

Les hébergements locatifs entre particuliers en Normandie

Bilan 2022



Verneuil-sur-Avre hébergement Le Manoir des Tuileries du Buisson © Danielle DUMAS

Sommaire

Méthodologie	3
Lexique	4
Points à retenir	5
L'offre d'hébergements en Normandie en 2022	6
L'offre globale	7
La situation géographique des offres	7
La typologie des offres	9
La durée d'ouverture à la location	11
La fréquentation dans les hébergements en Normandie en 20	22 12
L'antériorité des réservations	13
La fréquentation en Normandie	13
La durée moyenne de séjour	15
La fréquentation selon la zone géographique	16
Tarifs et chiffre d'affaires des hébergements en 2022	19
Le prix moyen des offres	20
Le chiffre d'affaires et le RevPar	21



Méthodologie

La fréquentation dans les hébergements sur les plateformes de location

Les données sont issues des hébergements loués sur les plateformes de location touristique entre particuliers via l'outil Liwango, développé par Likubu. Le périmètre de suivi intègre *Airbnb* et les sites du groupe HomeAway (*Abritel, Homelidays*).

L'outil génère des requêtes sur les sites de location de courte durée pour les 52 semaines de l'année, du samedi au samedi. Cela permet de suivre en continue l'évolution des disponibilités et des prix des locations de courte durée sur les territoires ciblés.

Chaque requête est formulée pour :

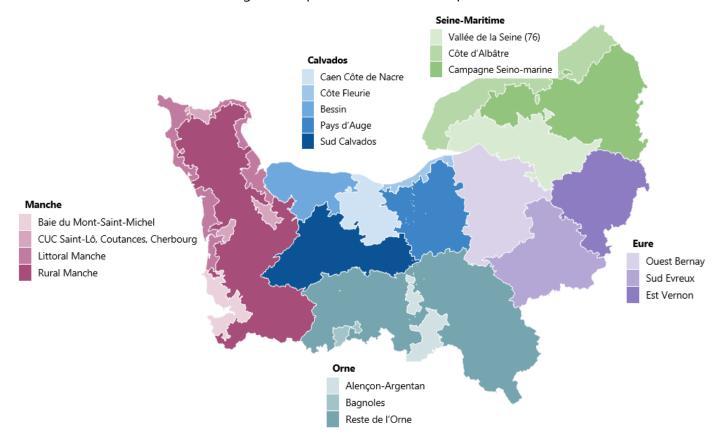
- une destination spécifique ;
- des dates de séjours spécifiques.

Lors de chaque requête Liwango récupère :

- le nombre d'offres de location disponible sur la destination ;
- le détail des offres de location (type, capacité, équipement, etc.) ;
- le prix des offres pour chaque période de location.

Les zones d'observation

Normandie Tourisme analyse la fréquentation dans les hébergements sur les plateformes de location tant aux niveaux régional, départemental et infra-départemental.





Lexique

- Logements entiers : logements loués dans leur intégralité.
- **Chambres privées** : mise à disposition d'une chambre privée mais partage de certaines pièces du logement avec d'autres personnes (voyageurs ou hôtes).
- **Chambres partagées** : partage de la chambre et de la totalité du logement avec d'autres personnes (voyageurs ou hôtes).



- Chiffre d'affaires (en €) généré sur la destination et sur la période étudiée. Le CA prend en compte le prix demandé par le loueur. Les frais de ménage et les autres frais de plateforme sont exclus.
- Le RevPar par logement entier disponible est calculé en divisant le chiffre d'affaires généré par les logements entiers (frais de ménage et autres frais de plateforme exclus) par le nombre de logements entiers disponibles sur la période étudiée.
- Le RevPar par chambre chez l'habitant disponible est calculé en divisant le chiffre d'affaires généré par les « chambres privées » et les « chambres partagées » (frais de ménage et autres frais de plateforme exclus) par le nombre de chambres privées et/ou partagées disponibles sur la période étudiée.

Points à retenir

L'offre d'hébergements en Normandie en 2022

- 45 193 offres disponibles à la location sur les plateformes en 2022, soit une hausse de 15,5 % par rapport à 2021.
- 88,5 % d'entre eux concernent des logements entiers.
- La moitié des hébergements ont une capacité de 4 à 6 lits en 2022.
- Près de 70 % des offres sont ouvertes à la location plus de 120 jours par an.
- Près de 40 % des offres disponibles se situent dans le Calvados.

La fréquentation dans les hébergements en Normandie en 2022

- Les hébergements sont réservés en moyenne 55 jours avant le début du séjour en 2022 (42 jours en 2021).
- 41 151 offres sont réservées sur les plateformes de location en 2022 (+15,3 % par rapport à 2021), correspondant à 4,3 millions de nuitées.
- Le taux d'occupation s'élève à 45,2 % en 2022, contre 41,8 % en 2021.
- La durée moyenne de séjour est de 3,9 nuits en 2022, en légère baisse par rapport aux deux années précédentes.
- La Manche et la Seine-Maritime présentent les plus forts taux d'occupation des cinq départements normands : 48,2 % chacun sur la période.

Tarifs et chiffre d'affaires des hébergements en 2022

- Le prix par nuit s'élève en moyenne sur l'année à 111 € en 2022 (+0,9 % par rapport à 2021).
- Les tarifs de location moyens par nuit progressent quel que soit le département normand, à l'exception du Calvados.
- Le chiffre d'affaires global généré par les hébergements loués via les plateformes de locations s'élève à 477,6 M€ en 2022 (+22,6 % par rapport à 2021).
- Le RevPar des logements entiers est de 11 164 € sur la période, quand celui des chambres privées ou partagées est de 4 884 €.





Expérience Normande : Autour de la coquille Saint-Jacques à Port en Bessin © Thomas Le Floc'H

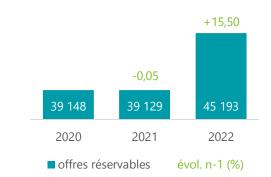
1.

L'offre d'hébergements en Normandie en 2022

L'offre globale

Le volume d'offres existantes sur l'ensemble de la région Normandie est en hausse de 15,5 % en 2022, après deux années impactées par la crise sanitaire. Avec 45 193 offres réservables en 2022, ce sont plus de 6 000 offres supplémentaires qui sont proposées sur les plateformes de location.

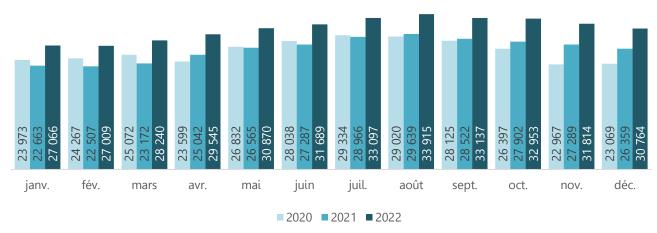
Offres réservables en Normandie



Source: Liwango – CRT Normandie.

Par rapport à 2021, le nombre mensuel d'offres disponibles a progressé en 2022, atteignant les niveaux les plus élevés au cours des mois de juillet à septembre avec plus de 33 000 offres réservables sur les plateformes de location.

Répartition mensuelle des offres réservables en Normandie



Source : Liwango – CRT Normandie.

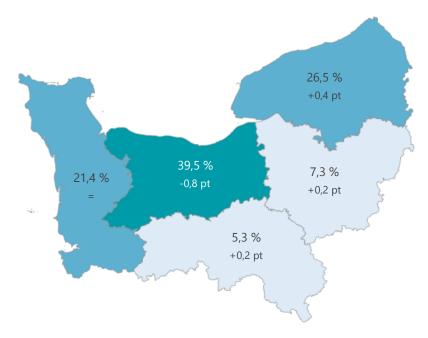
La situation géographique des offres

Parmi les 45 193 offres disponibles sur les plateformes de location d'hébergements en 2022, 39,5 % d'entre elles concernent des logements situés dans le Calvados. Toutefois, la part des offres réservables dans ce département est en baisse pour la deuxième année consécutive (40,3 % en 2021 et 43,0 % en 2020).

Plus de 20 % des hébergements locatifs sont également disponibles en Seine-Maritime (26,5 %) et dans la Manche (21,4 %) en 2022. L'Eure et l'Orne sont les deux départements normands comptant le moins d'offres disponibles à la location sur les plateformes avec respectivement 7,3 % des offres et 5,3 % en 2022.



Répartition des offres réservables par département normand en 2022 et évolution n-1



Source: Liwango - CRT Normandie.

Répartition des offres réservables par zone infradépartementale en 2022

	poids des	évolution
zones infra-départementales	offres	2022-2021 du
	réservables ¹	volume d'offres
Côte Fleurie	18,4 %	+12,8 %
Côte d'Albâtre	15,9 %	+20,1 %
Caen Côte de Nacre	8,9 %	+17,3 %
Vallée de la Seine	8,0 %	+14,3 %
Littoral Manche	7,7 %	+17,9 %
Rural Manche	6,6 %	+11,1 %
Bessin	6,1 %	+7,7 %
Baie du Mont-Saint-Michel	5,8 %	+15,1 %
Pays d'Auge	4,4 %	+17,6 %
Reste de l'Orne	4,2 %	+19,5 %
Ouest Bernay	3,0 %	+14,5 %
Est-Vernon	2,6 %	+18,9 %
Campagne Seino-Marine	2,2 %	+11,7 %
Bocage Suisse Normande	1,8 %	+7,3 %
Sud Evreux	1,7 %	+27,4 %
CUC Saint-Lô, Coutances, Cherbourg	1,7 %	+24,9 %
Alençon-Argentan	0,7 %	+20,8 %
Bagnoles	0,5 %	+18,9 %

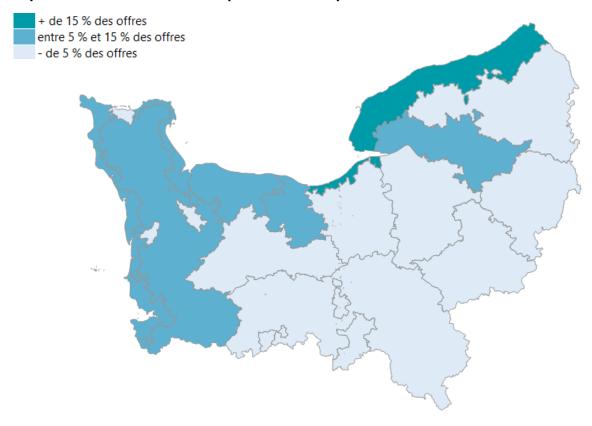
¹ Poids des offres réservables dans le total des offres normandes.

Source : Liwango – CRT Normandie.

Les zones situées sur le littoral normands comptent davantage d'offres disponibles sur les plateformes de location. La Côte Fleurie (18,4 %) et la Côte d'Albâtre (15,9 %) sont les deux zones normandes avec les parts d'offres réservables les plus importantes en 2022. Entre 2021 et 2022, le volume d'offres de toutes les zones normandes est en progression. Les zones Sud Evreux (+27,4 %), CUC Saint-Lô, Coutances, Cherbourg (+24,9 %), Alençon-Argentan (+20,8 %) et la Côte d'Albâtre (+20,1 %) connaissent une hausse du volume d'offres disponibles entre 2021 et 2022 de plus 20 % chacune.



Répartition des offres réservables par zone infra-départementale en 2022



Source: Liwango – CRT Normandie.

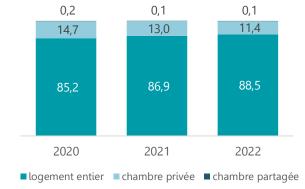
La typologie des offres

88,5 % des locations disponibles sur les plateformes concernent des logements entiers en 2022, une part en hausse pour la deuxième année consécutive.

Inversement, la part des chambres privées réservables en ligne est en baisse sur la période, passant de 14,7 % des offres en 2020 à 11,4 % en 2022.

La location de chambres partagées est une pratique très peu répandue.

Répartition des offres par type de location (%)



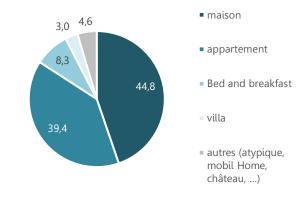




En 2022, près de 45 % des locations disponibles concernent des maisons, une proportion relativement stable par rapport aux années précédentes.

Les appartements représentent près de 40 % des offres réservables, suivis par les Bed and breakfast (8,3 %) et les villas (3,0 %).

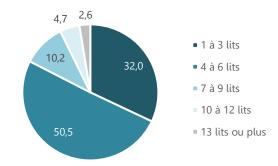
Répartition des offres par type d'hébergement en 2022 (%)



Source : Liwango – CRT Normandie.

Comme les années passées, plus de la moitié des logements possèdent 4 à 6 lits en 2022 et 32,0 % un à trois lits. 7,3 % des logements disponibles ont une capacité de dix lits ou plus, une part stable par rapport aux années précédentes.

