



Les notes de conjoncture de
Quimper Communauté. N°7

L'observatoire de l'habitat du bassin de Quimper

La construction neuve

L'analyse de la construction neuve se fait à partir du fichier détaillé des permis de construire SITADEL. La commercialisation de logements neufs est établie à partir des données trimestrielles issues de l'enquête ECLN de la DRE.

Le marché du terrain bâtir

L'analyse du foncier s'effectue à partir de l'exploitation de tous les extraits d'actes notariés en terrains à bâtir.

Marché de l'occasion

L'analyse du marché immobilier d'occasion s'effectue à partir de l'exploitation de tous les extraits d'actes notariés.

Le logement social

Données provenant des bailleurs sociaux

Le bassin d'habitat de Quimper

Avec 37 communes, le bassin d'habitat quimpérois regroupe environ 90 000 ménages, soit 63 % du Pays de Cornouaille. Ce territoire, le plus pertinent pour l'observation du fonctionnement du marché local de l'habitat de Quimper Communauté, a été défini à partir de la combinaison des indicateurs suivants :

- Périmètre de l'aire urbaine de Quimper
- Périmètre du SCOT de l'Odé
- Migrations résidentielles des ménages de Quimper Communauté (voir illustrations ci-contre)



Agence d'urbanisme de Brest
24 rue coat ar Gueven 29200 Brest
réf : 08/230 – 27 novembre 2008

OBSERVATOIRE DU BASSIN D'HABITAT DE QUIMPER



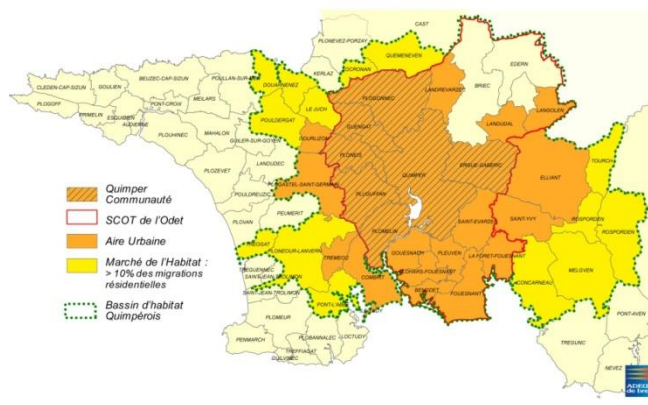
Synthèse 2007 et perspectives 2008

Dans un contexte économique qui évolue très rapidement, le bilan 2007 de l'observatoire de l'habitat du bassin d'habitat de Quimper laisse déjà entrevoir une tendance perceptible au ralentissement des marchés de l'immobilier ancien ou neuf, sur des segments aussi différents que celui de la maison, du terrain à bâtir et de l'appartement.

Les professionnels et institutionnels associés à l'observatoire de l'habitat confirment la tendance 2007 du tassement de l'activité à la fois sur le neuf et sur l'ancien. A l'exception du littoral, qui évolue à contre courant en restant encore dynamisé temporairement par une demande extérieure, tout le reste du territoire devrait faire face en 2008 à des difficultés de financement des projets de logements les plus dépendants de crédit. Car il s'agit là bien d'un problème financier plus que d'une désaffection de la demande qui est toujours aussi forte mais hélas nettement moins solvable.

L'ensemble de la chaîne de production de logement devrait donc connaître un ralentissement de

son activité en 2008. Des projets de constructions de maisons individuelles devraient être reportés à cause de dossiers de prêt jugés trop fragiles dans les conditions bancaires actuelles. La promotion immobilière qui s'est vue autoriser beaucoup de logements ces dernières années va devoir ralentir également les mises en chantier pour échelonner dans le temps la commercialisation de logements neufs que le marché presque atone a déjà du mal à écouler depuis plus d'un an.

