



Du nid familial au 1er achat immobilier : le parcours (du combattant) résidentiel des jeunes actifs

PAYS DE LORIENT-QUIMPERLÉ

Études urbaines et aménagement

Contact : Rozenn Ferrec : 02 97 12 06 66 r.ferrec@audelor.com

Equipe projet : Arnaud Le Montagner, Laurence Debacq

Directeur de la publication : Gilles Poupard

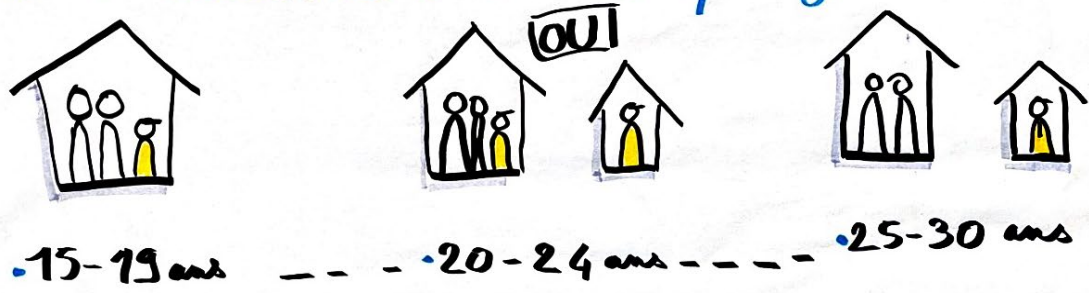
LES ÉLÉMENTS À RETENIR



22 000 jeunes actifs de 18 à 30 ans

18% de la population active

↳ Une décohabitation progressive



↳ Un manque de petits logements locatifs

Budget LOYER

Seulement T1 & T2

≈ 900 logs à la location

28% des demandeurs ont 30 ans

DES SOLUTIONS

LOGEMENTS PARTAGÉS

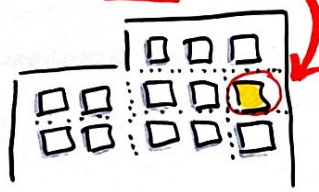


↳ Une accession à la Propriété difficile

1 jeune sur 5 (moins de 30 ans) est propriétaire

1er achat Petit budget Petite surface

DEVELOPPEMENT AIDES A L'ACCESSION



Audélor RF

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Introduction et contexte..... | 5 |
| C'est quoi un jeune actif ?..... | 5 |
| Les défis du parcours résidentiel pour un jeune actif..... | 5 |
| Les jeunes de 15 à 29 ans : 15 % des habitants du pays de Lorient-Quimperlé | 7 |
| Une part de la décohabitation qui va de 26 % à 80 % selon l'âge..... | 7 |
| Le logement des étudiants dans le pays de Lorient-Quimperlé | 8 |
| Les jeunes non étudiants : une présence forte sur tout le territoire | 9 |
| 1. Profil socioéconomique des jeunes actifs..... | 10 |
| Une indépendance résidentielle favorisée par l'accès à l'emploi et le niveau de diplôme..... | 10 |
| La stabilité de l'emploi favorise l'accès au logement | 11 |
| Des revenus faibles en dessous de 30 ans..... | 12 |
| 2. L'accès au logement locatif | 15 |
| Une forte demande de logements sociaux : 1 attribution pour 6 demandes | 15 |
| Un manque de petits logements | 15 |
| Un parc locatif privé qui progresse peu et trop cher | 15 |
| Un parc de plus en plus tendu | 15 |
| Les jeunes, premières victimes de l'immobilisme locatif..... | 17 |
| 500 places en résidences jeunes actifs | 18 |
| Des hébergements chez l'habitant : deux formules développées sur Quimperlé Communauté et Lorient Agglomération..... | 19 |
| Hébergement temporaire chez l'habitant..... | 19 |
| La cohabitation intergénérationnelle : une solution solidaire | 19 |
| Aides financières et services d'accompagnement pour la location..... | 20 |
| Contacts et accompagnement..... | 20 |
| 3. L'accession à la propriété | 22 |
| 145 K € : médiane des capacités d'emprunt des jeunes de moins de 30 ans..... | 22 |
| Une capacité d'emprunts en dessous des prix moyens du marché immobilier | 24 |
| Des acquisitions réelles des jeunes en 2024 limitées | 25 |
| La maison, bien immobilier d'occasion le plus vendu mais pas pour les jeunes..... | 27 |
| Un risque de précarité énergétique plus grand pour les jeunes accédants | 28 |
| Analyse territorialisée de l'accès à la propriété pour les moins de 30 ans : entre exclusion littorale et dynamiques locales contrastées | 29 |
| Un marché des maisons anciennes marqué par une exclusion des jeunes sur le littoral | 29 |
| Un marché des appartements anciens plus accessible, mais toujours inégal | 30 |
| Des leviers pour les collectivités afin de favoriser l'accession pour les jeunes | 31 |
| Le développement des produits spécifiques le PSLA et le BRS | 31 |

| | |
|---|-----------|
| Le prêt social location accession | 31 |
| Le Bail Réel Solidaire (BRS)..... | 33 |
| Conclusion | 34 |

Introduction et contexte

C'est quoi un jeune actif ?

Un "jeune actif" est âgé de 15 à 29 ans, il a quitté le système scolaire et a intégré le marché du travail. Il peut être en recherche d'emploi, intérimaire, en contrat à durée déterminée (CDD), indéterminée (CDI) ou encore avoir créé son entreprise. Il peut également effectuer des contrats en alternance ou des stages de fin d'études.

D'un point de vue sociodémographique, un jeune actif peut continuer à habiter chez ses parents, vivre seul, en couple ou avoir commencé à fonder une famille. Ces situations influencent ses priorités résidentielles.

Les défis du parcours résidentiel pour un jeune actif

Le logement est un élément clé du passage à l'âge adulte et de l'autonomie des jeunes actifs. Cependant, cette étape est souvent marquée par un ensemble de défis qui peuvent compliquer leur expérience résidentielle, en particulier dans un contexte de loyers élevés et de marché immobilier tendu. Les loyers élevés des centres urbains, propices à l'emploi, compliquent la recherche d'un logement adapté à leur budget pour les jeunes actifs.

Le besoin de se déplacer pour saisir des opportunités professionnelles rend la recherche d'un logement stable plus difficile, ce qui rend la **location** à court terme souvent plus avantageuse que l'achat. Pourtant, l'offre de logements adaptés aux jeunes actifs — comme les petits appartements ou les studios — reste **insuffisante**. En France métropolitaine, les T1 et T2 ne représentent que 18 % des résidences principales, alors que les ménages composés d'une seule personne atteignent 39 %. Cette disparité est encore plus marquée dans le pays de Lorient-Quimperlé : en 2022, seuls 14 % des logements étaient des T1 ou T2, pour 41 % de ménages composés d'une personne seule. En outre, les dépenses supplémentaires, telles que les frais d'agence, les assurances et les coûts associés au déménagement peuvent accroître la difficulté à obtenir un premier logement.

Malgré la présence d'aides au logement telles que les APL¹, tous les jeunes concernés n'y ont pas recours : les démarches administratives peuvent être difficiles pour certains et ils ne sont pas toujours conscients de l'existence de ces dispositifs ou de leur éligibilité à ces dispositifs.

Avec des prix de l'immobilier élevés, des exigences croissantes en matière d'apport personnel et des difficultés d'obtention de prêts, **l'accès à la propriété** devient un parcours difficile pour les jeunes — même s'il reste une aspiration majeure. En 2024, l'âge moyen du premier achat immobilier en France s'établit à 33 ans, contre 32 ans en 2022. Une tendance qui contraste avec la situation observée en 2015, où les primo-accédants avaient en moyenne entre 36 et 38 ans. Cette baisse récente de l'âge moyen du premier achat immobilier reflète d'ailleurs la persistance de ce projet dans les

¹ **APL** : Aide personnalisée au logement

priorités des jeunes, malgré **les défis économiques et financiers** qu'ils doivent surmonter.

Ces problèmes mettent en évidence l'importance de politiques publiques et de solutions novatrices afin d'améliorer l'accès des jeunes au logement. L'objectif de cette étude est d'analyser ces défis, de repérer les besoins particuliers des jeunes actifs en matière d'habitat et de suggérer des solutions pour y répondre.

Avec une forte hausse des prix immobiliers sur le pays de Lorient-Quimperlé qui engendre une plus forte tension dans le parc social, la situation sur le logement des jeunes sur le territoire apparaît assez tendue que ce soit pour les étudiants ou les jeunes actifs. Ainsi les PLH² de Quimperlé Communauté 2020-2025 et de Lorient Agglomération 2024-2029 ont inscrit des actions dans leurs programmes pour répondre à leurs besoins. De même, Blavet Bellevue Océan Communauté entame également des réflexions pour s'engager dans une politique habitat en faveur des jeunes.

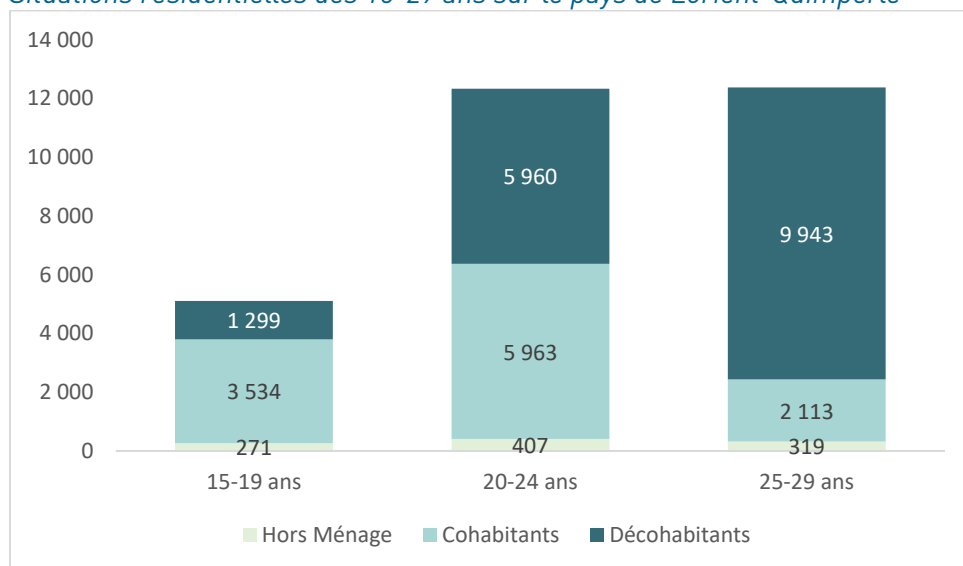
² **PLH** : Programme local de l'habitat

Les jeunes de 15 à 29 ans : 15 % des habitants du pays de Lorient-Quimperlé

41 133 jeunes de 15 à 29 ans sont recensés par l'Insee sur le pays de Lorient-Quimperlé, soit 15 % des habitants du territoire.

La phase de début du parcours résidentiel avec l'entrée dans un premier logement, que ce soit pour les études ou pour un premier emploi, correspond à cette tranche d'âge.

