

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE LA GUYANE

LOYERS DU PARC PRIVÉ EN GUYANE : TABLEAU DE BORD 2024



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 recouvrir 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, pour neuf communes, voire de quartiers pour certaines d'entre elles, sur la base d'annonces immobilières publiées en ligne en 2024. 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 significative entre ces deux types de valeurs de loyers.

Ce tableau de bord des loyers est le quatrième, le premier ayant été réalisé à partir de valeurs collectées en 2020. Il propose donc une analyse de l'évolution des loyers du parc privé entre les années 2020, 2022, 2023 et 2024.

SOMMAIRE

Chiffres clés des loyers du parc locatif privé en 2024.....	3
Loyers du parc locatif privé en Guyane en 2024	4
1 614 logements locatifs privés observés, pour les deux tiers situés sur l'Île de Cayenne	4
Un loyer mensuel médian de 16,20 €/m ² hors charges, en 2024 en Guyane	5
Un loyer médian au mètre carré charges incluses en hausse de 3,42% par an entre 2020 et 2024	5
Trop peu d'annonces collectées aux frontières de la Guyane	5
Après Paris, la Guyane se place en tête des territoires français où les loyers sont les plus élevés.....	6
Les grandes villes de Guyane concentrent les niveaux de loyers au mètre carré les plus élevés	7
Des niveaux de loyers en €/m ² relativement plus élevés pour les petits logements et des niveaux très élevés en € pour les grands logements	8
Des logements locatifs privés composés essentiellement de petits logements : 59 m ² pour 2 pièces.....	9
Des maisons avec des niveaux de loyers en €/m ² inférieurs à ceux des appartements.....	10
Des valeurs locatives en €/m ² nettement plus élevées pour les logements meublés	11
Un niveau de loyer en € plus élevé pour les logements proposés par les professionnels	12
Loyers du parc locatif privé par quartiers en 2024.....	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 logement 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, contrairement à 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 2024



1 614
logements locatifs privés
observés

6%
du parc locatif privé
observé

9
communes de Guyane
observées



16,20
€/M²
loyer médian
hors charges

16,59
€/M²
loyer médian
charges incluses

+ 1,59
€/M²
évolution du loyer médian
charges incluses
entre 2020 et 2024



850 €
17,50 €/M²
loyer médian charges incluses
d'un appartement



1 200 €
15,08 €/M²
loyer médian charges incluses
d'une maison



978 €
loyer médian charges incluses
pour les logements en gestion déléguée



860 €
loyer médian charges incluses
pour les logements en gestion directe



20,00 €/M²
loyer médian charges incluses
pour les logements meublés



15,36 €/M²
loyer médian charges incluses
pour les logements non meublés

LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN GUYANE EN 2024

1 614 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 1 614 logements privés en Guyane proposés à la location en 2024, ce qui représente 6% 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 9 avril au 31 octobre 2024, soit plus de 6 mois de collecte. Parmi ces offres, 624 sont issues de professionnels et 990 de particuliers soit respectivement 39% et 61% des annonces collectées. 61% des annonces concernent des logements non meublés pour 39% de meublés.

Les loyers sont la plupart du temps exprimés charges incluses (dans 99% des annonces collectées) et sans indication de montant de charge (dans 52% des annonces -15% par rapport à 2023). Ce manque de précision réduit de manière

importante le nombre de valeurs sur lesquelles il est possible de calculer un montant de loyer hors charges.

Avec un total de 1 012 annonces collectées, l'Île de Cayenne rassemble une large majorité des annonces analysées avec une part de 63%. Suivent les communes de Kourou avec 14% et Saint-Laurent avec 10% 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, Saint-Georges et Sinnamary, leur nombre est jugé insuffisant pour en dégager des indicateurs (moins de 10 annonces). Enfin, neuf communes ne présentaient aucune annonce mise en ligne durant

cette période de collecte : Awala-Yalimapo, Camopi, Grand-Santi, Iracoubo, Ouanary, Papaïchton, Régina, 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 directe entre locataires et bailleurs.

En définitive, ce tableau de bord des loyers du parc privé se concentre sur neuf communes de Guyane. Cayenne, Rémière-Montjoly, Matoury Macouria, Kourou et Saint-Laurent cumulent chacune plus de 50 annonces pour 2024 constituant une base d'observation fiable pour dégager des valeurs médianes de loyer. Les communes de Roura, Mana et Montsinéry-Tonnegrande recueillent chacune entre 10 et 50 annonces pour 2024, soit un nombre satisfaisant.

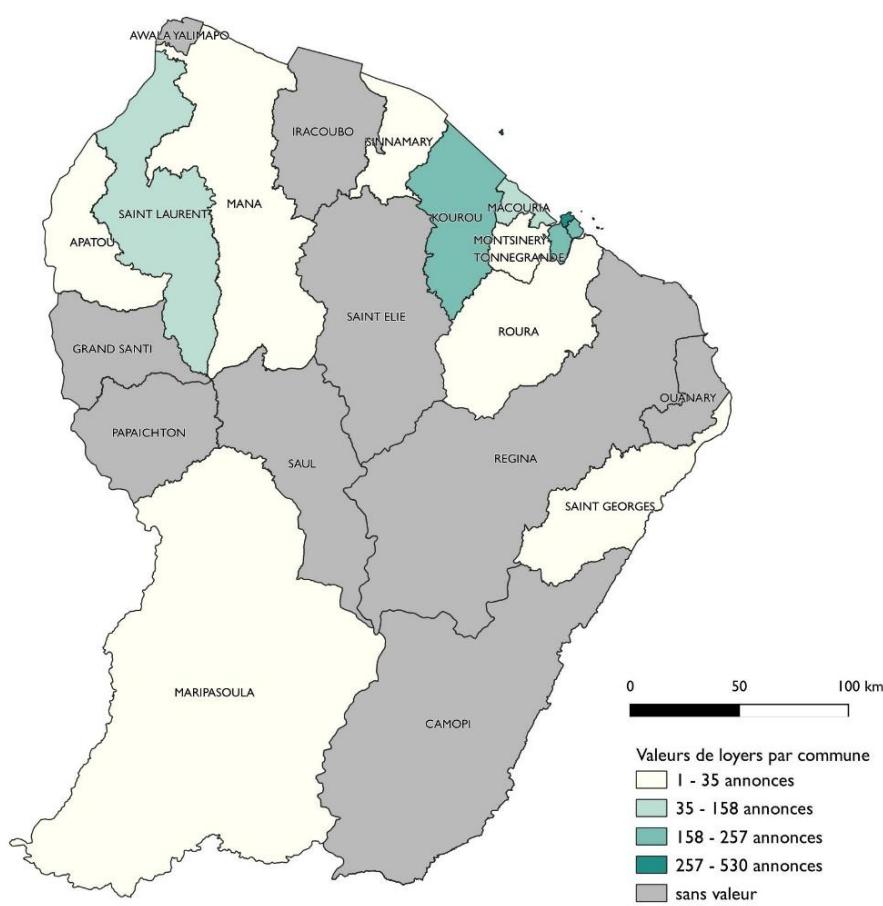
CARACTERISTIQUES DES ANNONCES COLLECTEES EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025

Guyane	Total	Charges incluses	Sans montant de charges	Meublés	Non meublés	Particuliers	Professionnels
Nombre d'annonces	1614	1602	844	636	978	990	624
(%)	100%	99%	52%	39%	61%	61%	39%

ANNONCES COLLECTEES PAR COMMUNE EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025



Un loyer mensuel médian de 16,20 €/m² hors charges, en 2024 en Guyane

En Guyane, le loyer mensuel médian hors charges est de 16,20 €/m² en 2024 et de 16,59 €/m² charges comprises. Le montant de loyer médian est de 900 € (charges comprises) et 878 € (hors charges).

Les différences constatées entre les montants de loyers hors charges et les montants charges comprises restent modérées mais non négligeables. Nous

observons une différence comprise entre 2 et 5% 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 779 annonces (soit les annonces référencées « hors charges ») et les annonces référencées « charges comprises »

donnant un montant de ces charges) pour les loyers hors charges à 1614 annonces pour les loyers charges comprises. Il est difficile d'estimer précisément dans quelle proportion mais l'affichage des valeurs charges comprises, dans la suite de ce document, aura une tendance à majorer les résultats.

LOYERS MEDIANS 2024 EN GUYANE

Réalisation : AUDeG 2025

LOYER 2024	CHARGES COMPRIMÉES			HORS CHARGES		
	Nombre d'annonces	Loyer médian	Loyer médian au m ²	Nombre d'annonces	Loyer médian	Loyer médian au m ²
GUYANE	1614	900 €	16,59 €	779	858 €	16,20 €

Un loyer médian au mètre carré charges comprises en hausse de 3,42% par an entre 2020 et 2024

Entre 2020 et 2024, les montants des loyers ont augmenté sur l'ensemble du territoire, de +2,99% par an si l'on observe les montants totaux de loyers et de +2,56% si l'on observe les montants par m² (charges comprises). Kourou est la commune pour laquelle ces valeurs sont les plus stables avec une augmentation

de 1,18% par an pour les montants totaux et de 1,26% par an pour les montants par m². Pour Rémire-Montjoly l'augmentation est plus marquée avec une augmentation annuelle de 6,66% pour les montants totaux et de 3,51% pour les montants de loyer par m². A Macouria, nous observons une

stagnation de 0,13% en ce qui concerne les montants de loyer totaux et une augmentation de 5,15% pour les montants par m². Cet écart peut s'expliquer par une distribution différente des tailles de logement mis en location en 2020 et 2024.

EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES COMPRIMÉES ENTRE 2020 ET 2024

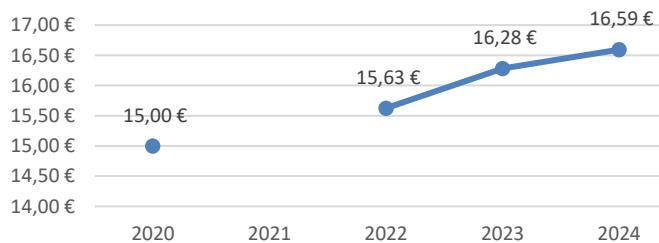
Réalisation : AUDeG 2025

LOYER 2024	Nombre d'annonces utiles aux calculs	Surface Médiane	Nombre médian de pièces	Loyer médian charges comprises 2020	Loyer médian charges comprises 2024	TCAM loyer 2020 2024	Loyer médian au m ² charges comprises 2020	Loyer médian au m ² charges comprises 2024	TCAM loyer au m ² 2020 - 2024
Cayenne	530	50	2	778 €	880 €	3,14%	15,76 €	17,60 €	2,80%
Rémire-Montjoly	257	64	3	850 €	1 100 €	6,66%	15,61 €	17,93 €	3,51%
Matoury	225	67	3	760 €	900 €	4,32%	13,01 €	14,58 €	2,87%
Kourou	230	64	2	882 €	924 €	1,18%	15,75 €	16,56 €	1,26%
Saint-Laurent	158	56	3	850 €	870 €	0,58%	14,90 €	16,94 €	3,25%
Macouria	113	77	3	945 €	950 €	0,13%	11,26 €	13,77 €	5,15%
Mana	35	60	3	800 €	800 €	0,00%	12,92 €	14,62 €	3,13%
Montsinéry-Tonnegrande	22	52	2	-	700 €	-	-	15,00 €	
Roura	21	56	2	-	750 €	-	-	13,39 €	
Guyane	1614	60	3	800 €	900 €	2,99%	15,00 €	16,59 €	2,56%

Statistique basée sur plus de 50 valeurs

Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs

LOYER MÉDIAN AU M² CHARGES COMPRIMÉES



Médiane loyer charges comprises



Trop peu d'annonces collectées aux frontières de la Guyane

Les partenaires de l'Observatoire de l'habitat ont souhaité expérimenter de collecter les annonces concernant des logements privés localisés aux frontières de la Guyane, au Surinam et au Brésil. En 2023, seules 4 annonces sur la rive brésilienne de l'Oyapock, face à Saint-Georges, avaient pu être identifiées, soit

un nombre trop faible ne permettant pas de traitement statistique. Ces logements mis en location présentaient des montants de loyer mensuel variant de 500€ à 1500€ charges comprises et de 7,5€/m² à 9,2€/m² charges comprises. Les logements allaient du T2 de 60m² au T5 de 200m². Et, aucune annonce n'avait

été collectée sur la rive surinamaise du Maroni en 2023.

En 2024, il n'y a pas eu de nouvelles annonces, ne permettant pas d'actualiser ces valeurs. Nous supposons donc l'existence d'un marché locatif privé n'utilisant pas le canal actuel de collecte du Tableau de bord (Leboncoin).

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 37 observatoires dont 2 en outre-mer (Guadeloupe et Réunion). 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 et sa périphérie. Le marché locatif guyanais est désormais positionné à un niveau bien supérieur à ceux observés dans les grandes métropoles et agglomérations de l'Hexagone ou bien à La Réunion (10,9 €/m²) disposant d'observatoires des loyers.

Les niveaux de loyers médians les plus élevés s'observent à Paris (26,6 €/m²) pour Paris intra-muros et 17,7 €/m² pour l'agglomération parisienne, hors Paris), en Haute Savoie et à proximité de la frontière Suisse avec l'agglomération d'Annemasse (15,5 €/m²) ainsi qu'à proximité du bassin méditerranéen avec le Golfe de Saint-Tropez (14,7 €/m²), l'agglomération de Fréjus (13,8 €/m²) ou celle d'Aix-Marseille (13,2 €/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 mètre carré.

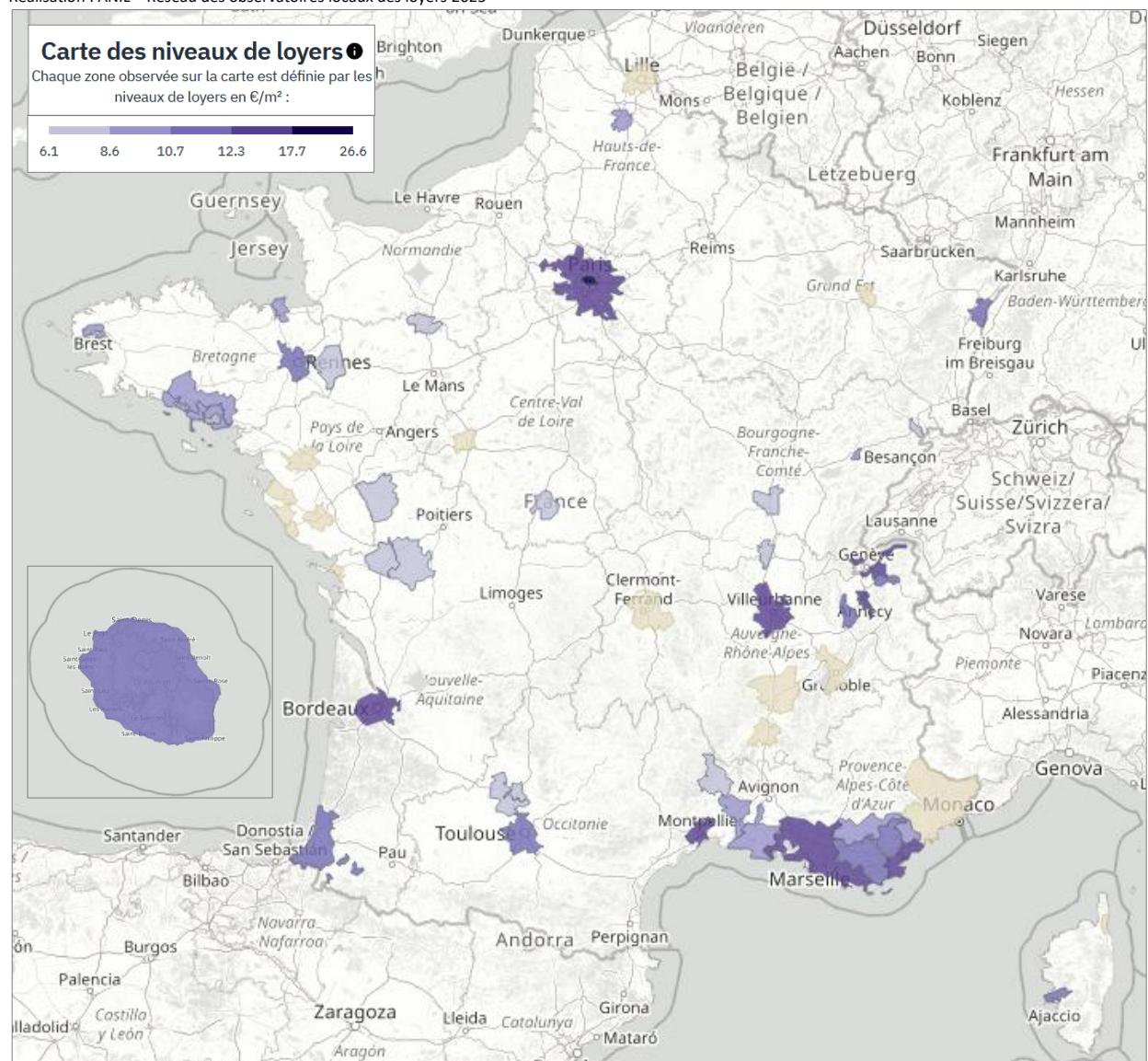
NIVEAUX DE LOYERS EN FRANCE EN 2024

Source : ANIL 2025

	Loyer médian (hors charges)
75-Paris intra-muros	26,6 €/m ²
75-Agglomération parisienne (hors Paris)	17,7 €/m ²
74-Agglomération d'Annemasse	15,5 €/m ²
83-Golfe de Saint-Tropez	14,7 €/m ²
74-Agglomération du Grand Annecy	14,3 €/m ²
83-Agglomération de Fréjus	13,8 €/m ²
34-Agglomération de Montpellier	13,5 €/m ²
13-Agglomération de Aix-Marseille	13,2 €/m ²
83-Agglomération de Toulon	12,7 €/m ²
69-Agglomération de Lyon	12,7 €/m ²
33-Agglomération de Bordeaux	12,6 €/m ²
974-La Réunion	10,9 €/m ²

VALEURS DES LOYERS EN 2024 COLLECTÉES PAR LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Réalisation : ANIL – Réseau des observatoires locaux des loyers 2025



Les grandes villes de Guyane concentrent les niveaux de loyers au mètre carré 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 13,39 €/m² (Roura) et 17,93 €/m² (Rémire-Montjoly), soit 4,54 €/m² d'écart selon la localisation géographique des logements privés mis en location.

Les quatre communes de Guyane ayant les loyers médians au mètre carré les plus élevés sont par ordre décroissant :

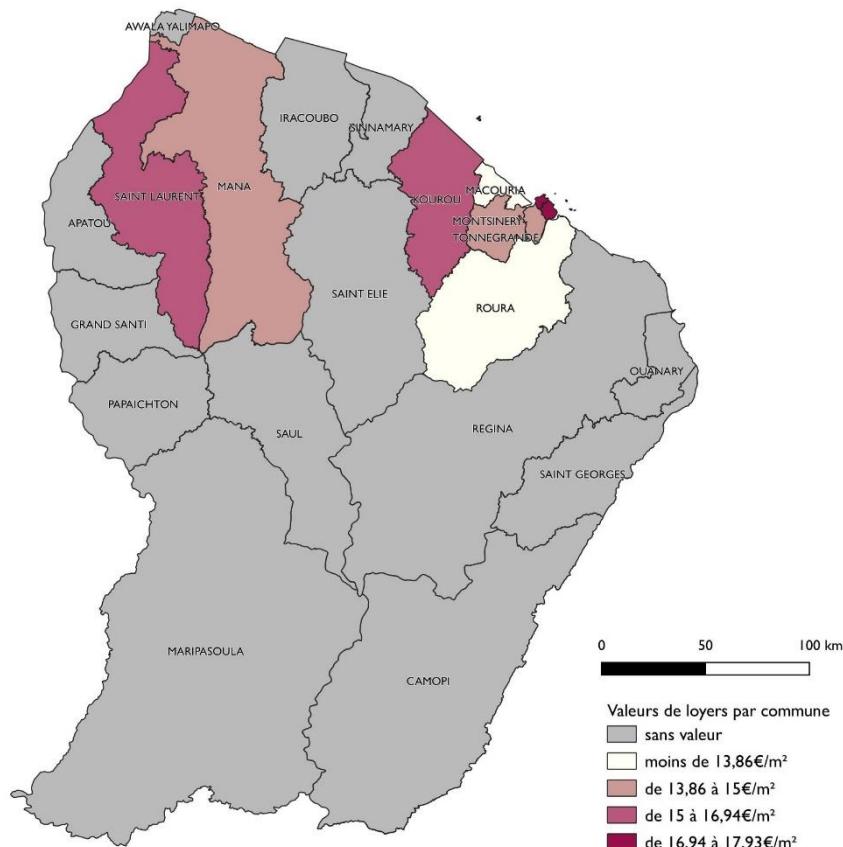
- Rémire-Montjoly (17,93 €/m²),
- Cayenne (17,60 €/m²),
- Saint-Laurent (16,94 €/m²)
- Kourou (16,56 €/m²).

