

Observatoire Local des Loyers de la Guadeloupe

Niveaux de loyers
de l'Agglomération Cap Excellence

Premières
conclusions
de la collecte

2019



adil
de la Guadeloupe

Pointe-à-Pitre Les Abymes Baie-Mahault



Crédit photo : site web de Cap Excellence.



Sommaire



LE MOT DU PRÉSIDENT	page 4
----------------------------------	---------------

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES	page 5
LOCAUX DES LOYERS	

- Historique page 5
- L'observatoire local des loyers de la Guadeloupe page 7
- Méthodologie page 8
- Définitions page 9

LE PÉRIMÈTRE OBSERVÉ	page 10
-----------------------------------	----------------

DONNÉES DE CADRAGE	page 11
---------------------------------	----------------

- Les chiffres clés du parc de logements en Guadeloupe page 11
- Les chiffres clés du parc de logement de Cap Excellence page 12
- Les chiffres clés du parc locatif social de Cap Excellence..... page 13
- Les chiffres clés du parc locatif privé de Cap Excellence page 13
- Le parc locatif enquêté..... page 14

LES LOYERS MÉDIANS AU M²	page 15
--	----------------

- Les chiffres clés page 15
- Le type d'habitat..... page 16
- La typologie..... page 18
- L'époque de construction page 20
- La mobilité des locataires page 23

SYNTHÈSE ET CONCLUSION	page 26
-------------------------------------	----------------

REMERCIEMENTS	page 27
----------------------------	----------------



LE MOT DU PRÉSIDENT

Je suis ravi de vous présenter la première publication de l'observatoire local des loyers de la Guadeloupe.

Nous avons décidé de rejoindre le réseau national des trente observatoires locaux des loyers, en 2018, à l'occasion d'un nouvel appel à candidature lancé par la direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages qui encourageait le développement du réseau dans les DOM non encore dotés d'un observatoire local des loyers.

C'est aussi l'occasion pour nous, de contribuer à la diversité des territoires observés en rejoignant l'île de la Réunion, précurseur en la matière car elle dispose depuis 2013, d'un observatoire.

Très tôt, la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) de la Guadeloupe nous a rejoints et encouragés sur cette voie, l'objectif étant de mieux connaître les loyers du secteur privé des départements et collectivités d'outre-mer, afin de permettre aux collectivités compétentes en matière de politique d'habitat et aux acteurs de l'immobilier d'avoir une meilleure connaissance du marché locatif privé et de son évolution. Pour mémoire, l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que «les zones tendues sont dotées d'un Observatoire local des loyers (OLL) agréé. Sur le reste du territoire, des Observatoires locaux des loyers (OLL) sont créés à l'initiative des collectivités territoriales, des EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'Etat (art 16 loi du 6.7.89)».

Il est en effet essentiel pour les collectivités locales de prendre connaissance et de comprendre l'offre du parc de logements privés pour orienter, élaborer et évaluer leurs politiques de l'habitat, afin de répondre pleinement aux besoins du territoire.

Cette orientation est inédite pour l'ADIL de la Guadeloupe qui se concentrait depuis sa création en 1994, sur la réception du public et les conseils juridiques, financiers et fiscaux qu'elle lui dispensait.

Les débuts de notre observatoire et cette première collecte ont été particulièrement difficiles. Nous avons été confrontés à la faible participation des professionnels (administrateurs de biens et réseaux immobiliers).

Les données récoltées à travers cette étude permettent pour la zone étudiée, de tirer des premières conclusions que je vous invite à découvrir ci-après. Elles constituent un véritable outil pour l'ensemble des acteurs du logement de notre département, et en particulier ceux du territoire de l'EPCI Cap Excellence.

Je tiens à remercier sincèrement toutes les personnes ayant contribué à la collecte, en particulier les agences immobilières, pour leur accueil et leur collaboration, Action Logement Services, L'ANIL, la CGLLS, les services de l'Etat (DEAL) pour la confiance qu'ils nous ont accordée et enfin, la Communauté d'agglomération de Cap Excellence dont le soutien sera indispensable pour la prochaine collecte 2021.

En vous souhaitant une bonne lecture,

Louis GALANTINE,

Président de l'Adil 971, Conseiller départemental en charge du Logement-Habitat



LE RÉSEAU

des Observatoires Locaux des Loyers

HISTORIQUE

Le réseau des observatoires locaux des loyers (OLL) a été créé en 2013, sous l'impulsion du ministère en charge du logement, afin de disposer d'une meilleure connaissance du parc locatif privé. Ce réseau réunissait 19 observatoires à sa création. Par la suite, d'autres territoires ont rejoint le réseau.

A une échelle territoriale fine, les observatoires permettent de suivre les évolutions du marché du logement.

L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers

de l'Agglomération Parisienne (OLAP) animent le réseau des observatoires locaux des loyers et apportent un appui technique aux observatoires locaux ancrés au plus près des spécificités locales.

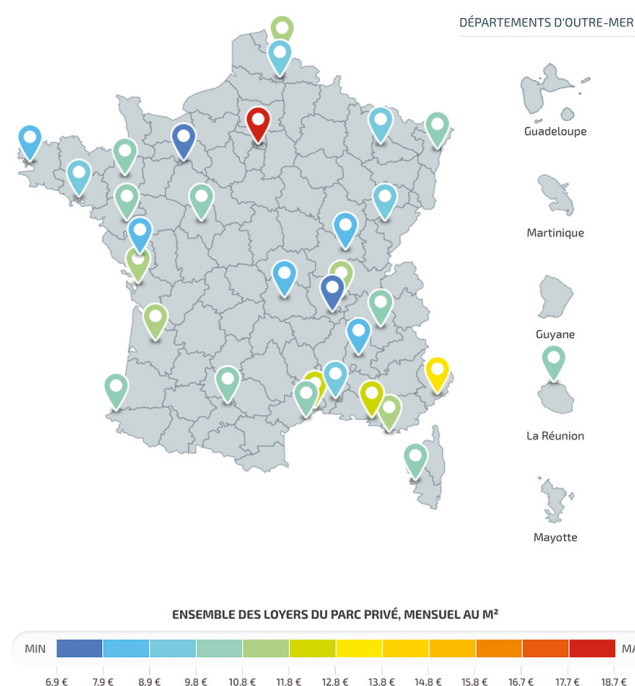
Le réseau compte à ce jour 30 observatoires utilisant une méthode commune, fiable et transparente garantissant la comparabilité des résultats.

