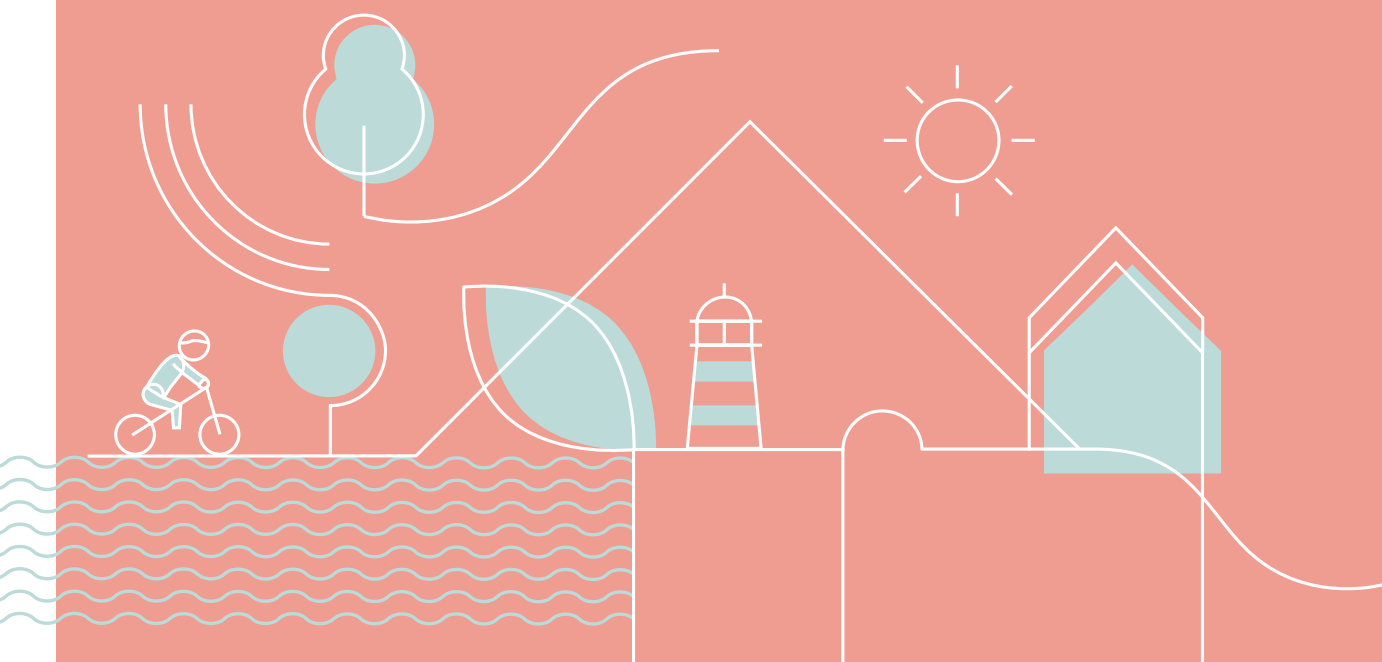


Bilan 2021

Le marché de l'hébergement
locatif sur les plateformes
(Airbnb & Homeway)
en Loire-Atlantique

Liwango



ÉDITO

Pour la première fois, Loire-Atlantique développement a fait l'acquisition d'un outil qui a pour objectif d'observer l'offre et l'activité des **hébergements locatifs en Loire-Atlantique commercialisés sur les plateformes** (Airbnb, Homeway : Abritel, Homelidays...). Le baromètre **Liwango** développé par la société Likibu lève le voile sur ce marché peu étudié jusqu'alors en Loire-Atlantique.

Ce bilan détaillé sur **l'année 2021** ne peut être considéré comme une année de référence de part l'impact du contexte sanitaire encore marqué par la crise du Covid-19. Néanmoins, cette analyse permet de disposer de nouveaux indicateurs variés et précis sur ce marché.

Offre, fréquentation, occupation, durée de séjour, réservation, prix, avis, provenance... autant d'indicateurs à découvrir pour mieux connaître l'hébergement locatif entre particuliers en Loire-Atlantique. Avec **15 500 offres répertoriées pour 1,3 millions de nuits réservées**, ce mode de commercialisation structurant en Loire-Atlantique bénéficie désormais d'une observation fine, détaillée par type de logement, territoire ou encore par capacité d'accueil.

MÉTHODOLOGIE

Ce document est réalisé par **Loire-Atlantique développement** sur la base des données 2021 fournies par le baromètre Liwango dans le cadre d'une commande pilotée par **l'Observatoire Régional du Tourisme des Pays de la Loire** (Solutions&Co) et ses partenaires. Cette solution permet un suivi des offres commercialisées sur les plateformes Airbnb et du groupe Homeway (Abritel, Homelidays...).