Les trois premières ont des valeurs supérieures à la médiane guyanaise de 16,59 €/m². Le loyer médian au mètre carré le plus bas est quant à lui observé à Roura, avec 13,39 €/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 700€. Cet écart s'explique par la présence de logements de plus petite surface médiane sur cette commune. Les communes de Saint-Laurent et Cayenne ont des valeurs médianes de loyer inférieures à celle mesurée pour l'ensemble de la Guyane avec respectivement 870€ et 880€. Il s'agit pour ces deux communes, de logements de tailles plus mesurées. Pour Rémire-Montjoly, nous observons des valeurs de loyer totale et au mètre carré les plus élevées de Guyane : 17.93€/m² et 1100 m². Les années précédentes nous avions pu avoir des valeurs de loyer à Sinnamary où l'on observait des valeurs inférieures. Le nombre d'annonces collectées cette année ne nous permet pas ces analyses sur cette commune.

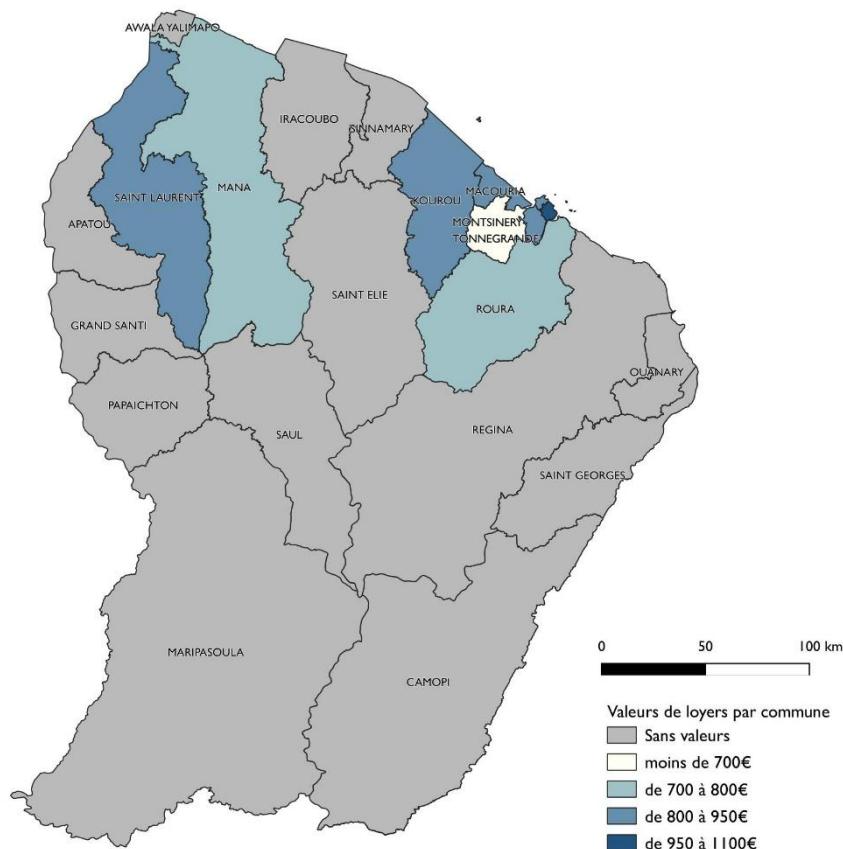
CARTE DES LOYERS MEDIANS 2024 PAR M² PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2025



CARTE DES LOYERS MEDIANS 2024 PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2025



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 650 à 750€ au global selon les communes, avec des montants au mètre carré s'échelonnant de 21,67 à 26,60 €/m². Pour les grands logements de type T5, les montants de loyers atteignent

jusqu'à 1634 à 2200€, pour des montants au mètre carré compris entre 13,47 et 17,26 €/m². Quelques valeurs ont été collectées pour des T6 mais trop peu pour dégager un indicateur.

Certaines valeurs peuvent constituer des exceptions aux tendances général du marché locatif privé. En raison de la taille réduite des échantillons, il est difficile de déterminer si une typologie de logement anormalement plus chère traduit une demande spécifique ou simplement une anomalie statistique - par exemple, le cas des T5 affichant un

prix au mètre carré supérieur à celui des T4 dans les communes où l'analyse est possible. Les agences immobilières interrogées en 2020 à propos de situations similaires n'ont pas exprimé de surprises face à ces écarts. Selon elles, ces valeurs peuvent s'expliquer par des phénomènes de rareté, la présence de biens offrant un haut niveau de prestations, ou encore par des loyers élevés fixés par les propriétaires.

LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES PAR TYPOLOGIES ET PAR COMMUNES

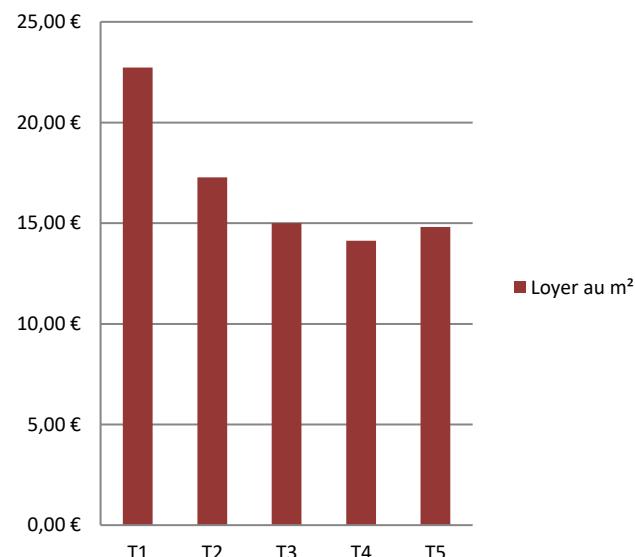
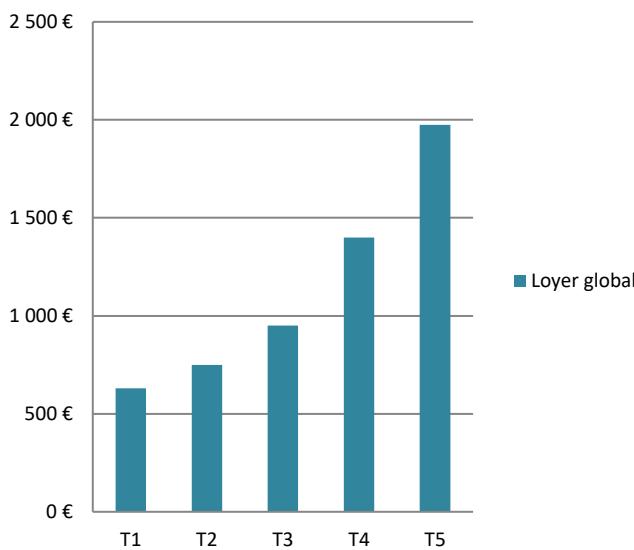
Réalisation : AUDeG 2025

		Ensemble	T1	T2	T3	T4	T5
Cayenne	montant total	880 €	700 €	800 €	995 €	1 325 €	2 100 €
	montant/m ²	17,60 €	24,50 €	18,77 €	15,71 €	13,60 €	14,00 €
Rémire-Montjoly	montant total	1 100 €	750 €	855 €	1 217 €	1 680 €	2 200 €
	montant/m ²	17,93 €	26,60 €	19,04 €	16,61 €	16,50 €	17,26 €
Matoury	montant total	900 €	675 €	719 €	915 €	1 325 €	1 634 €
	montant/m ²	14,58 €	24,07 €	16,25 €	13,64 €	13,33 €	13,47 €
Saint-Laurent	montant total	870 €	650 €	800 €	950 €	1 130 €	-
	Montant/m ²	16,94 €	24,10 €	17,92 €	16,67 €	12,07 €	-
Kourou	montant total	924 €	650 €	835 €	985 €	1 550 €	2 199 €
	montant/m ²	16,56 €	25,14 €	17,32 €	14,31 €	15,41 €	15,45 €
Macouria	montant total	950 €	650 €	765 €	900 €	1 259 €	-
	montant/m ²	13,77 €	21,67 €	16,00 €	12,50 €	12,15 €	-
Mana	montant total	800 €	-	-	850 €	-	-
	montant/m ²	14,62 €	-	-	17,00 €	-	-
Montsinéry-Tonnégrande	montant total	700 €	-	-	-	-	-
	montant/m ²	15,00 €	-	-	-	-	-
Roura	montant total	750 €	-	700 €	-	-	-
	montant/m ²	13,39 €	-	13,78 €	-	-	-
GUYANE	montant total	900 €	680 €	800 €	980 €	1 400 €	1 961 €
	montant/m ²	16,59 €	24,69 €	17,80 €	15,36 €	13,89 €	14,91 €

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 2024 CHARGES INCLUSES PAR TYPOLOGIES EN GUYANE

Réalisation : AUDeG 2025



Des logements locatifs privés composés essentiellement de petits logements : 59 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 mètre carré, le loyer tend à décroître avec l'augmentation du nombre de pièces et de la surface.

