



## LES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LES JEUNES ACTIFS VIVANT DANS LE GRAND REIMS

### Des parcours résidentiels aux parcours de vie

Une fois les études terminées se pose la question de savoir où et dans quel type de logement habiter, dans la perspective de quitter le domicile parental. Mais face aux préférences et aux besoins des jeunes qui entrent dans la vie active, **le parc de logements est-il en mesure, sur le territoire du Grand Reims, de pouvoir répondre à l'ensemble de cette population**, en proposant des logements adaptés à leurs situations, financière comme familiale ?

Dans cette note, l'Agence d'Urbanisme, de Développement et de Prospective de la Région de Reims se propose d'analyser plusieurs sujets, en les traitant pour **les personnes actives âgées de 15 à 29 ans vivant sur le territoire du Grand Reims :**

- Quelles sont les logiques d'accès à l'autonomie résidentielle, via l'emménagement dans le premier logement ?
- Quelle est l'importance des situations problématiques vis-à-vis du logement ?
- Quelles sont les relations entre les parcours résidentiels et les parcours familiaux et de vie ?
- Les jeunes ménages occupent-ils des logements qui correspondent à leurs besoins ?

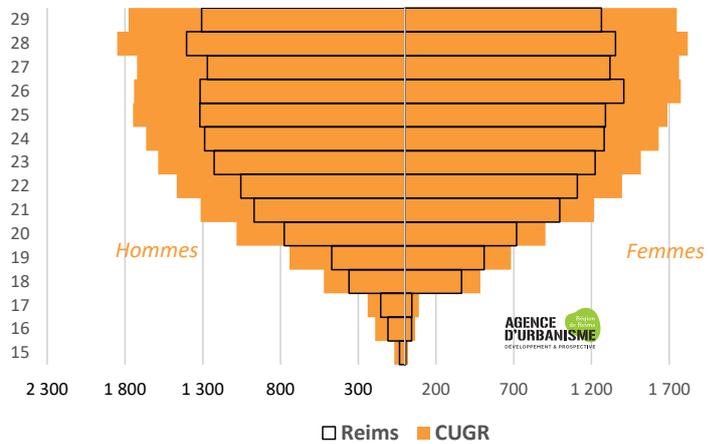
# LES « JEUNES ACTIFS » : COMBIEN SONT-ILS ET OU VIVENT-ILS ?

Le territoire du Grand Reims compte 34 525 personnes en situation d'activité en 2016, âgées de 15 à 29 ans, dont la majorité habite dans la ville-centre de Reims (25 994). Ces « jeunes actifs » représentent 11,7 % de la population totale.

Contrairement à la population générale, le nombre de jeunes actifs a régressé au cours des 5 dernières années : ils sont près de 2 750 en moins, soit une variation annuelle moyenne de -1,5 % (contre une hausse de 0,4 % des habitants du Grand Reims). Ce constat s'explique à la fois par la légère baisse du nombre de personnes âgées de 15 à 29 ans liée à un recul modéré de la natalité dans ces générations, mais surtout par la hausse sensible de la proportion de jeunes toujours inscrits dans un cycle de formation, et donc non comprise dans la population active. Cette évolution traduit donc clairement le fait que les jeunes sont de plus en plus nombreux à se former.

