



Observatoire des Loyers Privés à La Réunion

RÉSULTATS 2020 - 2021 - CINOR / TCO / CIVIS / CASUD / CIREST

2022

Cette étude a été produite en partenariat avec les cinq EPCI de La Réunion



Avec l'aimable collaboration des agences immobilières :



Et le soutien de la FNAIM



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
LE RÉSEAU NATIONAL DES OLL	4
L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS À LA RÉUNION	5
Historique.....	5
Périmètre.....	6
Méthodologie	7
DONNÉES DE CADRAGES	8
Le parc de logements	8
Le parc des résidences principales	9
Le parc locatif privé	10
Le parc locatif privé enquêté.....	11
LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2020	13
À La Réunion	13
Par EPCI	14
Par zones d'observation	15
LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2021	18
À La Réunion	18
Par EPCI	19
Par zones d'observation	20
COMPARAISON LOYERS PRIVÉS ET SOCIAUX	23
LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS ET LEURS NIVEAUX DE LOYERS	24
LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES	26
Où se loger selon ses revenus ?	26
L'allocation logement et le dispositif Visale	28
FISCALITÉ	30
LA DISPERSION DES LOYERS AU M²	31
À La Réunion	32
Par EPCI	33
Par zones d'observation	33
PERSPECTIVES	34
Un zonage qui évolue	34
Analyse semestrielle du marché locatif	35
CONCLUSION	37

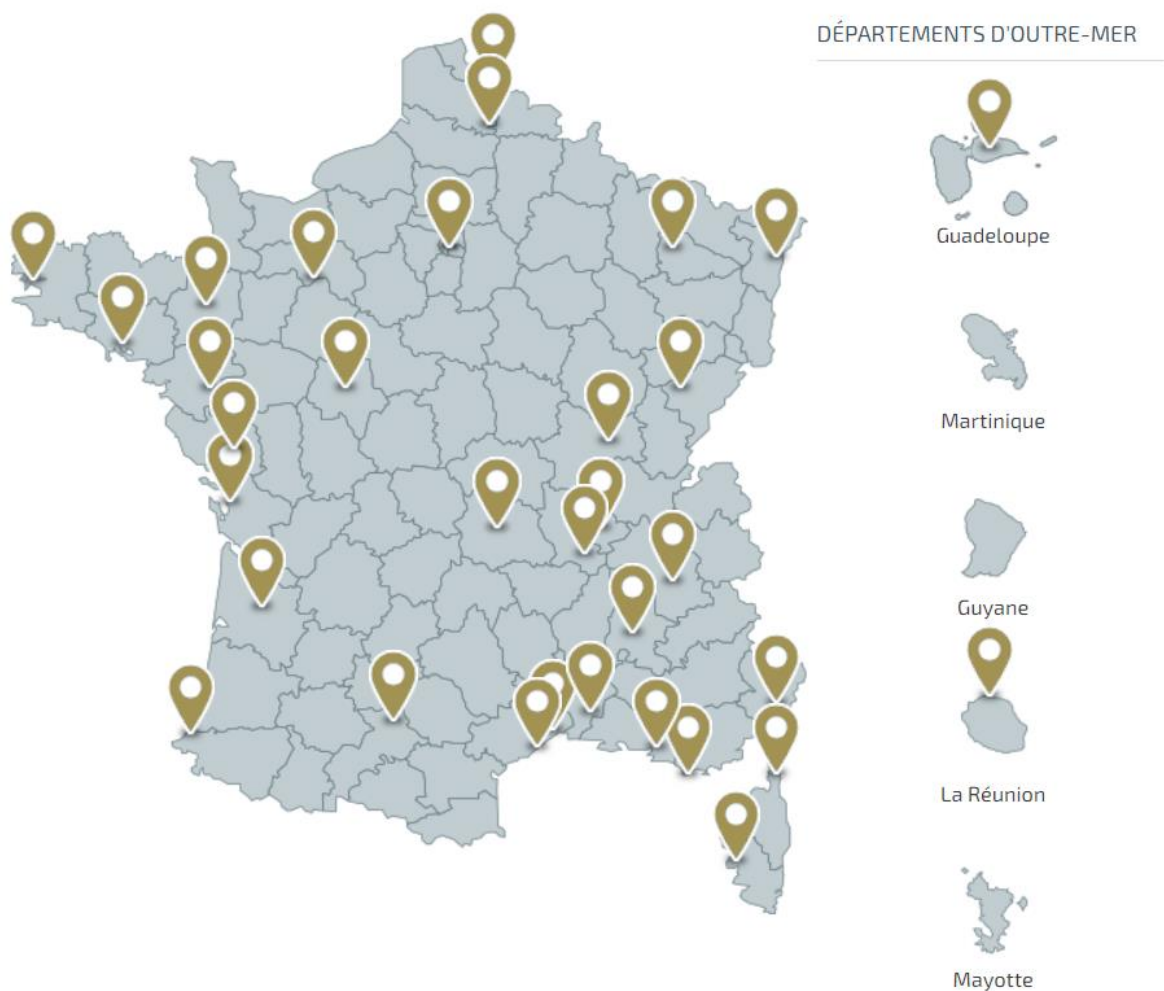
LE RÉSEAU NATIONAL DES OLL

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 plus de 30 observatoires opérationnels sur l'ensemble du territoire français, une dizaine étant en cours de création.

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.



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 2017. La DEAL, représentant local de l'État dans le domaine du Logement et les 5 EPCI du Département financent l'observatoire et participent à ses instances décisionnelles et techniques.

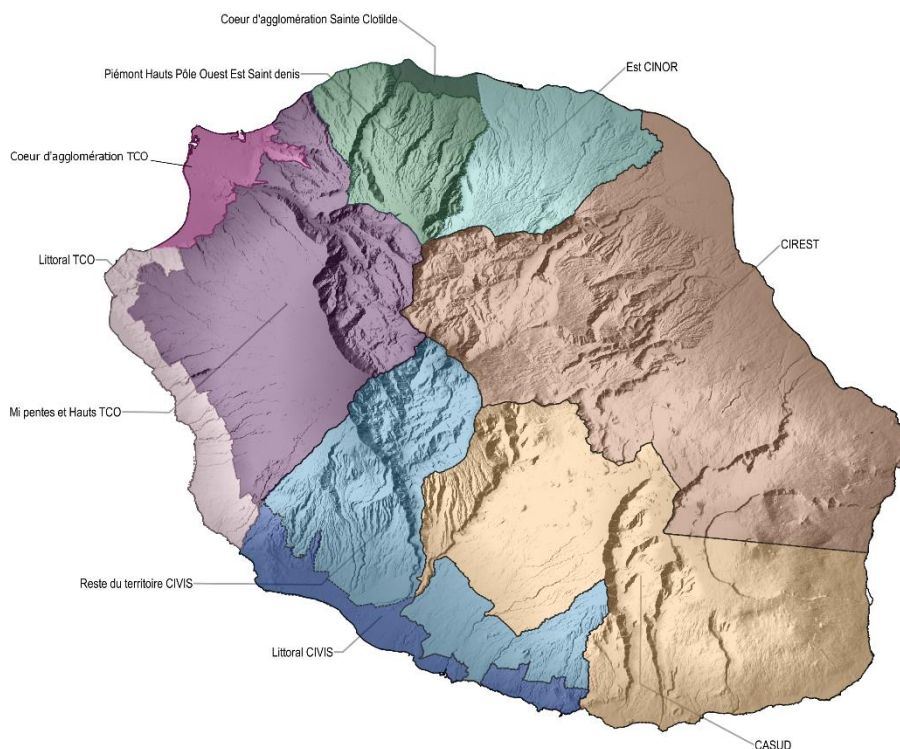
L'agrément ministériel de l'Observatoire des Loyers Privés de La Réunion est la prochaine étape envisagée afin d'inscrire l'outil dans une démarche pérenne et faciliter la collecte des données.



Périmètre

Depuis 2017, le périmètre de l'étude concerne, les cinq intercommunalités de La Réunion. Sur trois d'entre-elles, plusieurs zones sont étudiées :

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

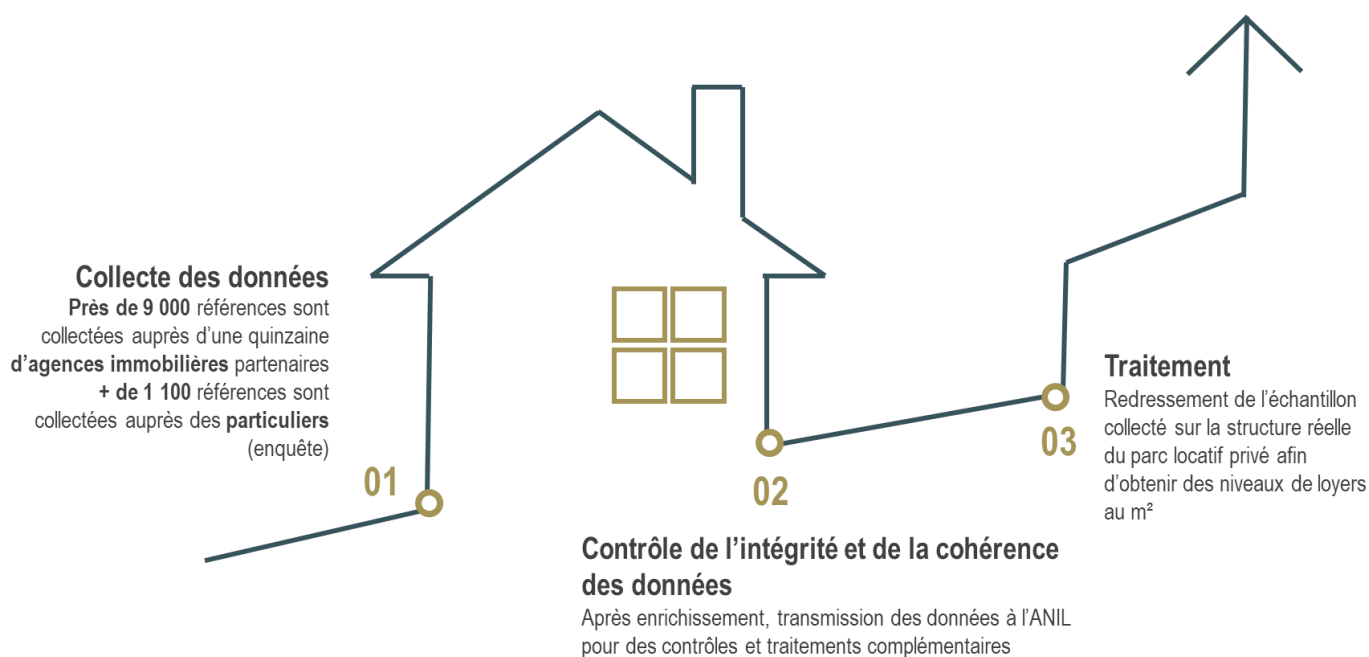


Les zones correspondent à des regroupements d'IRIS. Les IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) sont des découpages infra-communaux. Ils sont définis par l'INSEE en coopération avec les mairies et font l'objet actualisations partielles régulières suivant l'évolution de l'urbanisation et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

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

Méthodologie

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



Les informations collectées auprès des professionnels de l'immobilier et par voie d'enquêtes directes auprès des propriétaires et des locataires, ont permis d'obtenir des prix moyen et médians au m² en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction...) pour les cinq intercommunalités de La Réunion et les huit zones observées.

L'analyse des résultats à la lumière de l'expérience de l'ADIL et de l'AGORAH, copilotes de l'observatoire, le croisement des données avec d'autres sources (INSEE, observation du logement social, revenus...) permettent d'apporter la connaissance la plus fine possible sur les niveaux de loyers constatés, l'impact des modes de gestion, de l'ancienneté, de la taille et de la typologie des logements et sur la correspondance entre l'offre locative privée et la demande des familles.

DONNÉES DE CADRAGES

Le parc de logements

Source : Insee RP 2018

La Réunion compte 376 048 logements au 1er janvier 2018. Ces logements sont constitués en très grande majorité de résidences principales 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'inoccupation temporaire d'un logement. Il ne s'agit donc pas, pour l'immense majorité des cas, de logements volontairement soustraits au marché dans un but spéculatif ou fiscal mais plutôt de locaux en attente d'un nouveau locataire, d'un acheteur, du règlement d'une succession ou de logements impropres à l'habitation car insalubres ou non décents. L'attrait ou l'aversion, la réputation d'un quartier ou d'un immeuble, peuvent également influencer sur cet indicateur.

