

QUI SONT LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS AU CAP SIZUN – POINTE DU RAZ ?

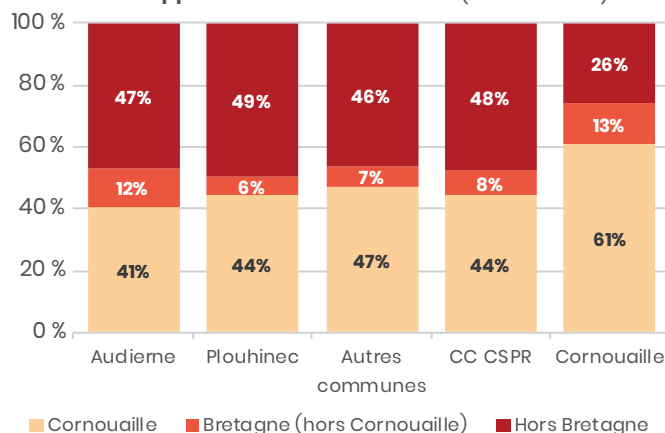
Comprendre qui achète un logement constitue un levier essentiel pour analyser les dynamiques résidentielles et le fonctionnement des marchés immobiliers locaux. En croisant l'origine géographique des acquéreurs, leur profil socio-économique, leur âge et leur capacité d'achat, cette publication propose 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

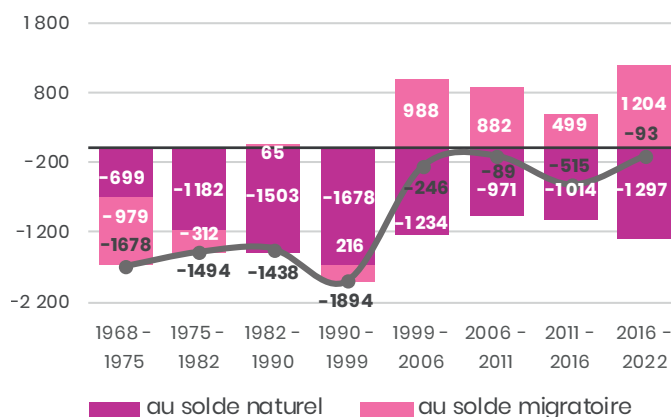
Au Cap Sizun - Pointe du Raz (CCCSPR), la baisse de la population est principalement due à un solde naturel fortement déficitaire. L'attractivité résidentielle parvient à quasiment compenser ce solde, qui se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants. Les ménages qui s'y installent sont essentiellement des ménages de plus de 50 ans, avec une très forte part de seniors de plus de 60 ans. Les jeunes actifs sont peu nombreux à s'installer dans le territoire.

La plupart des acquéreurs ne vivent pas dans le territoire, puisque 56 % de ces ménages ne sont pas originaires de Cornouaille, dont 48 % ne sont pas bretons. Les ménages venant d'ailleurs sont surtout originaires de l'étranger puis d'Île-de-France.

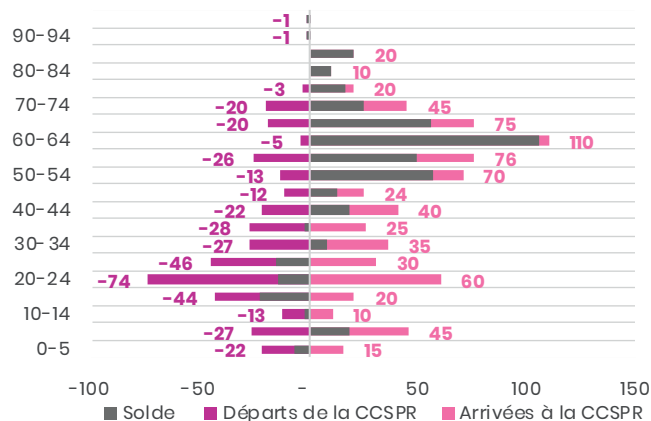
Origine des acquéreurs de maisons et appartements à la CCCSPR (Perval 2024)



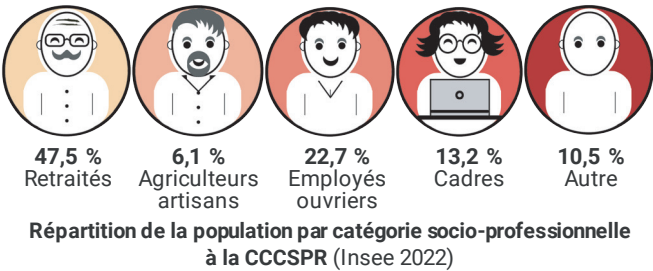
Les moteurs de l'évolution démographique depuis 50 ans à la CCCSPR (Insee RP 2022)