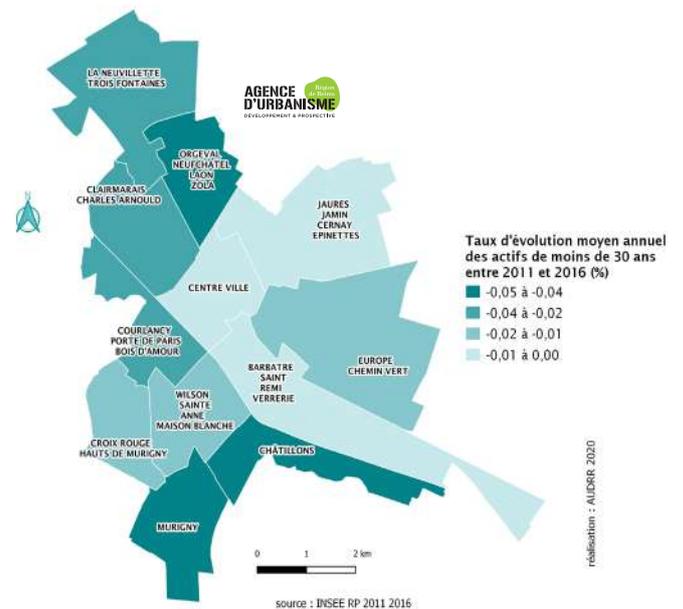
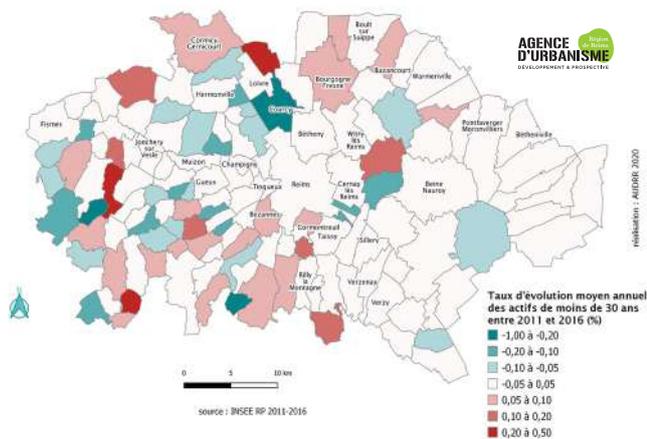
Cette tendance à la baisse, majoritaire dans l'intercommunalité de 143 communes, est essentiellement engendrée par la dynamique rémoise, où la totalité des 12 quartiers ont connu une évolution négative de leur population de jeunes actifs, avec une intensité plus ou moins prononcée. En effet, des quartiers comme Murigny, Orgeval-Neufchâtel-Laon Zola ou encore Châtillons ont vu leur nombre de jeunes actifs baisser en moyenne de plus de 4 % chaque année. Les deux quartiers rémoises où cette sous-population est la plus nombreuse (Centre-ville et Jaurès-Jamin-Cernay-Epinettes) ont perdu 0,4 % de jeunes actifs tous les ans.

Pyramide des âges des jeunes actifs en 2016



Source : Insee, RP 2016.

Plus globalement, les principales communes du Grand Reims ont connu cette dynamique entre 2011 et 2016, à l'exception de Cormontreuil où le nombre de jeunes actifs est passé de 366 à 489, sous l'effet de mouvements migratoires positifs.



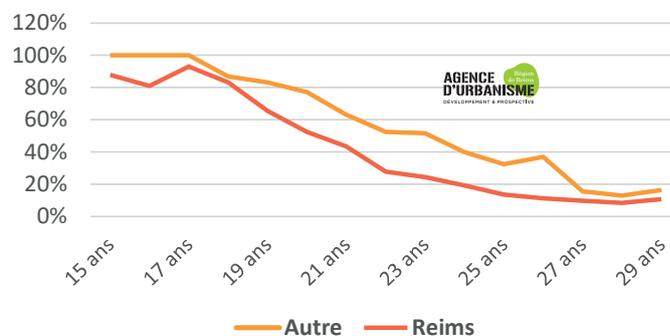
# LE PREMIER LOGEMENT, TREMPLIN VERS L'AUTONOMIE

## STABILITÉ PROFESSIONNELLE RIME AVEC DÉCOHABITATION

Entre 15 et 29 ans, dans le Grand Reims, le nombre de jeunes vivant chez leurs parents suit, année après année, une lente courbe partant de 89 % pour les plus jeunes et aboutissant à 11 % pour les plus âgés (Cf. graphique ci-contre). Autrement dit, à 15 ans presque tout le monde vit au sein du domicile parental et quinze ans plus tard presque plus personne n'y vit. **Ce sont ainsi 77,5 % de l'ensemble des jeunes actifs qui ont quitté le domicile parental.**

