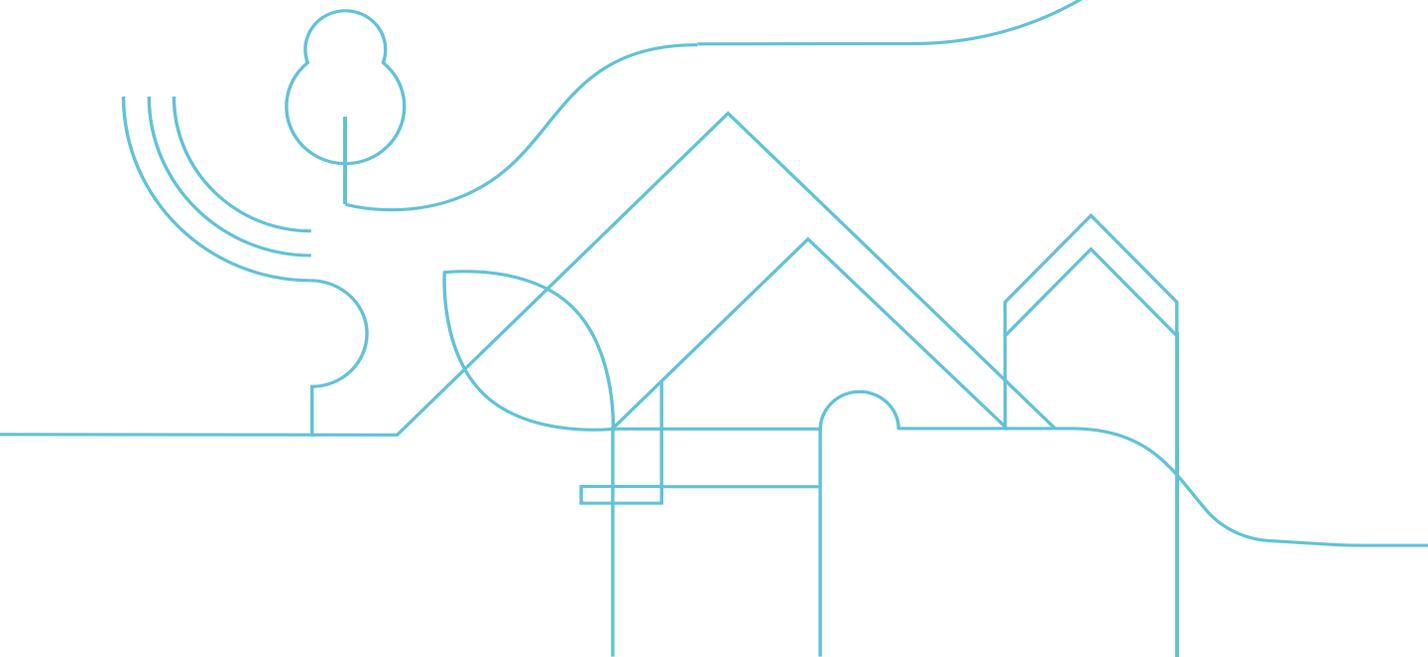


Le marché de l'hébergement  
locatif sur les plateformes  
(Airbnb & Abritel)

Communauté de communes  
du Sud-Estuaire

Baromètre Liwango - Bilan 2023





## 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 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:

- 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, auberges de jeunesse et appart'hôtels.
- Du fait des mouvements des données entre le moment où celles-ci sont récupérées et publiées dans le bilan, certaines données 2022 ne sont pas égales à celles transmises l'an passé.
- 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.





