

> HABITAT & TOURISME <



DYNAMIQUES DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE SUR LE LITTORAL DE NOUVELLE-AQUITAINE

SYNTHÈSE
MARS 2025

GIP LITTORAL
2030



l'au⁷
dap

Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées

Rédaction et conception

AUDAP

Alexandra Guison, Marc Laclau

GIP Littoral

Anouk Decaudin

Avec le soutien de la Région Nouvelle-Aquitaine dans le cadre du
Programme Partenarial d'Activité de l'AUDAP



Avec le soutien de la Banque des territoires dans le cadre de la
convention de partenariat avec le GIP Littoral 2024/2025



CONTEXTE ET OBJECTIF DE L'ÉTUDE

Le sujet des résidences secondaires et des locations de courte durée est au cœur des débats, notamment dans les zones attractives et touristiques que constituent les territoires littoraux. Certaines collectivités ont engagé des réflexions sur le sujet, mis en place des outils de régulation, se questionnent. Pour contribuer à ces réflexions de manière constructive, une analyse plus globale du contexte et des dynamiques à l'œuvre à l'échelle du littoral régional est apparue essentielle. **Le GIP Littoral et l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) ont souhaité travailler de concert compte tenu de leurs ambitions et de leur programme de travail respectifs.**

L'ambition de l'étude est **d'objectiver les dynamiques relatives aux locations de courte durée à l'œuvre sur le littoral de Nouvelle-Aquitaine entre 2016 et 2023** et de les resituer dans leurs contextes locaux. Au-delà, il s'agit également de comprendre la manière dont les collectivités réagissent et notamment en mobilisant les outils mis à disposition.

Plusieurs axes de réflexion ont été ainsi ciblés :

- Quantifier et spatialiser les locations de courte durée,
- Analyser des dynamiques par rapport au parc de logements et son évolution,
- Analyser des dynamiques par rapport au parc d'hébergements touristiques et son évolution,
- Présenter un panorama des outils disponibles, des évolutions réglementaires et des retours d'expériences des territoires.

Pour accéder à l'étude complète, veuillez contacter : contact@giplittoral.fr.

Chiffres clés sur le littoral de Nouvelle-Aquitaine

93 293 Nombre d'annonces actives sur les plateformes de location courte durée en 2023. Soit :



52,5%

des annonces actives de Nouvelle-Aquitaine

11 %

du parc total de logements du littoral

1/3

de l'offre en hébergement touristique marchand



+17,5 %

d'annonces entre 2021 et 2023



94% des annonces actives sont des logements entiers en 2023 contre 84% en 2016



63 % des annonces actives sont disponibles +120 jours/an en 2023 contre 67% en 2016



64 % de T1 et T2

Evolution 2016/2023 des prix moyens annuels à la nuitée :



+28% pour les appartements

+39% pour les maisons

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Objectiver et spatialiser les dynamiques des locations de courte durée à l'échelle du littoral de Nouvelle-Aquitaine

Un développement important des locations de courte durée depuis 2016 qui :

- Marque un coup d'arrêt sur une agglomération depuis 2019 (Pays basque) et une stabilisation sur deux autres (CA de la Rochelle et CC de l'Île de Ré),
- Se poursuit sur toutes les autres intercommunalités.

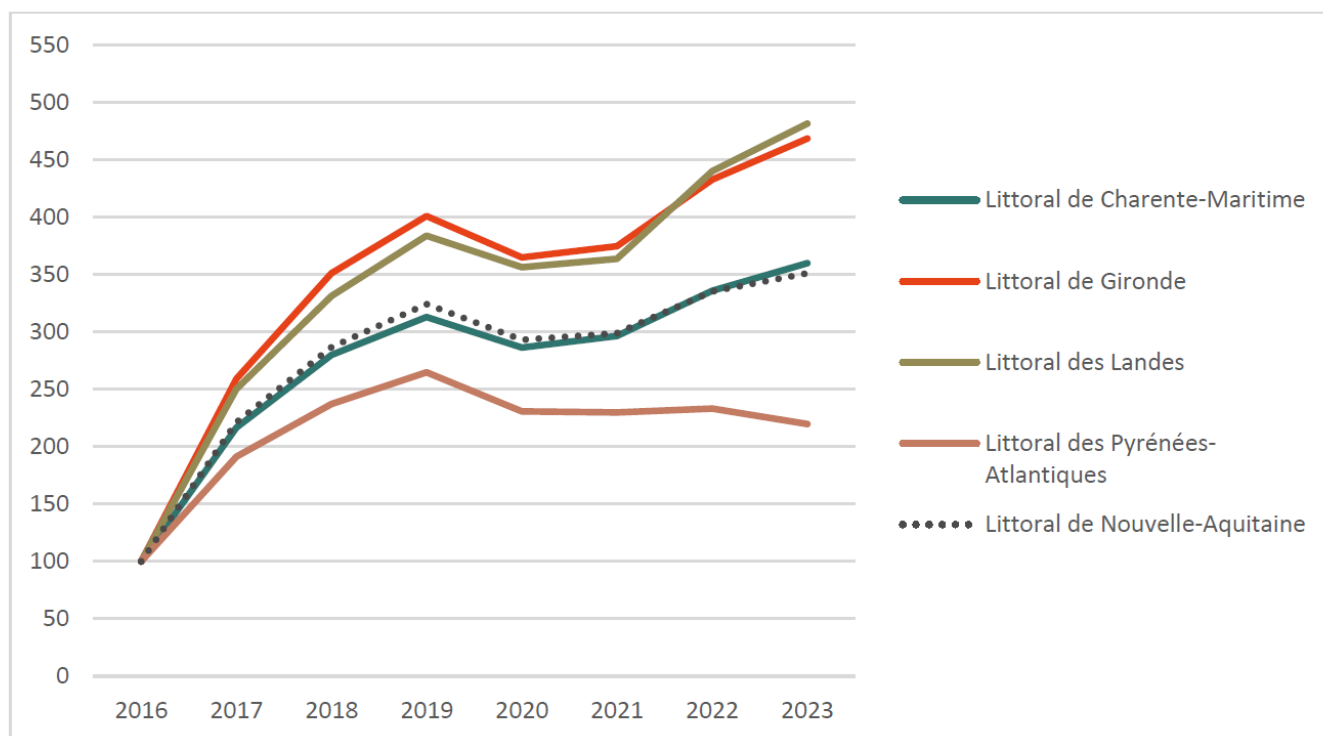
Un développement important voire très important ces dernières années (2019/2023) sur certains EPCI du littoral des Landes (CC Côte Landes Nature, CC des Grands Lacs et CC de Mimizan), de Gironde (CC du Val de l'Eyre, CC Médulienne et CC Médoc Cœur de Presqu'île) et de Charente-Maritime (CA Royan Atlantique, CC de l'Île d'Oléron, CC du Bassin de Marennes et CA Rochefort Océan).

Une mise en tension entre le poids des locations de courte durée et le poids des résidences secondaires sur chaque département qui montre que l'existence et le stock de résidences secondaires influencent à la hausse et peuvent être un creuset au développement des locations de courte durée.

Une saisonnalité marquée des locations de courte durée, notamment en période estivale, avec malgré tout une offre de plus en plus importante tout au long de l'année.

Un développement de l'offre de locations de courte durée qui va de pair avec une demande de plus en plus importante sur les dernières années.

