

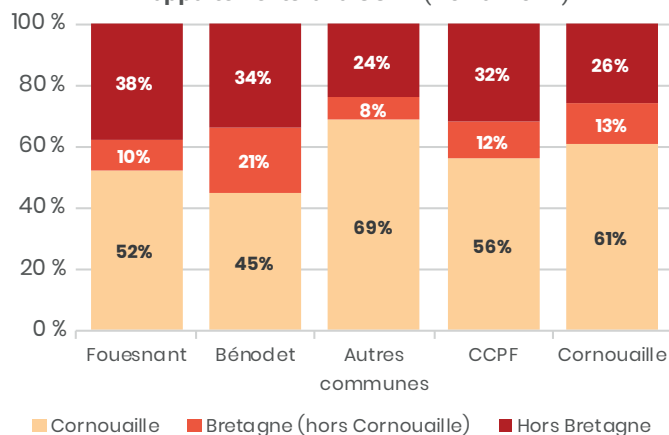
QUI SONT LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS DANS LE PAYS FOUESNANTAIS ?

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.

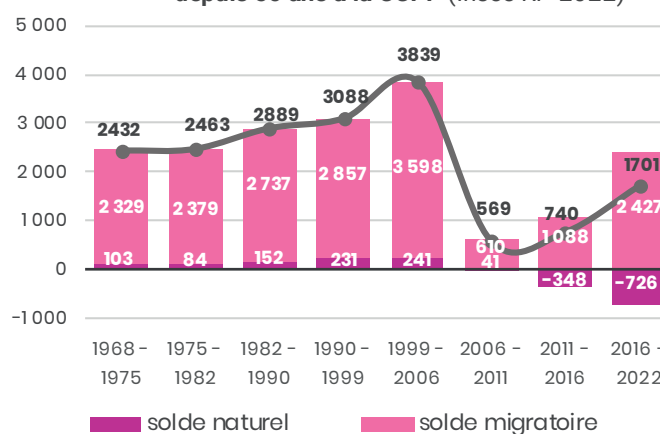
L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

Dans le Pays Fouesnantais (CCPF), l'importante croissance démographique est principalement due à une forte attractivité résidentielle qui se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants. Les ménages qui s'y installent sont principalement des actifs trentenaires ayant commencé leur carrière, le plus souvent avec de jeunes enfants déjà nés, mais aussi des quinquagénaires actifs et des jeunes retraités. La plupart des acquéreurs vivent déjà dans le territoire : six sur dix sont originaires de Cornouaille, mais 32 % ne sont pas bretons, ce qui est supérieur à la moyenne cornouaillaise. Les communes littorales accueillent davantage ces ménages ne venant pas de Bretagne, ces derniers venant majoritairement d'Île-de-France.

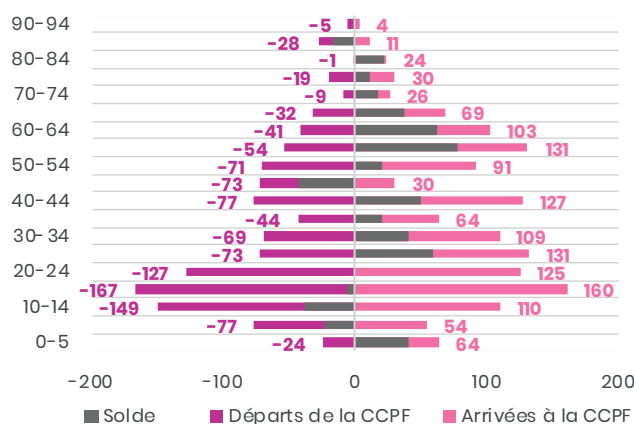
Origine des acquéreurs de maisons et appartements à la CCPF (Perval 2024)



