



Observatoire des loyers privés à La Réunion



CINOR / TO / CIVIS / CASUD

Résultats 2022 & 2023

2023

Cette étude a été produite en partenariat avec quatre EPCI de La Réunion.



Avec l'aimable collaboration des agences immobilières.



Ainsi que le soutien de la FNAIM.



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre
OCEAN INDIEN

SOMMAIRE

Introduction

- 3 Le réseau national des OLL
- 4 L'OLL de La Réunion
- 7 Données de cadrages
- 8 Chiffres clés

Bilan 2022

- 13 La Réunion
- 14 La CINOR
- 15 Le Territoire de l'Ouest
- 16 La CIVIS
- 17 La CASUD
- 18 Par zones d'observation
- 21 Critère d'impact sur le loyer

Bilan 2023

- 23 La Réunion
- 24 La CINOR
- 25 Le Territoire de l'Ouest
- 26 La CIVIS
- 27 La CASUD
- 28 Par zones d'observation
- 31 Critère d'impact sur le loyer

Mise en perspective

- 35 Comparaison des territoires
- 37 L'OLPR et les zones tendues
- 38 Où se loger en 2023 à La Réunion
- 39 Les loyers privés et sociaux
- 40 Perspectives de l'OLL 974

Focus thématiques

- 41 La solvabilisation des ménages
- 42 Bilan 2022 de la garantie Visale
- 43 Actualité fiscale
- 44 Les tendances du marché locatif
- 45 La dispersion des loyers au m²

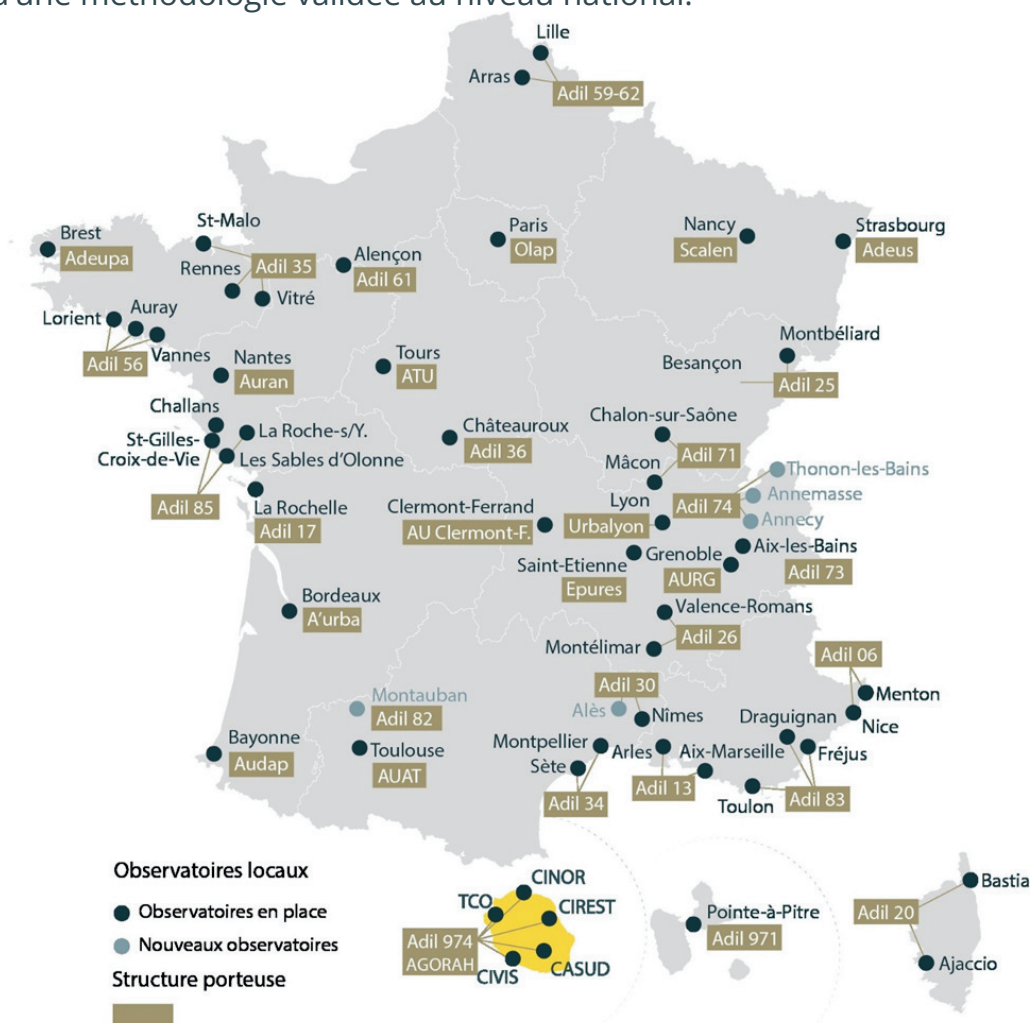
Conclusion

Le réseau national des Observatoire Locaux des Loyers

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 34 observatoires opérationnels sur l'ensemble du territoire français dont 22 ont reçu leur agrément et 2 sont en cours d'obtention. Les derniers observatoires vont réaliser l'agrément durant les prochains mois.

Le réseau ne cesse donc de croître avec l'arrivée de nouveaux observatoires. Si La Réunion fait figure de précurseur puisqu'elle dispose d'un observatoire depuis 2013, le Ministère encourage depuis 2017 le développement du réseau dans d'autres Départements d'Outre-Mer non encore dotés d'un observatoire local des loyers. Des comparaisons pourront donc à l'avenir être faites avec la Guadeloupe, la Martinique et la Guyane.

Grâce à ce réseau fiable d'observation des loyers, l'information des citoyens, des acteurs du logement et des décideurs publics se fait en toute transparence et sur la base d'une méthodologie validée au niveau national.



<p>34 Observatoires</p>	<p>58 agglomérations couvertes (plus de 50% du parc locatif privé couvert)</p>	<p>Structures porteuses : 21 ADIL, 12 Agences d'urbanisme et l'OLAP</p>
--------------------------------	---	--

L'observatoire des loyers privés à La Réunion

Historique



À La Réunion, les acteurs locaux ont, dès 2013, saisi l'opportunité de rejoindre le réseau national d'observatoires des loyers privés, impulsé en 2012 par le Ministère en charge du logement, afin de s'inscrire dans une méthodologie commune, fiable et transparente.

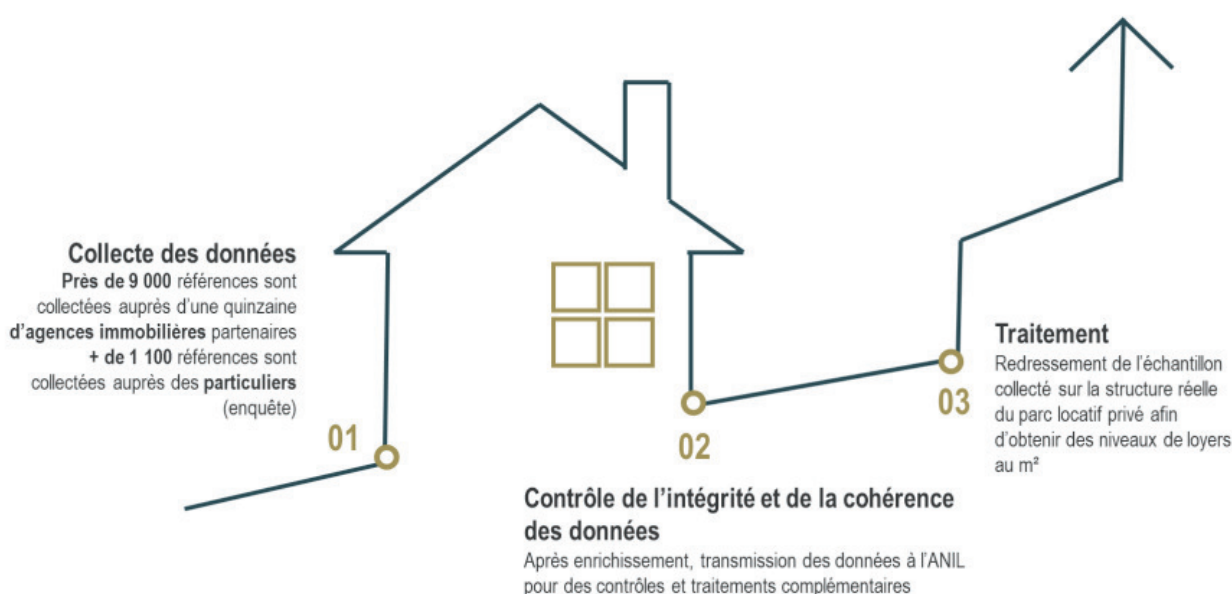
Au niveau local, l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) et l'Agence d'urbanisme de La Réunion (AGORAH) pilotent conjointement l'Observatoire qui couvre l'ensemble de La Réunion depuis.

Depuis 2017, la DEAL, représentant local de l'État dans le domaine du logement, et 4 EPCI du département financent l'observatoire et participent à ses instances décisionnelles et techniques. L'agrément ministériel de l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion est la prochaine étape envisagée afin d'inscrire l'outil dans une démarche pérenne et faciliter la collecte des données.

Méthodologie

Depuis 2016, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), sous la supervision du Ministère en charge du logement, anime le réseau national d'observatoires des loyers. Auparavant, cette responsabilité incombait à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). Les statistiques sont produites à partir d'une méthodologie commune validée par un comité scientifique indépendant. L'uniformité de cette méthode, appliquée par tous les observatoires du réseau, assure la comparabilité de leurs résultats.

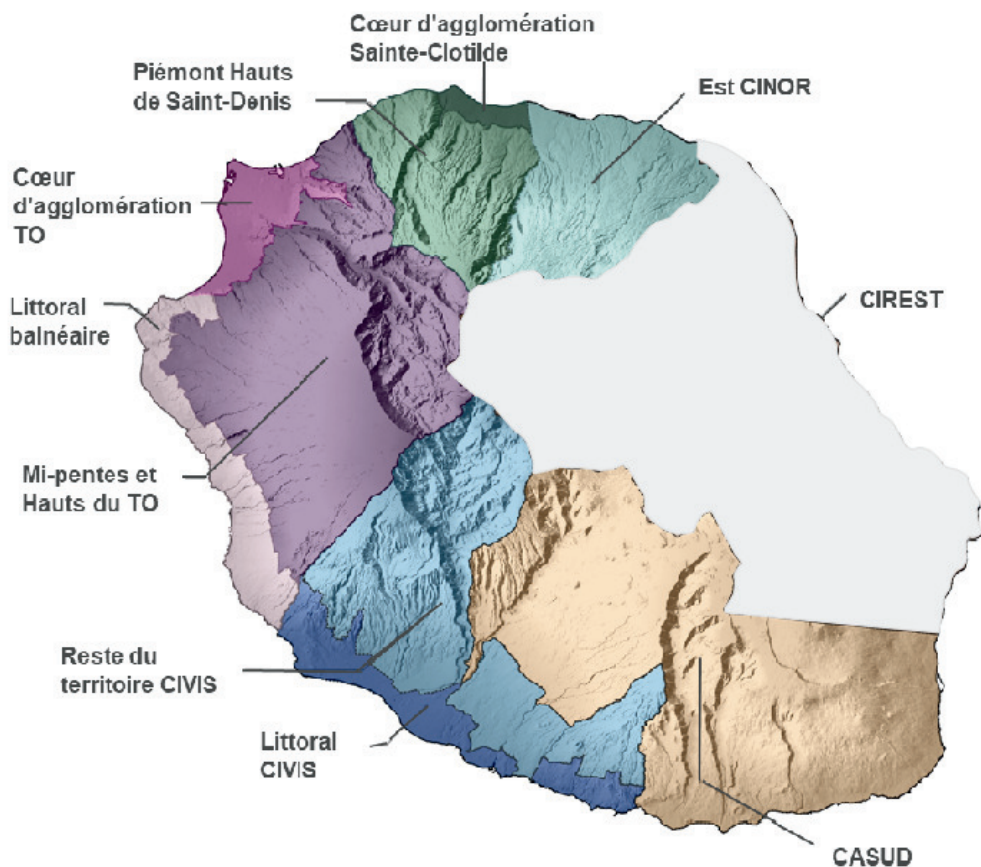
Les données sont recueillies auprès des professionnels de l'immobilier ainsi que par le biais d'enquêtes directes auprès des propriétaires et des locataires. Ces informations ont permis d'établir des prix moyens et médians par mètre carré en fonction de divers critères tels que la taille du logement, l'ancienneté de l'emménagement et l'année de construction. Ces données concernent l'ensemble de La Réunion et sont déclinées sur quatre intercommunalités ainsi que les huit zones observées. L'analyse des résultats, réalisée en collaboration avec l'ADIL et l'AGORAH, co-pilotes de l'observatoire, ainsi que la croisée des données avec d'autres sources (INSEE, observation du logement social, revenus...), permet d'offrir une compréhension approfondie des niveaux de loyers constatés. Elle évalue également l'impact des modes de gestion, de l'ancienneté, de la taille et de la typologie des logements, ainsi que la correspondance entre l'offre locative privée et les besoins des familles. La mobilité des locataires entraîne une hausse du prix sur le parc locatif. Lors du changement de locataires en cours d'année, les bailleurs ont la possibilité de réévaluer leur bien au-delà de ce que prévoit l'indice de référence des loyers pour revenir au prix de marché.



Périmètre de l'OLL à La Réunion

Le périmètre de l'étude concerne, quatre EPCI sur les cinq intercommunalités de La Réunion. Sur trois d'entre elles, plusieurs zones sont étudiées :

- La Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR), avec 3 zones :
 1. Cœur d'agglomération – Sainte Clotilde (zone 1),
 2. Piémonts – Hauts – Pôles Ouest et Est de Saint-Denis (zone 2),
 3. Est CINOR (Sainte-Marie – Sainte Suzanne) (zone 3) ;
- Le Territoire de l'Ouest (TO), avec trois zones :
 1. Cœur d'agglomération (zone 4),
 2. Littoral (zone 5),
 3. Mi-pentes et hauts (zone 6) ;
- La Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIViS), avec deux zones :
 1. Littoral (zone 7),
 2. Reste du territoire (zone 8) ;
- La Communauté d'Agglomération du SUD (CASUD) ;



Les zones correspondent à des regroupements d'IRIS. Les IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) sont des découpages infra-communaux. Ils sont définis par l'INSEE en coopération avec les mairies et font l'objet d'actualisations partielles régulières suivant l'évolution de l'urbanisation et de la démographie.

Sur certains EPCI, l'analyse du parc locatif privé est réalisée sur le territoire dans sa globalité compte tenu des possibilités de recueil des données. En effet, sur certains d'entre eux, les agences immobilières sont peu présentes et/ou le parc locatif privé y est peu développé.

Données de cadrage

La Réunion compte 388 966 logements au 1er janvier 2020. Ces logements sont constitués en très grande majorité de résidences principales, car elles représentent 88 % et les résidences secondaires sont peu présentes, hormis dans l'Ouest, qui concentre 42 % des résidences secondaires de l'île.

Avec 9,9 % de logements vacants, un taux relativement élevé, la CINOR concentre 29 % des logements vacants de La Réunion. À l'inverse, la CASUD est un territoire moins concerné par cette problématique avec 6,4 % de vacance dans le parc de logements. Ces pourcentages concernent l'ensemble des résidences principales et non le seul parc locatif, encore moins le parc locatif privé, il convient donc d'être prudent pour interpréter ces chiffres.

Si la durée de la vacance peut être un indicateur pertinent de la tension d'un marché, cette notion ne doit pas entraîner de conclusion erronée. La vacance se définit en effet comme l'occupation 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.

Le parc de logements

Sources : Insee RP, 2020

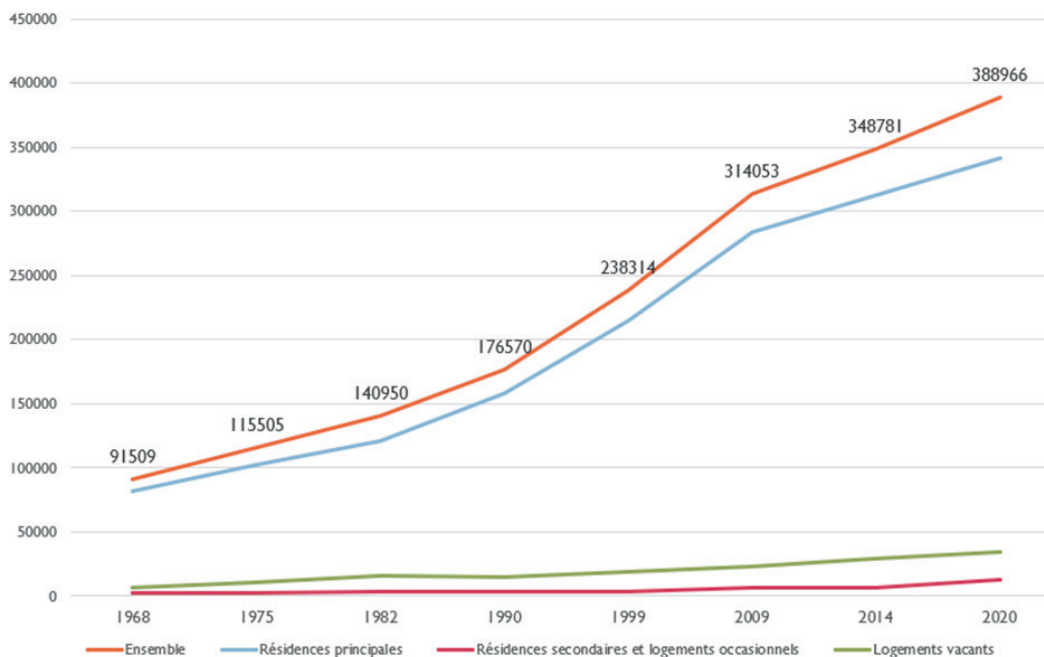
	La Réunion (389 000 lgts)	88%	3%	9%
	CASUD (58 300 lgts)	91%	2%	6%
CINOR	CINOR (99 200 lgts)	89%	1%	9%
	Cœur d'agglo. Ste Clotilde (33 800 lgts)	89%	2%	9%
	Piémont Hauts St-Denis (41 500 lgts)	89%	1%	10%
	Est CINOR (24 000 lgts)	91%	1%	8%
	CIREST (54 100 lgts)	88%	3%	10%
CIVIS	CIVIS (82 100 lgts)	87%	4%	10%
	Littoral (29 000 lgts)	86%	4%	10%
	Reste du territoire (53 200 lgts)	87%	3%	10%
TO	TO (95 200 lgts)	86%	5%	9%
	Cœur d'agglomération (27 700 lgts)	92%	1%	7%
	Littoral balnéaire (27 900 lgts)	78%	14%	8%
	Mi-pentes et hauts (39 600 lgts)	86%	3%	11%

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

Chiffres clés

<p>Nombre de ménages (Résidences principales)</p> <p>343 000</p>	<p></p> <p>Nombre de logements vacants</p> <p>34 600</p>	<p></p> <p>Résidences secondaires</p> <p>12 400</p>
--	---	--

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE



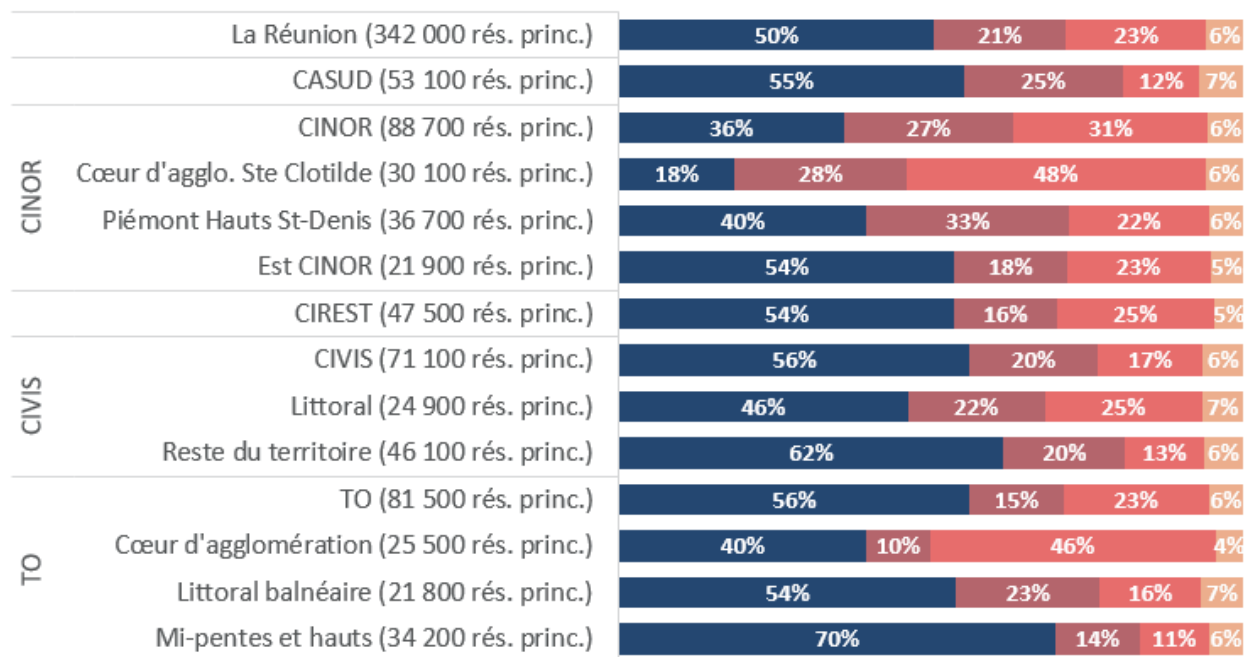
Le parc des résidences principales

En 2020, sur les 342 000 ménages réunionnais, près de la moitié sont propriétaires de leurs résidences principales et 44 % sont locataires, dont 48 % dans le parc privé.

