



SAINT-MALO
BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

Analyse de la fréquentation 2022 Airbnb et Abrisel par EPCI

sur la Destination

Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel

Source AIRDNA / CRT



Domaine de la Mulonnais – La Fresnais

Basée aux États-Unis **Airdna** est une société proposant un service d'optimisation des revenus des loueurs de meublés. **Elle fournit des indicateurs à partir des informations disponibles sur les plateformes Airbnb et du groupe VRBO (Abritel)**. Depuis 2018, Airdna propose également des offres dédiées aux organismes de gestion des destinations.

Toutes les données sont récupérées via web scraping, technique d'extraction de contenu de sites Web dans le but de le transformer pour permettre son utilisation dans un autre contexte.

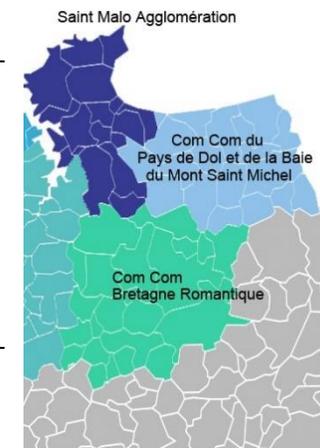
Les données présentées ci-après sont donc issues d'estimations basées sur les informations accessibles sur ces plateformes et sur les variations de disponibilités des calendriers des différents logements et non de données commerciales transmises par Airbnb et Abritel.

Légende des abréviations des cartes :

CCBR : Communauté de communes Bretagne romantique

CCPDBMSM : Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel

SMA : Saint-Malo Agglomération



Les 3 EPCI constituent la Destination Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel

SOMMAIRE

1/ Nombre total d’annonces actives sur les plateformes Airbnb & Abritel sur la Destination Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel	Page 4
Par EPCI : Saint-Malo Agglomération, Communautés de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, Bretagne romantique	Page 5
2/ Évolution du nombre d’annonces de 2019 à 2022 sur la Destination Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel	Page 6
3/ Fréquentation de l’ensemble des logements sur la Destination Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel	Page 7
Par EPCI : Saint-Malo Agglomération, Communautés de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, Bretagne romantique	Page 8 à 10
4/ Fréquentation des logements type studios, T1 et T2 sur la Destination Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel	Page 11
Par EPCI : Saint-Malo Agglomération, Communautés de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, Bretagne romantique	Page 12 à 14
5 / Retombées économiques : Revenus générés & prix moyen par nuit sur la Destination Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel	Page 15
Par EPCI : Saint-Malo Agglomération, Communautés de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, Bretagne romantique	Page 16 à 18
Synthèse	Page 19

1/ Nombre total d'annonces actives* sur les plateformes Airbnb & Aritel en 2022 sur la Destination

*Annonces actives : annonces ayant fait l'objet d'au moins une réservation au cours du mois.

En 2022, le nombre de logements disponibles sur la Destination sur les plateformes Airbnb et Aritel a continué de progresser par rapport à 2021. **Le mois de février est le plus bas avec 2 155 logements** proposés à la location, tandis qu'au **mois de juillet et août, il atteint son maximum avec 3 721 logements** en moyenne par mois.

[À partir du 18 juin 2021, la Ville de Saint-Malo a limité à un, le nombre de logements ouvert à la location pour les bailleurs non professionnels. L'obtention d'un numéro d'enregistrement est obligatoire pour commercialiser son hébergement, et depuis février 2022 soumis à des quotas selon les quartiers.]

Mode d'emploi des locations meublées à Saint-Malo

Il est important de noter que seuls les logements entiers ayant fait l'objet d'au moins une réservation au cours du mois considéré sont comptabilisés dans ces chiffres.

Les **logements de type Studios, T1 et T2** qui constituent la principale offre concurrente à l'hôtellerie traditionnelle **représentent la moitié des annonces de ces plateformes**. Cependant, cette offre ne semble pas progresser au même rythme que l'ensemble des logements sur notre Destination.

Mois	Ensemble des logements 2022	Variation 2021/2022 en %	Logements Studio, T1, T2 2022	Variation 2021/2022 en %
Janvier	2 295	15.27	1 002	19.14
Février	2 155	2.42	963	3.10
Mars	2 211	1.01	976	1.35
Avril	2 931	34.63	1 032	-12.91
Mai	2 899	-11.94	1 360	6.58
Juin	3 491	23.75	1 393	6.50
Juillet	3 684	5.53	1 613	-0.31
Août	3 758	5.77	1 654	1.22
Septembre	3 195	10.44	1 388	2.97
Octobre	3 322	21.24	1 414	14.59
Novembre	3 283	25.93	1 425	21.59
Décembre	2 669	10.11	1 147	7.70

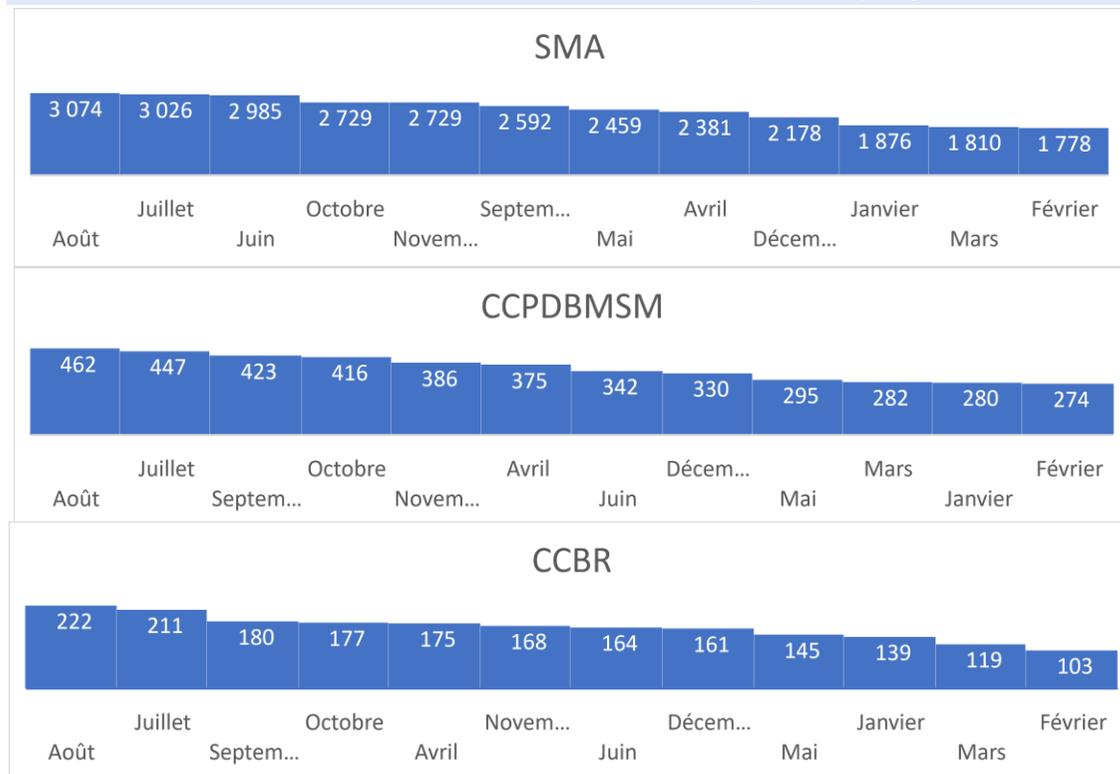
Nombre d'annonces actives* par EPCI sur les plateformes Airbnb & Abritel en 2022

En 2022, on constate sur Saint-Malo Agglomération une baisse de l'offre sur 8 mois de l'année en logements de type Studios, T1 et T2.

Les effets des mesures mises en place en 2021, limitant le nombre de logements par propriétaire non professionnel, ont fortement diminué la possibilité de commercialiser ces hébergements dont la plus forte concentration se situe à Saint-Malo.

Saint-Malo Agglomération représente 82% de l'offre en logements entiers et 89% des studios, T1 et T2 sur la Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel.

En novembre, le nombre d'annonces actives a généré une hausse de l'offre disponible pour les 3 EPCI, sans doute liée à la Route du Rhum. L'offre de ce mois arrive en 3^{ème} position après juillet et août.



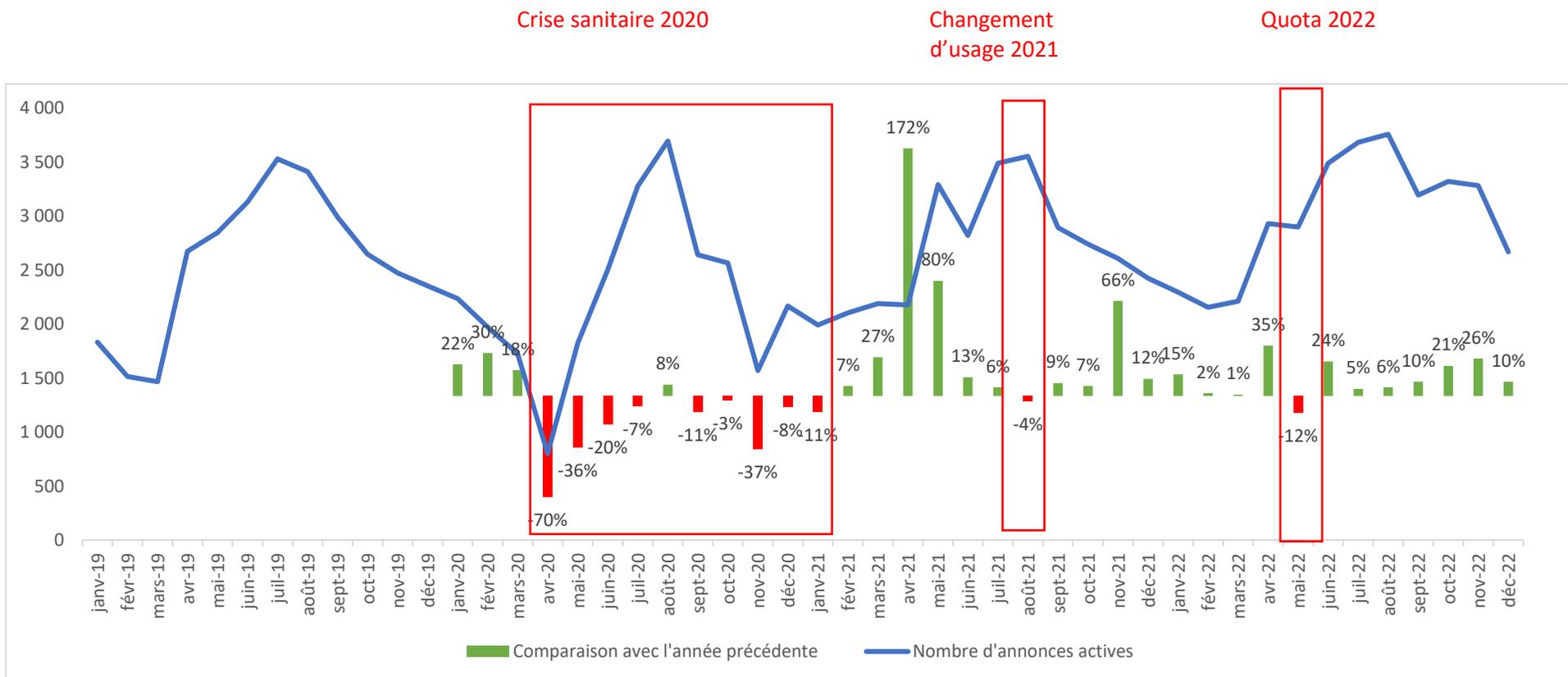
Mois	EPCI	Ensemble des logements 2022	Variation 2021/2022 en %	Logements Studio, T1, T2 2022	Variation 2021/2022 en %
Janvier	SMA	1 876	9.71	881	13.82
	CCPDBMSM	280	45.83	94	70.91
	CCBR	139	56.18	27	125.00
Février	SMA	1 778	-2.68	852	-0.93
	CCPDBMSM	274	38.38	89	50.85
	CCBR	103	30.38	22	46.67
Mars	SMA	1 810	-3.93	866	-2.26
	CCPDBMSM	282	33.02	87	45.00
	CCBR	119	27.96	23	35.29
Avril	SMA	2 381	27.33	876	-20.51
	CCPDBMSM	375	81.16	116	87.10
	CCBR	175	75.00	40	90.48
Mai	SMA	2 459	-11.03	1 202	3.62
	CCPDBMSM	295	-16.43	116	27.47
	CCBR	145	-17.14	42	68.00
Juin	SMA	2 985	24.27	1 225	2.42
	CCPDBMSM	342	22.58	121	42.35
	CCBR	164	17.14	47	74.07
Juillet	SMA	3 026	1.37	1 430	-2.79
	CCPDBMSM	447	30.70	134	17.54
	CCBR	211	28.66	49	48.48
Août	SMA	3 074	1.65	1 462	-1.48
	CCPDBMSM	462	30.51	141	24.78
	CCBR	222	26.86	51	37.84
Septembre	SMA	2 592	6.40	1 212	0.58
	CCPDBMSM	423	34.71	134	25.23
	CCBR	180	25.87	42	16.67
Octobre	SMA	2 729	19.69	1 237	13.07
	CCPDBMSM	416	32.06	134	22.94
	CCBR	177	22.07	43	38.71
Novembre	SMA	2 729	25.64	1 260	20.57
	CCPDBMSM	386	31.29	122	25.77
	CCBR	168	19.15	43	43.33
Décembre	SMA	2 178	8.14	1 006	5.89
	CCPDBMSM	330	21.32	103	21.18
	CCBR	161	16.67	38	26.67

<-- Nombre d'offres par ordre croissant par EPCI

2/ Évolution du nombre d'annonces actives* sur les plateformes Airbnb & Aritel de 2019 à 2022 sur la Destination



*Annonces actives : annonces ayant fait l'objet d'au moins une réservation au cours du mois.



Lecture du graphique : La courbe bleue de ce graphique montre l'évolution du nombre de logements qui ont généré une réservation du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2022 et les pourcentages indiquent la variation positive ou négative en comparaison avec l'année précédente. Les encadrés rouges illustrent les motifs des baisses de réservations selon les périodes.



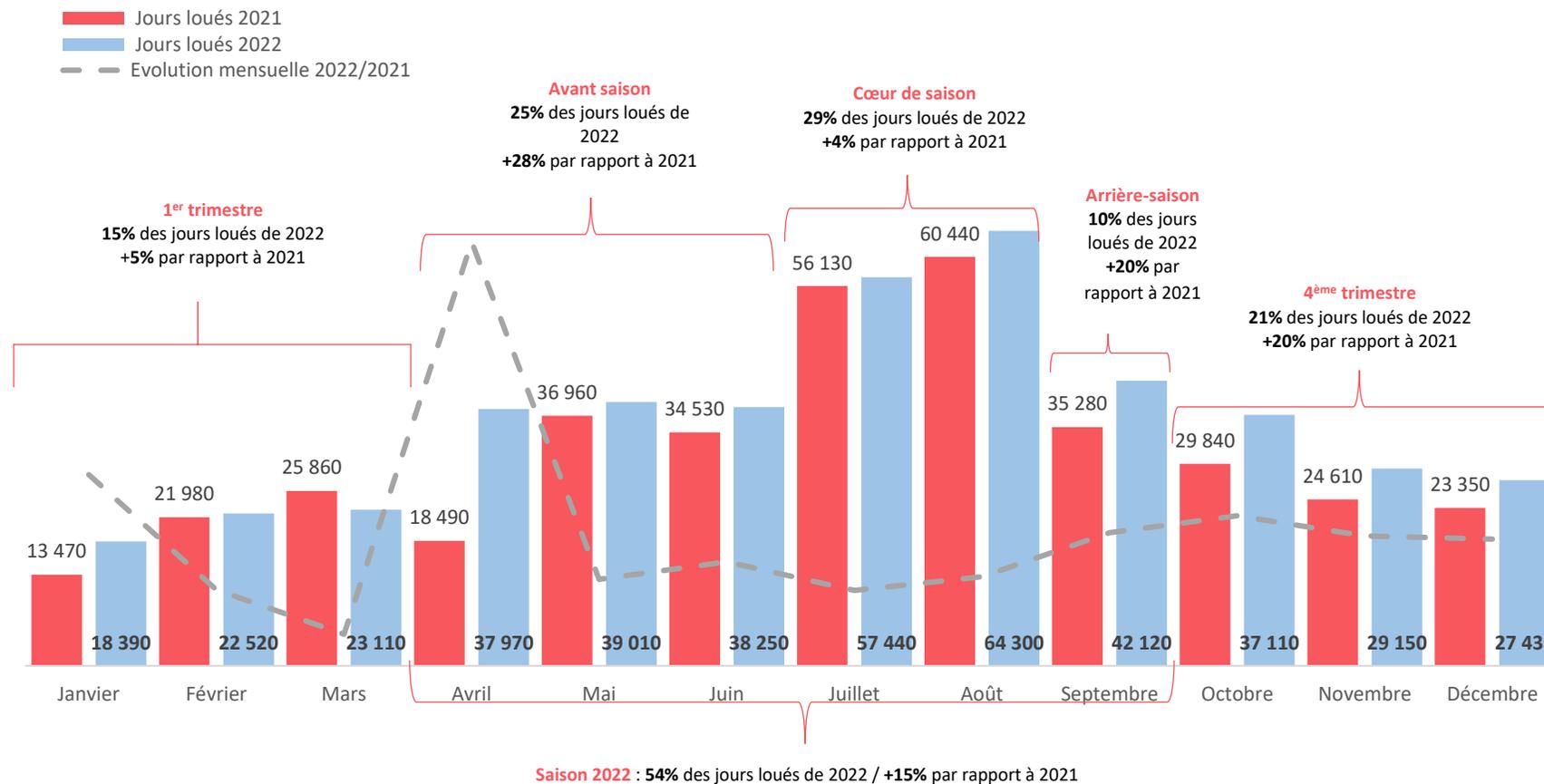
L'offre locative disponible sur les plateformes Airbnb et Aritel a généré plus de 534 670 jours de location sur la Destination en 2022.

Soit une hausse de 19% par rapport à 2021, ce qui montre l'engouement pour ce type de locations meublées auprès des visiteurs. Le mois d'avril a totalisé une hausse de 116% avec 46 850 jours loués, qui compense le mois de mars dont les locations ont été en baisse de 4%. Cette hausse est certainement liée aux conditions sanitaires de 2021 : confinement jusqu'en mai puis déconfinement par étapes avec ouverture progressive des commerces dont la restauration, les musées... puis ouverture des frontières européennes le 1^{er} juillet 2021.

La saison 2022, avril à septembre, génère **63% des journées de location** soit une augmentation de 20% par rapport à l'année précédente.

Les mois d'octobre et novembre avec la Route du Rhum affichent une hausse de 22% de jours loués par rapport à 2021, avec 80 800 jours.

Agglomération



Saint-Malo Agglomération est l'EPCI qui génère le plus de jours de location avec 436 800 jours loués, représentant 82% du nombre de jours loués sur la Destination.

En comparaison avec 2021, il progresse de 15%. Le mois d'avril affiche + 105%, ce qui compense la baisse observée en mars avec -11%.

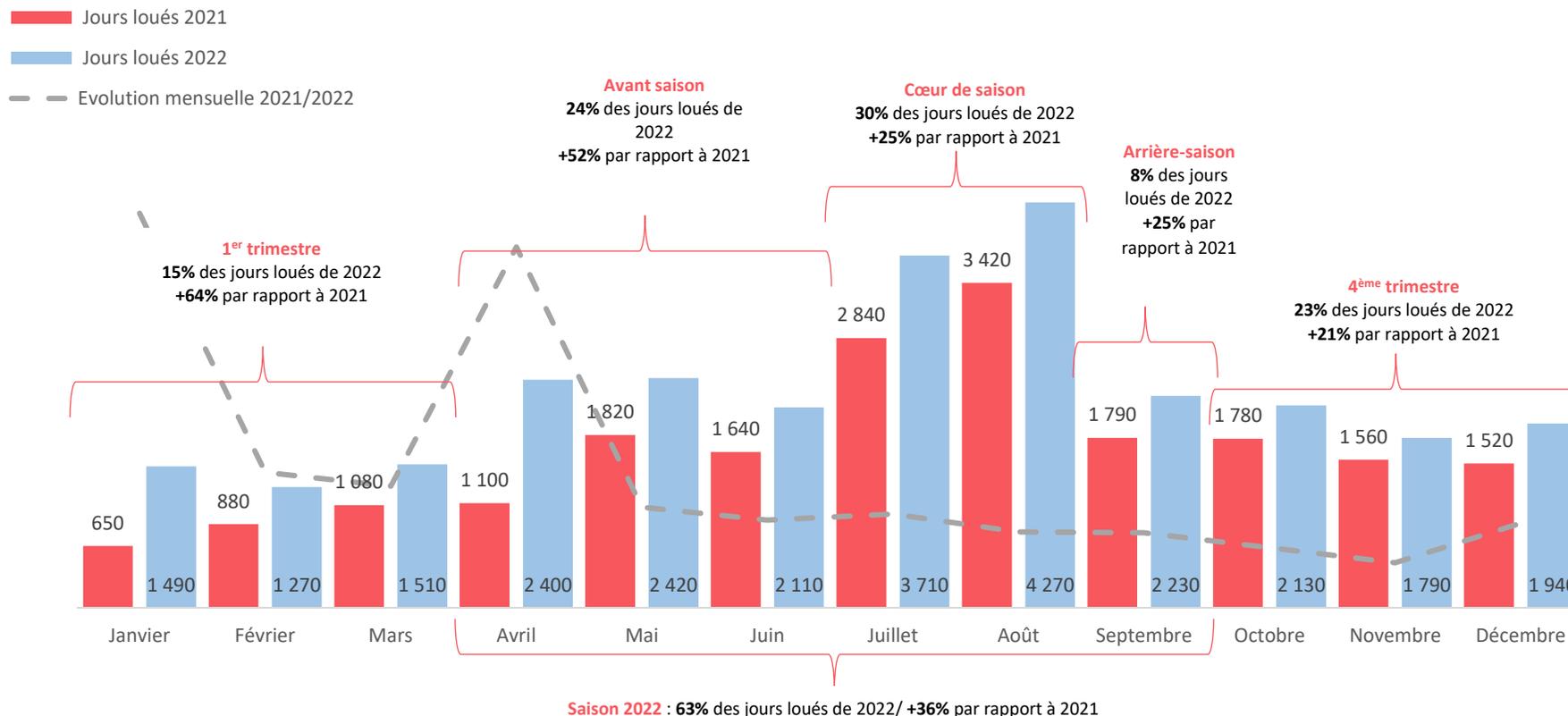
La saison 2022 représente 54% des jours loués avec une hausse de 35% par rapport à 2021.

La Route du Rhum en octobre et novembre totalise 15% de la fréquentation annuelle avec 66 260 jours loués et une hausse de 22% par rapport à 2021.



En 2022, la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a nettement progressé : + 50% avec 70 600 jours loués, soit 13% des jours loués sur la Destination. Il est à noter qu'aucune contrainte de location n'est en vigueur sur ce territoire.

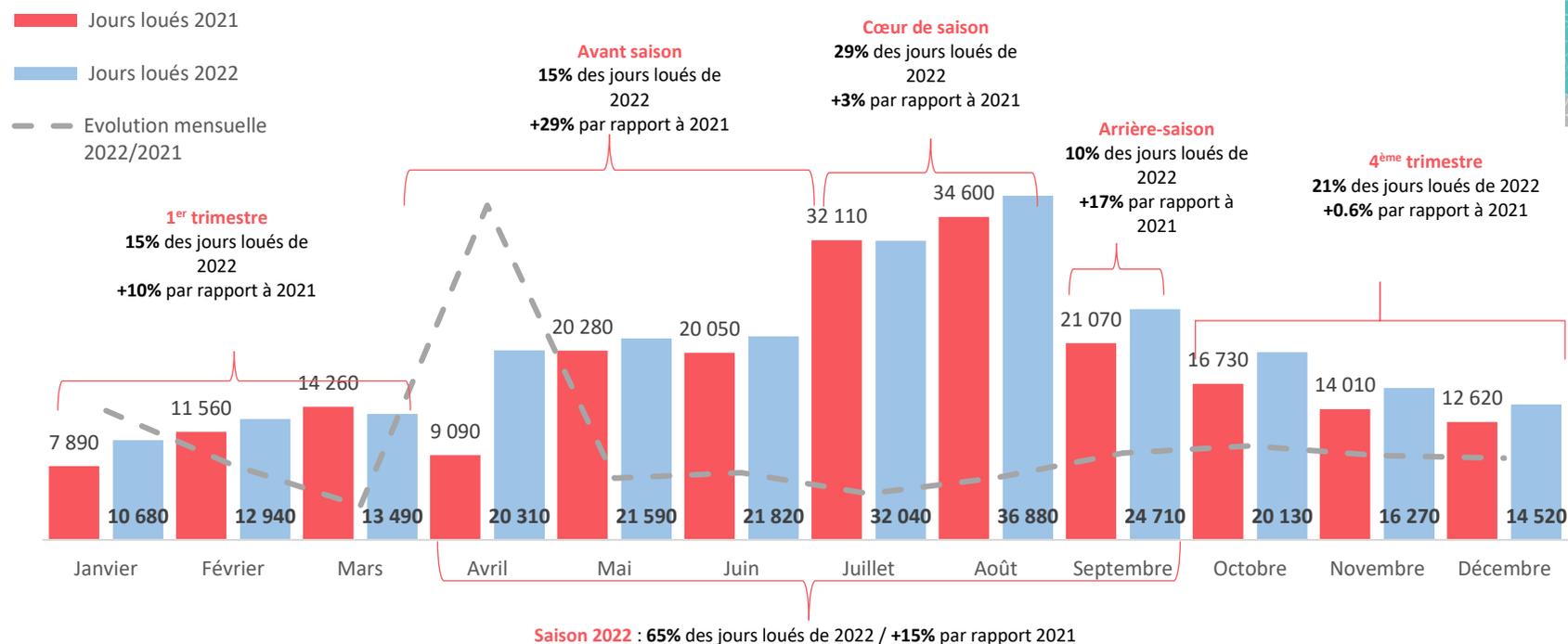
Le 1^{er} trimestre indique une hausse de 81%. Le mois d'avril affiche le taux record de la Destination avec +204%. La saison 2022 totalise 44 800 jours loués soit 63% de l'année. Les mois d'octobre et novembre cumulent à 10 620 jours soit + 30% par rapport à N-1. (Effet Route du Rhum).



En 2022, la Communauté de communes Bretagne romantique a progressé de + 36%, avec 27 270 jours loués, représentant 5% de la Destination. Il est à noter qu'aucune contrainte de location n'est en vigueur sur ce territoire.

Le 1^{er} trimestre indique une hausse de 64%. Le mois d'avril affiche une progression de +118%. La saison 2022 totalise 17 140 jours loués soit 63% de l'année. Les mois d'octobre et novembre cumulent à 3 920 jours soit + 17% par rapport à N-1.

Fréquentation des logements type studios, T1 et T2 en 2022 sur la Destination



En 2022, les petits logements type studios, T1 et T2 représentent 45% des jours de location.

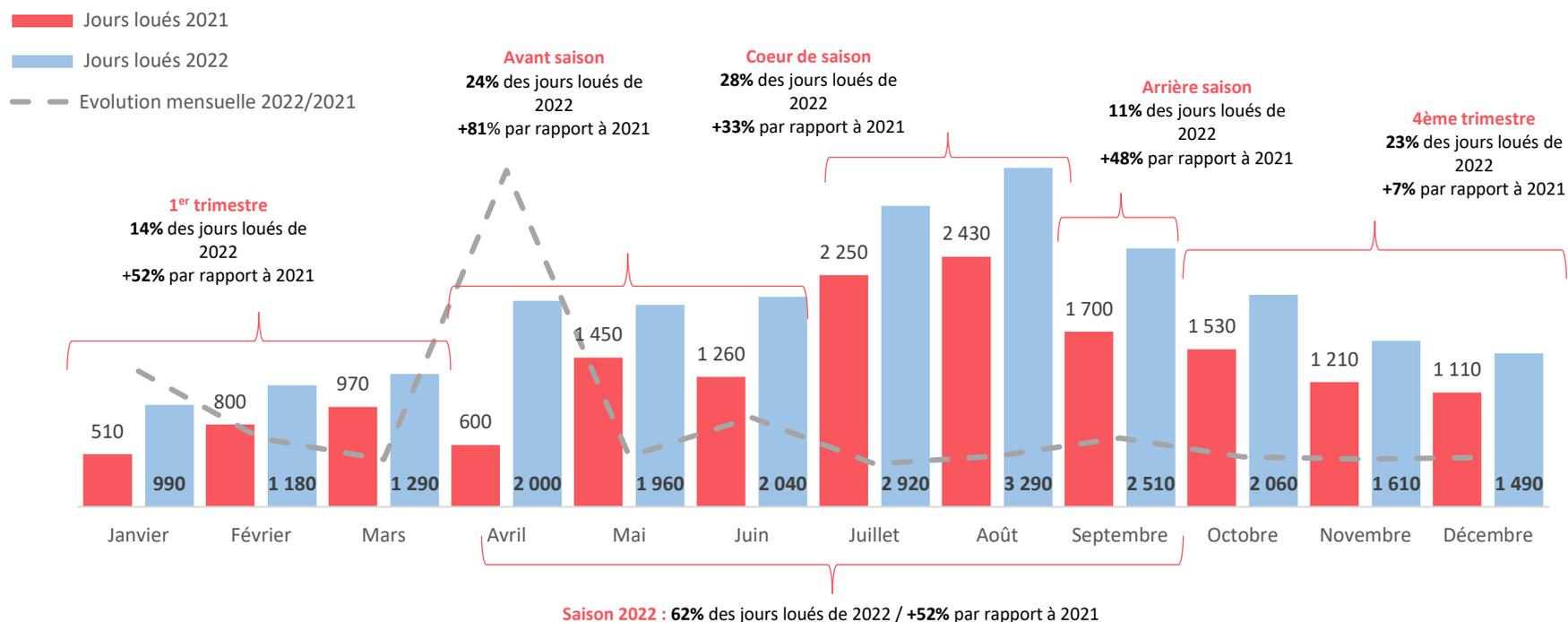
Ces petites surfaces susceptibles de concurrencer l'hôtellerie traditionnelle sont en recul de 3 points par rapport à 2021 sur la Destination.



