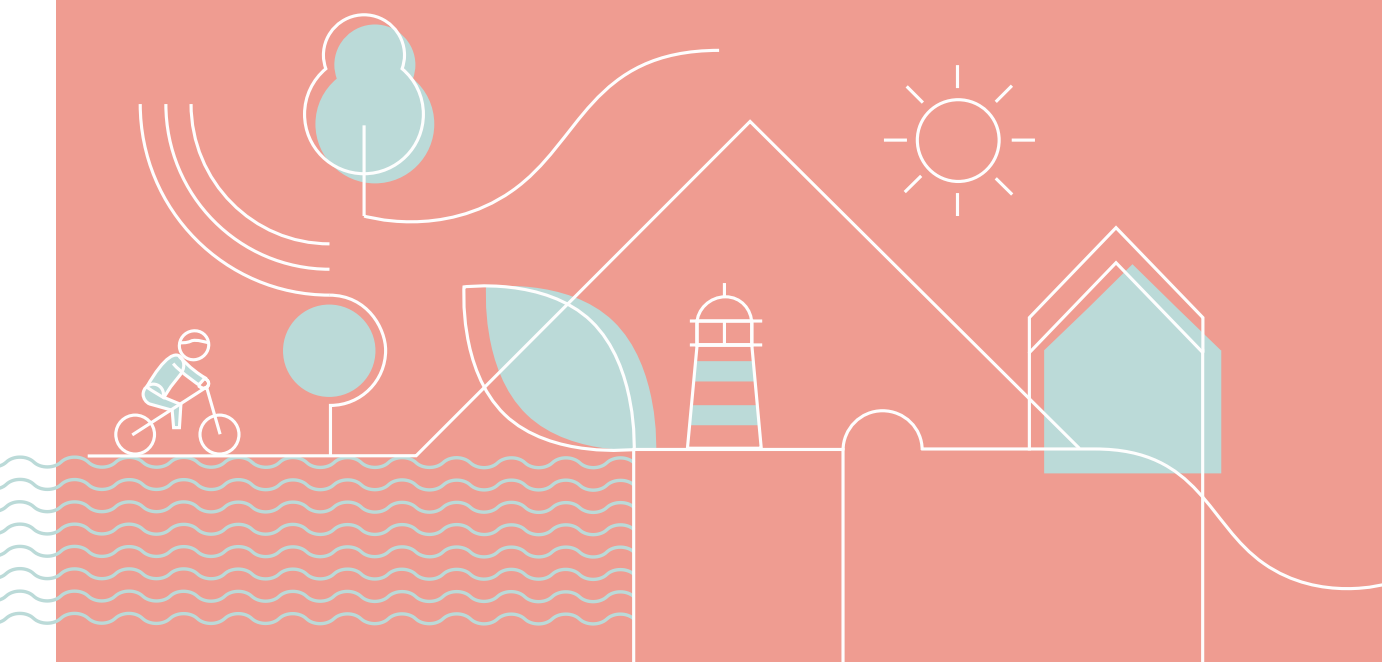


Bilan 2022

Le marché de l'hébergement
locatif sur les plateformes
(Airbnb & Abritel)

Communauté de Communes
du Sud-Estuaire

Baromètre Liwango



MÉTHODOLOGIE

Depuis 2021, Loire-Atlantique développement a fait l'acquisition du baromètre Liwango, afin d'observer le marché des **hébergements locatifs en Loire-Atlantique, commercialisés sur les plateformes Airbnb et Abritel**. Dans le cadre de son accompagnement auprès des territoires et des porteurs de projet, Loire-Atlantique développement réalise annuellement un bilan détaillé à l'échelle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Retrouvez dans ce bilan, tous les indicateurs pour mieux connaître l'hébergement locatif sur la Communauté de Communes du Sud-Estuaire.

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.

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.

Précaution:

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'hôtel.

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.

Rappel:

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

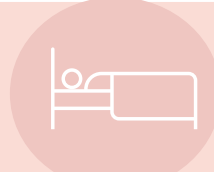
- Communiquer aux municipalités qui en font la demande et qui ont valablement mis en place une procédure d'enregistrement des meublés touristiques, certaines informations concernant les logements proposés à la location.
- Communiquer chaque année en janvier à l'administration fiscale française des informations 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 ou intercommunalité au nom des hôtes, professionnels et particuliers.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD-ESTUAIRE: UNE OFFRE LOCATIVE QUI PROGRESSE ■



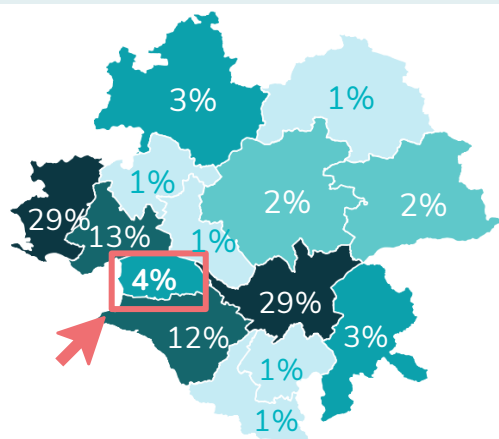
710 offres*

réservables sur les plateformes en 2022
+26% par rapport à 2021
(soit 142 offres supplémentaires)

