

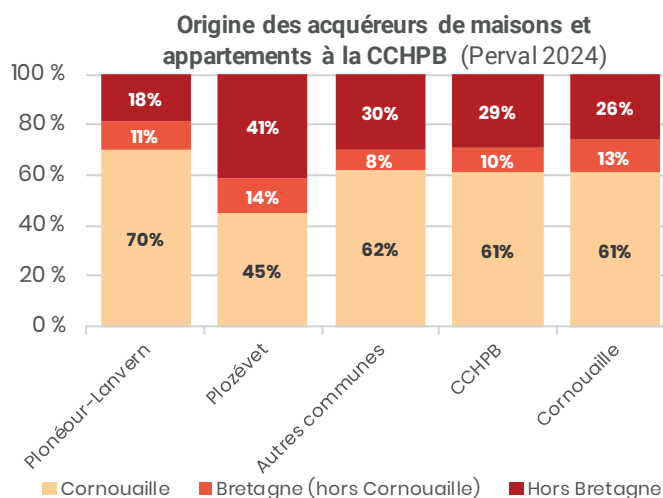
QUI SONT LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS DANS LE HAUT PAYS BIGOUDEN ?

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.

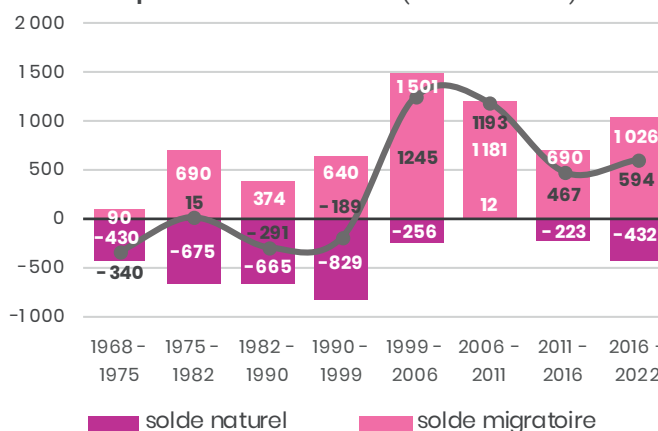
L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

Dans le Haut Pays Bigouden (CCHPB), 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 majoritairement des actifs en fin de carrière ou des retraités, mais on y trouve aussi des jeunes familles avec des enfants en âge d'être scolarisés.

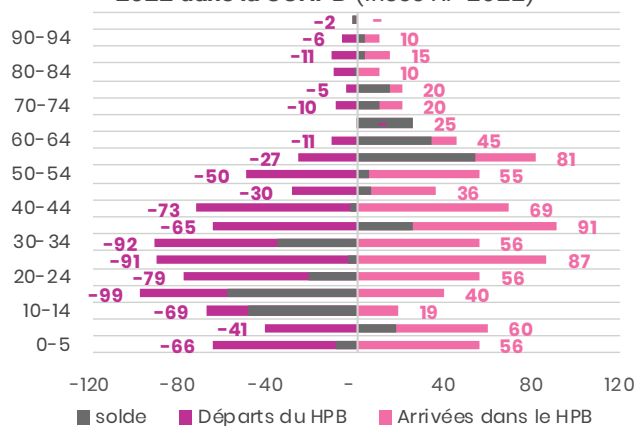
La plupart des acquéreurs vivent déjà sur le territoire dans un marché plutôt local : 61 % sont originaires de Cornouaille, et 29 % ne sont pas bretons. Les ménages venant d'ailleurs sont minoritaires et n'ont pas d'origine régionale « majoritaire » comme on peut le voir sur d'autres territoires.



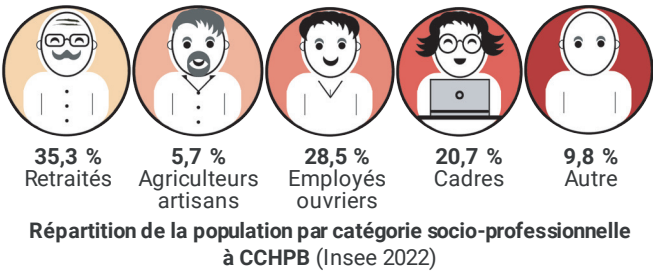
Les moteurs de l'évolution démographique depuis 50 ans à la CCHPB (Insee RP 2022)



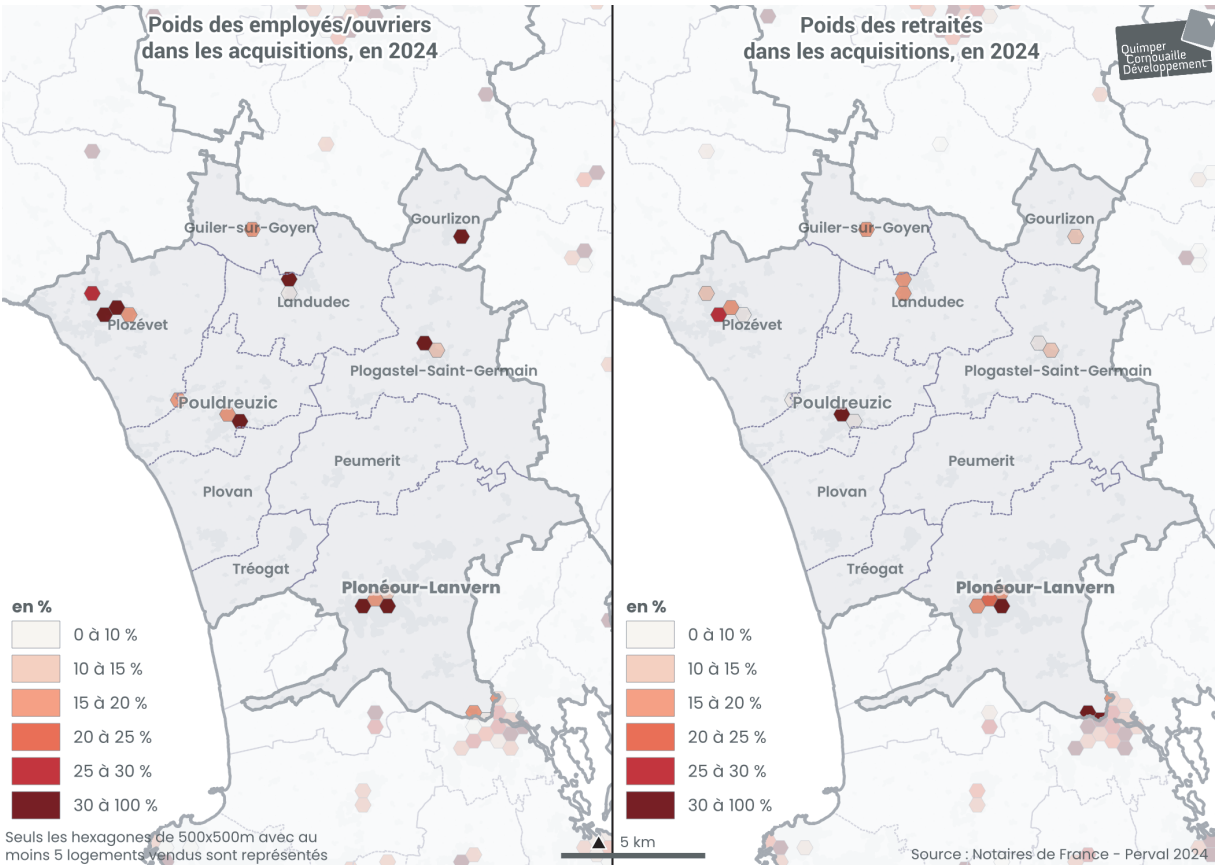
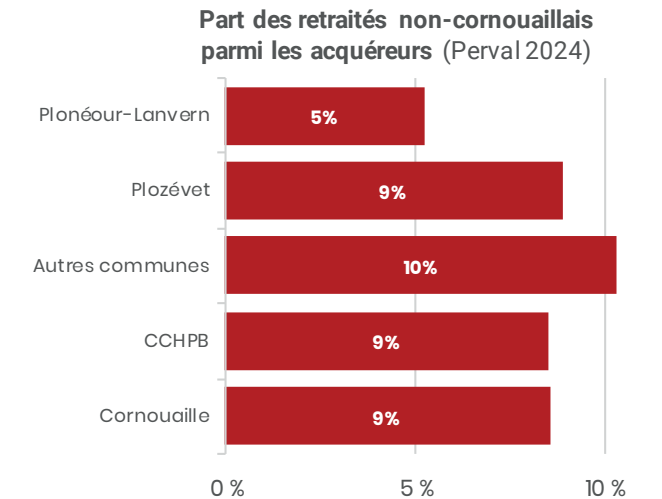
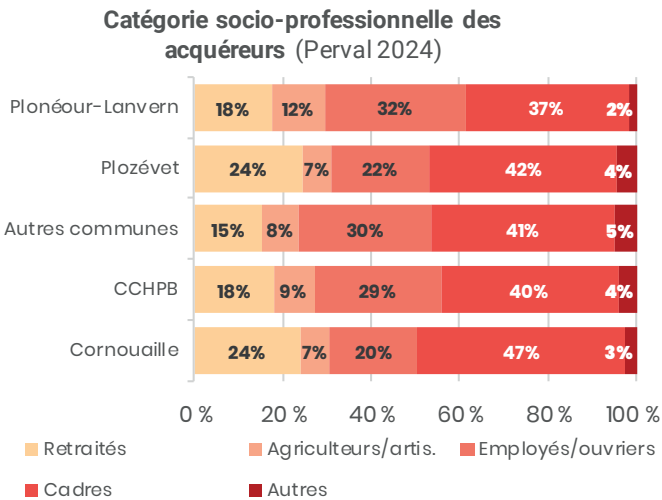
Mobilités résidentielles par tranches d'âge en 2022 dans la CCHPB (Insee RP 2022)



