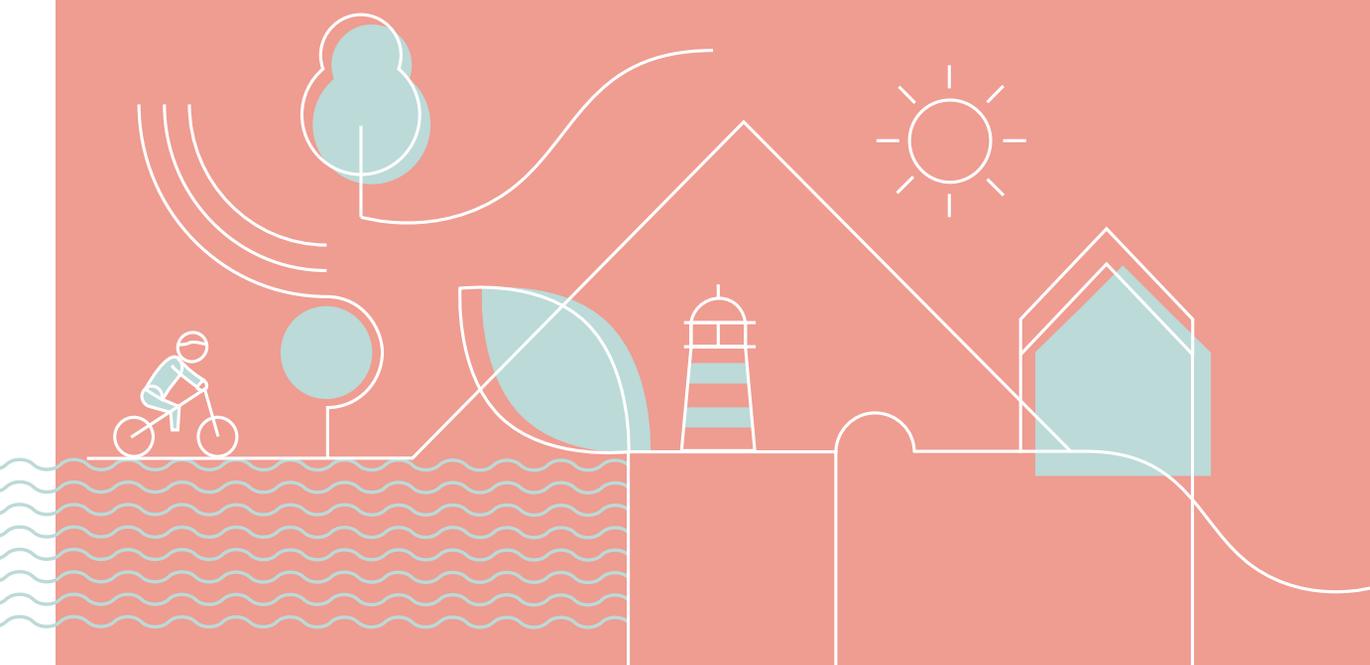


Bilan 2022

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

Baromètre Liwango



ÉDITO

Loire-Atlantique développement a fait l'acquisition depuis 2021 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 et Aritel). Le baromètre **Liwango** développé par la société Likibu lève le voile sur ce marché dynamique en Loire-Atlantique.

Offre, fréquentation, occupation, durée de séjour, réservation, prix, avis, provenance... autant d'indicateurs à découvrir pour mieux connaître l'hébergement locatif en Loire-Atlantique.

Avec **17 800 offres répertoriées pour 1,5 millions de nuits réservées en 2022**, ce mode de commercialisation fortement présent en Loire-Atlantique bénéficie désormais d'une observation fine, détaillée par type de logement, territoire ou encore par capacité d'accueil.

Après une année 2021 encore impactée par la crise sanitaire, ce bilan 2022 devient alors une **nouvelle année de référence** en termes d'observation, avec une analyse moins impactée par la conjoncture et qui traduit la réalité de ce marché aujourd'hui.

MÉTHODOLOGIE

Ce document est réalisé par **Loire-Atlantique développement** sur la base des données 2022 fournies par le baromètre Liwango de l'opérateur Likibu, 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 Aritel.

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 également 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 6, 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.

