



la location de courte durée sur le littoral Atlantique d'Arc Sud Bretagne à Pornic agglo Pays de Retz

novembre 2025

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



2



sommaire



3

introduction 5

méthodologie 7

chapitre 1

le contexte législatif, vers un renforcement des outils de régulation locaux 9

1.1. quelques définitions 10

1.2. les apports de la Loi Le Meur du 19 novembre 2024 11

chapitre 2

une situation littorale inégale 17

2.1. l'offre d'hébergements touristiques 17

2.2. la place et la caractérisation des résidences secondaires 24

zoom : localisation des résidences secondaires dans les communes littorales 34

2.3 l'offre en locations de courte durée par intercommunalité 46

zooms : Arc-sud-Bretagne et Saint-Nazaire agglomération 52

2.4. la place du locatif privé 60

chapitre 3

les retours d'acteurs : usages et pratiques observés sur le territoire 65

3.1. un changement récent des pratiques 66

3.2. les impacts locaux observés 70

3.3. les mesures locales déjà prises ou envisagées 75

conclusion 79

annexes 81

> grille d'entretien 82

> pour aller plus loin 85

territoire ELLO et les intercommunalités littorales



introduction

Les territoires littoraux du périmètre ELLO (Estuaire et Littoral Loire Océan) connaissent une pression croissante sur leur marché immobilier, liée à une attractivité touristique ancienne, marquée notamment par une forte proportion de résidences secondaires, mais également à un phénomène plus récent : le développement des locations de courte durée. Il est porté par plusieurs évolutions et pratiques :

- L'essor du numérique : les plateformes de réservation en ligne ont facilité la mise en relation entre propriétaires et locataires, touchant une clientèle élargie et démocratisant l'accès à ce type d'hébergement.
- Les modifications sociétales : la politique des 35 heures et la mise en place des RTT ont favorisé l'allongement des week-ends et la multiplication des courts séjours.
- L'impact de la crise sanitaire de 2020 : les restrictions de déplacement initiales, accompagnées de façon plus durable du développement du télétravail ont renforcé la demande pour ce type d'hébergement.

Aujourd'hui ces locations meublées viennent compléter, voire concurrencer, l'offre traditionnelle d'hébergement touristique (hôtellerie et camping).

Cette nouvelle situation interroge l'équilibre entre attractivité touristique et vocation résidentielle des territoires : la multiplication des logements dédiés à la location temporaire peut réduire l'offre accessible aux habitants permanents, accentuer la spéculation immobilière et transformer la dynamique sociale locale..

Face à ces évolutions, les collectivités cherchent à mieux comprendre le phénomène, en mesurer les impacts, et évaluer la nécessité d'encadrer. Dans ce contexte, la loi Le Meur du 19 novembre 2024, en particulier, marque une nouvelle étape dans la régulation de la location de courte durée.

Comment qualifier et quantifier les locations de courte durée ? Quels sont les impacts sur le marché du logement, la vie locale et l'équilibre territorial ? Comment les acteurs publics locaux perçoivent et agissent sur ce phénomène ?

Cette étude propose d'abord d'éclairer à la fois le contexte législatif et les outils de régulation existants, puis de dresser un état des lieux de la location de courte durée sur les territoires des cinq intercommunalités littorales ELLO (Arc Sud Bretagne, Cap Atlantique, Saint-Nazaire agglomération, Sud Estuaire et Pornic agglomération Pays-de-Retz). L'analyse s'appuie sur des données quantitatives et sur des entretiens menés avec les élus et techniciens des collectivités concernés par ces enjeux. De l'observation du phénomène à la mise en oeuvre de mesures concrètes, comment perçoivent-ils et gèrent-ils la location de courte durée sur leur territoire ?

Cette étude se présente donc comme un outil de compréhension du phénomène, de partage de connaissances et d'expériences locales.



méthodologie

Les analyses proposées dans cette étude reposent sur plusieurs sources : des données statistiques et des entretiens qualitatifs. En effet, à ce jour il n'existe aucun recensement dénombant les locations de courte durée. L'appréhension du volume que représente ce marché dans le parc de logements n'est possible qu'à travers la convergence d'un certain nombre d'indicateurs statistiques.

Ainsi, les territoires littoraux touristiques sont caractérisés par la présence de résidences secondaires, qui font souvent l'objet de location de courte durée, constituent ainsi un bon indicateur quant à la présence des locations de courte. L'analyse s'appuie sur le dénombrement et la qualification des résidences secondaires. Deux sources de données apportent leur éclairage :

- l'INSEE : le recensement avec les exploitations principales et le fichier détail logement (millésimes 2022 et 2021).
- les fichiers fonciers (millésime 2023).

Par ailleurs, les fichiers des plateformes Internet sur lesquelles les propriétaires disposent des annonces de leur logement à louer produisent une autre source d'analyse. En collaboration avec Loire-Atlantique Développement Tourisme Durable pour le département de Loire-Atlantique, Saint-Nazaire agglomération Tourisme et l'Office de Tourisme Damgam - La Roche Bernard pour Arc Sud Bretagne, une autre approche de la question a pu être menée grâce à l'extraction de données de l'outil Lighthouse. Ce dernier regroupe les annonces des plateformes Airbnb, Booking et Abritel/Homeaway. Le dénombrement n'est donc pas exhaustif, mais il permet par exemple de qualifier la nature du séjour par sa durée, son coût, le type de bien loué etc., et d'observer les évolutions au cours des cinq dernières années. L'amélioration à venir de l'outil Lighthouse devrait permettre d'affiner encore la mesure et la nature des données et donc l'analyse locale de ce marché.

En complément aux déchiffrages des données statistiques, il est apparu nécessaire d'apporter une approche qualitative sur la question. Comment le phénomène est-il perçu localement, sur les cinq intercommunalités du territoire ELLO ? C'est pourquoi, des élus et des techniciens de ces intercommunalités littorales ont été rencontrés. L'entretien a porté sur leur appréhension du contexte historique et de la situation récente de ce marché de la location de courte durée leur territoire ; sur les impacts qu'ils constatent (impacts sur le marché immobilier, économiques, sociaux, urbains etc.) ; et enfin sur les stratégies qu'ils ont déjà mis en place ou qu'ils envisagent d'initier, au regard notamment des nouveaux outils de régulation relatifs aux meublés de tourisme issus de la Loi Le Meur de novembre 2024.

Ainsi ce panorama, sans être exhaustif, dresse un premier état des lieux transversal sur les cinq intercommunalités littorales du territoire ELLO. En 2026, l'arrivée du numéro unique et de la plateforme nationale d'enregistrement pourraient permettre d'améliorer la connaissance du marché des meublés de location de courte durée.





le contexte législatif

chapitre 1

1.1. quelques définitions

meublé de tourisme, résidence principale et secondaire

Le meublé de tourisme répond à un besoin d'hébergement temporaire en complément des propositions classiques (campings, hôtels, résidences de tourisme, chambres d'hôtes, etc.). Les périodes de location d'un meublé de tourisme ne sont pas assimilées à des périodes d'occupation à titre principal. Ainsi, d'un point de vue de l'usage, il ne constitue pas une résidence principale.

Les meublés de tourisme sont définis dans le code du tourisme (L324-1-1) comme « *des 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* ». Le contrat de location ne doit pas excéder 90 jours consécutifs. Les logements faisant l'objet d'un bail d'habitation et les chambres chez l'habitant ne sont pas considérés comme des meublés de tourisme.

Un meublé de tourisme peut être classé. Le classement va de 1 à 5 étoiles, selon une grille de critères normés, et il est délivré pour cinq ans par un organisme agréé. Il s'agit d'une démarche volontaire du loueur qui permet de valoriser le bien loué en termes de prestations et de niveau de confort. Il constitue aussi un argument de visibilité et de commercialisation.

En parallèle, la loi du 6/7/1989 (n°89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs) définit la **résidence principale** comme un logement occupé au moins huit mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). N'est donc pas considéré comme résidence principale tout logement dès lors qu'il est loué plus de 120 jours par an, comme par exemple les logements meublés de tourisme, les foyers logements ou les résidences secondaires.

Pour l'INSEE, une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour de courts séjours (weekend, loisirs et vacances). Les meublés de tourisme mis en location pour des séjours de tourisme sont également classés en résidence secondaire.

Ainsi, une résidence principale se distingue d'une résidence secondaire par sa durée d'occupation. Souvent un meublé de tourisme est considéré comme une résidence secondaire mais il n'est pas possible statistiquement de faire la différence entre les deux.

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.

sources :
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Regulation-meubles-touristiques_4p_2025_VF.pdf
<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1634>



Sur 1 million de meublés de tourisme en France, 48 % sont des résidences principales (louées moins de 120 jours/an) et 44 % des résidences secondaires louées occasionnellement. Les 8 % restants sont des meublés de tourisme dont l'usage principal est la location de courte durée. Ces derniers représentent 0,2 % du parc de logements français.

source : Impact de la location de courte durée en France, Strategy&, octobre 2023

1.2. les apports de la loi Le Meur

11

> une réglementation spécifique

La réglementation relative aux meublés de tourisme ou plus généralement à la location de courte durée s'appuie sur différents codes et lois. Elle évolue dans le temps afin de répondre aux impacts observés sur les territoires en lien avec ce type d'usage. La dernière en date est la loi Le Meur n°2024-1039 du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Elle propose des pouvoirs élargis aux maires, généralise certaines règles nationales, modifie la fiscalité et renforce les sanctions, avec l'objectif de mieux réguler la location de courte durée et de préserver le parc de résidences principales.

Vers la généralisation de la déclaration préalable

Toute personne louant son bien en meublé de tourisme (hors résidence principale) doit faire une déclaration en mairie (soit via le Cerfa n° 14004, soit par téléservice si la commune est adhérente), selon le code du tourisme (art. L.324-1-1-II).

A compter de mai 2026, toutes les communes et tous les biens, y compris les résidences principales devront faire l'objet d'une déclaration préalable (loi Le Meur du 19/11/2024). Un service de télédéclaration national doit être créé avant le 1er janvier 2026 servant de «guichet unique» de déclaration. Chaque bien recevra un numéro unique d'enregistrement, ce qui devrait permettre un meilleur suivi et une meilleure connaissance des locations de courte durée.

Faciliter la procédure du changement d'usage

Afin de lutter contre la pénurie de logements, un propriétaire doit demander à la commune l'autorisation de transformer son logement en un local d'un autre usage (dont la location de courte durée), sauf les résidences principales louées moins de 120 jours par

an. Jusqu'à récemment seules certaines communes étaient concernées en lien avec la tension existante sur leur marché du logement : celles de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret (décret n° 2013-392 du 10 mai 2013) et les autres communes sur autorisation préfectorale.

Depuis la loi Le Meur, la procédure de changement d'usage a été élargie à toutes les communes qui souhaitent la mettre en place sur la base d'une délibération municipale ou communautaire.

Les deux types d'autorisation de changement d'usage demeurent : elles peuvent être temporaires (5 ans maximum) selon des critères de durée de contrat, de localisation, de caractéristiques du local, etc., ou définitives contre compensation(s) (remettre un autre logement loué à l'année sur le marché par exemple). Par délibération, les communes ont également la possibilité d'établir un nombre maximum d'autorisations temporaires de changement d'usage.

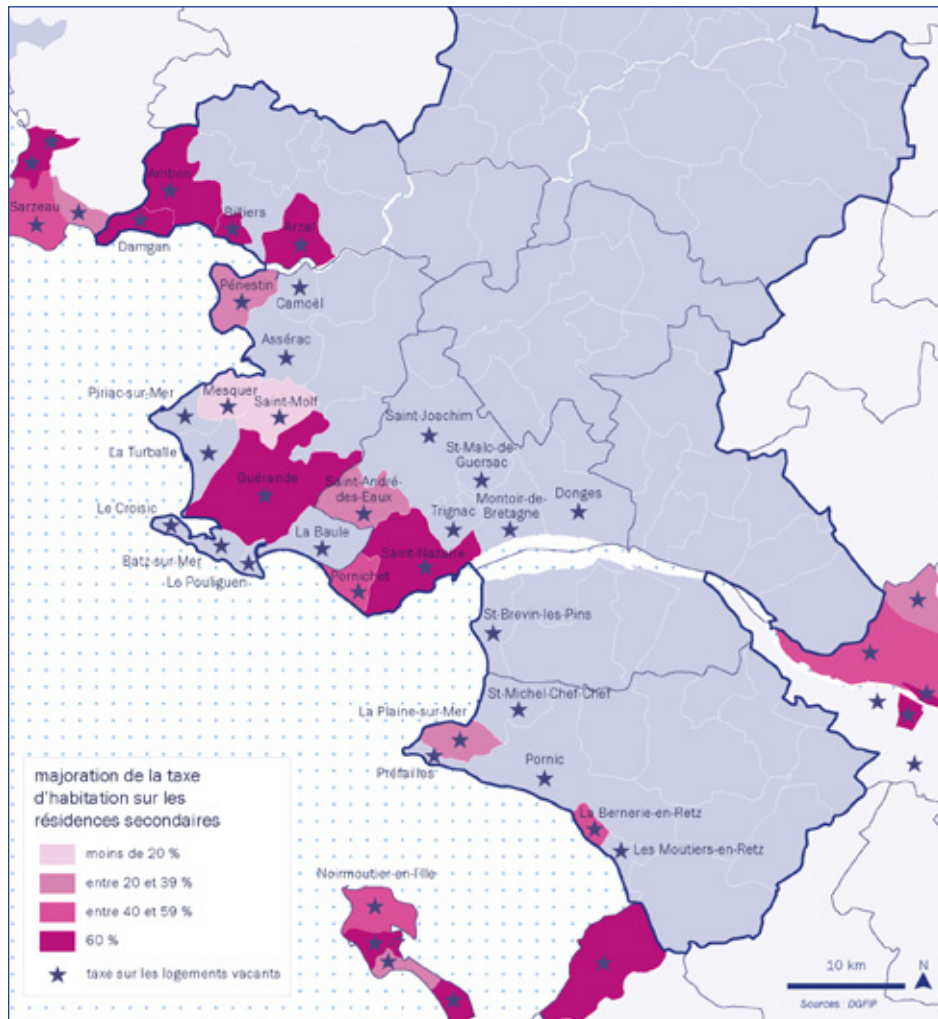
Un numéro d'enregistrement obligatoire

En complément du changement d'usage, ces mêmes communes avaient la possibilité de demander un numéro d'enregistrement pour le bien loué. La loi Le Meur le rend obligatoire par le service de télédéclaration national (lire ci-avant) à l'initiative du loueur ou d'une plateforme.

La règle des 120 jours passe à 90 jours

La loi ELAN du 23/11/2018 avait introduit l'interdiction pour un loueur de louer plus de 120 jours par an sa résidence principale, dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement. Désormais la loi Le Meur donne la possibilité aux communes de réduire à 90 jours par an.

législation sur les communes



source : délibérations de fiscalité directe locale des communes 2024 - Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie et Ministère chargé du budget et des comptes publics

la taxe de séjour

La taxe de séjour peut être mise en place par la commune ou l'intercommunalité sur les communes touristiques, classées de tourisme, littorales, de montagne ou celles réalisant des actions de promotion en faveur du tourisme ou actions de protection et de gestion de leur espace naturel. La délibération fixe la période d'imposition (date de la saison touristique), la nature et le classement des hébergements et les tarifs (en tenant compte d'un barème valorisé chaque année).

Les meublés de tourisme (classés ou non) font partie des hébergements concernés par la taxe de séjour.

La taxe de séjour est redevable par le vacancier par nuit et par personne.

Depuis 2019, les plateformes d'intermédiation de paiement de location touristique sont chargées de sa collecte pour le compte des loueurs non professionnels. Les sommes sont ensuite reversées à la collectivité.

Instaurer une servitude de résidence principale

La loi Le Meur donne la possibilité aux communes de créer dans leur plan local d'urbanisme des secteurs où tous les nouveaux logements construits devront être à usage exclusif de résidence principale, y compris en cas de revente. Cette mesure s'adresse aux communes comptant plus de 20 % de résidences secondaires ou celles appliquant la taxe annuelle sur les logements vacants.

La performance énergétique étendue aux meublés de tourisme

Depuis le 1^{er} janvier 2023, seuls les logements loués à titre de résidence principale sont soumis à des seuils de performance énergétique avec pour conséquence un risque de passage d'une résidence principale en meublé de tourisme, réduisant ainsi le parc de logements loué à l'année et accentuant parfois l'effet de «passoires thermiques» existant pour certains meublés de tourisme.

La loi Le Meur soumet progressivement les locations meublées aux mêmes exigences de performance énergétique que les autres logements. Ainsi les logements nouvellement proposés à la location en meublé de tourisme, situés en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage, devront attester d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) entre les classes A et E sur la période allant du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033. Puis à compter du 1^{er} janvier 2034, un pas supplémentaire est fait : tous les meublés de tourisme (existants ou nouvellement mis sur le marché) devront être classés de A à D ; ainsi la même règle s'appliquera à partir de cette date à toutes les locations qu'elles soient faites à l'année ou pour une courte durée.

Une réduction des avantages fiscaux

La fiscalité de la location de meublés de tourisme est globalement plus souple et plus rentable que la location à usage de résidence principale. La loi Le Meur a introduit des modifications traduites (dans la loi de finances 2025) pour rapprocher la rentabilité des

locations de meublés touristiques de celle des locations de longue durée. Ainsi, un nouveau taux d'abattement fiscal s'appliquera aux revenus de location de 2025 (avec le régime micro-BIC) :

- 30 % pour les biens non classés avec un plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels (contre 50 % et 77 700 €).
- 50 % pour les biens classés et les chambres d'hôtes, avec un plafond de 77 700 € de revenus locatifs annuels (contre 71 % et 188 700 €).
- régime inchangé pour les meublés de «longue durée» (à usage de résidence principale) 50 % avec un plafond de 77 700 € de revenus locatifs annuels.

Des mesures renforcées dans les copropriétés

Les nuisances de voisinage liées aux meublés de tourisme sont un point parfois évoqué au sein d'une résidence. Mais louer ce type de bien au sein d'une copropriété doit déjà être autorisé dans son règlement (si la clause exclusivement bourgeoise est inscrite, toute activité commerciale professionnelle est interdite) et le loueur doit en informer la copropriété.

La loi Le Meur modifie quelque peu l'approche : les nouveaux règlements pourront autoriser ou interdire les meublés de tourisme. Pour ceux déjà existants, un vote aux deux tiers des voix (et non plus à la majorité) est requis pour en interdire l'existence dans la copropriété.

Faciliter la transmission des données par les plateformes

Afin d'avoir une meilleure connaissance du marché immobilier et de l'impact potentiel des meublés de tourisme, le recueil d'information par les collectivités est nécessaire. C'est pourquoi avec la montée en puissance des plateformes sur le marché de la location de meublés de tourisme, leur responsabilité en la matière est accrue.

Dès 2016 la loi République Numérique contraint les plateformes à interdire la location de résidences

principales plus de 120 jours par an pour les loueurs passant par leur intermédiaire. En 2018 avec la loi ELAN, la procédure de transmission d'informations aux communes qui appliquent le numéro d'enregistrement a été mise en place. Avec la loi Le Meur les plateformes sont tenues de transmettre, une fois par an, les données des meublés de tourisme loués aux territoires qui leur en font la demande. L'État mettra à disposition une plateforme (type Application Programming Interface) qui permettra de fiabiliser et sécuriser la transmission de ces données. Cette mesure vise également à mettre en application le nouveau règlement européen EU 2004/1028 concernant la collecte et le partage de ces données.

Des sanctions renforcées

Afin d'accompagner la mise en oeuvre de ces dispositifs et outils, le législateur ouvre de nouvelles sanctions applicables par les maires qui pourront prononcer deux nouvelles amendes administratives de :

- 10 000 € maximum en cas de défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme.
- 20 000 € maximum en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.

En outre, en cas de défaut de présentation d'un DPE valide, les maires pourront infliger une amende de 100 € par jour de retard. Si le logement ne respecte pas les normes de décence énergétique, une amende de 5 000 € maximum peut être appliquée.

Toutefois, l'ensemble de ces mesures et l'application d'éventuelles sanctions nécessitent un suivi et un contrôle des meublés de tourisme par les collectivités.



communes touristiques et stations de tourisme

Les communes qui développent une politique touristique sur leur territoire peuvent faire une demande de classement auprès du préfet du département. Deux niveaux sont possibles selon un certain nombre de critères :

> « **commune touristique** » classement obtenu pour une durée de cinq ans (articles L133-11 et L133-12 du Code du tourisme) ;

Outre la mise en oeuvre d'une politique du tourisme, les communes doivent également offrir « des capacités d'hébergement pour l'accueil d'une population non résidente » et bénéficier de la dotation supplémentaire (identifiée ou intégrée à la DGF).

> « **station de tourisme** » dénomination attribuée pour une durée de douze ans aux communes ayant préalablement obtenu la dénomination de

commune touristique (articles L133-13 à L133-16 du Code du tourisme).

Ces communes doivent en plus mettre en oeuvre « une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristique » afin d'assurer la mise en valeur du territoire (ressources naturelles, patrimoniales, animations diverses). Elles doivent également disposer d'un office de tourisme classé, d'un certain nombre de commerces de proximité et faciliter les conditions d'accès et de circulation sur leur territoire. Un arrêté récent (26/06/2023) a ajouté des critères liés au développement durable (mobilités actives, sobriété énergétique, préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité, circuits courts et économie circulaire) et a modifié le critère lié à la présence d'une pharmacie, dont l'objectif est de « verdier » le classement des stations classées.



synthèse des nouvelles mesures issues de la loi Le Meur (loi n°2024-1039 du 19/11/24)

mesures nationales

- Enregistrement obligatoire par les propriétaires de tous les logements loués (y compris les résidences principales), avec instauration d'un numéro d'enregistrement unique au plus tard en mai 2026 (service national de téléenregistrement - API).
- Obligation pour les plateformes, une fois par an, de transmettre des données aux communes qui leur en font la demande et ayant mis en place le changement d'usage et le numéro d'enregistrement.
- Application progressive des normes de performance énergétique (DPE) aux meublés de tourisme. À compter de novembre 2024, tous les logements nouvellement mis à la location et soumis à autorisation de changement d'usage devront être classés entre A et E.
- Réduction de la fiscalité sur les revenus de location des meublés de tourisme en 2025 et en régime de micro-BIC.
- Renforcement des mesures pour les copropriétés, par l'obligation d'information au syndic en cas de mise en location d'un bien en meublé de tourisme et la soumission au vote des copropriétaires ; et par la mention d'autorisation ou d'interdiction dans tout nouveau règlement.

mesures locales à mobiliser par les communes

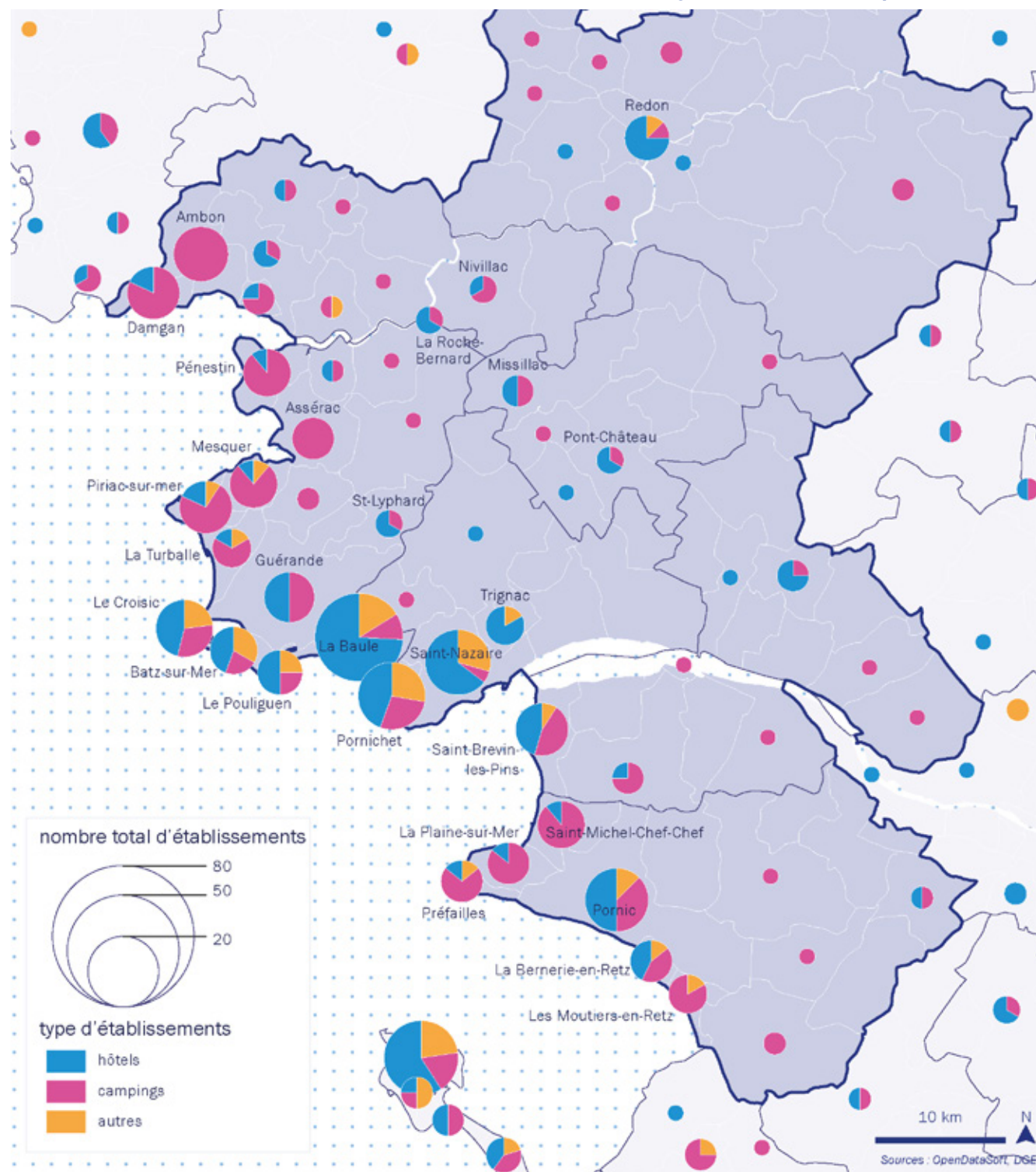
- Généralisation, depuis novembre 2024, à toutes les communes de pouvoir instaurer l'obligation du changement d'usage.
- Possibilité d'établir des quotas d'autorisations temporaires pour les changements d'usage des logements.
- Depuis janvier 2024, possibilité pour les communes de réduire le temps de mise en location des résidences principales à 90 jours au lieu de 120 jours.
- Dans certaines communes (celles avec plus de 20 % résidences secondaires ou application de la taxe sur les logements vacants) possibilité de créer dans le PLU(i) une servitude de résidence principale pour les nouveaux logements.
- Possibilité pour une infraction relevée, de prononcer de nouvelles sanctions administratives en cas de fausse déclaration ou de défaut d'enregistrement du bien.

une situation littorale
inéegale



chapitre 2

le nombre et la nature des établissements d'hébergement touristique



2.1. l'offre d'hébergements touristiques

19

> une offre variée d'hébergements

À côté des modes d'hébergements collectifs touristiques, tels l'hôtellerie, les campings, les résidences de tourisme, les auberges de jeunesse etc., l'offre proposée par les particuliers rassemble les gîtes, les meublés de tourisme, les chambres chez l'habitant. Depuis une dizaine d'années, avec le déploiement d'internet et des plateformes de location, l'offre marchande des particuliers a connu un fort développement. Elle permet de répondre à une demande différente et de couvrir des secteurs où l'offre classique d'hébergement est moins développée. Elle touche à la fois les résidences secondaires et principales.

S'y ajoute l'hébergement non marchand traditionnel, que sont les séjours dans les résidences secondaires, chez la famille ou les amis.

Ainsi l'identification des hébergements collectifs de tourisme, des résidences secondaires et des logements proposés par les particuliers via les plateformes permet de mieux identifier la capacité d'hébergement du périmètre d'étude : le littoral Atlantique d'Arc Sud Bretagne à Pornic agglo Pays de Retz.

— une offre en pleine expansion —

« En 2018, les hébergements touristiques proposés par des particuliers via des plateformes internet représentent 14 % de la fréquentation des hébergements touristiques marchands en matière de logements [...]. En 2015, ils n'en représentaient que 9 %. »

Insee Référence «l'économie et la société à l'ère du numérique», édition 2019

> des hébergements marchands nombreux

En janvier 2025, **282 hébergements collectifs de tourisme** (hôtels, campings et autres hébergements collectifs) sont recensés sur les cinq intercommunalités littorales du territoire ELLO, offrant une capacité d'accueil de 33 185 lits/chambres/emplacements.

Les quatre intercommunalités de Loire-Atlantique du territoire ELLO concentrent une part significative de l'offre d'hébergement touristique départementale : elles représentent 37 % de l'offre hôtelière, 48 % des autres établissements collectifs et 98 % de l'offre des campings.

Sur le territoire d'étude, on note :

- une surreprésentation des hôtels à Cap Atlantique et Saint-Nazaire agglomération ;
- des campings principalement présents à Cap Atlantique, Pornic agglo Pays de Retz et Arc Sud Bretagne ;
- les autres types d'hébergements touristiques principalement sur Cap Atlantique et Saint-Nazaire agglomération.

