

QUI SONT LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS À DOUARNENEZ COMMUNAUTÉ ?

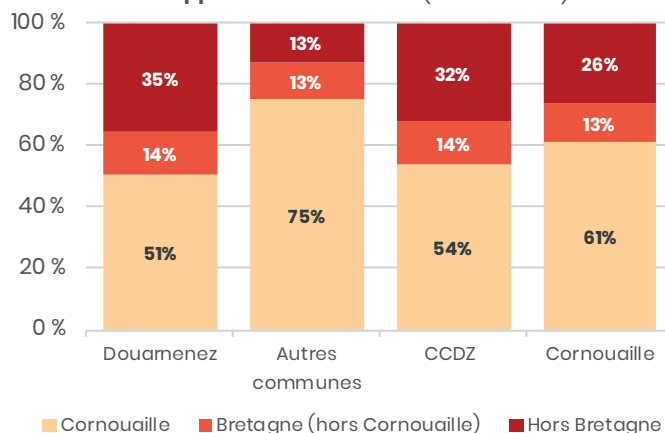
Comprendre qui achète un logement constitue un levier essentiel pour analyser les dynamiques résidentielles et le fonctionnement des marchés immobiliers locaux. En croisant l'origine géographique des acquéreurs, leur profil socio-économique, leur âge et leur capacité d'achat, cette publication propose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

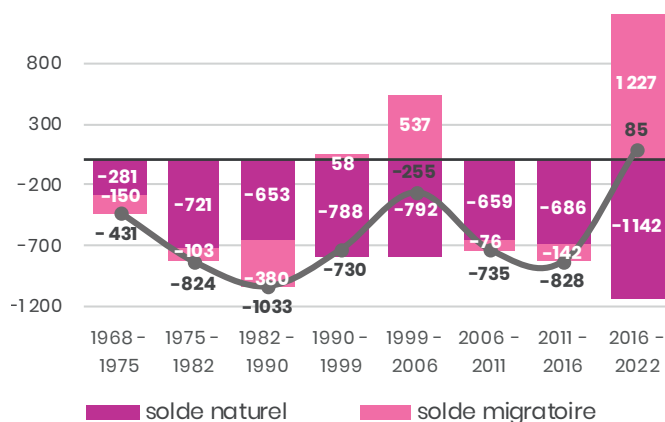
À Douarnenez Communauté (CCDZ), la croissance démographique récente est portée par un net regain de l'attractivité résidentielle qui se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants. Les ménages qui s'y installent sont majoritairement âgés de plus de 55 ans, suivis de jeunes trentenaires avec des jeunes enfants, puis des 45 à 49 ans. Néanmoins entre 5 et 30 ans, le solde migratoire est très nettement déficitaire.

La plupart des acquéreurs vivent déjà dans le territoire : 54 % sont originaires de Cornouaille, seuls 32 % ne sont pas bretons. À Douarnenez, on compte autant de Cornouillais que de ménages de l'extérieur. Les ménages venant d'ailleurs viennent surtout de la région Île-de-France.

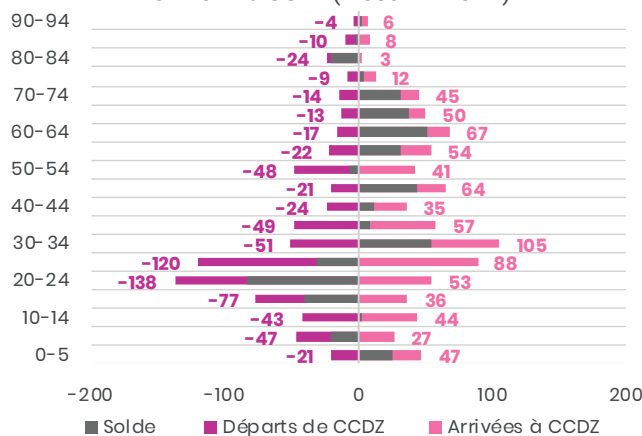
Origine des acquéreurs de maisons et appartements à CCDZ (Perval 2024)



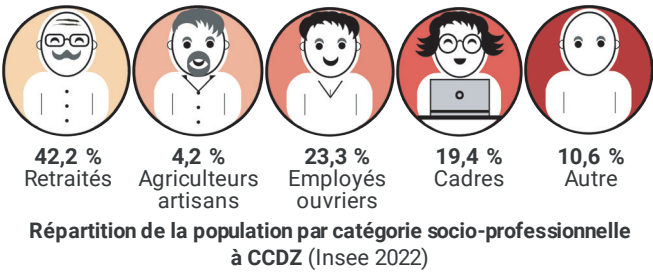
Les moteurs de l'évolution démographique depuis 50 ans (Insee RP 2022)



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

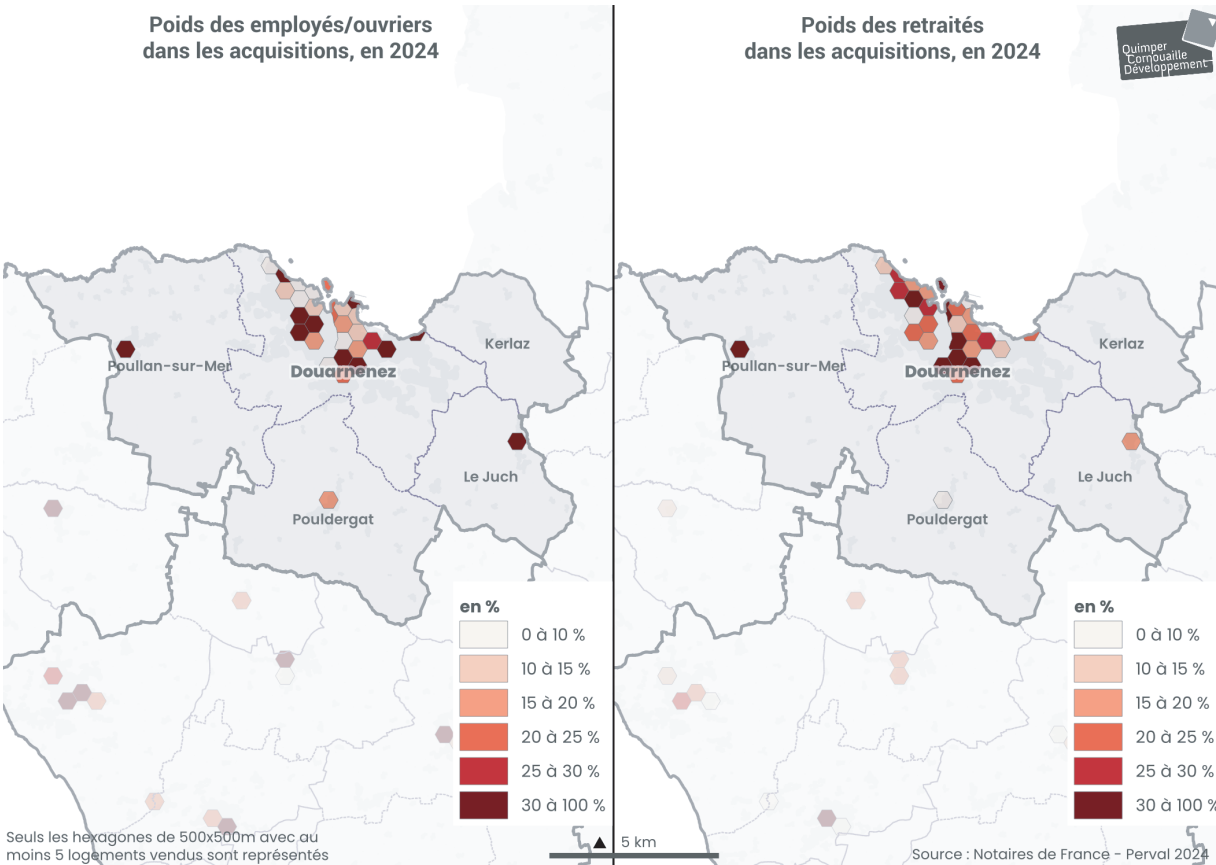
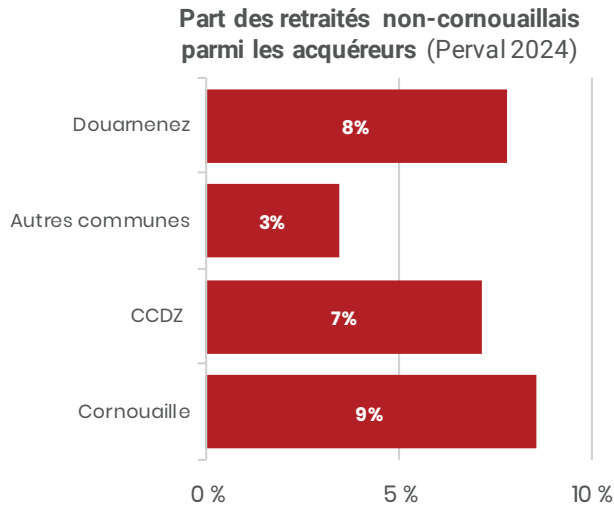
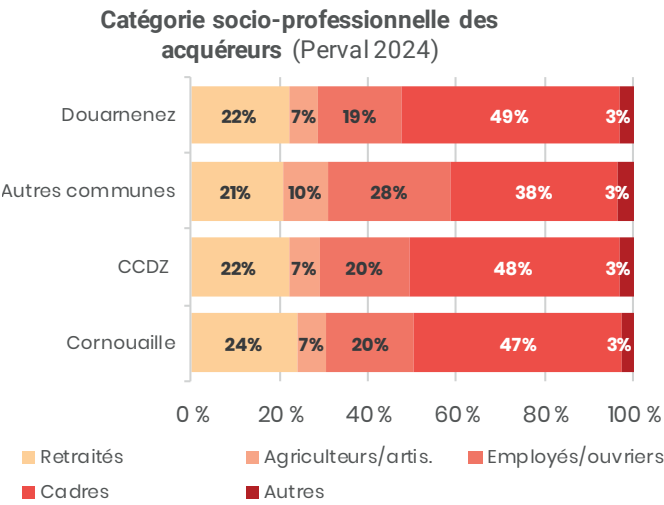


LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACQUÉREURS

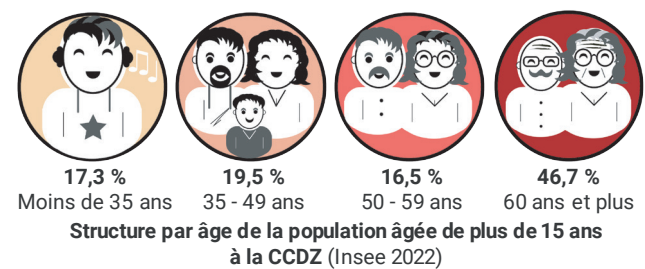


Les ménages qui achètent un logement à CCDZ sont majoritairement des cadres, souvent en fin de carrière, représentant 48 % des acquéreurs. Leur présence est particulièrement marquée à Douarnenez avec une préférence pour le secteur de Tréboul et le nord du port Rhu. À l'inverse, les retraités sont proportionnellement légèrement moins nombreux qu'en Cornouaille. Ils privilégient les sables blancs et le sud du port Rhu.

Si certaines intercommunalités cornouillaises se caractérisent par une surreprésentation de retraités non bretons parmi les acquéreurs, cette spécificité ne s'observe pas dans le territoire de la CCDZ. Enfin, les employés et ouvriers sont autant présents qu'ailleurs en Cornouaille. Ils accèdent majoritairement à la propriété dans les franges de Douarnenez, où les prix sont plus accessibles, ainsi que dans les communes plus rurales.

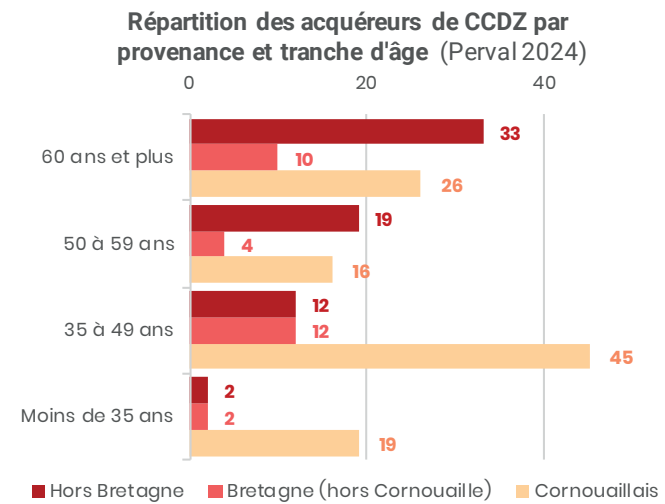
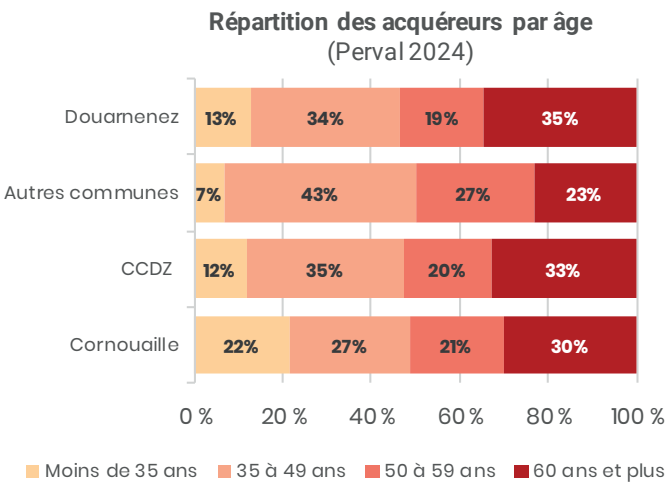


L'ÂGE DES ACQUÉREURS

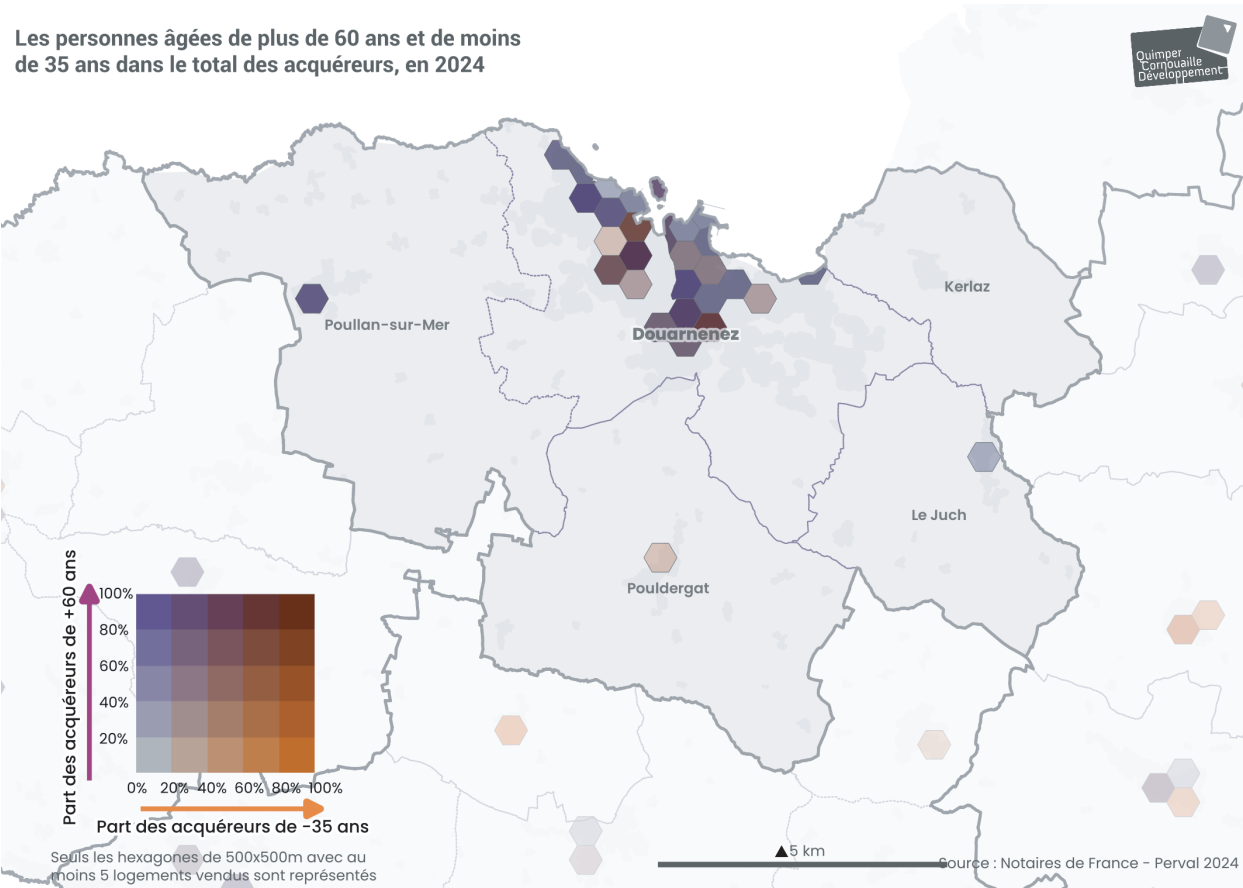


Les acquéreurs de la CCDZ se distinguent par une surreprésentation des 35-49 ans et un peu plus de seniors qu'en Cornouaille : 35 % d'entre eux ont entre 35 et 49 ans, contre 27 % à l'échelle cornouaillaise. Cette classe d'âge intermédiaire est plus présente dans les communes périphériques à Douarnenez (43 %). À Douarnenez, la centralité se distingue par une surreprésentation des acquéreurs de plus de 60 ans, plus élevée que la moyenne cornouaillaise.

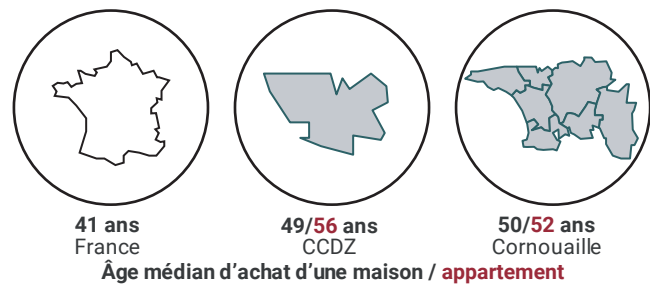
L'un des faits notables est la faible part de ménages de moins de 35 ans parmi les acquéreurs, que ce soit dans la ville centre (13 %) ou les communes périphériques (7 %). Les acquéreurs d'origine locale sont majoritaires dans les deux classes d'âge les plus jeunes, mais les ménages ne venant pas de Bretagne sont majoritaires dès la classe d'âge des quinquagénaires. Ce constat confirme que la CCDZ peut jouer un rôle d'accueil des ménages cornouaillais, avec une attractivité pour les actifs et les familles, mais les ménages les plus âgés venant d'ailleurs entrent en concurrence sur un marché déjà tendu.



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

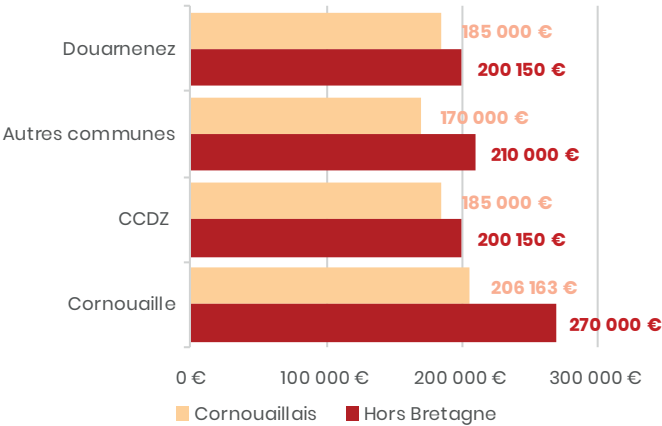


Le prix d'acquisition médian pour les ménages de moins de 35 ans se situe autour de 175 000 € pour une maison, confirmant les contraintes budgétaires des jeunes pour l'acquisition de leur premier bien. Les plus de 60 ans se distinguent par une capacité d'achat supérieure, avec un prix médian de 193 210 € pour une maison, soit un différentiel inférieur à 20 000 € avec les jeunes acquéreurs. Cet écart significatif est le plus faible de Cornouaille où le différentiel entre les deux classes d'âge est de près de 100 000 €.

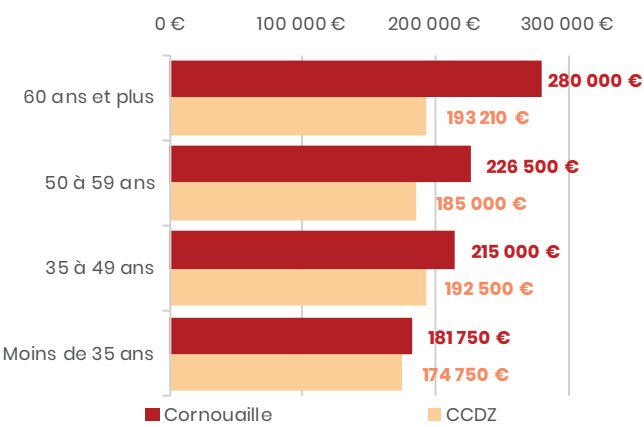
Les résultats confirment que le marché immobilier de la CCDZ reste tout de même un marché abordable, notamment pour son parc ancien. Les ménages qui participent au regain du solde migratoire sont plus âgés qu'ailleurs en étant cadres en fin de carrière ou jeunes retraités, et ils se portent un peu plus vers les constructions neuves souvent trop chères pour les ménages locaux, avec une certaine appétence pour l'acquisition d'appartements à Douarnenez.

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

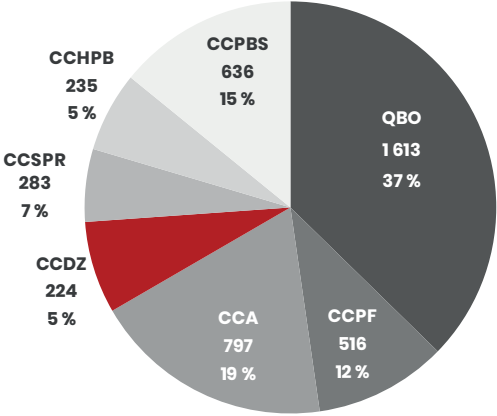
Prix médian des maisons selon l'origine des acquéreurs (Perval 2024)



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.