

MINISTERE DES OUTRE-MER

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

Février 2013

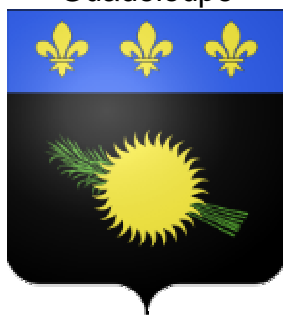
Document établi par Geneviève PRANDI – directrice (Olap)

Avec le concours de

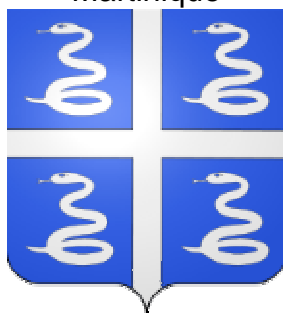
Collecte des données : Adil de Guadeloupe et de La Réunion, Agorah, H2A et Olap
Encadrement des enquêtes et traitement statistique : Mathieu HUTIN – responsable des
enquêtes et Kairou MOUMOUNI – responsable qualité (Olap)

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

Guadeloupe



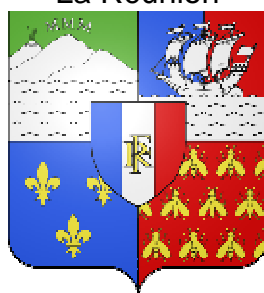
Martinique



Guyane



La Réunion



Mayotte

MAYOTTE



INTRODUCTION

La DéGéOM du Ministère des Outre-mer a confié fin octobre 2012 à l'Olap une étude sur le niveau et l'évolution des loyers du parc locatif privé des 11 agglomérations des départements d'Outre-mer reprises dans le décret d'encadrement des loyers de juillet 2012.

A l'exception de La Réunion, qui dispose d'un observatoire des loyers du parc privé, il n'existe pas de dispositif fiable de connaissance des loyers privés au niveau géographique des principales agglomérations des Dom.

L'Olap a été chargé de proposer une méthodologie complète d'observation des loyers du parc privé depuis la définition des échantillons et le recueil de l'information jusqu'à l'analyse et la présentation des résultats en passant par toutes les étapes de contrôle et de traitement statistique des données, et de fournir des niveaux de loyer comparables d'un territoire à l'autre.

PRECISIONS METHODOLOGIQUES

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.

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.

Les données de cadrage issues de sources externes

Les points 2 et 7 ont été réalisés en utilisant les seules données du recensement de la population (RP) de l'Insee, en l'absence d'autres sources externes comme Filocom¹. L'Olap a exploité les fichiers par commune de 2008 et 2009 pour toutes les agglomérations à l'exception de Mamoudzou. Pour cette dernière, les dernières données disponibles datent du recensement de 2007 et ne sont pas téléchargeables. L'Olap a estimé le parc du champ de l'étude à partir des publications de l'Insee.

L'étude est limitée aux logements ordinaires (maisons et appartements) loués vides.

L'utilisation du RP 2008 a permis d'avoir des données de cadrage sur la répartition du parc locatif privé par époque de construction, données non disponibles dans le RP 2009 en raison d'un changement de nomenclature des époques de construction imposé par Eurostat.

La collecte

Pour la collecte, l'Olap a privilégié une approche pragmatique plutôt que théorique en interrogeant à la fois des professionnels de l'immobilier dont les données sont fiables et mobilisables à faible coût, sous réserve de l'accord des dits professionnels, et des particuliers pour le champ non couvert par les professionnels.

L'approche théorique aurait consisté à faire une enquête auprès des ménages locataires à partir d'un échantillon tiré aléatoirement dans une base de sondage de locataires. Outre le fait qu'une telle base n'existe pas à notre connaissance, interroger des locataires se révèle coûteux, peu fiable et difficile à

¹ Demande de tableaux refusée par le SOeS en raison de la non fiabilité du fichier Filocom dans les Dom

gérer dans le temps en cas de déménagement du locataire. En effet le suivi des évolutions de loyer suppose le suivi d'un échantillon constant dans le temps (ou panel) de logements et non de locataires. En cas de déménagement, il faut donc interroger le nouveau locataire du logement et comparé son loyer à celui de l'ancien locataire. On mesure ainsi le « saut à la relocation ».

L'Olap a donc cherché à mettre en place des partenariats locaux, en particulier pour collecter des données auprès des professionnels de l'immobilier, une telle collecte étant difficilement gérable de Paris. Ne pouvant anticiper les résultats d'une telle démarche, l'Olap a parallèlement réalisé une enquête par téléphone auprès de locataires à partir d'un fichier de particuliers. Cette enquête a été confiée à H2A, prestataire spécialisé dans les enquêtes.

La collecte s'est effectuée localement dans les agglomérations où l'Olap a réussi à mettre en place un partenariat soit :

- la Guadeloupe avec l'Adil qui a réalisé à la fois des enquêtes locataires à partir d'un fichier de contacts fourni par l'Olap et de son propre fichier de consultants et des enquêtes auprès des professionnels (plus d'une vingtaine), pour les deux agglomérations de l'étude,
- la Réunion avec l'Adil qui a réalisé des enquêtes locataires à partir de son fichier de consultants sur les cinq agglomérations et avec l'Agorah chargée des enquêtes auprès des professionnels,
- Mayotte où l'Olap a obtenu de deux des trois principaux professionnels de l'île la mise à disposition de données de gestion de l'ensemble de leurs logements locatifs privés.

Bien qu'encore incomplète, la mise en place de partenariats locaux est satisfaisante à l'exception du partenariat avec Agorah. En effet, Agorah n'a pas obtenu des trois contributeurs de l'Observatoire local, qu'ils mettent à disposition, au moins en partie, leurs données. Ces trois contributeurs étant les plus importants professionnels de l'île, il n'est pas satisfaisant, statistiquement parlant, de ne pas avoir une représentation du parc qu'ils gèrent. Par ailleurs, les données fournies par deux autres professionnels à l'Agorah se sont révélées incomplètes et non exploitables.

La collecte directe auprès de locataires et de bailleurs, effectuée par l'Adil et H2A a permis de pallier en partie cette défaillance.

En conclusion, si cette étude doit être renouvelée, les bases d'une collecte pérenne ont été posées sur une partie des territoires à observer. Elles demandent à la fois à être consolidées et étendues aux autres territoires.

La mesure des évolutions

Comme l'Olap l'a précisé dans la réponse à l'appel d'offres, la mesure des évolutions suppose d'avoir un échantillon constant pour avoir le loyer aux deux dates, ce qui est difficile à obtenir en interrogeant des locataires, pour la partie des logements ayant changé de locataires.

L'Olap est donc en mesure de fournir des évolutions pour les locataires stables de certaines agglomérations et une indication des évolutions pour les nouveaux locataires dans la seule agglomération de Mamoudzou où la collecte auprès des professionnels a été importante.

Les contrôles et le redressement de l'échantillon

Comme dans toute enquête, l'Olap a mis en place des contrôles à deux niveaux :

- contrôles de cohérence individuelle des données : nombre de pièces et surface compatibles...
- contrôles globaux de recherche de doublons et de valeurs aberrantes.

La traque aux doublons se révèle indispensable avec la méthode de collecte retenue. En effet, un même logement peut être enquêté via un professionnel et directement auprès de son locataire.

Il convient de noter ici les limites relatives aux données collectées durant cette campagne au delà de la méthodologie d'échantillonnage utilisée. Ces limites peuvent en l'occurrence avoir un impact sur la qualité des résultats.

L'Olap situe ces limites aux points ci-dessous :

1. type de gestion
Le délai relativement court entre la notification du contrat et celle de remise des résultats n'a pas permis en particulier d'évaluer précisément la part des deux types de gestion (gestion déléguée et gestion directe) en l'absence de source externe,
2. adresse
Certains départements d'Outre-mer ne disposent pas d'adresse précise (pas de numéro ou de nom de rue) pour chaque logement : cela réduit la possibilité d'éliminer les doublons éventuels dans le cas d'une collecte multi mode,
3. surface
La surface n'est pas toujours connue précisément des enquêtés, elle est donc souvent approximative, voire parfois non renseignée et donc estimée par les techniques habituelles de complétion des données manquantes,
4. charges
Les provisions pour charges n'ont pas toujours été fournies par les enquêtés.

Après le contrôle des données, l'Olap a complété ou estimé certaines données. Compléter ainsi les données manquantes n'est possible que si ces dernières sont peu nombreuses dans l'ensemble, ce qui est le cas pour les surfaces (5 %) et acceptable pour les charges (14 %).

Pour compléter les données manquantes, l'Olap a eu recours aux techniques habituelles. Concernant les charges, l'Olap a non seulement isolé les charges quand le loyer était fourni charges comprises mais aussi estimé les charges quand seul le loyer hors charges était indiqué, cette dernière opération permettant de fournir une indication des provisions pour charges en complément des résultats sur les loyers.

L'Olap a enfin réalisé une pondération selon la méthode CALMAR (Calage sur Marges) de l'Insee pour rapprocher le poids de chaque catégorie de logements de l'échantillon à sa part dans l'ensemble du parc.

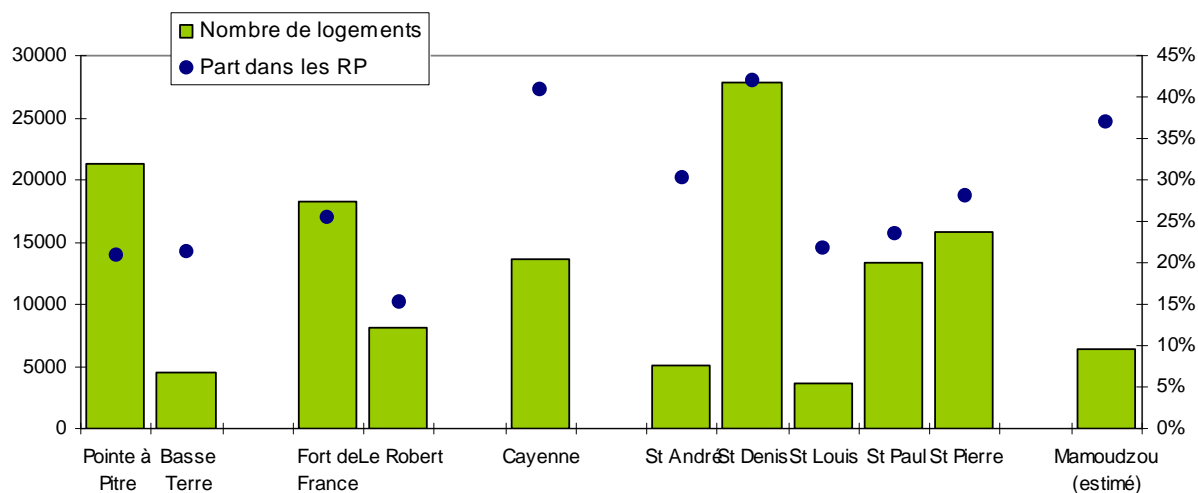
CHAMP DE L'ETUDE – DONNEES DE CADRAGE

Près de 140 000 logements locatifs

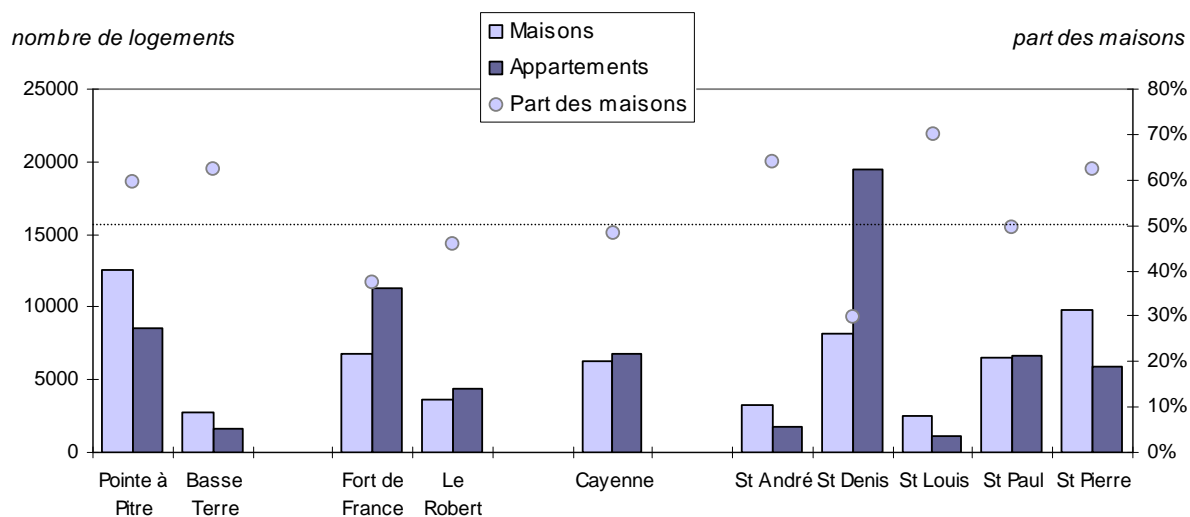
Les 11 agglomérations de l'étude totalisent environ 140 000 logements locatifs privé selon le millésime 2009 du recensement de l'Insee (estimation à partir du recensement de 2007 pour Mayotte), soit une part de ce parc représentant 27 % de l'ensemble des résidences principales.

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).

Nombre de logements locatifs privés par agglomération et part dans les résidences principales



Dont la moitié de maisons



NB : Pas d'informations disponibles pour Mamoudzou

La répartition du parc par nombre de pièces est fournie en annexe pour chacune des agglomérations.

