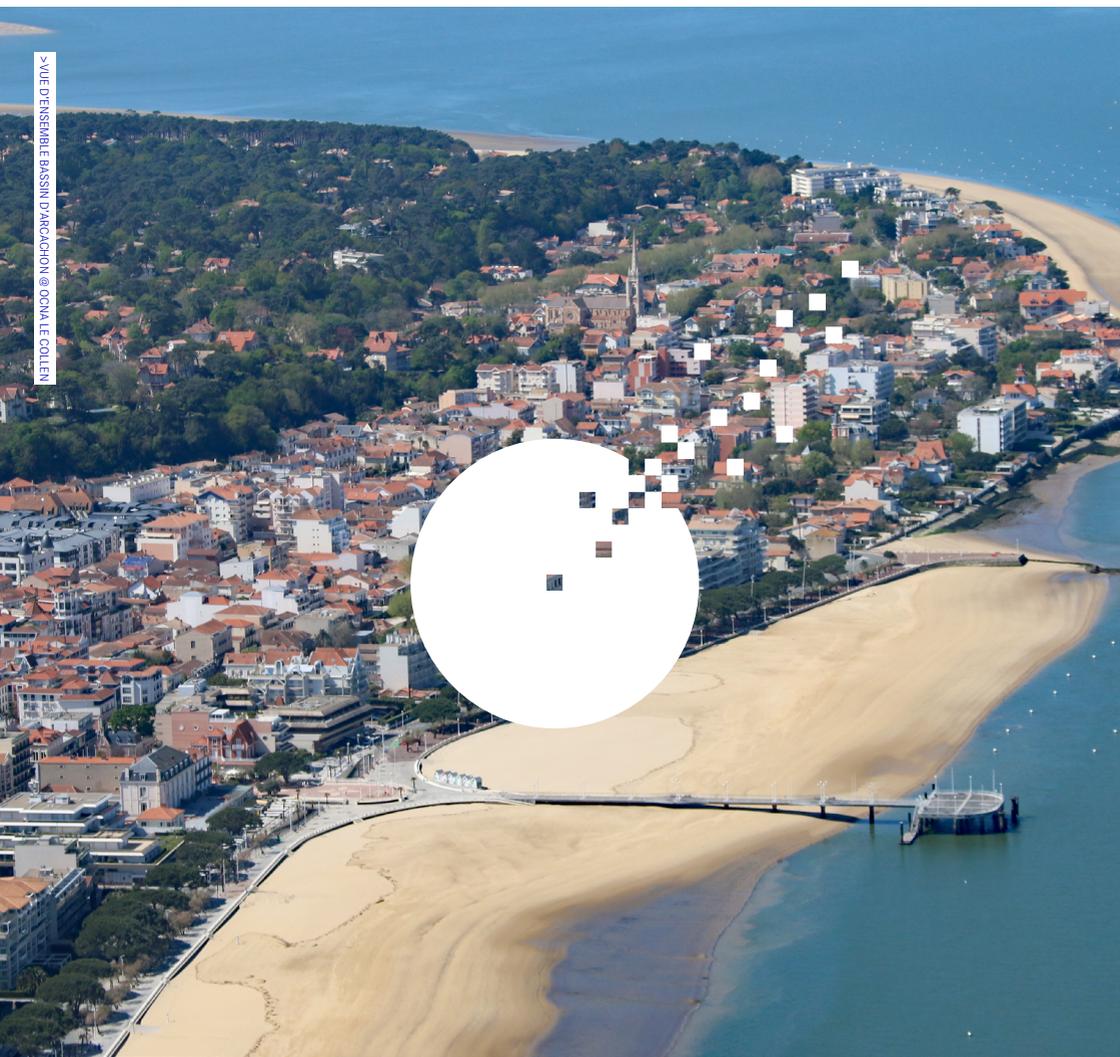


CARNET DE BORD

} Résidences secondaires {



} Édito {

Les mutations démographiques, résidentielles, économiques et sociales des dernières décennies ont modifié les modes de fonctionnement des territoires du littoral de Nouvelle-Aquitaine et leur organisation territoriale. La question des risques naturels amène également les territoires à s'interroger sur la pérennité du modèle de développement touristique et urbain.

Dans ce cadre, les enjeux démographiques et ceux liés à l'habitat sont majeurs, dans un contexte d'expansion continue de la population permanente et touristique et de forte dynamique de la construction.

Ainsi, la connaissance sur le parc de logements, en particulier de résidences secondaires, constitue un point essentiel pour éclairer les débats publics et la prise de décision. En tant que logements dédiés à une occupation non permanente, les résidences secondaires entrent de plusieurs façons dans les questionnements des acteurs et politiques publiques, dans une recherche d'équilibre sur le plan de l'aménagement et du fonctionnement territorial. En effet, les résidences secondaires contribuent de plus en plus à la croissance du parc de logements. Elles peuvent être considérées comme un atout pour la vitalité des territoires (qui se traduit par une attractivité et des activités économiques liées au tourisme) en particulier dans les zones de faible densité. Elles contribuent à maintenir une population présente et des services publics ou privés. Elles peuvent aussi être perçues comme une contrainte pesant sur la demande de logement en particulier dans des zones de tension immobilière à proximité d'agglomérations, du fait de l'espace et de la capacité d'accueil qu'elles « consomment ». Elles entrent aussi en concurrence avec l'offre marchande traditionnelle d'hébergements touristiques (résidences de vacances, hôtels).

Sujet s'inscrivant dans le cadre du projet Littoral 2030, le GIP littoral a organisé un webinaire résidences secondaires afin de poursuivre les réflexions et les échanges sur le sujet.

SOMMAIRE

- CONTEXTE DU WEBINAIRE > P 1
- PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DU LITTORAL NÉO-AQUITAIN > P 2
- RETOUR D'EXPÉRIENCE N°1 : ENQUÊTE QUALITATIVE - PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN CHARENTE-MARITIME > P 4
- RETOUR D'EXPÉRIENCE N°2 : LE PLAN « LOUEZ À L'ANNÉE » DES SABLES D'OLONNE > P 5
- RETOUR D'EXPÉRIENCE N°3 : UNE COMBINAISON D'OUTILS POUR AGIR AU PAYS BASQUE > P 6



Étude sur les résidences secondaires à l'échelle des EPCI littoraux de Nouvelle-Aquitaine



} Contexte du webinaire {

Le 7 septembre 2022, Le GIP Littoral a organisé un « Webinaire résidences secondaires ». Cette visio-conférence, ouverte aux acteurs du littoral (élus, agents des collectivités et des services de l'Etat, partenaires, bureaux d'études, etc.), visait à :

- Présenter les résultats de l'étude sur les résidences secondaires menée en partenariat avec l'INSEE,
- Partager des retours d'expériences sur des études/actions tenues sur le sujet.

A travers son accompagnement auprès des territoires littoraux et en particulier des acteurs de la planification et de l'habitat, le GIP Littoral s'est attaché, dans le cadre du projet Littoral 2030, à mener une réflexion sur les dynamiques des résidences secondaires, les nouvelles pratiques et leurs impacts présents sur les territoires. Une première étape de réflexion a été engagée dans le cadre d'une convention de partenariat avec l'INSEE, afin de réaliser une étude sur les résidences secondaires à l'échelle des EPCI constitutifs des SCoT littoraux de Nouvelle-Aquitaine. Cette étude constitue un premier socle de connaissances chiffrées sur la part, l'évolution, la localisation des résidences secondaires, les caractéristiques des logements et de leurs propriétaires, ainsi que sur les phénomènes de bascule entre résidence secondaire et résidence principale.

En complément de la présentation de l'étude par l'INSEE, plusieurs intervenants ont apporté des retours d'expériences sur le sujet. La parole a été donnée à Charentes Tourisme, à l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées, à la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne et à la commune de Bidart.

Ce webinaire a ainsi rassemblé plus de 90 participants en direct.

» En savoir +

Télécharger le support de présentation du webinaire : <https://cloud.giplittoral.fr/s/aRG4HM7FCeL4WMn>

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES DU LITTORAL NÉO-AQUITAINE

INTERVENANT

Karim MOUHALI, Chef de projets, INSEE Nouvelle-Aquitaine

L'étude sur les résidences secondaires, menée en partenariat avec l'INSEE Nouvelle-Aquitaine, a été achevée en septembre 2022. L'objectif de cette étude est de bien mesurer, sur les différents types de territoires constituant le littoral, la place occupée par les résidences secondaires dans le parc global de logements et son évolution, au croisement des questions d'attractivité touristique, de croissance démographique et d'urbanisation. Elle s'attache également à caractériser le profil de ces résidences secondaires et de leurs propriétaires.

Cette étude constitue ainsi une première étape de réflexion avec l'élaboration et le partage d'un socle commun de connaissances sur la thématique « résidences secondaires » à l'échelle des territoires littoraux de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Le territoire étudié regroupe les EPCI dans le périmètre des SCoT Littoraux de Nouvelle-Aquitaine. Afin de mieux distinguer et caractériser ces différents territoires littoraux, ceux-ci sont répartis en 4 groupes distincts :

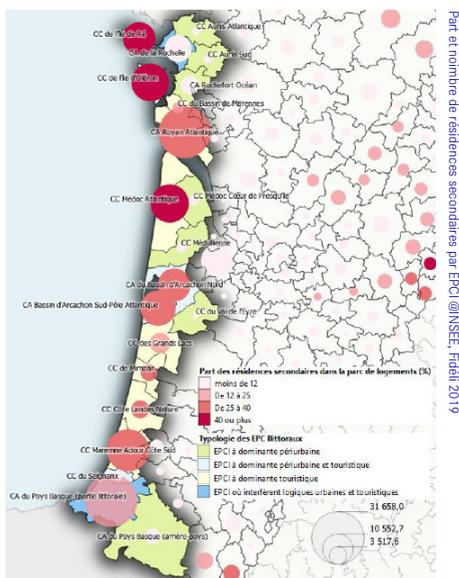
- EPCI à dominante périurbaine
- EPCI à dominante périurbaine et touristique
- EPCI à dominante touristique
- EPCI où interfèrent logiques urbaines et touristiques

Plusieurs phénomènes sont soulevés au sein de cette analyse :

- Un parc de résidences secondaires qui pèse sensiblement dans l'ensemble des logements, puisque celles-ci représentent

22,5% du parc de logements du littoral, soit 3 fois plus que dans le reste de la région. Ce taux est particulièrement élevé dans les EPCI à dominante touristique, où il peut atteindre 51,1% (CC Ile de Ré).

- Une croissance soutenue de population et de résidences secondaires participe à la tension du marché du logement. Sur le littoral néo-aquitain, de 2013 à 2018, la croissance annuelle du nombre de résidences secondaires est de 1%, contre 1,6% pour les résidences principales. La population quant à elle augmente annuellement de 1% en moyenne. Les situations sont très diverses en fonction des EPCI.



Dans les EPCI à dominante urbaine/périurbaine et touristique, la progression du nombre de résidences secondaires est importante, s'accompagnant d'une augmentation soutenue de la population, pouvant ainsi participer à des tensions sur le marché du logement.

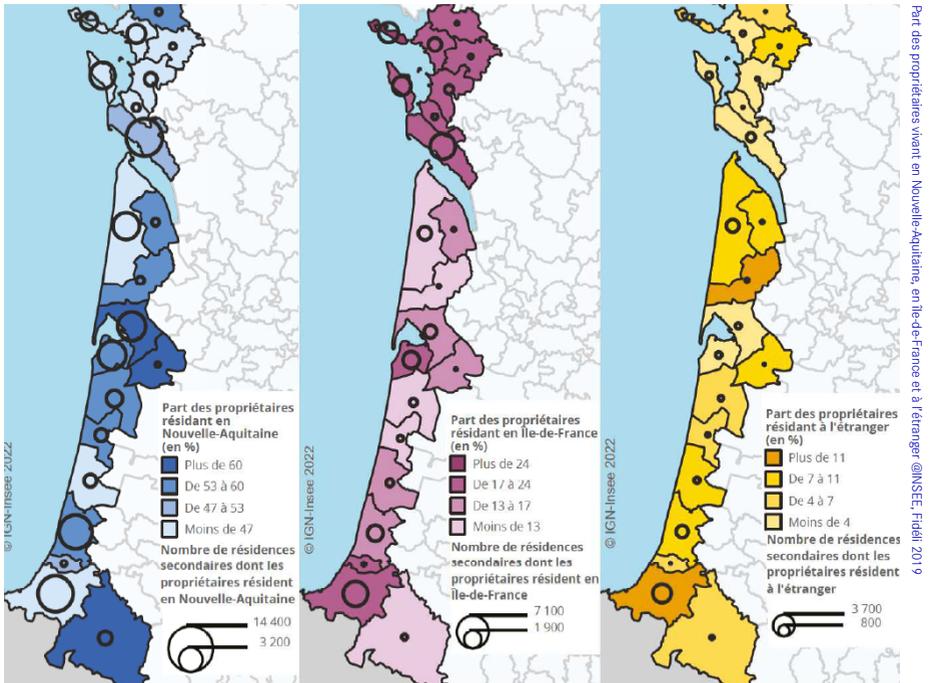
- **Le changement d'usage des logements, facteur non négligeable d'évolution du parc.** En moyenne, 3,5% des résidences secondaires (soit environ 6200 logements) changent d'usage chaque année pour devenir des résidences principales. A l'inverse, 2,6% des résidences secondaires étaient l'année précédente des résidences principales. Ainsi, on observe globalement un gain de résidences principales au sein du parc de logements.
- **Des détenteurs de résidences secondaires du littoral aux revenus élevés,** avec un niveau de vie médian de 34 400€, soit 1,5 fois supérieur à celui des résidents permanents. Dans les territoires particulièrement attractifs tel que le littoral basque ou le Bassin d'Arcachon, cet écart se creuse.

