Points Etudes et Bilans
de la Polynésie française
N° 1527

Le parc locatif privé dans les Îles Du Vent : des loyers en hausse et des niveaux contrastés

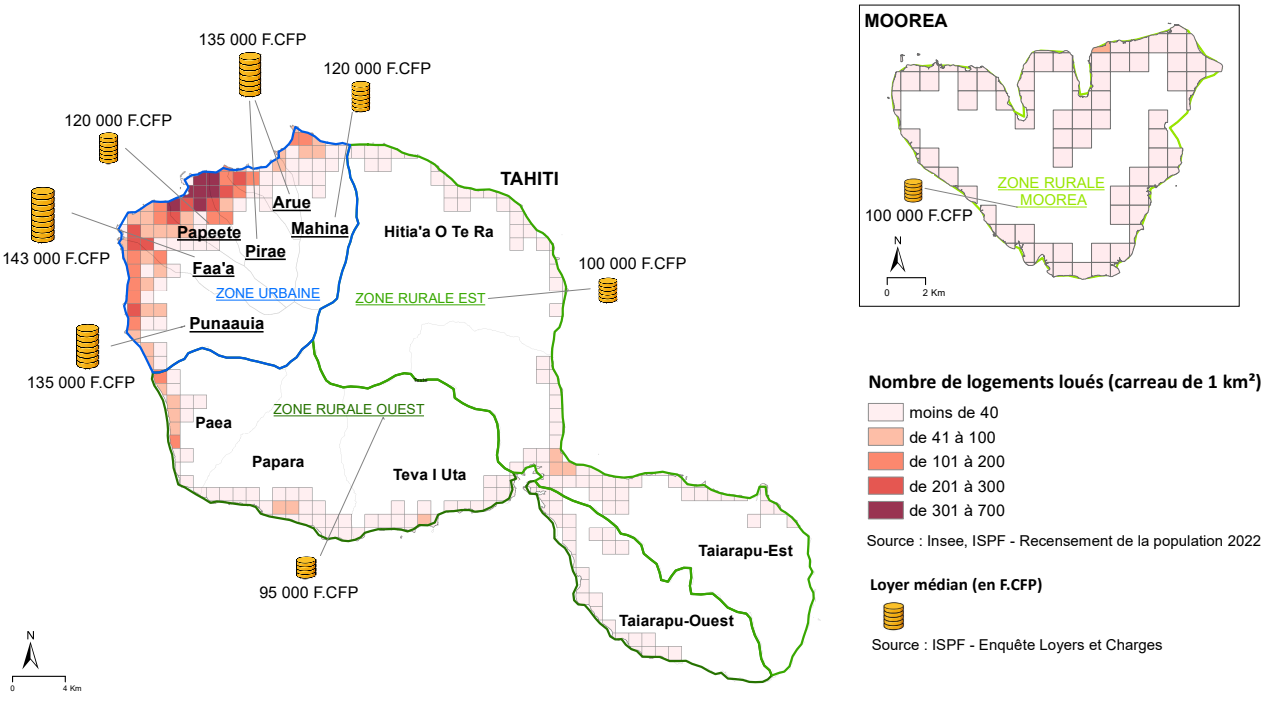
En 2025, le prix des loyers dans les Îles Du Vent augmente en moyenne annuelle de 4 % par rapport à 2024, prolongeant une tendance à la hausse qui est observée depuis plusieurs années sur l'un des principaux postes de dépense des ménages polynésiens. Sur les cinq dernières années, les loyers ont ainsi subi une hausse cumulée de 23 %. Dans le parc locatif privé dans les Îles Du Vent, le loyer médian s'établit à 121 000 F.CFP, signifiant que la moitié des loyers est inférieure à ce montant et l'autre moitié supérieure. Ce niveau reflète notamment la structure du parc locatif, composé majoritairement de logements de deux ou trois pièces (60 %), ainsi que l'ancienneté de nombreux locataires dont les loyers sont généralement inférieurs à ceux des locations récentes. Ainsi, les locataires installés depuis moins d'un an s'acquittent d'un loyer médian de 140 000 F.CFP. Les loyers diffèrent également selon le lieu de résidence. La majorité des locataires (72 %) vit en zone urbaine, où le loyer médian dépasse de 30 % celui observé en zone rurale.