Un logement sur cinq construit depuis 2003

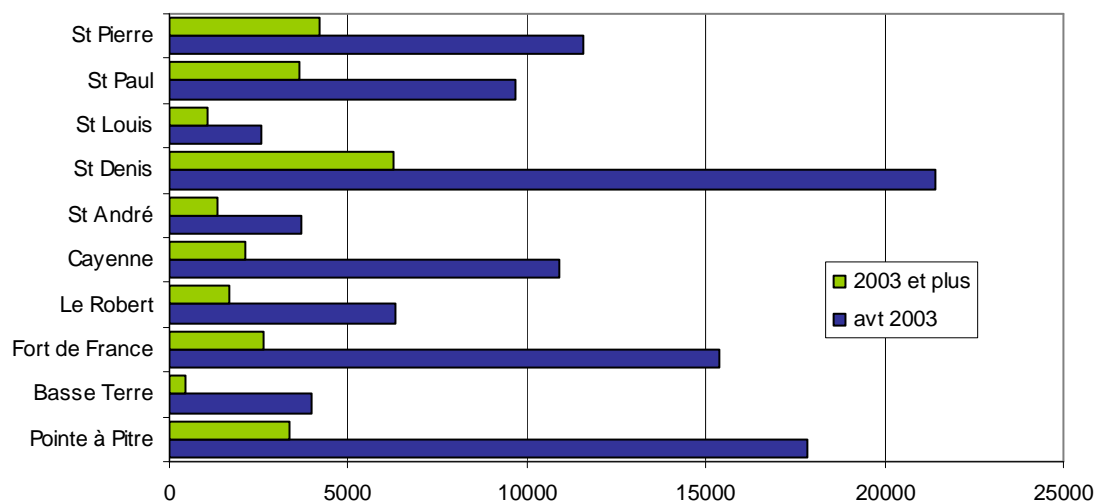
Les logements construits depuis 2003 (début de la défiscalisation Girardin – loi du 21 juillet 2003) représentent 20 % du parc locatif de 2009, soit 26 500 logements pour les dix agglomérations des quatre départements 971, 972, 973, 974, les données n'étant pas disponibles pour Mayotte. Cette part est particulièrement importante à La Réunion.

Comme on le verra dans la suite de l'étude, le plafond de loyer (13,4 €/m² mensuel hors charges pour 2012) comme les conditions de ressources des locataires sont peu contraignants et expliquent en grande partie cet afflux de construction.

Part des logements locatifs construits depuis 2003 dans l'ensemble du parc par agglomération

Pointe à Pitre	15,8%
Basse Terre	9,6%
Fort de France	14,6%
Le Robert	21,0%
Cayenne	16,4%
St André	26,6%
St Denis	22,6%
St Louis	28,9%
St Paul	27,4%
St Pierre	26,8%
Mamoudzou	non disponible

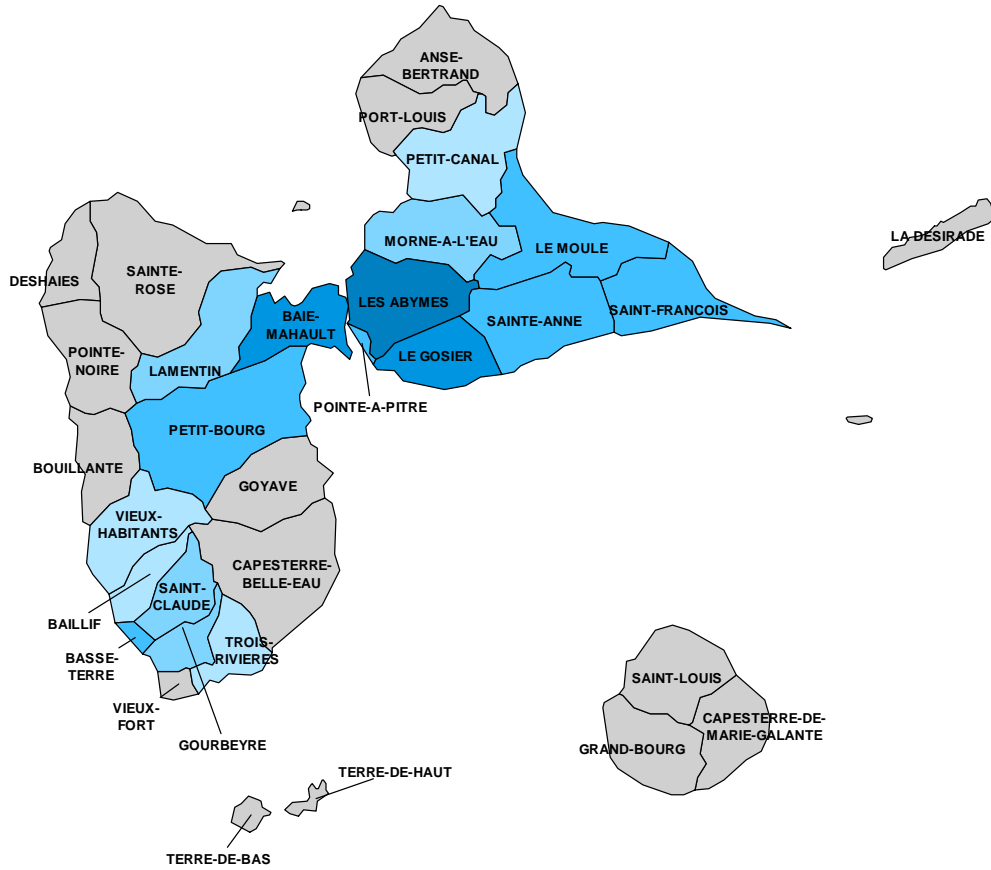
Nombre de logements locatifs privés par agglomération selon l'époque de construction



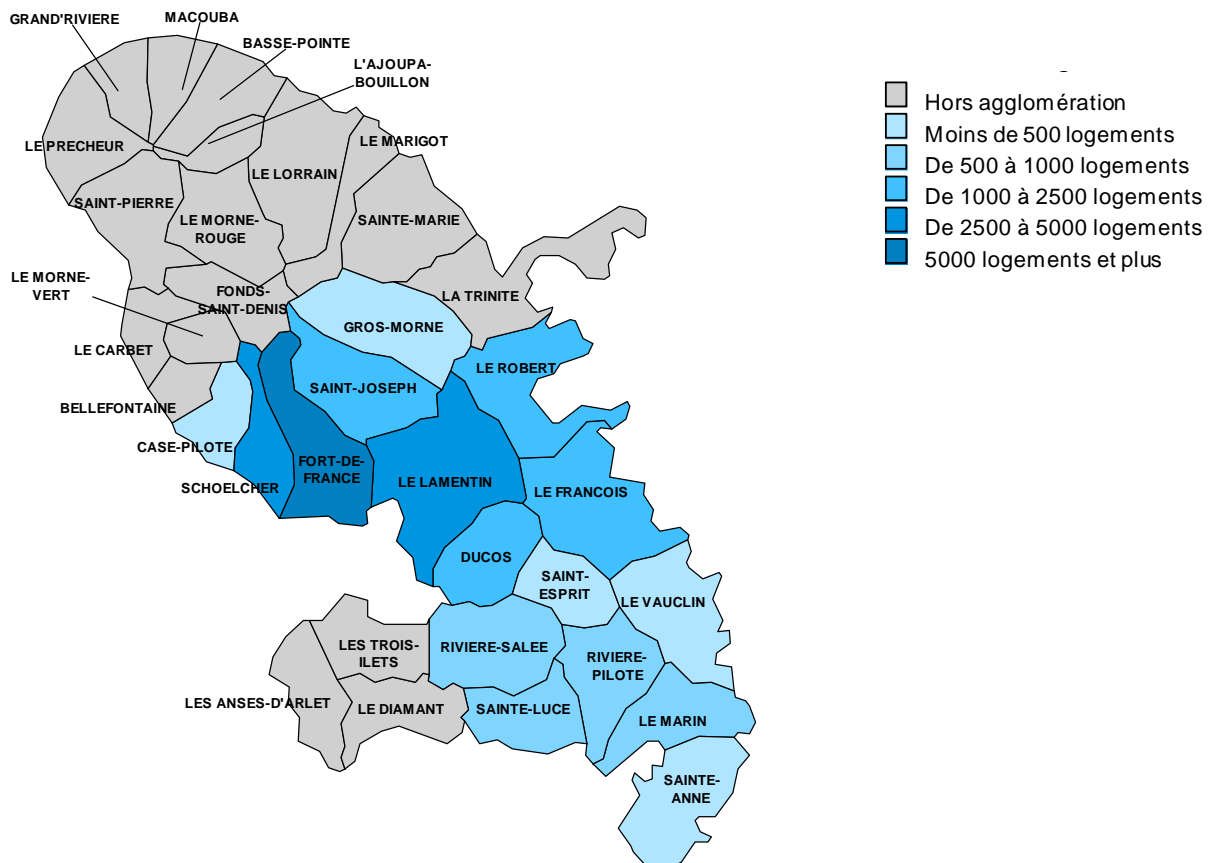
Les cartes des pages suivantes indiquent, à partir des données des recensements de l'Insee, l'offre locative privée de chaque commune des agglomérations de l'étude.

Il a été retenu le parc locatif non Hlm et hors meublés, en se limitant aux maisons et appartements, du recensement de 2009 pour toutes les agglomérations sauf Mamoudzou, pour laquelle il a été fait une estimation à partir des données 2007.

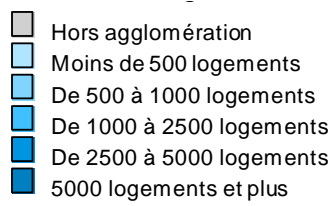
Guadeloupe



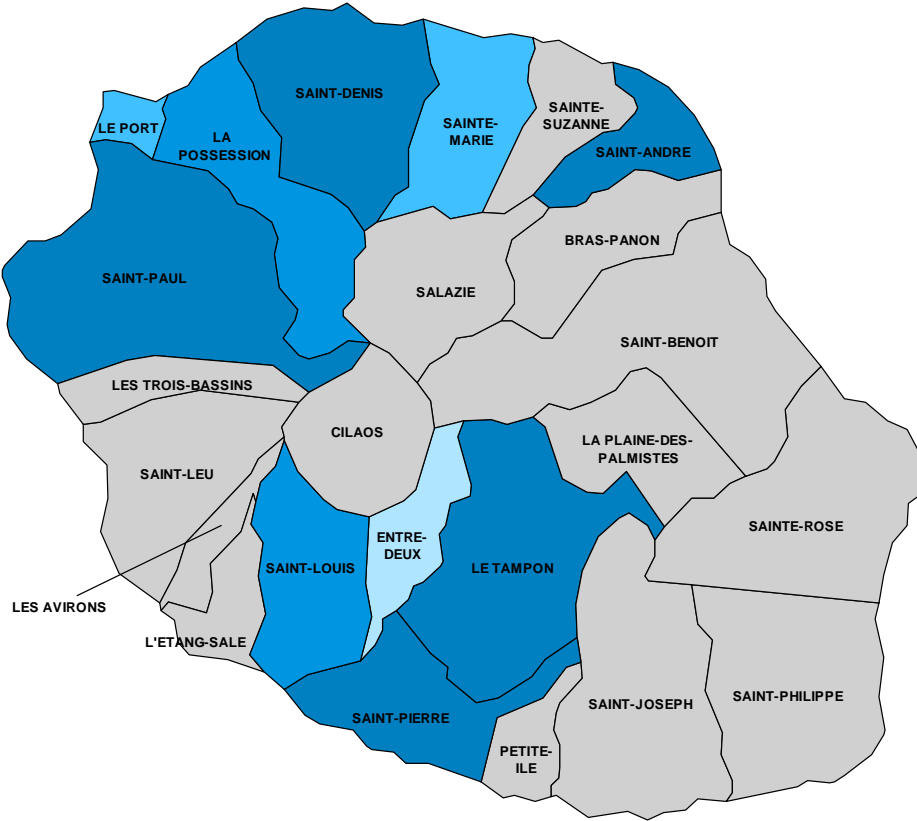
Martinique



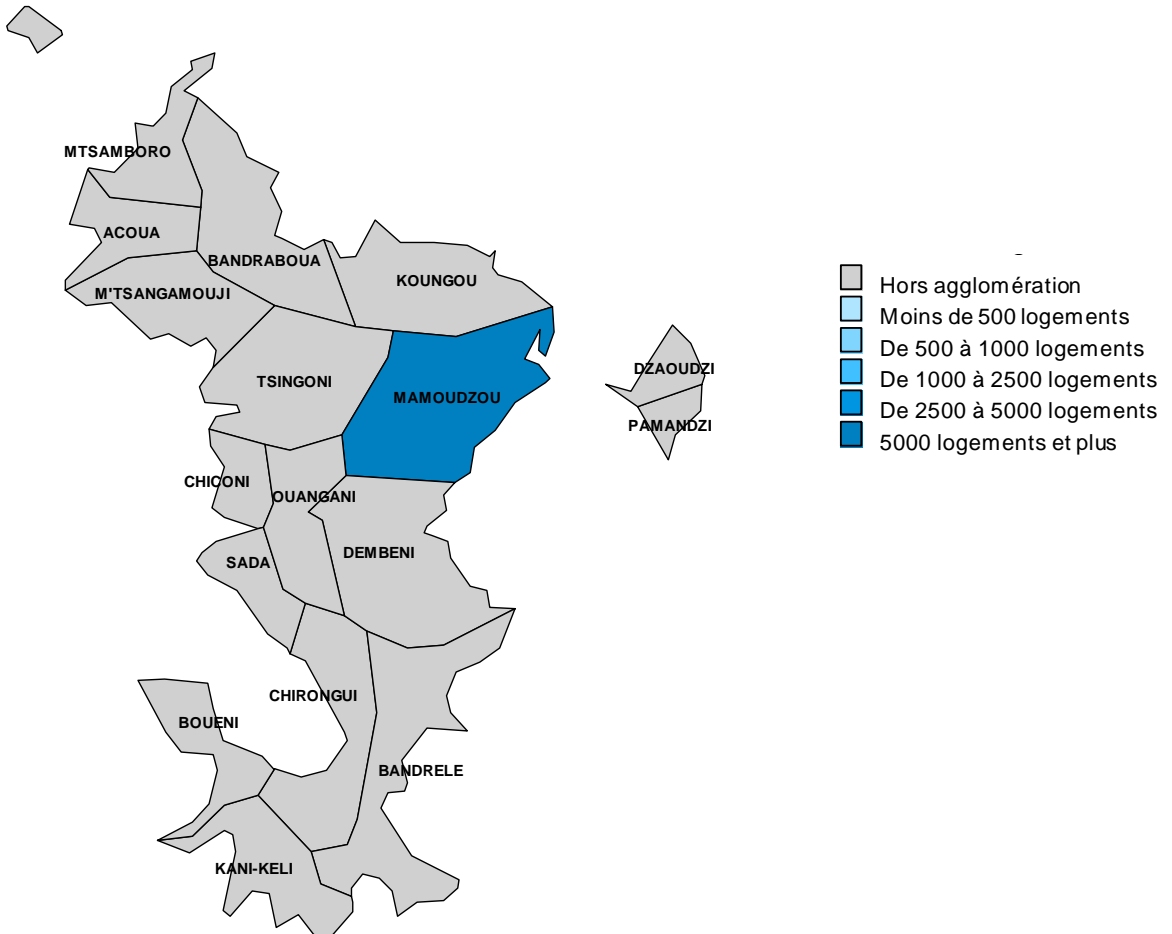
Guyane



La Réunion



Mayotte



PRINCIPAUX RESULTATS

Après contrôles, certaines enquêtes incomplètes ou aberrantes ont été éliminées. De même ont été exclus les logements meublés, trop peu nombreux dans l'échantillon pour en permettre une exploitation statistique². L'exploitation finale a porté sur 3 484 enquêtes, soit un taux de sondage effectif de 2,6 %.

