

LOYERS DU PARC PRIVÉ EN GUYANE : TABLEAU DE BORD 2022



Engagée depuis de nombreuses années sur les questions d'habitat et de logement et portant depuis 2011 l'Observatoire de l'Habitat de la Guyane, l'AUDeG s'intéresse depuis 2019 au parc des logements locatifs privés en Guyane dans l'idée de mieux connaître les loyers et leur évolution. Une connaissance utile aux ménages guyanais, mais aussi aux acteurs publics pour la conception et le déploiement des politiques nationales et locales de l'habitat.

L'AUDeG a initié en 2019 une démarche d'expérimentation de mise en place d'un Observatoire Local des Loyers (OLL) privés à l'échelle de l'Île de Cayenne, ce test s'inscrivant dans le réseau national des Observatoires des Loyers impulsé en 2013 par le Ministère en charge du logement. Bien qu'ayant l'avantage de

suivre une méthode commune, fiable et transparente, ce dispositif s'est avéré, en Guyane, comme recouvrant un périmètre trop restreint et nécessitant des financements trop importants.

Ainsi, l'AUDeG a conçu en 2020 un dispositif sur-mesure d'observation des loyers se basant sur une méthodologie de recueil et d'exploitation des données locales afin d'étendre le périmètre d'observation des loyers privés à toutes les communes guyanaises.

Le présent tableau de bord des loyers du parc privé repose sur une exploitation de valeurs de loyers collectées en Guyane, à l'échelle de ses communes voire de quartiers pour certaines d'entre elles, sur la base d'annonces immobilières publiées en ligne en 2022. Les variables collectées sont les suivantes : date de

l'annonce, loué meublé ou non, annonce de professionnel ou de particulier, commune, quartier, maison ou appartement, nombre de pièces, surface, loyer mensuel, montant des charges mensuelles, descriptif de l'annonce et coordonnées. Les loyers sont donc des loyers proposés et non des loyers acquittés. Précisons tout de même que l'expérimentation menée pour l'OLL avait permis de voir qu'il n'y avait pas de différence entre ces deux types de valeurs de loyers.

Ce tableau de bord des loyers est le second, le premier ayant été réalisé à partir de valeurs collectées en 2020, et propose donc une analyse de l'évolution des loyers du parc privé entre les années 2020 et 2022.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Loyers du parc locatif privé en Guyane en 2022 | 4 |
| 1 850 logements locatifs privés observés, pour les deux tiers situés sur l'île de Cayenne | 4 |
| Un loyer mensuel médian de 15,00 €/m ² hors charges, en 2022 en Guyane | 5 |
| Un loyer médian au m ² charges incluses en hausse de 2,06% par an entre 2020 et 2022 | 5 |
| Après Paris, la Guyane se place en tête des territoires français où les loyers sont les plus élevés | 5 |
| Les grandes villes de Guyane concentrent les niveaux de loyers au m ² les plus élevés | 6 |
| Des niveaux de loyers en €/m ² relativement plus élevés pour les petits logements et des niveaux très élevés en € pour les grands logements | 7 |
| Des logements locatifs privés composés essentiellement de petits logements : 56 m ² pour 2 pièces | 8 |
| Des maisons avec des niveaux de loyers en €/m ² inférieurs à ceux des appartements | 9 |
| Des valeurs locatives en €/m ² nettement plus élevées pour les logements meublés | 10 |
| Un niveau de loyer en € plus élevé pour les logements proposés par les professionnels | 11 |
| Des loyers moins élevés dans le parc de logement potentiellement indigne de la CACL | 11 |
| Loyers du parc locatif privé par quartiers en 2022 | 13 |
| Cayenne | 14 |
| Rémire-Montjoly | 15 |
| Matoury | 16 |
| Macouria | 17 |
| Kourou | 18 |
| Saint-Laurent | 19 |
| Conclusion et enjeux | 20 |
| Pour aller plus loin | 20 |

GLOSSAIRE

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

Gestion déléguée : le propriétaire a confié la gestion de son bien à un professionnel de l'immobilier.

Gestion directe : le propriétaire assure lui-même la gestion de son bien.

Loyer médian : Loyer «du milieu», c'est-à-dire que la moitié des loyers est au-dessus et l'autre moitié en dessous de ce loyer médian. Si la moyenne est un indicateur souvent utilisé pour résumer des données, cette dernière peut être fortement influencée par les valeurs extrêmes, au contraire de la médiane, sur laquelle les valeurs extrêmes n'ont pas d'incidence. De ce fait, la médiane est un indicateur plus stable pour synthétiser les loyers.

Loyer médian/m² : Loyer médian, rapporté à la superficie du logement.



CHIFFRES CLÉS DES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2022



1850

logements locatifs privés
observés

8%

du parc locatif privé
observé

9

communes de Guyane
observées



15,00

€/M²

loyer médian
hors charges

15,63

€/M²

loyer médian
charges incluses

+ 0,63

€/M²

évolution du loyer médian
charges incluses
entre 2020 et 2022



786 €

16,22 €/M²

loyer médian charges incluses
d'un appartement



1200 €

14,00 €/M²

loyer médian charges incluses
d'une maison



886 €

loyer médian charges incluses
pour les logements en gestion déléguée



800 €

loyer médian charges incluses
pour les logements en gestion directe



20,00 €/M²

loyer médian charges incluses
pour les logements meublés



14,40 €/M²

loyer médian charges incluses
pour les logements non meublés

LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN GUYANE EN 2022

1 850 logements locatifs privés observés, pour les deux tiers situés sur l'île de Cayenne

Les résultats présentés dans ce tableau de bord ont été établis à partir d'un échantillon de 1850 logements privés en Guyane proposés à la location en 2022, ce qui représente 8% du parc locatif privé. Ces annonces ont été collectées en ligne sur le site Leboncoin, grâce à un recueil quotidien opéré par l'AUDeG du 14 mars au 30 novembre 2022, soit plus de 8 mois de collecte. Parmi ces offres, 753 sont issues de professionnels et 1097 de particuliers soit respectivement 41% et 59% des annonces collectées. Ces valeurs sont équivalentes par rapport à 2020. 69% des annonces concernent des logements non meublés pour 31% de meublés, soit 5% de plus qu'en 2020.

Les loyers sont la plupart du temps exprimés charges incluses (dans 97% des annonces collectées) et sans indication de montant de charge (dans 72% des

annonces). Ce manque de précision réduit de manière importante le nombre de valeurs sur lesquelles il est possible de calculer un montant de loyer hors charge. Avec un total de 1232 annonces collectées, l'île de Cayenne rassemble une large majorité des annonces analysées avec une part de 67%. Suivent les communes de Kourou avec 11% et Saint-Laurent avec 13% des annonces.

Afin de garantir une observation robuste, nous avons écarté des analyses les communes pour lesquelles le nombre de données recueillies était inférieur à 10 annonces (soit 13 communes). En effet, bien que des annonces aient pu être collectées à Apatou, Maripasoula, Sinnamary, Saint-Georges, et Régina, leur nombre est jugé insuffisant pour en dégager des indicateurs (moins de 10 annonces). Enfin, huit communes ne présentaient

aucune annonce mises en ligne durant cette période de collecte : Awala-Yalimapo, Camopi, Iracoubo, Grand-Santi, Ouanary, Papaïchton, Saint-Elie et Saül. Cela peut s'expliquer par la faible part de logements locatifs privés sur ces communes mais également par des mises en location directes entre locataires et bailleurs.

En définitive, ce tableau de bord des loyers du parc privé se concentre sur 9 communes de Guyane. Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury Macouria, Kourou et Saint-Laurent cumulent chacune plus de 50 annonces pour 2022 constituant une base d'observation fiable pour dégager des valeurs médianes de loyer. Les communes de Roura, Mana et Montsinéry-Tonnégrande recueillent chacune entre 10 et 50 annonces pour 2022, soit un nombre satisfaisant.

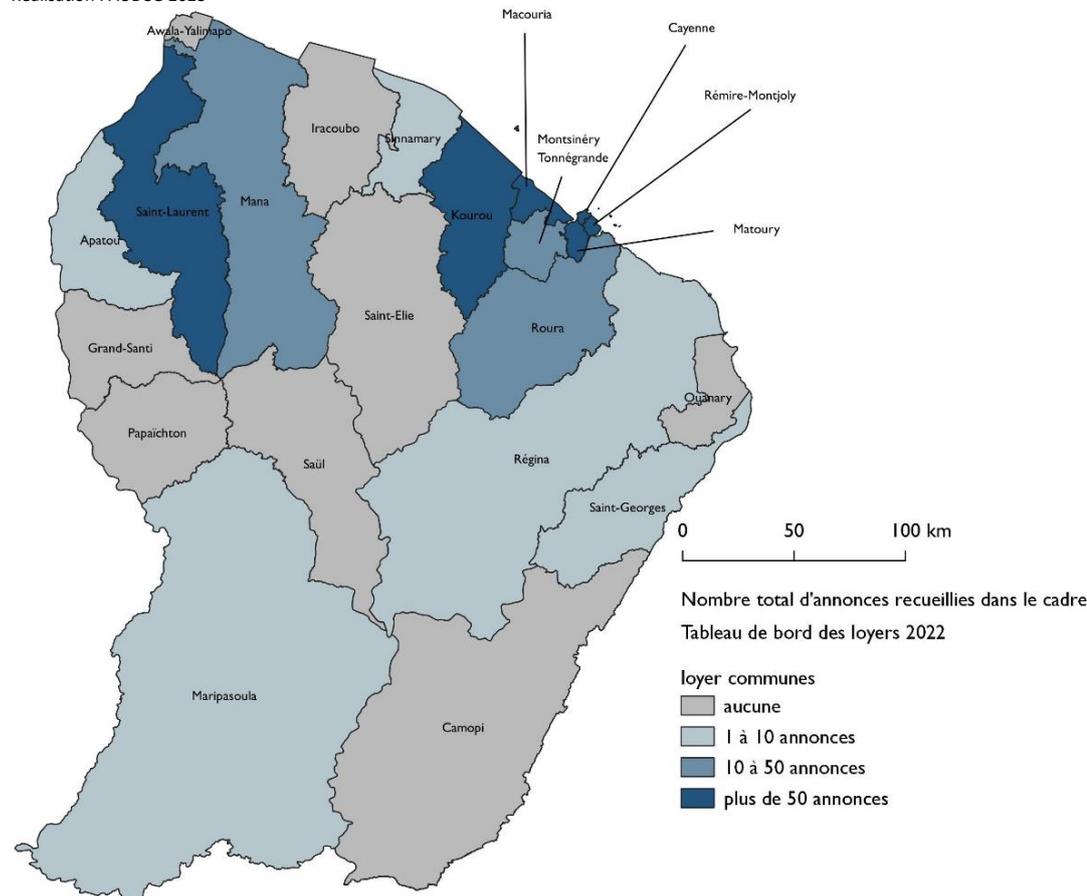
CARACTERISTIQUES DES ANNONCES COLLECTÉES EN 2022

