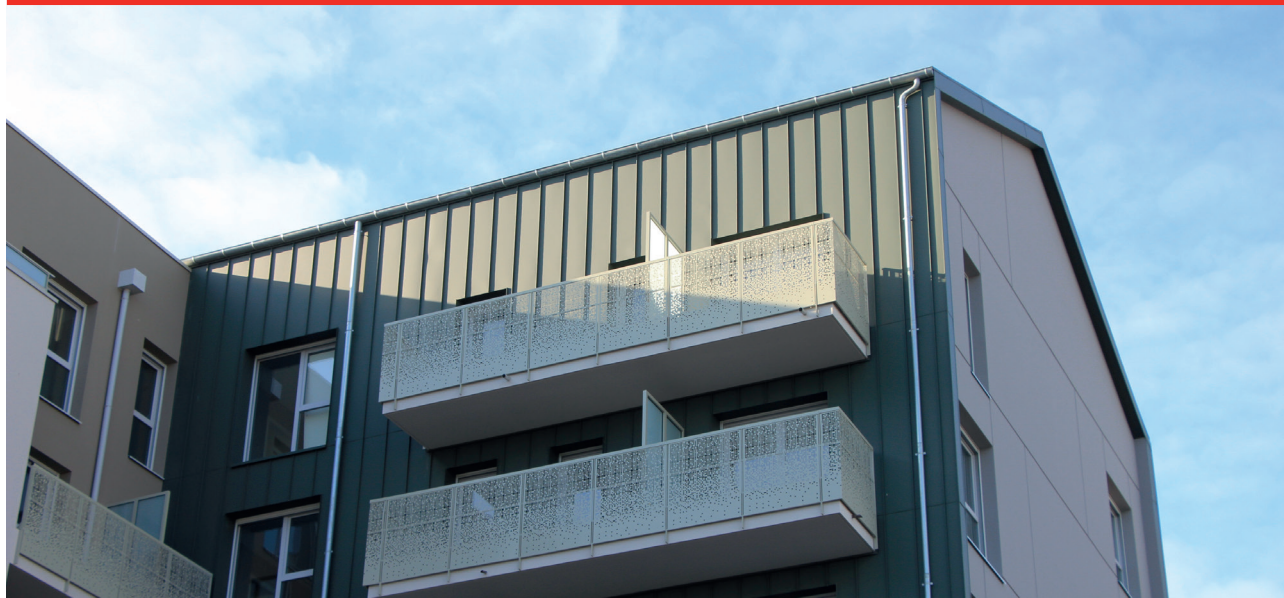




LE LOGEMENT DES JEUNES À SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

#7 | Mars 2026

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



16 % de la population totale de SBAA est constituée de jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit **23 978 personnes** en 2022



La part des jeunes décohabitants a sensiblement diminué entre 2010 et 2021



50,5 % des étudiants (post-bac) résident chez leurs parents (cohabitants), une proportion significativement plus élevée que la moyenne régionale (41 %) en 2022



49 % des jeunes de 15-29 ans sont scolarisés dans un collège, lycée ou dans l'enseignement supérieur



Le revenu médian disponible des jeunes décohabitants de moins de 30 ans est de **1 630 € par mois** (19 570 € par an) en 2021



En 2022, les jeunes de 15 à 29 ans représentent 16 % de la population de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sont particulièrement implantés dans la ville centre de Saint-Brieuc. Environ la moitié de cette tranche d'âge est scolarisée, dans un collège, lycée ou dans l'enseignement supérieur.

Au sein du territoire, la cohabitation parentale est forte. Près de la moitié des étudiants (50,5 %) et environ un tiers des non-étudiants (32 %) résident encore au domicile familial et ces taux sont en progression dans les dix dernières années. L'absence d'emploi ou la précarité financière sont sans aucun doute un des motifs de non-décohabitation. Cependant, d'après l'enquête réalisée par l'Adeupa, la cohabitation est principalement choisie et non subie sur le territoire de SBAA : le confort du domicile parental et la possibilité d'épargne sont les motifs les plus évoqués.

Les ménages de moins de 30 ans disposent des ressources financières plus faibles que leurs aînés (avec une médiane de 19 570 € par an par unité de consommation pour les jeunes contre 23 010 € pour l'ensemble de la population). Cette précarité financière est la contrainte principale pour l'accès au logement et peut se manifester par des privations sur d'autres postes budgétaires : 31 % des jeunes ayant acquis une autonomie résidentielle estiment qu'il ne leur reste pas assez d'argent pour vivre une fois les dépenses de logement payées.

Dans le parc social, la demande est forte : les moins de 30 ans ne représentent que 6,9 % des locataires mais 22 % des ménages en attente. Les jeunes peuvent également être propriétaires de leur logement : les moins de 30 ans représentent 28 % des acquéreurs d'appartements et 12 % des acquéreurs de maisons¹.

Méthodologie

Population cible

L'étude porte sur les jeunes âgés de 15 à 29 ans. Cette tranche d'âge permet de couvrir une diversité de profils, allant des étudiants tout juste majeurs aux salariés en CDI presque trentenaires, dont les aspirations et critères de choix de logement diffèrent. Parmi les 25-29 ans, la part de primo-accédants et de jeunes en couple sera plus importante que chez les 15-24 ans. Il sera également pertinent d'examiner avec attention les jeunes vivant encore chez leurs parents pour comprendre si cette situation est due à un manque de revenus ou à un choix délibéré.

Définitions utilisées dans l'étude

Élèves : toute personne âgée de plus de 15 ans, non détentrice du baccalauréat ou d'un diplôme d'accès aux études universitaires et inscrite dans un établissement d'enseignement pour l'année scolaire en cours.

Étudiants : toute personne âgée de 15 à 29 ans, détentrice d'au moins un baccalauréat ou d'un diplôme d'accès aux études universitaires et inscrite dans un établissement d'enseignement pour l'année scolaire en cours.

Non-étudiants : toute personne âgée de 15 à 29 ans et non-inscrite dans un établissement d'enseignement (collèges, lycées, établissements de l'enseignement supérieur).

Sources de données utilisées

Insee : recensement de la population, exploitation complémentaire

Une exploitation complémentaire des données du recensement 2022 a été réalisée par l'Insee Bretagne. Elle permet d'avoir des données précises et représentatives sur la population de 15-29 ans.

Filosofi 2021 : données produites par l'Insee et la DGFIP sur les revenus des ménages en 2021.

Creha Ouest 2024 : état des demandes et des attributions de logements sociaux au 1^{er} janvier 2025.

Perval 2024 : mutations du parc bâti ancien en 2024.

PTZ 2024 : prêts à taux zéro en 2024, données fournies par l'Adil 22.

Enquête par questionnaire : 802 répondants

L'enquête par questionnaire s'est déroulée entre début juin et début novembre 2025. Elle a été diffusée largement via un affichage dans le réseau TUB, les réseaux sociaux, les missions locales, la CAF, les

FJT, les établissements d'enseignement supérieurs... 802 personnes habitant ou travaillant/étudiant à Saint-Brieuc Armor Agglomération ont répondu. L'enquête ne prétend pas être représentative de la population de jeunes, mais elle permet d'avoir des informations précises sur de nombreux sujets impossibles à appréhender via les données nationales. L'enquête est ici utilisée en complément des autres données.

Profil des répondants :

- habitants dans 28 communes différentes (la moitié habite à Saint-Brieuc).
- 524 femmes et 265 hommes → surreprésentation de femmes qui semblent plus enclines à répondre à des questionnaires.

Figure 1 - Activité des répondants

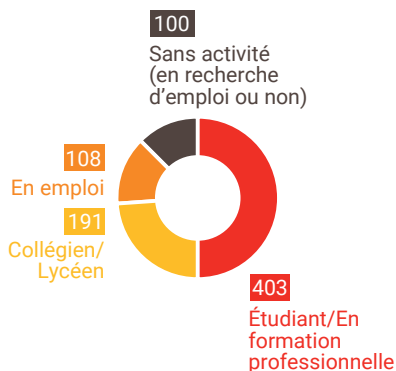


Figure 2 - Mode de cohabitation des répondants

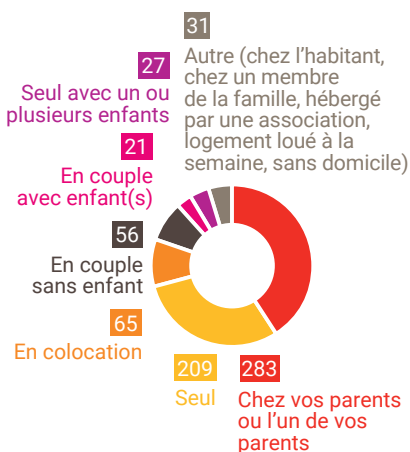


Figure 3 - Âge des répondants

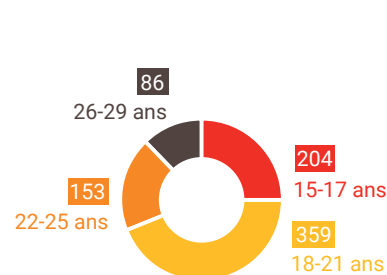
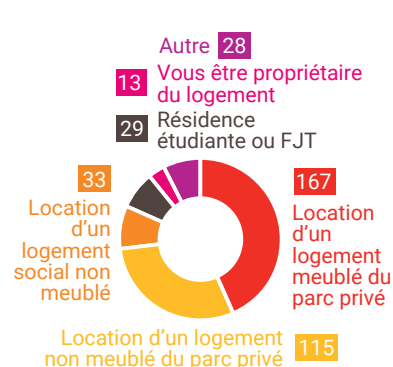