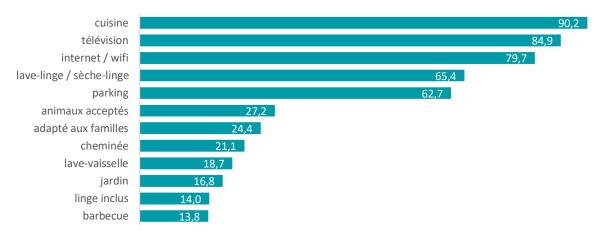
Répartition des offres par capacité des logements (en nombre de lits) en 2022 (%)





Signe que la majorité des offres disponibles concernent des logements entiers, 90,2 % des locations possèdent une cuisine en 2022. La télévision (84,9 %) et l'accès à internet (79,7 %) arrivent en deuxième et troisième dans les équipements des logements et plus de 60 % des offres contiennent un lave-linge et un parking.





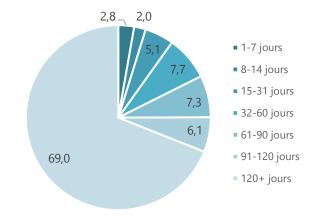
 $Source: Liwango-CRT\ Normandie.$

La durée d'ouverture à la location

Près de 70 % des offres sont mises à disposition sur les plateformes de location sur des longues périodes dans l'année (4 mois ou plus), ce qui souligne l'importance d'une offre d'hébergement réservée quasi-exclusivement à un usage locatif. Toutefois, cette part d'offres disponibles en longue durée a tendance à baisser par rapport à 2021 (-2 points).

La part des offres disponibles sur des durées plus courtes (de 2 semaines à 3 mois) progresse légèrement, pouvant illustrer un phénomène d'opportunité de rentabiliser un hébergement inoccupé, même pour une courte durée.

Répartition des offres selon la durée d'ouverture à la location des logements en 2022 (%)







Manoir de Savigny © V. Joannon

2. La fréquentation dans les

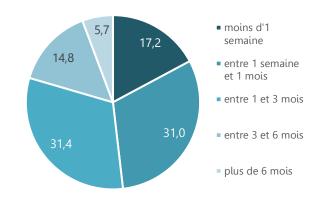
hébergements en Normandie en 2022

L'antériorité des réservations

En moyenne, les réservations sont effectuées 55 jours avant le départ en 2022, contre 42 jours en 2021 et 49 jours en 2020. En 2022, les usagers des plateformes de réservation d'hébergements locatifs ont davantage anticipé leurs réservations qu'en 2021 : 51,8 % ont réservé leur séjour un mois ou plus avant leur départ en 2022, contre 42,6 % en 2021. Cela s'explique, notamment, par la levée des restrictions qui avaient été mises en place les deux années précédentes en raison de la crise sanitaire.

La part des réservations de dernière minute (moins d'une semaine) est en baisse de 6,1 points en 2022 à 17,2 %.

Répartition des réservations selon la durée d'anticipation en 2022 (%)

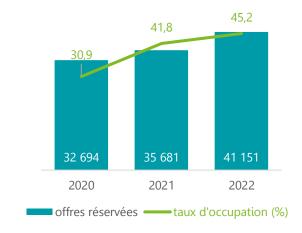


Source: Liwango – CRT Normandie.

La fréquentation en Normandie

Les niveaux de réservation sont nettement plus élevés en 2022 que les deux années précédentes, signe d'une reprise de l'activité touristique en Normandie. 41 151 offres ont été réservées sur les plateformes de location en 2022, soit une progression de 15,3 % par rapport à 2021. L'évolution du nombre d'offres réservées va de pair avec l'évolution du nombre d'offres disponibles constatée (+15,5 % entre 2021 et 2022). Après un taux d'occupation particulièrement faible en 2020 en raison de la pandémie, le taux d'occupation en 2022 s'élève à 45,2 %, soit 14,2 points de plus qu'en 2020 et 3,3 points de plus qu'en 2021.

Occupation des meublés touristiques

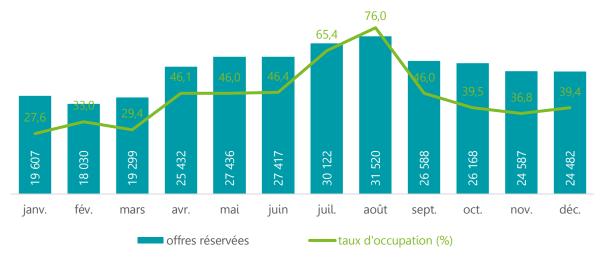




Plus de 30 000 offres sont réservées en 2022 au cours des mois de juillet et août, atteignant ainsi un pic de fréquentation. Le mois d'août concentre le taux d'occupation le plus élevé de l'année à 76,0 %, suivi du mois de juillet à 65,4 %.

Avec moins de 20 000 réservations, les trois premiers mois de l'année 2022 sont les plus faibles tant en termes de locations qu'en termes de taux d'occupation.

Répartition mensuelle du volume d'offres réservées et taux d'occupation en Normandie en 2022



Source: Liwango - CRT Normandie.

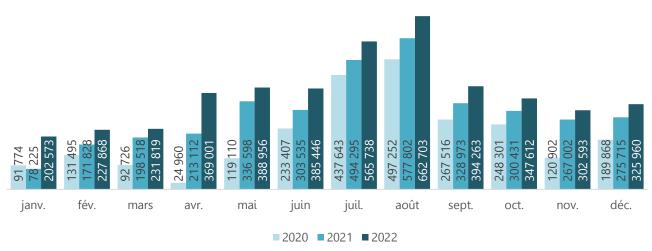


© Marie-Anaïs Thierry

Avec 4,3 millions de nuitées réservées en Normandie via les plateformes de location, le volume des nuitées progresse de 21,1 % en 2022 par rapport 2021 (3,5 millions de nuitées).

27,9 % des nuitées réservées l'ont été pour les mois de juillet et août en 2022. Le début de saison (26,0 % entre avril et juin 2022) et l'arrière-saison (16,8 % en septembre et octobre 2022) concentrent également des volumes de nuitées importants en Normandie.

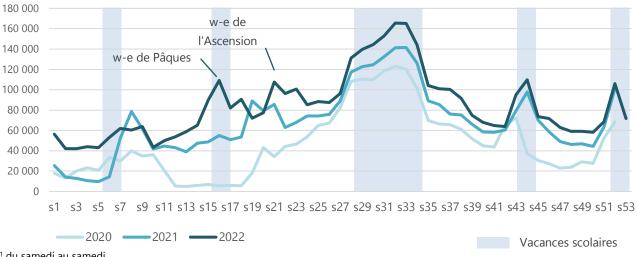
Répartition mensuelle des nuitées réservées en Normandie





A l'exception de deux semaines, la vision hebdomadaire des nuitées réservées sur les plateformes de location en 2022 est supérieure à celle de 2021. Des pics de location sont observés pour les week-ends de Pâques et de l'Ascension ou encore pour les vacances d'été et dans une moindre mesure les vacances de la Toussaint et de Noël.

Répartition hebdomadaire des nuitées réservées en Normandie



¹ du samedi au samedi.

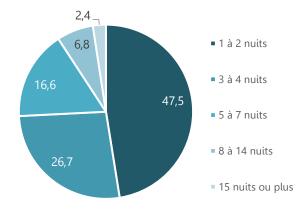
Source: Liwango – CRT Normandie.

La durée moyenne de séjour

En moyenne, un séjour est réservé pour 3,9 nuits en 2022 sur les plateformes de location, contre 4,0 nuits en 2021 et 4,2 nuits en 2020.

Près de la moitié (47,5 %) des séjours réservés sur les plateformes de location concerne des courts séjours de 1 à 2 nuits en 2022. Cette part progresse de 1,0 point par rapport à 2021. Plus d'un quart des réservations sont pour des séjours de 3 à 4 nuits en 2022 et 16,6 % pour des séjours de 5 à 7 nuits. Les locations d'hébergements pour des séjours de 8 nuits ou plus s'élèvent à 9,2 % en 2022, contre 10,1 % en 2021 et 12,1 % en 2020.

Répartition des réservations selon la durée de séjour en 2022 (%)

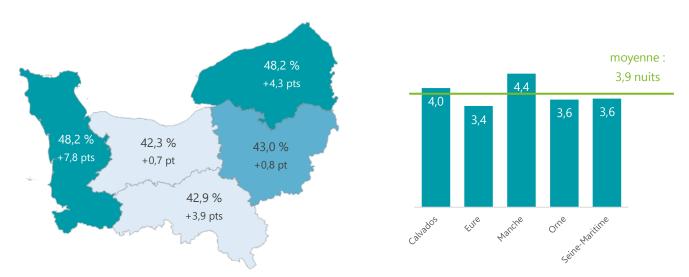




La fréquentation selon la zone géographique

Le Calvados est le premier département normand tant en termes d'offres réservées qu'en termes de nuitées réalisées. En 2022, 39,5 % des hébergements normands réservés sur les plateformes de location sont situés dans le Calvados, ce qui représente 37,2 % des nuitées réservées. Toutefois le taux d'occupation du Calvados (42,3 % en 2022) est inférieur à la moyenne régionale (45,2 %). La Seine-Maritime (26,5 % des offres et 27,6 % des nuitées réservées en 2022) et la Manche (21,4 % des offres et 22,7 % des nuitées réservées) sont les deux autres départements littoraux qui attirent le plus de touristes. Ces deux départements enregistrent un taux d'occupation élevé à respectivement 48,2 % en 2022. C'est dans la Manche que la durée moyenne de séjour est la plus longue à 4,4 nuits en 2022.

Taux d'occupation par département normand et durée moyenne de séjour en 2022



Source: Liwango - CRT Normandie.

La majorité des offres réservées le sont sur le littoral normand, et notamment sur la Côte Fleurie (18,3 % en 2022) et la Côte d'Albâtre (16,2 %).

Les zones Sud Evreux (+26,0 %), CUC Saint-Lô, Coutances, Cherbourg (+22,9 %) et Côte d'Albâtre (+20,2 %) voient leurs volumes d'offres réservées fortement augmenter entre 2021 et 2022, suivies par les zones Est-Vernon, Caen Côte de Nacre et Vallée de la Seine.

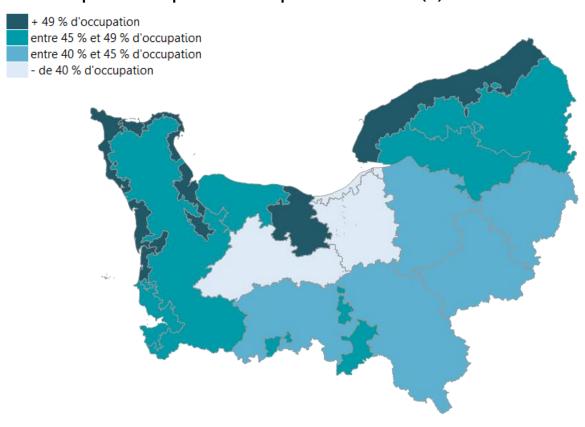
Avec 61,4 %, la zone CUC Saint-Lô, Coutances, Cherbourg présente le taux d'occupation le plus élevé en 2022. Trois zones concentrent également des taux d'occupation annuel particulièrement importants à près de 50 % en 2022 : Caen Côte de Nacre (49,7 % d'occupation), la Côte d'Albâtre (49,1 %) et le Littoral Manche (49,1 %).

Répartition des offres réservées par zone infra-départementale en 2022

	poids des	évolution 2022-
zones infra-départementales	offres	2021du volume
	réservées	d'offres réservées
Côte Fleurie	18,3 %	+10,0 %
Côte d'Albâtre	16,2 %	+20,2 %
Caen Côte de Nacre	9,0 %	+19,6 %
Vallée de la Seine	7,6 %	+19,6 %
Littoral Manche	7,7 %	+16,2 %
Rural Manche	6,7 %	+12,4 %
Bessin	6,1 %	+7,1 %
Baie du Mont-Saint-Michel	5,7 %	+16,3 %
Pays d'Auge	4,4 %	+15,3 %
Reste de l'Orne	4,1 %	+18,7 %
Ouest Bernay	3,0 %	+11,0 %
Est-Vernon	2,6 %	+19,7 %
Campagne Seino-Marine	2,3 %	+14,7 %
Bocage Suisse Normande	1,8 %	+7,1 %
Sud Evreux	1,7 %	+26,0 %
CUC Saint-Lô, Coutances, Cherbourg	1,7 %	+22,9 %
Alençon-Argentan	0,6 %	+17,5 %
Bagnoles	0,5 %	+12,5 %

Source: Liwango – CRT Normandie.

Taux d'occupation annuel par zone infra-départementale en 2022 (%)



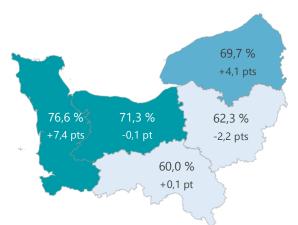


Focus sur la haute-saison estivale :

Le taux d'occupation durant la période juillet-août est nettement plus élevé que durant le reste de l'année. En 2022, celui-ci s'élève à 70,7 %, contre 68,4 % à l'été 2021 et 62,5 % à l'été 2020.