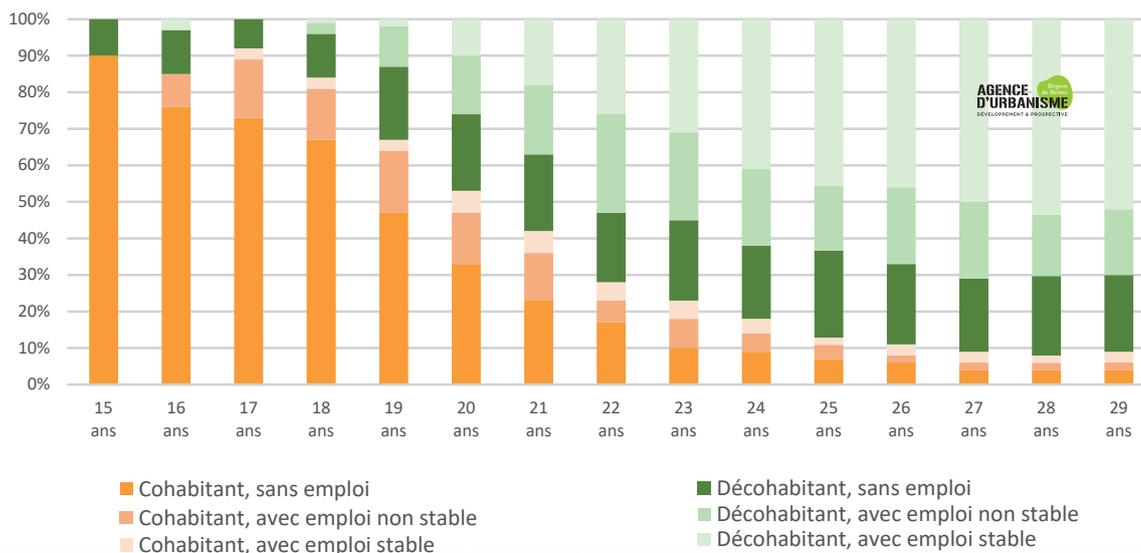
Si l'âge est naturellement un critère déterminant, la situation professionnelle l'est également, notamment son degré de stabilité (Cf. graphique ci-dessous). Quel que soit leur âge, **la large majorité de jeunes qui occupe un emploi « stable<sup>1</sup> » ne vit plus chez leurs parents (92,2 %)**, contre moins des deux tiers des jeunes sans emploi (64,7 %). Les personnes avec un emploi « non stable ou précaire<sup>2</sup> » se situent dans une sorte d'entre deux, avec un taux de décohabitation de 79,6 %. Les ressources disponibles tirées d'une activité professionnelle stable apparaissent donc, assez logiquement, comme un moteur dans la capacité à prendre son indépendance résidentielle.

Part de jeunes cohabitants avec leur(s) parent(s)



Source : Insee, RP 2016.

Mode de cohabitation selon le degré de stabilité professionnelle



Source : Insee, RP 2016.

<sup>1</sup>Une personne est considérée comme ayant un emploi stable si elle est titulaire d'un contrat en CDI, titulaire de la fonction publique, ou est employeur ou exerce en tant qu'indépendant. Elle doit également travailler à temps plein

<sup>2</sup>Les emplois non stables ou précaires correspondent aux emplois à temps partiel ou aux emplois à durée limitée (CDD, saisonnier, vacataire...), aux personnes en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, ou en contrat aidé

## RESTER VIVRE CHEZ LES PARENTS : CHOIX OU NECESSITÉ ?

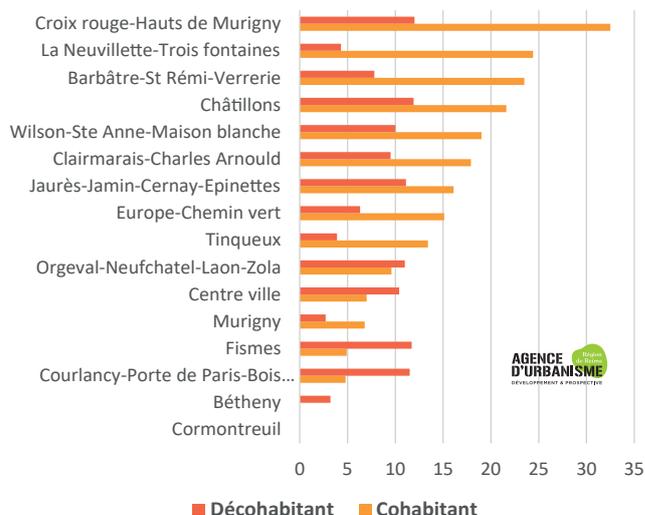
Si la stabilisation professionnelle favorise assez largement l'accès au premier logement des jeunes sortis de formation, elle ne produit apparemment pas les mêmes effets pour tous les jeunes concernés. Pourquoi certains jeunes ayant un emploi stable vivent-ils toujours chez leurs parents (8 % des jeunes) ? Est-ce un choix ? L'indice de suroccupation<sup>1</sup> des logements constitue un premier élément de réponse, en tant que marqueur des conditions de vie de leurs occupants.