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, les plateformes de location d'hébergements touristiques sont tenues de :

- Communiquer aux municipalités qui en font la demande et qui ont valablement mis en place une procédure d'enregistrement des meublés touristiques, certaines informations concernant les logements proposés à la location
- Communiquer chaque année en janvier à l'administration fiscale française des informations concernant les revenus et activités des loueurs commercialisés
- Collecter la taxe de séjour pour les réservations effectuées sur leurs plateformes dans les villes qui ont introduit une taxe au réel et qui se sont inscrites auprès de l'administration fiscale. Cette taxe est reversée deux fois par an à la municipalité au nom des hôtes, professionnels et particuliers.

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 QUI PROGRESSE EN LOIRE-ATLANTIQUE



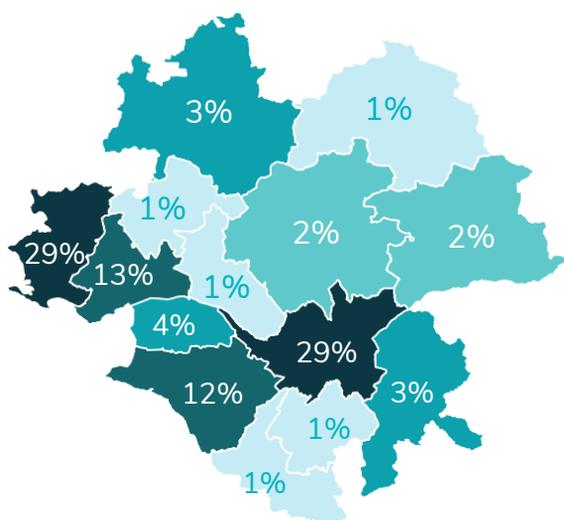
17 800 offres*

réservables sur les plateformes en 2022
89% ont été réservées au - 1 fois en 2022

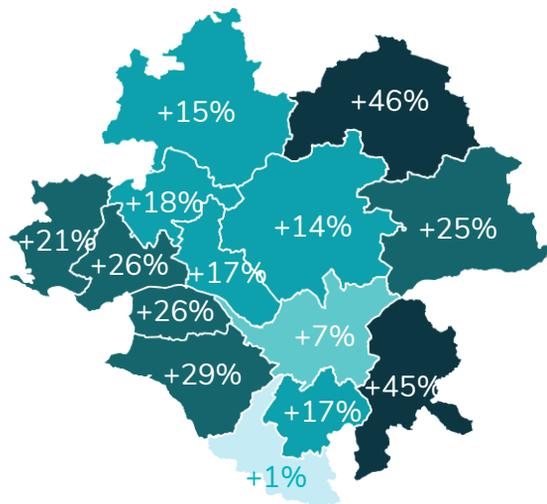


+18%

D'offres par rapport à 2021



Répartition des offres par territoire en 2022



Évolution du nombre d'offres par territoire entre 2021 et 2022

17 800 offres d'hébergement sont référencées sur les plateformes locatives en 2022 en Loire-Atlantique. Ce marché florissant a ainsi progressé de 18% par rapport à 2021. Cette forte dynamique, identifiée également au niveau national, peut s'expliquer en partie par la meilleure digitalisation des offres de la part des propriétaires qui optent pour ce type de commercialisation ou encore par la mutation de locations de « longue durée » en « courte durée » motivée par la forte demande sur ces plateformes.

La Loire-Atlantique concentre plus d'un **1/3 des offres de la région Pays de la Loire** commercialisées sur ces plateformes, derrière la Vendée. Elles sont essentiellement localisées sur la **métropole nantaise** (29%) et **Cap Atlantique** (29%) ainsi que sur les autres EPCI littoraux (**CARENE** 13%, **Pornic Agglomération** 12% et **Sud Estuaire** 4%), territoires moteurs de la fréquentation touristique départementale. Une concentration des offres qui est à lier également avec les principaux bassins de résidences secondaires de Loire-Atlantique. En termes d'évolution, ce sont la CC de Châteaubriant-Derval et le Vignoble de Nantes qui connaissent la plus forte progression du nombre d'offres par rapport à 2021, une certaine **dynamique rurale** à soulever donc, mais à nuancer toutefois au regard du faible volume d'offres sur ces territoires.

