €	9,88 €

	Maisons	Epoque de construction		Ancienneté du locataire			Mode de gestion		TOTAL	
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée		Directe
		T1	Parc réel							
	Echantillon									
	Surface moyenne									
	Loyer moyen									
	Loyer moyen au m²									
T2	Parc réel									
	Echantillon									
	Surface moyenne									
	Loyer moyen									
	Loyer moyen au m²									
T3	Parc réel								2 532	2 716
	Echantillon								65	81
	Surface moyenne								75 m²	75 m²
	Loyer moyen								643 €	657 €
	Loyer moyen au m²								8,61 €	8,79 €
T4	Parc réel	3 392	1 476	1 522					4 565	4 869
	Echantillon	70	111	58					144	181
	Surface moyenne	90 m²	100 m²	97 m²					92 m²	93 m²
	Loyer moyen	807 €	975 €	937 €					848 €	858 €
	Loyer moyen au m²	9,01 €	9,78 €	9,65 €					9,19 €	9,26 €
T5 et +	Parc réel									1 671
	Echantillon									64
	Surface moyenne									123 m²
	Loyer moyen									1 148 €
	Loyer moyen au m²									9,32 €
TOTAL	Parc réel	7 290	2 324	2 905	2 008	1 283	3 418	707	8 907	9 614
	Echantillon	153	183	106	82	58	90	79	257	336
	Surface moyenne	89 m²	98 m²	92 m²	97 m²	98 m²	85 m²	101 m²	91 m²	91 m²
	Loyer moyen	795 €	981 €	887 €	933 €	900 €	723 €	1 047 €	823 €	840 €
	Loyer moyen au m²	8,90 €	10,05 €	9,67 €	9,64 €	9,21 €	8,46 €	10,34 €	9,09 €	9,20 €

	Appartements	Epoque de construction		Ancienneté du locataire			Mode de gestion		TOTAL	
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée		Directe
		T1	Parc réel		3 914	2 695	968	825		
	Echantillon		542	331	110	86		539		557
	Surface moyenne		29 m²	29 m²	30 m²	30 m²		29 m²		30 m²
	Loyer moyen		365 €	364 €	357 €	367 €		359 €		373 €
	Loyer moyen au m²		12,66 €	12,44 €	12,09 €	12,21 €		12,44 €		12,60 €
T2	Parc réel		3 692	2 745	1 408	775		4 264		5 723
	Echantillon		836	495	225	117		855		883
	Surface moyenne		46 m²	46 m²	48 m²	46 m²		47 m²		47 m²
	Loyer moyen		521 €	525 €	520 €	510 €		512 €		523 €
	Loyer moyen au m²		11,30 €	11,35 €	10,81 €	11,06 €		10,97 €		11,05 €
T3	Parc réel	3 229	3 178	1 738	1 497	1 313	1 859	3 039	3 367	6 406
	Echantillon	72	624	315	204	110	67	622	74	696
	Surface moyenne	71 m²	68 m²	67 m²	70 m²	68 m²	72 m²	68 m²	71 m²	69 m²
	Loyer moyen	709 €	704 €	673 €	690 €	687 €	765 €	684 €	727 €	707 €
	Loyer moyen au m²	10,02 €	10,32 €	9,99 €	9,88 €	10,04 €	10,65 €	10,08 €	10,25 €	10,17 €
T4	Parc réel	1 983	1 206	815	759	795		1 476		3 188
	Echantillon	51	173	70	62	59		180		224
	Surface moyenne	87 m²	87 m²	84 m²	86 m²	87 m²		88 m²		87 m²
	Loyer moyen	814 €	862 €	852 €	859 €	815 €		828 €		832 €
	Loyer moyen au m²	9,40 €	9,86 €	10,13 €	9,93 €	9,34 €		9,38 €		9,57 €
T5 et +	Parc réel									
	Echantillon									
	Surface moyenne									
	Loyer moyen									
	Loyer moyen au m²									
TOTAL	Parc réel	9 116	12 412	8 181	4 879	3 917	4 550	13 197	8 331	21 528
	Echantillon	193	2 198	1 221	609	380	181	2 221	170	2 391
	Surface moyenne	66 m²	53 m²	51 m²	60 m²	62 m²	67 m²	54 m²	66 m²	58 m²
	Loyer moyen	654 €	568 €	547 €	609 €	623 €	688 €	559 €	677 €	605 €
	Loyer moyen au m²	9,94 €	10,75 €	10,81 €	10,12 €	10,08 €	10,21 €	10,39 €	10,32 €	10,36 €

