

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N° 886



SOCIÉTÉ - HABITAT

Mars 2021 • [www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

## TERRITOIRES PRÉFÉRENTIELS POUR LE LOGEMENT DES JEUNES FRANCILIENS

**L'ACCÈS À UN LOGEMENT AUTONOME CONSTITUE, POUR UNE PARTIE DES JEUNES FRANCILIENS, UNE CONDITION FONDAMENTALE POUR LA POURSUITE DE LEURS ÉTUDES, LEUR INSERTION PROFESSIONNELLE ET LEUR ÉPANOUISSEMENT PERSONNEL. L'INSTITUT PARIS REGION PROPOSE UNE CARTOGRAPHIE QUI IDENTIFIE LES TERRITOIRES LES PLUS DÉFICITAIRES. ÉTABLI À UNE ÉCHELLE FINE, CE DIAGNOSTIC INÉDIT DE L'OFFRE RAPPORTÉE À LA DEMANDE POTENTIELLE PERMET DE CIBLER LES SECTEURS PRÉFÉRENTIELS POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENT DESTINÉES À CES PUBLICS.**

La région Île-de-France concentre, sur le plan national, une offre de formation abondante ainsi que de grands enjeux d'éducation, avec 15 universités et une multitude de grands établissements d'enseignement et d'écoles de commerce, d'ingénieurs, d'art, etc. Elle constitue également le plus grand bassin d'emploi national, au sein duquel les jeunes entament souvent leur parcours professionnel. L'offre de logement spécifique dédiée aux publics prioritaires que sont les étudiants et les jeunes actifs mobilise de longue date les pouvoirs publics. Cependant, en dépit des efforts de construction déployés dans le cadre du plan « 40 000 logements étudiants » lancé en 2013, elle reste insuffisante.

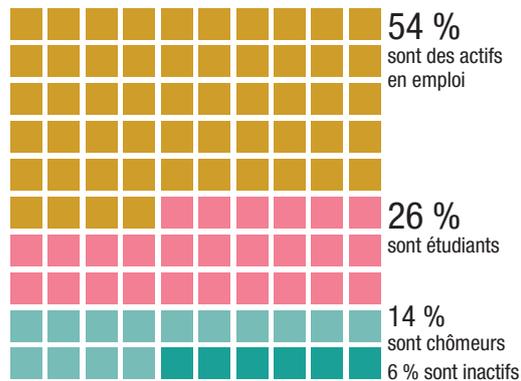
Les nouveaux plans gouvernementaux « 60 000 logements étudiants » et « 20 000 logements pour jeunes actifs », lancés en 2017, ont pour objectif d'adapter les politiques de construction et de réhabilitation à la demande et aux besoins de ces jeunes publics, comme à ceux des territoires qui les accueillent. L'Institut Paris Region a ainsi été chargé par ses partenaires<sup>1</sup> de livrer un état des lieux de l'offre de logement à destination des jeunes Franciliens. Le croisement d'indicateurs socio-démo-géographiques, associé à une méthodologie de *scoring* (système de points), a permis d'établir une géographie des territoires à privilégier, en pointant les déséquilibres entre l'offre et la demande potentielle à l'échelle des communes.

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION

### DES FRANCILIENS PARTAGÉS ENTRE EMPLOI ET ÉTUDE, QUI PEINENT À DÉCOHABITER

Parmi le 1,9 million de jeunes Franciliens âgés de 18 à 29 ans, 54 % sont actifs en emploi, 26 % sont uniquement étudiants, 14 % sont au chômage et 6 % sont inactifs (voir graphique p. 2)<sup>2</sup>. On note

## Qui sont les jeunes Franciliens ?



© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021  
Source : Insee, RGP 2017



### UNE GOUVERNANCE RÉGIONALE

#### Logement étudiant

La Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau) et l'Association des villes universitaires de France (Afvu) ont lancé en 2018 un appel à manifestation d'intérêt pour la création d'observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE). L'intercommunité d'universités et établissements (inter-ComUE) d'Île-de-France et l'inter-Crous (regroupement des trois centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires des académies de Paris, Versailles et Créteil) ont candidaté et ont été retenus pour la création de l'observatoire francilien, labellisé depuis. Une candidature du Val-de-Marne a également été retenue et labellisée. D'autres territoires, comme Cergy ou Grand Paris Seine Ouest (GPSO), ont également manifesté leur intérêt pour cette démarche, et pourront contribuer à des analyses infrarégionales.

