

## Parcours résidentiel des jeunes en Alsace

**E**n Alsace, un tiers des jeunes hors étudiants âgés de 18 à 29 ans résident chez leurs parents. De nombreux jeunes avec une situation professionnelle stable sont dans cette situation. C'est en milieu urbain qu'ils disposent le plus souvent de leur propre logement, un appartement dans la plupart des cas. La sur-occupation du logement concerne un ménage sur dix, deux fois plus que l'ensemble de la population alsacienne. Aujourd'hui, les acquisitions de la résidence principale se répartissent de manière équilibrée entre la maison et l'habitat collectif. La majorité des acheteurs sont des personnes seules. Le nombre de jeunes ménages bénéficiant d'un logement social diminue. Les familles monoparentales y sont les plus représentées, mais beaucoup de demandeurs d'habitat social sont des personnes seules ou des couples sans enfant.

Yves Frydel, Béatrice Neiter, Sophie Rivière

L'Alsace est la troisième région la plus jeune de métropole, derrière l'Île-de-France et le Nord-Pas-de-Calais. En 2011, quelque 283 000 jeunes âgés de 18 à 29 ans y résident. Dans un contexte de légère croissance de la population globale, celle des jeunes est stable depuis 2006.

### Une population urbaine

Hors étudiants et apprentis, 210 500 jeunes résident en Alsace. Ils sont plus nombreux dans les espaces urbains. Leur part dans la population totale est plus élevée dans les SCoTs de la région de Mulhouse, de Colmar-Rhin-Vosges, de l'Alsace du Nord (Haguenau) et de la région de Strasbourg. À l'opposé, ils sont moins nombreux dans le SCoT de la bande rhénane nord, et dans ceux situés le long du massif vosgien (*figure 1*).

Un jeune sur trois vit au domicile de ses parents en 2011, soit un peu plus qu'en France métropolitaine. Cette part est stable depuis 2006, malgré le contexte économique et la hausse du chômage. Le SCoT d'Alsace bossue est celui dans lequel les jeunes vivent le plus souvent chez leurs

parents (47 %). Ils sont plus de 40 % également dans les SCoTs des vallées de Thur-Doller et de la bande rhénane nord.

La part des jeunes vivant dans leur propre logement est plus forte dans le SCoT de la région de Strasbourg (70 %). La capitale alsacienne bénéficie d'un grand pôle universitaire, attractif pour les jeunes de la région et d'ailleurs. Ils sont nombreux à s'y établir après leurs études, compte tenu de ses atouts économiques et culturels.

La cohabitation familiale diminue très rapidement avec l'âge (*figure 2*). À 18 ans, plus de huit jeunes Alsaciens sur dix résident chez leurs parents tandis qu'ils ne sont plus qu'un sur dix dans ce cas à 29 ans. Les femmes s'installent en couple plus tôt que les hommes. À 25 ans, 84 % des femmes ne vivent plus sous le toit de leurs parents pour 68 % des hommes. Les années suivant la majorité constituent une période charnière dans la vie. L'entrée sur le marché du travail, la formation du couple, l'indépendance financière, les migrations géographiques, sont autant d'événements qui dessinent le profil résidentiel des jeunes adultes.

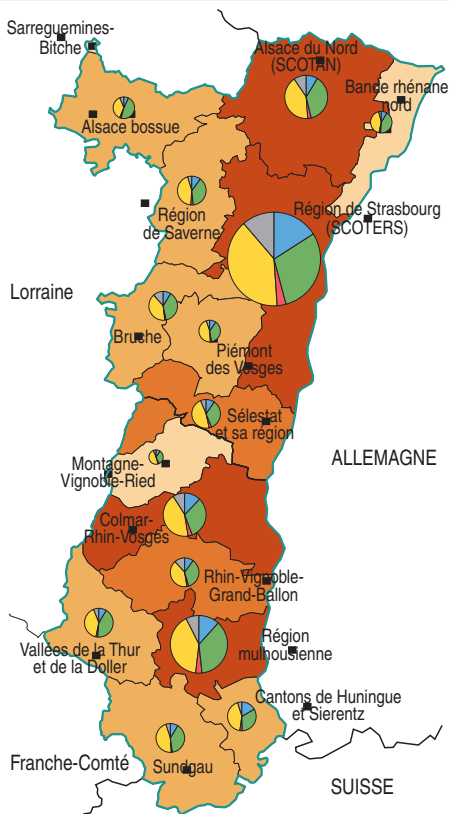
### Un jeune sur quatre en CDI vit toujours chez ses parents