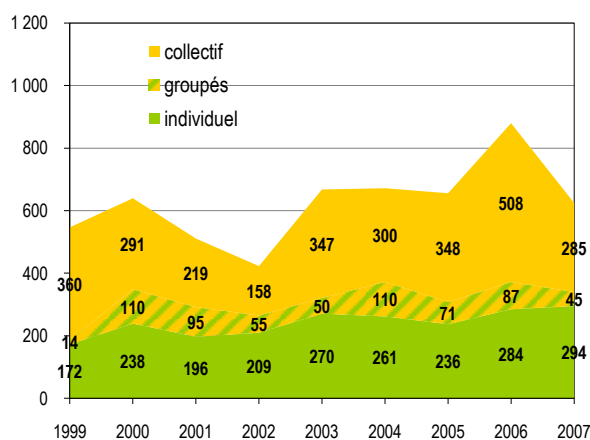


Bilan de la construction neuve en 2007 et tendance 2008

L'activité réelle de la construction neuve qui se traduit dans les mises en chantier est nettement plus modérée que les autorisations. En 2007, on dénombrait 1 743 logements mis en chantier dans le bassin d'habitat dont 624 logements dans Quimper Communauté, soit une baisse de 30 % sur un an due pour l'essentiel au repli de la promotion immobilière. Cette tendance au ralentissement dès 2007 est observée dans d'autres agglomérations régionales. Sur le reste du bassin d'habitat, les mises en chantier sont par contre en hausse de près de 14 %.

L'évolution du nombre de logements autorisés en 2007 présente, quant à elle, une tendance différente. Les projets de la construction neuve sont en effet restés nombreux notamment au premier semestre. Près de 3 000 logements ont été autorisés dans le bassin d'habitat de Quimper (+ 29 %) mais seulement 800 sur la Communauté d'Agglomération (- 24 %). Le reste du bassin d'habitat est par contre en très forte hausse (+73 %), porté notamment par les communes de la CC Concarneau Cornouaille avec plus de 1 100 logements autorisés essentiellement en promotion immobilière sur la ville de Concarneau. Néanmoins, ces projets seront peut-être reportés voire annulés dans un contexte économique moins porteur en 2008.

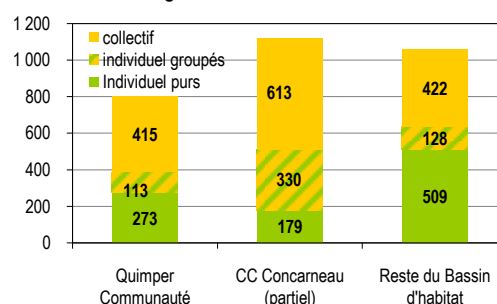
Logements commencés dans Quimper Cté depuis 1999



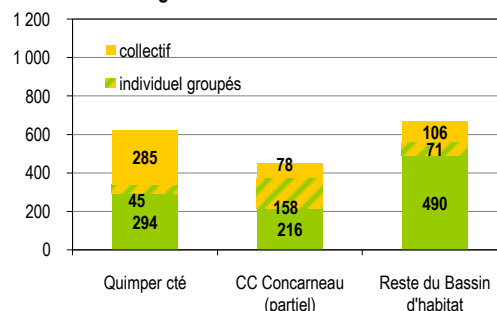
Source : DRE - SITADEL

La construction neuve individuelle dans le bassin d'habitat connaît une baisse de 13% sur un an avec seulement 961 maisons autorisées dont 273 dans la Communauté d'agglomération (- 19%). Les ménages les plus modestes rencontraient déjà de plus en plus de difficultés à financer leur projet en 2007 avec un foncier très cher. Le contexte économique, qui s'est dégradé en 2008, risque de dégrader leur solvabilité et par conséquent la production de maisons individuelles.

Logements autorisés en 2007



Logements commencés en 2007



Source : DRE - SITADEL

Les opérations de plus de 20 logements autorisés dans le bassin d'habitat de Quimper au premier semestre 2008

Maître d'ouvrage	Lieu des travaux	type	logt
SCI du Centre Bourg - Quimper	Clohars Fouesnant	Mixte	20
SCI Ar Ker Vro	Eliant	Ind.	24
Espace Habitat - Rennes	Bénodet	Col.	38
SARL Yvon Hemot - Brest	Gouesnach	Col.	39
SAS OCDL Giboire - Rennes	Bénodet	Col.	134
SCCV Garaldine - Amiens	Briec	Col.	40
OPAC HLM Habitat - Quimper	Fouesnant	Col.	52
Le Logis Breton - Quimper	Quimper	Mixte	74

Source : DRE - SITADEL - Cellule économique de Bretagne

Le prix du foncier a sans doute un atteint un plafond en 2007.