Réalisation : AUDeG 2023

| Guyane | Total | Charges incluses | Sans montant de charges | Meublés | Non meublés | Particuliers | Professionnels |
|-------------------|-------|------------------|-------------------------|---------|-------------|--------------|----------------|
| Nombre d'annonces | 1850 | 1788 | 1334 | 575 | 1275 | 1097 | 753 |
| (%) | 100% | 97% | 72% | 31% | 69% | 59% | 41% |

ANNONCES COLLECTÉES PAR COMMUNE EN 2022

Réalisation : AUDeG 2023



Un loyer mensuel médian de 15,00 €/m² hors charges, en 2022 en Guyane

En Guyane, le loyer mensuel médian hors charges est de 15,00 €/m² en 2022 et de 15,63 €/m² charges comprises. Et, le montant de loyer médian est de 850 € (charges incluses) et 820 € (hors charges).

Les différences constatées entre les montants de loyers hors charges et les

montants charges incluses restent modérées mais non négligeables. Nous observons une différence de 4% qu'il s'agisse du montant total de loyer ou de celui au mètre carré. La différence entre le nombre d'annonces recueillies permettant les calculs de ces valeurs est quant à elle très importante, passant de

572 annonces avec des loyers hors charges et 1850 annonces avec des loyers charges incluses. Il est difficile d'estimer précisément dans quelle proportion mais l'affichage des valeurs charges incluses, dans la suite de ce document, aura une tendance à majorer les résultats.

LOYERS MEDIANS EN GUYANE

Réalisation : AUDeG 2023

| LOYER 2022 | CHARGES INCLUSES | | | HORS CHARGES | | |
|------------|-------------------|--------------|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------------------------|
| | Nombre d'annonces | Loyer médian | Loyer médian au m ² | Nombre d'annonces | Loyer médian | Loyer médian au m ² |
| GUYANE | 1850 | 850 € | 15,63 € | 572 | 820 € | 15,00 € |

Un loyer médian au m² charges incluses en hausse de 2,06% par an entre 2020 et 2022

Entre 2020 et 2022, les montants des loyers ont augmenté sur l'ensemble du territoire, de 3,08% par an si l'on observe les montants totaux de loyers et de 2,06% si l'on observe les montants par m² (charges incluses). Cayenne est la commune pour laquelle ces valeurs sont les plus stables avec une augmentation

de 0,16% par an pour les montants totaux et de 1,44% par an pour les montants par m². Pour Rémire-Montjoly l'augmentation est plus marquée avec une augmentation annuelle de 7,38% pour les montants totaux et de 4,11% pour les montants de loyer par m². Pour Macouria nous observons une baisse de

2,41% en ce qui concerne les montants de loyer totaux et une augmentation de 11,5% pour les montants par m². Ce type d'écart peut s'expliquer par une distribution différente des tailles de logement mis en location en 2020 et 2022.

EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES ENTRE 2020 ET 2022

Réalisation : AUDeG 2023

| LOYER 2022 | Nombre d'annonces | Surface Médiane | Nombre médian de pièces | Loyer médian charges incluses 2020 | Loyer médian charges incluses 2022 | TCAM loyer total 2020 2022 | Loyer médian au m ² charges incluses 2020 | Loyer médian au m ² charges incluses 2022 | TCAM loyer au m ² 2020 2022 |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--|--|--|
| Cayenne | 680 | 49 | 2 | 778 € | 780 € | +0,16% | 15,76 € | 16,22 € | +1,44% |
| Rémire-Montjoly | 286 | 60 | 3 | 850 € | 980 € | +7,38% | 15,61 € | 16,92 € | +4,11% |
| Matoury | 267 | 70 | 3 | 760 € | 840 € | +5,13% | 13,01 € | 13,64 € | +2,40% |
| Kourou | 233 | 62 | 2 | 882 € | 900 € | +1,04% | 15,75 € | 16,57 € | +2,57% |
| Saint-Laurent | 198 | 59 | 3 | 850 € | 841 € | -0,53% | 14,90 € | 15,63 € | +2,40% |
| Macouria | 107 | 70 | 3 | 945 € | 900 € | -2,41% | 11,26 € | 14,00 € | +11,50% |
| Mana | 28 | 60 | 3 | 800 € | 750 € | -3,18% | 12,92 € | 13,13 € | +0,79% |
| Guyane | 1850 | 56 | 2 | 800 € | 850 € | +3,08% | 15,00 € | 15,63 € | +2,06% |

Statistique basée sur plus de 50 valeurs Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs

Après Paris, la Guyane se place en tête des territoires français où les loyers sont les plus élevés

[Le réseau national des observatoires locaux des loyers](#) regroupe aujourd'hui un total de 34 observatoires couvrant 58 agglomérations. Il propose des outils et cartes en ligne permettant de comparer les niveaux de loyers (hors charges) entre les différentes agglomérations couvertes par un observatoire des loyers.

La Guyane confirme l'extrême cherté de son marché locatif. En effet, en comparant les données de l'outil en ligne précité avec celles du présent tableau de bord, la Guyane compte parmi les zones où les loyers médians sont les plus chers de France, juste après Paris. Le marché locatif guyanais est désormais positionné à un niveau bien supérieur à ceux observés dans les grandes métropoles de l'Hexagone. Notons que les niveaux de loyers médians les plus élevés s'observent à Paris (24,9 €/m² pour Paris intra-muros ; 17,0 €/m² pour l'agglomération

parisienne, hors Paris), sur le pourtour méditerranéen (14,1 €/m² pour les Alpes Maritimes ; 13,1 €/m² pour Fréjus ; 12,8 €/m² pour Montpellier ; 12,5 €/m² pour Aix-Marseille), ainsi que dans les agglomérations lyonnaise (12,0 €/m²) et bordelaise (11,8 €/m²).

Notons que les loyers hors charges que l'AUDeG collecte sont principalement issus d'annonces publiées par des professionnels (celles des particuliers ne précisant pas systématiquement le montant des charges), soit généralement des montants plus élevés et des logements de petites typologies, ce qui peut contribuer à surévaluer les valeurs locatives au m².

NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE EN 2021

Source : ANIL 2021

| | Loyer médian (hors charges) |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Paris intra-muros | 24,9 €/m ² |
| Agglomération parisienne (hors Paris) | 17,0 €/m ² |
| Département des Alpes Maritimes | 14,1 €/m ² |
| Agglomération de Fréjus | 13,1 €/m ² |
| Agglomération de Montpellier | 12,8 €/m ² |
| Agglomération de Aix-Marseille | 12,5 €/m ² |
| Agglomération de Lyon | 12,0 €/m ² |
| Agglomération de Toulon | 11,9 €/m ² |
| Agglomération de Bordeaux | 11,8 €/m ² |
| Réunion Agglomération TCO | 11,4 €/m ² |
| Guadeloupe (Cap Excellence) | 10,1 €/m ² |

Les grandes villes de Guyane concentrent les niveaux de loyers au m² les plus élevés

Les biens mis en location ont des caractéristiques différentes selon les communes de Guyane, pouvant entraîner des écarts importants de valeurs locatives entre les territoires.

La Guyane présente des valeurs locatives hétérogènes où les loyers médians charges incluses varient entre 11,13 €/m² et 16,92 €/m², soit 5,79 €/m² d'écart selon la localisation géographique.

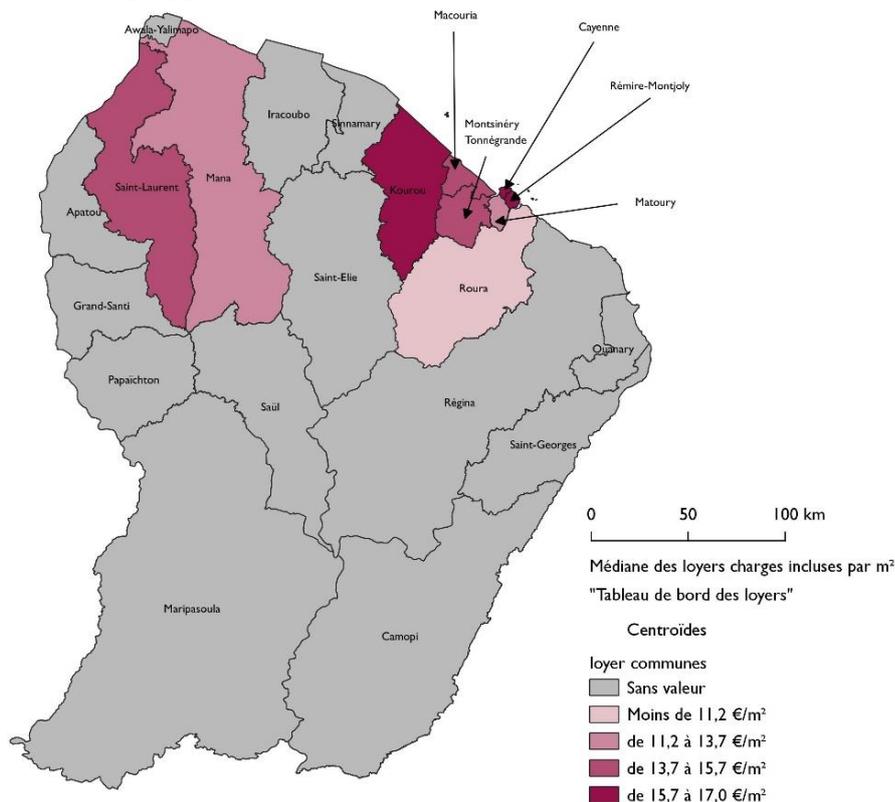
Les quatre communes de Guyane ayant les loyers médians au mètre carré les plus élevés sont par ordre décroissant : Rémire-Montjoly (16,92 €/m²), Kourou (16,57 €/m²), Cayenne (16,22 €/m²) et Saint-Laurent (15,63 €/m²). Elles sont toutes les quatre au-dessus de la médiane guyanaise, avec des loyers supérieurs à 15,63 €/m².