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



LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACQUÉREURS

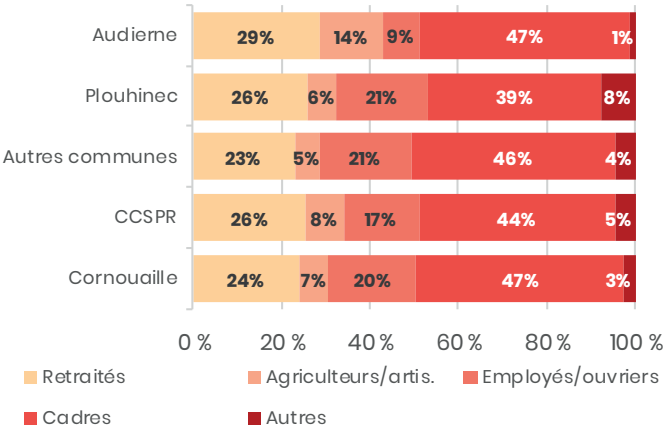


Les ménages qui achètent un logement dans la CCCSPR sont avant tout des cadres, plutôt en fin de carrière, représentant 44 % des acquéreurs du territoire. Leur présence est particulièrement marquée à Audierne et dans les communes rurales. Leur répartition géographique montre une tendance à privilégier les rives de l’estuaire du Goyen.

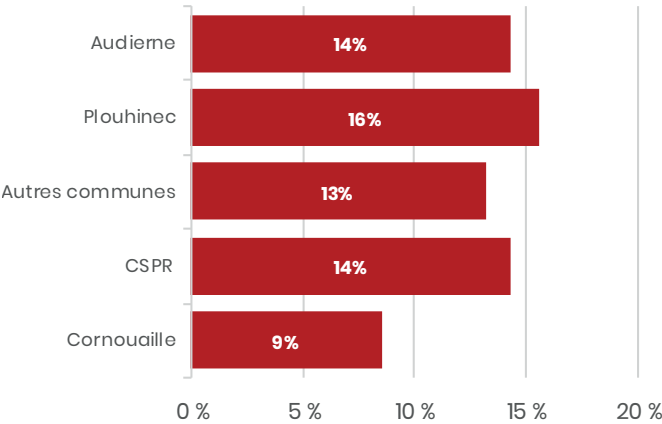
Les retraités sont proportionnellement plus nombreux qu’en Cornouaille. Ils semblent privilégier Audierne et Plouhinec. Si certaines intercommunalités cornouaillaises se caractérisent par une surreprésentation de retraités non bretons parmi les acquéreurs, cette spécificité est encore plus marquée qu’ailleurs dans le territoire de la CCCSPR.

Enfin, les employés et ouvriers sont légèrement moins présents qu’ailleurs. Ils accèdent majoritairement à la propriété à l’est de l’intercommunalité, dans les franges de la CCDZ ou sur la pointe, où les prix sont plus accessibles.

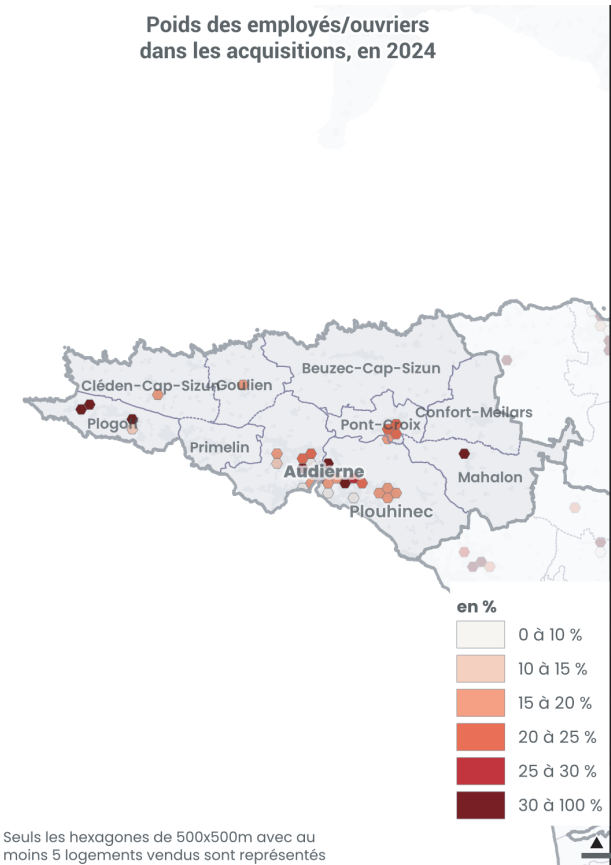
Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs (Perval 2024)



