

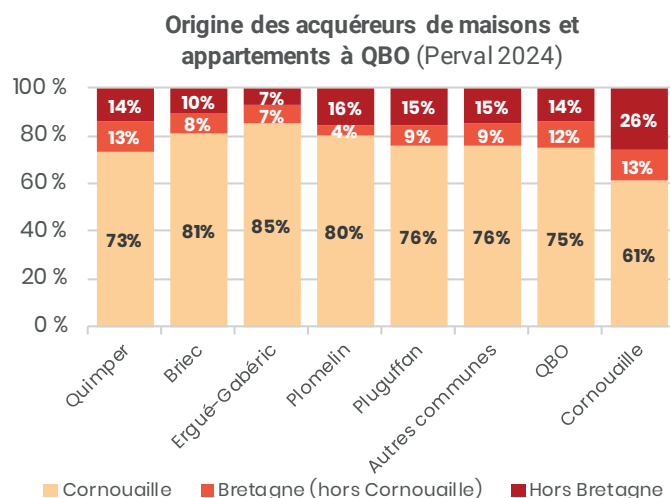
QUI SONT LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS À QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE ?

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.

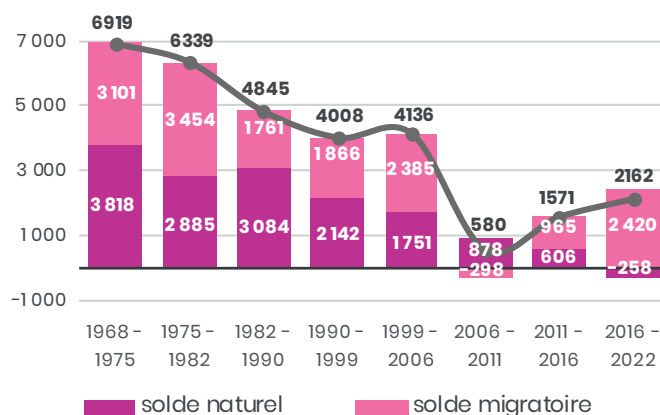
L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

À Quimper Bretagne Occidentale (QBO), 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 ayant commencé leur carrière, le plus souvent avec des enfants, mais aussi des étudiants et des jeunes actifs.

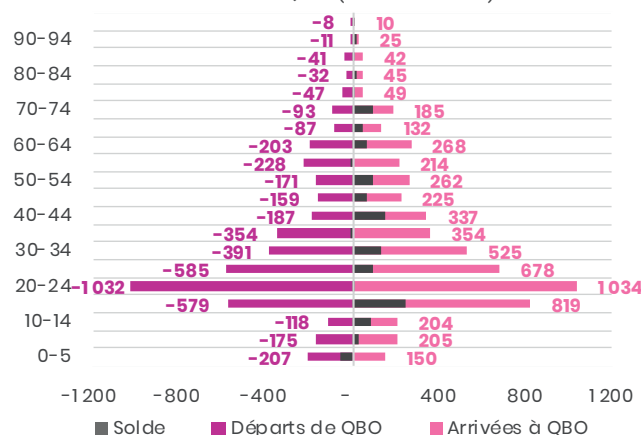
La plupart des acquéreurs vivent déjà sur le territoire : trois sur quatre sont originaires de Cornouaille, seuls 14 % ne sont pas bretons. Les ménages venant d'ailleurs sont minoritaires et viennent surtout d'Île-de-France ou de la région voisine des Pays-de-la-Loire.



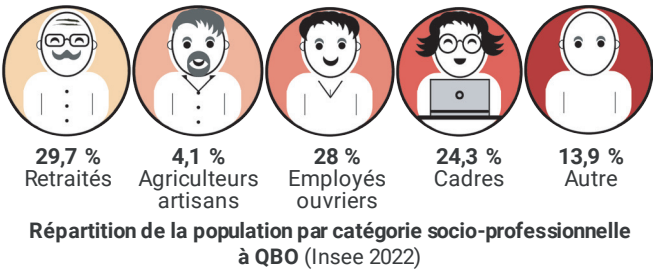
Les moteurs de l'évolution démographique depuis 50 ans à QBO (Insee RP 2022)