Figure 4 - Statut d'occupation des répondants décohabitants



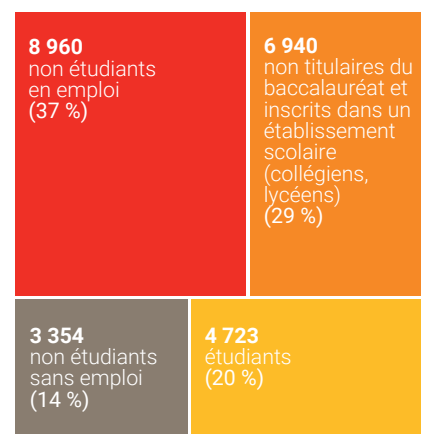
Les conditions de logement des jeunes selon leurs profils

Les jeunes de 15 à 24 ans sont particulièrement nombreux, en valeur et en part, dans la commune de Saint-Brieuc : les 9 181 jeunes représentent 20,8 % de la population, quand la moyenne au sein de l'agglomération est de 16 %. En revanche, ils sont moins représentés à Binic-Étables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc, Hillion, qui sont des communes où la part de personnes âgées est plus importante que la moyenne, ainsi qu'à Saint-Brandan et Saint-Gildas.

Parmi les 15-29 ans, la moitié est en étude, qu'ils soient au collège, lycée (29 % des jeunes) ou en études supérieures (20 % des jeunes). Et pour ceux qui ne sont inscrits dans aucun établissement, 37 % travaillent et 14 % sont sans emploi.

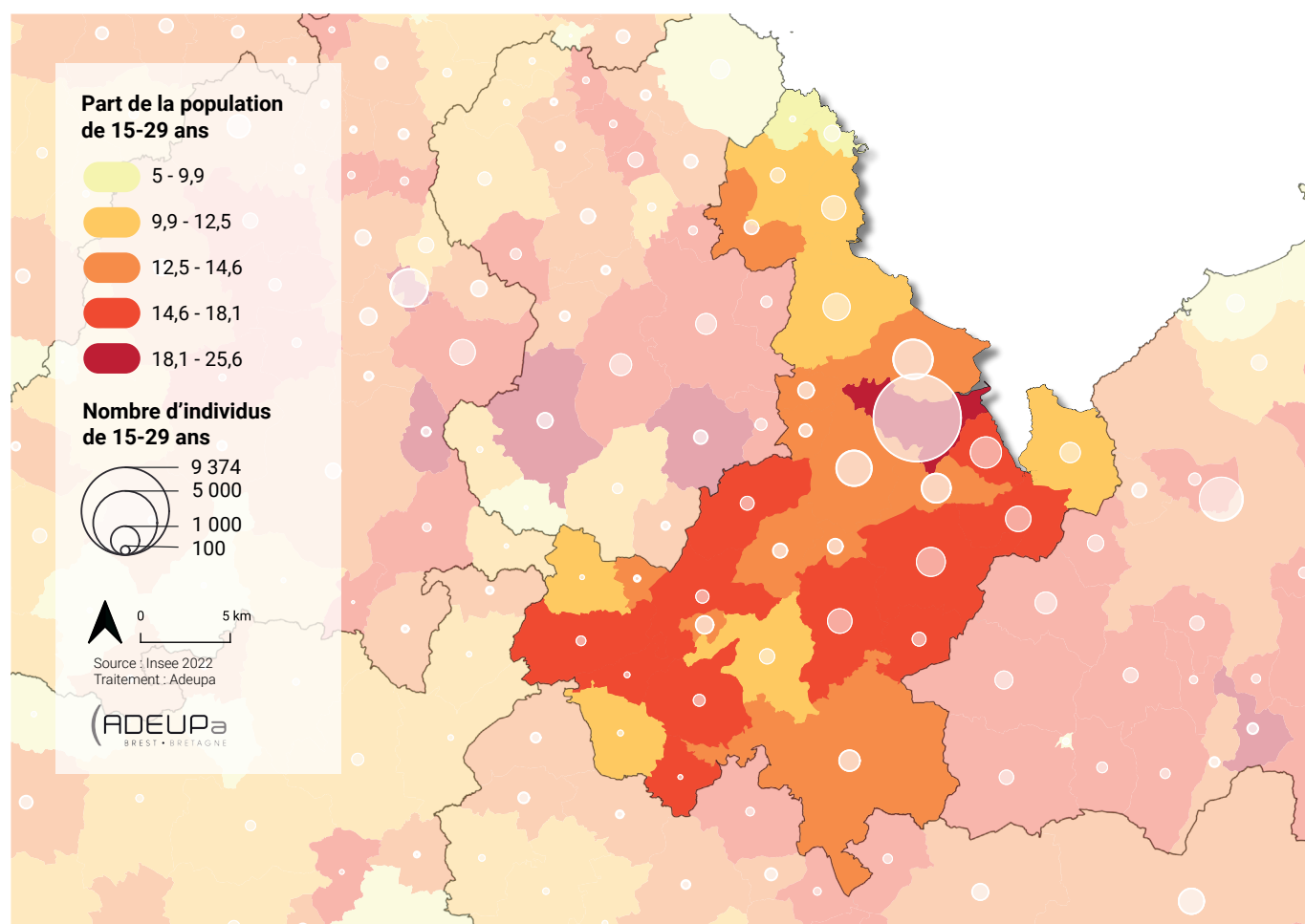
24 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans vivent à Saint-Brieuc Armor Agglomération, ils représentent 16 % de la population totale

Figure 6 - Répartition des jeunes de 15-29 ans à SBAA



Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire -
Traitement : Insee Bretagne

Figure 5 - Nombre et part de la population de 15-29 ans



Les jeunes hors collégiens et lycéens

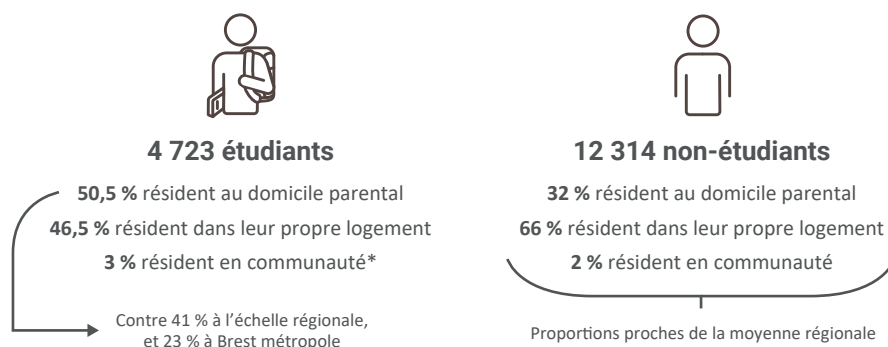
D'après l'Insee, les personnes qui vivent en communauté sont : en résidence universitaire, foyer étudiant, foyer de jeunes travailleurs, service de moyen ou long séjour, communauté religieuse, caserne, centre de détention, établissement social de court séjour.

Plus de 50 % des étudiants résident au domicile parental, c'est près de 10 points de plus qu'à l'échelle régionale (41 %) et 28 points de plus qu'à Brest métropole (23 %)

Il est possible que les autres villes universitaires bretonnes attirent davantage d'étudiants venant d'autres régions en proposant de nombreuses formations de niveau master, ingénieur et doctorat lorsque la plupart des formations dispensées à SBAA sont de niveau licence.

La part de non-étudiants vivant au domicile parental est quasi équivalente à la moyenne régionale (32 %). Cette situation est moins courante que pour les étudiants ; en effet, une part importante d'entre eux ont un emploi, donc un revenu leur permettant de financer un logement.

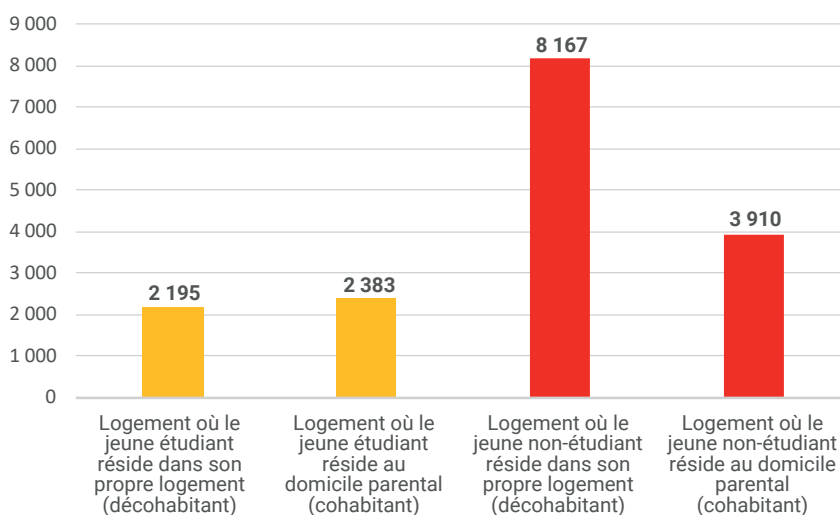
Répartition des jeunes non-collégiens, non-lycéens à SBAA



*D'après l'Insee, les personnes qui vivent en communauté sont : en résidence universitaire, foyer étudiant, foyer de jeunes travailleurs, service de moyen ou long séjour, communauté religieuse, caserne, centre de détention, établissement social de court séjour.

Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Figure 7 - Logements des jeunes selon qu'ils sont étudiants ou non et décohabitants ou non



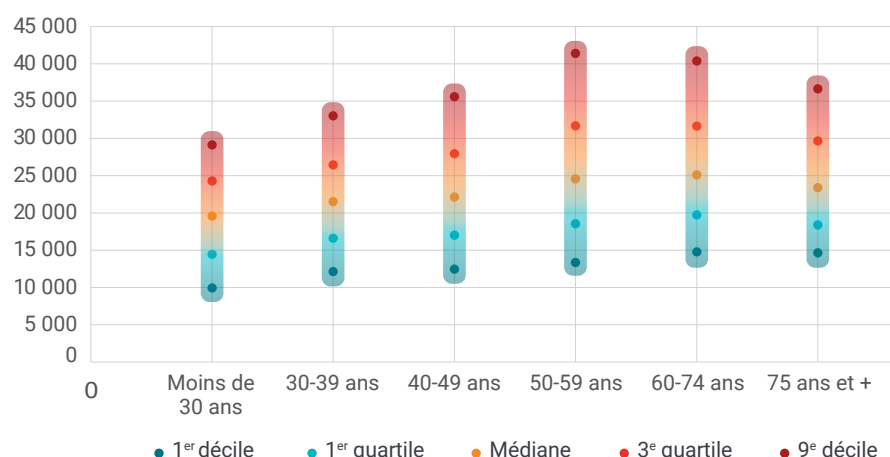
Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne



Les jeunes vivant dans un logement indépendant (décohabitants)

Les ménages de personnes de moins de 30 ans ont le niveau de ressources financières les plus faibles, comparées aux autres ménages plus âgés. Le revenu médian (montant qui divise une population en deux groupes égaux, où 50 % des individus gagnent en dessous et 50 % au-dessus) disponible (comprenant la totalité des revenus et prestations sociales) des moins de 30 ans pour une personne seule est de 19 570 € à Saint-Brieuc Armor Agglomération, soit 1 630 € par mois. Les 25 % des ménages les plus précaires ont un revenu de moins de 14 440 € par an, soit moins de 1 203 € mensuels quand les 25 % les plus aisés ont plus de 2 022 € par mois. **Premier emploi sans expérience, contrats courts suivis de périodes de chômage, l'insertion dans la vie active explique ce bas niveau de revenus**, quant à l'inverse les 50-59 ans ont les revenus les plus élevés (beaucoup d'expérience et davantage de stabilité professionnelle).

Figure 8 - Revenus des ménages par unité de consommation selon l'âge



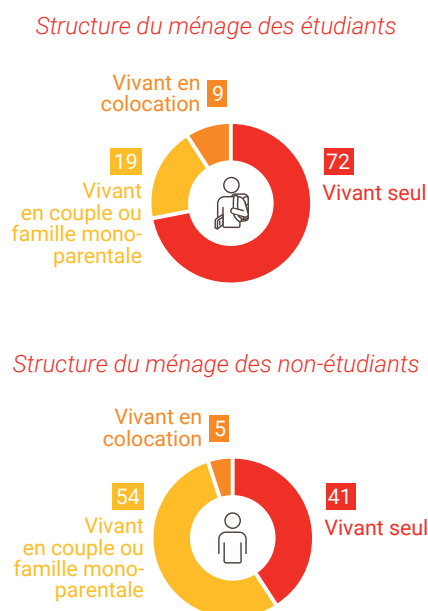
Source : Insee, Filosofi 2021

Le revenu médian des moins de 30 ans est de 1 631 € par mois par unité de consommation, contre 1 918 € pour l'ensemble de la population de SBAA

Entre étudiants et non-étudiants, des différences au niveau du mode et du statut d'occupation, ainsi que dans la taille des logements

La part d'étudiants vivant seuls est plus importante (72 %) que celle des non-étudiants dont la part de couples ou ménages monoparentaux est plus élevée. Cela s'explique principalement par l'âge plus avancé des non-étudiants.

Figures 9 - Répartition des logements des décohabitants selon le mode d'occupation (en %)



Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne



72 % des étudiants vivent seuls contre 41 % des non-étudiants

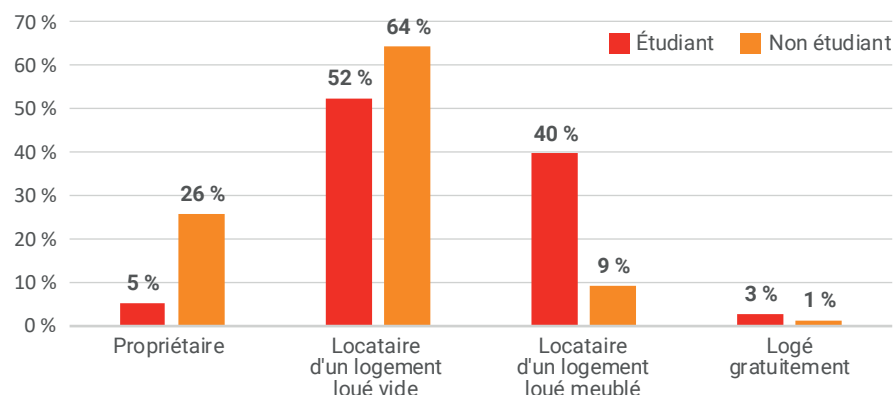
Les statuts d'occupation sont très différents entre les étudiants et non-étudiants. Ces derniers sont plus souvent propriétaires ou locataires d'un logement vide quand les étudiants vivent plus souvent en location meublée.

Les étudiants vivent dans des logements plus petits que les non-étudiants

58 % des étudiants vivant seuls habitent dans un studio contre 14 % des non-étudiants. 54 % des non-étudiants en couple vivent dans un 4 pièces ou plus contre seulement 23 % des étudiants en couple. Les non-étudiants ont plus souvent un emploi, et disposent donc de revenus leur permettant de dépenser davantage d'argent dans leur logement et d'avoir un logement plus grand.



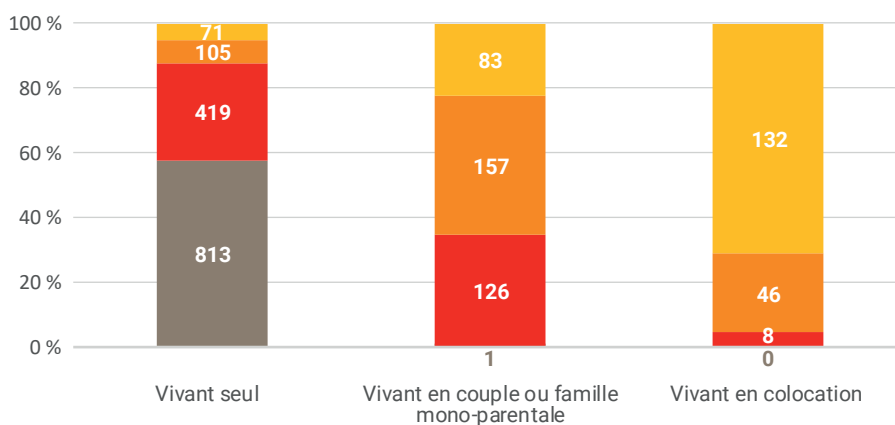
Figure 10 - Logements des décohabitants selon le type de jeune et le statut d'occupation



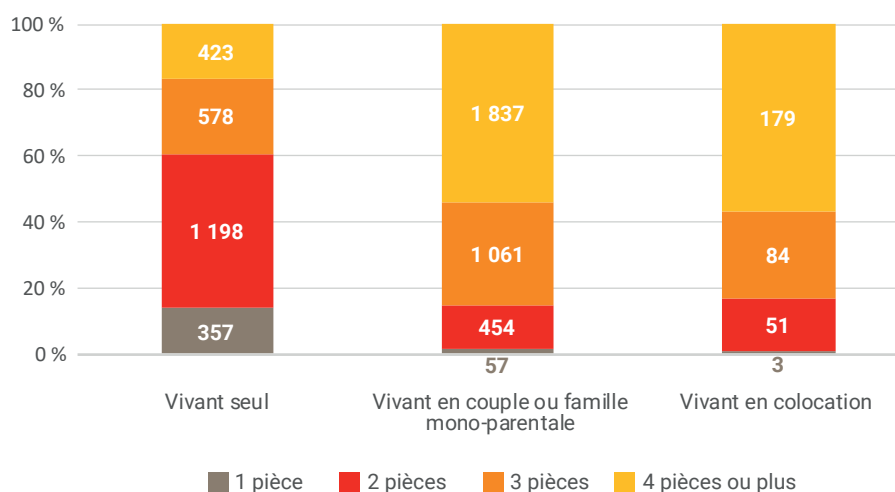
Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Figures 11 - Nombre de pièces du logement pour les étudiants et non-étudiants

Étudiants décohabitants selon le mode de cohabitation



Non-étudiants décohabitants selon le mode de cohabitation



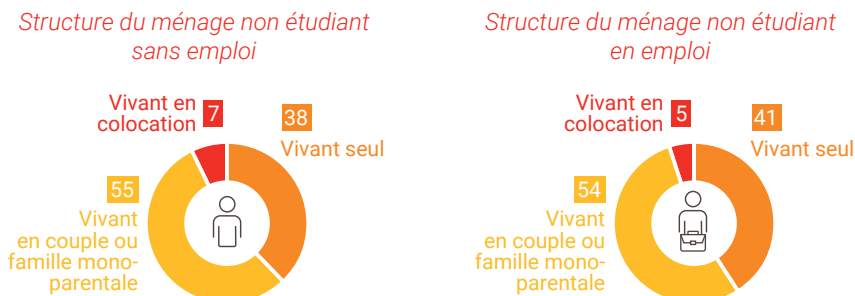
Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Différences entre non-étudiants en emploi ou sans emploi

Les décohabitants non-étudiants, qu'ils soient en emploi ou non, vivent pour plus de la moitié d'entre eux en couple ou famille monoparentale (autour de 55 %). Ceux qui n'ont pas d'emploi vivent moins souvent seuls que ceux qui en ont un (38 % contre 41 %), et à l'inverse, ils sont logés un peu plus en colocation.

