

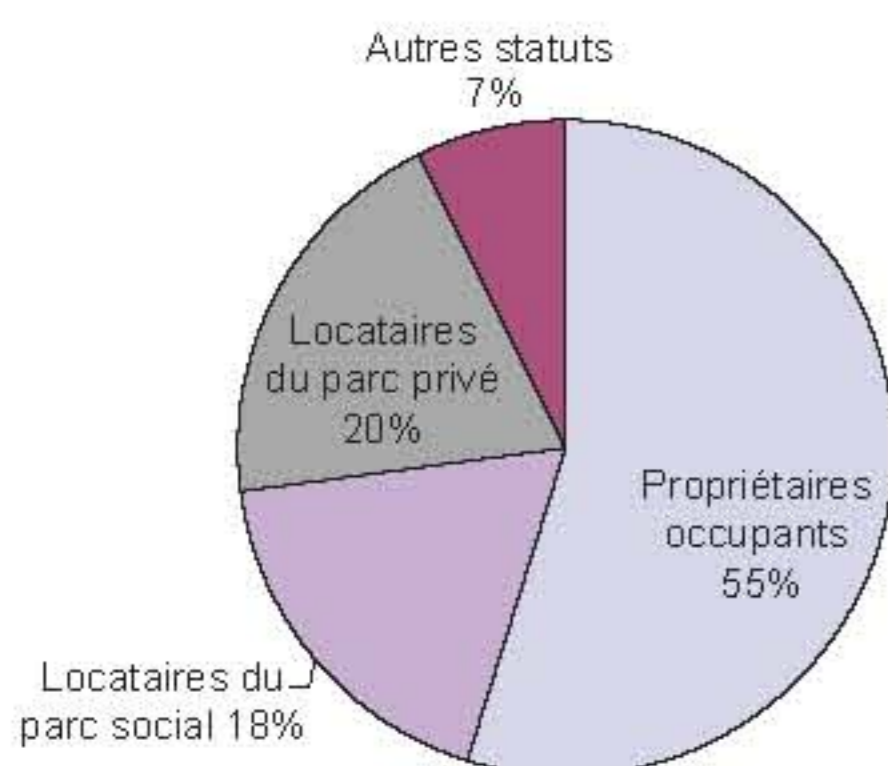


La présente publication fait état du marché du parc locatif privé en 2008 ainsi que ses évolutions depuis 2005. Elle apporte des éléments sur la capacité locative des ménages avec l'intégration cette année de la GRL (Garantie des Risques Locatifs) ainsi que des exploitations plus spécifiques (délais de vacance et de recherche d'un logement, motivations qui amènent à quitter son logement).

Le marché locatif privé en 2008

Entre 1999 et 2006, l'offre de logements a connu un essor sans précédent avec une hausse de 22% des résidences principales (INSEE, Recensement 2006). La production a notamment profité au parc locatif privé impulsé par des mesures d'incitations fiscales (loi Girardin). C'est ainsi qu'on assiste progressivement à un ajustement quantitatif entre l'offre et la demande.

Alors que jusqu'en 2006, on assistait à une nette hausse des loyers, cette tendance se tasse en 2007 et la baisse s'affirme en 2008. Ce constat, relayé par les professionnels de l'immobilier, vient confirmer les analyses de la publication intermédiaire de l'observatoire (mai 2009) faisant apparaître une baisse des niveaux de loyers à partir du second semestre 2008.



En 2006, La Réunion compte 52 600 ménages locataires du parc privé représentant 52% de l'ensemble des ménages locataires.

En 2008, le loyer moyen dans le parc locatif privé réunionnais est de 9,2 €/m². Il est inférieur au plafond de la défiscalisation intermédiaire (11,6 €/m²).

Trois ménages réunionnais sur quatre sont éligibles à un habitat social mais la production annuelle de logements sociaux reste bien en deçà des besoins. Dès lors, le parc locatif privé permet à de nombreux ménages de trouver un logement alternatif.

La différenciation du marché selon les micro-régions

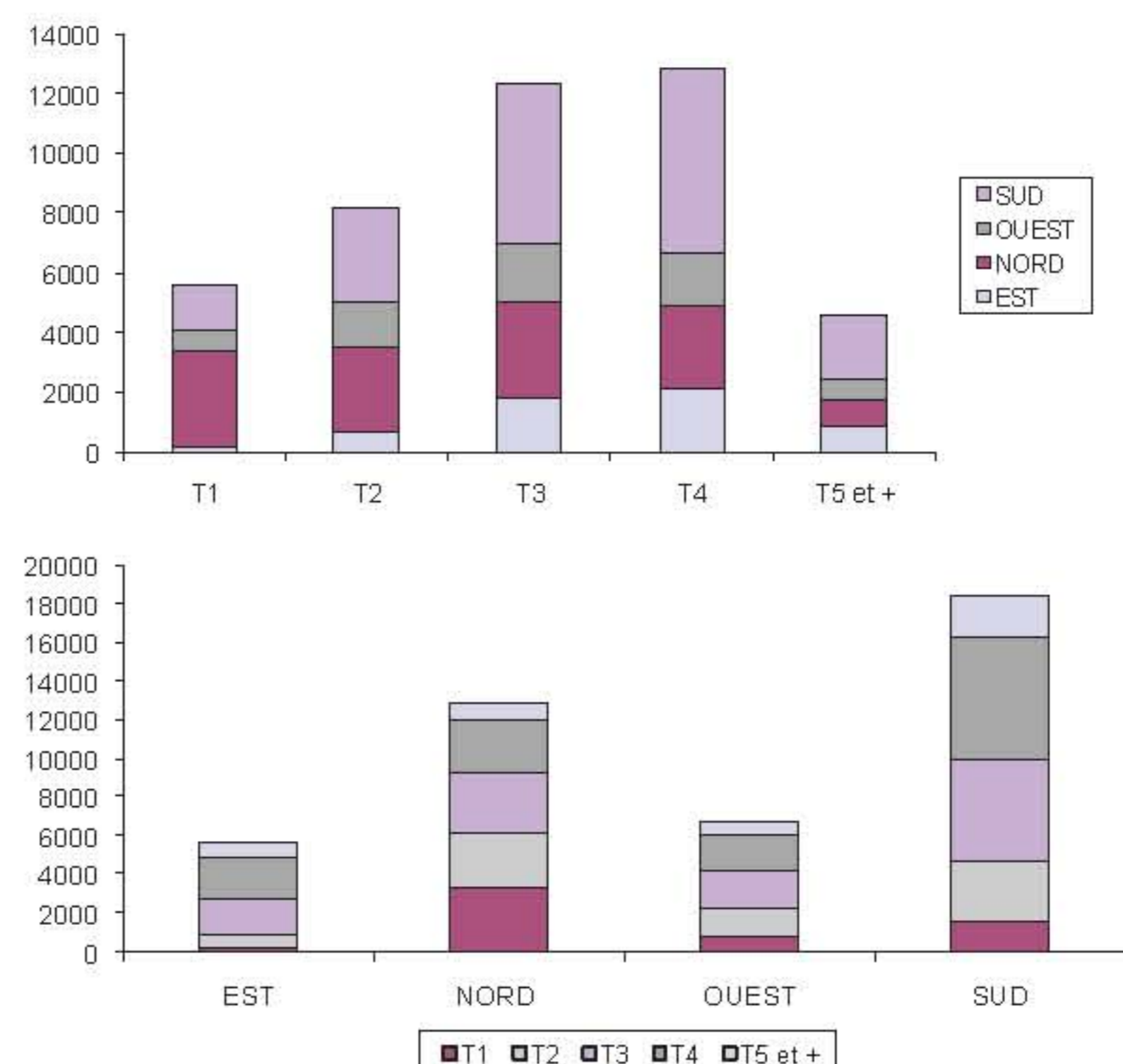
Le panel 2008 de l'observatoire compte plus de 43 000 références et couvre 64% du marché des locations privées.

Le Sud enregistre l'offre la plus importante de logements locatifs privés devant le Nord. Ces deux régions rassemblent 71% des logements.

Les logements de taille moyenne (T3 et T4) sont les plus représentés, soit 58% de l'ensemble des locations.

Les petits logements (T1) sont nombreux dans le Nord alors que les grands logements (T5 et +) sont très fréquents dans le Sud.