Des situations assez différentes apparaissent selon les secteurs géographiques étudiés via cet indice (les 12 quartiers rémois et les 4 autres communes de l'intercommunalité découpées en IRIS). En effet, si **les jeunes cohabitant avec leur.s parent.s sont relativement plus nombreux à vivre dans un logement suroccupé** (16,8 % contre 9,1 % des personnes ayant décohabités du domicile parental), cette réalité varie de 0 à 32,5 % selon le secteur géographique. Ce sont ainsi 2 profils de secteurs qui se dégagent :

- des secteurs qui présentent des indices de suroccupation souvent élevés chez les décohabitants et (beaucoup) plus faibles chez les cohabitants : Croix rouge-Hauts de Murigny, La Neuville-Trois Fontaines, Barbâtre-St Rémi-Verrerie, Châtillons, Wilson-Ste Anne-Maison blanche, Clairmarais-Charles Arnould, Jaurès-Jamin-Cernay-Epinettes, Europe-Chemin vert, Murigny et Tinguieux. **Dans ces secteurs, cohabiter avec son ou ses parents se traduit par des conditions de vie moins bonnes qu'après avoir décohabité, et semble donc être davantage une nécessité que la conséquence d'un choix ;**

- des secteurs qui présentent des indices de suroccupation plus faibles mais où ce sont à l'inverse les personnes ayant décohabités du domicile parental qui vivent plus fréquemment dans un logement suroccupé : Orgeval-Neufchatel-Laon-Zola, Centre-ville, Fismes, Courlancy-Porte de Paris- Bois d'amour, Bétheny et Cormontreuil. **Dans ces secteurs, rester vivre au domicile parental se traduit par un gain de confort dans son logement, tout du moins du point de vue de l'espace disponible par personne. La cohabitation peut alors être interprétée comme un choix, au moins temporaire.**

Part de personnes vivant dans un logement suroccupé



Source : Insee, RP 2016.

### L'INDICE DE SUROCCUPATION DES LOGEMENTS

Il est établi, pour chaque logement, en comparant le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage qui l'occupe. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;

Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Un logement auquel il manque au moins une pièce est en situation de suroccupation.

<sup>1</sup>Cet indicateur ne peut être calculé (Cf. encadré pour le mode de calcul) que pour les communes découpées en IRIS. Dans le Grand Reims, 5 communes sont ainsi concernées : Reims, Cormontreuil, Bétheny, Fismes et Tinguieux.

Ces communes regroupant plus de 70 % de la population de l'intercommunalité, les résultats obtenus sont largement représentatifs de la situation globale.

## LE POIDS DES ORIGINES SOCIALES

L'indice de suroccupation des logements fournit donc un premier élément de réponse, car il démontre que les conditions de logement des jeunes actifs ayant décohabités sont plus favorables que celles des jeunes demeurant encore au domicile parental. Mais cet indice ne permet pas d'évaluer précisément le potentiel impact du secteur géographique, en tant que marqueur des origines sociales. Pour se faire, la méthode statistique dite de « régression logistique » a été utilisée, qui permet de mesurer l'effet propre d'un facteur, sans tenir compte des autres, c'est-à-dire en maîtrisant les effets de structures. Les résultats sont présentés dans le graphique ci-contre.

Le premier résultat qui ressort de cette analyse confirme ce qui a déjà été observé : toutes choses égales par ailleurs, **les jeunes avec un emploi stable ont 3,7 fois plus de chances d'avoir décohabité** que les personnes sans emploi.

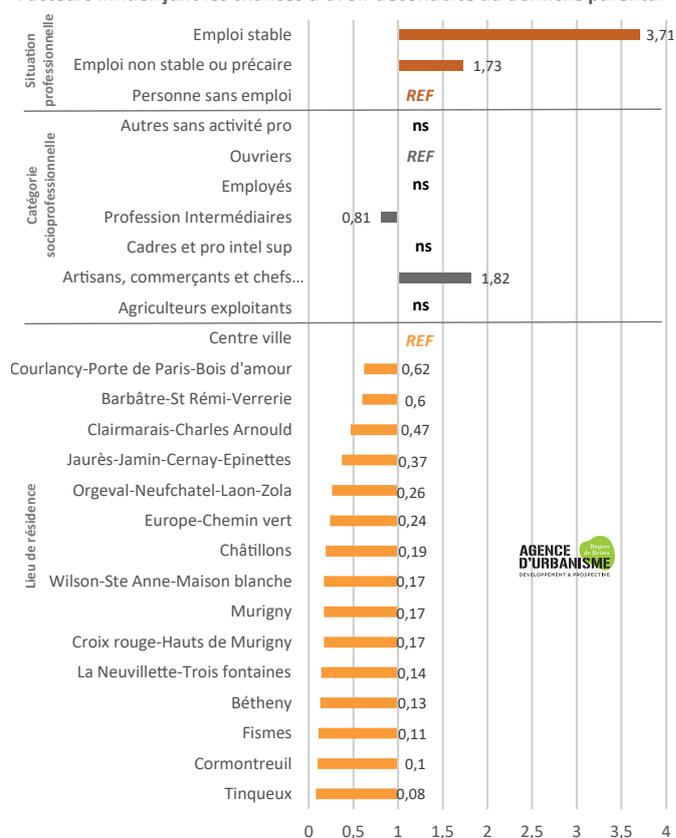
Mais cette nouvelle analyse permet surtout de dégager le poids des origines sociales, dans la mesure où **les chances d'avoir décohabité sont très corrélées aux niveaux de pauvreté observés dans les différents quartiers**.

