

Observatoire
Local des Loyers
de la Guadeloupe

Etude sur le marché locatif privé en 2021

Communauté d'agglomération de Cap Excellence



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Guadeloupe



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux





La commune de Pointe-à-Pitre



SOMMAIRE

Présentation	4
Partie 1 Portrait de territoire	7
Partie 2 Les loyers 2021 du parc privé de Cap Excellence	14
A - Déroulement de la collecte menée par l'OLL de Guadeloupe	14
B - Présentation des résultats de l'enquête	16
Partie 3 Comparaison des loyers du parc privé en 2019 entre les OLL	20
Partie 4 Comparaison avec le parc social	23
Partie 5 Echanges avec les agents immobiliers	31
Remerciements	33

PRÉSENTATION

Organisation du réseau des observatoires

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**. Les travaux entrepris par ces OLL ont pour vocation de constituer des **outils d'aide à la décision** pour les politiques publiques en matière de logement aussi bien sur le plan local qu'à l'échelle nationale. En effet, ils contribueront à déterminer la localisation et le volume des programmes de logements neufs, privés ou locatifs sociaux, ainsi que des opérations de réhabilitation du parc privé ou social.

Si lors de sa création, le réseau réunissait 19 observatoires, il en compte désormais 30, dont 2 ultra-marins, couvrant au total **51 agglomérations**.

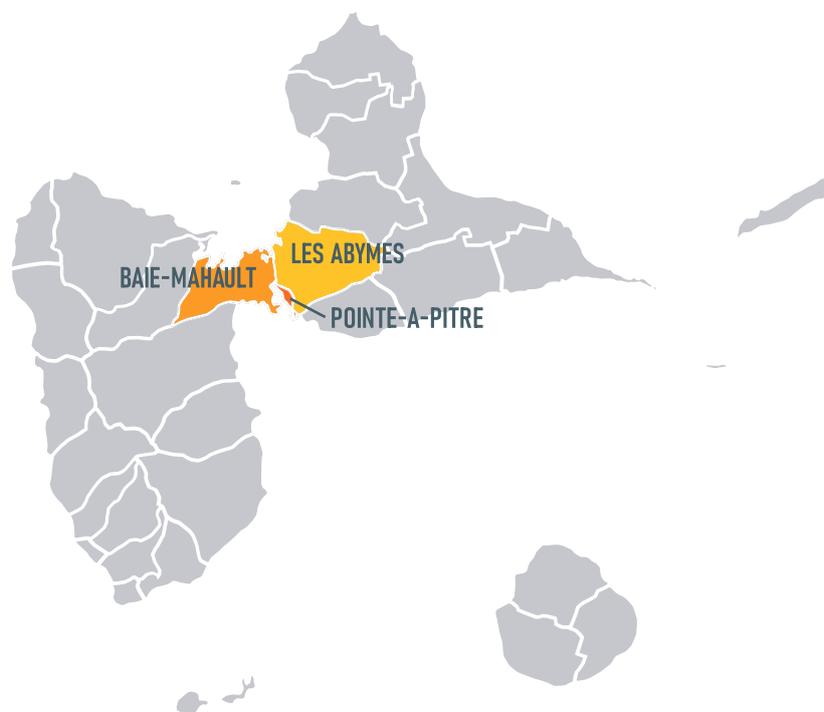
Les observatoires sont portés localement soit par une Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), soit par une agence d'urbanisme. Toutefois, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) animent le réseau des OLL et apportent un appui technique aux observatoires locaux ancrés au plus près des spécificités locales. Dans cette optique, chaque observatoire a la charge de collecter annuellement les loyers et caractéristiques des logements

sur son périmètre d'observation. Les observatoires adoptent à chaque étape **une démarche commune**, fiable et transparente garantissant la comparabilité des résultats. Cette méthodologie est encadrée par un comité scientifique composé d'experts indépendants.



L'Observatoire Local des Loyers de la Guadeloupe

L'ADIL de la Guadeloupe a saisi l'opportunité de rejoindre le réseau en 2018. Ce dispositif s'inscrit dans la perspective d'**une politique du logement territorialisée** et dans une stratégie de l'habitat qui soit le fruit d'une réponse locale à un besoin local.



Après une phase de préfiguration en 2018, le lancement de l'OLL et la première collecte ont eu lieu en 2019. L'OLL mène son étude grâce à la contribution d'agences immobilières locales mais aussi de particuliers (locataires ou propriétaires-bailleurs) lors d'entretiens physiques ou téléphoniques. Actuellement, l'étude porte sur la Communauté d'Agglomération (CA) de Cap Excellence, qui comprend les communes de **Baie-Mahault, Les Abymes et Pointe-à-Pitre**.

Ce territoire central est souvent qualifié de « poumon économique de la Guadeloupe »¹ et concentre un grand nombre d'activités commerciales, d'infrastructures majeures et d'emplois. Contrairement au reste du département, les activités touristiques et agricoles y sont limitées.

Dans un souci d'équité territoriale, l'OLL étendra son périmètre afin de couvrir un plus grand nombre de communes.

« l'étude porte sur la Communauté d'Agglomération de Cap Excellence, qui comprend les communes de Baie-Mahault, Les Abymes et Pointe-à-Pitre »

¹ Servans, G., Le Corre, L., & Naulin, A. (2016). *Cap Excellence : Poumon économique de la Guadeloupe*.

Mise à disposition des résultats

L'observatoire analyse les résultats de la collecte et rédige **une publication** afin de les mettre à disposition du plus grand nombre.

Ces résultats sont également consultables sur **le site internet** du réseau.

En effet, les résultats de l'OLL présentent 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 mais aussi les particuliers (que ces derniers soient propriétaires-bailleurs, locataires, ou en recherche d'un logement à louer).

Pour consulter **nos analyses en ligne**,
retrouvez-nous sur :

WWW.OBSERVATOIRES-DES-LOYERS.ORG

**« les résultats
de l'Observatoire
présentent
un intérêt pour
l'ensemble
des acteurs du
logement »**



La population : évolution permanente de la structure des ménages

Le territoire de Cap Excellence comptait en 2018 selon l'INSEE **99 685 habitants**, le plaçant ainsi comme la communauté d'agglomération **la plus peuplée** du département puisque plus de 1 guadeloupéen sur 3 y résidait.

Bien que bénéficiant d'une situation géographique privilégiée sur l'archipel, le territoire s'inscrit dans la dynamique départementale de **recul démographique** marqué.

Cette baisse du nombre d'habitants s'explique en grande partie par **un solde migratoire déficitaire** observé depuis les années 1960 : en effet le nombre de départs est supérieur à celui des arrivées, entraînant

ainsi un recul annuel moyen de **-1,5%** entre 2013 et 2018.

Dans le même temps, le solde naturel qui correspond à la différence entre les naissances et les décès, ne permet pas de compenser ces départs. En effet, la combinaison d'une population vieillissante et d'une chute du taux de natalité ne génère qu'un **faible accroissement naturel** de l'ordre de **+0,6%** en moyenne entre 2013 et 2018.

Cependant, il existe de nettes **différences inter-communales** entre les dynamiques de population : Baie-Mahault fait partie des rares communes guadeloupéennes qui ont vu leur nombre d'habitants augmenter entre 2013 et 2018², tandis que les communes de Pointe-à-Pitre et des Aymes enregistrent un recul continu depuis le début des années 2000 (Fig.1).

² Chanteur, B., & Reif, X. (2020). Recensement de la population en Guadeloupe : 387 629 habitants au 1er janvier 2018.

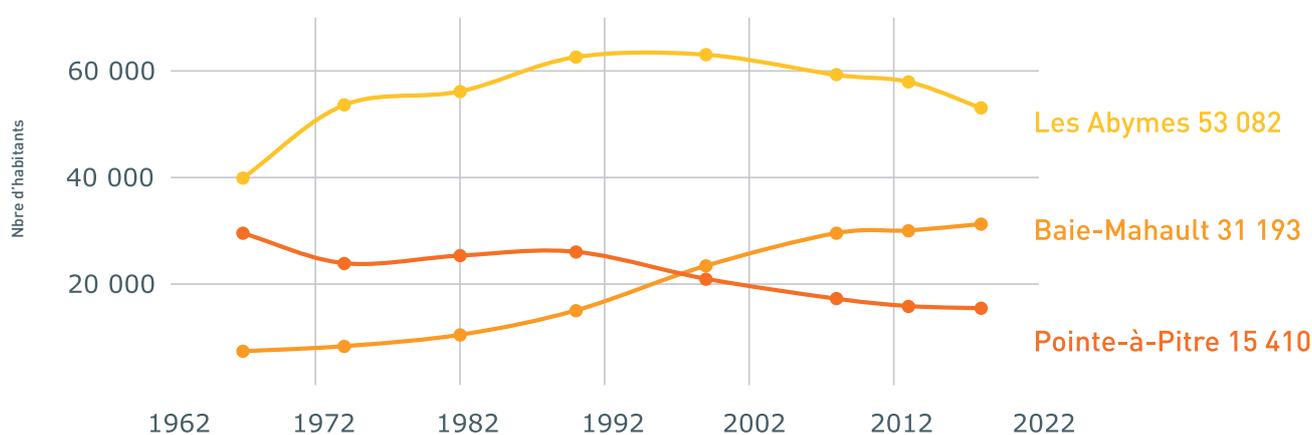


Figure 1 - Evolution du nombre d'habitants par commune de 1967 à 2018 / Cap Excellence

Source INSEE - RP 2018

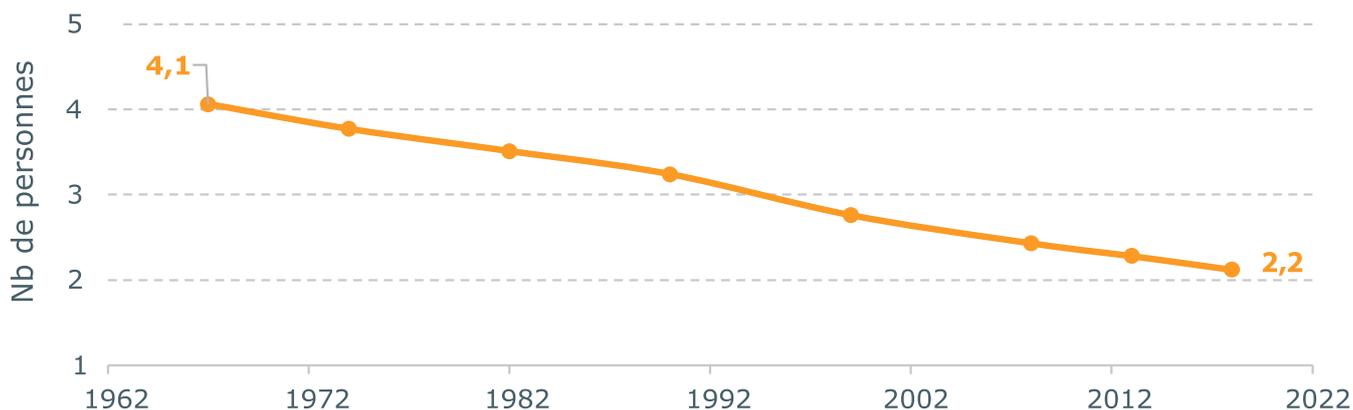


Figure 2 - Evolution de la taille des ménages en résidence principale entre 1967 et 2018 / Cap Excellence
Source INSEE - RP 2018

Les habitants sont regroupés en **45 104 ménages**. Le nombre de personnes par ménage connaît une baisse constante depuis de nombreuses années puisqu'il est passé **de 4,1 dans les années 1960 à 2,2 en 2018** (Fig.2) : c'est le phénomène du desserrement des ménages observé pour l'ensemble des départements ultra-marins comme métropolitains.