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





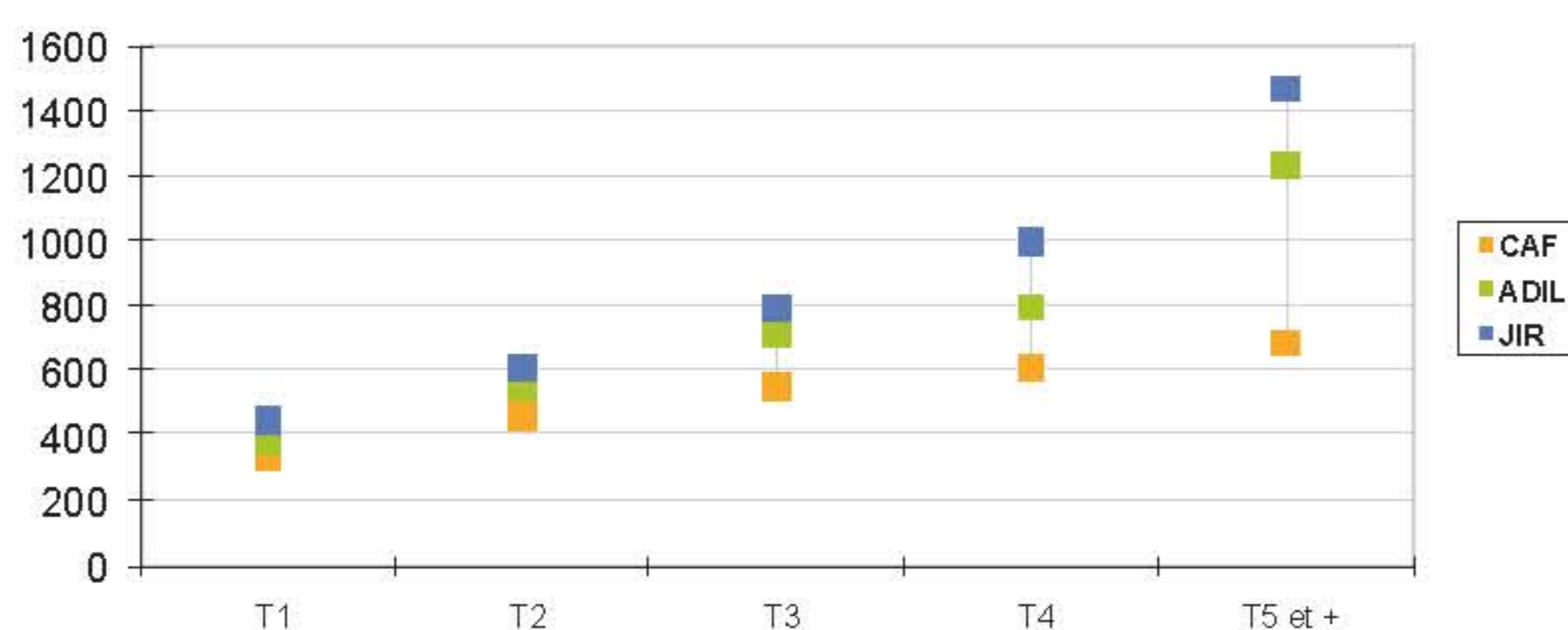
Les loyers médians par micro-région

L'analyse micro-régionale des niveaux de loyers médians* confirme les disparités observées au cours des années précédentes. Le Nord et l'Ouest enregistrent les loyers médians les plus forts du département, alors que l'Est et le Sud affichent des prix plus modérés.

Plus la taille du logement augmente, plus l'écart observé entre les loyers de la fourchette basse (CAF) et de la fourchette haute (AGORAH) s'accroît. En d'autres termes, le resserrement des loyers s'opère davantage sur les petits logements que sur les grands. Cela s'explique par le fait que les grands logements affichent des amplitudes de superficie plus importantes et proposent parfois certains équipements de qualité (jardin arboré, piscine ...) augmentant le prix du loyer.

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

Les loyers médians dans le Nord en 2008

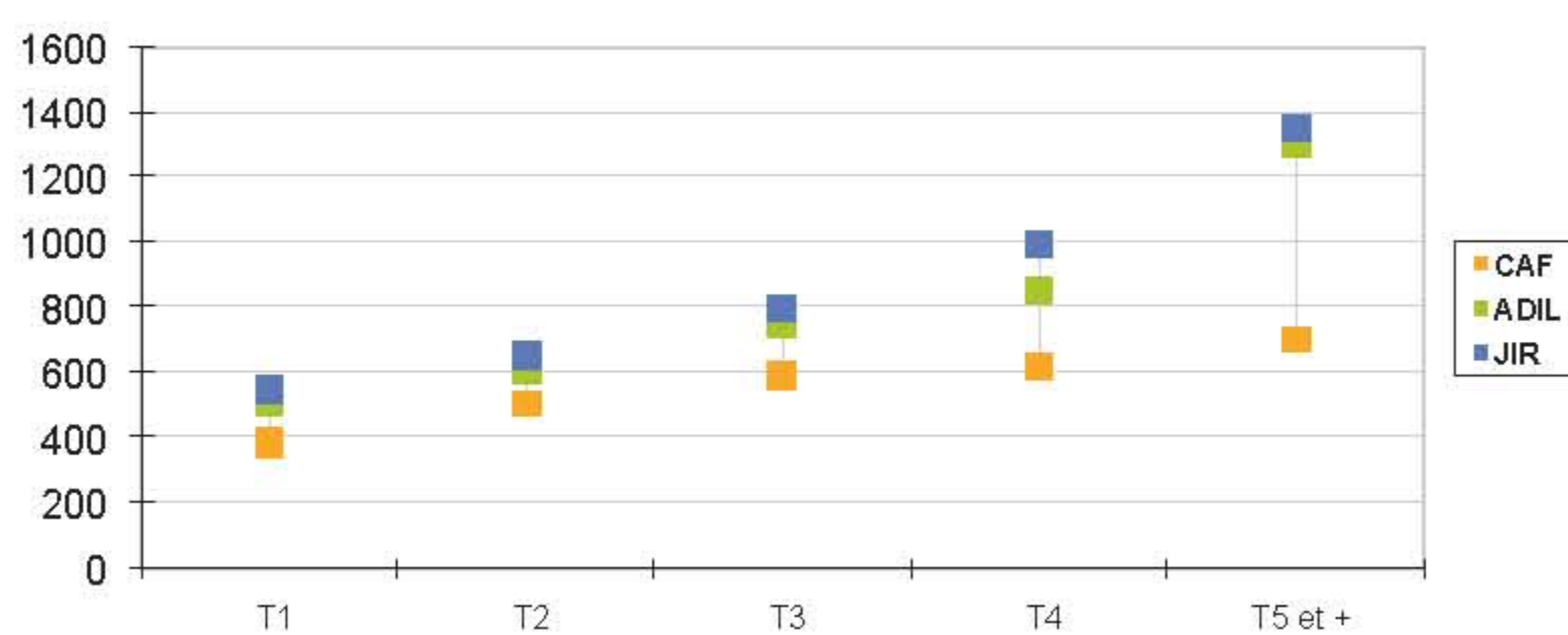


- T1: de 340 € (CAF) à 450 € (JIR)
- T2: de 460 € (CAF) à 610 € (JIR)
- T3: de 549 € (CAF) à 790 € (JIR)
- T4: de 608 € (CAF) à 1 000 € (JIR)
- T5 et +: de 686 € (CAF) à 1 470 € (JIR)

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

Un T1 dans le Nord a un loyer équivalent à celui d'un T1 dans l'Est.