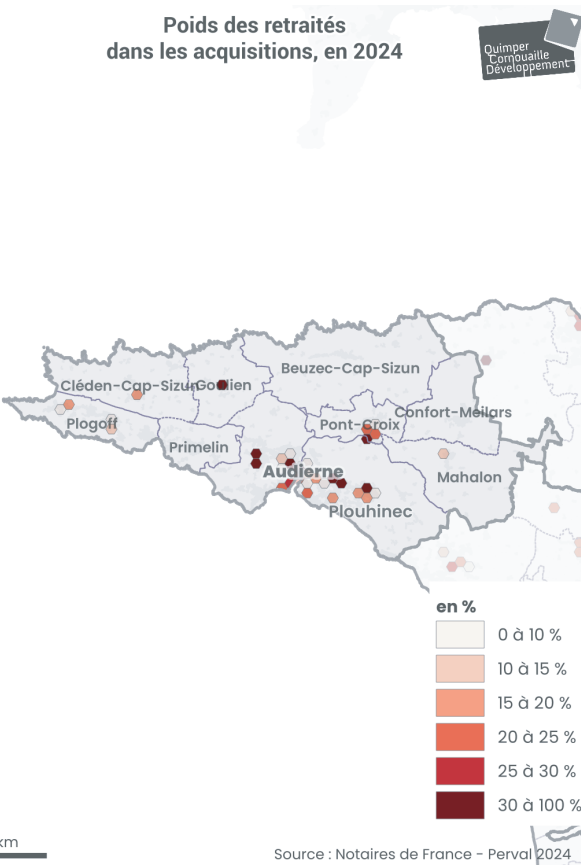
Part des retraités non cornouaillais parmi les acquéreurs (Perval 2024)



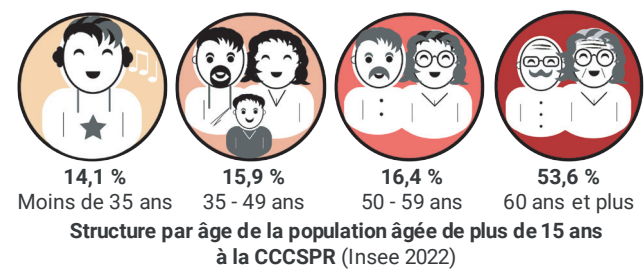
Poids des employés/ouvriers dans les acquisitions, en 2024



Poids des retraités dans les acquisitions, en 2024



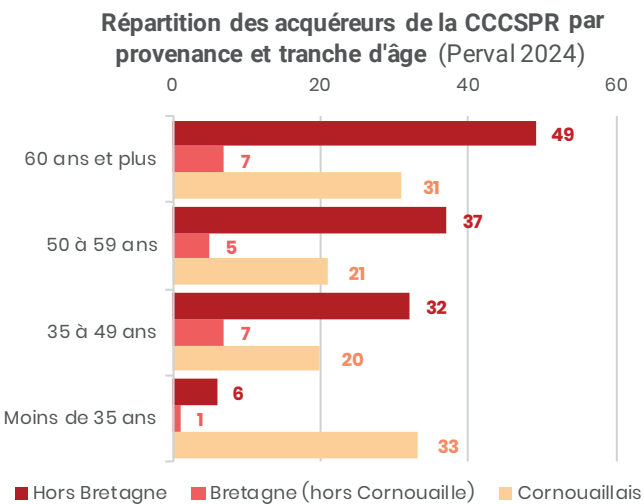
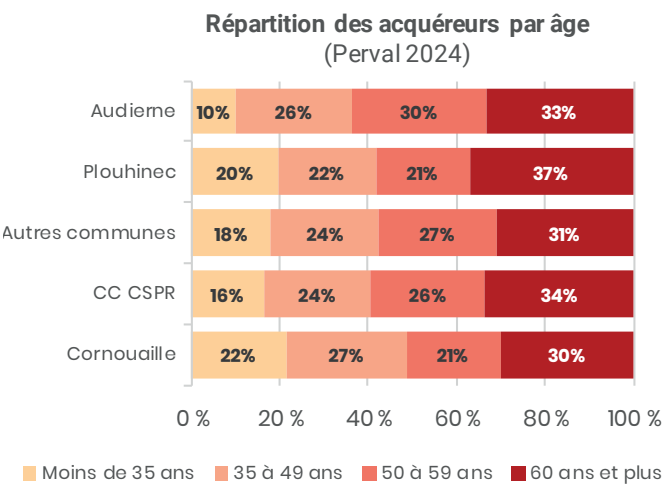
L'ÂGE DES ACQUÉREURS



