

Les résidences secondaires du littoral, facteur de tension sur le logement dans certaines zones

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 125 • Septembre 2022



La moitié des résidences secondaires de la région se situent dans les communes de la façade atlantique. Dans ces zones littorales, elles représentent en moyenne 22,5 % des logements et jusqu'à 50 % dans les zones plus touristiques.

Dans les territoires où la population augmente particulièrement, le poids ou la croissance des résidences secondaires accentuent les tensions sur le marché du logement, notamment dans les zones où interfèrent des logiques urbaines et touristiques.

Les résidences secondaires sont plus souvent transformées en résidences principales que l'inverse. Cependant, ces changements contribuent peu à la progression du parc de résidences principales dans les territoires les plus densément peuplés.

Les propriétaires de résidences secondaires du littoral ont un revenu supérieur à ceux du reste de la région. Un sur deux vit en Nouvelle-Aquitaine et un sur cinq en Île-de-France.

De l'intercommunalité d'Aunis Atlantique au Pays Basque, le littoral néo-aquitain regroupe 186 000 résidences secondaires en 2019, soit la moitié du parc de la région ► [sources et méthodologie](#). Leur concentration est encore plus importante à proximité de la côte : les trois quarts se situent à moins de 2 000 mètres de la mer, et plus d'un tiers à moins de 500 mètres. Dédiées à une occupation non permanente, les résidences secondaires contribuent à la vitalité des territoires à certaines périodes de l'année par l'accueil de touristes et l'activité économique que leur présence induit. Elles peuvent cependant être aussi perçues comme une contrainte pesant sur la demande de logements, en particulier dans des zones de tension immobilière à proximité d'agglomérations.

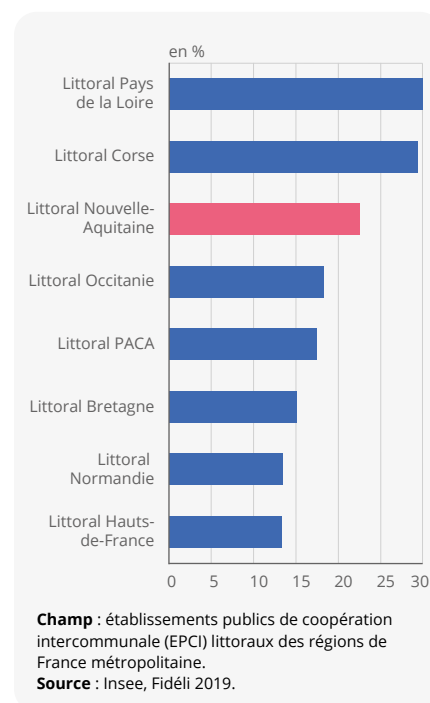
Le parc de résidences secondaires pèse sensiblement dans l'ensemble des logements

Sur le littoral néo-aquitain, la question des résidences secondaires est prégnante : elles représentent 22,5 % du parc de logements du littoral (soit trois fois plus que dans le reste de la région) et pèsent davantage dans

ce parc que sur la plupart des littoraux des autres régions, à l'exception de la Corse et des Pays de la Loire ► [figure 1](#).

Dans les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à forte orientation touristique ► [méthodologie](#), la part des résidences secondaires est très élevée. C'est le cas pour les intercommunalités de Royan Atlantique, Marenne-Adour-Côte Sud, Côte Landes Nature, et encore davantage à Médoc Atlantique ou dans les îles d'Oléron et de Ré. Elle est également importante dans certains EPCI à dominante périurbaine et à orientation touristique, comme les deux communautés d'agglomération (CA) du Bassin d'Arcachon. Elle l'est beaucoup moins dans les autres EPCI à dominante périurbaine ou rurale comme dans les communautés de communes (CC) du Val de l'Eyre, Médullienne, du Médoc Cœur de Presqu'île, d'Aunis Sud, d'Aunis Atlantique ou encore dans l'arrière-pays de la communauté d'agglomération du Pays Basque ► [méthodologie](#). De même, dans les EPCI où interviennent logiques urbaine et touristique, la part des résidences secondaires est réduite par comparaison à la moyenne du littoral, du fait du grand nombre de résidences principales. Elle