Les loyers médians dans l'Ouest en 2008

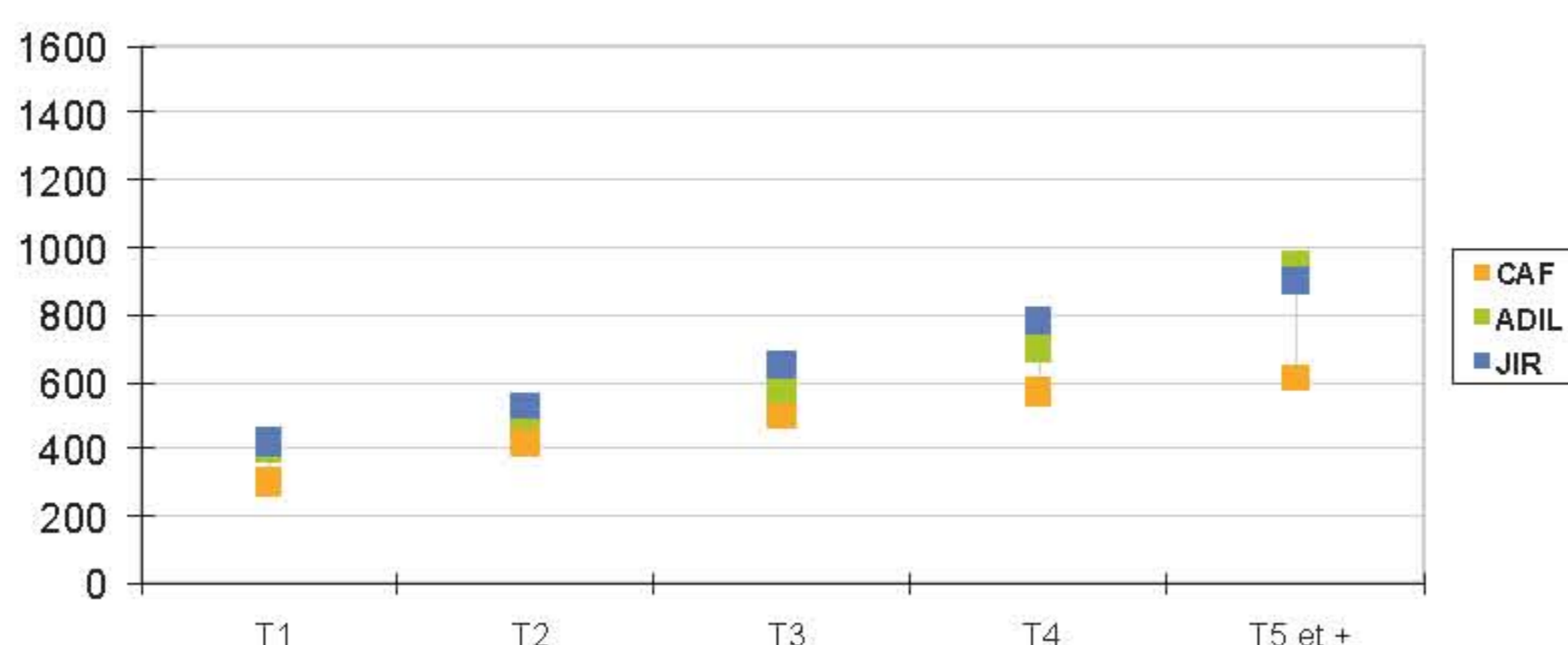


- T1: de 380 € (CAF) à 550 € (JIR)
- T2: de 500 € (CAF) à 650 € (JIR)
- T3: de 586 € (CAF) à 800 € (JIR)
- T4: de 615 € (CAF) à 995 € (JIR)
- T5 et +: de 700 € (CAF) à 1 350 € (JIR)

Les prix des locations dans l'Ouest restent les plus élevés de l'île.

On observe de grandes disparités de loyers pour les T4 et T5 et + situés dans le Nord et l'Ouest.

Les loyers médians dans le Sud en 2008



- T1: de 300 € (CAF) à 420 € (JIR)
- T2: de 420 € (CAF) à 527 € (JIR)
- T3: de 500 € (CAF) à 650 € (JIR)
- T4: de 570 € (CAF) à 780 € (JIR)
- T5 et +: de 612 € (CAF) à 950 € (ADIL)

Les loyers du Sud figurent parmi les moins élevés de l'île.

Un T1 se loue à partir de 300€ dans le Sud contre 380€ dans l'Ouest.

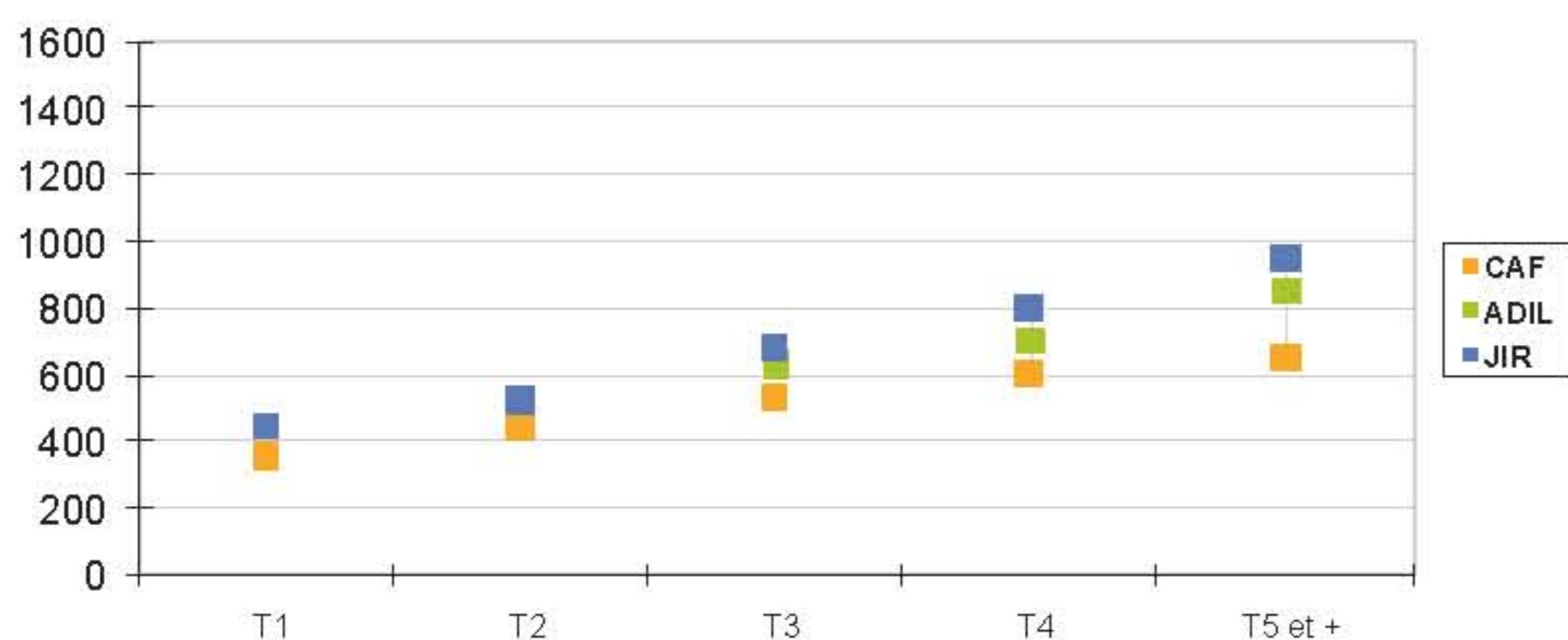


UN OBSERVATOIRE REPOSANT SUR PLUSIEURS SOURCES :

L'Observatoire des Loyers privés de la Réunion repose sur **trois sources**. Cette pluralité vise à renforcer la fiabilité de l'observatoire. L'outil couvre de plus les différents segments de marché du parc locatif privé réunionnais :

- le fichier des bénéficiaires d'une aide au logement versée par la CAF : 35 166 références, qui constituent la fourchette basse ;
- les enquêtes réalisées par l'ADIL auprès des bailleurs et locataires: 987 références qui représentent la fourchette intermédiaire ;
- le relevé des annonces locatives (publiées dans le JIR) collectées par l'AGORAH : 7 320 références qui constituent la fourchette haute. Les loyers indiqués correspondent aux montants espérés par les bailleurs mais pas systématiquement pratiqués.