Le SITE INTERNET du réseau des Observatoires Locaux des Loyers

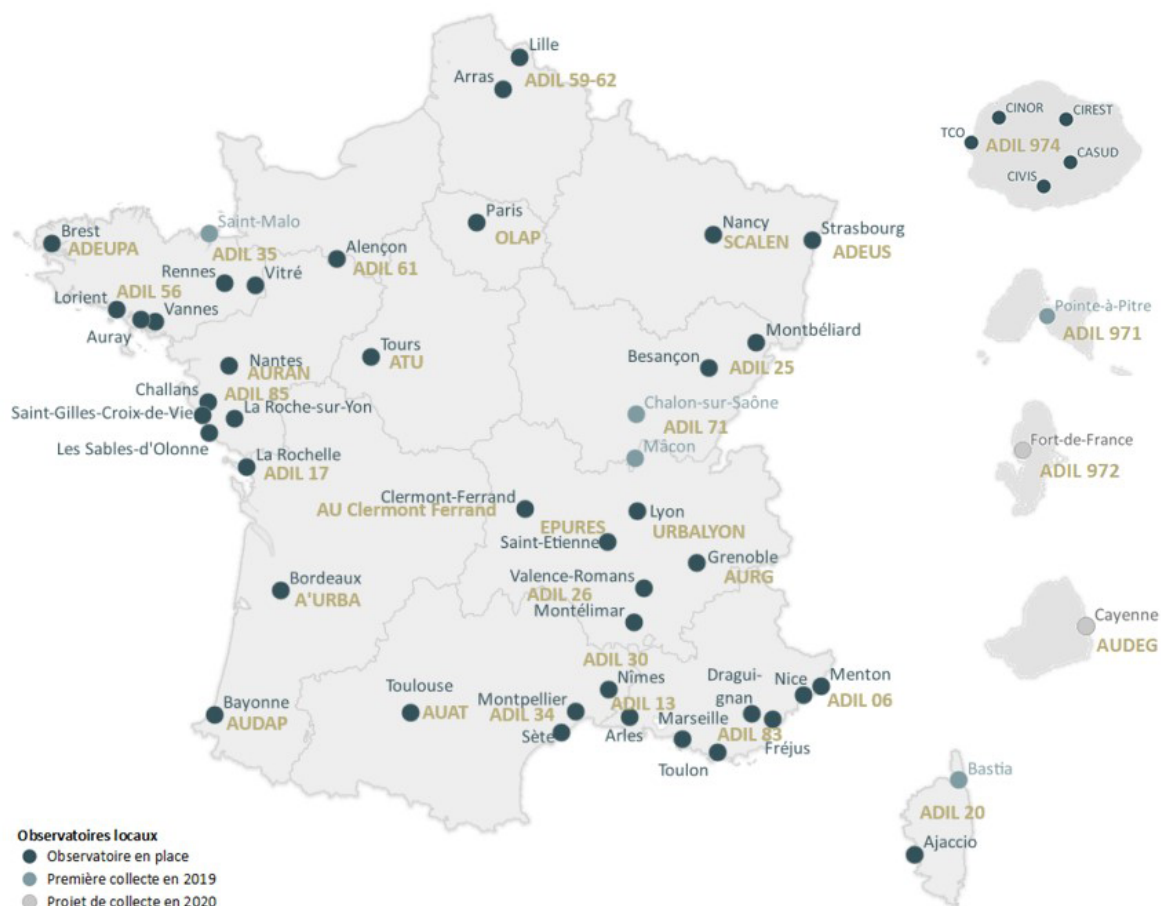
A destination du grand public et des professionnels, cet outil permet de connaître et de comparer les niveaux de loyers dans toute la France.

Par ailleurs, la méthodologie y est explicitée et l'organisation de chacun des observatoires y est présentée.

VOTRE OBSERVATOIRE DES LOYERS



Carte réseau des OLL en 2020



<https://www.observatoires-des-loyers.org>

L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS DE LA GUADELOUPE

L'opportunité de rejoindre ce réseau a été saisie par l'ADIL en 2018 et son partenaire local la DEAL, rejoints par Action Logement Services, à l'occasion d'un nouvel appel à candidature lancé par la DHUP.

Après une phase de préfiguration de quatre mois visant à rechercher des partenariats tant auprès des professionnels du secteur privé (administrateurs de biens, fédérations, syndicats) et institutions (CAF,...), qu'auprès des collectivités locales (Conseil départemental, EPCI), à effectuer des enquêtes test et proposer des adaptations du

guide méthodologique national aux particularités de notre département, notre observatoire a commencé sa première collecte en mai 2019 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence.

Cap Excellence regroupe 40% du parc locatif (privé et social) de la Guadeloupe, soit 25 000 logements sur les 61 000 du département (*Source : RP Insee 2016*).

L'observatoire résulte d'une démarche partenariale, associant l'Etat, la DEAL, Action Logement Services, rejoints en 2020 par la Communauté d'Agglomération Cap Excellence. Les professionnels de l'immobilier y participent également.



CET OUTIL VISE À PRODUIRE : Une vision précise sur les montants des loyers privés selon des caractéristiques (l'époque de construction, la date d'emménagement, le type d'habitat) une aide à la décision politique et à la conduite stratégique du Programme Local de l'Habitat, car la connaissance des loyers est un bon indicateur d'évaluation et d'orientation des politiques publiques (*sont-elles pertinentes ? Comment mieux territorialiser les politiques locales du logement ? Quelles interventions sur le parc privé et quelle capacité d'accès au logement pour les ménages ?...*)

- **Des données régulièrement mises à jour**, fiables et objectives reflétant les dynamiques du marché locatif privé du territoire.
- **Mais également à assurer la transparence du marché pour les investisseurs.**

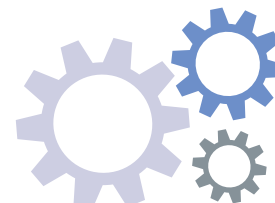
De ce fait, l'observatoire local des loyers présente un intérêt pour l'ensemble des acteurs du logement, tant pour l'Etat, que pour les collectivités locales, les organismes de logement social, les opérateurs privés, les professionnels de l'immobilier, les particuliers (*que ces derniers soient propriétaires-bailleurs, locataires, ou en recherche d'un logement à louer*).

Cette publication constitue la première analyse des résultats de la collecte de l'année 2019 de l'observatoire local des loyers. Nous présentons ici les principales conclusions tirées des données collectées sur le parc locatif privé existant sur le territoire de Cap Excellence. Ces tendances ont fait l'objet d'une présentation en Comité de pilotage le 4 juin 2020.

MÉTHODOLOGIE

L'ADIL de la Guadeloupe, dans le cadre de son **Observatoire Local des Loyers**, respecte les prescriptions méthodologiques définies par un comité scientifique national, et les objectifs de collecte calculés par l'**Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)**, afin que les données recueillies par l'observatoire soient représentatives de tous les segments du parc en termes de caractéristiques du logement (*type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.*).

LES RÈGLES SONT IDENTIQUES POUR TOUS LES OBSERVATOIRES DU RÉSEAU.



COLLECTE DES DONNÉES

L'observatoire recueille des données portant sur les loyers du parc locatif privé auprès des agences immobilières, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données et également auprès de particuliers, qu'ils soient bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire.

