



Source : ©Adobe Stock

L'OFFRE EN LOCATION MEUBLÉE SE DÉVELOPPE DANS LA CUD

En accompagnement du développement touristique, le territoire de la Communauté urbaine de Dunkerque connaît un accroissement de l'offre de meublés.

En répondant aux attentes des visiteurs et favorisant la diversification de l'offre touristique, ces logements participent à l'attractivité de l'agglomération dunkerquoise.

A contrario, les plateformes de location de meublés touristiques font également l'objet de critiques : concurrence déloyale au secteur hôtelier, suppression de logements pour les habitants du territoire, multiplication des conflits d'usage...

L'Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque s'est penchée sur le sujet afin d'apporter des premiers éléments d'éclairage. Quel est le poids des plateformes type Airbnb sur le territoire de la CUD ? Quels sont les secteurs concernés ? Quels sont les types de logements proposés sur le marché ?

Ce cahier a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire partenarial du tourisme de la Communauté urbaine de Dunkerque

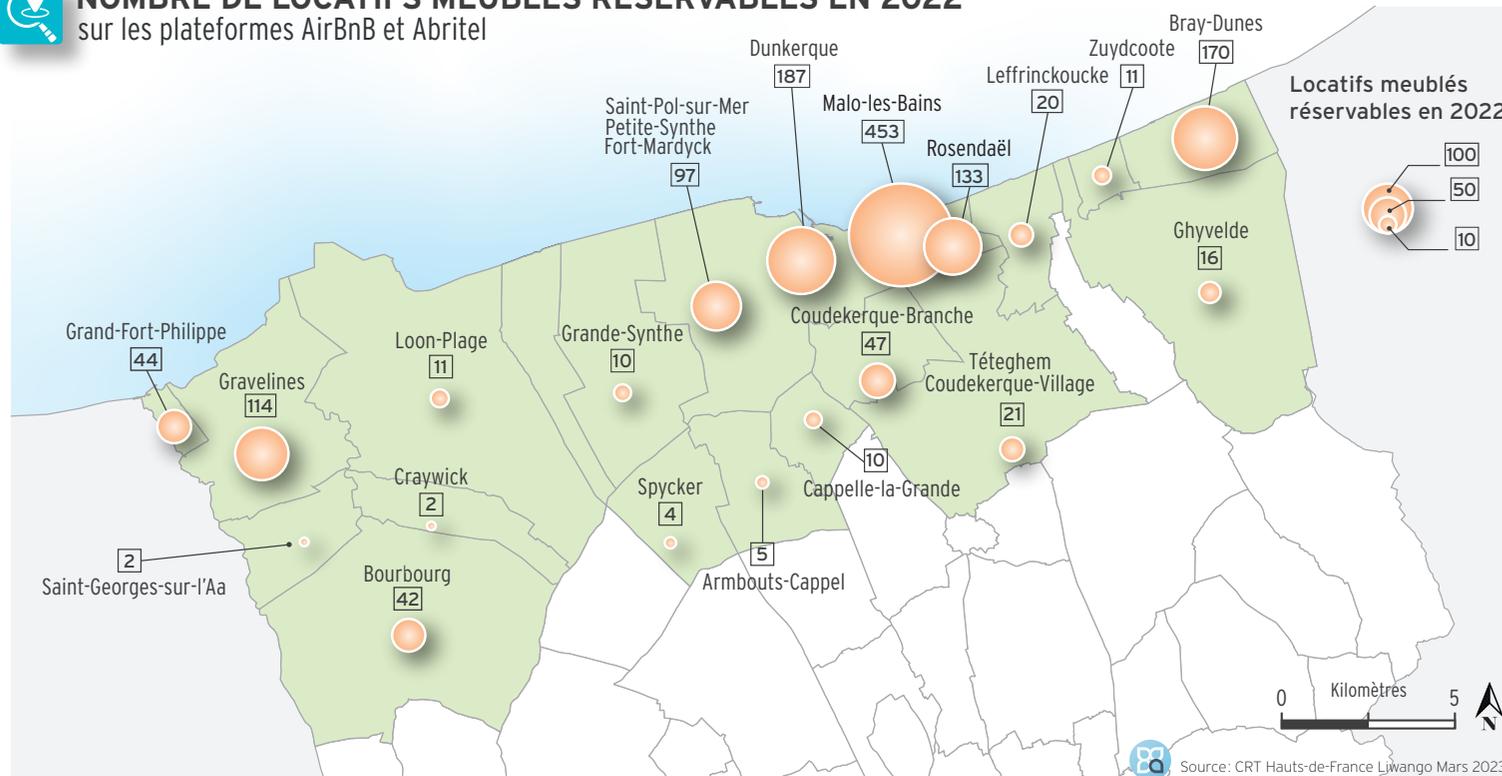


AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION FLANDRE-DUNKERQUE
HALLE AUX SUCRES - MÔLE 1, 9003 ROUTE DU QUAI FREYCINET 3 - 59140 DUNKERQUE
T | +33 (0) 3 28 58 06 30 - WWW.AGUR-DUNKERQUE.ORG

Contact : Cécile TRAVERS - c.travers@agur-dunkerque.org - Sophiane DEMARCQ - s.demarcq@agur-dunkerque.org

L'OFFRE EN LOCATION MEUBLÉE SE DÉVELOPPE DANS LA CUD

NOMBRE DE LOCATIFS MEUBLÉS RÉSERVABLES EN 2022 sur les plateformes AirBnB et Aritel



TOUTES LES COMMUNES
ONT DES OFFRES AIRBNB ET ABRITEL

- 62% de l'offre à Dunkerque / 32% à Malo-les-Bains
- 71% de l'offre supplémentaire en 2 ans à Dunkerque / 39% à Malo-les-Bains

ORIGINE DE LA CLIENTÈLE

- 64% de clientèle française
dont 37% de la région des Hauts-de-France et 22% d'Île de France
- Une fréquentation internationale supérieure à la moyenne régionale mais inférieure aux territoires voisins du Calais et du Boulonnais.



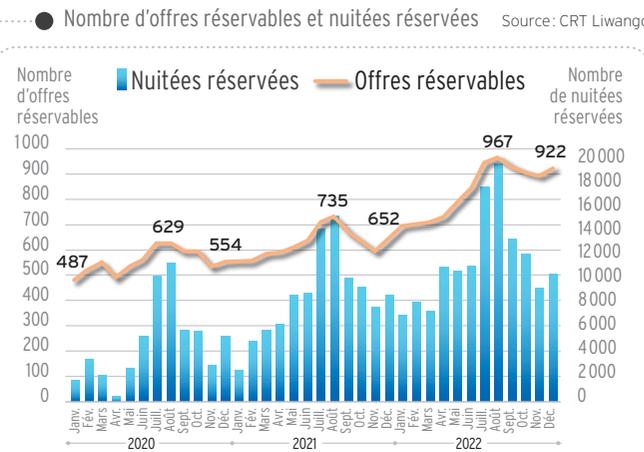
1255 LOGEMENTS ENTIERS qui représentent:

- 88% de l'offre totale
84% en 2020
- 92% des nuitées
89% en 2021
- 72% en appartements
et pour moitié de petits logements T1 - T2
- 730 logements réservés plus de 120 jours par an
60% de l'offre
- Évolution +52%
+421 logements en 2 ans

2^e SECTEUR DE L'OFFRE TOURISTIQUE MARCHANDE DU TERRITOIRE

- 1399 offres réservables sur l'année 2022
+ 47% en 2 ans (+445 offres)
 - 5582 lits
2,2 fois plus importante que l'hôtellerie
 - 838 offres réservables en moyenne par mois
 - 136 604 nuits réservées
31% de plus qu'en 2021
 - 55%* d'occupation en moyenne - Pic en juillet (75,2%) et août (81,5%)
Du fait de l'augmentation importante de l'offre, le taux d'occupation moyen n'augmente que légèrement (+1,4 point en 1 an)
65,7% pour l'hôtellerie
 - 3,85* jours de durée moyenne de séjour
1,9 nuits pour l'hôtellerie
- * Taux supérieur aux territoires voisins

Évolution de l'offre et des réservations



CHIFFRE D'AFFAIRES

- 10,625 M€ de chiffre d'affaires dégagé en 2022
44% de plus qu'en 2021
30% sur les seuls mois de juillet et août
95% par les logements entiers
- 81€ le prix moyen d'un logement entier
+8% en 2 ans
- 44€ le prix moyen d'une chambre privée
+2% en 2 ans
- 8269€ de revenu moyen par an pour un logement entier
+6% en 1 an
- 2605€ de revenu moyen par an pour une chambre privée
-19% en 1 an



POUR CEUX QUI SOUHAITENT APPROFONDIR



Avantages - Inconvénients

À l'échelle de la Communauté urbaine de Dunkerque, le logement entier à usage exclusif Airbnb (estimé à 730 logements) ne représente que 0,75 % de l'ensemble des logements.

Il permet un développement et une diversification de l'offre touristique, en amenant une offre sur des communes qui en étaient dépourvues, en apportant une offre familiale jusqu'ici peu présente sur le territoire et en offrant un large panel de prix et de typologie permettant d'attirer et de diversifier la clientèle. Il permet aussi un usage accru des résidences secondaires, un allongement et un étalement des durées et des périodes de séjour.

Toutefois, la concentration sur certains quartiers laisse apparaître des récriminations, notamment sur la vie locale, avec des difficultés de cohabitation (forte affluence, problème de stationnement, de rythme de vie, de gestion des déchets...). La conjugaison du développement de ces logements avec un marché immobilier qui se tend participe à accroître les tensions immobilières.



Définitions

Meublé de tourisme : " 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 " (article L.324-1-1 du code du tourisme).

Offres réservables : offres d'hébergements proposées à la location au minimum une fois sur la destination durant la période étudiée.



Ressources

Source des données : CRT Hauts-de-France, données Liwango (plateformes Airbnb et Abritel)



**Observatoire
partenarial du tourisme**
de la Communauté urbaine de Dunkerque

Retrouvez toutes les informations relatives au sujet des meublés touristiques dans les publications de l'Observatoire partenarial du tourisme de la Communauté urbaine de Dunkerque.

<https://www.agur-dunkerque.org>

