RÉSULTATS 2025

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

privés de La Réunion

2025



CINOR / Terr. Ouest / CIVIS / CASUD / CIREST

Préparé par
Maelys LEBON et Jeanne VANDERZYPPE de l'ADIL
Julien MOUNIAMA-MOUNICAN de l'AGORAH

PRÉFET DE LA RÉGION RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

adil de La Réunion

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

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

Avec l'aimable collaboration des agences immobilières :

Ainsi que le soutien de la FNAIM.

SOMMAIRE

Introduction

6 Le réseau national des OLL

7 L'OLL à La Réunion

11 Données de cadrage

Quels niveaux de loyers en 2025 ?

20 La Réunion

21 CINOR

22 Territoire de l'Ouest

23 CIVIS

24 CASUD

25 CIREST

26 Par zones d'observation

33 Selon les critères d'impact sur le loyer

36 La dispersion des loyers au m²

Analyses croisées et focus thématiques

40 Comparaison des territoires

42 Analyse des évolutions de loyers

44 Parc social / parc privé : quels niveaux de loyers ?

46 Où se loger à La Réunion en 2025 ?

47 La solvabilisation des ménages

48 Les zones tendues

51 Les tendances sur le marché locatif

Conclusion

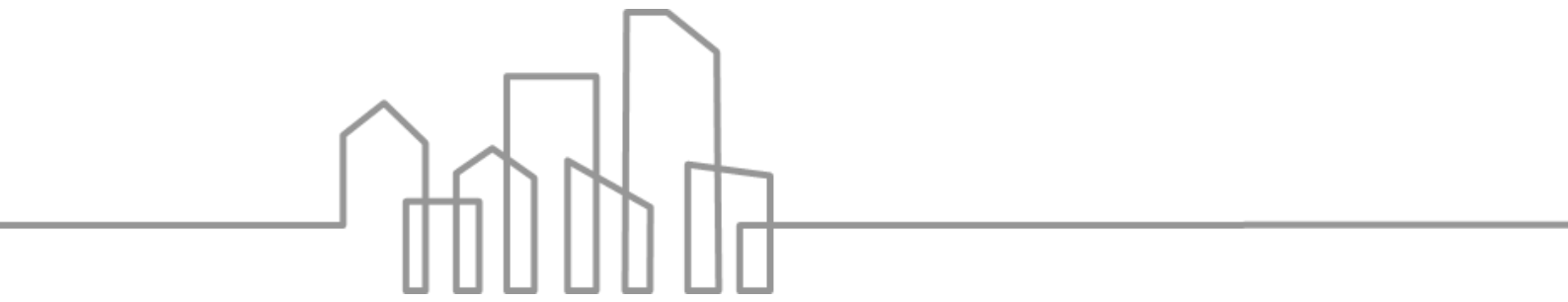
52 Conclusion

Annexes

55 Détail du zonage isoloyer



INTRODUCTION

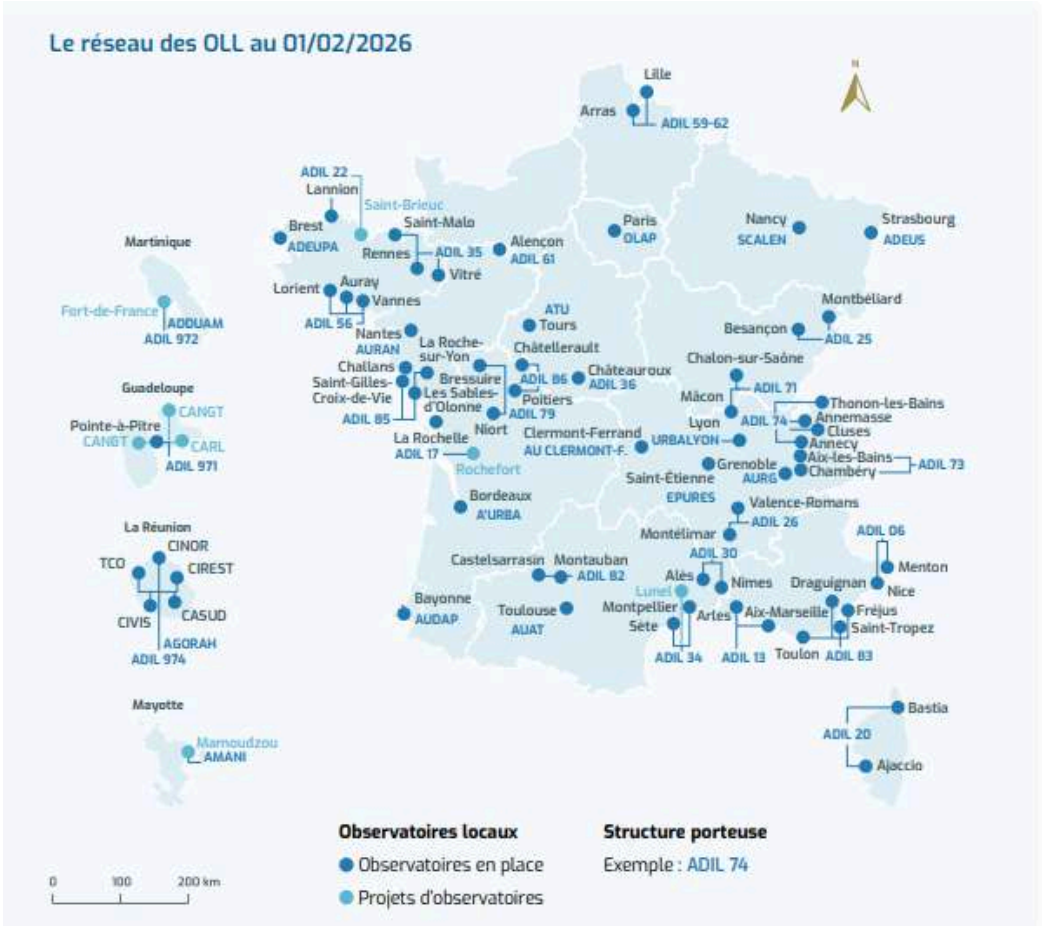


Le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL)

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. Début 2026, 37 observatoires couvrent 67 agglomérations et des projets d'observatoires sont en construction (8 agglomérations).

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. La Guadeloupe dispose en ce sens d'un observatoire depuis 2019.

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.



En 2026 :

- **37** OLL en place
- **67** agglomérations observées
- **54 %** du parc locatif privé couvert
- Un réseau en croissance : **+16** agglomérations couvertes en 5 ans

37 Observatoires

67 agglomérations couvertes
(54 % du parc locatif privé couvert)

Un réseau en croissance
+ 16 agglomérations couvertes en 5 ans

L'observatoire local 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 4 EPCI du département financent l'observatoire et participent à ses instances décisionnelles et techniques.

L'agrément ministériel de l'Observatoire Local des Loyers privés de La Réunion, délivré le 28 août 2024, permet d'inscrire l'outil dans une démarche pérenne, de faciliter la collecte des données, mais aussi valoriser le travail réalisé les années précédentes. Tous les professionnels de l'immobilier sont désormais tenus de communiquer aux observatoires locaux agréés les informations relatives au logement et au contrat de location. Ces données pourront être transmises directement ou par le biais d'un tiers, à l'instar de la fédération professionnelle.



Publication 2022



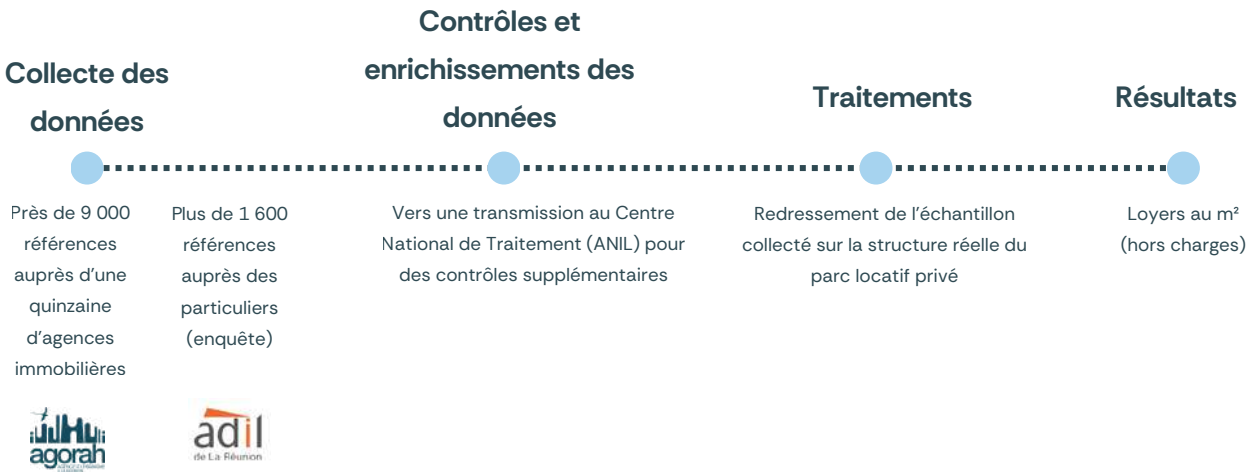
Publication 2023



Publication 2024

Méthodologie

Depuis 2016, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), sous la supervision du Ministère en charge du logement, anime le réseau national d'observatoires des loyers. Les statistiques sont produites à partir d'une **méthodologie commune validée par un comité scientifique** indépendant. Les prescriptions méthodologiques détaillent les processus d'échantillonnage, de collecte et de pondération des données, le processus de production des résultats, ainsi que les niveaux de précision attendus et les seuils statistiques **à respecter dans la publication de résultats.** L'uniformité de cette méthode, appliquée par tous les observatoires du réseau, assure la **comparabilité de leurs résultats**.



*Seuil de significativité : 50 observations

Les données sont recueillies auprès des **professionnels de l'immobilier** ainsi que par le biais d'**enquêtes directes** auprès des propriétaires bailleurs et des locataires. Ces informations permettent d'établir des prix médians au mètre carré en fonction d'une diversité de critères parmi lesquels :

- la taille du logement
- l'ancienneté de l'emménagement
- l'année de construction

Ces données sont déclinées sur les cinq intercommunalités ainsi que sur les sept zones d'observation ISOLOYER.

L'analyse des résultats, réalisée en collaboration par l'**ADIL et l'AGORAH, co-pilotes de l'observatoire**, ainsi que le croisement avec d'autres sources de données (INSEE, observation du logement social, revenus…), permet d'offrir une **compréhension approfondie des niveaux de loyers constatés**.

Résultats de la collecte 2025

L'observatoire a collecté pour l'année 2025 les données relatives à 10 335 logements loués vides (soit 8 % de plus par rapport aux objectifs fixés) dont 8 927 en gestion déléguée auprès de 21 professionnels de l'immobilier différents et 1 408 en gestion directe. Après avoir effectué les contrôles de cohérence, la correction des anomalies sur les adresses, la suppression des doublons et la correction des époques de construction, **l'échantillon validé par l'ANIL et l'observatoire pour cet exercice 2025 contient 10 299 logements, soit 11 % du parc locatif privé.**

Les objectifs globaux de collecte ont été atteints par l'observatoire qui a collecté 108 % des objectifs.

L'obligation de transmission des données aux observatoires

L'OLL de La Réunion a reçu son agrément en août 2024. **La loi du 6 juillet 1989 (art. 5-II), modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 139), rend obligatoire la transmission d'informations aux Observatoires Locaux des Loyers (OLL), créés par la loi ALUR et agréés par l'État.**

Sont concernés :

- **Les professionnels de l'immobilier** (agences, administrateurs de biens, syndics, etc.) intervenant dans la conclusion, la location ou la gestion d'un bail soumis à la loi de 1989.
- **Les bailleurs institutionnels** détenant une part significative de logements dans le périmètre d'un OLL : au moins 50 logements dans les zones d'observation.

Selon le décret du 1er août 2014 et l'arrêté du 17 février 2020, les données transmises par fichier informatique concernent :

- l'identifiant du logement dans le système du professionnel,
- la localisation du logement,
- ses caractéristiques principales (surface, typologie, etc.),
- les informations relatives au loyer,
- la date d'entrée du locataire.

La transmission se fait directement auprès de l'OLL de La Réunion.

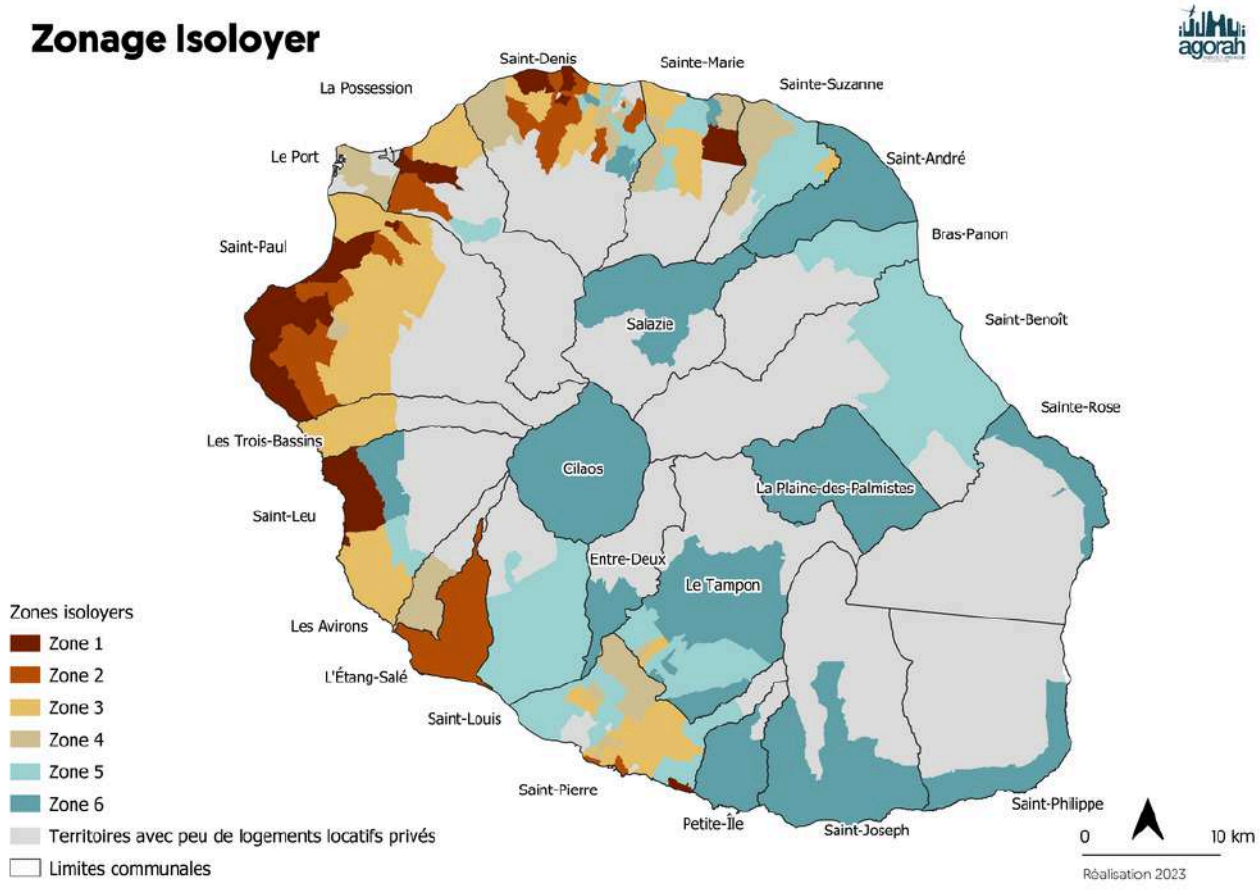
Sanctions en cas de manquement : Le non-respect de cette obligation peut donner lieu à une amende administrative, prononcée par le préfet : jusqu'à 5 000 € pour une personne physique, jusqu'à 15 000 € pour une personne morale. Le montant est proportionné à la gravité des faits, après que le professionnel a pu présenter ses observations.

Périmètre de l'OLL à La Réunion : un découpage en vigueur depuis 2024

L'observatoire analyse les loyers privés de toute l'île et **révèle que la localisation est un facteur majeur de différenciation des loyers. Depuis 2024, l'observation se fait par un découpage de l'île en sept zones de loyers homogènes réunissant des territoires distincts.** Ces zones sont déterminées à partir de la technique des isoloyers, qui neutralise la structure du parc (typologie, surface, âge) pour identifier des zones présentant des niveaux de loyers et des dynamiques comparables quelle que soit la commune. Cette démarche permet une **meilleure représentativité des réalités du terrain** et une adaptation plus fine des politiques publiques en matière de logement.

Ce nouveau découpage en sept zones distinctes **regroupe des communes ou quartiers (IRIS*) présentant des caractéristiques locatives similaires**. Seule la zone 7 ne fait pas l'objet d'une analyse détaillée en raison de sa faible densité de logements.

Cette méthode **renforce la transparence et la précision dans la restitution des informations sur le marché locatif**. Les acteurs du logement (locataires, bailleurs, collectivités) sont désormais capables de mieux comprendre les dynamiques locales et d'orienter leurs décisions.



*L'**IRIS** signifie **Îlot Regroupé pour l'Information Statistique**. C'est la plus petite unité de base créée par l'Insee pour diffuser des statistiques à l'échelle infracommunale (en dessous de la commune)

Données de cadrage

Le parc de logements

Source : Insee Recensement de la Population, 2022

La Réunion comptait 400 595 logements au 1er janvier 2022. Ce parc est constitué en très grande majorité de **résidences principales (88 %)** et les résidences secondaires sont peu présentes, hormis dans l'ouest qui concentre 39 % du volume régional.

À propos de la vacance, l'INSEE estime que **33 316 logements seraient vacants** au 1er janvier 2021, soit un taux de vacance de 8,3 %. Afin d'affiner ce volume, l'analyse de la durée de vacance peut être pertinente, puisque cet indicateur permet de mesurer la tension du marché.

Cette analyse, réalisée à partir des données de la DGFIP, permet d'**évaluer le volume de logements structurellement vacants,** c'est-à-dire depuis au moins deux ans, **à 36 % des logements vacants** recensés par l'INSEE. C'est sur ce volume que les intercommunalités compétentes en matière de logements pourront mettre en œuvre des stratégies pour leur remobilisation. La CINOR, le Territoire de l'Ouest et la CIVIS ont déjà engagés ces démarches.

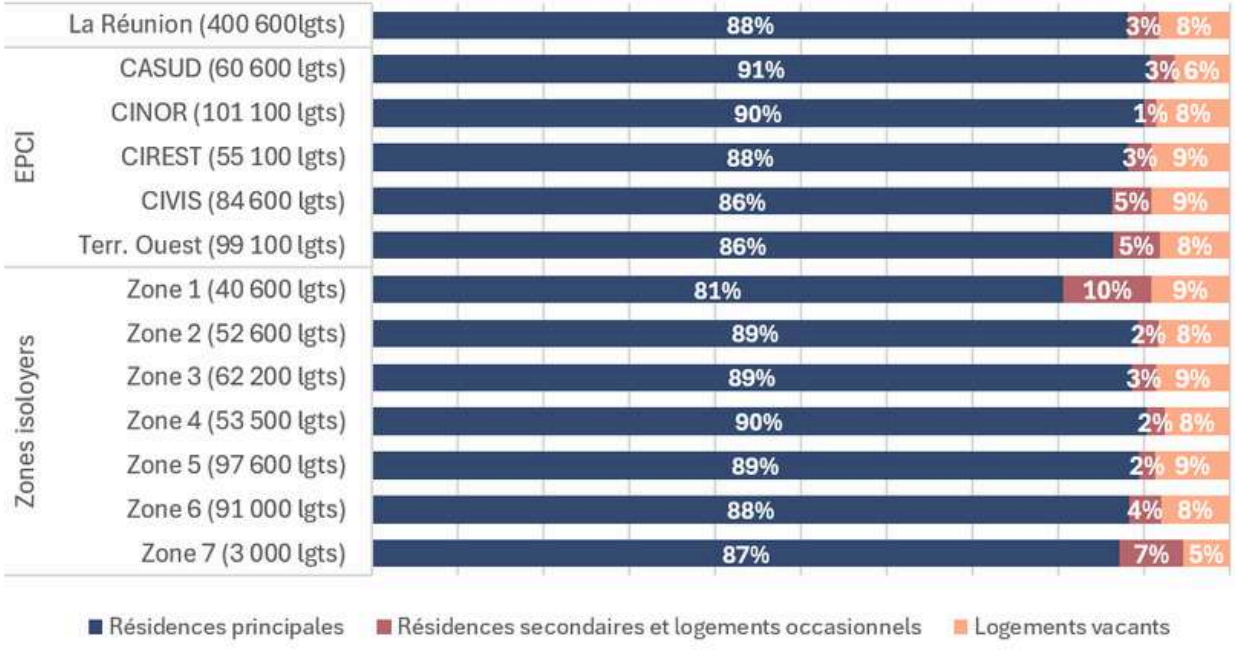
Chiffres clés

353 400
ménages
(résidences principales)

33 300
logements vacants
dont 36 % depuis au moins 2 ans

13 900
résidences secondaires

Les 64 % restants sont considérés comme relevant de la vacance conjoncturelle (depuis moins de 2 ans) et résultent d'un fonctionnement normal du marché. Ils ne sont, en effet, pas soustraits au marché dans un but spéculatif ou fiscal mais plutôt en attente d'un nouveau locataire ou d'un acheteur.



Le parc des résidences principales

Sur les 353 400 ménages réunionnais, la moitié sont propriétaires de leurs résidences principales et 46 % sont des locataires. 50 % de ces locataires sont logés dans le parc social et 50 % sont des locataires du parc privé. Les 4 % restants sont des individus logés à titre gratuit, dans des chambres d'hôtels etc.

À l'échelle intercommunale, les modes d'occupation diffèrent plus ou moins selon les territoires. En effet, la CINOR est marquée par une présence importante des locataires alors que sur les autres territoires, les ménages sont pour une majorité d'entre eux, propriétaires de leurs résidences principales.
La concentration de 29 % du parc de logement social sur Saint-Denis peut expliquer cette différence avec le reste du territoire.