Par exemple, les logements mis en location à Macouria et Matoury sont de taille plus importante que pour les

autres communes avec un logement médian de 3 pièces et une superficie médiane comprise entre 67 et 77 m² alors que pour Cayenne et Montsinéry-Tonnégrande les logements médians se limitent à 2 pièces de vie avec respectivement une surface médiane oscillant entre 50 et 52 m². Ces valeurs sont très variables d'une année sur l'autre. Plus proches de la médiane mesurée à l'échelle de la Guyane, on

observe les communes de Kourou, Saint-Laurent et Rémire-Montjoly

Pour une commune comme Cayenne où le logement type compte 2 pièces pour une surface habitable de 50m², le loyer total peut sembler modéré tandis que le loyer au mètre carré 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 EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025

	Nombre d'annonces	Surface médiane	Nombre de pièces médian
Cayenne	530	50	2
Rémire-Montjoly	257	64	3
Matoury	225	67	3
Saint-Laurent	230	64	2
Kourou	158	56	3
Macouria	113	77	3
Mana	35	60	3
Montsinéry-Tonnégrande	22	52	2
Roura	21	56	2
Autres communes	23	-	-
Guyane	1614	60	3

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 (2,42 €/m² d'écart) : 15,08 €/m² pour les maisons et 17,50 €/m² pour les appartements. Cet écart est particulièrement important pour la commune de Saint-Laurent où les loyers des appartements sont plus élevés de 4,70 €/m² que les maisons. Les écarts sont moindres dans le cas de

Cayenne (1,76€/m²) et Rémire-Montjoly (1,08€/m²).

Lorsque nous étudions le montant total des loyers sur l'ensemble des communes observées, ce sont les maisons (1200 €) qui ont des valeurs locatives plus élevées que les appartements (850 €), soit un écart de 29%. Les différences sont particulièrement marquées à Rémire-Montjoly et Kourou (respectivement

45% et 43%), et bien moindres à Saint-Laurent (13%).

Là encore, nous observons une tendance générale et intuitive du marché locatif privé : les appartements correspondent généralement à des logements de plus petite taille que les maisons. Ils présentent donc des loyers totaux plus faibles, mais des valeurs locatives au mètre carré plus élevées.

LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES PAR TYPES DE LOGEMENTS ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2024

		Ensemble	Maisons	Appartements
Cayenne	montant total	880 €	1 310 €	850 €
	montant/m ²	17,60 €	15,97 €	17,73 €
Rémire-Montjoly	montant total	1 100 €	1 670 €	920 €
	montant/m ²	17,93 €	17,65 €	18,73 €
Matoury	montant total	900 €	1 200 €	800 €
	montant/m ²	14,58 €	15,29 €	13,62 €
Saint-Laurent	montant total	870 €	960 €	835 €
	montant/m ²	16,94 €	13,58 €	18,28 €
Kourou	montant total	924 €	1 500 €	850 €
	montant/m ²	16,56 €	16,00 €	18,00 €
Macouria	montant total	950 €	1 073 €	780 €
	montant/m ²	13,77 €	13,11 €	15,80 €
Mana	montant total	800 €	838 €	750 €
	montant/m ²	14,62 €	11,84 €	16,33 €
Montsinéry-Tonnégrande	montant total	700 €	670 €	-
	montant/m ²	15,00 €	15,00 €	-
Roura	montant total	750 €	-	650 €
	montant/m ²	13,39 €	-	13,78 €
GUYANE	montant total	900 €	1 200 €	850 €
	montant/m ²	16,59 €	15,08 €	17,50 €

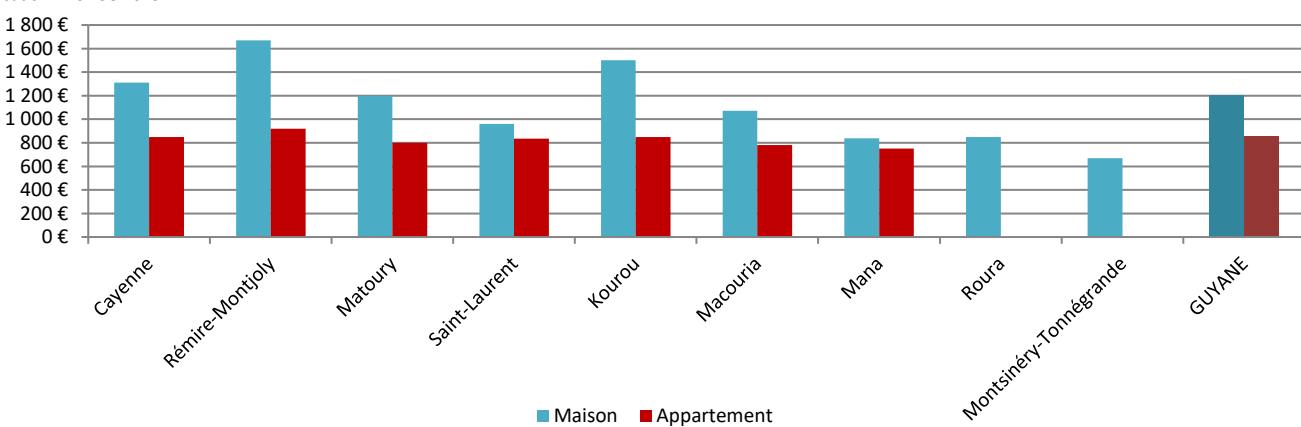
Statistique basée sur plus de 50 valeurs

Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs

Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

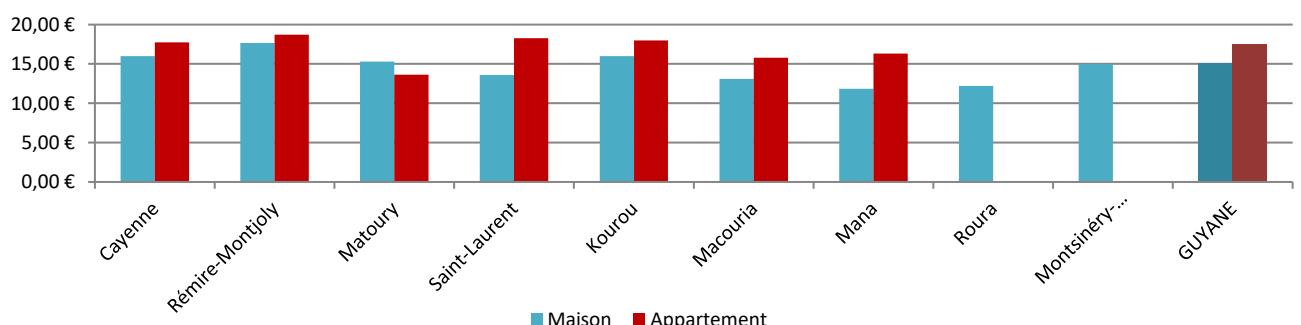
LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES EN € PAR TYPES DE LOGEMENTS ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2025



LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES EN €/M² PAR TYPES DE LOGEMENTS ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2025



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 mètre carré pour des biens meublés ou non : les loyers au mètre carré sont 23% plus élevés pour les logements meublés (20,00€/m² contre 15,36€/m² pour ceux non meublés). Ces écarts sont du même ordre de grandeur dans les principales communes guyanaises : 26% à Cayenne,

23% à Rémire-Montjoly, 23% à Saint-Laurent, 27% à Macouria, et des écarts plus importants à Kourou (43%) et à Matoury (33%).

En revanche, à l'échelle de la Guyane, les valeurs sont similaires : le loyer médian, charges comprises, s'élève à 900€ par mois, qu'il s'agisse d'un logement meublé ou non. Ce résultat peut s'expliquer par une proportion plus

importante de logements meublés, généralement de plus petite surface. Les situations varient toutefois selon les communes : à Cayenne, les logements meublés affichent des loyers supérieurs d'environ 6%, tandis qu'à Macouria, ce sont au contraire les logements non meublés qui se révèlent plus chers, avec un écart d'environ 20%.

LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES PAR COMMUNES ET EQUIPEMENT

Réalisation : AUDeG 2025

		Ensemble	Meublés	Non meublés
Cayenne	montant total	880 €	900 €	850 €
	montant/m ²	17,60 €	21,47 €	15,96 €
Rémire-Montjoly	montant total	1 100 €	1 090 €	1 100 €
	montant/m ²	17,93 €	21,84 €	16,91 €
Matoury	montant total	900 €	850 €	937 €
	montant/m ²	14,58 €	18,75 €	13,62 €
Saint-Laurent	montant total	870 €	855 €	900 €
	montant/m ²	16,94 €	19,76 €	15,13 €
Kourou	montant total	924 €	898 €	964 €
	montant/m ²	16,56 €	20,50 €	15,08 €
Macouria	montant total	950 €	825 €	992 €
	montant/m ²	13,77 €	16,00 €	13,00 €
Mana	montant total	800 €	750 €	877 €
	montant/m ²	14,62 €	16,33 €	11,16 €
Montsinéry-Tonnégrande	montant total	700 €	685 €	710 €
	montant/m ²	15,00 €	16,32 €	14,10 €
Roura	montant total	750 €	-	650 €
	montant/m ²	13,39 €	-	12,95 €
GUYANE	montant total	900 €	900 €	900 €
	montant/m ²	16,59 €	20,00 €	15,36 €