À l'échelle intercommunale, les modes d'occupation diffèrent plus ou moins d'un territoire à l'autre. En effet, la CINOR est marquée par un poids du locatif plus important alors que sur les autres territoires l'occupation est davantage le fait des propriétaires occupants. La présence plus importante du parc locatif social au sein de la zone


Cœur d'agglomération Sainte-Clotilde, et de celle du locatif privé sur les Piémonts et les Hauts de Saint-Denis, expliquent en partie cette différence.

Au TO et à la CIVIS, le Cœur d'agglomération et 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.



■ Propriétaires occupants ■ Loc. privés ■ Loc. sociaux ■ Autres (logés gratuits et loc. meublé/ch. d'hôtel)

Sources : Insee RP 2020, RPLS 2020

Nombre de Propriétaires occupants  172 500	Nombre de locataires 149 400		20 100 Logés gratuits & locataires meublés / chambre d'hôtel
	72 200 Parc locatif privé	77 200 Parc locatif social	

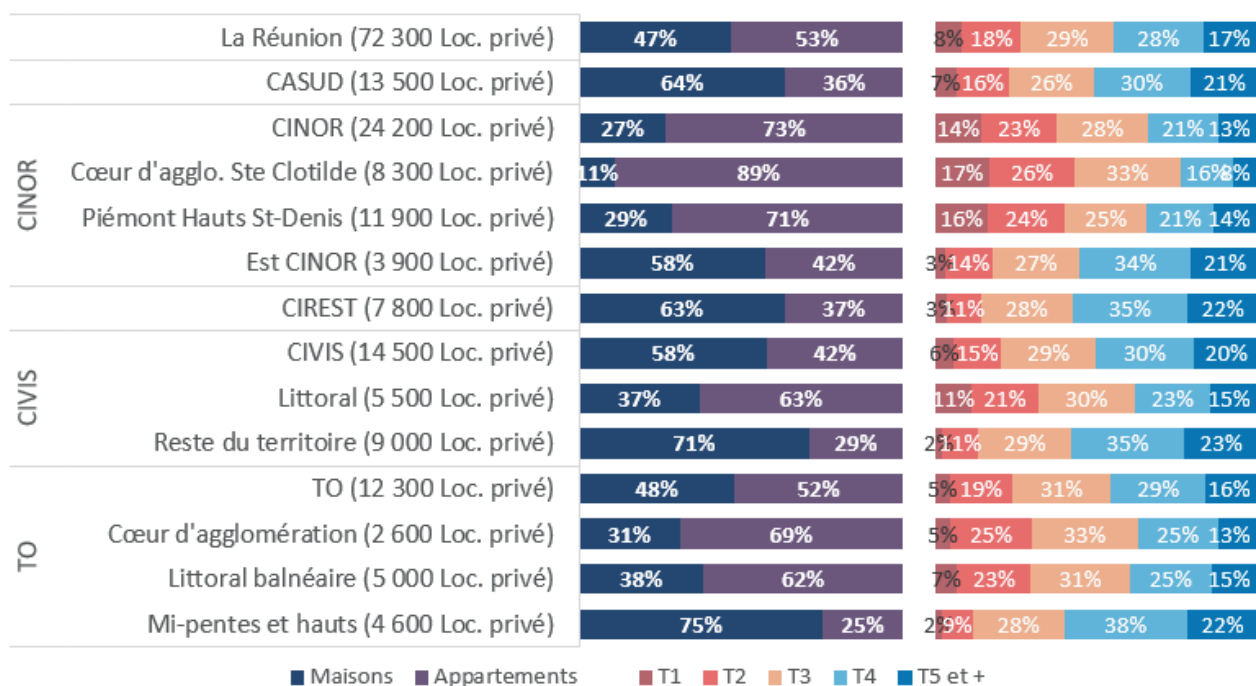
Le parc locatif privé

Au niveau régional, les résidences principales occupées par des locataires du parc privé sont majoritairement des appartements (53 %) et de taille moyenne, puisque constituées de 56 % de T3 et de T4.

Concernant les intercommunalités, celles-ci se distinguent par la composition de leur parc. En effet, celui de la CINOR est constitué en très grande majorité de logements collectifs, celui du TO est relativement équilibré entre maisons et appartements, alors qu'à l'inverse, les parcs locatifs privés du Sud et de l'Est sont majoritairement composés de logements individuels.

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 maisons est plus important, la part des T4-T5 est plus élevée et inversement pour le collectif et les petites typologies.

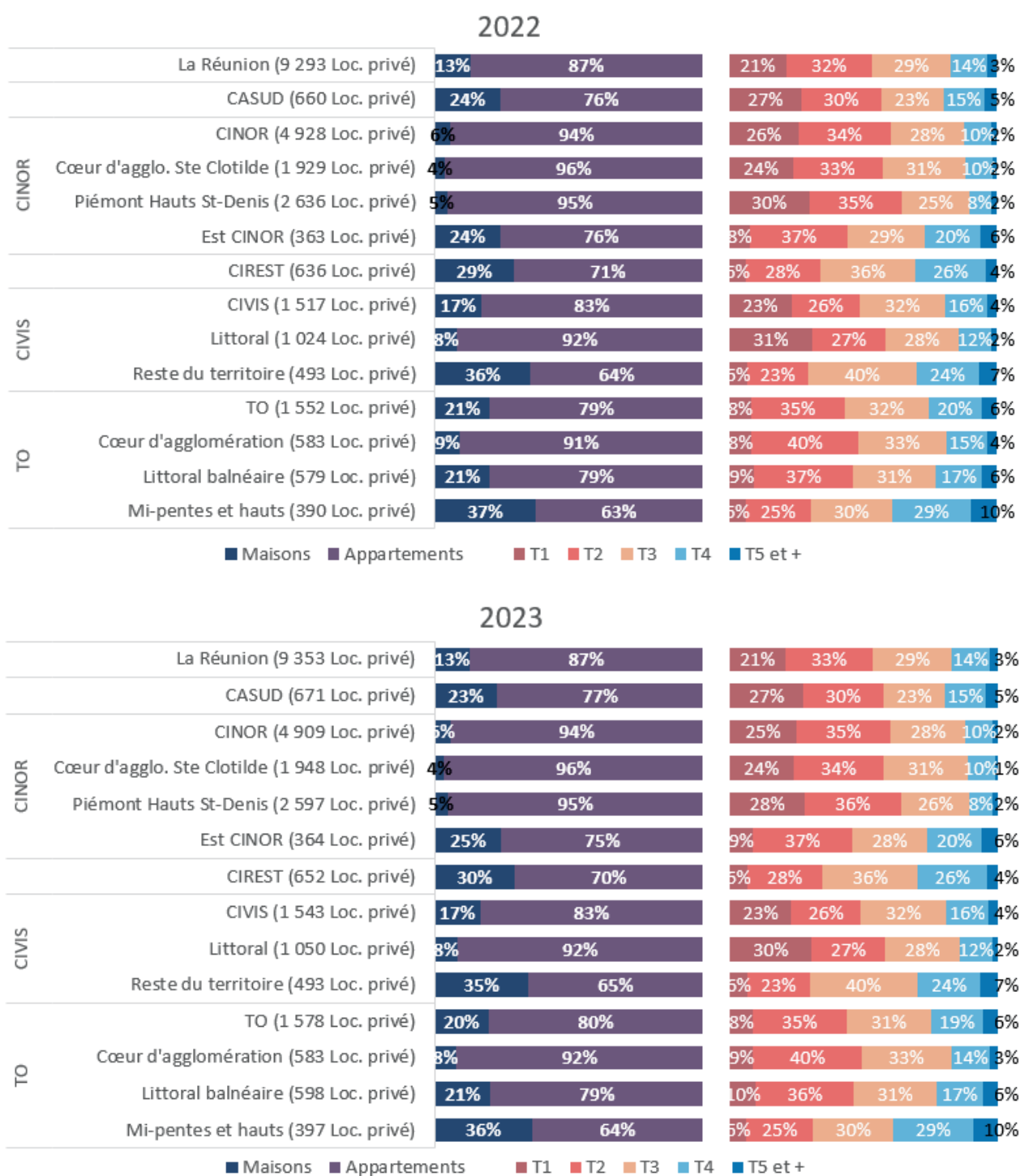
À l'échelle des zones d'observation, celles de Saint-Denis, du littoral du TO et de la CIVIS concentrent une majorité de logements collectifs, alors qu'ailleurs, l'habitat individuel domine.



Le parc locatif privé enquêté en 2022 et 2023

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



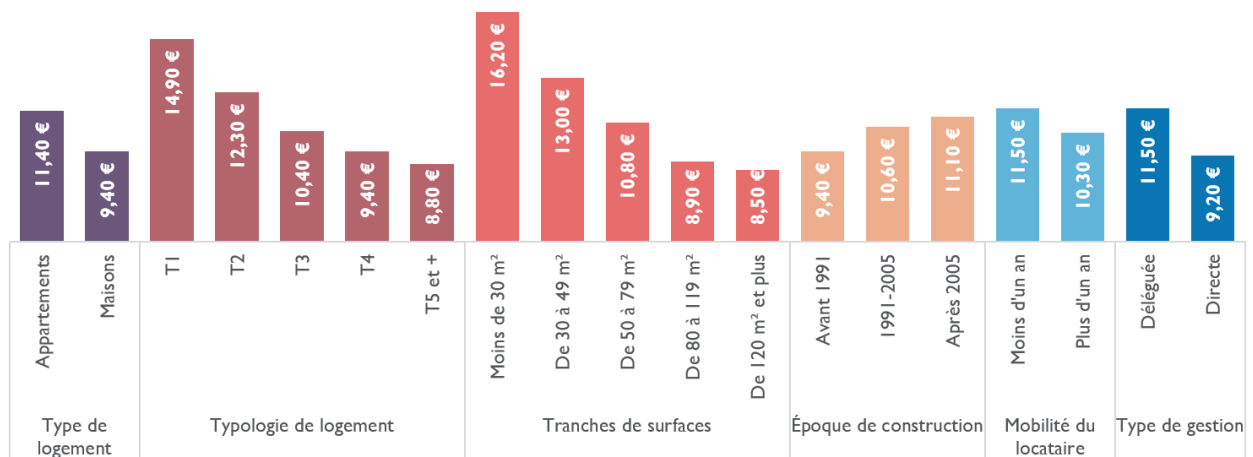
Bilan de l'observation des loyers



2022

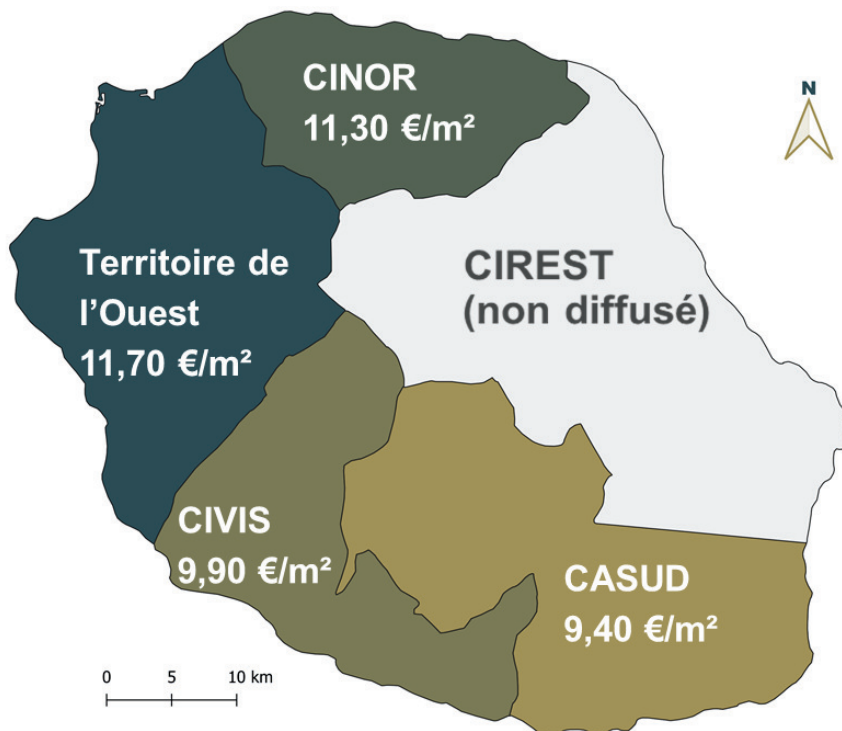


10,50 €/m² à La Réunion



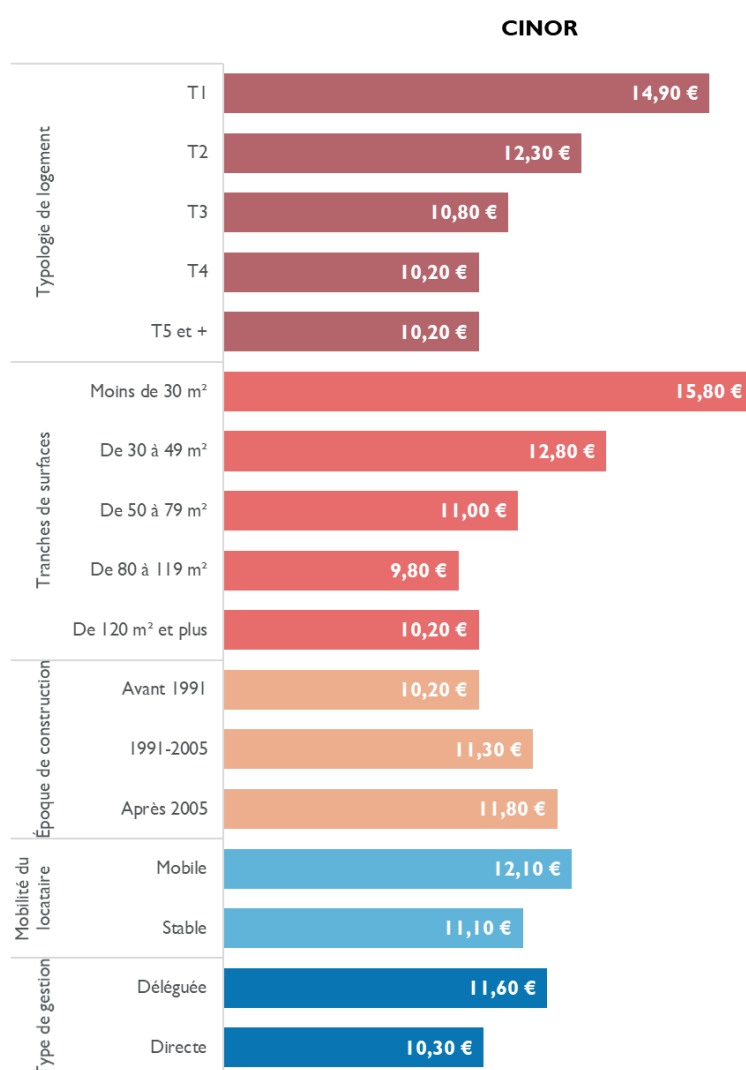
Sources : OLPR 2022 – Traitements ANIL

Prix médian au m² par EPCI en 2022



La CINOR

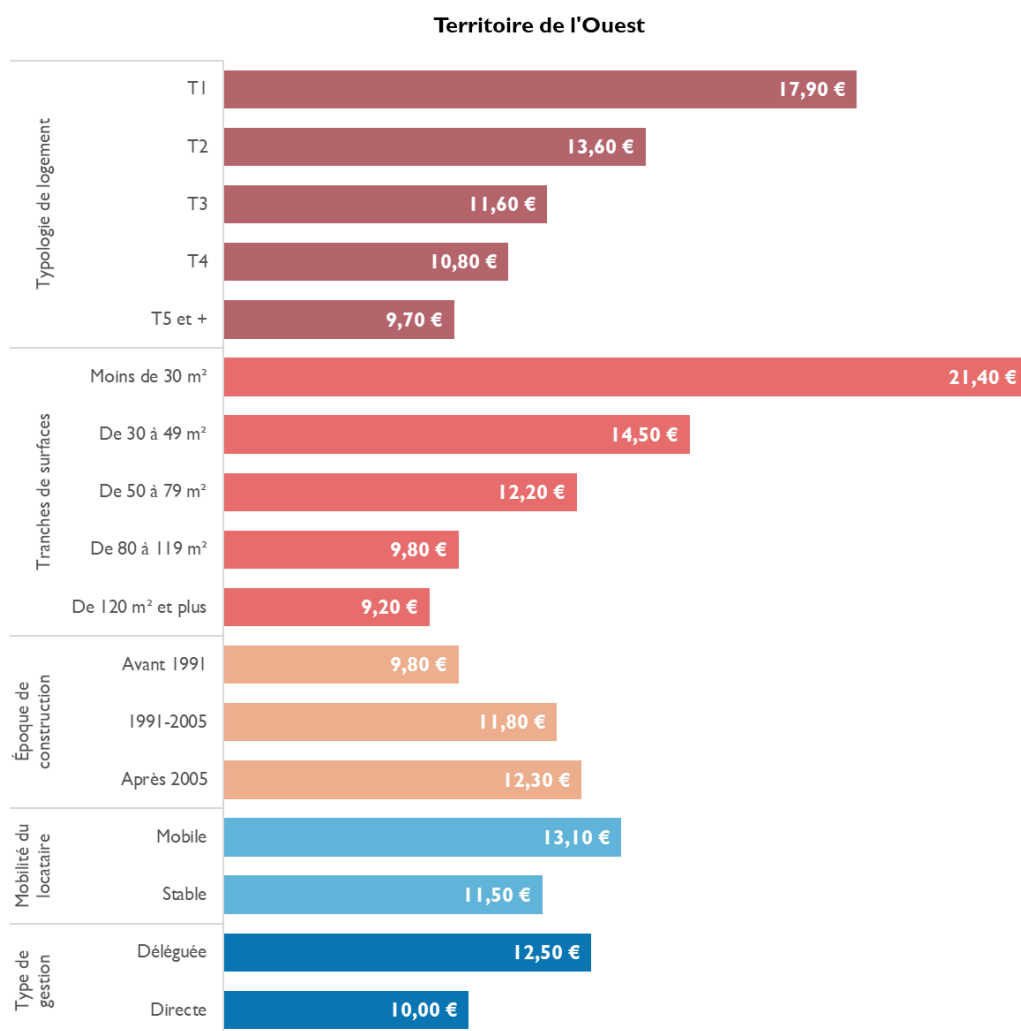
Loyers médians au m² en 2022 (hors charges)



En 2022, le prix médian par mètre carré s'élève à 11,30 €. Les tarifs sont de 11,60 €/m² pour un appartement et de 10,50 €/m² pour une maison. En examinant les détails, on constate que plus le logement est petit, plus le prix est élevé. Par exemple, un appartement de moins de 30 m² coûte 15,80 euros au m², ce qui représente un surplus de 3 euros par mètre carré par rapport à une surface de 30 à 49 m².