Ces données ne peuvent être comparées avec d'autres sources de données sur l'hébergement (insee, tourinsoft, Atout France, Class...). L'offre observée via Liwango peut en effet correspondre à plusieurs cas de figure : résidences principales ou secondaires mises en location ponctuellement, hébergements marchands observés par d'autres sources mais commercialisés sur ces plateformes ou encore des hébergements non déclarés.

Afin de s'approcher au plus près d'une analyse du marché locatif en Loire-Atlantique, il a été décidé de retirer de l'analyse les offres suivantes : campings, mobilhomes, auberge de jeunesse et appart'hotel.

Précaution : en page 5, nous parlons de **nuits** réservées. Il n'est à ce stade pas possible de mesurer le nombre de personnes qui ont loué un logement et donc impossible d'estimer un nombre de **nuitées** au sens touristique. Une estimation de la **fréquentation maximale** est alors extrapolée à partir des logements réservés et de leur capacité d'accueil totale. Les logements n'étant pas systématiquement réservés pour leur capacité totale, la fréquentation réelle en nombre de nuitées se situe donc entre le nombre de nuits réservées et la fréquentation maximale estimée.

Pour toutes demandes d'informations complémentaires sur votre territoire ou votre type de logement, contactez Claire Poitevin, chargée de mission hébergement c.poitevin@loireatlantique-développement.fr

LE LOCATIF : UNE OFFRE STRUCTURANTE EN LOIRE-ATLANTIQUE



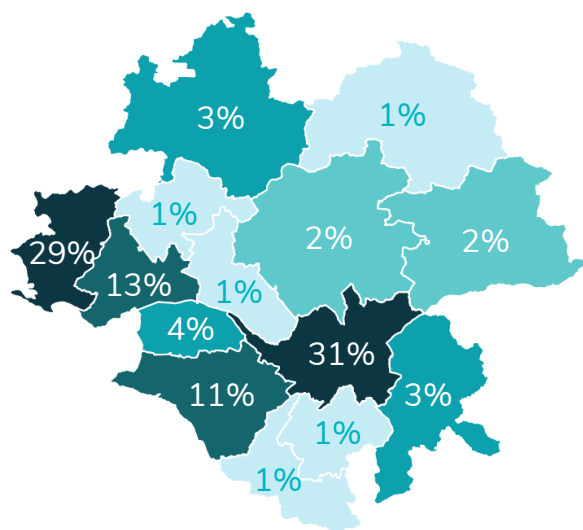
15 500 offres*

réservables sur les plateformes en 2021
-9% d'offres par rapport à 2020
90% ont été réservées au - 1 fois en 2021

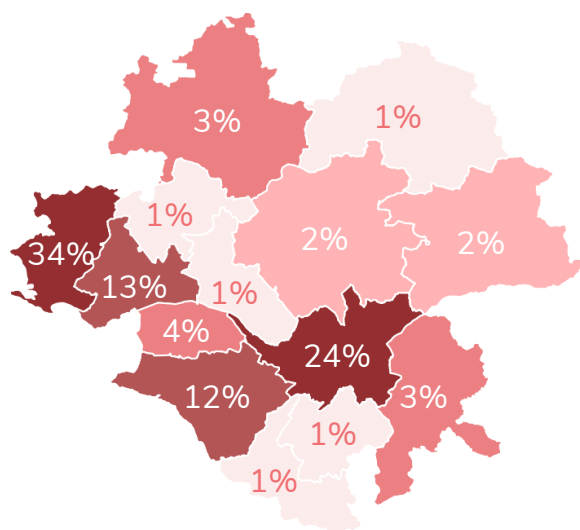


Soit 69 500 lits

réservables sur les plateformes en 2021
-9% de lits par rapport à 2020



Répartition des offres par territoire



Répartition des lits par territoire

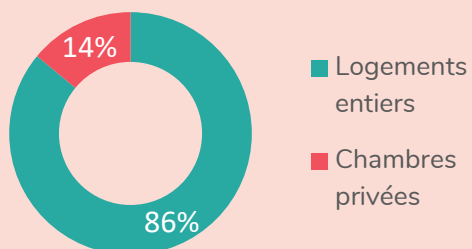
15 500 offres d'hébergement sont référencées sur les plateformes locatives en 2021 en Loire-Atlantique. Ce marché représente ainsi jusqu'à 6 fois plus d'offres que l'hébergement marchand observé traditionnellement (qui compte 2 500 offres dont ¾ de chambres d'hôtes et meublés classés). Ces 15 500 offres représentent **1/3 des offres de la région Pays de la Loire** commercialisées sur ces plateformes, derrière la Vendée.