#### Logement des jeunes

L'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH), prévu par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), a mis en place, début 2019, un groupe de travail piloté par le conseil régional d'Île-de-France afin de remplir deux objectifs : l'établissement d'une géographie des territoires prioritaires pour l'implantation de nouvelles résidences sociales, et la définition de produits immobiliers pouvant satisfaire cette demande.

qu'un actif en emploi sur cinq est également en formation dans un établissement d'enseignement ou un centre de formation professionnelle. Ainsi, 10 % des jeunes Franciliens, dont les alternants et les apprentis, mènent de front formation et emploi. Une situation d'« entre-deux » qui complique leur accès à un logement autonome. En effet, les contrats temporaires, qui concernent la moitié d'entre eux, n'offrent pas suffisamment de garanties aux bailleurs. Ces jeunes connaissent également des contraintes de mobilité, avec parfois de longues distances entre l'établissement d'enseignement et l'entreprise qui les accueille.

Confrontés à la cherté du logement, propre à Île-de-France, les jeunes Franciliens peinent à trouver leur indépendance : 44 % des 18-29 ans logent encore chez leurs parents (contre 38 % en France). Cette situation concerne particulièrement les jeunes actifs exerçant des professions d'ouvriers ou d'employés.

Les étudiants éprouvent les mêmes difficultés puisque, selon la dernière enquête sur les conditions de vie des étudiants, menée par l'Observatoire de la vie étudiante (OVE) en 2016, 45 % d'entre eux sont logés chez leurs parents (contre 32 % en France), 9 % vivent dans un logement leur appartenant ou appartenant à leurs proches, 24 % sont locataires, 8 % habitent en colocation ou sous-location, et seulement 10 % vivent en résidences universitaires. Cette offre en résidences, encore insuffisamment développée, conditionne pourtant le parcours d'étude des étudiants non natifs d'Île-de-France, originaires d'autres régions ou de pays étrangers.

### UNE GÉOGRAPHIE « JEUNES » CONCENTRÉE, DES CONCURRENCES SUR LE LOGEMENT

La géographie des jeunes actifs coïncide avec celle des étudiants sur nombre de territoires. L'offre de logement dédiée à ces deux publics se structure généralement dans une logique de complémentarité et s'adosse aux pôles d'attractivité caractérisés par une forte demande « jeunes ». La « concurrence » entre jeunes actifs

et étudiants s'accroît alors pour l'accès au parc privé. Une autre forme de concurrence s'opère entre étudiants au sein de zones qui concentrent plusieurs établissements d'étude.