Ces évolutions sont dues à des changements dans les structures familiales : elles se resserrent sur un noyau plus réduit et trouvent leurs origines principalement dans le fait que les parents ont moins d'enfants que les générations précédentes. Dans le même temps, les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses.

Les 3 communes de notre étude font face au même constat : les ménages unipersonnels représentent la structure la plus fréquente (39%). Toutefois, ces derniers sont nettement majoritaires à Pointe-à-Pitre (52%) au détriment des couples qui sont davantage représentés dans les autres communes. La proportion de familles monoparentales quant à elle ne semble pas être liée au lieu d'habitation puisqu'elle est stable d'une commune à l'autre (29%) (Tab.1).

En conclusion, au regard de la taille des ménages, actuellement 100 logements permettent d'accueillir 220 personnes alors qu'au début des années 1960, ce même nombre d'unités d'habitation pouvaient loger 410 personnes.

Tableau 1 - Structure des ménages par commune en 2018 / Cap Excellence

	Baie-Mahault	Les Abymes	Pointe-à-Pitre	Cap Excellence
Taille moyenne des ménages	2,3	2,2	1,9	2,2
Ménages d'une personne	32%	38%	52%	39%
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	66%	59%	45%	58%
Un couple sans enfant	16%	13%	9%	13%
Un couple avec enfant(s)	22%	16%	8%	17%
Une famille monoparentale	28%	30%	28%	29%
Autres ménages sans famille	2%	3%	3%	3%
Total	100%	100%	100%	100%

Source INSEE - RP 2018 exploitation complémentaire

L'habitat : une offre qui doit faire face à une demande qui évolue

Selon les dernières statistiques du recensement effectué par l'INSEE, le nombre de logements s'élève à **55 518**. L'agglomération pointoise regroupe à elle seule 32% des habitations disponibles du département, bien qu'elle ne compte que 3 des 32 communes guadeloupéennes.

Contrairement au nombre d'habitants qui a connu une décroissance continue entre 1999

et 2018 (-7 706), le nombre de logements a quant à lui connu une évolution constante sur cette même période (+9 540) (Fig.3).

Toutefois, cette offre vient répondre à la demande des ménages dont la structure a considérablement évolué: les logements d'hier ne sont plus nécessairement adaptés aux besoins actuels, d'où la nécessité de renouveler le parc actuel. Par exemple, les grands logements adaptés aux familles plus élargies des années 1960 sont désormais moins adaptés aux petits ménages comptant moins d'enfants.

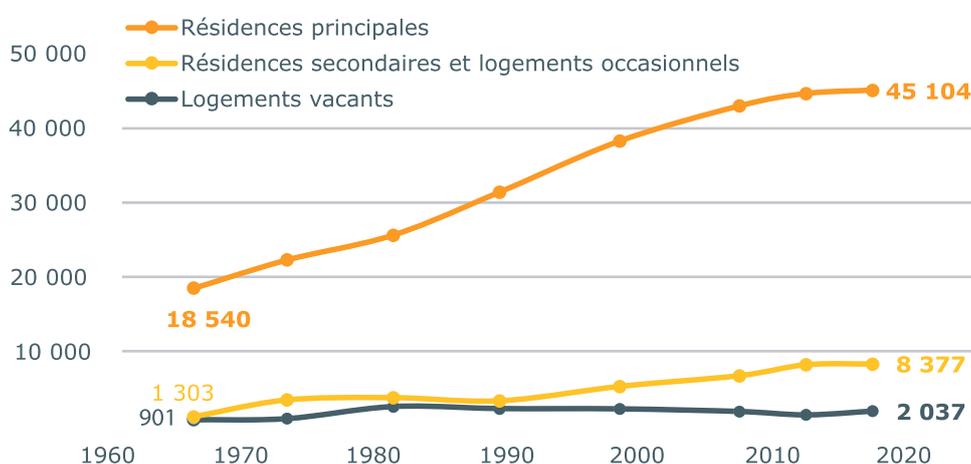


Figure 3 - Evolution du nombre de ménages entre 1967 et 2018 selon le statut d'occupation / Cap Excellence
Source INSEE - RP 2018

Des appartements et des maisons à parts égales

Pour l'ensemble du parc de logements de Cap Excellence, le type d'habitat de est relativement équilibré. En effet, près de 51% des habitations sont de type individuel - maisons - et de fait les 49% restants sont quant à eux de l'habitat collectif -

appartements - (Fig.4). A noter que l'habitat collectif est davantage concentré vers le centre-ville de Pointe-à-Pitre et se fait de moins en moins présent au fur et à mesure que l'on s'en éloigne, vers les Abymes comme vers Baie-Mahault. A cet égard Cap Excellence est singulier puisque pour l'ensemble de la Guadeloupe la proportion de maison est bien supérieure (75%).

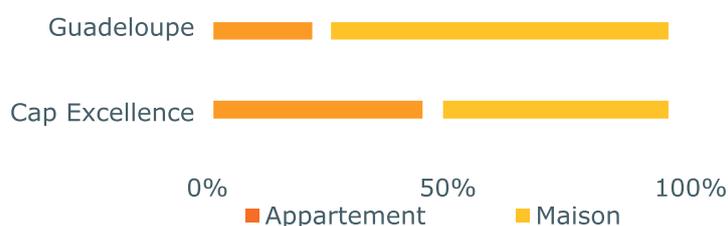


Figure 4 - Répartition du type d'habitat selon le périmètre
Source INSEE - RP 2018

Le locatif privé représente une faible part du parc de logements

Les 55 518 logements construits sur le territoire ne sont pas tous occupés de la même manière et sont répartis de la manière suivante :



Source INSEE - RP 2018

Sur le territoire de Cap Excellence, la proportion de logements vacants a connu une progression constante jusqu'en 2013 et est désormais stabilisée autour de **15,1%**. Entre deux mises en location, il existe généralement une période durant laquelle le logement n'est pas occupé. Ce laps de temps correspond à une **vacance frictionnelle** de courte durée. Toutefois, le taux de vacance comprend une part conséquente de **vacance structurelle**, c'est-à-dire de logements n'étant pas occupés pendant une très longue période.

Cette situation résulte du fait qu'un nombre important de logements sont abandonnés par leur propriétaire, découragé parfois par une situation d'indivision. L'abandon peut également résulter d'un manque de moyens financiers permettant de réhabiliter le logement ou d'en achever la construction afin de permettre son occupation³.

A cet égard, l'EPCI ne se distingue pas du reste du département. Les zones les plus concernées par cette problématique sont le secteur des Grands Fonds aux Abymes ainsi

que les abords de Pointe-à-Pitre (Carto.1). La commune de Baie-Mahault est quant à elle moins impactée par ces enjeux.

En revanche, la proportion de logements occupés à titre occasionnel est nettement plus réduite que sur le reste de l'archipel (3,7% contre 9,4%), ce qui traduit un attrait des résidents plus que des personnes de passage comme peuvent l'être d'autres communes plus balnéaires.

Les **45 104 logements** occupés au titre de résidence principale, sont regroupés dans 3 parcs différents selon le statut d'occupation du ménage :

> **Le parc des propriétaires occupants :**
Logeant 18 537 ménages (soit **41,1% des ménages** contre 59% pour l'ensemble du département). Il existe là aussi de fortes disparités au sein même de Cap Excellence puisque la proportion de propriétaires est nettement plus importante dans les secteurs périphériques, pouvant même dépasser 80% dans certains IRIS (Carto.2).

³ Galli-Morvan, L. (2018). Un parc de logements dynamique et davantage de logements vacants

La grande majorité des ménages restants sont locataires de leur logement (55,3%), soient **24 957 ménages**. À l'inverse de celles occupées par les propriétaires, ces habitations sont davantage concentrées vers les centres-villes plus urbanisés (Carto.3.4). Cependant, il est nécessaire de distinguer deux catégories de parc locatif en fonction de la nature du bailleur :

> **Le parc locatif social :**

Logeant 14 340 ménages (soit **31,8% des ménages** contre 15% pour l'ensemble du département). Dans ce parc, les logements sont accessibles sous conditions de ressources pour permettre au plus grand nombre de se loger à un coût maîtrisé. Les bailleurs sociaux sont gestionnaires et mettent en location les biens selon un loyer réglementé afin de répondre aux objectifs des politiques publiques. Ces objectifs visent à permettre à chacun d'être hébergé quelle que soit sa situation financière, favorisent la mixité sociale et contribuent à réduire les inégalités territoriales.

> **Le parc locatif privé :**

Logeant 10 617 ménages (soit **23,5% des ménages** contre 21% pour l'ensemble du département). Ici, le loyer résulte de la rencontre entre l'offre et la demande, il s'agit donc d'un **prix de marché** : il est librement fixé par le détenteur du logement. Dans la très grande majorité des cas, le bail est conclu entre deux particuliers : le locataire et le propriétaire-bailleur. Toutefois, les propriétaires de logements peuvent faire appel à un gestionnaire (agence immobilière) : on parle alors de *gestion déléguée* par opposition à la *gestion directe*.

« **Le parc locatif privé de Cap Excellence loge 10 617 ménages, soit 23,5% du territoire** »

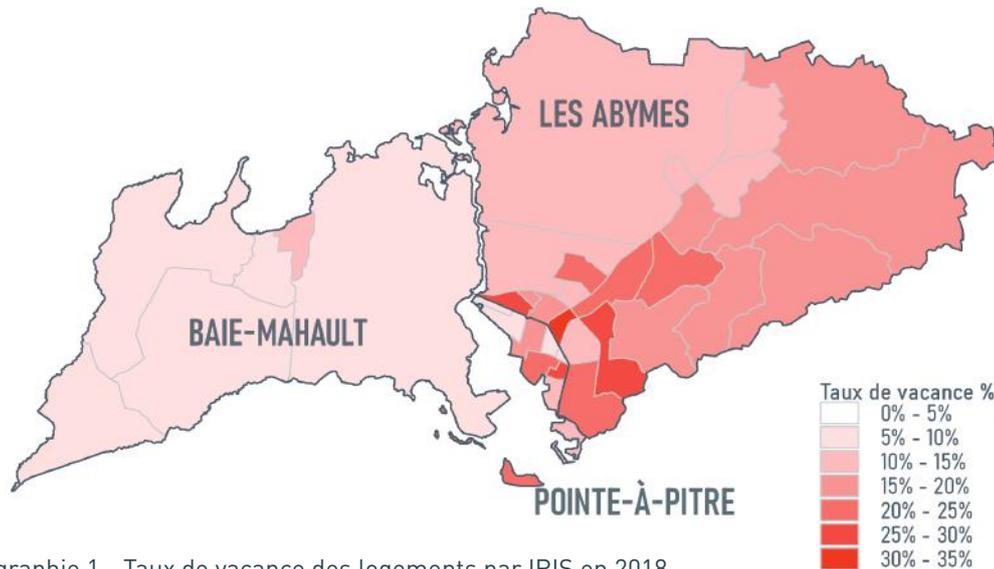
Qu'est-ce que la source de données « RP 2018 » ?

