



carif.oref
réunion



Dieccte
RÉUNION

Etude sur les Hébergements Saisonniers à la Réunion

Rapport – 1^{er} octobre 2015



carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION



Objectifs et Méthodologie de l'étude



Objectifs de l'étude

L'offre et la demande en hébergement locatif saisonnier est en croissance, au détriment des hébergements touristiques traditionnels.

Le CARIF-OREF, l'Observatoire Régional du Tourisme de la Réunion (ORT) et la Dieccte souhaitent aujourd'hui :

Recenser cette offre

Elaboration d'un répertoire de l'offre en locations saisonnières (villas, appartements, studios meublés) disponible sur l'île de la Réunion

Caractériser cette offre

Caractérisation de l'offre recensée (type de logements, localisation, capacité, superficie, équipement...)

Evaluer l'emploi que cet hébergement génère de manière directe et indirecte

Evaluation du volume d'emplois, directs et indirects, généré par cette activité sur l'île de la Réunion



carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION

Méthodologie

1

Constitution d'une
Base de Données des
locations
saisonniers
disponibles à la
Réunion



Saisie des annonces disponibles sur Internet



Contact des communes et intercommunalités afin d'obtenir le nombre de logements déclarés en tant que meublés de tourisme (entretiens téléphoniques)



Comparaison à la base Soubik afin d'extraire les doublons

2

Entretiens avec les
offices de tourisme
et fédérations
d'hébergements
touristiques



Offices de tourisme :

- Poids des locations saisonnières sur chacun des territoires
- Relations entre demande et offre d'hébergement touristique
- Emploi



Fédérations d'hébergements touristiques :

- Diagnostic du marché
- Forces et faiblesses des locations saisonnières
- Chiffre d'affaires et emploi générés

3

Enquête auprès des
propriétaires



Administration d'un questionnaire d'une quinzaine de minutes auprès d'un échantillon de ~300 propriétaires de location saisonnière.

Méthodologie : tirage aléatoire de ~300 locations saisonnières dans la Base de Données avec contrôle par la méthode des quotas afin d'être représentatif en termes de type de location (villa, appartement...), de situation géographique de la location et du nombre de pièces dans la location

Enquête réalisée au téléphone





carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION



État des lieux de l'offre déclarée



Les communes : un rôle principalement administratif

Le rôle des communes est surtout un **rôle administratif**. Elles s'occupent d'**enregistrer les déclarations des propriétaires**. Le **recensement n'est pas toujours informatisé**.

Néanmoins, **3 communes**, La Possession, Cilaos et Saint-Louis, sont **engagées dans une démarche active de recensement** des locations saisonnières non déclarées pour prendre contact avec les propriétaires et les inciter à se déclarer.

Entretiens avec les communes





carif•oref
réunion



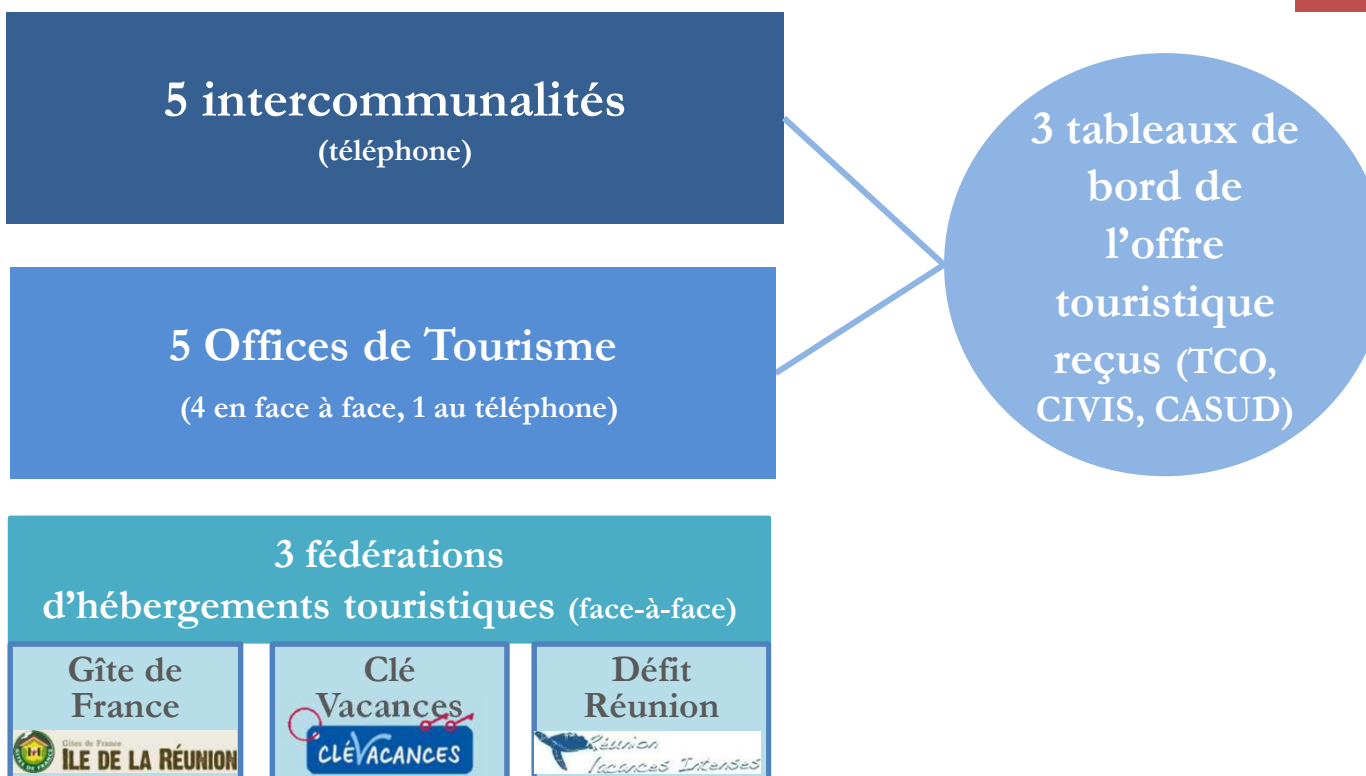
Dierccte
RÉUNION

Entretiens avec les Intercommunalités, OTI et fédérations d'hébergements touristiques

Les entretiens auprès des **intercommunalités** et des **offices de tourisme** ont mis en évidence **un lien étroit entre les deux institutions**, les offices de tourisme étant les représentants des intercommunalités pour mettre en œuvre la politique touristique locale.

Les entretiens avec les **fédérations d'hébergements touristiques** ont mis en avant des **problématiques et des attentes communes avec celles des intercommunalités et des offices de tourisme**, notamment le contrôle de la **qualité** des logements non déclarés.

Entretiens





L'offre en locations saisonnières par commune

L'analyse et la comparaison des différents fichiers reçus des communes, des intercommunalités et des offices de tourisme met en évidence **l'absence de cohérence dans le recensement de l'offre en locations saisonnières sur le territoire de la Réunion**. L'offre n'est pas toujours structurée et quand elle l'est, chaque territoire a sa propre façon de la recenser. Notons que l'offre déclarée se concentre à l'ouest et dans le sud de l'île.

Entretiens

Analyse basée sur les déclarations verbales des communes et intercommunalités et sur les fichiers et tableaux de bord reçus des communes, des intercommunalités et des offices de tourisme.

L'offre en location saisonnière déclarée (en nombre de logements) :

CINOR : 29		TCO : ~200		CIVIS : 182		CASUD : 632 lits		CIREST	
Saint-Denis	17	La Possession	2	Les Aviron	34	Entre-Deux	-	Saint-André	19
Sainte-Marie	3	Le Port	0	Cilaos	-	Le Tampon	76	Bras-Panon	0
Sainte-Suzanne	5	Saint-Paul	324*	Etang-Salé	30	Saint-Joseph	64	Salazie	-
		Trois-Bassins	6	Saint-Louis	47	Saint-Philippe	-	Saint-Benoît	10
		Saint-Leu	-	Saint-Pierre	37**			La Plaine-des-Palmistes	-
				Petite-Île	33			Sainte-Rose	4

- Information non disponible

* Tous hébergements de tourisme confondus (meublés, chambres d'hôte, hôtels)

** Meublés et chambres d'hôtes

Total (hors communes manquantes) :
~ 600 locations déclarées



carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION

L'offre en locations saisonnières déclarées dans 3 microrégions

Le poids des locations saisonnières dans l'offre en hébergement de tourisme est variable d'une région à l'autre. Elles constituent la plus grande part de l'offre dans le Sud Sauvage : 80% de l'offre en hébergement touristique. Ce poids est moindre dans le sud et l'ouest qui sont mieux dotés en autres types d'hébergements touristiques, notamment d'hôtels. La plupart de l'offre déclarée est une offre non classée (90% sur le territoire de l'ouest et 73% dans le sud).

Analyse basée sur les 3 tableaux de bord de l'offre touristique reçus des intercommunalités/ offices de tourisme du TCO, de la CIVIS et la CASUD. Aucun fichier n'a été communiqué pour la CINOR et la CIREST. Ces tableaux de bord s'appuient sur le référencement des hébergements officiels et ne prend pas en compte l'offre non-déclarée.

Microrégion	TCO	CIVIS	CASUD	Total
Limite de l'analyse	Meublés + Chambres d'hôtes		Saint-Joseph uniquement	
Nombre de lits en location saisonnière	3282 lits	1816 lits	632 lits	5730 lits
Part des locations saisonnières dans l'offre en hébergement touristique (% de lits)	60% (40% hôtels)	37% (25% hôtels, 13% hébergement collectif, 11% camping, 8% chambres d'hôtes, 6% autre)	80% (16% chambres d'hôtes, 4% autre)	
Part des locations saisonnières classées et non-classées	10% classées	27% classées		En moyenne 84% non- classées
	90% non-classées	73% non-classées		

La majorité des locations saisonnières est non-classée.



Le recensement des locations saisonnières non déclarées

La démarche de **recensement des locations saisonnières non déclarées** est insufflée dans 3 intercommunalités : **TCO, CASUD, CIVIS**.

La démarche n'est pas nécessairement liée à la collecte de la **taxe de séjour**, mais s'inscrit également dans une démarche :

- **Observatoire** : connaître l'offre disponible sur le territoire,
- **Qualitative** : s'assurer que l'hébergement touristique est de qualité.

Entretiens

	CINOR	TCO	CIVIS	CASUD	CIREST
Taxe de Séjour	Oui	Oui	Oui	Non	Non
Démarche de recensement	Non	Oui	Oui	Oui	Non

Taxe de séjour non-appliquée mais démarche de recensement engagée



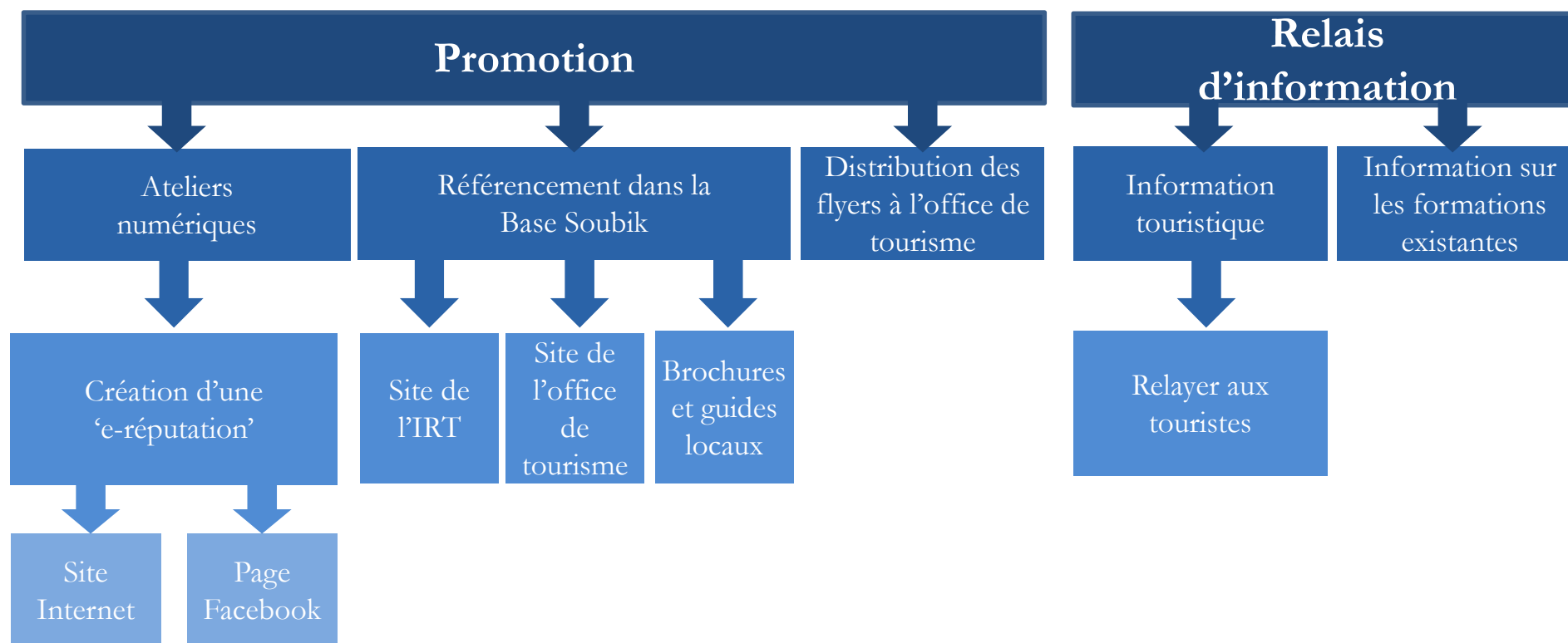
Les offices de tourisme : un rôle d'aide à la promotion et d'accompagnement des propriétaires

Les offices de tourisme accompagnent les propriétaires de locations saisonnières, au même titre que toutes les structures touristiques.

Leur rôle est avant tout un rôle d'aide à la **promotion** du bien :

- Référencement dans la **base Soubik** pour apparaître sur les **sites de l'IRT** et de **l'office de tourisme** ainsi que dans les **brochures touristiques**,
- **Ateliers numériques** afin que les propriétaires puissent gérer eux-mêmes leur '**e-réputation**',
- Distribution des **flyers des locations dans les offices de tourisme**.

