

HABITAT | GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

RÉSIDENCES SECONDAIRES ET MEUBLÉS DE COURTE DURÉE

QUELS IMPACTS POUR LES TERRITOIRES ?

#21K | Avril 2025

OBSERVATOIRE | Chiffres clefs



Crédit : CRT Bretagne - Alexandre Lamoureux

6 079

résidences secondaires ou occasionnelles en 2020



+364

résidences secondaires et occasionnelles entre 2014 et 2020



692

logements entiers ont été réservés plus de 60 jours



Tarif moyen journalier de

106 €



10 653

lits touristiques marchands

1 151 logements



entiers ont été réservés au moins une nuit sur Abritel ou Airbnb en 2022, soit **2,5 %** du parc



9,2 millions

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

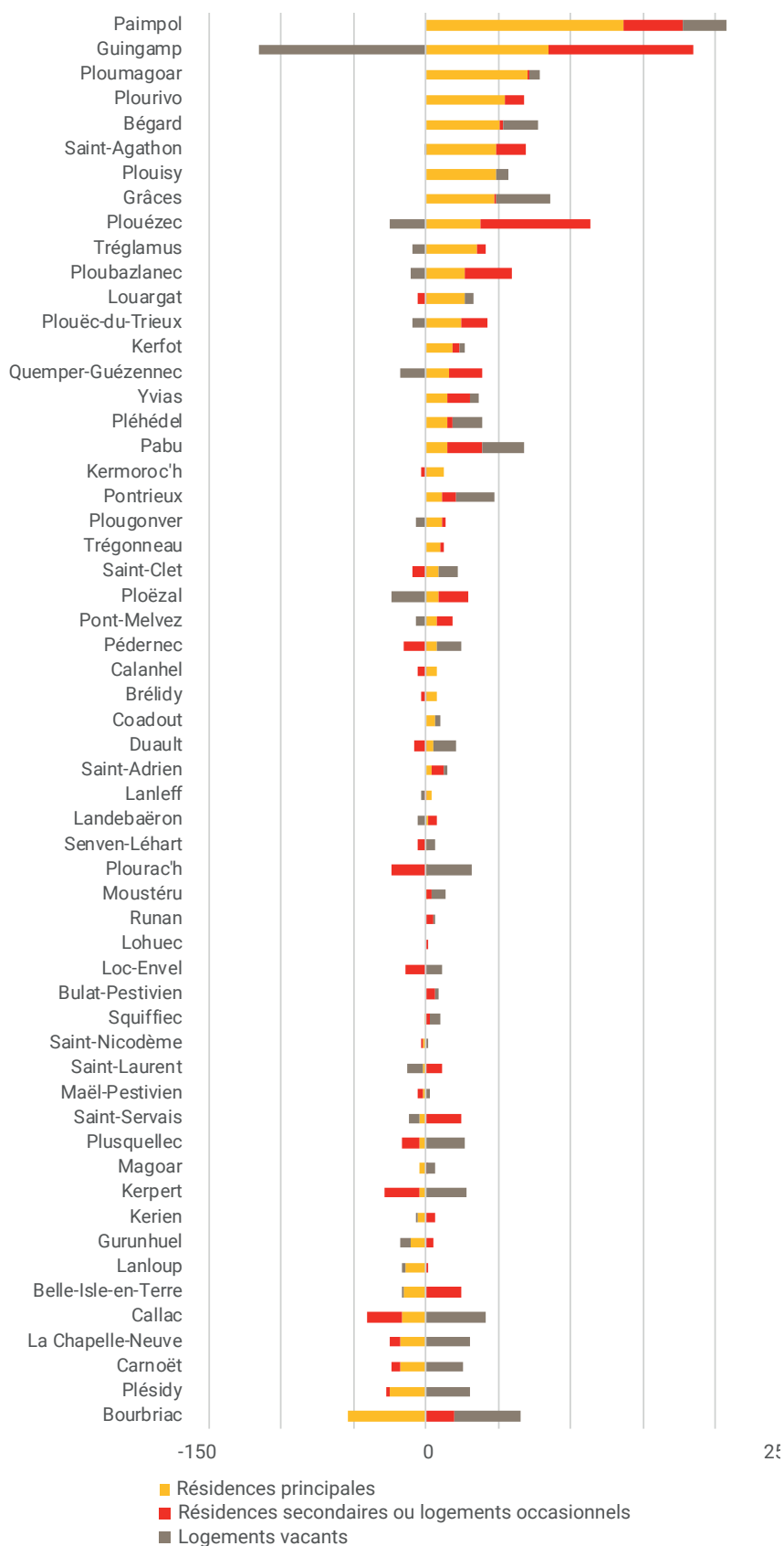
Cette fiche présente les principaux chiffres clefs sur les résidences secondaires, meublés de courte durée et sur l'offre touristique pour le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Elle vient en complément de l'étude qui porte sur l'Ouest breton disponible sur le site internet de l'Adeupa.

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).

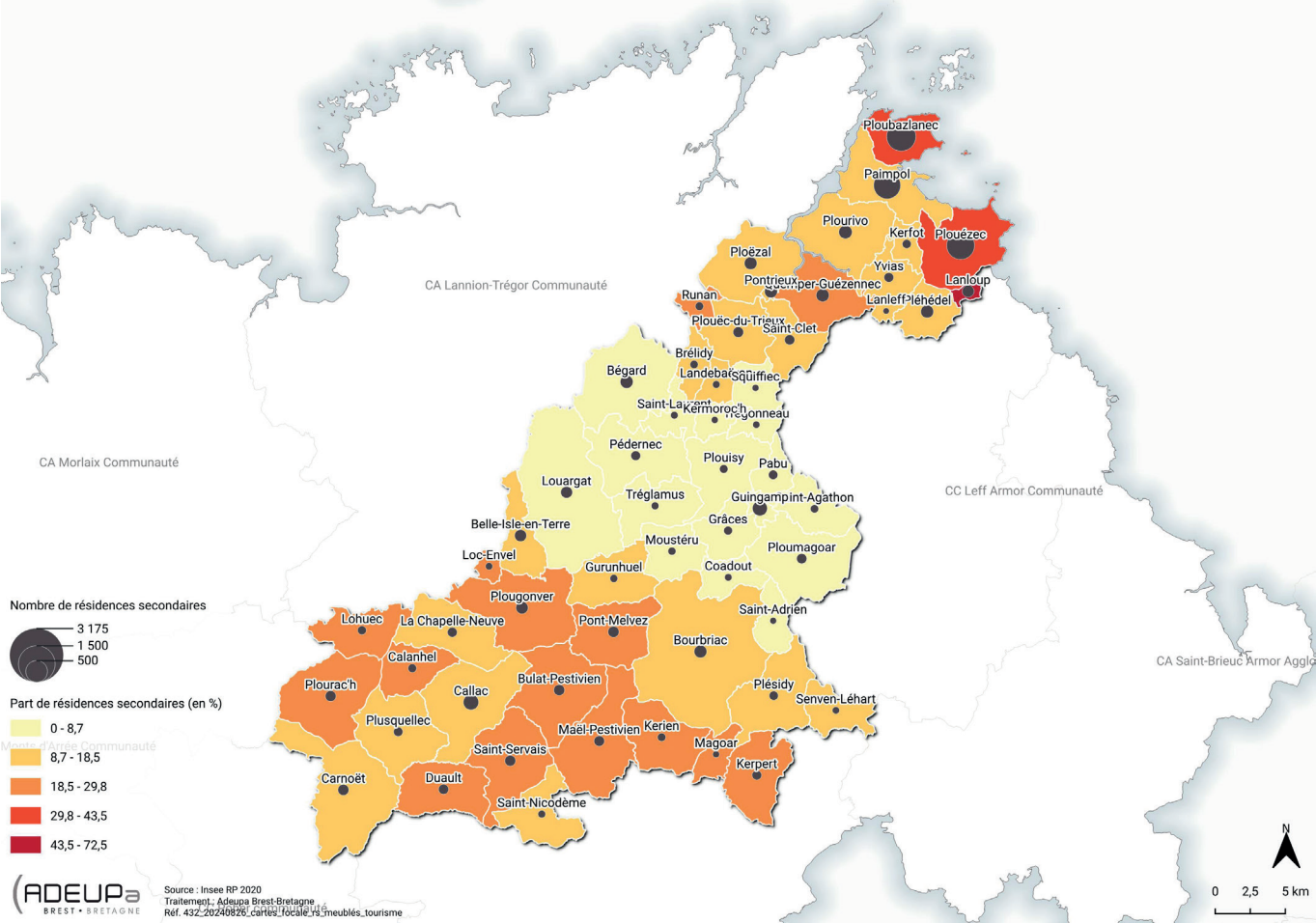
En 2021, l'Ouest breton compte 110 000 résidences secondaires. Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de 9 000 unités et leur représentation au sein du parc de logements est passée de 13 % à 13,3 %. À Guingamp-Paimpol Agglomération, les résidences secondaires ont augmenté en nombre et en part, passant de 12,9 % du parc en 2014 à 13,4 % en 2020.

Entre 2014 et 2020, le nombre de résidences secondaires a progressé de 360 logements, et sa part est restée quasi stable de 12,8 % (contre 12,6 % 6 ans auparavant). Guingamp et Plouézec sont les deux communes qui ont enregistré la plus forte hausse.

Évolution du parc de logements dans Guingamp-Paimpol Agglomération entre 2014 et 2020 (en nombre)



Part des résidences secondaires en 2020

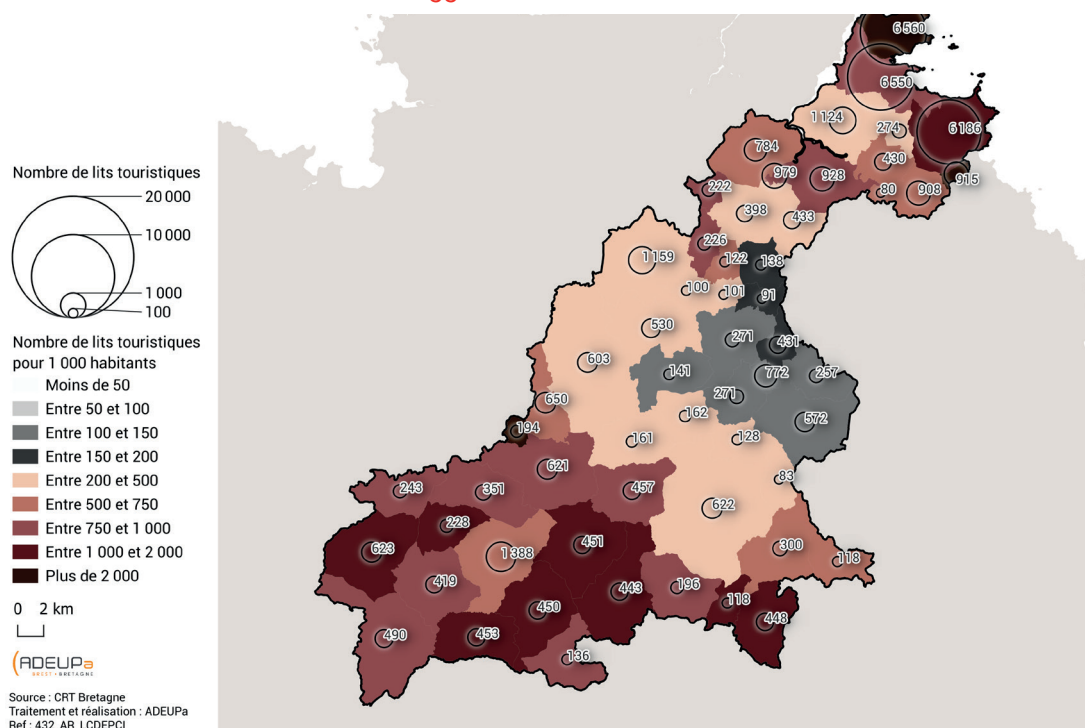


Chiffres clefs par commune

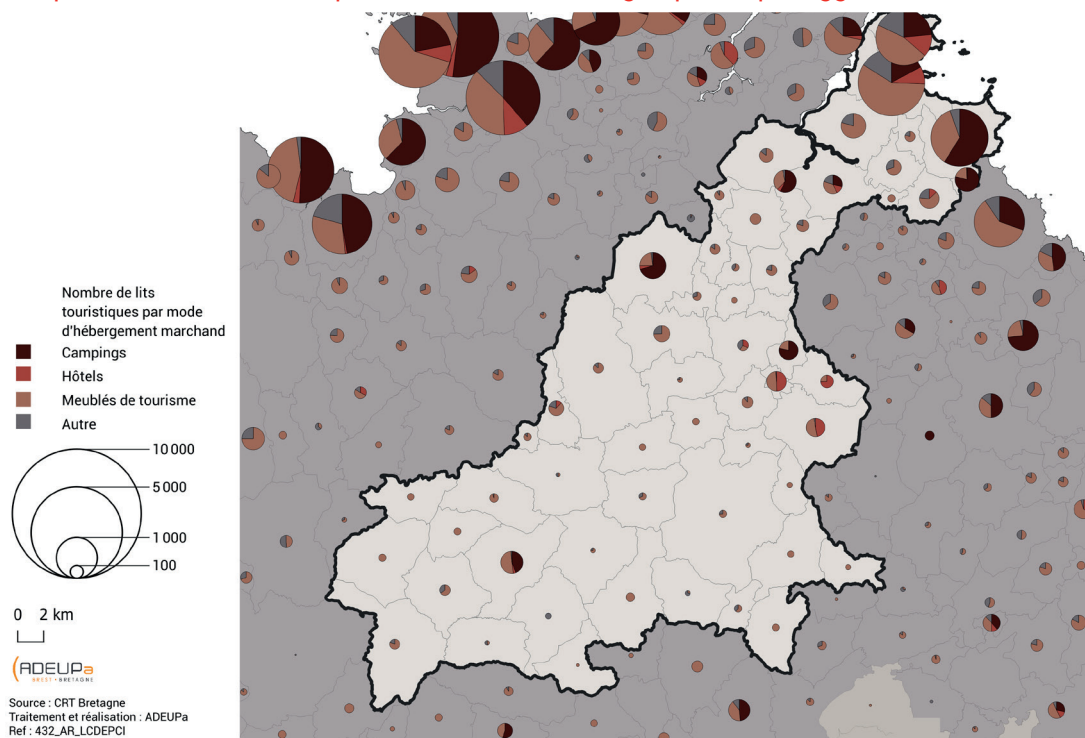
	Nombre total de logements 2020	Nombre total de logements 2014	Taux d'évolution nombre total de logements 2014-2020	Nombre de résidences principales 2020	Nombre de résidences principales 2014	Taux d'évolution nombre de résidences principales 2014-2020	Nombre de résidences secondaires 2020
CA Guingamp-Paimpol Agglomération	45 498	44 170	3,0 %	34 355	33 676	2,0%	6 079
Bégard	2 542	2 464	3,2 %	2 092	2 041	2,5%	139
Belle-Isle-en-Terre	681	673	1,2 %	488	503	-3,0%	114
Bourbriac	1 346	1 335	0,8 %	975	1 029	-5,2%	133
Brélidy	203	196	3,6 %	148	140	5,7%	32
Bulat-Pestivien	329	321	2,5 %	191	191	0,0%	88
Calanhel	185	181	2,2 %	113	105	7,6%	39
Callac	1 574	1 574	0,0 %	1 116	1 133	-1,5%	221
Carnoët	510	507	0,6 %	319	337	-5,3%	89
Grâces	1 333	1 246	7,0 %	1 150	1 103	4,3%	40
Guingamp	5 129	5 059	1,4 %	4 163	4 078	2,1%	203
Gurunhuel	252	265	-4,9 %	175	186	-5,9%	27
Kerfot	387	360	7,5 %	311	292	6,5%	45
Kerien	185	184	0,5 %	115	120	-4,2%	36
Kermoroc'h	208	198	5,1 %	175	162	8,0%	15
Kerpert	227	227	0,0 %	130	134	-3,0%	59
La Chapelle-Neuve	315	309	1,9 %	187	205	-8,8%	61
Landebeäron	123	121	1,7 %	87	85	2,4%	23
Lanleff	74	73	1,4 %	62	58	6,9%	9
Lanloup	247	264	-6,4 %	121	135	-10,4%	117
Loc-Envel	81	84	-3,6 %	39	39	0,0%	21
Lohuec	205	201	2,0 %	126	126	0,0%	43
Louargat	1 293	1 266	2,1 %	1 030	1 003	2,7%	108
Maël-Pestivien	336	338	-0,6 %	194	196	-1,0%	80
Magoar	72	68	5,9 %	41	45	-8,9%	15
Moustéru	348	333	4,5 %	285	284	0,4%	29
Pabu	1 344	1 275	5,4 %	1 167	1 152	1,3%	52
Paimpol	5 316	5 108	4,1 %	3 954	3 817	3,6%	794
Péder nec	997	988	0,9 %	827	819	1,0%	59
Pléhédél	760	721	5,4 %	557	542	2,8%	137
Plésidy	379	376	0,8 %	249	274	-9,1%	49
Plöëzal	776	772	0,5 %	593	584	1,5%	133
Ploubazlanec	2 628	2 579	1,9 %	1 548	1 521	1,8%	944
Plouëc-du-Trieux	687	654	5,0 %	543	518	4,8%	79
Plouézec	2 676	2 587	3,4 %	1 641	1 603	2,4%	862
Plougou ver	563	556	1,3 %	362	351	3,1%	123
Plouisy	1 009	952	6,0 %	886	837	5,9%	36
Ploumagoar	2 642	2 564	3,0 %	2 345	2 275	3,1%	70
Plourac'h	305	297	2,7 %	177	176	0,6%	84
Plourivo	1 291	1 223	5,6 %	1 021	966	5,7%	154
Plusquellec	375	364	3,0 %	257	261	-1,5%	53
Pont-Melvez	431	418	3,1 %	297	289	2,8%	91
Pontrieux	751	704	6,7 %	515	504	2,2%	137
Quemper-Guézen nec	722	700	3,1 %	528	512	3,1%	145
Runan	162	155	4,5 %	113	113	0,0%	35
Saint-Adrien	193	178	8,4 %	161	157	2,5%	13
Saint-Agathon	1 024	957	7,0 %	918	869	5,6%	33
Saint-Clet	545	532	2,4 %	425	416	2,2%	70
Saint-Laurent	262	265	-1,1 %	226	228	-0,9%	22
Senven-Léhart	166	165	0,6 %	106	105	1,0%	20
Squiffiec	356	347	2,6 %	319	320	-0,3%	14
Tréglamus	515	484	6,4 %	445	410	8,5%	25
Yvias	438	402	9,0 %	342	327	4,6%	59

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	Nombre de log. réservés au moins 60 jours en 2022	Part de log. réservés au moins 1 jour en 2022	Part de log. réservés au moins 60 jours en 2022
5 715	6,4 %	13,4 %	12,9 %	1 151	690	2,5 %	1,5 %
136	2,2 %	5,5 %	5,5 %	27	19	1,1 %	0,7 %
90	26,7 %	16,7 %	13,4 %	21	13	3,1 %	1,9 %
113	17,7 %	9,9 %	8,5 %	12	7	0,9 %	0,5 %
35	-8,6 %	15,8 %	17,9 %	7	3	3,4 %	1,5 %
81	8,6 %	26,7 %	25,2 %	2	1	0,6 %	0,3 %
44	-11,4 %	21,1 %	24,3 %	2	1	1,1 %	0,5 %
245	-9,8 %	14,0 %	15,6 %	16	10	1,0 %	0,6 %
95	-6,3 %	17,5 %	18,7 %	14	9	2,7 %	1,8 %
38	5,3 %	3,0 %	3,0 %	15	7	1,1 %	0,5 %
103	97,1 %	4,0 %	2,0 %	57	15	1,1 %	0,3 %
22	22,7 %	10,7 %	8,3 %	3	2	1,2 %	0,8 %
41	9,8 %	11,6 %	11,4 %	5	4	1,3 %	1,0 %
30	20,0 %	19,5 %	16,3 %	3	1	1,6 %	0,5 %
18	-16,7 %	7,2 %	9,1 %	3	3	1,4 %	1,4 %
83	-28,9 %	26,0 %	36,6 %	2	-	0,9 %	0,0 %
68	-10,3 %	19,4 %	22,0 %	8	3	2,5 %	1,0 %
17	35,3 %	18,7 %	14,0 %	2	1	1,6 %	0,8 %
10	-10,0 %	12,2 %	13,7 %	3	1	4,1 %	1,4 %
116	0,9 %	47,4 %	43,9 %	8	8	3,2 %	3,2 %
35	-40,0 %	25,9 %	41,7 %	3	2	3,7 %	2,5 %
41	4,9 %	21,0 %	20,4 %	4	2	2,0 %	1,0 %
114	-5,3 %	8,4 %	9,0 %	13	7	1,0 %	0,5 %
83	-3,6 %	23,8 %	24,6 %	6	1	1,8 %	0,3 %
14	7,1 %	20,8 %	20,6 %	3	2	4,2 %	2,8 %
26	11,5 %	8,3 %	7,8 %	8	6	2,3 %	1,7 %
28	85,7 %	3,9 %	2,2 %	10	3	0,7 %	0,2 %
754	5,3 %	14,9 %	14,8 %	318	202	6,0 %	3,8 %
74	-20,3 %	5,9 %	7,5 %	27	16	2,7 %	1,6 %
133	3,0 %	18,0 %	18,4 %	24	11	3,2 %	1,4 %
51	-3,9 %	12,9 %	13,6 %	7	4	1,8 %	1,1 %
113	17,7 %	17,1 %	14,6 %	24	14	3,1 %	1,8 %
912	3,5 %	35,9 %	35,4 %	177	125	6,7 %	4,8 %
61	29,5 %	11,5 %	9,3 %	7	4	1,0 %	0,6 %
786	9,7 %	32,2 %	30,4 %	136	81	5,1 %	3,0 %
120	2,5 %	21,8 %	21,6 %	9	4	1,6 %	0,7 %
36	0,0 %	3,6 %	3,8 %	5	3	0,5 %	0,3 %
69	1,4 %	2,6 %	2,7 %	13	4	0,5 %	0,2 %
108	-22,2 %	27,5 %	36,4 %	1	1	0,3 %	0,3 %
141	9,2 %	11,9 %	11,5 %	43	24	3,3 %	1,9 %
65	-18,5 %	14,1 %	17,9 %	2	1	0,5 %	0,3 %
80	13,8 %	21,1 %	19,1 %	2	1	0,5 %	0,2 %
127	7,9 %	18,2 %	18,0 %	13	8	1,7 %	1,1 %
122	18,9 %	20,1 %	17,4 %	24	16	3,3 %	2,2 %
30	16,7 %	21,6 %	19,4 %	4	4	2,5 %	2,5 %
5	160,0 %	6,7 %	2,8 %	7	5	3,6 %	2,6 %
13	153,8 %	3,2 %	1,4 %	4	2	0,4 %	0,2 %
79	-11,4 %	12,8 %	14,8 %	10	4	1,8 %	0,7 %
11	100,0 %	8,4 %	4,2 %	6	4	2,3 %	1,5 %
26	-23,1 %	12,0 %	15,8 %	2	2	1,2 %	1,2 %
11	27,3 %	3,9 %	3,2 %	4	3	1,1 %	0,8 %
19	31,6 %	4,9 %	3,9 %	4	2	0,8 %	0,4 %
43	37,2 %	13,5 %	10,7 %	21	14	4,8 %	3,2 %

Capacité d'accueil touristique et pression touristique dans Guingamp-Paimpol Agglomération en 2020



Capacité d'accueil touristique marchand dans Guingamp-Paimpol Agglomération en 2020

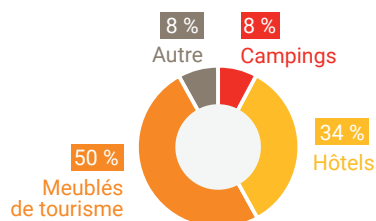


La capacité d'accueil touristique est la somme des « lits » des résidences secondaires, meublés de tourisme, des hôtels, des villages vacances, des mobile-home, etc. Ce chiffre comprend aussi bien les lits dans l'hébergement marchand (hôtels, campings, meublés de tourisme, gîtes, auberges de jeunesse...)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

1 151 logements ont été loué au moins une nuit en 2022, soit 2,5 % du parc de logements (3,1 % en moyenne dans l'Ouest Breton).

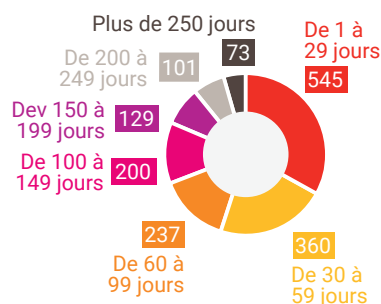
40 % des logements touristiques ont été loués moins de 60 jours et 22 % ont été loués plus de 150 jours (contre respectivement 43 % et 21 % à l'échelle Ouest breton).

Répartition du nombre de lits par hébergement dans l'offre touristique marchande de Guingamp-Paimpol Agglomération en 2020



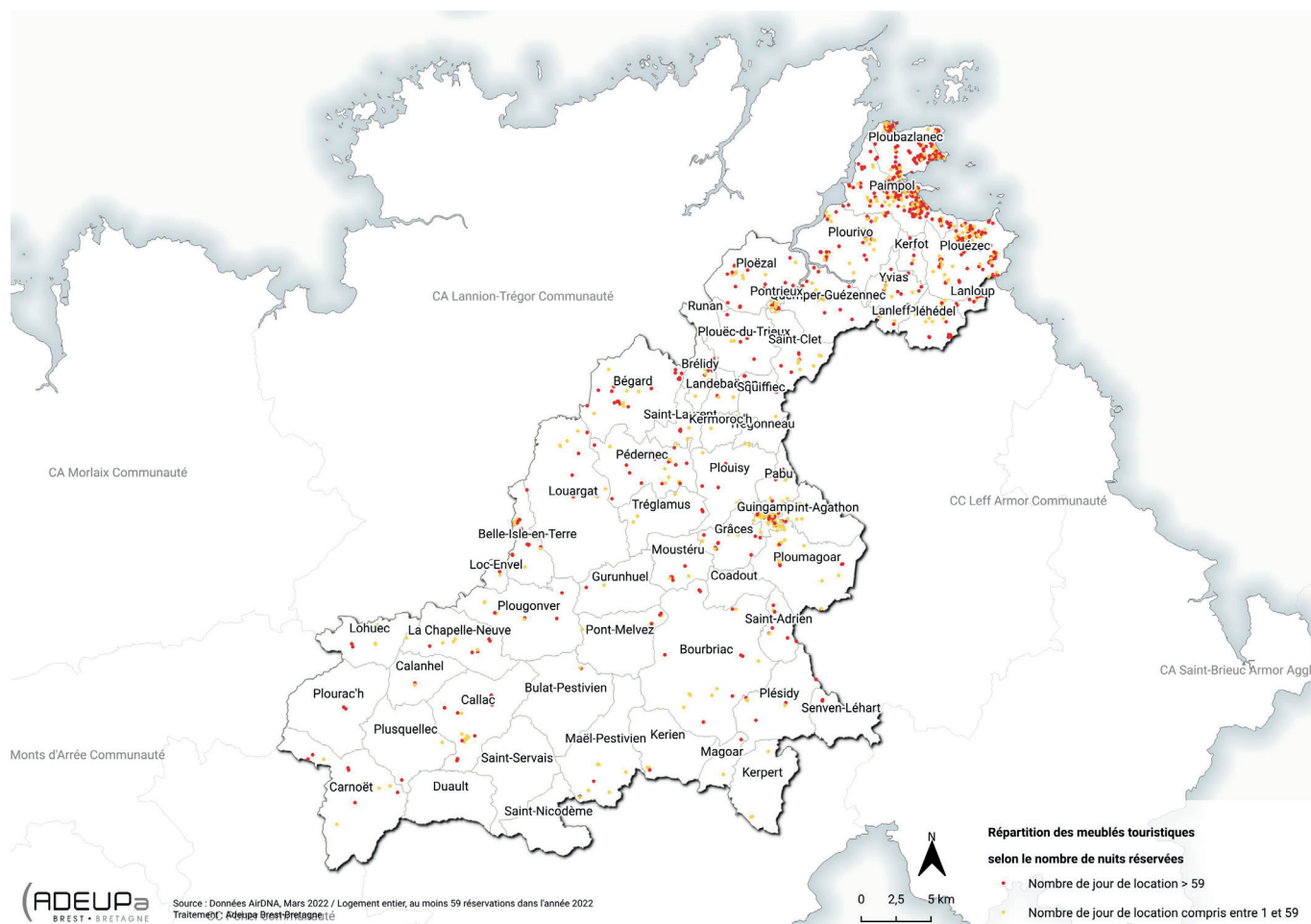
Source : CRT Bretagne, traitement ADEUPa