#### Un tropisme pour Paris et les centres urbains

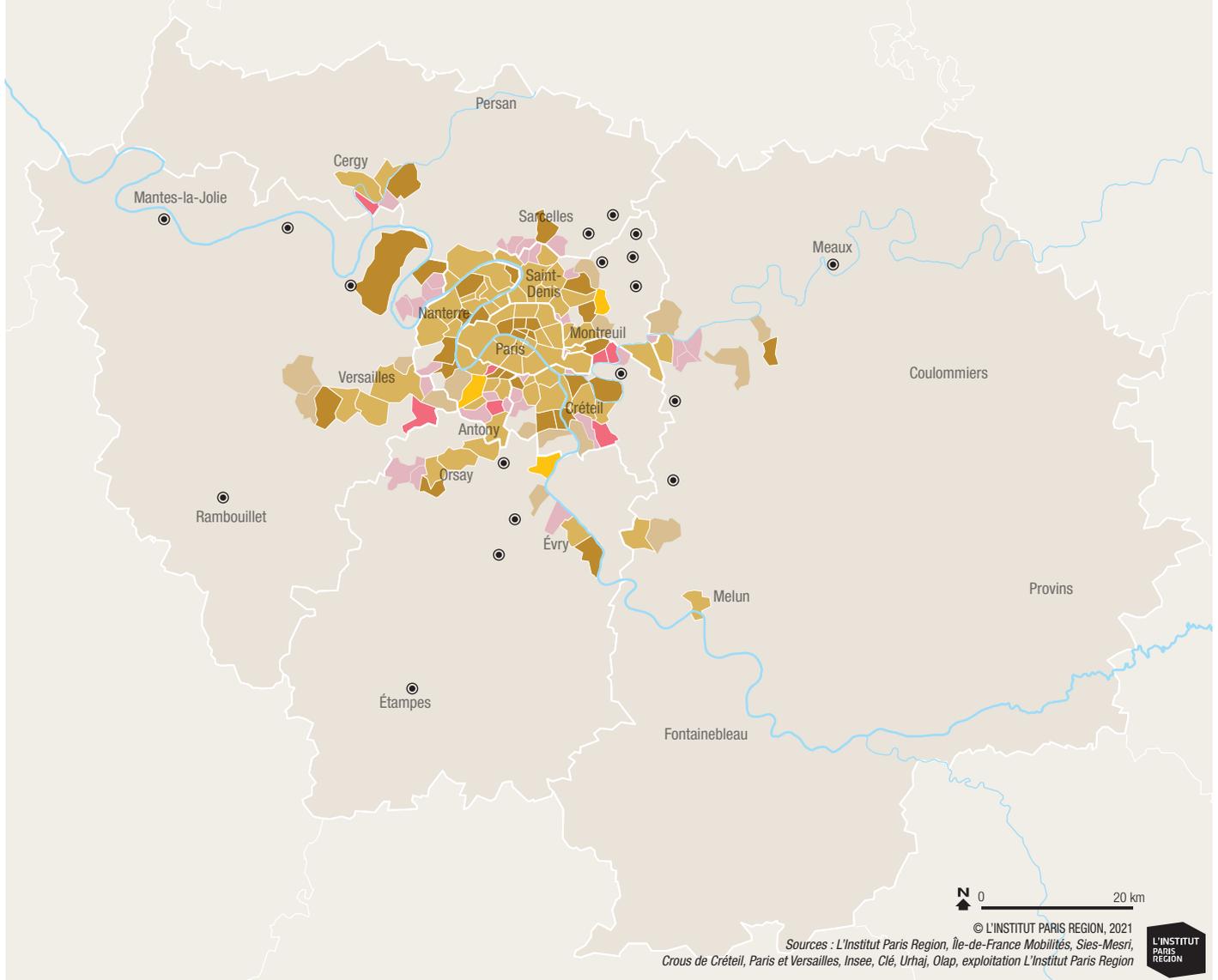
Très concentrés au sein de la région, les pôles d'étude et d'emploi déterminent les stratégies résidentielles des jeunes, qui visent en particulier Paris et les communes limitrophes du nord, nord-ouest et sud-est, et, en couronne, les grands centres universitaires (Cergy, Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines, Orsay, Évry, etc.). Si l'on se réfère aux emménagements récents des jeunes de 18 à 29 ans dans un logement indépendant<sup>3</sup>, cette géographie se concentre davantage encore, illustrant leur forte attraction pour le cœur d'agglomération et certains centres urbains périphériques, notamment Cergy et Versailles.

