



ETUDE SUR LE BESOIN SPÉCIFIQUE EN LOGEMENT DES JEUNES SUR LE TERRITOIRE DE LORIENT AGGLOMÉRATION

2024 - 2025

RAPPORT COMPLET

01 - INTRODUCTION	4
CONTEXTE	5
RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES	5
02 - DIAGNOSTIC	9
2.1 PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE DES JEUNES ET DU TERRITOIRE	10
DÉMOGRAPHIE.....	10
PROJECTIONS DE POPULATION.....	13
LA COMPOSITION DES MÉNAGES	14
LES POINTS À RETENIR.....	16
2.2 LE STATUT SOCIAL DES JEUNES	17
STATUT DES JEUNES.....	17
LES ÉTUDIANTS.....	20
LES POINTS À RETENIR.....	21
2.3 LE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE	22
LE PARC DE LOGEMENTS.....	22
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	24
LA COMPOSITION DU PARC LOCATIF SOCIAL.....	27
LES DEMANDES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	29
LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	30
LES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS - CONCLUSION.....	32
LE PARC LOCATIF PRIVÉ.....	32
L'OFFRE SPÉCIFIQUE DÉDIÉE AUX JEUNES.....	34
LES ATTENTES DES JEUNES.....	38
RENCONTRE AVEC LES JEUNES.....	41
LA PAROLE DES EMPLOYEURS SUR LE LOGEMENT.....	43
LES POINTS À RETENIR.....	45
2.4 LA MOBILITÉ	46
2.5 FOCUS SUR LES PARTENAIRES	48
ACTION LOGEMENT.....	48
INFOS JEUNES LORIENT.....	49
AGORA SERVICES.....	50
MISSION LOCALE DU PAYS DE LORIENT.....	51
SYNTHÈSE DES DISPOSITIFS.....	52

2.6 SYNTHÈSE GÉNÉRALE	53
------------------------------	----

03 – PRÉCONISATIONS 55

3.1 LE TRAVAIL SUR LES PRÉCONISATIONS 56

LA BOÎTE À IDÉE DES QUESTIONNAIRES.....	56
---	----

LE SÉMINAIRE COLLECTIF.....	56
-----------------------------	----

3.2 SOLUTIONS À METTRE EN OEUVRE ET REPÉRAGE DES SECTEURS À ENJEUX 58

LES SOLUTIONS « TOUS SECTEURS ».....	58
--------------------------------------	----

SECTEUR 1 - COMMUNE DE LORIENT.....	60
-------------------------------------	----

SECTEUR 1.1 - LE PÔLE UNIVERSITAIRE.....	61
--	----

SECTEUR 1.2 - LE NORD DE LORIENT.....	63
---------------------------------------	----

SECTEUR 1.3 - LE PÔLE DU CENTRE.....	64
--------------------------------------	----

SECTEUR 2 - LES CENTRES-VILLES DES COMMUNES DE 1ÈRE COURONNE.....	65
---	----

SECTEUR 2.1 - LES CENTRES-VILLES ET AXES ROUTIERS VERS LORIENT : PLOEMEUR, LARMOR-PLAGE ET QUÉVEN..	66
---	----

SECTEUR 2.2 - LES CENTRES-VILLES DE CAUDAN, HENNEBONT ET LANESTER.....	68
--	----

LES RECOMMANDATIONS/POINTS DE VIGILANCE GÉNÉRAUX.....	69
---	----

RÉCAPITULATIF.....	70
--------------------	----

04 – FICHES-PROJET 73

FICHE PROJET 1 - RÉSIDENCE HABITAT JEUNES (RS-FJT).....	74
---	----

FICHE PROJET 2 - DÉCLINAISON RS-FJT - HÔTEL DE L'ALTERNANCE.....	77
--	----

FICHE PROJET 3 - RÉSIDENCE SOCIALE JEUNES ACTIFS (RS-JA).....	79
---	----

FICHE PROJET 4.1 - LA MOBILISATION DU PARC SOCIAL - LA COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL	81
---	----

FICHE PROJET 4.2 - LA MOBILISATION DU PARC SOCIAL - ARTICLE 109 DE LA LOI ELAN.....	82
---	----

FICHE PROJET 5 - RÉSIDENCE RELAIS.....	84
--	----

FICHE PROJET 6 - HÉBERGEMENT TEMPORAIRE CHEZ L'HABITANT (HTH).....	86
--	----

01

INTRODUCTION



Crédit photo : N. Saint-Maur / Lorient Agglomération

CONTEXTE

L'accès au logement autonome est, pour les jeunes, un enjeu majeur dans la transition vers l'âge adulte. Le logement joue un rôle fondamental dans la construction de l'identité individuelle et pour l'insertion professionnelle et sociale. Pour beaucoup, être logés hors du domicile familial est une obligation pour poursuivre des études ou accéder à l'emploi. Cependant cette étape s'avère souvent compliquée pour des jeunes nombreux à être exposés à des situations de précarité socio-économique et d'instabilité géographique : caractère transitoire et perméabilité des statuts, exposition plus grande au chômage, mobilité fréquente, faibles ressources... Sur bien des territoires, les solutions manquent pour héberger les jeunes. Ces derniers se trouvent alors en concurrence avec d'autres publics pour accéder au logement et sont bien souvent les premiers à subir les situations de crise du logement.

A travers le Programme Local de l'Habitat (PLH), Lorient Agglomération souhaite continuer à accueillir les jeunes qui démarrent dans la vie active ou qui s'y préparent, et favoriser leur parcours résidentiel. Pour ce faire, l'action n°19 du PLH 2024-2029 intitulée « L'accès des « jeunes » au logement » met en avant différentes actions à mettre en œuvre :

- Accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel :
 - Création d'un lieu unique d'information pour le logement autonome des jeunes
 - Refonte et déploiement d'un portail numérique unique
- Améliorer la connaissance et la qualification des besoins en logement des moins de 30 ans pour développer et ajuster l'offre dédiée
 - Structuration d'un réseau d'acteurs locaux
 - Poursuite de l'observatoire du « logement étudiant » et mise en place de l'observatoire des « jeunes non étudiants » par l'AudéLor
- Réhabiliter les logements étudiants et FJT
 - Poursuite de l'accompagnement aux opérations de requalification de l'habitat
- Favoriser la mise en relation entre les jeunes et les propriétaires
 - Sensibilisation des propriétaires bailleurs à l'intermédiation locative
 - Mise en œuvre du bail glissant
- Renforcer l'offre abordable et transitoire dédiée aux étudiants, apprentis et jeunes travailleurs, dans les communes/quartiers desservis par le réseau de transport en commun
 - Accompagnement technique d'initiatives locales pour le développement de l'offre de logements intergénérationnels
 - Soutien au dispositif de cohabitation intergénérationnelle « 1 toit, 2 générations »
 - Expérimentation de la colocation solidaire au sein du parc social
 - Réservation de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans (article 109 loi ELAN)
 - **Elaboration d'un plan de développement du logement des jeunes afin d'assurer une régulation concertée de la programmation de l'offre dédiée**

Lorient Agglomération a donc missionné l'URHAJ Bretagne afin de produire la présente étude qui s'est déroulée dans le cadre de cette dernière sous-action. L'étude vise à améliorer la connaissance et la qualification des besoins en logement des moins de 30 ans pour développer et ajuster l'offre dédiée. Il est en effet nécessaire pour Lorient Agglomération d'avoir une connaissance des secteurs à enjeux concernant le logement des jeunes, afin de savoir où il est pertinent d'implanter de nouvelles résidences, pour quel public (étudiants, travailleurs, apprentis...) et pour quel budget.

RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

Les profils étudiés

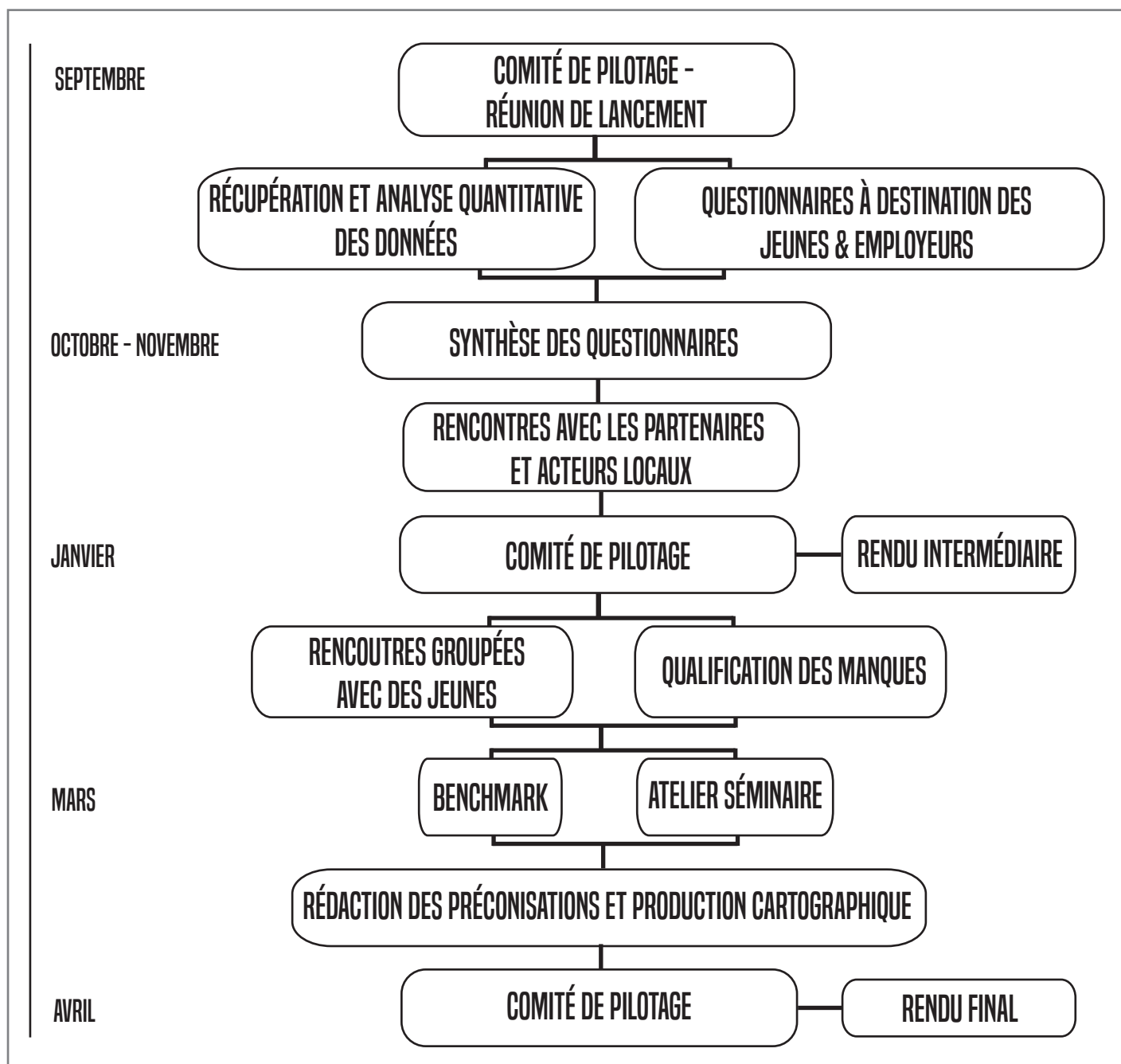
L'AudéLor ayant déjà réalisé en amont un document intitulé « Le logement des étudiants dans Lorient Agglomération » en 2023-2024, cette étude a pour but de compléter l'analyse en y incluant d'autres profils de jeunes (16-29 ans) :

- Les alternants (apprentis et contrat de professionnalisation)
- Les jeunes actifs
- Les jeunes travailleurs précaires
- Les saisonniers
- Les jeunes en recherche d'emploi

Le déroulé de l'étude

L'étude s'est déroulée en deux phases :

- Phase diagnostic :
 - Eléments généraux de cadrage du territoire sur les thématiques de la démographie, du logement, de l'économie et de la mobilité
 - Socio-démographie de la jeunesse du territoire
 - Modes de logements et d'hébergement des jeunes
- Phase préconisation :
 - Proposition de réponses aux besoins en logement des jeunes
 - Repérage des secteurs à enjeux et implantation potentielle des solutions



Afin de réaliser le diagnostic et l'analyse, l'étude s'est appuyée sur des éléments à la fois quantitatifs et qualitatifs :

- Documentation :
 - AudéLor :
 - « L'hébergement des saisonniers sur le Pays de Lorient – Quimperlé » - 2023
 - « Le Logement des étudiants dans Lorient Agglomération » - 2023-2024
 - ADIL 56 :
 - « Observatoire local des loyers du Morbihan » - 2023
 - « L'offre et la demande de logement social en Morbihan » - 2024
 - Lorient Agglomération
 - « Programme Local de l'Habitat 2024-2029 »
 - Région Bretagne
 - « Portait des jeunesses bretonnes » - 2019
 - Rapport d'activité des structures liées aux jeunes
 - Agora Services
 - Infos Jeunes et « 1 toit, 2 générations »
 - Mission Locale
 - URHAJ Bretagne :
 - Observatoire Habitat Jeunes 2024 (données 2023)
 - ANCT
 - Observatoire des territoires (outil en ligne)
 - INSEE
 - « En 2050, la Bretagne compterait près de 260 000 habitants supplémentaires » - 2023
 - « En Bretagne, le nombre de lycéens atteindrait son pic en 2026 avant de diminuer jusqu'à l'horizon 2040 » - 2024
- Données :
 - Action Logement
 - Données Visale – LocaPass – Mobili-Jeune – 2024
 - CREHA Ouest
 - Fichier partagé de la demande et de l'attribution de logement social – 2024
 - Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) - 2024
 - INSEE
 - FiLoSoFi – 2021
 - Fichiers détails : individus et résidences principales – 2021
 - URHAJ Bretagne / Agora Services
 - Données sur les publics accueillis au sein des FJT - 2023
 - Offre de logement des FJT - 2023
 - Bilan des commissions d'orientation logement – 2024
- Éléments qualitatifs :
 - Un questionnaire dédié aux jeunes (201 réponses)
 - Un questionnaire dédié aux employeurs (13 réponses)
 - 13 entretiens réalisés avec des acteurs ou partenaires du territoire :
 - Action Logement
 - Agora Services
 - Chambre de Commerce et d'Industrie (pôle formation)
 - DDETS 56
 - Infos Jeunes Lorient
 - Les Ajoncs
 - CROUS
 - Morbihan Habitat
 - Espacil
 - Sauvegarde 56 (service LOJI - LOgement Jeunes Insertion)
 - Agence immobilière - Laforêt Lorient
 - Service « Développement économique » de Lorient Agglomération - P.Chauvel & E.Becquart
 - Service « Urbanisme » de Lorient Agglomération - L.Corbel

- 2 rencontres groupées avec des jeunes
 - 3 jeunes accompagnés et logés par le service LOJI
 - 10 jeunes au sein du Point Info Logement Jeunes
- Un atelier collectif en mars 2025 avec 15 partenaires et acteurs du territoire

02

DIAGNOSTIC



Crédit photo : N. Saint-Maur / Lorient Agglomération

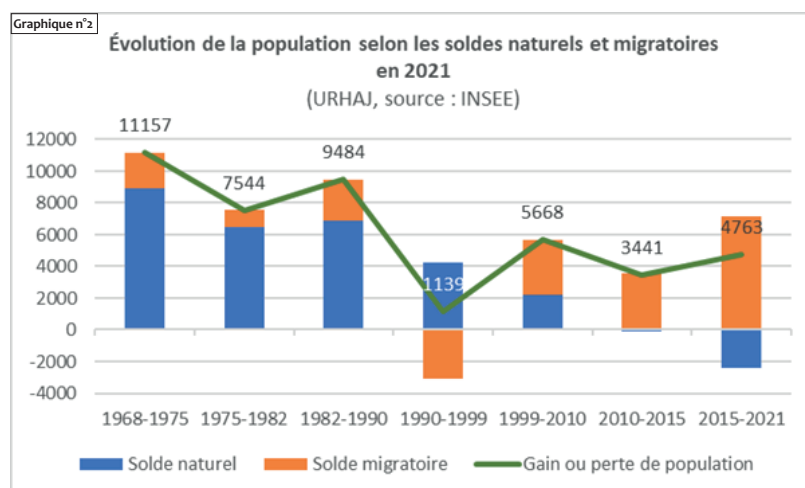
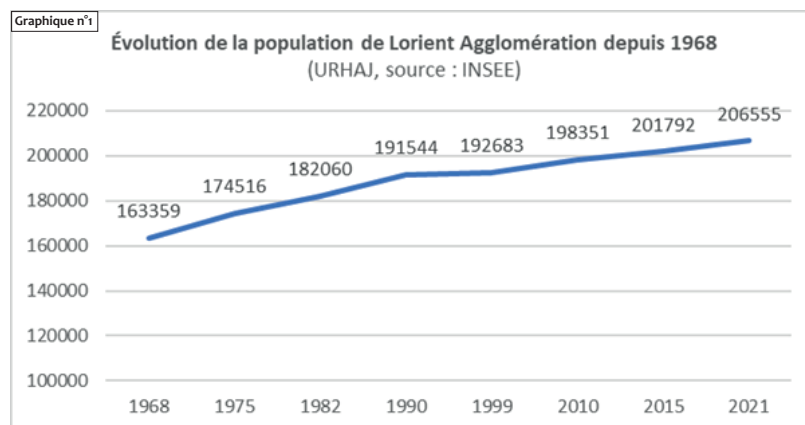
2.1 PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE DES JEUNES ET DU TERRITOIRE

DÉMOGRAPHIE

Selon le graphique n°1, la population globale de Lorient Agglomération est de 206 555 habitants en 2021 et augmente de manière continue depuis la fin des années 60. Sur la période récente (2015-2021), l'augmentation est de 2,4%, soit un taux de variation annuel moyen de +0,4% (représentant environ 800 habitants supplémentaires par an).

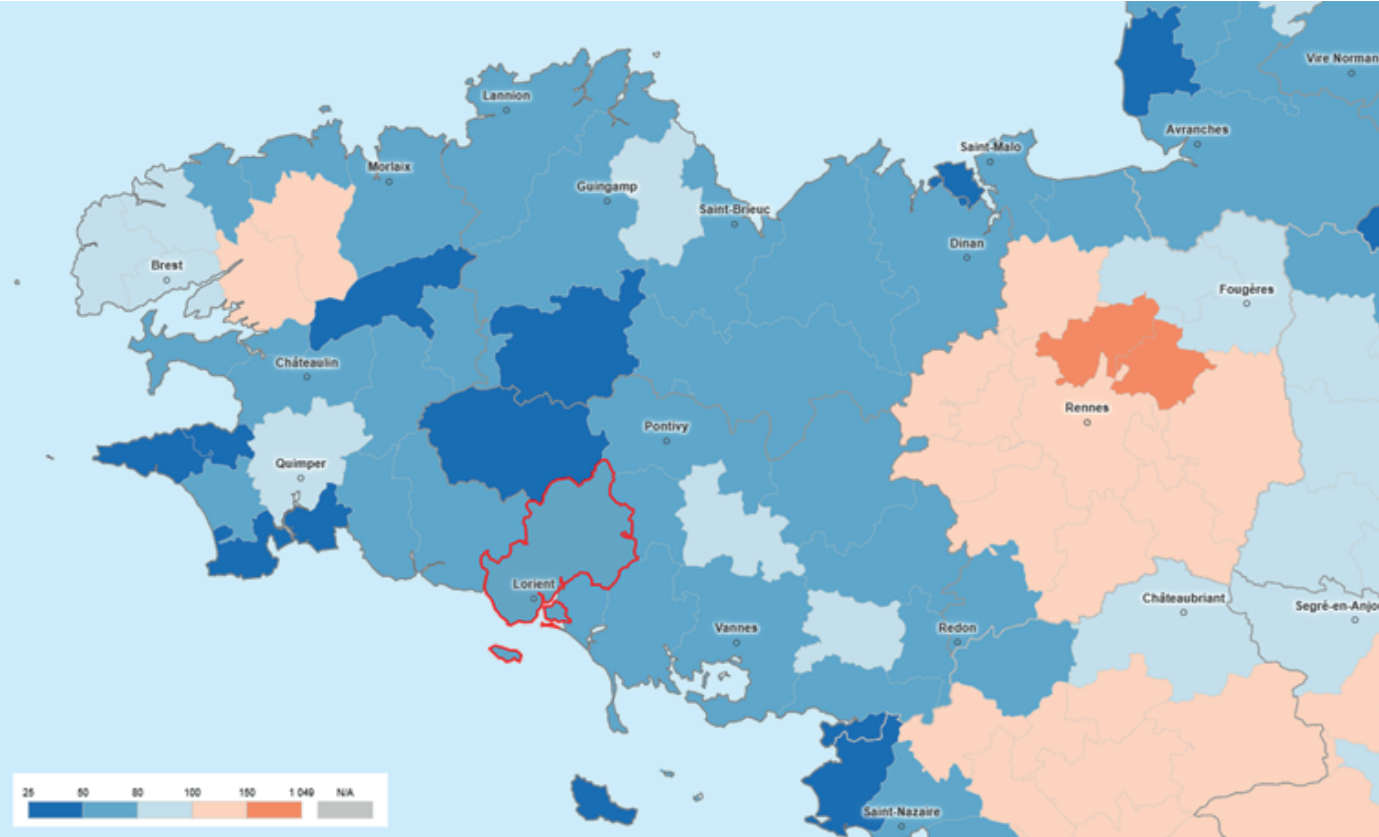
En revanche sur la période récente (2015-2021), et pour la première fois depuis plus de 60 ans, l'augmentation de population est portée uniquement par l'apport migratoire (graphique n°2). En effet, le solde naturel est déficitaire (-2400 personnes environ) et est compensé par l'apport migratoire (+7200 personnes environ) pour un total positif d'environ +4800 personnes sur le territoire entre 2015 et 2021.

Il est à noter que la commune de Lorient est loin d'être la seule commune qui porte l'augmentation à l'échelle de l'agglomération. En effet, 5 communes ont davantage accueilli de nouveaux habitants que Lorient. De plus, les 6 communes citées ci-dessous ont accueilli 70% de l'augmentation de population sur la période.



Communes de Lorient Agglomération ayant accueilli le plus de population nouvelle sur la période 2015-2021 (URHAJ, source : INSEE)		
Commune	Population nouvelle	Part de l'augmentation
Lanester	931	20%
Ploemeur	744	16%
Guidel	537	11%
Riantec	439	9%
Caudan	383	8%
Lorient	279	6%

La population de Lorient Agglomération pourrait être qualifiée de « vieillissante ». En effet, sur une période longue (2010-2021), le territoire a perdu 1475 « 15-29 ans » quand, dans le même temps, le nombre de « plus de 60 ans » augmentait de 14 270 personnes. Ce décalage dans les dynamiques se retrouve également dans l'indice de jeunesse du territoire (0,66) soit 1 « moins de 20 ans » pour 1,52 « plus de 60 ans ». Cet indice de jeunesse place Lorient Agglomération comme un des territoires les plus vieillissant en comparaison des autres agglomérations/métropoles bretonnes.

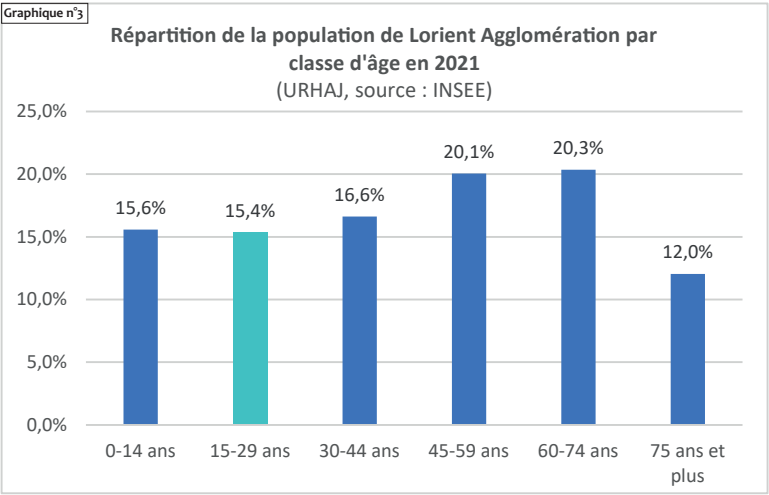


Indice de jeunesse en 2021 (nombre de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus) – Source : ANCT/INSEE © Observatoire des territoires, ANCT 2024 - IGN Admin Express

Indice de jeunesse des principaux EPCI bretons en 2021 (URHAJ, source : INSEE)	
Rennes Métropole	1,2
Brest Métropole	0,94
Quimper Bretagne Occidentale	0,83
Saint Briec Armor Agglomération	0,75
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	0,67
Lorient Agglomération	0,66

Focus sur les jeunes

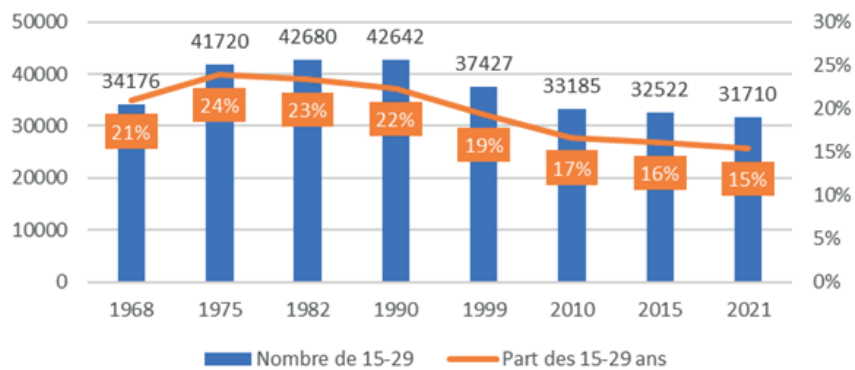
Lorient Agglomération accueille aujourd’hui 31 710 jeunes sur l’agglomération. Selon le graphique n°3, les 15-29 ans représentent 15,4% de la population de l’agglomération ce qui en fait une des classes d’âge les moins représentées sur le territoire. En revanche, Lorient Agglomération est aujourd’hui dans la moyenne régionale concernant la part des jeunes (16%) même si le chiffre est inférieur aux métropoles bretonnes (Rennes Métropole : 26% - Brest Métropole : 24%).



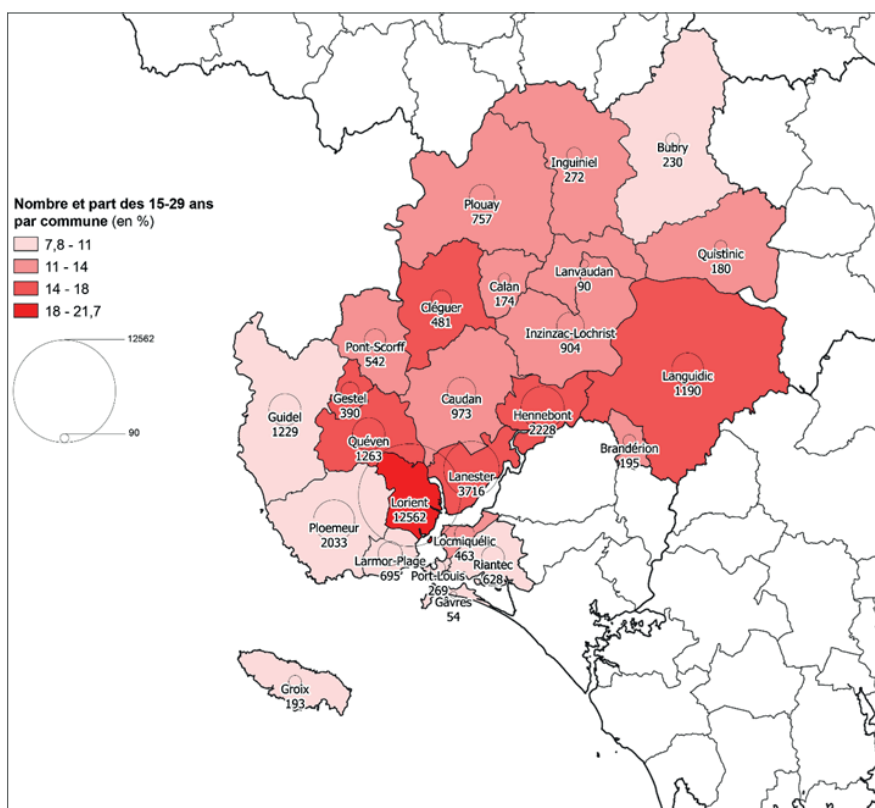
Graphique n°4

Nombre et part des des 15-29 ans de Lorient Agglomération depuis 1968

(URHAJ, source : INSEE)



Le nombre et la part des jeunes sont en baisse constante depuis le début des années 90 (graphique n°4). En effet, le territoire accueille environ 10 000 jeunes de moins qu'en 1990 et la part des jeunes est passée de 22% à 15% sur la même période. Sur les périodes récentes (2010-2015 et 2015-2021), cette baisse représente une perte annuelle d'environ 135 jeunes.

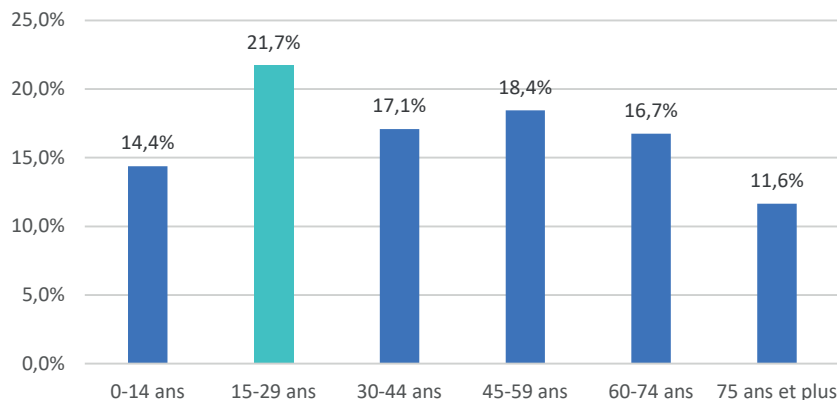


Nombre et part des 15-29 ans par commune en 2021 – Réalisation : URHAJ - Source : INSEE

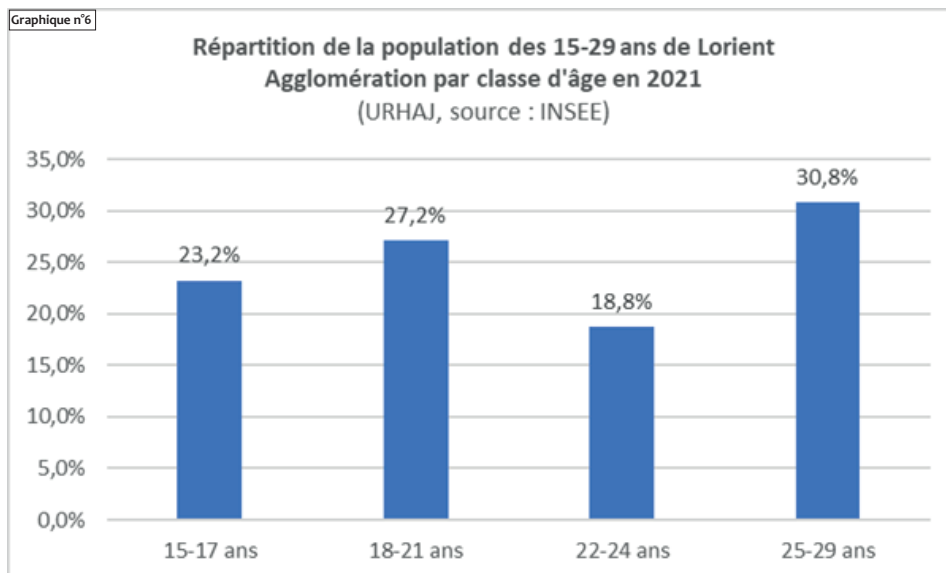
Graphique n°5

Répartition de la population de la ville de Lorient par classe d'âge en 2021

(URHAJ, source : INSEE)



En termes de répartition territoriale, la commune de Lorient concentre 40% d'entre eux, ce qui représente 12 562 personnes. Au sein de la commune de Lorient, ils représentent en revanche 22% de la population, ce qui en fait néanmoins la classe d'âge la plus représentée (graphique n°5).



Lorsqu'on regarde plus dans le détail la répartition des 15-29 ans (graphique n°6), on s'aperçoit que les moins nombreux sont les 22-24 ans. C'est typiquement la classe d'âge qui rentre dans le marché de l'emploi après un Bac +2 ou plus. Une des causes possibles de cette répartition est, malgré la situation assez favorable du pôle économique de Lorient, que d'autres pôles (Brest, Rennes ou hors Bretagne) attirent les étudiants et les jeunes actifs cherchant un premier emploi. Malgré tout, la part des 18-21 ans est relativement conséquente, notamment grâce à l'offre de formation qui existe sur le territoire (Formation universitaire, formation professionnelle, BTS...). On observe néanmoins un « retour » des jeunes sur la fin de la classe d'âge (25-29 ans), cela peut s'expliquer par différentes hypothèses : rapprochement familial, volonté d'un habitat individuel, volonté d'un habitat plus spacieux (en lien avec l'agrandissement du ménage...).

PROJECTIONS DE POPULATION

Les projections de population permettent d'essayer d'anticiper les évolutions démographiques à venir afin de tenter d'anticiper au mieux les besoins en logement de la population et plus particulièrement des jeunes.

Le tableau ci-dessous (Lorient Agglomération se situe dans le groupe six), issu des travaux de projection démographique de l'INSEE, prévoit pour la zone de Lorient une augmentation de population lente (+14 400 personnes d'ici 2050) exclusivement portée par l'apport migratoire. Néanmoins, cette augmentation de population s'accompagnerait d'un vieillissement de la population relativement important (plus marqué qu'à l'échelle bretonne). Les projections indiquent également une baisse de la part des jeunes relativement conséquente avec une part des 18-24 ans qui représenterait environ 5,5% de la population (contre 7,0% aujourd'hui sur Lorient Agglomération).

Figure 5 – Principales caractéristiques des évolutions démographiques entre 2021 et 2050 selon le groupe de territoires

Groupe de territoires	Évolution de la population	Moins de 18 ans	Entre 18 et 24 ans	Entre 25 et 64 ans	Entre 65 et 84 ans	85 ans ou plus	Vieillessement de la population
Groupe 1	++	+	-	+	+	+	+
Groupe 2	+++	++	+	+++	+++	++	++
Groupe 3	-	---	---	---	+	++	+++
Groupe 4	++	--	-	-	++	+++	+++
Groupe 5	+	-	-	=	++	+	++
Groupe 6	+	--	-	-	+	++	++
Groupe 7	-	---	--	--	+	+	++

Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Libellé des zones : Groupe 1 : Rennes, Brest / Groupe 2 : Guichen, Liffré - Châteaugiron, Montfort-sur-Meu / Groupe 3 : Concarneau, Crozon - Châteaulin, Douarnenez - Pont-l'Abbé / Groupe 4 : Auray, Questembert, Redon, Vannes / Groupe 5 : Combourg, Landerneau, Lesneven - Plabennec, Vitré / Groupe 6 : Dinan, Lamballe, Lorient, Ploërmel, Quimper, Quimperlé, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Saint-Renan / Groupe 7 : Carhaix, Fougères, Guingamp - Paimpol, Landivisiau, Lannion, Loudéac, Morlaix, Pontivy

Spécifiquement concernant les jeunes, l'INSEE précise que le nombre de lycéens bretons devrait atteindre son pic en 2026 avant de diminuer jusqu'à l'horizon 2040. Plus précisément sur la zone de Lorient, le pic arriverait aux alentours de 2026-2027 avant une baisse importante (d'environ - 100 lycéens par an) jusqu'à 2038 et une stabilisation ensuite.

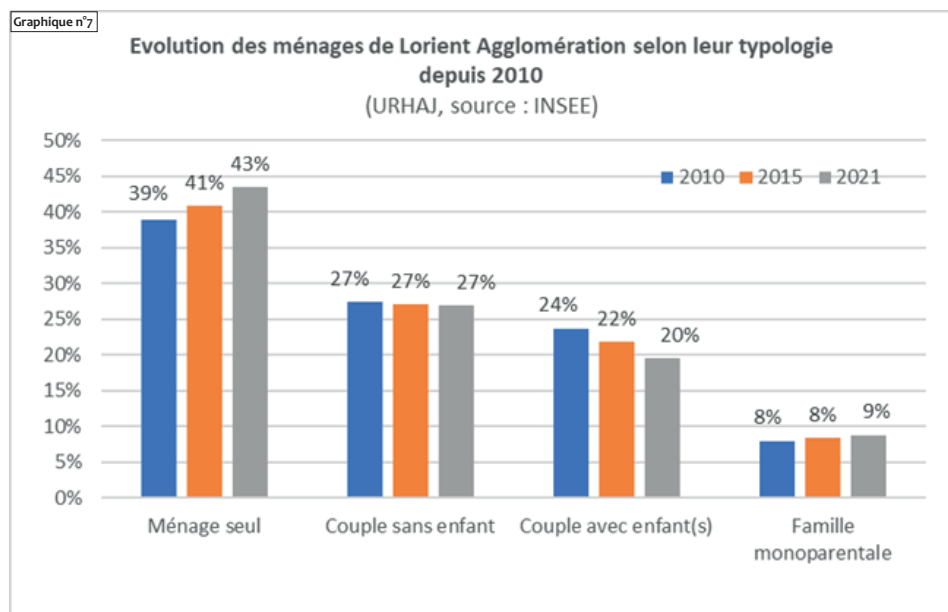
Bien qu'il ne présage pas seul de l'évolution du nombre de jeunes sur un territoire, ce chiffre permet néanmoins de confirmer la tendance de fond qu'est la baisse du nombre de jeunes en Bretagne mais également sur la zone de Lorient. En effet, s'il y a moins de lycéens, c'est qu'il y aura moins de jeunes (dans le sens « 15-29 ans ») et donc également moins d'étudiants (modulo la mobilité étudiante), moins de jeunes actifs, et donc potentiellement des besoins en logement qui baisseraient pour cette tranche d'âge.

LA COMPOSITION DES MÉNAGES

Lorient Agglomération compte 100 724 ménages sur son territoire en 2021. Ce chiffre est en augmentation de 6,8% par rapport à 2015 (94 317 ménages).

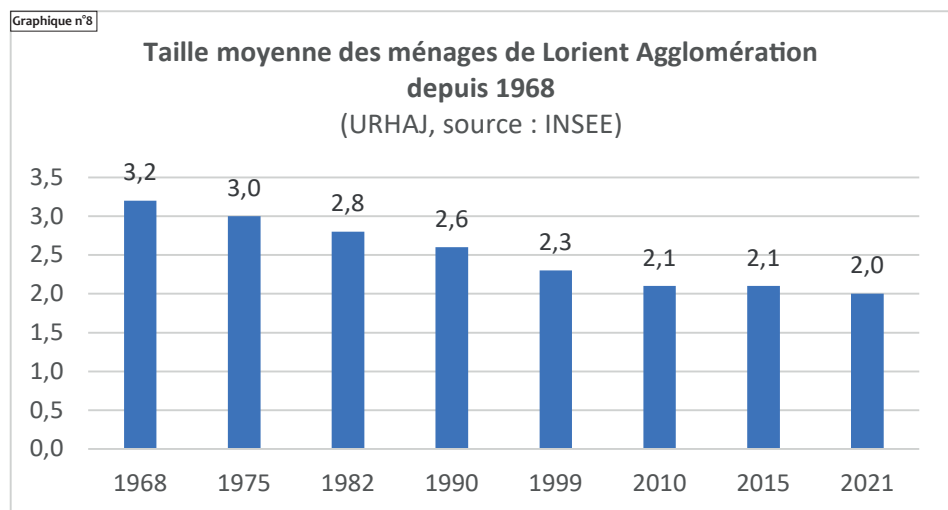
DÉFINITION

Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple).