Le parc locatif largement dominé par le secteur privé

Selon le recensement de la population 2022, un quart des ménages des Îles Du Vent réside dans un logement en location (soit un peu plus de 15 000 logements concernés), tandis que 69 % sont propriétaires de leur logement et 6 % sont logés à titre gratuit. Au sein du parc locatif, le secteur privé demeure largement majoritaire, regroupant plus des trois quarts des locations. Le parc social représente près de 20 % des logements locatifs et le parc de l'Armée un peu plus de 3 %.

En 2025, le loyer médian du parc locatif privé s'élève à 121 000 F.CFP. Dans le parc social, il atteint 18 310 F.CFP, un niveau plus faible lié aux dispositifs d'aide destinés à favoriser l'accès au logement des ménages. À l'inverse, le parc de l'Armée présente un loyer médian de 180 000 F.CFP, reflétant une structure du parc davantage composée de logements de grande surface (quatre pièces ou plus).

Fig. 1. Niveau des loyers selon la zone géographique



Dans le parc locatif privé, les logements de deux à trois pièces dominent, représentant 61 % des locations. Le parc se distingue aussi par une majorité de logements meublés (78 %) et une surface habitable médiane de 70 m². La gestion locative est le plus souvent assurée directement par des particuliers (76 %), devant les agences immobilières (17 %).

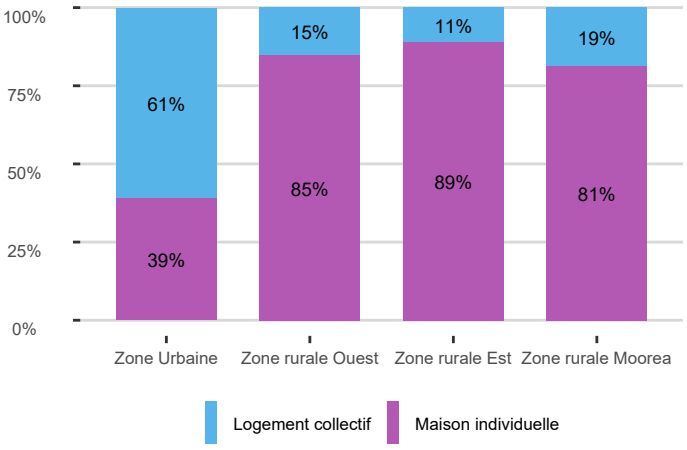
Une zone urbaine qui concentre la majorité des locataires avec des loyers plus élevés

En 2025, 72 % des locataires du parc privé habitent en zone urbaine, principalement dans les communes de Papeete (35 %), Punaauia (19 %) et Faa'a (16 %). Le loyer médian y atteint 130 000 F.CFP, avec toutefois des disparités entre les communes : Faa'a enregistre le niveau le plus élevé (143 000 F.CFP), tandis que Papeete et Mahina affichent les loyers médians les plus faibles de ce secteur (120 000 F.CFP).

En zone rurale, les locataires se concentrent en grande partie à l'Ouest du territoire (60 %), entre Paea et Taiarapu-Ouest. Les niveaux de loyers y apparaissent plus homogènes, le loyer médian s'établissant autour de 100 000 F.CFP quelle que soit la localisation.

Les maisons individuelles, majoritaires au sein du parc locatif privé, sont réparties sur l'ensemble des Îles Du Vent, alors que les logements collectifs sont principalement situés en zone urbaine. Les niveaux des loyers diffèrent peu entre maisons individuelles et logements collectifs (120 000 F.CFP). En revanche, les écarts se creusent selon la localisation : quel que soit le type de construction, les loyers médians sont plus élevés en zone urbaine, atteignant 164 000 F.CFP pour les maisons individuelles et 132 400 F.CFP pour les logements collectifs.