► **Figure 1. Part des résidences secondaires dans le parc de logements des EPCI littoraux**



En partenariat avec :

dépasse néanmoins 17 % dans la partie littorale de la CA du Pays Basque (contre 8 % dans la CA de La Rochelle) ► **figure 2.**

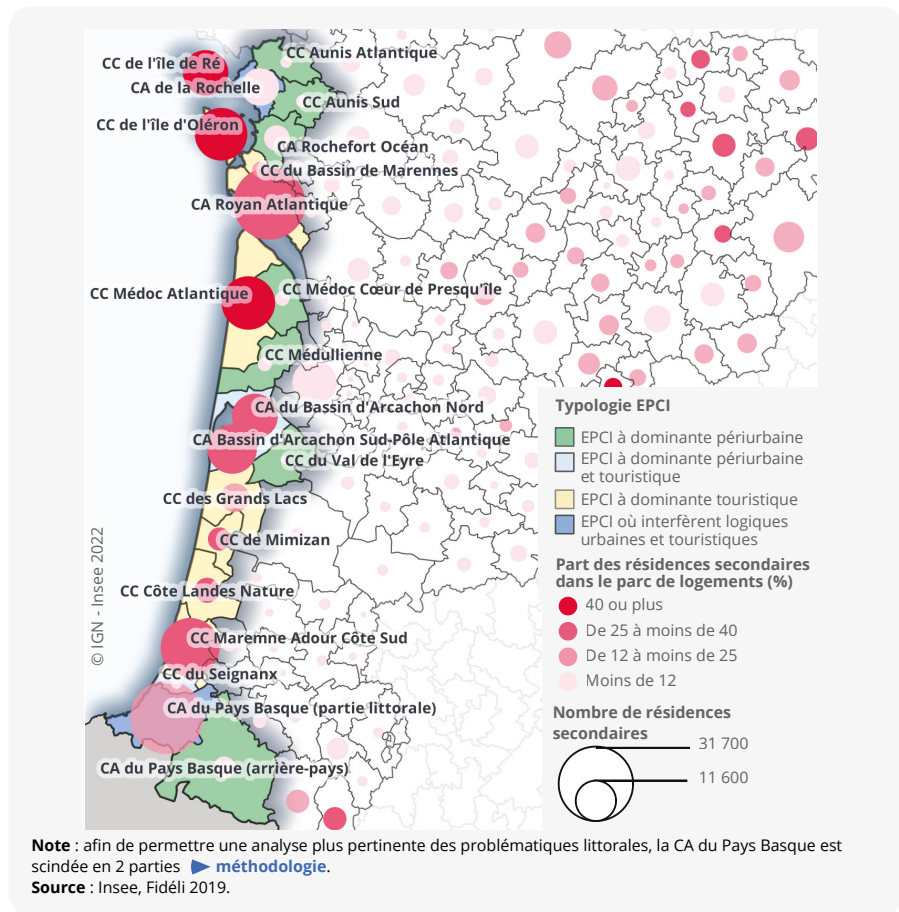
Une croissance soutenue de population et de résidences secondaires participe à la tension du marché du logement

Le poids des résidences secondaires n'est pas en soi un indicateur suffisant pour traduire les risques de tension sur le marché du logement : la croissance du nombre de logements (pour un usage principal ou secondaire), la dynamique de population et la densité de population ou encore les prix de l'immobilier y participent aussi.