Sources : Insee Recensement de la Population 2022, RPLS 2022

Chiffres clés

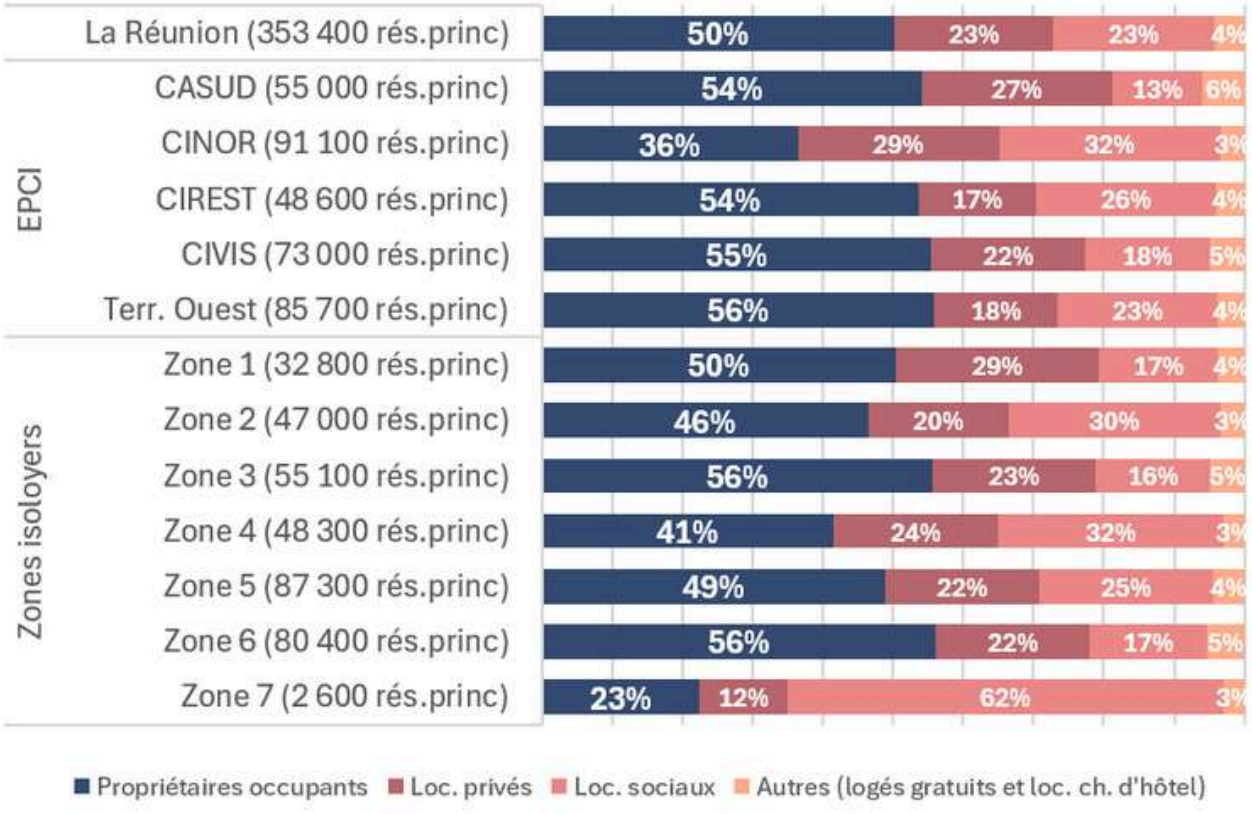
ménages

177 400 propriétaires occupants

160 800 locataires

- 80 000 parc privé
- 80 700 parc social

15 300 logés gratuits ou locataires chambre d'hôtel



Le parc locatif privé

En 2022, à l'échelle régionale, plus de 9 logements sur 10 sont des locations nues dans le parc locatif privé. Parmi ces locations nues, **52 % des résidences principales occupées par des locataires du parc privé sont des appartements.** Ces logements présentent des typologies de taille moyenne, puisque constitués de 56 % de T3 et de T4.

La distinction des intercommunalités repose sur la composition de leur parc locatif privé. En effet, celui de la CINOR est constitué d'une majorité de logements collectifs, tandis que le Territoire de l'Ouest présente un équilibre entre maisons et appartements. À l'inverse, les logements individuels sont principalement représentés au sein des parcs locatifs privés du sud et de l'est.

Une corrélation est observée entre le type d'habitat et la taille des logements. En effet, là où le poids des maisons est plus important, la part des T4-T5 est plus élevée. Cette analyse se transpose pour le collectif et les petites typologies.

Source : Insee Recensement de la Population 2022

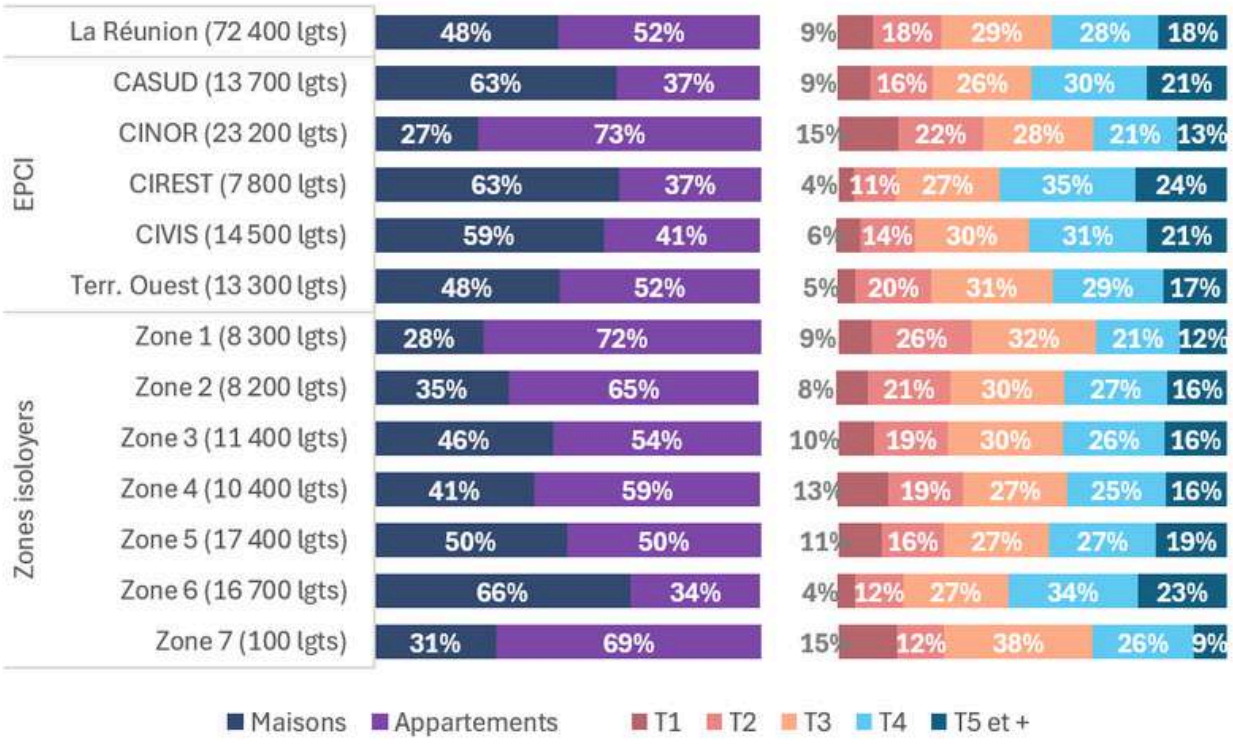
Chiffres clés

72 400 logements locatifs privés en location nue

dont **52 %** d'appartements

et **75 m²** de surface habitable moyenne

7 600 logements locatifs privés en location meublée



Qui occupe le parc locatif privé ?

Source : Insee Recensement de la Population 2022

Parmi les ménages locataires du parc privé, 44 % ont moins de 40 ans contre 23 % dans l'ensemble du parc de résidences principales. Les capacités d'acquisition progressent avec l'âge : **plus le ménage est jeune, plus ses moyens financiers sont réduits**, ce qui freine son accès à la propriété. 23 % ont emménagé depuis moins d'un an, **signe d'une mobilité résidentielle importante.** Les ménages d'une personne représentent également 35 % des occupants.

Le parc locatif privé accueille ainsi davantage de ménages jeunes et mobiles que l'ensemble du parc.

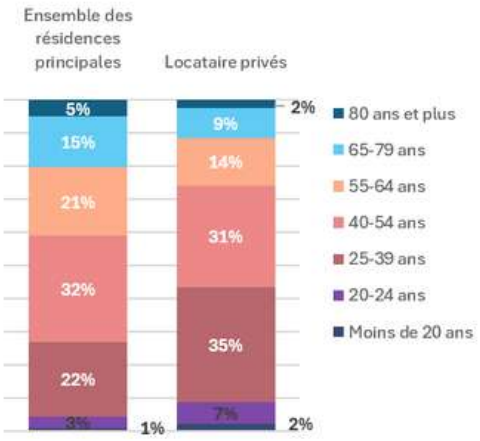
Chiffres clés

44 %
des locataires du parc privé ont moins de 40 ans

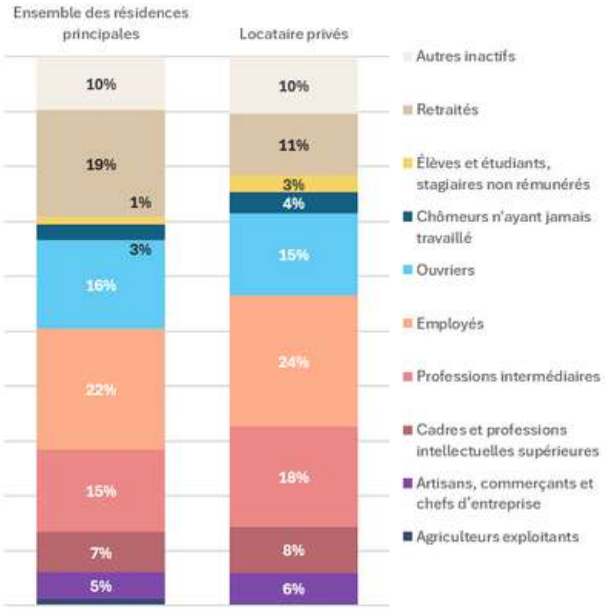
23 %
ont emménagé il y a moins d'un an

Son rôle dans les parcours résidentiels est important, notamment pour les jeunes ménages en début de parcours ou en situation de changement. Il accueille également des profils de ménages variés, tant en âge et en catégorie socio-professionnelle qu'en capacité financière.

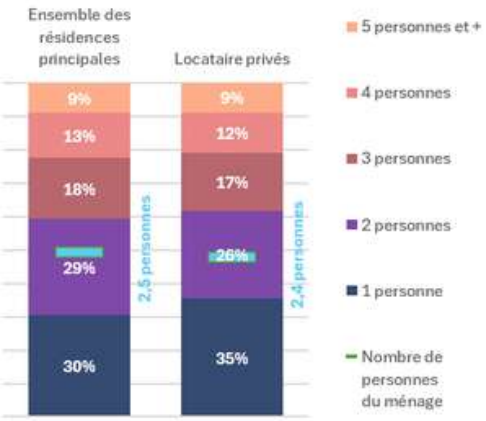
Âge de la personne de référence



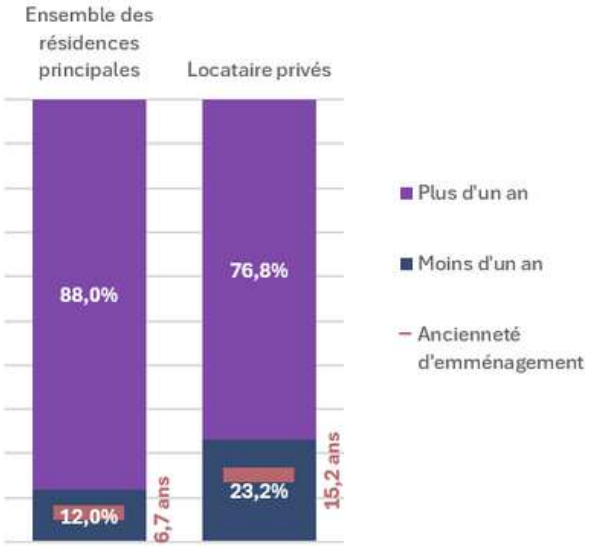
Catégorie socioprofessionnelle



Taille du ménage



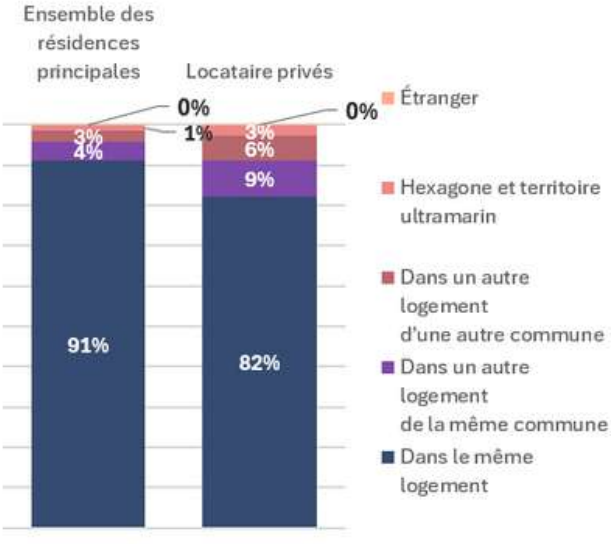
Mobilité du locataire



Les locataires du parc privé sont davantage mobiles que l'ensemble des ménages. Près d'un locataire privé sur quatre (23,2 %) a emménagé dans son logement depuis moins d'un an, contre 12 % pour l'ensemble des résidences principales, soit une proportion presque deux fois plus élevée. Cette rotation plus rapide se lit aussi dans l'ancienneté moyenne d'emménagement, bien plus courte chez les locataires privés. **Le parc locatif privé joue ainsi un rôle de « sas » dans les parcours résidentiels :** il accueille des ménages en transition (décohabitation, mobilité professionnelle, séparation, attente d'un logement social ou d'une accession) qui l'occupent de façon plus temporaire que les propriétaires.

Parmi les locataires du parc privé ayant déménagé, **la majorité est restée dans la même commune** (9 % contre 4 % pour l'ensemble), et 6 % viennent d'une autre commune de l'île. Les arrivées depuis l'Hexagone ou un autre territoire ultramarin représentent 3 % des locataires privés, et les arrivées de l'étranger sont nulles. Le parc locatif privé répond donc d'abord à une demande endogène : **ses occupants sont essentiellement des ménages réunionnais qui changent de logement au sein de leur bassin de vie.** Il constitue aussi la principale porte d'entrée pour les ménages qui s'installent sur l'île.

Lieu de résidence antérieur



Le parc locatif privé enquêté en 2025

Source : OLL 2025

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. Les gestionnaires de biens professionnels disposent davantage de petits appartements au sein de leurs portefeuilles, expliquant ainsi l'écart visible avec le parc locatif réel.

Afin de garantir la fiabilité des résultats, des coefficients de pondération sont appliqués afin de redresser l'échantillon sur la structure réelle du parc locatif privé. **Un minimum de 50 observations est requis pour déterminer les niveaux de loyers**. En dessous de ce chiffre, les données sont présentées comme non significatives.

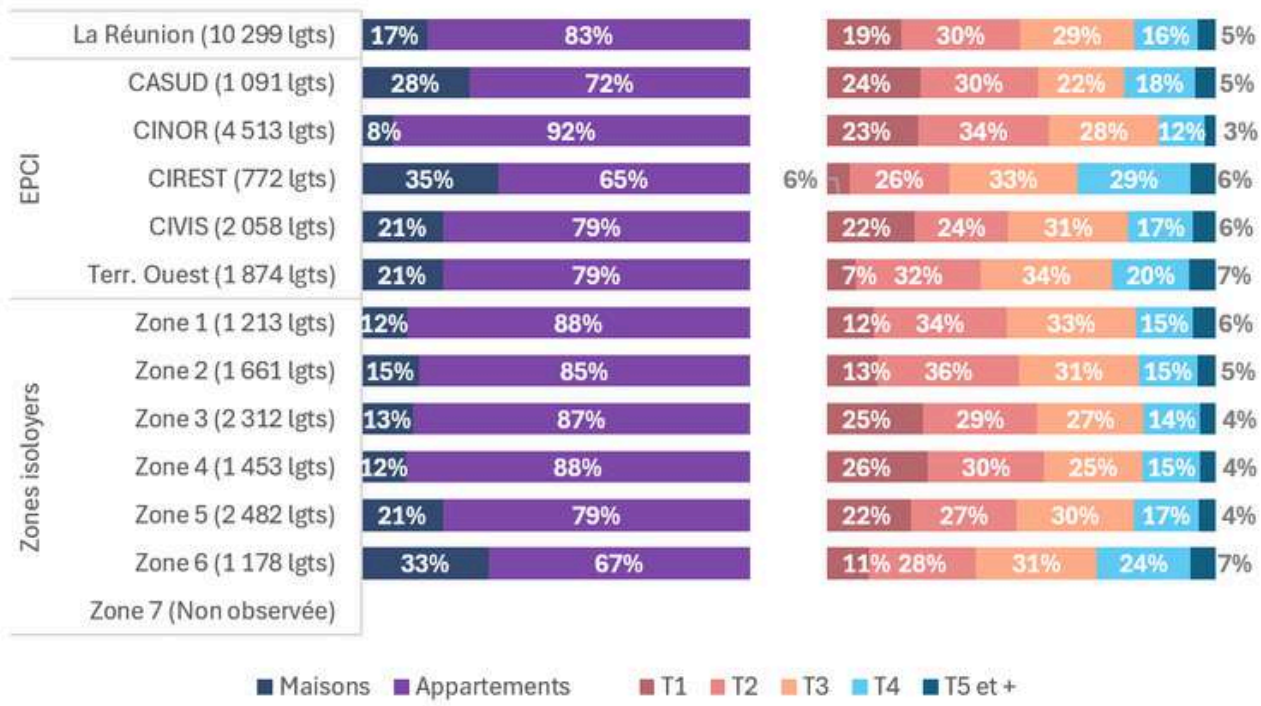
Chiffres clés

8 927
logements enquêtés **auprès des agences immobilières**

1 408
logements enquêtés **auprès des particuliers**

14 %
Taux de sondage du parc locatif privé réunionnais

Typologie des logements enquêtés

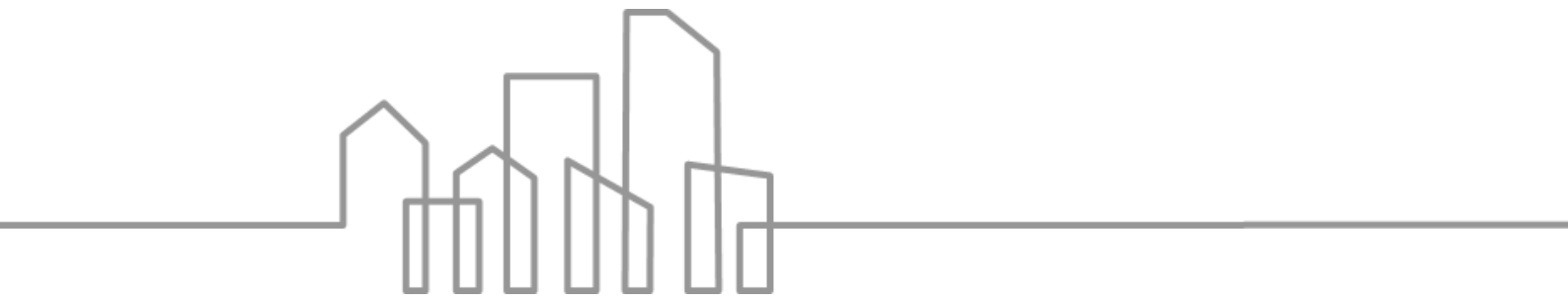


Ce profil, plus collectif et plus petit que celui du parc locatif privé réunionnais, découle du mode de collecte présenté plus haut.

La composition des logements enquêtés varie selon les territoires. Le parc enquêté est quasi exclusivement collectif à la CINOR (92 % d'appartements). La part des maisons est plus élevée à la CIREST (35 %) et à la CASUD (28 %), ainsi que dans la zone 6 (33 %).



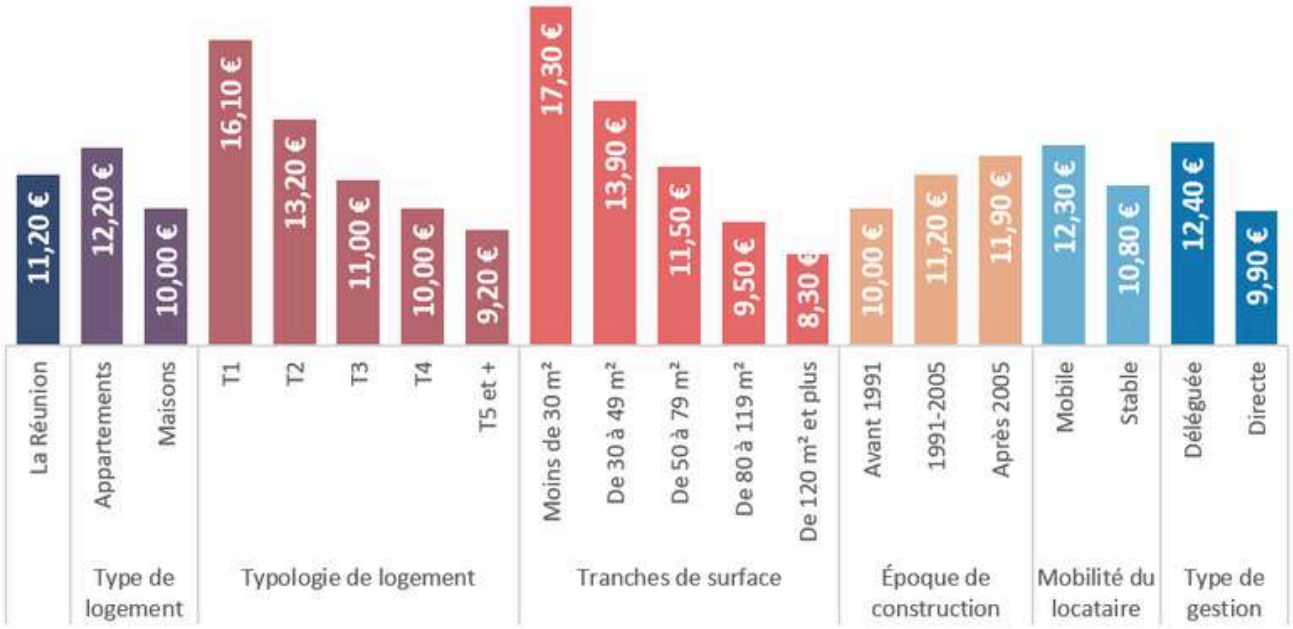
QUELS NIVEAUX DE LOYERS EN 2025 ?