Les quartiers Croix rouge-Hauts de Murigny, Wilson-Ste Anne-Maison blanche et Châtillons font par exemple partie de ceux où les chances d'avoir décohabité sont les plus faibles pour les jeunes actifs sortis de formation, à situation professionnelle équivalente. Inversement, plus les jeunes concernés vivent dans un quartier favorisé, plus ils ont pu accéder à leur premier logement et prendre leur indépendance. Cette situation est particulièrement marquée dans les quartiers Centre-ville, Courlancy-Porte de Paris-Bois d'amour, Barbâtre-St Rémi-Verrerie et Clairmarais-Charles Arnould, soit 4 quartiers parmi ceux avec les taux de pauvreté les plus bas.

Dans les 4 autres communes étudiées, si les chances d'avoir décohabité sont également faibles, c'est probablement dû à l'avantage tiré de conditions de logement plus favorables, n'incitant pas les jeunes sortis de formation à quitter le domicile parental, y compris lorsque la situation professionnelle se stabilise. Dans ces secteurs géographiques, les jeunes auraient ainsi tendance à « retarder » le départ de chez leurs parents, du fait d'un certain confort encore disponible.

**Ces résultats dressent un fait saillant : les familles dont les enfants décohabitent plus tard sont moins aisées que les autres, leurs parents n'ayant pas la possibilité de les aider à financer un premier logement autonome, ou de se porter garants lors d'une location.**

Facteurs influençant les chances d'avoir décohabité du domicile parental



Source : Insee, RP 2016.

Lecture : Pour chaque variable, les résultats permettent de comparer les différentes modalités avec la modalité de référence (REF) qui vaut 1. Toutes choses égales par ailleurs, une valeur supérieure à 1 indique qu'une variable est associée à une augmentation des chances de décohabitation. Par exemple, avec une valeur de 3,7, les personnes ayant un emploi stable ont 3,7 fois plus de chances d'avoir décohabité que les personnes sans emploi (la référence). Une valeur inférieure à 1 indique une moindre chance. Par exemple, avec une valeur de 0,17, les habitants du quartier rémois de Murigny ont 83 % moins de chances que les habitants du Centre-ville d'avoir décohabités. Les mentions « ns » indiquent que la différence entre la valeur de la catégorie observée et la valeur de la catégorie de référence n'est pas statistiquement significative ( $p < 0.05$ ).

# LES CONSEQUENCES SUR LES PARCOURS DE VIE

## PLUS DE 5 400 JEUNES EN SITUATION PROBLÉMATIQUE VIS-À-VIS DU LOGEMENT

Les premières analyses ont montré l'importance de la situation personnelle des jeunes actifs dans leur capacité à accéder à un premier logement autonome, notamment à travers les situations professionnelles et les origines sociales. Mais, quelle qu'en soit les raisons, les situations décrites vis-à-vis des conditions de logement ont un impact plus global sur les parcours de vie de ces jeunes.

A partir d'un mode de calcul détaillé dans le tableau ci-dessous, **le nombre de jeunes actifs susceptibles d'être dans une situation problématique vis-à-vis du logement est estimé à 5 440 sur le Grand Reims, soit 15,8 % de l'ensemble des jeunes actifs.**

## L'ARRIVÉE DU 1ER ENFANT COMME RÉVÉLATEUR DE L'ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS

De manière très sensible, les situations familiales des jeunes actifs sont différentes, selon qu'ils aient pu accéder à un premier logement ou non.

