

HABITAT | SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

RÉSIDENCES SECONDAIRES ET MEUBLÉS DE COURTE DURÉE

QUELS IMPACTS POUR LES TERRITOIRES ?

#21L | Avril 2025

OBSERVATOIRE | Chiffres clefs



Credit : CRT Bretagne - Alexandre Lamoureux

7 254

résidences
secondaires
ou occasionnelles
en 2020



+835

résidences
secondaires et
occasionnelles
entre 2014 et 2020



1 003

logements entiers
ont été réservés
plus de 60 jours



100 €

Tarif moyen
journalier de



1 820 logements
entiers ont été
réservés au moins
une nuit sur Abritel
ou Airbnb en 2022,
soit **2,1 %** du parc



15,2 millions
d'euros générés par les
locations de courte durée
pour les propriétaires
en 2023



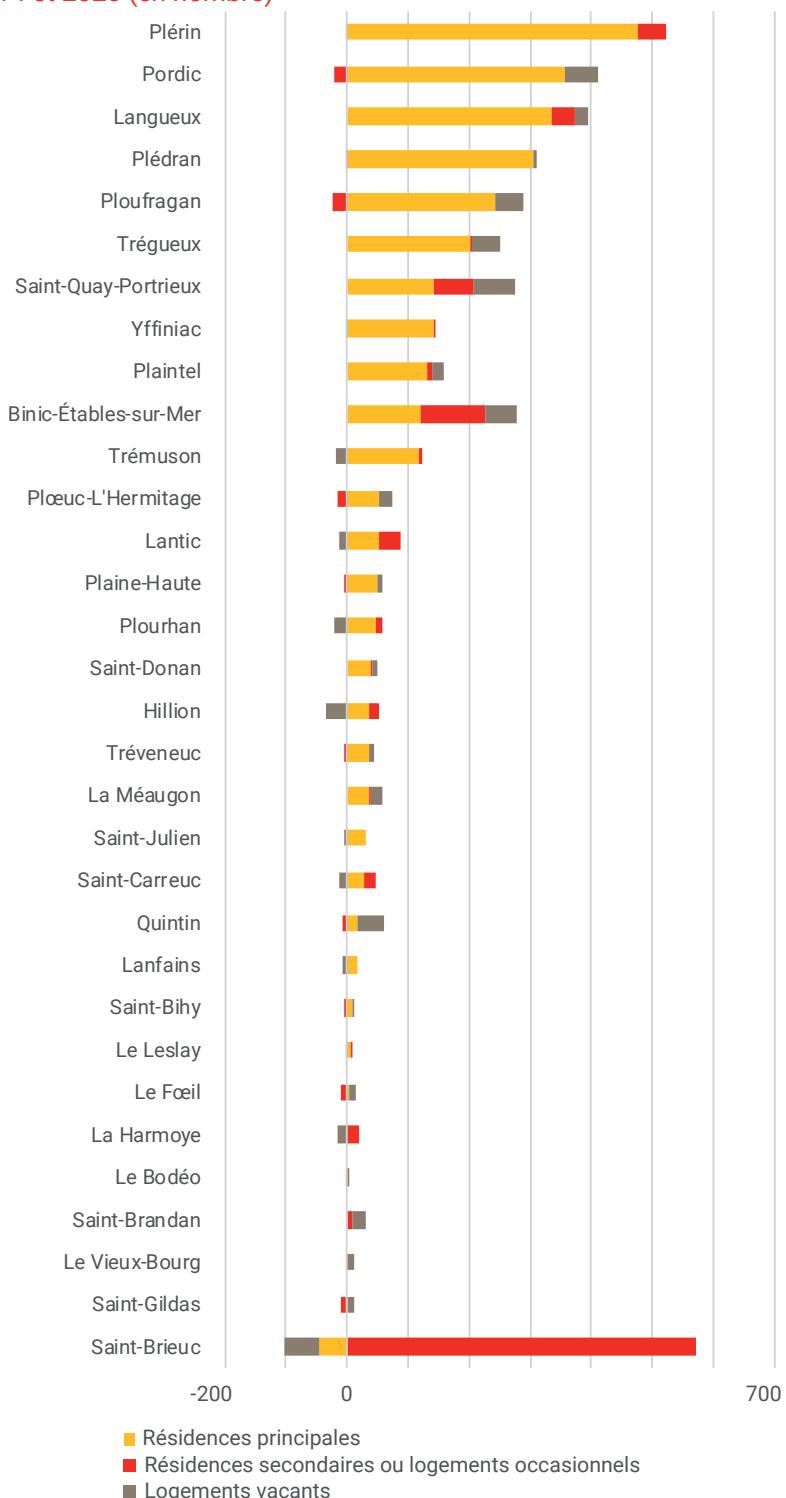
Cette fiche présente les principaux chiffres clefs sur les résidences secondaires, meublés de courte durée et sur l'offre touristique pour le territoire de Saint-Brieuc-Armor Agglomération. Elle vient en complément de l'étude qui porte sur l'Ouest breton disponible sur le site internet de l'Adeupa.

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).

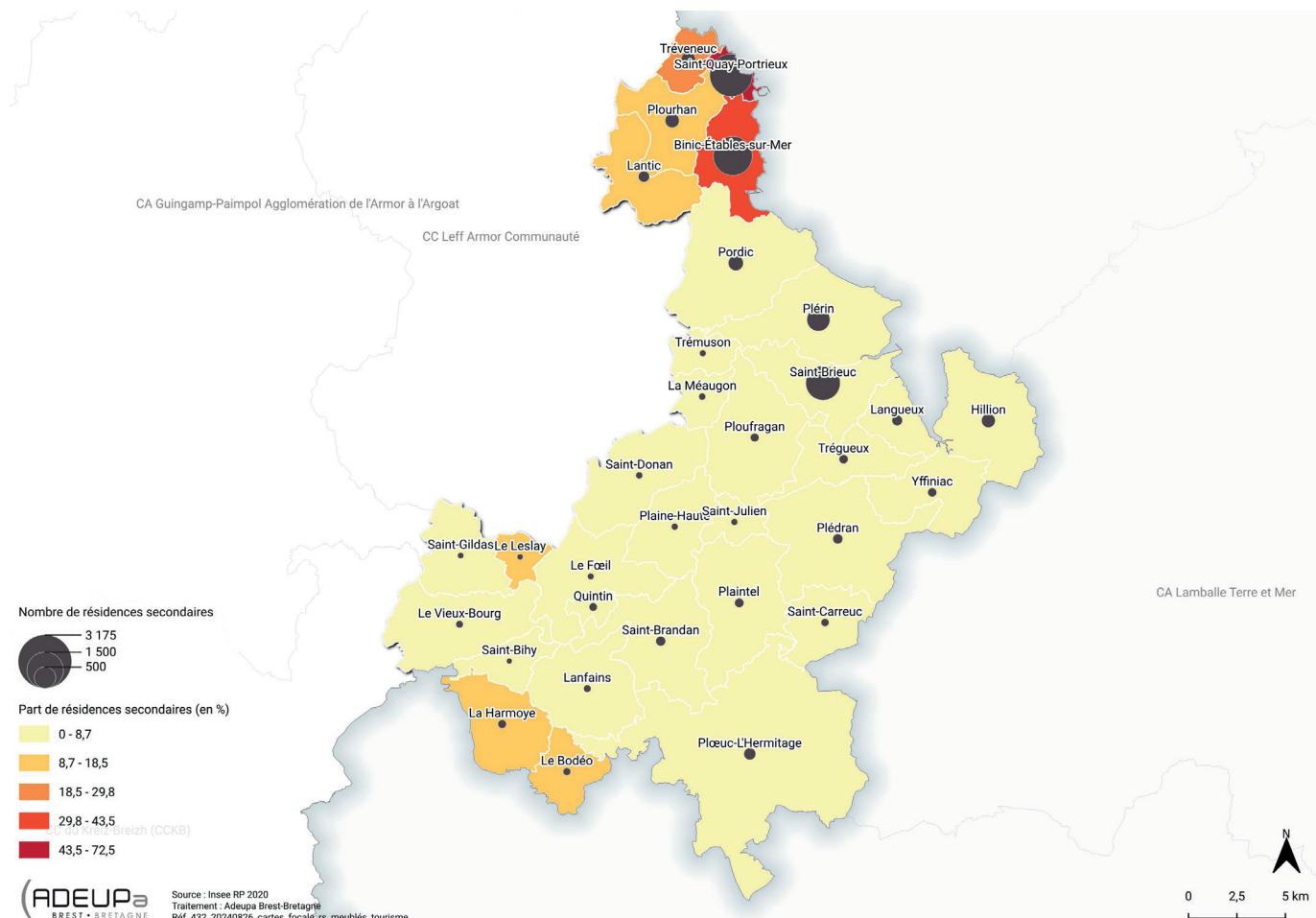
En 2021, l'Ouest breton compte 110 000 résidences secondaires. Entre 2014 et 2020, leur nombre a augmenté de 9 000 unités et leur représentation au sein du parc de logements est passée de 13 % à 13,3 %. À Saint-Brieuc Armor Agglomération, les résidences secondaires ont augmenté en nombre et en part, passant de 7,9 % du parc en 2014 à 8,5 % en 2020.

Saint-Quay-Portrieux, Binic-Étable-sur-Mer et Treveneuc sont les trois communes dans lesquelles la part de résidences secondaires est élevée mais c'est dans la commune de Saint-Brieuc que la progression du nombre de résidences secondaires est la plus forte. En effet, la croissance du nombre de logements est portée exclusivement par la résidence secondaires entre 2014 et 2020 (+572), au détriment des résidences principales qui sont en très légère baisse (-46) et logements vacants (-56). Bien qu'ayant une faible part de résidences secondaires, Saint-Brieuc et Plérin comptent un nombre assez important de logements loués en courte durée (413 et 237).

Évolution du parc de logements à Saint-Brieuc Armor Agglomération entre 2014 et 2020 (en nombre)



Part des résidences secondaires en 2020



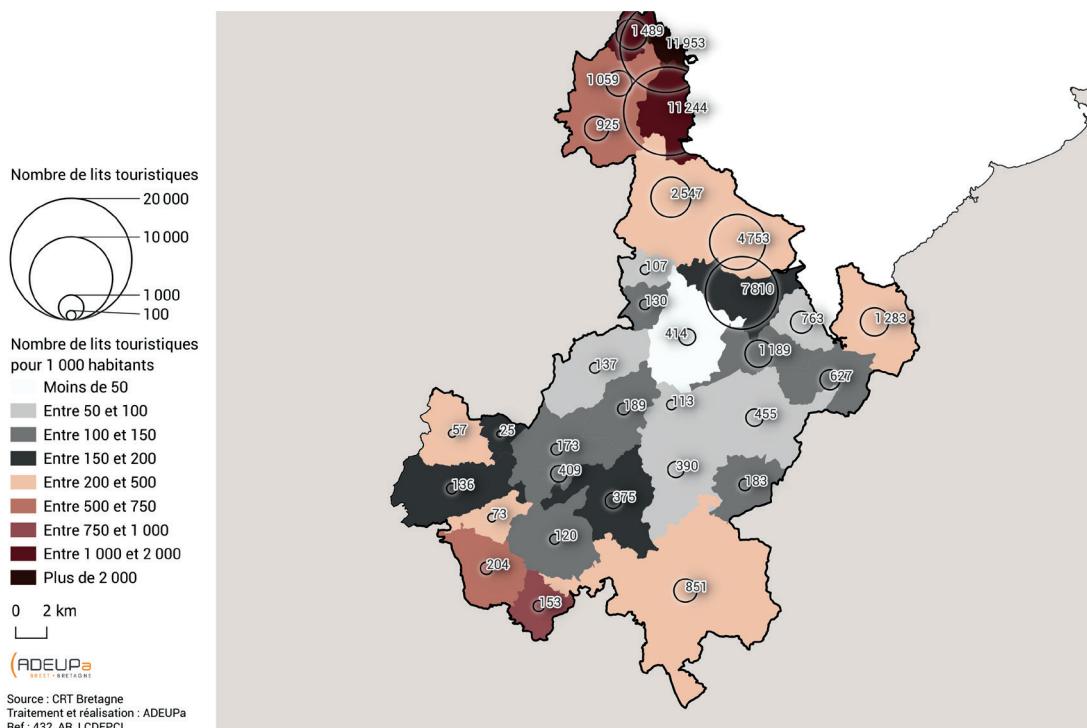
Chiffres clefs par commune

	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 Saint-Brieuc Armor Agglomération	85 421	81 304	5,1 %	71 481	68 506	4,3 %	7 254
Binic-Étables-sur-Mer	5 504	5 226	5,3 %	3 506	3 385	3,6 %	1 714
Hillion	2 071	2 053	0,9 %	1 803	1 766	2,1 %	171
La Méaugon	578	520	11,2 %	528	492	7,3 %	17
Lanfains	506	498	1,6 %	445	429	3,7 %	23
Langueux	4 003	3 608	10,9 %	3 694	3 359	10,0 %	80
Lantic	847	771	9,9 %	721	669	7,8 %	95
Le Bodéo	125	122	2,5 %	80	79	1,3 %	27
Le Fœil	603	597	1,0 %	553	550	0,5 %	12
Plaine-Haute	713	659	8,2 %	646	596	8,4 %	15
Plaintel	2 031	1 871	8,6 %	1 855	1 725	7,5 %	53
Plédran	3 156	2 846	10,9 %	2 915	2 610	11,7 %	68
Plérin	8 010	7 490	6,9 %	6 969	6 493	7,3 %	578
Ploeuc-L'Hermitage	2 083	2 025	2,9 %	1 736	1 683	3,1 %	115
Ploufragan	5 560	5 296	5,0 %	5 162	4 920	4,9 %	42
Plourhan	1 131	1 094	3,4 %	884	837	5,6 %	183
Pordic	3 665	3 273	12,0 %	3 196	2 840	12,5 %	215
Quintin	1 547	1 493	3,6 %	1 333	1 315	1,4 %	34
Saint-Bihy	121	115	5,2 %	109	100	9,0 %	5
Saint-Brandan	1 172	1 142	2,6 %	999	999	0,0 %	65
Saint-Brieuc	27 270	26 801	1,7 %	22 914	22 960	-0,2 %	1 336
Saint-Carreuc	727	693	4,9 %	640	613	4,4 %	32
Saint-Donan	659	610	8,0 %	599	560	7,0 %	17
Saint-Gildas	167	167	0,0 %	117	120	-2,5 %	9
Saint-Julien	923	896	3,0 %	862	831	3,7 %	14
Saint-Quay-Portrieux	4 023	3 748	7,3 %	1 731	1 588	9,0 %	2 032
Trégueux	4 145	3 893	6,5 %	3 896	3 693	5,5 %	49
Trémuson	978	874	11,9 %	924	807	14,5 %	12
Tréveneuc	635	597	6,4 %	409	373	9,7 %	194
Yffiniac	2 468	2 326	6,1 %	2 255	2 114	6,7 %	47

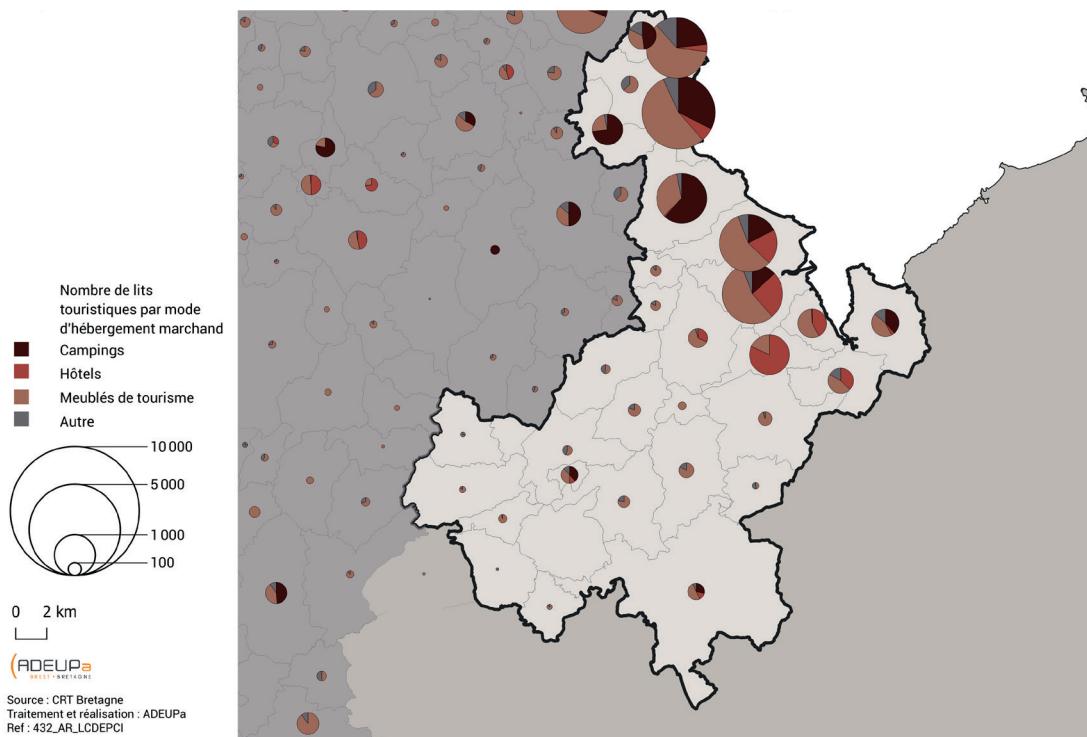
Nombre de résidences secondaires 2014	Taux d'évolution nombre de résidences secondaires 2014-2020	Part de résidences secondaires 2020	Part de résidences secondaires 2014	Nombre de logements réservés au moins 1 jour en 2022	Nombre de log. réservés au moins 60 jours en 2022	Part de log. réservés au moins 1 jour en 2022	Part de log. réservés au moins 60 jours en 2022
6 419	13,0 %	8,5 %	7,9 %	1 820	1 000	2,1 %	1,2 %
1 610	6,5 %	31,1 %	30,8 %	343	205	6,2 %	3,7 %
156	9,6 %	8,3 %	7,6 %	54	37	2,6 %	1,8 %
15	13,3 %	2,9 %	2,9 %	9	7	1,6 %	1,2 %
26	-11,5 %	4,5 %	5,2 %	1	1	0,2 %	0,2 %
42	90,5 %	2,0 %	1,2 %	61	32	1,5 %	0,8 %
58	63,8 %	11,2 %	7,5 %	35	23	4,1 %	2,7 %
28	-3,6 %	21,6 %	23,0 %	3	3	2,4 %	2,4 %
21	-42,9 %	2,0 %	3,5 %	9	3	1,5 %	0,5 %
19	-21,1 %	2,1 %	2,9 %	5	2	0,7 %	0,3 %
45	17,8 %	2,6 %	2,4 %	14	7	0,7 %	0,3 %
69	-1,4 %	2,2 %	2,4 %	16	13	0,5 %	0,4 %
532	8,6 %	7,2 %	7,1 %	237	113	3,0 %	1,4 %
132	-12,9 %	5,5 %	6,5 %	11	6	0,5 %	0,3 %
67	-37,3 %	0,8 %	1,3 %	35	21	0,6 %	0,4 %
173	5,8 %	16,2 %	15,8 %	38	21	3,4 %	1,9 %
235	-8,5 %	5,9 %	7,2 %	109	51	3,0 %	1,4 %
42	-19,0 %	2,2 %	2,8 %	12	7	0,8 %	0,5 %
9	-44,4 %	4,1 %	7,8 %	1	-	0,8 %	0,0 %
55	18,2 %	5,5 %	4,8 %	14	9	1,2 %	0,8 %
764	74,9 %	4,9 %	2,9 %	414	210	1,5 %	0,8 %
12	166,7 %	4,4 %	1,7 %	5	1	0,6 %	0,1 %
14	21,4 %	2,6 %	2,3 %	10	4	1,5 %	0,6 %
17	-47,1 %	5,4 %	10,2 %	5	3	3,0 %	1,8 %
14	0,0 %	1,5 %	1,6 %	12	7	1,3 %	0,8 %
1 968	3,3 %	50,5 %	52,5 %	265	151	6,6 %	3,8 %
47	4,3 %	1,2 %	1,2 %	21	11	0,5 %	0,3 %
6	100,0 %	1,2 %	0,7 %	6	4	0,6 %	0,4 %
199	-2,5 %	30,6 %	33,3 %	47	29	7,2 %	4,6 %
44	6,8 %	1,9 %	1,9 %	28	19	1,1 %	0,8 %

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

Capacité d'accueil touristique et pression touristique dans Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2020



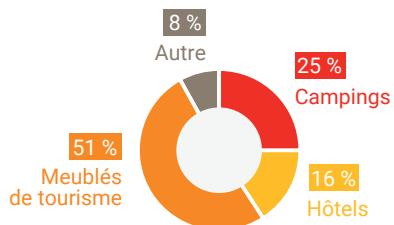
Capacité d'accueil touristique marchand dans Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2020



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).

1 820 logements ont été loué au moins une nuit en 2022, soit 2,1 % du parc de logements (3,1 % en moyenne dans l'Ouest Breton).

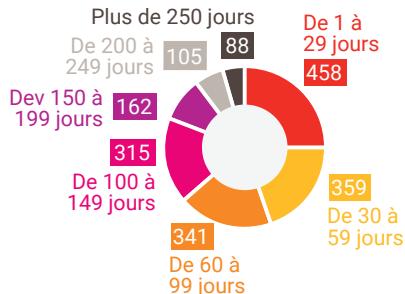
Répartition du nombre de lits par hébergement dans l'offre touristique marchande de Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2020



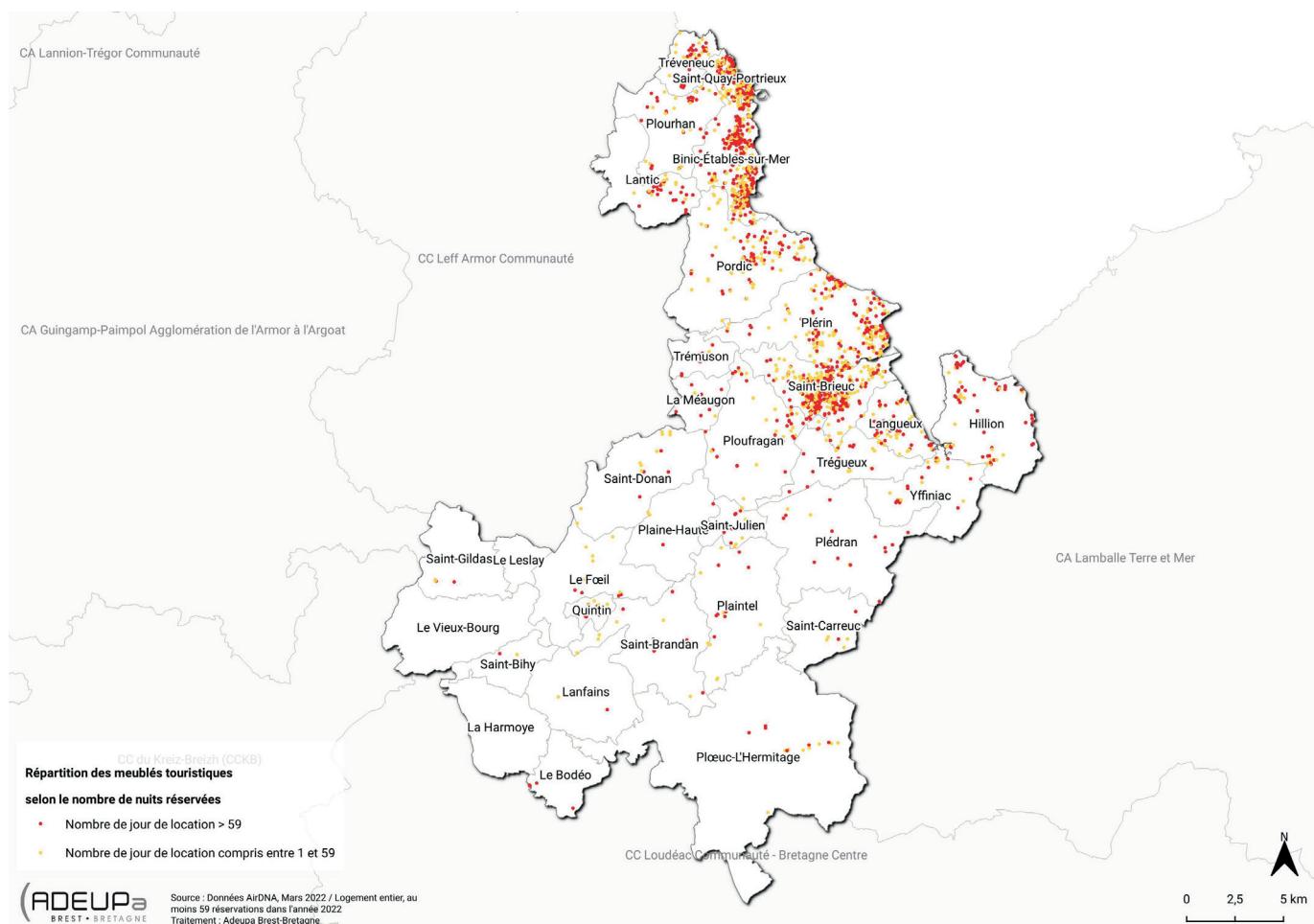
Source : CRT Bretagne, traitement ADEUPa

45 % des logements touristiques ont été loués moins de 60 jours et 19 % ont été loués plus de 150 jours (contre respectivement 43 % et 21 % à l'échelle Ouest breton).