Les principaux pôles universitaires recoupant également des bassins d'emploi « jeunes », la concurrence entre ces deux publics y est accrue sur le marché du petit logement dans le parc privé, particulièrement dans l'hypercentre métropolitain. Faute d'une offre de logement qui réponde à leurs besoins spécifiques, une majorité de jeunes se tournent vers le parc locatif privé. Ils se retrouvent ainsi en concurrence avec d'autres ménages vivant dans ce parc, en particulier ceux à faibles revenus, dans le nord-est de Paris et en Seine-Saint-Denis. Ils sont enfin confrontés à une nouvelle difficulté : la réduction du parc de petits logements, accaparés par la location touristique de type Airbnb. Des solutions alternatives s'imposent alors souvent à eux, sur un modèle anglo-saxon, telle la colocation, qui permet aux jeunes ayant quelques ressources de résider dans le centre métropolitain ou à proximité des lieux d'étude et d'emploi. Les plus modestes, eux, recourent à des formes d'hébergement chez des tiers.

#### Un rattrapage pour la construction de résidences étudiantes

Grâce au schéma régional du logement étudiant (SRLE) de 2009, révisé en 2015, les sites d'enseignement déficitaires ont pu être identifiés pour y développer de nouvelles résidences étudiantes, notamment à Paris, Nanterre et Créteil. La décennie 2009-2019 se caractérise ainsi par une forte production régionale (+ 89 %), notamment de l'offre sociale, qui a plus que doublé (+ 119 %), grâce à la mise en œuvre du plan « 40 000 logements étudiants » depuis 2013 : en 2009, on comptait 8 places en résidences étudiantes pour 100 étudiants en Île-de-France (contre 12 places en moyenne en France), concentrées principalement à Paris et dans la métropole du Grand Paris. L'offre sociale, très déficitaire, représentait 50 % de l'offre totale (4 places pour 100 étudiants). Il faut cependant prendre en compte l'offre directement gérée par les établissements d'enseignement (grandes écoles, etc.), qui porte l'offre à tarifs préférentiels à 67 %. En 2019, on

# VERS UNE TERRITORIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT POUR LES ÉTUDIANTS ET LES JEUNES ACTIFS FRANCILIENS



## Des secteurs de développement, de complémentarité et de rééquilibrage de l'offre

### Critères considérés

- demande forte et offre faible
- forte demande étudiants
- forte demande jeunes actifs

### Typologie

- déficit tous publics
- déficit porté par la demande étudiante
- déficit porté par la demande jeunes actifs
- forte demande jeunes, offre disponible
- forte demande étudiants, offre disponible
- forte demande jeunes actifs, offre disponible

- Pôle d'emploi attractif pour les jeunes actifs, desservant moins de 1 000 étudiants

### Méthodologie

La maille utilisée correspond au zonage Île-de-France Mobilités à 22 627 carreaux selon la densité de population.

En zone dense : carreau de 500 m de côté.

En zone rurale : 2 km de côté.

