

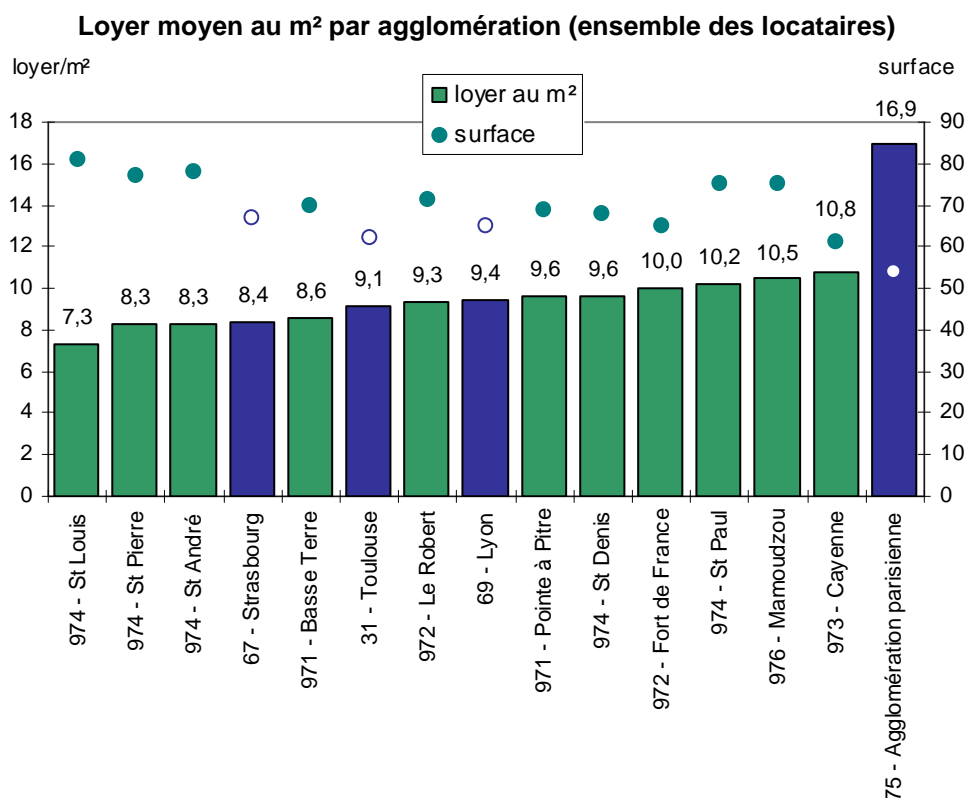
# MINISTERE DES OUTRE-MER

## Niveaux de loyer dans le parc locatif privé de 11 agglomérations des DOM

Cette note est une synthèse de l'étude confiée à l'Olap fin octobre 2012 par la DéGéOM du Ministère des Outre-mer sur le niveau et l'évolution des loyers du parc locatif privé des 11 agglomérations des départements d'Outre-mer du champ du décret d'encadrement des loyers de juillet 2012.

### Des loyers au m<sup>2</sup> compris entre 7 et 11 € selon l'agglomération, proches de ceux des grandes agglomérations de métropole

Les 11 agglomérations des Dom se situent dans la moyenne, voire au dessus des 11 agglomérations de province du panel Olap en terme de loyer au m<sup>2</sup>. Seule la moins chère, à 7,3 €/m<sup>2</sup> affiche un loyer proche d'une agglomération bon marché de métropole : Brest (7 €/m<sup>2</sup>).



### Importance et structure du parc étudié

#### Près de 140 000 logements locatifs

Les 11 agglomérations de l'étude totalisent environ 140 000 logements locatifs privé selon le millésime 2009 du recensement de l'Insee (estimation à partir du recensement de 2007 pour Mayotte), représentant 27 % de l'ensemble des résidences principales. Ce taux moyen cache une grande dispersion puisqu'il varie presque du simple au triple avec 15 % dans l'agglomération de Le Robert (Martinique) et 42 % dans celle de Saint Denis (La Réunion).

#### Dont la moitié de maisons

#### Un logement sur cinq construit depuis 2003

## Mais des loyers mensuels souvent supérieurs en raison de la taille des logements

Les logements locatifs des Dom comptant en moyenne plusieurs m<sup>2</sup> de plus que ceux de métropole, le loyer mensuel acquitté par le locataire ultramarin est généralement supérieur à celui d'un locataire de métropole.

C'est ainsi que dans toutes les agglomérations des Dom à l'exception des deux moins chères, le loyer mensuel est supérieur de plus de 30 € à celui de Lyon et de plus de 80 € à celui de Strasbourg.

Les deux agglomérations les plus chères (St Paul à 761 € et Mamoudzou à 783 €) sont au dessus de la ville de province la plus chère du panel Olap : Aix en Provence à 722 €.

### Loyers mensuels hors charges dans les Dom et en métropole

Dpt	Agglomération Dom	En €	Dpt	Agglomération métropole	En €
971	Pointe à Pitre	662	13	Aix en Provence	722
971	Basse Terre	596	25	Besançon	492
972	Fort de France	651	33	Bordeaux	562
972	Le Robert	662	29	Brest	450
973	Cayenne	655	38	Grenoble	615
974	St André	649	59	Lille	577
974	St Denis	656	69	Lyon	610
974	St Louis	593	54	Nancy	471
974	St Paul	761	35	Rennes	538
974	St Pierre	640	67	Strasbourg	561
976	Mamoudzou	783	31	Toulouse	565

Les maisons offrent dans toutes les agglomérations une surface moyenne plus élevée que les appartements, et, sauf à Basse Terre, pour un loyer mensuel supérieur.

## Les loyers de marché plus élevés que ceux des locataires stables

Les nouveaux emménagés, par convention les locataires entrés dans leur logement depuis moins d'un an, acquittent un loyer plus élevé que celui des locataires n'ayant pas déménagé dans l'année dans toutes les agglomérations à l'exception des agglomérations de Saint Denis et Mamoudzou.

Ce supplément de loyer peut traduire la tension du marché mais peut aussi résulter d'une différence de structure du parc loué dans l'année par rapport au parc des locataires stables : logements plus petits, logements plus récents et de meilleure qualité, justifiant un niveau de loyer plus élevé.

### Précisions méthodologiques

La méthodologie de collecte et de traitement statistique des données définie et mise en œuvre dans le cadre de cette étude est dérivée de celle utilisée dans les travaux habituels de l'Olap sur les 12 agglomérations de métropole suivies annuellement depuis plus de 20 ans permettant ainsi les comparaisons.

Les différentes étapes de la méthode retenue peuvent être résumées ainsi :

1. définition du questionnaire (cf annexe 1),
2. détermination de l'importance et de la structure du parc de logements locatifs privé,
3. constitution d'un échantillon théorique et établissement de tableaux d'objectifs,
4. organisation de la collecte,
5. contrôle de cohérence des données,
6. élimination des doublons et des valeurs aberrantes,
7. redressement de l'échantillon,
8. définition des tableaux de résultats,
9. analyse et interprétation des résultats.