Fig. 2. Répartition des types de construction par zone géographique



Source : ISPF - Enquête Loyers et Charges

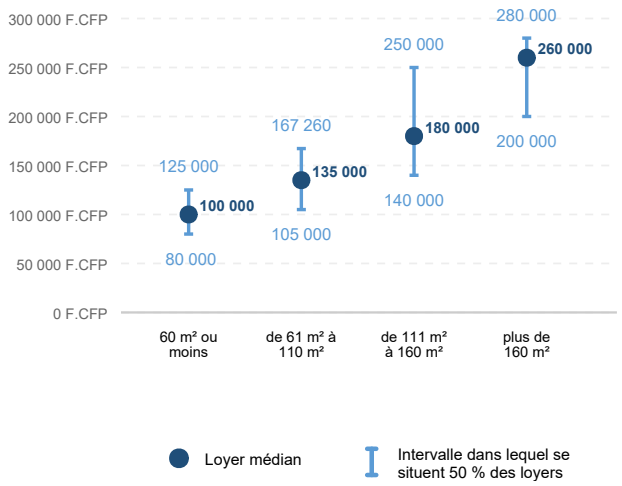
Des niveaux de loyers influencés par les caractéristiques des logements

Les loyers observés varient selon plusieurs caractéristiques de logements, notamment leur taille, leur équipement ou encore leur mode d'occupation.

De manière générale, les loyers augmentent avec la taille du logement : le loyer médian des logements entre 61 m² et 110 m² atteint 135 000 F.CFP, soit 35 % de plus que celui des logements de 60 m² ou moins. De même, les logements de quatre pièces ou plus affichent un loyer médian de 170 000 F.CFP, supérieur de 42 % à celui des deux ou trois pièces.

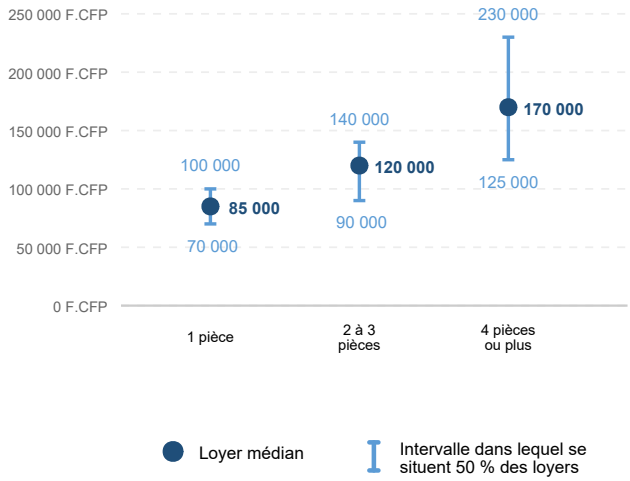
Le mode d'occupation constitue également un facteur de différenciation : les logements loués meublés présentent un loyer médian de 127 000 F.CFP, soit 27 % plus élevé que les logements loués vides. Enfin, le niveau médian des loyers décroît avec l'ancienneté d'occupation du logement. Les ménages installés depuis moins d'un an (13 % des locataires) s'acquittent du loyer médian le plus élevé (140 000 F.CFP). Ceux présents entre un et cinq ans (47 %) versent un loyer médian intermédiaire (130 000 F.CFP), tandis que les ménages occupant leur logement depuis six ans ou plus (40 %) bénéficient du loyer médian le plus faible (100 000 F.CFP).

Fig. 3. Distribution des loyers selon la surface



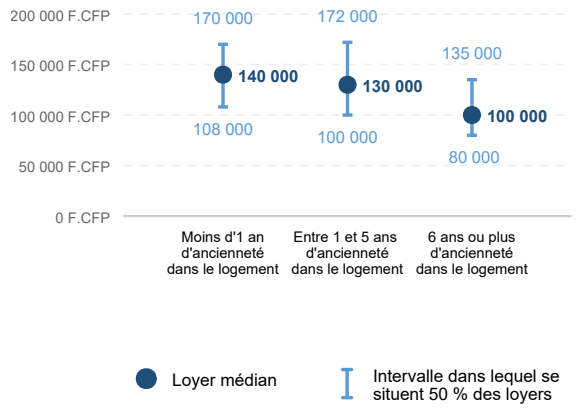
Source : ISPF - Enquête Loyers et Charges

Fig. 4. Distribution des loyers selon le nombre de pièces



Source : ISPF - Enquête Loyers et Charges

Fig. 5. Distribution des loyers selon l'ancienneté dans le logement



Source : ISPF - Enquête Loyers et Charges

Note de lecture : Le trait vertical représente l'intervalle dans lequel se situent les 50 % des loyers centraux, entre le 1er quartile (Q1) et le 3e quartile (Q3). Le point indique le loyer médian qui partage les loyers en deux groupes égaux : la moitié des loyers lui est inférieure et l'autre moitié lui est supérieure.