*offres proposées à la location au moins 1 fois en 2022

UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL QUI PROGRESSE ENCORE PLUS VITE ■



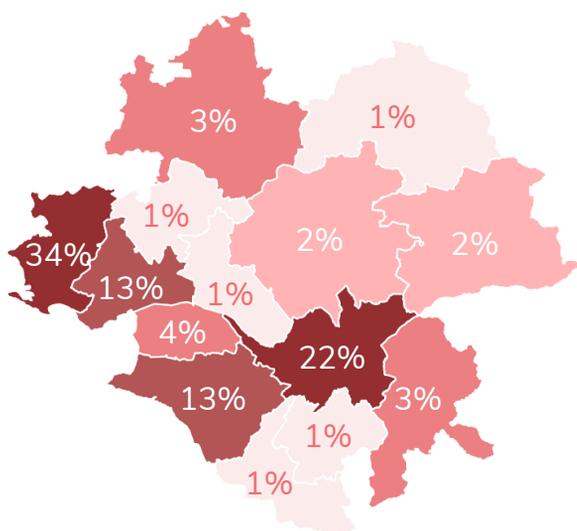
79 700 lits

réservables sur les plateformes en 2022

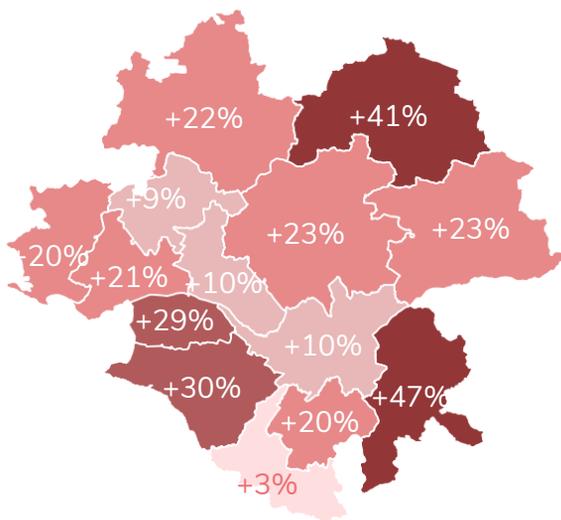


+20%

De lits réservés par rapport à 2021



Répartition des lits par territoire en 2022



Evolution du nombre de lits par territoire entre 2021 et 2022

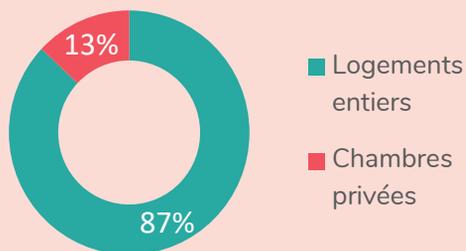
En termes de capacité d'accueil, on compte **79 700 lits réservés** en Loire-Atlantique sur les plateformes en 2022. Soit une **hausse de 20%** par rapport à 2021 et donc plus forte que celle des offres (+18%), ce qui traduit une commercialisation de logements plus grands en termes de capacité d'accueil. Un constat qui tend à confirmer la tendance nationale à la création de gîtes de groupe dans les milieux ruraux.

Malgré un volume d'offres relativement similaire, la part de lits sur **Cap Atlantique** devance celle de la **métropole nantaise**. Cette dernière est davantage constituée d'appartements avec des capacités d'accueil plus faibles que sur le littoral.

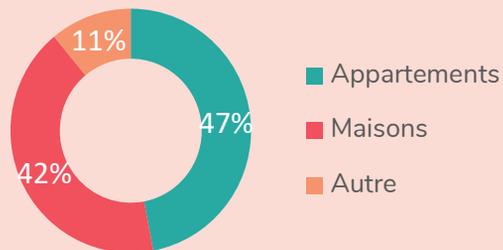
En corrélation avec l'évolution des offres, celle de la capacité d'accueil est également la plus forte sur le **Vignoble de Nantes** et sur la **CC de Châteaubriant-Derval**, suivis par les EPCI du **Littoral Sud-Loire**.

TYPLOGIE DES OFFRES

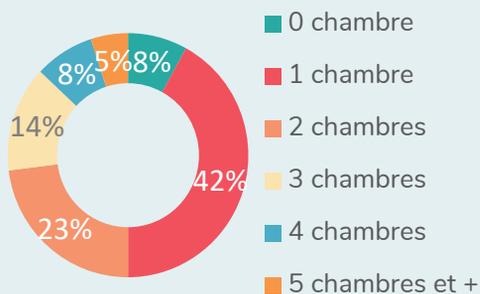
Type d'offres



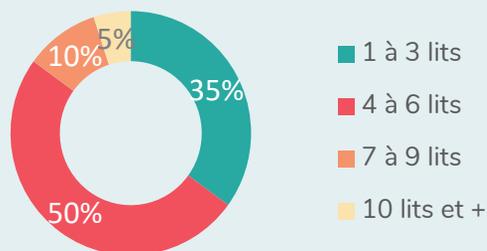
Type de logements



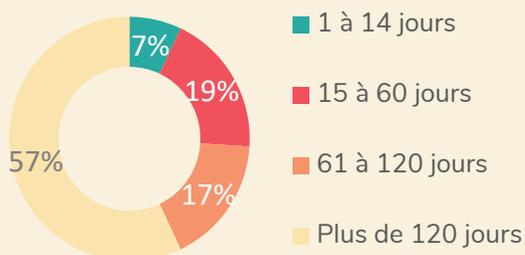
Capacité (chambres)