Seuil de 50 observations pour publication non atteint

Littoral du TCO


	<i>Maisons et Appartements</i>	Epoque de construction		Ancienneté du locataire				Mode de gestion		Type de logement		TOTAL
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée	Directe	Individuel	Collectif	
T1	Parc réel		782	525				732			906	906
	Echantillon		100	57				98			102	102
	Surface moyenne		32 m²	33 m²				32 m²			32 m²	32 m²
	Loyer moyen		487 €	504 €				467 €			490 €	490 €
	Loyer moyen au m²		15,26 €	15,37 €				14,79 €			15,28 €	15,28 €
T2	Parc réel		2 353	1 465	606	519		2 209			2 601	2 870
	Echantillon		340	173	90	66		334			342	348
	Surface moyenne		48 m²	49 m²	46 m²	48 m²		47 m²			48 m²	48 m²
	Loyer moyen		616 €	613 €	597 €	579 €		609 €			615 €	601 €
	Loyer moyen au m²		12,79 €	12,59 €	12,99 €	12,09 €		12,88 €			12,78 €	12,59 €
T3	Parc réel		3 021	1 896	853			2 687			2 775	4 005
	Echantillon		276	159	62			262			250	294
	Surface moyenne		68 m²	65 m²	69 m²			67 m²			67 m²	68 m²
	Loyer moyen		775 €	738 €	782 €			781 €			780 €	768 €
	Loyer moyen au m²		11,42 €	11,38 €	11,39 €			11,74 €			11,70 €	11,35 €
T4	Parc réel		2 125	1 229				1 531		1 936	1 090	3 026
	Echantillon		164	83				138		98	80	178
	Surface moyenne		90 m²	89 m²				89 m²		93 m²	86 m²	90 m²
	Loyer moyen		982 €	1 033 €				1 002 €		989 €	869 €	946 €
	Loyer moyen au m²		10,87 €	11,58 €				11,27 €		10,66 €	10,15 €	10,49 €
T5 et +	Parc réel		989					955			1 178	1 545
	Echantillon		74					72			69	86
	Surface moyenne		132 m²					138 m²			129 m²	129 m²
	Loyer moyen		1 482 €					1 621 €			1 394 €	1 385 €
	Loyer moyen au m²		11,27 €					11,76 €			10,79 €	10,71 €
TOTAL	Parc réel	3 081	9 271	5 825	2 703	2 082	1 741	8 114	4 239	4 613	7 739	12 352
	Echantillon	54	954	517	244	171	76	904	104	217	791	1 008
	Surface moyenne	79 m²	72 m²	71 m²	75 m²	78 m²	75 m²	71 m²	79 m²	93 m²	62 m²	74 m²
	Loyer moyen	818 €	833 €	842 €	859 €	815 €	759 €	847 €	797 €	996 €	730 €	830 €
	Loyer moyen au m²	10,32 €	11,61 €	11,89 €	11,41 €	10,46 €	10,09 €	11,96 €	10,07 €	10,70 €	11,77 €	11,26 €


	<i>Maisons</i>	Epoque de construction		Ancienneté du locataire				Mode de gestion		TOTAL	
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée	Directe		
T1	Parc réel										
	Echantillon										
	Surface moyenne										
	Loyer moyen										
	Loyer moyen au m²										
T2	Parc réel										
	Echantillon										
	Surface moyenne										
	Loyer moyen										
	Loyer moyen au m²										
T3	Parc réel										
	Echantillon										
	Surface moyenne										
	Loyer moyen										
	Loyer moyen au m²										
T4	Parc réel		1 136					606			1 936
	Echantillon		85					61			98
	Surface moyenne		96 m²					97 m²			93 m²
	Loyer moyen		1 071 €					1 188 €			989 €
	Loyer moyen au m²		11,18 €					12,29 €			10,66 €
T5 et +	Parc réel		622					638			1 178
	Echantillon		57					56			69
	Surface moyenne		133 m²					141 m²			129 m²
	Loyer moyen		1 558 €					1 742 €			1 394 €
	Loyer moyen au m²		11,75 €					12,35 €			10,79 €
TOTAL	Parc réel		2 270	1 930	1 008			1 471	3 142		4 613
	Echantillon		176	101	57			139	78		217
	Surface moyenne		100 m²	93 m²	97 m²			111 m²	85 m²		93 m²
	Loyer moyen		1 143 €	1 114 €	1 035 €			1 375 €	818 €		996 €
	Loyer moyen au m²		11,41 €	11,99 €	10,64 €			12,34 €	9,68 €		10,70 €