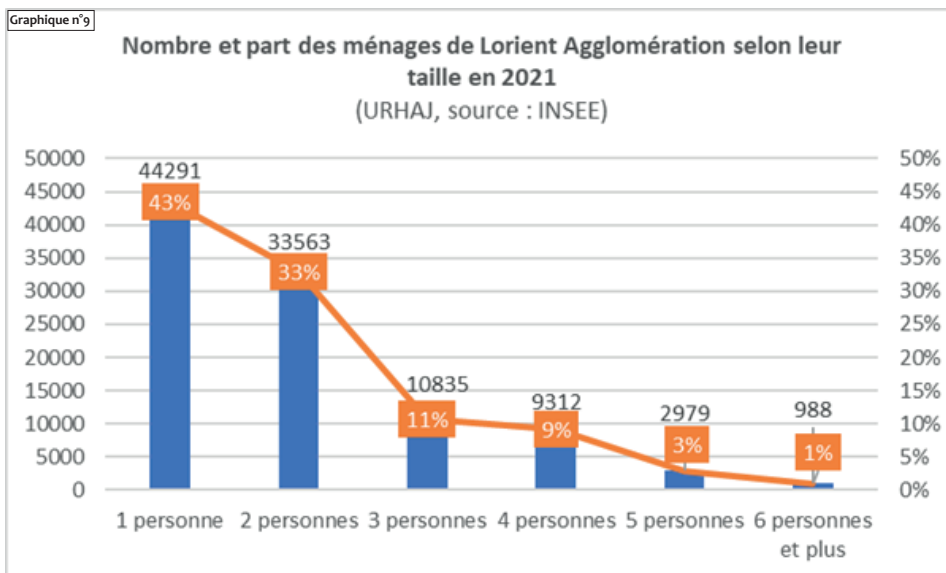


Selon le graphique n°7, l'augmentation du nombre de ménages est majoritairement portée par les ménages composés d'une seule personne : en effet, ces derniers représentent 78% de l'augmentation globale des ménages. En d'autres termes, entre 2015 et 2021, on compte 6407 nouveaux ménages sur le territoire parmi lesquels 5024 sont des ménages seuls. Les ménages d'une seule personne représentent donc aujourd'hui 43% des ménages de l'agglomération soit environ 44 300 ménages.

A l'inverse, les couples avec enfant(s) sont le seul autre type de ménage à évoluer significativement dans une dynamique inverse avec la perte d'environ 1830 ménages de ce type entre 2010 et 2021.



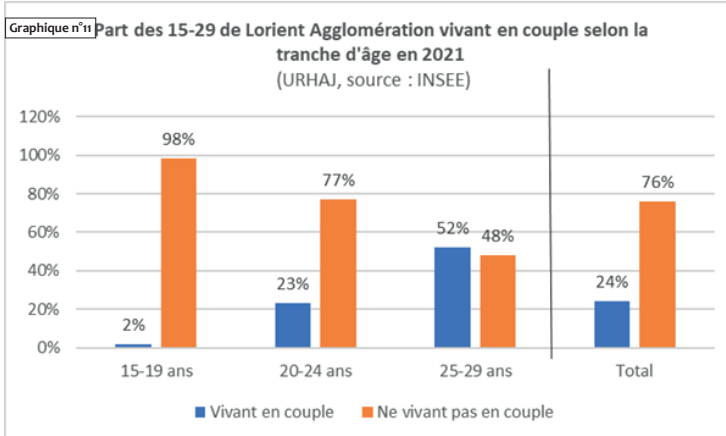
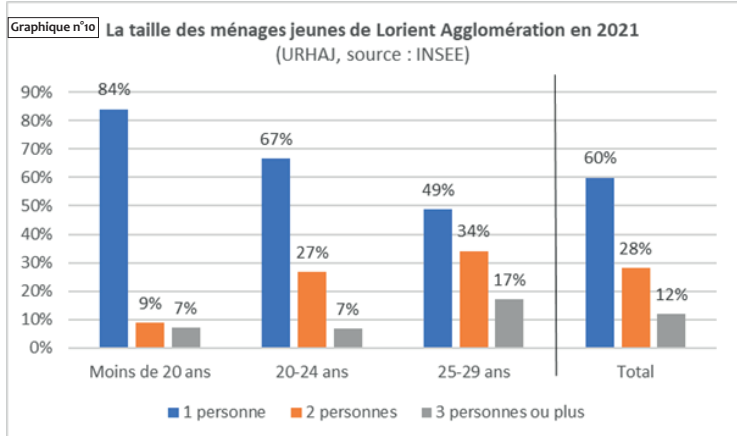
Cette prédominance des ménages d'une seule personne met en exergue les problématiques de desserrement des ménages et de la réduction de la taille moyenne de ces derniers. Entre 1975 et 2021, la taille moyenne des ménages sur Lorient Agglomération est passée de trois à deux personnes (graphique n°8). De plus, les ménages d'une à trois personnes représentent aujourd'hui 87% des ménages de l'agglomération (graphique n°9).



De manière générale et à population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements. Dans le cas de Lorient Agglomération, cette baisse de la taille des ménages est couplée avec une augmentation de population ce qui entraîne des besoins encore plus importants en logement.

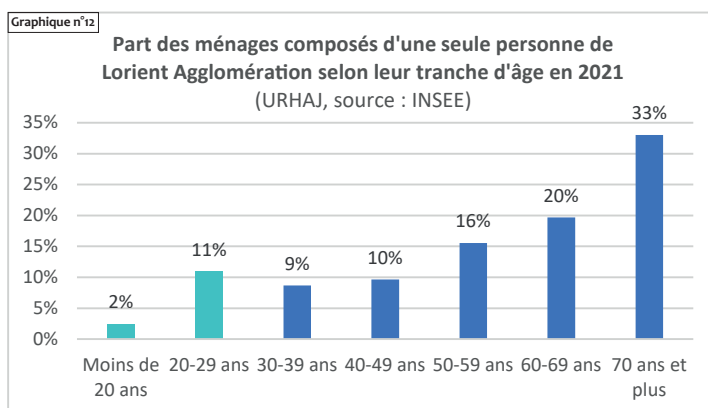
Focus sur les jeunes

L'intercommunalité accueille 9 991 ménages de moins de 30 ans dont 60% sont des personnes seules (graphique n°10). Au sein des 15-29 ans, plusieurs réalités se distinguent : jusqu'à 24 ans, plus de deux tiers d'entre eux le sont alors que ce chiffre passe à 1 sur 2 pour 25-29 ans. On voit dès la classe d'âge des 20-24 ans une augmentation des ménages de deux personnes (due à la vie en couple principalement) et également de ceux de trois personnes chez les 25-29 ans (arrivée potentielle d'un premier enfant). Le différentiel entre la part des jeunes vivant en couple et celle des ménages de deux (ou trois) personnes peut s'expliquer par des ménages en colocation.



Ces différents chiffres permettent de visualiser à quel point les jeunes vivent des changements de situation de manière très rapide. En l'espace d'une décennie, l'évolution de leur situation de couple ou familiale fait que possiblement les besoins en logement auront changé pour une large partie d'entre eux.

En revanche, malgré une sur-représentation des ménages composés d'une seule personne chez les jeunes par rapport à la population générale (60% contre 43%), ils ne représentent pour autant que 13% des ménages de ce type sur l'agglomération (graphique n°12). Cela implique donc une potentielle concurrence intergénérationnelle sur les petites typologies de logement (T1/T2) entre les ménages composés d'une seule personne des différentes classes d'âge.



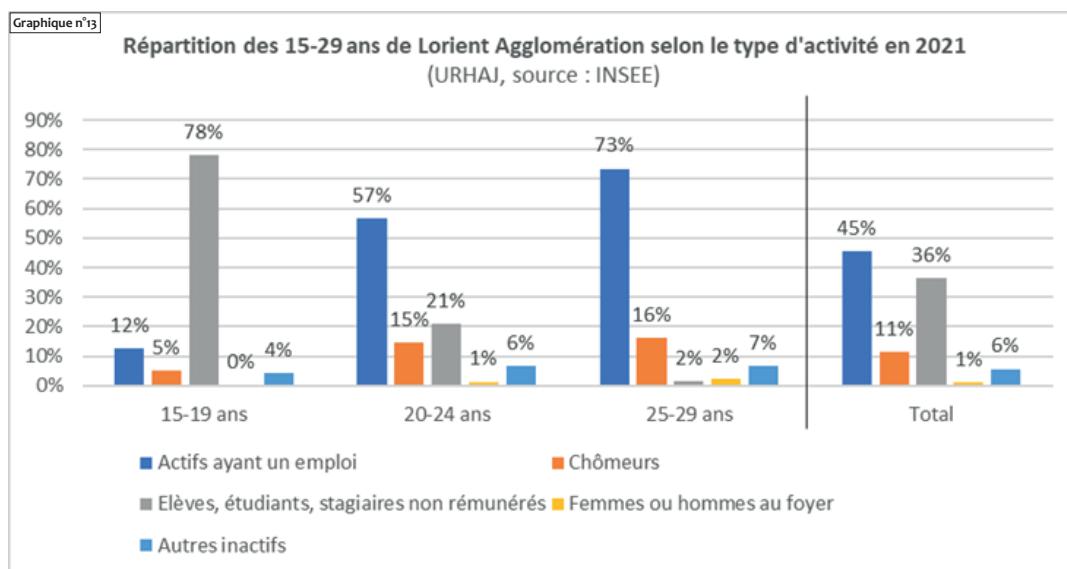
DÉMOGRAPHIE & COMPOSITION DES MÉNAGES, LES POINTS À RETENIR

- Une augmentation de la population majoritairement portée par Lorient et quelques communes de 1ère couronne,
- Une population en hausse mais vieillissante et des projections à l'horizon 2050 qui confirment cette tendance avec une baisse marquée de la part des jeunes,
- Une concentration des jeunes sur la commune de Lorient,
- Une augmentation des ménages seuls (tous âges confondus),
- Une surreprésentation des ménages composés d'une seule personne chez les jeunes,
- Pour les jeunes, des situations familiales ou de couple, et donc des besoins en logement, qui évoluent très rapidement en fonction de l'âge,
- Pour les jeunes, une concurrence potentielle avec les ménages d'une personne plus âgés.

2.2 LE STATUT SOCIAL DES JEUNES

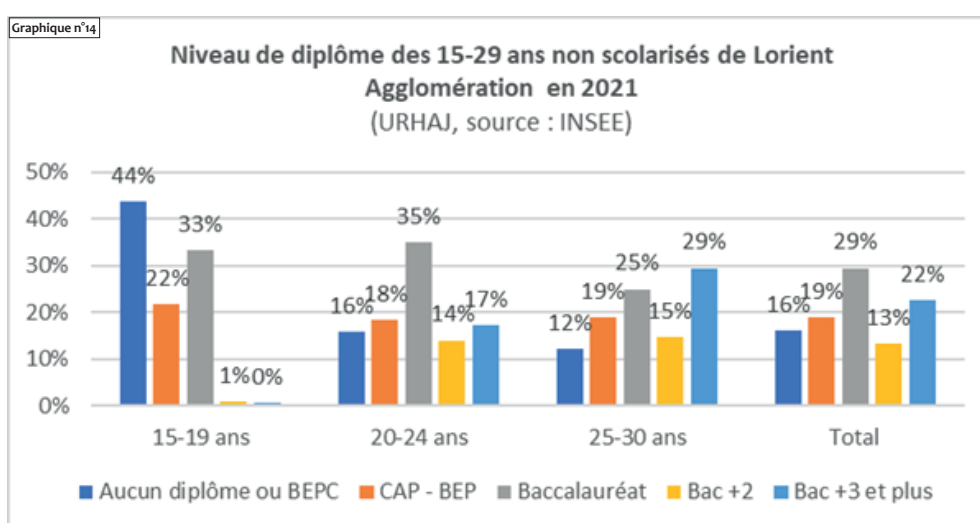
LE STATUT DES JEUNES

La répartition des 15-29 ans selon leur type d'activité pour le territoire de Lorient Agglomération est représentative de l'entrée dans la vie active. Selon le graphique n°13, on retrouve 78% des 15-19 ans dans des parcours scolaires ou d'études. Au fil des classes d'âge, on s'aperçoit que la part d'actifs devient largement majoritaire. On retrouve une minorité d'étudiants chez les 24-29 ans (études longues, reprise d'études...). Environ un tiers des moins de 30 ans déclarant vivre sur Lorient Agglomération sont élèves ou étudiants (36% - 11500 personnes).



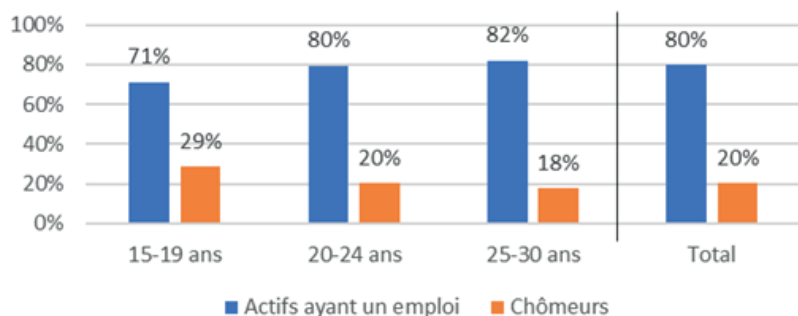
Concernant les niveaux de diplôme des jeunes non scolarisés (donc ayant quitté ou fini leurs études), on retrouve le même phénomène d'entrée dans la vie active : sur les effectifs comptabilisés (les 15-19 ans non scolarisés sont au nombre de 1305, les 25-30 ans non scolarisés sont eux 9125) et aussi sur les niveaux de diplôme : plus on progresse dans les classes d'âge, plus les jeunes finissent leurs études et on voit apparaître les diplômés d'études supérieures (graphique n°14).

À noter que les chiffres sur les 15-19 ans non scolarisés sont à analyser avec précaution car sur un effectif réduit (1305 personnes). Par exemple, les 44% des 15-29 ans sans diplôme ou avec le BEPC ne représentent que 854 jeunes sur le territoire (2,7% de la totalité des jeunes du territoire).



Graphique n°15

Répartition de la population active de plus de 15 ans de Lorient Agglomération par type d'activité en 2021 (URHAJ, source : INSEE)



Selon le graphique n°15, sur l'ensemble de la classe d'âge environ 1 jeune sur 5 est au chômage (au sens du recensement), signe de la précarité des jeunes. Tout comme pour les jeunes ayant fini ou quitté leurs études, il est important de noter que le nombre de 15-19 ans considérés comme actifs représentent environ 2000 personnes sur le territoire, soit environ 600 jeunes de cet âge au chômage (29%).

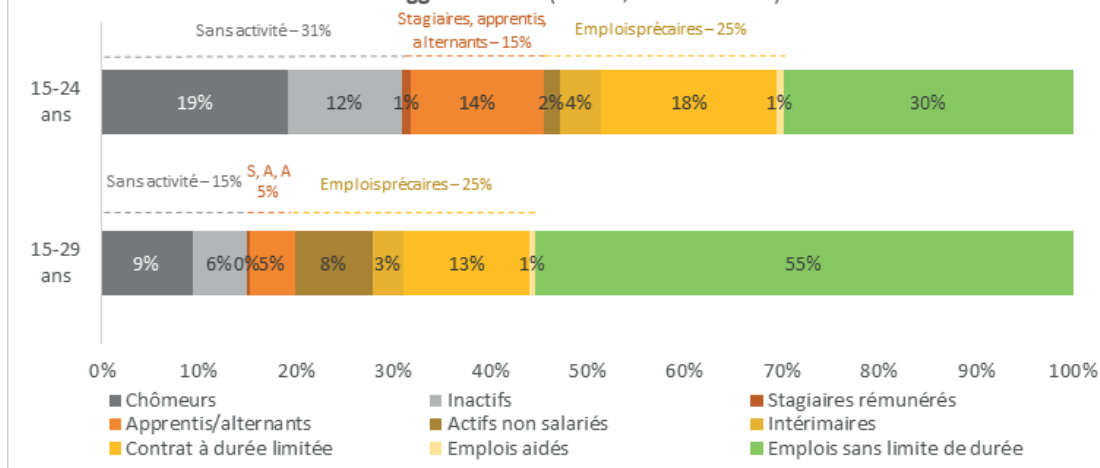
Signe de l'instabilité que peuvent rencontrer les jeunes face à l'emploi, 20% d'entre eux travaillent à temps partiel. Au niveau national et tous âges confondus, la part des temps partiels est de 17,3% en 2022. Ce type d'emploi, qui peut venir en complément d'études par exemple, ne permet pas d'assurer aux jeunes des revenus suffisants pour prétendre aux logements du parc privé.

DÉFINITION

Pour l'INSEE, qui utilise la méthode du BIT (Bureau International du Travail) afin de se comparer aux autres pays, un chômeur « est une personne âgée de 15 ans ou plus qui répond simultanément à trois conditions : être sans emploi durant une semaine donnée ; être disponible pour prendre un emploi dans les deux semaines ; avoir cherché activement un emploi au cours des quatre dernières semaines ou en avoir trouvé un qui commence dans moins de trois mois. »

Graphique n°16

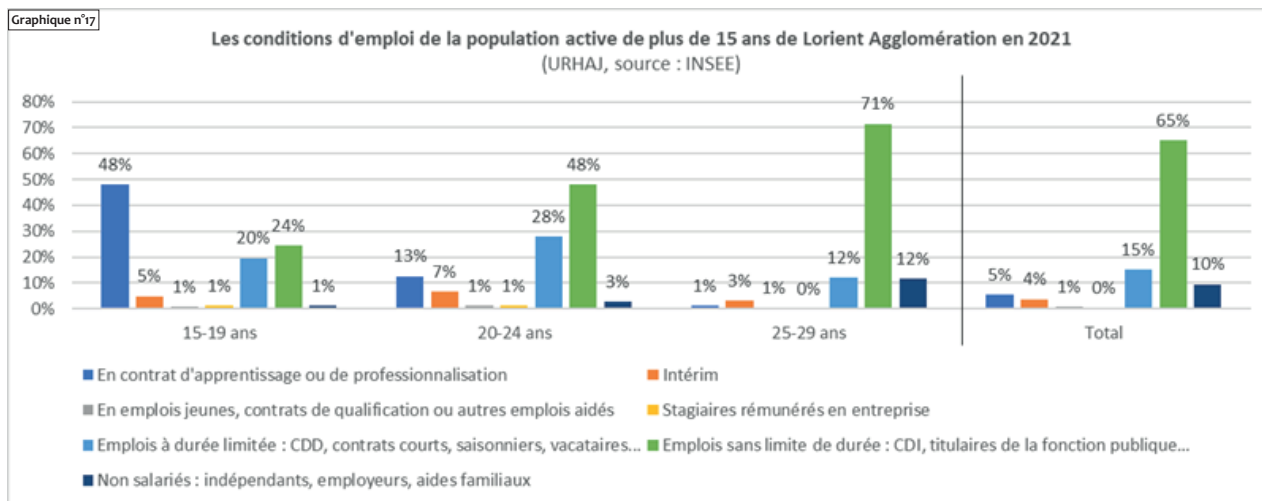
Répartition des jeunes hors étudiants selon leur type d'activité sur Lorient Agglomération (URHAJ, source : INSEE)



En observant le type d'activité des jeunes (graphique n°16), notamment pour la première partie de la classe d'âge (15-24 ans - 10867 personnes), c'est près de 70% d'entre eux qui pourraient être considérés comme en situation d'instabilité, c'est-à-dire sans activité, stagiaires, apprentis, alternants ou en emploi précaires.

Ces situations d'instabilité se réduisent à 45% en prenant en compte la totalité de la classe d'âge (15-29 ans - 39015 personnes) mais reste tout de même une réalité pour presque un jeune sur deux.

Graphique n°17



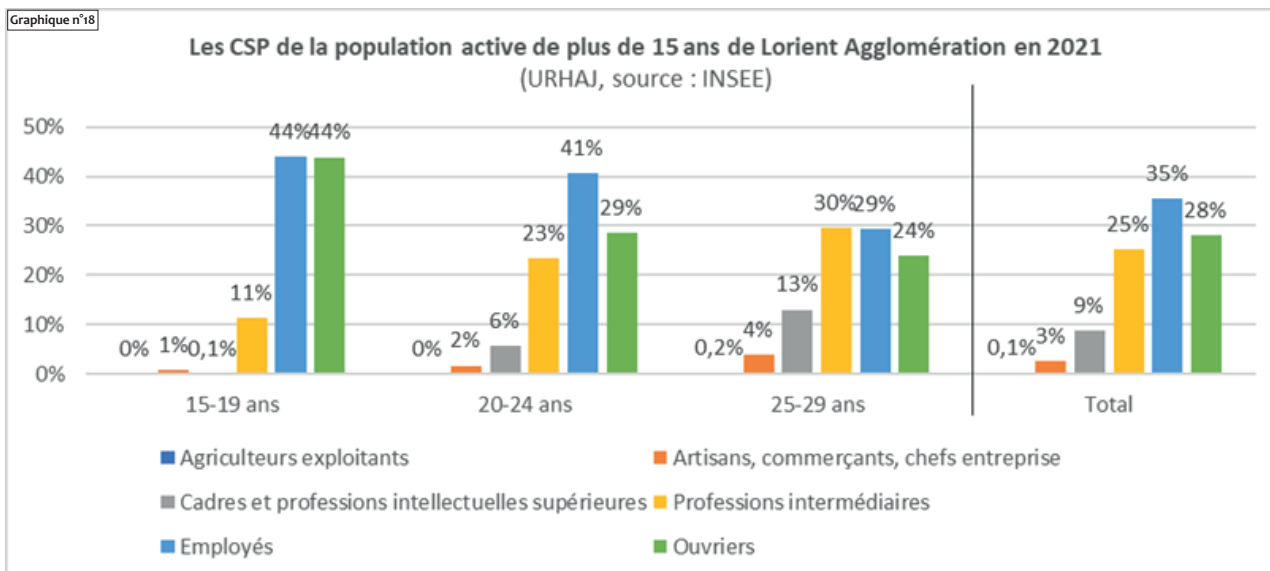
Selon le graphique n°17, on observe également que le « graal » du CDI à 30 ans est loin d'être une réalité pour tout le monde. En effet, c'est moins de 3/4 des actifs de 25-29 ans qui sont employés sans limite de durée. A l'inverse, les très jeunes actifs (15-19 ans) sont à presque 50% dans des filières d'apprentissage.

On observe également une augmentation de l'emploi non salarié chez les jeunes. Chez ces derniers, ce type d'emploi correspond souvent à des emplois type « Uber » (voir définition ci-dessous) dans la livraison de biens ou le transport de personnes. Ce type d'activité est souvent un complément de revenus bien que certains en font leur activité principale. Néanmoins, dans le cas de Lorient Agglomération, la part de ce type d'activité augmente fortement chez les 25-29 ans et non pas plus jeunes. Cela pourrait donc être dû à l'augmentation des personnes en auto-entrepreneuriat/freelance, et ce peu importe le type de métier (informatique, communication, marketing...).

DÉFINITION

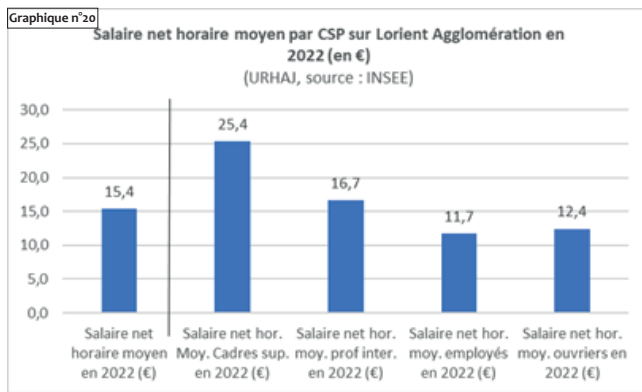
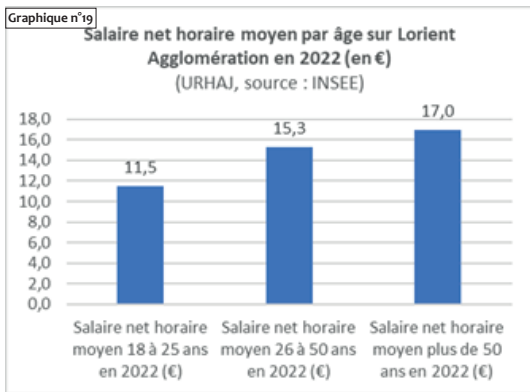
L'ubérisation se définit comme « un phénomène récent dans le domaine de l'économie qui consiste en l'utilisation de services permettant aux professionnels et aux clients de se mettre en contact direct, grâce à l'utilisation d'une plateforme numérique. [...] Ce modèle d'organisation du travail repose sur le travail à la tâche et s'oppose de fait à celui du monde fixe et réglementé du salariat. » (source : Wikipédia)

Graphique n°18

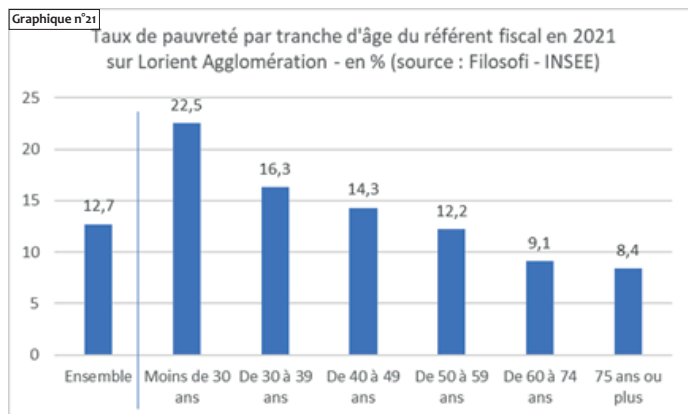


Le graphique n°18 montre que l'analyse des CSP (Catégorie Socio-Professionnelle) de la population jeune permet de voir que les jeunes occupent majoritairement des postes d'employés et d'ouvriers (63 % en cumul des deux catégories), notamment dans les classes d'âge les plus jeunes (lié notamment aux parcours d'apprentissage). Ces deux types de CSP regroupent souvent des métiers moins valorisés financièrement et donc offrant de moindres marges de manœuvre pour se loger.

A noter que sur les besoins en emploi, le service développement économique de l'agglomération précise qu'il existe une forte demande côté employeurs sur l'emploi industriel (notamment liée au contexte géopolitique) dans les zones portuaires du territoire.



En termes de salaire, le net horaire moyen des 18-25 ans est de 11,5€ (graphique n°19). En 2025, le SMIC s'élevait à 9,22€ net/heure. En regardant les niveaux de salaire par type de CSP, on constate que les salaires les plus bas sont ceux des ouvriers et employés (graphique n°20).



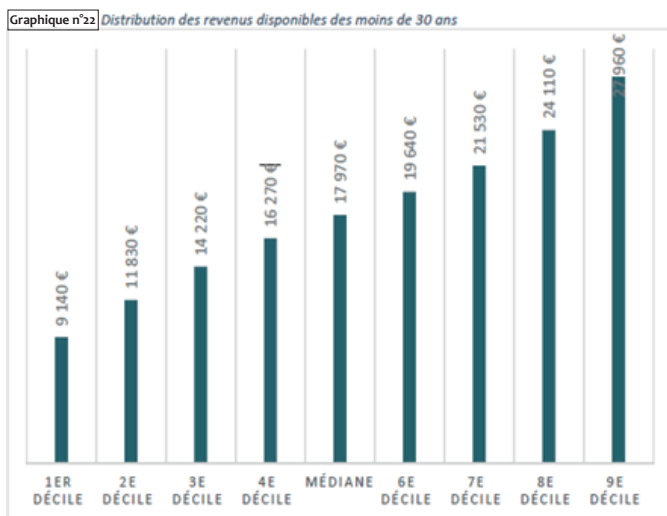
Ainsi les jeunes cumulent un salaire bas lié à leur âge, tout en occupant des emplois peu rémunérés. Cette combinaison ne permet pas d'accéder ou de se maintenir dans un logement de manière optimale.

Selon le graphique n°21, ces difficultés se retrouvent dans les indicateurs de pauvreté concernant les jeunes. Le taux de pauvreté des jeunes est largement supérieur à la moyenne (+10 pts) et est supérieur à toutes les autres classes d'âge (minimum de +6pts).

DÉFINITION

Taux de pauvreté : pourcentage de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (on privilégie généralement le seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie)

Le revenu médian moyen des jeunes (graphique n°22) est également plus faible que la moyenne de la population du territoire (17 970€ contre 21 710€). En termes de répartition par décile, les plus précaires ont 9 140€ de revenus disponibles (soit 761€/mois) et la médiane des jeunes émerge à 1497€/mois, soit 70€ de plus que le SMIC 2025.



Source : Insee, FiLoSoFi 2019 – Traitement : Audélor, août 2022

LES ÉTUDIANTS

Les étudiants sont un public déjà enquêté récemment dans le cadre de l'OTLE réalisé par l'AudéLor intitulé « Le Logement des étudiants dans Lorient Agglomération » en 2023-2024.

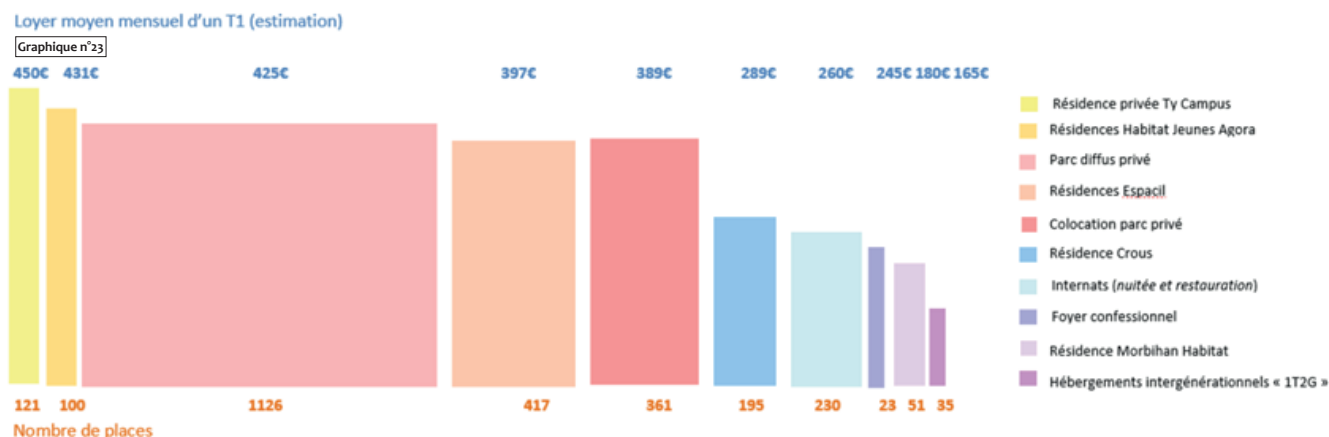
Les points clés à retenir de cette étude :

- Le nombre d'étudiants augmente : les effectifs sont de 7761 en 2024, soit 7,6% de plus qu'en 2020¹
- 59% des étudiants ne vivent plus chez leurs parents,
- 1172 places en logements dédiés aux étudiants, soit 46% des besoins des étudiants décohabitants,

1 - Le delta avec les chiffres de l'INSEE qui comptabilise 11 500 élèves et étudiants entre 15 et 29 ans s'explique par le fait que l'INSEE comptabilise les élèves (collégiens et lycéens) et pas seulement les étudiants.

- Toutes les résidences étudiantes sociales sont anciennes, datant des années 90 et sont rénovées progressivement,
- Jusqu'ici inexistante, l'offre en résidence étudiante privée est proposée depuis la rentrée 2024 avec une première opération comprenant 121 logements (Ty Campus),
- « Info Jeunes Lorient » joue un rôle central auprès des jeunes âgés de 16 à 30 ans dans leur recherche de logement, mais surtout dans l'accompagnement et l'accès aux droits.

Il est à noter en complément des résultats de l'étude que plusieurs centaines de places dédiées aux étudiants sont en projet.



Source : enquête et traitement AudéLor 2024 auprès des gestionnaires de résidences – ADIL 56 pour parc privé – Insee 2019

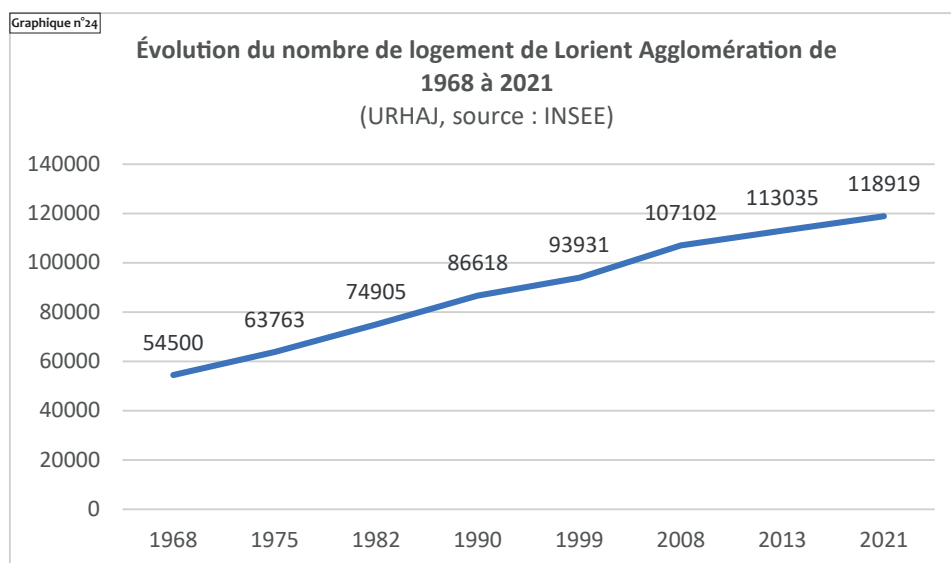
L'offre spécifique dédiée aux étudiants recoupe en grande partie de l'offre spécifique dédiée aux jeunes. Les seules offres qui leur sont exclusives sont celles du CROUS (saturées) et d'une résidence étudiante privée. A noter que l'offre destinée aux étudiants est limitée pour des questions de mixité dans les FJT (à hauteur de 20% maximum selon la circulaire CNAF dédiée) d'où un nombre de place identifié qui diffère avec le recensement de l'offre jeune globale.

LE STATUT SOCIAL DES JEUNES, LES POINTS À RETENIR

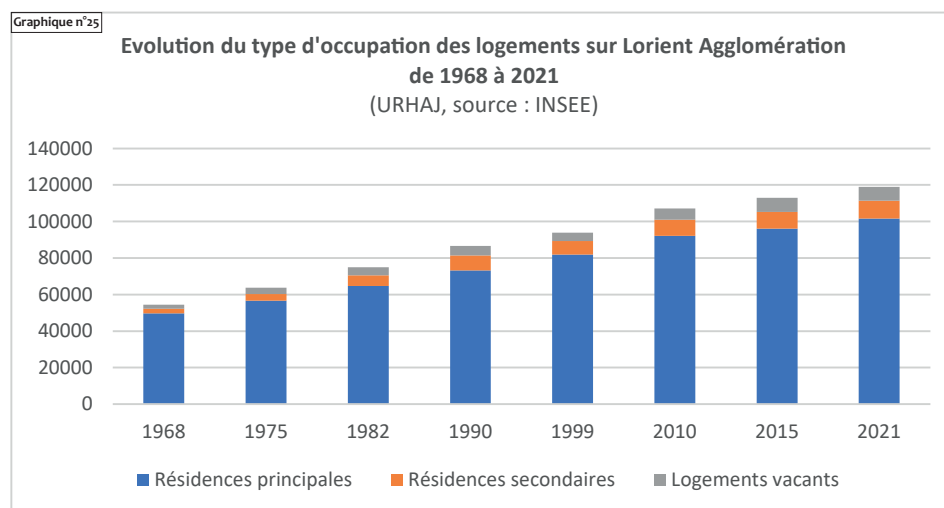
- Une part importante des jeunes en situation d'instabilité vis-à-vis de l'emploi (sans activité, en alternance ou en emploi précaire),
- Des jeunes plus fragiles économiquement, même lorsqu'ils sont en situation d'emploi (avec des bas salaires liés à leur âge et au type d'emploi occupé),
- Les jeunes plus confrontés à la pauvreté,
- Un nombre d'étudiants en hausse sur les dernières années.

2.3 LE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

LE PARC DE LOGEMENTS



Selon le graphique n°24, Lorient Agglomération compte 118 919 logements en 2021 dont 101 648 résidences principales. Depuis 1999, L'agglomération a construit quasiment 25 000 logements et environ 19 800 d'entre eux sont devenus des résidences principales (79% du total), signe que l'agglomération accueille un public d'actifs sur son territoire. En revanche, en 1999, les résidences principales représentaient 87% des logements contre 85,5% aujourd'hui. Cette baisse semble s'être majoritairement reportée sur les logements vacants (+1,3 points) plutôt que sur les résidences secondaires (+0,2pt).

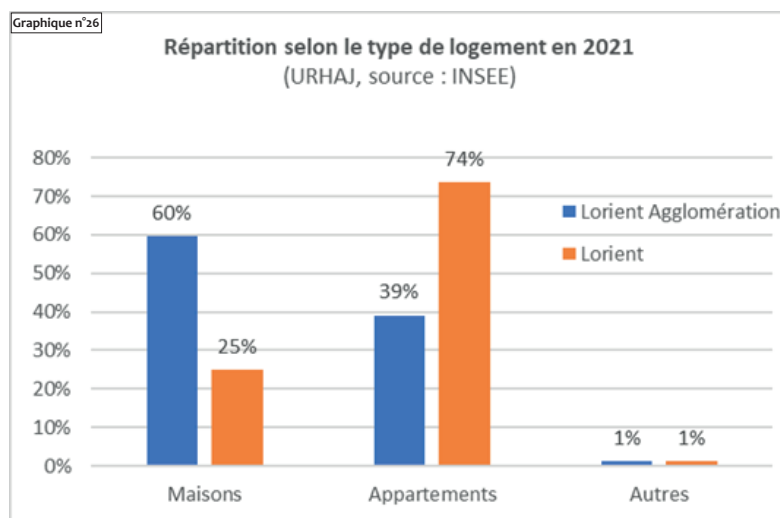


Néanmoins, l'intercommunalité reste environ 6 points au-dessus de la moyenne régionale quant au nombre de résidences principales sur son territoire (85,5% contre 79,6%). De plus, les communes de Lorient Agglomération restent relativement épargnées par la flambée des résidences secondaires sur le littoral sud-breton. En effet, en 2021 l'EPCI lorientais compte 8,2% de résidences secondaires (9 800 logements) contre 13,3% en moyenne en Bretagne. Au total, 5 communes comptent plus de 20% de résidences secondaires (dont Gâvres et Groix à plus de 50%).

La vacance des logements sur l'agglomération est de 6,3% (soit 7 500 logements). De manière générale, on estime la vacance structurelle autour de 7%. En ayant un taux légèrement inférieur, cela montre qu'il existe une tension sur le marché, bien qu'elle soit relativement contenue. Au total, 4 communes comptent plus de 10% de logements vacants, signe d'un marché plutôt détendu pour ces communes.

Répartition des types d'occupation des logements de Lorient Agglomération en 2021 (URHAJ, source : INSEE)			
Commune	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Brandérion	95%	1%	4%
Bubry	75%	12%	13%
Calan	94%	2%	4%
Caudan	94%	2%	5%
Cléguer	93%	2%	5%
Gâvres	44%	52%	4%
Gestel	95%	0%	5%
Groix	44%	54%	1%
Guidel	77%	19%	4%
Hennebont	91%	2%	7%
Inguiniel	83%	7%	10%
Inzinzac-Lochrist	92%	3%	5%
Lanester	92%	1%	6%
Languidic	91%	3%	6%
Lanvaudan	85%	5%	10%
Larmor-Plage	78%	20%	2%
Locmiquélic	83%	8%	9%
Lorient	89%	3%	8%
Ploemeur	80%	15%	6%
Plouay	90%	3%	6%
Pont-Scorff	93%	2%	5%
Port-Louis	70%	26%	4%
Quéven	92%	4%	4%
Quistinic	74%	13%	13%
Riantec	84%	12%	4%
Lorient Agglomération	85%	8%	6%

En termes de composition (graphique n°26), le parc de logements de l'agglomération est constitué à 60% de maisons soit environ 70 000 logements tandis que les appartements sont au nombre de 46 000. Les « autres logements » représentent 1 400 logements.

