

QUI SONT LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS À CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMÉRATION ?

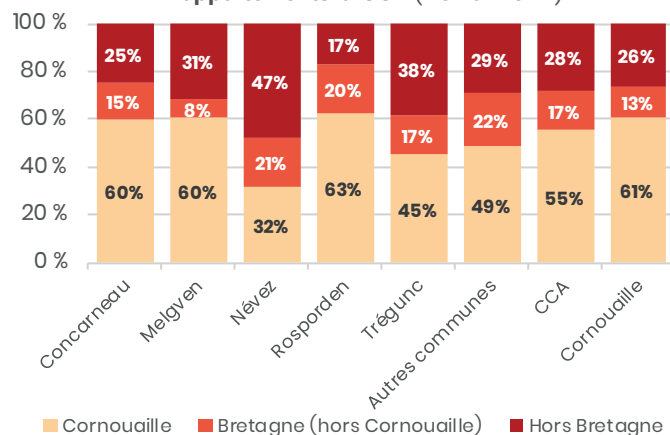
Comprendre qui achète un logement constitue un levier essentiel pour analyser les dynamiques résidentielles et le fonctionnement des marchés immobiliers locaux. En croisant l'origine géographique des acquéreurs, leur profil socio-économique, leur âge et leur capacité d'achat, cette publication propose une lecture concrète des réalités territoriales. Déclinée pour chacun des sept EPCI de Cornouaille, elle vise à objectiver les spécificités locales afin d'éclairer les politiques de l'habitat et d'accompagner les choix d'aménagement au plus près des besoins des populations.

L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

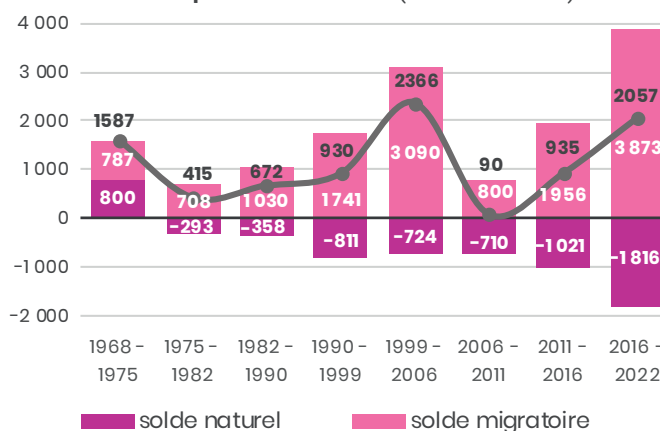
À Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA), la croissance démographique est principalement due à l'attractivité résidentielle qui se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants. Les ménages qui s'y installent sont de trois types : tout d'abord des seniors jeunes retraités ou en fin de carrière, suivis de familles d'actifs quadragénaires avec des adolescents, puis des jeunes familles de trentenaires avec de jeunes enfants.

La plupart des acquéreurs vivent déjà sur le territoire : un peu plus de la moitié sont originaires de Cornouaille, 28 % d'entre eux ne sont pas bretons. Les ménages venant d'ailleurs restent nombreux et proviennent surtout d'Île-de-France, puis de la région voisine des Pays-de-la-Loire.

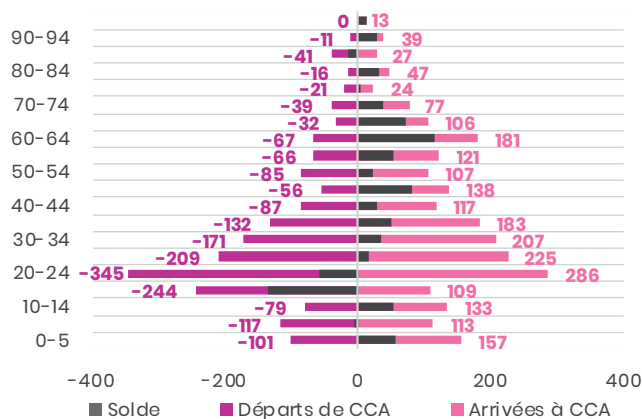
Origine des acquéreurs de maisons et appartements à CCA (Perval 2024)