ENRICHISSEMENT, CONTRÔLE ET VALIDATION DES DONNÉES

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire local des loyers transmet ces données au centre national de traitement.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder ensuite à la validation des données en plusieurs étapes (correction des adresses, détection des potentiels doublons, correction des époques de construction et du type d'habitat).

TRAITEMENT DES DONNÉES

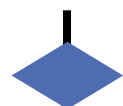
En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire, les données redressées (méthode de calage sur marge) et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations permettant de les calculer doit être supérieur ou égal à 50 (seuil statistique).

Les résultats de notre collecte 2019 ont été établis à partir d'un échantillon de 726 logements locatifs privés loués vides, dont 74 issus de la gestion directe et 652 issus de la gestion déléguée (*professionnels de l'immobilier*).

L'analyse de ces données a permis d'obtenir des **loyers médians au m²** en fonction de différents critères du logement (*nombre de pièces, surface, époque de construction*) sur la zone de Cap Excellence.

DÉFINITIONS



9ÈME DÉCILE :

10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil
90 % ont un loyer inférieur à ce seuil.

3ÈME QUARTILE :

75% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil
25% ont un loyer supérieur à ce seuil.

MÉDIANE :

50% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 50% ont un loyer supérieur à ce seuil. **Le loyer médian est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen.**

1ER QUARTILE :

25% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil
75 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil.

1ER DÉCILE :

10 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil
90 % ont un loyer supérieur à ce seuil.

PÉRIMÈTRE

L'étude porte sur le parc de logements privés loués vides (hors meublés).

GRAPHIQUES DE DISPERSION

Différents curseurs permettent de juger de l'étalement des loyers et donc de l'homogénéité ou de l'hétérogénéité du parc (prestation, confort, état du logement...). Des écarts importants entre les différents curseurs mettent en évidence des niveaux de loyers très variables d'un logement à un autre et donc un parc de locations très hétérogènes (en terme de qualité notamment).

LOYER DE MARCHÉ OU LOYER À LA RELOCATION

c'est le loyer des emménagés récents (*locataires du logement depuis moins d'un an*).

LOYER DE STOCK

Loyer de l'ensemble des locataires. Par défaut, dans cette publication, ce sont les loyers de stock qui sont commentés.

SURFACE HABITABLE

Les loyers présentés sont hors charges et par m² de surface habitable.

La surface habitable ici correspond à la somme du nombre de pièces fermées (*hors pièces ouvertes : loggias, terrasse, ...*).

La surface à retenir est la surface habitable et est définie à l'article R*112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : «*la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaine, embrasures de ports et de fenêtres*».

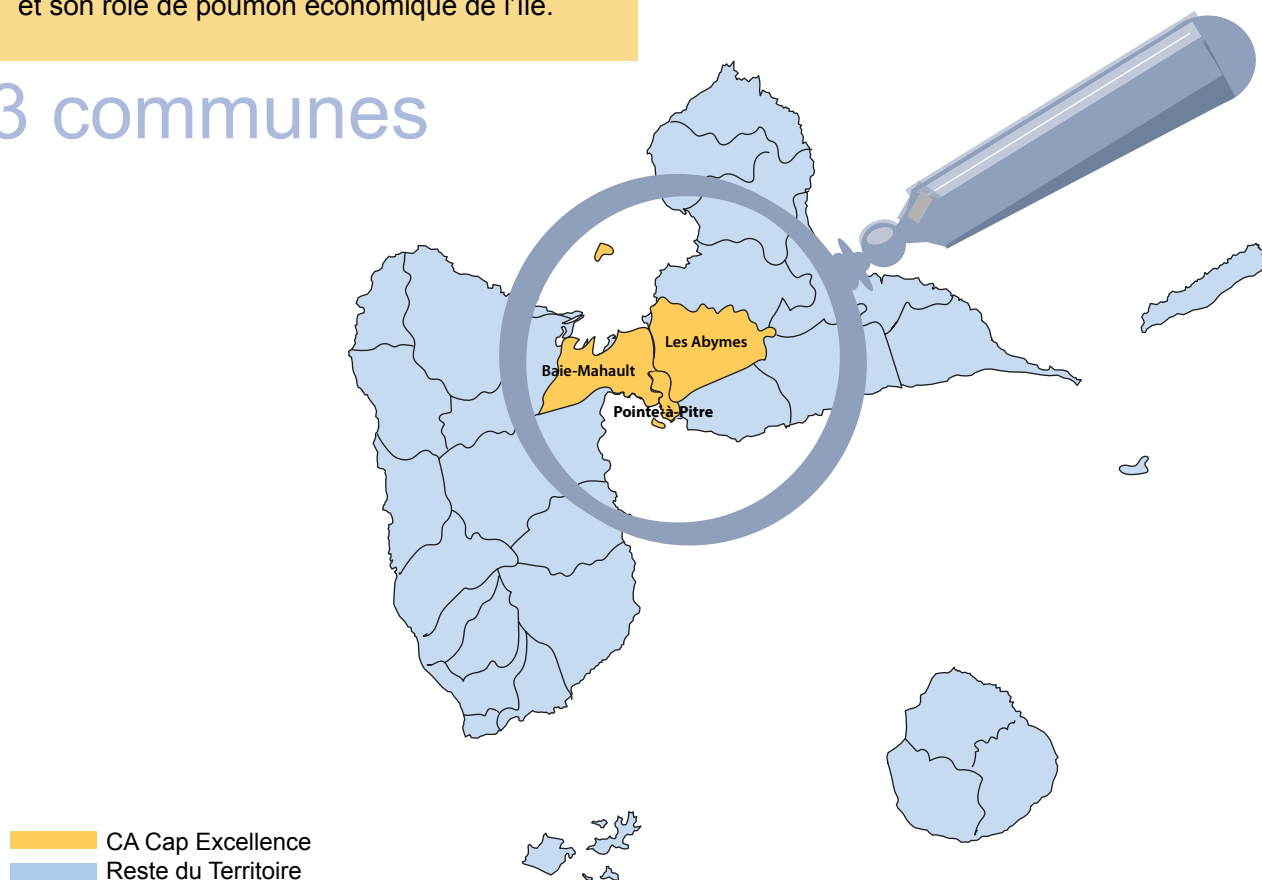
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*.110-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.»

LE PÉRIMÈTRE Observé

L'ADIL de Guadeloupe publie les résultats de son observatoire local des loyers et présente ainsi le niveau des loyers du parc locatif privé sur la seule zone de la Communauté d'Agglomération Cap Excellence composée des communes de Pointe-à-Pitre, les Abymes et Baie-Mahault.

La Communauté d'Agglomération Cap Excellence a été retenue pour son attractivité et son rôle de poumon économique de l'île.

3 communes



Les niveaux de loyers communiqués ici concernent l'ensemble de ces trois communes.

