

# OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES DE LA REUNION

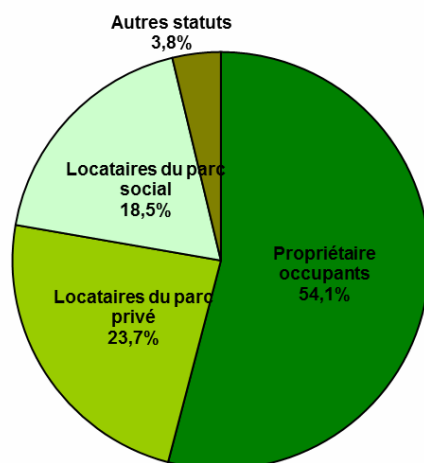
n° 5-2  
Données 2009

La présente publication fait état du marché locatif privé en 2009. Elle apporte les éléments sur la capacité locative des ménages avec l'intégration de l'allocation logement ainsi que des exploitations plus spécifiques (délais de vacance et de recherche d'un logement).

La projection du nombre de ménages à La Réunion, en poursuivant les tendances constatées entre 2006 et 2007 (taux d'accroissement annuel moyen de 2,8%), est estimée à 284 000 ménages en 2009.

Au sens du recensement, un ménage désigne l'ensemble de personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par les liens de parenté.

Projection de la structure des résidences principales en 2009



*Les chiffres "locataires du parc social" sont ceux issus de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Le nombre de locataires du parc privé est égal au nombre de locataires total auquel on soustrait le nombre de locataires du parc social EPLS.*

La projection du nombre de résidences principales par type d'occupation en 2009 montre une large majorité de propriétaires occupants. Les locataires représentent plus de 42% des résidences principales avec plus de locataires privés (68 500) que du parc social (51 300). Cette répartition n'a quasiment pas évolué depuis le dernier recensement INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Il est intéressant de souligner que sur l'ensemble de ces ménages, environ 20% ne comprennent qu'une seule personne.

Cette démarche permet de mesurer et d'anticiper le passage du parc locatif privé au parc locatif social suite au volume de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) réalisées entre les promoteurs/constructeurs et les bailleurs sociaux. Cette étude vise à appréhender la structure et les tendances dans ce secteur spécifique suite aux difficultés de commercialisation engendrées par la crise financière et immobilière.

En 2009, le loyer moyen dans le parc locatif privé réunionnais est de 9,2 €/m<sup>2</sup>. On a assisté à une réelle stagnation entre 2008 et 2009, avec un loyer moyen au m<sup>2</sup> qui n'a pas évolué.

Il reste inférieur au plafond de la défiscalisation intermédiaire (11,6 €/m<sup>2</sup>).

La suite de cette étude s'attachera à déterminer si des évolutions ont été constatées par secteur géographique et/ou par type de logement.

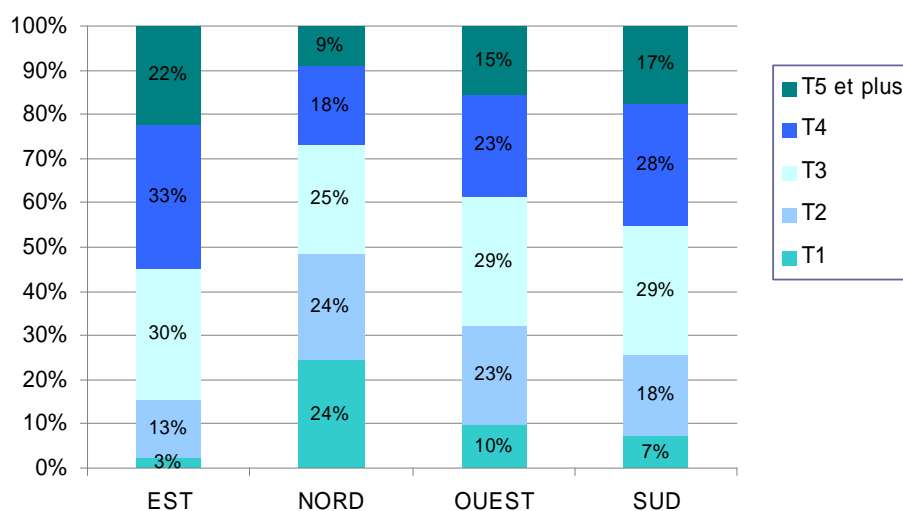
#### ■ La différenciation des marchés selon les micro-régions.

Le panel 2009 de l'observatoire compte près de 48 000 références et couvre 77 % du marché des locations privées.

Les logements de taille moyenne (T3 et T4) sont les plus représentés, soit 53% de l'ensemble des locations.