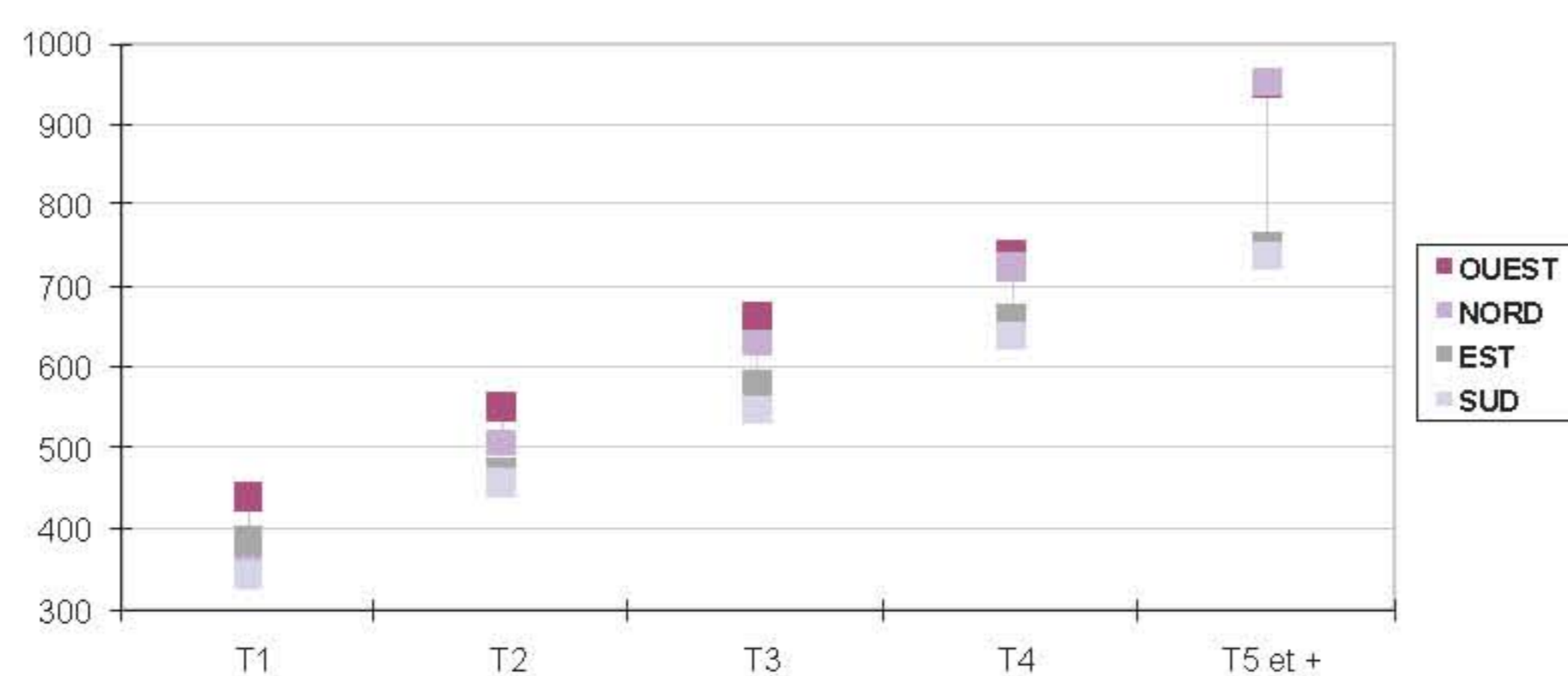
Les loyers médians dans l'Est en 2008



- T1 : de 358 € (CAF) à 450 € (JIR)
- T2 : de 444 € (CAF) à 526 € (JIR)
- T3 : de 530€ (CAF) à 680 € (JIR)
- T4 : de 600 € (CAF) à 800 € (JIR)
- T5 et + : de 650 € (CAF) à 950 € (JIR)

Les niveaux de loyers de l'Est sont quasi similaires à ceux du Sud.

Les loyers médians dans l'ensemble de l'île en 2008



Comme dans les années passées, la micro-région Ouest enregistre les niveaux de loyers les plus élevés de l'île.

Toutes sources confondues, les loyers médians s'établissent de 344 € pour un T1 situé dans le Sud à 950 € pour un T5 et plus localisé dans l'Ouest.

La situation du marché réunionnais au regard de la métropole

Département	Population 2006	Loyer moyen en 2008 (€/m²)
Loire	759 605	6,8
Haut Rhin	750 893	8,9
Meurthe et Moselle	738 976	9,2
Réunion	791 321	9,2
Maine et Loire	790 659	9,3
Morbihan	717 968	9,5
Loiret	663 219	9,7
Pyrénées Atlantiques	657 720	9,8
Gard	698 698	9,8
Oise	812 679	10,4
Haute Savoie	717 735	11,3
Calvados	687 348	12,4

Commune	Population 2006	Loyer moyen en 2008 (€/m²)
Arras	43 663	7,6
Alençon	29 698	8,0
St Benoît	33 474	8,1
Agen	35 121	8,2
Béziers	74 028	8,2
St Pierre	75 381	8,6
Pau	85 714	9,6
Poitiers	91 395	10,0
Orléans	116 256	10,3
Dijon	155 340	10,5
St Denis	139 863	10,8
St Paul	100 818	11,1
Rouen	110 276	11,3
Grenoble	158 746	12,6
Caen	113 249	13,4

Source : Clameur

Les loyers observés en 2008 sur La Réunion sont comparables à ceux des départements de Meurthe-et-Moselle et du Maine-et-Loire.

A La Réunion, bien que le loyer moyen s'établisse à 9,2 €/m², on constate de fortes disparités locales.

Ainsi, Saint-Denis et Saint-Paul enregistrent des niveaux de loyers semblables à ceux observés sur Dijon ou Rouen, alors que Saint-Pierre et Saint-Benoît connaissent des niveaux de prix conformes à des villes de taille plus modeste.

Les territoires sélectionnés (départements et communes) sont de taille équivalente à ceux de La Réunion afin d'établir des comparaisons les plus pertinentes

■ ■ ■ Les loyers moyens au m² en 2008 et leurs évolutions depuis 2005

... Les loyers moyens au m² selon le type de logement en 2008

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Toutes tailles
Nord	14,5 €	10,2 €	8,8 €	8,0 €	7,1 €	10,4 €
Ouest	16,1 €	11,7 €	9,5 €	8,4 €	7,6 €	10,9 €
Sud	13,6 €	9,7 €	7,8 €	6,8 €	5,9 €	8,0 €
Est	14,1 €	9,9 €	8,2 €	7,0 €	5,9 €	7,9 €
Réunion	14,5 €	10,6 €	8,5 €	7,5 €	6,6 €	9,2 €

Une diminution du loyer moyen au m² est observée avec l'accroissement de la taille du logement.

Le loyer de marché moyen régional est de 9,2 €/m² en 2008. Il est inférieur au plafond de la défiscalisation intermédiaire (11,6 €/m²) mais supérieur au Prêt Locatif Social plafonné à 9,6 €/m² et 1,4 fois plus élevé qu'un loyer du parc locatif social (6,4€/m² pour un LLS). Un logement T4 localisé dans le Sud (6,8€/m²) a un niveau de loyer similaire à un logement locatif social.

... Evolution des loyers moyens au m² par micro-région depuis 2005

Après déduction de l'inflation, alors que jusqu'en 2006, on assistait à une progression des loyers, en 2007, la hausse se tasse et en 2008, un retournement du marché devient effectif.

On constate des baisses de prix différenciées selon les micro-régions :

- une stagnation des prix dans l'Ouest et l'Est,
- une légère diminution des niveaux de loyers dans le Nord,
- une baisse plus importante dans le Sud.

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

Evolution des loyers après déduction de l'inflation (Indice local des Prix à la Consommation hors Tabac) : 2,9% en 2008

... Evolution des loyers moyens au m² par type de logement entre 2007 et 2008, inflation déduite

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Nord	-1,7%	-2,4%	-0,6%	-0,4%	-4,8%
Ouest	-2,2%	0,3%	1,0%	-2,8%	-0,2%
Sud	-0,1%	-1,0%	-1,2%	-2,0%	-1,6%
Est	-0,9%	1,9%	0,8%	-2,4%	-3,3%
Réunion	-1,6%	-1,0%	-0,2%	-1,6%	-2,4%

Tous les types de logements ont connu une baisse de leurs loyers moyens au m² entre 2007 et 2008.

Les grands logements (T5 et +) sont ceux qui enregistrent la plus forte baisse (-2,4%) et particulièrement ceux situés dans le Nord (-4,8%). Le niveau de loyer élevé pour ce type de logement est particulièrement sensible aux tendances à la baisse.

Les logements de taille moyenne (T3) sont ceux qui ont le moins baissé, voir légèrement augmenté comme dans l'Ouest et l'Est. Ce

type de logement correspond à la structure des ménages réunionnais (45% d'entre eux étant composés de 2 ou 3 personnes*). Il propose un niveau de loyer modéré en adéquation avec les capacités locatives de nombreux ménages réunionnais. Les T1 et T4 enregistrent de plus le même niveau d'évolution de leurs loyers (-1,6%).