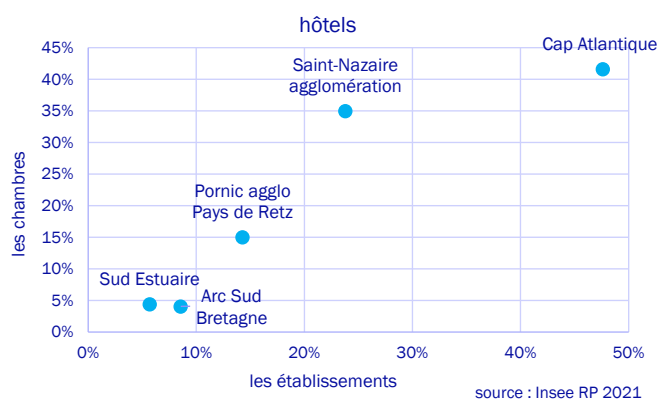
L'offre hôtelière comprend surtout des établissements classés 3 étoiles. Ils sont légèrement surreprésentés (44 %) par rapport à l'offre de Loire-Atlantique (38 %) ou à celle du Morbihan (37 %). Ensuite, sont présents les hôtels 2 étoiles, puis les 4 étoiles et les hôtels qui n'ont pas de classement.

L'offre hôtelière en 4 et 5 étoiles est plus importante sur Pornic agglo Pays de Retz (27 %) et sur Cap Atlantique (22 %).

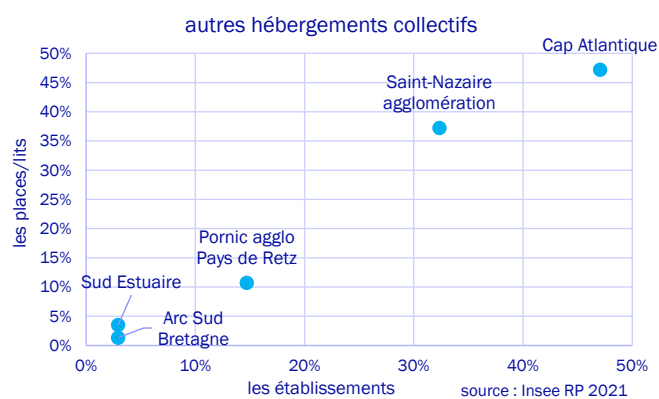
répartition des différents types d'hébergements sur les intercommunalités littorales du territoire ELLO



106



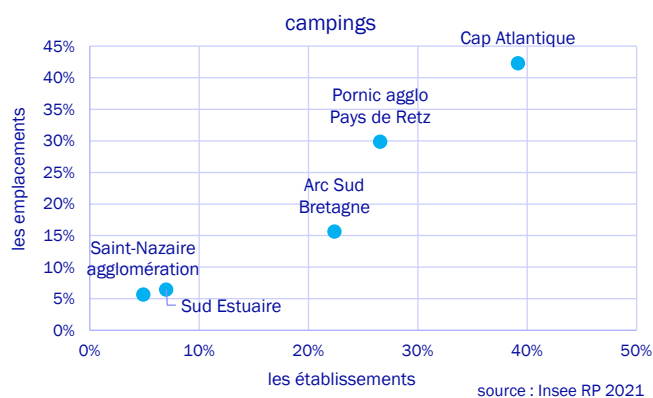
34



note de lecture : Cap Atlantique concentre 48 % des établissements hôteliers de ELLO et 42 % des chambres



143



nombre d'hébergements collectifs et leur capacité d'accueil

	hôtels		campings		autres hébergements		Résidences secondaires	part des résidences secondaires dans les logts
	nb hôtels	nb chambres	nb campings	nb emplacements	nb autres hébergements collectifs	nb places/lits		
Saint-Nazaire agglomération	24%	35%	5%	6%	32%	37%	11%	10%
Cap Atlantique	48%	42%	39%	42%	47%	47%	53%	47%
Pornic agglo Pays de Retz	14%	15%	27%	30%	15%	11%	22%	32%
Sud Estuaire	6%	4%	7%	6%	3%	4%	5%	21%
Arc Sud Bretagne	9%	4%	22%	16%	3%	1,3%	8%	28%
5 intercommunalités	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	29%

source : INSEE RP 2021

L'offre en camping est majoritairement orientée vers les 3 étoiles (38 %) et les 4 étoiles (28 %), à l'instar de celle de Loire-Atlantique. Pour le Morbihan l'offre de campings concerne plutôt les campings 3 étoiles (36 %) et 2 étoiles (25 %).

Les autres offres d'hébergement collectifs regroupent les résidences de tourisme ou assimilés (23), les villages vacances et maisons familiales (10), ainsi que les auberges de jeunesse et les centres sportifs (1). Ils sont essentiellement présents sur Cap Atlantique et Saint-Nazaire agglomération.

une offre complémentaire

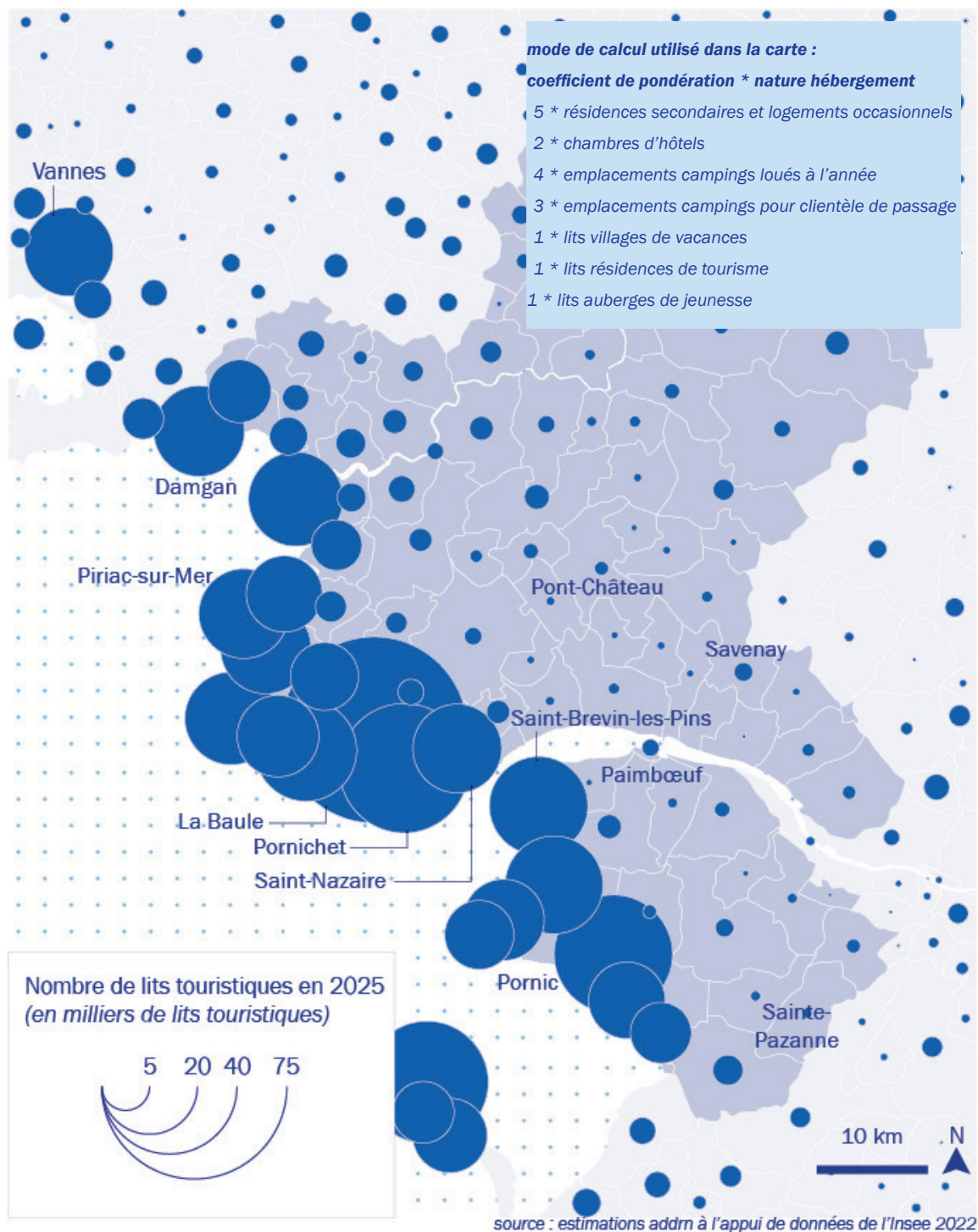
« La prise en compte des logements de particuliers proposés sur internet amplifierait la progression de la fréquentation touristique de logements en 2017 : + 6,8 % au total au lieu de + 5,3 % sur le seul segment de l'offre des entreprises ».

Insee Focus n°133 - nov.2018



©addrn - camping Pornichet

des lits touristiques concentrés sur le littoral



La capacité d'hébergement des territoires

Le Groupement d'Intérêt Scientifique des Études Touristiques donne la définition suivante : « La capacité d'hébergement désigne le nombre de lits qu'offre l'ensemble des hébergements d'une destination ». Toutefois conservons à l'esprit que chaque mode d'hébergement dispose d'une capacité d'accueil ou d'hébergement touristique théorique qui ne présage pas de leur occupation.

Selon les données de l'INSEE, à l'instar de tous les littoraux, la plus grande capacité d'hébergements touristiques collectifs en Loire-Atlantique est portée par les très nombreux campings (62 % de l'offre d'hébergements collectifs), devant les autres hébergements (26 %) et enfin les hôtels (12 %).

La carte ci-contre apporte une estimation des lits touristiques réalisée sur le territoire ELLO (hors anneaux des ports de plaisance). Elle permet d'apprécier la forte concentration sur les communes littorales, en particulier celles de la presqu'île de Guérande - La Baule.



en Loire-Atlantique
en 2023

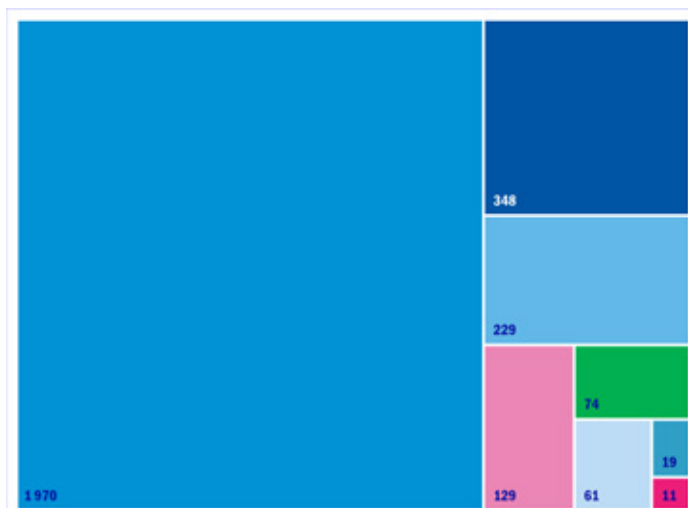
offre d'hébergements marchands

2 663 établissements
et 121 243 lits

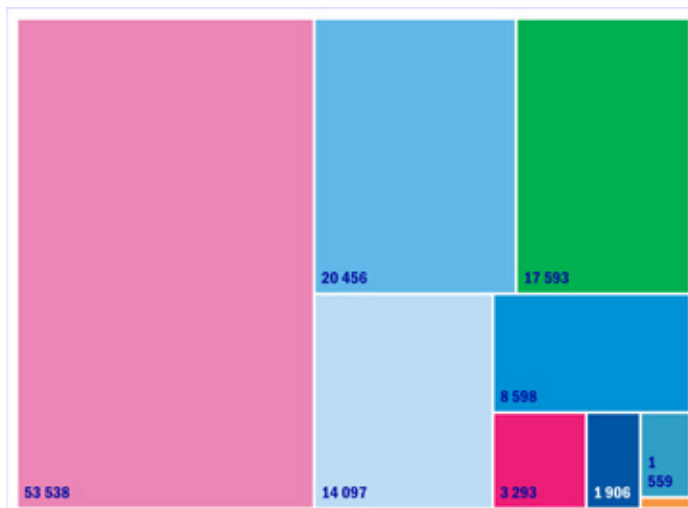
source : Solutions & Co - Observatoire Régional du Tourisme

L'Observatoire Régional du Tourisme couvre un champ plus large des hébergements touristiques en intégrant notamment les meublés et les chambres d'hôtes. Ses chiffres pour la Loire-Atlantique montrent la part importante de l'offre en meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes, placés largement devant les autres modes d'hébergements collectifs classiques (hôtels, campings, etc.). En revanche, la capacité d'hébergement en nombre de lits donne une lecture tout autre, plaçant en tête les emplacements en campings et les chambres d'hôtel.

répartition de l'offre en Loire Atlantique en 2023
en nombre d'établissements



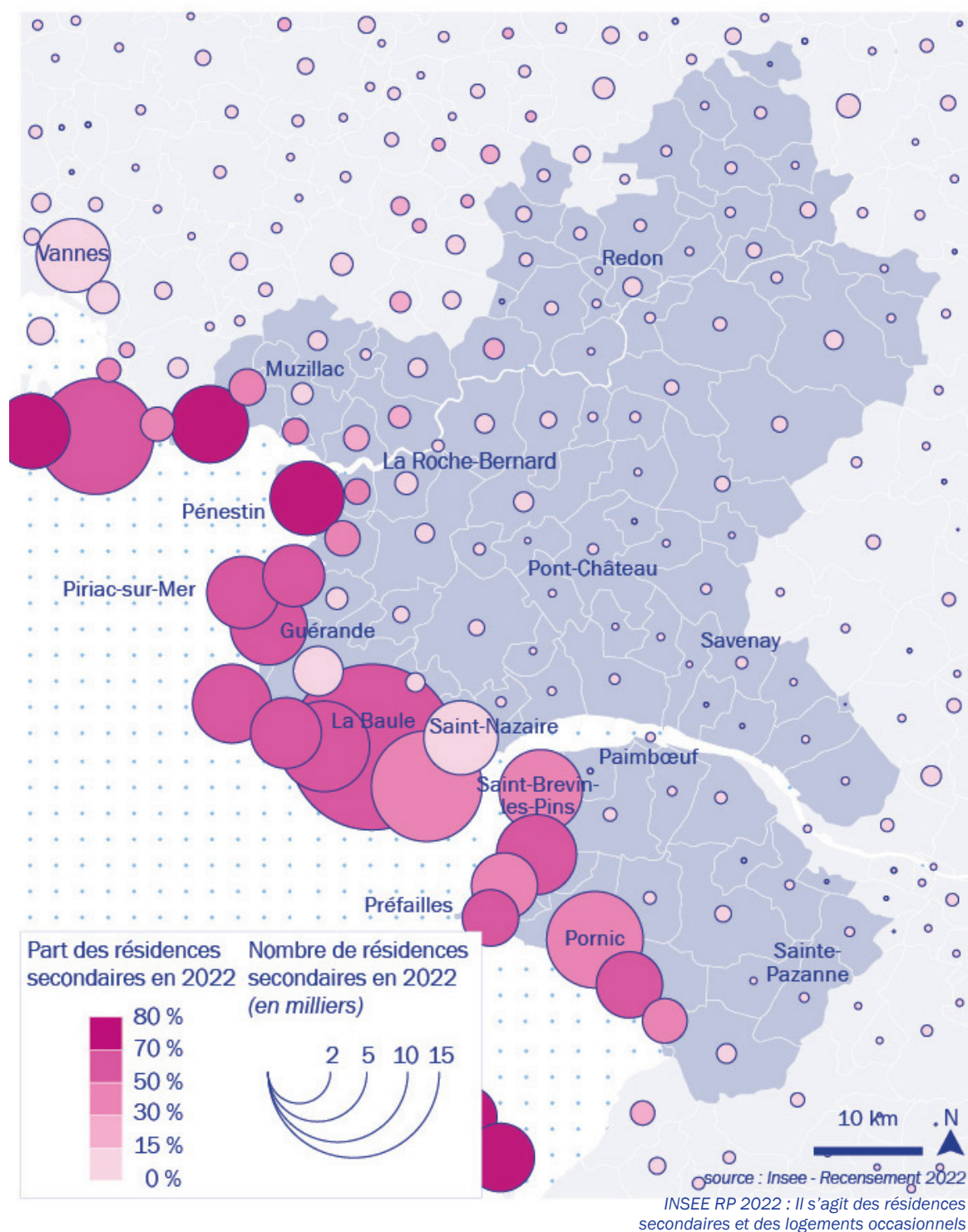
en nombre de lits



source : Solutions & Co - Observatoire Régional du Tourisme

- meublés classés ou labellisés
- chambres d'hôtes
- hôtels
- campings
- autres types d'hébergement de courte durée
- résidences de tourisme
- centres de vacances
- villages de vacances classés
- auberges de jeunesse

les résidences secondaires, un fait littoral



2.2. place et caractérisation des résidences secondaires

25

L'analyse proposée sur le parc des résidences secondaires est intéressante car comme évoqué en chapitre 1, la location de tourisme s'appuie sur plusieurs types de logements (hors hébergements collectifs) : les meublés de tourisme en tant que tels (code du tourisme article L324-1-1), les résidences secondaires et les résidences principales louées moins de 90 ou 120 jours. Or les sources de données disponibles (le recensement de l'INSEE et les fichiers fonciers) ne distinguent pas les meublés de tourisme des résidences secondaires. La présence de ces dernières fait également partie des éléments caractérisant l'attractivité du littoral Atlantique, et donc le développement de la présence des locations de courte durée.

une répartition inégale sur le littoral

Des résidences secondaires surreprésentées sur les communes littorales

Les résidences secondaires représentent 9 % du parc de logements en Loire-Atlantique et 17 % dans le Morbihan. Les intercommunalités littorales du territoire ELLO sont davantage marquées : jusqu'à 47 % à Cap Atlantique. Dans une quinzaine de communes les taux sont encore supérieurs : Pénestin (71 %), Préfailles (68 %), Piriac-sur-mer (66 %), Le Pouliguen (63 %) et jusqu'à 73 % à Damgan (commune d'Arc Sud Bretagne).

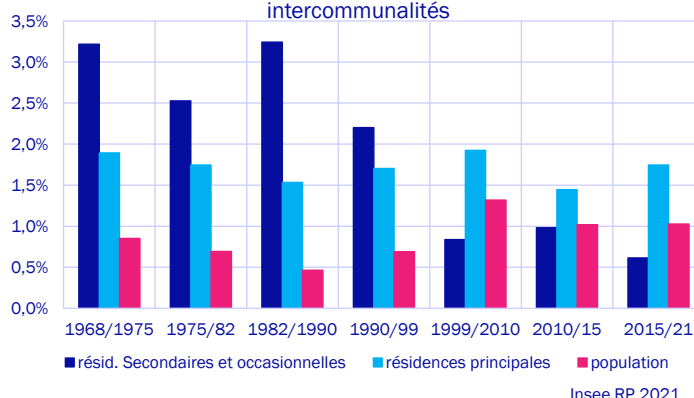
Ainsi sur le territoire d'étude, l'INSEE dénombre sur Cap Atlantique près de 37 000 résidences secondaires, loin devant Pornic agglo Pays-de-Retz qui en compte 15 700 et les autres intercommunalités (moins de 8 000 résidences secondaires recensées pour chacune). La présence des résidences secondaires, en particulier sur certaines communes du territoire, structure donc le parc de logements et les conditions d'accès au logement pour les ménages vivant à l'année, en accentuant bien souvent les tensions du marché du logement (coût d'achat onéreux, nombre de logements insuffisant pour de la résidence principale, etc.).

Cette spécificité s'est installée progressivement ; le nombre de résidences secondaires ne cessant d'augmenter depuis les années 1960 : 2 600 résidences secondaires supplémentaires ont été recensées entre 2015 et 2021, dont près de 1 900 en plus sur Cap Atlantique ; seule Sud Estuaire dénombre 170 résidences secondaires en moins.

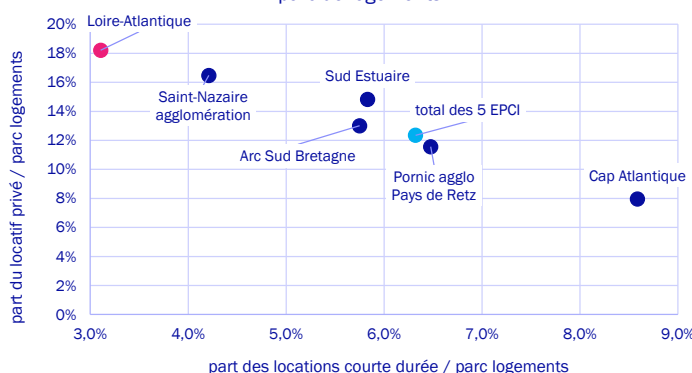
Malgré cette hausse globale depuis les années 1990, le taux d'accroissement annuel des résidences secondaires a diminué (il est descendu à +0,6 %/an entre 2015 et 2021). Il est également devenu inférieur à celui des résidences principales (+1,7 %/an) et de la population municipale (+1 %/an).

Ainsi la part des résidences secondaires dans le parc total de logements diminue. Sur la période récente (2015/2021) cette tendance se poursuit : -1,3 point pour les cinq intercommunalités (- 0,1 pt en Loire-Atlantique). A l'échelle communale, seules les

évolutions relatives annuelles pour les 5 intercommunalités

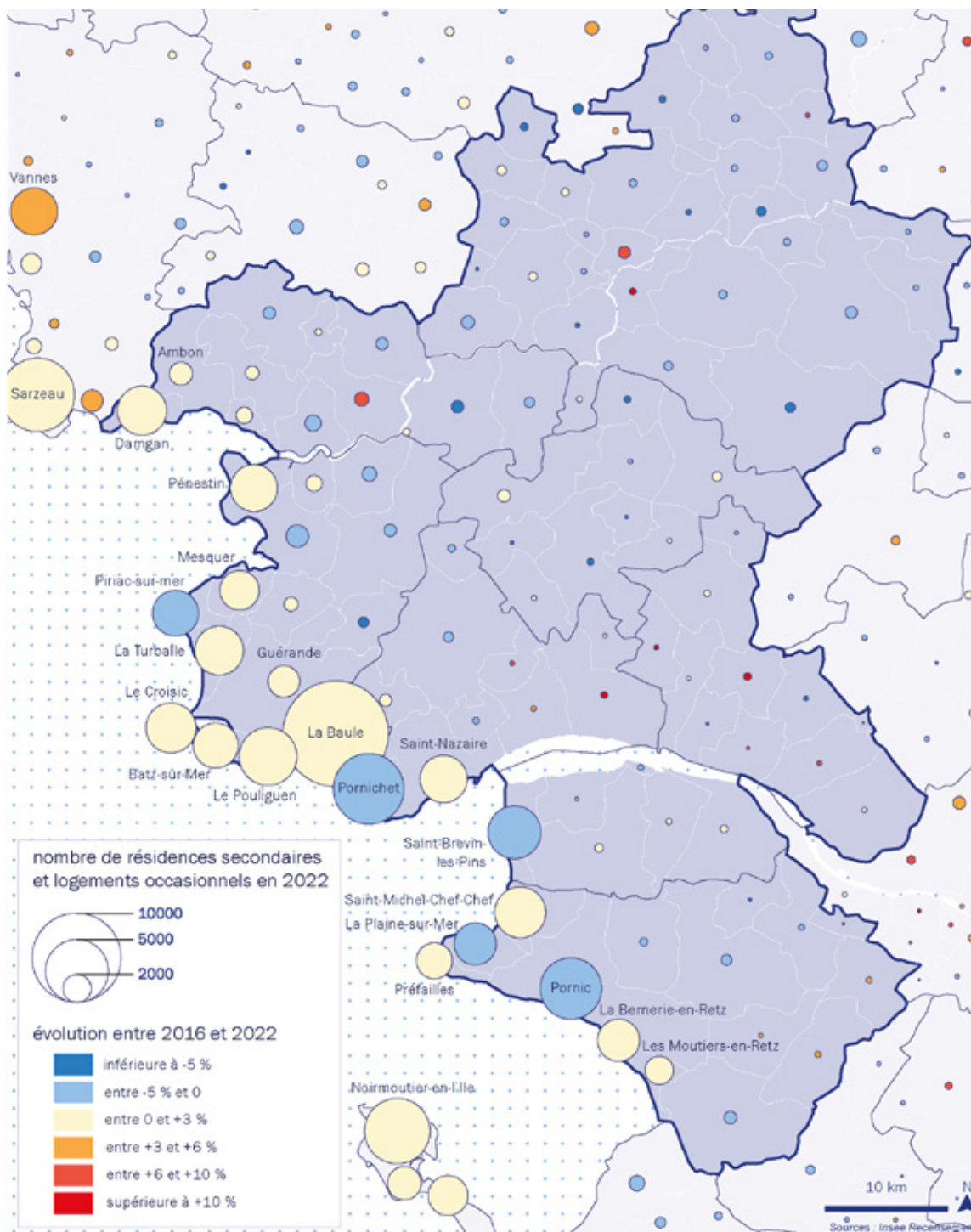


locatif privé et location de courte durée dans l'ensemble du parc de logements



sources : INSEE RP 2022 et Lighthouse LAD et Arc Sud Bretagne 2024

l'évolution des résidences secondaires entre 2016 et 2022



communes enregistrent une progression d'au moins 2 points de pourcentage (Le Pouliguen, Saint-Molf et Marzan).

La hausse des résidences principales et de la population peut s'expliquer par la transformation de résidences secondaires en résidences principales (suite à une vente ou une installation définitive pour des seniors par exemple).

On peut aussi établir une corrélation entre la forte présence des résidences secondaires sur les secteurs littoraux et la présence de logements en location de courte durée : Cap Atlantique compte 47 % de résidences secondaires et 8,7 % de logements mis en location de courte durée dans son parc de logements ; contre respectivement 10 % et 4,3 % pour Saint-Nazaire agglomération.



©addrn - Saint-Brevin-les-Pins

> nature des résidences secondaires

La taxe foncière relative au logement permet de caractériser le bien et fournir des éléments succincts sur celui qui la perçoit (pour mémoire les chiffres peuvent être différents de ceux de l'INSEE car il s'agit d'une source fiscale et annuelle).

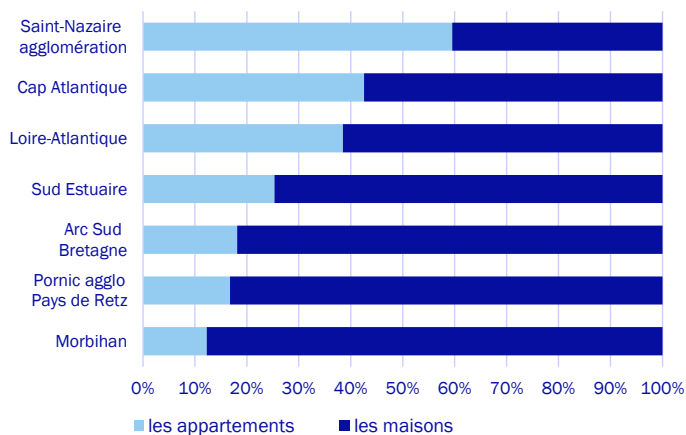
Une surreprésentation des appartements

Dans l'ensemble du parc de logements des intercommunalités étudiées, la maison individuelle constitue le type de logement le plus présent (68 % en moyenne). Toutefois, la part des appartements est plus significative sur Saint-Nazaire agglomération (48 %) et Cap Atlantique (34 %).

De façon comparable, les résidences secondaires sont plutôt des maisons individuelles sauf notamment à Saint-Nazaire agglomération où 60 % sont des appartements.