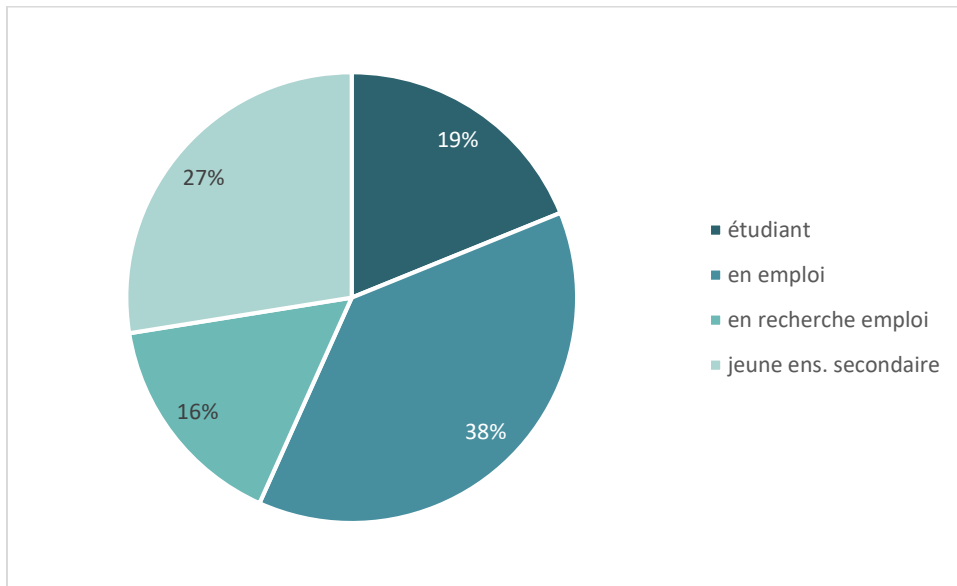
Situations résidentielles des 15-29 ans sur le pays de Lorient-Quimperlé



Source : Insee, RP 2021 - Exploitations complémentaires - Traitement : AudéLor, décembre 2024

Une part de la décohabitation qui va de 26 % à 80 % selon l'âge

Les situations résidentielles changent au fil des âges avec une progression vers l'autonomie. La plupart des jeunes de 15 à 19 ans vivent en cohabitation (69 %), témoignant d'une forte dépendance au foyer familial. Cependant, une partie d'entre eux (26 %) a déjà quitté le domicile familial pour des motifs scolaires ou professionnels. De 20 à 24 ans, une moitié des jeunes ne cohabitent plus avec leur(s) parent(s) pour intégrer leur propre logement. Enfin, une grande majorité (80 %) des individus de 25 à 29 ans est composée de « décohabitants », témoignant d'une autonomie résidentielle. La part des jeunes « hors ménages » est assez stable au sein des trois tranches d'âges observées et correspond aux résidences universitaires et foyers jeunes travailleurs. Parmi eux, 27 % sont encore dans l'enseignement secondaire (prébac), 19 % étudiants et 54 % jeunes actifs, dont 38 % en emploi.

Les jeunes de 15 à 29 ans du pays de Lorient-Quimperlé en 2021

Source : Insee, RP 2021 - exploitation complémentaire - Traitement : AudéLor, décembre 2024

Les adolescents encore dans le système scolaire secondaire (lycées), soit 27 %, résident majoritairement chez leurs parents. Ils ne constituent pas la population cible de cette étude sur les dynamiques résidentielles des jeunes.

Le logement des étudiants dans le pays de Lorient-Quimperlé

Le pays de Lorient-Quimperlé accueille une population étudiante significative, avec 7 758 jeunes poursuivant des études supérieures. Ce qui représente 18,9 % de sa jeunesse. Cependant, la répartition de ces étudiants sur le territoire est loin d'être homogène. Lorient Agglomération concentre la grande majorité des étudiants, avec 6 629 inscrits, soit 85,4 % du total. Quimperlé Communauté arrive en deuxième position avec 780 étudiants, représentant 10,1 % de l'effectif étudiant. Enfin, Blavet Bellevue Océan Communauté accueille 350 étudiants, soit 4,5 % du total. Cette concentration importante à Lorient s'explique principalement par la présence de nombreux établissements d'enseignement supérieur dans la ville.

En ce qui concerne le logement étudiant, on dénombre sur le territoire 6 720 logements occupés par des étudiants. Les modes d'habitation se répartissent en trois catégories principales. Plus de la moitié des étudiants (51,5 %), cohabitent encore avec leurs parents. 45,2 %, vivent de manière autonome dans leur propre logement. Enfin, une petite fraction 3,3 % vit hors ménage, ce qui correspond probablement à des étudiants résidant en résidence universitaire. Ces chiffres diffèrent de la moyenne bretonne, où la tendance à la décohabitation est plus marquée, avec 54,7 % des étudiants vivant en logement autonome.

Concernant le logement étudiant, deux documents avec des données plus récentes et détaillées sont parus sur le site internet d'AudéLor ([www. Audelor.com](http://www.audelor.com)) :

=> « Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) de Lorient Agglomération » - document technique n°004 - octobre 2024.
<https://www.audelor.com/publication/info/logement-etudiant-lorient-agglo-2024/>

=> « Université Bretagne Sud : poids économique en 2023 et contribution au développement du Morbihan » - Communication n°246, novembre 2024.
<https://www.audelor.com/publication/info/universite-bretagne-sud-poids-economique-2023-contribution-au-developpement-du-morbihan/>

Il est important de noter que la problématique du logement des jeunes ne se limite pas aux seuls étudiants puisque plus d'un jeune sur deux âgé de 15 à 29 ans fait partie de la population active. Ainsi, la suite de notre analyse se concentrera principalement sur la situation des jeunes actifs. Les défis rencontrés par ces jeunes professionnels en début de carrière, notamment en termes d'accessibilité et d'adéquation des logements à leurs besoins spécifiques, méritent une attention particulière dans le contexte du développement économique et social de notre territoire.

Les jeunes non étudiants : une présence forte sur tout le territoire

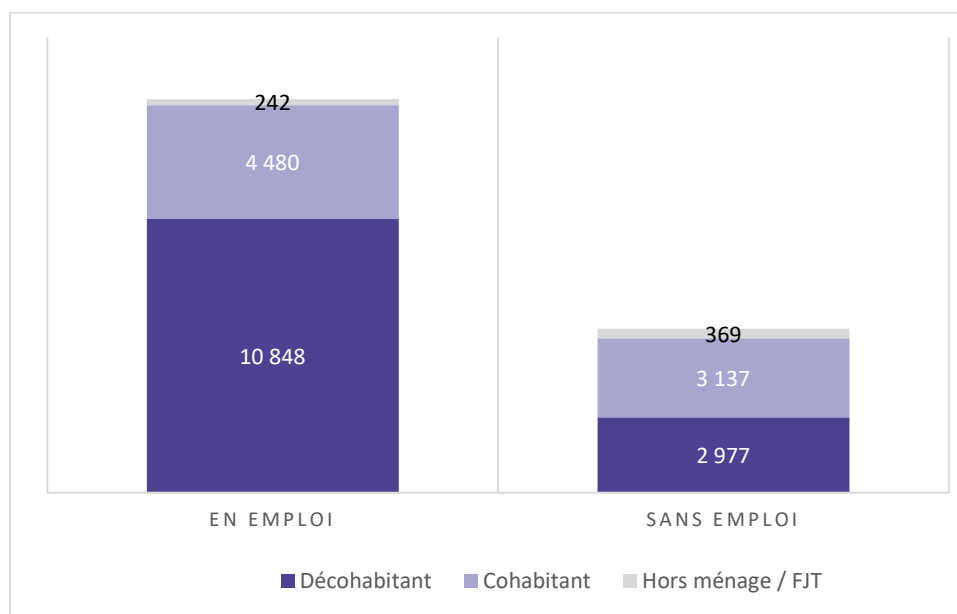
En 2021, selon le recensement de l'Insee, le pays de Lorient-Quimperlé présente une forte présence de jeunes actifs répartis sur l'ensemble du territoire. On dénombre 22 052 jeunes non étudiants, dont 15 569 (70,6 %) sont en emploi et 6 483 (29,4 %) sont sans emploi. Contrairement à la population étudiante, la répartition des jeunes actifs est plus équilibrée entre les intercommunalités, avec 78,2 % résidant dans Lorient Agglomération, 16,7 % dans Quimperlé Communauté, et 5,2 % dans Blavet Bellevue Océan Communauté. En matière de logement, les jeunes actifs occupent 17 319 logements et montrent une tendance marquée à l'autonomie résidentielle : 62,2 % vivent en logement autonome, même si elle n'est pas acquise pour tous puisque **34,5 % cohabitent toujours avec leurs parents**, et 3,3 % vivent « hors ménage » (foyers des jeunes travailleurs, autres résidences).

1. Profil socioéconomique des jeunes actifs

Une indépendance résidentielle favorisée par l'accès à l'emploi et le niveau de diplôme

Dans le pays de Lorient-Quimperlé, les jeunes décohabitants sont plus souvent en emploi (78 %) que sans emploi (22 %). Parmi les jeunes en emploi, 70 % ont leur propre logement contre 46 % des sans emploi. Au total, sur 2 000 jeunes actifs, 62,6 % sont décohabitants.

Les jeunes actifs du pays de Lorient-Quimperlé et leur situation résidentielle en 2021



Source : Insee, Exploitation complémentaire RP 2021 ; Traitement : AudéLor, février 2025

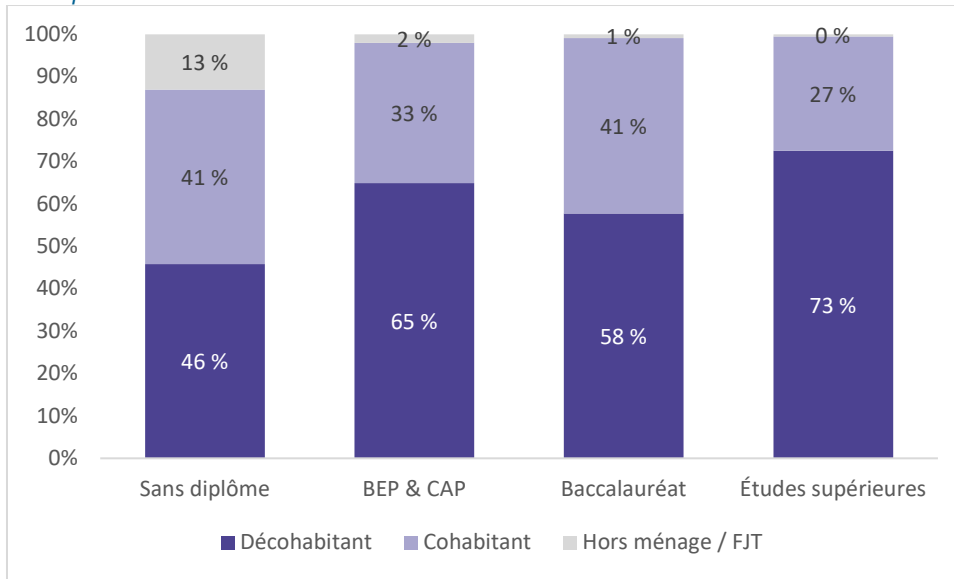
Au-delà de la situation professionnelle, le niveau de diplôme atteint a aussi une incidence sur l'autonomie résidentielle. Les jeunes actifs ayant fait des études supérieures présentent le taux le plus élevé de décohabitation (73 %), suggérant une plus grande indépendance économique et une mobilité accrue liée aux études et aux opportunités professionnelles.

En revanche, la catégorie "Sans diplôme" affiche des caractéristiques inverses. Elle a le taux le plus bas de décohabitation (46 %) et le plus élevé de personnes vivant hors ménage ou en FJT³ (13 %). Cela traduit sans doute des difficultés économiques ou sociales plus importantes pour ce groupe.