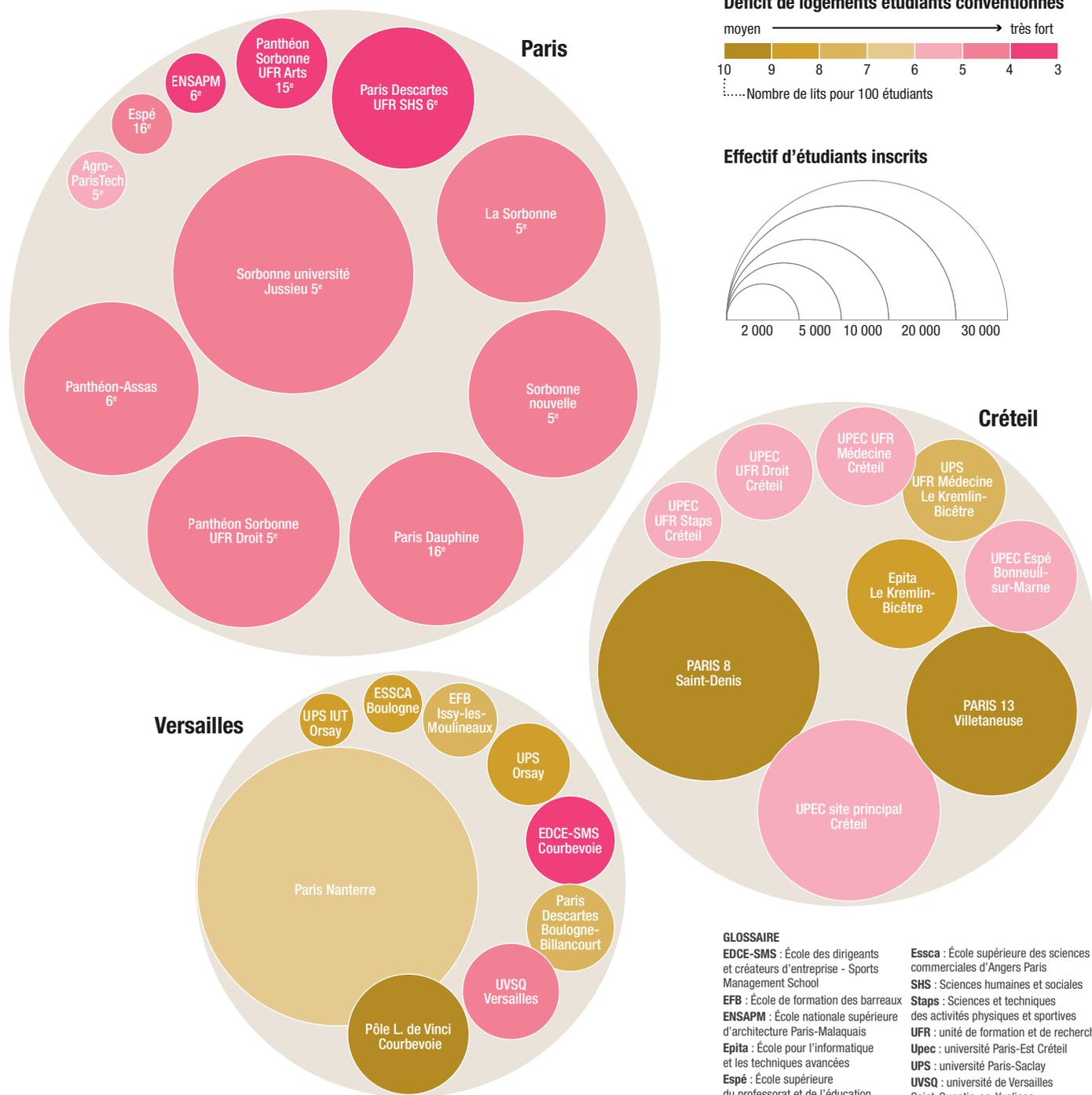
Pour définir cette géographie préférentielle, une méthodologie de *scoring* (système de points) des communes desservant au moins 1 000 étudiants en moyenne par maille a été utilisée. Le classement des communes franciliennes est établi à partir de 10 variables sélectionnées sur l'offre et la demande potentielle de logement :

- **sur la demande de logement « jeunes »** : nombre d'étudiants desservis en 30 min ; nombre d'étudiants inscrits ; nombre d'étudiants boursiers.

- **sur la disponibilité d'une offre de logement « jeunes »** : nombre de places étudiants totales ; nombre de places étudiants conventionnées ; nombre de places en résidences sociales pour jeunes actifs et foyers de jeunes travailleurs ; nombre de petits logements locatifs privés ; et part occupée par des moins de 30 ans ; zones de loyers de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) – données sur les loyers de référence du parc locatif privé.

Le diagnostic cartographique présente ainsi une typologie de six contextes territoriaux qui met en exergue les points de déséquilibre entre l'offre et la demande potentielle de logement « jeunes ». Notamment les territoires très déficitaires en logement tous publics (ocre foncé), étudiants et jeunes actifs, appelant un fort développement de l'offre. Des pôles d'emploi jeunes actifs ont également été signalés, sur des territoires non intégrés dans le champ de l'étude du fait de leur faible poids étudiant (moins de 1 000 étudiants desservis).