Zones d'observations	Logements	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires et logements occasionnels
CINOR	96 415	88,9%	9,9%	1,2%
Cœur d'agglo. - Sainte-Clotilde	32 703	88,8%	9,9%	1,3%
Piémonts et Hauts de Saint-Denis	22 911	91,3%	8,0%	0,7%
Est CINOR	40 801	87,7%	10,9%	1,4%
TCO	91 425	86,6%	8,4%	5,0%
Cœur d'agglomération	27 039	92,4%	6,9%	0,7%
Littoral balnéaire	26 571	79,6%	7,5%	13,0%
Mi-pentes et hauts	37 815	87,4%	10,1%	2,5%
CIVIS	78 807	88,4%	8,6%	3,0%
Littoral	27 271	88,5%	8,3%	3,2%
Reste du territoire	51 536	88,4%	8,7%	2,9%
CASUD	56 636	91,0%	6,4%	2,6%
CIREST	52 765	87,7%	9,7%	2,6%

Chiffres clés à La Réunion

Nombre de ménages (Résidences principales)  332 400	 Nombre de logements vacants 32 700	 Résidences secondaires 10 900
---	--	---

Le parc des résidences principales

Sources : Insee RP 2018, RPLS 2018

L'occupation des résidences principales de la CINOR se distingue de celle des autres EPCI, dans la mesure où elle est marquée par un poids du locatif plus important. Sur les quatre autres EPCI, au contraire, cette occupation est davantage constituée par une forte part de propriétaires occupants.

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

Au TCO et à la CIVIS, les zones littorales se distinguent des autres territoires par une plus grande proportion de

logements occupés par des locataires ; à l'inverse, dans les mi-pentes et hauts de l'Ouest, et dans le reste du territoire de la CIVIS, le parc est très majoritairement occupé par des propriétaires.

S'agissant du parc locatif privé, celui-ci se compose de 73 900 logements à l'échelle régionale, (soit plus de la moitié du parc locatif réunionnais). La composition de ce parc est similaire à celui des résidences principales avec majoritairement de logements collectifs à la CINOR et des maisons individuelles dans le reste du territoire, notamment à la CIREST.

Zones d'observations	Résidences principales	Propriétaires occupants	Locataires		Autres (logés gratuits et locataire meublé/chambre d'hôtel)
			Privés	Sociaux	
CINOR	85 751	35,7%	28,5%	30,1%	5,7%
Cœur d'aggl. - Sainte-Clotilde	29 056	18,4%	23,9%	51,6%	6,1%
Piémonts et Hauts de Saint-Denis	20 915	54,1%	18,7%	21,8%	5,4%
Est CINOR	35 781	39,0%	37,9%	17,6%	5,5%
TCO	79 146	56,7%	16,7%	21,3%	5,3%
Cœur d'agglomération	24 974	39,4%	14,3%	41,9%	4,4%
Littoral balnéaire	21 138	54,4%	23,6%	15,9%	6,1%
Mi-pentes et hauts	33 034	71,2%	14,2%	9,2%	5,4%
CIVIS	69 678	56,5%	20,8%	16,4%	6,2%
Littoral	24 143	47,8%	21,5%	24,7%	6,0%
Reste du territoire	45 535	61,2%	20,5%	12,0%	6,3%
CASUD	51 543	55,3%	26,5%	11,4%	6,8%
CIREST	46 282	53,9%	17,4%	23,9%	4,7%

Chiffres clés à La Réunion

Nombre de Propriétaires occupants  168 400	Nombre de locataires  145 000	19 000 Logés gratuits & locataires meublés / chambre d'hôtel
	73 900 Parc locatif privé	71 100 Parc locatif social

Le parc locatif privé

Source : Insee RP 2017 (Traitements ANIL)

Au niveau régional, les résidences principales occupées par des locataires du parc privé sont majoritairement des appartements et de taille moyenne, puisque constituées de T3 et de T4 à 63%.

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

Les maisons de type T4 dominent dans l'Est et le Sud, et, au Nord, les appartements de type T1-T2 sont plus présents qu'ailleurs (37% du parc locatif privé de la

CINOR). En effet, les très petits logements sont plus rares et en proportion plus réduite dans le parc locatif privé des autres régions de l'île.

À l'échelle des zones d'observations, celles de Saint-Denis, du littoral du TCO et de la CIVIS concentrent une majorité de logements collectifs, alors qu'ailleurs, l'habitat individuel domine, avec près de 8 logements sur 10 dans les mi-pentes et hauts du TCO.

Concernant la taille du parc, on peut observer une certaine corrélation entre la présence d'habitats collectifs et celle des logements de petite taille. En effet, là où le poids des appartements est important, la part de T1-T2 est plus élevée qu'ailleurs.

	Maisons	Appart.	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	27%	73%	14%	23%	28%	27%	8%
Cœur d'aggl. - Sainte-Clotilde	12%	88%	16%	24%	32%	22%	6%
Piémonts et Hauts de Saint-Denis	29%	71%	16%	24%	27%	24%	9%
Est CINOR	57%	43%	3%	15%	23%	46%	14%
TCO	48%	52%	5%	19%	28%	35%	13%
Cœur d'agglomération	31%	69%	5%	26%	30%	26%	12%
Littoral balnéaire	38%	62%	7%	20%	29%	35%	8%
Mi-pentes et hauts	77%	23%	2%	9%	25%	45%	19%
CIVIS	57%	43%	6%	16%	34%	33%	11%
Littoral	37%	63%	11%	23%	33%	26%	6%
Reste du territoire	70%	30%	2%	12%	35%	37%	14%
CASUD	63%	37%	6%	14%	28%	37%	13%
CIREST	63%	37%	4%	12%	32%	39%	12%

Chiffres clés à La Réunion

 Nombre de logements locatifs privés 73 900	 53% sont des appartements	 Taille moyenne du parc locatif privé 3,2 pièces
---	--	--

Le parc locatif privé enquêté

Source : OLPR 2021 (Traitements ANIL)

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.

	Maisons	Appart.	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	4%	96%	26%	35%	27%	10%	2%
Cœur d'agglom. - Sainte-Clotilde	2%	98%	23%	34%	31%	10%	2%
Piémonts et Hauts de Saint-Denis	4%	96%	29%	35%	25%	9%	2%
Est CINOR	24%	76%	10%	35%	28%	21%	6%
TCO	18%	82%	8%	37%	32%	18%	6%
Cœur d'agglomération	9%	91%	9%	41%	34%	13%	3%
Littoral balnéaire	18%	82%	10%	36%	31%	18%	5%
Mi-pentes et hauts	35%	65%	4%	30%	30%	27%	10%
CIVIS	17%	83%	24%	25%	33%	14%	4%
Littoral	9%	91%	31%	26%	29%	11%	2%
Reste du territoire	33%	67%	9%	23%	41%	21%	6%
CASUD	25%	75%	23%	30%	26%	17%	4%
CIREST	37%	63%	6%	28%	37%	25%	4%

Chiffres clés à La Réunion

 8 805 Logements enquêtés auprès des agences immobilières	 1 096 Logements enquêtés auprès des particuliers	Taux de sondage du parc locatif privé  13 %
--	--	--



LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2020

Source : OLPR 2020 (Traitements ANIL)

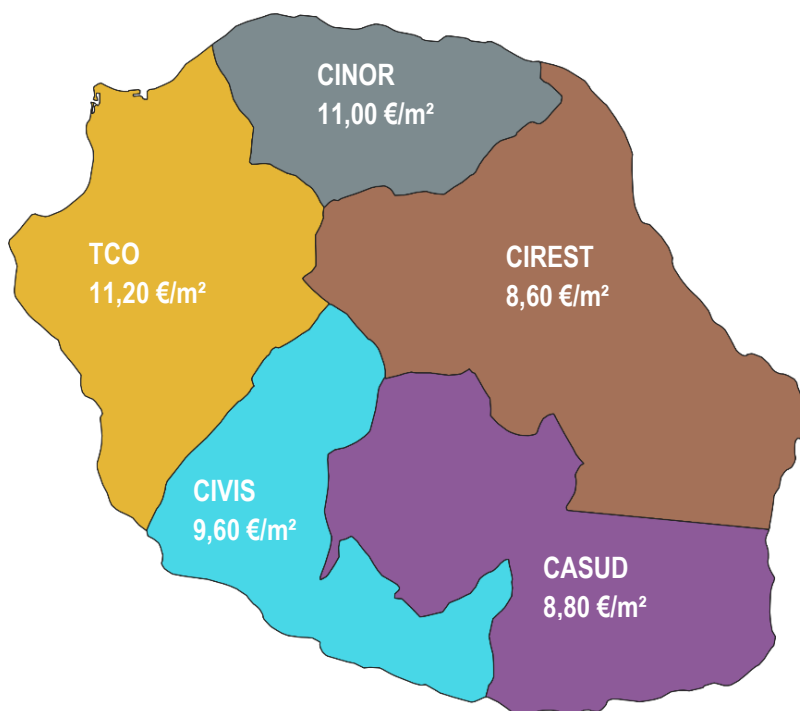
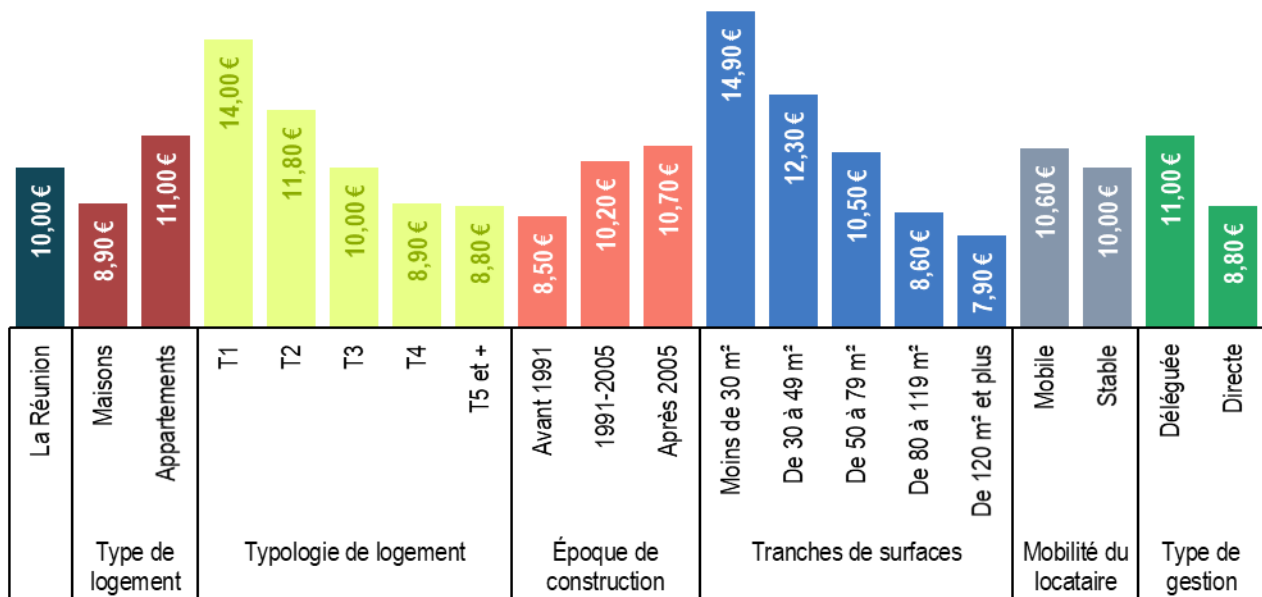
À La Réunion