L'accès au logement des jeunes est souvent rendu difficile pour des raisons financières et d'accès à l'emploi. En Alsace, la moitié des jeunes inactifs ou en recherche d'emploi vivent chez leurs parents. Ils sont 38 % dans ce cas lorsqu'ils occupent un emploi à durée limitée et 24 % quand leur contrat est sans limite de durée. Dans la région, les jeunes en emploi restent plus souvent au domicile de leurs parents (4 points d'écart avec l'ensemble de la métropole).

Des revenus garantis ne suffisent souvent pas pour disposer de son propre logement. Parmi les jeunes résidant chez leurs parents, plus du tiers occupe un emploi sans limite de durée, et près de la moitié travaille à temps complet. Cette situation perdure pour les jeunes de plus de 25 ans. Les jeunes qui occupent un emploi d'ouvrier sont nombreux parmi eux, à l'inverse des cadres et des professions intermédiaires. Leurs

L'analyse de l'accès au logement proposée dans cette étude ne concerne pas les jeunes étudiants et apprentis, dont les choix de résidence sont contraints par une situation temporaire liée à leur formation.

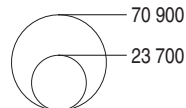
## 1 Moins souvent chez leurs parents dans le SCoT de Strasbourg



Part des jeunes âgés de 18 à 29 ans (en %)

- 11,5 ou plus
- de 11,0 à moins de 11,5
- de 10,0 à moins de 11,0
- moins de 10,0

Nombre de jeunes âgés de 18 à 29 ans



Mode de cohabitation

- Personne seule
- Chez ses parents
- Parent d'une famille monoparentale
- En couple avec ou sans enfant(s)
- Autres (colocation, vie en communauté, etc.)

Alsace : 11,9 %

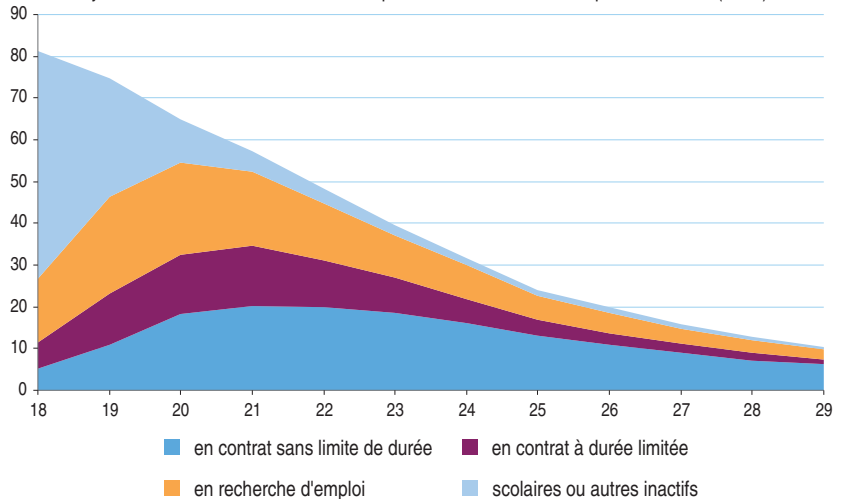
© IGN - Insee 2014

Source : Insee, RP2011 exploitation complémentaire lieu de résidence.

revenus peuvent être insuffisants pour payer un loyer, une caution locative ou assurer des garanties financières auprès d'un propriétaire.

## 2 À 29 ans, un jeune Alsacien sur dix vit encore chez ses parents

Part de jeunes en Alsace résidant chez leurs parents selon leur situation professionnelle (en %)



Lecture : en 2011, 81 % des jeunes Alsaciens âgés de 18 ans résident chez leurs parents, dont 55 % de jeunes scolarisés, 15 % en recherche d'emploi et 11 % d'actifs occupés.

Source : Insee, RP2011 exploitation complémentaire.

Pour les jeunes en emploi, rester chez ses parents apporte un confort mais implique un éloignement du lieu de travail. La moitié d'entre eux effectue quotidiennement au moins neuf kilomètres pour s'y rendre, deux de plus que ceux disposant de leur propre logement.

