

RÉSIDENCES SECONDAIRES ET MEUBLÉS DE COURTE DURÉE

QUELS IMPACTS POUR LES TERRITOIRES ?

#21A | Avril 2025

OBSERVATOIRE | Chiffres clefs



Crédit : Franck Betermin - Brest métropole

3 611

résidences secondaires ou occasionnelles en 2020



+748

résidences secondaires et occasionnelles entre 2014 et 2020



740

logements entiers ont été réservés plus de 60 jours



Tarif moyen journalier de

71 €



12 284

lits touristiques marchands



1 644 logements entiers ont été réservés au moins une nuit sur Abrisel ou Airbnb en 2022, soit **1,4 %** du parc



10 millions

d'euros générés par les locations de courte durée pour les propriétaires en 2023

Cette fiche présente les principaux chiffres clefs sur les résidences secondaires, meublés de courte durée et sur l'offre touristique pour le territoire de Brest métropole. Elle vient en complément de l'étude qui porte sur l'Ouest breton disponible sur le site internet de l'Adeupa.

L'objet de l'étude complète, à l'échelle de l'Ouest breton, est de mesurer les impacts, pour les territoires et leurs habitants, de la présence de logements qui ne sont ni des résidences principales, ni des logements vacants, à savoir les résidences secondaires, logements occasionnels et meublés de tourisme (ou meublés de courte durée).

En 2021, l'Ouest breton compte 110 000 résidences secondaires. Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de 9 000 unités et leur représentation au sein du parc de logements est passée de 13 % à 13,3 %. À Brest métropole, les résidences secondaires ont augmenté en nombre et en part, passant de 1,9 % du parc en 2014, à 3,1 % en 2020.



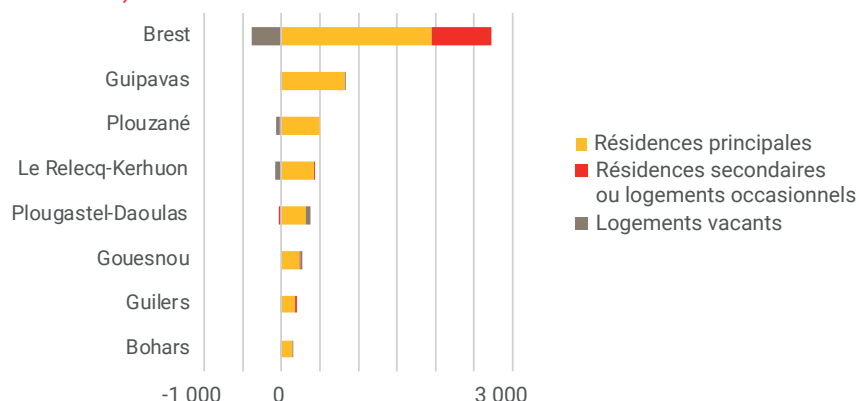
Crédit : Adeupa

À Brest métropole, les résidences principales sont en forte augmentation dans toutes les communes, et le nombre de résidences secondaires croît presque exclusivement dans la commune de Brest.

Les 3 611 résidences secondaires ou occasionnelles représentent 3,1 % du parc de logements. Elles sont principalement situées à Brest, Plougastel-Daoulas et dans une moindre mesure au Relecq-Kerhuon.

1 644 logements ont été réservés au moins une nuit sur Abrisel ou Airbnb en 2022 (soit 1,4 % du parc) parmi lesquels 740 logements ont été réservés plus de 60 jours.

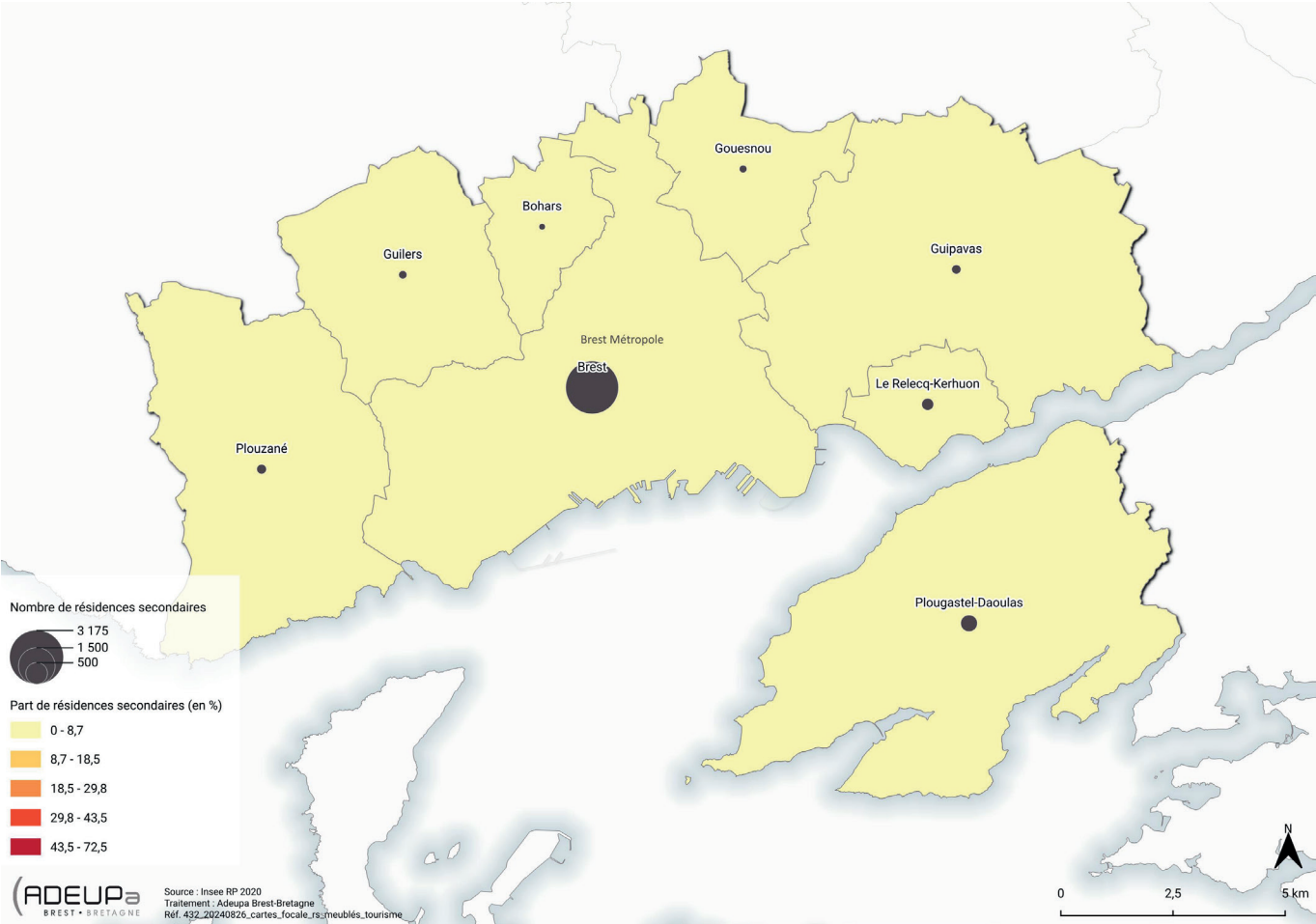
Évolution du parc de logements de Brest métropole entre 2014 et 2020 (en nombre)



Chiffres clefs par commune

	Nombre total de logements 2020	Nombre total de logements 2014	Taux d'évolution nombre total de logements 2014-2020	Nombre de résidences principales 2020	Nombre de résidences principales 2014	Taux d'évolution nombre de résidences principales 2014-2020	Nombre de résidences secondaires 2020
Brest Métropole	116 792	111 880	4,4 %	106 145	101 574	4,5 %	3 611
Bohars	1 448	1 294	11,9 %	1 385	1 244	11,3 %	10
Brest	84 402	82 059	2,9 %	75 657	73 704	2,6 %	3 053
Gouesnou	2 814	2 547	10,5 %	2 665	2 430	9,7 %	24
Guilers	3 396	3 195	6,3 %	3 250	3 067	6,0 %	33
Guipavas	6 790	5 958	14,0 %	6 464	5 643	14,5 %	51
Le Relecq-Kerhuon	5 713	5 366	6,5 %	5 416	4 992	8,5 %	111
Plougastel-Daoulas	6 487	6 152	5,4 %	5 812	5 495	5,8 %	270
Plouzané	5 742	5 309	8,2%	5 496	4 999	9,9%	59