La mention « RP 2018 » indique que les chiffres présentés sont issus de l'exploitation principale du Recensement de la Population effectué par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Pour les communes de plus de 10 000 habitants, comme c'est le cas ici, le recensement est effectué par sondage chaque année (8%). La publication d'un nouveau millésime est alors l'accumulation des 5 échantillons d'années consécutives. La dernière version disponible lors de la rédaction était le millésime 2018 qui prend en compte les collectes de 2016, 2017, 2018, 2019 mais aussi 2020.

Qu'est-ce qu'un IRIS ?

Les Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (IRIS), sont des entités géographiques créées par l'INSEE pour permettre la diffusion d'indicateurs à l'échelle infra-communale. Pour les communes de Cap Excellence, on décompte 36 IRIS.

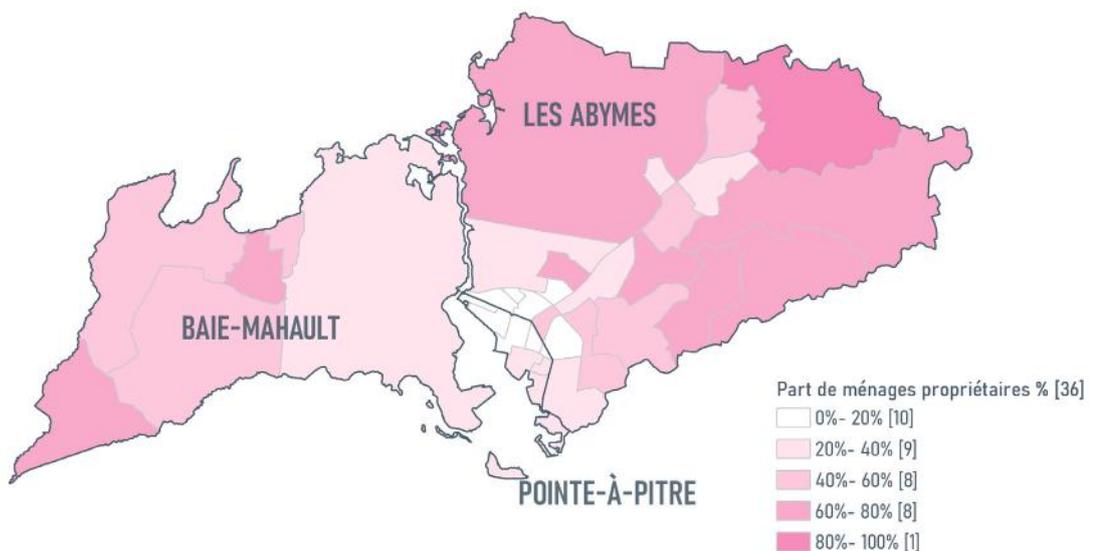
CARTOGRAPHIES



Cartographie 1 - Taux de vacance des logements par IRIS en 2018 / Cap Excellence

Source INSEE - RP 2018

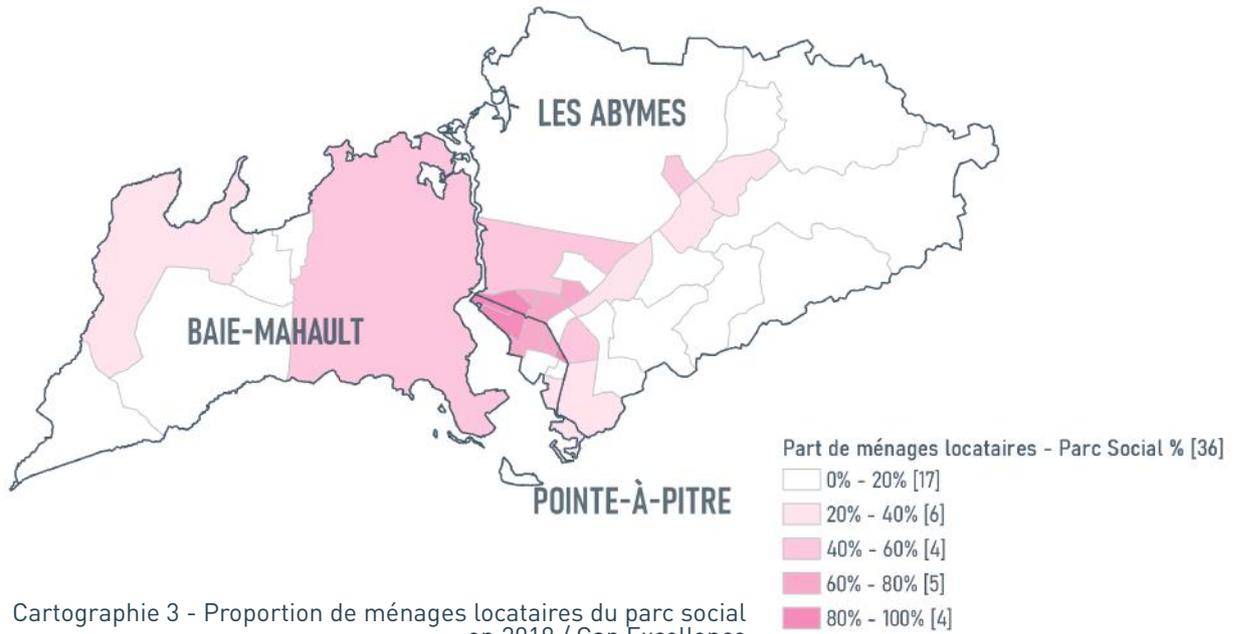
Note : Attention, certains secteurs peuvent être plus largement affectés par la vacance du fait des programmes de rénovation urbaine. Cette carte est amenée à évoluer lors des prochains recensements.



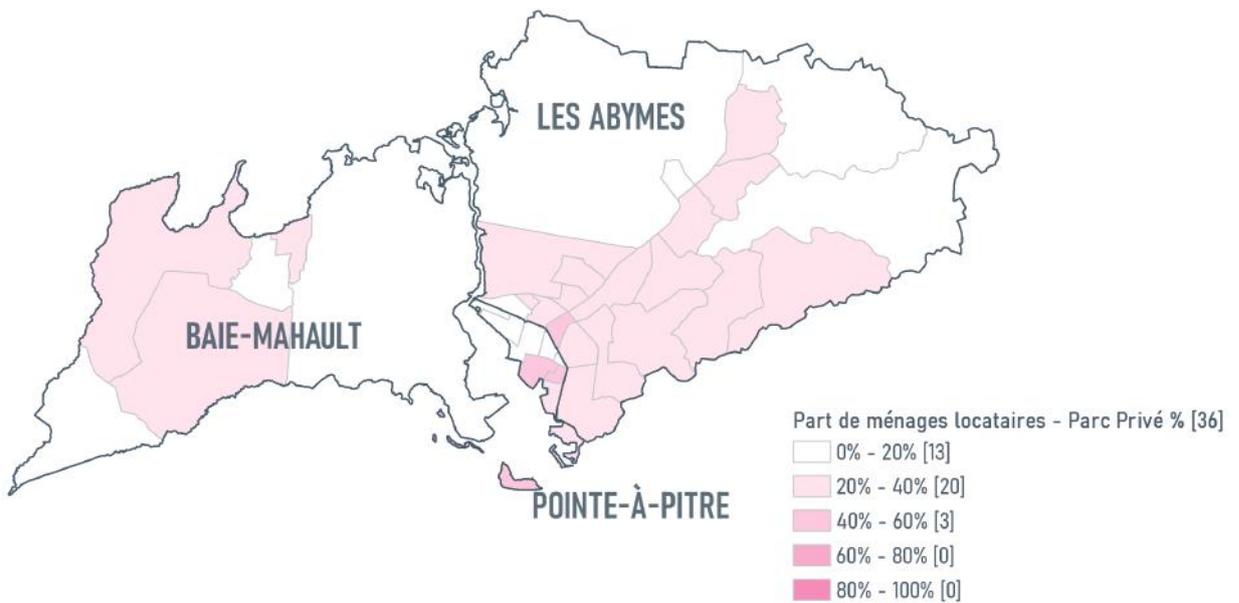
Cartographie 2 - Proportion de ménages propriétaires par IRIS en 2018 / Cap Excellence

Source INSEE - RP 2018

Note : [N]. N représente le nombre d'IRIS se situant dans la tranche associée.



Cartographie 3 - Proportion de ménages locataires du parc social en 2018 / Cap Excellence
Source INSEE - RP 2018



Cartographie 4 - Proportion de ménage locataire du parc privé en 2018 / Cap Excellence
Source INSEE - RP 2018

LOYERS 2021 DU PARC PRIVÉ CAP EXCELLENCE

A - Déroulement de la collecte menée par l'OLL de la Guadeloupe

Application de la méthodologie nationale

L'ensemble des OLL respectent les prescriptions méthodologiques définies par un comité scientifique de 5 experts indépendants, afin que les données recueillies soient **représentatives** de tous les segments du parc de logements (type, nombre de pièces, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Ces données sont recueillies auprès des agences immobilières, administrateurs de biens mais également auprès de bailleurs ou locataires pour des locations entre particuliers.

En retour, le centre de traitement, porté par l'ANIL, met à disposition de chacun des observatoires du réseau, **les données redressées** (méthode de calage sur marge) et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Une attention particulière est portée à la **distinction du loyer par rapport aux charges**. En effet, les charges locatives sont des sommes accessoires au loyer

principal, payées directement par le locataire au propriétaire. Elles sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage du logement, aux dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun, à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ces charges dites récupérables correspondent à des services dont le locataire profite directement (art 23 de la loi du 6 juillet 1989).

Les résultats obtenus sont donc exprimés **hors charges**, ce qui permet de comparer l'ensemble des logements d'une catégorie à l'autre ainsi qu'entre les différents territoires intégrés à ce dispositif.

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.

Toutefois, le nombre d'observations conduisant à la publication des résultats doit être supérieur ou égal à 50 par catégorie afin de garantir la **robustesse des résultats et le secret statistique**.

Périmètre : Quels sont les logements concernés ?

