

En Bretagne, la moitié des résidences secondaires sont détenues par des habitants de la région ou des Pays de la Loire

Insee Analyses Bretagne • n° 117 • Mai 2023



Les résidences secondaires représentent 12 % de l'ensemble des logements en Bretagne. Cette part est supérieure à la moyenne nationale, en raison notamment de la forte attractivité du littoral breton. Deux tiers des résidences secondaires sont ainsi situées à moins de 2 kilomètres du rivage. Le parc de résidences secondaires est essentiellement constitué de maisons, souvent spacieuses et majoritairement anciennes.

Les détenteurs de résidences secondaires localisées en Bretagne sont pour moitié des habitants de la région ou des Pays de la Loire, pour près d'un tiers des Franciliens et pour 7 % des étrangers, majoritairement britanniques. Plus aisés, les détenteurs de résidences secondaires sont aussi plus âgés, deux tiers d'entre eux ayant au moins 60 ans.

Un parc de résidences secondaires fortement développé en Bretagne

En Bretagne, en 2019, 233 600 logements sont considérés fiscalement comme des **résidences secondaires**. Ils représentent près de 12 % de l'ensemble des 2 millions de logements situés dans la région. Cette proportion est supérieure à celle observée au niveau national (9 %), en raison notamment de la forte attractivité du littoral breton. Sur ce critère du poids des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements, la Bretagne se place au 4^e rang des régions de France métropolitaine derrière la Corse, Provence Alpes-Côte d'Azur et l'Occitanie ► **figure 1**.

À l'échelle départementale, 16 % des logements sont des résidences secondaires dans le Morbihan, 14 % dans les Côtes-d'Armor et 11 % dans le Finistère. La proportion de résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements est en revanche bien moindre en Ille-et-Vilaine (6 %) pour au moins deux raisons. D'une part, en raison d'un nombre de résidences principales élevé car ce département est le plus peuplé des départements bretons, avec notamment une part importante de sa population résidant au sein de Rennes Métropole. D'autre part, l'Ille-et-Vilaine a un linéaire de

► 1. Nombre et part de résidences secondaires en Bretagne en 2019 et comparaison avec les autres régions métropolitaines

	Nombre total de logements	Nombre de résidences secondaires	Classement (selon le nombre)	Part de résidences secondaires (en %)	Classement (selon la part)
France métropolitaine	36 731 100	3 239 500	/	8,8	/
Occitanie	3 739 700	507 700	1	13,6	3
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 273 300	479 500	2	14,6	2
Auvergne-Rhône-Alpes	4 708 700	476 400	3	10,1	6
Nouvelle-Aquitaine	3 652 100	385 000	4	10,5	5
Île-de-France	6 094 600	254 000	5	4,2	11
Bretagne	2 003 300	233 600	6	11,7	4
Pays de la Loire	2 088 500	200 200	7	9,6	7
Normandie	1 869 600	173 500	8	9,3	8
Bourgogne-Franche-Comté	1 653 500	131 900	9	8,0	9
Hauts-de-France	2 970 400	114 700	10	3,9	12
Grand Est	2 977 000	112 100	11	3,8	13
Centre-Val de Loire	1 445 900	96 200	12	6,7	10
Corse	254 500	74 700	13	29,3	1

Source : Insee, Fidéli 2019.

côte bien inférieur, avec seulement 4 % de la longueur totale du littoral breton.

Des résidences secondaires situées essentiellement le long du littoral

En Bretagne, deux tiers (65 %) des résidences secondaires sont situées à moins de 2 kilomètres (km) du rivage. Cette proportion est la plus élevée des régions littorales.

C'est encore le cas si l'on restreint le champ d'observation à moins de 500 mètres (m) du rivage. On y trouve 40 % des résidences secondaires de la région, comparé à 37 % dans les Pays de Loire, 34 % en Corse et 30 % en Normandie.

Cet attrait pour le littoral ne se dément pas sur la période récente : les deux tiers des résidences secondaires construites depuis 2005 l'ont été à moins de 2 km du rivage.

