OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVES DE LA REUNION

n°3
Données 2007

Les évolutions du parc locatif privé réunionnais

Compte tenu de l'importance de l'effort financier exigé pour accéder à la propriété, supérieur à celui nécessaire il y a quelques années, la location constitue une étape fondamentale dans le parcours résidentiel des ménages. Parmi les 257 000 ménages réunionnais, 105 000 sont locataires de leur logement (soit 41%), dont 56 000 dans le parc privé.

	Nombre de ménages locataires en 2005 (parc social + privé)	Part locataires	Nombre de ménages total en 2005
Nord	40 020	38 %	67 751
Ouest	23 591	23 %	62 751
Sud	30 545	29 %	93 107
Est	10 635	10 %	33 391
Réunion	**104 791**	**100%**	257 000

Source INSEE 2005

Alors que le Sud constitue le bassin d'habitat le plus peuplé, c'est dans le Nord que se situe la part la plus importante de locataires (parc privé et social confondus). L'Est apparaît en retrait.

L'observation des loyers privés en 2007, par rapport aux niveaux de loyers relevés en 2006, fait apparaître, à l'échelle de l'Ile, une légère augmentation du montant des loyers. Le Sud est le plus marqué par une évolution à la hausse des loyers. Dans les autres bassins, de manière générale, les loyers des appartements ont stagné alors que les loyers des maisons ont eu tendance à augmenter.
La hausse des loyers s'est néanmoins ralentie puisqu'elle est passée de 6% entre 2005 et 2006 à 3% entre 2006 et 2007.
Les mesures d'incitations fiscales à l'investissement locatif, notamment celles liées à la loi Girardin, semblent commencer à atteindre leur objectif principal : la modération des loyers grâce à l'augmentation de l'offre.

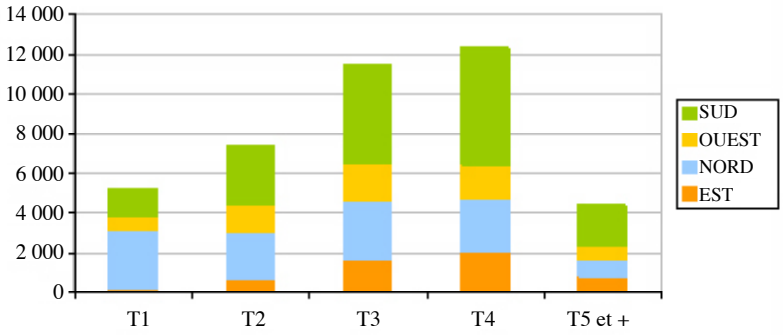
La différenciation du marché selon les bassins d'habitat

Le cumul des différentes sources alimentant l'Observatoire des Loyers privés s'établit à 40 600 références en 2007. Ce sont ainsi quasiment 3 logements locatifs privés sur 4 qui sont examinés.

L'essentiel de l'offre se compose de logements de taille moyenne (T3 et T4), dont une grande partie est localisée dans le sud de l'Ile.

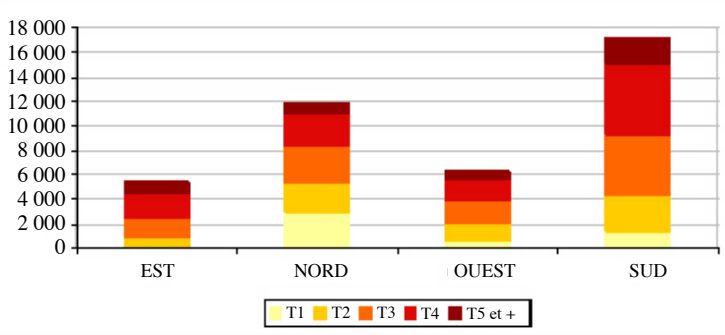
Les petits logements sont plus nombreux dans le Nord, notamment à Saint-Denis. Il s'agit très souvent d'appartements neufs ou récents.

Distribution du parc locatif privé analysé en 2007, par bassin d'habitat et selon la taille du logement



La répartition de l'échantillon en 2007 est quasi similaire à celle de l'échantillon étudié en 2006, sauf pour les T5 dont la proportion est en baisse au profit des T2. La production des petits logements s'est en effet renforcée dans le cadre de la défiscalisation.

Les résultats des loyers présentés dans les pages suivantes sont à mettre en perspective avec cette structure.

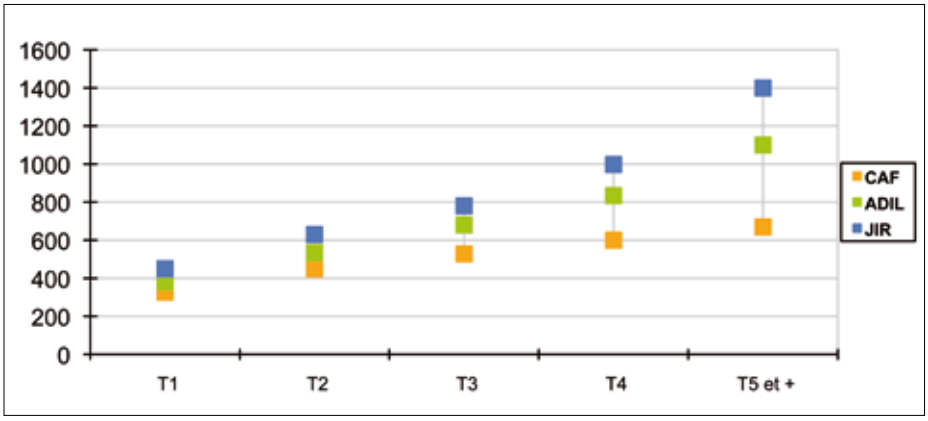


Les niveaux de loyers medians par bassin d'habitat

Les biens dont les loyers sont analysés dans le cadre de l'Observatoire relèvent de différents segments du marché locatif. Les logements loués par des bénéficiaires des allocations logement octroyées par la CAF représentent la fourchette basse, et correspondent à des loyers effectivement pratiqués. Les loyers relevés dans les annonces locatives du JIR correspondent quant à eux aux loyers attendus par le bailleur, pour des premières mises en location ou des relocations, et constituent la fourchette haute du marché. Les loyers identifiés lors des consultations données par l'ADIL se situent dans une gamme de prix intermédiaires.