	<i>Appartements</i>	Epoque de construction		Ancienneté du locataire				Mode de gestion		TOTAL
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée	Directe	
T1	Parc réel		782	525				732		906
	Echantillon		100	57				98		102
	Surface moyenne		32 m²	33 m²				32 m²		32 m²
	Loyer moyen		487 €	504 €				467 €		490 €
	Loyer moyen au m²		15,26 €	15,37 €				14,79 €		15,28 €
T2	Parc réel		2 299	1 393	525	496		2 200		2 601
	Echantillon		337	172	88	65		333		342
	Surface moyenne		48 m²	49 m²	47 m²	47 m²		47 m²		48 m²
	Loyer moyen		618 €	618 €	623 €	583 €		608 €		615 €
	Loyer moyen au m²		12,85 €	12,66 €	13,39 €	12,30 €		12,85 €		12,78 €
T3	Parc réel		2 564	1 285	658			2 469		2 775
	Echantillon		245	135	54			241		250
	Surface moyenne		67 m²	65 m²	67 m²			66 m²		67 m²
	Loyer moyen		765 €	732 €	819 €			776 €		780 €
	Loyer moyen au m²		11,42 €	11,24 €	12,23 €			11,69 €		11,70 €
T4	Parc réel		989					925		1 090
	Echantillon		79					77		80
	Surface moyenne		84 m²					84 m²		86 m²
	Loyer moyen		881 €					880 €		869 €
	Loyer moyen au m²		10,48 €					10,50 €		10,15 €
T5 et +	Parc réel									
	Echantillon									
	Surface moyenne									
	Loyer moyen									
	Loyer moyen au m²									
TOTAL	Parc réel		7 000	3 895	1 695	1 392	756	6 642		7 739
	Echantillon		778	416	187	138	50	765		791
	Surface moyenne		63 m²	60 m²	62 m²	65 m²	68 m²	62 m²		62 m²
	Loyer moyen		733 €	707 €	755 €	734 €	790 €	729 €		730 €
	Loyer moyen au m²		11,71 €	11,81 €	12,11 €	11,36 €	11,63 €	11,81 €		11,77 €

Seuil de 50 observations pour publication non atteint

Mi-pentes et Hauts du TCO

	 Maisons et Appartements	Epoque de construction		Ancienneté du locataire				Mode de gestion		Type de logement		TOTAL
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée	Directe	Individuel	Collectif	
T1	Parc réel											
	Echantillon											
	Surface moyenne											
	Loyer moyen											
	Loyer moyen au m²											
T2	Parc réel		404	300				379			313	523
	Echantillon		108	67				107			101	110
	Surface moyenne		49 m²	50 m²				47 m²			49 m²	53 m²
	Loyer moyen		565 €	562 €				548 €			557 €	569 €
	Loyer moyen au m²		11,48 €	11,24 €				11,55 €			11,45 €	10,83 €
T3	Parc réel		929	421				617			410	1 337
	Echantillon		93	50				81			66	99
	Surface moyenne		69 m²	70 m²				69 m²			67 m²	68 m²
	Loyer moyen		692 €	730 €				735 €			699 €	652 €
	Loyer moyen au m²		10,09 €	10,50 €				10,68 €			10,47 €	9,66 €
T4	Parc réel		1 275	996				840		2 251		2 432
	Echantillon		99	62				82		90		115
	Surface moyenne		95 m²	96 m²				91 m²		98 m²		97 m²
	Loyer moyen		902 €	921 €				962 €		882 €		879 €
	Loyer moyen au m²		9,48 €	9,55 €				10,54 €		8,99 €		9,06 €
T5 et +	Parc réel		651									837
	Echantillon		52									56
	Surface moyenne		133 m²									140 m²
	Loyer moyen		1 294 €									1 219 €
	Loyer moyen au m²		9,75 €									8,73 €
TOTAL	Parc réel		3 347	2 134	1 213	877		2 486	2 732	4 171	1 047	5 218
	Echantillon		391	229	107	52		357	62	183	236	419
	Surface moyenne		88 m²	89 m²	98 m²	91 m²		87 m²	94 m²	97 m²	65 m²	91 m²
	Loyer moyen		867 €	883 €	897 €	849 €		913 €	767 €	873 €	693 €	837 €
	Loyer moyen au m²		9,87 €	9,90 €	9,18 €	9,38 €		10,44 €	8,19 €	8,97 €	10,73 €	9,22 €

	 Maisons	Epoque de construction		Ancienneté du locataire				Mode de gestion		TOTAL	
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée	Directe		
T1	Parc réel										
	Echantillon										
	Surface moyenne										
	Loyer moyen										
	Loyer moyen au m²										
T2	Parc réel										
	Echantillon										
	Surface moyenne										
	Loyer moyen										
	Loyer moyen au m²										
T3	Parc réel										
	Echantillon										
	Surface moyenne										
	Loyer moyen										
	Loyer moyen au m²										
T4	Parc réel		1 094					659		2 251	
	Echantillon		74					57		90	
	Surface moyenne		97 m²					94 m²		98 m²	
	Loyer moyen		912 €					997 €		882 €	
	Loyer moyen au m²		9,39 €					10,62 €		8,99 €	
T5 et +	Parc réel										
	Echantillon										
	Surface moyenne										
	Loyer moyen										
	Loyer moyen au m²										
TOTAL	Parc réel		2 300	1 515				1 471	2 700	4 171	
	Echantillon		155	88				122	61	183	
	Surface moyenne		98 m²	99 m²				103 m²	94 m²	97 m²	
	Loyer moyen		946 €	956 €				1 063 €	769 €	873 €	
	Loyer moyen au m²		9,61 €	9,69 €				10,31 €	8,18 €	8,97 €	

	 Appartements	Epoque de construction		Ancienneté du locataire				Mode de gestion		TOTAL
		Avant 1991	En 1991 ou après	2014	2012 - 2013	2009 - 2011	Avant 2009	Déléguée	Directe	
T1	Parc réel									
	Echantillon									
	Surface moyenne									
	Loyer moyen									
	Loyer moyen au m²									
T2	Parc réel		313	209				281		313
	Echantillon		101	60				100		101
	Surface moyenne		49 m²	49 m²				47 m²		49 m²
	Loyer moyen		557 €	549 €				552 €		557 €
	Loyer moyen au m²		11,45 €	11,09 €				11,66 €		11,45 €
T3	Parc réel							410		410
	Echantillon							66		66
	Surface moyenne							67 m²		67 m²
	Loyer moyen							699 €		699 €
	Loyer moyen au m²							10,47 €		10,47 €
T4	Parc réel									
	Echantillon									
	Surface moyenne									
	Loyer moyen									
	Loyer moyen au m²									
T5 et +	Parc réel									
	Echantillon									
	Surface moyenne									
	Loyer moyen									
	Loyer moyen au m²									
TOTAL	Parc réel		1 047	619	248			1 015		1 047
	Echantillon		236	141	66			235		236
	Surface moyenne		65 m²	66 m²	63 m²			65 m²		65 m²
	Loyer moyen		693 €	705 €	673 €			696 €		693 €
	Loyer moyen au m²		10,73 €	10,66 €	10,61 €			10,75 €		10,73 €

Seuil de 50 observations pour publication non atteint

Conclusion

Les loyers moyens constatés au m² sont de 9,88 € sur l'Unité urbaine de Saint-Denis, de 9,22 € sur les Mi-pentes et Hauts du TCO et 11,26 € sur la zone littorale du TCO.

Sur les zones étudiées les loyers privés sont similaires à ceux de villes métropolitaines de moyenne importance, et largement inférieurs aux loyers de l'agglomération parisienne. Il faut toutefois apprécier ces niveaux de loyers en fonction des revenus réunionnais, largement inférieurs à ceux constatés dans les territoires métropolitains comparables en termes de population. Ainsi, le taux d'effort consacré au logement par les ménages est donc supérieur sur les territoires enquêtés.

L'analyse des résultats permet de rapprocher, en termes de niveau de loyers, l'Unité urbaine de Saint-Denis de la zone des Mi-pentes et Hauts du TCO. Les situations sont toutefois disparates et la répartition entre habitat collectif, plus développé dans le Nord, et maisons individuelles différente.

En Métropole, l'existence d'un pôle universitaire peut avoir une influence déterminante sur la fixation des loyers de petites surfaces (*source : ANIL Territoires et loyers, premières analyses thématiques 2016*). Cela ne semble pas être le cas de l'Unité urbaine de Saint-Denis. En effet, le différentiel entre T1 et T2 n'est « que » de 1,63 €/m². Avec un différentiel T1-T2 de 2,69 €/m², il apparaît une tension plus importante sur les petites surfaces de la zone littorale du TCO.

Si la population est plus importante dans le Territoire de la Côte Ouest que dans l'agglomération dionysienne (175 000 habitants dans l'unité urbaine de Saint-Denis, contre 212 000 dans l'Ouest), le marché de l'emploi est plus important dans le chef-lieu de l'Île.

Les loyers plus élevés sur le littoral du TCO par rapport aux deux autres zones ne peuvent uniquement être expliqués par le nombre d'habitants et le marché de l'emploi. Les causes sont donc forcément multiples et complexes. S'il existe incontestablement un effet

d'attractivité lié au caractère balnéaire de la zone littorale du TCO, celui-ci ne peut à lui seul expliquer les écarts constatés.

Le pourcentage de logements sociaux peut être un facteur déterminant dans la fixation des loyers privés. À la Réunion, la majorité des habitants est éligible à un logement locatif social. Une pénurie d'offre dans le parc social ne peut qu'entraîner une hausse de la demande dans le parc privé et donc renchérir les loyers.

La part de logements sociaux est plus importante sur l'unité urbaine de Saint-Denis. Les pourcentages sont respectivement de 34,4% sur Saint-Denis et de 22% sur Sainte-Marie. Sur le territoire du TCO, à l'exception des communes du Port (59,30%) et de la Possession (23,5%), la part du parc social locatif est inférieure à 12%. Cette proportion de logements sociaux, trois fois moins importante sur le TCO que dans le Nord influe très probablement à la hausse sur les loyers du privé, unique solution pour la plupart des ménages.