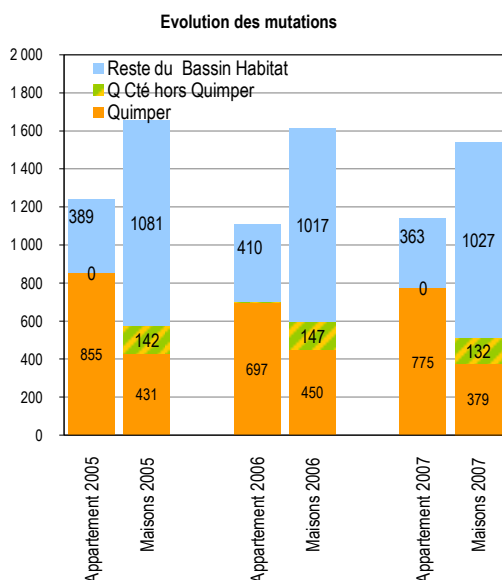
L'arrivée en 2003 de promoteurs nationaux engageant des produits investisseurs principalement en collectif, a participé à un effet de surenchère sur les acquisitions foncières faisant exploser le prix de charge foncière (du simple au double sur le prix de la Shon/m²). Suivant ces références, le prix du foncier a dérapé ces dernières années. Les terrains bruts (avant aménagement) se négocient à des prix de plus en plus élevés, de 10 à 15 € voire plus, et ceci dans tous les territoires. Les vendeurs ont des références de prix artificielles qui n'auraient jamais dû voir le jour. Ils devront probablement se réajuster aux revenus des ménages qui ne peuvent plus suivre financièrement.

Aujourd'hui le profil type d'un ménage primo accédant, c'est souvent un couple avec un ou deux enfants qui dispose de revenu entre deux et deux smic et demi (2 000 à 2 500 €). Actuellement, vu le resserrement des conditions d'octroi de prêts, ces ménages sont bloqués pour des accessions dépassant 170 000 € car elles exigeraient un apport initial conséquent (20 ou 25%) ou des durées d'emprunt très longues alors qu'elles ont tendance à être plus limitées (pas plus de 20 ans).

Bilan du marché de l'occasion en 2007 et tendance 2008

Le marché 2007 de l'immobilier d'occasion dans le bassin d'habitat de Quimper a connu une stabilisation de son activité sur l'ensemble des territoires – en dessous de 2 900 transactions – succédant ainsi à la baisse de l'année précédente.

Sur Quimper Communauté, le volume global de transactions reste stable en dessous de 1 400 ventes mais il évolue différemment selon le type de logement : 14 % de maisons vendues en moins mais 9 % d'appartements en plus.



Les prix observés sur les transactions 2007 sont en progression ralentie sur l'ensemble du bassin d'habitat. En règle générale, la tendance des prix pour les grands logements est à l'assagissement, voire à la baisse, notamment pour les grands appartements quimpérois ou les maisons en périphérie.

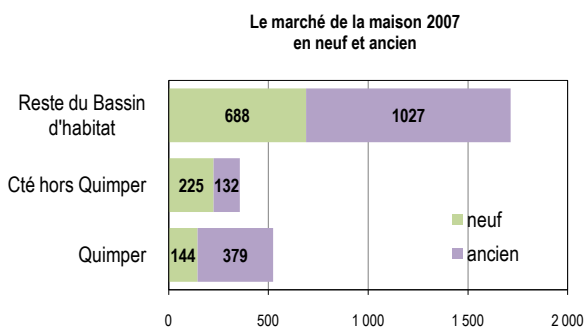
Le marché de l'occasion en 2007 confirme donc le ralentissement de l'augmentation des prix. Parallèlement, la solvabilité des ménages potentiels acquéreurs en ancien s'est vue fortement dégradée depuis l'été 2007 et le recul du marché commence déjà à s'en ressentir en fin d'année. Sur le premier semestre 2008, les notaires notent une baisse de l'activité de l'ordre de 15 % pour la région quimpéroise. Les prix des transactions réalisées ne progressent plus comme les années précédentes : les appartements enregistrent encore une hausse limitée de + 1,6 %, les maisons en périphérie quimpéroise augmentent encore de +3,5 % mais à Quimper elles sont déjà en baisse de -9,1 %.

Le marché de l'ancien commence aussi à subir la crise de solvabilité

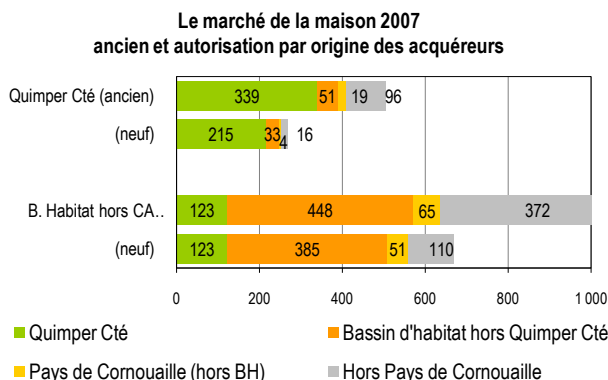
Les professionnels de l'immobilier ressentent également une baisse de l'activité sur le marché de l'ancien de l'ordre 15 %. Certains ménages se trouvent d'ailleurs en difficulté pensant vendre leur ancien logement plus facilement. Ces situations devraient hélas se multiplier dans les prochaines semaines si le marché du crédit reste bloqué. Toutes proportions gardées, certains professionnels poussent la comparaison à la crise des « Subprimes », puisque des ménages vont se retrouver coincés par la dévalorisation de leur bien qui devait financer a priori leur nouvelle acquisition, les fameux prêts relais.

