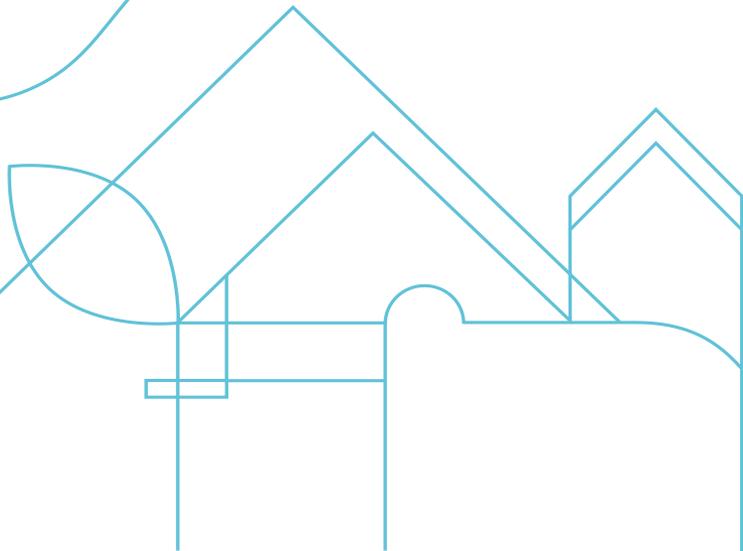


Le marché de l'hébergement  
locatif sur les plateformes  
(Airbnb & Abritel)

Vignoble de Nantes

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.





## VIGNOBLE DE NANTES : UNE OFFRE LOCATIVE QUI PROGRESSE



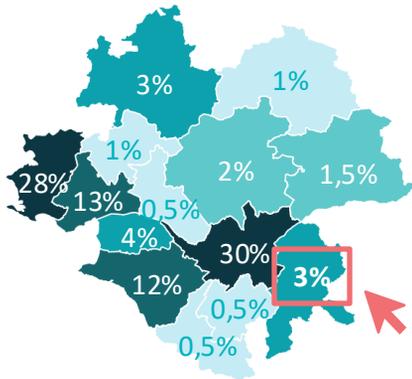
712 offres\*

réservables sur les plateformes en 2023  
+ 17% par rapport à 2022

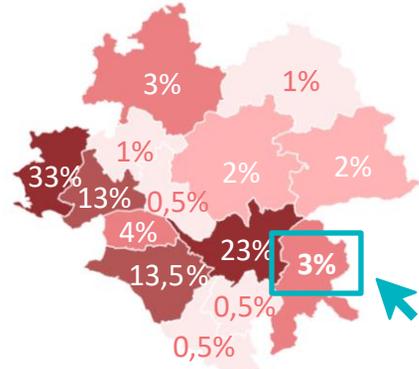


Soit 3 019 lits\*

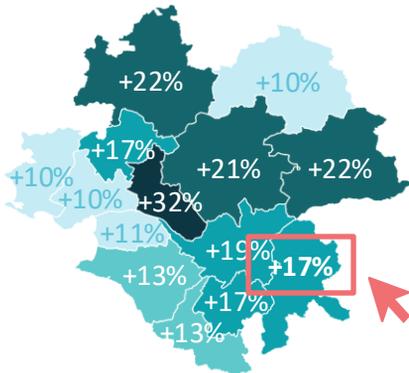
réservables sur les plateformes en 2023  
+ 21% par rapport à 2022



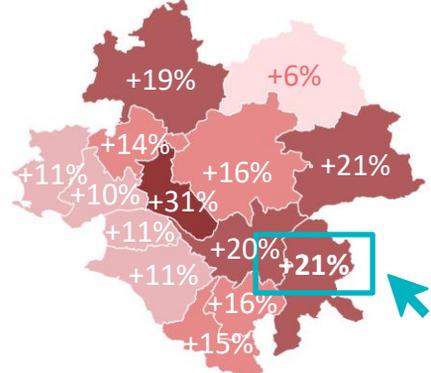
Répartition des offres par territoire en 2023



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

Le Vignoble de Nantes représente 3% du marché locatif départemental (19 800 offres). Ce territoire affiche une **évolution plus forte en nombre de lits (+21%) qu'en nombre d'offres (+17%)**, ce qui traduit la commercialisation d'hébergements à plus grande capacité d'accueil. La forte dynamique observée sur le territoire peut être liée à son attractivité (Clisson, reprise du Hellfest, Voyage dans le Vignoble, œnotourisme...), mais elle peut aussi s'expliquer par la meilleure digitalisation des offres de la part des propriétaires qui optent pour ce type de commercialisation