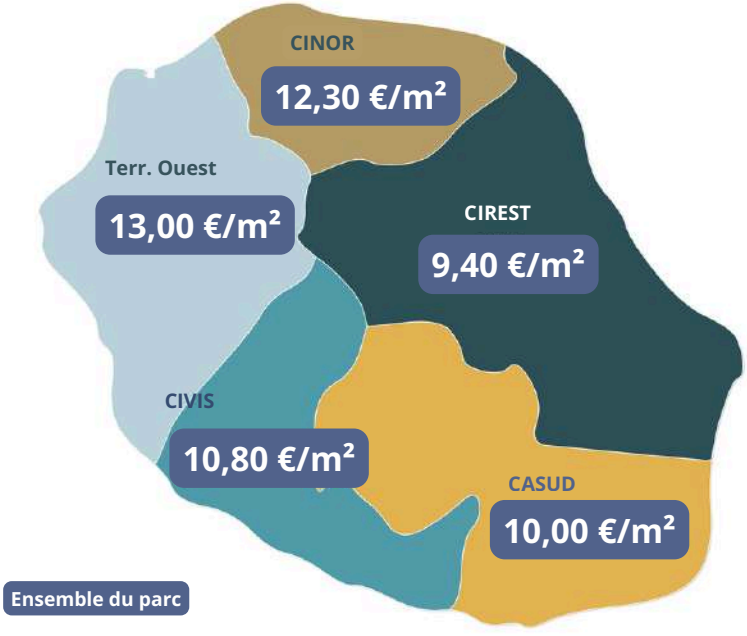
À La Réunion

11,20 €/m² en 2025

Loyer médian (hors charges)



Prix médian au m² hors charges par EPCI



La CINOR et le Territoire de l'Ouest affichent les niveaux de loyers les plus élevés, reflet de leur forte attractivité résidentielle, liée à la concentration des bassins d'emploi et à l'attrait balnéaire du littoral ouest de l'île.

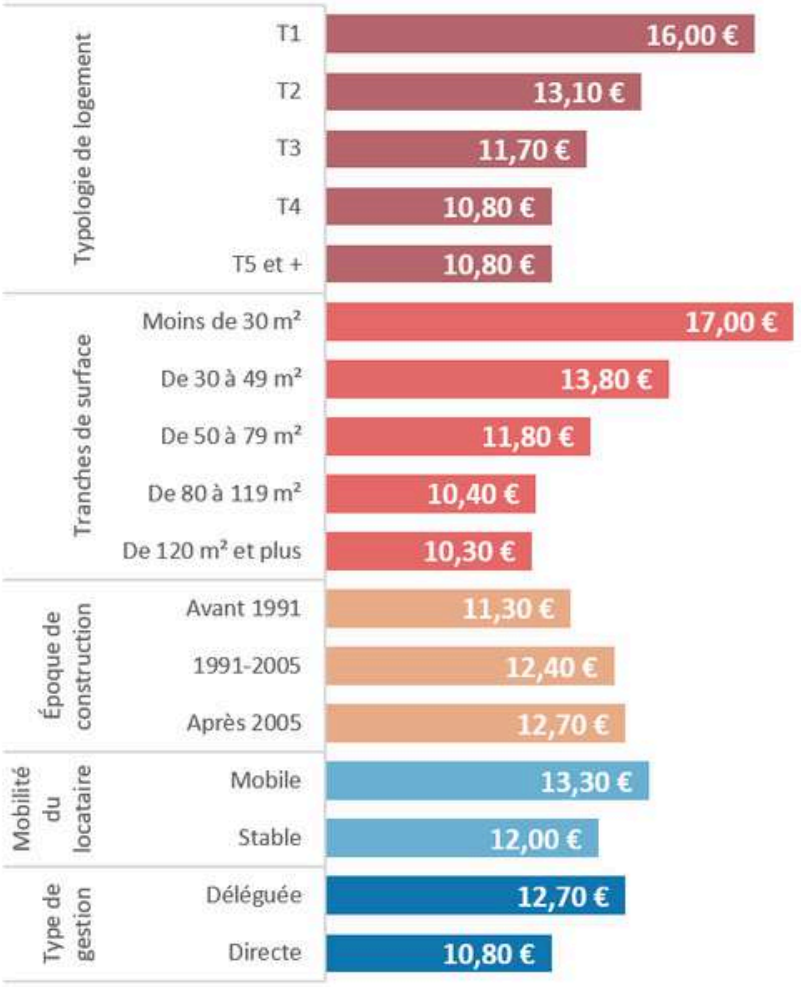
La CINOR

Loyers médians au m² en 2025 (hors charges)



12,60 €/m²

11,00 €/m²



Le loyer médian sur la CINOR s'élève à 12,30 €/m² en 2025. Le prix d'un appartement est supérieur de 1,60 €/m² par rapport à celui d'une maison. **Les petites surfaces de moins de 30 m² sont les plus coûteuses malgré une offre plus développée qu'ailleurs sur ces typologies.** Elles atteignent 17,00 €/m², soit 38 % de plus que le loyer médian. En revanche, l'époque de construction semble avoir peu d'incidence sur le niveau des loyers, illustrant la tension présente sur ce marché.

Le Territoire de l'Ouest

Loyers médians au m² en 2025 (hors charges)

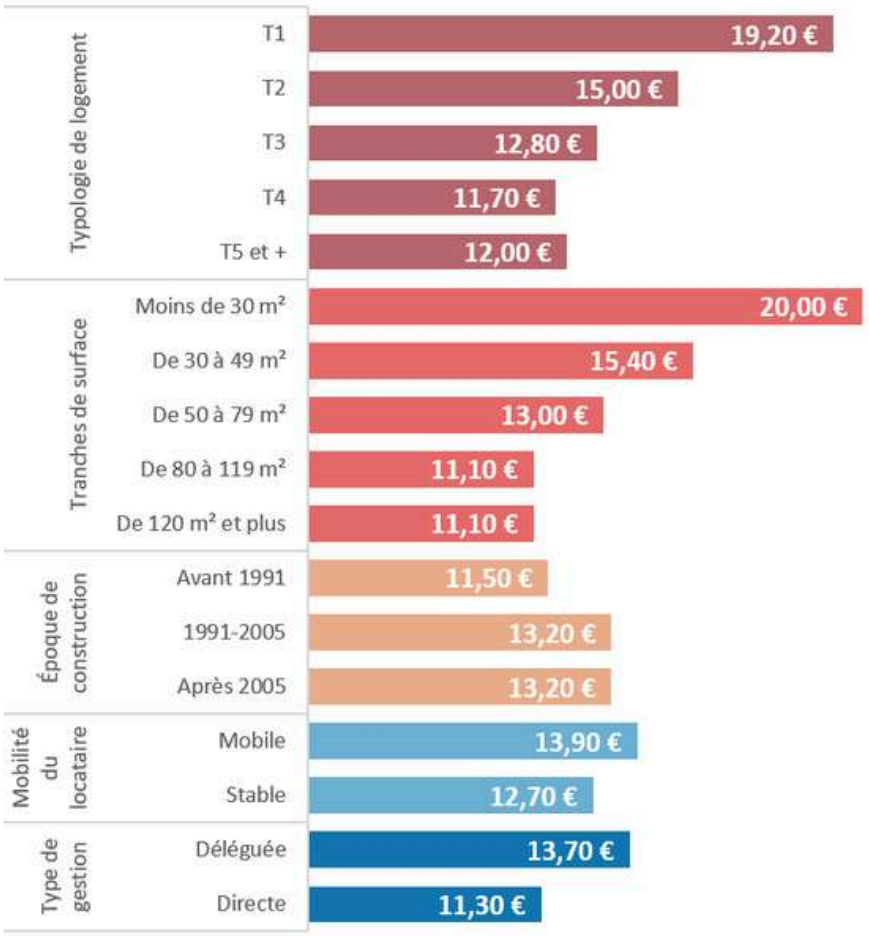




13,60 €/m²



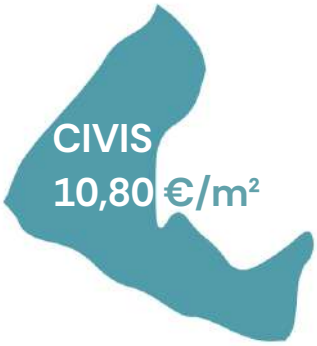
12,00 €/m²



Avec un loyer médian de 13,00 €/m², le Territoire de l'Ouest est l'EPCI aux loyers les plus élevés, avec un différentiel de +0,60 €/m² pour les appartements et de -1,00 €/m² pour les maisons. **Le TO se distingue par un écart significatif des loyers entre les grandes et les petites surfaces.** Les surfaces de moins de 30 m² dépassent de 54 % le loyer médian. Ces grandes disparités témoignent d'une demande accrue et d'une offre potentiellement insuffisante sur ce segment. **Le type de gestion, déléguée ou directe, élargit également les écarts** : +2,40 €/m² sur les logements en gestion déléguée à une agence. Ces marges peuvent s'expliquer par une meilleure qualité des logements en raison d'une obligation de respect des normes de salubrité, mais aussi par la typologie des logements gérés, souvent plus petits et ainsi plus coûteux ou encore par des professionnels plus habitués à appliquer l'IRL que les particuliers.

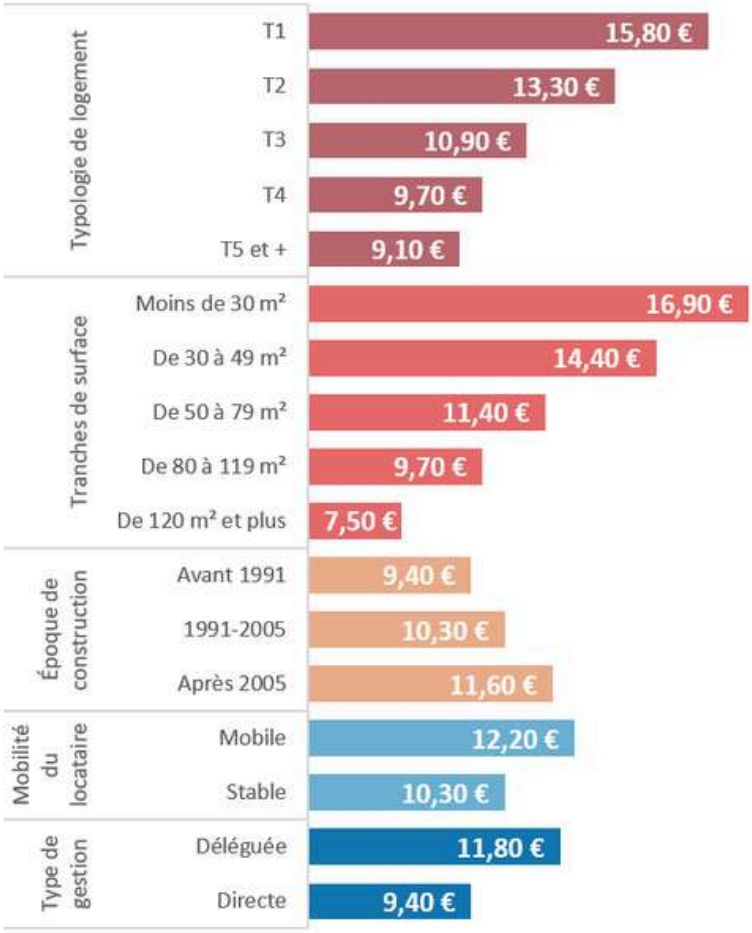
La CIVIS

Loyers médians au m² en 2025 (hors charges)



11,80 €/m²

10,00 €/m²



En 2025, le loyer médian de la CIVIS s'établit à 10,80 €/m². Le loyer médian d'un appartement est de 11,80 €/m², soit 1,80 € de plus que celui d'une maison. **Sur cet EPCI, les petites typologies (T1 et moins de 30 m²) sont les plus coûteuses**, avec des écarts allant de 5 à 6,10 €/m² par rapport à la médiane du territoire, signe d'une tension locative importante sur ce segment. **La CIVIS présente les plus grandes disparités entre les locataires mobiles et stables** : un différentiel de +1,90 €/m² est constaté sur les logements loués depuis moins d'un an, signe d'un marché en croissance. Le type de gestion agit également sur le niveau de loyer : les logements en gestion déléguée sont 25 % plus coûteux qu'en gestion directe.

La CASUD

Loyers médians au m² en 2025 (hors charges)

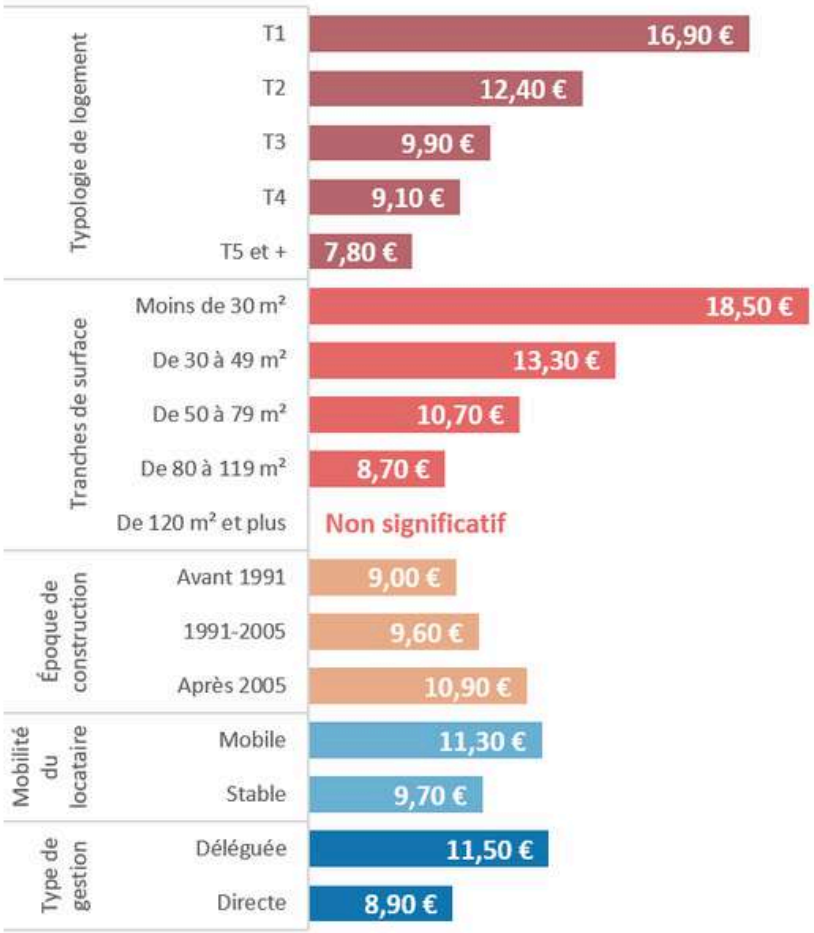




11,30 €/m²



9,20 €/m²



En 2025, la CASUD affiche un loyer médian de 10,00 €/m². Le loyer médian d'un appartement au mètre carré est supérieur de 1,30 € et inférieur de 0,80 € pour les maisons. **Un écart significatif de 5,20 €/m² entre les petites et les plus grandes superficies est identifié**, traduisant une tension importante due à la rareté de l'offre de ce type de logement sur l'EPCI. L'indicateur portant sur les types de gestion est également notable sur le territoire. Le loyer médian y est supérieur de 2,60 €/m² pour les logements à gestion déléguée.

La CIREST

Loyers médians au m² en 2025 (hors charges)

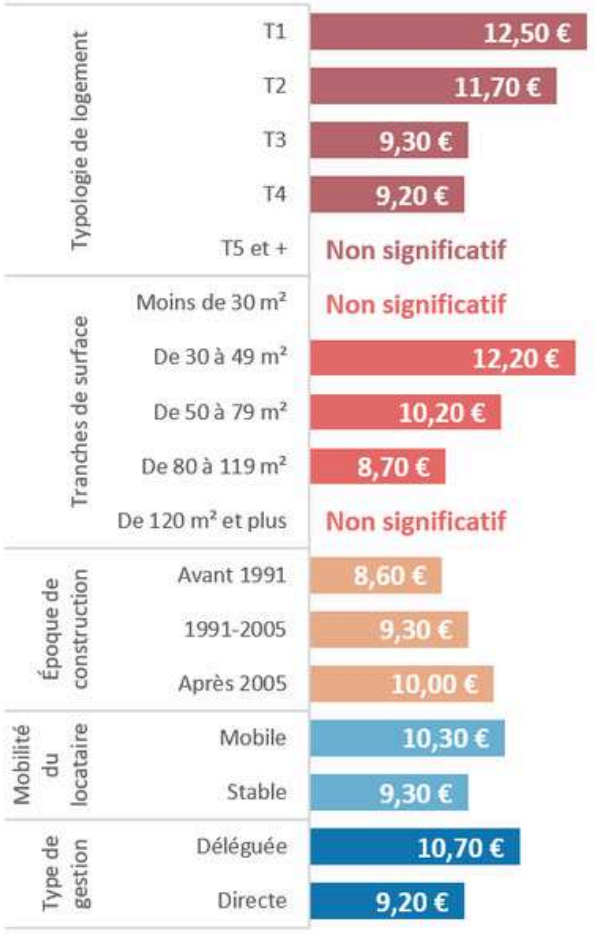




10,00 €/m²



9,20 €/m²



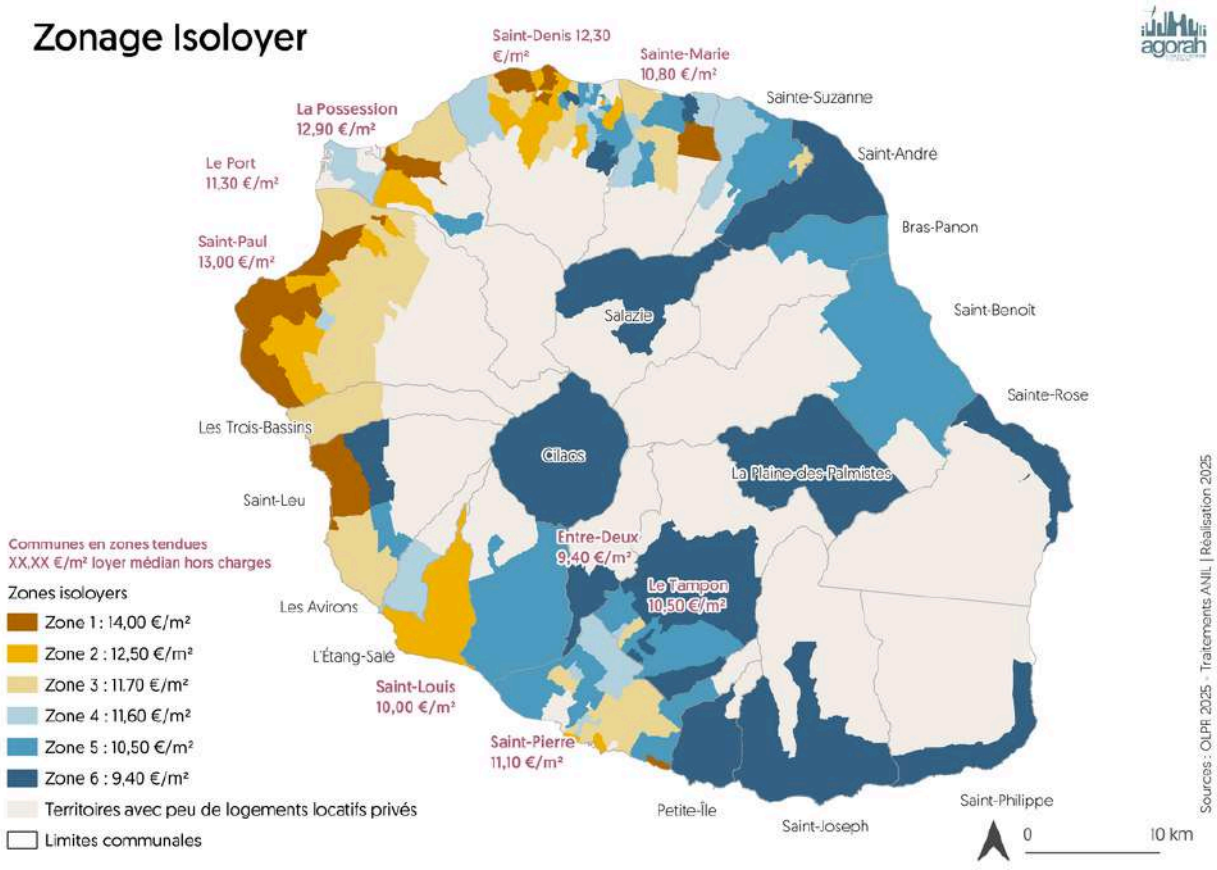
La CIREST présente en 2025 les loyers médians les plus faibles de l'ensemble des EPCI. Le loyer décroît avec la surface, de 8,70 €/m² pour les logements de plus de 80 m² à 12,20 €/m² pour ceux de moins de 50 m². Sur cet EPCI, l'obtention de données significatives sur les très petites et très grandes typologies est difficile en raison d'une faiblesse des effectifs. Par ailleurs, la mobilité des locataires semble n'avoir que peu d'influence sur le loyer, tandis que le type de gestion a davantage tendance à élargir les écarts.

Par zones d'observation

Le zonage isoloyer

Le zonage isoloyer, déployé en 2024, analyse plusieurs micromarchés sur lesquels la localisation du bien a un effet direct sur son coût locatif. Grâce à ce zonage, l'OLL objective l'impact de la localisation comme un facteur majeur de différenciation des prix du logement.

La méthode isoloyer utilisée pour ces analyses détermine 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. Pour rappel, ce zonage distingue six zones de loyers homogènes à partir des 193 territoires (IRIS ou commune entière).



L'analyse isoloyers, proposée par l'Observatoire Local des Loyers privés à La Réunion montre des territoires aux dynamiques de niveaux de loyers diverses avec notamment une fracture nord/ouest et sud/est connue des analyses territoriales :

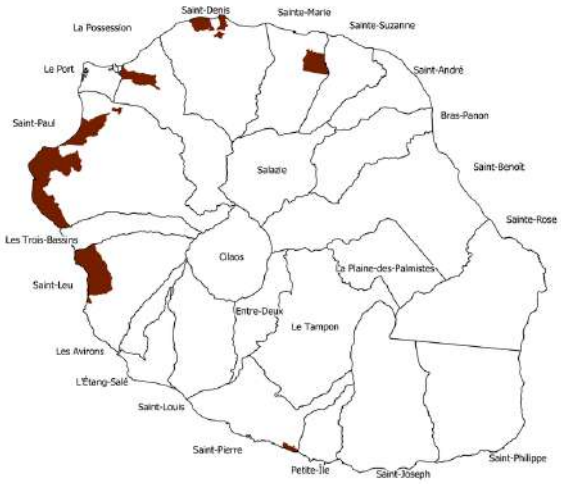
Les territoires en tension :

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

Les territoires détendus :

- Communes de la CIREST ;
- Certaines communes de la CASUD ;
- Petite-Île et Cilaos pour la CIVIS.

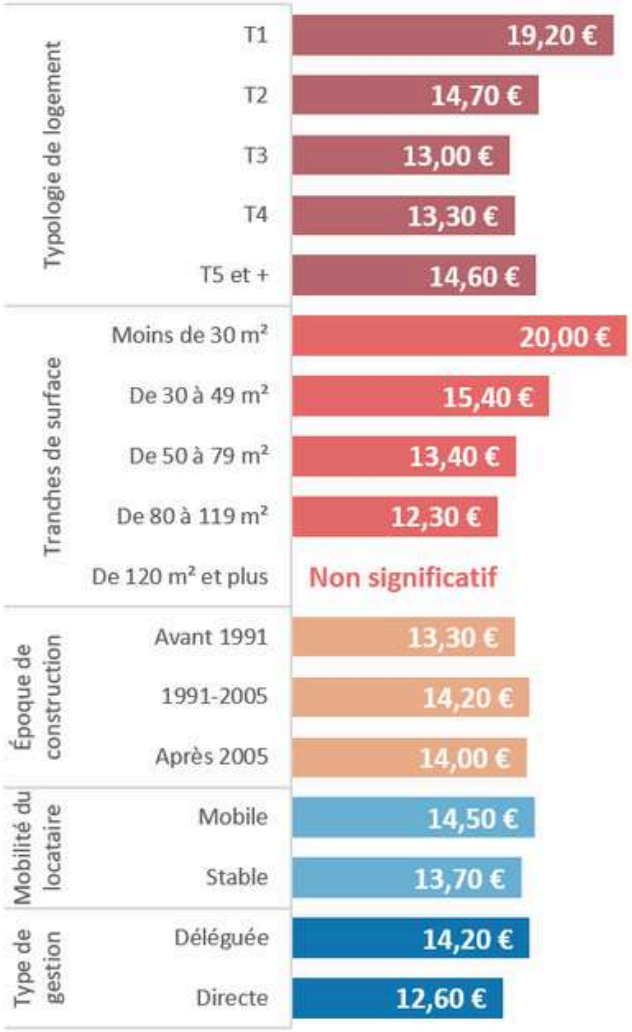
Zone 1



14,00 €/m²

14,20€/m²

La zone 1 compte environ 8 300 logements, soit 11 % du parc locatif privé. Elle est constituée de 72 % d'appartements et 28 % de maisons. Les IRIS qui la composent présentent les prix au mètre carré les plus élevés de l'île. En 2025, le loyer moyen y atteint **14,00 €/m² hors charges**. Contrairement aux autres zones, c'est le loyer médian des maisons qui est le plus élevé, en partie du fait de la rareté de ces biens dans une zone où le collectif est une offre prépondérante.



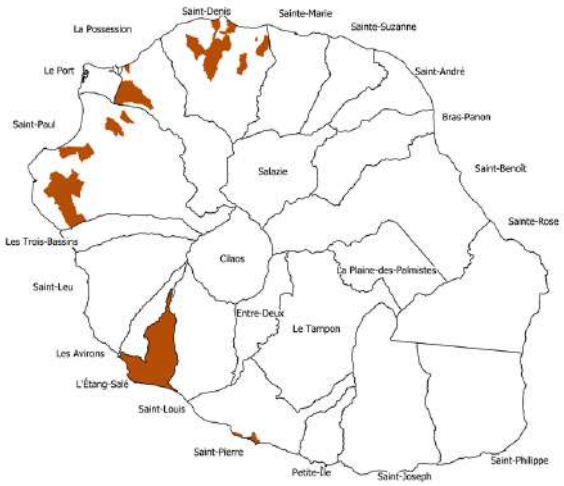
La taille du logement est le premier facteur de variation

Le loyer au m² baisse quand la surface augmente. Il est environ 63 % plus élevé au m² pour les plus petits logements. Cela traduit une forte demande de petits ménages. Ils correspondent davantage à une demande étudiante pour Saint-Denis, et à une offre moins conséquente sur le TO (cf p.13).

Le parc se renouvelle à des niveaux supérieurs avec des locataires mobiles payant environ 6 % de plus que les locataires stables.

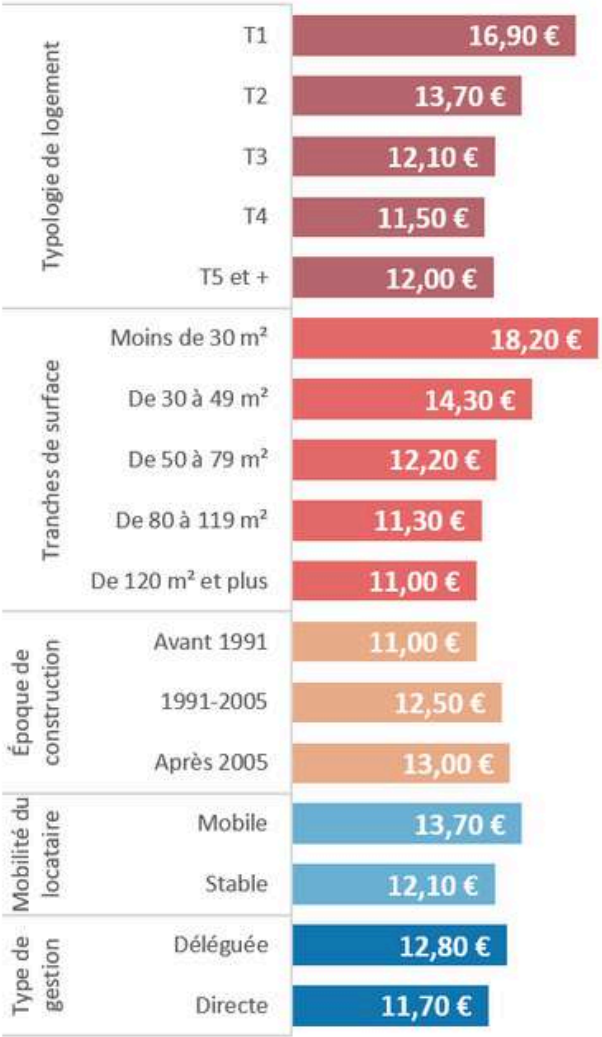
Les logements gérés par un professionnel se louent à 14,20 €/m², contre 12,60 € en gestion directe. Les gestionnaires réévaluent plus systématiquement que les bailleurs particuliers. Mais **les agences gèrent davantage de logements récents, collectifs et de petite taille**, donc structurellement plus chers au m².

Zone 2



12,60 €/m² **12,00** €/m²

8 200 logements composent la zone 2 (11 % du parc locatif privé), sa structure se rapproche sensiblement de la zone 1 avec 35 % de maisons et 65 % d'appartements. En 2025, le loyer moyen y atteint 12,50 €/m² hors charges, soit un niveau inférieur à celui de la zone 1. **Ces deux premières zones présentent une composition et des dynamiques similaires.**



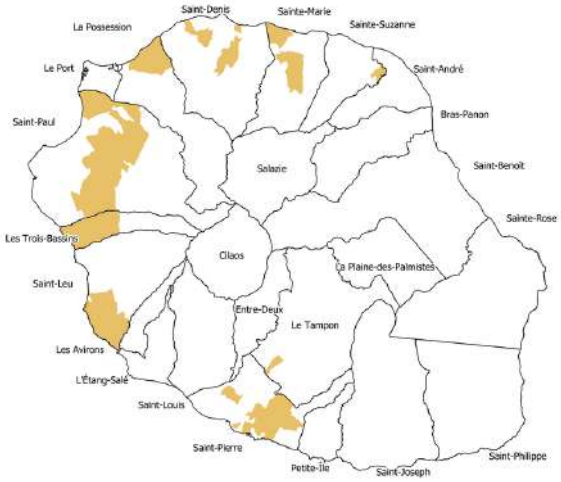
<u>Un rattrapage à la relocation plus marqué</u>

Les loyers des locataires récemment installés sont plus élevés (+13 %), le loyer étant réévalué au prix du marché à chaque relocation. **Les loyers des emménagés récents reflètent donc le mieux les tensions actuelles.**

L'époque de construction joue également avec des variations sur chacune des 3 époques. **Le parc récent se loue plus cher et le parc ancien constitue une offre plus abordable,** mais potentiellement de moindre qualité.

Bien qu'à une intensité plus faible, **l'effet des petites typologies et surfaces sur le niveau de loyer se vérifie également en zone 2.**

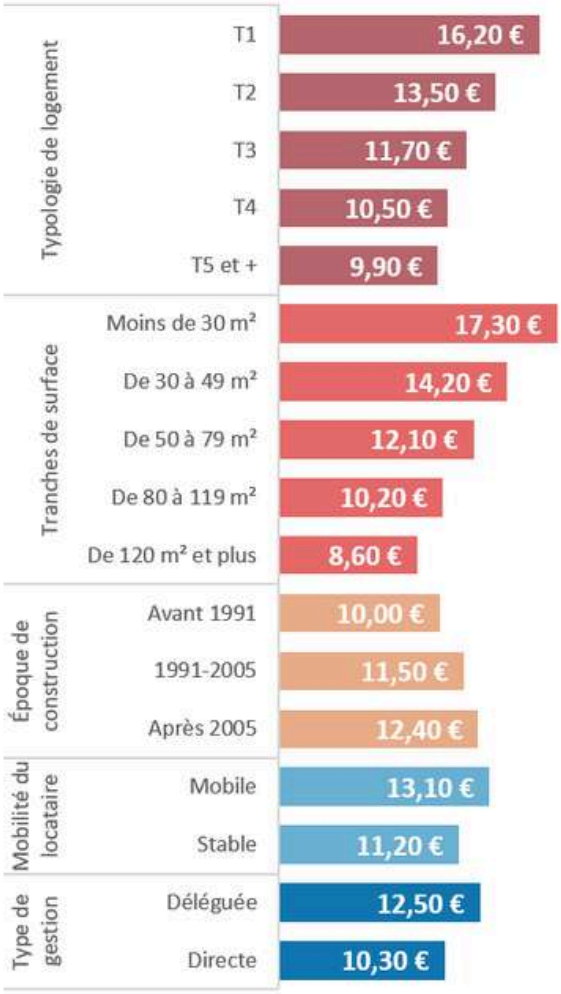
Zone 3



12,60 €/m²

10,80 €/m²

La zone 3 affiche un loyer médian de **11,70 €/m²** hors charges menant l'écart avec la zone 1 à **2,20 €**. La zone 3 concentre un parc de logements plus important avec 11 400 logements, soit 15 % du parc locatif privé, et une hétérogénéité des types de biens plus équilibrée (46 % de maisons et 54 % d'appartements). **Elle est également sujette à un grand écart de loyer entre les maisons et les appartements.** Au m², il est habituel que les appartements soient plus chers que les maisons mais **un tel écart peut également témoigner d'un manque de petites typologies sur ce secteur.**



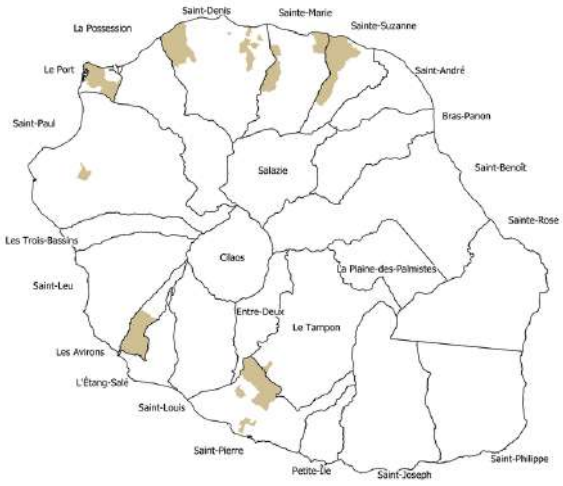
<u>Un marché en perte d'équilibre</u>

En zone 3, le loyer au m² diminue avec la taille du logement. Contrairement aux deux premières zones, **l'écart est moins creusé entre les petits logements et le reste du parc.**

Le parc récent est loué plus cher que l'ancien, témoignant d'une tension assez modeste pour que le critère d'âge rentre en compte dans la définition d'un loyer.

En zone 3, **le critère de la mobilité des locataires et de la gestion déléguée sont également des facteurs d'augmentation des niveaux de loyers.**

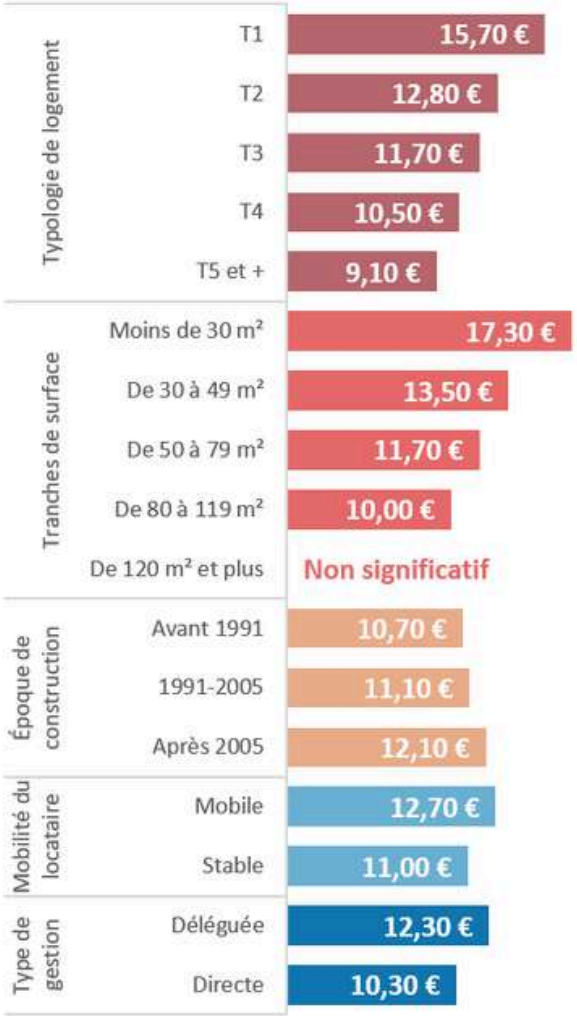
Zone 4



12,30 €/m²

10,10 €/m²

Composé de 10 400 logements répartis comme suit, 41 % de maisons et 59 % d'appartements, la zone 4 affiche un loyer médian de **11,60 €/m²** et un coût **inférieur de 2,20 €/m² pour les maisons par rapport aux appartements soit l'écart le plus important de l'ensemble des zones.** L'OLL rencontre davantage de difficultés à recueillir des données sur les grandes typologies sur cette zone car elles sont moins représentées dans les portefeuilles des agences comparativement aux petits appartements.



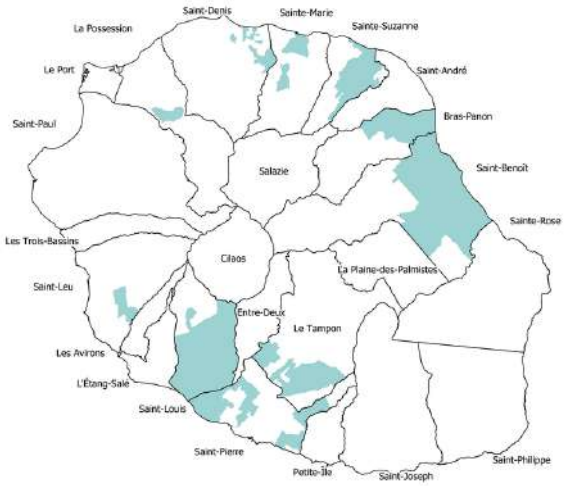
<u>Un marché figé qui pénalise les nouveaux entrants</u>

La faible rotation du parc locatif privé crée **une dualité entre locataires mobiles et stables**. Les ménages récemment installés paient 12,70 €/m², contre 11,00 € pour les ménages en place, soit 15 % de plus. Dans un parc à la mobilité bloquée, ces réévaluations pèsent directement sur les nouveaux entrants.

Le parc récent se loue plus cher, mais l'écart reste toutefois modéré, ce qui indique que l'âge du logement pèse relativement peu dans la fixation du loyer.

Les surfaces de moins de 30 m² se détachent des moyennes et grandes typologies.

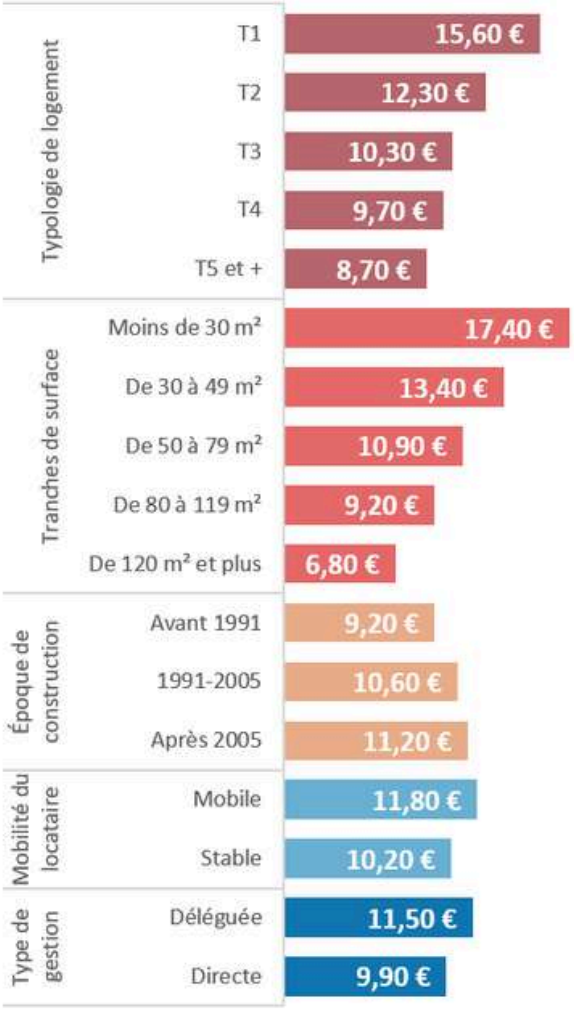
Zone 5



11,50 €/m²

9,90 €/m²

Le loyer médian de la zone 5 est de **10,50 €/m².** L'écart entre les différentes typologies est de plus en plus important allant quasiment du simple au triple entre les moins de 30 m² et les 120 m² et plus. Quant à la différence de loyer médian entre les appartements et les maisons, elle atteint les 1,60 €/m² sur cette zone où l'offre de logements collectifs est plus faible que dans les 4 premières zones. La zone 5 est effectivement constituée d'une répartition entre les appartements et les maisons à 50/50.



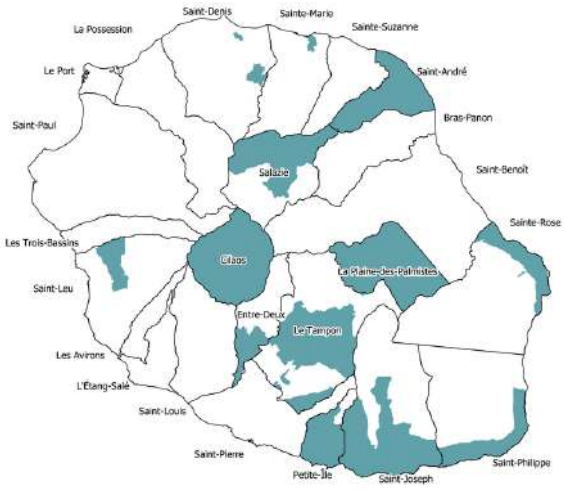
<u>Un marché plus abordable, des écarts plus marqués</u>

On retrouve dans la zone 5 les mêmes effets que dans les 4 précédentes. Mais **la dynamique s'exprime dans des proportions et à des niveaux de loyer différents.**

Les plus petites surfaces se louent plus de deux fois et demie plus cher au m² que les plus grandes. **C'est l'écart le plus marqué de l'ensemble des zones.**

Le parc récent se loue plus cher : 11,20 € après 2005 contre 9,20 € avant 1991, soit **22 % de plus.**

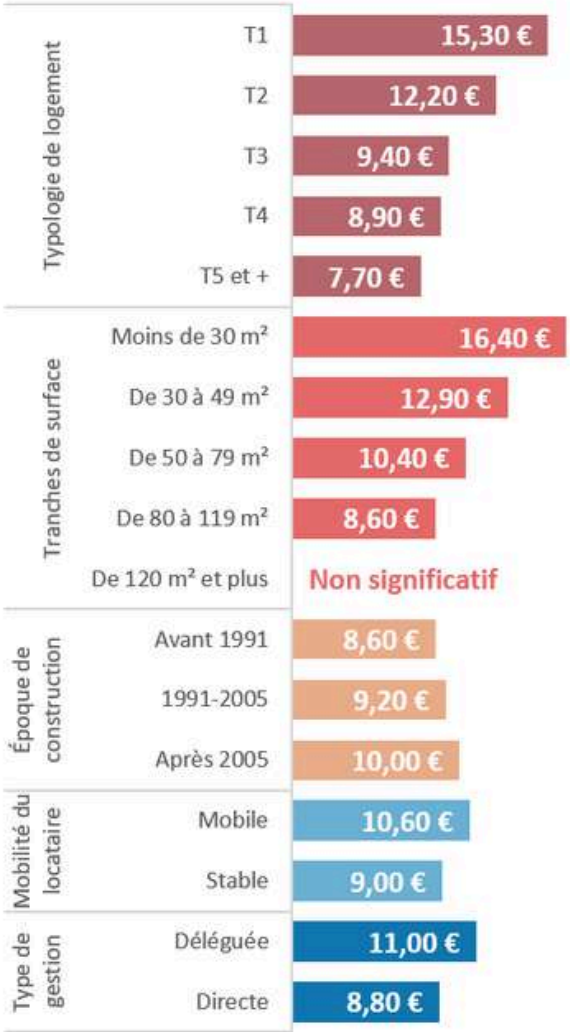
Zone 6



10,50 €/m²

9,80 €/m²

Avec 16 700 logements, soit 23 % du parc locatif privé, la zone 6 est celle qui dispose de l'offre la plus faible en appartements (34 % contre 66 % de maisons). **Son loyer médian s'élève à 9,40 €/m², soit un écart de 4,60 €/m² avec la zone 1.** Ce parc est composé à 39 % de T2 et de T3 construits majoritairement après 2005. Cette zone correspond à un territoire où l'habitat individuel et les grandes typologies dominent le paysage avec 57 % de T4 et plus.