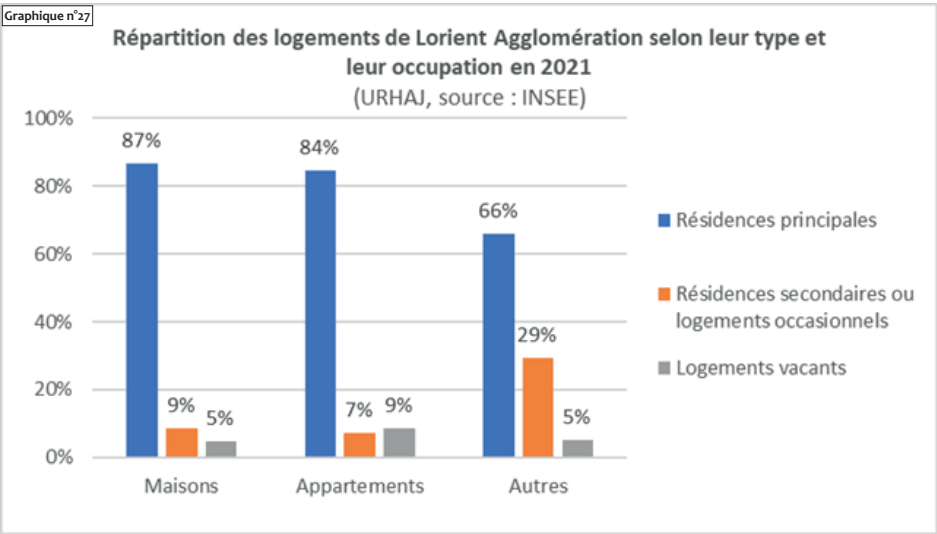


DÉFINITION

Autres logements : Les autres logements représentent les logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune et pièces indépendantes.

A l'inverse de la réalité intercommunale, la commune de Lorient dispose d'un parc composé majoritairement d'appartements (environ ¾ des logements). La commune de Lorient compte à elle seule 59% des appartements de l'agglomération (environ 27 000 logements) et les 3 communes les plus dotées en appartements (Lorient, Lanester et Hennebont) représentent 77% des appartements du territoire.

Selon le graphique n°27, on observe une vacance légèrement plus forte pour les appartements qui peut s'expliquer par une rotation plus importante par rapport aux maisons liée à des temps de relocation, travaux, etc...

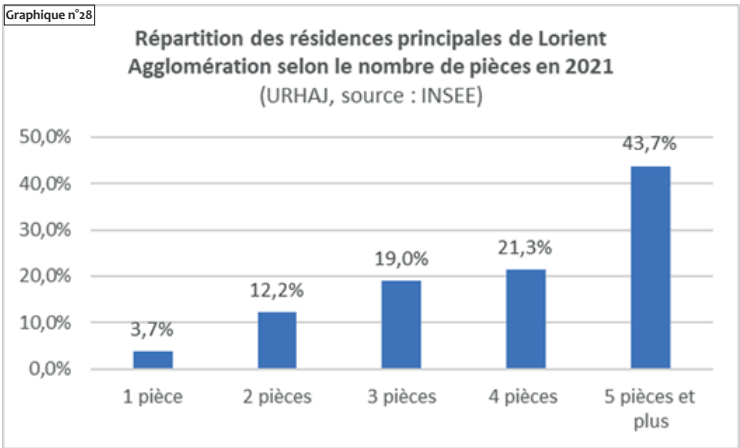


LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

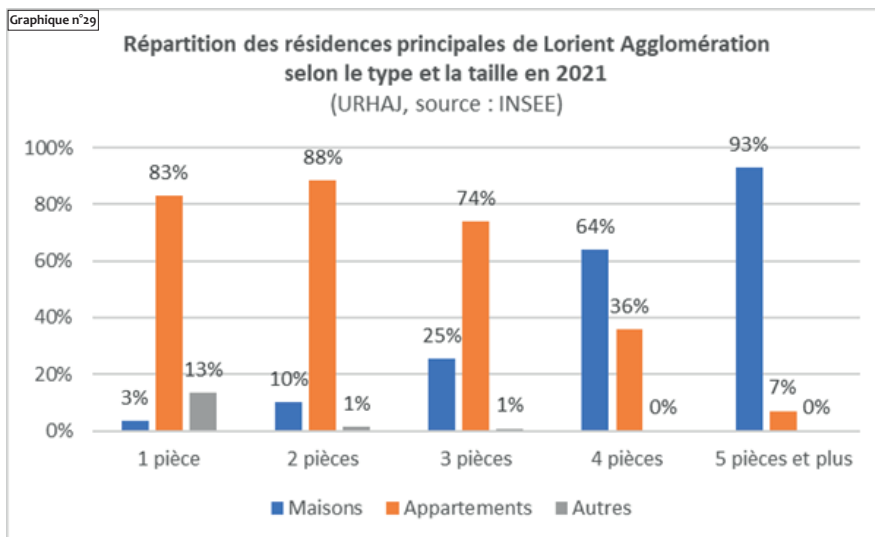
Occupation des résidences principales de Lorient Agglomération (URHAJ, source : INSEE)			
Type d'occupants	2010	2015	2021
Propriétaires occupants	61,9%	62,0%	61,7%
Locataires du parc privé	21,7%	22,6%	22,2%
Locataires du parc social	15,2%	14,3%	15,1%
Logés gratuitement	1,2%	1,1%	1,0%

Sur le territoire, les différentes catégories d'occupants des résidences principales sont relativement stables. Le taux de propriétaires occupants est légèrement inférieur à la moyenne régionale (66,3%) mais supérieur à la moyenne française (57,5%). Régionalement, le taux de Lorient Agglomération est équivalent à celui de Quimper (62,4%) et Vannes (62,3%) et supérieur à celui de Brest (52,2%) et Rennes (47,4%). La part des locataires du parc privé elle est supérieure à celle des locataires du parc social.

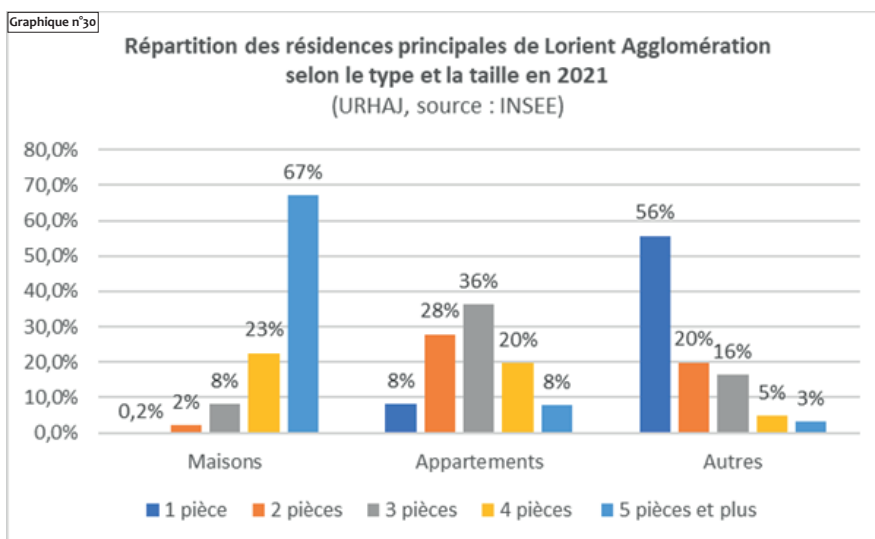
En termes de taille de logement (graphique n°28), on observe une offre relativement limitée en termes de petites typologies. En effet, seulement 15,9% des résidences principales sont des T1 ou T2, soit 16 168 logements (environ 3800 T1 et 12 400 T2).



Graphique n°29



Graphique n°30



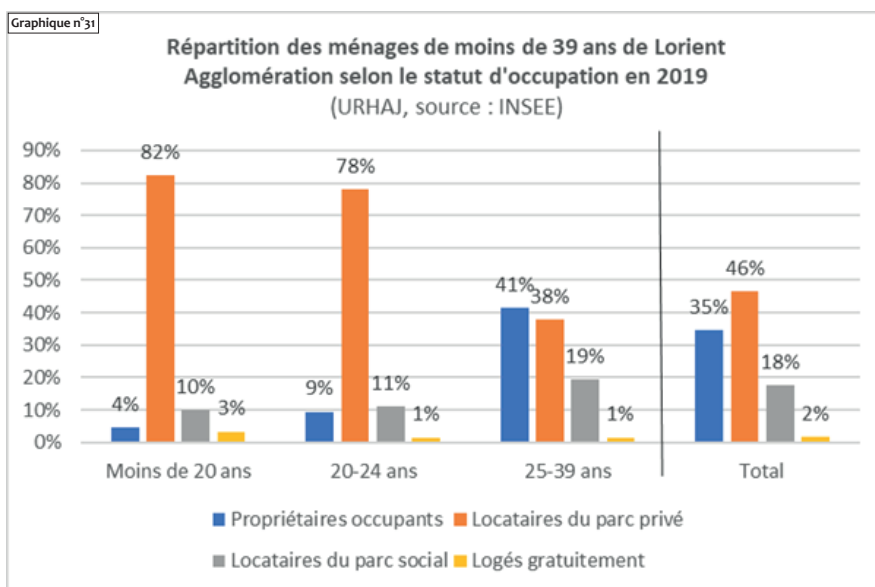
Assez logiquement, l'offre en petits logements existe en majorité sous forme d'appartements. 83% des T1 en appartements représentent environ 3200 logements et 86% des T2 en appartements représentent environ 11 000 logements (graphique n°29). De plus, à l'échelle de l'agglomération, les appartements T1 et T2 ne représentent que 36% de la totalité des appartements (environ 14 000 appartements sur 39 300 en totalité) (graphique n°30).

L'occupation des logements sur Lorient Agglomération en 2021 (URHAJ, source : INSEE)					
Nombre de personnes	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
1 personne	8%	24%	26%	18%	23%
2 personnes	1%	4%	17%	23%	55%
3 personnes	0%	2%	14%	28%	57%
4 personnes	0%	0%	5%	23%	72%
5 personnes ou plus	0%	0%	3%	19%	77%

En regardant l'occupation des logements en fonction du nombre d'occupants et du nombre de pièces, on constate que seulement 32% des personnes vivant seules habitent dans un petit logement (T1 ou T2). De l'autre côté du spectre, on observe une forte sous-occupation des logements. En effet, 41% des personnes seules et 78% des ménages de deux personnes occupent un T4 ou plus. Cette sous-occupation peut être liée à plusieurs facteurs : la part importante des grands logements dans le parc, la baisse de la taille moyenne des ménages, la décohabitation des enfants, le veuvage/-divorce, etc...

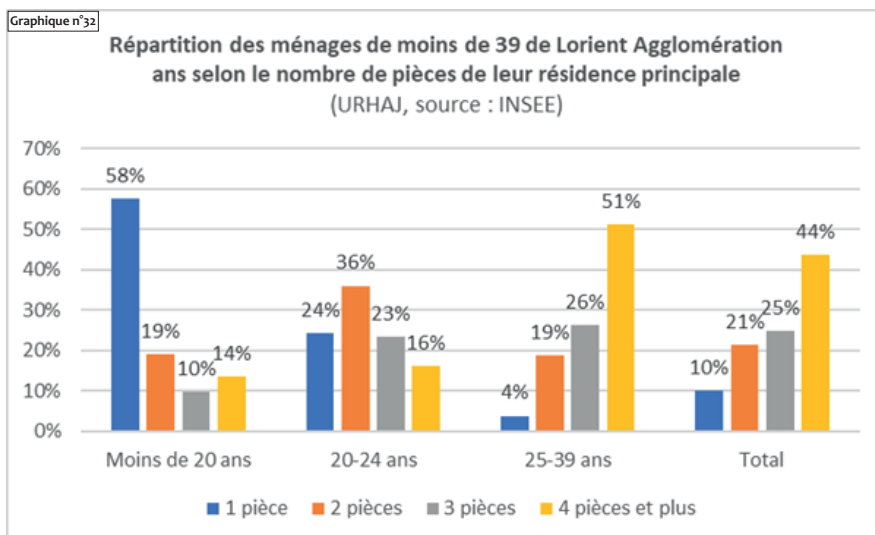
PRÉCISION

Les données suivantes proposent des classes d'âge plus larges : moins de 20 ans, 20-24 ans et 25-39 ans. Ces classes d'âge préconçues par l'INSEE pour ces données ont une logique explicable : les étapes de la vie sont parfois plus similaires selon ces classes d'âge. Par exemple, on a pu voir que l'agrandissement du foyer intervient souvent après 25 ans. Les 25-39 ans vivent finalement des évolutions semblables. Ces chiffres, et notamment les totaux regroupant les trois classes d'âge sont donc à analyser avec précaution.



Selon le graphique n°31, les deux tiers des ménages de moins de 39 ans sont locataires (64% - parc privé et public confondus) soit presque le double que la part des propriétaires occupants (35%). Plus spécifiquement à partir de 25 ans, le taux de propriétaires augmente fortement (de 9% à 41%) lié notamment à l'ajout dans la classe d'âge des 30-39 ans. À l'inverse, on peut voir que sur la tranche d'âge « cible » (20-24 ans), la situation est totalement différente : 89% d'entre eux sont locataires.

Concernant leur répartition selon la taille de leur logement (graphique n°32), on peut voir que 77% des moins de 20 ans et 60% des 20-24 ans vivent dans des petits logements (T1 et T2). Concernant les 25-39 ans, on retrouve une logique similaire au graphique précédent : la largeur de la tranche d'âge fait qu'on retrouve des ménages ayant déjà eu des enfants et donc vivant majoritairement dans des grands logements. De manière globale, on constate une nouvelle fois, en relation avec l'évolution rapide des situations de couple ou de famille, que la taille des logements occupés par les jeunes varie également de manière importante au fil de leur avancement dans la classe d'âge.



En combinant ces différentes données, on constate que les statuts d'occupation selon l'âge et le type de logement mettent en avant certaines façons d'habiter très spécifiques aux jeunes. En effet, on peut voir que la location d'un appartement, notamment dans le parc privé, est le type d'occupation le plus répandu pour les jeunes.

Le statut d'occupation en fonction de l'âge et du type de logement en 2021						
(URHAJ, source : INSEE)						
	Moins de 20 ans		20-24 ans		25-39 ans	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement
Propriétaires occupants	43%	1%	39%	6%	71%	17%
Locataires du parc privé	25%	87%	53%	81%	23%	50%
Locataires du parc social	20%	9%	3%	12%	4%	31%
Logés gratuitement	11%	3%	6%	1%	2%	1%
Nombre de ménages concernés	92	1045	379	3084	7937	9801

Clé de lecture : Parmi les jeunes de 20-24 ans logeant en appartement, 81% sont des locataires du parc privé. (Réalisation : URHAJ, source : INSEE)

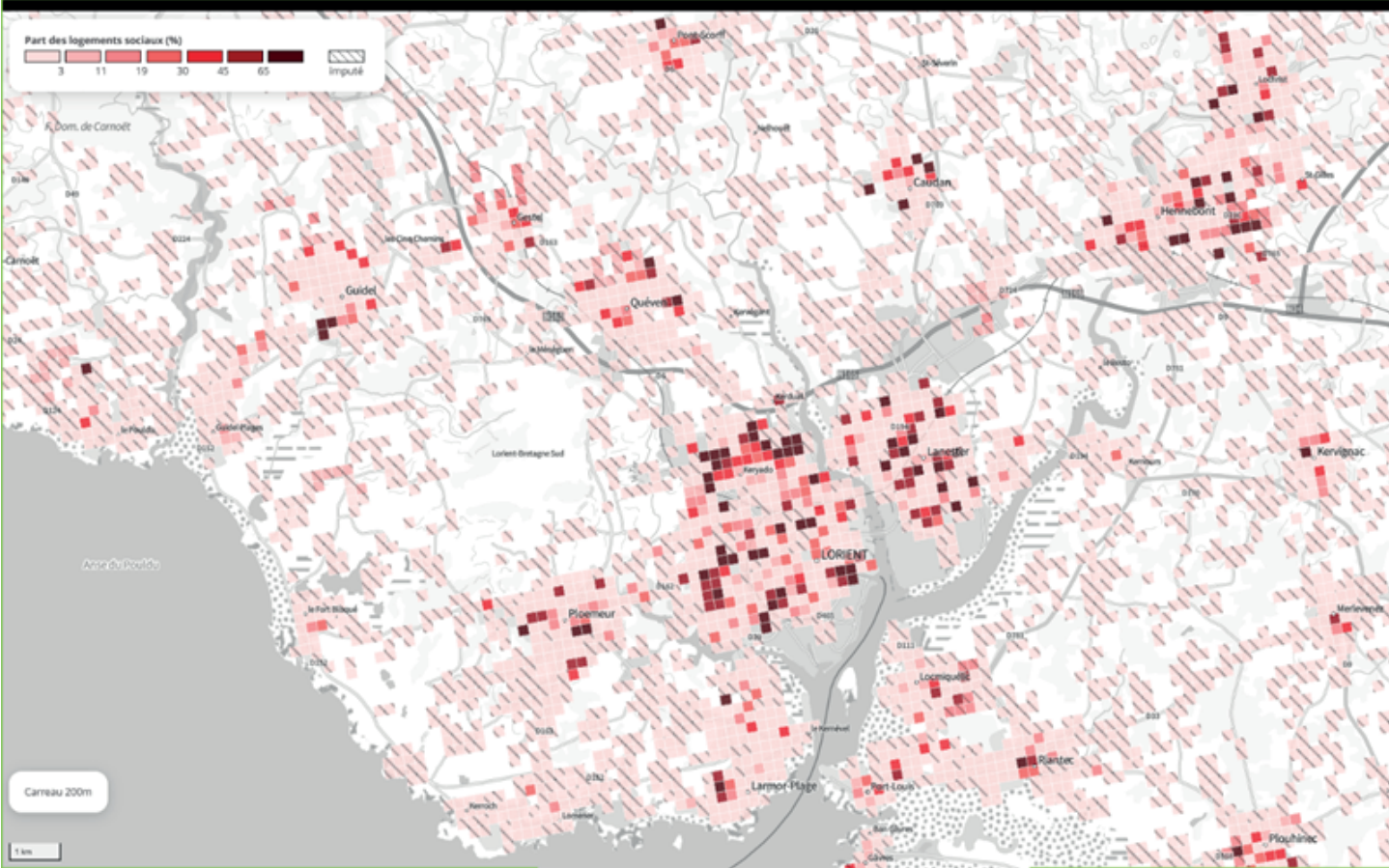
LA COMPOSITION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Le parc locatif social de Lorient Agglomération est composé, en 2023, de 17 767 logements, soit 14,9% du parc total de logement. Cela représente 17,5 logements sociaux pour 100 résidences principales.

Une dizaine de bailleurs sociaux ou assimilés possèdent des logements sur le territoire de Lorient Agglomération. Ce parc de logement est détenu en très grande majorité par Morbihan Habitat (73%).

Nombre et part de logements sociaux des bailleurs HLM sur Lorient Agglomération en 2023		
(URHAJ, source : RPLS)		
Morbihan Habitat	12970	73%
Espacil Habitat	2128	12%
Le Foyer d'Armor	1241	7%
Aiguillon Construction	524	3%
Le Logis Breton	470	3%
Armorique Habitat	202	1%
Autres (SCI foncières, H&H, Soliha...)	147	0,8%
La Nantaise d'Habitations	82	0,5%
ICF Habitat Atlantique	3	0,02%
Total	17767	

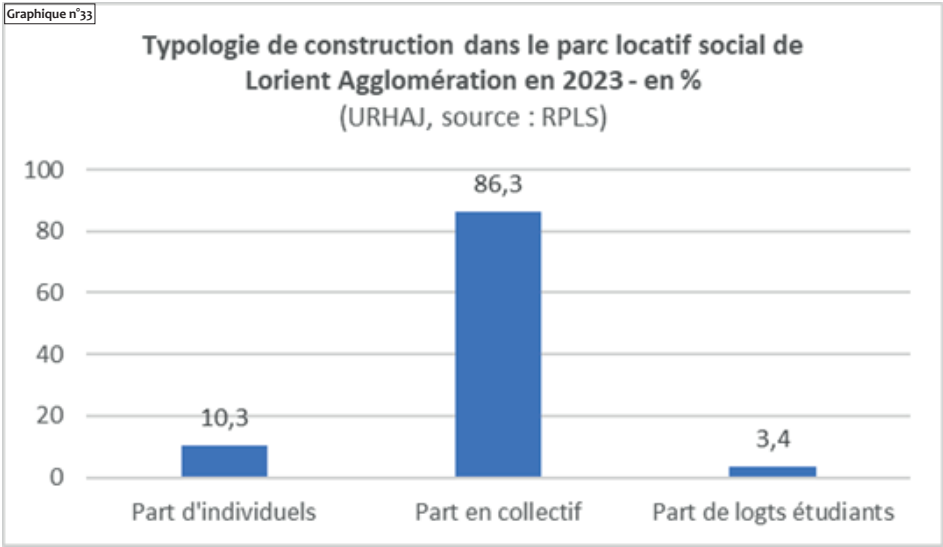
Répartition des logements sociaux par carreau de 200m² en 2019



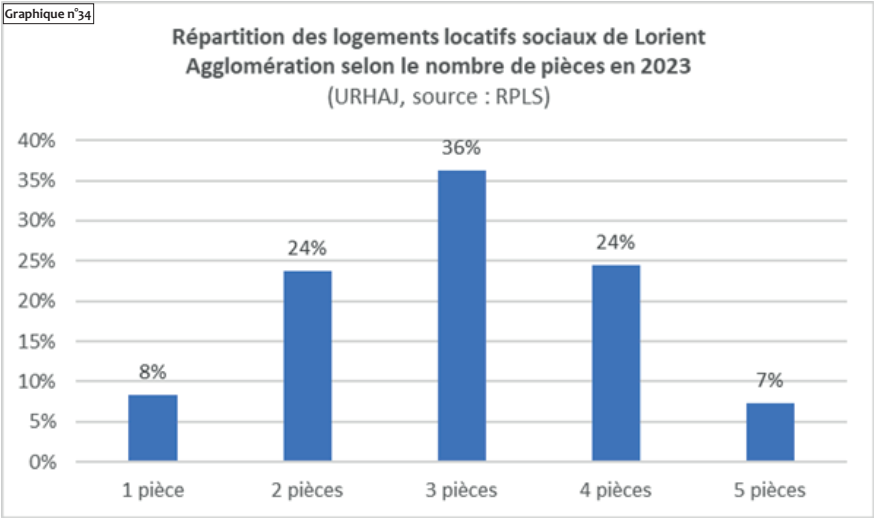
Source : INSEE

En termes de répartition territoriale, la grande majorité des LLS sont situés sur la commune de Lorient (8942 logements – 50,3% du total intercommunal). En ajoutant les communes d’Hennebont et de Lanester à Lorient, on arrive à 75,6% des LLS situés sur ces 3 communes.

Au sein de la commune de Lorient, on observe une prévalence des logements sociaux sur les quartiers de Lanveur/Kervénanec, Keryado/Bois du Château et Quai de Rohan.



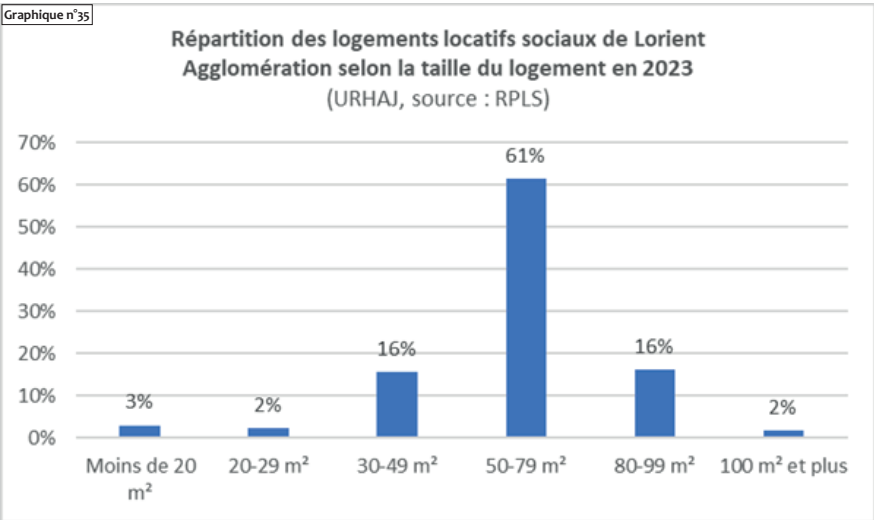
Selon le graphique n°33, le parc social est composé en majorité d’appartements (89,7%) dont une partie dédiée au logement étudiant (3,4% - 604 logements). Le parc social en appartement est de 15 333 logements, soit 33% de la totalité des appartements de l’EPCI (et 13% du parc total).



En termes de taille (graphique n°34), le parc actuel de logement locatif social (LLS) compte 32% de petits logements soit 5684 logements (1 496 T1 et 4 215 T2). Les petits logements sont mieux représentés que dans le parc global où ils correspondent à 16% des logements.

Avec presque 1 500 T1, les bailleurs sociaux sont propriétaires de 39% des T1 du territoire (environ 3 800 T1 dans le parc global).

Il est en revanche à noter que parmi ces 1 500 T1, 600 sont des logements étudiants. C’est à dire que les T1 du parc social « tous publics » représentent seulement 900 logements sur l’agglomération (soit légèrement moins de 5% des logements locatifs sociaux).



En regardant non seulement la taille des logements selon le nombre de pièces mais aussi selon le nombre de m², on constate que les petits logements du parc social le sont en nombre de pièces mais pas forcément en m². En effet, les logements de moins de 50 m² représentent 21% des LLS mais dans le même temps les T1/T2 représentent 32% des LLS. C’est-à-dire qu’on retrouve probablement environ 2000 T2 de plus de 50m² (soit presque la moitié d’entre eux) (graphique n°35).

Concernant la vacance dans le parc social, celle-ci est très faible : 1,5% soit 262 logements. En analysant la vacance de plus de 3 mois (qui exclue donc les travaux courts et les temps de relocation), elle atteint 0,5% soit 97 logements sur la totalité de l'agglomération. A l'instar du taux de vacance dans le parc global, ce taux proche de zéro met en exergue l'extrême tension existante sur le parc social. Le taux de mobilité dans le parc social est lui de 8,3% soit 8,3 sorties pour 100 logements du parc social ; taux légèrement au-dessus de la moyenne départementale (8,1%).

Enfin, le loyer moyen dans le parc social de Lorient Agglomération est de 5,7€/m². Ce niveau de loyer permet d'offrir des logements abordables pour les foyers qui ne peuvent se loger dans le parc privé. Il est en effet inférieur de plus de 50% par rapport aux niveaux de loyer du parc privé.

LES DEMANDES DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Au 1er juillet 2024, 8 443 demandes de logement social étaient en attente sur l'agglomération. Le nombre de demandes en attente a augmenté d'environ 600 en l'espace de 18 mois soit une augmentation d'environ 8%.

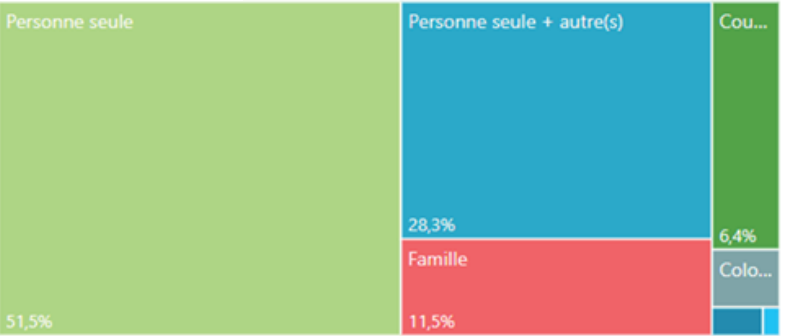
Selon le graphique n°36, les personnes seules représentent la majorité des demandes (51,5%) et la demande globale est également centrée sur les petits logements (T1 et T2 - 51,6% - graphique n°37). Dans le détail, 15% de la demande concerne les T1 alors qu'ils représentent 8% du parc social (et même 5% sans les logements étudiants). Cette sur-demande se retrouve également pour les T2 (36% de la demande alors que les T2 constituent 24% du parc social).

Parmi les personnes seules (tous âges confondus) 29% demandent un T1 et 60% demandent un T2, ce qui montre l'envie limitée d'habiter des très petites typologies (T1) même en temps que personne seule. La demande d'un T2 permet d'avoir une chambre indépendante.

Sur la totalité de la demande, les moins de 30 ans représentent un peu moins d'un quart de la demande globale (23,3% - graphique n°38). Plus spécifiquement sur les demandeurs de T1 (1363 demandes) on observe qu'ils ont à 42,3% moins de 30 ans. Cela implique et renforce l'idée d'une concurrence sur les T1 avec d'autres catégories d'âge.

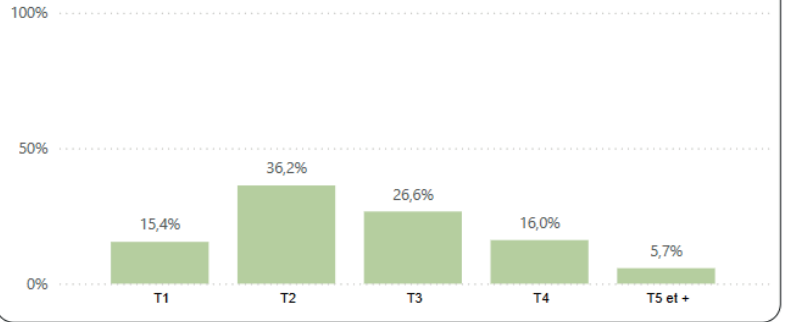
De manière globale, le délai d'attente moyen sur les T1 et T2 est de 20,5 mois (T1 seul : 15,5 mois, T2 seul : 22,8 mois). Les T1 étant souvent des logements de transition, les locataires sortent davantage et il existe donc un meilleur roulement sur ce type d'offre malgré le manque repéré. En revanche, le délai d'attente ne correspond pas aux attentes des jeunes et à leur forte mobilité résidentielle induite par leurs parcours d'insertion professionnelle notamment. Ces temps d'attentes sont similaires sur l'EPCI vannetais (20,4 mois en moyenne pour les T1/T2 en 2024)

Typologie des ménages demandeurs Graphique n°36



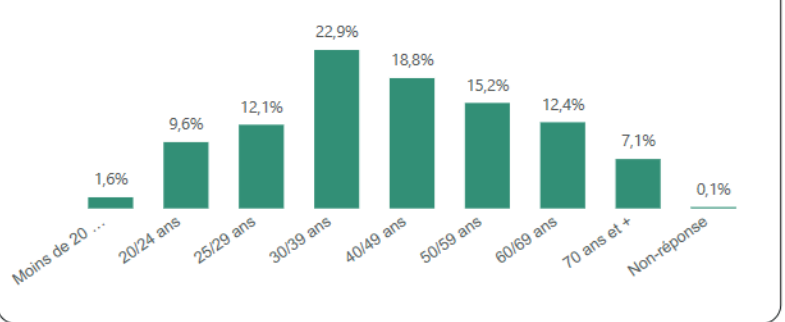
Source : Imhoweb – Creha Ouest (au 01/07/24)
Couleur : Gris : colocation familiale - 1,6% | Bleu foncé : Colocation - 0,6% | Bleu turquoise : Association - 0,1%

Taille des logements demandés Graphique n°37



Source : Imhoweb – Creha Ouest (au 01/07/24)

Âge des demandeurs Graphique n°38



Source : Imhoweb – Creha Ouest (au 01/07/24)

DÉFINITION

Délai moyen d'attente : Ancienneté calculée au moment de l'analyse (« instant T ») par rapport à la date de dépôt de la demande (en mois).

Focus sur les jeunes

En juillet 2024, les moins de 30 ans représentent environ un quart de la demande pour le parc social soit 2134 demandes. Selon le graphique n°39, parmi les demandeurs jeunes, environ 60% d’entre eux sont des personnes seules (1267 demandes). On remarque une part marginale de demande pour des colocations dans le parc social (12 demandes).

Dans le détail de leur demande, on constate que les jeunes demandeurs visent en majorité des petits logements (graphique n°40) : environ 2/3 de leurs demandes sont orientées vers des T1 ou T2 (respectivement 29,7% et 33,8%). Le nombre de demandes de jeunes pour un T1 est de 634.

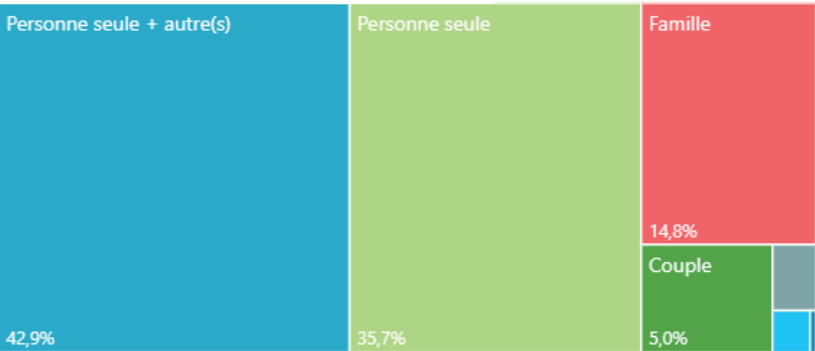
Concernant l’origine géographique des jeunes demandeurs (commune de résidence au moment de la demande), celle-ci est très locale. En effet, 77,5% d’entre eux vivent déjà sur Lorient Agglomération.

En termes de délai d’attente moyen, les jeunes attendent actuellement moins que les autres catégories d’âge en moyenne (13,7 mois).

LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

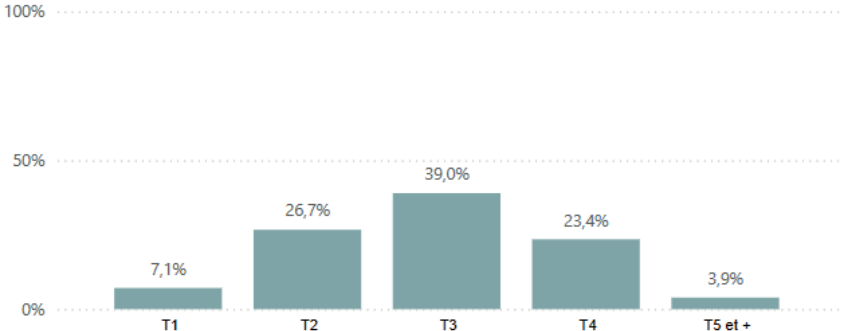
En 2023, 1088 attributions ont pu avoir lieu dans le parc social. Sur ces attributions, environ 35% ont concerné des personnes seules alors qu’elles représentent 51% de la demande (graphique n°41).

Typologie des ménages ayant bénéficié d’une attribution



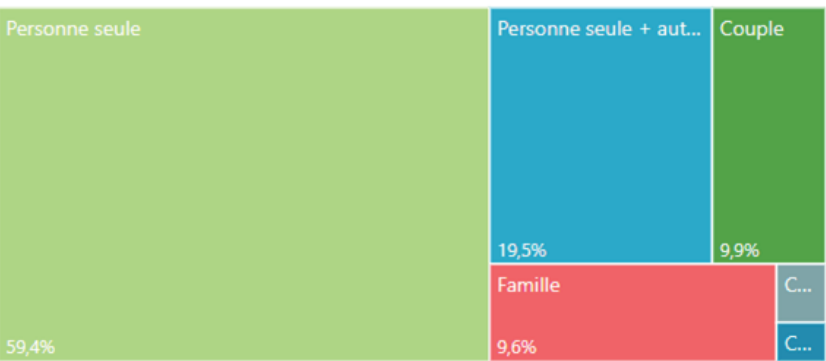
Source : Imhoweb – Creha Ouest (au 01/07/24)
Couleur : Couleur : Gris : colocation familiale - 1% | Bleu turquoise : Association - 0,5% | Bleu foncé : Colocation - 0,1%

Taille des logements attribués



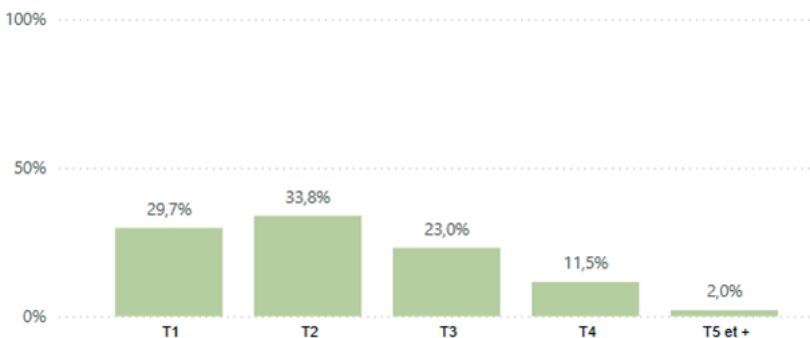
Source : Imhoweb – Creha Ouest (en 2023)

Typologie des ménages demandeurs de moins de 30 ans



Source : Imhoweb – Creha Ouest (au 01/07/24)
Couleur : Gris : colocation familiale - 1% | Bleu foncé : Colocation - 0,6%

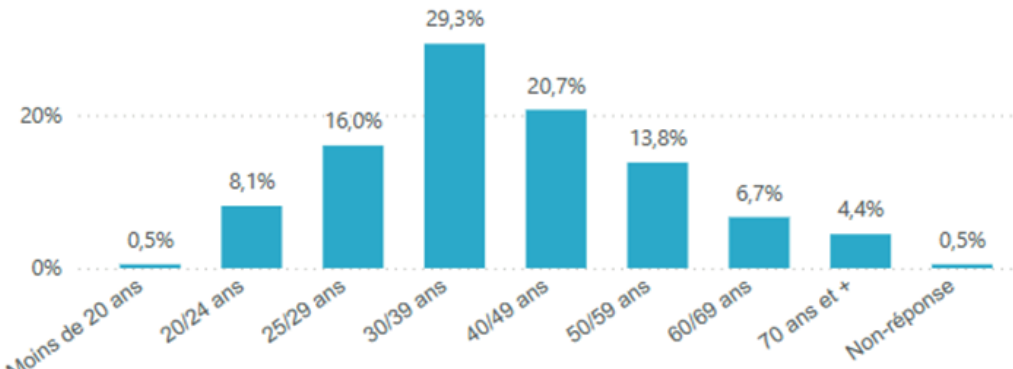
Taille des logements demandés par les demandeurs de moins de 30 ans



Source : Imhoweb – Creha Ouest (au 01/07/24)

Sur la taille des logements attribués, les petits logements représentent environ un tiers des logements attribués (33,8%) alors qu'ils représentent 51,4% de la demande (graphique n°42). Les T1 attribués représentent 77 logements.

Âge des ménages ayant bénéficié d'une attribution Graphique n°43



Source : Imhoweb – Creha Ouest (en 2023)

Sur la totalité des attributions, les moins de 30 ans représentent 24,6% d'entre elles soit un chiffre équivalent à la demande de ce type de public (23,3%) (graphique n°43).

En 2023, le délai de satisfaction moyen sur la totalité du parc HLM est de 17,9 mois en moyenne (13,9 mois en 2021 et 14,4 mois en 2022). L'augmentation de ce chiffre montre la tension sur le parc social. Il est également à mettre en parallèle avec la baisse du nombre d'attributions depuis plusieurs années : en 2021, 1618 logements étaient attribués sur le territoire, 1348 en 2022 pour atteindre 1088 attributions en 2023 soit une baisse de 33% des attributions en l'espace de deux ans.

Plus spécifiquement sur les attributions concernant des demandes externes (personnes n'étant pas déjà logés dans le parc HLM), celles-ci représentent 733 attributions (67%) avec un délai de satisfaction de 17,6 mois.

DÉFINITION

Délai moyen de satisfaction : Temps qui s'est écoulé entre la date de dépôt de la demande et la date d'entrée dans les lieux (en mois).

Focus sur les jeunes

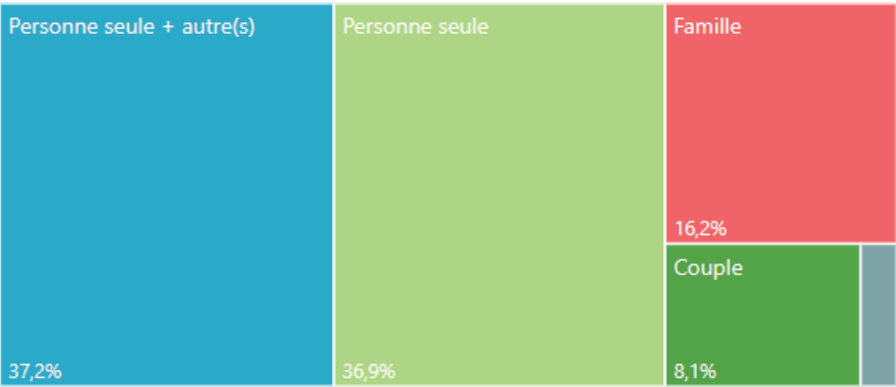
En 2023, les moins de 30 ans représentent 24,6% des attributions soit 333 attributions.

Parmi eux, 37% étaient des personnes seules alors que celles-ci représentent 60% de la demande des jeunes (graphique n°44).

Selon le graphique n°45, environ 35% des attributions à des jeunes sont des T1 ou T2 (63,5% de la demande jeune). Du côté des grands logements, on observait une demande marginale concernant les colocations dans le parc social de la part des jeunes. Dans les faits et malgré la faible demande, aucune attribution vers des colocations de jeunes n'a été faite.

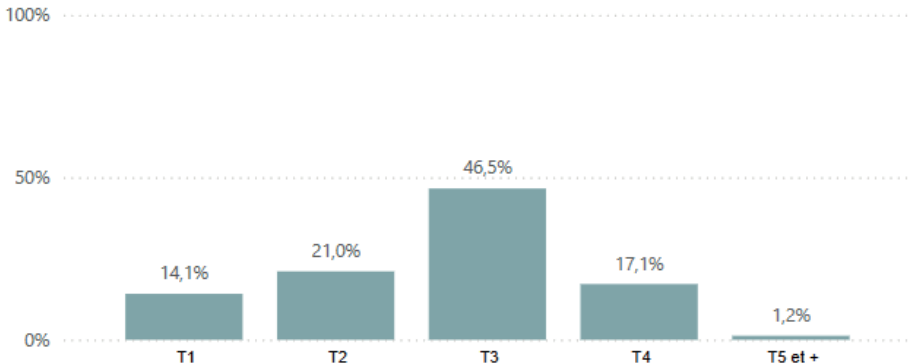
Le délai moyen de satisfaction des jeunes est de 14,6 mois en 2023 et 83,5% des logements attribués le sont à des jeunes qui viennent déjà du territoire de Lorient Agglomération.

Typologie des ménages de moins de 30 ans ayant bénéficié d'une attribution Graphique n°44



Source : Imhoweb – Creha Ouest (au 01/07/24) / Couleur : Gris : colocation familiale - 1,5%

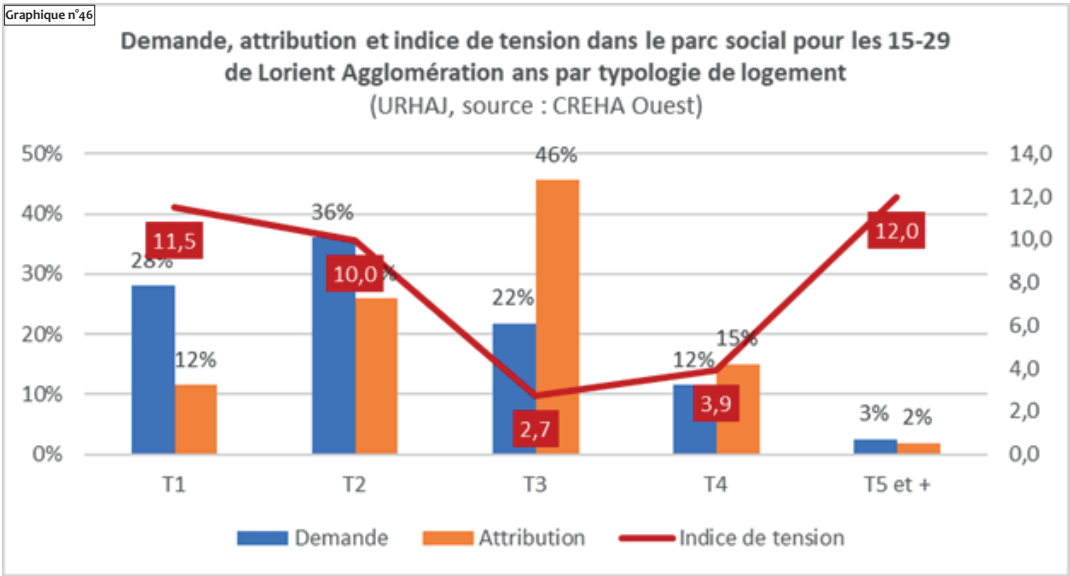
Taille des logements attribués aux moins de 30 ans Graphique n°45



Source : Imhoweb – Creha Ouest (en 2023)

LES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS - CONCLUSION

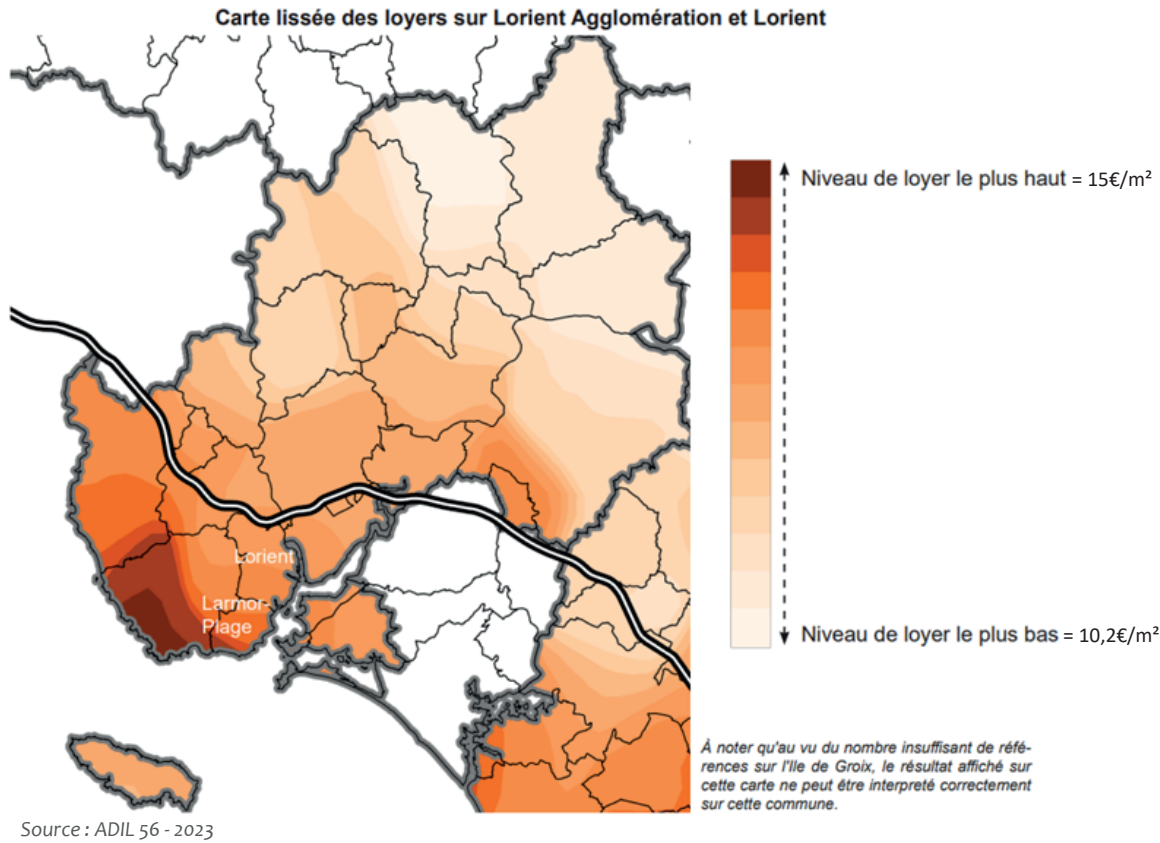
De manière générale, on constate une tension importante sur le parc social avec en moyenne 6,2 demandes pour une attribution pour les 15-29 ans. De plus, il existe une incapacité du parc social à répondre de manière efficiente à la demande en petits logements des ménages seuls, et d'autant plus celles des jeunes. Pour les jeunes demandeurs qui souhaitent des petites typologies, on compte plus de 10 demandes en attente pour une attribution (graphique n°46).



LE PARC LOCATIF PRIVÉ

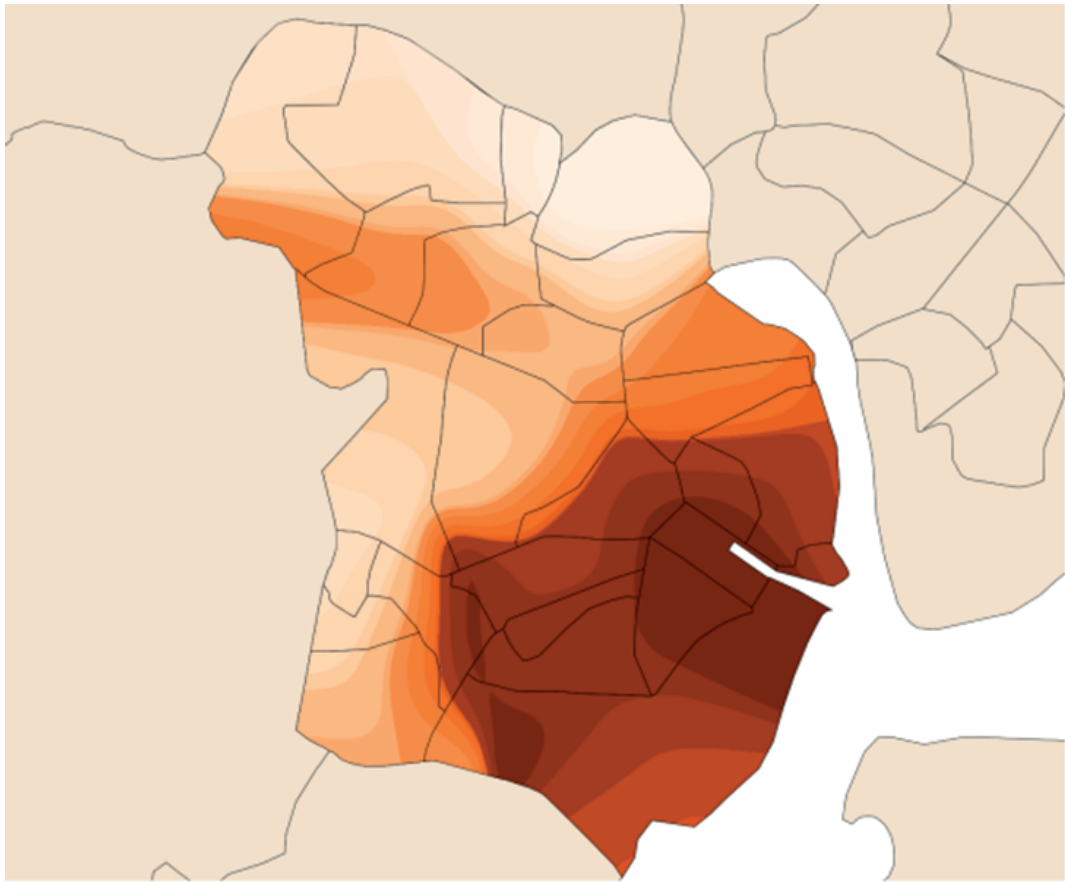
La carte ci-dessus permet de visualiser les niveaux de loyer sur Lorient Agglomération. On constate que les loyers les plus élevés concernent les communes littorales et notamment Larmor-Plage et Ploemeur.

Selon l’observatoire des loyers, toutes tailles de logement confondues, la moyenne des loyers privés en 2023 est de 12,3€/m², ce qui est plus de deux fois supérieur au parc public. La commune la plus chère est celle de Larmor-Plage (15€/m²). Lorient propose des niveaux de loyer à hauteur de 12,6€/m² en moyenne quand les communes les moins chères se situent autour de 10,2€/m² (Bubry, Inguiniel, Quistinic).



Concernant les petits logements (T1/T2), la moyenne des loyers est de 13,5€/m². Celle-ci est légèrement supérieure à la moyenne toutes tailles confondues car il est admis que moins la surface est importante, plus le prix au m² augmente. En termes de répartition territoriale, on retrouve globalement les mêmes communes concernant les prix maximum et minimum : Larmor-Plage culmine à 17,2€/m² quand Bubry, Inzinzac-Lochrist ou Lanvaudan proposent des loyers moyens à 9,8€/m². Sur Lorient, le loyer moyen pour les T1 et T2 se situe à 14,6€/m².

Carte des loyers lissés sur Lorient



Source : ADIL 56 - 2023

A l'échelle lorientaise, ce sont les quartiers situés sur la rade ou à l'embouchure du Scorff qui sont les plus côtés. Les quartiers plus en retrait, majoritairement situés au nord et à l'est de la commune, son moins soumis à la pression de la demande.

Une analyse du site LeBonCoin par l'URHAJ fin 2023 met en lumière qu'il existe entre 250 et 300 annonces de locations en continu sur une zone de 10km autour de Lorient. Entre un quart et la moitié concerne des petits logements (T1/T2) alors que c'est 14% du parc. On observe également de fortes disparités de prix pour des typologies similaires (du T2 à 430€/mensuel (34m²) jusqu'à celui à 900€/mensuel (55m²)). La plupart des offres de location pour des T1 se situent entre 400 et 550€/mois.

Parc accessible à un ménage ayant pour source de revenus un ou deux Smic.									
AVEC UN SMIC*					AVEC DEUX SMIC*				
1 399€					2 798 €				
LOYER MAX : 466 €					LOYER MAX : 932 €				
LORIENT									
	Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022			Appartement parc privé HC	Maison parc privé HC	Parc social HC 2022	
T1	345 €		206 €		T1	345 €		206 €	
T2	450 €		274 €		T2	450 €		274 €	
T3	560 €		326 €		T3	560 €		326 €	
T4	611 €	839 €	357 €		T4	611 €	839 €	357 €	
T5	702 €	879 €	402 €		T5	702 €	879 €	402 €	

Parc accessible

* Attentes des agences immobilières : le loyer ainsi que les charges ne doivent pas excéder un tiers du salaire net mensuel sans tenir compte des aides au logement.

** Smic au 01/01/2024

Source : ADIL 56 - 2024

Les tableaux précédents rendent compte de la difficulté à se loger dans le parc privé même en étant en situation d'emploi. A partir des attentes des agences immobilières en termes de revenu (un tiers du loyer hors aides au logement), l'ADIL 56 a estimé vers quel type de logements pouvait s'orienter un ménage avec un ou deux SMIC comme source de revenus. L'ADIL observe qu'il « est difficile de se loger dans le parc privé pour un ménage dont la seule source de revenus est un SMIC qui peut être d'ailleurs une personne seule (56% des demandeurs externes) mais aussi une famille monoparentale (27% des demandeurs externes). Les charges s'élevant généralement à plus d'une quinzaine d'euros, seuls les appartements d'une pièce dans le parc privé sont accessibles à Lorient pour un ménage ayant pour seule source de revenu un SMIC. Ce qui explique la très forte représentation de ces profils dans les demandeurs du parc locatif social. Pour un ménage gagnant deux SMIC, on observe que la plupart des typologies leurs sont accessibles. ».

PROPOS D'AGENTS IMMOBILIERS

- Pour des raisons financières, les agences immobilières rencontrées ne donnent en général pas suite à des jeunes actifs ayant un salaire équivalent au SMIC, ni à ceux qui sont en période d'essai ou en CDD inférieurs à un an.
- La demande des jeunes porte de plus en plus sur des T2. Depuis la crise sanitaire, les jeunes actifs semblent plus exigeants sur le fait d'avoir une chambre séparée, ce qui rend plus difficile la location de studios passée la rentrée universitaire.

Les prix dans le parc privé, en location comme en accession, ne permettent donc plus aux jeunes de se loger facilement dans ce type de biens ou alors les obligent à s'éloigner de la ville-centre. Néanmoins, un certain nombre d'entre eux décident ou sont obligés de s'acquitter de ces sommes importantes, pour des logements pas toujours qualitatifs, en mettant ainsi en péril leurs capacités financières pour d'autres besoins.

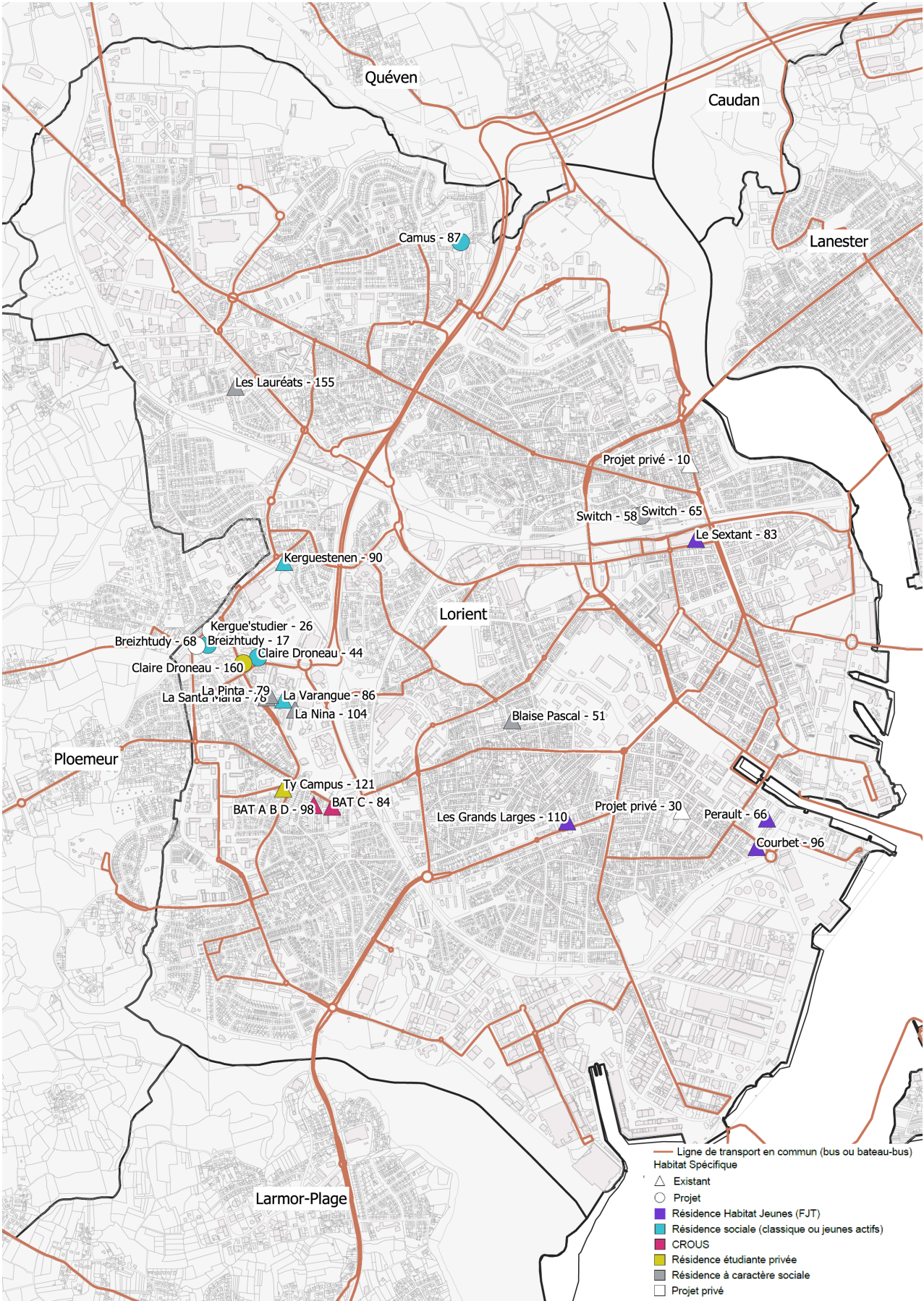
L'OFFRE SPÉCIFIQUE DÉDIÉE AUX JEUNES

Lorient Agglomération compte au total un peu moins de 1300 places dédiées spécifiquement aux moins de 30 ans (RS-FJT, RS-JA, logements CROUS...).

RECENSEMENT DE L'OFFRE DEDIEE AUX JEUNES EN 2024 SUR LORIENT AGGLOMERATION						
(URHAJ, sources : Service Urbanisme Lorient Agglomération, URHAJ, Espacil Habitat, CROUS, Morbihan Habitat)						
Commune	Nom de la résidence	Bailleur/Gestionnaire	Nb de logement	Nb de place	Adresse postale	Code postal
Habitat Jeunes / RS-FJT						
Lorient	Les Grands Larges	Agora Services	85	110	25 avenue Charles de Gaulle	56100
	Sextant		83	83	19 boulevard Cosmao Dumanoir	56100
	Courbet		75	96	83 rue Amiral Courbet	56100
	Perault		66	66	6 rue Lagarde	56100
Résidence sociale "classique" ou RSJA						
Lorient	Varangue	Agora Services	86	86	1 rue Nicolas Appert	56100
Résidence sociale étudiante						
Lorient	Lanveur	CROUS	184	195	Rue de Lanveur	56100
Résidence étudiante et jeunes en formation (à caractère social ?)						
Lorient	La Nina	Espacil	104		2 place des Jumelages	56100
	La Santa Maria		78		3 rue Nicolas Appert	56100
	La Pinta		79		5 rue Nicolas Appert	56100
	Les Lauréats		155		7 rue de l'Embellie	56100
	Blaise pascal	Morbihan Habitat	51		25 rue de Kerlin	56100
	Kerguestenen	Agora Services	84	90	20 rue de Kerguestenen	56100
Résidence étudiante privée						
Lorient	Ty Campus	Imowest	121		5 rue Gaston le Lain	56100
Autre						
Lorient	Projet Privé	Particulier privé	10		Rue de Verdun	56100
	Projet Privé	Particulier privé	30		42 rue duquay Trouin	56100

En termes de répartition territoriale, l'offre existante dédiée aux jeunes sur l'agglomération est pour l'heure, uniquement implantée sur la commune de Lorient. Cette concentration peut s'expliquer par la concentration de la population et des services/lieux d'activité/lieux de formation ou d'emploi

Carte de l'offre spécifique dédiée aux jeunes sur Lorient



Source : URHAJ et services de Lorient Agglomération - Réalisation : URHAJ - 2024

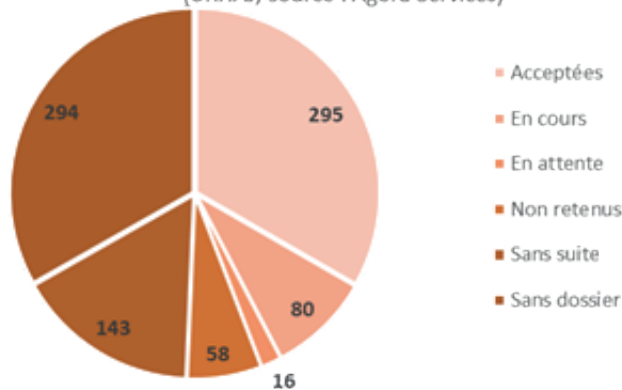
TYPE D'OFFRE	LOYER/REDEVANCE	AUTRE
Résidence étudiante/JA privée	450 €	Eligible aux aides au logement
Résidence Habitat Jeunes	de 375 (double T1 partagé) à 517 € (T1 bis)	Eligible aux aides au logement Accompagnement social Toutes charges comprises (eau, électricité)
Résidence sociale « classique »	de 307 (studio 15m ²) à 460 € (T1 bis 35 m ²)	Eligible aux aides au logement Gestion locative sociale Toute charge comprise (eau, électricité)
Parc privé seul Colocation dans le parc privé	de 400 à 600 € de 350 à 450 €	Pas forcément éligible aux APL
Résidence étudiante/jeunes en formation à caractère sociale	de 294 à 397 €	Eligible aux aides au logement Gestion locative sociale
Résidence CROUS	320 € en moyenne	Réservé aux étudiants Priorise les étudiants boursiers échelon 5 à 7 par manque de place
Internat	260 € (nuitée et restauration)	Reservé aux élèves de l'établissement en plus d'être plutôt destiné aux lycéens qu'aux étudiants
Résidence Morbihan Habitat	de 180 à 201 €	Charges non comprises
Cohabitation intergénérationnelle solidaire	de 100 à 200 € (selon formule)	La formule « solidaire » demande un engagement plus important auprès du senior
Parc social	8,8 €/m ² (soit environ 200€)	
Foyer confessionnel MEMO	355€	Eligible aux aides au logement

Source : URHAJ selon recensement réalisé - 2024

En termes de prix, et pour un T1 ou équivalent, l'offre spécifique jeune propose une gamme de prix allant d'environ 100€ (chambre chez l'habitant) à environ 600€ (prix haut du parc privé). Cette diversité de prix permet théoriquement à une large partie des jeunes de trouver un logement qui correspond à leurs ressources. Néanmoins, l'offre reste limitée sur certains types d'offre, ce qui ne permet pas de répondre à la totalité de la demande :

- L'entretien réalisé avec le CROUS met en exergue la forte tension qu'il existe sur les logements étudiants de cet acteur. En effet, le CROUS recense environ 6 demandes pour 1 logement, ce qui les oblige à prioriser les boursiers échelons 6 et 7 au détriment d'autres boursiers « moins côtés » (échelons 1 à 5). Néanmoins, le taux de rotation au cours de l'année (lié à des arrêts de formation notamment) permet d'accueillir au fil de l'année des boursiers des échelons inférieurs.
- Agora Services, gestionnaire des RHJ lorientaises, possède en continu une vingtaine de jeunes sur liste d'attente. Ils détaillent également que le « taux de perte » des dossiers traités est d'environ 50% entre la demande et l'entrée dans le logement (graphique n°47).

Dossiers traités par Agora Services pour des demandes de logement FJT en 2024 (URHAJ, source : Agora Services)



En termes de projet, le territoire devrait voir sortir de terre à un horizon moyen terme environ 780 logements dédiés aux jeunes sous différents format : FJT, Résidence sociale jeunes actifs, résidence étudiante (à caractère social ou privée) ou via des projets privés.

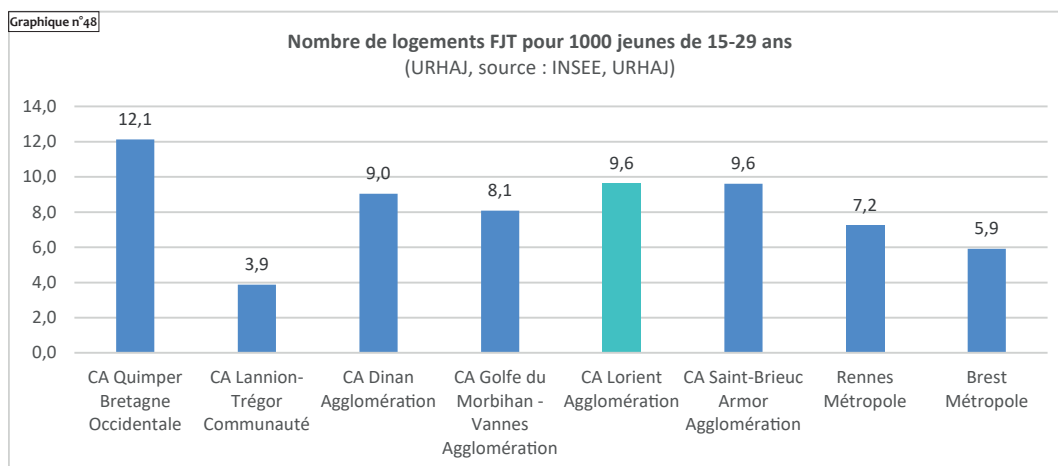
LORIENT AGGLOMERATION : L'OFFRE EXISTANTE ET EN PROJET

Toutes tailles de logement confondues

TYPE D'OFFRE	NOMBRE DE PLACES	
	EXISTANTES	EN PROJET
Résidence étudiante/JA privée	121	362
Résidence Habitat Jeunes	355	75
Résidence sociale « classique »	176	61
Logements étudiants de particuliers investisseurs	40	
Résidence étudiante/jeunes en formation à caractère sociale	467	65
Résidence CROUS	195	
Internat	230 (hors places lycéens)	50
Cohabitation intergénérationnelle solidaire	32 binômes (en 2024)	
Parc social	T1/T2 : 5684 logements	
Foyer confessionnel MEMO	23	25

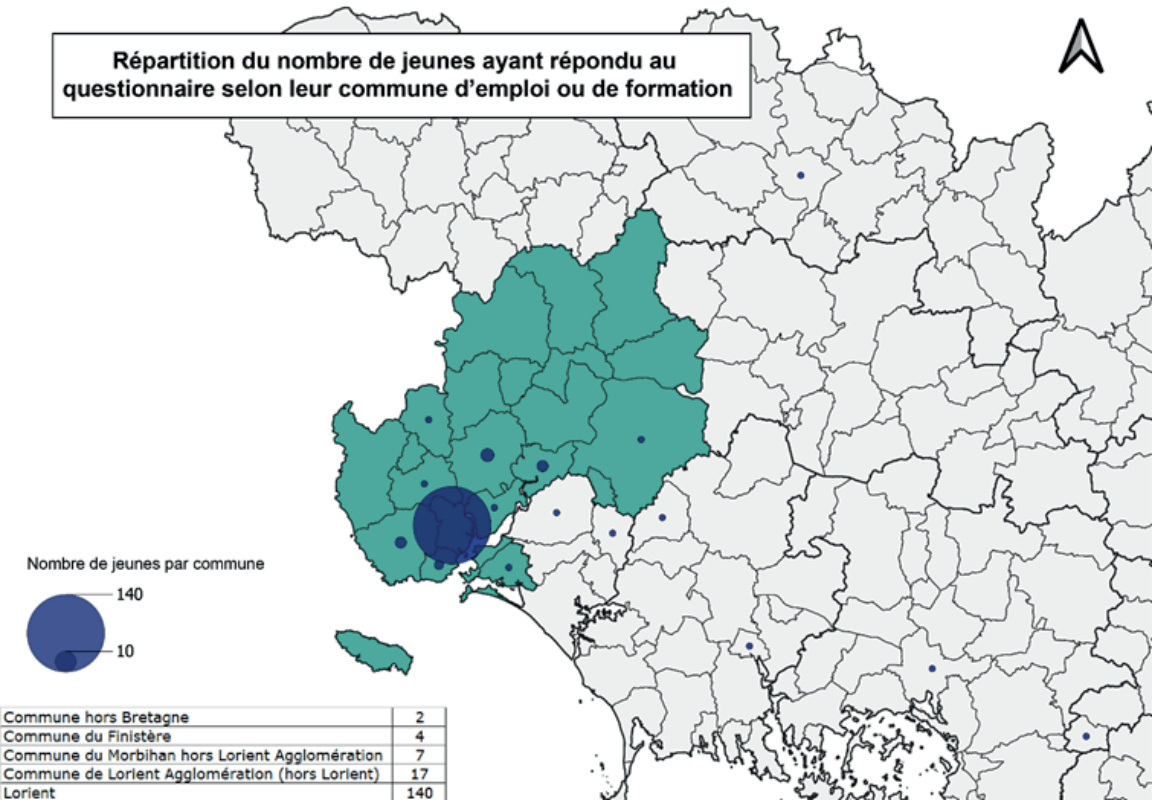
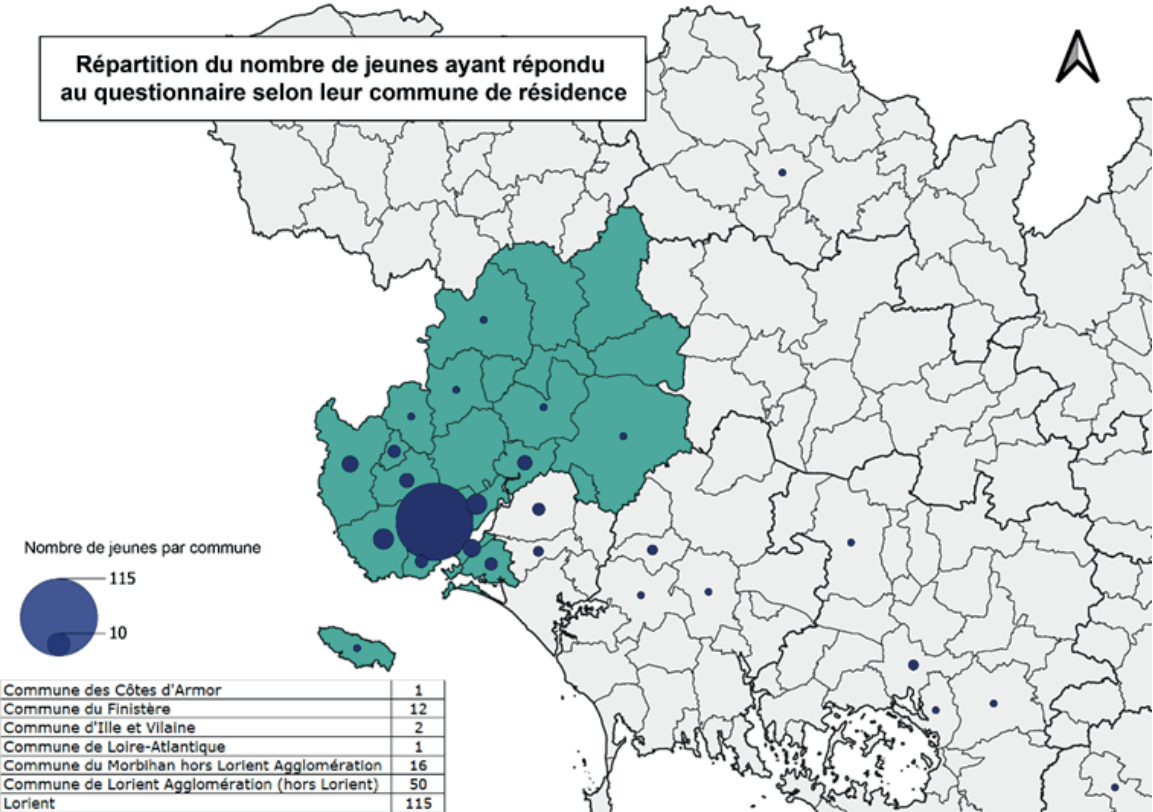
Source : URHAJ selon recensement réalisé - 2024

Il est à noter qu'en termes d'équipement FJT, l'agglomération lorientaise est relativement bien dotée par rapport aux autres EPCI bretons de plus de 100 000 habitants (graphique n°48).



LES ATTENTES DES JEUNES

Au-delà des données quantitatives, le diagnostic a également été constitué d'un questionnaire à destination des jeunes afin de mieux qualifier leurs besoins. Cette enquête abordait majoritairement le logement mais évoquait aussi les problématiques d'emploi/formation et de mobilité. 201 réponses ont pu être collectées.



Le profil « type » du répondant est une femme (69%), célibataire (63% - graphique n°49), vivant seule (55%) et étudiante (55% - graphique n°50) et dont le dernier logement avant l'actuel était déjà sur l'agglomération (84%). La moyenne d'âge des répondants est de 22,6 ans. A noter que 59% des répondants vivent dans une commune différente de celle de leur lieu d'emploi ou de formation (souvent d'une autre commune vers Lorient).

Au-delà de ce profil « type » du répondant, il est également intéressant de noter la diversité de l'échantillon dans le talon sociologique et notamment en termes d'insertion dans l'emploi. Cette diversité permet d'apporter de nombreux points de vue sur les situations que vivent les jeunes vis-à-vis du logement et des difficultés qu'ils peuvent rencontrer.

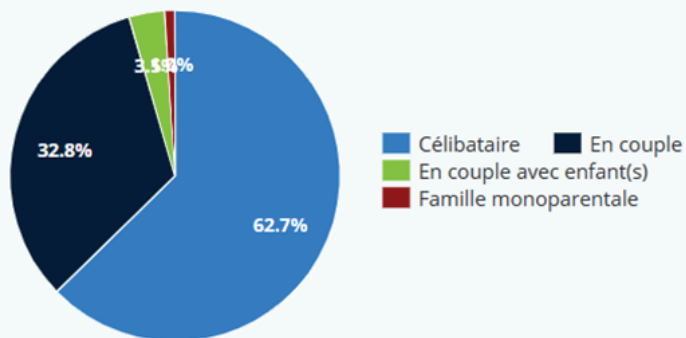
Au niveau des ressources, on constate qu'environ un tiers des jeunes (32,3%) disposent de ressources supérieures à 1302€/mois (SMIC 2022) mais dans le même temps, un autre tiers d'entre eux (32,3% également) disposent de ressources inférieures à 598€/mois. Enfin, environ 15% des jeunes ne disposent pas de ressources (graphique n°51)

Les jeunes répondants précisent également que 46% d'entre eux ont des ressources assurées pour moins d'un an, signe de l'instabilité que peuvent rencontrer les jeunes face à leurs revenus. De plus, 57% des répondants ne disposent pas d'aide d'un tiers (ami, famille) et 53% ne disposent pas d'économies personnelles (job d'été, prêt...) pour compléter leurs ressources.

Parmi ceux qui peuvent disposer de l'aide d'un tiers, le montant moyen de l'aide reçue est de 288€/mois et ceux qui disposent d'économies personnelles puisent en moyenne dedans à hauteur de 489€/mois.

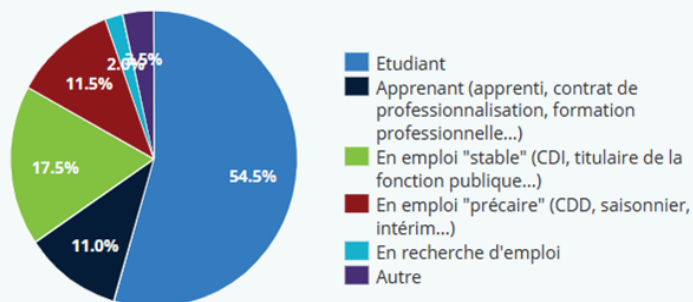
Situation familiale :

Graphique n°49



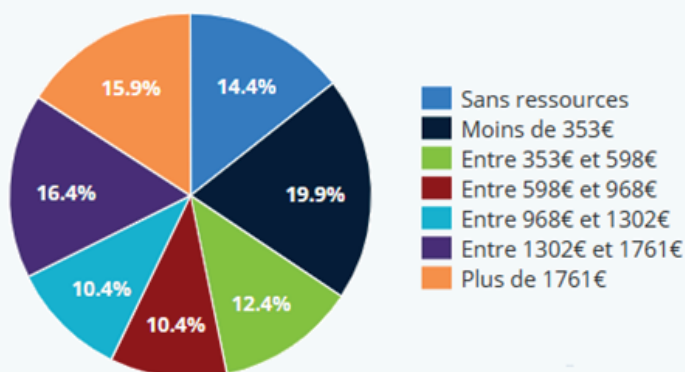
Vous êtes... :

Graphique n°50



Niveau de ressources mensuel (en net) - hors aide de tiers (famille, amis...) et économies personnelles (job d'été, prêt...).

