

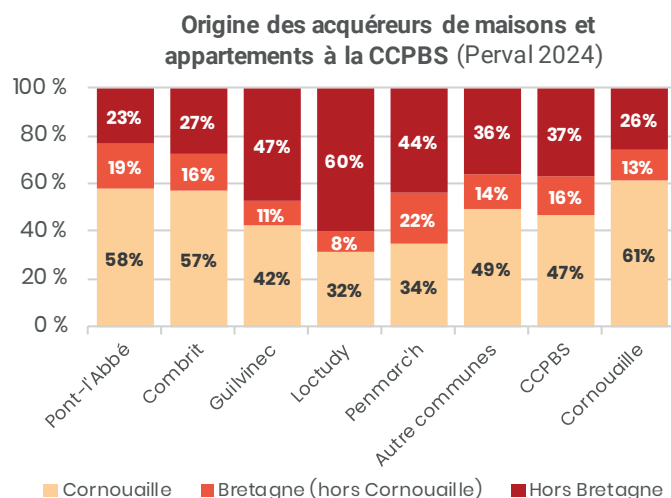
QUI SONT LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS DANS LE PAYS BIGOUDEN SUD ?

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.

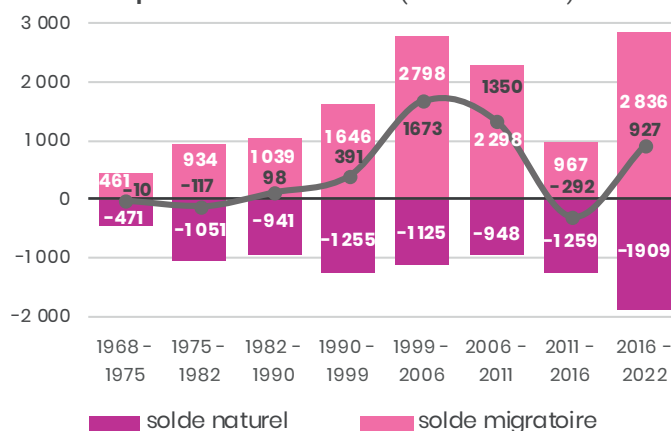
L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

Dans le Pays Bigouden Sud (CCPBS), la croissance démographique est due à l'attractivité résidentielle qui se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants. Les ménages qui s'y installent sont majoritairement des seniors en âge d'être à la retraite, mais on trouve également des actifs de 35 à 45 ans avec des enfants déjà scolarisés. Les étudiants et jeunes actifs ont plutôt tendance à quitter le territoire.

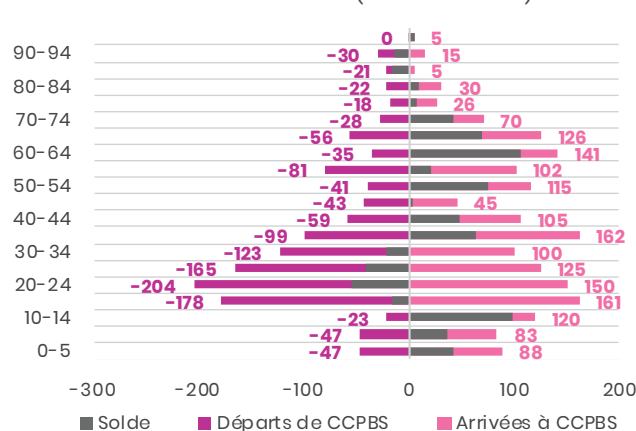
La majorité des acquéreurs ne vivent pas sur le territoire : 47 % sont originaires de Cornouaille mais 37 % ne sont pas bretons. Ces ménages non bretons s'installent principalement à Loctudy, au Guilvinec et à Penmarc'h. Ces ménages venus d'ailleurs proviennent surtout d'Île-de-France, puis de l'étranger.



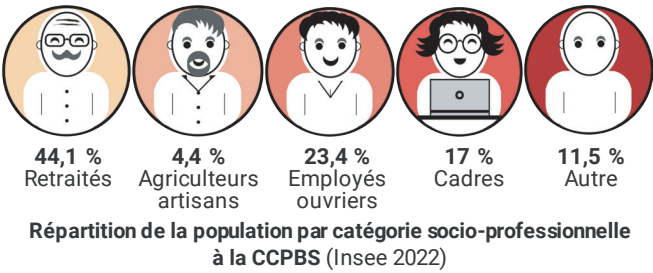
Les moteurs de l'évolution démographique depuis 50 ans à la CCPBS (Insee RP 2022)