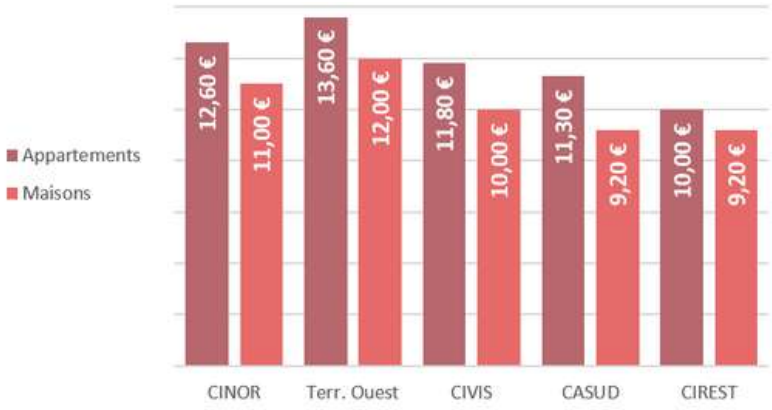
<u>Un segment abordable avec des indicateurs de tension</u>

La zone 6 est située en secteur périurbain voire rural, elle abrite **des ménages familiaux installés dans des logements de moyenne et grande taille.**

Les petites typologies se distinguent par un niveau de loyer élevé. **Leur rareté contribue à expliquer ce coût.**
Les ménages récemment installés paient 18 % de plus que les locataires stables, et l'écart atteint 25 % entre gestion déléguée et gestion directe. Si la rotation du parc venait à s'accélérer, ces réévaluations pourraient tirer l'ensemble des loyers de la zone à la hausse.

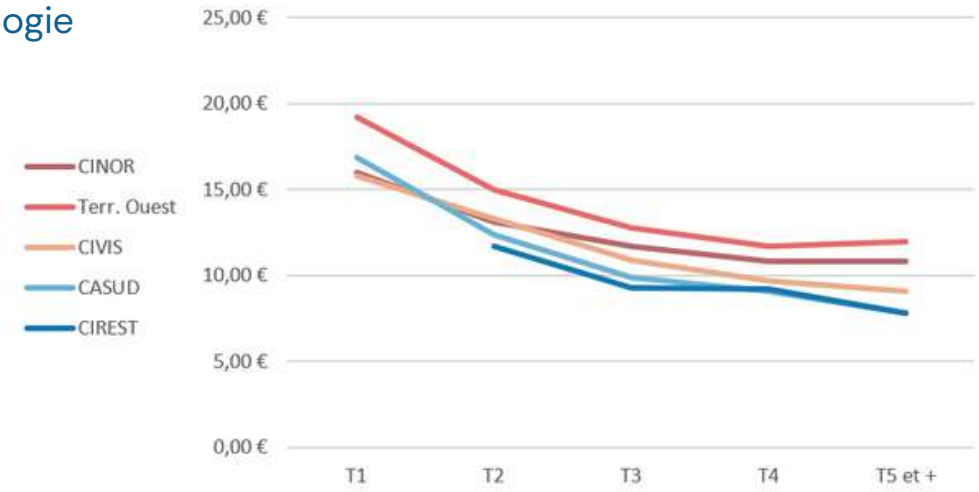
Critères d'impact sur le loyer

Type



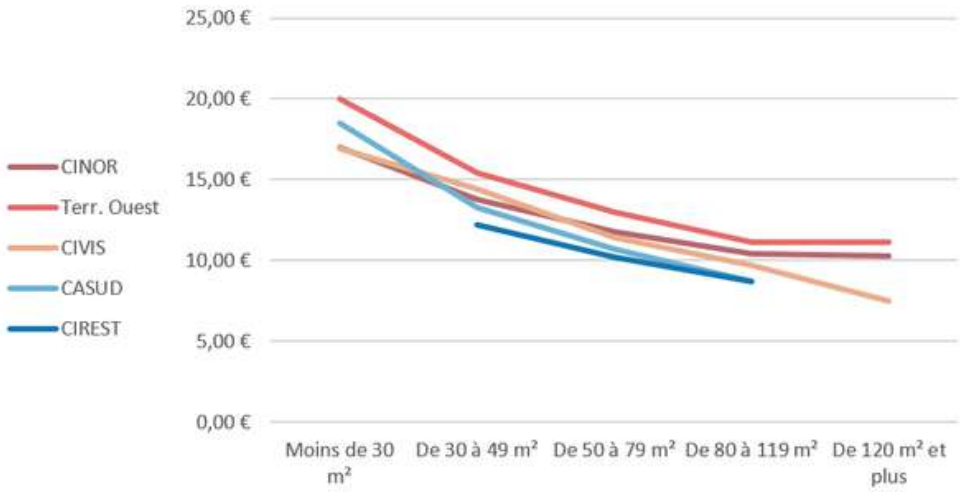
L'écart de prix entre les maisons et les appartements concerne l'ensemble du territoire réunionnais. Le loyer médian au m² des appartements est systématiquement plus élevé. L'écart entre ces deux types varie de 0,80 €/m² à 2,10 €/m² selon les EPCI. Affichant 13,60 €/m² pour les appartements et 12,00 €/m² pour les maisons, le Territoire de l'Ouest affiche les loyers médians les plus élevés, sans doute en raison de son dynamisme économique et touristique. Il est suivi de la CINOR, qui enregistre un écart de loyer de 1,60 €/m² entre les maisons et les appartements. **Les prix restent plus abordables dans le sud et l'est de l'île**. Malgré un niveau de loyer plus bas, le territoire de la CASUD observe la plus grande disparité entre les deux types de biens avec une différence de 2,10 €/m² en raison de la **rareté des petites surfaces et typologies en collectif.** Ces différences reflètent **l'impact de l'offre, qui varie selon les secteurs, et de la demande locative sur le marché réunionnais.**

Typologie



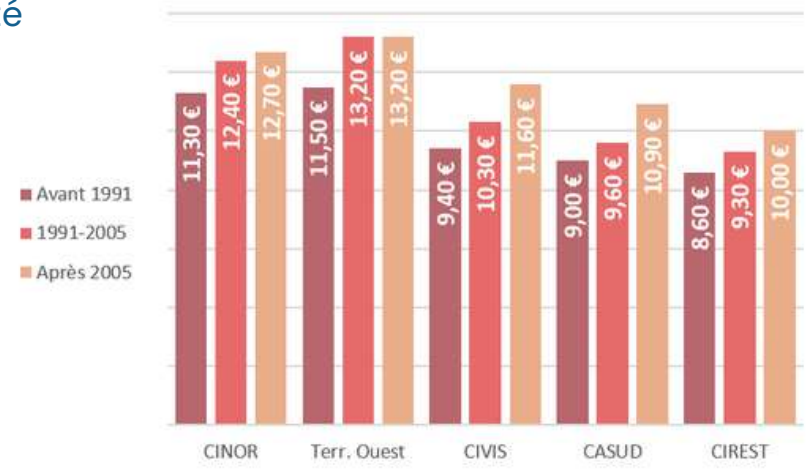
Sur l'ensemble du territoire, les T1 présentent les loyers médians les plus élevés pour les réunionnais. La CINOR et la CIVIS présentent des niveaux de loyers médians au m² globalement similaires pour ces typologies. La CASUD possède l'écart de loyer au m² le plus élevé entre les T2 et les T1, avec un différentiel de +4,50 € pour les T1. Le Territoire de l'Ouest présente les niveaux les plus élevés avec un loyer médian atteignant les 19,20 €/m², **appuyant ainsi l'argument de l'attractivité économique et touristique du secteur.** La CIREST affiche un palier autour des 9,00 €/m² entre les T3 et les T4, avant une nouvelle diminution sur les très grandes typologies (T5 et +).

Superficie



Tout comme pour l'analyse des typologies, on observe une dégression progressive du niveau de loyer en fonction de la superficie du logement, s'inscrivant ainsi dans un phénomène global sur l'ensemble du territoire. Conformément aux analyses précédentes, les petites surfaces (moins de 30 m²) présentent un prix médian au m² très élevé, avec des loyers au m² avoisinant les 17,00 €/m² pour la CINOR et la CIVIS, et dépassant les 18,50 €/m² pour la CASUD et le TO. Sur le Territoire de l'Ouest, le niveau de loyer au m² d'un logement de petite superficie est **près de deux fois supérieur** à celui d'un logement de grande superficie, avec un écart d'environ 9,00 €/m² entre les logements de 120m² et ceux de moins de 30m². Hormis la CIVIS, qui observe une baisse importante de 2,20 €/m² entre les logements de 80 et 120 m², les niveaux de loyers des autres EPCI se stabilisent, formant un replat entre ces deux catégories.

Ancienneté



Les logements construits après 2005 sont les plus nombreux de l'échantillon. L'influence de l'époque de construction sur les loyers varie selon les EPCI, mais présente tout de même une **tendance haussière à l'intérieur de chaque zone**. En effet, un logement construit après 2005 coûte entre 1,40 € et 2,20 € de plus par m² qu'un logement construit avant 1991, la plus grande différence étant observée sur la CIVIS (+2,20 €/m²), tandis que la CINOR et la CIREST sont moins touchées par ces écarts (+1,40 €/m²).
Ces différences de loyers peuvent refléter une **performance énergétique plus faible, une qualité de construction moindre et parfois un besoin de rénovation**, les logements anciens étant moins en phase avec les standards de confort actuels. M**ais lorsque l'écart est faible cela peut se traduire par d'autres dynamiques**. L'ancien se loue presque aussi cher que le récent parce qu'il est concentré dans les secteurs centraux, recherchés et composé de petits logements, tandis que le récent, issu en grande partie de la défiscalisation, est abondant, standardisé et plus périphérique. À la CIREST, l'écart est tout aussi faible mais pour une autre raison : **dans un parc dominé par la maison individuelle et un marché peu tendu, le loyer dépend surtout de la surface et du terrain, plus que de l'époque de construction.**

Mobilité du locataire

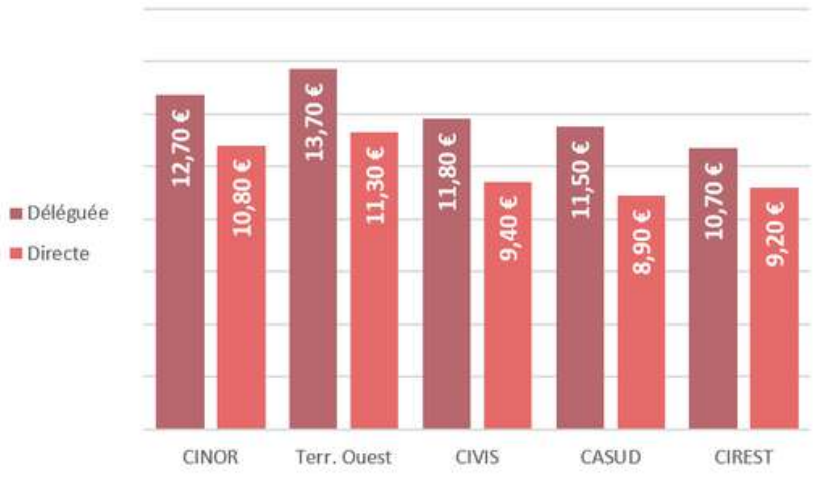


La mobilité des locataires est mesurée en comparant les loyers médians au m² des logements occupés depuis moins d'un an (loyer de marché) à ceux occupés depuis plus d'un an. **Lorsqu'un logement est remis en location, son loyer est souvent revu à la hausse, la présence d'un locataire ne permettant l'augmentation du loyer que dans le cadre limité de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)**. Sur le territoire réunionnais, cet écart de loyer médian dû à la mobilité est plus marqué sur le territoire de la CIVIS (+1,90 €/m²), signe d'un marché tendu et en croissance. La CIREST quant à elle présente l'écart le moins important avec +1,00 €/m² pour les loyers médians des mobiles.

La mobilité permet notamment au propriétaire de revoir le loyer à la hausse en dehors du cadre de l'IRL en s'alignant sur le marché selon certaines conditions. Parmi les locataires les plus mobiles, on retrouve les **18-24 ans***, occupants pour la plupart des petites typologies. Cette tranche d'âge est généralement ponctuée d'événements favorisant la mobilité : **décohabitation, mise en couple, poursuite d'études, entrée dans la vie active, etc.**

**Les migrations résidentielles à La Réunion de 2010 à 2019, Sébastien Seguin, Claude Touzet, INSEE Analyses Réunion, N°67, 2022.*

Type de gestion

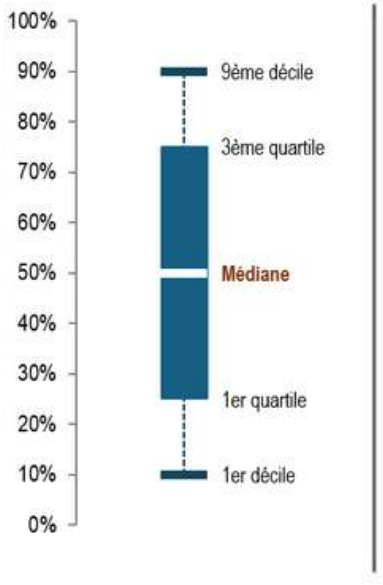


Les types de gestion, directe ou déléguée, des logements enquêtés diffèrent selon l'intercommunalité : 92 % des logements sont en gestion déléguée par des professionnels de l'immobilier sur la CINOR, quand seulement 69 % d'entre eux le sont sur la CASUD. Malgré ces différences, **le constat est le même dans tous les EPCI :** les écarts de prix entre gestion déléguée et directe varient à la hausse, de 1,50 €/m² (CIREST) à 2,60 €/m² (CASUD) par m². Ces résultats peuvent s'expliquer à la fois par le respect des normes de salubrité et de décence imposé aux agences et par la prépondérance, dans leur parc, de petites surfaces davantage touchées par la mobilité des locataires et donc plus sujettes à un haut niveau de loyer.

La dispersion des loyers au m²

Comprendre le fonctionnement de la dispersion des loyers

COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



Fonctionnement de la « boîte » :

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

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

Les graphiques suivants permettent de comparer les loyers médians au m², ainsi que leurs dispersions pour chaque EPCI et leurs zones. Ils montrent que les loyers médians s'étendent de 9,40 €/m² à la CIREST à 13,00 €/m² au Territoire de l'Ouest.

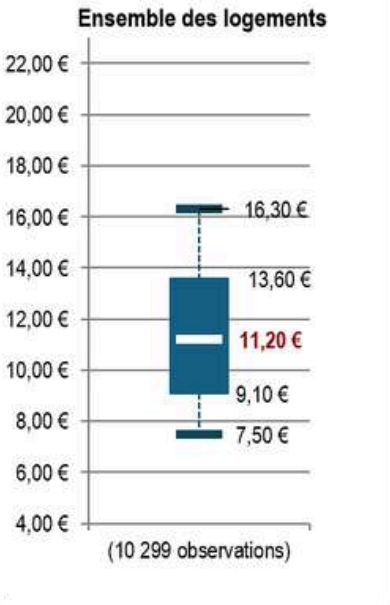
Le territoire le plus hétérogène en termes de niveaux de loyers est celui où le loyer médian au m² est le plus élevé, avec une dispersion de 9,50 € entre le 1er et le 9ème décile.

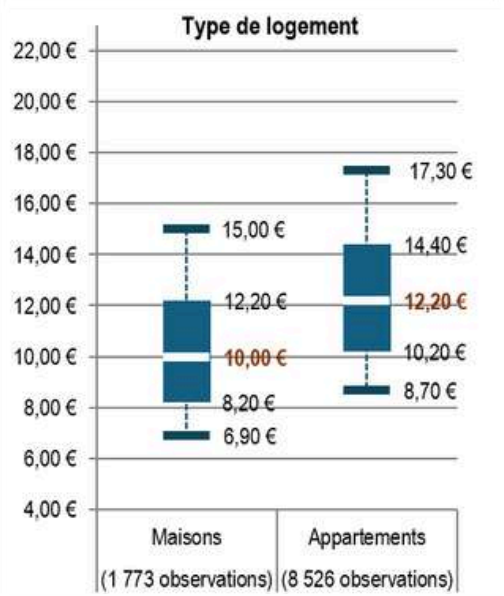
Concernant le type de logement, les loyers fixés par les propriétaires privés sont plus élevés et globalement plus hétérogènes s'il s'agit d'un appartement. En effet, l'écart entre les "moustaches" est plus important.

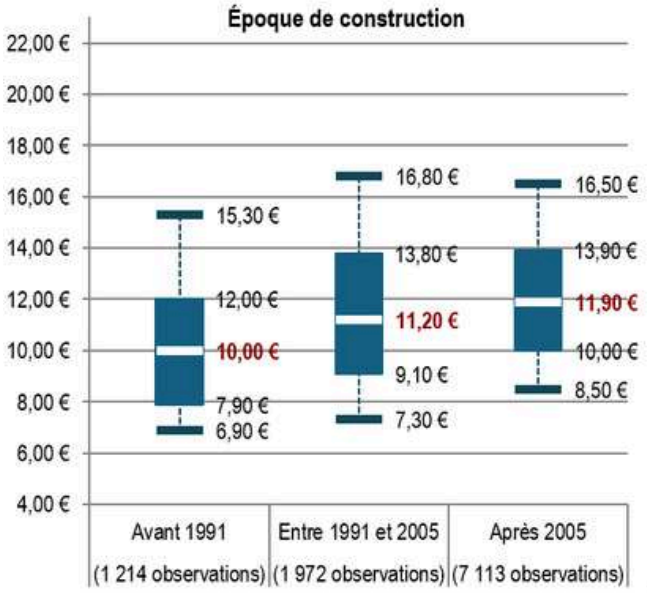
Classiquement, pour chacun des territoires observés, plus le nombre de pièces augmente, plus le loyer médian au m² diminue.

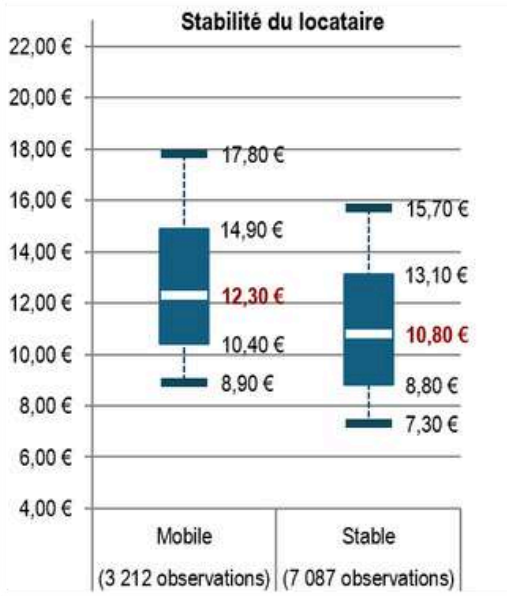
À l'échelle des zones d'observation, la zone 1 se distingue par une dispersion importante des loyers. En effet, 80 % des loyers sont compris entre 9,80 € et 20,00 €.