Les équipements du logement associés à des niveaux de loyers plus élevés

Les logements disposant de certains équipements présentent des niveaux de loyers plus élevés. Piscine, climatisation ou garage/parking sont généralement associés à des loyers supérieurs à ceux des logements qui en sont dépourvus.

L'écart est particulièrement marqué pour les maisons équipées d'une piscine : leur loyer médian atteint 260 000 F.CFP, soit deux fois plus que celui des maisons sans piscine. Pour les appartements, la présence d'une piscine est également associée à un loyer médian plus élevé (+ 27 %), mais l'écart est moins important. Enfin, les appartements bénéficiant d'un garage/parking affichent un loyer médian de 125 000 F.CFP, supérieur de 56 % à celui des appartements sans solution de stationnement.

La présence d'une piscine en zone rurale est également associée à des loyers plus élevés, avec un loyer médian de 170 000 F.CFP, soit 79 % de plus que pour les logements qui n'en disposent pas.

Ces écarts observés reflètent toutefois souvent plusieurs caractéristiques combinées : les logements les mieux équipés sont aussi fréquemment plus grands, plus récents ou situés dans des zones où les loyers sont plus élevés.

La localisation et le niveau d'équipement, deux facteurs qui influencent les écarts de loyers, toutes choses égales par ailleurs

Pour mieux distinguer l'effet propre de chaque caractéristique, une analyse a été menée en comparant des logements similaires sur l'ensemble de leurs caractéristiques. Toutes choses égales par ailleurs, deux facteurs particulièrement déterminants favorisent les écarts de loyers : la localisation et le niveau d'équipement.

Ainsi, à caractéristiques comparables, les logements situés en zone rurale présentent des loyers environ 25 % inférieurs à ceux en zone urbaine. La présence d'une piscine est associée à des loyers environ 25 % plus élevés, indépendamment de la taille, du type de construction ou de la localisation du logement. De même, les logements disposant d'au moins deux salles de bains affichent des loyers supérieurs d'environ 23 %, tandis que la climatisation contribue à des loyers plus élevés de 18 %.

La taille du logement montre aussi une influence importante : les logements de quatre pièces ou plus présentent des loyers environ 23 % supérieurs à ceux des logements de deux à trois pièces, alors que les loyers des logements d'une pièce sont 24 % plus faibles.

Table 1. Étude des facteurs influant sur les écarts des loyers (toutes choses égales par ailleurs)

Facteur étudié	Modalité de référence	Effet estimé
Localisation et caractéristiques structurelles		
Zone rurale	Zone urbaine	- 25 %
4 pièces ou plus	2 à 3 pièces	23 %
1 pièce	2 à 3 pièces	- 24 %
Logement collectif	Maison individuelle	-16 %
Niveau d'équipement et confort		
Piscine	Sans piscine	25 %
2 SDB au moins	1 SDB	23 %
Climatisation	Sans climatisation	18 %
Garage	Sans garage	8 %
Occupation		
Loué vide	Loué meublé	- 8 %
≥ 6 ans d'occupation	≤ 5 ans d'occupation	- 16 %

