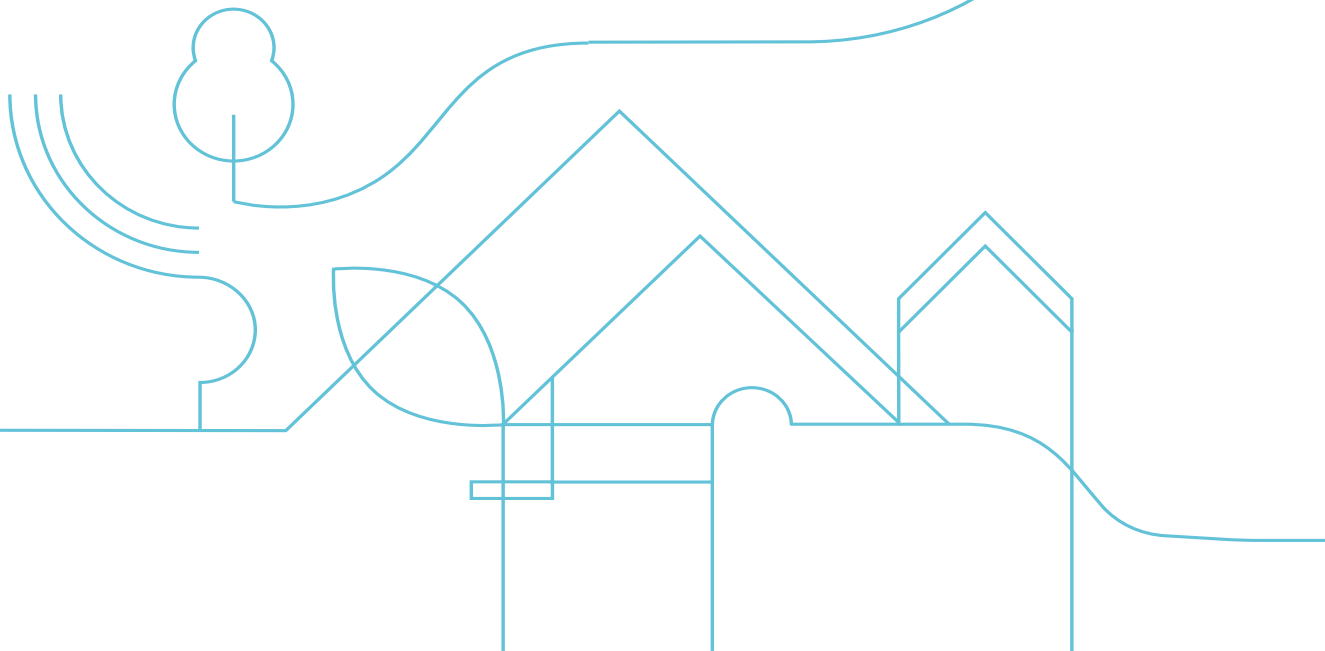


# Le marché de l'hébergement locatif sur les plateformes en Loire-Atlantique

Baromètre Lighthouse

*Bilan 2024*





En 2021, Loire-Atlantique développement a fait l'acquisition d'un outil qui a pour objectif d'observer l'offre et l'activité des **hébergements locatifs en Loire-Atlantique commercialisés sur les plateformes** (Airbnb, Booking et Abritel/Homeaway). D'abord avec la solution Liwango jusqu'en 2023 puis avec Lighthouse depuis 2024, LAD mesure et analyse la dynamique de ce marché sur le département.

**Offre, fréquentation, occupation, durée de séjour, réservation, prix, avis, provenance...** autant d'indicateurs à découvrir pour mieux connaître l'hébergement locatif en Loire-Atlantique.

L'année 2024 marque un palier dans la fréquentation touristique avec une demande qui progresse plus faiblement tandis que l'offre d'hébergements continue de s'étendre rapidement. Chaque intercommunalité connaît des évolutions spécifiques – liées à sa localisation, sa notoriété et son marché propre – mais la tendance générale est à un marché plus concurrentiel où les nouveaux hébergements doivent trouver leur clientèle.

Les facteurs clés de ces changements résident dans l'enrichissement de l'offre (nouvelles inscriptions de logements), des touristes dont les pratiques évoluent et qui se montrent plus prudents, ainsi que des ajustements tarifaires et calendaires opérés par les hôtes. Les différences marquantes observées entre littoral, métropole et arrière-pays soulignent l'importance de la saisonnalité et de l'attractivité locale dans la performance de chaque territoire. Malgré ces mutations, la satisfaction des voyageurs demeure élevée, gage d'une qualité maintenue, ce qui est de bon augure pour la capacité des différents territoires à fidéliser la clientèle tout en absorbant les changements du marché.

Mission Observation - Direction Tourisme Durable





## MÉTHODOLOGIE

Ce document est réalisé par **Loire-Atlantique développement** sur la base des données 2023 fournies par le baromètre Lighthouse, dans le cadre d'une commande pilotée par l'**Observatoire Régional du Tourisme des Pays de la Loire** (Solutions&Co) et ses partenaires. Cette solution permet un suivi des offres commercialisées sur les plateformes Airbnb et Abritel.

Ces données ne peuvent être comparées avec d'autres sources de données sur l'hébergement (Insee, Tourinsoft, Atout France, Class...). L'offre observée via Lighthouse 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, auberges de jeunesse et appart'hotel.

**Précaution** : 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 mis en place une procédure d'enregistrement des meublés touristiques, certaines informations concernant les logements proposés à la location.
- Communiquer chaque année en janvier à l'administration fiscale française des informations concernant les revenus et activités des loueurs commercialisés.
- Collecter la taxe de séjour pour les réservations effectuées sur leurs plateformes dans les villes qui ont introduit une taxe au réel et qui se sont inscrites auprès de l'administration fiscale. Cette taxe est reversée deux fois par an à la municipalité au nom des hôtes, professionnels et particuliers.

**Pour toutes demandes d'informations complémentaires sur votre territoire ou votre hébergement touristique, contactez Claire Poitevin, chargée de mission hébergement [c.poitevin@lad44.fr](mailto:c.poitevin@lad44.fr)**





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



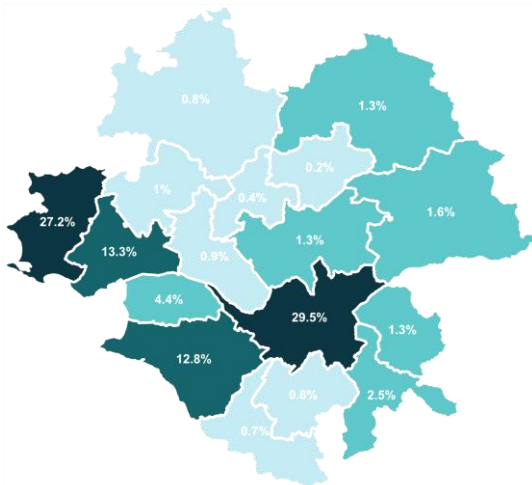
24 800 offres

réservables sur les plateformes en 2024

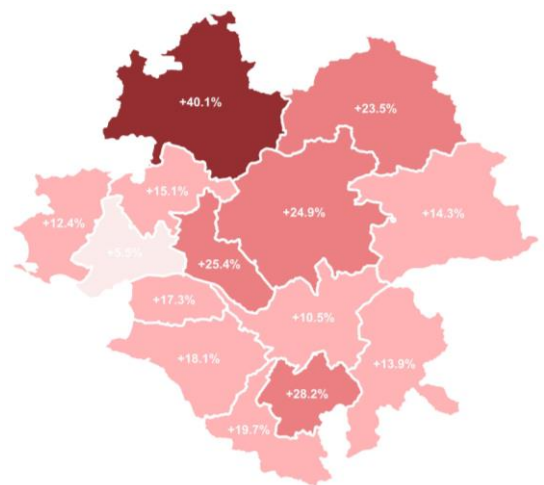


+13%

d'offres par rapport à 2023



Répartition des offres par territoire en 2024



Évolution du nombre d'offres par territoire entre 2023 et 2024

Entre 2023 et 2024, toutes les intercommunalités ont vu leur nombre d'hébergements augmenter, traduisant un engouement continu pour la location de courte durée. La croissance du parc est particulièrement forte dans les territoires qui étaient les moins dotés initialement. Cela révèle un rattrapage de l'offre en milieu rural ou périurbain (souvent facilité par une moindre régulation et l'arrivée de nouveaux propriétaires sur le marché). À l'inverse, les zones déjà matures (Saint-Nazaire, CAPA) connaissent une expansion plus modérée. Nantes Métropole continue d'augmenter son offre (+12 %), malgré un encadrement plus strict, signe de l'attrait maintenu de ce marché.

La plupart des intercommunalités enregistrent une progression plus faible des nuits occupées (souvent de +3 % à +15 % seulement). Par exemple, Pornic Agglo a vu ses nuits réservées croître de 3 % quand le nombre d'offres a lui progressé de 18 %. A l'échelle départementale, alors qu'on comptait, en 2019, 1,5 millions de nuits qui n'avaient pas trouvé preneur, on en recense 3,5 millions en 2024

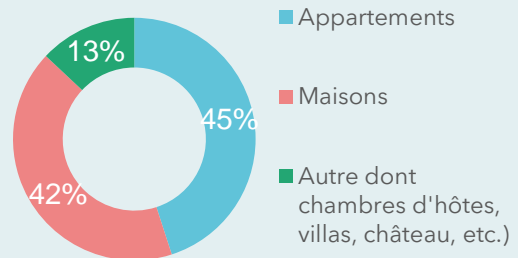




# TYPOLOGIE DES OFFRES

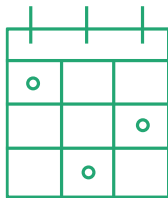
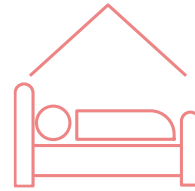
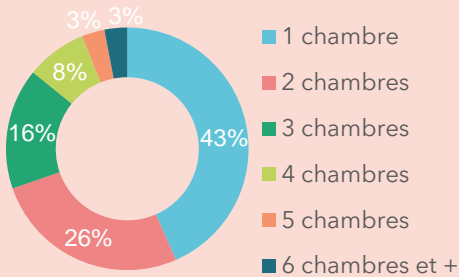


## Type de logements

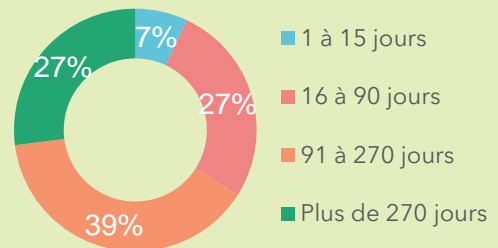


**dont 88% de logements entiers  
Et 22% de chambres privées**

## Capacité (chambres)



## Périodes ouvertes à la location



**69%** disposent d'un parking



**65%** ont une connexion internet/wifi



**15%** acceptent les animaux domestiques



**11%** sont équipés d'une piscine





# FRÉQUENTATION 2024 : EN LÉGÈRE HAUSSE



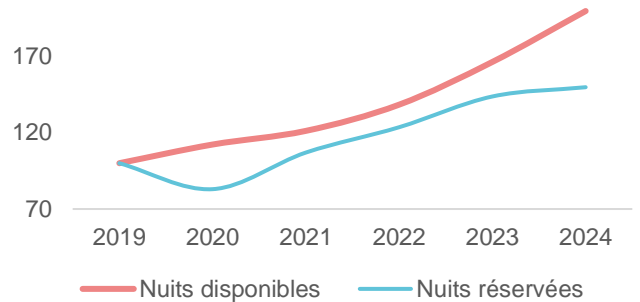
**1,7 millions**  
de nuits réservées en 2024