*Source : INSEE, Recensement 2006

... Evolution des loyers moyens au m² par catégorie de logement entre 2007 et 2008, inflation déduite

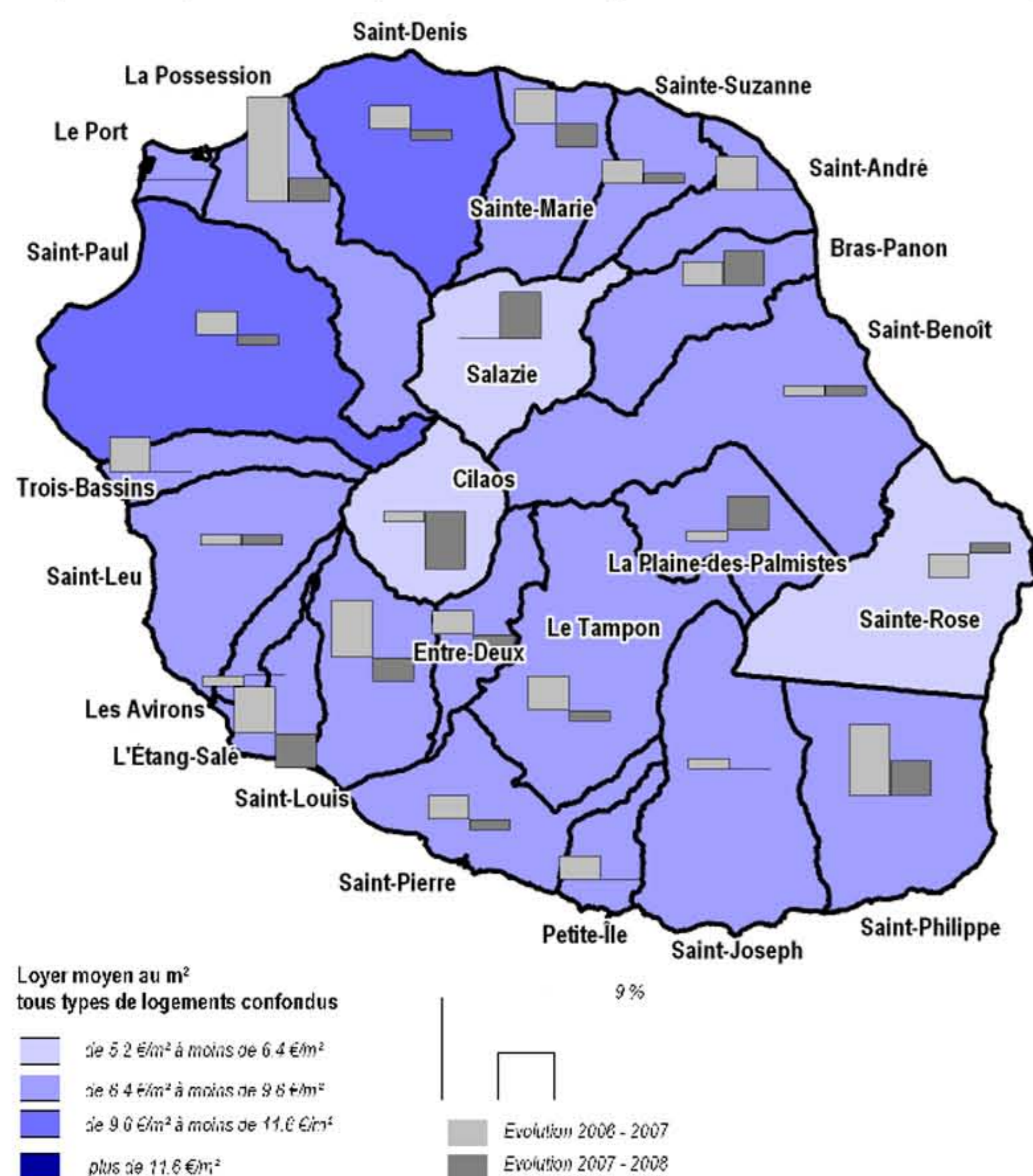
Seules deux sources, l'ADIL et l'AGORAH, permettent de distinguer les catégories de logements. L'absence de la fourchette basse représentée par la source CAF peut expliquer des évolutions de loyers différentes.

Comme en 2007, les niveaux des loyers des maisons s'établissent de 7,9 €/m² dans le Sud à 11,0 €/m² dans l'Ouest. La baisse est sensible autant pour les appartements que pour les maisons avec des diminutions moins fortes pour les appartements situés dans le Nord ou l'Ouest.

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

■ ■ ■ Les loyers moyens au m² par commune

Loyers moyens au m² par commune (source CAF, fourchette basse)



La fourchette basse correspond à très peu de relocations effectuées en 2008 et aux loyers les plus bas du parc privé.

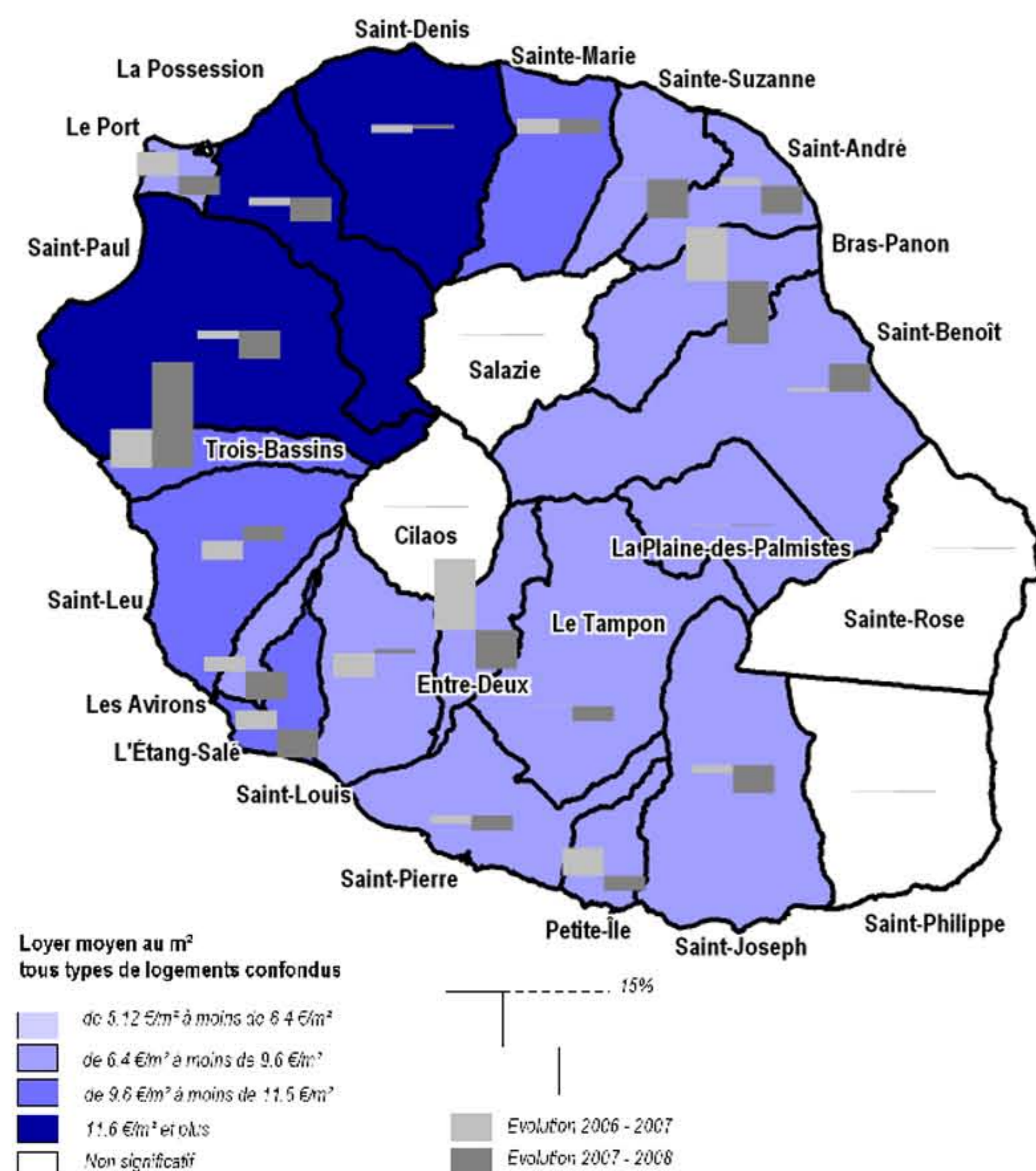
En 2008, tous les loyers de la fourchette basse sont en moyenne communale en dessous du plafond de la défiscalisation intermédiaire (11,6 €/m²).

Les deux communes les plus peuplées de l'île enregistrent les niveaux de loyers les plus élevés supérieurs au plafond du Prêt Locatif Social (9,6 €/m²) : 9,9 €/m² pour Saint-Paul et 10,3 €/m² pour Saint-Denis. Cette dernière reste la commune de l'île aux loyers les plus chers.

Les loyers les plus bas sont observés dans les communes de faible croissance démographique et les plus éloignées des pôles économiques. Ce sont aussi des territoires prisés pour leurs aménités. Comme en 2007, cela concerne Sainte-Rose, Cilaos et Salazie avec des niveaux de loyers inférieurs au Logement Locatif Social (LLS) plafonné à 6,4 €/m².