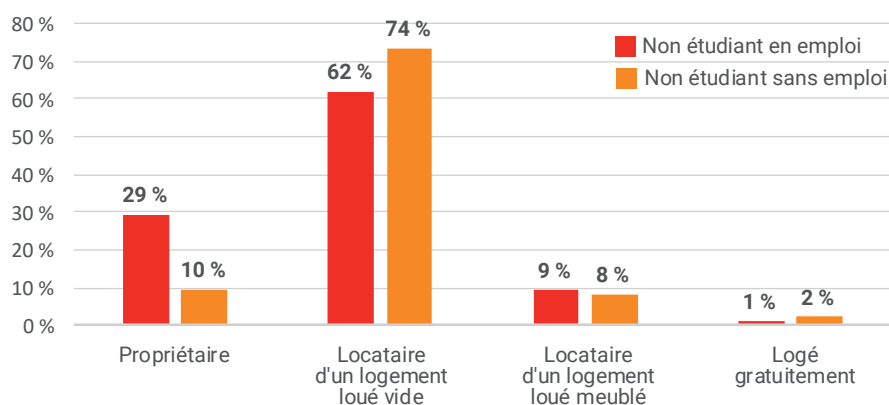
Les non étudiants propriétaires sont plus souvent en emploi car l'obtention d'un prêt bancaire est fortement conditionnée par la stabilité de revenus.

Figures 12 - Répartition des logements des non-étudiants en emploi et sans emploi selon le mode d'occupation



Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Figure 13 - Logements des non-étudiants en emploi et sans emploi selon le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne



Enquête



Les jeunes mineurs vivant en logement indépendant

Dans le questionnaire de l'enquête réalisée, 21 des répondants déclarent être mineurs ne vivant pas au domicile parental. Seuls 4 ont moins de 17 ans.

13 sur 21 sont étudiants : 6 sont lycéens et 2 sont en recherche d'emploi ou inactifs hors chômage. Six vivent seul en résidence étudiante ou logement loué, 4 sont en colocation et 3 vivent chez un membre de la famille ou ami (avec une chambre qui leur est dédiée).

Notons le cas particulier d'une jeune femme de 17 ans qui vit dans un hôtel avec son enfant. Elle se déclare sans emploi et n'en recherchant pas.

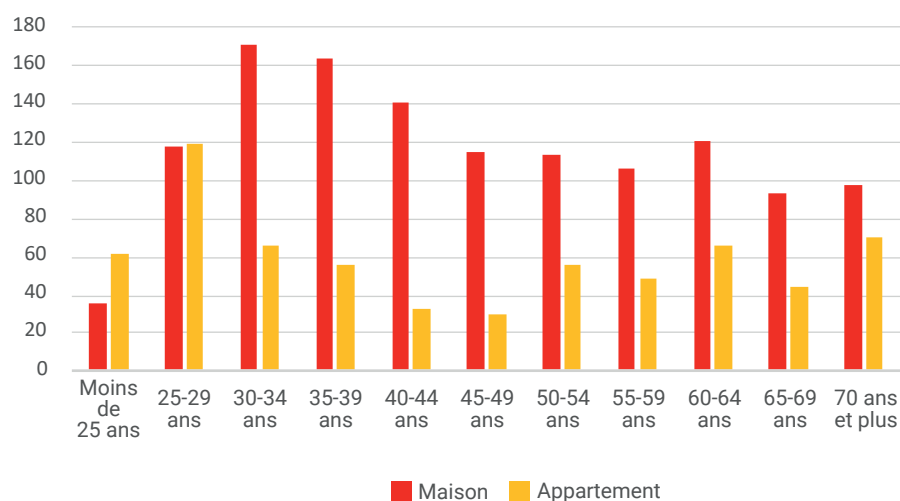
Sur les 15 mineurs locataires, 4 ont connu des difficultés de paiement : une personne a sollicité les aides, une autre connaissait les aides mais n'a pas voulu les demander et deux ne connaissaient pas les aides.

9 répondants sur les 15 locataires ont connu des difficultés à trouver leur logement, principalement à cause des prix trop élevés. Aucun d'entre eux n'évoque la question de leur âge comme un frein.

Les jeunes propriétaires occupants

Début de carrière professionnelle, instabilité des premiers emplois, salaire moindre qu'avec une plus grande expérience..., plusieurs facteurs expliquent que les jeunes sont moins souvent propriétaires de leur logement. Néanmoins, 25,6 % des acquéreurs d'appartements anciens à SBAA ont moins de 30 ans (source : Perval 2024) ; ils sont légèrement surreprésentés dans la commune de Saint-Brieuc où ils représentent 28,3 % des acquéreurs. En revanche, ils ne représentent que 11 % des acquéreurs de maisons, ce qui coïncide avec l'idée que les ménages achètent en premier un appartement avant d'acquérir une maison. Cela se vérifie pour les moins de 25 ans qui sont plus nombreux à acquérir un appartement qu'une maison, mais pas pour les 25-29 ans qui achètent autant de maisons que d'appartements.

Figure 14 - Type de logements achetés en fonction de l'âge de l'acquéreur



Source : Perval 2024

“ J’ai rencontré mon copain, et j’ai emménagé chez lui à Quintin. On est resté 6 mois chez lui. Ensuite on a acheté, et pendant les travaux on est allée chez mes parents. J’ai travaillé une petite période mais j’ai repris mes études donc je suis étudiante proprio.

“ En arrivant à Saint-Brieuc, j’étais dans un Airbnb le temps de trouver un logement. J’ai trouvé une maison, j’étais la première arrivée des colocataires. Ça s’est très bien passé avec mes autres colocataires mais pas du tout avec les propriétaires. C’était leur ancienne maison donc ils ne voulaient pas qu’on déplace leurs cadres de photos ni rien, je ne me sentais pas chez moi. J’ai ensuite eu l’idée d’acheter un appartement, mais en louant des chambres pour y vivre en colocation. Finalement, j’ai trouvé une maison, avec un super jardin, dans le centre quartier Robien. J’ai pu choisir mes colocataires, j’ai mis une annonce précise de ce que j’attendais de notre vie : lieu de vie en communauté, manger végété, aller au marché, acheter des produits locaux, etc. Je suis comme une colocataire normale, mais quand il y a une fuite d’eau je fais venir le plombier tout de suite car je vis dans la maison. Les loyers me permettent de rembourser le crédit.

25 % des acquéreurs d’appartements et 11 % des acquéreurs de maisons ont moins de 30 ans



41,6 % des acquéreurs ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro (PTZ) en 2024, dans SBAA, avaient moins de 30 ans. Il s'agit presque exclusivement de l'achat d'une maison. La différence majeure entre les moins et les plus de 30 ans est le type de ménage : 82 % des moins de 30 ans sont sans enfant, quand seulement 47 % des plus âgés n'ont pas d'enfant.

Type de ménage des acquéreurs ayant bénéficié du PTZ en 2024

Type de ménage	Moins de 30 ans	Plus de 30 ans
Personne seule	40,4 %	27,4 %
Couple sans enfant	42,3 %	19,2 %
Couple avec enfant(s)	15,4 %	41,1 %
Famille monoparentale	1,9 %	12,3 %

Source : ADIL 22

Enquête



Dans l'enquête par questionnaire, seuls 13 répondants sont propriétaires, 6 possèdent une maison et 7 un appartement. 10 sur 13 ont acheté après avoir eu 23 ans.

Un répondant évoque une mauvaise qualité de logement, en précisant qu'il s'agit d'une maison à rénover « que nous voulions retaper, mais le chantier est plus grand que nous l'imaginions et notre montée de compétences en bricolage très lente. Sans parler de la difficulté à gérer une famille en même temps que de vivre au milieu d'un chantier ».

4 répondants évoquent une mauvaise qualité thermique de leur logement et des difficultés à payer le chauffage.

« Nous avons des charges financières importantes liées à l'électricité (tout électrique et vieil appartement), coût de l'eau, coût du syndic de copropriété (nous avons essayé de le passer en bénévole mais n'avons pas réussi), coût de la taxe foncière (appartement en centralité). Nous arrivons à provisionner grâce à nos salaires corrects mais cela n'est pas anodin. Nous ne nous privons pas de chauffage mais nous le baissions largement pour réduire les coûts ».