Source : ISPF - Enquête Loyers et Charges

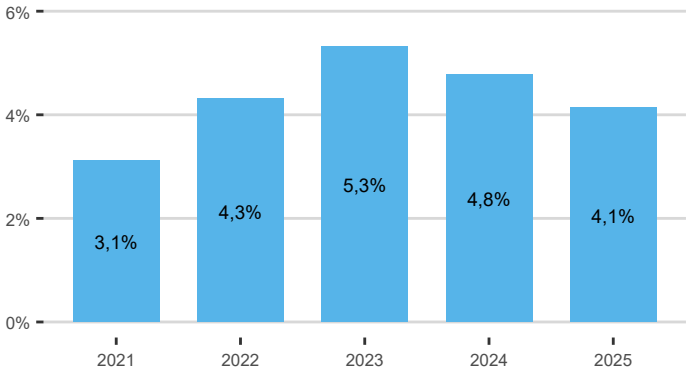
Note de lecture : L'effet estimé indique l'écart entre le loyer du facteur étudié par rapport à celui correspondant à la modalité de référence. Par exemple, toutes choses égales par ailleurs, le loyer des logements avec piscine est 25 % supérieur à ceux sans piscine.

Quels types de logements connaissent les plus fortes hausses depuis cinq ans ?

En 2025, les loyers figurent parmi les principaux postes de dépense des ménages polynésiens. Ils constituent le deuxième poste contribuant le plus à l'inflation générale des prix en 2025, à hauteur de 0,2 point, après l'alimentation (données issues de l'indice des prix à la consommation).

En moyenne sur l'année 2025, les loyers du parc locatif privé progressent de 4 % par rapport à 2024. Cette évolution prolonge la dynamique observée ces dernières années : sur cinq ans, les loyers ont enregistré une hausse cumulée de 23 % (évolution de l'indice des loyers du parc locatif privé de décembre 2025 par rapport à celui de décembre 2020).

Fig. 6. Évolution en moyenne annuelle de l'indice des loyers du parc locatif privé

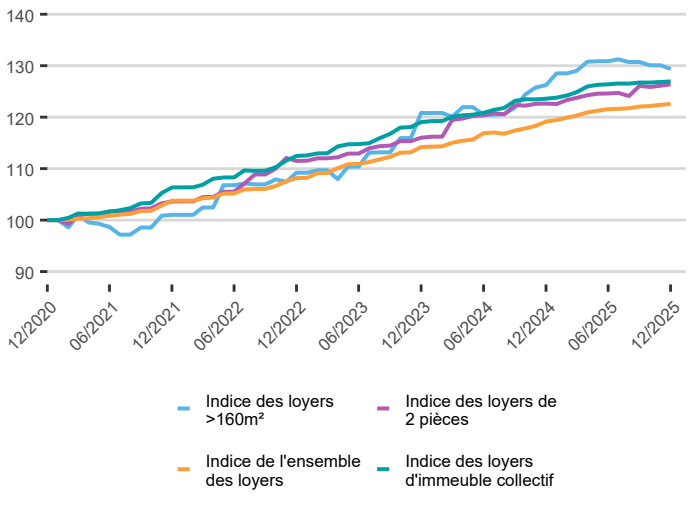


Source : ISPF - Enquête Loyers et Charges

Certains types de biens connaissent des hausses de loyers plus soutenues que l'ensemble du marché locatif sur les cinq dernières années. Ainsi, les logements de plus de 160 m² enregistrent notamment la progression la plus importante, avec une hausse de 29 % par rapport à 2020.

Les logements situés dans des immeubles ainsi que les deux pièces présentent également des augmentations plus prononcées que l'évolution moyenne des loyers, avec respectivement 4,4 points et 3,8 points supplémentaires par rapport à l'évolution générale.

Fig. 7. Top 3 des catégories des logements dont les loyers augmentent plus vite que la moyenne



Source : Enquête Loyers et Charges

L'Observatoire des loyers de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) : une autre source de loyers

L'Observatoire des loyers de la DHV est constitué à partir des offres de locations publiées sur des sites d'annonces immobilières. Il reflète les prix des loyers proposés sur le marché lors de la mise ou remise en location des logements, et représente donc davantage les niveaux des loyers proposés aux nouveaux locataires et les évolutions récentes du marché. À l'inverse, l'enquête "Loyers et Charges" de l'ISPF mesure les loyers effectivement acquittés par l'ensemble des locataires observés, quelle que soit leur ancienneté d'occupation dans le logement. Les deux dispositifs apportent ainsi des informations complémentaires sur le marché locatif.