À noter que les détenteurs d'un BEP ou CAP montrent une tendance plus marquée vers l'indépendance, avec 65 % de décohabitants contre 33 % de cohabitants. Cette différence pourrait s'expliquer par une entrée plus précoce sur le marché du travail, facilitant l'autonomie financière.

³ FJT : Foyer jeune travailleur

Situation résidentielle selon le niveau de diplôme des jeunes non étudiants du pays de Lorient-Quimperlé en 2021



Source : Insee, Exploitation complémentaire RP 2021 ; Traitement : AudéLor, février 2025

Comme habituellement constaté, le lien entre emploi et niveau de diplôme atteint est très fort : ainsi sur le pays de Lorient-Quimperlé, parmi les 8 032 jeunes non étudiants qui ont un diplôme d'études supérieures 82 % sont en emploi alors que ce n'est le cas que pour 41 % des sans diplôme. Les mêmes proportions sont observées en Bretagne : 84 % des diplômés du supérieur sont en emploi contre 36 % pour ceux qui n'ont pas de diplôme.

La stabilité de l'emploi favorise l'accès au logement

Le type de contrat d'emploi offre un éclairage supplémentaire sur la relation entre la stabilité professionnelle et l'autonomie résidentielle.

Pour les employés en CDI (Contrat à Durée Indéterminée), on constate un taux élevé de décohabitation (76 %). Cette forte proportion s'explique notamment par la sécurité financière qu'offre un emploi stable. Elle permet plus facilement l'accès à un logement indépendant et rassure aussi les bailleurs. Enfin, elle permet davantage la souscription d'un crédit auprès des banques.

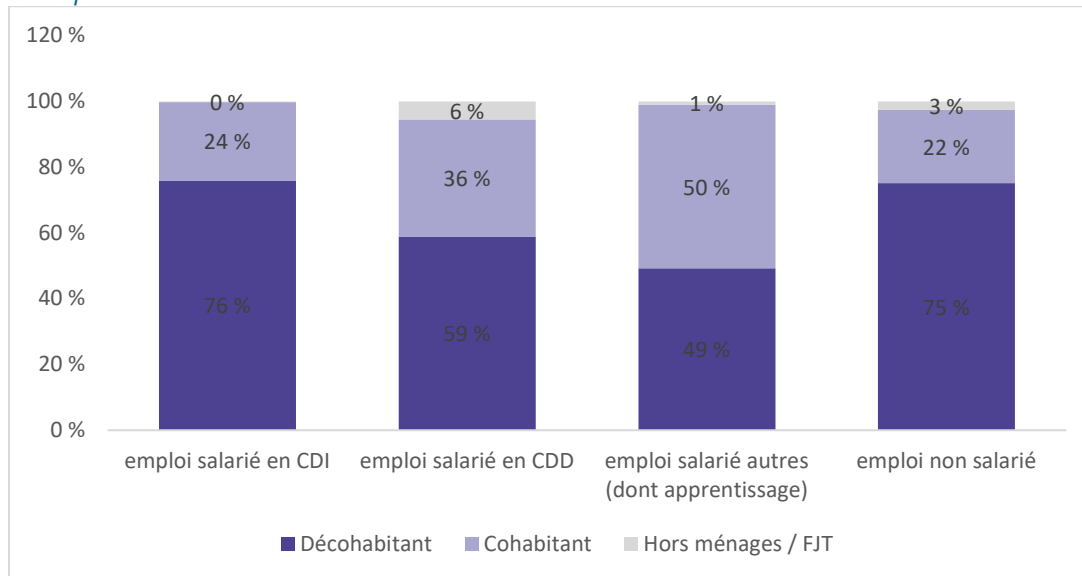
Les salariés en CDD (Contrat à Durée Déterminée) présentent un profil différent, avec 59 % de décohabitants et 36 % de cohabitants. Le taux plus élevé de cohabitation par rapport aux CDI pourrait refléter une certaine précarité ou une hésitation à s'engager dans un logement indépendant du fait de l'incertitude liée à leur contrat.

La catégorie "emploi salarié autres" (incluant l'apprentissage) montre une répartition presque égale entre cohabitants (50 %) et décohabitants (49 %). Cela pourrait s'expliquer par la nature transitoire de ces emplois, souvent occupés par des jeunes en formation ou en début de carrière.

Les travailleurs non-salariés (indépendants ou entrepreneurs notamment) affichent un taux élevé de décohabitation (75 %), similaire à celui des CDI. Cela suggère que, chez les jeunes actifs l'entrepreneuriat ou le travail indépendant peut offrir une stabilité financière comparable à celle d'un CDI en termes de capacité à vivre de manière autonome.

Il est intéressant de noter que le taux de personnes vivant hors ménage ou en FJT est généralement faible, mais plus élevé pour les CDD (6 %) que pour les autres catégories. Ceci pourrait indiquer que certains travailleurs en CDD optent pour des solutions de logement temporaires ou assistées.

Situation résidentielle et type d'emploi occupés par les jeunes non étudiants du pays de Lorient-Quimperlé en 2021



Source : Insee, Exploitation complémentaire RP 2021 ; Traitement : AudéLor, février 2025

Ainsi la stabilité professionnelle et le niveau d'études supérieures apparaissent comme des facteurs clés favorisant l'autonomie résidentielle.

Des revenus faibles en dessous de 30 ans

Le revenu des jeunes est une donnée difficile à approcher du fait de la situation fréquente de dépendance totale ou partielle à l'égard des parents. Il est ainsi difficile de différencier les ressources du jeune lui-même de celles de sa famille.

Pour ceux qui déclarent leurs revenus de manière autonome, les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans sont ceux qui ont les revenus fiscaux par unités de consommation⁴ les plus faibles du territoire. Leur revenu médian

⁴ **Revenus fiscaux par unité de consommation** : le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de compositions différentes, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour

s'élève à 19 976 € sur le pays de Lorient-Quimperlé contre 20 420 € en Bretagne, soit 444 € de moins (-2,2 %). Pour l'ensemble de la population cet écart est moins important entre le territoire (23 080 €) et la région (23 240 €), soit - 0,6 %.

À noter tout de même des revenus disponibles un peu plus importants sur Quimperlé Communauté et BBO Communauté (qui dépasse la médiane bretonne et celle de la France métropolitaine pour la même classe d'âge).

En outre, en France, le taux de pauvreté à 60 % du revenu médian est plus élevé chez les jeunes de moins de 30 ans que dans l'ensemble de la population. Ainsi, il atteint **22,7 %** pour les moins de 30 ans, contre **14,9 %** pour l'ensemble des ménages, avec un écart de **670 €** entre les médianes des revenus disponibles des populations pauvres de ces deux groupes en 2021 (source : INSEE FiLoSoFi 2021).

Sur **Quimperlé Communauté**, bien que la situation soit globalement plus favorable, l'écart entre les jeunes et l'ensemble de la population reste marqué : le taux de pauvreté s'élève à **13,1 %** pour les moins de 30 ans, contre **9,7 %** pour l'ensemble de la population, avec une différence de **490 €** entre les médianes sous le seuil de pauvreté.

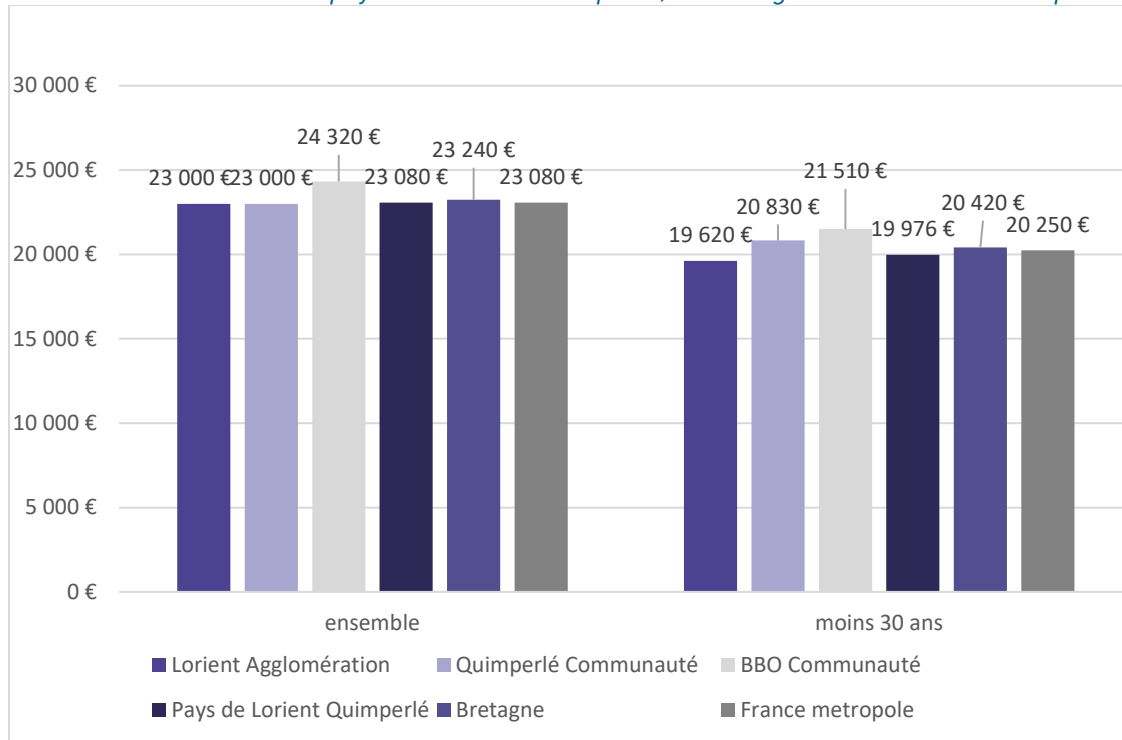
À **Lorient Agglomération**, le contraste est encore plus prononcé : **22,5 %** des moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté, contre **12,7 %** pour l'ensemble des ménages fiscaux. L'écart entre les médianes des revenus des populations pauvres atteint ici **740 €**.

*À noter : les taux de pauvreté pour **Blavet Bellevue Océan Communauté** ne sont pas disponibles pour la tranche des **moins de 30 ans**. Ils sont cependant probablement très faibles, le taux de pauvreté global des ménages s'élevant à seulement **6,9 %**.*

le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Comparaison des revenus disponibles de l'ensemble de la population et des moins de 30 ans sur les intercommunalités du pays de Lorient-Quimperlé, la Bretagne et la France métropolitaine



Source : INSEE, FiLoSoFi 2021 ; Traitement : AudéLor, avril 2025

Le revenu médian disponible mensuel des jeunes du pays de Lorient-Quimperlé est **d'environ 1 665 €**. Et il représente une différence avec l'ensemble de la population d'environ 250 € sur la médiane.

Le budget consacré au logement devrait être au maximum de 30 % du revenu. Ainsi pour le revenu médian des jeunes du territoire il ne devrait pas dépasser **500 €/mois**.

2. L'accès au logement locatif

Une forte demande de logements sociaux : 1 attribution pour 6 demandes

2 206 demandes de logement social sont faites par des moins de 30 ans au 01/01/2025. Chez les demandeurs externes (non logés dans le parc social), les moins de 30 ans représentent même 28 % des ménages soit 1 849 demandes. Sur l'année 2024, 340 demandes de jeunes ont été satisfaites soit une 1 attribution pour 6,5 demandes. Cette forte demande externe témoigne des difficultés des jeunes à se loger sur le territoire. Parmi les demandeurs externes, près d'un tiers sont logés chez leurs parents et 25 % sont logés dans un logement locatif privé. 30 % déclarent que leur logement est trop cher comme premier motif de demande de logement social. Autre phénomène : 15 % des jeunes demandeurs externes estiment être dans un logement non décent et 11 % déclarent que leur logement actuel est repris ou mis en vente par le propriétaire.