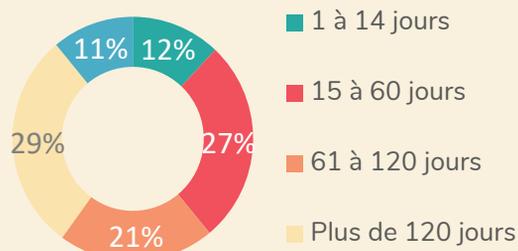
Capacité (lits)



Périodes ouvertes à la location



Périodes effectivement réservées*



Equipements :



76%

des hébergements offrent une connexion internet et/ou wifi



10%

des logements sont équipés d'une piscine



66%

des offres disposent d'un parking



17%

des offres acceptent les animaux domestiques

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

FRÉQUENTATION 2022 : NOUVELLE ANNÉE DE RÉFÉRENCE

1,5 millions

De nuits réservées 2022

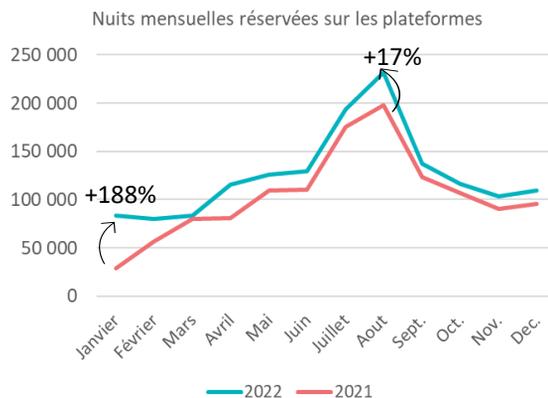
+20% par rapport à 2021

Fréquentation maximale estimée à

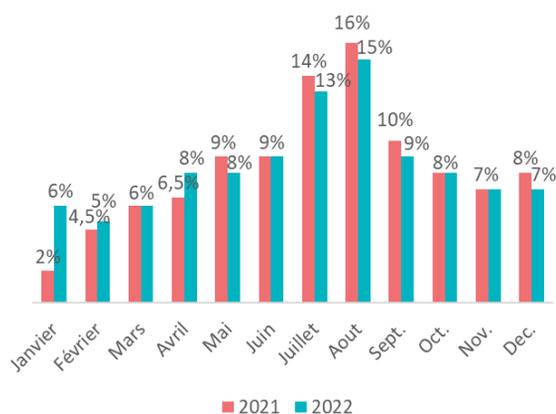
6,5 millions

nuitées en 2022

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

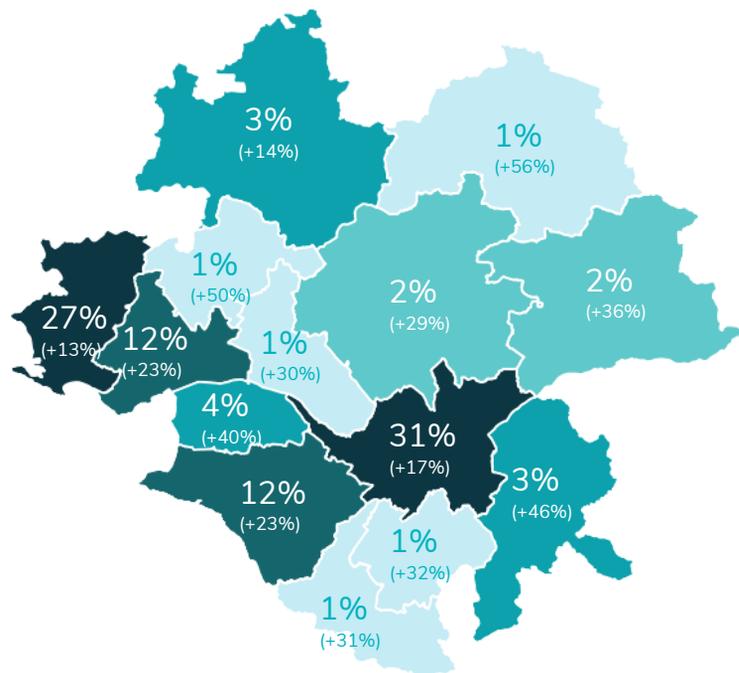


Répartition mensuelle des nuits réservées (en %)