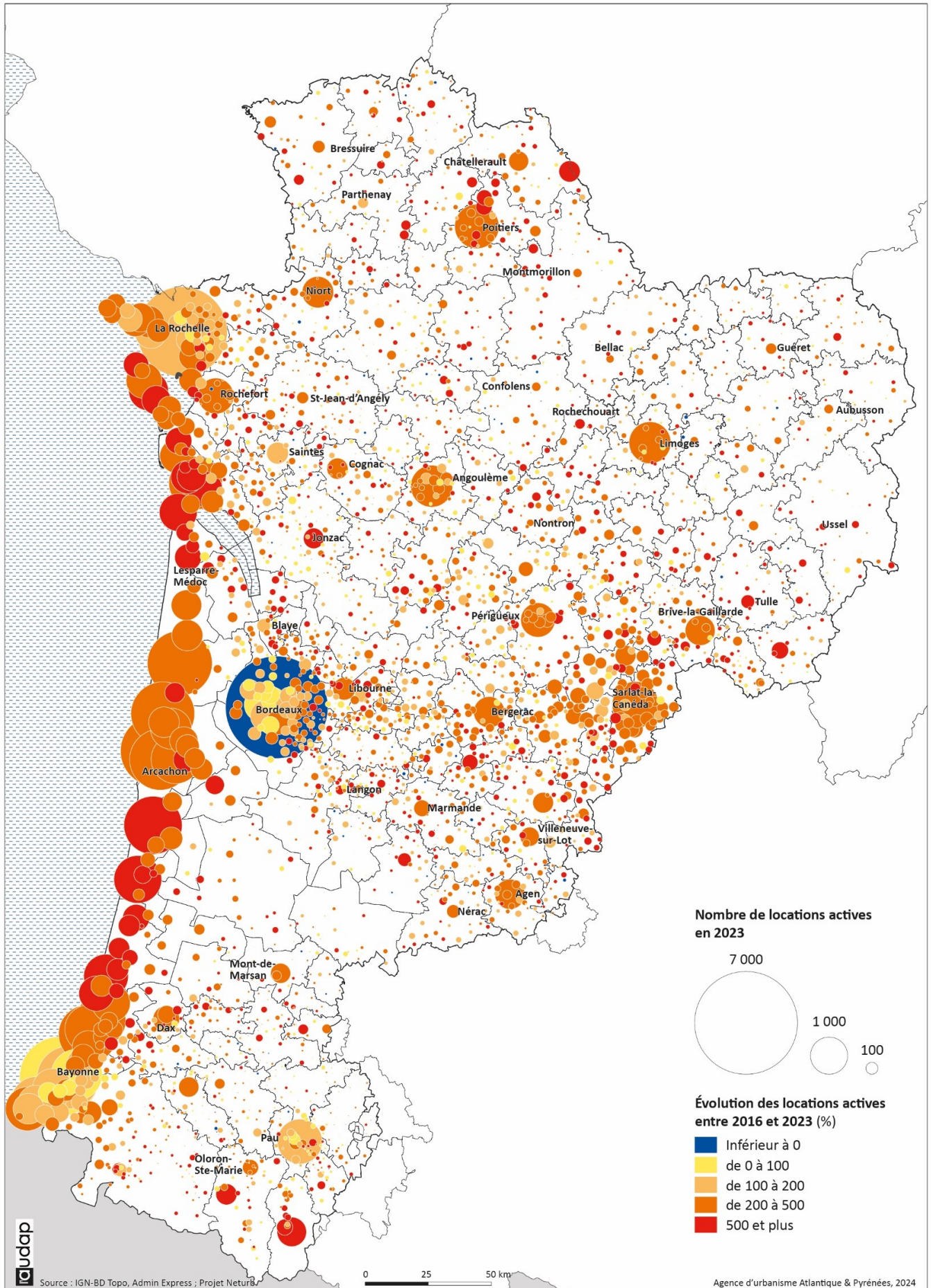
Évolution des annonces actives depuis 2016 (base 100)



Source : Projet ANR NETURB

Clé de lecture : L'observation de l'évolution des annonces actives à l'échelle des littoraux des 4 départements montre une phase d'expansion (2016-2019), puis de baisse (2019-2021) et enfin de reprise (2021-2023) en Charente-Maritime, Gironde et dans les Landes. En revanche pour les Pyrénées-Atlantiques depuis 2019, une baisse est observée.

Nombre de locations actives en 2023 et évolution entre 2016 et 2023



Espace en tension : résidentiel versus touristique ? Impact des locations de courte durée sur l'habitat et l'économie touristique

Des locations de courte durée principalement en logement entier, louées plus de 120 jours par an et de petite taille.