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

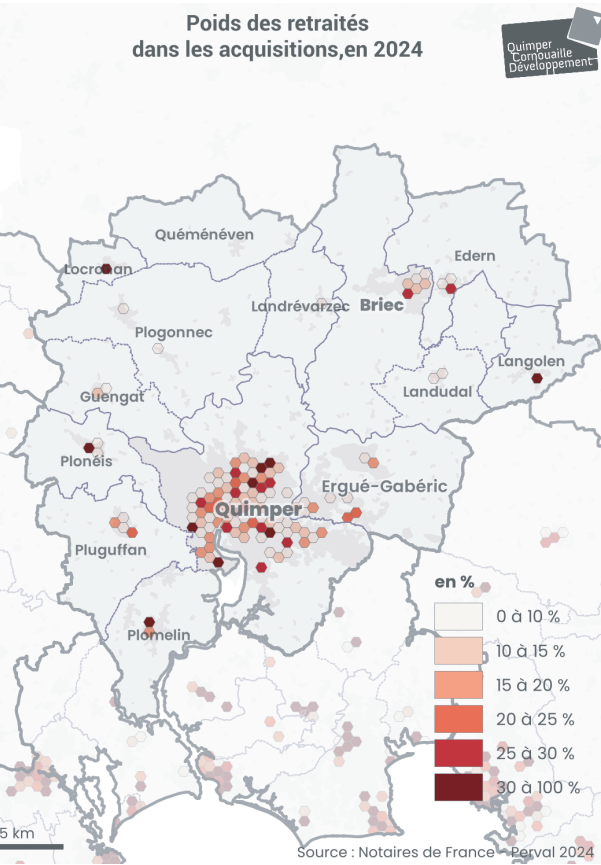
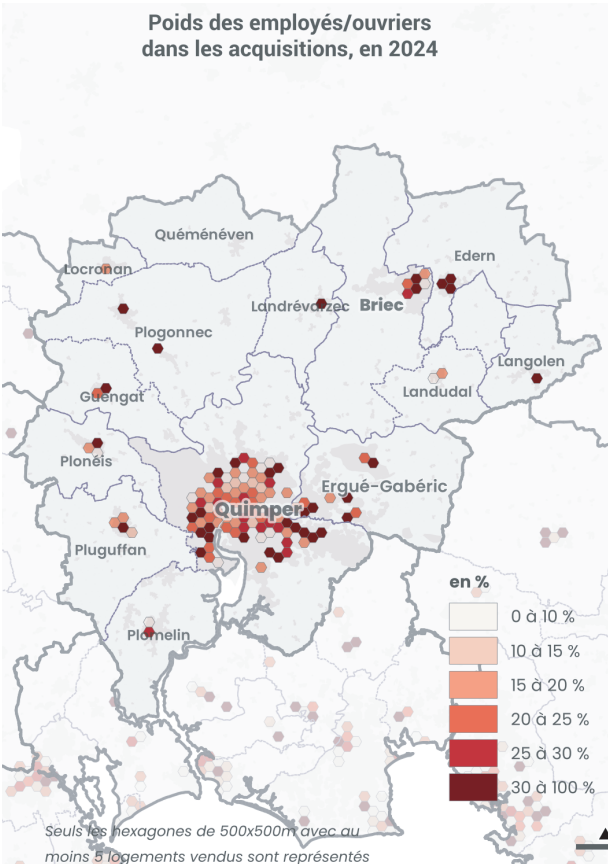
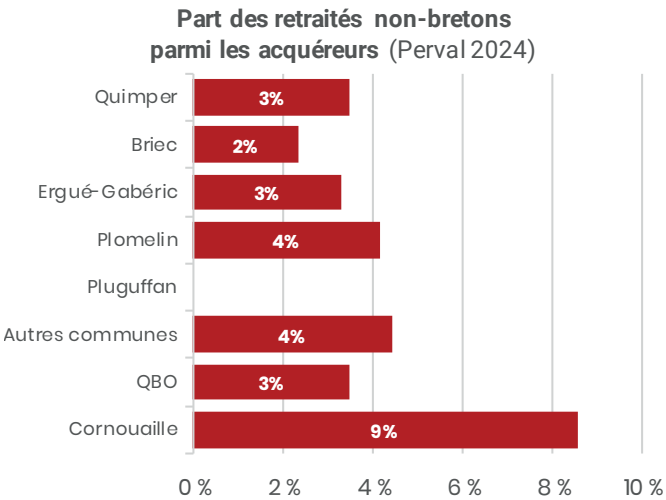
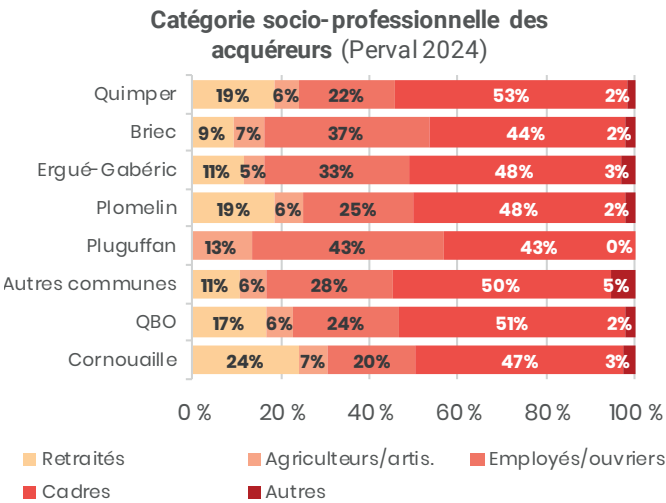


LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACQUÉREURS

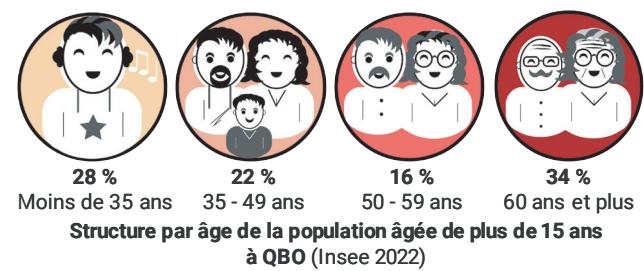


Les ménages qui achètent un logement à QBO sont avant tout des cadres, avec 51 % des acquéreurs de l'agglomération. Leur présence est particulièrement marquée à Quimper, davantage que dans le reste du territoire. Leur répartition géographique ne dessine pas de tendance nette, si ce n'est une préférence pour les bourgs et les centres-villes. À l'inverse, les retraités sont proportionnellement moins nombreux que dans les autres intercommunalités de 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 à QBO.

Enfin, les employés et ouvriers sont légèrement plus représentés qu'ailleurs. Ils accèdent majoritairement à la propriété dans les franges de Quimper, où les prix sont plus accessibles, ainsi que dans les communes rurales.



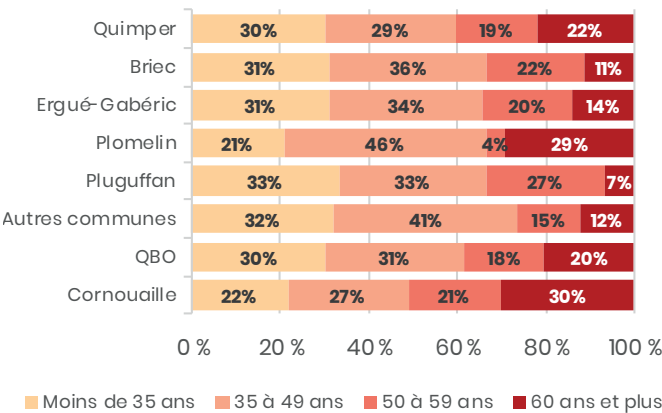
L'ÂGE DES ACQUÉREURS



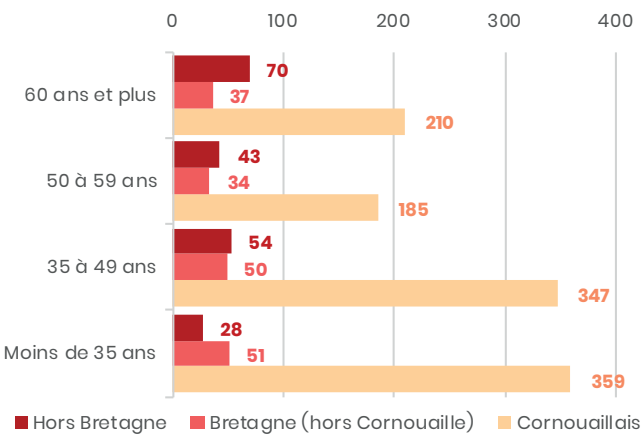
Les acquéreurs de QBO se distinguent par un profil plus jeune que dans le reste de la Cornouaille : 30 % d'entre eux ont moins de 35 ans, contre 22 % à l'échelle cornouaillaise. À l'exception de Plomelin, où la part d'acquéreurs de plus de 60 ans est plus élevée, l'ensemble des communes de QBO compte au moins 30 % d'acquéreurs de moins de 35 ans. Les communes périurbaines de Quimper sont en revanche moins attractives pour les seniors, mais accueillent fortement la tranche d'âge des 35-49 ans, largement surreprésentée. La ville de Quimper présente, quant à elle, un profil d'acquéreurs plus équilibré.