## Les sites d'enseignement supérieur les plus déficitaires en logements étudiants conventionnés par académie



## Typologie de l'offre de logement pour les étudiants et les jeunes actifs\*

Nombre de places et répartition par grands territoires

	Offre conventionnée	Crous	Offre dédiée à une formation	Offre privée	Total de l'offre étudiants	Foyer jeunes travailleurs	Rés. sociale jeunes actifs	Total de l'offre jeunes actifs
Paris	2 979	7 410	1 120	3 777	15 286*	4 823	2 004	6 827
Petite couronne	15 397	7 449	1 951	14 242	39 039	4 285	2 188	6 473
Grande couronne	10 810	6 850	6 104	3 888	27 652	5 145	3 022	8 167



\* Hors offre Cité internationale universitaire de Paris (CIUP) sur Paris comptant 6 800 places

comptait 12,6 places pour 100 étudiants, ce qui est proche de la moyenne nationale (12,4 places pour 100 étudiants). L'offre sociale représente aujourd'hui 57 % de l'offre globale (soit 7,2 places pour 100 étudiants) et 68 % en comptant le parc géré par les établissements d'enseignement.

Toutes les académies ont bénéficié de ce développement, notamment celle de Créteil, qui est passée de 11 à 21 places pour 100 étudiants, avec une offre sociale augmentée de 140 %. C'est Paris intra-muros qui connaît toujours la situation la plus tendue, avec 6,1 places totales et 2,9 places sociales pour 100 étudiants. Ce déficit pèse sur la moyenne francilienne. Si l'analyse cartographique a permis d'évaluer l'offre existante en résidences sur le périmètre régional, métropolitain et académique, c'est à une échelle territoriale beaucoup plus fine (voir carte p. 3) que les enjeux sont aujourd'hui appréciés.

#### **Une offre complémentaire pour les jeunes actifs**

Le plan « 20 000 logements pour jeunes actifs » est venu compléter le plan des « 60 000 logements étudiants » et concerne les alternants, apprentis et jeunes salariés en mobilité. Les statuts tendant à se superposer, le parc des foyers pour jeunes travailleurs (FJT) peut ainsi accueillir jusqu'à 20 % d'étudiants et d'étudiants salariés. En 2019, un parc de 21 500 places accueillait ce public : 14 251 au sein des FJT et 7 200 dans les résidences sociales pour jeunes actifs (voir encadré ci-contre). La cartographie d'implantation régionale montre que ces structures sont également concentrées dans la capitale (une place sur trois), dans la métropole du Grand Paris et le long des axes de transport. Encore davantage pour les FJT, qui représentent 70 % de l'offre à Paris, en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine.

On retrouve ces structures de logement sur les territoires qui concentrent une offre de formation et sont particulièrement bien desservis par les transports : Cergy, Versailles-Guyancourt-Trappes, Évry, Melun, Marne-la-Vallée, etc. L'offre se déploie aussi naturellement autour des bassins d'emploi, notamment avec le portage des projets par les territoires eux-mêmes.

Cette répartition de l'offre « jeunes » dans l'espace régional permet de répondre à l'évolution du profil des publics accueillis, en particulier à la part croissante de jeunes originaires de la région (+ 17 % en dix ans), en rupture familiale (+ 33 %) ou en situation de grande précarité (sans logement, sortant de centres d'hébergement et de réinsertion sociale - CHRS, + 11 %)<sup>4</sup>.

