



TERRITOIRE DU PAYS DE LORIENT - QUIMPERLÉ

**LA LOCATION DE COURTE DURÉE EN 2022
DANS LE PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ :
QUEL(S) IMPACT(S) SUR L'OFFRE
TOURISTIQUE ET L'OFFRE DE LOGEMENTS ?**

Christine Boissonnot-Delachienne : 02 97 12 06 69

Équipe projet :

Arnaud Le Montagner
Chloé Kerbellec- Le Crom
Gilles Poupard

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux
ISSN 2118-1632

AVANT PROPOS

Ces dix dernières années, plusieurs plateformes de location en ligne telles qu’Airbnb ou Abritel ont favorisé l’accès au marché de la location meublée. Conçues pour faciliter les démarches entre particuliers, elles sont devenues des acteurs incontournables du tourisme. À tel point qu’on leur reproche de concurrencer l’offre en hébergements touristiques et de soustraire des logements au parc locatif des communes, accentuant ainsi la pénurie de logement.

Parallèlement, l’essor de ces plateformes a généré des revenus supplémentaires pour les collectivités. Et ce depuis que la collecte de la taxe de séjour a été rendue obligatoire au 1^{er} janvier 2019. De plus, le développement de la réservation en ligne de particulier à particulier a permis à certains ménages de dégager un complément de revenu. Enfin, ce dispositif a favorisé le développement d’une fréquentation touristique dans des endroits jusqu’alors moins connus.

La première partie de cette étude sera consacrée à la description des caractéristiques des offres existantes sur les plateformes. Cette note s’articule ensuite autour de 2 parties, l’une visant à mesurer le poids des locations de courte durée sur le volet de l’hébergement touristique, l’autre sur le volet du logement.

Les points à retenir	4
Les caractéristiques des offres sur les plateformes de réservation en 2022	6
Un impact réel sur l’hébergement touristique	10
Les locatifs de courte durée : 85 % de l’offre en lits touristiques marchands	10
Une baisse de 11 % des lits touristiques professionnels depuis 2014	10
Dans l’hôtellerie et l’hôtellerie de plein air : pas de baisse globale, mais des nuitées « affaires » plus impactées	11
Un tiers des nuitées de la Destination Lorient-Quimperlé sont réservées via les plateformes	13
Un élargissement de l’offre sur le territoire	13
L’impact des locations courtes durées sur l’offre de logements	14
Près de 3400 logements entiers offerts à la location plus de 60 jours dans l’année sur le pays de Lorient-Quimperlé en 2022	15
Sur les communes littorales, un phénomène très lié à la présence de résidences secondaires	18
... mais une baisse du parc locatif sur quelques communes littorales	20
Dans les espaces urbains : le poids des locatifs de courte durée moins important	21
Un impact globalement faible, plutôt littoral, avec quelques situations problématiques et une vigilance nécessaire	24
Annexes	26



LES POINTS À RETENIR

PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ



LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE EN LOCATION DE COURTE DURÉE

5 000

OFFRES
de logements
entiers

51%

de maisons

73%

D'OFFRES
louées par
des particuliers

80 €

/NUIT
PRIX MÉDIAN
(62 € en janvier
et 95 € en août)



UN IMPACT RÉEL SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Les locations
de courte durée
réservées en ligne :

34%

DU TOTAL
DES NUITÉES
du pays de
Lorient-Quimperlé

Une contribution
à la hausse

DE LA
FRÉQUENTATION
TOURISTIQUE

Une
stagnation

DE L'OFFRE*
PROFESSIONNELLE
SUR 10 ANS

*en hébergements
professionnels

Une baisse
DES NUITÉES
« AFFAIRES »
DANS
L'HÔTELLERIE



UN IMPACT SUR LE LOGEMENT DANS UNE COMMUNE SUR DEUX

70%

des logements de courte
durée sont proposés à la
location plus de

60 JOURS

Les locatifs
de courte durée proposés
à la location représentent

2,1%

DU PARC DE LOGEMENT
du pays de
Lorient-Quimperlé

**UN IMPACT
FORT**

sur 6 communes

MÉTHODOLOGIE

Cette analyse mobilise plusieurs sources de données :

1. Liwango

C'est un baromètre de l'activité des hébergements loués sur les plateformes d'hébergements touristiques entre particuliers. L'outil collecte et compile les données de réservation d'Airbnb et des sites du groupe HomeAway (Abritel, Homelidays) en temps réel et toute l'année afin de proposer sous forme de tableaux de bord interactifs en ligne des données d'offre, de fréquentation, de chiffre d'affaires ou encore de durées de séjour.

2. AirDNA

Il s'agit des données sur les locatifs de courte durée issues d'un scraping des informations issues des plateformes Airbnb, VRBO (groupe Abritel et HomeAway).

3. L'INSEE

Chaque année, l'INSEE publie les résultats d'une enquête sur les hébergements touristiques (nombre et capacité d'hébergements).

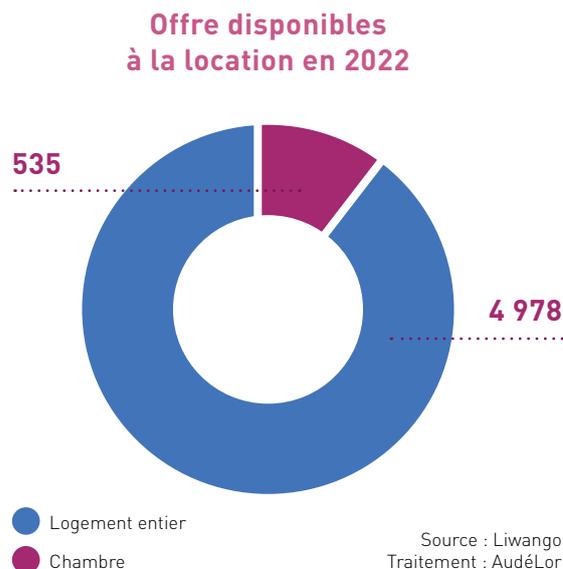
L'INSEE produit également les données issues du réseau MORGOAT qui signifie « Mise en Œuvre Régionale et Globale de l'Observation de l'Activité Touristique ». Ce réseau a pour objectif l'harmonisation et la valorisation de données statistiques à destination des acteurs du tourisme breton. Au sein du réseau MORGOAT, agences de développement touristique, chambres de commerce et d'industrie, agences d'urbanisme, offices de tourisme, intercommunalités et autres partenaires mutualisent leurs moyens techniques et financiers afin de produire une information touristique fiable et comparable pour tous les territoires bretons.

4. Fichier taxe de séjour

Les intercommunalités du territoire ont mis en place une plateforme en ligne pour les déclarations et le reversement du produit de la taxe de séjour par les professionnels. L'analyse de ces données permet d'obtenir des statistiques sur les nuitées et les montants collectés.

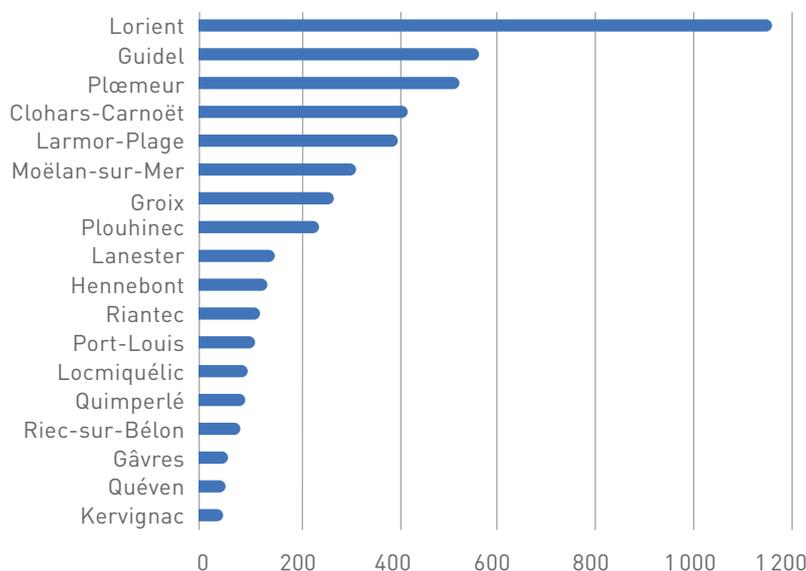
LES CARACTÉRISTIQUES DES OFFRES SUR LES PLATEFORMES DE RÉSERVATION EN 2022

- Sur le pays de Lorient-Quimperlé, **4 978 offres en logements entiers et 535 chambres** étaient réservables en 2022 sur les plateformes Airbnb et du groupe HomeAway (Abritel, Homelidays).
- Cela correspond à **19 300 lits réservés**. Selon les mois, cela représente entre 12 000 lits en février et 20 800 lits en août, soit entre 430 et 672 lits réservés par jour selon les mois.
- **90% des locations disponibles sur le pays de Lorient-Quimperlé sont des logements entiers** en 2022. La location de chambre reste peu répandue.



- Des **offres concentrées** géographiquement : les communes de Lorient, Guidel, Plœmeur, Clohars-Carnoët et Larmor-Plage concentrent près de la moitié des offres réservables.

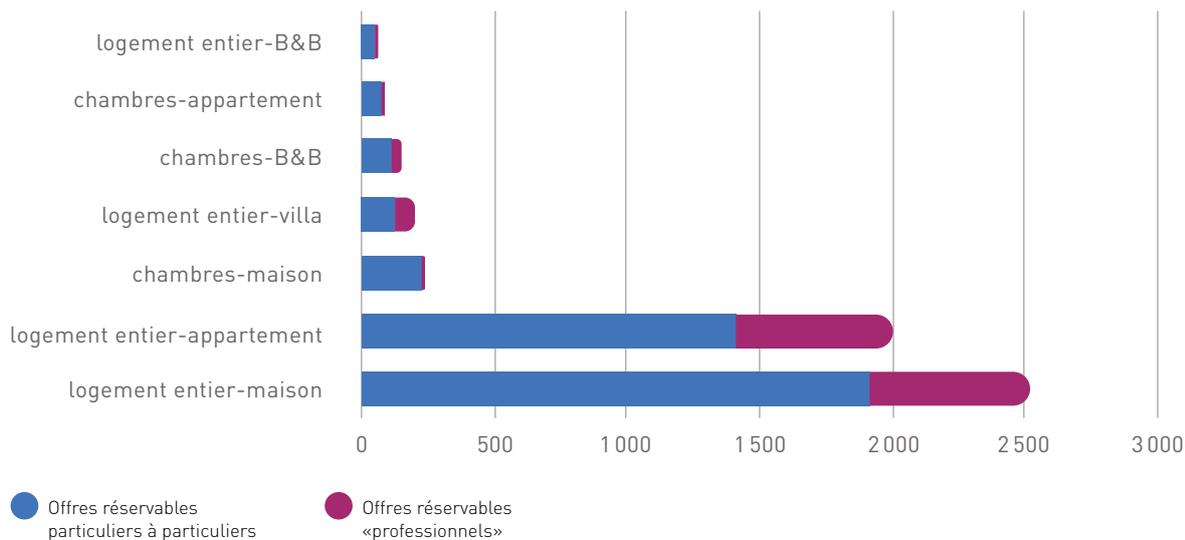
Nombre de logements réservés (pour les communes ayant plus de 50 logements en 2022)



Source : Liwango

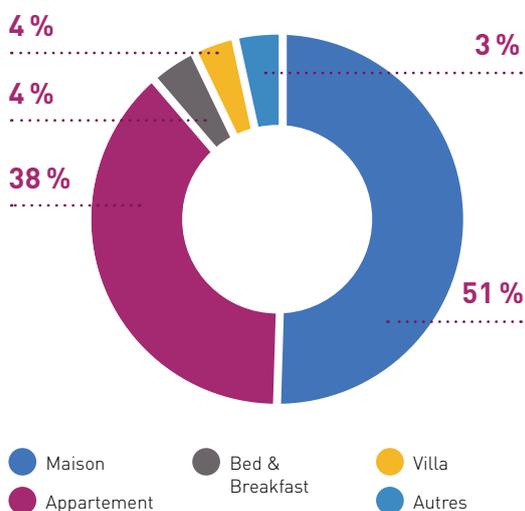
- **73 % des logements sont des locations de particuliers à particuliers.** 27 % des offres proposées le sont par des professionnels, en majorité en logements entiers (appartements ou maisons).