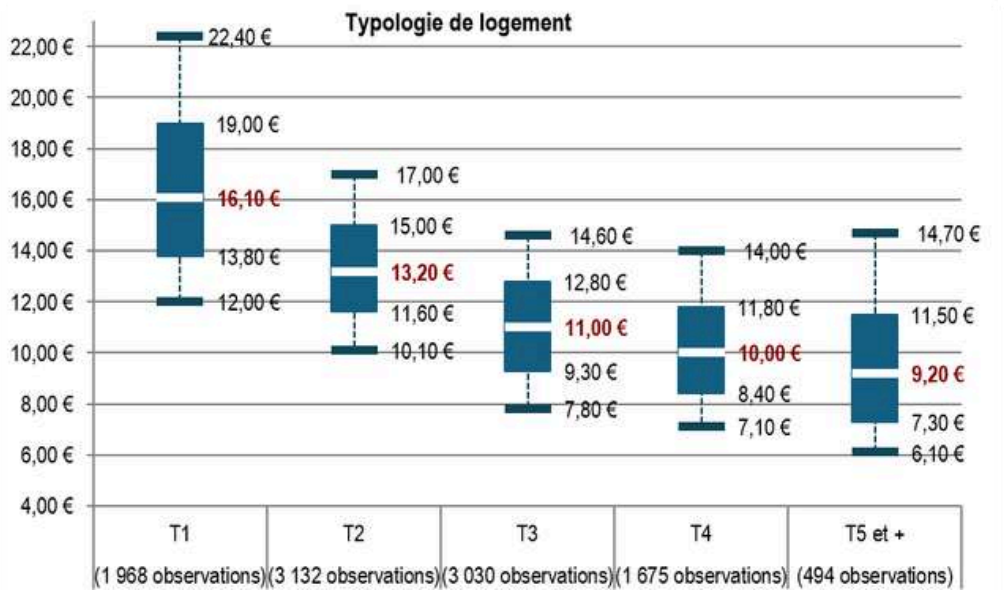
À La Réunion


Ensemble des logements
22,00 €
20,00 €
18,00 €
16,00 €
14,00 €
12,00 €
10,00 €
8,00 €
6,00 €
4,00 €
16,30 €
13,60 €
11,20 €
9,10 €
7,50 €
(10 299 observations)

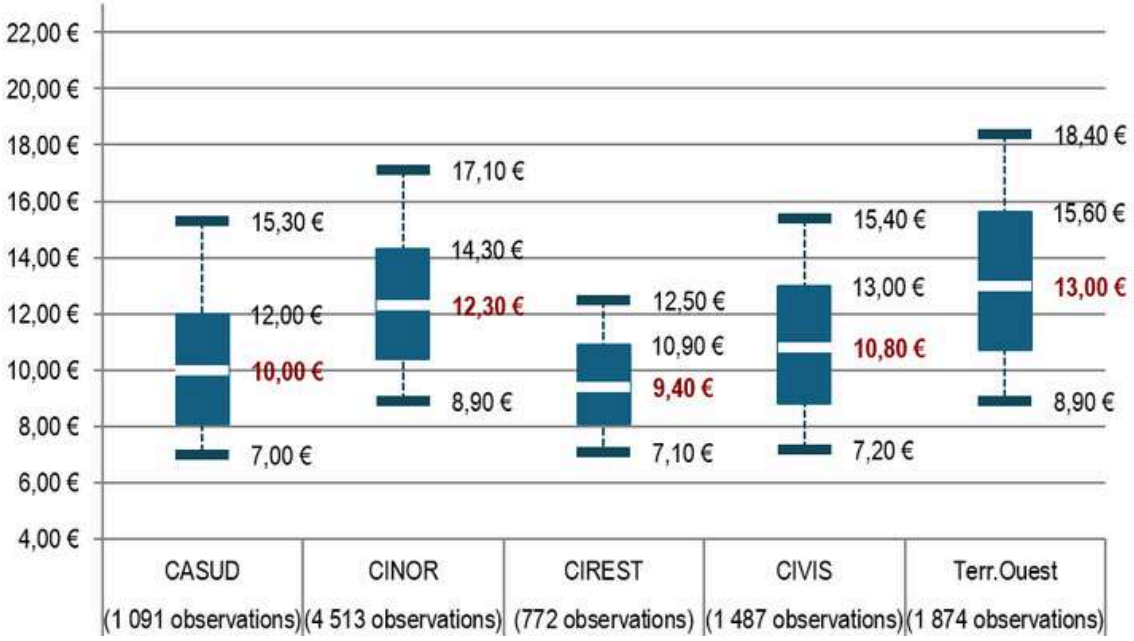

Type de logement
22,00 €
20,00 €
18,00 €
16,00 €
14,00 €
12,00 €
10,00 €
8,00 €
6,00 €
4,00 €
15,00 €
12,20 €
10,00 €
8,20 €
6,90 €
17,30 €
14,40 €
12,20 €
10,20 €
8,70 €
Maisons
(1 773 observations)
Appartements
(8 526 observations)


Époque de construction
22,00 €
20,00 €
18,00 €
16,00 €
14,00 €
12,00 €
10,00 €
8,00 €
6,00 €
4,00 €
15,30 €
12,00 €
10,00 €
7,90 €
6,90 €
16,80 €
13,80 €
11,20 €
9,10 €
7,30 €
16,50 €
13,90 €
11,90 €
10,00 €
8,50 €
Avant 1991
(1 214 observations)
Entre 1991 et 2005
(1 972 observations)
Après 2005
(7 113 observations)

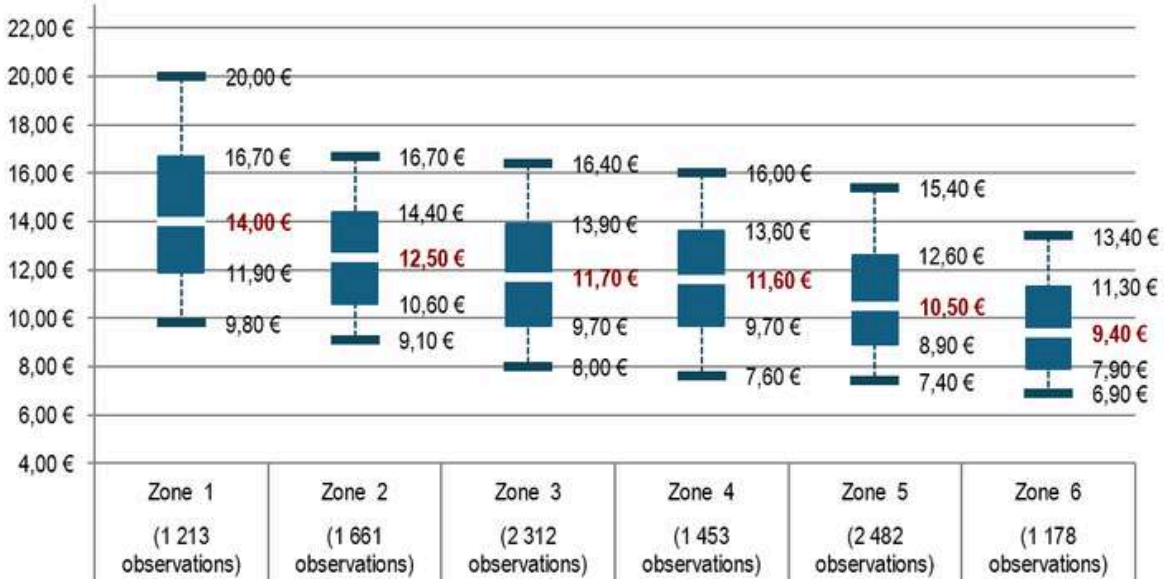

Stabilité du locataire
22,00 €
20,00 €
18,00 €
16,00 €
14,00 €
12,00 €
10,00 €
8,00 €
6,00 €
4,00 €
17,80 €
14,90 €
12,30 €
10,40 €
8,90 €
15,70 €
13,10 €
10,80 €
8,80 €
7,30 €
Mobile
(3 212 observations)
Stable
(7 087 observations)


Typologie de logement
22,00 €
20,00 €
18,00 €
16,00 €
14,00 €
12,00 €
10,00 €
8,00 €
6,00 €
4,00 €
22,40 €
19,00 €
16,10 €
13,80 €
12,00 €
17,00 €
15,00 €
13,20 €
11,60 €
10,10 €
14,60 €
12,80 €
11,00 €
9,30 €
7,80 €
14,00 €
11,80 €
10,00 €
8,40 €
7,10 €
14,70 €
11,50 €
9,20 €
7,30 €
6,10 €
T1
(1 968 observations)
T2
(3 132 observations)
T3
(3 030 observations)
T4
(1 675 observations)
T5 et +
(494 observations)

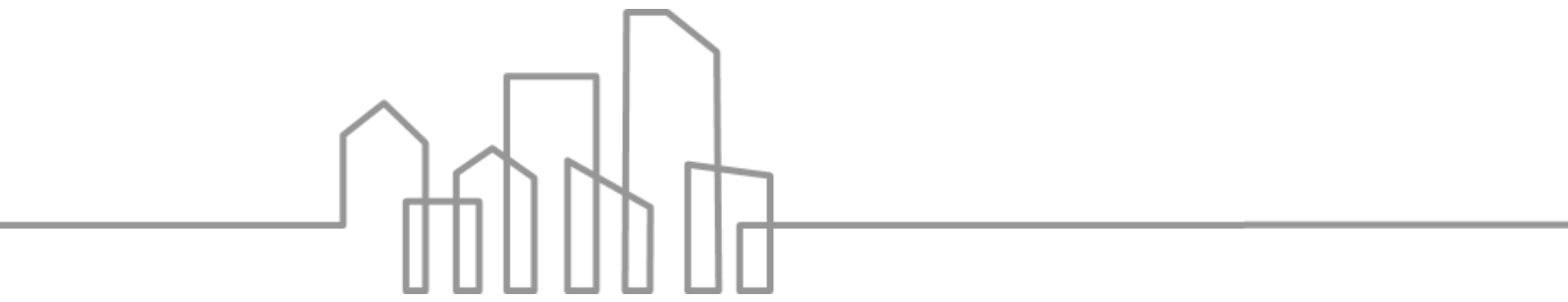
Par EPCI



Par zones d'observation



ANALYSES CROISÉES ET FOCUS THÉMATIQUES



Comparaison des territoires

Le réseau des OLL et leurs niveaux de loyers à la relocation



L'existence du réseau national et l'utilisation d'une méthodologie commune par les 37 OLL permettent de comparer les niveaux de loyers réunionnais à ceux d'autres OLL de territoires hexagonaux et des Outre-mer.

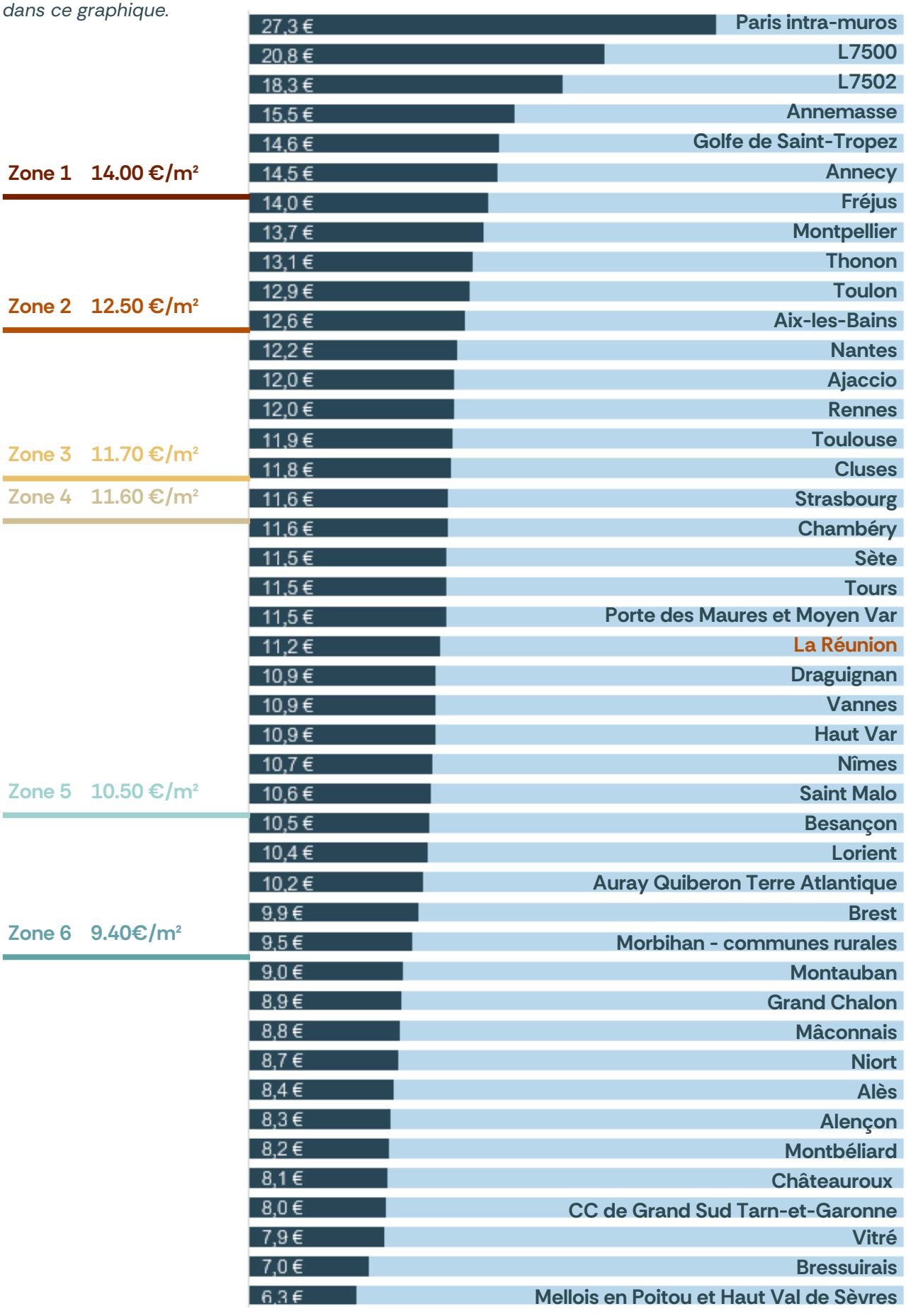
Ainsi**, les niveaux de loyers à la relocation relevés à La Réunion restent très inférieurs à ceux de Paris** et sa région (respectivement 28,80 €/m² et 20,10 €/m²), mais en fonction des territoires, **des rapprochements peuvent être réalisés avec de grandes ou moyennes agglomérations hexagonales*, alors que le niveau de revenus des réunionnais est moins élevé (une différence de 26 % en faveur de l'Hexagone).**

Le Territoire de l'Ouest	⟷	Ajaccio, La Rochelle
CINOR	⟷	Lille, Sète
CIVIS	⟷	Grenoble, Chambéry
CASUD	⟷	Nîmes, Besançon
CIREST	⟷	Morbihan

** Hors prise en compte des éventuels éléments (varangues, terrasses, stationnements…) pouvant également influer sur les niveaux de loyers.*

Comparaison des niveaux de loyers 2025

Seuls les OLL dont les résultats pour l'année 2025 ont été publiés avant octobre 2026 paraissent dans ce graphique.

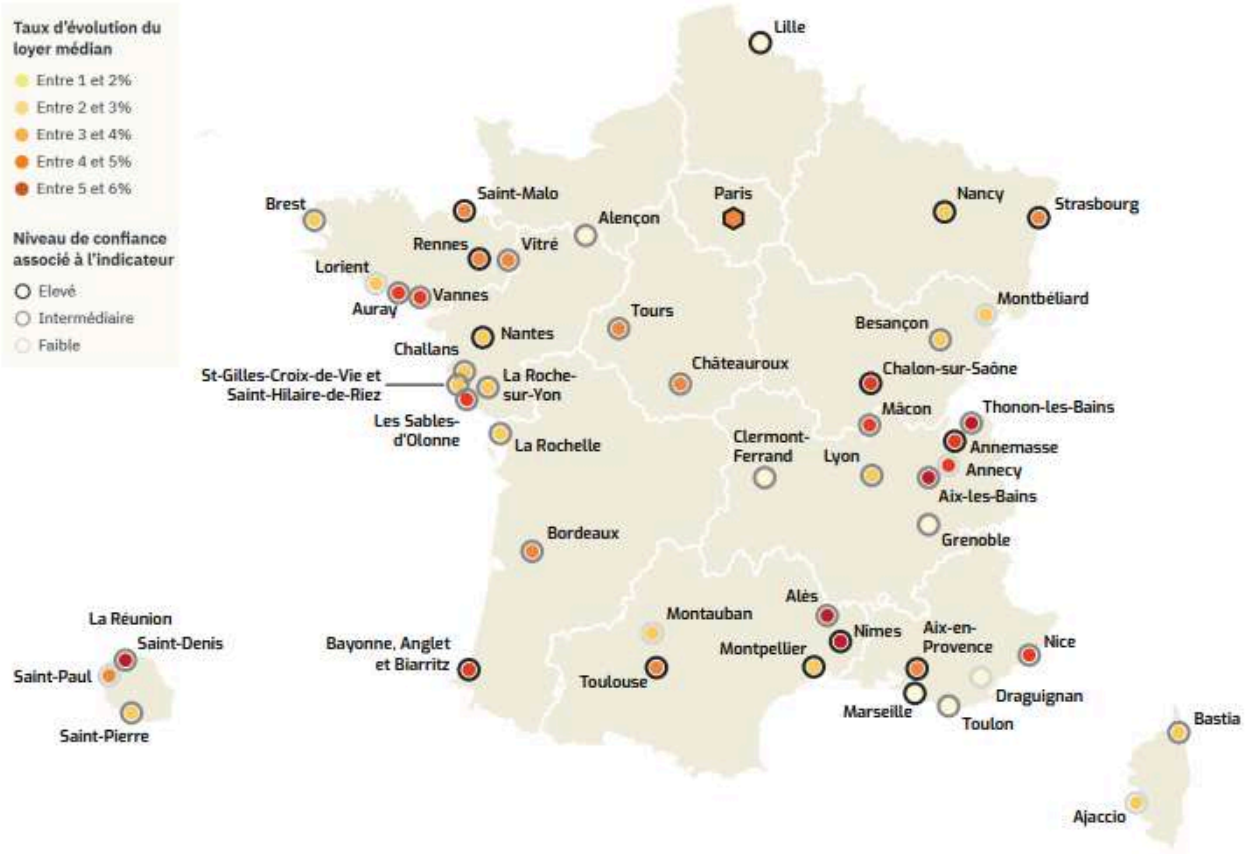


Source : Réseau OLL Traitement : OLL 974

Analyse des évolutions de loyers

Comparaison des évolutions de loyers

Sources : OLL, traitements ANIL



Saint-Denis se distingue avec l'une des hausses les plus fortes du réseau, dans les classes hautes (5 à 6 %), avec un niveau de confiance intermédiaire. Cette évolution est cohérente avec une demande soutenue (emploi public, étudiants, décohabitation), une production neuve en retrait depuis la fin de la vague de défiscalisation, et peu de foncier disponible dans les secteurs centraux.

Saint-Paul et Saint-Pierre progressent plus modérément, dans les classes basses à intermédiaires (environ 2 à 4 %). Pour Saint-Paul, cela peut traduire un effet de plafond : c'est le marché le plus cher de l'île, et les marges de hausse y sont plus limitées. La concurrence de la location saisonnière peut aussi y retirer du marché des biens plutôt qu'en faire monter les loyers de longue durée.

Comparaison avec les autres territoires

- **Saint-Denis rejoint le groupe des territoires les plus dynamiques** : le littoral atlantique (Vannes, Auray, Les Sables-d'Olonne), le Pays basque (Bayonne-Anglet-Biarritz), le Genevois français (Annemasse, Thonon, Annecy), la Côte d'Azur (Nice) et une partie du Gard (Nîmes, Alès). Ce sont surtout des territoires attractifs et contraints, où l'offre peine à suivre la demande. Saint-Denis progresse plus vite que les grandes métropoles, comme Paris, Bordeaux et Toulouse, autour de 3 à 4 %, ou Lyon, plus modérée.
- **Saint-Paul et Saint-Pierre se rapprochent des agglomérations moyennes peu tendues** (Brest, Montbéliard, Montauban, Bastia) ou des marchés plus stables (Lille, Clermont-Ferrand, Grenoble, Toulon), qui figurent parmi les plus faibles hausses.

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

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

	Carte des Loyers	Observatoires Locaux des Loyers (OLL)
Objectif	Produire des indicateurs de loyers sur l'ensemble du territoire national, notamment sur les périmètres non couvert 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

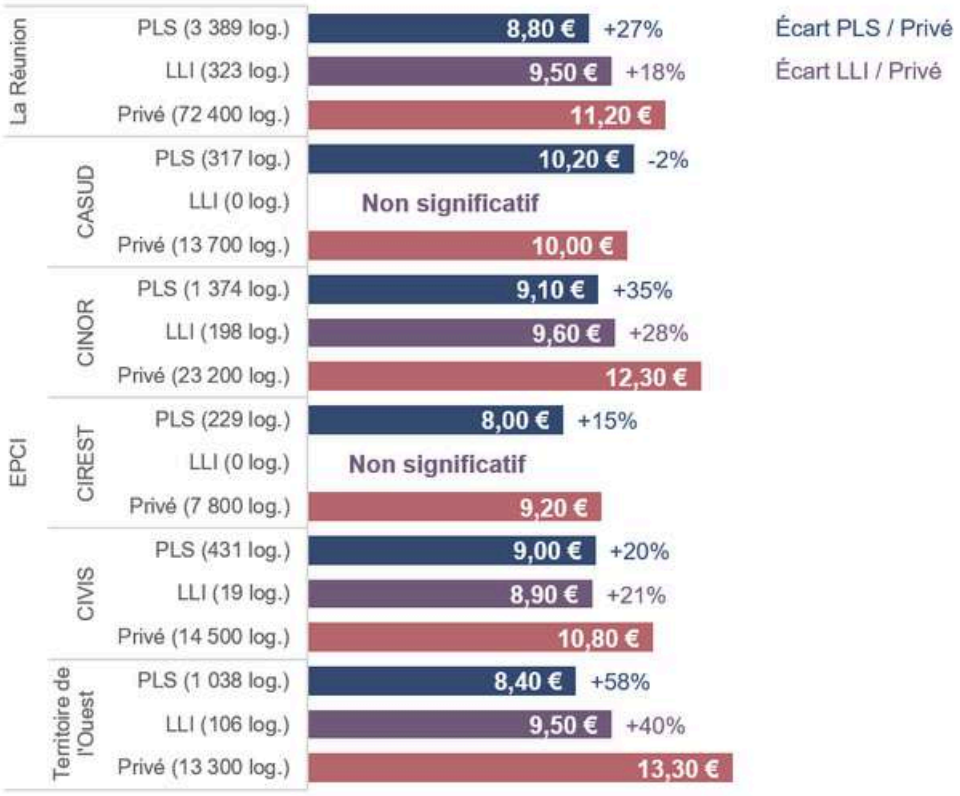
** Pour les communes dont le volume est insuffisant, le calcul est réalisé à l'échelle d'une maille supérieure comprenant des communes présentant des caractéristiques similaires.*

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

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

Parc social / parc privé : quels niveaux de loyers ?

Sources : SDES, RPLS 2025 - Insee, Filosofi 2021, OLL 2025 - traitements OLL



À La Réunion, le parc locatif social, qui loge près d'un locataire sur deux, présente un niveau de loyer médian de 6,60 €/m² (hors charges), soit 41 % de moins que la médiane du parc locatif privé (11,20 €/m²).

