

Les difficultés des jeunes à quitter le « nid » et à dérouler leur parcours résidentiel

Les jeunes Franciliens, âgés de 18 à 34 ans, quittent de plus en plus tardivement le domicile de leurs parents. Ils se trouvent en première ligne des problèmes de logement. Si le nombre de jeunes adultes habitant dans le logement social de leurs parents continue d'augmenter, ils sont de moins en moins nombreux à accéder au parc social pour eux-mêmes. L'accès au parc privé devient aussi plus difficile pour eux, du fait de la hausse des loyers et des prix de l'immobilier. Satisfaire leurs besoins de petites surfaces au moment de la décohabitation et ceux de logements plus vastes lors de la fondation d'une famille restent des enjeux forts pour la région.

Philippe Louchart, IAU Ile-de-France
 Éric Chometon et Camille Daval, DRIEA
 Mathieu Anglard et Alice Genty, DRIHL
 Pauline Virot, Apur
 Céline Perrel et Nathalie Couleaud, Insee Ile-de-France

En 2012, 2,9 millions de jeunes âgés de 18 à 34 ans vivent en Ile-de-France, soit 36 500 de moins qu'en 2007 (- 1,2 %). Le nombre de jeunes adultes vivant encore chez leurs parents augmente (+ 32 000) tandis que le nombre de jeunes ayant leur propre logement diminue fortement (- 68 500).

Le nombre de jeunes ménages, dont la personne de référence est âgée de 18 à 34 ans, recule aussi (- 43 800 ménages). L'essentiel de la baisse (- 38 200) concerne les couples avec ou sans enfant(s). À l'inverse, sur la même période, le nombre de couples avec enfant(s) augmente pour les ménages d'« âge intermédiaire » et « âgés » dont la personne de référence est âgée respectivement de 35 à 59 ans et de 60 ans ou plus (+ 10 100 et + 25 900) et pour les familles monoparentales de ces deux tranches d'âge (+ 31 800 et + 13 800).

La décohabitation des jeunes de 18 à 34 ans devient de plus en plus tardive

De plus en plus de jeunes prolongent leur séjour au domicile de leurs parents ; ce phénomène s'accroît, surtout dans le centre de l'agglomération parisienne (figure 1). En effet, l'âge médian de décohabitation, âge auquel plus de 50 % des jeunes natifs d'Ile-de-France, nés et résidant dans la région, ne vivent plus chez leurs parents, progresse d'une demi-année pour l'ensemble de la région et de près d'un an dans le centre de l'agglomération parisienne, passant de 23,4 ans en 1999 à 24,2 ans en 2012. C'est à Paris et en Seine-Saint-

Denis que cette hausse est la plus marquée (+ 1,1 an et + 1,2 an). L'âge médian de décohabitation augmente surtout parmi les jeunes Franciliens natifs de l'Ile-de-France résidant dans l'habitat social (+ 2,1 ans) ou au chômage (+ 1,5 an). Cette tendance est la plus forte parmi les jeunes de Seine-Saint-Denis nés en Ile-de-France, dont l'âge médian de la décohabitation est passé de 24,0 ans à 26,8 ans dans le parc social (+ 2,8 ans) et de 23,3 ans à 26,4 ans parmi les jeunes au chômage (+ 3,1 ans). La hausse du chômage a été particulièrement forte en Seine-Saint-Denis depuis 2008. Dans le même

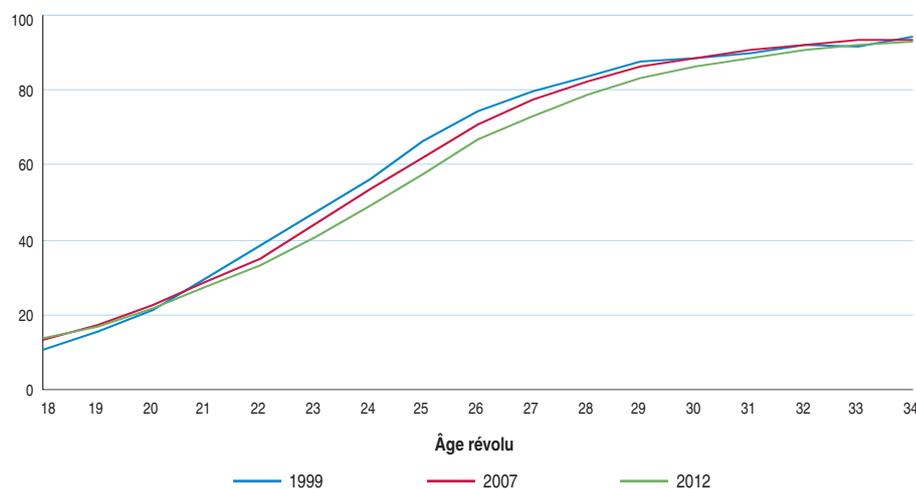
temps, les prix immobiliers n'ont cessé d'augmenter dans la métropole parisienne.

Les jeunes adultes, en première ligne des problèmes de logement

L'attractivité du pôle d'emploi francilien et des établissements d'enseignement supérieur se traduit par l'arrivée en Ile-de-France de jeunes en demande de logement dans la région. Cela contribue, depuis 2007, à accroître la difficulté des jeunes élevés en Ile-de-France à accéder à un logement indépendant. La part des 18-29 ans qui

1 Recul de l'émancipation résidentielle des jeunes en cœur d'agglomération

Part de jeunes résidant dans la métropole parisienne (Paris - Petite couronne), natifs d'Ile-de-France, ayant décohabité (en %)



Source : Insee, recensements de la population 1999, 2007 et 2012.

vivent encore chez leurs parents parmi les natifs d'Ile-de-France de cette tranche d'âge a augmenté de deux points entre 2007 et 2012 (de 55 % à 57 %) alors qu'elle a diminué d'un point en province (de 35 % à 34 %). Pour l'ensemble des Franciliens natifs de la région âgés de 18 à 34 ans, cette part est de 44,8 % en 2012 et de 35,7 % pour ceux résidant à Paris.

Certains jeunes Franciliens résident en foyer étudiant (comptabilisés « hors ménages » par le recensement de la population). Ils sont, en 2012, 28 000 jeunes poursuivant des études, âgés de 18 à 29 ans, dans ce type de structure. Un bon tiers d'entre eux est natif d'Ile-de-France. En revanche, dans les foyers étudiants parisiens, seuls 20 % des résidents sont nés à Paris.

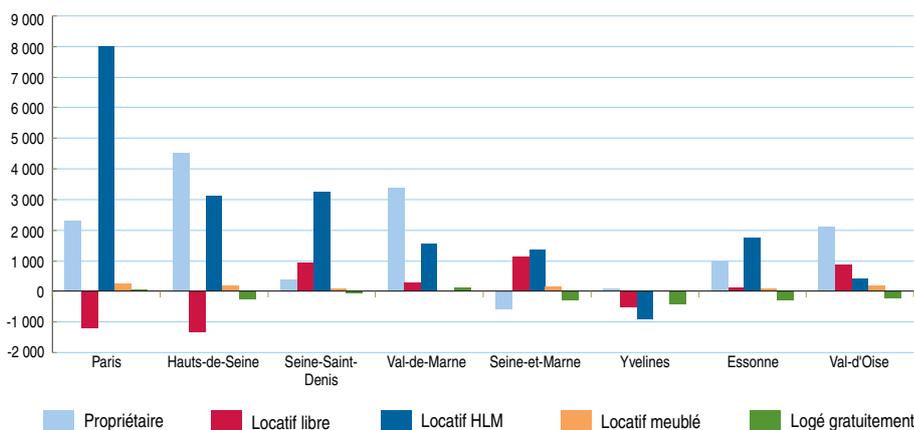
La cohabitation prolongée s'observe notamment dans les deux parcs occupés traditionnellement par les familles : le parc social et le parc occupé en propriété. La taille des logements et les revenus modestes des familles du parc social expliquent sans doute le séjour prolongé des jeunes adultes dans le logement familial, y compris lorsque ces derniers ont commencé à travailler. Depuis 2007, le nombre de jeunes de 18 à 29 ans qui partagent le logement social de leurs parents progresse. En 2012, trois jeunes franciliens sur dix sont dans cette situation. Entre 2007 et 2012, le nombre de jeunes adultes vivant chez leurs parents en HLM a augmenté ainsi de 6,8 % (contre + 3,7 % tous statuts d'occupation des logements confondus).

Ce phénomène est particulièrement observé à Paris (figure 2) mais également dans les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis. Fait nouveau, le phénomène touche désormais aussi ceux dont les parents sont propriétaires de leur logement, contrairement à ce qui s'observait entre 1999 et 2007. Il commence également à affecter les jeunes trentenaires, même si ces situations restent rares.

Parmi les jeunes résidant dans la métropole parisienne (Paris et petite couronne), quitter le logement familial est plus difficile pour les jeunes domiciliés en Seine-Saint-Denis : plus du tiers (36 %) d'entre eux, âgés de 18 à 34, ans vivent encore chez leurs parents (28 % dans les Hauts-de-Seine et 19 % à Paris où réside une forte population non native). Lorsqu'ils sont nés en Ile-de-France, ils sont plus de la moitié (52 %) à résider chez leurs parents. À âge égal, diplômés et emplois équivalents, les jeunes de Seine-Saint-Denis décohabitent moins que ceux des départements voisins. Au même âge, les filles décohabitent plus que les garçons et encore plus nettement dans ce

2 Forte augmentation du nombre de jeunes vivant en HLM avec leurs parents à Paris

Évolution entre 2007 et 2012, par département, du nombre de jeunes de 18 à 34 ans vivant chez leurs parents, selon le statut d'occupation du logement familial

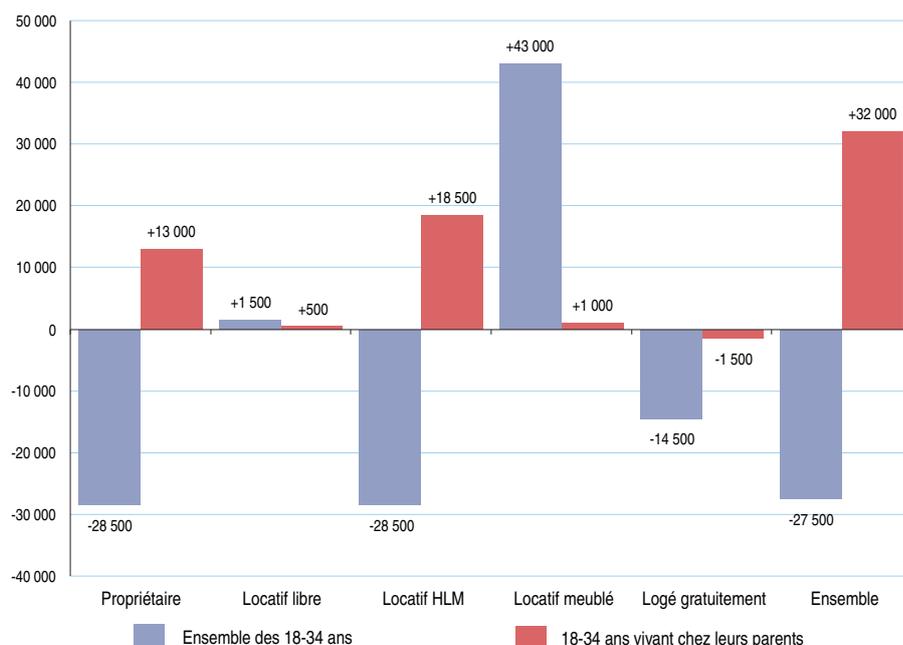


Champ : population des ménages.

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

3 Les Franciliens de 18 à 34 ans ont de moins en moins accès au parc social pour eux-mêmes

Évolution entre 2007 et 2012 du nombre de jeunes de 18 à 34 ans selon le statut d'occupation du logement



Champ : population des ménages.

Note : le statut d'occupation se réfère à celui de la personne de référence du logement. Pour les jeunes qui n'ont pas décohabité, il s'agit de celui de leurs parents.

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

département. Les jeunes vivant en Seine-Saint-Denis chez leurs parents sont cependant plus souvent actifs qu'ailleurs et leurs conditions de logement plus difficiles. Ils arrêtent leurs études plus tôt que les jeunes des départements voisins. Ils sont plus souvent au chômage et les actifs non étudiants ayant un emploi accèdent plus souvent à des professions moins rémunératrices. Enfin, l'aide que leur famille peut leur apporter, pour accéder à un logement, est plus limitée. Le cumul de ces difficultés

ralentit leur accès à l'autonomie, dans un contexte de pénurie et de cherté croissante des logements.

La cohabitation prolongée depuis 2007 des jeunes Franciliens de 18 à 34 ans au domicile de leurs parents représente l'équivalent de 19 000 ménages qui ne se sont pas formés. Et si la part des jeunes Franciliens qui vivent chez leurs parents avait diminué comme ailleurs en France, ce sont environ 30 000 ménages supplémentaires qui auraient été observés en 2012 en Ile-de-France.

De moins en moins de jeunes ont accès au parc social en Ile-de-France

En 2012, 657 000 jeunes Franciliens de 18 à 34 ans vivent dans le parc social contre près de 755 000 en 1999, soit 98 000 de moins en treize ans. Une part croissante de ceux qui y sont logés vivent chez leurs parents (de 33,5 % à 44,3 % entre 1999 et 2012). Entre 2007 et 2012, les jeunes Franciliens qui ne sont plus chez leurs parents résident moins dans le parc social (- 47 000) mais sont plus souvent logés dans des meublés (+ 42 000) (figure 3).

Fin 2015, 233 000 demandes de jeunes Franciliens de moins de 35 ans étaient recensées par le système d'information qui répertorie les demandes de logement locatif social (Système national d'enregistrement SNE). Ces demandes concernent très majoritairement des jeunes de plus de 25 ans (80 %) et les femmes sont plus nombreuses (58 %). Plus de la moitié (52 %) des

demandeurs déclarent une situation professionnelle stable (CDI, fonctionnaire, artisan, commerçant ou profession libérale), cette proportion étant un peu moins élevée chez les femmes qui sont aussi un peu plus souvent au chômage que les hommes. Une part importante des demandes concerne des personnes seules (46 %). La part des familles monoparentales (19 %) est identique à celle des couples avec personne(s) à charge (des enfants dans 95 % des cas), mais près de 90 % des demandes de logement social qui émanent de familles monoparentales concernent de jeunes femmes franciliennes. Les logements recherchés correspondent à ces compositions familiales puisque 35 % des demandes concernent un T2 et 28 % un T3. Les jeunes Franciliens demandeurs de logements sociaux sont plutôt domiciliés dans la petite couronne (46 %) et la grande couronne (35 %). La quasi-totalité des jeunes demandeurs franciliens souhaite rester en Ile-de-France (97 %). La petite couronne (44 %)

est la localisation la plus demandée devant la grande couronne (31 %) et Paris (22 %).

L'accès à la propriété devient plus difficile pour les jeunes

Entre 2007 et 2012 le nombre de jeunes Franciliens de moins de 35 ans propriétaires a diminué (- 41 500). Ces jeunes adultes sont 40 % moins nombreux à acheter un appartement ancien en 2012 par rapport à 2007 alors que la baisse des transactions de ce type de bien n'est que de 30 %. Ils ne contribuent plus qu'à 37 % des achats d'appartements anciens - autant qu'en 1999 - contre 43,5 % en 2007 (figure 4). Toutefois, lorsque l'achat se concrétise, les moins de 35 ans privilégient des logements de deux et trois pièces, à quelques variations près : en grande couronne où les prix sont moins élevés, les 18-34 ans achètent majoritairement des trois et quatre pièces (plus d'un tiers des transactions en 2012) et autant de cinq pièces que de deux pièces (23 %). Ils privilégient les deux et trois pièces (36 %) en petite couronne et les studios et les deux pièces (22 %) à Paris.

Le prix des appartements anciens de une ou deux pièces n'a cessé de croître depuis 1999, à l'exception du léger repli de 2009 (figure 5). Parallèlement, les écarts territoriaux au sein de l'Ile-de-France se sont creusés, en particulier pour les deux pièces où les écarts de prix ont été multipliés par quatre entre Paris et la petite couronne et par six entre Paris et la grande couronne entre 1999 et 2009. Depuis 2009, la tendance s'est à nouveau accentuée : les prix ont augmenté de 10 % en moyenne par an à Paris pour les deux pièces, de 7,4 % en petite couronne et de 3,0 % en grande couronne.

Tout comme les petits logements, le prix moyen des appartements de trois pièces ou plus n'a cessé d'augmenter depuis les années 2000.

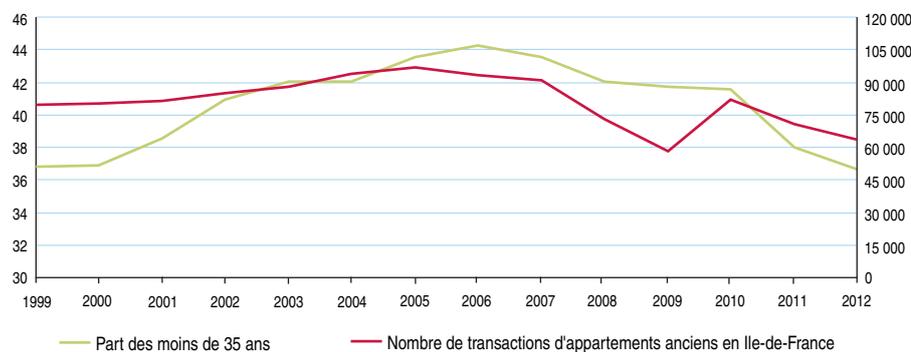
Pour l'ensemble des biens, l'éloignement au centre est inversement proportionnel au prix moyen au m² d'un bien : un logement plus petit mais plus proche coûte plus cher qu'un logement plus grand mais plus éloigné.

Une surcote de 25 % des loyers des emménagés récents par rapport aux locataires de plus de 10 ans

Le nombre de jeunes âgés de 18 à 34 ans accédant au parc locatif privé est quasi-stable entre 2007 et 2012. Ces jeunes adultes sont confrontés à des niveaux de loyers élevés, les loyers au m² demeurant deux fois

4 La part des acquéreurs d'appartements anciens (toutes tailles confondues) de moins de 35 ans en Ile-de-France baisse depuis 2006

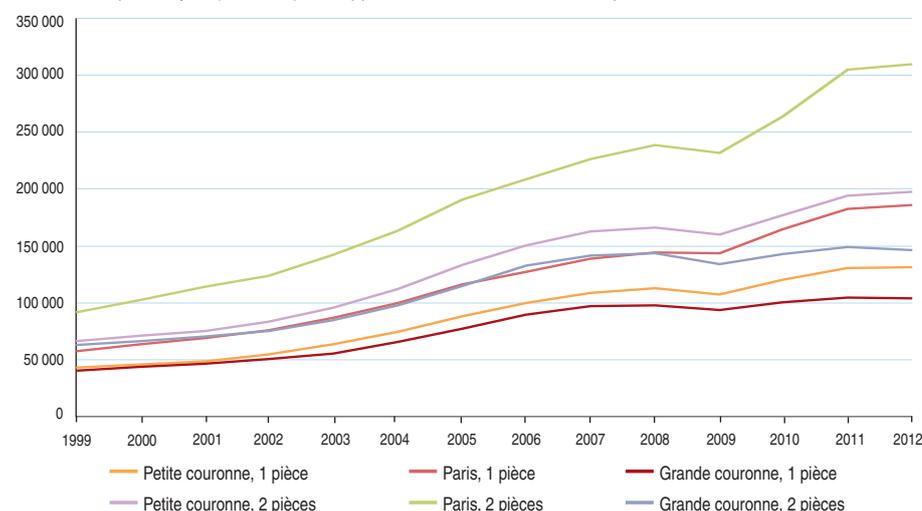
Part des acquéreurs d'appartements anciens de moins de 35 ans en Ile-de-France (en %) et nombre de transactions d'appartements anciens en Ile-de-France



Source : Chambre des notaires - base BIEN.

5 Le prix des petits appartements anciens augmente moins vite en grande couronne

Évolution du prix moyen (en euros) des appartements anciens de 1 ou 2 pièces en Ile-de-France



Source : Chambre des notaires - base BIEN.

plus élevés à Paris et sa proche banlieue qu'en province (17,1 €/m² début 2014 dans la région), alors même qu'en moyenne les salaires franciliens à poste équivalent ne sont que de 13 % plus élevés qu'en province.

La décroissance du loyer au m² quand le nombre de pièces augmente est plus nette en grande couronne, où l'offre de grands logements locatifs est plus importante que dans le reste de l'agglomération.

Dans les zones plus centrales, la relative pénurie de grandes surfaces ainsi que leur qualité (immeuble haussmannien notamment) tend à renchérir les loyers.

La décroissance du loyer en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement se vérifie en petite et grande couronne, mais davantage dans la capitale : pour un locataire présent depuis plus de dix ans dans son logement, la décote par rapport à un « emménagé » depuis un an est ainsi de 25 % à Paris, 21 % en petite couronne et de l'ordre de 22 % dans la grande couronne.

Lors des renouvellements de baux ou en cours de bail, les loyers sont en grande majorité révisés selon l'évolution de l'indice légal de référence. Une « remise à niveau » des loyers manifestement sous-évalués est possible lors d'un renouvellement de bail. En 2011, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse des loyers s'accélère à nouveau après la décélération constatée depuis 2005. L'évolution constatée en 2011 résulte du redressement des valeurs des variations trimestrielles applicables de l'Indice de référence des loyers (IRL), sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée, et d'une progression continue de la hausse des loyers en cas de relocation, à Paris notamment. Les logements reloués concernent environ 20 % du parc privé à Paris et dans sa proche banlieue.

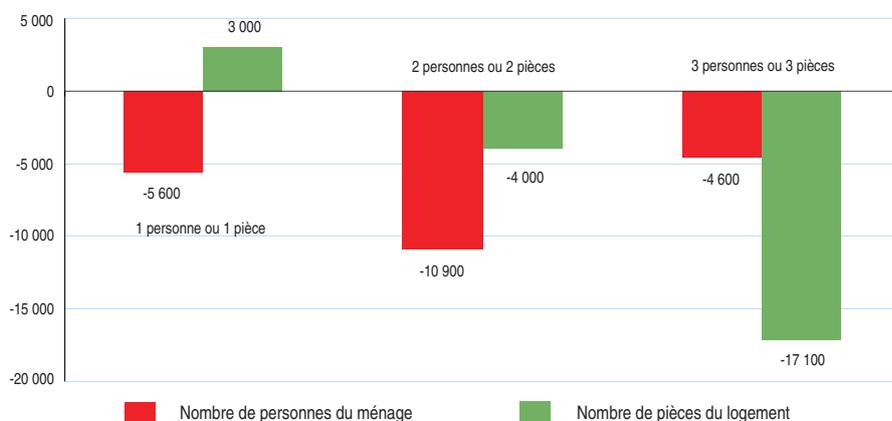
Depuis mars 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) permet un encadrement des loyers dans les zones tendues avec un plafonnement des loyers, fixé par arrêté préfectoral.

Les jeunes adultes ont des besoins de logements différents selon les étapes de leur vie

La majorité des très jeunes ménages franciliens, dont la personne de référence est âgée de 18 à 29 ans, est composée d'une seule personne (52,8 % en 2012, soit un point de plus qu'en 2007). Ils sont plus de huit sur dix (84 %) à ne compter qu'une ou deux personnes, proportion stable entre 2007 et 2012 (figure 6). Ces proportions passent à

6 Taille des ménages et des logements des jeunes Franciliens qui ne vivent plus chez leurs parents

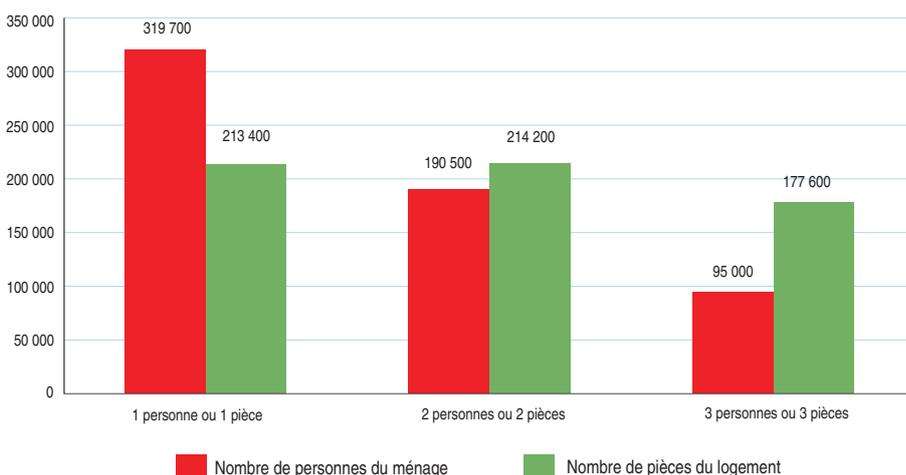
Évolution du nombre de jeunes ménages (18-29 ans) entre 2007 et 2012 selon le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement



Lecture : en 2012, il y a 5 600 jeunes ménages (18 à 29 ans) constitués d'une seule personne de moins qu'en 2007, mais 3 000 de plus vivent dans un studio ou une chambre.

Source : recensements de la population 2007 et 2012.

Répartition des jeunes ménages (18-29 ans) en 2012 selon le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement



Lecture : 320 000 jeunes ménages (18 à 29 ans) sont constitués d'une seule personne, mais seulement 213 000 vivent dans un studio ou une chambre.

Source : Insee, recensement de la population 2012.

un ménage sur trois d'une seule personne chez les 30-34 ans et près de six sur dix (59 %) d'une ou deux personnes.

Les jeunes vivant seuls habitent majoritairement des studios ou des chambres, mais 43 % d'entre eux vivent dans un logement de deux pièces ou plus. Lorsqu'ils vivent à deux, 38 % logent dans trois pièces ou plus. À l'inverse, 23 % des jeunes ménages comprenant au moins trois personnes vivent dans un petit logement, d'une ou deux pièces.

Le parc de petits logements reste massivement situé dans le cœur de l'agglomération. La taille et le prix des logements favorisent l'éloignement du centre de la région, lorsque, en avançant en âge, on fonde une famille qui s'agrandit.

Sur longue période, les ménages doivent faire face à une évolution générale en ciseaux (*Évolution de la structure de l'occupation des logements franciliens depuis 1975 : l'Île-de-France manque-t-elle de petits logements ?*) entre la taille des ménages, qui diminue, et celle des logements, qui augmente. Le nombre de personnes seules et de couples sans enfant s'amplifie, du fait essentiellement du vieillissement des ménages. Les ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus continuent souvent à habiter dans de grands logements après le départ de leurs enfants. Les ménages d'une ou deux personnes occupent ainsi majoritairement des logements de trois pièces ou plus en 2012. Cet effet est aussi la conséquence de l'évolution des modes de

Évolution de la structure de l'occupation des logements franciliens depuis 1975 : l'Ile-de-France manque-t-elle de petits logements ?

De plus en plus de Franciliens vivent seuls ou à deux, mais de moins en moins dans des studios ou des deux pièces. Sur 1,33 million de ménages supplémentaires que compte l'Ile-de-France en 2012 par rapport à 1975, près de 90 % sont composés d'une ou deux personnes (1,19 million) alors que seulement 119 000 ménages de plus qu'en 1975 sont aujourd'hui logés dans des studios ou des deux pièces. Le nombre de ménages logés dans des studios ou des chambres indépendantes a même légèrement diminué (- 8 500 studios entre 1975 et 2012, à comparer aux + 789 000 ménages d'une personne) tandis que ceux logés dans des deux pièces a progressé (+ 127 000) mais bien moins que le nombre de ménages composés de deux personnes (+ 402 000). Ce parc de petits logements reste massivement situé au cœur de l'agglomération, mais la concentration du parc de petits logements diminue sensiblement sur longue période : 46 % des ménages qui vivaient dans une ou deux pièces en 1975 habitaient à Paris contre 40 % en 2012. Leur part en petite couronne a peu évolué (de 37 % à 38 %) et a surtout progressé en grande couronne (de 17 % à 23 %).

Le plus étonnant dans ces évolutions tient à la faible hausse du nombre de ménages logés dans des studios ou des deux pièces (+ 119 000) alors qu'environ 500 000 ont été construits depuis 1975.

Les raisons qui expliquent l'écart entre la construction de petits logements et la hausse réelle du parc de petits logements en Ile-de-France sont multiples. En 1975, bon nombre de chambres dans des garnis, de studios et de deux pièces étaient vétustes voire insalubres et ont été démolies depuis. Les chambres de bonnes ont fréquemment été fusionnées pour former de grands appartements. Les loges de concierges ont souvent disparu au profit de commerces ou de locaux professionnels. De nombreux studios et deux pièces situés sur le même palier ou un étage au-dessous ou au-dessus ont été fusionnés pour former des logements plus grands ou des duplex. Et même si des mouvements inverses s'observent aujourd'hui, qui transforment des maisons individuelles en plusieurs studios ou deux pièces, ils restent limités et témoignent surtout de la réalité d'une demande que la construction neuve peine à satisfaire. Elle conduit au développement de la colocation et surtout, depuis la crise, au maintien prolongé des jeunes adultes au domicile de leurs parents et à une augmentation des ménages dits « complexes », c'est-à-dire de familles qui hébergent sous leur toit d'autres personnes avec lesquelles elles ont, le plus souvent, un lien de parenté.

L'évolution en ciseaux, sur longue période, entre la taille des ménages, qui diminue, et celle des logements, qui augmente, traduit aussi l'évolution considérable des modes de vie des Franciliens et l'amélioration de leurs revenus et de leurs conditions de logement, en moyenne, depuis 1975.

En 2012, seulement 18 % des studios sont occupés par plus d'une personne contre 32 % en 1975. De la même façon, 12 % des deux pièces sont aujourd'hui occupés par plus de deux personnes contre 22 % en 1975, et de plus en plus de deux pièces sont occupés par une personne vivant seule (59 % en 2012 contre 40 % en 1975).

Les personnes qui vivent seules ou à deux n'habitent pas forcément dans des studios ou des deux pièces. Elles vivent même aujourd'hui majoritairement dans des logements de trois pièces ou plus. Leur parcours de vie et leurs revenus leur permettent souvent de jouir d'un logement plus spacieux. Beaucoup vivent seules ou à deux suite au départ des enfants ou au décès du conjoint et restent dans le grand logement qu'elles occupaient jusqu'alors. Plus du tiers (35 %) de la croissance du nombre de ménages d'une ou deux personnes entre 1975 et 2012 est due à des personnes âgées de 60 ans ou plus. Ces personnes âgées de 60 ans ou plus, qui vivent seules ou à deux, résident de moins en moins dans des studios ou des deux pièces (25 % en 2012 contre 54 % en 1975). Elles sont même 148 000 de moins à y vivre en 2012 par rapport à 1975.

De la même façon, une part croissante des ménages de moins de 60 ans, composés d'une ou deux personnes, vit dans trois pièces ou plus (42 % en 2012 contre 35 % en 1975).

Néanmoins, le revenu des ménages reste le déterminant principal des logements auxquels peuvent prétendre les Franciliens. En 2012, les personnes seules qui exercent une profession libérale ne sont ainsi que 21 % à vivre en studio contre 45 % si elles sont employées de commerce ou au service direct de particuliers. L'âge, qui influe sur le revenu, est tout aussi discriminant.

Avec la crise qui se prolonge, le chômage qui touche 8,8 % des actifs franciliens, les revenus qui progressent lentement et les prix immobiliers qui augmentent plus vite, la demande pour des logements de petite taille s'accroît, en particulier chez les jeunes et tous ceux dont les revenus ne permettent pas d'envisager un logement plus grand.

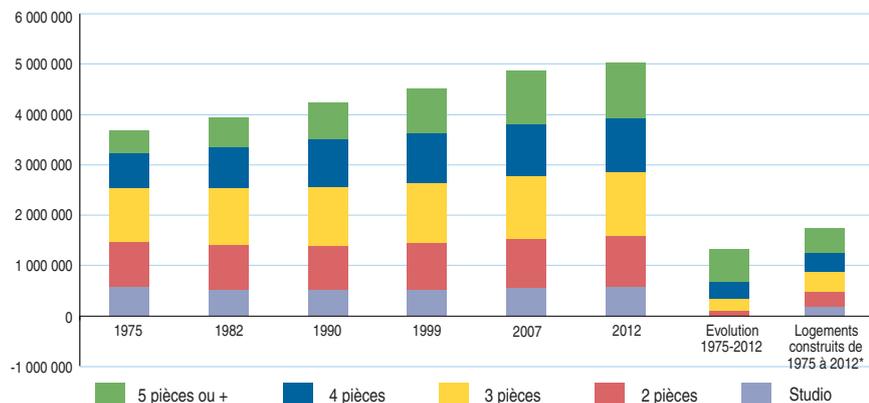
vie (désir d'une pièce en plus, anticipation par rapport à l'augmentation de la taille de la famille...) et de celle des revenus sur longue période. Il s'observe aussi chez les jeunes franciliens qui ont quitté le domicile de leurs parents et disposent souvent d'une pièce de plus au regard de la taille de leur ménage quand ils vivent seuls ou à deux.

Les deux pièces habités par des 18-29 ans sont ainsi plus souvent occupés par une seule personne (49 %) que par deux (42,6 %). Les jeunes se logeant dans des trois pièces ou plus y résident autant à deux personnes qu'à au moins trois personnes (41 %).

A contrario, rares sont les jeunes qui vivent à deux ou plus dans un logement d'une seule pièce (14 %). En revanche, le passage à un grand logement (au moins trois pièces) pour les jeunes familles (au moins trois personnes) semble plus difficile.

L'évolution entre la taille des ménages et des logements souligne aussi une difficulté particulière de l'Ile-de-France, exacerbée par le décrochage intervenu dans les années 2000 entre l'évolution des prix de l'immobilier et celle des revenus : maintenir une offre suffisante de petits logements, notamment locatifs. Le diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement pointe ainsi des enjeux forts en Ile-de-France. Il rappelle que les petites surfaces sont en particulier nécessaires pour « loger les nombreux ménages mobiles que sont les jeunes décohabitants (jeunes en début de parcours résidentiel, étudiants) ou les ménages en phase de transition (formation, mise en couple, séparation) », qui souvent vivent seuls ou à deux. Et ce, dans un contexte où « le manque de grands logements abordables pour les familles se fait lui aussi fortement sentir ».

Logements occupés selon le nombre de pièces en Ile-de-France : 120 000 studios et deux pièces de plus en 2012 qu'en 1975 alors que 490 000 ont été construits



* Calculés à partir des dates d'achèvement des logements aux différents recensements.

Source : Insee, recensements de la population 1975 à 2012