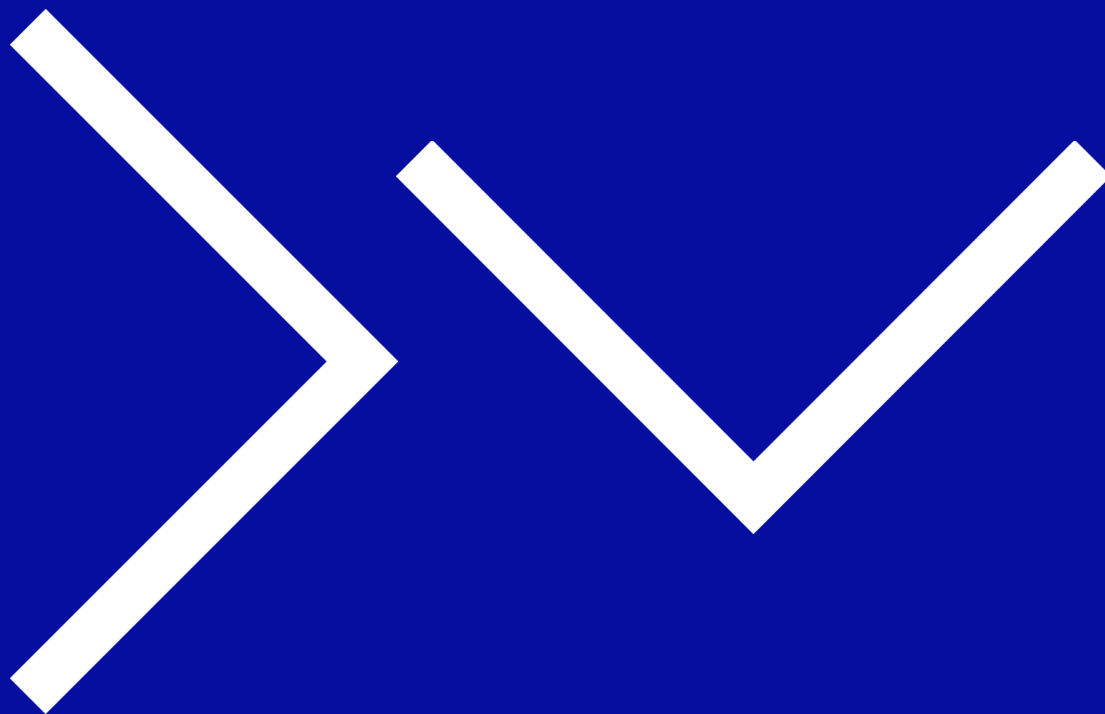


addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



30.06.2026

Découvrez les missions de l'équipe
observation



Quelques prérequis

quand le surcroît d'information nuit à la compréhension



l'effet cockpit

faire face à la masse de données disponibles
le risque : tout voir et ne rien utiliser

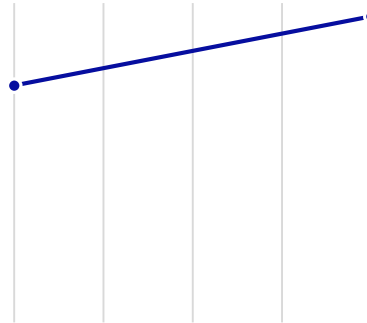
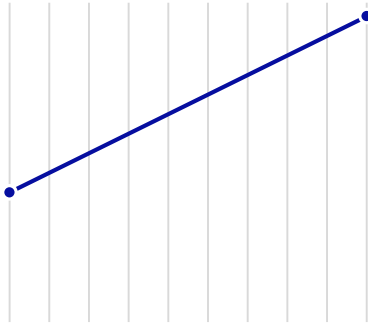
le biais de la disponibilité



la fable de l'ivrogne et du lampadaire

Les données disponibles
structurent la question ;
l'absence de données
est une information.



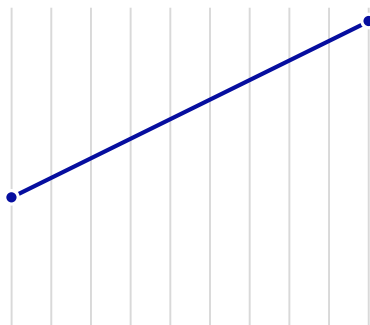


quand les temporalités s'emmêlent

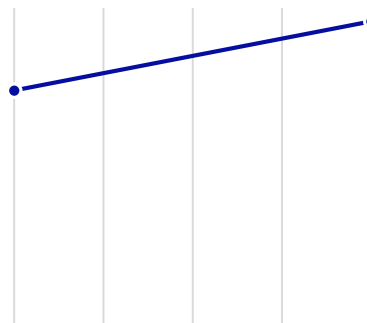


la confusion « structurel/conjoncturel »

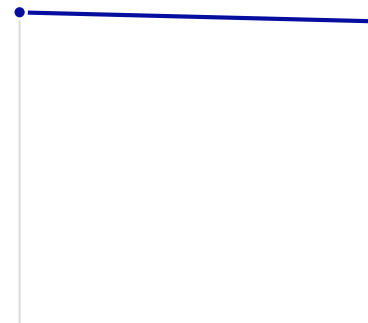
à 10 ans 2016-2025



à 5 ans 2021-2025



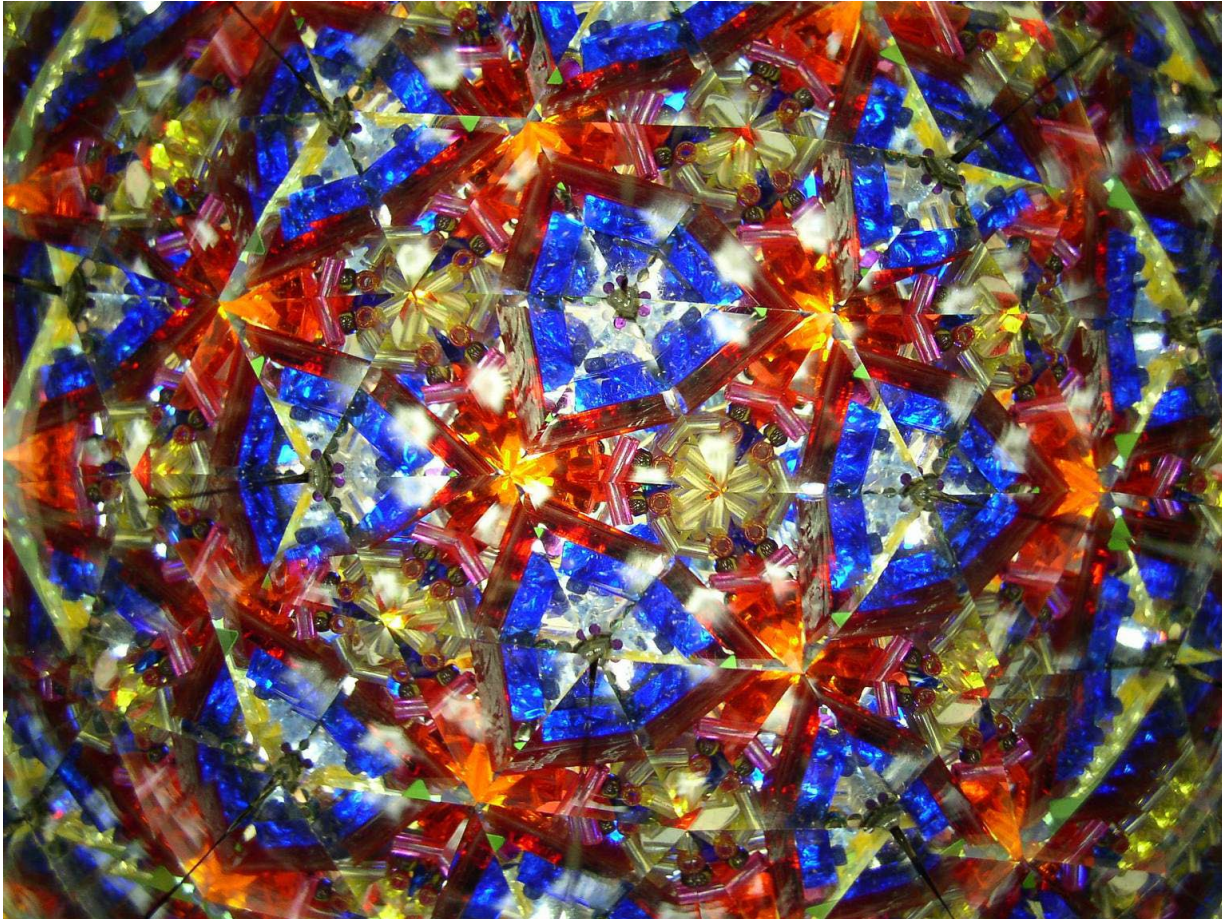
à 1 an 2024-2025



la même série de données analysées...