Répartition des offres locatives réservables sur plateformes en 2022 par typologie de logement (pour les typologies regroupant plus de 50 offres)



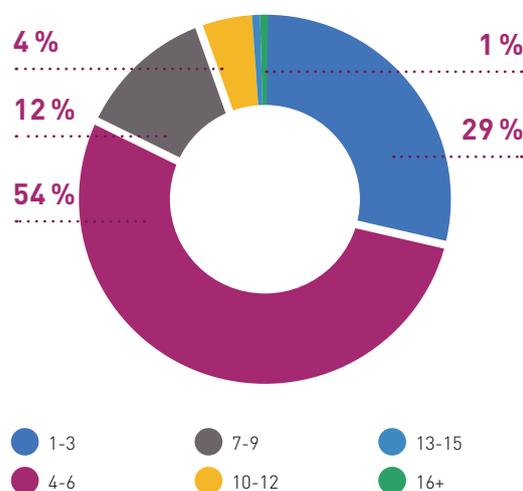
- 51 % des logements réservés sont des maisons, 38 % des appartements.

Répartition des offres par type d'hébergement en 2022 (en %)



- Plus de la moitié des logements possèdent 4 à 6 lits et 29 % 1 à 3 lits.

Capacité des logements en nombre de lits en 2022



- 92 % des locations proposées possèdent une cuisine, la télévision (84 %) et l'accès internet (79 %) arrivent en 2^e et 3^e position.

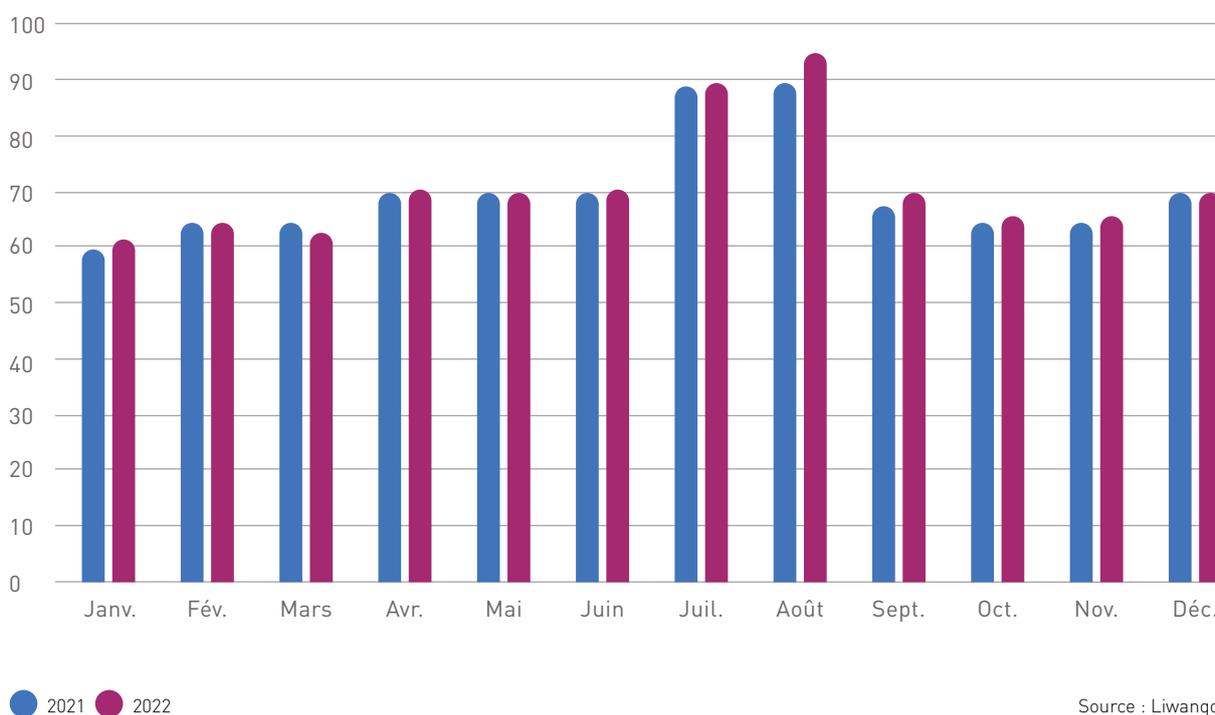
Équipements et services présents dans au moins 25 % des offres en 2022



Source : Liwango

- 76 €, c'est le prix médian par nuit des hébergements réservés (hors frais). Le prix médian par nuit des logements entiers est de 80 €, celui des chambres de 40 €. Le prix médian le plus haut (95 €) correspond au mois d'août, le plus bas (62 €) au mois de janvier.

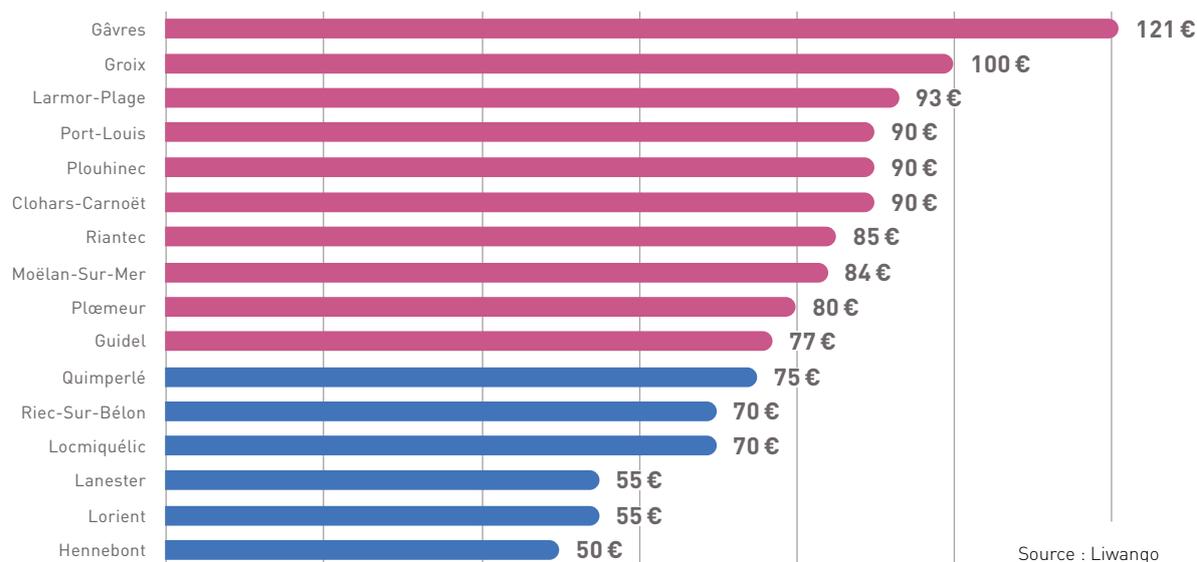
Prix médian des logements réservés en 2021 et 2022 sur la Destination Lorient-Quimperlé



Source : Liwango

- 10 communes affichent des prix médians supérieurs au prix médian de la destination. Ce sont toutes des communes littorales. Pour Gâvres, le tarif est supérieur de 37 % au tarif médian constaté à l'échelle de la destination.

Prix médian des logements réservés (Aibnb et Aritel) en 2022 pour les communes avec au moins 50 logements réservés/an sur la Destination Lorient-Quimperlé



- Le chiffre d'affaires généré par la location d'hébergements sur le pays de Lorient-Quimperlé pour 2022 est de 42,3 M€. Le montant est en hausse de +9,7 % par rapport à 2021 (source : Liwango).

UN IMPACT RÉEL SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Afin d'évaluer la façon dont les locations de courte durée ont pu impacter l'offre en hébergement touristique existante, 2 indicateurs sont observés : l'évolution globale de l'offre professionnelle depuis 2014 et l'évolution de la fréquentation depuis 2019.

LES LOCATIFS DE COURTE DURÉE : 85 % DE L'OFFRE EN LITS TOURISTIQUES MARCHANDS

Avec 19 300 lits réservés, l'offre présente sur les plateformes représenterait l'équivalent de 85 % de l'offre en lits touristiques marchands.

En effet, en 2022, selon l'INSEE, les hôtels, campings, résidences de tourisme, villages vacances et auberges de jeunesse représentaient **22 712 lits touristiques** à l'échelle de la destination Lorient-Quimperlé.

Remarque :

Il existe 15 522 résidences secondaires en 2022 soit 77 610 lits touristiques. Sans que l'on puisse la comptabiliser, une partie des lits en résidences secondaires est donc bien présente dans le décompte des lits « plateforme », une autre partie échappe à l'hébergement marchand.

UNE BAISSÉ DE 11 % DES LITS TOURISTIQUES PROFESSIONNELS DEPUIS 2014

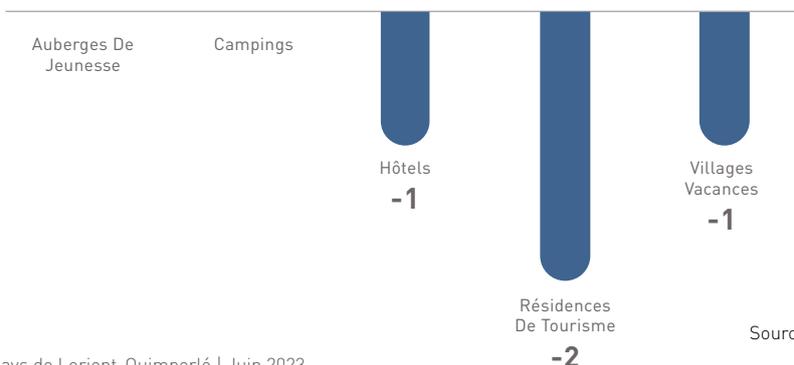
Selon l'INSEE, le nombre de lits touristiques sur la Destination Lorient-Quimperlé a baissé de 11 % en 9 ans soit 2 838 lits touristiques en moins depuis 2014. Tous les types d'établissements sont concernés par cette baisse. 54 % de la baisse est toutefois concentrée dans les campings. En effet, sur cette même période, le nombre d'emplacements dans les campings a baissé de 8,7 % en lien avec la restructuration de certains emplacements pour l'accueil de structures fixes (bungalows...). Pour les hôtels, résidences de tourisme et villages vacances, cette baisse correspond à des restructurations internes mais aussi à des fermetures d'établissements (4 établissements en moins sur la période).

Évolution du nombre de lits touristiques 2014-2023



Source : INSEE

Évolution du nombre d'établissements entre 2014 et 2023



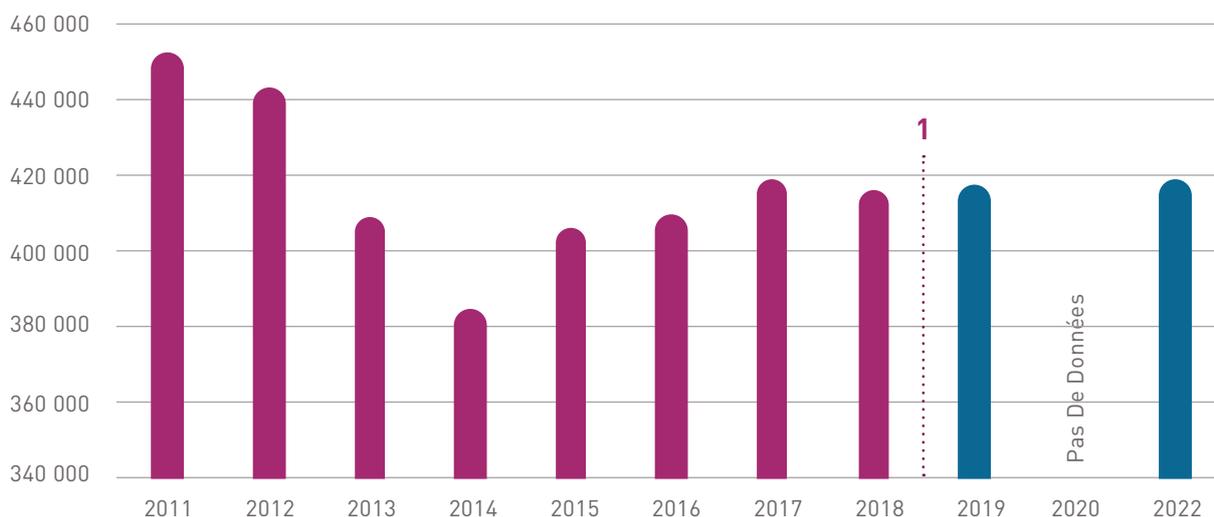
Source : INSEE

DANS L'HÔTELLERIE ET L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR : PAS DE BAISSÉ GLOBALE, MAIS DES NUITÉES « AFFAIRES » PLUS IMPACTÉES

Entre 2011 et 2018, on constate une baisse des nuitées dans les hôtels qui s'explique par un volume de nuitées « d'affaires » (déplacements professionnels...) plus élevé en 2011-2012 lié aux gros chantiers de construction sur la période (hôpital, Nayel...). Globalement, le nombre de nuitées dans les hôtels **est plutôt resté stable**, il est même en légère augmentation depuis

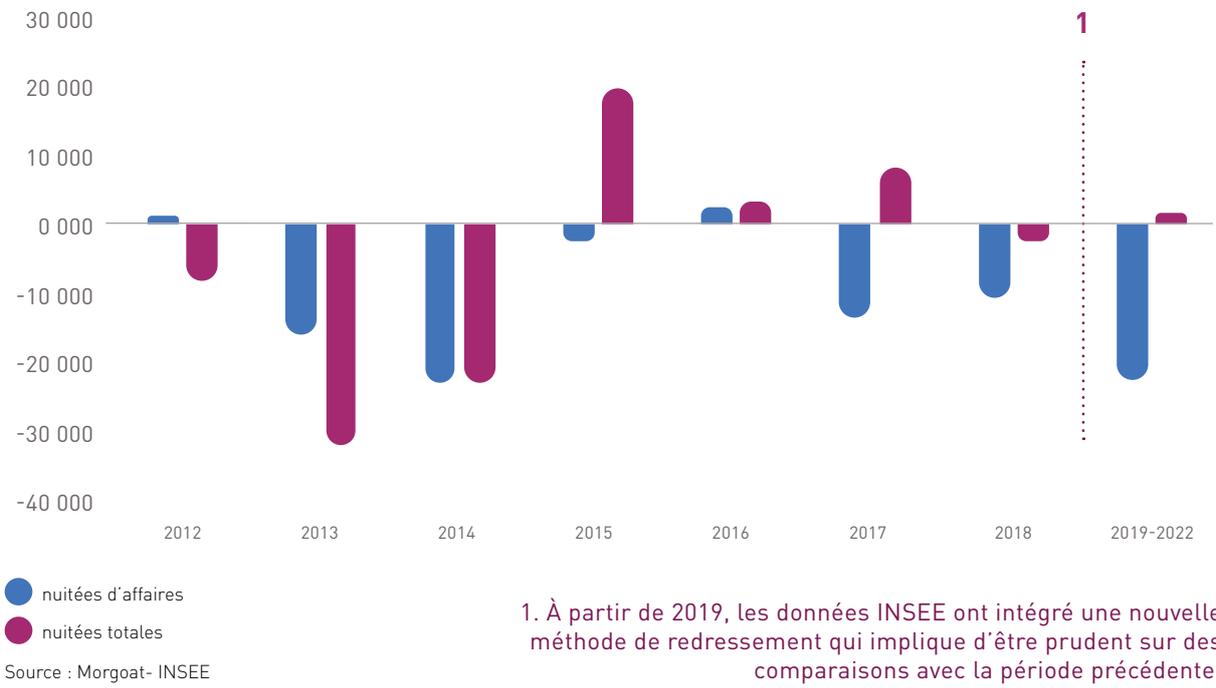
2018 (+ 1 %). Cependant, on constate **une baisse de 7 % des nuitées d'affaires** sur cette même période. Cette baisse peut s'expliquer par la réduction des déplacements professionnels ces dernières années, mais aussi par la concurrence de la location de courte durée sur ce créneau. En effet, la diminution du volume des nuitées « affaires » s'observe depuis 2013.

Évolution des nuitées en hôtels sur le pays de Lorient-Quimperlé



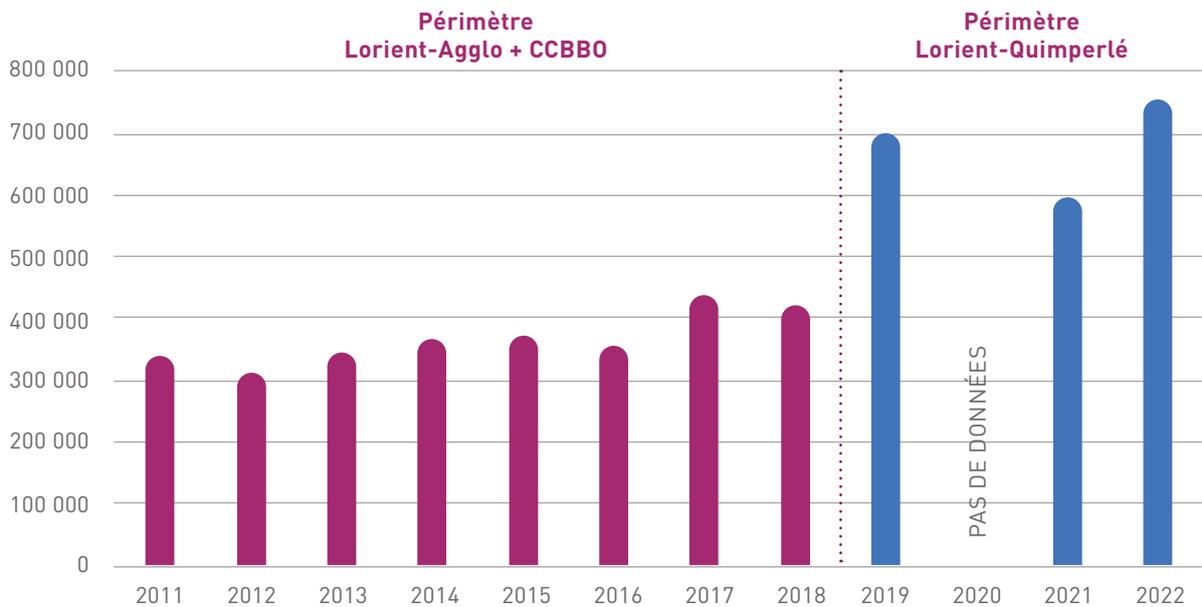
Source : Morgoat

Hôtellerie : variation du nombre de nuitées «affaires» et nuitées totales sur le pays de Lorient-Quimperlé



Dans les campings (sauf sur les périodes de fermeture liées à la crise sanitaire), les nuitées sont **en hausse de +7 %** par rapport à 2019.

Évolution des nuitées dans les campings



Entre 2019 et 2022, les nuitées réalisées sur les plateformes sont passées de 338 000 en 2019 à 695 150 en 2022 **(+105 %)**. Cependant, cette progression s'explique en partie par le fait que la collecte de la taxe de séjour par les plateformes internet n'est obli-

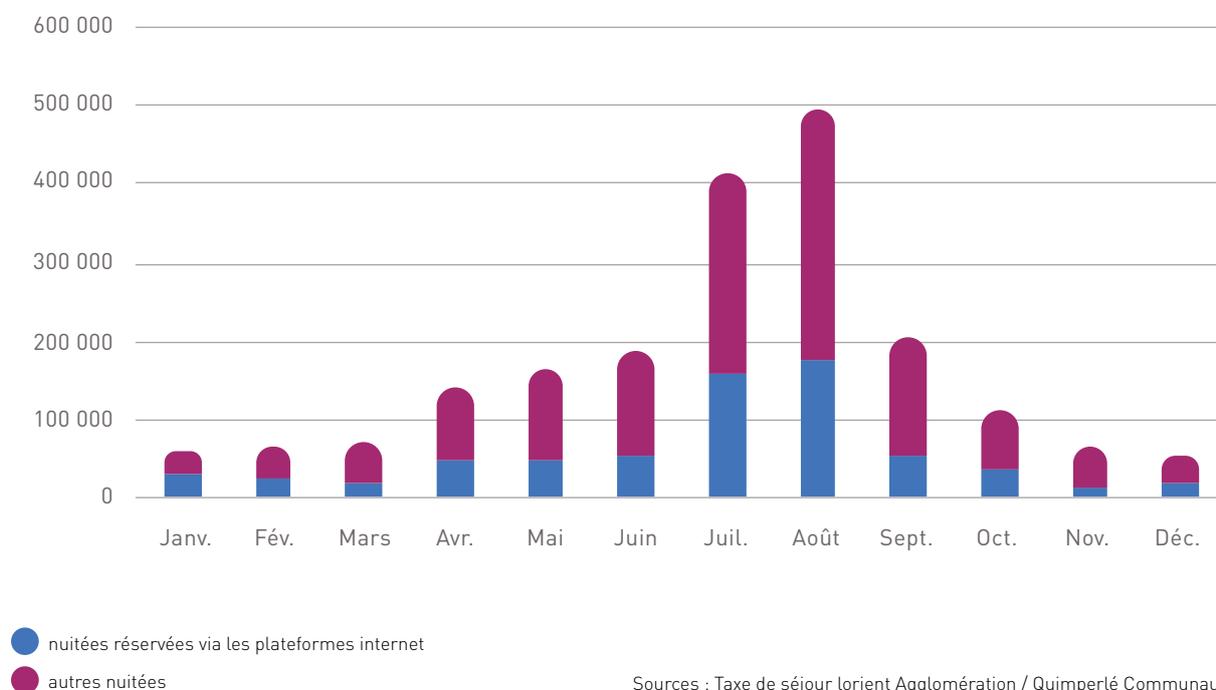
gatoire que depuis le 01/01/2019. Elle s'est donc mise en place progressivement. Ainsi, une partie de l'évolution de ces nuitées est due à une amélioration de la collecte et de la transmission des informations aux collectivités.

UN TIERS DES NUITÉES DE LA DESTINATION LORIENT-QUIMPERLÉ SONT RÉSERVÉES VIA LES PLATEFORMES

En 2022, les nuitées réservées sur les plateformes représentaient **34 % des nuitées totales réservées** sur les agglomérations de Lorient et de Quimperlé. 771 098 € ont été collectés au titre de la taxe de séjour sur les plateformes, ce qui correspond à 43 % du montant collecté en 2022.

Sur aucun mois de l'année, la part des nuitées réservées sur les plateformes n'atteint 50 %. Cette part atteint son niveau le plus haut en janvier et février (48 et 40 %), période où l'hébergement de plein-air est fermé.

Évolution et répartition des nuitées réservées en 2022 sur la Destination Lorient-Quimperlé



Sources : Taxe de séjour Lorient Agglomération / Quimperlé Communauté

UN ÉLARGISSEMENT DE L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE

Le développement d'une nouvelle offre sur les plateformes de réservation n'a pas entraîné une baisse de la fréquentation dans les hébergements marchands. Celle-ci ne s'est pas dégradée depuis 2019 (hormis la période COVID). Globalement, **l'offre en hébergement touristique du territoire s'est diversifiée. Elle a vraisemblablement entraîné une hausse de la fréquentation de la Destination (elle était de 1 million de tou-**

ristes selon l'enquête REFLET¹ de 2016). Cependant, le développement de l'offre en hébergement de particulier à particulier pourrait avoir eu un impact sur la création de nouvelles offres en hébergement touristique, en hôtels, campings, résidences de tourisme, villages de vacances et auberges de jeunesse dont l'offre globale a diminué depuis 2014.