*Les niveaux de loyers présentés sont à mettre en perspective avec cette structure du parc locatif privés.*

#### Typologie des logements en locatif privé par micro-région en 2009

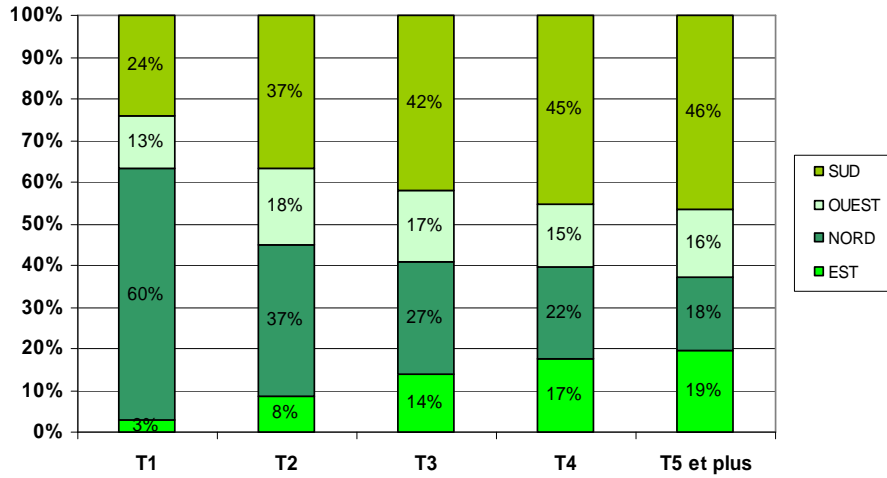


Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Dans le Nord, les petits logements locatifs privés (T1 et T2) représentent quasiment 50% de l'ensemble de l'offre. Dans les autres micro-régions, cette part oscille entre un quart dans le Sud et un tiers dans l'Ouest de l'offre locative privée globale.

En ce qui concerne les grands logements (T4 et T5 et plus), ils sont largement sur-représentés dans l'Est (55%), puis dans le Sud avec 45%. Dans le Nord, cette part tombe à 27%.

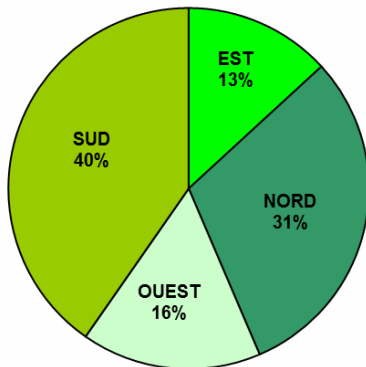
**Typologie des logements en locatif privé par taille en 2009**



Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

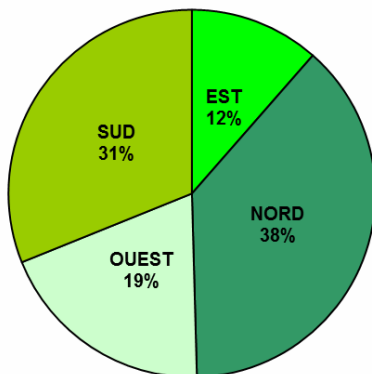
Nous pouvons observer ici la répartition par type de logements dans chacune des micro-régions. Les T1, par exemple, se concentrent à 60% sur le Nord. Alors que les T3, T4 et T5 et plus sont plus présents (> 42% de l'offre réunionnaise) dans le Sud.

**Répartition du nombre locataires privés par micro-région dans les références de l'observatoire des loyers en 2009.**



Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

**Répartition du nombre locataires privés par micro-région avec le recensement INSEE**



Source : Recensement INSEE.

Le Sud enregistre toujours l'offre la plus importante de logements locatifs privés (41%) devant le Nord (30%). Ces deux régions rassemblent 71 % des logements de l'île dans notre échantillon.

On peut constater que les références de notre observatoire se rapprochent de la réalité. Seules les micro-régions Nord et Sud ont des valeurs qui diffèrent un peu : le Sud est sur-représenté au détriment du Nord dans nos références.

## Les loyers médians par micro-région.

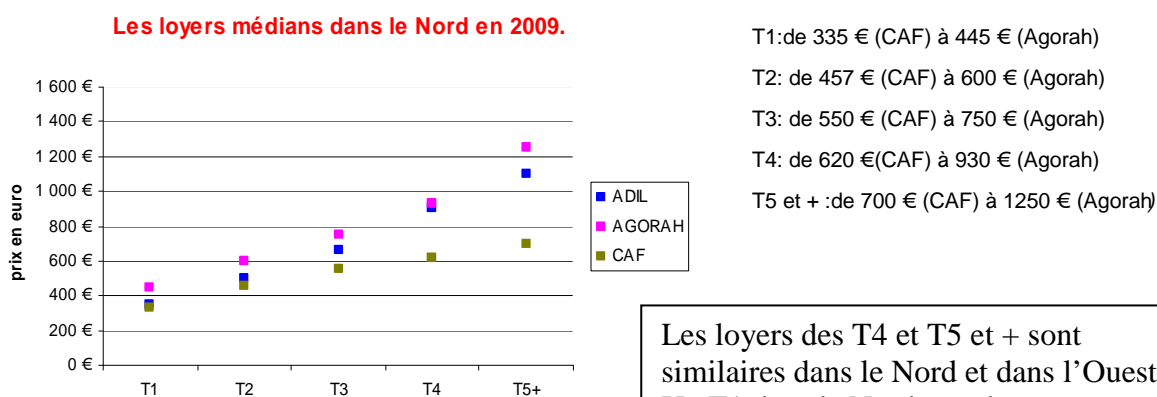
L'analyse micro-régionale des niveaux de loyers médians\* confirme les disparités observées au cours des années précédentes. L'Ouest enregistre les loyers médians les plus forts du département, vient ensuite le Nord qui se positionne en seconde position des loyers médians les plus élevés. La région Est devance le Sud, où les niveaux de loyers sont les moins élevés de l'île.