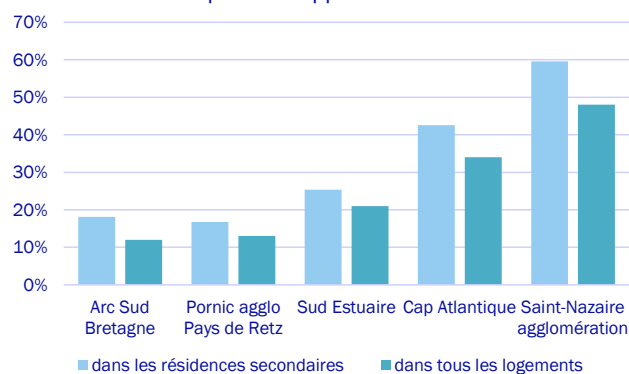
En revanche, pour toutes les intercommunalités, la part d'appartements parmi les résidences secondaires est surreprésentée au regard de leur poids dans l'ensemble du parc de logements.

typologie des résidences secondaires



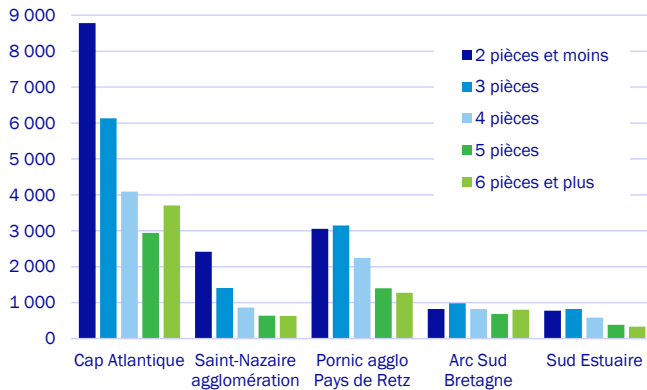
Source : Fichier foncier

part des appartements



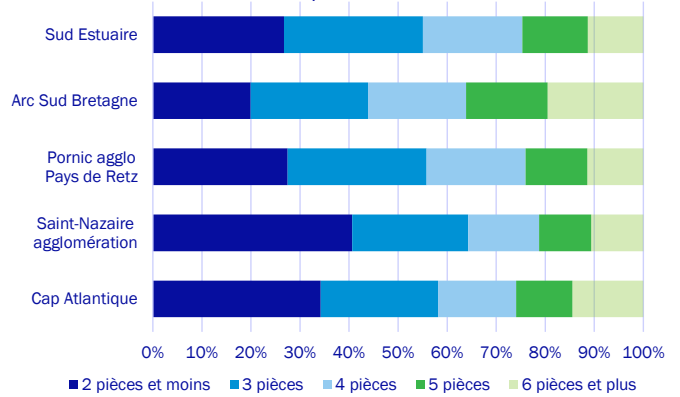
Source : Fichier foncier 2023

nombre de résidences secondaires par typologie et intercommunalité



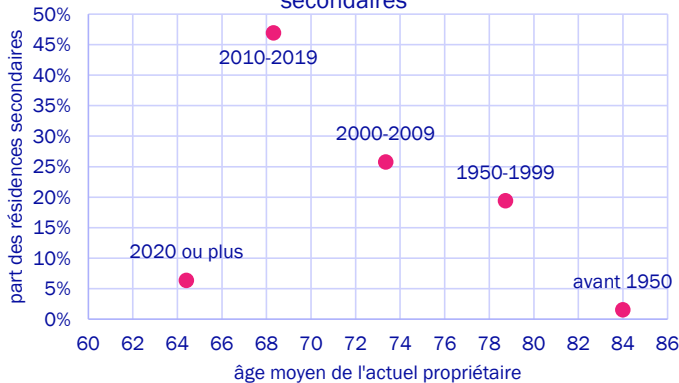
Source : Fichier foncier 2023

les résidences secondaires selon le nombre de pièces



Source : Fichier foncier 2023

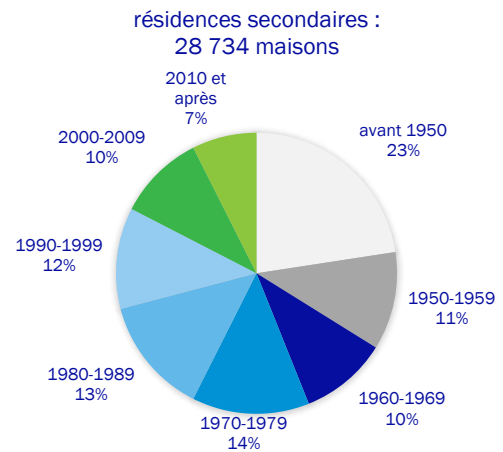
période de la dernière vente des résidences secondaires



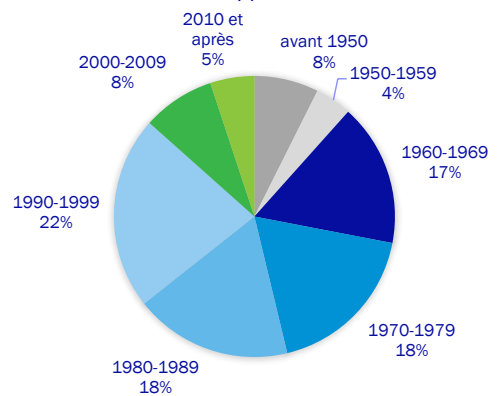
Source : Fichier foncier 2023

note de lecture : sur le territoire d'étude, 47 % des résidences secondaires vendues entre 2010 et 2019 ont un propriétaire âgé en moyenne de 68 ans.

période de la dernière vente des biens selon leur nature

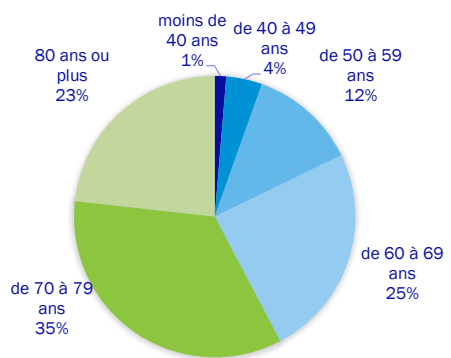


résidences secondaires : 16 373 appartements



source : fichiers fonciers 2023

Classes d'âge du propriétaire des résidences secondaires



Source : Fichier foncier 2023

De nombreux petits logements

Avec 36 % d'appartements dans les résidences secondaires, la part des petits et moyens logements est relativement élevée : 32 % de 1-2 pièces et 25 % de 3 pièces. Ils sont les plus présents à Pornic agglo Pays de Retz et Sud Estuaire. Les logements d'1 ou 2 pièces sont les plus nombreux sur Cap Atlantique et Saint-Nazaire agglomération. Arc Sud Bretagne présente une plus grande homogénéité en termes de taille des résidences secondaires.

A l'échelle du territoire d'étude, les petits logements de 2 pièces ou moins sont nettement surreprésentés à La Baule et Pornichet. A l'inverse, ces logements sont sous-représentés à Mesquer et à Piriac-sur-Mer alors que les grands logements de 6 pièces ou plus y sont surreprésentés.

La moitié des logements ont plus de cinquante ans

Les résidences secondaires se sont développées au cours du XXe siècle et plutôt après les années 1950 (83 % du périmètre d'étude), mais avec des différences selon la typologie des biens et les territoires :

Les maisons sont plus anciennes (avant les années 1960) alors que les appartements ont été construits majoritairement à partir des années 1970 (72 % du parc).

Alors qu'à Sud Estuaire, le parc est relativement plus ancien (près de la moitié des résidences secondaires datent d'avant 1960), à Arc Sud Bretagne, un quart a été construit dans les années 1980 et plus de 20 % depuis les années 2000.

L'époque de construction et l'usage estival initial ont aujourd'hui des impacts sur la qualité énergétique de ces logements. Sans travaux ils ne sont pas adaptés à une occupation à l'année pour de la résidence principale, mais le restent pour de la location de courte durée ou les séjours estivaux.

Des mutations relativement récentes

Le changement de propriétaire (à titre onéreux ou non, par exemple une succession) des résidences secondaires s'est opéré globalement de manière récente : plus de la moitié des mutations ont eu lieu depuis les années 2010. Il y a peu de différences entre les cinq intercommunalités où 79 % des mutations ont été réalisées depuis les années 2000.

Les propriétaires ont en moyenne 71,6 ans

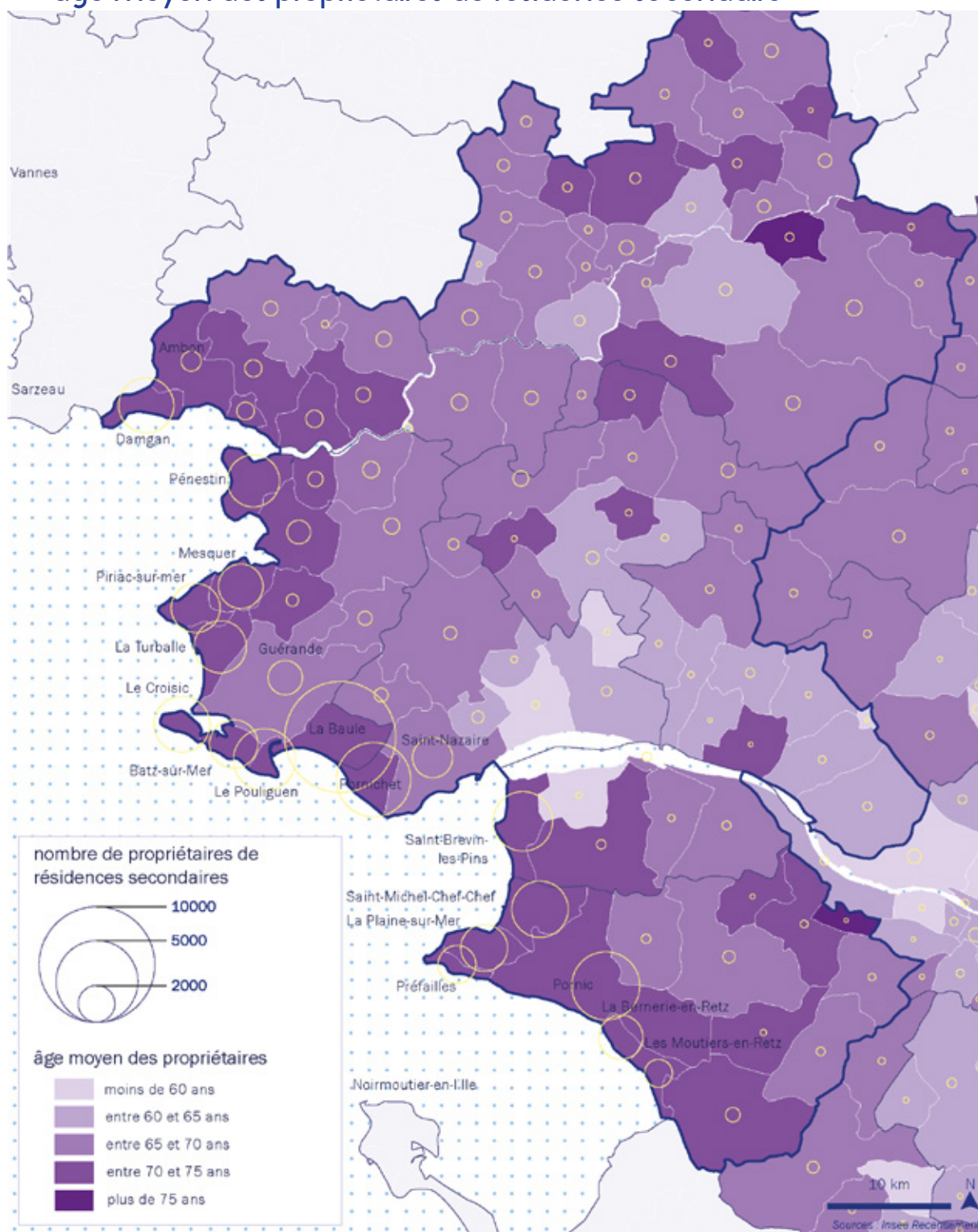
Les propriétaires d'une résidence secondaire sont assez logiquement des seniors : «*Parmi les résidences secondaires détenues par un ménage résidant en France, 66 % le sont par des ménages âgés de 60 ans ou plus, contre seulement 38 % du parc de résidences principales*» (INSEE Première n° 1871 - Août 2021).

Sur le territoire d'étude, 82 % d'entre eux sont âgés de 60 ans ou plus. Sur le littoral, en particulier sur le secteur du Pays-de-Retz, les propriétaires sont en moyenne plus âgés que ceux des communes du secteur de l'estuaire, ou en position rétro-littorale. Ainsi par exemple, 79 % des propriétaires ont 60 ans ou plus sur Saint-Nazaire agglomération, contre 83 % sur Cap Atlantique. Les propriétaires âgés de moins de 40 ans sont d'ailleurs légèrement surreprésentés sur les communes de Saint-Nazaire agglomération que ceux des communes des autres intercommunalités.

Les propriétaires les plus âgés (en moyenne 73,5 ans) ont des résidences secondaires construites dans les années 1970 et 1980. Plus la construction est récente, plus le propriétaire est jeune.

Ainsi le potentiel de changement de propriétaire est relativement élevé : un quart des propriétaires actuels sont âgés de 80 ans ou plus. Souvent détenteurs d'un logement plus ancien, la nécessité de réaliser des travaux de conformité et/ou d'adaptation de confort énergétique pourrait s'imposer en cas de transformation de l'usage du bien pour de la résidence principale.

âge moyen des propriétaires de résidence secondaire



L'origine géographique des propriétaires

Pour les quatre intercommunalités littorales de Loire-Atlantique un tiers des propriétaires d'une résidence secondaire habite le département, 15 % dans un autre département de la région et un quart réside en Ile-de-France.

Sur Pornic agglo Pays de Retz et surtout sur Cap Atlantique, les propriétaires de résidences secondaires sont à la fois plus nombreux et d'origine plus variée et plus éloignée.

Ainsi à Cap Atlantique, la part des propriétaires «locaux» (Loire-Atlantique et Pays de la Loire) est moins forte, alors que celle d'Ile-de-France l'est davantage ; la part des propriétaires venant d'Ille-et-Vilaine est aussi importante. Cette représentation est à mettre en lien avec l'histoire touristique de la presqu'île.

À Pornic agglo Pays de Retz les propriétaires d'une résidence secondaire habitant en Loire-Atlantique sont surreprésentés.

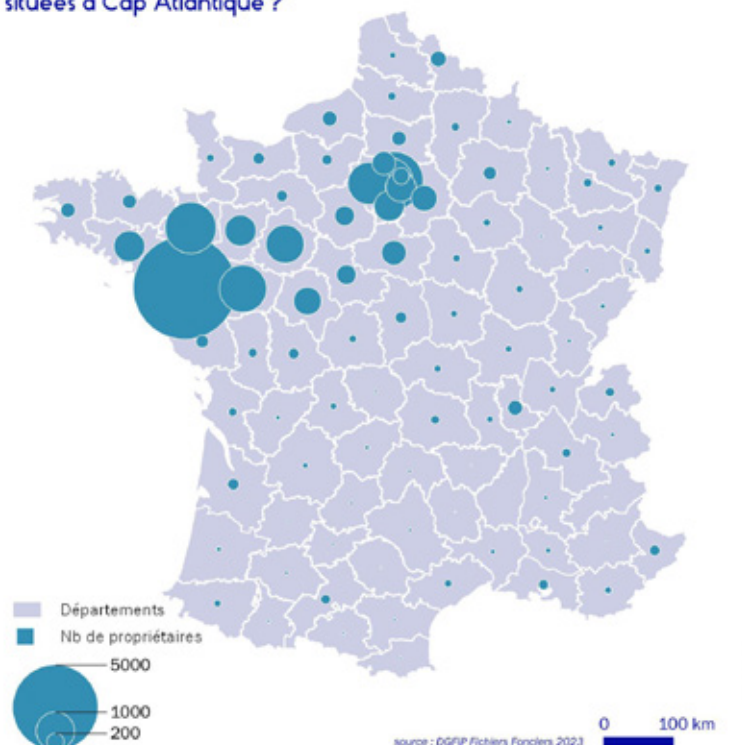
Arc Sud Bretagne est limitrophe de trois départements, ce qui lui vaut la particularité d'avoir la moitié des propriétaires de résidences secondaires qui y habitent : Morbihan 23 %, Ille-et-Vilaine 15 % et Loire-Atlantique 14 %. Les propriétaires résidant en Ile de France sont eux aussi plutôt bien représentés (20 %).

Sur Saint-Nazaire agglomération et Sud Estuaire, les propriétaires de résidences secondaires moins nombreux sont majoritairement des locaux (Pays de la Loire).

principales origines géographiques des propriétaires de logement mis en location de courte durée

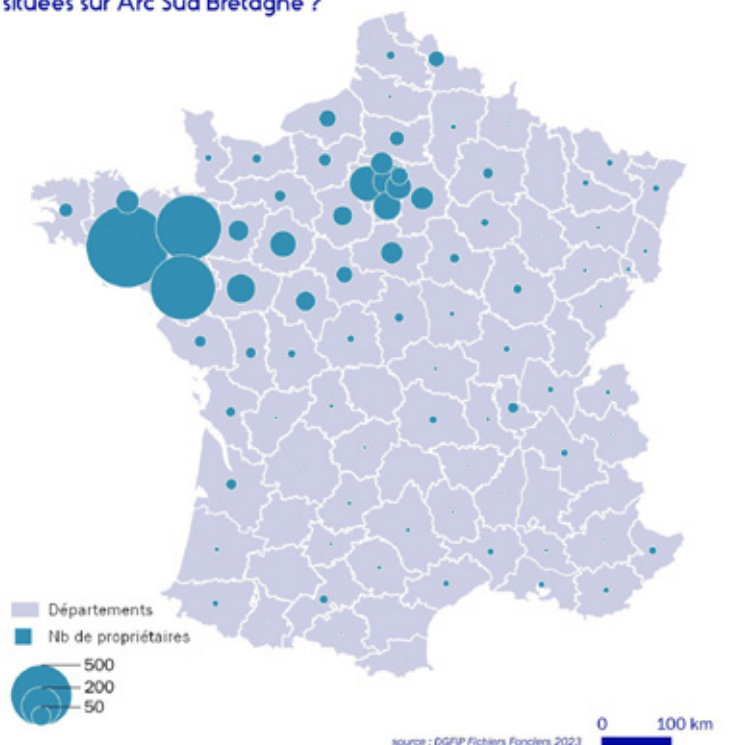
où habitent les propriétaires des résidences secondaires situées à Cap Atlantique ?

flux supérieurs à 100	Cap Atlantique
Loire-Atlantique	7 285
autres des Pays de la Loire	3 320
Ile de France	7 233
Côtes d'Armor	137
Eure-et-Loir	271
Finistère	146
Ille-et-Vilaine	1 797
Indre-et-Loire	536
Loir-et-Cher	266
Loiret	415
Marne	125
Morbihan	656
Nord	169
Oise	148
Rhône	152
Seine-Maritime	154
autres départements	2 170
total France métropolitaine	24 980

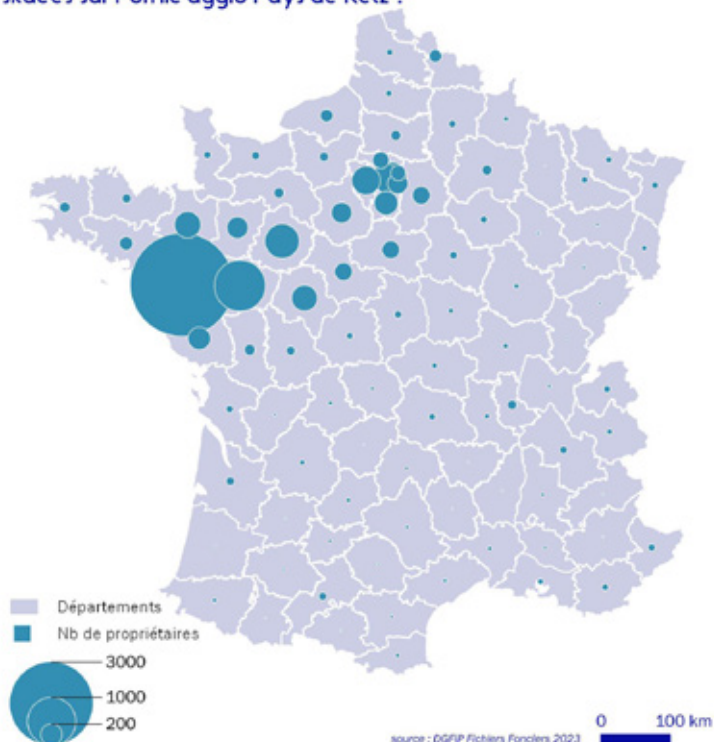


où habitent les propriétaires des résidences secondaires
situées sur Arc Sud Bretagne ?

	Arc Sud Bretagne
Morbihan	911
Ille-et-Vilaine	576
Loire-Atlantique	569
Maine et Loire	118
Ile-de-France	791
autres départements	987
France	3 952



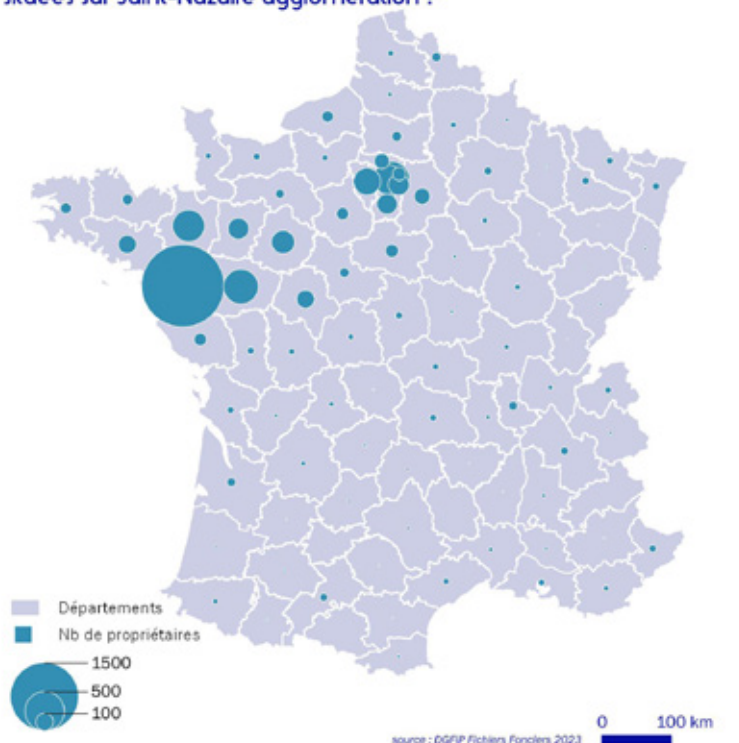
où habitent les propriétaires des résidences secondaires
situées sur Pornic agglo Pays de Retz ?



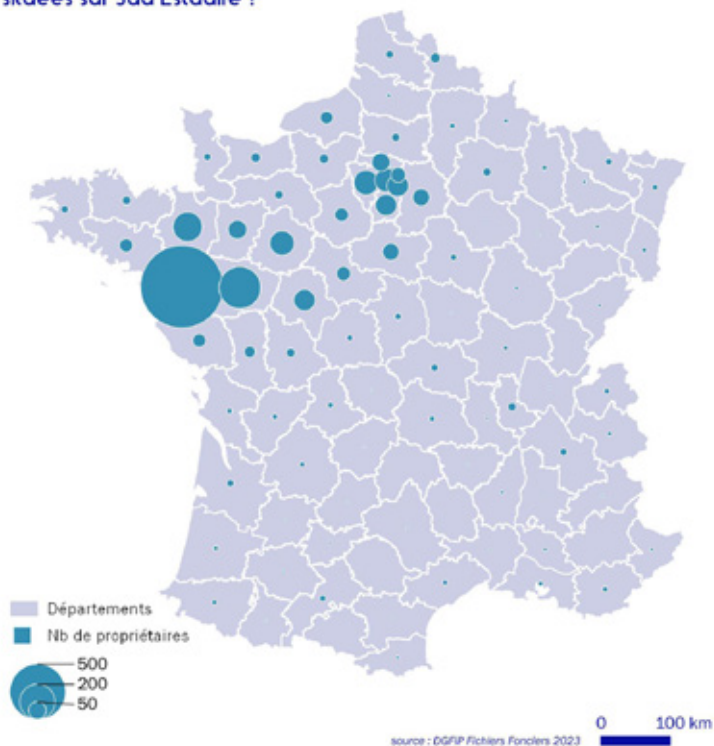
flux supérieurs à 100	Pornic agglo Pays de Retz
Loire-Atlantique	4 569
autres des Pays de la Loire	2 053
Ile de France	1 898
Côtes d'Armor	
Eure-et-Loir	183
Finistère	
Ille-et-Vilaine	301
Indre-et-Loire	287
Loir-et-Cher	136
Loiret	135
Marne	
Morbihan	
Nord	
Oise	
Rhône	
Seine-Maritime	
autres départements	1 278
total France métropolitaine	10 840

où habitent les propriétaires des résidences secondaires
situées sur Saint-Nazaire agglomération ?

flux supérieurs à 100	Saint-Nazaire agglomération
Loire-Atlantique	2 204
autres des Pays de la Loire	759
Ile de France	1 380
Côtes d'Armor	
Eure-et-Loir	
Finistère	
Ille-et-Vilaine	331
Indre-et-Loire	105
Loir-et-Cher	
Loiret	
Marne	
Morbihan	106
Nord	
Oise	
Rhône	
Seine-Maritime	
autres départements	880
total France métropolitaine	5 765



où habitent les propriétaires des résidences secondaires
situées sur Sud Estuaire ?



flux supérieurs à 100	Sud Estuaire
Loire-Atlantique	1 101
autres des Pays de la Loire	463
Ile de France	559
Côtes d'Armor	
Eure-et-Loir	
Finistère	
Ille-et-Vilaine	140
Indre-et-Loire	
Loir-et-Cher	
Loiret	
Marne	
Morbihan	
Nord	
Oise	
Rhône	
Seine-Maritime	
autres départements	580
total France métropolitaine	2 843

Zoom

localisation des résidences secondaires dans les communes littorales



©addrn- Pénestin



©addrn- Pornic



©addrn- Saint-Brevin-les-Pins



©addrn- Pernel à Damgan



©addrn- Pornichet

Juillet



Novembre



Illustrations générées par IA

> enjeux territoriaux et logiques spatiales

Les communes littorales de la façade Atlantique présentent une grande diversité de profils urbains et touristiques, générant des logiques différenciées de localisation des résidences secondaires.

L'analyse comparative de cinq communes de Loire-Atlantique et du Morbihan illustre cette hétérogénéité : Damgan, commune rurale du Morbihan à vocation résidentielle et touristique ; La Baule-Escoublac, station balnéaire prestigieuse au rayonnement national ; Saint-Nazaire, ville portuaire et industrielle de 72 000 habitants revendiquant désormais son identité balnéaire ; Saint-Brevin-les-Pins, commune résidentielle et touristique en vis-à-vis de Saint-Nazaire ; et Pornic, ville balnéaire historique du sud de la Loire-Atlantique.

La localisation des résidences secondaires constitue un enjeu territorial majeur pour ces communes, confrontées à des dynamiques spatiales complexes. Comment ces résidences se répartissent-elles au sein de territoires aux profils si contrastés ? Quels facteurs expliquent leur concentration dans certains secteurs ? Cette problématique revêt une acuité particulière dans un contexte de forte pression foncière et de tensions sur le marché du logement.

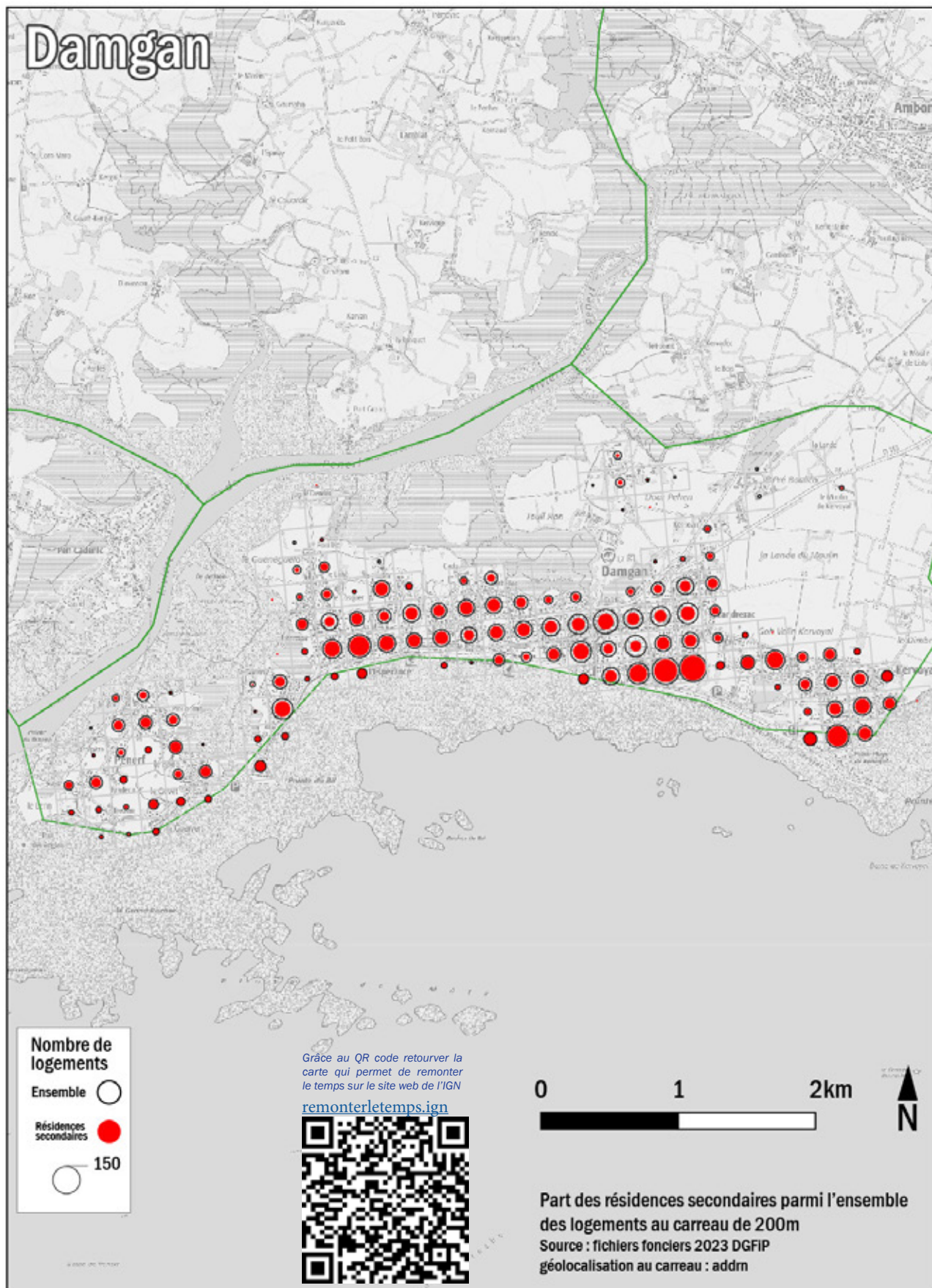
Les enjeux contemporains sont multiples et préoccupants. La pression foncière contribue à l'augmentation du coût des logements, rendant l'accès à la propriété difficile pour les ménages locaux. Le développement des locations de courte durée transforme le parc de logements, accentuant la raréfaction de l'offre locative traditionnelle. Cette dynamique peut générer un ressenti de « confiscation »

du premier rideau littoral au profit des résidents secondaires, créant des déséquilibres territoriaux. Dans certains secteurs se développe le syndrome des rues à « volets fermés », où l'animation urbaine disparaît hors périodes de vacances, fragilisant la vitalité commerciale et sociale.