Le marché de la maison en 2007

En 2007, le marché de la maison (en construction, VEFA ou en ancien) du bassin d'habitat représentait près de 2 600 logements, soit en baisse de 8 %. Sur Quimper Communauté, ce marché compte 816 logements, en baisse de 16 %. Les maisons anciennes occupent près des deux tiers du marché (-15 %), le reste se répartit sur la construction individuelle (273 maisons autorisées, une baisse de -19 %), les ventes en VEFA de maison individuelle restent très confidentielles, seulement 10 unités vendues en 2007. Ailleurs, dans le reste du bassin d'habitat, les ventes de maisons anciennes sont restées stables en dessous de 1 800 logements dont 61 % en ancien et le reste en construction neuve.



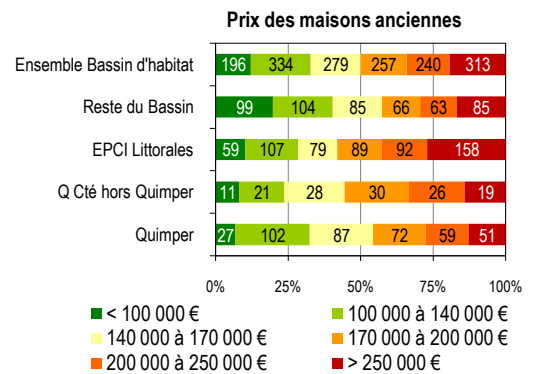
Source : DGI-Mutations 2007. Traitement ADEUPa de Brest – DRE SITADEL



Source : DGI-Mutations 2007. Traitement ADEUPa de Brest – DRE SITADEL

En 2007, la hausse de prix des maisons ralentit d'un point dans le Bassin d'habitat (+ 7,8 % contre + 9,2 % en 2006). A Quimper Communauté, ce ralentissement est plus net dans la ville centre (+4,6 %) pour un prix moyen de 184 000 € et surtout en périphérie (+1,5 %) avec des valeurs moyennes atteignant 199 000 €. Les données récentes des notaires sur les mutations du premier semestre 2008 montrent un décrochage des prix à Quimper (en baisse de 9 %) alors que la périphérie semble mieux résister avec une hausse de 3,5%. La baisse de l'activité

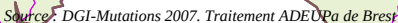
semble d'ailleurs confirmée depuis le début de l'année 2008.



Source : DGI-Mutations 2007. Traitement ADEUPa de Brest

Les prix de l'ancien semblent avoir atteint un plafond qui nécessite un réajustement des valeurs. L'impact est double : dans un premier temps il y a une baisse de l'activité puis dans un second temps, une baisse des prix est constatée. Déjà en 2007, la tendance était déjà à la baisse sur les grandes maisons notamment en périphérie quimpéroise. Hors de Quimper Communauté, le littoral reste un marché cher, 258 000 € en moyenne sur le pays fouesnantais, toujours en hausse mais qui commence également à voir son activité ralentir. Le reste du bassin habitat augmente très différemment depuis le début 2008, les notaires notent une hausse des prix assez forte à l'ouest (+17 %) alors que l'est du bassin connaît déjà des prix moyen en baisse (-15%).

Dans Quimper communauté, plus de 60 % des maisons anciennes ont été achetées par des jeunes ménages de moins de 40 ans contre moins de 50 % dans le reste du bassin d'habitat. Les ménages plus âgés (50 ans et plus) représentent moins d'un quart des transactions en ancien sur le bassin d'habitat. Même si leur poids sur Quimper Communauté est moins important qu'ailleurs, il a néanmoins doublé en deux ans. Cela traduit à la fois le vieillissement de la population mais aussi un pouvoir d'achat plus fort de ces acquéreurs qui ne résident pas en Bretagne pour près d'un tiers.