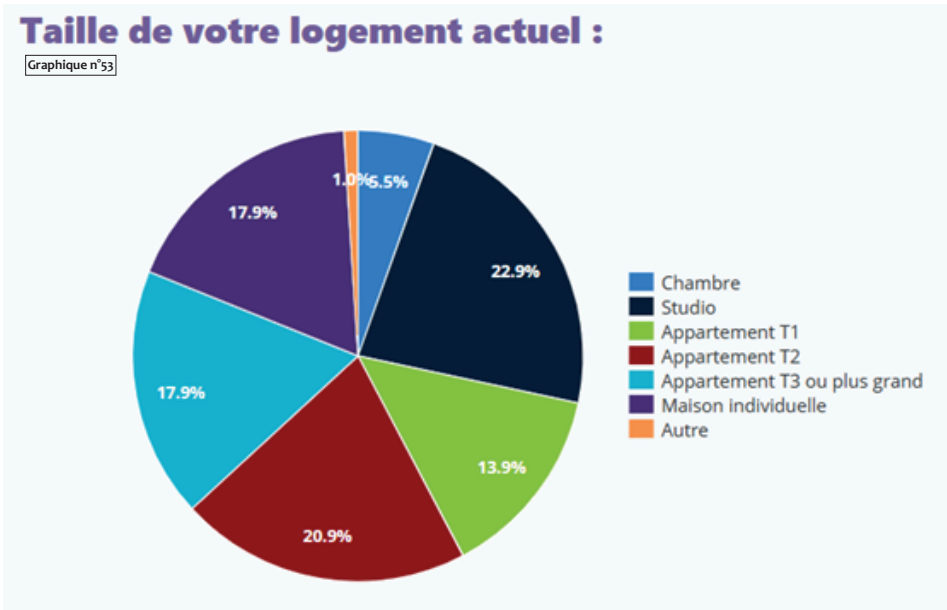
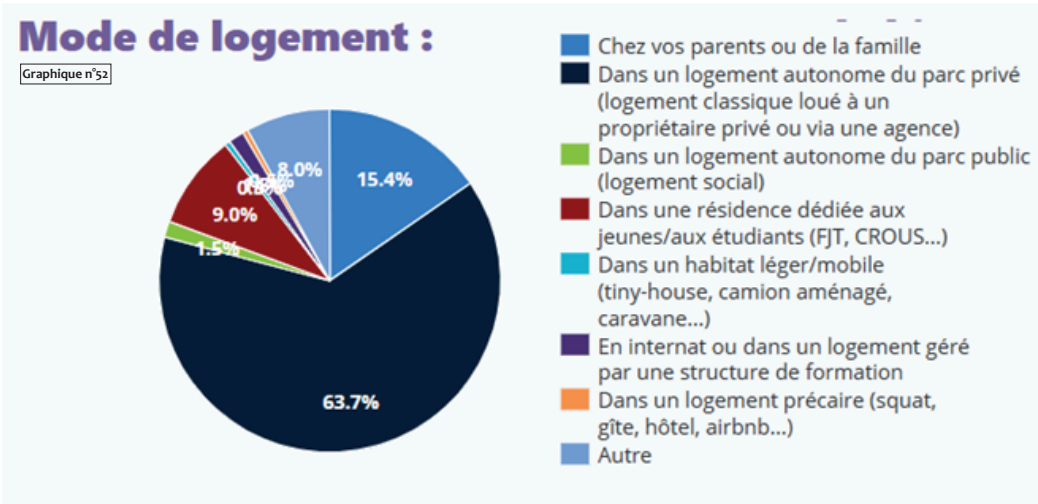
Graphique n°51



Concernant la problématique du logement, les jeunes répondants disent à 66% avoir eu des difficultés à trouver le leur. Parmi les principales raisons évoquées, on retrouve :

- L’offre trop faible
- Le loyer trop élevé
- Autres problématiques : baux trop courts (10 mois), refus du dossier par le loueur ou logement inadapté.

Pour 52% d’entre eux, la durée de recherche du logement a été de plus d’un mois.



A l’instar du tableau précisant statuts d’occupation selon l’âge et le type de logement occupé, on retrouve une prédominance de l’habitat privé dans le logement des jeunes (graphique n°52). On constate également qu’environ deux tiers des répondants (63%) vivent dans un T2 ou plus petit (graphique n°53).

Parmi les principaux critères de choix concernant le logement, les jeunes valorisent principalement le niveau de loyer ainsi que la proximité du lieu d’emploi ou de formation. Dans les « autres » critères évoqués, on retrouve parfois la présence d’un parking ou d’un balcon. Ce dernier élément revient également lors des entretiens réalisés avec les groupes de jeunes, certains estimaient indispensable la présence d’un balcon, notamment suite aux situations qu’ils ont pu vivre durant la crise sanitaire.

Quels ont été vos principaux critères de choix concernant votre logement ?	
Proche des commerces et services	52
A proximité de votre lieu de formation ou d'emploi	122
Cadre de vie (proche de la mer, de la campagne, quartier animé ou non...)	46
Montant du loyer	134
Disponibilité rapide du logement	64
Autre	27

De manière générale, 75% des répondants s'estiment satisfaits de leur logement actuel. Parmi les éléments d'insatisfaction, on retrouve souvent des critères de décence ou de confort du logement (humidité, infiltrations, isolation phonique et/ou thermique, luminosité...). Il est également parfois évoqué des difficultés avec le propriétaire ou des loyers trop élevés vis-à-vis de la qualité ou de la taille du logement.

Concernant la thématique du prix de leur logement, les jeunes répondants ont, en moyenne, un loyer par personne de 483€/mois charges locatives comprises. On observe également une forte disparité de loyer selon le type de bien occupé et le nombre de personnes qui occupent le logement. Par exemple, on retrouve des loyers de 200€ (chambre seule dans une colocation) à 900€ (appartement T3 ou plus du parc privé occupé en couple).

A noter qu'on parle ici des charges locatives « classiques » directement intégrées au loyer (entretien des parties communes, taxe ordures ménagères...). Ces charges peuvent également comprendre l'eau froide, chaude ou encore le chauffage selon le type de copropriété. En complément, le montant moyen des charges mensuelles (hors charges locatives) liées au logement des répondants est de 137€/mois.

Parmi les jeunes interrogés, 57% ne bénéficient pas d'aides au logement (APL ou autres). Pour ceux en bénéficiant, le montant moyen perçu est de 205€ mensuel. Il est à noter qu'il est difficile de savoir si ce taux de jeunes ne bénéficiant pas d'aides au logement est dû à un non-recours ou s'ils n'y ont simplement pas droit. Le « reste-à-charge » moyen estimé des répondants bénéficiant d'une aide au logement est de 278€/mois (loyer moyen – aide moyenne = RAC moyen estimé)

En moyenne 40% du budget des jeunes répondants est consacré au logement (loyer CC et charges complémentaires). Le consensus considère généralement qu'un taux d'effort supérieur à 33% est élevé. Les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de certaines métropoles (Nantes, Aix-Marseille...) sont par exemple conditionnées à un taux d'effort inférieur à 40%, estimant ainsi que malgré les aides, un taux d'effort si important ne permettra pas le maintien dans le logement. Il est donc nécessaire de pouvoir proposer aux jeunes une offre qui leur permet de réduire leur taux d'effort et la charge du logement sur leurs budgets.

Parmi les répondants, la moyenne du « reste-à-vivre » après avoir payé toutes les charges liées au logement est de 495€/mois.

Les jeunes répondants estiment qu'un loyer abordable (pour une personne seule) est de 392€/mois. Il existe néanmoins un biais à la réponse à cette question, explicable par le fait que les répondants en couple ont plus facilement répondu des sommes entre 600 et 700€ soit 300/350€ ramené par personne. Le montant moyen du loyer « abordable » est de 368€/mois en ne comptant que les personnes vivant seules.

Enfin 89% des jeunes répondants déclarent ne pas connaître les services/dispositifs publics ou associatifs. Parmi ceux cités le plus, on retrouve le Bureau Info Jeunes et le dispositif « 1 toit, 2 générations », Agora Services/les FJT et le CROUS.

RENCONTRE AVEC LES JEUNES

Afin de compléter la parole des jeunes issues des questionnaires, trois rencontres ont pu être réalisées avec des groupes de jeunes pour un total d'une quinzaine de jeunes rencontrés :

- Des jeunes accompagnés par le service LOJI (LOGement Jeunes Insertion) de la Sauvegarde 56
- Des jeunes en contact avec l'Info Jeunes Lorient

Ces ateliers ont permis de faire parler les jeunes sur les situations rencontrées et leurs envies et besoins.

Les situations rencontrées lors de leur recherche de logement sont diverses. Même si le fait de trouver la « perle rare » ou tout simplement un logement fait parfois oublier les difficultés de la recherche, les jeunes évoquent tout de même des soucis avec les propriétaires (ne donnent pas suite sans nouvelles, cachent des informations...) ou l'administratif de manière général : réunir tous les papiers nécessaires dans les temps sous peine de voir le logement donné à un autre. Pour les jeunes plus en difficulté, dans des parcours d'asile ou ne disposant pas de soutien parental, les « situations casse-tête », notamment en ce qui concerne l'administratif sont légion. Les répondants évoquent également une certaine forme de lassitude face aux arnaques liées à la recherche de logement qui semblent monnaie courante.

-ment une certaine forme de lassitude face aux arnaques liées à la recherche de logement qui semblent monnaie courante.

Concernant la situation dans leur logement actuel, c'est pour beaucoup de jeunes une première expérience de la vie en autonomie, avec parfois les déconvenues qui vont avec. Beaucoup subissent des aléas parfois désagréables et pas de leur fait : infiltrations et moisissures, invasion de puces, électricité pas aux normes, bruit du voisinage, équipements à réparer sans que les propriétaires réagissent...

Néanmoins et malgré tous les défauts qu'ils peuvent trouver à leur logement, l'aspect « cocon », protecteur du logement revient à de nombreuses reprises.

En complément des situations qu'ils peuvent vivre, l'atelier proposait aux jeunes de réfléchir collectivement à ce que serait un logement avec « ce qui est indispensable », un logement avec « ce qui est confortable » et quels seraient les « bonus » à un logement.

Les indispensables	Les confortables	Les bonus
$T_1 - T_2$ → mini 30m² → 8-15 min à pied des TC → max 10-15 min courses → isolation thermique → isolation phonique → éviter vis à vis → meublé → logement récent → cuisine / plaque + H.O. → 1 lit simple → 1/2 pers (bain) / pers indépendante idéal → 400-450€ réf → 500-600€	T_3 → 1/2 pièce bonus pour atelier / travail / hobby → de 3 min de TC → de 15/20 min → place de parking → balcon / terrasse idéal → 650-700€ → ~800€ A éviter : - Cuisine hors logement / lave-vaisselle (réseau TC très pollué)	- exposition sud - type de bailleur (HLM, privé...) idéal → 700€ → ~800€ A éviter : - Cuisine hors logement / lave-vaisselle (réseau TC très pollué)

indispensables	confortable	bonus
▷ plaque de cuisson ▷ frigo (mini frigo) ▷ soleil (exposition / luminosité) ▷ cuisine / std perso ▷ isolation phonique ▷ isolation thermique ▷ balcon / terrasse / extérieur ▷ proche du lieu d'emploi / de formation ▷ pouvoir avoir la place de mettre un tamis / filtre / tamis ▷ sécurité (accès aux lieux communs) ▷ mini bureau 15-20 m² idéal → 350-450€ A éviter : ▷ matelas moussé ▷ lit en carton	▷ chambre séparée ou chambre meublée ▷ 1/2 LV / SL / LV (au minimum 1 cuisine / bain) ▷ logement récent / propre / neuf / qui fait plaisir ▷ agencement / pratique / agréable de l'espace ▷ Cuisine séparée ▷ Type de résidence (grand immeuble, petite résidence...) ▷ quartier ▷ tranquillité ou std séparée ▷ Rangement (penderie intégrée) ▷ tableau "annonce" dans entrée du bâtiment ▷ Entrée 20 - 30 m² ▷ 1/2 bureau 15-20 m² idéal → 500 - 600€ → 700€	▷ garage / place de parking ▷ balcon de jardin ▷ piscine / sauna / hammam ▷ vue de mer ▷ chambre d'amis ▷ bureau ▷ roof top ▷ terrasse / court (chiffre, piscine...) ▷ baignoire ▷ choix des matériaux ▷ équipement (B&B) de la cuisine (bain, appareil ménager...) ▷ + 50 m² ▷ + 700€

Extraits des ateliers réalisés avec les jeunes rencontrés - mars 2025

Il est à noter que dans le cadre de cet exercice, les jeunes, bien conscients de leur capacité financière et des difficultés à trouver un logement, ont parfois eu tendance à s'auto-censurer où à minima à réduire leurs exigences sachant que « c'est impossible ! ».

Concernant les indispensables, le travail d'analyse sur les différents matériaux montre que les jeunes mettent principalement en avant des critères de décence et de qualité intrinsèque du logement (isolation thermique/phonique, respect des normes, luminosité...). Dans le cas d'un logement meublé, celui-ci doit être un minimum équipé (lit, frigo, kitchenette...) et permettre une autonomie complète (kitchenette, salle de bain et toilettes personnelles).

Les jeunes mettent également en avant la question de la sécurité ou du moins du sentiment de sécurité qu'ils veulent dans leur logement ou leur résidence (interphone pour accès, surveillant des espaces communs...).

Vis-à-vis des commerces et services, le logement doit être situé à 10-15min à pied d'un lieu où faire ses courses hebdomadaires et à une distance équivalente d'un accès aux transports en commun.

Pour un T1 ou T2 et d'une surface estimée entre 15 et 30m², ils espèreraient payer ce logement à hauteur de 350-450€ (ce qui recoupe les éléments issus du questionnaire). Néanmoins, ils sont réalistes et estiment que dans la réalité, un logement de ce type coûtera probablement plus (à minima dans le parc privé).

Concernant l'accès à un logement avec plus de confort, à la fois en typologie (T2/T3), en taille (40-50m²) mais aussi en équipement (balcon, place de parking, pièce « bonus » pour hobbies, cuisine et/ou chambre séparée...), les jeunes estiment un loyer réaliste entre 650 et 800€ mensuel.

Les éléments qui seraient un « bonus » au logement touchent principalement aux éléments constitutifs du logement (vue mer, qualité des matériaux, exposition sud...) et aux équipements et services proches du logement (terrain de sport, piscine, « roof top », équipement de la cuisine...).

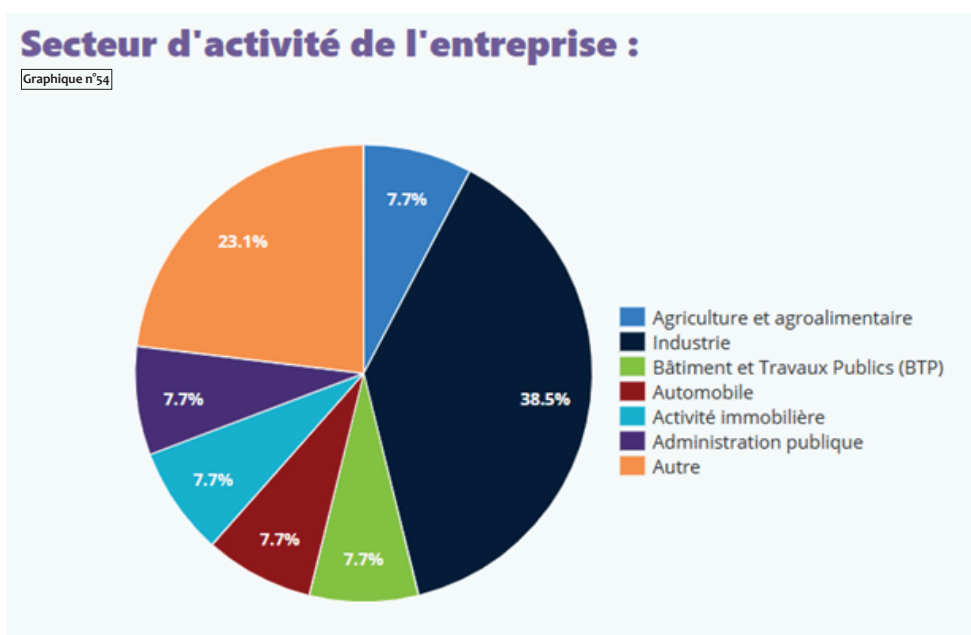
Enfin sur la localisation choisie en cas de possibilité d'habiter librement sur Lorient Agglomération, un certain nombre de réponses se situent sur la ville de Lorient (quartiers centraux) mais pas que. En effet, les jeunes ont aussi ciblé Lanester, Quéven, Larmor-Plage ou bien Pont-Scorff. Une partie de ces réponses sont liées au fait qu'un certain nombre de jeunes ont ciblé des localisations proches de leur lieu d'emploi afin de limiter les déplacements quotidiens. La notion de proximité logement-emploi/formation semble donc être un critère important.

En conclusion, ces ateliers ont permis d'évoquer avec des jeunes leurs envies et besoins sur cette thématique. Les points suivants ressortent :

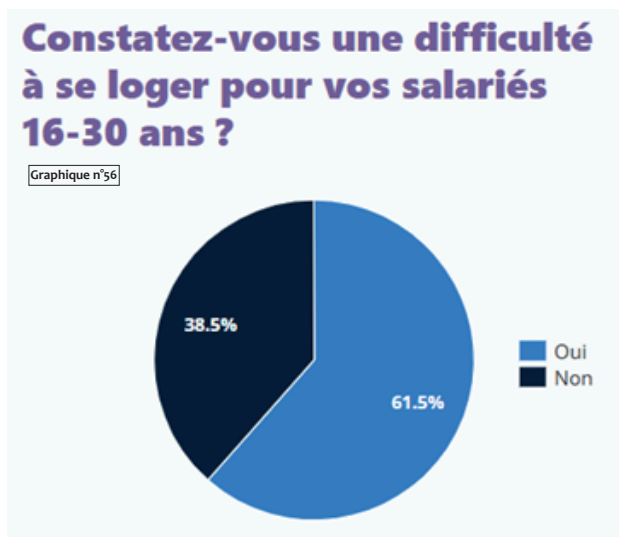
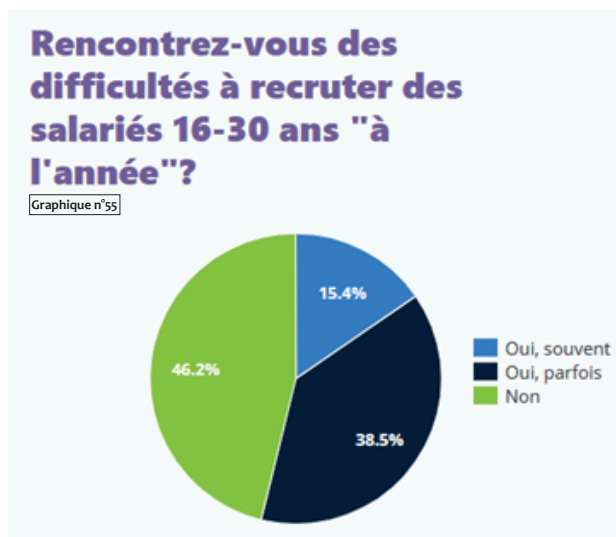
- Un réalisme sur leur condition qui peut sembler parfois fataliste pour ceux cumulant des difficultés,
- Des envies et besoins relativement « classiques » et qui rentrent en correspondance avec certains segments de l'offre existante, bien que celle-ci ne soit pas assez pourvue,
- Des propos qui recoupent les premiers éléments qualitatifs issus du questionnaire avec notamment la question d'un loyer idéal/abordable aux alentours des 350-400€ pour un T1.

LA PAROLE DES EMPLOYEURS SUR LE LOGEMENT

Afin de compléter le questionnaire dédié aux jeunes, un second a été adressé aux employeurs du territoire pour un total de 13 réponses. Du fait du faible nombre de retours, il convient de prendre les chiffres suivants avec prudence. Concernant les profils des entreprises répondantes, celles-ci sont en majorité issues du secteur industriel (39% - graphique n°54). Environ la moitié des entreprises sont implantées sur la commune de Lorient (54%) et 5 employeurs sont situés dans une Zone d'Activité Economique (ZAE) de Lorient Agglomération. Les entreprises répondantes accueillent en moyenne 22 salariés (en excluant l'UBS qui compte plus de 1000 salariés).



Au sein de ces entreprises, les moins de 30 ans représentent environ un tiers des effectifs (35%) et une large majorité (84%) d'entre elles accueillent des apprenants (stagiaire ou apprentis).



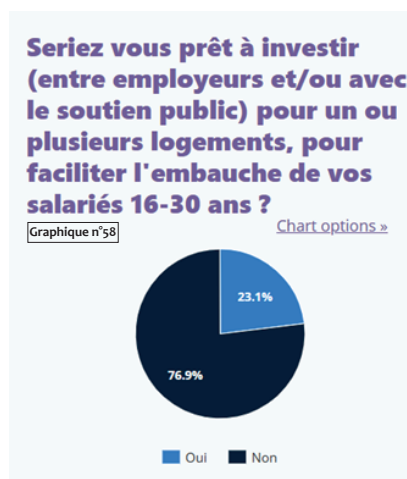
Concernant le recrutement des jeunes, environ la moitié des entreprises interrogées estiment avoir des difficultés à recruter les jeunes (graphique n°55). Le logement est cité comme principale difficulté (28%). Les autres difficultés repérées : le manque de candidats (22%), la difficulté à se déplacer ou les demandes trop élevées du candidat (16% chacun). Au cours des entretiens avec les partenaires de l'emploi, il a également été dit que des difficultés de recrutement peuvent aussi être liées à la mobilité et à la garde d'enfants.

Les employeurs s'accordent sur le constat d'une difficulté à se loger pour leurs jeunes salariés (graphique n°56). Pour autant, ils sont une majorité à ne pas aider leurs jeunes salariés sur cette thématique. Parmi les entreprises qui tentent d'aider leurs jeunes salariés, on retrouve différentes modalités d'action : orientation vers des acteurs/partenaires du territoire (Action Logement, Agora Services, bailleurs sociaux...), utilisation du réseau de l'entreprise et plus marginalement mise à disposition de logements (notamment en habitat léger pour une entreprise d'hôtellerie proposant des « logements insolites »).

Dans le même ordre d'idée, 77% des employeurs interrogés estiment que leurs jeunes salariés n'ont pas spécifiquement besoin d'information ou d'accompagnement sur le logement. Ce chiffre élevé, en contradiction potentielle avec le fait qu'ils soient 62% à constater une difficulté à se loger, pourrait montrer qu'ils estiment que la difficulté vient principalement du manque d'offre globale ou des prix trop élevés.

Parmi les entreprises répondantes, trois d'entre elles ont déjà dû rechercher un logement pour un salarié. Les logements recherchés étaient principalement des petits logements (entre studio et T2) sur les communes suivantes : Lorient, Lanester et Hennebont.

Tout comme les jeunes, les employeurs méconnaissent les acteurs et dispositifs locaux (77%). Ils citent notamment l'ADIL et Action Logement.



Selon les graphiques n°57 et n°58, les employeurs sont plutôt réticents à financer ou investir en direct pour du logement fléché vers leurs salariés (16 et 23% de réponses positives). Ceux étant prêts à financer du logement estiment leur participation entre 200 et 500€/mois quand ceux prêts à investir estiment leur participation entre 100K et 300K€. Malgré cela, la majorité des employeurs interrogés estiment qu'une offre d'emploi incluant un logement est un vrai atout et pourrait même devenir indispensable à terme.

Sur l'aspect territorial, une question visait à identifier les secteurs qu'ils jugent « à enjeux » concernant le logement et l'emploi. Sont cités : les villes côtières, les communes de 1ère couronne ou encore Kerhoas (Larmor-Plage).

LE LOGEMENT, LES POINTS À RETENIR

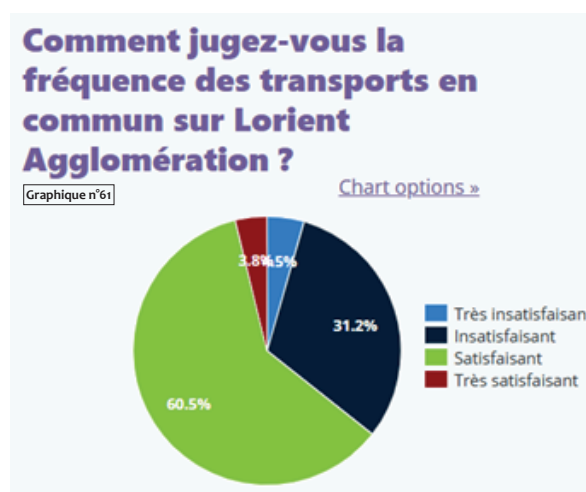
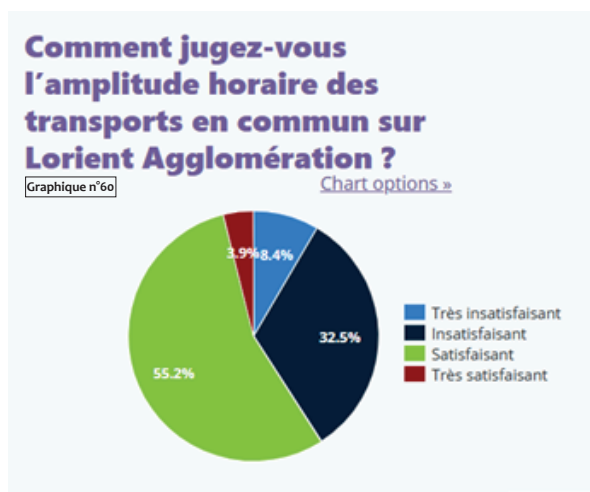
- Des types d'habitat très spécifiques aux jeunes, notamment les appartements du parc privé, qui obligent de fait les jeunes à se loger principalement sur Lorient (où l'offre en appartement se concentre) et dans le parc privé (car l'offre du parc social est trop limitée et propose des temps d'accès trop longs),
- Une forte concurrence entre les ménages jeunes et les autres catégories d'âge pour l'accès aux petits logements,
- Une demande décorrélée de la typologie du parc, à la fois social et privé,
- Un parc social qui joue son rôle dans l'accueil des plus précaires (avec des loyers 2 fois plus faibles que le privé),
- Des loyers globalement trop élevés pour les jeunes dans le privé, avec des logements parfois de faible qualité,
- Une offre spécifique existante exclusivement sur la commune de Lorient même s'il existe aujourd'hui des projets à Quéven, Larmor-Plage ou Hennebont,
- Un loyer jugé « abordable » autour de 400€/mois pour une personne.

2.4 LA MOBILITÉ

En termes de déplacement au sein de l'agglomération, au moins 19 300 actifs font chaque jour le trajet vers la ville de Lorient pour travailler dont 78% viennent de communes de l'EPCI. Dans le même temps, au moins 5700 personnes font chaque jour le trajet vers la ville de Lorient pour leurs études dont 88% viennent de communes de l'EPCI.

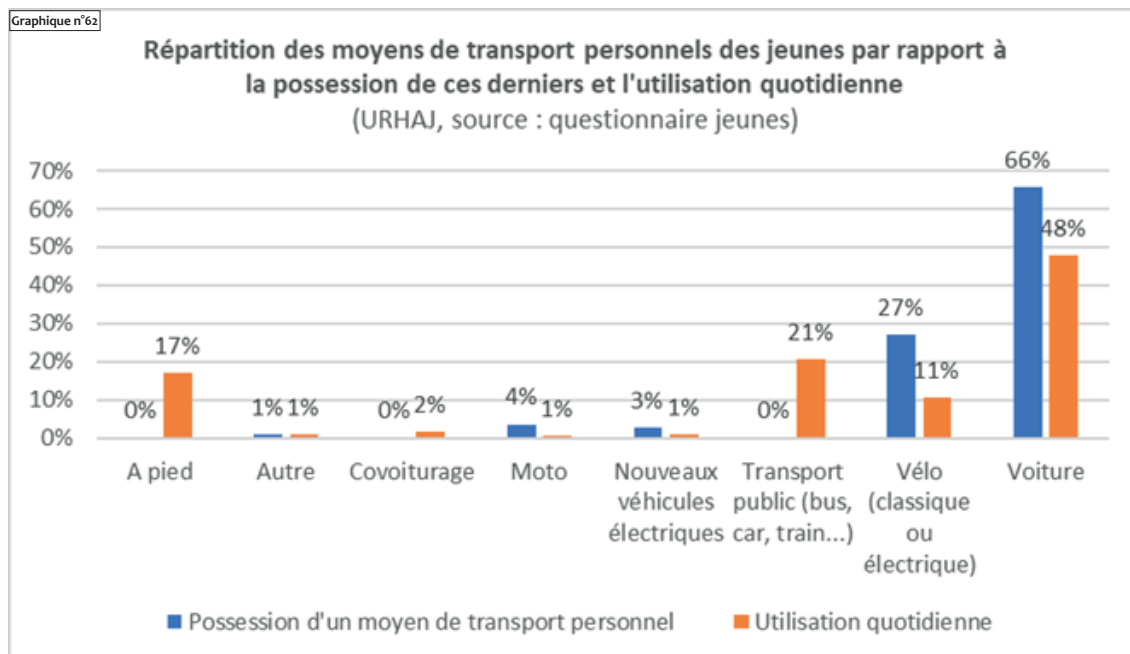


Une partie des questions auprès des jeunes et des employeurs portaient sur les questions de mobilité. On y apprend pour les moins de 30 ans que plus de la moitié des répondants ne vivent pas dans la même commune que leur emploi ou formation (graphique n°59) créant d'emblée de potentielles difficultés de mobilité. En effet, 28% des répondants estiment avoir du mal à se déplacer sur Lorient Agglomération.



Les jeunes semblent globalement satisfaits du réseau de transport en commun mis en place mais quelques remarques récurrentes sont évoquées par les jeunes :

- Un manque de bus le soir (notamment du jeudi au samedi soir). Les horaires proposés lors d'évènements tel que le festival interceltique sont très appréciés des jeunes.
- Des lignes trop « Lorient-centrées » qui ne circulent pas suffisamment entre les communes,
- Un manque de fiabilité au niveau des bus avec des passages régulièrement en avance ou en retard de plusieurs minutes sur l'horaire annoncé ; ce qui provoque des désagréments



Au niveau de la mobilité individuelle, les jeunes disposent en majorité d'un moyen de transport personnel (80%) et la voiture reste le moyen de déplacement privilégié avec deux jeunes sur trois qui possèdent un véhicule. En revanche, concernant l'utilisation quotidienne, un peu moins d'un jeune sur deux utilise la voiture (graphique n°62). Une partie des usagers de vélos estiment que le réseau cyclable manque de sécurité.

Concernant les durées de trajet entre le lieu de résidence et le lieu d'emploi ou de formation, la durée jugée « acceptable » est similaire peu importe le type de transport utilisé. En effet, pour les déplacements en transport en commun, en vélo ou à pieds, les jeunes indiquent entre 15 et 20 minutes et légèrement davantage pour les déplacements en voiture (20-30 min).

2.5 FOCUS SUR LES PARTENAIRES

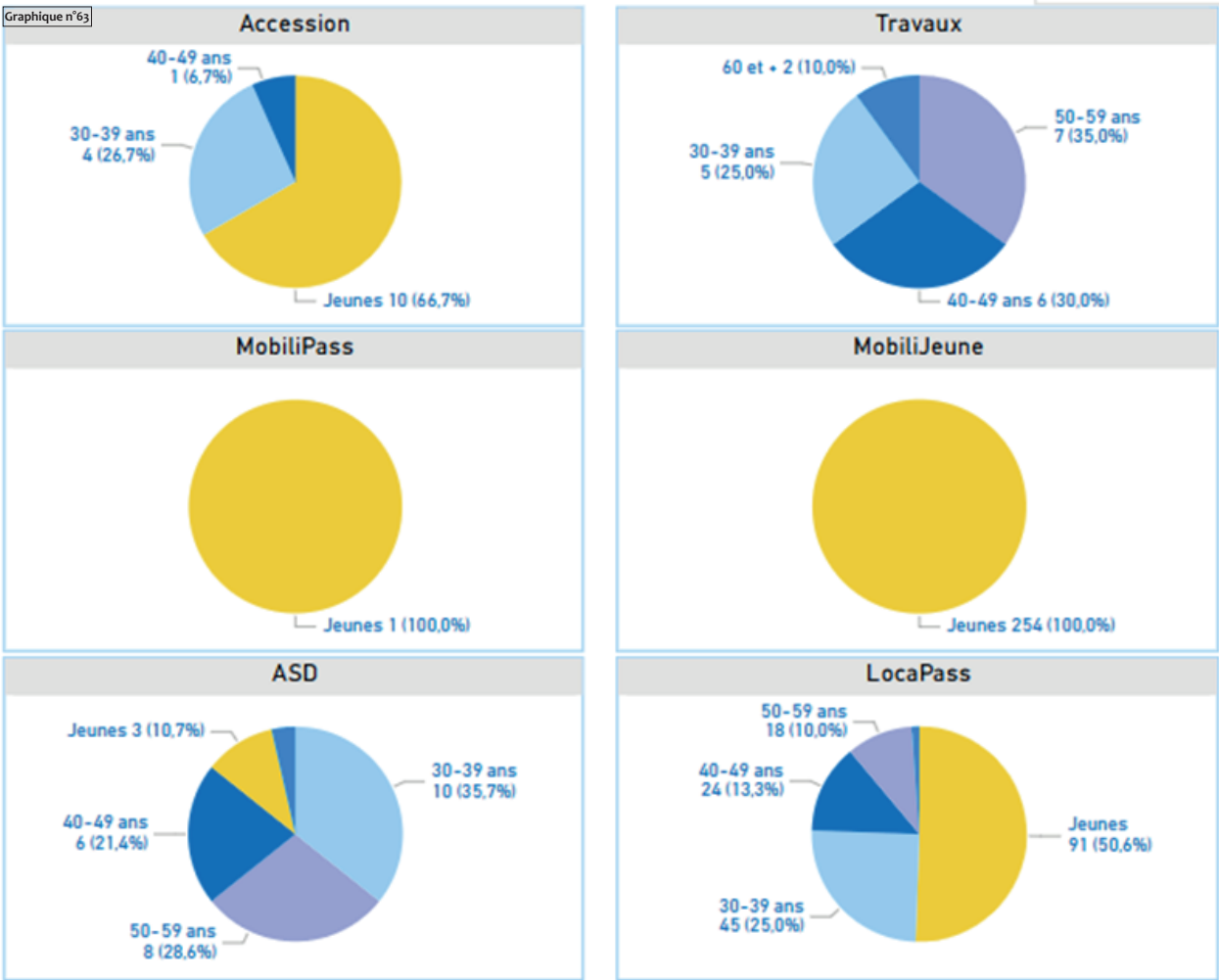
ACTION LOGEMENT

Action Logement propose un certain nombre de dispositifs pour les salariés de moins de 30 ans :

- La garantie Visale est une caution locative qui garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement. Gratuite, elle vise à faciliter la recherche de logement en rassurant le bailleur.
- L'avance LocaPass est un prêt à taux zéro, remboursable en deux ans, qui permet de financer son dépôt de garantie jusqu'à 1 200€.
- L'aide Mobili-Jeune est une aide majoritairement destinée aux apprentis. Elle permet de bénéficier de 100€/mois pendant 11 mois maximum (pour un montant total de 1 100€) afin d'alléger son loyer à distance du domicile familial ou d'aider à supporter la location de deux logements (en cas de lieu de formation et d'emploi distant du domicile familial). Cette aide est soumise à certaines conditions de ressources et de distances effectives.

En 2024, sur le territoire de Lorient Agglomération, les jeunes salariés se sont largement saisis des dispositifs proposés avec 366 dossiers déposés. La majorité concernait l'aide Mobili-Jeune (254 dossiers). Au total c'est 1,28M€ dépensés par Action Logement pour les jeunes du territoire via ses dispositifs et services (54% de la somme totale dépensée sur Lorient Agglomération).

Détails des dispositifs Action Logement en 2024



Source : Action Logement 56 – chiffres 2024
N.B : Le dispositif MobiliPass est « l'ancêtre » du LocaPass, d'où son utilisation quasi nulle car il n'est plus proposé.

En complément, 689 garanties Visale pour des jeunes de moins de 30 ans ont été activées en 2023 (91% du total des garanties Visale). Dans le cadre des rencontres avec les jeunes et professionnels, certains évoquent que les aides ou dispositifs d'appui « jouent parfois contre » les dossiers de jeunes par manque d'information aux propriétaires sur les dispositifs et leurs garanties.

A noter qu'Action Logement propose également un dispositif d'accompagnement social (ASD). Ce service permet d'accompagner et d'aider les salariés pouvant rencontrer des difficultés liées au logement et ceux, peu importe leur âge. Les difficultés peuvent être d'ordre très divers : régularisation de charges importantes, mise à l'abri, surendettement, refinancement de prêts immobiliers... Exceptionnellement, Action Logement peut verser des aides financières hors dispositif.

Lorsque la personne accompagnée est en situation de fragilité très importante, Action Logement finance d'autres acteurs plus spécialisés (Sauvegarde56 et Amisep) qui vont prendre le relais sur l'accompagnement renforcé (déplacement au domicile jusqu'à 3 fois/mois).

Action Logement précise que son service d'accompagnement social a enregistré une forte hausse des demandes en 2024. Là où les difficultés touchaient avant des profils plutôt fragiles (mauvaise gestion financière, addiction, ...) les demandeurs actuels présentent des profils beaucoup plus « stables » et insérés.

INFOS JEUNES LORIENT

Le réseau Info Jeunes se déploie via 5 structures différentes sur le territoire de Lorient Agglomération : à Ploemeur, Quéven, Guidel, Lanester et Lorient. Les structures IJ étant indépendantes (même si soumises à labélisation), les portages diffèrent. La structure lorientaise est une association quand les 4 autres sont municipales et portées par leur commune respective. Les structures IJ municipales sont toutes composées d'environ 1 ETP. Info Jeunes Lorient compte 6 ETP et accueille des services civiques, volontaires européens ou stagiaires au cours de l'année. Des actions conjointes sont parfois menées entre les structures IJ, notamment la participation à « 1 toit, 2 générations »

En 2023, environ 4600 jeunes ont été accueillis par l'IJ Lorient et 3500 supplémentaires informés via les actions collectives sur toutes les thématiques.

Plus spécifiquement sur le logement, l'IJ Lorient a créé depuis mi-2024 un service « Point Info Logement Jeunes (PILJ) » qui est spécialisé sur les questions de logement. Le PILJ a été créé car la thématique logement arrivait en tête des motifs de sollicitation de la structure et était intégrée au programme d'action du PLH. Aujourd'hui ce sont environ 1100 jeunes qui ont été accueillis au PILJ et 300 supplémentaires touchés par des actions collectives dédiées au logement. Il est à noter que le PILJ propose également de l'information auprès des bailleurs privés en faveur du logement des jeunes.

Le PILJ organise ou participe aussi à des événements collectifs sur le logement :

- « Les rendez-vous du logement des jeunes » : Forum avec d'autres acteurs locaux (Agora Services, Espacil, CAF...) qui permet au public de rencontrer les structures en direct,
- Visios d'information pour les jeunes sur la recherche de logement sur Lorient Agglomération
- Communication en lien avec l'agglomération

En plus de l'information que propose l'IJ Lorient sur la question du logement, la structure porte également un dispositif de cohabitation intergénérationnelle solidaire nommé « 1 Toit, 2 générations ». Ce dispositif permet à des personnes de plus de 50 ans et qui disposent d'une chambre libre de la sous-louer à des moins de 30 ans via une structure qui assure la médiation (ici l'IJ Lorient). Deux formules peuvent être proposées lors de la signature de la convention de cohabitation entre le jeune et le senior :

- Formule « solidaire » = Participation aux charges (60€ max) + Menus services
- Formule « conviviale » = Partage de moments + participation financière (plafonnée à 150€ avant APL)

La gestion de ce dispositif demande à constituer une base d'hébergeurs et d'hébergés potentiels afin de faire correspondre les besoins et envies de chacun. De plus, plusieurs rencontres entre les deux parties peuvent être réalisées en amont de la signature afin de s'assurer au maximum de la réussite de la cohabitation.

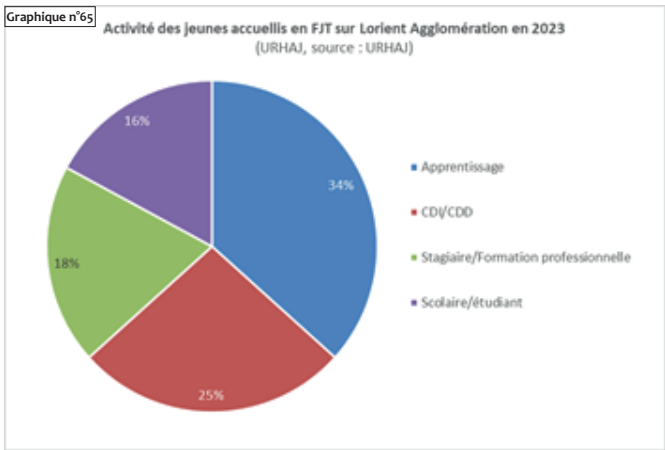
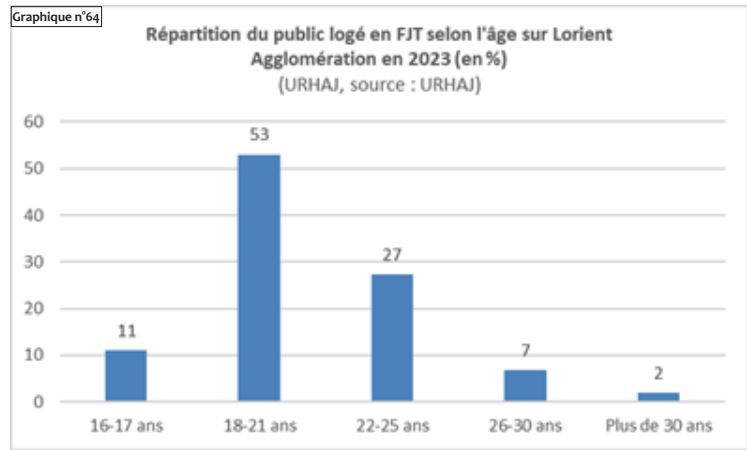
En 2024, 32 binômes ont été constitués sur Lorient Agglomération. Plus de la moitié l'ont été sur les seules communes de Lorient (10) et Ploemeur (8).