Ces niveaux de loyer devront être suivis dans le temps de façon à apprécier les impacts des politiques d'aménagement, par exemple au sein de l'Écocité dans l'Ouest.

L'observation des loyers en 2016 sur le territoire de la CIVIS, la part de logements sociaux dans le parc locatif permettra sans doute de déceler certains facteurs déterminants dans la fixation des loyers et de valider ou d'infirmer certaines hypothèses émises pour l'année 2015.

En 2016, l'ensemble du territoire de la CINOR et celui de la CIVIS se rajoutera à l'enquête permettant de réaliser des comparaisons entre régions de l'Île et sous-périmètres et de mieux mettre en perspective les données recueillies par rapport à des territoires métropolitains analogues en termes de population. Il est souhaitable que cet outil, extrêmement utile dans l'aide à la décision des acteurs privés et institutionnels du logement, puisse à terme être étendu à l'ensemble du Département.

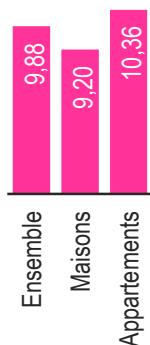
Zoom sur les territoires étudiés



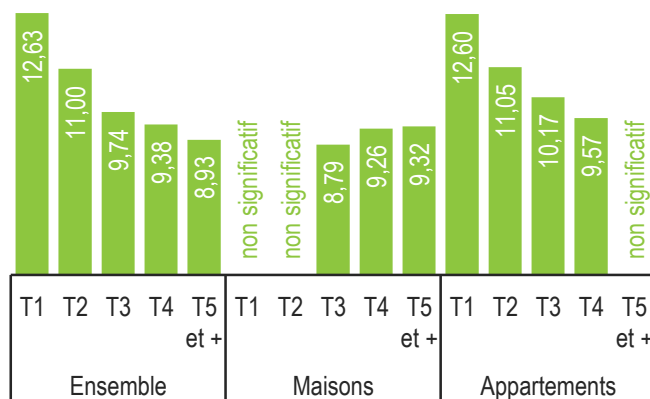
Crédit photo : AGORAH

UNITÉ URBAINE DE SAINT-DENIS

Type de construction



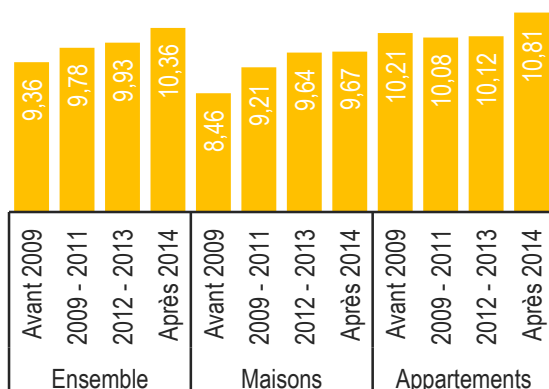
Typologie



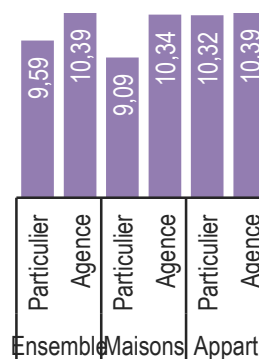
Année de construction



Année de mise en location



Type de gestion



Source : OLAP/ANIL

Le loyer moyen au m² constaté sur l'ensemble du parc locatif privé de l'Unité urbaine de Saint-Denis s'établit à **9,88 €**.

Le loyer médian s'établit à 10,22 €/m² et est comparable à celui d'agglomération de Métropole comme Toulouse ou Rennes, alors qu'il est légèrement inférieur à celui de Nantes. Le loyer médian de l'Unité urbaine de Saint-Denis est très inférieur à celui de la Région parisienne (18,70 €/m²).

— Typologie

Classiquement, pour compenser des frais structurels qui pèsent de manière identique sur les petits et les grands logements, les petites surfaces se louent proportionnellement plus cher au m² que les grandes. Les maisons individuelles, de surface plus importante, se louent en moyenne 9,20 €/m², contre 10,36 €/m² pour les appartements.

En matière de maisons individuelles, les données recueillies ne sont significatives que pour les logements comportant au moins deux chambres, en raison d'un faible nombre de maisons de type T1 ou T2 dans le parc réel.

Le loyer des appartements suit la logique du marché locatif : il est dégressif lorsque la surface ou le nombre de pièces augmentent. Le loyer des maisons individuelles est plus atypique car il augmente avec le nombre de pièces. Ce constat peut s'expliquer par une demande plus soutenue sur ce type de logement de type T4 et T5.

Pour l'ensemble des logements, la dégressivité classique des loyers au m² lorsque la surface augmente est confirmée.