Un manque de petits logements

La demande externe des jeunes concerne davantage les salariés du privé 43 % contre 37 % pour la demande externe générale. Près des 3/4 des ménages sont des personnes seules concentrant la demande sur des T1 et T2 (72 % de la demande des moins de 30 ans).

- L'offre dans le parc social apparaît insuffisante sur le territoire notamment en termes de typologie demandée par les jeunes
- La tension sur les T1 et T2 fait ressortir le manque de logements de petites tailles et la nécessité d'en augmenter leur part dans la production neuve de LLS.

À noter

Cette tension démontre la pertinence de la convention de partenariat conclue entre les organismes HLM et Lorient Agglomération en 2020 qui fixe un objectif de production neuve à hauteur de 50 % de T1-T2 (pour rappel objectif de production de 300 à 350 logements/an). PLH 2024-2029.

Du côté de Quimperlé Communauté, la nécessité de produire davantage de petits logements est affichée dans le PLH 2020-2025 (volet 1, orientation 1 : répondre aux besoins en logements de la population). L'enjeu est identifié par toutes les communes dans le cadre du diagnostic du prochain PLH.

Un parc locatif privé qui progresse peu et trop cher

Un parc de plus en plus tendu

Le parc locatif privé joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés. Il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une

rotation régulière. Il assure l'accueil des nouveaux arrivants et permet notamment le maintien des effectifs scolaires. Les prix de l'immobilier s'envolant, il est parfois la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes et moyens de se loger. Il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel. Il joue ainsi un rôle social à ne pas négliger.

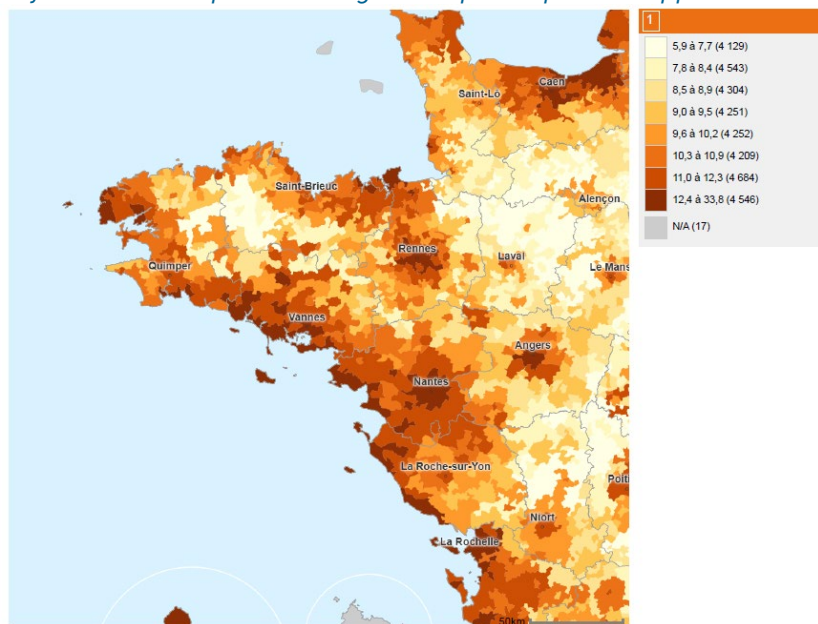
Mais le parc de logements locatifs privés nus (non meublés) sur le territoire est stable (- 0,2 %) entre 2015 et 2021 quand l'ensemble du parc pour résidences principales a augmenté (+ 5,8 %). La typologie la plus touchée par ce phénomène de retrait est le T1 (- 14 %) plus particulièrement visé par les jeunes pour entamer leur parcours résidentiel.

Un constat relevé aussi par l'étude de l'observatoire des loyers du Morbihan (résultats 2023) de l'ADIL 56 : « *quel que soit le territoire, les professionnels de la gestion locative nous font part d'une demande plus forte que l'offre du fait, entre autres, de la mise en vente de logements locatifs et de la concurrence des meublés de tourisme* »

- Attention retrait de petits logements nus dans le parc locatif privé

Par ailleurs, les prix de la location au m² sont particulièrement élevés. Sur la carte ci-dessous on peut voir que la grande majorité des communes du territoire sont dans les 2 catégories de niveau de loyer les plus élevés au niveau national.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement du parc privé locatif (€/m²) 2024



© Observatoire des territoires, ANCT 2024 - IGN Admin Express

Source : Estimations ANIL, à partir des données du groupe SeLoger et Leboncoin, T3 2024

Les prix des appartements T1 et T2 sont encore plus élevés : une moyenne de 13,45 €/m² sur le territoire selon cette même source. Cela porte le montant total d'un loyer pour un T1 de 25 m² à 336,25 € et à 538 € pour un T2 de 40 m². L'observatoire des loyers privé de l'ADIL 56 observe des montants de loyers médians (hors charges)

en 2024 sur la ville de Lorient de 369 € pour un T1 et 469 € pour un T2. L'accès au logement dans le parc privé est ainsi limité au T1 et T2 pour une majorité des jeunes vivant seuls. Alors qu'ils sont en concurrence avec le reste de la population souhaitant un petit logement, notamment les personnes vivant seules. Sur le pays de Lorient - Quimperlé, en 2022, l'INSEE dénombre 57 113 ménages de 1 personne pour 18 651 logements de petites tailles (T1 et T2). Ainsi il y a 3 fois plus de ménages de 1 personne que de logements adaptés en taille à ces derniers, entraînant une sous-occupation des logements.

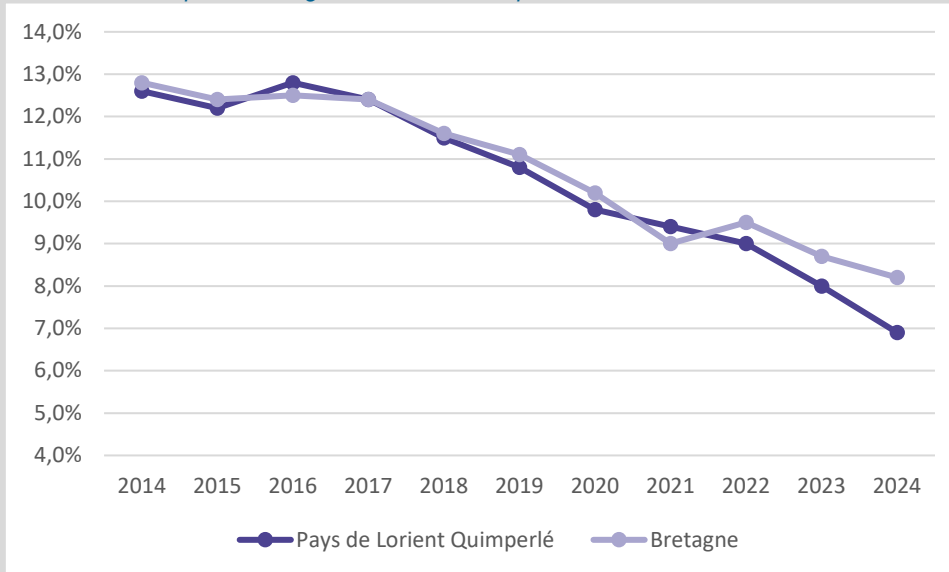
- Un manque important de petits logements

Par ailleurs, ces dernières années la tension sur ce marché est en nette augmentation comme le souligne l'observatoire des loyers de l'ADIL 56 en janvier 2024 (sur les chiffres 2023) : « *l'analyse des loyers par taille de logements montre des écarts plus importants pour le pays de Lorient que dans tout le reste du département. [...] Pour la ville de Lorient l'écart entre un studio et un T3 est de 5,5 €/m². On note donc une aggravation de la tension sur les petites surfaces déjà perceptible les années précédentes. Ici [...] les ménages jeunes sont les plus impactés par ces niveaux de loyers souvent en décalage avec leurs niveaux de ressources.* »

Les jeunes, premières victimes de l'immobilisme locatif.

L'ADIL 56 dans son observatoire local des loyers du Morbihan de 2024 (chiffres 2025) indiquait que 51 % des locataires lorientais occupent leurs logements depuis moins de 3 ans. Cette part est en baisse de 14 points en 4 ans. Cela illustre bien l'immobilisme croissant des locataires du parc privé, confirmé par les agences enquêtées. Ainsi l'accès pour les jeunes est encore plus difficile puisque mécaniquement il y a moins d'offre, l'ensemble des locataires, libérant moins de logements.

Il en va de même du côté du parc locatif social, le taux de mobilité ne cesse de diminuer sur le territoire depuis 10 ans creusant même un écart de plus en plus important avec la région depuis 2022. Ainsi les locataires prennent de moins en moins le risque de quitter un appartement devant une situation du logement locatif tendue.

Taux de mobilité dans le parc de logements locatifs publics

Source : Créha ouest – Traitement, AudéLor, mars 2025

Forcément les jeunes présentant un dossier pour une première location se retrouvent encore plus pénalisés par cette situation. Ils trouvent moins de logements et les loyers sont plus chers pour les emménagés récents. À Lorient, dans le même document de l'ADIL 56, on constate en 2023 une différence de 1 € au m² entre un emménagé récent et un locataire dans son logement depuis 2 ans. L'observatoire rappelle même que le loyer pour les emménagés récents en 2018 était de 8,7 €/m² contre 11 €/m² en 2023 soit une augmentation de 26 % en 5 ans.

500 places en résidences jeunes actifs

Les résidences Habitat Jeunes constituent une solution pertinente pour les jeunes actifs dans le pays de Lorient-Quimperlé. Ces résidences offrent des logements meublés et équipés, ainsi qu'un accompagnement personnalisé pour faciliter l'insertion sociale et professionnelle des jeunes.

Résidence Habitat Jeunes Le Zabrenn (Quimperlé) : cette résidence accueille des jeunes de 16 à 30 ans, qu'ils soient célibataires, en couple ou familles monoparentales. Elle propose 18 logements à Quimperlé, dont certains sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les logements sont meublés et équipés, avec des redevances calculées en fonction du statut du résident. Des animations hebdomadaires sont organisées pour favoriser la vie sociale et culturelle des résidents.

Résidences Habitat Jeunes AGORA SERVICES (Lorient) : ces résidences s'adressent aux jeunes de 16 à 30 ans en emploi, formation, alternance, apprentissage ou études. Elles offrent des logements temporaires avec des séjours flexibles, allant de quelques jours à plusieurs mois. Les résidents bénéficient de la garantie Visale, qui

couvre les loyers en cas d'impayés, et d'animations hebdomadaires. Six résidences existent sur Lorient :

- espace Kerguestenen avec 84 logements (T1 bis) ;
- résidence les grands larges avec 84 logements (de la chambre en T2 modulable au T2 couple) ;
- résidence le Sextant avec 83 logements (T1) ;
- résidence la Varangue 86 logements (studios) ;
- résidence Courbet avec 76 logements (chambres à T1 bis) ;
- résidence Perrault avec 66 logements (studios).

Résidences jeunes (étudiants ou jeunes actifs d'Espacil (Lorient)) : 4 résidences du bailleur social proposant des T1 meublés aux jeunes actifs.