Les jeunes bénéficiant du dispositif ont en très grande majorité moins de 25 ans (93,5%) et viennent pour moitié de Bretagne (52%). Ce sont plutôt des femmes (60%) et des étudiants (85%). Il est à noter qu'au-delà de profiter d'un logement abordable, les principales motivations à la recherche de ce type de solution sont notamment liées à des questions de sécurité (rassurer sa famille, ne pas se retrouver seul) ou à l'envie de s'impliquer dans une démarche solidaire.

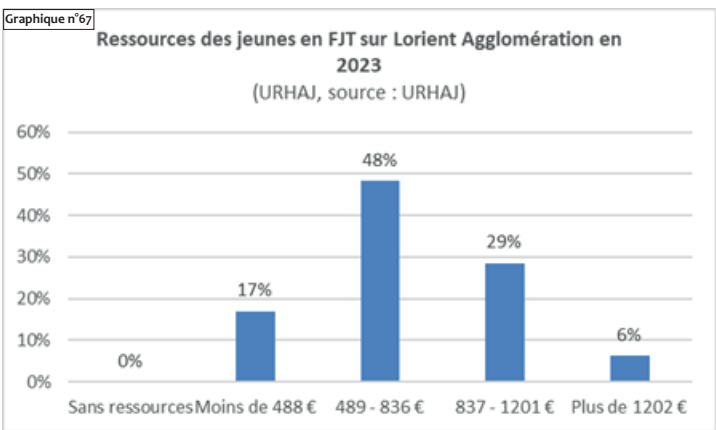
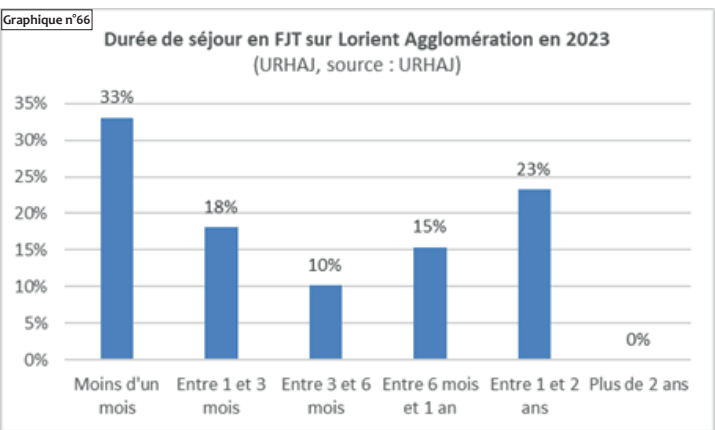
AGORA SERVICES

Agora Services gère sur le territoire morbihannais un ensemble de Résidences Habitat Jeunes (RHJ, ex-FJT). Concernant le territoire lorientais, l'association gère 4 RHJ et deux résidences sociales classiques (Kerguestenen et La Varangue) qui appliquent les mêmes conditions d'accès que pour une RHJ. L'association gère donc un total de 479 logements et 531 places dédiées aux moins de 30 ans.

Sur l'année 2023, 904 jeunes ont été logés dans une des résidences lorientaises dont plus de la moitié avaient entre 18 et 21 ans (graphique n°64). La part des apprentis est la plus importante : environ un jeune sur trois accueilli (graphique n°65).



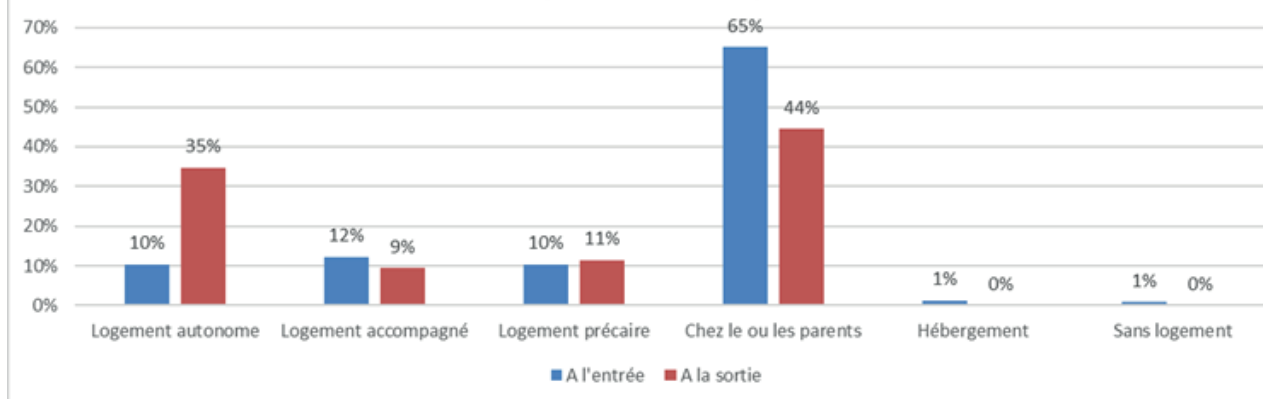
On constate de manière générale une augmentation des durées de séjour même si les résidences d'Agora Services se distinguent du niveau régional par un taux particulièrement haut de courts et très courts séjours (graphique n°66).



Cette augmentation des durées de séjour est révélatrice des difficultés pour les jeunes à quitter leur logement au sein de la résidence pour poursuivre dans un logement plus autonome. Le montant des ressources des jeunes est aussi une des causes potentielles des difficultés d'accès à d'autres types de logement. Selon le graphique n°67, on constate que seulement 6% du public accueilli au sein des RHJ dispose d'un revenu supérieur à 1202€ (SMIC 2019). L'association estime que l'alternance est de plus en plus mobilisée par les employeurs et permet à des jeunes de faire des études avec une source de revenus ce qui stabilise certains parcours.

Graphique n°68

Situation de logement à l'entrée et à la sortie de FJT sur Lorient Agglomération en 2023 (URHAJ, source : URHAJ)



On constate l'impact du travail réalisé par les équipes dédiées au sein des RHJ en comparant les situations de logement à l'entrée et à la sortie (graphique n°68). A l'arrivée en FJT, deux jeunes sur trois viennent de chez leurs parents. Ils sont moins d'un sur deux à y retourner à la suite de leur séjour. La part des retours chez les parents peut s'expliquer notamment par la présence importante d'apprentis dans les résidences, des publics généralement plutôt jeunes et qui auront tendance à retourner chez leurs parents à la fin de leur séjour en résidence (d'autant plus si celui-ci était court).

Parallèlement, si seulement un jeune sur dix vient d'un logement autonome avant la RHJ, ils sont finalement un sur trois à quitter la résidence pour ce type de solution. Cela tend à montrer que « l'expérience FJT » permet de disposer des clefs (« savoir habiter » et compétences liées) nécessaires pour accéder au logement autonome par la suite.

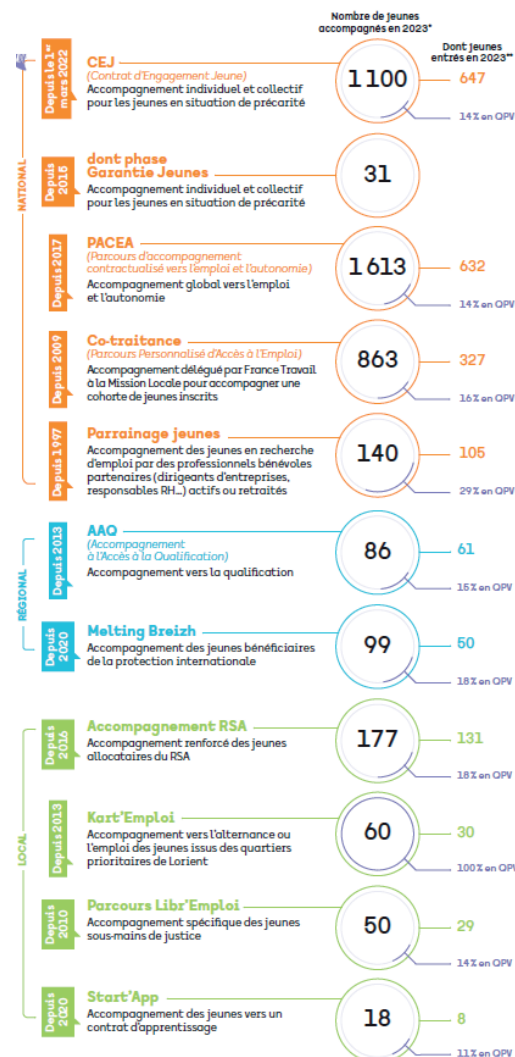
Il est à noter qu'au sein des 35% des jeunes partant de la RHJ vers un logement autonome 9% rejoignent le parc social et 26% le parc privé. La faible part de jeunes sortant vers le parc social s'explique notamment par le fait que les jeunes sont rarement prioritaires vis-à-vis des critères du logement social malgré que l'association incite à demander un logement social très tôt dans le parcours.

MISSION LOCALE DU PAYS DE LORIENT

La Mission Locale du Pays de Lorient accueille et accompagne les jeunes principalement sur la thématique de l'emploi. En 2023, elle comptabilise 71 700 contacts avec des jeunes dont 22 100 entretiens individuels réalisés et 3 790 jeunes accompagnés. Le nombre de jeunes accompagnés est en baisse par rapport aux années précédentes (-7%).

Elle porte un nombre important d'actions en faveur des de l'emploi des jeunes, parmi lesquelles :

- Parcours d'accompagnement contractualisé vers l'emploi et l'autonomie (PACEA) : il s'agit du cadre de référence de l'accompagnement de la mission locale depuis 2017. Il y a plusieurs phases, dont celle de la garantie jeunes (aujourd'hui remplacée par le CEJ)
- Contrat Engagement Jeune (CEJ - vient remplacer la Garantie Jeunes) : Il s'agit d'un accompagnement renforcé pour les jeunes sans emploi ou en emploi précaire, qui rencontrent des difficultés concernant le logement, l'insertion sociale et/ou socio professionnelle, la santé et/ou la mobilité. Un temps de mobilisation entre 15 et 20 h par semaine est requis pour des actions structurantes (formation, service civique...). Dans certains cas, la mission locale propose des ateliers afin de parvenir à ce volume d'heures.



SYNTHÈSE DES DISPOSITIFS

	Publics éligibles	Éligibilité (âge)	Acteurs clé/point d'accès	Durée	Limites
Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)	Ménages ne pouvant accéder ou se maintenir dans un logement autonome du fait de leurs ressources (publics prioritaires du PDAHPD)	Tout âge	Saisine directe par le ménage ou via un service social	Subvention ponctuelle (une aide/an et par nature de dettes)	Non cumulable avec l'avance LocaPass
Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ)	Difficultés d'insertion sociale et/ou professionnelle	18-25 ans (dérogations possibles pour mineurs)	Le jeune doit être suivi par un travailleur social (Mission Locale, CCAS, CDAS...)	Aides ponctuelles ou aides mensuelles	Tension sur le fonds
Contrat Engagement jeune (ex-Garantie Jeune)	Ni étudiants ni en formation mais en difficulté d'accès à l'emploi durable	16-26 ans	France Travail ou acteur insertion	Jusqu'à 18 mois	Manque de temps des référents pour accompagnement vers projet professionnel
Garantie Visale	Tous	- 30 ans (locataires) ou + 30 ans si muté/embauché/salaire < 1500€ net / mois	Plate-forme Action Logement	Jusqu'à 36 mois d'impayés de loyer dans le parc privé, 9 mois dans parc public	Propriétaire parfois réticent face à Visale
Mobil@jeune	Apprentis/alternants	- 30 ans en alternance/apprentissage	Plate-forme Action Logement	1 an renouvelable 1 fois sous conditions	
LocaPass	Salariés, apprentis, en recherche d'emploi	- 30 ans (étudiants salarié, en formation, salarié ou en recherche d'emploi) ou salarié tout âge	Plate-forme Action Logement	Prêt à 0% à rembourser en 25 mois max	Non cumulable avec le FSL
Allocation logement	Tous selon plafonds de ressources	Tout âge	CAF	Indéterminée sous condition de ressources	Le cumul d'autres aides peut faire baisser l'allocation logement

2.6 SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Le diagnostic met en avant que les jeunes, et plus particulièrement ceux qui sont dans un parcours d’insertion, de formation ou de travailleurs précaires, sont confrontés à des difficultés croissantes pour accéder à un logement ou un hébergement temporaire. Caractérisés par l’**hypermobilité** de leur parcours résidentiel et des **ressources limitées**, les jeunes ont des **besoins spécifiques** qui ne trouvent pas spontanément de réponses dans le cadre d’un marché local de l’habitat ordinaire.

Il ressort globalement du diagnostic que les problématiques et enjeux sont majoritairement partagés entre les profils de jeunes (dont les étudiants) avec des critères discriminants vis-à-vis des jeunes qui sont davantage liés au degré d’autonomie (réel ou supposé), à la capacité financière (réelle ou supposée) et à la présence ou non de garants plus qu’au type de profil de jeune. Néanmoins, des spécificités par profil existent mais davantage sur la question des durées de séjours et des mobilités inhérentes à leur emploi ou formation.

Afin de répondre aux enjeux que le diagnostic pose, à savoir répondre aux besoins d’une population protéiforme et vulnérable par des solutions plurielles, les préconisations s’attacheront à envisager des solutions dans une logique inclusive et dans un cadre global, en cohérence avec l’existant et les projets à venir.

Du point de vue du logement, on observe également des tensions sur plusieurs segments de l’offre et un manque de logements accessibles pour les jeunes. On peut tout de même noter une baisse continue du nombre de jeunes (en valeur relative et absolue) depuis de nombreuses années et des projections qui semblent confirmer cette tendance.

LORIENT AGGLOMERATION - TABLEAU DE CORRESPONDANCE : TYPE D'OFFRE - PRIX - OFFRE EXISTANTE

Loyer/redevance : par mois pour un T1
Offre existante : toutes tailles de logement confondues

TYPE D'OFFRE	LOYER/ REDEVANCE	OFFRE EXISTANTE
Résidence étudiante/JA privée	450 €	121
Résidence Habitat Jeunes	de 375 (double T1 partagé) à 517 € (T1 bis)	355
Résidence sociale « classique »	de 307 (studio 15m²) à 460 € (T1 bis 35 m²)	86
Parc privé seul Colocation dans le parc privé	de 400 à 600 € de 350 à 450 €	
Résidence étudiante/jeunes en formation à caractère sociale	de 180 à 201 € (Morbihan Habitat) de 294 à 397 € (Espacil Habitat)	527
Résidence CROUS	320 € en moyenne	195
Internat	260 € (nuitée et restauration)	230 (hors places lycéens)
Cohabitation intergénérationnelle solidaire	de 100 à 200 € (selon formule)	32 binômes (en 2024)
Parc social	8,8 €/m² (soit environ 200€)	T1/T2 : 5684 logements
Foyer confessionnel MEMO	355€	23

Source : URHAJ selon recensement réalisé - 2024

La problématique du logement des jeunes ne saurait se satisfaire d’une réponse unique, notamment dans le cadre d’un marché local de l’habitat tendu également pour les autres profils d’acquéreurs ou de locataires. Les jeunes résidents de Lorient Agglomération ont, pour certains, besoin d’un logement afin de commencer un parcours résidentiel quand d’autres recherchent des solutions plus souples pour des durées plus courtes, il est donc nécessaire de pouvoir proposer à chacun un logement répondant à ces attentes dans un secteur géographique qui puisse leur permettre d’accéder facilement aux zones d’emploi, de formation ou de commerces et services.

LORIENT AGGLOMERATION - LES MANQUES REPÉRÉS

TYPE D'OFFRE	ESTIMATION DU BESOIN	COMMENTAIRE
Offre de très courte durée (à la nuitée ou à la semaine)	Au moins 10 000 nuitées par/an	Gestion complexe, quasiment assimilable à de la gestion hôtelière
Offre dédiée aux saisonniers ou travailleurs temporaires	Effectifs estimés : 4450 personnes sur le pays de Lorient-Quimperlé	Nécessité de pouvoir accueillir d'autres publics hors saison
Petits logements dans le parc social (T1/T2) (tout âge)	1500 - 2000 logements	Moins de 10% de la demande sur ce type de logement est comblée (environ 4300 demandes pour 390 attributions) + attente importante
Logement pour les jeunes dans le parc social classique	500 - 1000 logements	Temps d'accès pas en adéquation avec les temps courts des jeunes (18 mois d'attente en moyenne chez les moins de 30 ans)
Sortie de logement adaptés/ accompagnés	Environ 250 logements	Difficultés pour les jeunes à continuer leurs parcours résidentiels en sortie de FJT ou de logements CROUS
Logement « point de chute »	30-40 places	Difficulté à trouver un premier point de chute en arrivant sur le territoire
Offre étudiante sociale	Au moins 200 logements	Les logements CROUS en permettent pas d'accueillir suffisamment d'étudiants (6 demandes/logement)
Offre étudiants internationaux	Environ 50 logements	Difficulté pour les étudiants étrangers liées aux éléments financiers et administratifs. Public davantage sensible aux arnaques

N.B : Objectif du PLH -> Construction d'environ 2000 logements sociaux dont 50% de T1 et T2

Source : URHAJ selon recensement réalisé - 2024

L'offre existante sur Lorient Agglomération couvre aujourd'hui une part non négligeable du besoin, tant sur la capacité de l'offre que sur sa diversité mais il convient de compléter cette offre afin de pouvoir être en mesure de proposer des solutions aux jeunes auxquelles ils peuvent accéder rapidement et ce peu importe leur profil et leur temporalité.

03 PRÉCONISATIONS



Crédit photo : N. Saint-Maur / Lorient Agglomération

3.1 LE TRAVAIL SUR LES PRÉCONISATIONS

LA BOÎTE À IDÉES DES QUESTIONNAIRES

Les questionnaires à destination des jeunes et des employeurs comprenaient une question type « boîte à idée ». Les éléments qui en ressortent, qu'ils soient issus des jeunes ou des employeurs, sont globalement similaires :

- Augmenter les aides aux jeunes
- Baisser/limiter les loyers
- Arrêter/limiter les Airbnb et résidences secondaires
- Construire davantage
- Construire des logements spécifiquement pour les jeunes travailleurs
- Taxer les logements vacants
- Limiter les lourdeurs administratives pour l'accès au logement
- Améliorer l'information vers les jeunes (au niveau des campus de l'UBS) mais aussi vers les propriétaires (notamment sur Visale)

On peut remarquer que certains points ne dépendent pas forcément des compétences de l'agglomération mais parfois aussi de la législation nationale (outil mobilisable, réglementation à respecter...).

LE SÉMINAIRE COLLECTIF

L'atelier collectif s'est déroulé en deux phases. La première phase de l'atelier consistait à travailler sur les solutions vis-à-vis les profils de jeunes suivants :

- Actifs
- Travailleurs précaires
- En recherche d'emploi
- Saisonniers
- Apprentis/alternants
- Etudiants

Pour chaque profil de jeune, une fiche questionnement était à remplir autour des points suivants : les attentes, les difficultés d'accès au logement, les points d'appuis et les solutions à apporter.

Les retranscriptions des « fiches réponses » à la première phase de l'atelier sont disponibles en annexe. Il en ressort globalement :

Des enseignements pour l'ensemble des profils :

- Les jeunes doivent faire face à des besoins immédiats qui empêchent l'anticipation ou la rendent difficile
- Des situations personnelles qui évoluent très vite
- Ne pas disposer d'un véhicule personnel limite les capacités de recherche de logement et amène à viser la ville-centre, plus chère.

The image displays three overlapping questionnaire cards for different young profiles. Each card has a header with the profile name and a small illustration. The cards are titled 'JEUNE ACTIF', 'EN RECHERCHE D'EMPLOI', and 'ÉTUDIANT'. Each card contains sections for 'PARCOURS RÉSIDENTIEL', 'SITUATION ACTUELLE', and 'SOLUTIONS'. The cards are designed to be filled out by the participants during the workshop.

JEUNE ACTIF - YANN

PARCOURS RÉSIDENTIEL

- A habité dans un studio de deux pièces d'un autre ville durant ses études avec ses parents comme garçons
- Il envisage à l'avenir pour son premier CDD et ne connaît personne
- Recherche d'un logement autonome, car il pense rattrapper des années

SITUATION ACTUELLE

- N'a jamais eu recours à un dispositif de soutien comme les aides de l'UBS, donc il a travaillé

EN RECHERCHE D'EMPLOI - SOPHIA

PARCOURS RÉSIDENTIEL

- A habité en chambre CROUS à l'école durant ses années d'études
- Envisage chez ses parents mais à l'extérieur de la ville
- Recherche un logement T2/T3 afin de partir de chez ses parents, elle a connu l'indépendance et ne souhaite pas s'installer chez ses parents

SITUATION ACTUELLE

- Sans conseil France Travail l'a mis à l'écart pour la Mission Locale pour définir son projet professionnel suite à l'arrêt de ses études
- Ne veut pas se retrouver dans des études mais est contrainte à réaliser des formations professionnelles

ÉTUDIANT - NATHAN

PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Vit actuellement chez ses parents dans les Crous affirmant avoir recherché un logement pour la rentrée à venir

SITUATION ACTUELLE

- A été de la famille, ses parents ont été à l'origine de la recherche de logement
- Sa demande de logement CROUS a été refusée par manque de place et une présentation des documents à 3 a 7
- Suite à cela, il ne peut pas trouver un type de logement sans être en difficulté financière
- Il envisage de travailler à côté de ses études s'il est « mieux » ou trouver un logement ou trouver une solution
- Recherche un logement à bas prix, sous conditions pour lui

Des points de vigilance pour certains parcours résidentiels ou certains publics :

- La recherche du premier logement et l'entrée dans la vie active : besoin de lever les blocages communs à la majorité des profils (situation de recherche urgente, méconnaissance des dispositifs, paiement de la caution, recherche court terme, difficulté à compléter certains dossiers administratifs)
- Les travailleurs pauvres et précaires peuvent être en situation d'instabilité ou de fragilité mais ils ne sont pas forcément prioritaires dans l'accès à l'accompagnement et aux aides (cf. pas d'intermédiation pour ces publics)

Des points concernant l'accès à l'information et l'accompagnement :

- Le Point Info Logement Jeunes évoqué comme point d'appui potentiel pour tous les types de profils.
- Importance d'un accompagnement du parcours de vie, avec des étapes en aidant le jeune à hiérarchiser ses besoins (priorité au passage du permis de conduire par exemple)
- Absence de relais d'accompagnement dans des phases de rupture de parcours (en quittant le statut d'étudiant, en sortant de résidence temporaire (type FJT)) : quelle fluidité des parcours pour faciliter l'entrée dans la vie active/autonome ?

Eléments pas/peu abordés à approfondir et pouvant amener à des groupes de travail spécifiques menés par l'inter-communalité :

- Y-a-t-il un écart constaté entre les jeunes hommes et les jeunes femmes dans l'accès et le maintien dans le logement ?
- Quelle connaissance des dispositifs d'aides et de l'offre pour les jeunes non accompagnés ou qui ne se présentent pas dans les espaces d'informations (NEET - « Not in Education, Employment or Training » traduit en français en « Jeunes ni en étude, ni en emploi, ni en formation ») ?
- La question de l'ameublement et de l'achat des équipements
- Phobie administrative et fracture numérique : former les jeunes aux démarches administratives, accompagner à l'autonomie dans les démarches
- La nécessité d'interroger l'autonomie des jeunes dans leur recherche de logement : où s'arrête l'accompagnement ? Comment les préparer à cheminer sans aides ?

La deuxième phase de l'atelier, pour laquelle les réponses ont été majoritairement dessinées sur les cartographies dédiées mettent en avant plusieurs points :

- Toute la commune de Lorient pourrait être considérée comme « à enjeux ». La quasi-totalité de la ville étant dans le périmètre d'un kilomètre d'un établissement de formation ou d'une Zone d'Activité Economique (ZAE).
- Tous les participants s'accordent à dire que l'amélioration du réseau de transport en commun (amplitude – fréquence – fiabilité – dessertes des communes périphériques) permettrait de mieux répartir les solutions à mettre en œuvre entre Lorient et les communes de la première couronne
- De plus en plus d'établissements ou centre de formation s'installent dans ou proche des ZAE du nord de Lorient, secteur relativement peu pourvu en logement
- Les centres des communes périphérique à l'ouest (Larmor-Plage, Ploemeur, Quéven) ainsi que les axes routiers y menant semblent être des secteurs potentiels de développement.

3.2 SOLUTIONS À METTRE EN OEUVRE ET REPÉRAGE DES SECTEURS À ENJEUX

LES SOLUTIONS « TOUS SECTEURS »

Il existe un certain nombre de réponses qu'il convient de développer ou pour lesquelles il est nécessaire de poursuivre le développement dans la totalité des secteurs repérés :

Le logement chez l'habitant

Le logement chez l'habitant, c'est la possibilité pour un propriétaire de mettre à disposition une chambre inoccupée et meublée de son logement. Ce type de réponse, parfois initiée ponctuellement par des particuliers, peut également être organisée et coordonnée via des dispositifs adaptés.

Le logement chez l'habitant permet de répondre à différents besoins et enjeux :

- Répondre à la demande de logement sur un territoire pour permettre aux jeunes de concrétiser leurs projets,
- Proposer une solution qui soit en phase avec la mobilité des jeunes (avec ou sans moyen de transport, horaires...),
- Permettre une réponse rapide à un besoin et accueillir sur des périodes courtes,
- Lever les freins à l'emploi et trouver un hébergement dans la capacité financière des jeunes,
- Limiter la sous-occupation des grands logements.

Le logement chez l'habitant peut prendre différentes formes (optique « solidarité » ou non), être proposé par différents types d'hébergeurs (seniors, tous âges...) et prendre place dans différents types de logements (privés ou publics).

Sur le territoire de Lorient Agglomération, une proposition de logement chez l'habitant est actuellement mise en œuvre :

- Dispositif « 1 toit, 2 générations » (Cohabitation Intergénérationnelle Solidaire) par l'Info Jeunes Lorient.

La cohabitation intergénérationnelle solidaire consiste à mettre en relation un étudiant ou un jeune actif entre 16 et 30 ans avec une personne âgée de plus de 50 ans pour partager le logement de ce dernier. Ce mode d'habitat partagé permet de proposer au senior des menus services et/ou une participation financière modeste par le jeune. Ces « menus services » peuvent être des repas partagés, des moments de loisirs (balades), une simple présence rassurante...

Ce dispositif est plutôt centré sur un accueil du jeune résident à l'année. Sur le territoire de Lorient Agglomération, le dispositif a permis de loger 32 jeunes en 2024 et il convient aujourd'hui de poursuivre son développement.

En complément à cette offre, un autre dispositif, plus souple pourrait également être développé :

- « Hébergement Temporaire chez l'Habitant » (HTH)

Contrairement à du logement chez l'habitant classique, ce dispositif offre la possibilité pour un propriétaire de mettre à disposition une chambre inoccupée et meublée de son logement spécifiquement au profit de jeunes en mobilité (apprentis, alternants...) ayant besoin de se loger pour une nuit, une semaine ou plus. Ce dispositif est également plus souple dans ces conditions pour devenir hébergeur (tout âge...). Une fiche dédiée est disponible en annexe.

La mise en avant de solution diffuses

Au-delà de l'offre spécifique dédiée aux jeunes, il paraît important de valoriser l'existant afin de permettre aux jeunes de se loger dans le territoire. Il existe plusieurs modalités pour loger les jeunes dans des solutions éclatées et/ou diffuses sur le territoire :

diffuses sur le territoire.

- L'offre RS-FJT en diffus :

En complément de l'offre existante (résidences lorientaises) et à venir (projets Quéven/Hennebont/Larmor-Plage), la prise en gestion de logements diffus au sein du territoire pourrait permettre de bonifier l'offre FJT. En effet, les bailleurs sociaux peuvent donner en gestion des logements du parc social classique à des gestionnaires FJT (dans la limite des capacités réglementaires de ces derniers). Ce type de logement est généralement attribué à des jeunes jugés plus autonomes et pour lesquels l'accompagnement peut être réduit. Ces logements peuvent permettre à des jeunes de prendre davantage d'autonomie tout en pouvant s'appuyer sur les capacités d'accompagnement des gestionnaires.

- Le logement « article 109 de la loi ELAN » :

Ce dispositif issu de la loi « ELAN » permet de faciliter l'accès des jeunes aux logements du parc public en leur réservant spécifiquement des logements du parc locatif social. Une fiche dédiée est disponible en annexe.

Pour développer ce type de logement, il est préconisé de former les élus communaux à la question (via le service Habitat de Lorient Agglomération) et pour les communes de se rapprocher des bailleurs sociaux ayant des logements sur leur territoire afin de procéder, si besoin, à des demandes d'autorisations spécifiques sur le parc existant ou d'anticiper des réservations sur des opérations à venir. Il s'agit également de travailler en partenariat avec les autres participants aux commissions d'attribution afin de partager la problématique.

- Le « bail glissant » :

Le bail glissant est un dispositif pour favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages en voie d'autonomie, grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social. Dans une logique de conventionnement tripartite (bailleur-organisme agréé-sous-locataire), les baux glissants permettent en deux phases l'accès et le maintien dans un logement (privé comme public).

Dans une première phase, le bailleur loue son logement à un organisme agréé. Ce dernier le sous-loue à un jeune (dans notre cas). Dans une seconde phase, et suite à une période d'accompagnement dans le logement, l'organisme agréé « s'efface » et un nouveau bail est signé directement entre le bailleur et le sous-locataire, qui devient locataire de plein droit du logement. La principale difficulté à la mise en œuvre des baux glissants est la volonté/capacité des bailleurs à s'affranchir de l'assurance que représente l'organisme agréé dans le cadre de l'accord tripartite. De plus, la mise en œuvre de ce dispositif oblige l'organisme agréé à disposer d'un nombre conséquent de logements dédiés à ce dispositif et dépend surtout de sa capacité à « régénérer » le « pool » de logements dont il dispose. En effet, lors de la seconde phase et de la signature entre le bailleur et le jeune, le logement « disparaît » de l'offre de l'organisme agréé et rejoint le droit commun, obligeant l'organisme à reconstituer son offre, chose impossible sans un fort partenariat avec les bailleurs publics comme privés.

Le développement du parc social classique

Le PLH de Lorient Agglomération prévoit la construction d'environ 2000 logements sociaux sur la période du PLH dont 50% de petites typologies (T1/T2). Cet objectif est clairement en phase avec les besoins des jeunes sur le territoire, tant en termes de nombre de logements que de taille. Par ailleurs, le diagnostic a pointé que les délais d'attribution et la concurrence avec d'autres types de publics ne permettent pas forcément aux jeunes d'accéder au logement social. En continuant à développer ce segment de l'offre sur l'agglomération, le territoire permet de fluidifier les parcours et de « dégripper » la machine en offrant un meilleur taux de rotation sur ces biens.

Néanmoins, l'accès au logement social par les jeunes ne dépend pas que de l'offre disponible. Malgré des revenus souvent limités et des situations sociales parfois difficiles, la cotation des demandeurs de logements sociaux fait que les jeunes sont rarement prioritaires dans l'attribution. Afin de contrer cette non-priorité, le fait d'agréer des logements « article 109 de la loi ELAN » (voir précédemment) permet d'orienter des jeunes vers le parc social mais cela aux dépens de l'offre classique qui se voit forcément dépourvue d'une partie de ses biens. Afin d'améliorer la capacité du parc social à accueillir des jeunes sans avoir un effet « confiscatoire » sur l'offre, la Commission Intercommunale du Logement (CIL) pourrait travailler sur la cotation des publics et notamment des jeunes en favorisant certains aspects socio-économiques spécifiques aux jeunes qui leur permettraient de rejoindre le logement social via la voie classique.

Sur les caractéristiques des logements du parc social, les jeunes font savoir qu'ils sont prêt à habiter dans des petites typologies (T1/T2) mais pour autant, ils cherchent des logements agréables en termes de superficies. Il pourrait donc être intéressant pour les bailleurs sociaux de continuer la construction de petites typologies mais en augmentant les superficies internes :

- Viser des T1 bis (30 m² minimum) plutôt que des T1 (12-19 m²) ou T1' (20-29 m²),
- Viser des T2 (46 m² minimum),
- Proposer des espaces extérieurs, collectifs ou non (jardin partagé, balcon/terrasse...).

Ces nouvelles demandes sont notamment liées à l'expérience de la crise sanitaire vécue par certains jeunes dans des logements très petits et/ou sans espaces extérieurs qui ont pu être difficile à vivre. Il est à noter que ces dires de jeunes confirment les éléments présentés dans l'action 12 du PLH de Lorient Agglomération (p.83) précisant que « la programmation de chaque bailleur devra comporter 50% de petits logements (T1 bis et T2) ».

Le suivi des loyers du parc locatif privé

La commune de Lorient, comme celles de Groix, Guidel, Hennebont, Lanester, Larmor-Plage, Locmiquélic, Ploemeur, Port-Louis et Riantec sont classées en zone « B1 » concernant la tension du logement. Bien que ces zones soient qualifiées de « tendues » par les pouvoirs publics, elles ne le sont toutefois pas suffisamment pour mettre en œuvre la réglementation autour du préavis de départ réduit à un mois et de l'encadrement des loyers.

Il est à noter que l'ADIL 56 produit déjà un observatoire des loyers privés et que l'intercommunalité accompagne les communes dans une démarche d'encadrement des meublés de tourisme.

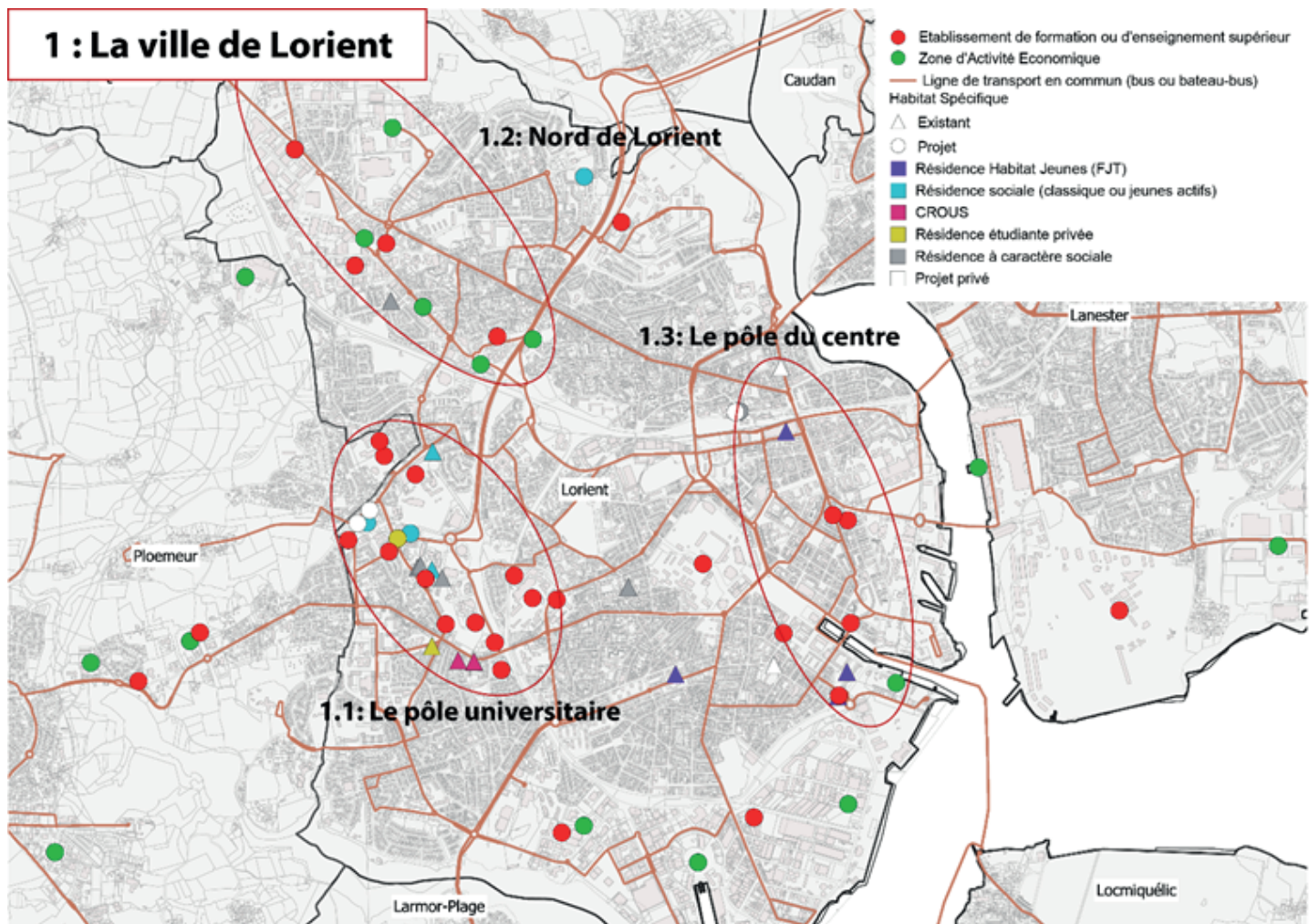
SECTEUR 1 - COMMUNE DE LORIENT

En tant que ville-centre de l'agglomération, la commune de Lorient est évidemment un territoire à forts enjeux pour le logement des jeunes. La commune accueille une large partie des 15-29 ans installés sur l'agglomération et concentre actuellement la totalité de l'offre spécifique dédiée aux jeunes.

La carte ci-dessous met en exergue que la quasi-totalité du territoire de la commune pourrait accueillir de l'offre pour un public jeune. En effet, en superposant les périmètres d'1km (10-15min à pied) autour des établissements d'enseignement supérieur ou des centres de formation et des Zones d'Activités Economiques (ZAE), on constate que la très grande majorité de la commune rentre dans les périmètres.