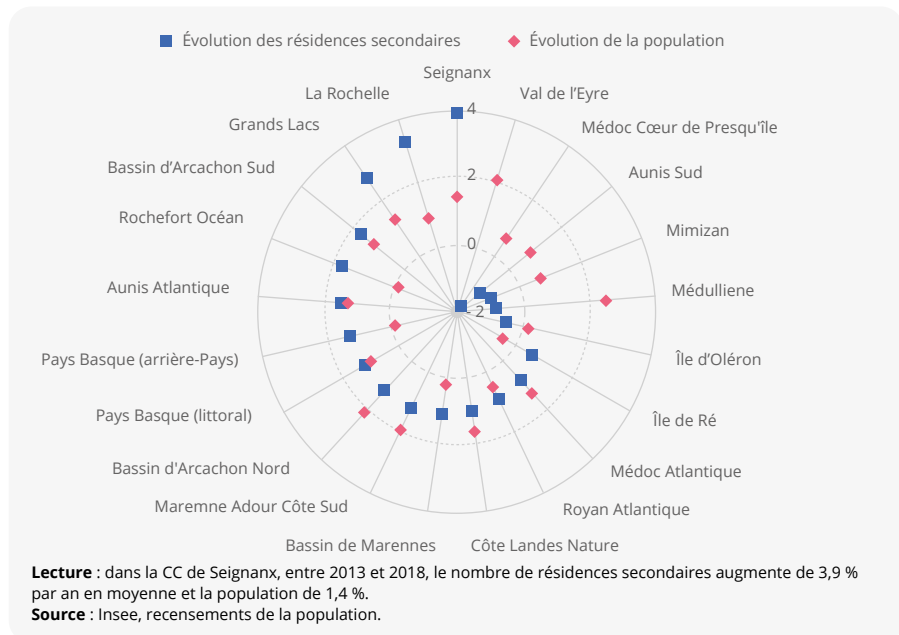
Sur le littoral néo-aquitain, de 2013 à 2018, la croissance annuelle du nombre de résidences secondaires se maintient au-dessus de 1 %, soit un rythme équivalent à celui de la région. Elle ralentit par rapport à la période de 1999 à 2009 (+ 1,7 %), mais reste à un niveau soutenu, en dépit du nombre déjà élevé de résidences secondaires. Parallèlement, le rythme d'augmentation du nombre de résidences principales, porté par la dynamique de population, reste toujours plus élevé sur le littoral (+ 1,6 %) par comparaison à la moyenne régionale (+ 1 %), et a finalement peu diminué en intensité par rapport aux périodes précédentes.

Les résidences secondaires et principales augmentent simultanément dans la grande majorité des territoires littoraux. Dans les EPCI à dominante périurbaine et touristique ou urbaine et touristique, comme ceux du Bassin d'Arcachon, du Seignanx, du Pays Basque (partie littorale) ou de La Rochelle, la progression du nombre de résidences secondaires est plus forte qu'en moyenne et s'accompagne souvent d'une augmentation de population très soutenue ► **figure 3.** Dans ces territoires, la croissance des résidences secondaires participe à la tension sur le marché du logement, en particulier quand la densité de logements et de population est importante. Cette situation se traduit dans les prix immobiliers parmi les plus élevés de la région. La dynamique de population est également soutenue dans certaines intercommunalités à orientation touristique où la part de résidences secondaires dans le parc de logements est très élevée (Maremne-Adour-Côte Sud, Côte Landes Nature, Grands Lacs ou encore Médoc Atlantique). La concurrence entre usage principal ou secondaire des logements pourrait aussi être exacerbée dans ces territoires attractifs et moins densément occupés. L'accroissement des distances entre les lieux de domicile et de travail, du fait de la pression foncière dans les pôles urbains, participe à l'augmentation du nombre d'entrées dans ces espaces touristiques. Les résidences secondaires, même nombreuses, influent plus faiblement