Avant d'interpréter une variation, il faut savoir à quelle échelle de temps regarder.
Une dynamique conjoncturelle peut masquer une tendance structurelle (et inversement).

de l'objectivité à la subjectivité des chiffres



**l'effet
kaléïdoscope**

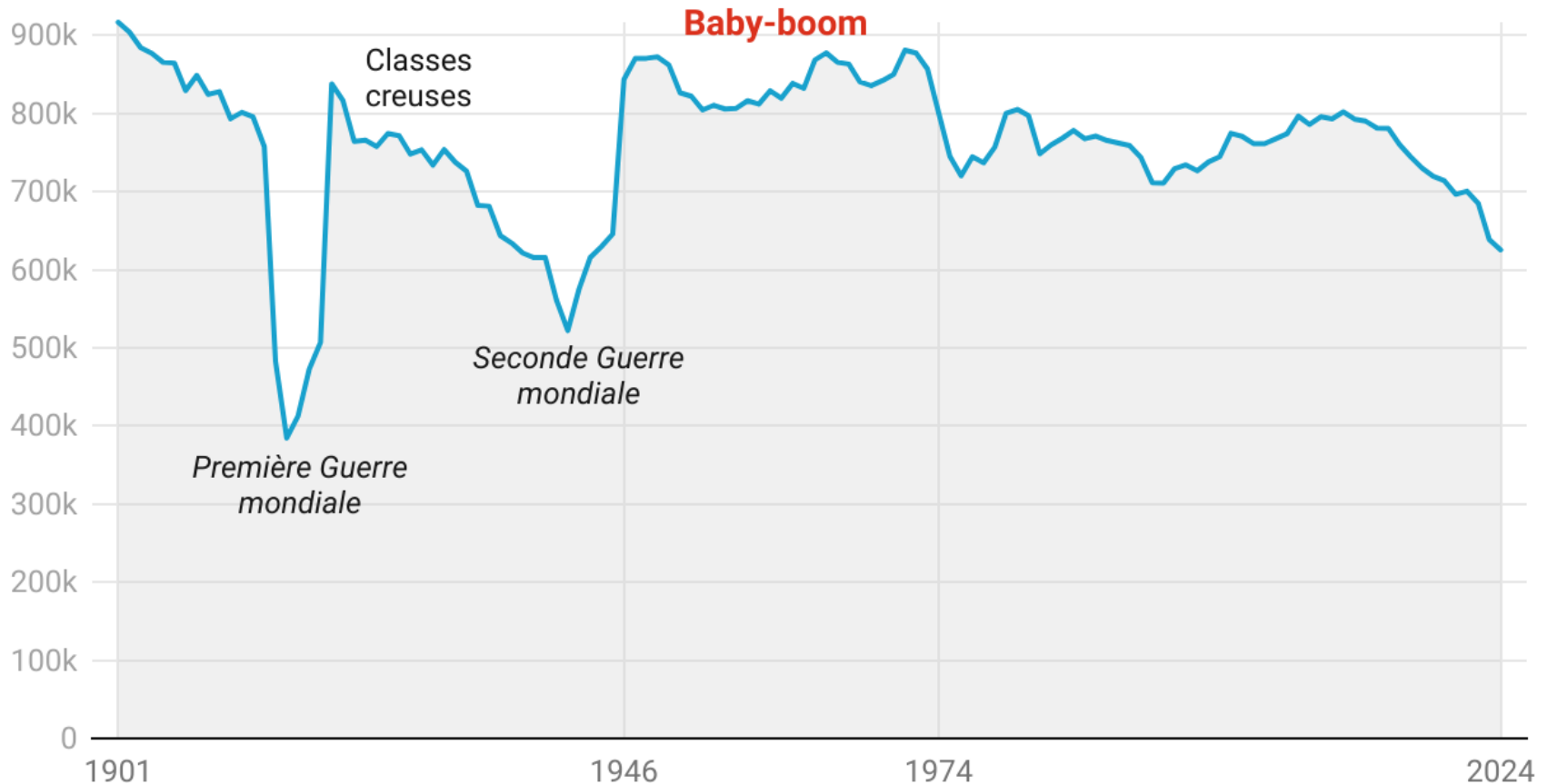


retour vers le futur



120 ans de naissances en France

Nombre annuel de naissances en France métropolitaine





1,2,3 boomers !

1. beaucoup de naissances

800 000 par an

2. baisse de la mortalité infantile

150 ‰ en 1900, 56 ‰ en 1948

10 ‰ en 1978, < 4 ‰ aujourd'hui

3. allongement de la durée de la vie

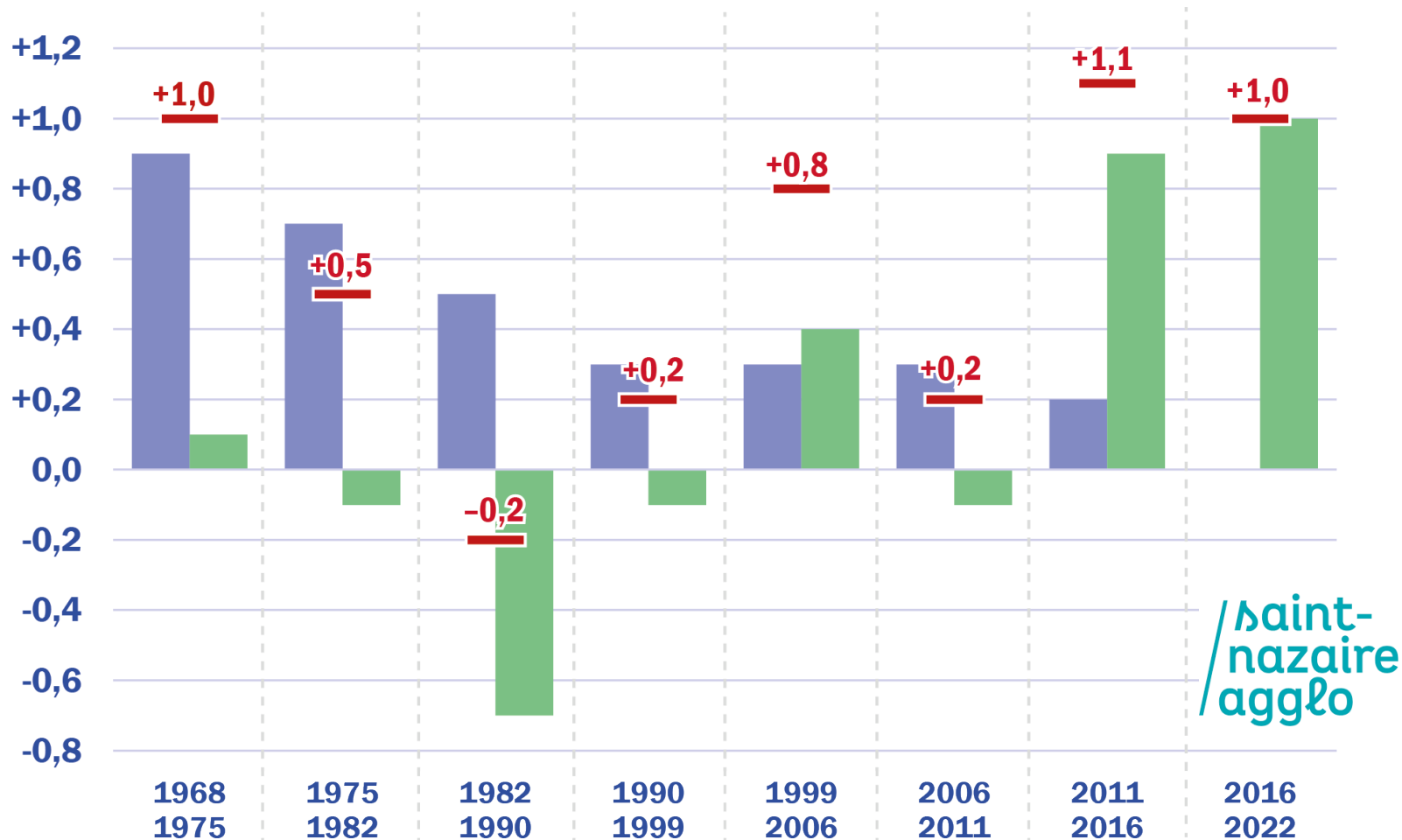
espérance de vie des hommes à 65 ans

1946 : 12,2 ans (57%) / 2023 : 19,8 ans (86%)

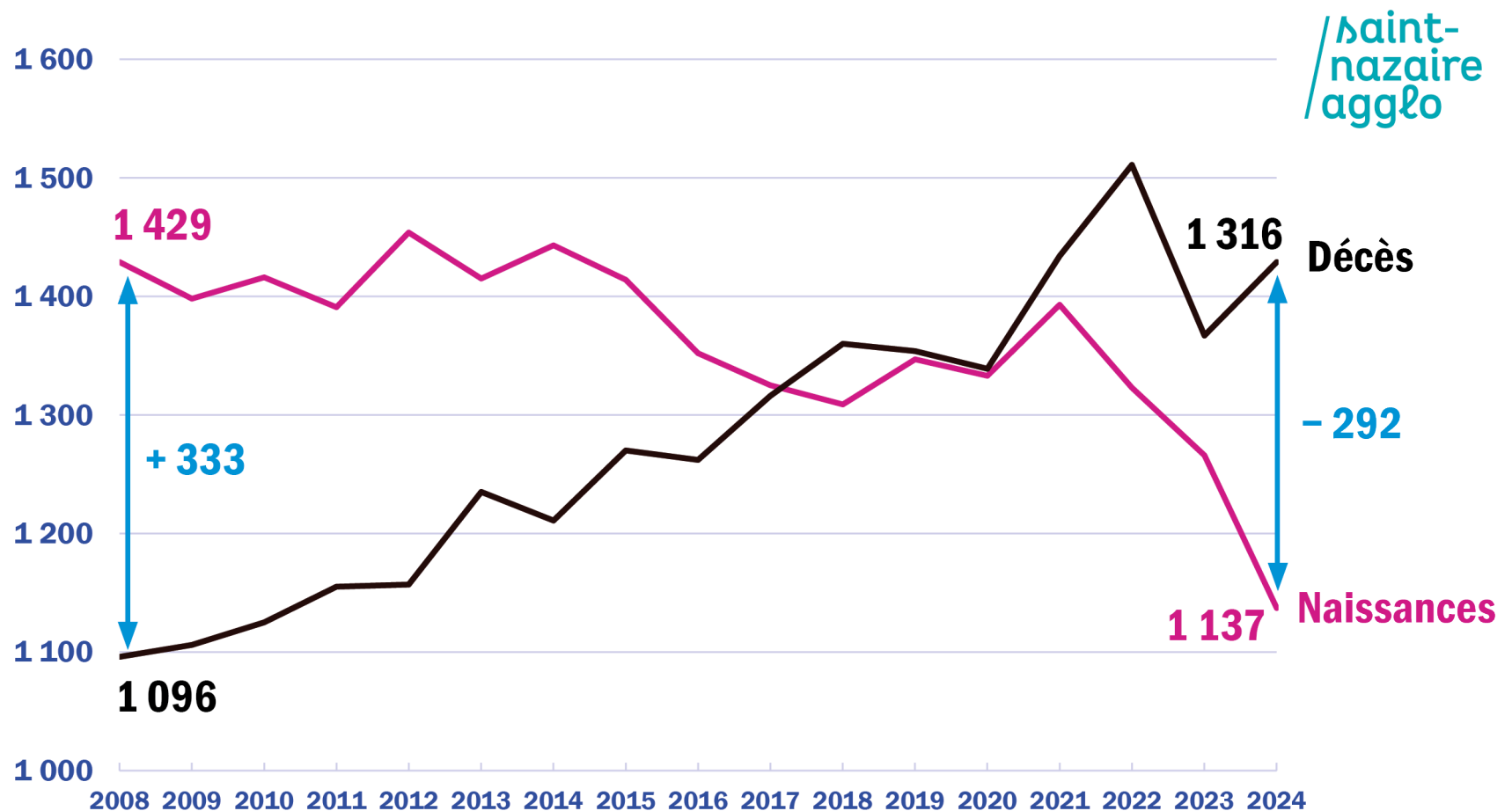
les deux moteurs de l'évolution



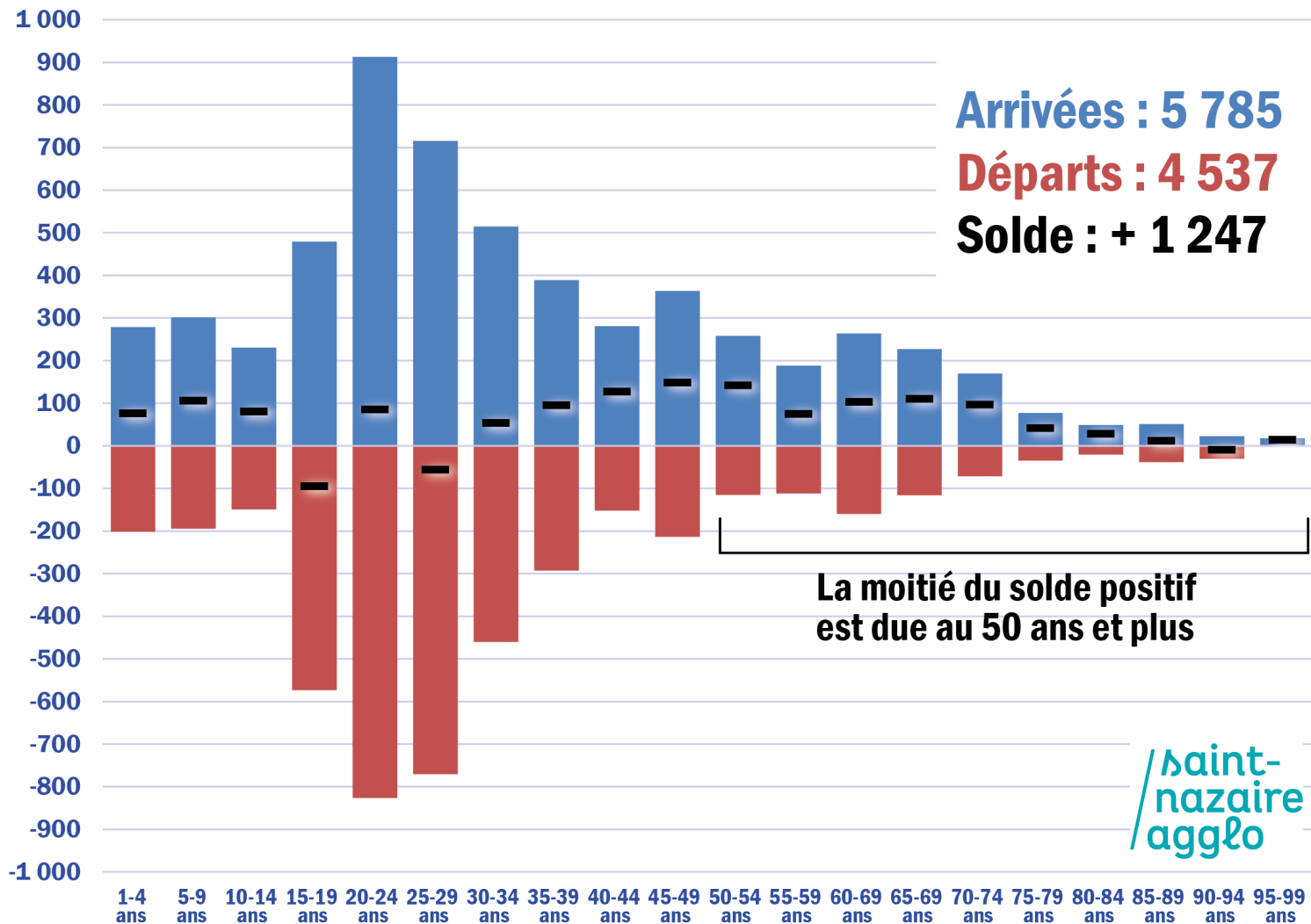
Taux de variation annuel moyen : composante naturelle + composante migratoire