Deux micro marchés peuvent par ailleurs être distingués selon les bassins d'habitat. Les loyers medians les plus élevés de l'Ile se rencontrent dans le Nord et l'Ouest. Les niveaux de loyers y sont particulièrement dispersés, et ce d'autant plus que le logement est grand. Dans le Sud et l'Est, les loyers medians sont moins élevés et moins dispersés, et ne dépassent jamais 1 050 euros. Les loyers medians du Sud sont globalement plus faibles que ceux de l'Est.

Loyers medians en 2007 dans le Nord



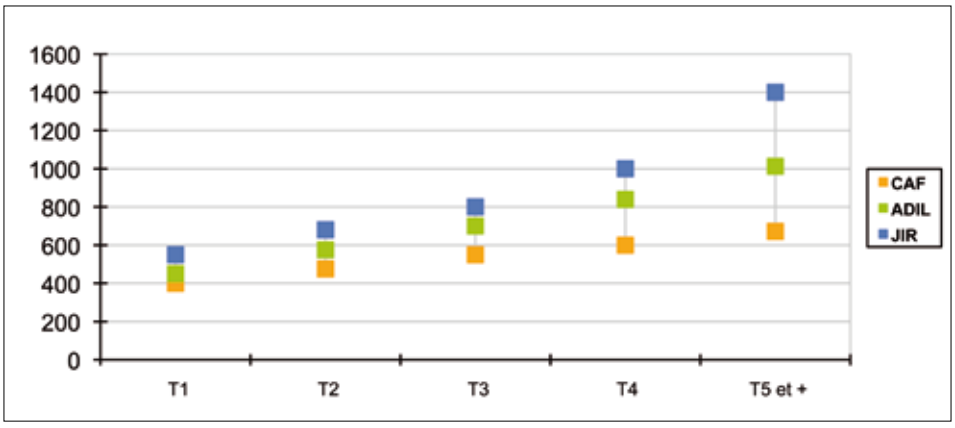
Nord

Loyers medians :
- T1 : de 330 € (CAF) à 450 € (JIR)
- T2 : de 450 € (CAF) à 630 € (JIR)
- T3 : de 530 € (CAF) à 780 € (JIR)
- T4 : de 600 € (CAF) à 1 000 € (JIR)
- T5 : de 670 € (CAF) à 1 400 € (JIR)

Les niveaux de loyer des plus grands logements (T4 et T5 et plus) sont les mêmes dans le Nord et l'Ouest.

En revanche, le montant du loyer des T1 dans le Nord est proche de celui des T1 de l'Est.

Loyers medians en 2007 dans l'Ouest



Ouest

Loyers medians :
- T1 : de 400 € (CAF) à 550 € (JIR)
- T2 : de 475 € (CAF) à 680 € (JIR)
- T3 : de 550 € (CAF) à 800 € (JIR)
- T4 : de 600 € (CAF) à 1 000 € (JIR)
- T5 : de 670 € (CAF) à 1 400 € (JIR)

Les loyers des T1, T2 et T3 dans l'Ouest sont les plus élevés de l'Ile.

Les loyers des T4 et des T5 et + sont équivalents dans l'Ouest et le Nord.

SOURCES :

L'Observatoire des Loyers privés de la Réunion repose sur **trois sources.** *Cette pluralité est gage de fiabilité et de complémentarité. Elle permet le recouvrement de segments différents du marché :*

- *Fichier des bénéficiaires d'une aide au logement versée par la CAF : 32 261 références, soit plus de la moitié du parc locatif privé*
- *Relevé des annonces locatives publiées dans le JIR : 7 209 références ;*
- *Enquêtes réalisées auprès des consultants de l'ADIL : 1 161 références.*

L'échantillon ainsi collecté en 2007 représente environ **75 % du parc locatif privé.**

	Loyer en 2006 (€/m²)	Loyer en 2007 (€/m²)	Evolution (%)
Brest	6,6	6,8	2,4
Nancy	7,2	7,4	2,7
Besançon	7,5	7,7	2,6
Strasbourg	7,7	7,9	2,5
Lille	7,7	8	3,1
TOTAL PROVINCE	*8,2*	*8,4*	*2,8*
Bordeaux	8,2	8,5	3,4
Toulouse	8,3	8,5	2,5
Lyon	8,3	8,6	2,9
Rennes	8,6	8,7	1,7
La Réunion	**8,7**	**8,9**	**3,1**
Grenoble	8,8	9	2,3
Aix-en-Provence	10,7	11,1	3,7

La Réunion par rapport au marché métropolitain

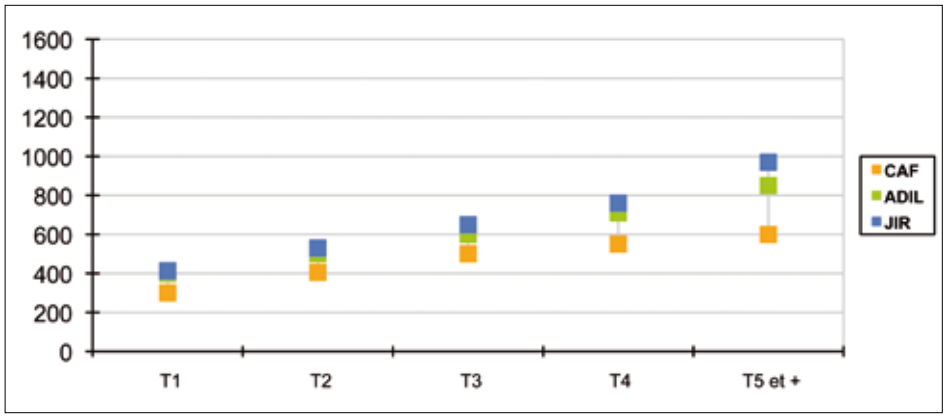
La Réunion se place parmi les régions qui connaissent les niveaux de loyers au m² les plus importants, après Grenoble et Aix-en-Provence.

Par ailleurs, le montant au m² des loyers pratiqués sur l'Ile est supérieur à la moyenne des villes de province.

La Réunion connaît également l'évolution des loyers la plus importante après Aix-en-Provence, de l'ordre de 3,1%.

Source : OLAP

Loyers medians en 2007 dans le Sud



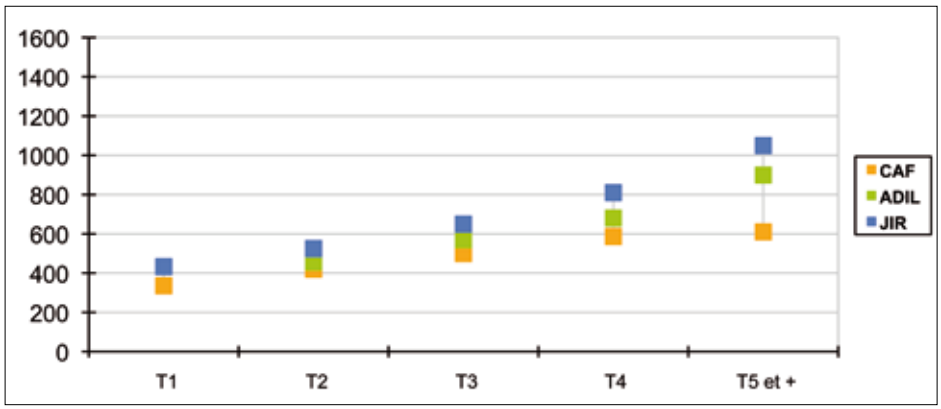
Sud

Loyers medians :
- T1 : de 300 € (CAF) à 415 € (JIR)
- T2 : de 405 € (CAF) à 530 € (JIR)
- T3 : de 500€ (CAF) à 650 € (JIR)
- T4 : de 550 € (CAF) à 760 € (JIR)
- T5 : de 600 € (CAF) à 970 € (JIR)

Les loyers dans le Sud sont les moins élevés de l'Ile, excepté ceux des T3 qui s'établissent à des niveaux équivalents à ceux de l'Est.

Pour un montant de loyer quasi équivalent, il est possible de louer un T5 dans le Sud au lieu d'un T4 seulement dans l'Ouest et le Nord.

Loyers medians en 2007 dans l'Est



Est

Loyers medians :
- T1 : de 335 € (CAF) à 435 € (JIR)
- T2 : de 420 € (CAF) à 525 € (JIR)
- T3 : de 500€ (CAF) à 650 € (JIR)
- T4 : de 585 € (CAF) à 810 (JIR)
- T5 : de 610 € (CAF) à 1 050 € (JIR)

Les loyers dans l'Est sont plus élevés que ceux du Sud, sauf pour les T3 pour lesquels les fourchettes de loyers sont identiques.

Les loyers medians ne dépassent pas 1 050 €.

DEFINITIONS :

T1 = 1 pièce + cuisine + SDB, WC ;
T2 = 2 pièces + cuisine + SDB, WC ; etc...

*Le territoire a été divisé en **bassins d'habitat**, qui correspondent sensiblement aux limites des structures intercommunales (TCO, CINOR, CIREST et "Grand Sud").*

Les loyers moyens au m² en 2007 et leurs évolutions

... Les loyers moyens au m² selon la taille du logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Toutes tailles
Nord	14,4	10,8	8,6	7,8	7,3	10,2
Ouest	16	11,4	9,2	8,4	7,4	9,9
Sud	13,3	9,5	7,7	6,8	5,8	7,9
Est	13,9	9,5	7,9	7	5,9	7,7
Réunion	**14,3**	**10,4**	**8,3**	**7,4**	**6,5**	**8,9**

Le calcul des loyers moyens à la représentativité (part CAF évaluée à 60 % du marché locatif privé, parts ADIL et JIR évaluées respectivement à 20 %) permet de dégager un «loyer de marché».

La segmentation du marché locatif privé fait apparaître les niveaux de loyers les plus élevés dans l'Ouest, ce qui s'explique par le poids du secteur balnéaire (La Saline les Bains, Saint Gilles les Bains et Boucan Canot) qui influence à la hausse les moyennes du bassin d'habitat.

La moyenne régionale s'établit autour de 8,9 €/m².

... Mouvement des loyers moyens au m² par bassin d'habitat

Après déduction de l'inflation (l'Indice local des Prix à la Consommation hors tabac était de 2 % en 2006, et de 1,2 % en 2007), la hausse des loyers entre 2006 et 2007 se tasse. En 2007, à l'échelle régionale, l'évolution des loyers est deux fois moins importante qu'en 2006.

Au niveau des bassins d'habitat, l'évolution des loyers est constante dans l'Ouest. Des ralentissements marqués sont enregistrés dans l'Est et le Nord. Le Sud connaît la plus forte hausse des loyers en 2007.

	Evolution 2005-2006	Evolution 2006-2007	Ecart loyers OLR / inflation 2006	Ecart loyers OLR / inflation 2007
Nord	8,2 %	**2,3 %**	6,2	1,1
Ouest	3,8 %	2,9 %	1,8	1,7
Sud	7,6 %	3,8 %	5,6	2,6
Est	**9,6 %**	2,7 %	7,6	1,5
Réunion	**6,1 %**	**3,1 %**	**4,1**	**1,9**

... Mouvement des loyers moyens au m², inflation déduite, par bassin d'habitat et taille de logement

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Nord	0,1 %	0,7 %	- 0,5 %	- 0,3 %	0,4 %
Ouest	2,6 %	0,6 %	- 1,5 %	2,7 %	0,9 %
Sud	2,2 %	- 1,5 %	- 0,5 %	0,1 %	0 %
Est	1,3 %	- 4,9 %	- 0,6 %	1,3 %	1,4 %
Réunion	**0,6 %**	**0,5 %**	**- 0,2 %**	**1,2 %**	**- 0,1 %**

Entre 2006 et 2007, à l'échelle régionale, les petits logements (T1 et T2), ainsi que les T4, sont marqués par une faible hausse de leurs loyers moyens au m².

Les T3 ainsi que les T5 et + connaissent de légères baisses.

... Les loyers moyens au m², inflation déduite, par type de logement et leur évolution 2006 - 2007

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

Les niveaux de loyers des maisons s'établissent de 7,9 €/m² dans le Sud à 11 €/m² dans l'Ouest.

Ceux des appartements sont plus élevés du fait d'un effet structure, les logements collectifs étant globalement de plus petite taille que les logements individuels. Ils s'établissent de 9,4 €/ m² dans l'Est à 12,6 €/m² dans l'Ouest.

Entre 2006 et 2007, les loyers des appartements sont en baisse, en particulier dans le Nord et l'Ouest, tandis que ceux des maisons augmentent (de 2 % pour le Nord et le Sud à 6% pour l'Est).

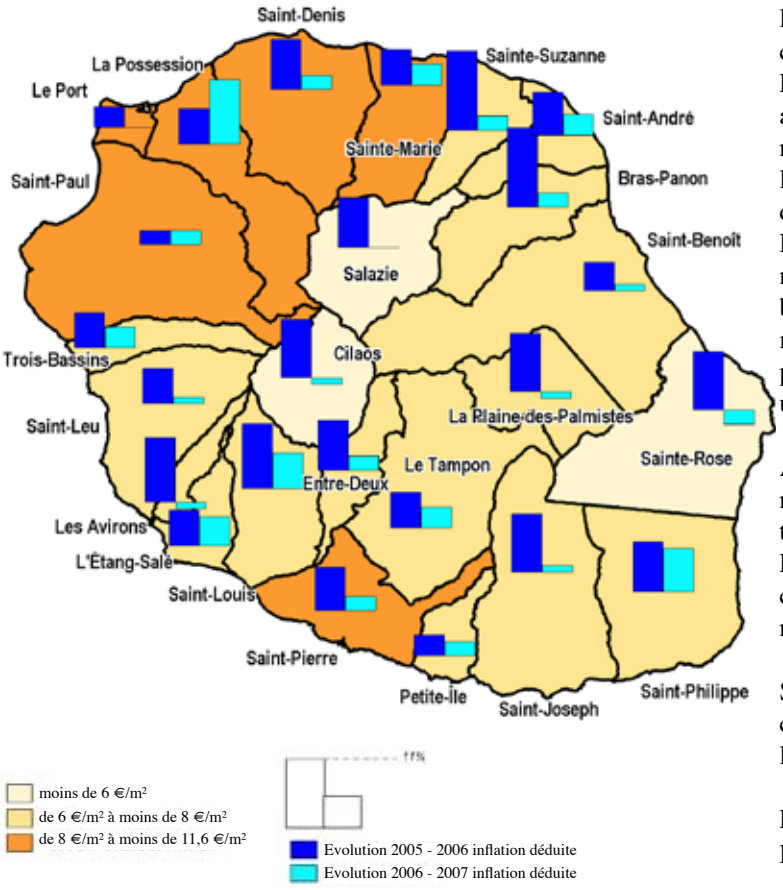
	Loyer moyen au m²		Evolution IPC déduit	
	Appartement	Maison	Appartement	Maison
Nord	11,8	**10,4**	- 2,5 %	1 %
Ouest	12,6	11	- 1,2 %	2,5 %
Sud	9,8	7,9	0,6 %	1,3 %
Est	9,4	8,2	10,5 %	5,2 %
Réunion	**11,3**	**9,2**	**- 0,7 %**	**2 %**

Un tassement de la hausse des loyers confirmée par les professionnels de l'immobilier

La décélération de la hausse des montants de loyers, voire les baisses légères sur certains types de biens, sont confirmées par les professionnels de l'immobilier. Cette évolution est attribuée à l'augmentation de l'offre locative, stimulée en partie par la forte production de logements défiscalisés.

Les loyers moyens au m² par commune

Loyers moyens au m² des allocataires CAF, par commune



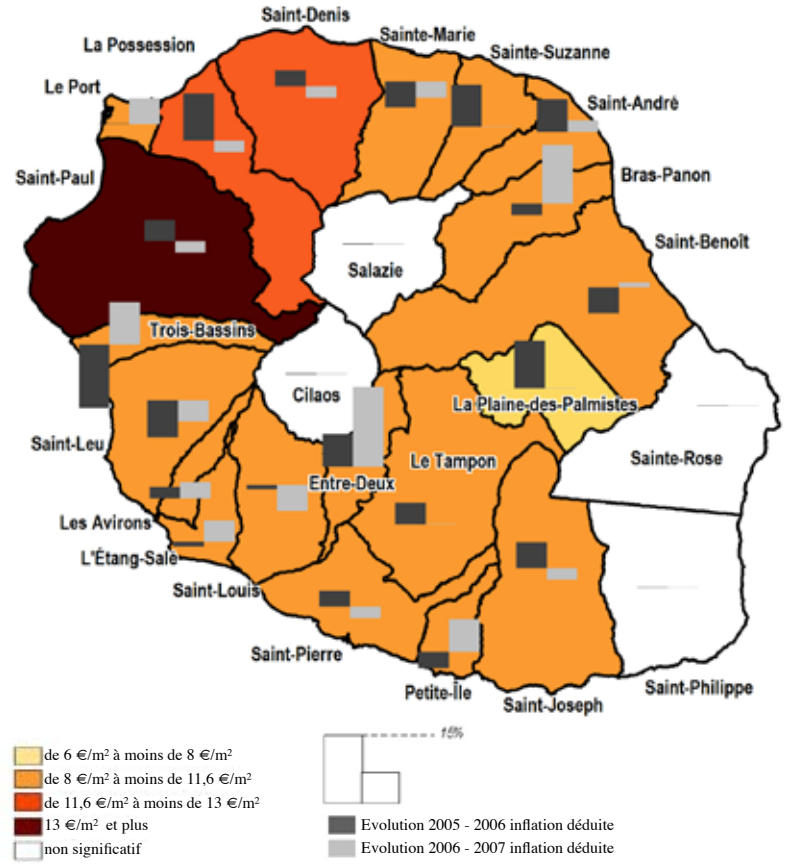
Avec la fourchette basse (source CAF), les loyers de toutes les communes se trouvent en dessous du seuil de la défiscalisation intermédiaire, à savoir 11,66 € le m².
Le marché locatif privé reste toujours contrasté entre les agglomérations urbaines majeures et les communes plus rurales. Ainsi, les loyers les plus élevés sont pratiqués dans les communes de St-Denis, La Possession et St-Paul. Ils ne dépassent toutefois pas les 13€ le m².
Pour toutes les autres, les loyers moyens sont inférieurs au niveau du Prêt Locatif Social (≈ 8 €), les niveaux les plus bas étant relevés à Cilaos, Salazie et Ste-Rose. Ces communes se caractérisent notamment par un déficit démographique ou une faible croissance démographique, entraînant une offre locative relativement faible.

A l'exception de Ste-Rose, on assiste à une hausse généralisée des loyers en 2006-2007, toutefois moins significative et plus différenciée qu'en 2005-2006
Entre 2005 et 2006, 8 communes du Sud et de l'Est ont une croissance supérieure à 10%. Entre 2006 et 2007, il n'en reste plus qu'une : La Possession.

St-Paul connaît la progression la plus faible (de 2 à 5%), certainement car le niveau des loyers pratiqués y est déjà le plus élevé de l'île.

Les loyers stagnent dans les communes suivantes : Cilaos, Plaine des Palmistes, Le Port et les Avirons

Loyers moyens au m² des annonces du JIR, par commune



Avec la fourchette haute (source JIR), plus aucun loyer n'est inférieur au plafond du locatif social (LLS : 6,07€). Seules trois communes dépassent le plafond de la défiscalisation intermédiaire : St-Denis, La Possession et St-Paul. Le loyer moyen de cette dernière commune, le seul supérieur à 13€ le m², est même le plus élevé de l'île.

Les évolutions sont plus différenciées par commune et les hausses moins importantes que celles de la fourchette basse. Toutefois, le même constat du tassement de la hausse des loyers peut être apporté.

Entre 2005 et 2006, la fourchette haute fait déjà état de loyers en stagnation sur les communes de St-Louis, Petite Ile et Bras-Panon, et même en baisse dans l'Est (Ste-Marie, St-Benoît), et dans l'Ouest (Trois-Bassins et St-Leu).

Entre 2006 et 2007, seules 2 communes connaissent des fortes croissances : Bras-Panon et l'Entre-Deux.
Des baisses sont enregistrées sur neuf communes, dont celles comptant les plus grands centres urbains.

Les charges récupérables

Pour apprécier l'effort financier total pesant sur un locataire, il convient de rajouter au loyer net le montant des charges récupérables. Ces charges, limitativement énumérées par le décret du 26 août 1987 correspondent aux services qui sont directement rendus au locataire.
Pouvant représenter de 8 à 15% en moyenne en plus du loyer net et ayant donc une répercussion importante sur le pouvoir d'achat du locataire et sa capacité à supporter financièrement un logement adapté à ses besoins, ces charges ne sont pourtant pas clairement identifiées par les particuliers qui raisonnent plutôt en terme de loyer toutes charges comprises.
Deux grandes catégories de dépenses s'ajoutent au loyer net supporté par le locataire :

- les frais entrainés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble (lorsque ces services ont été rendus)
- les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble.

Sont par exemple des charges qui incombent au locataire les frais engendrés par :

◊ les ascenseurs et monte charge - dépenses d'électricité - visites périodiques de contrôle - petites réparations sans fournitures - produits et petit matériel d'entretien - petites réparations de la cabine ou des paliers - dans le cadre d'un contrat d'entretien de l'ascenseur : opérations et vérifications périodiques minimales ; réparations et remplacements des petites pièces très usées ; interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, dépannage et remise en fonctionnement des appareils	◊ l'eau et le chauffage - dépenses d'eau individuelle - dépenses d'eau nécessaire à l'entretien des parties communes - électricité - combustible ou fourniture d'énergie quelle que soit sa nature - exploitation, et entretien courant : réglage, nettoyage, graissage des installations techniques - visites périodiques de contrôle - menues réparations
◊ les parties communes et espaces extérieurs - salaire du personnel d'entretien - électricité et entretien de la minuterie - produits d'entretien - menues réparations du matériel d'entretien - opérations de coupe, désherbage, arrosage	◊ les impôts et redevances - taxe d'enlèvement des ordures ménagères - taxe de balayage ◊ les antennes collectives : frais d'installation, d'entretien et de remplacement, dans certaines conditions

Peu d'études sur les charges ont été réalisées en métropole. De plus, la typicité de notre département nécessite d'établir une méthode propre, agréée par tous les partenaires. Il a été ainsi fait appel aux partenaires professionnels (agents immobiliers et gestionnaires de biens) dans le double but d'établir des critères généraux et d'en estimer approximativement l'évolution sur plusieurs années. Il sera alors également possible de mesurer un éventuel décalage entre l'évolution de ces charges et celles des loyers nets et de pointer les éléments d'équipement qui influent le plus sur les charges.

Quatre équipements ou services apparaissent déterminants : l'existence d'un ascenseur, la présence ou pas d'un personnel permanent attaché à l'immeuble (concierge ou gardien), l'entretien d'éventuels espaces verts et l'accès privatif à une piscine.

S'agissant de frais répartis conformément au règlement de copropriété en fonction des millièmes attribués à chaque appartement, le nombre de logements de l'immeuble impacte bien évidemment le montant des charges à la baisse par le simple jeu de la répartition entre un plus grand nombre de locaux d'habitation. La prudence s'impose toutefois. En effet, plus l'immeuble collectif est petit, moins il est susceptible de proposer à ses occupants les éléments d'équipement et de confort ci-dessus énumérés. A contrario, plus l'immeuble ou l'ensemble des immeubles comprend de logements, plus il est nécessaire de fournir les services peu fréquents dans les petites résidences de faible hauteur.

Enfin il convient de préciser que certains éléments influençant évidemment les charges comme l'âge de l'immeuble, l'étage de l'appartement, la superficie de espaces verts et leur besoin en arrosage variable, comme le coût du mètre cube d'eau, selon les régions, ne devraient pas dans un souci de clarté et de simplification être pris en compte.
La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, liée à la fiscalité locale, et qui peut représenter jusqu'à 50% des charges récupérables dépend de la valeur locative attribuée au logement par les services fiscaux .Son calcul étant spécifique, elle doit faire l'objet d'une analyse distincte.

Avant de pouvoir présenter une analyse précise des charges dans le département, il paraît intéressant de présenter les quelques données métropolitaines (source INSEE novembre 2004) qui sont probablement à réévaluer compte tenu de l'ancienneté de la collecte (enquête logement 2002).

Une extrapolation de ces chiffres permet d'établir, pour l'île de la Réunion, un premier élément de comparaison de base à 1 ,79 €/m², 1,89 €/m² avec un ascenseur et 1,91€/m² avec un gardien ou un concierge.

Par ailleurs, une étude de 2001-2002 réalisée par l'ADIL d'Ille et Vilaine sur les provisions de charges dans ce département, fait apparaître les montants suivants :

Charges mensuelles en euros et euros le m²

charges en euros	T1	T2	T3	T4	T5	T6	ensemble
médiane	24	30	46	69	80	86	31

charges en euros/m²	T1	T2	T3	T4	T5	T6	ensemble
médiane	0,91	0,69	0,66	0,84	0,74	0,68	0,76

Note de lecture :
L'analyse par montant médian, présentée dans le tableau ci-dessus, permet de restituer la valeur qui partage l'échantillon en deux parties égales.
Ainsi, la médiane représente :
- le niveau au-dessus duquel se situe 50% des provisions sur charges considérées,
- le niveau au-dessous duquel se situe les 50% restants de l'échantillon.

Les premiers chiffres obtenus auprès des professionnels semblent indiquer un montant moyen de charges inférieur à la moyenne nationale indiquée dans l'étude INSEE et supérieur à la médiane de l'enquête de l'ADIL d'Ille et Vilaine.

Les choix de la méthode, notamment concernant le problème particulier de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et une analyse des données locales, actuellement en cours de collecte, seront présentés lors de l'étude spécifique qui paraitra au cours de l'année 2009.

La capacité locative des ménages réunionnais

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

Les résultats obtenus sont similaires à ceux observés en 2006.
Malgré la détente d'ensemble du marché locatif liée à l'augmentation de l'offre locative signalée par les professionnels de l'immobilier, il reste que l'inadéquation entre les niveaux de loyers et la solvabilité des ménages persiste.

A priori, un T4 n'est pas accessible au ménage type percevant l'équivalent d'un SMIC. La location d'un T3 peut être envisagée, si toutefois celui-ci ne se situe pas dans l'Ouest. Un SMIC supplémentaire permet d'envisager cette dernière option, ainsi que la location d'un T4 mais dans seulement deux bassins d'habitat, l'Est et le Sud. Toutefois, ces nouvelles perspectives ne sont en rien affectées par l'allocation logement, puisque le ménage type percevant deux SMIC n'y est plus éligible.

Un revenu équivalent à trois SMIC offre le plus large choix. Non seulement le ménage type est en mesure de louer un T4, quel que soit le bassin d'habitat, mais il peut également s'offrir la location d'un logement de plus grande taille.

Capacité locative de 330€ (1 SMIC/1000€)
Loyer après déduction de l'AL

	T1	T2	T3	**T4**	T5 et +
Nord	100	228	338	**463**	648
Ouest	160	258	374	**522**	695
Sud	95	178	266	**363**	487
Est	98	180	284	**385**	491
La Réunion	98	191	272	**373**	503

Capacité locative de 660€ (2 SMIC/2000€)
Ménages non éligibles à l'AL

	T1	T2	T3	**T4**	T5 et +
Nord	368	499	609	**734**	919
Ouest	431	529	645	**793**	966
Sud	337	449	537	**634**	758
Est	356	451	554	**656**	762
La Réunion	360	462	543	**644**	774

Capacité locative de 990€ (3 SMIC/3000€)
Ménages non éligibles à l'AL

	T1	T2	T3	**T4**	T5 et +
Nord	368	499	609	**734**	919
Ouest	431	529	645	**793**	966
Sud	337	449	537	**634**	758
Est	356	451	554	**656**	762
La Réunion	360	462	543	**644**	774

Nombre de logements recensés, loyers moyens et loyers moyens au m² selon les communes

Communes	Logements T1									Logements T2								
	Fourchette basse : CAF			Fourchette haute : JIR			ADIL			Fourchette basse : CAF			Fourchette haute : JIR			ADIL		
	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²
NORD	2279	331	**14,4**	614	449	**15,2**	56	397	**13,4**	1981	444	**10,7**	370	636	**11,9**	57	526	**10,4**
St Denis	2209	330	14,4	591	449	15,2	56	397	13,4	1770	444	10,7	355	639	11,9	51	531	10,5
Ste Marie	57	365	14,8	13	483	16,3	0	-	-	144	455	10,5	11	558	10,4	4	n.s.	n.s.
Ste Suzanne	13	333	12,7	10	444	14,8	0	-	-	67	422	9,6	4	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.
OUEST	331	381	**15,7**	321	543	**17,5**	20	467		948	467	**11**	364	680	**12,8**	53	564	**11**
Le Port	28	352	14,8	1	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	67	432	9,9	5	n.s.	n.s.	9	n.s.	n.s.
La Possession	43	328	13,9	13	547	18,2	2	n.s.	n.s.	150	456	11	37	610	11,6	7	n.s.	n.s.
St Leu	32	297	13,6	18	469	13,9	4	n.s.	n.s.	190	443	10,4	52	600	11,3	10	583	11,6
St Paul	221	413	16,7	288	548	17,7	13	483	14,6	500	487	11,5	270	707	13,3	25	631	12,3
Trois Bassins	7	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	0	-	-	41	442	10,2	0	-	-	2	n.s.	n.s.
SUD	1052	286	**13,1**	304	430	**14,4**	36	396	**12,6**	2415	410	**9,5**	424	528	**10**	56	486	**9**
Les Avirons	18	319	12,7	8	n.s.	n.s.	0	-	-	71	423	9,6	27	556	10,7	3	n.s.	n.s.
Entre Deux	12	266	10,3	6	n.s.	n.s.	0	-	-	41	389	9	0	-	-	0	-	-
Etang Salé	14	349	15,9	8	n.s.	n.s.	3	n.s.	n.s.	40	418	9,5	8	n.s.	n.s.	0	-	-
Petite Ile	20	245	11,2	8	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	102	401	9,5	7	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.
St Joseph	96	195	11,3	19	418	15,1	2	n.s.	n.s.	236	393	9,2	22	519	10	1	n.s.	n.s.
St Louis	89	313	14,9	13	470	14,5	2	n.s.	n.s.	285	435	9,8	16	531	10	5	n.s.	n.s.
St Pierre	371	282	12,9	88	472	15,6	7	n.s.	n.s.	661	419	9,9	184	536	10,1	17	506	10
St Philippe	9	n.s.	n.s.	0	-	-	0	-	-	23	371	8,1	0	-	-	0	-	-
Le Tampon	413	307	13,5	154	393	13,5	21	384	12,5	929	404	9,4	159	515	9,8	29	489	8,8
Cilaos	10	288	12,2	0	-	-	0	-	-	27	349	8,1	1	n.s.	n.s.	0	-	-
EST	169	324	**13,8**	26	432	**13,9**	3	n.s.	**n.s.**	618	416	**9,5**	35	530	**9,9**	11	474	**8,9**
Bras Panon	5	n.s.	n.s.	4	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	50	412	9,7	7	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.
Pl des Palm	8	n.s.	n.s.	0	-	-	0	-	-	20	383	9,1	0	-	-	0	-	-
St André	77	308	14,3	10	400	12,5	1	n.s.	n.s.	356	435	9,9	27	526	9,8	6	n.s.	n.s.
St Benoît	68	338	13,7	7	n.s.		0	-	-	150	400	9,1	1	n.s.	n.s.	2	n.s.	-
Ste Rose	n.s.	n.s.	n.s.	0	-	-	0	-	-	12	330	6,8	0	-	-	0	-	n.s.
Salazie	9	n.s.	n.s.	5	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	30	350	7,8	0	-	-	1	n.s.	n.s.
REUNION	3831	322	**14,1**	1265	468	**15,6**	115	406	**13,4**	5962	431	**10,1**	1193	608	**11,5**	177	521	**10**

Communes	Logements T3									Logements T4								
	Fourchette basse : CAF			Fourchette haute : JIR			ADIL			Fourchette basse : CAF			Fourchette haute : JIIR			ADIL		
	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Montant loyer	Loyer au m²
NORD	2423	510	**7,9**	433	832	**10,7**	109	682	**8,9**	1973	586	**6,7**	593	1050	**10,4**	107	861	**8,6**
St Denis	1890	510	7,9	377	846	10,9	96	681	8,9	1349	585	6,8	455	1084	10,8	81	878	8,8
Ste Marie	305	527	8	28	768	10	7	n.s.	n.s.	358	588	6,7	77	1029	10,1	14	830	8,3
Ste Suzanne	228	483	7,3	28	698	8,8	6	n.s.	n.s.	266	585	6,7	61	827	8,2	12	786	7,2
OUEST	1311	552	**8,5**	420	868	**11,3**	101	702	**9**	1184	619	**7**	449	1128	**11,2**	85	977	**9,8**
Le Port	167	517	8	15	735	9,5	6	n.s.	n.s.	140	606	6,9	7	n.s.	n.s.	3	n.s.	n.s.
La Possession	162	560	8,6	40	816	10,8	13	740	9,4	118	617	7	63	1171	11,7	15	891	9
St Leu	294	513	7,9	112	728	9,4	25	717	8,9	342	579	6,6	90	936	9,2	17	772	7,6
St Paul	652	576	8,9	241	959	12,5	55	706	9,1	508	654	7,4	269	1209	12	49	1095	11
Trois Bassins	36	544	8,2	10	664	8,7	2	n.s.	n.s.	76	595	6,8	20	872	8,7	1	n.s.	n.s.
SUD	4140	482	**7,4**	675	647	**8,4**	152	593	**7,8**	4731	549	**6,3**	997	801	**7,9**	128	724	**7,1**
Les Avirons	129	495	7,7	38	693	9	6	n.s.	n.s.	106	549	6,3	85	908	8,9	11	812	7,5
Entre Deux	69	460	7,2	11	622	8,1	5	n.s.	n.s.	87	501	5,7	26	869	8,7	2	n.s.	n.s.
Etang Salé	89	496	7,5	27	737	9,3	5	n.s.	n.s.	105	581	6,7	49	943	9,4	8	n.s.	n.s.
Petite Ile	205	485	7,3	43	655	8,4	13	619	7,5	218	542	6,2	41	716	7	3	n.s.	n.s.
St Joseph	579	470	7,1	77	593	7,9	18	520	7,4	786	530	6,1	103	690	6,9	13	583	5,8
St Louis	609	488	7,4	55	635	8,4	23	570	7,5	700	569	6,4	160	766	7,5	18	713	6,9
St Pierre	935	504	7,8	222	670	8,7	28	625	8,2	926	576	6,6	241	856	8,4	24	813	8,1
St Philippe	54	458	7,2	1	n.s.	n.s.	0	-	-	70	485	5,5	6	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.
Le Tampon	1421	473	7,3	198	624	8	54	603	7,9	1644	545	6,2	284	771	7,5	45	678	6,8
Cilaos	50	377	5,8	3	n.s.	n.s.	0	-	-	89	443	4,9	2	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.
EST	1537	500	**7,6**	80	682	**8,8**	47	589	**7,9**	1798	570	**6,5**	206	868	**8,5**	38	704	**7,2**
Bras Panon	68	511	8	7	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.	84	593	6,6	18	890	9	2	n.s.	n.s.
Pl des Palm	61	468	7,1	1	n.s.	n.s.	4	n.s.	n.s.	101	523	5,9	23	786	7,6	1	n.s.	n.s.
St André	989	523	7,9	59	681	8,8	27	621	8,3	1076	588	6,7	112	902	9	23	729	7,2
St Benoît	300	480	7,2	12	683	8,2	8	n.s.	n.s.	382	561	6,3	53	827	7,9	9	n.s.	n.s.
Ste Rose	64	351	5,2	0	-	-	0	-	-	69	473	5,4	0	-	-	0	-	-
Salazie	86	494	5,5	0	-	-	3	n.s.	n.s.	48	540	4,3	0	-	-	1	n.s.	n.s.
REUNION	9411	502	**7,7**	1608	756	**9,8**	409	643	**8,4**	9686	569	**6,5**	2245	939	**9,3**	358	823	**8,2**

Communes	Logements T5 et +								
	Fourchette basse : CAF			Fourchette haute : JIR			ADIL		
	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²	Nb de références	Loyer moyen	Loyer au m²
NORD	576	658	**5,5**	222	1500	**10,8**	19	1120	**9,2**
St Denis	361	657	5,4	175	1548	11,2	17	1161	9,4
Ste Marie	114	672	5,7	24	1364	9,3	1	n.s.	n.s.
Ste Suzanne	101	647	5,4	23	1276	9	1	n.s.	n.s.
OUEST	448	687	**5,6**	221	1579	**11,5**	36	1188	**8,6**
Le Port	60	648	5,3	1	n.s.	n.s.	4	n.s.	n.s.
La Possession	47	673	5,5	35	1546	11,3	1	n.s.	n.s.
St Leu	100	630	5,1	34	1219	8,5	6	n.s.	n.s.
St Paul	216	735	5,9	146	1700	12,4	21	1371	10,1
Trois Bassins	25	625	5,1	5	n.s.	n.s.	4	n.s.	n.s.
SUD	1631	607	**4,9**	356	1037	**7,5**	34	932	**7**
Les Avirons	46	614	5	18	992	7,4	2	n.s.	n.s.
Entre Deux	29	595	4,8	5	n.s.	n.s.	0	-	-
Etang Salé	41	672	5,6	29	1386	9,9	4	n.s.	n.s.
Petite Ile	76	605	4,8	9	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.
St Joseph	259	574	4,7	31	824	6,1	2	n.s.	n.s.
St Louis	259	619	5	48	907	6,8	3	n.s.	n.s.
St Pierre	279	642	5,3	98	1099	7,9	9	n.s.	n.s.
St Philippe	11	525	3,9	0	-	-	0	-	-
Le Tampon	597	604	4,9	118	1016	7,2	13	866	6,9
Cilaos	34	471	3,7	0	-	-	0	-	-
EST	716	618	**5,1**	99	1078	**7,9**	14	878	**6,6**
Bras Panon	36	668	5,5	12	1145	8,5	1	n.s.	n.s.
Pl des Palm	39	594	4,8	3	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.
St André	409	641	5,3	65	1117	8,2	8	n.s.	n.s.
St Benoît	148	591	4,8	19	953	7	3	n.s.	n.s.
Ste Rose	36	550	4,6	0	-	-	0	-	-
Salazie	48	540	4,3	0	-	-	1	n.s.	n.s.
REUNION	3371	629	**5,1**	898	1289	**9,3**	103	1049	**7,9**

n.s. : non significatif

Contacts : Georges BARRAU - DDE - tél : 0262 40 28 40 / Céline SANCH-AGORAH - tél : 0262 21 35 00
Pascal FOUQUE / Maximilien FLOSI - ADIL - tél : 02 62 41 14 24