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



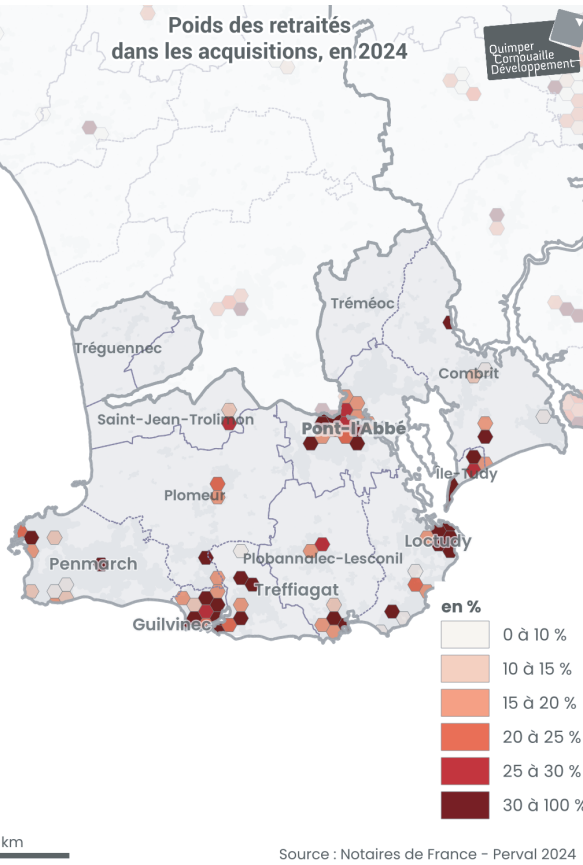
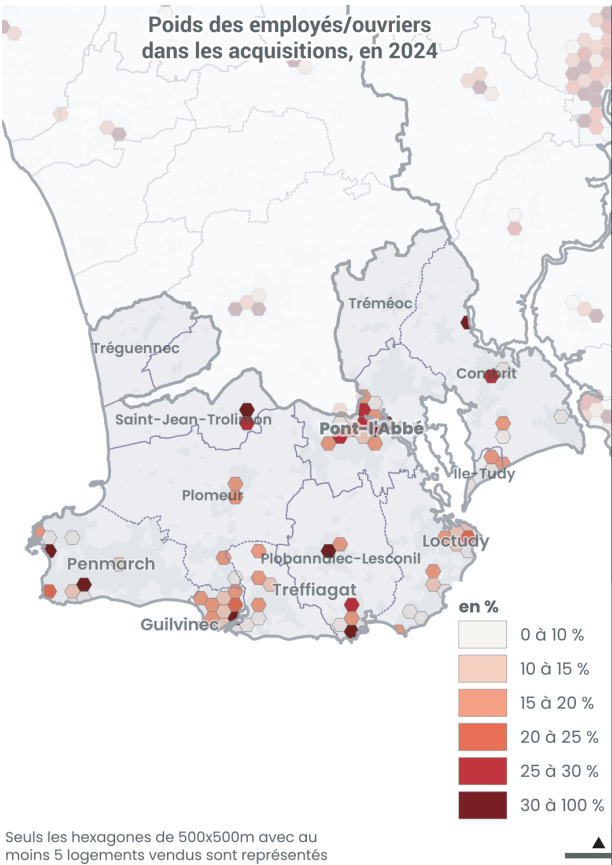
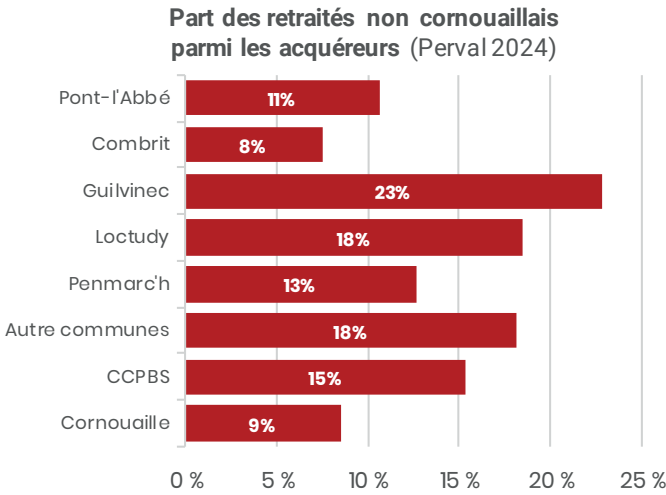
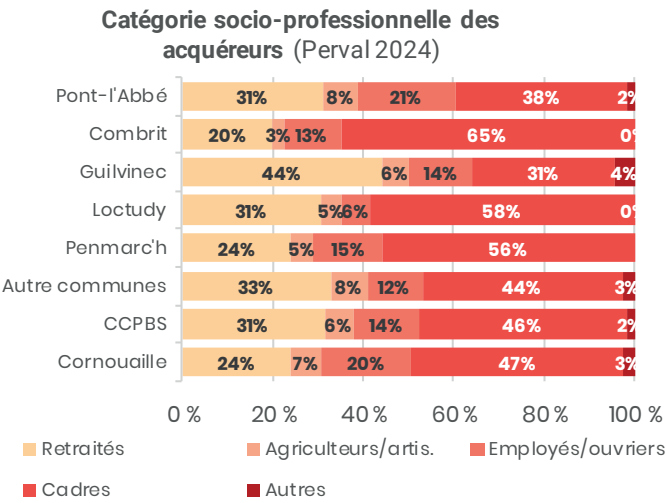
LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACQUÉREURS



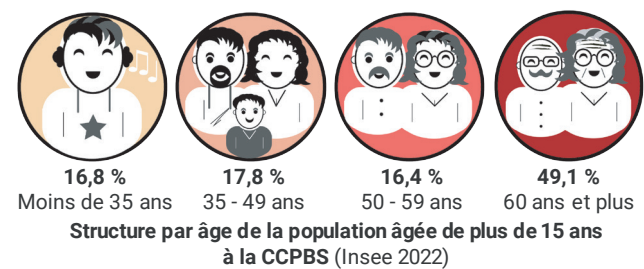
Les ménages qui achètent un logement à la CCPBS sont avant tout des cadres, avec 46 % des acquéreurs de l'agglomération. Leur présence est particulièrement marquée à Loctudy, Penmarc'h ainsi que Combrit qui affiche le plus haut taux de Cornouaille avec 65 % des acquéreurs. Leur répartition géographique dessine une nette préférence pour les communes littorales citées précédemment.

Les retraités sont particulièrement surreprésentés, plus nombreux que sur l'ensemble de la Cornouaille. Ils semblent privilégier les mêmes secteurs que les cadres mais aussi l'Île-Tudy. La CCPBS se caractérise par une surreprésentation de retraités non bretons parmi les acquéreurs, avec des taux qu'aucune autre intercommunalité cornouaillaise n'atteint.

Enfin, les employés et ouvriers sont moins présents qu'ailleurs. Ils accèdent majoritairement à la propriété dans les franges rétro-littorales, où les prix sont plus accessibles.



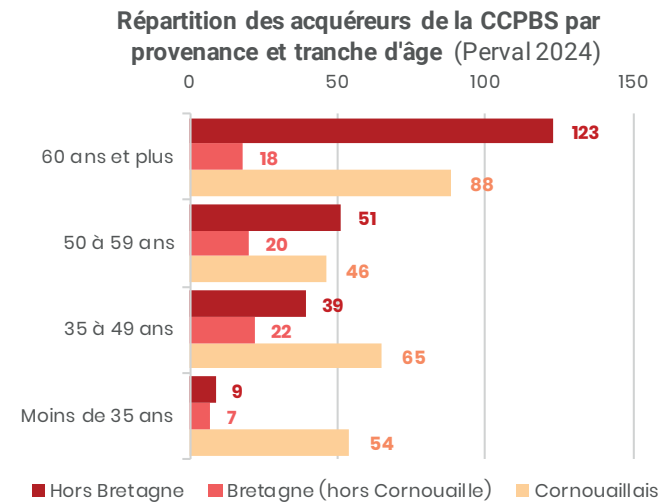
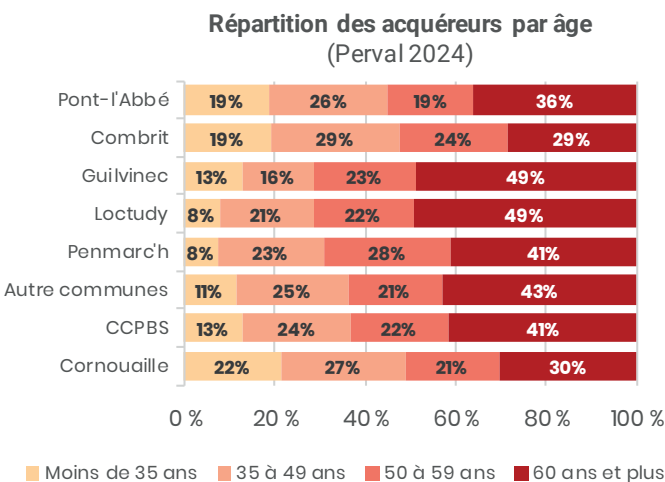
L'ÂGE DES ACQUÉREURS



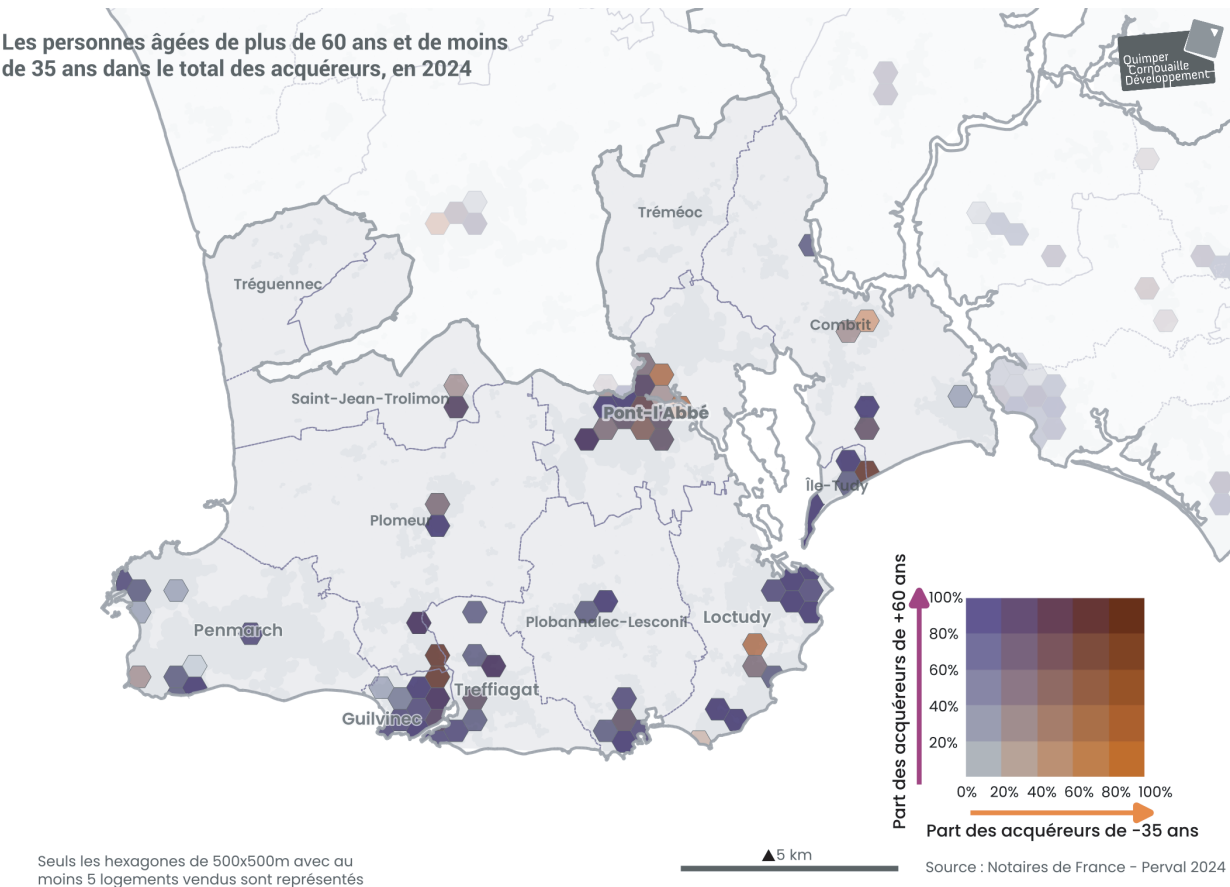
Les acquéreurs du Pays Bigouden Sud se distinguent par un profil nettement moins jeune qu'en moyenne en Cornouaille : 13 % d'entre eux ont moins de 35 ans, contre 22 % à l'échelle cornouaillaise. À l'exception de Pont-l'Abbé ou Combrit, où la part d'acquéreurs de plus de 30 ans approche les 20 %, les communes de la CCPBS comptent seulement entre 8 % et 13 % d'acquéreurs de moins de 35 ans.

La ville de Combrit présente un profil d'acquéreurs plus équilibré, quand les communes littorales sont en revanche très attractives pour les seniors, et accueillent de nombreux ménages âgés de plus de 60 ans. Les acquéreurs d'origine locale sont majoritaires dans les classes d'âge les plus jeunes. La tendance s'inverse à partir de 50 ans où les ménages ne venant pas de Cornouaille sont majoritaires.