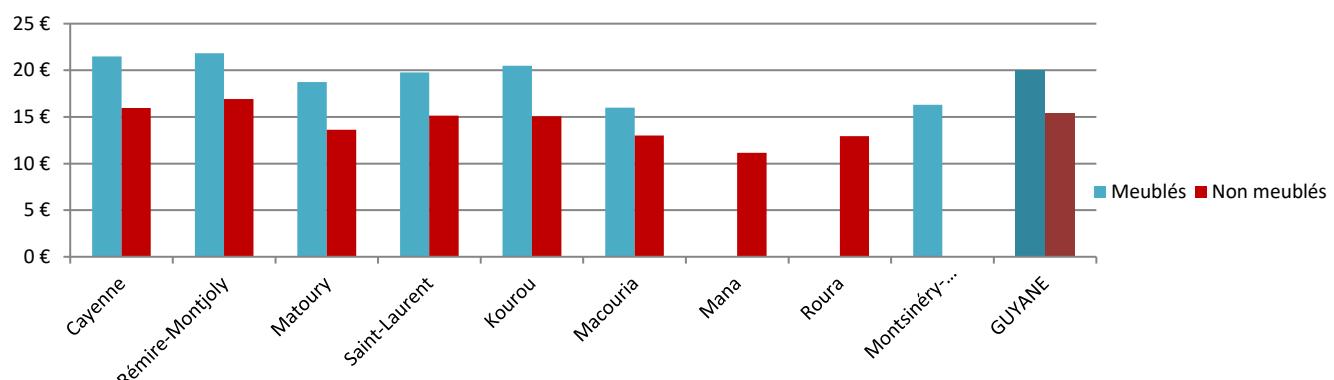
Statistique basée sur plus de 50 valeurs

Statistique basée sur plus de 10 et moins de 50 valeurs

Echantillon trop faible (valeurs inférieures à 10 ou nulles)

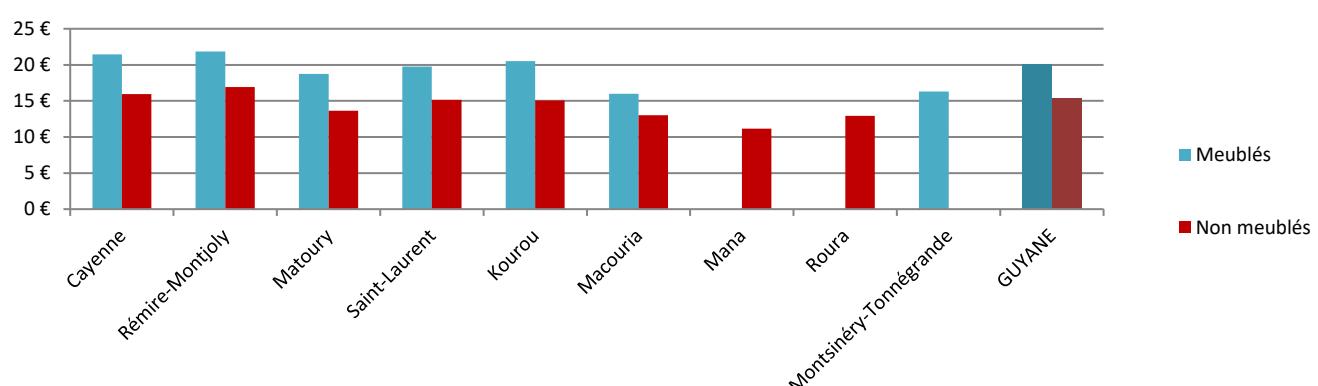
LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES EN € PAR EQUIPEMENT ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2025



LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES EN €/M² PAR EQUIPEMENT ET PAR COMMUNES

Réalisation : AUDeG 2025



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

Les loyers mensuels totaux, charges comprises, sont plus élevés dans les annonces publiées par des professionnels de l'immobilier (+12%) que dans celles émanant de particuliers. Cette tendance se retrouve également pour les loyers au mètre carré, bien que de manière plus modérée (+2%).

Cet écart s'explique en partie par la taille des logements : les biens proposés par les professionnels sont généralement un peu plus grands, avec une surface médiane de 63m² contre 55m² pour ceux mis en location par des particuliers. Enfin, on observe une hausse marquée des loyers en gestion déléguée par

rapport à 2023, atteignant +83 € pour les loyers totaux et + 1,65€/m² pour les valeurs au mètre carré.

LOYERS MEDIANS 2024 CHARGES INCLUSES SELON LE MODE GESTION

Réalisation : AUDeG 2025

		Ensemble	Professionnels	Particuliers
Cayenne	montant total	880 €	890 €	850 €
	montant/m ²	17,60 €	17,38 €	17,78 €
Rémire-Montjoly	montant total	1 100 €	1 078 €	1 180 €
	montant/m ²	17,93 €	17,91 €	18,00 €
Matoury	montant total	900 €	1 350 €	800 €
	montant/m ²	14,58 €	15,76 €	13,92 €
Saint-Laurent	montant total	870 €	950 €	850 €
	montant/m ²	16,94 €	18,57 €	15,83 €
Kourou	montant total	924 €	997 €	890 €
	montant/m ²	16,56 €	15,91 €	18,06 €
Macouria	montant total	950 €	1 128 €	850 €
	montant/m ²	13,77 €	13,70 €	13,90 €
Mana	montant total	800 €	-	800 €
	montant/m ²	14,62 €	-	14,08 €
Montsinéry-Tonnégrande	montant total	700 €	-	690 €
	montant/m ²	15,00 €	-	14,49 €
Roura	montant total	750 €	-	750 €
	montant/m ²	13,39 €	-	14,17 €
GUYANE	montant total	900 €	978 €	860 €
	montant/m ²	16,59 €	16,71 €	16,36 €

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 DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR QUARTIERS EN 2024

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 cartographiées 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 logements n'aurait pu être localisée.

Les secteurs proposés dans les analyses et cartographies suivantes sont issus d'un découpage en quartiers 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 2025

QUARTIER	PART
KOUROU	5,7%
MACOURIA	19,5%
MATOURY	24,9%
CAYENNE	19,0%
REMIRE MONTJOLY	25,4%
SAINT-LAURENT	27,2%

Cayenne

En 2024, la commune de Cayenne affiche un loyer médian, charges incluses, de 880 € par mois, soit 17,60 €/m², confirmant ainsi un niveau de loyer toujours élevé et une hausse annuelle moyenne de 3,75%.

Dans certains quartiers, les loyers dépassent la médiane communale, notamment à Buzaré, Baduel, Montabo et Raban Cabassou.

Les niveaux les plus bas observés concernent le quartier sud de Cayenne et le centre ancien, avec respectivement 15,43 €/m² et 16,67 €/m². Ces valeurs demeurent toutefois élevées, le centre ancien se situant même légèrement au-dessus de la médiane guyanaise.

Les valeurs locatives mensuelles varient entre 775 € à Raban Cabassou à 938 € à Hibiscus. Le secteur Hibiscus cumule des loyers élevés tant en valeur totale qu'au mètre carré, tandis que Raban Cabassou présente des loyers très hauts au mètre carré mais plus faibles en valeur totale,

probablement en raison de logements de plus petite taille mis en location. Les secteurs de Montabo et Baduel se distinguent également par des loyers particulièrement élevés, qu'il s'agisse des montant globaux ou des valeurs au mètre carré.

Enfin, les hausses de loyers les plus marquées entre 2020 et 2024 sont observées à Buzaré et Baduel, avec des augmentations de plus de 3 €/m² sur la période.

QUARTIERS DE CAYENNE : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2024

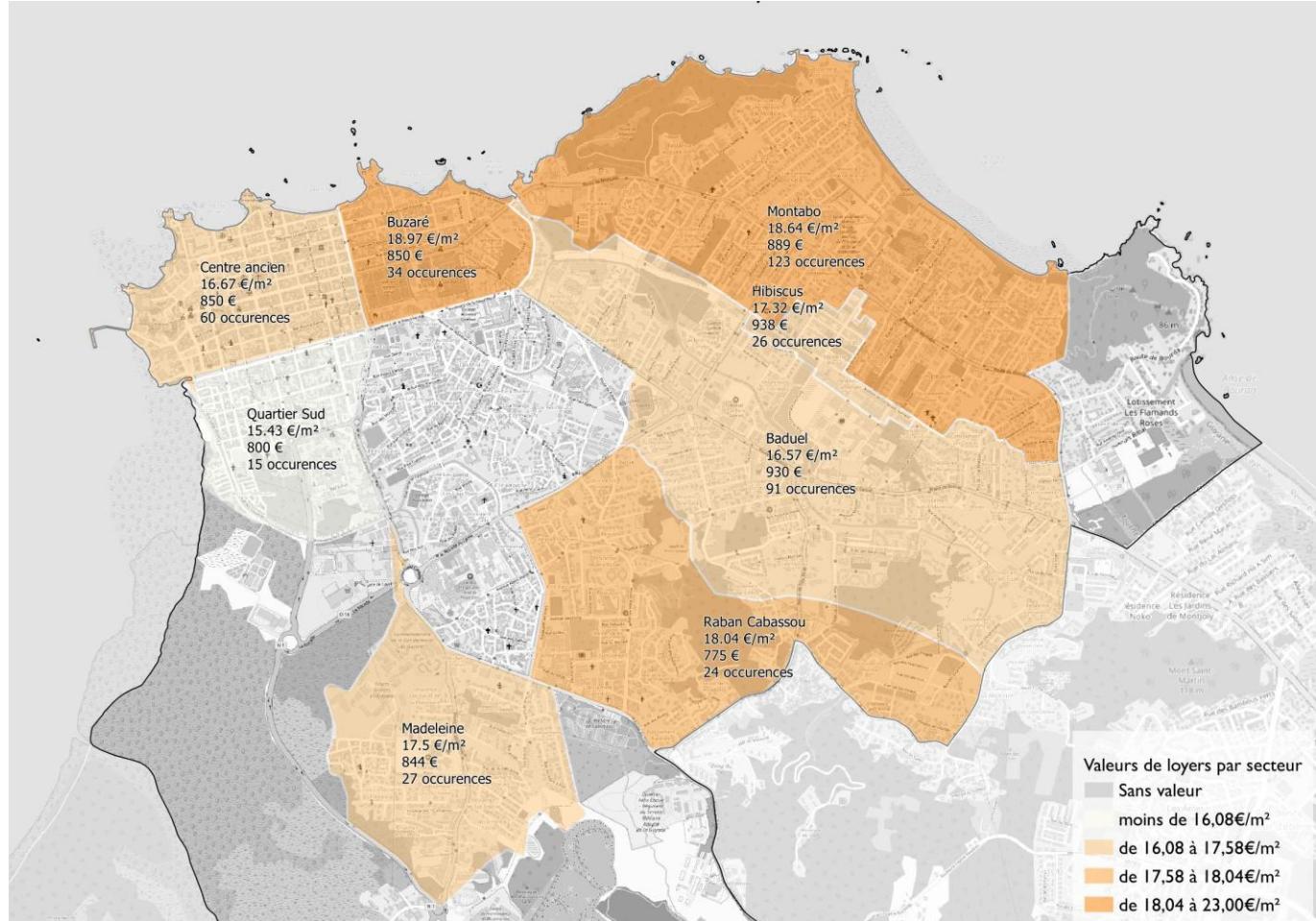
Réalisation : AUDeG 2025

	2020	2024	variation
Baduel	15,63 €/m ²	18,71 €/m ²	+3,04 €
Buzaré	15,76 €/m ²	18,97 €/m ²	+3,21 €
Centre ancien	15,55 €/m ²	16,67 €/m ²	+1,12 €
Hibiscus	14,88 €/m ²	17,32 €/m ²	+2,44 €
Madeleine	17,30 €/m ²	17,50 €/m ²	-0,20 €
Montabo	15,80 €/m ²	18,64 €/m ²	+2,84 €
Quartier Sud	/	15,43 €/m ²	/
Raban Cabassou	20,00 €/m ²	18,04 €/m ²	-1,96 €