Une part modeste des jeunes dans le parc social, mais une demande bien présente

513 jeunes de moins de 30 ans sont locataires du parc social à SBAA (titulaires du bail), ils ne représentent que 6,9 % de l'ensemble des ménages locataires, une part faible mais qui est légèrement supérieure à celle observée à l'échelle du département (6,4 %).

51,5 % des jeunes locataires du parc social habitent dans la commune de Saint-Brieuc, une proportion très légèrement supérieure à l'ensemble des occupants (49,4 %).

Répartition des occupants du parc social selon l'âge du titulaire du bail

Tranche d'âge	SBAA	Côtes-d'Armor	en % SBAA	en % Côtes-d'Armor
Moins de 24 ans	123	345	1,6 %	1,7 %
24-29 ans	390	913	5,2 %	4,6 %
30-39 ans	1 138	2 871	15,2 %	14,5 %
40-49 ans	1 499	3 869	20,0 %	19,6 %
50-59 ans	1 673	4 453	22,4 %	22,5 %
60-64 ans	750	1 921	10,0 %	9,7 %
65-74 ans	1 157	3 197	15,5 %	16,2 %
75 ans et plus	751	2 181	10,0 %	11,0 %
Total	7 481	19 755	100,0 %	100,0 %

Source : OPS 2022, observatoire augmenté Creha Ouest



Dans l'enquête par questionnaire, 31 répondants sont locataires du parc social. Les âges sont variés mais les deux tiers ont entre 24 et 29 ans. Ils vivent majoritairement à Saint-Brieuc (11 répondants), Ploufragan (7 répondants) et Plérin (6 répondants). 84 % habitent en appartement dont plus de la moitié sont des T3.

Le loyer médian des répondants vivant dans le parc social est de 408 € mensuels contre 483 € pour ceux qui sont locataires dans le parc privé (en non meublé). 68 % des répondants apprécient le rapport qualité / prix de leur logement social mais 8 personnes sur 31 estiment que leur logement est de mauvaise qualité.

« Je vis dans une maison de Terres d'Armor Habitat donc le loyer est très faible (180 € après déduction de la CAF) mais je dépense beaucoup d'argent en chauffage. Je suis en pleine séparation et ça me paraît infiniment long depuis que je suis sur liste d'attente pour un logement social à Plaintel ou Saint-Julien pour me rapprocher de l'école et de ma maman. »

Au 1^{er} janvier 2025, les jeunes de moins de 30 ans représentaient 1 108 ménages en attente d'un logement social sur un total de 5 036 demandeurs, soit 22 % des demandes. La commune de Saint-Brieuc est le choix privilégié pour 61 % des ménages de moins de 30 ans.



On a fait une demande de logement social quand on a appris que j'étais enceinte mais on nous a répondu que le délai d'attente était de 3 ans. Et il y a très peu d'offres dans le parc privé.

Les ménages de moins de 30 ans représentent 7 % des titulaires d'un bail dans le parc social mais 22 % des ménages qui sont en attente d'un logement HLM

Les jeunes en attente d'un logement qui sont locataires du parc privé sont sous-représentés parmi l'ensemble des demandes (26,4 % contre 31 % pour l'ensemble des demandeurs). À l'inverse, ceux qui vivent au domicile parental sont très largement surreprésentés : 21 % contre 10 % pour l'ensemble des demandeurs, ce qui est évidemment assez lié à l'âge.

Les jeunes sans domicile personnel et décohabitant (qui vivent chez un particulier, dans la rue, en centre d'hébergement d'urgence, etc.) représentent 25,1 % des jeunes demandeurs en attente d'un logement social, proportion très élevée car les personnes sans domicile représentent 18 % de l'ensemble des demandeurs.

Commune demandée en choix 1 par les ménages de moins de 30 ans en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2025

Commune demandée choix 1	Nombre de ménages dont la personne de référence a entre 15 et 29 ans	Part de ménages dont la personne de référence a entre 15 et 29 ans
Binic-Étables-sur-Mer	16	1 %
Hillion	NC	1 %
La Méaugon	NC	0 %
Lanfains	NC	0 %
Langueux	63	6 %
Lantic	NC	0 %
Le Fœil	NC	0 %
Plaintel	NC	1 %
Plédran	12	1 %
Plérin	92	8 %
Plœuc-L'Hermitage	NC	0 %
Ploufragan	88	8 %
Plourhan	NC	1 %
Pordic	18	2 %
Quintin	NC	1 %
Saint-Brandan	NC	0 %
Saint-Brieuc	676	61 %
Saint-Donan	NC	0 %
Saint-Julien	NC	0 %
Saint-Quay-Portrieux	NC	1 %
Trégueux	47	4 %
Trémuson	11	1 %
Yffiniac	34	3 %
Total général	1 108	100 %

Source : Creha Ouest 2024 (NC – Inférieur à 10 unités)

Commune demandée en choix 1 par les ménages de moins de 30 ans en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2025

Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	291	26 %
Chez vos parents ou chez vos enfants	232	21 %
Locataire d'un logement social (HLM)	174	16 %
Logement temporaire ou logé en logement-foyer, en résidence sociale ou en pension de famille	110	10 %
Chez un particulier	117	11 %
Structure d'hébergement (CHRS, CHU, CADA...)	97	9 %
Sans abri, habitat de fortune, bidonville, squat, camping, hôtel...	54	5 %
Autre	33	3 %

Source : Creha Ouest 2024

Les jeunes sans domicile personnel représentent 25,1 % des jeunes demandeurs en attente d'un logement social, contre 18 % pour l'ensemble des demandeurs.

Enquête



Des jeunes majoritairement satisfaits de leur logement, mais des difficultés budgétaires exprimées

69 % des répondants à l'enquête sont satisfaits du rapport qualité prix de leur logement.

41 % des répondants décohabitants (148 personnes) rencontrent ou ont rencontré des difficultés financières liées au logement et près de la moitié d'entre eux ne connaissent pas les dispositifs d'aide. Pour celles et ceux qui évoquent des problématiques non financières, ce sont les difficultés à chauffer et l'humidité/moisissures qui sont les plus souvent citées.

31 % des répondants décohabitants estiment qu'il ne leur reste pas assez d'argent pour vivre une fois les dépenses de logement payées. Nourriture, chauffage et sorties avec des amis sont les types de privation les plus rares.

Figure 15 - Satisfaction par rapport au logement

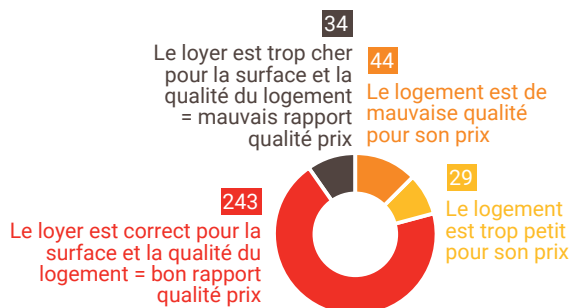
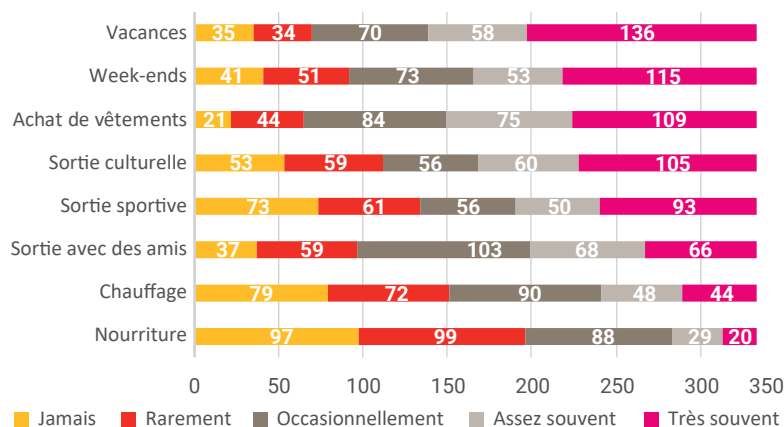


Figure 16 - Principales privations des répondants décohabitants



Quel que soit leur statut d'occupation, de nombreux jeunes ayant répondu à l'enquête évoquent des problèmes de qualité du logement, principalement thermiques.

Le prix, principal obstacle dans la recherche de logement

Comme dans les enquêtes réalisées précédemment, **la proximité du lieu d'études ou d'emploi et le prix sont les deux critères majeurs dans le choix du logement**. Le confort et la qualité thermique n'ont pas été déterminants dans le choix de logement pour les jeunes mais ce sont les deux points d'insatisfaction qui ressortent le plus dans les difficultés non financières liées au logement.

Concernant le choix de la commune de résidence, c'est encore la proximité avec le lieu d'études/emploi, mais aussi la proximité de la famille et des amis, qui est déterminante (dont beaucoup de répondants ont « toujours vécu dans cette commune »).

Seul un tiers des décohabitants affirme n'avoir eu aucune difficulté à trouver son logement.

28 % des décohabitants ont rencontré des difficultés à trouver leur logement, au premier rang desquels le prix, dont le dépôt de garantie et les frais d'agence

“

Je voulais trouver un logement sans frais d'agence, j'ai cherché pendant un mois mais la semaine avant mon début de contrat je n'avais toujours rien trouvé donc j'ai dû passer par une agence immobilière et entre le dépôt de garantie, les frais d'agence et les deux mois de loyer, j'ai été obligée de faire un prêt à la banque.

“

Domage que les étudiants ne soient pas « prioritaires » sur l'accès à certains logements. Quand il s'agit de logements « classiques », souvent les étudiants ou alternants n'ont pas de revenus assez conséquents.

Critères de choix du logement (choix multiples)

Proximité lieu d'études, lieu d'emploi	105
Le prix	93
Taille du logement	47
Tranquillité du quartier	45
La présence d'un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin)	38
Proximité transport en commun	38
Logement meublé	31
Possibilité de se garer	30
Proximité équipements et services, lieux de loisirs	23
Confort	19
Qualité thermique	17
Sécurité du logement (badge, concierge, ...)	17
Luminosité	12
Qualité acoustique / isolation phonique	7
Qualité de connexion numérique	5

Difficultés rencontrées lors de la recherche de logement (choix multiples)

Prix trop élevés	45
Logements pas adaptés à ma recherche	36
Dossier pas accepté par le propriétaire / forte concurrence entre les personnes intéressées par le logement	31
Logements de mauvaise qualité	30
Pas d'offre dans la commune où je cherchais	24
Difficulté à trouver l'argent pour la caution	22
Difficulté à trouver une personne pour se porter garant	20
Je suis arrivé tardivement sur le territoire, il n'y avait plus d'offre	11



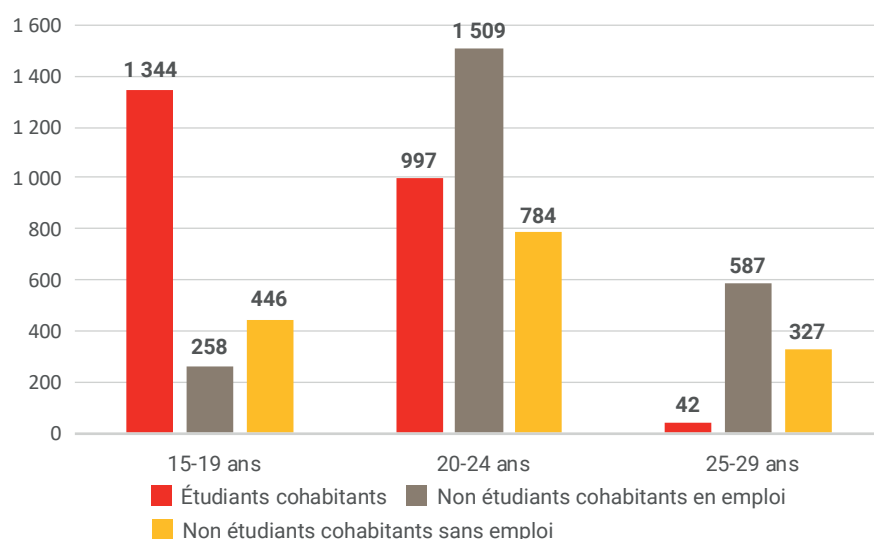
Les jeunes cohabitants avec leurs parents : une part en progression

Entre 2010 et 2021, la part de décohabitants a sensiblement diminué dans la majeure partie des EPCI bretons, et Saint-Brieuc Armor Agglomération n'échappe pas à ce phénomène.

Le nombre de jeunes vivant encore chez leurs parents décroît avec l'âge. Parmi les 15-19 ans, les étudiants qui sont majoritaires, ils sont un peu moins nombreux parmi les 20-24 ans sont alors davantage non-étudiants en emploi. Et au-delà de 25 ans, le nombre de jeunes vivant encore au domicile parental est beaucoup plus faible.

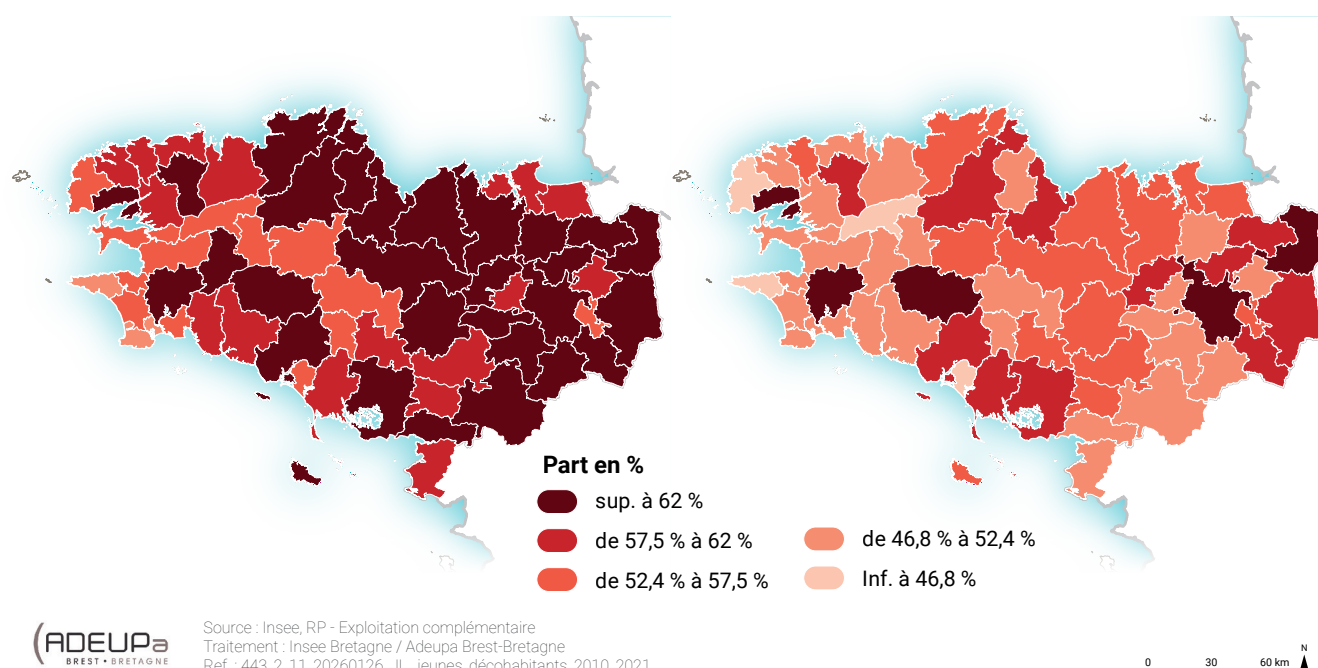
Pour toutes les catégories de jeunes, qu'ils soient étudiants ou non, en emploi ou non, la part de femmes décohabitantes est toujours plus élevée que celle des hommes. Sans surprise, ce sont les non-étudiants en emploi qui sont le moins cohabitants.

Figure 17 - Nombre de cohabitants selon l'âge



Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Figure 18 - Part des jeunes décohabitants parmi les étudiants et non-étudiants en 2010 et 2021



L'absence d'emploi ou la précarité financière : un des principaux motifs de la cohabitation

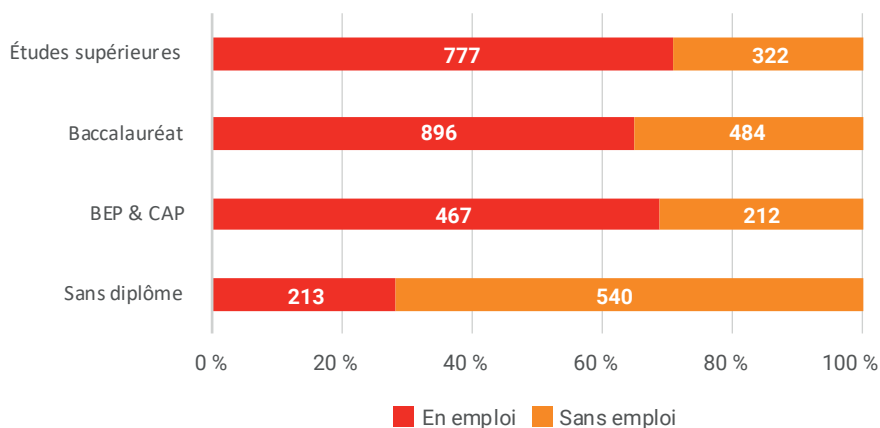
Parmi les non-étudiants vivant chez leurs parents, les non diplômés sont plus nombreux à être sans emploi qu'en emploi. « Les jeunes peu diplômés sont surreprésentés parmi les jeunes ni en études, ni en emploi, ni en formation (NEET). Les deux tiers des jeunes sortis du système éducatif au cours du premier cycle de l'enseignement secondaire (au collège) ou ayant abandonné en cours de CAP ou BEP avant la dernière année ne sont ni en emploi ni en formation, contre un tiers des jeunes ayant obtenu un CAP ou un BEP, et un jeune diplômé de l'enseignement supérieur sur six² ». Il n'est pas étonnant que la part des non-étudiants sans emploi vivant au domicile parental soit plus importante compte tenu de l'absence de revenus.