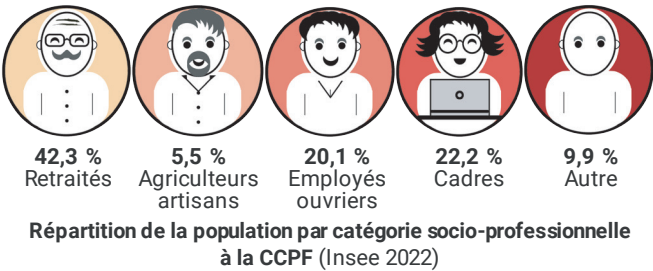
Les moteurs de l'évolution démographique depuis 50 ans à la CCPF (Insee RP 2022)



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

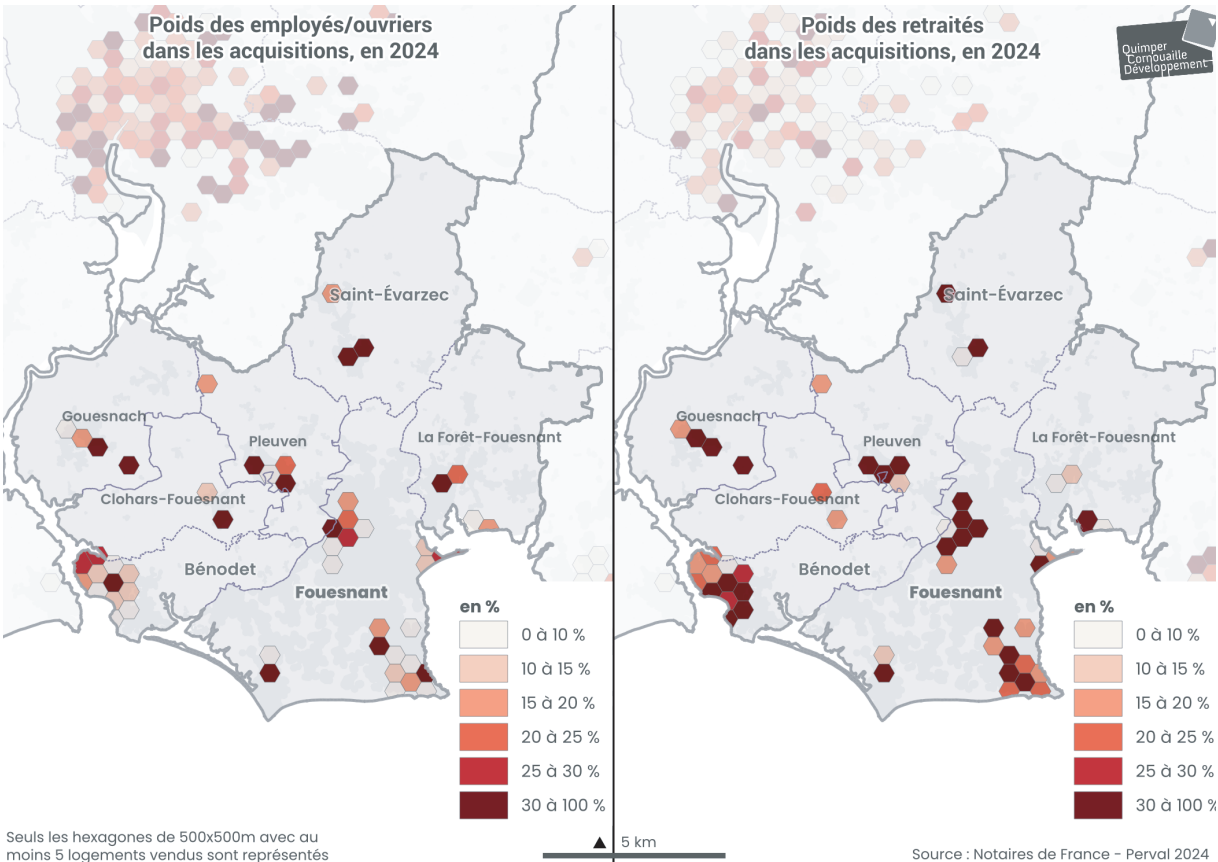
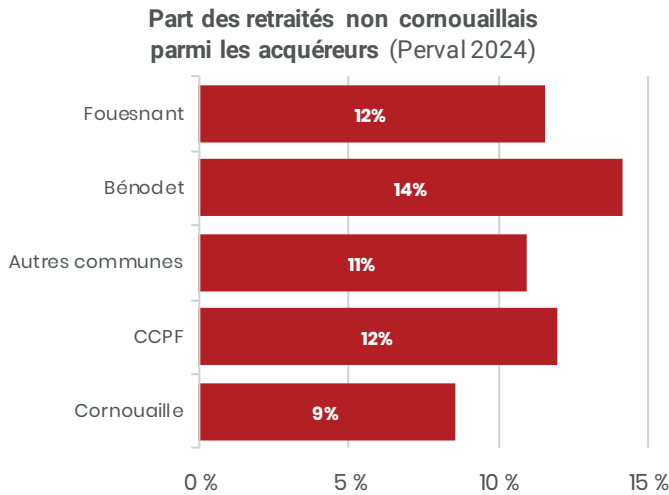
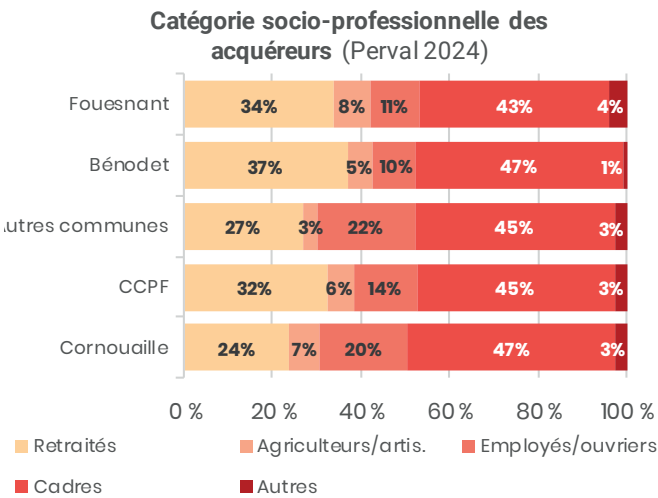


LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACQUÉREURS

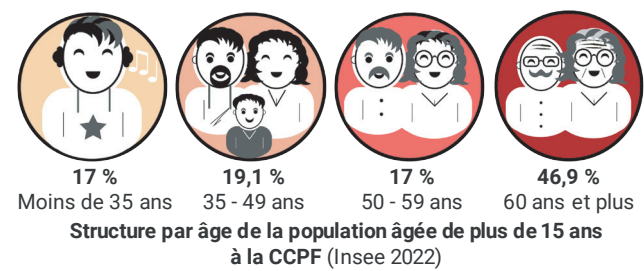


Les ménages qui achètent un logement à la CCPF sont avant tout des cadres, représentant 45 % des acquéreurs du territoire. Leur répartition géographique dessine une tendance, avec une préférence pour les communes côtières. À l'inverse, les communes de Saint-Évarzec, Pleuven, et Clohars-Fouesnant attirent nettement moins les cadres. Les retraités sont proportionnellement plus nombreux que dans les autres intercommunalités de Cornouaille. Ils semblent privilégier les mêmes secteurs que les cadres avec une appétence particulière pour les trois communes littorales. Enfin, les employés et ouvriers sont nettement moins présents qu'ailleurs. Ils accèdent majoritairement à la propriété dans les zones rétro-littorales, où les prix sont plus accessibles.

Ce constat confirme que le Pays Fouesnantais peine à attirer les jeunes en âge d'être actifs et les familles, mais est plutôt attractif pour les ménages les plus âgés venant d'ailleurs dans un marché très tendu.

