

Les docs de  
l'Observatoire

# OBSERVATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

VIA LA SOLUTION AIRDNA  
ET  
LE DONNÉES ISSUES DE COLLECTE DE LA TAXE DE SÉJOUR

# SOMMAIRE

## LES DONNÉES AirDNA

3

LES NUITÉES ISSUES DE LA DÉCLARATION DE LA TAXE DE SÉJOUR SUR LE TERRITOIRE DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

7

## CHIFFRES CLEFS



**5 560 LOGEMENTS ENTIERS PROPOSÉS EN INDRE-ET-LOIRE DONT PRÈS DE 40% SUR TOURS MÉTROPOLE**

*(Plateformes Airbnb et Vrbo - Source AirDNA)*

**52,4% DE TAUX D'OCCUPATION EN INDRE-ET-LOIRE ET 62,3% POUR TOURS MÉTROPOLE**

*(Logements entiers sur plateformes Airbnb et Vrbo - Source AirDNA)*



**PRÈS DE 450 000 NUITS RÉSERVÉES EN TOURAINE**

*(Logements entiers sur plateformes Airbnb et Vrbo - Source AirDNA)*

**PRÈS DE 50 MILLIONS DE RECETTES POUR LES PROPRIÉTAIRES D'INDRE-ET-LOIRE DONT PLUS D'1/4 À POUR CEUX SITUÉS SUR TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE**

*(Logements entiers sur plateformes Airbnb et Vrbo - Source AirDNA)*



**1 700 ADRESSES ET 2 600 LITS À TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE, PLUS DE 350 000 NUITS EN 2019**

*(Logements sur TMVL - Sources : propriétaires et opérateurs numériques via le fichier taxe de séjour)*

# 1 LES DONNÉES AirDNA

## 1.1 EXPÉRIMENTATION LOCALE DES DONNÉES ISSUES DE CETTE MÉTHODE SUR LES ANNÉES 2019 ET 2020

L'activité des meublés de tourisme a beaucoup évolué ces dernières années. La société AirDNA a développé une solution d'observation qui absorbe des données sur les plateformes AirBnB et Vrbo et les retraite (Vrbo alimente entre autres Aritel.fr, HomeAway.com et Homelidays.com). **ATTENTION**, cette méthode propose **des ESTIMATIONS** car les résultats sont issus **d'algorithmes**. Certains indicateurs méritent d'être précisés :

- **Logements disponibles** : nombre d'annonces disponibles sur les plateformes au cours de la période. La méthode de récupération des données par AirDNA ne permet pas de dédoubler des annonces qui seraient proposées sur AirBnB et Vrbo
- **Logement entier** : logement proposé à la location dans sa totalité
- **Total logements** : logements entiers + chambres privées + chambres partagées. Cette donnée n'est pas disponible à l'échelle départementale suivant la formule d'achat groupée choisie
- **Nuits réservées** : décompte du nombre de nuits réservées à ne pas confondre avec le nombre de nuitées. L'algorithme ne permet pas de déterminer le nombre de personnes qui occupent chaque nuit le logement d'où l'impossibilité de déterminer un nombre de nuitées
- **Recettes** : total des recettes perçues durant la période (inclus la réservation et les frais de nettoyage)
- **RevPar** : revenu par location

## 1.2 L'OFFRE RECENSÉE PAR LA MÉTHODE AIRDNA

### 1.2.1 Une offre de logements en progression en 2019

#### NOMBRES D'ANNONCES DISPONIBLES SELON LE TYPE DE LOGEMENTS PROPOSÉS SUR LES PLATEFORMES AIRBNB ET VRBO EN 2018 ET 2019 ET ÉVOLUTIONS...

Logements disponibles	Logements entiers			Total logements		
	2018	2019	Évolutions	2018	2019	Évolution
Tours Métropole Val de Loire	1 946	2 076	6,7%	2 673	2 823	5,6%
Orléans Val de Loire Métropole	831	948	14,1%	1 198	1 328	10,9%
Indre-et-Loire	4 969	5 560	11,9%	NC	NC	NC
Loiret	1 811	2 196	21,3%	NC	NC	NC
Loir-et-Cher	2 653	3 476	31,0%	NC	NC	NC
Centre Val de Loire	11 784	14 149	20,1%	16 674	19 533	17,1%
Val de Loire	25 980	29 090	12,0%	34 073	37 635	10,5%
France Hors Ile de France	742 778	809 410	9,0%	868 575	939 101	8,1%