Près de 80 % des jeunes en CDI sont décohabitants alors qu'ils ne sont que 64 % à avoir quitté le domicile familial parmi les jeunes en CDD. Néanmoins, les cohabitants en emploi sont pour près de la moitié d'entre eux en CDI. Ce n'est donc pas la précarité du statut qui explique le fait qu'ils vivent encore chez leurs parents. L'emploi exercé peut être un temps partiel, ne permettant pas d'avoir un revenu suffisant pour prendre son propre logement. Le confort du domicile parental, l'envie de mettre de l'argent de côté constituent d'autres facteurs qui peuvent expliquer ce phénomène.



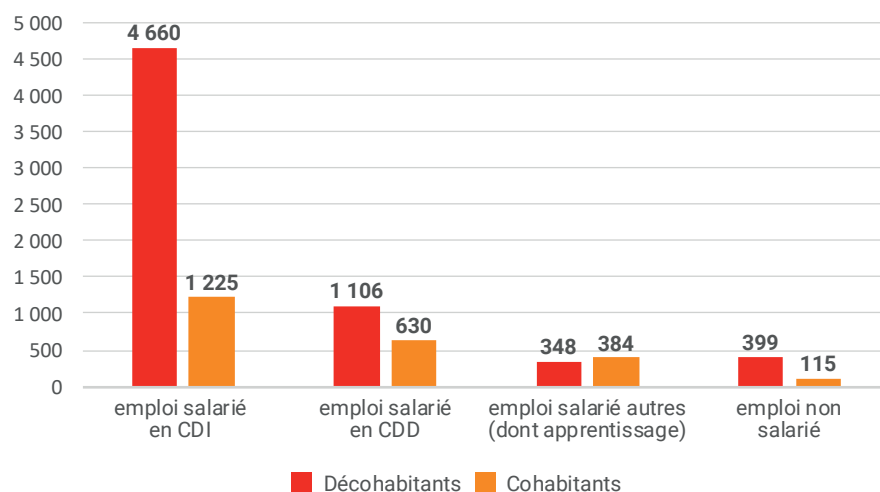
2. Dares Analyse - Les jeunes ni en études, ni en emploi, ni en formation (NEET) : quels profils et quels parcours ? Février 2020, n° 006, p.2.

Figure 19 - Part des non étudiants cohabitants selon le niveau de diplôme



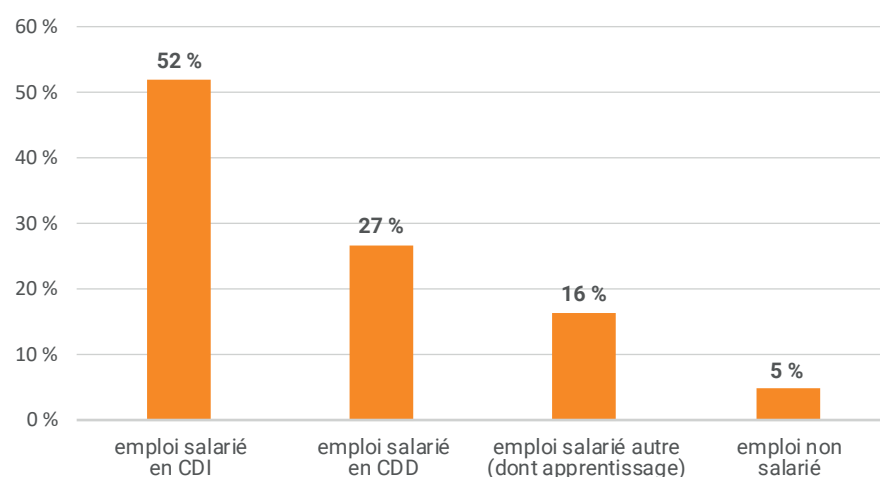
Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Figure 20 - Nombre de jeunes non-étudiants en emploi selon le type d'emploi et le mode de cohabitation



Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Figure 21 - Type d'emploi des jeunes cohabitants en emploi (en %)



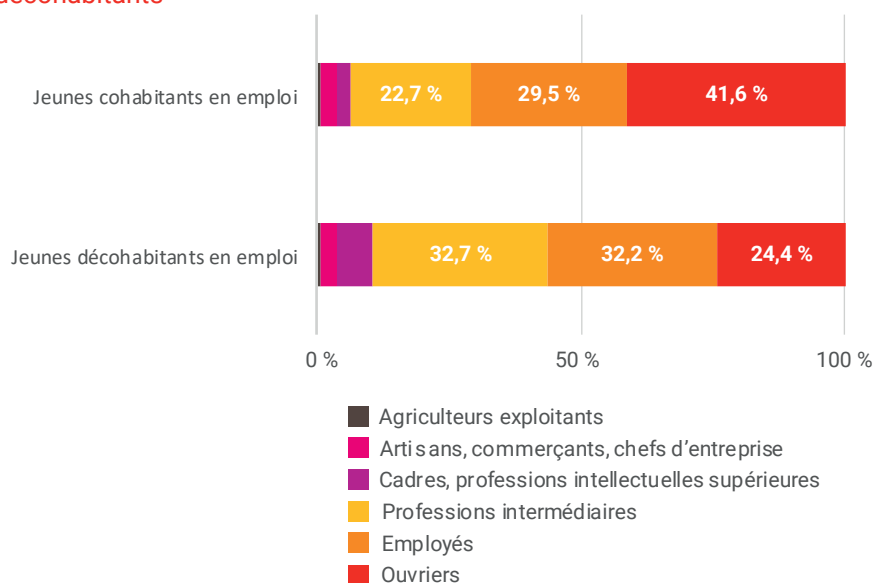
Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne



Les jeunes en emploi vivant encore au domicile parental sont plus fréquemment ouvriers (42 %) que ceux qui ont acquis une autonomie résidentielle (24%)

À l'inverse, la part de cadres et professions intermédiaires est nettement plus élevée pour les décohabitants. Il est probable que le niveau de salaire soit l'un des facteurs les plus prépondérants pour expliquer la décohabitation (ou non), bien plus que la stabilité de l'emploi (puisque plus de la moitié des cohabitants en emploi sont en CDI).

Figure 22 - CSP des jeunes en emploi selon qu'ils sont cohabitants ou décohabitants



Source : Insee, RP 2022 - Exploitation complémentaire - Traitement : Insee Bretagne

Enquête



Les désirs d'habitat

77 % des cohabitants ayant répondu à l'enquête souhaiteraient que leur premier logement soit un petit appartement dans lequel ils pourraient vivre seuls. 22 % peuvent également envisager une chambre en colocation et 15 % un logement en résidence étudiante ou FJT (question à choix multiples).

Cependant 61 % des répondants n'envisagent pas de vivre en colocation ni en résidence. Ainsi, un nombre suffisant de petits appartements en location doit être maintenu. L'étude réalisée en 2024 dans le cadre de l'OTLE montrait que 67 % des logements de moins de 30 m² dans la commune de Saint-Brieuc avaient une étiquette énergétique E-F ou G, créant un risque de sortie du parc locatif privé d'environ 1 000 logements s'ils n'étaient pas rénovés.

Enquête



Le confort du domicile parental et la possibilité de mettre de l'argent de côté : autre motif de non-décohabitation

144 majeures et 136 mineurs ayant répondu à l'enquête vivent chez leurs parents ou un de leurs parents. Les mineurs ont presque tous répondu qu'ils se sentent bien chez leurs parents et trop jeunes pour partir. Pour les personnes majeures, 78 % expriment qu'il s'agit de leur choix et non d'une contrainte, bien que quelques-uns auraient aimé avoir leur propre logement. Se sentir bien chez les parents et pouvoir mettre de l'argent de côté sont les deux principales raisons évoquées.

21 répondants ont déjà eu leur propre logement et sont retournés vivre ensuite au domicile parental. ¼ d'entre eux l'expliquent par le changement du lieu d'étude (retour dans la ville d'origine pour un stage par exemple), et les trois autres quarts par le manque d'argent, souvent suite à une fin de contrat de travail.

