

# L

## es loyers presque deux fois plus chers dans le secteur privé

Le montant des loyers est fixé différemment selon qu'il s'agit d'un logement du secteur social ou du secteur dit "libre". Le secteur social, fortement aidé par les financements de l'État, doit en contrepartie respecter des plafonds de loyer fixés par voie réglementaire à un niveau inférieur aux prix du marché. Pour les logements privés neufs, deux régimes issus de la loi de défiscalisation "Girardin" coexistent : l'un conditionne l'avantage fiscal à la maîtrise des loyers par les bailleurs à un niveau dit intermédiaire. L'autre, libre, n'impose aucun plafonnement de loyer.

Le niveau des loyers est donc très différent dans ces deux secteurs. La moitié des locataires du social a un loyer inférieur à 310 € par mois tandis que dans le secteur privé le loyer médian se situe à 515 €.

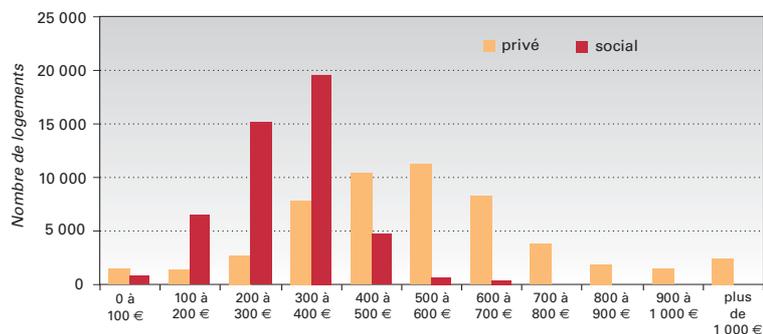
Les loyers du social sont notablement plus faibles. Ils sont le plus souvent inférieurs à 500 € et 20 000 logements sociaux ont un loyer compris entre 300 € et 400 €.

Dans le secteur privé, il y a très peu de loyers inférieurs à 400 €. Pour moins de 400 €, ce sont en majorité de petits logements de une ou deux pièces. S'ils sont plus grands, ce sont souvent des constructions traditionnelles. Un peu moins de 60 % des logements du secteur privé ont un loyer compris entre 400 € et 700 €. Au-delà de 700 € par mois, l'offre locative privée est constituée pour l'essentiel de maisons individuelles en dur spacieuses.

### Des loyers élevés dans le secteur privé

Les petits logements, de une ou deux pièces, sont évidemment parmi les moins chers. En cela, ils sont plus accessibles aux ménages les moins fortunés. Le secteur privé propose la majorité des petits logements et leur loyer s'établit à 424 € en moyenne contre 244 € dans le secteur social. Rapporté à leur surface, le prix des petits logements privés est très cher : il

### Répartition des logements selon la tranche de loyer mensuel et le secteur locatif



Source : Insee, enquête Logement 2006

Loyer mensuel



## Les marchés de la location

### Loyers mensuels moyens dans le secteur social et dans le privé

	Loyers mensuels moyens			
	montants en € / mois		montants en € / mois / m <sup>2</sup>	
	Secteur social	Secteur libre	Secteur social	Secteur libre
1 ou 2 pièces	244	424	5,4	10,2
3 pièces	303	508	4,7	7,3
4 pièces	328	637	4,2	7,1
5 pièces ou plus	368	756	4,3	7,3
<b>Ensemble</b>	<b>302</b>	<b>542</b>	<b>4,6</b>	<b>7,8</b>

Source : Insee, enquête Logement 2006.

s'élève en moyenne à 10,2 €/ m<sup>2</sup> par mois, près du double des prix pratiqués dans le secteur social.

Les logements de taille moyenne, de trois ou quatre pièces, constituent l'essentiel de l'offre locative aussi bien dans le secteur social que dans le secteur libre. Leur coût moyen est de 315 € par mois pour les premiers, de 568 € pour les seconds.

Pour les logements de cinq pièces et plus les loyers passent de 368 € dans le social à 756 € dans le privé. Pour les grands logements le prix du m<sup>2</sup> à la location dans le social est de 4,3 € contre 7,3 € dans le privé. Ils sont très proches de ceux des logements de taille moyenne.

Dans le secteur privé, les ménages ayant emménagé depuis 2002 ont des loyers supérieurs à ceux qui se sont installés auparavant (respectivement 8,4 € et 6,6 € par m<sup>2</sup> en moyenne). Cela s'explique en partie par le fait que les livraisons récentes du secteur privé sont composées de nombreux petits logements.

### Le secteur privé plus cher en moyenne que dans les agglomérations de métropole

La comparaison des loyers moyens du secteur libre avec ceux de France métropolitaine montre que les logements sont plus chers à La Réunion. Mais la France métropolitaine comprend de vastes territoires ruraux qui auraient pu expliquer ceci. La comparaison est plus pertinente avec les zones définies à l'occasion de la loi "Robien", reflétant la tension des marchés immobiliers. La Réunion fait partie de la zone dite B1 qui couvre les agglomérations de plus de 250 000 habitants, quelques villes proches de l'île-de-France mais chères, les zones littorales et frontalières, la Corse et l'Outre-mer.

En France métropolitaine, le loyer moyen en zone B1 s'élève à 470 € par mois. Les loyers privés à La Réunion sont donc 15 % plus chers, tout en restant assez loin derrière la zone A (agglomération parisienne, côte d'Azur, Genevois français). Exprimés en euros au m<sup>2</sup>, les prix réunionnais ne sont plus que 3 % plus chers, en moyenne.

Plus précisément, les prix en m<sup>2</sup> sont notablement plus chers à La Réunion sur tous les types de logement, sauf les 3 pièces, qui constituent partout une bonne partie de l'offre locative. Pour les autres types de logement, le surcoût est de 12 à 16 %.

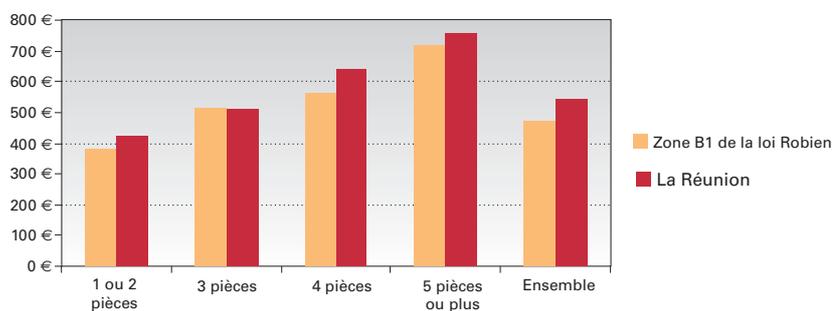
*Caroline REGNARD*  
volontaire civile à l'aide technique  
direction régionale de l'Insee

*Nelly ACTIF*  
chef de la division "études"  
direction régionale de l'Insee



### Loyers comparés entre La Réunion et la zone B1 de la loi Robien

#### Loyers mensuels moyens



#### Loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup>