Loïc Hirrien, directeur d'Agora Services — gestionnaire des foyers jeunes travailleurs — souligne une tendance préoccupante : **comme dans le parc social, la rotation des logements dans les résidences ralentit fortement**. Résultat, les listes d'attente s'allongent, et le faible taux de mobilité dans le parc social bloque une partie du parcours résidentiel des jeunes actifs.

Des hébergements chez l'habitant : deux formules développées sur Quimperlé Communauté et Lorient Agglomération

Hébergement temporaire chez l'habitant

Le dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant, développé en 2023 par la résidence Le Zabrenn, représente une solution innovante pour les jeunes en mobilité. Ce dispositif permet aux jeunes de 15 à 30 ans, en CDD, stage ou formation, de loger chez l'habitant pour une durée d'une nuit à sept mois. La contrepartie financière est de 15 à 17 € par nuit, dans la limite de 250 € par mois l'été et 270 € par mois l'hiver. Ce dispositif est encadré par une convention tripartite entre la résidence, le jeune et l'hébergeur, assurant ainsi un cadre rassurant pour toutes les parties prenantes. Ce dispositif reste cependant limité par rapport à la demande : une dizaine d'hébergements situés à Quimperlé, Mellac, Locunolé, Arzano et Riec-sur-Bélon.

La cohabitation intergénérationnelle : une solution solidaire

Impulsé en 2008 par Info Jeunes Lorient et le CCAS de Lanester, le dispositif « 1 toit, 2 générations » est opérationnel pour l'ensemble du territoire. Il permet de mettre en réseau les jeunes de 16 à 30 ans (étudiants, apprentis, en formation) en recherche d'un logement avec des seniors de plus de 60 ans disposant d'une chambre libre à leur domicile. En échange d'un toit, les jeunes rendent de petites aides quotidiennes et participent aux charges (entre 72 et 150 €/mois).

Malgré un bilan positif des cohabitants et une envie des jeunes de s'investir dans cette forme d'habitat, il reste difficile de capter des hébergeurs. Le nombre de demandes (environ 70) n'est pas satisfait à ce jour. En ce sens, des opérations de communication doivent s'amplifier.

Aides financières et services d'accompagnement pour la location

Plusieurs aides financières et services d'accompagnement sont disponibles pour soutenir les jeunes actifs dans leur recherche de logement.

Aide Mobili-Jeune : cette aide financière, pouvant atteindre jusqu'à 100 € par mois, est destinée aux jeunes de moins de 30 ans en alternance dans une entreprise privée ou agricole. Elle vise à financer une partie du loyer et vient en complément des allocations logement.

Avance Locapass : l'avance Locapass est un prêt sans intérêt ni frais de dossier, d'un montant maximum de 1 200 €, pour financer le dépôt de garantie. Cette aide est accessible aux étudiants boursiers, aux alternants, aux étudiants salariés et aux stagiaires ayant un contrat d'au moins trois mois.

Garantie Visale : la garantie Visale, proposée par Action Logement, permet aux jeunes de moins de 30 ans de bénéficier d'une garantie pour leur logement sans avoir besoin d'un garant physique ou moral. Ce dispositif couvre les loyers et les charges en cas d'impayés, ainsi que les éventuelles dégradations locatives.

Allocations Logement (ALS/APL) : les allocations logement, versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), sont destinées aux locataires ou colocataires à revenus modestes. Le montant de l'aide dépend du loyer, des ressources, du type de logement et de la situation du demandeur.

Contacts et accompagnement

Plusieurs structures locales offrent un accompagnement personnalisé pour aider les jeunes actifs dans leur recherche de logement.

Point Info Logement Jeunes Lorient : ce service informe, conseille et accompagne les jeunes dans toutes les démarches de recherche de logement sur le territoire de Lorient Agglomération. Il propose des permanences sans rendez-vous et sur rendez-vous, ainsi qu'une plateforme en ligne pour faciliter l'accès à l'information.

Action Logement : action Logement accompagne les jeunes de moins de 31 ans dans leur mobilité résidentielle par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement. Cette structure propose notamment l'aide Mobili-Jeune, l'avance Locapass et la garantie Visale.

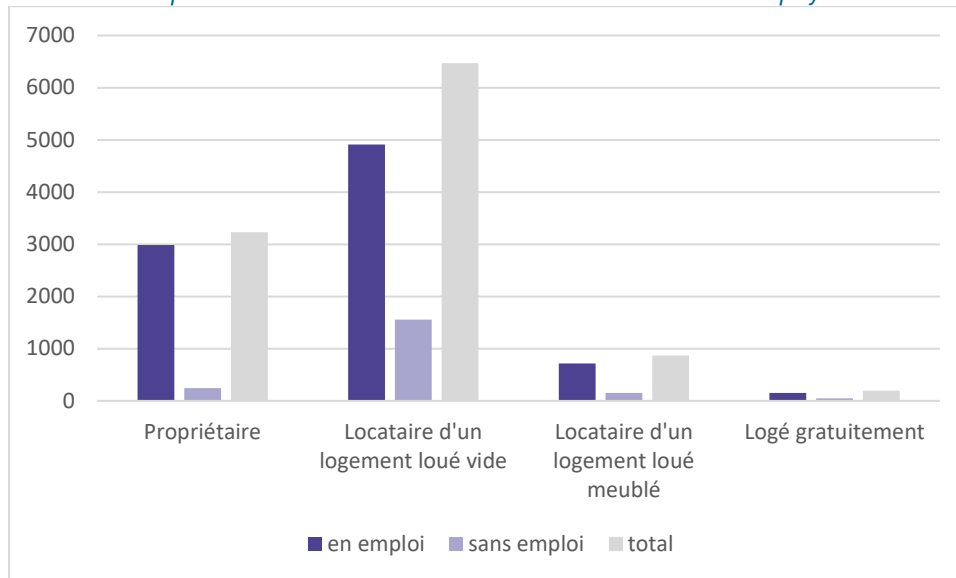
Mission Locale du Pays de Lorient : la Mission Locale accompagne les jeunes de moins de 25 ans en difficulté dans leur démarche d'insertion sociale et professionnelle. Elle propose un soutien personnalisé pour faciliter l'accès au logement, à la formation et à l'emploi. 3 736 jeunes ont été accompagnés par la mission locale du pays de Lorient (Lorient Agglomération + Blavet Bellevue Océan Communauté) en 2024 et 475 jeunes sur Quimperlé Communauté en 2025.

3. L'accession à la propriété

145 K € : médiane des capacités d'emprunt des jeunes de moins de 30 ans

En 2024, l'âge médian pour devenir propriétaire se situe à 32 ans en France (source : notaires de France). Sur le territoire, **plus d'un jeune sur cinq (22 %) de moins de 30 ans est déjà propriétaire lors du recensement INSEE 2022**. Cette proportion atteint **un tiers chez les 24-29 ans**, puis dépasse la moitié (52 %) pour la tranche des 30-40 ans. Parmi les 10768 jeunes actifs décohabitants, 30 % sont propriétaires de leur résidence principale. Ainsi, la question de l'accession à la propriété se pose pour une bonne partie d'entre eux.

Statut d'occupation des décohabitants de 15 à 29 ans actifs du pays de Lorient-Quimperlé en 2021

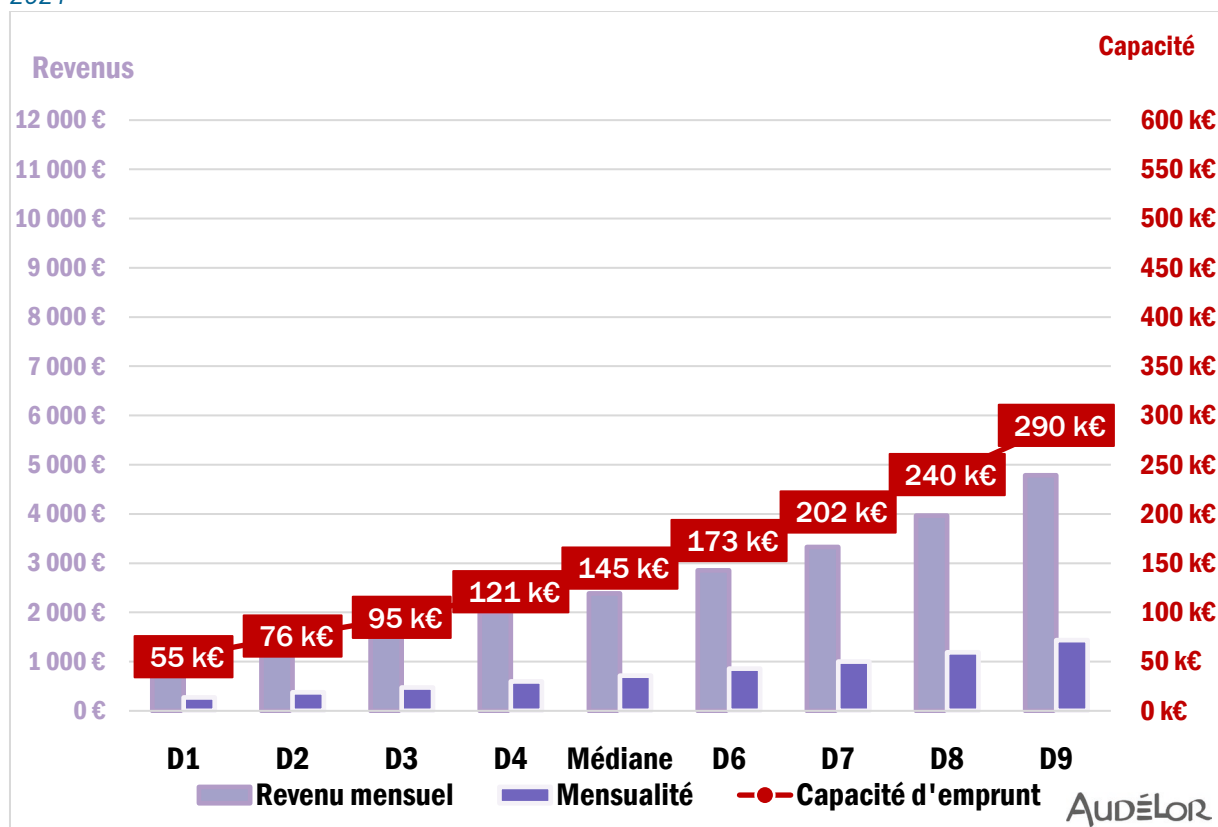


Source : Insee, Exploitation complémentaire RP 2021 ; Traitement : AudéLor, avril 2025

La distribution des revenus déclarés des ménages (répartis en déciles) permet d'estimer une capacité d'emprunt avec les 4 hypothèses suivantes :

- une durée d'emprunt de 25 ans ;
- un taux d'emprunt avec assurance fixé à 3,40 % ;
- un taux d'endettement maximum de 30 % ;
- et un apport limité aux frais de notaire.

Capacité d'emprunt selon le niveau de vie des moins de 30 ans sur le pays de Lorient-Quimperlé en 2021



Source : PERVAL 2024, INSEE FILOSOFI 2021 ; Traitement : AudéLor, avril 2025

La progression est ainsi linéaire entre les revenus mensuels des ménages et leur capacité d'emprunt. Les ménages appartenant au premier décile (D1), avec des revenus proches de 1 000 € et une mensualité maximum de moins de 300 € ont une capacité d'emprunt limitée à environ 55 000 €. À l'autre extrémité, ceux du neuvième décile (D9), avec des revenus supérieurs à 4 500 €, peuvent emprunter jusqu'à 303 000 € avec une mensualité d'un peu plus de 1 400 €. Entre ces deux extrêmes, la capacité d'emprunt augmente régulièrement avec les revenus.