Le loyer médian au mètre carré le plus bas est quant à lui observé à Roura, avec 11,13 €/m².

En ce qui concerne les montants de loyer en € charges incluses, la valeur la plus basse concerne la commune de Montsinéry-Tonnégrande avec un loyer médian à 688€. Cet écart s'explique par la présence de logements de plus petite surface médiane sur cette commune. Les communes de Cayenne, Matoury et Saint-Laurent ont des valeurs médianes de loyer inférieures à celle mesurée pour l'ensemble de la Guyane avec respectivement 780€, 840€ et 841€. Il s'agit notamment pour Cayenne, de logements de tailles plus mesurées. Pour Matoury nous observons des loyers au mètre carré et en valeur globale plus modérés que pour Cayenne, Rémire-Montjoly, Kourou et Saint-Laurent.

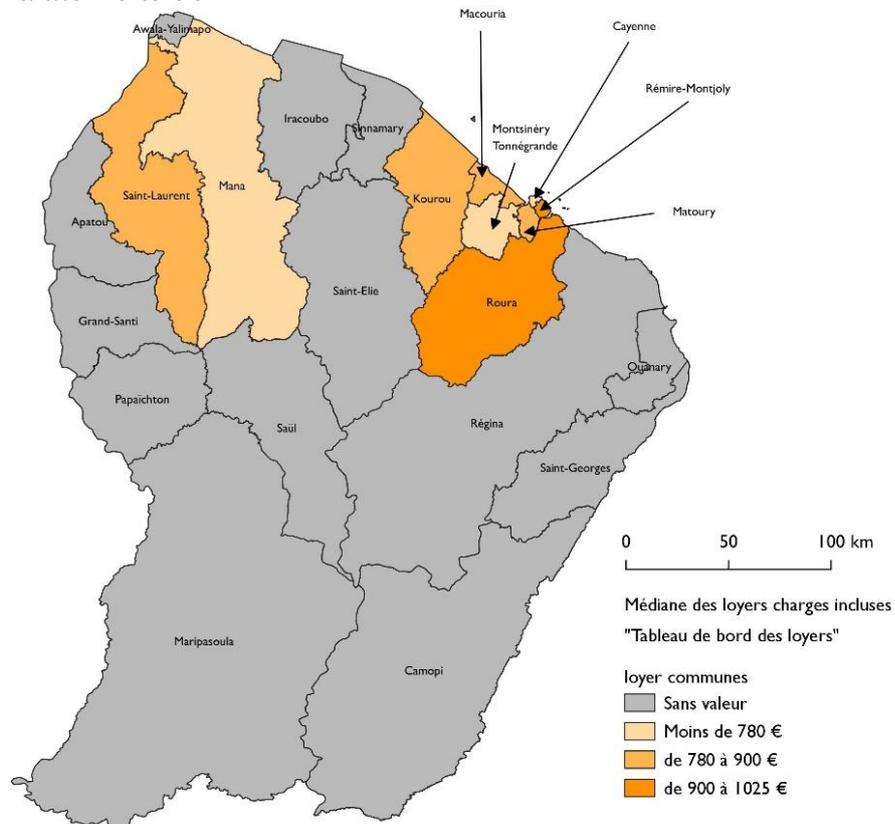
CARTE DES LOYERS MEDIANS PAR M² PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2023



CARTE DES LOYERS MEDIANS PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2023



Des niveaux de loyers en €/m² relativement plus élevés pour les petits logements et des niveaux très élevés en € pour les grands logements

Dans les communes observées, plus le logement comporte de pièces de vie, plus le loyer total est élevé et plus le loyer au mètre carré est bas. Il existe en effet une dégressivité des loyers en €/m² qui suit l'augmentation du nombre de pièces dans le logement.

Pour les petits logements de type T1, les valeurs médianes se situent entre 600 à 690€ au global selon les communes avec des montants au m² de 18,02 à 29,90 €/m². Pour les T5, les montants de

loyers augmentent jusqu'à 1413 à 1825€ pour des montants au m² compris entre 11,25 et 15,66 €/m². Quelques valeurs ont été collectées pour des T6 mais trop peu pour dégager un indicateur.

Certaines valeurs peuvent faire office d'exceptions à ces fonctionnements généraux du marché locatif. Compte tenu des échantillons réduits, il est difficile à dire si une typologie anormalement plus chère reflète une demande particulière ou une anomalie

statistique (par exemple les T5 plus chers au m² que les T4 à Cayenne et à Rémire-Montjoly). Les agences immobilières questionnées en 2020 sur des cas semblables nous ont indiqué ne pas être surprises de ces valeurs, des phénomènes de rareté, de biens avec un haut niveau de prestation ou des valeurs locatives hautes fixées par les propriétaires peuvent expliquer ces éléments.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES PAR TYPOLOGIES ET PAR COMMUNES

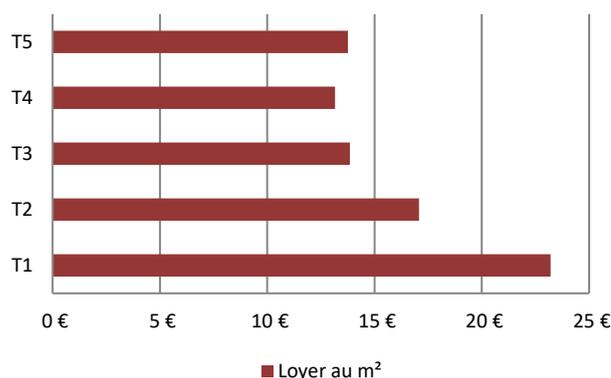
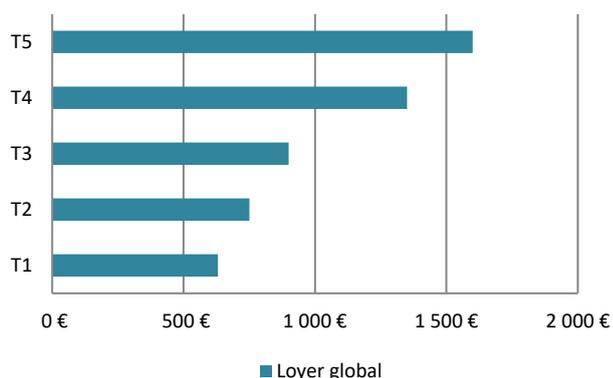
Réalisation : AUDeG 2023

| | | Ensemble | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 |
|------------------------|------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Cayenne | Montant total | 780 € | 600 € | 750 € | 899 € | 1 272 € | 1 825 € |
| | Montant/m ² | 16,22 € | 23,90 € | 16,70 € | 13,84 € | 12,86 € | 14,52 € |
| Rémire-Montjoly | Montant total | 980 € | 690 € | 800 € | 1 100 € | 1 481 € | 1 675 € |
| | Montant/m ² | 16,92 € | 24,05 € | 18,39 € | 15,62 € | 14,28 € | 15,66 € |
| Matoury | Montant total | 840 € | 650 € | 700 € | 850 € | 1 350 € | 1 413 € |
| | Montant/m ² | 13,64 € | 18,02 € | 15,48 € | 12,44 € | 12,73 € | 11,25 € |
| Saint-Laurent | Montant total | 841 € | 650 € | 790 € | 900 € | 1 100 € | 1 450 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 25,00 € | 18,75 € | 13,87 € | 12,46 € | 11,67 € |
| Kourou | Montant total | 900 € | 600 € | 800 € | 948 € | 1 400 € | 1 800 € |
| | Montant/m ² | 16,57 € | 21,06 € | 17,61 € | 13,75 € | 15,17 € | 15,04 € |
| Macouria | Montant total | 900 € | 663 € | 720 € | 898 € | 1 300 € | - |
| | Montant/m ² | 14,00 € | 23,51 € | 18,19 € | 12,77 € | 11,76 € | - |
| Mana | Montant total | 750 € | - | - | 850 € | - | - |
| | Montant/m ² | 13,13 € | - | - | 12,50 € | - | - |
| Montsinéry-Tonnégrande | Montant total | 688 € | - | - | - | - | - |
| | Montant/m ² | 14,62 € | - | - | - | - | - |
| Roura | Montant total | 1 025 € | - | - | - | - | - |
| | Montant/m ² | 11,13 € | - | - | - | - | - |
| GUYANE | Montant total | 850 € | 630 € | 750 € | 900 € | 1 350 € | 1 600 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 23,20 € | 17,07 € | 13,85 € | 13,16 € | 13,75 € |

Statistique basée sur plus de 50 valeurs Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES PAR TYPOLOGIES EN GUYANE

Réalisation : AUDeG 2023



Des logements locatifs privés composés essentiellement de petits logements : 56 m² pour 2 pièces

La typologie du logement et sa surface habitable sont des déterminants importants dans la fixation du montant du loyer. Plus le logement est grand, plus son loyer est élevé, mais ramené au m², le loyer tend à décroître avec l'augmentation du nombre de pièces et de la surface.

Par exemple, les logements mis en location à Roura sont de taille nettement plus importante que pour les

autres communes avec un logement médian de 3 pièces et de 120 m² alors que pour Cayenne et Rémire-Montjoly les logements médians se limitent à 2 pièces de vie avec respectivement 49 et 60m². Ces valeurs sont plus proches de la médiane observée à l'échelle de la Guyane, expliqué par la part importante que prennent ces deux communes dans le nombre d'annonces collectées.

Pour une commune comme Cayenne où le logement type compte 2 pièces pour une surface habitable de 49m², le loyer total peut sembler modéré tandis que le loyer au m² va sembler important comparativement aux communes où le logement type est plus grand comme à Macouria ou Matoury.