2017 : l'effet ciseau sur le solde naturel



un solde migratoire grisonnant

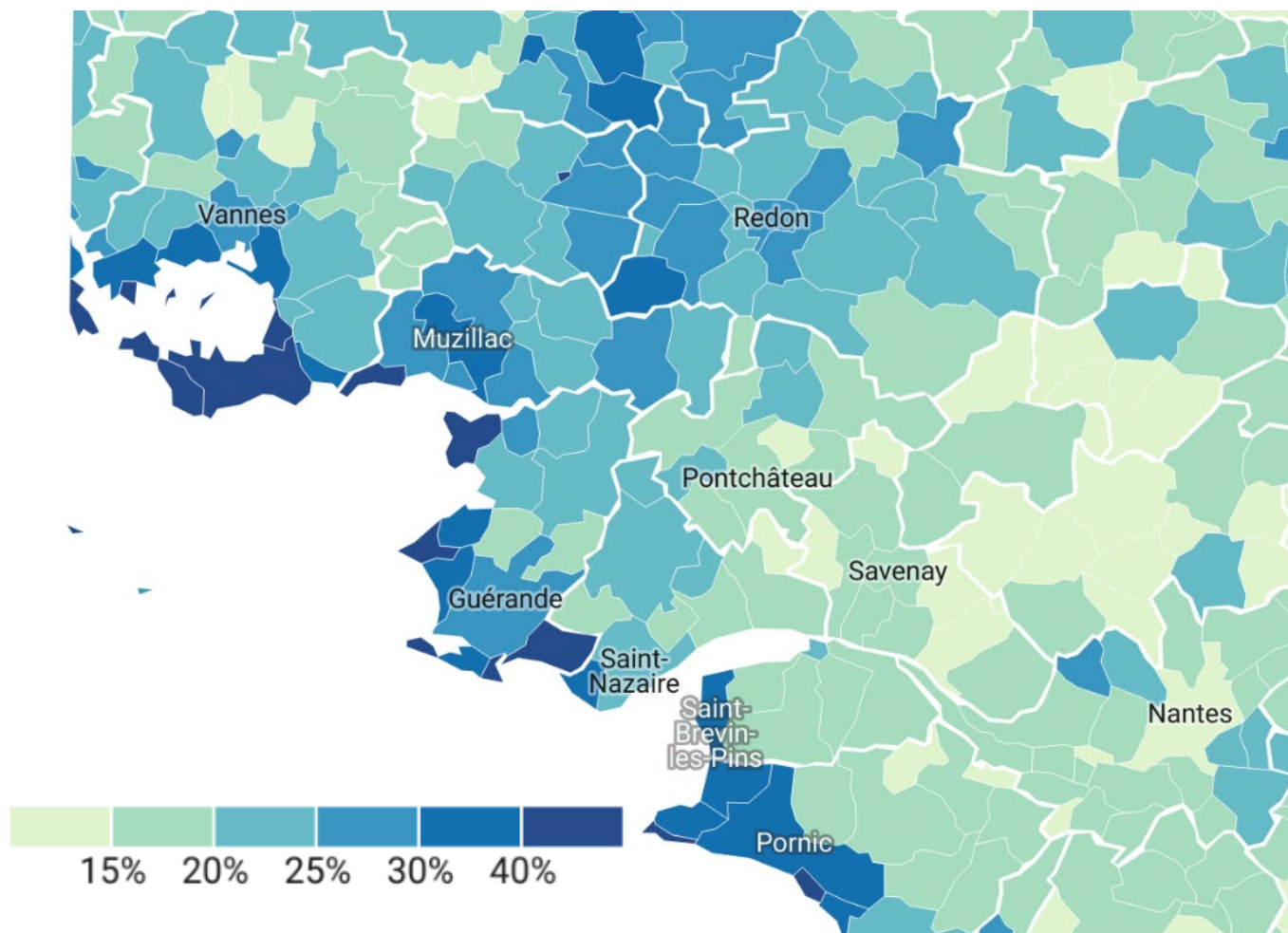


saint-nazaire
agglo

des situations communales variées



Part de l'ensemble des personnes âgées de 65 ans et plus

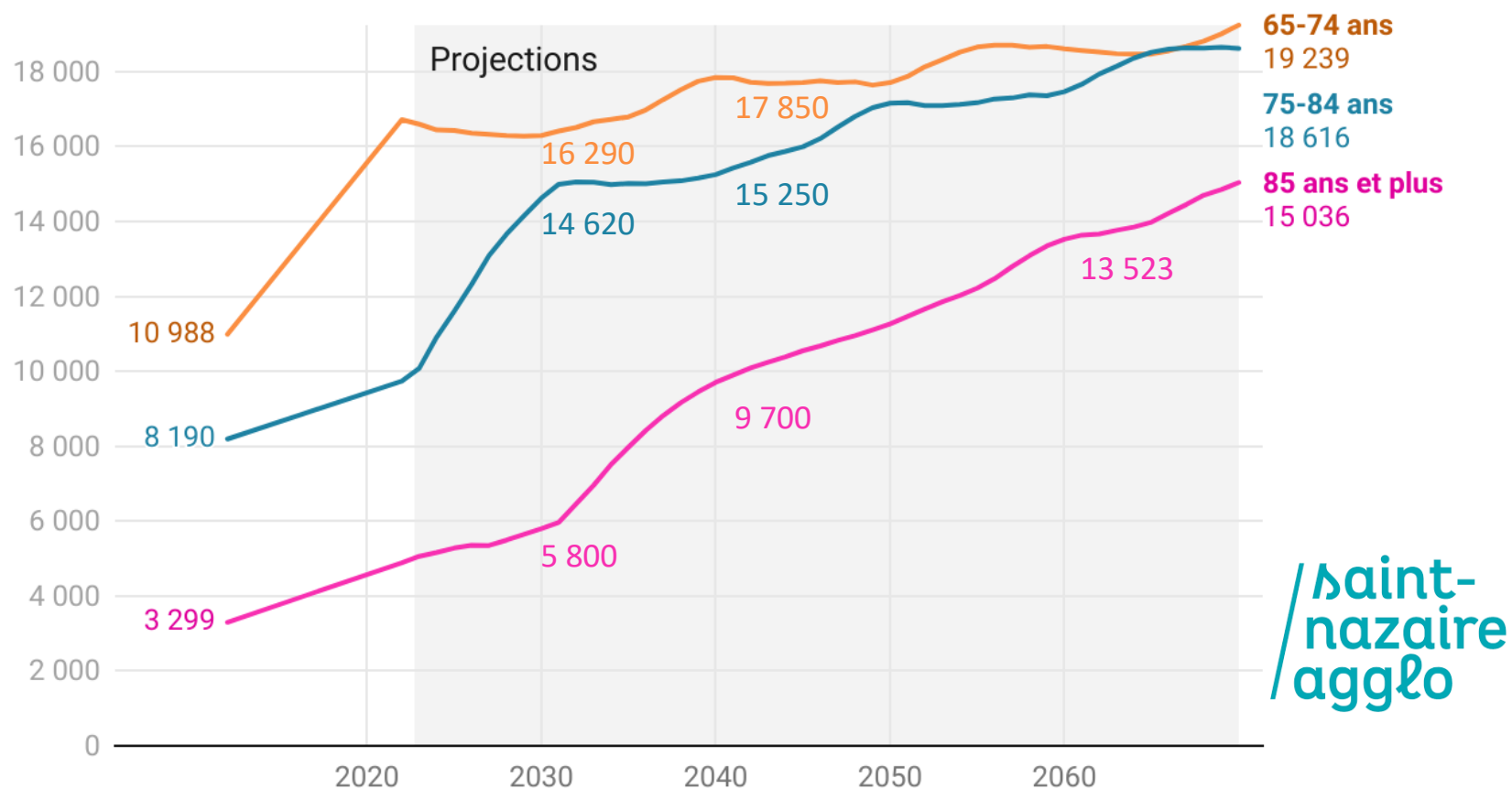


et demain ?



Évolution de la population âgée de Saint-Nazaire Agglomération

RP 2012 et RP 2022 puis projections modèle Omphale 2022 scénario central



et demain ?



Saint-Nazaire Agglomération

60 ans et plus

année	Domicile	EHPAD	Résidence autonomie	Ensemble
2020	35 204	1 764	285	37 253
2025	38 668	2 025	354	41 047
2030	42 042	2 333	424	44 800
2035	45 407	2 634	476	48 517
2040	47 289	2 883	514	50 686
2045	49 297	3 046	545	52 888
2050	51 140	3 148	580	54 868
2020-2050	× 1,5	× 1,8	× 2,0	× 1,5

et demain ?