Une infime baisse des loyers médians est constatée par rapport à l'année dernière et touche toutes les micro-régions.

Plus la taille du logement augmente, plus l'écart observé entre les loyers médians de la fourchette basse (CAF) et de la fourchette haute (AGORAH) s'accroît. Le resserrement des loyers médians s'opère davantage sur les petits logements que sur les grands.

Cela s'explique par l'amplitude de la superficie des grands logements et par la qualité de certains équipements de confort (jardin arboré, piscine, climatisation,..) qui influent sur le prix du loyer.

\*Un loyer médian : 50 % des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil et 50 % ont un loyer inférieur à ce dernier.



Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Les loyers des T4 et T5 et + sont similaires dans le Nord et dans l'Ouest. Un T1 dans le Nord a un loyer équivalent à celui d'un T1 dans l'Est.

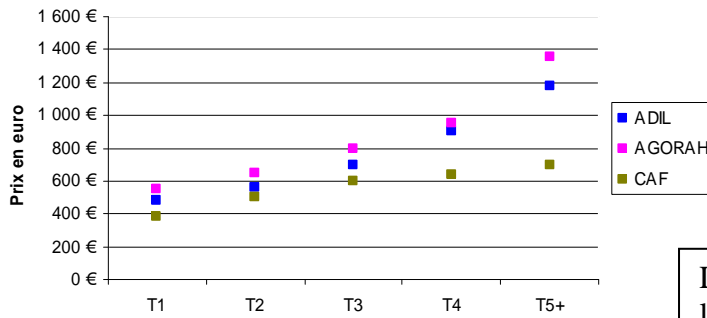
### UN OBSERVATOIRE REPOSANT SUR PLUSIEURS SOURCES :

L'Observatoire des Loyers privés de la Réunion repose sur trois sources. Cette pluralité vise à renforcer la fiabilité de l'observatoire.

L'outil couvre de plus les différents segments de marché du parc locatif privé réunionnais :

- le fichier des bénéficiaires d'une aide au logement versée par la CAF au 31/12 : 37 713 références, qui constituent la fourchette basse. Les loyers indiqués correspondent principalement à ceux de janvier 2009.
- les enquêtes réalisées par l'ADIL auprès des bailleurs et locataires : 1 093 références qui représentent la fourchette intermédiaire ;
- le relevé des annonces locatives collectées dans le Journal de l'Île de la Réunion (JIR) par l'AGORAH : 8 837 références qui constituent la fourchette haute. Les loyers indiqués correspondent aux montants espérés par les bailleurs mais pas systématiquement pratiqués

**Les loyers médians dans l'Ouest en 2009.**

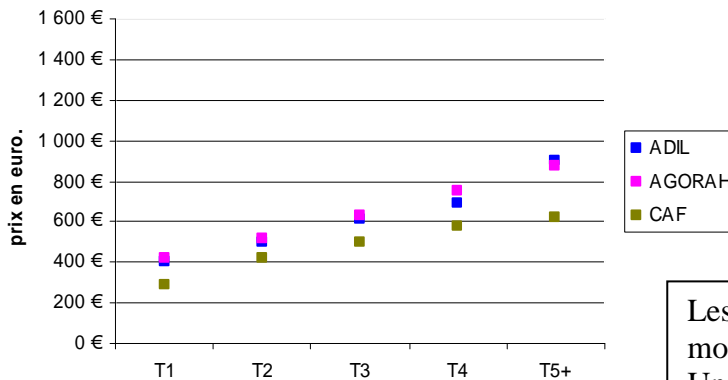


T1: de 380 € (CAF) à 545 € (Agorah)  
 T2: de 500 € (CAF) à 650 € (Agorah)  
 T3: de 600 € (CAF) à 795 € (Agorah)  
 T4: de 640 € (CAF) à 950 € (Agorah)  
 T5 et + : de 700 € (CAF) à 1350 € (Agorah)

Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Les prix des locations dans l'Ouest restent les plus élevés de l'île, malgré de sensibles baisses de loyers depuis 2008, les prix semblent quasi similaires par rapport à l'année dernière. On observe de grandes disparités de loyers entre l'Ouest et le Sud.

**Les loyers médians dans le Sud en 2009.**

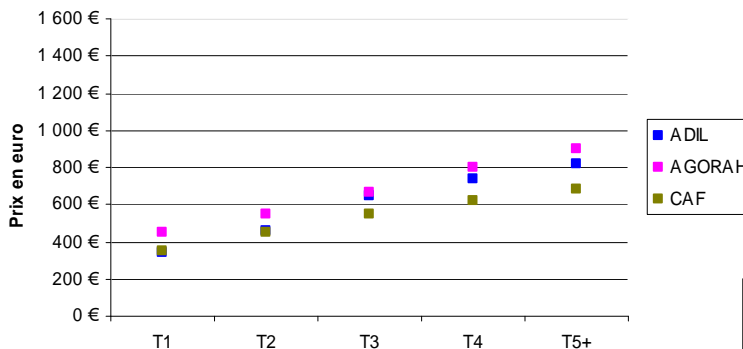


T1: de 285 € (CAF) à 420 € (Agorah)  
 T2: de 419 € (CAF) à 520 € (Agorah)  
 T3 : de 500 € (CAF) à 630 € (ADIL)  
 T4: de 580 € (CAF) à 750 € (Agorah)  
 T5 et + : de 619 € (CAF) à 900 € (ADIL)

Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Les loyers du Sud figurent parmi les moins élevés de l'île. Un T1 se loue à partir de 285 € dans le Sud contre 380 € dans l'Ouest.

**Les loyers médians dans l'Est en 2009.**

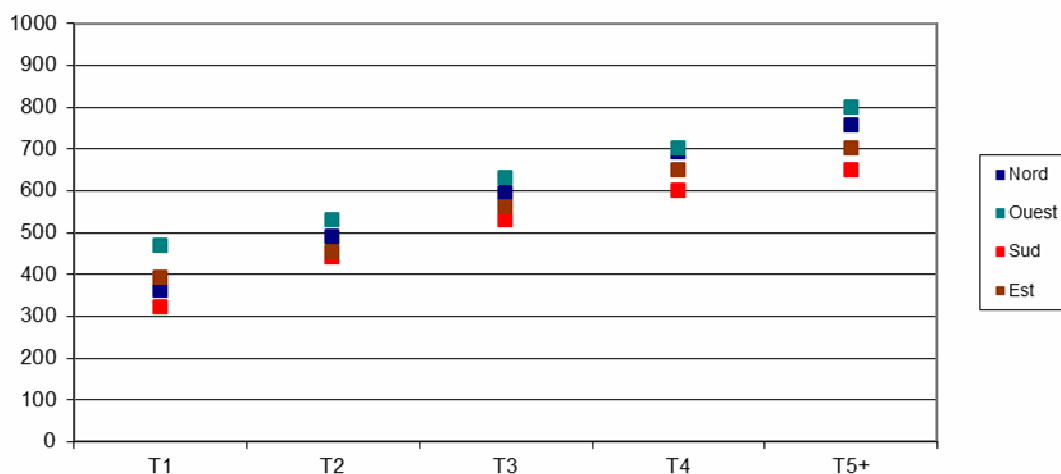


T1: de 345 € (ADIL) à 450 € (Agorah)  
 T2: de 450 € (CAF) à 550 € (Agorah)  
 T3: de 550 € (CAF) à 663 € (Agorah)  
 T4: de 620 € (CAF) à 800 € (Agorah)  
 T5 et + : de 680 € (CAF) à 900 € (Agorah)

Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Au regard des données CAF, les niveaux de loyers de l'Est sont quasi similaires à ceux du Nord. Par contre, les données Agorah montrent des loyers médians plus élevés dans le Nord pour les grands logements.

### Les loyers médians par micro-région dans l'ensemble de l'île en 2009.



Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Malgré une baisse sensible des loyers par rapport à 2008, et comme dans les années précédentes, c'est toujours la micro-région Ouest qui enregistre les niveaux de loyers les plus élevés de l'île.

Toutes sources confondues, les loyers médians s'établissent de 320 € pour un T1 situé dans le Sud à 800 € pour un T5 et + localisé dans l'Ouest.

Un resserrement des loyers médians entre micro-région est constaté depuis 2008. Ils sont plus uniformes et homogènes. L'écart reste important pour les T1 en raison d'un niveau de loyer médian élevé dans l'Ouest (470 €).

## ■ Les loyers moyens au m<sup>2</sup> en 2009 et leurs évolutions depuis 2005.

### ...Les loyers moyens au m<sup>2</sup> selon le type de logement en 2009.

Loyers moyens au m <sup>2</sup> en 2009						
	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
Nord	14,5 €	11,0 €	8,8 €	8,2 €	7,3 €	10,4 €
Ouest	16,0 €	11,8 €	9,4 €	8,5 €	7,5 €	10,1 €
Sud	13,8 €	9,8 €	7,9 €	7,0 €	6,1 €	8,1 €
Est	14,6 €	10,2 €	8,3 €	7,3 €	6,0 €	7,9 €
<b>La Réunion</b>	<b>14,5 €</b>	<b>10,7 €</b>	<b>8,5 €</b>	<b>7,7 €</b>	<b>6,7 €</b>	<b>9,2 €</b>

Source : CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Une diminution du loyer moyen au m<sup>2</sup> est logiquement observée avec l'accroissement de la taille du logement.

Le loyer de marché moyen régional est pratiquement le même que celui de 2008 avec des évolutions différentes selon les micro-régions. Il s'établit en 2009 à 9,23 €/m<sup>2</sup>. Il est donc juste inférieur aux loyers pratiqués aujourd'hui dans le cadre de la loi Scellier Outre-mer intermédiaire (9,63 €/m<sup>2</sup>), tout comme inférieur au Prêt Locatif Social plafonné à 9,6 €/m<sup>2</sup>.

L'Ouest observe la baisse la plus importante, en loyer moyen au m<sup>2</sup> toutes tailles confondues, par rapport aux autres micro-régions.

Une relative stagnation pour le Nord et l'Est est constatée, contrairement à la micro-région Sud qui s'élève par rapport à l'année précédente.

### ...Evolution des loyers moyens au m<sup>2</sup> par micro-région depuis 2005.

	Evolution 2005-2006	Evolution 2006-2007	Evolution 2007-2008	Evolution 2008-2009	Ecart loyers OLR / inflation 2006	Ecart loyers OLR / inflation 2007	Ecart loyers OLR / inflation 2008	Ecart loyers OLR / inflation 2009
Nord	8,2%	2,3%	2,3%	0,2%	6,2	1,1	-0,6	-0,3%
Ouest	3,8%	2,9%	3,0%	-1,2%	1,8	1,7	0,1	-1,7%
Sud	7,6%	3,8%	1,3%	1,3%	5,6	2,6	-1,6	0,8%
Est	9,6%	2,7%	2,8%	0,5%	7,6	1,5	-0,1	0,0%
<b>La Réunion</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>0,8%</b>	<b>4,1</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,3%</b>

Evolution des loyers après déduction de l'inflation (Indice local des Prix à la Consommation hors Tabac): 0,5 % en 2009.  
Source : INSEE pour l'inflation. CAF, ADIL, AGORAH en 2009.

Après déduction de l'inflation, alors qu'on assistait à une progression des loyers depuis 2005 jusqu'en 2007, un retournement du marché est devenu effectif en 2008 et s'est confirmé en 2009 pour deux micro-régions.

L'Ouest est en effet la micro-région avec des loyers qui ont fortement chuté en 2009 après une stagnation en 2008. Dans le Nord et dans l'Est, on constate peu d'écart dans les tendances

entre 2008 et 2009 avec une quasi stabilité des loyers sur la période. Seule la micro-région Sud passe d'une diminution des loyers en 2008 à une hausse en 2009.

### ...Evolution des loyers moyens au m<sup>2</sup> par type de logement entre 2008 et 2009, inflation déduite.

Evolution 2008-2009					
	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nord	-0,6%	0,3%	-0,5%	1,2%	2,0%
Ouest	-1,4%	0,6%	-1,7%	0,5%	-1,7%
Sud	0,8%	0,8%	0,9%	1,6%	1,8%
Est	2,5%	2,1%	0,9%	3,1%	1,3%
<b>La Réunion</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,6%</b>

Source : CAF,ADIL, AGORAH en 2009.

A l'échelle de La Réunion, et contrairement à 2008, les T2, T3, T4 et T5 et plus ont des loyers qui ont augmenté en 2009.

Les T2 et T3 enregistrent le même niveau d'évolution de leurs loyers (+0,4%).

Les loyers moyens au m<sup>2</sup> des T5 et plus progressent notamment dans le Nord (+2%) et dans le Sud (+1,8%), excepté dans l'Ouest où l'on peut constater une baisse sensible (-1,7%).

Les logements T4 sont ceux qui ont le plus augmenté surtout dans l'Est et le Sud.

A l'inverse, les T1 enregistrent une baisse et particulièrement pour ceux situés dans l'Ouest et le Nord, alors que dans l'Est ils augmentent.

### ...Evolution des loyers moyens au m<sup>2</sup> par catégorie de logement entre 2008 et 2009, inflation déduite.

Seules deux sources, l'ADIL et l'AGORAH, permettent de distinguer les catégories de logements. L'absence de la fourchette basse représentée par la source CAF peut expliquer des évolutions de loyers différentes.

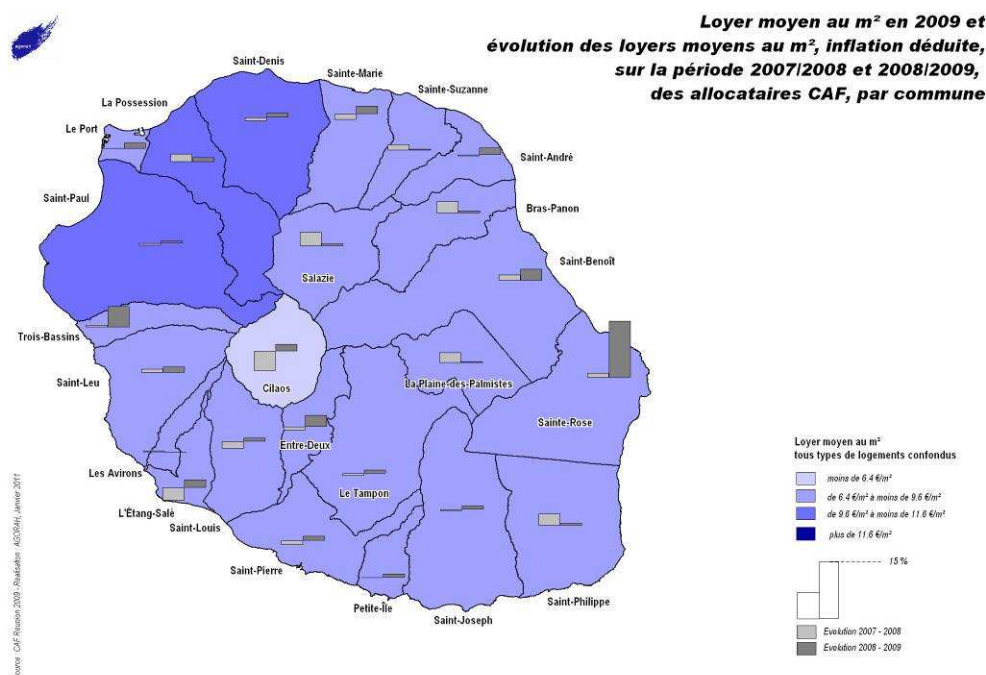
	Loyer moyen au m <sup>2</sup>		Evolution IPC déduit	
	Appartement	Maison	Appartement	Maison
Nord	11,7 €	10,3 €	-3,4%	-0,7%
Ouest	12,0 €	10,6 €	-6,3%	-4,0%
Sud	9,6 €	8,0 €	-0,3%	0,1%
Est	9,2 €	7,7 €	-3,7%	-3,8%
<b>La Réunion</b>	<b>11,1 €</b>	<b>9,1 €</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-0,7%</b>

Source: INSEE, inflation: 0,5% en 2009, CAF,ADIL, AGORAH en 2009.

On constate une baisse des loyers moyens au m<sup>2</sup> entre 2008 et 2009, autant pour les appartements que pour les maisons. L'exception vient pour la micro-région Sud, qui comme en 2008, maintient son niveau de loyer des appartements à 9,6 €.

Dans le Sud, les loyers des maisons restent stables (+ 0,1% par rapport à l'année dernière).

■ Les loyers moyens au m<sup>2</sup> par commune.



La fourchette basse correspond à très peu de relocations effectuées en 2009 et aux loyers les plus bas du parc privé.

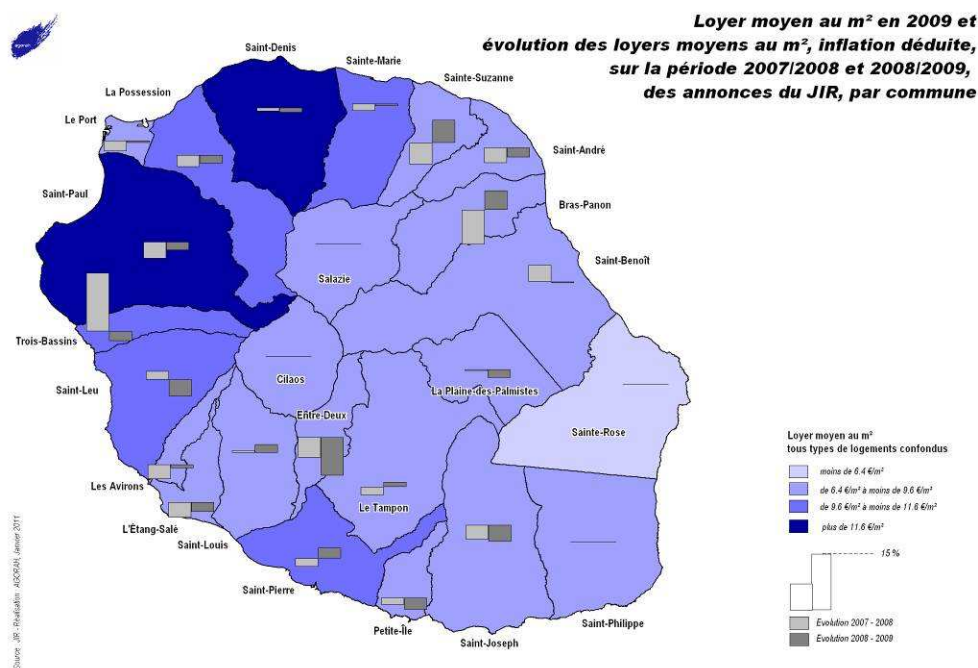
En 2009, tous les loyers de la fourchette basse sont en moyenne communale en dessous du plafond de la défiscalisation intermédiaire (11,6 €/m<sup>2</sup>).

Tout comme en 2008, Saint-Denis et Saint-Paul enregistrent des niveaux de loyers supérieurs à 9,6 €/m<sup>2</sup>, avec respectivement 10,5 et 10 €/m<sup>2</sup>. La Possession est la seule commune à voir son loyer moyen passé au-dessus de ce seuil entre 2008 et 2009, pour atteindre 9,7 €/m<sup>2</sup>.

Toutes les autres communes ont un loyer moyen compris entre 6,4 et 9,6 €/m<sup>2</sup>, exceptée Cilaos qui a un loyer moyen de 5,7 €/m<sup>2</sup> en 2009.

Les évolutions les plus importantes constatées entre 2008 et 2009 concernent les communes de Sainte-Rose (+ 15,1%) et Trois-Bassins (+5,5%). Seule la commune Les Avirons a connu une évolution négative sur la période (-0,1%).

Quand on observe plus dans le détail ces niveaux de loyers moyens, on constate clairement l'effet « bande littorale » qui tire les loyers vers le haut. A noter aussi les niveaux de loyers élevés dans le secteur de la rivière des galets sur la commune de La Possession.



La fourchette haute correspond à des premières locations ou relocations et aux loyers les plus élevés du parc privé.

Seules les communes de Saint-Denis et Saint-Paul dépassent le seuil de 11,6 €/m<sup>2</sup>. Par rapport à 2008, trois communes ont changé de catégories :

- Saint-Pierre est passée au-dessus du seuil de 9,6 €/m<sup>2</sup> avec 10 €/m<sup>2</sup>.
- Deux communes sont dans le sens inverse passées en dessous de ce seuil de 9,6 €/m<sup>2</sup>.

