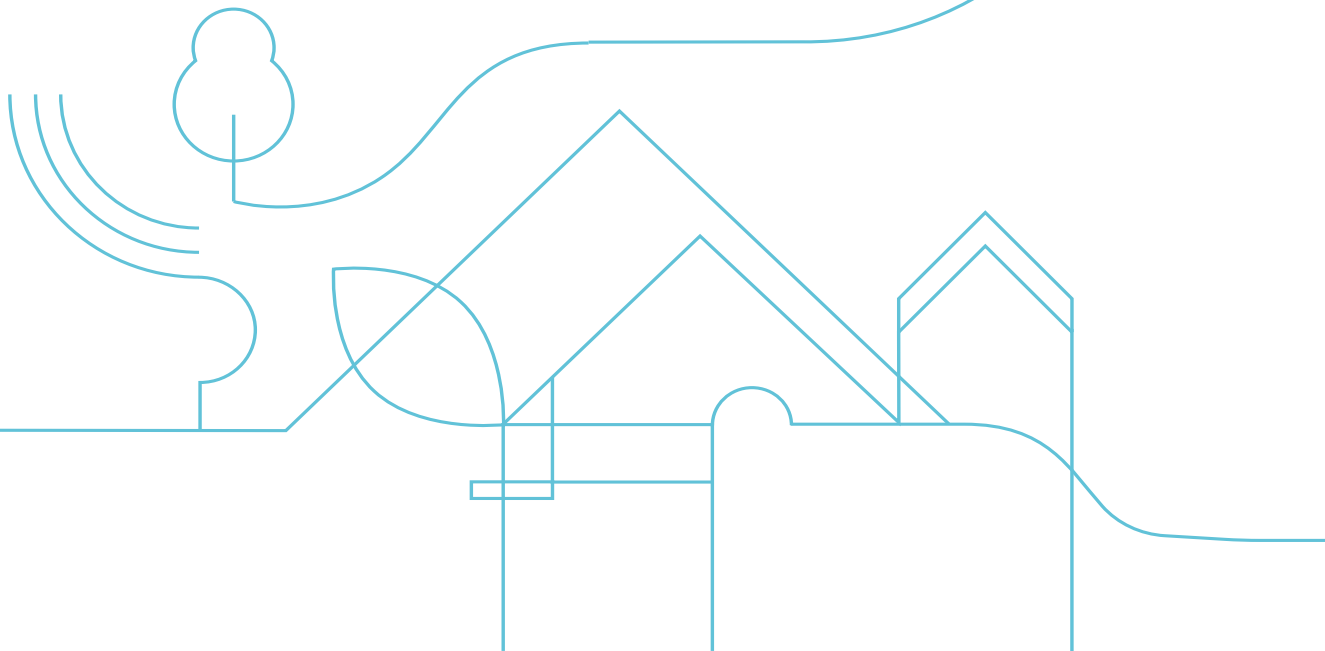


Le marché de l'hébergement
locatif sur les plateformes
(Airbnb & Abritel)
en Loire-Atlantique

Baromètre Liwango – Bilan 2023





Depuis 2021, 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 et Abritel). 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 **19 800 offres répertoriées pour 1,5 millions de nuits réservées en 2023**, 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 plusieurs années impactées par la crise sanitaire, ce bilan 2023 fait suite à l'excellente année 2022 et témoigne de la **croissance du marché locatif** avec des points de vigilance à porter sur les **tarifs** exercés, sur la **pression du logement** et la **régulation** de cette commercialisation via les plateformes. Il s'agit aujourd'hui de ne pas laisser ce type d'hébergement en "zone blanche", de l'ostraciser ou de l'ignorer ; bien au contraire, de l'observer avec le plus de rigueur possible pour pouvoir analyser ce poids dans la filière hébergement, aux côtés des modes plus traditionnels.

Mission Observation - Direction Tourisme Durable





MÉTHODOLOGIE

Ce document est réalisé par **Loire-Atlantique développement** sur la base des données 2023 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 Abritel.