NOMBRE D'ANNONCES ET TAILLE DES LOGEMENTS PAR COMMUNE

Réalisation : AUDeG 2023

| | Nombre d'annonces | Surface médiane | Nombre de pièces médian |
|------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| Cayenne | 677 | 49 | 2 |
| Rémire-Montjoly | 288 | 60 | 3 |
| Matoury | 267 | 70 | 3 |
| Saint-Laurent | 198 | 59 | 3 |
| Kourou | 233 | 62 | 2 |
| Macouria | 108 | 70 | 3 |
| Mana | 28 | 60 | 3 |
| Montsinéry-Tonnégrande | 17 | 56 | 2 |
| Roura | 12 | 120 | 3 |
| Autres communes | 22 | | |
| Guyane | 1850 | 56 | 2 |

Statistique basée sur plus de 50 valeurs Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

Des maisons avec des niveaux de loyers en €/m² inférieurs à ceux des appartements

Globalement, les maisons ont des niveaux de loyer médians charges incluses en €/m² inférieurs à ceux des appartements (2,22 €/m² d'écart) : 14,00 €/m² pour les maisons et 16,22 €/m² pour les appartements. Cet écart est particulièrement important pour la commune de Macouria où les loyers des appartements sont plus élevés de 4,49 €/m² que les maisons. Les écarts

sont bien moindres dans le cas de Cayenne (0,76 €/m²) et Matoury (0,35 €/m²).

Lorsque nous observons le montant total, ce sont les maisons (1200 €) qui ont des valeurs locatives 35% plus élevées que les appartements (786 €). Les écarts sont particulièrement importants à Cayenne et Kourou (respectivement 48% et 42%). Il est bien

moindre à Saint-Laurent (11%). Là encore nous retrouvons une tendance générale et intuitive du marché locatif privé avec des appartements correspondant généralement à de plus petits logements que les maisons. Les appartements ont donc des valeurs locatives plus basses au regard du loyer total mais plus élevées pour le loyer au mètre carré.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES PAR TYPES DE LOGEMENTS ET PAR COMMUNES

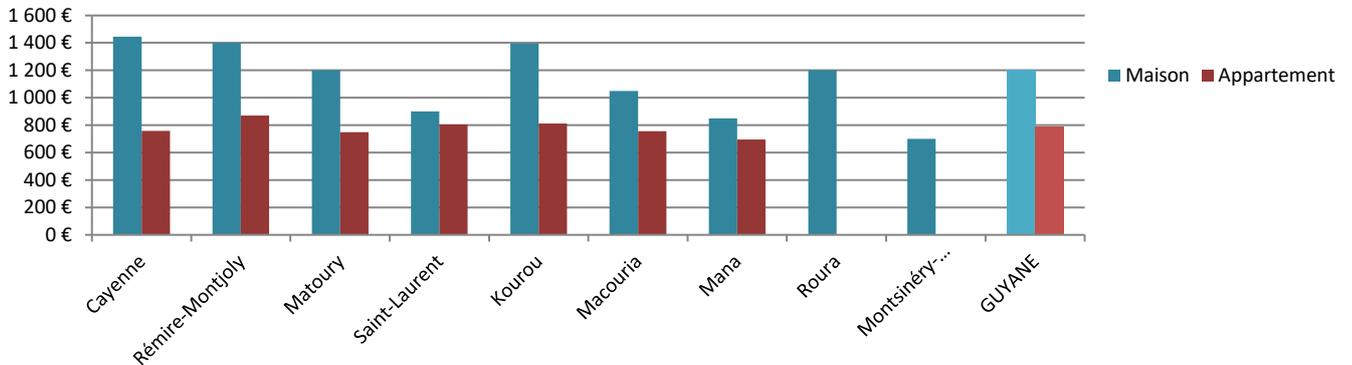
Réalisation : AUDeG 2020

| | | Ensemble | Maisons | Appartements |
|------------------------|------------------------|----------|---------|--------------|
| Cayenne | Montant total | 780 € | 1 445 € | 757 € |
| | Montant/m ² | 16,22 € | 15,53 € | 16,29 € |
| Rémire-Montjoly | Montant total | 980 € | 1 425 € | 865 € |
| | Montant/m ² | 16,92 € | 15,95 € | 17,44 € |
| Matoury | Montant total | 840 € | 1 200 € | 750 € |
| | Montant/m ² | 13,64 € | 13,48 € | 13,83 € |
| Saint-Laurent | Montant total | 841 € | 900 € | 806 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 13,33 € | 17,00 € |
| Kourou | Montant total | 900 € | 1 396 € | 812 € |
| | Montant/m ² | 16,57 € | 15,09 € | 17,96 € |
| Macouria | Montant total | 900 € | 1 045 € | 755 € |
| | Montant/m ² | 14,00 € | 12,76 € | 17,25 € |
| Mana | Montant total | 750 € | 850 € | 695 € |
| | Montant/m ² | 13,13 € | 12,50 € | 13,88 € |
| Montsinéry-Tonnégrande | Montant total | 688 € | 700 € | - |
| | Montant/m ² | 14,62 € | 14,86 € | - |
| Roura | Montant total | 1 025 € | 1 200 € | - |
| | Montant/m ² | 11,13 € | 10,30 € | - |
| GUYANE | Montant total | 850 € | 1 200 € | 786 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 14,00 € | 16,22 € |

Statistique basée sur plus de 50 valeurs Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

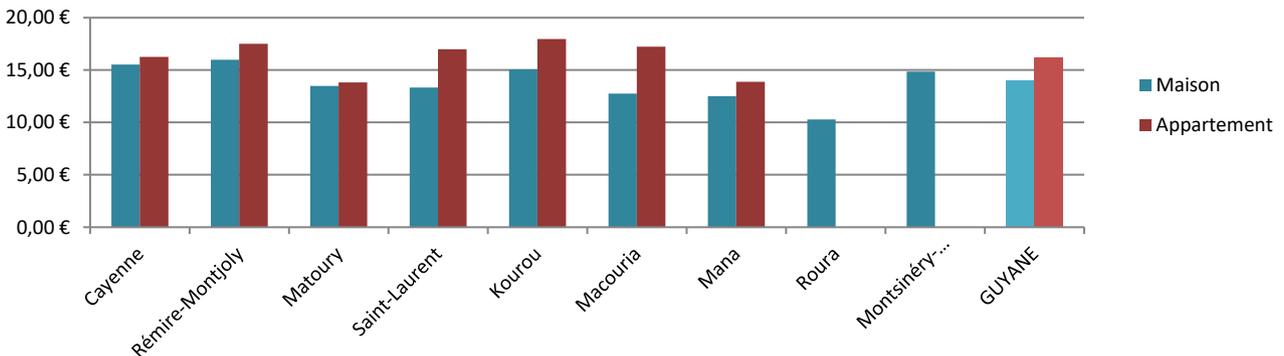
LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR TYPES DE LOGEMENTS ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2023



LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN €/M² PAR TYPES DE LOGEMENTS ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2023



Des valeurs locatives en €/m² nettement plus élevées pour les logements meublés

A l'échelle de la Guyane, il existe un écart important en termes de montants des valeurs locatives au m² pour des biens meublés ou non : les loyers au m² sont 28% plus élevés pour les meublés (20,00€/m² contre 14,40€/m² pour les non meublés). Ces écarts sont particulièrement visibles à Cayenne et Matoury (différentiel de 35% et 44%) et plus modéré à Saint-Laurent (15%).

En revanche, le différentiel est très faible en ce qui concerne les montants globaux de loyers : les logements meublés ont des valeurs locatives de 850€ contre 840€ pour les non meublés. Ce point peut s'expliquer par une présence plus importante des meublés avec de plus petites surfaces. Là encore les communes présentent des situations contrastées. En effet, Rémire-Montjoly,

Macouria et Matoury ont des montants de loyer en € plus élevés pour les non meublés (respectivement 5%, 24% et 13%) alors qu'à Cayenne et Saint-Laurent, ce sont les loyers au m² des meublés qui sont 6% et 5% plus élevés.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES PAR COMMUNES ET EQUIPEMENT

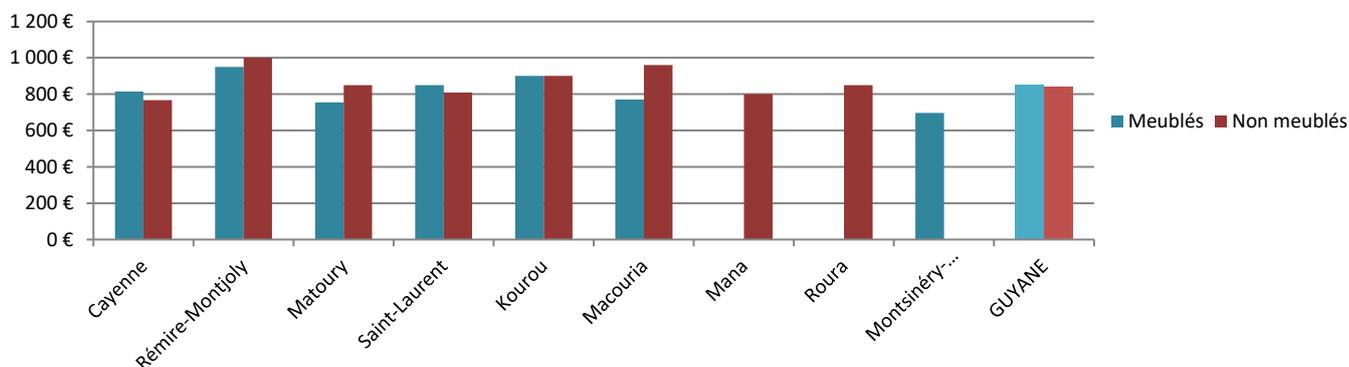
Réalisation : AUDeG 2023

| | | Ensemble | Meublés | Non meublés |
|------------------------|------------------------|----------|---------|-------------|
| Cayenne | Montant total | 780 € | 815 € | 765 € |
| | Montant/m ² | 16,22 € | 20,77 € | 15,00 € |
| Rémire-Montjoly | Montant total | 980 € | 950 € | 1 000 € |
| | Montant/m ² | 16,92 € | 20,93 € | 15,71 € |
| Matoury | Montant total | 840 € | 755 € | 850 € |
| | Montant/m ² | 13,64 € | 16,96 € | 12,69 € |
| Saint-Laurent | Montant total | 841 € | 850 € | 810 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 20,00 € | 14,08 € |
| Kourou | Montant total | 900 € | 901 € | 900 € |
| | Montant/m ² | 16,57 € | 20,00 € | 14,73 € |
| Macouria | Montant total | 900 € | 770 € | 955 € |
| | Montant/m ² | 14,00 € | 20,55 € | 12,77 € |
| Mana | Montant total | 750 € | - | 800 € |
| | Montant/m ² | 13,13 € | - | 13,08 € |
| Montsinéry-Tonnégrande | Montant total | 688 € | 698 € | - |
| | Montant/m ² | 14,62 € | 14,67 € | - |
| Roura | Montant total | 1 025 € | - | 850 € |
| | Montant/m ² | 11,13 € | - | 10,60 € |
| GUYANE | Montant total | 850 € | 850 € | 840 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 20,00 € | 14,40 € |