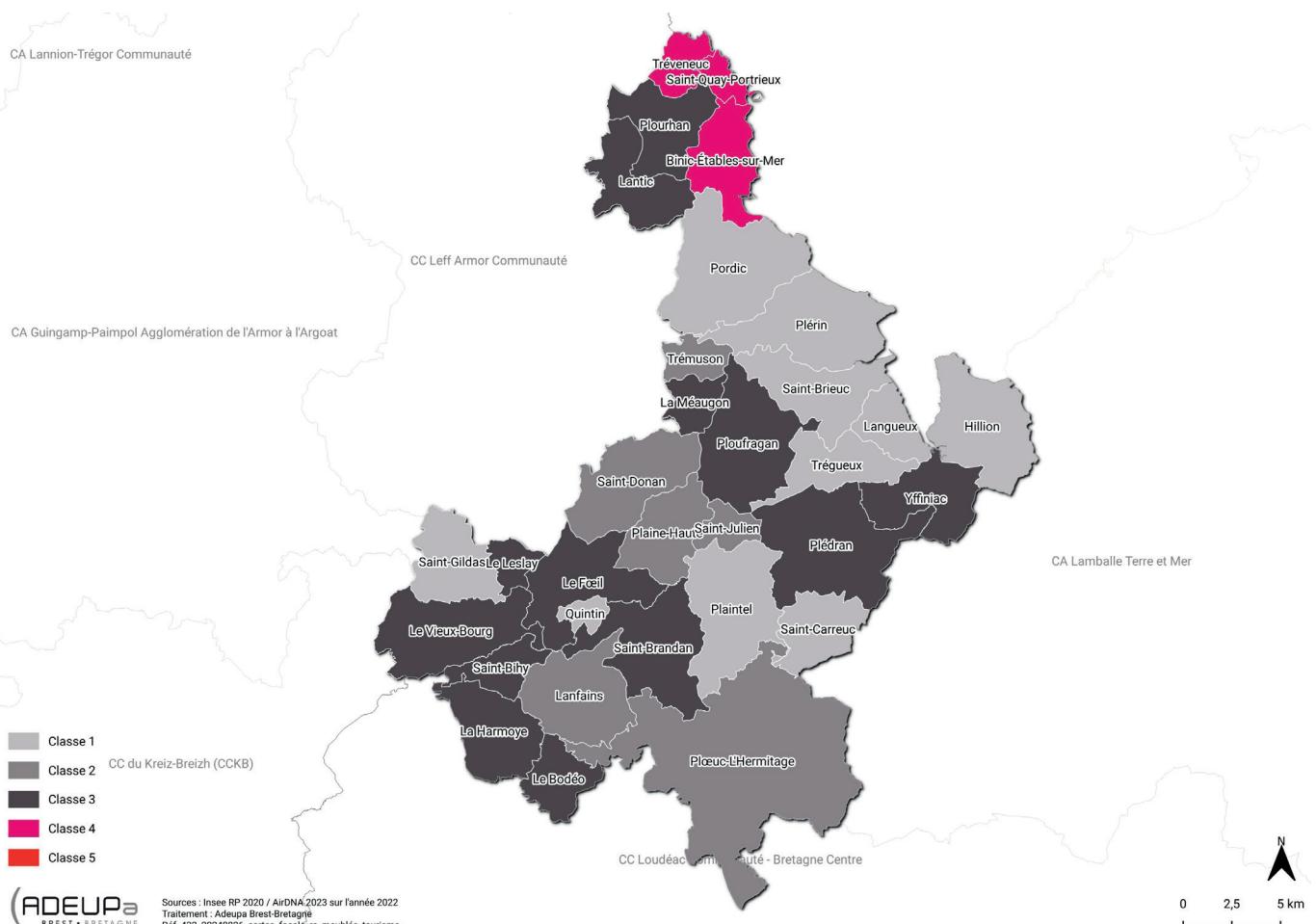
Nombre de jours de location des logements loués au moins 1 jour en 2022 à Saint-Brieuc Armor Agglomération



Répartition des meublés touristiques dans Saint-Brieuc Armor 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

Le parc locatif de SBAA est faiblement impacté par le nombre de locations de courte durée, hormis pour les communes de Binic-Étables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux et Trévenec qui connaissent une surreprésentation de meublés touristiques.

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