Plusieurs facteurs expliquent ces logiques de localisation. L'histoire locale et le patrimoine architectural constituent des déterminants majeurs, les secteurs à forte identité patrimoniale exerçant une attractivité particulière. La structure urbaine héritée, notamment la présence d'un bourg ancien structuré, influence les modalités d'implantation. La distance à la mer, facteur a priori évident, s'avère plus complexe, d'autres critères pouvant compenser un éloignement relatif. Enfin, les contraintes réglementaires et d'aménagement orientent les possibilités d'implantation.

L'analyse s'appuie sur une approche comparative mobilisant les données des fichiers fonciers de 2023, qui peuvent différer des statistiques produites par l'Insee sur le même sujet. La relation entre localisation et distance à la mer fait l'objet d'un traitement spécifique, la distance étant calculée de manière orthodromique depuis chaque logement jusqu'au trait de côte. Pour chaque commune un graphique illustre la répartition des résidences secondaires selon ce gradient, révélant les logiques spatiales en œuvre.

Damgan



Damgan

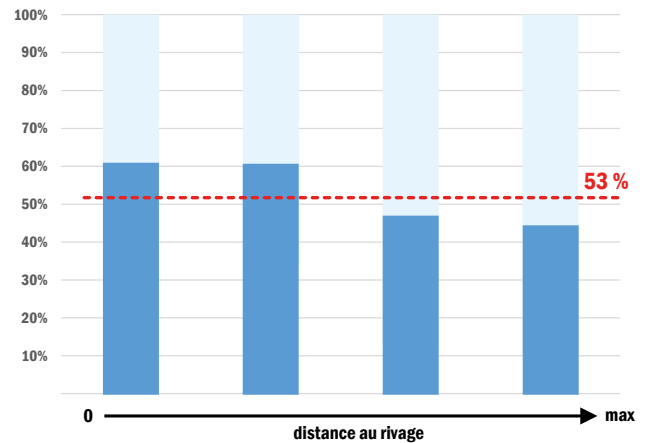
Petite commune rurale, Damgan fait partie des douze communes de l'intercommunalité d'Arc Sud Bretagne. Située à l'embouchure de la rivière le Pénerf, elle dispose d'une façade maritime sur le littoral Atlantique. La commune se compose principalement de paysages marins : plages, marais salants, étangs, zones rocheuses etc.

Damgan s'est développée en lien étroit avec cette géographie, essentiellement le long du littoral et très peu dans les terres. Cette urbanisation s'est accélérée des années 1960 aux années 2010, par des constructions réalisées progressivement autour des hameaux en gagnant sur les terres agricoles peu à peu enclavées dans le tissu urbain. Elle s'est appuyée sur la structure viaire de l'époque composée de chemins et aujourd'hui de la RD 140 qui dessert le territoire d'est en ouest. La préservation des espaces littoraux et la prise en compte du risque de submersion marine limitent désormais son extension sur la façade maritime.

De cette position stratégique à l'entrée de la rivière, s'est développée une activité portuaire sur la presqu'île de Pernef avec la création d'un port. Mais elle s'est peu à peu réduite au cours du XIXe siècle. C'est à cette période qu'apparaissent les prémices de l'économie touristique avec l'arrivée des premiers baigneurs et des cabanes de plage. Elle s'est ensuite développée dans la seconde moitié du XXe siècle avec l'implantation des résidences secondaires. Aujourd'hui le tourisme, avec la conchyliculture, porte l'activité économique de Damgan.

En 2022, plus de la moitié des logements de Damgan sont des résidences secondaires. Le graphique et la carte ci-contre indiquent leur forte proximité avec la mer. Les secteurs de Kervoyal, à l'est du bourg (près du Loc'h) et le long de l'avenue Aristide Briand se caractérisent par les plus importants volumes de résidences secondaires, ces dernières constituant également l'habitat quasi majoritaire du parc de logements existant.

Les résidences secondaires représentent 53 % des logements



Les logements sont classés par distance croissante au rivage et divisés en quatre groupes d'effectifs égaux

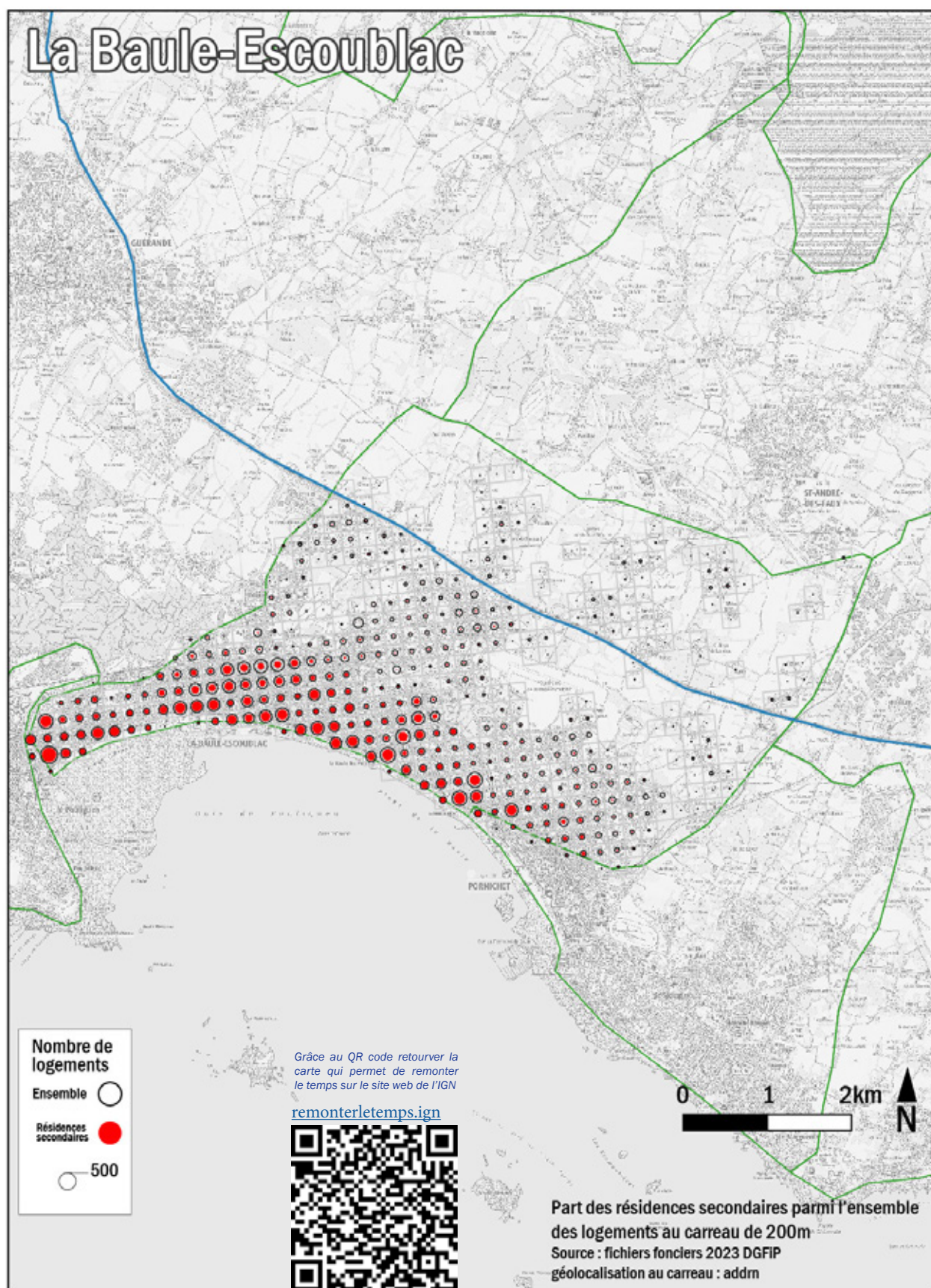
Source : fichiers fonciers 2024 DGFIP, calcul addrn

Compte tenu de la morphologie de la commune, la quasi totalité des logements se situent à moins d'un kilomètre du rivage. La décroissance de la part des résidences secondaires selon la distance au rivage s'avère par conséquent limitée.

Ainsi, parmi le premier quart du parc de logements de la commune situés le plus près du rivage, 61 % sont des résidences secondaires. Le taux est identique pour le parc de logements situé dans le second quart par rapport à la distance au rivage. Plus on s'éloigne du rivage (dans les deux autres quarts du parc de logements) plus la part des résidences secondaires diminue (47 % puis 45 %), mais elle reste élevée.



©addrn - Rue du Loch Damgan



La Baule-Escoublac

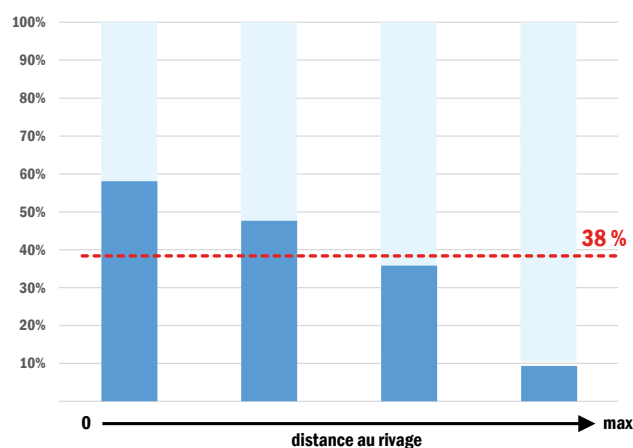
La Baule-Escoublac fait partie des quinze communes constituant l'intercommunalité de Cap Atlantique. La commune se situe sur le littoral Atlantique et s'étend le long d'une plage de neuf kilomètres, entre l'étier du Pouliguen à l'ouest et la commune de Pornichet à l'est. Son développement urbain est ancien et s'est effectué de la mer vers l'intérieur des terres, jusqu'à la Route bleue (D 213). Dès le XIXe siècle les premières villas et hôtels ont été édifiés sur le cordon dunaire de La Baule-Escoublac. Puis, à partir des années 1950, furent édifiés les premiers immeubles face au front de mer, se substituant peu à peu aux villas. Dans la partie nord de la commune, le caractère plus rural demeure et l'urbanisation s'organise autour des villages ou des hameaux.

L'activité touristique de la commune est donc ancienne et elle caractérise aujourd'hui encore la dynamique économique de La Baule-Escoublac.

En termes d'habitat, cela se traduit par une présence marquée des résidences secondaires qui représentent 38 % du parc de logements selon la source fiscale (et 58 % selon l'Insee). Compte tenu du développement urbain, la grande majorité du parc de logements se situe à proximité de la mer et plus particulièrement au sud de la ceinture est-ouest formée par les avenues du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny et du Bois d'Amour.

Les résidences secondaires, quant à elles, se concentrent davantage dans les toutes premières rues parallèles au boulevard de mer. Elles sont proportionnellement moins présentes dès lors que l'on s'éloigne du rivage, comme en témoignent la carte et le graphique ci-contre.

Les résidences secondaires représentent 38 % des logements



Les logements sont classés par distance croissante au rivage et divisés en quatre groupes d'effectifs égaux

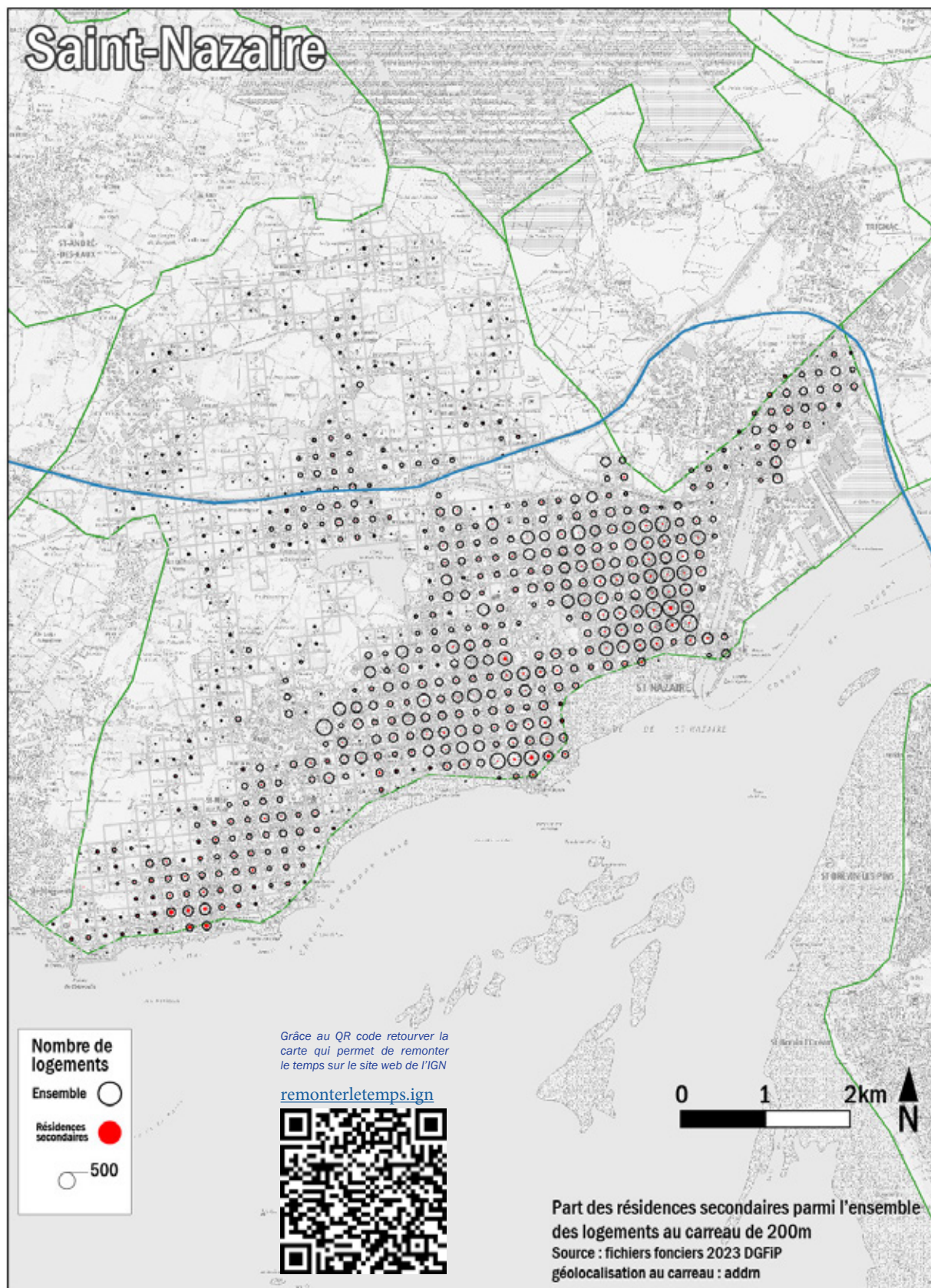
Source : fichiers fonciers 2024 DGFIP, calcul addrn

L'effet de distance à la mer prend ici tout son sens.

Parmi le premier quart du parc de logements de la commune situés le plus près du rivage, 58 % sont des résidences secondaires. Le taux est de 48 % pour le parc de logements situé dans le second quart par rapport à la distance au rivage. Et plus on s'éloigne du rivage plus la part des résidences secondaires diminue. Elle n'est plus que de 9 % dans le dernier quart du parc de logements.



©addrn - boulevard Darlu La Baule



> Saint-Nazaire

Saint-Nazaire est la commune-centre de l'agglomération de Saint-Nazaire qui compte dix communes.

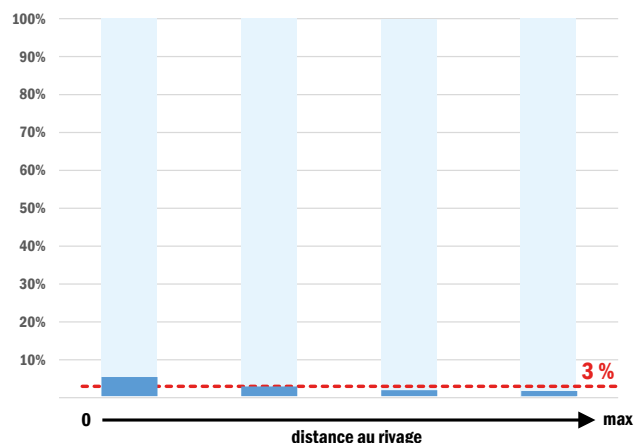
Après avoir été détruite par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, la ville a entamé son développement urbain actuel.

Au fur et à mesure des décennies, l'urbanisation s'est progressivement effectuée depuis le centre-ville vers l'ouest de la ville, le long du littoral.

Aujourd'hui, le parc de logements est ainsi principalement constitué de résidences principales. Selon les fichiers fonciers, 3 % des logements seulement sont déclarés par leur propriétaire comme résidences secondaires (4 % selon l'Insee). La carte et le graphique indiquent que leur présence reste peu marquée dans la ville. Ces logements sont légèrement plus présents dans les secteurs de Saint-Marc, de Villès-Martin et dans le centre-ville.

La commune conserve ainsi son caractère résidentiel permanent, ayant fondé son essor économique sur l'industrie navale et aéronautique. Plus récemment, le tourisme d'affaire et industriel lui permet de diversifier son tissu économique.

Les résidences secondaires représentent 3 % des logements



Les logements sont classés par distance croissante au rivage et divisés en quatre groupes d'effectifs égaux

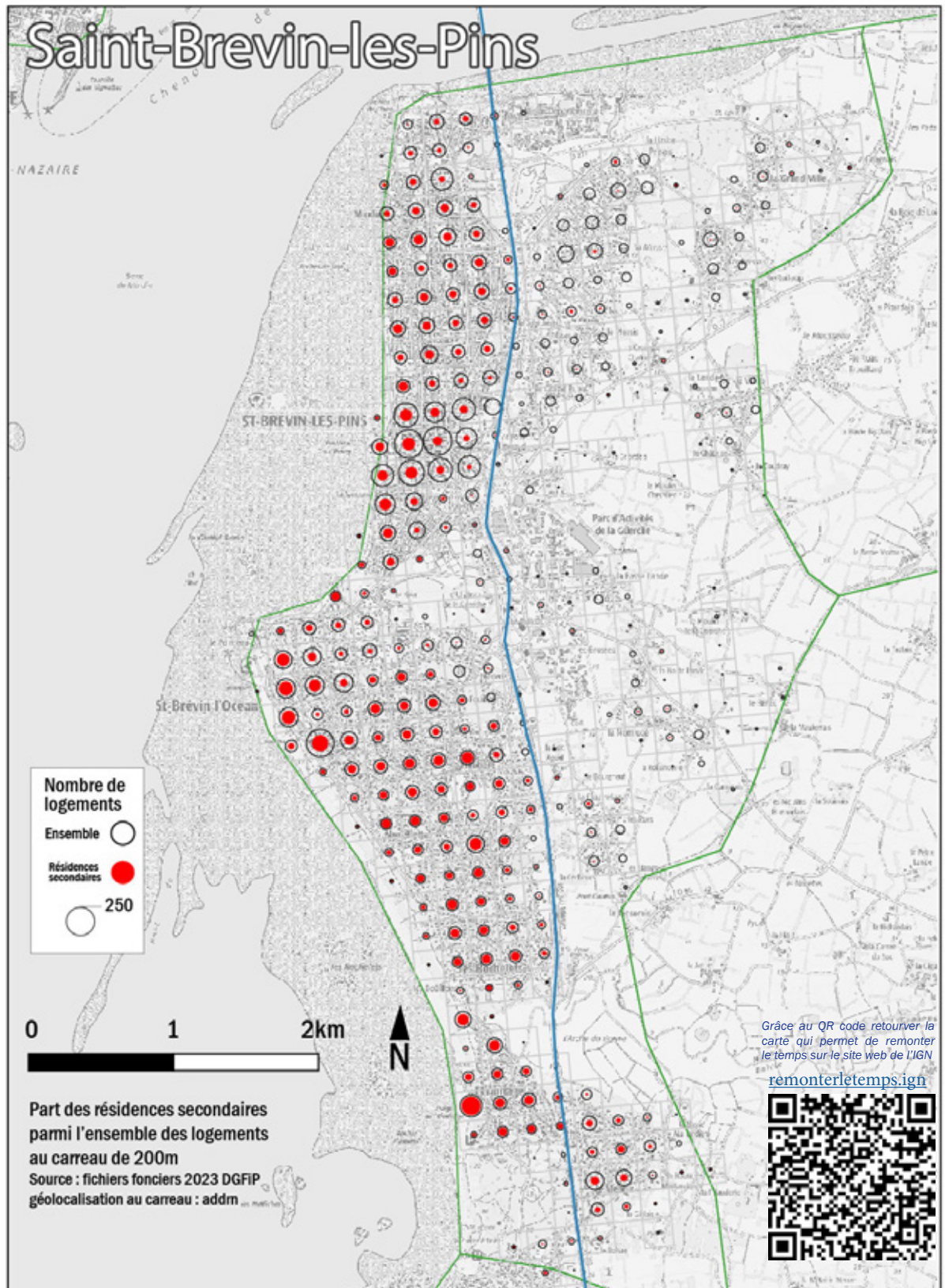
Source : fichiers fonciers 2024 DGFIP, calcul addrn

Le faible poids des résidences secondaires dans le parc de logements de la commune n'a pas d'impact significatif sur leur répartition par rapport à la distance au rivage.

Parmi le premier quart du parc de logements de la commune situés le plus près du rivage, 5 % sont des résidences secondaires. Le taux est inférieur pour les autres secteurs plus éloignés du rivage.



©addrn - place de l'Ancienne Chapelle Saint-Nazaire



> Saint-Brevin-les-Pins

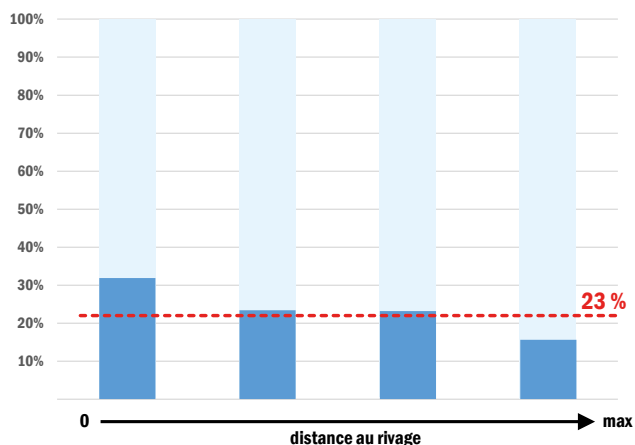
Avec ses 15 000 habitants Saint-Brevin-les-Pins est la principale commune de la communauté de communes Sud Estuaire qui en compte six.

Située à l'embouchure de la Loire, la commune s'est développée au cours du XIXe siècle sur un cordon dunaire planté de pins maritimes, avec l'implantation des premières villas, la création de la station balnéaire de Saint-Brevin-l'Océan et l'arrivée du chemin de fer.

La construction du pont de Saint-Nazaire en 1975, reliant les deux rives de l'estuaire, puis sa gratuité en 1995, ont accéléré le développement de la ville. Le tourisme reste toujours la principale activité économique de Saint-Brevin-les-Pins. Les résidences secondaires représentent 23 % des logements selon la source fiscal (et un tiers du parc de logements selon l'Insee).

L'urbanisation s'étend désormais le long de la bande littorale, contenue à l'ouest de la Route bleue (la D213). C'est également dans cette partie occidentale que se concentrent les résidences secondaires. Bien qu'on les retrouve un peu partout dans ce secteur, les rues proches de la mer dans les quartiers des Rochelets et de Saint-Brevin-l'Océan regroupent les plus grands volumes de résidences secondaires.

Les résidences secondaires représentent 23 % des logements



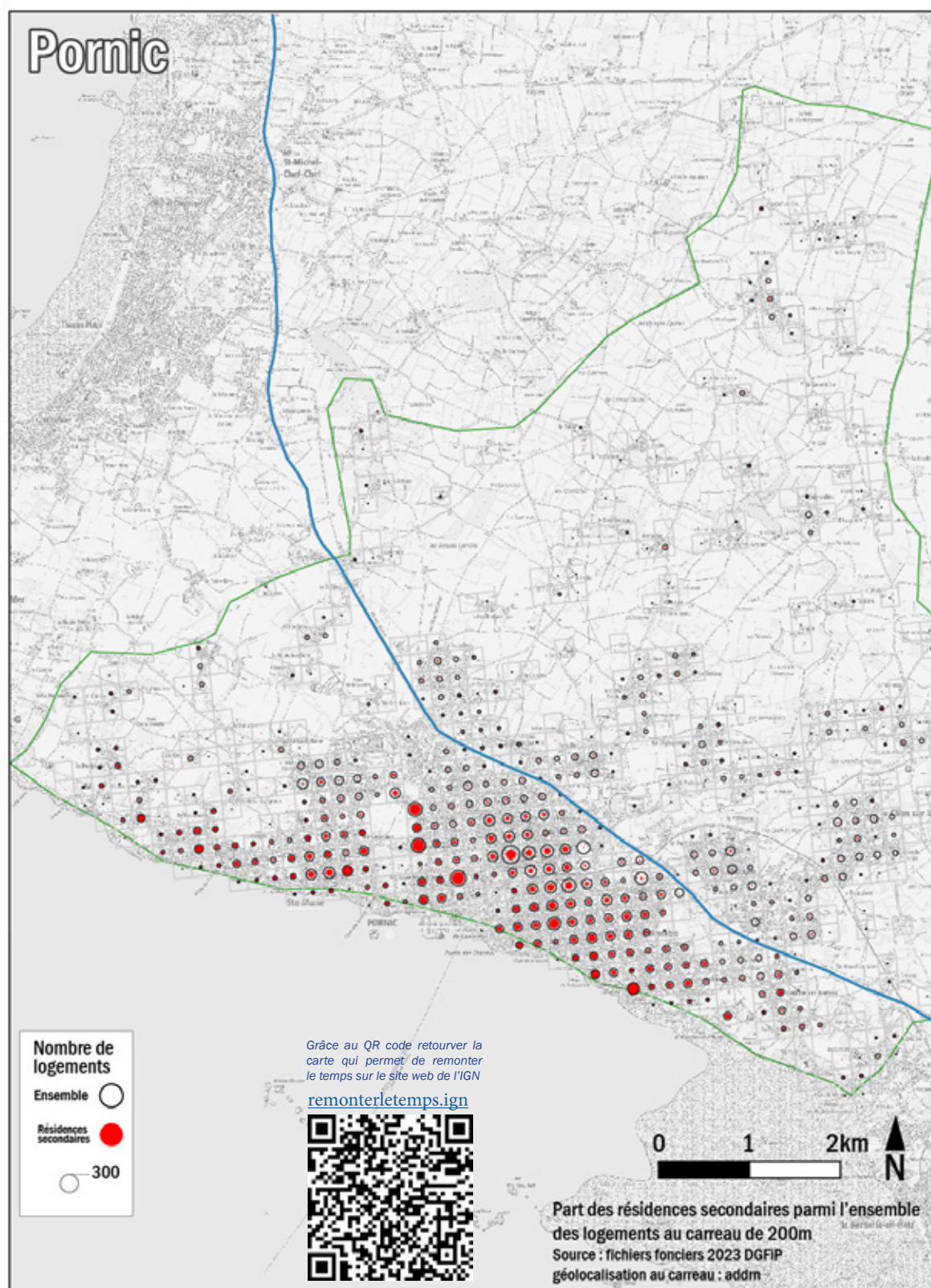
Les logements sont classés par distance croissante au rivage et divisés en quatre groupes d'effectifs égaux

Source : fichiers fonciers 2024 DGFIP, calcul addrn

Parmi le premier quart du parc de logements de la commune situés le plus près du rivage, 32 % sont des résidences secondaires. Dans les deux autres quarts du parc de logements, leur poids est identique (23 %). L'éloignement au rivage joue moins compte tenu de la structure urbaine de la commune.



©addrn - Saint-Brevin-l'Océan



> Pornic

Pornic est la principale commune de l'intercommunalité de Pornic agglomération Pays de Retz qui compte quinze communes.

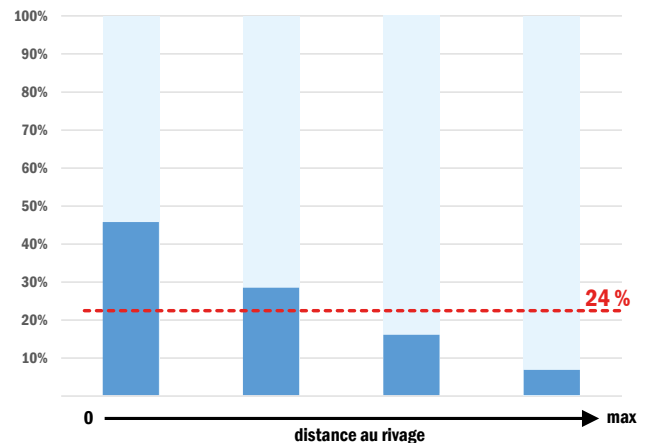
Son centre-ville et son port de plaisance se situent à l'embouchure du canal de la Haute Perche. Son vaste territoire s'étend au-delà de la Route bleue (D213) dans les terres où l'urbanisation prend la forme de hameaux/villages dans un paysage bocager. La configuration actuelle de la ville résulte de sa fusion avec Le Clion-sur-mer et Sainte-Marie-sur-mer en 1973.

Initialement petit port de pêcheurs au XVIIe siècle, la ville se développe au XIXe siècle autour de son port et de son littoral grâce à l'activité balnéaire et thermale, soutenue par l'arrivée du chemin de fer en 1875. L'activité économique actuelle de la commune repose majoritairement sur les secteurs du commerce, les services et le transport, soulignant l'importance du tourisme pour la commune.

Le port initial s'étant envasé, un nouveau port de plaisance a été aménagé en 1971, ainsi qu'un quartier d'habitation. Pornic a connu une accélération de la construction des logements surtout à partir des années 1990 puis à nouveau après 2016.