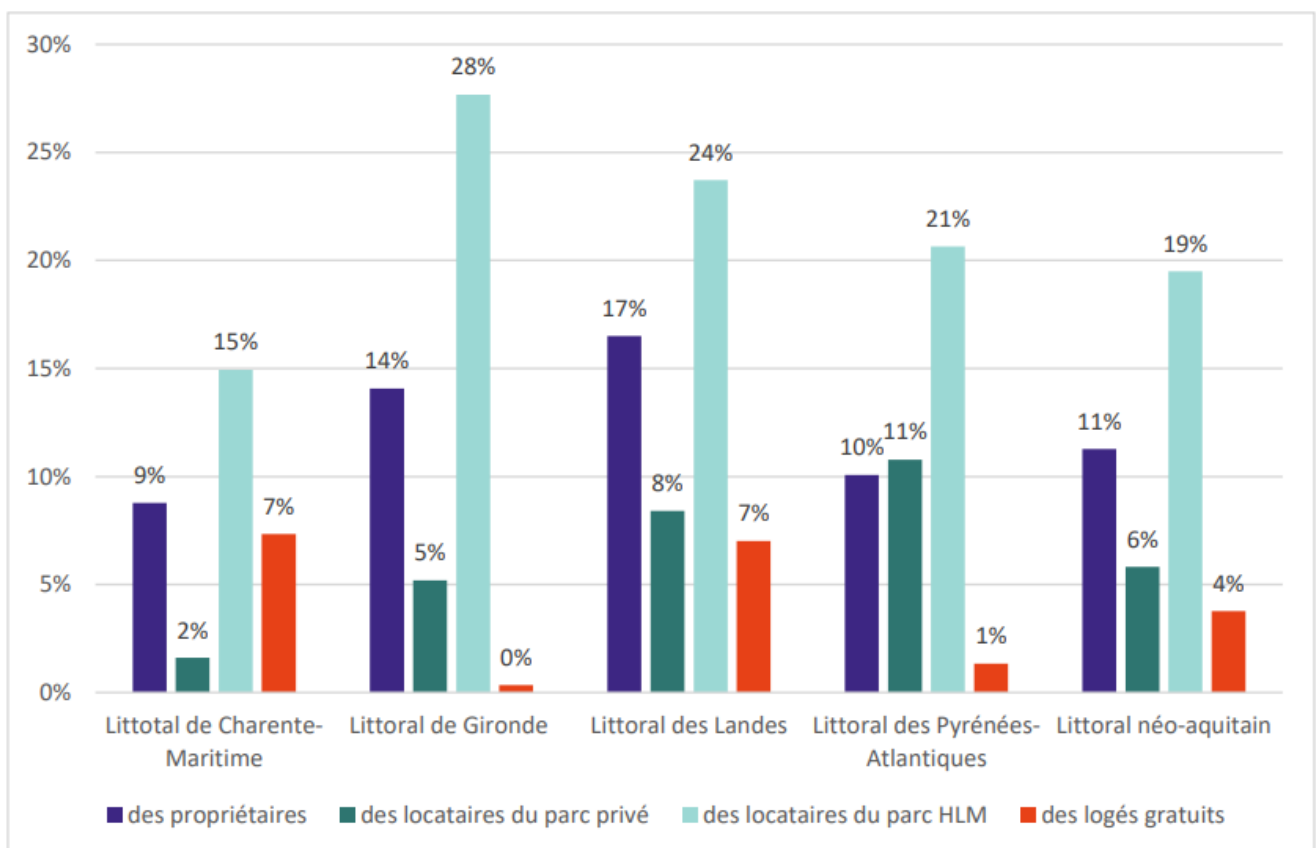
Un développement important des locations de courte durée qui peut avoir :

- Un effet inflationniste sur les prix de l'immobilier par la financiarisation du logement (résidence principale et secondaire) : à court terme la location de courte durée peut permettre de financer l'achat d'un logement / de l'entretenir et à long terme, celle-ci génère une plus-value à la vente,
- Un effet incitatif au développement d'investissement locatif temporaire au détriment de la location à l'année dans un contexte où il y a une perte de rentabilité sur le locatif à l'année (prix d'achat, fiscalité, ...).

Une tension entre le développement des locations de courte durée et le marché résidentiel parfois difficile à appréhender à l'échelle intercommunale : entre spécialisation touristique des communes littorales et résidentielle des communes rétro-littorales.

Un parc de location de courte durée qui occupe une place importante dans le parc d'hébergement touristique marchand (1/3 de l'offre), mais dont les impacts sur l'offre et la fréquentation des autres hébergements touristiques marchands (hôtels, campings, AHCT) est complexe à identifier.

Évolution entre 2015 et 2021 de l'occupation des résidences principales

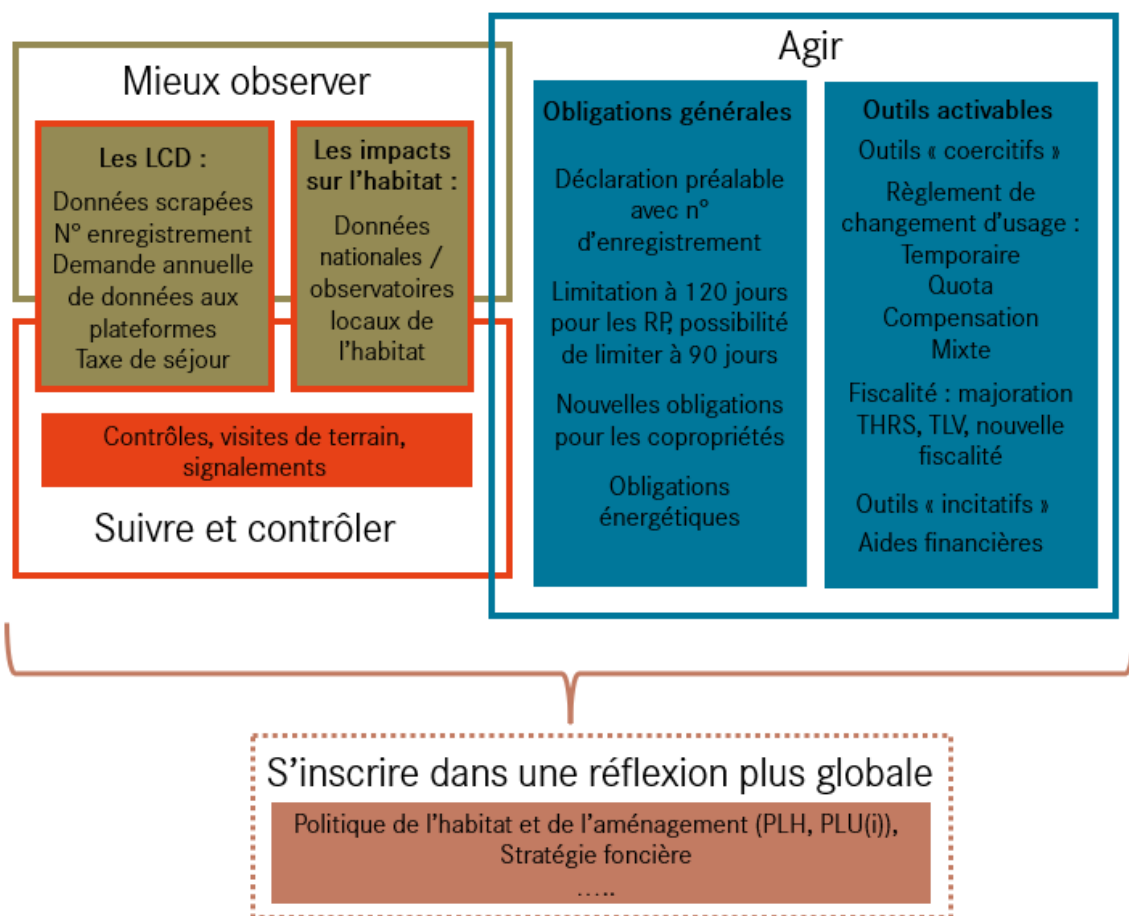


Source : INSEE 2021

Clé de lecture : L'analyse des statuts d'occupation des résidences principales et de leurs évolutions entre 2015 et 2021 montre que le parc du locatif privé augmente moins vite (6%) que les autres parties du parc (en moyenne +11% pour les propriétaires et +19% pour les locataires HLM) à l'échelle du littoral de Nouvelle-Aquitaine.

Combiner les outils pour agir sur les locations de courte durée et favoriser le logement à l'année

L'étude présente enfin une palette d'outils potentiellement mobilisables pour observer, agir sur les locations de courte durée et favoriser le logement à l'année et suivre leur évolution dans le temps, en tenant notamment compte des évolutions législatives récentes liées à la loi du 19 novembre 2024 « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ». Les différents outils et initiatives présentés s'appuient sur des retours d'expériences de territoire. In fine, c'est la combinaison d'outils, à la fois incitatifs et coercitifs qui peut permettre d'agir durablement sur les déséquilibres constatés.



Source : GIP Littoral, 2025

CONCLUSION ET SUITES À DONNER

L'étude sur les dynamiques des locations de courte durée a pour objectif à l'échelle du littoral de Nouvelle-Aquitaine d'apporter des premiers enseignements quantitatifs permettant d'objectiver le phénomène et ses impacts potentiels sur les territoires. Elle contribue également aux réflexions des collectivités pour définir des moyens d'actions adaptés et proportionnés en fournissant un cadre analytique à approfondir à l'échelle locale.

Cette étude traduit une démarche partenariale plus large de réflexion sur le développement des locations de courte durée. Le GIP Littoral et l'AUDAP souhaitent poursuivre leur travail d'animation, de valorisation de la connaissance et d'accompagnement de leurs territoires d'intervention dans leurs réflexions stratégiques.

Contact : contact@giplittoral.fr