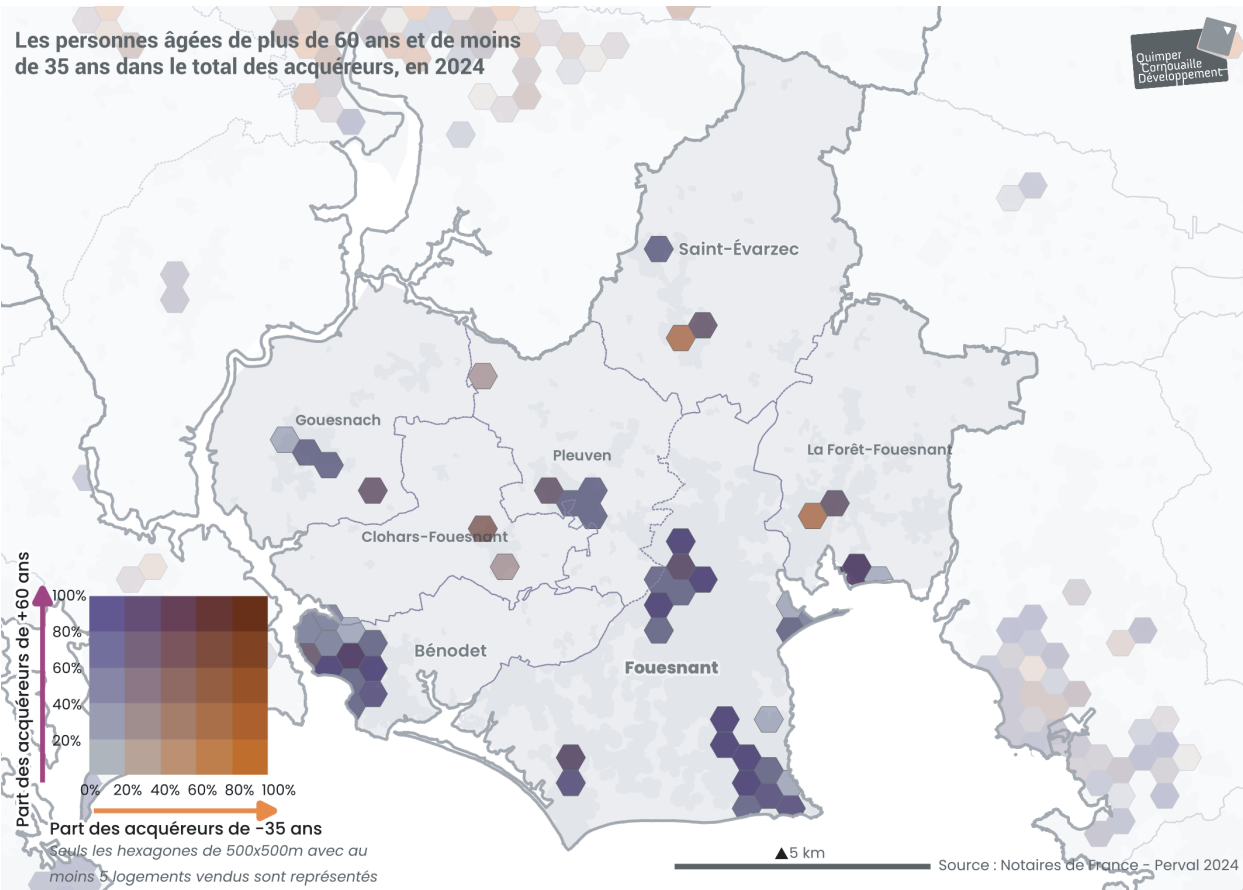
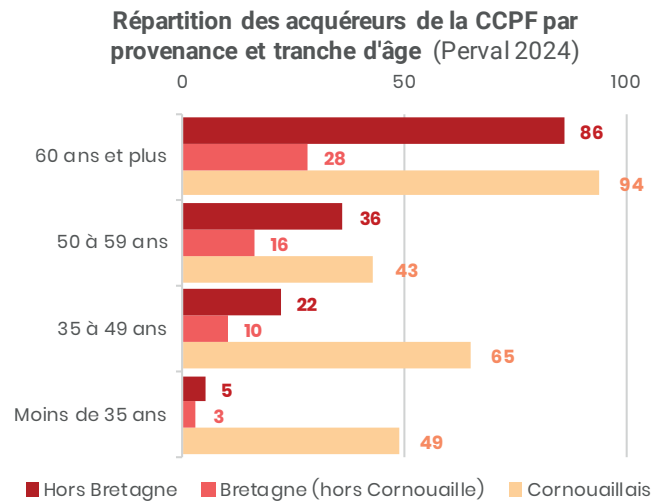
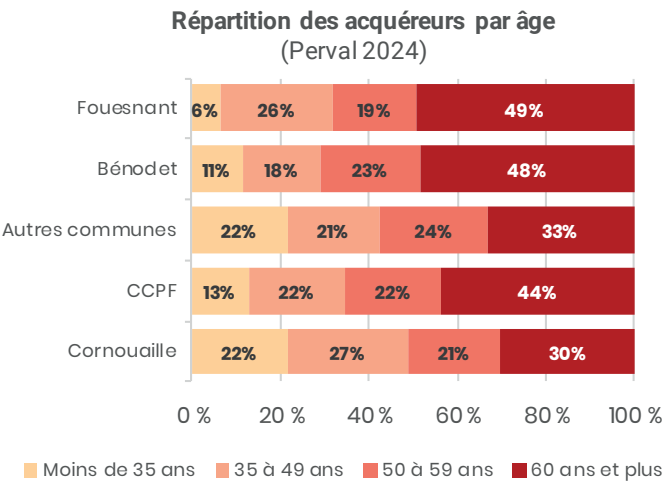


L'ÂGE DES ACQUÉREURS

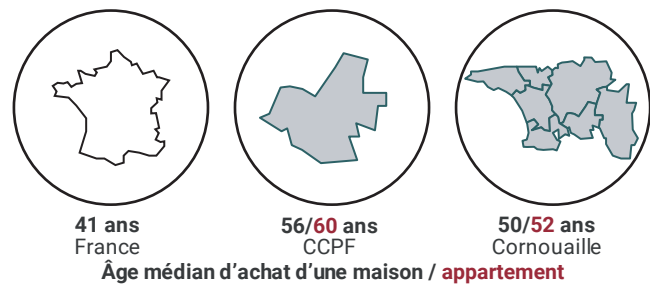


Les acquéreurs du Pays Fouesnantais se distinguent par un profil plus âgé que dans le reste de la Cornouaille, avec une sous-représentation des jeunes : seulement 13 % d'entre eux ont moins de 35 ans, contre 22 % à l'échelle cornouaillaise. À l'exception de Saint-Évarzec, où la part d'acquéreurs de plus de 60 ans est moins élevée, l'ensemble des communes de la CC PF compte au moins 35 % d'acquéreurs de plus de 60 ans. Les communes de la CC PF sont également attractives pour les actifs quinquagénaires, et accueillent davantage d'acquéreurs âgés de 50 à 59 ans que le reste de la Cornouaille, à l'exception de la ville de Fouesnant.

Les acquéreurs d'origine locale sont majoritaires dans les classes d'âge les plus jeunes tandis que les ménages de plus de 60 ans sont également majoritairement issus de l'extérieur (55 %), un constat similaire à la Cornouaille. Ce constat confirme que le Pays Fouesnantais est peu accessible pour les jeunes en âge d'être actifs et les familles, mais est plutôt attractif pour les ménages les plus âgés venant d'ailleurs dans un marché très tendu.



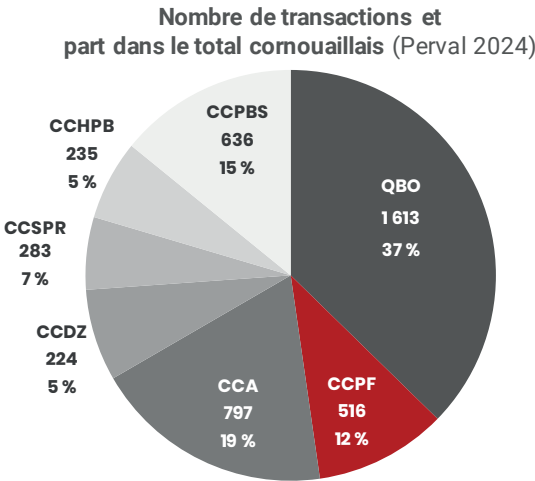
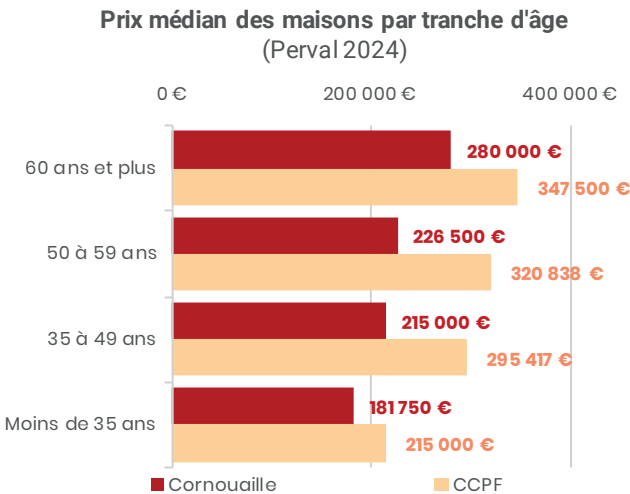
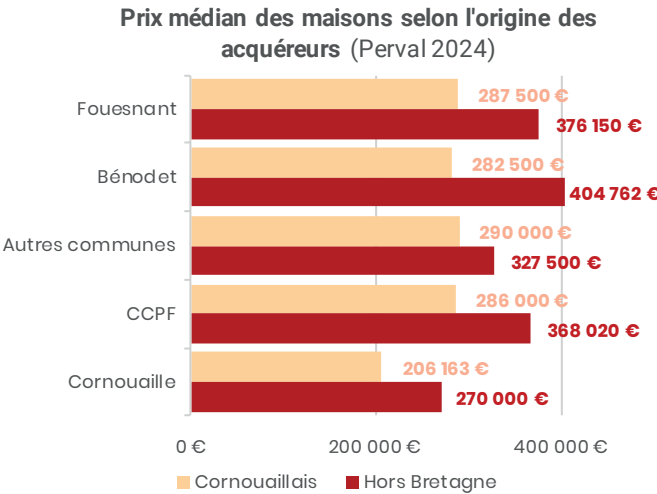
LES CAPACITÉS D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



Le prix d'acquisition moyen pour les ménages de moins de 35 ans se situe autour de 215 000 € pour une maison, confirmant une contrainte budgétaire forte pour trouver des biens de cette tranche de prix. Les plus de 60 ans se distinguent par une capacité d'achat supérieure, avec un prix médian de 347 500 € pour une maison, soit un différentiel de plus de 130 000 € avec les jeunes acquéreurs. Cet écart significatif est le plus marqué de toute la Cornouaille ou le différentiel entre les deux classes d'âge est de près de 100 000 €.

Si les résultats confirment que le marché immobilier cornouaillais 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 être particulièrement le cas sur le marché immobilier de la CCPF. Les ménages qui s'installent dans le territoire sont plus âgés qu'ailleurs, avec des moyens bien supérieurs aux ménages locaux et un besoin qui se porte vers l'acquisition de logements.

L'enjeu pour les acteurs du territoire réside dans la capacité à maintenir une offre résidentielle accessible pour les ménages locaux, afin de favoriser l'installation et la fidélisation des jeunes familles et actifs en Cornouaille à même d'occuper les emplois locaux.



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.