Le Territoire de l'Ouest

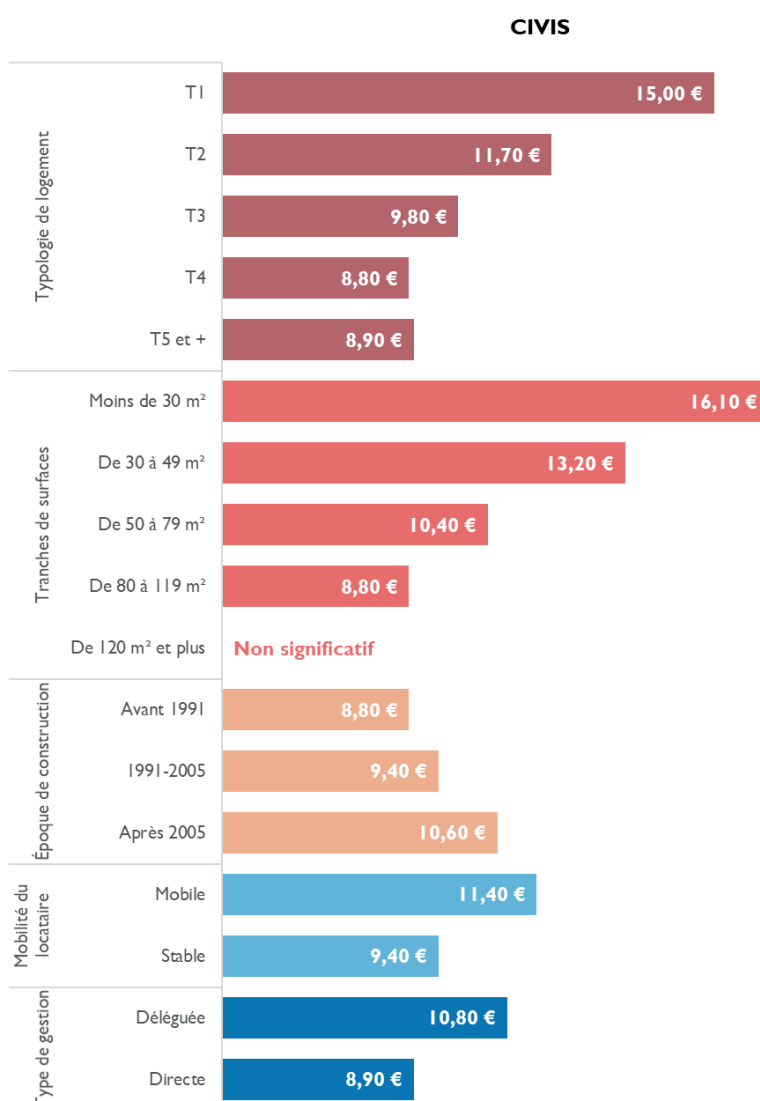
Loyers médians au m2 en 2022 (hors charges)



Le prix médian par mètre carré s'élève à 11,70 €, ce qui en fait le territoire le plus cher de La Réunion. Les tarifs sont de 12,60 €/m² pour un appartement et de 10,10 €/m² pour une maison. Une forte augmentation des prix est observée pour les logements de type T1, atteignant 17,9 €/m². Les appartements de moins de 30 m² affichent le prix médian le plus élevé, à 21,40 €/m².

La CIVIS

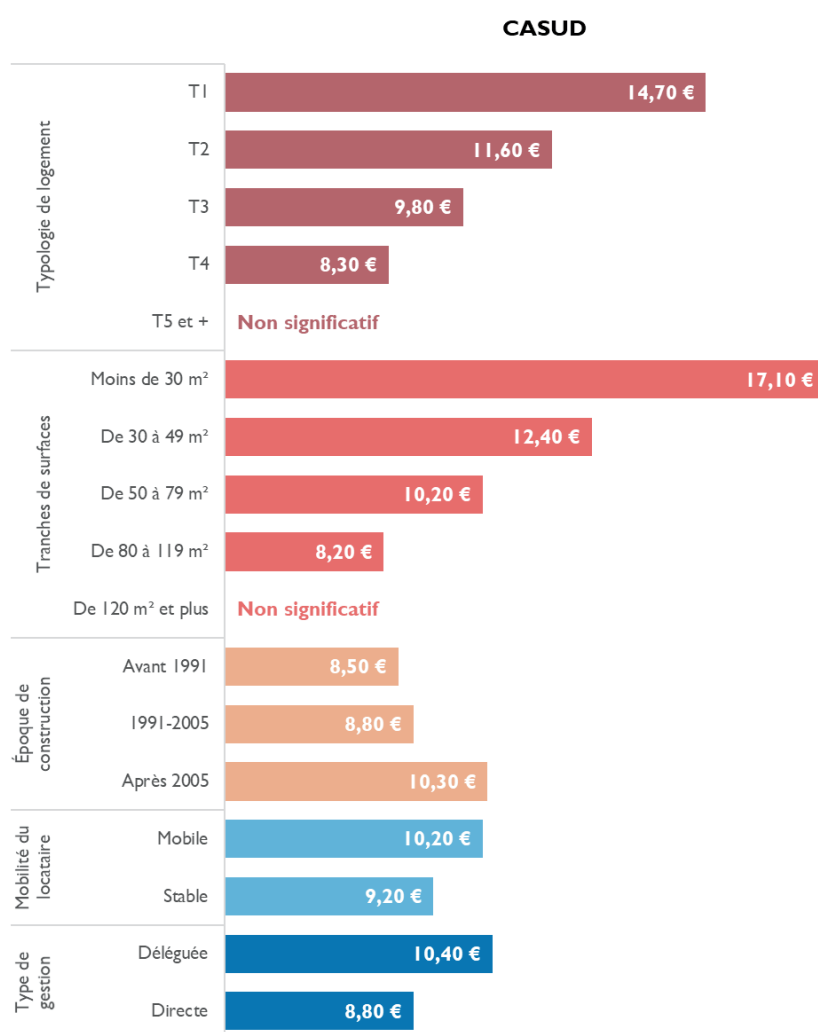
Loyers médians au m2 en 2022 (hors charges)



Le territoire de la CIVIS présente une disparité comparable à celle des autres EPCI. Les petites unités de logement affichent des prix élevés. En revanche, on constate une différence significative, avec près de 2 € de plus pour un logement en gestion déléguée par rapport à un logement en gestion directe.

La CASUD

Loyers médians au m2 en 2022 (hors charges)



Le prix médian par mètre carré est de 9,40 €, ce qui en fait le territoire le plus abordable. Les tarifs s'élèvent à 10,60 €/m² pour un appartement et à 8,80 €/m² pour une maison. Une tendance à la hausse des prix est observée en fonction du caractère plus ou moins récent du bâtiment. Les logements construits avant 1991 sont à 8,5 €/m², tandis que les constructions édifiées après 2005 atteignent 10,30 €/m².

Par zones d'observation CINOR



Le territoire de la CINOR est divisé en trois secteurs. Le prix par mètre carré est de 11,40 € dans la zone 1, augmentant à 11,80 € dans la zone 2. Le prix le plus bas de l'EPCI se situe dans la zone 3, à 10,20 €/m².

1- Cœur d'agglomération - Sainte-Clotilde

	Zone	11,40 €
Type de logement	Appartements	11,60 €
	Maisons	10,00 €
Typologie de logement	T1	15,00 €
	T2	12,60 €
	T3	10,80 €
	T4	9,80 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	16,30 €
	De 30 à 49 m ²	13,10 €
	De 50 à 79 m ²	10,90 €
	De 80 à 119 m ²	9,60 €
	De 120 m ² et plus	Non significatif
Mobilité du locataire	Époque de construction	
	Avant 1991	10,10 €
	1991-2005	11,70 €
Type de gestion	Après 2005	11,90 €
	Mobile	12,60 €
Type de gestion	Stable	11,00 €
	Déléguée	11,60 €
	Directe	10,10 €

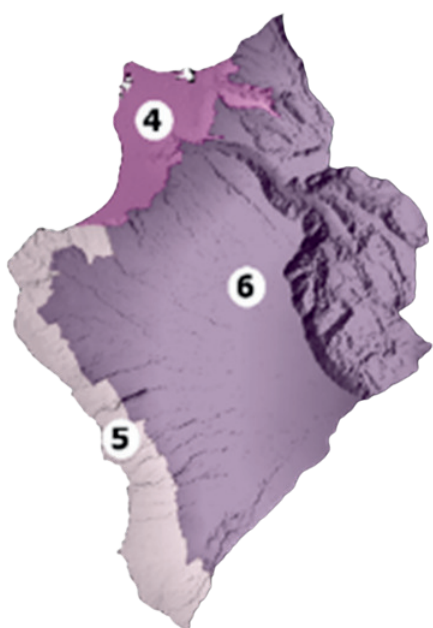
2- Piémonts et Hauts de Saint-Denis

	Zone	11,80 €
Type de logement	Appartements	12,10 €
	Maisons	11,10 €
Typologie de logement	T1	14,80 €
	T2	12,50 €
	T3	11,20 €
	T4	10,90 €
	T5 et +	10,20 €
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	15,70 €
	De 30 à 49 m ²	13,00 €
	De 50 à 79 m ²	11,30 €
	De 80 à 119 m ²	10,40 €
	De 120 m ² et plus	10,20 €
Mobilité du locataire	Époque de construction	
	Avant 1991	10,40 €
	1991-2005	11,60 €
Type de gestion	Après 2005	12,30 €
	Mobile	12,20 €
Type de gestion	Stable	11,50 €
	Déléguée	11,90 €
	Directe	11,20 €

3- Est CINOR

	Zone	10,20 €
Type de logement	Appartements	10,30 €
	Maisons	10,00 €
Typologie de logement	T1	Non significatif
	T2	11,30 €
	T3	10,20 €
	T4	9,80 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	Non significatif
	De 30 à 49 m ²	11,30 €
	De 50 à 79 m ²	10,50 €
	De 80 à 119 m ²	9,40 €
	De 120 m ² et plus	Non significatif
Mobilité du locataire	Époque de construction	
	Avant 1991	Non significatif
	1991-2005	10,30 €
Type de gestion	Après 2005	10,40 €
	Mobile	10,30 €
Type de gestion	Stable	10,20 €
	Déléguée	10,50 €
	Directe	9,80 €

Territoire de l'Ouest



Le Territoire de l'Ouest est divisé lui aussi en trois secteurs. On retrouve une forte différence entre le littoral balnéaire, les mi-pentes et les hauts avec un écart dépassant les 3 € par m².

4- Cœur d'agglomération

	Zone	11,90 €
Type de logement	Appartements	11,80 €
	Maisons	12,10 €
Typologie de logement	T1	Non significatif
	T2	13,00 €
	T3	11,60 €
	T4	11,40 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	Non significatif
	De 30 à 49 m ²	13,00 €
	De 50 à 79 m ²	11,60 €
	De 80 à 119 m ²	10,50 €
Époque de construction	De 120 m ² et plus	Non significatif
	Avant 1991	Non significatif
	1991-2005	11,80 €
	Après 2005	12,30 €
Mobilité du locataire	Mobile	12,20 €
	Stable	11,80 €
Type de gestion	Déléguée	12,10 €
	Directe	10,90 €

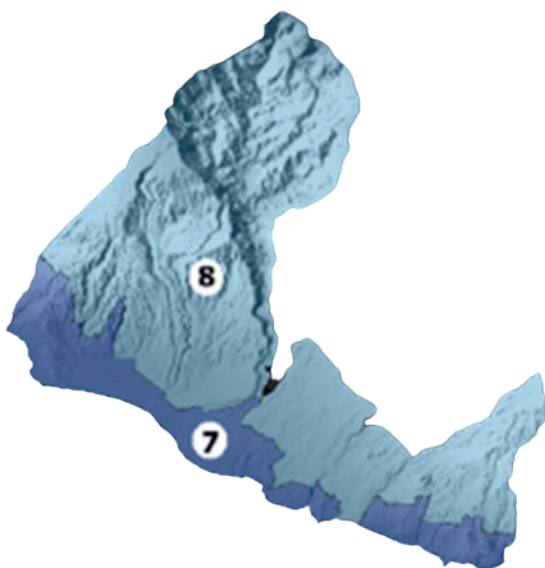
5- Littoral balnéaire

	Zone	13,10 €
Type de logement	Appartements	14,00 €
	Maisons	10,90 €
Typologie de logement	T1	17,90 €
	T2	14,40 €
	T3	12,50 €
	T4	11,80 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	17,90 €
	De 30 à 49 m ²	14,10 €
	De 50 à 79 m ²	13,30 €
	De 80 à 119 m ²	Non significatif
Époque de construction	De 120 m ² et plus	Non significatif
	Avant 1991	Non significatif
	1991-2005	12,90 €
	Après 2005	13,50 €
Mobilité du locataire	Mobile	14,70 €
	Stable	12,60 €
Type de gestion	Déléguée	13,90 €
	Directe	10,90 €

6- Mi-pentes et Hauts

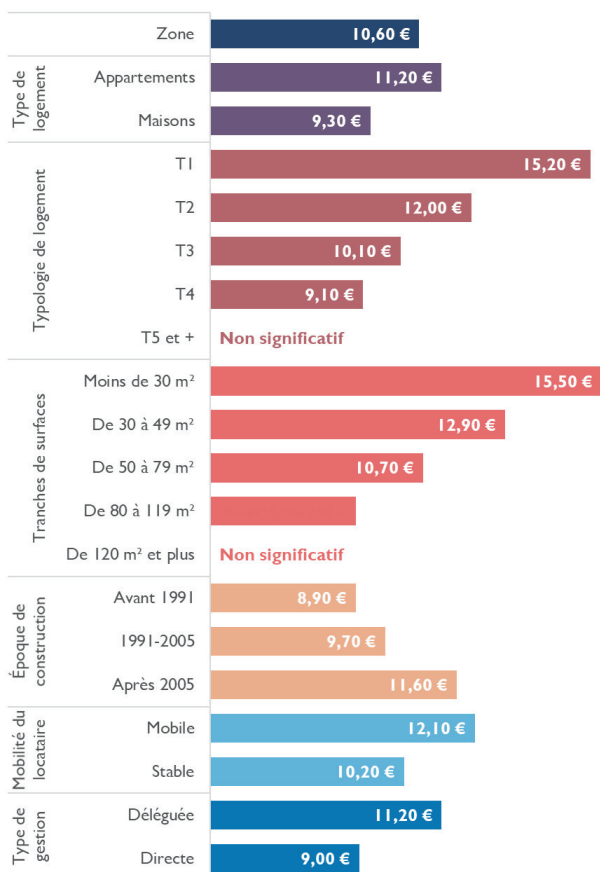
	Zone	10,00 €
Type de logement	Appartements	11,90 €
	Maisons	9,70 €
Typologie de logement	T1	Non significatif
	T2	13,30 €
	T3	10,80 €
	T4	9,80 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	Non significatif
	De 30 à 49 m ²	13,30 €
	De 50 à 79 m ²	11,80 €
	De 80 à 119 m ²	Non significatif
Époque de construction	De 120 m ² et plus	Non significatif
	Avant 1991	Non significatif
	1991-2005	10,30 €
	Après 2005	11,00 €
Mobilité du locataire	Mobile	11,40 €
	Stable	10,00 €
Type de gestion	Déléguée	11,40 €
	Directe	9,20 €

CIVIS

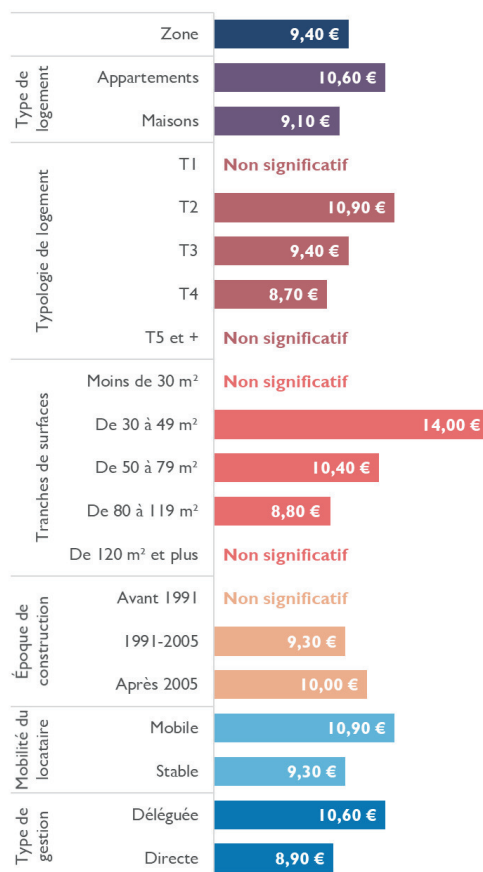


Deux zones sont distingués sur le territoire de la CIVIS. La zone littoral présente un prix au mètre carré supérieur de 1,20€ vis à vis de l'autre zone composé du reste du territoire. Cet écart est d'autant plus important pour les appartements qui montent jusqu'à 1,50 €/m² de différence.

