

Difficulté d'accès au logement des jeunes

et attractivité de l'Île-de-France



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE

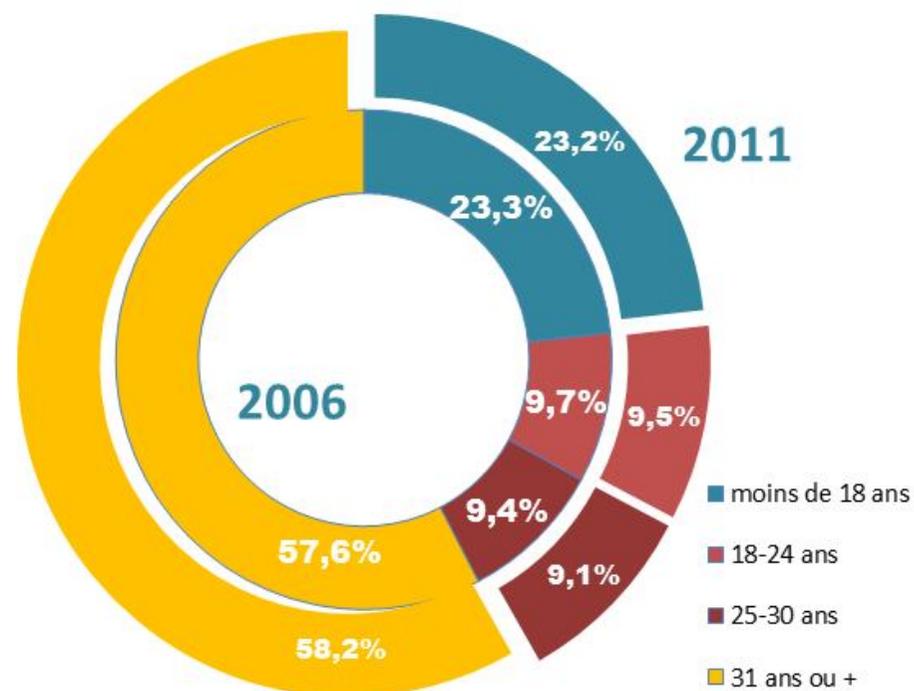
Rencontre du CRIES Île-de-France – 17 juin 2015

Hélène Joinet



L'île-de-France, une des métropoles les plus jeunes d'Europe

- Jeunesse de sa population résidente
- Attractivité à l'échelle nationale et internationale



2 millions de 18-29 ans

→ derrière Istanbul (2,7M) et devant Londres (1,5M)

Les 18-29 ans : 17% de la population régionale
→ la plus jeune région de France (14% en moyenne)

Une forte attractivité auprès des jeunes

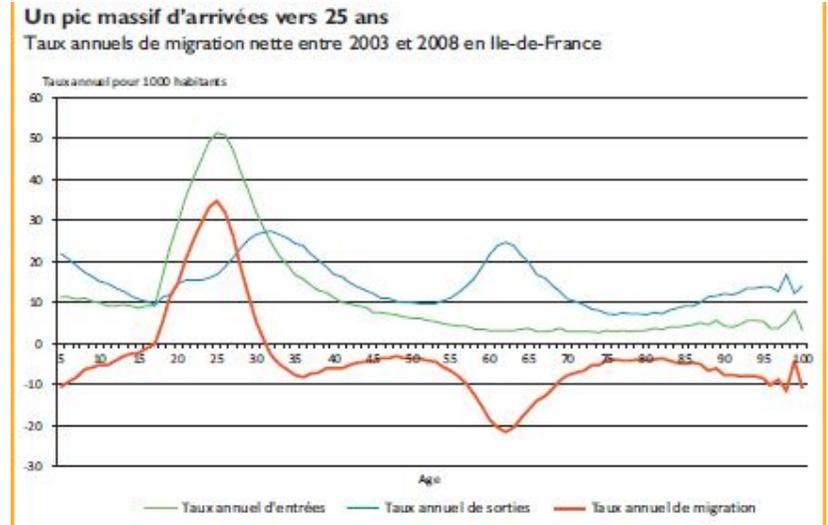
Un pic massif d'arrivées vers 25 ans

Focus sur l'année 2010

270 000 personnes se sont installées en Île-de-France

- 180 000 en provenance des autres régions
- 90 000 du reste du monde
- plus de la moitié (54%) de 18 - 29 ans
- près des deux tiers (64%) de 18 - 34 ans

... pour poursuivre des études mais surtout trouver un premier emploi.



Des arrivants plus souvent titulaires d'un diplôme universitaire (60%)
que les franciliens du même âge (39%)

