

Hebergement touristique — Quel prix de lancement ?

Note de synthese pour decision • Nosy Be • Haute saison • Exemplaire de demonstration

En bref

Nous avons compare votre appartement a ~30 locations similaires réelles sur Nosy Be (2 personnes, haute saison). Votre logement est **tres bien equipe** — il est meme le seul du marche a reunir **climatisation fiable + internet haut debit + piscine**. Le prix de 46 EUR est justifie par cette qualite. Le seul frein aujourd'hui : **l'annonce est neuve, sans aucun avis**, face a des concurrents notes avec 17 a 22 avis.

Ou se situe notre prix

	Prix / nuit	Avis
Mediane du marche (2 pers.)	38 EUR	—
Hebergement A (concurrent direct, piscine+clim)	38 EUR	22 avis
Hebergement B (piscine, tres bien note)	49 EUR	17 avis
NOTRE APPARTEMENT	46 EUR	0 avis

A 46 EUR, nous sommes **au-dessus de la mediane** et au niveau des mieux notes — mais eux ont deja 17 a 22 avis, nous zero. Un client qui compare hesite a payer plus cher chez un hote inconnu.

Le vrai enjeu : décrocher les premieres reservations

Sur Airbnb, une annonce sans avis se reserve **lentement**, meme si elle est excellente. Or les avis sont la **seule chose** qui permet ensuite de monter les prix durablement. L'objectif des premieres semaines n'est donc pas de maximiser le prix, mais de **remplir vite pour recolter des avis 5 étoiles**.

Notre proposition : laisser le marche decider

La residence compte plusieurs logements identiques. Plutot que de deviner, nous proposons de **tester deux prix en parallele** sur deux appartements equivalents, et de voir lequel se reserve en premier :

	Appartement A	Appartement B
Prix affiche client	~46 EUR / nuit	~40 EUR / nuit
Strategie	Prix valorisant la qualite	Prix de lancement (remise renforcee)
Objectif	Valoriser la qualite	Decrocher les 1res resas + avis vite

Les deux annonces auront **les memes photos et la meme description** (avec internet haut debit et climatisation bien mis en avant). **Seul le prix change**. Au bout de quelques semaines, on saura lequel fonctionne le mieux — avec des chiffres reels, pas des suppositions.

Ce que vous touchez reste garanti

Dans tous les cas, **vous percevez bien 46 EUR par nuit** comme convenu. L'ajustement de prix de lancement est absorbé par la marge de départ, sans impact sur votre revenu. Le test ne vous fait courir aucun risque financier.

Et après ? La montée en prix prévue

Etape	Prix / nuit	Quand
Lancement	40 EUR	0 a 8 avis
Consolidation	46–50 EUR	5 a 8 avis 5 étoiles
Etabli	57–63 EUR	10–15 avis + badge Superhost

Votre prix cible de 63 EUR est le bon objectif — il devient crédible une fois les avis obtenus. Le prix de lancement bas n'est qu'une étape courte pour y arriver plus vite.

Votre décision

Option 1 — On garde 46 EUR sur les deux appartements (votre préférence).

Option 2 — On teste : un a 46 EUR, un a 40 EUR, et le marché tranche.

Notre recommandation : Option 2. Aucun risque pour vous (46 EUR garantis), et vous saurez en quelques semaines quel prix remplit le mieux.

Données : ~30 annonces comparables, Nosy Be, haute saison. Ce document est une aide à la décision, pas une garantie de résultat.