En raison d'un nombre d'annonces collectées par quartiers relativement faible selon les années, les variations constatées peuvent ne pas être représentatives d'une tendance globale.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A CAYENNE EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025



Rémire-Montjoly

Rémire-Montjoly demeure la commune de Guyane où les loyers sont les plus élevés, avec une médiane de 1100€ par mois et 17,93€/m², soit une hausse moyenne annuelle de +4,71% pour ce dernier indicateur.

Les valeurs locatives les plus importantes sont observées sur la Route des plages, où le loyer médian atteint 23€/m². Deux autres secteurs dépassent également la médiane communale : les Ames claires (18,46€/m²) et la Route de Rémire (18,04€/m²). A l'inverse, les loyers les plus faibles sont relevés à Montravel et dans le Bourg de Rémire (16,08€/m² et 15,84€/m²). Ce sont d'ailleurs les deux seuls secteurs, parmi les neuf étudiés, dont les loyers se situent en dessous de la médiane guyanaise.

En termes de valeurs globales, les loyers les plus élevés atteignent 1450 € à Cabassou et 1400 € sur la Route des plages, représentant les montants les

plus hauts de toute la Guyane. A l'opposé, les loyers les plus faibles sont observés aux Salines et aux Ames claires (890 € et 950 € par mois), des niveaux comparables à la médiane régionale. Enfin, la progression la plus marquée entre 2020 et 2024 concerne la Route des plages avec une hausse de +8,16 €/m² en 4 ans.

QUARTIERS DE REMIRE-MONTJOLY : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANES CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2024

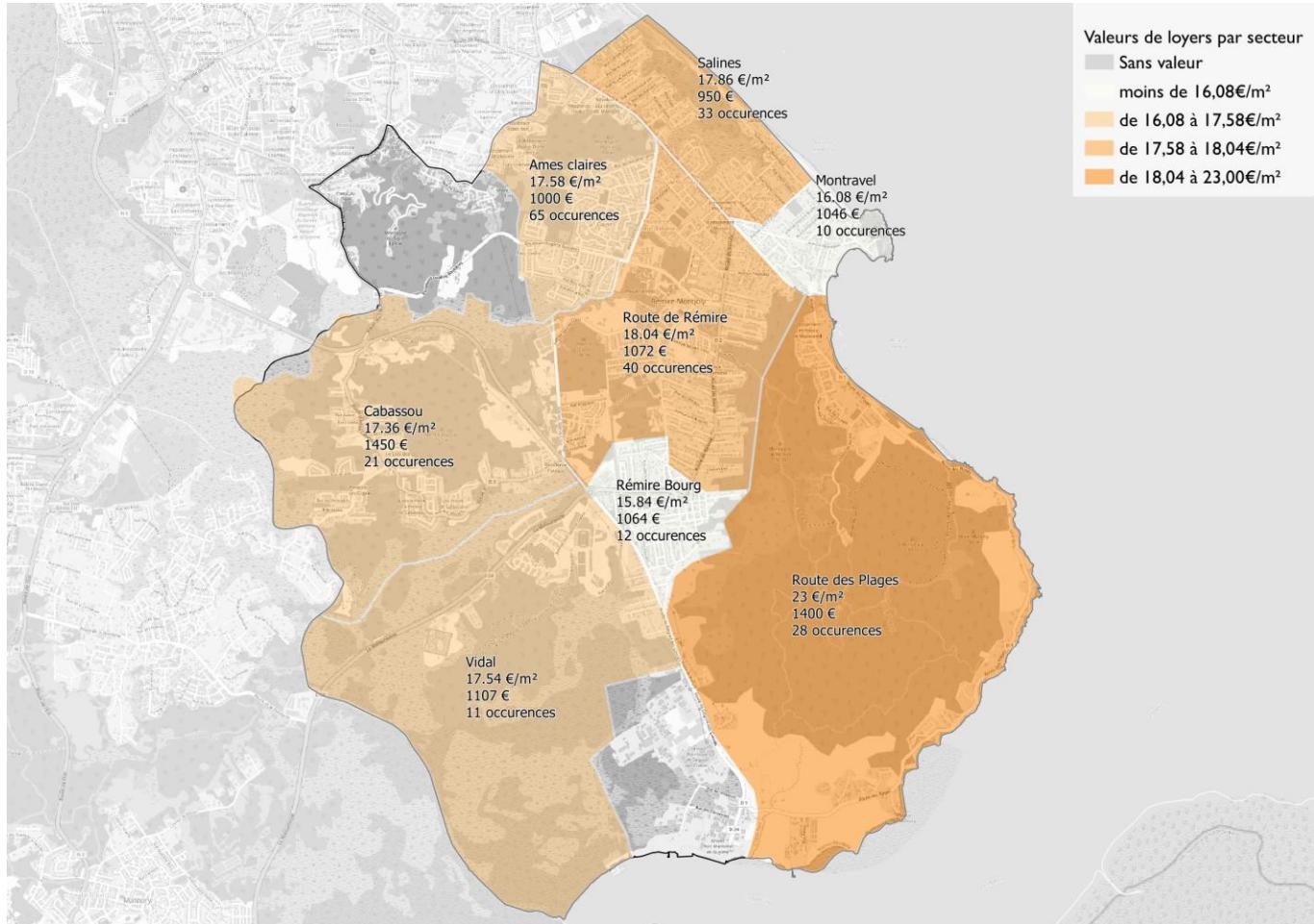
Réalisation : AUDeG 2025

	2020	2024	variation
Ames claires	16,16 €/m ²	18,46 €/m ²	+2,30 €
Cabassou	14,41 €/m ²	17,36 €/m ²	+2,95 €
Montravel	/	16,08 €/m ²	/
Rémire Bourg	14,41 €/m ²	15,84 €/m ²	+1,43 €
Route de Rémire	15,69 €/m ²	18,04 €/m ²	+2,35 €
Route des Plages	14,84 €/m ²	23,00 €/m ²	+8,16 €
Salines	17,18 €/m ²	17,86 €/m ²	+0,68 €
Vidal	/	17,54 €/m ²	/

En raison d'un nombre d'annonces collectées par quartiers relativement faible selon les années, les variations constatées peuvent ne pas être représentatives d'une tendance globale.

LOYERS MEDIANCS CHARGES INCLUSES A REMIRE-MONTJOLY EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025



Matoury

En 2024, la commune de Matoury enregistre un loyer médian de 900€ par mois, soit 14,58€/m², correspondant à une hausse annuelle moyenne de +3,85% entre 2020 et 2024.

Les loyers médians au mètre carré les plus élevés sont observés sur les secteurs de la Levée Stoupan (16,28€/m²) et la Chaumière Cotonnière (15,37€/m²), deux valeurs supérieures à la médiane communale. Les loyers les plus abordables sont quant à eux relevés à Cogneau (12,25€/m²) et à Larivot Balata (13,33€/m²).

Cette hiérarchie se retrouve également dans les montants totaux : la Levée Stoupan affiche les loyers les plus élevés (960€ par mois), tandis que Larivot Balata présente les plus bas (717€ par mois). Les écarts entre les quartiers

demeurent toutefois plus modérés qu'au sein d'autres communes.

Enfin, les évolutions de loyers entre 2020 et 2024 apparaissent relativement stables dans la plupart des quartiers, à l'exception de la Levée Stoupan, où une hausse marquée de +4,02€/m² a été enregistrée sur la période.