### L'habitat : collectif avant tout

En 2011, 69 150 logements sont occupés par des jeunes au titre de résidence principale, en recul de 1,3 % depuis 2006 (figure 3).

La moitié de l'ensemble des ménages de la région réside en appartement, l'autre en maison individuelle. Pour les 18-29 ans, la part d'habitat collectif est plus élevée (85 %) et supérieure à la moyenne métropolitaine (72 %). La part de jeunes vivant en maison progresse avec l'âge, elle atteint un quart à 29 ans.

En milieu urbain, l'appartement est le mode d'habitat privilégié. La ville de Strasbourg concentre un quart des appartements habités par des jeunes, beaucoup plus que Mulhouse (9 %) ou Colmar (6 %).

À l'écart des grands pôles urbains, la part de l'habitat collectif diminue. Dans les SCoTs d'Alsace bossue, du Sundgau, et de la bande rhénane nord, les jeunes ne sont plus que deux tiers à vivre en appartement.

Si la quasi-totalité des personnes seules vit en appartement, plus d'un couple sur cinq loge dans un habitat individuel. En métropole, deux couples sur cinq sont concernés. Les familles monoparentales alsaciennes résident aussi plus fréquemment dans un habitat collectif : elles sont 91 % dans la région et 78 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.

### Un logement sur dix est sur-occupé

La superficie d'un logement compte parmi les éléments du confort de l'habitat. La sur-occupation des logements concerne davantage les jeunes que l'ensemble de la population alsacienne. En 2011, un ménage de jeunes sur dix habite dans un logement sur-occupé. Il s'agit d'habitations pour lesquelles il manque au moins une pièce par

## 3 Les ménages de jeunes plus souvent locataires et en appartement que l'ensemble des ménages

	Couples sans enfant		Couples avec enfant(s)		Familles monoparentales		Personnes vivant seules		Ensemble	
	Jeunes ménages	Ensemble des ménages alsaciens	Jeunes ménages	Ensemble des ménages alsaciens	Jeunes ménages	Ensemble des ménages alsaciens	Jeunes ménages	Ensemble des ménages alsaciens	Jeunes ménages	Ensemble des ménages alsaciens
En nombre	21 123	218 936	13 756	233 054	5 421	66 031	25 884	247 501	69 150	784 334
En %										
Propriétaires	25,9	72,1	32,6	69,3	6,0	37,7	13,6	43,1	20,5	58,4
Locataires du parc privé ou logés gratuitement	66,5	21,3	48,3	19,1	55,3	35,2	77,2	44,0	66,4	29,7
Locataires en HLM	7,6	6,6	19,1	11,6	38,7	27,1	9,2	12,9	13,1	11,9
Maison	17,7	63,3	29,2	65,1	8,8	35,2	5,1	30,0	14,5	50,3
Appartement	82,1	36,5	70,5	34,7	90,7	64,3	93,7	68,6	84,8	49,1
Autre	0,2	0,2	0,3	0,2	0,5	0,5	1,2	1,4	0,7	0,6
Sur-occupation*	3,0	0,9	8,6	5,6	23,1	14,8	///	///	9,1	5,4
En nombre	638	2 003	1 178	13 082	1 251	9 739	///	///	3 930	28 749

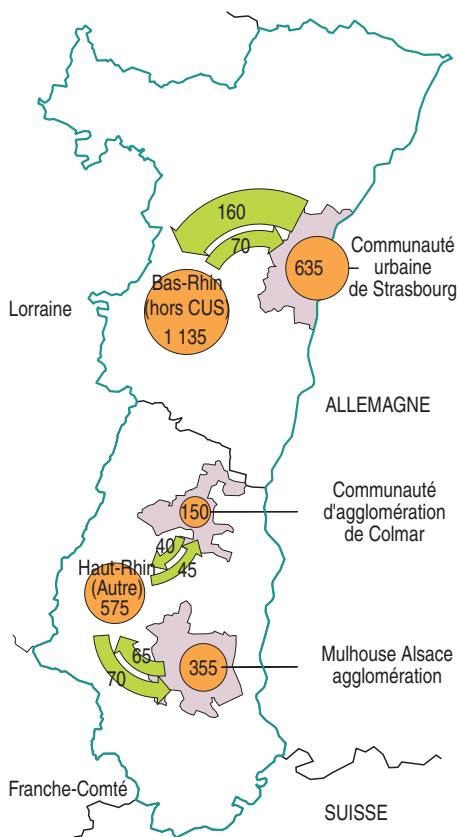
/// : absence de données due à la nature des choses.

Lecture : en 2011 en Alsace, 25,9 % des ménages composés de couples de jeunes sans enfant sont propriétaires de leur logement pour 72,1 % de l'ensemble des ménages composés de couples sans enfant. Champ : ménages en Alsace dont la personne de référence est âgée de 18 à 29 ans, hors étudiants et apprentis.

\* la sur-occupation ne concerne que les ménages d'au moins deux personnes.

Source : Insee, RP2011 exploitation complémentaire.

#### 4 Deux départs pour une arrivée dans la CUS à l'occasion d'un premier achat



Lecture : 635 primo-accédants qui achètent leur logement dans la CUS y résident déjà, 160 la quittent et 70 la rejoignent.  
 Champ : primo-accédants bénéficiaires du Prêt à taux zéro en 2011.  
 © IGN - Insee 2014  
 Sources : DREAL-MEDDE-SFGAS, Données Prêt à taux zéro 2011.

rapport à une norme d'occupation. Cette proportion est en légère diminution depuis cinq ans. Ce phénomène est le plus marqué dans le SCoT de Strasbourg (12 %), en lien avec le niveau plus élevé des loyers. Les familles monoparentales, avec 23 % de logements sur-occupés, sont particulièrement touchées. À l'inverse, les couples sans enfant sont rarement concernés.

#### Les jeunes achètent plus tôt

En 2011, 20 % des jeunes ménages sont propriétaires de leur logement ou accédants à la propriété. Cette proportion est supérieure de un point à celle de l'ensemble des régions métropolitaines. Elle est stable depuis 2006. Les couples, avec ou sans enfant, sont les plus nombreux à être propriétaires. Les jeunes achètent aujourd'hui plus tôt que par le passé, souvent avant l'arrivée du premier enfant.

Dans les SCoTs au nord et au sud de la région, trois jeunes ménages sur dix sont détenteurs de leur logement. À l'inverse, l'accès à la propriété est plus faible dans les SCoTs urbains.

En 2011, 3 360 jeunes ménages ont bénéficié du prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition de leur résidence principale, soit 40 % de l'ensemble des prêts accordés en Alsace dans le cadre de ce dispositif. Cette année-là, le PTZ est octroyé à tout primo-accédant quels que soient ses revenus (seuls le montant et la durée de remboursement en dépendent).

Les jeunes achètent autant de maisons que d'appartements. Les ménages de plus de 30 ans, dans leurs parcours familial et résidentiel, optent pour l'habitat individuel dans 60 % des cas.

Avant leur première acquisition, les deux tiers des bénéficiaires du PTZ sont locataires du secteur privé. La majorité des jeunes achètent seuls (57 %) avec un revenu supérieur à 2 100 euros nets par mois pour la moitié d'entre eux. En couple, ce revenu médian s'élève à 3 000 euros.

L'acquisition du logement se fait souvent dans un périmètre géographique étroit (*figure 4*). Une mobilité résidentielle entre les deux départements alsaciens n'a lieu que pour un achat sur cent.

De plus, 80 % des jeunes acquéreurs résidant dans les communautés urbaines de Strasbourg, de Colmar ou de Mulhouse, choisissent d'y rester. Pour celle de Strasbourg, le nombre de départs vers le reste du Bas-Rhin est le double du nombre d'arrivées. En revanche, départs et arrivées de jeunes acquéreurs se compensent dans les agglomérations de Colmar et de Mulhouse.

#### Six ménages sur dix louent dans le parc privé

Les jeunes sont deux fois plus souvent locataires du parc privé que l'ensemble de la population. Dans la région, 62 % résident dans une location non HLM (Habitat à Loyer Modéré) lorsque ce statut d'occupation concerne 27 % de l'ensemble des Alsaciens. Au niveau métropolitain, la situation est similaire (respectivement 61 % et 25 %). Les jeunes bénéficient également plus souvent d'un hébergement à titre gratuit (4,0 % pour 2,4 % de l'ensemble des ménages).