#### **UNE GÉOGRAPHIE PRÉFÉRENTIELLE POUR RÉÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENT**

En s'appuyant sur des temps maximum de déplacement de 30 minutes en transports en commun entre lieu de résidence et lieu d'étude, L'Institut a développé une approche qui s'affranchit des limites administratives pour qualifier la réalité

de la demande étudiante. Concrètement, en partant de chaque lieu d'étude et de son effectif d'inscrits, les logements étudiants accessibles en moins de 30 minutes ont été identifiés puis rapportés aux besoins à satisfaire. En répétant cette opération pour chaque lieu d'étude, les logements étudiants répondant aux besoins émanant de plusieurs sites d'enseignement ont progressivement été identifiés. Ce travail a permis d'appréhender la réalité des effets de concurrence exercés en un endroit donné par l'étendue de la demande étudiante. Paris, Créteil, Courbevoie et Nanterre apparaissent ainsi comme les territoires les moins bien équipés en logement étudiant.

Un diagnostic de l'offre rapportée à la demande potentielle a ensuite été établi à l'échelle des communes franciliennes (avec au moins 1 000 étudiants desservis par maille), grâce à une méthodologie croisant l'ensemble des données liées à la demande de logement « étudiants » et « jeunes actifs », et celles caractérisant l'offre disponible, dédiée et privée. Une cartographie a été élaborée (voir p.3) pour identifier les communes où s'exprime la plus forte demande des étudiants ou des jeunes actifs, et les communes où l'offre est la plus déficitaire. Quatre types de contextes ont ainsi pu être identifiés : des zones de forte demande et d'offre faible, ce qui appelle des enjeux de développement ; des zones de demande et d'offre fortes, avec des enjeux de complémentarité et de coordination entre l'offre neuve et l'offre existante ; des zones de demande faible et d'offre disponible, où les besoins sont très localisés ; et, enfin, des zones de demande et d'offre faibles, sujettes à des besoins très ponctuels.

Les territoires en tension ciblés pour les enjeux de développement montrent qu'il demeure de forts déséquilibres territoriaux, et ce, malgré les efforts de construction entrepris ces dernières années. La boucle de Seine nord en est un exemple, car elle concentre le pôle universitaire de Nanterre et le pôle économique de la Défense-Suresnes-Puteaux-Courbevoie, et également Gennevilliers, etc.

La pandémie de Covid-19 a entraîné une forte précarisation des étudiants, conduisant la Région Île-de-France à lancer, début 2021, un plan de secours (distribution alimentaire, équipement informatique, hébergement hôtelier, avance sur aide personnalisée au logement - APL, etc.). Dans ce contexte de crise, de nombreuses voix s'élèvent pour déplorer les objectifs faiblement atteints des plans « 60 000 logements étudiants » et « 20 000 logements pour jeunes actifs ». Les bailleurs sociaux, largement à l'œuvre dans cette dynamique de construction, sont aujourd'hui modérés dans leur élan par une difficulté croissante à élaborer des montages opérationnels et financiers assurant des redevances compatibles avec les ressources des étudiants<sup>6</sup>.

Cela renvoie également à un autre enjeu : la difficulté d'adapter la typologie et les loyers

#### **L'OFFRE DE LOGEMENT « JEUNES ACTIFS »**

**Le foyer de jeunes travailleurs (FJT)** est une résidence spécifique qui accueille des jeunes de 16 à 25 ans (jusqu'à 30 ans, parfois) en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle pendant quelques mois, voire jusqu'à deux ans. Il s'appuie sur une équipe dédiée pour mettre en œuvre un projet socio-éducatif ayant pour vocation l'accès à l'autonomie et au logement indépendant de ses jeunes résidents<sup>5</sup>.

**La résidence sociale** a pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des personnes ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques et/ou sociales. Elle apporte également une solution de logement transitoire à différents types de publics : ménages en décohabitation ou en attente d'un logement chez un bailleur social, salariés en déplacement géographique, en apprentissage, rencontrant des difficultés économiques, voire sociales, sans logement ou hébergés (définition FORS recherche sociale). Certaines résidences sociales sont spécifiquement dédiées aux jeunes actifs de moins de 32 ans.

des logements neufs aux capacités financières des occupants du logement très social. C'est l'une des préoccupations des collectivités, comme Plaine Commune, par exemple, qui doit répondre aux attentes des nouveaux inscrits sur le campus Condorcet, ouvert en 2019.

L'objectif quantitatif de développement de l'offre de logement ne doit cependant pas négliger une approche plus qualitative de l'environnement urbain et de l'habitat. Aussi, une meilleure connaissance des aspirations et arbitrages résidentiels des étudiants et des jeunes actifs devra nécessairement compléter ce premier regard strictement géographique, afin de mieux ajuster et diffuser cette offre. ■

Corinne de Berny, Anne-Claire Davy, Isabelle Barazza  
département Société et habitat (Martin Omhövère, directeur)

1. Les inter-ComUE (parisiennes, université Paris-Est, Paris Lumières, Paris-Saclay, CY Cergy-Paris Université/ex-Paris-Seine), l'inter-Crous (regroupement des trois centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires des académies de Paris, Versailles et Créteil), la Région Île-de-France et la préfecture de région.
2. Recensement de la population 2017, Insee.
3. Recensement de la population 2017, Insee.
4. [www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/observatoire\\_statistique\\_2018-2.pdf](http://www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/observatoire_statistique_2018-2.pdf)
5. [www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/decret\\_fjt\\_-\\_joe\\_20150802\\_0016\\_du\\_31\\_juillet\\_2015.pdf](http://www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/decret_fjt_-_joe_20150802_0016_du_31_juillet_2015.pdf)
6. La loi de finances 2018 introduit une réforme du financement des aides au logement ainsi qu'une réforme structurelle du secteur HLM.

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**  
Fouad Awada  
**DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION**  
Sophie Roquette  
**RÉDACTION EN CHEF**  
Laurène Champalle  
**MAQUETTE**  
Jean-Eudes Tilloy  
**INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE**  
Laurie Gobled

**MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE**  
Inès Le Meledo, Julie Sarris  
**FABRICATION**  
Sylvie Coulomb  
**RELATIONS PRESSE**  
Sandrine Kocki  
33 (0)1 77 49 75 78

**L'Institut Paris Region**  
15, rue Falguière  
75740 Paris cedex 15  
33 (0)1 77 49 77 49  
  
ISSN 2724-928X  
ISSN ressource en ligne  
2725-6839



## RESSOURCES

- Berny Corinne de, Davy Anne-Claire, *Logement étudiant et jeunes actifs. Vers une territorialisation des besoins en Île-de-France*, L'Institut Paris Region, décembre 2020.



- Berny Corinne de, Davy Anne-Claire, *Territoires de la vie étudiante en Île-de-France*, IAU îdF, octobre 2016.
- Dupoizat Juliette, « Les jeunes franciliens peinent à quitter le logement de leurs parents », *Note rapide n° 701*, IAU îdF, septembre 2015.
- Enquête nationale conditions de vie des étudiant(e)s, Observatoire national de la vie étudiante, 2016.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, *Le logement des jeunes dans le parc francilien. Hors foyers et résidences sociales*, IAU îdF, décembre 2017.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, « Se loger en Île-de-France est plus difficile pour les jeunes ménages », *Note rapide n° 765*, IAU îdF, décembre 2017.
- *Logement étudiant : observer pour décider. Guide pour construire les observatoires locaux du logement étudiant*, Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), Association des villes universitaires de France (Avuf), septembre 2020.
- *Logement étudiant : observer pour décider. Guide 2. Pour connaître les observatoires territoriaux du logement des étudiants et renforcer les partenariats*, Fnau, Avuf, septembre 2017.
- Observatoire régional, Union régionale pour l'habitat des jeunes Île-de-France (Urhaj îdF), novembre 2020.

**Sur le site de L'Institut Paris Region**  
Rubriques Économie et société, Société et habitat, Éducation et formation, Équipements et services : publications, analyses et débats, chronique et dossier, cartes à télécharger, cartes interactives, podcasts.