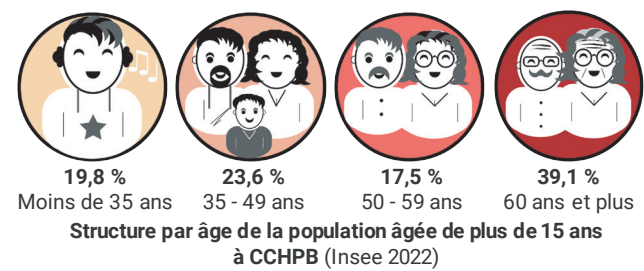
LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACQUÉREURS



Comme partout en Cornouaille, les ménages qui achètent un logement sur la CCHPB sont avant tout des cadres, avec 40 % des acquéreurs, mais cette part est nettement inférieure à la moyenne cornouaillaise. Leur répartition géographique ne dessine pas de tendance nette, si ce n'est une légère préférence pour les bourgs de Plozévet et Pouldreuzic. Les retraités sont proportionnellement moins nombreux que sur l'ensemble de la Cornouaille. Ils semblent privilégier les mêmes secteurs que les cadres. Si certaines intercommunalités cornouaillaises se caractérisent par une surreprésentation de retraités non bretons parmi les acquéreurs, cette spécificité ne s'observe pas sur le territoire de la CCHPB. Enfin, les employés et ouvriers sont nettement plus présents qu'ailleurs parmi les acquéreurs. La CCHPB est identifiée comme étant un marché de « report » de l'agglomération quimpéroise, avec des actifs accédant à la propriété entre Quimper et la mer, dans un marché aux prix plus accessibles que sur le littoral sud.