Néanmoins, trois sous-secteurs peuvent être identifiés :

- 1.1 - Le pôle universitaire
- 1.2 - Le nord de Lorient
- 1.3 - Le pôle du centre



SECTEUR 1.1 - LE PÔLE UNIVERSITAIRE

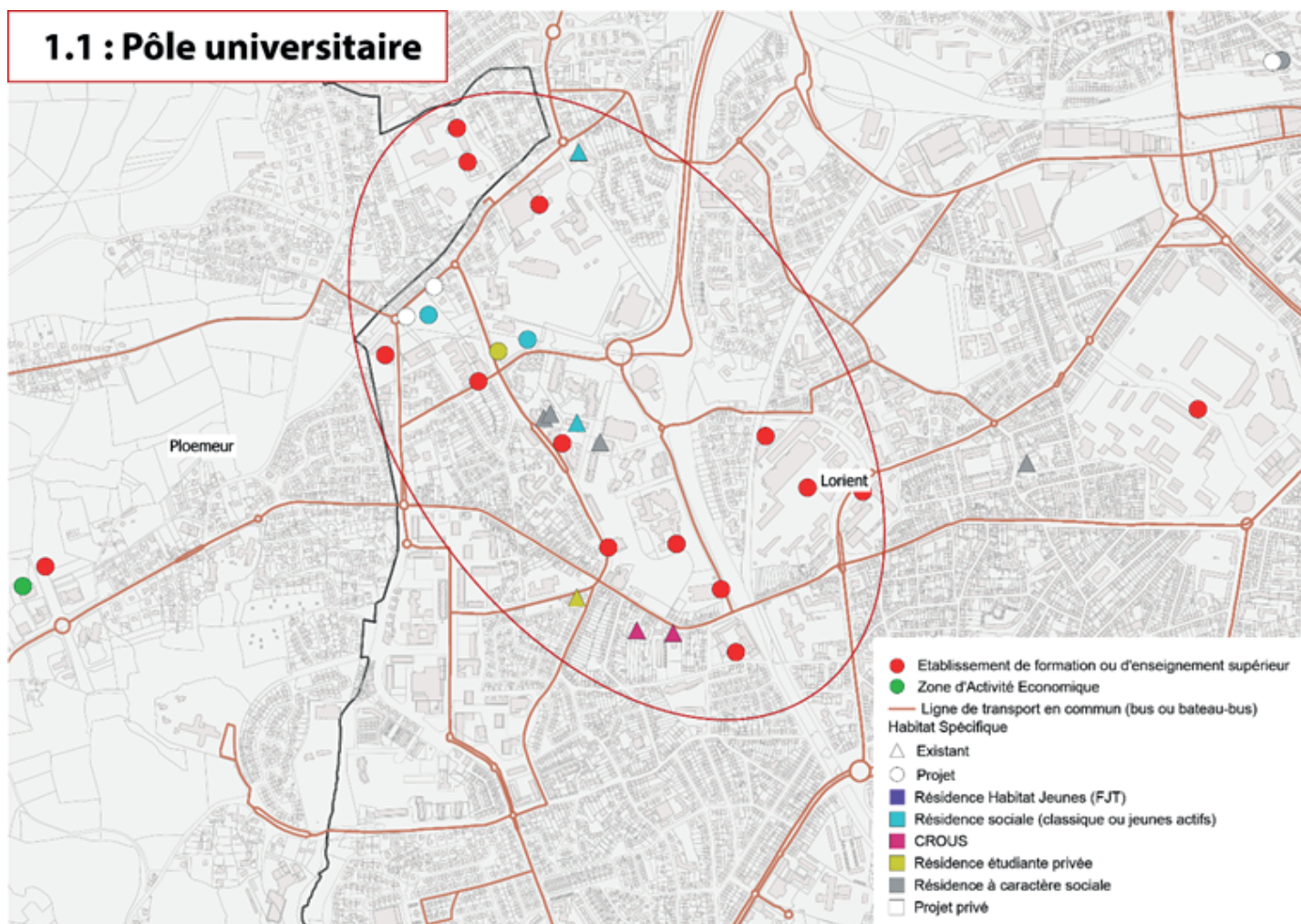
Le pôle universitaire concentre un nombre important de lieux dédiés à l'enseignement supérieur : un ensemble de lieux gérés par l'Université Bretagne Sud : l'ENSIBS (école d'ingénieur), l'IUT, la faculté de lettres, sciences humaines et sociales et celle de sciences de l'ingénieur. En complément, la zone comprend également un lieu dédié à la formation à la santé regroupant l'IFPS et Askoria ainsi que 4 lycées-CFA (Notre Dame de la Paix, Saint-Joseph, Jean-Baptiste Colbert et Marie le Franc) et plusieurs organismes de formation.

Le pôle universitaire accueille déjà une grande partie de l'offre existante dédiée aux jeunes (736 logements) avec les résidences du CROUS, 3 résidences Espacil Habitat, 2 résidences hors-RHJ d'Agora Services et l'offre étudiante privée « Ty Campus ».

Néanmoins, cette offre conséquente ne suffit pas toujours à répondre aux besoins. Avec environ 7800 étudiants sur l'agglomération, le CROUS, dont la totalité de l'offre est sur ce pôle (184 logements – 195 places), n'arrive pas à répondre à la demande en logement des étudiants et compte environ 6 demandes pour 1 logement. De ce fait, le CROUS priorise les boursiers échelon 6 et 7 même si la rotation dans l'année (qui reste faible) permet de faire rentrer des boursiers des échelons inférieurs. De plus, les informations remontées par les acteurs du territoire font état d'un besoin à affiner sur l'accueil des étudiants et des doctorants, chercheurs et enseignants internationaux. Plusieurs retours font état de difficultés pour les étudiants internationaux qui arrivent sur le territoire (marché du logement plus compliqué que prévu, vulnérabilité aux arnaques...) et offrir un logement avec des modalités d'accès facilitées pourrait être envisagé.

Deux des lycées du secteur (Saint-Joseph et Notre-Dame) proposent aussi des places en internat mais elles ne concernent que les étudiants de leurs établissements respectifs et visent en priorité les lycéens plutôt que les étudiants. Néanmoins, sur la totalité de leurs places, 106 leur sont potentiellement dédiées. En revanche, ce type de logement est généralement peu recherché par les étudiants (peu d'indépendance, format studio sans kitchenette...).

1.1 : Pôle universitaire



Cette zone concentre aussi plusieurs projets de différents types ou mixtes : une résidence sociale jeunes actifs, une résidence étudiante privée ou encore un projet privé pour investisseur locatif sur du logement étudiant. La totalité de ces projets représenterait 315 nouveaux logements sur le pôle universitaire.

Cette zone dispose également d'un taux important en logement social (sur Lanveur et Kervénanec) qui pourrait également permettre de développer les nouvelles formes de logement dans le parc social (logement 109 loi ELAN, colocation dans le parc social).

Solutions spécifiques à mettre en œuvre :

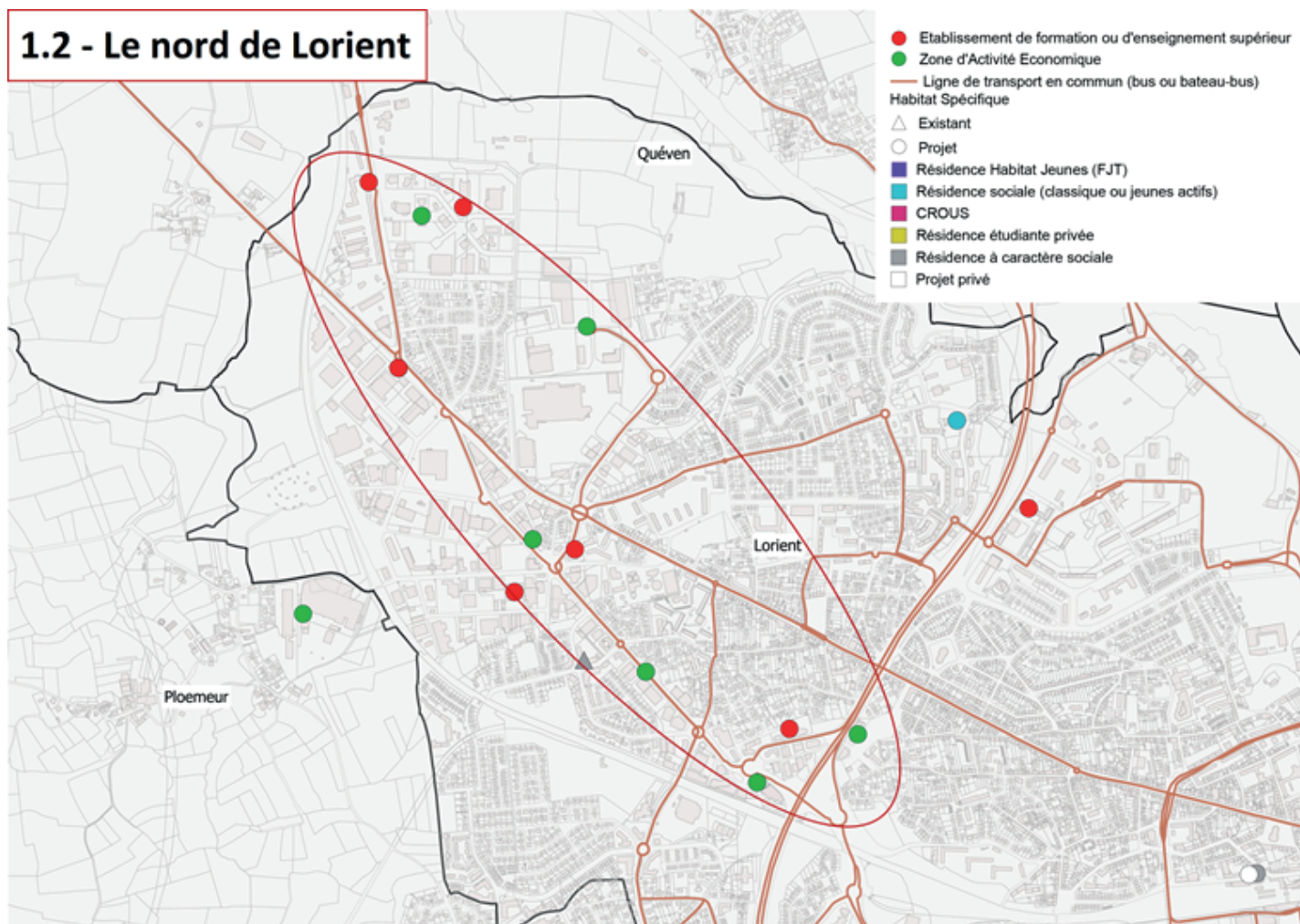
SOLUTIONS POTENTIELLES	TYPE DE SOLUTION	TYPE DE PUBLIC	NOMBRE DE PLACES ESTIMÉES	COMMENTAIRE
Logement étudiant CROUS	Offre nouvelle	étudiants	Au moins 150 places	Projet existant du CROUS en cours. Liste d'attente importante et peu de capacité pour loger les boursiers inférieurs à l'échelon 6 ou 7
RS-JA	Offre nouvelle	jeunes actifs, alternants, étudiants	40-50 places	Projets existants en cours. Nécessaire de penser la RS-JA comme complément/une suite à l'offre de logements étudiants ou de RS-FJT et non pas comme une offre concurrentielle qui pourrait "siphonner" l'offre FJT et porter atteinte à la mixité des publics.
Logement 109 loi ELAN	Valorisation de l'existant	tous jeunes	selon possibilité	Nombreux logements sociaux sur le quartier Lanveur (lié à l'offre spécifique surtout) mais aussi Kervénanec. Possibilité de prôner des logements pour les jeunes
Colocation dans le parc social	Valorisation de l'existant	tous jeunes	selon possibilité	Logement social important Lanveur et Kervénanec
Cité internationale	Offre nouvelle	étudiants et profs/chercheurs internationaux	20-50 (selon si accueil étudiant ou non)	Besoin à affiner. Exemple cité internationale Paul Ricoeur gérée par le CROUS à Rennes (que doct/enseignant/chercheurs inter). Possibilité de mixer avec étudiants avant niv doctorat ?

SECTEUR 1.2 - LE NORD DE LORIENT

Un secteur se dégage sur la zone Keryado – Bourgneuf – Kerléto – ZA Nord-Ouest avec l'existence de plusieurs Zones d'Activités Economiques (ZAE) et l'augmentation des implantations d'écoles privées ou d'organismes de formation (6 à ce jour). Ces différents organismes proposent en majorité des formations en alternance ou sur des temps courts.

La proximité de l'emploi sur cette zone avec son positionnement géographique autour d'un axe structurant (D765) permettrait également de pouvoir accueillir des jeunes actifs.

En revanche, ce pôle ne dispose que de peu d'habitat dédié aux jeunes avec une seule résidence gérée par Espace Habitat (155 logements) qui donne priorité aux étudiants boursiers, alternants, apprentis, stagiaires et étudiants salariés. Il existe également un projet porté par Les Ajoncs et Agora Services concernant l'ouverture d'une RS-JA en périphérie de ce pôle (Résidence Camus – 87 logements).



En complément de l'offre existante, une résidence dédiée aux courts séjours (type « hôtel de l'alternance ») pourrait être proposée. Avec un fonctionnement à la nuitée, à la semaine ou au mois, ce type de résidence pourrait permettre d'accueillir la demande sur ce segment de l'offre (stagiaires, alternants, déplacements professionnels). Avec un nombre important d'organismes de formation dans la zone et une facilité d'accès, ce secteur offre aussi des possibilités de stationnement pour des voitures (mode de déplacement privilégié dans ce type de situation).

De plus, quelques places FJT pourraient également être mises en œuvre dans ce secteur afin de compléter la demande pour de plus longs séjours.

La part importante de logements sociaux sur Keryado et en bordure pourrait permettre d'en mobiliser certains afin de les conventionner sous un format FJT diffus ou en « logement 109 » pour potentiellement rapprocher certains jeunes de leur lieu d'emploi. Certains grands logements pourraient également être ouverts à la colocation dans le parc social.

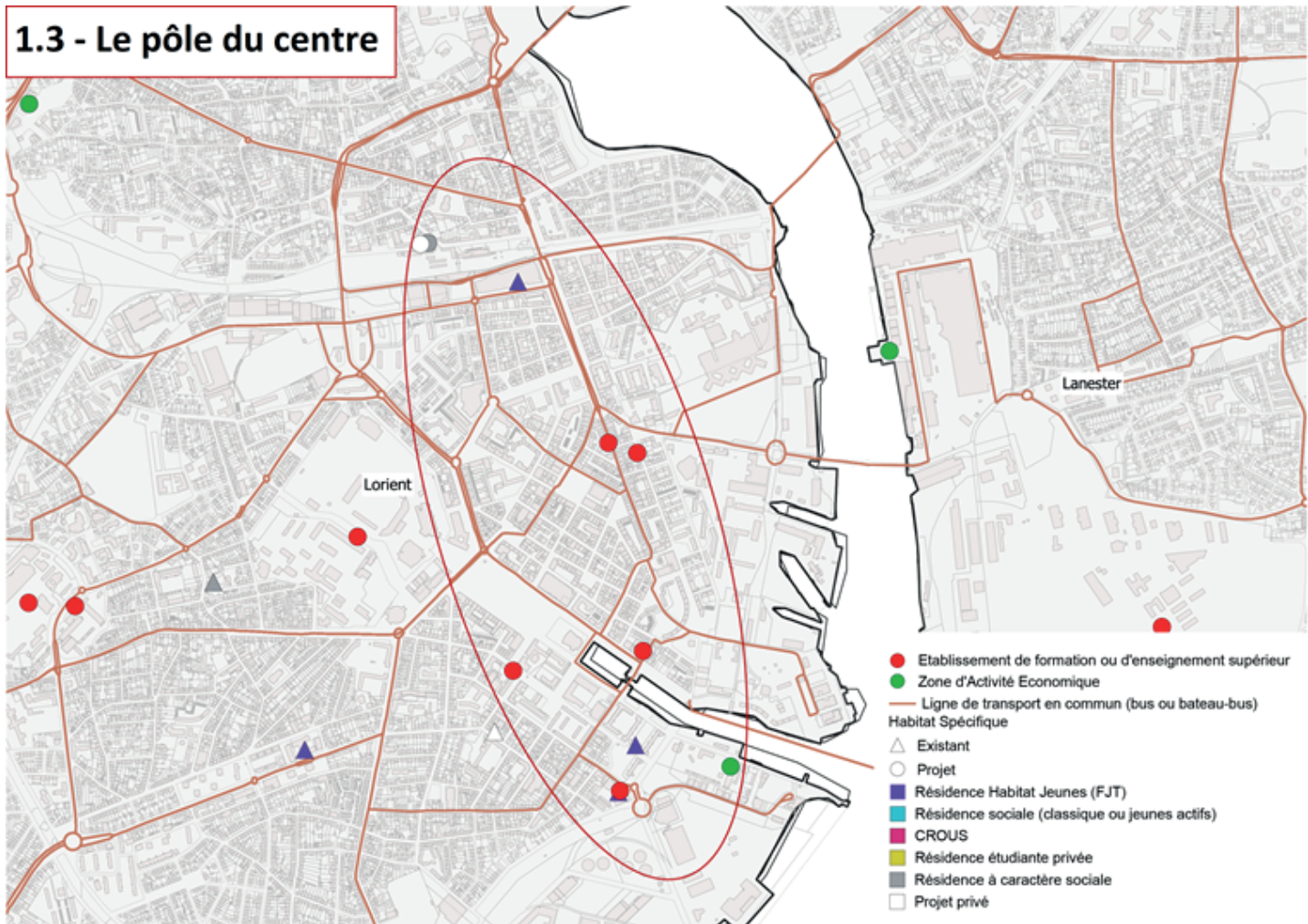
Il faudra donc veiller à ne pas surproduire d’habitat spécifique dans cette zone et attendre les résultats des premières réalisations (notamment des taux d’occupation satisfaisants) avant d’enclencher les suivantes.

Solutions spécifiques à mettre en œuvre :

SOLUTIONS POTENTIELLES	TYPE DE SOLUTION	TYPE DE PUBLIC	NOMBRE DE PLACES ESTIMEES	COMMENTAIRE
Logement 109 loi ELAN	Valorisation de l'existant	tous jeunes	selon possibilité	Nombreux logement sociaux sur le quartier Keryado
Colocation dans le parc social	Valorisation de l'existant	tous jeunes	selon possibilité	Nombreux logement sociaux sur le quartier Keryado
RS-FJT ou RS-JA	Offre nouvelle	jeunes actifs, alternants, étudiants	15-20 places	Ancienne RS-FJT dans ce secteur qui a fermée par manque de public. Attention à bien calibrer l'offre potentielle
Déclinaison FJT - Hotel de l'alternance	Offre nouvelle	jeunes (très courts séjours) : stagiaires, alternant, formation pro.	20-30 places	ex : Hotel de l'alternance à Tours (voir fiche dédiée)

SECTEUR 1.3 – LE PÔLE DU CENTRE

Le pôle du centre, qui s’étend sur une grande partie du centre-ville et des quartiers résidentiels proches, regroupe des organismes de formation et des ZAE sur la zone portuaire et celle de la base.



Il n'existe aucune structure spécifique dédiée aux jeunes dans la partie centre-ville. Ce type de logement est davantage situé en périphérie avec la zone portuaire au sud et le quartier Paul Guieysse au nord. Ces deux périphéries regroupent au total 3 RHJ d'Agora Services (pour un total de 235 logements) ainsi que trois projets privés ou mixtes (pour un total de 133 logements).

Par la présence du centre-ville et des quartiers résidentiels proches des quais, ce pôle est composé en majorité d'habitat privé et est un des plus chers en termes de location.

Ce secteur pourrait se prêter à l'accueil d'une résidence destinée aux jeunes en recherche d'un point de chute pour quelques semaines à quelques mois afin qu'ils puissent accéder aux commerces et services dans le secteur. Habiter dans ou proche du centre-ville facilite souvent la connaissance de la ville et son appropriation. Deux solutions pourraient répondre au besoin :

- Le déménagement de l'auberge de jeunesse dans ce secteur. En effet, bien que disposant d'un cadre agréable, l'auberge de jeunesse est située dans une des très rares zones n'étant pas dans une zone d'1km de distance d'une ZAE ou des établissements et organismes de formation. De plus, elle n'est située ni sur l'axe menant à Ploemeur, ni sur celui menant à Larmor-Plage. Il pourrait donc être intéressant d'envisager le déplacement de cette offre vers un lieu plus central et avec davantage d'aménités à proximité. Il est à noter que, pour autant, l'offre actuelle trouve son public.
- La création d'une résidence relais. Ce type d'offre existe dans d'autres territoires bretons et consiste à mettre à disposition des employeurs du territoire une offre réservable à la demande pour des salariés en période d'essai, venant d'un autre territoire ou encore pour des personnes en déplacement professionnel (voir fiche dédiée).

Concernant des places en RS-JA ou FJT, celles-ci pourraient être intégrées au projet de réhabilitation de la résidence Courbet via la mise en œuvre d'une surélévation du bâtiment (semble possible techniquement selon les dires d'Agora Services).

Solutions spécifiques à mettre en œuvre :

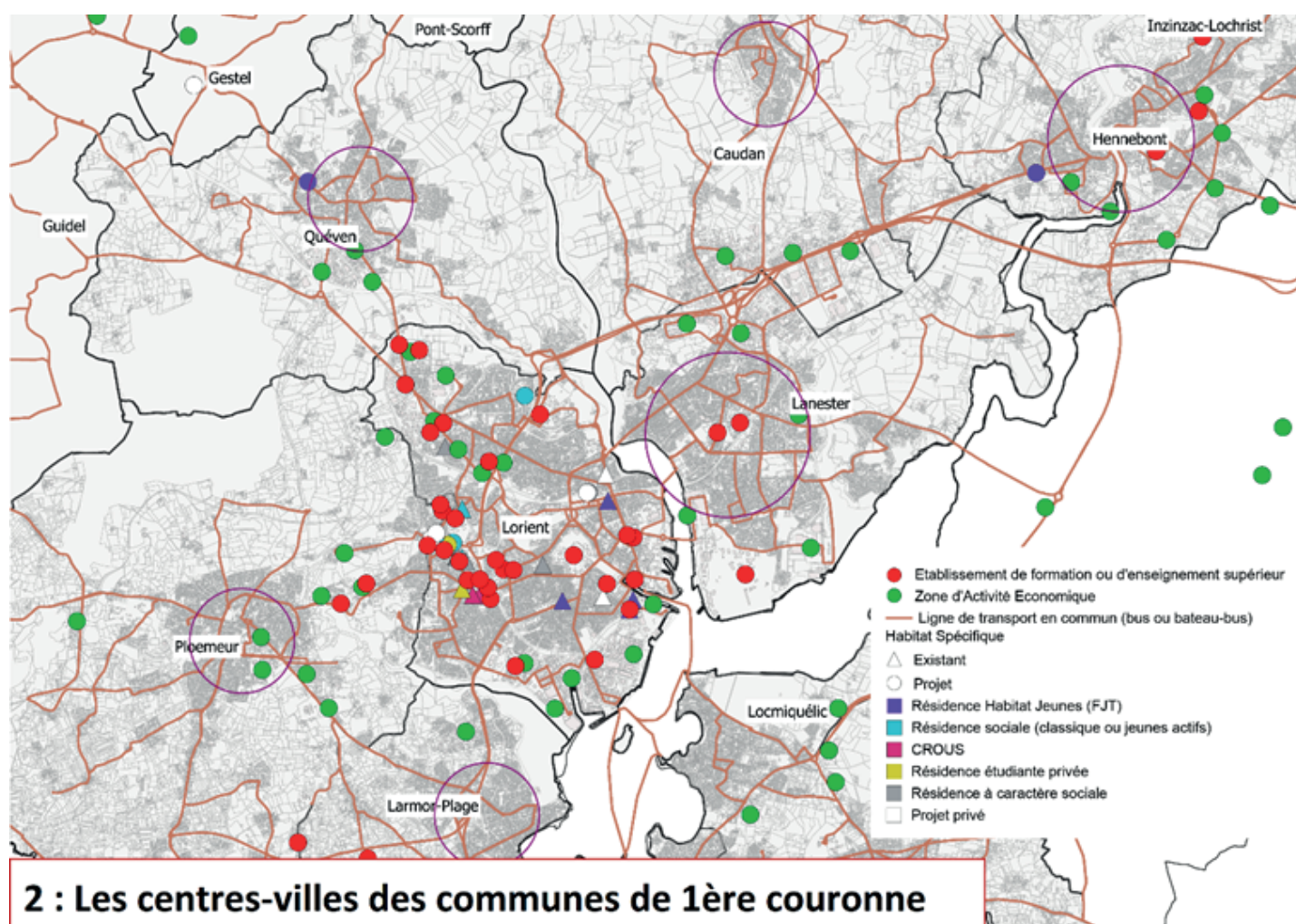
SOLUTIONS POTENTIELLES	TYPE DE SOLUTION	TYPE DE PUBLIC	NOMBRE DE PLACES ESTIMEES	COMMENTAIRE
Résidence relais	Offre nouvelle	Actifs ayant besoin d'un "point de chute" (jeunes mais pas que)	30-40 places	ex : Résidence Relais à Loudéac (voir fiche dédiée)
RS-FJT ou RS-JA	Offre nouvelle + Valorisation de l'existant	jeunes actifs, alternants, étudiants	selon possibilité architecturale	Potentielle extension/surélévation dans le cadre de la réhabilitation du FJT Courbet
Logement 109 loi ELAN	Valorisation de l'existant	tous jeunes	selon possibilité	portuaire (présence déjà de Courbet et Perault)
Auberge de jeunesse	Réaffectation de l'offre	jeunes en courts séjours et point de chute	Même capacité que l'actuelle (90-100 places)	Déplacement de l'offre existante. L'auberge de jeunesse actuelle est plutôt mal placée stratégiquement malgré qu'elle fonctionne bien et offre un cadre agréable. Choix à faire entre auberge de jeunesse ou résidence relais sur ce secteur

SECTEUR 2 - LES CENTRES-VILLES DES COMMUNES DE 1ÈRE COURONNE

Les communes de 1ère couronne autour de Lorient accueillent aujourd'hui de plus en plus de nouveaux habitants et prennent une part importante au développement économique du territoire. Elles accueillent de nombreuses Zones d'Activité Economiques et de plus en plus de lieux de formation. L'offre spécifique dédiée aux jeunes étant aujourd'hui totalement centrée sur la commune de Lorient, il paraît nécessaire d'envisager des développements sur ces autres communes afin de rapprocher les lieux d'emploi et/ou de formation.

Deux sous-secteurs peuvent être identifiés :

- 2.1 - Les centres-villes et axes routiers vers Lorient : Ploemeur, Larmor-Plage, Quéven
- 2.2 - Les centres-villes de Caudan, Hennebont et Lanester



SECTEUR 2.1 – LES CENTRES-VILLES ET AXES ROUTIERS VERS LORIENT : PLOEMEUR, LARMOR-PLAGE ET QUÉVEN

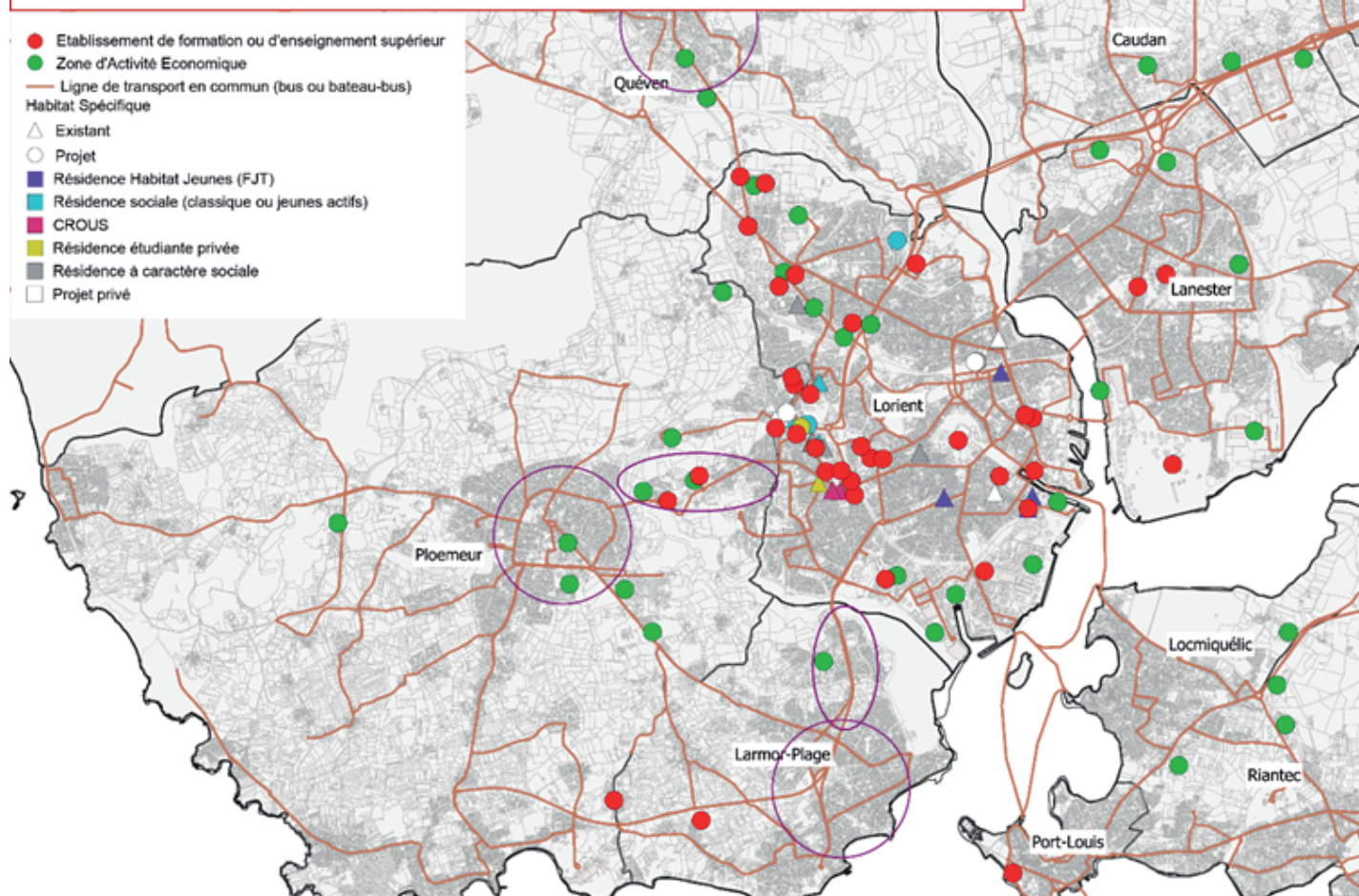
Les centres-villes des communes de première couronne revêtent un enjeu important pour la suite du développement de l'habitat de Lorient Agglomération. En effet, ces trois communes disposent d'une centralité à 10-15 min maximum du centre de Lorient en voiture ou en transport en commun.

De plus, au 1er janvier 2022, le PLH en cours précise que ces trois communes présentent un déficit en logement social hors structure vis-à-vis de la loi SRU (295 pour Quéven, 447 pour Larmor-Plage et 677 pour Ploemeur). Même si dans le cas de Quéven les objectifs de construction du PLH permettent un rattrapage théorique, ce n'est pas le cas de Ploemeur (109 logements manquants) et de Larmor-Plage (123 logements manquants).

A date de l'étude, ces communes n'accueillent aucune offre d'habitat spécifique pour les jeunes, même si deux projets de RHJ complémentaires de l'offre lorientaise sont en cours à Larmor-Plage (30 logements – 30 places) et à Quéven (21 logements – 29 places)². Si, à terme, les résidences Habitat jeunes prévues sur ces deux communes atteignent des niveaux d'occupation satisfaisant, un développement dans le centre de Ploemeur ou sur un des axes routiers identifiés précédemment devra être envisagé.

2 - Le delta entre le nombre de logements et le nombre de places s'expliquent par la présence de logements suffisamment grands pour y loger deux personnes (couples notamment).

2.1 : Centre-ville et axes routiers vers Lorient : Ploemeur, Larmor-Plage, Quéven



-fiés précédemment devra être envisagé.

En revanche, il est à noter que les communes de Ploemeur et Larmor-Plage sont parmi les plus chères de l'agglomération, tant au niveau de la location que de l'achat (bâti ou foncier), ce qui peut rendre difficile le montage de projet sur ces zones. En imaginant des expérimentations autour des nouvelles formes d'habitat/habitat léger, il est possible de construire des solutions à un coût limité, relativement modulables, sans pour autant réduire la qualité du logement proposé. De plus, il est possible d'envisager ce type de solution tout en proposant une offre sociale type FJT ou RS-JA.

En complément, les axes routiers qui relient Lorient à ces communes périphériques du nord et de l'est structurent cette partie du territoire. Ces différents axes (D29 : Lorient-Larmor-Plage, D162 : Lorient-Ploemeur) présentent des profils de développement similaires avec la création de différentes ZAE et l'implantation de plusieurs organismes de formation directement dans ces zones ou en périphérie.

En revanche, au niveau de l'habitat, ces zones présentent des réalités légèrement différentes :

- L'axe vers Larmor-Plage est lui largement urbanisé. Constitué d'une ZAE et de quartiers pavillonnaires, ce secteur est en mesure d'être densifié. Situé de manière stratégique entre Lorient et la côte, il pourrait accueillir différents types de public :
 - Les saisonniers pour un départ vers Larmor-Plage ou Ploemeur,
 - Les jeunes actifs pour un départ vers Lorient (centre-ville ou quartiers portuaires) ou vers Ploemeur (plusieurs ZAE entre les deux communes),
 - Les étudiants pour un départ vers le pôle universitaire.
- L'axe vers Ploemeur présente lui une réalité intermédiaire. Avec une urbanité quasiment continue mais peu dense entre le centre-ville de Ploemeur et les frontières lorientaises, cet axe accueille également des ZAE et des organismes de formation ou des écoles privées. Le public accueilli sur cet axe pourrait être le même que pour Larmor-Plage.

Un format FJT ou RS-JA, qui permet un accueil mixte des publics (plus ou moins selon le format choisi), pourrait correspondre au vu de la diversité des publics qu'accueillent ces deux zones. Néanmoins, du côté de Larmor-Plage, le projet de résidence Habitat Jeunes en cours sur le centre-ville (30 places) va accueillir le même type de public. Le développement de ce type d'offre sur le secteur ne devra se faire que si la résidence de la commune affiche des taux d'occupation importants et dans une logique de complétude de l'offre. Celle-ci pourra prendre la forme de logements FJT diffus situés le long de la D29.

L'axe de Ploemeur présente de meilleures potentialités pour ce type d'offre, notamment avec la proximité du pôle universitaire dès le passage des frontières lorientaises.

L'axe de Lorient vers Quéven (D765-D6) n'a pas été retenu car il présente plusieurs infrastructures majeures (voies ferrées, 4 voies) qui peuvent faire obstacle à l'urbanisation. Néanmoins, la proximité géographique entre la fin de la continuité urbaine de Lorient et le début de celle de Quéven en fait un possible secteur à enjeu.

Solutions spécifiques à mettre en œuvre :

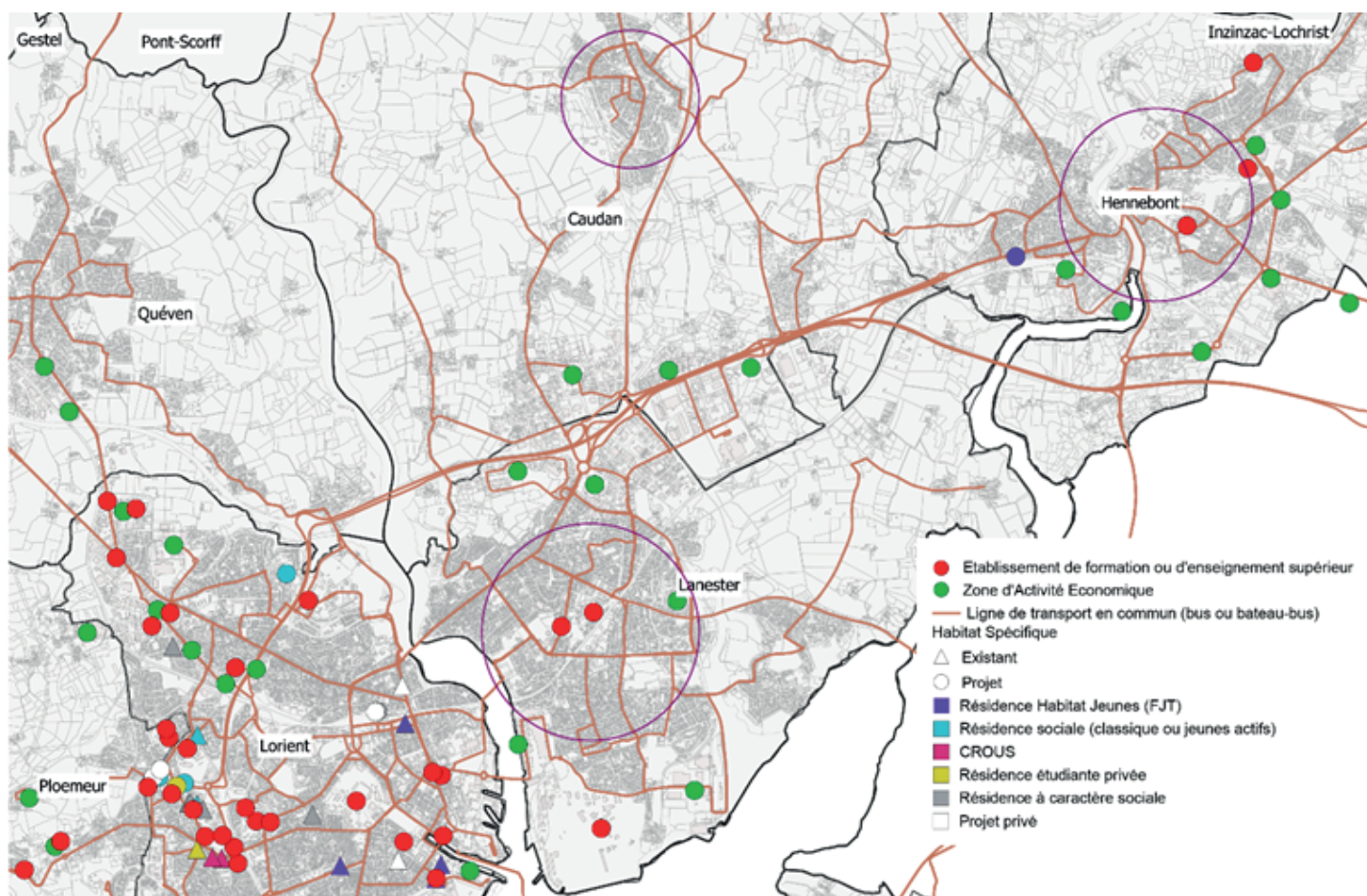
SOLUTIONS POTENTIELLES	TYPE DE SOLUTION	TYPE DE PUBLIC	NOMBRE DE PLACES ESTIMEES	COMMENTAIRE
Résidence dédiée aux saisonniers	Offre nouvelle	saisonniers	10-30 places	La problématique du logement des saisonniers semble limitée sur le territoire avec beaucoup de locaux qui occupent les emplois. Le besoin reste à affiner
Logement 109 loi ELAN	Offre nouvelle + Valorisation de	tous jeunes	selon possibilité	Loi SRU : Retard LLS hors structures pour Ploemeur et Larmor-Plage
RS-FJT	Offre nouvelle	jeunes actifs, alternants, étudiants	15-25 places	Projets en cours sur Quéven et Larmor-Plage A mixer avec résidence saisonniers ?
Expérimentation nouvelles formes d'habitat	Offre nouvelle	tous jeunes	10-20 places	Permet de construire à moindre coût et/ou déplacer le logement en cas de besoin

SECTEUR 2.2 - LES CENTRES-VILLES DE CAUDAN, HENNEBONT ET LANESTER

Au nord et au nord-est de l'agglomération, les communes de Caudan, Hennebont et Lanester présentent également des caractéristiques qui pourraient permettre d'y développer une offre spécifique aux jeunes. En effet, ces communes permettent d'accéder facilement à Lorient par l'intermédiaire de la N165 et des deux ponts reliant Lorient et Lanester. Bien que ces axes puissent être congestionnés aux heures de pointe, le poids de ces communes dans la nouvelle répartition territoriale de l'habitat ne peut être sous-estimé. En effet, deux de ces communes font partie des cinq ayant accueilli le plus d'habitants sur la période récente (Caudan – 5ème et Lanester – 1ère).

De plus, ces communes offrent un accès idéal à la ZAE de Kerpont qui regroupe environ 650 entreprises pour 9300 emplois (chiffres 2021), ce qui en fait le 1er pôle d'emplois privés de l'agglomération de Lorient (hors centre-ville de Lorient) et la 2ème zone la plus étendue du Morbihan en superficie (350 hectares). En plus de l'accès à cette zone, les centralités des communes de ce secteur (hors Caudan) accueillent également de nombreuses autres ZAE et des établissements de formation.

En termes de projet, la commune d'Hennebont va accueillir entre 12 et 15 places FJT. Si cette offre fonctionne bien, elle pourra être complétée par du logement en FJT diffus. En effet, Hennebont et Lanester représentent 17% des appartements de l'agglomération et sont parmi les communes les plus équipées sur ce type de bien, qui se prête bien à l'habitat des jeunes.



2.2 : Les centre-villes de Caudan, Hennebont et Lanester

Solutions spécifiques à mettre en œuvre :

SOLUTIONS POTENTIELLES	TYPE DE SOLUTION	TYPE DE PUBLIC	NOMBRE DE PLACES ESTIMÉES	COMMENTAIRE
Logement 109 loi ELAN	Offre nouvelle + Valorisation de l'existant	tous jeunes	selon possibilité	
Expérimentation nouvelles formes d'habitat	Offre nouvelle	tous jeunes	5-10 places	Permet de construire à moindre coût et/ou déplacer le logement en cas de besoin
RS-FJT	Offre nouvelle	jeunes actifs, alternants, étudiants	20-30 places	En diffus en complément du projet en cours sur Hennebont. Permettra de limiter les déplacements depuis ou vers Lorient.