#### Moins souvent dans le parc public qu'il y a cinq ans

Bénéficier d'un logement social garantit un loyer modéré, inférieur à son équivalent dans

le parc privé. Dans la région, 13 % des jeunes vivent dans un logement géré par un organisme HLM. C'est un point de plus que pour l'ensemble des ménages, mais 3,2 points de moins que la moyenne métropolitaine. Depuis 2006, la part de jeunes locataires du parc public a sensiblement diminué (- 1,6 point), soit un millier de ménages en moins.

Les familles avec enfant(s) sont plus souvent locataires HLM, en particulier les familles monoparentales (39 %). Elles ont également les revenus les plus faibles (4 100 euros en moyenne par unité de consommation et par an).

La part des résidents du parc public est plus élevée dans les territoires du Haut-Rhin, à l'exception du SCoT du Sundgau. Dans le SCoT de Colmar-Rhin-Vosges, plus d'un jeune sur cinq est dans ce cas. Dans le Bas-Rhin, seul le SCoT de la région de Strasbourg compte plus d'un jeune sur dix locataire HLM.

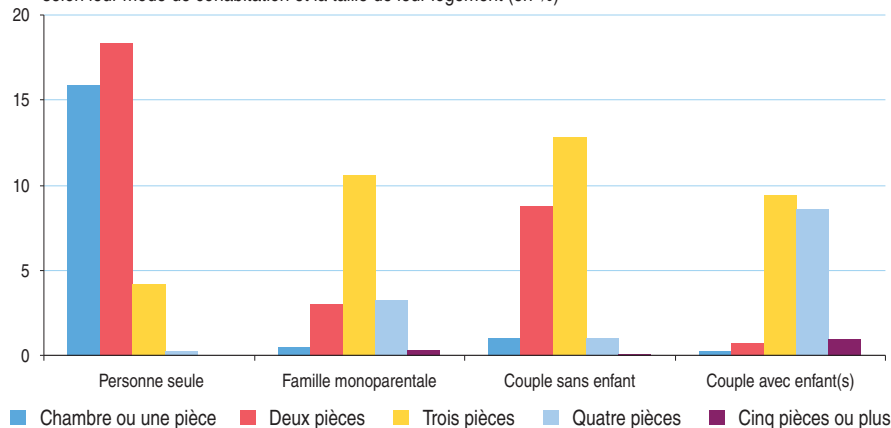
#### Plus d'un quart de la demande de logement social

Malgré la baisse observée de la proportion de jeunes en logement social, ceux-ci bénéficient des propositions des organismes du parc public. En 2013, 8 100 jeunes de moins de 30 ans ont fait une demande pour bénéficier d'un logement social en Alsace. Cela représente 28 % de l'ensemble des dossiers. Dans le même temps, 3 600 logements ont été accordés à des jeunes - dont la demande peut être antérieure à 2013 - soit un tiers des attributions de l'année.

Les personnes seules (39 %) et les couples sans enfant (24 %) sont les plus nombreux parmi les demandeurs (*figure 5*). Les familles monoparentales forment 18 % des dossiers alors qu'elles ne représentent que 8 % de l'ensemble des jeunes ménages. Celles qui ne bénéficient pas d'un logement social et qui sont contraintes de se tourner vers le locatif privé sont dans une situation économique précaire avec un revenu annuel

#### 5 En Alsace, 40 % des jeunes demandeurs de logement social vivent seuls

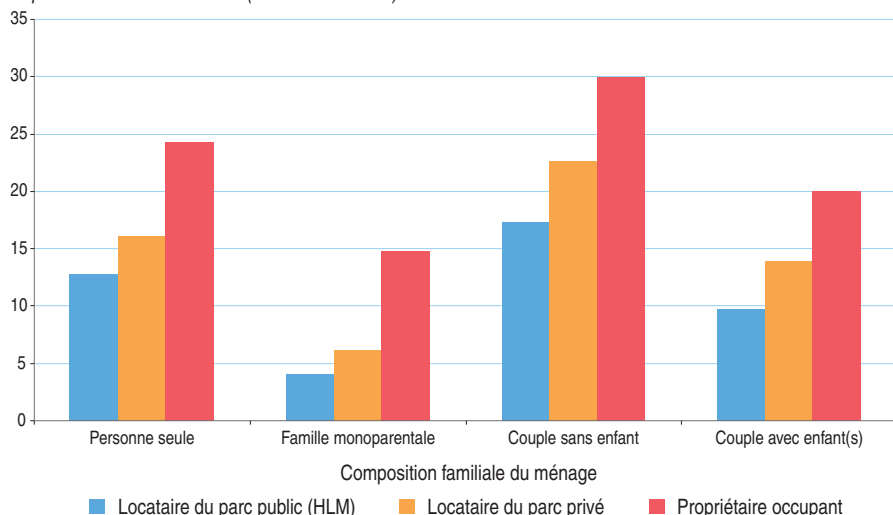
Part de jeunes demandeurs de logement social en Alsace selon leur mode de cohabitation et la taille de leur logement (en %)



Lecture : 15,9 % des jeunes demandeurs de logement social vivent seuls dans une chambre ou dans un logement d'une pièce.  
 Champ : jeunes âgés de 18 à 29 ans en Alsace.  
 Source : DREAL, système national d'enregistrement de la demande de logement social 2013.

## 6 Des revenus plus faibles pour les familles monoparentales

Revenu moyen des jeunes selon la composition familiale et le statut d'occupation du logement par unité de consommation (en milliers d'euros)



Lecture : le revenu moyen des jeunes qui vivent seuls en HLM est de 12 784 euros.

Champ : jeunes de 18 à 29 ans domiciliés en Alsace.

Sources : DREAL-MEDDE-DGFIP, fichier des logements à l'échelle communale (Filocom) au 1<sup>er</sup> janvier 2013, données sur les revenus 2011.

moyen par unité de consommation d'environ 6 000 euros (figure 6).

Les personnes seules recherchent un appartement d'une ou deux pièces, les familles monoparentales, les couples sans ou avec enfant(s) les logements de trois pièces. Pour l'ensemble des jeunes, ces derniers sont les plus demandés (37 %), les quatre pièces sont principalement recherchées par les couples avec enfant(s).

Pour les cas d'urgence, la loi sur le droit au logement opposable (DALO) a été votée en 2007. Le dispositif garantit un droit au logement aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un habitat décent et indépendant. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, cette loi concerne toute personne éligible au logement social.

En 2013, les jeunes ont déposé 150 demandes, soit un cinquième des requêtes de l'ensemble de la région. Avec cette mesure, 55 jeunes ont été relogés.

### Des aides au logement plus élevées pour les parents isolés

Afin de réduire la charge financière liée au logement, les caisses d'allocations familiales (CAF) octroient des aides aux ménages. Les allocations de logement à caractère social ou familial et les aides personnalisées au logement sont versées, sous conditions de ressources, aux locataires du parc public, du parc privé ou aux propriétaires.

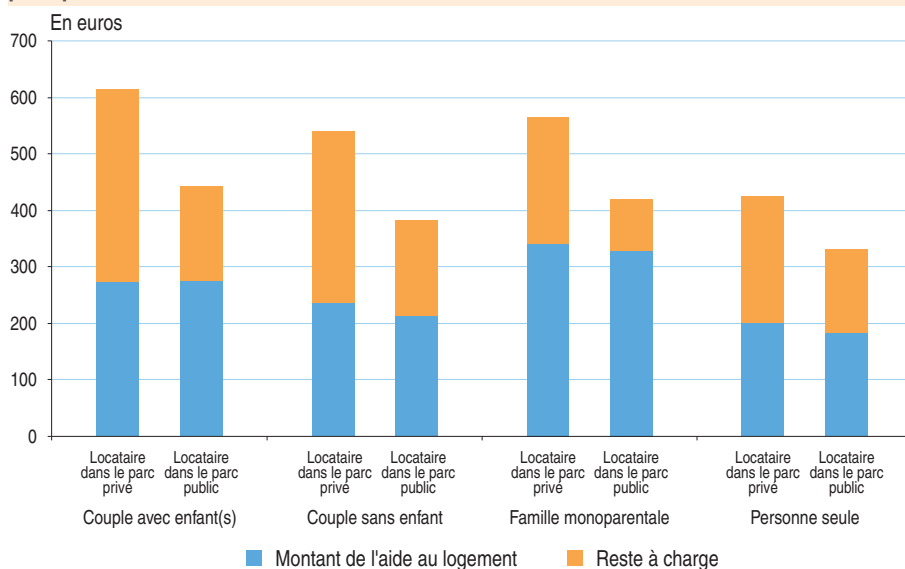
Au 31 décembre 2012, 30 000 jeunes sont bénéficiaires de ces aides. La quasi-totalité (93 %) sont locataires de leur logement dont sept sur dix dans le parc privé. Le SCoT de la région de Strasbourg concentre la moitié des allocataires, dont un tiers dans la commune de Strasbourg.

