

**RAPPORT N° 2025/4-25
au Conseil de la Communauté
en séance du jeudi 18 septembre 2025**

OBJET : ADIL – SUBVENTION OBSERVATOIRE LOYERS PRIVES POUR 2024 ET 2025

ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire

1 L'ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Réunion

Créée en 1987 à l'initiative du Conseil Départemental et agréé par le Secrétariat d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme, l'ADIL est l'antenne locale de l'Agence Nationale.

La principale mission de l'association, conformément à l'article I 366-1 du code de la construction et de l'habitat, consiste à informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations en matière d'accès au logement en location comme en accession. L'association assure également l'animation du PDALHPD et de l'observatoire des loyers privés ou encore la formation des réseaux d'acteurs professionnels sur la thématique de l'habitat insalubre par exemple.

L'association est composée de membres de droit (Etat/ Département/ Région Réunion/ Association des maires/ Caisse d'Allocations Familiales) et de membres adhérents (personnes morales légalement constituées ou personnes qualifiées intervenant localement dans le domaine du logement ou de l'habitat) répartis en trois collèges.

L'association est financée par l'ensemble des membres. Son budget pour l'année 2025 est de 1 838 000 €. L'équipe est composée d'une vingtaine de salariés.

Le conseil communautaire a approuvé et renouvelle annuellement depuis fin 2016 l'adhésion de la CINOR à l'ADIL.

2 Observatoire des loyers privés de La Réunion

2.1 Contexte

Dans le cadre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a lancé en 2013 une expérimentation afin de mettre en place un réseau national d'observatoires des loyers privés dont l'objectif est d'améliorer la connaissance du marché locatif de particulier à particulier sur les territoires, et de son évolution.

La Réunion avait alors été retenue parmi 18 sites pilotes pour appliquer une méthodologie d'observation des loyers qui soit commune et partagée. Cette expérimentation a ainsi été menée durant deux années consécutives (2013 et 2014) sur l'agglomération du nord (communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie), territoire cible retenu.

Ces dernières années d'autres collectivités ont souhaité que l'Observatoire s'étende à leurs communes, à l'image du Territoire de la Côte Ouest (TCO) en 2015 et de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires du Sud (CIVIS) en 2016. L'observatoire couvre désormais tout le département.

La DEAL, pilote de l'expérimentation, s'est appuyée sur l'AGORAH et l'ADIL pour sa mise en œuvre jusqu'en 2016. L'ADIL et l'AGORAH pilotent désormais directement cet observatoire. L'ADIL coordonne l'observatoire et reverse une partie des subventions à l'AGORAH en fonction des répartitions des missions qui sont formalisées dans la convention ci-jointe.

Le territoire de la CINOR étudié par l'observatoire des loyers a été affiné et comprend aujourd'hui trois zones. Il s'agit du cœur d'agglomération et de Sainte-Clotilde (zone 1), du Piémont et des Hauts de Saint-Denis (zone 2) et de la partie Est de la CINOR (zone 3, commune de Sainte-Marie et Sainte-Suzanne). Ce découpage permet de préciser l'analyse sur les loyers moyens en distinguant ces trois secteurs, et des prix moyens au m² en fonction de différents critères (taille du logement, ancienneté d'emménagement, année de construction ...)

La CINOR adhère à l'Agence Départementale d'Information sur le logement depuis 2016, ce qui permet à l'ADIL d'obtenir l'agrément ministériel pour l'observatoire des loyers privés. La cotisation de base est de 125 €.

Accusé de réception en préfecture
12549740119-20250918-CC2025-4-25-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

2.2 Evolution et perspectives de l'observatoire

Les résultats de l'enquête sur les données collectées en 2024 ont été présentés en conférence intercommunale du logement le 29 avril 2025. Ils sont restitués au sein de deux supports bénéficiant d'une nouvelle infographie (une plaquette synthétique et un rapport détaillé) et mis en perspective avec les autres territoires sur le site national des observatoires : www.observatoire-des-loyers.org

Des analyses conjoncturelles qualitatives complètent les données de l'observatoire sur des thèmes comme la solvabilisation des ménages, la mobilisation de la garantie VISALE ou encore les tendances du marché locatif et les actualités fiscales. Les prochaines éditions de l'observatoire seront enrichies d'une « analyse Iso Loyers » des données avec la définition de six zones de loyers homogènes comparables à l'échelle de l'île et entre micro-régions.

L'observatoire jusqu'ici produit chaque année en différé sur les données de l'année N-1 sera rattrapé pour l'année en cours accélérant. La collecte des données 2025 en 2025 accélérera le rythme de production de l'observatoire et lui garantira une meilleure actualité.

Ainsi, il est proposé de conclure une convention biannuelle 2024/2025 formalisant cette mise au pas de l'observatoire. Cette contractualisation sur deux années consécutives permet également à l'EPCI de s'engager dans l'expérimentation de l'encadrement des loyers suite à l'adoption de la Loi BELIM le 13 juin 2025, et qui nécessite la sur-collecte préalable de données selon une méthodologie approuvée par le Ministère. La phase de sur collecte est prévue de durer entre 18 et 24 mois afin de recueillir le nombre de références exigées.

3 Participation financière de la CINOR aux travaux de l'observatoire

La CINOR contribue depuis 2016 à l'actualisation de l'observatoire. L'Etat s'engage à soutenir financièrement l'Observatoire par l'octroi d'une subvention globale de 105 972 € afin de mener l'observation sur les cinq EPCI en 2024. Les EPCI participent pour un montant global de 50 000 € supporté à parts égales soit 10 000 € chacun, par le versement d'une subvention annuelle.

Cette subvention d'un montant total de 30 000 € versée à l'ADIL comprend :

- Pour un montant identique aux années précédentes soit 10 000 €, le financement de la collecte des données de l'année N-1 (2024) en 2025,
- Pour un montant identique aux années précédentes soit 10 000 €, le financement de la collecte des données de l'année N (2025) en 2025,
- Pour un montant complémentaire de 10 000 €, la sur-collecte de données de l'année N (2025) à réaliser en 2025 pour les besoins de l'expérimentation de l'encadrement des loyers.

Il est ainsi proposé à la CINOR de signer la convention biannuelle ce qui permet à l'ADIL de solliciter les financements Etat sur la base de cette convention. Les crédits sont prévus au budget primitif 2025 (section fonctionnement)

Il est proposé au Conseil :

- De procéder au paiement de la cotisation d'adhésion à l'ADIL pour l'année 2025, pour un montant de 125€,
- D'attribuer une subvention d'un montant de 30 000 € à l'ADIL pour l'actualisation de l'observatoire des loyers privés et le démarrage de la sur-collecte des données nécessaires à l'expérimentation de l'encadrement des loyers,
- D'autoriser le Président à signer la convention bi-annuelle,
- D'autoriser le Président à signer tous les actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20250918-CC2025-4-25-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

**DELIBERATION N° 2025/4-25
du Conseil de la Communauté
en séance du 18 septembre 2025**

OBJET : ADIL – SUBVENTION OBSERVATOIRE LOYERS PRIVES POUR 2024 ET 2025

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Vu l'avis des Commissions ;

Vu le rapport N°2025/4-25 du Président

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1

Procède au paiement de la cotisation d'adhésion à l'ADIL pour l'année 2025, pour un montant de 125€.

ARTICLE 2

Attribue à l'ADIL une subvention d'un montant de 30 000 € pour l'actualisation de l'observatoire des loyers privés et le démarrage de la sur-collecte des données nécessaires à l'expérimentation de l'encadrement des loyers.

ARTICLE 3

Autorise le Président à signer la convention bi-annuelle.

ARTICLE 4

Autorise le Président à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 40 (dont 1 procuration)
Suffrages exprimés : 40
Vote pour : 40
Vote contre : 00
Abstentions : 00

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

23 SEP. 2025

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**

Accusé de réception en préfecture
974-2-9740119-20250918-CC21264-25-DE
N° de télétransmission : 35/09/2025
Date de réception en préfecture : 25/09/2025



cinor
Communauté de l'Ornais

SECRÉTARIAT DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE

AVIS DES COMMISSIONS

RAPPORT N°2025/AME/4-25

ADIL – Subvention observatoire loyers privés pour 2024 et 2025

COMMISSION ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET MOBILITES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière

COMMISSION ADMINISTRATION GENERALE ET FINANCES

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière