

## L'impact des locations de courte durée sur le tourisme et le logement

Devenus des acteurs incontournables de la location saisonnière, les sites internet de contact et de réservation entre loueurs et vacanciers sèment le trouble depuis une dizaine d'années. Ils sont suspectés de concurrencer les professionnels du tourisme et d'alimenter une pénurie de logements dans certains centres-villes. Mais qu'en est-il réellement ? Grâce à plusieurs sources statistiques, AudéLor propose un éclairage sur cette question complexe.

*« Conscient du potentiel de notre territoire, je souhaite renforcer la participation de Lorient Agglomération au développement de la filière touristique en associant tous les acteurs locaux du secteur dans une même dynamique. Je veille particulièrement à encadrer plus fortement la proposition de location saisonnières de courte durée dont la croissance ne doit en aucun cas impacter l'offre de logement classique pour les habitants »,* déclare Fabrice Loher, président de Lorient Agglomération, maire de Lorient.

Pour Pascal Le Liboux, président d'Audélor : *" Cette étude, réalisée par Audélor, était très attendue des élus du pays de Lorient-Quimperlé et par les acteurs du tourisme. Ses résultats sont explicites : un impact significatif sur l'hébergement touristique, plus modéré sur le logement permanent et de nombreux enseignements complémentaires. Avec des différences fortes entre les communes, comme nous nous y attendions. Aux décideurs que nous sommes de nous en emparer désormais ...".*

### La location de particuliers à particuliers, une composante du tourisme

En 2022, l'offre en lits touristiques professionnels (hôtels, campings, résidences de tourisme, villages de vacances et auberges de jeunesse) s'établissait à 22 712 lits. La même année, les logements réservables sur les plateformes en ligne totalisaient 19 300 lits, soit l'équivalent de 46 % de l'offre totale. Selon les mois, cela représente entre 428 et 693 lits réservables chaque jour.

À l'échelle du pays Lorient-Quimperlé, les nuitées réservées via les plateformes représentent 34 % des nuitées totales réservées. Ainsi, le montant collecté au titre de la taxe de séjour, en provenance des plateformes de réservations représente 43 % du montant total collecté en 2022.

### Le volume de lits touristiques baisse

Depuis 2014, le nombre de lits touristiques professionnels a baissé de 11 %, soit 2838 lits touristiques en moins sur le pays de Lorient-Quimperlé. Cette baisse est due à de nombreuses restructurations dans l'hôtellerie de plein-air pour accueillir des structures fixes, mais aussi à des fermetures d'établissements. Sur la période on compte 4 établissements en moins.

### La fréquentation se maintient, sauf pour motif affaires

Parallèlement à l'évolution du nombre d'établissements, les nuitées totales sont quasi stables en hôtellerie : +1 % entre 2018 et 2022, mais les nuitées « d'affaires » (déplacements professionnels...) sont en baisse de 7% sur cette même période.

Cette diminution n'est pas récente. En effet, elle s'observe depuis 2013 et pourrait s'expliquer en partie par la réduction des déplacements professionnels ces dernières années, mais aussi par une concurrence de la location de courte durée.

Pour les campings, la fréquentation est à la hausse de +7 % depuis 2019 (hors période liée à la crise sanitaire).

## Les locations courtes durée, une faible part du parc de logements

On considère que 60 jours de location par an est le seuil minimal à partir duquel le logement est susceptible d'être soustrait au marché du logement. Au cours de l'année 2022, 3363 logements loués à courte durée étaient dans ce cas, soit une faible part du parc de logement total (2,1 %). L'impact des locatifs de courte durée est donc modéré à l'échelle du pays, mais il peut être plus conséquent à l'échelle communale selon les cas.

## Un poids plus marqué sur les communes littorales

En croisant les données du parc de logement, on constate que les communes avec une part de résidences secondaires plus élevée sont aussi celles où la part de locations de courte durée pèse fortement sur l'ensemble du parc. Il s'agit pour une grande part de communes littorales (Groix, Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Plouhinec, Guidel, Port-Louis, Larmor-Plage).

Dans les espaces urbains, le poids des locations de courte durée est moins élevé, notamment parce que le parc locatif est davantage développé (supérieur à 30 % du parc de logement). Ainsi, pour les communes de Lorient, Hennebont, Lanester et Quimperlé le poids des locatifs de courte durée varie de 0,5 % à 1,7 % de l'ensemble des logements.

Cependant, pour tirer des enseignements pertinents sur le risque d'un « transfert » de logements du parc locatif traditionnel vers le parc locatif de courte durée, il est nécessaire de mesurer la façon dont l'offre locative privée a évolué.

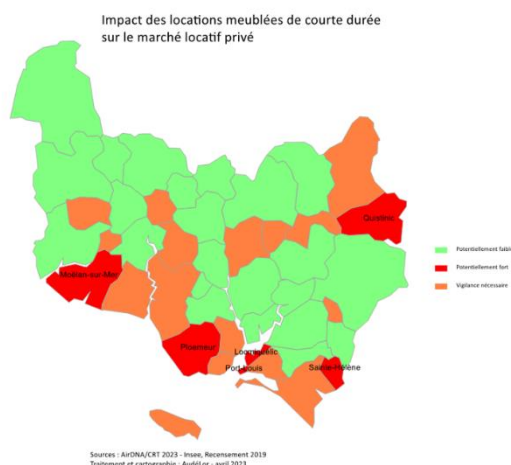
## Un impact potentiel sur la moitié des communes

A partir des éléments sur l'évolution du parc locatif privé et du poids des locations meublées courte durée dans l'ensemble du parc de logements, l'impact de ces dernières nécessite une vigilance sur les communes de Larmor-Plage, Groix, Guidel, Riante, Gâvres, Lorient, Brandérion, Cléguer, Bubry et Calan ou est partiellement fort à Locmiquélic, Plœmeur, Quistinic, Port-Louis.

## Un impact notable sur le tourisme, modéré sur le logement

Malgré le développement d'une nouvelle offre en hébergements touristiques sur les plateformes, la fréquentation globale des hébergements marchands existants n'a pas baissé. Deux nuances sont à apporter cependant : une diminution de l'offre professionnelle est apparue depuis 10 ans et le volume des nuitées d'affaires dans les hôtels a diminué. L'offre globale s'est ainsi diversifiée entraînant la hausse de la fréquentation touristique du territoire.

Concernant l'impact sur le parc de logement, il reste modéré, la plupart du temps sur notre territoire, hormis 6 communes où son poids peut être préoccupant au regard de la baisse de l'offre de logements locatifs classiques et 17 communes où il convient d'être vigilant.



### 5 chiffres clés sur les caractéristiques des offres réservables sur les plateformes (Source Liwango)

- 51% des logements réservables sont des maisons
- 38% sont des appartements
- 54% des logements réservables possèdent 4 à 6 lits
- 76€ : prix médian par nuit des hébergements réservés (hors frais)
- 73% des offres réservables sont des locations de particuliers à particuliers

Contact presse Lorient Agglomération :

Myriam Breton-Robin - 02 90 74 73 68 - 06 01 19 30 08 [mbretonrobin@agglo-lorient.fr](mailto:mbretonrobin@agglo-lorient.fr)

<https://www.lorient-agglo.bzh/actualites/espace-presse/>