7- Littoral

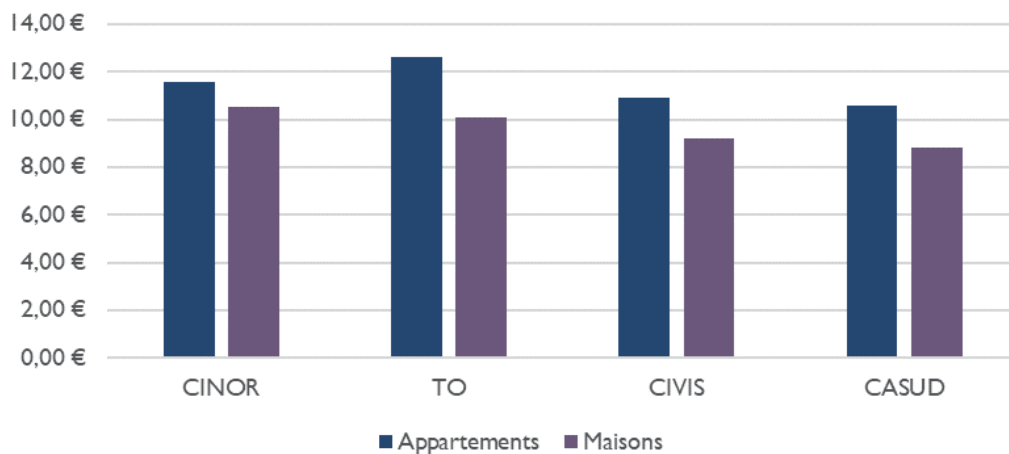


8- Reste du territoire

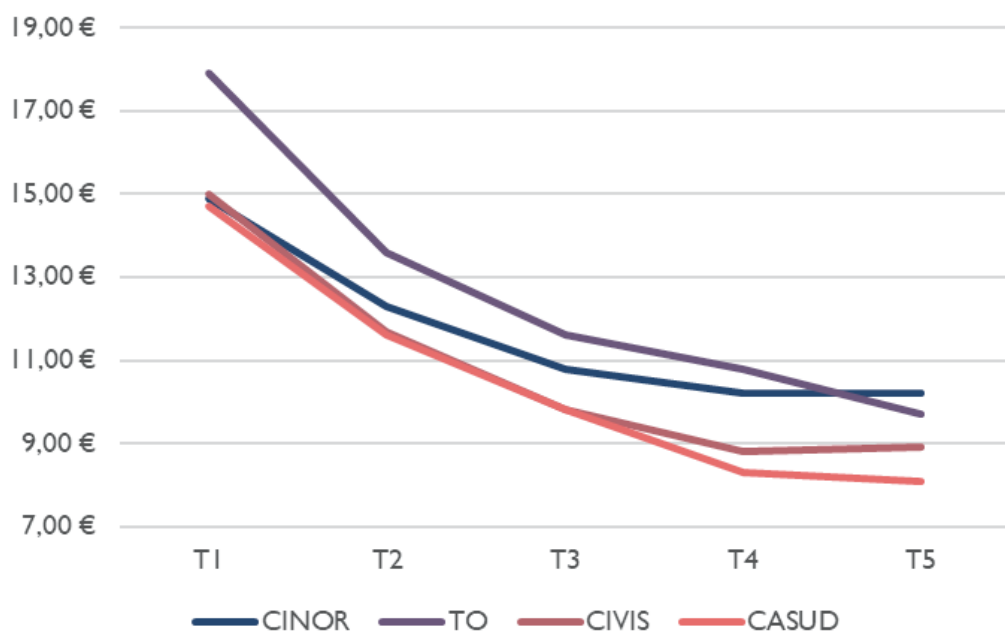


Critères d'impact sur le loyer

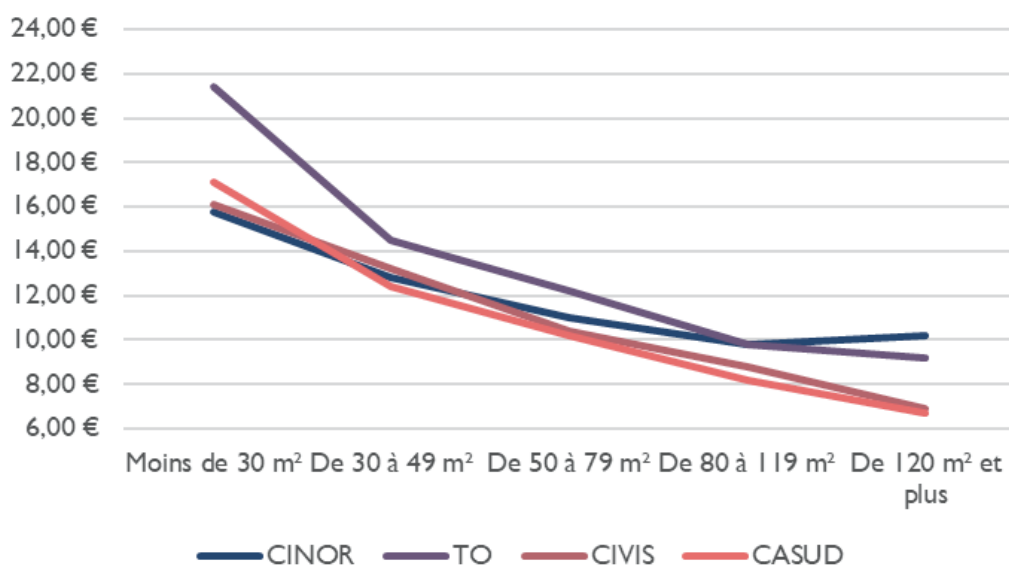
Type



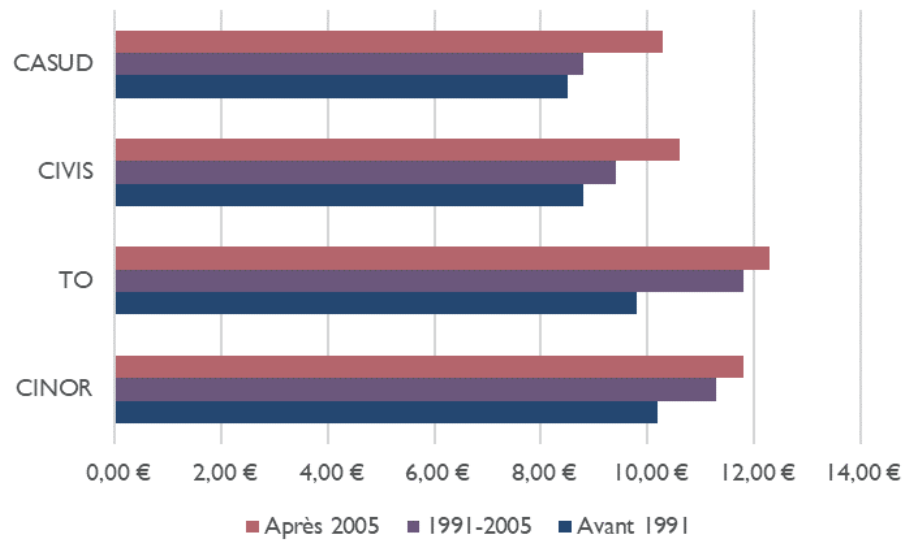
Typologie



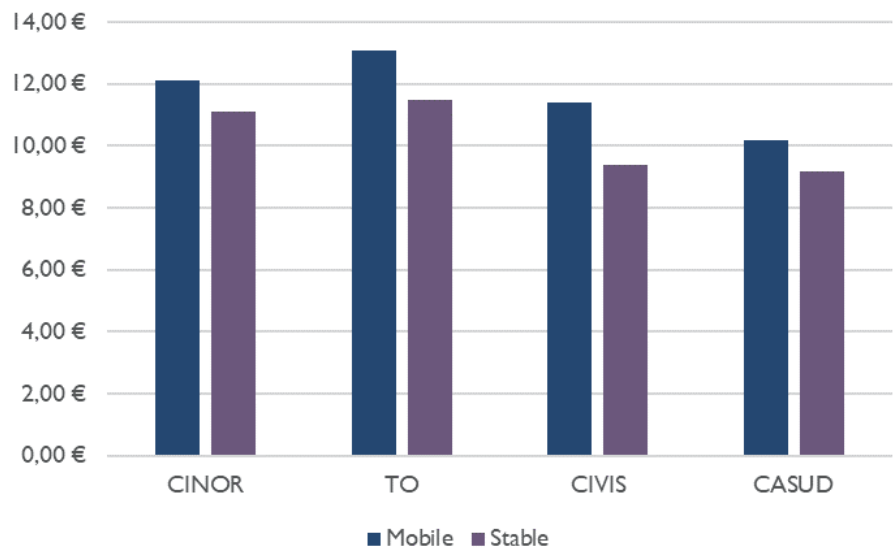
Superficie



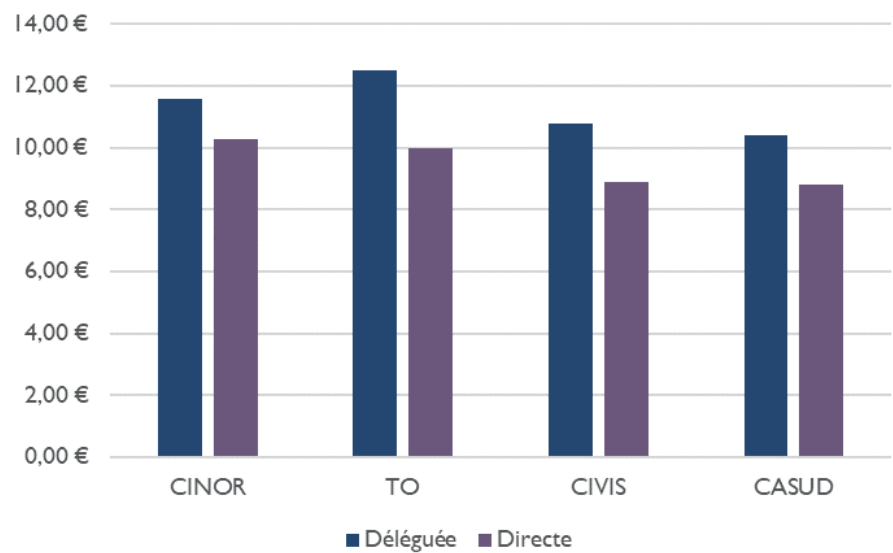
Ancienneté



Mobilité du locataire



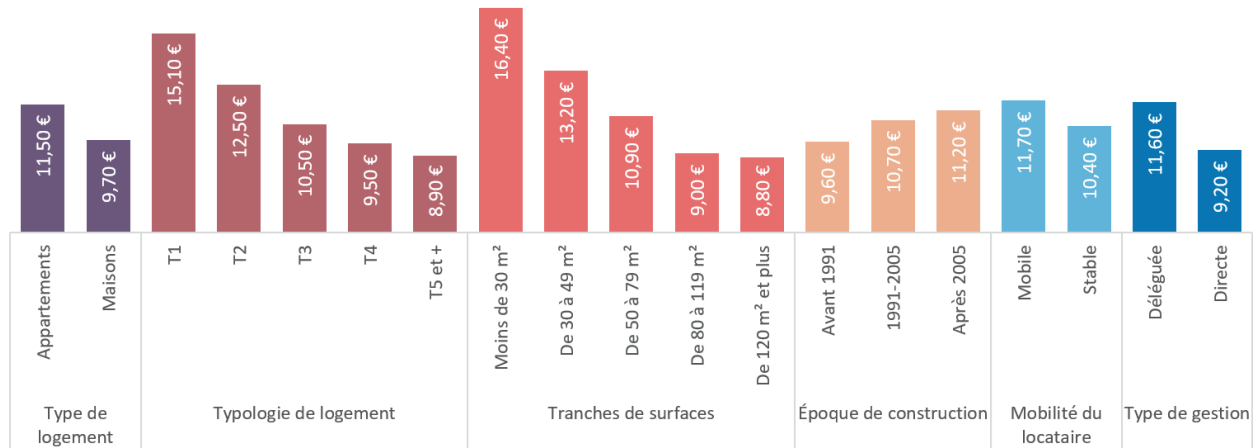
Type de gestion



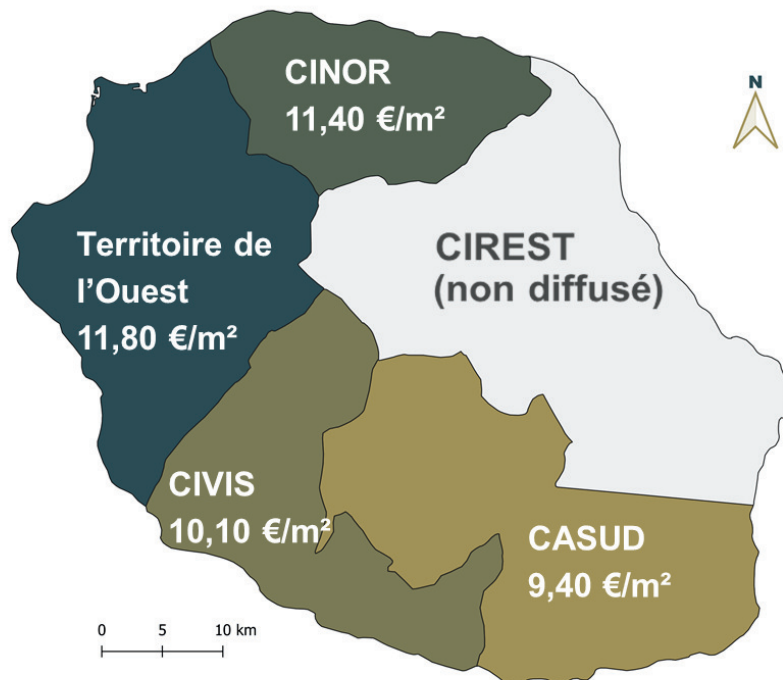
2023



10,70 €/m² à La Réunion



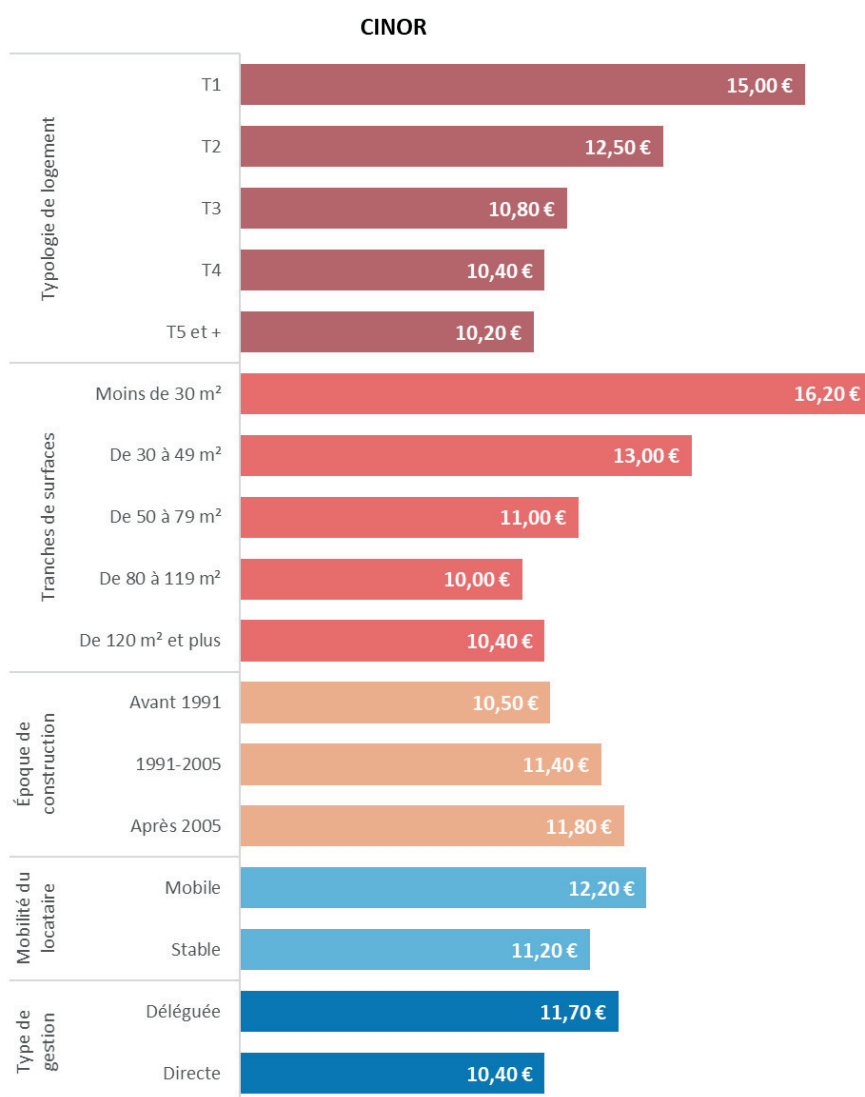
Prix médian au m² par EPCI en 2023



Le niveau de loyer plus élevé au TO 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.

La CINOR

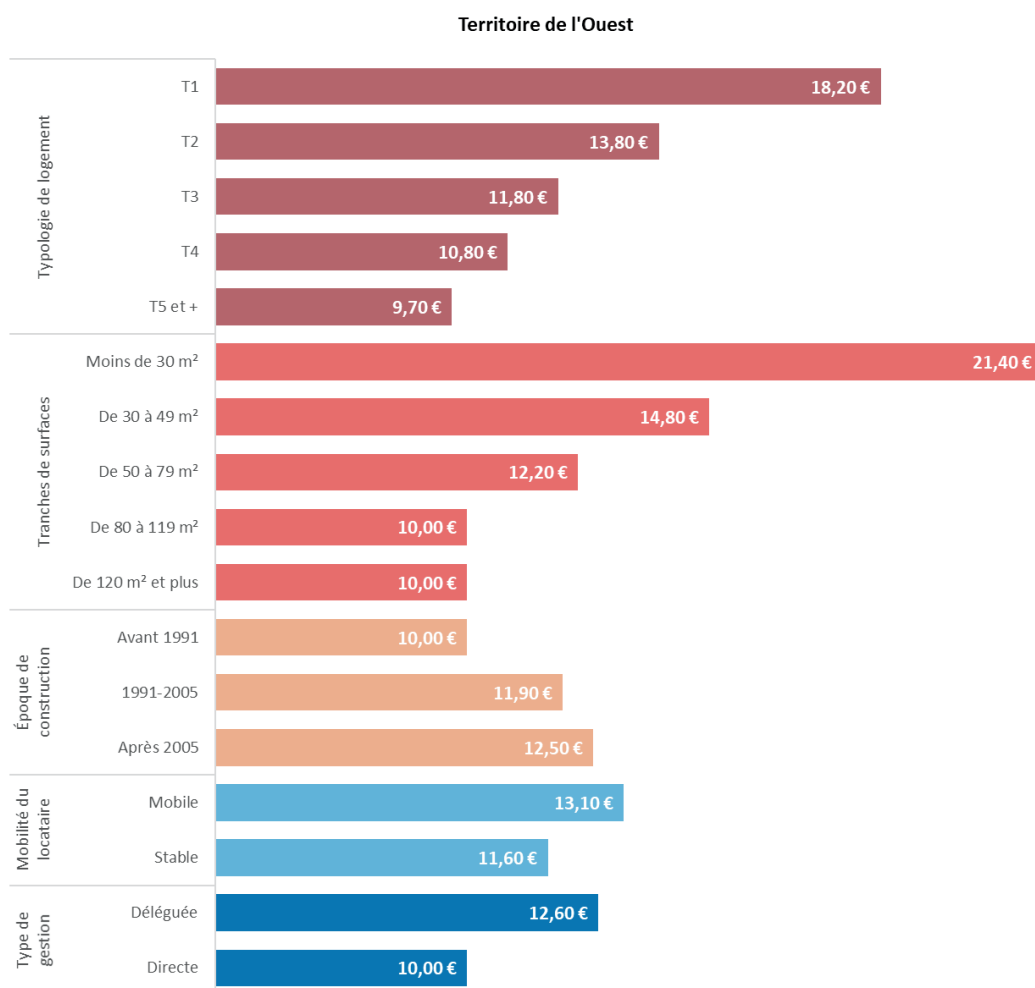
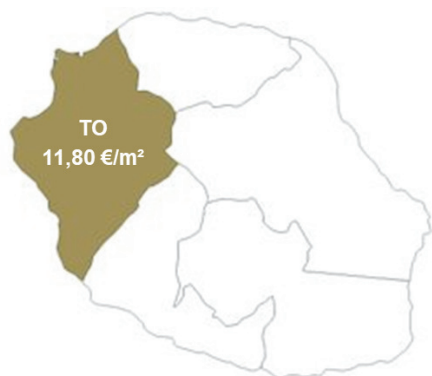
Loyers médians au m² en 2023 (hors charges)



Pour l'année 2023, le prix médian par mètre carré s'élève à 11,40 €. On observe un prix supérieur de 1,10 €/m² pour un appartement par rapport à une maison. On peut déterminer une tension sur les petites typologies avec un prix pour les T1 atteignant les 15,00 €/m² et 16,20 € pour les surfaces de moins de 30 m².