Les terrains à bâtir

Le bassin d'habitat quimpérois a connu un recul des ventes de terrain à bâtir de 20 % ce qui représente encore près 750 terrains dont plus de la moitié en lotissements. Sur le territoire de l'agglomération le recul est encore plus fort avec 32% de lots vendus en moins. Ces données viennent conforter la tendance au recul de la construction neuve individuelle depuis le deuxième semestre 2007. Le prix atteint par le foncier en est peut-être un facteur déterminant.

Les lots vendus en 2007 dans le bassin d'habitat sont encore très grands. Ils dépassent toujours les 800 m² en lotissement et les 1 100 m² en diffus. Parallèlement, les prix étaient toujours en hausse, +18 % au m² sur l'ensemble du bassin d'habitat. Cela génère une situation de blocage pour les ménages les moins aisés. Dans Quimper Communauté, 58% des terrains se sont vendus à plus de 50 000 € en 2007. A Quimper, les prix ont progressé de 26 % mais les ventes ont diminué de moitié. Le littoral du bassin d'habitat reste toujours aussi cher notamment sur le Pays fouesnantais où plus de trois terrains sur quatre se sont vendus au-delà de 60 000 €.

Prix des terrains à bâtir en 2007



En lotissements

Territoires	Nb ventes	Superficie moyenne	Prix TTC €/m²	Prix TTC du terrain
Quimper	42	690 m²	93	61 322 €
Ctê hors Quimper	130	722 m²	69	48 251 €
Bassin hab hors agglo	235	927 m²	74	66 498 €
Reste du pays	406	777 m²	59	42 996 €
TOTAL	813	807 m²	67	51 576 €

Source : DGI-Mutations 2007 (< 2 500 m²). Traitement ADEUPa de Brest

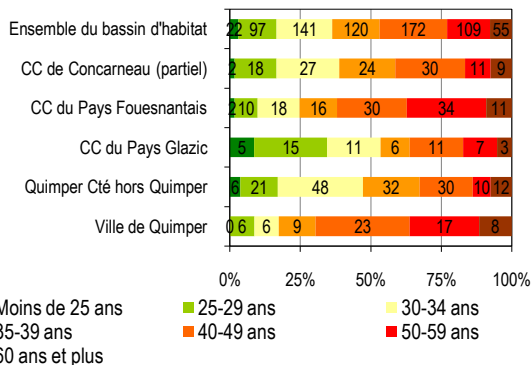
Hors lotissements

Territoires	Nb ventes	Superficie moyenne	Prix TTC €/m²	Prix TTC du terrain
Quimper	24	1 096 m²	82	67 461 €
Ctê hors Quimper	30	1 331 m²	47	56 647 €
Bassin hab hors agglo	240	1 081 m²	68	66 626 €
Reste du pays	464	1 112 m²	53	49 393 €
TOTAL	758	1 110 m²	58	55 709 €

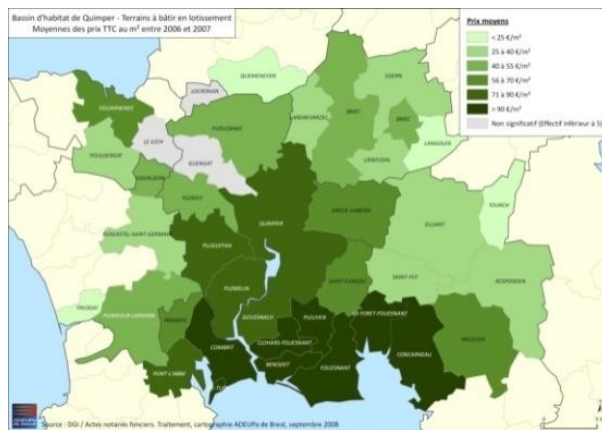
Source : DGI-Mutations 2007 (< 2 500 m²). Traitement ADEUPa de Brest

Les jeunes ménages de moins de 35 ans pouvaient encore acquérir des terrains en 2007 dans la périphérie quimpéroise ainsi que dans le Pays Glazic qui reste le moins cher malgré une hausse soutenue. Inversement, les ménages de plus de 40 ans sont plus importants là où le foncier est plus cher : la ville de Quimper ou le littoral fouesnantais. La proximité territoriale des acquéreurs d'un terrain à bâtir reste forte puisque trois quarts d'entre eux résident dans le bassin d'habitat quimpérois.