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@lad44.fr





LE LOCATIF, UNE OFFRE QUI CONTINUE DE PROGRESSER EN LOIRE-ATLANTIQUE



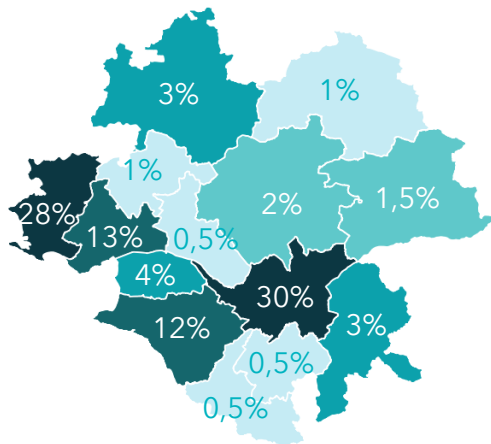
19 800 offres*

réservables sur les plateformes en 2023
87% réservées au moins 1 fois en 2023

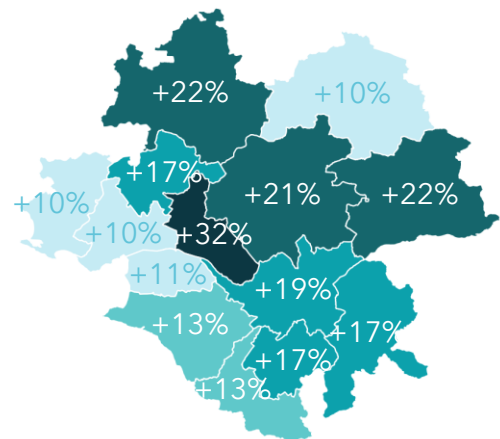


+14%

d'offres par rapport à 2022



Répartition des offres par territoire en 2023



Évolution du nombre d'offres par territoire entre 2022 et 2023

19 800 offres d'hébergement sont référencées sur Airbnb et Aritel en 2023 en Loire-Atlantique. Ce marché florissant a ainsi progressé de 14% par rapport à 2022. Cette forte dynamique, 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.

Ces offres sont essentiellement localisées sur **la métropole nantaise** (30%) et **Cap Atlantique** (28%) 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 également liée aux principaux bassins de résidences secondaires de Loire-Atlantique. En termes d'évolution, ce sont les territoires ruraux au nord de la Loire qui ont connu les fortes progressions par rapport à 2022, 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 TOUT AUSSI DYNAMIQUE



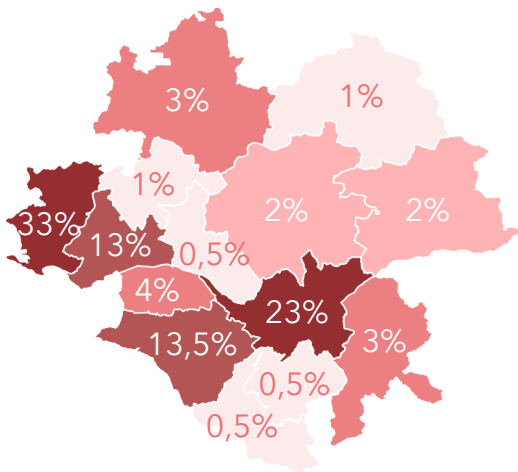
88 200 lits

réservables sur les plateformes en 2023

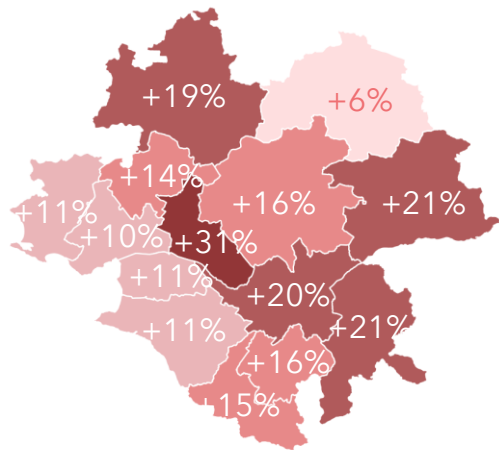


+14%

de lits réservés par rapport à 2022



Répartition des lits par territoire
en 2023



Evolution du nombre de lits par territoire
entre 2021 et 2022

En termes de capacité d'accueil, on compte **88 200 lits réservés** en Loire-Atlantique sur les plateformes en 2023. Soit une **hausse de 14%** par rapport à 2022.

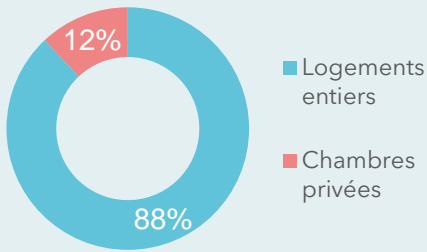
Malgré un volume d'offres relativement similaire, la part de lits sur **Cap Atlantique** devance celle de la **métropole nantaise**. En effet, Cette dernière est davantage constituée d'appartements avec des capacités d'accueil plus faibles que sur le littoral.

En corrélation avec l'évolution des offres, celle de la capacité d'accueil est également la plus forte sur les **territoires ruraux** ainsi que sur la métropole nantaise (+20%).

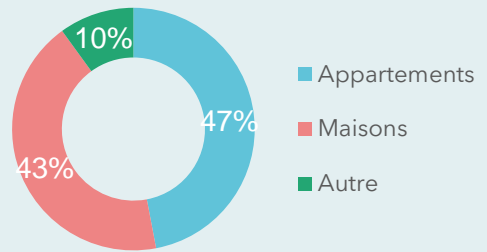


TYOLOGIE DES OFFRES

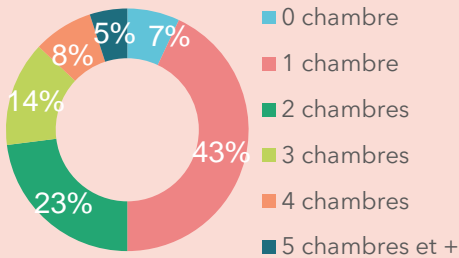
Type d'offres



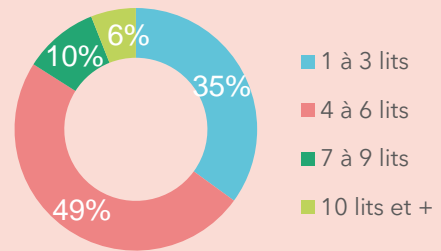
Type de logements



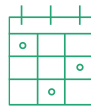
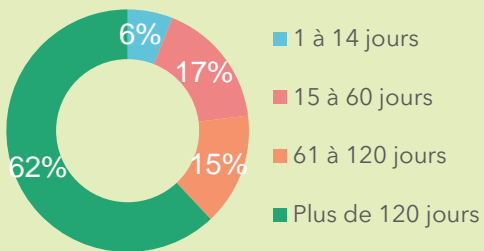
Capacité (chambres)



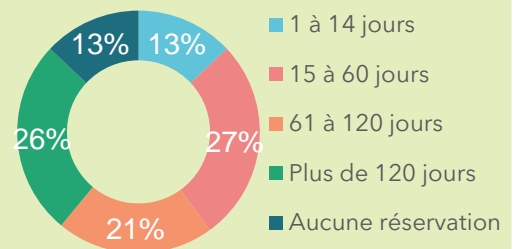
Capacité (lits)



Périodes ouvertes à la location



Périodes réservées*



78% ont une connexion internet/wifi



10% sont équipés d'une piscine



72% disposent d'un parking



17% acceptent les animaux domestiques



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



FRÉQUENTATION 2023 : EN LÉGÈRE HAUSSE



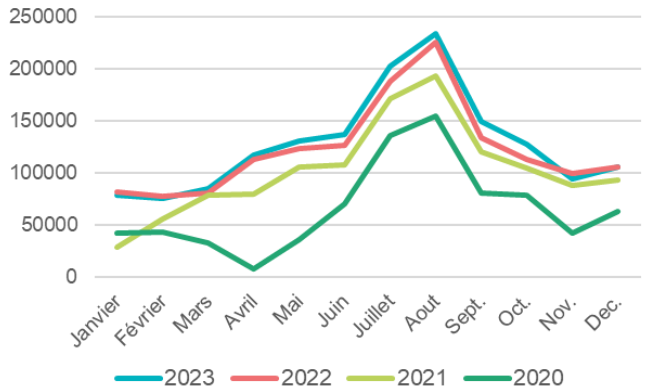
1,5 millions
de nuits réservées 2023

+5% par rapport à 2022

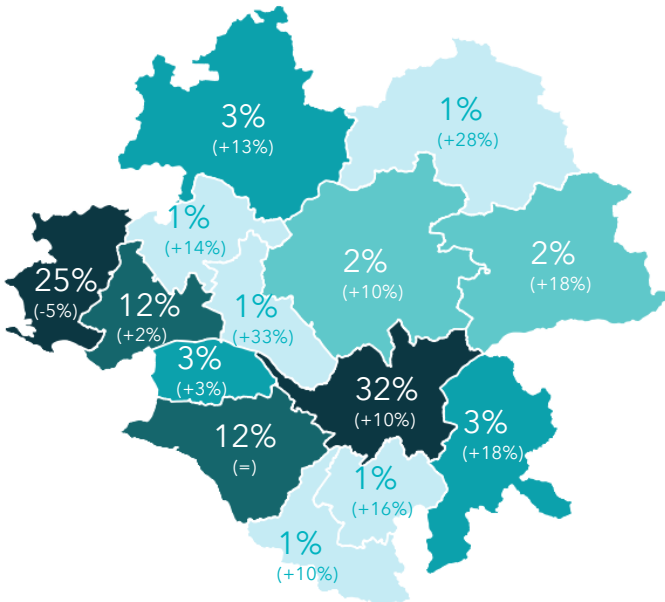
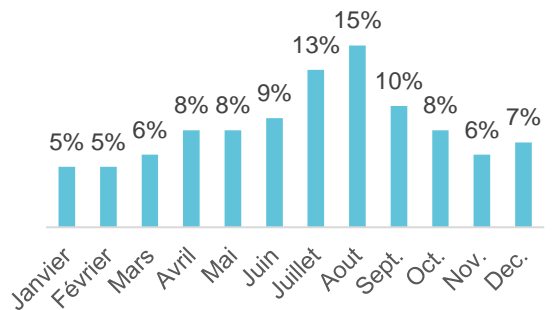
Fréquentation maximale estimée à
6,5 millions
nuitées en 2023

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

Nuits mensuelles réservées sur les plateformes depuis 2020



Répartition mensuelle des nuits réservées en 2023 (en %)



Avec **1,5 millions de nuits réservées sur ces plateformes** en Loire-Atlantique en 2023, la fréquentation est en légère **hausse de 5% par rapport à 2022**. **28% des nuits sont réservées sur les deux mois d'été** mais on note de belles fréquentations au printemps avec davantage de ponts, ainsi qu'en septembre et octobre notamment avec l'impact de la **coupe du monde de Rugby** à cette période dont 4 matchs se sont déroulés à Nantes. En lien avec la répartition des offres, l'essentiel des nuits a été réservé sur **Nantes Métropole (32%)** et **Cap Atlantique (25%)**. La fréquentation du littoral se stabilise, mais progresse sur le reste du département en lien avec la hausse des offres commercialisées, à nuancer toujours, au regard du volume sur ces territoires.

Répartition des nuits réservées en 2023 par territoire (et évolution par rapport à 2022)



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



UNE OCCUPATION DES LOGEMENTS MOINS ÉLEVÉE EN 2023



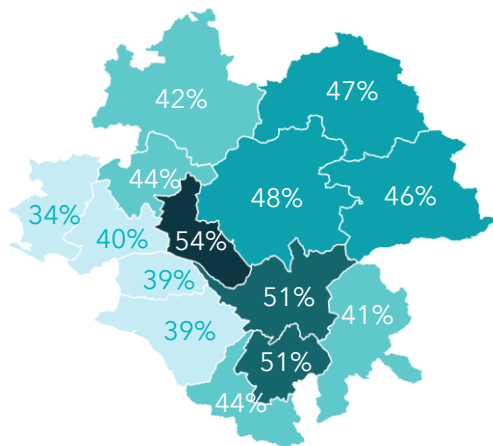
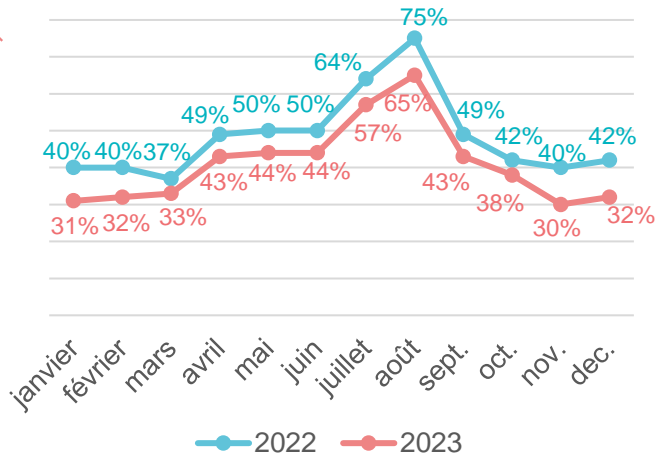
42%

Taux d'occupation* moyen contre 49% en 2022

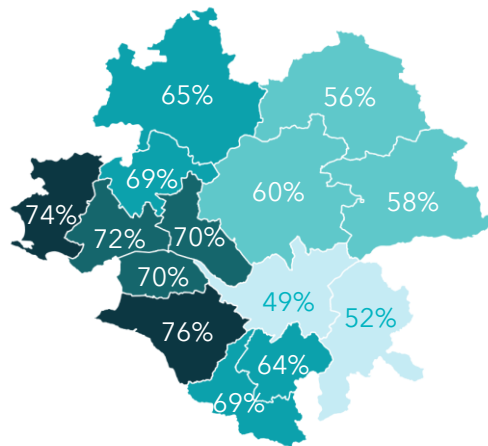
65% au mois d'août contre 75% en août 2022

tx d'occupation = nuits réservées/nuits réservables

Taux d'occupation mensuel



Taux d'occupation moyen en 2023



Taux d'occupation moyen en août 2023

Le taux d'occupation moyen des logements sur les plateformes est passé de 49% à **42%** en Loire-Atlantique en 2023 (65% en août). Cette baisse peut s'expliquer par le recul des nuitées françaises en Loire-Atlantique, par la concurrence croissante de l'offre ou encore par la hausse des tarifs.

La métropole, davantage fréquentée toute l'année obtient un des meilleurs taux d'occupation. 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 certains territoires, peuvent également être expliqués par des réservations de clientèles moins saisonnières 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 COURTS EN 2023



4,1 nuits

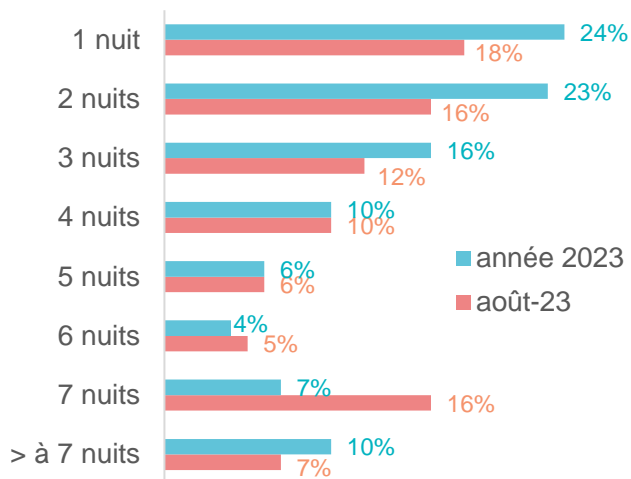
Durée moyenne de séjour
(4,3 en 2022)



65j

Antériorité moyenne de réservation*
(contre 57j en 2022)

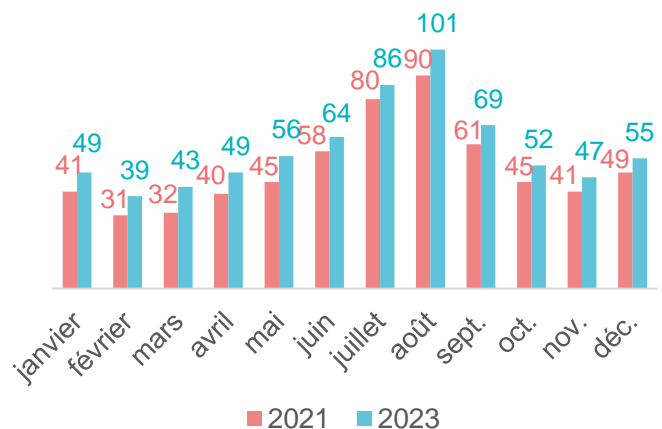
Répartition des séjours par durée



La durée moyenne de séjour de ces hébergements s'est réduite à 4,1 nuits. Les séjours les plus réservés ne durent qu'une (24%) ou 2 nuits (23%). La durée de séjour s'allonge durant l'été (5 jours en août) avec une part de séjours de 7 nuits et plus, en hausse par rapport à l'ensemble de l'année.

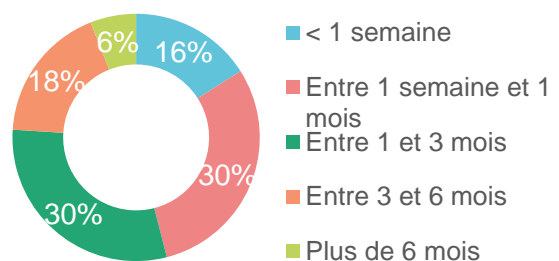
En Loire-Atlantique, **près de la moitié des séjours sont réservés moins d'un mois avant la date de séjour.** En revanche, les clients réservent tout de même plus tôt que sur ces 3 dernières années avec des séjours réservés en moyenne 65 jours à l'avance contre 57 jours en 2022.

Antériorité moyenne de réservation selon le mois de séjour



Clé de lecture : Une personne ayant réalisé un séjour en août 2023 en Loire-Atlantique aura réservé son séjour en moyenne 101 jours avant la date d'arrivée.

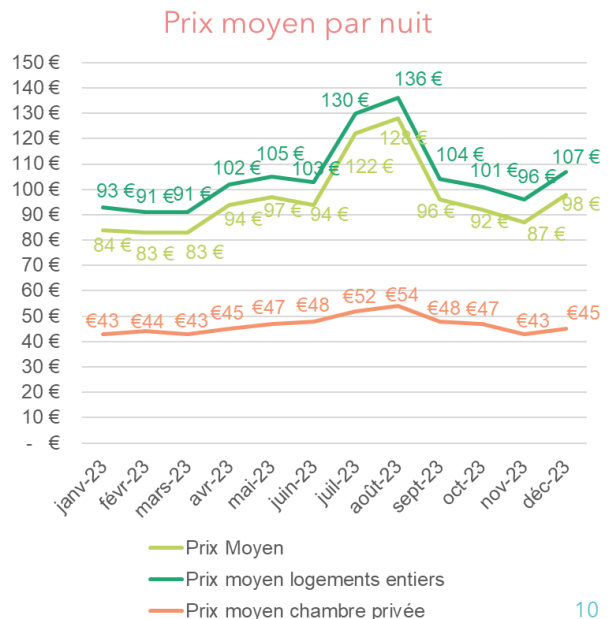
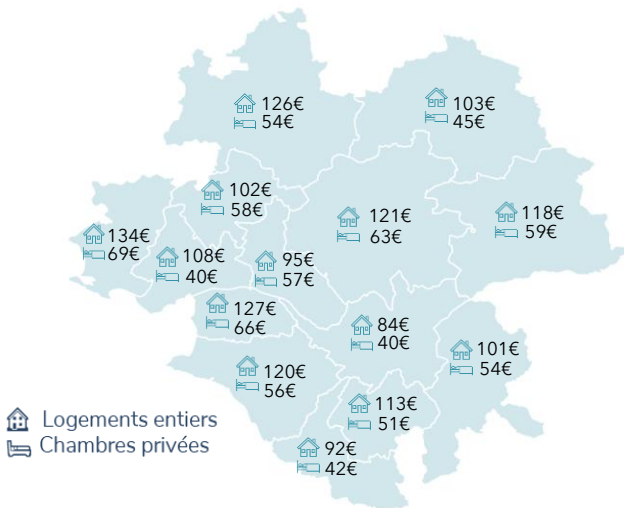
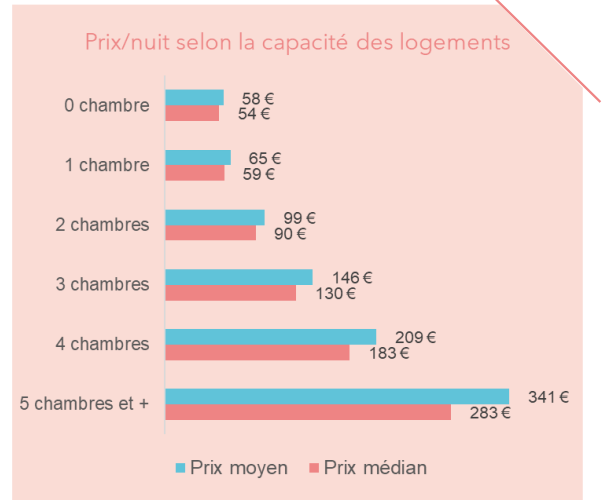
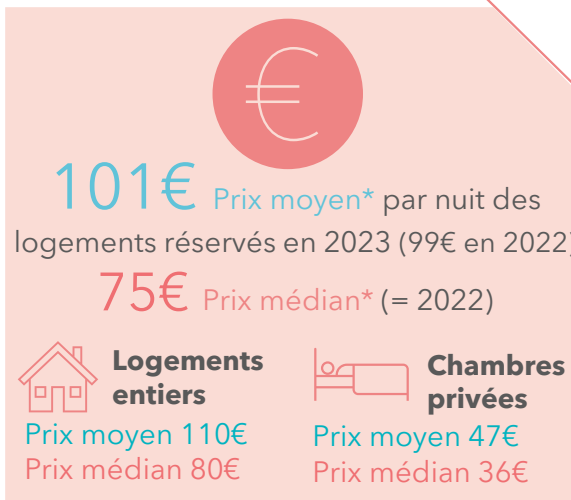
Répartition des réservations par tranche d'antériorité





DES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE

Le prix moyen par nuit des logements sur ces plateformes est passé de **99€ à 101€** en Loire-Atlantique entre 2022 et 2023, des prix encore 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. Toutefois, ces données tarifaires sont à nuancer 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 plus faibles sur Nantes Métropole sont corrélés à la typologie de l'offre (appartements et faibles capacités en majorité).



Prix moyen par 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 > et 50% ont un prix <



DES OFFRES DE QUALITÉ EN LOIRE-ATLANTIQUE

Avec une note de **4,82/5**, la qualité de l'offre de logement sur ces plateformes est saluée 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 celle 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.



4,82/5

Note moyenne des avis
(4,79/5 en 2022)

Logements entiers : 4,82/5
Chambres privées 4,86/5

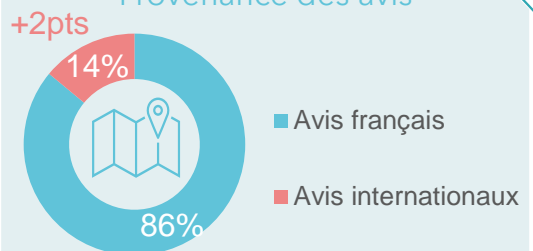


PLUS DE 8 CLIENTS SUR 10 SONT FRANÇAIS

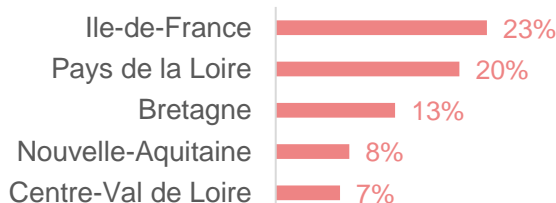
La provenance des clients sur ces plateformes est observée à partir des avis laissés après les séjours. Selon cette méthodologie, **86% des avis sont laissés par des clients français** (contre 88% en 2022) provenant en priorité d'Ile-de-France, des Pays de la Loire et de Bretagne, qui sont les clientèles privilégiées de la Loire-Atlantique.

En ce qui concerne les clientèles étrangères, elles proviennent principalement de **pays européens** mais également des Etats-Unis.

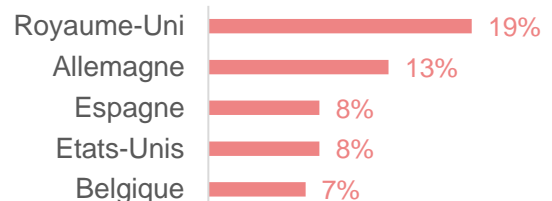
Provenance des avis



Top 5 des régions selon la provenance des avis



Top 5 des pays selon la provenance des avis





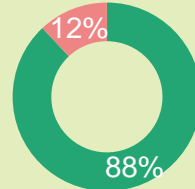
À RETENIR



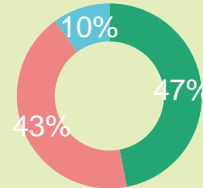
19 800 offres

réservables sur Airbnb et Aritel
en 2023

+14% d'offres par rapport à 2022



■ Logements entiers
■ Chambres privées



■ Appartements
■ Maisons
■ Autre



1,5 millions

De nuits réservées 2023

= à 2022



4,1 nuits

Durée moyenne
de séjour



65j

Antériorité moyenne
de réservation



101€ Prix moyen

des logements réservés en 2023

75€ Prix médian



4,82/5

Note moyenne des avis

Logements entiers : 4,82/5
Chambres privées 4,86/5



Direction Tourisme Durable

Claire Poitevin

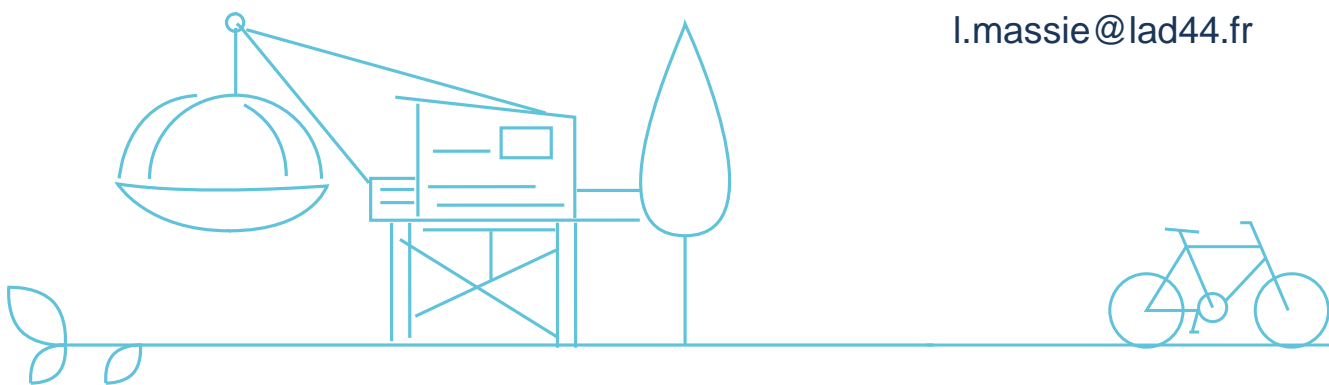
Chargée de projet – Hébergement touristique
c.poitevin@lad44.fr

Emeline Lozevis

Chargée de projet – Observation touristique
e.lozevis@lad44.fr

Laura Massie

Assistante-Stagiaire – Observation touristique
l.massie@lad44.fr



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire - CS 66207
44262 Nantes Cedex 02
Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-développement.fr