Parmi les personnes ayant acquis leur autonomie résidentielle, plus de la moitié vit en couple (60,7 %), alors que peu de personnes vivant au sein du domicile parental déclarent être en couple (4,8 %).

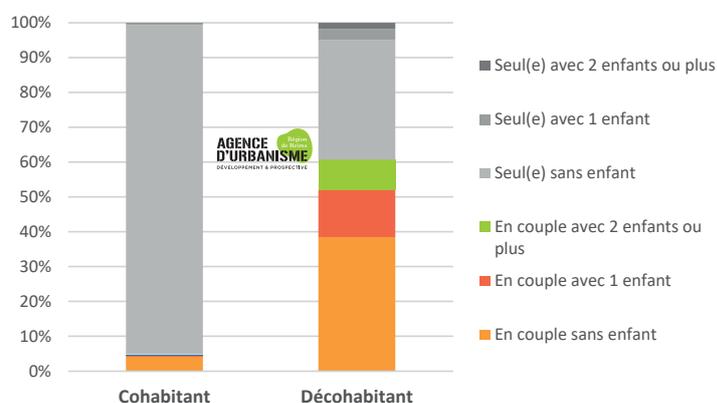
Par voie de conséquence, plus du quart des jeunes décohabitants a connu avant ses 30 ans la naissance d'au moins un enfant (27,2 %), contre seulement 1,4 % des cohabitants. C'est dire **l'importance de la prise d'autonomie résidentielle dans la survenue de la mise en couple et, à la suite, de la naissance du premier enfant.**

De manière concomitante, le graphique ci-dessous indique la correspondance entre les situations familiales et le statut d'occupation du logement chez les jeunes ayant quitté le domicile parental. Le constat est clair : **à l'arrivée du 1er enfant, et qui plus est à celui du 2ème, la proportion de jeunes actifs locataires ou sous-locataires d'un logement du parc social augmente sensiblement ;** tandis que cette proportion est de 30 % chez les jeunes sans enfant, elle s'élève à 56 % pour les personnes en couple avec un enfant et 78 % pour les personnes en couple avec 2 enfants.

Nb de cohabitants (hypothèse de 1/3 de volonté de départ)	$9\ 175 * (1/3) = 3\ 028$
Nb de décohabitants en suroccupation	1 817
Nb de décohabitants logés chez un tiers	595
<b>Nb de jeunes en situation problématique</b>	<b>5 440</b>

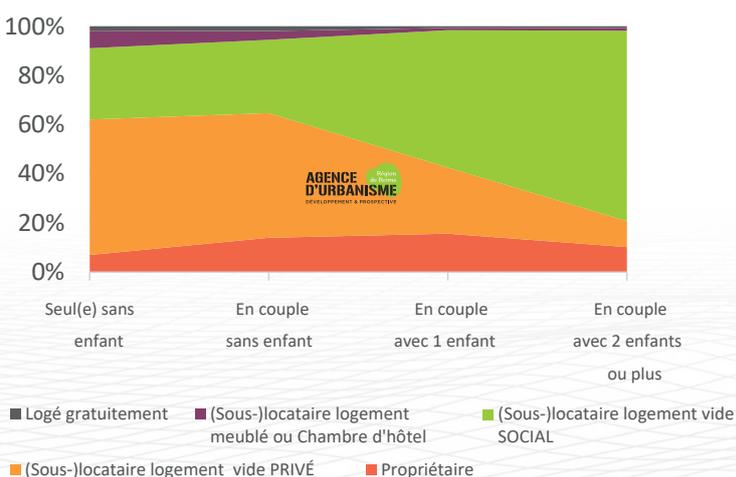
Pour ces jeunes, quelles conséquences cette situation peut-elle avoir sur leur trajectoire individuelle ? **Dans quelle mesure l'autonomisation résidentielle favorise-t-elle les parcours familiaux et, par voie de conséquence, les parcours résidentiels ?**

Situation familiale selon le mode de cohabitation



*Ce constat soulève alors plusieurs interrogations : le parc de logement du Grand Reims permet-il de répondre aux besoins de tous les jeunes actifs sortis de formation, qui souhaiteraient prendre leur indépendance résidentielle ? Dans quelle mesure le parc est-il compatible avec les attentes des jeunes couples qui souhaiteraient mettre en place un projet parental ? Certains couples retardent-ils, voire renoncent-ils, à leur projet d'enfant car le parc de logements actuels n'offrirait pas de réponse à leurs attentes ?*

Statut d'occupation au fil du parcours familial



# TROUVER LE BON LOGEMENT

La question de l'adéquation du parc de logements est donc essentielle pour pouvoir répondre à ces interrogations. La possibilité de vivre en couple dans le même logement que son conjoint ou sa conjointe, comme celle de pouvoir accueillir un enfant dans de bonnes conditions de logement, est étroitement liée à l'offre de logement sur le territoire.

## LA FORTE TENSION SUR LES PETITS LOGEMENTS

La comparaison de la taille des logements du parc du Grand Reims avec la taille des ménages de personnes de 15 ans ou plus<sup>1</sup> (Cf. graphique ci-contre) laisse apparaître **l'important décalage entre l'offre et la demande**.

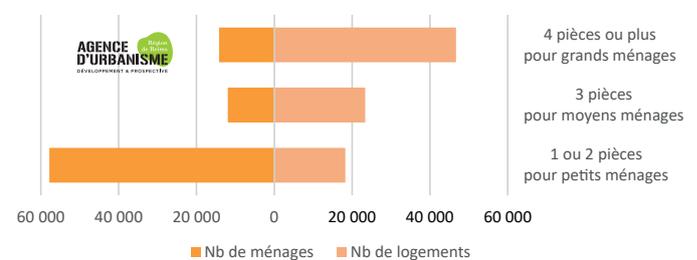
En effet, alors que les petits ménages sont largement majoritaires sur le territoire (69 %), les logements les plus à même de répondre a minima à leurs besoins (1 ou 2 pièces) ne représentent que 21 % du parc. **Le nombre de petits logements est donc très clairement insuffisant pour pouvoir répondre à l'ensemble des petits ménages.**

Inversement, le nombre de logements de moyenne et grande taille est, théoriquement, très nettement suffisant pour pouvoir accueillir les ménages de moyenne ou grande taille, qui comptent au moins 1 enfant.

Par conséquent, **les jeunes actifs de 15-29 ans se retrouvent**, au moment de rechercher leur premier logement après avoir bouclé leur cursus de formation, **très en concurrence avec l'ensemble des petits ménages pour se loger.**

La situation actuelle des ménages de jeunes actifs de 15-29 ans le prouve (Cf. tableau ci-contre) : dans le Grand Reims, **5 640 ménages vivent dans un logement dont la taille est « inadapté » à leurs besoins, soit 42,5 % de l'ensemble des ménages de jeunes actifs.** Pour la majorité d'entre eux, le logement occupé est trop grand par rapport à la composition du ménage, en lien avec le difficile accès aux petits logements décrit plus haut : plus de 1 400 petits ménages vivent dans un grand logement.

Structures comparées des ménages et des logements



Ces situations d'inadéquation entre la composition du ménage et la typologie du logement occupé se retrouvent partout sur le territoire du Grand Reims, avec toutefois une intensité variable. A Reims, environ 4 ménages sur 10 vivent dans un logement inadapté (40,4 %), avec des variations allant par exemple de 33 % dans le Centre-ville et 36 % dans le quartier Barbâtre-St Rémi-Verrerie, à au moins 50 % dans les quartiers de Châtillons et La Neuville-Trois fontaines. Dans les autres communes du territoire, ces situations oscillent entre 50 et 60 %.

Globalement, **les ménages en situation d'inadéquation sont surreprésentés dans les secteurs géographiques (quartiers rémois et autres communes) aux loyers les moins élevés, les seuls où les ménages en recherche de logement peuvent accéder à un logement plus grand que celui dont ils auraient eu réellement besoin.** En cela, **l'inadéquation du parc de logement est également un frein à la mixité sociale.**

Logements occupés par les ménages d'actifs de 15-29 ans

	Grands logts	Moyens logts	Petits logts
Grands ménages	895	220	27
Moyens ménages	915	1 094	148
Petits ménages	1 418	2 912	5 653

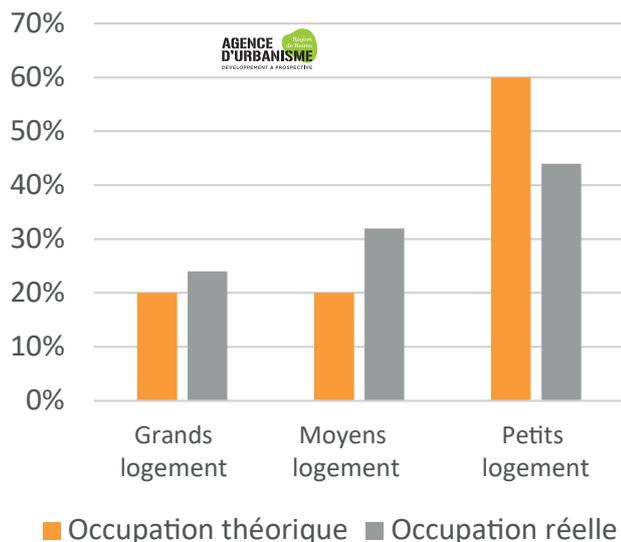
<sup>1</sup>Pour les besoins de l'analyse, un « petit ménage » correspond à un couple sans enfant ou une personne seule sans enfant, en considérant que les besoins de ces ménages sont couverts par le parc de logements de 1 ou 2 pièces. Les « moyens ménages » sont ceux des couples avec 1 enfant ou des personnes seules avec 1 enfant, qui nécessitent un loge-

ment de 3 pièces. Un « grand ménage » est constitué d'un couple avec au moins 2 enfants ou d'une personne seule avec au moins de 2 enfants, devant vivre pour ne pas être en situation de suroccupation dans un logement de 4 pièces ou plus.

## 16 % DES MÉNAGES SUR-DÉPENSENT POUR SE LOGER

Une des conséquences du déficit de petits logements et donc de la contrainte de devoir occuper un trop grand logement par rapport à ses besoins, est la « sur-dépense » qu'elle engendre pour payer son loyer.

### Occupation théorique et réelle des logements



Ainsi, par rapport à leurs revenus moyens, environ 60 % des 13 500 ménages de jeunes actifs de 15-29 ans devraient, selon un calcul théorique (Cf. encadré pour le détail), occuper un petit logement. Or, ce n'est le cas que pour 44 % d'entre eux. Cela signifie que **16 % des jeunes ménages vivent dans un logement trop grand par rapport à leurs capacités financières, soit environ 2 200 ménages**. Pour eux, l'autonomie résidentielle peut paradoxalement être source de vulnérabilité, en consacrant un budget excessif à leur loyer.

#### OCCUPATION THÉORIQUE DES LOGEMENTS

Elle est définie en fonction des revenus disponibles médians des ménages (Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2016). En partant du postulat que le taux d'effort au logement ne peut excéder 33 % de ses revenus, et en appliquant un montant de 12 euros par mètre carré (prix moyen constaté à la location dans le parc privé), on détermine la surface maximum louable pour les ménages. S'il peut louer un logement dont la surface est inférieure à 60m<sup>2</sup>, le ménage doit théoriquement occuper un petit logement ; si la surface est comprise entre 60 et 90 m<sup>2</sup> le logement correspond aux besoins d'un ménage de taille moyenne ; une surface supérieure à 90 m<sup>2</sup> est théoriquement destinée à accueillir un grand ménage.

#### UN ENJEU A PRENDRE EN COMPTE

La problématique des petites typologies de logements sur le territoire du Grand Reims n'impacte pas uniquement la population des jeunes actifs. Mais le déficit décrit dans cette note pénalise particulièrement ce public, qui vit très fréquemment dans un petit ménage, et dont les ressources, notamment financières, sont moindre par rapport à leurs aînés. **Pouvoir accéder à un petit logement est donc, comme nous l'avons démontré, crucial pour prendre son autonomie et envisager un projet familial.**

Comme le pointe justement le Programme Local de l'Habitat du Grand Reims, il s'agit de « **Développer une offre de logements locatifs abordables de petites typologies (T2/T3) pour répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel** ».

On mesure l'enjeu pour la collectivité de **promouvoir et développer l'accès à un premier logement pour les jeunes, aux origines sociales plus modestes, qui se voient contraints de rester cohabiter avec leurs parents**, y compris lorsqu'ils se stabilisent professionnellement. Pour ces jeunes, rester vivre au sein du domicile parental se traduit par des conditions de vie moins favorables que celles des jeunes actifs ayant pu décohabiter. Par ailleurs, en occupant un logement « trop grand » par rapport à leurs besoins, de nombreux ménages bloquent l'accès à ce type de produits aux ménages qui en auraient véritablement besoin, eu égard leur composition ou leurs éventuels projets familiaux. **Les parcours résidentiels, et plus globalement les parcours familiaux et de vie, s'en trouvent freinés par cet embouteillage généré par le déficit sensible de logements de petites tailles.**