Age des acquéreurs de terrains à bâtir en 2007



Source : DGI-Mutations 2007 (< 2 500 m²). Traitement ADEUPa de Brest



Le regard du comité de lecture

Le marché du terrain à bâtir en plein retournement

Les professionnels confirment la baisse d'activité sur le marché du terrain à bâtir. Celui-ci s'est d'ailleurs pratiquement arrêté pendant l'été 2008. On évoque l'exemple d'une commune de Quimper Communauté qui n'a pratiquement plus de demande de terrains pour le lotissement communal depuis la mi-juillet alors qu'auparavant elle en enregistrait plusieurs par semaine. L'augmentation des prix du foncier de ces dernières années corrélée à la conjoncture économique récente porte le marché vers une année difficile en 2008. Pour répondre à ces difficultés, certains professionnels évoquent des dispositifs d'aides de type PASS foncier qui reportent le coût du terrain. Ils peuvent être mis en place par les collectivités mais impliquant une réflexion globale sur l'ensemble du territoire et non réduit à quelques communes.

Vers une gestion économe de l'espace

En 2007, la construction de logements individuels montrait toujours un dynamisme important en dépit de son impact sur la consommation d'espace (les parcelles restant de taille importante sur Quimper Communauté) et de son coût substantiel pour les accédants. Des institutionnels ainsi que quelques professionnels partagent le même avis : les difficultés d'accès au foncier qui se renforcent pourraient être une opportunité pour instaurer de nouveaux modes d'urbanisation moins consommateurs d'espace tout en permettant une production supérieure. En réduisant la taille des lots de 40 %, l'offre serait à la fois plus importante, à un coût de sortie plus abordable entre 35 000 et 50 000 €. Par contre, est-ce que les mentalités des acheteurs, aménageurs ou constructeurs sont prêtes à concevoir leur projet de maison sur des parcelles de 400 m² ? La mise en place de nouvelles réglementations d'urbanisme conjointement aux SCOT et PLH peuvent contribuer à faire évoluer les discours.

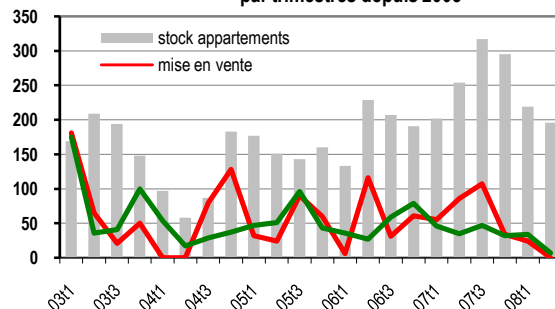
Le marché de l'appartement en 2007

Le marché de l'appartement implique deux sous-marchés : celui destiné à l'investisseur et celui destiné aux propriétaires occupants dont des primo accédants. Le bassin d'habitat de Quimper dispose d'un parc collectif ancien dans les pôles urbains mais également de quelques opérations neuves qui sont apparues depuis 2004 notamment en dispositif De Robien. En 2007, il s'est vendu près de 1 250 appartements dans le bassin d'habitat dont 830 dans Quimper Communauté. Les ventes en neuf, près de 18% des transactions dans la communauté d'agglomération, sont en repli de 25% sur un an.

Le prix moyen des appartements d'occasion observé à Quimper en 2007 est resté stable. En revanche, suivant le type, plus le logement est grand, plus le prix de vente

tend à baisser quelque soit le quartier. Ainsi les T2 se vendaient à plus de 72 000 € en 2007 soit 23 % plus chers qu'en 2006 alors que les T3, près de 93 000 €, n'augmentaient plus que de 3 %. Avec un prix moyen de 105 000 €, les T4 étaient déjà en baisse de 4 % en 2007. Il s'est d'ailleurs vendu 40 % de T1 en plus durant l'année 2007 contrairement aux ventes de grands logements qui ont stagné.

Commercialisation de logements neufs par trimestres depuis 2003



Source : DRE Enquête Commercialisation de Logements Neufs (ECLN)

Inversement aux mutations des maisons, la part des acquéreurs de moins de 40 ans tend à s'accroître régulièrement depuis 2005 sur le marché des appartements (+ 4 points). A cela, il faut ajouter également la part croissante des catégories de ménages employés/ouvriers qui est passée de 21 % des acquéreurs en 2005 à près du tiers en 2007. Le marché de l'appartement d'occasion reste donc encore attractif en 2007 puisqu'il est encore abordable pour une partie des ménages contrairement au neuf 50% plus cher. D'ailleurs, le marché de la promotion immobilière commençait déjà à s'essouffler dès 2007 pendant que les mises en ventes s'accroissaient.

