



# L'HÉBERGEMENT LOCATIF SAISONNIER ENTRE PARTICULIERS EN CORNOUAILLE

Par hébergement locatif saisonnier entre particuliers, nous désignerons les biens proposés à la location sur les plateformes de réservation en ligne. Il s'agit de logements entiers (« à l'usage exclusif du locataire ») ou de simples chambres chez l'habitant loués pour une durée maximale, et non renouvelable, de 90 jours consécutifs par client.

Avec plus de 7 900 annonces en 2022 en Cornouaille sur les sites Airbnb et Homeaway selon Airdna, le phénomène ne cesse d'augmenter. Ce premier focus vise à quantifier et qualifier l'ampleur du phénomène. Il sera complété par des parutions du même type sur son positionnement dans l'offre d'hébergement touristique, ses liens avec l'offre de logements, les outils pour le réglementer et les enjeux fiscaux.

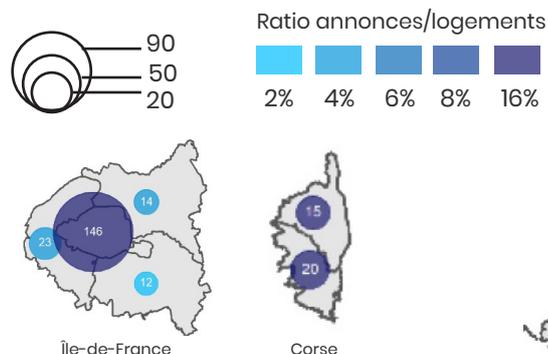
## UN PHÉNOMÈNE D'AMPLEUR NATIONALE

### Une croissance exponentielle

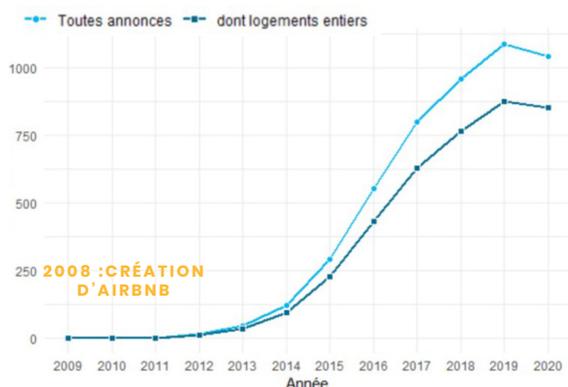
Une répartition massive autour des grandes villes et des zones touristiques qui se diffuse de plus en plus.

1 million d'annonces Airbnb et Homeaway en 2019, soit 4 fois plus qu'en 2015

Nombre d'annonces en 2019 (en milliers)



Evolution du nombre d'annonces Airbnb et Homeaway en France (en milliers)

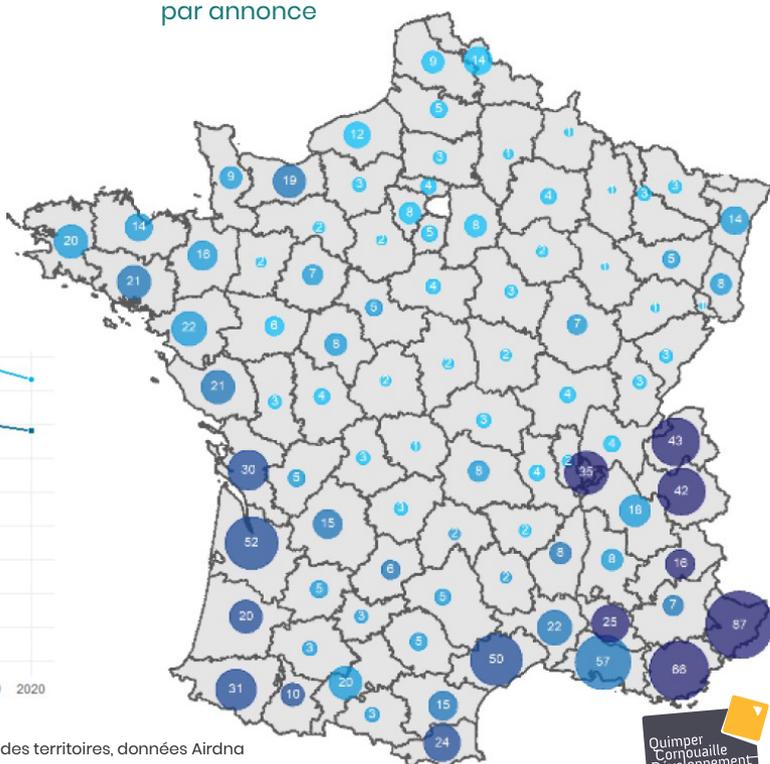


### Une professionnalisation importante

120 nuitées au maximum par année civile de location est le seuil considéré comme acceptable par l'État pour ne pas déstabiliser la structure des marchés des logements locaux. Au-delà, on parle de « professionnels ». Selon les données Airdna, on constate au niveau national entre 2015 et 2019 :

3 fois plus d'annonces Airbnb et Homaway de plus de 120 jours

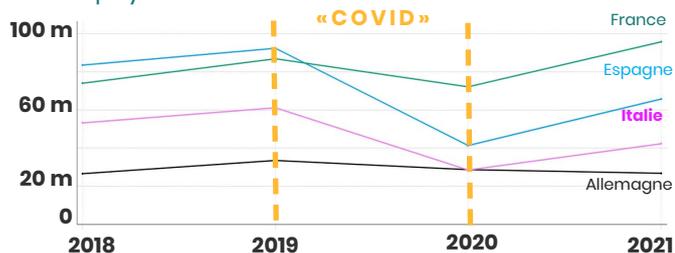
Plus du double de nuitées réservées en moyenne par annonce



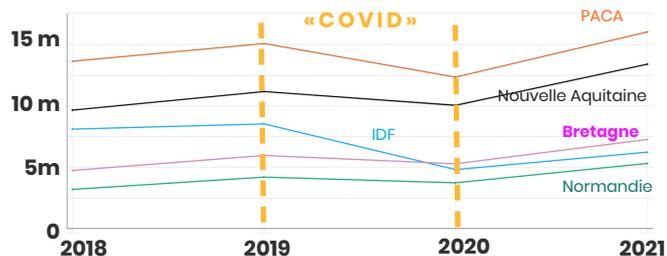
Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, données Airdna

Évolution du nombre de nuitées en millions dans les hébergements locatifs saisonniers entre particuliers (source : eurostat, données transmises par Airbnb, Booking, Expedia Group et Tripadvisor)

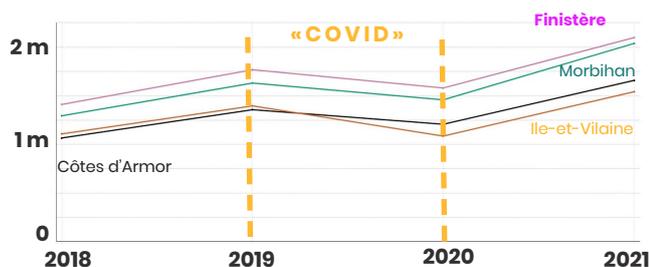
Par pays



Par région



Par département



## Un marché français domestique

Le marché Français est moins dépendant du tourisme international que les autres pays. Ce caractère spécifique lui a permis de rattraper les niveaux de réservation d'avant covid contrairement aux autres pays. Dans un contexte d'inflation et de hausse du prix de l'énergie, ce type d'hébergement semble bien répondre aux besoins des ménages français (souple et économique).

--> Près de 100 millions de nuitées en France en 2021

## Une activité régionale croissante

--> La Bretagne est passée devant l'Île-de-France en 2020 avec près de 7,5 millions de nuitées

Cette évolution s'explique par les effets de la crise sanitaire qui s'ajoutent à la nouvelle stratégie commerciale des plateformes qui, à la recherche de marchés moins régulés, se repositionnent sur les villes moyennes, le périurbain et le rural.

## Le Finistère en tête des départements bretons

--> Une augmentation importante pour le Finistère qui a dépassé les 2 millions de nuitées en 2021

Il n'y a toutefois pas de grands déséquilibres dans la répartition entre les départements bretons.

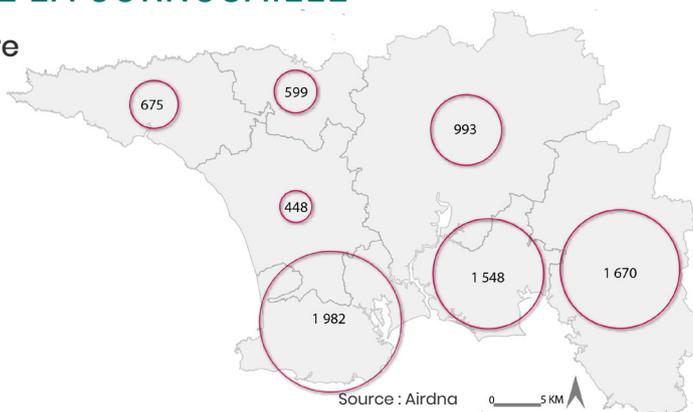
## CHIFFRES-CLEFS À L'ÉCHELLE DE LA CORNOUAILLE

### Une offre polarisée sur le sud du territoire

70 650 annonces disponibles Airbnb et Homeaway en Bretagne en juillet 2022 selon airdna (logements entiers et chambres)

dont environ 9 % en Cornouaille soit 7 915 offres

2 offres sur 3 se concentrent dans les trois intercommunalités du sud de la Cornouaille



Annonces Airbnb et Homeaway par EPCI au 3ème trimestre 2022 (logements entiers et chambres)

**Avertissement** : pour quantifier localement l'offre d'hébergement locatif saisonnier entre particuliers sur les plateformes en ligne, nous ne disposons à ce stade que des données fournies par le site Airdna.

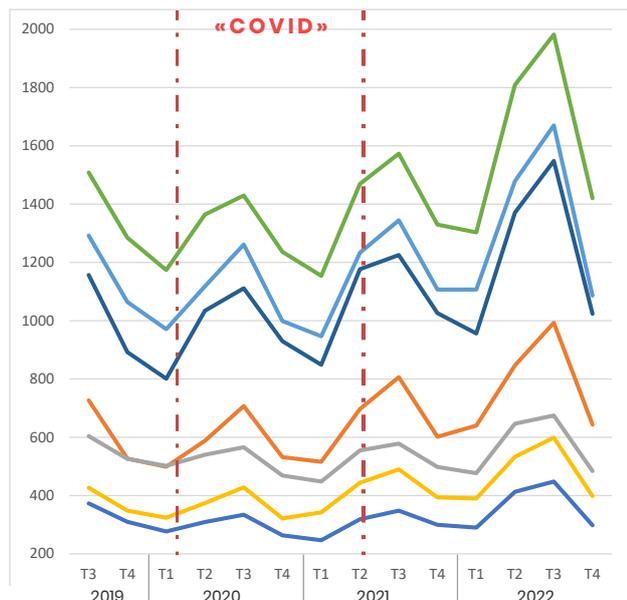
Ces données sont construites par collecte d'informations uniquement sur les sites d'Airbnb et Homeaway. Elles permettent de connaître le nombre d'annonces en ligne et certaines de leurs caractéristiques. Du fait des imprécisions associées à cette méthode, les résultats présentés sont à interpréter avec précaution.

**De plus, le site Airdna ne collecte pas les annonces de toutes les plateformes (Booking notamment), ce qui pourrait représenter 10 à 20 % d'offres en plus.**

**Par ailleurs, le champs d'étude de ce document est différent de celui des meublés de tourisme qui est à la fois plus vaste que l'offre présente sur ces plateformes et qui ne comprend pas les chambres chez l'habitant.**

Pour mémoire, les meublés de tourisme sont définis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, il s'agit « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ». Les meublés de tourisme se distinguent des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

## Une augmentation globale de l'offre qui s'intensifie après la crise sanitaire



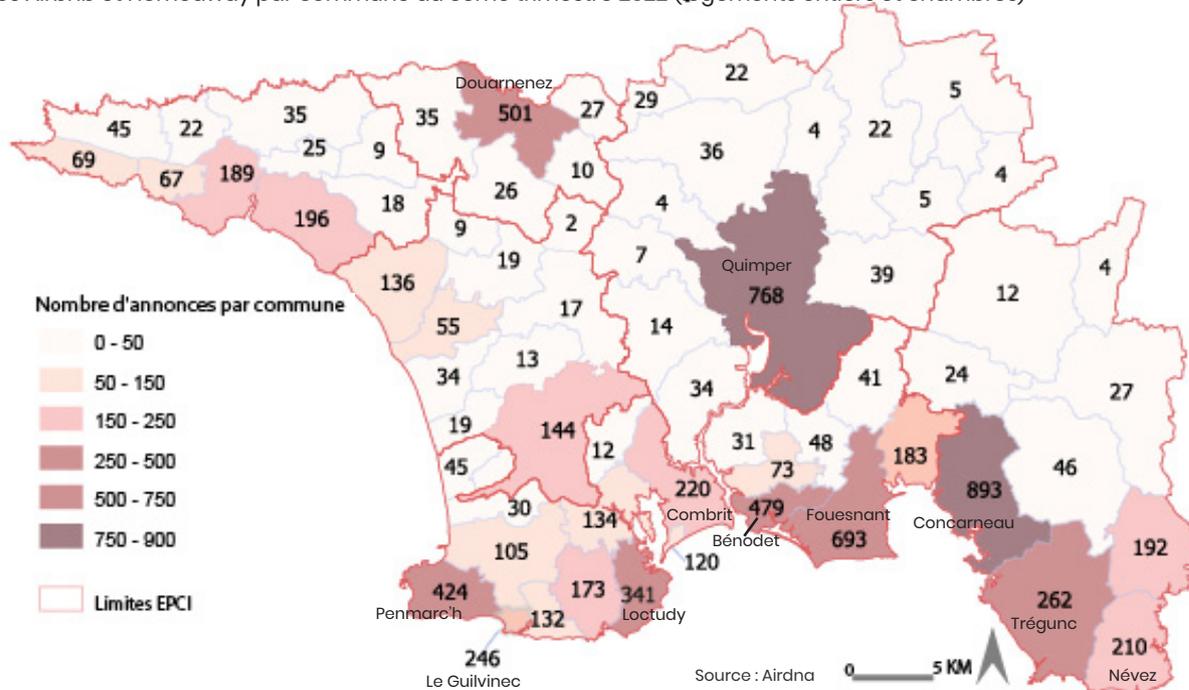
Source : Airdna

Evolution du nombre d'annonces Airbnb et Homeaway par EPCI (logements entiers et chambres)

	T3 2019	T3 2022	Évolut.
CC du Pays Bigouden Sud	1508	1982	+31 %
CA Concarneau Cornouaille Agglomération	1292	1670	+29 %
CC du Pays Fouesnantais	1157	1548	+34 %
CA Quimper Bretagne Occidentale	727	993	+37 %
CC Cap Sizun - Pointe du Raz	604	675	+12 %
CC Douarnenez Communauté	427	599	+40 %
CC du Haut Pays Bigouden	373	448	+20 %
<b>Total</b>	<b>6088</b>	<b>7915</b>	<b>+30 %</b>

Source : Airdna

Annonces Airbnb et Homeaway par commune au 3ème trimestre 2022 (logements entiers et chambres)



Source : Airdna

Classement des villes avec plus de 200 annonces (logements entiers et chambres)

	Annonces Q3 2022	Evolution S3 2019 - S3 2022
1. Concarneau	893	+326
2. Quimper	768	+234
3. Fouesnant	693	+296
4. Douarnenez	501	+140
5. Bénodet	479	+84
6. Penmarc'h	424	+134
7. Loctudy	341	+72
8. Trégunc	262	+7
9. Le Guilvinec	246	+61
10. Combricit	220	+37
11. Névez	210	+48

Source : Airdna

Une très forte diffusion des annonces dans les communes au sud le long du littoral

Un phénomène de concentration à Douarnenez et Quimper lié aux fonctions de centralité

L'apparition d'un mode complémentaire d'utilisation des logements qui interroge :

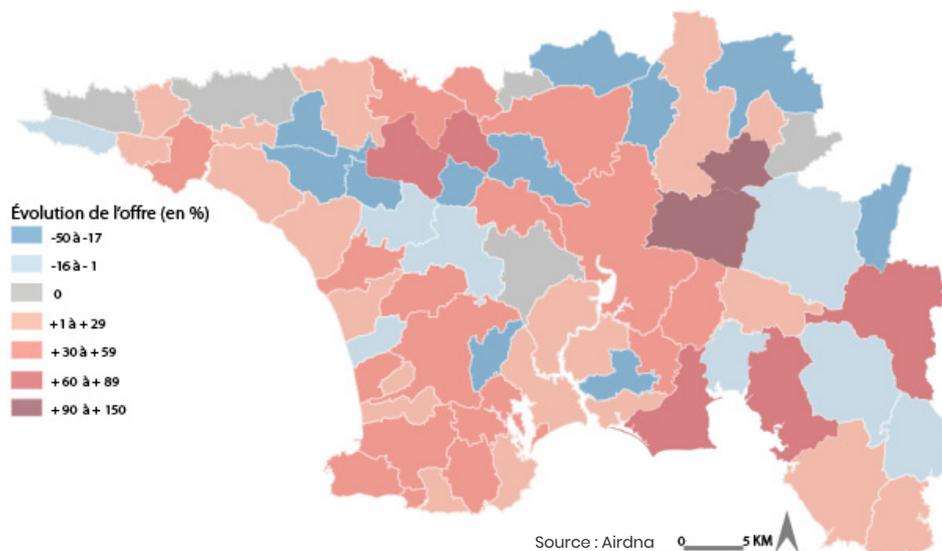
- nos modes de catégorisation (hébergement de tourisme, résidence principale / secondaire)
- nos modes de vie (développement du travail hybride / télétravail, covid...)
- la mise en place de régulations adaptées selon les territoires tout en évitant les effets de report potentiels

Évolutions entre 2019 et 2022 des annonces Airbnb et Homeaway (logements entiers et chambres)

Une augmentation globale d'environ un tiers depuis 2019

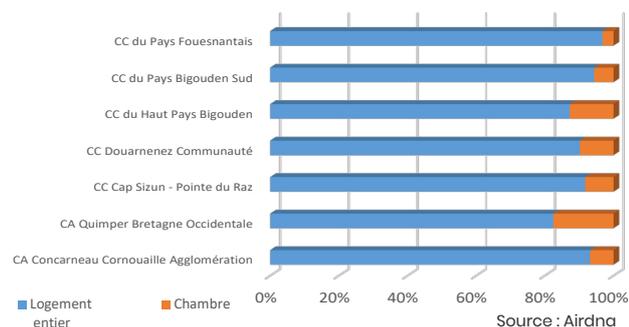
Un renforcement des communes qui totalisaient déjà le plus d'annonces sur le littoral

Des augmentations notables à proximité de certaines villes moyennes



Des profils spécifiques selon les territoires

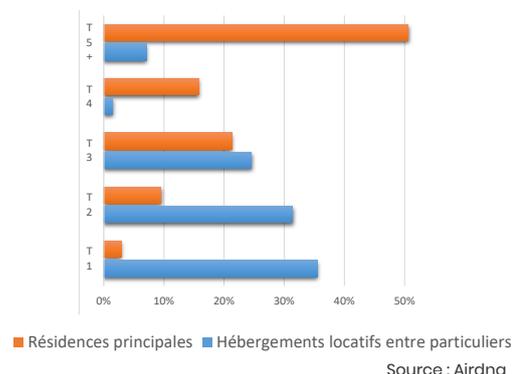
Répartition des offres entre chambres et logements entiers



Une prédominance de logements entiers sur le littoral, en particulier au sud.

Une offre de chambres plus importante à l'intérieur des terres et en centralité.

Répartition des types de logement



Une surreprésentation des petits logements dans les hébergements locatifs entre particuliers du territoire par rapport aux résidences principales.

**Quimper Cornouaille Développement**

24 route de Cuzon – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex  
 Tél. 02 98 10 34 00 – [contact@qcd.bzh](mailto:contact@qcd.bzh)  
[www.qcd.bzh](http://www.qcd.bzh)