¹ REFLET : Région Enquête Fréquentation Loisirs et Tourisme. Enquête auprès des touristes réalisée par la Région Bretagne en 2016. Une nouvelle enquête a été réalisée en 2022. Les résultats pour la destination Lorient-Quimperlé seront disponibles au second semestre 2023.

L'IMPACT DES LOCATIONS COURTES DURÉES SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

MÉTHODOLOGIE

Dans l'analyse de l'impact (sur le marché du logement) des locations meublées de courte durée proposées par les plateformes en ligne, il convient de distinguer les locations proposées sur deux points :

- leur nature, selon qu'il s'agit de logements entiers ou de chambres au sein d'un logement occupé ;
- leur durée de mise sur le marché de la location courte durée au cours de l'année.

Les logements entiers

Les chambres chez l'habitant ne sont pas retenues dans cette partie de l'étude. Elles forment un volume d'offre d'hébergement complémentaire, pour des besoins ponctuels, sans évincer un logement de sa vocation de résidence principale accueillant un ménage du territoire. Elles restent minoritaires. Cette forme de location est une optimisation de l'occupation du parc, produisant un complément de revenu à son occupant, sans conséquence sur le marché du logement permanent. On ne retiendra donc ici que les logements entiers proposés à la réservation.

Les logements loués plus de 60 jours par an

Parmi ceux-ci une seconde distinction est à faire selon le nombre de jours où ils sont proposés à la location au cours de l'année. Une très grande part des logements recensés sur les plateformes ne sont mis en location que quelques jours par an. Il s'agit pour les occupants de ces logements d'en optimiser l'occupation et de tirer un complément de revenu de la location lors des périodes de vacances notamment, lorsque le logement est inoccupé. Dans ce cas, comme dans le cas des chambres, la location de courte durée ne détourne pas durablement le logement de sa vocation d'accueil de ménage résident.

Dès lors que le logement entier est proposé à la location plus de 60 jours par an il est susceptible d'être soustrait au marché du logement permanent. **C'est pourquoi la suite de l'analyse s'intéresse aux logements entiers loués plus de 60 jours par an.**

PRÈS DE 3 400 LOGEMENTS ENTIERS OFFERTS À LA LOCATION PLUS DE 60 JOURS DANS L'ANNÉE SUR LE PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ EN 2022

Répartition des logements entiers enregistrés sur les plateformes selon le nombre de jours proposés à la réservation au cours de 12 derniers mois

	Non offert à la réservation	1 à 7 jours	8 à 14 jours	15 à 31 jours	32 à 60 jours	61 à 90 jours	91 à 120 jours	121 jours ou plus
Total Général	54,2%	1,3%	1,4%	4,2%	6,9%	5,2%	4,5%	22,3%
Lorient Agglomération	54,3%	1,4%	1,4%	4,7%	7,1%	5,2%	4,3%	21,7%
Quimperlé Communauté	53,4%	1,0%	1,2%	2,8%	6,4%	5,3%	5,2%	24,7%
Blavet Bellevue Océan	55,5%	1,3%	1,3%	2,9%	6,8%	6,0%	4,6%	21,6%

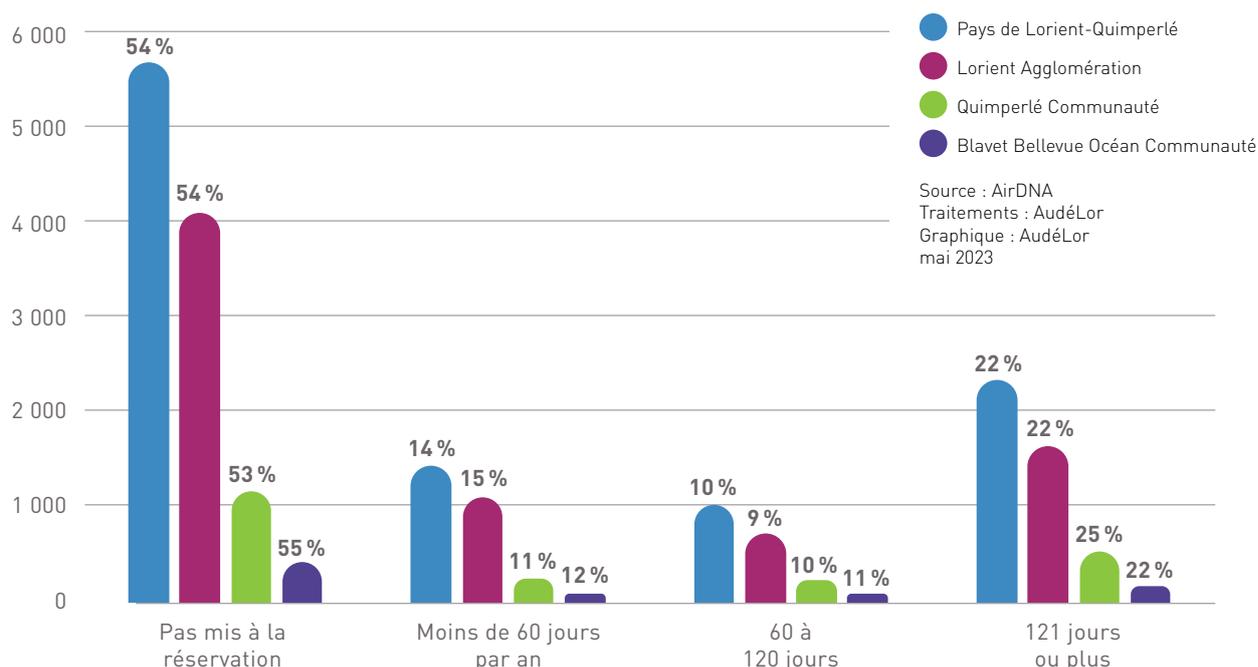
Source : AirDNA – Traitements AudéLor

Un peu moins d'un quart des logements entiers sont proposés à la réservation plus de 120 jours par an, et 32% plus de 60 jours par an. Presque la moitié des logements référencés n'ont pas été offerts à la réservation au cours des 12 derniers mois. Dans le cadre d'une procédure d'enregistrement, le nombre de logements enregistrés ne peut donc être tenu pour seul indicateur de l'im-

portance du phénomène « Airbnb » du territoire.

Si on considère comme « inactifs » les logements qui n'ont fait l'objet d'aucune réservation au cours des douze derniers mois, les locations proposées plus de 120 jours par an constituent la moitié de l'offre, et les 60 jours ou plus 70%.

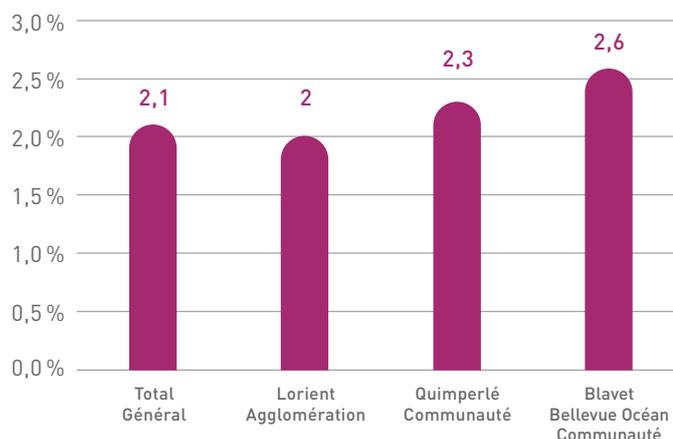
Répartition des logements entiers enregistrés sur les plateformes selon le nombre de jours proposés à la réservation au cours de 12 derniers mois



Note de lecture : 14% des logements entiers enregistrés sur les plateformes sont mises en locations moins de 60 jours par an sur Lorient Agglomération

On dénombre 3 363 logements entiers offerts à la location plus de 60 jours dans l'année sur le pays de Lorient-Quimperlé. **C'est l'équivalent de 2,1% du parc de logements du pays de Lorient-Quimperlé** (2,0 sur Lorient Agglomération, 2,3 sur Quimperlé Communauté et 2,6 sur BBO Communauté). À titre de comparaison, sur les autres intercommunalités littorales du Morbihan les taux sont beaucoup plus élevés : 9,2% sur Auray Quiberon Terre Atlantique et 5,3% sur Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. On retrouve un niveau élevé également sur Saint-Malo Agglomération avec 7,3%. C'est beaucoup plus faible sur une intercommunalité très urbaine comme Rennes Métropole : 1,2%.

Part des logements entiers proposés à la location 60 jours ou plus au cours des douze derniers mois sur l'ensemble du parc de logement



Source : AirDNA – Traitements AudéLor
Graphique : AudéLor – mai 2023

Sur le pays de Lorient-Quimperlé les logements entiers ouverts à la location 120 jours ou plus dans l'année représentent 1,5% du parc de logements. Les taux les plus élevés étant mesurés à Groix (6,0%), Clohars-Carnoët (4,7%), Guidel (4,1%), Sainte-Hélène (3,7%) et Moëlan-sur-Mer (3,3%).

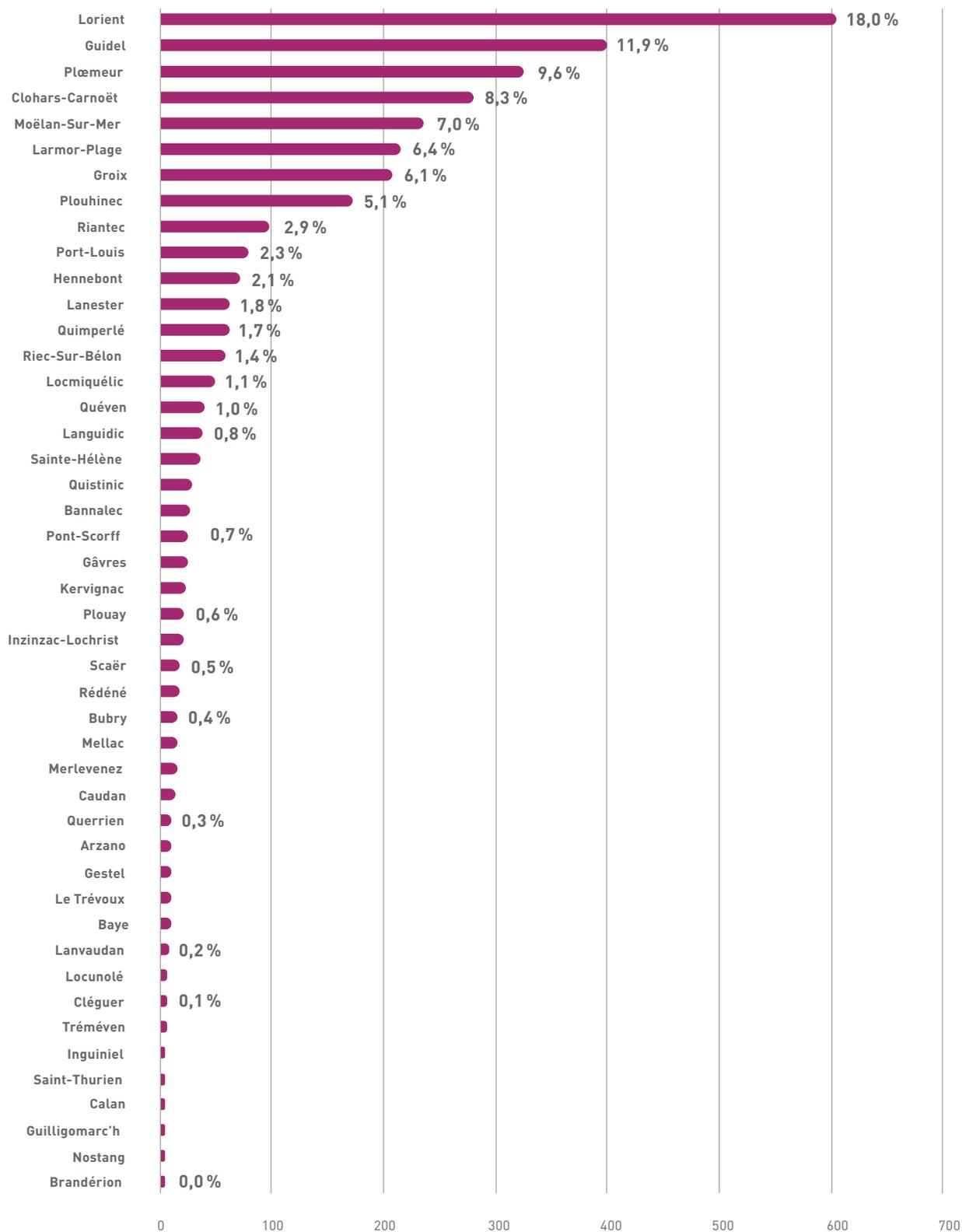
La répartition de cette offre sur le territoire **est très concentrée**. On trouve presque la moitié (47,8%) de l'offre sur quatre communes : Lorient (18,0%), Guidel (11,9%), Plœmeur (9,6%) et Clohars-Carnoët (8,3%). On atteint 54,8% avec Moëlan-sur-Mer (7,0%) et les trois-quarts de l'offre en y ajoutant Larmor-Plage (6,4%), Groix (6,1%), Plouhinec (5,1%) et Riantec (2,9%). À titre de comparaison, pour réunir la moitié de l'offre de logements il faut 9 communes et 18 pour atteindre les trois-quarts.

Sur le pays de Lorient-Quimperlé ce volume de 3 363 logements, brut, correspond **à l'équivalent de presque 3 années de production de logements**. Pour autant, tous

ces logements ne sont pas issus du même marché source : tantôt il s'agit de résidences secondaires, proposées à la location hors de leur période d'occupation par leurs propriétaires ; tantôt il s'agit de logements qui étaient ou auraient pu être sur le marché locatif privé. Aucun élément ne permet de l'affirmer avec certitude pour chaque logement, mais une analyse par tissu communal permet d'ébaucher des profils selon les communes.

Sur les communes qui décideraient de mettre en place une procédure d'autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires, le rapprochement entre le nombre d'autorisations délivrées et le nombre d'enregistrements (qui concerne les résidences principales comme les résidences secondaires) permettra de mieux mesurer la répartition des locations courte durée entre les différents parcs de logement.

Répartition de l'offre territoriale des logements entiers proposés à la location plus de 60 jours au cours des douze derniers mois



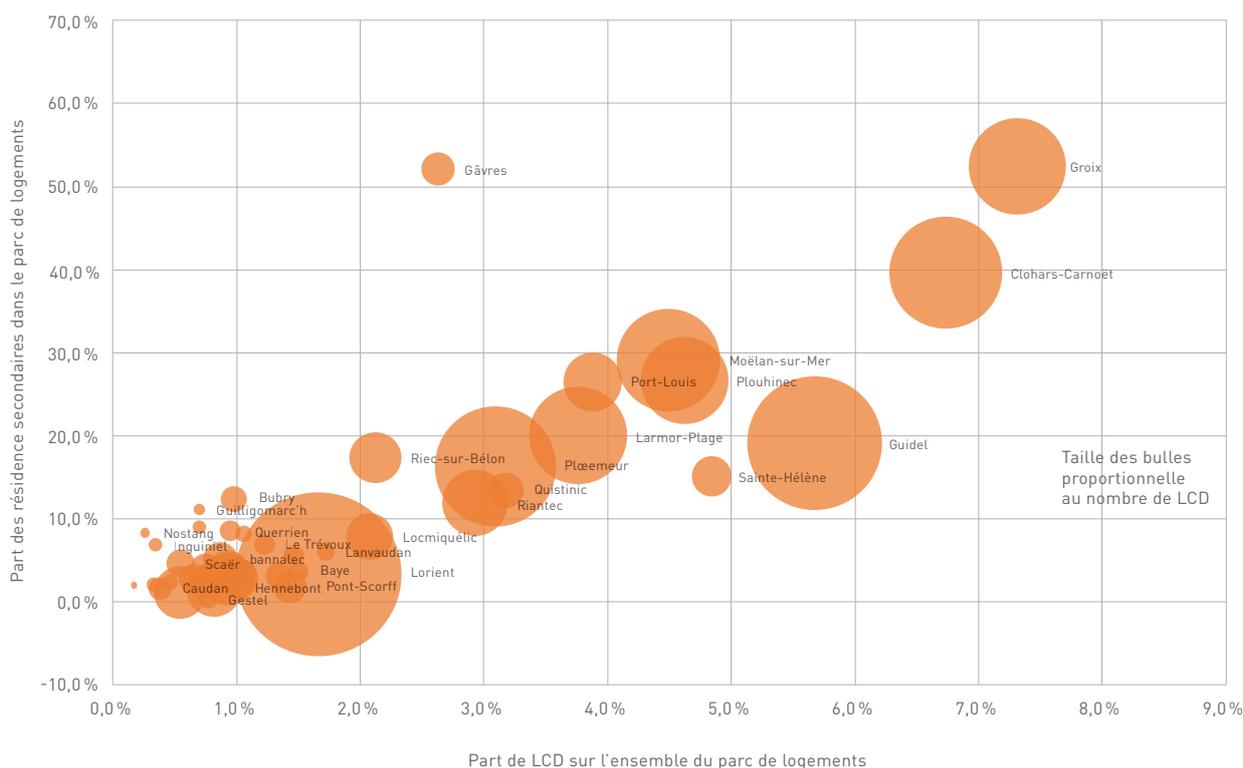
Source : AirDNA – Traitements AudéLor
Graphique : AudéLor – mai 2023

SUR LES COMMUNES LITTORALES, UN PHÉNOMÈNE TRÈS LIÉ À LA PRÉSENCE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES...

Sur les communes où la part de résidences secondaires est élevée, la part de locations courte durée pèse plus fortement sur l'ensemble du parc de logement. C'est ainsi le cas, assez nettement sur Groix, Clohars-Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Plouhinec, Guidel, Sainte-Hélène, Port-Louis, Larmor-Plage. C'est également vrai, dans une moindre mesure, sur Plœmeur, Riantec, Riec-sur-Bélon, Locmiquélic et sur Quistinic, seule commune non littorale dans cette liste.

Pour le premier groupe cité, la part de résidences secondaires dans l'ensemble du parc varie de 15,1% (Sainte-Hélène) à 52,4% (Groix) et les locations courte durée pèsent de 3,9% (Port-Louis) à 7,3% (Groix) de l'ensemble du parc de logement contre 2,1% en moyenne sur l'ensemble du pays de Lorient-Quimperlé.

Part des résidences secondaires et part des locations courte durée sur l'ensemble du parc de logements des communes



Source : AirDNA – Insee, Recensement - Traitement et infographie : AudéLor – mars 2023

On retrouve des phénomènes identiques à l'échelle des intercommunalités précédemment citées : la part de locations courtes

durées dans l'ensemble du parc de logement a tendance à croître avec la part de résidences secondaires.

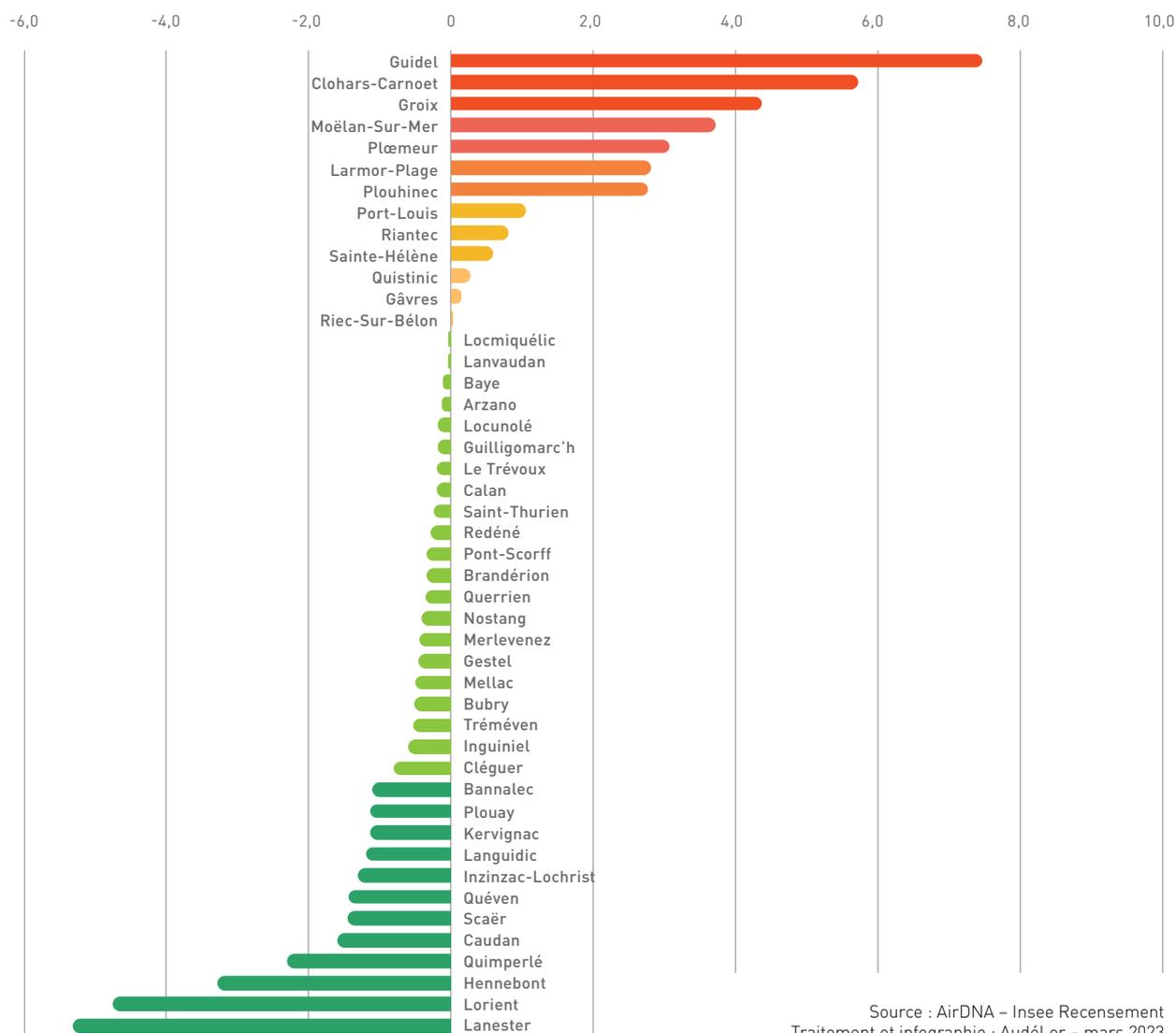
	Part des LCD dans l'ensemble du parc de logement	Part des résidences secondaires
Auray Quiberon Terre Atlantique	9,2%	36%
Saint-Malo Agglomération	7,3%	23%
Golfe Du Morbihan Vannes Agglomération	5,3%	21%
Rennes Métropole	1,2%	3%
Pays de Lorient-Quimperlé	2,1%	9,7%

Source : AirDNA – Insee, Recensement - Traitement : AudéLor – mai 2023

On retrouve presque sensiblement le même groupe parmi les communes où l'offre de location courte durée est surreprésentée par rapport à l'offre de logement du territoire. Ainsi, Guidel qui n'abrite que 4,4% des logements du pays de Lorient - Quimperlé,

propose 11,9% de l'offre de locations courte durée, soit 7,5 points d'écart. Ce différentiel est de 4,4 points pour Groix. À l'opposé, Lanester représente 7,2% de l'offre de logements mais seulement 1,9% des locations courte durée.