En raison des activités liées au tourisme, les résidences secondaires ont toujours été présentes sur la commune. En 2000, elles représentaient un quart du parc de logements selon la source fiscale (jusqu'à 45 % selon la source Insee). Depuis le taux est en baisse au profit des résidences principales. Malgré tout, les résidences secondaires, récentes ou anciennes villas, continuent de caractériser le parc de logements et plus globalement la commune de Pornic. Comme l'indique la carte, on les retrouve principalement à proximité du golf, sur la partie sud de la ria et dans les rues proches de la mer.

Les résidences secondaires représentent 24 % des logements



Les logements sont classés par distance croissante au rivage et divisés en quatre groupes d'effectifs égaux

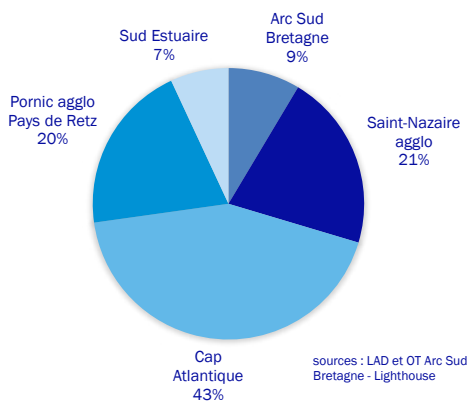
Source : fichiers fonciers 2024 DGFIP, calcul addrn

L'effet de distance à la mer prend son sens dans cette représentation. Le premier quart du parc de logements de la commune situés le plus près du rivage, comprend 46 % des résidences secondaires. Plus les logements s'éloignent du rivage, plus la présence de résidences secondaires diminue. Elle n'est plus que de 7 % dans le dernier quart du parc de logements situé de manière le plus éloigné du rivage.

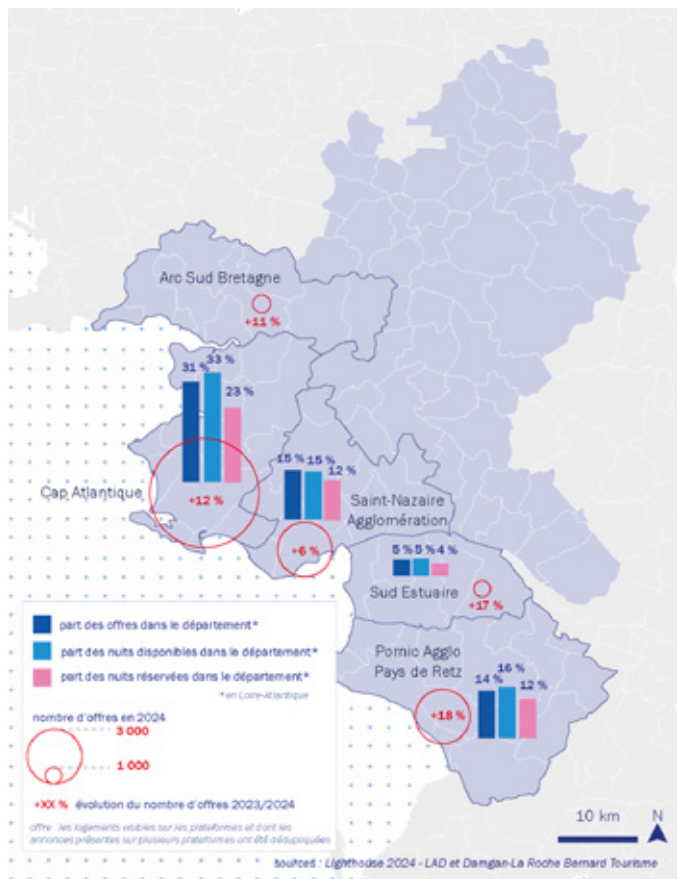


©addrn - Pornic

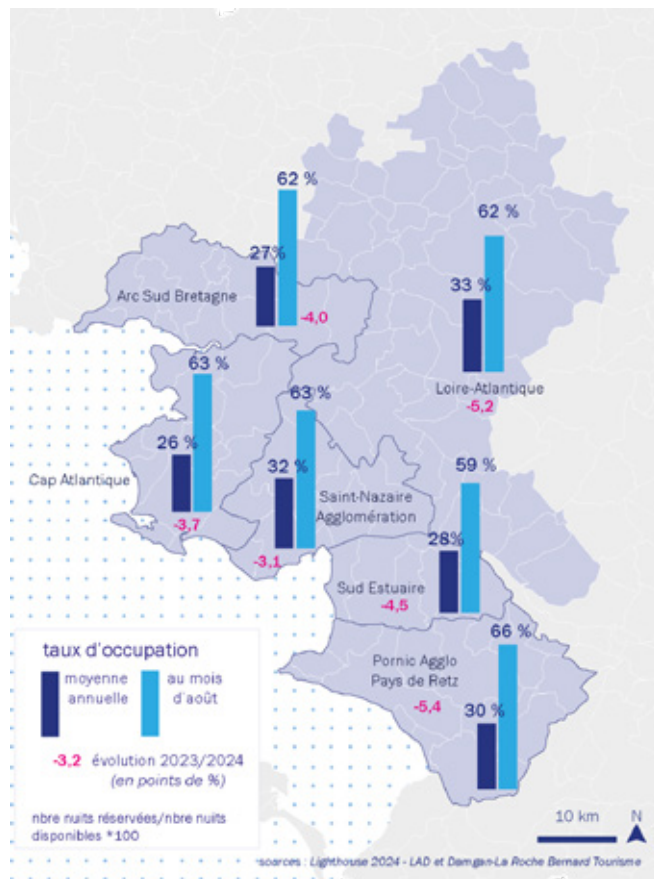
répartition des offres à la location de courte durée en 2024 sur le territoire littoral ELLO



part de l'offre de logements mis à la location de courte durée des intercommunalités littorales de Loire-Atlantique



taux d'occupation des logements mis en location en 2024 et évolution annuelle



2.3. l'offre en location de courte durée par intercommunalité

47

Les données issues du fichier Lighthouse permettent d'estimer le nombre de logements mis à la location de courte durée par des particuliers sur les principales plateformes internet. Sont ici dénombrés les logements entiers et les chambres d'hôtes, qui constituent ainsi l'offre en location de courte durée (on entend dans cette étude : **1 offre = 1 bien = 1 annonce**).

Chaque bien va être mis à la location une ou plusieurs nuits par son propriétaire. La somme des nuits mises à la location s'entend par le nombre de **nuits disponibles**.

Lorsque le logement est loué, on parle du nombre de **nuits réservées**. Le ratio entre les deux permet de calculer le **taux d'occupation** des logements proposés à la location de courte durée. Par exemple, un logement peut être disponible 150 nuits sur une année, mais finalement occupé que 90 nuits, il aura un taux d'occupation réel de 60 %.



données issues de Lighthouse

Loire-Atlantique Développement, l'Office de Tourisme d'Arc Sud Bretagne, celui de Cap Atlantique et Saint-Nazaire agglomération Tourisme comptent parmi les établissements à vocation/mission touristique qui ont acquis l'outil *Lighthouse*. Il leur permet d'observer l'offre et l'activité relatives à la location de logements des différents modes d'hébergement présents sur leur territoire, qu'il s'agisse de celles de courte durée via les principales plateformes : Airbnb, Booking et Abritel/Homeaway, ou bien celles des autres modes d'hébergements marchands (mobil-home, appart'hôtel, glamping etc.). Ces dernières n'ont pas été prises en compte dans cette étude.

Plusieurs indicateurs sont utilisés parmi lesquels, les offres (logements entiers ou chambre), la disponibilité et la réservation, les tarifs journaliers, les avis, etc.

> plus de 15 600 biens offerts en 2024

Cap Atlantique génère le plus d'offres de biens (logements entiers + chambres mis à la location de courte durée) avec plus de 6 700 annonces, soit 43 % des offres recensées en 2024 sur les cinq intercommunalités du littoral du territoire ELLO.

Ainsi à l'échelle de la Loire-Atlantique, **Cap Atlantique concentre à elle seule 31 % des biens offerts dans le département**, illustrant la spécificité de l'économie touristique de ce territoire et son développement historique (arrivée de la première ligne de train en 1879 : ligne Paris / Orléans / Le Croisic-Guérande).

Au total, les quatre intercommunalités ligériennes (Cap Atlantique, Saint-Nazaire agglomération, Pornic agglomération Pays de Retz et Sud Estuaire) **regroupent 58 % des annonces de biens du département**.

En termes d'offre de nuits disponibles, le constat est identique : on constate une forte représentation de l'offre disponible sur Cap Atlantique et sur le littoral de Loire-Atlantique. Toutefois, la part des nuits réservées est moindre par rapport au département en particulier sur Cap Atlantique et plus globalement sur le littoral ligérien. Cela se traduit par un taux d'occupation (nombre de nuits réservées ou occupées / nombre de nuits disponibles) inférieur à la moyenne départementale (33 % en Loire-Atlantique).

hausses des offres, baisse des réservations

Une offre de biens à la hausse

Entre 2023 et 2024, le volume des biens proposés a progressé (+12 %). L'augmentation a concerné toutes les intercommunalités, mais dans des proportions variables. Les évolutions les plus fortes sont enregistrées pour les intercommunalités du sud de la Loire. Sur Saint-Nazaire agglomération, la hausse a été deux fois moins importante. A l'échelle de la Loire-Atlantique les évolutions les plus importantes concernent les territoires ruraux ou périurbains illustrant un phénomène de rattrapage (Cf. Baromètre Lighthouse 2024 – LAD).

Cette augmentation de l'offre de biens s'est traduite par **une hausse encore plus importante des nuits disponibles** (+17 %), jusqu'à +25 % sur Arc Sud Bretagne.

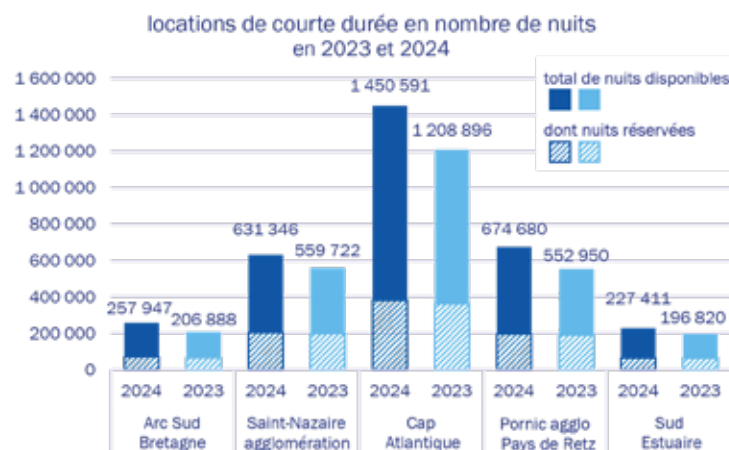
Des réservations qui peinent à suivre

Toutefois, l'évolution du nombre de nuits réservées a été trois fois moins élevée (+4 % contre +17 % de hausse de nuits disponibles). Elle s'est même avérée négative pour Sud Estuaire (-0,6 %).

Les taux d'occupation sont ainsi plus bas en 2024 par rapport à 2023 sur l'ensemble des territoires (-4 points de pourcentage sur le territoire d'étude).

Un palier aurait-il été atteint ? L'offre devient-elle trop abondante ? Y aurait-il eu un report vers d'autres types d'hébergements, vers d'autres destinations en lien avec une météo peu favorable sur le territoire en 2024, des programmations d'événements/activités différentes d'une année à l'autre ?

A noter également que l'offre dépend à la fois du nombre de logements mis à la location et surtout du nombre de nuits déclarées disponibles par les propriétaires. Le volume de nuits disponibles va donc jouer un grand rôle sur le taux de réservation : un bien peut être mis en location seulement quelques semaines sur l'année et afficher un taux de réservation quasi total ; à l'inverse un bien peut être rendu disponible toute l'année, et même s'il est bien réservé, il ne le sera probablement pas toute l'année et aura un taux d'occupation inférieur au premier cas évoqué.



source : LAD et OT Arc Sud Bretagne-Lighthouse

Une durée moyenne du séjour stable

La durée des séjours est en moyenne plus élevée sur la côte ligérienne que sur l'ensemble du département et d'Arc Sud Bretagne.

Cette durée varie peu d'une année sur l'autre. Toutefois, il peut y avoir une nuit d'écart de moyenne mensuelle entre la période estivale et le reste de l'année (cf. Baromètre Lighthouse 2024 – LAD).

Un tarif journalier médian plus élevé sur la côte

Le coût d'une nuit réservée varie entre 76 € à Saint-Nazaire agglomération et 97 € à Cap Atlantique, qui affiche les tarifs les plus élevés du territoire d'étude.

Entre 2023 et 2024, ils ont augmenté sur toutes les intercommunalités, moins fortement là où les tarifs sont les plus élevés. Ces augmentations comprises entre 4 et 8 % ont également pu contribuer à la moindre réservation observée en 2024.

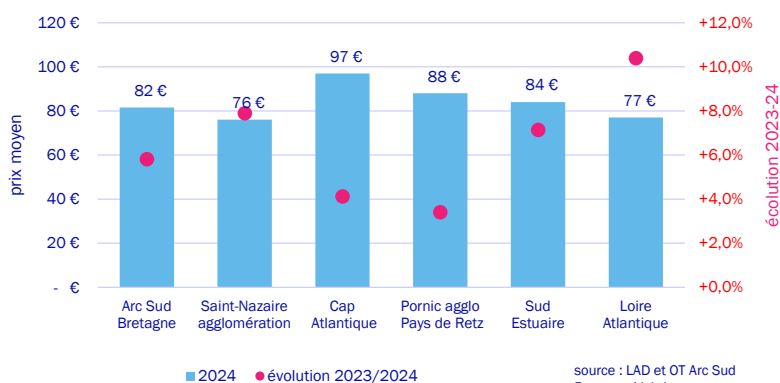
À Arc Sud Bretagne, la part des maisons louées est très élevée et c'est l'inverse pour Saint-Nazaire agglomération et Cap Atlantique. Ce constat correspond à la typologie du parc existant. Mais on n'observe pas de réelle corrélation avec les prix pratiqués.

durée moyenne du séjour (en nombre de nuits)

	2023	2024
Cap Atlantique	4,3	4,3
Saint-Nazaire agglomération	4,2	4,1
Pornic agglo Pays de Retz	4,0	4,0
Arc Sud Bretagne	3,9	3,9
Sud Estuaire	4,1	3,9
Loire-Atlantique	3,5	3,4

source : LAD et OT Arc Sud Bretagne Lighthouse

tarif médian journalier en 2024 et évolution annuelle



tarif médian journalier et type de logement loués en 2023
(pour un logement entier hors chambre)





50



©addrn - Piriac-sur-mer



quels touristes sur le littoral Atlantique ?

51

L'enquête REFLET (Région Enquête Fréquentation Loisirs Et Tourisme) réalisée par Tourisme Bretagne en partenariat avec Loire-Atlantique Développement permet de dresser un profil des touristes présents sur le territoire : qui sont-ils ? pourquoi viennent-ils ? où logent-ils ? que font-ils ? etc. Elle s'est déroulée entre février et décembre 2022 et 6 000 questionnaires ont été diffusés en Loire-Atlantique.

sur le littoral nord Loire

sur le littoral sud Loire

qui suis-je ?



47 % en couple



41 % en famille

36 % des séjours sont réalisés avec des enfants



44 % en couple



41 % en famille

33 % des séjours sont réalisés avec des enfants

comment ai-je réservé mon logement ?



69 % des réservations ont été réalisées par Internet dont :

- 30 % Booking
- 22 % Airbnb
- 22 % site de l'hébergeur

69 % des réservations ont été réalisées par Internet dont :

- 28 % Airbnb
- 27 % site de l'hébergeur
- 21 % Booking

coût de mon hébergement



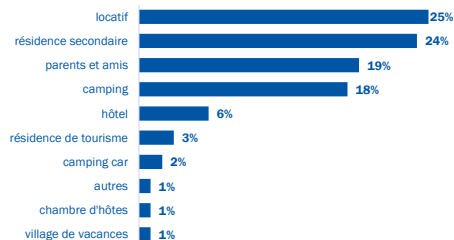
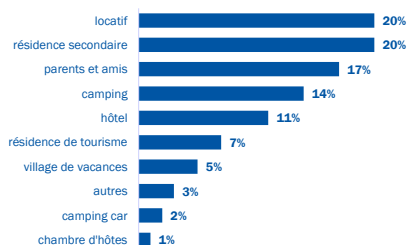
61 % est un hébergement marchand

il représente 40 % de mes dépenses qui s'élèvent à 51 €/jour/personne

55 % est un hébergement marchand

il représente 37 % de mes dépenses qui s'élèvent à 44 €/jour/personne

où je dors ?



mon séjour...



...dure en moyenne 5,3 nuits et s'organise :

- 26 % cœur de saison
- 39 % bord de saison
- 35 % hors saison

...dure en moyenne 5,3 nuits et s'organise :

- 32 % cœur de saison
- 35 % bord de saison
- 32 % hors saison

source : Profil des touristes en Loire-Atlantique selon leur lieu de séjour - LAD

Zoom

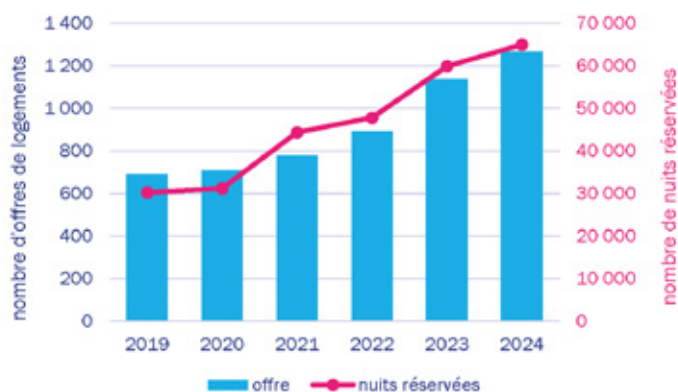
l'offre touristique Arc Sud Bretagne

52

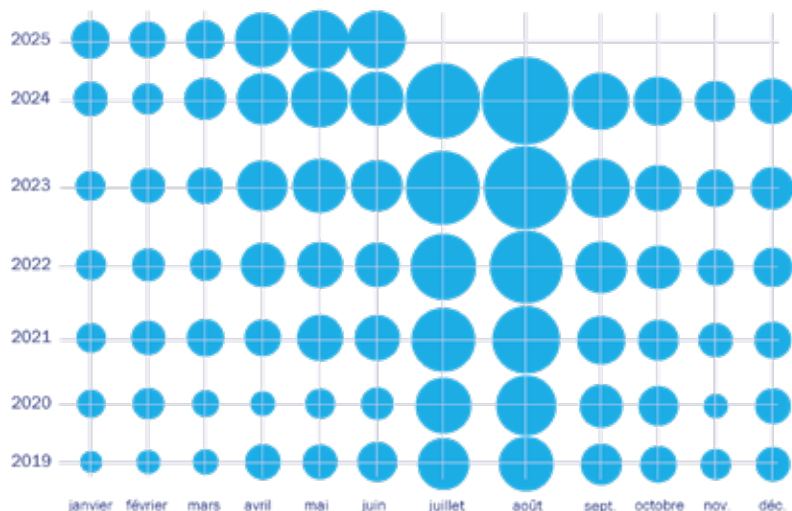
À partir de l'année 2024, Damgan La Roche-Bernard Tourisme dispose des données fournies par la société LightHouse, recueillant les informations déclarées par les propriétaires des logements proposés à la location sur les plateformes Airbnb, Booking et Abritel. Ces données permettent de réaliser des estimations de fréquentation et d'usage pour le territoire. Ce document en expose les principaux éléments relatifs aux locations de logements entiers.

une offre et une fréquentation en hausse continue • entre 2019 et 2024, +83 % d'offres de logements entiers à louer pour de la courte durée et +115 % de nuits réservées enregistrées

évolution de l'offre en logements à louer et de nuits réservées



nombre de nuits réservées selon le mois de l'année entre janvier 2019 et juin 2025



une fréquentation principalement estivale : près de 4 logements sur 10 réservés en juillet et août • après une année 2020 marquée par la crise de la Covid, le volume de nuits réservées progresse fortement en 2022 et 2023. Les réservations réalisées au printemps sont nettement plus nombreuses illustrant l'étalement de la saison touristique



météo à Arzal et principaux événements locaux en 2024



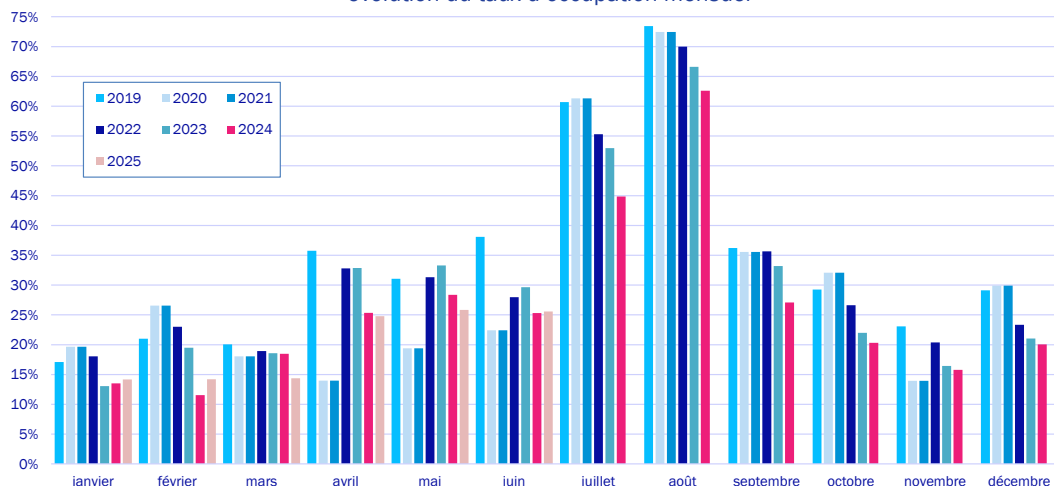


un taux d'occupation compris
entre 60 et 70 % les mois d'août

53

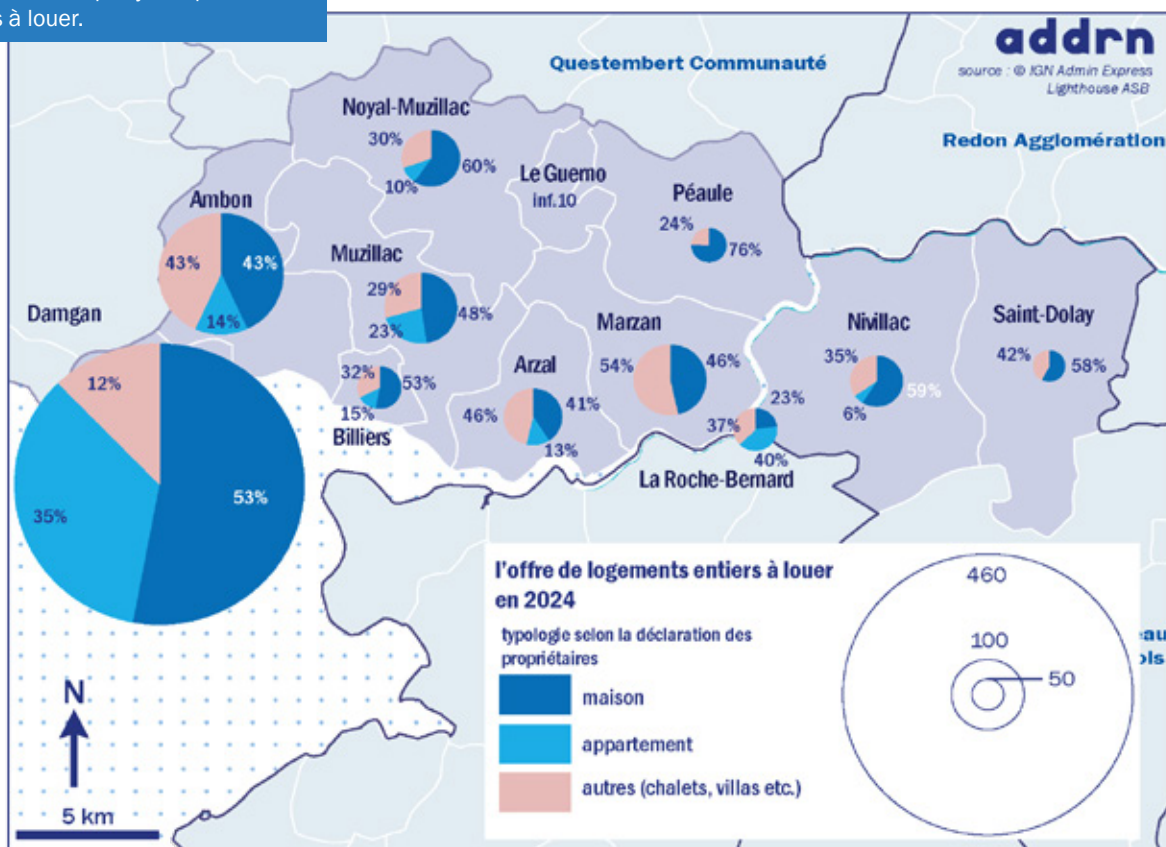
toutefois, un taux d'occupation qui se dégrade légèrement • la forte hausse de l'offre n'a pas été totalement absorbée par la clientèle potentielle avec pour conséquence une trop forte offre par rapport aux besoins. Une météo et un calendrier moins favorables en 2024 ont également pu jouer à la défaveur des réservations.

évolution du taux d'occupation mensuel



une offre concentrée sur
Damgan et Ambon • près de la
moitié des offres enregistrées le sont sur
ces deux communes, en particulier sur
celle de Damgan. C'est également sur
cette commune littorale qu'il y a le plus
d'appartements à louer.

nombre et nature des offres de logements mis à la location de
courte durée en 2024 (selon les déclarations des propriétaires)



source : Damgan-La Roche Bernard Tourisme - Lighthouse

La location de courte durée • addrn

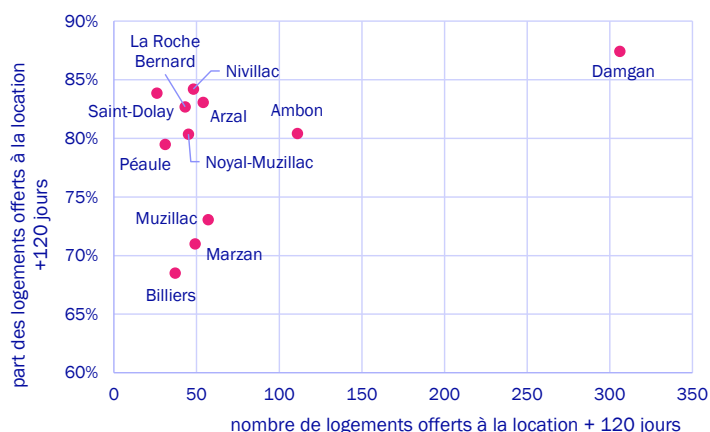


la durée moyenne du séjour :
4,12 nuits (contre 3,03 en 2019)

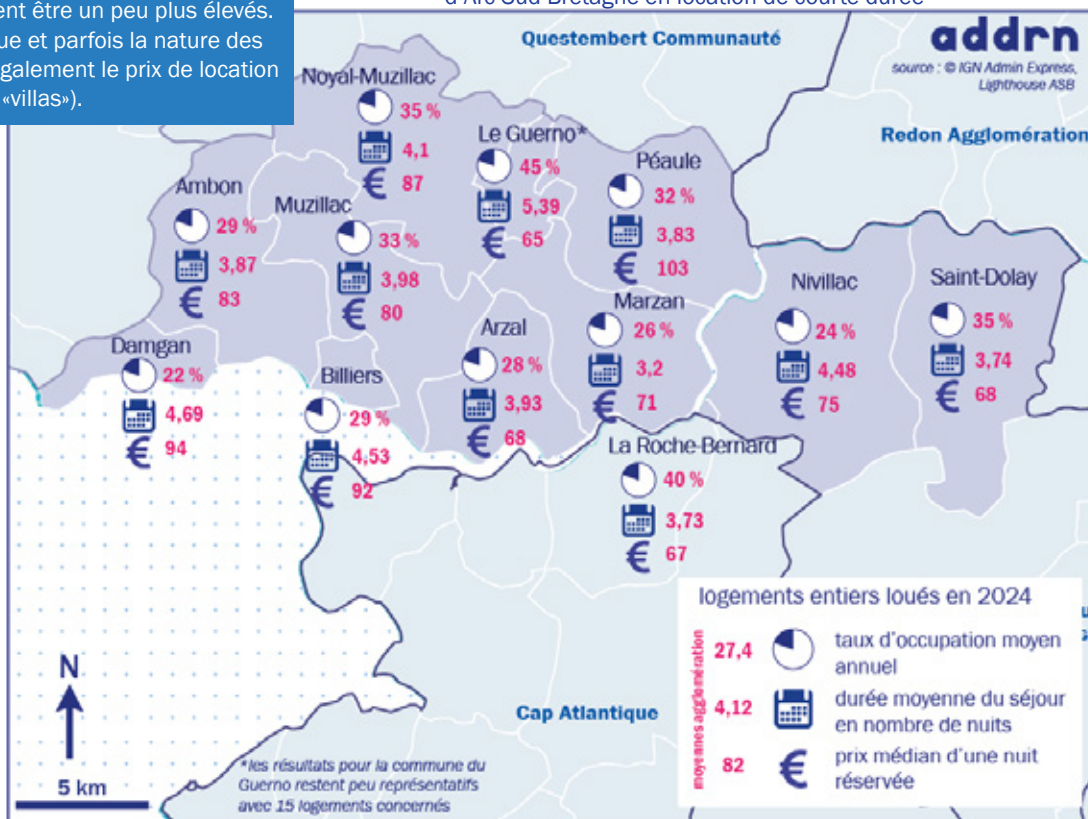
80 % des logements proposés à la location +120 nuits par an • c'est le taux moyen observé sur le territoire en 2024, soit une progression de 5 points entre 2019 et 2024. Selon la législation, une résidence principale ne pouvant être louée qu'au maximum 120 nuits par an, cela signifierait que la majeure partie du parc concerné par la location de courte durée est constituée de résidences secondaires ou de meublés de tourisme.

une offre diversifiée • les réservations sur les communes littorales ou vers le secteur de Vannes/Quiberon sont plus onéreuses, mais le taux de réservation est souvent moins élevé, l'offre y étant plus abondante notamment sur Damgan. La durée de séjour semble légèrement moins longue sur certaines communes situées à l'est du territoire ; avec un moindre volume d'offres, les taux d'occupation peuvent être un peu plus élevés. La situation géographique et parfois la nature des biens loués impactent également le prix de location (comme la présence de « villas »).