Avec **1,5 millions de nuits réservées sur ces plateformes** en Loire-Atlantique en 2022, la fréquentation reste portée par l'été mais se voit davantage étalée en 2022 que l'an passé. En effet, l'avant-saison retrouve un meilleur niveau au regard du premier semestre 2021, contraint par les restrictions sanitaires, un confinement en avril et le pass sanitaire. On note ainsi une fréquentation en **hausse de 20% entre 2021 et 2022**.

En lien avec la répartition et l'évolution des offres, l'essentiel des nuits a été réservé sur **Nantes Métropole et Cap Atlantique** mais augmente le plus sur la CC de Châteaubriant-Derval, la CC Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois et le Vignoble de Nantes, là aussi à nuancer au regard de la faible part de nuits sur ces territoires.



Répartition des nuits réservées en 2022 par territoire

*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 SUR LE LITTORAL



49%

Taux d'occupation* moyen

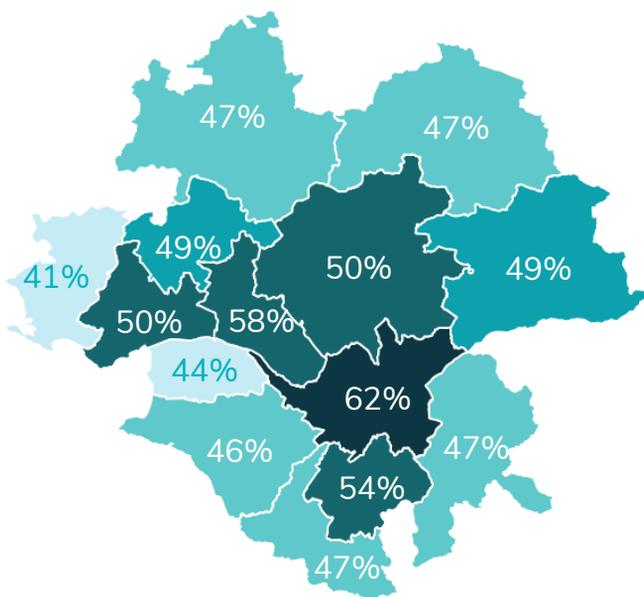
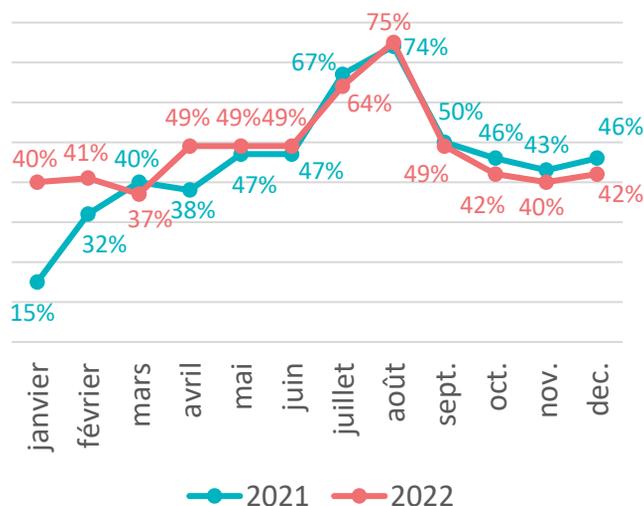
Contre 46% en 2021