Le Territoire de l'Ouest

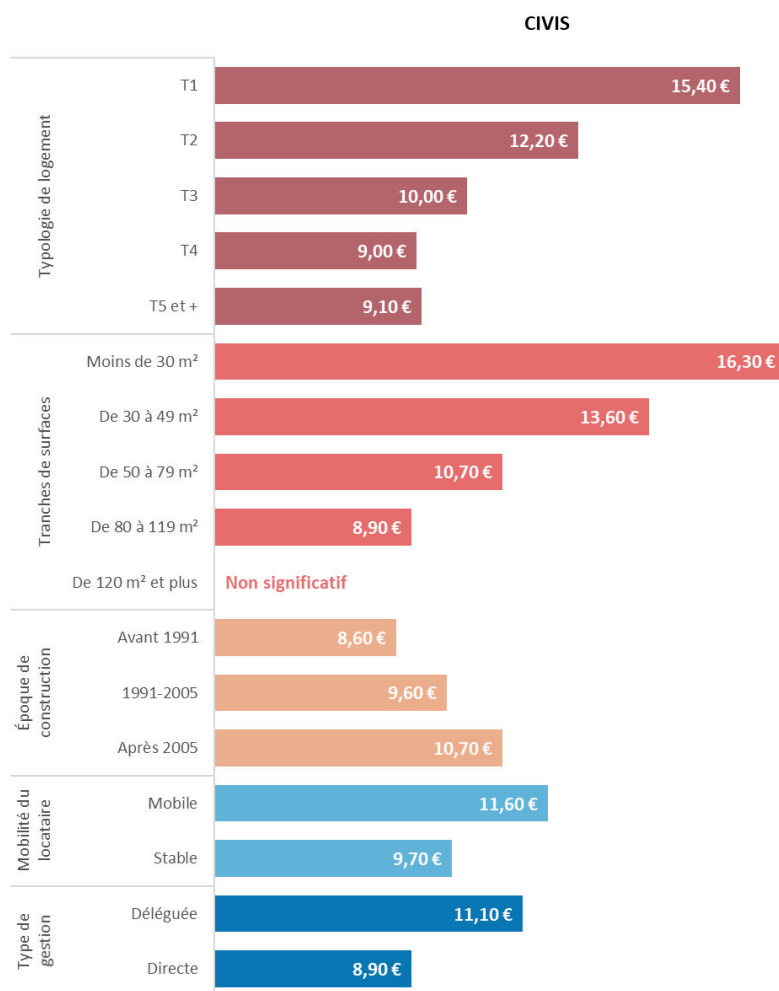
Loyers médians au m2 en 2023 (hors charges)



Depuis 2023, l'enquête révèle un prix de 11,80 €/m² sur le Territoire de l'Ouest. Ce prix atteint 12,60 €/m² pour les appartements et 10,50 €/m² pour les maisons. Une grande disparité se manifeste entre les grandes et les petites typologies, avec un prix allant du simple au double. En effet, le prix médian des logements de moins de 30m² s'élève à 21,40 € contre 10,00 € pour ceux de plus de 80 m².

La CIVIS

Loyers médians au m2 en 2023 (hors charges)



Un logement en location sur la CIVIS se loue actuellement à 10,10 €/m², avec des tarifs variant entre 11,10 € pour les appartements et 9,30€ pour une maison. Il est clair que la mobilité au sein du parc immobilier influence considérablement les prix. Une augmentation d'environ 2,00 €/m² est observée pour les logements, passant de 9,70 € à 11,60 € pour une location mobile.

La CASUD

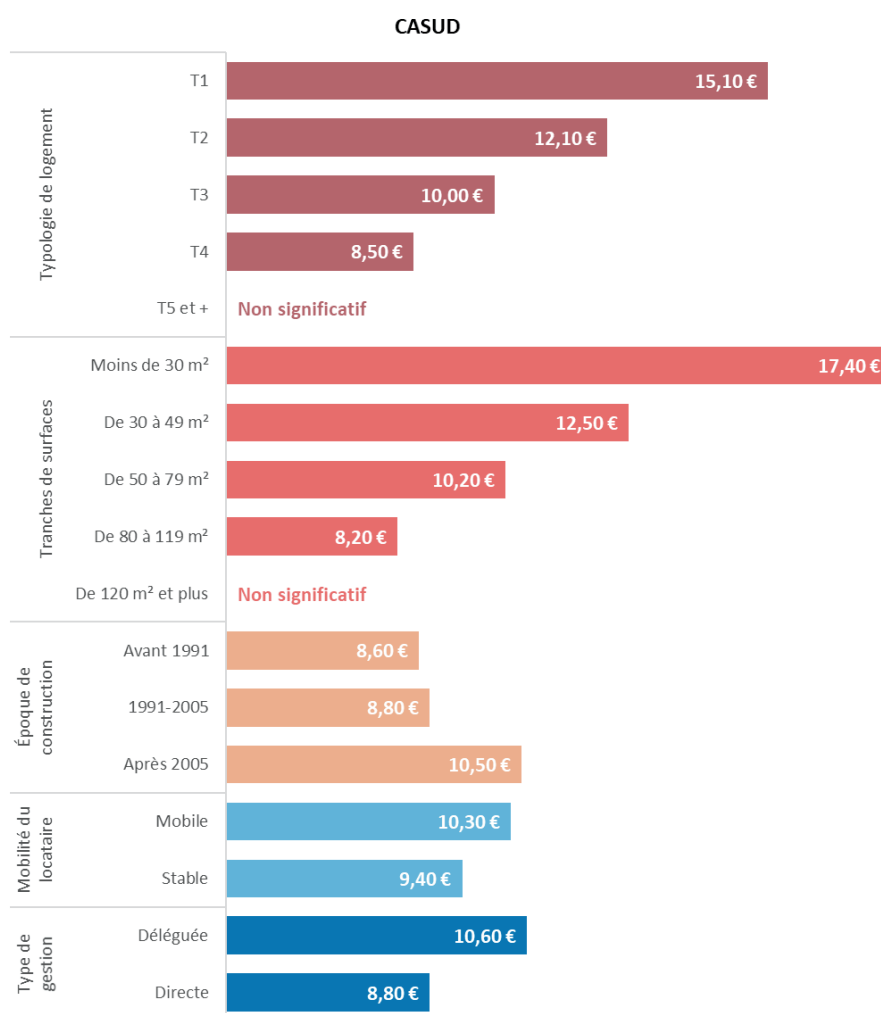
Loyers médians au m2 en 2023 (hors charges)



10,70 €/m²



8,90 €/m²



En 2023, la CASUD affiche un prix médian au mètre carré de 9,40 € pour l'ensemble de l'EPCI. Ce montant se décompose en 10,70 €/m² pour les appartements et 8,90 €/m² pour les maisons. On observe que les logements construits après 2005 sont plus coûteux que les logements anciens, avec un écart de 1,70 € entre les deux catégories.

Par zones d'observation

La CINOR



Le territoire de la CINOR est divisé en trois secteurs. Le prix par mètre carré est de 11,60 € dans la zone 1, augmente à 11,80 € dans la zone 2. Le prix le plus bas de l'EPCI se situe dans la zone 3, à 10,20 €/m².

1- Cœur d'agglomération - Sainte-Clotilde

	Zone	11,60 €
Type de logement	Appartements	11,80 €
	Maisons	11,00 €
Typologie de logement	T1	15,30 €
	T2	12,70 €
	T3	10,90 €
	T4	10,00 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	16,60 €
	De 30 à 49 m ²	13,20 €
	De 50 à 79 m ²	11,00 €
	De 80 à 119 m ²	9,80 €
	De 120 m ² et plus	Non significatif
Mobilité du locataire	Époque de construction	
	Avant 1991	10,60 €
	1991-2005	12,00 €
	Après 2005	11,90 €
Type de gestion	Mobile	12,80 €
	Stable	11,30 €
Type de gestion	Déléguée	11,80 €
	Directe	10,60 €

2- Piémonts et Hauts de Saint-Denis

	Zone	11,80 €
Type de logement	Appartements	12,10 €
	Maisons	11,50 €
Typologie de logement	T1	15,00 €
	T2	12,50 €
	T3	11,20 €
	T4	11,10 €
	T5 et +	10,30 €
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	15,80 €
	De 30 à 49 m ²	13,00 €
	De 50 à 79 m ²	11,30 €
	De 80 à 119 m ²	10,60 €
	De 120 m ² et plus	10,40 €
Mobilité du locataire	Époque de construction	
	Avant 1991	10,90 €
	1991-2005	11,50 €
	Après 2005	12,30 €
Type de gestion	Mobile	12,50 €
	Stable	11,70 €
Type de gestion	Déléguée	12,00 €
	Directe	11,50 €

3- Est CINOR

	Zone	10,20 €
Type de logement	Appartements	10,40 €
	Maisons	10,00 €
Typologie de logement	T1	Non significatif
	T2	11,30 €
	T3	10,00 €
	T4	9,80 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	Non significatif
	De 30 à 49 m ²	11,30 €
	De 50 à 79 m ²	10,40 €
	De 80 à 119 m ²	9,40 €
	De 120 m ² et plus	Non significatif
Mobilité du locataire	Époque de construction	
	Avant 1991	Non significatif
	1991-2005	10,30 €
	Après 2005	10,30 €
Type de gestion	Mobile	10,40 €
	Stable	10,00 €
Type de gestion	Déléguée	10,60 €
	Directe	9,80 €

Le Territoire de l'Ouest



Trois secteurs distincts sont observés sur le Territoire de l'Ouest. La zone côtière balnéaire est la plus coûteuse à 13,50 €/m². Ensuite, on trouve le coeur d'agglomération à 11,90 €/m², suivi des mi-pentes et hauts à 10,30 €/m².

4- Cœur d'agglomération

Zone	11,90 €
Type de logement	
Appartements	11,80 €
Maisons	Non significatif
Typologie de logement	
T1	16,60 €
T2	13,30 €
T3	11,60 €
T4	11,40 €
T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	
Moins de 30 m ²	Non significatif
De 30 à 49 m ²	14,10 €
De 50 à 79 m ²	11,70 €
De 80 à 119 m ²	10,20 €
De 120 m ² et plus	Non significatif
Époque de construction	
Avant 1991	Non significatif
1991-2005	11,80 €
Après 2005	12,50 €
Mobilité du locataire	
Mobile	11,80 €
Stable	11,90 €
Type de gestion	
Déléguée	12,10 €
Directe	10,90 €

5- Littoral balnéaire

Zone	13,50 €
Type de logement	
Appartements	14,00 €
Maisons	11,80 €
Typologie de logement	
T1	18,20 €
T2	14,50 €
T3	12,70 €
T4	12,20 €
T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	
Moins de 30 m ²	Non significatif
De 30 à 49 m ²	15,60 €
De 50 à 79 m ²	13,30 €
De 80 à 119 m ²	11,30 €
De 120 m ² et plus	Non significatif
Époque de construction	
Avant 1991	Non significatif
1991-2005	13,30 €
Après 2005	13,90 €
Mobilité du locataire	
Mobile	14,30 €
Stable	13,30 €
Type de gestion	
Déléguée	14,00 €
Directe	11,10 €

6- Mi-pentes et Hauts

Zone	10,30 €
Type de logement	
Appartements	12,00 €
Maisons	9,80 €
Typologie de logement	
T1	Non significatif
T2	13,30 €
T3	10,80 €
T4	9,90 €
T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	
Moins de 30 m ²	Non significatif
De 30 à 49 m ²	14,60 €
De 50 à 79 m ²	11,50 €
De 80 à 119 m ²	9,60 €
De 120 m ² et plus	Non significatif
Époque de construction	
Avant 1991	Non significatif
1991-2005	10,40 €
Après 2005	11,20 €
Mobilité du locataire	
Mobile	12,50 €
Stable	10,00 €
Type de gestion	
Déléguée	11,50 €
Directe	9,20 €

La CIVIS



La CIVIS est divisée en deux secteurs d'observation. Une zone représente la partie littorale de l'EPCI avec des prix atteignant 10,90 €/m² alors que le reste du territoire est à 9,50 €/m².

7- Littoral

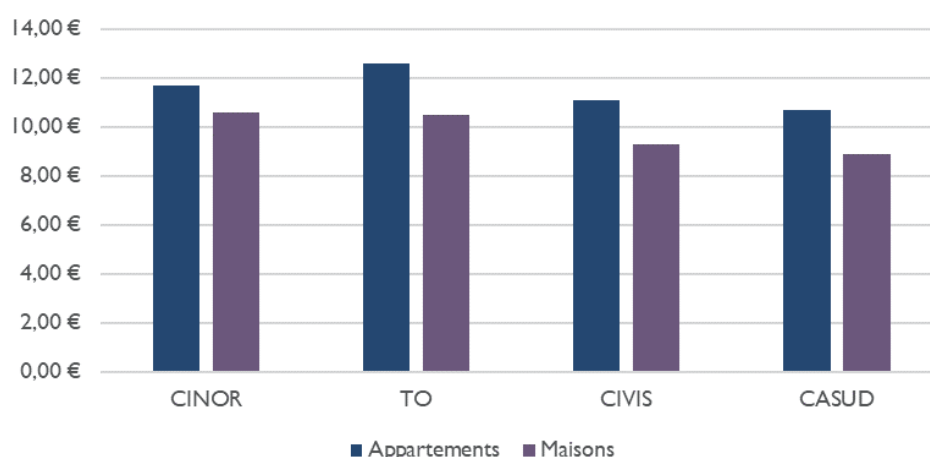
	Zone	10,90 €
Type de logement	Appartements	11,40 €
	Maisons	9,70 €
Typologie de logement	T1	15,30 €
	T2	12,30 €
	T3	10,40 €
	T4	9,50 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	15,50 €
	De 30 à 49 m ²	13,10 €
	De 50 à 79 m ²	11,10 €
	De 80 à 119 m ²	9,10 €
	De 120 m ² et plus	Non significatif
Époque de construction	Avant 1991	9,90 €
	1991-2005	10,10 €
	Après 2005	11,60 €
Mobilité du locataire	Mobile	12,70 €
	Stable	10,40 €
Type de gestion	Déléguée	11,40 €
	Directe	9,10 €

8- Reste du territoire

	Zone	9,50 €
Type de logement	Appartements	10,70 €
	Maisons	9,00 €
Typologie de logement	T1	Non significatif
	T2	11,90 €
	T3	9,70 €
	T4	8,90 €
	T5 et +	Non significatif
Tranches de surfaces	Moins de 30 m ²	Non significatif
	De 30 à 49 m ²	14,10 €
	De 50 à 79 m ²	10,50 €
	De 80 à 119 m ²	8,90 €
	De 120 m ² et plus	Non significatif
Époque de construction	Avant 1991	Non significatif
	1991-2005	9,30 €
	Après 2005	10,30 €
Mobilité du locataire	Mobile	10,90 €
	Stable	9,30 €
Type de gestion	Déléguée	10,90 €
	Directe	8,90 €

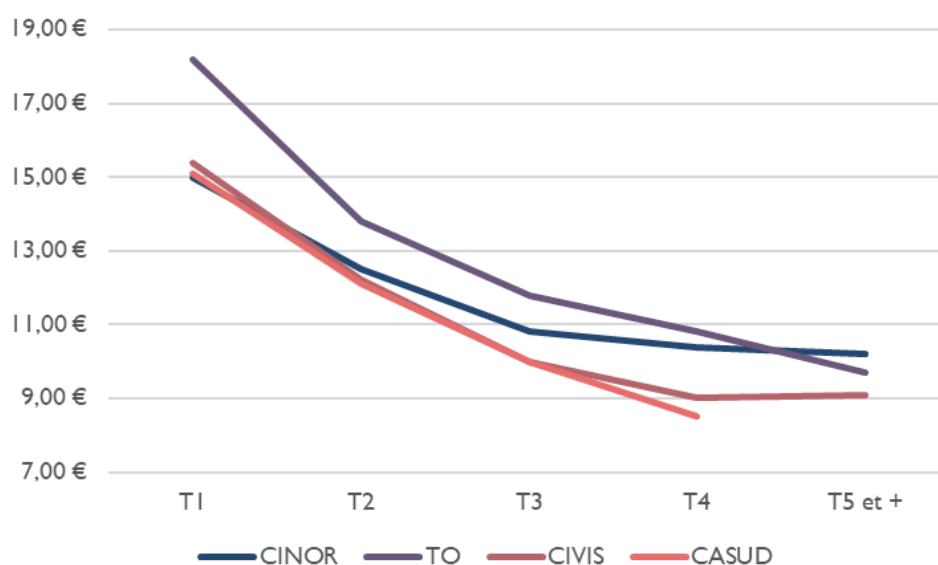
Critères d'impact sur le loyer

Type



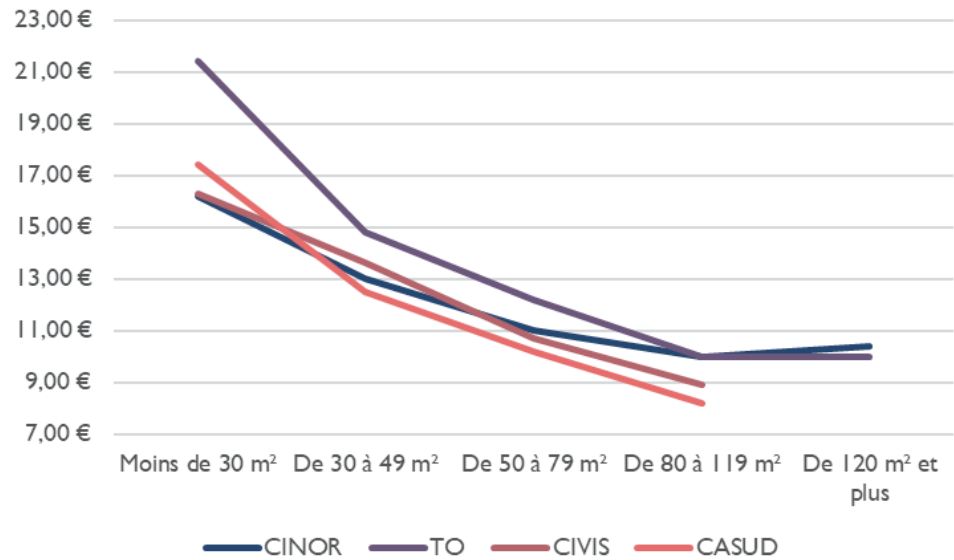
Sur l'ensemble du territoire, les maisons individuelles ont une moyenne de 100 m², tandis que les logements collectifs ont une moyenne de 58 m². Cette disparité a un impact sur les loyers au m², selon le type de construction. Ainsi, le coût de location au m² pour une maison individuelle est inférieur à celui d'un appartement sur tous les territoires observés, avec une différence notable au TO (+2,10 €), significative à la CASUD et à la CIVIS (+1,80 €), plus modérée sur la CINOR (+1,10 €). Le loyer d'un appartement est plus élevé de 1,90 €/m² entre la zone du TO (la plus chère) et la CASUD (la moins chère).

Typologie



Les EPCI ont des loyers médians au m² les plus élevés pour les T1. La CINOR, la CASUD et la CIVIS ont des prix similaires aux alentours de 15 €/m², le TO a les loyers les plus élevés avec un prix au m² atteignant les 18,20 €. La CIVIS a des loyers élevés pour les T1 par rapport aux T2. Une forte mobilité des locataires, en particulier des étudiants, peut expliquer les prix élevés des petits logements. Les écarts de loyers entre les T2 et T3 sont importants à la CINOR, la CIVIS et la CASUD.