POINTE-À-PITRE
LES ABYMES
BAIE-MAHAULT

Périmètre d'observation : agglomération de Cap Excellence



DONNÉES de Cadrage

LE PARC DE LOGEMENTS EN GUADELOUPE

(source : RP Insee 2016)



226 105

logements en Guadeloupe dont
76% de **résidences principales**
8,5% de **résidences secondaires**
et 15,5% de **logements vacants**



26 728

logements locatifs **HLM** soit 16%
du parc des résidences principales

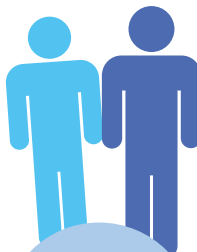


34 360

logements locatifs **privés** soit 20%
du parc des résidences principales



25%
d'appartements

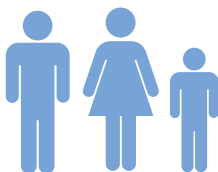


36%
de locataires

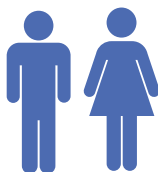


75%
de maisons

Population et ménages guadeloupéens



394 100 habitants



171 827 ménages



2,2 personnes par ménage

LE PARC DE LOGEMENTS

de CAP EXCELLENCE



55 517

logements
dont 16% de **logements vacants**
et 3% de **résidences secondaires**

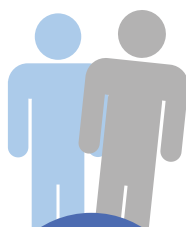


44 957

résidences principales
soit 81% du parc



48%
d'appartements



55,3%
de locataires

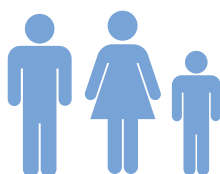


52%
de maisons

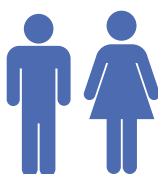
60%
de logements construits avant 1991

68%
de logements composés de 3 et 4 pièces

Population et ménages



101 163 habitants

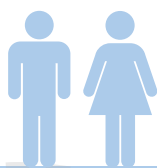


44 964 ménages



2,2 personnes par ménage

LE PARC LOCATIF SOCIAL de CAP EXCELLENCE



15 297
ménages
vivent dans le parc locatif social



18 365
logements locatifs HLM
- 5 056 logements à Pointe-à-Pitre
- 9 283 logements aux Abymes
- 4 026 logements à Baie-Mahault



85%
d'appartements

50%
du parc social
guadeloupéen
se situe sur
**Cap
Excellence**



15%
de maisons

6,1€/m²
loyer moyen du parc social à Cap Excellence

74%
de logements de 3 et 4 pièces et plus

LE PARC LOCATIF PRIVÉ de CAP EXCELLENCE



9 420
logements locatifs privés
(dont 8 840 logements privés loués vides)
soit 28,5% du parc privé du département



52%
d'appartements



48%
de maisons

Sur les 8 840 logements loués vides :
56% des logements construits avant 1991
29% construits de 1991-2005
14% construits après 2005

Plus de 2/3
des logements composés de 3 et 4 pièces

LE PARC LOCATIF

ENQUÊTE

726 logements enquêtés

56% des objectifs de collecte

Nombre de logements enquêtés en gestion directe

74

Nombre de logements enquêtés en gestion déléguée

652

Taux de sondage du parc locatif privé

8%

Certains résultats sont à considérer avec prudence en raison des difficultés à constituer un échantillon représentatif.

La base de traitement porte sur l'ensemble des biens loués vides collectés.

Les objectifs de collecte n'ont pas été atteints par l'observatoire qui a collecté 56% des données sur l'ensemble de l'agglomération Cap Excellence.

Les objectifs de collecte fixés par l'ANIL représentent 15% du parc locatif privé de Cap Excellence (1 285 logements loués vides soient 1 143 logements à collecter en gestion déléguée et 142 logements en gestion directe).

Les résultats de cette première collecte reflètent la participation des agences et des particuliers. Pour les prochaines collectes, une attention particulière sera portée sur les grands logements.

Afin d'obtenir des statistiques fiables, l'échantillon collecté est corrigé par l'application de coefficients de pondération.

De plus, pour garantir la fiabilité des résultats, les niveaux de loyers présentés ici s'appuient sur l'observation de 50 logements au minimum.



LES LOYERS médiens au m²

LES CHIFFRES CLÉS

Les loyers au m² présentés dans les graphiques sont calculés à l'échelle des données collectées. Les variables intègrent certaines caractéristiques du bien (portant sur des éléments de « confort » tels que la présence d'un ascenseur, véranda, parking...). Ces éléments sont susceptibles d'influencer le niveau de loyer. Ces variables ne sont pas obligatoires mais sont renseignées lorsque l'information est connue.

**LOYER
MÉDIAN
9 € / m²**

Le loyer calculé correspond à l'ensemble du parc locatif privé loué vide occupé au 1er janvier 2019, quelles que soient les caractéristiques des logements.

Le loyer médian pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Cap Excellence est de 9€ du m².

En d'autres termes :

50% des ménages payent un loyer < 9€/m²

50% des ménages payent un loyer > 9€/m²

25% des ménages payent un loyer < à 7,5€/m²
(loyer « bas »).

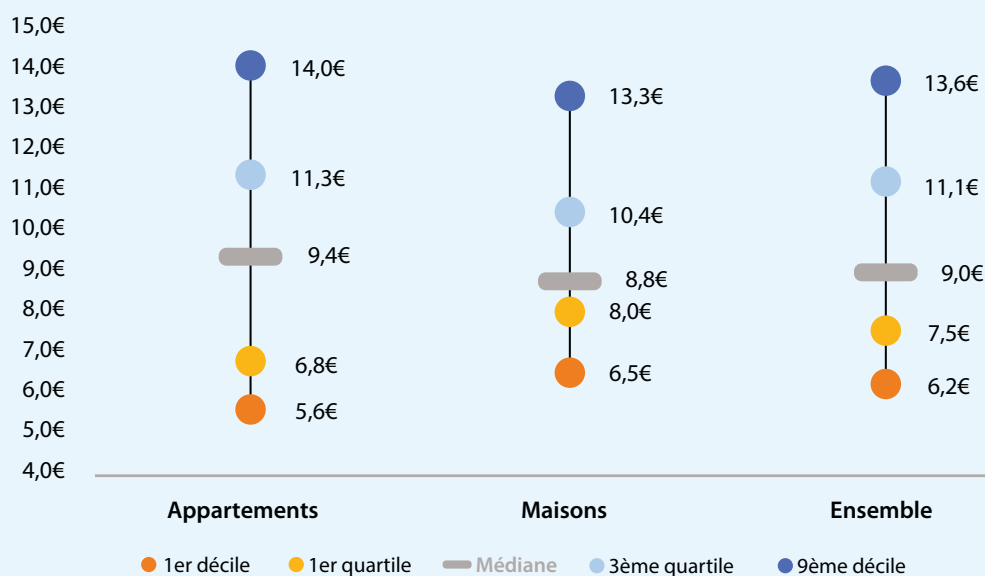
25% des ménages payent un loyer > à 11,1€/m²
(loyer « haut »).