Statistique basée sur plus de 50 valeurs Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

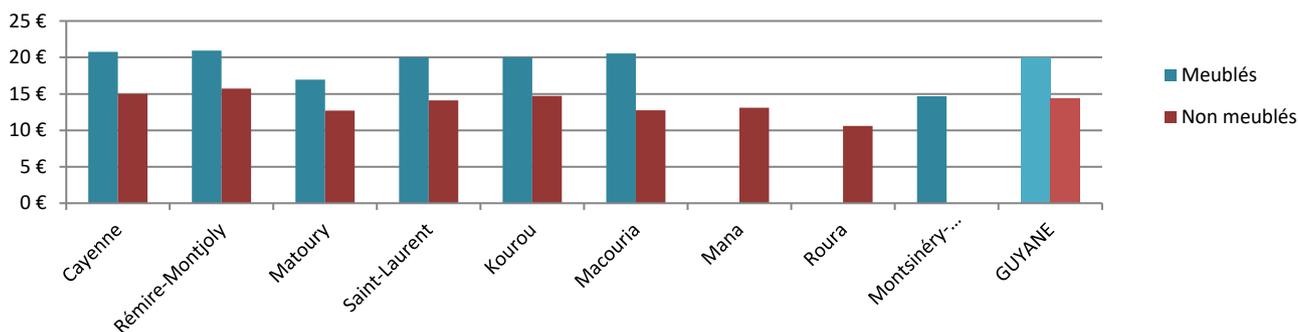
LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR EQUIPEMENT ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2023



LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN €/M² PAR EQUIPEMENT ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2023



Un niveau de loyer en € plus élevé pour les logements proposés par les professionnels

Les montants des loyers en € sont plus élevés dans les annonces venant de professionnels de l'immobilier (+10%), alors que les montants en €/m² sont plus élevés pour les biens proposés par des

particuliers (+6%). L'écart de niveaux de loyers selon le mode de gestion locative des logements s'explique du fait que les surfaces des biens mis en location par les professionnels sont généralement un

peu plus grandes que celles des biens proposés par des particuliers (surface médiane de 60m² pour les professionnels et de 55m² pour les particuliers).

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES SELON LE MODE GESTION

Réalisation : AUDeG 2020

| | | Ensemble | Professionnels | Particuliers |
|------------------------|------------------------|----------|----------------|--------------|
| Cayenne | Montant total | 780 € | 796 € | 770 € |
| | Montant/m ² | 16,22 € | 15,69 € | 17,06 € |
| Rémire-Montjoly | Montant total | 980 € | 1 070 € | 900 € |
| | Montant/m ² | 16,92 € | 16,33 € | 17,11 € |
| Matoury | Montant total | 840 € | 1 185 € | 790 € |
| | Montant/m ² | 13,64 € | 14,49 € | 12,71 € |
| Saint-Laurent | Montant total | 841 € | 909 € | 810 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 15,63 € | 15,63 € |
| Kourou | Montant total | 900 € | 901 € | 900 € |
| | Montant/m ² | 16,57 € | 15,70 € | 17,27 € |
| Macouria | Montant total | 900 € | 1 050 € | 800 € |
| | Montant/m ² | 14,00 € | 13,48 € | 15,10 € |
| Mana | Montant total | 750 € | - | 750 € |
| | Montant/m ² | 13,13 € | - | 13,10 € |
| Montsinéry-Tonnégrande | Montant total | 688 € | - | 665 € |
| | Montant/m ² | 14,62 € | - | 13,90 € |
| Roura | Montant total | 1 025 € | - | 1 200 € |
| | Montant/m ² | 11,13 € | - | 10,30 € |
| GUYANE | Montant total | 850 € | 886 € | 800 € |
| | Montant/m ² | 15,63 € | 14,84 € | 15,71 € |

Statistique basée sur plus de 50 valeurs Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

Des loyers moins élevés dans le parc de logement potentiellement indigne de la CACL

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL), des enquêtes ont été réalisées dans 17 secteurs répartis sur les 6 communes. Ces enquêtes ayant révélé la présence de locataires dans certains secteurs, les données ont été exploitées dans le présent tableau de bord. Les enquêtes menées auprès de locataires sont suffisamment nombreuses dans 6 quartiers répartis dans 3 communes (Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury) pour dégager une valeur médiane de loyer. Cependant les enquêtes n'intègrent pas de relevés des surfaces habitables, les valeurs locatives ne peuvent donc pas être exprimées en €/m².

Seul le secteur de Mango-Brutus à Cayenne a permis une collecte de plus de 50 valeurs locatives (135 au total), les autres secteurs présentés ici ne cumulent qu'entre 10 et 22 valeurs de loyer. Les autres, cumulant moins de 10 valeurs locatives, ne sont pas signalés ici. Notons que nous avons pu comparer pour certains secteurs d'habitat potentiellement les valeurs locatives recueillies dans le présent tableau de bord, à l'échelle des communes et quartiers correspondants. Contrairement aux idées habituellement véhiculées, les valeurs locatives dans les secteurs d'habitat potentiellement indigne sont bien inférieures à celles observées dans le parc locatif privé. L'écart est globalement de l'ordre de 50% voire

plus. Ces montants de loyers sont à observer au regard de la qualité des logements en présence et de leurs typologies. Les logements enquêtés dans le cadre du PILHI sont globalement dans un état jugé insalubre et de petite taille. La valeur médiane en termes de typologie étant de 1 pièce pour le secteur Mango-Brutus (Cayenne) et de 2 pièces pour les autres secteurs. Si l'on s'intéresse aux différents secteurs d'habitat potentiellement indigne enquêtés, on relève de fortes disparités de valeurs locatives avec des montants de 250 € à Capulo et Mango Brutus (Cayenne) contre 500 € à la cité Arc-en-ciel (Rémire Montjoly).

LOYERS MEDIANS EN € DANS CERTAINS SECTEURS DE LOGEMENT POTENTIELLEMENT INDIGNE DE LA CACL

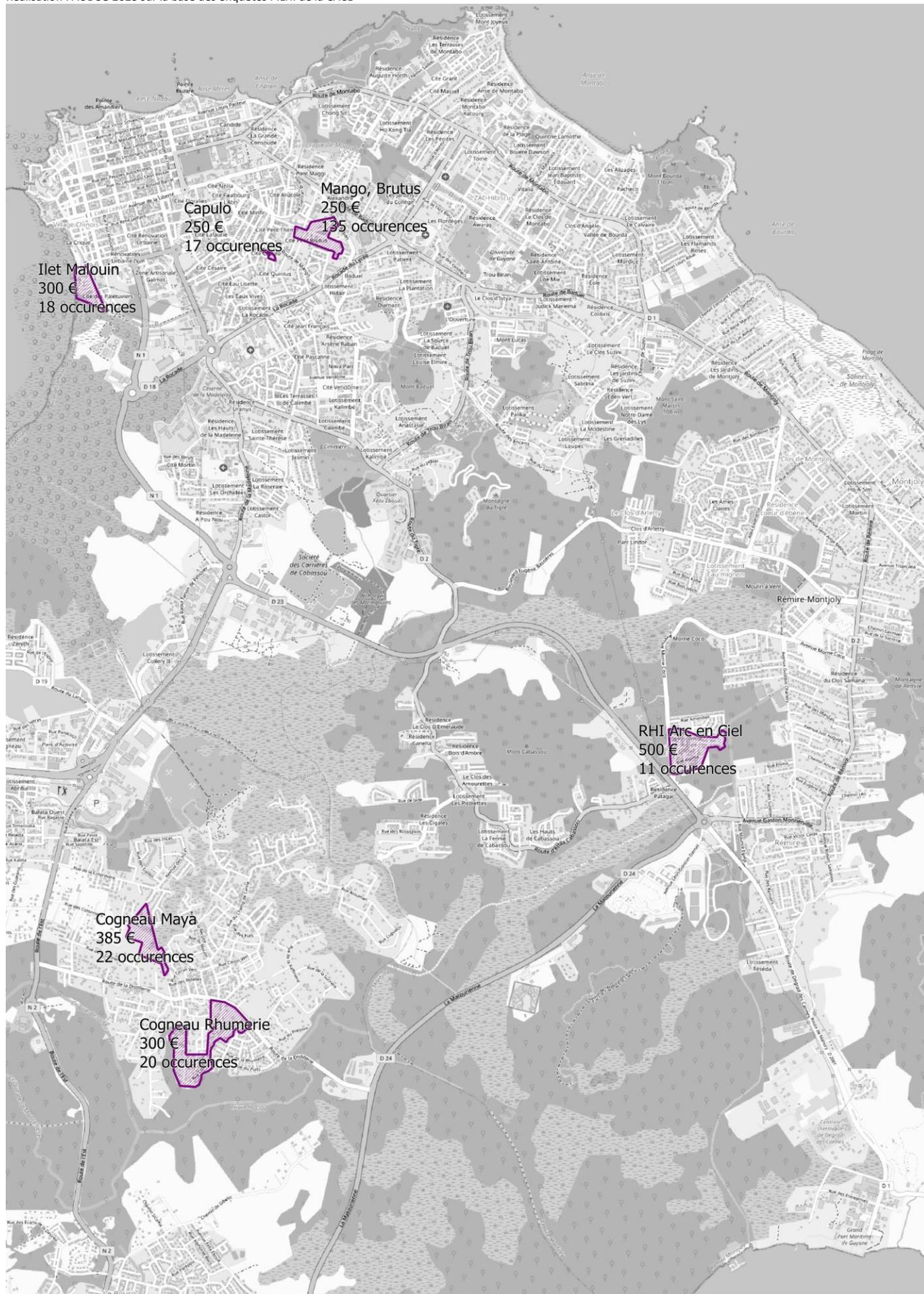
Réalisation : AUDeG 2023 sur la base des enquêtes PILHI de la CACL et données du tableau de bord

| Commune | Données issues de l'enquête du PILHI de la CACL | | Données issues du présent tableau de bord | | |
|-----------------|---|-----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| | Secteur de logement potentiellement indigne | Loyer médian en € dans le secteur | Quartier | Loyer médian en € dans le quartier | Loyer médian en € dans la commune |
| Cayenne | Ilet Malouin | 300 € | Quartier Sud | 750 € | 780 € |
| | Capulo | 250 € | Mango | - | |
| | Mango Brutus | 250 € | | | |
| Matoury | Cogneau Maya | 385 € | Cogneau | 1 105 € | 840 € |
| | Pélican-Cogneau rhumerie | 300 € | | | |
| Rémire-Montjoly | RHI Arc-en-ciel | 500 € | Route de Rémire | 950 € | 980 € |