Pour entrer dans notre champ d'observation, les critères suivants doivent être respectés :



BAILLEUR PRIVÉ
Rés. PRINCIPALE
NON MEUBLÉ
BAIE-MAHAULT
LES ABYMES
POINTE-À-PITRE

~~**BAILLEUR SOCIAL**~~
~~**LOGEMENT**~~ TOURISTIQUE
OU OCCASIONNEL
~~**MEUBLÉ**~~

~~**AUTRES COMMUNES**~~



Description de l'échantillon obtenu

Les résultats de notre collecte 2021 ont été établis à partir d'un échantillon de **989** logements locatifs privés loués vides, dont **135** issus de la **gestion directe** (entre particuliers) et **854** issus de la **gestion déléguée** (professionnels de l'immobilier), soit un **taux de sondage de 10,2%**.

Note de lecture pour la compréhension des résultats

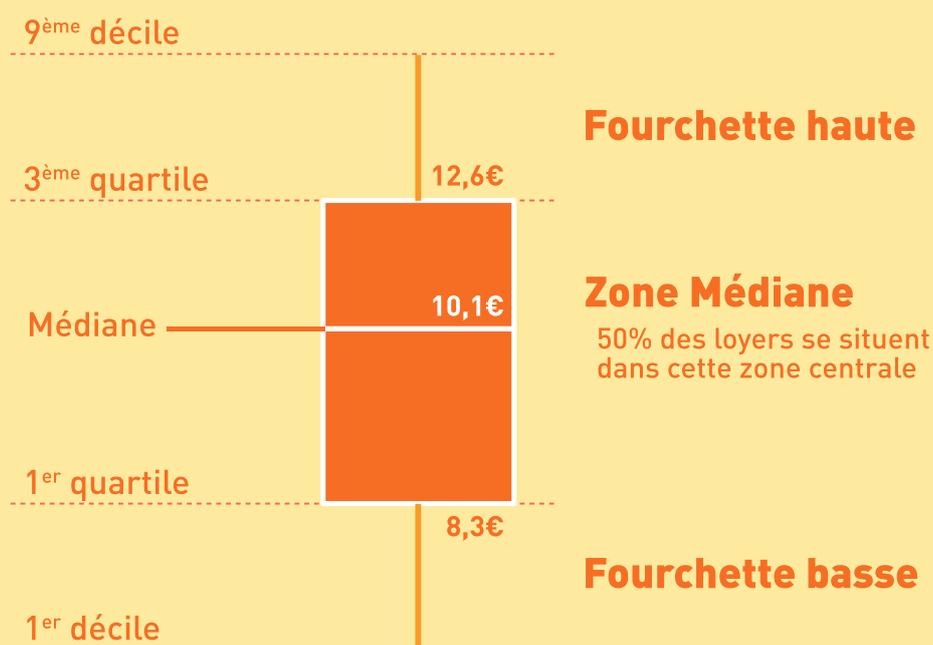
Les résultats représentent le loyer hors charges en euro par mètre carré (€/m²). Pour représenter la variabilité des résultats, des **indicateurs de dispersion** sont utilisés et permettent d'établir des fourchettes de loyer :

» **La médiane** est l'indicateur privilégié puisqu'elle permet d'extraire la valeur centrale autour de laquelle on retrouve 50% des loyers les plus élevés et 50% des loyers les plus faibles : c'est grâce à cette médiane que les comparaisons entre deux catégories sont faites.

» Afin de situer la **fourchette basse et la fourchette haute**, on utilise les 1^{er} et 3^{ème} quartile.

En dessous du seuil du **1^{er} quartile** se situent 25% des loyers les plus faibles ; au-dessus du seuil du **3^e quartile** se situent les 25% des loyers les plus élevés. Ce sont ces valeurs qu'on retrouve sur les graphiques.

» Les 1^{er} et 9^{ème} déciles permettent d'approcher les valeurs extrêmes. En dessous du 1^{er} décile se situent les 10% des loyers les plus faibles ; au-dessus du 9^{ème} décile se situent les 10% des loyers les plus élevés.



B - Présentation des résultats de l'enquête

Loyer de stock et loyer de marché

En 2021, les locataires payaient en moyenne leur logement **736€/mois** (hors charges). Ce montant prend en compte l'ensemble des locataires du parc privé quelle que soit leur année d'entrée dans le logement : il est également appelé **loyer de stock**.

Toutefois, la prise en compte de la date d'entrée du locataire permet d'isoler les loyers fixés récemment (en 2021). Ces loyers récents constituent **le loyer de marché**. Il existe une nette différence entre le loyer de marché 2021 (811€) et le reste des logements dont les baux ont été signés antérieurement (713€).

Le marché locatif privé a connu **une hausse** en 2021. Il est à noter que la taille des

logements ne peut justifier cette différence de prix car les biens loués en 2021 ont sensiblement la même superficie que ceux loués antérieurement (72m² et 71m²).

En rapportant ces montants de loyer à la superficie, le loyer médian pour l'ensemble du parc est **10,1€/m²**. Il s'élève à **11,1€/m²** pour les biens loués en 2021 confirmant cette dynamique haussière pour les logements proposés en 2021 (+1,1€/m²).

Derrière les valeurs centrales des médianes qui nous permettent de mesurer des tendances générales, notons que 10% des logements sont loués en dessous de 7,1€/m² tandis qu'à l'inverse 10% sont loués au-delà de 15,9 €/m². Ces fortes disparités dans le montant des loyers peuvent être expliquées par les caractéristiques intrinsèques des logements.

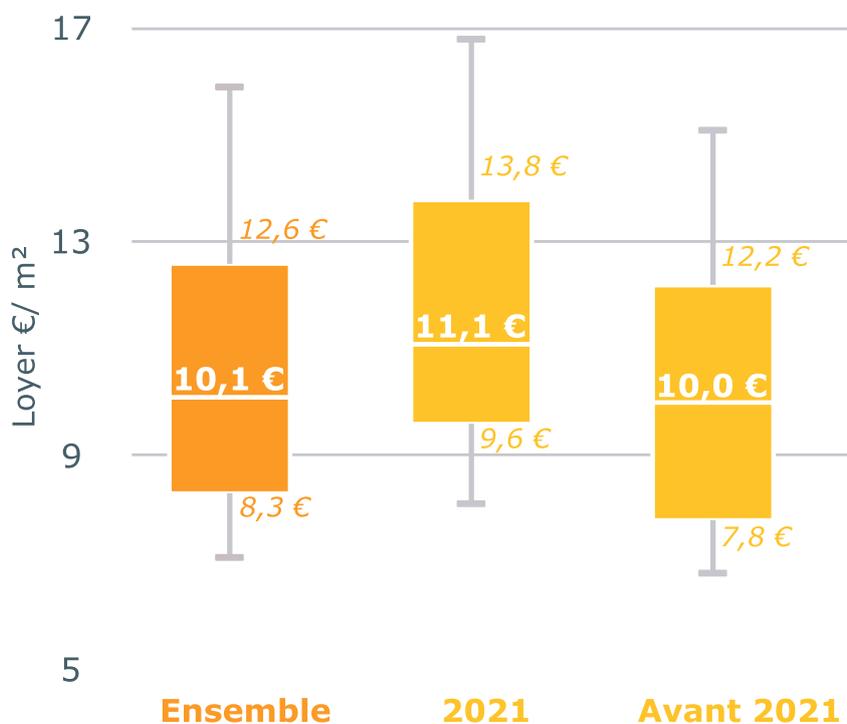


Figure 5 - Distribution des loyers hors charges/m² selon la date d'entrée du locataire dans le logement / Cap Excellence

Source OLL 971 - 2021

Loyer selon le type d'habitat

Les **loyers de stock** qui résultent de la combinaison des 2 principaux facteurs explicatifs ci-après permettront à chacun de mieux positionner le prix de son logement :

• Le type d'habitat : appartement ou maison

Le parc locatif privé est composé à 54% de logements collectifs, soit une proportion un peu plus importante que l'ensemble du parc incluant tous les statuts d'occupation (50%). Même si nous ne disposons pas de statistiques établies sur le sujet, les « hauts de villa » et « bas de villa » sont des configurations très répandues en Guadeloupe. Bien que le locataire partage une portion d'un logement initialement individuel, jouissant parfois d'un jardin privatif, cette forme d'habitat correspond à de l'habitat collectif, au même titre qu'un appartement.

• Le nombre de pièces

La comptabilisation des pièces **inclut uniquement les pièces principales intérieures**. C'est-à-dire que seul le nombre de chambres, salon et salle à manger est pris en compte. A l'inverse, **les pièces dites de service sont exclues** : toilettes, salle de bain, garage, buanderie, cave, couloir etc. Le cas de la cuisine peut porter à confusion : elle sera considérée comme une pièce principale si elle peut également servir de salle à manger. Le nombre de pièces extérieures n'entre pas en compte ici mais leur présence contribue à situer le loyer du bien dans **la fourchette haute**.

A l'image des résultats observés dans l'ensemble du réseau national des observatoires, **plus la surface des logements**

augmente, plus le loyer au m² décroît (Fig.6). Sur le segment des appartements, cette relation est très nette puisque le loyer médian au m² passe de 18,3€/m² pour un logement d'1 pièce à 8,3€/m² pour un 4 pièces et plus .

Davantage plébiscitées par les locataires, et à nombre de pièces comparable, **les maisons sont plus chères au m² que les appartements**. La demande en logement individuel est supérieure à l'offre sur le territoire et s'explique en partie par la présence quasi systématique d'espace extérieurs privatifs très recherchés par les locataires.

Cette différence est notamment observable sur la catégorie des 4 pièces et plus où l'écart médian constaté est de +1,7€/m². Mais au-delà du coût par m², le montant total du loyer payé par le ménage est *in fine* nettement supérieur dans les maisons de 4 pièces et plus que dans les appartements à nombre de pièces comparables avec un écart médian de +350€ (Tab. 1). Cette variation s'explique par une superficie moyenne nettement plus importante pour les maisons (d'environ 99m²), que pour celle des appartements (établie à 83m²).

L'analyse croisée du nombre de pièces et de l'année d'entrée du locataire a permis de constater que tous les segments n'ont pas réagi de la même manière à cette année 2021 : le prix pour les petites surfaces est identique pour les logements mis en location en 2021 et les autres logements déjà occupés. En revanche, la différence est portée par les logements ayant *a minima* 3 pièces.

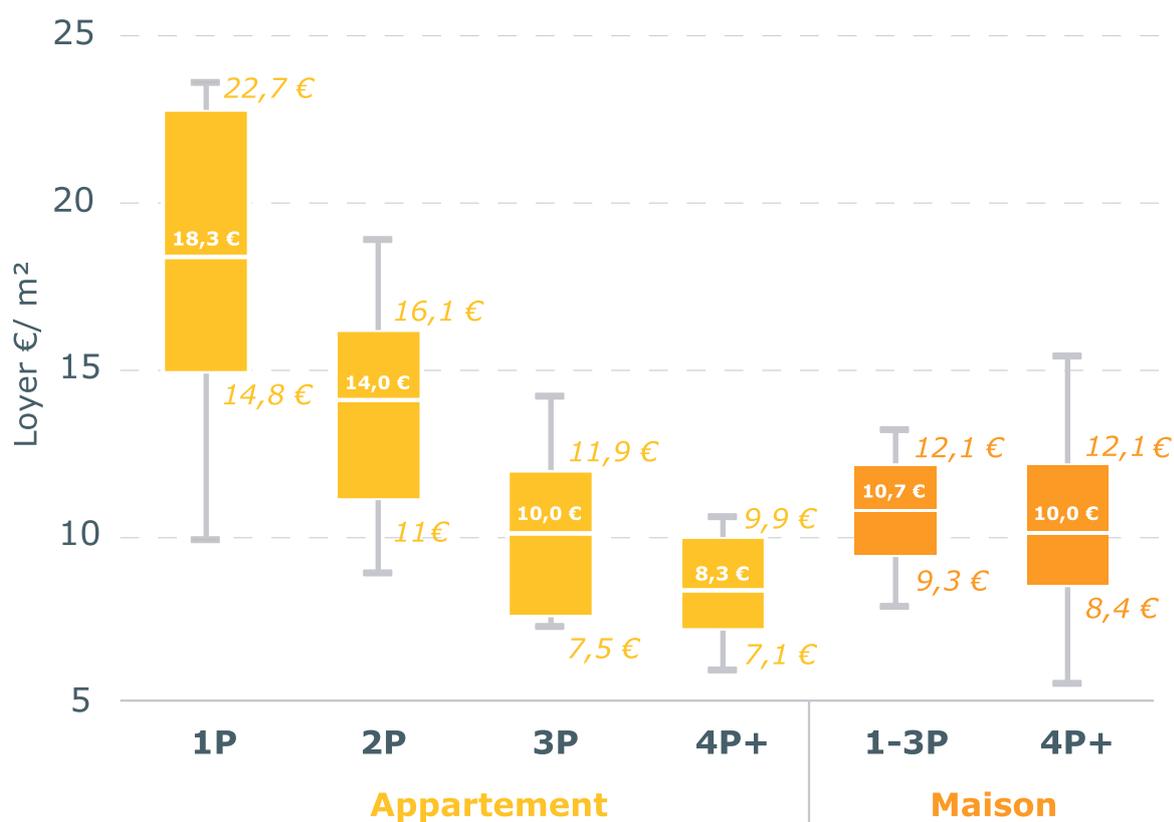


Figure 6 - Distribution des loyers hors charges/m² selon la typologie de logement / Cap Excellence

Source OLL 971 - 2021

Tableau 2 - Loyer total hors charges selon la typologie de logement en 2021 / Cap Excellence

		Appartement				Maison	
		1P	2P	3P	4P+	1-3P	4P+
Proportion dans le parc		6%	9%	22%	17%	23%	22%
Surface moyenne		28 m²	41 m²	63 m²	83 m²	67 m²	99 m²
Fourchette haute	9ème décile	630 €	650 €	833 €	1 050 €	850 €	1 650 €
	3ème quartile	490 €	606 €	710 €	800 €	750 €	1 200 €
Zone centrale	Médiane	480 €	570 €	600 €	650 €	680 €	1 000 €
Fourchette basse	1er quartile	453 €	450 €	541 €	560 €	600 €	700 €
	1er décile	357 €	370 €	453 €	500 €	550 €	500 €

Source OLL 971 - 2021

Les logements récents sont plus onéreux

L'ancienneté du logement joue également un rôle dans la fixation du loyer. Pour appréhender cette notion, **3 périodes** ont été définies prenant à la fois en compte la survenue du cyclone Hugo de 1989 ainsi que les dates de l'INSEE : Avant 1991 / 1991 – 2005 / Après 2005. La majorité des logements (53%) de Cap Excellence se situent dans la première période, c'est-à-dire avant 1991.

Les logements plus récents ont des loyers plus importants que les logements anciens (Fig.7).

Ces différences peuvent être expliquées par une meilleure qualité du bâti. Les logements anciens ne sont pas prisés comme cela peut être le cas dans d'autres agglomérations de France métropolitaine. Il est également important de mentionner que la surface des logements dans les trois catégories est sensiblement la même (autour de 71 m²). Ce n'est donc pas la taille de ces derniers qui vient expliquer ces différences de loyers au m².

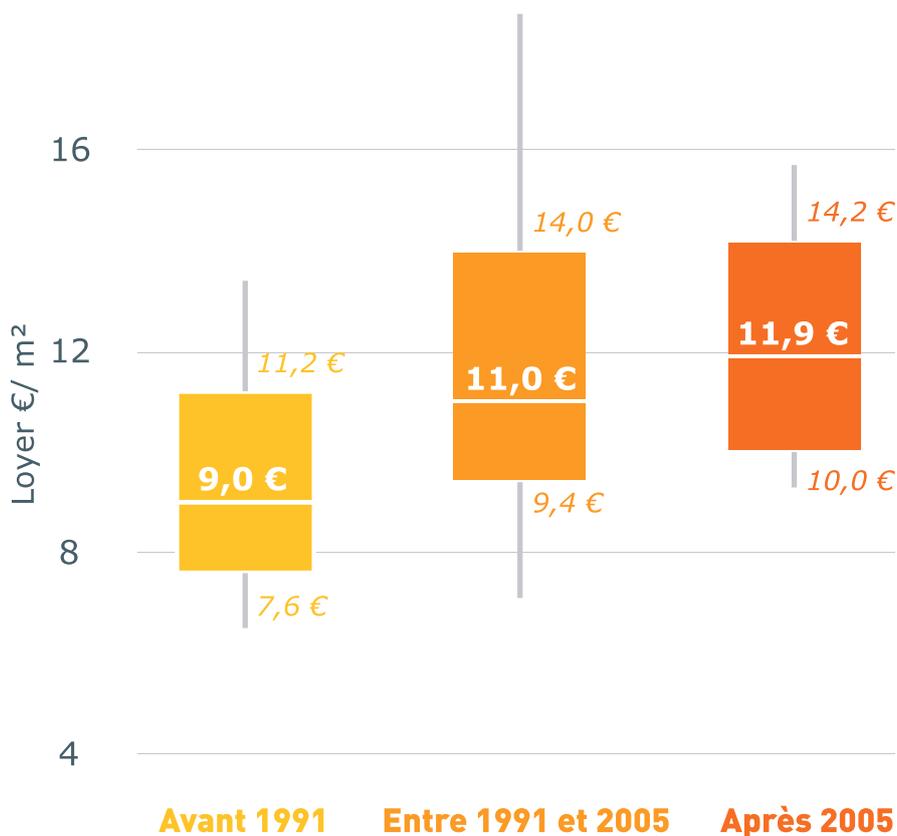


Figure 7 - Dispersion des loyers selon l'époque de construction du logement en 2021 / Cap Excellence

Source OLL - 2021

PARTIE 3

COMPARAISON DES LOYERS DU PARC PRIVÉ EN 2019 ENTRE LES OLL

La première collecte de 2019 a permis de positionner les niveaux de loyers pratiqués sur Cap Excellence par rapport aux 47 autres périmètres d'observation ayant participé au dispositif, majoritairement composés d'agglomérations.

L'étude de 2021 permettra de voir si cette tendance se confirme une fois l'intégralité des statistiques publiées par l'ensemble des OLL.

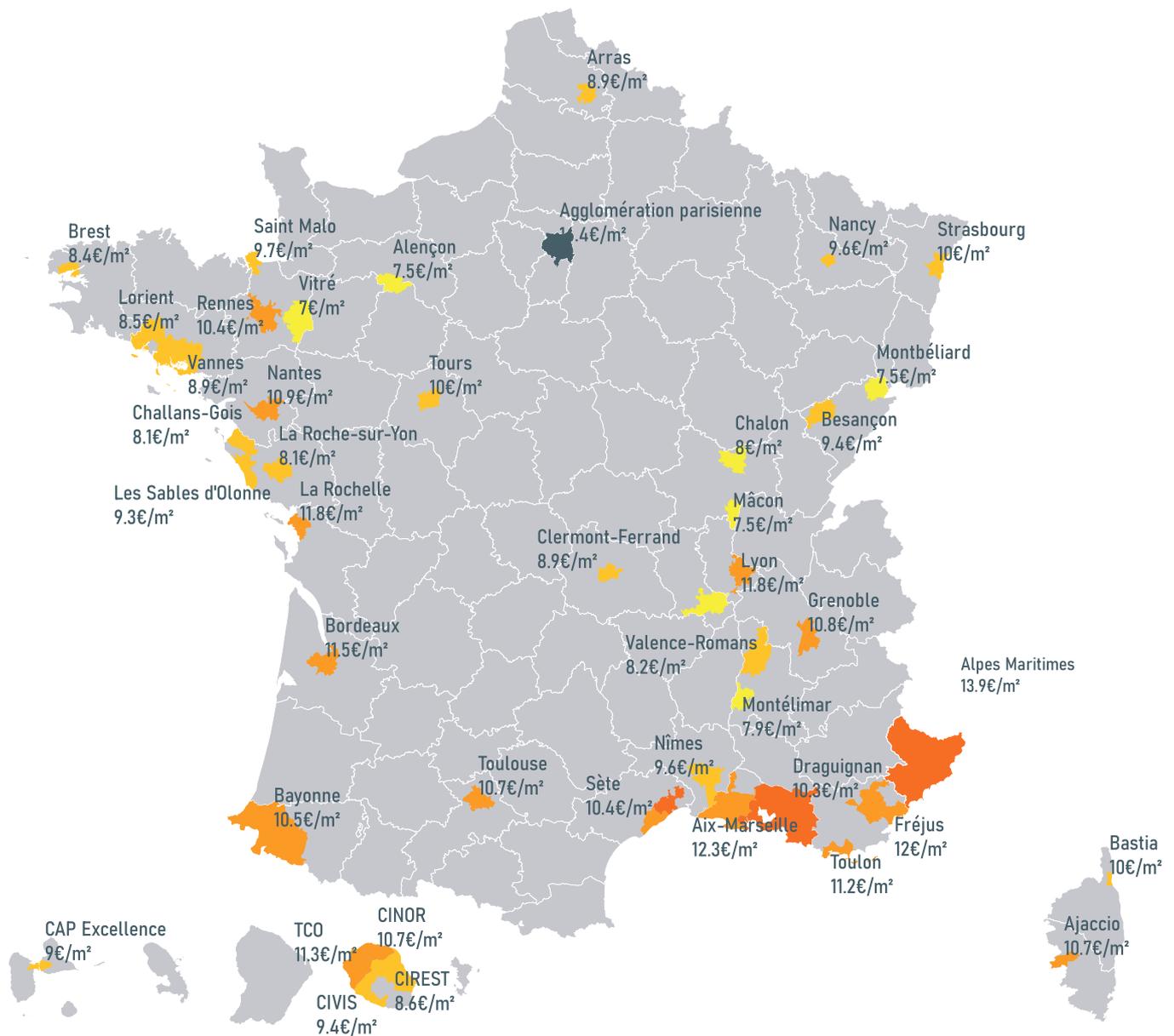
Dans l'ensemble, **Cap Excellence présente des loyers se situant dans la moyenne nationale** puisque le territoire se classait en 2019 au 19ème rang avec un loyer médian de 9€/m² pour l'ensemble des logements. Ces montants correspondent à des niveaux observés dans des agglomérations de taille intermédiaire telles que Arras ou Les Sables d'Olonne (Carto. 5).

Pour pouvoir comparer les territoires entre eux, il est nécessaire de sélectionner des logements similaires ; c'est pourquoi nos résultats sont présentés selon le nombre de pièces (Fig. 8). L'analyse comparative est généralement faite au travers du loyer au m². Pour appréhender le loyer comme un poste de dépense pour les ménages, il est également important de mesurer le coût du loyer hors charges. à travers le loyer mensuel moyen.

Ainsi, en fonction du nombre de pièces, le positionnement de Cap Excellence selon le loyer moyen n'est pas le même : **les loyers des petites surfaces se positionnent dans**

la fourchette haute tandis que les grands logements figurent dans la fourchette basse. A titre de comparaison, les studios se classaient au 12ème rang en termes de loyer, les mettant au niveau de marchés locatifs qualifiés de tendus comme les métropoles de Bordeaux ou Montpellier. Les grands logements comportant au moins 4 pièces arrivaient quant à eux au 29ème rang se rapprochant cette fois-ci d'agglomérations intermédiaires comme, par exemple, Arras ou Vannes.

« Les loyers des petites surfaces du parc privé de Cap Excellence se positionnent dans la fourchette haute, tandis que ceux des grands logements figurent dans la fourchette basse »



Cartographie 5 - Loyer médian du parc locatif privé en 2019 selon la zone d'étude / Réseau OLL
Source OLL - ANIL 2019

Loyer médian 2019 (€/m²)

- Moins de 8
- Entre 8 et 10
- Entre 10 et 12
- Entre 12 et 14
- Plus de 14

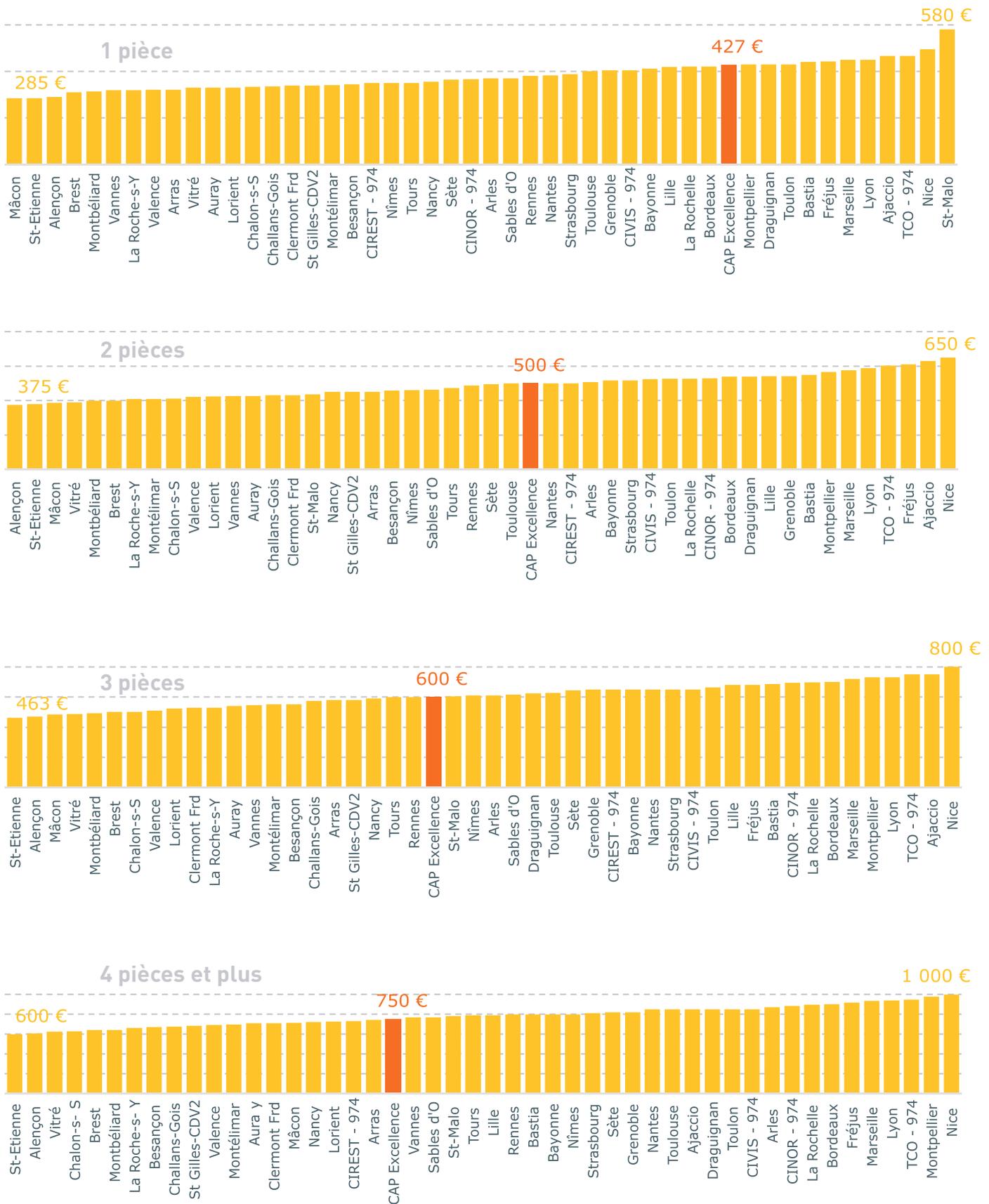


Figure 8 - Classement des agglomérations selon le loyer moyen hors charges dans le parc privé et le nombre de pièces / Ensemble des agglomérations du réseau OLL (2019)

Source Réseau OLL / ANIL - 2019

PARTIE 4

COMPARAISON AVEC LE PARC SOCIAL

Qu'est-ce que la source de données « RPLS 2018 » ?

Depuis 2011, le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est une base de données portée par le Service des Données et Etudes Statistiques (SDES). Elle est mise à jour annuellement par les bailleurs sociaux qui renseignent les principales caractéristiques des logements ainsi que les informations relatives au bail d'habitation. Ainsi, il est possible de connaître la structure et la composition du parc social.

Cap Excellence, principal parc locatif social de la Guadeloupe

Au 1er janvier 2021, 37 202 logements composaient le parc social guadeloupéen dont 18 693 situés sur le territoire de Cap Excellence. L'EPCI regroupe à lui seul **plus de la moitié des logements** à vocation sociale (50,2%).

Au sein de Cap Excellence, la commune des Abymes concentre à elle seule la moitié du parc social (50% - Fig.9). A noter que bien que la population pointoise soit environ deux fois moins importante que celle de Baie-Mahault, le nombre de logements sociaux y est supérieur (28% contre 22%).

Par ailleurs, plus de la moitié d'entre eux (52,5%) sont localisés dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) composés des secteurs suivants⁴ : « Boissard-Morne Flory », « Chemin Neuf Carénage Darboussier », « Cour Charneau-Raizet », « Grand Camp », « Mortenol, Raizet » et « Vieux Bourg - Les Lauriers ».

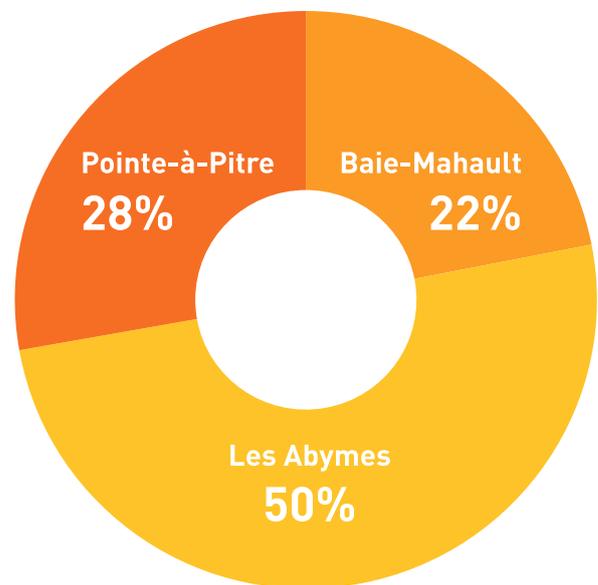


Figure 9 - Répartition communale de l'ensemble des logements du parc social en 2021 / Cap Excellence

Source RPLS 2021

⁴ Pour plus d'informations sur les QPV de Cap Excellence : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/200018653>

Un niveau de vacance du parc social en dessous de la moyenne départementale

Pour autant, tous les logements ne sont pas occupés et près de 17 142 d'entre eux accueillait des locataires au 1^{er} janvier 2021, liés dans la très grande majorité par un contrat de location avec l'un des 5 bailleurs sociaux du territoire (96%). Les autres logements sont gérés par des associations ou mobilisés pour de l'habitat d'urgence (4%).

Il est nécessaire de distinguer les logements vacants, n'ayant pas trouvé preneur, des logements vides, ne permettant pas de loger un ménage car nécessitant des travaux. En 2021, **les logements vides** étaient au

nombre de 792 sur le périmètre observé mais très largement concentrés sur la ville de Pointe-à-Pitre.

Le niveau de vacance dans le parc social est établi à 6,1% pour l'ensemble du département, plaçant ainsi la Guadeloupe parmi les territoires les plus exposés à cette réalité à l'échelle nationale.

Concernant les communes de Cap Excellence, le taux de vacance dans le parc social est de 4,4%, soit en dessous de la moyenne guadeloupéenne. Bien que la situation soit plus favorable sur Cap Excellence, ce constat ne doit pas occulter le fait que les logements sociaux vacants du territoire constituent la principale réserve du département étant donné la taille du parc social⁵.

NOTE METHODOLOGIQUE

$$\text{Taux de vacance} = \frac{\text{Nombre de logements vacants}}{\text{Nombre de logements loués ou vacants}}$$

Nb : sont donc exclus du périmètre, les logements vides ou loués par des associations et les hébergements temporaires.

Le parc social propose des logements plus récents que ceux du parc privé

Les logements sociaux les plus anciens de Cap Excellence datent de 1962 et, dans son ensemble, le parc social avait en moyenne 25 ans en 2021.

Toutefois, en distinguant les logements selon le type d'occupation, il apparaît que cette moyenne est tirée à la hausse par

les logements vides du parc voués à être détruits et âgés en moyenne de 41 ans.

Dans une moindre mesure, les logements vacants sont également au-dessus de la moyenne puisqu'ils atteignent 28 ans.

En revanche, les logements occupés par des locataires, sont quant à eux plus récents avec **une moyenne d'âge de 24 ans**.

⁵ P. Mouty (2021). La vacance dans le parc social guadeloupéen RPLS AU 1er janvier 2020

En comparant les époques de construction des logements occupés dans chacun des deux parcs, les locataires du parc social occupent des logements plus récents que ceux du parc privé. En effet, 32% des ménages du parc social, soit près d'un sur trois, vivent dans un ensemble construit après 2005, contre 14% dans le parc privé (Fig.10).

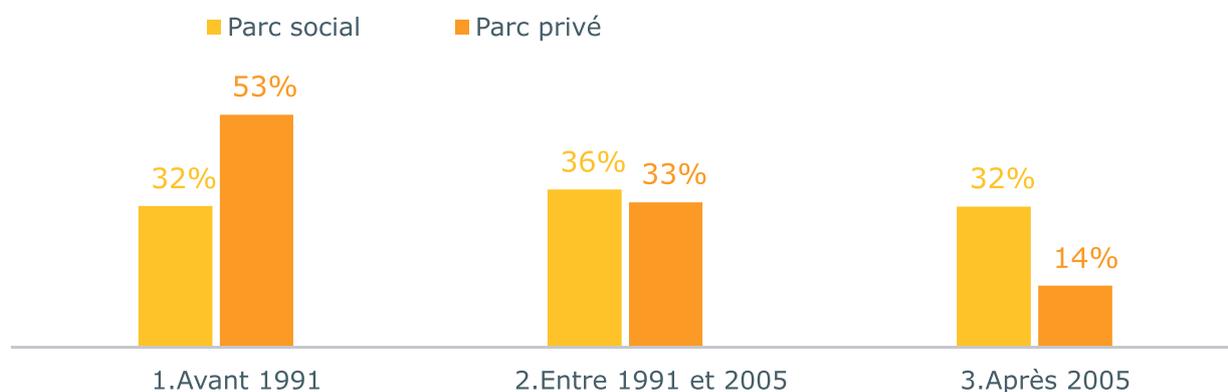


Figure 10 - Répartition des logements occupés en 2021 selon la période de construction dans les parcs privé & social / Cap Excellence

Source Insee, RP 2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021 & RPLS 2021

L'offre du parc social est plus diversifiée quant au nombre de pièces

L'offre du parc social se distingue car elle est constituée de **logements collectifs** à une écrasante majorité (96,1%). Mais si le nombre moyen de pièces dans les logements occupés avoisine **3,2 dans chacun des deux parcs**, le parc privé est plus homogène avec une large orientation vers les T3 et de T4 (Fig. 11). A contrario, **le parc social propose plus de diversité**, regroupant aussi bien des petits comme des grands logements.

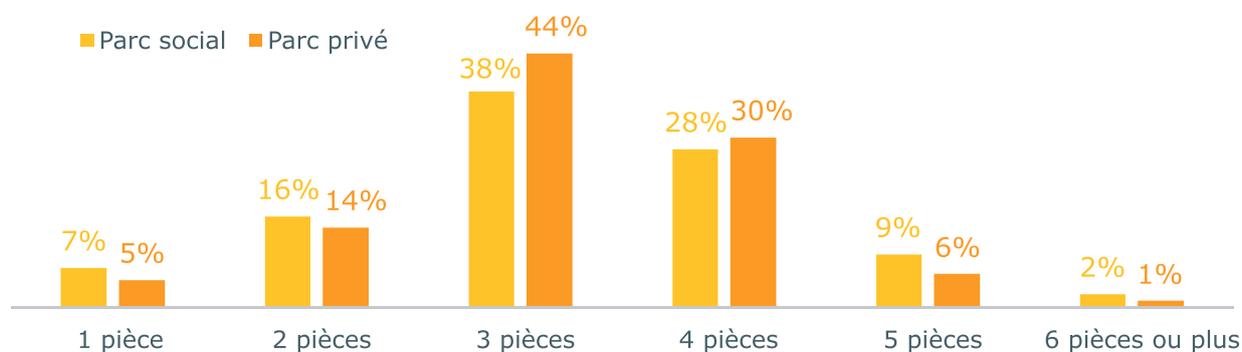


Figure 11 - Répartition des logements selon le nombre de pièce dans les parcs privé & social en 2018 / Cap Excellence

Source Insee, RP 2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021

Les locataires du parc social sont moins mobiles que ceux du parc privé

Par ailleurs, **la mobilité dans le parc social est plus réduite, comme en témoigne l'ancienneté d'emménagement plus importante des ménages dans leur logement** : 10,3 ans contre 8,2 ans au global. Cet indicateur corrobore l'idée selon laquelle les parcs n'ont pas la même fonction dans le parcours résidentiel des individus : le recours au parc privé est souvent une étape transitoire, un point d'entrée⁶, avant une fixation soit dans le parc privé mais en tant que propriétaire, soit en attente d'une attribution dans le parc social, toujours en tant que locataire. Si les parcours de vie sont en réalité plus complexes et diversifiés, ces schémas sont tout de même observables.

Comparaison de prix dans le parc social

En 2021, le loyer médian du parc social dans son ensemble s'élevait à **6,2€/m²** pour le territoire de Cap Excellence pour les 17 142 logements occupés au 1er janvier (Fig.12). Les loyers pratiqués sur ces 3 communes correspondent aux valeurs observées pour le département.

L'écart constaté avec le parc privé sur les loyers médians était donc de 3,9€/m² : le parc social permet donc bien de rendre accessible des logements à moindre coût aux ménages éligibles. Les loyers au m² présentent nettement **moins de variabilité** que ceux du parc privé, ce qui s'explique par **un encadrement** des dispositifs, les rendant ainsi plus homogènes.

⁶ Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public, ANIL-FNAIM, Décembre 2021

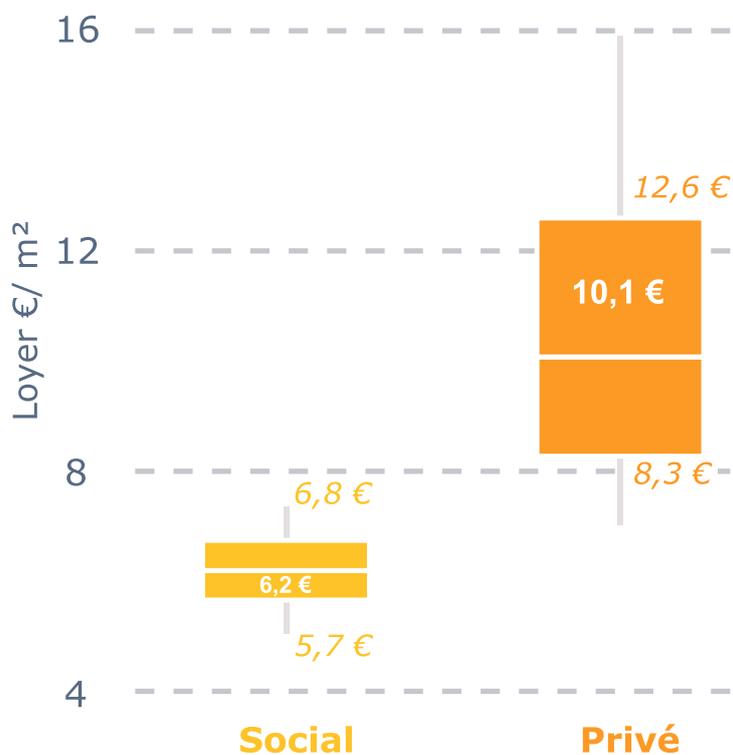


Figure 12 - Distribution des loyers selon le type de parc en 2021 / Cap Excellence

Source OLL 2021 - RPLS

Le loyer au m² dépend en partie des caractéristiques du logement attribué. En effet, comme pour le parc locatif privé, les logements sociaux connaissent eux aussi un prix qui diminue au m² au fur et à mesure de l'accroissement du nombre de pièces. En revanche l'écart de prix est plus modéré que dans le parc privé (Fig.6), la différence de prix médian n'excédant pas +1,1€/m² entre un logement d'une pièce et un logement de 5 pièces ou plus (Fig.1).

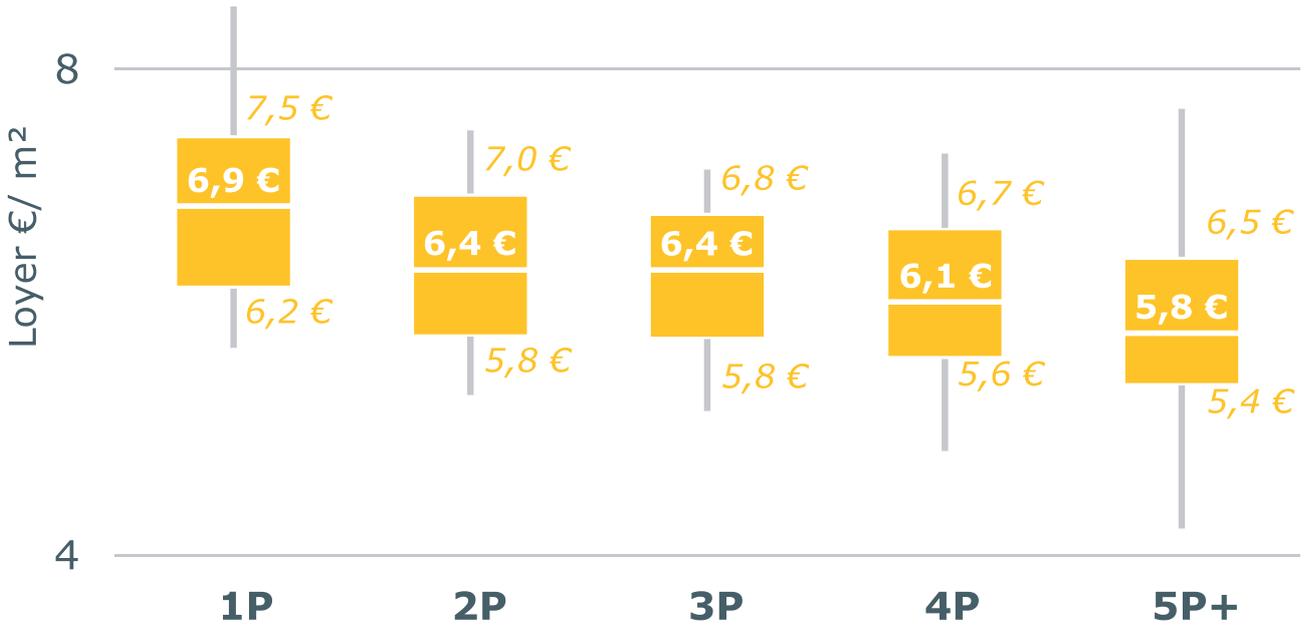


Figure 13 - Distribution des loyers dans le parc social selon le nombre de pièce en 2021 / Cap Excellence
Source RPLS 2021



Le parc social prend le relais du parc privé et propose des loyers gradués

Si les loyers du parc social ne répondent pas à une logique de marché, c'est en raison **de leur mode de financement** qui permet de fixer des loyers plafonds. De ce fait, les loyers sont modérés et permettent d'accueillir **des ménages précaires** mais également **des classes moyennes** (soumises aux loyers sociaux modulés). L'éligibilité à ces logements est toutefois conditionnée **à des plafonds de ressources** en fonction de la composition familiale, sur la base du revenu fiscal de référence N-2⁷.

A quels modes de financement fait-on référence en Guadeloupe ?

Les modes de financement sont adaptés localement et déclinés sur la base du cadre national. A noter que les logements sociaux dans les départements ultra-marins n'ouvrent pas droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), mais à l'Allocation Logement (AL).

Les modes de financement sont regroupés en 4 catégories principales, du plus au moins social :

1/ LLTS - Logement Locatif Très Social

Correspond au PLAI en métropole. Cette catégorie de logement s'adresse **aux ménages les plus précaires**

2/ LLS - Logement Locatif Social

Correspond au PLUS en métropole, il s'agit **du principal mode de financement** du parc locatif social

3/ PLI - Prêt Locatif Intermédiaire

Les plafonds de ressources dépendent de la composition des ménages mais également de la période de construction du logement. Ce mode de financement s'adresse aux familles **de la classe moyenne**. Leurs revenus sont trop élevés pour les logements LLS et LLTS mais trop justes pour accéder au parc locatif privé. Les logements financés par le PLI sont également appelés **logements intermédiaires**.

4/ PLS - Prêt Locatif Social / même dénomination en métropole

Au même titre que les logements « PLI », **les logements PLS sont des logements intermédiaires**, s'adressant principalement aux classes moyennes.

Si les conditions d'accès sont différentes, l'offre de logement l'est également (Tab.3). En effet, les logements s'adressant aux ménages les plus modestes (LLTS) sont également ceux qui comptent, en moyenne, le plus petit nombre de pièces.

Toutefois, les logements intermédiaires, PLI comme PLS, ont en moyenne 3 à 4 pièces.

Les logements PLS ont une plus grande superficie que les logements PLI (81m² contre 65m² en moyenne) mais ils se distinguent surtout par leur période de construction récente (7ans contre 43 ans en moyenne).

⁷Le logement locatif social, ADIL Guadeloupe (Juillet 2022), <https://www.adil971.org/votre-adil/louer-un-logement-en-guadeloupe/le-logement-locatif-social/>

	Répartition des logements				Caractéristiques des logements		
	Nb de logements	%Occupés	%Vacants	%Vides	Âge moyen	Nb de pièces moyen	Surface moyenne
1/ LLTS	1 831	96%	3%	0%	12	3	69
2/ LLS	14 278	91%	4%	5%	25	3,2	70
3/ PLI	1 917	93%	5%	2%	43	3,4	65
4/ PLS	667	94%	6%	0%	7	3,4	81
Ensemble	18 693	92%	4%	4%	25	3,2	70

Tableau 3 - Structure du parc social en 2021 selon le moyen de financement / Cap Excellence

Source RPLS 2021

Comparer les loyers **des appartements** selon le mode de financement permet de souligner le fait que le parc locatif social propose **des loyers graduellement inférieurs à ceux du parc locatif privé** (Tab. 4).

Dans l'ensemble, les deux parcs locatifs sont **complémentaires**⁸, l'offre du parc social prenant le relais de la fourchette basse du parc privé. Quel que soit le nombre de pièces, l'écart minimum entre les loyers médians des logements LLTS et ceux du parc privé est de 223€ dans les logements collectifs.

Mais au-delà des niveaux médians, la dispersion des loyers étant conséquente dans le parc privé, certains loyers pratiqués peuvent correspondre aussi bien à un logement LLS qu'à un logement du parc locatif privé. En ce sens, les ménages éligibles aux LLS pourraient donc être en mesure de payer les loyers pratiqués dans le parc privé, principalement dans leur fourchette basse.

Les logements PLS sont, quant à eux, plus onéreux que ceux du parc privé dès lors qu'ils comptent au moins 2 pièces, eu égard aux loyers médians : sur ce mode de financement, il s'agit davantage **de porosité** que de complémentarité.

⁸ Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public, ANIL-FNAIM, Décembre 2021

Toutefois, comme signalé précédemment, ces logements se singularisent par leur époque de **construction récente**.

Les loyers PLI quant à eux sont toujours les plus faibles, quel que soit le nombre de pièces alors que ce sont des logements intermédiaires, donc supposés plus coûteux que les logements LLTS.

Mais comme exposé précédemment (Tab.3), les logements PLI sont aussi les plus anciens. De ce fait, un grand nombre de loyers ont été fixés il y a plusieurs années et n'ont pas connu de revalorisation ce qui les éloigne d'autant plus du prix du marché actuel.

Les logements PLI sont également ceux du parc social qui présentent la plus grande variabilité et couvrent des situations diverses et variées.

		Appartements											
		1 pièce			2 pièces			3 pièces			4 pièces et plus		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Parc social	1/ LLTS	174 €	220 €	262 €	284 €	319 €	338 €	350 €	371 €	395 €	395 €	427 €	459 €
	2/ LLS	181 €	240 €	278 €	321 €	361 €	404 €	414 €	447 €	484 €	464 €	510 €	565 €
	3/ PLI	145 €	162 €	162 €	225 €	249 €	251 €	268 €	295 €	419 €	294 €	365 €	473 €
	4/ PLS	358 €	373 €	384 €	457 €	549 €	635 €	644 €	701 €	713 €	729 €	755 €	802 €
Parc privé		453 €	480 €	490 €	450 €	570 €	606 €	541 €	600 €	710 €	560 €	650 €	800 €

Tableau 4 – Dispersion des loyers des appartements en 2021 selon le nombre de pièces et le mode de financement / Cap Excellence

Source RPLS 2021 - OLL 2021

PARTIE 5

ECHANGES AVEC LES AGENTS IMMOBILIERS

Le 17 juin 2022, l'Observatoire Local des Loyers a convié les agences immobilières participantes à une matinée d'échanges au centre Rémy Nainsouta, à Pointe-à-Pitre. Les discussions nées de cette matinée d'échanges, couplées au retour d'expérience des agences ont permis d'aborder le marché locatif privé de manière complémentaire.

Fonctionnement du marché locatif privé de Cap Excellence

En premier lieu, les agents immobiliers insistent sur l'**hétérogénéité du territoire**. En effet, la commune de Baie-Mahault se distingue par une forte attractivité pour les ménages ayant recours à la gestion déléguée. Cette dynamique contribue donc à placer les loyers des logements Baie-Mahaultiens dans la fourchette haute. Les agences constatent que leur présence sur les communes de Pointe-à-Pitre et des Abymes est moindre et le marché y est davantage orienté vers la gestion directe, c'est-à-dire entre particuliers.

Enfin, le territoire étant fortement attractif, sa **capacité foncière est saturée**. Le nombre de demandes de logements est supérieur à celui des offres. Des anciens « marchés de report » deviennent des « zones de forte activité » : Petit-Bourg, Lamentin voire Goyave sont des communes qui bénéficient aujourd'hui d'une position considérée comme centrale sur l'archipel et donc d'une

meilleure proximité des aménités et du principal bassin d'emploi.

Quels effets de la période covid 2020-2021 sur le marché locatif ?

Comme observé dans les autres départements, en Guadeloupe, la répétition des confinements due au contexte sanitaire Covid a renforcé l'envie de **se sentir bien chez soi**. Les locataires ont manifesté le désir d'habiter de plus grandes surfaces intérieures voire de disposer d'un espace extérieur, renforçant encore plus l'attrait pour les maisons individuelles.

L'instabilité des mesures sanitaires dans le secteur touristique a limité la visibilité des propriétaires sur les revenus de la location saisonnière. Plusieurs d'entre eux ont alors décidé de « basculer leur logement sur le parc locatif privé longue durée, que ce soit en location meublée parfois, mais aussi en location vide afin de sécuriser leurs revenus locatifs ». Toutefois il est encore difficile de connaître l'avenir de ces biens et d'affirmer qu'ils resteront des résidences principales, le Covid ayant entraîné davantage de prises de décisions de moyen terme.

Contrairement à ce qu'on aurait pu penser, les agences immobilières présentes n'ont pas constaté d'augmentation de ménages en situation d'impayés lors de ces deux dernières années.



Perspectives 2022

Dans le **contexte inflationniste de 2022**, beaucoup de propriétaires bailleurs contactent leur gestionnaire afin d'effectuer une revalorisation de leur loyer, sur la base de **L'Indice de Référence des Loyers (IRL)**⁹.

Lors des enquêtes et consultations à l'ADIL, cette posture a également été constatée. Toutefois, la situation inverse existe également, puisque certains bailleurs sont également conscients du poids que cette augmentation peut avoir sur le ménage locataire et décident alors de maintenir le loyer à son niveau actuel.

⁹ « Révision de Loyer », ADIL 971 (Juillet 2022)
<https://www.adil971.org/outils/outils-indices-et-plafonds/outils-de-calcul/revision-de-loyer/>



REMERCIEMENTS

L'OLL remercie l'ensemble de ses partenaires institutionnels qui, à travers leur soutien financier, ont concouru au bon déroulement de l'ensemble des étapes conduisant à l'actualisation de la publication de 2019.

Dans le contexte sanitaire et social fragile caractérisant l'année 2021, la mobilisation d'un grand nombre d'agences immobilières ainsi que le bon accueil des particuliers ont permis de consolider notre collecte et ainsi de gagner en précision. Pour cela, nous les remercions chaleureusement.

L'OLL tient également à remercier sa stagiaire Rachel Constanty, qui au travers d'entretiens téléphoniques nous a aidés à compléter notre échantillon de logements.

L'Observatoire vous donne rendez-vous en 2022 pour suivre l'évolution des loyers !

**« Merci à nos
partenaires
institutionnels,
ainsi qu'aux
agences
immobilières
participantes »**

COORDINATEUR DU RÉSEAU



PARTENAIRES INSTITUTIONNELS 2021



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



AGENCES IMMOBILIÈRES PARTICIPANTES





Directrice de publication
Martine POUGEOL-LEON
Directrice de l'ADIL de la Guadeloupe

Analyse, rédaction
Marine LE GALL
Chargée d'études

Date de publication
Septembre 2022

ADIL de la Guadeloupe
501 résidence Loïc PETIT
Rue Ho Chi Minh – Bergevin
97110 POINTE-A-PITRE
0590 89 43 63

www.adil971.org
www.observatoires-des-loyers.org
ollg@adil971.org

Crédits Photos
©Cap Excellence
©Pli Bel Lari
©Adil Guadeloupe

Mise en page
WGDARAD
communication

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Guadeloupe



**observatoires
des loyers.org**

le réseau des observatoires locaux