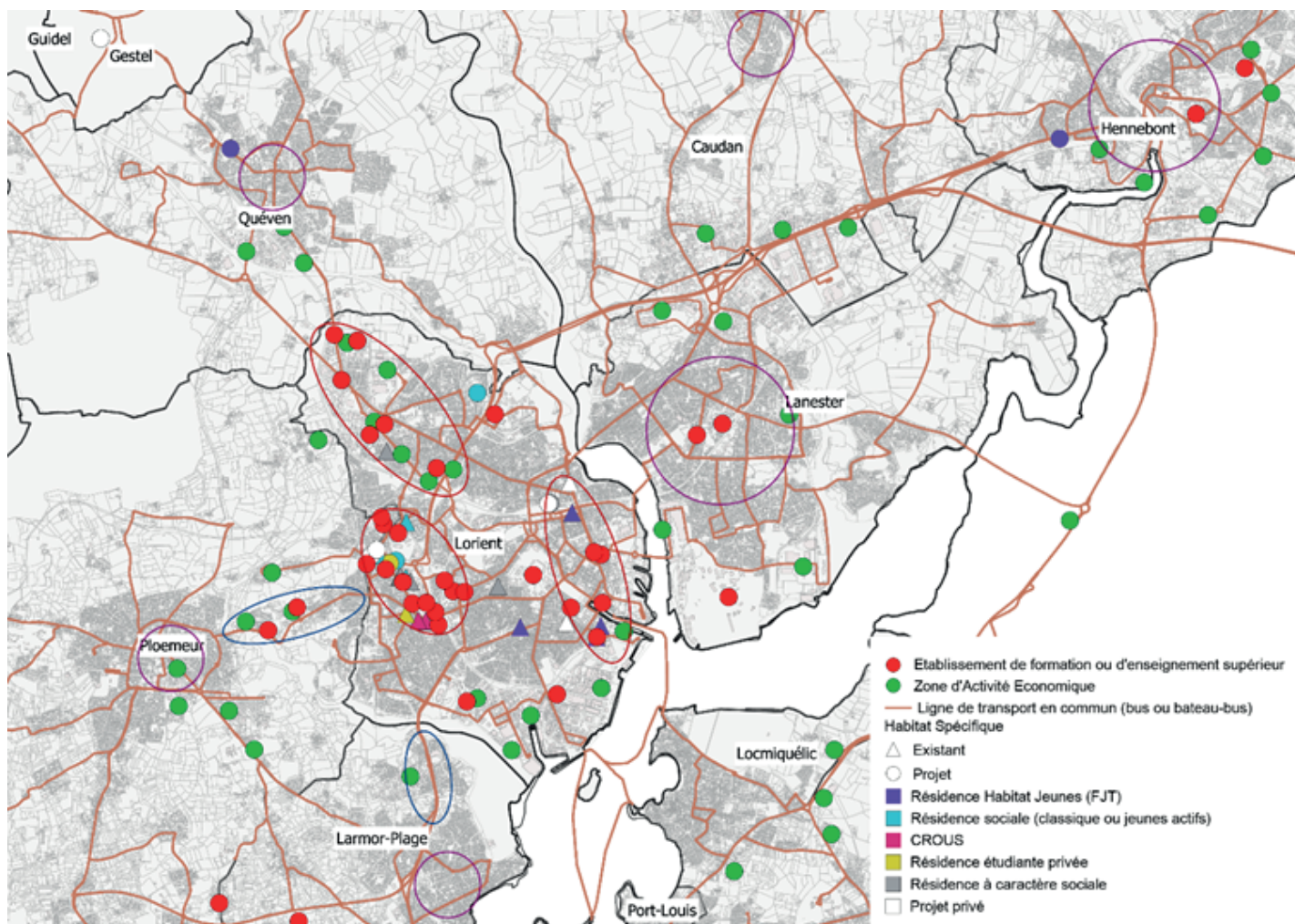
LES RECOMMANDATIONS ET POINTS DE VIGILANCE GÉNÉRAUX

- Les projections de population à l'échelle de la Bretagne et leurs déclinaisons à l'échelle de Lorient Agglomération posent la question de la quantification de l'offre vis-à-vis du besoin des jeunes. Bien que le besoin soit aujourd'hui très prégnant, il est possible que celui-ci se réduise dans les décennies à venir. Il sera donc nécessaire de penser la réversibilité des logements et des publics qu'ils pourront accueillir afin d'éviter une surproduction dans les années à venir et des potentielles difficultés financières des gestionnaires (liées à des taux d'occupation plus faibles). La part des seniors devant elle fortement augmenter, il serait intéressant que l'offre jeunes puisse s'adapter en offre senior si nécessaire.

- Bien que les jeunes disent en être globalement satisfaits, un grand nombre de retours pointent une nécessaire amélioration du réseau de transport en commun pour que l'offre dédiée aux jeunes puisse se développer hors de la commune de Lorient. Les différents retours concernent tous les aspects de l'offre : amplitude horaire, fréquence et fiabilité.
- La sous-occupation des grands logements est une réalité importante sur Lorient Agglomération. Cette sous-occupation peut être améliorée, à la fois dans le parc privé et public :
 - La législation autour du logement HLM permet aujourd'hui de développer un certain nombre d'actions en son sein : cohabitation intergénérationnelle solidaire (« 1T2G »), colocation « classique » ou colocation type « KAPS » (colocations jeunes en QPV avec loyer réduit contre un certain nombre d'heures de bénévolat à réaliser en faveur du quartier). Dans le cas du développement de ce type d'offre, il s'agirait pour Lorient Agglomération de former les élus communaux à la question et de communiquer auprès de la population et des demandeurs, notamment jeunes, pour faire savoir que cette possibilité existe. Pour les communes, il s'agirait de se rapprocher des bailleurs sociaux et des autres participants aux commissions d'attribution afin d'appuyer si nécessaire les dossiers de colocation, notamment jeunes, lors des attributions de logements locatifs sociaux.
 - Dans le parc privé, d'autres initiatives peuvent être portées par les acteurs du territoire : Logement chez l'habitat (« 1T2G » ou « HTH »)
- Il pourrait être intéressant pour l'agglomération, en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire, de favoriser l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat : habitat réversible (containers, construction bois légère...) ou habitat intercalaire (occupation temporaire de locaux en attente de travaux/projets). Ces différentes formes d'habitat peuvent trouver leur public dans certains cas et peuvent répondre à la nécessité de proposer un logement proche des lieux d'emploi ou de formation. Ce type d'offre peut néanmoins obliger à réaliser des modifications réglementaires dans les documents d'urbanisme et nécessite une médiation importante avec les riverains et/ou élus locaux.
- Au-delà de la question de l'offre spécifique à mettre en œuvre, il existe également un enjeu important autour de l'information. De nombreux jeunes et employeurs disent ne pas connaître les dispositifs d'aide ou d'information existants sur le territoire. Afin de remédier à cette situation, les actions en faveur de l'information que portent l'Info Jeunes Lorient (et le Point Info Logement Jeunes) devront être poursuivies et accompagnées par la collectivité. Ces actions devront notamment porter sur :
 - L'information auprès des jeunes : droits et devoirs du locataire, accès aux aides/aux droits, recensement et communication autour de l'offre existante (création d'un guide « Se loger dans Lorient Agglomération »),
 - L'information auprès des bailleurs (privés comme publics) : « démystifier » le public jeune, mieux faire connaître les dispositifs de sécurisation et de solvabilisation (Visale, LocaPass, Contrat Engagement Jeunes, etc...) voire la création d'un « guide des aides » à destination des propriétaires pour vulgariser les dispositifs, des rencontres entre propriétaires (via des visites d'appartements conventionnés, etc...), la promotion du bail mobilité...

RÉCAPITULATIF

En conclusion, les secteurs à enjeux pour le logement des jeunes se situent principalement à Lorient et dans les communes de 1ère couronne. Ces secteurs permettent un accès simplifié aux différents lieux d'emploi ou de formation sur le territoire, que les jeunes soient véhiculés ou non. Néanmoins, il faudra veiller à questionner le réseau de transport en commun sur les notions d'amplitude, de fréquence et de fiabilité afin de desservir de manière efficiente les zones identifiées les plus lointaines (Caudan – Hennebont).



Synthèse de l'offre à destination des jeunes à développer sur Lorient Agglomération				
SOLUTION POTENTIELLE	SECTEURS CONCERNES	TYPE DE PUBLIC	NOMBRE DE PLACES ESTIMEES	COMMENTAIRES
Logement étudiant CROUS	1 Pôle Universitaire	étudiants	150	
RS-FJT	Tous secteurs	jeunes actifs, alternants, étudiants	55-85	Bien penser la complémentarité entre les différents types de résidences sociales
RS-JA	Tous secteurs	jeunes actifs, alternants, étudiants	40-50	
Cité internationale	1 Pôle Universitaire	étudiants et professeurs/chercheurs internationaux	20-50	
Déclinaison FJT - Hotel de l'alternance	2 Nord de Lorient	jeunes séjours(très courts) ; stagiaires, alternant, formation pro.	20-30 places	
Résidence Relais	1.3 Pôle du centre	Jeunes actifs ayant besoin d'un "point de chute"	30-40 places	Choix à faire entre auberge de jeunesse ou résidence relais sur ce secteur
Auberge de jeunesse	1.3 Pôle du centre	jeunes en courts séjours et en recherche d'un point de chute	90-100 places	
Logement 109 loi ELAN	Tous secteurs	Tous jeunes	250 places	
Colocation dans le parc social	Tous secteurs	Tous jeunes	En fonction de la demande effective	
Expérimentation nouvelles formes d'habitat	Secteurs 2.1 et 2.2 - Centres-villes des communes de 1ère couronne	jeunes actifs, alternants, étudiants	10-20 places	
Total			665-775 places	
Réalisation : URHAJ				

Lorient Agglomération dispose déjà d'un panel d'offres spécifiques sur le territoire mais majoritairement concentrées sur la ville de Lorient. Le développement futur devra permettre de compléter l'offre existante et d'y adjoindre quelques solutions pour des publics spécifiques. Le développement hors de la ville de Lorient permettra également d'intégrer d'autres communes à la problématique du logement des jeunes et d'offrir aux jeunes un plus grand choix d'implantation, en fonction de leurs besoins.

Il est à noter qu'au vu des projections de population et du risque de surproduction dans certains secteurs, le développement de l'offre spécifique pour les jeunes devra se faire en concertation entre les différents acteurs et parties prenantes. L'agglomération se devra d'être particulièrement vigilante vis-à-vis des projets privés et semi-privés afin de ne pas saturer l'offre et mettre en difficultés les différents gestionnaires.

04

FICHES-PROJET



Crédit photo : N. Saint-Maur / Lorient Agglomération

Fiche-Projet 1 - Résidence Habitat Jeunes (RHJ/RS-FJT)

Présentation

Une résidence Habitat Jeunes, ou FJT (Foyer de Jeunes Travailleurs), est un type de résidence sociale dédiée spécifiquement à l'accueil des 16-30 ans.

La politique d'accueil est fondée sur le brassage social, tout en garantissant une priorité d'accès aux jeunes, avec ou sans emploi, qui disposent de faibles ressources et rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement.

Au-delà du logement, les résidences Habitat Jeunes proposent aux jeunes le nécessitant un accompagnement social et promeuvent pour tous les jeunes un accès à l'autonomie et à l'émancipation citoyenne.

Ce type de résidence a la spécificité de relever de deux codes de loi : le code de l'Action Sociale et des Familles (CASF) et le code de la Construction et de l'Habitat (CCH), ce qui leur demande de s'inscrire dans deux réglementations, et d'avoir un double statut : établissement et service social et médicosocial (ESSMS) et résidence sociale (RS).

Ce double statut implique plusieurs obligations :

- La création de nouvelles places est soumise à une procédure d'appel à projet,
- Éligibilité à la prestation socio-éducative de la CAF (financement de l'accompagnement social proposé aux jeunes)
- Statut de résidence sociale
- Ouverture du droit au conventionnement APL des logements
- Nécessite pour le gestionnaire un certain nombre d'agréments : ISFT et ILGLS
- Au titre de son inscription dans les politiques familiales de la CAF : respect d'une circulaire obligeant une certaine mixité de peuplement favorisant l'accueil majoritaire de jeunes de moins de 25 ans exerçant une activité salariée, en alternance, en stage professionnel, ou en recherche d'emploi.

Principes et objectifs

Le point fort des résidences Habitat Jeunes est avant tout de pouvoir accueillir les jeunes dans une grande diversité de situations :

- Actifs occupés (en situation de précarité ou non), demandeurs d'emploi ou en formation sous divers statuts (étudiants, apprentissage, formation en alternance, formation d'insertion, enseignement technique et professionnel, etc ...).
- En situation de rupture sociale et familiale, de décohabitation ou de mobilité.
- Le cas échéant, des jeunes couples avec ou sans enfant ou des familles monoparentales.

Mais également :

- Offrir une solution de logement meublé
- Modalité d'entrée et de sortie facilitée
- Éligibilité à l'APL
- Possibilité d'un accompagnement socioéducatif important
- Forte dimension collective
- Approche globale des situations de vie et des parcours
- Construction d'un projet social partenarial pour la structure

Contenu et fonctionnement
Un bailleur social donne en gestion un bâti adapté à un gestionnaire (une association dans la majorité des cas) contre loyer. Les modalités de bâtis et de logements proposés peuvent prendre différentes formes : Logements meublés (de la chambre au T2 voire T3) associant espaces privés, espaces collectifs et services collectifs au sein d'une résidence. Il existe également des résidences dites « secondaires » avec un nombre de logements ou d'espaces collectifs réduits mais liés à l'unité centrale avec services et espaces collectifs. Des logements diffus, conventionnés FJT, peuvent également être proposés en proximité directe des résidences. Les logements FJT proposent de nombreux avantages : • Accompagnement socio-éducatif par un personnel dédié (animateur, éducateur, conseiller en éducation sociale et familiale...). • Conseil de vie sociale obligatoire, ou autre forme de participation des résidents à la vie collective tels les conseils de concertation ou les comités de résidents. • Des redevances (loyer que verse le jeune à l'association) toutes charges comprises et ouvrant droit à l'APL • Un montant de dépôt de garantie réduit (1 mois de loyer) • Des préavis de départ de 8 jours.
Conditions de réussite, point de vigilance et freins éventuels
Conditions de réussite : • L'adhésion des élus au projet pour un portage politique du projet sur le territoire • Définir un triptyque collectivité-bailleur-gestionnaire le plus en amont du projet • Pouvoir mobiliser des fonds importants (minimum 60%) en subventions sur l'investissement initial • La proximité géographique de l'association qui développe le projet : connaissance du territoire, proximité des équipes, développement du partenariat... Points de vigilance et freins éventuels : • Des éléments macro-économiques peuvent complexifier les montages économiques (augmentation des coûts de construction, du livret A, des prix de l'énergie...) • Le temps de montage d'un projet de résidence Habitat Jeunes peut parfois prendre du temps entre le démarrage du projet et sa livraison, notamment en raison des recherches de financements.
Partenaires impliqués :
Pilotes : EPCI, Bailleur social, Association gestionnaire Financeurs potentiels : EPCI, Bailleur social, Communes (foncier), Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Caisse des Dépôts et Consignations, CAF et autres (Fondations, AAP...)
Financement
Le montant total (investissement et fonctionnement) d'une opération de résidence Habitat Jeunes est assujéti à de nombreux facteurs : • Site unique ou multi-site • Foncier ou bâti disponible et nature de l'opération (opération neuve, de réhabilitation, d'acquisition-amélioration...) • Ambition architecturale et écologique du bâti

- Possibilité de mutualisation de postes
- Nombre de places prévues
- ...

Le principe de gestion d'une résidence Habitat jeunes est que les résidents payent une redevance plafonnée au gestionnaire qui lui paye un loyer au bailleur social, propriétaire de la résidence, lui-même remboursant les emprunts nécessaires à la construction de la résidence.

Dans ce cadre, il apparaît évident que plus la part des subventions sera importante dans l'investissement initial, moins les prêts seront importants et moins le loyer demandé au gestionnaire sera élevé, lui permettant d'atteindre plus facilement un équilibre économique permettant à la structure de fonctionner en plus de lui dégager potentiellement davantage de marge de manœuvre en terme de gestion (qualité de l'accompagnement, ouverture de postes, ...) ou de difficultés (hausse soudaine des prix, taux de remplissage moins important...). Le loyer d'équilibre représente généralement 30-35% des charges du gestionnaire.

Le reste de l'investissement est complété par des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, d'Action Logement ou encore de la CAF.

Fiche-Projet 2 - Déclinaison RS-FJT - Hôtel de l'alternance

Présentation

Mise en œuvre sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, l'hôtel de l'alternance est une résidence sociale FJT avec un projet d'établissement spécifique. Elle propose des logements pour des courts séjours (de la nuitée au mois). Cela permet d'apporter une réponse sur-mesure aux personnes nécessitant un logement sur un temps court dans le cadre d'une alternance et de limiter ainsi les frais des personnes pouvant être en situation de double résidence (alternants, apprentis...).

Bien que le besoin initialement repéré portait sur l'accueil d'apprentis venant de CFA, la population de la résidence est aujourd'hui majoritairement des étudiants ou alternants (avec un contrat de travail) dont l'école est située sur le territoire. Ainsi la résidence est très dépendante du calendrier scolaire pour son remplissage.

Principes et objectifs

En plus ou en complément des points similaires aux RS-FJT :

- Favoriser les séjours de courte durée en limitant le reste à charge
- Limiter les lourdeurs administratives d'entrée dans un logement (compteurs, abonnements divers...) et proposer une flexibilité accrue
- Accompagner les personnes dans leur insertion sociale et professionnelle

Contenu et fonctionnement

Construit sur le modèle d'une résidence FJT, l'hôtel de l'alternance se distingue des résidences de ce type par un projet d'établissement particulier : l'accueil de très courts séjours. Ainsi, les logements ouvrent théoriquement le droit à l'APL (à minima pour ceux restant plus d'un mois) et les mêmes critères d'accès qu'en FJT s'appliquent.

Proposant 46 logements (63 places) du studio au T4 (colocation), la résidence accueille en grande majorité des jeunes sur une période d'une semaine (du dimanche au vendredi) à différents intervalles. Lors de la réservation du logement, l'association gestionnaire demande aux jeunes leurs plannings de présence sur la résidence pour l'année à venir et réserve donc le logement en fonction. A noter qu'un même résident peut changer de logement entre 2 venues selon les disponibilités et la fréquentation. En complément, la résidence propose un service inclus de bagagerie où les jeunes peuvent stocker une partie de leurs affaires entre deux allers et venues, tout en sachant que les logements sont équipés classiquement : lit 1P, kitchenette, frigo, rangements, table, chaise, bureau et qu'un kit « vaisselle » leur est proposé. La literie est fournie mais les jeunes ramènent généralement la leur.

Différentes modalités de paiement sont possibles :

- A la nuitée : 22€/nuit
- A la semaine (5 jours) – tarif revenant moins cher qu'à la nuitée :
 - Colocation : 74€
 - Studio : 85€
 - T1 bis : 108€
- Au mois (si moins d'un mois mais plus d'une semaine, tarif au prorata du tarif mensuel)
 - Studio : 520€
 - T1 : 572€,
 - T2 : 593€,
 - Colocation : 296€ (T3), 220€ (T4)

En complément, la résidence étant un FJT, elle dispose d'une équipe socioéducative proposant des temps collectifs aux résidents deux fois par semaine. De par le public accueilli et les temps de présence disjoints, les thématiques proposées ou la manière de les aborder sont légèrement différentes (débats, travail sur le fait de parler en public, les oraux, relaxation...) et l'équipe tente de faire de la porosité entre leurs résidences FJT « classiques » et celle-ci.

Conditions de réussite, point de vigilance et freins éventuels

Condition de réussite :

- Fort taux de subvention initial pour contrer les taux d'occupation variables.

Points de vigilance et freins éventuels :

- Implique une gestion locative qu'on pourrait qualifier « d'hôtelière » et oblige l'association à mettre en place le « 1er arrivé, 1er servi ». En effet, les écoles demandant la présence de leurs étudiants sur des périodes parfois similaires, la résidence ne permet pas d'accueillir tout le monde.
- Les taux d'occupation sont faibles durant l'été et les vacances scolaires en général.

Partenaires impliqués :

Pilotes : EPCI, association gestionnaire, bailleur social

Financeurs potentiels : Etat, Conseil départemental, Conseil Régional, EPCI, CAF, autres (fondations, AAP...).

Financement

Le coût de l'opération concernant l'hôtel de l'alternance tourangeau a été d'environ 4M€ en 2016. L'investissement a pu bénéficier d'une importante subvention étatique dans le cadre des « Programmes d'Investissement d'Avenir » et collecter environ 80% de subventions publiques.

Répartition des financeurs :

- Etat : 1,8M€ (PIA + FNAP)
- Conseil Départemental : 135K€
- Conseil Régional : 140K€
- Métropole : 675K€

Cette forte part de subvention permet aujourd'hui au gestionnaire de ne payer qu'un loyer de 55K€/an au bailleur et permet d'avoir une résidence rentable dès 75% de taux d'occupation.

Du côté du fonctionnement, la résidence a un budget annuel d'environ 250K€ pour 2,5-3 ETP. L'association bénéficie de la PSE CAF (lié au statut RS-FJT) ainsi que l'AGLS (lié au statut résidence sociale), le reste du fonctionnement est financé par les redevances des résidents.

Les résidents payent à l'arrivée, limitant ainsi les impayés et peuvent bénéficier de l'APL (pour ceux restant plus d'un mois) ou de dispositif comme mobili'jeune (Action Logement).

Fiche-Projet 3 - : Résidence Sociale Jeunes Actifs (RS-JA)

Présentation

La résidence sociale « jeunes actifs » (RS-JA) offre des logements meublés (ou non) de façon temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou une difficulté d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques, sociales ou de mobilité.

Règlementairement, la résidence sociale « jeunes actifs » n'a pas d'existence en tant que telle et est soumise aux mêmes règles que la résidence sociale « classique » qui relève du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation). Ce type de résidence n'est pas soumis au CASF (Code de l'Action Sociale et des Familles) et n'a pas le statut d'ESSMS (Etablissement ou Service Social ou Médico-Social).

Les différences avec une résidence Habitat Jeunes (RS-FJT) font que les RS-JA :

- Ne sont pas soumises à une procédure d'appel à projet pour sa création,
- Ne sont pas éligibles à la prestation socio-éducative de la CAF (financement de l'accompagnement social proposé aux jeunes),
- Ne rentrent pas dans le cadre des politiques familiales de la CAF et peuvent donc développer leur politique de peuplement comme elles le souhaitent (dans le respect du projet social développé en amont).

L'accompagnement social étant réduit au minimum (respect seulement des obligations de gestion locative sociale dans le cadre de l'agrément ILGLS), le nombre d'ETP nécessaire est moins important, facilitant le financement de l'opération. Découlant de cet accompagnement moindre, il est nécessaire d'y loger des jeunes plus autonomes ou ayant moins de difficultés sociales ou économiques.

Principes et objectifs

- Offrir une solution de logement meublé
- Modalité d'entrée et de sortie facilitée
- Éligibilité à l'APL
- Construction d'un projet d'établissement partenarial pour la structure

Contenu et fonctionnement

Le fonctionnement d'une RS-JA relève des mêmes principes que ceux d'une résidence Habitat Jeunes à quelques exceptions près :

- Chaque structure définit le public accueilli au travers de son projet social et d'établissement,
- Pas d'obligation de proposer un accompagnement social, mais seulement une gestion locative sociale. Cette gestion locative sociale a pour objectif la régulation de la vie collective, la médiation avec les services extérieurs ainsi que la prévention et la gestion des impayés.

Bien que ce type de résidence soit une solution globalement similaire à la résidence Habitat Jeunes (RS-FJT), elles portent des objectifs très différents. Les RS-JA ne portent pas l'idée d'un accompagnement global du jeune et accueillent généralement un public moins mixte et avec plus de moyens financiers. Les loyers y sont souvent plus chers (pas forcément accès au PLAI à la construction).

Conditions de réussite, point de vigilance et freins éventuels

Conditions de réussite :

- L'adhésion des élus au projet pour un portage politique du projet sur le territoire
- Définir un triptyque collectivité-bailleur-gestionnaire le plus en amont du projet
- La proximité géographique de l'association qui développe le projet : connaissance du territoire, proximité des équipes, développement du partenariat...

Points de vigilance et freins éventuels :

- Des éléments macro-économiques peuvent complexifier les montages économiques (augmentation des coûts de construction, du livret A, des prix de l'énergie...)

Partenaires impliqués :

Pilotes : EPCI, Bailleur social, Association gestionnaire

Financeurs potentiels : EPCI, Bailleur social, Communes, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Caisse des Dépôts et Consignations et autres (Fondations, AAP...)

Financement

Tout comme pour les résidences Habitat Jeunes (RS-FJT), le montant total (investissement et fonctionnement) d'une opération de RS-JA est assujéti à de nombreux facteurs :

- Site unique ou multi-site
- Foncier ou bâti disponible et nature de l'opération (opération neuve, de réhabilitation, d'acquisition-amélioration...)
- Ambition architecturale et écologique du bâti
- Possibilité de mutualisation de postes
- Nombre de places prévues
- ...

Le financement de l'investissement reprend les mêmes principes que celui de la résidence Habitat Jeunes (RS-FJT) : les résidents payent une redevance plafonnée au gestionnaire qui lui, paye un loyer au bailleur social, propriétaire de la résidence, lui-même remboursant les emprunts nécessaires à la construction de la résidence.

La logique reste donc la même, à savoir : financer au maximum l'investissement afin de faciliter l'atteinte d'un loyer d'équilibre entre le gestionnaire et le bailleur.

À noter que la CAF ne finance ni l'investissement ni le fonctionnement dans le cadre de RS-JA. Le reste de l'investissement est complété par des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation ou d'Action Logement.

Fiche-Projet 4.1 - La mobilisation du parc social - La colocation dans le parc social

Présentation

L'article 128 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1) dite loi « ELAN », est un élargissement de la réglementation pour faciliter les colocations dans le logement locatif social.

Il est à noter que la transcription de cet article dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) est l'article L. 442-8-4.

Principes et objectifs

- Favoriser l'entrée des jeunes dans le parc public
- Répondre à la diversification des formes d'habitat
- Lutter contre la sous-occupation des grands logements

Contenu et fonctionnement

L'article L. 442-8-4 du CCH précise que « les bailleurs peuvent louer, meublés ou non, des logements à plusieurs personnes lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation [...] ».

Cet article précise qu'un contrat de bail est signé avec chaque locataire d'un même logement.

Les colocataires doivent également remplir les conditions d'attribution classiques d'un logement social (respect des plafonds de ressources et séjour régulier et permanent sur le territoire).

Conditions de réussite, point de vigilance et freins éventuels

Conditions de réussite :

- Communiquer autour de la possibilité des colocations dans le parc social afin d'avoir des demandes associées.
- Portage politique

Points de vigilance et freins éventuels :

- Difficultés à faire valoir des colocations de jeunes lors des attributions (nuisances potentielles avérées ou non, politique de peuplement du bailleur social...)

Partenaires impliqués :

Pilote : EPCI

Autres partenaires : Communes, Bailleurs sociaux

Financement

Pas de financement nécessaire pour la mise en place de ce dispositif.

Fiche-Projet 4.2 - La mobilisation du parc social - Article 109 de la loi ELAN

Présentation

L'article 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1) dite loi « ELAN », est un dispositif permettant de faciliter l'accès des jeunes aux logements du parc public en leur réservant spécifiquement des logements.

Il est à noter que la transcription de cet article dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) est l'article L. 353-22.

Principes et objectifs

- Favoriser l'entrée des jeunes dans le parc public
- Répondre aux besoins en mobilité des jeunes
- Penser la réflexion sur le logement des jeunes en amont des opérations

Contenu et fonctionnement

L'article L. 353-22 du CCH précise que « *les bailleurs peuvent louer, meublés ou non, des logements faisant l'objet d'une convention [...] et d'une autorisation spécifique permettant de réserver tout ou partie des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans, [...]. Les jeunes de moins de trente ans, occupant les logements à ce titre, ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement* ».

Cet article rend possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans. Cette réservation s'applique aux nouvelles opérations, aux opérations d'amélioration ou à tout programme de logements locatifs sociaux existants sous réserve d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet de département (art. L.441-2 du CCH) ou du délégataire des aides à la pierre (art. L.301-5-1 du CCH).

Ces logements peuvent être loués meublés ou non. Les jeunes de moins de 30 ans doivent également remplir les conditions d'attribution classiques d'un logement social (respect des plafonds de ressources et séjour régulier et permanent sur le territoire).

Si une offre de services ou d'accompagnement est mise à disposition des jeunes, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement doivent être décrites dans le contrat de location ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité. Cette offre ne pourra toutefois pas être imposée au locataire et ne peut être ainsi liée au contrat de bail.

Les logements sont attribués par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). S'il s'agit de grands logements, ils peuvent être proposés en colocation.

Selon la politique du bailleur social et la réservation de tout ou partie d'un programme, ces logements peuvent être gardés en gestion par l'organisme HLM ou bien confiés à un tiers gestionnaire.

Conditions de réussite, point de vigilance et freins éventuels
Conditions de réussite : - Faire connaître et accepter le dispositif aux participants aux commissions d’attribution des logements Points de vigilance et freins éventuels : - Manque de logement à réserver - Sortie d’une partie des logements sociaux « pour tous » en faveur d’un public spécifique : les jeunes.
Partenaires impliqués :
Pilote : EPCI Autres partenaires : Communes, Bailleurs sociaux, Etat, financeurs du logement social, association
Financement
Pas de financement nécessaire pour la mise en place de ce dispositif en cas de réservation sur de l’existant. Financement classique du logement social par la commune en cas de réalisation d’opérations neuves.

Fiche-Projet 5 - Résidence Relais

Présentation

Mise en œuvre sur le territoire de Loudéac Communauté, la résidence relais est une résidence collective proposant des logements sur de courtes durées (entre 1 et 4 mois en moyenne). Cela permet d'apporter une réponse sur-mesure aux personnes nécessitant un logement sur un temps court dans le cadre d'une alternance, d'un stage, d'une période d'essai ou à l'arrivée sur le territoire et de limiter ainsi les frais des personnes pouvant être en situation de double résidence (alternants, apprentis...). Attention à ne pas confondre ce modèle avec celui des « maisons relais » (pensions de famille...) dédiées aux publics en situation d'exclusion ou de grande précarité.

Principes et objectifs

- Favoriser les séjours de courte durée en limitant le reste à charge
- Limiter les lourdeurs administratives d'entrée dans un logement (compteurs, abonnements divers...) et proposer une flexibilité accrue
- Répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises

Contenu et fonctionnement

Dans le cadre de la résidence de Loudéac, les logements proposés (T1 et T2 – de 30 à 40m²) sont des logements de droits communs et ne nécessitent donc pas d'agréments spécifiques pour leur construction et leur gestion. La gestion se fait via le CIAS de l'intercommunalité.

Afin que les salariés puissent accéder au logement, les entreprises intéressées signent une convention avec le gestionnaire pour une durée définie en amont selon le besoin repéré. Il n'est possible de signer la convention que si un salarié a un besoin de logement et il est donc impossible de réserver à l'année « au cas où » (une convention = un salarié). Il est possible de prolonger la convention en cas de besoin mais l'objectif est que celle-ci soit la plus courte possible afin que toutes les entreprises demandeuses puissent bénéficier de cette offre.

La convention de mise à disposition du logement signée entre l'entreprise et le gestionnaire n'est pas un bail classique mais un contrat d'occupation temporaire qui permet à l'entreprise de sous-louer ensuite à son salarié. Il est à noter que le gestionnaire n'intervient pas dans la relation entreprise-salariée. Son travail s'arrête à la signature de la convention avec l'entreprise et celle-ci refacture à son salarié de la manière souhaitée (avantage en nature, refacturation classique d'un loyer...). En cas d'impayés, c'est l'entreprise qui assume le risque.

Afin de veiller à la bonne tenue des logements, il est demandé à l'entreprise bénéficiaire d'assister aux états des lieux d'entrée et de sortie du salarié. Le logement est équipé de manière assez classique : Kitchenette, lit, canapé, tables, micro-onde, frigo, plaque de cuisson et kit de ménage. Les salariés qui bénéficient du logement doivent seulement ramener leurs draps et ustensiles de cuisine.

Conditions de réussite, point de vigilance et freins éventuels

Conditions de réussite :

- Implantation aux frontières zones d'emploi/zones résidentielles afin d'éviter les « levers de boucliers » des riverains
- Nécessité d'un fort portage politique (à minima dans l'exemple loudéacien) pour assumer l'investissement et le fonctionnement.

Points de vigilance et freins éventuels :

- Pas de financements liés au logement social
- Nécessité de disposer d'un « vrai » service de gestion locative car il est nécessaire d'y passer du temps (états des lieux, gestion de l'occupation, voisinage...)

Partenaires impliqués :

Pilote : EPCI

Financeurs potentiels : EPCI, Action Logement, Conseil Régional (via AAP), Autres (fondations, AAP...)

Autres partenaires : Entreprises

Financement

Dans le cas de Loudéac Communauté, une grande part du financement s'est fait sur les fonds propres de l'intercommunalité. En effet, elle a pu bénéficier d'aides ponctuelles (AAP régional, subvention « innovation » d'Action Logement) mais les fonds propres représentaient 60-70% du montant total de l'opération.

Sur le fonctionnement, malgré un taux d'occupation important (aux alentours de 90%), la résidence dispose d'une subvention de fonctionnement car elle est « volontairement » déficitaire. En effet, il s'agit d'une réelle volonté politique d'offrir ce service aux entreprises (et indirectement aux salariés) en proposant des loyers bas (entre 280€ et 450€ selon le type de logement) et toutes charges comprises, ce qui ne permet pas une rentabilité de la résidence.

Fiche-Projet 6 - Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH)

Présentation

Le dispositif « Hébergement Temporaire chez l'Habitant » (dit « HTH ») est né à Châteaubriant (44) en 2007/2009. Il s'est ensuite structuré et développé grâce à la Région des Pays de la Loire, qui dans le cadre du grenelle de l'apprentissage en 2016 a choisi de « développer des solutions d'hébergement à proximité des entreprises » et soutenu l'URHAJ Pays de la Loire dans ce sens. Depuis 2023, il se déploie également en Bretagne.

Contrairement à du logement chez l'habitant classique, ce dispositif offre la possibilité pour un propriétaire de mettre à disposition une chambre inoccupée et meublée de son logement spécifiquement au profit de jeunes en mobilité (apprentis, alternants...) ayant besoin de se loger pour une nuit, une semaine ou plus.

L'animation et la coordination du dispositif sont à la charge des associations déployant cette solution.

En 2024, le dispositif était en œuvre sur 14 EPCI bretons pour environ 3700 nuitées réalisées.

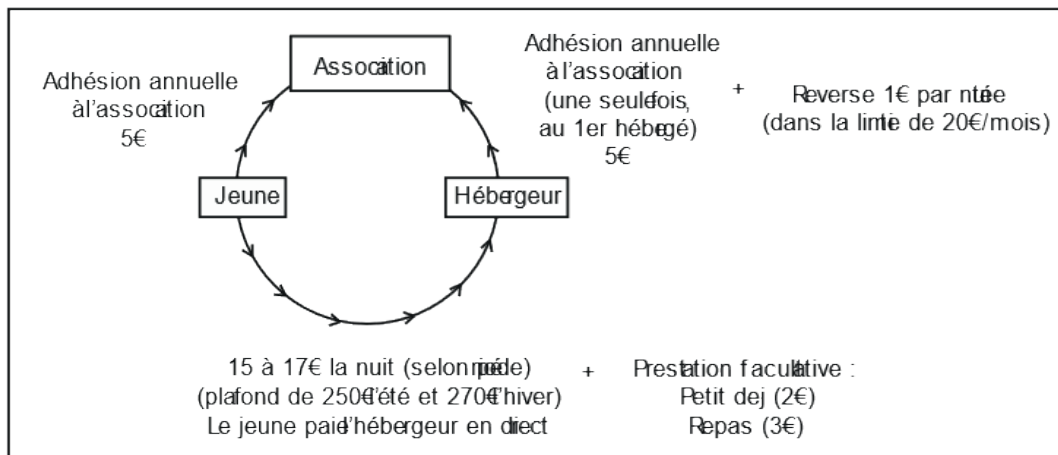
Principes et objectifs

- Aider les jeunes dans leur projet professionnel par la recherche d'hébergement,
- Apporter une réponse personnalisée aux besoins des jeunes,
- Participer au développement économique du territoire et son attractivité en favorisant l'employabilité des jeunes et le recrutement pour les entreprises,
- Lutter contre l'isolement et favoriser le lien social,
- Lutter contre la sous-occupation des logements
- Apporter une garantie et une qualité de service en accompagnant le « binôme hébergeur/hébergé » tout au long du séjour,
- Simplification des démarches
- Rapidité de réponse pour confirmer un projet d'études, de stage, de CDD, etc.
- Proximité de l'hébergement avec le lieu du projet d'études ou professionnel,
- Flexibilité de l'hébergement pour les deux parties via des séjours courts ou alternés,
- Coût abordable pour des budgets limités et pour ceux en situation de double ou triple résidence.
- Présence humaine rassurante pour des jeunes en première décohabitation ou étrangers

Contenu et fonctionnement

L'association porteuse du dispositif s'engage à remplir différentes missions :

- Recherche d'hébergements,
- Constitution d'une liste d'hébergeurs,
- Communication auprès des jeunes et des hébergeurs (en lien avec la collectivité)
- Création de binômes « hébergeur/hébergé »,
- Intermédiation entre jeunes et propriétaires,
- Mobilisation des partenariats et des financements locaux,
- Evaluation locale.



Les étapes clés :

- Conventonnement entre l'association et la collectivité
- Communication auprès des jeunes, des potentiels hébergeurs et entreprises du territoire
- Inscription des potentiels hébergés et hébergeurs au dispositif
- Inter médiation de l'association autour des modalités d'entrée et de sortie du logement
 - Assurer à chaque jeune un accueil personnalisé,
 - Effectuer le diagnostic de la demande de chaque jeune,
 - Présenter le dispositif et ses conditions au jeune,
 - Proposer des candidats aux hébergeurs et maintenir les relations avec les hébergeurs « potentiels »,
 - Mettre en relation l'hébergeur et le jeune,
 - Garantir la décence du logement,
 - Soutenir la contractualisation entre les deux parties,
 - Assurer la médiation locative,
 - Préparer le jeune à la suite de son parcours résidentiel
 - Proposer des alternatives si besoin
- Bilan du dispositif

Conditions de réussite, point de vigilance et freins éventuels

Conditions de réussite :

- L'adhésion des élus au projet pour un portage politique du projet sur le territoire.
- La nécessité d'un technicien référent de la collectivité qui suit le dispositif et facilite sa mise en œuvre opérationnelle.
- Une stratégie de communication collaborative entre l'association et la collectivité pour capter les hébergeurs, capter la demande de logement des jeunes sur le territoire, communiquer auprès des entreprises locales et des partenaires.
- La proximité géographique de l'association qui développe le projet : connaissance du territoire, démarchage des hébergeurs et réactivité.

Points de vigilance et freins éventuels :

- Le lancement du dispositif nécessite à minima 0,5 ETP. Possiblement mutualisable avec d'autres EPCI pour permettre un temps plein.
- Le temps de démarrage effectif du dispositif peut prendre 3-6 mois, le temps de mobiliser les potentiels hébergés et hébergeurs ainsi que de former des binômes cohérents.
- Intérêt
- Rapports propriétaires-locataires

Partenaires impliqués :

Pilote : Association porteuse du dispositif

Financeurs potentiels : EPCI

Autres partenaires : Particuliers, URHAJ (formation et accompagnement sur le dispositif)

Financement

Le poste dédié à l'animation et la coordination du dispositif est porté entièrement par l'association. Le financement par l'EPCI n'est qu'une fraction de ce que coûte le poste à l'association.

En Région Pays de la Loire où le dispositif existe depuis plus de 10 ans, des financements régionaux à l'innovation ou à l'essaimage ont pu être mobilisés mais la pérennisation du dispositif repose aujourd'hui totalement sur le soutien des collectivités locales.

Des frais supplémentaires peuvent être engagés par la collectivité dans le cadre de campagnes de communication communes avec l'association (flyers, affiches, information aux communes, aux particuliers...). De plus, du temps d'un agent de la collectivité « référent » est nécessaire pour faciliter la liaison association-collectivité et le suivi de l'action.