



Évolution des loyers aux Îles Du Vent en 2006

Au cours de l'année 2006, les loyers du secteur privé, soit 3 locations sur 4, ont augmenté de 2,2 % pour atteindre le prix moyen de 111 000 F.CFP.

La progression est plus forte pour les maisons (2,3 %) que pour les appartements (1,5 %).

Dans le secteur social géré par l'Office Polynésien de l'Habitat, compte tenu de l'évolution du parc depuis l'année 2000, le loyer moyen a augmenté structurellement de 1,5 %.

Marché locatif, prépondérance du parc privé

Le parc locatif polynésien tel qu'observé dans cette étude est divisé en 3 secteurs : militaire pour le parc loué par les forces armées françaises ; social pour le secteur qui correspond au parc loué par l'Office Polynésien de l'Habitat (O.P.H.) et privé pour l'habitat relevant des particuliers ou personnes morales autres que l'armée ou l'O.P.H. Ce découpage est purement technique et correspond au mode de collecte des informations.

Le secteur privé représente à lui seul plus de 75 % du parc. Les poids des parcs « social » et « militaire » sont beaucoup plus faibles (respectivement 20 % et moins de 5 %).

Le locataire du parc militaire paie en moyenne 178 000 F.CFP, celui du parc privé 111 000 F.CFP et celui de l'OPH 27 000 F.CFP. Le loyer des maisons est plus élevé que celui des appartements. Ces niveaux de loyer reflètent les spécificités de chacun des secteurs : implantation géographique, type d'habitation, taille des foyers.

Si on est militaire, le type d'habitat choisi est la maison à 74 %. Si on est locataire du parc privé, la fréquence d'hébergement en appartement est plus forte (31 %). Les données transmises par l'O.P.H. ne permettent pas d'analyser la répartition par type d'habitat.

Le parc militaire est concentré sur un nombre restreint de communes et de manière presque exclusive sur la zone urbaine (Mahina – Punaauia). Le parc de l'O.P.H. est présent sur la totalité des communes de Tahiti – Moorea (excepté Hitiaa O Te Ra), mais là encore, la majorité du parc est située dans Papeete et sa proche banlieue (Arue, Pirae, Faa'a). Le parc privé concentre plus d'un locataire sur deux dans trois communes : Papeete, Punaauia et Faa'a.

L'armée a tendance à davantage privilégier les logements de 3 à 5 pièces (près de 50 % de 4 pièces). Cette répartition s'explique par le fait que les militaires, lorsqu'ils le peuvent, se déplacent avec leur famille. Le constat est à peu près semblable pour l'O.P.H. où 95 % du parc est composé de logements de 3 à 5 pièces. La taille des foyers explique cette situation puisque les logements sociaux sont habités essentiellement par des familles nombreuses. Dans la zone urbaine, les logements sociaux sont un peu moins grands (3 ou 4 pièces).

N° 1/2007

Directeur de la publication :
Serge CONTOUR

Rédactrice en chef :
Patricia ANNEVILLE

Auteurs de la publication :
Jennifer TCHIANG, Olivier CHAMPION

Maquettage : Yrida DOMINGO

Flashage : SCOOP

Impression : STPmultypress

Vente et abonnements : 47 34 42

Prix du numéro :

En Polynésie française : 600 F.CFP

Hors Polynésie française : 750 F.CFP

Dépôt légal : Juin 2007

ISSN 1247 - 7370

©ISPF 2007

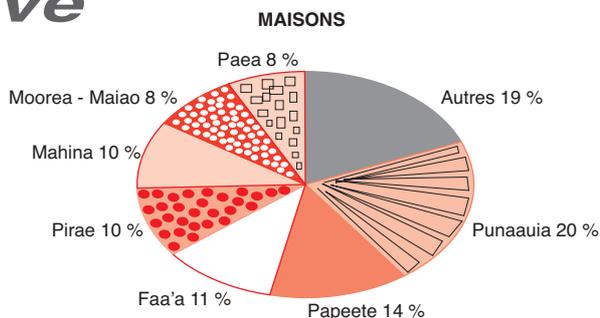
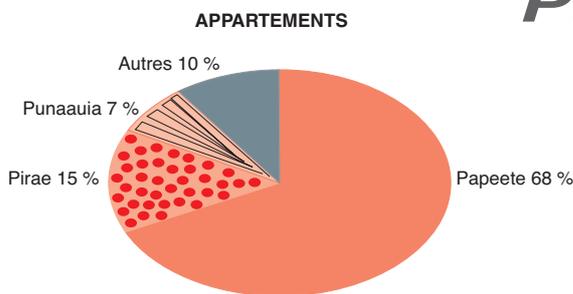
B.P. 395 - 98 713 Papeete - Tahiti
Tél. : (689) 47 34 34 / Fax : (689) 42 72 52
E-mail : ispf@ispf.pf / Site web : www.ispf.pf



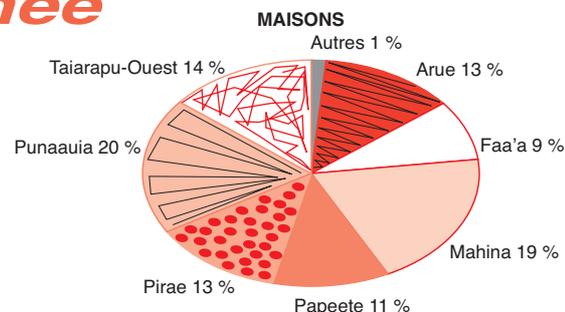
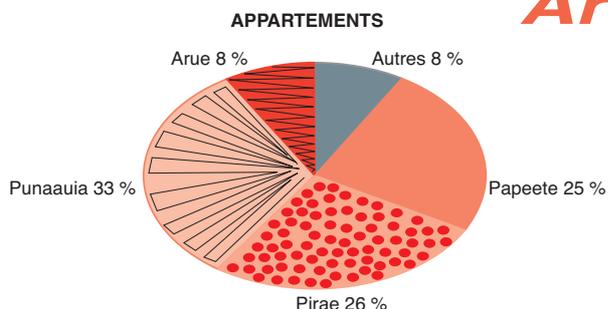
INSTITUT
STATISTIQUE
DE LA
POLYNÉSIE
FRANÇAISE

Répartition du parc locatif par commune

Privé



Armée



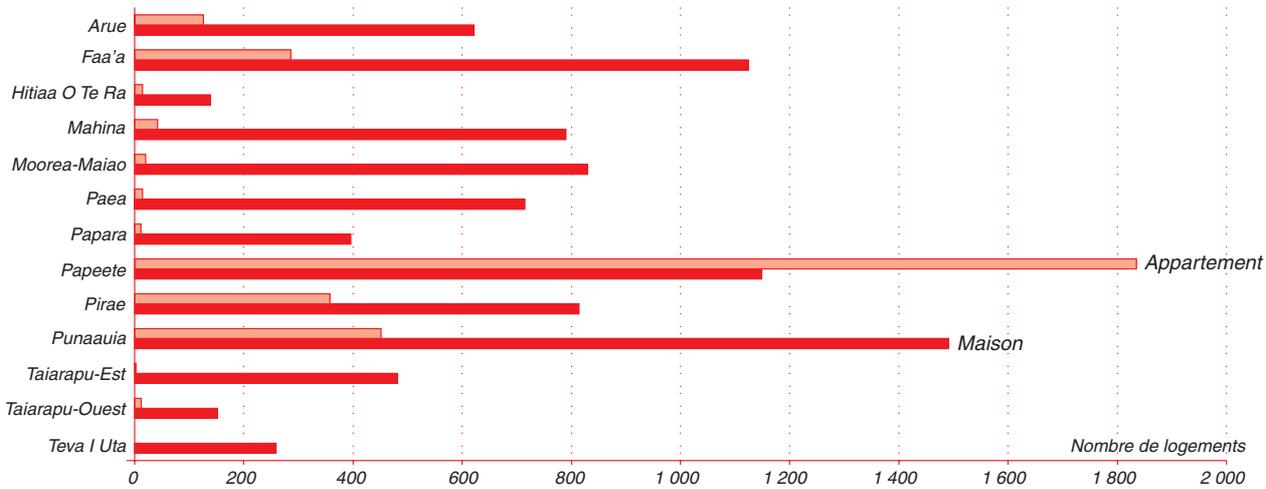
Source : ISPF (Recensement de la Population 2002)