Table 2. Résultats 2025 de l'Observatoire des loyers

	Loyer médian en F.CFP/mois	
	Appartements	**Maisons**
Toutes zones confondues et quel que soit le type de construction	160 000	
Arue	165 000	240 000
Faa'a	155 000	252 000
Papeete	157 000	234 000
Pirae	150 000	235 000
Punaauia	160 000	280 000

Source : DHV

Méthodologie

L'ISPF mobilise trois sources d'information pour le suivi des loyers du parc locatif des Îles Du Vent : le parc militaire correspondant aux logements loués par les Forces armées françaises ; le parc social constitué des logements gérés par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) ; et le parc privé qui regroupe les logements loués par des particuliers ou des personnes morales autres que l'Armée ou l'OPH.

Les données des loyers relatives aux parcs militaire et social sont exhaustives et transmises chaque trimestre par leurs organismes gestionnaires, respectivement la Direction des finances publiques en Polynésie française (DGFIP) et l'OPH.

Les loyers du parc locatif privé sont suivis au moyen de l'enquête « Loyers et charges », réalisée mensuellement par l'ISPF depuis 2004 auprès d'un échantillon de logements situés à Tahiti et Moorea. Depuis 2024, un partenariat avec la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) s'inscrit dans le cadre des besoins d'observation de la Politique publique de l'habitat. Afin d'améliorer la connaissance du marché locatif, le panel initial de 660 logements a progressivement été doublé en tirant au sort des logements issus du recensement de la population 2022. Ce renforcement de l'échantillon permet de produire des analyses plus fines, utiles à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation des actions conduites dans le cadre de la Politique publique de l'habitat.

L'ensemble de ces données permet de calculer chaque mois l'indice des loyers réels d'habitation, l'une des composantes de l'indice des prix à la consommation (IPC). Cet indice reflète ainsi l'évolution du parc locatif.

Cette publication porte principalement sur le parc locatif privé. Elle s'appuie sur les résultats du recensement de la population 2022 et de l'enquête Loyers et Charges, permettant ainsi d'estimer les volumes et les niveaux des loyers.

Et, afin de mieux comprendre ce qui peut expliquer les différences de prix des loyers, nous avons étudié les liens entre les principales caractéristiques des logements. L'utilisation du « V de Cramer », un indicateur statistique, a permis d'identifier les caractéristiques les plus fortement associées et de sélectionner les variables les plus pertinentes pour analyser leur influence sur le niveau des loyers.

Définitions

1er quartile des loyers : niveau du loyer en dessous duquel se situent les 25 % des loyers les plus faibles

3ème quartile des loyers : niveau du loyer en dessous duquel se situent les 75 % des loyers inférieurs à ce seuil.

Médiane des loyers : niveau du loyer qui partage les logements en deux groupes de taille égale : la moitié des logements ont un loyer inférieur à cette valeur, et l'autre moitié un loyer supérieur. Elle constitue un indicateur robuste du niveau central des loyers, moins sensible que la moyenne aux valeurs extrêmes.

Zone rurale : comprend les communes de Moorea, Hitia'a O Te Ra, Taiarapu-Est, Taiarapu-Ouest, Teva I Uta, Papara et Paea. Elle se partage en trois sous-zones :
- zone rurale Est (Hitia'a O Te Ra, Taiarapu-Est),
- zone rurale Ouest (Paea, Papara, Teva I Uta, Taiarapu-Ouest),
- zone rurale Moorea.

Zone urbaine : comprend les communes de Mahina, Arue, Pirae, Papeete, Faa'a et Punaauia

Télécharger les données

Toutes les données

Editeur	Institut de la statistique de Polynésie française
Collection	Points Etudes et Bilans
Numéro	1527
Auteur de la publication	Sabrina SALENBIER
Rédactrice en chef	Nadine RESNAY
Directeur de la publication	Hugues HORATIUS-CLOVIS
Dépot légal	Novembre 2026
Informations	Immeuble Uupa - 1er étage 15 rue Edouard Ahnne BP 395 - 98713 Papeete Tahiti Polynésie française
Téléphone	+689 40 47 34 34
Courriel	ispf@ispf.pf
Copyright	© ISPF, Papeete 2026 La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée
ISSN	1247-7370