Statistique basée sur plus de 50 valeurs Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

LOYERS MEDIANS EN € DANS CERTAINS SECTEURS DE LOGEMENT POTENTIELLEMENT INDIGNE DE LA CAEL

Réalisation : AUDeG 2023 sur la base des enquêtes PILHI de la CAEL



LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR QUARTIERS EN 2022

Ce tableau de bord a permis de cartographier des valeurs locatives à l'échelle du quartier pour six communes de Guyane : Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Macouria, Kourou et Saint-Laurent.

Seules les annonces de logements proposés à la location où le descriptif était suffisamment précis en matière de localisation (mention de : nom de rue, résidence, lotissement, proximité de commerces, d'équipements ou bien des repères géographiques) ont pu être cartographiés et faire l'objet d'une analyse à l'échelle du quartier.

Figure dans le tableau ci-après la part d'annonces pour lesquelles aucun secteur n'a pas pu être identifié en raison d'un manque d'information : entre un quart et un tiers des valeurs n'a pas pu être localisé. Le cas de la

commune de Kourou est particulier : les annonces locatives se concentrant sur la ville et la route du Dégrad Saramaca, il a été choisi de ne pas diviser la ville en quartiers sans quoi une part très importante de logement n'aurait pu être localisée.

Les secteurs proposés dans les analyses et cartographies suivantes sont issus d'un découpage en quartier réalisé par l'AUDeG en concertation avec les communes concernées. Deux agences immobilières nous ont confirmé la pertinence de ces découpages.

Enfin sur les cartes suivantes, ne sont présentés que des quartiers pour lesquels plus de 10 valeurs locatives ont pu être recueillies et localisées, considérant qu'il s'agissait d'un seuil minimum de données permettant une analyse statistique robuste.

PART DES ANNONCES NON LOCALISABLES AU QUARTIER

Réalisation : AUDeG 2023

| | |
|-----------------|-------|
| KOUROU | 3% |
| MACOURIA | 27,5% |
| MATOURY | 29,3% |
| CAYENNE | 31,2% |
| REMIRE MONTJOLY | 42,0% |
| SAINT-LAURENT | 31,7% |

Cayenne

La commune de Cayenne fait partie des communes de Guyane aux loyers les plus élevés, particulièrement pour les valeurs en €/m². Dans certains quartiers les valeurs locatives sont supérieures au montant de loyer médian de la commune qui est de 16,22 €/m². C'est le cas des quartiers situés le long des axes routiers de Montabo (17,5 €/m²) et Baduel (17,14 €/m²) Ces deux valeurs sont en hausse par rapport à 2020 : Baduel enregistre une hausse de +1,52 €/m² et Montabo, +1,70 €/m².

Les écarts se creusent pour deux quartiers où la cherté des loyers est notable. Le quartier du Mont Bourda cumule un montant total (1100 €) et un montant au m² (18,75 €/m²) élevés. Raban Cabassou a quant à lui le montant de loyer médian au m² par quartier de Cayenne le plus élevé avec 19,44 €/m² mais pour un montant total inférieur aux autres secteurs, pouvant indiquer de plus petites surfaces et des résidences plus récentes.

Le quartier Hibiscus offre quant à lui une valeur locative légèrement inférieure (15,76€/m²) au montant de loyer médian de la commune mais correspondant à des loyers totaux plus élevés donc de plus grandes surfaces. Sur un quartier récent comme Hibiscus, une part des loyers sont plafonnés par les dispositifs de défiscalisation, ils peuvent également avoir un impact sur les loyers demandés. Le quartier Hibiscus a vu ses loyers augmenter de + 0,87 €/m² entre 2020 et 2022.

Les loyers observés au centre ancien de Cayenne sont légèrement en hausse par rapport à 2020 : +0,07 €/m².

La répartition des annonces nous permet de dégager un montant de loyer pour le quartier sud et pour le mont Bourda ce qui n'avait pas été possible en 2020.

QUARTIERS DE CAYENNE : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2022

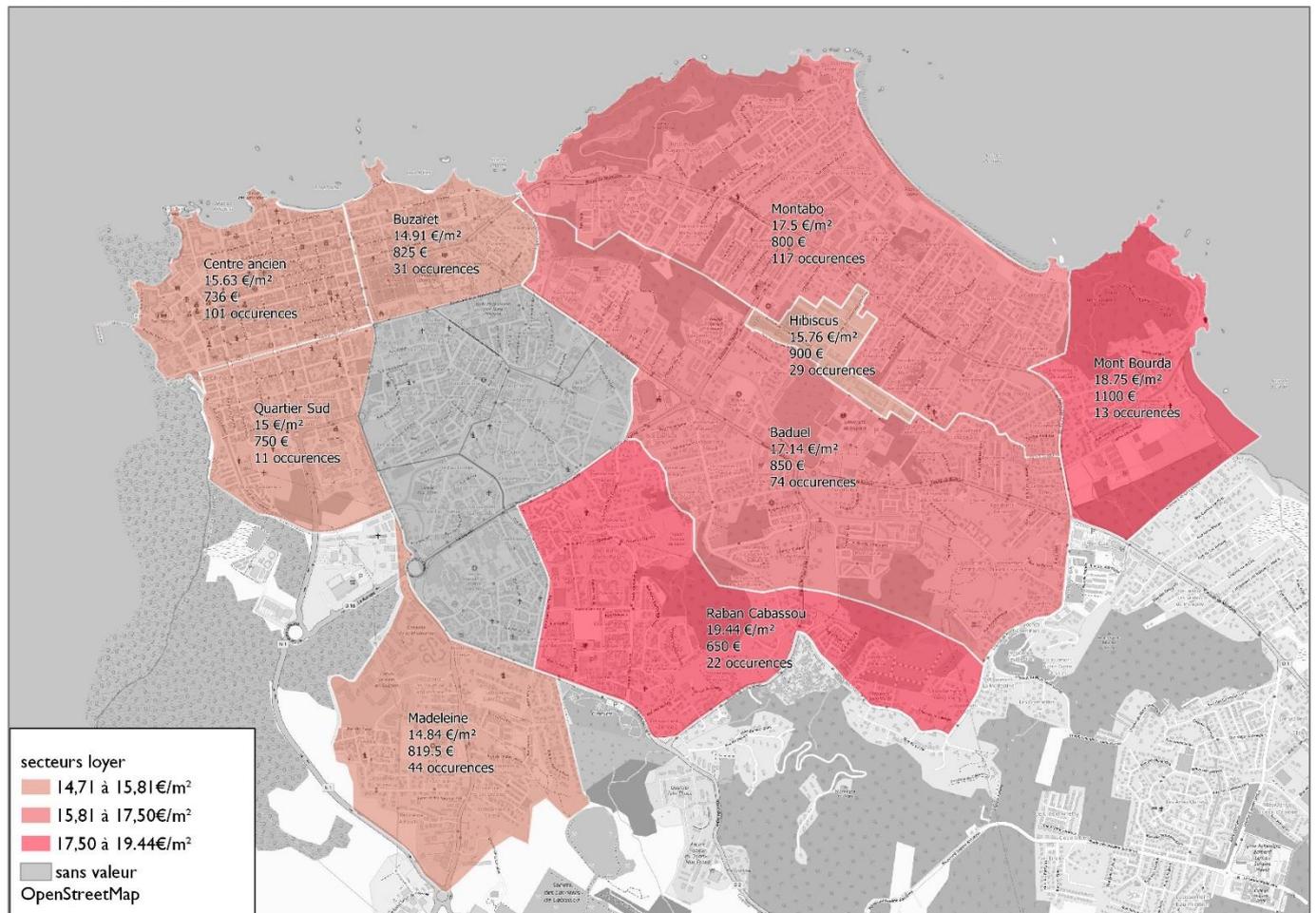
Réalisation : AUDeG 2023

| | 2020 | 2022 | variation |
|----------------|------------------------|------------------------|-----------|
| Baduel | 15,63 €/m ² | 17,14 €/m ² | +1,52 € |
| Bourda | / | 18,75 €/m ² | / |
| Buzaré | 15,76 €/m ² | 14,91 €/m ² | -0,85 € |
| Centre ancien | 15,55 €/m ² | 15,63 €/m ² | +0,07 € |
| Hibiscus | 14,88 €/m ² | 15,76 €/m ² | +0,87 € |
| Madeleine | 17,30 €/m ² | 14,84 €/m ² | -2,46 € |
| Montabo | 15,80 €/m ² | 17,50 €/m ² | +1,70 € |
| Quartier Sud | / | 15,00 €/m ² | / |
| Raban Cabassou | 20,00 €/m ² | 19,44 €/m ² | -0,56 € |

Il est rappelé que le nombre d'annonces reste relativement faible et les variations constatées sont en partie explicables par le nombre d'occurrences.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A CAYENNE

Réalisation : AUDeG 2023



Rémire-Montjoly

Rémire-Montjoly est la commune de Guyane où les loyers observés sont les plus élevés, que l'on raisonne en montant global ou en montant ramené au m².