Des loyers au m² compris entre 7 et 11 € selon l'agglomération

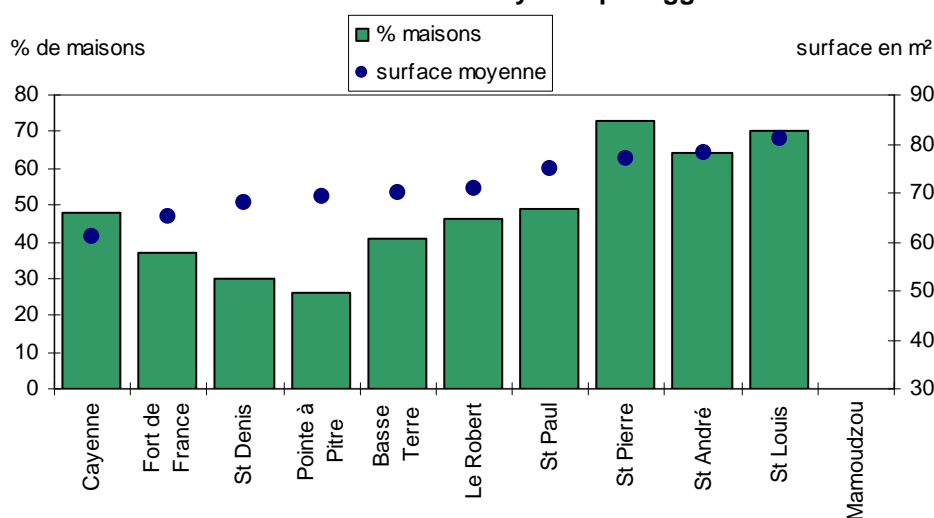
Les loyers mensuels moyens sont relativement homogènes dans l'ensemble des Dom à l'exception de deux agglomérations au dessus de 750 € (St Paul et Mamoudzou) : 7 agglomérations proposent en effet des loyers moyens compris autour de 640-660 € et deux se situent un peu en dessous de 600 €.

Loyer moyen hors charges fin 2012

	Agglomération	Surface moyenne (m ²)	Loyer mensuel (€)	Loyer mensuel (€/m ²)
971	Pointe à Pitre	69	662	9,6
971	Basse Terre	70	596	8,6
972	Fort de France	65	651	10,0
972	Le Robert	71	662	9,3
973	Cayenne	61	655	10,8
974	St André	78	649	8,3
974	St Denis	68	656	9,6
974	St Louis	81	593	7,3
974	St Paul	75	761	10,2
974	St Pierre	77	640	8,3
976	Mamoudzou	75	783	10,5

Concernant les loyers au m², les amplitudes sont plus importantes, de 7,3 € pour St Louis à 10,8 € pour Cayenne, en raison de tailles moyennes de parc très différentes selon les agglomérations. Cette situation résulte en partie de la part plus ou moins importante de maisons dans le parc locatif.

Part des maisons et surface moyenne par agglomération



donnée non disponible pour Mamoudzou

² Les meublés ne font pas partie de l'étude, toutefois, certaines enquêtes « faciles » à réaliser ont été effectuées

Les maisons plus grandes et généralement plus chères que les appartements

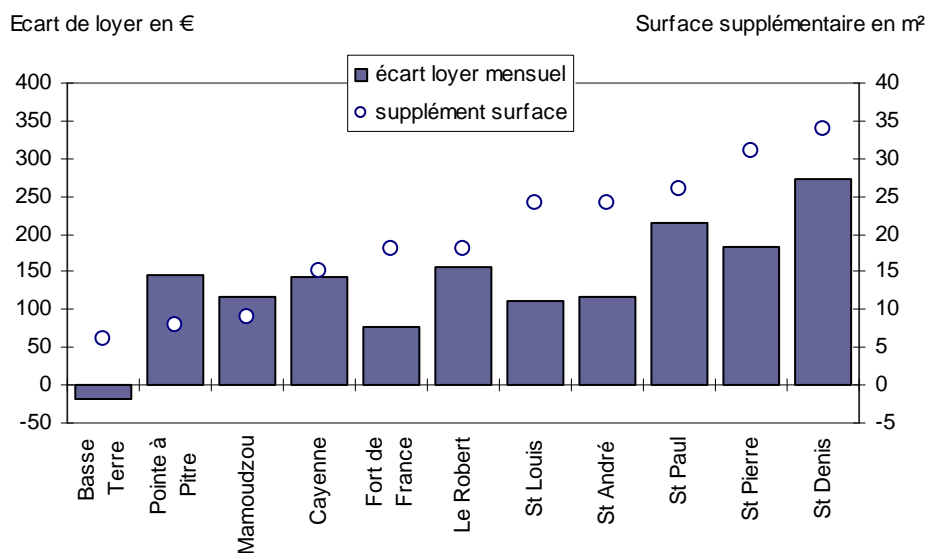
Les maisons offrent dans toutes les agglomérations une surface moyenne plus élevée que les appartements, et, sauf à Basse Terre, pour un loyer mensuel supérieur.

Les écarts de surface des maisons et des appartements dépendent du département et sont relativement proches dans toutes les agglomérations d'un même département. Ils sont faibles en Guadeloupe et particulièrement importants dans toutes les agglomérations de la Réunion : de 24 à 34 m² de plus pour une maison.

Loyer mensuel hors charges (en €) des maisons et des appartements par agglomération

Départ	Agglomération	Maisons	Appartements	Supplément de surface des maisons (m ²)
971	Basse Terre	594	612	6
971	Pointe à Pitre	770	623	8
976	Mamoudzou	851	735	9
973	Cayenne	729	587	15
972	Fort de France	699	622	18
972	Le Robert	747	590	18
974	St Louis	627	515	24
974	St André	691	574	24
974	St Paul	869	655	26
974	St Pierre	710	526	31
974	St Denis	847	575	34

Ecart de loyer mensuel entre les maisons et les appartements par agglomération

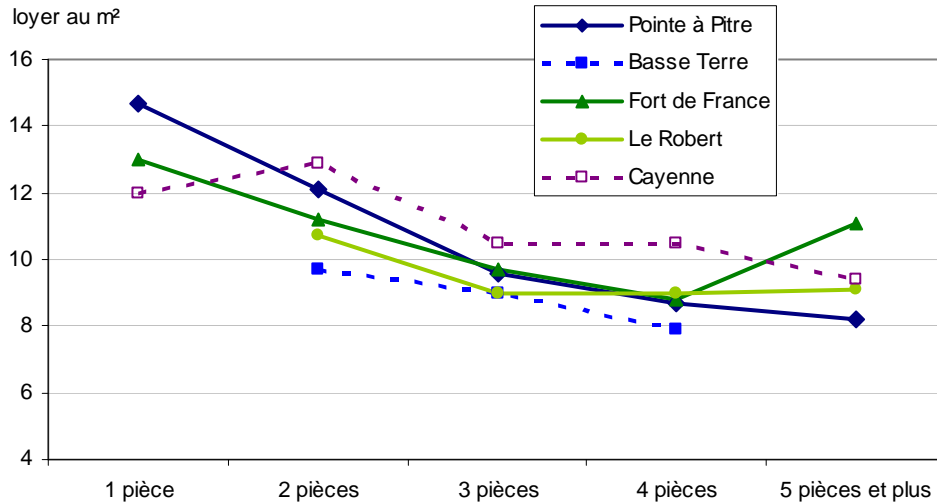


Une décroissance classique des loyers au m² quand le nombre de pièces augmente

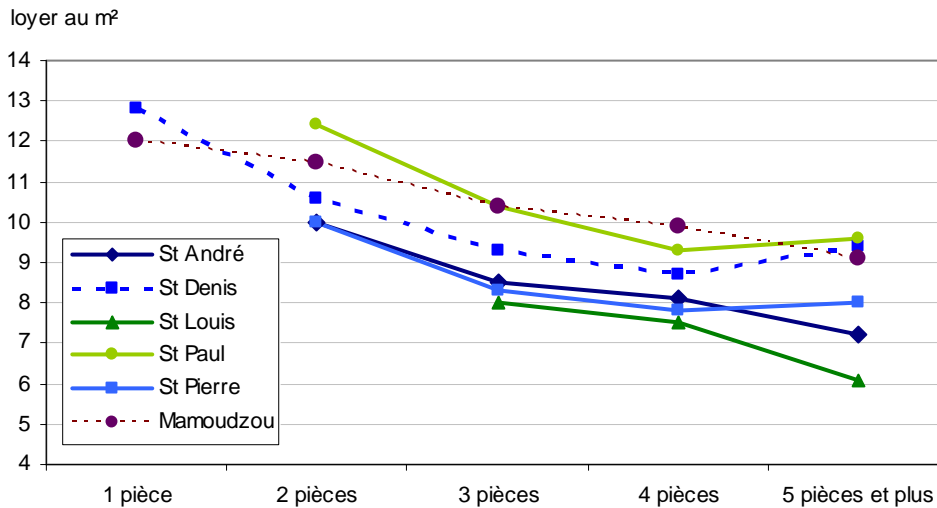
Comme cela est habituellement constaté, le loyer au m² décroît quand le nombre de pièces augmente. Les graphiques ci-dessous illustrent ce phénomène et donnent la hiérarchie des différentes agglomérations entre elles.

Loyer hors charges par m² selon l'agglomération et le nombre de pièces

Antilles et Guyane



Iles de l'océan indien



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.

Loyer mensuel et surface des logements – nouveaux emménagés et locataires stables

Dpt	Agglomération	Nouveaux emménagés		Locataires stables	
		Surface	Loyer mensuel	Surface	Loyer mensuel
971	Pointe à Pitre	68	697	69	652
971	Basse Terre	70	647	69	578
972	Fort de France	61	683	66	644
972	Le Robert	75	744	70	641
973	Cayenne	60	753	61	642
974	St André	77	678	78	643
974	St Denis	63	643	70	660
974	St Louis	69	604	85	589
974	St Paul	79	803	74	752
974	St Pierre	72	653	79	637
976	Mamoudzou	68	724	78	812

De 0,2 à 0,6 €/m²/mois de charges pour les appartements selon l'agglomération

L'enquête ne permet pas une exploitation des charges de copropriété. Cependant il est possible de donner une indication des charges mensuelles moyennes à partir des provisions pour charges relevées lors de la collecte.

Les provisions pour charges de copropriété sont peu élevées dans les Dom. A titre de comparaison, les charges varient pour les appartements de l'agglomération parisienne entre 1,5 et 3 €/m²/mois selon l'équipement de l'immeuble (chauffage collectif, ascenseur, gardien). Elles sont de 1,5 €/m²/mois pour les appartements ne disposant d'aucun de ces équipements.

Provisions pour charges et loyer mensuel charges comprises

Dpt	Agglomération	Surface moyenne (m ²)	Provisions charges (€)	Loyer mensuel (€)
971	Pointe à Pitre	69	46	708
971	Basse Terre	70	33	629
972	Fort de France	65	17	668
972	Le Robert	71	14	676
973	Cayenne	61	15	670
974	St André	78	23	672
974	St Denis	68	33	689
974	St Louis	81	20	613
974	St Paul	75	36	797
974	St Pierre	77	26	666
976	Mamoudzou	75	41	824

COMPARAISONS AVEC LA METROPOLE

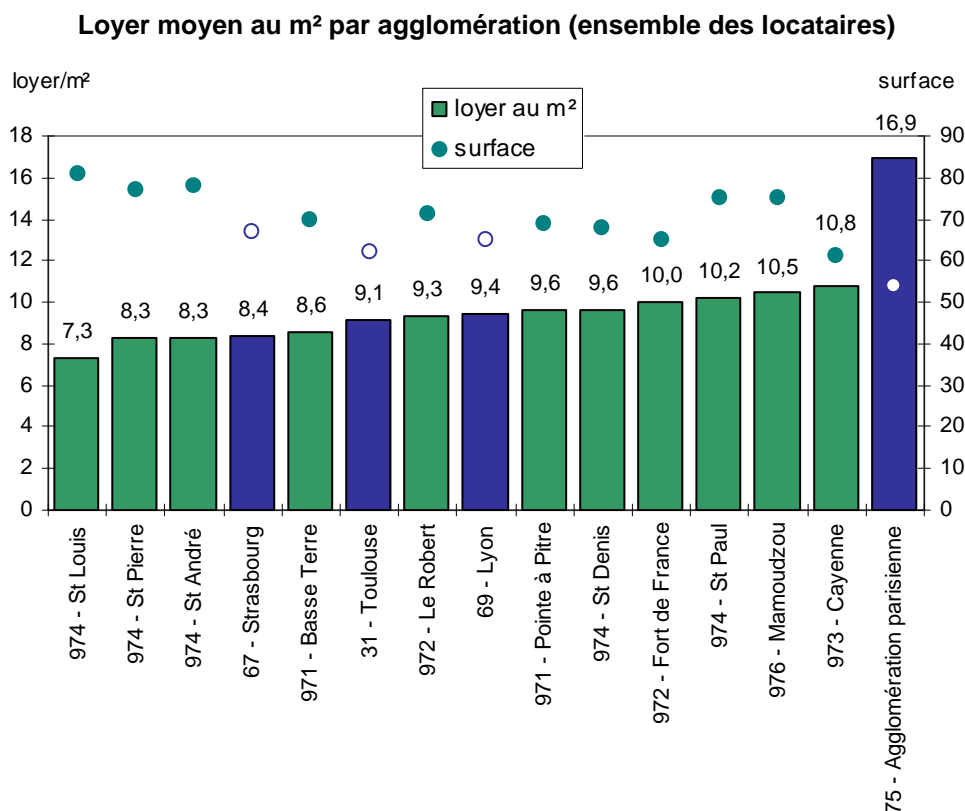
Il est intéressant de rapprocher les niveaux de loyer dans les Dom de ceux constatés en métropole.