De nombreuses caractéristiques peuvent influencer le loyer d'un logement, notamment le type d'habitat, le nombre de pièces, l'époque de construction ou encore l'ancienneté d'emménagement.

LE TYPE D'HABITAT

Le collectif plus cher que l'individuel

Dispersion des loyers selon le type d'habitat



Loyers moyens et médians selon le type d'habitat

	Ensemble	Appartements	Maisons
Loyer moyen au m²	9,30 €	8,90 €	9,60 €
Loyer médian	600 €	565 €	700 €
Surface habitable moyenne	73 m²	68 m²	79 m²
Nombre d'enquêtes	726	545	181

Source : OLL de Guadeloupe 2019, traitement Anil

La structure de l'échantillon enquêté diffère du parc locatif réel car les appartements y sont plus représentés que les maisons (75% contre 25%).

Les maisons, généralement d'une superficie plus importante que les appartements, présentent un loyer médian au m² moins élevé (8,8€/m² contre 9,4€/m²), soit un écart de 0,6€/m².

Pour une maison, la dispersion des loyers est moins importante avec 2,4€/m² entre le 1er et le 3ème quartile. Ce sont donc des loyers plus homogènes.

Pour un appartement, la dispersion est de 4,5€/m² car ces derniers présentent un éventail de surfaces habitables et de caractéristiques plus larges (confort, prestations...).

En outre, ce montant de loyer plus important des appartements peut s'expliquer en partie par leur localisation plus fréquente à proximité de services et équipements, autant d'éléments qui ont une incidence sur la valeur locative...

Paroles d'expert

A noter que lors du comité de pilotage, les agents immobiliers ont observé que les surfaces des maisons objet de la collecte étaient, selon eux, inférieures à ce qu'elles étaient en réalité.

Outre le fait que ces statistiques soient réalisées sur une base moins importante que celle attendue (726 observations), une particularité de notre parc privé est à prendre en compte : les « *hauts et/ou bas de villa* » faisant partie de la même unité

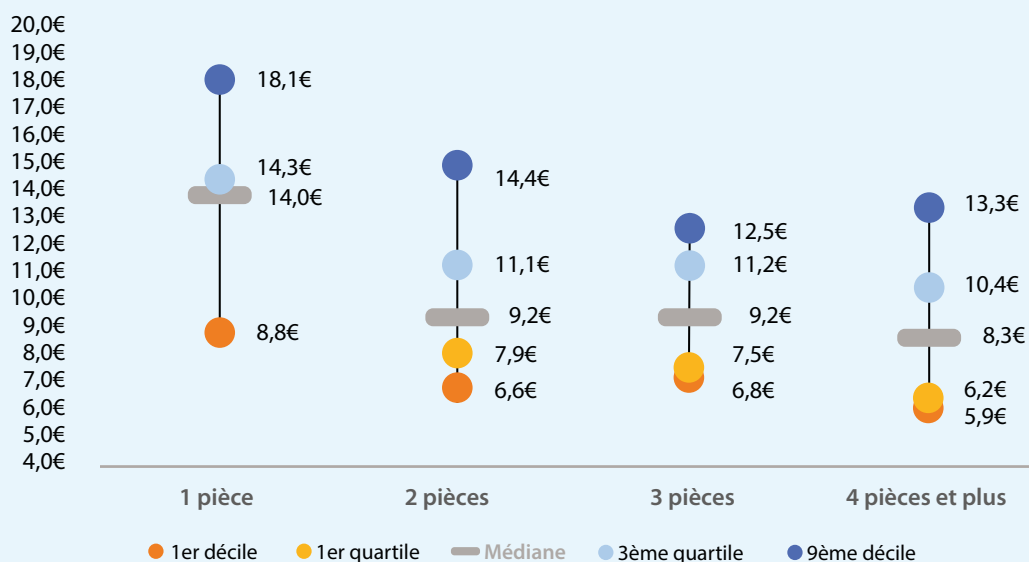
d'habitation mais loués par le bailleur comme deux logements différents à des ménages différents.

La villa initiale voit donc sa surface considérablement réduite.

LA TYPOLOGIE

Les petits logements plus chers que les grands

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces (ensemble)



Loyers moyens et médians selon le nombre de pièces et le type d'habitat

APPARTEMENTS

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Loyer moyen au m²	14,80 €	10,30 €	9,30 €	7,80 €	8,90 €
Surface habitable moyenne	37 m²	45 m²	63 m²	93 m²	68 m²
Loyer médian au m²	14,00 €	11,00 €	9,40 €	6,80 €	9,40 €
Loyer mensuel médian	620 €	498 €	590 €	600 €	565 €
Nombre d'enquêtes	68	118	232	127	545

MAISONS

	1-3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Loyer moyen au m²	9,30 €	9,90 €	9,60 €
Surface habitable moyenne	62 m²	95 m²	79 m²
Loyer médian au m²	8,80 €	8,80 €	8,80 €
Loyer médian	600 €	800 €	700 €
Nombre d'enquêtes	65	116	181

Source : OLL de Guadeloupe 2019, traitement Anil

Les montants des loyers médians varient selon le nombre de pièces du logement : plus le nombre de pièces augmente, plus les loyers diminuent. **En d'autres termes, les petites typologies restent plus chères que les grandes. Elles suivent, en effet, la logique du marché locatif.**

Il existe une différence conséquente entre les une pièce et les deux pièces de 4,8€/m², ce qui peut refléter une certaine tension entre l'offre et la demande sur les petites typologies.

Les logements d'une pièce sont la typologie la plus chère du marché avec un loyer médian de 14€/m². Ce loyer médian est près de deux fois plus élevé que celui d'un logement de 4 pièces et plus (8,3€/m²). De même, la dispersion sur ce segment est la plus étendue.

Pour ces logements, 50% des loyers sont compris entre 8,8€/m² (1er quartile : loyer « bas ») et 14,3€ (3ème quartile, loyer « haut ») soit 5,5€ d'écart de prix au m² alors que les loyers des autres typologies sont plus homogènes. Les studios sont ainsi 52% plus chers que les trois pièces.

Les studios acquis dans le cadre d'un investissement locatif seront généralement loués plus chers, afin d'assurer une rentabilité minimum (loyer « bas » : 380€, loyer haut : 630€, et loyer moyen : 477€).

Le loyer médian diminue dès les deux pièces et s'établit à 9,2€/m². Cette typologie est déjà plus accessible avec un 1er quartile à 7,9€/m² et un 3ème quartile à 11,1€/m².

