



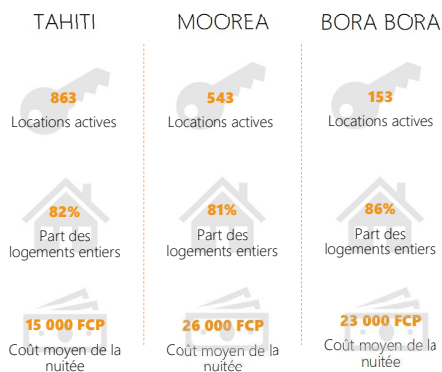
Les locations saisonnières en Polynésie française

Novembre 2022



Crédits photo : Agence 'Ōpua

La location saisonnière à Moorea en mi-novembre 2022



Mi-novembre 2022, plus de 1 500 locations saisonnières sont actives sur les 3 principales îles touristiques de Polynésie française : Tahiti, Moorea et Bora Bora.

Depuis fin 2019, si le nombre de biens proposés à la location est relativement stable à Bora Bora (entre 140 et 180), et dans une moindre mesure à Moorea (entre 480 et 580), il varie de 720 à près de 1 250 unités à Tahiti sur la même période. Aussi, il est à noter que la période de crise sanitaire a eu un moindre impact sur l'activité des locations saisonnières à Moorea et Bora Bora qu'à Tahiti, les déplacements intérieurs ayant été maintenus.

Avec 543 biens proposées mi-novembre 2022, Moorea concentre près de 40% des locations saisonnières des Iles du Vent.

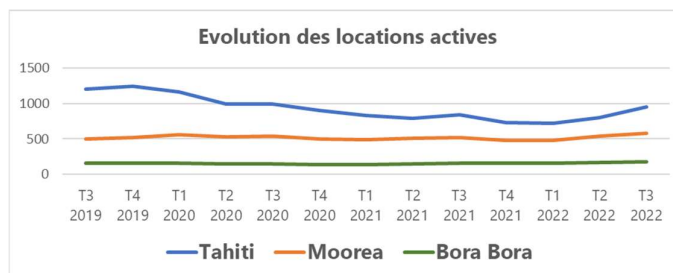


Figure 1 : Evolution du nombre de biens proposés en location saisonnières de 2019 à 2022, par taille de logement. Source : <https://www.airdna.co/>

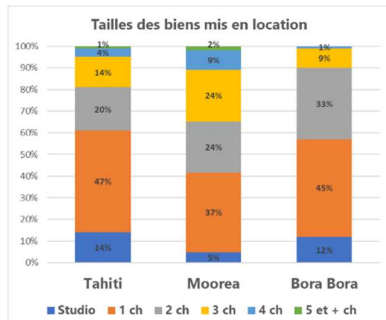


Figure 2 : Répartition des biens mis en location saisonnières par taille et par territoire (Tahiti, Moorea, Bora Bora). Source : <https://www.airdna.co/>

C'est à Moorea également que le coût de location est le plus élevé (218€/nuit), suivi par Bora Bora puis Tahiti. Plusieurs facteurs pourraient expliquer ces contrastes :

- La taille des biens proposés à la location (à Moorea, 35% des logements ont 3 chambres et plus quand ne sont que 19% à Tahiti),
- La qualité des logements (non qualifiables avec les données disponibles),
- La renommée touristique de l'île (Bora Bora, Moorea) et sans doute la clientèle visée : actifs, touristes en transit, visiteurs pour des raisons autres que touristiques à Tahiti, touristes à Moorea et à Bora Bora.

La localisation des offres de location saisonnière tend à confirmer cette présomption : à Tahiti les biens proposés se concentrent nettement dans l'agglomération de Papeete quand elle est beaucoup plus diffuse à Bora Bora et Moorea.

Un nombre préoccupant de logements captés au détriment des locations annuelles

Sur chacune des îles considérées, plus de 80% des locations proposées sont des logements entiers (86% à Bora Bora). Bien que ne disposant pas aujourd'hui d'information actualisée sur le parc de logements locatifs, le poids de la location saisonnière de logements entiers apparaît particulièrement conséquent dans les marchés locaux.

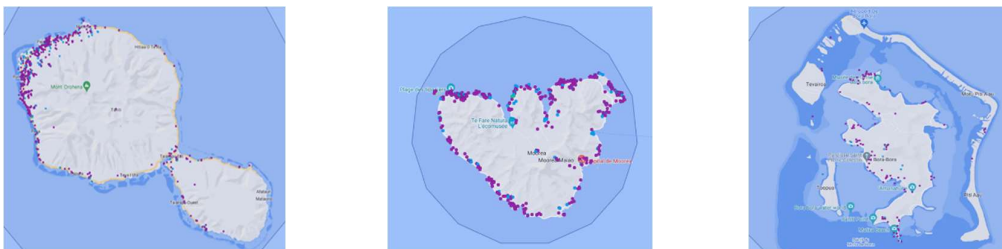


Figure 3 : Visualisation de la répartition des locations saisonnières sur Tahiti, Moorea et Bora Bora : en bleu, les chambres privées louées et en mauve, les maisons entières. Source : <https://www.airdna.co/>

Selon les données du recensement de population, en 2017 l'île de Tahiti comptait 12 722 logements en location annuelle, Moorea 985 et Bora Bora 541. Ainsi, à Moorea et à Bora Bora, le nombre de logements mis en location saisonnière en 2022 est à hauteur d'un quart du parc locatif de Bora Bora et de près de la moitié (45%) de celui de Moorea. Le marché immobilier de l'agglomération de Papeete est certainement impacté, cependant en l'absence de données détaillées à la commune via la plateforme utilisée, il n'est pas possible d'évaluer le poids de la location saisonnière.

La recherche d'équilibres entre accès au logement des résidents, accueil de visiteurs et soutien au secteur des professionnels de l'hébergement touristique

L'essor rapide et massif du segment de la location saisonnière provoque des dysfonctionnements dans les marchés immobiliers locaux en captant une part des logements pouvant être disponibles à la location annuelle et en provoquant une inflation sur les prix.

En Europe et en Amérique du Nord, de nombreux territoires ont ainsi mis en place des dispositifs réglementaires et fiscaux permettant un encadrement rigoureux de ce secteur et dégageant des ressources publiques réinjectées dans des politiques d'amélioration de l'accès au logement (aides personnelles pour locataires ou accédants, constructions de logements sociaux et intermédiaires...). En parallèle, des dispositifs d'incitation aux locations annuelles peuvent être proposés aux bailleurs, avec des services d'intermédiation, de sécurisation des paiements des loyers et de remise en état des logements entre deux baux.

Parallèlement, le développement de cette offre d'hébergement touristique peut également avoir des impacts sur l'offre des professionnels de l'accueil touristique, notamment le secteur des pensions de familles.

POINT METHODO

Pour observer le marché des locations saisonnières, peu de données publiques existent (suivi des déclarations de patente de bailleurs, recensements des meublés de tourisme...) et le cas échéant, elles ne semblent pas exhaustives. La source principale utilisée ici est la plateforme de sites de locations saisonnières AirDNA.



Point info

Dans un contexte d'augmentation générale des loyers¹, l'analyse des petites annonces de particuliers montre un alignement des prix des logements proposés à la location annuelle entre les territoires de l'agglomération de Papeete et celui de Moorea.

¹ L'indice des loyers réels d'habitation s'établit au 1^{er} juillet 2022 à 117,2 (base 100 en 2017), cf Indice des prix à la consommation détaillé, ISPF.