Où sont les locataires des Îles Du Vent ?

Les locataires se trouvent principalement dans la zone urbaine. Les communes les plus fréquentées sont Papeete, Punaauia, Faa'a et Pirae. Punaauia a la proportion la plus forte du parc locatif pour les maisons et Papeete pour les appartements.

Aux Îles Du Vent, 27 % des foyers sont locataires de leur logement. C'est un peu plus que la moyenne polynésienne qui est à 23 % et beaucoup moins que la proportion de locataires en France métropolitaine qui est de 38 %.

Répartition des locataires des Îles Du Vent selon le type d'habitat



Source : ISPF (Recensement de la population 2002)

+2,2 % d'augmentation dans le secteur privé

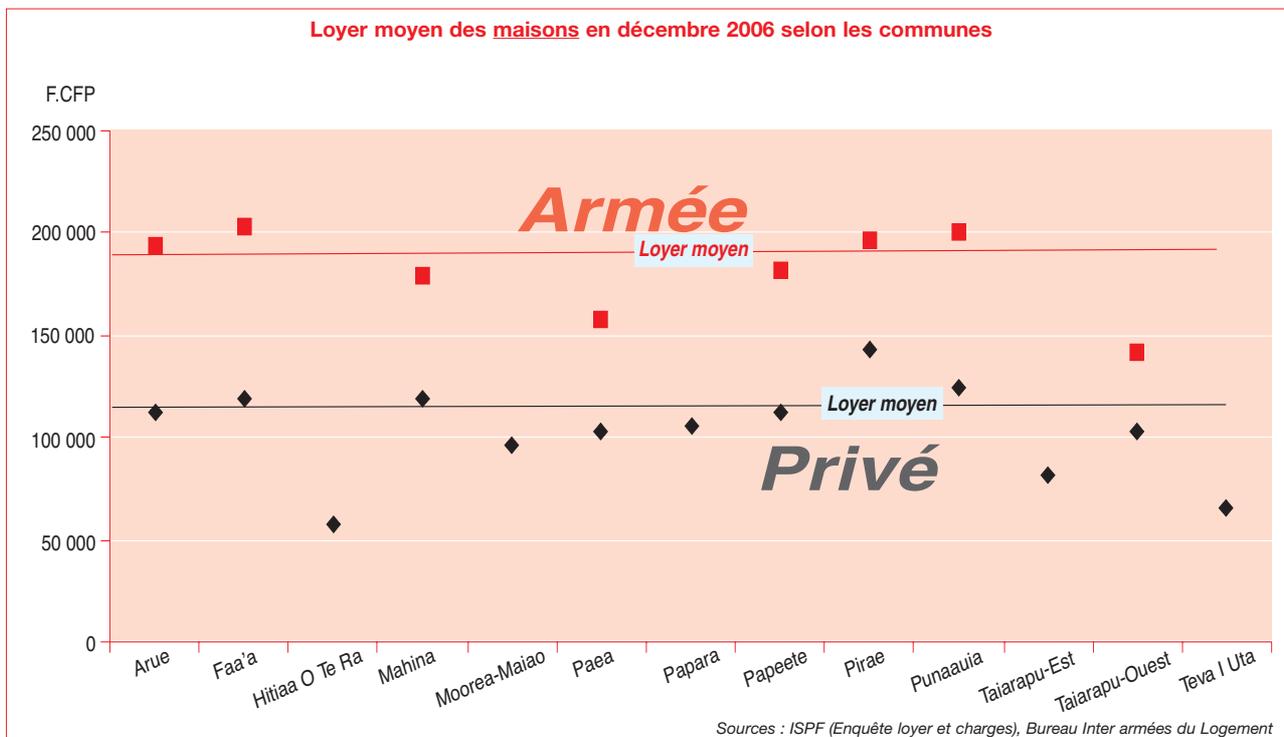
Pour le seul parc locatif privé, soit trois quarts des logements, le loyer a augmenté de 2,2 % au cours de l'année 2006.