→ des mouvements qui œuvrent à la transformation sociale de la région

Jeunes arrivants : une géographie spécifique

Une implantation centripète

Les jeunes actifs

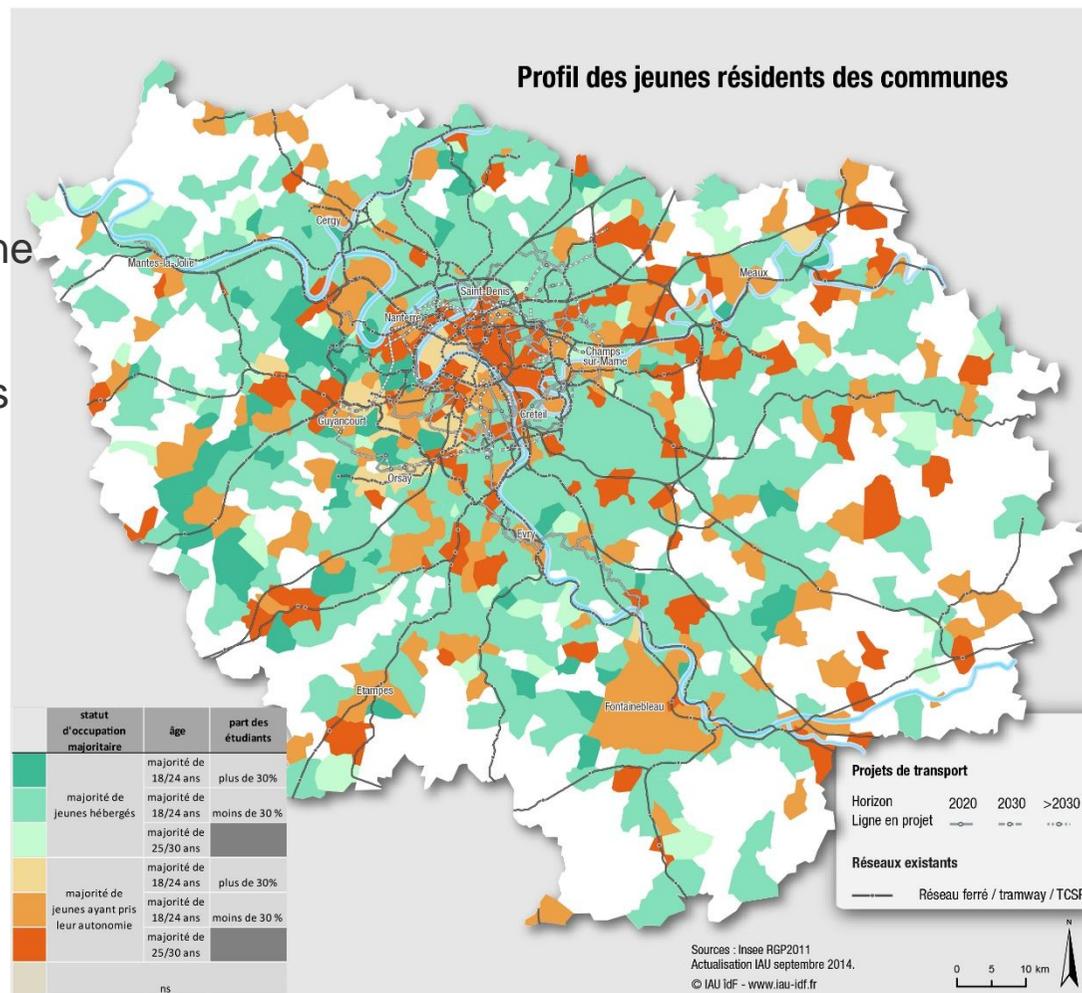
s'installant dans la région privilégient

- la capitale (1/3 y résident)
- les pôles d'emplois des Hauts-de-Seine du Val-de-Marne
- certains pôles d'emplois périphériques (villes nouvelles, Versailles, Poissy, Saint-Germain en Laye, Rambouillet, Meaux, Melun, Etampes ...)

Les étudiants

nouvellement arrivés privilégient

- la capitale
- les principaux pôles universitaires



- Une forte pression sur les petits logements locatifs bien placés
- Ménages jeunes et jeunes chez leurs parents, une géographie différenciée

Une population protéiforme

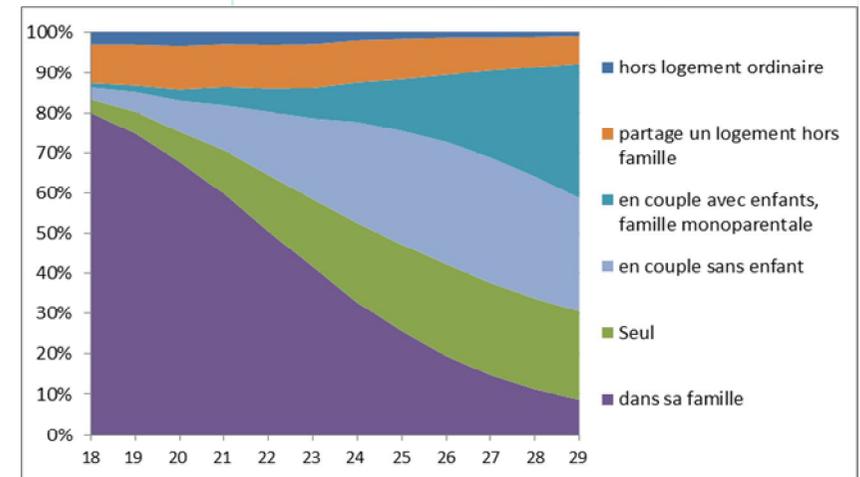
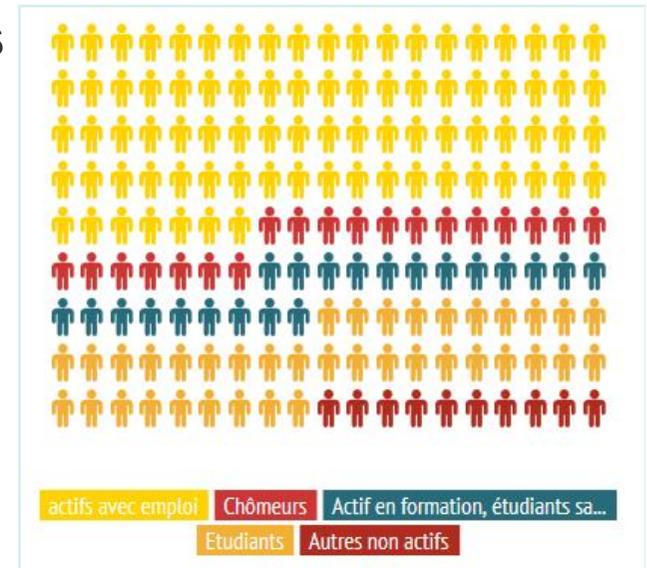
Une tranche d'âge hétérogène aux besoins divers

Une grande diversité du public « jeune » selon

- l'avancée dans le cycle de vie
- la situation par rapport aux études et à l'emploi
- la configuration familiale
- ...

Des parcours heurtés, des statuts perméables

allongement de la durée des études
porosité accrue entre temps des études et de l'emploi
recul de l'âge du premier emploi stable,
de la mise en couple ou du premier enfant
succession d'emplois précaires et de courte durée
des statuts professionnels fragiles
(chômage, revenus bas, temps partiels...)



- Une diversité de situations qui n'appellent pas les mêmes réponses en logement
- Un besoin partagé de proximité/centralités urbaines

Les jeunes, en première ligne des difficultés de logement

Trois sources majeures de difficultés

- l'insuffisance de l'offre spécifique
- la hausse des loyers et des prix du secteur privé
- la chute de la mobilité dans le parc social

Des stratégies d'adaptation

- des cohabitations prolongées et parfois contraintes
- des taux d'effort élevés malgré les aides au logement
- louer à plusieurs
- des logements de médiocre qualité
- économies sur le chauffage
- ... une chambre chez l'habitant

Des jeunes nombreux parmi les publics en grande précarité

- taux de pauvreté des jeunes franciliens de 20-24 ans : 18,8% en 2011
- les 18-29 ans = ¼ des sans domicile en 2012
- 40 % des personnes ayant sollicité le « 115 » en 2013- 2014 ont moins de 25 ans
- les jeunes sans domicile sortent souvent de dispositifs de l'Aide sociale à l'enfance (Ase)

(source : rapport 2015 de la Fondation Abbé Pierre)

Des cohabitations prolongées

Une note rapide de l'IAU à paraître avant l'été : « Les jeunes Franciliens peinent à quitter le logement de leurs parents »

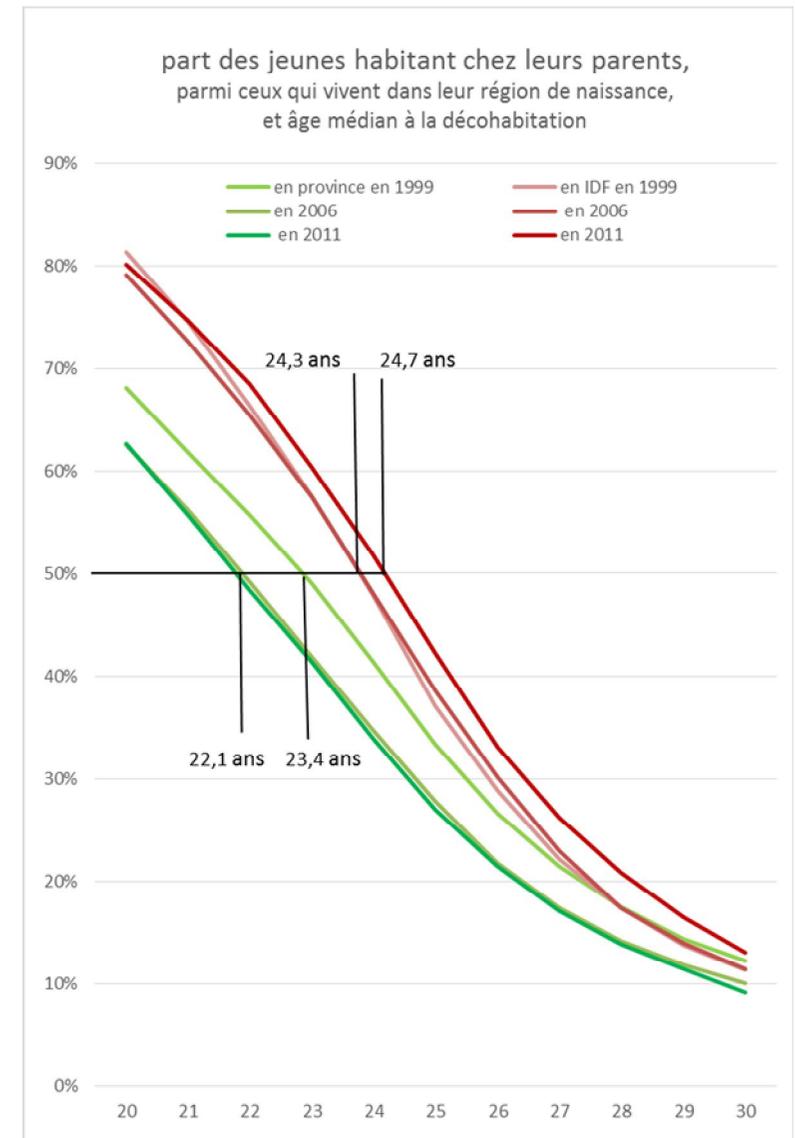
Analyse fondée sur les jeunes nés en Ile-de-France

Un jeune Francilien sur deux, parmi ceux qui sont nés dans la région, habite encore chez ses parents à 25 ans

Âge médian à la décohabitation en 2011 :
25 ans en Île-de-France
22 ans en province

Les Franciliens décohabitent plus tard que les autres et plus tard qu'il y a cinq ans

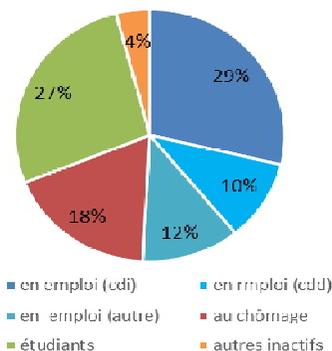
- un effet conjoncturel < crise de 2008
- et « structurel » < cherté des logements, richesse du marché de l'emploi, de l'offre de formation, de la desserte en transports en commun



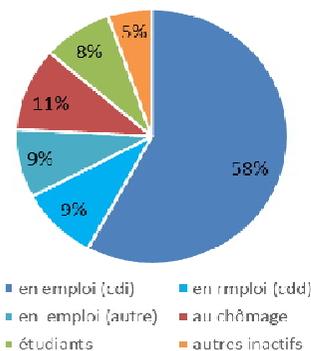
Des décohabitations contrariées

Profil des jeunes « cohabitants »

profils des 20-29 ans qui habitent chez leurs parents



et de ceux qui ont décohabité



Qui habite le plus chez ses parents ?

Les étudiants (76% des 20-29 ans)

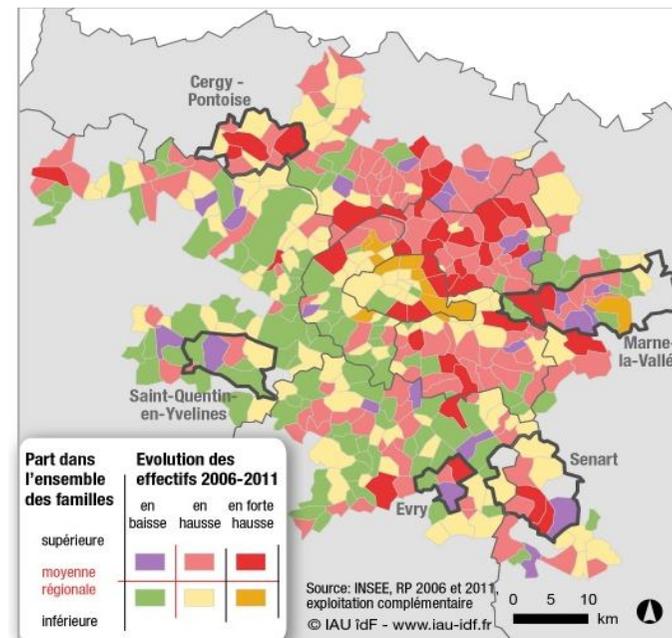
Les chômeurs (62%)

Les CDD, intérimaires, emplois-jeunes, apprentis ... plus que les CDI

Quelques enseignements de l'enquête famille et logements de 2011

- Les enfants de familles nombreuses ou recomposées décohabitent plus tôt que les autres
- «Le petit dernier » quitte le logement parental a un âge plus avancé que le premier né
- Les enfants élevés dans un petit logement décohabitent plus tôt
- Les enfants des familles parisiennes et ceux qui vivent en Hlm restent plus longtemps chez leurs parents
- Davantage de familles hébergent un enfant de 25-30 ans dans les territoires les plus pauvres

Familles avec un enfant de 25 à 30 ans



Les emménagés récents (< un an) : ce sont les enfants en âge de décohabiter au sein des ménages locataires HLM qui rencontrent le plus de difficultés à devenir autonomes

3% des jeunes vivent en collectivités Résidences pour jeunes actifs, étudiants...

En 2011, 62 600 jeunes franciliens vivent en collectivité
Une offre spécifique encore insuffisante

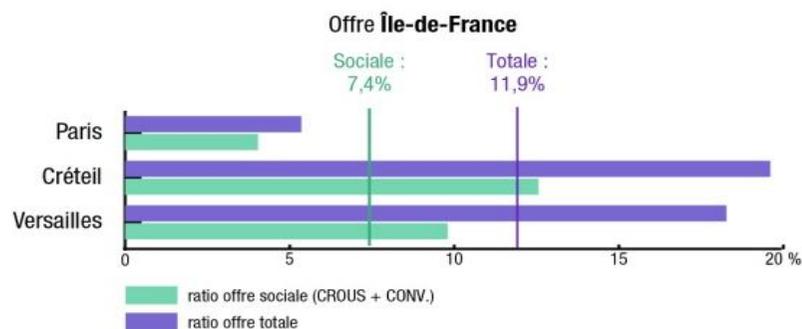
- Un parc qui s'accroît
(dont effet de la loi SRU sur la production de logements étudiants)
- Un parc qui s'améliore
(réhabilitations, conventionnements)

Des enjeux d'accessibilité financière et de localisation

L'offre de logements étudiants

Un rattrapage sensible, mais un retard francilien persistant

Poids de l'offre de logements étudiants rapportée aux effectifs par académie

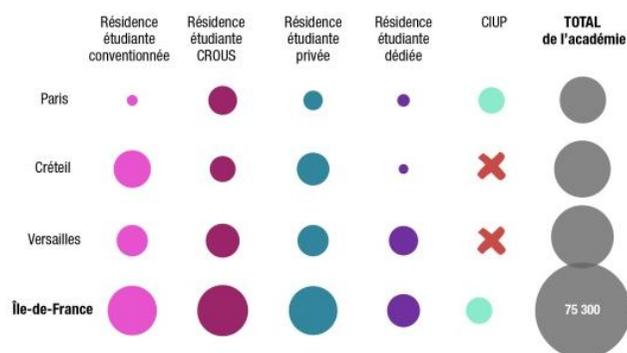


Sources : Finsee RGP 2011, MENESR – DGESIP / DGRI – SIES, Atlas régional - édition 2014, Actualisation IAU septembre 2014

© IAU îdF - www.iau-idf.fr

12 places pour 100 étudiants

Répartition de l'offre de logement étudiants par type et par académie en Île-de-France au 1er juillet 2014



Sources : Finsee RGP 2011, MENESR – DGESIP / DGRI – SIES, Atlas régional - édition 2014, Actualisation IAU septembre 2014

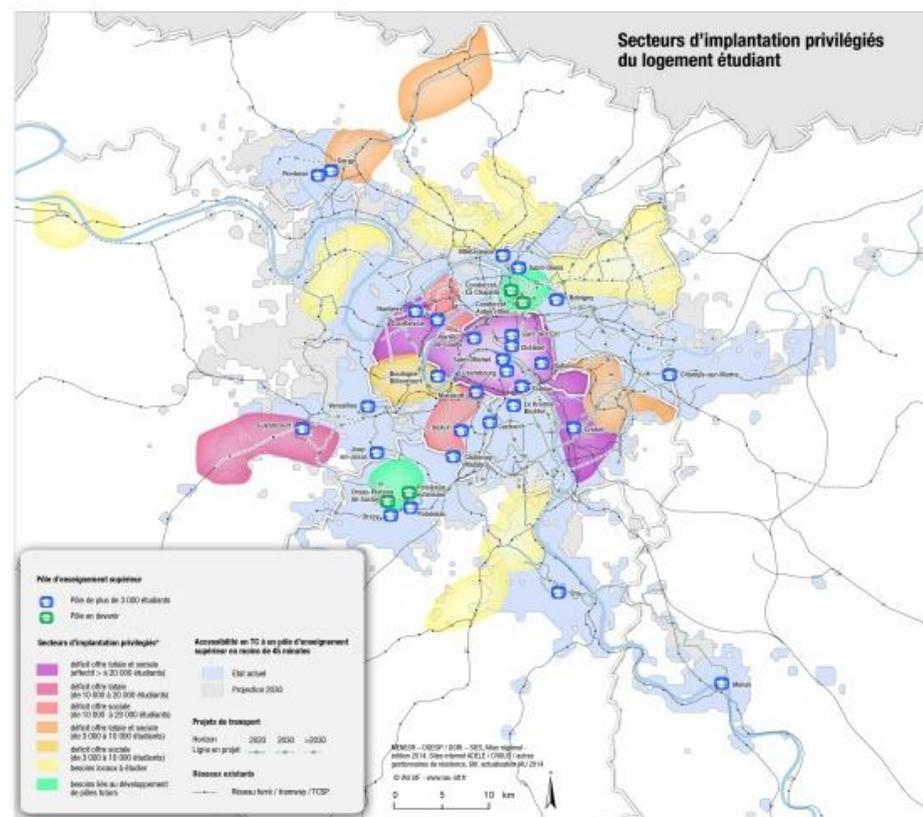
© IAU îdF - www.iau-idf.fr

Une offre diversifiée

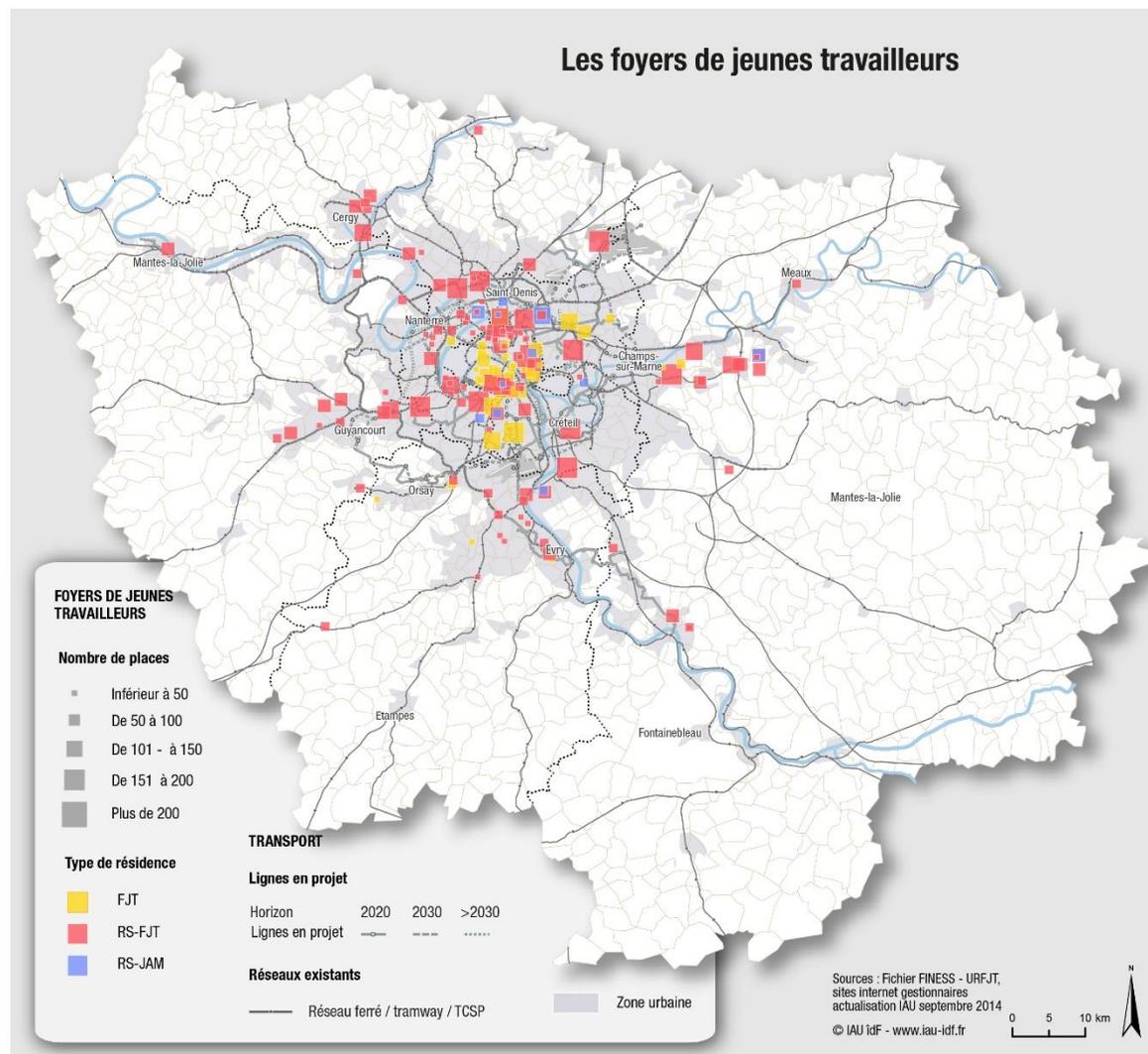
Un schéma régional du logement des jeunes et des étudiants, 2010-2020