Concernant le marché du neuf dans Quimper Communauté, fin juin 2008, malgré une baisse drastique des mises en vente depuis le début d'année, 209 appartements sont encore disponibles à la vente pour

seulement 7 réservations réalisées au cours du deuxième trimestre. Au rythme actuel de commercialisation, cela représenterait plus de 2 années de stock.

Le report ou l'abandon de certains projets liés aux difficultés de commercialisation rencontrées par les promoteurs dans un marché saturé depuis plus de 3 ans, combinés à l'importance du plan de charges des entreprises du bâtiment expliquent probablement le décalage entre le volume d'autorisations délivrées en 2006 et celui des mises en chantiers de 2007 (630 pour 285). En outre, les professionnels ne peuvent que constater une vacance persistante sur le marché du locatif privé récent. Ils estiment en effet à environ 500 le nombre de logements vacants dans l'agglomération dont un grand nombre de logements neufs achetés par des investisseurs intéressés par les avantages de la défiscalisation.

Le regard du comité de lecture

Un marché locatif en pleine transition

L'arrivée de logements neufs issus du dispositif De Robien mis en location sur la période 2006-2007 a entraînée une hausse des loyers dans le neuf et accrue la rotation sur l'ensemble du parc locatif.

Courant 2008, la situation semble évoluer différemment. Les ménages devenus moins solvables quittent de moins en moins le parc locatif pour concrétiser leur projet d'accession. Cela se traduit d'ailleurs dans la baisse des acquisitions de terrains et par conséquent sur les autorisations de maisons. Les professionnels insistent sur le fait qu'il n'y a pas réellement de crise immobilière, il s'agit plutôt d'une crise financière avec des incidences directes et indirectes sur le marché du neuf comme sur celui de l'ancien.

Les bailleurs sociaux, estiment cependant que les loyers appliqués dans le neuf sont vraiment trop élevés pour des types de logements assez petits (T1 ou T2). La défiscalisation à outrance a montré ses

limites, car elle s'écarte totalement de la vocation première de l'immobilier qui était de loger correctement des ménages avec des niveaux de prix en cohérence avec le logement et non des produits à haut rendement « financier ». D'ailleurs les promoteurs nationaux ou régionaux, qui s'étaient spécialisés sur ce type de produit en défiscalisation, se désengagent de plus en plus du territoire.

Les répercussions de la crise financière sur les investisseurs

Paradoxalement, les récentes turbulences boursières estivales semblent réorienter certains investisseurs vers de l'achat immobilier de type patrimonial. Avec un rendement locatif maximal à 3,5%, ces investisseurs ont un profil très éloigné des acquéreurs de produits de défiscalisation « De Robien ». Ils sont plus âgés, plus aisés et anticipent parfois une retraite dans ces logements. La gamme de prix des logements vendus courant 2008 se situe autour de 2 500 €/m² pour un T3.

Le parc social de Quimper Communauté

Au 1^{er} janvier 2008, Quimper Communauté comptait 5 311 logements sociaux familiaux ordinaires* dont 80 % d'appartements. Ce parc est géré à 85 % par l'OPAC de Quimper-Cornouaille, le reste étant réparti entre six autres bailleurs sociaux (Habitat 29, Espacil, Aiguillon, Armorique habitat, Le logis Breton et le foyer d'Armor). La ville de Quimper concentre plus de 84 % du parc de 4 550

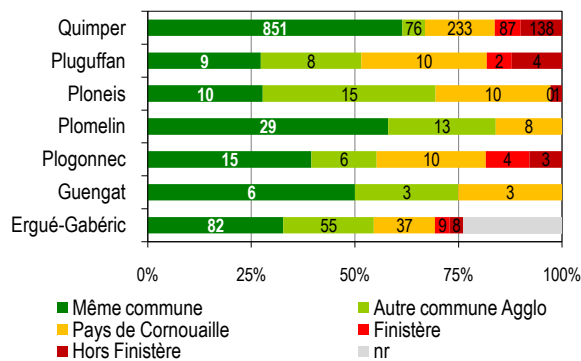
logements. Sur ce parc locatif social, il s'exerce toujours une forte demande liée notamment à la hausse des loyers du secteur privé d'une part et à la faiblesse du parc dans le reste du Pays d'autre part. En 2007, il y a eu plus de 1 800 demandes externes (hors mutations internes et hors doublon) dont deux tiers pour l'OPAC. Cette pression, ramenée au parc de logement social, représente une demande pour 3 logements. Au sein du

parc, 326 ménages ont demandé une mutation dans un autre logement social.