75% au mois d'août

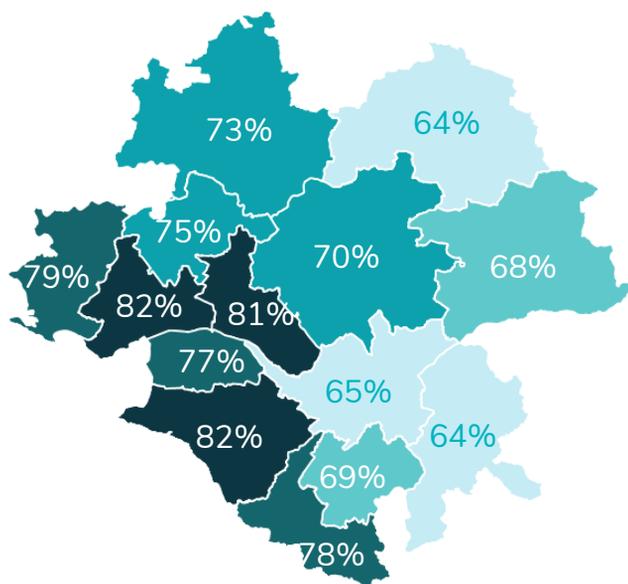
contre 74% en août 2021

tx d'occupation = nuits réservées/nuits réservables

Taux d'occupation par mois



Taux d'occupation moyen en 2022



Taux d'occupation moyen en août 2022

Le **taux d'occupation** moyen des logements sur les plateformes est passé de 46% à **49% en Loire-Atlantique en 2022 (75% en août)**, favorisé par la fin des restrictions sanitaires et donc une fréquentation croissante. Il se situe 5pts au-dessus du taux d'occupation moyen régional. La métropole, davantage fréquentée toute l'année obtient le meilleur taux d'occupation moyen annuel. 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.

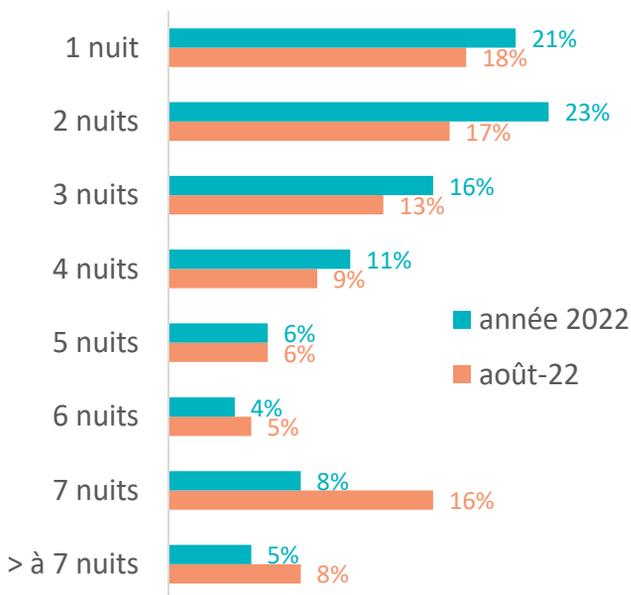
*Affaires : congressistes, séminaristes, commerciaux, télétravailleurs

*Professionnelle : travailleurs détachés, emplois à mission, saisonniers

DES SÉJOURS PLUS ANTICIPÉS EN 2022



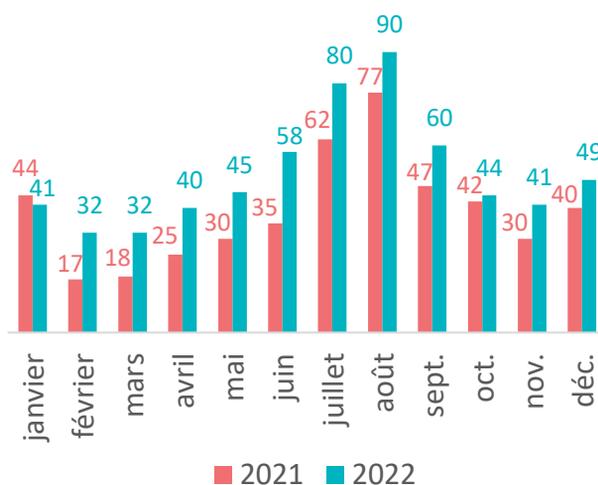
Répartition des séjours par durée



La durée moyenne de séjour de ces hébergements est de 4,3 nuits. Mais les séjours les plus réservés ne durent qu'une (21%) ou 2 nuits (23%). 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.

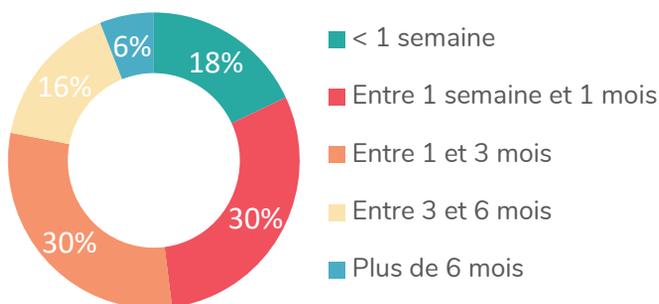
En Loire-Atlantique, près de la moitié des séjours sont réservés moins d'un mois avant la date de séjour. En revanche, cette tendance à la réservation de dernière minute s'est atténuée en 2022 (moins soumise à l'incertitude du contexte sanitaire) avec des séjours réservés en moyenne 57 jours à l'avance contre 45 jours en 2021.