— Année de construction

L'ancienneté du logement a un impact sur le loyer moyen au m² des logements. Ainsi, ceux construits postérieurement à 1991 se louent plus cher. Cet impact est plus fort sur les maisons individuelles que sur les appartements, avec des différentiels respectifs de 1,15 €/m² et de 0,81 €/m².

Le plus grand nombre de logements collectifs gonfle légèrement le différentiel entre les logements anciens et ceux plus récents, en l'établissant à 1,17 €/m².

— Année de mise en location

Plus la location est récente, plus le loyer est élevé. Cette tendance est plus marquée pour les logements individuels que pour les logements collectifs. Tous types de constructions confondus, le différentiel entre les logements loués jusqu'en 2009 et ceux loués après 2014 s'élève à 1 €/m².

— Type de gestion

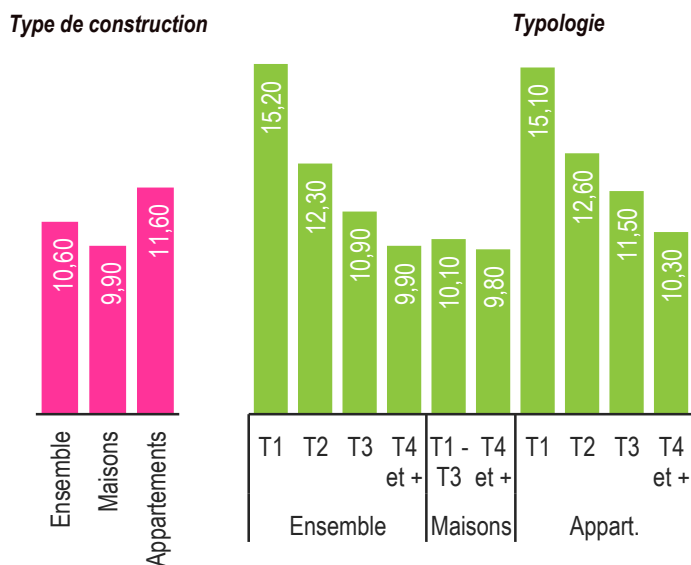
La gestion par un professionnel de l'immobilier des appartements n'a qu'un impact négligeable sur le montant du loyer. Le différentiel entre gestion directe par le bailleur et gestion déléguée à un agent immobilier est beaucoup plus net en ce qui concerne les maisons individuelles puisqu'il s'établit à 1,25 €/m².

Il est probable que ce différentiel s'explique par un choix des agences immobilières d'orienter leur portefeuille de gestion vers les maisons individuelles en meilleur état, de meilleure qualité et moins anciennes, alors que les logements gérés par les particuliers présentent des caractères plus disparates.



Crédit photo : AGORAH

TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST



Source : OLAP/ANIL

Le loyer moyen au m² constaté sur l'ensemble du parc locatif privé du TCO s'établit à **10,60 €**.

Classiquement, pour compenser des frais structurels qui pèsent de manière identique sur les petits et les grands logements, les petites surfaces se louent proportionnellement plus cher au m² que les grandes. Les maisons individuelles, de surface plus importante, se louent en moyenne 9,90 €/m² contre 11,60 €/m² pour les appartements.

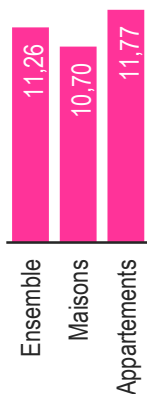
En matière de maisons individuelles, les données recueillies, soit 400 références, permettent de calculer une moyenne de 10,10 €/m² pour les logements de 3 pièces maximum et de 9,80 €/m² pour les logements de 4 pièces et plus.

Pour l'ensemble des logements, la dégressivité classique des loyers au m² lorsque la surface et le nombre de pièces augmentent est confirmée. Une situation que l'on retrouve pour les appartements.

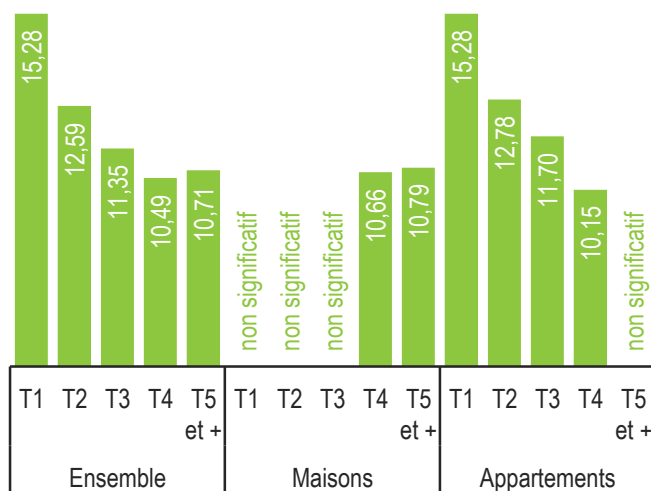
Le différentiel entre le T1 et le T2 de type collectifs est important et s'élève à 2,50 €/m². Les T1 de la zone Littorale du TCO sont nettement plus chers que la moyenne et creusent donc l'écart avec les T2.