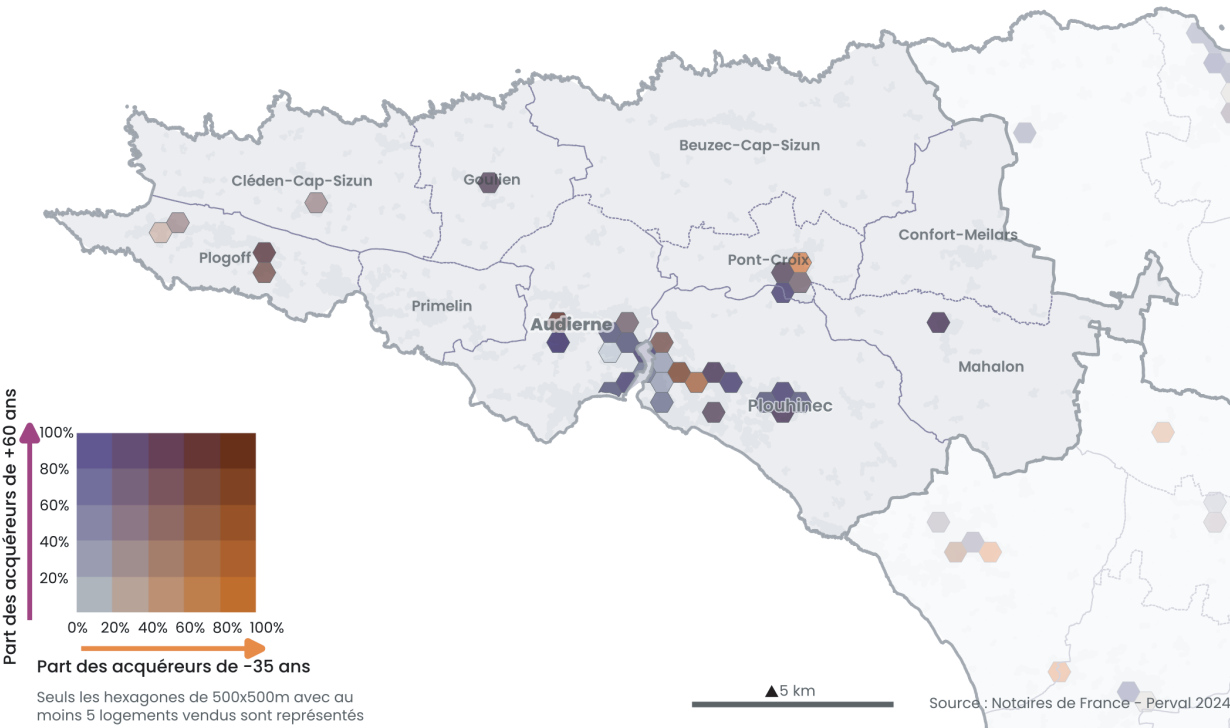
Les acquéreurs de Cap Sizun - Pointe du Raz se distinguent par un profil nettement moins jeune que la moyenne cornouaillaise : 16 % d'entre eux ont moins de 35 ans, contre 22 % à l'échelle cornouaillaise. Les jeunes sont encore moins présents dans la commune d'Audierne avec seulement 10 % d'acquéreurs de moins de 35 ans mais 63 % de plus de 50 ans (51 % en Cornouaille).

La part d'acquéreurs de plus de 60 ans est plus élevée qu'ailleurs, notamment dans les communes d'Audierne et Plouhinec. L'ensemble des communes de la CCCSPR compte au moins 30 % d'acquéreurs de plus de 60 ans.