Au niveau départemental, le taux d'occupation des hébergements locatifs sur la haute-saison progresse de plus de 7 points dans la Manche en 2022, atteignant ainsi 76,6 %. Après avoir été premier département normand à l'été 2021, le Calvados se positionne à la deuxième place en 2022 avec un taux d'occupation de 71,3 %. Le taux d'occupation dans l'Eure se réduit de 2,2 points sur la haute-saison estivale 2022, pour atteindre 62,3 %.

Taux d'occupation par département normand en juillet-août 2022

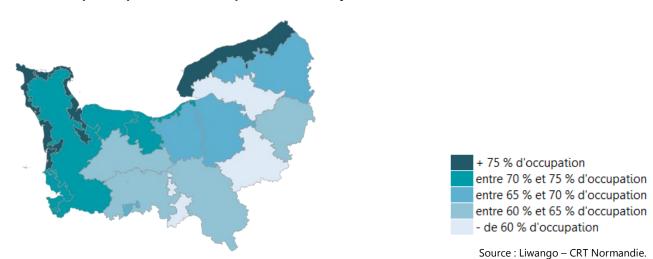




Source: Liwango - CRT Normandie.

Huit zones infra-départementales présentent un taux d'occupation en haute-saison supérieur à la moyenne (70,7 % en 2022). La zone Littoral Manche atteint 81,0 % de taux d'occupation sur la période juillet-août 2022 (+7,9 points par rapport à la même période 2021). C'est dans les zones Rural Manche (+8,5 points) et Campagne Seino-Marine (+8,3 points) que les taux d'occupation progressent le plus fortement en haute-saison estivale en 2022. Inversement, il subit une diminution importante dans la zone Sud Evreux (-4,2 points).

Taux d'occupation par zone infra-départementale en juillet-août 2022





Hébergement Chez Nous Campagne ${\Bbb C}$ Hello Travelers

3.

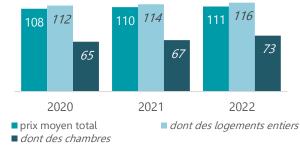
Tarifs et chiffre d'affaires des hébergements en 2022



Le prix moyen des offres

En 2022, les hébergements loués sur les plateformes sont proposés en moyenne à 111 € par nuit, un tarif en légère hausse par rapport aux deux années précédentes. Le prix moyen des logements entiers est plus élevé de 5 € par nuit en 2022 à 116 €, quand celui des chambres seules est de 73 € en moyenne par nuit.

Prix annuel moyen par nuit¹ (€)



¹ hors frais.

Source: Liwango - CRT Normandie.

Quatre mois présentent un prix moyen par nuit supérieur à la moyenne annuelle : juillet (119 € par nuit en moyenne), août (121 €), novembre (112 €) et décembre (119 €). Inversement, les hébergements loués en février et mars ont des tarifs plus réduits à moins de 100 € par nuit.

Prix moyen mensuel par nuit¹ en Normandie en 2022 (€)



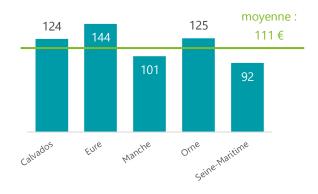
¹ hors frais.

Source: Liwango - CRT Normandie.

Mis à part dans le Calvados où le prix moyen par nuit est stable entre 2021 et 2022, il est en hausse dans les autres départements normands. Dans l'Eure et dans la Manche, le prix moyen progresse de plus de 5 % en 2022.

Le Calvados (124 €), l'Orne (125 €) et l'Eure (144 €) présentent un prix annuel moyen par nuit supérieur à la moyenne régionale (111 €).

Prix annuel moyen par nuit¹ et par département en 2022 (€)

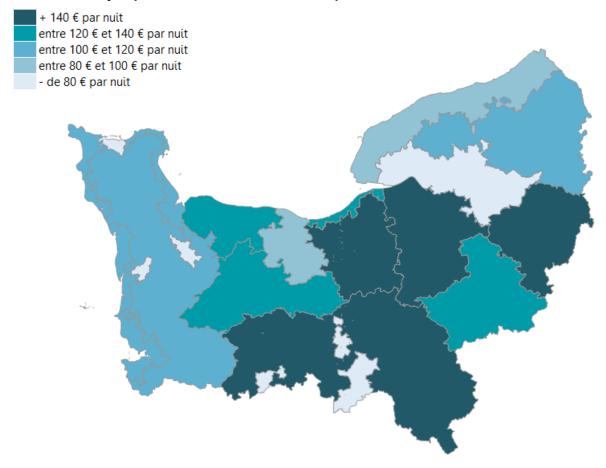


1 hors frais



Entre 2021 et 2022, les tarifs moyens par nuit ont progressé pour la majorité des zones infradépartementales, à l'exception du Pays d'Auge (-1,2 %) et du Bocage – Suisse Normande (-14,7 %).

Prix annuel moyen par nuit¹ dans les zones infra-départementales en 2022



¹ hors frais.

Source: Liwango – CRT Normandie.

Le chiffre d'affaires et le RevPar

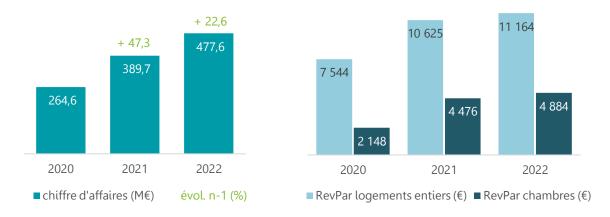
Pour la deuxième année consécutive, le chiffre d'affaires généré par les loueurs d'hébergements sur les plateformes progresse. En 2022, il s'élève à 477,6 M€, soit une hausse de 22,6 % par rapport à 2021. Le RevPar des chambres privées ou partagées s'établi à 4 884 € en 2022 (+9,1 % par rapport à 2021) quand celui des logements entiers atteint 11 164 € (+5,1 %).



© Katuscia Picquenard / Classement de tourisme



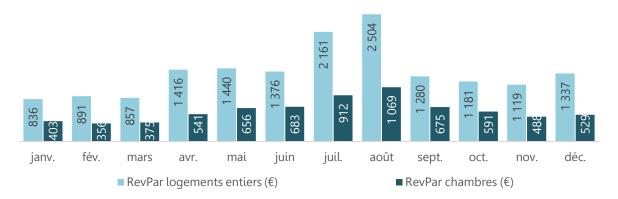
Chiffre d'affaires annuel et RevPar par type d'hébergement en Normandie en 2022

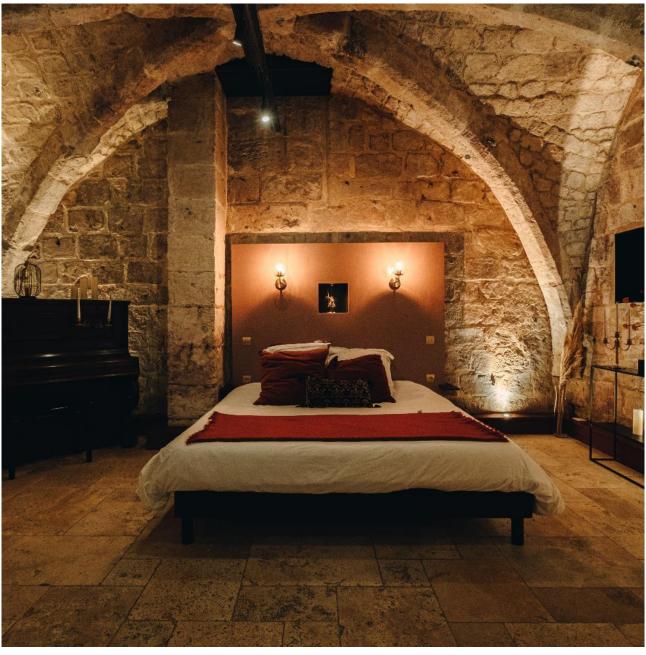


Source: Liwango – CRT Normandie.

Le RevPar des logements entiers est, quel que soit le mois, deux fois plus élevé que celui des chambres privées ou partagées en 2022. En février, avril et décembre, il est même trois fois supérieur. Les mois de juillet et août sont ceux où le RevPar est le plus important tant pour les logements entiers que pour les chambres privées ou partagées.

RevPar mensuel par type d'hébergement en Normandie en 2022





L'Autel, appartement situé dans une ancienne chapelle, Rouen ${\Bbb C}$ Refuse to hibernate



avec le soutien de



Comité Régional de Tourisme de Normandie

Service Observatoire

Alice LEBAS-HELLIN (a.lebas@normandie-tourisme.fr)
Cindy PIERRON (c.pierron@normandie-tourisme.fr)
Romane CAUCHYE (r.cauchye@normandie-tourisme.fr)