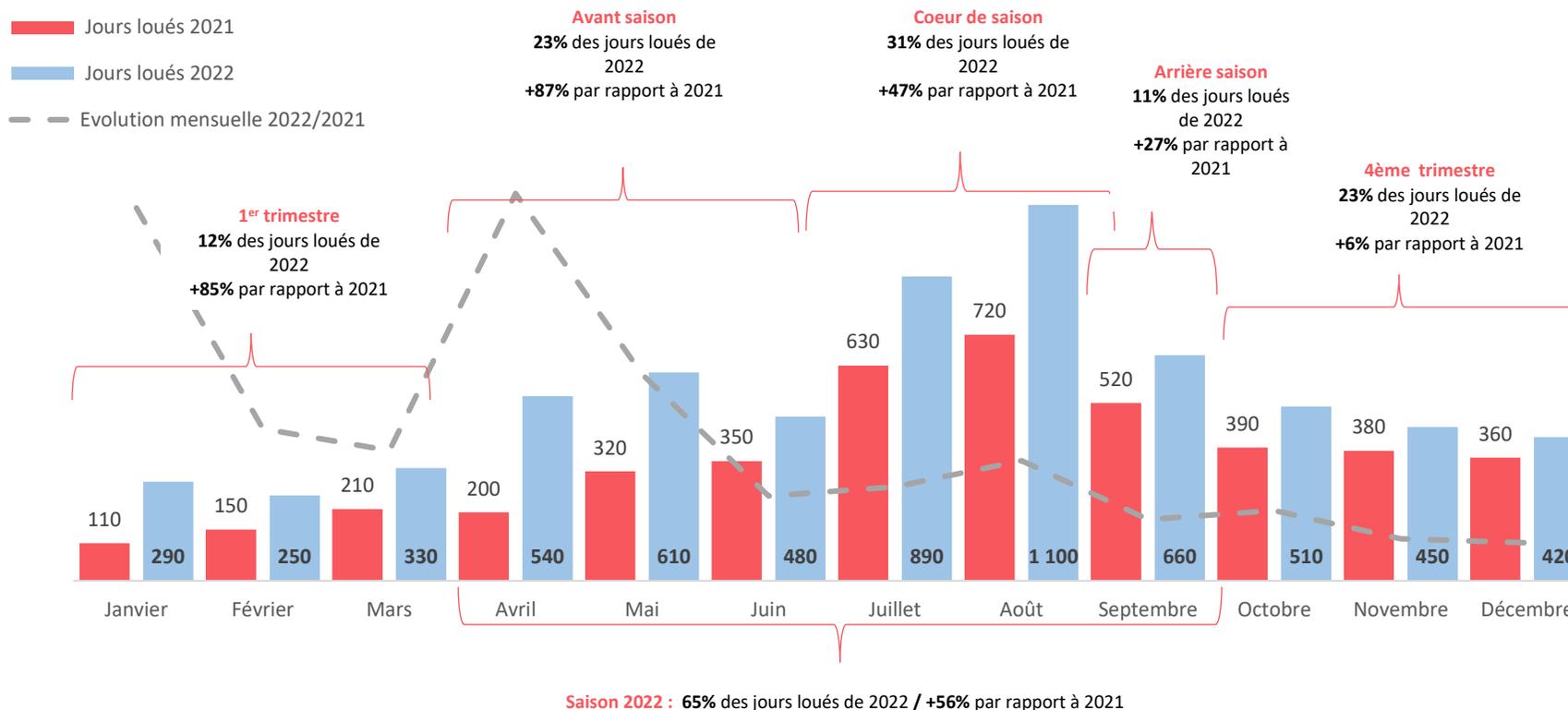
Sur **Saint-Malo Agglomération** les logements de type studios, T1 et T2 ont comptabilisé une plus forte hausse au 4^{ème} trimestre de 2022 par rapport aux autres EPCI, ce qui s'explique par l'effet Route du Rhum.

Les annonces disponibles sur les plateformes Airbnb & Abrisel de cet EPCI ont doublé pour ce type de logement, passant, en moyenne par mois, de **1 022 en 2021 à 2 028 en 2022 soit +98%**

Fréquentation des logements type studios, T1 et T2 en 2022 sur la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel



Globalement, le nombre de jour loués par les logements de type studios, T1 et T2 sur la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel s'établit à 23 340 en 2022. Le 1^{er} trimestre et l'avant saison progressent fortement.

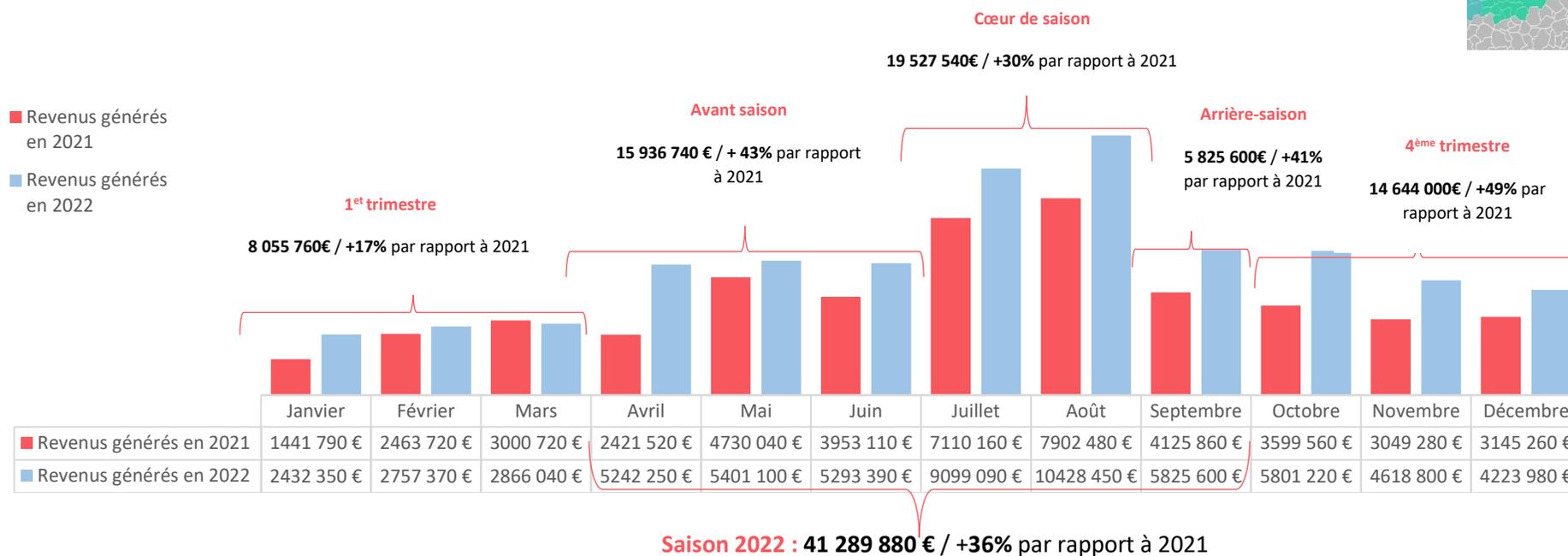


La Communauté de communes Bretagne romantique observe une hausse globale de 50% par rapport à 2021, avec 6 530 jours loués pour les logements de type studios, T1 et T2. Le 1^{er} trimestre génère une fréquentation élevée avec +85 %, ainsi qu'en avant saison + 87%.

Retombées économiques : revenus générés par nuit par les locations présente sur les plateformes sur la Destination en 2022



La Destination totalise : **63 989 640 €** de revenus générés par les locations en 2022, soit une hausse de 36% par rapport à 2021 (46 943 500 €).

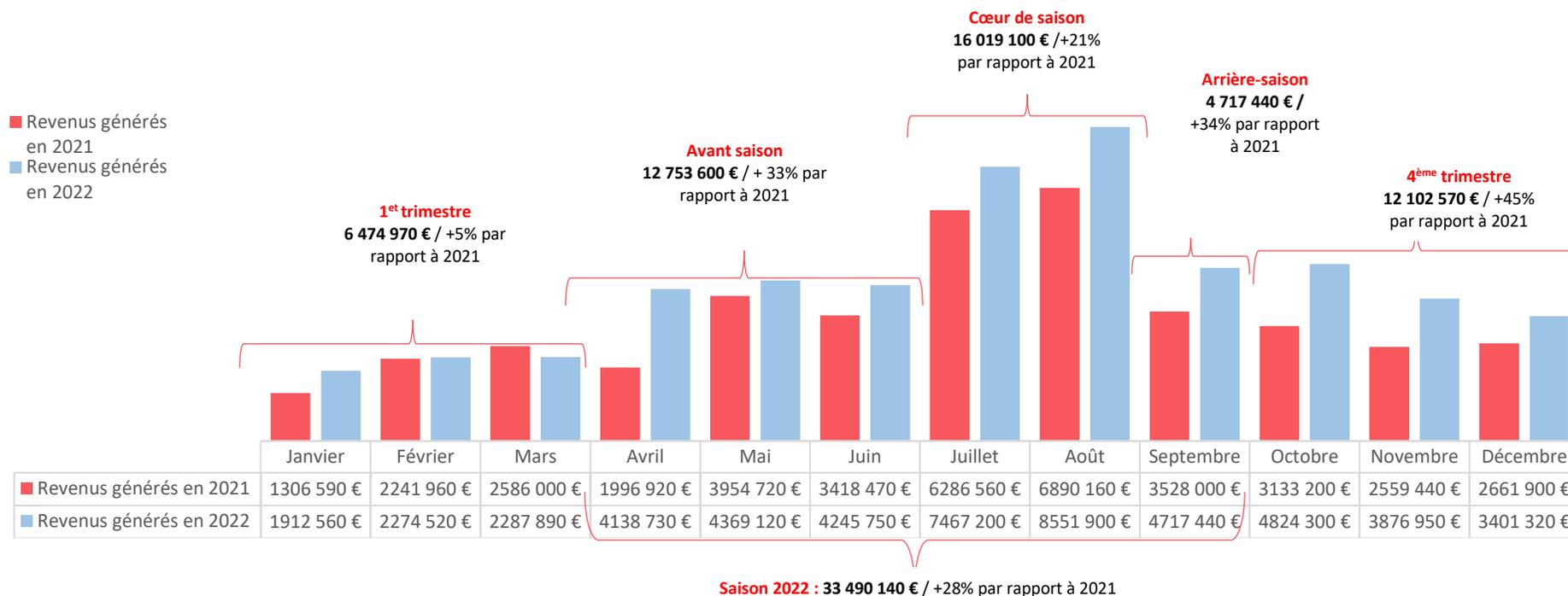


Prix moyens* par nuit pour les locations présentes sur les plateformes sur la Destination en 2022

Prix moyens* : sont compris les frais de nettoyage mais pas les autres frais de service ou taxes des plateformes

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Prix moyen par nuit 2021	99 €	105 €	127 €	132 €	138 €	118 €	119 €	121 €	120 €	112 €	120 €	127 €
Prix moyen par nuit 2022	118 €	99 €	105 €	131 €	122 €	131 €	137 €	141 €	129 €	129 €	125 €	130 €

Saint-Malo Agglomération totalise : **52 067 680 €** de revenus générés par les locations en 2022, soit une hausse de 26% par rapport à 2021 (46 563 920 €).



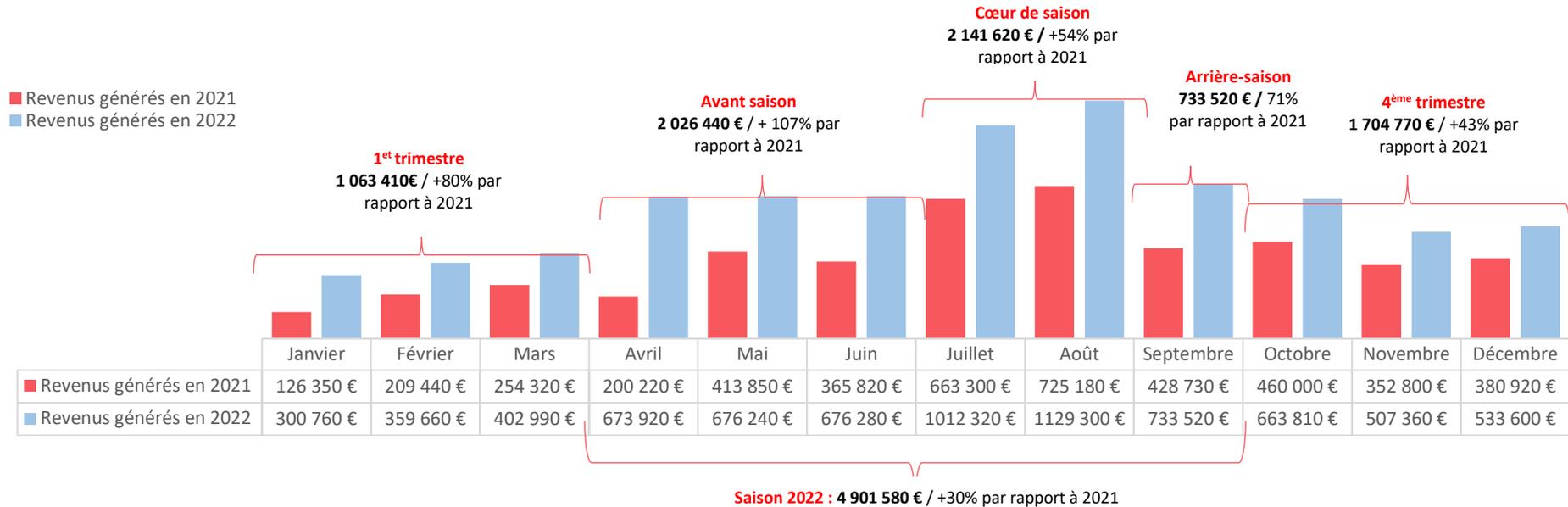
Prix moyens* par nuit pour les locations présentes sur les plateformes sur Saint-Malo Agglomération

Prix moyens* : sont compris les frais de nettoyage mais pas les autres frais de service ou taxes des plateformes

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Prix moyen par nuit 2021	97 €	102 €	100 €	108 €	107 €	99 €	112 €	114 €	100 €	105 €	104 €	114 €
Prix moyen par nuit 2022	104 €	101 €	99 €	109 €	112 €	111 €	130 €	133 €	112 €	130 €	133 €	124 €

Revenus générés par nuit par les locations présente sur les plateformes sur la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel

La CCPDBMSM totalise **7 669 760 €** de revenus générés par les locations en 2022, soit une hausse de 67% par rapport à 2021 (4 580 930 €).



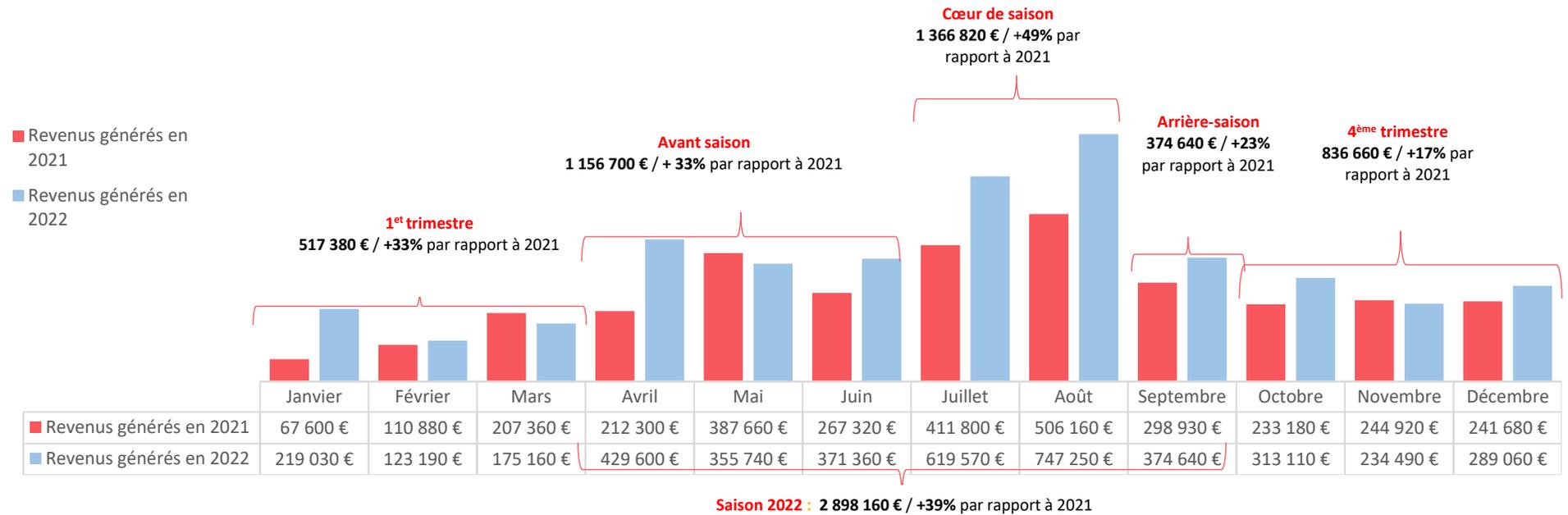
Prix moyens* par nuit pour les locations présentes sur les plateformes sur la Cc du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel

Prix moyens* : sont compris les frais de nettoyage mais pas les autres frais de service ou taxes des plateformes

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Prix moyen par nuit 2021	95 €	88 €	88 €	94 €	93 €	91 €	99 €	101 €	93 €	100 €	98 €	107 €
Prix moyen par nuit 2022	103 €	98 €	101 €	104 €	107 €	106 €	114 €	115 €	106 €	109 €	112 €	116 €

Revenus générés par nuit par les locations présente sur les plateformes sur la Bretagne romantique

La CCBR totalise : **4 252 200 €** de revenus générés par les locations en 2022, soit une hausse de 33% par rapport à 2021 (3 189 790 €).



Prix moyens* par nuit par les locations présente sur les plateformes sur la Bretagne romantique

Prix moyens* : sont compris les frais de nettoyage mais pas les autres frais de service ou taxes des plateformes

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Prix moyen par nuit 2021	104 €	126 €	192 €	193 €	213 €	163 €	145 €	148 €	167 €	131 €	157 €	159 €
Prix moyen par nuit 2022	147 €	97 €	116 €	179 €	147 €	176 €	167 €	175 €	168 €	147 €	131 €	149 €

Sur la Destination Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel, les revenus générés par les logements locatifs présents sur les plateformes Airbnb et Abritel ont augmenté de 36% sur un an pour atteindre un total de 64 millions d’euros en 2022, grâce à une hausse conjointe de l’offre + 11% et des prix + 4%.

Un peu moins d’un tiers des revenus a été généré sur le cœur de saison (juillet et août). Un quart sur l’avant saison (avril à juin), plus d’ 1/5 lors du 4^{ème} trimestre (octobre à décembre) et 12% au 1^{er} trimestre.

Le prix moyen progresse de 4% sur un an pour s’établir à 125 € la nuit. Il fluctue entre 99 € au plus bas, au mois de février et 141 € au plus haut au mois d’août.

Les prix moyens sur la Communauté de communes Bretagne romantique sont en baisse en 2022 par rapport à 2021 sur la quasi-totalité de l’année. Ils sont également les plus élevés de la Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel.

Saint-Malo Agglomération réalise 81% des revenus de la Destination. Le cœur de saison reste la période où les revenus sont les plus élevés.

Globalement, **la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel**, est l’EPCI qui a le plus augmenté ses revenus en 2022, atteignant jusqu’à 107% de hausse par rapport à 2021.

On peut supposer que l’augmentation de revenus générée au 4^{ème} trimestre pour Saint-Malo Agglomération et la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel est liée à la Route du Rhum.

En chiffres :

	Revenus générés en 2022	Nombre total de jours loués	Dont nombre de logements	Dont nombre de petits logements
Destination SMBMSM	63 989 640 €	534 670	35 893	15 537
SMA	52 067 680 €	436 800	29 617	13 509
CCPDBMSM	7 669 760 €	70 600	4 312	1 391
CCBR	4 252 200 €	27 270	1 964	467