Ces offres se concentrent essentiellement sur **la métropole nantaise (31%)** et **Cap Atlantique (29%)** ainsi que sur les autres EPCI littoraux (**CARENE 13%**, **Pornic Agglomération 11%** et **Sud Estuaire 4%**). Une répartition proche de la fréquentation touristique observée par ailleurs via l'outil Flux Vision Tourisme. Une concentration des offres qui est à lier également avec les principaux bassins de résidences secondaires. En revanche, en termes de capacité d'accueil, l'offre de Cap Atlantique devance celle de la métropole davantage constituée d'appartements avec des capacités d'accueil plus faibles que sur le littoral. On retrouve ensuite le **Vignoble de Nantes (2 EPCI)** ainsi que **Redon Agglomération** (qui comprend une partie hors 44 incluant ainsi l'offre sur Redon, les bords du canal et de la Vilaine).

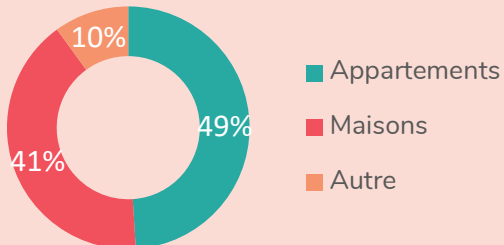
*offres proposées à la location au moins 1 fois en 2021

TYOLOGIE DES OFFRES

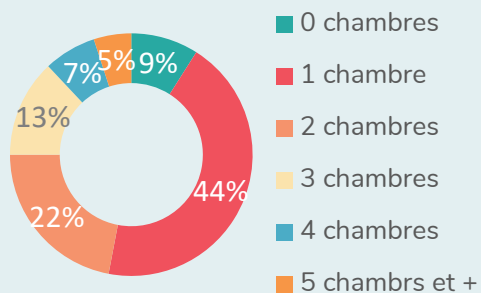
Type d'offres



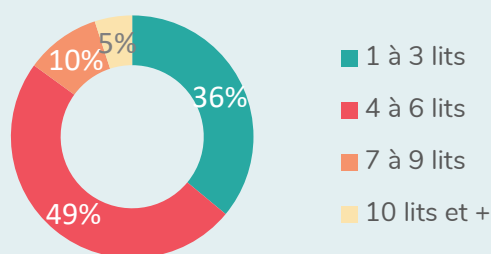
Type de logements



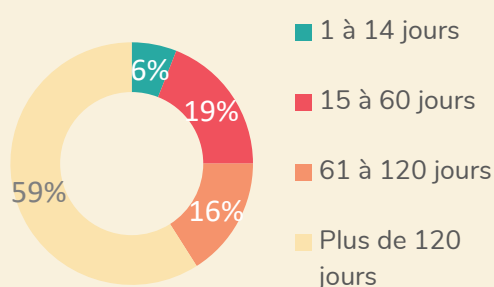
Capacité (chambres)



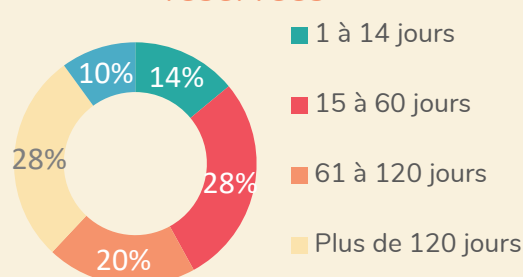
Capacité (lits)



Périodes ouvertes à la location



Périodes effectivement réservées*



Equipements :



77%

des hébergements offrent une connexion internet et/ou wifi



10%

des logements sont équipés d'une piscine



24%

des offres sont adaptées aux familles



17%

des offres acceptent les animaux domestiques

*Répartition des offres en fonction du nombre de nuits où les logements ont été effectivement réservés.