- **Plus souvent des maisons et des logements de moindre superficie qu'en résidence principale,** puisque 63% des résidences secondaires sont des maisons, et que la superficie moyenne de ces résidences s'élève à 75 m².
- **La moitié des propriétaires de résidences secondaires réside en Nouvelle-Aquitaine** (48,8%), et 42% sont nés dans la région. Par ailleurs, 20% des propriétaires résident en Ile-de-France, et 6% résident à l'étranger.

» En savoir +

Cette étude a fait l'objet d'une publication «Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n°125», disponible sur le site internet de l'INSEE, du GIP littoral, et ci-dessous.

[Insee Analyses n°125](#)





ENQUÊTE QUALITATIVE - PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN CHARENTE-MARITIME

INTERVENANT

Olivier Amblard, Directeur, Charentes Tourisme

En 2012, Charente-Maritime Tourisme, la CCI Rochefort et Saintonge, et la CCI de La Rochelle se sont associés avec des chercheurs (Université de La Rochelle, CNRS, LIENSs) afin de lancer une étude qualitative auprès des propriétaires de résidences secondaires en Charente-Maritime, dans l'objectif d'évaluer la dynamique et le poids de ces résidents dans l'économie locale.

L'objet de cette étude était de bien comprendre les différents profils, usages, pratiques et perceptions de ces résidents afin d'en évaluer les retombées économiques et sociales. La méthodologie de cette étude s'est notamment fondée sur une enquête qualitative auprès des propriétaires par le biais de questionnaires courriers, entretiens téléphoniques, focus groups. Ce travail a duré 4 ans et a été piloté par différentes instances (Copil, Cotech, Cotech

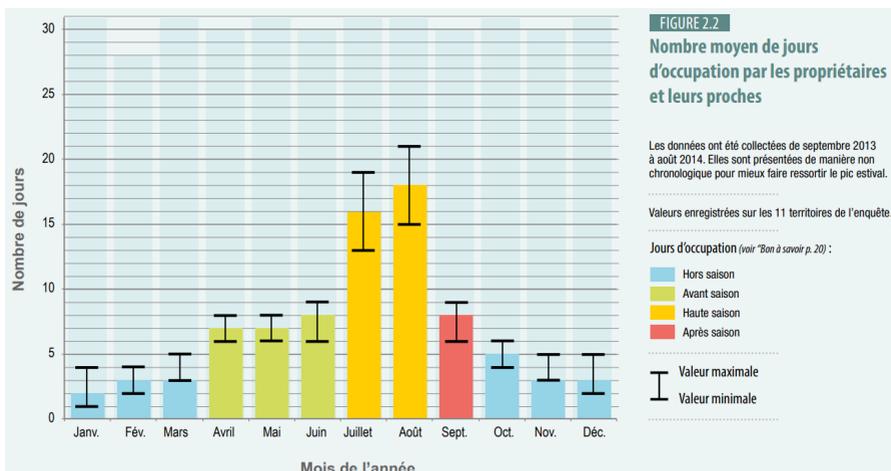
élargi, Comité scientifique, etc.).