Proche des autres agglomérations finistériennes, le profil social des demandeurs est caractérisé par beaucoup de personnes seules (44 %), beaucoup de jeunes de moins de 40 ans (67%), avec des revenus modestes (77% inférieurs à 60% du plafond PLUS) voire sans ressources pour 20% d'entre eux (63% chez les jeunes de moins de 30 ans). Près de deux demandeurs sur trois sont originaires de Quimper Communauté 17 % résident dans le Pays de Cornouaille et 18 % sont extérieurs au pays. Il restait 1 869 demandes en attente au 1^{er} janvier 2008 (source : N° unique de la DDE) dont 70% avaient été effectuées dans l'année 2007. L'essentiel de cette demande reste concentré sur la ville de Quimper (82 %).

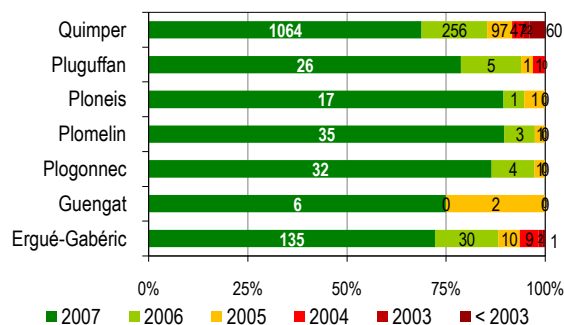
En 2007, il y a eu 26 attributions de plus que l'année précédente, 757 ménages se sont vus attribuer un logement locatif social dont un quart en mutation interne soit moins d'une attribution externe pour trois logements. Le délai moyen d'attente pour un logement reste important : 13 mois. Le profil des attributions reste très proche de celui des demandeurs.

Origine géographique des demandeurs



Source : Bailleurs sociaux - Traitement ADEUPa de Brest

Année de la demande



Source : Bailleurs sociaux - Traitement ADEUPa de Brest

* **Logement social familial ordinaire** : logement public de type HLM (financements PLAI ou PLUS actuel ou anciens **correspondants**) **accueillant un ménage sous conditions de ressources hors structure spécialisée. Il exclut de fait les logements de type** foyers pour étudiants, pour jeunes travailleurs, pour personnes âgées et résidences sociales nécessitant également une attribution sur critères sociaux.

Le regard du comité de lecture

Dans un contexte économique devenant tendu, le parc social sera de plus en plus sollicité

Le parc locatif social de Quimper Communauté est déjà très sollicité. L'évolution récente du contexte économique risque de tendre à nouveau la demande sur le territoire. Les bailleurs évoquent déjà l'hypothèse de ménages primo accédants qui risqueraient de ne plus pouvoir faire face à leurs remboursements de prêts dans les prochains mois. Même si le marché de l'immobilier commence à s'assagir, les bailleurs sociaux confirment d'ailleurs que la tendance à la désolvabilisation des ménages s'est nettement accrue ces derniers mois et le différentiel entre leurs revenus et les loyers ou prix observé reste encore important.

Par contre, les bailleurs sociaux estiment que la forte demande peut-être faussée par une partie pouvant être qualifiée de « confort », c'est-à-dire socialement moins défavorisée que la majeure partie des ménages demandeurs. En effet, le parc locatif privé a atteint des prix trop élevés pour des logements trop petits, et cela semble motiver la demande de ménages au budget limité pour améliorer leur condition de vie. Cependant, s'il existe une exigence forte sur la qualité des logements et parfois même un décalage entre le produit demandé (taille, localisation, forme de bâti) et les possibilités financières du ménage, la demande de logement social n'en présente pas moins, dans sa grande majorité, un caractère très social en raison des faibles revenus des demandeurs.

Ont contribué aux analyses par leur participation au comité de lecture :

- M. M. CIDERE – Délégué départemental Aiguillon construction
 - M. P. CREFF – Président du cabinet Guillou-CREFF (FNAIM)
 - M. JP GUILLOU – Direction départementale de l'Équipement
 - M. M. HARB – Espacil
 - Me RONARC'H – Chambre des notaires du Finistère
 - M. L. LE GRAND – Directeur financier OPAC Quimper Cornouaille
 - M. S. MANDRILLON – Responsable Agence Pôle Immobilier Bretagne de Quimper

- M. P. RANCHERE – Directeur de l'ADIL
 - M. P. LE BERRE – Vice président Quimper Communauté – Maire de Plonéis
 - M. R. MARCEL – Directeur Général Adjoint Quimper Communauté
 - M. J.M. FOUCAULT – Service Habitat – Quimper Communauté
 - Mme F. DROUARD – Service Habitat – Quimper Communauté