#### ... ET POIDS DES LOGEMENTS ENTIERS SUR LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS DISPONIBLES

Logements disponibles	Poids des logements entiers		Évolutions (en points)
	2018	2019	
Tours Métropole Val de Loire	72,8%	73,5%	0,7
Orléans Val de Loire Métropole	69,4%	71,4%	2,0
Indre-et-Loire	NC	NC	NC
Loiret	NC	NC	NC
Loir-et-Cher	NC	NC	NC
Centre Val de Loire	70,7%	72,4%	1,7
Val de Loire	76,2%	77,3%	1,1
France Hors Ile de France	85,5%	86,2%	0,7

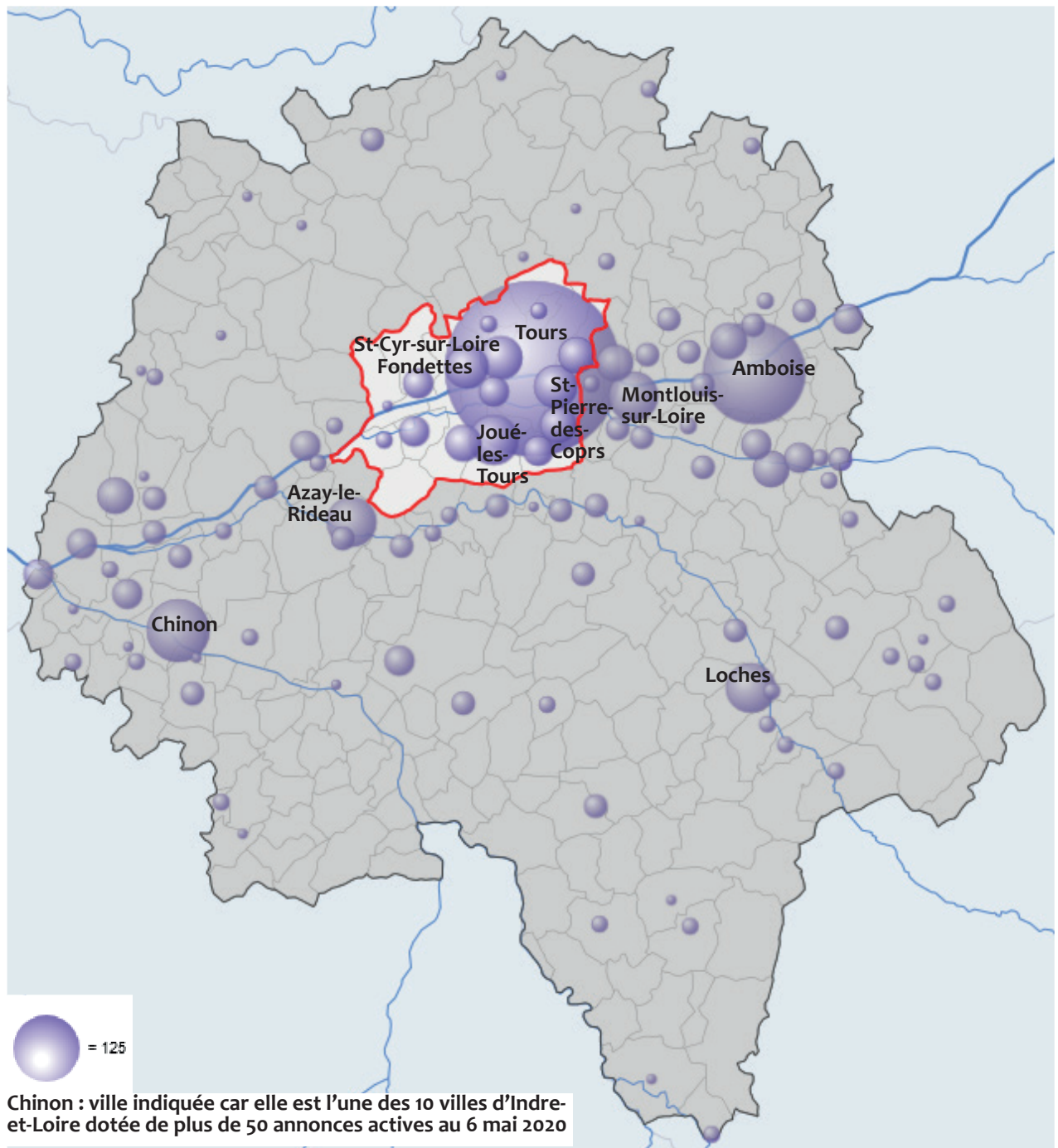
Sources : AirDNA/CRT Centre-Val de Loire/Partenaires départementaux/Cd37/TMVL - mars 2020

Val de Loire : zone autour de la Loire traversant les départements 37, 41, 45, 44 et 49

## 1.2.2 Une offre essentiellement concentrée dans les villes, leurs périphéries, le Val de Loire, de l'Indre et du Cher

Des données communales sont compilables sur le site de la société AirDNA : <https://www.airdna.co>. Le MarketMinder permet de relever à une date donnée le nombre de locations actives (logements entiers, chambres privées et partagées) sur les sites d'Airbnb et Vrbo. La présentation cartographique ci-dessous fait état d'un recensement des données du MarketMinder au 6 mai 2020. L'intérêt de cette carte n'est pas de fournir des données brutes (puisqu'elles changent constamment au gré de la parution des annonces) mais de donner une perception de la répartition géographique des locations proposées sur le territoire à cette date. 10 villes rassemblent un peu plus de 50% des annonces actives au 6 mai 2020 sur l'ensemble du département.

### NOMBRES D'ANNONCES DISPONIBLES SELON LE TYPE DE LOGEMENTS PROPOSÉS SUR LES PLATEFORMES AIRBNB ET VRBO EN 2018 ET 2019 ET ÉVOLUTIONS...



Sources : MarketMinder AirDNA/CRT Centre-Val de Loire/Partenaires départementaux/Cd37/TMVL - mai 2020

### 1.3 UN TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ENTIERS DE PLUS DE 50% EN INDRE-ET-LOIRE ET DE PLUS DE 60% POUR TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

#### TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS PROPOSÉS SUR LES PLATEFORMES AIRBNB ET VRBO EN 2018 ET 2019 ET ÉVOLUTIONS...

Taux d'occupation	Logements entiers			Total logements		
	2018	2019	Évolutions	2018	2019	Évolutions
Tours Métropole Val de Loire	60,3%	<b>62,3%</b>	2,0	58,2%	<b>59,9%</b>	2,0
Orléans Val de Loire Métropole	63,3%	<b>64,0%</b>	0,6	61,0%	<b>61,6%</b>	0,7
Indre-et-Loire	51,1%	<b>52,4%</b>	1,3	NC	<b>NC</b>	NC
Loiret	53,7%	<b>54,8%</b>	1,1	NC	<b>NC</b>	NC
Loir-et-Cher	46,5%	<b>48,0%</b>	1,5	NC	<b>NC</b>	NC
Centre Val de Loire	49,5%	<b>50,7%</b>	1,2	48,1%	<b>49,1%</b>	1,2
Val de Loire	53,2%	<b>53,8%</b>	0,6	52,1%	<b>52,8%</b>	0,6
France Hors Ile de France	51,3%	<b>50,9%</b>	-0,4	50,4%	<b>50,2%</b>	-0,4

Sources : AirDNA/CRT Centre-Val de Loire/Partenaires départementaux/Cd37/TMVL - mars 2020

Val de Loire : zone autour de la Loire traversant les départements 37, 41, 45, 44 et 49

### 1.4 UNE PROGRESSION GÉNÉRALISÉE DES NUITS RÉSERVÉES EN 2019, QUEL QUE SOIT LE TERRITOIRE

#### NUITS RÉSERVÉES SUR LES PLATEFORMES AIRBNB ET VRBO EN 2018 ET 2019 ET ÉVOLUTIONS...

Nuits réservées	Logements entiers			Total logements		
	2018	2019	Évolutions	2018	2019	Évolutions
Tours Métropole Val de Loire	147 987	<b>170 919</b>	15,5%	202 740	<b>235 421</b>	16,1%
Orléans Val de Loire Métropole	62 260	<b>78 739</b>	26,5%	90 319	<b>111 929</b>	23,9%
Indre-et-Loire	359 876	<b>440 846</b>	22,5%	NC	<b>NC</b>	NC
Loiret	133 320	<b>175 366</b>	31,5%	NC	<b>NC</b>	NC
Loir-et-Cher	203 396	<b>281 772</b>	38,5%	NC	<b>NC</b>	NC
Centre Val de Loire	860 033	<b>1 121 640</b>	30,4%	1 191 321	<b>1 554 268</b>	30,5%
Val de Loire	1 761 449	<b>2 183 042</b>	23,9%	2 324 369	<b>2 920 392</b>	25,6%
France Hors Ile de France	44 455 760	<b>52 882 311</b>	19,0%	51 622 034	<b>62 234 726</b>	20,6%

#### ... ET POIDS DES NUITS RÉSERVÉES DANS LES LOGEMENTS ENTIERS SUR L'ENSEMBLE DES NUITS RÉSERVÉES DANS LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS

Nuits réservées	Poids des logements entiers		Évolutions (en points)
	2018	2019	
Tours Métropole Val de Loire	73,0%	<b>72,6%</b>	-0,4
Orléans Val de Loire Métropole	68,9%	<b>70,3%</b>	1,4
Indre-et-Loire	NC	<b>NC</b>	NC
Loiret	NC	<b>NC</b>	NC
Loir-et-Cher	NC	<b>NC</b>	NC
Centre Val de Loire	72,2%	<b>72,2%</b>	0,0
Val de Loire	75,8%	<b>74,8%</b>	-1,0
France Hors Ile de France	86,1%	<b>85,0%</b>	-1,1

Sources : AirDNA/CRT Centre-Val de Loire/Partenaires départementaux/Cd37/TMVL - mars 2020

Val de Loire : zone autour de la Loire traversant les départements 37, 41, 45, 44 et 49

## 1.5 DES AUGMENTATIONS DES RECETTES À 2 CHIFFRES ENTRE 2018 ET 2019 POUR TOUS LES TERRITOIRES

### RECETTES ISSUES DE LA LOCATION DES LOGEMENTS PROPOSÉS SUR LES PLATEFORMES AIRBNB ET VRBO EN 2018 ET 2019 ET ÉVOLUTIONS...

Recettes (en €uros)	Logements entiers			Total logements		
	2018	2019	Évolutions	2018	2019	Évolutions
Tours Métropole Val de Loire	11 752 220	13 040 163	11,0%	13 835 607	15 451 140	11,7%
Orléans Val de Loire Métropole	4 358 474	5 123 430	17,6%	5 320 522	6 208 639	16,7%
Indre-et-Loire	42 170 804	49 044 000	16,3%	NC	NC	NC
Loiret	13 546 279	17 416 499	28,6%	NC	NC	NC
Loir-et-Cher	26 274 137	35 005 872	33,2%	NC	NC	NC
Centre Val de Loire	101 917 178	127 147 954	24,8%	120 576 687	150 295 157	24,6%
Val de Loire	191 622 898	227 943 208	19,0%	218 669 504	261 892 749	19,8%
France Hors Ile de France	6 083 689 079	6 738 842 483	10,8%	6 465 337 685	7 220 852 767	11,7%

### ... ET POIDS DES RECETTES ISSUES DE LA LOCATION DES LOGEMENTS ENTIERS SUR LA TOTALITÉ DES RECETTES ENREGISTRÉES PAR LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS LOUÉS

Recettes (en €uros)	Poids des logements entiers		Évolutions (en point)
	2018	2019	
Tours Métropole Val de Loire	84,9%	84,4%	-0,5
Orléans Val de Loire Métropole	81,9%	82,5%	0,6
Indre-et-Loire	NC	NC	NC
Loiret	NC	NC	NC
Loir-et-Cher	NC	NC	NC
Centre Val de Loire	84,5%	84,6%	0,1
Val de Loire	87,6%	87,0%	-0,6
France Hors Ile de France	94,1%	93,3%	-0,8

Sources : AirDNA/CRT Centre-Val de Loire/Partenaires départementaux/Cd37/TMVL - mars 2020

Val de Loire : zone autour de la Loire traversant les départements 37, 41, 45, 44 et 49

## 1.6 LE REVENU MOYEN PAR LOCATION DIMINUE ENTRE 2018 ET 2019

### REVPAR MOYEN DÉTERMINÉ À PARTIR DES LOCATIONS DES LOGEMENTS PROPOSÉS SUR LES PLATEFORMES AIRBNB ET VRBO EN 2018 ET 2019 ET ÉVOLUTIONS...

RevPar (en €uros)	Logements entiers			Total logements		
	2018	2019	Évolutions	2018	2019	Évolutions
Tours Métropole Val de Loire	47,8	47,5	-0,7%	39,7	39,3	-1,0%
Orléans Val de Loire Métropole	44,3	41,6	-6,2%	35,9	34,2	-4,8%
Indre-et-Loire	59,9	58,3	-2,7%	NC	NC	NC
Loiret	54,6	54,4	-0,3%	NC	NC	NC
Loir-et-Cher	60,0	59,5	-0,8%	NC	NC	NC
Centre Val de Loire	58,6	57,5	-2,0%	48,7	47,5	-2,4%
Val de Loire	57,9	56,1	-3,1%	49,0	47,4	-3,3%
France Hors Ile de France	70,2	64,8	-7,6%	63,1	58,3	-7,7%

Sources : AirDNA/CRT Centre-Val de Loire/Partenaires départementaux/Cd37/TMVL - mars 2020

Val de Loire : zone autour de la Loire traversant les départements 37, 41, 45, 44 et 49

## 2 LES DONNÉES ISSUES DE LA DÉCLARATION DE LA TAXE DE SÉJOUR SUR LE TERRITOIRE DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

Depuis 2018, la collecte de la taxe de séjour a été étendue aux transactions des opérateurs numériques avec leurs clients pour les locations de meublés de tourisme. Tours Métropole Val de Loire dispose pour la 1<sup>ère</sup> fois sur une année (quasi) complète en 2019, un nombre de nuitées générées :

- à la date de réservation et de janvier à fin octobre 2019 pour AirBnB,
- à la date de réservation sur l'ensemble de l'année 2019 pour Booking et Locasun,
- à la date du séjour et sur l'ensemble de l'année 2019 pour Vrbo, MisterB&B, Gîtes de France et l'Office de Tourisme de Tours Val de Loire.

Outre les nuitées, les opérateurs numériques doivent fournir l'adresse des locations qui ont permis de collecter de la taxe de séjour. Il a donc été possible de recenser les adresses présentes pour des logements :

- ayant été loués au moins une fois au cours de l'année 2019 pour les opérateurs numériques,
- déclarés auprès des mairies et de TMVL dans le cadre du suivi de la taxe de séjour sur le territoire et/ou dans la base de données Tourinsoft qui sert de base aux supports de promotion de l'office de tourisme de Tours, de l'ADT Touraine et du CRT Centre-Val de Loire.

Une suppression des doublons repérés a été réalisée entre ces différentes sources.

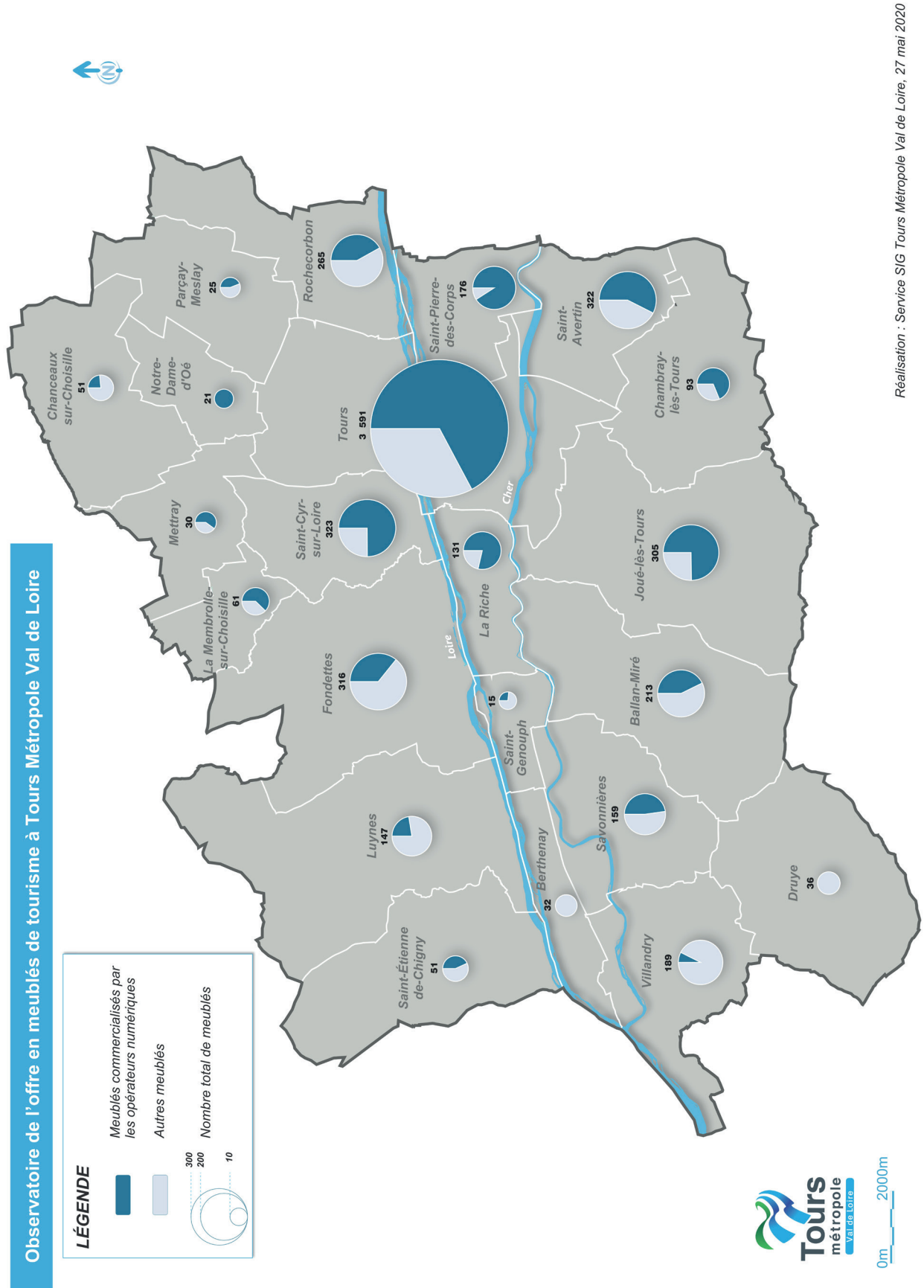
### 2.1 LES LOCATIONS DES OPÉRATEURS NUMÉRIQUES REPRÉSENTENT PLUS DE 60% DE L'OFFRE TOTALE

#### NOMBRE D'ADRESSES DE LOGEMENTS LOUÉS AU MOINS UNE FOIS VIA LES OPÉRATEURS NUMÉRIQUES OU RECENSÉS PAR TMVL ET L'OFFICE DE TOURISME DE TOURS EN 2019

Meublés de tourisme	Nombre d'adresses			Capacités		
	Opérateurs numériques	Autres	Total	Opérateurs numériques	Autres	Total
BALLAN-MIRE	19	22	41	91	122	213
BERTHENAY	0	6	6	0	32	32
CHAMBRAY-LES-TOURS	27	6	33	64	29	93
CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE	3	5	8	12	39	51
DRUYE	0	4	4	0	36	36
FONDETTES	29	30	59	113	203	316
JOUE-LES-TOURS	75	15	90	228	77	305
LUYNES	8	18	26	33	114	147
LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE	10	4	14	38	23	61
METTRAY	2	2	4	18	12	30
NOTRE DAME D'OE	4		4	21		21
PARCAY-MESLAY	2	2	4	11	14	25
LA RICHE	36	8	44	103	28	131
ROHECORBON	24	22	46	111	154	265
SAINT-AVERTIN	40	19	59	185	137	322
SAINT-CYR-SUR-LOIRE	67	19	86	242	81	323
SAINT-ETIENNE-DE-CHIGNY	5	5	10	22	29	51
SAINT-GENOUPH	1	2	3	4	11	15
SAINT-PIERRE-DES-CORPS	49	4	53	160	16	176
SAVONNIERES	18	14	32	76	83	159
TOURS	739	309	1 048	2 414	1 177	3 591
VILLANDRY	4	27	31	14	175	189
<b>TOTAL</b>	<b>1 162</b>	<b>543</b>	<b>1 705</b>	<b>3 960</b>	<b>2 592</b>	<b>6 552</b>
<b>Poids de la ville de Tours</b>	<b>63,6%</b>	<b>56,9%</b>	<b>61,5%</b>	<b>61,0%</b>	<b>45,4%</b>	<b>54,8%</b>

Sources : Opérateurs numériques/Fichier taxe de séjour TMVL/Base de données Tourinsoft/TMVL - mai 2020

# CAPACITÉS D'ACCUEIL DES MEUBLÉS DE TOURISME SUR LE TERRITOIRE DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE EN 2019 ET RÉPARTITION SELON CHAQUE SOURCE D'IDENTIFICATION DES HÉBERGEMENTS (OPÉRATEURS NUMÉRIQUES D'UNE PART ET OFFICE DE TOURISME DE TOURS/TMVL D'AUTRE PART)





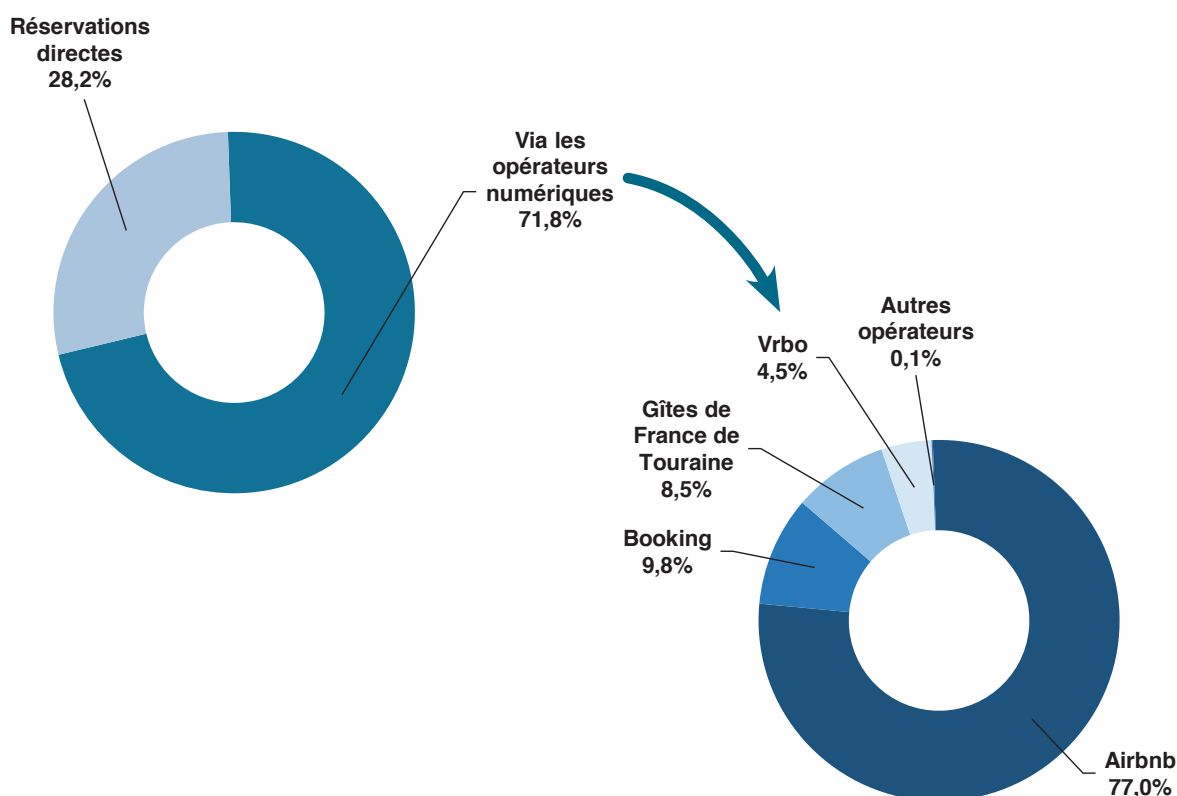
## 2.1 PLUS DE 350 000 NUITÉES DANS LES MEUBLÉS DE TOURISME EN 2019

### 2.1.1 Un peu plus de 70% des nuitées dans les meublés de tourisme sont générées via les opérateurs numériques

**352 260** C'EST LE NOMBRE DE NUITÉES RÉALISÉES DANS LES MÉUBLÉS DE TOURISME

ET DÉCLARÉES DANS LE CADRE DE LA COLLECTE DE LA TAXE DE SÉJOUR SUR LE TERRITOIRE DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

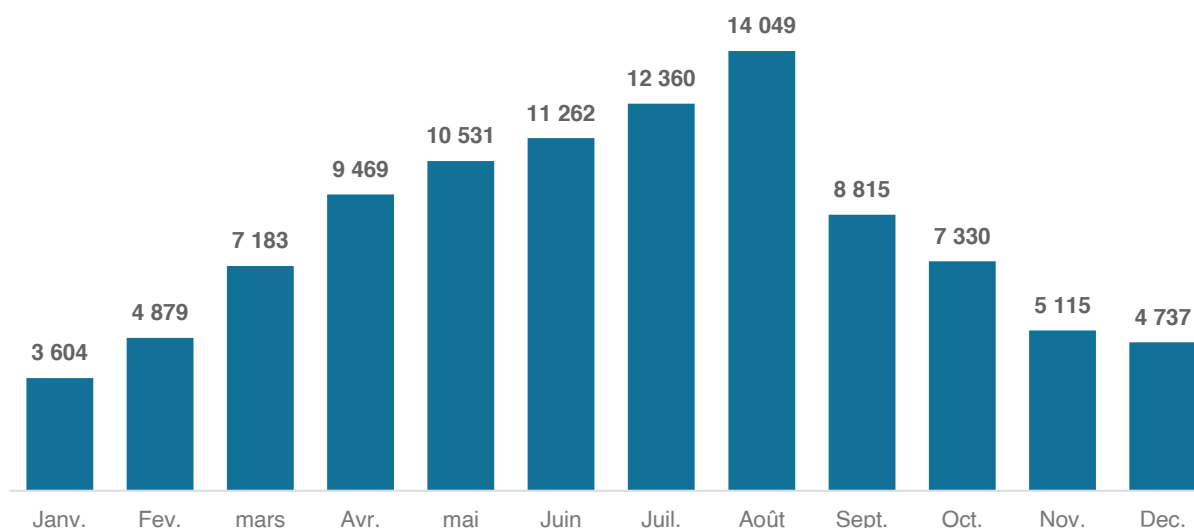
#### RÉPARTITION DES NUITÉES ENREGISTRÉES DANS LES MEUBLÉS DE TOURISME SITUÉS À TMVL SELON LE MODE DE COMMERCIALISATION UTILISÉ (RÉSERVATION DIRECTE OU VIA LES OPÉRATEURS NUMÉRIQUES)



Sources : Opérateurs numériques/Propriétaires et fichier taxe de séjour TMVL/TMVL - mai 2020

## 2.1.2 Plus de 100 000 nuitées réservées directement auprès des hébergeurs en 2019 dont plus d'1/4 sur les mois de juillet et août

### RÉPARTITION MENSUELLE DES NUITÉES ENREGISTRÉES DANS LES MEUBLÉS DE TOURISME SITUÉS À TMVL ET COMMERCIALISÉES DIRECTEMENT PAR LES PROPRIÉTAIRES



Sources : Propriétaires et fichier taxe de séjour TMVL/TMVL - mai 2020

99 334 nuitées ont été enregistrées directement par les propriétaires de meublés de tourisme en 2019. Les mois de juillet et août concentrent à eux seuls 26,6% de la fréquentation annuelle et les mois d'avril à septembre, les 2/3.

Une répartition des nuitées commercialisées via les opérateurs numériques n'est pas envisageable puisque le principal fournisseur, AirBnB, propose des données à la date de réservation des séjours et non à leur date de réalisation.

## 2.1.3 Une durée moyenne de plus de 6 jours pour les séjours réservés via la centrale de réservation des Gîtes de France

### RÉPARTITION DES ARRIVÉES, NUITÉES ET DURÉES MOYENNES DE SÉJOUR EN 2019 SELON L'INTERMÉDIAIRE DE COMMERCIALISATION DES MEUBLÉS DE TOURISME SITUÉS À TMVL

Opérateurs numériques	Arrivées	Nuitées	Durée moyenne de séjour (en jours)
Airbnb	75 035	194 868	2,60
Booking	11 030	24 853	2,25
Gîtes de France de Touraine	3 530	21 549	6,10
Vrbo	2 450	11 368	4,64
Autres opérateurs	190	288	5,00
<b>Total</b>	<b>92 235</b>	<b>252 926</b>	<b>2,74</b>

Sources : Opérateurs numériques/TMVL - mai 2020

Si des nuitées mensuelles ne peuvent être proposées à partir des données transmises par les opérateurs numériques, d'autres indicateurs sont disponibles et notamment celui de la durée moyenne de séjour (DMS). Elle s'établit à 2,7 jours tous opérateurs numériques confondus. Ce résultat est fortement influencé par le poids des séjours réservés sur Airbnb et Booking et dont la DMS est la plus basse, autour de 2,5 jours. Les autres opérateurs numériques apportent des séjours beaucoup plus longs sur la destination, notamment le Relais départemental des Gîtes de France avec une DMS de plus de 6 jours.

Direction du Tourisme  
Tours Métropole Val de Loire