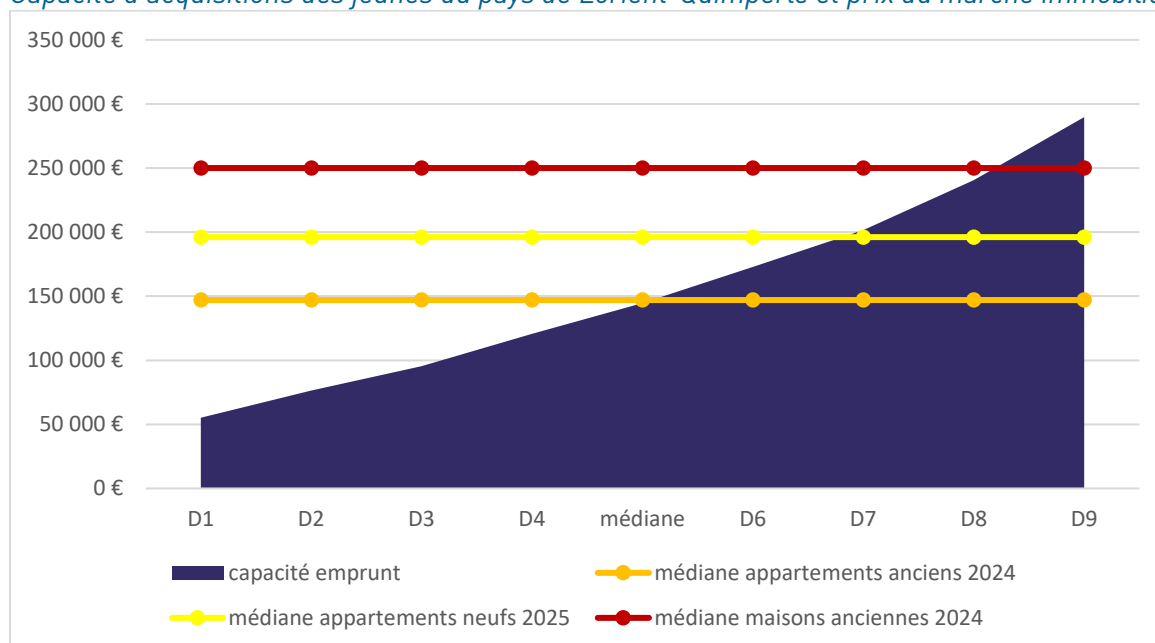
La distribution met en évidence les disparités importantes entre les ménages de moins de 30 ans. Les revenus modestes des premiers déciles (D1 à D3) limitent fortement leur accès au marché immobilier, tandis que les ménages plus aisés (D8 et D9) disposent d'une capacité d'acquisition bien supérieure. La médiane se situe autour de 145 000 €.

⇒ L'accession abordable est un levier clé pour fluidifier le parcours résidentiel des jeunes. En permettant aux primo-accédants d'accéder à la propriété, on libère des logements locatifs et on réduit les tensions sur un marché souvent saturé.

Une capacité d'emprunts en dessous des prix moyens du marché immobilier

En comparant la capacité d'emprunts des ménages de moins de 30 ans dans le pays de Lorient-Quimperlé aux prix de vente des maisons et des appartements (basé sur les ventes de 1 847 maisons et 977 appartements sur l'année 2024), les possibilités réelles d'achat sont plus visibles.

Capacité d'acquisitions des jeunes du pays de Lorient-Quimperlé et prix du marché immobilier



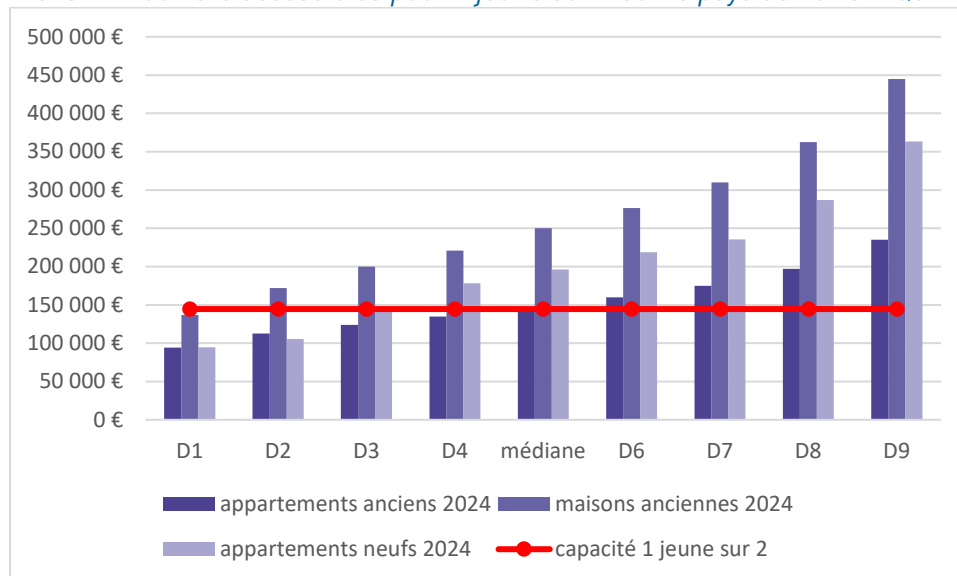
Source : PERVAL 2024, INSEE FILOSOFI 2021 ; Traitement : AudéLor, avril 2025

La capacité d'emprunt progresse avec le niveau de revenu, mais les prix des maisons dépassent systématiquement cette capacité, y compris pour les déciles supérieurs (D8 et D9). En 2024, la médiane du prix de vente d'une maison s'élevait à 250 000 €, un montant accessible uniquement aux jeunes de moins de 30 ans situés entre le 8^e et le 9^e décile — soit seulement 10 à 20 % d'entre eux.

Les appartements, souvent plus compacts, offrent une accessibilité relative. La médiane des prix des **appartements neufs** (196 100 €) était accessible à **30 %** des jeunes de moins de 30 ans. Celle des **appartements anciens** (147 000 €) concernait **un jeune sur deux**.

On peut aussi comparer la médiane des revenus des moins de 30 ans à la distribution des prix des maisons anciennes, des appartements anciens et des appartements neufs pour évaluer la capacité d'acquisition d'un jeune de moins de 30 ans sur deux.

Biens immobiliers accessibles pour 1 jeune sur 2 sur le pays de Lorient Quimperlé en 2024



Source : PERVAL 2024, INSEE FILOSOFI 2021 ; Traitement : AudéLor, avril 2025

Seulement 10 % des maisons, 30 % des appartements neufs et 50 % des appartements anciens sont accessibles pour un jeune sur deux. 20 % des jeunes sont totalement exclus du marché immobilier.

- l'accès à la propriété, surtout pour les maisons, reste difficile pour les jeunes ménages dans le Pays de Lorient Quimperlé, même avec des revenus relativement élevés. Les appartements peuvent être plus accessibles, mais seulement pour les ménages ayant des revenus au-dessus de la médiane.

Des acquisitions réelles des jeunes en 2024 limitées

Le prix de l'immobilier a fortement augmenté ces dernières années sur le territoire du pays de Lorient-Quimperlé. C'est vrai pour le neuf mais aussi pour le marché de l'occasion, excluant de plus en plus les jeunes acheteurs.

Des prix immobiliers élevés

En 2024, le prix moyen d'un appartement ancien (toutes typologies confondues) était de 161 000 € sur le pays de Lorient-Quimperlé et de 220 990 € pour les appartements neufs. Sur les 1 045 ventes immobilières d'appartements anciens, 273 sont acquis par des moins de 30 ans soit 26 %. Pour les appartements neufs, ils ne représentent que 10 % des acquéreurs.

Les acquéreurs de moins de 30 ans se sont tournés davantage vers des biens meilleur marché. En effet le prix moyen d'une acquisition d'appartement ancien des jeunes est de 136 664 € (soit 15 % de moins que l'ensemble des acquisitions). Dans le neuf, l'écart est encore plus important : une différence de 31 % entre le prix moyen de l'ensemble des transactions (220 990 €) et celles des moins de 30 ans (151 620 €).

Prix moyens des appartements anciens (plus de 5 ans) achetés en 2024 selon le nombre de pièces

| Nombre de pièces | Prix moyen global | Prix moyen (acheteurs <30 ans) | Écart (%) | Part des acheteurs <30 ans (%) |
|------------------|-------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|
| 1 pièce | 87 825 € | 81 071 € | -8 % | 29,9 % |
| 2 pièces | 130 635 € | 116 122 € | -11 % | 29,1 % |
| 3 pièces | 172 105 € | 153 753 € | -11 % | 25,8 % |
| 4 pièces | 189 867 € | 154 759 € | -18 % | 23,1 % |
| 5 pièces | 227 233 € | 189 046 € | -17 % | 18,8 % |
| Total | 161 001 € | 136 664 € | -15 % | 26,1 % |

Source : Perval 2024 – Notaires de France – Traitements : AudéLor, avril 2025

Les jeunes acheteurs privilégient les petites surfaces

Ils représentent environ **30 % des transactions pour les studios et T2**, mais seulement environ **19 % pour les logements avec plus de cinq pièces**. Les prix qu'ils paient sont systématiquement inférieurs au prix moyen global, avec un écart plus marqué pour les grandes surfaces (-17 à -18 %).

Prix moyens des appartements neufs achetés en 2024 selon le nombre de pièces

| Nombre de pièces | Prix moyen d'acquisition | Prix moyen d'acquisition pour les acheteurs de moins de 30 ans | Écart (%) | Part des acheteurs <30 ans (%) |
|------------------|--------------------------|--|-----------|--------------------------------|
| 1 pièce | 103 415 € | 97 210 € | -6 % | ~ 8 % |
| 2 pièces | 188 280 € | 137 590 € | -27 % | ~15 % |
| 3 pièces | 278 688 € | 176 308 € | -37 % | ~6 % |
| Total | 220 990 € | 151 620 € | -31 % | ~10 % |

Source : Perval 2024 – Notaires de France – Traitements : AudéLor, avril 2025

- Les jeunes acheteurs se tournent systématiquement vers des biens moins onéreux que la moyenne globale, ce qui peut refléter une recherche de biens plus abordables ou une capacité d'achat limitée.

La maison, bien immobilier d'occasion le plus vendu mais pas pour les jeunes

Le prix moyen global pour les maisons anciennes est de **276 146 €**, tandis que les acheteurs de moins de 30 ans paient en moyenne **199 871 €**, soit environ **28 % moins cher**.

Les acheteurs de moins de 30 ans représentent environ **12,3 % des transactions totales** (257 sur 2 096). Cela montre que les jeunes acheteurs sont relativement peu présents sur le marché des maisons anciennes.

Prix moyens des maisons anciennes (plus de 5 ans) achetés en 2024 selon le nombre de pièces

| Nombre de pièces | Prix moyen global (€) | Prix moyen parmi les acquéreurs de moins de 30 ans, €) | Écart (%) | Part des acheteurs de moins de 30 ans (%) |
|----------------------|-----------------------|--|--------------|---|
| 1 & 2 pièces | 122 877 | 107 976 | -12 % | ~ 28 % |
| 3 pièces | 187 794 | 146 283 | -22 % | ~ 16 % |
| 4 pièces | 227 794 | 199 988 | -12 % | ~ 15 % |
| 5 pièces | 272 461 | 222 659 | -18 % | ~ 13 % |
| 6 pièces | 324 946 | 235 046 | -28 % | ~ 9 % |
| 7 pièces | 370 086 | 253 382 | -32 % | ~ 5 % |
| 8 pièces et + | 412 131 | 207 466 | -50 % | ~ 8 % |
| Total général | 276 146 | 199 871 | -28 % | |

Source : Perval 2024 – Notaires de France – Traitements : AudéLor, avril 2024

Les jeunes acheteurs privilégient les maisons moins chères et plus petites, notamment les petites maisons de 1 et 2 pièces pour lesquels ils représentent 28% des acquéreurs. Leur présence diminue fortement pour les maisons plus grandes ou plus chères (6 pièces et au-delà), où ils représentent moins de **10 % des transactions**.