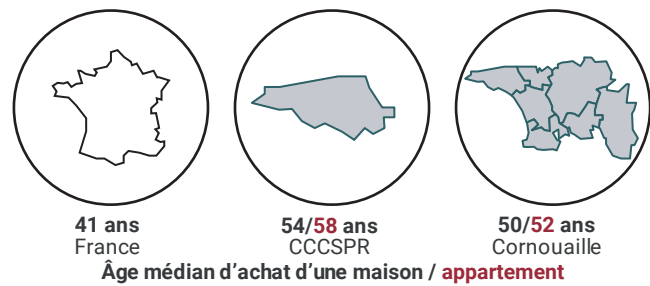
Les acquéreurs d'origine locale sont uniquement majoritaires chez les plus jeunes, les ménages ne venant pas de Bretagne étant majoritaires dès la classe d'âge des trentenaires, ce qui est un fait unique en Cornouaille. Ce constat confirme que le territoire du Cap Sizun - Pointe du Raz joue avant tout un rôle d'accueil des ménages venant d'ailleurs, plutôt des acquéreurs en fin de carrière ou des seniors souhaitant y passer leur retraite. L'attrait pour les jeunes se faisant plus près de Douarnenez.



Les personnes âgées de plus de 60 ans et de moins de 35 ans dans le total des acquéreurs, en 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 165 000 € pour une maison, confirmant les contraintes budgétaires des jeunes ménages pour trouver un bien à acquérir. Le prix de marché est cependant plus abordable que dans le reste de la Cornouaille. Les plus de 60 ans ont une capacité d'achat supérieure, avec un prix médian de 237 500 €. Cet écart significatif est moins marqué que sur l'ensemble de la Cornouaille (différentiel de près de 100 000 €). Les résultats confirment que le marché immobilier cornouillais est marqué par un effet générationnel fort, avec des flux d'acquéreurs retraités, souvent extérieurs au territoire. Il exerce une pression haussière moins marquée qu'ailleurs sur les valeurs immobilières.

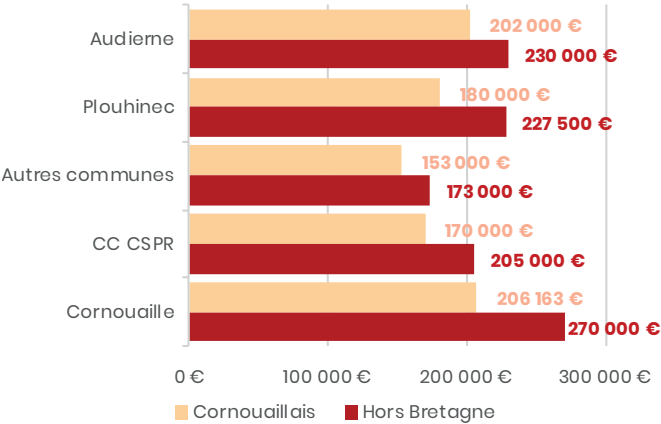
Les ménages qui s'installent sur le territoire sont nettement plus âgés qu'ailleurs, avec un besoin qui se porte essentiellement vers l'acquisition de logements probablement en résidence secondaire dans un premier temps. Face à un intérêt pour la résidence secondaire et un éloignement relatif des pôles d'emplois principaux de Cornouaille, l'enjeu pour les acteurs du territoire est la capacité à maintenir une offre résidentielle qui pourrait susciter l'attrait des plus jeunes, afin de favoriser l'installation d'actifs travaillant dans le territoire.

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.

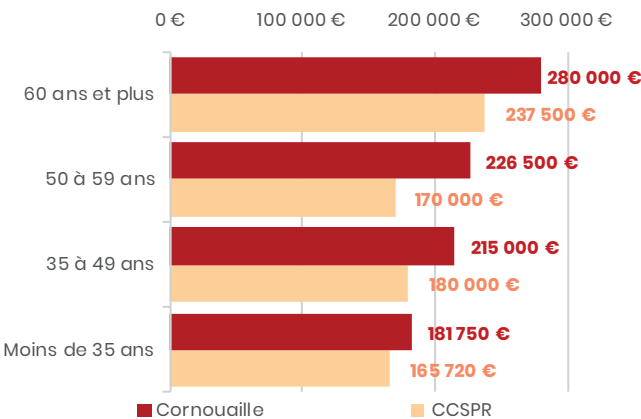
Les statistiques sont établies à partir de transactions correspondant aux critères suivants : acquisitions en pleine propriété, dans le cadre de ventes de gré à gré et biens à usage exclusivement résidentiel.

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.

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)