De manière générale, plus on s'éloigne des zones urbanisées, moins les loyers sont élevés. Les loyers les plus élevés sont situés à Pirae et Punaauia. Le loyer moyen est plus faible à Papeete du fait du nombre important d'appartements.

L'augmentation de loyer moyen touche toutes les communes excepté Tairapu-Est. Le loyer moyen des maisons a progressé de 2,3 % alors que celui des appartements n'a progressé que de 1,5 %. Les variations de loyers pour les appartements sont modérées dans toutes les communes (inférieures à 3,2 %). Pour les maisons, la majeure partie des communes connaissent des variations de loyer inférieures à 5 %. Les variations sont beaucoup plus prononcées à Tairapu-Ouest (+16 %), Faa'a (+10 %), Teva I Uta (+8 %), et Hitiaa O Te Ra (+7 %).

L'évolution du loyer selon le nombre de pièces est contrastée. Si, globalement les loyers augmentent, ceux des logements de 2 pièces baissent de 3 %. Paea est la seule commune où les variations restent inférieures à 5 % quel que soit le nombre de pièces. Les loyers des logements de 4 pièces à Papeete ou de 5 pièces à Pirae s'accroissent de 20 % alors que ceux des 2 pièces à Faa'a baissent de 14 %. Dans les communes rurales, les loyers des logements de 4 pièces présentent de fortes variations (supérieures à 10 %).

L'enquête menée auprès des logements du parc privé, révèle que quelle que soit la commune, le loyer remis à une agence immobilière est toujours plus élevé que celui remis directement au propriétaire du logement. Les frais d'agence sont en général ajoutés au montant global du loyer et les agences proposent des logements qui relèvent de marchés où les loyers sont plus conséquents. Les loyers des locations trouvées par le biais de la famille sont en général les moins élevés, et ce, quelle que soit la commune. En revanche, faire une location auprès de particuliers en passant par les petites annonces ne garantit pas d'obtenir un loyer meilleur marché que celui proposé par une agence.



Caractéristiques de la location dans le secteur privé

■ Comment le locataire trouve son logement ?

Dans la plupart des cas, les locataires trouvent leurs logements par le biais de connaissances (40 %). Le recours à l'agence immobilière n'intervient que dans un cas sur quatre. Le recours au relationnel fonctionne mieux dans certaines communes que dans d'autres. Ainsi, sur Tairapu-Ouest, 75 % des locataires ont trouvé leurs logements grâce à des connaissances. Il n'y a pas véritablement de phénomène urbain ou rural, puisqu'à Papara, commune rurale comme Tairapu (Est et Ouest), la moitié des locataires ont payé les services d'une agence immobilière. Par contre, il apparaît que la recherche d'un appartement passe davantage par le biais d'une agence.

■ À qui le locataire remet-il son loyer ?

Il est peu fréquent que l'agence immobilière soit destinataire du loyer. Dans 80 % des cas, c'est le propriétaire qui le perçoit directement. Les agences immobilières mettent donc essentiellement locataires et propriétaires en relation. Elles gèrent le patrimoine immobilier essentiellement en zone urbaine. Si près de 90 % des loyers de maisons sont remis au propriétaire du logement, cette proportion tombe à 70 % lorsqu'il s'agit des appartements. Cela traduit l'implication plus forte des agences immobilières dans la gestion de ce type d'habitat.

■ Quel est le degré de mobilité du locataire ?

25 % des locataires envisagent de changer de logements dans les six prochains mois. Pour le tiers d'entre eux, cette mobilité résulte de l'accession à la propriété. Le déménagement pour cause d'accession à la propriété est d'ailleurs un phénomène plus spécifique à la côte ouest entre Punaauia et Papara. Les locataires de maisons sont deux fois plus nombreux que ceux en appartement à envisager de franchir ce cap vers la propriété.

Les autres raisons évoquées dans ce désir de mouvement sont la vétusté, les nuisances sonores et le loyer jugé excessif pour la qualité du logement. Ce désir de mobilité est variable selon les communes. Moins de 10 % des locataires de Papara sont désireux de changer de logement contre près de 30 % sur Hitiaa O Te Ra.

■ Quelle est la taille des logements ?

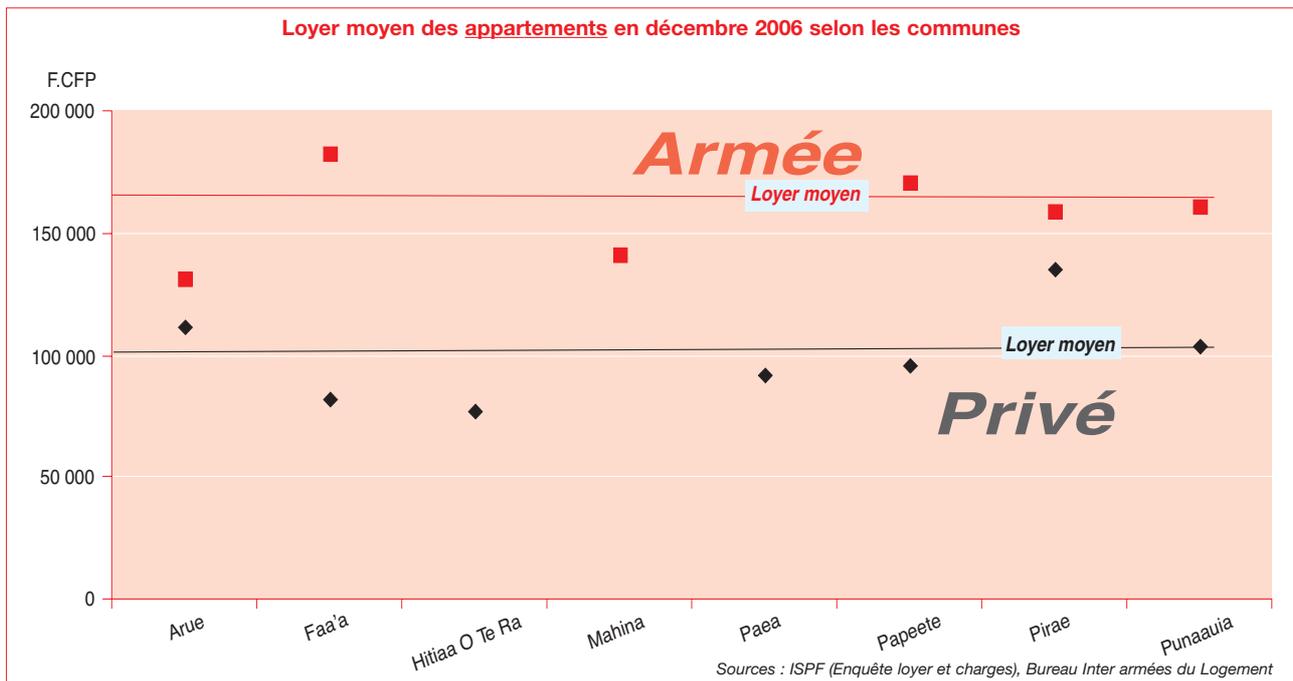
Quelle que soit la commune, la majorité des logements a une superficie comprise entre 50 et 100 m² (60 % des locations). Ce résultat varie entre 56 % (Tairapu-Ouest) et 80 % (Teva I Uta). Les logements de moins de 50 m² représentent 10 % du parc total. À Papeete, cette proportion est doublée. Les appartements sont globalement de plus petite taille que les maisons. Cependant, la proportion de logement d'une surface comprise entre 50 et 100 m² est à peu près équivalente dans les deux types d'habitat.

■ Parc militaire : +2,4 % d'augmentation

Globalement, les loyers versés par l'armée sont de niveau élevé. Le parc militaire se compose d'habitations dont le nombre de pièces est plus important que la moyenne et essentiellement de maisons.

Les loyers des appartements progressent dans presque toutes les communes. Pour les maisons, les loyers moyens sont en baisse à Faa'a, Mahina et Paea. Ces évolutions témoignent du changement structurel du parc immobilier de l'armée. Il s'accroît dans presque toutes les communes, mais il diminue à Punaauia et n'existe plus à Tairapu-Est et Teva I Uta.

Par type d'habitat, la proportion des appartements a été renforcée à Papeete et Pirae, tandis qu'à Punaauia, Arue, Faa'a, Mahina et Punaauia celle des maisons a augmenté. La taille moyenne des logements pris à bail par l'armée a diminué entre 2005 et 2006. Il y a davantage de 2 et 3 pièces et moins de 4 pièces et plus.



Parc social : +1,5 % du coût d'entrée

En 2006, les prix des loyers ont augmenté en moyenne de 1,5 % dans le parc social, soit 0,7 point de moins que pour le secteur privé. Cette augmentation signifie que les ménages qui accèdent au parc social, le font à un coût qui a progressé de 1,5 % en moyenne sur un an. La progression résulte de la modification structurelle du parc locatif (moins de logements au loyer fixe de 18 310 F.CFP) et de la tarification devenue variable.

Dans le parc construit avant l'année 2000, les loyers sont fixés à 18 310 F.CFP quelle que soit la taille du logement et les revenus du ménage. Il n'en est pas de même avec les logements construits depuis 2000 où les loyers varient selon les caractéristiques du logement et les capacités de paiement du ménage.

Ainsi les communes pour lesquelles les loyers sont les plus élevés (Punaauia et Mahina) correspondent essentiellement à celles où les habitations ont été construites postérieurement à l'année 2000. Paradoxalement, le loyer moyen des 5 pièces est plus faible que celui des 4 pièces car les logements de 5 pièces appartiennent presque exclusivement au parc ancien.

L'évolution des loyers est sensible à la diminution de la part du parc locatif antérieur à l'année 2000 et à la construction continue de nouveaux logements depuis cette même année. La répartition des logements par commune n'est pas modifiée. Les nouveaux logements sont plus particulièrement des 2 à 4 pièces sauf à Punaauia où n'ont été construits que des 4 pièces.

Les loyers du parc qui existait avant 2000 n'ont pas progressé. En revanche, ceux des logements nouvellement construits se situent à un niveau sensiblement plus élevé que la moyenne, mais leur impact sur le loyer moyen des logements dans chaque commune est limité. Punaauia fait exception, puisque c'est dans cette commune qu'ont été construits la plupart des nouveaux logements dont les loyers sont les plus élevés.

Le loyer moyen a progressé pour tous les types de logements sauf pour les habitations de 1 pièce et 5 pièces car aucun nouveau logement n'est entré dans leurs effectifs.

Répartition géographique des logements selon le type d'habitat

Commune	Armée		OPH*	Parc privé		Parc locatif total	
	Maison	Appartement		Maison	Appartement	Maison	Appartement
Unité :	%	%	%	%	%	%	%
Arue	8	4	9	4	1	5	1
Faa'a	7	1	4	10	3	9	2
Hitiaa O Te Ra	0	0	0	1	0	1	0
Mahina	14	1	3	7	0	7	0
Moorea - Maiao	0	0	1	8	0	7	0
Paea	2	0	14	4	0	6	0
Papara	0	0	4	3	0	3	0
Papeete	9	4	38	4	19	9	15
Pirae	10	6	13	5	3	7	3
Punaauia	16	10	3	14	4	12	4
Taiarapu-Est	0	0	5	4	0	4	0
Taiarapu-Ouest	8	0	1	1	0	1	0
Teva I Uta	0	0	5	2	0	2	0
Total	74	26	100	69	31	74	26

* Répartition non connue

Sources : ISPF, Office Polynésien de l'Habitat, Bureau inter armées du logement

Loyers moyens en décembre de chaque année par commune et par parc locatif

Commune	Armée		OPH'		Secteur privé	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Unité :	F.CFP	F.CFP	F.CFP	F.CFP	F.CFP	F.CFP
Arue	182 057	173 194	18 310	18 310	112 108	111 574
Faa'a	199 623	198 221	37 628	38 064	115 583	104 296
Hitiaa O Te Ra	-	-	26 905	27 276	62 250	59 334
Mahina	177 335	177 553	43 626	43 626	118 578	116 934
Moorea - Maiao	-	-	18 310	18 310	96 568	95 474
Paea	157 230	170 024	17 283	17 213	103 230	102 932
Papara	-	-	21 282	21 282	106 241	102 369
Papeete	176 929	169 022	22 019	21 691	101 599	100 405
Pirae	180 346	183 737	27 584	27 473	140 021	137 317
Punaauia	185 545	174 014	36 302	32 341	121 738	119 975
Taiarapu-Est	-	142 925	19 118	19 113	81 471	85 882
Taiarapu-Ouest	141 912	147 999	19 118	19 113	103 350	89 000
Teva I Uta	-	165 000	25 700	25 736	65 889	61 111
Total²	178 007	173 894	26 703	26 326	110 643	108 295

1 : Le parc de l'O.P.H. est à considérer en trois sous ensembles. Dans le parc construit avant l'année 2000, les loyers étaient fixés à 18 310 F.CFP quels que soient la taille du logement et les revenus du ménage. Il n'en est pas de même avec les logements construits depuis l'année 2000 où les loyers varient selon le logement et les capacités de paiement du ménage. Par ailleurs, l'O.P.H. gère un parc immobilier privé qui est également affecté à l'hébergement social. Les loyers y sont modérés en échange d'une garantie de paiement des loyers par l'O.P.H.

2 : Les moyennes globales ici présentées ne tiennent pas compte des pondérations de l'indice des prix à la consommation.

Sources : ISPF, Office Polynésien de l'Habitat, Bureau inter armées du logement

Méthodologie de collecte des prix sur les loyers

L'enquête s'inscrit dans le cadre du calcul de l'indice des prix à la consommation pour lequel les loyers représentent 10 % du budget des ménages en moyenne.

Le parc locatif est observé en trois sous ensembles :

► Le parc locatif de l'Office Polynésien de l'Habitat (O.P.H.) qui supervise toutes les opérations en matière d'habitat social sur Tahiti et Moorea. Le prix du loyer suivi correspond à la participation du ménage ; les aides au logement en sont déduites.

Les ménages accédant à la propriété ne sont pas considérés comme des locataires.

► Le parc locatif de l'armée, car l'armée loue un nombre important de logements. Les militaires ne sont pas directement locataires, ils passent par le biais d'un organisme centralisateur (le bureau inter armées du logement ou B.I.L.T.).

Une convention passée avec l'O.P.H. et un accord avec le B.I.L.T. permettent à l'ISPF de connaître ces deux parcs locatifs de manière exhaustive.

► Le parc privé qui regroupe l'ensemble de l'habitat locatif n'appartenant ni à l'O.P.H. ni au B.I.L.T. Une enquête réalisée auprès de 630 logements locatifs permet de suivre ce parc de manière régulière.