QUARTIERS DE MATOURY : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2024

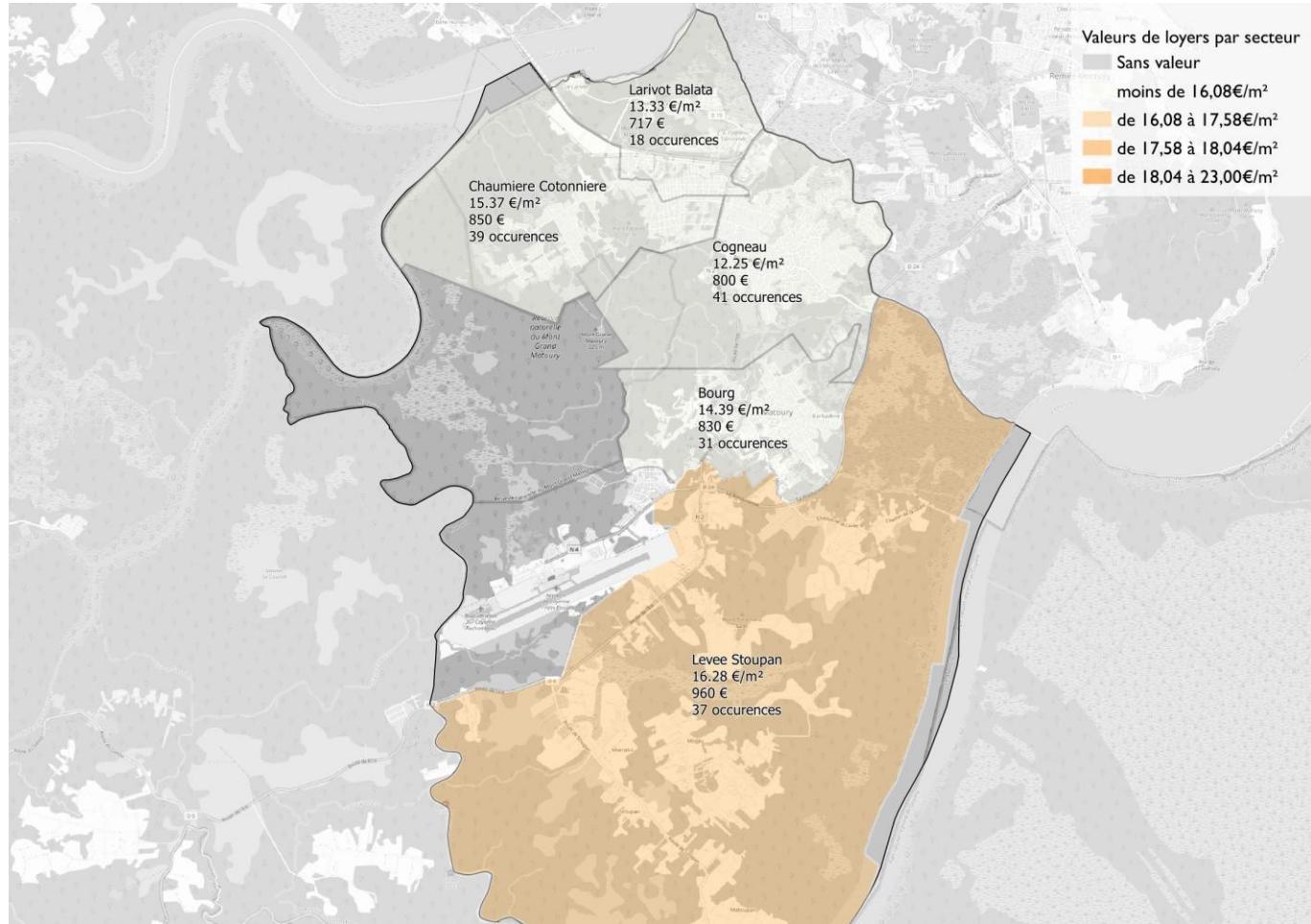
Réalisation : AUDeG 2025

	2020	2024	variation
Bourg	14,86 €/m ²	14,39 €/m ²	-0,47 €
Chaumière Cotonnière	12,77 €/m ²	15,37 €/m ²	+2,60 €
Cogneau	12,83 €/m ²	12,25 €/m ²	-0,58 €
Larivot Balata	12,82 €/m ²	13,33 €/m ²	+0,51 €
Levée Stoupan	12,24 €/m ²	16,28 €/m ²	+4,02 €

En raison d'un nombre d'annonces collectées par quartiers relativement faible selon les années, les variations constatées peuvent ne pas être représentatives d'une tendance globale.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A MATOURY EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025



Macouria

Macouria est la commune de Guyane ayant enregistré la plus forte progression des loyers entre 2020 et 2024, avec une hausse moyenne annuelle de +6,93%. En 2024, le loyer médian s'élève à 950€ par mois, soit 13,77€/m².

La commune se caractérise par des loyers totaux relativement élevés comparés aux autres communes, mais des valeurs au mètre carré plus modérées, en partie en raison de la plus grande superficie moyenne des logements.

Les hausses de loyers les plus marquées entre 2020 et 2024 concernent les secteurs de Soula (+2,69€/m²) et Maillard (+2,92€/m²). A l'inverse, une légère baisse des valeurs est observée sur le secteur de Belle Terre Belle Humeur (-0,34€/m²).

QUARTIERS DE MACOURIA : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2024

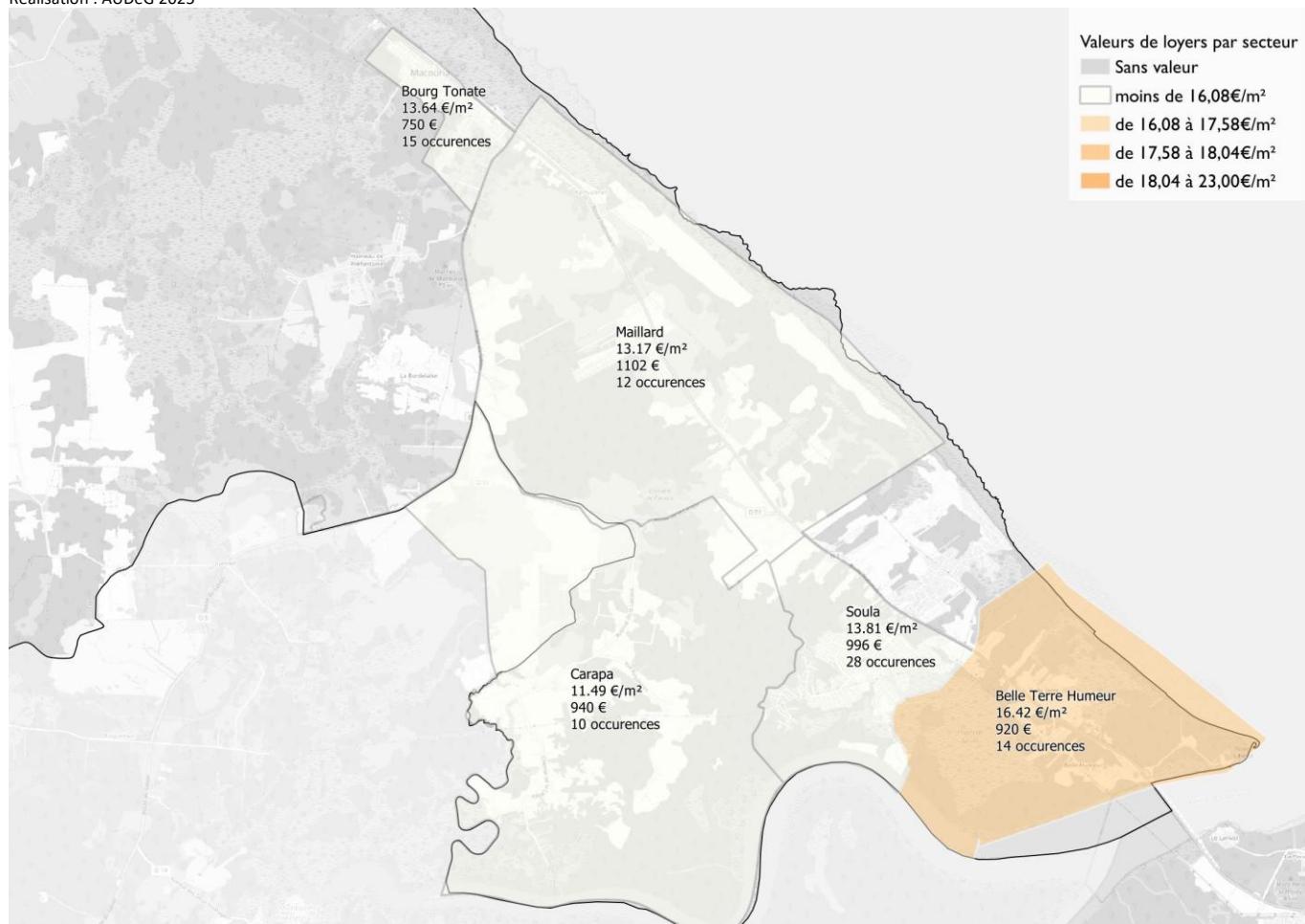
Réalisation : AUDeG 2025

	2020	2024	variation
Belle Terre	16,76 €/m ²	16,42 €/m ²	-0,34 €
Belle Humeur			
Maillard	11,25 €/m ²	13,17 €/m ²	+2,92 €
Tonate	/	13,64 €/m ²	/
Carapa	/	11,49 €/m ²	/
Soula	11,12 €/m ²	13,81 €/m ²	+2,69 €

En raison d'un nombre d'annonces collectées par quartiers relativement faible selon les années, les variations constatées peuvent ne pas être représentatives d'une tendance globale.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A MACOURIA EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025



Kourou

Kourou fait partie des rares communes où les loyers sont restés stables entre 2020 et 2024, enregistrant une légère variation de -0,06% par an. En 2024, le loyer médian s'élève à 924€ par mois, soit 16,56€/m².

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 allant de 14,46 à 16,62 €/m², soit une différence de 2,16 €/m². Cet écart demeure toutefois moins marqué que les années précédentes.

Les montants totaux suivent la même tendance : 905 € sur la route du Dégrad Saramaca, contre 926 € dans la ville de Kourou. Ces différences s'expliquent notamment par l'éloignement du centre et des services, ainsi que par des écarts de qualité du bâti ou de raccordement aux réseaux. Sur la période 2020-2024, les deux secteurs étudiés présentent une hausse des valeurs locatives, nettement plus marquée sur la route du Dégrad Saramaca (+4,46 €/m²) que dans la Ville de Kourou (+0,63 €/m²).