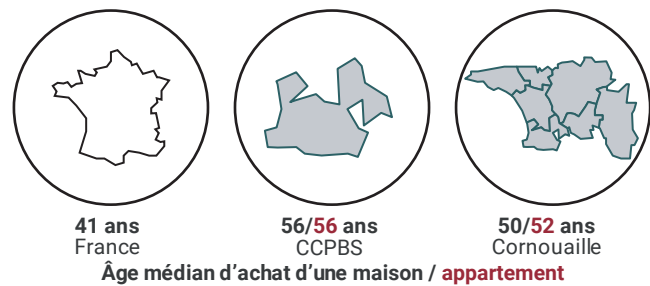
Ce constat confirme que le Pays Bigouden Sud se trouve à la jonction de deux marchés, l'un attractif pour des néo-Cornouaillais plutôt âgés, et un accueil des jeunes ménages cornouaillais qui se complexifie.



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

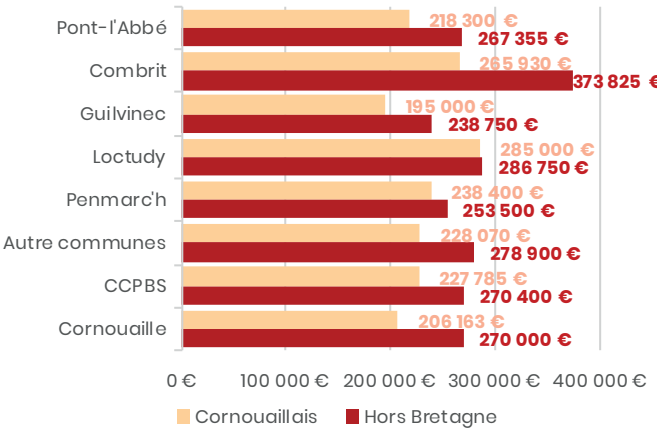


Le prix d'acquisition médian pour les ménages de moins de 35 ans se situe autour de 190 000 € pour une maison, confirmant une contrainte budgétaire forte pour trouver des biens de cette tranche de prix. Les plus de 60 ans se distinguent par une capacité d'achat supérieure, avec un prix médian de 283 500 € pour une maison, soit un différentiel de plus de 93 000 € avec les jeunes acquéreurs. Cet écart significatif est néanmoins un peu moins marqué que sur l'ensemble de la Cornouaille ou le différentiel entre les deux classes d'âge est de près de 100 000 €.

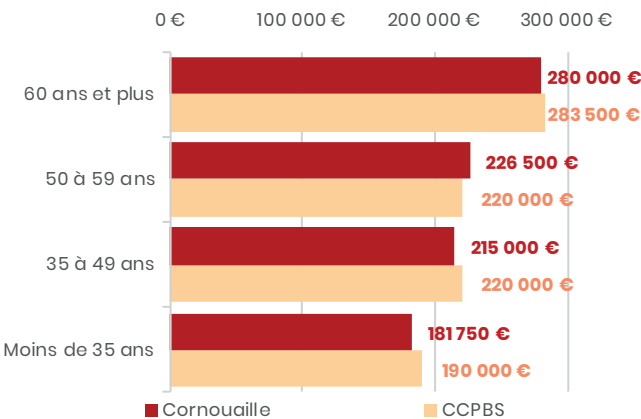
Les ménages ont un âge médian nettement plus élevé que la médiane française (41 ans) et cornouaillaise (50 ans), avec 56 ans. Les résultats confirment que le marché immobilier cornouaillais est marqué par un effet générationnel fort, avec des flux d'acquéreurs retraités, souvent extérieurs au territoire exerçant une pression haussière sur les valeurs immobilières sur le marché immobilier de la CCPBS.

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

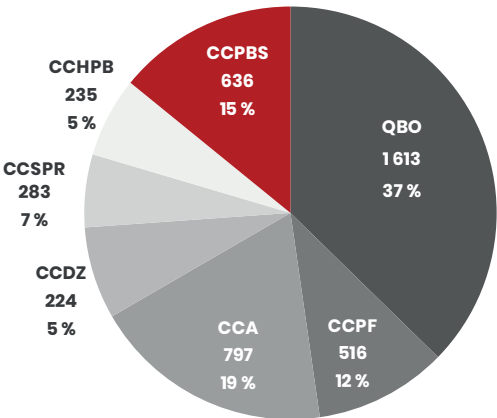
Prix médian des maisons selon l'origine des acquéreurs (Perval 2024)



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



Nombre de transactions et part dans le total cornouaillais (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