La Possession avec 11,4 €/m<sup>2</sup> et L'Étang-Salé avec 9,6 €/m<sup>2</sup>.

En évolution entre 2008 et 2009, six communes ont une évolution positive comprise entre +2 et +9% : Sainte-Suzanne, Bras-Panon, Saint-Joseph, Le Tampon, Saint-Pierre et Saint-Louis. Toutes les autres communes ont leur loyer moyen au m<sup>2</sup> qui a diminué, encore plus fortement pour Entre-Deux (-14%), Saint-Leu (-6%) et Petite-Île (-5%).

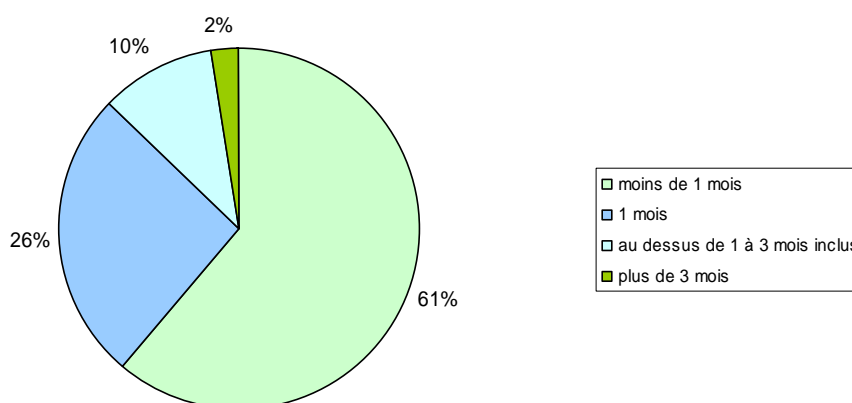
La baisse du volume de mises en vente de petits logements a provoqué un réajustement des loyers moyens sur ces communes.

### ...Délai de vacance et de recherche d'un logement.

L'enquête réalisée chaque année par l'ADIL auprès des bailleurs et des locataires permet d'apporter un éclairage intéressant sur certaines caractéristiques du parcours locatif tels que : les délais de vacance et de recherche d'un logement ainsi que les motivations à déménager. Bien que le panel d'enquêtes soit relativement restreint (plus de 500 références), il nous permet tout de même d'apprécier quelques tendances.

**A La Réunion, près de 6,9 % des logements sont vacants (recensement INSEE au 01/01/2007). En 2009, plus de la moitié des locations du parc privé de l'île (61%) seraient inhabitées pendant moins de un mois, soit un délai de vacance relativement court.**

Délai de vacance en 2009 sur fichier de l'ADIL.



Source : ADIL données 2009

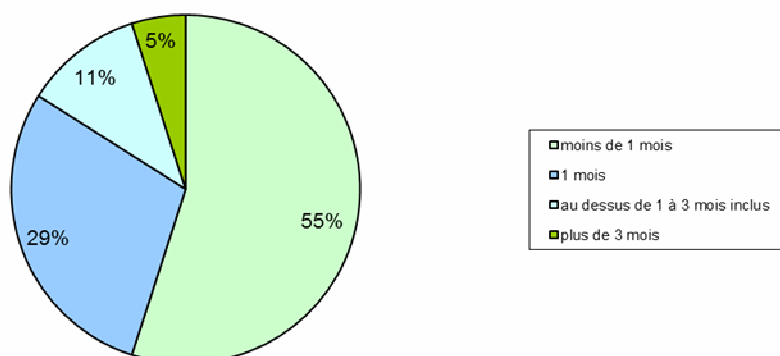
#### **Près de 70% des locations qui enregistrent les délais de vacance les plus courts sont des appartements à St Denis :**

- dont 36 % sont des appartements anciens (+10 ans) de type T1 et T2.
- St Paul, le Tampon, St Pierre, ont également connu des délais de vacances faibles (- d'1 mois). Concernant ces villes, les locations qui enregistrent des délais de vacance les plus courts sont des maisons anciennes (construits il y a + de 10 ans) en majorité de type F4 et F3, mais aussi des maisons récentes (construits il y a 5 à 10 ans) de type F3 et F4.

#### **Les locations qui enregistrent les délais de vacance les plus longs sont les maisons anciennes (plus de 10 ans) de type T4 :**

- celles situées à Saint-Denis, et à La Possession où des locations sont restées inoccupées plus de 3 mois. L'une des raisons du délai de vacance est alors le niveau de loyer élevé de ces locations.
- les appartements anciens (plus de 10 ans) aussi à St Denis de type T1.

### Délai de recherche de logement en 2009 sur le fichier de l'ADIL.



Source : ADIL et AGORAH données 2009

**Le délai de recherche est, lui aussi relativement court : en 2009, plus de la moitié des locataires du parc privé de l'île (56%) ont trouvé un logement en moins d'un mois.**

Les locataires, ayant trouvé un logement très rapidement, sont ceux qui recherchaient :

- une location située à 53% dans la micro-région Nord.
- surtout à St Denis (44%) mais aussi à St Paul, St Pierre et à Ste Marie.
- les appartements neufs ou récents de type T1 ou T2. Cela peut s'expliquer par la mise sur le marché (via la défiscalisation) d'un grand nombre de petits logements et d'un taux de rotation plus important pour ce type de logement.
- Les maisons anciennes de type T4 et T5 et plus, sont aussi très recherchées sur les secteurs de St Denis, St Pierre, le Tampon et Ste Marie.