— LITTORAL DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

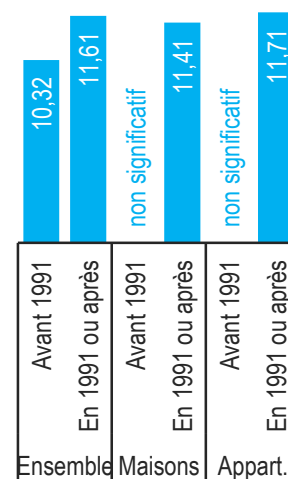
Type de construction



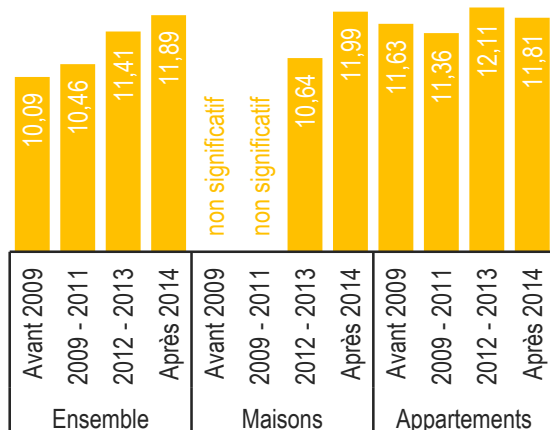
Typologie



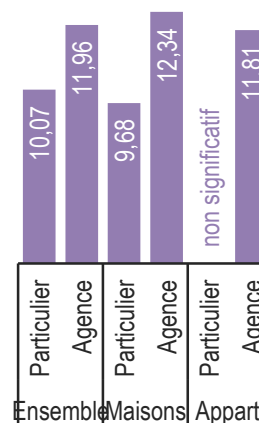
Année de construction



Année de mise en location



Type de gestion



Source : OLAP/ANIL

Le loyer moyen au m² constaté sur le littoral du TCO s'établit à **11,26 €**.

Le loyer médian s'établit à 11,65 €/m² et est comparable à des agglomérations comme La Rochelle ou Montpellier. Il est supérieur à celui de Bordeaux et de la Gironde et à l'agglomération lyonnaise qui sont des territoires métropolitains très attractifs.

— Typologie

Classiquement, pour compenser des frais structurels qui pèsent de manière identique sur les petits et les grands logements, les petites surfaces se louent proportionnellement plus cher au m² que les grandes. Les maisons individuelles, de surface plus importante, se louent en moyenne 10,70 €/m² contre 11,77 €/m² pour les appartements.

Il existe un différentiel conséquent entre les T1 et T2 de 2,69 €/m², ce qui montre une tension entre l'offre et la demande sur les petites surfaces.

En matière de maisons individuelles, les données recueillies ne sont significatives que pour les logements comportant au moins trois chambres.

Le loyer des appartements suit la logique du marché locatif : il est dégressif lorsque la surface ou le nombre de pièces augmentent. On note un différentiel de loyer important entre les appartements de type studio et ceux avec une seule chambre.

Bien que les données sur les petites maisons soient insuffisantes, le loyer des maisons individuelles semble plus atypique : il reste relativement stable lorsque le nombre de chambres augmente. La poursuite de l'enquête en 2016 et 2017 devrait permettre de compléter les typologies statistiquement non représentatives.

Pour l'ensemble des logements, la dégressivité classique des loyers au m² lorsque la surface augmente est confirmée sauf en ce qui concerne les T5.

— Année de construction

L'ancienneté du logement a un impact sur le loyer moyen au m² des logements. Les logements postérieurs à 1991 se louent plus cher. Le différentiel entre logements anciens et logements plus récents s'établit à 1,29 €/m².

— Année de mise en location

Plus la location est récente, plus le loyer est élevé. Cette tendance n'est toutefois marquée que pour les logements dans leur ensemble. Pour le collectif, les tendances sont peu claires.

La poursuite de l'enquête en 2016 et 2017 devrait permettre de compléter les typologies statistiquement non représentatives.

— Type de gestion

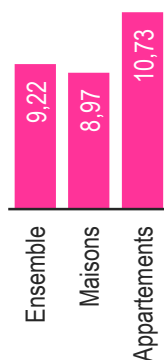
Concernant la gestion directe par le bailleur des appartements, la poursuite de l'enquête les prochaines années devrait permettre de recueillir un échantillon statistiquement fiable.

Le différentiel entre gestion directe et gestion déléguée à un agent immobilier est très net en ce qui concerne les maisons individuelles. Il s'établit à 2,66 €/m².

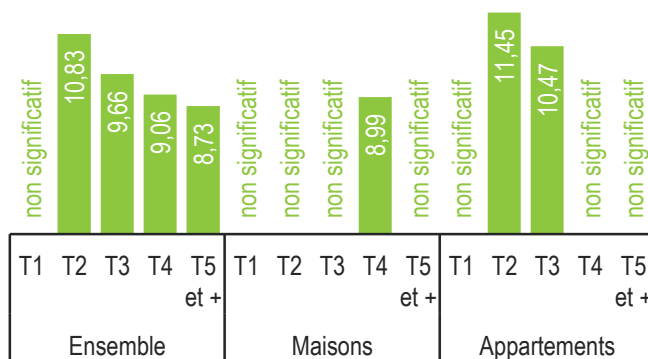
Il est probable que ce différentiel s'explique par un choix des agences immobilières d'orienter leur portefeuille de gestion vers les maisons individuelles en meilleur état, de meilleure qualité et moins anciennes, alors que les logements gérés par les particuliers présentent des caractères plus disparates.

— MI-PENTES ET HAUTS DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

Type de construction



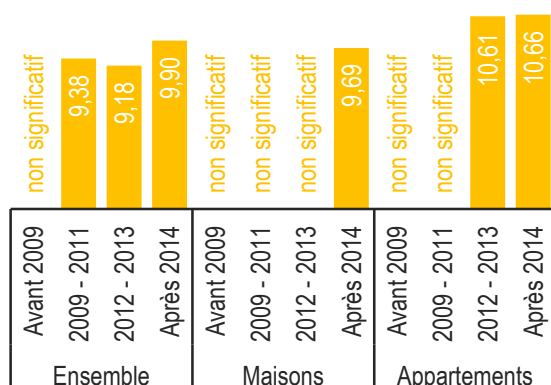
Typologie



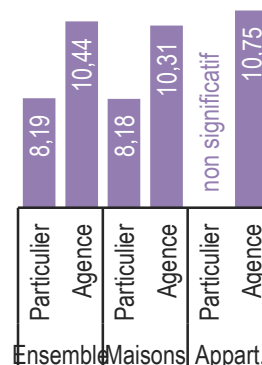
Année de construction



Année de mise en location



Type de gestion



Source : OLAP/ANIL

Le loyer moyen au m² constaté sur l'ensemble du parc locatif privé des Mi-pentes et Hauts du TCO s'établit à **9,22 €**.

Le loyer médian s'établit à 9,39 €/m² et est comparable à des agglomérations comme Besançon ou l'Euro métropole de Strasbourg. Ce loyer médian est très inférieur à celui de la région Parisienne (18,70 €/m²).

— Typologie

Classiquement, pour compenser des frais structurels qui pèsent de manière identique sur les petits et les grands logements, les petites surfaces se louent proportionnellement plus cher au m² que les grandes. Les maisons individuelles, de surface plus importante, se louent en moyenne 8,97 €/m² contre 10,73 €/m² pour les appartements.

Concernant les maisons individuelles, les données recueillies ne permettent de calculer une moyenne représentative que pour les T4.

Pour les appartements, l'affirmation selon laquelle le loyer est dégressif lorsque la surface ou le nombre de pièces augmentent n'est statistiquement fiable que pour les T2 et les T3.

À l'inverse, pour l'ensemble des logements, l'échantillon collecté permet de vérifier la traditionnelle dégressivité des loyers au m² à partir des logements de deux pièces.

— Année de construction

Le nombre de logements étudiés antérieurs à 1991 ne permet pas un traitement statistique.

Concernant les appartements, le loyer moyen de l'ensemble des typologies correspond à celui des logements collectifs construits après 1991. La poursuite de l'enquête en 2016 et 2017 devrait permettre de compléter les typologies statistiquement non représentatives.

— Année de mise en location

La poursuite de l'enquête en 2016 et 2017 devrait permettre de compléter les typologies statistiquement non représentatives.

— Type de gestion

La gestion par un professionnel de l'immobilier des appartements a un impact significatif sur le montant du loyer. Le différentiel entre gestion directe par le bailleur et gestion déléguée à un agent immobilier n'est représentatif qu'en ce qui concerne les maisons individuelles et s'établit à 2,13 €/m².

Il est probable que ce différentiel s'explique par un choix des agences immobilières d'orienter leur portefeuille de gestion vers les maisons individuelles en meilleur état, de meilleure qualité et moins anciennes, alors que les logements gérés par les particuliers présentent des caractères plus disparates.

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

www.observatoires-des-loyers.org

Partenaires de l'Observatoire :



DEAL – www.reunion.developpement-durable.gouv.fr – 0262 402 626

AGORAH – www.agorah.com – 0262 213 500

ADIL – www.adil974.com – 0262 411 424

TCO – www.tco.re – 0262 321 212

Cette étude a été rendue possible grâce à l'aimable collaboration des agences immobilières ci-dessous :