► **Figure 2. Part et nombre de résidences secondaires par EPCI**



► **Figure 3. Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences secondaires et de la population de 2013 à 2018 (en %)**



sur la tension sur le marché du logement dans d'autres territoires avec une moindre croissance de population et souvent une plus faible densité de logements (l'arrière-pays basque, les intercommunalités de Mimizan, de Rochefort Océan, Bassin de Marennes, de Royan Atlantique ou encore de l'île d'Oléron). En outre, leur apport en matière d'activités

et de vitalité reste un enjeu important dans tous les territoires, davantage encore dans ceux à forte orientation touristique et à faible densité, dont la population permanente est moins nombreuse. Enfin, le nombre de résidences principales augmente dans les territoires moins touristiques à dominante périurbaine (Val

de l'Eyre, Méduillienne, Médoc Cœur de Presqu'île, dans une moindre mesure Aunis Sud) sous l'effet de la périurbanisation, impulsée par la dynamique de population, tandis que la part des résidences secondaires reste faible. Dans ces territoires, la problématique sur le marché du logement est moins prégnante, et le nombre de résidences secondaires y est même parfois en recul.

Le changement d'usage des logements, facteur non négligeable d'évolution du parc

Plusieurs circonstances conduisent à faire évoluer, dans le temps, l'usage et la composition du parc des logements. Les niveaux de la demande sur le marché, d'attractivité touristique ou encore de valeur foncière des biens peuvent inciter les propriétaires à les utiliser comme résidence secondaire ou plutôt principale, pour leur propre usage ou à destination du marché. Par ailleurs, à l'âge de la retraite, la résidence secondaire peut devenir le lieu de vie principal. Des constructions nouvelles ou encore des logements vacants (en attente d'une vente, d'une location, d'un règlement de succession ou sans affectation pour cause de vétusté, etc.) devenant résidences secondaires contribuent à la croissance de ce parc. En revanche, les changements d'usage entre résidences principale et secondaire s'effectuent davantage au profit des premières, et réduisent le nombre de résidences secondaires. En moyenne, 3,5 % des résidences secondaires du littoral, soit environ 6 200 logements, changent d'usage chaque année pour devenir le lieu de vie principal. Elles peuvent alors être occupées par leur propriétaire (56 % des cas) ou par un locataire. Le mouvement inverse est moins fréquent : 2,6 % des résidences secondaires, soit près de 4 500 logements, étaient l'année précédente un logement principal. Ainsi, le solde de ces changements contribue aux gains de résidences principales pour un cinquième de la croissance du parc ► **figure 4.**

Les disparités territoriales en matière de transformation du parc de logements sont

fortes. Le changement d'usage limite plus ou moins la progression des résidences secondaires dans certains EPCI et alimente la croissance des résidences principales. C'est en particulier le cas, dans des EPCI à dominante périurbaine ou touristique, comme Médoc Cœur de Presqu'île, Médoc Atlantique, Bassin d'Arcachon Nord, Mimizan, Grands Lacs ou encore Côte Landes Nature, où les résidences secondaires devenues principales excèdent nettement les principales passant secondaires. Ainsi, les résidences secondaires peuvent constituer dans une certaine mesure un réservoir de logements pour une occupation permanente future. Dans d'autres EPCI, comme celui de La Rochelle, où se mêlent les logiques urbaines et touristiques, la fréquence des changements est également importante, mais le gain en résidences principales est plus réduit. L'orientation touristique et l'attractivité résidentielle alimentent les changements dans les deux sens, comme dans le Pays Basque et sur le Bassin d'Arcachon Sud, dans une moindre mesure, avec une fréquence des changements d'usage plus faible. Les changements d'usage y alimentent peu la croissance des résidences principales.