Les biens de type trois pièces présentent un loyer médian comparable à celui des deux pièces.

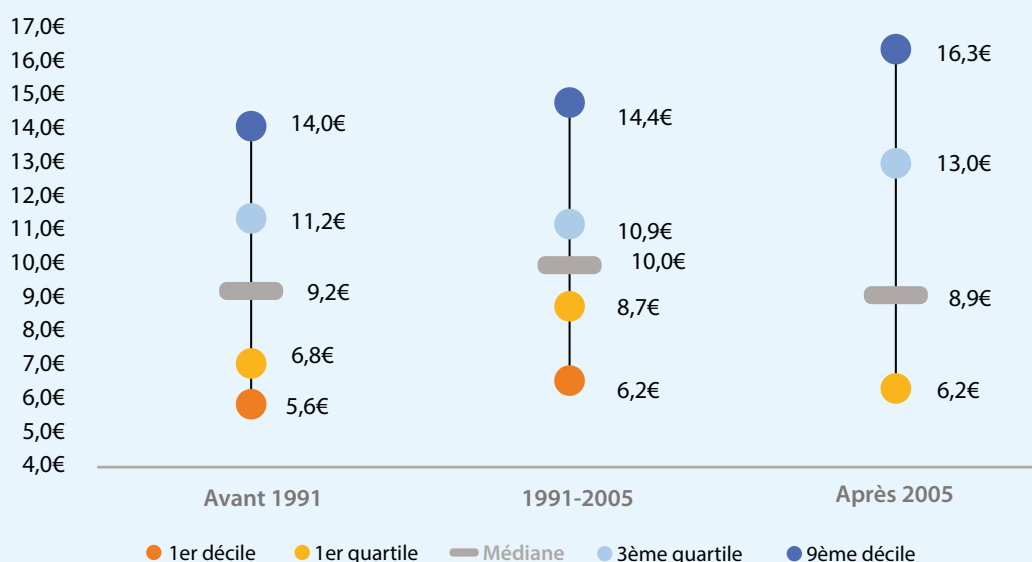
Les grands logements (4 pièces et plus) sont quant à eux nettement moins chers avec un loyer médian de 8,3€ du m². C'est notamment le cas pour les appartements dont le loyer médian est nettement plus faible que celui des maisons (6,8€/m² contre 8,8€/m²) pour une surface comparable.

Cette différence de prix peut s'expliquer par les prestations telles que les jardins privatifs arborés, garages, terrasses, vérandas et/ou les piscines que peuvent proposer les maisons (*ces pièces ouvertes augmentant la superficie de la maison et contribuent ainsi à améliorer la qualité de vie de ses occupants*).

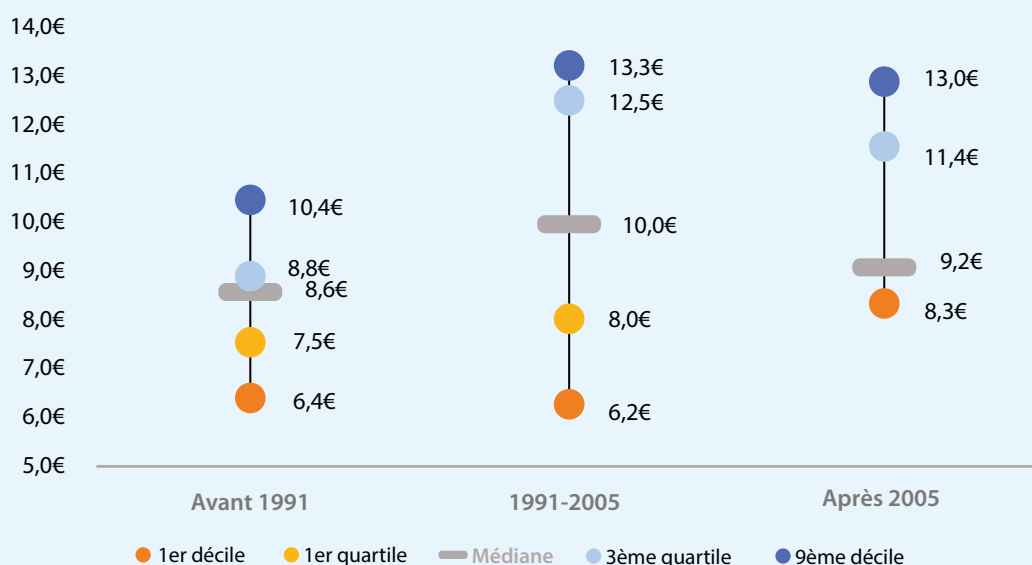
L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Les loyers du parc ancien presque au niveau des logements récents

Dispersion des loyers selon l'époque de construction (appartements)



Dispersion des loyers selon l'époque de construction (maisons)



APPARTEMENTS

	Avant 1991	1991 2005	Après 2005	Ensemble
Loyer moyen au m ²	8,60 €	9,70 €	9,00 €	8,9 €
Surface habitable moyenne	66 m ²	77 m ²	67 m ²	68 m ²
Loyer médian au m ²	9,20 €	10,00 €	8,90 €	9,4 €
Loyer médian	550 €	716 €	565 €	565 €
Nombre d'enquêtes	162	213	170	545

MAISONS

	Avant 1991	1991 2005	Après 2005	Ensemble
Loyer moyen au m ²	8,80 €	10,30 €	10,20 €	9,6 €
Surface habitable moyenne	70 m ²	97 m ²	72 m ²	79 m ²
Loyer médian au m ²	8,60 €	10,00 €	9,20 €	8,8 €
Loyer médian	541 €	915 €	600 €	700 €
Nombre d'enquêtes	53	76	52	181

Source : OLL de Guadeloupe 2019, traitement Anil,

**L'Observatoire local des loyers (OLL) a choisi trois époques de construction.
Le cyclone Hugo de 1989 ayant détruit bon nombre d'habitations,
une enquête sur les périodes précédentes ne serait pas significative.**

La période 1991-2005 englobe les divers dispositifs de la défiscalisation en outre-mer avec les effets de la promulgation de la Loi Pons, spécifique à l'investissement outre-mer.

Cette loi permettait aux investisseurs de bénéficier de compensations fiscales (juillet 1986 à 2000, année où elle a été abrogée). Fortement décriée, elle a été remplacée par un autre dispositif fiscal, la loi Paul en 2001 puis la loi Girardin en 2003.

Ce dispositif permettant aux particuliers d'investir dans des biens situés dans les DOM

et destinés à être mis en location en secteur libre (sans plafonnement) ou en secteur intermédiaire, sous condition de respecter des loyers plafonnés au m² de surface habitable, les revenus des locataires étant également plafonnés).

Ainsi, en Girardin intermédiaire, pour les baux conclus en 2019, le loyer net (hors charges) ne doit pas excéder 14,67€/mois/m², soit 176€/an/m² de surface habitable dans les DOM.