Les comparaisons ont été faite avec une sélection des douze agglomérations suivies par l'Olap. Elles sont rendues possibles car l'Olap dispose de données sur la même année (au 1^{er} janvier pour la métropole et en fin d'année pour les Dom) et la méthodologie utilisée dans les Dom est proche de celle appliquée en métropole.

Des loyers au m² 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 m².

Seule la moins chère, à 7,3 €/m² affiche un loyer proche d'une agglomération bon marché de métropole : Brest (7 €/m²).



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

Les logements locatifs des Dom comptant en moyenne plusieurs m² de plus que ceux de métropole, le loyer mensuel acquitté par le locataire ultra-marin 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	En €	Dpt	Agglomération	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

EVOLUTION DES LOYERS DANS LES DOM

Lors de la collecte, il a été demandé le loyer à la date d'enquête, le loyer un an avant et le loyer deux ans avant. Pour les deux loyers précédents, le taux de non réponse ou de réponse imprécise est très important parmi les enquêtes auprès des locataires. Il n'est donc pas possible de fournir des évolutions de loyer, même pour les locataires stables, sur les agglomérations où l'Olap ne dispose pas d'enquêtes auprès des professionnels.

Les résultats portent donc sur trois agglomérations seulement : les deux de Guadeloupe et Mamoudzou. Ils ont été établis à partir des seules enquêtes renseignées pour les deux ou trois années. Ils sont donnés à titre indicatif, seules deux interrogations des mêmes logements à un an d'intervalle permettant d'obtenir des évolutions fiables.

En Guadeloupe, l'augmentation annuelle³ moyenne appliquée aux locataires stables se situe un peu en dessous de l'évolution moyenne de l'IRL sur la période (+ 2,1 %).

Pour Mamoudzou, l'évolution est beaucoup plus importante que l'IRL à 3,7 %. Ce chiffre résulte en grande partie des réponses des professionnels, très majoritaires dans l'échantillon et ne peut être extrapolé, sans information complémentaire, à l'ensemble du parc locatif, en particulier en gestion directe.

Pour les emménagés récents, l'évolution mesurée est le « saut à la relocation » soit l'écart de loyer entre l'ancien et le nouveau locataire.

Evolution des loyers sur un an

Agglomération	Locataires stables			Nouveaux emménagés		
	Surface	Loyer 2012/m ²	Evolution	Surface	Loyer 2012/m ²	Evolution
Pointe à Pitre	76	9,3	+ 1,6 %	ns	ns	ns
Basse Terre	79	8,4	+ 1,8 %	ns	ns	ns
Mamoudzou	85	10,0	+ 3,7 %	70	10,3	+ 6,0 %

ns = non significatif

Les données disponibles sur Mamoudzou permettent en outre de donner une estimation de l'évolution du loyer des locataires stables sur deux ans, pour le parc en gestion déléguée. L'augmentation est de 7,2 %, soit là aussi un niveau très supérieur au cumul des deux derniers IRL (3,6 % en moyenne).

³ 4^{ème} trimestre 2012 comparé au 4^{ème} trimestre 2011

EXPLOITATION D'UN ECHANTILLON D'OFFRES

Parallèlement à l'enquête directe auprès de professionnels et de particuliers sur les loyers réellement pratiqués, l'Olap a exploité une sélection d'offres collectées sur Internet du 19 novembre au 14 décembre 2012.

L'Olap a ainsi collecté 1161 offres dont 64 % publiées par des agences et 36 % directement par des particuliers. La collecte s'est déroulée sur 2 ou 3 jours pour chaque agglomération, il s'agit donc d'une photographie du marché à une date précise. Les éventuels doublons ont été éliminés.

L'Olap a exploité les informations disponibles dans les offres :

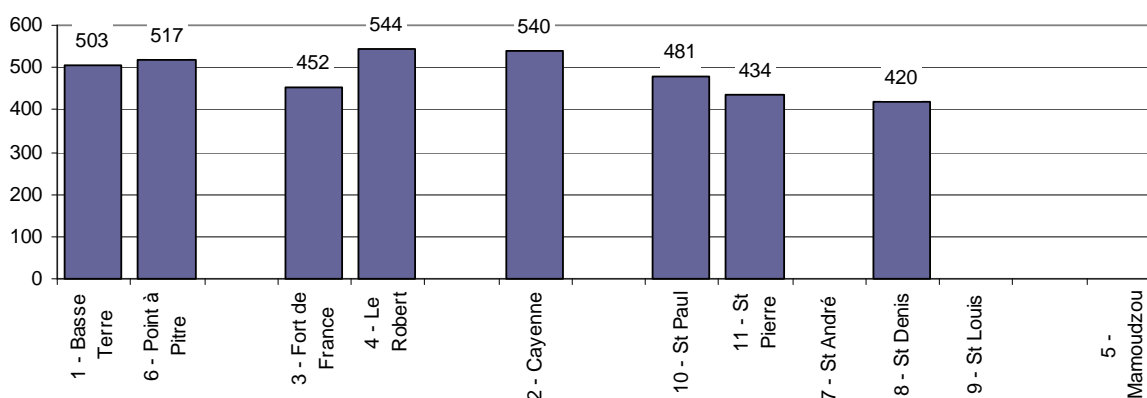
- le loyer charges comprises et non le loyer hors charges, les provisions pour charges n'étant fournies que dans 15 % des cas,
- le type d'habitat,
- le nombre de pièces et la surface, généralement renseignée, à 81 %.

L'information vide ou meublée est disponible dans 60 % des cas.

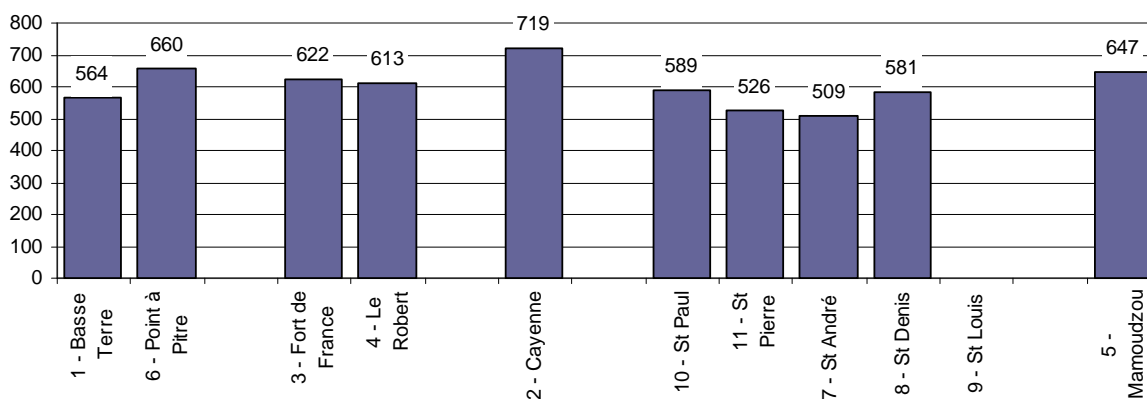
Les graphiques ci-dessous résultent de l'exploitation de l'ensemble des offres de logements de une à cinq pièces.

Offres - loyer mensuel charges comprises fin 2012 en euros

1 pièce

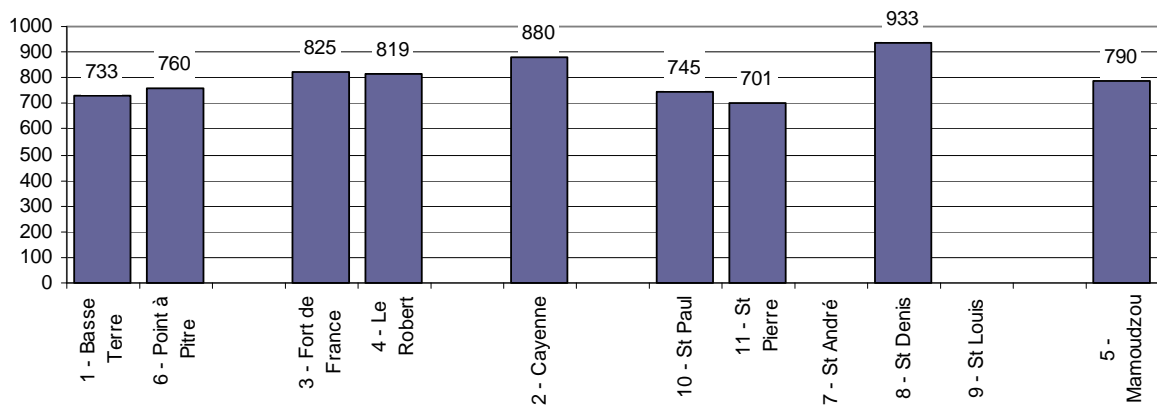


2 pièces

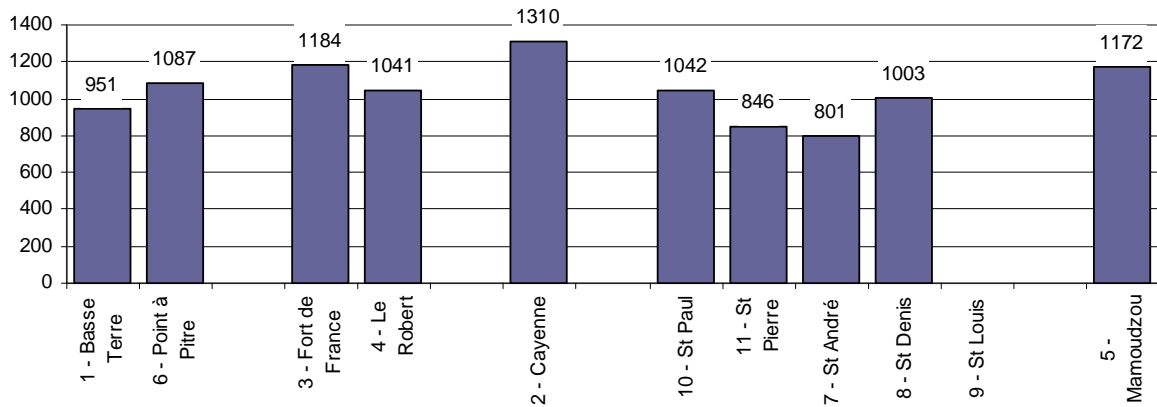


Offres - loyer mensuel charges comprises fin 2012 en euros

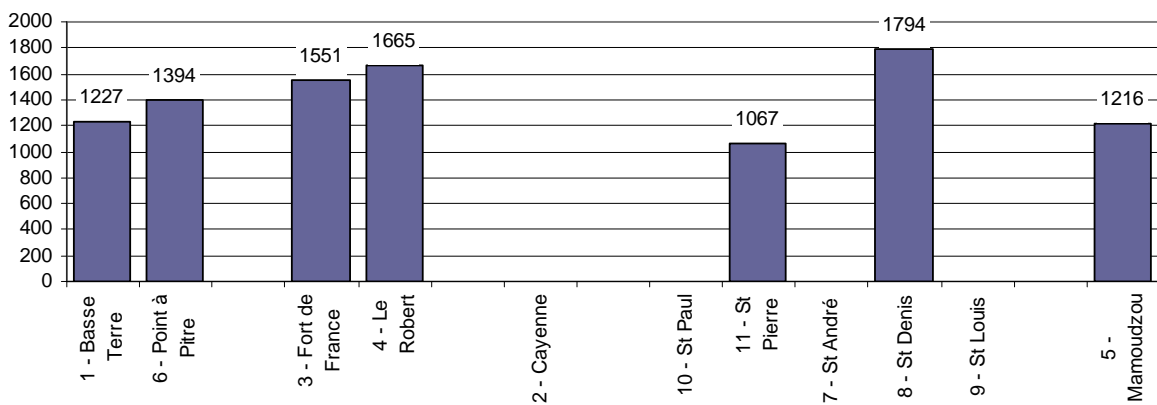
3 pièces

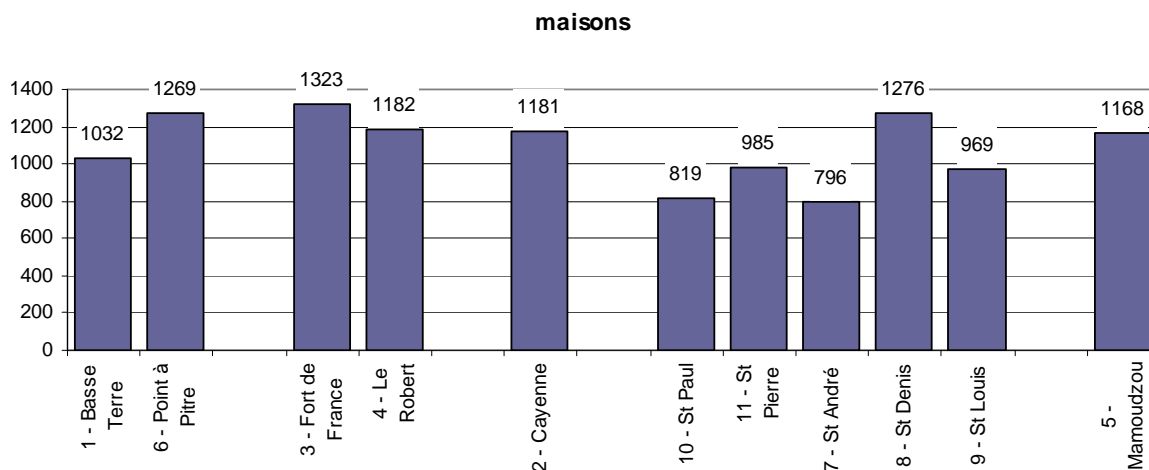


4 pièces



5 pièces





Comparaison avec le loyer observé pour les nouveaux emménagés

Pour comparer le niveau des offres avec les loyers réellement pratiqués, l'Olap s'est limité aux seules offres de location vides et aux emménagés de l'année. Par ailleurs, le loyer retenu est le loyer charges comprises.