Ses différents quartiers cumulent généralement des valeurs au-dessus des médianes guyanaises pour ces deux valeurs, ce qui est particulièrement visible sur les secteurs en bord de mer avec 19,14 €/m² et 950 € au total de valeurs médianes aux Salines, 18,72 €/m² et 865 € au total de valeurs médianes aux Salines, 18,72 €/m² et 865 € au total de valeurs médianes à Montravel et 18,04 €/m² et 1100 € au total de valeurs médianes pour la route des plages.

Les montants totaux les plus importants sont quant à eux observés sur le quartier de Cabassou avec une valeur locative médiane atteignant 1229,50 €.

Les valeurs locatives observées sont en hausse sur la quasi-totalité des quartiers de Rémire-Montjoly, par rapport à 2020. C'est le secteur de la Route des Plages qui enregistre la plus importante hausse de loyers avec une augmentation significative de +3,19 €/m² en 2 ans. On relève également une hausse marquée aux Salines avec des valeurs locatives progressant de +1,96 €/m². Les évolutions sont moindres aux Ames Claires (+0,24 €/m²) et à Cabassou (+0,95 €/m²). Enfin, on note une très légère baisse des montants de loyers sur la Route de Rémire (-0,13 €/m²).

La répartition des annonces nous permet de dégager un montant de loyer pour Montravel ce qui n'avait pas été possible en 2020. A contrario, nous n'avons pas pu analyser de variation au Bourg de Rémire, faute de valeurs locatives en nombre suffisant en 2022.

QUARTIERS DE REMIRE-MONTJOLY : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2022

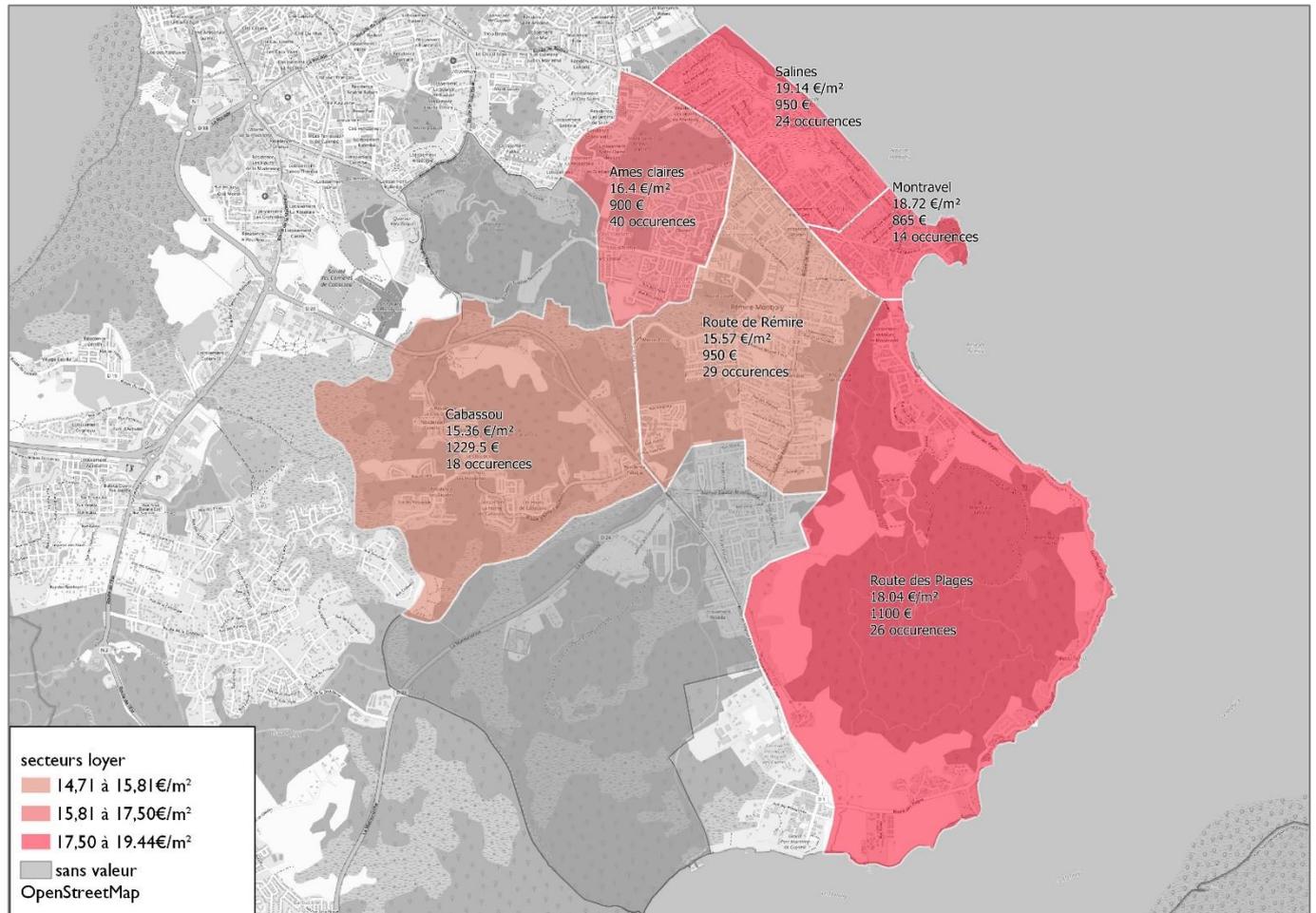
Réalisation : AUDeG 2023

| | 2020 | 2022 | variation |
|------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| Ames claires | 16,16 €/m ² | 16,40 €/m ² | +0,24 € |
| Cabassou | 14,41 €/m ² | 15,36 €/m ² | +0,95 € |
| Montravel | / | 18,72 €/m ² | / |
| Rémire Bourg | 14,41 €/m ² | / | / |
| Route de Rémire | 15,69 €/m ² | 15,57 €/m ² | -0,13 € |
| Route des Plages | 14,84 €/m ² | 18,04 €/m ² | +3,19 € |
| Salines | 17,18 €/m ² | 19,14 €/m ² | +1,96 € |

Il est rappelé que le nombre d'annonces reste relativement faible et les variations constatées sont en partie explicables par le nombre d'occurrences.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A REMIRE-MONTJOLY

Réalisation : AUDeG 2023



Matoury

Pour Matoury, presque tous les quartiers de la commune (à l'exception du quartier de Concorde) présentent suffisamment d'annonces locatives recueillies et cartographiées pour proposer des valeurs de loyers sectorisés.

Les valeurs locatives sont globalement homogènes pour les secteurs de Cogneau, du Bourg de Matoury et de la Levée / Stoupan, avec des valeurs comprises entre 13,00 €/m² et 14,17 €/m² et des montants totaux entre 775 et 840€. Le quartier de la Chaumière / Cotonnière cumule les valeurs locatives les plus élevées du territoire communal, à la fois pour le montant total (1100 €) et le montant ramené au m² (14,62 €/m²). A contrario, sur le secteur de Larivot / Balata, les valeurs locatives sont inférieures au reste de la commune avec un montant de 11,71€/m² et 770€ au global.

Les deux quartiers de la Chaumière / Cotonnière et de la Levée / Stoupan présentent des valeurs locatives en hausse entre 2020 et 2022 avec respectivement des variations de +1,85 €/m² et +1,92 €/m². Le secteur de Cogneau ne connaît quasi aucune variation (+0,17 €/m²) sur la période. Enfin, on relève pour le Bourg de Matoury et le secteur du Larivot / Balata des montants de loyers à la baisse, tous deux de -1,11 €/m².

QUARTIERS DE MATOURY : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2022

Réalisation : AUDeG 2023

| | 2020 | 2022 | variation |
|----------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| Bourg | 14,86 €/m ² | 13,75 €/m ² | -1,11 € |
| Chaumière Cotonnière | 12,77 €/m ² | 14,62 €/m ² | +1,85 € |
| Cogneau | 12,83 €/m ² | 13,00 €/m ² | +0,17 € |
| Larivot Balata | 12,82 €/m ² | 11,71 €/m ² | -1,11 € |
| Levée Stoupan | 12,24 €/m ² | 14,17 €/m ² | +1,92 € |

Il est rappelé que le nombre d'annonces reste relativement faible et les variations constatées sont en partie explicables par le nombre d'occurrences.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A MATOURY

Réalisation : AUDeG 2023



Macouria

Les montants de loyer à Macouria sont relativement bas en ce qui concerne les valeurs au m² et relativement hauts pour les montants totaux, illustrant des logements avec des surfaces importantes comparativement à d'autres communes. C'est particulièrement visible sur le secteur de Maillard avec des loyers supérieurs à 1000€ et inférieurs à 12€/m². Dans le Bourg de Tonate, les loyers atteignent près de 15€ du m² (14,76 €/m²) pour un montant global médian de 850€ indiquant des surfaces louées de plus petite taille. C'est le quartier de Soula qui présente les loyers les plus élevés de la commune de Macouria avec des montants de 870€ et de 18,57€/m², qui peuvent correspondre à des logements récents.

Entre 2020 et 2022, le quartier de Soula enregistre la plus importante hausse de loyers à l'échelle de la commune mais également à l'échelle de l'ensemble des quartiers des communes étudiées, avec une augmentation très significative de +7,45 €/m², passant d'un loyer médian hors charges de 11,12 €/m² en 2020, à 18,57 €/m² en 2022. Sur le secteur de Maillard, les valeurs de loyers constatées sont en bien moindre hausse par rapport à 2020 (+0,53 €/m²). A l'inverse, le secteur de Belle Terre / Belle Humeur connaît une baisse de ses valeurs locatives avec -1,56 €/m² en deux ans. Au bourg de Tonate, il n'avait pas été possible de dégager de valeurs de loyer sur ce secteur en 2020 faute d'occurrences localisables. Nous ne pouvons donc pas y analyser de variation entre 2020 et 2022.