+4% par rapport à 2023

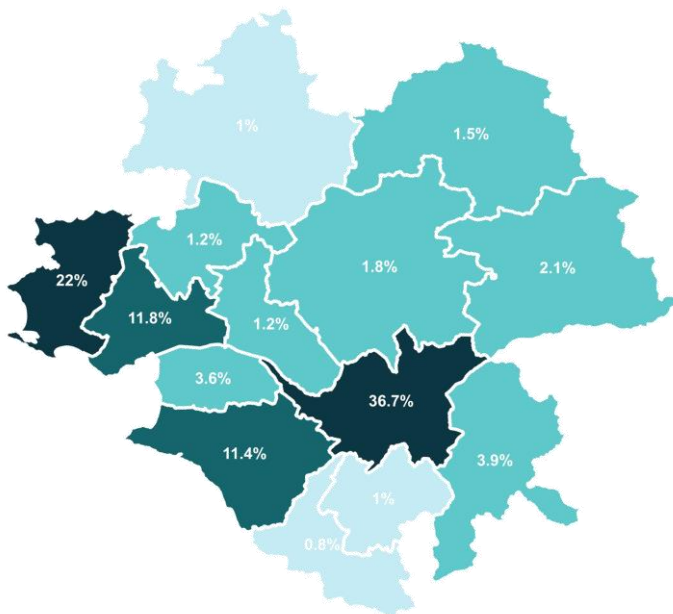
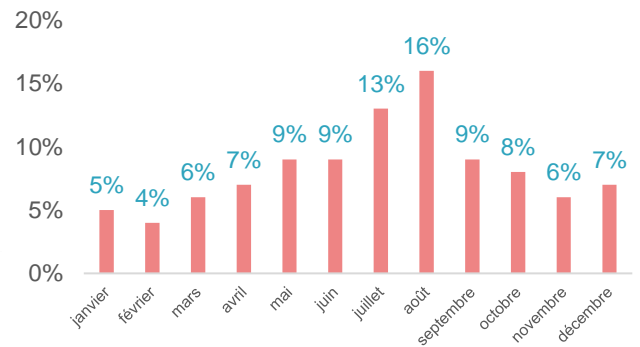
Fréquentation maximale estimée à  
**7,4 millions**  
nuitées en 2024

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

Écart entre les nuits disponibles et les nuits réservées (base 100 - 2019)



Répartition des nuits réservées en 2024



Répartition des nuits réservées en 2024 par territoire

Avec **1,7 millions de nuits réservées sur ces plateformes** en Loire-Atlantique en 2024, la fréquentation est en légère **hausse de 4% par rapport à 2023**. Bien que le nombre total de nuits réservées augmente globalement (2024 dépasse 2023 en volume dans la plupart des intercommunalités), **la croissance de la demande est nettement plus faible que celle de l'offre, traduisant une décorrélacion entre les volumes proposés à la location et la réalité des réservations**. Quelques territoires tirent leur épingle du jeu avec une demande dynamique (+25 % de nuits à Redon par exemple), mais ailleurs la demande stagne. On note même de légères baisses du nombre de nuits réservées dans des zones littorales secondaires (Sud Estuaire, Sud Retz) – dues à une moindre fréquentation touristique en 2024 ou un report vers d'autres destinations.



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



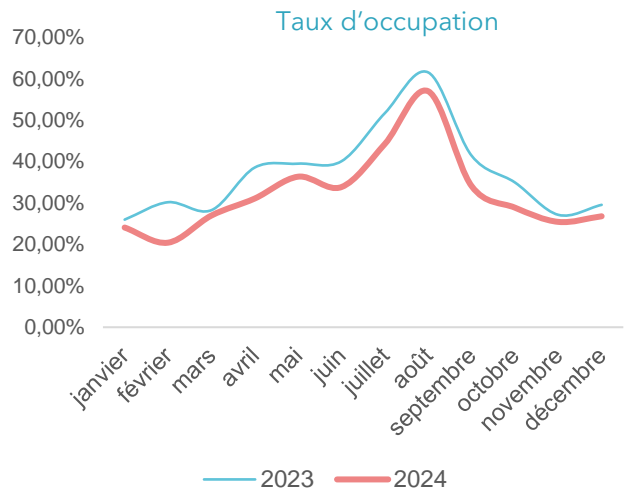
## UNE OCCUPATION DES LOGEMENTS MOINS ÉLEVÉE EN 2024



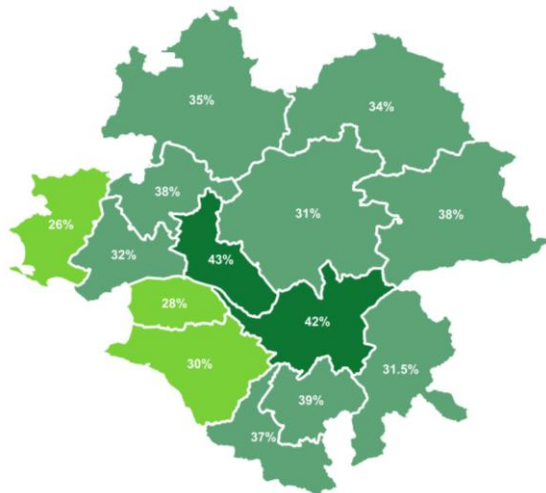
33%

Taux d'occupation\* moyen  
contre 39% en 2023

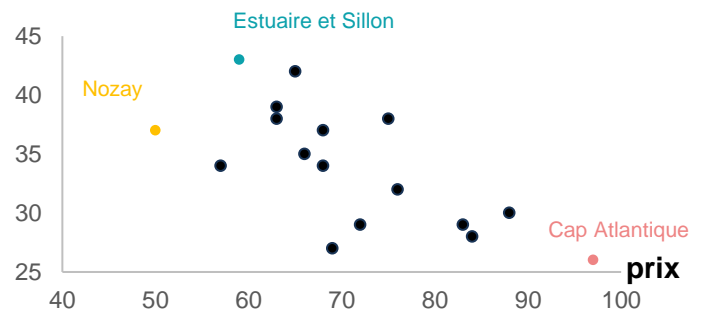
57% au mois d'août  
contre 62% en août 2023



Taux d'occupation moyen par territoire



To Taux d'occupation et prix médian annuels\*



\*Lecture : Avec un prix médian proche de 100€ pour une nuit en 2024, Cap Atlantique connaît le taux d'occupation annuel le plus faible du département. D'une façon générale, les prix pratiqués ont une influence directe sur le TO.

Une tendance se vérifie : **partout où l'offre a explosé, le taux d'occupation s'est nettement dégradé**, signe d'une suroffre relative en 2024 par rapport à 2023. D'une façon générale, on observe une **diminution du taux d'occupation dans toutes les intercommunalités** sans exception. La baisse est de l'ordre de **4 à 6 points** le plus souvent. Par exemple, Nantes Métropole voit son taux d'occupation moyen chuter de 50 % à 42 % malgré une légère hausse des nuits réservées car le nombre de nuits disponibles a fortement augmenté. De même, Erdre & Gesvres et Châteaubriant-Derval enregistrent les plus forts replis d'occupation (-9 et -8 points), conséquence de nombreuses offres nouvelles non compensées par la demande. À l'inverse, Redon Agglomération ne perd qu'1 point d'occupation car la demande y a progressé plus en phase avec l'offre. D'une façon générale, les territoires proches de la métropole ou des zones urbaines jouissent d'un lissage annuel de leur activité en lien avec la dynamique économique locale et le tourisme d'affaire. À noter qu'en août, mois le plus fréquenté, c'est sur le littoral que les taux d'occupation sont les plus élevés.





# COURT SÉJOUR, TOUJOURS



## 3,4 nuits

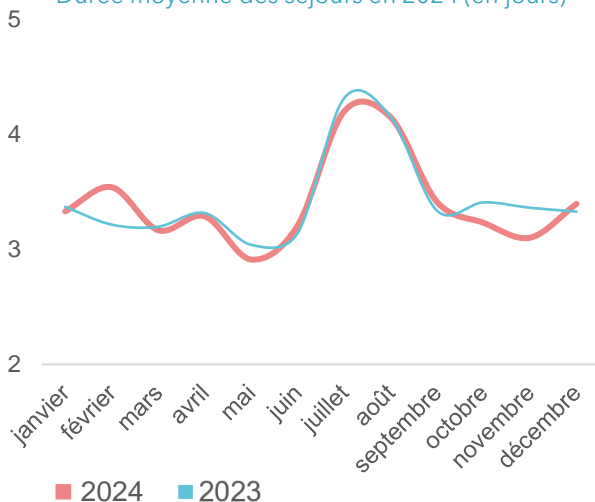
Durée moyenne  
de séjour  
(3,5 en 2023)



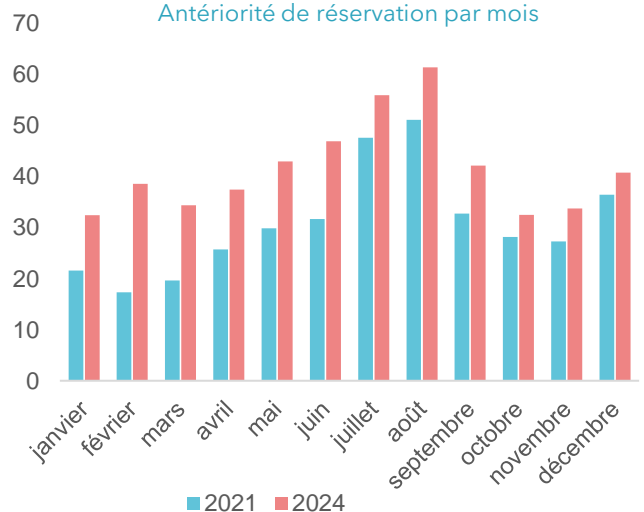
## 43j

Antériorité moyenne  
de réservation\*  
(contre 33j en 2021)

Durée moyenne des séjours en 2024 (en jours)



Antériorité de réservation par mois

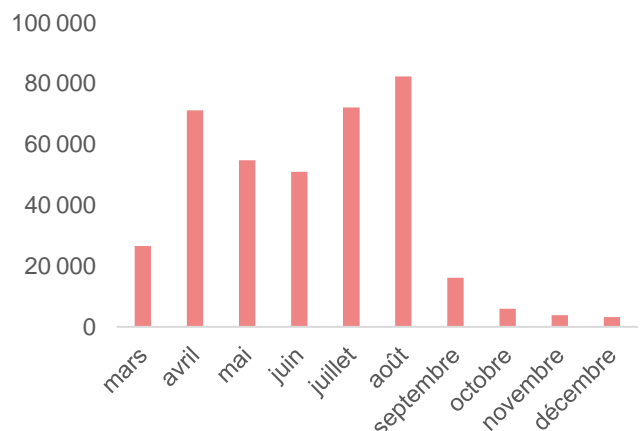


La durée moyenne des séjours demeure globalement stable d'une année sur l'autre, **autour de 3 à 4 nuits**, avec de légères baisses dans certains territoires (Sud Retz Atlantique, Sud Estuaire) suggérant un fractionnement un peu plus marqué des séjours en 2024 (davantage de courts séjours).

En 2024 en Loire-Atlantique, **on réserve son séjour près d'un mois et demi** avant la date d'entrée dans le logement. On s'y prenait seulement un mois avant en 2021, signe d'une plus grande anticipation des voyageurs, qui planifient davantage leurs vacances.

Clé de lecture : une personne ayant réalisé un séjour en août 2024 en Loire-Atlantique aura réservé son séjour en moyenne 61 jours avant la date d'arrivée.

Les réservations déjà effectuées pour 2025

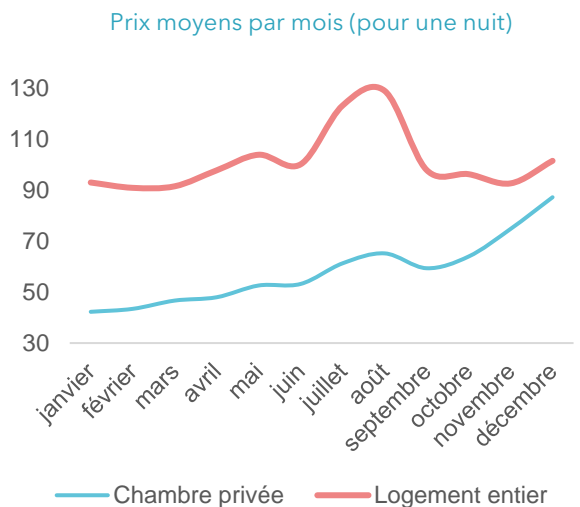
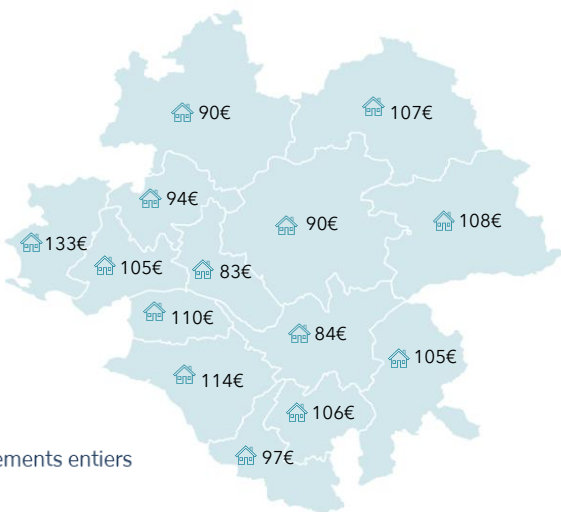
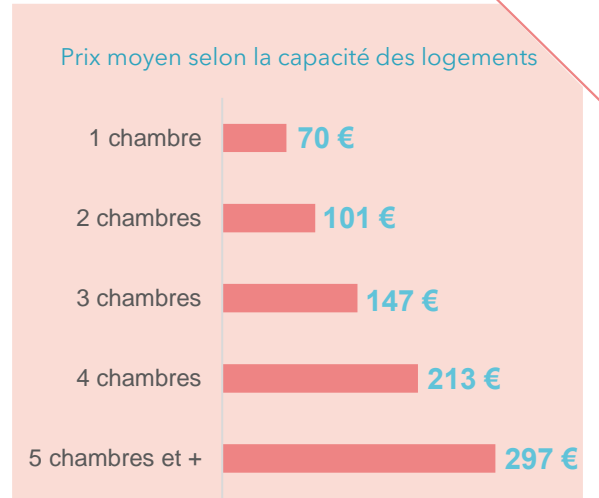
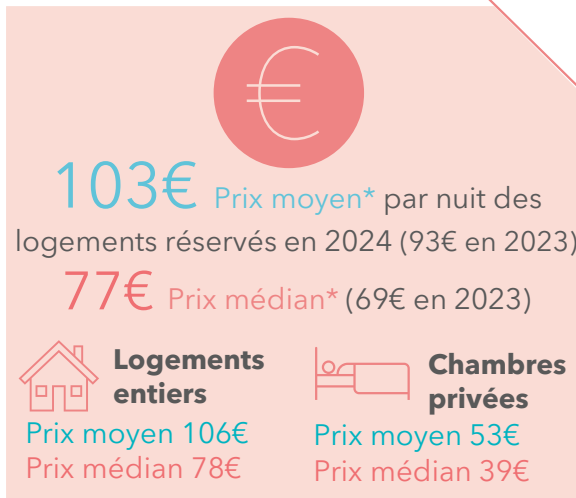


\*nombre de jours moyen entre la date de réservation et la date de début de séjour



## DES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE

Le prix moyen par nuit des logements sur ces plateformes est passé de **93€ à 103€** en Loire-Atlantique entre 2023 et 2024, des prix encore revus à la hausse. Ces augmentations sont particulièrement notables en périphérie nantaise et dans les secteurs ruraux, suggérant une volonté des propriétaires d'aligner leurs prix sur la moyenne départementale (ou de répercuter l'inflation des coûts) ou de compenser des taux d'occupation en recul. Globalement, les plus fortes hausses interviennent là où la demande restait solide et/ou les prix initiaux bas (la pression concurrentielle y étant moindre). En revanche, dans les zones très concurrentielles, les prix n'ont que peu augmenté – suggérant que les propriétaires ont évité d'alourdir le coût pour ne pas faire fuir une demande déjà fragilisée.



### Prix moyen par nuit par territoire



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



## DES OFFRES DE QUALITÉ EN LOIRE-ATLANTIQUE

Avec une note de **4,73/5**, la qualité de l'offre de logements sur les plateformes locatives est saluée en Loire-Atlantique. La satisfaction client est restée élevée et quasi inchangée (variations inférieures à 0,1%), signe que les évolutions décrites (abondance de l'offre, tarifs en hausse) n'ont pas dégradé la qualité perçue du séjour en 2024 par rapport à 2023.



# 4,73/5

Note moyenne des avis  
(4,8/5 en 2023)

Logements entiers : 4,7/5  
Chambres privées 4,9/5



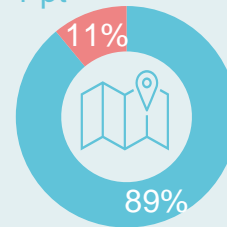
## PRÈS DE 9 CLIENTS SUR 10 SONT FRANÇAIS

La provenance des clients sur ces plateformes est observée à partir des avis laissés après les séjours. Selon cette méthodologie, **89% des avis sont laissés par des clients français** (contre 88% en 2023).

En ce qui concerne les clientèles étrangères, elles proviennent principalement de **pays européens** (Royaume-Uni, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, etc.) mais également des Etats-Unis.

### Provenance des avis

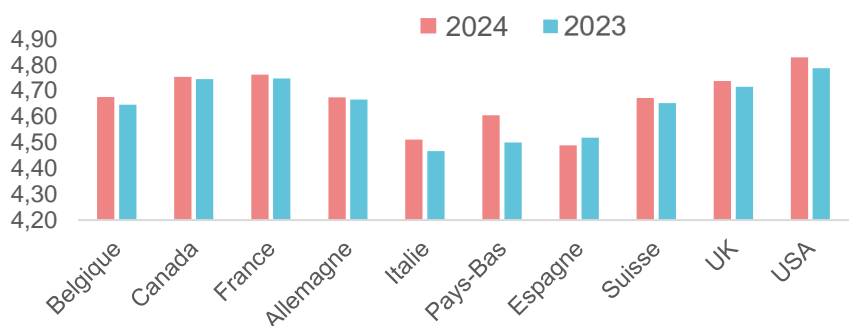
-1 pt



■ Avis français

■ Avis internationaux

### Moyenne des avis selon la nationalité





## À RETENIR

Plusieurs facteurs éclairent les dynamiques en cours :

### **Élargissement de l'offre et attrait de la location saisonnière**

La très forte progression du nombre d'hébergements dans certaines intercommunalités traduit l'**entrée de nouveaux acteurs** sur le marché (particuliers proposant un logement supplémentaire, professionnels investissant dans des gîtes, etc.). Ceci a pu être encouragé par le succès de la saison 2023 (post-Covid) incitant davantage de propriétaires à louer en 2024. Par ailleurs, des territoires jusque-là jugés secondaires (campagne, petite couronne nantaise) ont vu un potentiel de revenu touristique et **rattrapent leur retard** en se positionnant sur ce marché. Dans ces secteurs, où l'offre est moins dense qu'ailleurs, le foncier est souvent plus facilement mobilisable pour les porteurs de projet, facilitant l'implantation de nouvelles offres d'hébergements.

### **Demande touristique normalisée et dispersée**

2023 avait été une année de rebond touristique. En 2024, on observe un **ralentissement de la croissance de la demande**, voire une stabilisation, en partie dû à une normalisation post-Covid et à un contexte économique moins favorable (inflation, budget voyage des ménages contraint). Les voyageurs sont présents, mais **pas au rythme de l'expansion de l'offre**. Par ailleurs, l'augmentation du nombre de destinations disponibles entraîne une **dispersion de la demande** : les touristes ont plus de choix d'hébergements et de lieux, diluant ainsi le volume de réservations par hôte. Par exemple, l'offre urbaine ou littorale concurrente (hôtels, autres plateformes) peut capter une part de la croissance de la demande, limitant l'augmentation des nuits sur Airbnb et assimilés.

### **Saisonnalité et utilisation partielle de l'offre**

L'ajout d'offres supplémentaires s'est souvent fait **sans une augmentation équivalente de la demande hors saison**. Beaucoup de nouveaux logements sont mis en location principalement sur la haute saison ou les week-ends, ce qui accroît le nombre total de nuits disponibles sans garantir qu'elles trouvent preneur toute l'année. Ceci explique la **baisse du taux d'occupation** généralisée : la capacité a grandi plus vite que le nombre de voyageurs, surtout en dehors des périodes de pointe





## À RETENIR

### **Adaptation des prix et stratégie des hôtes**

Face à un marché plus concurrentiel en 2024, les hôtes ont adopté des **stratégies tarifaires divergentes**. Dans les zones où l'occupation a fortement reculé, certains ont baissé ou maintenu leurs prix pour rester attractifs, tandis que d'autres ont augmenté les tarifs pour compenser une moindre occupation. Globalement, la tendance est à la hausse modérée des prix (souvent en ligne avec l'inflation des coûts d'énergie, d'entretien, etc.). Les plus fortes hausses dans des zones rurales/périurbaines suggèrent que ces marchés, encore abordables en 2023, ont gagné en visibilité et aligné leurs prix sur la moyenne départementale. Malgré ces ajustements, la **satisfaction client est restée stable**, signe que l'amélioration de la qualité de service ou le professionnalisme des hôtes a suivi (ex.: communications, propreté, prestations supplémentaires) et que les voyageurs ont continué à en avoir pour leur argent.

### **Contexte et réglementation locale**

Des facteurs externes peuvent également avoir influencé l'évolution. Par exemple, la **réglementation des meublés de tourisme** (quotas de nuits, enregistrement obligatoire) plus stricte à Nantes a pu freiner un peu la croissance de l'offre urbaine, tandis que les communes rurales, moins régulées, ont pu se développer librement. D'autres communes, en particulier sur le littoral de LA appliquent des mesures de régulation (enregistrement des offres. La loi MEUR de novembre 2024 permettra à toutes les communes qui le souhaitent d'intégrer ces dispositifs de régulation (quotas de nuits, enregistrement des meublés, etc.) De même, des **événements ponctuels** (coupe du monde de rugby) en 2023 non réitérés en 2024 dans certaines zones ont pu contribuer à une baisse de la demande locale. À l'inverse, l'année 2024, avec l'organisation de 8 matchs des Jeux Olympiques à Nantes aura permis de capter un nouveau type de clientèle.





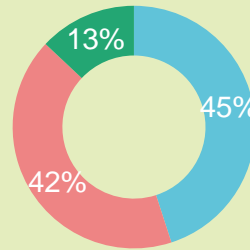
## À RETENIR



**24 800 offres**

réservables sur Airbnb, Aritel et Booking en 2024

+13% d'offres par rapport à 2023



■ Appartements  
■ Maisons  
■ Autre

*dont 88% de logements entiers*



**1,7 millions**

De nuits réservées 2024

+4% vs 2023



**3,4 nuits**

Durée moyenne de séjour



**43j**

Antériorité moyenne de réservation



**103€** Prix moyen

des logements réservés en 2024

**77€** Prix médian



**4,73/5**

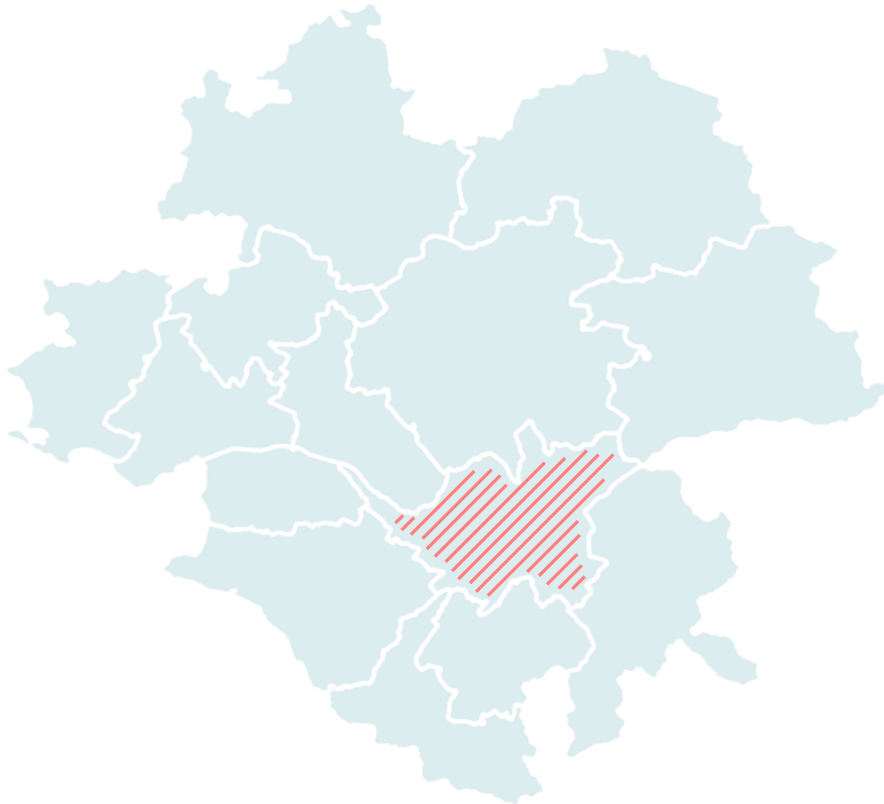
Note moyenne des avis

Logements entiers : 4,7/5  
Chambres privées 4,9/5





## SYNTHÈSE PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRE



---

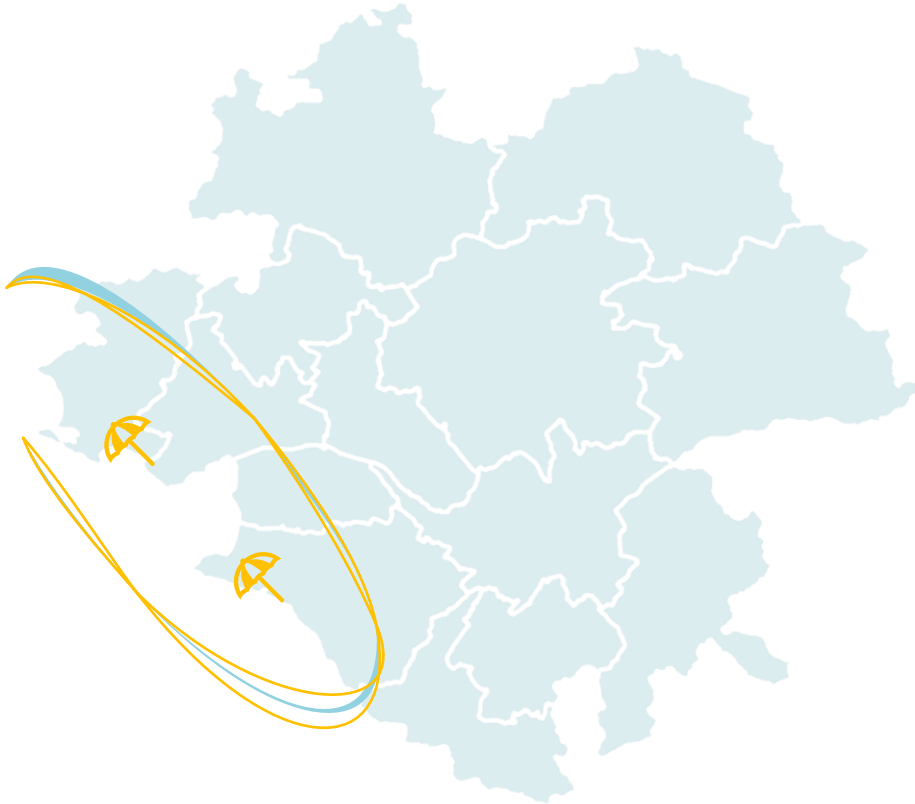
# MÉTRO POLE \_

Nantes Métropole se distingue par la **plus grande offre** et le plus de nuits réservées, grâce à un tourisme d'affaires et urbain soutenu toute l'année. Cependant, son **taux d'occupation (42 %)** n'est pas le plus élevé, suggérant une **légère surcapacité** ou une concurrence accrue des hébergements (une partie de l'offre restant inoccupée certains jours). Le **tarif médian (65 €)** y est modéré comparé aux zones littorales, ce qui reflète un marché urbain compétitif.





## SYNTHÈSE PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRE



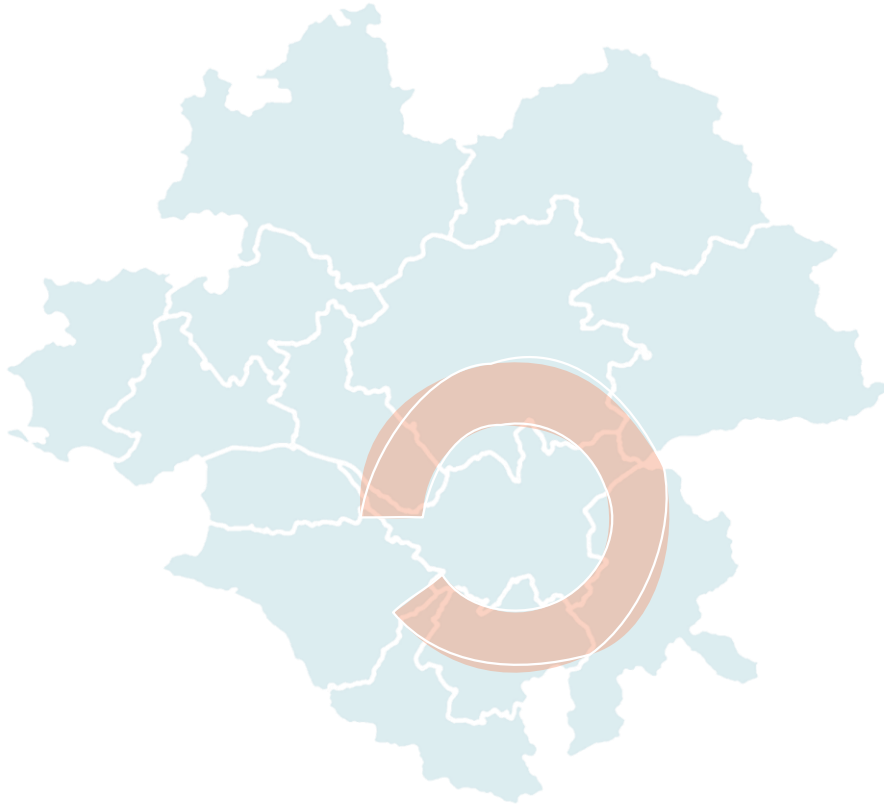
# LITTO RAL

Les destinations littorales concentrent une **offre importante** et un volume élevé de nuits proposées. CAP Atlantique et Pornic proposent des **prix médians élevés** (près de 90–100 €) et des **séjours plus longs** (4 nuits en moyenne), typiques du tourisme balnéaire. Néanmoins, leurs **taux d'occupation (26–30 %)** restent inférieurs à la moyenne, ce qui indique une **saisonnalité marquée** (forte affluence estivale mais une sous-utilisation hors saison). Saint-Nazaire Agglo, avec un positionnement mixte (littoral/urbain), affiche un taux d'occupation de 32 % et un prix autour de 76 €.





## SYNTHÈSE PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRE



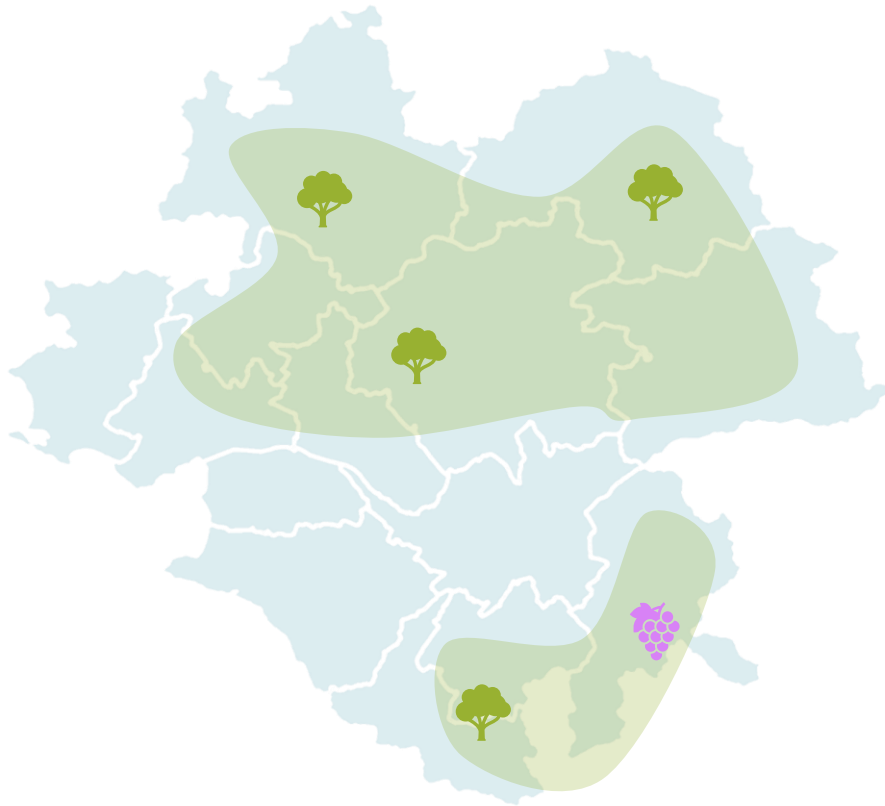
# PÉRI UR BAIN .

Les territoires limitrophes de la métropole nantaise ont une **offre plus réduite (200–600 offres)** mais obtiennent souvent des **taux d'occupation relativement élevés** (autour de 34-39 % en 2024, parfois plus haut que Nantes). Cela suggère une bonne adéquation locale entre l'offre et la demande, liée à des événements ponctuels (festivals), au tourisme de proximité (œnotourisme dans le Vignoble, etc.) ou à un report de certaines demandes hors de la métropole. Le **prix médian** y progresse (68-83 € selon les zones, ex. Erdre & Gesvres 83 €) mais reste en deçà du littoral. La **durée de séjour** y est courte (souvent autour de 3 nuits), indiquant une prédominance des courts séjours ou week-ends.





## SYNTHÈSE PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRE



---

# LE RURAL

---

Bien qu'ils comptent très peu d'hébergements (souvent moins de 300 offres), les territoires ruraux affichaient en 2024 des **taux d'occupation corrects** (environ un tiers des nuits occupées, ex. 37 % à Nozay) grâce à un faible nombre de locations disponibles face à une demande de niche (événements locaux, tourisme vert, etc.). Le **prix médian** y est le plus bas (50-70 € la nuit) en raison d'une moindre attractivité touristique, mais la **satisfaction client y est tout aussi élevée** qu'ailleurs (souvent supérieure à 4,8/5). Cela révèle que, même sur des marchés a priori moins porteurs, l'expérience proposée répond aux attentes des voyageurs.



Direction Tourisme Durable

Raphaël Prost

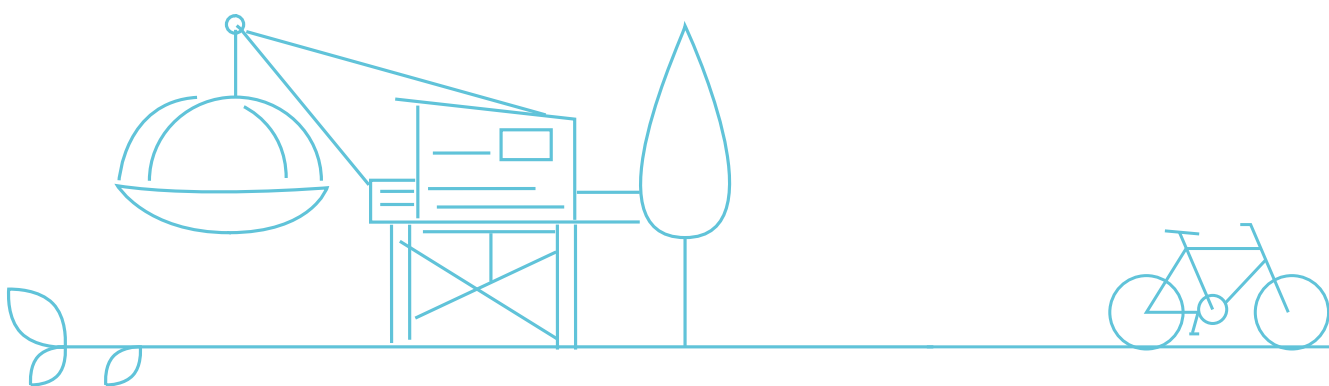
Chef de projet territorial et touristique

r.prost@lad44.fr

Claire Poitevin

Cheffe de projet – Hébergement touristique

c.poitevin@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)