Ils ont également un rôle de **relais de l'information**, à la fois sur l'**activité touristique** mais également sur les **formations** existantes susceptibles d'intéresser les propriétaires.





carif•oref
réunion



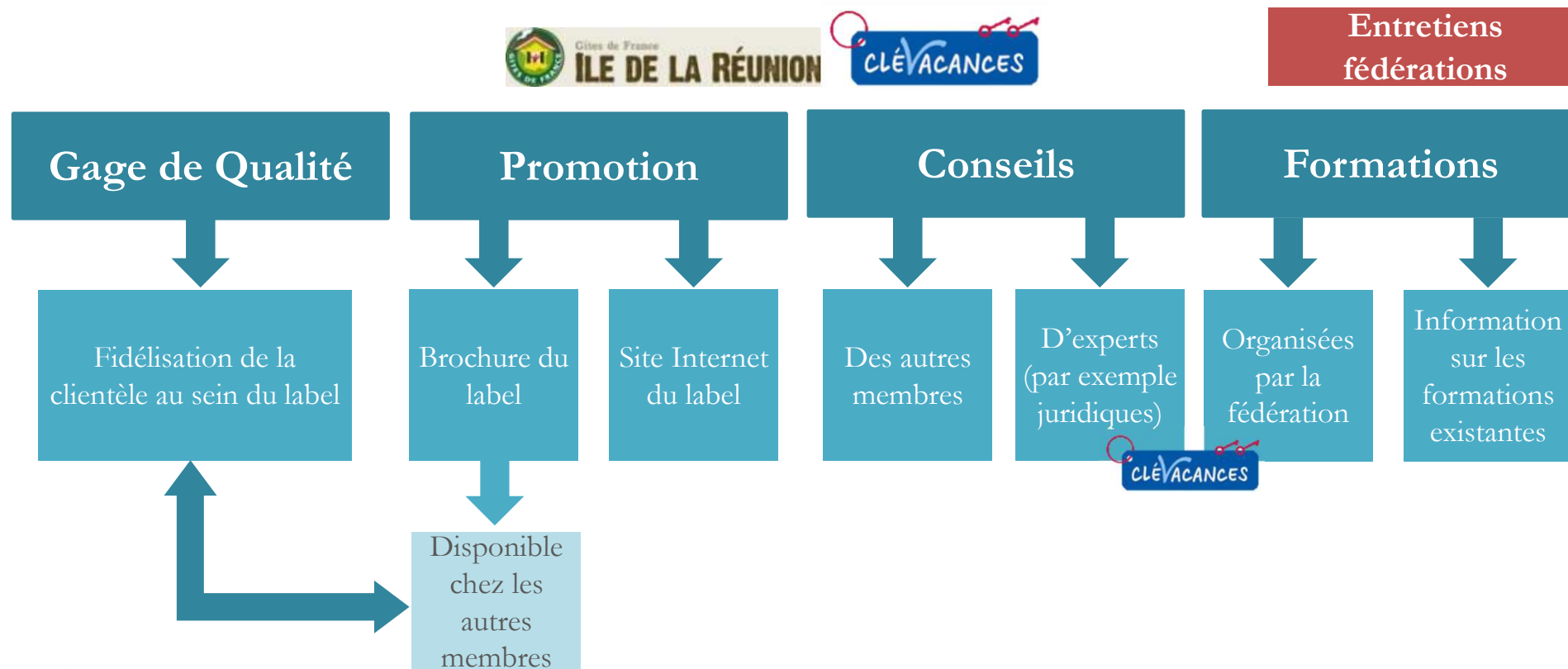
Diercte
RÉUNION

Les fédérations de locations saisonnières : qualité et accompagnement des propriétaires

Le label garantit un certain **niveau de qualité** et permet aux propriétaires de bénéficier de l'**aide de la fédération** :

- **Promotion** du bien dans les **brochures** et sur le **site Internet du label**, promotion chez les autres propriétaires qui sont labellisés avec un **rayonnement national**,
- **Conseils** des **autres membres** qui font bénéficier de leur expérience et parfois même des **conseils d'experts** tels que des conseils juridiques (Clé Vacances),
- Informations quant aux **formations** existantes voire organisation et financement de formations par la fédération (Clé Vacances).

Chaque propriétaire a une **obligation de respecter la charte du label**, mais reste **indépendant** et libre de pratiquer les tarifs qu'il souhaite. Les fédérations n'ont aucune visibilité quant au chiffre d'affaires réalisé ou sur les emplois créés.





Les forces perçues des locations saisonnières

Le principal avantage des locations saisonnières perçu par les institutionnels du tourisme est le **prix avantageux pour les clients**. Il s'agit de l'argument clé conduisant à la réussite de ces hébergements. Les offices de tourisme y voient l'avantage que ce type d'hébergement **libère du budget auprès des touristes qu'ils pourront consacrer à d'autres activités touristiques**.

Le deuxième avantage mentionné est **l'autonomie et l'absence de contrainte** dont disposent les touristes en choisissant ce type d'hébergement.

Certains mentionnent également **l'authenticité** lorsque le bien loué est typique de l'Île ou quand il est situé dans un endroit authentique ou permettant d'échanger avec le propriétaire (à côté de chez un agriculteur pas exemple).

Entretiens offices de tourisme et fédérations



Offices de tourisme

- **Echanges** avec les locaux quand le propriétaire est à proximité
- **Accès au patrimoine** de l'île (quand le bien est typique)
- Accès à la **culture locale**
- Les touristes peuvent **dépenser davantage pour d'autres activités touristiques** car leur budget logement est moindre

Constat commun

- Le principal avantage pour les clients c'est le **prix** : c'est moins cher que les autres types d'hébergement touristique
- **Autonomie** / pas de contrainte horaire
- Être au cœur de **l'authenticité** (quand le logement est typique ou l'emplacement authentique)

Fédérations d'hébergements touristiques

- **Prestations parallèles** quand il y en a



Les faiblesses perçues des locations saisonnières

Le problème majeur cité par les offices de tourisme et les fédérations d'hébergements touristiques reste les **locations non-déclarées**. Ces locations sont perçues comme offrant un « **service de faible qualité** », avec des **propriétaires qui ne sont pas formés** aux métiers du tourisme. Certains mentionnent que des clients ont été déçus par la qualité de leur location, ce qui **peut mettre en péril l'image globale de l'Île**. Cela représente à la fois une **concurrence déloyale** pour les autres hébergeurs (locations saisonnières déclarées et labellisées et les autres hébergements touristiques) et une **fuite fiscale non négligeable**.

Les **durées de séjour** à la semaine sont également mentionnées car elles ne sont pas adaptées à des séjours itinérants.

Tandis que les offices de tourisme déplorent **l'absence de service**, les fédérations d'hébergements touristiques mentionnent certaines **structures vieillissantes** et une certaine **complexité dans les démarches contractuelles** chez certains propriétaires (contrat de location long et compliqué, inventaire du bien trop détaillé).

Entretiens offices de tourisme et fédérations

Offices de tourisme

- Absence de service

- Fuite fiscale (revenus et taxe de séjour)

Constat commun

- Une majorité n'est pas déclarée
 - ➔ Problème de qualité
 - ➔ Propriétaires non-formés
 - ➔ Mauvaise image globale de l'île
- Durée non-adaptée (week-end ou semaine complète)
- Concurrence déloyale pour les autres hébergeurs

Fédérations d'hébergements touristiques

- Certaines structures « vieillottes »
- Certains loueurs trop complexes dans les démarches de contrat



carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION



Développement des annonces en ligne



6300+ annonces référencées sur Internet

On compte plus d'une **vingtaine de sites d'annonces en ligne** et chacun a son propre fonctionnement. La plupart mettent en place des techniques pour protéger les données hébergées : rotation des annonces, impossibilité de copier-coller, pas d'adresses e-mails mais des formulaires de contact via le site d'annonces.

Le travail de saisie a concerné **3 600+ logements**.

Base de données

	Nombres d'annonces référencées au 18/05/2015	Nombre de logements saisis
Leboncoin	1873	75
Amivac	1001	1010
Abritel	967	146
homelidays.com	641	748
Air BnB	442	236
mi-aime-a-ou.com	261	-
iha.fr	171	169
tripadvisor	140	168
mediavacances.com	87	90
allonslareunion.com	125	-
ouloger.com	99	101
vivastreet.com	94	103
souslestropiques.com	57	63
clevacances.com	68	70
reunion.fr	70	545
iledelareunion.net	63	-
immo974.com	11	10
sun-location.fr	40	38
domtomloc.com	28	49
papvacances.fr	22	24
reunionvacancesintenses.com	17	-
vacances.seloger.com	15	-
locations-ile-reunion.com	15	-
smartimmo974.com	12	11
Total	6319	3656

Remarques :

- Certaines annonces contiennent plusieurs logements
 - Certaines annonces ont été créées pendant la saisie et d'autres déréférencées
- Ces éléments expliquent le décalage entre le nombre d'annonces et le nombre de logements saisis par site

Dont 335 doublons



Les locations saisonnières recensées sur Internet

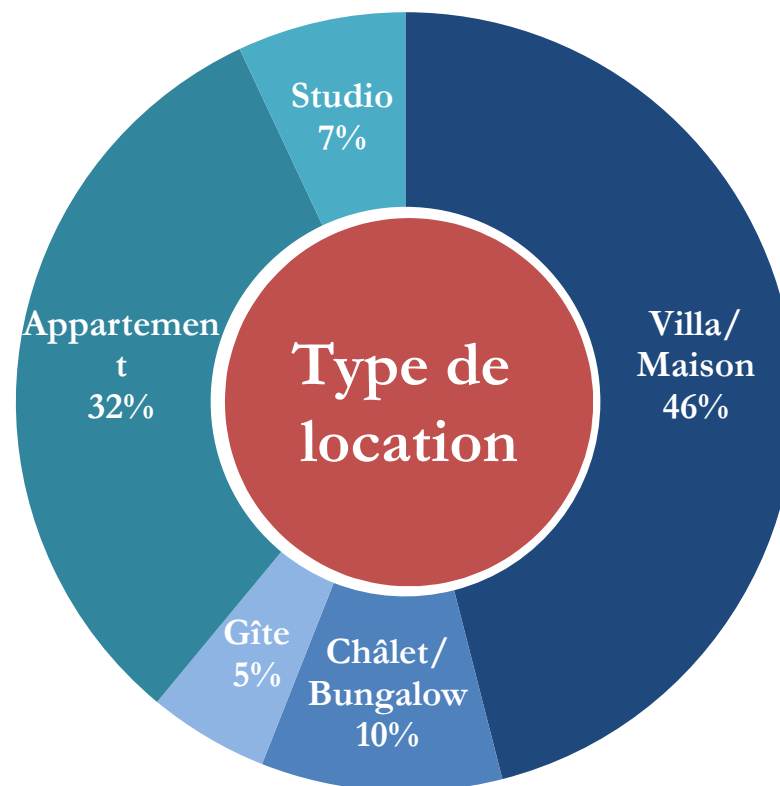
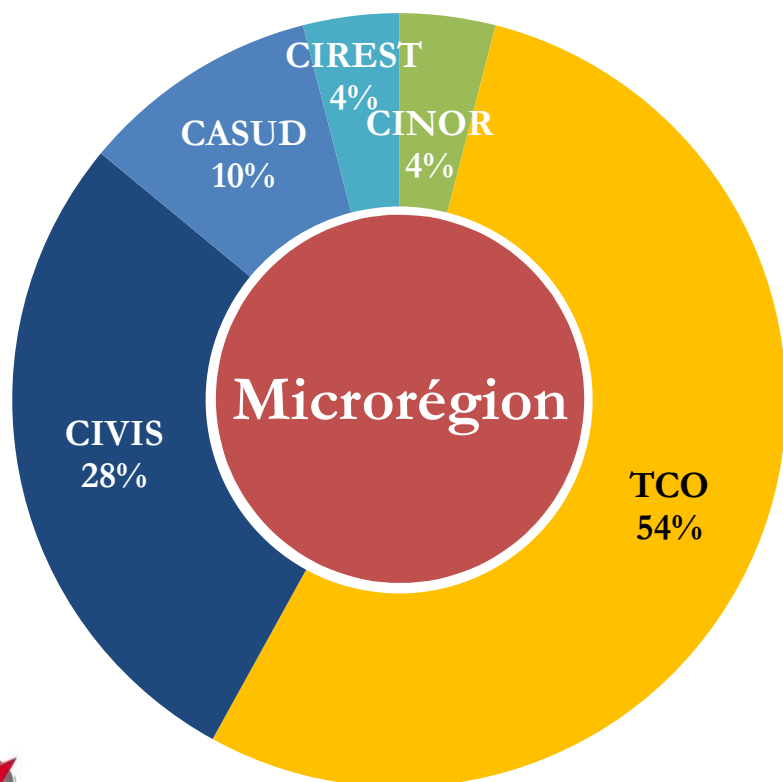
Après apurement de la base et suppression des doublons, la base de données compte **3265 logements**.

Plus de la moitié (54%) de cette offre recensée se concentre sur le territoire de l'**ouest** et près de **2 locations sur 5** (38%) dans le **sud**. L'offre dans le nord et l'est reste marginale (chacun 4% des annonces recensées).

Près de la **moitié** (46%) sont des **maisons ou villas**, **2 sur 5** (39%) sont des **appartements ou studios** et **15%** sont des **chalets ou des gîtes**.

Base de données

Nombre de locations : 3265





carif•oref
réunion



Dierccte
RÉUNION

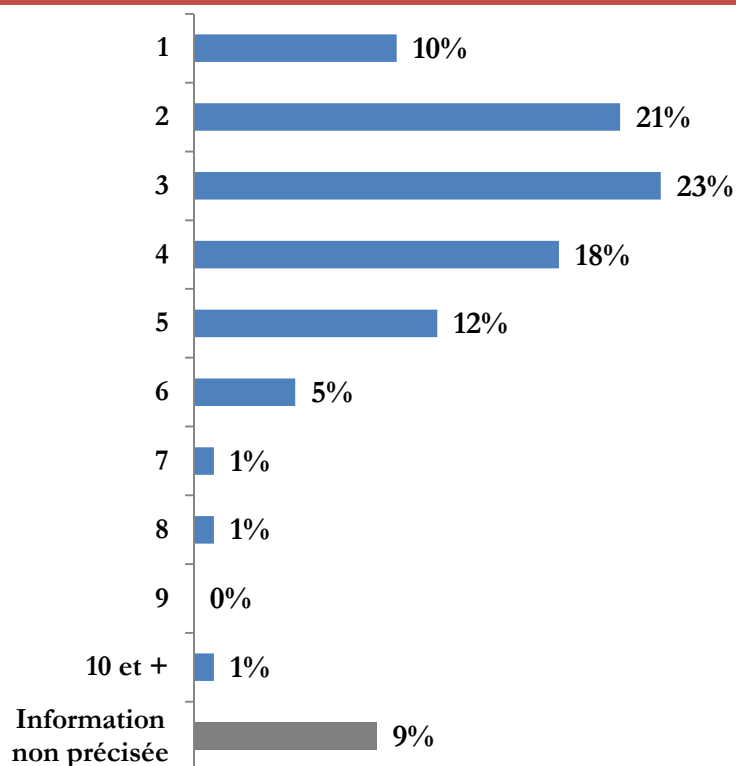
La capacité des locations saisonnières recensées sur Internet

Un peu plus de la moitié (54%) des locations ont **3 pièces ou moins**, un tiers (35%) ont **entre 4 et 6 pièces**. Notons que cette information n'est pas précisée dans près d'une annonce sur dix (9%). Ce qui se traduit par une **capacité de 4 personnes maximum** pour près de **la moitié des locations** (47%). Une location sur dix (11%) peut accueillir 10 personnes ou plus.