UNE FREQUENTATION PORTÉE PAR LA MÉTROPOLE ET LE LITTORAL



1,3 millions

De nuits réservées 2021

+55% par rapport à 2020

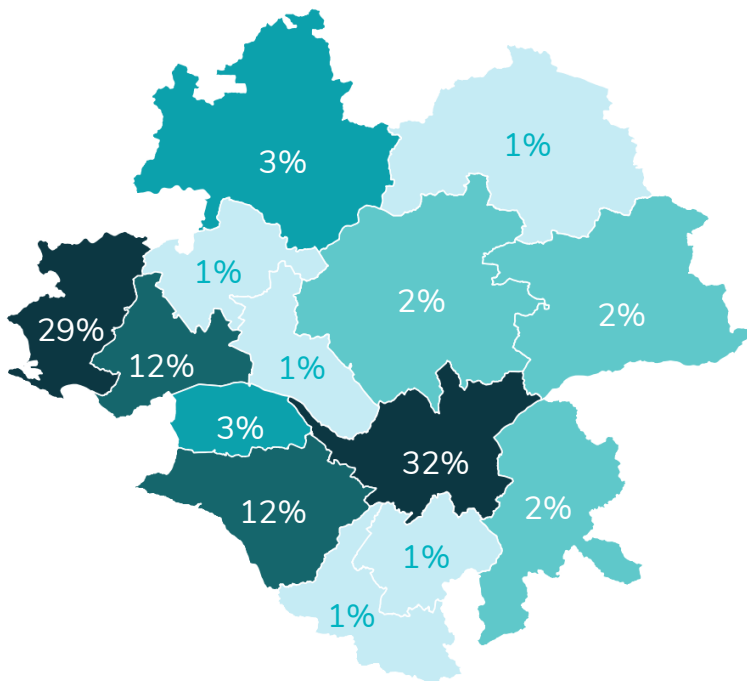
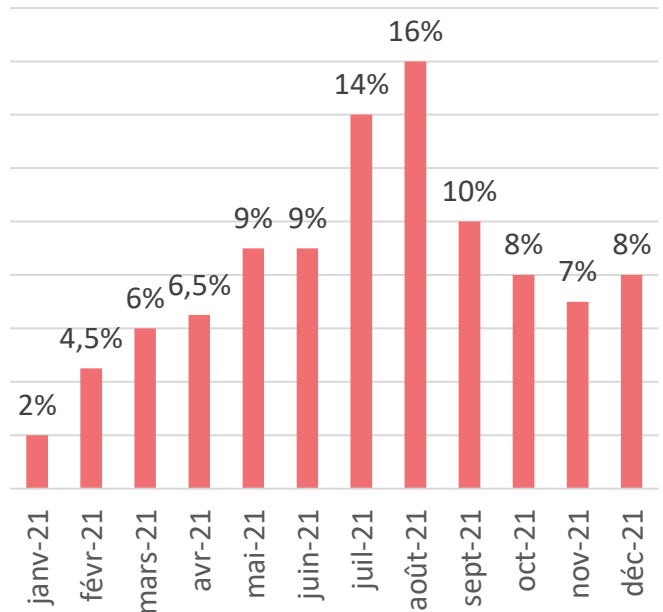
Fréquentation maximale estimée à

5,5 millions

nuitées en 2021

(extrapolée à partir des logements réservés et de leur capacité d'accueil totale)*

Répartition mensuelle des nuits réservées



Répartition des nuits réservées en 2021 par territoire

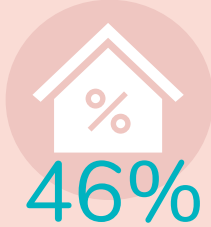
Avec **1,3 millions de nuits réservées sur ces plateformes** en Loire-Atlantique en 2021, la fréquentation a été portée par l'été après une avant-saison en demi-teinte : confinement au mois d'avril suivi d'un déconfinement progressif jusqu'à début juillet. **30% des nuits ont ainsi été réservées en juillet et août.**

Face au contexte sanitaire qui a bouleversé la fréquentation dès mars 2020, on observe alors une **hausse de 55% de nuits réservées en 2021.**

En corrélation avec l'offre, l'essentiel des nuits ont été réservées sur **Nantes Métropole, Cap Atlantique** et le littoral de manière générale, territoires moteurs des flux touristiques du département.

*la fréquentation réelle en nombre de nuitées se situe donc entre le nombre de nuits réservées et la fréquentation maximale estimée.