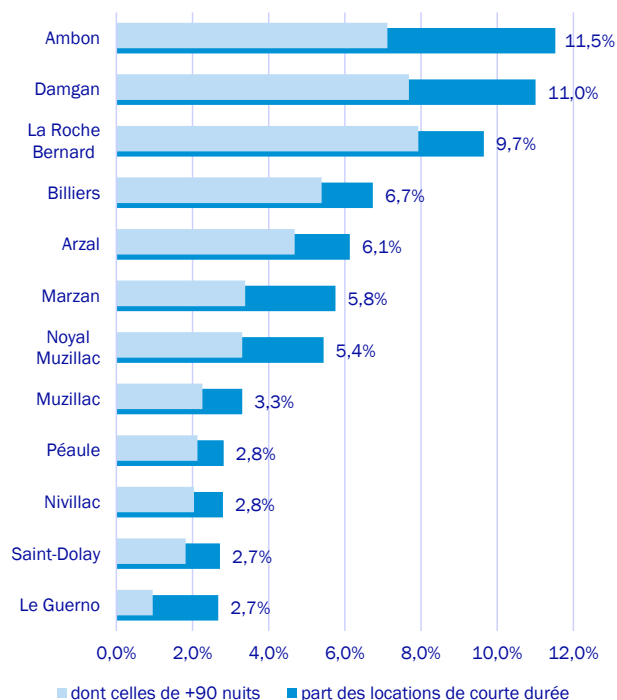
les logements mis à la location plus de 120 nuits par an en 2024 (en nombre et en % de l'ensemble des locations de courte durée)



indicateurs des séjours réalisés en 2024 sur les communes d'Arc Sud Bretagne en location de courte durée



part de logements en location de courte durée
(2024) dans le parc de logements



«90 jours» est le nouveau seuil proposé aux communes pour réduire la possibilité de location en courte durée des résidences principales (loi Le Meur)

Arc Sud Bretagne : la part de logements de courte durée dans le parc de logements est de 6,2 %, dont 4,3 % pour les locations de plus de 90 jours

des impacts modérés sur le parc de logements

toutes les communes du territoire sont touchées par le phénomène de la location de courte durée, dans des proportions qui varient de 3 à 12 % selon les communes : Ambon, Damgan et La Roche Bernard étant les plus concernées. Les évolutions récentes du phénomène peuvent avoir un impact sur le parc de logements et les conditions d'accès pour les habitants.

Impacts potentiels élevés : Billiers et Arzal avec leur petit parc de logements pourraient voir leur condition d'accès au logement se détériorer en raison d'une forte présence des résidences secondaires, d'une baisse (moyenne à forte) du parc locatif privé, d'une augmentation des logements vacants (moyenne à forte), ceci même si la part des locatifs de courte durée reste dans la moyenne du territoire.

Impacts potentiels modérés pour La Roche-Bernard, Ambon et Damgan où les locatifs de courte durée sont les plus présents, mais où est observée une hausse du parc locatif privé et des résidences principales en général. La baisse des logements vacants a pu alimenter le marché des locatifs de courte durée. Les résidences secondaires y sont également très présentes. À Nivillac l'accentuation du phénomène est faible mais il y a davantage de logements vacants et moins de locatifs privés.

Impacts potentiels faibles pour les autres communes où les locatifs de courte durée sont également en progression. Mais globalement leur part reste plus modeste, ainsi que celle des résidences secondaires et souvent avec une hausse des logements locatifs privés et une diminution des logements vacants.

les logements en location de courte durée (tous confondus) et le parc de logements par commune

	nombre de logements en location de courte durée en 2024	évolution des logements en LCD (2019-2024)	nombre de résidences secondaires en 2022	évolution des résidences secondaires (2016-2022)	nombre de résidences principales en 2022	évolution des résidences principales (2016-2022)	nombre de logements vacants en 2022	évolution des logements vacants (2016-2022)
Ambon	196	+52%	676	+16%	1 003	+20%	21	-63%
Arzal	76	+105%	330	-0%	822	+16%	88	+8%
Billiers	55	+67%	335	+3%	453	+19%	29	+20%
Damgan	457	+80%	3 050	+5%	1 044	+16%	57	-54%
La Roche Bernard	56	+87%	73	+16%	440	+10%	36	-8%
Le Guerno	14	+40%	58	+9%	429	+8%	103	-21%
Marzan	85	+158%	245	+49%	1 129	+18%	217	-9%
Muzillac	95	+98%	232	+1%	2 426	+9%	158	+13%
Nivillac	70	+71%	185	-28%	2 160	+9%	91	+16%
Noyal-Muzillac	79	+126%	186	-0%	1 175	+9%	127	-3%
Péaule	45	+165%	183	-2%	1 287	+12%	68	-27%
Saint-Dolay	39	+63%	133	-24%	1 183	+13%	117	+2%
le territoire	1267	+83%	5 686	+4%	13 550	+12%	1 110	-11%

source : Damgan La Roche-Bernard Tourisme - Lighthouse et INSEE RP 2022

Zoom

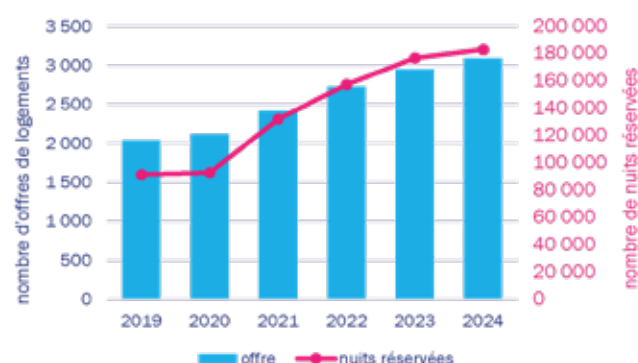
l'offre touristique Saint-Nazaire agglomération

56

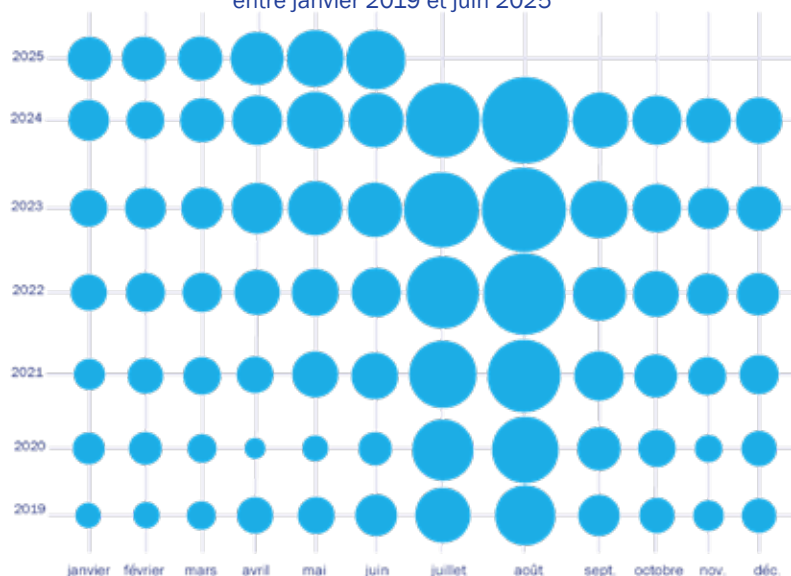
À partir de l'année 2024, Saint-Nazaire Agglomération Tourisme (SNAT) exploite les données fournies par la société LightHouse, qui recueille les informations déclarées par les propriétaires des logements proposés à la location sur les plateformes Airbnb, Booking et Abritel. Ces données permettent de réaliser des estimations de fréquentation et d'usage pour le territoire de Saint-Nazaire agglomération. Le présent document expose les principaux éléments relatifs aux locations de logements entiers.

une offre et une fréquentation en hausse continue depuis 2021 • entre 2019 et 2024, +52 % d'offres de logements entiers mis à la location de courte durée et un doublement du nombre de nuits réservées via les plateformes.

évolution de l'offre en logements à louer et de nuits réservées



nombre de nuits réservées selon le mois de l'année
entre janvier 2019 et juin 2025



36 % des réservations annuelles se font en juillet et août • ce taux reste quasi constant au cours de la période (sauf en 2020, année de la Covid). L'augmentation du nombre de nuits réservées s'est ralentie en 2024. Des réservations réalisées au printemps ou à l'automne ont également progressé illustrant l'étalement de la saison touristique en dehors de la période estivale classique (juillet et août).



météo à Saint-Nazaire et principaux évènements locaux en 2024



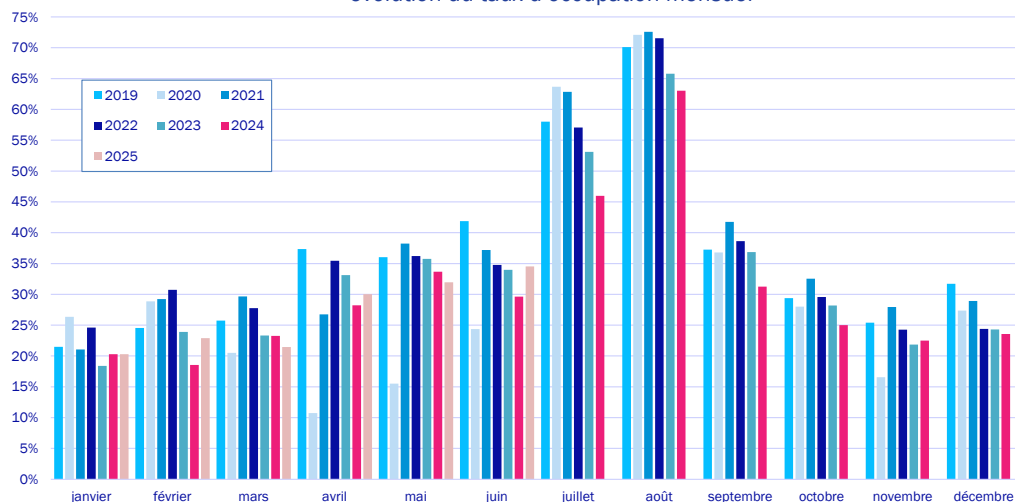


un taux d'occupation aux alentours de 70 % pour les mois d'août

une occupation qui s'étale tout au long de l'année •

les mois d'été affichent un meilleur taux de réservation par rapport au reste de l'année, qui est globalement assez homogène. Les taux de fréquentation en 2023 et 2024 ont été plus faibles, notamment sur les deux mois de l'été. Plus d'offres, une météo moins ensoleillée, des événements (les Jeux Olympiques) ont pu jouer à la défaveur des réservations locales.

évolution du taux d'occupation mensuel

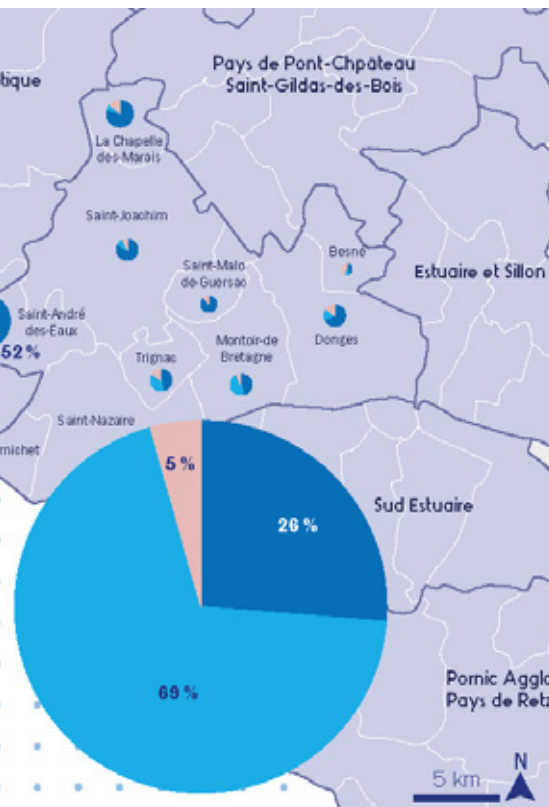
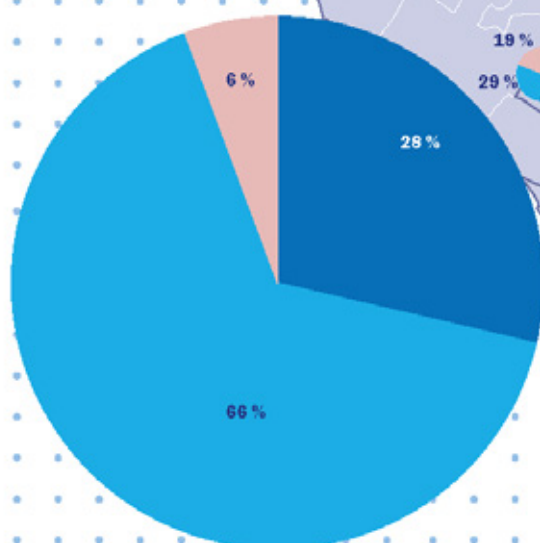


Pornichet et Saint-Nazaire concentrent l'offre proposée • avec 9 logements sur 10 mis en location en 2024. Il s'agit principalement d'appartements. L'offre globale a triplé en 5 ans. Les offres ont progressé sur toutes les communes, à l'exception de Saint-Malo-de-Guersac où le nombre est resté stable.

nombre et nature des offres de logements mis à la location de courte durée en 2024 (selon les déclarations des propriétaires)

l'offre de logements entiers à louer en 2024

- typologie selon la déclaration des propriétaires
- Maison
 - Appartements
 - Autres (-chalets-, villas- etc.)



source : Saint-Nazaire Agglomération Tourisme - Lighthouse



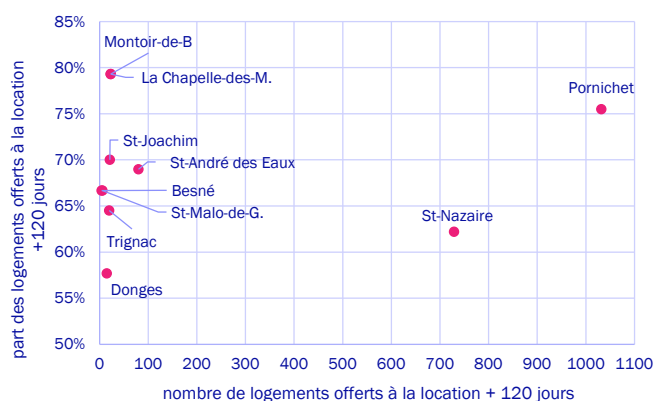
la durée moyenne du séjour :
4,24 nuits (contre 2,98 en 2019)

69 % des logements proposés à la location +120 nuits en 2024 • Cette part était de 63 % en moyenne les années précédentes. En 2024, elle atteint donc le niveau le plus élevé depuis 2019. À Pornichet, ce sont les trois-quarts de l'offre disponible qui affichent plus de 120 nuits par an. Cette durée de location implique que les logements concernés ne sont pas des résidences principales (car la législation autorise une résidence principale à être louée au maximum 120 jours par an), mais plutôt les résidences secondaires ou les meublés de tourisme.

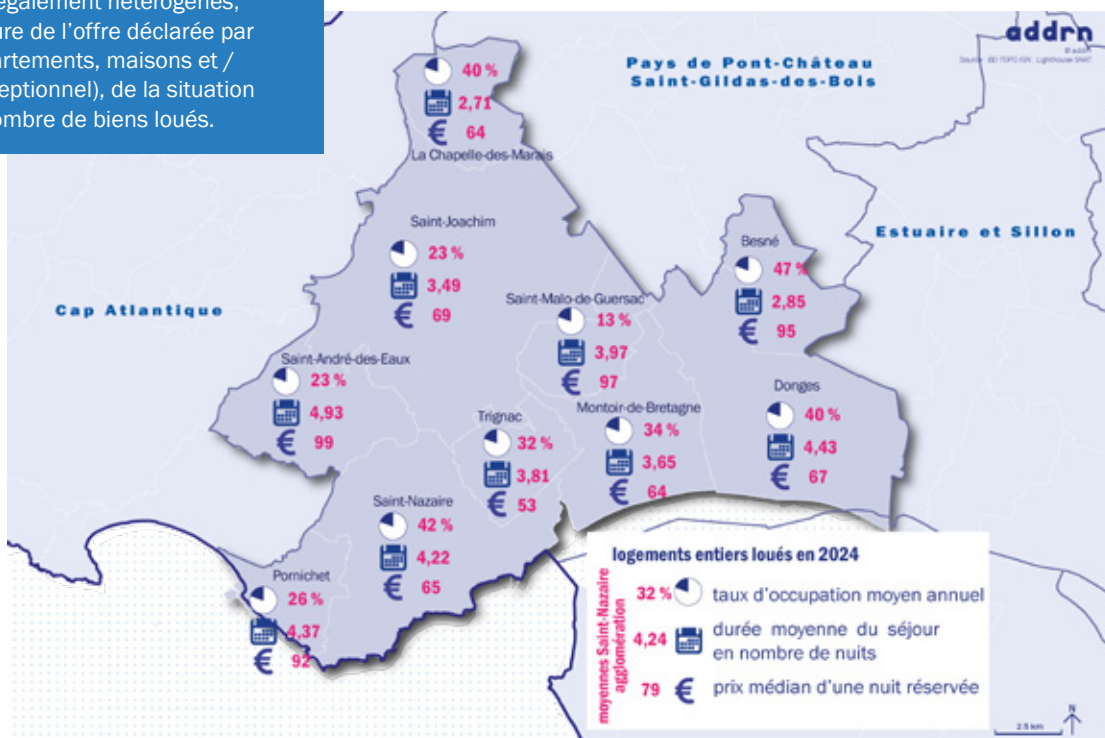
une fréquentation locale diversifiée •

les différences observées entre les communes sont importantes tant en volume qu'en nature des réservations. Les durées des séjours peuvent varier du simple au double. De même que les taux d'occupation alors que parfois l'offre est faible. Les prix affichés sont également hétérogènes, dépendants de la nature de l'offre déclarée par les propriétaires (appartements, maisons et / ou parfois un bien exceptionnel), de la situation géographique et du nombre de biens loués.

les logements mis à la location plus de 120 nuits par an en 2024
(en nombre et en % dans l'ensemble des locations de courte durée)

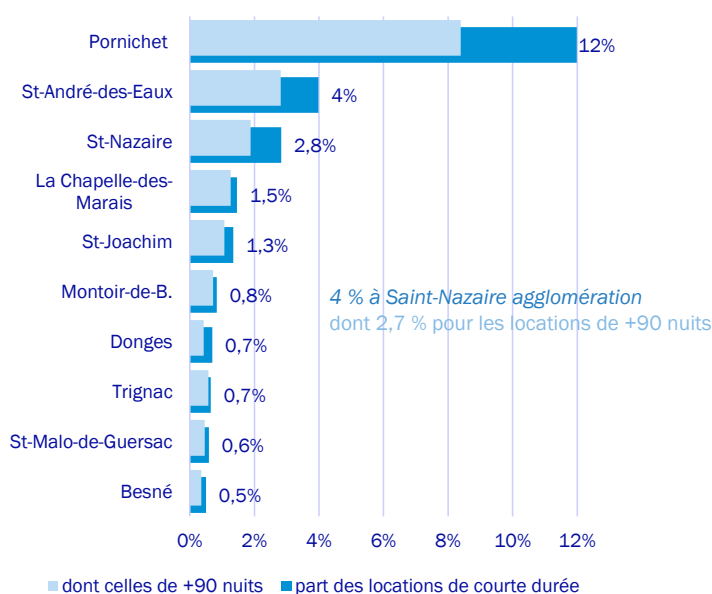


indicateurs des séjours en location de courte durée réalisés en
2024 sur 9 communes de Saint-Nazaire agglomération



un impact fort à Pornichet • 12 % du parc de logements de Pornichet sont concernés par une location de courte durée en 2024, ce qui en fait la commune la plus concernée de l'agglomération. Avec Saint-Nazaire, elles enregistrent la plus forte croissance en volume entre 2019 et 2025 (avec près de 1 000 logements au total), loin devant Saint-André-des-Eaux, qui connaît toutefois la plus forte hausse relative. Si toutes les communes constatent une augmentation de l'offre de locatifs de courte durée, leur parc de logements progresse également notamment celui des

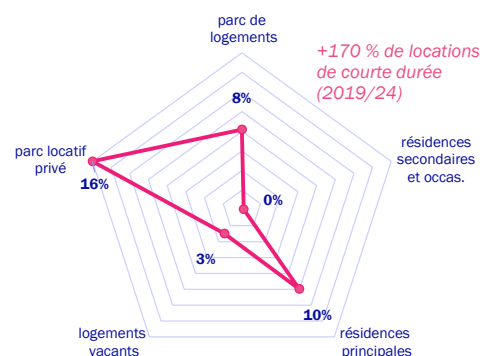
part des logements en location de courte durée en 2024 dans le parc de logements par commune



source : Saint-Nazaire Agglomération Tourisme - Lighthouse et INSEE RP 2022

résidences principales et des locatifs privés logeant des ménages à l'année, à l'exception de Donges où ce dernier diminue légèrement. Par ailleurs, la baisse des logements vacants observée dans certaines communes suggère une transformation de ces biens en résidences principales ou en locatifs de courte durée. Ce phénomène pourrait aussi concerner les résidences secondaires dont le nombre diminue à La Chapelle-des-Marais et à Trignac. À Saint-Nazaire, la progression conjuguée des locatifs de courte durée et des résidences secondaires pourrait accentuer la pression sur le parc des résidences principales à l'année dont l'augmentation observée ne serait alors pas suffisante. Le phénomène est également en développement rapide sur Saint-André-des-Eaux où les locations de courte durée représente déjà 4 % du parc de logements. À Pornichet l'accroissement du nombre des résidences principales conjugué à la baisse des résidences secondaires sont des signes positifs vis-à-vis de la résidence à l'année, mais le poids des locatifs de courte durée reste considérable.

évolutions 2016-2022 sur l'agglomération



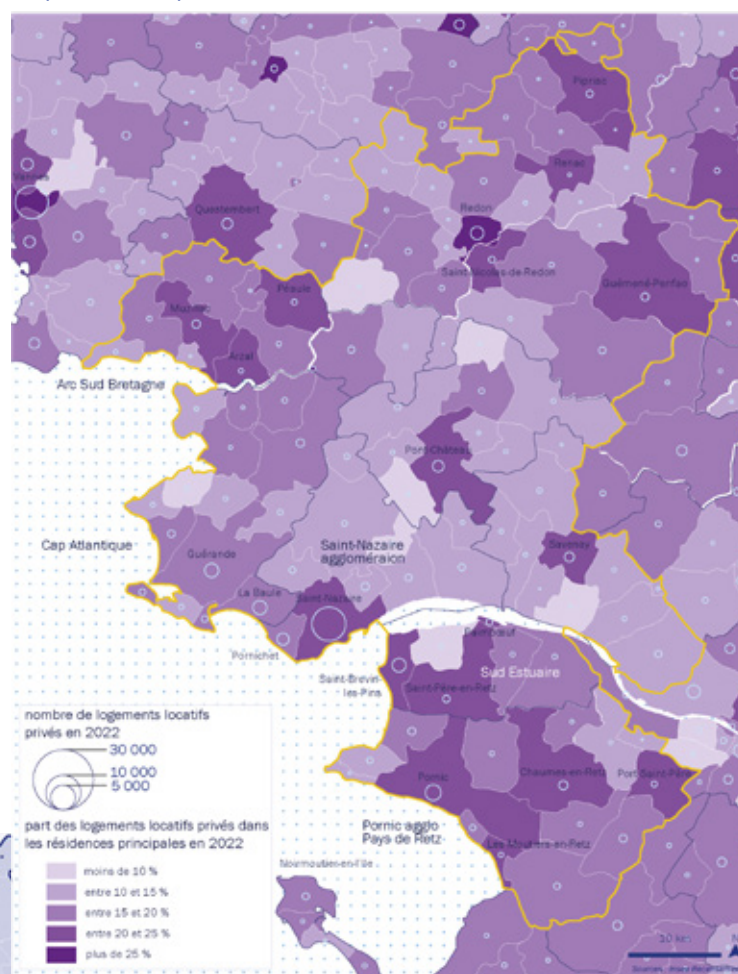
source : INSEE RP 2016-2022

les logements en location de courte durée (tous confondus) et le parc de logements par commune

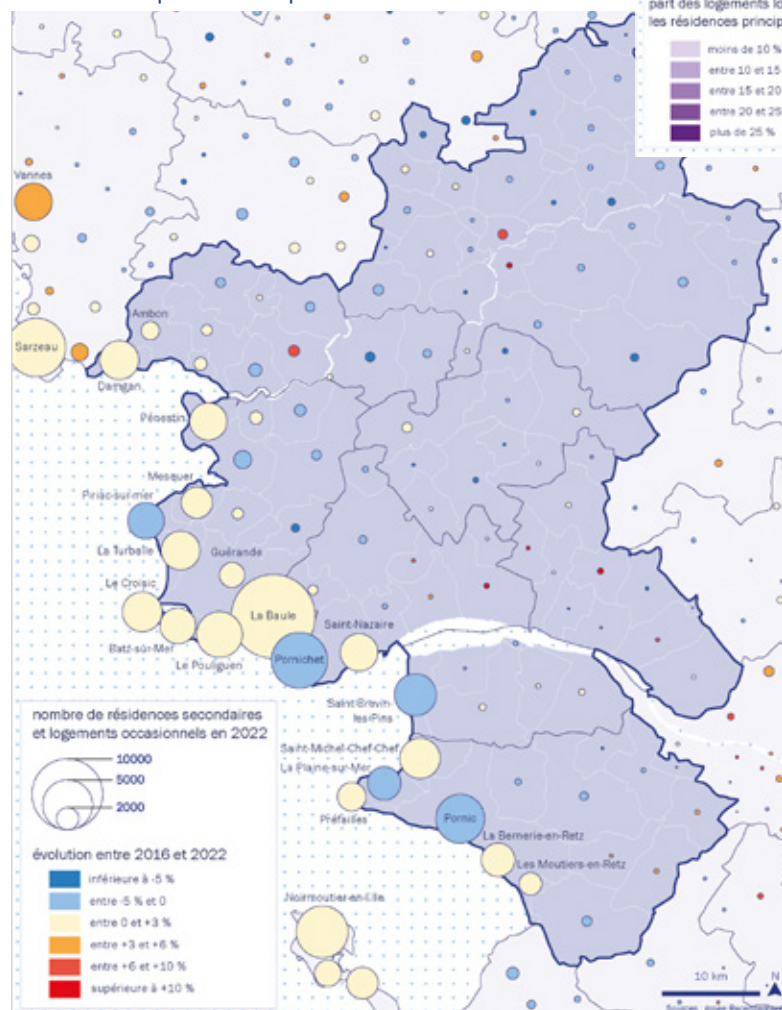
	nombre de logements en location de courte durée en 2024	évolution des logements en LCD (2019-2024)	nombre de résidences secondaires en 2022	évolution des résidences secondaires (2016-2022)	nombre de résidences principales en 2022	évolution des résidences principales (2016-2022)	nombre de logements vacants en 2022	évolution des logements vacants (2016-2022)
Besné	7	+1	24	+7%	1 126	+17%	52	-17%
La Chapelle-des-Marais	30	+15	70	-21%	1 648	+13%	129	-17%
Donges	26	+16	56	+273%	3 100	+8%	334	+10%
Montoir-de-Bretagne	28	+21	38	+27%	2 976	+6%	154	-7%
Pornichet	1 581	+403	6 269	-5%	6 489	+22%	430	+8%
St-André-des-Eaux	126	+16	187	+4%	2 439	+17%	130	-16%
St-Joachim	29	+12	130	-1%	1 719	+6%	204	-8%
St-Malo-de-Guersac	9	-2	27	+47%	1 302	+8%	91	+19%
St-Nazaire	1 237	+567	2 816	+12%	34 836	+8%	3 293	+5%
Trignac	26	+11	52	-18%	3 328	+10%	265	-10%
Saint-Nazaire agglomération	3 099	+1 060	9 669	+11%	58 964	+9%	5 082	+3%

source : Saint-Nazaire Agglomération Tourisme - Lighthouse et INSEE RP 2022

Le parc locatif privé en 2022



Évolution du parc locatif privé entre 2016 et 2022



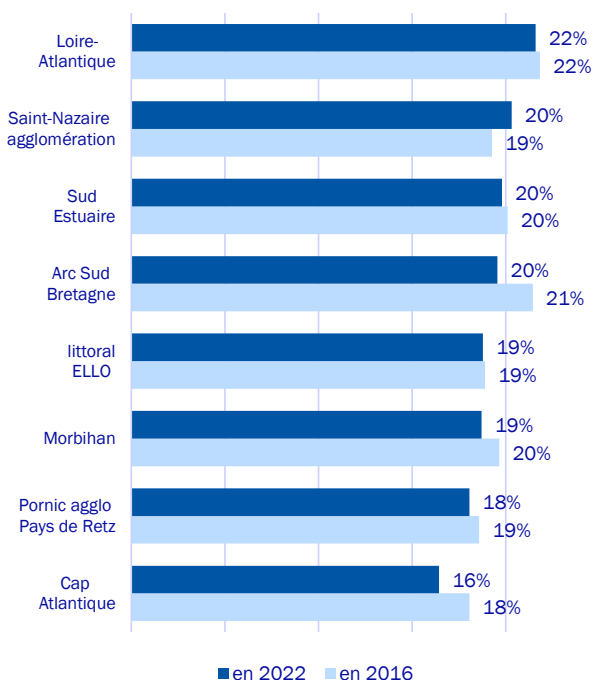
2.4. la place du locatif privé

61

Au sein des résidences principales le parc locatif privé constitue un mode d'habitat important dans le parcours résidentiel des ménages logeant à l'année sur un territoire. En effet, il est nécessaire à ceux qui arrivent sur le territoire, pour les jeunes ménages ou encore pour les ménages qui se séparent ou ceux qui n'ont ni accès au logement social ni à l'accession à la propriété. Or ces logements locatifs privés sont parfois peu présents parmi les résidences principales, voire leur nombre diminue. Ainsi cette offre peut être impactée, si leur propriétaire préfèrent les louer pour des courtes durées plutôt qu'à l'année.