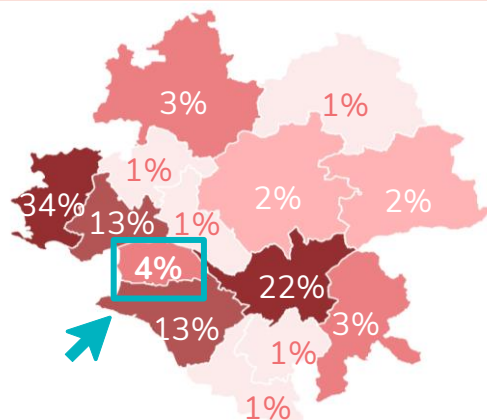


Soit 3 608 lits*

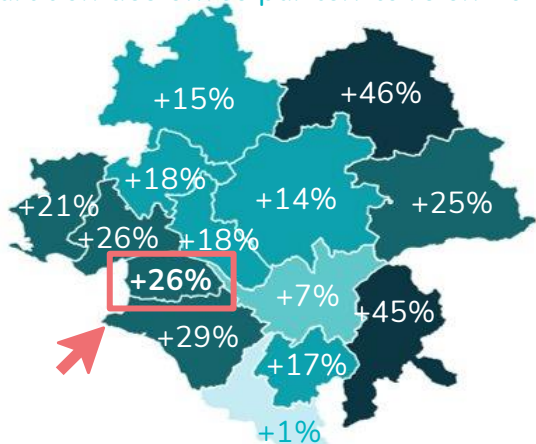
réservables sur les plateformes en 2022
+29% par rapport à 2021
(soit 788 lits supplémentaires)



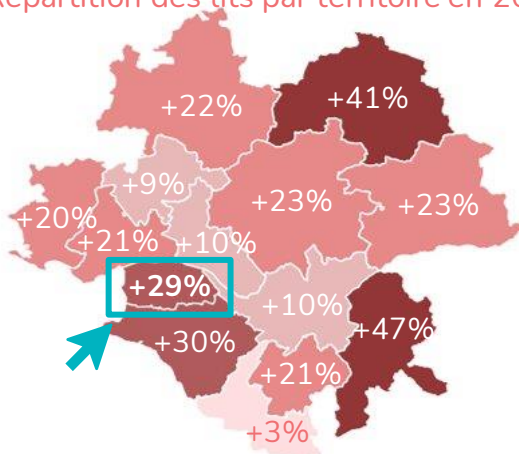
Répartition des offres par territoire en 2022



Répartition des lits par territoire en 2022



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

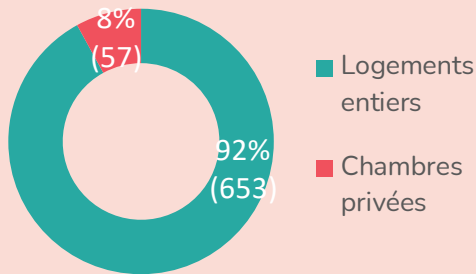


Evolution du nombre de lits par territoire entre 2021 et 2022

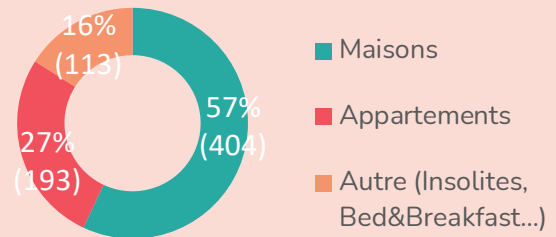
La CC du Sud-Estuaire représente 4% du marché locatif départemental (17 800 offres), c'est le territoire qui concentre la plus faible part d'offres du littoral mais il connaît une belle évolution de 26% par rapport à 2021. Cette dynamique peut s'expliquer par l'attractivité du territoire (paysages, littoral, la Vélodyssée, la Loire à Vélo...) mais également par la **reprise du marché locatif** suite aux années Covid et par la **forte demande sur ces plateformes**, c'est donc un mode de commercialisation de plus en plus plébiscité par les propriétaires.

TYPOLOGIE DES OFFRES

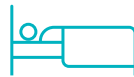
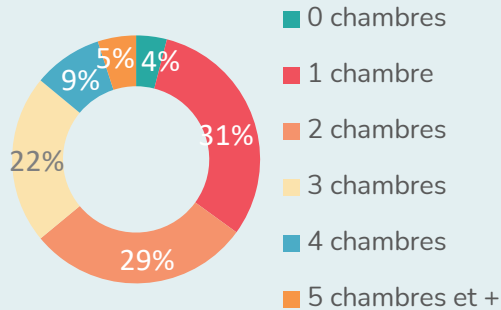
Type d'offres



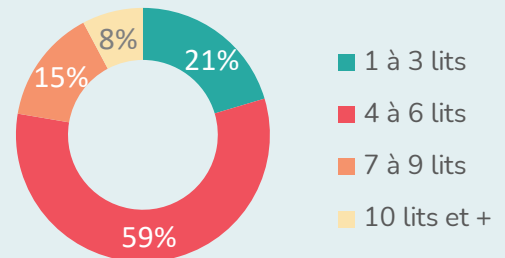
Type de logements



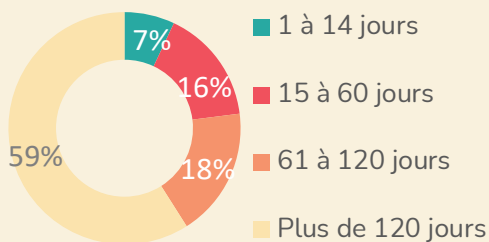
Capacité (chambres)



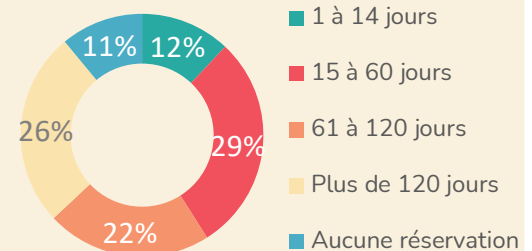
Capacité (lits)



Périodes ouvertes à la location



Périodes effectivement réservées*



Équipements :



68% (485)
des hébergements offrent une connexion internet et/ou wifi



14% (101)
des logements sont équipés d'une piscine et 4% d'un jacuzzi (31)



80% (570)
des offres disposent d'un parking



21% (146)
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



55 158

nuits réservées en 2022

+40% par rapport à 2021

Fréquentation maximale estimée à

276 104 nuitées en 2022

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

Le territoire enregistre **55 158 nuits réservées sur ces plateformes** en 2022, représentant ainsi 4% de la fréquentation totale départementale. On note une forte **hausse de 40% par rapport à 2021**. L'année 2022 retrouve en effet un meilleur niveau au regard de 2021, cette dernière ayant été contrainte par les restrictions sanitaires, un confinement en avril et le pass sanitaire.

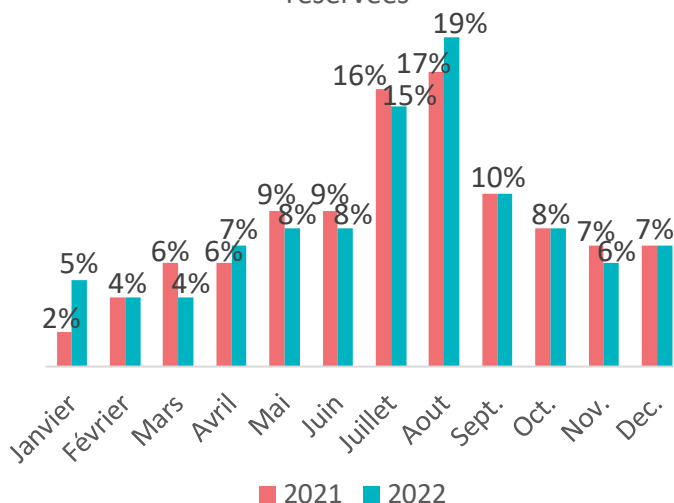
Tout comme les autres territoires littoraux, la fréquentation est très saisonnière. De fait, on observe un pic des réservations en juillet et en août, comptabilisant ainsi 1/3 des nuits réservées sur l'année.

Top 5 des semaines les plus fréquentées en 2022

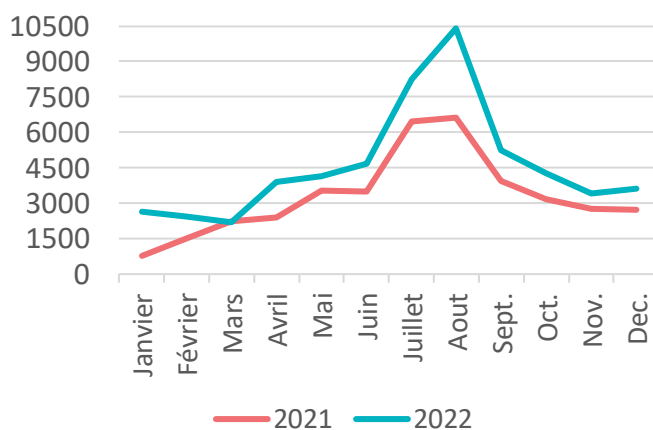
(en nombre de nuits réservées)

Du 7 au 13 août	2648
Du 31 juil. au 6 août	2583
Du 24 au 30 juil.	2520
Du 14 au 20 août	2363
Du 17 au 23 juillet	2206

Répartition mensuelle des nuits réservées



Nuits mensuelles réservées sur les plateformes



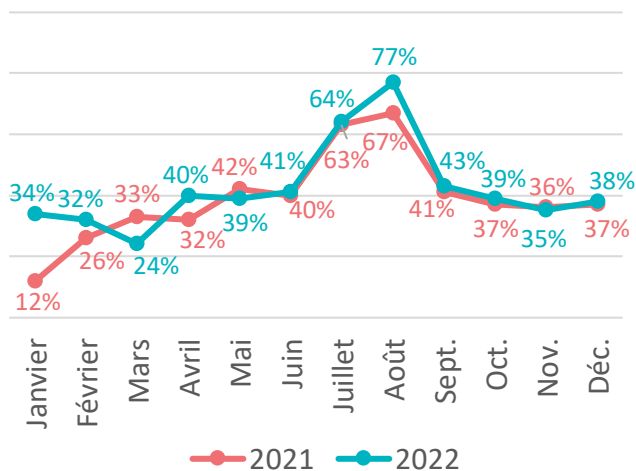
Top 5 des semaines les plus fréquentées en 2022

(en nombre de nuits réservées - hors juillet et août)

Du 28 août au 3 sept.	1298
Du 4 au 10 sept.	1294
Du 11 au 17 sept.	1255
Du 16 au 22 oct.	1191
Du 10 au 16 avril	1188

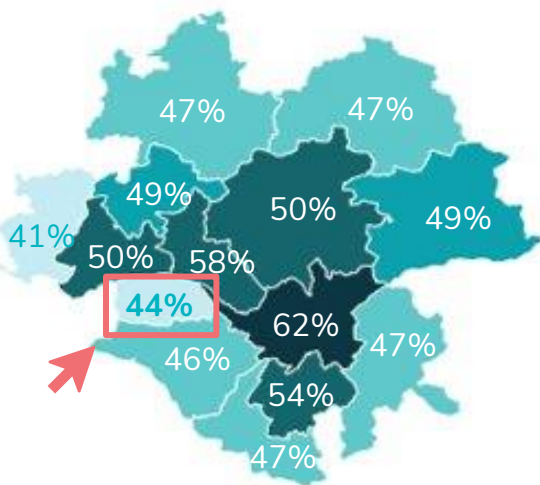
UNE OCCUPATION SAISONNIÈRE

Taux d'occupation mensuel

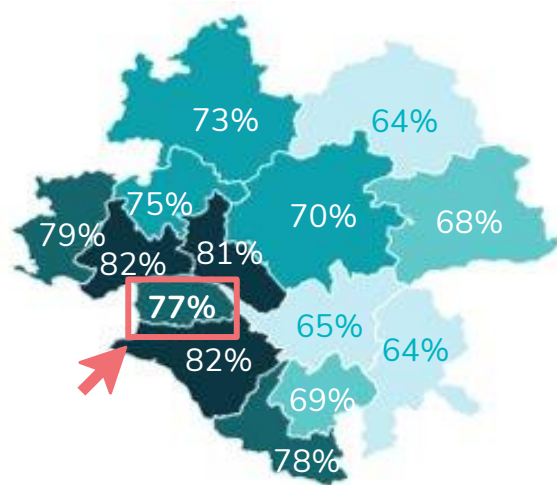


44%
Taux d'occupation* moyen
41% en 2021
77% au mois d'août
contre 67% en août 2021

tx d'occupation = nuits réservées/nuits réservables



Taux d'occupation moyen en 2022



Taux d'occupation moyen en **août** 2022

Le **taux d'occupation moyen** de ces logements est passé **de 41% à 44% entre 2021 et 2022**, soit 5 points en-dessous du taux d'occupation moyen départemental (49%). Il s'agit d'un des taux annuel les plus bas du département avec CAP Atlantique.

En effet, tout comme sa fréquentation, **l'occupation du territoire est très saisonnière**. On observe **une étendue de 33 points en 2022** entre le taux d'occupation moyen annuel et le taux d'occupation moyen en août qui atteint 77%.

En revanche ces taux sont à nuancer au regard de l'offre relativement faible du territoire (4% de l'offre départementale) par rapport aux autres territoires littoraux.

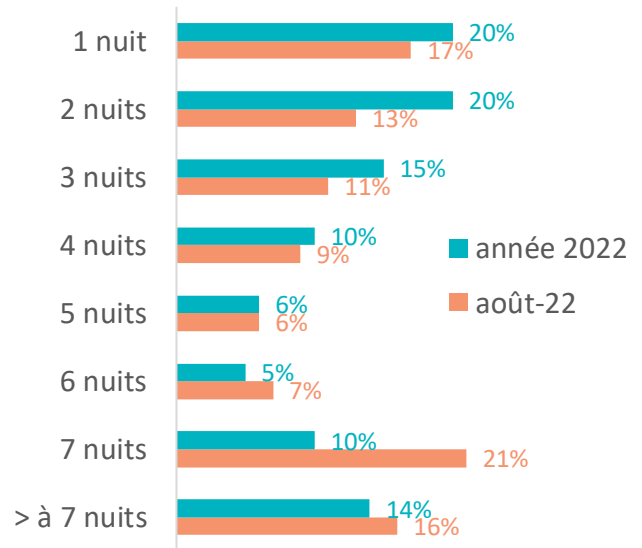
DES SÉJOURS PLUS OU MOINS LONGS, MAIS PLUS ANTICIPÉS

La durée de séjour moyenne de ces hébergements est de **4,7 nuits** sur le territoire.

La durée de séjour s'allonge nettement durant l'été avec, en août, une part de séjours de 7 nuits et plus, largement supérieure à la moyenne annuelle.

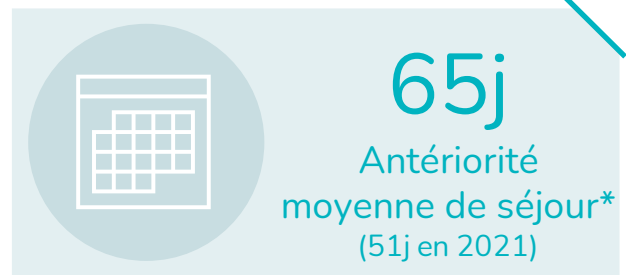
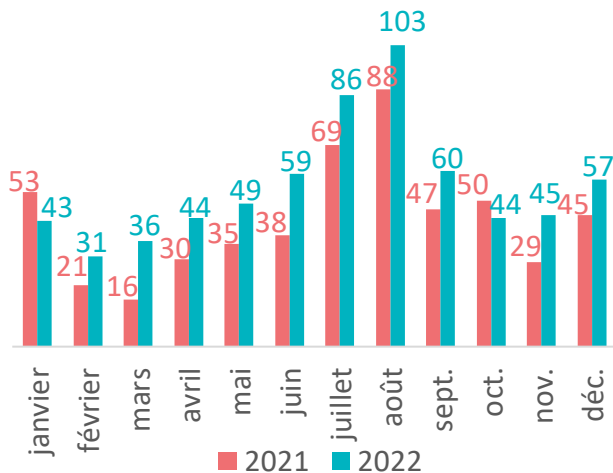


Répartition des séjours par durée

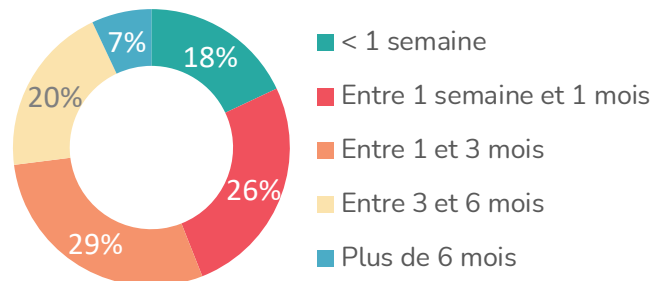


Les séjours sur la Communauté de Communes Sud-Estuaire sont réservés en moyenne **65 jours à l'avance** contre 51 jours en 2021. En effet, plus de **la moitié des séjours sont réservés plus d'un mois avant la date de séjour**. Cette plus grande anticipation est particulièrement marquée sur les mois de **juillet et août** mais s'observe tout au long de l'année car moins soumise à l'incertitude du contexte sanitaire.

Antériorité moyenne de réservation selon le mois de séjour

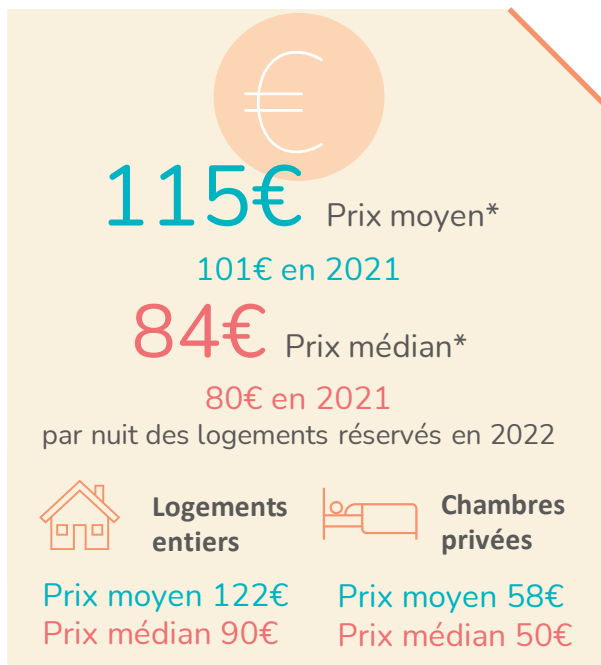


Répartition des réservations par tranche d'antériorité

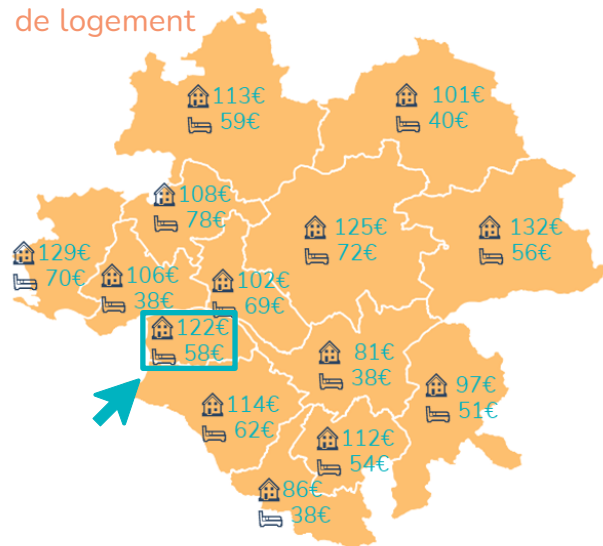


Clé de lecture : Une personne ayant réalisé un séjour en août 2022 sur la CC Sud-Estuaire aura réservé son séjour en moyenne 103 jours avant la date d'arrivée.

DES OFFRES DE QUALITÉ, À DES PRIX REVUS À LA HAUSSE



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 <

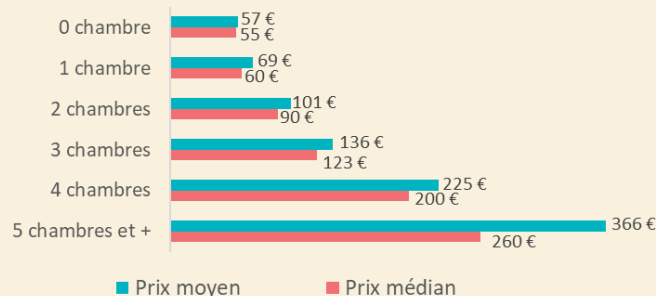
Le **prix moyen** par nuit de ces logements est en hausse entre 2021 et 2022, passant de **101€ à 115€**, en lien avec la tendance départementale plutôt à la hausse (inflation, forte demande...).

Le prix médian par nuit est, lui aussi, **en hausse** entre 2021 et 2022, passant de 80€ à 84€. 50% des logements affichent désormais des prix supérieurs à 84€

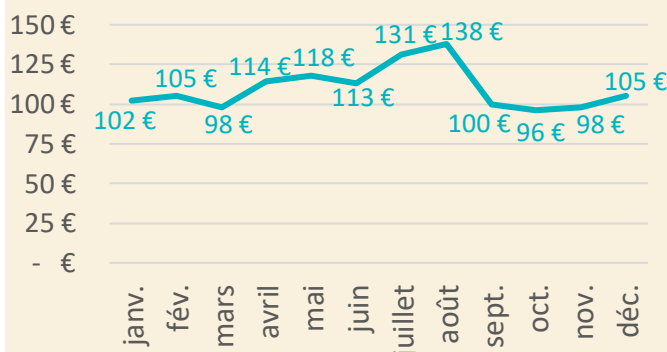
Ces prix sont cependant à nuancer étant donné qu'ils dépendent de nombreux facteurs (situation géographique, typologie, gamme de logement, capacité d'accueil, professionnel ou particulier etc...).

Enfin, on note **des prix nettement plus élevés sur les mois d'été**, caractéristique propre aux territoires littoraux.

Prix par nuit selon la capacité des logements



Prix moyen par nuit mensuel



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

UNE OFFRE BIEN ÉVALUÉE

Avec **2 797 avis** laissés sur ces plateformes après les séjours, on observe une note moyenne de **4,81/5 attribuée à ces logements**. La qualité de l'offre de logement sur ces plateformes est bien évaluée sur le territoire avec une note supérieure à la moyenne départementale (4,79/5).



4,81/5

Note moyenne des avis
(2 797 avis)

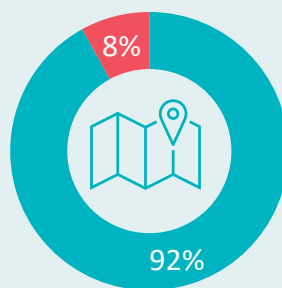
Logements entiers : 4,82/5
Chambres privées 4,78/5

UNE CLIENTÈLE MAJORITAIREMENT FRANÇAISE

La provenance des clients est observée à partir des avis laissés après les séjours. Selon cette méthodologie, **92% des avis sont laissés par des Français**, provenant en grande majorité des **Pays de la Loire**, d'**Ile-de-France** et de **Bretagne**, qui sont les clientèles habituelles de la Loire-Atlantique.

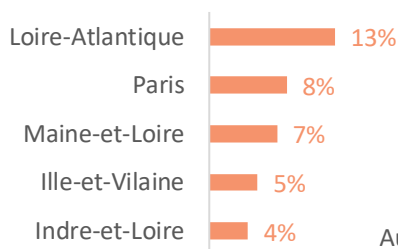
En ce qui concerne les clientèles étrangères, elles représentent **8% des avis**, soit une **hausse de 2 points** par rapport à 2021. On retrouve en première position les Allemands, qui sont particulièrement présents sur les territoires littoraux de Loire-Atlantique.

Provenance des avis

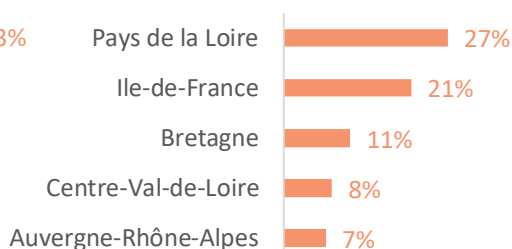


- Avis français
- Avis internationaux

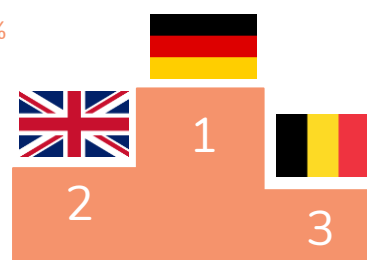
Top 5 des **départements** selon la provenance des avis



Top 5 des **régions** selon la provenance des avis



Top 3 des **pays** selon la provenance des avis



ZOOM SUR LA HAUTE-SAISON (JUILLET ET AOUT) ■



535 et 556

offres réservables en juillet et août 2022
soit 75% et 78% du nombre total d'offres
réservable sur l'année 2022

contre 73% en juillet et août 2021



18 557 nuits

réservées sur la haute-saison 2022
+43% par rapport à 2021

= 1/3 des nuits réservées en 2022

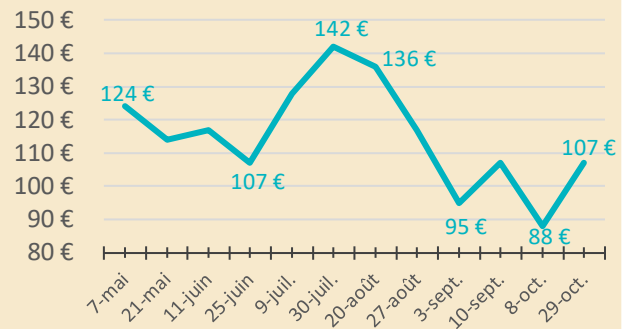


64% 77%

au mois de juillet au mois d'août

Taux d'occupation moyen
Contre 44% sur l'année 2022

Prix moyen par nuit par semaines entre
mai et octobre 2022



7 nuits

Durée typique* de séjour en juillet/août
(2 nuits sur l'ensemble de l'année)

95j

Antériorité moyenne de séjour
(65j sur l'ensemble de l'année)



11%

des avis en juillet

9%

des avis en août

sont laissés par des étrangers

contre 8% en moyenne sur l'année 2022

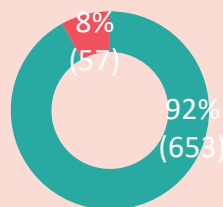
*Durée de séjour la plus observée sur la période étudiée.

À RETENIR .

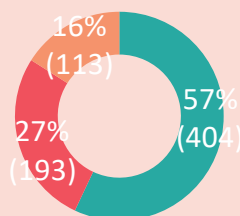


710 offres
soit 3 608 lits

réservables sur Airbnb et Abritel en 2022
+26% d'offres par rapport à 2021



■ Logements entiers
■ Chambres privées



■ Maisons
■ Appartements
■ Autre (Insolites, Bed&Breakfast...)



55 158

nuits réservées en 2022
+40% par rapport à 2021

44%

Taux d'occupation moyen
41% en 2021



4,7 nuits

Durée moyenne de séjour



65j

Antériorité moyenne de séjour



115€ Prix moyen

84€ Prix médian
des logements réservés en 2022



4,81/5

Note moyenne des avis

Logements entiers : 4,82/5
Chambres privées 4,78/5

ANNEXES

Chiffres clés 2022 par territoire

* Par rapport à 2021

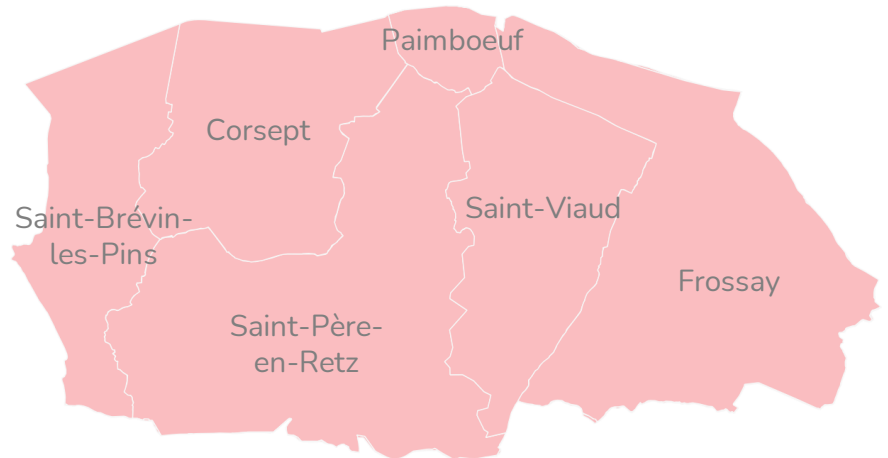
Territoires	Nombre d'offres	Nombre de lits	Nombre de nuits réservées	Taux d'occupation
CAP-Atlantique	5 404 (+ 21%) *	28 169 (+20%)	432 842 (+13%)	41% (=)
Nantes Métropole	5 288 (+7%)	18 109 (+10%)	484 305 (+17%)	62% (+4pts)
CARENE	2 480 (+26%)	10 961 (+21%)	189 397 (+23%)	50% (+2pts)
Pornic Agglo Pays de Retz	2 158 (+29%)	11 185 (+30%)	188 279 (+24%)	46% (=)
CC Sud-Estuaire	710 (+26%)	3 608 (+29%)	55 158 (+40%)	44% (+3pts)
Vignoble de Nantes (Clisson Sèvre et Maine Agglo et CC Sèvre et Loire)	619 (+45%)	2 569 (+47%)	48 432 (+46%)	47% (+7pts)
Redon Agglomération	470 (+15%)	2 362 (+22%)	43 228 (+14%)	47% (+1pt)
CC du Pays d'Ancenis	298 (+25%)	1 377 (+23%)	30 766 (+36%)	49% (+6 pts)
Erdre Canal Forêt (CC d'Erdre et Gesvres, CC de la région de Nozay et CC de la région de Blain)	287 (+14%)	1 562 (+23%)	27 920 (+29%)	50% (+10pts)
CC Châteaubriant-Derval	197 (+46%)	892 (+41%)	18 429 (+56%)	47% (+9pts)
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	153 (+18%)	709 (+9%)	14 675 (+50%)	49% (+9pts)
CC de Grand-Lieu	128 (+17%)	582 (+20%)	13 120 (+32%)	54% (+6pts)
CC Estuaire et Sillon	123 (+18%)	527 (+10%)	11 905 (+30%)	58% (+4pts)
CC Sud Retz Atlantique	117 (+1%)	530 (+3%)	12 070 (+31%)	47% (+9pts)

ANNEXES

Carte des territoires



Communauté de Communes du Sud Estuaire



CRÉER UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE EN LOIRE-ATLANTIQUE ■

Vous souhaitez transformer votre maison en chambres d'hôtes ? Louer votre résidence secondaire en location de vacances ? Réinvestir un ancien corps de ferme ? Créer des hébergements insolites ?

Loire-Atlantique développement vous accompagne dans le montage de votre projet.

Nos chargées de mission conseillent près d'une centaine de porteurs de projets d'hébergement chaque année.

En création ou en développement, un projet touristique de qualité implique de bien connaître son environnement, ses clientèles cibles, les tendances du marché.

Pour faciliter votre projet, nous vous guidons et conseillons dans différents domaines : urbanisme, aménagement, réglementation, financement, données chiffrées/ business plan, aspects juridiques, mise en marché, contacts qualifiés, tendances de consommation, démarches qualité...

Un avis d'expert sur votre projet touristique, notre accompagnement se traduit par :

- Des rendez-vous conseils par téléphone/visio ou sur site,
- Des formations et webinaires pour créer et développer votre activité,
- Des rencontres de réseaux professionnels.



Une formation dédiée : « Créer un gîte ou une chambre d'hôtes »

Au printemps et à l'automne, participez au module de formation pour la création d'un gîte ou d'une chambre d'hôtes en Loire-Atlantique.

- Des rendez-vous conseils individuels et personnalisés
- Des journées collectives pour aborder les sujets essentiels à la création de votre hébergement (web marketing, rentabilité, aspects juridiques/ fiscaux et sociaux, aspects bancaires, aménagements des extérieurs...)
- Une sélection d'intervenants experts
- Des visites de chambres d'hôtes et de gîtes avec les propriétaires pour un partage d'expériences

Public : les porteurs de projet privés qui souhaitent créer ou reprendre un gîte, un gîte de groupe ou une chambre d'hôtes en Loire-Atlantique

Pour plus d'informations, consultez notre site web ou prenez directement contact avec notre équipe :

Contacts :

Hébergements touristiques :

Claire Poitevin : 06 70 72 79 18 – c.poitevin@loireatlantique-developpement.fr

Amandine Gigault : 06 49 89 83 39 – a.gigault@loireatlantique-developpement.fr

Site web : <https://loireatlantique-developpement.fr/expertises/modules-de-formation-creer-un-gite-ou-une-chambre-dhotes/>

Observation & données touristiques :

Emeline Lozevis : 06 07 22 33 54 – e.lozevis@loireatlantique-developpement.fr

Site web : <https://loireatlantique-developpement.fr/expertises/donnees-et-communication/>

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