Saint-Nazaire Agglomération

60 ans et plus, dépendance modérée (GIR 3-4)

année	Domicile	EHPAD	Résidence autonomie	Ensemble
2020	2 940	743	59	3 742
2025	3 315	868	68	4 252
2030	3 761	1 023	81	4 864
2035	4 231	1 177	93	5 502
2040	4 587	1 304	103	5 994
2045	4 848	1 394	111	6 352
2050	5 039	1 464	116	6 619
2020-2050	× 1,7	× 2,0	× 2,0	× 1,8

et demain ?



Saint-Nazaire Agglomération

60 ans et plus, dépendance élevée (GIR 1-2)

année	Domicile	EHPAD	Résidence autonomie	Ensemble
2020	575	737	4	1 316
2025	613	793	5	1 410
2030	666	871	5	1 541
2035	727	965	5	1 697
2040	775	1 050	6	1 831
2045	796	1 093	6	1 895
2050	789	1 084	6	1 879
2020-2050	× 1,4	× 1,5	× 1,5	× 1,4

de nombreux enjeux



- **logement**
- **santé**
- **mobilité**
- **équipements**
- **emplois**
- **aidants**
- **transmission**
- **financement**



Les locations de courte durée

Entre attractivité touristique et vocation résidentielle des territoires, le logement sous tension



Des évolutions récentes qui accentue la tension autour du logement sur nos territoires locaux

En 10 ans, le tourisme via les plateformes numériques s'est généralisé en France

Une accentuation de la pénurie de logements et de la pression immobilière

Des facteurs ont porté le développement de cette pratique (tourisme numérique, poids des résidences secondaires, courts séjours etc.)

Des nuisances pour les résidents permanents

Un constat partagé par les communes littorales du territoire ELLO

→ Apporter un éclairage aux collectivités concernées

Loi le Meur
19/11/2024 visant à
renforcer les outils
de régulation des
meublés de
tourisme

Entre attractivité touristique et vocation résidentielle des territoires, le logement sous tension



Un logement de location de courte durée, c'est quoi ?



Les meublés de tourisme

Un bien offert à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois.

Les location de courte durée en France =

- 48 % de résidences principales
- 44 % de résidences secondaires
- 8 % de meublés de tourisme

Strategy& – oct.2023

Une difficulté : les sources de données

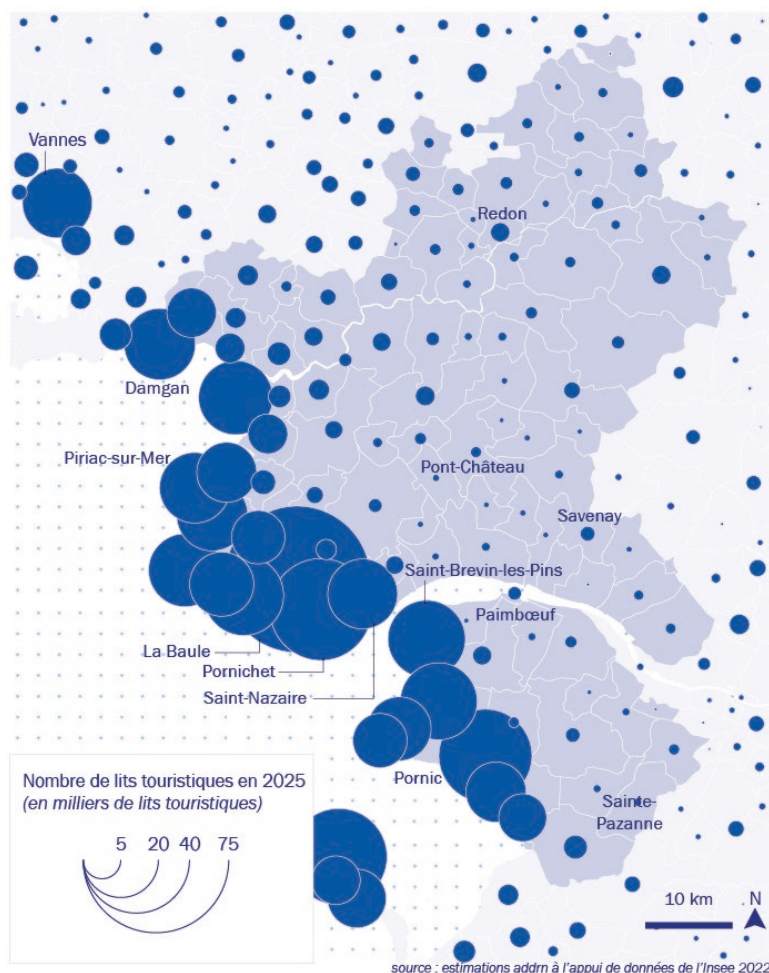
→ L'identification des meublés de tourisme ou logements de location de courte durée n'est ainsi permise que par le recoupement de plusieurs définitions et fichiers.

Entre attractivité touristique et vocation résidentielle des territoires, le logement sous tension

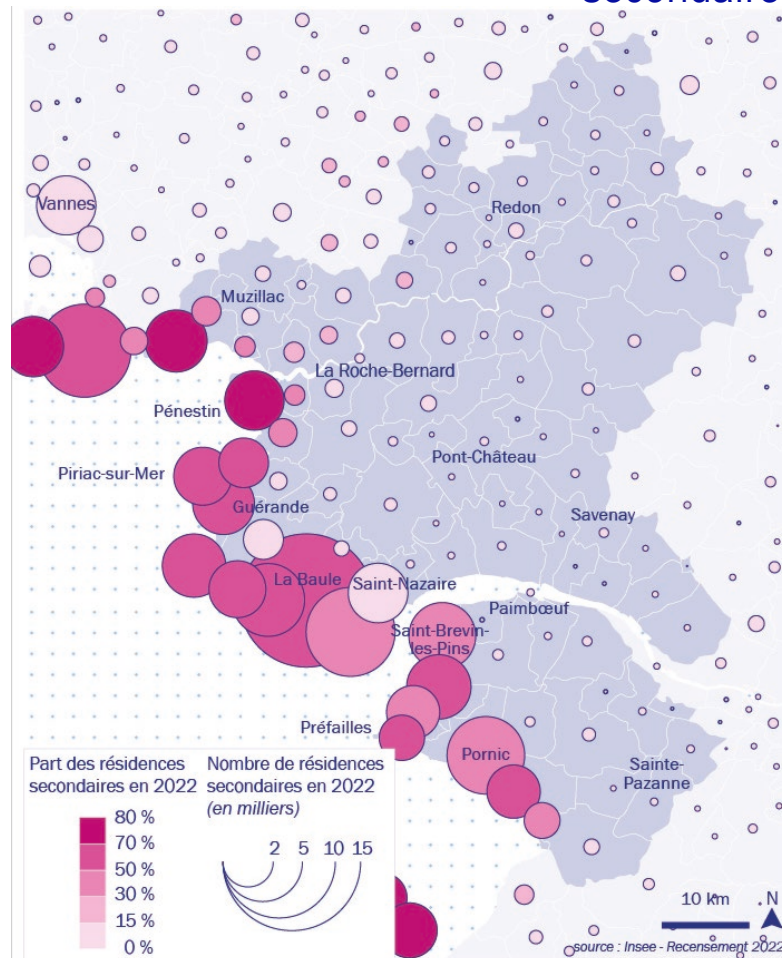


Des indicateurs convergents

Estimation du nombre de lits touristiques



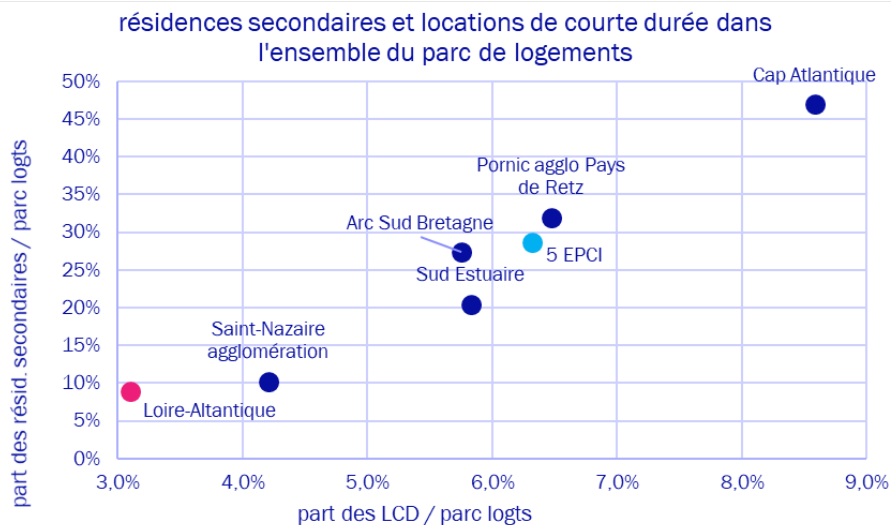
Une présence littorale des résidences secondaires



Entre attractivité touristique et vocation résidentielle des territoires, le logement sous tension

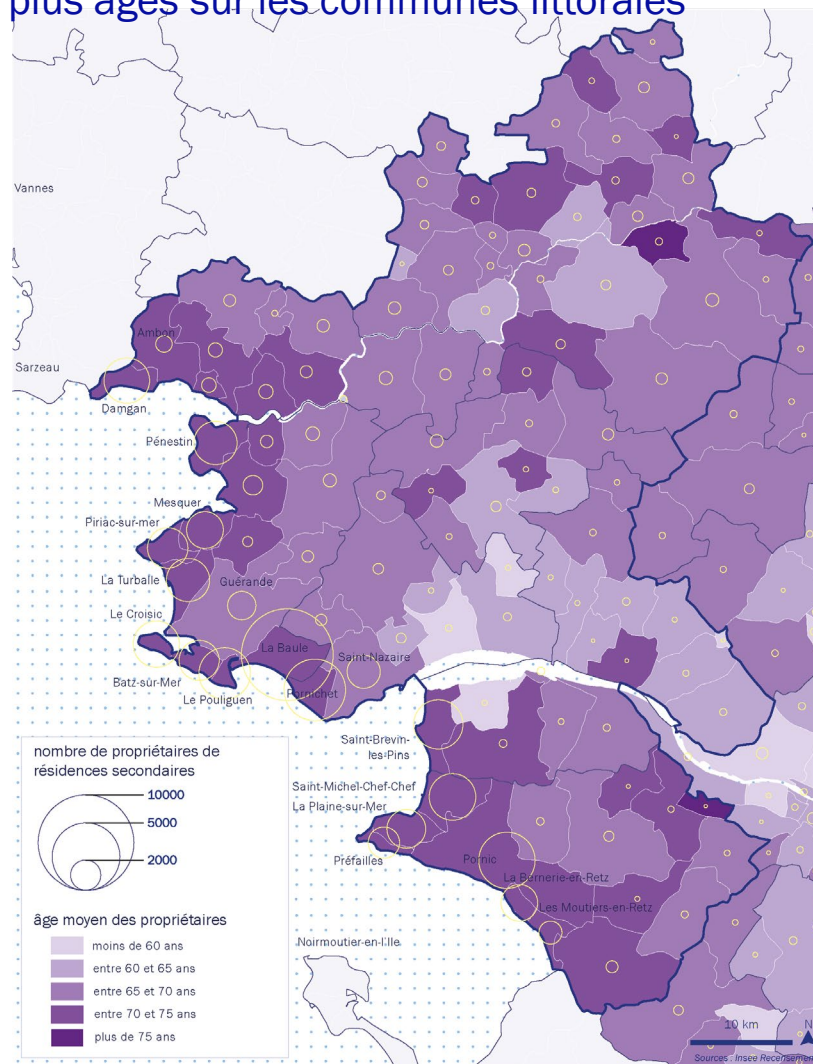


Une corrélation entre la présence des résidences secondaires et les locations de courte durée



sources : INSEE fichier détail logements 2021 et Lighthouse LAD 2024

Des propriétaires de résidences secondaires plus âgés sur les communes littorales



Entre attractivité touristique et vocation résidentielle des territoires, le logement sous tension

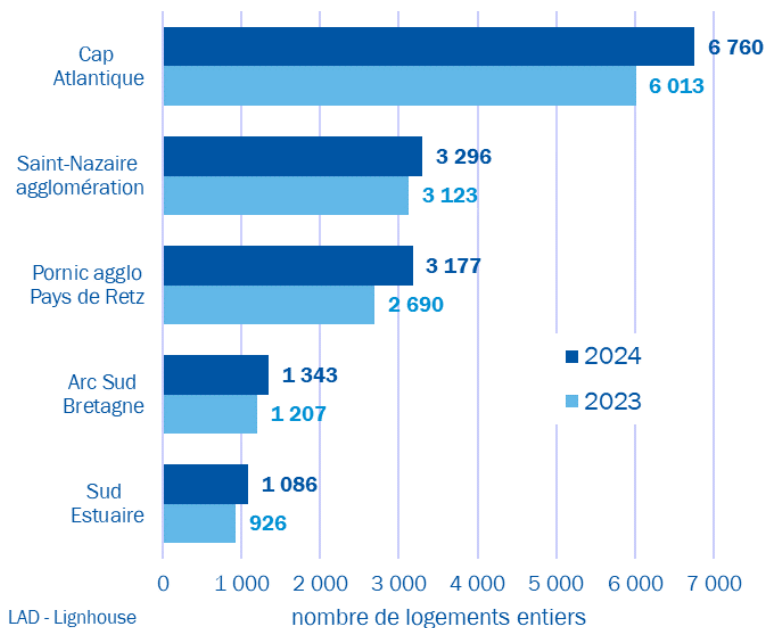
Location de courte durée : 14 319 offres en 2024, soit + 12 % en 1 an

1 offre = 1 bien

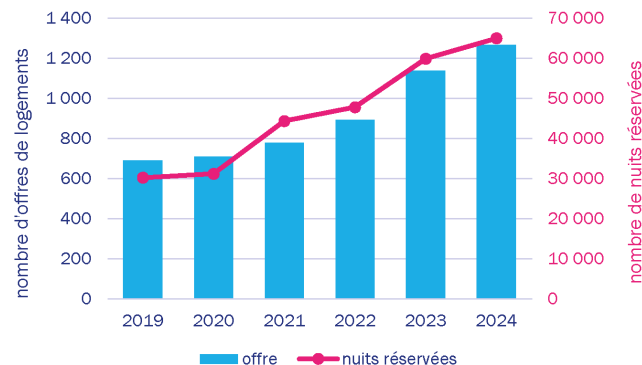
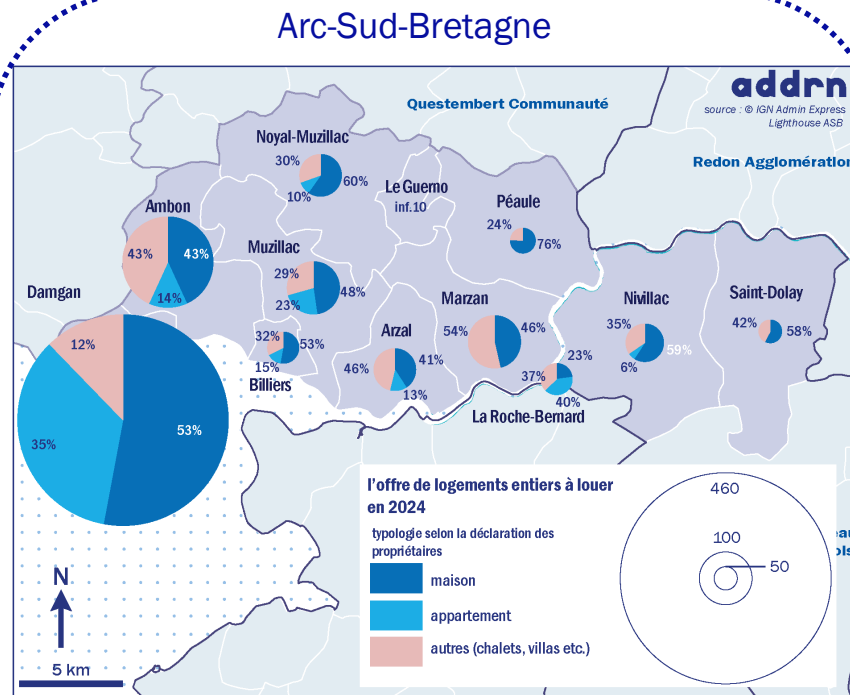
Extraction des annonces concernant

= les logements entiers à louer

nombre de biens offerts à la location sur les plateformes



Les plateformes contributrices
Lighthouse : Airbnb, Booking et
Abritel/Homeaway



Entre attractivité touristique et vocation résidentielle des territoires, le logement sous tension



Les suites...

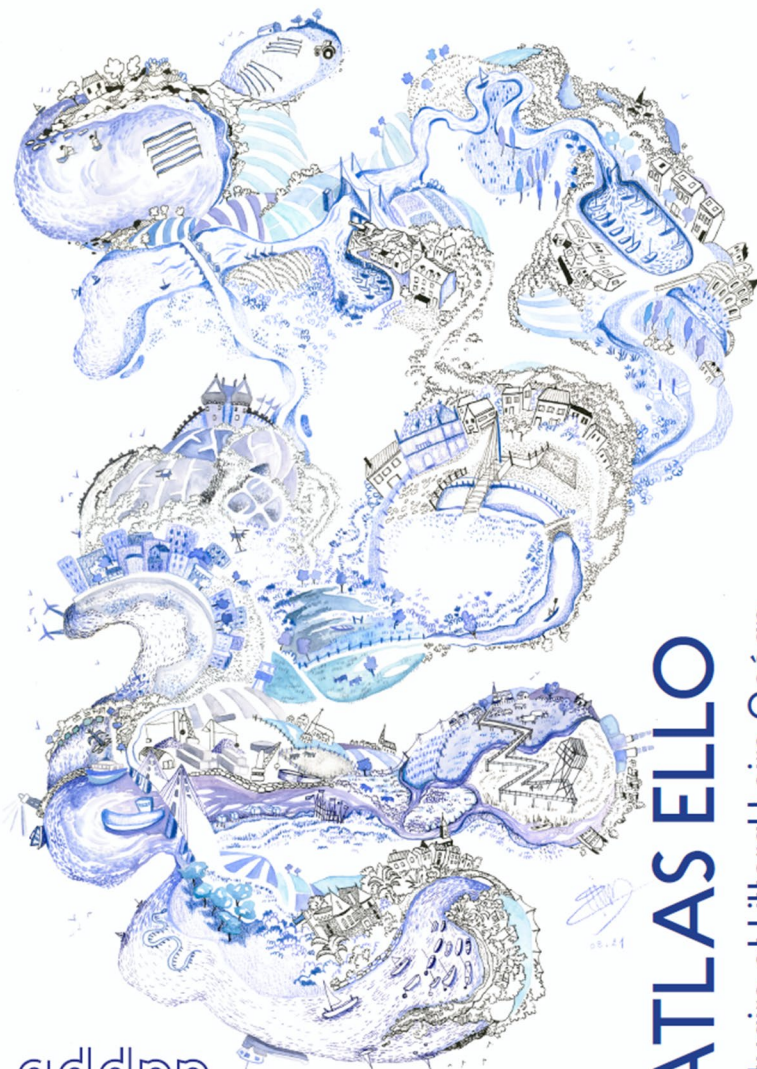
Les communes de Pornic agglomération réfléchissent à l'introduction de secteurs de servitude de résidence principale pour les nouveaux logements dans leur PLUi

Saint-Nazaire agglomération a étendu la mise en place du changement d'usage aux communes de Saint-Nazaire et de Saint-André-des-Eaux (en plus de Pornichet). L'EPCI va suivre les logements concernés avec le fichier de données transmis annuellement par les plateformes numériques de locations saisonnières

L'adarn va continuer à suivre l'évolution de ce phénomène afin d'accompagner les collectivités dans leur stratégie



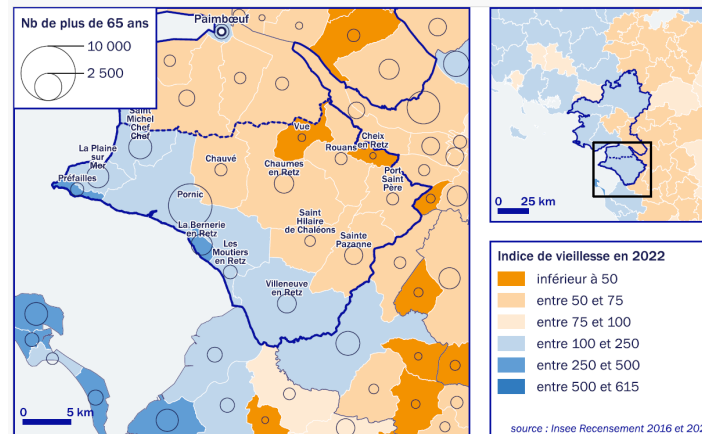
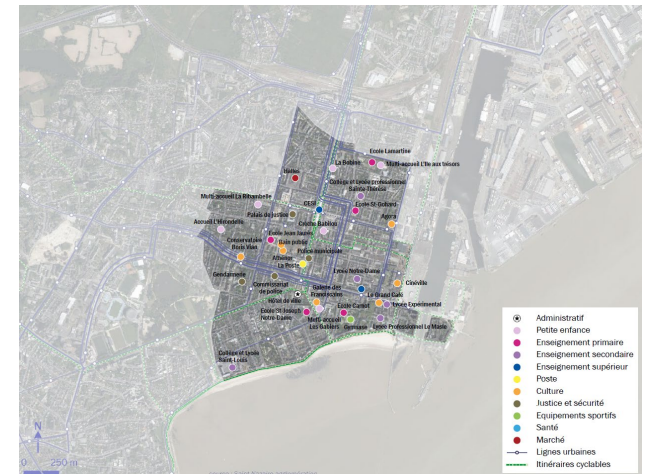
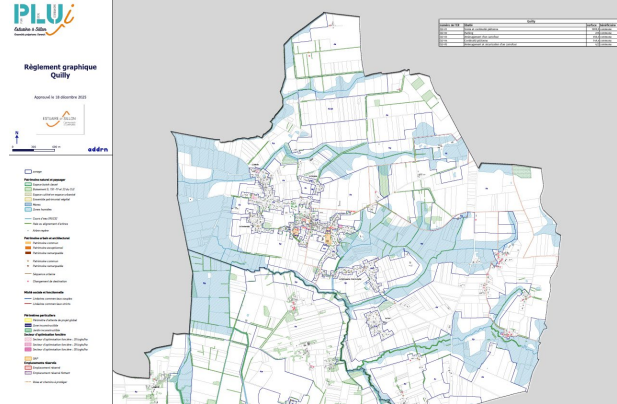
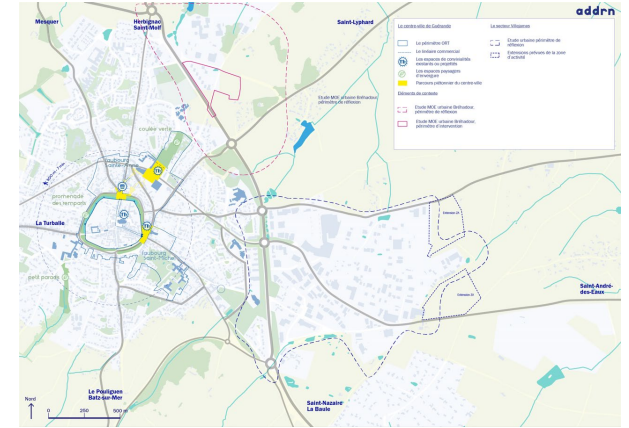
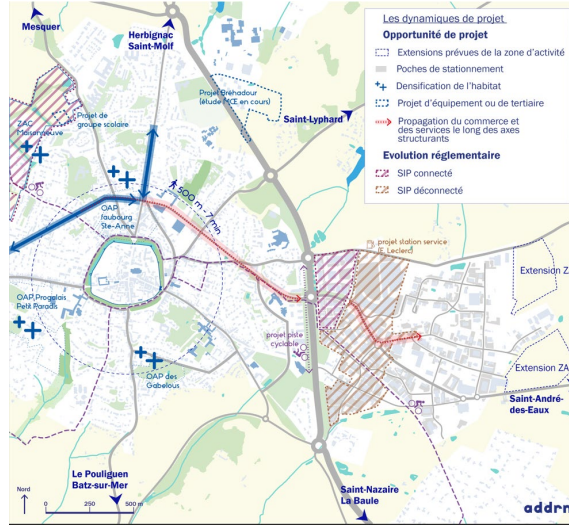
Nous pouvons représenter le territoire de différentes manières...



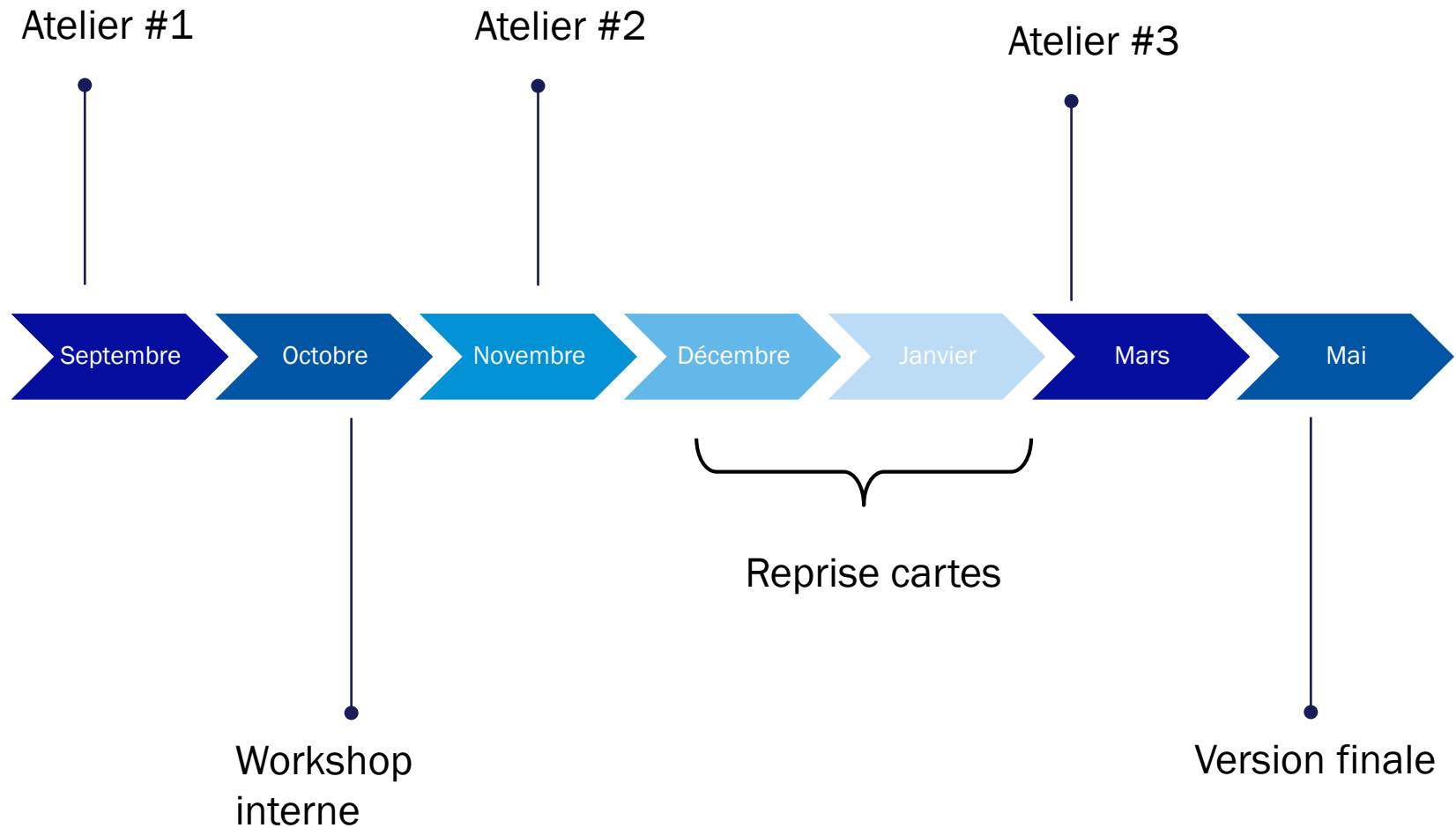
addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

ATLAS ELLO

Estuaire et Littoral Loire Océan



Zoom sur la construction d'une carte dans un PADD...



Ambition 1

ESTUAIRE ET SILLON, UN ACTEUR DYNAMIQUE AU CŒUR DU TERRITOIRE NANTES SAINT-NAZAIRE

15

Faire de la dynamique démographique un atout pour la transformation du territoire

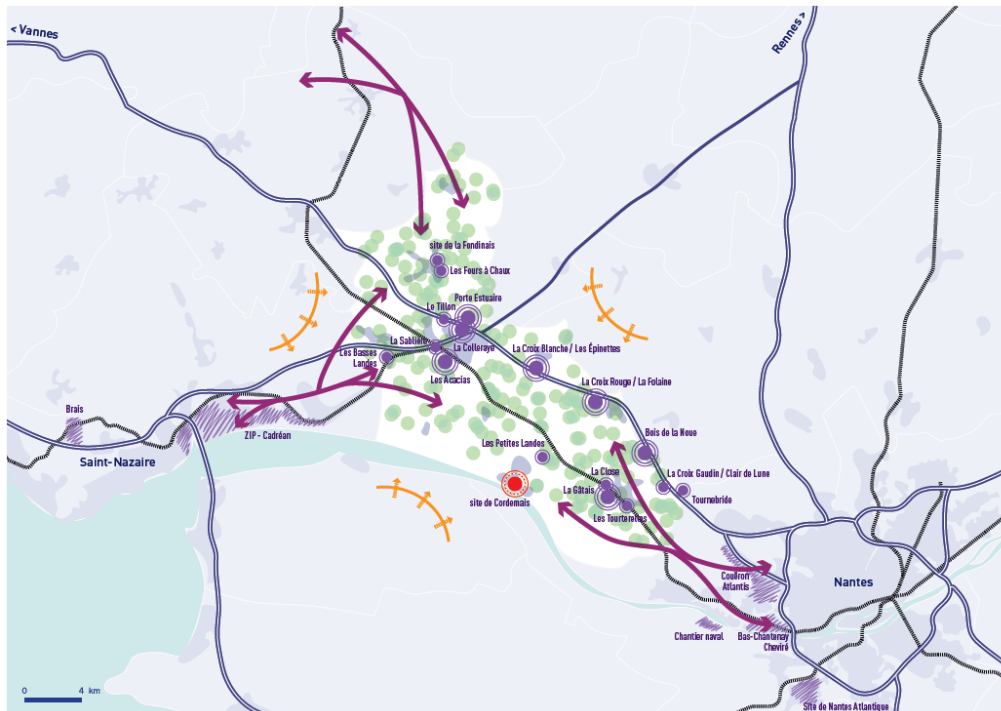
16

Assurer le développement des entreprises et des emplois dans une logique de complémentarité et de transition écologique

20

Développer les mobilités alternatives et actives pour une mobilité moins émettrice de carbone

26



Assurer le développement des entreprises et des emplois dans une logique de complémentarité et de transition énergétique

tache urbaine

assumer et assurer la complémentarité d'Estuaire et Sillon avec le bassin économique et d'emplois de Nantes - Saint-Nazaire
conforter les capacités d'accueil économique du territoire dans une logique de gestion responsable et optimisée de la ressource foncière

- développer et conforter l'offre foncière des Zones d'Activités Économiques de rayonnement extraterritorial et métropolitain
- conforter l'offre foncière des Zones d'Activités Économiques à rayonnement intercommunal
- accompagner la transition énergétique du site de Cordemais et anticiper son évolution à long terme

perenniser l'activité agricole en tant qu'activité productive essentielle du territoire

- préserver les terres agricoles, permettre le développement des exploitations actuelles ainsi que l'installation de nouvelles exploitations

ancrer les espaces économiques dans une logique de transformation

inscrire le développement économique dans une logique de gestion écosystémique de la ressource foncière

- apprécier l'accueil des entreprises au regard de son secteur d'activité, des emplois créés mais aussi de sa cohérence avec les autres entreprises du bassin économique et des services rendus à la population

inscrire le territoire dans une dynamique économique bas-carbone à l'appui :

- d'innovations et de transformations des modes productifs
- de développement de nouvelles filières bas-carbone
- d'évolutions des pratiques agricoles



- préserver les composantes de la trame bleue (milieux humides, cours d'eau...)
- préserver et renforcer les continuités aquatiques
- préserver les secteurs ayant une densité importante de réservoirs de la trame et y améliorer les connexions écologiques
- préserver et restaurer les continuités écologiques, préserver le bocage
- développer la nature dans les villes et les bourgs

 routes
 voie ferrée