## CC DU SUD-ESTUAIRE : UNE OFFRE LOCATIVE QUI PROGRESSE



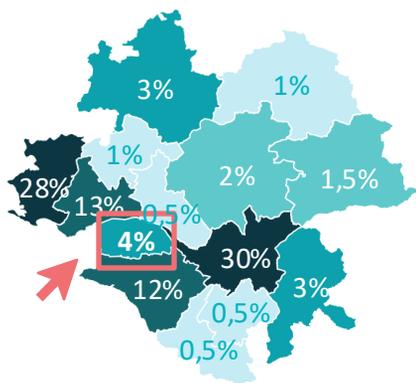
761 offres\*

réservables sur les plateformes en 2023  
+ 11% par rapport à 2022

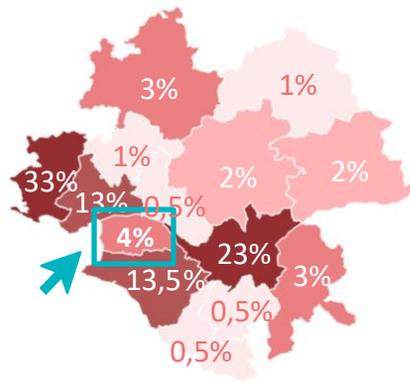


Soit 3 787 lits\*

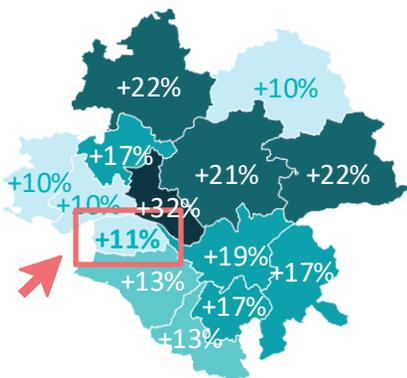
réservables sur les plateformes en 2023  
+ 11% par rapport à 2022



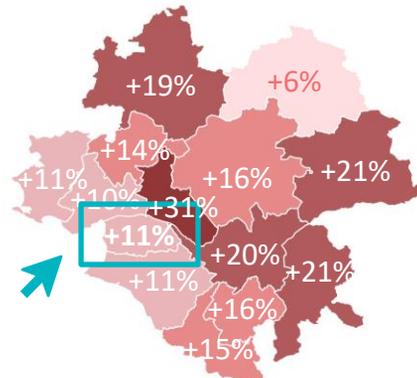
Répartition des offres par territoire en 2023



Répartition des lits par territoire en 2023



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



Évolution du nombre de lits par territoire  
entre 2022 et 2023

La CC du Sud-Estuaire représente 4% du marché locatif départemental (19 800 offres), c'est le territoire qui concentre la plus faible part d'offres du littoral mais il connaît une évolution de 11% par rapport à 2022. Cette dynamique peut s'expliquer par l'attractivité du territoire (paysages, littoral, la Vélodyssée, la Loire à Vélo...) mais elle peut aussi s'expliquer par la hausse de la demande sur les plateformes. C'est donc un mode de commercialisation de plus en plus plébiscité par les propriétaires.



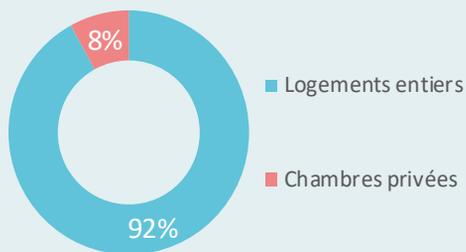
\*offres proposées à la location au moins 1 fois en 2023

\*un lit = la capacité d'accueil d'une personne

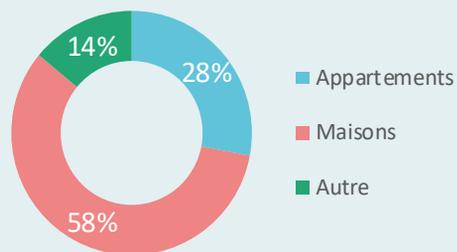


# TYPOLOGIE DES OFFRES

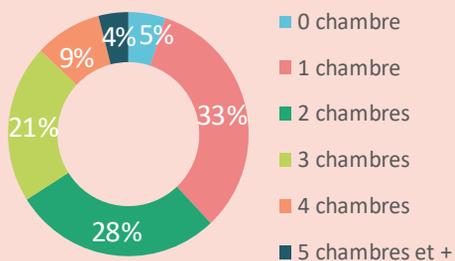
## Type d'offres



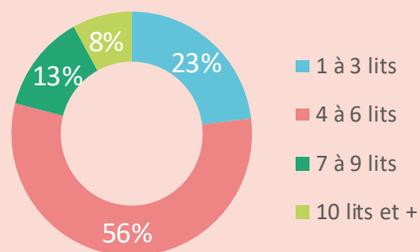
## Type de logements



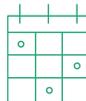
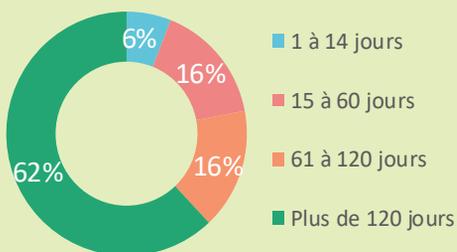
## Capacité (chambres)



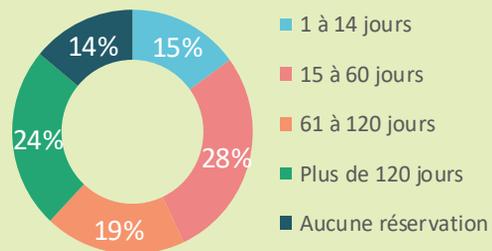
## Capacité (lits)



## Périodes ouvertes à la location



## Périodes réservées\*





# FRÉQUENTATION 2023



54 817

nuits réservées 2023

+ 3% par rapport à 2022

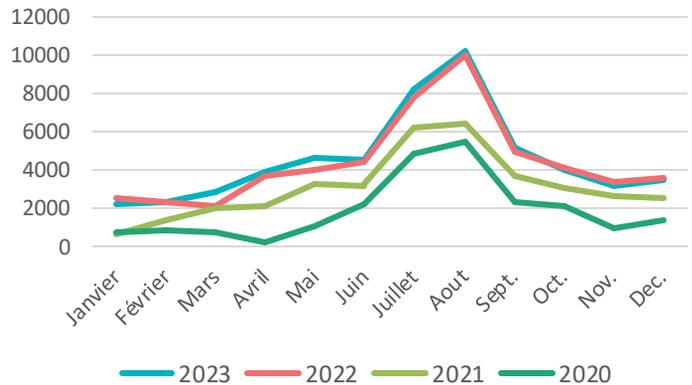
Fréquentation maximale estimée à

269 414

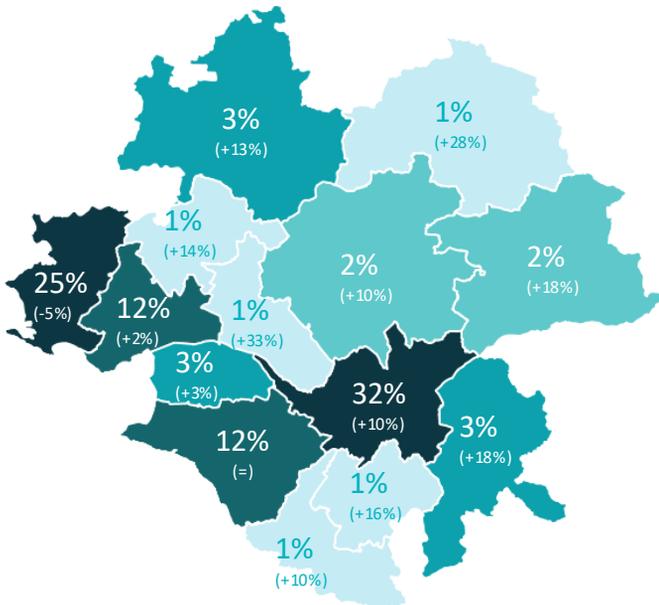
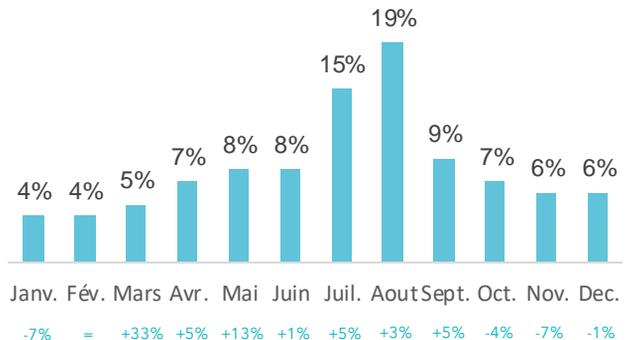
nuitées en 2023

(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 %)



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

Le territoire enregistre **54 817 nuits réservées sur ces plateformes** en 2023, représentant ainsi 3% de la fréquentation totale départementale. On note une légère **hausse de 3% par rapport à 2022**. Tout comme les autres territoires littoraux, la fréquentation est très saisonnière. De fait, on observe un pic de réservations en juillet et surtout en août, comptabilisant ainsi 1/3 des nuits réservées sur l'année. On observe de belles progressions de réservations au printemps, à l'inverse de la saison hivernale qui est en recul 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 CHALLENGÉE



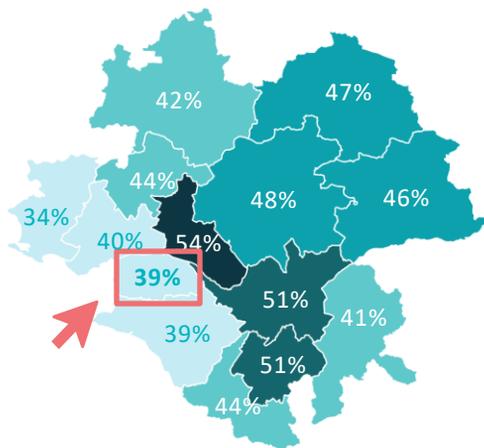
## 39%

Taux d'occupation\* moyen  
-5 pts par rapport à 2022

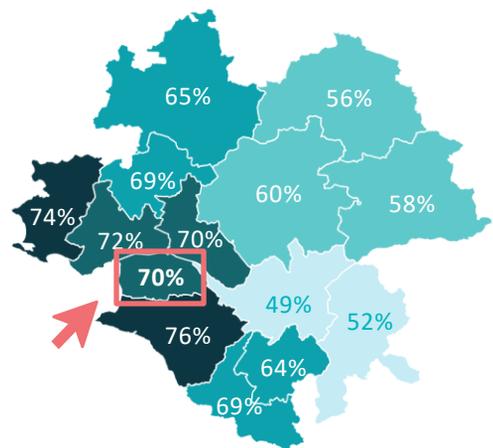
**70%** au mois d'août  
contre 77% en août 2022

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** de ces logements est passé **de 44% à 39% entre 2022 et 2023**, soit 3 points en-dessous du taux d'occupation moyen départemental (42%). Il s'agit d'un des taux annuels les plus bas du département avec CAP Atlantique et Pornic Agglomération.

En effet, tout comme sa fréquentation, **l'occupation du territoire est très saisonnière**. On observe **une étendue de 31 points** entre le taux d'occupation moyen annuel et le taux d'occupation moyen en août qui atteint 70% en 2023.

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.



\*Affaires : congressistes, séminaristes, commerciaux, télétravailleurs

\*Professionnelle: travailleurs détachés, emplois à mission, saisonniers



## DES SÉJOURS PLUS COURTS, MAIS PLUS ANTICIPÉS



### 4,6 nuits

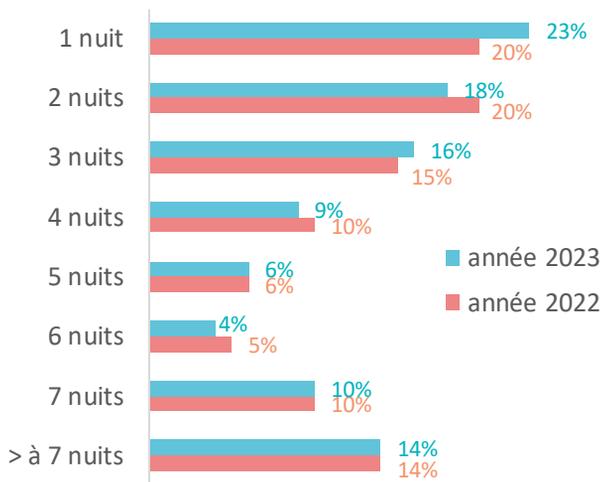
Durée moyenne  
de séjour  
(4,7 en 2022)



### 73j

Antériorité moyenne  
de réservation\*  
(contre 65j en 2022)

### Répartition des séjours par durée



### Antériorité moyenne de réservation selon le mois de séjour

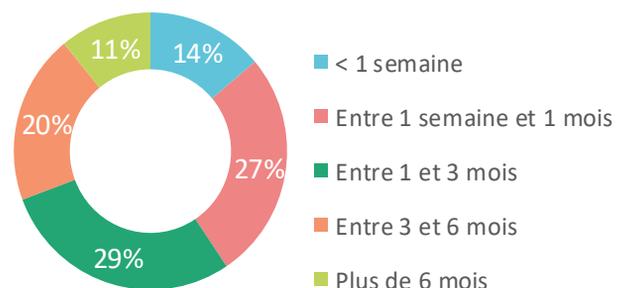


**La durée de séjour moyenne de ces hébergements est de 4,6 nuits sur le territoire.** On observe une hausse de la part des séjours d'une seule nuit.

Les séjours sur la CC du Sud-Estuaire sont réservés en moyenne **73 jours à l'avance** contre 65 jours en 2022. Cette plus grande anticipation est particulièrement marquée en janvier mais s'observe tout au long de l'année. Cependant 4 séjours sur 10 sont tout de même réservés moins d'un mois avant la date de séjour.

*Clé de lecture : Une personne ayant réalisé un séjour en août 2023 sur la CC Sud-Estuaire aura réservé son séjour en moyenne 113 jours avant la date d'arrivée.*

### Répartition des réservations par tranche d'antériorité



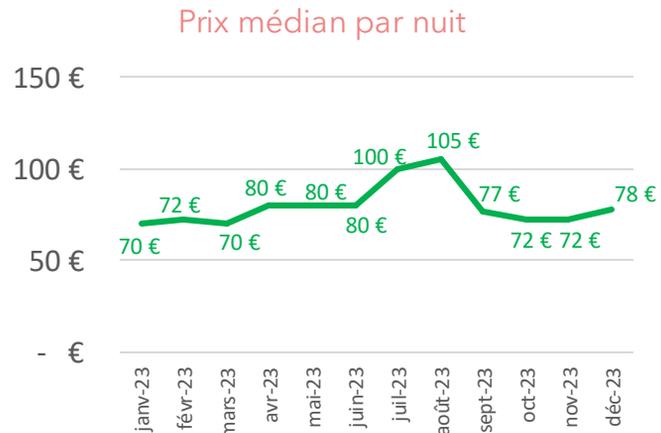
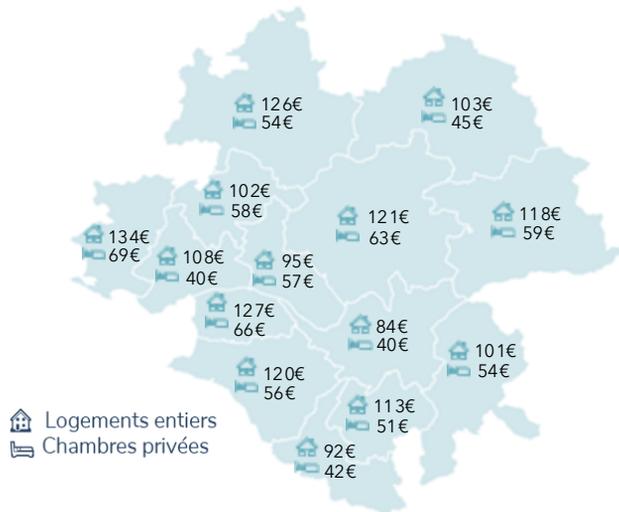
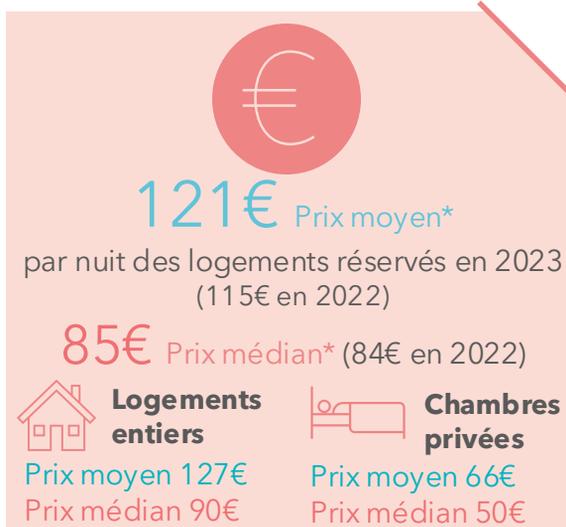


## DES PRIX REVUS À LA HAUSSE

Le **prix moyen** par nuit de **ces logements** a augmenté entre 2022 et 2023, passant de **115€ à 121€**, en lien avec la tendance départementale plutôt à la hausse (inflation, forte demande...).

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 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 <



## UNE OFFRE BIEN ÉVALUÉE

Avec **2 744 avis** laissés sur ces plateformes après les séjours, on observe une note moyenne de **4,86/5 attribuée à ces logements**, une satisfaction en hausse par rapport à l'an passé.

La qualité de l'offre de logement sur ces plateformes est donc bien évaluée sur le territoire avec une note supérieure à la moyenne départementale (4,82/5).



# 4,86/5

Note moyenne des avis  
(avec 2 744 avis)

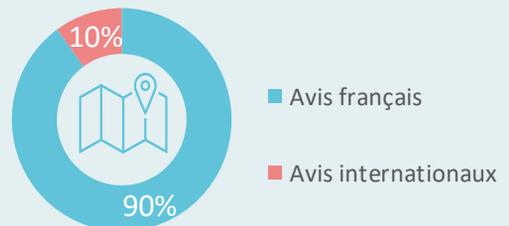
Contre 4,81/5 en 2022



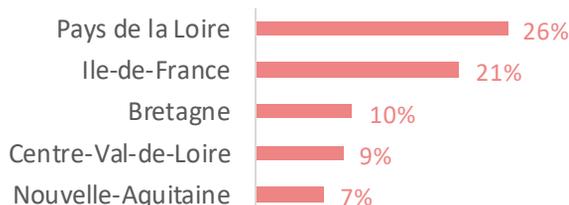
## UNE CLIENTÈLE ESSENTIELLEMENT FRANÇAISE

La provenance des clients est observée à partir des avis laissés après les séjours. Selon cette méthodologie, **90% 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 **10% des avis**, soit une **baisse de 2 points** par rapport à 2022. On retrouve en première position les Allemands, qui sont particulièrement présents sur les territoires littoraux de Loire-Atlantique.

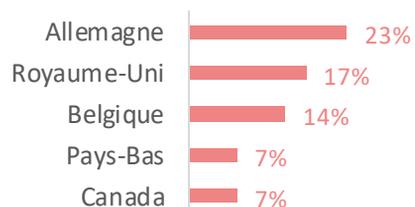
### Provenance des avis



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



### Top 5 des pays selon la provenance des avis





## ZOOM SUR LA HAUTE SAISON (JUILLET ET AOÛT)



**585 et 608**

offres réservables en juillet et août 2023  
environ 77% et 80% du nombre total  
d'offres réservables sur l'année 2023



**18 476 nuits**

réservées sur juillet-août 2023  
+4% par rapport à 2022

= 1/3 des nuits réservées en 2023



**59%**

juillet

**70%**

août

Taux d'occupation moyen

contre 39% sur l'année 2023

Prix moyen par nuit par semaine  
entre mai et octobre 2023



**6 nuits**

Durée typique\* de séjour en  
juillet/août

(1 nuit sur l'ensemble de l'année)



**104j**

Antériorité moyenne de réservation

(73j sur l'ensemble de l'année)

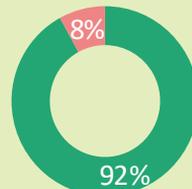




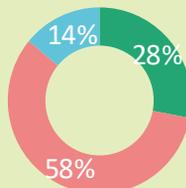
## À RETENIR



**761 offres**  
**soit 3 787 lits**  
réservables sur Airbnb et Aritel  
en 2023  
+11% d'offres par rapport à 2022



■ Logements entiers  
■ Chambres privées



■ Appartements  
■ Maisons  
■ Autre



**54 817 nuits** réservées 2023  
+3% par rapport à 2022  
**39%**  
Taux d'occupation moyen  
-5 points par rapport à 2022



**4,6 nuits**  
Durée moyenne  
de séjour



**73j**  
Antériorité moyenne  
de réservation



**121€ Prix moyen**  
des logements réservés en 2023  
**85€ Prix médian**



**4,86/5**  
Note moyenne des avis  
avec 2 744 avis





## ANNEXES

### CHIFFRES CLÉS 2023 PAR TERRITOIRE

Territoires	Nombre d'offres	Nombre de lits	Nombre de nuits réservées	Taux d'occupation	Note de satisfaction
Loire-Atlantique	<b>19 800</b> (+11%)*	<b>88 200</b> (+11%)	<b>1,5 millions</b> (=)	<b>42%</b> (-7pts)	<b>4,82/10</b>
Nantes Métropole	<b>6 119</b> (+19%)	<b>21 196</b> (+20%)	<b>519 543</b> (+10%)	<b>51%</b> (-11pts)	4,8/10
CAP-Atlantique	<b>5 792</b> (+10%)	<b>30 086</b> (+11%)	<b>400 725</b> (-5%)	<b>34%</b> (-7pts)	4,84/10
Saint-Nazaire Agglomération	<b>2 646</b> (+10%)	<b>11 641</b> (+10%)	<b>186 499</b> (+2%)	<b>40%</b> (-10pts)	4,83/10
Pornic Agglo Pays de Retz	<b>2 482</b> (+13%)	<b>12 656</b> (+11%)	<b>187 203</b> (=)	<b>39%</b> (-7pts)	4,84/10
CC Sud-Estuaire	<b>761</b> (+11%)	<b>3 787</b> (+11%)	<b>54 817</b> (+3%)	<b>39%</b> (-5pts)	4,86/10
Vignoble de Nantes (Clisson Sèvre et Maine Agglo et CC Sèvre et Loire)	<b>717</b> (+17%)	<b>3 019</b> (+21%)	<b>55 769</b> (+18%)	<b>41%</b> (-6pts)	4,89/10
Redon Agglomération	<b>555</b> (+22%)	<b>2 707</b> (+19%)	<b>47 044</b> (+13%)	<b>42%</b> (-5pts)	4,86/10
CC du Pays d'Ancenis	<b>347</b> (+22%)	<b>1 644</b> (+21%)	<b>35 625</b> (+18%)	<b>46%</b> (-3pts)	4,87/10
Erdre Canal Forêt (CC d'Erdre et Gesvres, CC de la région de Nozay et CC de la région de Blain)	<b>334</b> (+21%)	<b>1 702</b> (+16%)	<b>29 398</b> (+10%)	<b>48%</b> (-2pts)	4,85/10
CC Châteaubriant-Derval	<b>212</b> (+10%)	<b>908</b> (+6%)	<b>23 380</b> (+28%)	<b>47%</b> (=)	4,82/10
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	<b>177</b> (+17%)	<b>809</b> (+14%)	<b>16 660</b> (+14%)	<b>44%</b> (-5pts)	4,86/10
CC Estuaire et Sillon	<b>157</b> (+32%)	<b>683</b> (+31%)	<b>15 643</b> (+33%)	<b>54%</b> (-4pts)	4,86/10
CC de Grand-Lieu	<b>148</b> (+17%)	<b>672</b> (+16%)	<b>15 053</b> (+16%)	<b>51%</b> (-3pts)	4,84/10
CC Sud Retz Atlantique	<b>130</b> (+13%)	<b>582</b> (+15%)	<b>13 012</b> (+10%)	<b>44%</b> (-3pts)	4,9/10



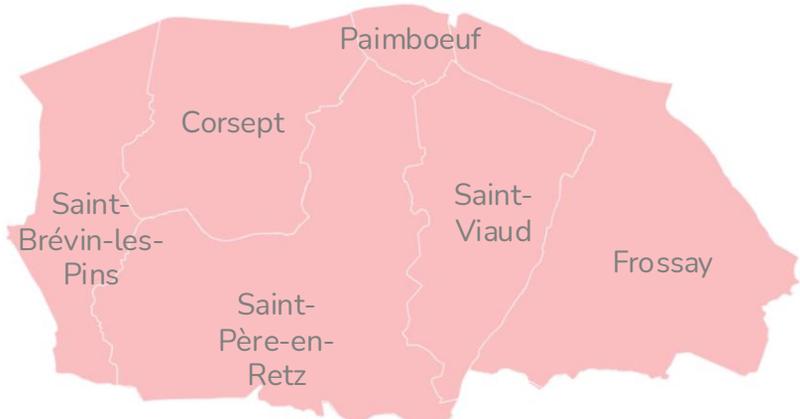


# ANNEXES

## CARTES 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 chargé.es de mission conseillent près d'une centaine de porteurs de projets d'hébergement chaque année.

Pour faciliter votre projet, nous vous guidons et conseillons dans différents domaines : urbanisme, aménagement, règlementation, 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 :

#### Hébergements touristiques :

Claire Poitevin : 06 70 72 79 18 – [c.poitevin@loireatlantique-developpement.fr](mailto:c.poitevin@loireatlantique-developpement.fr)

Amandine Gigault : 06 49 89 83 39 – [a.gigault@loireatlantique-developpement.fr](mailto: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](mailto:e.lozevis@loireatlantique-developpement.fr)

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



Direction Tourisme Durable

Claire Poitevin

Chargée de projet – Hébergement touristique

c.poitevin@lad44.fr

Emeline Lozevis

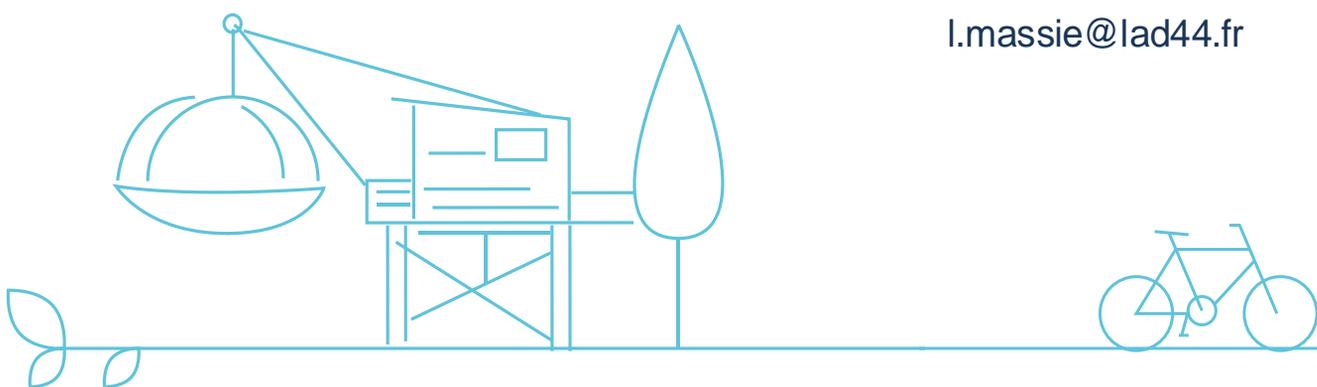
Chargée de projet – Observation touristique

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](http://www.loireatlantique-développement.fr)