Loyer médian à La Réunion

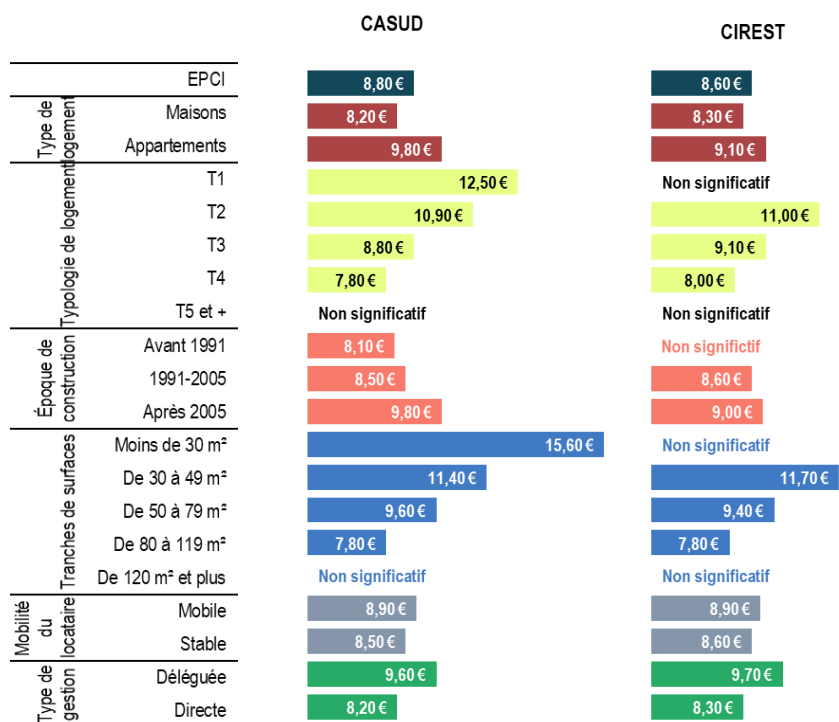


10,00 €/m²

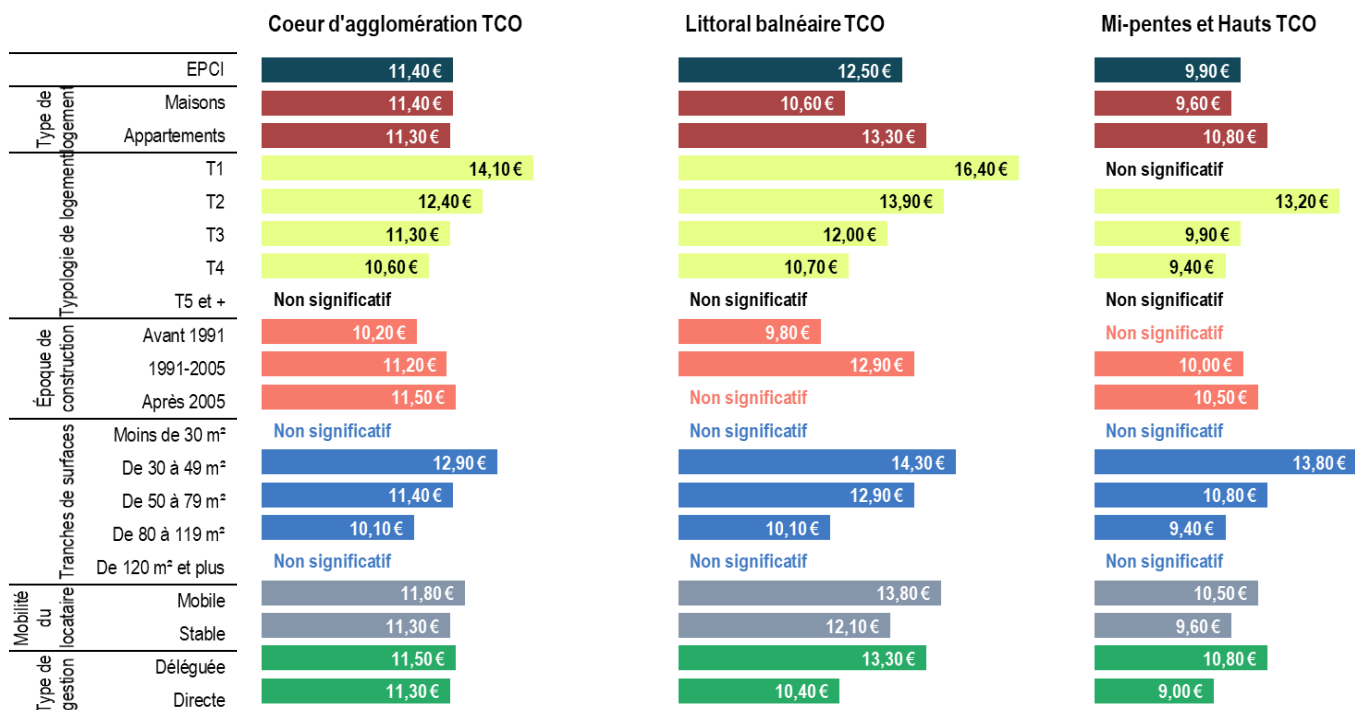
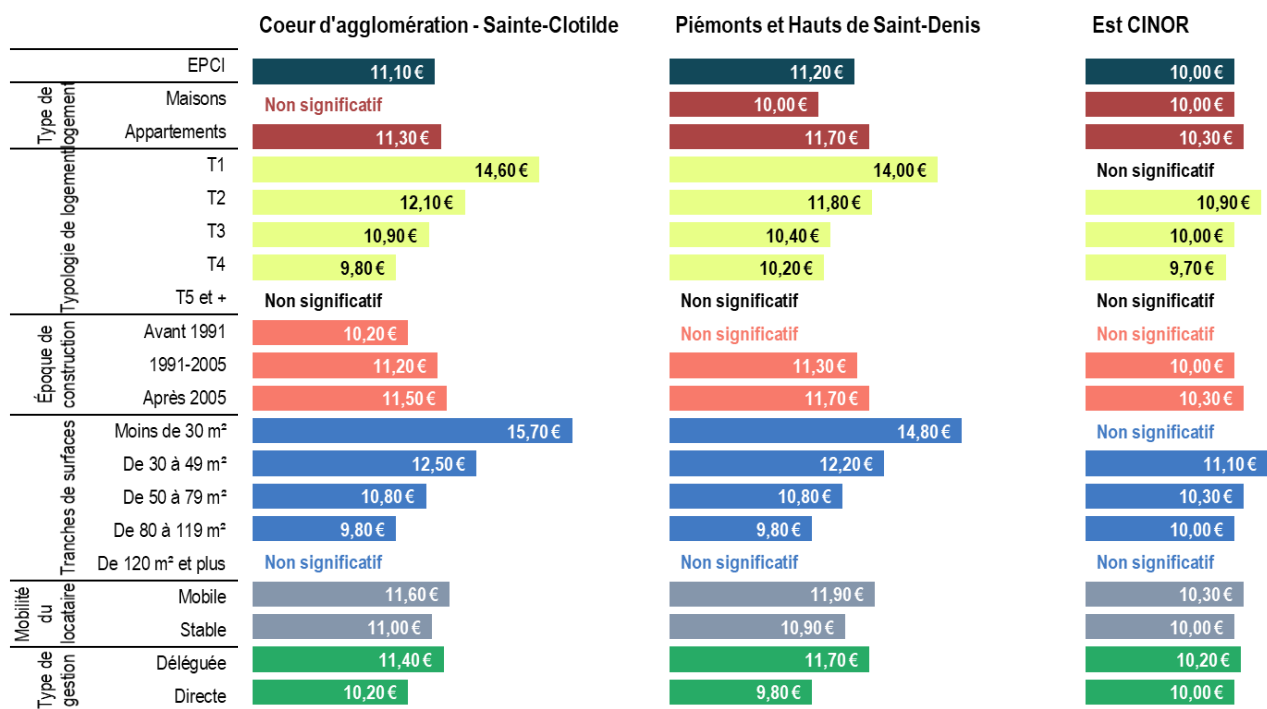
hors charges

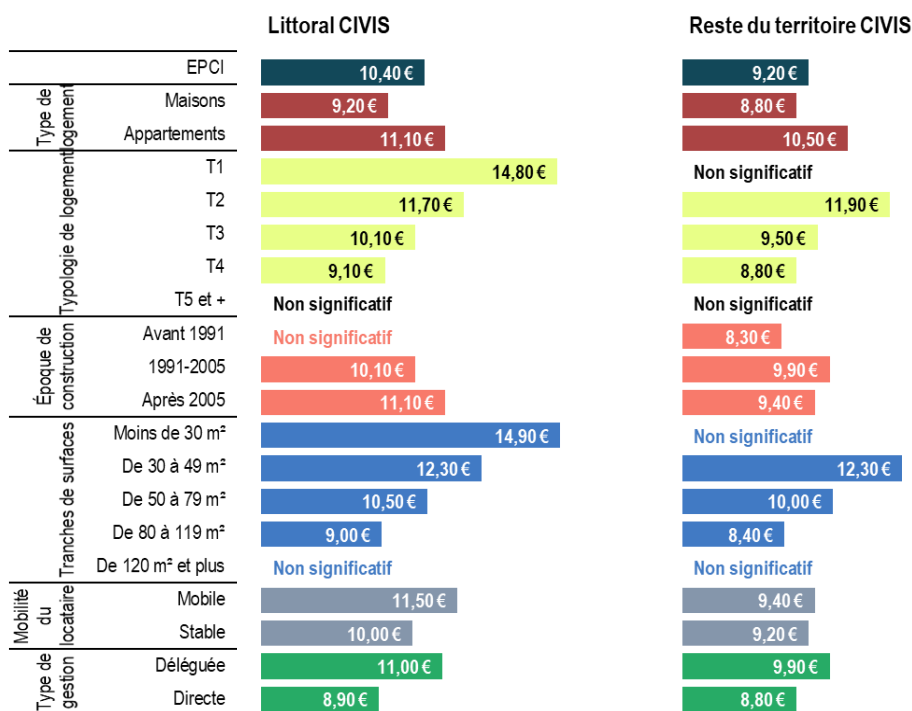


Par EPCI



Par zones d'observation





Le niveau de loyer plus élevé au TCO et à la CINOR démontre la forte attractivité de ces collectivités. La présence de bassins d'emplois et le caractère balnéaire de la zone littorale de l'Ouest peuvent contribuer à expliquer des niveaux de loyer plus élevés.

Critère 1 : le type de logement

Classiquement, le constat d'une surface moyenne des logements individuels plus importante que celle des appartements est validé dans les cinq territoires. En effet, la superficie moyenne est de 93,4 m² pour les logements individuels et de 61,4 m² pour les logements collectifs. Cette différence a évidemment un impact sur les loyers au m² calculés en fonction du type de construction. Ainsi, le coût à la location au m² d'un logement individuel est moins important que celui d'un appartement pour les cinq territoires, avec un écart particulièrement important sur le TCO ainsi que la CIVIS (+2,00 €), significatif à la CASUD (+1,60 €) suivi par la CINOR (+1,30 €) et plus modéré au CIREST (+0,80 €)

Le niveau de loyer d'un appartement est plus élevé de 2,90 €/m² entre le territoire du TCO (le plus cher) et de la CIREST (le moins cher). L'écart est moins important sur les logements individuels avec 1,80 € de différence entre le TCO et la CASUD.

Critère 2 : la typologie du logement

Pour les cinq EPCI, le T1 reste le type de logement avec le loyer médian au m² le plus important. La CASUD et le CIREST présentent des prix relativement similaires et sont les zones géographiques avec le prix du m² les plus bas pour tous les types de logements. Le TCO abrite les logements aux loyers médians les plus hauts tous logements confondus. Le loyer médian pour un T1 au TCO est ainsi supérieur de 2,60 euros par m² à celui d'un T1 situé sur le territoire de la CASUD.

Le coût élevé du T1 à la CIVIS entraîne un écart important du loyer au m² avec le T2 (+3,10 €). Cet écart est également marqué à la CINOR avec 2,80 € de différences entre les deux typologies de logement. Une forte tension sur le TCO entraîne un écart moins important entre le T1 et le T2 avec une différence de 2,00 € au m².

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

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

Critère 3 : la superficie du logement

Classiquement, le niveau de loyer au m² est dégressif en fonction de la superficie du logement. Avec des loyers au m² supérieurs à 14,00 € le m² dans 4 EPCI sur 5, les logements de petites superficies (moins de 30 m²) présentent un prix médian très élevé.

Cela se vérifie par exemple au TCO, où le niveau de loyer au m² d'un logement de petite superficie, est deux fois supérieur à celui d'un logement de grande superficie.

Critère 4 : l'ancienneté du logement

Sur les 5 territoires, une corrélation peut être observée entre le prix du loyer médian au m² et l'ancienneté du logement. Par exemple dans la CINOR un logement qui date d'avant 1991 a un prix médian au m² de 9,30 €. Ce prix monte à 11,00 € pour les logements construits entre 1991 et 2005 et atteint 11,40 € le m² pour ceux qui sont plus récents (à partir de 2005).

Le différentiel est plus important pour tous les EPCI entre les périodes avant 1991 et 1991-2005 par rapport à la période 1991-2005 et les logements après 2005.

Généralement les niveaux des loyers sont plus importants dans le nord et l'ouest vis-à-vis du sud et de l'est pour toutes les périodes confondues. On retrouve presque le même prix de location entre des logements d'après 2005 à la CIREST et à la CINOR.

Critère 5 : la mobilité du locataire

Sur les 5 EPCI, les loyers sont plus importants lorsque le locataire occupe le logement depuis moins de 1 an. (Loyer de marché). Il y a une réévaluation des loyers à la hausse lors du changement d'un occupant. C'est à la CIVIS que l'on retrouve l'écart le plus important avec 1,40 euros supplémentaire par m² par rapport aux logements occupés depuis plus de 1 an.

Cette tendance est moins marquée sur la CIREST où l'écart est de 0,90 euros au m².

De manière générale, une grande différence entre un loyer du loyer de marché et un loyer de locataires stables permet de rendre compte d'une tension sur le marché.

Critère 6 : le type de gestion du logement

Lorsque la gestion est déléguée, le niveau de loyer par m² est plus important que celui observé pour un logement géré par le propriétaire lui-même. On retrouve un écart de 2,00 € sur l'EPCI du TCO contre une différence de 1,40 € pour la CASUD ou la CIREST.

Le prix des loyers peut être impacté par la qualité des logements, qui est généralement meilleure lorsque le local est géré par un professionnel.