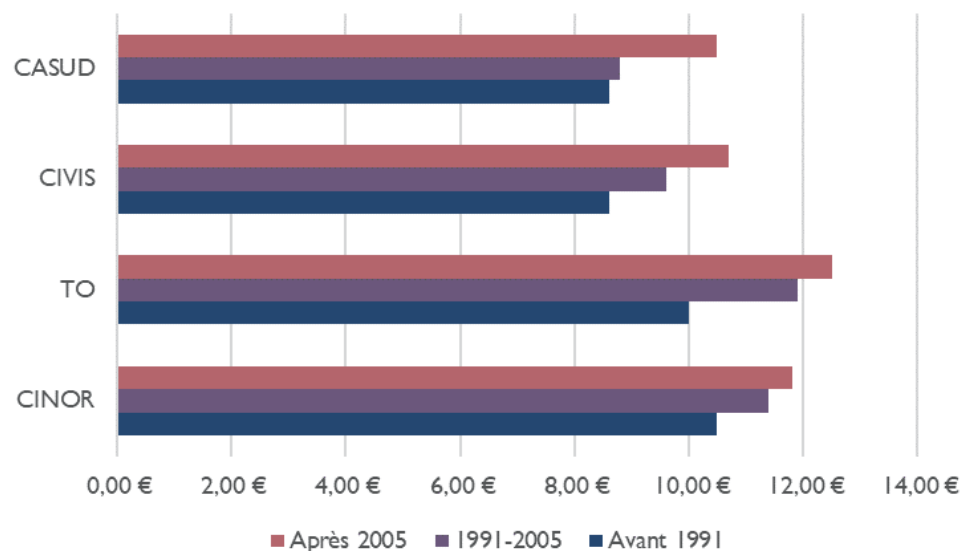
Superficie



Classiquement, le niveau de loyer au m² est dégressif en fonction de la superficie du logement. Avec des loyers au m² supérieurs à 16,00 €/m² dans les 4 EPCI, les logements de petites superficies (moins de 30 m²) présentent un prix médian très élevé.

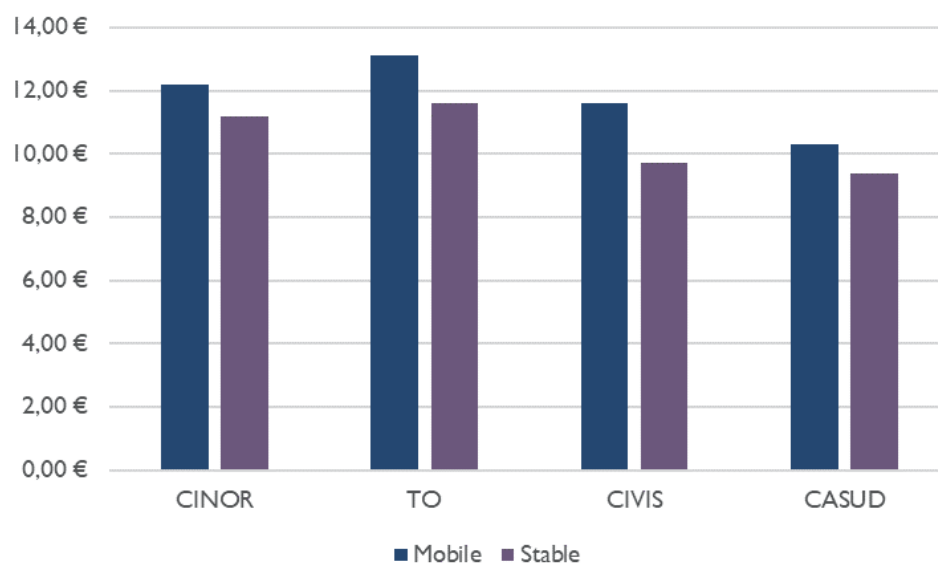
Cela se vérifie par exemple au TO, où le niveau de loyer au m² d'un logement de petite superficie est plus de deux fois supérieur à celui d'un logement de grande superficie, montant à 21,40 €/m².

Ancienneté



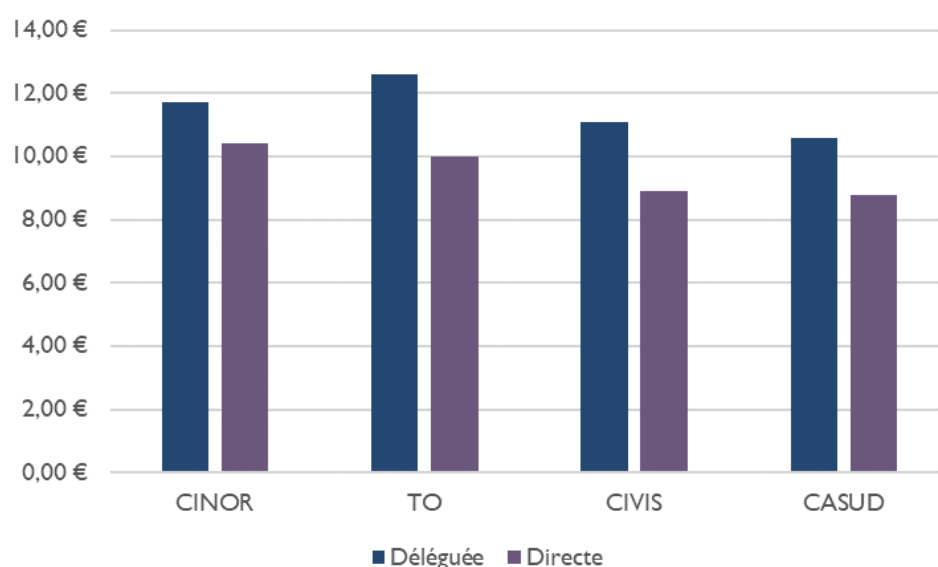
Dans l'échantillon actuel, les logements construits après 2005 sont les plus fréquents. L'âge du logement a peu d'incidence sur le loyer moyen au mètre carré. En effet, les tendances de prix sont confirmées comparativement entre les EPCI, avec des différences peu significatives à l'intérieur de chaque zone. Un logement construit avant 1991 coûtera entre 1,30 € et 2,50 € de moins par mètre carré qu'un logement construit après 2005, la plus grande différence étant observée au TO alors que la moins touchée est la CINOR.

Mobilité du locataire



La mobilité des locataires se mesure en comparant les loyers médians au mètre carré des logements occupés depuis moins d'un an (loyer du marché) à ceux occupés depuis plus d'un an. Lorsqu'un logement est remis en location, son loyer est en effet fréquemment revu à la hausse. En 2023, 25 % des locataires sont entrés dans le parc locatif privé ou ont changé de logement. L'écart le plus important de loyer médian au mètre carré entre les logements loués depuis moins d'un an et ceux loués depuis plus d'un an se trouve dans la CIVIS (1,90 €), tandis que l'écart le moins important se situe dans la CASUD (0,90 €).

Type de gestion

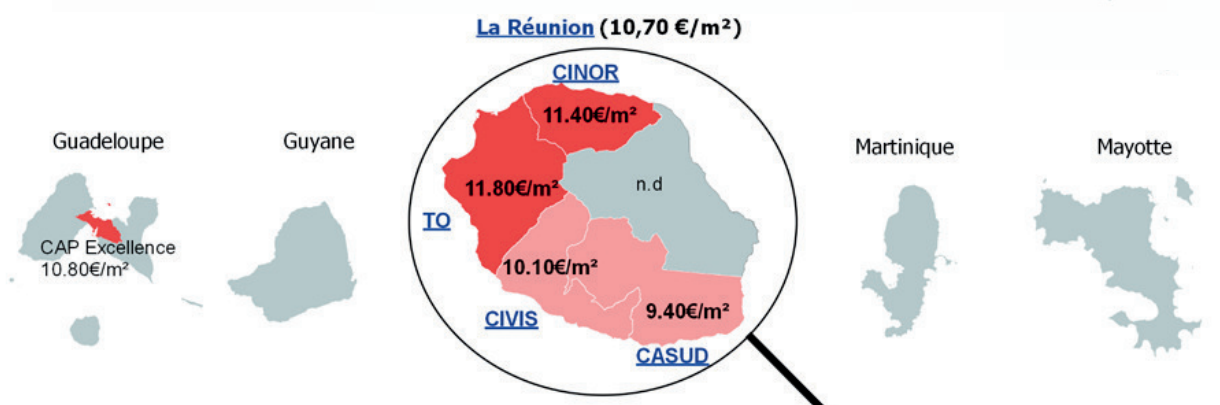
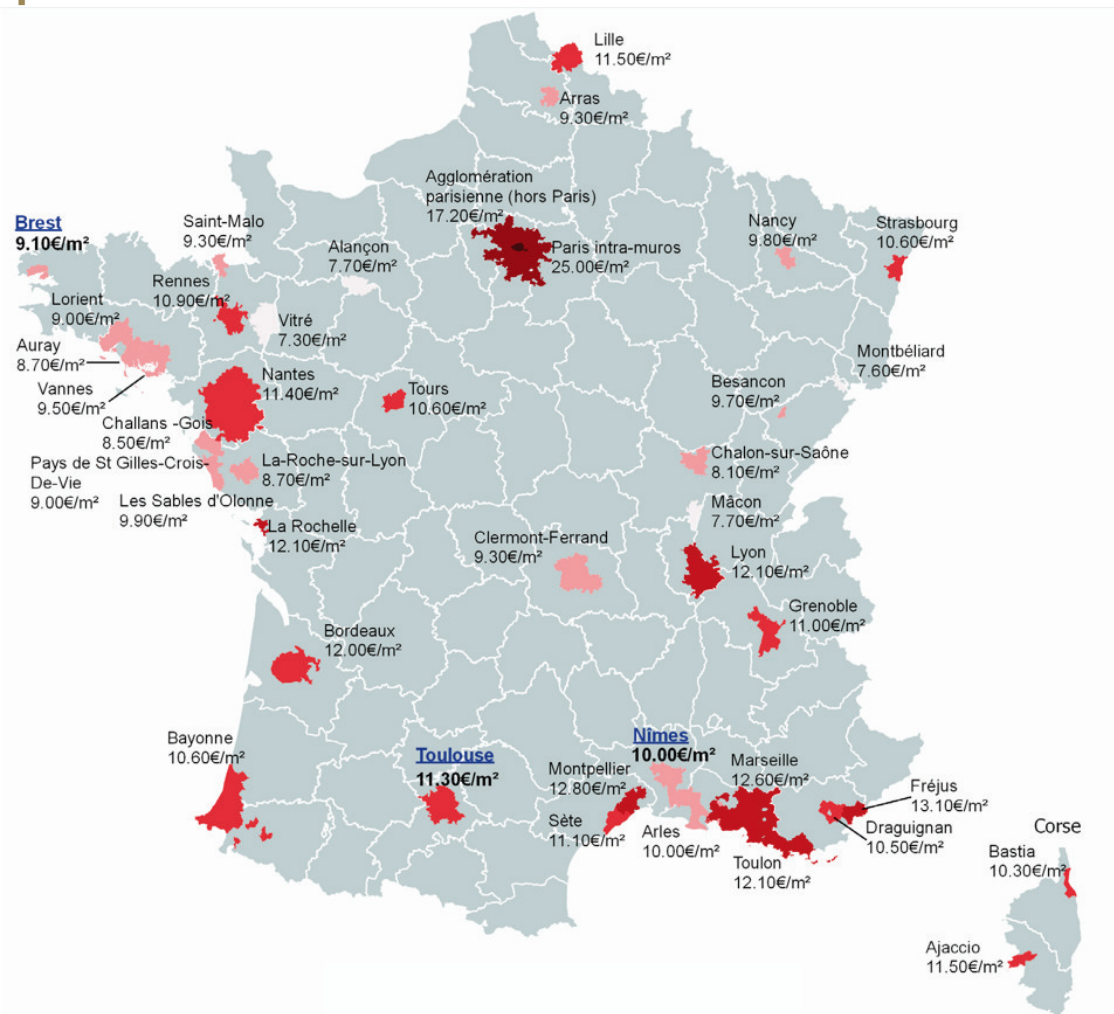


Les approches de gestion des échantillons interrogés diffèrent considérablement selon l'intercommunalité. À la CINOR, environ 75 % des logements sont gérés par des professionnels de l'immobilier (gestion déléguée). Cette répartition n'est pas uniforme dans tous les EPCI : cette tendance est confirmée dans le TO (60 % de gestion déléguée selon les professionnels), mais à la CIVIS, il y a quasiment autant de logements gérés de manière déléguée que de logements gérés directement. Malgré cela, les écarts de prix entre gestion déléguée et directe varient de 1,30 € à 2,60 €, et plus le loyer au mètre carré est élevé, plus les différences sont importantes. Ainsi, l'écart entre la gestion déléguée et directe au TO est le double de celui observé à la CINOR.

Le réseau
des observatoires
Locaux

Comparaison des territoires

Comparaison avec les autres OLL



L'utilisation d'une méthodologie commune par les 34 OLL permet de comparer les niveaux de loyers réunionnais à ceux d'autres OLL de territoires métropolitains et des Outre-mer.

Ainsi, les niveaux de loyers relevés à La Réunion restent très inférieurs à ceux de Paris et de sa région (respectivement 25,00 €/m² et 17,20 €/m²), mais en fonction des territoires, des rapprochements peuvent être réalisés avec de grandes ou moyennes agglomérations métropolitaines :

- Le Territoire de l'Ouest présente un niveau de loyer similaire à ceux des agglomérations d'Ajaccio ou de Lille ;
- La CINOR se situe au niveau de Nantes ;
- La CIVIS peut être comparée à Arles ;
- La CASUD présente des niveaux de loyers similaires à Vannes ou Saint-Malo.

Au niveau des territoires ultramarins, la Guadeloupe qui dispose désormais d'un OLL sur la Communauté d'agglomération de Cap Excellence présente un niveau de loyer de 10,80 €/m². Ce territoire central, souvent qualifié de « poumon économique de la Guadeloupe » concentre un grand nombre d'activités commerciales, d'infrastructures majeures et d'emplois, tout comme le Territoire de l'Ouest ou encore la CINOR à La Réunion qui présentent des niveaux de loyers plus élevés dépassant les 11,00 €/m².

L'OLL, un outil de référence pour l'observation des loyers privés à La Réunion

La connaissance du niveau des loyers est importante pour garantir le bon fonctionnement du marché locatif et la conduite des politiques nationales et locales de l'habitat. Pour cela, le Ministère en charge du logement met à disposition différents outils qui se veulent complémentaires :

	Carte des Loyers	Observatoires Locaux des Loyers (OLL)
Objectif	Produire des indicateurs de loyers sur l'ensemble du territoire national, notamment sur les périmètres non couverts par les OLL	Produire des données plus précises et représentatives du parc locatif privé sur les périmètres des OLL
Sources de données	Annonces immobilières Groupe Seloger et Leboncoin	Professionnels de l'immobilier et enquêtes ménages
Type de loyer observé	Loyers de Marché (Loyers d'annonces) Non meublés Charges Comprises	Loyer de Stock et de Marché Non meublés Hors charges
Mesure	Prédiction d'un indicateur de loyer à partir des caractéristiques des biens d'annonces	Loyer médian pratiqué
Limites	Données présentant certaines limites mais accessibles en volume suffisant pour couvrir l'ensemble du territoire*	Collecte de données plus coûteuse et couverture partielle du territoire
Couverture du territoire	France (hors Mayotte)	53 agglomérations couvertes

* Pour les communes dont le volume est insuffisant, le calcul est réalisé à l'échelle d'une maille supérieure comprenant des communes présentant des caractéristiques similaires.

D'autres outils d'observation des loyers peuvent exister, pour l'essentiel émanant d'organismes privés. La qualité des chiffres présentés est très variable et les méthodologies utilisées ne sont, au mieux, qu'incomplètement exposées.

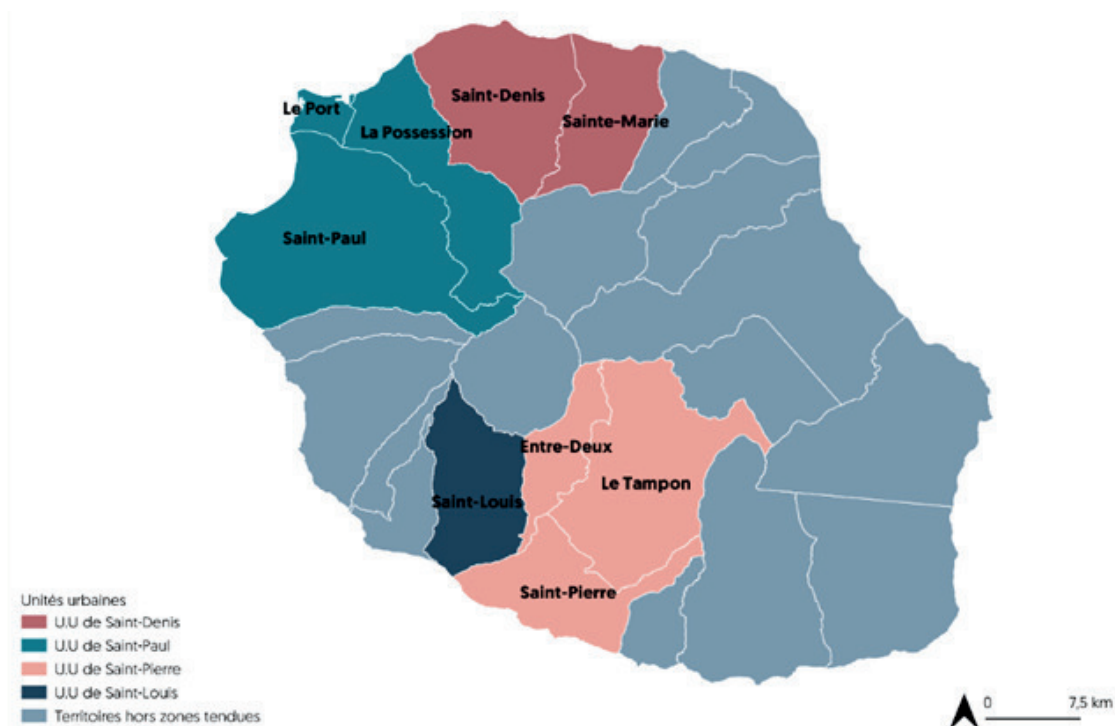
Le réseau des observatoires des loyers locaux est donc le seul outil validé scientifiquement et dont la méthodologie et les systèmes de contrôle sont accessibles. Cette spécificité permet la fourniture d'informations de qualité, recoupables et ventilées par critères pertinents et permettant la comparaison entre territoires étudiés.

OLPR et zones tendues

Un point d'actualité nécessaire

Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013

Neuf communes réunionnaises sont, aux termes de ce décret, désormais classées en zone tendue. Les zones tendues se caractérisent par les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.



Zones tendues / Zones non tendues : quels conséquences ?

	Hors zones tendues	En zones tendues
Durée du préavis	3 mois	1 mois
Taxe sur les logements vacants	Possibilité d'instaurer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) après 2 ans de vacance (Calculée sur la même base/taux que la TH)	Taxe sur les Logements Vacants (TLV) obligatoire : <ul style="list-style-type: none"> - 17% de la valeur locative cadastrale après 1 an de vacance ; - 34 % après 2 ans.
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)	Pas de majoration possible de la part communale	Possibilité de majorer la part communale de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires de 20 à 60%
Type d'encadrement des loyers	Pas d'encadrement possible	Encadrement de l'évolution des loyers (relocation) ;

Où se loger en 2023 à La Réunion ?