Surreprésentation des locations courte durée par rapport à l'ensemble de l'offre de logement du pays de Lorient-Quimperlé



Source : AirDNA – Insee Recensement
Traitement et infographie : AudéLor – mars 2023

... MAIS UNE BAISSÉ DU PARC LOCATIF SUR QUELQUES COMMUNES LITTORALES

Sur l'ensemble de ces communes fortement dotées en résidences secondaires, l'offre locative privée (à usage de résidence principale) a plutôt progressé (en nombre de logements) entre 2013 et 2019. Elle progresse même assez fortement sur Groix, Larmor-Plage, Guidel, Riec-sur-Bélon. Seules exceptions à cette règle : **Port-Louis** (-12,7%) et **Plœmeur** (-6,5%), ainsi que, pour des communes moins fortement impactées par le poids des résidences secondaires, **Quistinic** (-7,8%) et **Locmiquélic** (-7,4%).

Pour ces communes souvent littorales, l'ensemble de ces éléments (forte part de résidences secondaires, tendance à la hausse du parc locatif privé) traduit une mobilisation de résidences secondaires par les propriétaires pour optimiser ce parc en le proposant à la location pour de courtes durées plus de 60 jours au cours de l'année.

Sur les communes où l'offre locative privée est en baisse, les locations courte durée ont pu jouer sur la diminution. À Plœmeur (-6,5%) les locations courte durée représentent l'équivalent de 17,4% de l'offre locative privée. À Locmiquélic (-7,4) elle en représente 19,3%, tandis qu'à Quistinic (-7,8) on atteint l'équivalent de 10,7% du parc privé.

Une vigilance est par ailleurs nécessaire sur Sainte-Hélène et Moëlan-sur-Mer où le parc locatif privé stagne et où le nombre de résidences secondaires diminue. Si sur Sainte-Hélène l'offre en locatifs de courte durée est faible, à Moëlan-sur-Mer sa future progression pourrait s'opérer sur le parc locatif existant.

Évolution de l'offre locative sur les communes littorales (et Quistinic) aux plus fortes parts de résidences secondaires parmi l'ensemble du parc de logements

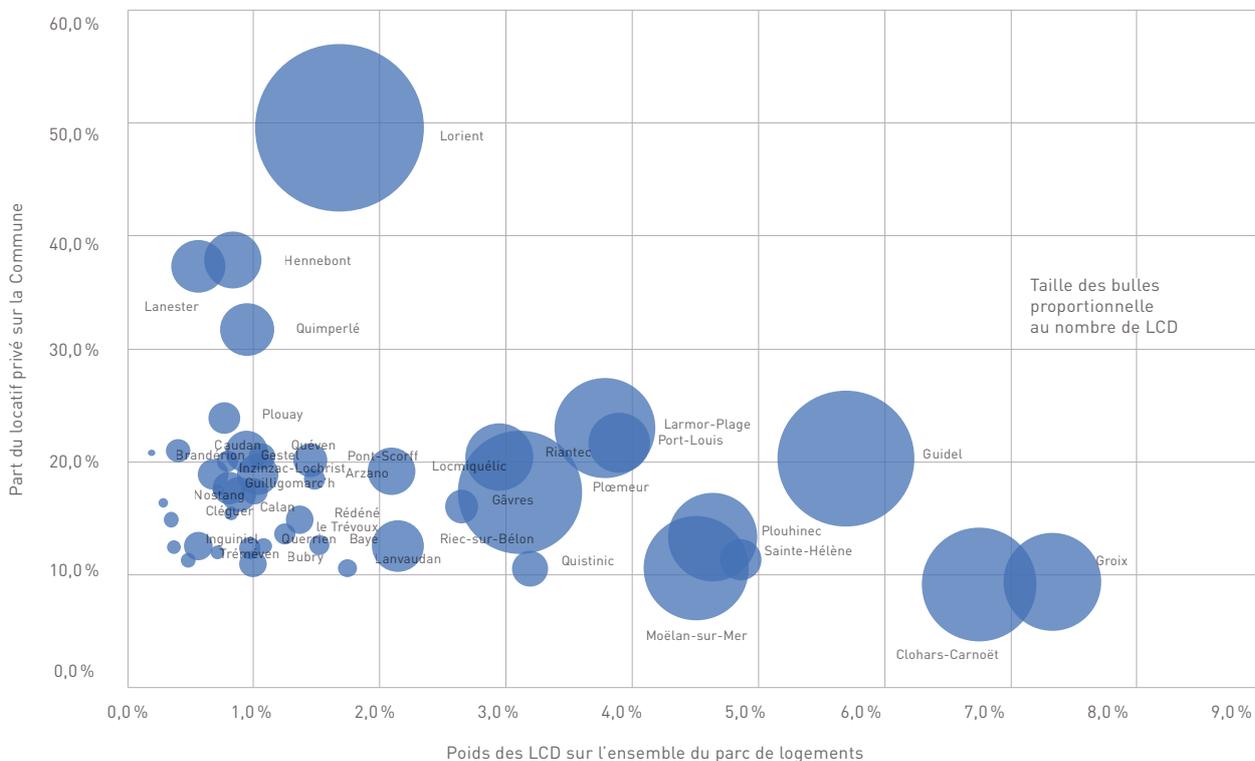
Commune	Évolution de l'offre locative entre 2013 et 2019
Groix	25,8%
Gâvres	15,3%
Clohars-Carnoët	2,7%
Moëlan-Sur-Mer	0,9%
Plouhinec	8,3%
Port-Louis	-12,7%
Larmor-Plage	23,2%
Guidel	32,7%
Riec-Sur-Bélon	25,5%
Plœmeur	-6,5%
Sainte-Hélène	-1,0%
Quistinic	-7,8%
Riantec	4,8%
Nostang	4,7%
Locmiquélic	-7,4%

Source : Insee, Recensement
Traitement : AudéLor - mars 2023

DANS LES ESPACES URBAINS : LE POIDS DES LOCATIFS DE COURTE DURÉE EST MOINS IMPORTANT

Sur les communes où le parc locatif privé est le plus développé (supérieur à 30% du parc de logement), le poids des locations de courte durée par rapport à l'ensemble du parc de logement reste peu élevé. Ainsi sur Lorient, Hennebont, Lanester et Quimperlé le poids des locatifs de courte durée varie de 0,5 à 1,7% de l'ensemble des logements. Rapporté au parc locatif, l'offre de locatifs de courte durée représenterait sur ces 4 communes entre 3,7% (Lanester) et 5,8% (Lorient) des logements.

Part du parc locatif privé sur la commune et poids des locations courte durée par rapport à l'ensemble du parc

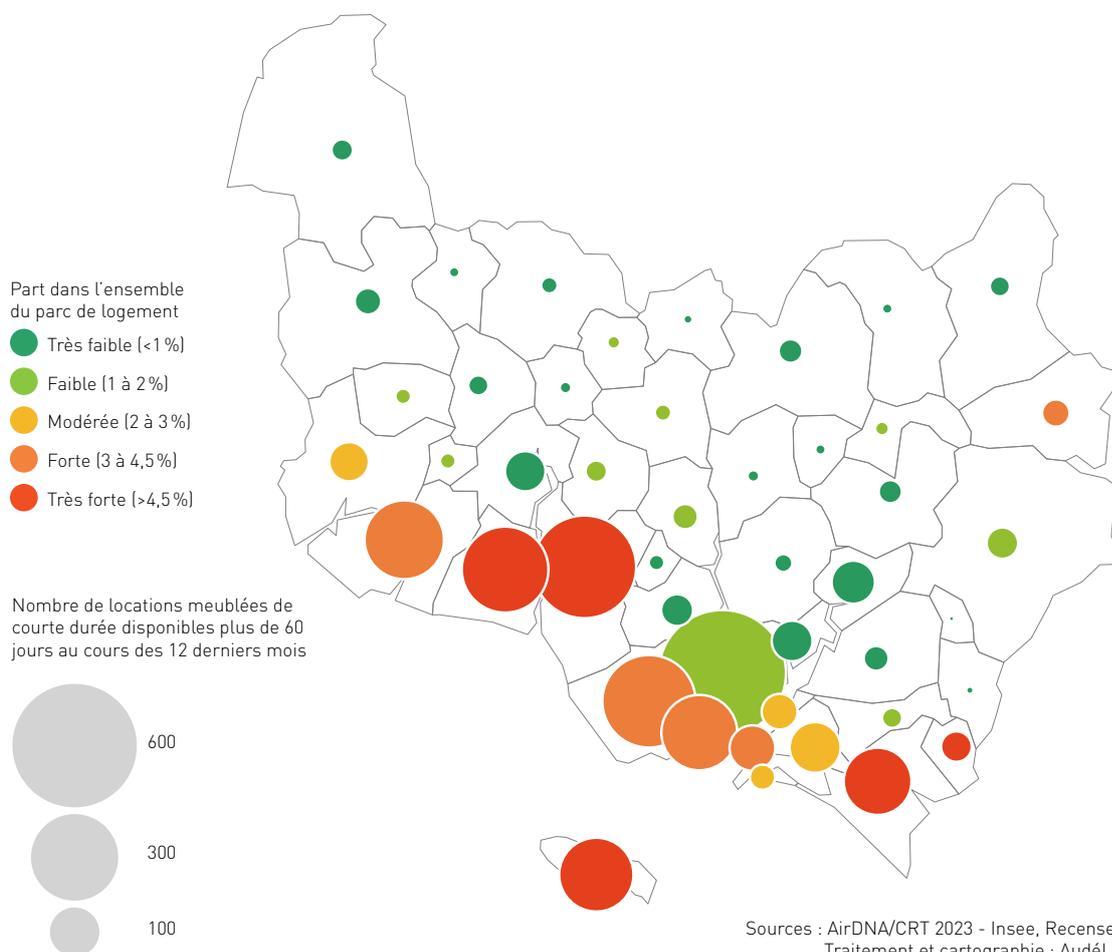


Source : AirDNA
 Traitement et infographie : AudéLor – mars 2023

Quel que soit l'élément de référence (ensemble du parc ou seulement le parc locatif privé), **le poids des locatifs de courte durée est nettement inférieur en milieu urbain par rapport à ce qui est mesuré sur les communes littorales.** En milieu urbain, l'offre locative est importante en nombre

et permet d'atténuer l'impact du développement de l'offre de location courte durée. En effet, sur les communes littorales citées en première partie, les locations courte durée représentent l'équivalent de 27,0% (Plœmeur) à 161,9% (Groix) du parc locatif privé.

Nombre de locations meublées de courte durée par communes et leur part dans l'offre totale de logements

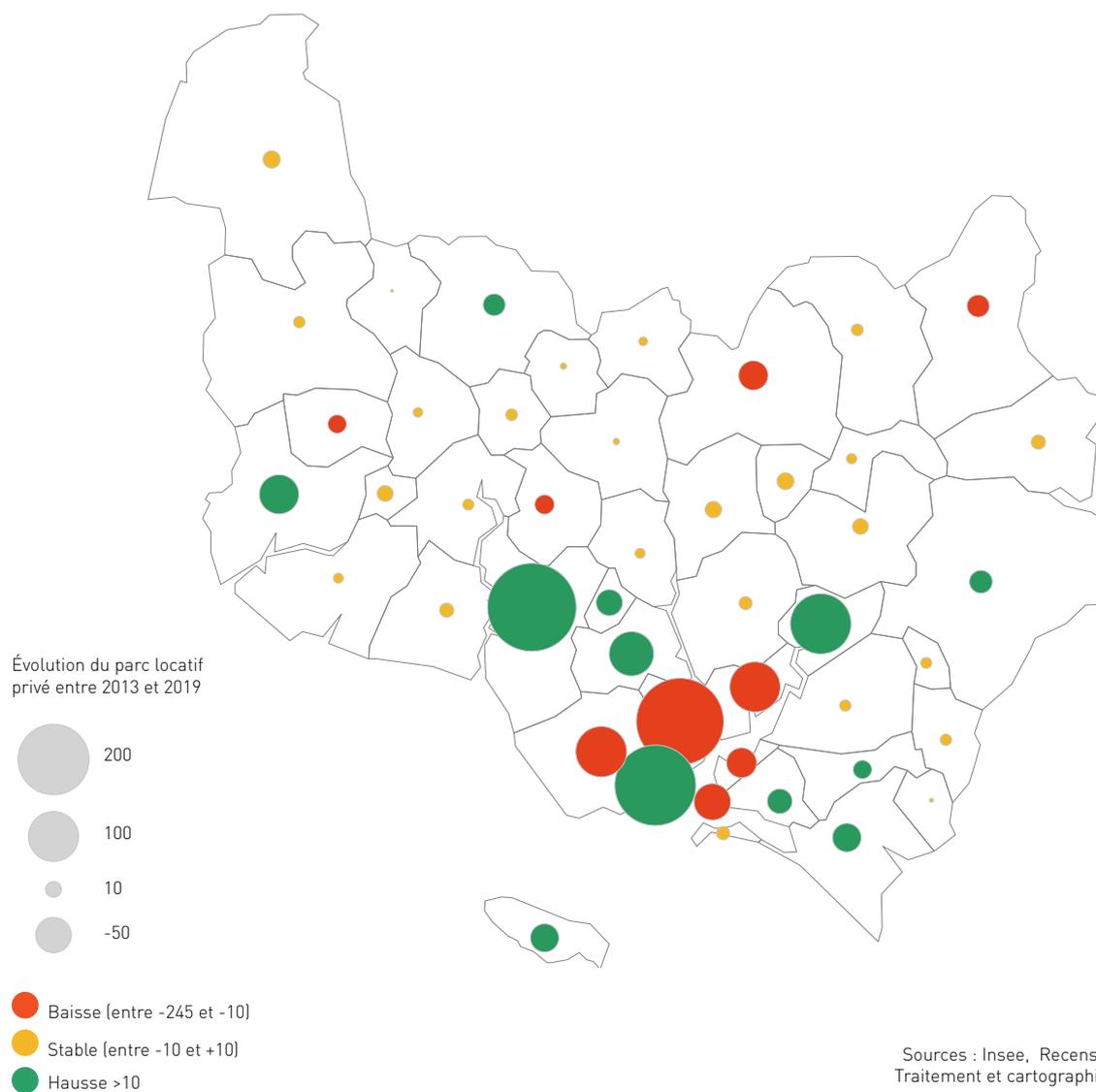


Cependant, même si leur poids est faible en milieu urbain il convient d'être vigilant sur leur évolution : le parc locatif privé progresse peu voire diminue légèrement entre 2013 et 2019 (période d'émergence de l'offre en location courte durée).

Ainsi, sur Lorient, le parc locatif privé a diminué d'environ 250 logements entre 2013

et 2019. Cette contraction s'accompagne d'une hausse du nombre de logements classés en résidences secondaires ou en logements vacants (qui dans les deux cas peuvent faire l'objet de location courte durée). Le nombre de résidences principales augmente nettement moins vite que la production de logements, en partie captée par d'autres marchés.

Évolution du parc locatif sur les communes du pays de Lorient-Quimperlé entre 2013 et 2019



UN IMPACT GLOBALEMENT FAIBLE, PLUTÔT LITTORAL, AVEC QUELQUES SITUATIONS PROBLÉMATIQUES ET UNE VIGILANCE NÉCESSAIRE

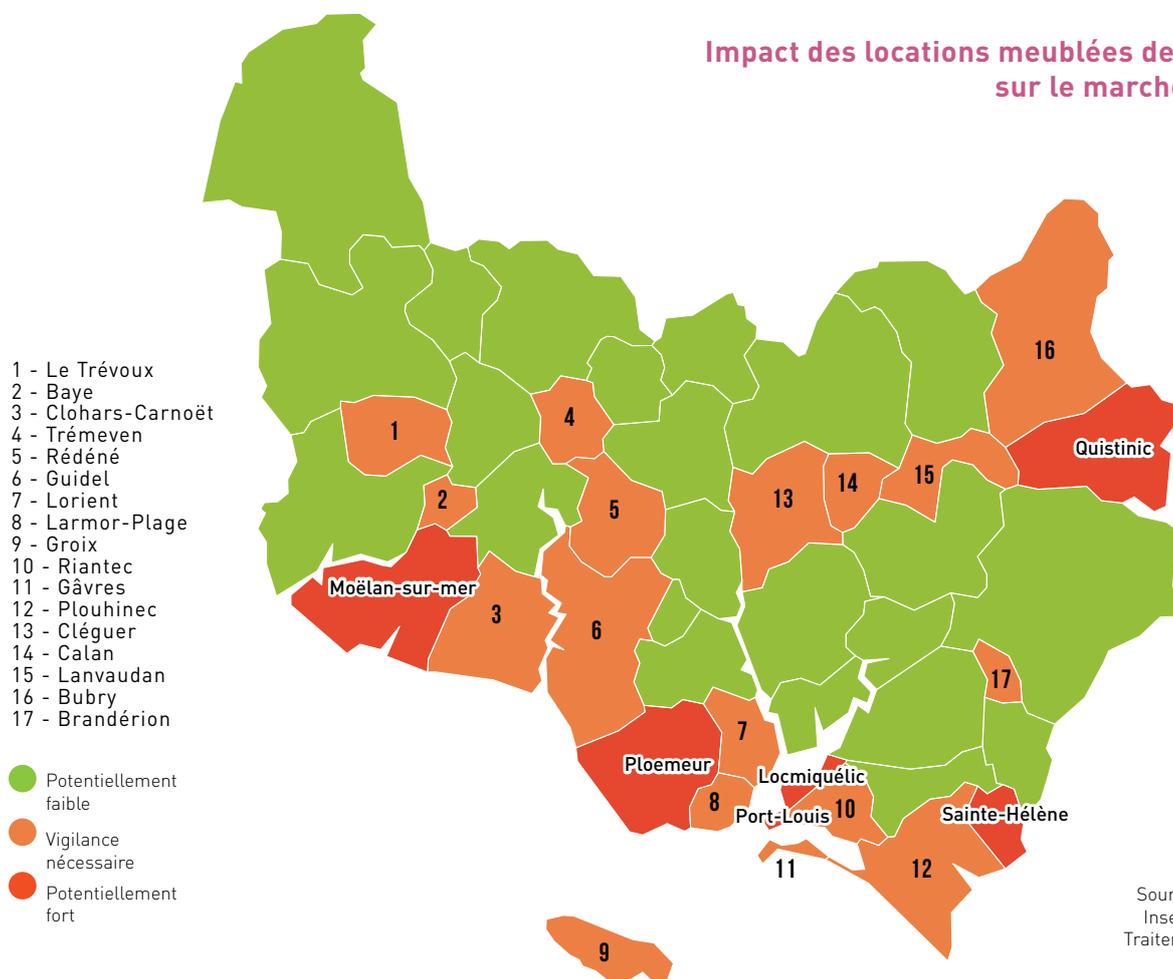
À partir des éléments sur l'évolution du parc locatif privé et du poids des locations meublées de courte durée dans l'ensemble du parc de logements, on peut classer les communes en 3 groupes selon l'impact de l'offre en location meublée de courte durée :

- **impact potentiellement faible** : on y retrouve les communes sur lesquelles le parc locatif privé progresse (de modérément à très fortement) et où la part des LCD (location courte durée) dans l'ensemble du parc est très faible à modérée, ainsi que quelques communes où l'offre locative privée est en légère baisse mais où le poids des LCD reste très faible ;
- **vigilance nécessaire** : il s'agit des communes où on observe une hausse du parc locatif privé (de modérée à très forte) mais où le poids des LCD est modéré à très fort (Riantec, Plouhinec, Clohars-Carnoët, Groix, Guidel) ainsi que des communes où ce poids est faible à très faible mais où on constate une baisse de l'offre locative privée modérée (Lorient ou Brandérion) à très forte (Baye, Bubry, Calan, Lanvaudan, Le Trévoux). Gâvres est également classée parmi ces communes compte tenu de la baisse du nombre de résidences principales sur la commune (malgré une hausse de l'offre locative privée).

Groix, Guidel) ainsi que des communes où ce poids est faible à très faible mais où on constate une baisse de l'offre locative privée modérée (Lorient ou Brandérion) à très forte (Baye, Bubry, Calan, Lanvaudan, Le Trévoux). Gâvres est également classée parmi ces communes compte tenu de la baisse du nombre de résidences principales sur la commune (malgré une hausse de l'offre locative privée).

- **Impact potentiellement fort** : les communes de ce groupe cumulent baisse du parc locatif privé (de modérée sur Sainte-Hélène à très forte pour Port-Louis) et poids fort à très fort des LCD dans le parc de logements. Pour Moëlan-sur-Mer, le parc locatif privé est seulement stable et la part des LCD forte, tandis qu'à Locmiquélic la part des LCD est modérée mais le locatif privé est en forte baisse.

Impact des locations meublées de courte durée sur le marché locatif privé

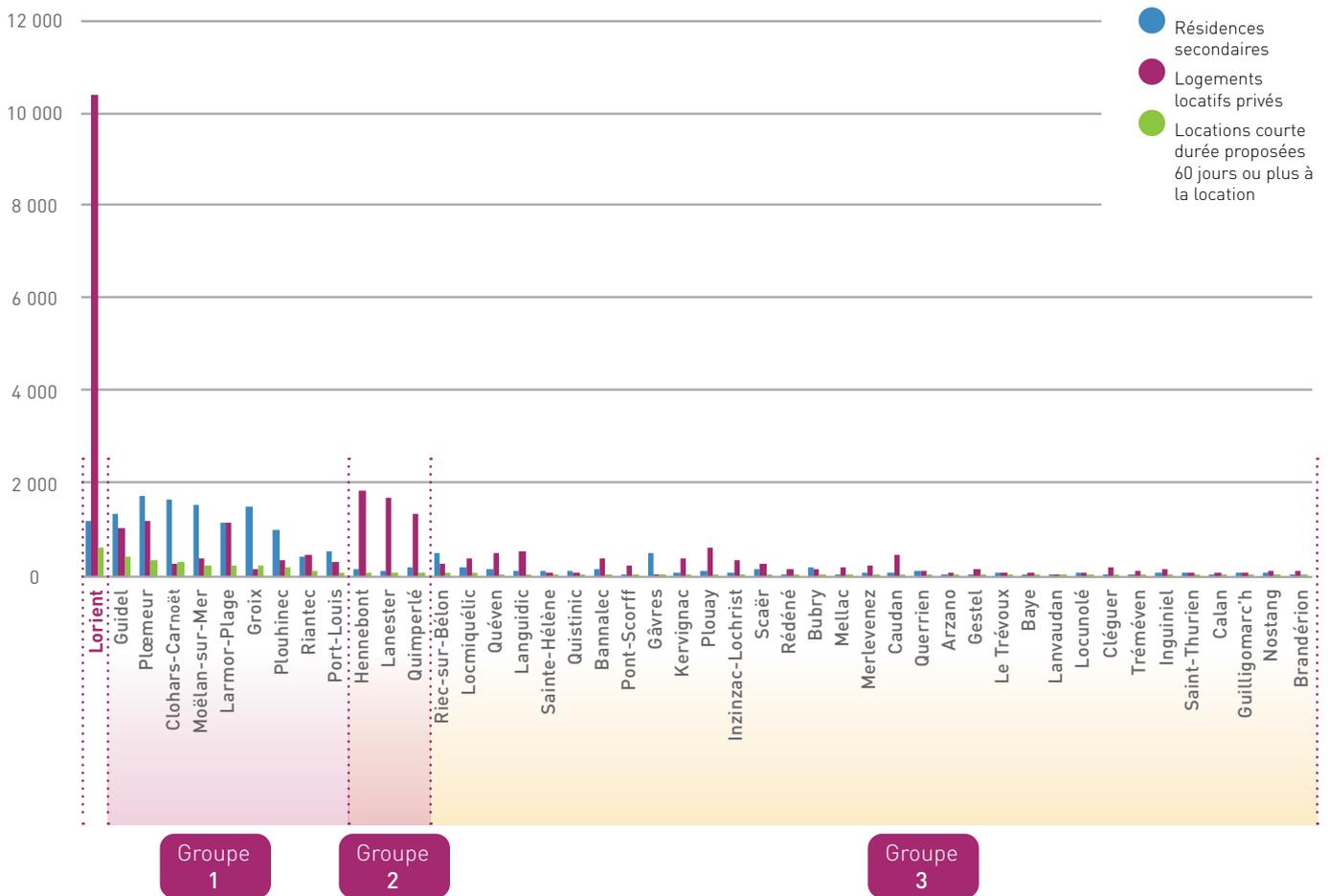


Sources: AirDNA/CRT2023
Insee, Recensement 2019
Traitement et cartographie :
AudéLor - avril 2023

	Communes	Évolution du parc locatif privé	Part des LCD dans l'ensemble du parc de logement
Impact potentiellement faible	Caudan Inguiniel Lanester Plouay Quimperlé Saint-Thurien	En baisse (entre -5 % et 0 %)	Très faible (<1 %)
	Arzano Languidic Locunolé Pont-Scorff	Hausse (entre 1 et 5 %)	Faible (entre 1 et 2 %)
	Bannalec Guilligomarc'h Inzinzac-Lochrist Kervignac Mellac Nostang Scaër		Très faible
	Merlevenez	Forte hausse (entre 5 et 10 %)	Faible
	Hennebont		
	Gestel Querrien Quéven	Très forte hausse (> 10 %)	Très faible
	Riec-sur-Bélon		Modérée (entre 2 et 3 %)
Larmor-Plage	Forte (entre 3 et 4,5 %)		
Vigilance nécessaire	Groix Guidel	Forte hausse (entre 5 et 10 %)	Très forte (>4,5 %)
	Plouhinec		
	Clohars-Carnoët		
	Riantec	Hausse (entre 1 et 5 %)	Modérée (entre 2 et 3 %)
	Gâvres	Très forte hausse (> 10 %)	
	Lorient	En baisse (entre -5 % et 0 %)	Faible (entre 1 et 2 %)
	Brandérion		Très faible (<1 %)
	Rédené	Forte baisse (entre -5 et -10 %)	Faible
	Cléguer Tréméven		Très faible
	Baye Lanvaudan Le Trévoux	Très forte baisse (>10 %)	Faible
	Bubry Calan		Très faible (<1 %)
	Impact potentiellement fort	Sainte-Hélène	En baisse (entre -5 % et 0 %)
Locmiquélic		Forte baisse (entre -5 et -10 %)	Modérée
Plœmeur Quistinic			Forte (entre 3 et 4,5 %)
Moëlan-sur-Mer		Stable (entre 0 et +1 %)	
Port-Louis		Très forte baisse (>10 %)	

ANNEXES

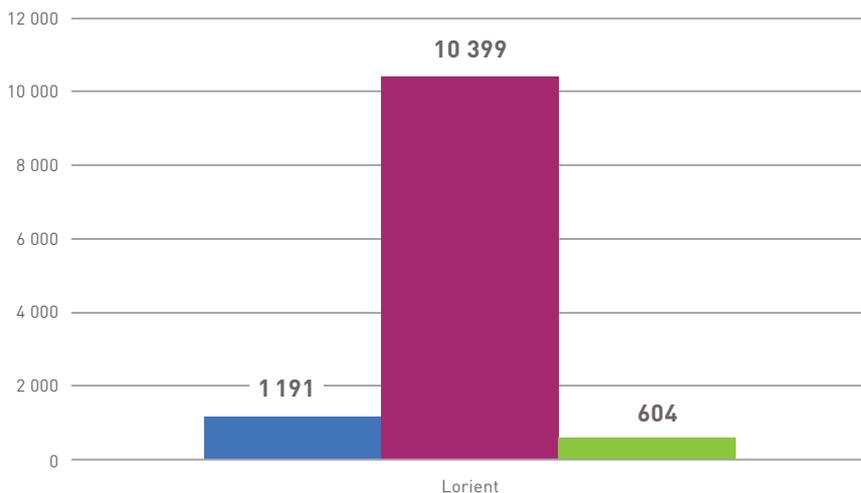
Répartition en nombre des locations courte durée proposées 60 jours ou plus au cours des douze derniers mois, des résidences secondaires et des logements locatifs privés, sur les communes du pays de Lorient-Quimperlé



Source : Insee, Recensement 2020 – AirDNA
 Traitement et réalisation graphique : AudéLor – mai 2023

Répartition en nombre des locations courte durée proposées 60 jours ou plus au cours des douze derniers mois, des résidences secondaires et des logements locatifs privés, sur les communes du pays de Lorient-Quimperlé

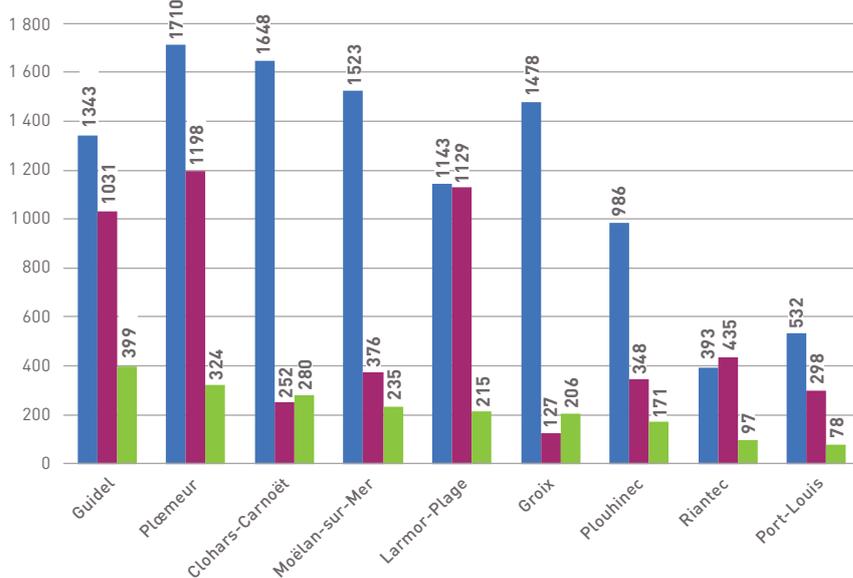
Lorient



- Résidences secondaires
- Logements locatifs privés
- Locations courte durée proposées 60 jours ou plus à la location

Source : Insee, Recensement 2020 – AirDNA
 Traitement et réalisation graphique : AudéLor – mai 2023

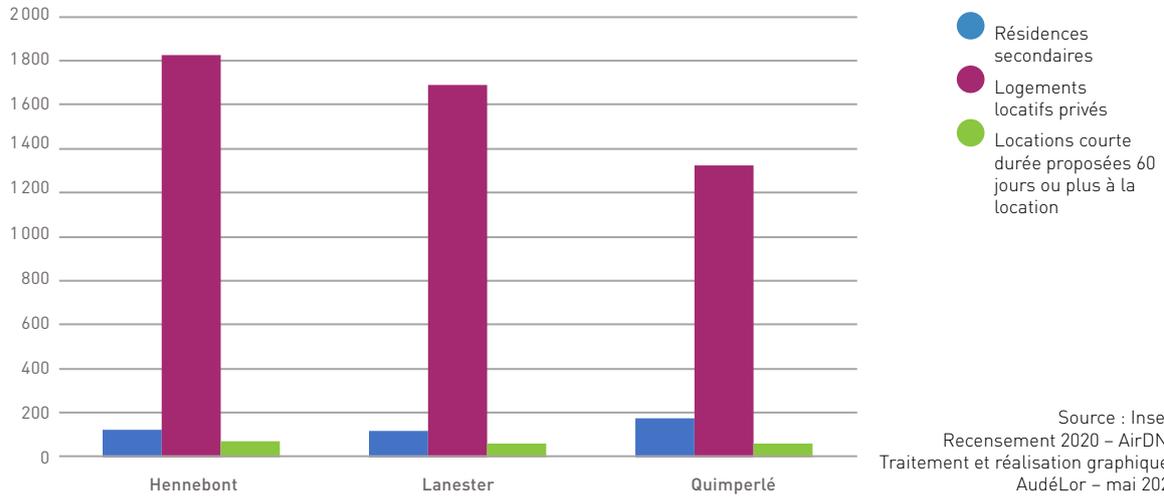
Groupe 1



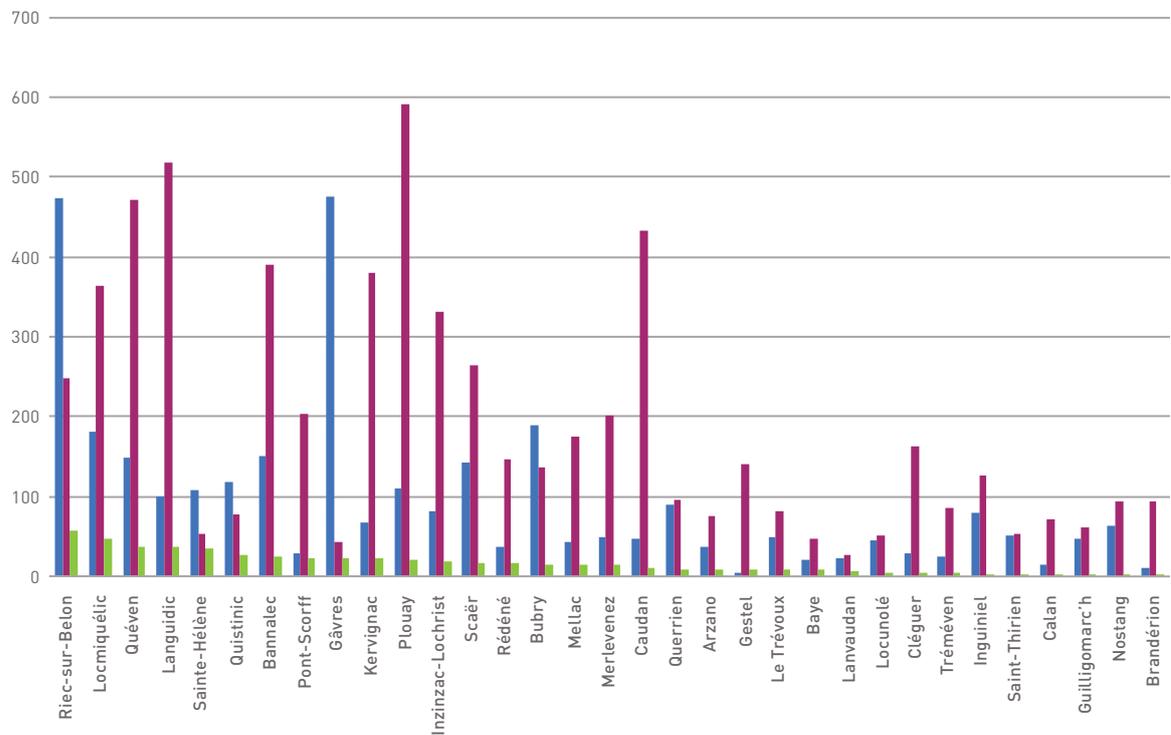
- Résidences secondaires
- Logements locatifs privés
- Locations courte durée proposées 60 jours ou plus à la location

Source : Insee, Recensement 2020 – AirDNA
 Traitement et réalisation graphique : AudéLor – mai 2023

Groupe 2



Groupe 3







12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com



Pour télécharger
les communications
d'Audélor : www.audelor.com