LOYERS MÉDIANS AU M² EN 2021

Source : OLPR 2021 (Traitements ANIL)

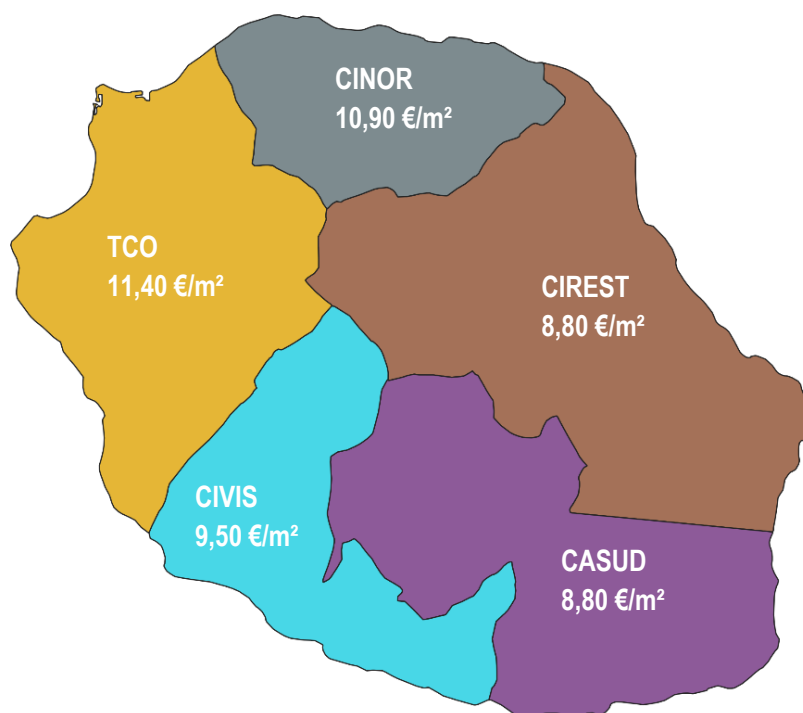
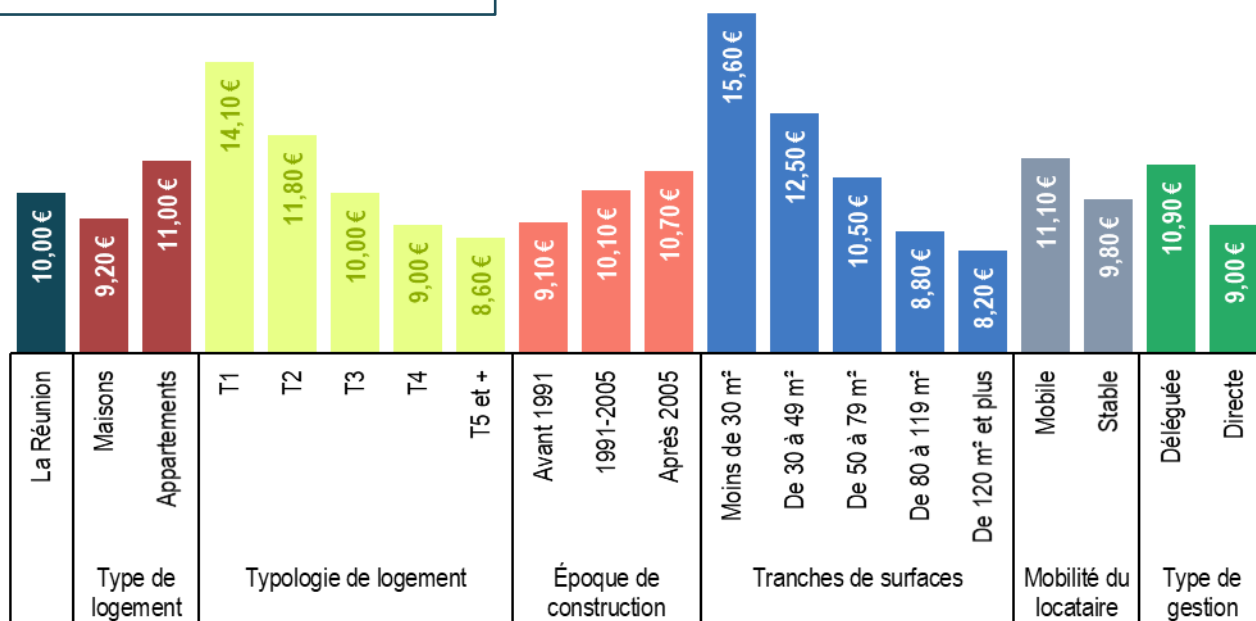
À La Réunion

Loyer médian à La Réunion

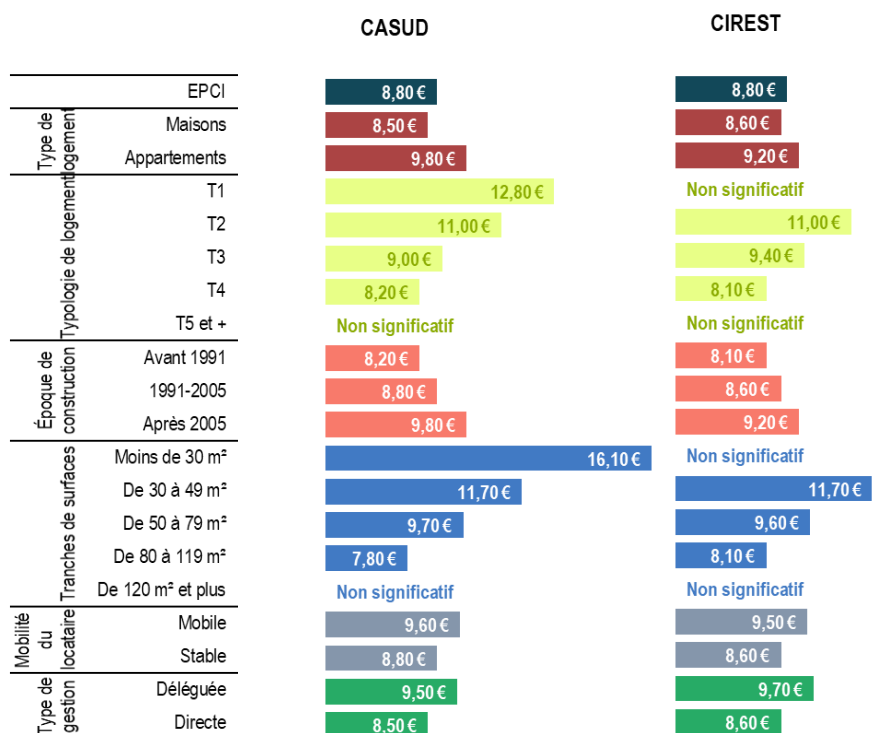
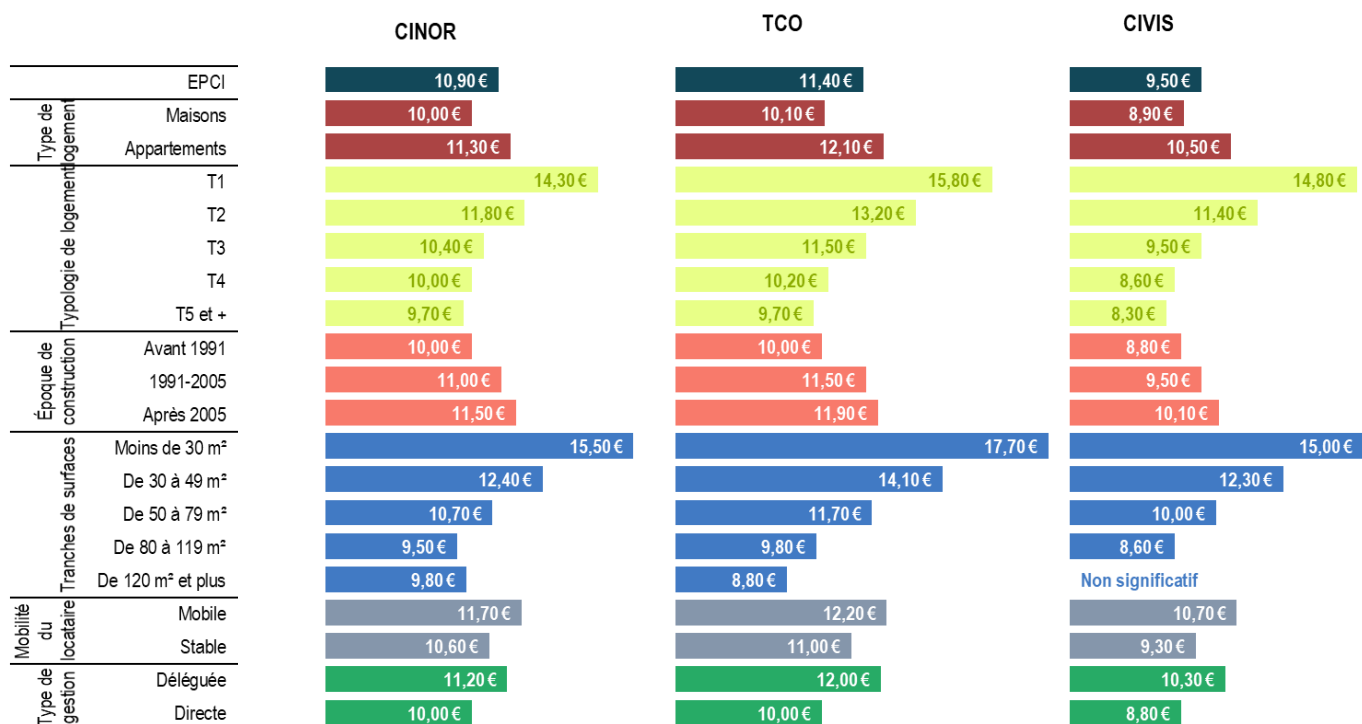


10,00 €/m²

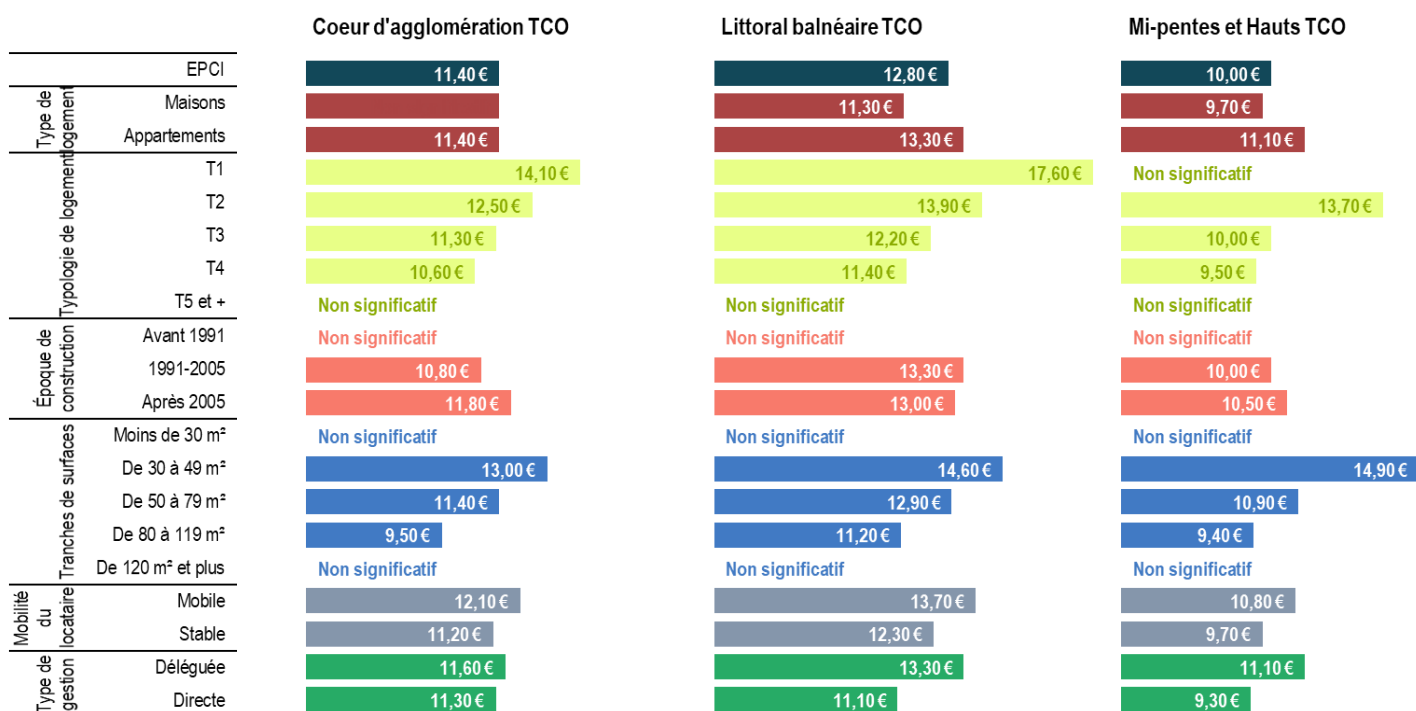
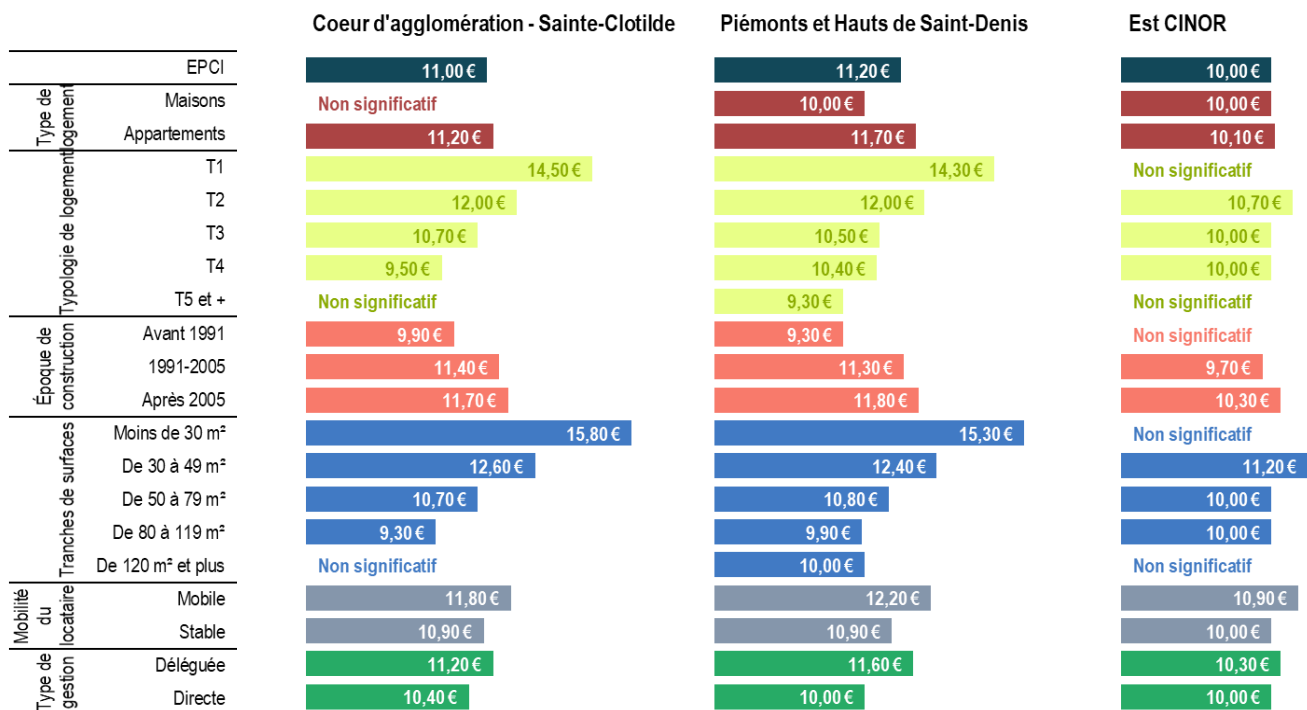
hors charges

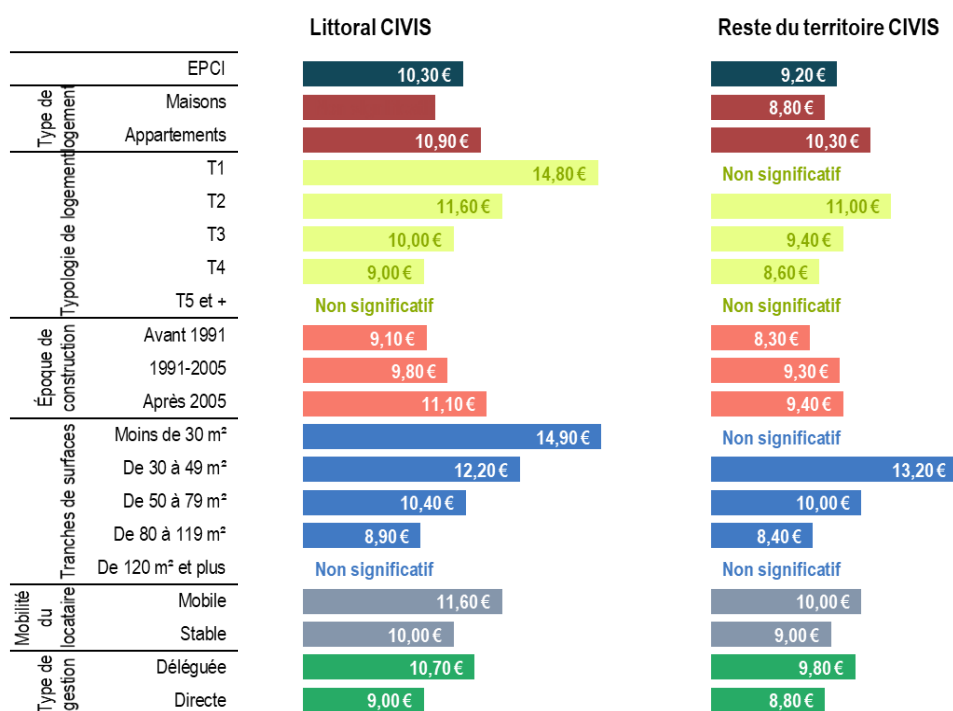


Par EPCI



Par zones d'observation





Le niveau de loyer le plus élevé reste, à l'instar des années précédentes, celui du TCO suivi par la CINOR. Ces territoires semblent plus attractifs notamment en raison des bassins d'emplois du chef-lieu Saint-Denis et du caractère balnéaire de la zone littorale de l'Ouest. La CINOR reste tout de même la collectivité polarisant le plus de logements, avec cependant les surfaces moyennes les plus réduites.

CRITERE 1 : LE TYPE DE LOGEMENT

La répartition des types de logement par EPCI témoigne d'une supériorité numérique des maisons sauf sur le territoire de la CINOR qui compte plus d'appartements. Ce sont d'ailleurs les logements collectifs qui représentent les prix les plus élevés dans le nord et l'ouest allant jusqu'à 12,10 €/m².

Concernant les logements individuels, les prix sont similaires dans les communes de la CASUD, de la CIVIS et de la CIREST, avec de faibles écarts limités à 0,40 €/m². Les appartements sont sensiblement plus chers au m² que les maisons sur les territoires du TCO et de la CIVIS.

CRITERE 2 : LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT

De façon homogène sur l'ensemble de l'île, les logements les plus nombreux dans les échantillons sont les T4 et les moins nombreux les T1. Les T1 restent le type de logement qui présente le loyer médian au m² le plus élevé principalement au TCO et de manière moins importante, à la CINOR et la CIVIS. Cette tendance se confirme pour les T2 dont les prix médians sont plus élevés dans le TCO tandis que les prix sont similaires sur tous les autres EPCI de l'île (écart max de 0,80 €/m²). Notons tout de même la spécificité de la zone littorale balnéaire du TCO où le T1 atteint les 17,60 €/m² alors que la médiane des mi-pentes et des hauts est à 13,70 €/m².

On peut souligner que les loyers médians par m² d'un T3 au TCO sont équivalents à ceux d'un T2 sur le reste de l'île. Les écarts de médianes des loyers par m² se réduisent à mesure que le type de logement s'agrandit. De la même manière, à mesure que le type de logement évolue vers le T5 et +, le loyer médian au m² diminue dans toutes les communes de l'île. Ces derniers sont identiques à la CINOR et le TCO et décroissent petit à petit dans les communes de la CIVIS, de la CASUD et de la CIREST jusqu'à 8,10 €/m² au minimum.

Les logements les moins onéreux sont situés dans l'Est de l'île peu importe leur typologie.

CRITERE 3 : LA SUPERFICIE DU LOGEMENT

La superficie des logements se répartit de façon similaire selon deux regroupements d'EPCI : la CIREST, la CIVIS et la CASUD d'un côté et la CINOR et le TCO de l'autre. En effet, le premier groupe présente une majorité de logement allant de 80 à 119 m² tandis que le second présente une majorité de logement allant de 50 à 79 m². Sur toute l'île les logements les moins nombreux sont ceux qui sont inférieur en superficie à 30 m². Les logements de moins de 30 m² sont les plus coûteux. Dans les communes du TCO, ces petites surfaces ont un loyer médian par m² supérieurs de 2,20 € par rapport à ceux du Nord, la différence atteignant 6,00 € avec les petites surfaces dans l'Est.

CRITERE 4 : L'ANCIENNETE DU LOGEMENT

Dans l'échantillon présent, les logements d'après 2005 sont les plus représentés. L'ancienneté du logement a peu d'impact sur le loyer médian au m². En effet, les tendances des prix sont confirmées dans une perspective comparative entre les EPCI, mais avec des écarts peu importants au sein de chacune. Un logement construit avant 1991 coutera de 1,10 à 1,90 € de moins au m² qu'un logement construit après 2005, l'écart le plus important se situant au TCO et le plus faible à la CIREST.

CRITERE 5 : LA MOBILITE DU LOCATAIRE

La mobilité du locataire compare les loyers médians au m² des logements loués depuis moins d'un an (loyer de marché) aux logements loués depuis plus d'un an. Il existe un effet de réajustement à la hausse des loyers lors de la relocation d'un logement. Sur l'année 2021, l'échantillon présente entre 22,8% (CIREST) et 28,2% (TCO) de locataires mobiles. L'écart le plus important entre le loyer médian au m² entre les logements loués depuis moins d'un an et ceux depuis plus d'un an sont situés sur le territoire de la CIVIS (1,40 €) et l'écart de moins important dans la CASUD et les CIREST (respectivement 0,80 € et 0,90 €).

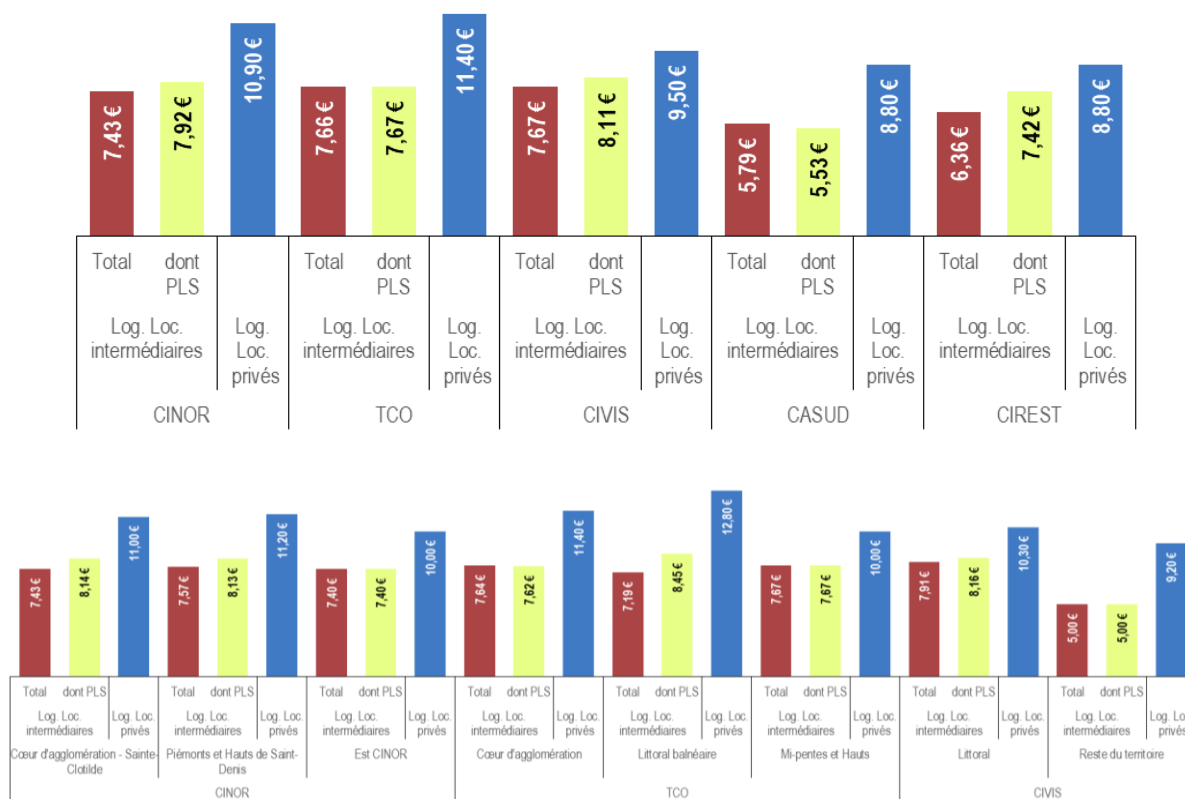
CRITERE 6 : LE TYPE DE GESTION DU LOGEMENT

Selon l'EPCI, les échantillons interrogés ne sont pas du tout gérés de la même façon. À la CINOR, les professionnels de l'immobilier indiquent gérer près de 75% des logements (gestion déléguée).

Cette proportion ne se retrouve pas dans tous les EPCI : une telle dynamique se confirme dans le TCO (60% de gestion déléguée aux dires des professionnels) mais à la CIVIS il y a presque autant de logements en gestion déléguée que de logements en gestion directe. En outre, les pourcentages s'inversent à la CIREST où seulement 20% des logements sont en gestion déléguée à une agence immobilière. Malgré ce constat, les écarts de prix entre gestion déléguée et directe sont situés entre 1,00 € et 2,00 € et plus les loyers sont coûteux au m², plus les écarts sont importants. Ainsi, l'écart entre gestion déléguée et directe au TCO est le double de celui de la CASUD.

COMPARAISON LOYERS PRIVÉS ET SOCIAUX

Sources : OLPR 2021 (Traitements ANIL) – RPLS 2021



À La Réunion, le parc locatif social, qui loge près d'1 locataire sur 2, présente un niveau de loyer médian de 5,99 €/m² (hors charges), soit 40% de moins que la médiane du parc locatif privé (10,00 €/m²).

Toutefois, une partie de ces logements (5%) considérés comme intermédiaires¹, sont loués à un niveau de prix plus élevé (7,48 €/m²), parfois proche du niveau de loyer constaté sur le parc locatif privé. C'est le cas notamment de la CIVIS et de la CIREST où l'écart entre le PLS (seul type de logement intermédiaire produit depuis 2007) et le logement locatif privé est relativement faible. À l'inverse, à la CINOR et au TCO, le différentiel est plus important (jusqu'à 3,73 €/m²).

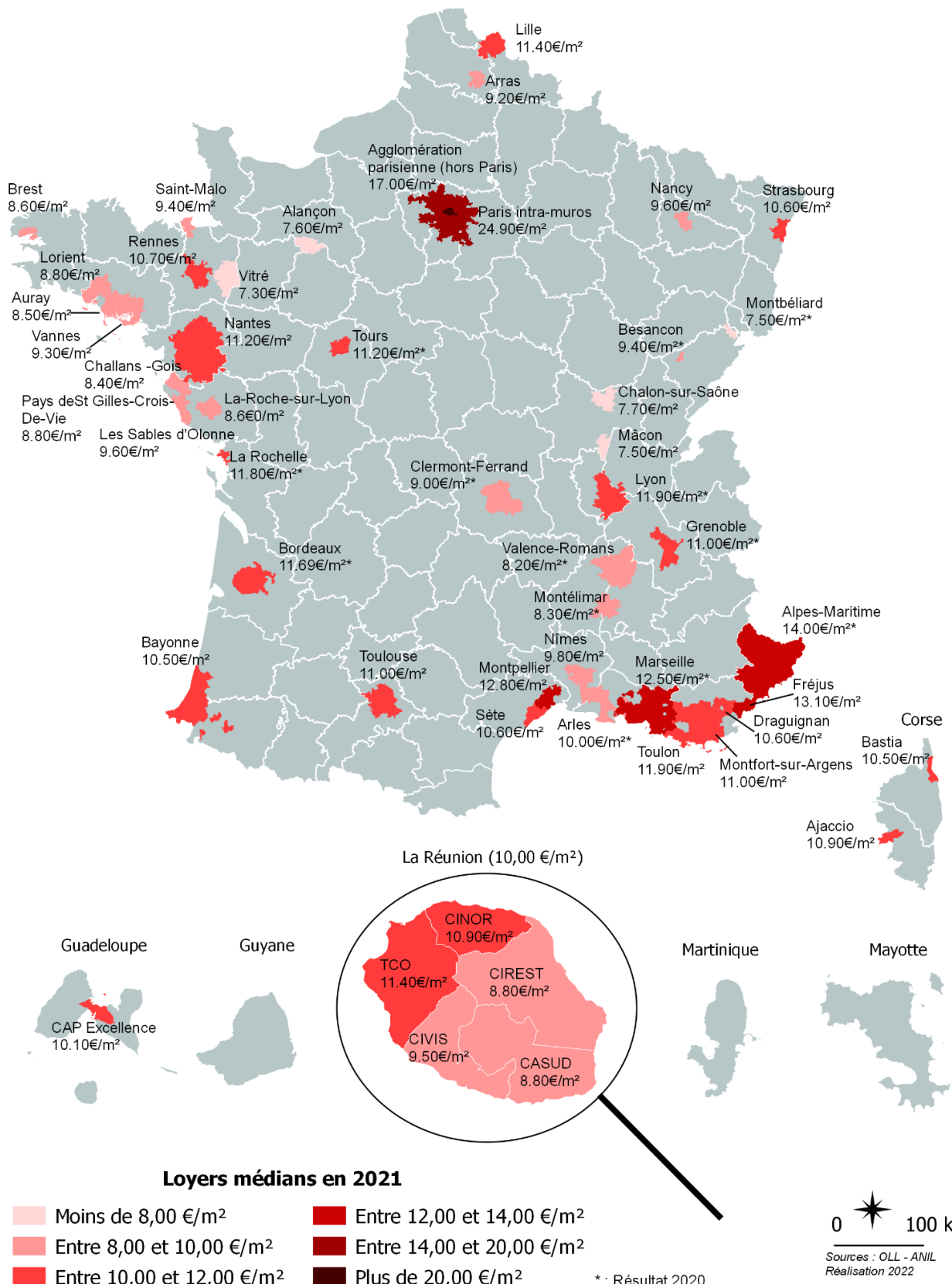
La demande potentielle sur ce type de logement est plus importante là où l'écart est le plus fort ; a contrario, lorsque ce différentiel est faible, l'offre privée, parce qu'elle permet un choix, une immédiateté et ne nécessite pas de passage en commission d'attribution, correspond plus aux besoins des 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.

Par ailleurs, avec des niveaux de ressources globalement bas, 80% des ménages sont éligibles au logement social. L'offre apportée par les bailleurs sociaux étant toutefois limitée, la difficulté d'accès au logement social ne peut qu'influer sur le niveau des loyers dans les zones où se concentrent les logements privés. Ainsi, la faible proportion de logements sociaux sur la zone balnéaire du TCO contribue probablement à la cherté des loyers du privé. Sur la CINOR, la proportion de logements sociaux est proche du triple que sur la commune de Saint-Paul. En fournissant une alternative sociale aux ménages cherchant à se loger, le logement social contribue à détendre la tension sur le marché privé.

¹ Les logements intermédiaires regroupent les prêts locatifs sociaux (PLS) avec un plafond de ressources fixé à 24 733 euros au 1er janvier 2022 pour une personne seule, ainsi que les ILN et ILM (immeuble à loyer normal ou moyen)

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS ET LEURS NIVEAUX DE LOYERS

Sources : OLPR 2021 (Traitements ANIL) - OLL



L'utilisation d'une méthodologie commune par les 32 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 24,90 €/m² et 17,00 €/m²), mais en fonction des territoires, des rapprochements peuvent être réalisés avec de grandes ou moyennes agglomérations métropolitaines :

- + Le TCO présente un niveau de loyer similaire à ceux des agglomérations de Lille ou de Bordeaux ;
- + La CINOR se situe au niveau de Grenoble et de Toulouse ;
- + La CIVIS peut être comparée à Besançon ou Nancy ;
- + La CASUD et la CIREST présentent quant à elles des niveaux de loyers similaires à Brest ou Lorient.

Au niveau des territoires ultramarins, la Guadeloupe qui dispose désormais d'un OLL sur la Communauté d'agglomération de Cap Excellence² présente un niveau de loyer de 10,10 €/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 TCO ou encore la CINOR à La Réunion qui présentent des niveaux de loyers plus élevés avoisinant les 11,00 €/m².

L'OLL, l'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.

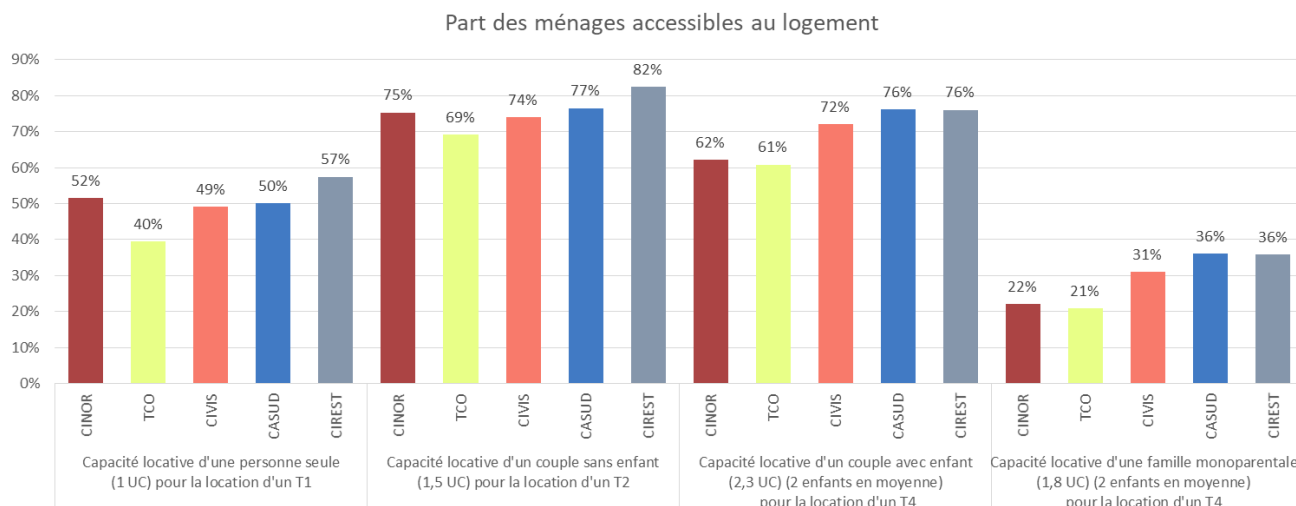
Le réseau des observatoires des loyers locaux est donc le seul outil validé scientifiquement et dont la méthodologie et les systèmes de contrôles sont accessibles. Cette spécificité permet la fourniture d'informations de qualité, recoupables et ventilées par critères pertinents et permettant la comparaison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

² La Communauté d'agglomération de Cap Excellence regroupe les communes de Baie-Mahault, Les Abymes et Pointe-à-Pitre.

LA CAPACITÉ LOCATIVE DES MÉNAGES

Où se loger selon ses revenus ?

Sources : OLPR 2021 (Traitements ANIL) – Insee Filosofi 2019



L'exercice mené ici consiste à évaluer la capacité locative d'un ménage en fonction de sa composition familiale et de ses revenus disponibles.

MÉTHODE ET DÉFINITIONS :

Le revenu disponible correspond au revenu dont les ménages disposent pour consommer et épargner. Il est constitué des revenus d'activité (nets des cotisations sociales), des revenus du patrimoine, des transferts en provenance d'autres ménages et des prestations sociales (y compris les pensions de retraite, les indemnités de chômage et les prestations logement), nets des impôts directs.

Le revenu disponible médian a été calculé à partir du revenu disponible médian par unité de consommation (UC), en le multipliant par un coefficient de pondération ce qui permet de comparer les niveaux de vies de ménages de taille ou de compositions différentes. La pondération utilisée est la suivante :

- + 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- + 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- + 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Pour les familles avec enfant, le revenu du ménage a été calculé sur la base du nombre moyen d'enfants selon la composition familiale. En moyenne, celui-ci est de 2 pour les familles monoparentales et pour les couples avec enfants. Pour simplifier l'analyse, il a été décidé de prendre pour hypothèse que les familles avec enfants sont composées d'un enfant de moins de 14 ans et d'un enfant de 14 ou plus.

Le revenu nécessaire pour la location d'un logement : au sein du secteur locatif privé, la plupart des bailleurs appliquent une règle non écrite qui consiste à sélectionner des locataires en contrat à durée indéterminée (CDI) et dont les ressources sont supérieures à trois fois le montant du loyer. Il s'agit ainsi du niveau de loyer médian constaté sur chaque EPCI multiplié par 3.

La mise en parallèle des revenus des ménages et des niveaux de loyers pratiqués par EPCI permet de montrer que certains ménages modestes ne peuvent accéder à un logement locatif privé en raison de niveaux de prix trop élevés et/ou de revenus insuffisants, et ce malgré la perception de prestations sociales liées au logement.

Cela se vérifie notamment pour les personnes seules qui rencontrent, pour la moitié d'entre eux des difficultés à louer un studio. Une situation encore plus difficile au TCO puisque seuls 40% des personnes seules peuvent prétendre à un studio sur ce territoire.

Les familles monoparentales sont également confrontées à des difficultés pour se loger, et ce sur l'ensemble du territoire réunionnais. En effet, avec une moyenne de 2 enfants par famille, ces ménages devraient pouvoir se tourner vers un logement de type T4. Ils sont toutefois peu nombreux (27%) à pouvoir accéder à ce type de logement au regard de leurs revenus et des niveaux de loyers observés. Une solution serait de choisir un logement plus petit, de type T3 par exemple, mais cette solution ne permettrait de loger que 14% des familles monoparentales supplémentaires, soit un total de 41%.

Ainsi, les couples avec enfants présentent une meilleure capacité locative que les familles monoparentales pour les logements de type T4. En effet, en moyenne 68% d'entre eux atteignent le revenu nécessaire pour la location d'un logement composé de 3 chambres dans le parc locatif privé.



L'allocation logement et le dispositif Visale

Sources : OLPR 2021 (Traitements ANIL) – Insee Filosofi 2019 – Caf.fr

En 2021, 46 800 locataires du parc locatif privé sont bénéficiaires d'une aide au logement de la part de la Caf, soit 63% d'entre eux. Cette aide a pour finalité de réduire la part du budget que les allocataires modestes consacrent au paiement de leur loyer et de leurs charges et permet ainsi de diminuer le taux d'effort de 55% à 27% dans le parc locatif privé.

L'exercice mené ici consiste à évaluer la capacité locative d'un ménage en fonction de ses revenus et éventuelles aides au logement³. Pour des raisons pratiques, le revenu de référence sera fixé à une ou deux fois le Salaire Minimum de Croissance (SMIC⁴) qui en 2021, s'élevait à 1 231 €/mois.

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).

Hypothèse 1 :

SMIC 2021 : 1 231 € net/mois
Taux d'effort 33% = 406 €
Taux d'effort 50% (VISALE) = 615 €

Hypothèse 2 :

SMIC 2021 : 2 462 € net/mois
Taux d'effort 33% = 812 €
Taux d'effort 50% (VISALE) = 1 231 €

Niveaux de loyers médians sans AL

Revenus du ménage : 1 231 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	385 €	536 €	707 €	946 €	1 318 €
TCO	482 €	610 €	786 €	967 €	1 359 €
CIVIS	401 €	552 €	682 €	805 €	1 030 €
CASUD	393 €	522 €	620 €	747 €	N.S
CIREST	N.S	454 €	657 €	749 €	N.S

Niveaux de loyers médians sans AL

Revenus du ménage : 2 462 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	385 €	536 €	707 €	946 €	1 318 €
TCO	482 €	610 €	786 €	967 €	1 359 €
CIVIS	401 €	552 €	682 €	805 €	1 030 €
CASUD	393 €	522 €	620 €	747 €	N.S
CIREST	N.S	454 €	657 €	749 €	N.S

Niveaux de loyers médians déduits de l'AL

Revenus du ménage : 1 231 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	343 €	378 €	439 €	599 €	1 080 €
TCO	440 €	452 €	518 €	620 €	1 182 €
CIVIS	359 €	394 €	414 €	458 €	610 €
CASUD	351 €	364 €	352 €	400 €	N.S
CIREST	N.S	296 €	389 €	402 €	N.S

Niveaux de loyers médians déduits de l'AL

Revenus du ménage : 2 462 €					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	343 €	536 €	707 €	892 €	1 231 €
TCO	482 €	610 €	786 €	913 €	1 296 €
CIVIS	401 €	552 €	682 €	751 €	876 €
CASUD	393 €	522 €	620 €	693 €	N.S
CIREST	N.S	454 €	657 €	695 €	N.S

	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

³ 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.

⁴ 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 est indispensable sur tout le département dès que le ménage ne dispose que d'un revenu équivalent au SMIC et dépasse une seule personne. Son impact reste toutefois limité. En effet son caractère solvabilisateur est insuffisant sur le TCO et des difficultés apparaissent dès le premier enfant sur la CINOR et la CIVIS.

Sur la CASUD et la CIREST la capacité locative des ménages dépasse les 33% à partir du deuxième enfant. L'arrivée d'un quatrième enfant permet toutefois des taux d'efforts proches des 33%.

Sur la CINOR, le choix de se loger sur le pôle Est permet une correspondance entre ressources et besoins jusqu'au T3 après versement de l'allocation logement.

Le même constat peut être fait sur le TCO pour peu que le ménage opte pour le cœur d'agglomération ou les mi-pentes et hauts. Le taux d'effort se situe alors aux alentours de 35 à 40% garantissant le bailleur grâce au dispositif VISALE

La situation reste problématique pour les ménages au SMIC quel qu'en soit le type sur le TCO.

Lorsque les revenus atteignent deux fois le SMIC et une fois l'allocation logement versée, les ressources des ménages correspondent aux loyers constatés sur la CASUD, la CIREST, la CIVIS hors zone littorale et l'Est de la CINOR. Sur la commune de Saint-Denis et le TCO, les T4 et T5 restent globalement hors de portée.

Le couplage de l'allocation logement et du dispositif VISALE reste donc indispensable dans l'île pour que les ménages modestes et intermédiaires trouvent dans le logement locatif privé une alternative aux logements sociaux.

LE DISPOSITIF VISALE

Ce dispositif prévu dans la loi ALUR, et étendu à la majorité des locataires apporte gratuitement au propriétaire bailleur une protection efficace contre les impayés de loyer et de charges pendant 36 mois (sous forme d'une caution apportée par Action Logement). Sont éligibles les locataires entre 18 et 30 ans et les salariés de plus de 30 ans lorsqu'ils ont été embauchés depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé) ou gagnant moins de 1 500€ nets/mois, ou en mobilité professionnelle ou enfin en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois.

Il permet donc un accès facilité au logement privé à des catégories de population qui éprouvaient jusqu'ici des difficultés à convaincre les bailleurs de leur consentir un bail. Le taux d'effort du ménage ainsi garanti peut atteindre 50% des revenus nets.

Cet outil, toujours de promotion auprès des bailleurs et des locataires dans l'île de La Réunion est particulièrement pertinent dans la mesure où il sécurise parfaitement les bailleurs privés, et ce, sans dossier ou procédure lourde à gérer puisque l'adhésion se fait entièrement en ligne.

FISCALITÉ

Réservée à l'Outre-Mer jusqu'en 2008, les lois dites de défiscalisation permettent à un investisseur de déduire directement de son impôt sur le revenu un pourcentage du montant de son investissement.

PLAFOND DE DEFISCALISATION

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

Les lois plus récentes (« Duflot » et « Pinel ») prévoient un système de modulation dégressif des plafonds de loyers en fonction de la superficie du logement (plus la surface est grande, moins le loyer au m² est élevé). Les plafonds varient donc entre 12,66 €/m² pour les petits appartements et moins de 8,39 €/m² pour des surfaces supérieures allant jusqu'à 200 m². Cette modulation ne constitue 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 sauf pour les petites surfaces (T1 ou moins de 30 m²).

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

Ainsi, un logement de 38m² n'est plafonné qu'à 12,66 €/m² en « Pinel » et celui de 100 m² peut atteindre 9,39 €/m². L'analyse des données 2021 de l'Observatoire démontre que seuls les T1 sur la CIREST ne dépassent pas significativement ces plafonds.

DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE » DEVIENT « 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 « LOUER ABORDABLE » avait été mis en place de février 2017 au 31 décembre 2022. Il s'applique aux conventions déposées avant le 1^{er} mars 2022 ou prolongées au-delà de cette date. À La Réunion, ce dispositif a concerné 210 locations entre 2018 et 2021.

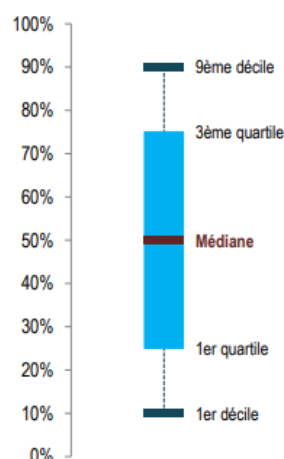
Parmi ces locations, 60% étaient conventionnées avec une intermédiation locative et 92% sans travaux.

En 2022, Louer Abordable évolue en LOC'AVANTAGES et prend la forme d'un abattement sur les revenus fonciers. Ce nouveau dispositif prolonge la nouvelle réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2024.

LA DISPERSION DES LOYERS AU M²

Source : OLPR 2021 (Traitements ANIL)

COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



Fonctionnement de la « boîte » :

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

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

Les graphiques suivants permettent de comparer les loyers médians au m², ainsi que leurs dispersions pour chaque EPCI et leurs zones. Ils montrent que les loyers médians s'étendent de 8,80 €/m² à la CIREST et à la CASUD à 11,40 €/m² au TCO.

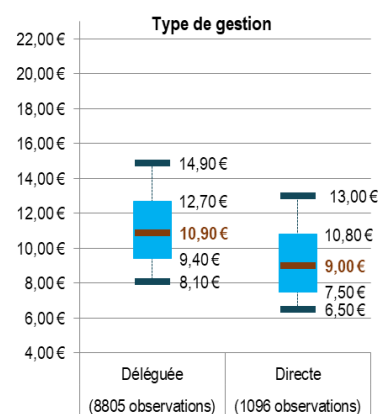
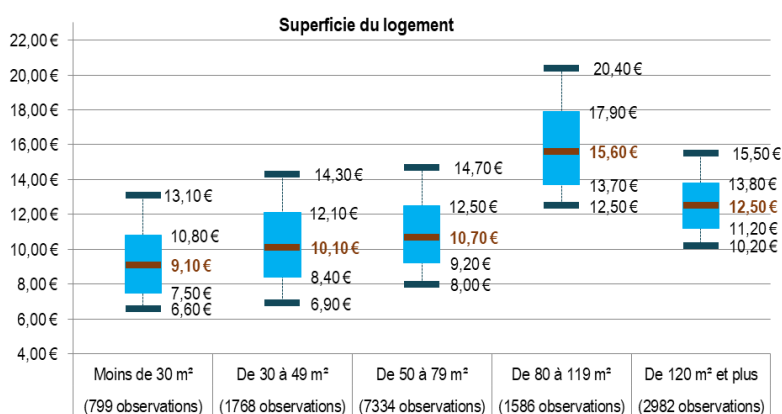
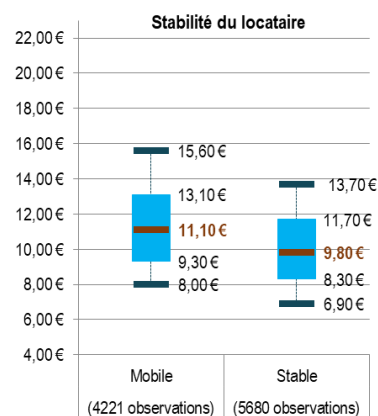
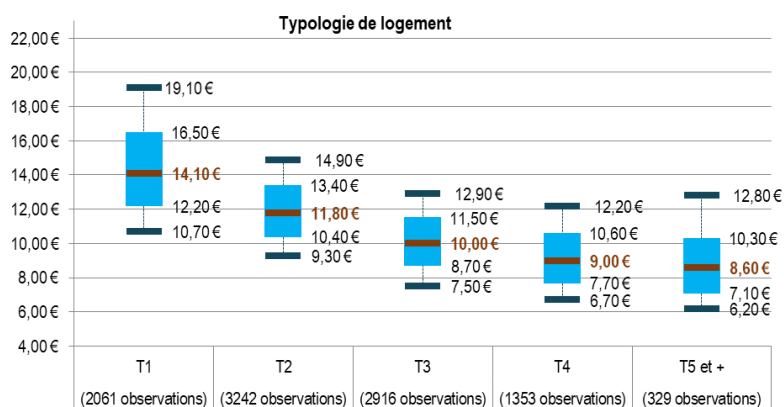
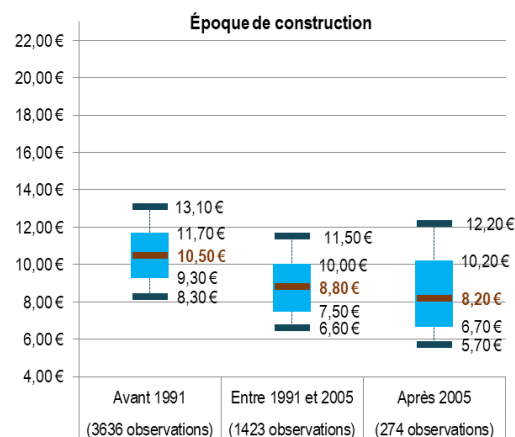
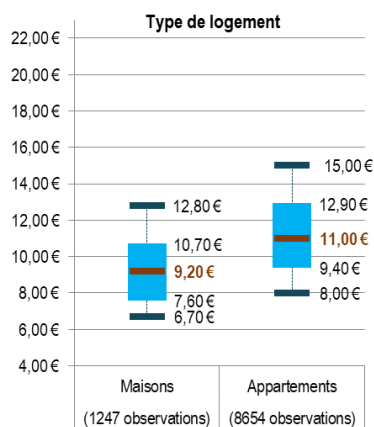
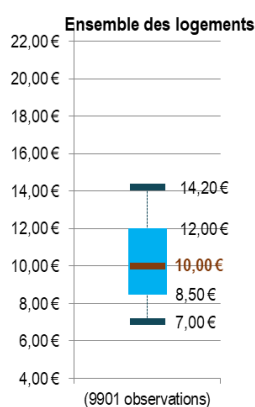
Les territoires les plus hétérogènes en termes de niveaux de loyers sont ceux où les loyers médians au m² sont les plus élevés. La dispersion des loyers est ainsi plus importante à la CINOR et au TCO, avec respectivement 6,80 € et 8,70 € d'écart entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile.

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. Cet écart entre les « moustaches » est plus important pour les logements collectifs, notamment à la CIVIS avec 6,90 € d'écart, soit 2,00 € de plus que pour une maison. À l'inverse, le TCO fait exception, puisque l'écart interdécile constaté pour les maisons est plus important que celui des appartements (+2,30 €).

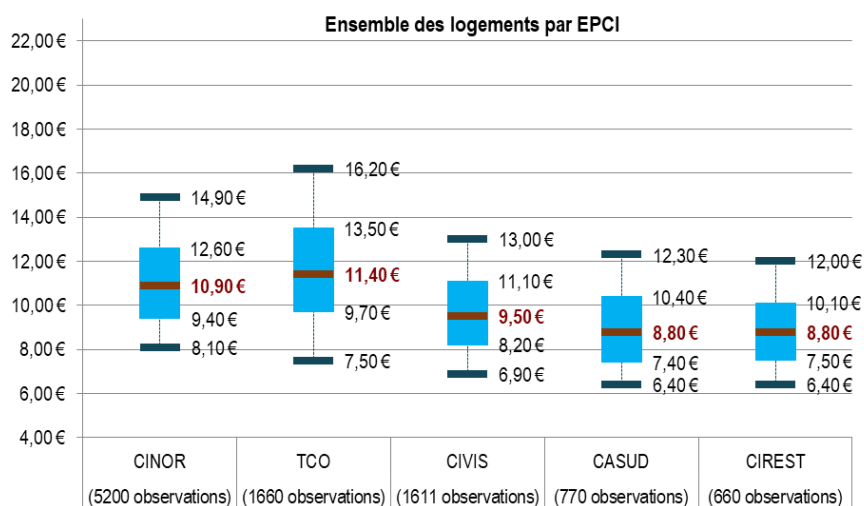
Classiquement, pour chacun des territoires observés, plus le nombre de pièces augmente, plus le loyer médian au m² diminue. On note toutefois une dispersion plus importante pour les T5 et plus au TCO avec 9,90 € d'écart entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile.

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 y sont compris entre 8,30 € et 18,00 €.

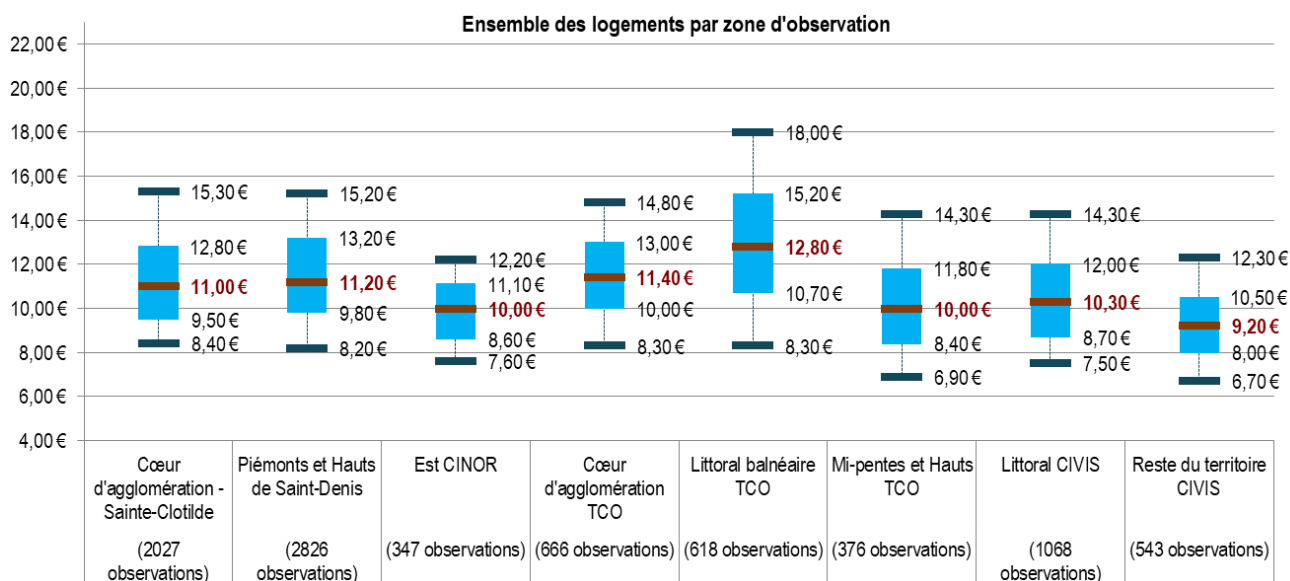
À La Réunion



Par EPCI



Par zones d'observation



PERSPECTIVES

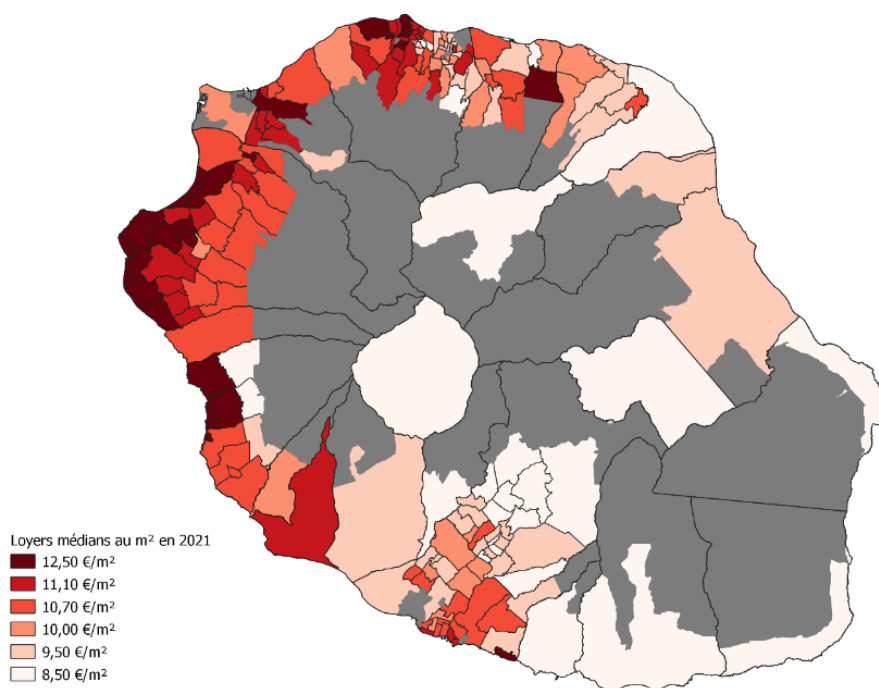
Un zonage qui évolue

L'expérimentation selon la méthodologie nationale a été conduite à partir de 2013 sur un périmètre restreint, celui de l'agglomération de Saint-Denis (communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie). Afin de répondre à l'objectif initial fixé par les partenaires, le périmètre observé a ensuite été progressivement étendu aux autres communes de l'Île, jusqu'à couvrir l'ensemble de La Réunion depuis 2017.

Le zonage actuel que l'on peut qualifier d'un zonage « à dire d'expert », est amené à évoluer à partir d'une redéfinition des périmètres s'appuyant sur une analyse économétrique appelée ISOLOYER menée l'ANIL.

Cette analyse consiste en la détermination de 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.

L'étude des résultats issus de cette analyse permet donc, in fine, la définition de six zones de loyers homogènes en isolant l'influence de la localisation d'un bien sur son prix. Le recours à ce nouveau zonage sera mis en œuvre à travers la prochaine enquête annuelle programmée fin février 2023



Analyse semestrielle du marché locatif

Ces dernières années, l'observation du marché immobilier a rapidement évolué notamment grâce à des solutions innovantes. L'utilisation désormais systématique de sites de petites annonces aussi bien par les particuliers que par les professionnels permet d'accéder à une masse d'offres de location dans le secteur du logement locatif privé.

La numérisation de l'observation a permis l'émergence de plus en plus d'outils permettant d'accéder aux annonces et aux données immobilières des plateformes web et mobiles de manière générale.

L'Etat et l'ANIL proposent par exemple un outil appelé carte des loyers, conçu pour fournir des données a minima, dans les zones non couvertes par un observatoire local des loyers privés.

Les calculs et analyses réalisés sur la base de ces observations restent toutefois difficiles à interpréter. En effet les secteurs géographiques de référence sont divers : il peut s'agir de communes, de quartiers, de subdivisions territoriales administratives ou d'agglomérations.

Les loyers observés ne sont pas non plus les mêmes : tel observatoire se concentrera sur les loyers charges comprises, tel autre sur les loyers nets, la distinction entre logements meublés et nus ne sera pas forcément faite. Les logements récemment loués ou occupés depuis de nombreuses années ne seront pas non plus distingués. Enfin les méthodologies (lorsqu'il est possible de les consulter) ne sont pas identiques. Certaines publications vont proposer des loyers par communes pour des logements types (maison ou appartement) sans distinguer en fonction des typologies, du mode de gestion ou des superficies. En cas d'insuffisance d'offres sur une commune, les loyers de communes voisines seront utilisés, ce qui peut induire des résultats surprenants et ne correspondant pas toujours à la réalité du marché (carte des loyers).

À la Réunion, l'Observatoire des loyers privés est le seul outil à proposer une méthodologie transparente, validée par un comité scientifique, et des médianes de loyer établies sur différents critères. Cette exigence méthodologique permet grâce au rapprochement de certaines zones ayant une structure de loyers similaires de fournir des données à l'échelle de plusieurs regroupements de quartiers.

Il n'est toutefois pas inintéressant de confronter les loyers observés par les différents dispositifs existant pour vérifier la cohérence des constats, une fois pris en compte la diversité des méthodes et des territoires étudiés.

Dans le double objectif de mieux répondre à la demande des partenaires et d'utiliser les techniques les plus modernes, l'Observatoire s'appuiera dès 2023, en plus de la méthodologie du réseau des OLL, sur des données diffusées par des agrégateurs de données immobilières.

Cet apport permettra de mieux distinguer les loyers des logements proposés sur le marché (annonces immobilières) de ceux déjà occupés même récemment. Les recoupements entre les différents outils disponibles (carte des loyers, agrégateurs de données) permettront de proposer aux pouvoirs publics, aux professionnels et aux particuliers une analyse enrichie.



CONCLUSION

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

A l'inverse, la CASUD et la CIREST, dont le parc de logement locatif privé est majoritairement composé de maisons, sont les territoires où les loyers moyens au m² sont les moins élevés.

L'offre importante de petits logements découlant de l'existence d'un pôle universitaire peut avoir, comme c'est le cas en Métropole⁵, une influence déterminante sur la fixation des loyers pour les petites typologies. Cela ne semble pas être le cas de la CINOR, ni de la CIVIS. En effet, le différentiel entre T1 et T2 reste relativement modéré (1,60 € sur la CINOR et 1,80 € sur la CIVIS). Avec un différentiel T1-T2 de 2,10 €, il apparaît une tension plus importante sur les petites surfaces de la zone littorale du TCO et sur la CASUD, où le différentiel est plus marqué (2,40 €). L'existence d'un campus universitaire au Tampon peut en partie expliquer cet écart plus marqué.

La structure du parc n'est pas le seul déterminant pour la fixation des niveaux de loyers. Les causes sont en effet multiples et complexes. Il existe incontestablement un effet d'attractivité sur la CINOR, lié au marché d'emploi qui y est plus important. En revanche, sur le TCO, le niveau de loyer élevé ne saurait être expliqué que 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, des conséquences non négligeables en terme de transport en découlent au détriment du confort des ménages et des capacités de circulation déjà limitées dans l'Île 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 2021 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'Etat enrichit l'analyse des données de l'outil réunionnais. Des similitudes peuvent d'ores et déjà être avec les zones étudiées en Guadeloupe.

L'utilisation pour l'enquête sur les loyers réunionnais en 2022 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.

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

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

www.observatoires-des-loyers.org

Vous pourrez également les retrouver de façon intégrale sur les sites des partenaires :

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

AGORAH – www.agorah.com – 0262 213 500

ADIL – www.adil974.com – 0262 411 424



agorah

agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com

Crédit photographiques et
illustrations: AGORAH, Image de
vectorjuice sur Freepik

© 2023