

### 5.2.3 - Loyers et charges

Le montant des loyers s'établit différemment selon qu'il s'agit d'un logement du secteur social ou du secteur privé dit "libre". Le secteur social doit respecter des plafonds de loyer inférieurs aux prix du marché. C'est pourquoi les loyers du social sont notablement plus faibles que ceux du secteur privé. Ils sont le plus souvent inférieurs à 500 € et 20 000 logements sociaux ont un loyer compris entre 300 € et 400 €. Un peu moins de 60 % des logements du secteur privé ont un loyer compris entre 400 € et 700 €.

Le secteur privé propose la majorité des petits logements de 1 ou 2 pièces et leur loyer s'établit à 420 € en moyenne contre 240 € dans le secteur social. Les logements de taille moyenne, de 3 ou 4 pièces, constituent l'essentiel de l'offre locative aussi bien dans le secteur libre que dans le secteur social. Leur coût moyen est de 570 € par mois pour les premiers, de 315 € pour les seconds. Pour les logements de cinq pièces ou plus, les loyers sont de 760 € dans le privé à 370 € dans le social.

Pour un locataire, les dépenses liées au logement comprennent également les charges locatives et les dépenses individuelles d'eau, d'électricité et de gaz. Le total grève le budget des locataires de 90 € par mois en moyenne.

Sept locataires sur dix voient leur loyer principal augmenter de charges locatives. Elles s'établissent à 42 € par mois en moyenne. La quasi-totalité de ceux résidant dans un immeuble collectif, quel que soit le secteur, doivent s'acquitter de ces frais supplémentaires. Les locataires d'appartements payent en moyenne 47 € par mois. Quant aux locataires d'une maison individuelle, ils ne sont que 40 % à payer des charges locatives, plus fréquemment quand leur bailleur est du secteur social (62 %) que quand il est du secteur privé (31 %). Le montant de leurs charges locative est de 25 € par mois.

La facture d'un abonné au réseau d'eau s'élève en moyenne à 23 € par mois en 2006.

Les deux sources d'énergie des ménages réunionnais sont l'électricité et les bouteilles de gaz. La grande majorité - neuf sur dix - utilisent l'un et l'autre. La cuisson se fait au gaz dans 90 000 foyers de locataires, même lorsque le logement se situe dans un immeuble collectif. La dépense en gaz s'élève à 10 € par mois. Quant à l'électricité, sa facture s'élève en moyenne à 27 € par mois.

#### Définition :

**Les charges locatives ou charges récupérables** sont facturées par le bailleur et viennent en supplément du loyer principal. Elles correspondent à des frais engagés et payés par le bailleur que la loi autorise à récupérer auprès du locataire. La liste des charges récupérables est fixée de manière limitative par un décret daté du 26 août 1987.

#### Source :

- Insee, enquête Logement 2006.

#### Pour en savoir plus :

- "Le logement en 2006" - économie de La Réunion - Hors-Série n° 5 - juin 2009.
- "Les charges dans le budget des locataires" - Insee - Alain Jacquot, Blandine Jezequel, Christelle Minodier, Insee-Première - n° 990 - novembre 2004.

#### LOYERS MENSUELS MOYENS SELON LE SECTEUR LOCATIF

	Loyer moyen brut (en €/mois)		Loyer moyen brut (en €/mois/m²)	
	Secteur social	Secteur privé	Secteur social	Secteur privé
1-2 pièces .....	240	420	5,4	10,2
3-4 pièces .....	310	570	4,4	7,2
5 pièces ou plus .....	370	760	4,2	7,3
<b>Ensemble</b>	<b>300</b>	<b>540</b>	<b>4,6</b>	<b>7,8</b>

#### MONTANT DES CHARGES LOCATIVES PAYÉES PAR LES LOCATAIRES SELON LE SECTEUR LOCATIF ET LE TYPE DE CONSTRUCTION

	Secteur privé	Secteur social	TOTAL
<b>Dans l'ensemble du parc (1)</b>			
Nombre de logements .....	52 600	48 065	100 665
dont :			
locataires payant des charges : nombre .....	28 355	42 772	71 127
% .....	54	89	71
Montant moyen en € / mois .....	30	50	42
Montant moyen en € / m² / mois .....	0,48	0,76	0,65
<b>dont collectif</b>			
Nombre de logements .....	20 913	35 993	56 906
dont :			
locataires payant des charges : nombre .....	18 953	35 492	54 445
% .....	91	99	96
Montant moyen en € / mois .....	34	54	47
Montant moyen en € / m² / mois .....	0,66	0,84	0,79
<b>dont individuel</b>			
Nombre de logements .....	24 010	11 561	35 571
dont :			
locataires payant des charges : nombre .....	7 432	7 124	14 556
% .....	31	62	41
Montant moyen en € / mois .....	24	26	25
Montant moyen en € / m² / mois .....	0,28	0,37	0,32

(1) y compris "habitat traditionnel" qui ne figure pas ci-dessous.

#### RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA TRANCHE DE LOYER MENSUEL ET LE SECTEUR LOCATIF