QUARTIERS DE KOUROU : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2024

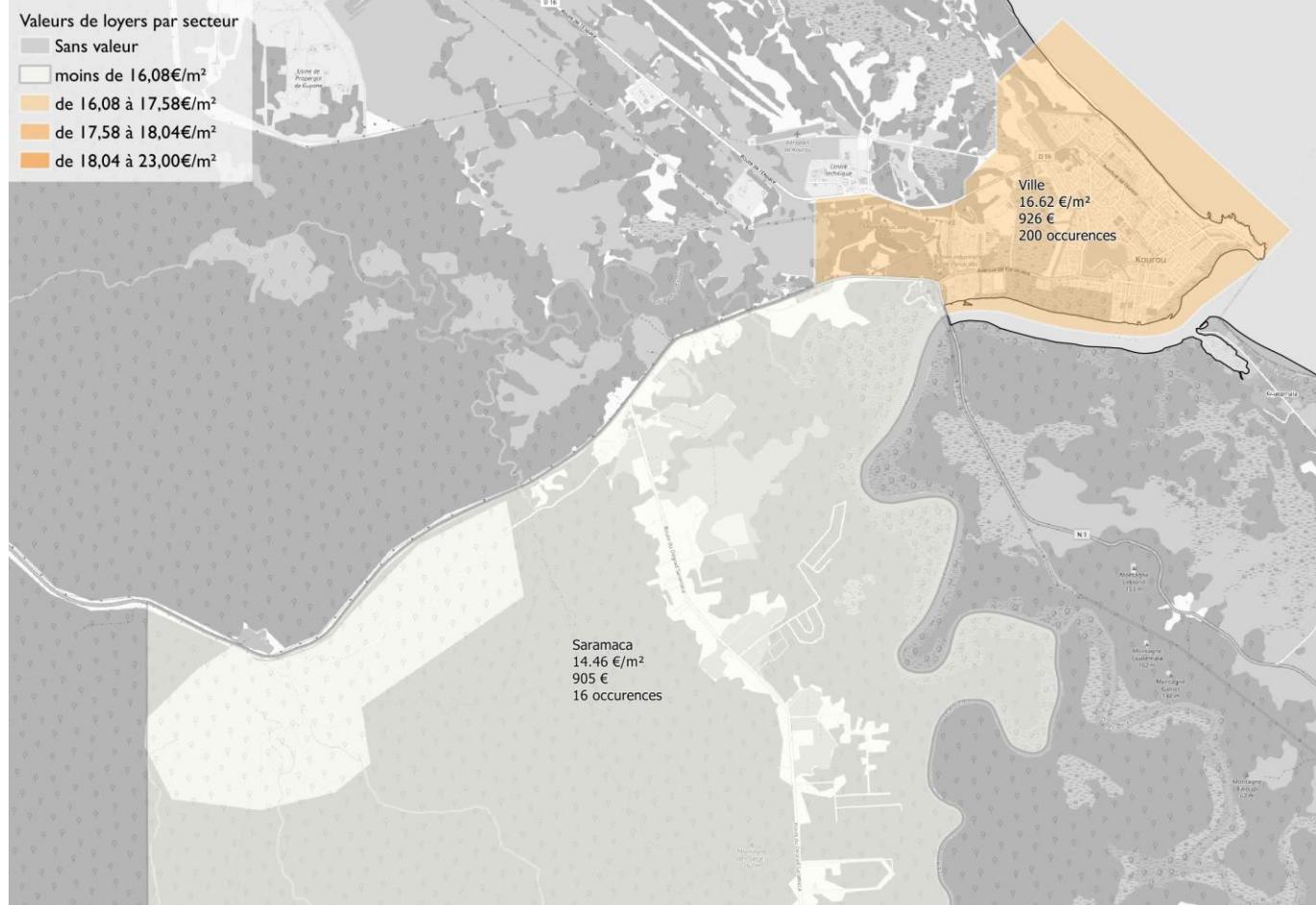
Réalisation : AUDeG 2025

	2020	2024	variation
Saramaca	10,00 €/m ²	14,46 €/m ²	+4,46 €
Ville	15,99 €/m ²	16,62 €/m ²	+0,63 €

En raison d'un nombre d'annonces collectées par quartiers relativement faible selon les années, les variations constatées peuvent ne pas être représentatives d'une tendance globale.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A KOUROU EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025



Saint-Laurent

A Saint Laurent, on observe une hausse marquée des loyers au mètre carré entre 2020 et 2024, avec un taux de croissance annuel moyen de +4,36%. En 2024, le loyer médian atteint 870€ par mois, soit 16,94€/m².

Un écart de plus de 2€/m² est constaté entre le centre-ville et les quartiers périphériques, alors que les montants totaux demeurent relativement proches dans les trois secteurs.

Les loyers du centre-ville, à 18,75€/m², figurent parmi les plus élevés de Guyane, tandis que ceux des secteurs périphériques - Route de Saint-Jean et secteur proche ville - se situent au

niveau de la médiane guyanaise (16,6€/m²).

Entre 2020 et 2024, les augmentations de loyers ont été significatives dans tous les secteurs : +1,50€/m² sur la route de Saint-Jean, +3,48€/m² dans le secteur proche ville, et +3,68€/m² dans le centre-ville.

QUARTIERS DE SAINT-LAURENT : EVOLUTION DES LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES EN € PAR M², ENTRE 2020 ET 2024

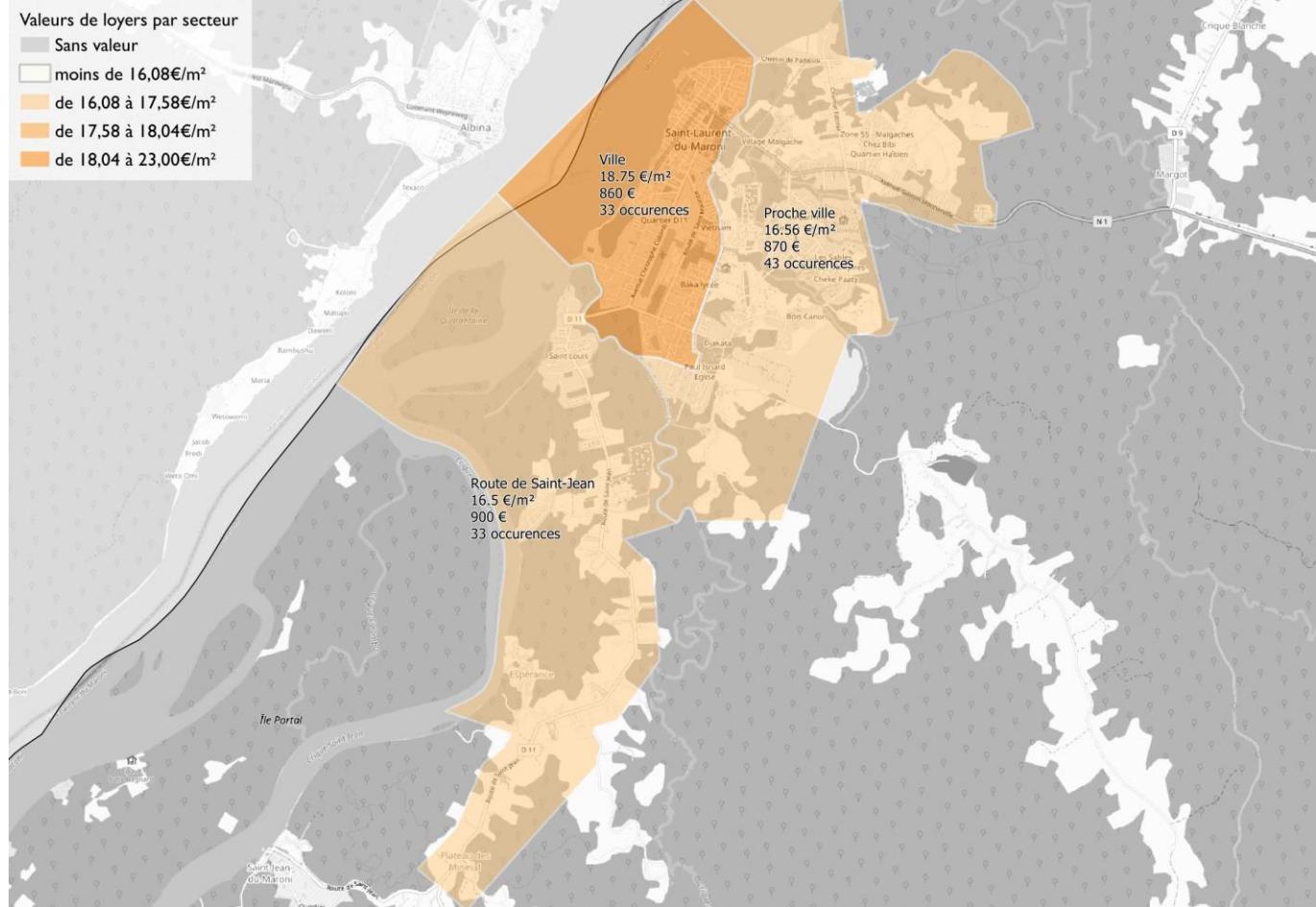
Réalisation : AUDeG 2025

	2020	2024	variation
Ville	15,07 €/m ²	18,75 €/m ²	+3,68 €
Route de Saint-Jean	15,00 €/m ²	16,50 €/m ²	+1,50 €
Proche ville	13,08 €/m ²	16,56 €/m ²	+3,48 €

En raison d'un nombre d'annonces collectées par quartiers relativement faible selon les années, les variations constatées peuvent ne pas être représentatives d'une tendance globale.

LOYERS MEDIANS CHARGES INCLUSES A SAINT-LAURENT EN 2024

Réalisation : AUDeG 2025



CONCLUSION ET ENJEUX

Ce quatrième tableau de bord des loyers du parc privé confirme la pertinence du dispositif, initié à titre expérimental en 2020 et pérennisé depuis 2022. Il permet désormais de disposer d'une connaissance fine du marché locatif privé en Guyane, à l'échelle des communes et, pour certaines d'entre elles, de leurs quartiers.

Cette nouvelle 2024 présente une analyse des valeurs locatives observées en 2024, comparées à celles de 2020, pour neuf communes : Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Macouria,

Montsinéry-Tonnégrande, Roura, Kourou, Mana et Saint-Laurent (les autres communes ne disposant d'un volume d'annonces suffisant).

En 2024, les communes de l'île de Cayenne, ainsi que Kourou, Saint-Laurent et Macouria, concentrent la quasi-totalité des annonces immobilières du territoire, avec une forte représentation de la ville de Cayenne.

Avec des loyers médians de 16,20 €/m² hors charges et 16,59 €/m² charges comprises, la Guyane demeure l'un des territoires les plus chers de France, au

sein du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Toutefois, ce niveau globalement élevé masque d'importantes disparités selon les communes, les quartiers et les caractéristiques des logements.

Enfin, la hausse moyenne annuelle des loyers observée entre 2020 et 2024 (+3,42% par an, soit +1,59€/m² en quatre ans) interroge sur la nécessité d'un encadrement des valeurs locatives par les pouvoirs publics, afin de préserver l'accessibilité du logement sur le territoire.

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

Agence d'Urbanisme
et de Développement
de la GUYANE