Les résultats de l'étude ont permis d'objectiver la situation et parfois de changer le regard sur certains aspects : présence sur le territoire, investissement économique, investissement social, satisfaction et attentes de ces acteurs, etc. A titre d'exemple, l'étude montre que les résidents secondaires occupent leurs résidences près de 100 jours par an, avec une présence sur les 4 saisons. Ce travail s'est ainsi révélé particulièrement utile pour les collectivités et acteurs locaux, montrant que ces résidents étaient des contributeurs importants dans la vie locale.

» En savoir +

[Intervention O.Amblard - webinaire](#)

[Rapport de synthèse - 2016](#)



Extrait du rapport de Synthèse @Charentes Tourisme

LE PLAN « LOUEZ À L'ANNÉE » DES SABLES D'OLONNE

INTERVENANT

Vincent Janet, Directeur des Finances, CA des Sables d'Olonne

Le plan « Louez à l'année » mis en place conjointement par la Ville et la Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne est parti du constat d'une explosion du nombre de locations touristiques, et d'un déséquilibre en matière d'offre de logement à l'année entre les différents quartiers de la ville et de l'agglomération des Sables d'Olonne.

La ville et l'agglomération ont donc décidé de construire et d'adopter 8 mesures permettant d'encourager et d'aider les propriétaires à louer leur résidence à l'année plutôt qu'en saison :

4 mesures incitatives :

- Le contrat « louez à l'année », qui permet à la ville d'allouer une aide financière aux propriétaires de résidences secondaires qui accepteront de louer leurs biens à l'année pour une durée minimale de 3 ans,
- Des aides à la rénovation énergétique majorées pour les propriétaires de résidences secondaires qui changeront l'usage de leurs biens pour l'intégrer sur le marché de la location à l'année,
- Des aides de l'ANAH dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- Un service « infos conseils propriétaires », composé d'agents de la ville et de l'agglomération permettant d'apporter des informations sur les différents dispositifs et aides.

4 mesures coercitives :

- La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) qui s'appliquera dès 2023,
- La limitation du nombre de locations meublées touristiques autorisées par quartier par un

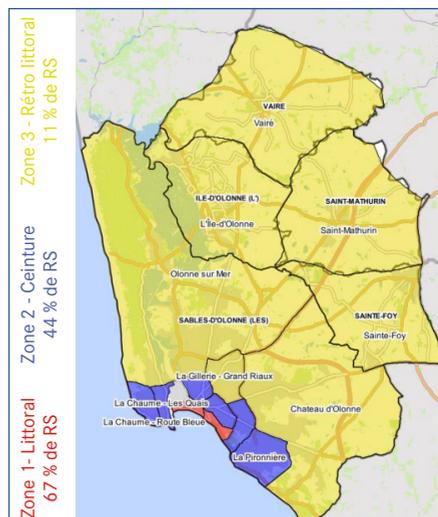
plafonnement. L'Agglomération avait déjà mis en place une obligation de déclaration et d'autorisation des locations saisonnières.

Les deux autres mesures sont en attente de mise en place, sous condition que la ville soit classée en « zone tendue » : l'instauration de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV) (remplaçant la THLV), ainsi que la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires jusqu'à 60% (taux qui doit être prochainement déterminé par la ville).

» En savoir +

[Intervention A. Decaudin - webinaire](#)

[Un entretien avec le directeur des finances de la CA, V. Janet, a permis de préciser des éléments techniques du dispositif](#)



Découpage du territoire en 3 zones @Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonnes



UNE COMBINAISON D'OUTILS POUR AGIR AU PAYS BASQUE

INTERVENANTS

Maylen Thoumire-Alecelay, Urbaniste, AUDAP
Marc Bérard, 1er adjoint au maire de Bidart et Président du SCoT Pays Basque & Seignaux

Si le Pays Basque est un territoire dynamique et attractif, cette attractivité engendre également certaines problématiques : pression sur le marché immobilier, pression sur les espaces agricoles, accroissement des résidences secondaires, difficultés à se loger, etc. Face à ces problématiques, les acteurs du territoire tentent d'agir à différentes échelles et domaines de compétences.

En premier lieu, l'amélioration des connaissances et l'objectivation de certains phénomènes liés aux résidences secondaires sont essentiels. A travers ses différentes missions et réflexions, l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées est un outil d'aide à la décision auprès des collectivités publiques. Elle travaille depuis longtemps sur le sujet des résidences secondaires au Pays Basque, que ce soit par le biais d'études sur l'habitat, les mobilités estivales sur le littoral, les locations de courtes durées, etc. L'AUDAP est actuellement en train de structurer

une étude pour préciser et objectiver la question des résidences secondaires sur le territoire du Pays Basque, à la fois sur un volet quantitatif mais également qualitatif : travail sur les définitions, les évolutions et les dynamiques des résidences secondaires, leurs caractéristiques, des enquêtes téléphoniques auprès des propriétaires, etc.

De manière plus opérationnelle, des stratégies et des outils sont testés, mis en place à différents échelons.

À l'échelle communautaire, la Communauté d'agglomération Pays Basque a voté un règlement encadrant la location des meublés de tourisme en faveur du logement à l'année. En septembre 2022, le Tribunal Administratif a levé la suspension de ce règlement qui s'appliquera de fait au 1er mars 2023. Une réflexion est également en cours sur la possibilité de mise en place d'un dispositif d'encadrement des loyers sur les 24 communes de la zone tendue du Pays Basque.



Manifestation pour le logement - 20/11/21 - Bayonne @SudOuest



À l'échelle communale, la ville de Bidart, située sur la côte basque et abritant près de 7000 habitants à l'année, agit notamment depuis 2008 par le biais de différents outils afin de réguler le phénomène des résidences secondaires et favoriser le logement abordable :

- À travers le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, une action volontariste en faveur de la production de logement social a été mise en place. En effet, le PLU de Bidart impose la production de 50% de logements sociaux à partir de la construction de 4 logements. Cette mesure a été poussée à 60% d'obligations au-delà de 10 logements et à 70% au-delà de 30 logements,
- Dès 2017, la commune a mis en place une majoration de 60% de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires,
- La commune agit également par la maîtrise publique du foncier. Plusieurs Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ont été créées afin de « sanctuariser » plusieurs hectares pour de la maîtrise publique. Également, le Bail Réel Solidaire (BRS), dispositif permettant de dissocier le foncier du bâti afin de faire baisser les prix des logements, a pu être expérimenté sur la commune, à l'image du projet de la résidence Jakintza.

La commune a ainsi constaté que le nombre et le taux de résidences secondaires ont

diminué sur son territoire depuis 2008, passant de 47,7% en 2008 (soit 2507 logements) à 31,7% en 2019 (soit 1615 logements), selon l'INSEE. Le second constat est celui d'une attractivité particulière de la commune pour les personnes actives et les jeunes. Néanmoins, le « point noir » soulevé est celui du prix de l'immobilier qui continue de croître sur la commune. Il est toutefois important de préciser qu'un lien ne peut pas être directement établi entre les différentes mesures adoptées en faveur du logement et ces constats.

» En savoir +

[Intervention M. Thoumire- Alcelay - webinaire](#)

[Intervention M. Berard - webinaire](#)

Ressources de l'AUDAP en lien avec le sujet :

[Data minute #13 : Les locations de courte durées](#)

[Mobilités littorales estivales](#)

GIP LITTORAL

2030



MEMBRES DU GIP

Services de l'Etat en région, conseil régional Nouvelle-Aquitaine, conseil départemental de la Charente-Maritime, conseil départemental de la Gironde, conseil départemental des Landes, conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, communauté d'agglomération de La Rochelle, communauté d'agglomération Rochefort Océan, communauté d'agglomération Royan Atlantique, communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud, communauté d'agglomération Pays Basque, communauté de communes de l'île de Ré, communauté de communes de l'île d'Oléron, communauté de communes Bassin de Marennes, communauté de communes Médoc Atlantique, communauté de communes de la Médullienne, communauté de communes des Grands Lacs, communauté de communes de Mimizan, communauté de communes Côte Landes Nature, communauté de communes Marenne Adour Côte Sud, communauté de communes du Seignanx

GIP LITTORAL

11, avenue Pierre Mendès France 33700 Mérignac

T. +33 (0)5 56 13 26 28

contact@giplittoral.fr

www.giplittoral.fr