Entre 2007 et 2008, on assiste globalement à une stagnation des loyers. Certaines communes ont connu des évolutions un peu plus marquées qui s'expliquent par un réajustement du prix des loyers (Saint-Philippe, Salazie, Pl. des Palmistes, Sainte-Marie, Saint-Louis) ou par la mise sur le marché d'un nombre plus important de petits logements (T1 et T2) influençant le prix moyen au m² (La Possession, Bras Panon, Etang-Salé, Cilaos).

Loyers moyens au m² par commune (source AGORAH, fourchette haute)



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

Saint-Paul, Saint-Denis et La Possession enregistrent des niveaux de loyers supérieurs au seuil de la défiscalisation intermédiaire (11,6 €/m²). Ces territoires, très prisés, connaissent une forte attractivité économique et démographique.

Saint-Leu, l'Etang-Salé et Sainte-Marie ont des niveaux de loyers inférieurs à la défiscalisation intermédiaire mais supérieurs au Prêt Locatif Social.

La baisse des loyers s'affirme entre 2007 et 2008 avec plus d'une commune sur deux concernée. On note ponctuellement des hausses sensibles à Saint-Benoît et Saint-Leu qui s'expliquent par la mise sur le marché en 2008 d'une offre plus conséquente de petits logements (T1 et T2). Or, ces derniers, sont pour lesquels les loyers au m² sont les plus élevés.

■ ■ ■ Délai de vacance et de recherche d'un logement

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

A La Réunion, près de 7% des logements sont vacants (INSEE recensement 2006). En 2008, plus de la moitié des locations du parc privé de l'île (56%) seraient restées inhabitées moins de 1 mois, soit un délai de vacance relativement court.

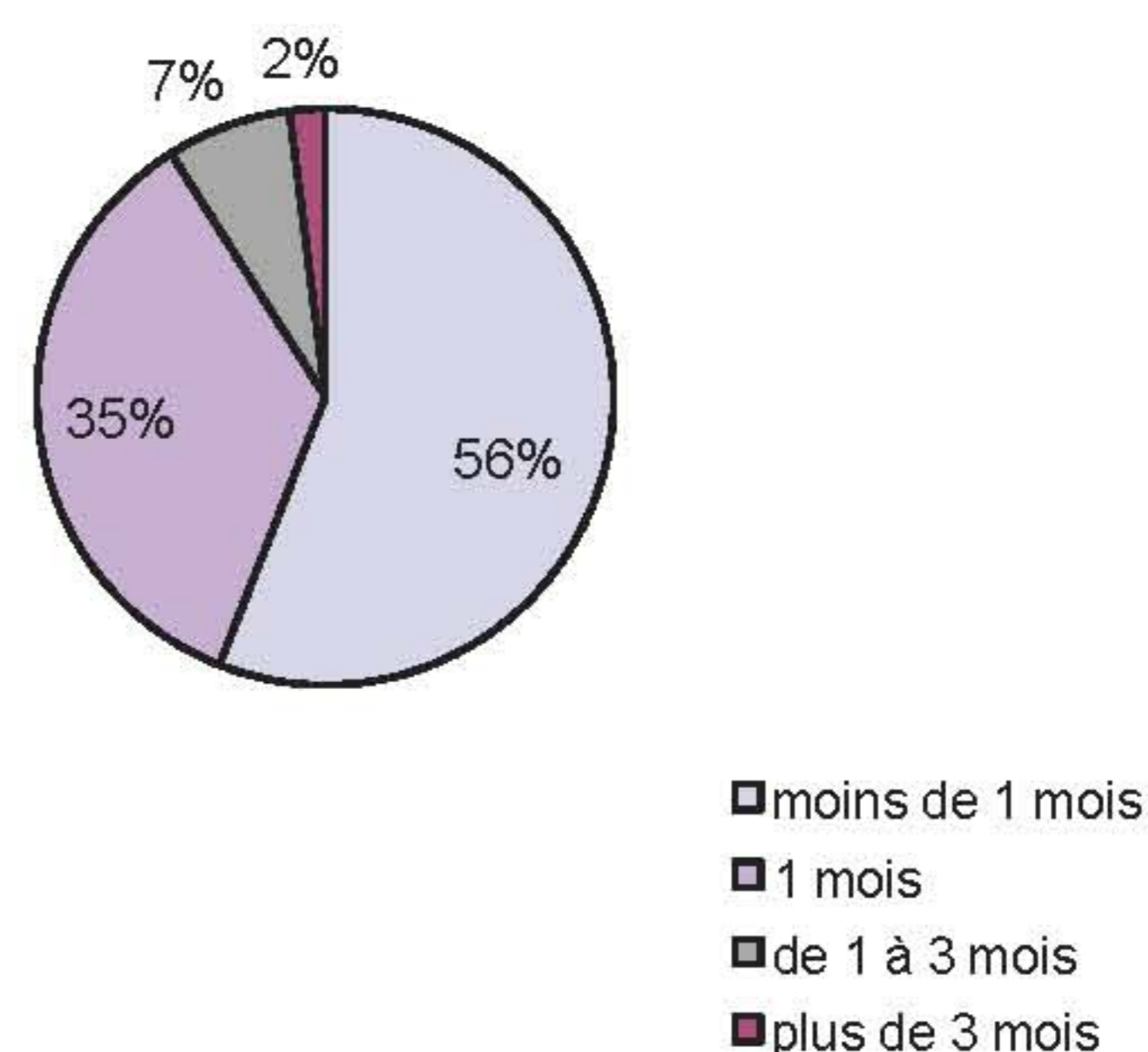
Les locations qui enregistrent les délais de vacance les plus courts sont :

- celles situées à Saint-André, où 72% des locations sont restées inoccupées moins de 1 mois. Saint-Leu, Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre ont également connu des délais de vacance relativement faibles.
- les appartements récents (construits il y a 5 à 10 ans) de type T1 et T2.

Les locations qui enregistrent les délais de vacance les plus longs sont :

- celles situées à Saint-Benoît, où 50% des locations sont restées inoccupées plus de 1 mois dont 29% plus de 3 mois.
- les maisons neuves (construites il y a moins de 5 ans) de type F5. L'une des raisons du délai de vacance est alors le niveau de loyer élevé de ces locations auquel seule une minorité des ménages réunionnais peut accéder.

Délai de vacance en 2008



Le délai de recherche est, lui aussi, relativement court : en 2008, près de la moitié des locataires du parc privé de l'île (48%) ont trouvé un logement en moins de 1 mois.

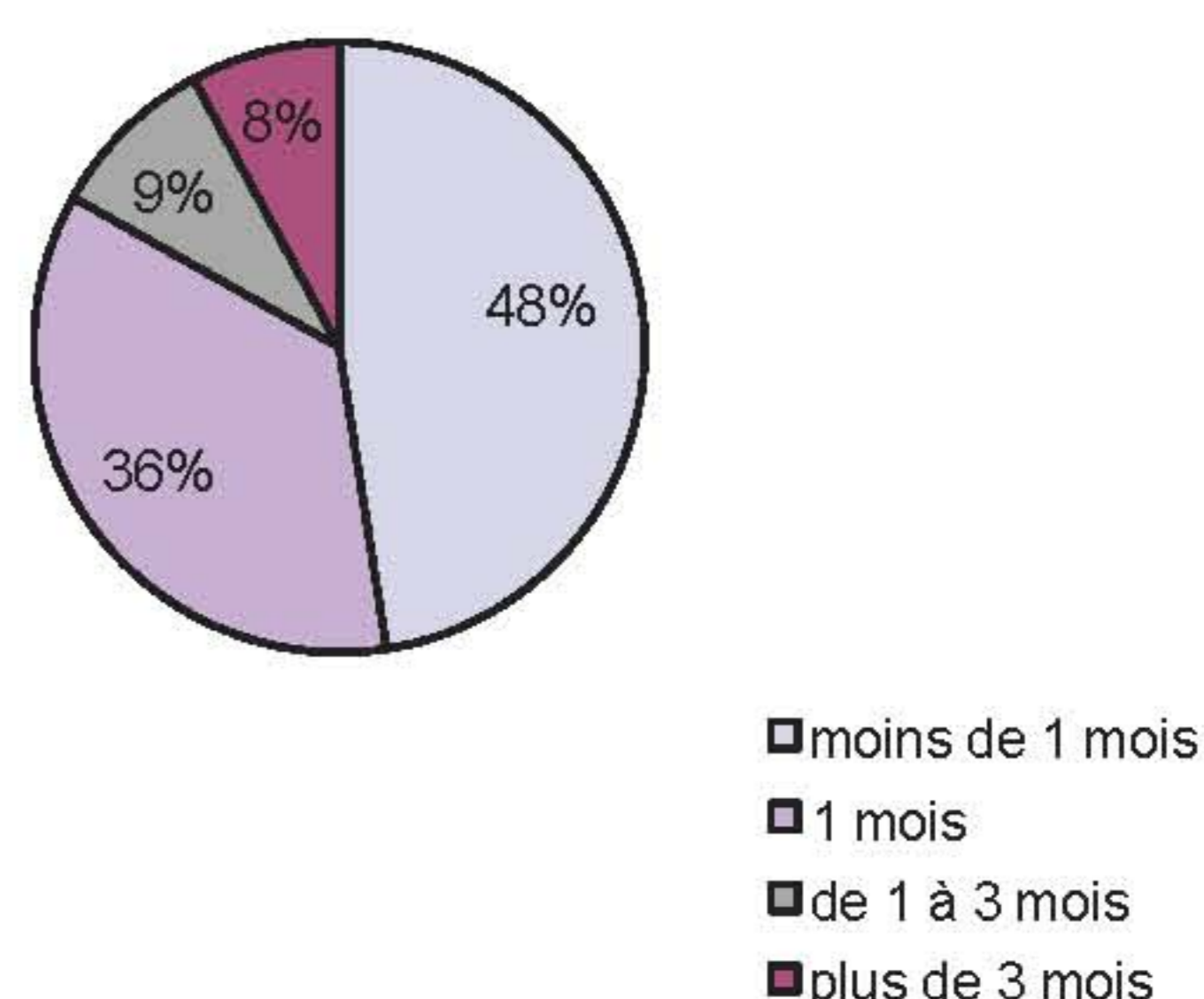
Les locataires, ayant trouvé un logement très rapidement, sont ceux qui recherchaient :