QUARTIERS DE MACOURIA : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2022

Réalisation : AUDeG 2023

| | 2020 | 2022 | variation |
|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| Belle Terre Belle Humeur | 16,76 €/m ² | 15,20 €/m ² | -1,56 € |
| Maillard | 11,25 €/m ² | 11,78 €/m ² | +0,53 € |
| Tonate | / | 14,76 €/m ² | / |
| Soula | 11,12 €/m ² | 18,57 €/m ² | +7,45 € |

Il est rappelé que le nombre d'annonces reste relativement faible et les variations constatées sont en partie explicables par le nombre d'occurrences.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A MACOURIA

Réalisation : AUDeG 2023



Kourou

Pour la commune de Kourou, un écart important est constaté entre les logements mis en location sur la route du Dégrad Saramaca et ceux situés au sein de la ville spatiale avec des loyers passant de 11,43 à 16,67 €/m², soit un écart de 5,24 €/m². Les montants totaux sont également inférieurs sur la Route du Dégrad Saramaca : 800 €, contre 905 € au sein de la ville de Kourou. L'éloignement du centre et des services, les différences en termes de qualité du bâti ou de raccordement aux réseaux peuvent expliquer ces différences de valeurs locatives si importantes.

Entre 2020 et 2022, les deux secteurs de Kourou observés, la Ville et la route du Dégrad Saramaca, présentent des valeurs locatives à la hausse avec une augmentation plus importante sur la route du Dégrad Saramaca (+1,43 €/m², contre seulement +0,68 €/m² sur la Ville de Kourou).

QUARTIERS DE KOUROU : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2022

Réalisation : AUDeG 2023

| | 2020 | 2022 | variation |
|----------|------------------------|------------------------|-----------|
| Saramaca | 10,00 €/m ² | 11,43 €/m ² | +1,43 € |
| Ville | 15,99 €/m ² | 16,67 €/m ² | +0,68 € |

Il est rappelé que le nombre d'annonces reste relativement faible et les variations constatées sont en partie explicables par le nombre d'occurrences.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A KOUROU

Réalisation : AUDeG 2023



Saint-Laurent

A Saint-Laurent, les montants de loyers sont relativement homogènes sur le territoire et font surtout apparaître des différences de taille de logements en fonction des secteurs.

Le centre-ville de Saint-Laurent présente des valeurs locatives de 16,30 €/m² pour un loyer médian total de 840 €. Sur la Route de Saint-Jean les valeurs locatives au m² sont inférieures mais les valeurs totales sont plus élevées (15,81 €/m² pour un loyer médian total de 900 €). Sur le secteur en périphérie directe du centre-ville a les valeurs au m² les plus élevées mais les valeurs totales les plus basses (16,95 €/m² pour un loyer médian total de 826 €).

Entre 2020 et 2022, l'ensemble des quartiers de Saint-Laurent présente des valeurs locatives à la hausse. C'est le secteur Proche Ville au sein duquel les loyers ont connu une augmentation significative avec +3,87 €/m² en deux ans. La Ville a quant à elle vu ses loyers évoluer de +1,24 €/m². Enfin, la hausse est plus modérée sur la Route de Saint-Jean avec +0,81 €/m².

Davantage d'annonces ont été collectées en 2022 sur la commune de Saint-Laurent par rapport à 2020, donnant des valeurs qui sont dans la moyenne de la Guyane.

QUARTIERS DE SAINT-LAURENT : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2022

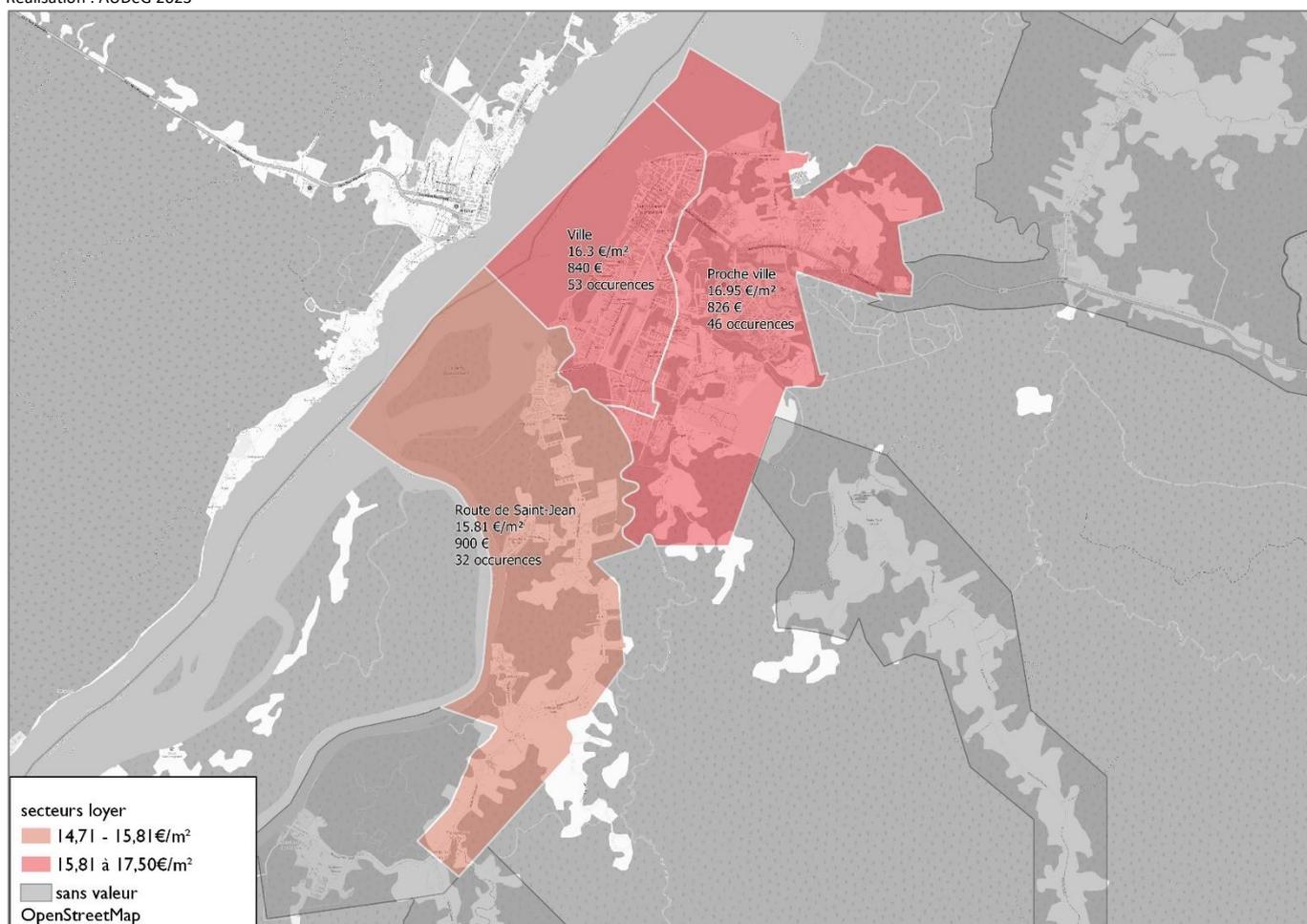
Réalisation : AUDeG 2023

| | 2020 | 2022 | variation |
|---------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| Ville | 15,07 €/m ² | 16,30 €/m ² | +1,24 € |
| Route de Saint-Jean | 15,00 €/m ² | 15,81 €/m ² | +0,81 € |
| Proche ville | 13,08 €/m ² | 16,95 €/m ² | +3,87 € |

Il est rappelé que le nombre d'annonces reste relativement faible et les variations constatées sont en partie explicables par le nombre d'occurrences.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A SAINT-LAURENT

Réalisation : AUDeG 2023



CONCLUSION ET ENJEUX

Ce deuxième tableau de bord des loyers du parc privé démontre la pertinence d'un tel dispositif expérimenté en 2020 proposant une connaissance des loyers privés en Guyane, à l'échelle des communes et pour certaines, de leurs quartiers. Il présente une analyse des valeurs locatives observées en 2022, en les comparant à celles relevées en 2020, pour neuf communes de Guyane : Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury Macouria, Montsinéry-Tonnégrande, Roura, Kourou, Mana et Saint-Laurent

(les autres communes ne présentant pas ou trop peu d'annonces).

En 2022, les communes de l'île de Cayenne, Kourou, Saint-Laurent et Macouria concentrent la quasi-totalité des annonces immobilières de la Guyane, avec une large représentation de la ville de Cayenne.

Avec des loyers médians de 15,00 €/m² hors charges et 15,63 €/m² charges incluses observés sur l'ensemble de la Guyane, le territoire reste parmi les plus chers de France, comparativement

aux autres territoires du réseau national des OLL. Pour autant, bien que ce niveau de loyer soit excessivement élevé, il ne faut pas oublier la disparité des niveaux de loyers selon les communes et leurs quartiers et selon les caractéristiques des logements.

Ces niveaux de loyers très élevés et l'évolution à la hausse mesurée entre 2020 et 2022 (+0,63 €/m²) devraient interroger les pouvoirs publics sur la nécessité d'encadrement des valeurs locatives.

POUR ALLER PLUS LOIN



Agence d'Urbanisme
et de Développement
de la GUYANE

Ressources de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

Toutes les études, analyses, tableaux de bords et autres documents produits par l'AudeG sont consultables et téléchargeables sur www.audeg.fr

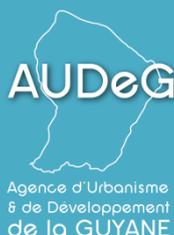


GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

GéoGuyane a pour vocation d'être un des supports de la diffusion de la connaissance des données territoriales guyanaises entre les acteurs institutionnels mais aussi auprès du grand public. GéoGuyane dispose à la fois d'un espace public ouvert à tous (citoyens, associations, bureaux d'études...) et d'un espace connecté réservé aux partenaires (organismes porteurs de missions de services publics, professionnels, collectivités...).

Les données de l'observatoire de l'habitat produites par l'AudeG sont disponibles sur www.geoguyane.fr

Directrice de publication : Juliette GUIRADO
Rédaction, illustration : Samy CHEVALIER, Soyan MAINET
Conception, réalisation : AudeG
Photographie : Nattanan KANCHANAPRAT
Cayenne - Juin 2023



Agence d'Urbanisme
et de Développement
de la GUYANE

AudeG
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne
Tél : 0594 28 49 20
Email : infos@audeg.fr
Web : www.audeg.fr