Les locataires ayant trouvé un logement moins rapidement sont ceux qui occupent désormais :

- une location de type appartement ancien (plus de 10 ans) surtout à St Denis mais aussi
- une location dans l'ouest quelque soit le type de produit en neuf, récent ou ancien. L'une des raisons est le niveau de loyer qui reste élevé pour ce type de logement alors que les équipements et les prestations attendus par les futurs locataires ne sont pas toujours proposés.

### La capacité locative des ménages réunionnais.




Le Pass-GRL est un dispositif d'assurance signé volontairement par le bailleur, permettant de garantir le règlement des loyers et charges, sans limitation de durée, jusqu'à 2 300 € par mois. Il dispense les locataires d'une caution (personne physique ou morale), il assouplit le critère d'accès au logement et assure la pérennité et la régularité des loyers. Il conjugue les avantages d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyers, avec la garantie d'un traitement social de l'impayé du locataire en difficulté.

**Sont éligibles, les candidats locataires dont le taux d'effort est compris entre 33 et 50 %, ainsi que ceux dont le taux d'effort est inférieur à 33% mais qui ne peuvent pas répondre aux critères usuels des assureurs ou aux exigences des bailleurs en raison de la nature de leur activité, de leur contrat de travail et du caractère permanent de leur activité.**

Les candidats à la location privée doivent justifier d'un taux d'endettement mensuel ne dépassant pas les 33 % de leurs revenus.

#### Méthodologie :

*Le ménage type considéré est un couple avec deux enfants. La taille de logement correspondant à ses besoins est évaluée au T4. Les loyers moyens retenus sont calculés en fonction de leur représentativité. L'exercice consiste à faire évoluer la capacité locative du ménage type avec un ou deux SMIC de manière à apprécier son impact sur la localisation et la taille de la location.*

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

AL : Allocation logement

#### Couple avec 2 enfants percevant 1 SMIC (1 055€)

Sans AL	Couple avec 2 enfants percevant 1 SMIC (1 055 €) Capacité locative de 348 € (33%)				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	362 €	456 €	549 €	636 €	689 €
NORD	367 €	480 €	576 €	708 €	847 €
OUEST	450 €	532 €	635 €	764 €	920 €
SUD	316 €	432 €	527 €	607 €	657 €
<b>REUNION</b>	<b>365 €</b>	<b>470 €</b>	<b>562 €</b>	<b>658 €</b>	<b>740 €</b>

Avec AL	Couple avec 2 enfants percevant 1 SMIC (1 055 €) Capacité locative de 527 € (50%)				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	78 €	158 €	260 €	338 €	391 €
NORD	84 €	182 €	288 €	410 €	549 €
OUEST	152 €	234 €	347 €	465 €	622 €
SUD	70 €	134 €	239 €	309 €	359 €
REUNION	79 €	172 €	274 €	360 €	442 €

**Couple avec 2 enfants percevant 2 SMIC (2 110 €)**

Sans AL	Couple avec 2 enfants percevant 2 SMIC (2 110 €) Capacité locative de 696 € (33%)				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	362 €	456 €	549 €	636 €	689 €
NORD	367 €	480 €	576 €	708 €	847 €
OUEST	450 €	532 €	635 €	764 €	920 €
SUD	316 €	432 €	527 €	607 €	657 €
REUNION	365 €	470 €	562 €	658 €	740 €

Avec AL	Couple avec 2 enfants percevant 2 SMIC (2 110 €) Capacité locative de 1 054 € (50%)				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	362 €	436 €	529 €	616 €	670 €
NORD	367 €	461 €	557 €	689 €	827 €
OUEST	430 €	512 €	616 €	744 €	900 €
SUD	316 €	412 €	507 €	587 €	637 €
REUNION	365 €	450 €	542 €	638 €	720 €

Au regard des simulations, on constate qu'avec l'allocation logement, un couple avec deux enfants percevant un revenu mensuel correspondant à un SMIC peut dès lors louer un T4 dans l'Est et dans le Sud. Il doit bénéficier du Pass-GRL s'il veut louer dans le Nord et dans l'Ouest.

Avec un revenu mensuel équivalent à deux SMIC, sans allocation logement, ce ménage pouvait accéder à un T4 à condition que celui-ci ne se situe pas dans le Nord et dans l'Ouest. Désormais, avec l'allocation logement et le Pass-GRL, ce ménage peut louer un T4, voir un T5 et plus, quelque soit sa localisation dans l'île.

Ces simulations permettent d'apprécier l'importance de l'allocation logement et les avantages du Pass-GRL. Quelque soit la composition des ménages, ces dispositions permettent de louer un logement correspondant à leurs besoins voir de louer un logement plus grand afin d'améliorer le confort de leur espace de vie. Néanmoins, les limites du Pass-GRL résident dans les dépenses des ménages affectés à leur poste logement. Un taux d'effort à 50% grève les autres postes de dépenses essentiels tels que le transport ou l'alimentation.