Des détenteurs de résidences secondaires du littoral aux revenus élevés

Le niveau de vie médian des ménages propriétaires d'une résidence secondaire sur le littoral s'élève à environ 34 400 €, contre 28 800 € pour ceux du reste de la région. Il est 1,5 fois supérieur à celui des résidents permanents. Cet écart se creuse dans les EPCI de l'île de Ré, sur le littoral basque, le Bassin d'Arcachon par exemple, ou dans une moindre mesure dans la communauté d'agglomération de La Rochelle. En effet, dans ces territoires, où les prix immobiliers sont les plus élevés, les propriétaires de résidences secondaires disposent de revenus jusqu'à 1,7 fois supérieur à ceux des propriétaires de résidences principales, avec, en outre, davantage de revenus fonciers.

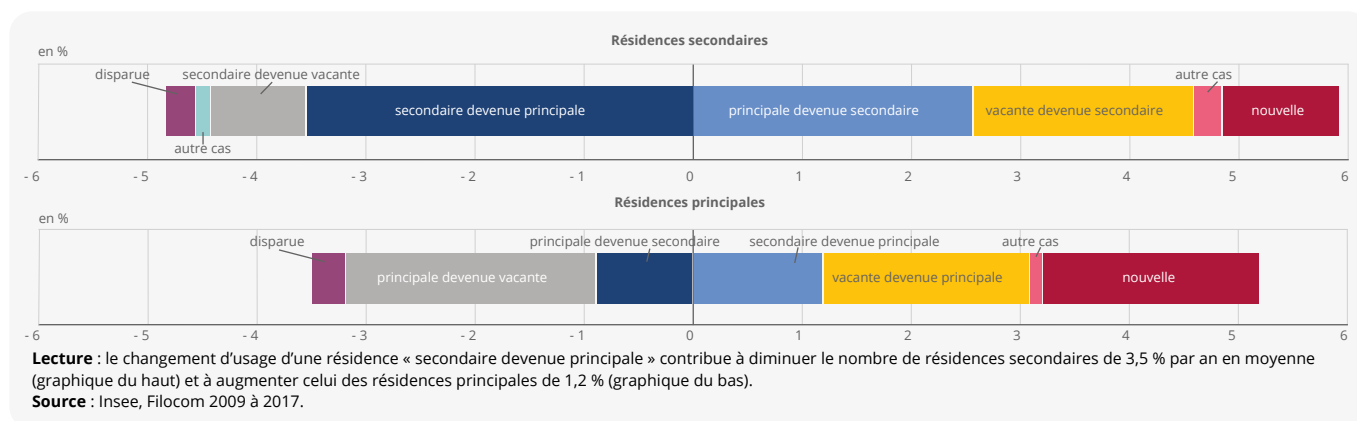
Dans cette configuration, et plus encore en situation de croissance démographique alimentée par un solde migratoire positif, la demande de logements pour un usage secondaire pèse sur les prix et rend plus difficile l'accès à un logement permanent pour certaines catégories de population (ménages à revenu moins élevé, jeunes...). À l'inverse, les écarts de revenus avec la population permanente se réduisent dans les EPCI à dominante périurbaine et moins touristique comme à Aunis Sud, Aunis Atlantique, Bassin de Marennes, Val de l'Eyre, ou encore Médoc Cœur de Presqu'île, où les revenus des ménages propriétaires et la valeur foncière moyenne sont moins élevés.

Plus souvent des maisons et des logements de moindre superficie qu'en résidence principale

63 % des résidences secondaires du littoral sont des maisons, soit un niveau comparable à celui des résidences principales (66 %). Dans la majorité des EPCI, les maisons sont plus nombreuses que les appartements, sauf dans les intercommunalités de La Rochelle et du Bassin d'Arcachon Sud, ainsi que sur le littoral basque.

Avec une superficie moyenne de 75 m², c'est sur le littoral néo-aquitain, après le littoral breton, que les résidences secondaires sont les plus grandes du fait de la part importante de maisons. Cependant, sept appartements sur dix en usage secondaire font moins de 60 m² et la moitié des maisons moins de 80 m². Comme ailleurs en France, les résidences secondaires, appartements ou maisons, sont en moyenne plus petites que les résidences principales, à l'exception du littoral basque. Les écarts de superficie en faveur des résidences principales sont plus importants surtout dans les EPCI à dominante touristique. Ceci s'explique en partie par des vagues de constructions de petits appartements destinés au tourisme dans les années 1980, notamment sur les littoraux landais et médocain.

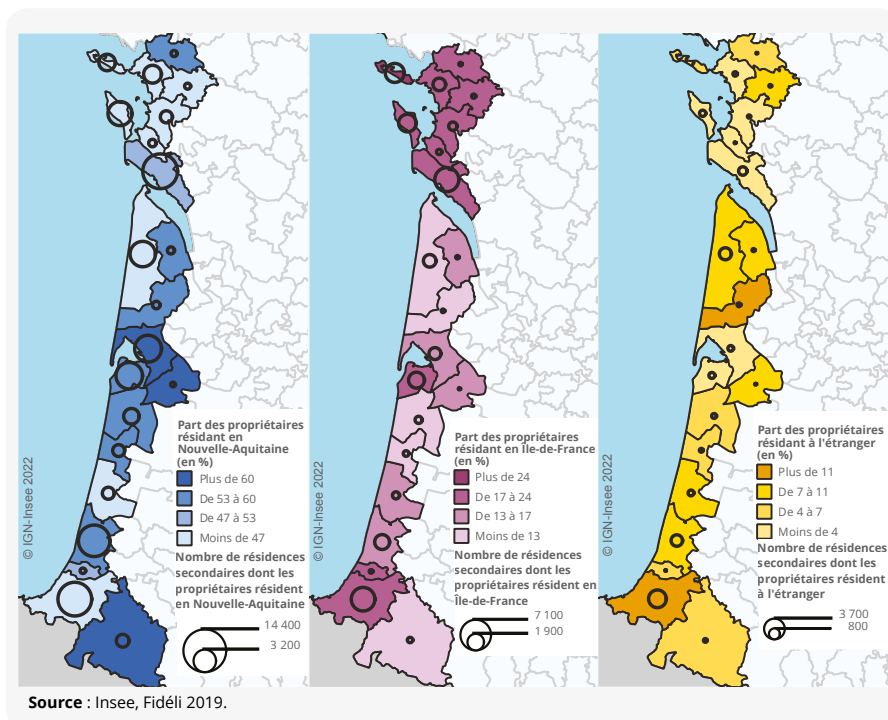
► **Figure 4. Contributions aux pertes et gains de résidences secondaires et principales**



La moitié des propriétaires de résidences secondaires résident en Nouvelle-Aquitaine

Facteurs de tension sur le marché du logement, les résidences secondaires génèrent aussi de l'activité économique en fonction de leur taux d'occupation. Ce dernier peut varier selon l'activité du propriétaire (retraité ou non), la mise en location ou encore le lieu de la résidence principale. La moitié des propriétaires de résidences secondaires du littoral résident dans la région. Cette part de propriétaires régionaux est, derrière les Hauts-de-France, l'une des plus élevées par comparaison aux littoraux des autres régions. D'ailleurs, 42 % des propriétaires sont nés dans la région. La proximité géographique peut faciliter une occupation plus régulière de la propriété. Les propriétaires régionaux sont les plus nombreux dans les EPCI girondins et dans l'arrière-pays basque ► **figure 5**. Le plus souvent, ils habitent dans le même département que leur résidence secondaire. *A contrario*, la part des résidents régionaux est plus faible dans les communautés de communes des îles de Ré (27 %) et d'Oléron (42 %) et sur le littoral basque (42 %). La région Île-de-France constitue le deuxième lieu principal de résidence des propriétaires : 20 % des propriétaires y résident (bien moins que sur le littoral normand ou breton). Cette part de résidents franciliens est notamment plus élevée sur le littoral charentais moins éloigné (23 % dans les EPCI de Rochefort Océan, de Royan

► **Figure 5. Part des propriétaires vivant en Nouvelle-Aquitaine, en Île-de-France et à l'étranger**



Atlantique, d'Aunis, 24 % dans ceux de La Rochelle et l'île d'Oléron et jusqu'à 37 % sur l'île de Ré) et sur le littoral basque (22 %). Enfin, seulement 6 % de propriétaires résident à l'étranger, bien moins que sur le littoral méditerranéen. Sur le littoral basque et dans les EPCI médocains et de

Côte Landes Nature, cette part dépasse 10 %. Si les détenteurs anglais sont les plus nombreux dans l'ensemble de la région, les propriétaires espagnols arrivent au premier rang sur le littoral en particulier sur la côte basque et sud-landaise du fait de la proximité géographique. Suivent les propriétaires allemands présents en particulier sur les littoraux landais et médocain, puis les propriétaires anglais, plus nombreux sur la côte charentaise et le Bassin d'Arcachon. L'éloignement des détenteurs est aussi à considérer au regard de leur âge. Les retraités se rendent probablement plus souvent et plus longtemps dans leur résidence secondaire, et contribuent donc davantage à soutenir l'activité économique présente des territoires. ●

Karim Mouhali, Olivier Wotan (Insee), Anouk Decaudin (Gip Littoral)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Pour en savoir plus

- **Châtel F., Cochez N., De Bellefont M-P.**, « Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus », *Insee Première* n° 1871, août 2021.
- GIP Littoral, « Démographie littorale, projections à 2040 », février 2020.

► Encadré

Acteur de la réflexion stratégique sur les problématiques littorales de Nouvelle-Aquitaine en lien avec les politiques publiques dédiées à la préservation, l'aménagement et la gestion des espaces littoraux, le **Groupe d'intérêt public Littoral** est un lieu de production d'études à caractère prospectif mais aussi un outil de concertation, de mise en cohérence et d'accompagnement des projets, d'échanges d'expériences entre ses membres et partenaires. Dans le cadre de sa mission d'accompagnement auprès des acteurs de la planification, il est nécessaire de mieux comprendre les dynamiques des résidences secondaires et d'apporter des éléments objectifs aux porteurs de SCOT, PLUi, PLH afin d'éclairer le débat public et aider à définir le rôle de ces résidences secondaires dans le développement et le fonctionnement des territoires littoraux. Le Gip Littoral poursuit la réflexion avec l'ensemble de son partenariat, à la fois de manière qualitative (approche par les usages, l'occupation des résidences secondaires), mais également en proposant des outils opérationnels pour réguler l'impact de ces résidences.

► Méthodologie

Le territoire étudié, qualifié de façade littorale, est composé des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans le périmètre des Schémas de cohérence territoriale (SCOT) littoraux de Nouvelle-Aquitaine. La Communauté d'agglomération du Pays Basque, particulièrement étendue et regroupant 158 communes (dont certaines à plus de 80 km de la mer) a été scindée en deux parties pour les besoins de l'étude afin de permettre une analyse plus pertinente des problématiques littorales : une partie littorale regroupant les communes de l'aire d'attraction des villes de Bayonne et de Hendaye (zonage AAV Insee de 2020) et une autre constituée des communes de l'arrière-pays en dehors de l'aire d'attraction de ces mêmes villes. Pour mieux distinguer et caractériser les différents territoires qui composent le littoral, l'étude s'appuie sur une typologie fondée sur les bases du rapport d'étude du GIP Littoral « Démographie littorale – projections 2040 ». Les EPCI sont répartis en 4 groupes distincts ► **figure 2** en fonction de la touristicité du territoire (nombres de lits par habitant), de la densité de population, de la composition des communes au regard du zonage en aire d'attraction des villes 2020, de l'indice de vieillesse de la population et du revenu médian des ménages.

