

LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME : LE PHÉNOMÈNE AIRBNB EN GUYANE



En Guyane, plusieurs plateformes de location de meublés de tourisme entre particuliers se partagent le marché, telles que Leboncoin, Abritel-HomeAway, Cyphoma ou HouseTrip. Mais le leader incontesté du secteur reste Airbnb, qui ne cesse de prendre de l'ampleur sur le littoral guyanais.

Ces plateformes proposent des locations pratiques et sécurisées, pour des touristes, des familles, des professionnels à la recherche d'un hébergement pour une courte durée sans avoir les contraintes d'un établissement touristique classique. Ce développement de plateformes constitue d'un point de vue des

usagers un atout indéniable en termes de diversité des offres et de budget. Elles proposent en général des tarifs bien inférieurs à ceux des professionnels du tourisme et viennent satisfaire la demande d'une offre « classique » encore timide.

C'est également une plus-value pour l'attractivité touristique du territoire, mais cela soulève de nombreux débats auprès des professionnels de tourisme qui craignent un manque à gagner.

Enfin, ce développement de l'offre pose question : quel est l'impact de ces plateformes sur le secteur traditionnel

du marché locatif privé ? Touchent-elles également les particuliers à la recherche d'un bien à la location ?

Aucune règle internationale n'encadre ces plateformes. La France fait évoluer la loi afin de s'adapter à cette croissance exponentielle et répondre aux problématiques posées. Par exemple, certaines collectivités se voient verser directement par Airbnb les taxes de séjour perçues. Qu'en est-il en Guyane ?

SOMMAIRE

Plateformes de locations : de quoi parle-t-on ?.....	3
Etat des lieux en Guyane	3
En quoi ce phénomène peut être un problème ?.....	5
La réglementation dans l’hexagone et dans le monde	6



PLATEFORMES DE LOCATIONS : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Sur les territoires urbains comme ruraux, l'offre de meublés de tourisme ne cesse d'augmenter. Ces derniers séduisent des clientèles de passage, qu'elles soient étudiantes, touristes ou professionnelles. Ces locations attirent de plus en plus d'actifs, au détriment d'une offre locative classique. Les plateformes de location existent depuis de nombreuses années, mais le problème vient des dérives constatées notamment à Paris, où certains particuliers n'hésitent plus à acheter des logements uniquement pour les louer sur ce marché.

Qu'en est-il exactement et que proposent les plateformes de location ?

Des plateformes sécurisées et à visibilité internationale

Les sites d'annonces dédiées aux locations de courtes durées ou « short-renting », telles Airbnb, Aritel-HomeAway ou encore HouseTrip, séduisent les propriétaires comme les locataires. C'est également le cas des plateformes de petites annonces (Leboncoin, Cyphoma).

En effet, ces plateformes proposent, dans un cadre sécurisé de réservation et de paiement, une visibilité dans le monde entier. Elles offrent des garanties de remboursement en cas d'annulation.

Tous les détails sur le logement sont disponibles dans un format standardisé, ainsi que des pages utiles d'informations (conditions de locations, droits et obligations des parties, démarches administratives et fiscales à effectuer, etc.). Les sites de petites

annonces comme Leboncoin, imposent dans un format sensiblement différent, un contact direct entre le locataire et le propriétaire, ce qui n'est pas le cas sur les plateformes dédiées qui sont conçues pour faire l'interface, sans aucun contact entre les deux parties et en contrepartie d'une commission.

Le phénomène Airbnb

Né en 2008 en Californie, Airbnb est de loin le site qui séduit le plus. C'est aujourd'hui la plateforme de référence internationale en termes de location courte durée, à tel point que la marque est en train de tomber peu à peu dans le langage courant, on parle de « phénomène d'airbnbisation ». Airbnb est devenu leader du secteur grâce à une politique tarifaire agressive (les hôtes n'ont que 3% de commission à verser, l'annonce est gratuite) et une ergonomie sans égale et très souvent recopiée aujourd'hui.

En 2016, Airbnb a été l'un des sites de tourisme en ligne les plus visités en France avec 2,12 millions de visiteurs par mois.

En France, en quelques années d'implantation, Airbnb a réussi à surclasser l'offre hôtelière et ses 260 000 places d'hébergement mesurées par l'INSEE (données 2017), Paris étant la première ville mondiale représentée sur la plateforme avec plus de 85 000 offres recensées en 2018.