Les acquéreurs d'origine locale sont majoritaires dans toutes les classes d'âge, contrairement à la Cornouaille où les ménages de plus de 60 ans sont majoritairement issus de l'extérieur (53 %). Ce constat confirme que QBO joue avant tout un rôle d'accueil des ménages cornouaillais, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, et contribue plus particulièrement à l'installation des jeunes actifs et des familles sur le territoire.

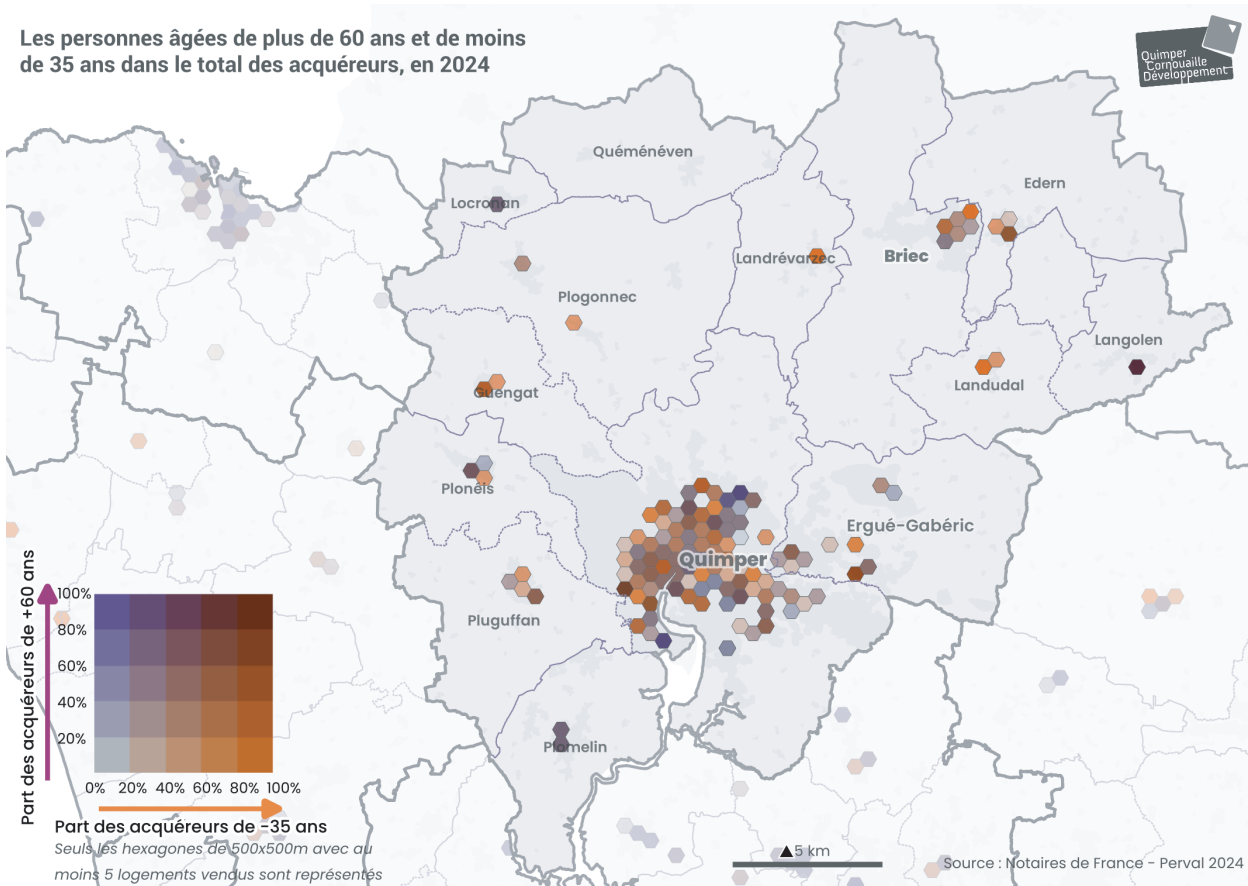
Répartition des acquéreurs par âge (Perval 2024)



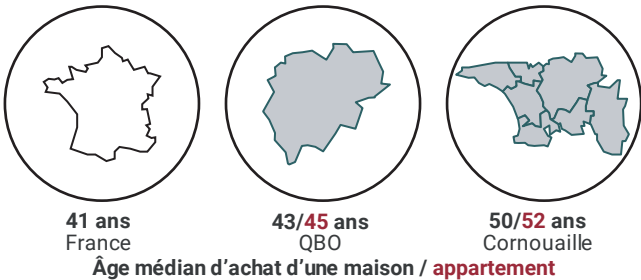
Répartition des acquéreurs de QBO par provenance et tranche d'âge (Perval 2024)



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 180 000 € pour une maison, confirmant une contrainte budgétaire forte pour trouver des biens dans cette tranche de prix. Les plus de 60 ans se distinguent par une capacité d'achat supérieure, avec un prix médian de 242 500 € pour une maison, soit un différentiel de plus de 60 000 € avec les jeunes acquéreurs. Cet écart significatif est néanmoins moins marqué que sur l'ensemble de la Cornouaille où 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 QBO. Les ménages qui s'installent dans le territoire sont plus jeunes qu'ailleurs, avec un besoin qui se porte tout d'abord vers la location dans le parc privé (2 143 arrivées/an), puis vers l'acquisition d'un logement (1 696 arrivées/an).

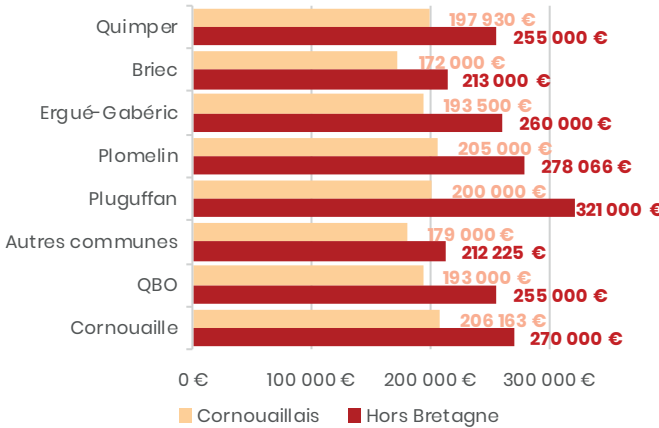
L'enjeu pour les acteurs du territoire réside dans la capacité à maintenir cette offre résidentielle accessible, afin de favoriser l'installation et la fidélisation des actifs en Cornouaille.

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.

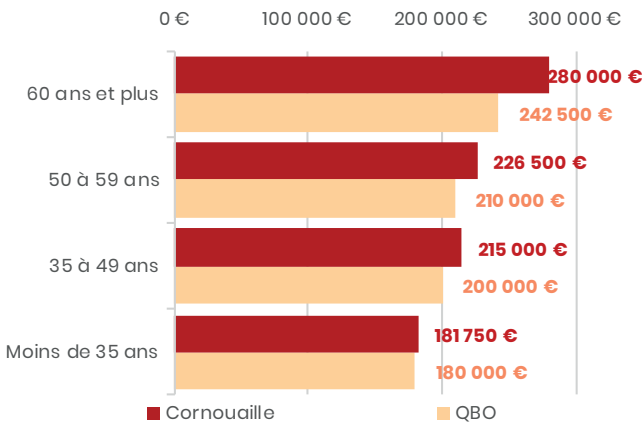
Les statistiques sont établies à partir de transactions correspondant aux critères suivants : acquisitions en pleine propriété, dans le cadre de ventes de gré à gré et biens à usage exclusivement résidentiel.

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.

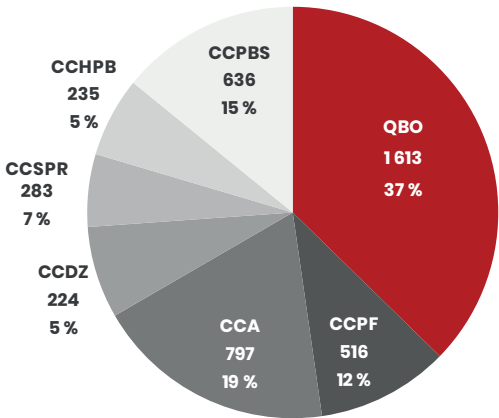
Prix médian des maisons selon l'origine des acquéreurs (Perval 2024)



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



Nombre de transactions et part dans le total cornouaillais (Perval 2024)



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