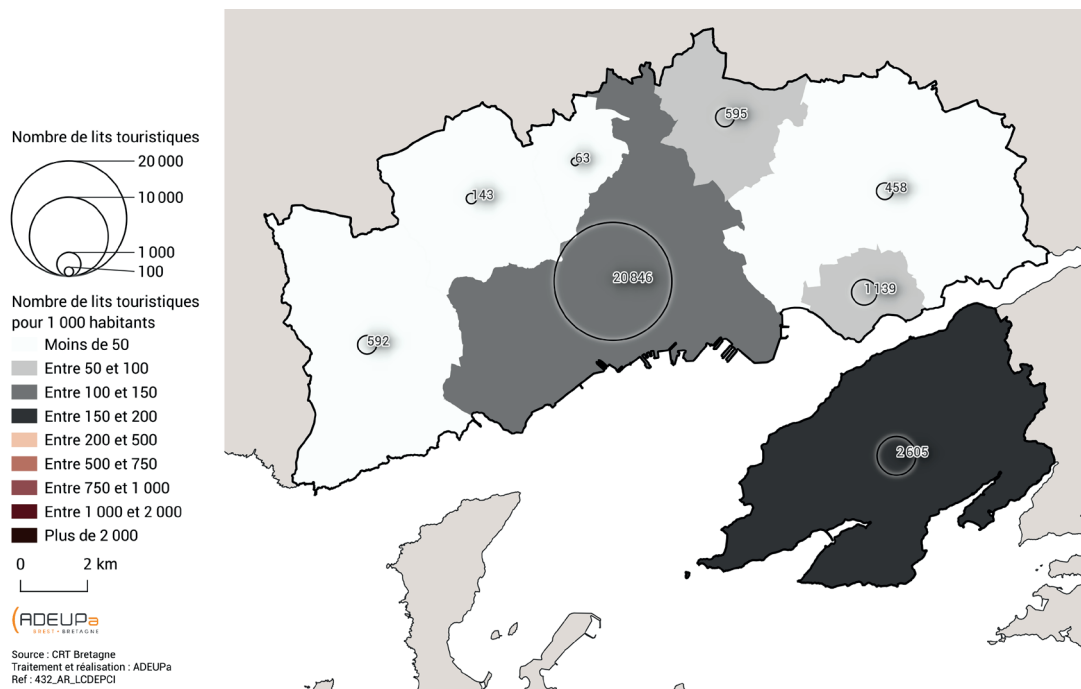
Part des résidences secondaires en 2020



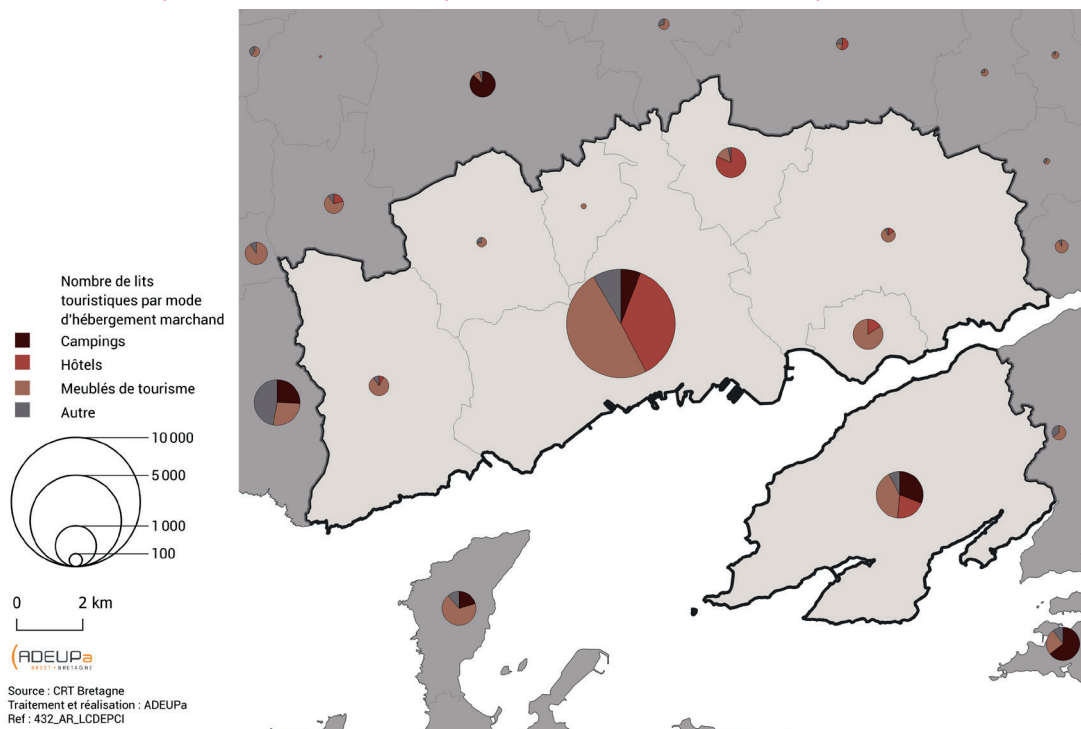
Nombre de résidences secondaires 2014	Taux d'évolution nombre de résidences secondaires 2014-2020	Part de résidences secondaires 2020	Part de résidences secondaires 2014	Nombre de logements réservés au moins 1 jour en 2022	dont nombre de logements réservés au moins 60 jours en 2022	Part de logements réservés au moins 1 jour en 2022	dont part de logements réservés au moins 60 jours en 2022
2 863	26,1 %	3,1%	1,9 %	1 644	740	1,4 %	0,6 %
14	-28,6 %	0,7%	0,6 %	10	5	0,7 %	0,3 %
2 281	33,8 %	3,6%	2,1 %	1 369	617	1,6 %	0,7 %
8	200,0 %	0,9%	0,3 %	7	3	0,2 %	0,1 %
14	135,7 %	1,0%	0,3 %	7	3	0,2 %	0,1 %
53	-3,8 %	0,8%	0,7 %	28	11	0,4 %	0,2 %
106	4,7 %	1,9%	1,2 %	73	30	1,3 %	0,5 %
310	-12,9 %	4,2%	4,8 %	114	56	1,8 %	0,9 %
77	-23,4 %	1,0%	0,5 %	36	15	0,6 %	0,3 %

Source : Insee RP 2014 et 2020, AirDNA 2023 sur année complète 2022, traitement ADEUPa

Capacité d'accueil touristique et pression touristique dans Brest métropole en 2020



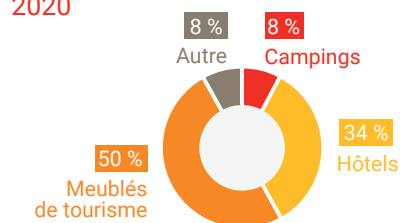
Capacité d'accueil touristique marchand dans Brest métropole en 2020



La capacité d'accueil touristique est la somme des « lits » des résidences secondaires, meublés de tourisme, des hôtels, des villages vacances, des mobile-home, etc. Ce chiffre comprend aussi bien les lits dans l'hébergement marchand (hôtels, campings, meublés de tourisme, gîtes, auberges de jeunesse...) et dans l'hébergement non-marchand (résidences secondaires).

1 644 logements ont été loués au moins une nuit en 2022, soit 1,4 % du parc (3,1 % en moyenne dans l'Ouest breton).

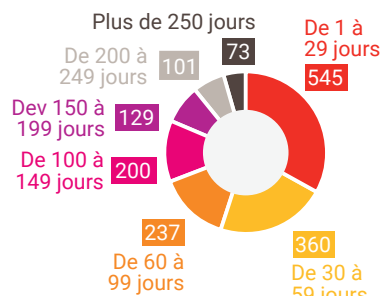
Répartition du nombre de lits par hébergement dans l'offre touristique marchande de Brest métropole en 2020



Source : CRT Bretagne, traitement ADEUPa

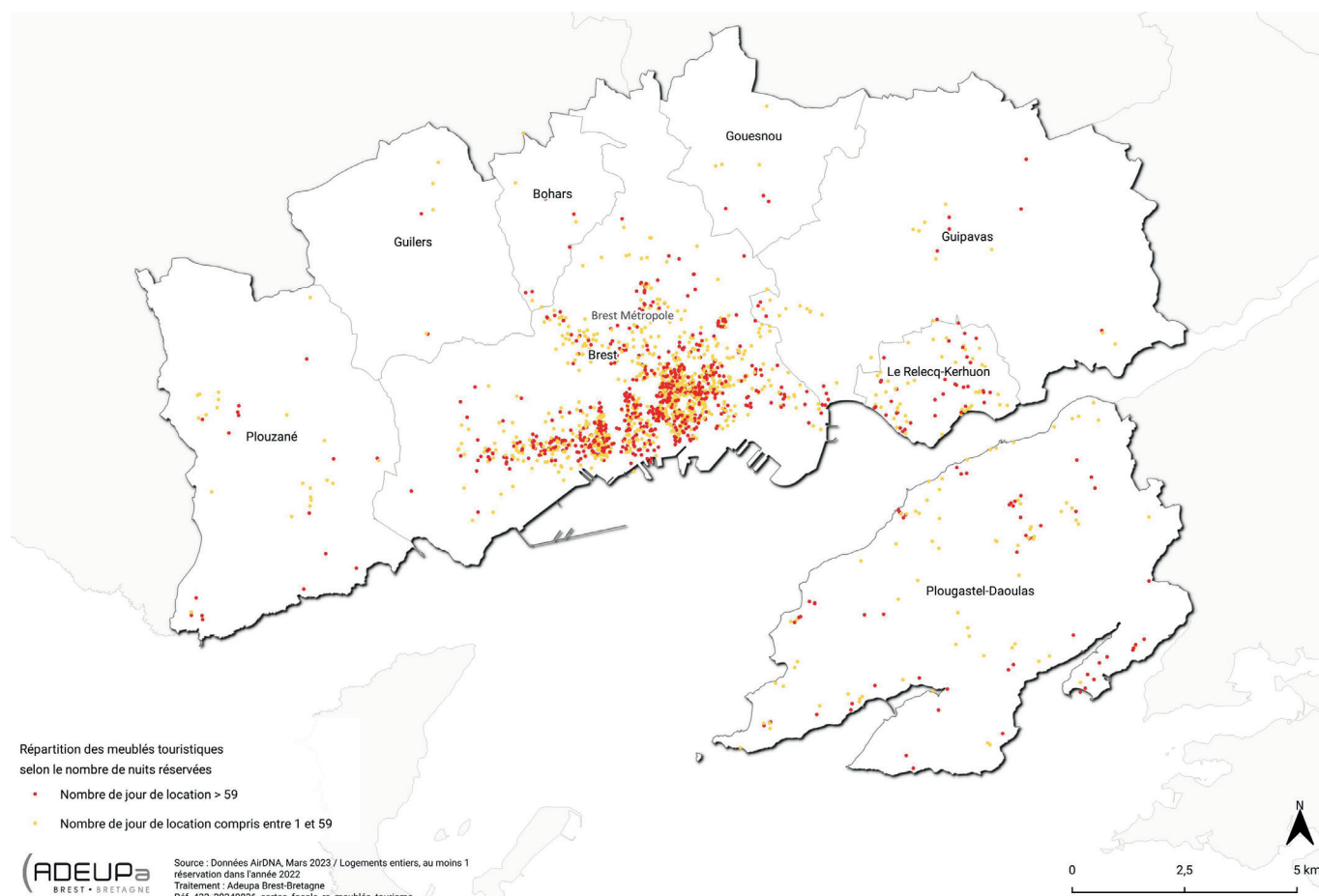
55 % des logements ont été loués moins de 60 jours contre 43 % à l'échelle de l'Ouest breton, signe d'un nombre plus conséquent de résidences principales louées en l'absence de leur propriétaire. À l'inverse, 18 % des logements ont été loués plus de 150 jours contre 21 %.

Nombre de jours de location des logements loués au moins 1 jour en 2022 à Brest métropole

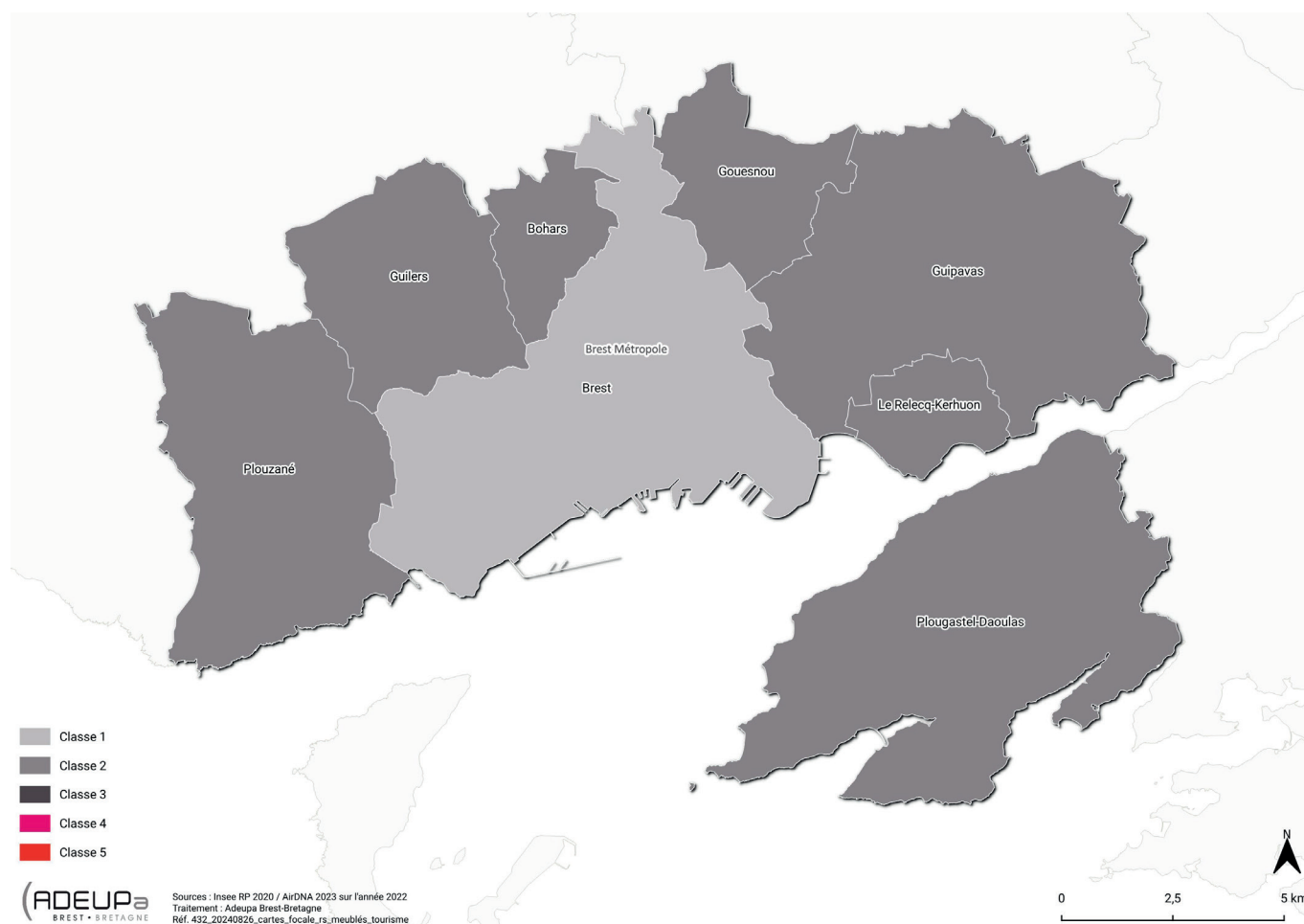


Source : AirDNA 2023, année complète 2022

Répartition des meublés touristiques dans Brest métropole en 2022



Typologie des communes selon le degré d'impact des meublés de courte durée sur le parc locatif à l'année



Classe 1. Commune dans laquelle les LCD ont peu ou pas d'impact car la part de logements locatifs privés est importante et en hausse

Classe 2. Commune dans laquelle la part de LCD est faible

Classe 3. Communes dans laquelle la part de LCD est faible mais où la part de logements locatifs privés diminue

Classe 4. Commune dans laquelle la part de LCD est plus élevée que la moyenne de l'Ouest breton

Classe 5. Commune dans laquelle les LCD sont très largement surreprésentées par rapport au parc locatif à l'année

Sur la base d'une analyse en composante principale (méthode mathématique permettant de classer des territoires ayant des caractéristiques similaires), une cartographie des territoires dans lesquels les logements de courte durée impactent les possibilités de location à l'année a été réalisée. Cette méthode mathématique permet de classer les communes selon leur caractéristique prédominante. Quatre indicateurs ont été sélectionnés pour mesurer cet impact :

- La part de locatif privé classique dans l'ensemble du parc de logement
- La part de biens loués en courte durée (LCD) plus de 60 jours par an dans l'ensemble du parc de logement
- Le ratio entre le nombre de biens loués en courte durée plus de 60 jours par an et le nombre de logements du parc locatif classique
- L'évolution de la part de logements locatifs privés classiques

Le parc locatif privé de Brest métropole semble peu impacté par l'offre en logements touristiques puisque le parc locatif privé à l'année est important et avec un volume de logement en hausse régulière.

Pour en savoir +



Retrouvez tous les indicateurs par commune dans le [tableau téléchargeable en cliquant ici](#)

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : François Rivoal | Réalisation : Vanessa Cantet, Arthur Renaud, Lucie Bianic

Maquette et mise en page : Jeanne Lefer | Relecture : Magali Can

Contact : contact@adeupa-brest.fr | Dépôt légal : février 2025

Ref : 25/026 | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