UNE OCCUPATION FORTEMENT SAISONNIÈRE



46%

Taux d'occupation* moyen

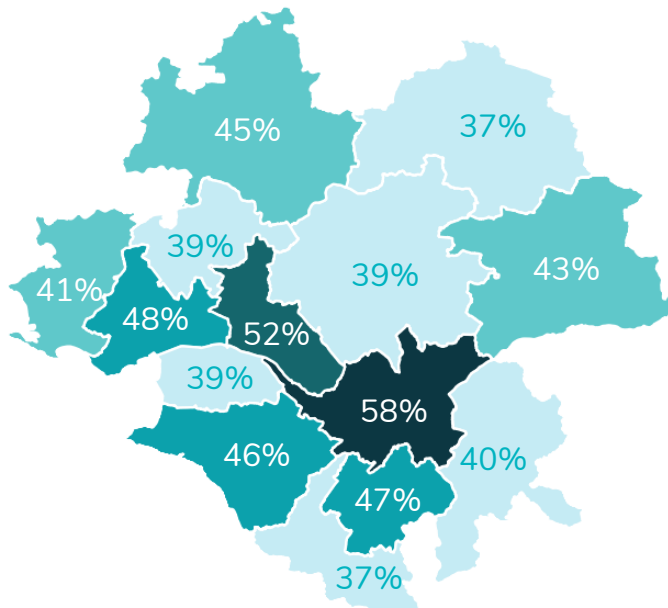
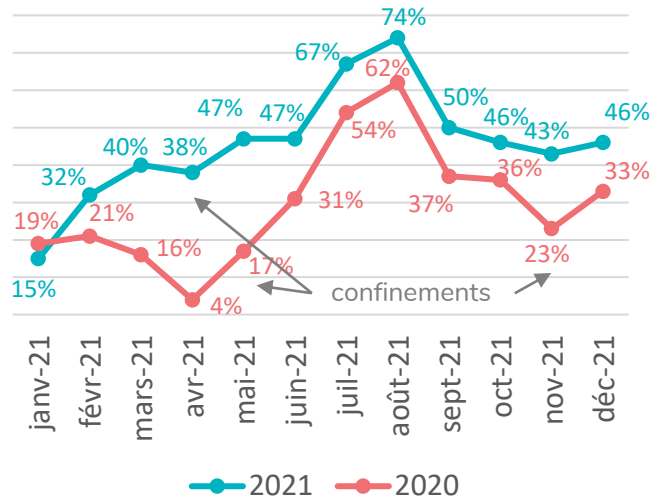
Contre 31% en 2020

74% au mois d'août

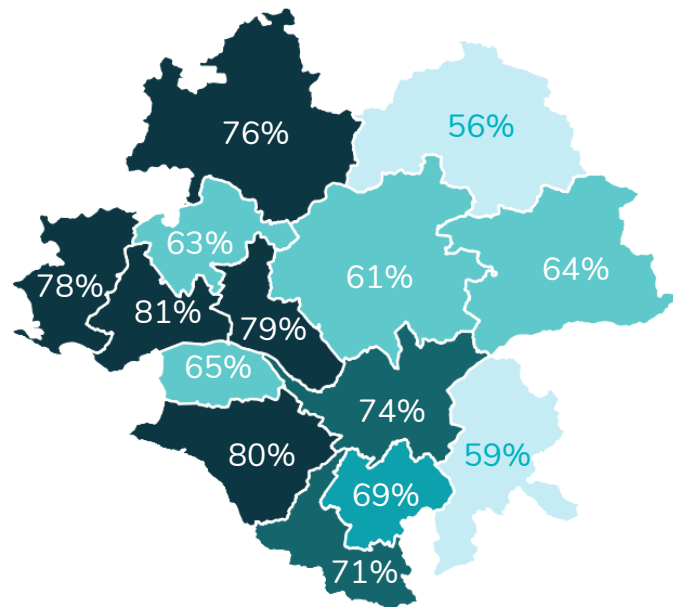
contre 62% en août 2020

tx d'occupation = nuits réservées/nuits réservables

Taux d'occupation par mois



Taux d'occupation moyen en 2021



Taux d'occupation moyen en août 2021

Le taux d'occupation moyen des logements sur les plateformes est de 46% en Loire-Atlantique (74% en août), soit 5pts au dessus du taux d'occupation moyen régional. La métropole, davantage fréquentée toute l'année obtient le meilleur taux d'occupation moyen en 2021. Cependant, en août (mois le plus fréquenté), les taux d'occupation les plus hauts sont observés sur le littoral. Les taux plutôt élevés, observés sur les territoires, peuvent également être expliqués par des réservations de clientèles moins saisonnières que les touristes d'agrément comme la clientèle d'affaires* et professionnelle*. On note aussi des taux importants sur la CC de Grand-Lieu (proximité de l'aéroport) et sur la CC Estuaire et Sillon (activité industrielle). En revanche ces taux sont à nuancer au regard de l'offre relativement faible sur ces territoires.

*Affaires : congressistes, séminaristes, commerciaux, télétravailleurs

*Professionnelle : travailleurs détachés, emplois à mission, saisonniers

DES SÉJOURS PLUS LONGS L'ÉTÉ

DES SÉJOURS RÉSERVÉS MOINS D'UN MOIS À L'AVANCE



4,3 nuits

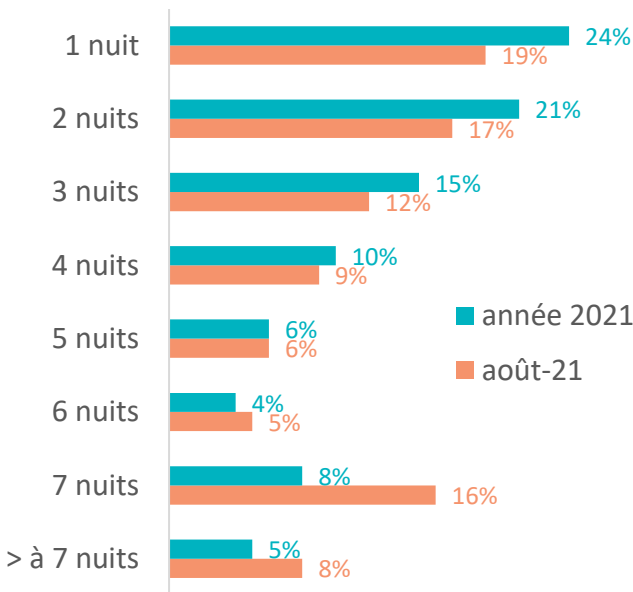
Durée moyenne de séjour



45j

Antériorité moyenne de séjour*

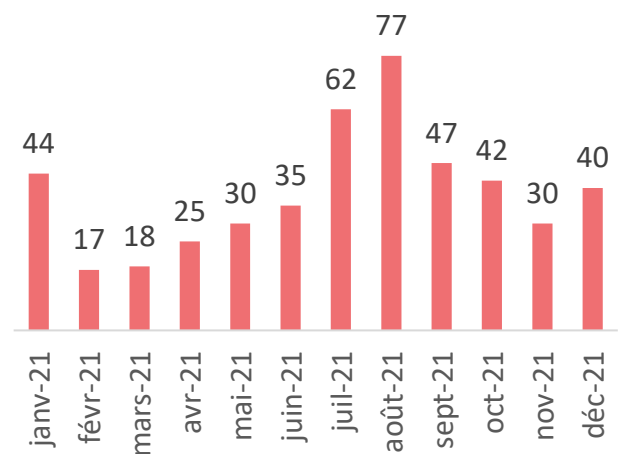
Répartition des séjours par durée



La durée moyenne de séjour de ces hébergements est de 4 nuits. Mais les séjours les plus réservés ne font qu'une nuit (24%) ou 2 nuits (21%). La durée de séjour s'allonge durant l'été (5 jours au mois d'août) avec une part de séjours de 7 nuits et plus, en hausse par rapport à l'ensemble de l'année.

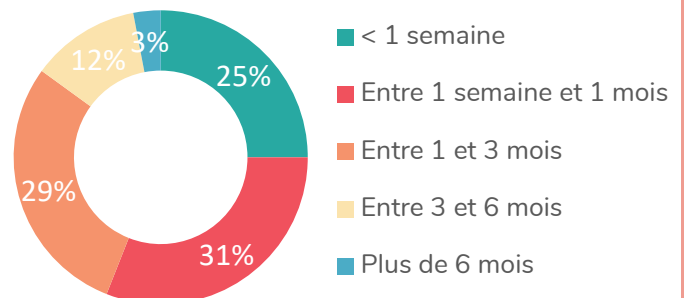
En Loire-Atlantique, plus de la moitié des séjours sont réservés moins d'un mois avant la date de séjour. Cette tendance à la réservation de dernière minute a été renforcée par les incertitudes liées au contexte sanitaire. Les séjours durant l'été ont en revanche été réservés plus amont (entre 1 et 2 mois avant le séjour).

Antériorité moyenne de réservation selon le mois de séjour



Clé de lecture : Une personne ayant réalisé un séjour en août en Loire-Atlantique aura réservé son séjour en moyenne 77 jours avant la date d'arrivée.

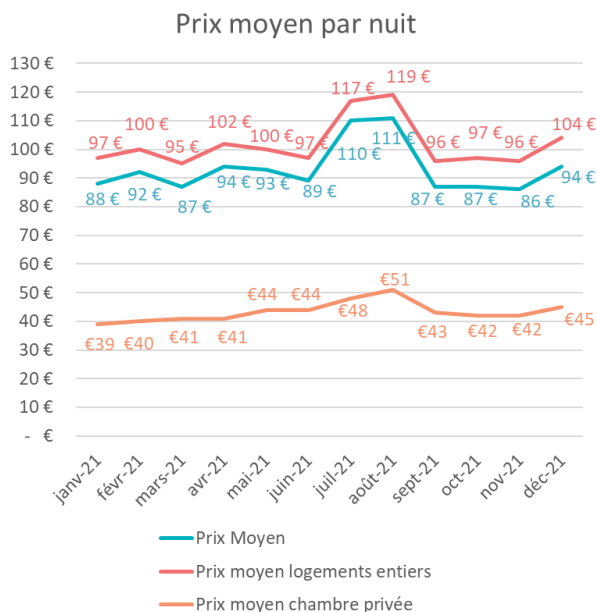
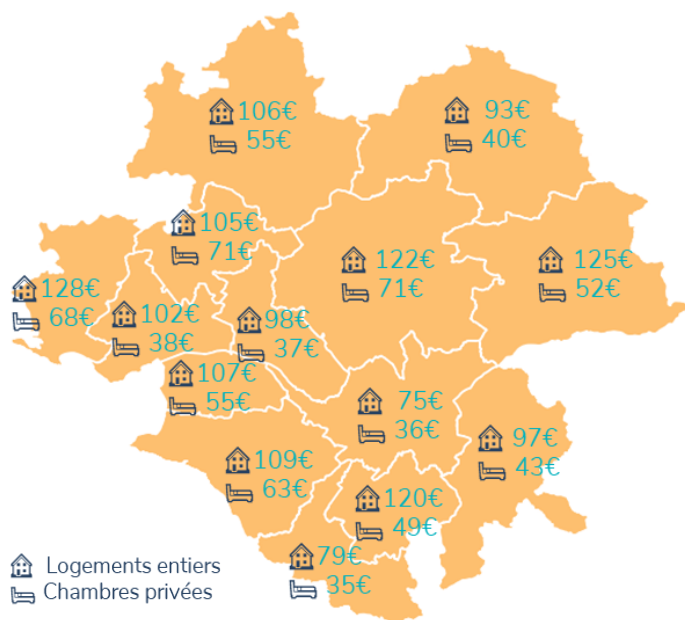
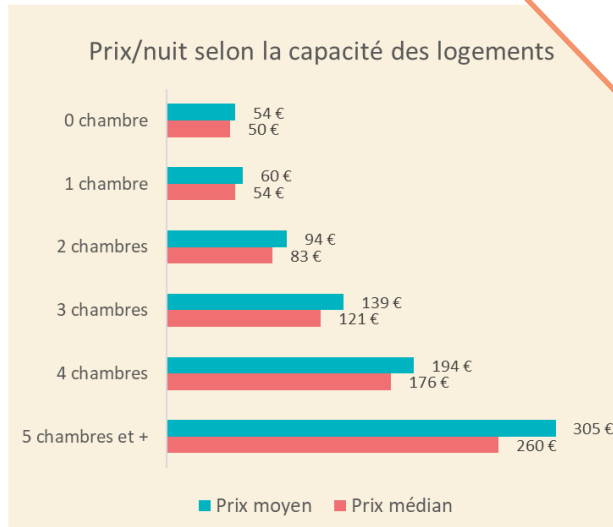
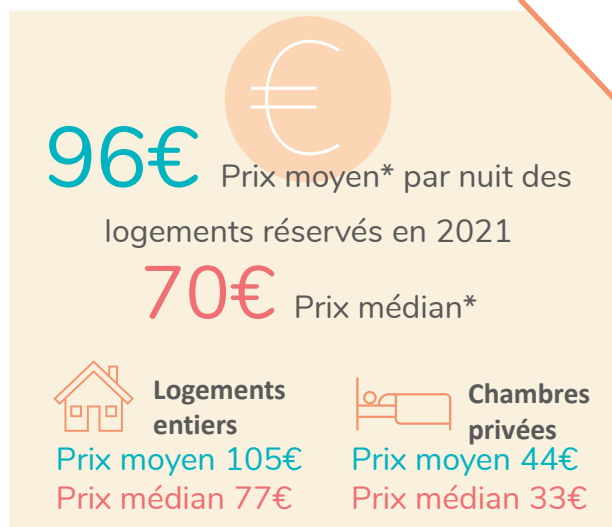
Répartition des réservations par tranche d'antériorité



*nombre de jours moyen entre la date de réservation et la date de début de séjour

UN PRIX MOYEN PORTÉ PAR LES LOGEMENTS ENTIERS.

Le prix moyen par nuit des logements sur ces plateformes est de **96€** en Loire-Atlantique, il s'élève à **105€ pour les logements entiers et 44€ pour les chambres privées**. Les prix pratiqués sont plus élevés sur **juillet et août**, notamment pour les logements entiers et en fonction de la capacité d'accueil. Ces données tarifaires sont à nuancer toutefois et à utiliser avec précaution. Les prix sont dépendants de nombreux facteurs (situation géographique, typologie, gamme de logement, capacité d'accueil, professionnel ou particulier etc...). Par exemple, les prix moyens plus faibles sur Nantes Métropole sont à lier avec la typologie de l'offre (appartements et faibles capacités en majorité).



Prix moyen/nuit par territoire et par type de logement

*prix moyen : somme des prix / nombre d'offres réservées
 prix médian : 50% des offres ont un prix supérieur et 50% ont un prix inférieur

DES OFFRES DE QUALITÉ EN LOIRE-ATLANTIQUE



4,78/5

Note moyenne des avis

Logements entiers : 4,77/5

Chambres privées 4,83/5

Avec une note de **4,78/5** la qualité de l'offre de logement sur ces plateformes est bien évaluée en Loire-Atlantique.

Selon l'étude Travelsat Index menée par le cabinet TCI Research, la filière hébergement est très bien évaluée par les visiteurs en Loire-Atlantique avec des indicateurs de satisfaction supérieurs à la norme française et de la façade atlantique sur l'ensemble des critères évalués (accueil, tarifs, qualité...). Cette filière concurrentielle souligne un **niveau de qualité élevé** à maintenir sur le territoire.

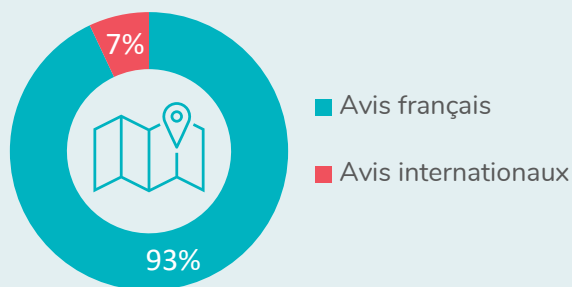
UNE CLIENTÈLE ESSENTIELLEMENT FRANÇAISE

La provenance des clients sur ces plateformes est observée à partir des avis laissés après les séjours.

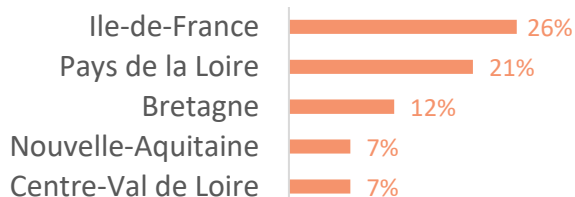
Selon cette méthodologie, **93% des avis sont laissés par des clients français**. En priorité d'Ile-de-France, des Pays de la Loire et de Bretagne, qui sont les clientèles habituelles de la Loire-Atlantique.

En ce qui concerne les clientèles étrangères, elles proviennent principalement des **pays européens limitrophes** à la France mais également des Etats-Unis en troisième position (notamment sur Nantes Métropole : aéroport, affaires...).

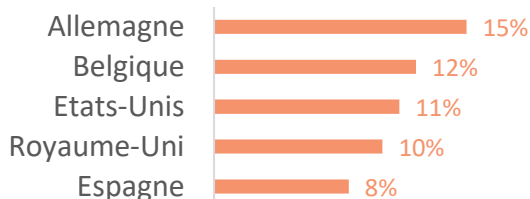
Provenance des avis



Top 5 des régions selon la provenance des avis



Top 5 des pays selon la des avis



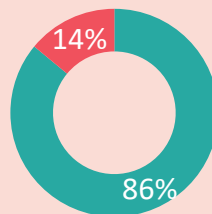
À RETENIR.



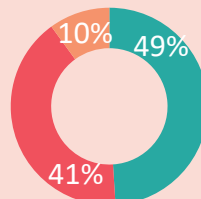
15 500 offres

réservables sur Airbnb et Homeway
en 2021

-9% d'offres par rapport à 2020
90% ont été réservées au - 1 fois en 2021



■ Logements entiers
■ Chambres privées



■ Appartements
■ Maisons
■ Autre



1,3 millions

De nuits réservées 2021

+55% par rapport à 2020



4,3 nuits

Durée moyenne
de séjour



45j

Antériorité
moyenne de séjour



96€

Prix moyen des logements
réservés en 2021

70€

Prix médian



4,78/5

Note moyenne des avis

Logements entiers : 4,77/5
Chambres privées 4,83/5

contact

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT
DIRECTION DU TOURISME DURABLE

2 boulevard de l'Estuaire – CS 96201
44262 Nantes cedex 2

Tél. 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-developpement.fr

[Emeline Lozevis](#)

Chargée de mission observation touristique

e.lozevis@loireatlantique-developpement.fr