Avec l'augmentation observée du phénomène des séjours de courte durée, on peut s'interroger dans quelle mesure la location d'un logement à l'année est-elle détournée pour en faire de la location de courte durée, accentuant ainsi les tensions sur le marché local du logement ?

part des logements locatifs privés dans les résidences principales



source : INSEE RP 2016-2022

> quels impacts avec le parc locatif privé ?

19 % des résidences principales sont des logements locatifs privés

C'est une moyenne observée globalement par intercommunalité, avec des taux légèrement inférieurs sur Cap Atlantique (16 %) et Pornic aggro Pays de Retz (18 %). L'offre sur les intercommunalités littorales reste ainsi moins élevée que le taux du département de Loire-Atlantique (22 %). Elle recule également entre 2016 et 2022, à l'exception du territoire de Saint-Nazaire agglomération où elle progresse légèrement (+1,1 point de pourcentage).

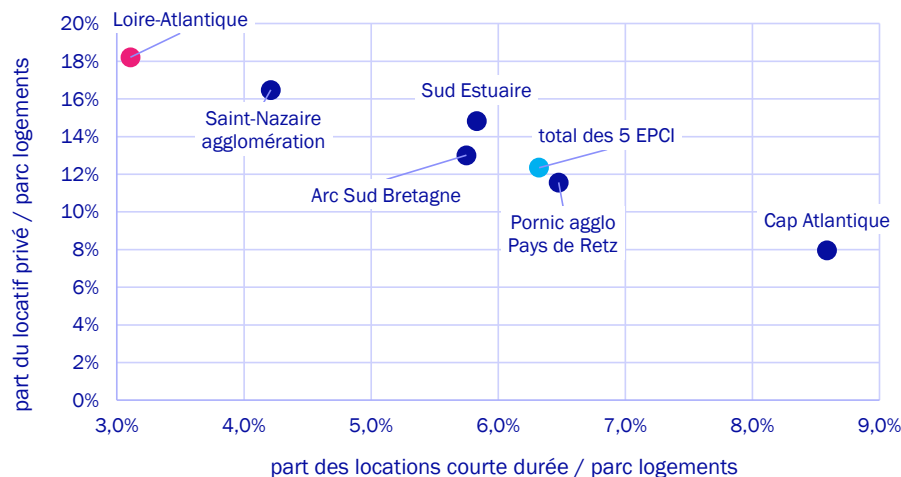
Les stratégies différentes des loueurs

Le transfert d'une partie du parc locatif privé à l'année vers de la location de courte durée révèle des stratégies variées :

- *effet d'opportunité* : l'acquisition d'un bien ou la conservation d'un bien à des fins de résidence secondaire peut être envisagée dans le cadre de sa location de courte durée ;
- *choix de l'investissement* : l'achat ou la construction uniquement dans l'objectif de faire de la location de courte durée estimant que c'est plus rentable que de la location à l'année.

Ces stratégies d'investissement immobilier contribuent à accentuer la pression immobilière sur ces territoires où la demande est forte et parfois se renforce sous l'effet des besoins démographiques (hausse de la population ou augmentation du nombre de ménages avec les décohabitations et le vieillissement, etc.). Ces stratégies concourent ainsi au phénomène d'attrition d'une partie du parc des résidences principales destinées aux résidents permanents. C'est d'ailleurs en ce sens que la loi Le Meur de novembre 2024 réduit les avantages fiscaux pour la location de meublés de tourisme.

locatif privé et location de courte durée dans l'ensemble du parc de logements



source : INSEE RP 2022 et Lighthouse LAD/ASB 2024



une conjoncture moins propice à la location de courte durée ?

Les récentes transactions observées sur le marché immobilier laissent apparaître de nouvelles tendances

Après une séquence de repli du marché immobilier en 2022 et 2023, les premiers signes d'amélioration fin 2024 se confirment au premier semestre 2025. La baisse des prix immobiliers, un peu plus de stabilité économique, et selon la Banque de France, des taux d'emprunt relativement bas (crédit à l'habitat en août 2025 à 3,02 %) ainsi qu'une inflation ralentie permettent de redonner un peu de pouvoir d'achat aux ménages : il augmente de +4 % entre 2024 et 2025.

Les Notaires de France observent une reprise des ventes dans l'ancien, ainsi qu'une légère hausse des prix de vente après leur repli récent (+0,7 % au premier semestre 2025 sur un an). De son côté l'activité de crédit repart à la hausse d'après l'Observatoire Crédit Logement / CSA. Selon la Banque de France, la part des ménages primo-accédants et des ménages modestes dans la production de crédits habitat pour l'acquisition d'une résidence principale aurait récemment progressé, de même que l'encours pour le Prêt à Taux Zéro.

Mais les niveaux observés sont encore très en deçà des vaeurs atteintes en période 2016/2019. Et cette reprise naissante reste fragile. En effet, la dégradation du marché de l'emploi, les incertitudes liées au contexte géo-politique

et économique, l'incertitude de certains dispositifs d'aides (MaPrime Rénov'), de nouvelles contraintes sur l'investissement locatif et les résidences secondaires (fin du Pinel, une moindre rentabilité vis-à-vis de la location de courte durée, etc.) pourraient freiner cette reprise.

Ainsi cet été, le réseau Century 21 fait état d'une diminution des transactions concernant les résidences secondaires de -20 % au 1^{er} semestre 2025 sur un an. Et de plus en plus de communes se saisissent de l'opportunité donnée par la nouvelle législation de contraindre la production de résidences secondaires afin de diminuer la tension sur le marché immobilier et de le rendre plus accessible aux ménages résidant à l'année (Cancale, Biarritz, Bayonne, Bidart, Chamonix, etc.).

Alors que selon la FNAIM, le marché de la location de courte durée a progressé de 86 % en nombre de nuitées enregistrées sur les plateformes au cours de ces cinq dernières années, et que la France devient le deuxième pays européen concerné par ce phénomène derrière la Grèce, ces évolutions récentes du contexte immobilier, économique et réglementaire interrogent les tendances à venir du marché de la location de courte durée en France.

A l'échelle des cinq intercommunalités littorales du périmètre de cette étude, il est difficile de mesurer s'il existe véritablement ce phénomène d'attrition, en raison de la non disponibilité des données relatives aux dénombrements des locations de courte durée. Si on peut déjà souligner la faiblesse du poids du parc locatif à l'année dans le parc de logements et à l'inverse une forte part de locatifs de courte durée et de résidences secondaires (cf. page 25), alors le constat d'une diminution du parc locatif privé associée à une hausse du poids des locations de courte durée fait partie des indicateurs, mais n'est pas suffisant à lui seul.

En effet, la location de courte durée peut aussi être liée à l'augmentation de l'usage des résidences secondaires hors périodes d'occupation par leur propriétaire : restant inoccupée sur de longues périodes, leur mise en location sur de courtes durées permet d'assurer ou de contribuer aux frais de leur entretien. De façon identique mais plus ponctuellement, les résidences principales peuvent également être concernées (louées au maximum 120 voire 90 jours par an selon la nouvelle législation). Ces usages n'ont ainsi pas d'impact direct sur l'attrition du parc de résidence principale. En revanche, ils peuvent permettre d'optimiser le budget des ménages propriétaires, de toucher une nouvelle clientèle, d'allonger la période touristique et de profiter à l'économie locale (tourisme, bâtiment, commerces, services, etc.), en complément de l'offre touristique classique. Ces séjours génèrent également des revenus pour la collectivité : la taxe de séjour et pour certaines communes qui en font le choix, une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

> un meilleur suivi des locations de courte durée

Un suivi plus fin permettrait de mieux identifier les basculements de statut opérés au sein du parc de logements des communes et des intercommunalités ainsi que leurs impacts sur le parc existant. Les outils de régulation proposés par le législateur peuvent être mobilisés ; qu'il s'agisse des changements d'usage et de l'enregistrement qui va devenir obligatoire pour tous les logements dès mai 2026 par exemple. Les données fournies via les outils des plateformes (tels Liwango, Lighthouse, AirDNA, etc.) permettent de mieux comprendre les comportements et usages de ces biens loués pour une courte durée.

Des écueils comme l'accès aux données ou la fiabilité des informations restent encore à être améliorés avant de pouvoir généraliser l'observation et l'analyse de ce marché.





64

les retours d'acteurs



chapitre 3

3.1. un changement récent des pratiques

les interviews

le recueil des acteurs locaux

En complément des aspects quantitatifs abordés dans le chapitre précédent, la présente étude vise aussi à apporter un éclairage qualitatif du phénomène des locations de courte durée. C'est pourquoi des interviews ont été menées entre janvier et mai 2025 auprès des élus et techniciens et offices de tourisme des cinq intercommunalités littorales du périmètre de cette étude. Ces derniers sont en effet les acteurs des politiques publiques du logement, de l'économie, du tourisme, gèrent les impacts induits par la fréquentation touristique locale et outillent en conséquence leur territoire. L'objectif de ces entretiens a été d'échanger sur la situation locale à travers les trois thématiques :

- le contexte local et son évolution,
- les impacts observés,
- les moyens de régulation et les politiques publiques existants déjà mis en place, souhaités ou souhaitables.

les temps de rencontre

- janvier 2025 : élus, techniciens d'Arc Sud Bretagne et de Damgan La Roche-Bernard Tourisme
- février et mars 2025 : élus, techniciens et Office de tourisme de Sud Estuaire
- février et mars 2025 : élus, techniciens de Cap Atlantique et Office de tourisme intercommunal de La Baule - Presqu'île de Guérande
- avril 2025 : élus et techniciens de Pornic agglomération
- mai 2025 : élus et techniciens de Saint-Nazaire agglomération et Saint-Nazaire agglomération Tourisme

> l'avant et l'après «plateformes»

D'un marché traditionnel et local...

Les territoires littoraux ligériens et sud Bretagne ont une tradition touristique familiale bien ancrée, depuis le début du XXe siècle, qui s'est développée en lien avec l'essor du tourisme, l'époque des bains de mer, le développement du réseau ferré et les congés payés.

Cette pratique de la location se faisait alors de façon ponctuelle et permettait à certaines familles d'avoir un complément de revenu (Batz-sur-mer).

“ C'est une pratique très ancienne qui remonte au développement des bains de mers, c'est-à-dire au début du 20e siècle [...] À l'époque, les habitants avaient des revenus assez faibles que ça soit les paludiers ou d'autres dans d'autres professions. Donc c'était un revenu d'appoint qui était très fréquemment utilisé sur des logements qui étaient souvent d'ailleurs un peu bricolés...”

Cap Atlantique

Les réservations se faisaient via les agences immobilières. Certaines étaient spécialisées (Damgan, La Baule) et géraient également la remise des clés (au Croisic, Piriac-sur-mer) ; les offices de tourisme géraient des listes, tenaient des registres de locations saisonnières, ce qui avait aussi l'avantage de «certifier» les locations en termes de qualité (Pornic agglomération Pays-de-Retz) ; les petites annonces étaient aussi un mode largement utilisé, ainsi que le bouche à oreille. À Saint-Brevin-les-Pins, c'est une association de loueurs de meublés qui a oeuvré pendant plusieurs années en publiant un catalogue et en tenant des permanences.

“ Les offices de tourisme géraient un registre d'annonces de propriétaires. Les touristes contactaient directement les propriétaires ou les offices.”

Arc Sud Bretagne

“ Dans les offices de tourisme, on avait des listes soit de chambres chez l’habitant, soit de logements chez l’habitant. C’était un peu une époque où les gens louaient parfois leur maison et habitaient dans leur garage.

Cap Atlantique

“ Avant l’arrivée des plateformes, le marché s’organisait autour de locations traditionnelles, souvent familiales, pour entretenir les résidences secondaires.

Saint-Nazaire agglomération

... à un marché numérisé et réglementé

Avec l’émergence des plateformes numériques, le secteur s’est transformé dans le courant des années 2010 «en révolutionnant tout», entraînant une transformation rapide des pratiques. La période post-COVID des années 2020 a accéléré le phénomène avec un renforcement du poids des plateformes numériques et par conséquent une augmentation de l’offre en meublés de tourisme, en permettant une meilleure visibilité, des facilités de réservation et de mise en relation, en plus d’une fiscalité avantageuse. Ce nouveau contexte a également touché les propriétaires de résidences secondaires qui ont pu être incités à mettre leur bien sur ce marché locatif de courte durée.

Les agences immobilières et les offices de tourisme ont dû s’adapter soit en délaissant ce marché saisonnier, soit en développant la réservation en ligne et sélectionnant les offres qualitatives. Certains propriétaires plus âgés continuent de faire appel à ce service classique.

“ L’office au tourisme va se concentrer plus vers des locations qualitatives en essayant d’enlever les annonces quand ça présente mal, quand c’est un peu bricolé.

Arc Sud Bretagne

“ Certains anciens propriétaires, souvent âgés et sans internet, ne sont pas présents sur les plateformes.

Sud Estuaire

Plus récemment les conciergeries se sont développées, en offrant un ensemble de services aux propriétaires (gestion des annonces y compris sur les plateformes, gestion des clés, ménage, entretien et petits travaux, etc.).

“ Sur Saint-Michel on voit aussi arriver des conciergeries qui sont le signal que la gestion ne se fait plus de la main à la main entre privé à privé, mais via des plateformes.

Pornic agglo Pays de Retz

“ Il y a beaucoup de conciergeries auto-entrepreneurs qui se sont créées.

Cap Atlantique

> des pratiques qui évoluent

Les élus et techniciens perçoivent des changements relatifs à la durée des séjours. Pour autant, la distinction entre la fréquentation par les touristes en location de courte durée et celle des propriétaires de résidences secondaires n’est pas toujours évidente. En effet, les pratiques des uns et des autres ont fortement évolué post-COVID, chacun profitant davantage de la mise en place de la politique des 35 heures / RTT, du développement du télétravail, de l’accessibilité de la côte par le train, etc. La flexibilité offerte par les plateformes a favorisé un tourisme plus spontané, où les décisions de voyage sont prises au dernier moment en fonction, par exemple, de la météo ou des grandes marées. Quant au télétravail, il a permis aux propriétaires de résidences secondaires d’y séjourner plus longtemps, voire d’y établir leur résidence principale, brouillant les frontières et modifiant les usages.

“ [...] effectivement, c’est difficile de savoir si finalement ce sont les propriétaires des résidences secondaires qui viennent plus souvent ou si ce sont les enfants ou si c’est juste des locations de weekend au dernier moment

Pornic agglo Pays de Retz

“ quelle est la part du tourisme, de la location touristique, et la part de la résidence secondaire ?

Saint-Nazaire agglomération

On note par ailleurs que l'incitation à louer a poussé de nombreux propriétaires à rénover et à améliorer la qualité de leur bien pour répondre aux standards des plateformes et aux attentes des clients. Les plateformes permettent de décrire les logements et les clients y expriment leur avis, notent leur séjour.

- “ [...] Cela a un peu apporté des niveaux d'exigences plus importants, [...] en termes de confort, de décoration. Les propriétaires ont fait les efforts nécessaires. On voit bien que les offres sont plus qualitatives ; enfin il y a une forme de qualité qui s'est quand même imposée et qui a tiré vers le haut ces prestations là.

Sud Estuaire

Des séjours plus courts et plus fréquents

Les séjours, autrefois d'au moins trois semaines, se sont réduits à 15 jours, puis à 8 jours, et même à des week-ends prolongés, s'étalant sur l'ensemble de l'année plutôt que concentrés en juillet-août. Si les séjours s'étalent davantage sur l'année, les mois de novembre à février restent les moins fréquentés. Les réservations sont plutôt de dernière minute, à l'opportunité et remplacent celles réalisées d'une année sur l'autre.

- “ Il y a à peu près 30/35 ans, les gens arrivaient pour passer au minimum 3 semaines de vacances. C'était un minimum [...]. Les 3 semaines sont descendues à 15 jours et des 15 jours, on est descendu maintenant à 8 jours [...] tout au long de l'année.
- “ Les séjours s'étalent sur pratiquement toute l'année à part les mois creux de novembre et de janvier.

Cap Atlantique

- “ Ça dépend de la météo. Donc si vendredi il fait beau ils annoncent beau le weekend, les gens qui vivent de plus en plus dans des petits appartements [...] ont besoin de sortir. C'est normal.
- “ S'il fait soleil au mois de mars, vous avez autant de personnes qu'au mois d'août.

Pornic agglo Pays de Retz

- “ Ça va des vacances de février [...] jusqu'aux vacances de la Toussaint.

- “ Il suffit qu'il y a un rayon de soleil et les gens débarquent.

Saint-Nazaire agglomération

Une clientèle de proximité

Si traditionnellement la clientèle était familiale et plutôt « populaire », aujourd'hui les prix des locations (surtout en haute saison) les rendent moins accessibles. Toutefois, la clientèle reste majoritairement française, souvent en « hyperproximité » : les Pays-de-la-Loire, la Bretagne, le Val de Loire, la région parisienne sont les provenances les plus souvent citées.

Pour Arc Sud-Bretagne, la clientèle étrangère est limitée mais les plateformes l'a attirée, principalement celle d'Europe (« Belges, Suisses, Italiens »).

- “ Via le web sont arrivées des populations étrangères qu'on n'aurait pas forcément vu chez nous.

Arc Sud Bretagne

Tous les territoires évoquent le développement de la bi-résidentialité depuis le COVID. Ces bi-résidents sont souvent des « futurs retraités » ou des « jeunes retraités » qui occupent plusieurs mois dans l'année leur résidence secondaire. Le télétravail a accentué cette tendance, permettant à des membres de foyers (souvent des cadres) de travailler à distance une partie de la semaine tout en profitant du cadre de vie. Ce phénomène reste toutefois difficilement quantifiable.

- “ [...] Un certain nombre de gens à la retraite ont à la fois une résidence en ville en plus d'une résidence secondaire. C'est presque de la bi-résidentialité c'est-à-dire qu'ils habitent pratiquement 6 mois là et 6 mois ailleurs.

Cap Atlantique

- “ C'est un sujet dont on a beaucoup parlé. On a essayé de s'y pencher sur l'effet, enfin la mesure de l'effet réel, du télétravail mais ça concerne qu'une petite partie de la population.

Pornic agglo Pays de Retz

Sur les intercommunalités de Saint-Nazaire agglomération et de Sud Estuaire, les locations de courte durée servent également à loger les travailleurs détachés, en complément des autres logements et des hébergements dans les campings.

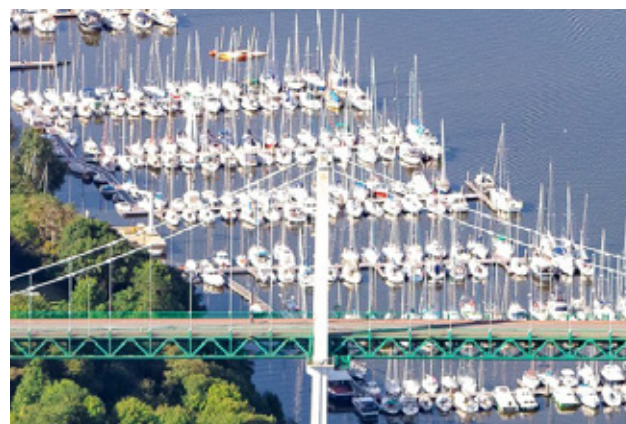
“ Ce phénomène d’occupation de logement de courte durée est très utilisé aujourd’hui par les travailleurs détachés et des entreprises qui viennent justement missionner et donc loger des travailleurs.

Saint-Nazaire agglomération

“ [...] pour loger les travailleurs sur les séjours mais de courte durée.

Sud Estuaire

Il est donc difficile de distinguer le touriste, la clientèle familiale, le travailleur en détachement et le bi-résident. Pour autant, chacun d’eux réside un moment plus ou moins long et impacte le territoire.



La Roche-Bernard ©Arnaud Dréan

d’autres constats associés

les parcs résidentiels de loisirs

La transformation de campings en parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l’installation de résidences mobiles sur des terrains agricoles est observée sur certaines communes littorales. Les PRL sont présentés comme une mutation, souvent opportuniste, du modèle économique des campings traditionnels : les campings familiaux sont rachetés par des investisseurs ou des grands groupes. Cette stratégie consiste à détourner du locatif pur pour vendre des parcelles, changeant ainsi la nature de l’activité et pouvant poser des problèmes juridiques. Résultat, cette transformation diminue l’offre touristique de camping, et crée une «population à l’année» là où il n’y avait auparavant que des touristes saisonniers. Ils peuvent servir de logements aux ménages à faibles revenus, mais certains fermant l’hiver cela pose des problèmes de relogement de ces ménages pendant cette fermeture hivernale. Certains territoires parlent de «cabanisation» pour laquelle la commune estime avoir peu de maîtrise dans leur cadre réglementaire en vigueur. Les secteurs littoraux d’Arc Sud Bretagne et de Cap Atlantique ont plus particulièrement observé ce phénomène.

les locations de bateaux

La location saisonnière de bateaux («clic and boat» ou «boat and beach») est un sujet qui a été évoqué lors des entretiens réalisés à Arc Sud Bretagne, Cap Atlantique et Pornic agglomération. Il s’agit de la location de bateaux comme hébergement saisonnier sans que le bateau ne quitte le port. Les locataires restent «au ponton». Cette pratique est perçue comme un véritable «business», distinct du cas des propriétaires qui vivent à l’année sur leur propre bateau. L’offre est visible sur les plateformes en ligne et partagée sur les réseaux sociaux locaux. Le phénomène ne semble pas être massif, mais il est suffisamment présent pour être un sujet de préoccupation ou d’attention. En effet, certaines de ces locations sont connues et gérées dans un cadre légal. D’autres ne le sont pas mais sont repérables par les comportements des occupants. Cette offre saisonnière est parfois associée à une offre de mauvaise qualité (bateau en mauvais état ou manque d’hygiène) et reste une préoccupation des élus locaux qui ont mis en place une stratégie de surveillance et de régulation.

3.2. les impacts locaux observés

une nouvelle dynamique locale

Le développement des meublés de tourisme mis récemment en lumière engendre des effets négatifs locaux mentionnés dans la presse locale et nationale. Toutefois certains impacts positifs ont également été mis en avant lors des entretiens.

Le soutien à l'économie, au commerce local et plus largement à la vie locale

Il a été souligné que les locations de courte durée (tout comme la bi-résidentialité) contribuent à l'activité économique des territoires, notamment en prolongeant la saison touristique au-delà de la saison estivale, ce qui permet de soutenir les commerces de proximité et d'assurer parfois leur viabilité alors qu'ils pourraient fermer hors saison. Cela permet en outre, **de maintenir des communes animées presque toute l'année et de diversifier l'origine de la clientèle qui auparavant n'était pas forcément présente.**

“ S'il n'y avait pas cela, je ne suis pas sûr que nos commerces seraient encore ouverts comme ils le sont aujourd'hui et ça sert à tous les habitants y compris aux habitants permanents qui en profitent.

Cap Atlantique

“ Pour les métiers de bouche, je pense que c'est un plus. Les cafés... ça joue sur les chiffres d'affaires sur de la petite restauration.

Sud Estuaire

“ La diversité de l'offre touristique contribue aux raisons pour lesquelles les gens viennent à Saint-Nazaire et sur le reste de «l'agglo», ainsi qu'à l'étalement hors pleine saison. C'est donc une fréquentation toute l'année.

Saint-Nazaire agglomération

Il faut ajouter les retombées indirectes avec la création de services dédiés et donc la création d'emplois locaux, avec par exemple ceux en lien avec les conciergeries.

De la même façon l'artisanat du bâtiment est mobilisé pour des travaux de rénovation et de mise aux normes des logements.

“ [dans une petite commune du Morbihan] on avait cette année, près de 350 déclarations de travaux.

Arc Sud Bretagne

Des logements mieux entretenus ou rénovés

Les exigences des locataires, les promesses de la rentabilité pour certains propriétaires (face à leur logement sous-utilisé voire vacant) les ont incité à rénover leur bien. En effet, une grande partie des maisons familiales ont d'abord été conçues comme des lieux de villégiature estivaux, ne nécessitant que peu d'isolation et un confort sommaire. L'habiter plus souvent ou la louer nécessite donc la réalisation de travaux, contribuant ainsi à l'amélioration globale de la qualité du parc de logement existant. L'obligation future d'un DPE correct contribuerait également à cette tendance engagée.

“ En tout cas ça permet de maintenir ou de mettre à niveau des logements.

Saint-Nazaire agglomération

“ C'est vraiment le phénomène des plateformes pour le coup [...] on voit bien que les offres sont plus qualitatives ; enfin il y a une forme de qualité qui s'est quand même imposée et qui a tiré vers le haut ces prestations là... donc ça c'est un phénomène peut-être global.

Sud Estuaire

Des recettes financières

L'accueil de touristes est aussi synonyme de recettes financières. Les collectivités perçoivent la taxe de séjour (directement ou indirectement) et peuvent appliquer une taxe d'habitation majorée jusqu'à 60 % sur les résidences secondaires.

Côté propriétaires, ces revenus locatifs constituent une aide à la conservation du patrimoine familial permettant de payer les charges et leur entretien. C'est aussi un marché de location saisonnière qui ne nécessite pas d'investissement lourd comme le devrait une location pour être habitable à l'année.

“ Les gens me disent qu'ils louent leur maison notamment pour payer les charges ou pour ne pas avoir à la revendre, alors qu'à la base ils ne le feraient pas forcément. Parfois ce n'est pas forcément pour se faire un peu d'argent.

Arc Sud Bretagne

“ Je connais plein de gens ici qui ont des résidences qu'avant ils ne louaient pas et qui aujourd'hui pour des questions de moyens la louent. Parce qu'en la louant pendant 2 mois, ça permet de couvrir les frais de maintenance et d'entretien de la maison. Ce sont des phénomènes qui avant ne se retrouvaient pas.

Cap Atlantique

“ Ça permet surtout de louer des biens immobiliers qui ne pourraient pas être loués à l'année, notamment pour le cœur de ville. Chez nous, les gens ils louent l'été en Airbnb parce qu'en fait, il [le logement] serait classé en D ou moins bien. [...] Chez nous, il y a toutes les petites maisons anciennes et traditionnelles qui sont louées ainsi et ne sont pas chauffées...

Pornic aggro Pays de Retz

des effets négatifs impliquant une vigilance

En parallèle d'effets positifs ou d'opportunités possibles à saisir pour les territoires, des aspects négatifs et de vigilance ont été mis en avant lors des entretiens, touchant plusieurs domaines.

L'accentuation de la pénurie des logements à l'année

Compte tenu de l'attrait financier pour certains propriétaires, voire investisseurs, certains logements loués à l'année ont déjà glissé vers le marché de la location de courte durée. C'est un aspect négatif unanimement cité lors des entretiens. Il a même parfois été évoqué, que ce type de location occasionnelle engendrait moins de contraintes en termes de gestion et permettait une disponibilité à façon du bien pour son propriétaire. Cette réduction de l'offre en locatif longue durée tend à réduire l'offre pour les jeunes

Synthèse des impacts liés au développement de la location de courte durée sur les territoires locaux évoqués lors des entretiens



ménages et les travailleurs locaux ou saisonniers. Il est également observé le développement de baux précaires (location de septembre à juin), qui par contre peuvent être une solution intéressante pour les étudiants. Mais plus globalement, la pénurie d'offre locative à l'année augmente les difficultés à recruter du personnel pour les commerces, la restauration, les services à la personne et même dans les autres secteurs d'activité locaux.

“ Pour les actifs, il y a un déficit de logement sur les petites surfaces qui sont introuvables. [...] On a la location à l'année sauf que le locataire doit partir en juillet/août.

Arc Sud Bretagne

“ Ça pose un problème y compris pour les recrutements parce que les gens savent qu'ils ne trouveront pas de logement [...] que ce soit au niveau des artisans, même au niveau du personnel communal.

“ Une femme de ménage, quelqu'un qui vient tondre la pelouse..., il y a des besoins et les gens qui pourraient répondre à ces besoins et bien là ils ne peuvent pas se loger.

Pornic agglo Pays de Retz

“ Quand ce n'est pas géré par une agence ou autre, vous retrouvez votre maison dans un état déplorable et vous avez au moins 2 ans de loyers pour réparer les travaux. Donc les gens préfèrent ça [la location de courte durée], comme ça ils peuvent disposer de leur bien l'hiver pour recevoir de la famille ou autre. C'est ce qui se passe aujourd'hui. C'est l'évolution.

“ On l'a vu apparaître de plus en plus ces dernières années, des transformations de location longue durée en location courte durée et donc, des expulsions de gens qui louaient dans le temps et qui étaient des résidents principaux, et pour le coup, c'est une transformation.

Cap Atlantique

“ Dans des échanges avec les syndicats on est dans une estimation, mais c'est très intuitif : il pourrait y avoir eu environ 500 logements détournés vers la location de courte durée [...]. C'est un ordre de grandeur qui est pas négligable puisque c'est presque deux années de PLH sur Saint-Nazaire.

“ On nous remonte régulièrement que les acteurs du tourisme ont un vrai problème d'attractivité de main d'œuvre, parce que c'est cette main d'œuvre qui n'arrive pas à se loger.

Saint-Nazaire agglomération

“ On constate qu'on est quand même un manque de logements à proposer à l'année à nos habitants. En location, on est vraiment très tendu sur le sujet. Donc c'est vrai qu'on a du mal à connaître l'ampleur du phénomène.

“ Pour les étudiants par contre le propriétaire est content et eux aussi, parce qu'en fait ils se disent «on occupe des belles maisons [...] et on va s'arranger avec le propriétaire pour reprendre l'année suivante», il n'y a pas de souci.

Sud Estuaire

une pression immobilière accentuée

Cette offre insuffisante induit une pression globale du marché immobilier en faisant augmenter les prix avec des acquéreurs plus aisés. Les conditions d'accès deviennent plus difficiles pour les ménages et actifs locaux aux revenus moyens et modestes, devant s'éloigner vers les communes rétro-littorales afin de pouvoir se loger.

“ On a plus de 40 % de plus de 60 ans [...]. Mais l'attractivité du territoire, en particulier vis-à-vis des seniors qui ont un peu de revenus, est peut être menacée par le fait qu'il n'y ait pas ou plus de services à la personne possibles, parce que les gens qui procurent ces services là n'ont pas les moyens de vivre là.

Pornic agglo Pays de Retz

“ Il y a des ventes régulières à des prix qui sont complètement effarés. Et les gens qui veulent s'installer ou les jeunes ou ceux qui veulent travailler et rester sur le territoire, ne le peuvent pas.

“ En fait, le marché est très dynamique. On dit toujours que ça va s'arrêter parce qu'au bout d'un moment ça devrait s'arrêter, mais non, les prix augmentent toujours.

Cap Atlantique

“ Sur le marché immobilier, il y a quand même des impacts [...] il y a beaucoup de futurs acquéreurs qui sont des futurs retraités justement [...]. J'entends que les autres ne peuvent pas acheter c'est tout le problème [...]. Et pour les jeunes, les primo accédants, on n'en parle même pas.

Sud Estuaire

Si le phénomène de location de courte durée s'accroît, il semble qu'il y ait très peu de multi-propriétaires et les cas d'investisseurs dédiés restent encore limités.

“ Il y a des investisseurs privés locaux, je veux dire des propriétaires locaux qui profitent de ça, parce que c'est du bouche à oreille. Ils achètent une maison pour la louer de manière saisonnière. [...] Mais on peut pas quantifier les gens qui ont déjà une maison et qui en achètent une deuxième justement pour pouvoir la louer.

Pornic agglo Pays de Retz

“ La location touristique a été un moyen de générer des profits soit à titre particulier pour «mettre un peu de beurre dans les épinards», soit avec des investisseurs sur lesquels on doit être vigilant et qui commencent à racheter des bâtiments, puis faire de la découpe en logements plus petits.

Saint-Nazaire agglomération

des nuisances et une érosion du lien social

Les résidents font des retours aux communes indiquant que la présence des touristes de passage entraînent des nuisances et des conflits de voisinage : passages nombreux, bruit, incivilités, etc. Cette fréquentation est parfois jugée trop intense et donne le sentiment d'un «surtourisme», voire de rejet du tourisme par la population résidente, menaçant ainsi l'acceptabilité sociale du modèle économique. Mais cette vision est relativisée par les élus et techniciens, car la période de forte fréquentation se concentre sur une durée assez courte.

“ Il y a aussi ce phénomène des gens qui habitent autour en se disant que quand c'est des gens qui viennent pour une courte durée, ils en ont rien à faire du voisinage. Donc il y a des nuisances sonores, il y a des nuisances de barbecue...

Pornic agglo Pays de Retz

“ Enfin on n'est pas en surtourisme comme on peut l'être sur certaines régions parce que pendant cette même période en fait, il y a des locaux qui peuvent eux aussi partir en vacances.

Arc Sud Bretagne

“ Les touristes quels qu'ils soient, des camping-caristes ou autres, déposent un peu des «dépôts sauvages» [...] ils les posent à côté des poubelles d'ailleurs et après on voit des tas de poubelles qui débordent.

Sud Estuaire

Par ailleurs, dans certains quartiers plus propices à la location de courte durée, un changement de population peut être observé, comme la disparition de familles historiques ou de résidents permanents. La nouvelle population est alors moins impliquée dans la vie locale, appauvrissant la vie associative locale.

“ Je dirais qu'il y a un effet négatif dans le sens où ce sont des gens qui ne s'impliquent pas dans la vie locale. Ce sont des consommateurs donc ils ne vont pas s'impliquer dans les associations [...] Donc c'est une sorte d'appauvrissement si vous voulez de la vie sociale de la commune [...] Et vous avez également une mutation [...] vous voyez certaines familles qui ont été pendant 50 ans avec pignon sur rue dans la commune et qui au fur et à mesure disparaissent, sont remplacées et vous avez une mutation de population.

“ Les gens, ils viennent là en résidence, ils n'ont plus cette notion de « on échange avec le voisin », « on connaît le voisin », « la famille ». Pour moi c'est une perte de richesse sociale.

Cap Atlantique

“ C'est aussi cet effet des gens qui arrivent chez nous parce qu'ils ont les moyens d'acheter et qui se sont achetés une tranquillité, qui se sont achetés un territoire et ils ne veulent plus partager.

Arc Sud Bretagne

“ Ça pose même des problèmes dans certains syndicats de copropriété. Quand on parle de locations opportunistes : tiens, il y a deux jours de beau temps, on arrive, on débarque à 5, 6 ou 7 pour faire la fête dans un appartement.

Saint-Nazaire agglomération

Des impacts sur les services publics

La surfréquentation de certaines communes touristiques par rapport à la population résidente à l'année occasionne divers dysfonctionnements soulignés par les élus et les techniciens. Il peut s'agir de problèmes de circulation ou de stationnement notamment dans les centres-villes, de pression sur les équipements ou de gestion de services comme ceux des ordures ménagères souvent cités. Cela nécessite une forte implication des services municipaux pour répondre aux demandes des visiteurs. Les services publics non communaux, par exemple ceux de La Poste, sont également sollicités pour des demandes : les résidents secondaires utilisent les petites structures locales qu'ils perçoivent comme « plus abordables » et « plus simples ».

Ces constatw s'observent souvent sur de courtes périodes (mi-juillet à mi-août) et souvent à l'occasion d'un évènement (culturel, grande marée, longs weekends, etc.).

“ C'est une grande marée donc il y a plein de gens qui viennent à la marée ; du coup ils n'ont plus de stationnement. Il y avait des voitures partout.

“ C'est quand même que sur quelques semaines où effectivement on va moins facilement se garer, on va peut-être être un peu embêté.

“ Sur la gestion au quotidien on a effectivement beaucoup de gens qui viennent à l'accueil de la collectivité pour poser toutes les questions du monde : « À quelle heure la marée est haute ? À quelle heure elle est basse ? Est-ce qu'on a le droit de pêcher ? »

Arc Sud Bretagne

“ Au niveau de l'agence postale on sait pertinemment que les gens maintenant font de plus en plus livrer leur colis sur la commune de leur résidence secondaire, parce que pour eux, comme on est une petite commune, c'est plus facile à venir les chercher. Ils viennent des fois chercher des renseignements qu'ils pourraient très bien demander dans la commune de leur résidence principale, alors que nos communes à nous sont beaucoup plus abordables parce qu'on est des petites structures.

“ Les réseaux sont dimensionnés pour le pic de la population. Il faut qu'au mois d'août, tout le monde ait l'eau, tout le monde ait l'électricité, que les eaux usées soient traitées. [...] C'est l'intérêt général, que la population s'étale le plus possible sur l'année pour que les réseaux surdimensionnés soient utilisés.

Cap Atlantique

“ On a eu aussi le problème des ordures ménagères, c'est-à-dire que les gens ne vont pas être là au moment du ramassage, et donc ils vont sortir le sac dans le meilleur des cas.

Pornic agglo Pays de Retz

3.3. les mesures locales déjà prises ou envisagées

75

> l'observation, le suivi, le contrôle

Aujourd'hui, il n'existe pas de vision transversale et facile pour accéder à l'ensemble des données sur les locations de courte durée. Toutefois, plusieurs collectivités (commune et/ou intercommunalité) ont déjà initié des mesures qui leur permettent de suivre l'activité touristique et la location de courte durée. Les outils le plus souvent utilisés sont **la taxe de séjour et la déclaration préalable en mairie pour les meublés de tourisme**.

L'instauration de la taxe de séjour peut être issue d'une délibération communautaire (comme par exemple pour Pornic agglo Pays-de-Retz ou Arc Sud Bretagne) ou communale (Le Croisic, Le Pouliguen, Pornichet, Saint-Nazaire, Saint-Brevin-les-Pins ou encore Saint-Père-en-Retz). Toutes les collectivités étudiées ne l'ont pas mis en oeuvre. Il est donc difficile d'avoir une vision globale.

De façon plus générale, depuis l'obligation faite aux plateformes en 2019 de reverser la taxe de séjour aux collectivités, cela a permis de mieux comprendre l'ampleur de la commercialisation des logements qui auparavant échappait au contrôle et à la fiscalité. L'intérêt de la taxe de séjour pour les collectivités est ainsi double : une meilleure connaissance de la situation et la perception de recettes fiscales.

“ Les logements ne sont pas déclarés en mairie mais ils le sont sur les plateformes. C'est plus facilement contrôlable parce que vous avez la taxe de séjour [...] et puis les plateformes elles doivent la reverser automatiquement.

Sud Estuaire

“ C'est un observatoire qui est intégré à l'office de tourisme intercommunal. Donc la principale mission c'est de traiter les données pour les 15 communes de notre territoire, donc Cap Atlantique, même si l'office de tourisme du Croisic et de Batz-sur-mer ont leur indépendance en accueil.

OTSI Cap Atlantique

La déclaration préalable en mairie du meublé de tourisme est un autre moyen d'observer le phénomène de location de courte durée. Plusieurs communes l'ont déjà instaurée (avant l'application de la loi Le Meur qui va la généraliser à partir de 2026 et donnera lieu à un numéro d'enregistrement obligatoire pour chaque logement concerné) : La Baule-Escoubiac, Pornichet, toutes les communes de Sud Estuaire et certaines de Pornic agglo Pays-de-Retz. Certaines de ces communes sont allées plus loin en mettant en place une demande de changement d'usage (avec ou sans compensation) et/ou un numéro d'enregistrement.

L'ensemble de ces outils leur ont permis d'estimer un volume approximatif des locations de courte durée sur leur commune ainsi que les évolutions récentes. Cependant aujourd'hui encore, certains logements sont loués hors plateforme, simplement par le « bouche à oreille » et ils sortent de ces recensements. La mesure reste donc incomplète.

“ Nombre de meublés de tourisme ont demandé un numéro d'enregistrement. Donc ce sont les logements qui demandent à être sur les plateformes. Mais après il y aura toujours des trous dans la raquette, les cas où les gens qui ont déjà leur réseau...

Pornic agglo Pays de Retz

“ On a une mauvaise connaissance de notre marché en fait. On ne le maîtrise pas. On n'a pas une visibilité quantitative sur la question.

Sud Estuaire

“ On a fait une obligation d'enregistrement. [...] Après, nous avons institué un pourcentage maximum de biens déclarés sur la commune : au bout de deux logements meublés saisonniers ce doit être compensé par un logement en location longue durée [...] ; et aujourd'hui, on a instauré un pourcentage maximum de 6 % sur la commune en location meublée saisonnière.

Le Pouliguen Cap Atlantique

“ Tout ça est déclaratif, et demain, avec la loi du 19 novembre 2024, nous allons passer au stade supérieur, c'est-à-dire au-delà même du zonage. On va passer au contrôle sur toutes les plateformes de location, pour vérifier ce qui a été déclaré ou ce qui ne l'a pas été. Mais au Croisic, nous le faisons déjà. La difficulté c'est que c'est du déclaratif et donc on a aucun moyen de pression, à part faire un courrier.

Le Croisic Cap Atlantique

> des évolutions à prévoir

De manière générale, les collectivités souhaitent avoir une meilleure connaissance du phénomène de locations de courte durée sur leur territoire avant d'engager des mesures. Il s'agit également de mieux apprécier les évolutions au sein du parc de logements et notamment les mouvements entre résidences principales, secondaires et logements vacants. Existe-il de réelles stratégies mises en place par les propriétaires ? En effet, les zones tendues sont sensibles à ces mouvements (cf. *Rééquilibrage urbain, déstabilisations rurale et littorale* CDC août 2025).

Devant les difficultés actuelles d'identification et de quantification, les collectivités attendent des nouveaux outils proposés par la loi Le Meur de novembre 2024 qu'ils soient facilitants et posent les premiers constats. Qu'il s'agisse de la généralisation du numéro d'enregistrement et de la transmission des données des plateformes ; de la possibilité de se saisir du PLU(i) pour contraindre les logements neufs à être des résidences principales. Le levier fiscal paraît être celui le plus incitatif, même s'il est encore considéré comme favorable aux locations de meublés.

Enfin, les collectivités s'interrogent sur leur capacité à mettre en place ou à renforcer les moyens inhérents à l'application de ces mesures pour diagnostiquer, faire un suivi et contrôler le marché du meublé de tourisme.

On peut citer aujourd'hui l'**agglomération de Pornic** qui vient de réaliser un diagnostic à partir de leur plateforme d'enregistrement («DECLALOC» effective sur 13 des 15 communes de l'agglomération) et des fichiers annuels envoyés par les plateformes (*bilan réalisé par l'adrrn en juin 2025*). À la suite de ce bilan, les élus pourront envisager de prendre de nouvelles mesures afin de fluidifier le marché du logement au regard notamment de leur politique intercommunale de l'habitat (PLH en cours).

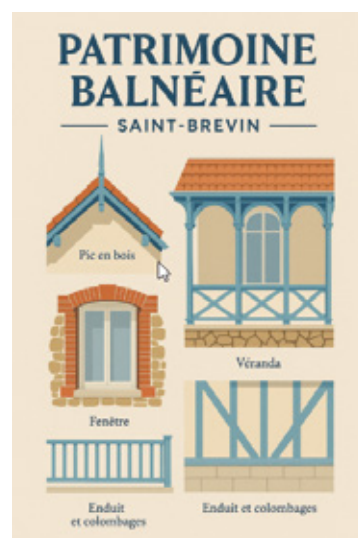
Les premières réflexions en cours et actions prises ou envisagées montrent une volonté des collectivités de s'adapter aux évolutions du marché du tourisme et de l'habitat, en cherchant un équilibre entre le développement économique lié au tourisme et la préservation du logement permanent, ainsi que la qualité de vie des résidents.



des premières mises en œuvre en France

Plusieurs communes observant un fort taux de résidences secondaires et une forte pression sur le parc de logements à l'année se sont saisies d'une des mesures de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 : interdire la construction de résidences secondaires neuves en inscrivant dans leur PLU ou PLUi cette prescription sur certains zonages (mesure applicable pour les communes qui comptent plus de 20 % de résidences secondaires ou sur lesquelles s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants).

Des procédures sont déjà adoptées ou en cours dans des communes du Pays Basque à Bidart, Biarritz, Bayonne, Anglet ou Boucau ; en Charentes Maritimes à Royan ; en Bretagne à Saint-Malo ou Cancale ; en Corse à Bonifacio ; les communes de montagne sont elles aussi concernées : Annecy, Chamonix sont les premières à s'y engager.



site internet OT Saint-Brevin-les-Pins



en bref...



Le territoire possède une forte tradition touristique. Les petits appartements anciens au cœur des villes (Pornic) sont souvent loués en saison car inadaptés à la location à l'année.

La hausse des prix impacte la capacité à loger les actifs, notamment pour répondre aux besoins en services pour les seniors. L'apparition d'investisseurs locaux et celle de la «cabanisation» sont des préoccupations. Les nuisances et autres impacts sur les services municipaux sont également des problématiques connues. Des actions sont déjà menées afin d'améliorer la connaissance du phénomène des locations de courte durée et de prendre les mesures adaptées.



Le territoire est perçu comme un peu moins impacté par la pression des locations de courte durée par rapport aux autres zones littorales, malgré son positionnement sur l'itinéraire de la «Loire à Vélo». La proximité de Nantes et de Saint-Nazaire attire aussi une clientèle de travailleurs utilisant les locations saisonnières. Saint-Brevin-les-Pins est davantage concernée. Elle souhaite maintenir le bénéfice économique de ses résidences secondaires qui participent aussi à l'identité communale : les «villas bréviñoises». Si parfois, leur qualité actuelle nécessite de forts investissements pour les transformer en résidence à l'année, la location de courte durée est alors une alternative pour les propriétaires. Cependant le marché immobilier reste tendu notamment pour les jeunes et les actifs. Les nuisances existent mais paraissent encore acceptables et gérables. Des actions sont envisagées afin de mieux identifier le phénomène et son évolution dans le temps.



C'est un territoire à forte tradition balnéaire avec un pourcentage élevé de résidences secondaires. La période touristique s'étale de plus en plus sur l'année. Le développement des locations de courte durée rend difficile le logement pour les jeunes ménages et les saisonniers. Les coûts élevés du foncier et de l'immobilier favorisent une meilleure rentabilité sur la location de court terme plutôt qu'à l'année. La forte fréquentation touristique laisse parfois percevoir une mutation de population qui évolue de la famille traditionnelle vers des «touristes consommateurs» appauvrissant les liens sociaux et occasionnant parfois quelques nuisances. Plusieurs communes sont vigilantes à ces évolutions. Certaines ont déjà pris des mesures de contrôle vis-à-vis du développement des meublés de tourisme et souhaitent les prolonger avec les outils disponibles dans la loi Le Meur.



Le territoire se distingue par une économie duale forte (industrielle et touristique) qui crée une dynamique spécifique, les locations de courte durée servant aussi à loger les travailleurs détachés. Ils répondent aussi à la demande en développement de la clientèle touristique. En effet, même s'il n'était pas traditionnellement très touristique, le territoire s'ouvre davantage à cette clientèle tout au long de l'année. Une pression est observée sur le marché du logement, à la fois pour loger les ménages à l'année mais aussi les saisonniers. Les baux de courte durée ont tendance à être privilégiés par certains propriétaires, permettant de percevoir des loyers plus élevés avec des risques moindres. Aujourd'hui, l'agglomération souhaite bénéficier d'une meilleure connaissance du phénomène de la location de courte durée et des impacts réels sur le marché du logement, avant d'initier certaines des mesures d'encadrement.



Le territoire se caractérise par un nombre élevé de campings et un fort taux de résidences secondaires. L'offre de meublés de tourisme est plus marquée sur le littoral. On y observe également des «parcs résidentiels de loisirs». Il est évoqué un sentiment de «surtourisme» ressenti par certains habitants mais concentré sur quelques semaines ou lors d'événements ponctuels, entraînant des conflits d'usages ou des nuisances, ainsi qu'une gestion des services parfois complexe. Le marché immobilier est très tendu, avec des hausses de prix des biens et des déficits de logement pour les jeunes et les actifs. Des communes ont déjà pris des mesures ou proposent des actions pour faciliter l'accès au logement des saisonniers par exemple. Elles envisagent aussi de se saisir des nouveaux leviers de la loi Le Meur.



78

Conclusion

79

Le tourisme est partie intégrante de l'identité des territoires littoraux étudiés. Tout en conservant sa propre identité, chacune des cinq intercommunalités est concernée par l'arrivée des plateformes et les évolutions sociétales (télétravail, raccourcissement des vacances) qui ont uniformisé les pratiques de location et étendu la saison touristique, impacté la vie locale et accentué la pression sur les marchés du logement.

Ces évolutions ont également rebattu la stratégie de certains propriétaires de logements (résidences principales, secondaires, vacants) et investisseurs en offrant de nouvelles opportunités économiques.

Aujourd'hui, l'enjeu est de trouver le bon équilibre entre le tourisme, l'économie locale et le besoin de logements permanents, d'autant que la nature diffuse du phénomène ne se limite pas aux frontières communales et plaide pour une approche harmonisée et une coopération à l'échelle qui pourrait être intercommunale.

Une meilleure connaissance, à l'aide de données fiables et exhaustives constitue donc un défi prioritaire à relever afin d'élaborer des stratégies de régulation adaptées, équilibrées et pérennes. Si l'encadrement du marché des locations de courte durée est complexe, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 offre de nouveaux leviers aux collectivités.

Le partage d'expériences, le retour sur la mise en oeuvre des outils de régulation sont des sujets à suivre localement.

Indéniablement, le sujet vient percuter d'autres problématiques, telles la capacité d'accueil d'un territoire, la tension sur le marché du logement, la préservation du cadre de vie, la contribution à l'économie locale, etc.

À l'heure où les territoires littoraux cherchent à préserver leur capacité résidentielle, l'étude met en lumière le rôle central des pratiques touristiques, notamment celles liées aux plateformes, dans la reconfiguration du marché du logement.



80

Annexes



Grille d'entretien semi-directif

Cette grille d'entretien a été élaborée à destination des élus et techniciens des collectivités territoriales pour chacune des cinq intercommunalités littorales du territoire ELLO, afin de recueillir leurs témoignages sur les pratiques relatives à la location de courte durée sur leur territoire.

Introduction

La location de courte durée est à mettre en lien avec l'apparition des plateformes de location en France (début des années 2010 pour Airbnb). Cela a été marqué par un changement significatif dans les modes de consommation touristique (séjours alternatifs / chez l'habitant), soutenu par des innovations technologiques (internet) et des changements dans les préférences des voyageurs. Phénomène d'abord développé dans les zones touristiques, puis les métropoles et enfin dans les villes moyennes et zones rurales.

1. Contexte historique et situation actuelle

Organisation historique du marché sur votre territoire

- Comment s'organisait le marché des locations saisonnières avant l'arrivée des plateformes ?
- Quels étaient les principaux intermédiaires (agences immobilières, offices de tourisme, etc.) ?
- Comment se faisait la mise en relation entre propriétaires et locataires ?
- Quels types de biens étaient principalement mis en location ?
- Quelles étaient les durées moyennes de location ?
- Existait-il déjà des tensions sur le marché locatif ? Comment se manifestaient-elles ?
- Existait-il des dispositifs particuliers de régulation ?

Transformation et état actuel du marché

- Quand et comment les plateformes sont-elles apparues sur votre territoire ?
- Comment les acteurs traditionnels se sont-ils adaptés ?
- Comment caractériseriez-vous le développement des locations de courte durée sur votre territoire ?
- Comment caractériseriez-vous la situation actuelle du marché immobilier ?
- Quelles sont vos sources d'information sur ce marché ? (données quantitatives, remontées terrain, etc.)

Dynamiques observées : pratiques et marché immobilier

- Quels changements majeurs avez-vous observé dans les pratiques ?
- Quels nouveaux profils de propriétaires-loueurs sont apparus ? et selon vous pour quelles raisons ?
- Quelles évolutions dans les types de biens proposés (RP, RS, meublés) ?
- Observez-vous des variations saisonnières significatives ?
- Quels quartiers ou zones sont particulièrement concernés ?
- Disposez-vous d'outils spécifiques d'observation ?
- Observez-vous un phénomène de « cabanisation » notamment en lien avec la transformation de campings traditionnels/familiaux en PRL Parcs Résidentiels de Loisirs ?
- Existe-t-il chez vous des « bateaux ports » loués en LCD ?

2. Impacts sur le territoire : jusqu'où les apports/effets peuvent-ils être positifs ?

Impacts sur le marché immobilier

- Constatez-vous des tensions accrues sur le marché immobilier ? une difficulté à se loger pour les habitants permanents ? un phénomène d'attrition des résidences principales pour de la location de courte durée ? ...
- Les loyers et prix ont-ils augmenté ?
- Le marché des ventes est-il plus dynamique ?
- Quels logements sont les plus impactés (RP, RS, meublés) ?
- Constatez-vous des impacts sur l'entretien des immeubles ?

Impacts économiques

- Selon vous quels sont les principaux effets économiques pour le territoire ? (commerces, services, artisanat etc.)
- Observez-vous des effets sur le commerce de proximité ?
- Quel impact sur les autres formes d'hébergement touristique ?
- Constatez-vous des impacts sur l'emploi local ?

Impacts sociaux

- Quelles réactions observez-vous chez les habitants permanents ?
- Constatez-vous des impacts sur la vie de copropriété ?
- Comment les propriétaires de résidences secondaires perçoivent-ils ce phénomène ?
- Avez-vous constaté des tensions entre différents groupes ?
- Quel impact sur l'accès au logement pour les résidents permanents ?

Impacts urbains

- Observez-vous des transformations dans certains quartiers ? : vie de quartier modifiée (bruit, circulation etc.) ; bâtiments mieux entretenus et valorisés ou inversement ; des évolutions en termes de fréquentation ; etc.
- Y a-t-il des effets sur les services et équipements publics ? (besoin et fréquentation)

3. Politique publique et régulation

Stratégie actuelle ; Outils et dispositifs en place

- Quelle est votre position actuelle vis-à-vis de ce phénomène ?
- Avez-vous retenus des objectifs à atteindre ?
- Et avez-vous mis en place des mesures spécifiques, des outils réglementaires pour y parvenir ?
- Comment jugez-vous leur efficacité ?
- Quelles sont les principales difficultés de mise en œuvre ?
- Les avez-vous faits évoluer ?
- Des premiers résultats sont-ils déjà observables ?
- Disposez-vous des moyens nécessaires pour leur application ?
- Quelles sont les réactions des propriétaires, des habitants ?

**Attentes et perspectives : la loi du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (JO 20/11/24)**

- Quelles évolutions réglementaires vous semblent les plus pertinentes et / ou efficace ?
- Lesquelles allez-vous saisir (dans le court terme) ?
- Quels autres nouveaux outils souhaiteriez-vous avoir à disposition en plus de ceux annoncés pour aller plus loin le cas échéant ?
- Pensez-vous qu'il y ait des freins à leur mise en œuvre ?
- Quel serait selon vous le niveau territorial le plus pertinent pour agir ?
- Avez-vous des exemples de bonnes pratiques à partager ?

4. Coopération et gouvernance**Partenariats actuels**

- Travaillez-vous avec d'autres collectivités sur ce sujet ?
- Quelles relations entretenez-vous avec les plateformes ?
- Avez-vous tester la plateforme Panda d'Airbnb ?
- Collaborez-vous avec des associations d'habitants ou de propriétaires ?
- Collaborez-vous avec des agences immobilières ou conciergeries ?

Besoins et perspectives

- Quels types de coopération souhaiteriez-vous développer ?
- Quels acteurs devraient selon vous être davantage impliqués ?
- Comment améliorer la coordination entre les différents niveaux territoriaux ?

pour aller plus loin...

85

- loi n° 2024-1039 du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711>

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Regulation-meubles-touristiques_2025_VF.pdf

- Ministère chargé du logement « guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes » janvier 2022

- API meublés

<https://meubles.peren.fr/presentation/#informations-echangees>

- FNAU juillet 2025 « les territoires face à la montée des locations de courte durée »

<https://fnau.org/fr/publication/les-territoires-face-a-la-montee-des-locations-de-courte-duree/>

- Adrn Décryptage n° 14 juillet 2023

https://adrn.fr/app/uploads/2023/07/decryptage14_residencesSecondairesVF.pdf

- Ministère chargé du logement « Guide propriétaire « la location de meublés de tourisme » avril 2022

- Tourisme Bretagne© enquête régionale Reflet mars 2024

- Loire-Atlantique Développement Tourisme

<https://loireatlantique-developpement.fr/wp-content/uploads/2024/05/Bilan-Liwango-2023-Loire-Atlantique.pdf>

<https://loireatlantique-developpement.fr/wp-content/uploads/2024/05/Chiffres-cles-du-tourisme-2024-WEB.pdf>

- Les locations meublées de courts séjours et les plateformes - les termes du débat, parties 1 & 2

<https://politiquedulogement.com/2024/03/les-locations-meublees-de-courts-sejours-et-les-plateformes-les-termes-du-debat-1/>

<https://politiquedulogement.com/2024/04/les-locations-meublees-de-courts-sejours-et-les-plateformes-les-termes-du-debat-2/>

- INSEE Première n° 1879 novembre 2021 « en 2019, Paris et Nice dans le top 10 des villes les plus fréquentées de l'Union européenne. »

- INSEE analyses Pays-de-la-Loire n° 140 février 2025 « Après deux saisons record, l'activité touristique marque le pas »

- Strategy& Part of the PwC network « impact de la location courte durée en France » octobre 2023

- Institut Terram « Tourisme 2.0 : anatomie de la France Airbnb » J. Fourquet, S. Manternach et C. Tegny - octobre 2025

The background of the entire page is a solid dark blue. It is decorated with a repeating pattern of white geometric shapes. These shapes include semi-circles, quarter-circles, straight line segments, and speech bubble outlines. The shapes are scattered across the page, creating a modern, minimalist aesthetic.

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

07 87 89 92 19

contact@addrn.fr

5 boulevard Willy Brandt

CS40326 - 44165 Saint Nazaire