Toutefois, l'offre en logements aidés de type intermédiaire est louée à des niveaux de prix plus élevés. À l'échelle régionale, les niveaux de loyers des logements financés par des Prêts Locatifs Sociaux (PLS) sont de 8,80 €/m² et ceux du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) de 9,50 €/m².

Ces écarts sont particulièrement prononcés dans le Territoire de l'Ouest, où le loyer privé atteint 13,30 €/m², contre 8,40 €/m² en PLS et 9,50 €/m² en LLI. La CINOR présente également un différentiel important, avec 12,30 €/m² dans le parc privé contre 9,10 €/m² en PLS et 9,60 €/m² en LLI.

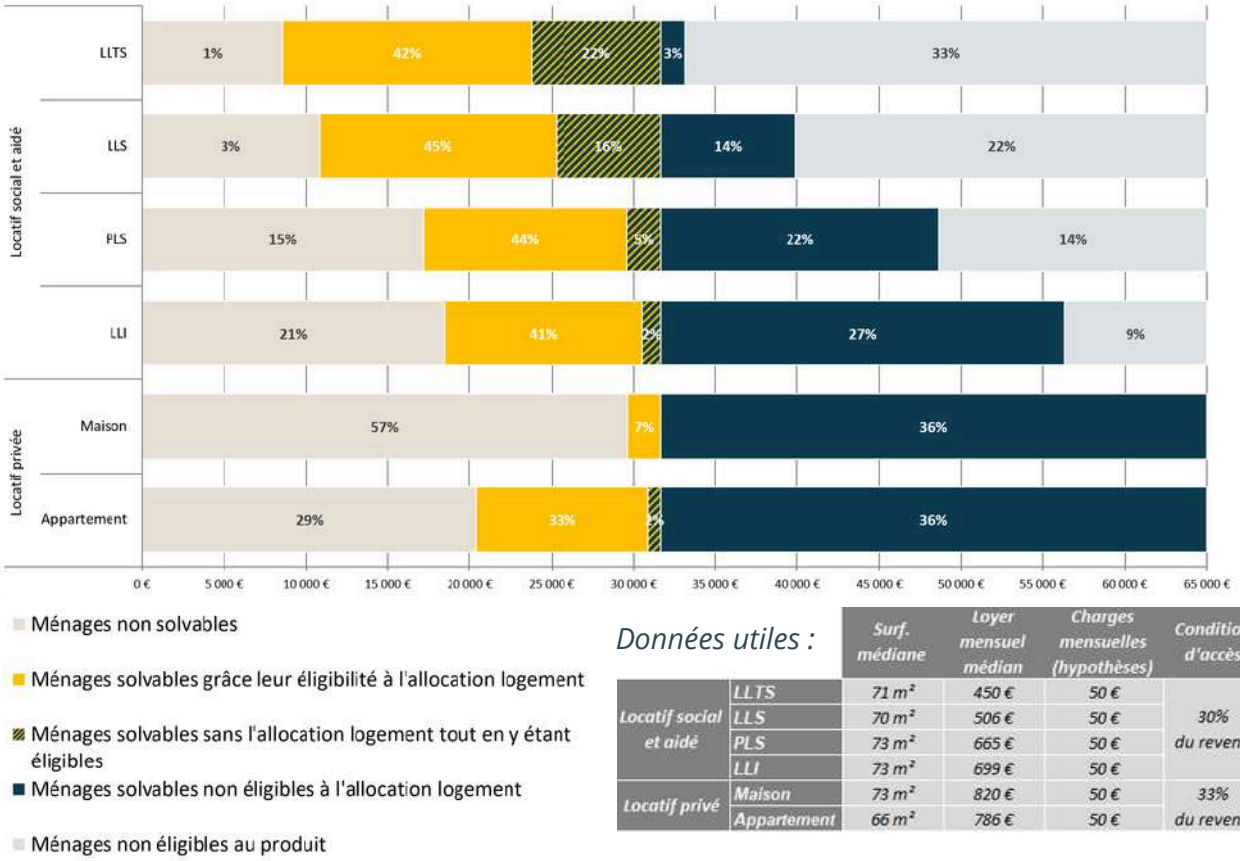
À l'inverse, dans la CASUD, le loyer moyen du PLS (10,20 €/m²) est légèrement supérieur à celui du parc privé (10,00 €/m²). Dans la CIVIS et la CIREST, les écarts restent plus modérés.

Ces résultats soulignent le potentiel du PLS et du LLI pour proposer des solutions locatives à des loyers inférieurs à ceux du parc privé, notamment dans les territoires où les niveaux de loyers sont les plus élevés. Leur capacité à répondre aux besoins des ménages dépend toutefois de leurs ressources, des plafonds de loyers et des conditions d'éligibilité mais aussi de l'offre disponible. En effet, une grande majorité des ménages est éligible au logement social et très social.

Parc social / parc privé : quelles possibilités selon les revenus ?

Sources : SDES, RPLS 2025 - Insee, Filosofi 2021, OLL 2025 - traitements OLL

Ménage de référence : Un couple locataire avec 1 enfant* souhaitant louer un T3



Données utiles :

		Surf. médiane	Loyer mensuel médian	Charges mensuelles (hypothèses)	Condition d'accès
Locatif social et aidé	LLTS	71 m²	450 €	50 €	30% du revenu
	LLS	70 m²	506 €	50 €	
	PLS	73 m²	665 €	50 €	
	LLI	73 m²	699 €	50 €	
Locatif privé	Maison	73 m²	820 €	50 €	33% du revenu
	Appartement	66 m²	786 €	50 €	

**Revenus théoriques d'un ménage calculé à partir des revenus disponibles par unité de consommation.*
- 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.

Clé de lecture : en LLTS, 1 % des ménages avec un enfant souhaitant louer un T3 ne sont pas solvables, 42 % le sont grâce à l'allocation logement, 22 % sont solvables sans allocation tout en y étant éligibles, 3% sont solvables sans être éligibles à l'allocation logement et enfin, 33 % ne sont pas éligibles au produit, ils dépassent les plafonds.

À La Réunion, la forte demande de logements sociaux et le manque d'alternatives dans le parc locatif privé compliquent l'accès au logement pour de nombreux ménages. L'écart entre les loyers pratiqués et les capacités financières des habitants souligne la **nécessité de proposer une offre mieux adaptée aux réalités économiques du territoire**.

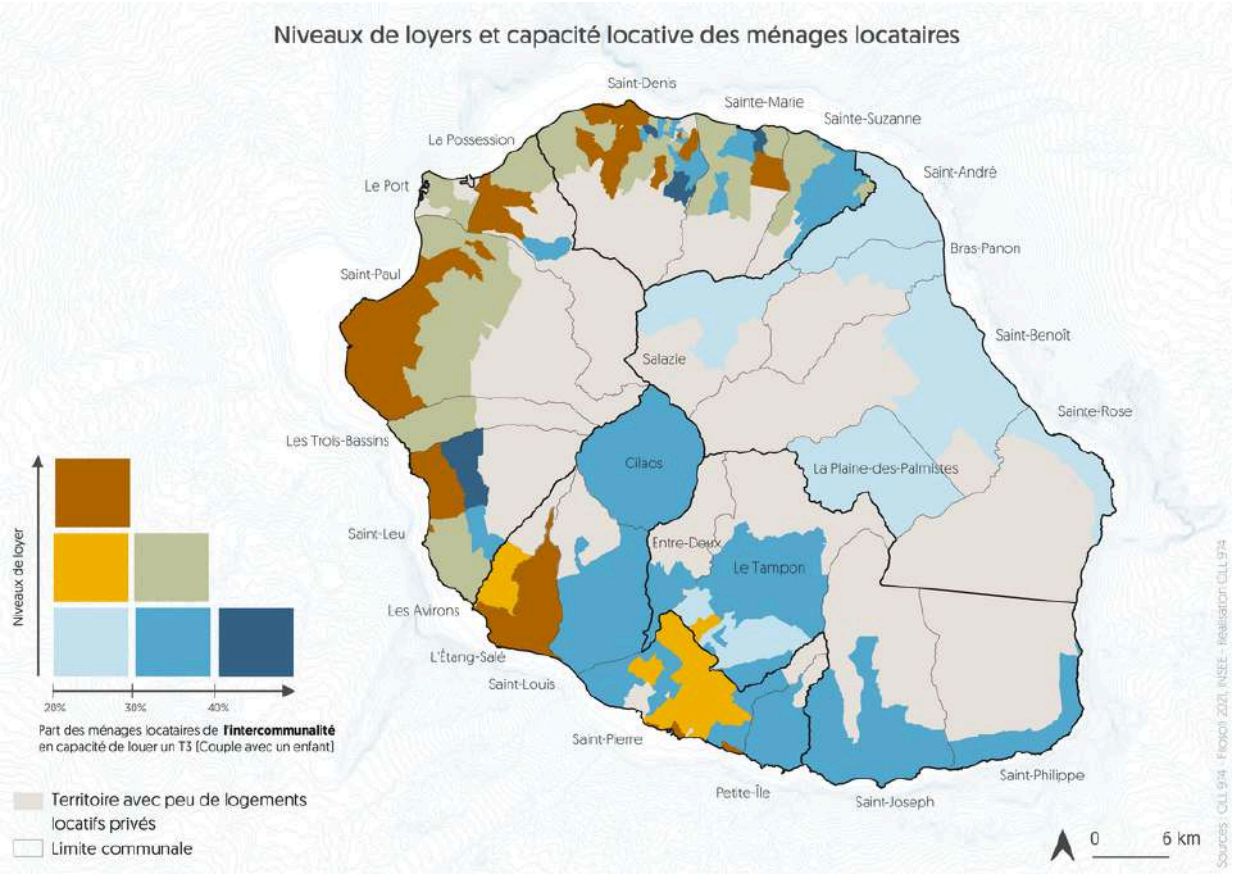
L'aide au logement joue un rôle important en améliorant la solvabilité des ménages et en facilitant leur accès au logement. Toutefois, son effet varie selon les ressources et le niveau des loyers, et **ne permet pas toujours de compenser suffisamment le coût du logement**.
Dans le parc privé, les loyers médians, compris entre 786 € pour un appartement et 820 € pour une maison, **restent difficiles à assumer pour les ménages modestes**. Les difficultés touchent également les ménages qui, sans pouvoir accéder facilement au logement social, ne disposent pas de ressources suffisantes pour se loger dans le parc privé.

L'enjeu des politiques de l'habitat est donc de **développer une offre locative diversifiée et abordable, en adéquation avec les ressources des habitants et les besoins de chaque territoire**, pour faciliter les parcours résidentiels et réduire les difficultés d'accès au logement.

Où se loger à La Réunion en 2025 ?

Un territoire de micromarchés face à la capacité financière des ménages de l'intercommunalité

Sources : Filosofi 2021, Insee - OLL 2025 traitements OLL



L'indicateur mesure la part des ménages de l'intercommunalité dont les revenus permettent de louer un logement de référence (75m²) dans le parc locatif privé, au regard du niveau des loyers observés dans le quartier et d'un taux d'effort maximal fixé à 33 %. Il s'agit d'une mesure théorique de la capacité financière des ménages à accéder au parc, et non d'une mesure de l'accès effectif à un logement.

Louer un T3 pour un couple avec un enfant reste difficile dans une grande partie des quartiers réunionnais. À l'Ouest, et tout particulièrement sur le littoral balnéaire, les loyers atteignent des niveaux qui limitent fortement l'accès au parc locatif privé. Ainsi, moins de 30 % des ménages locataires de l'intercommunalité disposent de ressources suffisantes pour y louer un T3. Les mi-pentes de l'Ouest, où les loyers sont plus modérés, restent également difficiles d'accès pour la majorité des ménages.
Au Nord, les situations sont plus contrastées, alternant quartiers aux loyers élevés et secteurs plus abordables. Au Sud, Saint-Pierre, Les Avirons et L'Étang-Salé affichent des niveaux de loyers intermédiaires à élevés, qui restent difficiles à supporter au regard des ressources des ménages. Le Tampon, Saint-Joseph ou Saint-Louis présentent des situations relativement plus favorables.
L'Est illustre un autre paradoxe : malgré les loyers les plus faibles du territoire, la modestie des revenus des locataires limite fortement leur capacité à accéder à un T3.

Au-delà des disparités territoriales, la carte met en évidence un constat majeur : **le niveau des loyers ne suffit pas à expliquer les difficultés d'accès au parc locatif privé. Celles-ci résultent également du décalage entre les prix du marché et les ressources des ménages.**

La solvabilisation des ménages

L'allocation logement, une aide importante pour les ménages

Sources : OLL 2025 (Traitements ANIL) - INSEE - CAF.fr

Sur le marché de la location privée, une grande majorité de propriétaires applique une règle tacite : ils privilégient les locataires en contrat à durée indéterminée (CDI) dont les revenus dépassent trois fois le montant du loyer, charges comprises. Les garanties contre les loyers impayés renforcent davantage ces exigences, imposant des conditions strictes.

L'analyse qui suit cherche à **mesurer la capacité de location d'un ménage en tenant compte de ses revenus nets et des éventuelles aides au logement** (comme l'allocation logement). À des fins méthodologiques, le revenu de référence est établi à une ou deux fois le salaire minimum de croissance (SMIC), qui s'élevait à 1 426,30 € net par mois en 2025.

Niveaux des loyers médians sans prise en compte de l'aide au logement

1 SMIC / ménage

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	416 €	603 €	807 €	994 €	1 415 €
Terr. Ouest	538 €	705 €	858 €	1 076 €	1 500 €
CIVIS	474 €	638 €	763 €	892 €	1 047 €
CASUD	456 €	570 €	713 €	801 €	928 €
CIREST	388 €	550 €	660 €	828 €	N.S
La Réunion	435 €	620 €	770 €	910 €	1 122 €

2 SMIC / ménage

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	416 €	603 €	807 €	994 €	1 415 €
Terr. Ouest	538 €	705 €	858 €	1 076 €	1 500 €
CIVIS	474 €	638 €	763 €	892 €	1 047 €
CASUD	456 €	570 €	713 €	801 €	928 €
CIREST	388 €	550 €	660 €	828 €	N.S
La Réunion	435 €	620 €	770 €	910 €	1 122 €

Niveaux des loyers médians déduits de l'aide au logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	416 €	512 €	581 €	677 €	1 155 €
Terr. Ouest	538 €	614 €	632 €	759 €	1 351 €
CIVIS	474 €	547 €	537 €	575 €	645 €
CASUD	456 €	479 €	487 €	484 €	526 €
CIREST	388 €	459 €	434 €	511 €	N.S
La Réunion	435 €	529 €	544 €	593 €	720 €

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	416 €	603 €	807 €	994 €	1 377 €
Terr. Ouest	538 €	705 €	858 €	1 076 €	1 480 €
CIVIS	474 €	638 €	763 €	892 €	986 €
CASUD	456 €	570 €	713 €	801 €	867 €
CIREST	388 €	550 €	660 €	828 €	N.S
La Réunion	435 €	620 €	770 €	910 €	1 061 €

Taux d'effort inférieur à 33 % des revenus
Taux d'effort entre 33 et 50 % des revenus (éligibles au dispositif Visale)
Taux d'effort superieur à 50 % des revenus

Précisions méthodologiques

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 un couple sans enfant,
• Un T3 est occupé par un couple avec un enfant etc.
Lorsque le revenu du ménage correspond à un SMIC, l'hypothèse retenue pour un couple est que l'un des conjoints est sans activité, ne recherche pas d'emploi et ne perçoit aucune prestation légale (RSA). Les enfants ont moins de 21 ans et pas de revenus.

Montant des aides au logement issus des simulations

Revenu : 1 SMIC	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	0 €	91 €	226 €	317 €	260 €
Terr. Ouest	0 €	91 €	226 €	317 €	149 €
CIVIS	0 €	91 €	226 €	317 €	402 €
CASUD	0 €	91 €	226 €	317 €	402 €
CIREST	0 €	91 €	226 €	317 €	N.S
La Réunion	0 €	91 €	226 €	317 €	402 €

Revenu : 2 SMIC	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CINOR	0 €	0 €	0 €	0 €	38 €
Terr. Ouest	0 €	0 €	0 €	0 €	20 €
CIVIS	0 €	0 €	0 €	0 €	61 €
CASUD	0 €	0 €	0 €	0 €	61 €
CIREST	0 €	0 €	0 €	0 €	N.S
La Réunion	0 €	0 €	0 €	0 €	61 €

Sur l'ensemble du département, **l'allocation logement demeure un appui essentiel** en particulier pour les ménages ne disposant que d'un seul revenu équivalent au SMIC. Cependant, son impact reste limité en fonction des territoires et de la situation familiale du ménage. Sur la plupart des EPCI, à l'exception de la CIREST, les premières difficultés des ménages ne percevant qu'un SMIC surviennent lors de la mise en couple : le taux d'effort dépasse systématiquement les 33 % malgré l'aide au logement. **Sur le Territoire de l'Ouest et la CINOR**, l'évolution de la structure du foyer, notamment l'arrivée d'un enfant, constitue la principale source de difficulté dans la solvabilisation des ménages. Pour la CIVIS, **le dispositif VISALE s'inscrit comme un soutien** direct pour les ménages dont les revenus n'excèdent pas un SMIC par mois, assurant un certain accès au marché locatif privé. **La CASUD est le territoire où l'allocation logement remplit entièrement son rôle de soutien financier aux ménages.**

Avec des revenus équivalant à deux SMIC, et une fois l'allocation logement déduite, les ressources des ménages sont en adéquation avec les loyers observés. Seul le Terr. Ouest fait exception : les familles de trois enfants y rencontrent des difficultés, **le taux d'effort dépassant 50 %** de leurs revenus. Il est également à noter que l'aide au logement diminue lorsque le taux d'effort dépasse les 50 % avant l'aide au logement.

Ainsi, sur le territoire réunionnais, ces deux outils de solvabilisation constituent un soutien primordial à l'accès au locatif privé pour les ménages modestes et intermédiaires. L'allocation logement et le dispositif VISALE représentent de ce fait une **alternative pertinente au logement social.**

Le loc'avantages

Le dispositif « Loc'Avantages », qui avait été abrogé fin 2024, est **prolongé jusqu'en 2027**. Il offre aux propriétaires qui **louent leur logement à un loyer inférieur** au prix du marché, à des locataires aux revenus modestes, la possibilité de bénéficier d'une **réduction d'impôt**, sous réserve de signer une convention avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Loc'Avantages : Quel loyer fixer pour bénéficier d'une réduction d'impôt ?
Vous souhaitez bénéficier d'une réduction d'impôt avec Loc'Avantages ? Il vous suffit d'appliquer un loyer inférieur au prix du marché, selon trois niveaux possibles :

- Loc1 : -15 % sous le prix du marché
- Loc2 : -30 % sous le prix du marché
- Loc3 : -45 % sous le prix du marché

Quelle réduction d'impôt avec Loc'Avantages ?
Le taux de réduction d'impôt varie entre 15 % et 65 %, selon :

- Le niveau de loyer appliqué
- Le recours ou non à une intermédiation locative (passer par une agence immobilière à vocation sociale ou une association agréée)

🔹 Taux de réduction d'impôt

Niveau de loyer	Sans intermédiation	Avec intermédiation
Loc1	15 %	20 %
Loc2	35 %	40 %
Loc3	❗ Intermédiation obligatoire ❗	65 %

Les zones tendues

Un point d'actualité nécessaire

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

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

** Les communes considérées comme relevant des Unités Urbaines suivantes sont classées en zones tendues :*

- *Unité urbaine de Saint-Denis : Saint-Denis et Sainte-Marie ;*
- *Unité urbaine de Saint-Paul : le Port, la Possession et Saint-Paul ;*
- *Unité urbaine de Saint-Louis : Saint-Louis ;*
- *Unité urbaine de Saint-Pierre : l'Entre-deux, Saint-Pierre et le Tampon.*

Zones tendues / Zones non tendues : quelles conséquences ?

	Hors zones tendues	En zones tendues
Durée du préavis	3 mois	1 mois
Taxe sur les logements vacants	Possibilité d'instaurer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) après 2 ans de vacance (Calculée sur la même base/taux que la Taxe d'Habitation)	Taxe sur les Logements Vacants (TLV) obligatoire : - 17% de la valeur locative cadastrale après 1 an de vacance ; - 34 % après 2 ans.
Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)	Pas de majoration possible de la part communale	Possibilité de majorer la part communale de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires de 20 à 60%
Type d'encadrement des loyers	Pas d'encadrement possible	2 encadrements possibles : - Encadrement de l'évolution des loyers ; - Encadrement du niveau des loyers (expérimental jusqu'au 25 nov. 2026).

L'encadrement des loyers

LOI n° 2025-534 du 13 juin 2025 expérimentant l'encadrement des loyers et améliorant l'habitat dans les outre-mer

La loi n° 2025-534 du 13 juin 2025, dite **« loi Bélim », ouvre aux territoires ultramarins le dispositif d'encadrement du niveau des loyers dont ils étaient jusqu'ici exclus.** En effet, aucune collectivité ultramarine ne figurait dans le décret de zonage, et la loi a donc étendu l'expérimentation aux départements et régions d'outre-mer pour cinq ans, soit jusqu'en juin 2030. Elle s'adresse aux communes tendues qui peuvent se porter candidates pendant deux ans à compter de la promulgation, c'est-à-dire jusqu'au 13 juin 2027. Le mécanisme repose sur l'article 140 de la loi ELAN, avec une nuance concernant le complément de loyer : celui-ci ne peut pas s'appliquer lorsque le logement n'est pas décent au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. L'encadrement concerne les logements loués nus ou meublés ainsi que le bail mobilité soumis à la loi du 6 juillet 1989.

**Les communes en zone tendue de La Réunion : Saint-Denis et Sainte Marie ; le Port, la Possession et Saint-Paul ; Saint-Louis ; l'Entre-deux, Saint-Pierre et le Tampon.*

L'encadrement des loyers : quels mécanismes ?

 **Encadrement de l'évolution des loyers**	 **Encadrement du niveau des loyers (expérimentation*)** * La loi n° 2025-534 du 13 juin 2025 ouvre la possibilité d'expérimenter, pour une durée de cinq ans à compter de sa promulgation, un dispositif d'encadrement des loyers dans les départements et les régions d'outre-mer dans les conditions prévues par la loi « Elan ».
 **Limiter** les hausses de loyers entre deux locations (vacance conjoncturelle) ou en cas de renouvellement du bail	**Plafonner** le montant initial des loyers
 Application **de plein droit** en zones tendues (à La Réunion : 9 communes)	Application **sur demande d'une collectivité** en zone tendue (à La Réunion : les EPCI) Délai de candidature : **2 ans à partir du 13 juin 2025**
 Locations **nues ou meublées** de la loi 6.7.89 (y compris bail mobilité)	Locations **nues ou meublées** de la loi 6.7.89 (y compris bail mobilité)
 Entrée en vigueur **décret annuel**	Entrée en vigueur **sous conditions** : • autorisation par décret sur le territoire • arrêté préfectoral déterminant les loyers de référence

L'encadrement des loyers : le rôle de l'OLL

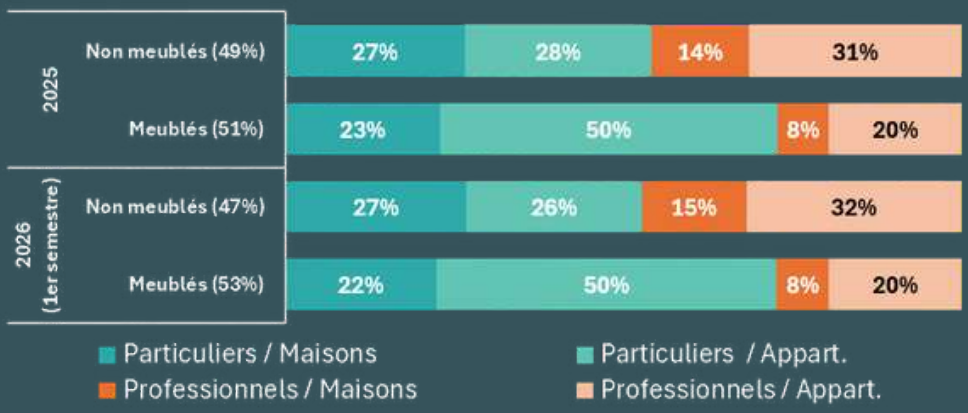
Dans ce dispositif, l'observatoire local des loyers (OLL) joue un rôle strictement technique. Son existence est une condition nécessaire, mais il n'en est pas l'acteur décisionnaire. **Sa mission consiste à collecter les loyers du parc privé, notamment auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers, puis à les traiter selon une méthodologie validée au niveau national, ce qui conditionne son agrément**. Il produit ainsi des loyers médians par type de logement et par secteur géographique (zonage isoloyers). Ces données fondent les loyers de référence, majorés et minorés, que le préfet fixe ensuite par arrêté. Sans OLL agréé, ces loyers de référence ne peuvent donc pas être établis.

À La Réunion, l'observatoire est piloté par l'ADIL et l'AGORAH, et c'est son existence qui permet aux communes de candidater au dispositif. En revanche, l'OLL ne décide pas de la mise en place de l'encadrement : c'est à la collectivité de candidater et à l'État de valider. Il ne fixe pas non plus les plafonds, qui relèvent du préfet. Enfin, il n'intervient ni dans le contrôle ni dans les sanctions.

Quelles tendances sur le marché locatif ?

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

Environ 20 800 annonces locatives publiées en 2025



Tension du marché locatif en 2025



Marché très tendu

Les délais de publication courts et la baisse du stock d'annonces traduisent un marché locatif sous forte pression, où l'offre disponible peine à répondre à la demande.

Stock d'annonces

-16% par rapport aux années précédentes

Délai de publication

Durée moyenne de publication : 12,2 jours

Comment l'indicateur de tension locative est-il calculé ?

L'indicateur de tension locative repose sur un modèle de scoring croisant le stock d'annonces, leur durée de publication et l'historique du marché.

Loyers de marché (hors charges)

Maisons non meublées

Durée moyenne de publication : 11 jours

12,00 €/m²

Maisons meublées

Durée moyenne de publication : 14 jours

15,60 €/m²

Appartements non meublés

Durée moyenne de publication : 13 jours

14,00 €/m²

Appartements meublés

Durée moyenne de publication : 14 jours

19,60 €/m²

Précautions d'analyse :

L'Observatoire des loyers privés à La Réunion (OLPR), conformément à la méthodologie des OLL, analyse les logements faisant l'objet de baux de location. En complément, une analyse exploratoire des annonces immobilières, issues d'agrégateurs de données, permet d'appréhender les évolutions du marché en temps réel. Des traitements de consolidation et des filtres algorithmiques corrigent les anomalies, notamment de localisation et de colocation, afin de fiabiliser les résultats.

CONCLUSION

Depuis 2013, l'Observatoire Local des Loyers suit les loyers du parc locatif privé réunionnais. **D'une édition à l'autre, deux constats se confirment. Les niveaux de loyers restent contrastés selon les intercommunalités. La pression sur le marché locatif touche aussi un nombre croissant de territoires.**

Ces écarts tiennent d'abord à la localisation. **Les secteurs aux loyers les plus élevés sont ceux qui attirent le plus : le littoral balnéaire de l'ouest, et les pôles où se concentrent les emplois, les services et les administrations.** Le Territoire de l'Ouest et la CINOR comptent davantage de logements collectifs et de petites typologies, dont les loyers au m² sont plus élevés. À la CIVIS, la CASUD et la CIREST, la maison individuelle est une composante majoritaire du parc. Cette composition accentue les différences de niveaux de loyers et participe à les atténuer comparativement aux deux premiers territoires cités.

Toutefois, les aménités inhérentes aux territoires n'expliquent pas à elles seules les niveaux de loyers importants observés en 2025. **Le zonage par isoloyers permet d'aller plus loin et montre que le marché locatif réunionnais ne s'organise pas selon les limites communales.** Des micro-territoires distants les uns des autres affichent des niveaux de loyers comparables. La zone 1 se retrouve ainsi à la fois sur le Territoire de l'Ouest, à la CINOR et à la CIVIS. **Le loyer d'un logement dépend donc davantage de son environnement immédiat que de sa commune d'appartenance**. Ce constat nuance la lecture par intercommunalité : derrière des moyennes contrastées d'un EPCI à l'autre, des marchés locaux semblables coexistent sur l'ensemble de l'île. Il confirme aussi l'intérêt d'une observation à une échelle fine, notamment si des loyers de référence devaient être fixés à La Réunion.

La tension s'explique également par une offre sociale insuffisante. Le parc social loge près d'un quart des ménages réunionnais, mais l'Observatoire de la demande de l'ARMOS-OI recense 51 422 demandes de logement social en 2025. Environ un quart des demandeurs sont aujourd'hui logés dans le parc locatif privé.
Cette pression pèse d'autant plus que les revenus des ménages réunionnais restent nettement inférieurs à ceux de l'Hexagone. En 2021, le niveau de vie médian est de 1 420 € par mois et par unité de consommation à La Réunion, contre 1 920 € dans l'Hexagone. L'écart est donc de 500 € par mois, soit 26 % de moins (Insee, Filosofi 2021). **Certains territoires hexagonaux soumis à l'encadrement des loyers affichent des loyers comparables à ceux de La Réunion. À loyer égal, l'effort financier demandé aux locataires réunionnais est donc sensiblement plus lourd.**

Les aides au logement ne suffisent pas à rendre le parc locatif privé accessible à tous les ménages. Selon les simulations réalisées, elles permettent à environ un tiers des couples avec un enfant souhaitant louer un T3 de se loger dans le parc privé. Leur effet varie toutefois fortement selon la composition du ménage, la typologie du logement et le territoire. Seule la CASUD garantit, dans toutes les configurations simulées, un taux d'effort inférieur à 33 % une fois les aides déduites. Ailleurs, certains ménages restent exposés à un taux d'effort élevé, même lorsqu'ils perçoivent une aide.

La lecture par zones d'isoloyers fait apparaître des situations particulièrement difficiles. En zone 3, les loyers sont élevés sans que les revenus des ménages soient à la hauteur. Pour une partie des locataires, ces secteurs deviennent difficilement accessibles. **Le risque est de concentrer l'accès au parc privé sur les ménages les plus aisés, ou de contraindre les autres à consentir un effort financier important pour s'y maintenir.**

À typologie équivalente, le parc locatif privé reste nettement plus cher que le parc social avec un écart de 41 % entre les médianes des deux parcs. Cet écart se creuse davantage selon la localisation et les niveaux de loyers du parc privé. Ce constat rappelle le rôle essentiel du logement social pour les ménages modestes. Il rejoint aussi la forte demande qui s'y exprime : **les ménages qui ne peuvent y accéder se reportent sur un parc privé plus coûteux, au détriment de leur taux d'effort.**

Pour réguler le marché, deux leviers coexistent, dont un premier s'appliquant d'ores et déjà sur le territoire. Depuis le décret du 25 août 2023, neuf communes réunionnaises sont classées en zone tendue : la hausse du loyer y est encadrée lors d'un changement de locataire ou du renouvellement du bail. L'observation sur plusieurs années permettra d'en mesurer les effets. **Le second levier, l'encadrement du niveau des loyers, est désormais ouvert aux outre-mer.** La loi de juin 2025 permet aux collectivités situées en zone tendue de se porter candidates, jusqu'au 13 juin 2027, à une expérimentation de cinq ans.

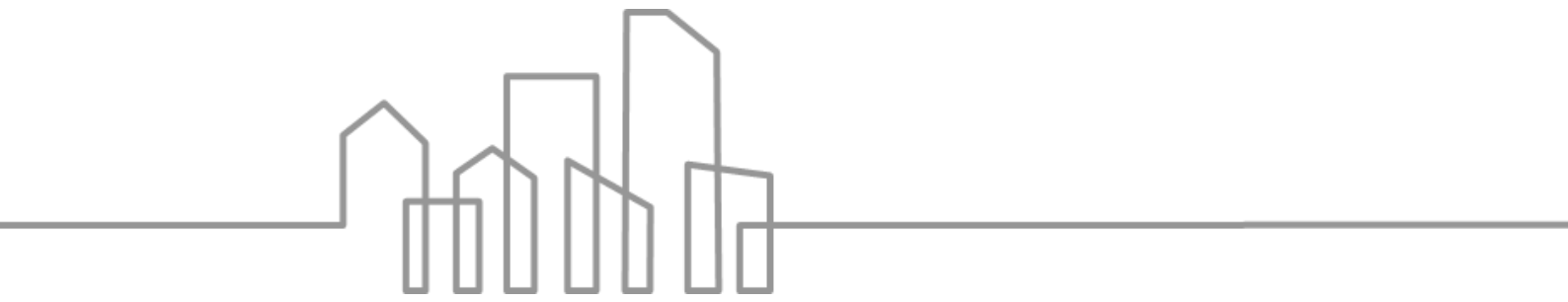
Ces constats confirment le rôle central des observatoires locaux des loyers : c'est à partir de leurs données que le préfet fixe les loyers de référence.

L'Observatoire est aujourd'hui reconnu par les administrations, les professionnels et le grand public. Pour qu'il le reste et accompagne les choix des acteurs publics, l'engagement de l'ensemble des partenaires devra être maintenu à un niveau au moins équivalent dans les années à venir.



ANNEXES

Détails du zonage isoloyers



Nom Zone Isoloyer	Commune	Libellé de l'IRIS
Zone 1	Saint-Denis	Le Barachois-Gare Routière, Maréchal Leclerc-La Poste, Le Jardin de l'État-Joinville, Le Jardin de l'État-Bertin, Mairie de Bellepierre-Les Saphirs, 7e Km-La Vigie-Les Brises
	Sainte-Marie	Terrain Élisa-Beaufond
	Saint-Pierre	Grands Bois-Centre
	La Possession	La Ravine à Marquet
	Saint-Leu	Saint-Leu Ville, L'Étang Saint-Leu, Les Colimaçons-Bras Mouton-La Fontaine
	Saint-Paul	Gare Routière Saint-Charles, Mairie-Hôpital Gabriel Martin, L'Étang, Grande Fontaine-Le Tour des Roches, Bas de la Plaine, Fleurimont Hauts-Grande Terre, La Renaissance-Lycée Plateau Caillou, L'Éperon-Tamatave, Boucan Canot-Grand Fond, Carosse-Ravine Saint-Gilles, Saint-Gilles les Bains Centre, Saint-Gilles-L'Ermitage, La Saline-L'Ermitage, La Saline-Trou d'Eau
Zone 2	Saint-Denis	La Petite Île-La Redoute, Le Bas de la Rivière, Maréchal Leclerc-Le Petit Marché, Maréchal Leclerc-Le Butor, Vauban-Bouvet, Bouvet-CGSS, Saint-Jacques-Decaen, La Source-Ruisseau des Noirs, Mazagran-Bois de Nèfles, La Providence-ONF, Hauts de Bellepierre, Le Brûlé, Bas du Moufia, Commune Prima, Mairie et Hauts du Bois de Nèfles, Grand Canal-Le Stade, 12e Km-Le Ruisseau Blanc
	L'Étang-Salé	Centre Ville, Centre Ville Est, Les Canots, L'Étang-Salé Les Bains, Le Maniron, Ravine Sèche
	Saint-Pierre	Sidr-Front de Mer, Terre Sainte-La Mairie, Terre Sainte-Le Trou du Chat
	La Possession	Centre Ville, ZAC Saint-Laurent, La Rivière des Galets, Sainte-Thérèse, Pichette
	Saint-Paul	Hauts de la Plaine, Bois de Nèfles-Saint-Paul Centre, Bois Rouge, Plateau Caillou, Saint-Gilles les Hauts Centre et Hauts, Villèle, La Saline-L'Ermitage Les Hauts Nord, La Saline-La Montée Panon Sud, Le Barrage
Zone 3	Le Tampon	La Ravine des Cabris-L'Hermitage
	Saint-Denis	Le Butor-Champ Fleuri, Saint-François Bas, Saint-François Hauts, C.E.S. Montgaillard, 9e Km-Moulin Cader-Colorado
	Sainte-Marie	La Ressource-Bois Rouge, La Ressource-Beaumont-Montée Sano, La Grande Montée Centre, Gillot-La Mare-Duparc
	Sainte-Suzanne	Quartier Français-Sainte-Vivienne
	Saint-Pierre	Centre Ville Est-La Mairie, Centre Ville Ouest-La Poste-Le Marché, ZAC Banck-La Charité, Sidr Ouest-Ravine Blanche, Basse Terre Centre et Hauts-Rn3, Bois d'Olives Est, Bois d'Olives Ouest, L'Asile-ZAC Océan Indien, Terre Rouge-Bassin Plat-Bassin Martin, Montvert les Bas
	La Possession	Le Camp Magloire, La Ravine à Malheur
	Saint-Leu	Grand Fond-Stella, Le Portail-Maduran, Le Piton Centre, Le Piton Sud
	Saint-Paul	Le Stade-Cambaie, La Plaine-Bas de Mon Repos, Sans Souci, Le Bois de Nèfles-Mon Repos, Le Ruisseau, Bellemène, Vue Belle et Hauts, Saint-Cœur-Ravine Daniel, Tan Rouge, Le Guillaume Centre, Le Guillaume-La Petite France
	Les Trois-Bassins	Centre Ville, Écarts de Trois Bassins, La Souris Blanche
Zone 4	Le Tampon	Les 400-La Ravine des Cabris
	Saint-Denis	La Providence-Jacques Cœur, Lory les Bas, La Mairie de Sainte-Clotilde, Clinique Sainte-Clotilde, Eudoxie Nonge, Les Olympiades-Georges Brassens, Les Ananas-Hauts du Moufia, L'Église-Moulin à Vent, Bois de Nèfles-Finette, Saint-Bernard
	Sainte-Marie	Ravine des Chèvres-La Convenance, La Rivière des Pluies
	Sainte-Suzanne	Bagatelle, Les Jacques-Bel-Air
	Les Avirons	La Ville-Bois de Nèfles-Le Ruisseau, La Ville-Ravine Sèche, Le Tévelave
	Saint-Pierre	Sidr Est-La Cayenne, Les Casernes-Joli Fond, La Ravine des Cabris Sud, Les Hauts de la Ravine des Cabris, La Ligne des Bambous Centre, La Concession-Condé

Nom Zone Isoloyer	Commune	Libellé de l'IRIS
Zone 4	Le Port	Centre Ville Est, Centre Ville Ouest, Satec, Sidr Basse, Sidr Haute-Cité Ariste Bolon, ZAC Cité Cœur Saignant, ZAC Cités Raymond Vergès et Léon de Lépervanche, ZUP Cité Maloya, ZUP III, ZUP III-Square Jean XXIII, ZUP Cité du Stade, Rivière des Galets-Cité Ravine à Marquet, Rivière des Galets-Village, Zone Industrielle Numéro 1
	Saint-Paul	Le Bernica
Zone 5	Le Tampon	Centre Ville-Gendarmerie, La Chatoire-La Roseraie, Le Lycée du Tampon 10e Km, Le 11e Km-Couchant de la Ravine Blanche, Le Dassy, Les Trois Mares Nord, Le 12e Km, Terrain Fleuri-La Pointe, Le Bras de Pontho, Le Petit Tampon-Grand Tampon
	Saint-Denis	Les Camélias, Le Bas des Rampes-La Chaumière, Les Deux Canons-Finette, L'École d'Application Bossard, Les Tamarins-Lory les Hauts, Église-Piscine du Chaudron, Le Mail Ouest, Michel Debré-Damase Legros, Mairie-Pierre et Sable-Bancouliers, Moufia Est-Les Tulipiers, DDASS-Foucherolles, Mairie de la Bretagne-Centre, Domenjod
	Sainte-Marie	Centre Ville Ouest, La Confiance-L'Espérance
	Sainte-Suzanne	Centre Ville-Mairie, Village Desprez-La Marine, Quartier Français-Communes Carron-Ango, Deux Rives, La Renaissance
	Bras-Panon	Centre Ville, La Rivière des Roches, Les Hauts de la Rivière du Mât, Les Bas de la Rivière du Mât,
	Saint-Benoît	Centre Ville Rive Gauche, Centre Ville-Rive Droite, Beaufond-Le Port, Beaufond Distillerie, Bras Fusil, La Confiance-Chemin de Ceinture, Bras Canot-Le Cratère, Bourbier-l'Abondance, Bourbier-Beauvallon, Sainte-Anne-Petit Saint-Pierre, Sainte-Anne-Saint-François-Le Cap, Petit Saint-Pierre-Les Orangers-Hubert Delisle
	Saint-Louis	Centre Ville, Centre Ville Ouest, Centre Ville Est, Roche Maigre, Le Pont Neuf, Les Cocos-La Palissade, Le Bois de Nèfles, Le Bas de la Ville-Bel-Air, La Rivière Centre, Le Ruisseau-Terre Rouge, Le Gol Les Hauts, Le Ruisseau, Hauts de la Rivière, La Rivière Est, Le Gol, Le Ouaki, Le Petit Serre-Îlet Furcy, Les Makes-Village
	Saint-Pierre	Pierrefonds, La Ligne Paradis, La Ravine des Cabris Centre, La Ravine des Cabris Est, Les Assises-Trois Mares, Grands Bois-Les Hauts-Cafrine-Ravine des Cafres, Montvert les Hauts
	La Possession	Dos-d'Âne
	Saint-Leu	Le Plate
Zone 6	Entre-Deux	Bras Long-Ravine des Citrons, Le Serre-La Mare-Grand Fond
	Saint-Joseph	Centre Ville, Le Butor-Le Stade, La Cayenne-Manapany, Le Goyave et Hauts, Les Jacques-Jean Petit les Bas, Les Lianes, La Plaine des Grègues, Jean Petit, Langevin, Vincendo-Centre-Littoral, Parc à Mouton-La Crete-Matouta
	Saint-Philippe	Centre-Mare Longue-Est, Basse Vallée-Le Baril
	Le Tampon	Centre Ville-Mairie, Cité de la Sidr-Croisée des 400, Le 11e Km, Le 14e Km, Le Pont d'Yves, Le 17e Km, Bras Creux, Bérive, Les 19e et 23e Km, Bois Court-Piton Hyacinthe, Bourg Murat-Route Notre-Dame de la Paix
	Saint-Denis	La Trinité-Château Morange, La Médiathèque, Bellevue-l'Église
	Sainte-Marie	Centre Ville Est
	La Plaine-des-Palmistes	La Plaine-des-Palmistes (commune non irisée)
	Saint-André	Pont Auguste, Centre Ville Mairie, Pont Minot, Centre Commercial-Lycée Sarda Garriga, Chemin du Centre, Cambuston-Petit Bazar, Cambuston-Centre, Cambuston-L'Étang-Bois Rouge, Champ Borne, Rivière du Mat-Les Bas, Ravine Creuse, La Cressonnière Nord, La Cressonnière Sud, Mille Roches-Rivière du Mât les Hauts, Bras des Chevrettes et Hauts
	Sainte-Rose	Centre Ville, Piton-Sainte-Rose, Bois Blanc, La Rivière de l'Est
	Salazie	Centre Salazie, Grand Îlet, Hell Bourg, Mare à Vieille Place, Mare à Martin
	Petite-Île	Centre Ville, La Ravine du Pont-Manapany les Hauts, Manapany les Bas-Anse les Bas, Piton Goyaves
	Cilaos	La Ville-Les Thermes, La Ville-Mare Sèche, Bras Sec, Peter Both-Palmiste Rouge, Îlet à Cordes-Ouest Bras Rouge
	Saint-Leu	La Chaloupe-Notre-Dame des Champs, La Chaloupe-Saint-Christophe-Camélias

POUR ALLER PLUS LOIN

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

www.observatoires-des-loyers.org

Vous trouverez les publications de l'OLL de La Réunion sur les sites des partenaires :

- DEAL - www.reunion.developpement-durable.gouv.fr - 0262 402 626
- AGORAH - www.agorah.com - 0262 213 500
- ADIL - www.adil974.com - 0262 411 424

RÉSULTATS 2025

OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS

CHIFFRES CLÉS

21 %

des ménages logés dans le parc locatif privé

Insee, recensement de la population 2022
SDES, RPLS 2022



OLL 2025

PRÉFET DE LA RÉGION RÉUNION
Liberté Égalité Fraternité

adil de La Réunion

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION