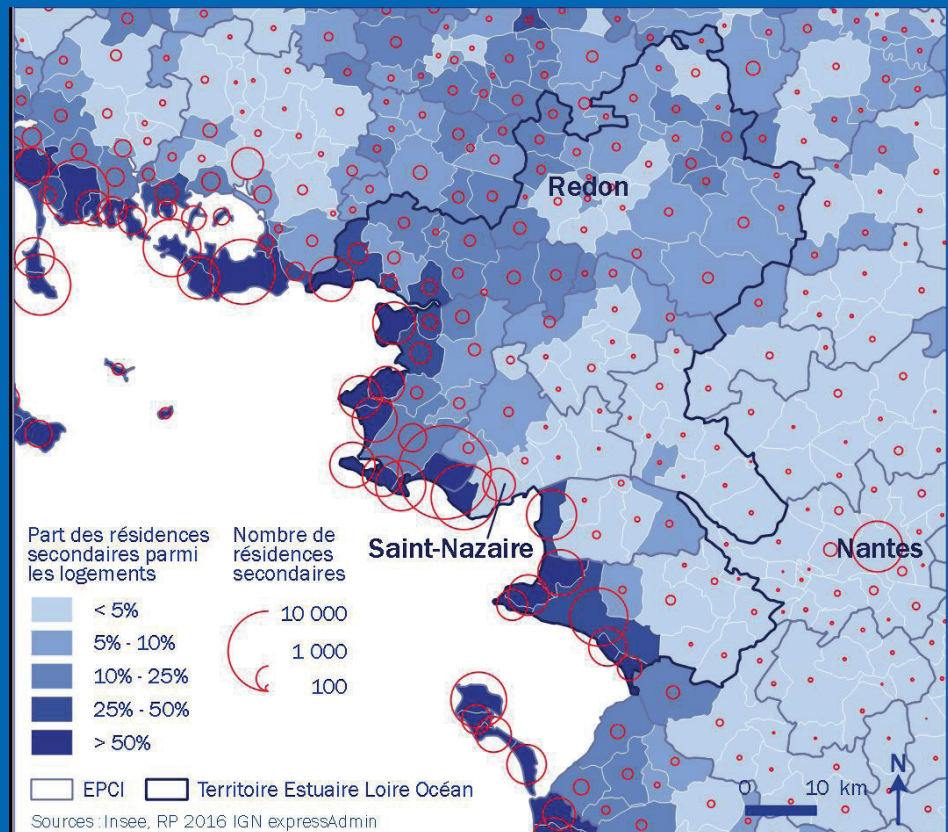




## les résidences secondaires sur le territoire Estuaire Loire Océan



**71 500 résidences secondaires  
dont 90% sur le littoral**

La France compte 3,3 millions de résidences secondaires, soit 10 % du parc de logements. Ce nombre continue d'augmenter mais moins rapidement que le nombre total de logements. En 2016, on dénombre 50 résidences secondaires pour 1 000 habitants.

Compte tenu de sa façade maritime, le territoire Estuaire Loire Océan constitue historiquement un espace de choix pour la construction et l'acquisition de résidences secondaires. Dans certaines communes, celles-ci représentent plus de la moitié du parc de logements.

Qui sont les propriétaires des résidences secondaires ? Où est située leur résidence principale ? Comment vivent-ils cette présence intermittente ? Autant de questions abordées ici, complétées par un éclairage statistique sur les annonces de location proposées par la plateforme Airbnb.

« **♪ on allait au bord de la mer... ♪** »

### **Des résidences secondaires concentrées sur le littoral**

En France, il s'agit du premier espace de localisation de ce parc de logements spécifiques : 37% des résidences secondaires sont situés dans une commune littorale. Sans surprise, au sein du territoire Estuaire Loire Océan, les résidences secondaires sont nombreuses et à proximité immédiate du rivage. Dans 15 communes, elles représentent plus de la moitié des logements. C'est la commune de la Baule-Escoublac qui compte le plus grand nombre de résidences secondaires : 13 000 soit 58% des logements.

### **Propriétaire type : 61 ans, Ligérien ou Francilien**

L'âge moyen des propriétaires s'élève à 61 ans (source fichiers fonciers 2016 DGFIP), ce qui est légèrement plus élevé que la moyenne nationale (57 ans - enquête Atout France / CREDOC). Ils sont propriétaires de leur résidence secondaire depuis 14 ans en moyenne (valeur identique au niveau national). D'après l'enquête adrnr, 77% d'entre eux ont acheté ou fait construire leur bien (75% pour les zones littorales à l'échelle française), pour le quart restant il s'agit d'héritage ou de donation.

Un propriétaire sur trois réside à titre principal en Loire-Atlantique, et cette proximité est déterminante dans la fréquence des séjours. Autre région d'origine bien représentée, l'Île-de-France.

Comme ailleurs, les catégories socio-professionnelles moyennes et supérieures sont particulièrement représentées parmi les propriétaires.

### **Des logements occupés le tiers de l'année**

La durée moyenne d'occupation annuelle par le propriétaire s'élève à 12 semaines auxquelles il faut ajouter 4 semaines d'occupation par un tiers. Cependant le prêt ou la location ne concernent que 70% des résidences secondaires.

En moyenne les résidences secondaires seraient donc occupées presque le tiers de l'année.

### **les singularités de la séquence littorale**

Les logements occupés en tant que résidences secondaires ont des caractéristiques variées : de la villa cossue à l'appartement dans grand immeuble en front de mer, sans oublier l'ancienne ferme en campagne, le petit collectif ou le mobil-home.

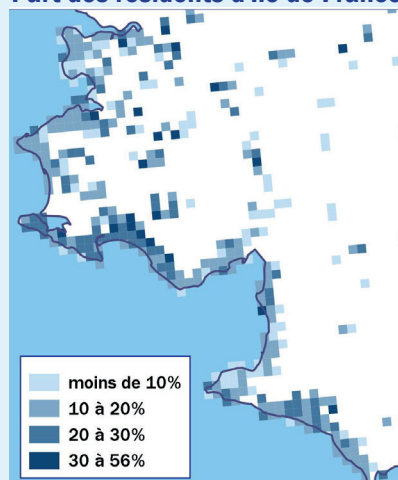
Le littoral sud-Loire se caractérise par la présence plus marquée du logement individuel (plus de 70%) de taille modeste, au confort fréquemment partiel (pas de chauffage central) qui limite l'occupation hors saison estivale.

Le littoral nord-Loire est marqué par la place du logement collectif, en particulier à La Baule et à Pornichet dans de grands immeubles en front de mer. Les logements individuels sont en moyenne plus grands et dotés d'un niveau de confort plus élevé qu'en sud-Loire.

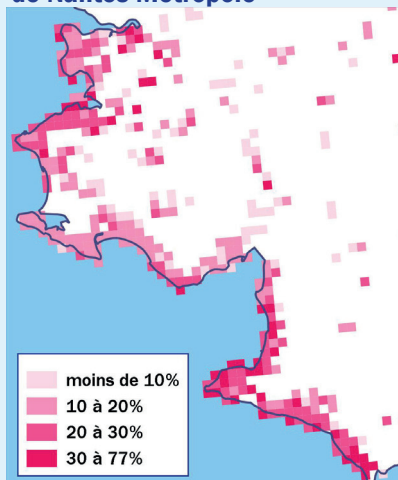
### **nantais ou parisiens : chacun chez soi ?**

Les Nantais sont particulièrement représentés dans le sud-Loire et la partie nord du littoral. La présence des Franciliens est plus fortement marquée dans la baie de la Baule, en particulier dans l'habitat individuel balnéaire traditionnel des villas, situé en retrait de la côte.

#### **Part des résidents d'Île-de-France**



#### **Part des résidents de Nantes Métropole**



Source : DGFIP fichiers fonciers 2016

## **repères territoire Estuaire Loire Océan**

**71 500**

**résidences secondaires**

RP - Insee

**61 ans**

**âge moyen  
des propriétaires**

DGFIP

**16**

**semaines**

**durée annuelle  
d'occupation moyenne**

enquête adrnr

## les résidents secondaires ont la parole

Les 213 résidents secondaires interrogés dans le cadre de l'enquête addrn sont âgés en moyenne de 64 ans. Leurs activités les plus fréquentes ? Promenade, plage, farniente, bricolage, jardinage. Certaines activités marchandes ou qui réclament beaucoup d'équipements sont peu pratiquées, comme les sports nautiques, le casino, les spas et la thalassothérapie.

Les aménités naturelles (mer, plage, paysage, environnement, chemins côtiers) sont bien évidemment citées comme des qualités essentielles. Le calme (en particulier nocturne), la tranquillité et la sécurité (en matière de circulation) sont appréciés, ou vivement regrettés lorsqu'ils sont considérés comme insuffisants.

La sociabilité est au cœur des pratiques des résidents secondaires, qu'elle soit intime (recevoir sa famille et ses amis) ou plus ouverte (fréquenter les restaurants et les bars, assister à des animations et des évènements culturels, faire du shopping, les marchés et les brocantes, etc.).

Les atteintes (sécurité, bruit, incivilités) à un environnement considéré comme qualitatif sont très désagréablement ressenties. Côté pratique, les jours ou horaires de collecte des ordures ménagères s'accordent mal avec les fins de séjours. Par ailleurs, l'application d'une taxe d'habitation majorée dans certaines communes est vivement critiquée.

## résidents permanents ou intermittents : des relations paradoxales

Les résidences secondaires génèrent une économie présente directement liée au séjour des occupants en saison, mais également hors saison avec des travaux d'entretien ou d'amélioration du bâti et de son environnement.

Le parc de logement ainsi mobilisé contribue cependant à tendre le marché local de l'habitat. Par ailleurs certains résidents permanents apprécient peu de vivre entourés de maisons ou d'appartements inoccupés durant de longue période. Des communes tentent donc de freiner par des mesures fiscales l'accroissement du nombre de résidences secondaires, facteur de renchérissement de l'immobilier.

La qualité même de l'accueil touristique dépend en effet de la capacité du territoire à loger des actifs permanents et leur famille, tout comme le rééquilibrage de l'économie vers d'autres secteurs d'activité.

D'un point de vue statistique, il est difficile de mesurer l'évolution du nombre de résidences secondaires durant la période récente : les résultats sont en effet contradictoires selon les sources de données (Insee RP et FILOCOM), mais les écarts sont de faible ampleur, indiquant une situation probablement stable.

Par ailleurs, des données sur les changements d'usage (de résidences secondaires en résidences

principales, et inversement) montrent des transferts plutôt équilibrés, sans incidence profonde sur les chiffres globaux.

Ceci dit, un quart des propriétaires interrogés (enquête addrn) envisage d'occuper à titre principal leur actuelle résidence secondaire, en particulier au moment de leur retraite. L'augmentation de la population permanente pourrait alors être significative dans certaines communes, mais aurait pour corollaire une augmentation de l'âge moyen des habitants.

## les pratiques liées aux résidences secondaires évoluent

La distinction entre résidence secondaire et résidence principale devient plus floue avec le développement de la bi-résidentialité, par définition difficile à saisir d'un point de vue statistique. On dénombre toutefois 300 résidents de Cap Atlantique qui déclarent travailler dans une des communes de la métropole du Grand Paris. À titre de comparaison, c'est également le cas pour 2 300 résidents de Nantes Métropole.

Localement, en particulier à Saint-Nazaire ou à Pornichet, quelques résidences secondaires sont louées à des travailleurs détachés ou à des étudiants durant des périodes de faible intensité touristique, sans remettre en cause une occupation plus traditionnelle durant la saison.

De nombreuses réflexions sont menées pour renforcer la « mise en tourisme » des résidences secondaires et ainsi en augmenter la durée d'occupation et les retombées économiques sur le territoire. Le développement de la location de courte durée par le biais des plateformes d'intermédiation peut y contribuer en attirant un nouveau public sur le territoire, à condition d'éviter les dérives observées dans certaines grandes villes.

ce qui est apprécié...



Source : enquête addrn, la taille des mots est proportionnelle au nombre de citations.

# une offre airbnb de 5 500 logements concentrée sur le littoral

Principale plateforme de location de meublés de tourisme entre particuliers, Airbnb a considérablement contribué au renouvellement des pratiques des différents acteurs : touristes, propriétaires et professionnels de la location.

Sur le territoire des 8 communes du territoire Estuaire Loire Océan, Airbnb propose ainsi 5 552 logements ou chambres à la location, soit une capacité d'accueil de 27 600 personnes.

**les 15 communes où sont proposés plus de 100 logements : 77% de l'offre**

Communes	Offres
La Baule-Escoublac	1 133
Pornichet	543
Pornic	460
Saint-Nazaire	330
Le Pouliguen	273
Saint-Brevin-les-Pins	262
Le Croisic	229
Guérande	220
La Turballe	142
Mesquer	128
Damgan	118
Saint-Michel-Chef-Chef	105
Piriac-sur-Mer	105
Batz-sur-Mer	104
Pénestin	103

Source : airbnb février 2020, extraction addrn

## chiffres-clés airbnb

**5 500**  
offres

**27 600**  
capacité d'accueil  
totale

**87%**  
logements entiers

**47%**  
maisons 

**4 personnes**

capacité d'accueil  
médiane par logement



**47%**   
à moins de 500m du rivage

Ces logements sont doublement concentrés : à la fois dans quelques communes littorales et à proximité immédiate du rivage (à moins de 500 mètres pour 47% d'entre eux). Les communes non littorales ne représentent que 21% des offres mais ces dernières sont diffusées sur l'ensemble du territoire. Ainsi, seules 2 communes (sur 106) ne comportent aucun logement proposé sur la plateforme.

Dans 87% des cas, il s'agit de logement entier, et dans 47% des cas d'un logement individuel. La palme de l'originalité revient à un camping de Saint-Michel-Chef-Chef qui propose deux carlingues d'avion transformées en bungalows ! À noter l'existence d'une offre de niche (385 logements) de très grandes maisons (10 personnes et plus) destinées à des réunions amicales ou familiales.

17% des logements sont déposés par des « hôtes » qui proposent au moins 4 offres sur le territoire étudié. Il s'agit de professionnels de la location, soit locaux et disposant

d'agences physiques sur place, soit d'agences nationales. Des solutions informatiques permettent désormais de proposer le même bien sur différentes plateformes, avec une synchronisation automatique des calendriers de réservation, ce qui augmente la visibilité de l'offre sans risque de surréservation.

Localement, les villes de La Baule et Batz-sur-Mer ont rendu obligatoire l'enregistrement de tout local meublé, même lorsque ce local constitue tout ou partie de la résidence principale du loueur. Cet enregistrement se traduit par la délivrance d'un identifiant qui doit figurer dans toute publicité pour ce local. Or cette information obligatoire n'est affichée que dans le quart des annonces pour des logements situés à La Baule.

Comme ailleurs, le phénomène « airbnb » a pris localement une certaine ampleur, rendant d'autant plus nécessaire pour les acteurs locaux un suivi fin de la situation, très loin d'être facilité par airbnb sur les plans technique et juridique.

## sources de données

Les données Insee du recensement de population 2016, en particulier le fichier « détail logement » qui permet de distinguer résidences secondaires et logements occasionnels, habituellement confondus.

Les données Filocom (DGFIP pour le MTES)

Les données 2016 « fichiers fonciers » de la DGFIP qui permet un carroyage fin des données, et donne des informations sur la localisation de la résidence principale des propriétaires de résidences secondaires.

L'enquête web réalisée durant l'été 2019 par l'addrn auprès des résidents secondaires, avec le soutien des offices de tourisme. Cette enquête a permis de recueillir des éléments qualitatifs et quantitatifs auprès de 213 propriétaires, en majorité de Saint-Brevin-les-Pins et de Saint-Nazaire.

L'enquête Atout France / CREDOC 2017 conduite auprès de 1 000 propriétaires de résidences secondaires pour des éléments de cadrage nationaux.

Les données Airbnb ont été extraites du site web par l'addrn entre le 15 et le 20 février 2020.



Plus de données sur Datagences :

<http://addrn.fr/espace-membres/acces-datagences/>

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

**Rédacteur en chef :** Gaëtan Gaborit

**Comité de rédaction :**

Marie Pouplet, Claude Maillère

**Conception graphique :**

Sandra Biguet

**Cartographie :** Alice Loiseau

**Responsable de publication :**

Pierre Vionnet

**Dépôt légal :** 1<sup>er</sup> trimestre 2020

**Site web :** www.addrn.fr