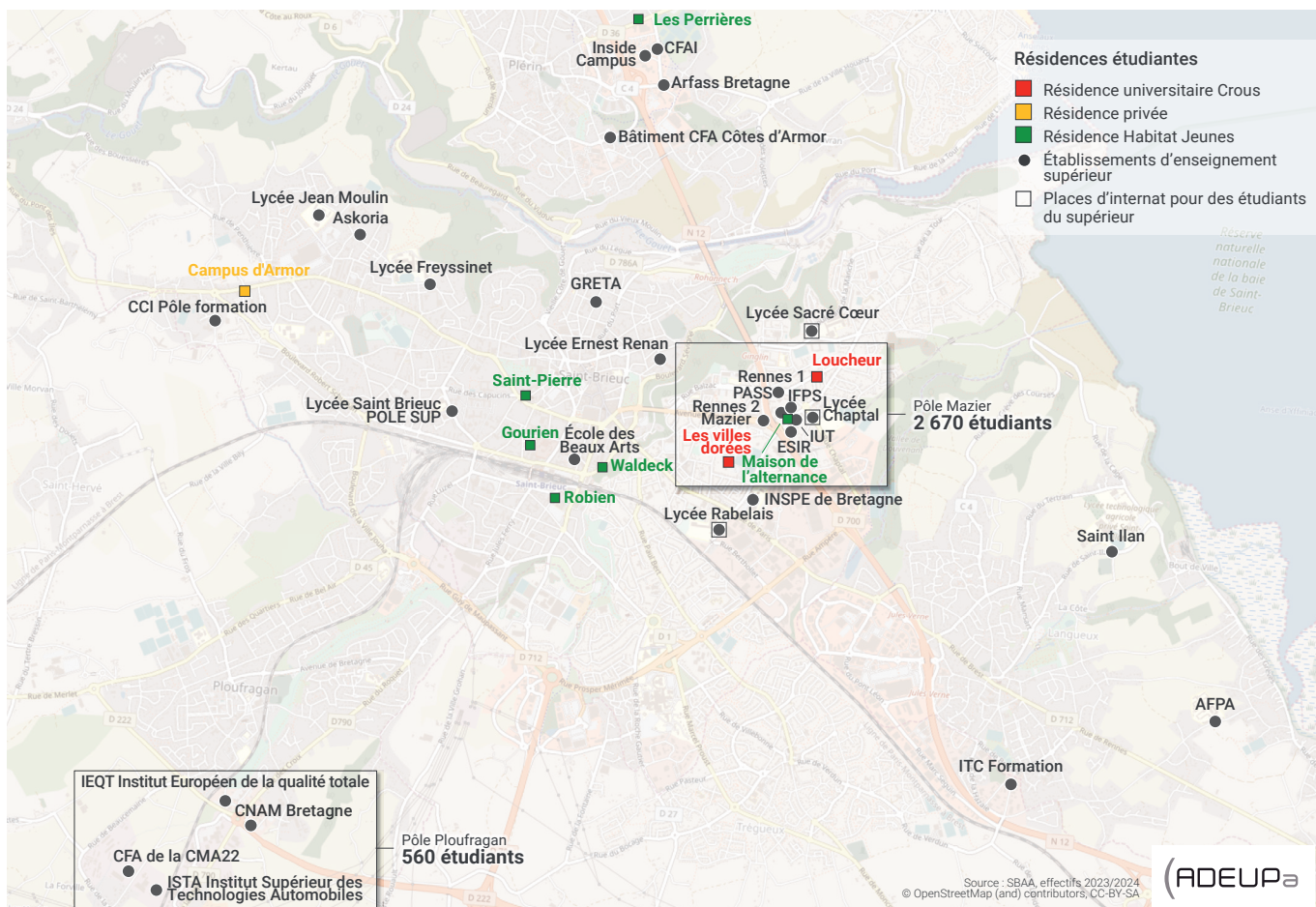
11 répondants sur les 21 qui sont retournés vivre au domicile parental disent que la cohabitation se passe très bien, 8 évoquent quelques disputes, et 2 jugent la cohabitation difficile.

Le retour au domicile parental est le plus souvent une cohabitation assez facile.

Annexes

L'offre de logements dédiée aux jeunes sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Figure 23 - Résidences étudiantes et établissements d'enseignement supérieur dans Saint-Brieuc Armor Agglomération



Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération compte à ce jour 2 résidences étudiantes qui sont gérées par le CROUS, une résidence étudiante privée gérée par Campus d'Armor et 5 résidences habitat jeunes, ainsi que la maison de l'alternance gérées par l'association Sillage.

Elles sont toutes situées dans la commune de Saint-Brieuc, sauf une qui est à Plérin.

326 places en résidence sont strictement dédiées aux étudiants (CROUS et Campus d'Armor). Les foyers de jeunes travailleurs – FJT – proposent 258 places, dont 76 pour des étudiants (30 % des places sont destinées à des étudiants post-bac) et les lycées environ 120 places destinées aux étudiants post-bac en internat. Seuls 3 internats du territoire accueillent des

étudiants à niveau bac et plus. Il s'agit des lycées Rabelais, Chaptal et du Sacré-Cœur.

Au total, 520 places sont dédiées aux étudiants post-bac dans les résidences étudiantes, FJT et internats (hors chambres temporairement indisponibles).

À noter que les redevances sont relativement accessibles, même dans la résidence privée Campus d'Armor : la redevance à 459 € ne concerne que les tiny house. La majorité des logements est accessible à environ 350 €.

Nombre de logements et de places destinées spécifiquement aux étudiants à SBAA

Gestionnaire	Résidence	Nombre de logements	Nombre de places	Nombre de places existantes pour des post-bac	Redevance mensuelle min	Redevance mensuelle max
Crous	Les Villes Dorrées	128	128	128	339 €	370 €
	Loucheur	81	81	81	292 €	379 €
Campus d'Armor	Campus d'Armor	117	117	117	260 €	459 €
Sillage	Plérin	38	54	16	352 €	489 €
	Robien	42	48	14	358 €	508 €
	Marronniers	54	61	18	379 €	475 €
	Igloo Waldeck	87	87	26	339 €	505 €
	Gourien	5	8	2	467 €	505 €
Lycée (internats)	Rabelais		54	54	Selon QF	
	Chaptal		180	54		
	Sacré Cœur		360	10	3 095 € par an	
TOTAL		552	1 178	520		



Les aides au logement

Aides personnelles au logement de la CAF/MSA

Ces aides sont destinées à réduire le montant du loyer et sont soumises à conditions de ressources, à la composition familiale et à la localisation du logement.

- Aide personnalisée au logement (APL) : l'aide la plus courante. Elle s'applique aux logements conventionnés (y compris les résidences universitaires Crous, les foyers de jeunes travailleurs, ou les logements privés conventionnés).
- Allocation de logement familiale (ALF) : concerne notamment les étudiants isolés ou en couple avec ou sans personne à charge dans un logement conventionné.
- Allocation de logement sociale (ALS) : versée principalement aux jeunes qui ne sont pas éligibles à l'APL ou à l'ALF, sous conditions de ressources.

Aides d'Action logement

Action logement propose des dispositifs pour faciliter l'entrée dans le logement, notamment pour les jeunes salariés du secteur privé non agricole, y compris les alternants.

- Garantie Visale (visa pour le logement et l'emploi) : caution locative gratuite pour le jeune, garantissant au propriétaire le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance. Accessible aux moins de 30 ans.

- Avance Loca-pass : prêt à taux zéro pour avancer le dépôt de garantie (caution), jusqu'à 1 200 €, à rembourser sans intérêts.
- Aide Mobili-jeune : aide au logement prenant en charge une partie du loyer (entre 10 € et 100 € par mois) pour les jeunes de moins de 30 ans en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) dans une entreprise du secteur privé non agricole. Le salaire mensuel brut doit être inférieur ou égal à 120 % du SMIC.

Aides spécifiques aux étudiants (Crous)

- Bourse sur critères sociaux (BCS) : attribuée par le Crous en fonction des ressources de la famille. Elle est versée mensuellement et peut aider indirectement au financement du logement.
- Aides spécifiques (d'urgence) du Crous : elles peuvent être ponctuelles ou annuelles, destinées aux étudiants qui traversent des difficultés financières.

- Prêt à l'amélioration de l'habitat de la CAF 22 : permet de réaliser des travaux en vue d'améliorer les conditions de logement de la résidence principale
- Espace info habitat (SBAA) : pour l'agglomération de Saint-Brieuc, l'espace info habitat est le point d'entrée pour les questions de logement, offrant information juridique et aides financières, notamment pour l'achat dans l'ancien avec travaux.
- Centre communal d'action sociale (CCAS) et mission locale : ils peuvent accompagner les jeunes dans leurs démarches et orienter vers des aides sociales locales.

Aides locales et sociales

- Fonds de solidarité pour le logement (FSL) : géré par le Conseil départemental, il peut accorder des aides pour l'accès au logement (dépôt de garantie, premier loyer, frais d'agence) ou le maintien dans le logement (paiement des dettes de loyer ou d'énergie).
- Le prêt équipement du logement de la CAF 22 : aider les familles ou futurs décohabitants pour l'acquisition d'articles ménagers ou mobiliers.



L'Adeupa remercie chaleureusement l'ensemble des personnes qui ont contribué à cette étude, tout d'abord les jeunes qui ont répondu au questionnaire ainsi que celles et ceux qui ont accepté de répondre lors d'un entretien téléphonique. Nous remercions également les services de SBAA et l'ensemble des partenaires qui ont été mobilisés pour diffuser le questionnaire et enrichir l'étude de leur connaissance fine du sujet.

Un immense merci à l'Insee Bretagne qui nous a fourni de très nombreuses données, absolument essentielles à cette étude, ainsi qu'à l'ADIL 22.

Pour aller plus loin

Avec l'Adeupa



[Les conditions de logement des étudiants à Saint-Brieuc Armor agglomération](#)

Mars 2024



[Saint-Brieuc Armor Agglomération. Quelles conditions de logement pour les étudiants en alternance ?](#)

Janvier 2023



[Le logement des étudiants, état des lieux et premiers enjeux - Saint-Brieuc Armor Agglomération](#)

Juin 2020

Et ailleurs

- [Les jeunes ni en études, ni en emploi, ni en formation \(NEET\) : quels profils et quels parcours ?](#)
Dares - Février 2020
- [Jeunes : trouvez votre logement](#)
Anil

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

François Rivoal

Réalisation

Vanessa Cantet, Nadine Le Hir

Mise en page et Illustrations

Jeanne Lefer

Photographies

Adeupa (sauf mention contraire)

Relecture

Magali Can

Contact

contact@adeupa-brest.fr

Tirage

150 exemplaires

Dépôt légal

1^{er} trimestre 2026

ISSN

2263-4444

Référence

26-001



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE