

Les logements des couples avec enfants plus grands et plus souvent en périphérie de Tours que ceux des autres jeunes actifs de l'agglomération tourangelle

Insee Analyses Centre-Val de Loire • n° 96 • Juin 2023



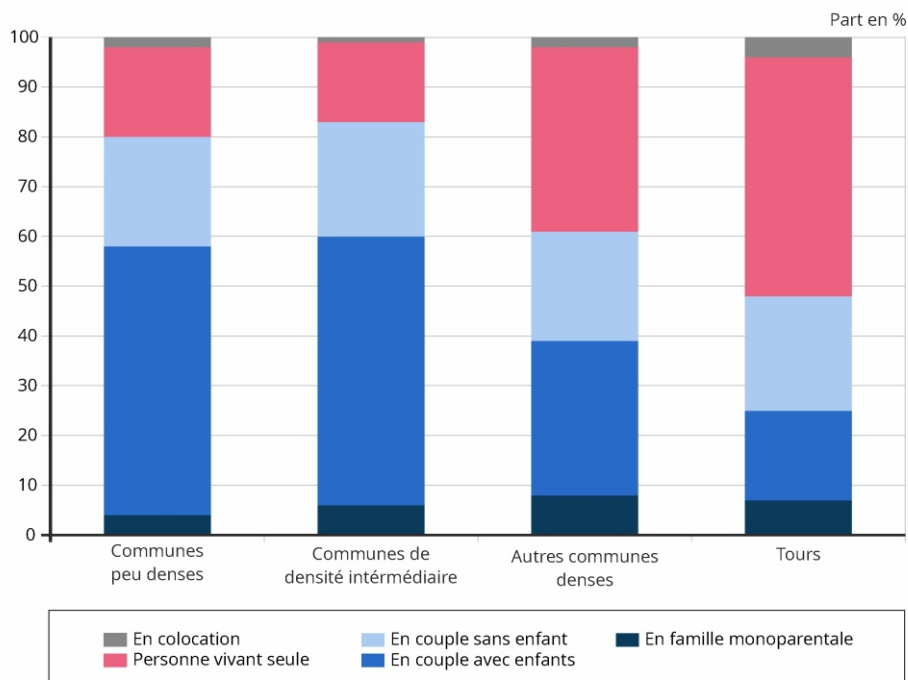
Les caractéristiques des logements des jeunes actifs de l'agglomération tourangelle sont très liées à la composition des ménages qui les occupent. Les couples avec enfants occupent ainsi souvent des logements plus grands et plus fréquemment situés en périphérie de Tours qu'au cœur de l'agglomération. En 2019, les logements des jeunes actifs au chômage sont plus petits et moins souvent occupés en tant que propriétaire que ceux des actifs en emploi. La majorité des logements des jeunes actifs sont des appartements dans l'agglomération, plus des trois quarts à Tours Métropole Val de Loire. Dans la commune de Tours, seulement la moitié des logements des jeunes actifs disposent de trois pièces ou plus, plus de 9 sur 10 dans les communes peu denses. Les jeunes qui habitent à Tours ou dans sa première couronne mettent moins de temps à rejoindre leur lieu de travail.

Cette publication présente les caractéristiques des logements des jeunes actifs de l'agglomération tourangelle ayant quitté le domicile de leurs parents. La publication Insee Flash n° 69 décrit la population de ces jeunes actifs décohabitants de cette agglomération.

De 21 à 35 ans, l'âge de nombreux changements

Entre 21 et 35 ans, la vie des personnes connaît de nombreux changements, souvent plus nombreux que pendant les deux décennies précédentes, jusqu'à 20 ans, et les deux décennies suivantes, après 35 ans. Ce sont les âges auxquels se fait l'entrée dans la vie active, le taux d'activité de 53 % à 21 ans atteint 94 % à 35 ans dans l'agglomération tourangelle. À cette période a également lieu le départ du domicile parental. Tandis que seuls 63 % des jeunes ne vivent plus avec leurs parents à 21 ans, 96 % ont quitté le domicile parental à 35 ans. Vivre en couple et avoir des enfants survient à ces âges. À 35 ans, 72 % des jeunes vivent en couple et 68 % sont parents, contre 16 % et 2 % à 21 ans. Une plus grande stabilité professionnelle et résidentielle accompagne ces changements (43 % des personnes âgées de 21 ans en emploi sont salariées à contrat indéterminé et 3 % sont propriétaires de leur logement parmi ceux qui ne vivent plus chez leurs parents, contre 77 % et 48 % à 35 ans). Bien entendu, ces changements ne sont pas déconnectés les uns des autres, la demande de logement n'est ainsi pas la même lors de l'entrée dans la vie active où la préférence peut

1. Répartition selon la composition du ménage des logements des jeunes actifs décohabitants selon la densité communale



Champ : logements occupés par au moins un résident actif décohabitant âgé de 21 à 35 ans de l'agglomération tourangelle.
Source : Insee, Recensement de la population 2019 - exploitation complémentaire.

En partenariat avec :

► Encadré 1 : le mot du partenaire

Les Armées doivent pouvoir disposer d'hommes et de femmes suffisamment jeunes et motivés pour remplir des missions exigeantes afin de défendre la France et ses intérêts. Cet impératif oblige à mettre en place des leviers pour attirer cette jeunesse mais aussi pour la fidéliser.

Les conditions de logement sont l'un des piliers de cette fidélisation. L'enjeu est alors d'identifier les attentes de jeunes adultes en la matière pour, in fine, développer en conséquence une offre de logement adaptée.

Pour la Base de Défense de Tours, cette démarche est d'autant plus essentielle que l'Indre-et-Loire va connaître, à l'été 2024, un afflux massif de plus de 500 ressortissants, portant ainsi les effectifs du Ministère à près de 4 000 personnels, hors familles.

S'inscrivant dans cette réflexion, au regard des enjeux autour du logement en France et du pouvoir d'achat, la Base de Défense de Tours a donc décidé de s'associer à l'Insee pour connaître avec précision les pratiques en matière de logement dans l'agglomération tourangelle de la part des jeunes actifs non étudiants âgés de 21 à 35 ans.

S'appuyant sur les résultats de cette étude réalisée en partenariat avec l'Insee, la Base de Défense de Tours pourra ainsi consolider sa vision prospective en matière de logement et d'hébergement, via des éléments objectifs.

aller au centre-ville mieux desservi par les transports, proche de l'offre d'emploi et de l'offre locative, qu'avec des enfants et une plus grande stabilité professionnelle où l'accession à la propriété en périphérie de la ville pourra être privilégiée.

En 2019, l'agglomération tourangelle, qui comprend les intercommunalités de Tours Métropole Val de Loire, Touraine-Est Vallées et Touraine Vallée de l'Indre, compte 47 200 actifs non étudiants âgés de 21 à 35 ans et ne résidant plus chez leurs parents. Cette étude se penche sur les 35 400 logements qu'ils occupent.

Les trois quarts des logements jeunes actifs en couple avec enfants possèdent 4 pièces ou plus

Les logements des communes les moins denses accueillent plus souvent les ménages les plus grands, et les jeunes actifs les plus âgés, en lien avec le cycle de vie familiale (mais aussi avec l'accès à la propriété, dont il sera question plus bas). À Tours, 48 % des logements des jeunes actifs décohabitants sont

occupés par des personnes seules, trois fois plus que dans les communes de densité intermédiaire ►pour comprendre. Dans les communes peu denses ou de densité intermédiaire, plus de la moitié des logements des jeunes actifs sont occupés par des couples avec enfants ►figure 1. En conséquence, les logements des jeunes actifs des communes peu denses sont majoritairement occupés par les jeunes des tranches d'âges les plus élevées. La moitié des logements des jeunes actifs de ces communes sont occupés par des jeunes de 31 à 35 ans, mais seulement un dixième par des jeunes de 21 à 25 ans. En revanche à Tours, les logements des jeunes de 21 à 25 ans représentent un quart des logements des jeunes actifs et ceux des 31 à 35 ans un tiers.

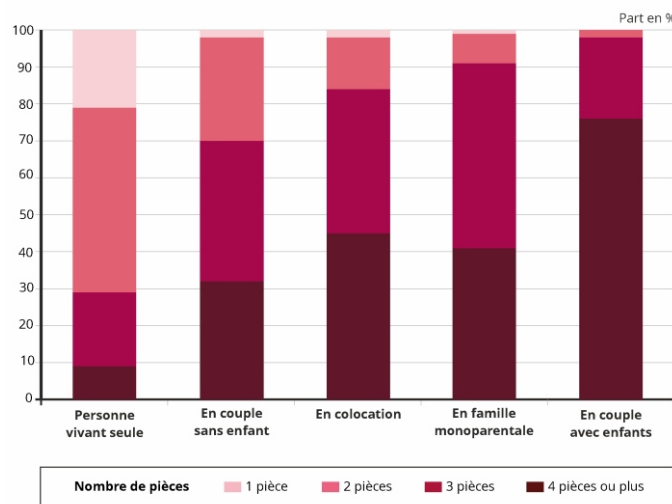
La taille des logements des jeunes actifs décohabitants de l'agglomération tourangelle varie selon la composition des ménages ►figure 2. Si trois quarts des logements des jeunes actifs en couple avec enfants comptent quatre pièces ou plus, il n'en va de même que pour un tiers de ceux en couple sans enfant et un dixième de ceux

habitant seuls. À composition du ménage comparable, les logements des jeunes actifs de Tours Métropole Val de Loire sont plus souvent petits. Alors que 90 % des logements des jeunes actifs en couple avec enfants comportent quatre pièces ou plus à Touraine Vallée de l'Indre, c'est le cas pour 69 % de ceux de Tours Métropole Val de Loire. Plus généralement, les communes les moins densément peuplées de l'agglomération tourangelle sont celles dans lesquelles les logements des jeunes actifs décohabitants sont les plus grands. Dans les communes peu denses, ils possèdent presque tous trois pièces ou plus, contre la moitié à Tours, la commune la plus densément peuplée de l'agglomération.

En lien avec des compositions des ménages différentes, les logements des jeunes actifs de 21 à 25 ans – dont 40 % vivent seuls – sont plus petits que les logements des jeunes des autres tranches d'âges ►figure 3. La majorité de leurs logements comportent une ou deux pièces (53 %). Quant aux logements des jeunes actifs de 26 à 30 ans, ils sont deux tiers à comporter trois pièces ou plus. Cette proportion atteint 80 % pour ceux des jeunes actifs de 31 à 35 ans, qui vivent majoritairement en couple avec enfants. La moitié des logements des jeunes actifs âgés de 21 à 25 ans possèdent quatre pièces ou plus à Touraine Vallée de l'Indre, contre 14 % dans la métropole de Tours. Ceci peut être mis en regard du fait que dans la métropole, plus de la moitié du parc locatif privé est constitué de logements d'une pièce ou deux. En outre, les jeunes de 21 à 25 ans de la métropole de Tours vivent plus souvent seuls qu'à Touraine Vallée de l'Indre (43 % contre 23 %).

Les jeunes décohabitants en emploi vivent davantage en couple que ceux au chômage. Cela contribue à expliquer que dans l'agglomération tourangelle, leurs logements sont souvent plus grands que ceux des actifs au chômage. En particulier, la proportion de

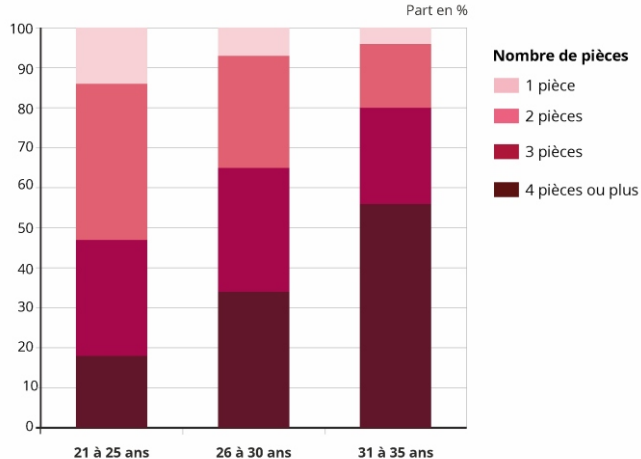
► 2. Répartition des logements des jeunes actifs ayant quitté le domicile parental selon leur nombre de pièces, pour les différents types de ménages qui les occupent



Champ : logements occupés par au moins un résident actif décohabitant âgé de 21 à 35 ans de l'agglomération tourangelle.

Source : Insee, Recensement de la population 2019 – exploitation complémentaire.

► 3. Répartition par nombre de pièces des logements des jeunes actifs ayant quitté le domicile parental selon leur classe d'âge



Champ : logements occupés par au moins un résident actif décohabitant âgé de 21 à 35 ans de l'agglomération tourangelle.

Source : Insee, Recensement de la population 2019 – exploitation complémentaire.

► 4. Répartition par statut d'occupation des logements occupés par au moins un jeune actif en emploi décohabitant

Niveau géographique	en %				Ensemble
	Propriétaires	Locataires d'un logement hors logement social	Locataires d'un logement social	Logés gratuitement	
CC Touraine Vallée de l'Indre	63	26	9	2	100
CC Touraine-Est Vallées	53	29	16	2	100
Tours Métropole Val de Loire	27	49	22	2	100
Agglomération tourangelle	33	45	20	2	100

Champ : logements occupés par au moins un résident actif en emploi décohabitant âgé de 21 à 35 ans de l'agglomération tourangelle.

Source : Insee, Recensement de la population 2019 - exploitation complémentaire.

logements de quatre pièces ou plus est plus importante pour ceux en emploi. Les logements des jeunes actifs en emploi sont rarement des logements d'une seule pièce (7 % contre 12 % des logements des jeunes actifs au chômage).

Les jeunes non étudiants en emploi sont davantage propriétaires de leur logement

Les jeunes actifs sont plus souvent propriétaires de leur logement dans les communes les moins denses de l'agglomération. Tandis que la plupart (59 %) des logements des jeunes actifs sont détenus par leurs occupants dans les communes peu denses, moins d'un sur cinq l'est à Tours. La part de logements sociaux parmi les logements des jeunes actifs est la plus élevée à Tours et

dans les autres communes denses. Ils y représentent un quart de leurs logements contre un dixième dans les communes peu denses.

Les logements des jeunes actifs décohabitants en emploi leur appartiennent plus souvent que ceux des jeunes au chômage. Dans l'agglomération tourangelle, si 33 % des logements des jeunes en emploi leur appartiennent, c'est le cas de 13 % de ceux au chômage. La plupart des logements des jeunes au chômage sont loués dans le parc social non meublé (43 %), où les loyers sont moins élevés. Dans la métropole de Tours, les loyers du parc locatif social sont ainsi deux fois moins importants que ceux du parc privé. À même situation au regard de l'emploi, les jeunes de l'agglomération tourangelle détiennent moins souvent leur logement que les jeunes de la région (45 % des logements des jeunes

en emploi leur appartiennent et 20 % de ceux au chômage).

Dans la métropole de Tours, 27 % des logements des jeunes en emploi leur appartiennent ► **figure 4**, 10 % pour ceux au chômage. Ces proportions sont semblables à celles observées dans les métropoles d'Orléans, Angers et Amiens. Néanmoins, elles sont bien inférieures à celles des intercommunalités de Touraine Vallée de l'Indre et de Touraine-Est Vallées, en lien avec les caractéristiques de leurs occupants qui sont notamment plus âgés, ainsi qu'avec les prix de l'immobilier plus élevés dans la métropole.

La proportion de logements occupés en tant que propriétaires par les jeunes actifs croît avec l'âge en relation avec une situation professionnelle et financière de plus en plus favorable à l'accès à la propriété. Ainsi, 10 % des logements des jeunes de 21 à 25 ans leur appartiennent, contre 28 % entre 26 et 30 ans et 43 % entre 31 et 35 ans. Dans la métropole de Tours, 6 % des logements des jeunes de 21 à 25 ans sont loués meublés (dans le parc privé et social), une part moins importante que dans les métropoles d'Orléans (9 %) et d'Amiens (7 %), mais plus élevée que dans celle d'Angers (5 %).

À Tours Métropole Val de Loire, 9 logements sur 10 des jeunes actifs de 21 à 25 ans sont des appartements

La majorité des logements des jeunes actifs décohabitants sont des appartements dans

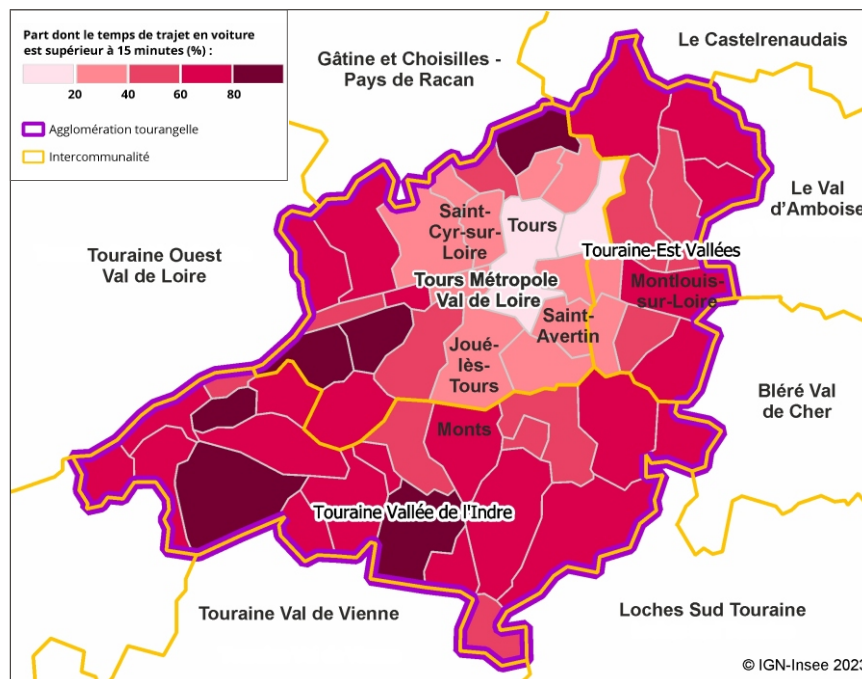
► Encadré 2 :

Les jeunes décohabitants en emploi habitent plus près de leur lieu de travail que ceux qui vivent chez leurs parents

En 2019 dans l'agglomération tourangelle, 35 % des jeunes non étudiants en emploi décohabitants travaillent dans leur commune de résidence. Les jeunes qui habitent avec leurs parents sont 29 % à travailler dans la même commune. Lorsqu'ils ne travaillent pas dans la même commune que celle dans laquelle ils résident, la plupart des jeunes en emploi travaillent dans une commune située à moins de quinze minutes en voiture. Ceux qui vivent au domicile de leurs parents sont 11 % à résider dans une commune distante de plus de 45 minutes de celle de leur travail, une part deux fois plus grande que parmi les jeunes actifs décohabitants.

Les jeunes décohabitants en emploi qui habitent à Tours ou dans une commune limitrophe sont peu nombreux à travailler à plus de quinze minutes de leur lieu de résidence ► **figure 5**. À Tours, 19 % des jeunes décohabitants en emploi travaillent dans une commune située à plus de quinze minutes, 12 % à Beaumont-Village. Les jeunes actifs décohabitants des communes situées dans le sud-ouest de l'agglomération habitent à plus de quinze minutes de leur commune de travail dans les proportions les plus élevées (pour plus de 80 %).

► 5. Part des jeunes actifs en emploi décohabitants résidant dans une commune à plus de 15 minutes de leur commune de travail



Lecture : 19 % des jeunes actifs en emploi décohabitants résidant à Tours travaillent dans une commune à plus de 15 minutes en voiture.

Sources : Insee, Recensement de la population 2019, distancier Metric-OSRM, © les contributeurs d'OpenStreetMap et du projet OSRM.

l'agglomération (66 %). La proportion d'appartements est la plus élevée à Tours Métropole Val de Loire, où 78 % des logements occupés par les jeunes actifs sont des appartements, contre 23 % à Touraine-Est Vallées et 13 % à Touraine Vallée de l'Indre. Cette proportion d'appartements diminue avec l'âge des occupants. Ainsi, 84 % des logements des jeunes actifs âgés de 21 à 25 ans sont des appartements, 70 % de ceux des jeunes de 26 à 30 ans et 52 % de ceux des personnes de 31 à 35 ans. Dans la

métropole de Tours, 91 % des logements des actifs de 21 à 25 ans sont des appartements (45 % à Touraine-Est Vallées et 25 % à Touraine Vallée de l'Indre). Cela s'explique en grande partie par la structure du parc de logements de Tours Métropole Val de Loire qui compte une plus grande part d'habitat collectif et le fait que les jeunes actifs y soient moins âgés que dans les deux autres intercommunalités de l'agglomération. Les plus jeunes des actifs, plus susceptibles de changer de lieu de travail,

peuvent privilégier les communes plus urbaines et les centres-villes, offrant de plus grandes opportunités d'emploi et un parc locatif mieux desservi par les transports en commun.

Enfin, les logements des jeunes en emploi sont moins souvent des appartements que ceux des jeunes au chômage (63 % contre 80 %).

Élise Boekwa Bonkosi, Maxime Simonovici (Insee)

► Pour comprendre

À l'échelle infra-départementale, les **Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)** visent à préparer et orienter le devenir d'un territoire intercommunal pour les vingt années à venir. Ils servent de cadre de référence aux politiques publiques relatives à l'habitat, aux déplacements, au développement commercial, à l'environnement ainsi qu'aux documents de planification urbaine (PLU/PLUi).

Rassemblés autour de ce schéma de coopération dans le cadre du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT), les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de Tours Métropole Val de Loire, de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées et de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre constituent l'**agglomération tourangelle**.

Lorsque les caractéristiques des logements sont croisées avec celles de leurs occupants, les statistiques sont calculées en considérant les logements occupés par au moins un résident ayant les caractéristiques considérées. Par exemple, la formulation « les logements des jeunes actifs de 21 à 25 ans » renvoie aux logements occupés par au moins un jeune actif de 21 à 25 ans.

En termes de densité de population, cette étude considère **quatre groupes de communes dans l'agglomération tourangelle**. Ils ont été construits à partir de la grille communale de densité et de leur position par rapport à Tours. Ils permettent de décrire différents types d'espaces au sein de l'agglomération en lien avec la polarisation de Tours et la périurbanisation.

Tours : densément peuplée, ville-centre de l'agglomération tourangelle et chef-lieu d'Indre-et-Loire, elle abrite 137 100 habitants au 1^{er} janvier 2019, davantage des personnes seules (31 % de la population tourangelle) et des jeunes adultes de moins de 35 ans (34 %).

Autres communes denses : les 6 communes de Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps, Chambray-lès-Tours, Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire sont également des communes denses au sens de la GCD où résident 108 000 habitants. En 2019, 21 % des adultes de ces communes a moins de 35 ans.

Communes de densité intermédiaire : 18 communes du territoire du SCoT sont de densité intermédiaire et forment la première couronne périurbaine de Tours. Elles abritent 86 500 habitants, pour moitié des couples avec enfants.

Communes peu denses : 29 communes sont peu denses (rurales), où résident 58 000 habitants. Elles sont majoritairement situées à l'ouest et au sud de Tours ; cinq autres communes se trouvent au nord-est de l'agglomération. Elles sont très prisées par les familles (53 % de leur population en 2019).

► Définitions

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes :

- soit **un couple** (cf. définition de couple), avec le cas échéant son ou ses enfants appartenant au même ménage ;
- soit **un adulte avec son ou ses enfants** appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage (voir définition de l'enfant d'une famille).

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles. Au sein d'un ménage, une personne peut soit appartenir à une famille et une seule, soit n'appartenir à aucune famille.

Dans cette étude, les jeunes correspondent à la population âgée de 21 à 35 ans.

Les **non étudiants** sont non inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur (collèges, lycées, établissements de l'enseignement supérieur).

Les **actifs non étudiants** regroupent les jeunes non étudiants avec emploi et sans emploi.

Les **non étudiants en emploi** sont ceux s'étant déclarés soit exercer une profession (salarisée ou non, même à temps partiel), soit aider une autre personne dans son travail (même sans rémunération), soit être chômeur tout en exerçant une activité réduite. Les jeunes cumulant emploi et études (job étudiant) sont exclus.

Les logements des jeunes décohabitants sont les logements ordinaires dans lesquels réside au moins un jeune non étudiant et où aucun jeune non étudiant ne vit avec ses parents ou un autre membre de sa famille (hors conjoint et enfant).

Un **jeune décohabitant** peut :

- occuper seul son logement ;
- être un adulte d'un couple (avec ou sans enfant) ou d'une famille monoparentale ;
- être en colocation.

► Sources

Insee, Recensement de la population, 2019
Observatoire Local des Loyers du parc privé de la métropole tourangelle (OLL37), 2019

► Pour en savoir plus

- **Boekwa Bonkosi E., Simonovici M.**, « Les jeunes actifs vivent moins chez leurs parents dans l'agglomération tourangelle que dans le reste de la région », Insee Flash Centre-Val de Loire n° 69, juin 2023.
- **Bourdu E., Chéry M., Piraux E., Simonovici M.**, « Les nouveaux habitants de l'agglomération tourangelle sont souvent des jeunes adultes ou des personnes seules », Insee Analyses Centre-Val de Loire n° 88, octobre 2022.
- **Goupil S.**, « La moitié des ménages qui s'installent dans un logement neuf en sont propriétaires », Insee Analyses Centre-Val de Loire n° 87, septembre 2022.
- Le parc locatif privé de la métropole tourangelle en 2019, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU), octobre 2021.
- **Pouliquen E.**, « Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau », Insee Première n° 1686, janvier 2018.



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