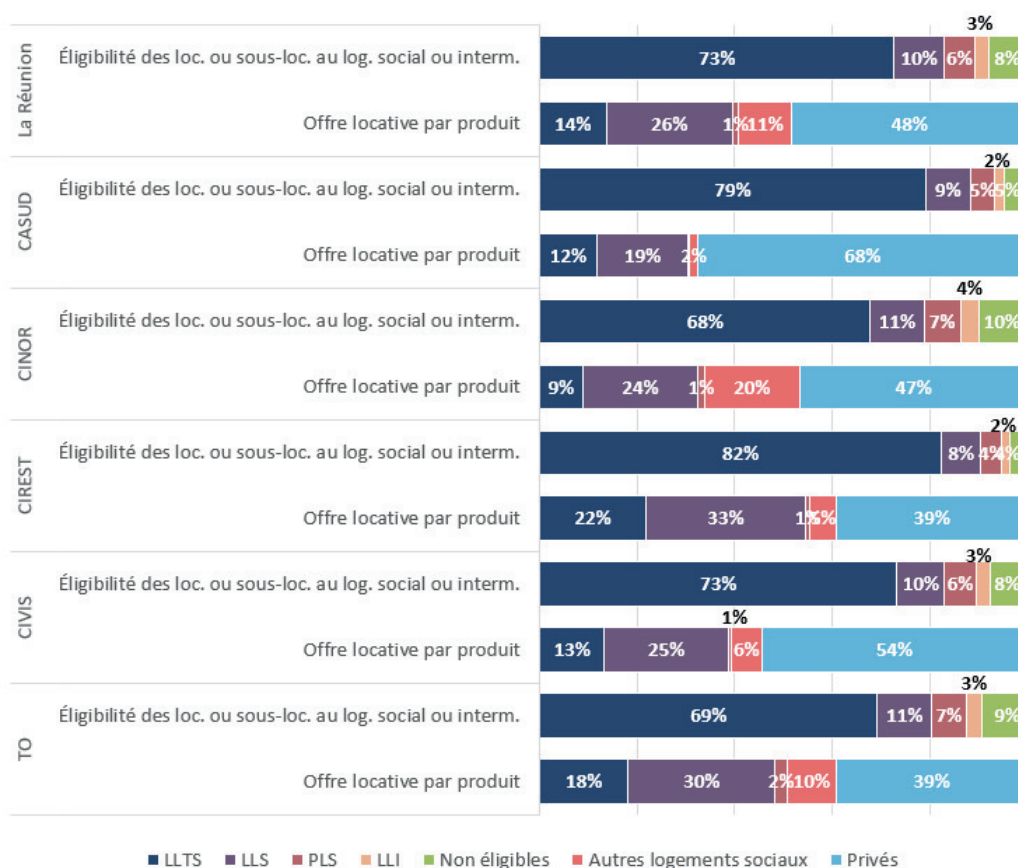
Où peut-on se loger en fonction de ses revenus ?

Sources : *Filosofi 2020, traitements Insee – RPLS, INSEE RP 2020, traitements AGORAH*

Face à des prix trop élevés dans le parc locatif privé, l'objectif de l'État est de loger les personnes ou familles non-proprétaires qui ont des ressources trop faibles pour se loger. Pour cela, l'État soutient financièrement la construction de logements sociaux. L'accès à ces logements est soumis à des plafonds de revenus déterminés selon différents critères.

La confrontation des ressources de la population aux plafonds de logements sociaux montre que 92 % des ménages locataires ou sous-locataires sont éligibles au logement locatif social et intermédiaire. L'analyse des statuts d'occupation dans le parc locatif montre toutefois que 52 % des ménages locataires sont logés dans le parc locatif social ou intermédiaire. Les autres parviennent ainsi à se loger dans le parc privé potentiellement grâce à un parc de logements à loyers moins élevés ou sont solvabilisés grâce aux aides au logement.

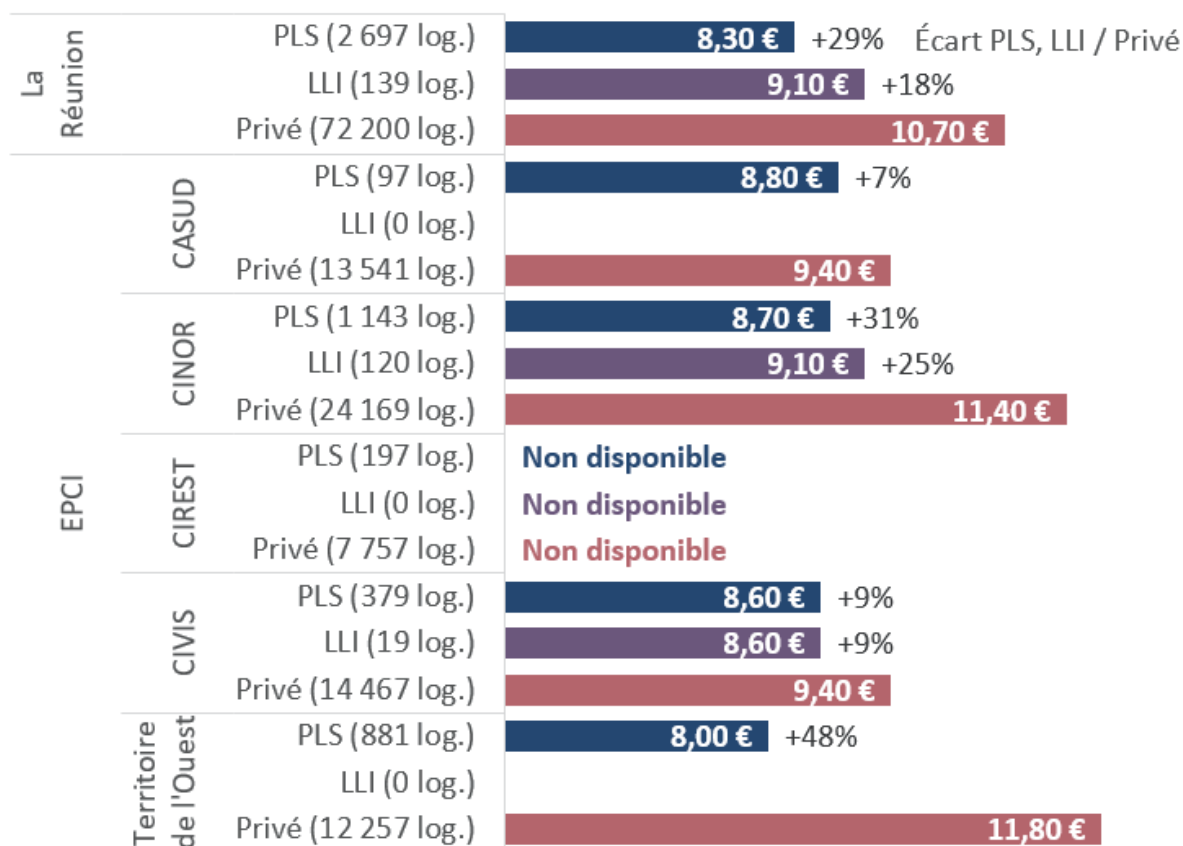
À l'échelle intercommunale, la part de ménages locataires et sous-locataires éligibles au logement social ou intermédiaire oscille entre 90 et 96 % alors que l'offre locative sur ce même type de logements est nettement inférieure. En effet, sur la CASUD, l'offre locative privée est plus importante avec quasiment 2/3 des logements en location et représente 39 % des locations sur le Territoire de l'Ouest.



Les loyers privés et sociaux

Comparaison des niveaux de loyers

Sources : RPLS 2023, traitements AGORAH



À La Réunion, le parc locatif social, qui loge près d'un locataire sur deux, présente un niveau de loyer médian de 6,30 €/m² (hors charges), soit 41 % de moins que la médiane du parc locatif privé (10,70 €/m²).

Toutefois, une partie de ces logements est considérée comme « intermédiaire » et louée à des niveaux de prix plus élevés. Ainsi, à l'échelle régionale, les niveaux de loyers des logements financés par des Prêts Locatifs Sociaux (PLS) sont de 8,30 €/m² et ceux du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) de 9,10 €/m². À l'échelle intercommunale, les loyers pratiqués dans le parc privé sont proches des loyers intermédiaires sur la CASUD et la CIVIS alors que le différentiel est plus important sur la CINOR et le Territoire de l'Ouest (+3,80 €/m²).

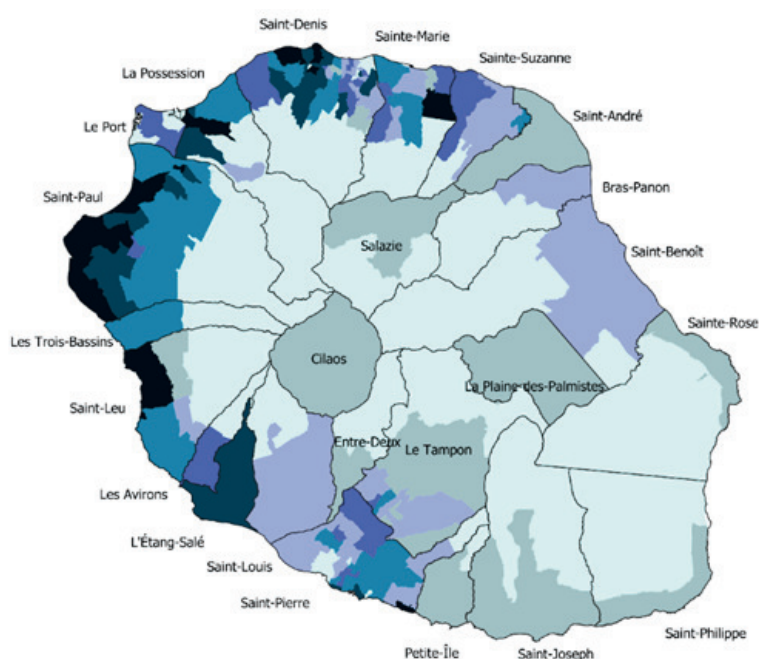
La demande potentielle sur ce type de logement est plus importante là où l'écart est le plus fort ; a contrario, lorsque ce différentiel est faible, l'offre privée, parce qu'elle permet un choix, une immédiateté et ne nécessite pas de passage en commission d'attribution, correspond plus aux besoins des ménages disposant de revenus intermédiaires. Dans ce dernier cas, il est pertinent de s'interroger sur la nécessité de construire des logements intermédiaires, l'arbitrage des ménages risquant de privilégier le locatif privé.

Perspectives pour l'OLL 974

Un zonage qui évolue

Le zonage actuel de l'observatoire est amené à évoluer en s'appuyant sur une analyse économétrique des collectes précédentes. **Cette analyse, appelée « isoloyer » permet de rendre compte des disparités locales et des micromarchés en isolant l'influence de la localisation d'un bien sur son prix.**

L'analyse permet en effet de déterminer l'incidence des différentes caractéristiques d'un bien à la location sur son prix (surface, ancienneté de construction, mode de gestion, quartier, ...). Elle rend ainsi possible la mesure de l'impact d'un des attributs d'un logement sur sa valorisation, « toutes choses égales par ailleurs » s'agissant de ses autres caractéristiques. S'appuyant sur cette méthode, six zones de loyers homogènes ont ainsi été définies et serviront de base pour la prochaine enquête annuelle programmée au cours du premier semestre 2024.



L'analyse isoloyers, basée sur le regroupement d'IRIS ou de communes[1], proposée par l'Observatoire des Loyers Privés à La Réunion montre des territoires plus ou moins homogènes en termes de niveaux de loyers avec :

Les territoires en tension :

- Le littoral balnéaire s'étendant du Centre-Ville de Saint-Paul à celui de Saint-Leu ;
- Les secteurs attractifs ou à proximité de ceux-ci, tels que le Centre-Ville de Saint-Denis jusqu'à Bellepierre et la Montagne ;
- Les bas de la Possession, proche notamment des pôles d'emplois du Port et de Saint-Denis ;
- Le quartier Terrain Elisa-Beaufond à Sainte-Marie et les secteurs de Terre-Sainte et Grand-Bois au sud.

Les territoires détendus :

- Communes de la CIREST ;
- Certaines Communes de la CASUD ;
- Petite-Île et Cilaos à la CIVIS ;

[1] Selon le volume du parc locatif privé, le zonage isoloyer peut reposer sur une échelle infracommunale (IRIS) ou sur l'échelle communale.

La solvabilisation des ménages

L'allocation logement, une aide importante pour les ménages

Sources : OLPR 2023 (Traitements ANIL) - INSEE - CAF.fr

Au sein du secteur locatif privé, la plupart des bailleurs appliquent une règle non écrite qui consiste à sélectionner des locataires en contrat de travail à durée indéterminée (CDI) et dont les ressources sont supérieures à trois fois le montant du loyer (charges incluses). Cette sélection est renforcée par les assurances loyers impayés dont les critères restent stricts.

L'exercice mené ci-après consiste à évaluer la capacité locative d'un ménage en fonction de ses revenus nets et des éventuelles aides au logement (allocation logement). Pour des raisons pratiques, le revenu de référence sera fixé à une ou deux fois le salaire minimum de croissance (SMIC) qui en 2023 s'élevait à 1383 € mensuels.

Hypothèse 1 :

1 SMIC 2023 : 1383 € net/mois

Taux d'effort 33 % = 456 €

Taux d'effort 50 % (VISALE) = 691 €

Hypothèse 2 :

2 SMIC 2023 : 2766 € net/mois

Taux d'effort 33 % = 912 €

Taux d'effort 50 % (VISALE) = 1383 €

Niveaux de loyers médians sans AL

Revenus du ménage : 1383 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	399,00 €	562,00 €	737,00 €	982,00 €	1 441,00 €
TCO	512,00 €	643,00 €	799,00 €	1 063,00 €	1 384,00 €
CIVIS	436,00 €	585,00 €	694,00 €	860,00 €	1 083,00 €
CASUD	403,00 €	525,00 €	657,00 €	750,00 €	N. S
La Réunion	413,00 €	570,00 €	715,00 €	905,00 €	1 189,00 €

Revenus du ménage : 2766 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	399,00 €	562,00 €	737,00 €	982,00 €	1 441,00 €
TCO	512,00 €	643,00 €	799,00 €	1 063,00 €	1 384,00 €
CIVIS	436,00 €	585,00 €	694,00 €	860,00 €	1 083,00 €
CASUD	403,00 €	525,00 €	657,00 €	750,00 €	N. S
La Réunion	413,00 €	570,00 €	715,00 €	905,00 €	1 189,00 €

Niveaux de loyers médians avec AL

Revenus du ménage : 1383 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	384,00 €	426,00 €	474,00 €	643,00 €	1 314,00 €
TCO	487,00 €	507,00 €	536,00 €	724,00 €	1 176,00 €
CIVIS	421,00 €	449,00 €	431,00 €	521,00 €	666,00 €
CASUD	388,00 €	389,00 €	394,00 €	411,00 €	N.S
La Réunion	398,00 €	434,00 €	452,00 €	566,00 €	772,00 €

Revenus du ménage : 2 766 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	399,00 €	562,00 €	737,00 €	971,00 €	1 407,00 €
TCO	512,00 €	643,00 €	799,00 €	1 052,00 €	1 326,00 €
CIVIS	436,00 €	585,00 €	694,00 €	849,00 €	964,00 €
CASUD	403,00 €	525,00 €	657,00 €	739,00 €	N.S
La Réunion	413,00 €	570,00 €	715,00 €	894,00 €	1 070,00 €

	Taux d'effort inférieur à 33% des revenus
	Taux d'effort entre 33% et 50% des revenus (éligible au dispositif VISALE)
	Taux d'effort supérieur à 50 % des revenus
	N. S Niveau de loyer non significatif

Simulation effectuée sur le site www.Caf.fr sur la base des situations les plus courantes avec un revenu salarial stable sur 12 mois.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Un T1 est occupé par une personne seule,
- Un T2 est occupé par couple sans enfant,
- Un T3 est occupé par un couple avec un enfant etc.

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).

L'allocation logement reste indispensable sur tout le département dès que le ménage ne dispose que d'un revenu équivalent au SMIC et dépasse le seuil d'une seule personne. Son impact reste toutefois relatif. En effet, son caractère solvabilisateur est insuffisant sur le Territoire de l'Ouest où des difficultés apparaissent dès le premier enfant. Sur la CINOR, le dispositif VISALE semble déterminant, le taux d'effort d'un couple avec un enfant s'établissant à 34 %.

Pour les autres territoires, la location d'un logement privé adapté à la famille devient problématique dès le deuxième enfant à l'exception de la CASUD et, grâce au dispositif VISALE dans une moindre mesure sur la CIVIS (taux d'effort de 37,5%).

La CASUD est le territoire sur lequel l'allocation logement remplit pleinement son rôle.

Lorsque les revenus atteignent deux fois le SMIC et une fois l'allocation logement versée, les ressources des ménages correspondent aux loyers constatés, au besoin grâce à un coup de pouce du dispositif VISALE à l'exception du Territoire de l'Ouest et de la CINOR pour les ménages avec trois enfants.

Sur ces deux zones, en effet, les taux d'efforts sont proches ou dépassent 50 % des revenus.

Le couplage de l'allocation logement, désormais contemporanéisée, et du dispositif VISALE reste donc indispensable sur les territoires étudiés par l'observatoire pour que les ménages modestes et intermédiaires trouvent dans le logement locatif privé une alternative aux logements sociaux.

Bilan 2022 de la garantie VISALE

La garantie Visale, un dispositif peu mobilisé à La Réunion

Chaque année, l'Observatoire Local des Loyers présente ce moyen de fiabiliser les locataires. En 2023, l'OLL 974 s'est rapproché d'Action Logement Services pour dresser un bilan de la mobilisation de ce dispositif à La Réunion.

En effet, le bilan national de 2022 indiquait des évolutions significatives avec une hausse de 24 % de contrats validés par rapport à 2021, soit 282 500 contrats. La garantie avait notamment élargi son périmètre d'éligibilité aux salariés de plus de 30 ans aux revenus allant jusqu'à 1 500 €.

La délégation régionale Outre-Mer a émis 2 682 contrats. La Réunion représentant 66 % de ces derniers (1 786). À La Réunion, ce sont 5 846 visas qui ont été certifiés en 2022. Mais seuls 30 % d'entre eux ont abouti à un contrat (1 768). Parmi ces derniers, 48 % des contrats sont signés par des étudiants logeant au CROUS soit 849 contrats.

Actualité fiscale

Actualité, quels changements en 2023

Plafond de défiscalisation

À La Réunion, les anciennes lois de défiscalisation (Girardin, Scellier libre et intermédiaire) qui prévoyaient des plafonds de loyer et de ressources des locataires élevés sont désormais obsolètes.

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). L'objectif est de générer des offres locatives avec des loyers inférieurs de 20 % au prix du marché. Les plafonds varient donc pour 2022 entre 12,88 €/m² pour les petits appartements et moins de 8,53 €/m² pour des surfaces supérieures allant jusqu'à 200 m². En 2023, ces mêmes plafonds vont de 13,42 €/m² (petites surfaces) à 8,90 €/m².

Ces modulations ne constituent qu'une prise en compte de la réalité des marchés locatifs. En effet, dans un marché locatif classique, le prix au m² est classiquement inversement proportionnel à la superficie. Les lois « Duflot » et « Pinel » ne font donc que se conformer à cette réalité.

Dans le département, l'absence d'effort ou de sacrifice particulier consenti par les investisseurs pour bénéficier de la réduction d'impôt questionne sur la pertinence de l'avantage fiscal en regard de l'objectif souhaité de limitation des loyers.

Les loyers privés pratiqués et présentés plus avant dans le document se situent en effet en grande majorité sous les plafonds des dispositifs de défiscalisation ou ne permettent pas d'atteindre l'objectif d'une réduction de loyer d'au moins 20 % sauf pour certaines petites surfaces (T1 ou moins de 30 m²) en particulier sur les cœurs d'agglomération de la CINOR et du territoire Ouest et sur le littoral de l'Ouest.

Ainsi, un logement de 38 m² n'est plafonné qu'à 13,42 €/m² en « Pinel 2023 » et celui de 100 m² peut atteindre 9,96 €/m².

Le dispositif Loc'Avantages

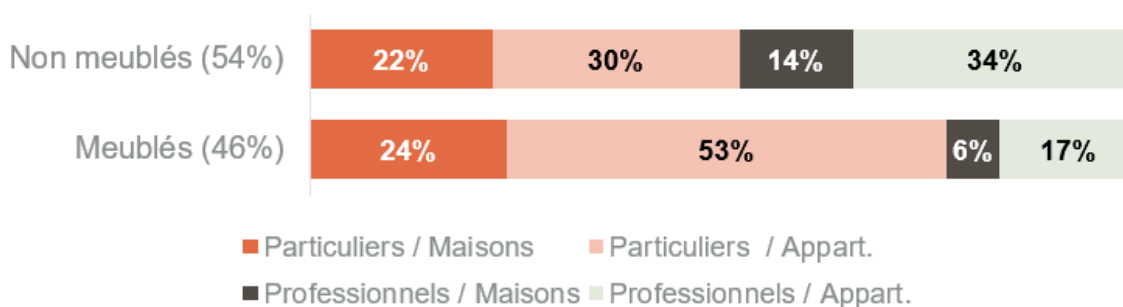
Pour inciter les propriétaires à mettre en location leur logement à des niveaux de loyer intermédiaire, social ou très social, un dispositif de déduction fiscale appelé « Loc'Avantages » a été mis en place depuis 2022 et s'applique jusqu'au 31 décembre 2024. Il prend la forme d'un abattement sur les revenus fonciers.