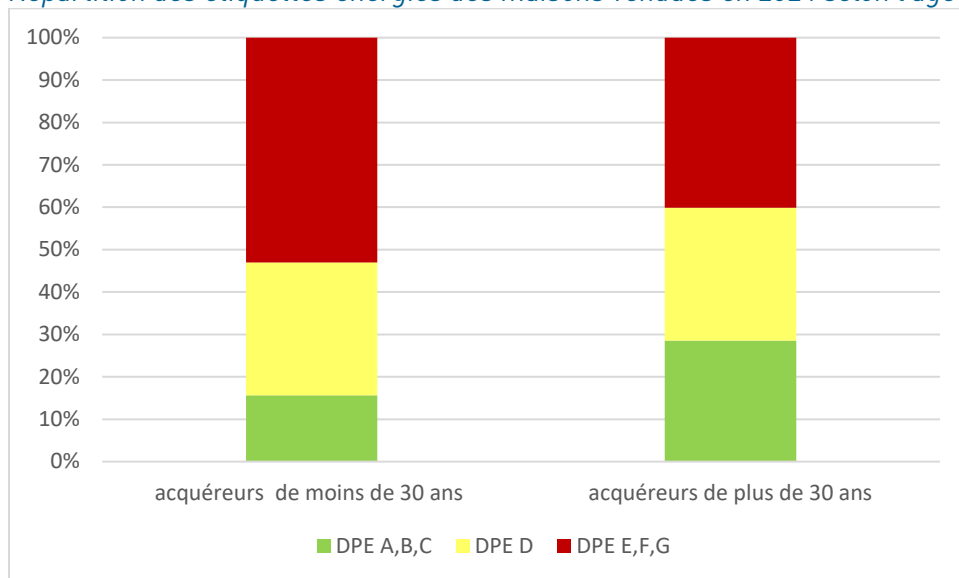
Les prix qu'ils paient sont systématiquement inférieurs au prix moyen global, avec des écarts plus importants pour les grandes maisons (-28 à -55 %).

Un risque de précarité énergétique plus grand pour les jeunes accédants

L'analyse comparative entre le type de biens acquis selon les étiquettes DPE et l'âge des acquéreurs révèle une disparité marquée. Alors que seulement 16% des moins de 30 ans accèdent à des logements classés A, B ou C, cette proportion grimpe à 29% pour les plus de 30 ans, soulignant un écart de 13 points en faveur de ces derniers.

À l'opposé, plus de la moitié (53%) des jeunes acquéreurs, souvent contraints par des budgets plus modestes, se tournent vers des biens énergivores (DPE E, F, G), contre 40% pour leurs aînés, illustrant une difficulté d'accès aux logements performants pour les jeunes.

Répartition des étiquettes énergies des maisons vendues en 2024 selon l'âge des acquéreurs



Sources : Perval 2024 ; Traitement : AudéLor, avril 2025

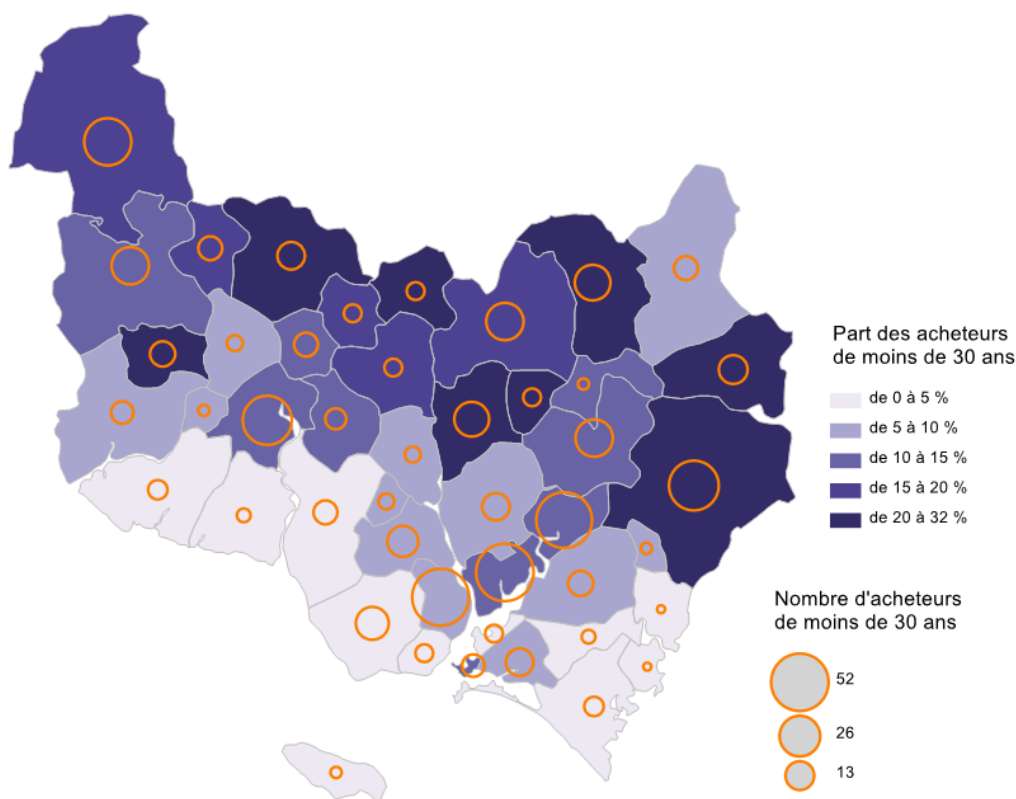
Analyse territorialisée de l'accès à la propriété pour les moins de 30 ans : entre exclusion littorale et dynamiques locales contrastées

La question de l'accès à la propriété pour les jeunes de moins de 30 ans révèle des **inégalités territoriales profondes**, tant pour les maisons anciennes que pour les appartements. Les données disponibles pour la période 2022-2024, illustrées par les cartes ci-après, mettent en évidence des dynamiques spatiales distinctes, où les opportunités d'achat varient fortement selon les zones géographiques et le type de bien.

Un marché des maisons anciennes marqué par une exclusion des jeunes sur le littoral

La carte montre que les jeunes de moins de 30 ans sont **quasi absents du marché des maisons anciennes sur le littoral**, où leur part ne dépasse pas 5 %. Cette exclusion s'explique principalement par des **prix de l'immobilier élevés**, souvent inaccessibles pour des primo-accédants aux revenus modestes. À l'inverse, le nord du territoire se distingue par une **présence plus marquée des jeunes acheteurs**, avec des communes où leur part atteint **20 à 32 %**. Ces communes offrent des prix plus abordables et une pression foncière moins forte, permettant aux jeunes ménages de concrétiser leur projet immobilier.

Acquisitions des maisons anciennes au cours des années 2022,2023 et 2024 par les moins de 30 ans sur le pays de Lorient-Quimperlé



Sources : Perval 2023, 2024, 2025 - Traitement : AudéLor, février 2026

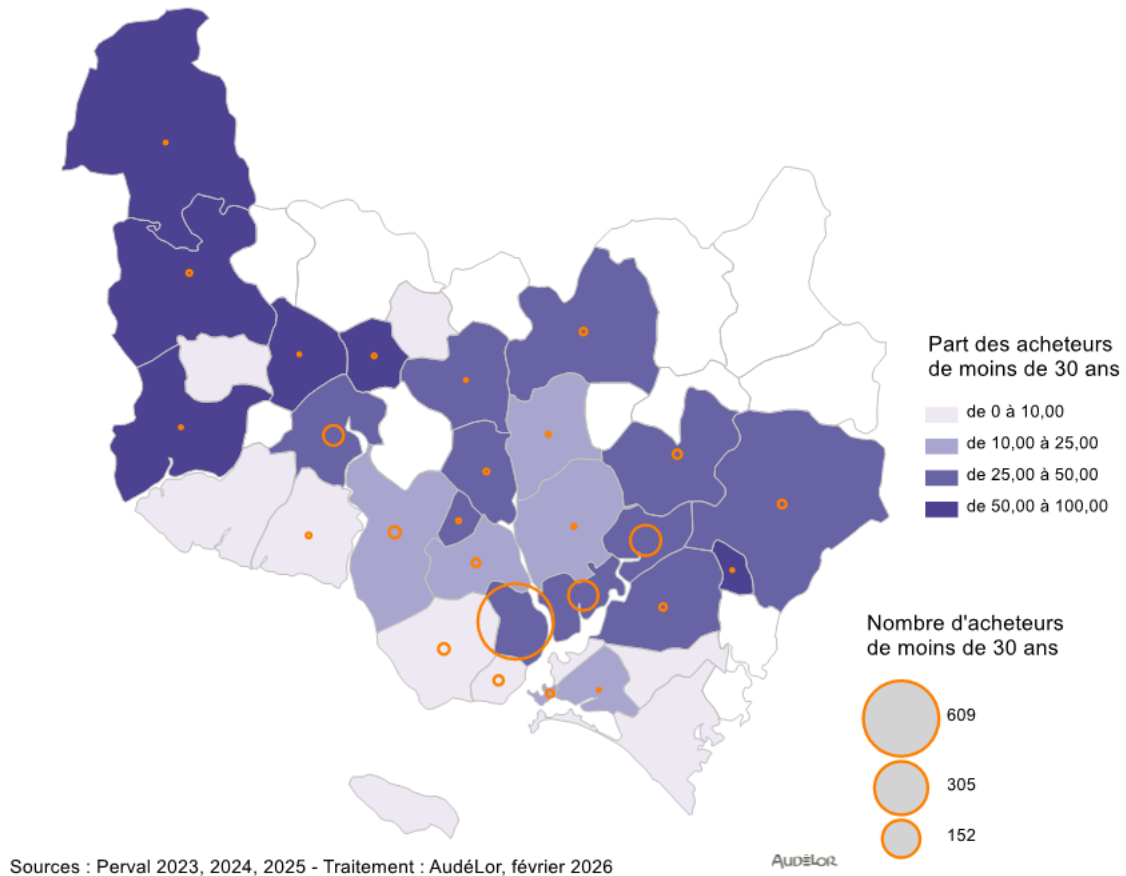
AudéLor

Un marché des appartements anciens plus accessible, mais toujours inégal

La carte ci-dessous, centrée sur les appartements anciens, révèle une **accessibilité relative** pour les jeunes. Si en moyenne 26 % des acheteurs ont moins de 30 ans, les disparités territoriales restent marquées. Dans certaines communes, notamment au nord et à l'est du territoire, la part des jeunes acheteurs atteint 50 % à 100 % — mais ces zones souffrent d'un parc d'appartements très limité, voire inexistant (les communes en blanc n'ont enregistré aucune transaction sur la période). Ces résultats s'expliquent par **des prix au m² plus bas** que sur le littoral et une offre d'appartements plus adaptée au budget des jeunes acquéreurs.