Définition d'une géographie préférentielle

Identification des zones déficitaires en offre sociale



L'offre spécifique pour jeunes salariés



L'offre recensée :
16 000 places pour jeunes actifs
(FJT, RS-FJT, RS)

La demande :
plus de 90 000 demandes/an
auprès des FJT (source URFJT)

Les enjeux :
S'adapter à la perméabilité
des statuts,
aux parcours - linéaires

Développer les capacités
d'accompagnement (jeunes
en mobilité...)

Privilégier des logements
proches des centralités
urbaines et biens desservis

Les ménages jeunes quels statuts d'occupation ?

En 2011, 525 980 ménages de 18-29 ans
(ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans)

Statut d'occupation des jeunes ménages franciliens en 2011

Statut d'occupation	Effectif	Pourcentage	En 2006
Propriétaire	71 411	13.58	14,9
Locataires privé libre	268 062	50.96	50,4
Locataires HLM	66 767	12.69	15,8
Sous locataires, meublés	87 752	16.68	11,9
Logé gratuitement	31 988	6.08	7,0

Source : recensement Insee 2011

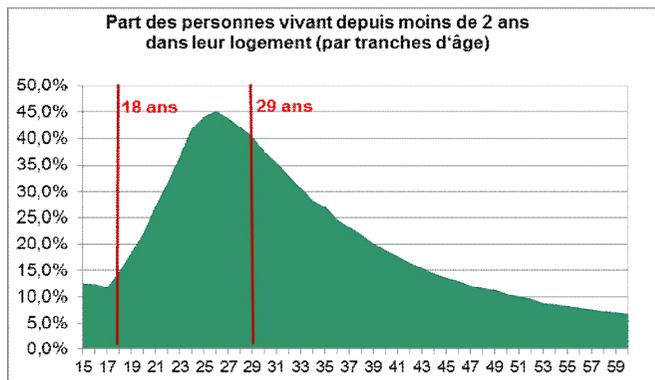
→ **Le parc locatif privé** : principal parc d'accueil des jeunes, des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Île-de-France...

« Très cher premier logement »

Les jeunes « adeptes » des petits logements et des déménagements fréquents

68,2% des T1 et T2 franciliens occupés par des jeunes

→ des jeunes confrontés à des loyers au m2 particulièrement élevés



Un pic de mobilité à 25 ans

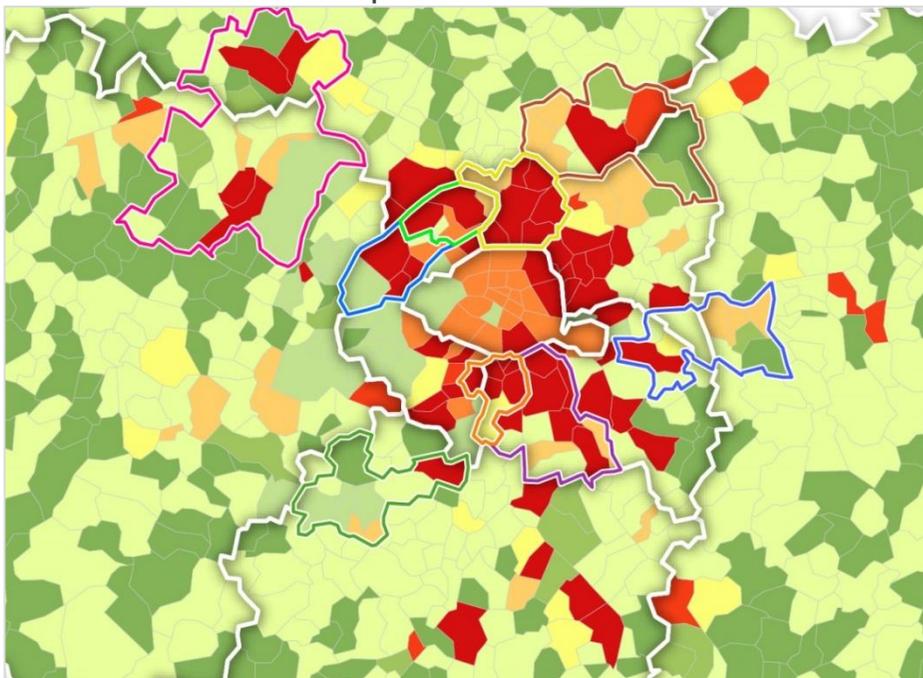
< des ménages mobiles exposés aux niveaux élevés des loyers de relocation
< dégressivité du loyer au m2 avec l'augmentation de la taille du logement

Loyer €/m2 1/1/2014	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Paris	26,5	24,1	22,3	24,3	22,8	24,1
Petite couronne	21,2	18,0	16,2	15,0	16,4	17,5
Grande couronne	18,7	15,7	13,7	13,0	12,5	14,4

L'accès aux petites surfaces locatives privées

Des effets de concurrence entre publics dans certains territoires

Où se concentrent les petites surfaces locatives ?



Source : RGP 2011, OLAP 2010

	statut d'occupation majoritaire	% locatif social	% petites surfaces	loyer Emménagés récent T1
locatif	plus de 25%	plus de 30%	inf à 20€/m ²	
	moins de 25%	plus de 30%	inf à 20€/m ²	
	moins de 25%	plus de 30%	sup à 20€/m	
	plus de 25%	moins de 30%	inf à 20€/m ²	
propriété occupante	plus de 25%	plus de 30%	inf à 20€/m ²	
	moins de 25%	plus de 30%	inf à 20€/m ²	
	moins de 25%	plus de 30%	sup à 20€/m	
	plus de 25%	moins de 30%	inf à 20€/m ²	

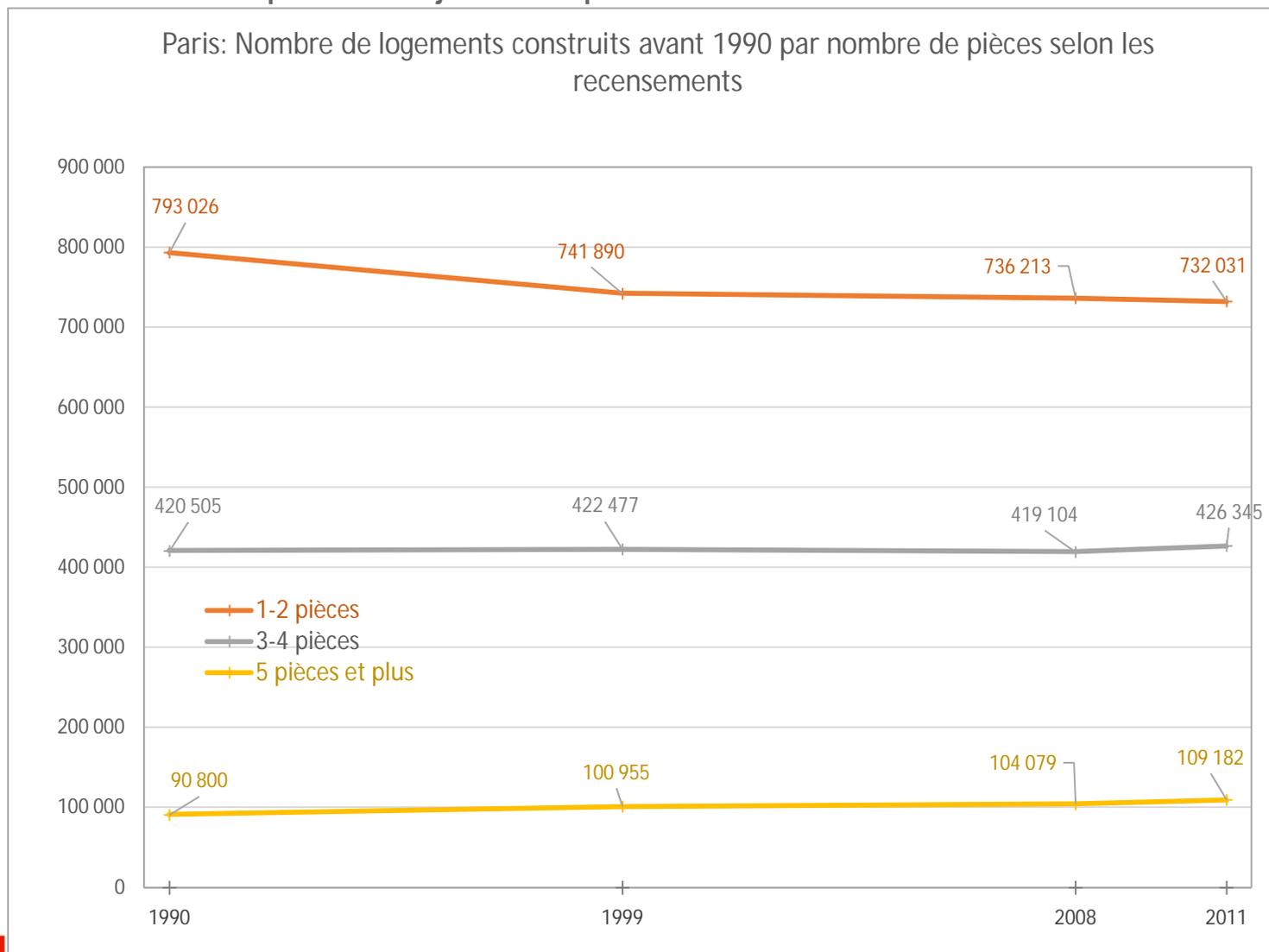
Les petites surfaces locatives, par essence de la prise d'autonomie des jeunes, sont souvent sollicitées par une multitude de publics, notamment dans les secteurs populaires.

Un faisceau de mesures susceptibles de profiter aux jeunes ménages ?

- dispositif de sécurisation locative dans le parc privé financé par Action Logement et fléché vers les jeunes salariés de moins de 30 ans (entrant dans un emploi, en emploi précaire)
- dispositif Pinel ouvert aux descendants
- décret de limitation de la hausse en cas de relocation, et de renouvellement de bail (loi Alur) / août 2015 : encadrement des loyers... parisiens (relocation et renouvellement de bail) sur la base des loyers de référence définis par l'OLAP

Les petites surfaces du centre de l'agglomération, au cœur du renouvellement du parc de logements

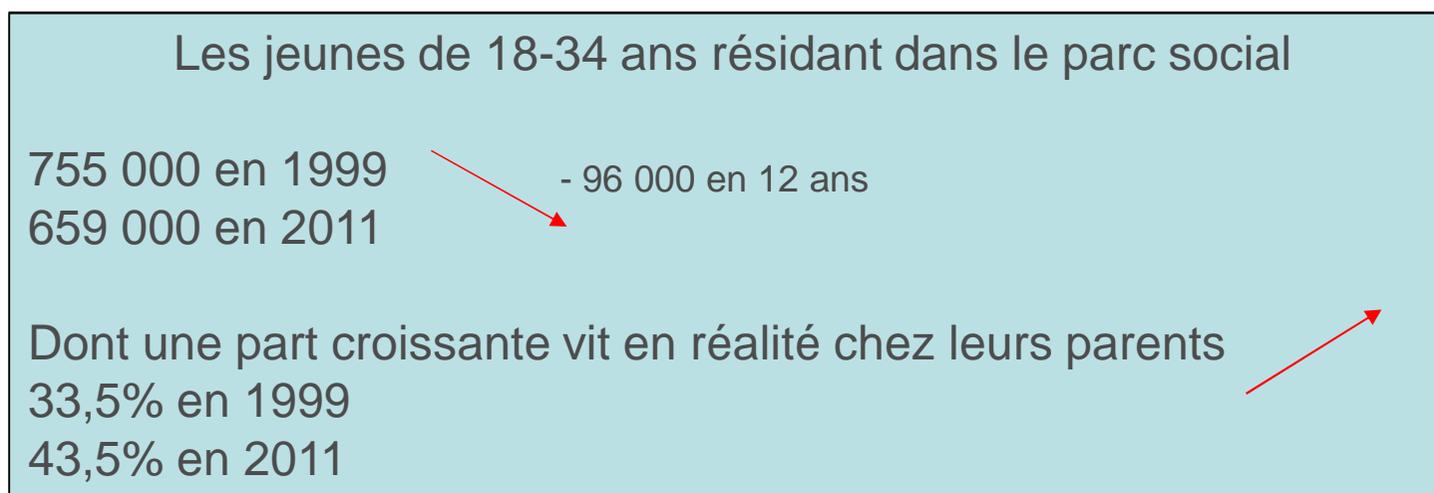
Une offre adaptée aux jeunes qui se réduit sous l'effet des démolitions et fusions



Une fermeture progressive du parc social

Des causes multiples

- Explosion de la demande
578 300 demandeurs au 1^{er} janvier 2015, dont 21% de 18-29 ans (123 000)
- Chute de la mobilité des locataires du parc social
un taux de rotation de 6,4% seulement en 2012, contre 10% sur la France entière
un parc d'installation de plus en plus durable : 13 ans en moyenne
- Hausse des ménages prioritaires
l'Île-de-France représente 60% des recours « Dalo »
- Une structure du parc défavorable
seulement 7,6% de 1 pièce (21,6% de 2 pièces)



Des initiatives pour ouvrir le parc Hlm aux jeunes

- Les acteurs mobilisés :
les collectivités, les bailleurs sociaux, Action Logement...
- Des expérimentations diversifiées :
créer des passerelles entre les résidences pour jeunes et étudiants et le parc Hlm ordinaire
< ancrer les étudiants et jeunes actifs sur le territoire communal

proposer des baux de courte durée

des logements Hlm en colocation < des colocataires non « choisis »

le logement inter générationnel

suivi renforcé des contingents de réservation dans les foyers et résidences de jeunes salariés

Loger les jeunes actifs, un chantier prioritaire d'Action logement

Accord national interprofessionnel du 29 avril 2011

Accompagner les jeunes dans leur accès au logement afin de favoriser leur accès à l'emploi

- sur 3 ans, objectif de financement de 15 000 logements/hébergements supplémentaires de petite surface par an ;
- accroissement du nombre d'attributions annuelles à destination des jeunes actifs de 8 000 unités supplémentaires en trois ans dans le parc existant.

+ financements spécifiques pour développer la colocation dans le parc social depuis 2014

Vers un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement qui fera place aux jeunes

- Un schéma demandé par la loi Maptam et copiloté par l'Etat et la Région pour :
 - une approche décloisonnée entre hébergement et logement
 - définir et décliner spatialement les objectifs de production et de rénovation
 - veiller à l'égalité des territoires au sein de l'espace régional
- Un diagnostic en voie de finalisation nourri des contributions des acteurs de l'habitat
Les points de vigilance mis en exergue :
 - Les jeunes : un public précaire, mobile, aux statuts perméables ...
... qui appelle une large éventail de solution ... toujours « sur mesure »
en logement ordinaire comme en logement spécifique et en hébergement
 - La pénurie de logements abordables et adaptés a un impact économique majeur en pénalisant les jeunes entrant dans un premier emploi, en mobilité.

Difficulté d'accès au logement des jeunes

et attractivité de l'Île-de-France