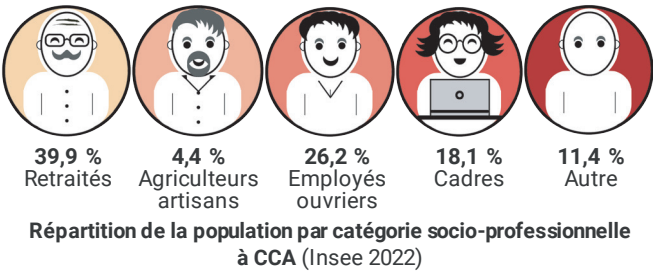
Les moteurs de l'évolution démographique depuis 50 ans à CCA (Insee RP 2022)



Mobilités résidentielles par tranches d'âge en 2022 à CCA (Insee RP 2022)

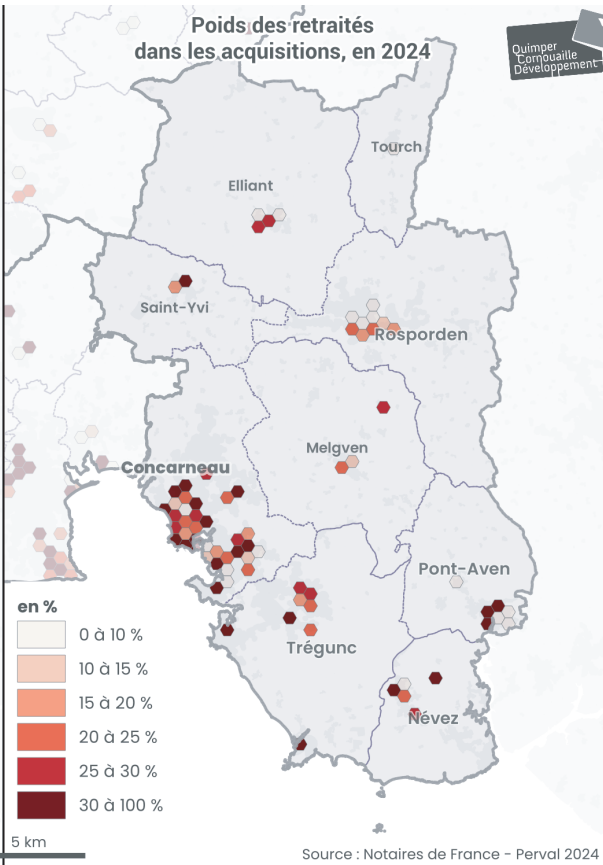
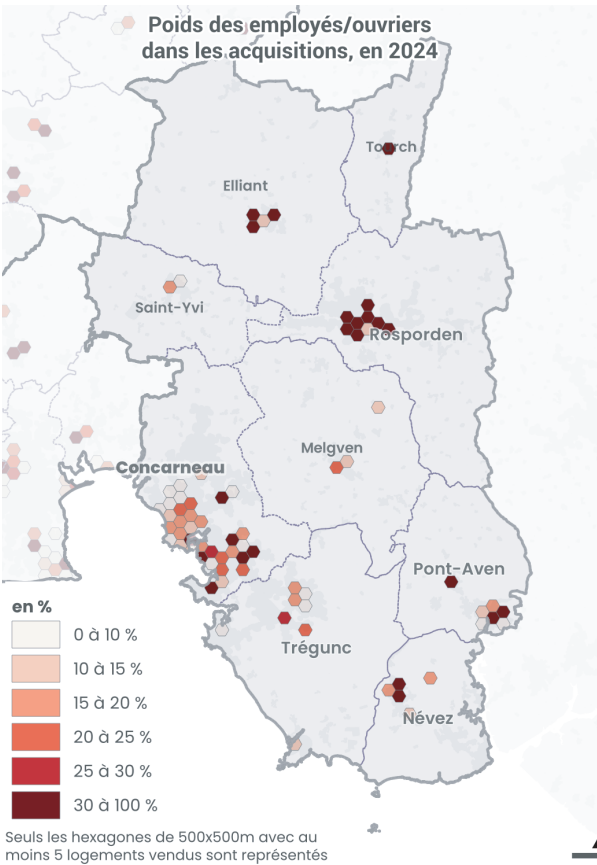
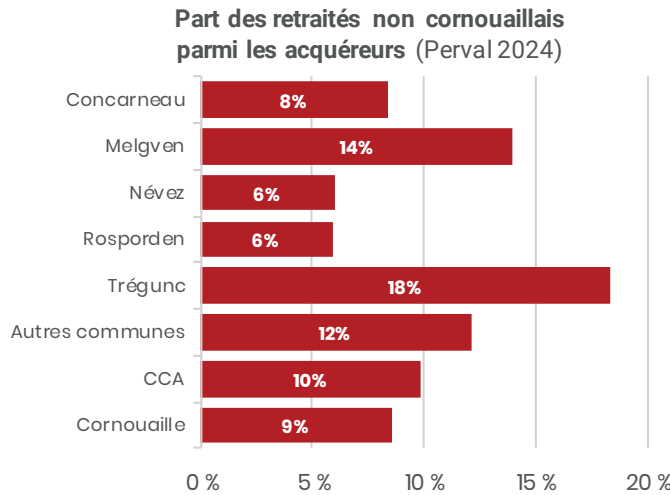
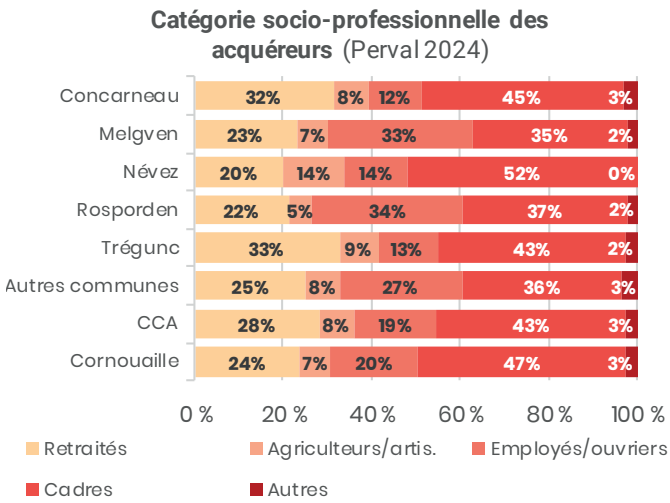


LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACQUÉREURS

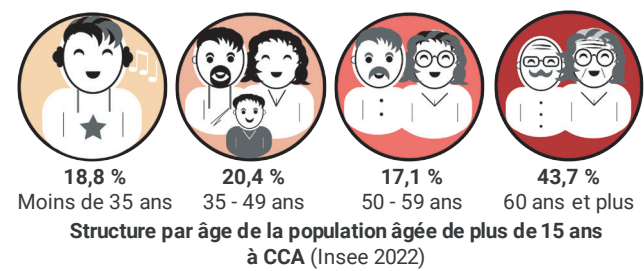


Comme dans l'ensemble de la Cornouaille, les ménages qui achètent un logement à CCA sont avant tout des cadres, avec 43 % des acquéreurs de l'agglomération. Leur présence est particulièrement marquée à Névez et Concarneau. Leur répartition géographique fine ne dessine pas de tendance nette, si ce n'est une moindre appétence pour Elliant et Rosporden. Les retraités sont proportionnellement plus nombreux que dans les autres intercommunalités de Cornouaille. Ils semblent privilégier les communes littorales et Pont-Aven. L'intercommunalité montre une légère surreprésentation de retraités non bretons parmi les acquéreurs, une spécificité qu'on retrouve encore davantage à Trégunc, puis à Melgven.

Enfin, les employés et ouvriers sont légèrement moins présents qu'ailleurs. Ils accèdent majoritairement à la propriété dans les communes rétro-littorales et notamment à Rosporden, où leur poids est très important et les prix plus accessibles.



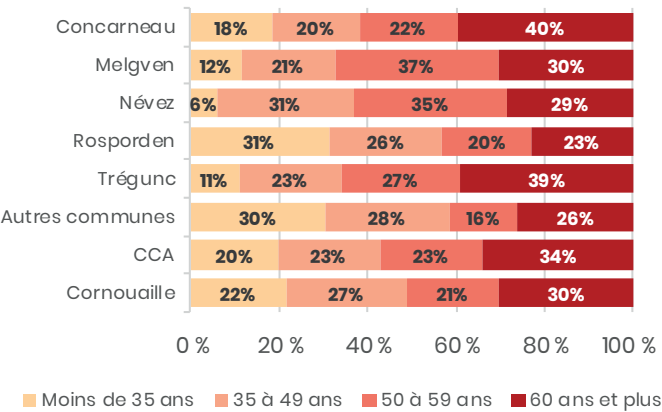
L'ÂGE DES ACQUÉREURS



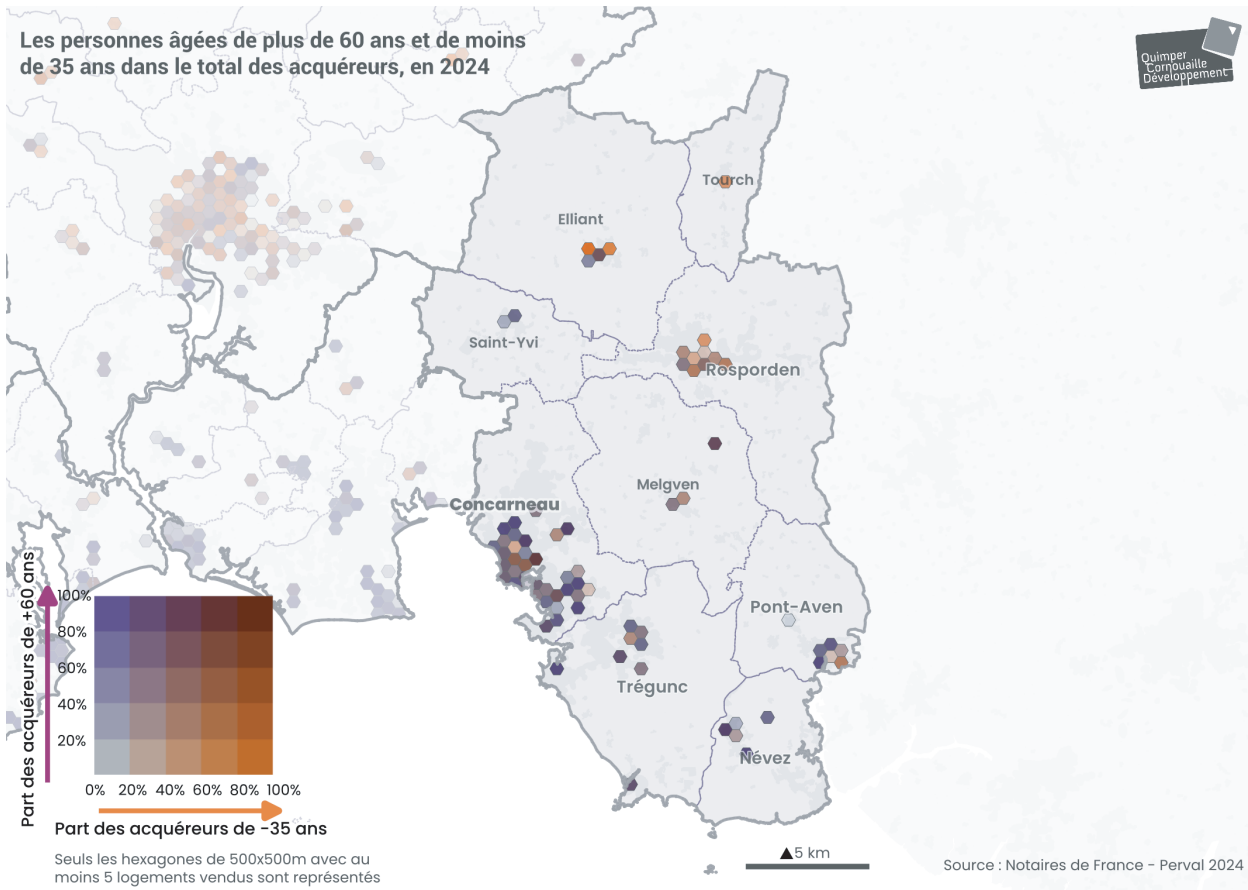
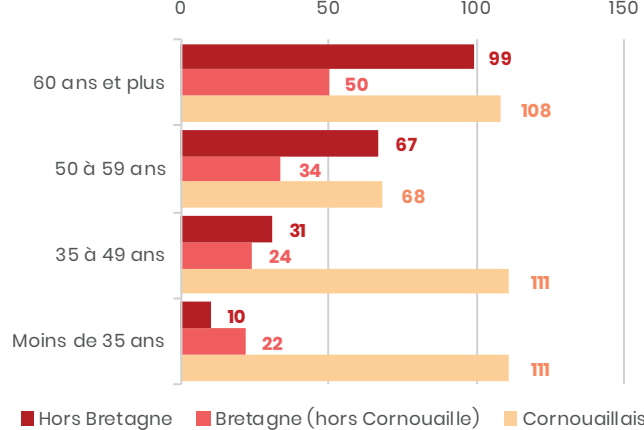
Les acquéreurs de Concarneau Cornouaille Agglomération se distinguent par un profil plus âgé que dans le reste de la Cornouaille : 34 % d'entre eux ont plus de 60 ans, contre 30 % à l'échelle cornouaillaise. La commune de Rosporden et les communes rurales attirent davantage de jeunes avec au moins 30 % de jeunes de moins de 35 ans parmi les acquéreurs.