Antériorité moyenne de réservation selon le mois de séjour



Clé de lecture : Une personne ayant réalisé un séjour en août 2022 en Loire-Atlantique aura réservé son séjour en moyenne 90 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

DES PRIX REVUS À LA HAUSSE

Le prix moyen par nuit des logements sur ces plateformes est passé de **96€ à 99€** en Loire-Atlantique entre 2021 et 2022, des prix revus à la hausse dans un contexte inflationniste couplé à une demande croissante, notamment durant l'été. En effet, les prix pratiqués sont notablement plus élevés sur **juillet et août**, notamment pour les logements entiers. 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).

99€



Prix moyen* par nuit des logements réservés en 2022 (96€ en 2021)

75€

Prix médian* (70€ en 2021)



Logements entiers

Prix moyen 108€

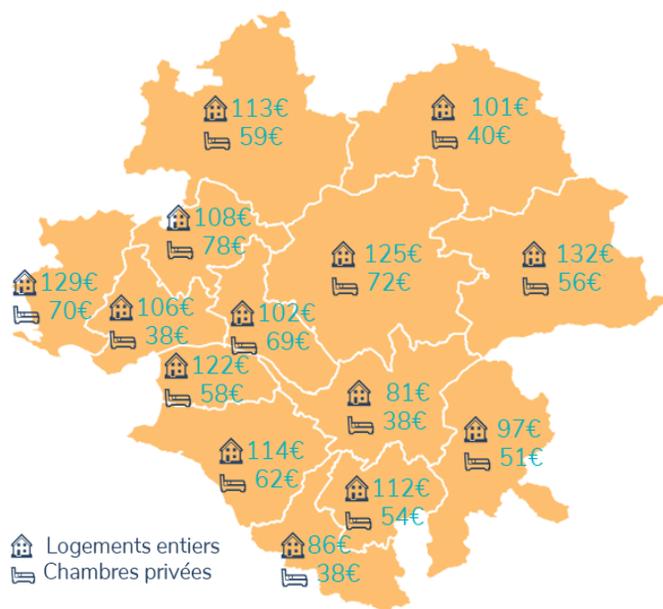
Prix médian 80€



Chambres privées

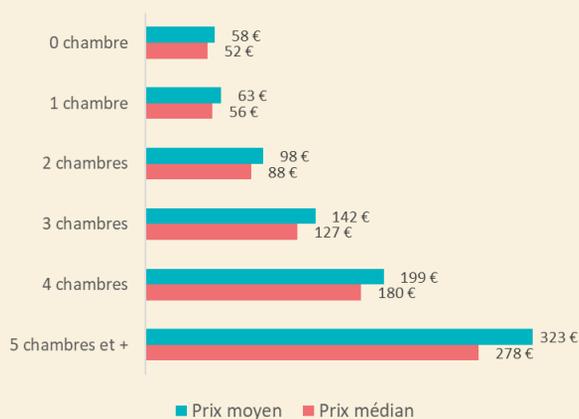
Prix moyen 47€

Prix médian 35€

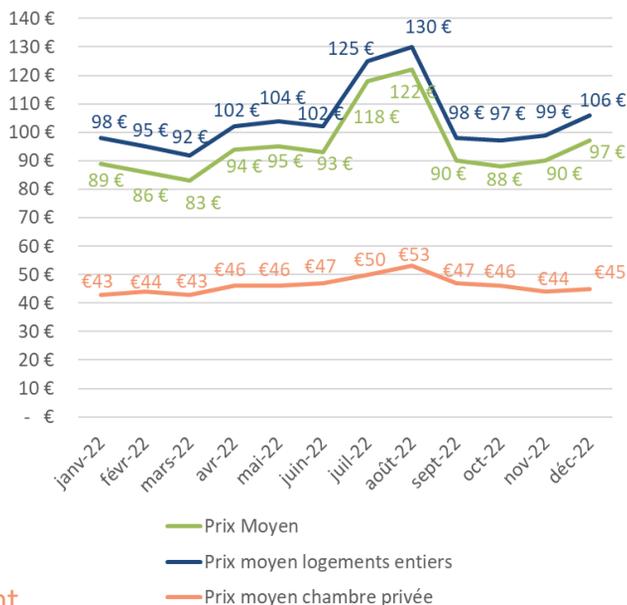


Prix moyen/nuit par territoire et type de logement

Prix/nuit selon la capacité des logements



Prix moyen par nuit



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

Les prix ne prennent pas en compte les frais de ménage ni les frais des plateformes.

DES OFFRES DE QUALITÉ EN LOIRE-ATLANTIQUE



4,79/5

Note moyenne des avis
(4,78/5 en 2021)

Logements entiers : 4,78/5
Chambres privées 4,83/5

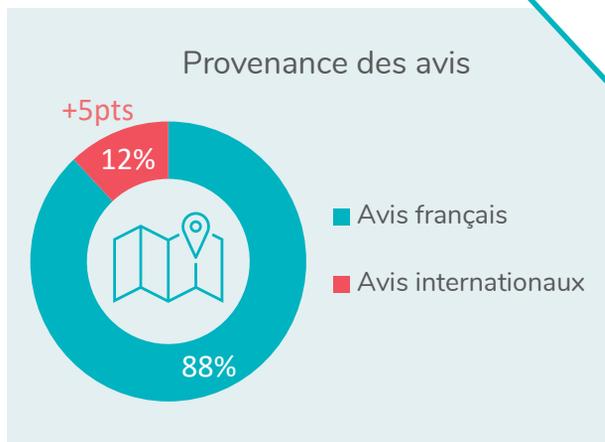
Avec une note de **4,79/5**, la qualité de l'offre de logement sur ces plateformes reste bien évaluée en Loire-Atlantique.

Selon l'étude Travelsat Index menée par le cabinet TCI Research en 2021, la filière hébergement est en effet 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.

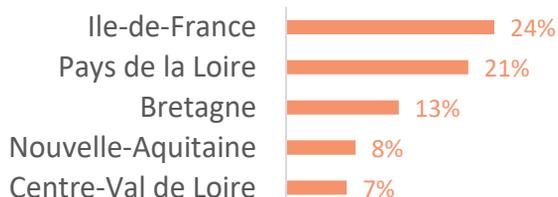
UNE CLIENTÈLE ÉTRANGÈRE VRAIMENT DE RETOUR

La provenance des clients sur ces plateformes est observée à partir des avis laissés après les séjours. Selon cette méthodologie, **88% des avis sont laissés par des clients français** (contre 93% en 2021) provenant en priorité d'Ile-de-France, des Pays de la Loire et de Bretagne, qui sont les clientèles habituelles de la Loire-Atlantique.

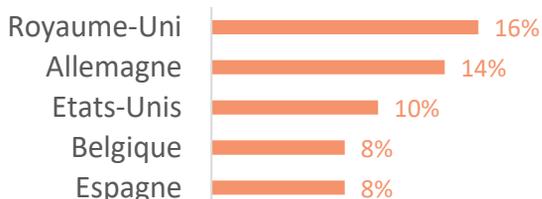
En ce qui concerne les clientèles étrangères, en hausse de 5 points par rapport à l'an dernier, elles proviennent principalement de **pays européens** mais également des Etats-Unis, en troisième position (notamment sur Nantes Métropole : aéroport, affaires...).



Top 5 des régions selon la provenance des avis



Top 5 des pays selon la provenance des avis



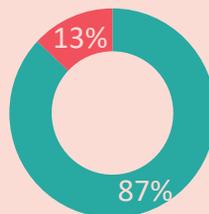
À RETENIR .



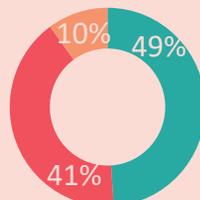
17 800 offres

réservables sur Airbnb et Homeway
en 2022

+18% d'offres par rapport à 2021
89% ont été réservées au - 1 fois en 2022



■ Logements entiers
■ Chambres privées



■ Appartements
■ Maisons
■ Autre



1,5 millions

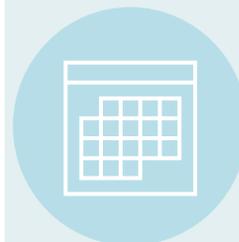
De nuits réservées 2022

+20% par rapport à 2021



4,3 nuits

Durée moyenne
de séjour



57j

Antériorité
moyenne de séjour



99€

Prix moyen des logements
réservés en 2022

75€

Prix médian



4,79/5

Note moyenne des avis

Logements entiers : 4,78/5
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