Les jeunes bénéficiaires sont le plus souvent des personnes seules (46 %) et des couples avec ou sans enfant (37 %). Un cinquième des allocataires sont des familles monoparentales. Parmi elles, trois sur quatre vivent sous le seuil de bas revenus, avec moins de 1 000 euros par mois et par unité de consommation.

Les familles monoparentales perçoivent une aide plus élevée (figure 7) : en moyenne 335 euros par mois (275 pour un couple avec enfant et 235 pour un couple sans enfant).

Pour les locataires du parc social, les allocations versées par les CAF couvrent les deux tiers de la dépense du ménage pour se loger (charges incluses). Le reste à charge est de 90 euros pour les parents isolés et de 170 euros pour les couples avec ou sans enfant. ■

## 7 Aides au logement : un reste à charge deux fois plus élevé pour les locataires du parc privé



Lecture : pour les couples avec enfant(s) locataires dans le parc privé, le montant de l'aide au logement est de 274 euros et le reste à charge de 341 euros en moyenne.

Champ : jeunes de 18 à 29 ans domiciliés en Alsace.

Sources : DREAL-MEDDE-DGFIP, fichier des logements à l'échelle communale (Filocom) au 1<sup>er</sup> janvier 2013, données sur les revenus 2011.

Faciliter l'accès au logement des jeunes est l'une des orientations que partage la Direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, au titre du Plan Jeunesse Alsace, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ainsi que les Directions Départementales Interministérielles ayant en charge les questions de logement.

Le Plan Jeunesse Alsace constitue un outil de connaissances, un lieu de collaboration et d'échanges. Il offre l'occasion de poursuivre des travaux en cours dans diverses instances et qui doivent aboutir à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement.

À travers la publication de cette analyse menée en partenariat avec nos services, l'Insee participe à la réflexion des décideurs et opérateurs.

Nous espérons que cette étude aidera les décideurs et les professionnels à poursuivre la réflexion qui a accompagné cette publication afin que tous les jeunes vivant en Alsace trouvent une solution de logement ou d'hébergement adaptée à leurs besoins.

Daniel Bouffier  
DRJSCS Alsace

Marc Hoeltzel  
DREAL Alsace

L'étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee Alsace, la direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale d'Alsace, le comité régional des associations de jeunesse et d'éducation populaire d'Alsace et la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Alsace.

Améliorer les conditions d'hébergement des jeunes en alternance est une des trois mesures du plan national « Priorité jeunesse » relatives à l'accès au logement. Elle vise à développer des places d'hébergement pour ce public qui possède trois lieux de vie : le lieu de résidence, d'étude et de travail.

L'Alsace compte en 2011, 10 400 apprentis âgés de 15 à 24 ans, effectif en baisse depuis 2006 (- 4,5 %). La quasi-totalité des apprentis résidant en Alsace étudient et travaillent dans la région.

Les apprentis mineurs vivent rarement en dehors du domicile familial. Ils sont environ 200, soit moins de 5 % des

effectifs à loger en internat ou dans un foyer de jeunes.

Pour les majeurs, un quart ne vit plus chez ses parents. La vie en communauté (10 %), en couple (8 %) ou seul (7 %) sont leurs principaux autres modes de cohabitation.

#### Plus de distance à parcourir vers le lieu d'étude

En règle générale, la résidence des apprentis est plus proche du lieu de formation en entreprise que du centre d'études.

En moyenne, la distance entre le domicile et le lieu d'études (30 km) est trois fois plus importante que celle entre le

domicile et le lieu de travail (13 km).

Les moyens de transport utilisés par les apprentis varient en fonction de leur âge. Avant 18 ans, les jeunes se déplacent en deux-roues pour plus d'un tiers d'entre eux. Une fois le permis de conduire obtenu, une majorité se déplace en voiture.