Les communes de Trégunc et Concarneau sont nettement plus attractives pour les seniors avec 39 % et 40 % des acquéreurs ayant plus de 60 ans, des taux bien supérieurs à la moyenne cornouaillaise. La localisation infra communale par âge permet de constater cette opposition entre littoral et rétro-littoral. Les acquéreurs d'origine locale sont majoritaires dans les classes d'âge les plus jeunes (78 %) et minoritaires chez les ménages âgés de plus de 50 ans. Un constat similaire à la Cornouaille, où les quinquagénaires et seniors sont également majoritairement issus de l'extérieur.

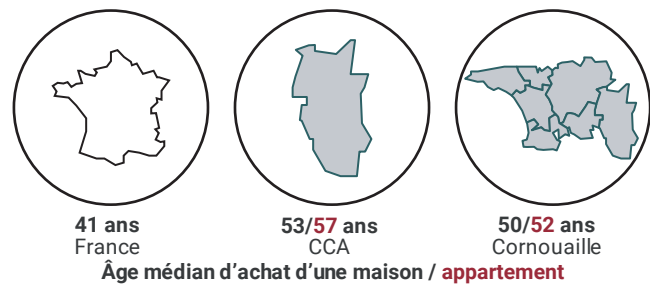
Répartition des acquéreurs par âge (Perval 2024)



Répartition des acquéreurs de CCA par provenance et tranche d'âge (Perval 2024)



LES CAPACITÉS D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

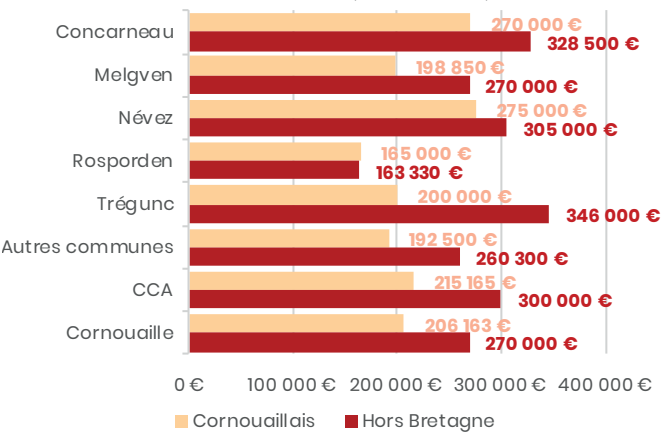


Le prix d'acquisition médian pour les ménages de moins de 35 ans se situe autour de 189 500 € pour une maison, confirmant les moyens plus limités des primo-accédants pour acquérir une résidence principale. Les plus de 60 ans se distinguent par une capacité d'achat nettement supérieure, avec un prix médian de 296 225 € pour une maison, soit un différentiel de 107 000 € avec les jeunes acquéreurs. Cet écart significatif est plus marqué que la moyenne cornouillaise où le différentiel entre les deux classes d'âge est de près de 100 000 €.

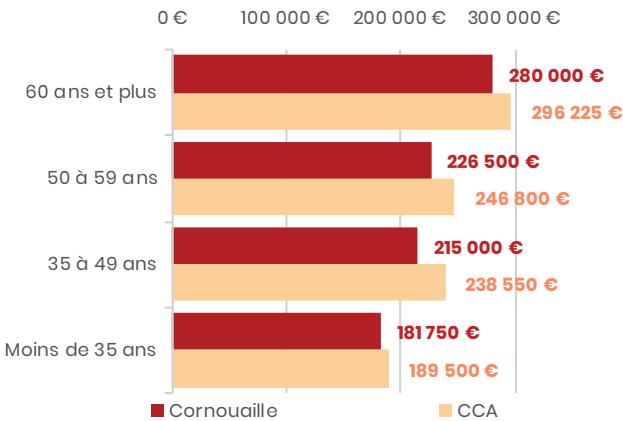
Si les résultats confirment que le marché immobilier de Cornouaille est marqué par un effet générationnel fort, avec des flux d'acquéreurs retraités, souvent extérieurs au territoire, exerçant une pression haussière sur les valeurs immobilières, cela semble également le cas sur le marché immobilier de CCA. Les ménages qui viennent d'ailleurs se portent vers l'acquisition de logements, avec un pouvoir d'achat supérieur d'environ 85 000 €.

L'enjeu pour les acteurs du territoire réside dans la capacité à développer une offre résidentielle accessible, afin de favoriser l'installation et la fidélisation des actifs en Cornouaille.

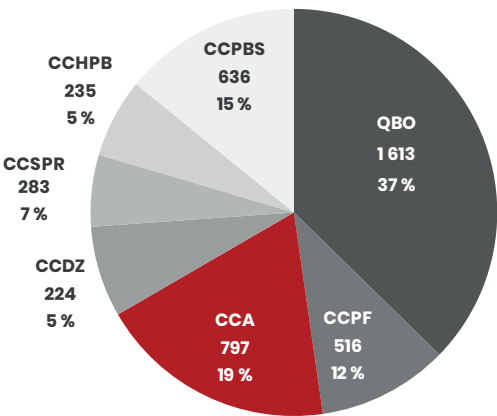
Prix médian des maisons selon l'origine des acquéreurs (Perval 2024)



Prix médian des maisons par tranche d'âge (Perval 2024)



Nombre de transactions et part dans le total cornouillais (Perval 2024)



Cette étude repose sur les données issues de la base Perval, dédiée au recensement des transactions immobilières. Ce dispositif agrège les informations provenant des extraits d'actes de mutation ainsi que des données complémentaires transmises par les études notariales.

Les statistiques sont établies à partir de transactions correspondant aux critères suivants : acquisitions en pleine propriété, dans le cadre de ventes de gré à gré et biens à usage exclusivement résidentiel.

Les communes faisant l'objet d'une représentation individualisée comptabilisent au moins 50 transactions, seuil considéré comme suffisant pour permettre une analyse détaillée et statistiquement robuste des profils des acquéreurs.

Quimper Cornouaille Développement
Agence d'urbanisme et de développement de Cornouaille

24 route de Cuzon - CS 40002 - 29018 Quimper Cedex - Tél. 02 98 10 34 00 - contact@qcd.bzh - www.qcd.bzh

Directrice de publication : Isabelle Assih, présidente - Rédactrice en chef : Chloé Guégen, directrice - Rédactrice en chef déléguée : Karine Le Sager-Diouf, responsable du pôle aménagement et observation du territoire - Rédaction, statistiques et cartographie : Romaric Moyon, chargé d'études habitat, aménagement et observatoire, Grégoire Marpillat, chef de projet système d'information et data, Erwan Levieux, chargé d'études observation territoriale, datamanager

Conception graphique : Romain Diguët / Mutine Communication - Contact : romaric.moyon@qcd.bzh