Les comparaisons ont été faites dans les agglomérations où le nombre d'observations était suffisant, soit pour les périmètres suivants :

- les deux agglomérations de Guadeloupe,
- une agglomération de Martinique,
- l'agglomération de Cayenne.

Ecart sur le loyer au m² entre les offres et le loyer des nouveaux emménagés

	Agglomération	2 pièces	3 pièces	4 pièces
971	Pointe à Pitre	+ 0,3 €/m ²	- 0,4 €/m ²	- 0,3 €/m ²
971	Basse Terre	ns	+ 0,5 €/m ²	ns
972	Le Robert	ns	+ 1,3 €/m ²	- 1,0 €/m ²
973	Cayenne	+ 0,4 €/m ²	+ 0,5 €/m ²	ns

Ns = non significatif, moins de 11 observations

Les résultats sont donnés à titre indicatif car ils portent sur de faibles nombres d'observations et n'intègrent pas de critères de qualité du logement (année de construction, confort...).

Il apparaît cependant au vu de ces résultats très partiels que l'exploitation des offres locatives ne permet pas facilement de rendre compte fidèlement des loyers réellement pratiqués. Plusieurs explications peuvent être avancées :

- le statut vide/meublé n'est pas toujours précisé dans les offres,
- dans les zones tendues, de nombreux logements se relouent avant même qu'une offre soit publiée, et ce sont majoritairement les logements « au juste prix » donc moins chers que ceux faisant l'objet d'une offre,
- une offre ne se conclut pas systématiquement par un bail, certains logements (les plus chers ?) ne trouvant pas preneur pouvant être retirés du marché par leur bailleur,
- les éventuelles négociations sur le niveau du loyer ne sont pas prises en compte. Or on ne peut exclure que les candidats locataires aient de plus en plus recours à cette pratique comme cela est déjà le cas dans certaines zones non tendues.

CONCLUSION

Les résultats de cette première enquête, même s'ils ne permettent pas de répondre à toutes les interrogations, apportent un éclairage intéressant sur la réalité des loyers des Dom.

Il apparaît notamment que les loyers pratiqués dans les agglomérations des Dom sont élevés, proches en loyer au m² de ceux des plus grandes agglomérations de métropole, à l'exception toutefois de l'agglomération parisienne.

Les loyers mensuels acquittés par les locataires sont dans la plupart des agglomérations des Dom supérieurs à ceux de dix des onze agglomérations de province suivies par l'Olap. Ils se situent dans une fourchette de 640-660 € pour sept agglomérations et sont proches de 600 € pour les deux les moins chères. A titre de comparaison, le loyer moyen est de 538 € à Rennes, 562 € à Bordeaux, 577 € à Lille et 610 € à Lyon.

Il faut cependant noter qu'une partie de ce supplément de loyer résulte d'une taille moyenne des logements locatifs supérieure dans les Dom à celle de métropole, avec de 5 à 15 m² de plus selon les agglomérations ;

Par ailleurs, les charges locatives, estimées par les provisions mensuelles pour charges sont faibles dans les Dom, avec cependant des écarts de un à trois selon les territoires.

ANNEXES

1. Périmètres géographiques
2. Questionnaire
3. Déplacement de l'Olap dans les Dom
4. Annonce de la collecte publiée dans le journal local (Adil de Guadeloupe)
5. Bilan chiffré de la collecte
6. Ressenti de l'Adil de Guadeloupe lors de la collecte
7. Tableaux de résultats par agglomération et nombre de pièces
8. Tableaux d'exploitation des offres
9. Données de cadrage par agglomération :
 - Guadeloupe
 - Martinique
 - Guyane
 - La Réunion

Annexe 1 – Contenu des périmètres géographiques

Agglomérations	Départements	Communes	
Agglomération de BASSE TERRE	971	Baillif	
	971	Basse-Terre	
	971	Gourbeyre	
	971	Saint-Claude	
	971	Trois-Rivières	
Agglomération de CAYENNE	973	Cayenne	
	973	Matoury	
	973	Remire-Montjoly	
Agglomération de FORT DE FRANCE	972	Case-Pilote	hors agglo
	972	Fort-de-France	
	972	Le Lamentin	
	972	Saint-Joseph	
	972	Schoelcher	
Agglomération de LE ROBERT	972	Ducos	
	972	Le François	
	972	Gros-Morne	
	972	Le Marin	
	972	Rivière-Pilote	
	972	Rivière-Salée	
	972	Le Robert	
	972	Saint-Esprit	
	972	Sainte-Anne	
	972	Sainte-Luce	
972	Le Vauclin		
Agglomération de MAMOUDZOU	976	Mamoudzou	
Agglomération de POINTE-A-PITRE-LES ABYMES	971	Les Abymes	
	971	Baie-Mahault	
	971	Le Gosier	
	971	Lamentin	
	971	Morne-à-l'Eau	
	971	Le Moule	
	971	Petit-Bourg	
	971	Petit-Canal	
	971	Pointe-à-Pitre	
	971	Saint-François	
971	Sainte-Anne		
Agglomération de SAINT-ANDRE	974	Saint-André	
Agglomération de SAINT-DENIS	974	Saint-Denis	
	974	Sainte-Marie	
Agglomération de SAINT-LOUIS	974	Saint-Louis	
Agglomération de SAINT-PAUL	974	Le Port	
	974	La Possession	
	974	Saint-Paul	
Agglomération de SAINT-PIERRE	974	Entre-Deux	
	974	Saint-Pierre	
	974	Le Tampon	

Enquête loyer dans les DOM – Agences d’urbanisme – ADIL – OLAP – 2012
L’enquête concerne uniquement les logements locatifs privés régis par la loi du 6 juillet 1989

Date d’enquête :

Enquêté	<input type="checkbox"/>	Locataire	N° de téléphone*
	<input type="checkbox"/>	Bailleur particulier	N° de téléphone*
	<input type="checkbox"/>	Administrateur de biens	Nom*
			Téléphone*
			N° carte de gestion*
	<input type="checkbox"/>	Agence immobilière	Nom*
			Téléphone*
	<input type="checkbox"/>	Personne morale	Nom*

Descriptif de l’immeuble et du logement

Adresse (complète si possible, à défaut code postal et commune) :

Code postal Commune

Epoque de construction Avant 2003
 Depuis 2003

Type d’habitat Appartement
 Maison

Si appartement *étage*
 ascenseur

Nombre de pièces
 Surface habitable en m²
Annexes (terrasse/balcon, jardin, garage/parking)

Confort Eau courante
 Electricité
 Tout à l’égout – fosse septique

Situation du bail

Vide
 Meublé

Date d’entrée du locataire (au minimum mois et année) :

Loyer mensuel hors charges à la date d’enquête (€) :
 Provisions pour charges à la date d’enquête (€) :
 Loyer mensuel hors charges au 1^{er} janvier 2012 (€) :
 Loyer mensuel hors charges au 1^{er} janvier 2011 (€) : *au 1^{er} janvier 2010 (€) :*

Mois d’augmentation du loyer :
 Evolution en 2012 Baisse Evolution en 2011 Baisse
 Stabilité Stabilité
 Hausse selon l’indice (IRL) Hausse selon l’indice
 Autre hausse Autre hausse

* non exploité, uniquement demandé à des fins de contrôle (doublons, suivi dans le temps...)
en italique, variables non obligatoires

Annexe 3 – Déplacement de l'Olap dans les DOM

L'Olap a cherché à rencontrer les principaux acteurs locaux du marché du logement locatif privé dans chacun des cinq départements de l'étude et plus particulièrement :

- Deal (Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement)
- Insee,
- Adil,
- Agences d'urbanisme,
- Professionnels de l'immobilier.

Ces rendez-vous ont été organisés fin octobre dès la notification du marché et ont permis notamment d'organiser la collecte locale. Ils ont été réalisés par :

- Mathieu Hutin, pour la Guadeloupe, la Martinique et la Guyane,
- Kairou Moumouni pour la Réunion et Mayotte.

En raison des délais très courts d'organisation de ces déplacements, qui devaient être faits préalablement à toute opération de collecte, certains des acteurs pressentis n'ont pu être rencontrés.

Synthèse des rencontres dans les Dom

	971	972	973	974	976
Mairie					X
Deal		X		X	
Insee	X		X		X
Adil	X + formation enquêteurs	X		X + formation enquêteurs	
Ag. urba				Agorah	
Professionnels (agences)	Sprintour (avec collecte) Agam (avec collecte)		Océanic Guy Hoquet Charles Jean Urbania	Annonces dans les vitrines à St Paul, St Louis, St Pierre et St Denis	SIM, MPL et Agence de l'île 2 conventions signées

LE MOULE

Un hommage à Henri Beauregard

Dimanche, une rue de la **section Rousseau-Matignon** prendra le nom d'**Henri Beauregard**. Cet homme, mort en 1953, fut le créateur d'une **chorale** et fonda une **école privée adventiste**.

Ce dimanche de 9 à 13 heures, la municipalité va baptiser une rue de la section Rousseau-Matignon du nom d'Henri Beauregard. Cette action, menée en collaboration avec l'association La Voix des Grands-Fonds, bien connue pour ses chansons de negro spirituals vise à rendre hommage à cet homme qui avait construit une école privée adventiste dans le quartier dans les années 1940. Le bâtiment existe encore, il appartient à un particulier.

D'anciens élèves, deux docteurs et un professeur à l'université de Fouillole viendront témoigner de leur passage dans cette école. La fanfare de Basse-Terre sera présente comme, bien entendu, La Voix des Grands-Fonds qui, dirigée par Henri Nacto, chantera a capella. Dans leur répertoire, le titre *La Guadeloupéenne* composé par José Beauregard, le frère d'Henri. Il est à noter qu'Henri Beauregard était lui-même musicien. Maître de solfège et joueur de mandoline, il a monté une chorale des anciens élèves de l'école des Grands-Fonds du Moule. Une exposition se tiendra sur la vie et les œuvres de cet homme.

HENRI BEAUREGARD, HOMME INGÉNIEUR
Henri Beauregard a été directeur de l'école publique de Gascon, dans les Grands-Fonds du Moule.

Il a également dirigé l'école primaire de Grand-Casé à Saint-Martin. Durant la Seconde Guerre mondiale, il rêva de fonder une institution scolaire où il enseignerait la Bible, en plus du programme de l'école laïque. Face aux difficultés rencontrées pour obtenir l'autorisation d'ouvrir officiellement son école (préjugés contre les écoles privées et suspicion à l'égard de l'adventisme), il abandonne les démarches et entreprend le projet par un autre bout. Il se lance dans la formation de la chorale des anciens élèves de l'école des Grands-Fonds du Moule. Il rassemble une cinquantaine de jeunes. Ce fut la seule chorale placée sous la présidence d'honneur du gouverneur Bertheau. Dans les statuts de la chorale, il y avait un article stipulant que « la chorale possède une branche éducative, chargée de développer la culture intellectuelle des choristes afin de les rendre plus aptes à comprendre l'histoire et la théorie de la musique ». En fait cette



L'association La Voix des Grands-Fonds chantera a capella dans le cadre de la manifestation.

branche éducative n'était autre que la mise en place de son école qui devient par la suite l'école privée adventiste avec internat. Cette école n'a duré que dix ans, car le 25 août 1953, la mort a fauché Henri Beauregard.

Harry MAPOLIN

La Voix des Grands-Fonds fête ses 15 ans

- Le 2 décembre, atelier ka'drile, au gymnase Sully Barry, à Douville Sainte Anne.
- Le 15 décembre, concert de la chorale Choeur d'Hommes à la salle Robert-Loyson, au Moule, avec des artistes invités. (Entrée : 15 euros)
- Le 16 décembre, « Nwa a ti mou », à la maison de l'enfance, aux Abyennes. (Entrée : un cadeau)
- Le 19 janvier, cocktail dînatoire à Balin, à Pointe à Pitre.

Loyer dans le secteur privé : l'ADIL mène l'enquête

L'ADIL, Agence Départementale d'Information sur le Logement, mandatée par le Ministère des Outre-Mer, réalise du 25 octobre au 5 décembre 2012, une enquête par **sondage téléphonique** sur les loyers et les charges des logements du secteur privé.

Celle-ci permettra de connaître le niveau et l'évolution des loyers pratiqués en Guadeloupe. Les ménages interrogés en journée, mais également de 17h00 à 20h00 du lundi au vendredi inclus, sont locataires et/ou propriétaires bailleurs du secteur privé.

Nous vous remercions par avance de votre collaboration et vous rappelons que les informations fournies dans le cadre de cette étude resteront strictement anonymes et confidentielles, conformément à la loi. Celles-ci serviront exclusivement à l'établissement de statistiques.

Tél. Adil Guadeloupe : **0590 89 43 63**

L'ADIL 971 est agréée par l'ANIL, conventionnée par le Conseil Général de la Guadeloupe et le Ministère en charge du Logement.

PHOTO: J. P. B.