- une location située au Tampon ou à Saint-André. Au Tampon, 58% des locataires ont trouvé un logement en moins de 1 mois
- un appartement neuf ou récent de type T1. Cela peut s'expliquer par la mise sur le marché (via la défiscalisation) d'un grand nombre de petits logements et d'un taux de rotation plus important pour ce type de logements.

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

- une location située à La Possession, où 22% des locataires ont trouvé un logement entre 1 et 3 mois et 17% en plus de 3 mois.
- une maison ancienne, construite il y a plus de 10 ans de type F4 ou F5 et +. L'une des raisons est le niveau de loyer qui reste élevé pour ce type de logement alors que les équipements et les prestations attendus par les futurs locataires (piscine, garage ...) ne sont pas toujours proposés.

Délai de recherche en 2008



L'offre de petits logements (T1) est importante et permet aux locataires potentiels de trouver rapidement un petit logement ; de plus, ils restent les moins longtemps inoccupés. En revanche, les grands logements (T5 et +) se font rares mais restent plus longtemps inhabités en cas de changement d'occupant.

■ ■ ■ Les motivations qui amènent à quitter son logement

26% des locataires affirment avoir déménagé il y a moins de 2 ans et 70% envisagent de quitter leur logement dans les 2 ans, soit un taux de rotation très important.

Les motivations qui amènent ces ménages à quitter leur logement sont diverses. Parmi les personnes ayant déménagé il y a moins de 2 ans, la moitié affirme que leur choix a été motivé pour des raisons de commodités (volonté de se rapprocher des écoles, des commerces ...). Alors que pour les ménages qui envisagent de déménager (excepté le fait d'accéder à la propriété) un quart affirme vouloir quitter leur logement au regard de l'évolution de leur situation familiale (projet d'enfant par exemple). Un autre quart avance comme motivation le prix du loyer, certainement trop élevé au regard de leur capacité financière. D'ailleurs, dans le contexte actuel de crise du logement et d'une baisse

relative du pouvoir d'achat des ménages, les locataires n'hésitent pas à négocier leur loyer. Enfin, une part non négligeable d'enquêtés (7%) affirme vouloir quitter leur logement en raison de la qualité médiocre de celui-ci (problème d'infiltration d'eau, électrique ...).

On constate une réelle évolution des motivations des ménages dans leur souhait de changer de logement à mettre en lien avec leurs besoins et leurs attentes qui évoluent tout au long de leur parcours résidentiel.

La capacité locative des ménages réunionnais

L'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement ont signé le 20 décembre 2006 une convention relative à la garantie des risques locatifs : la «GRL». Cette convention vise à favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires par le développement de contrats d'assurances souscrits volontairement par les bailleurs afin de garantir les risques d'impayés de loyers.

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

La garantie couvre le risque d'impayés portant sur le loyer, les charges ou les taxes locatives, éventuellement révisés, dans la limite de 2 300 € mensuel. Les frais de justice (huissiers et avocats...) sont pris en charge jusqu'à l'expulsion du locataire le cas échéant.

Le contrat couvre également, les coûts des travaux de remise en état du logement (garantie des détériorations immobilières) dans la limite de 7 700 € par sinistre et par logement et après application d'une franchise d'un mois de loyer en principal.

Lecture des tableaux :

Les tableaux ci-dessous permettent d'apprécier la capacité locative d'un ménage type (couple avec deux enfants) occupant un T4 (taille de logement correspondant à ses besoins). En vert, figure la capacité locative de ce ménage, le niveau de loyer (déduction faite de l'Allocation Logement) correspond à moins de 33% de ses revenus. En jaune, le loyer est compris entre 33% et 50% de ses revenus. Le Pass GRL peut alors lui permettre d'accéder à un logement. En rouge, le loyer correspond à plus de la moitié de ses revenus.

Les loyers indiqués correspondent à des moyennes. Les fourchettes hautes et basses sont mentionnées dans le tableau de la page 8.

Sans GRL	Couple avec 2 enfants percevant 1 SMIC (1 010 €)				
	Capacité locative de 333 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	367 €	460 €	577 €	657 €	751 €
NORD	369 €	503 €	622 €	746 €	935 €
OUEST	430 €	547 €	669 €	792 €	992 €
SUD	346 €	456 €	545 €	641 €	792 €
REUNION	358 €	468 €	553 €	650 €	755 €

Avec GRL	Couple avec 2 enfants percevant 1 SMIC (1 010 €)				
	Capacité locative de 567 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	92 €	182 €	299 €	378 €	473 €
NORD	92 €	224 €	344 €	467 €	656 €
OUEST	151 €	268 €	390 €	513 €	713 €
SUD	89 €	177 €	266 €	362 €	513 €
REUNION	91 €	189 €	274 €	371 €	476 €

Sans GRL	Couple avec 2 enfants percevant 2 SMIC (2 020 €)				
	Capacité locative de 666 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	367 €	460 €	577 €	657 €	751 €
NORD	369 €	503 €	622 €	746 €	935 €
OUEST	430 €	547 €	669 €	792 €	992 €
SUD	346 €	456 €	545 €	641 €	792 €
REUNION	358 €	468 €	553 €	650 €	755 €

Avec GRL	Couple avec 2 enfants percevant 2 SMIC (2 020 €)				
	Capacité locative de 1 072 €				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
EST	347 €	440 €	557 €	636 €	731 €
NORD	350 €	482 €	602 €	725 €	914 €
OUEST	409 €	526 €	648 €	771 €	971 €
SUD	346 €	435 €	524 €	620 €	771 €
REUNION	358 €	447 €	532 €	629 €	734 €

Au regard des simulations obtenues, on constate que grâce au Pass GRL, un couple avec deux enfants percevant un revenu mensuel correspondant à 1 SMIC peut désormais louer un T4 partout sur l'île et même un T5 et + dans les micro-régions Est et Sud.

Avec un revenu mensuel équivalent à 2 SMIC, sans la GRL, ce ménage pouvait accéder un T4 à condition que celui-ci ne se situe pas dans le Nord ou l'Ouest. Désormais, avec la GRL, ce ménage peut louer un T4, voir un T5 et +, quelque soit sa localisation dans l'île.

Ces simulations permettent d'apprécier les avantages du Pass GRL. Quelque soit la composition des ménages, la GRL permet de louer un logement correspondant à leurs besoins voir de louer un logement plus grand afin d'améliorer le confort de leur espace de vie. Néanmoins, les limites de ce dispositif résident dans les dépenses des ménages affectés à leur poste logement. Là, où sans la GRL, le logement constitue le troisième poste de consommation des ménages (soit 16% de l'ensemble des dépenses), avec ce dispositif, ce poste est amené à augmenter fortement au détriment d'autres postes essentiels : transport et alimentation.

Une baisse généralisée des loyers confirmée par les professionnels de l'immobilier :

La baisse généralisée des loyers est, selon les professionnels de l'immobilier, liée à deux phénomènes : l'abondance de l'offre locative liée aux logements défiscalisés et la crise économique qui affecte la capacité locative des ménages. Ils estiment cependant que cette baisse se stabilisera suite à l'amélioration de la situation économique et à une raréfaction de nouveaux logements défiscalisés sur le marché locatif.

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

Communes	Logements T1						Logements T2						Logements T3						Logements T4						Logements T5 et +														
	Fourchette basse : CAF		Fourchette haute : JIR		ADIL		Fourchette basse : CAF		Fourchette haute : JIR		ADIL		Fourchette basse : CAF		Fourchette haute : JIR		ADIL		Fourchette basse : CAF		Fourchette haute : JIR		ADIL		Fourchette basse : CAF		Fourchette haute : JIR		ADIL										
	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²	Nb de réte- rences	Loyer au m²									
NORD	2416	336	14,7	701	444	15,6	72	402	13,0	2309	452	10,9	445	619	11,7	94	556	10,1	2666	523	8,1	457	807	10,4	456	1058	10,4	75	670	8,8	637	667	5,5	165	1491	10,5	16	1246	8,7
St Denis	2340	336	14,7	692	444	15,5	69	396	13,1	2080	452	11,0	430	619	11,7	89	535	10,1	2111	522	8,1	377	822	10,6	379	1082	10,8	54	904	9,3	395	688	5,4	150	1493	10,7	12	1286	9,5
Ste Marie	60	370	15,1	8	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.	147	457	10,5	12	647	11,4	4	n.s.	n.s.	313	541	8,2	32	763	9,6	8	n.s.	n.s.	8	n.s.	n.s.	124	683	5,7	17	1418	10,2	3	n.s.	n.s.
Ste Suzanne	18	339	13,8	1	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	82	433	9,9	3	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	242	503	7,6	28	666	8,3	19	645	8,3	13	710	7,1	118	679	5,5	18	1262	9,1	3	n.s.	n.s.
OUEST	393	362	15,3	264	354	17,9	19	550	16,8	1077	483	11,4	362	634	12,4	49	620	12,1	1602	300	8,9	359	836	10,9	72	743	10,0	63	925	9,5	499	719	5,7	196	1515	10,9	19	1377	9,8
Le Port	25	341	15,4	0	-	-	2	n.s.	n.s.	76	445	10,4	10	584	10,2	3	n.s.	n.s.	188	544	8,3	14	706	9,1	3	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.	65	695	5,7	7	n.s.	n.s.	0	-	-
La Possession	68	284	13,1	13	528	15,8	0	-	-	194	474	11,4	28	631	11,8	6	n.s.	n.s.	195	577	8,8	55	813	10,5	7	n.s.	n.s.	14	786	7,9	56	731	6,0	47	1502	10,7	5	n.s.	n.s.
St Leu	53	321	14,1	22	471	16,2	2	n.s.	n.s.	232	452	10,6	74	591	11,3	7	n.s.	n.s.	352	528	8,1	82	733	9,6	18	684	8,9	16	783	7,8	110	640	5,0	39	1349	9,9	6	n.s.	n.s.
St Paul	286	400	16,4	245	563	18,2	14	526	17,5	539	504	11,8	246	679	12,8	31	685	13,0	724	616	9,5	204	895	11,7	42	833	10,9	31	1098	11	241	767	6,1	101	1617	11,5	7	n.s.	n.s.
Trois Bassins	11	266	11,4	4	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	36	492	11,5	4	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.	43	548	8,3	4	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.	0	-	-	27	624	5,0	4	n.s.	n.s.	0	-	-
SUD	1303	357	13,1	292	422	14,3	16	467	14,6	2601	416	9,7	462	526	10,0	30	519	9,5	4431	496	7,6	852	648	8,5	115	636	7,7	95	716	7,1	1618	623	5,0	306	1022	7,2	25	1033	7,4
Les Avirons	17	300	11,9	4	n.s.	n.s.	0	-	-	87	440	10,0	42	536	10,1	2	n.s.	n.s.	132	522	8,1	45	640	8,6	3	n.s.	n.s.	3	n.s.	n.s.	50	635	5,1	13	1069	7,5	1	n.s.	n.s.
Entre Deux	14	261	11,2	5	n.s.	n.s.	0	-	-	38	386	8,7	0	-	-	0	-	-	69	474	7,4	13	618	8,1	2	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.	36	583	4,9	2	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.
Etang Salé	15	312	13,2	6	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	38	429	9,8	10	579	9,9	1	n.s.	n.s.	96	532	8,1	46	782	10,5	5	n.s.	n.s.	8	n.s.	n.s.	52	647	5,2	24	1166	7,8	3	n.s.	n.s.
Petite Ile	26	259	13,3	5	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	93	397	9,3	21	528	10,1	0	-	-	204	498	7,5	49	593	7,8	8	n.s.	n.s.	5	n.s.	n.s.	73	621	4,9	16	880	6,7	1	n.s.	n.s.
St Joseph	125	215	11,5	19	405	14,0	0	-	-	272	390	9,0	41	483	9,1	3	n.s.	n.s.	611	483	7,4	63	577	7,5	5	n.s.	n.s.	6	n.s.	n.s.	269	579	4,7	30	782	5,9	1	n.s.	n.s.
St Louis	96	324	14,9	16	441	15,9	0	-	-	274	439	9,9	16	511	9,7	2	n.s.	n.s.	655	509	7,7	110	645	8,7	16	618	8,0	8	n.s.	n.s.	804	583	5,6	170	770	7,6	8	n.s.	n.s.
St Pierre	408	282	13,2	88	471	15,3	2	n.s.	n.s.	763	426	10,1	184	548	10,4	11	552	10,1	1029	513	7,9	276	674	8,8	31	602	7,8	26	705	7,1	334	661	5,3	51	1194	7,9	7	n.s.	n.s.
St Philippe	10	177	10,4	0	-	-	0	-	-	24	367	8,5	0	-	-	0	-	-	63	479	7,5	4	n.s.	n.s.	0	-	-	2	n.s.	n.s.	14	537	4,4	0	-	-	0	-	-
Le Tampon	486	306	13,1	149	385	13,5	12	446	14,5	990	410	9,5	147	506	9,8	11	435	8,2	1522	485	7,4	224	629	8,2	45	561	7,4	35	691	6,9	656	626	5,0	125	1030	7,4	10	777	5,4
Cilaos	6	n.s.	n.s.	0	-	-	0	-	-	22	362	8,0	1	n.s.	n.s.	0	-	-	50	384	6,0	2	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	0	-	-	36	471	3,6	1	n.s.	n.s.	0	-	-
EST	162	336	14,2	29	409	15,2	5	n.s.	n.s.	636	435	10,0	35	621	9,8	9	n.s.	n.s.	1632	318	7,9	101	678	8,7	44	673	8,5	26	711	7,2	762	647	5,3	95	368	7,2	10	631	6,5
Bras Panon	5	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	0	-	-	60	434	10,0	1	n.s.	n.s.	0	-	-	68	545	8,4	8	n.s.	n.s.	3	n.s.	n.s.	3	n.s.	n.s.	39	714	5,8	4	n.s.	n.s.	0	-	-
Pl des Palm	5	n.s.	n.s.	0	-	-	0	-	-	20	433	9,9	1	n.s.	n.s.	0	-	-	61	493	7,5	1	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.	32	612	5,0	2	n.s.	n.s.	0	-	-
St André	74	331	14,3	13	452	15,7	0	-	-	362	452	10,4	29	524	9,8	9	n.s.	n.s.	1055	539	8,2	78	671	8,6	19	640	8,3	11	726	7,2	459	669	5,5	34	1029	7,5	9	n.s.	n.s.
St Benoît	74	345	14,2	13	423	15,0	3	n.s.	n.s.	186	418	9,7	4	n.s.	n.s.	0	-	-	322	499	7,5	13	711	9,2	18	665	6,6	7	n.s.	n.s.	178	615	5,0	12	914	6,7	1	n.s.	n.s.
Ste Rose	2	n.s.	n.s.	0	-	-	0	-	-	7	n.s.	n.s.	0	-	-	0	-	-	62	354	5,4	0	-	-	1	n.s.	n.s.	0	-	-	29	584	5,0	3	n.s.	n.s.	0	-	-
Salazie	9	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	0	-	-	31	362	8,0	0	-	-	0	-	-	64	429	6,6	1	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	1	n.s.	n.s.	45	551	4,4	0	-	-	0	-	-
REUNION	4183	334	14,2	1305	463	15,8	110	439	13,9	5643	441	10,4	1304	593	11,2	162	564	10,5	10231	519	8,0	1729	729	9,5	365	690	8,9	259	809	8,2	3736	630	5,2	744	1253	9,0	71	1163	8,2

n.s. : non significatif