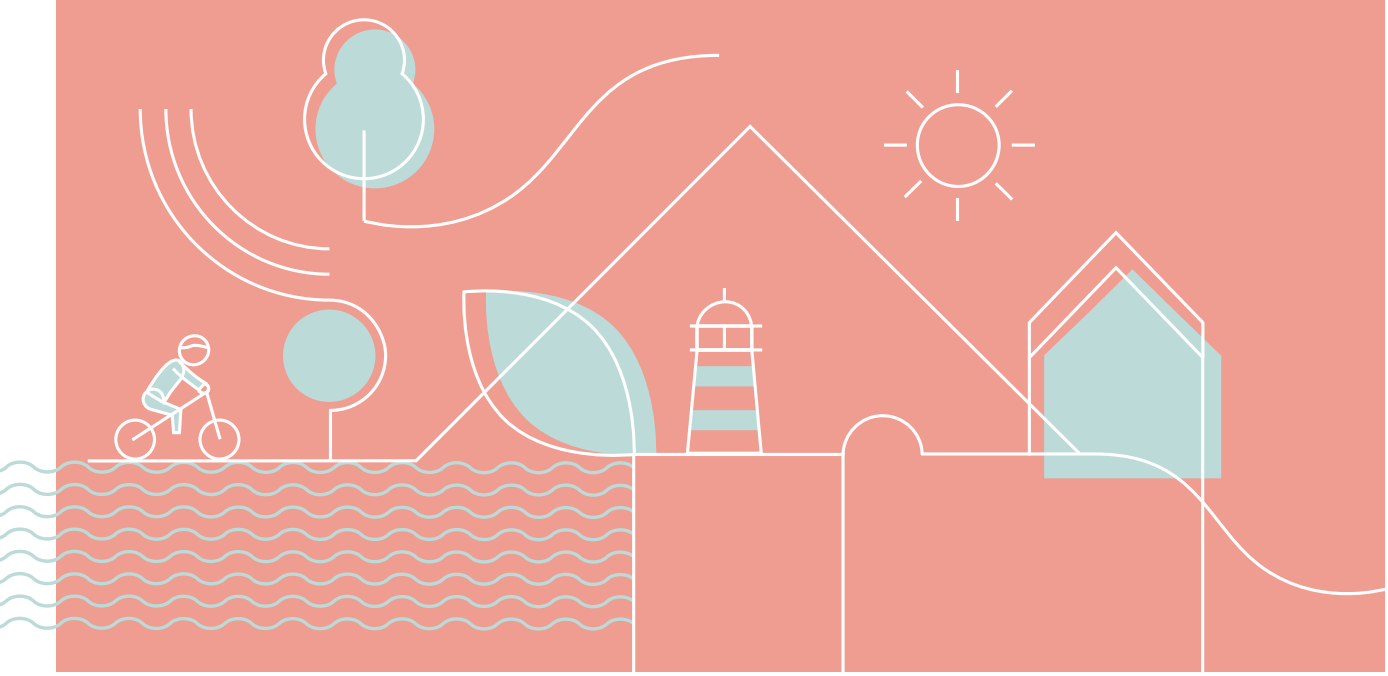
Loire-Atlantique développement
/ tourisme

Bilan 2022

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

Vignoble de Nantes

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 Offices de tourisme intercommunaux.

Retrouvez dans ce bilan, tous les indicateurs pour mieux connaître l'hébergement locatif sur le Vignoble de Nantes qui regroupe la Communauté de Communes Sèvre et Loire et la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine.

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 règlementation 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.

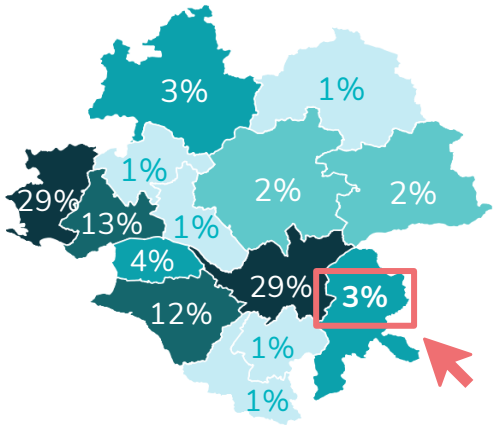
LE VIGNOBLE DE NANTES : UNE OFFRE LOCATIVE DYNAMIQUE