À l'inverse, les zones littorales et certaines communes du sud-ouest du territoire restent **peu accessibles**, avec une part de jeunes acheteurs inférieure à 10 %. Ces territoires, subissent une **pression immobilière forte**, limitant les possibilités d'achat pour les ménages aux revenus modestes même pour les appartements anciens.

Acquisitions des appartements anciens au cours des années 2022,2023 et 2024 par les moins de 30 ans sur le pays de Lorient-Quimperlé



Ces cartes révèlent une **géographie de l'exclusion** pour les jeunes, où l'accès à la propriété dépend étroitement de la localisation et du type de bien. Plusieurs pistes méritent d'être explorées :

Renforcer les aides à l'accession dans les zones tendues, notamment sur le littoral, où les jeunes sont aujourd'hui exclus du marché.

Encourager la construction de logements abordables (appartements, petites maisons) dans les communes où la demande des jeunes est forte mais l'offre insuffisante.

Étudier les mécanismes de régulation des prix pour éviter une spéculation excessive dans les zones attractives, tout en préservant l'attractivité économique du territoire.

Des leviers pour les collectivités afin de favoriser l'accèsion pour les jeunes

Les collectivités locales disposent de plusieurs leviers pour favoriser l'accèsion à la propriété des jeunes actifs :

- **aides financières directes** : subventions ou prêts à taux réduits, cumulables avec les dispositifs nationaux (PTZ, Action Logement) ;
- **garanties d'emprunt** : facilitation de l'accès au crédit en se portant garant pour les jeunes emprunteurs ;
- **acquisition-amélioration** : aides ciblées pour l'achat de logements anciens nécessitant des travaux de rénovation énergétique, avec un accompagnement technique et financier ;
- **mobilisation du foncier** : mise à disposition de terrains à prix abordables pour la construction de logements neufs, en favorisant les projets innovants et durables ;
- **développement de l'offre de logements abordables** : construction de logements sociaux ou intermédiaires, en partenariat avec des bailleurs sociaux ou des promoteurs privés.

Le développement des produits spécifiques le PSLA et le BRS

Le prêt social location accession

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accèsion à la propriété mis en place par le gouvernement en 2004 qui permet à des ménages sans ou avec peu d'apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Il s'adresse à des ménages sous plafond de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État pour être éligible aux financements PSLA. Ainsi il est particulièrement intéressant pour les jeunes ménages (couples ou familles) aux revenus modestes ou intermédiaires et les primo-accédants qui n'ont pas d'apport personnel ou une capacité d'emprunt limitée.

Les plafonds de ressources pour le PSLA

| Nb de personnes destinées à occuper le logement | Zone B1 | Zones B2 et C |
|---|---------|---------------|
| Personne seule | 38 508 | 33 479 |
| 2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) | 57 555 | 44 710 |
| 3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage | 69 183 | 53 766 |
| 4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge | 82 871 | 64 910 |
| 5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge | 98 101 | 76 357 |
| 6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge | 110 396 | 86 055 |
| Par personne supplémentaire | +12 301 | +9 599 |

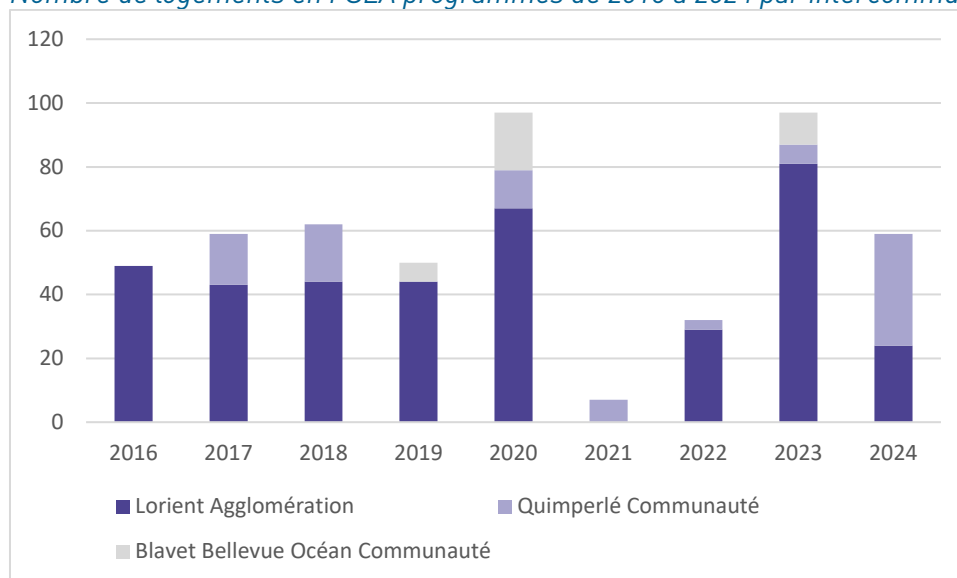
Source : actionlogement.fr

Les plafonds des prix de vente PSLA

| Zone | B1 | B2 | C |
|-----------------|-------|-------|-------|
| Plafond prix HT | 3 744 | 3 269 | 2 857 |

Source : actionlogement.fr

Sur le territoire du pays de Lorient-Quimperlé, plusieurs opérations ont été programmées en PSLA sur les 3 intercommunalités depuis 2016. Elles peuvent concerner presque une centaine de logements en 2020 et 2023. Les communes du territoire ont en effet aidé les bailleurs à développer ce type de production, notamment en mobilisant le foncier.

Nombre de logements en PSLA programmés de 2016 à 2024 par intercommunalité

Source : Créha Ouest, SIAP – Traitement : AudéLor, juillet 2025

Le PSLA est aujourd'hui questionné par l'ensemble des acteurs publics car il ne répond pas à la problématique à la fois des zones tendues connaissant une flambée

des prix du foncier et des zones détendues à revaloriser. Il peut faire aussi l'objet de dérives spéculatives et ainsi sortir du parc accessible.

« *Le PSLA est une bonne chose, mais en ce moment il n'y en a plus. Il faut rester vigilant sur les mesures anti spéculatives : au moment où les ménages achètent ils rentrent dans les critères de ressources mais ils ne le sont plus quand ils rentrent dans la maison et la tentation est grande de revendre au prix du marché* » - propos recueillis auprès des notaires et agents immobiliers du territoire par AudéLor.

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

D'autres produits peuvent venir diversifier la palette de l'accession aidée, et notamment le BRS, qui permet :

- une réduction du coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier pour le ménage ;
- un contrôle des prix de cession des logements sur la très longue durée pour les collectivités ;
- la constitution progressive d'un parc d'accession aidée sur le territoire.

Le BRS est un dispositif permettant aux ménages (sous même plafond de ressources que le PSLA) de devenir propriétaires et de trouver un logement dans des quartiers où l'achat du terrain est plus coûteux en dissociant le foncier du bâti. Alors que l'Office Foncier Solidaire conserve la propriété foncière, le titulaire du bail détient la propriété immobilière. Le bénéficiaire de ce bail doit occuper son logement en résidence principale exclusivement et paie une redevance mensuelle (modique) pour le foncier. Ainsi le ménage peut acquérir un bien à un prix moindre que celui du marché puisqu'il ne supporte pas la charge foncière qui varie énormément selon les communes sur le territoire. Il sera propriétaire de la maison ou de l'appartement mais pas du terrain.

- Avec les prix des biens immobiliers qui ne cesse d'augmenter le BRS apparaît une bonne solution pour garantir l'accès à la propriété sur une bonne partie du territoire tout en évitant des spéculations sur le bien puisque le foncier ne jouerait plus sur le prix du bien.

Lorient Agglomération a créé un Organisme Foncier Solidaire (OFS) sur le territoire pour porter ces BRS utiles pour pérenniser l'accession à prix encadré sur les communes avec tension immobilière : cœur d'agglomération et littoral, notamment. L'OFS et donc l'agglomération acquerra et conservera la propriété foncière de ces biens lui permettant pleinement d'être acteur de la mixité sociale.

La question de réaliser du BRS se pose également à Quimperlé Communauté notamment pour les communes littorales. Seules les communes de Clohars-Carnoët et Quimperlé ont un zonage (B2) propice à son déploiement.

Conclusion

L'étude sur le logement des jeunes actifs sur le pays de Lorient-Quimperlé met en lumière les multiples défis auxquels cette population est confrontée dans son parcours résidentiel. Les jeunes actifs font face à des obstacles dans leur accès au logement, liés à des loyers élevés, une offre insuffisante de logements adaptés à leurs besoins et des difficultés financières.

L'analyse révèle que les jeunes actifs sont souvent contraints de cohabiter avec leurs parents ou de recourir à des solutions de logement temporaires en raison de la précarité de leur situation professionnelle et de leurs revenus limités. **Les loyers élevés** dans les centres urbains, où se concentrent les opportunités d'emploi, rendent difficile l'accès à un logement autonome et adapté. De plus, **l'acquisition d'un logement** est souvent hors de portée en raison des prix élevés de l'immobilier et des exigences d'apport initial.

L'enjeu du **logement social** est aussi central dans cette problématique. Le parc social joue un rôle clé pour les jeunes actifs, notamment ceux dont les revenus ne leur permettent pas d'accéder au parc privé. La demande dépasse largement l'offre : les jeunes de moins de 30 ans représentent près d'un tiers des demandeurs externes de logements sociaux, mais seulement une minorité d'entre eux obtient satisfaction. La tension sur les T1 et T2, typologies les plus recherchées par les jeunes, est particulièrement forte, et le manque de rotation dans le parc social aggrave la situation. Les collectivités locales, comme Lorient Agglomération et Quimperlé Communauté, ont inscrit dans leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des objectifs ambitieux pour augmenter la production de petits logements sociaux. Cependant, ces efforts doivent être amplifiés et accompagnés de mesures pour faciliter l'accès des jeunes aux dispositifs existants, comme les résidences Habitat Jeunes ou les aides financières (garantie Visale, APL, etc.).

Les solutions innovantes, telles que les résidences jeunes actifs, les hébergements temporaires chez l'habitant ou la cohabitation intergénérationnelle, offrent des alternatives précieuses, mais leur développement reste insuffisant face à la demande. Les aides financières et les services d'accompagnement, comme l'avance Locapass ou le prêt social location-accession (PSLA), sont des leviers importants, mais leur accessibilité et leur visibilité doivent être renforcées.

Enfin, les produits permettant de diversifier les outils d'accession à la propriété, comme le **Bail Réel Solidaire (BRS)**, qui permet de dissocier le coût du foncier de celui du bâti, rendent l'accession plus abordable pour les jeunes. Les collectivités locales ont un rôle clé à jouer dans la mobilisation du foncier et la création d'un parc de logements abordables, afin de garantir une mixité sociale et générationnelle sur le territoire.

En conclusion, les défis liés au logement des jeunes actifs sur le pays de Lorient-Quimperlé appellent une réponse globale et coordonnée, associant politiques publiques, solutions innovantes et accompagnement personnalisé. Les politiques publiques, les solutions innovantes et les aides financières doivent être renforcées et coordonnées pour améliorer l'accès des jeunes au logement et favoriser leur autonomie résidentielle. Il est essentiel de continuer à surveiller et à évaluer l'impact de ces mesures pour s'assurer qu'elles répondent efficacement aux besoins des jeunes actifs et contribuent à leur bien-être et à leur intégration sociale et professionnelle. Cela représente aussi un défi majeur pour le territoire, confronté au vieillissement de sa population : il s'agit à la fois de retenir les jeunes actifs locaux et d'en attirer de nouveaux.