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

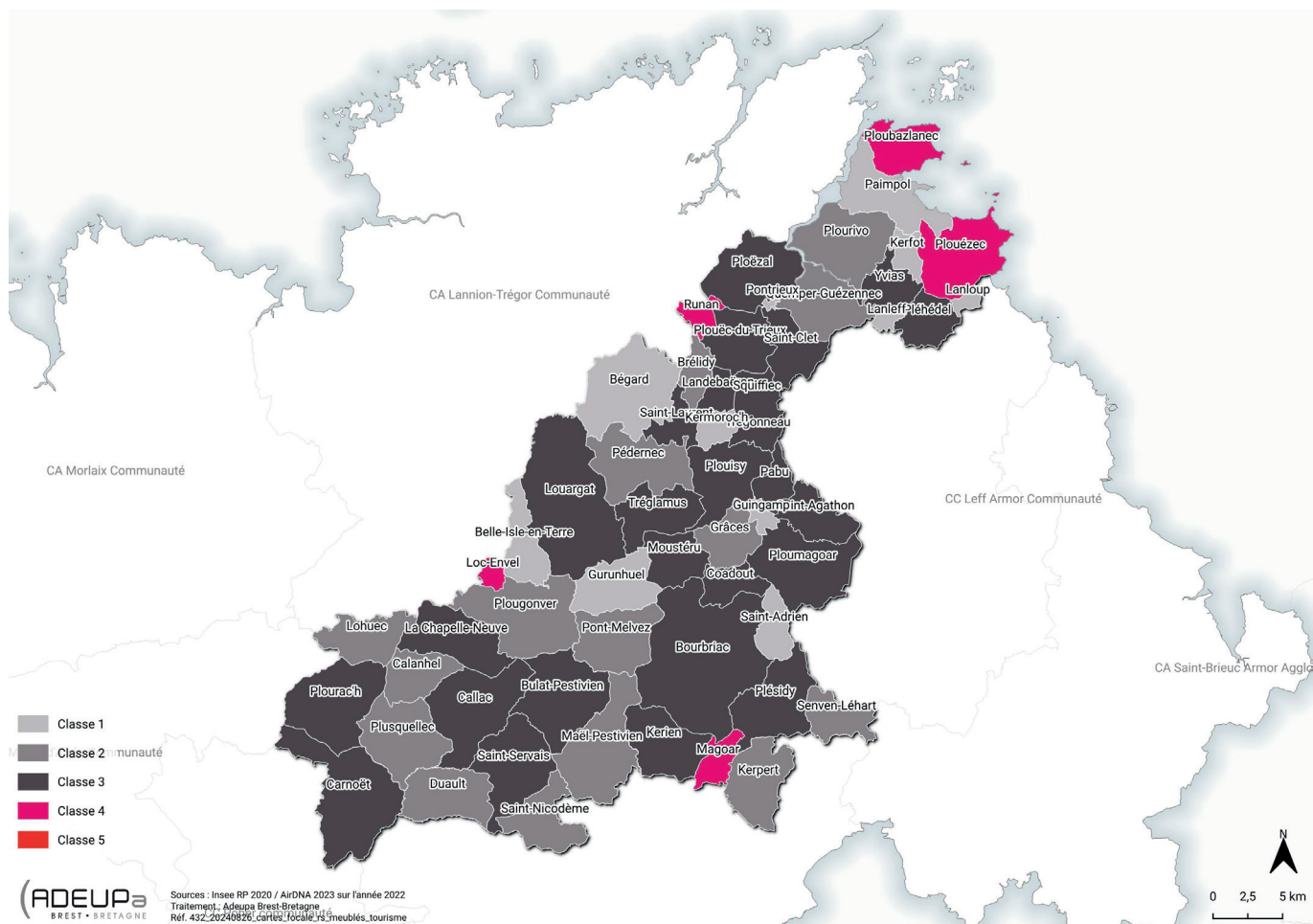


Source : AirDNA 2023

Répartition des meublés touristiques dans Guingamp-Paimpol Agglomération 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

Les communes littorales de Plouézec et Ploubazlanec comptent beaucoup de meublés de courte durée tandis que le parc locatif privé de ces communes est relativement restreint. Elles apparaissent donc en classe 4 de l'ACP. Loc-Envel, Magoar et Runan sont également en classe 4 cependant les volumes de logement étant très faibles il est nécessaire de rester prudent sur l'interprétation de cette AC

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