En partenariat avec :

Elles se répartissent quasiment pour moitié à moins de 500 m et pour l'autre moitié entre 500 m et 2 km du littoral.

La part de résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements apparaît ainsi très élevée dans certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) littoraux. Elle atteint 50 % dans la communauté de communes (CC) de Belle-Île-en-Mer (3 350 résidences secondaires sur 6 750 logements), 35 % dans celle de la Côte d'Émeraude et 31 % pour celle d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Plus du quart des logements sont également des résidences secondaires dans les CC du Cap Sizun - Pointe du Raz, de la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime, d'Arc Sud Bretagne et du Pays Bigouden Sud. Parmi les EPCI non littoraux, la part de résidences secondaires la plus élevée s'observe au sein de Monts d'Arrée Communauté (23 %) ► **figure 2**.

Un parc de résidences secondaires constitué principalement de maisons

En Bretagne, 24 % des résidences secondaires sont des appartements et 76 % sont des maisons. Cette forte proportion de maisons parmi les résidences secondaires est bien supérieure à celle observée en France métropolitaine (56 %) et même en France hors Île-de-France (59 %), mais moins élevée qu'en Centre-Val de Loire (86 %) et en Bourgogne-Franche-Comté (79 %). Cette part est proche de 70 % dans les deux régions limitrophes de la Bretagne, la Normandie et les Pays de la Loire, et

► Encadré - La loi Littoral

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral, promulguée le 3 janvier 1986 vise à encadrer l'aménagement du littoral pour le protéger des excès de la spéculation immobilière, en préserver les écosystèmes et la biodiversité, et à permettre le libre accès du public aux sentiers littoraux. Elle comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et prévoit une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage et de la sensibilité environnementale et paysagère des milieux. Elle interdit notamment toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées.

inférieure dans les régions de montagne (48 % en Auvergne-Rhône-Alpes).

Deux tiers des résidences secondaires construites à moins de 500 m du littoral sont des maisons et cette proportion grimpe à 80 % entre 500 m et 2 km du rivage.

Les habitations individuelles représentent près de 90 % des résidences secondaires datant d'avant 1945. Cette proportion de maisons est moindre parmi les constructions plus récentes. En particulier, les appartements représentent un tiers des résidences secondaires construites sur la période 2005-2019.

Entre 500 m et 2 km du littoral, les résidences secondaires de taille moyenne (de 60 à 99 m²) et de grande taille (plus de 100 m²) sont proportionnellement plus fréquentes que dans l'ensemble de la région. À moins de 500 m du rivage, les petites résidences secondaires (moins de 60 m²) sont plus fréquentes qu'ailleurs ; deux tiers d'entre elles sont des appartements.

Des résidences secondaires majoritairement anciennes

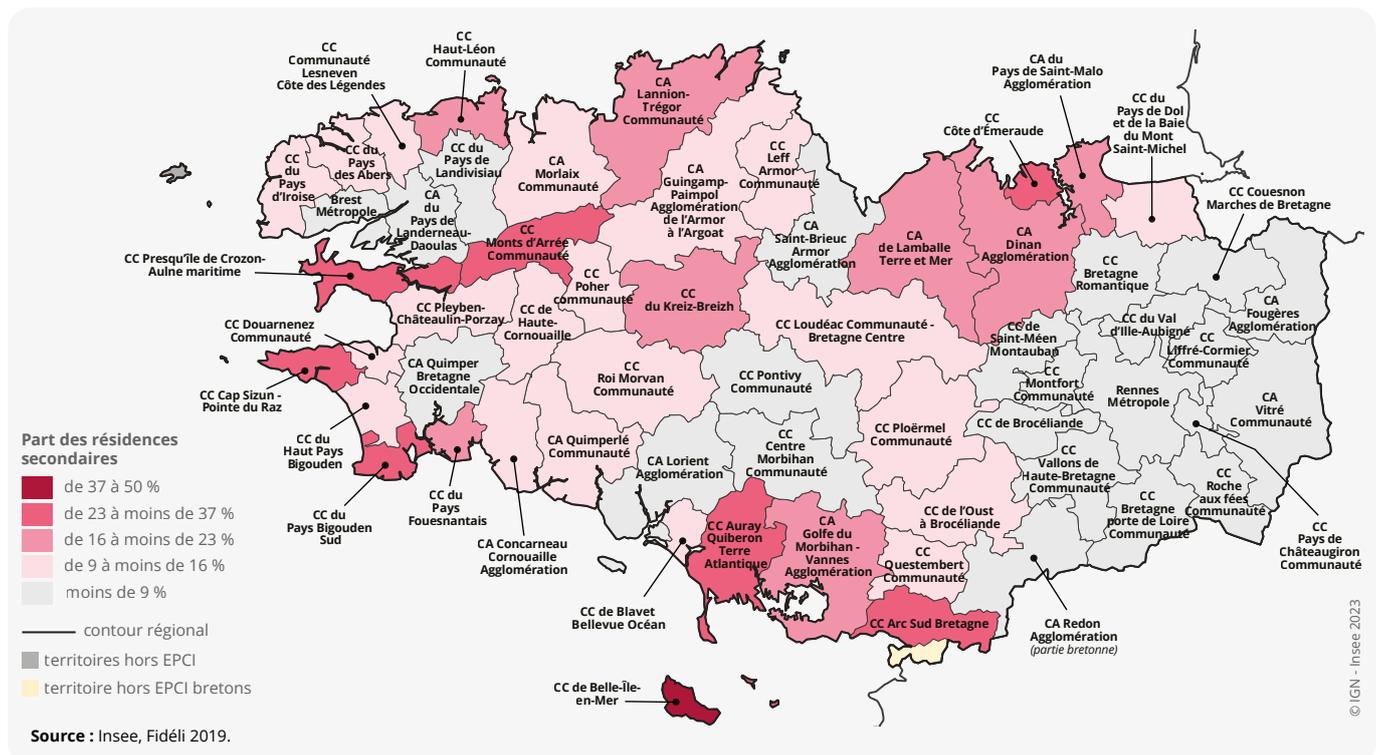
Dans la région, 40 % des résidences secondaires ont été construites avant 1945 et 33 % entre 1946 et 1984. Ces proportions sont proches de celles observées sur l'ensemble de l'Hexagone. Les constructions récentes (entre 2005 et 2019) représentent 10 % du parc de résidences secondaires. Cette part, supérieure à la moyenne nationale (8 %), est avec celle des Hauts-de-France la plus élevée des régions françaises, exceptée la Corse.

Les résidences secondaires à l'intérieur des terres (au-delà de 2 km du rivage) sont plus souvent construites avant 1945.

Un tiers de grandes résidences secondaires

En Bretagne, 31 % des résidences secondaires ont une surface habitable supérieure à 100 m², comparé à 23 % en moyenne nationale hors Île-de-France. De même, 45 % des résidences secondaires localisées en Bretagne ont plus de 6 pièces, contre 33 % au niveau national.

► 2. Part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements par EPCI en Bretagne en 2019



Plus de 4 résidences secondaires sur 10 détenues par des résidents bretons

En Bretagne, 43 % des résidences secondaires sont détenues par des ménages ayant leur résidence principale dans la région. Cette proportion est bien inférieure à celles observées dans les régions Grand Est (72 %) ou Hauts-de-France (70 %), mais plus proche de celles des régions voisines, les Pays de la Loire (48 %) et la Normandie (36 %).

Dans le détail, 14 % sont détenues par des ménages résidant en Ille-et-Vilaine, 12 % dans le Finistère, 10 % dans le Morbihan et 7 % dans les Côtes-d'Armor ► **figure 3**.

Parmi les **détenteurs de résidences secondaires** ayant leur résidence principale en Ille-et-Vilaine, plus de la moitié (55 %) ont leur résidence secondaire également en Ille-et-Vilaine, principalement dans les EPCI du Pays de Saint-Malo, de la Côte d'Émeraude et de Rennes Métropole. En dehors du département, ils sont détenteurs d'une résidence secondaire essentiellement dans les EPCI du Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération et d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

Dans les trois autres départements bretons, les détenteurs ont plus souvent leurs résidences secondaire et principale dans le même département : 88 % dans le Finistère, 82 % dans le Morbihan et 74 % dans les Côtes-d'Armor.

Parmi les 57 % de détenteurs de résidences secondaires en Bretagne ne résidant pas dans la région, une majorité (30 %) ont leur résidence principale en Île-de-France, surtout dans Paris (8 %), les Hauts-de-Seine (5 %) ou les Yvelines (5 %). Leurs résidences secondaires bretonnes sont en grande partie situées dans les EPCI d'Auray Quiberon Terre Atlantique, du Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération et de la Côte d'Émeraude.

Hors Île-de-France, les détenteurs n'habitant pas en Bretagne résident principalement dans les Pays de la Loire (8 %), dont 4 % en Loire-Atlantique.

Des détenteurs étrangers majoritairement britanniques

En France métropolitaine, 10 % des résidences secondaires sont détenues par des ménages résidant à l'étranger. Cette proportion de détenteurs étrangers est moindre en Bretagne, de l'ordre de 7 %. Plus de la moitié d'entre eux résident au Royaume-Uni (53 %) et 12 % en Allemagne. Cette forte proportion de résidents britanniques se retrouve également dans d'autres régions françaises, notamment en Nouvelle-Aquitaine et en Normandie.

Les Britanniques détiennent en particulier des résidences secondaires dans les EPCI situés le long d'un axe Landivisiau-Redon, dans la frange sud de l'Ille-et-Vilaine et la partie nord entre Dinan et Fougères. Ils sont surtout présents dans des zones non littorales, à l'instar de leurs compatriotes qui possèdent de nombreuses résidences principales dans le Centre Bretagne [Auzet, Maillochon, 2015].

Il en va différemment pour les Allemands, plus nombreux dans les EPCI littoraux du Finistère, et ceux de Leff Armor, de Lannion-Trégor, de Belle-Île-en-Mer, du Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

Des détenteurs souvent plus aisés, en particulier près du littoral

Les ménages détenteurs de résidences secondaires dans la région sont souvent plus aisés : alors que 4 % des ménages détenteurs d'une résidence principale ont un **revenu disponible** annuel supérieur à 80 000 €, cette proportion s'élève à 22 % parmi les détenteurs de résidences secondaires ► **figure 4**. Cette part atteint même 26 % parmi ceux dont la résidence secondaire est située à moins de 500 m du rivage. Toutefois, à l'opposé, 6 % des ménages détenteurs de résidences secondaires ont un revenu disponible annuel inférieur à 20 000 €.

Au niveau des EPCI, 36 % des ménages détenteurs ont un revenu disponible annuel supérieur à 80 000 € dans la CC de Belle-Île-en-Mer et 33 % dans celle de la Côte d'Émeraude. À l'exception des CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel et de Pleyben-Châteaulin-Porzay, tous les EPCI ayant une bande côtière ont plus de 27 % de ménages détenteurs de résidences secondaires avec un revenu disponible annuel supérieur à 60 000 €. Seuls deux EPCI non côtiers sont également dans ce cas : Rennes Métropole et la CC du Pays de Châteaugiron ► **figure 5**.

Des détenteurs de résidences secondaires âgés

En France métropolitaine, 84 % des **référénts fiscaux** des ménages détenteurs de résidences secondaires ont au moins 50 ans. Cette proportion grimpe à 87 % en Bretagne (dont 68 % âgés d'au moins 60 ans et 41 % d'au moins 70 ans).

Plus de 90 % des référénts fiscaux des ménages détenteurs ont au moins 50 ans dans quatre EPCI : Arc Sud Bretagne, Pays Fouesnantais, Auray Quiberon Terre Atlantique et Belle-Île-en-Mer.

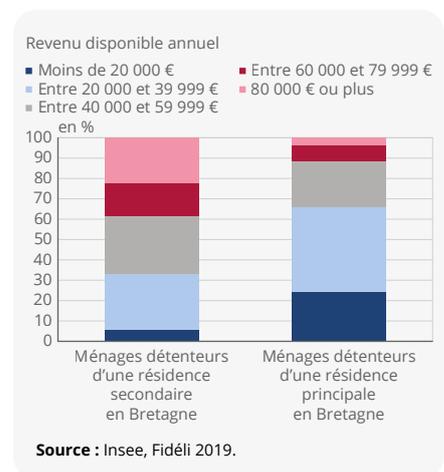
Toujours dans la région, la proportion de référénts âgés d'au moins 50 ans est

► 3. Les 10 premiers départements de résidence principale des détenteurs de résidence secondaire en Bretagne

Classement	Département de résidence principale des détenteurs de résidence secondaire en Bretagne	Part des détenteurs (en %)
1	Ille-et-Vilaine	13,6
2	Finistère	11,9
3	Morbihan	9,8
4	Paris	7,9
5	Côtes-d'Armor	7,4
6	Yvelines	5,2
7	Hauts-de-Seine	5,2
8	Loire-Atlantique	4,4
9	Essonne	3,0
10	Val-de-Marne	2,6

Source : Insee, Fidéli 2019.

► 4. Revenu disponible annuel des détenteurs d'une résidence secondaire en Bretagne et de ceux d'une résidence principale dans la région



toutefois moindre (81 %) si l'on se restreint au parc des résidences secondaires récentes. En particulier, la part des référénts âgés de 70 ans ou plus baisse pratiquement de moitié (de 41 % à 24 %) au profit des référénts âgés de 50 à 69 ans (gain de 11 points) et de moins de 50 ans (+ 6 points).

Près de la moitié des ménages détenteurs sont des couples sans enfant et près d'un quart sont des personnes seules. Comme dans l'ensemble de la France métropolitaine, les couples avec enfant(s) ne représentent qu'un quart des ménages détenteurs de résidences secondaires.

Une moitié de détenteurs qui le sont depuis moins de 10 ans

En Bretagne, 53 % des résidences secondaires sont détenues par les mêmes ménages depuis moins de 10 ans, dont 34 % depuis moins de 5 ans. À l'opposé, 19 % des résidences secondaires n'ont pas changé

de détenteurs depuis au moins 20 ans. On retrouve cette même répartition lorsque l'on restreint le champ aux seules résidences secondaires proches du littoral. La distance au rivage ne semble donc pas influencer sur la durée de détention.

Un détenteur sur huit est multi-détenteur

En Bretagne, les 233 600 résidences secondaires sont détenues par 192 500 ménages. Ces derniers sont généralement détenteurs d'une seule résidence secondaire. Toutefois, 13 % des ménages détenteurs sont rattachés à une ou plusieurs autres résidences secondaires. Cette proportion de multi-détenteurs s'élève à 15 % en France métropolitaine.

Dans la région, 22 % des ménages détenteurs de résidences secondaires sont des multi-détenteurs dans la CC de Belle-Île-en-Mer, 19 % dans celle des Monts d'Arrée et 18 % dans celles de la Côte d'Émeraude et d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

Enfin, les ménages détenteurs en Bretagne de grandes résidences secondaires possèdent en général également une grande résidence principale. Dans le détail, parmi les détenteurs de résidences secondaires de plus de 100 m², 60 % possèdent également une résidence principale d'au moins 100 m², 30 % une habitation principale de taille moyenne (de 60 à 99 m²) et 10 % un logement principal de moins de 60 m². À titre de comparaison, 53 % des ménages bretons vivent dans une résidence principale de plus de 100 m².

Lucile Cros, Jean-Marc Lardoux (Insee), Joël Crublet, Camille Fontès-Rousseau (Dreal)

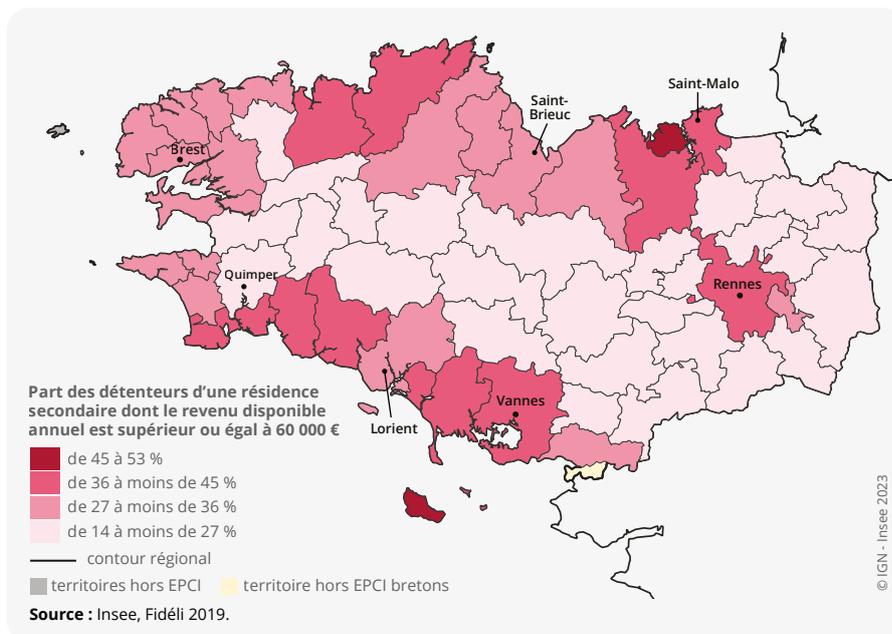


Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

Pour en savoir plus

- **Lardoux J.-M. (Insee)**, « Des logements vacants plus fréquents dans les territoires moins dynamiques », *Insee Analyses Bretagne* n° 111, septembre 2022.
- **Châtel F., Cochez N., de Bellefon M.-P. (Insee)**, « Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus », *Insee Première* n° 1871, août 2021.
- **Auzet L., Maillochon A. (Insee), Tiercin Le Meur S. (DRJSCS)**, « Les immigrés en Bretagne : des profils qui se diversifient fortement », *Insee Analyses Bretagne* n° 19, mai 2015.

► 5. Part des ménages détenteurs d'une résidence secondaire ayant un revenu disponible annuel de 60 000 € ou plus



► Définitions

Les **résidences secondaires** sont les locaux meublés, affectés à l'habitation, non occupés en permanence, et soumis à la taxe d'habitation. La définition fiscale des résidences secondaires utilisée dans cette étude diffère légèrement de celle du recensement de la population. Les résidences de tourisme ne sont notamment pas comptées comme résidences secondaires au sens fiscal.

Dans cette étude, les **détenteurs de résidence secondaire** sont les personnes auxquelles un logement enregistré comme résidence secondaire est rattaché au titre de la taxe d'habitation. Les ménages rattachés sont généralement propriétaires du logement, mais il peut également s'agir de locataires à l'année qui sont aussi soumis à la taxe d'habitation et qui ont déjà déclaré un autre logement comme étant leur résidence principale. Les résidences secondaires peuvent être détenues par des personnes habitant en France ou à l'étranger. Pour celles résidant en France, des informations sont disponibles sur le ménage dans lequel vivent ces personnes (localisation, composition, niveau de vie...). Aucune information sur l'utilisation effective de la résidence secondaire n'est disponible. Une résidence secondaire peut en effet être habitée uniquement par les personnes qui y payent la taxe d'habitation, qui y résideront de quelques jours à plusieurs mois dans l'année. Elle peut aussi faire l'objet de locations saisonnières. Dans ce cas, l'existence d'une location saisonnière et la provenance des locataires saisonniers ne sont pas connues, car les locataires de courte durée ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

Le **référént fiscal** d'un ménage fiscal est le membre du ménage identifié comme payeur de la taxe d'habitation au sein du ménage fiscal.

Les **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Il existe plusieurs types d'EPCI selon, entre autres, leur population : les métropoles, les communautés urbaines (CU), les communautés d'agglomération (CA) et les communautés de communes (CC).

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

► Source

L'étude mobilise le millésime 2019 du **Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli)**. Celui-ci comporte des informations sur l'ensemble des logements et des personnes connus par l'administration fiscale.