SOIREE SWAGG AU REX **VENDREDI 23 NOVEMBRE**

BIG JAY CLR
JO'ZUE 7
MISIE SADIK
KRYS

A MINUIT

CONCOURS Get Fresh SWAGG!
Tu les as tu ne les pas

FILM : END OF WATCH EN AVANT PREMIERE **10€**

CADEAUX à GAGNER
et sur présentation du ticket de cinéma accède à la discothèque **LE BLUE NIGHT****

**Accès valable le 23 novembre 2012. Tenue correcte exigée, la direction se réserve le droit d'entrée.

Blue Night DJ's www.blue-night.fr TRAFIC 971 061 rexdarbaud.com 0690 82 07 64

Annexe 5 – Bilan de la collecte réalisée dans les DOM

Au 20 décembre 2012, la collecte est terminée dans tous les départements sauf à la Réunion où des données administrateurs de biens sont encore attendues de l'Agorah.

4071 enquêtes ont été réalisées. Les objectifs ont été dépassés pour tous les collecteurs sauf Agorah.

Répartition des enquêtes par département et par collecteur

Département	Adil	Agorah	H2A	Olap	Total
971	722		145		867
972			419		419
973			307		307
974	518	118	465		1101
976			147	1230	1367
Ensemble			1483		4071

Annexe 6 – Ressenti de l'Adil de Guadeloupe lors de la collecte

L'Adil de Guadeloupe a établi un document regroupant différentes remarques recueillies lors de la campagne d'enquête auprès des professionnels de l'immobilier. En voici les principaux extraits :

Les critères de fixation des loyers.

- Résidences récentes (Immeubles collectifs en défiscalisation ou en sortie de défiscalisation, construction datant de moins de vingt ans)

Dans un même immeuble et pour des logements de type et de superficie identique, des différences de loyer parfois significatives peuvent être observées. Cela résulte de la prise en compte de certains éléments tels que :

- La « vue sur mer »
- Le nombre de salles d'eau ou de salles de bain
- La présence d'une piscine, et dans ce cas la proximité du logement avec la piscine

- Résidences plus anciennes (Immeubles collectifs de plus de 20 ans)

Ces résidences sont principalement localisées sur le secteur de Pointe-à-Pitre/Abymes (Anquetil, Baimbridge, Dugazon, centre de Pointe-à-Pitre). Malgré leur âge et parfois leur vétusté ces résidences restent assez recherchées car les loyers y sont généralement bien moins élevés que dans le parc récent, et elles sont souvent très bien placées, à proximité des centres d'activité de l'agglomération Pointe-à-Pitre/Abymes/Jarry (établissements scolaires, commerces...). Elles sont également mieux desservies par les transports urbains et péri-urbains, et à proximité des principaux réseaux de circulation.

Le cas des logements dans les résidences en défiscalisation

Ces résidences sont apparues sous l'impulsion des différentes lois de défiscalisation, mais surtout sous le régime de défiscalisation dit « Girardin » de 2003.

La particularité de ces logements repose sur les éléments suivants :

- Des résidences privatisées, dans des secteurs résidentiels prisés, à proximité des centres d'activité
- Des loyers plafonnés
- Un niveau de confort et de services supérieurs à la moyenne (id est : aux logements du parc locatif social) : Piscine, équipements dans le logement (ex : climatiseurs, placards intégrés, cuisine équipée...)

Ces logements attirent surtout une clientèle intermédiaire, répondant aux critères de ressources de la défiscalisation secteur intermédiaire, mais aussi aux exigences des agences immobilières en terme de solvabilité.

En sortie de défiscalisation, (âgés de plus de dix ans), la plupart du temps, une fois les biens revendus, si ils sont reloués, les loyers sont fixés librement par les nouveaux propriétaires qui eux ne bénéficient d'aucun avantage fiscal. Ils réalisent simplement un investissement locatif destiné à être rentabilisé par le fruit de la location. Les loyers sont alors souvent plus chers que pendant la défiscalisation.

Souvent ces logements sont purement et simplement revendus à des jeunes ménages primo-accédants.

La notion de surface

Les administrateurs de biens sont unanimes pour nous dire qu'en Guadeloupe, cette notion n'a pas l'importance qu'elle revêt en métropole.

Il y a, à cela, 2 raisons selon eux :

- La première, culturelle : on parle en Guadeloupe de nombre de pièces : les appartements et maisons sont beaucoup plus spacieux qu'ils ne le sont en France. Il n'y a pas (encore) sous nos latitudes, cette quête effrénée de surface (telle qu'elle existe dans les grandes villes de métropole. Plus que la surface, en Guadeloupe, c'est le nombre de pièces qui est important En outre aux Antilles, on vit dehors, sur la terrasse : le salon/salle à manger étant rarement utilisé et servant souvent de pièce « d'apparat ».
- La seconde, juridique : Avant la loi Melle du 25 mars 2009, le bailleur ou son représentant n'avait pas l'obligation de préciser la surface du logement loué, d'où le fait que pour de nombreux biens placés en gestion avant cette loi, le contrat de location ne faisait pas mention de la surface. Depuis, bon nombre d'administrateurs de biens n'ont pas modifié les contrats en cours ou qui se renouvelaient

La qualité de la construction

Un administrateur de biens fait remarquer que la fixation des loyers ne tenait pas compte de la qualité de la construction. Ainsi bien souvent, pour des logements localisés dans le même secteur, de type et surface identique, les prix pouvaient être très proches alors même qu'on était face à deux biens très inégaux en terme de qualité.

Ce critère pourrait prendre de l'importance en raison des nouvelles règles concernant la qualité de la construction (RTAA DOM, et DPE Guadeloupe pour la performance énergétique et le confort des logements), sans oublier la réglementation parasismique obligatoire lors de la construction.

A l'heure actuelle, ces éléments ne rentrent pas en compte dans l'évaluation et la fixation des loyers, en particulier pour les logements du parc privé individuel.

Annexe 7 – Résultats par agglomération et nombre de pièces

dpt	Nom agglo	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
		surface	loyer/m ²	surface	loyer/m ²	surface	loyer/m ²	surface	loyer/m ²	surface	loyer/m ²
971	Pointe à Pitre	30	14,7	46	12,1	66	9,6	86	8,7	117	8,2
971	Basse Terre	ns	ns	47	9,7	70	9	87	7,9	ns	ns
972	Fort de France	33	13	44	11,2	63	9,7	87	8,8	127	11,1
972	Le Robert	ns	ns	47	10,7	65	9	88	9	108	9,1
973	Cayenne	31	12	40	12,9	61	10,5	82	10,5	108	9,4
974	St André	ns	ns	50	10	71	8,5	88	8,1	112	7,2
974	St Denis	29	12,8	51	10,6	70	9,3	88	8,7	114	9,4
974	St Louis	ns	ns	ns	ns	70	8	87	7,5	111	6,1
974	St Paul	ns	ns	47	12,4	72	10,4	90	9,3	107	9,6
974	St Pierre	ns	ns	50	10	68	8,3	91	7,8	109	8
976	Mamoudzou	60*	12	50	11,5	73	10,4	93	9,9	137	9,1

* Catégorie de logements très hétérogène à Mamoudzou

Résultats par agglomération et type d'habitat

dpt	Nom agglo	maisons		appartements	
		surface	loyer/m ²	surface	loyer/m ²
971	Pointe à Pitre	75	10,3	67	9,3
971	Basse Terre	73	8,7	67	8,4
972	Fort de France	76	9,2	58	10,7
972	Le Robert	81	9,2	63	9,3
973	Cayenne	68	10,7	53	11
974	St André	87	8	63	9,1
974	St Denis	92	9,2	58	9,9
974	St Louis	88	7,2	64	8
974	St Paul	88	9,9	62	10,5
974	St Pierre	89	8	58	9
976	Mamoudzou	80	10,6	71	10,4

Annexe 8 – Offres sur internet – Loyer mensuel et surface moyenne par agglomération et nombre de pièces

Dpt	Agglomération	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		maisons	
		surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel
971	1 - Basse Terre	34	503	44	564	71	733	101	951	120	1227	87	1032
971	6 - Point à Pitre	32	517	50	660	77	760	109	1087	129	1394	107	1269
972	3 - Fort de France	26	452	48	622	72	825	108	1184	ns	ns	113	1323
972	4 - Le Robert	ns	ns	45	613	75	819	98	1041	144	1665	86	1182
973	2 - Cayenne	33	540	47	719	70	880	107	1310	ns	ns	85	1181
974	10 - St Paul	ns	ns	46	589	75	745	103	1042	ns	ns	111	819
974	11 - St Pierre	ns	ns	45	526	67	701	ns	ns	ns	ns	97	985
974	7 - St André	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	796
974	8 - St Denis	30	420	51	581	76	933	ns	ns	ns	ns	102	1276
974	9 - St Louis	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
976	5 - Mamoudzou	ns	ns	ns	ns	ns	790	ns	ns	ns	ns	ns	1168

Dpt	Agglomération	nombre d'annonces			nombre d'annonces			
		maisons	apparts	non indiqué	vides	meublés	non indiqué	total
971	1 - Basse Terre	52	122		60	47	67	174
971	6 - Point à Pitre	107	176	1	106	93	85	284
972	3 - Fort de France	28	95	2	43	32	50	125
972	4 - Le Robert	60	113	2	74	34	67	175
973	2 - Cayenne	22	79		56	8	37	101
974	10 - St Paul	16	47		26	7	30	63
974	11 - St Pierre	17	46		31	7	25	63
974	7 - St André	16	15		14	2	15	31
974	8 - St Denis	15	58	4	25	9	43	77
974	9 - St Louis	7	7		2	4	8	14
976	5 - Mamoudzou	12	42		10	8	36	54
		352	800	9	447	251	463	1161

Annexe 8 – Offres sur internet – Loyer mensuel et surface moyenne par agglomération et nombre de pièces – locations vides

Dpt	Agglomération	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		maisons	
		surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel	surface	loyer mensuel
971	1 - Basse Terre	ns	ns	ns	ns	74	739	100	980	ns	ns	96	1075
971	6 - Point à Pitre	ns	ns	53	716	70	707	106	1019	121	1184	93	1152
972	3 - Fort de France	ns	ns	ns	ns	78	824	93	1122	ns	ns	ns	ns
972	4 - Le Robert	ns	ns	45	607	74	758	101	925	ns	ns	92	1142
973	2 - Cayenne	ns	ns	48	736	80	1004	ns	ns	ns	ns	98	1375
974	10 - St Paul	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
974	11 - St Pierre	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
974	7 - St André	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
974	8 - St Denis	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
974	9 - St Louis	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
976	5 - Mamoudzou	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns

Annexe 9 – Données de cadrage – Guadeloupe

Source : RP2009 - INSEE

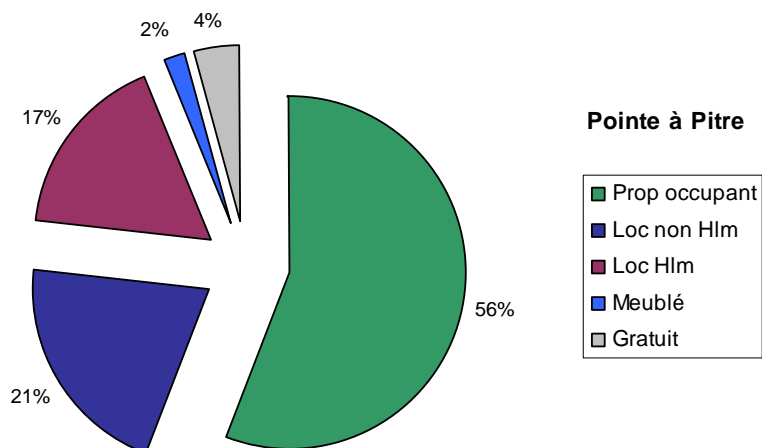
Bien que de taille très différente, Pointe-à-Pitre étant cinq fois plus importante que Basse-Terre, les deux agglomérations de l'étude présentent des structures de parc de logements très proches :

- une majorité (55-60 %) de propriétaires occupants,
- un parc locatif privé représentant 21 % des résidences principales, composé de maisons dans six cas sur dix et ayant trois ou quatre pièces deux fois sur trois.

Agglomération de Pointe-à-Pitre

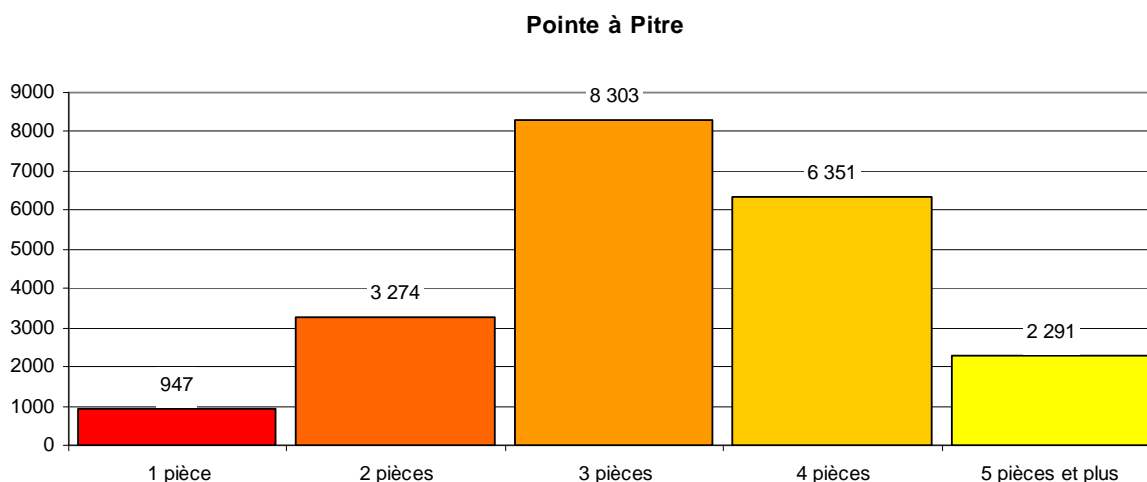
Résidences principales : 102 432 logements

Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 21 166 logements, 59 % de maisons

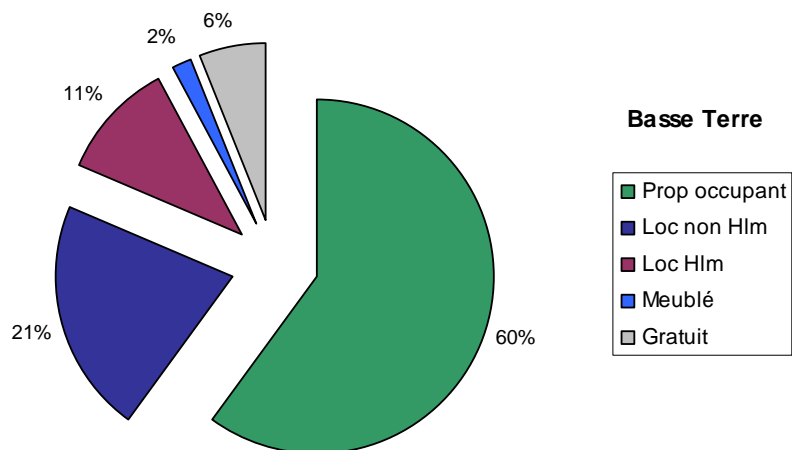
Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces



Agglomération de Basse Terre

Résidences principales : 21 327 logements

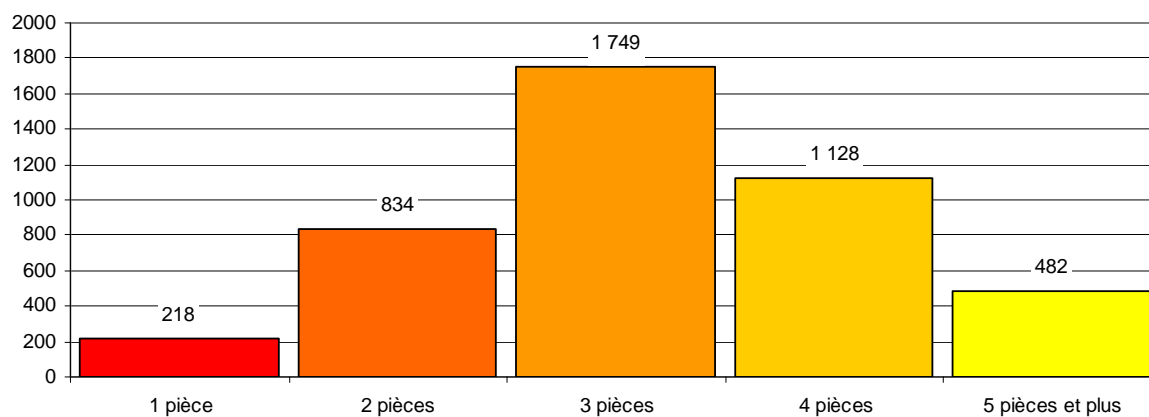
Répartition par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 4 411 logements, 62 % de maisons

Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces

Basse Terre



Données de cadrage – Martinique

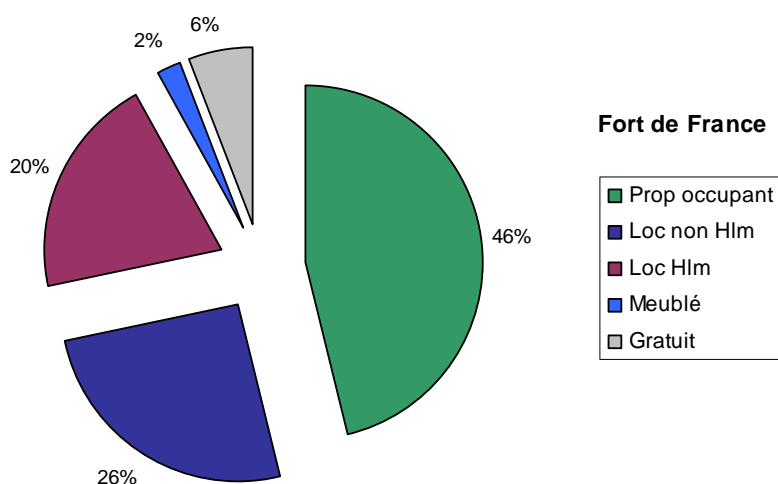
Source : RP2009 - INSEE

Bien que de taille similaire, les deux agglomérations de l'étude présentent des caractéristiques assez différentes en terme de parc de logements. Pointe-à-Pitre a une offre locative supérieure à celle en propriété occupante avec plus du quart des résidences principales pour le parc locatif privé alors que Le Robert présente une structure plus classique dans les DOM avec une majorité de propriétaires occupants.

Agglomération de Fort de France

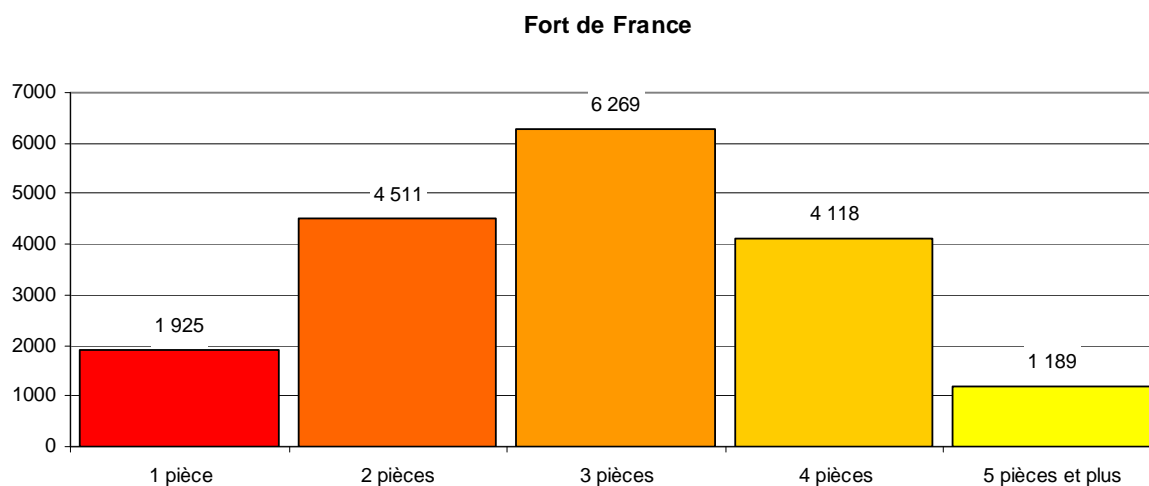
Résidences principales : 71 291 logements

Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 18 012 logements, 37 % de maisons

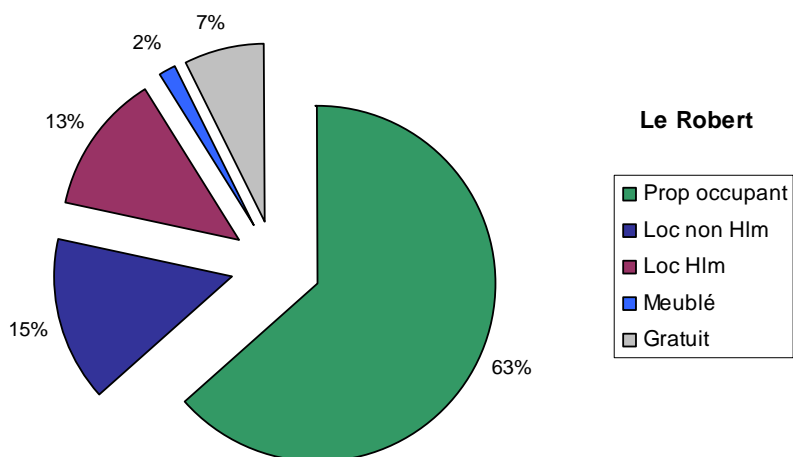
Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces



Agglomération de Le Robert

Résidences principales : 53 722 logements

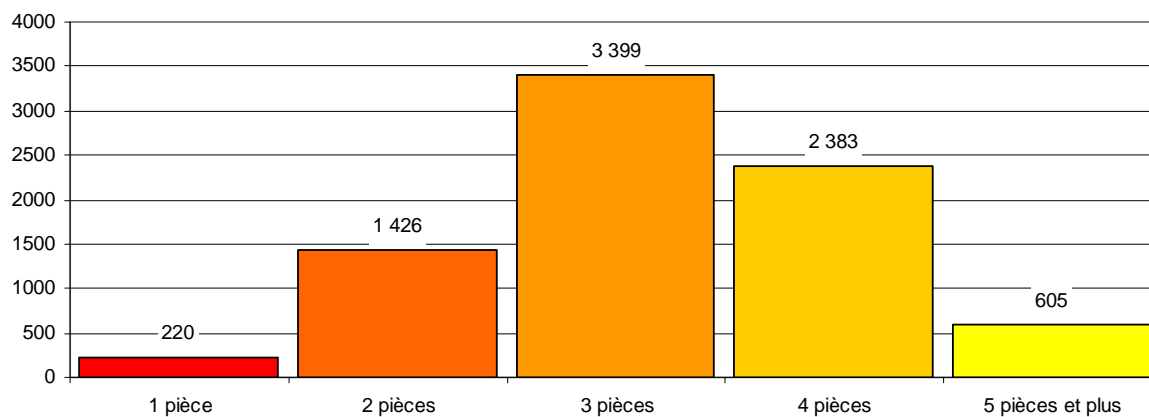
Répartition par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 8 033 logements, 46 % de maisons

Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces

Le Robert



Données de cadrage – Guyane

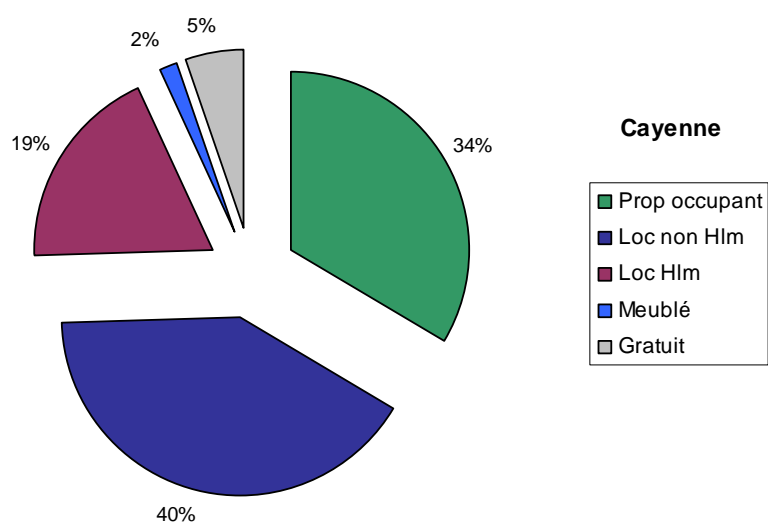
Source : RP2009 - INSEE

Quatre résidences principales sur dix appartiennent au parc locatif privé de l'agglomération de Cayenne, parc le plus important devant celui en propriété occupante (34 %) et le parc locatif social (19 %).

Agglomération de Cayenne

Résidences principales : 33 461 logements

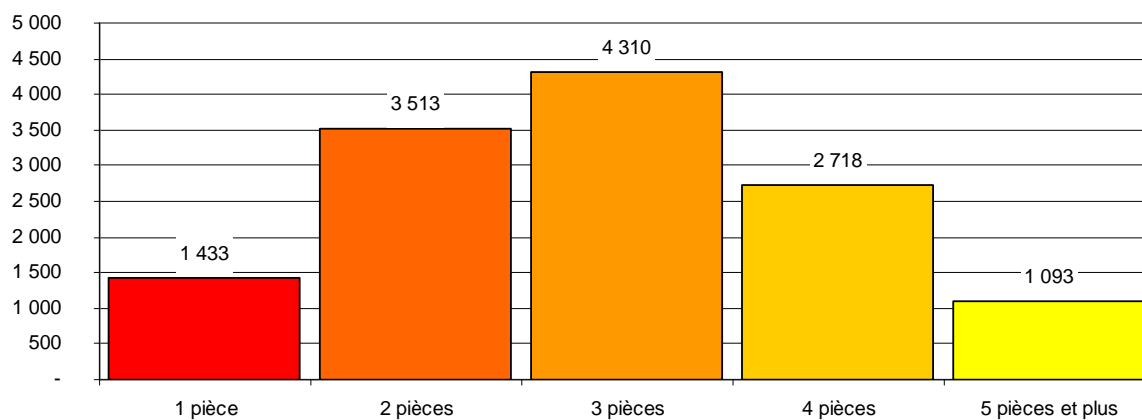
Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 13 067 logements, 48 % de maisons

Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces

Cayenne



Données de cadrage – La Réunion

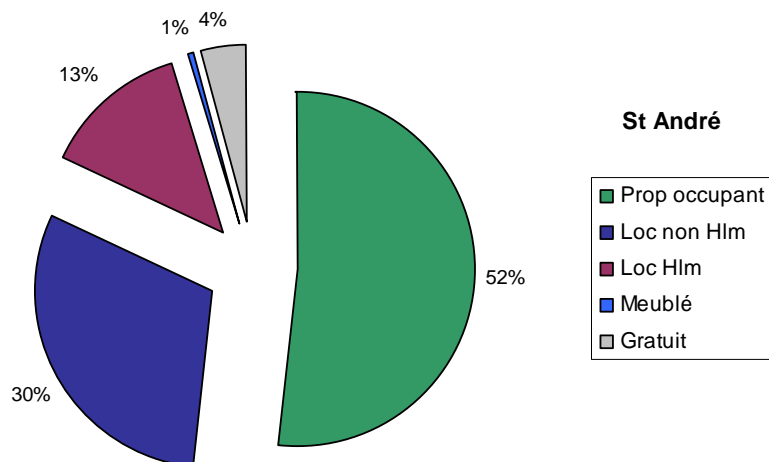
Source : RP2009 - INSEE

Le parc locatif privé est important dans les cinq agglomérations étudiées où il dépasse toujours 22 % des résidences principales mais tout particulièrement dans celle de Saint André (30 %) et surtout de Saint Denis (42 %).

Agglomération de Saint André

Résidences principales : 16 774 logements

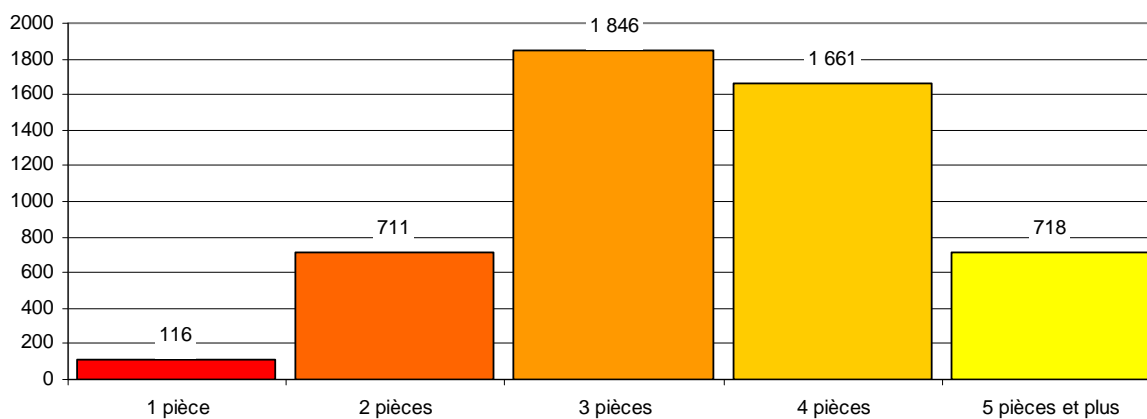
Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 5 052 logements, 64 % de maisons

Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces

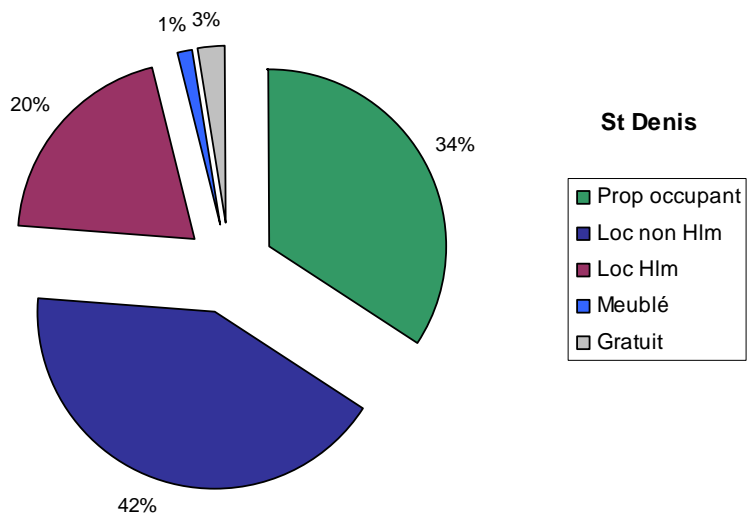
St André



Agglomération de Saint Denis

Résidences principales : 66 138 logements

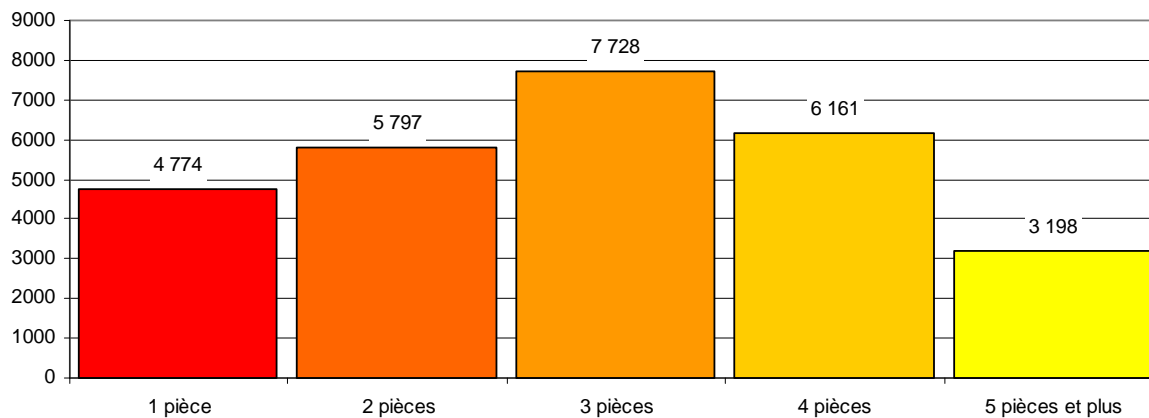
Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 27 658 logements, 30 % de maisons

Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces

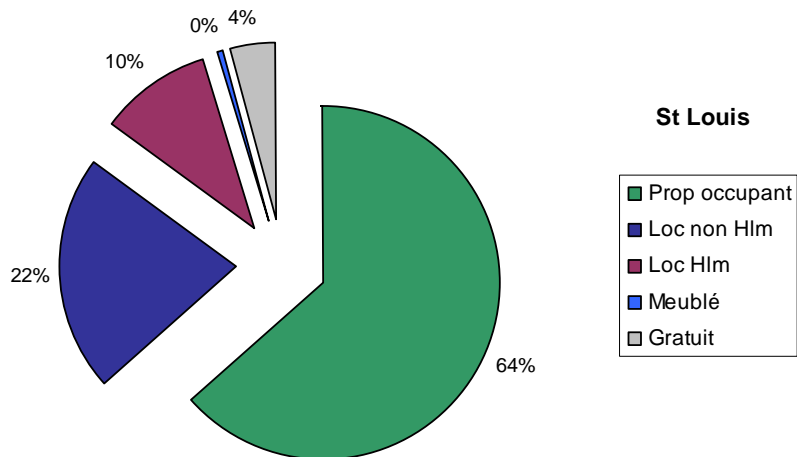
St Denis



Agglomération de Saint Louis

Résidences principales : 16 700 logements

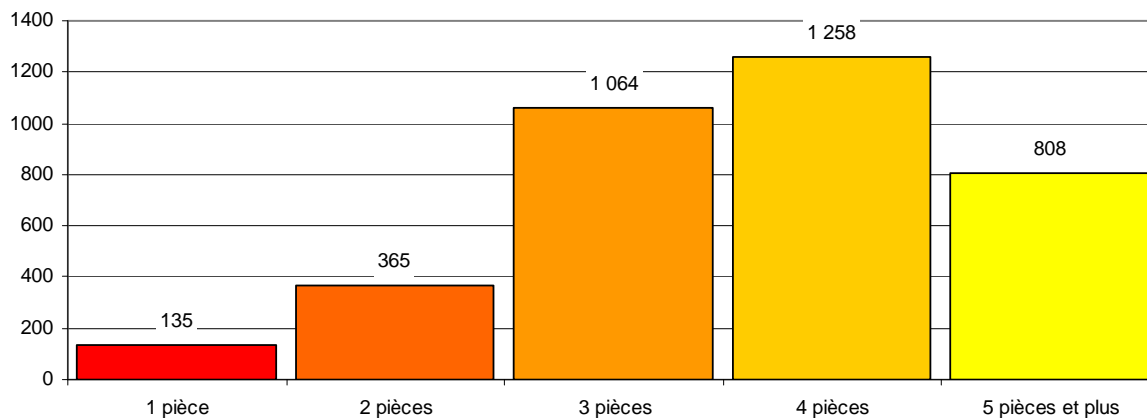
Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 3 630 logements, 70 % de maisons

Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces

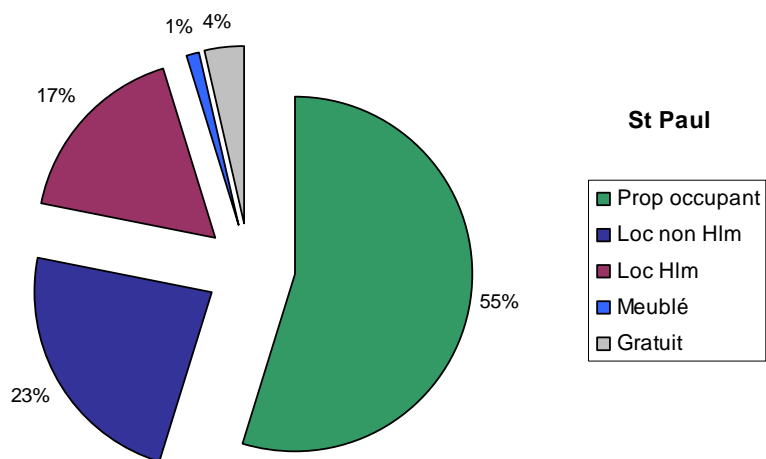
St Louis



Agglomération de Saint Paul

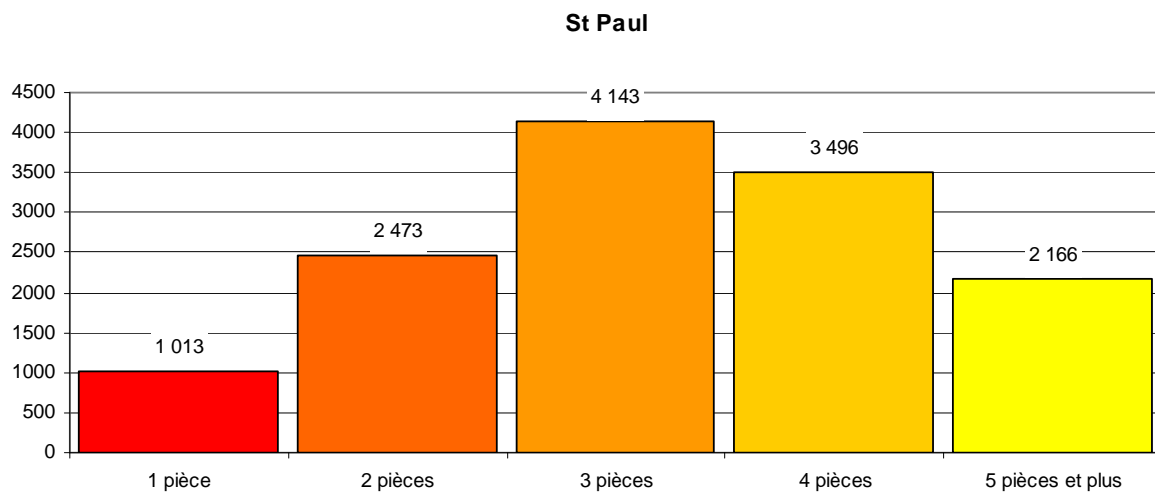
Résidences principales : 57 041 logements

Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 13 291 logements, 49 % de maisons

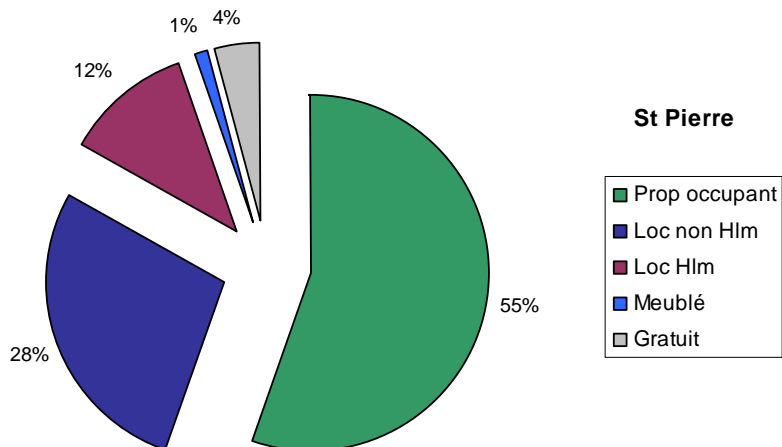
Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces



Agglomération de Saint Pierre

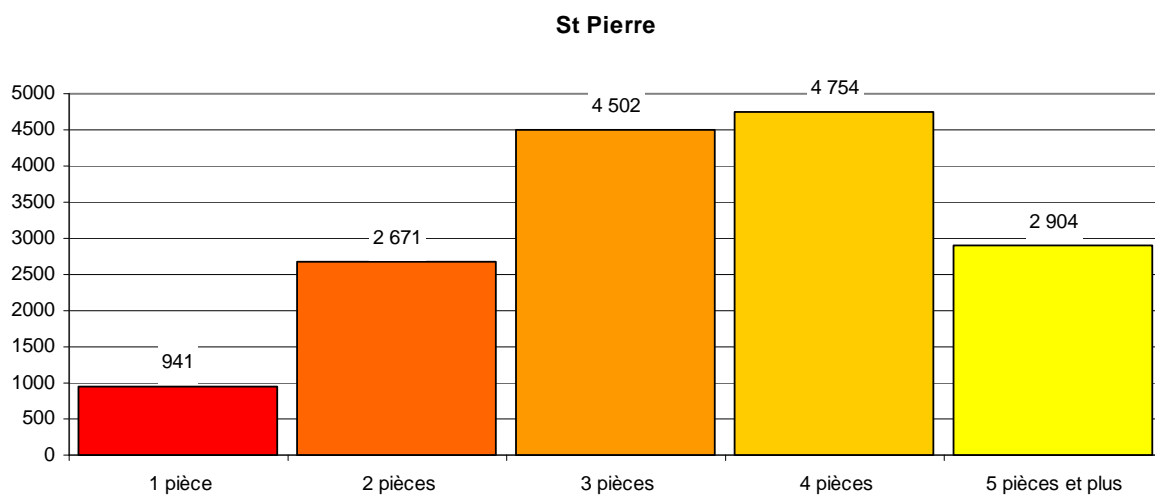
Résidences principales : 56 651 logements

Répartition des résidences principales par statut d'occupation



Parc locatif privé (maisons et appartements) : 15 772 logements, 62 % de maisons

Répartition du parc locatif non Hlm (maisons et appartements) par nombre de pièces



Données de cadrage – Mayotte

Source : RP2007 - INSEE

L'Insee ne diffuse pas le même niveau de détail des résultats du recensement de la population pour Mayotte que pour les autres départements des DOM. Les tableaux détaillés et les fichiers détail logement ne sont pas disponibles.

Les recensements de 2002 et 2007 ont fait l'objet de notes de la part de l'insee dont sont issues les marges utilisées dans le traitement des données collectées.

Mayotte et plus particulièrement l'agglomération de Mamoudzou se caractérisent par l'absence quasi-totale de parc locatif social, et pour le parc locatif privé en gestion déléguée, par une forte concentration des professionnels de l'immobilier.