Les tendances du marché locatif

Sources : Agrégateurs d'annonces immobilières (locations longues durées), données exploratoires

13 200 annonces locatives publiées

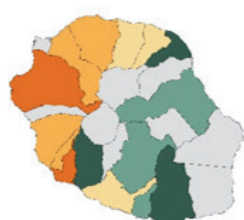
Caractéristiques des annonces locatives



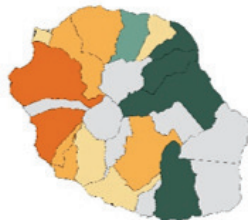
Locations non meublées

Maisons : 11,50 €/m²

Appart : 13,30 €/m²



Durée de publication : 9 jours



11 jours

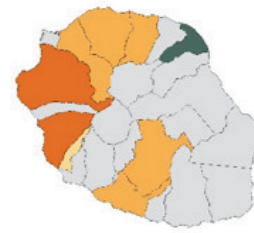
Locations meublées

Maisons : 15,60 €/m²

Appart : 18,70 €/m²



10 jours



11 jours

Précautions d'analyse :

Dans le cadre de la méthodologie des OLL, l'Observatoire des loyers privés à La Réunion analyse les logements faisant l'objet de baux de location. Les annonces immobilières représentent toutefois une source incontournable d'informations pour analyser le marché immobilier en temps réel.

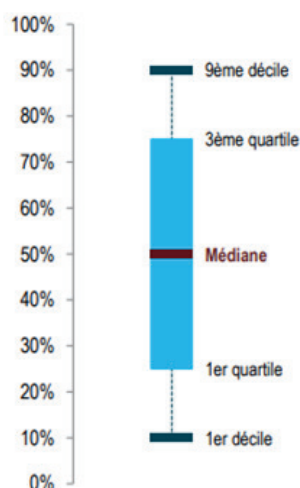
Pour cela, dans une analyse qui se veut exploratoire et complémentaire au travail effectué par l'Observatoire, l'OLPR a eu recours à des agrégateurs de données immobilières.

Afin d'exploiter au mieux ces données, des processus rigoureux de consolidation ont été utilisés. Pour ce faire, un algorithme permet notamment de corriger les anomalies en filtrant celles liées à une mauvaise localisation ou au phénomène de colocation afin d'obtenir des statistiques précises sur le marché locatif immobilier à La Réunion.

La dispersion des loyers au m²

Comprendre le fonctionnement de la dispersion des loyers

COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



Fonctionnement de la « boîte » :

- + 1er décile : 10% des loyers au m² sont situés au-dessous, 90% des loyers au m² au-dessus ;
- + 1er quartile : 25% des loyers au m² sont situés au-dessous, 75% des loyers au m² au-dessus ;
- + Médiane : 50% des loyers au m² sont situés au-dessous, 50% des loyers au m² au-dessus ;
- + 3ème quartile : 75% des loyers au m² sont situés au-dessous, 25% des loyers au m² au-dessus ;
- + 9ème décile : 90% des loyers au m² sont situés au-dessous, 10% des loyers au m² au-dessus.

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

Les graphiques suivants permettent de comparer les loyers médians au m², ainsi que leurs dispersions pour chaque EPCI et leurs zones. Ils montrent que les loyers médians s'étendent de 9,40 €/m² à la CASUD à 11,80 €/m² au Territoire de l'Ouest.

Le territoire le plus hétérogène en termes de niveaux de loyers est celui où le loyer médian au m² est le plus élevé. La dispersion des loyers est en effet plus importante au Territoire de l'Ouest, avec respectivement 8,80 € d'écart entre le 1er et le 9ème décile.

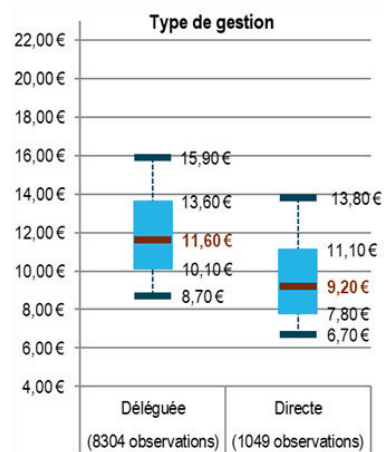
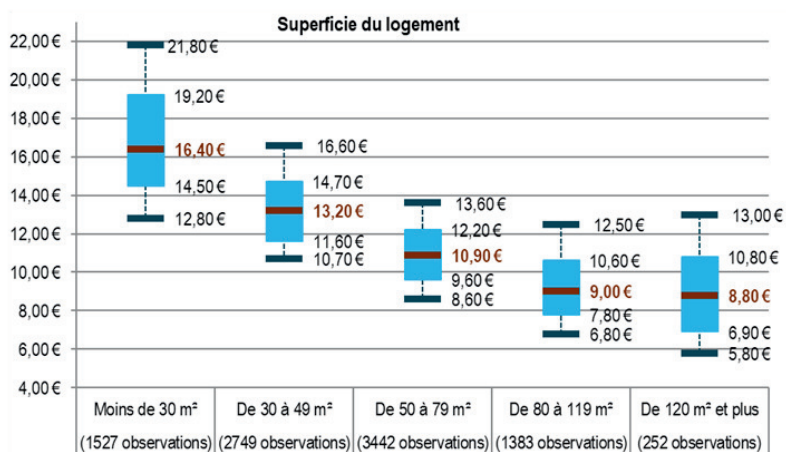
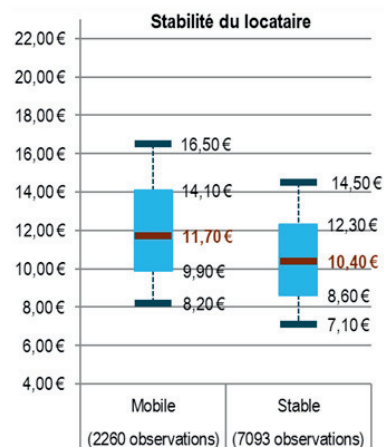
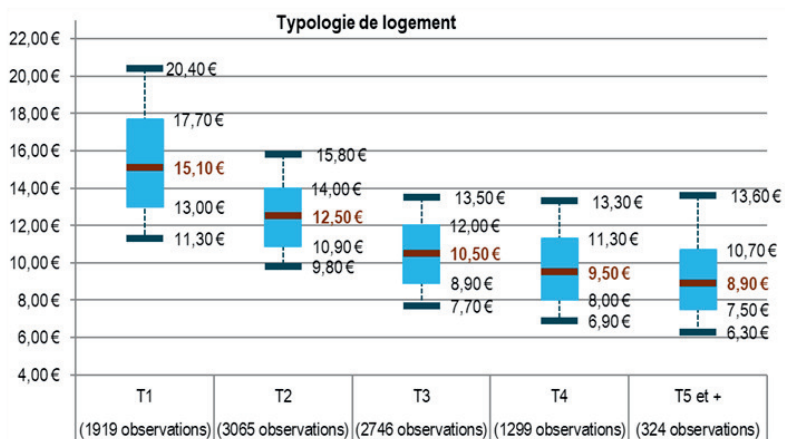
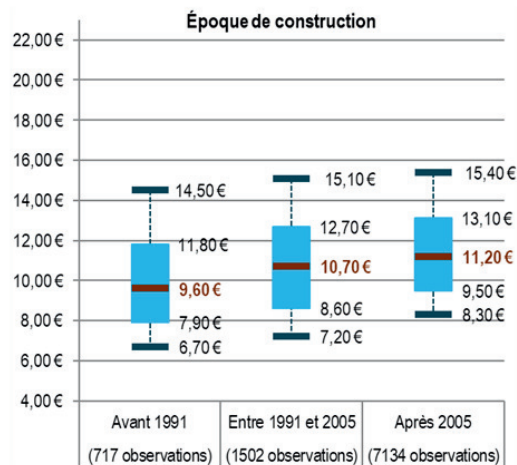
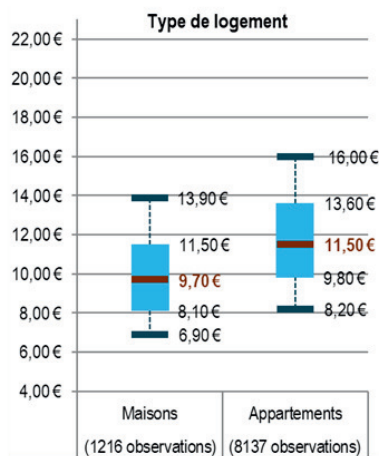
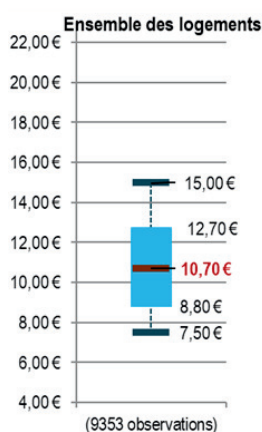
Concernant le type de logement, les loyers fixés par les propriétaires privés sont plus élevés et globalement plus hétérogènes s'il s'agit d'un appartement. En effet, l'écart entre les "moustaches" est plus important.

Pour les logements collectifs, notamment à la CIVIS avec 8,40 € d'écart, soit 2,80 € de plus que pour une maison. À l'inverse, le Territoire de l'Ouest fait exception, car malgré un écart interdécile important pour les appartements, celui constaté pour les maisons est plus important (+0,40 €).

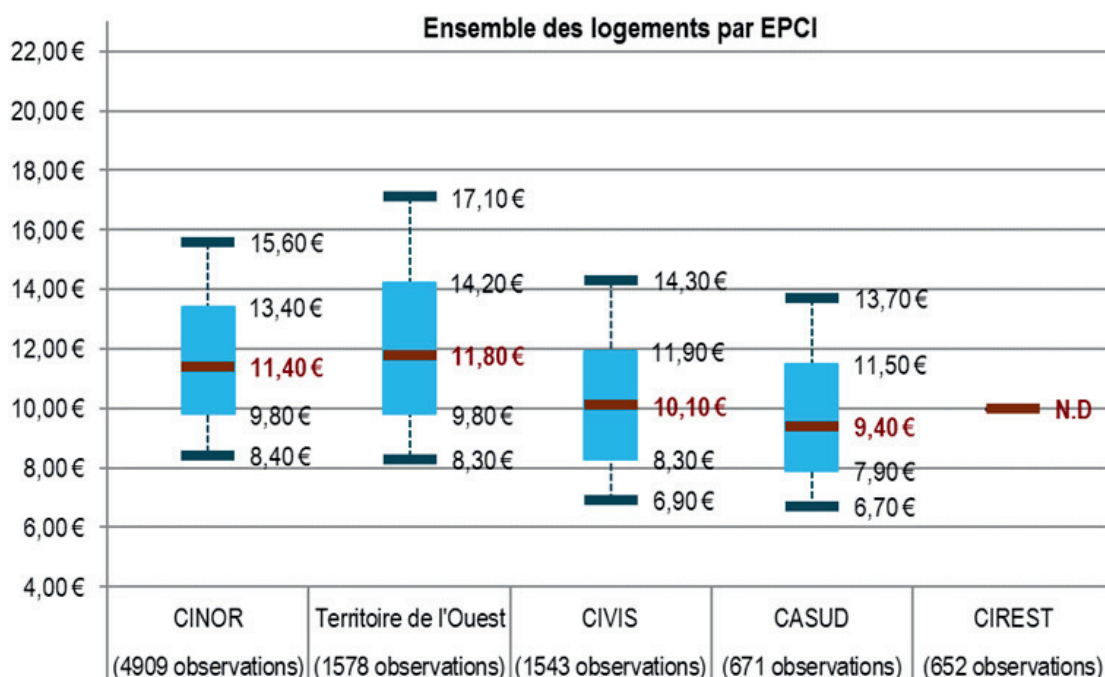
Classiquement, pour chacun des territoires observés, plus le nombre de pièces augmente, plus le loyer médian au m² diminue. On note toutefois une dispersion plus importante pour les T5 et plus au Territoire de l'Ouest avec 9,90 € d'écart entre le 1er et le 9ème décile.

À l'échelle des zones d'observation, le littoral balnéaire du TCO se distingue par une dispersion importante des loyers. En effet, 80% des loyers sont compris entre 9,00 € et 18,80 € sur ce territoire.

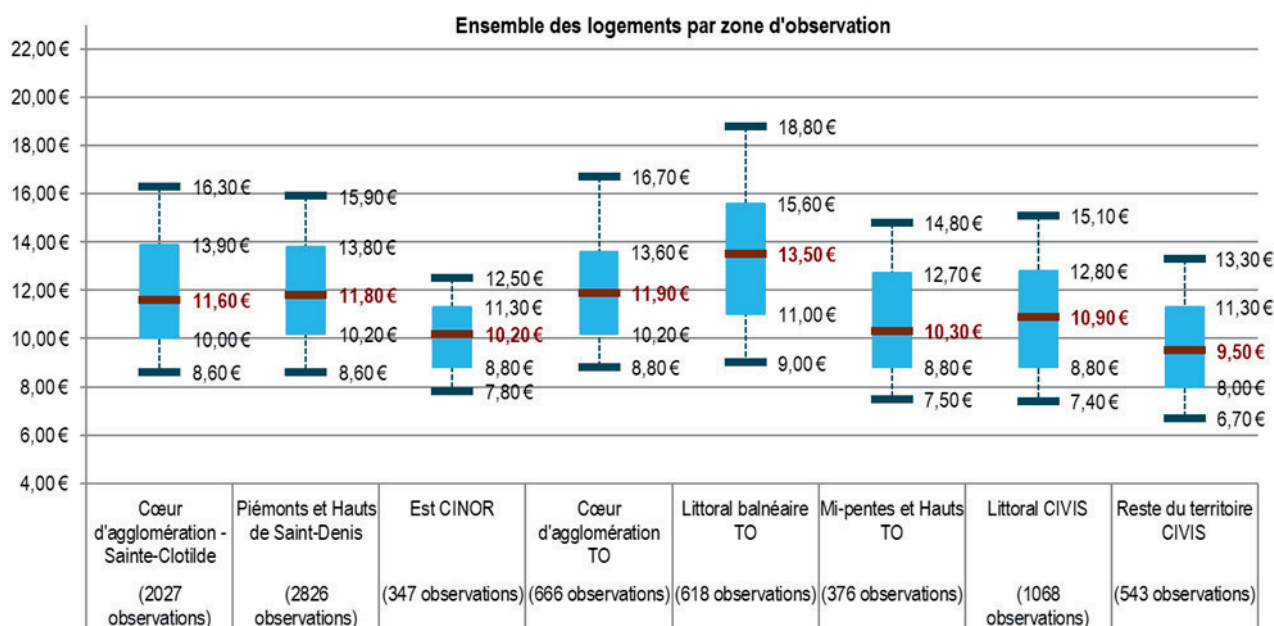
A La Réunion



Par EPCI



Par zones d'observation



CONCLUSION

L'analyse des résultats permet de faire apparaître une corrélation entre les niveaux de loyers et la structure du parc. L'habitat collectif, plus développé dans le Nord et sur les littoraux du TO et de la CIVIS, tire en effet les loyers vers le haut. Cela s'explique par le fait que la superficie d'un appartement est en moyenne plus petite que celle d'une maison, alors que les loyers au m² sont inversement proportionnels.

À l'inverse, la CASUD, dont le parc de logement locatif privé est majoritairement composé de maisons, est un territoire où les loyers moyens au m² sont les moins élevés.

L'offre importante de petits logements découlant de l'existence d'un pôle universitaire peut avoir, comme c'est le cas dans l'hexagone, une influence déterminante sur la fixation des loyers pour les petites typologies. Il reste difficile de déterminer une telle influence sur la CINOR, et la CIVIS. Le différentiel entre T1 et T2 est globalement significatif (2,50 € sur la CINOR, 3 € sur la CASUD, 3,20 € sur la CIVIS). Avec un différentiel T1-T2 de 4,40 €, il apparaît une tension plus importante sur les petites surfaces de la zone littorale du TCO où le différentiel est plus marqué. L'existence de campus universitaire au Tampon et à Saint-Denis s'il peut en partie expliquer cet écart ne peut à lui seul expliquer la tension particulière sur les petits logements de type T1.

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 et la CIVIS, lié au marché d'emploi qui y est plus important. En revanche, sur le TO, le niveau de loyer élevé ne saurait être expliqué seulement par la proximité avec les bassins d'emplois. En effet, c'est plutôt le caractère balnéaire de la zone littorale, qui cumulé, entre autres, à son emplacement à mi-chemin entre les bassins d'emploi de Saint-Denis, du Port et de Saint-Pierre qui peut expliquer le montant des loyers plus élevé.

La tension sur le logement locatif privé, et donc un loyer élevé, peut également être expliquée par une offre limitée en logement social. En effet, la majorité des ménages réunionnais est éligible à un logement locatif social mais, faute d'attribution, une partie de ces ménages se tourne vers le parc locatif privé pour se loger. La hausse induite de la demande non satisfaite par les bailleurs sociaux vient mathématiquement renchérir dans le parc privé les loyers pratiqués à la relocation.

Les loyers privés pratiqués à La Réunion sont similaires à ceux de villes métropolitaines de grande ou de moyenne importance, et restent largement inférieurs aux loyers de l'agglomération parisienne (Paris intramuros et banlieue). Le taux d'effort consacré au logement par les ménages réunionnais est toutefois bien supérieur à celui constaté sur les autres territoires enquêtés.

Pour se loger moins cher à La Réunion, les ménages peuvent se tourner vers des agglomérations plus éloignées des bassins d'emploi ou de loisir. Ce qui emporte des conséquences non négligeables en termes de transport au détriment du confort des ménages et des capacités de circulation déjà limitées dans l'Île même si des compensations peuvent exister en termes de superficie plus grande voire du bénéfice d'un jardin lorsque le bien loué est une maison.

L'observation des loyers en 2022 et 2023 sur l'ensemble de l'Île valide les hypothèses déjà émises les années précédentes quant aux facteurs déterminants dans la fixation des loyers. Outre la vérification ou l'infirmité d'hypothèses avancées les années précédentes, un suivi régulier permet de mieux apprécier les impacts de politiques d'aménagement, par exemple au sein de l'Écocité dans l'Ouest, ou des actions entreprises dans le cadre de plans locaux de l'habitat visant à attirer une population nouvelle sur un territoire donné.

La création d'observatoires dans les autres départements d'Outre-Mer, prévue et encouragée par l'État, enrichit l'analyse des données de l'outil réunionnais. Des comparaisons peuvent d'ores et déjà être faites avec les zones étudiées en Guadeloupe.

L'utilisation pour l'enquête sur les loyers réunionnais en 2024 des ressources fournies par des entreprises recourant aux outils numériques confortera les analyses et les comparaisons entre secteurs à loyers homogènes permettront la fourniture de données sur des territoires de plus en plus resserrés.

Cette ambition d'un outil fiable, reconnu par les administrations, le secteur privé et le grand public mérite que le soutien de tous les partenaires puisse être maintenu à un niveau analogue dans les années futures.

POUR ALLER PLUS LOIN

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

www.observatoire-des-loyers.org

Vous trouverez les publications de l'Oll de La Réunion 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

Observatoire des loyers privés à La Réunion