Nombre de locations : 3265

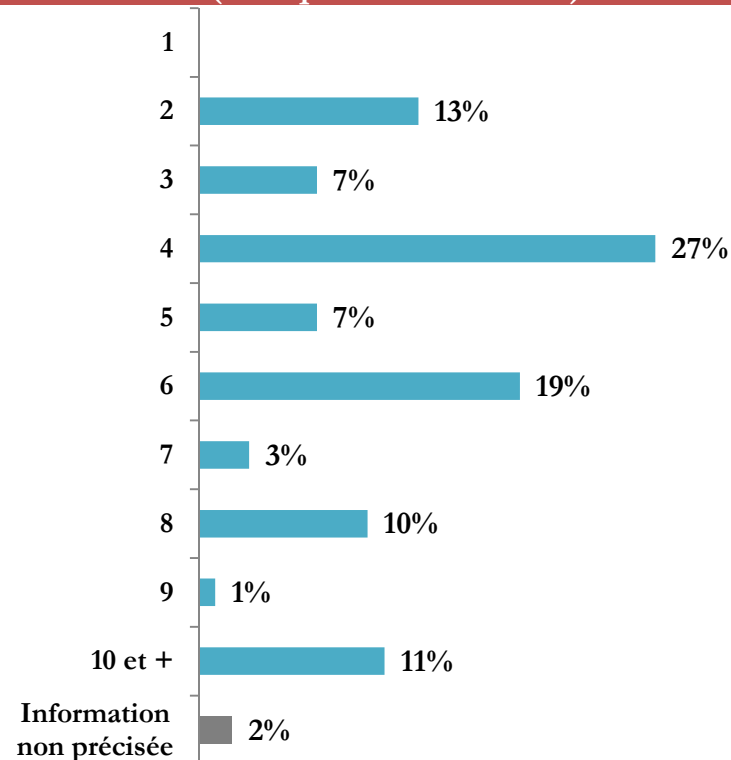
Base de données

Nombre de pièces dans la location



Soit environ 9 900 pièces

Capacité en nombre de personnes (Indiqué sur l'annonce)



Soit une capacité d'accueil de 17 000 personnes



Superficie et nombre de pièces

		Ensemble	Superficie de la location saisonnière							Info non précisée	
			Moins de 50	50 à 100 m2	100 à 150 m2	150 à 200 m2	200 à 300 m2	300 à 400 m2	400 à 500 m2		500 m2 et plus
<i>Nombre de locations</i>		3265	710	808	345	236	143	26	3	6	988
Capacité en nombre de couchages	1	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	2	13%	35%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	12%
	3	7%	18%	5%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	6%
	4	27%	35%	42%	12%	2%	0%	0%	0%	0%	24%
	5	7%	4%	12%	9%	1%	1%	4%	33%	17%	6%
	6	19%	3%	24%	38%	26%	17%	0%	0%	0%	20%
	7	3%	0%	2%	7%	8%	8%	4%	0%	0%	3%
	8	10%	1%	4%	21%	37%	30%	27%	0%	17%	7%
	9	1%	0%	0%	3%	4%	3%	4%	0%	0%	2%
	10 et +	11%	2%	2%	9%	18%	38%	62%	67%	67%	17%
Info non précisée		2%	1%	2%	1%	3%	2%	0%	0%	0%	3%
Nombre de pièces dans la location	1	10%	26%	3%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	12%
	2	21%	36%	27%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	22%
	3	23%	22%	38%	15%	5%	0%	0%	0%	0%	21%
	4	18%	2%	23%	42%	25%	13%	8%	33%	50%	15%
	5	12%	1%	6%	32%	41%	40%	15%	0%	0%	7%
	6	5%	0%	1%	9%	21%	28%	27%	0%	17%	2%
	7	1%	0%	0%	1%	6%	7%	15%	0%	0%	2%
	8	1%	0%	0%	0%	0%	6%	8%	0%	0%	1%
	9	0%	0%	0%	0%	1%	3%	8%	0%	0%	0%
	10 et +	1%	0%	0%	0%	1%	1%	15%	67%	33%	1%
Info non précisée		9%	13%	2%	1%	1%	1%	4%	0%	0%	18%

carif•oref
réunionDiercte
RÉUNION

L'équipement des locations saisonnières recensées sur Internet

Le **lave-linge** et le **congélateur** sont les équipements **les plus fréquents** dans les locations saisonnières (dans respectivement 79% et 69% des locations). **Deux tiers** (66%) des biens sont également **équipés de la climatisation** et la **moitié** (52%) offrent un **barbecue**.

Près de **2 locations sur 5** (38%) disposent d'une **piscine**.

Base de données

Nombre de locations : 3265					
Congélateur	Oui	69%	Climatisation	Oui	66%
	Non	0%		Non	3%
	Info non précisée	31%		Info non précisée	32%
Lave-Vaisselle	Oui	37%	Piscine	Oui, privative	28%
	Non	0%		Oui, collective	10%
	Info non précisée	63%		Non	5%
Lave-Linge	Oui, individuel	79%		Info non précisée	56%
	Oui, collectif	1%	Barbecue	Oui, privatif	51%
	Non	0%		Oui, collectif	1%
	Info non précisée	20%		Non	0%
		Info non précisée		48%	



La superficie des locations saisonnières

1 location sur 5 (22%) offre une superficie inférieure à 50m², un quart (25%) a une superficie comprise entre 50m² et 100m² et 1 sur 10 (11%) a entre 100m² et 150m². Notons que cette information n'est pas disponible pour près d'un tiers (30%) des locations recensées sur Internet. Les locations tendent à être plus petites dans le nord que dans le sud et l'est (31% ayant moins de 50m² dans le nord pour seulement 6% dans l'est et 17% dans le sud).

Les biens les plus grands, plus de 150m², sont des villas/ maisons. Rares sont les gîtes ayant une superficie supérieure à 150m².

Base de données

	Ensemble	Type de bien					Zone géographique				
		Villa/ Maison	Appartem ent	Studio	Châlet/ Bungalow	Gîte	CINOR	TCO	CIVIS	CASUD	CIREST
<i>Nombre de locations (information disponible)</i>	3265	1493	1046	244	331	151	142	1760	925	344	87
Moins de 50 m²	22%	6%	28%	68%	44%	13%	31%	26%	17%	16%	6%
50 à 100 m²	25%	20%	43%	3%	13%	13%	22%	26%	25%	20%	28%
100 à 150 m²	11%	20%	4%	0%	2%	4%	10%	10%	11%	12%	8%
150 à 200 m²	7%	15%	0%	0%	0%	1%	6%	8%	7%	6%	1%
200 à 300 m²	4%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	4%	3%	5%
300 à 400 m²	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%
400 à 500 m²	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
500 m² et plus	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%
Information non précisée	30%	28%	25%	29%	42%	68%	31%	24%	35%	43%	52%



La tarification dans les locations saisonnières

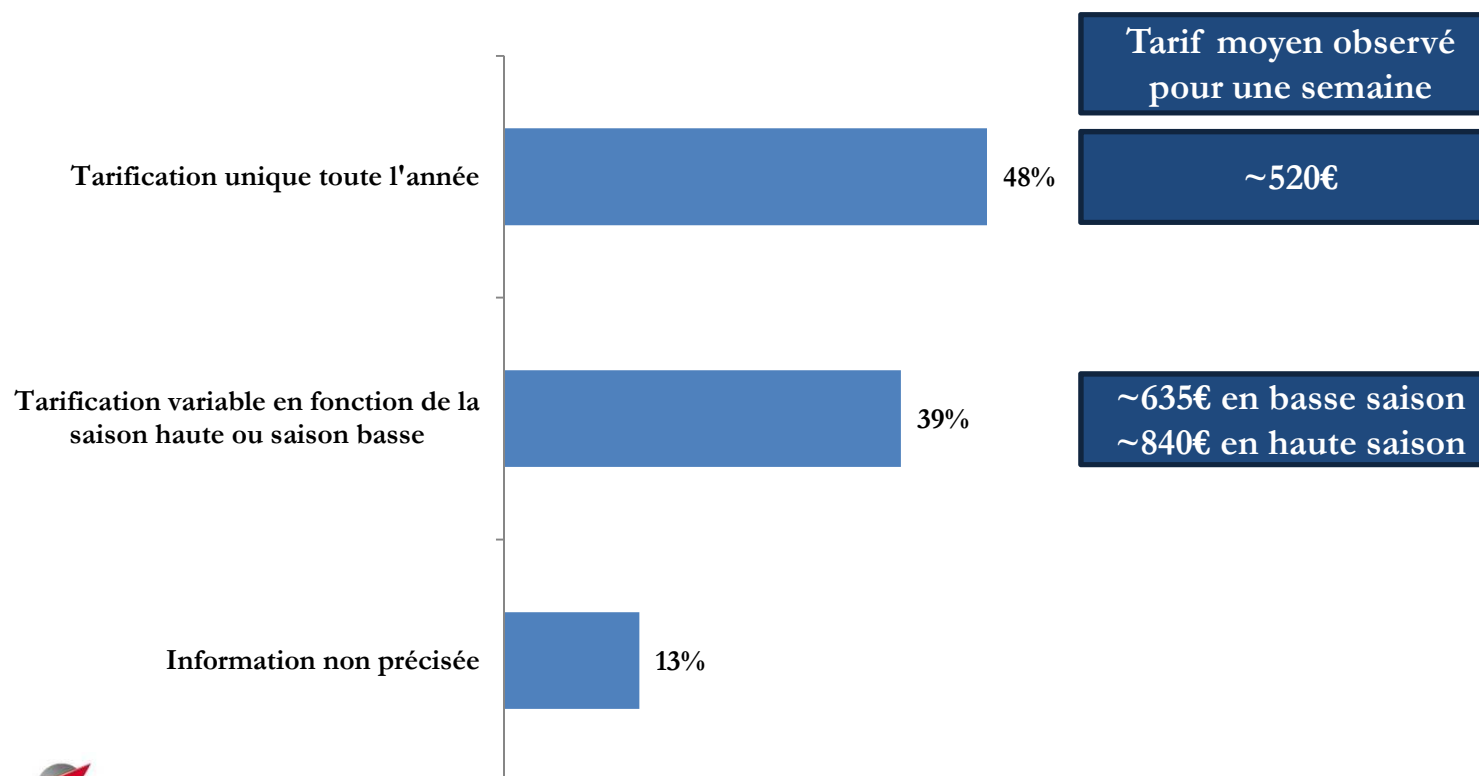
Près de la **moitié** (48%) des locations saisonnières affichent un **tarif unique** toute l'année, en moyenne de ~520€ la semaine. Près de **2 locations sur 5** (39%) affichent un **tarif variable** en fonction de la saison. Leurs **prix sont globalement plus élevés** que ceux qui pratiquent des prix uniques (~635€ la semaine en basse saison et ~840€ la semaine en haute saison). On observe une **augmentation moyenne de 33%** entre la basse et la haute saison.

Par ailleurs, plus de **2 locations saisonnières sur 5** (43%) indiquent appliquer des **tarifs dégressifs** en fonction de la durée de séjour. Cette **information n'est pas mentionnée dans plus de la moitié** (55%) des annonces.

Base de données

Tarification des locations saisonnières

Nombre de locations : 3265



Soit une augmentation moyenne de **33%** entre la basse et la haute saison

carif•oref
réunionDiercte
RÉUNION

La tarification n'est pas uniforme sur toute l'île

C'est dans les territoires du **TCO** et de la **CIVIS** que les **tarifs** des locations saisonnières **sont les plus élevés**.
On observe également que c'est dans les **villas/ maisons** que la **différence entre basse et haute saison est la plus marquée**.

Base de données

Tarif moyen observé pour une semaine (en €)

	Ensemble	Type de bien					Zone géographique				
		Villa/ Maison	Apparte- ment	Studio	Châlet/ Bungalow	Gîte	CINOR	TCO	CIVIS	CASUD	CIREST
<i>Nombre de locations (information disponible)</i>	2285	1046	769	175	201	94	100	1294	623	218	47
Prix unique	520	705	410	310	365	430	405	575	505	410	480
Prix saison haute	840	1225	480	340	480	470	440	910	760	670	585
Prix saison basse	635	900	385	280	385	405	360	675	595	545	355
% augmentation entre la basse et la haute saison	33%	36%	25%	21%	24%	16%	22%	35%	28%	23%	65%



Prix au m² des locations saisonnières

Globalement, les prix au m² restent comparables d'un type de bien à l'autre.

Ce sont les **studios et les chalets/ bungalows qui ont les prix au m² les plus élevés** (10€ le m² pour les tarifications uniques contre 6€ pour les maisons et 7€ pour les appartements et les gîtes).

En terme de région, c'est dans l'ouest que les prix au m² sont les plus élevés et dans l'est qu'ils sont les plus bas.

Base de données

Prix moyen au m² observé (en €), sur la base des tarifs à la semaine

	Ensemble	Type de bien					Zone géographique				
		Villa/ Maison	Apparte- ment	Studio	Chalet/ Bungalow	Gîte	CINOR	TCO	CIVIS	CASUD	CIREST
<i>Nombre de locations (information disponible)</i>	2285	1046	769	175	201	94	100	1294	623	218	47
Prix à la semaine au m² tarif unique	7 €	6 €	7 €	10 €	10 €	7 €	6 €	8 €	6 €	5 €	5 €
Prix à la semaine au m² saison haute	9 €	8 €	8 €	10 €	10 €	8 €	6 €	9 €	7 €	7 €	6 €
Prix à la semaine au m² saison basse	6 €	6 €	7 €	8 €	9 €	7 €	5 €	7 €	6 €	5 €	4 €



Prix au m² par type de bien par microrégion

Les studios et chalets/ bungalows du TCO sont les biens loués au tarif le plus élevé au m² lorsque la tarification est en fonction de la saison (10€ le m² en saison haute pour les studios et 12€ pour les chalets/ bungalows). C'est également dans l'ouest que les prix au m² sont les plus élevés pour les maisons et les appartements, mais avec des tarifs moins élevés que les studios ou chalets/bungalows (7€ le m² pour les maisons et appartements en tarification unique contre 10€ le m² pour les studios et chalets/ bungalows).

En ce qui concerne les gîtes, c'est sur le territoire de la CASUD que les prix au m² sont les plus importants (10€ le m² en tarification unique, 13€ le m² en saison haute et 10€ en saison basse).

Base de données

Prix moyen au m² observé (en €), sur la base des tarifs à la semaine

	Villa/ maison					Appartement			
	CINOR	TCO	CIVIS	CASUD	CIREST	CINOR	TCO	CIVIS	CASUD
<i>Nombre de locations (information disponible)</i>	30	527	342	114	31	42	506	165	51
Prix au m² tarif unique	5 €	7 €	5 €	4 €	5 €	7 €	7 €	6 €	5 €
Prix au m² saison haute	6 €	9 €	7 €	7 €	6 €	6 €	9 €	7 €	7 €
Prix au m² saison basse	5 €	7 €	5 €	5 €	4 €	5 €	7 €	6 €	7 €

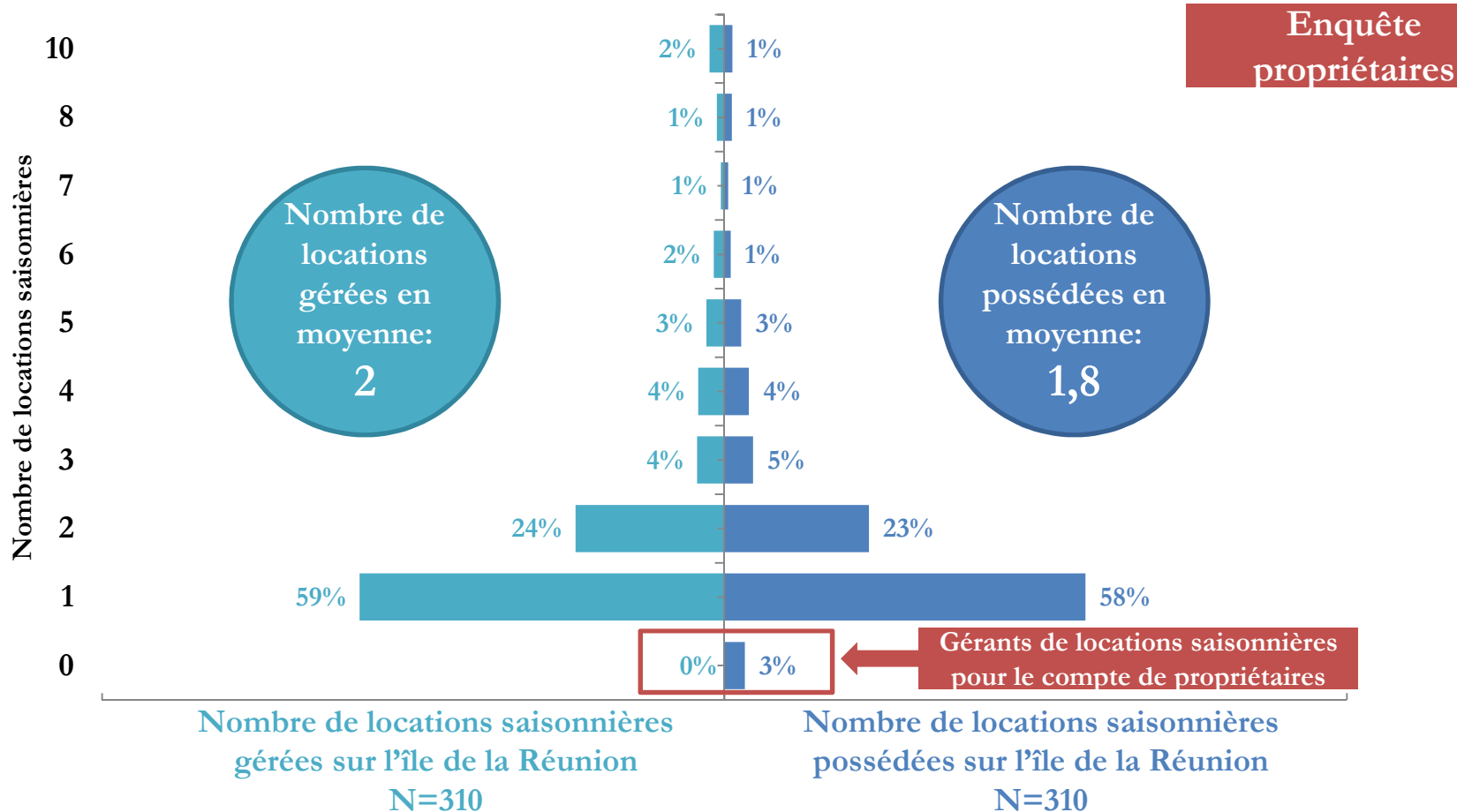
	Studio			Chalet/ Bungalow			Gîte				
	CINOR	TCO	CIVIS	TCO	CIVIS	CASUD	CINOR	TCO	CIVIS	CASUD	CIREST
<i>Nombre de locations (information disponible)</i>	15	114	38	106	47	36	5	41	31	11	6
Prix au m² tarif unique	9 €	10 €	10 €	10 €	11 €	9 €	6 €	7 €	6 €	10 €	4 €
Prix au m² saison haute	9 €	10 €	8 €	12 €	11 €	8 €	-	9 €	7 €	13 €	-
Prix au m² saison basse	8 €	9 €	6 €	10 €	8 €	6 €	-	7 €	5 €	10 €	-



Une majorité de locations gérées par leur propriétaire

Un peu plus de la moitié (58%) des propriétaires de location saisonnière n'ont qu'une seule location sur l'Île. 2 sur 5 (39%) en possèdent deux ou plus.

Dans la plupart des cas, le **propriétaire de location saisonnière s'occupe de sa gestion**. On note que seuls 3% des gérants interrogés ne sont pas propriétaires de location saisonnière.



Q1 – Combien de locations saisonnières gérez-vous sur l'Île de la Réunion ?

Q1bis – Combien de locations saisonnières possédez-vous sur l'Île de la Réunion ?



carif•oref
réunion



Dicccte
RÉUNION

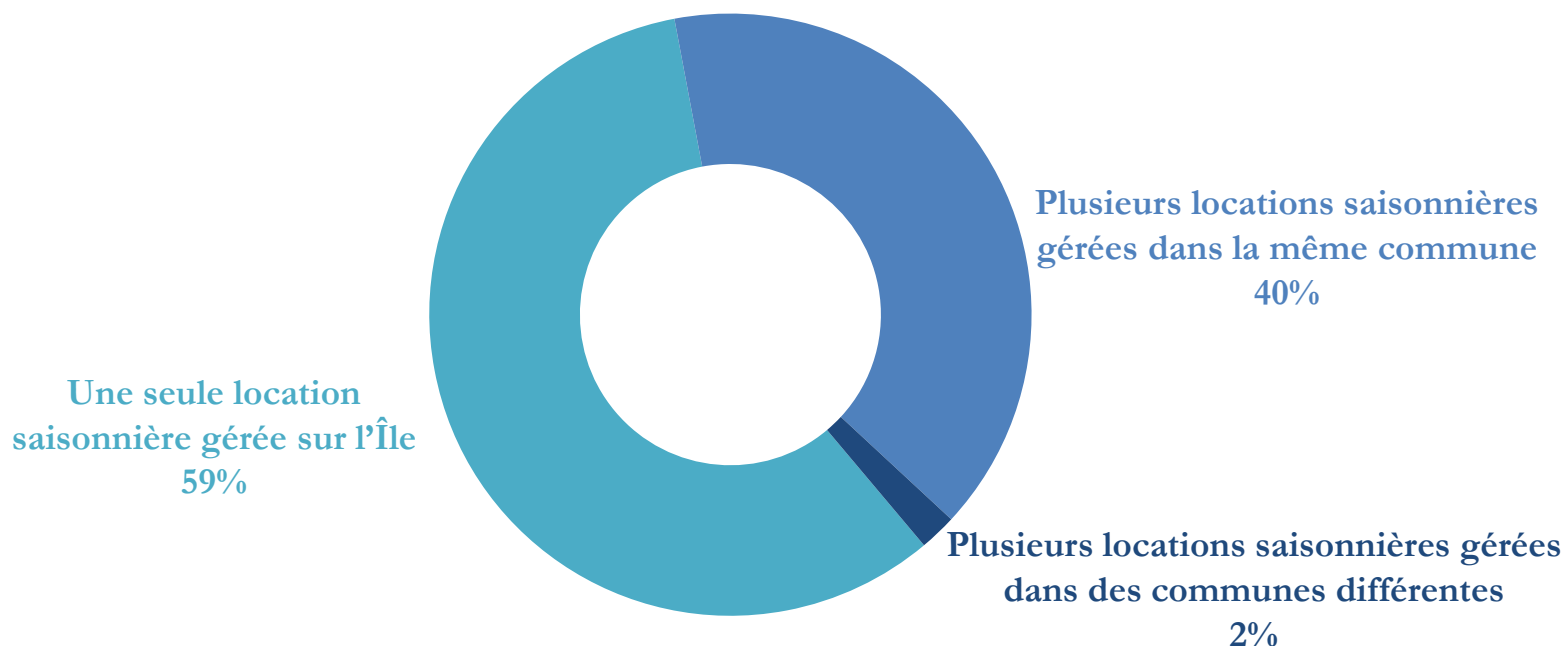
La gestion des locations saisonnières

Lorsqu'un propriétaire* s'occupe de plusieurs locations saisonnières sur l'Île, dans 9 cas sur 10 (94%), ces locations sont situées dans la même commune.

Enquête
propriétaires

LA GESTION DE LOCATION SAISONNIÈRE À LA RÉUNION

N=310



Q1 – Combien de locations saisonnières gérez-vous sur l'Île de la Réunion ?

Q2 – Ces locations saisonnières sont-elles situées dans la même commune ou dans des communes différentes ?

* Propriétaire ou gérant de location saisonnière



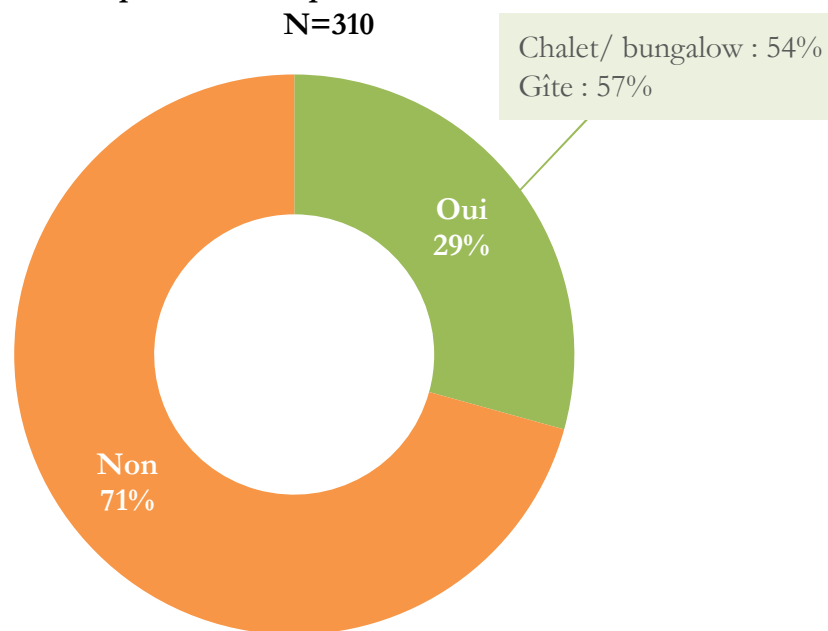
Un secteur peu professionnalisé

Moins de 3 personnes interrogées sur 10 (29%) ont un statut professionnel dans le cadre de cette activité. On constate néanmoins que plus de la moitié des locations de type chalet ou bungalow (54%) et des gîtes (57%) se font dans un cadre professionnel.

La gestion de multiples locations sur l'île s'inscrit généralement dans un cadre professionnel.

Q28 - Avez-vous un statut professionnel pour votre activité de location saisonnière ?

Enquête
propriétaires



	Ensemble	Nombre de locations saisonnières gérées									
		1	2	3	4	5	6	7	8	10 et +	
Effectif interrogé	310	219	47	14	10	6	5	1	2	6	
Oui	29%	26%	20%	38%	35%	48%	70%	0%	78%	100%	
Non	71%	74%	80%	62%	65%	52%	30%	100%	22%	0%	



carif•oref
réunion



Dieccte
RÉUNION

Le choix de la location saisonnière plutôt que la location longue durée

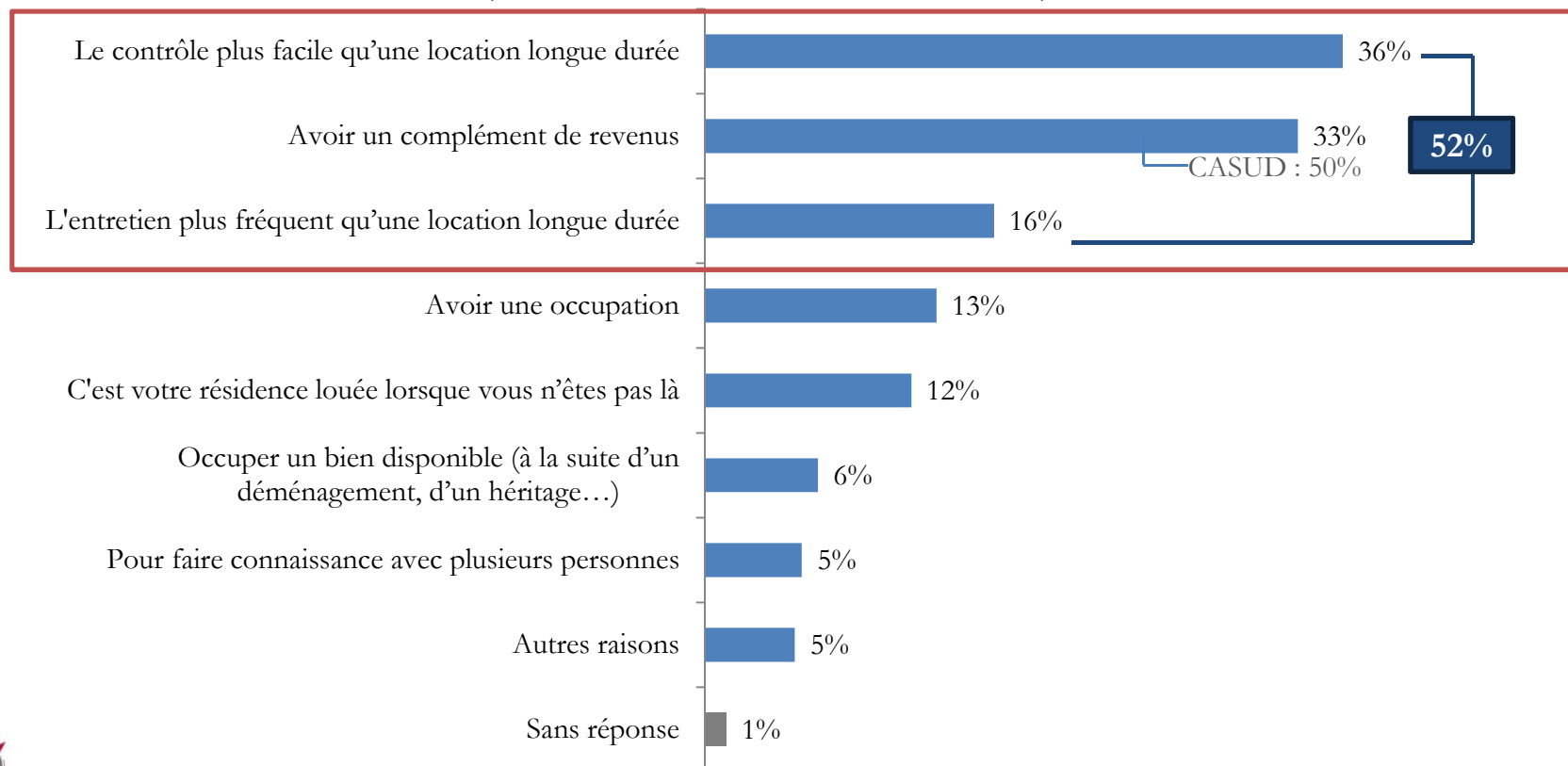
Le contrôle/ l'entretien plus facile et plus fréquent qu'avec une location longue durée et obtenir un complément de revenus sont les principales raisons du choix de la location saisonnière plutôt que la location longue durée (respectivement 52% et 33% des gestionnaires interrogés). Suit ensuite le fait d'avoir une occupation (13%).

Notons qu'un peu plus d'un répondant sur dix (12%) précise que la location dont on parle est en fait sa résidence principale qu'il loue lorsqu'il s'absente.

Enquête
propriétaires

Q27 - Pour quelles raisons avez-vous choisi la location saisonnière plutôt que la location longue durée ?

(QUESTION À RÉPONSES MULTIPLES) - N=310





Peu de prestations touristiques proposées

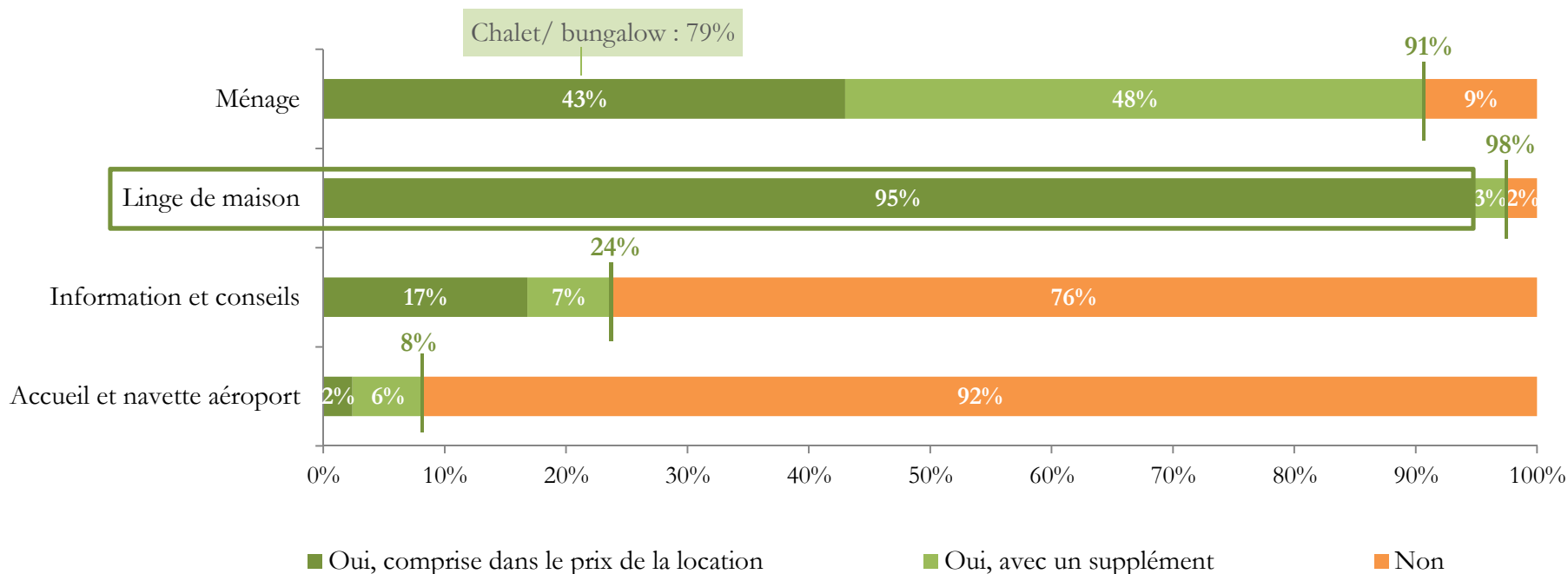
En dehors des prestations liées à la location elle-même (ménage et fourniture du linge de maison), les propriétaires interrogés sont **peu nombreux à proposer des services touristiques** tels que les conseils (24%) ou l'accueil à l'aéroport (seulement 8%).

Le **linge de maison est une prestation incluse** dans la plupart des locations (95%). Le **ménage** est également une **prestation proposée** dans 9 locations saisonnières sur 10 (91%), **mais n'est pas incluse dans le prix** de la location pour près de la moitié des locations (48%). Seuls les locations de type chalet ou bungalow incluent majoritairement (79%) cette prestation dans leur prix.

Enquête propriétaires

Q8 - Pouvez-vous indiquer si vous proposez les prestations suivantes et si ces prestations sont comprises dans le prix de la location ou bien en supplément ?

N=310





carif•oref
réunion



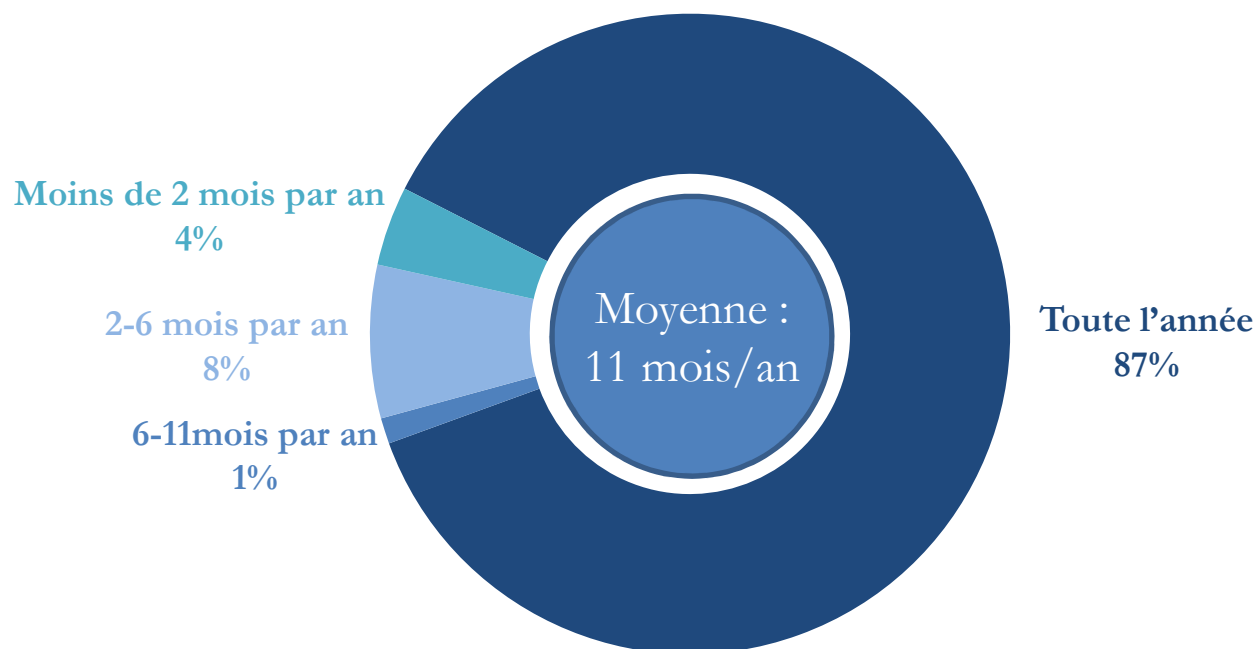
Dicccte
RÉUNION

Ouverture annuelle des locations saisonnières

La plupart des locations saisonnières (87%) sont **ouvertes toute l'année**.

Enquête
propriétaires

Q22/23 - Combien de semaines par an votre location saisonnière est-elle ouverte ?
N=310





carif•oref
réunion



Dieccte
RÉUNION



L'emploi généré par l'activité de location saisonnière



carif•oref
réunion



Dierccte
RÉUNION

Un secteur perçu comme étant peu porteur d'emplois par les offices de tourisme et les fédérations

Que ce soient les offices de tourisme ou bien les fédérations d'hébergements touristiques, le **ressenti est unanime** : « **les locations saisonnières génèrent peu d'emplois** ». Les institutionnels du tourisme affirment que les locations saisonnières sont gérées et entretenues par les propriétaires, leurs conjoints et leurs proches. Employer du personnel ou recourir à des sous-traitants est trop coûteux et vient diminuer le bénéfice réalisé par l'activité.

Un autre problème est soulevé : le **recours à des employés non-déclarés** puisqu'il s'agit d'activités « propices à de telles pratiques ».

Entretiens offices de tourisme et fédérations

Offices de tourisme

- Peu d'entretien car c'est le locataire qui remet en ordre en partant
- L'entretien qui reste à faire est réalisé par le propriétaire et son conjoint
→ **Gestion en couple**


« Il y a un qui s'occupe de l'intérieur, l'autre de la gestion. Il y a un fort aspect couple »

Constat commun

- **Activité qui génère peu d'emplois**
- Recours à la famille, aux amis qui ont la compétence pour le gros entretien
- Eventuel recours pour les plus grosses structures pour le ménage, les espaces verts, le gros entretien/ bâtiment, la comptabilité et la communication
→ **Mais pas toujours déclaré**

« Peut-être parfois une femme de ménage, non déclarée. Il n'y a pas d'emplois pour les meublés »

Fédérations d'hébergements touristiques

- Peu de sous-traitance extérieure car les tarifs publics sont trop élevés (ex. blanchisserie)
-  On peut imaginer quelqu'un de dédié pour certains services comme l'entretien des espaces verts, commun à plusieurs structures pour avoir de meilleurs tarifs – intérêt d'être fédéré

« Si vous prenez une femme de ménage, tout votre bénéfice il part là-dedans »
« L'offre tarifaire n'est pas adaptée à notre activité »



carif•oref
réunion



Dicccte
RÉUNION

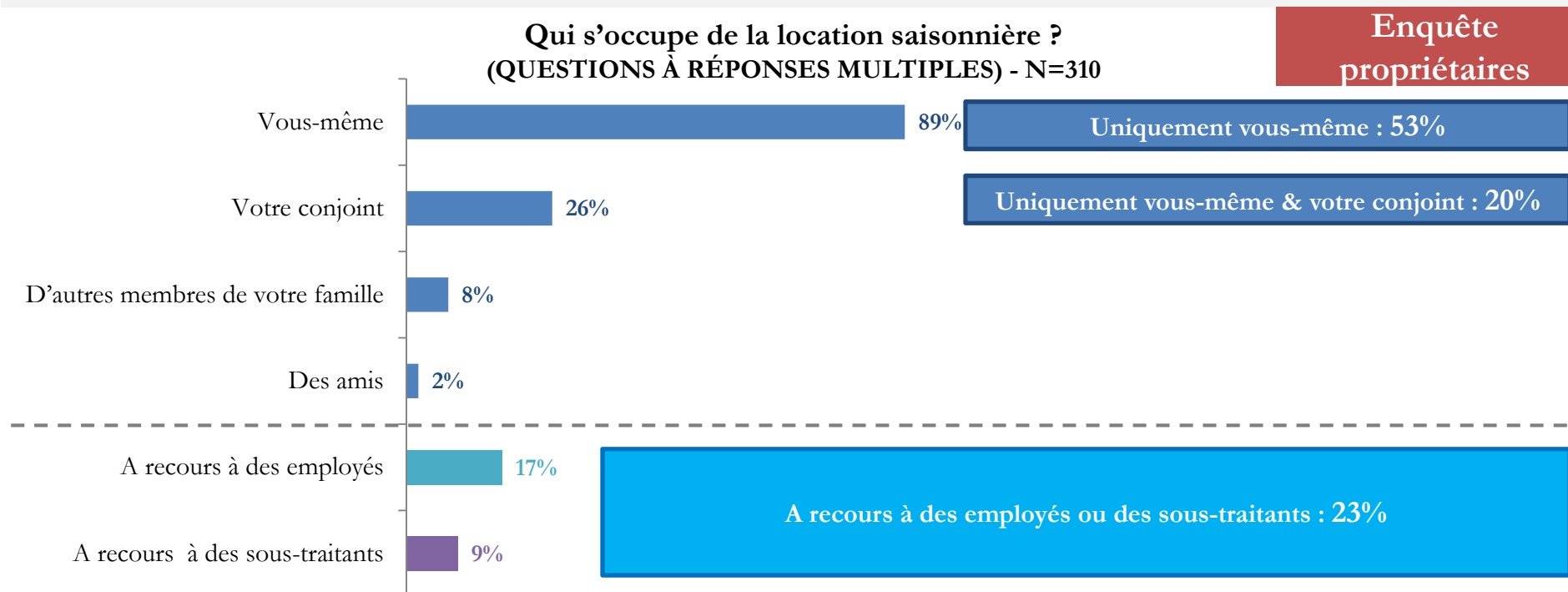
La gestion et l'entretien de la location saisonnière

La **gestion** des locations saisonnières est **assurée principalement par son propriétaire***. Notons qu'un sur dix (11%) ne s'en occupe pas lui-même.

Dans la **moitié** des cas (53%), il s'en **occupe seul**, sans aide extérieure ni de son entourage.

Le **couple s'occupe du bien à deux dans 1 cas sur 5** (20%). Seul 1 propriétaire sur 10 (10%) fait appel à d'autres proches (famille ou amis).

Le **recours à des employés ou des sous-traitants** concerne à peine **un quart des locations saisonnières** (23%).



Q11 - Qui s'occupe de cette location saisonnière que ce soit pour le ménage, l'entretien du linge de maison, l'entretien des espaces verts, l'entretien de la piscine, la maintenance lourde, l'accueil des clients, la gestion des réservations, la tenue des comptes ou la promotion de la location ?

Q14 – Employez-vous du personnel pour votre location saisonnière ?

Q15 – Pour votre location saisonnière, pour quelle(s) activité(s) avez-vous recours à des sous-traitants ?

* Propriétaire ou gérant de location saisonnière



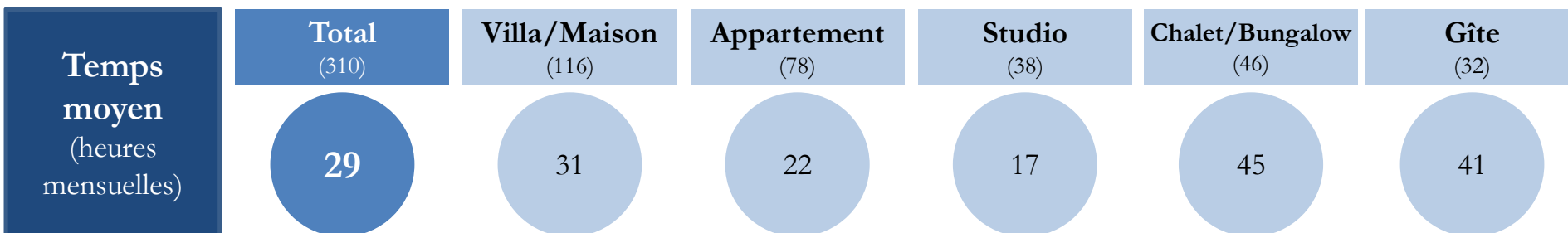
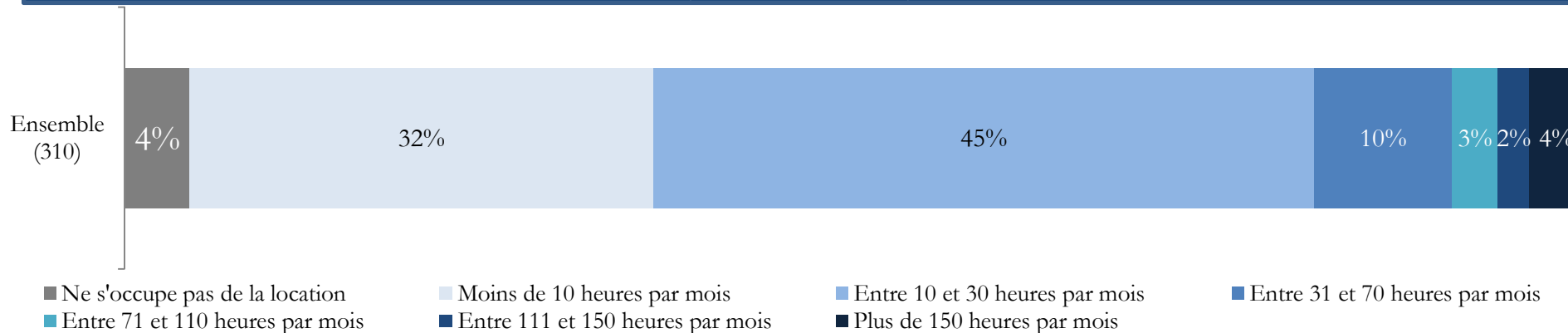
Le temps passé hors employés et sous-traitance

Le propriétaire et son entourage s'occupent de la location saisonnière moins de dix heures par mois dans deux tiers des cas et entre dix et trente heures par mois dans plus de 2 cas sur 5 (45%). Cela prend entre trente-et-une et soixante-dix heures pour 1 location sur 10 (10%) et plus de soixante-dix heures dans moins de 1 locationsur 10 (9%).

En moyenne, cela fait 29 heures mensuelles passées hors employés et sous-traitance pour s'occuper de la location. Cela prend plus de temps pour les chalets et les gîtes (respectivement 45 et 41 heures), et moins de temps pour les studios et les appartements (respectivement 17 et 22 heures).

Enquête
propriétaires

Temps passé pour s'occuper de la location hors employés et sous-traitance (heures mensuelles)



Q12/Q12bis – A combien de temps estimez-vous le temps passé par vous-même, votre conjoint, votre famille, vos amis, pour s'occuper de votre location saisonnière ?



carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION

Les emplois directs générés par les locations saisonnières

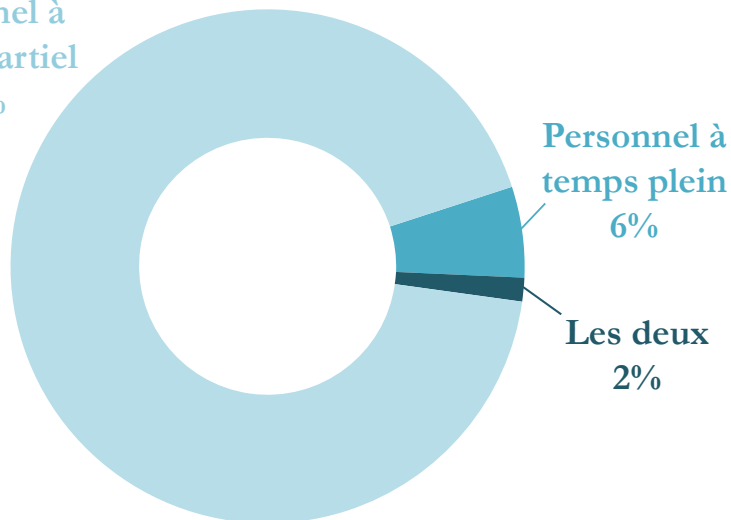
Parmi les propriétaires interrogés, 17% ont affirmé employer du personnel pour s'occuper de leur location saisonnière. Pour la plupart (93%), il s'agit d'emplois à temps partiel.

C'est pour le ménage que le recours à du personnel est le plus fréquent (91%). Vient ensuite l'entretien des espaces verts pour un quart (25%) d'entre eux.

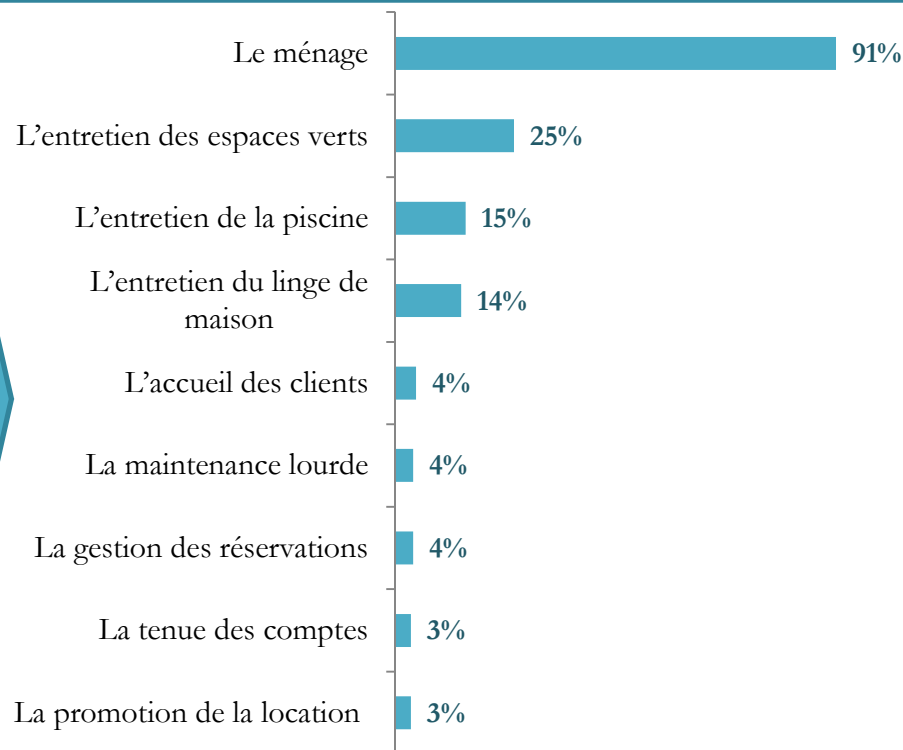
Enquête
propriétaires

Du personnel est employé dans 17% des locations saisonnières

Personnel à
temps partiel
93%



Q15 - Employez-vous ce personnel à temps plein et/ ou à temps partiel ?
(N=46 – Emploi du personnel)



Q18 - Pour quelle(s) activité(s) employez-vous du personnel ?
(N=46 – Emploi du personnel)





carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION

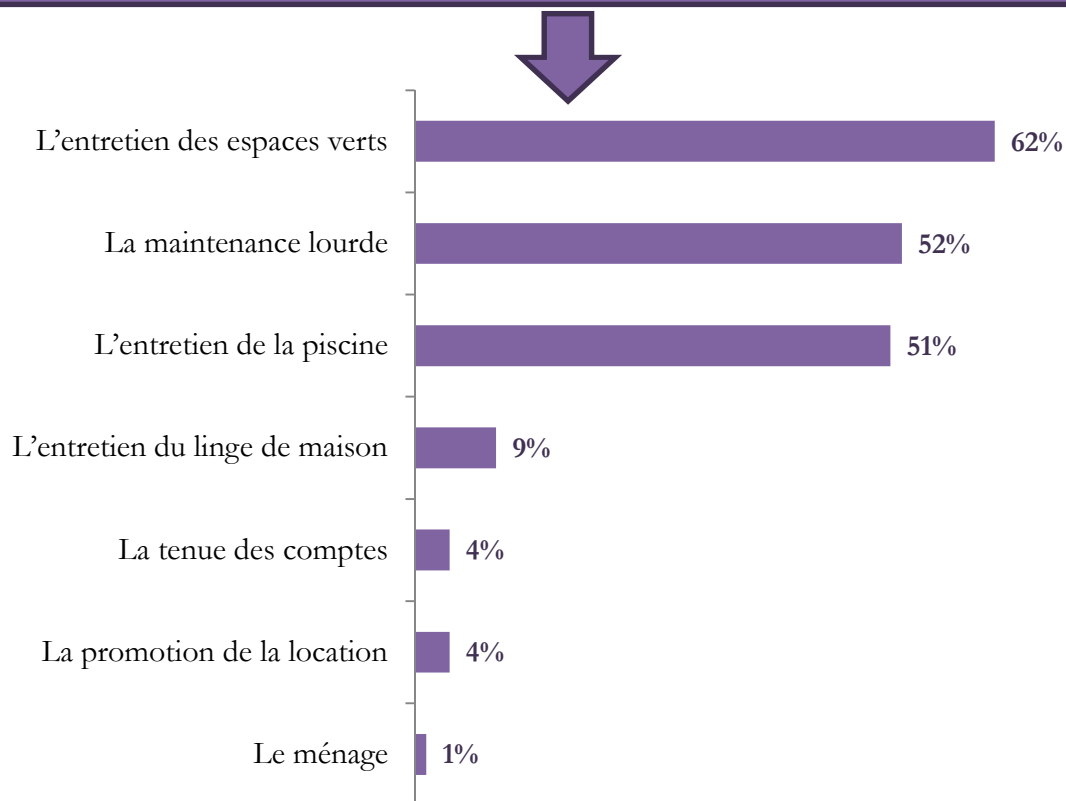
Le recours à la sous-traitance dans les locations saisonnières

Le recours à des **sous-traitants est moins fréquent** que l'emploi de personnel. On y a recours dans à peine 1 location saisonnière sur 10 (9%).

Lorsqu'il y a recours à de la sous-traitance, c'est principalement pour l'**entretien des espaces verts** (62%), la **maintenance lourde** (52%) - telle que la plomberie, la climatisation - et l'**entretien de la piscine** (51%).

Enquête
propriétaires

On a recours à de la sous-traitance dans 9% des locations saisonnières



Q19 - Pour quelle(s) activité(s) avez-vous recours à des sous-traitants ?

Base répondants = 25



carif•oref
réunion



Dierccte
RÉUNION

Le temps passé pour l'entretien et la gestion des locations saisonnières

Ce sont les **propriétaires*** et leur entourage qui passent le plus de temps à s'occuper des locations saisonnières (69% du temps nécessaire à la gestion et l'entretien de la location).

Enquête
propriétaires

Temps passé pour l'entretien et la gestion de la location saisonnière (Heures mensuelles rapportées à l'ensemble de l'échantillon)

	Ensemble
<i>Effectifs</i>	310
Temps mensuel passé par le propriétaire* et ses proches	29
Total temps mensuel passé par du personnel	6
- Temps mensuel passé par du personnel à temps complet	3
- Temps mensuel passé par du personnel à temps partiel	4
Temps mensuel passé par des sous-traitants	1
Total	42

Q12/Q12bis – A combien de temps estimez-vous le temps passé par vous-même, votre conjoint, votre famille, vos amis, pour s'occuper de votre location saisonnière ?

Q16 – Combien de personnes employez-vous à temps plein ?

Q17 – Combien d'heures par mois employez-vous du personnel à temps partiel ?

Q20/21 – A combien d'heures par mois estimez-vous le temps passé par vos sous-traitants pour s'occuper de votre location saisonnière ?

* Propriétaire ou gérant de location saisonnière





carif•oref
réunion



Diercte
RÉUNION

Emplois directs et indirects générés par l'activité de location saisonnière

Les 3265 locations saisonnières recensées génèrent l'équivalent de ~770 ETP.

La majeure partie (81%) de ces emplois sont des emplois non salariés, c'est-à-dire du temps passé par le propriétaire et son entourage. 17% sont des emplois directs et 3% des emplois indirects générés par le recours à la sous-traitance.

Enquête
propriétaires

Nombre d'emplois générés en Equivalent Temps Plein (ETP)

Ces projections sont calculées sur la base des déclarations faites par les propriétaires interviewés dans le cadre de l'Enquête Propriétaires répondants (310 répondants) et ont été extrapolées à l'ensemble de la Base de Données de locations saisonnières (3265 logements). L'extrapolation respecte le poids de chaque strate créée lors de l'échantillonnage.

	3 265 locations
Emplois non salariés (à partir du temps passé par le propriétaire et son entourage)	620
Emplois directs (à partir du personnel employé à temps complet et à temps partiel)	130
Emplois directs (à partir du personnel employé à temps complet)	50
Emplois directs (à partir du personnel employé à temps partiel)	80
Emplois indirects (à partir du temps de recours à de la sous-traitance)	20
Total	770

Soit une
moyenne de 0,24
ETP par location
saisonnière



carif•oref
réunion



Dieccte
RÉUNION



Les perspectives pour les hébergements touristiques à la Réunion



carif•oref
réunion



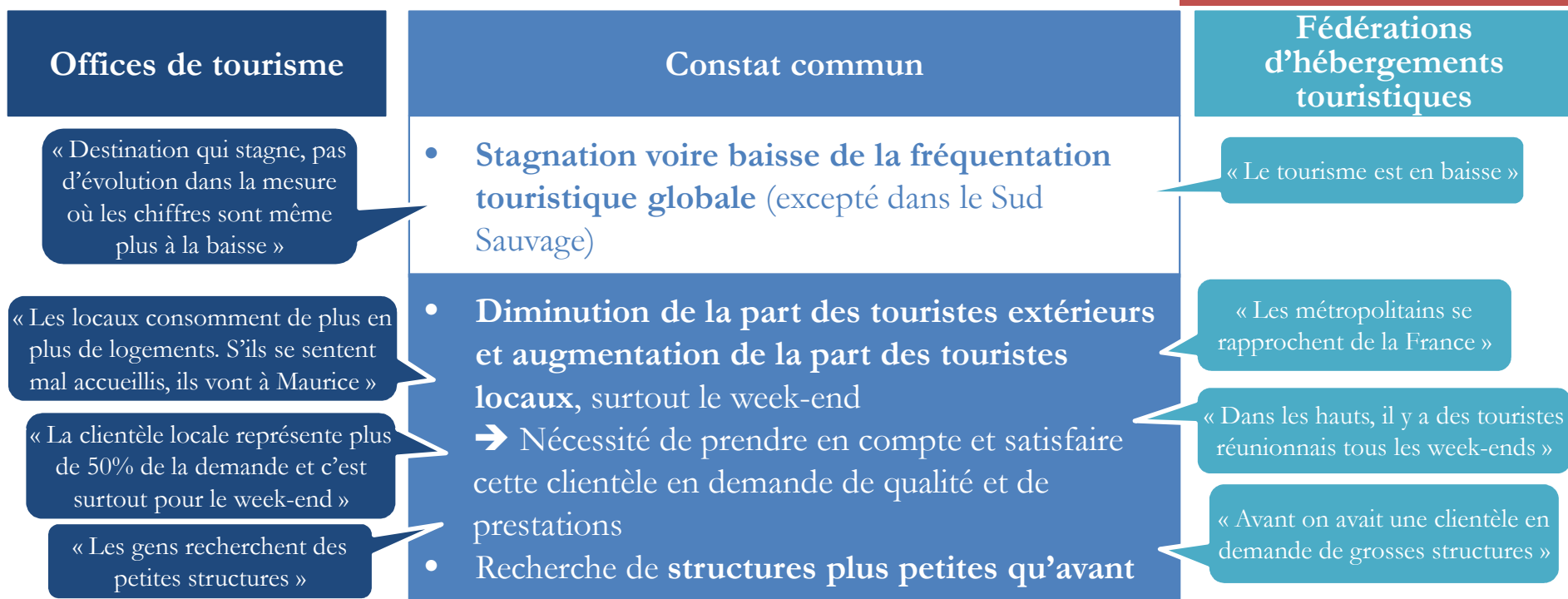
Dierccte
RÉUNION

L'activité touristique perçue comme fragile par les offices de tourisme et les fédérations

Les offices de tourisme et les fédérations d'hébergements touristiques ont le même sentiment quant à l'activité touristique à la Réunion : la **fréquentation a tendance à stagner voire diminuer du fait de la baisse de la fréquentation des touristes extérieurs**. En revanche, ils soulignent une **augmentation de la fréquentation touristique des locaux** qu'il ne faut pas négliger.

De manière générale, la **demande s'oriente désormais vers des structures plus petites** et moins vers des gîtes à grandes capacités.

Entretiens offices de tourisme et fédérations



Causes de la baisse de fréquentation des touristes extérieurs :

- **crises médiatiques** (chikungunya, requin)
- **des atouts qui ne sont pas mis en avant** (focus sur les plages de l'ouest au détriment de la nature, la diversité culturelle...)





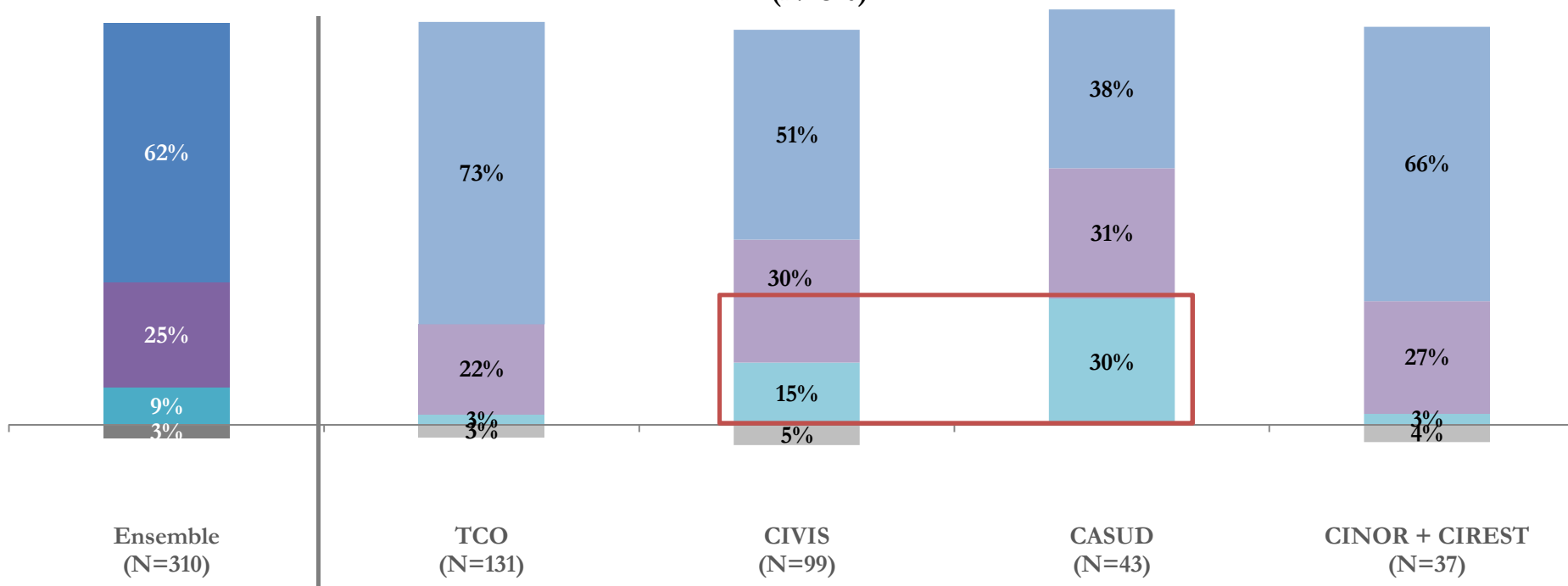
Les touristes fréquentant les locations saisonnières

Les propriétaires de location saisonnière interrogés affirment avoir une **clientèle majoritairement** (62%) **extérieure**. Un quart (25%) déclare avoir autant de touristes extérieurs que de touristes locaux et à peine 1 sur 10 (9%) indique recevoir une majorité de locaux.

Les touristes **locaux semblent plus présents dans le sud et surtout dans le sud sauvage**. Ils privilégient également les locations de type chalet/ bungalow.

Enquête
propriétaires

Q5 – A quel type de clients avez-vous affaire le plus fréquemment ?
(N=310)



■ Majoritairement des touristes extérieurs ■ Autant des touristes locaux qu'extérieur ■ Majoritairement des touristes locaux ■ NSP



carif•oref
réunion



Dierccte
RÉUNION

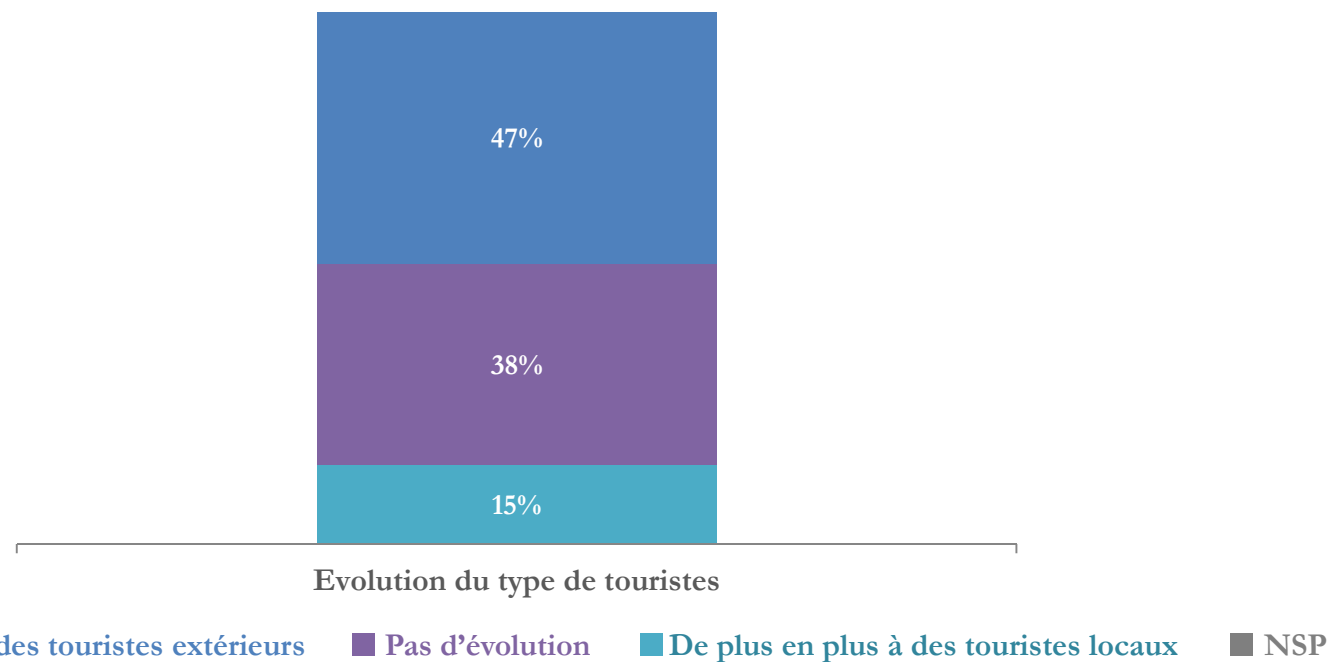
Une tendance à la hausse de la fréquentation des touristes extérieurs dans les locations saisonnières

La fréquentation des locations saisonnières est stable pour 38% des propriétaires tandis que **près de la moitié (47%) perçoit une hausse de la fréquentation des touristes extérieurs** et **seulement 15% une hausse des touristes locaux**.

Enquête
propriétaires

Q6 - Par rapport aux années précédentes, avez-vous affaire de plus en plus à des touristes locaux ou des touristes extérieurs ?

N=310



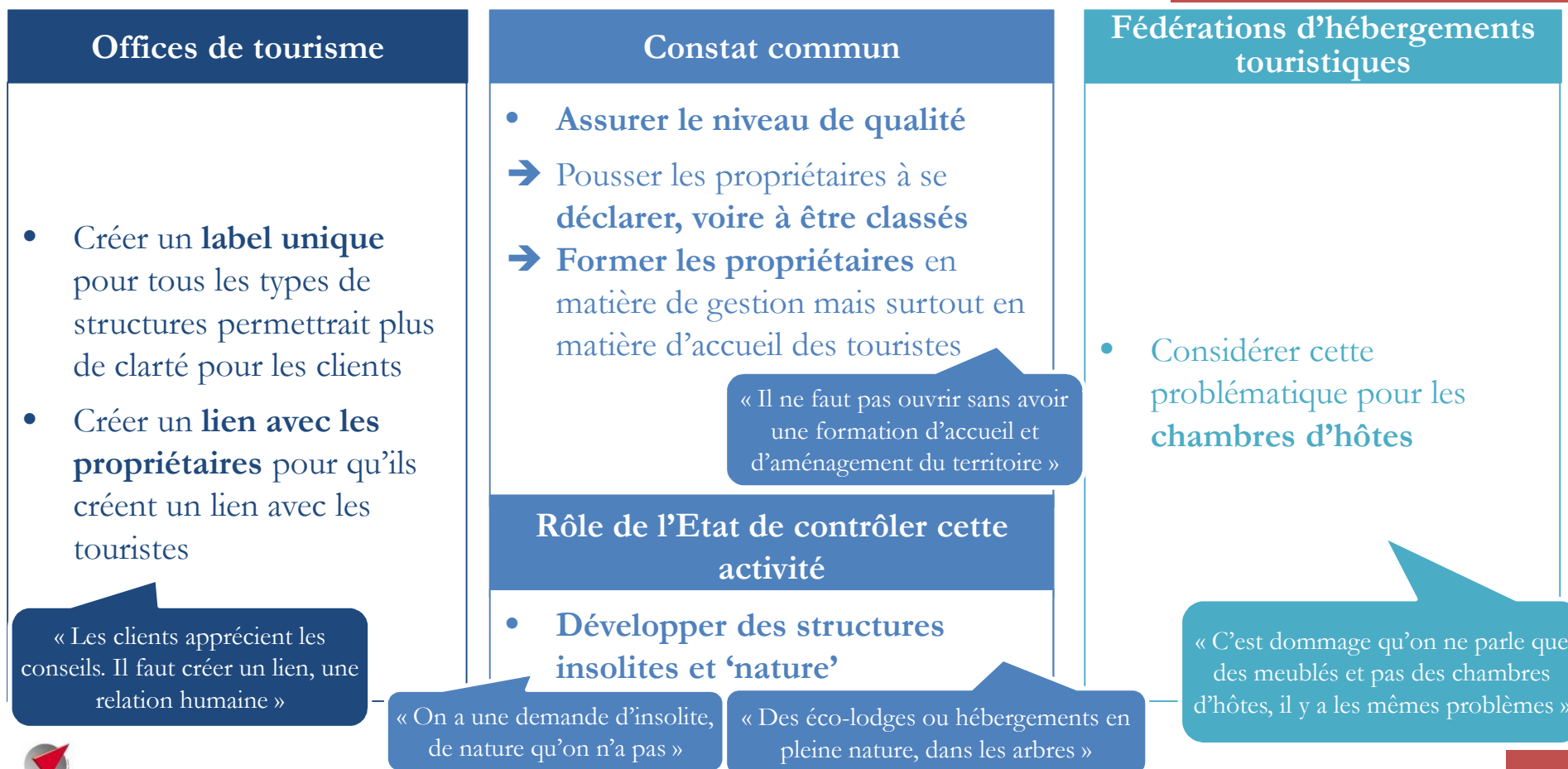


Les attentes des offices de tourisme et des fédérations en matière d'hébergement touristique

Les attentes convergent vers le **niveau de qualité qui doit être assuré**. Les offices de tourisme et les fédérations réclament une intervention de l'état pour contrôler davantage ce secteur : **obliger les propriétaires à se déclarer, voire à être labellisé et les former pour cette activité** (accueil des touristes, aménagement du territoire pour mieux conseiller les clients). Créer un lien avec les touristes est en effet indispensable aux yeux des offices de tourisme.

Quant aux fédérations d'hébergements touristiques, ils pointent également **un problème similaire au sein de l'activité de chambre d'hôtes**.

Entretiens offices de tourisme et fédérations





carif•oref
réunion



Dicccte
RÉUNION



Les principaux enseignements



Les principaux enseignements (1/2)

Une offre officielle peu structurée

- Chaque territoire gère l'offre en locations saisonnières de manière différente et **le recensement de cette offre n'est pas uniforme sur toute l'Île.**

Une offre qui se concentre à l'ouest et dans le sud

- La majorité des locations déclarées sont situées à l'**ouest** et dans le **sud** de l'Île.
 - Cette tendance se confirme avec les locations recensées sur Internet : la **moitié (54%) sont situées dans l'ouest et 2 sur 5 (38%) dans le sud.**
 - C'est également dans l'**ouest** que les **tarifs des locations saisonnières sont les plus élevés.**
- Le **poids des locations saisonnières** dans l'offre en hébergement touristique est **prédominant dans le Sud Sauvage** puisqu'elles représentent 80% de l'offre en hébergement touristique.. Ce **poids est moindre sur les territoires du TCO et de la CIVIS** qui comptent d'autres types d'hébergements, notamment des hôtels.

Les offices de tourisme et les fédérations : une aide pour la promotion

- Les offices de tourisme et fédérations de locations saisonnières représentent une aide pour la **promotion** du bien non négligeable. Les propriétaires bénéficient de leurs **sites Internet et de leurs brochures** mais aussi de leurs conseils et leur réseau.

Une offre majoritairement non classée et peu professionnalisée

- Sur les territoires du TCO et de la CIVIS, **82% de l'offre officielle est non classée.**
- A peine **3 répondants sur 10 (29%) ont un statut professionnel** dans le cadre de cette activité.
- Les locations sont généralement **bien équipées** : 79% offrent un congélateur, 69% un lave-linge et 66% sont équipées de la climatisation.
- Néanmoins, les **prestations proposées restent basiques** et se limitent généralement à la fourniture du linge (98%) et au ménage (91%).
 - Un service d'information/ de conseil n'est proposé que dans un quart (24%) des cas et l'accueil à l'aéroport n'est proposé que par une minorité de locations (8%).
- Si la plupart (87%) des locations sont **ouvertes toute l'année**, le **taux d'occupation moyen observé n'est que de 47%.**

Une majorité de propriétaires ayant une seule location

- La majorité des propriétaires (58%) ne **possède qu'une location.** Dans la plupart des cas, le **propriétaire s'occupe lui-même de la gestion de sa location.**
- Lorsque le propriétaire s'occupe de **plusieurs locations saisonnières** sur l'Île, dans la quasi totalité des cas (94%), ces locations sont **situées dans la même commune.**



Les principaux enseignements (2/2)

Les locations fréquentées davantage par les touristes extérieurs

- Tandis que les **institutionnels du tourisme** (offices de tourisme et fédérations d'hébergements touristiques) **perçoivent une diminution de la fréquentation touristique venant de l'extérieur**, les **propriétaires de location saisonnière précisent que leurs biens sont loués majoritairement (62%) par des touristes extérieurs**. Près de la moitié des répondants (47%) précisent qu'ils reçoivent de plus en plus de touristes extérieurs et 2 sur 5 (38%) ne perçoivent aucune évolution dans le type de touriste qu'ils reçoivent.

Le prix : principal atout des locations saisonnières

- Pour les clients de location saisonnière, le **principal atout perçu par les offices de tourisme et les fédérations est le prix avantageux** par rapport à d'autres modes d'hébergement, comme les hôtels.
- **L'autonomie et l'absence de contraintes** est également mis en avant.
- L'accès à des **biens typiques** ou des **sites authentiques** est un autre avantage mentionné.

La qualité : principale préoccupation des offices de tourisme et des fédérations

- Le principal point faible souligné est le **niveau de qualité** qui peut être décevant, notamment dans des **locations non-déclarées**.
 - Les **propriétaires de ces locations ne sont pas formés** pour l'accueil touristique.
- On a recensé **600 locations déclarées en commune alors que 3000+ logements ont été saisis sur Internet**. La part des logements non-déclarés est donc non-négligeable.
- Les durées de séjour à la semaine sont également peu adaptées aux séjours itinérants que nécessite le relief de l'Île.
 - Toutes les locations n'ont pas encore adapté leur offre en proposant des durées plus courtes.

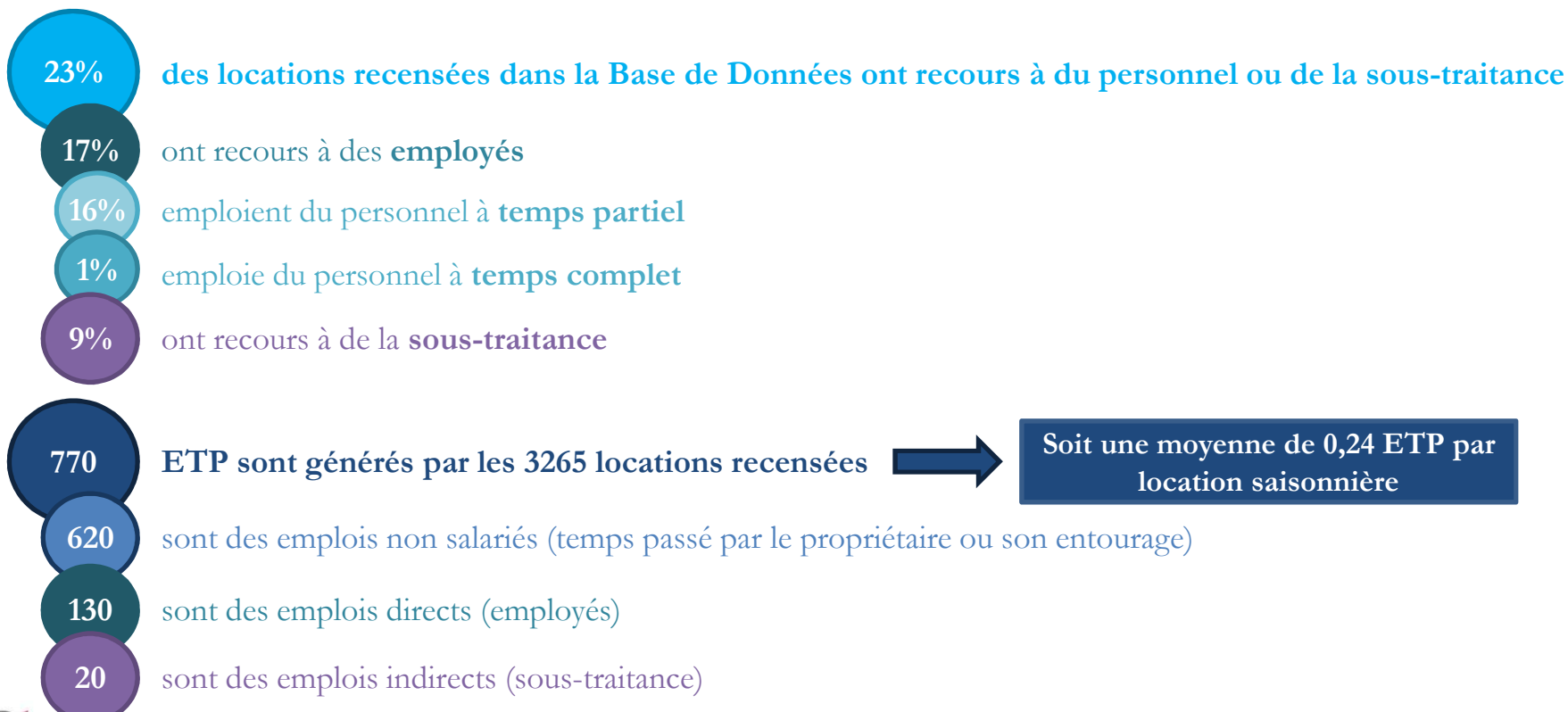
Une intervention de l'Etat est attendue pour contrôler cette activité et en assurer le niveau de qualité.