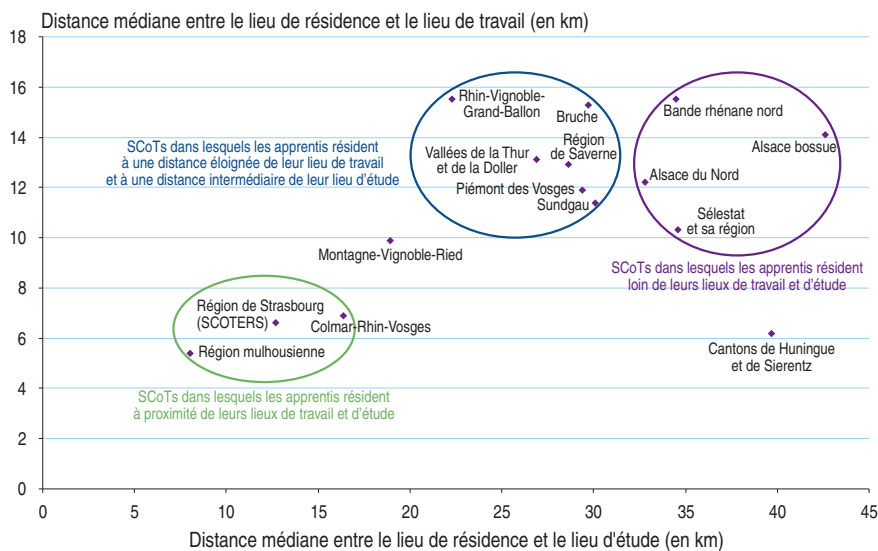
Un apprenti sur trois réside dans le SCOT de la région de Strasbourg et trois sur dix y suivent leur stage. Ces derniers parcourent moins de distance. La moitié effectue moins de sept kilomètres pour rejoindre son lieu de travail et moins de treize pour se rendre sur son lieu d'étude. Plus la résidence des apprentis est éloignée des grands pôles urbains, plus les trajets quotidiens augmentent. En particulier, les apprentis des SCOTs du nord de la région et de Sélestat résident à une distance importante de leur lieu d'étude et de leur lieu de travail.

#### Un départ plus tôt du domicile familial pour les étudiants

En 2011, 68 200 jeunes de 18 à 29 ans étudient dans la région.

La poursuite d'études supérieures les pousse à quitter plus tôt le domicile familial. À 20 ans, la moitié d'entre eux ne vit plus chez ses parents. Les études sont à l'origine de parcours résidentiels particuliers. Beaucoup de jeunes vivent seuls (un quart des étudiants) et attendent pour s'installer en couple. La colocation ou la chambre chez l'habitant, solution plus économique, est adoptée par plus d'un étudiant sur dix. La vie en communauté (foyer ou résidence universitaire) complète l'éventail des possibilités.

#### Distances aux lieux de travail et d'étude des apprentis alsaciens en 2011



Champ : jeunes apprentis alsaciens.

Source : Insee, RP2011 exploitation complémentaire.

## Définitions

### Indice de sur-occupation

L'indicateur est calculé à partir du recensement de la population (exploitation complémentaire) en rapportant le nombre de logements sur-occupés à l'ensemble des résidences principales selon la définition ci-après.

Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus,
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
- sinon, une pièce par enfant.

Par construction, les logements d'une pièce sont considérés comme sur-occupés.

Cet indice ne tient pas compte de la surface des logements.

L'indicateur est calculé sur le seul champ des ménages de deux personnes ou plus.

### Revenu par unité de consommation

Le revenu est calculé par **unité de consommation (UC)** pour tenir compte des économies d'échelle résultant de la vie en groupe : le premier adulte du ménage compte pour une UC, les autres personnes âgées de 14 ans ou plus pour 0,5 UC chacune, et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC chacun.

#### Insee Alsace

Cité Administrative  
14 rue du Maréchal Juin  
CS 50016  
67084 Strasbourg Cedex

#### Directeur de la publication :

Joël Creusat

#### Rédacteur en chef :

Jacques Marty

ISSN 2416-7924

© Insee 2015

## Pour en savoir plus

- Cacheux L. et Frydel Y., « Jeunes en Alsace, pluralité des parcours », *Chiffres pour l'Alsace* n° 42, Insee Alsace, avril 2013.



**Insee**  
Mesurer pour comprendre