619 offres*

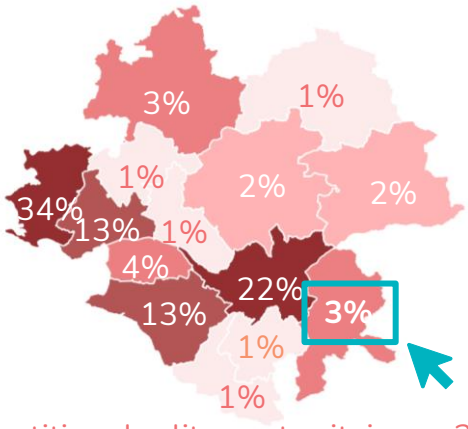
réservables sur les plateformes en 2022
+45% par rapport à 2021
(soit 190 offres supplémentaires)

Soit 2 569 lits*

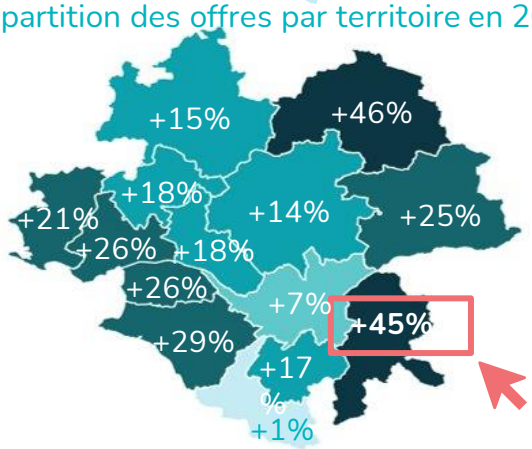
réservables sur les plateformes en 2022
+47% par rapport à 2021
(soit 815 lits supplémentaires)



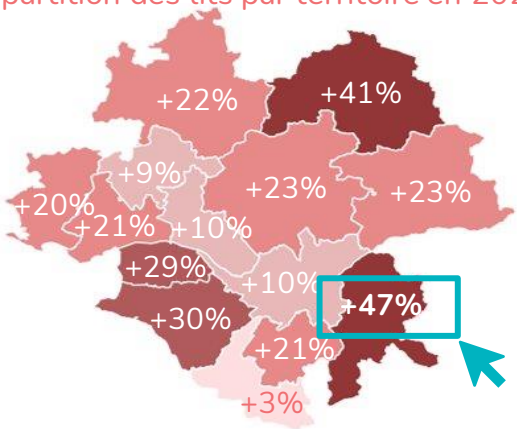
Répartition des offres par territoire en 2022



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

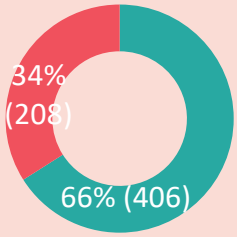
Le Vignoble de Nantes représente 3% du marché locatif départemental (17 800 offres), cependant il affiche la plus forte évolution entre 2021 et 2022 à l'échelle départementale, avec la Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval. Cette dynamique est liée à l'attractivité reconnue du territoire (Clisson, reprise du Hellfest, Voyage dans le Vignoble, œnotourisme...), mais elle peut aussi s'expliquer par la **reprise du marché locatif** suite aux années Covid et l'attractivité de la demande sur ces plateformes. C'est donc un mode de commercialisation de plus en plus plébiscité par les propriétaires.

Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

**offres proposées à la location au moins 1 fois en 2022*
**un lit = la capacité d'accueil d'une personne*

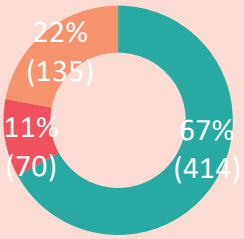
TYPOLOGIE DES OFFRES

Type d'offres



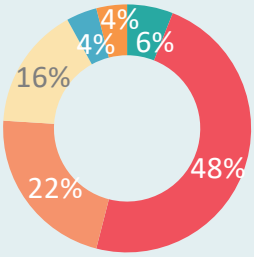
- Logements entiers
- Chambres privées

Type de logements



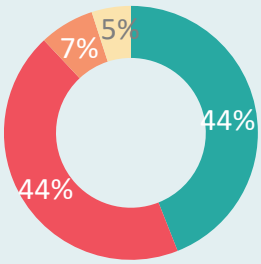
- Maisons
- Appartements
- Autre (Insolites, Bed&Breakfast...)

Capacité (chambres)



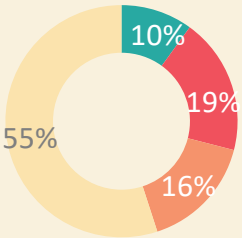
- 0 chambres
- 1 chambre
- 2 chambres
- 3 chambres
- 4 chambres
- 5 chambres et +

Capacité (lits)



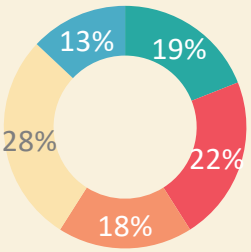
- 1 à 3 lits
- 4 à 6 lits
- 7 à 9 lits
- 10 lits et +

Périodes ouvertes à la location



- 1 à 14 jours
- 15 à 60 jours
- 61 à 120 jours
- Plus de 120 jours

Périodes effectivement réservées*



- 1 à 14 jours
- 15 à 60 jours
- 61 à 120 jours
- Plus de 120 jours
- Aucune réservation

Équipements :

84% (521)
des hébergements offrent une connexion internet et/ou wifi

10% (64)
des logements sont équipés d'une piscine et 6% d'un jacuzzi (37)

83% (515)
des offres disposent d'un parking

16% (97)
des offres acceptent les animaux domestiques

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

Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

FRÉQUENTATION 2022: NOUVELLE ANNÉE DE RÉFÉRENCE

48 432

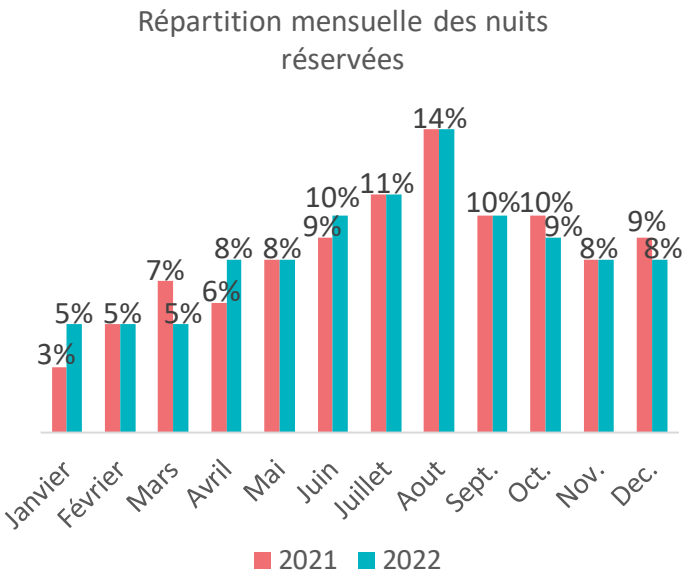
nuits réservées en 2022

+46% par rapport à 2021

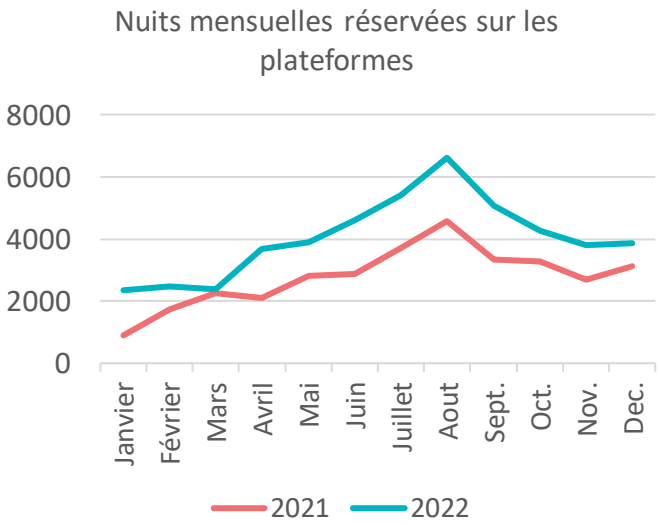
Fréquentation maximale estimée à

200 108 nuitées en 2022

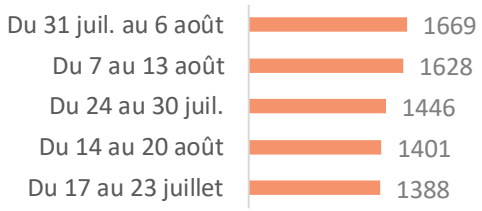
(extrapolée à partir des logements réservés et de leur capacité d'accueil totale)



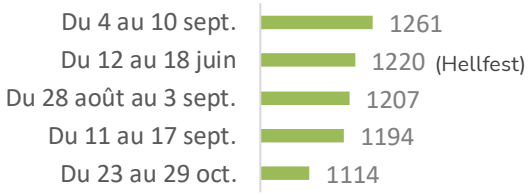
Le Vignoble de Nantes enregistre **48 432 nuits réservées sur ces plateformes** en 2022, représentant ainsi 3% de la fréquentation totale départementale. On note une forte **hausse de 46% par rapport à 2021**. L'année 2022 retrouve en effet un meilleur niveau au regard de 2021, cette dernière ayant été contrainte par les restrictions sanitaires, un confinement en avril, le pass sanitaire, l'annulation du Hellfest... La fréquentation 2022 se concentre sur la saison touristique. De fait, on observe une part plus importante des réservations entre juin et septembre avec un pic en août (14%).



Top 5 des **semaines** les plus **fréquentées en 2022**
(en nombre de nuits réservées)

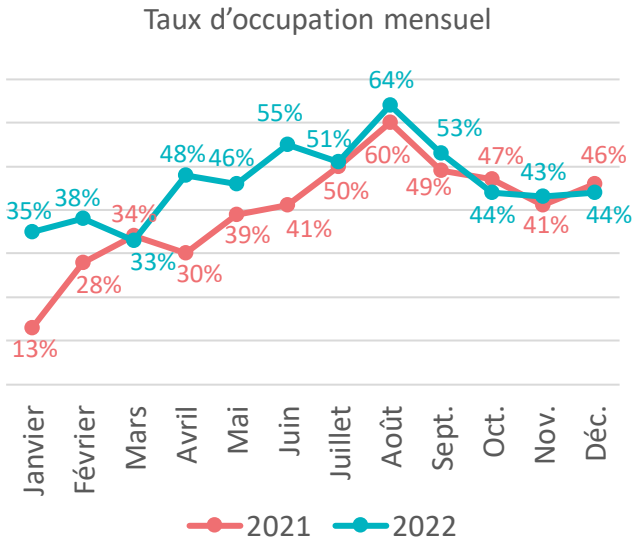


Top 5 des **semaines les plus fréquentées** en 2022
(en nombre de nuits réservées - **hors juillet et août**)



Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

UNE OCCUPATION PLUTÔT SAISONNIÈRE



47%

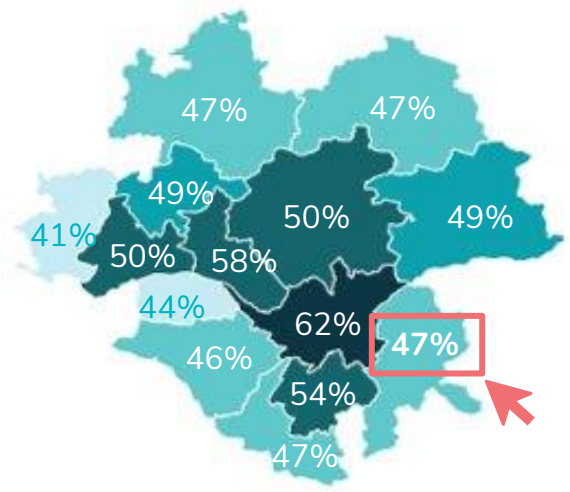
Taux d'occupation* moyen

40% en 2021

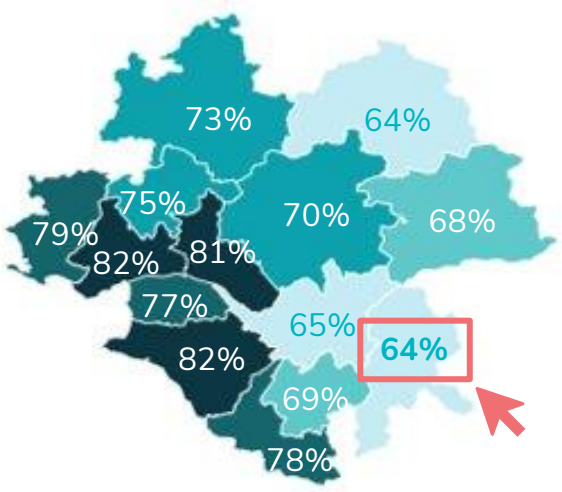
64% au mois d'août

contre 60% 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 40% à 47% entre 2021 et 2022,** soit 2 points en-dessous du taux d'occupation moyen départemental (49%).

Tout comme la fréquentation, **l'occupation** reste portée par **les mois d'été,** de juin avec l'accueil du Hellfest (55%), et de septembre (53%), avec un **pic de l'occupation en août (64%).**
On observe **une étendue de 29 points en 2022** contre **47 points en 2021** entre le mois le plus occupé et le moins occupé.

En revanche ces taux sont à nuancer au regard de l'offre relativement faible du territoire (3% de l'offre départementale) et du nombre d'offres réservables selon les mois de l'année.

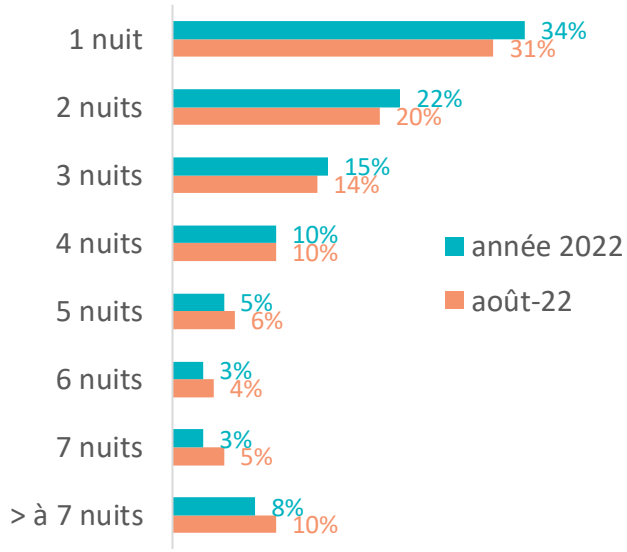
Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

DES COURTS-SÉJOURS MAIS PLUS ANTICIPÉS

La durée moyenne de séjour de ces hébergements est de 3,3 nuits sur le Vignoble de Nantes. Les séjours les plus réservés ne durent qu'une (34%) ou deux nuits (22%), cependant, la durée de séjour s'allonge durant l'été avec, en août, une part des séjours de plus de 4 nuits, supérieure à la moyenne annuelle.

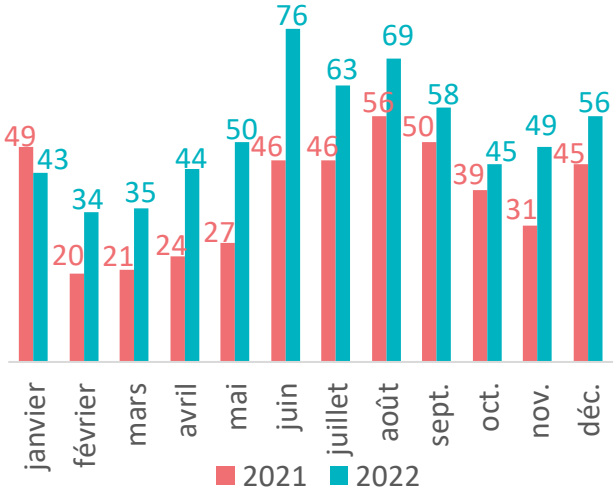
3,3 nuits
Durée moyenne de séjour
(3 nuits en 2021)

Répartition des séjours par durée



Les séjours sur le Vignoble de Nantes sont réservés **en moyenne 55 jours** à l'avance contre 40 jours en 2021. Cependant, près de **la moitié des séjours sont tout de même réservés moins d'un mois avant la date de séjour**. Cette plus grande anticipation est particulièrement marquée sur les mois **de juin** (accueil du Hellfest), **juillet et août** mais s'observe tout au long de l'année car moins soumise à l'incertitude du contexte sanitaire.

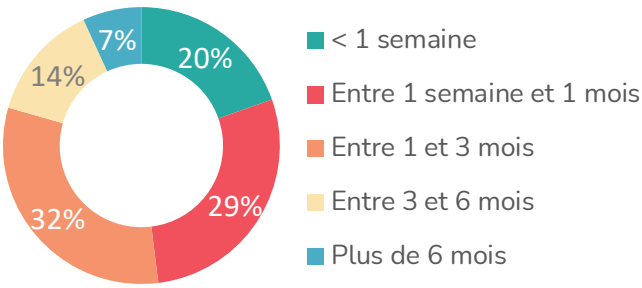
Antériorité moyenne de réservation selon le mois de séjour



Clé de lecture : Une personne ayant réalisé un séjour en juin 2022 sur le Vignoble de Nantes aura réservé son séjour en moyenne 76 jours avant la date d'arrivée.

55j
Antériorité moyenne de séjour*
(40j en 2021)

Répartition des réservations par tranche d'antériorité



Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

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

DES PRIX PORTÉS PAR LA LOCATION DE LOGEMENTS ENTIERS

84€ Prix moyen*

= à 2021

60€ Prix médian*

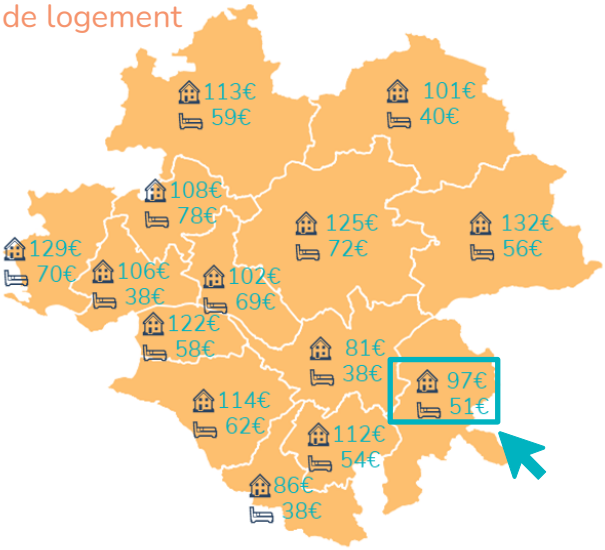
58€ en 2021

par nuit des logements réservés en 2022

Logements entiers	Chambres privées
Prix moyen 97€	Prix moyen 51€
Prix médian 70€	Prix médian 35€

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

Prix moyen par nuit par territoire et par type de logement



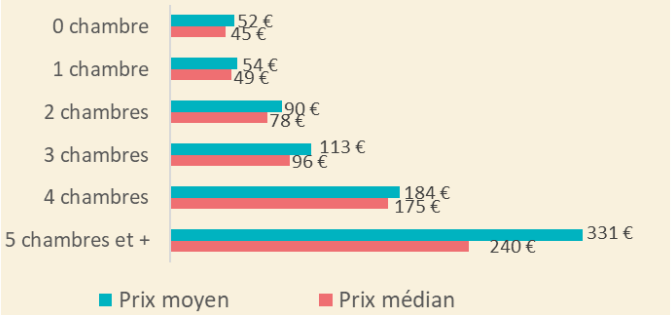
Le **prix moyen** par nuit **de ces logements est** de **84€** et se stabilise entre 2021 et 2022, alors que la tendance départementale est plutôt à la hausse (inflation, forte demande...).

En revanche, le prix médian par nuit est, lui, légèrement **en hausse** entre 2021 et 2022, passant de 58€ à 60€. Ainsi, 50% des logements affichent désormais des prix supérieurs à 60€.

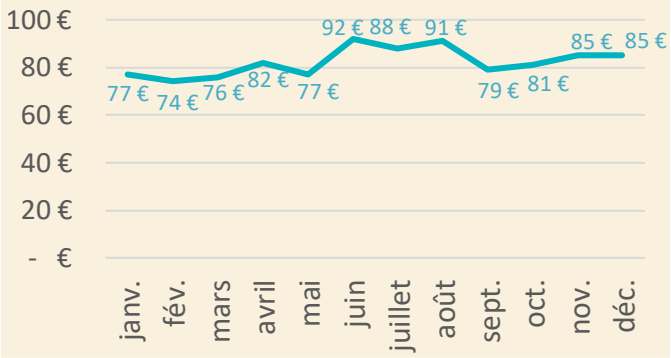
Ces prix sont cependant à nuancer étant donné qu'ils dépendent de nombreux facteurs (situation géographique, typologie, gamme de logement, capacité d'accueil, professionnel ou particulier etc...).

Enfin, on note des prix en hausse dès le mois de juin en raison de l'accueil du Hellfest, ainsi que sur les mois de juillet et août..

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.

Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

UNE OFFRE BIEN ÉVALUÉE

Avec **3 026 avis** laissés sur ces plateformes après les séjours, on observe une note moyenne de **4,84/5** attribuée à ces logements. La qualité de l'offre de logement sur ces plateformes est bien évaluée pour le Vignoble de Nantes avec une note supérieure à la moyenne départementale (4,79/5).

4,84/5

Note moyenne des avis
(3 026 avis)

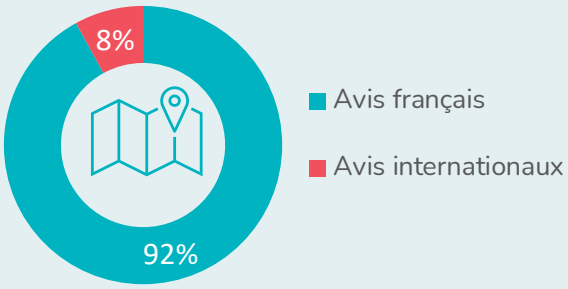
Logements entiers : 4,83/5
Chambres privées 4,89/5

UNE CLIENTÈLE ESSENTIELLEMENT FRANÇAISE

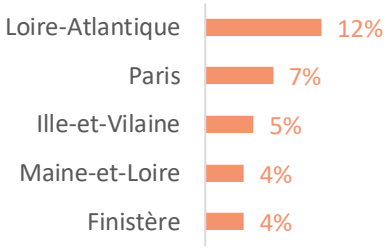
La provenance des clients est observée à partir des avis laissés après les séjours. Selon cette méthodologie, **92% des avis sont laissés par des Français,** provenant en majorité **des Pays de la Loire, d'Ile de France et de Bretagne,** qui sont les clientèles habituelles de la Loire-Atlantique**.**

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

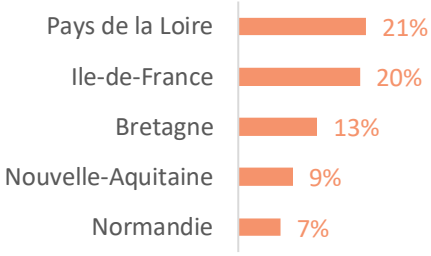
Provenance des avis



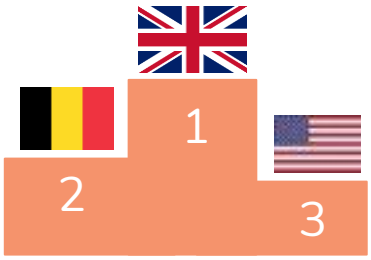
Top 5 des **départements** selon la provenance des avis



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



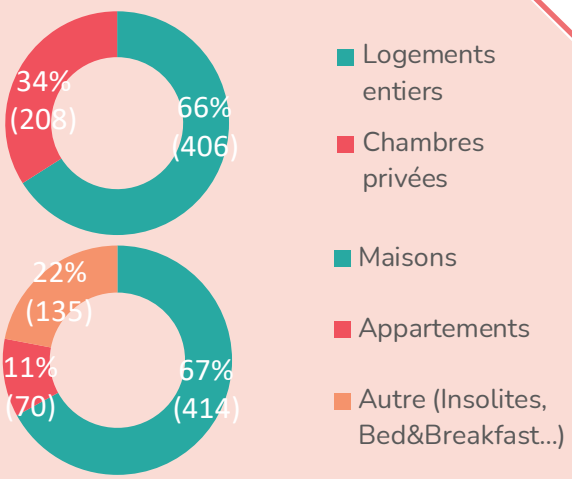
Top 3 des **pays** selon la provenance des avis



Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

À RETENIR.

619 offres
soit 2 569 lits
réservables sur Airbnb et Abritel en 2022
+45% d'offres par rapport à 2021



48 432
nuits réservées en 2022
+46% par rapport à 2021

47%
Taux d'occupation moyen
40% en 2021

3,3 nuits
Durée moyenne de séjour

55j
Antériorité moyenne de séjour

94€ Prix moyen
60€ Prix médian
des logements réservés en 2022

4,84/5
Note moyenne des avis

Logements entiers : 4,83/5
Chambres privées 4,89/5

Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

ANNEXES .

Chiffres clés 2022 par territoire

* Par rapport à 2021

Territoires	Nombre d'offres	Nombre de lits	Nombre de nuits réservées	Taux d'occupation
Loire-Atlantique	**17 800** (+18%)*	**79 700** (+20%)	**1,5 millions** (+20%)	**49%** (+3pts)
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)

Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

ZOOM SUR LE HELLFEST
Les 17-18-19 et 23-24-25-26 juin 2022

449 offres

réservables sur les plateformes en juin 2022
Soit 73% du nombre total d'offres réservables sur l'année 2022

Juin 2022 est le mois avec le plus d'offres réservables sur l'année

4 664 nuits

réservées en juin 2022
+62% par rapport à juin 2021

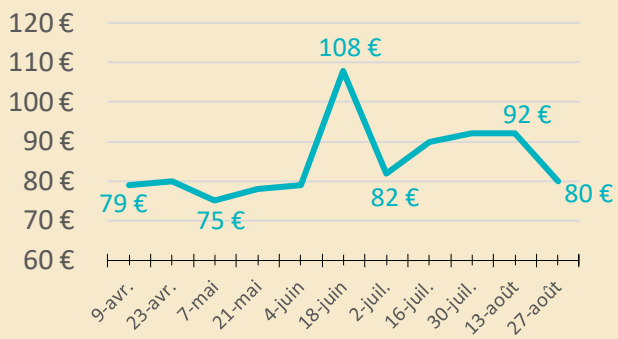
Soit 10% des nuits réservées en 2022

55%

Taux d'occupation moyen juin 2022
contre 41% en juin 2021
70% la semaine 24 (du 12 au 18 juin 2022)

2ème mois ayant le plus fort taux d'occupation après août (64%)

Prix moyen par nuit par semaines entre avril et août 2022



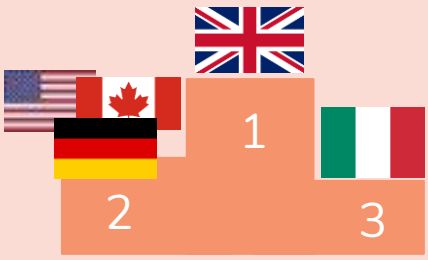
Juin affiche le prix moyen le plus haut de 2022 sur la semaine du 12 au 18 juin

76j

Antériorité moyenne de séjour*
(46j en juin 2021)

Juin est le mois avec la plus grande antériorité de réservation en 2022

Top 3 des pays selon la provenance des avis



Le festival du Hellfest attire de nouvelles clientèles étrangères

Données: Liwango 2022
Analyse: Loire-Atlantique développement

ANNEXES .

Cartes des territoires

EPCI de Loire-Atlantique

Vignoble de Nantes
(2 intercommunalités)

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(e)s 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, 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

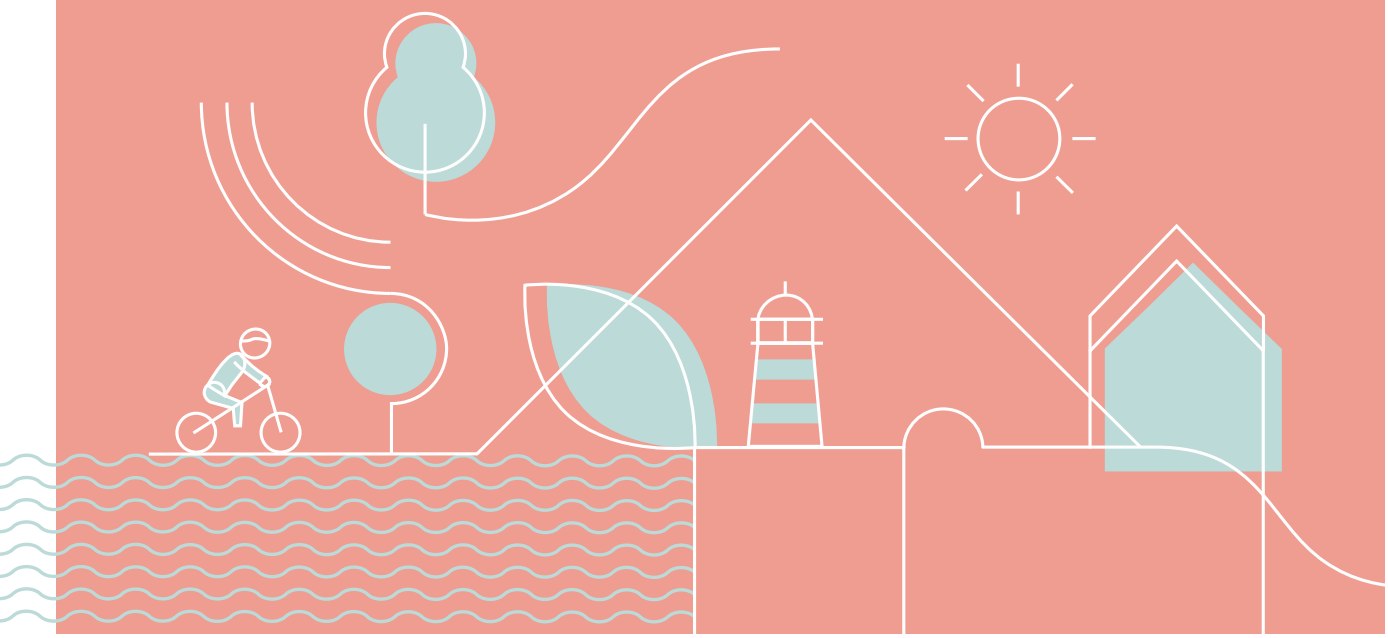
Pour plus d'informations, consultez notre site web ou prenez directement contact avec notre équipe :

Contacts :
Hébergements touristiques :
Claire Poitevin : 06 70 72 79 18 – c.poitevin@loireatlantique-développement.fr
Amandine Gigault : 06 49 89 83 39 – a.gigault@loireatlantique-développement.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-développement.fr
Site web : https://loireatlantique-developpement.fr/expertises/donnees-et-communication/

Loire-Atlantique développement
/ tourisme

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