L'emploi dans les locations saisonnières : les chiffres clés

Que ce soient les offices de tourisme ou les fédérations d'hébergements touristiques, le ressenti quant à l'emploi dans les locations saisonnières est le même : elles **emploient peu de personnel directement et ont peu recours à la sous-traitance**. Les chiffres de l'enquête confirment ce point, puisque **la grande majorité (81%) des ETP générés par l'activité de location saisonnière sont des emplois non-salariés**. C'est le propriétaire et son entourage qui assurent en grande partie l'entretien et la gestion de la location.

Pourquoi peu d'emplois directs et peu de recours à la sous-traitance ? Les offices de tourisme et les fédérations précisent que **l'activité en elle-même nécessite peu d'entretien** quand le ménage en fin de séjour est assuré par le locataire. Par ailleurs, recourir à des personnes extérieures met en péril tout le bénéfice réalisé par l'activité. Les tarifs des sous-traitants sont également un frein à leur recours.





carif•oref
réunion



Dicccte
RÉUNION



Annexes



Détails de l'échantillon de l'enquête auprès des gérants de location saisonnière

		Echantillon non redressé		Echantillon redressé	
		Effectifs	%	Effectifs	%
<i>Base interrogés</i>		310	100%	310	100%
Nombre de locations gérées	1 location saisonnière gérée	219	71%	182	59%
	Plusieurs locations saisonnières gérées dans la même commune	89	29%	125	40%
	Plusieurs locations saisonnières gérées dans des communes	6	2%	8	3%
Type de location saisonnière	Villa/ Maison	116	37%	142	46%
	Appartement	78	25%	99	32%
	Studio	38	12%	23	8%
	Châlet/ Bungalow	46	15%	31	10%
	Gîte	32	10%	14	5%
Localisation de la location saisonnière	CINOR	21	7%	14	4%
	TCO	131	42%	167	54%
	CMIS	99	32%	88	28%
	CASUD	43	14%	33	11%
	CIREST	16	5%	8	3%
CSP du gérant de la location saisonnière	Agriculteurs exploitants	18	6%	12	4%
	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	52	17%	55	18%
	Cadres supérieurs, professions libérales	21	7%	27	9%
	Professions intermédiaires, techniciens, agents de maîtrise,	72	23%	73	24%
	Employés	34	11%	41	13%
	Ouvriers	14	5%	12	4%
	Retraités	83	27%	75	24%
	Autres inactifs	11	4%	8	3%
CSP non précisé	5	2%	6	2%	
Âge du gérant de la location saisonnière	18-24 ans	0	0%	0	0%
	25-29 ans	6	2%	3	1%
	30-39 ans	37	12%	33	11%
	40-49 ans	83	27%	90	29%
	50-59 ans	107	35%	107	35%
	60 ans et plus	74	24%	71	23%
	Age non précisé	3	1%	5	2%



carif•oref
réunion



Dieccte
RÉUNION

Questionnaire Propriétaires (1/3)

ETUDE SUR LES HEBERGEMENTS LOCATIFS SAISONNIERS A LA REUNION RECENSEMENT DE L'OFFRE ET EVALUATION DE L'EMPLOI DIRECT ET INDIRECT GENERE PROJET DE QUESTIONNAIRE PROPRIETAIRES

Préambule : La personne interrogée est le propriétaire ou gérant de la location saisonnière.

Bonjour, vous êtes aujourd'hui contacté par l'institut SYNTHESSES dans le cadre d'une étude réalisée pour la Dieccte (Direction des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi), le CARIF-OREF, et l'Observatoire Régional du Tourisme.

Cette étude porte sur les hébergements touristiques sur l'île de la Réunion. Elle a pour but de mieux connaître l'offre en hébergement touristique sur l'île afin de mieux répondre aux besoins des touristes.

Aujourd'hui vous êtes sollicité pour répondre à ce questionnaire parce que vous êtes propriétaire ou gérant de logement mis en location saisonnière.

Auriez-vous quelques minutes à m'accorder pour répondre à cette enquête ? Merci !

Les informations recueillies seront utilisées uniquement par SYNTHESSES dans un but statistique. Les résultats de l'enquête seront traités anonymement.

Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez-vous adresser à :

SYNTHESSES.4.bd.Vauban.97400.Saint-Denis.

Q1) Combien de locations saisonnières gérez-vous sur l'île de la Réunion ?

(Merci d'indiquer le nombre de logements mis en location saisonnière)

[] locations saisonnières

Q1bis) Et combien d'hébergement(s) saisonnier(s) possédez-vous ?

[] locations saisonnières

Si Q1>1 (plusieurs locations saisonnières)

Q2) Ces locations saisonnières sont-elles situées ... ?

(Une seule réponse possible)

1. Dans la même commune
2. Dans des communes différentes

Q5) A quel type de clients avez-vous affaire le plus fréquemment ?

(Une seule réponse possible)

1. Des touristes locaux (Réunionnais)
2. Des touristes extérieurs
3. Autant des touristes locaux qu'extérieurs
4. NSP

Q6) Par rapport aux années précédentes, avez-vous affaire de plus en plus... ?

(Une seule réponse possible)

1. A des touristes locaux (Réunionnais)
2. A des touristes extérieurs
3. Pas d'évolution

Nous allons maintenant parler de votre location saisonnière située à [insérer commune]. Il s'agit de [insérer le type de bien], avec [insérer le nombre de pièces] pièces. Est-ce que vous avez bien compris de quelle location nous parlons ? Pour la suite de mon questionnaire, je vais vous demander de vous prononcer uniquement sur cette location saisonnière.

Q7) La location...

(Une seule réponse possible)

1. Correspond à la description
2. Est différente de la description

Q8) Pouvez-vous indiquer si vous proposez les prestations suivantes et si ces prestations sont comprises dans le prix de la location ou bien en supplément ?

(Une seule réponse possible par prestation)

	Prestation proposée ?		
	1. Oui, comprise dans le prix de la location	2. Oui, avec un supplément	3. Non
Ménage (en cours ou fin de séjour)			
Linge de maison			
Information, conseil sur la location de véhicules			
Accueil, navette aéroport			

Q11) Qui s'occupe de cette location saisonnière que ce soit pour le ménage, l'entretien du linge de maison, l'entretien des espaces verts, l'entretien de la piscine, la maintenance lourde, l'accueil des clients, la gestion des réservations, la tenue des comptes ou la promotion de la location ?

(Plusieurs réponses possibles)

1. Vous-même
2. Votre conjoint
3. D'autres membres de votre famille
4. Des amis
5. Des employés
6. Des sous-traitants

Si Q11=1, 2, 3 ou 4 (vous-même, votre conjoint, d'autres membres de votre famille ou des amis)

Q12) A combien d'heures par mois estimez-vous le temps passé par [insérer les réponses de Q11] pour s'occuper de votre location saisonnière ?

(Merci d'indiquer le temps passé par mois)

[] heures par mois





carif•oref
réunion



Dieccte
RÉUNION

Questionnaire Propriétaires (2/3)

Si non-réponse en Q12

Q12bis) Combien de temps par mois est-ce que cela prendrait si vous deviez employer du personnel pour s'occuper de votre location saisonnière si ce n'était pas fait par [insérer les réponses de Q11] ?

(Une seule réponse possible)

1. Moins de 10 heures par mois
2. Entre 10 et 30 heures par mois
3. Entre 31 et 70 heures par mois
4. Entre 71 et 110 heures par mois
5. Entre 110 et 150 heures par mois
6. Plus de 150 heures par mois

Si Q11=5 (a indiqué avoir des employés qui s'occupent de la location saisonnière)

Q14) Employez-vous du personnel pour votre location saisonnière ?

(Une seule réponse possible)

1. Oui
2. Non

Si Q11=5 ou Q14=1 (emploi du personnel)

Q15) Vous avez indiqué employer du personnel pour s'occuper de votre location saisonnière. Employez-vous ce personnel à temps plein et/ ou à temps partiel ?

(Une seule réponse possible)

1. Personnel à temps plein
2. Personnel à temps partiel
3. Les deux

Si Q15=1 (emploi du personnel à temps plein)

Q16) Combien de personnes employez-vous à temps plein ?

(Merci d'indiquer le nombre de personnes employées)

[] employés

Si Q15=2 (emploi du personnel à temps partiel)

Q17) Combien d'heures par mois employez-vous du personnel à temps partiel ?

(Merci d'indiquer le nombre d'heures par mois)

[] heures par mois

Si Q11=5 ou Q14=1 (emploi du personnel)

Q18) Pour quelle(s) activité(s) employez-vous du personnel ?

(Plusieurs réponses possibles)

1. Le ménage (en cours et/ou en fin de séjour)
2. L'entretien du linge de maison (nettoyage des draps, serviettes)
3. L'entretien des espaces verts
4. L'entretien de la piscine
5. La maintenance lourde (climatisation, électricité, plomberie, peinture...)
6. L'accueil des clients
7. La gestion des réservations
8. La tenue des comptes
9. La promotion de la location (annonce en ligne ou papier, création de site Internet, impression de flyers...)
10. Autre(s) activité(s), précisez

Q19) Pour votre location saisonnière, pour quelle(s) activité(s) avez-vous recours à des sous-traitants ?

(Plusieurs réponses possibles)

1. Le ménage (en cours et/ou en fin de séjour)
2. L'entretien du linge de maison (nettoyage des draps, serviettes)
3. L'entretien des espaces verts
4. L'entretien de la piscine
5. La maintenance lourde (climatisation, électricité, plomberie, peinture...)
6. L'accueil des clients
7. La gestion des réservations
8. La tenue des comptes
9. La promotion de la location (annonce en ligne ou papier, création de site Internet, impression de flyers...)
10. Autre(s) activité(s), précisez
11. Pas de recours à la sous-traitance pour votre/ vos location(s) saisonnière(s) (Ne pas suggérer si Q11=6, a déclaré que des sous-traitants s'occupent de la location saisonnière)

Si Q19=[1-10] (a recours à de la sous-traitance)

Q20) A combien d'heures par mois estimez-vous le temps passé par vos sous-traitants pour [insérer les activités cochées en Q19] de votre location saisonnière ?

(Merci d'indiquer le nombre d'heures par mois)

[] heures par mois



carif.oref
réunion



Dicccte
RÉUNION

Questionnaire Propriétaires (3/3)

Si non-réponse en Q20

Q21) Si vous deviez employer du personnel ou réaliser vous-même les activités que vous sous-traitez ([insérer les activités cochées en Q19]), combien de temps par mois est-ce que cela prendrait ?

(Une seule réponse possible)

1. Moins de 10 heures par mois
2. Entre 10 et 30 heures par mois
3. Entre 31 et 70 heures par mois
4. Entre 71 et 110 heures par mois
5. Entre 110 et 150 heures par mois
6. Plus de 150 heures par mois

Q22) Votre location saisonnière est-elle ouverte toute l'année ?

(Une seule réponse possible)

1. Oui
2. Non

Si Q22=2 (location non-ouverte toute l'année)

Q23) Combien de semaines par an votre location saisonnière est-elle ouverte ?

[] semaines en 2014

Q24) Quels sont les revenus (chiffre d'affaires) que votre location saisonnière générés en 2014 ?

[] EUROS

Q27) Pour quelles raisons avez-vous choisi la location saisonnière plutôt que la location longue durée ?

(Plusieurs réponses possibles)

1. Avoir un complément de revenus
2. Avoir une occupation
3. Occuper un bien disponible (à la suite d'un déménagement, d'un héritage...)
4. Cela permet un entretien plus fréquent qu'une location longue durée
5. Cela permet un contrôle plus facile sur le bien qu'une location longue durée
6. Il s'agit de votre résidence que vous occupez une partie de l'année et que vous louez lorsque vous n'êtes pas là
7. Une autre raison, précisez

Q28) Avez-vous un statut professionnel pour votre activité de location saisonnière ?

(Une seule réponse possible)

1. Oui
2. Non

Pour mieux vous connaître...

Sexe

Âge

CSP

Position au sein du ménage

CSP chef de famille

Composition du foyer

Je vous remercie vivement pour le temps que vous avez consacré à notre questionnaire. Vos réponses seront traitées anonymement.



carif•oref
réunion



Dieccte
RÉUNION

Détails des entretiens réalisés

Fédérations d'hébergements touristiques	Clé Vacances	M. DUGUAY
	Gîtes de France	M. BOYER
	Défit Réunion	M. SCULIER
Offices de tourisme	Nord	M. MECS
	Ouest	Mme CANAGUY
	Sud	M. LORION
	Sud Sauvage	M. SUZANNE
	Est	M. LOUIS
Intercommunalités	CINOR	M. BADROUDINE
	TCO	M. IRSAPOULE
	CIVIS	M. LORION, Mme POTHIN
	CASUD	Mme MARCEL
	CIREST	M. DERAND

Communes	Saint-Denis	Mme JACQUEMART
	Sainte-Marie	M. VAN WAKS KAPEL
	Sainte-Suzanne	Service Urbanisme, Mme GERBANDIER
	La Possession	Mme PELATA, M. ROCHELAND
	Le Port	Service Economique et Urbanisme
	Saint-Paul	Mme GRIMAUD
	Trois-Bassin	Mme BENNE
	Saint-Leu	Mme Julie
	Cilaos	Mme PICARD
	Les Avirons	Mme LEBON
	Etang-Salé	Mme CADET
	Saint-Louis	M. PAYET
	Saint-Pierre	Mme BORDIER
	Petite-Île	M. HOARAU
	Entre-Deux	Mme RIVIERE
	Le Tampon	Mme MIR, Mme ETHEVE, Mme GEORGES
	Saint-Joseph	M. de la HOGUE
	Saint-Philippe	Mme GROSSET
	Sainte-Rose	M. ITARE
	Saint-Benoît	M. GOVINDASSAMY
	Bras-Panon	Mme MOUROUGUINPOULE
	Saint-André	M. GOSSARD
	Salazie	M. BOYER
	La Plaine des Palmistes	-