De plus en plus de professionnels de l'économie, du tourisme ou de l'habitat se penchent sur cette situation qui interroge à bien des égards.

Des données disponibles

Une « opération transparence ». C'est ainsi qu'Airbnb définit son nouveau portail « dataville », une plateforme opendata lancée fin 2017, qui réunit des données sur l'activité des hôtes et des voyageurs qui utilisent la plateforme dans toutes les communes qui comptent au moins 10 annonces sur Airbnb.

Il s'agit là d'une première mondiale, puisque la France est le premier pays dans lequel l'opérateur ouvre ses données. Sont publiés par commune, le nombre d'annonces au 1er septembre 2017, le nombre de voyageurs accueillis entre septembre 2016 et septembre 2017, le nombre de pays dont sont originaires les voyageurs qui y ont séjourné, le revenu annuel médian d'un hôte dans la commune.

Les données y sont arrondies au centième, millième ou million supérieur selon l'ordre de grandeur concerné.

Nous avons choisi d'étudier des données plus précises au vu de l'échelle du territoire guyanais. Celles de « l'observatoire Airbnb » créées à l'initiative du Vice-président du Conseil départemental de Gironde, suite à une étude du phénomène d'airbnbisation sur la ville de Bordeaux propose des données cartographiques ainsi que le détail des offres (tarifs par nuitée, piscine, maison entière ou chambre privée) afin d'étudier et comprendre l'airbnbisation des villes françaises et tenter d'y répondre.

Plateforme Airbnb: exemples de la Guyane et de Guadeloupe

Source : www.dataville.byairbnb.com (juillet 2018)



Un meublé de tourisme ?

Les articles D324-1 à R324-1-2 du Code du tourisme encadrent la location de meublés de tourisme entre particuliers. Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum des meubles, une literie, une cuisine équipée. Il est possible de louer sa résidence à une clientèle de passage (qui n'y élit pas domicile) pour un maximum de 90 jours par an. Des démarches sont obligatoires : déclaration en mairie ou télé-déclaration, assurance, contrat de location, taxe de séjour, déclaration aux impôts. Les démarches à entreprendre dépendent de la nature du logement : résidence principale ou résidence secondaire. Un logement est considéré comme résidence principale lorsqu'il est occupé au minimum 8 mois par an.

Quel périmètre d'observation ?

L'observatoire Airbnb ne met à disposition que les données des villes dans lesquelles les locations Airbnb sont les plus nombreuses : Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Kourou et Saint-Laurent du Maroni. Les données datent du mois d'avril 2018. Une mesure de l'évolution du phénomène est possible sur Cayenne, Matoury et Rémire-Montjoly, communes pour lesquelles nous disposons des données 2017.

Il est à noter que les analyses suivantes ne concernent que la plateforme Airbnb, excluant le site de petites annonces Leboncoin qui remporte également un vif succès dans sa rubrique « locations et gîtes » (95 annonces en mai 2018). Cependant, les annonceurs enregistrent la plupart du temps leur bien sur plusieurs sites afin d'optimiser leur visibilité sur la toile.

L'offre de locations courtes durées

En Guyane en 2018, et plus particulièrement dans le périmètre de cette étude (Cayenne, Matoury, Rémire-Montjoly, Kourou et Saint-Laurent du Maroni), l'offre est de 322 meublés de tourisme en location sur la plateforme Airbnb. Cela représente une capacité totale d'hébergement de 1 090 lits.

La moitié de l'offre se trouve à Cayenne avec 156 logements en locations (logement entier ou chambre privée). On compte 77 logements à Rémire-Montjoly. Saint-Laurent propose 21 offres de location de courte durée.

Etat des lieux par commune

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)

	Nbre de meublés	Capacité d'accueil (personne)
Cayenne	156	543
Rémire-Montjoly	77	264
Kourou	41	116
Matoury	27	98
Saint-Laurent	21	69
Total général	322	1090

L'évolution du phénomène

Pour la seule ville de Cayenne, le phénomène croît de manière exponentielle.

En effet, en l'espace d'une année, l'offre de la plateforme est passée de 54 logements pour une capacité d'hébergement de 171 lits (ou personnes) à 156 logements pour une capacité de 543 lits. Soit une multiplication par trois du nombre d'offres (cf. carte ci-contre).

Cette évolution peut s'expliquer par deux principaux facteurs :

- Une arrivée tardive mais par conséquent imposante de l'utilisation de la plateforme par les particuliers. Les pratiques ont évolué et les particuliers mettent plus facilement en location leurs logements.
- Une offre touristique « officielle » encore trop timide, trop onéreuse, ou encore non adaptée aux structures des groupes de touristes. En effet, peu de locations de professionnels sont adaptées (typologie et coût) à l'accueil de familles. Cela implique un appel d'air pour les locations des particuliers.

La typologie des logements

L'offre Airbnb se décompose en deux types de locations : les maisons (74% de l'offre) et les appartements (21%). A Cayenne, la part des appartements atteint 32%. Dans cette commune, il s'agit donc surtout de location de maisons avec piscine dans 10% des cas.

Typologie des meublés par commune

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)

	Maison	App.	n.d..
Cayenne	58%	32%	10%
Rémire-Montjoly	87%	12%	1%
Kourou	88%	12%	0%
Matoury	96%	4%	0%
Saint-Laurent	90%	10%	0%
Total général	74%	21%	5%

*n.d. : non déterminé

Les logements entiers représentent 80% de l'offre totale contre 20% pour une chambre privative dans une maison occupée.

C'est à Kourou et Saint-Laurent que les chambres privatives sont les plus nombreuses avec respectivement 30 et 40% de l'offre totale. Ces locations sont adaptées à une cible plus professionnelle, et sont assez cohérentes avec les réalités des territoires : une tension locative forte et un besoin d'hébergement de professionnels pour des courtes durées. En effet, les activités du Centre Spatial Guyanais à Kourou provoquent la venue régulière d'équipes techniques cherchant à se loger, tandis que Saint-Laurent bâtit un nouvel hôpital ainsi que d'autres équipements attirant une main d'œuvre importante pour des durées limitées.

Le prix des locations courtes durées

62% des français pensent que le prix d'un hébergement Airbnb est moins cher qu'une chambre d'hôtel ou un meublé « professionnel » (source : statista.com).

En Guyane, un meublé « officiel » de standing et bien situé (T2 avec classement 4 étoiles) se loue 112€ par nuit. Un meublé classé 3 étoiles dans un secteur prisé de Rémire-Montjoly est proposé à partir de 79€.

Les hôtels proposent des prix à partir de 79€ (chambre single dans un hôtel 2 étoiles à Cayenne). (source : Observatoire du Comité du tourisme de la Guyane).

L'offre de meublés sur Airbnb est de fait bien plus abordable, le service et la qualité professionnelle n'étant pas garantie. Et pour cause, le tarif moyen pour une nuit dans un meublé en Guyane est de 58€. Un logement entier se loue en moyenne 63€ la nuit, une chambre privée coûte 43€ par nuit.

Les prix les plus élevés sont sur les communes de Matoury et de Rémire-Montjoly avec 63€ la nuitée.

Par rapport à 2017, les prix ont évolué de +3€ en moyenne sur Cayenne, passant de 56 à 59€ la nuit.

Les prix des meublés en location courte durée varient selon la capacité d'accueil. Pour un logement adapté

pour 1 à 2 personnes, les locations sont comprises entre 32€ et 47€. D'après les statistiques Airbnb, le tarif moyen pour une maison ou un appartement est de l'ordre de 165€ par jour, Paris étant l'une des villes les plus chères avec plus de 107€; quant aux chambres privées, le prix moyen est de 67€ dans le monde.

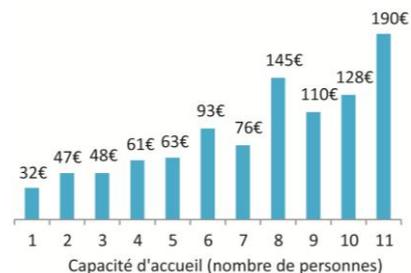
Prix moyen des locations par commune et par typologie de logements

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)

	Tarif moyen par nuitée
Rémire-Montjoly	63€
Matoury	63€
Cayenne	59€
Kourou	53€
Saint-Laurent	40€
Moyenne	58€

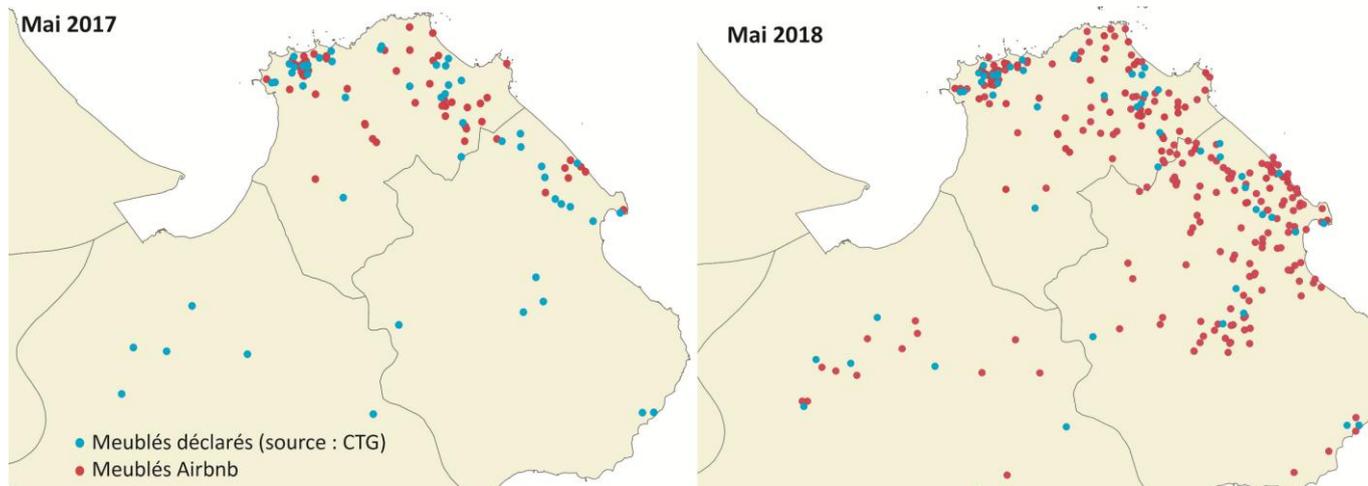
Prix moyen d'une nuitée en fonction des capacités d'accueil des meublés

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)



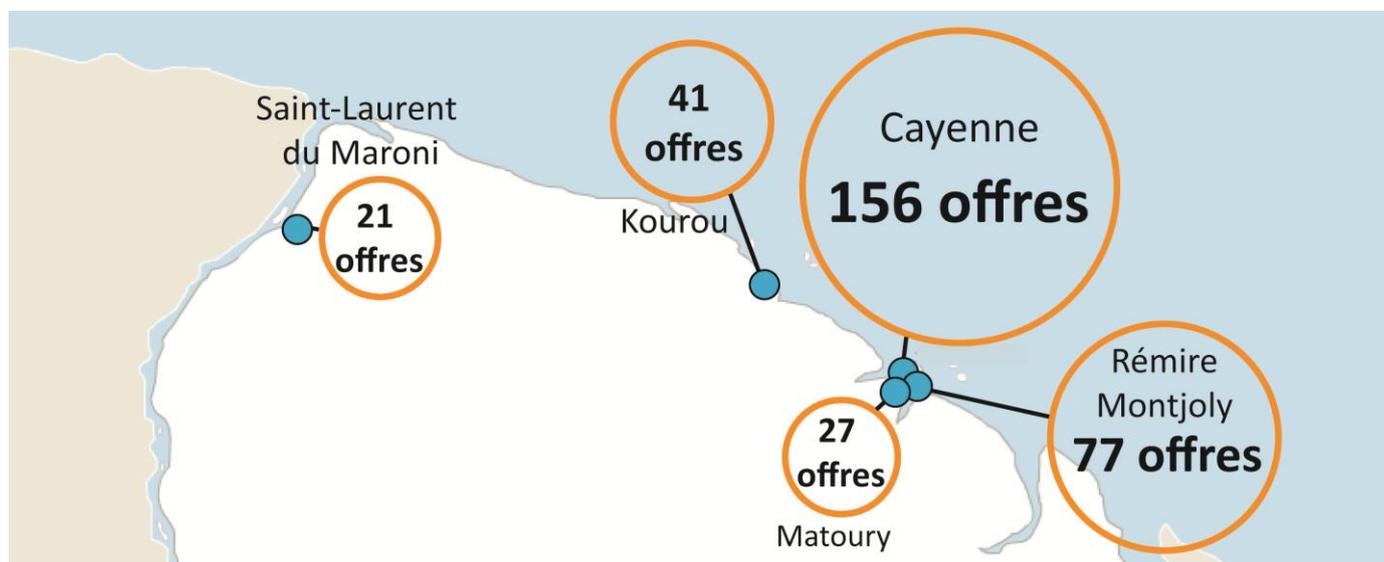
Evolution du phénomène Airbnb à Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury entre 2017 et 2018

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)



Nombre d'offres de meublés de tourisme sur la plateforme Airbnb dans cinq communes de Guyane

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)



EN QUOI CE PHÉNOMÈNE PEUT ÊTRE UN PROBLÈME ?

Quel impact sur le marché locatif classique ?

L'accroissement récent de l'offre de locations courte-durée à Cayenne, souligne l'intérêt grandissant de la plate-forme auprès des propriétaires et l'importance d'en comprendre les effets au regard du poids que représentent les annonces sur le parc de logement de la commune.

En 2018, ces locations représentent moins de 0,5% du parc de résidences principales sur l'ensemble des communes de Guyane étudiées, à l'exception de Cayenne et Rémire-Montjoly (respectivement 0,8 et 1,02%).

Taux de meublés Airbnb dans le parc de résidences principales (RP)

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018), INSEE 2014

	offre	RP	ratio
Cayenne	156	19 849	0,8%
Rémire-Montjoly	77	7 582	1,0%
Kourou	41	7 490	0,5%
Matoury	27	9 518	0,3%
Saint-Laurent	21	8 861	0,2%
Total général	322	53 300	0,6%

A titre de comparaison, le phénomène représente 7% du parc de logement à Paris, 5% à Lyon, et 3% à Marseille, soit des niveaux nettement plus élevés. A La Réunion, le taux est de 0,7% en moyenne sur l'ensemble de l'île.

Il est compliqué de mesurer l'impact du phénomène Airbnb sur le marché classique du logement, mais il porte à croire que dans une proportion aussi faible (moins de 1%) et malgré un marché de l'habitat « sous tension », les ménages cherchant à se loger ne soient pas réellement impactés par cette activité de short-renting.

L'offre touche différents publics. D'abord une offre essentiellement

touristique, à destination d'un public familial, qui permet un double usage des résidences principales comme location à l'occasion de départs en vacances. Les propriétaires voyant en plus de l'aspect lucratif de l'activité, un moyen de limiter les périodes d'inoccupation et donc les risques de cambriolage ou de squat.

D'autres font usage des plateformes à des fins commerciales. Ces professionnels du tourisme sont déclarés en tant que tels. Ils assurent leur visibilité en multipliant les annonces sur ce type de plateforme en plus de la promotion assurée par les offices de tourisme intercommunaux.

Enfin, il peut s'agir de résidences secondaires, c'est-à-dire occupées moins de 120 jours par an, que le propriétaire loue pour des courtes durées.

Le manque-à-gagner pour les collectivités

En 2017, le Comité du Tourisme de la Guyane (CTG) recense près de 237 meublés de tourisme sur l'ensemble du territoire. Autant de particuliers ou professionnels qui sont en règles avec la législation en vigueur régie par le Code du tourisme et ses articles D324-1 à R324-1-2.

En effet, il est obligatoire pour un particulier désirant louer tout ou partie d'un bien en meublé de tourisme de faire une déclaration (Cerfa n°14004*03). Si le logement constitue la résidence principale du loueur, c'est-à-dire s'il l'occupe au minimum 8 mois par an, la déclaration n'est pas obligatoire (voir page suivante).

Cette déclaration entraîne le dû d'une taxe de séjour par personne et par nuitée. Le tarif varie de 0,20€ à 1,00€

par personne et par nuit, en fonction du type d'hébergement et de son standing.

La loi NOTRe promulguée en janvier 2017 a transféré la compétence « promotion touristique » des communes aux intercommunalités. Les EPCI deviennent compétents et se substituent aux offices de tourisme préexistants sur le territoire. C'est donc au niveau communautaire que sont fixées et perçues ces taxes de séjour. Elles constituent le principal levier pour financer la promotion touristique.

Au total, l'île de Cayenne compte 260 meublés sur Airbnb. Il n'est pas possible d'identifier quels logements sont des résidences principales non-assujetties à une taxe de séjour, mais le manque-à-gagner pour la collectivité est non négligeable. En tout état de cause certains loueurs exercent leur activité illégalement, sans contribuer pour autant à l'essor touristique de la Guyane. Une concurrence déloyale qui provoque inévitablement, et de plus en plus, des débats houleux avec les professionnels du tourisme.

En 2018, on constate une offre de location courte durée bien plus importante sur la plateforme Airbnb que les chiffres du CTG. Il faut tout de même noter qu'un nombre important de professionnels déclarés sont également enregistrés sur la plateforme.

Capacité d'accueil « officielle » et capacité d'accueil sur Airbnb

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018), CTG 2018

Capacité d'accueil	CTG	Airbnb
Cayenne	259	543
Rémire-Montjoly	223	264
Kourou	70	116
Matoury	119	98
Saint-Laurent	25	69
Total général	696	1 090

Airbnb dans d'autres villes de France

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)

	Nombre de résidences principales	Nombre d'offres	Evolution année 2017	Taux Airbnb/parc de RP total
Paris	1 258 327	86 725	+53%	7%
Marseille	417 613	12 699	+54%	3%
La Réunion	335 020	2 347	n.c.	0,7%
Cayenne	19 849	156	+217%	0,8%

LA RÉGLEMENTATION DANS L'HEXAGONE ET DANS LE MONDE

Un arsenal fiscal et juridique qui se développe et évolue

Sur des pôles urbains comme Lyon, Paris, le développement de plateformes numériques de meublés de tourisme est exponentiel depuis la fin des années 2000. Il interroge de nombreux professionnels de l'habitat qui supportent le développement du marché investisseur de locations courtes durées au détriment d'une offre plus classique et pérenne, à destination de familles.

En Guyane, comme ailleurs, il est compliqué de se faire une idée quantitative sur cette question. Même si sur le territoire guyanais, et d'après les dires d'expert (agents immobiliers), ce marché paraîtrait ne pas inquiéter actuellement les ménages en recherche de logement.

La régulation du marché de la location de meublé s'appuie sur plusieurs décrets issus de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique.

Le principal décret indique qu'une location d'un logement principal de moins de 120 jours par an ne demande aucune déclaration obligatoire.

Comment se situe la France par rapport à San Francisco, Barcelone, ou Berlin ?

Il n'existe aucune règle régissant les plateformes comme Airbnb au niveau international. Chaque pays applique une législation différente.

Malgré un arsenal fiscal et juridique existant, avec Paris comme ville la plus « airbnb » au monde, et des débats complexes avec les hôteliers, la France paraît être la moins exigeante, sur la question des meublés de tourisme.

En effet, dans certaines grandes villes du monde, la législation est plus sévère et diminue la concurrence avec les professionnels comme la pression sur le marché locatif traditionnel.

Par exemple, à Madrid, il est interdit de mettre en location un logement entier, seul une pièce est autorisée sur les

Un décret daté du 28 avril 2017, dit "décret Airbnb", permet aux villes de plus de 200 000 habitants qui le souhaitent d'instaurer un système d'enregistrement des propriétaires qui louent leur logement de façon occasionnelle à des fins touristiques (numéro d'enregistrement devant figurer dans l'annonce). L'objectif est de contrôler le respect du plafond de 120 journées par an. Nice, Paris ou encore Bordeaux ont mis en application ce décret.

Au niveau fiscal, les loueurs sont considérés comme des commerçants et imposent un enregistrement en tant que tel, quand leurs revenus liés à cette activité dépassent 23 000€ par an.

A noter également que, depuis le 1^{er} mai 2017, la plateforme Airbnb a mis en place la collecte automatique de la taxe de séjour. En 2018, une trentaine de communes françaises seulement sont concernées.

Fin 2017, l'Assemblée Nationale vote deux principaux amendements pour une application au 1^{er} janvier 2019 :

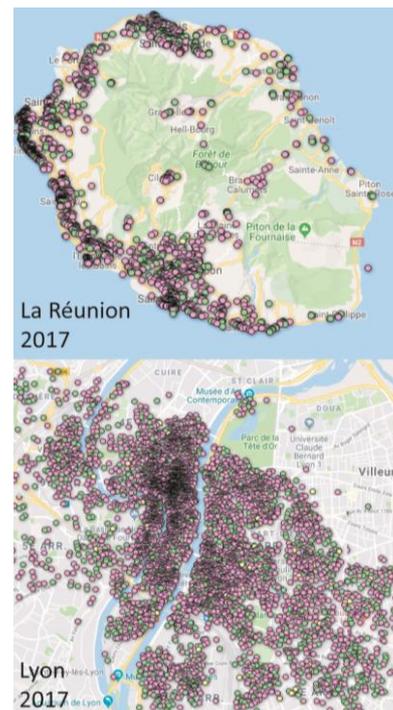
- La collecte de la taxe de séjour « au réel » sur les plateformes, et pas seulement Airbnb, pour

toutes les locations, donc pour toutes les collectivités.

- Une hausse possible des taxes de séjour perçues par les EPCI compétentes, pour les hébergements non-classés, proposés sur les plateformes.

Offres sur la plateforme Airbnb à La Réunion et Lyon en 2017

Source : Observatoire Airbnb (mai 2018)



plateformes. A Barcelone, des employés municipaux contrôlent les autorisations nécessaires en se rendant directement sur place. A San Francisco, où est née la plateforme, les locataires sont taxés de 14% par nuitée, les taxes de séjour étant reversées à la ville. A New-York, il est interdit de louer pour

une durée inférieure à 30 jours pour ne pas concurrencer les professionnels du tourisme.

A moins de déployer des coûts logistiques et humains importants, il est très difficile de contrôler les durées de location et le respect de la législation.



CONCLUSION ET ENJEUX

En Guyane en 2018, et plus particulièrement dans le périmètre de cette étude (Cayenne, Matoury, Rémire-Montjoly, Kourou et Saint-Laurent du Maroni), l'offre est de 322 meublés de tourisme en location sur la plateforme Airbnb.

L'évolution entre mai 2017 et mai 2018 représente pour l'île de Cayenne une multiplication par trois du nombre d'offre.

Cependant, le ratio de logement en location courte durée reste très marginal par rapport au parc de résidences principales (moins de 1% en moyenne). Pour l'instant, pas de quoi inquiéter le marché de la location plus classique.

En parallèle, l'offre « officielle » des professionnels du tourisme est de 696

lits, soit 36% de moins que l'offre Airbnb. Comme partout ailleurs, et au vu de l'engouement pour ces plateformes de locations, en particulier du leader Airbnb, la question de la concurrence déloyale face aux professionnels du tourisme provoque de nombreux débats.

Un des enjeux vise à mieux évaluer l'impact de ce nouveau marché sur celui des résidences principales et de veiller à mieux encadrer ces plateformes au bénéfice des différents usagers et des actions publiques.

La législation française sur la question évolue au fil du temps. La prochaine étape est actée pour début 2019, elle devra imposer la collecte de la taxe de séjour « au réel » sur les plateformes, et pas seulement Airbnb, pour toutes

les locations, donc pour toutes les collectivités compétentes en matière de promotion touristique, soit l'ensemble des EPCL de Guyane.

Enfin, la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) adoptée le 16 octobre 2018 renforce le dispositif d'encadrement des locations de courte durée et prévoit de lourdes sanctions tant pour les propriétaires que pour les sites Internet qui ne respectent pas leurs obligations. Les sanctions peuvent désormais aller jusqu'à 10 000 € par logement pour les propriétaires et 50 000 € pour les plateformes pour l'annonce d'une résidence principale qui a déjà été louée plus de 120 jours dans l'année.

POUR ALLER PLUS LOIN



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

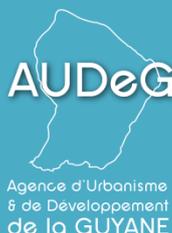


GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

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 : **Laurence Besançon**
Conception, réalisation, photographies : **AUDEG**
Cayenne - Novembre 2018



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