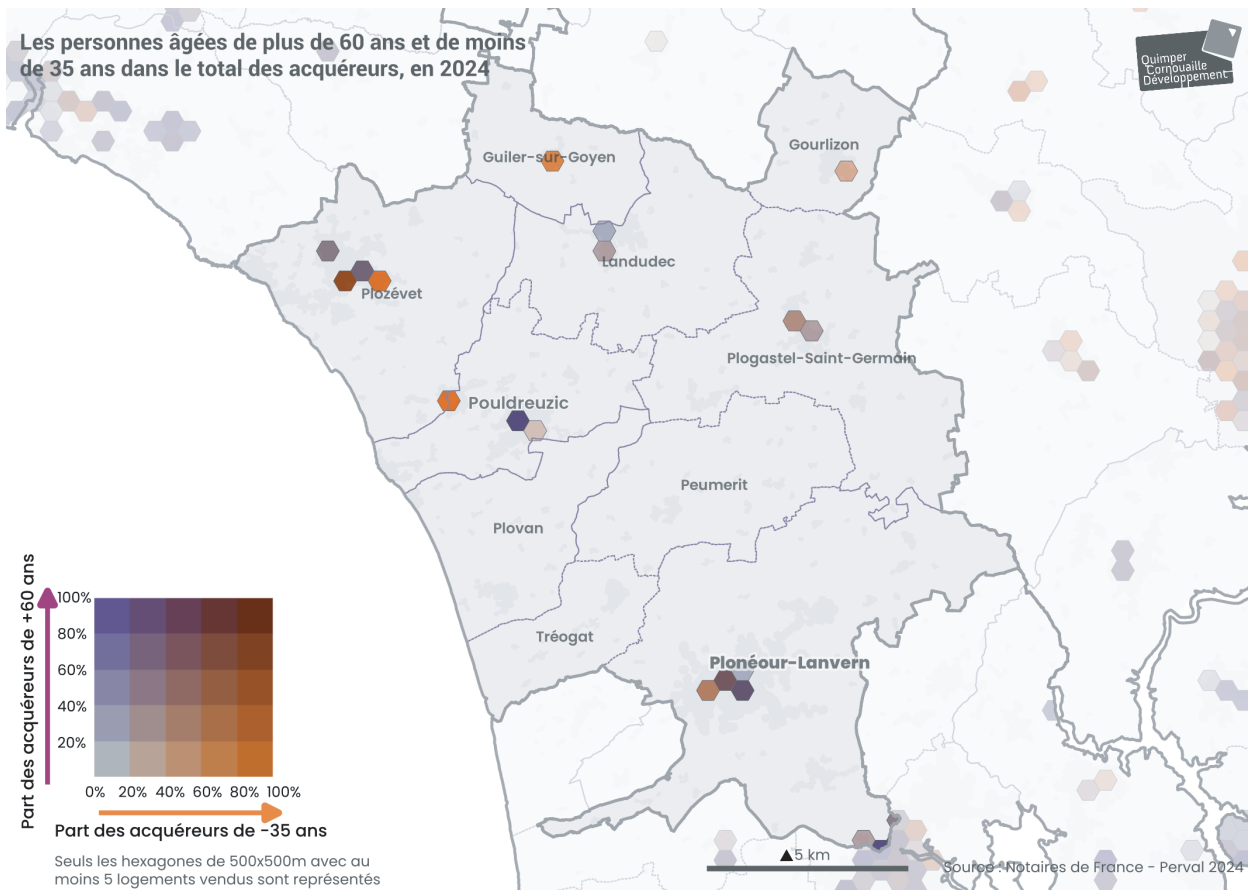
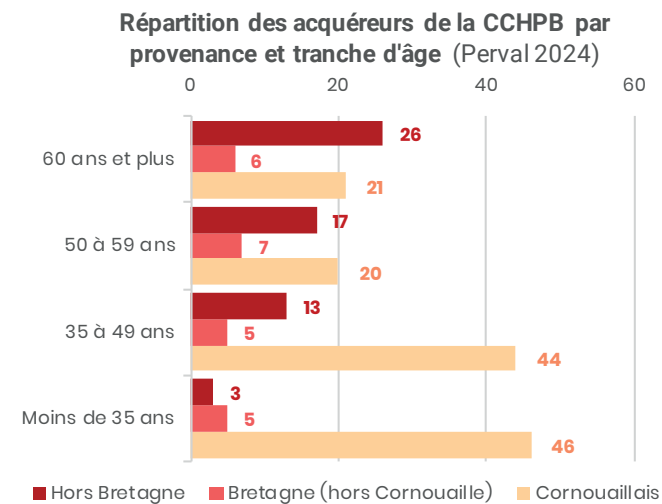
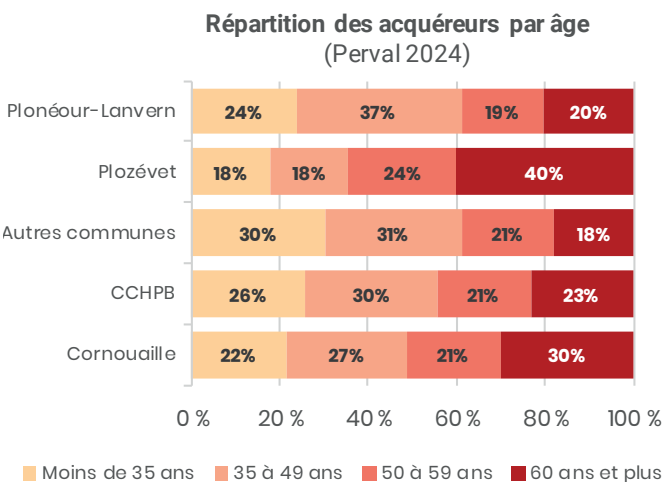


L'ÂGE DES ACQUÉREURS

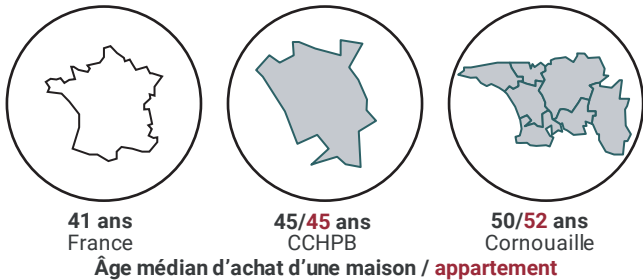


Les acquéreurs du Haut Pays Bigouden se distinguent par un profil plus jeune que la moyenne de Cornouaille : 26 % d'entre eux ont moins de 35 ans, contre 22 % à l'échelle cornouaillaise. À l'exception de Plozévet, où la part d'acquéreurs de plus de 60 ans est élevée, l'ensemble des communes de la CCHPB compte proportionnellement plus d'acquéreurs de moins de 35 ans qu'en Cornouaille. Ces mêmes communes sont en revanche moins attractives pour les seniors, mais accueillent davantage la tranche d'âge des 35-49 ans, largement surreprésentée.

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 à partir de 60 ans. Ce constat confirme que le Haut Pays Bigouden joue globalement un rôle d'accueil des ménages cornouaillais, notamment les plus jeunes, et contribue plus particulièrement à l'installation des jeunes actifs et des familles sur le territoire.



LES CAPACITÉS D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



Le prix d'acquisition médian pour les ménages de moins de 35 ans se situe autour de 167 000 € pour une maison, ce qui est le prix le plus bas des intercommunalités cornouaillaises. Les plus de 60 ans se distinguent par une capacité d'achat supérieure, avec un prix médian de 237 500 € pour une maison, soit un différentiel de plus de 70 000 € avec les jeunes acquéreurs. Cet écart significatif est néanmoins nettement moins marqué que sur l'ensemble de la Cornouaille ou le différentiel entre les deux classes d'âge est de près de 100 000 €.

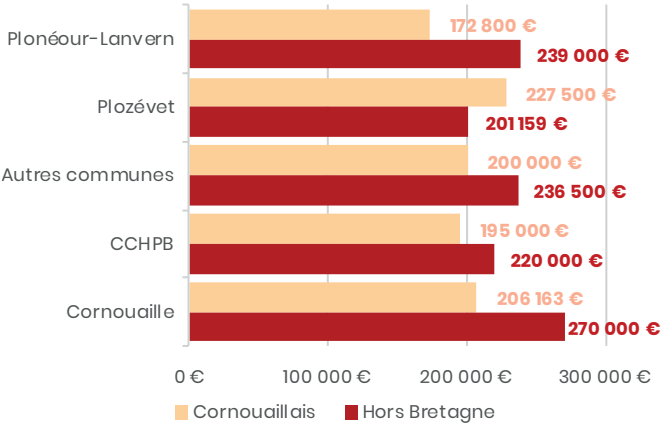
Si les résultats confirment que le marché immobilier cornouaillais est marqué par un effet générationnel fort, avec des flux d'acquéreurs retraités, souvent extérieurs au territoire exerçant une pression haussière sur les valeurs immobilières, cela semble être moins le cas sur le marché immobilier de CCHPB qui représente davantage le marché abordable de la grande couronne quimpéroise. Les ménages qui s'installent sur le territoire sont les plus jeunes de Cornouaille, avec un besoin qui se porte très nettement vers l'acquisition de logements. L'enjeu pour les acteurs du territoire réside dans la capacité à maintenir cette offre résidentielle accessible, mais également à développer une offre moins consommatrice d'espaces. L'intercommunalité participe à favoriser l'installation et la fidélisation des actifs en Cornouaille.

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.

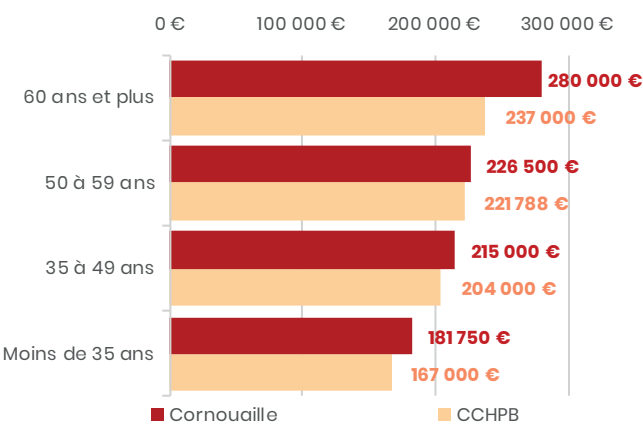
Les statistiques sont établies à partir de transactions correspondant aux critères suivants : acquisitions en pleine propriété, dans le cadre de ventes de gré à gré et biens à usage exclusivement résidentiel.

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 cornouaillais (Perval 2024)

