

Depuis 2019, l'Observatoire Local des Loyers de la Guadeloupe réalise une étude annuelle sur les loyers du territoire de Cap Excellence (Baie-Mahault, Les Abymes et Pointe-à-Pitre).

L'objectif est de connaître les loyers hors charges en fonction des caractéristiques des logements.

Ainsi, les résultats présentés permettront aux propriétaires de louer leur logement au «juste prix» et aux locataires d'avoir une vision éclairée du marché locatif, notamment au moment de leur recherche de logement.

Plus largement, une meilleure connaissance des loyers pratiqués permettra d'accompagner les politiques publiques en matière d'habitat et d'apporter des réponses territorialisées.

La collecte a été effectuée en deux temps auprès de professionnels de l'immobilier mais aussi de particuliers. Nous remercions chaleureusement toutes les personnes ayant contribué au bon déroulement de cette étude.

L'ensemble des travaux de 2022 a pu être réalisé grâce au soutien financier de nos partenaires institutionnels (DEAL Guadeloupe, Action Logement, Communauté d'Agglomération de Cap Excellence, ainsi que la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social).

Retrouvez l'ensemble des résultats sur le site :  
[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)



**Vous souhaitez être accompagné pour la fixation de votre loyer ou participer à notre étude 2023 ?**

**Rapprochez-vous de l'ADIL de la Guadeloupe pour être conseillé gratuitement !**

### **Sans Rendez-Vous**

Par téléphone  
0590 89 43 63

Du lundi au vendredi : 7h30 - 9h00

### **Sur Rendez-Vous**

Par téléphone  
0590 89 43 63

Dans nos locaux  
501 résidence Loïc Petit  
Rue Ho Chi Minh - Bergevin  
97110 POINTE-A-PITRE

Du lundi au jeudi inclus : 9h30- 13h00  
Lundi - Mardi - Jeudi : 14h30- 17h00

Votre ADIL vous reçoit également dans la mairie de **votre commune** ! *Pour connaître les jours et heures de permanence, rapprochez-vous de votre mairie ou téléphonez à l'ADIL*

### **Retrouvez-nous également sur**

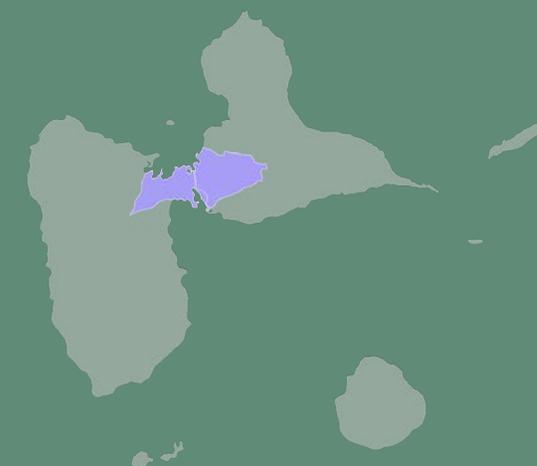
Site : [www.adil971.org](http://www.adil971.org)  
Mail : [secretariat@adil971.org](mailto:secretariat@adil971.org)

Page Facebook :



# Les loyers du parc locatif privé en 2022

Sur le territoire de **Cap Excellence**  
Les Abymes, Baie-Mahault, Pointe-à-Pitre



Découvrez les résultats de notre étude sur les loyers pour louer au juste prix !

Observatoire Local des Loyers  
de la Guadeloupe



Selon le dernier recensement de l'INSEE, le territoire de Cap Excellence comptait 45 572 ménages. Près de 23% d'entre eux occuperaient un logement du parc locatif privé.

L'échantillon issu de la collecte 2022 est composé de 987 logements, soit un taux de sondage de plus de 10% (hors logements meublés). Après redressement des données, les loyers hors charges pratiqués ont pu être établis.

## De quels logements parle-t-on ?

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| ✓ Bailleur Privé       | X Bailleur Social      |
| ✓ Résidence Principale | X Logement Occasionnel |
| ✓ Location Vide        | X Location Meublée     |
| ✓ Cap Excellence       | X Autres communes      |

## A propos des charges

Les charges dites «locatives» sont une somme «accessoire» du loyer principal. Elles se rajoutent donc au loyer et sont payées en contrepartie des services liés au logements et aux parties communes de l'immeuble (ascenseur, entretien, espaces verts, taxes...).

Le locataire paie les charges sous forme de provision mensuelle. La liste des charges à payer est limitée et fixée par décret. Elles ne sont donc pas incluses dans les loyers présentés ci-contre.

## Glossaire

- **Surface moyenne** : Superficie moyenne des logements en m<sup>2</sup>.
- **Loyer médian** : C'est le loyer «du milieu», c'est-à-dire que la moitié des loyers est au-dessus et l'autre moitié en dessous de ce loyer médian.
- **Loyer médian/m<sup>2</sup>** : Loyer médian, rapporté à la superficie du logement.
- **Fourchette haute** : 25% des logements les plus chers se situent au-dessus de ce loyer, aussi appelé 3ème quartile.
- **Fourchette basse** : 25% des logements les moins chers se situent au-dessous de ce loyer, aussi appelé 1er quartile.

## Principaux résultats de l'étude 2022



En 2022, le loyer médian était de 10,8 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble du parc locatif privé sur le territoire de Cap Excellence.

Pour autant, les loyers varient selon les caractéristiques des logements. Ainsi :

### Loyers en 2022 selon la date d'emménagement du locataire

	Surface moyenne	Loyer médian /m <sup>2</sup>	Fourchette basse	Loyer Médian	Fourchette haute
2022	69 m <sup>2</sup>	12,3 €	600 €	732 €	900 €
Avant 2022	71 m <sup>2</sup>	10,3 €	555 €	650 €	800 €

Les loyers de 2022, aussi appelés loyers de marché, sont supérieurs à ceux fixés les années précédentes.

### Loyers en 2022 selon l'époque de construction du logement

	Surface moyenne	Loyer médian /m <sup>2</sup>	Fourchette basse	Loyer Médian	Fourchette haute
Avant 1991	73 m <sup>2</sup>	9,8 €	545 €	650 €	800 €
Entre 1991 et 2005	67 m <sup>2</sup>	11,7 €	600 €	700 €	850 €
Après 2005	71 m <sup>2</sup>	12,4 €	650 €	800 €	1066 €

Plus un logement est récent, plus son loyer est élevé.

### Loyers en 2022 selon la taille et le type du logement

	Surface moyenne	Loyer médian /m <sup>2</sup>	Fourchette basse	Loyer Médian	Fourchette haute
Appartement - 1 pièce	27 m <sup>2</sup>	19,3 €	450 €	480 €	510 €
Appartement - 2 pièces	43 m <sup>2</sup>	13,6 €	450 €	600 €	654 €
Appartement - 3 pièces	62 m <sup>2</sup>	10,8 €	580 €	649 €	780 €
Appartement - 4 pièces et +	81 m <sup>2</sup>	8,2 €	550 €	650 €	790 €
Maison - Entre 1 et 3 pièces	63 m <sup>2</sup>	11,2 €	560 €	650 €	800 €
Maison - 4 pièces et +	99 m <sup>2</sup>	11,0 €	800 €	900 €	1 200 €

Plus le nombre de pièces est important, plus le prix du logement augmente.

En revanche, le prix par m<sup>2</sup> est plus important dans les petits logements.

Aussi, pour un même nombre de pièces, les loyers des maisons sont plus élevés que ceux des appartements.