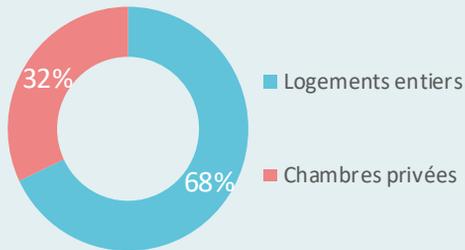
\*offres proposées à la location au moins 1 fois en 2023

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

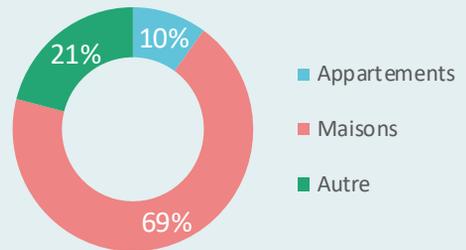


# TYPOLOGIE DES OFFRES

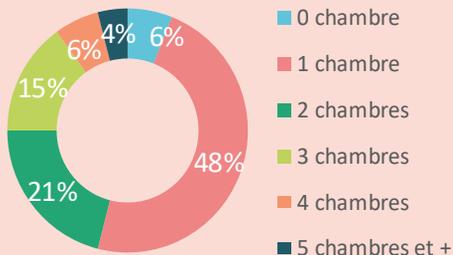
## Type d'offres



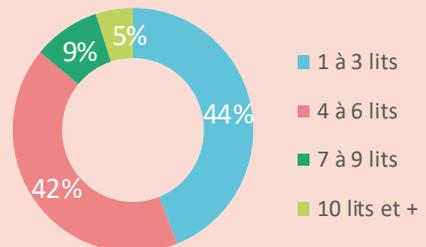
## Type de logements



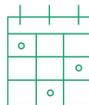
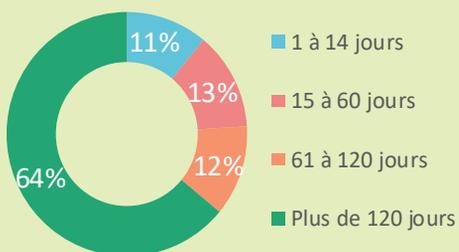
## Capacité (chambres)



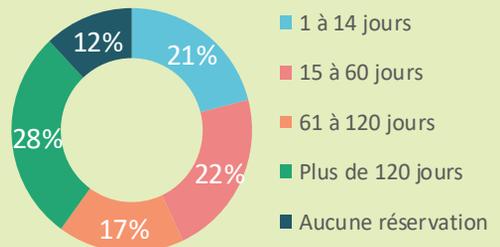
## Capacité (lits)



## Périodes ouvertes à la location



## Périodes réservées\*



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



# UNE FRÉQUENTATION QUI PROGRESSE



55 769

nuits réservées 2023

+18% par rapport à 2022

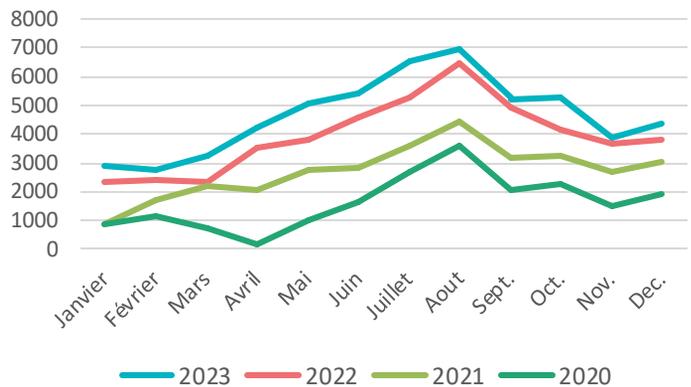
Fréquentation maximale estimée à

233 689

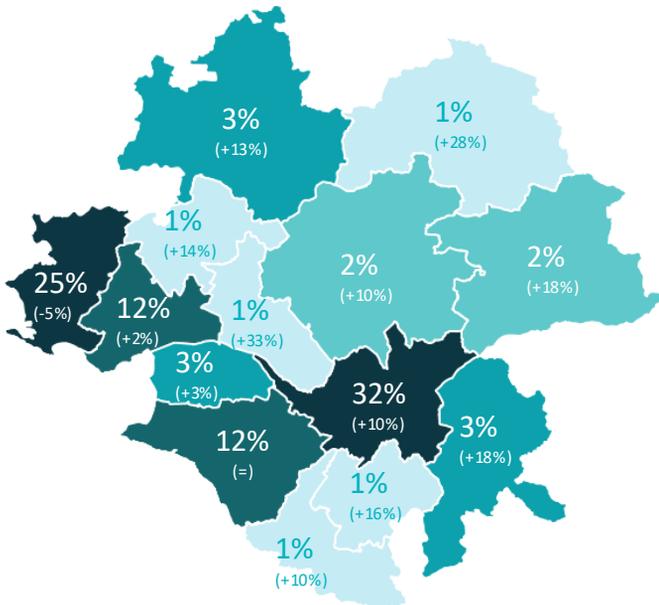
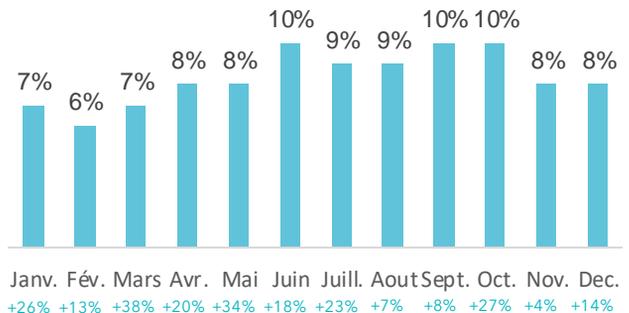
nuitées en 2023

(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 %)



Le Vignoble de Nantes enregistre **55 769 nuits réservées sur ces plateformes** en 2023, représentant ainsi 3% de la fréquentation totale départementale. En lien avec la hausse des offres, on note une **hausse de la fréquentation de 18% par rapport à 2022**.

Cette hausse de fréquentation est observable sur l'ensemble de l'année, avec une forte fréquentation observée en juin grâce à l'attractivité du Hellfest.

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.



# UN TAUX D'OCCUPATION EN RECUL



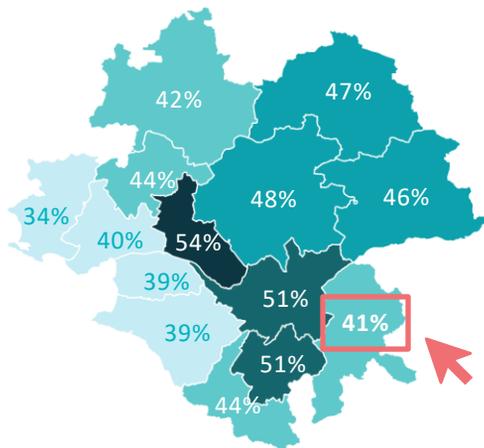
41%

Taux d'occupation\* moyen  
-6 pts par rapport à 2022

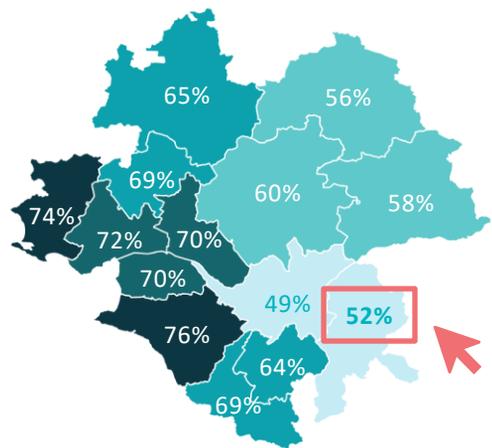
52% au mois d'août  
contre 64% en août 2022

tx d'occupation = nuits réservées/nuits réservables

## Taux d'occupation mensuel



Taux d'occupation moyen en 2023



Taux d'occupation moyen en août 2023

Face à la plus forte concurrence sur le territoire (hausse des offres), le taux d'occupation moyen de ces logements est passé **de 47% à 41% entre 2022 et 2023**, soit 1 point en-dessous du taux d'occupation moyen départemental (42%). Une baisse particulièrement observable au second semestre.

L'occupation est plus stable qu'en 2022, notamment en août. On observe une **étendue de 21 points** entre le taux d'occupation du mois le plus fréquenté et le mois le moins fréquenté, **contre 31 points en 2022**.

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.



\*Affaires : congressistes, séminaristes, commerciaux, télétravailleurs

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



# DES COURTS SÉJOURS MAIS PLUS ANTICIPÉS



## 3,2 nuits

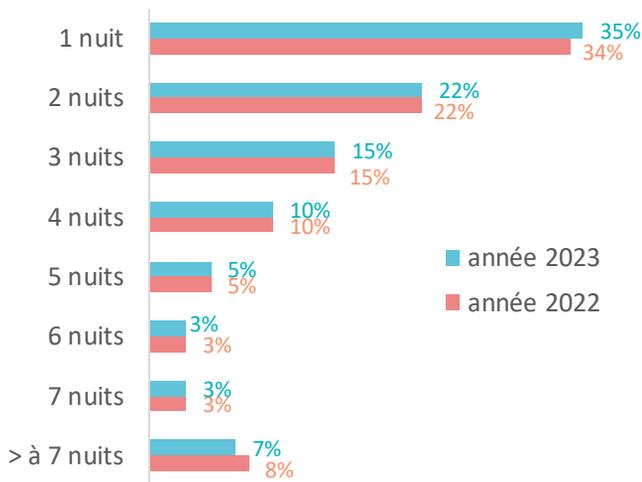
Durée moyenne de séjour  
(3,3 en 2022)



## 61j

Antériorité moyenne de réservation\*  
(contre 55j en 2022)

### Répartition des séjours par durée



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

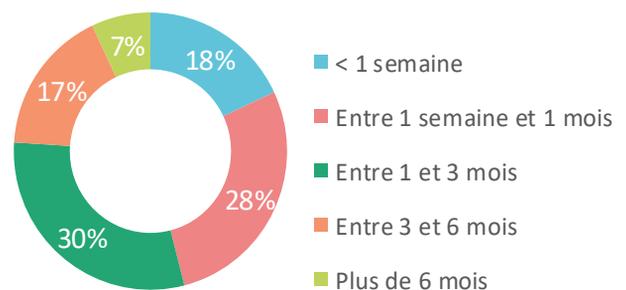


**La durée moyenne de séjour de ces hébergements est de 3,2 nuits sur le Vignoble de Nantes.** Les séjours les plus réservés ne durent qu'une (35%) ou deux nuits (22%).

Les séjours sur le Vignoble de Nantes sont réservés **en moyenne 61 jours** à l'avance contre 55 jours en 2022. Cette plus grande anticipation est particulièrement marquée durant la saison estivale mais s'observe majoritairement tout au long de l'année. Cependant, près de **la moitié des séjours 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 le Vignoble de Nantes aura réservé son séjour en moyenne 82 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



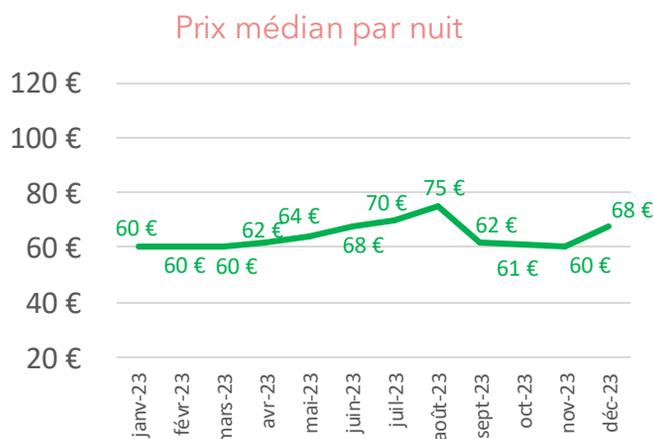
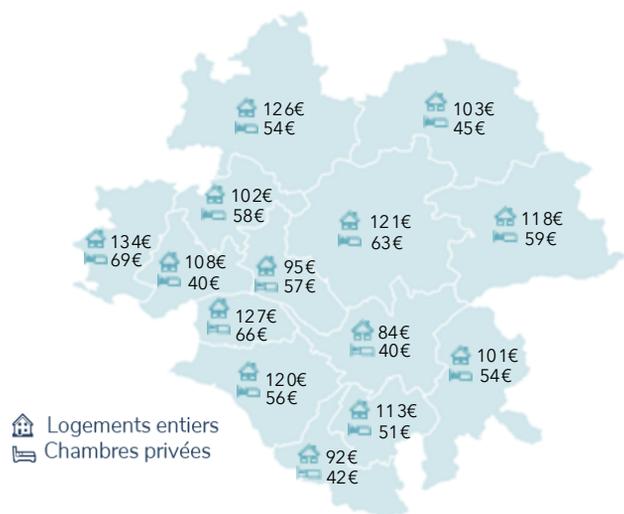
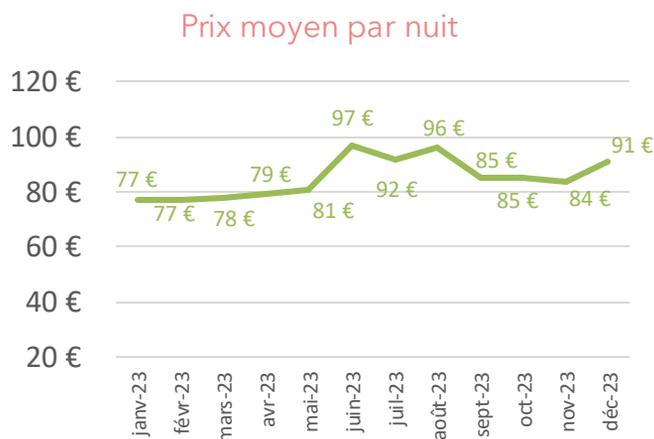
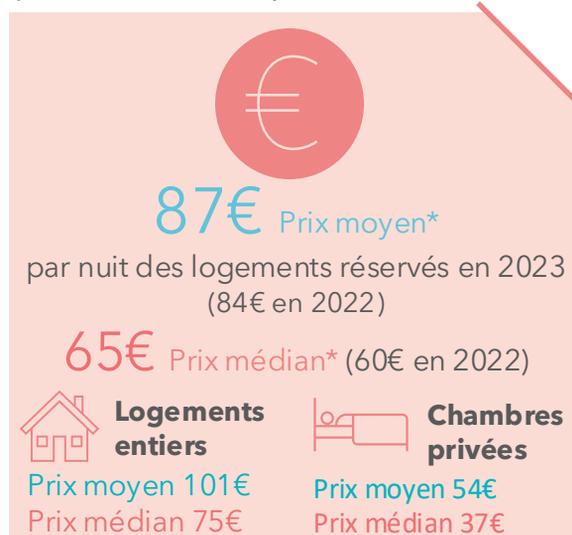
## DES PRIX REVUS À LA HAUSSE

Le **prix moyen** par nuit de ces logements a augmenté entre 2022 et 2023 passant de **84€ à 87€**, tout comme la tendance départementale qui est plutôt à la hausse (inflation, forte demande...).

Le **prix médian par nuit est, lui aussi, en hausse** entre 2022 et 2023, passant de 60€ à 65€. Ainsi, 50% des logements affichent désormais des prix supérieurs à 65€.

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 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 CLIENTS SATISFAITS

Avec **3 409 avis** laissés sur ces plateformes après les séjours, on observe une note moyenne de **4,89/5** attribuée à ces logements, une note en hausse par rapport à 2022 (4,85).

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



# 4,89/5

Note moyenne des avis  
(avec 3 409 avis)

Contre 4,84/5 en 2022

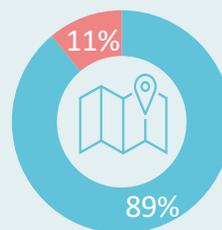


## UNE CLIENTÈLE ÉTRANGÈRE DE RETOUR

La provenance des clients est observée à partir des avis laissés après les séjours. Selon cette méthodologie, **82% des avis sont laissés par des Français**, provenant en majorité **des Pays de la Loire, d'Île de France et de Bretagne**, qui sont les clientèles habituelles de la Loire-Atlantique.

En ce qui concerne les clientèles étrangères, elles représentent **11% des avis**, soit une **hausse de 3 points** par rapport à 2022. On retrouve les Britanniques en première position, qui sont particulièrement présents sur les territoires ruraux de Loire-Atlantique.

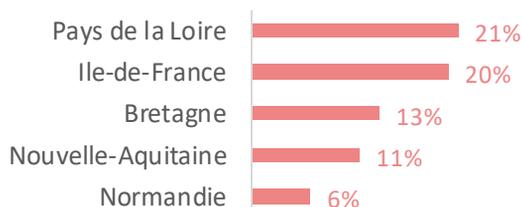
### Provenance des avis



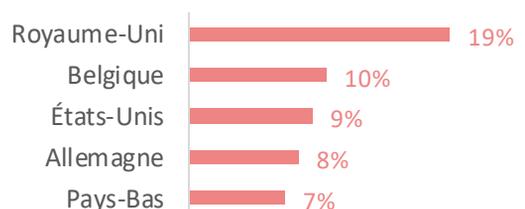
■ Avis français

■ Avis internationaux

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



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





# ZOOM SUR LE HELLFEST

Du 15 au 18 juin 2023



## 541 offres

réservables en juin 2023

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



## 5 398 nuits

réservées en juin 2023  
+18% par rapport à juin 2022

Soit 10% des nuits réservées en 2023



## 49%

Taux d'occupation en juin 2023  
contre 55% en juin 2022  
61% la semaine du 10 au 16 juin 2023

Prix moyen/nuit par semaine  
entre avril et août 2023



Juin affiche le prix moyen le plus haut de 2023  
sur la semaine du 17 au 23 juin



## 3 nuits

Durée typique\* de séjour en  
Juin 2023  
(= à l'ensemble de l'année)



## 81j

Antériorité moyenne de réservation  
(76j en juin 2022)

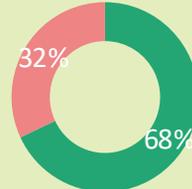




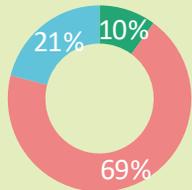
## À RETENIR



**712 offres**  
**soit 3 019 lits**  
réservables sur Airbnb et Aritel  
en 2023  
+17% d'offres par rapport à 2022



■ Logements entiers  
■ Chambres privées



■ Appartements  
■ Maisons  
■ Autre



**55 769 nuits** réservées 2023  
+18% par rapport à 2022  
**41%**  
Taux d'occupation moyen  
-6 points par rapport à 2022



**3,2 nuits**  
Durée moyenne  
de séjour



**61j**  
Antériorité moyenne  
de réservation



**87€ Prix moyen**  
des logements réservés en 2023  
**65€ Prix médian**



**4,89/5**  
Note moyenne des avis  
avec 3 409 avis





## ANNEXES

### CHIFFRES CLÉS 2023 PAR TERRITOIRE

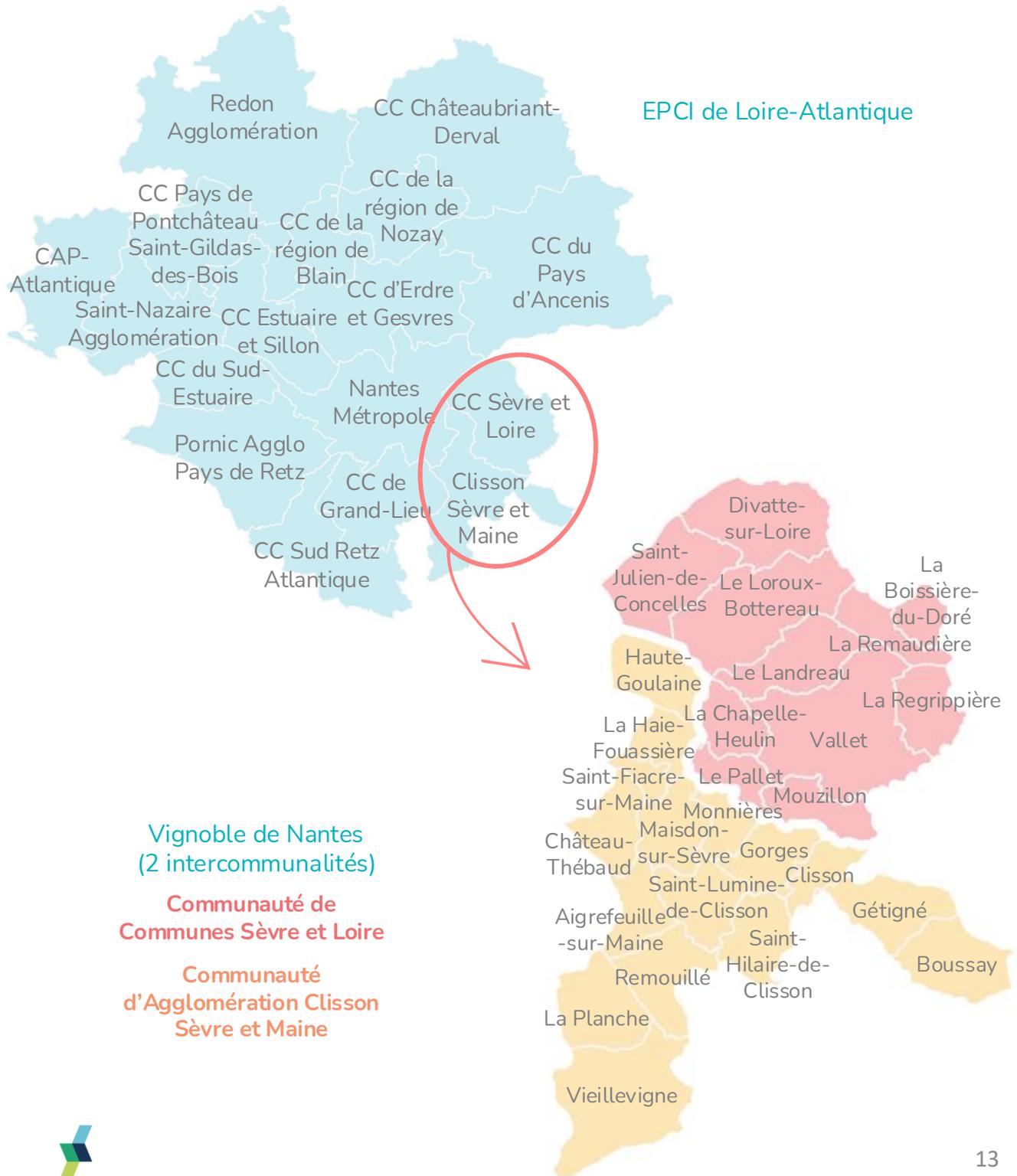
Territoires	Nombre d'offres	Nombre de lits	Nombre de nuits réservées	Taux d'occupation	Note de satisfaction
Loire-Atlantique	<b>19 800</b> (+11%)*	<b>88 200</b> (+11%)	<b>1,5 millions</b> (=)	<b>42%</b> (-7pts)	<b>4,82/10</b>
Nantes Métropole	<b>6 119</b> (+19%)	<b>21 196</b> (+20%)	<b>519 543</b> (+10%)	<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





## 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-creeer-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

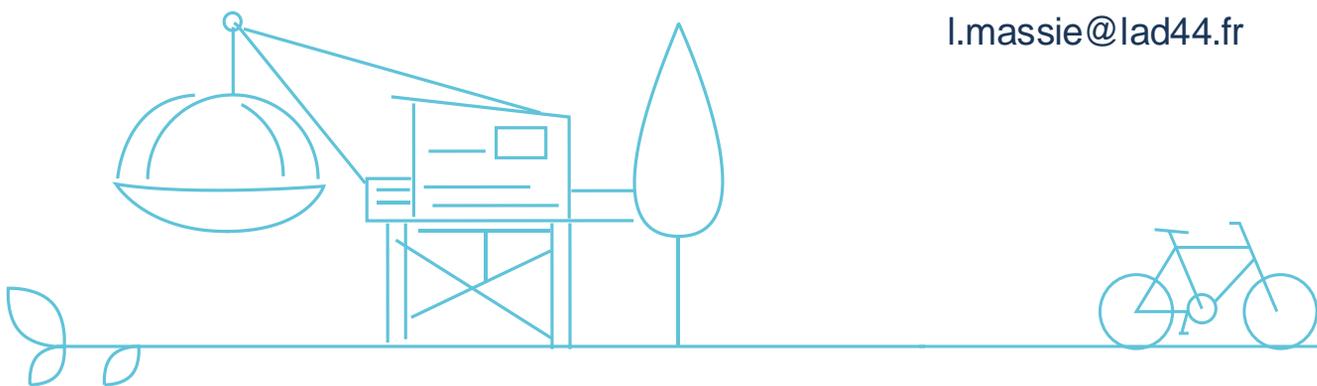
Chargée de projet – Hébergement touristique  
c.poitevin@lad44.fr

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)