Les loyers au m² ont baissé pour les **constructions en défiscalisation les plus récentes**, celles construites après 2005 (appartements et maisons).

Pour les appartements anciens (ceux construits au cours des deux premières époques), les niveaux de loyer sont relativement élevés et homogènes (loyer médian de 9,2€/m² à 10 €/m²) pour des surfaces moyennes oscillant entre 66m² et 77m². A l'inverse, les appartements récents, construits après 2005, se caractérisent par des niveaux de loyer et des surfaces plus modestes. La surface moyenne a fortement diminué entre les deux dernières périodes avec une surface moyenne comparable à celle d'avant 1991.

De même, le loyer médian est le moins cher par rapport aux périodes plus anciennes.

Il est également à noter une importante dispersion des loyers sur ce segment du parc avec une différence marquée de 6,8€/m² entre le 1er et le 3^{ème} quartile soit plus du double du prix au m².

Pour ce qui concerne **les maisons**, la différence de niveau de loyer est moins marquée que pour les appartements. Il y a certes une baisse des niveaux de loyers mais également des surfaces pour les maisons construites après 2005.

Mais c'est pour les maisons construites de 1991 à 2005 que la dispersion des loyers est la plus importante avec une différence de 4,5€/m² entre le 1er quartile et le 3^{ème} quartile. Cette dispersion peut s'expliquer par la superficie plus vaste de ces logements (surface habitable moyenne de 97m²), mais également par les prestations proposées (terrasses, vérandas, jardin privatif arboré, piscine, garage, etc) et leur localisation en secteur résidentiel.

Pour rappel, plus de 58% des résidences principales ont été construites avant les années 1990 (en majorité des appartements) dont 38% de 1971 à 1990, date à laquelle les Abymes et Pointe-à-Pitre ont connu leur développement principal. Baie-Mahault s'est développée après, au cours des années 1990 à 2000, avec l'émergence de quartiers résidentiels comptant une majorité de maisons individuelles « de standing », mais également de programmes collectifs en défiscalisation, bien entretenus, sécurisés, et dotés de services (piscine, espaces verts), bien situés car proche du poumon économique de la Guadeloupe (Moudong, Convenance, Plaisance notamment).

Ces logements, d'une belle superficie, bénéficient d'une forte attractivité en matière locative.

Source : diagnostic habitat mars 2020- Cap Excellence

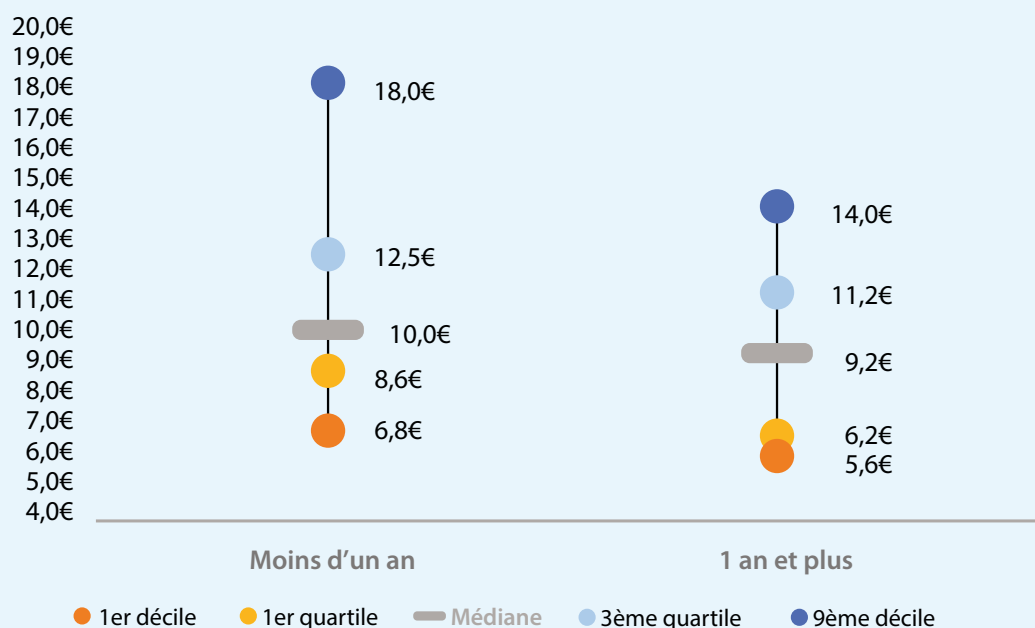
Ce premier constat sur le parc privé construit et financé en défiscalisation mérite d'être confirmé lors de la prochaine collecte.

La situation toute particulière des « hauts » et/ou « bas de villa » proposés à la location sera également examinée.

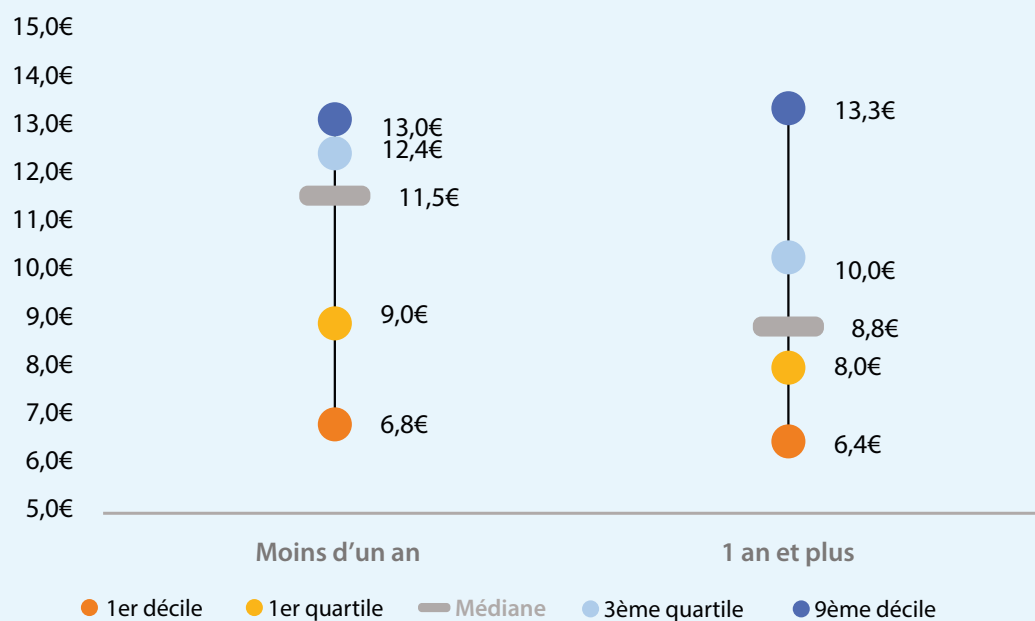
LA MOBILITÉ DES LOCATAIRES

Le loyer de marché plus élevé que celui des locataires stables

Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire (appartements)



Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire (maisons)



Loyers moyens et médians selon l'ancienneté du locataire et le type d'habitat

APPARTEMENTS	Moins de 1 an	1 an et plus	Ensemble
Loyer moyen au m ²	9,7 €	8,8 €	8,9 €
Surface habitable moyenne	74 m ²	67 m ²	68 m ²
Loyer médian au m ²	10,0 €	9,2 €	9,4 €
Loyer médian	700 €	565 €	565 €
Nombre d'enquêtes	199	346	545

MAISONS	Moins de 1 an	1 an et plus	Ensemble
Loyer moyen au m ²	10,8 €	9,5 €	9,6 €
Surface habitable moyenne	81 m ²	79 m ²	79 m ²
Loyer médian au m ²	11,5 €	8,8 €	8,8 €
Loyer médian	750 €	600 €	700 €
Nombre d'enquêtes	68	113	181

Source : OLL de Guadeloupe 2019, traitement Anil,

Plus la location est récente, plus le loyer est élevé.

Ce constat est particulièrement marqué pour les maisons où le loyer médian des nouveaux emménagés s'élève à 11,5€/m² contre 8,8€/m² pour les locataires stables, soit une différence de 2,7€/m².

Dans une moindre mesure, ce constat s'applique aussi aux appartements avec un écart de loyer médian au m² moins élevé (0,8 €/m²).

Par contre, pour les appartements des locataires stables, la dispersion des loyers est très importante : entre le 1er quartile fixé à 6,2€/m² et le 3ème quartile fixé à 11,2€/m², la différence atteint 5€/m².

Cette différence importante indiquerait une tension sur le marché locatif de Cap Excellence.

Le loyer médian des emménagés récents (moins d'un an) en maison est également supérieur à celui des emménagés récents en appartements (11,5€/m² contre 10€/m²).

Le loyer des locataires mobiles est généralement plus élevé que celui des locataires stables, en cause le loyer fixé librement par les propriétaires bailleurs pour les nouveaux emménagés (1).

A l'inverse, pour les locataires plus anciens, la révision du loyer prévue chaque année sur la base de l'IRL (indice de référence des loyers)* quand cette clause est présente dans le bail, est rarement effectuée par le bailleur. Le loyer initial reste donc fixe. Les bailleurs ignorent souvent cette disposition légale.

Pour les baux en cours (plus d'1 an) leur réévaluation progresse donc moins rapidement que la hausse des loyers de marché lors de la remise en location des logements.

L'augmentation des loyers des locataires stables est « maitrisée » puisque le loyer peut être révisé une fois par an, si une clause du bail le prévoit.

Ainsi, un locataire ayant emménagé en 2019 aura de fortes chances de payer un loyer plus élevé qu'un locataire présent depuis 2016.

(1) La Guadeloupe n'est pas concernée par l'encadrement des loyers.

*** L'indice de référence des loyers (IRL) :** Pour protéger les locataires contre les hausses importantes de loyer d'une année sur l'autre, les réévaluations de loyers en cours de bail sont limitées par l'IRL. Il est publié chaque trimestre par l'INSEE, et se calcule à partir de la moyenne sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il concerne les baux d'habitation contenant une clause de révision annuelle du loyer, pour les locations vides ou meublées. La révision du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice sur un an.

SYNTHÈSE

et Conclusion

Le loyer médian sur l'Agglomération de Cap Excellence, toutes catégories confondues, est de 9 euros du m².

Sur la zone étudiée, les loyers privés sont similaires à ceux de grandes villes de province métropolitaines (Arras, Besançon, les Sables d'Olonne, Nancy) et très largement inférieurs aux loyers de l'agglomération parisienne (Paris intramuros et banlieue). Il faut toutefois apprécier ces niveaux de loyers en fonction des revenus guadeloupéens, largement inférieurs à ceux constatés dans les territoires métropolitains comparables en terme de population. Ainsi, le taux d'effort consacré au logement par les ménages est donc supérieur sur le territoire enquêté.

En outre le pourcentage de logements sociaux peut être un facteur déterminant dans la fixation des loyers du secteur privé.

En 2016, selon l'Insee, dans l'agglomération de Cap Excellence, sur les 55% de locataires de leur résidence principale, 34% étaient locataires HLM et 21% étaient locataires du parc privé. Or, en Guadeloupe, la majorité de la population est éligible à un logement locatif social.

Une pénurie d'offre adaptée dans le parc social ne peut qu'entraîner une hausse de la demande dans le parc privé et donc renchérir les loyers, unique solution pour la plupart des ménages.

À l'avenir sur des données plus importantes, il serait intéressant d'évaluer la capacité locative des ménages en fonction de leurs revenus et déterminer ainsi leur taux d'effort avec et sans allocation logement selon la taille du logement (T1 au T5 et plus).

Il est cependant à noter que la dispersion importante des loyers sur le territoire de Cap Excellence, essentiellement liée au nombre de pièces des logements et aux périodes de construction peut permettre de proposer une réelle capacité d'accès au marché privé,

y compris pour les ménages modestes.

L'avenir viendra étayer ou infirmer ce premier constat.

REMERCIEMENTS

L'ADIL 971 remercie les particuliers et les professionnels ayant contribué à l'élaboration de cette étude :



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ActionLogement 

Cgls

Caisse de garantie du logement locatif social

anil

Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement

cap excellence
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Sprintour
Votre partenaire immobilier

PATRIMOINE
Immobilier

A+ Caraïbe 
agence immobilière

Century 21
AGCO Plus Immo
GUADELOUPE

iMMo
97.1

AB AGENCE
BOUTAREL

SCE IMMO

Orpi
Agim
AGENCE IMMOBILIÈRE

OPT'IMMO
AGENCE IMMOBILIÈRE



immobilier

KAZIMMO
L'immobilier plus proche de vous

KARUKIMO
agence immobilière

**ESPACE
PATRIMOINE
ANTILLES**

my net immo
Bien plus qu'une Agence

Particuliers ou professionnels, bailleurs ou locataires,
prenez contact avec l'Adil de la Guadeloupe
pour participer à cette enquête.



Rue Ho Chi Minh
501 Résidence Loïc Petit Bergevin
97110 Pointe-à-Pitre

☎ 0590 89 43 63

✉ adil.971@wanadoo.fr

🌐 <https://www.adil971.org>

La mission de l'ADIL consiste à offrir au public en un seul lieu, une information neutre, complète, spécialisée et gratuite sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement.

Il s'agit notamment des prêts et aides pour acquérir un logement ou faire des travaux, des droits et obligations des bailleurs et locataires, des conditions d'accès au logement.

L'ADIL est une association agréée par le ministère en charge du logement, après avis de l'ANIL.