

## Les jeunes et le logement

### ÉDITO

Quels logements pour les jeunes du Grand Douaisis ? Regarder cette population, c'est s'attarder sur le début du parcours résidentiel de nos habitants, et ainsi anticiper les prochaines étapes pour leur avenir.

La situation de nos jeunes doit interroger nos politiques d'aménagement. Certains d'entre eux présentent des difficultés d'accès à l'autonomie résidentielle. Comment vivent-ils le contexte socio-économique difficile ? Comment répondre à leurs besoins en logement ? Comment les aider à ne pas basculer dans la précarisation ?

Un autre constat doit nous interpeler. Le territoire connaît un départ conséquent de jeunes ménages, pour la poursuite des études ou l'accès au premier emploi. Comment faire en sorte que ces jeunes restent sur le territoire ou reviennent y vivre ? Comment construire une identité attractive pour les moins de 30 ans ?

Chaque catégorie d'âge a des besoins spécifiques en matière de logement. L'objectif de cette publication est de dresser un état des lieux de la situation des jeunes pour mieux connaître ce public et améliorer leur prise en compte dans nos politiques.

Lionel Courdavault

Président du Syndicat Mixte du SCOT Grand Douaisis

Au nom des partenaires de l'Observatoire de l'Habitat

## Pourquoi étudier les jeunes et leurs problématiques de logement ?

Répondre aux besoins des jeunes en matière de logement, c'est se poser la question de l'accès à un logement à prix abordable pour tous. La situation des jeunes correspond au début du parcours résidentiel d'un ménage. La réussite de cette étape est primordiale. Elle est d'autant plus complexe que les jeunes cumulent des difficultés que l'on peut retrouver ensuite pendant le parcours d'un ménage : pas ou peu de ressources régulières, une situation professionnelle instable, une situation familiale en création, etc.

Les jeunes sont aussi un public très hétérogène : cette tranche d'âge regroupe des étapes personnelles

et professionnelles très différentes et évolutives. Les besoins en logement sont donc à adapter à chaque situation.

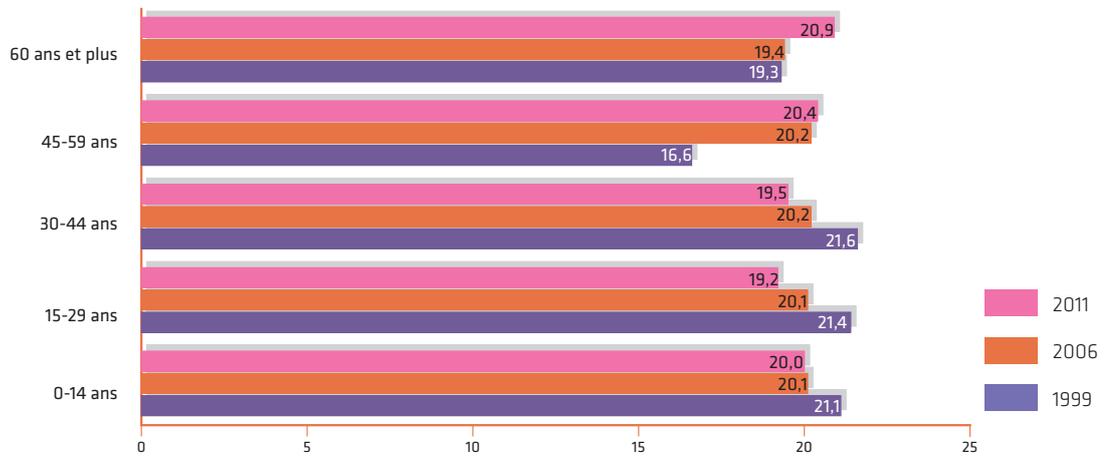
Au niveau national, les jeunes réunissent plusieurs caractéristiques économiques et sociales difficiles : un taux de chômage plus élevé, des situations de pauvreté plus fréquentes, des difficultés à se loger. De plus, le Nord-Pas de Calais se distingue par des spécificités économiques et culturelles : la décohabitation, le départ de chez les parents est plus tardif mais s'associe à une parentalité précoce. Ces jeunes sont aussi parmi les moins mobiles de France. Les contraintes financières sont accen-

tuées par une mobilité moindre et un chômage accru. Dans ce contexte, quelles caractéristiques des jeunes dans le Grand Douaisis ? Quelles difficultés rencontrent-ils dans l'accès au logement ? Cette publication apporte un premier éclairage sur les besoins de cette population spécifique.

**Dans cette publication, nous ciblons les jeunes de 15 à 29 ans. Pour certaines sources, une autre tranche d'âge est utilisée, en fonction des données disponibles. Différentes sources de données sont utilisées : INSEE, FILOCOM, RPLS, OREDA, CLLAJ, FSL.**

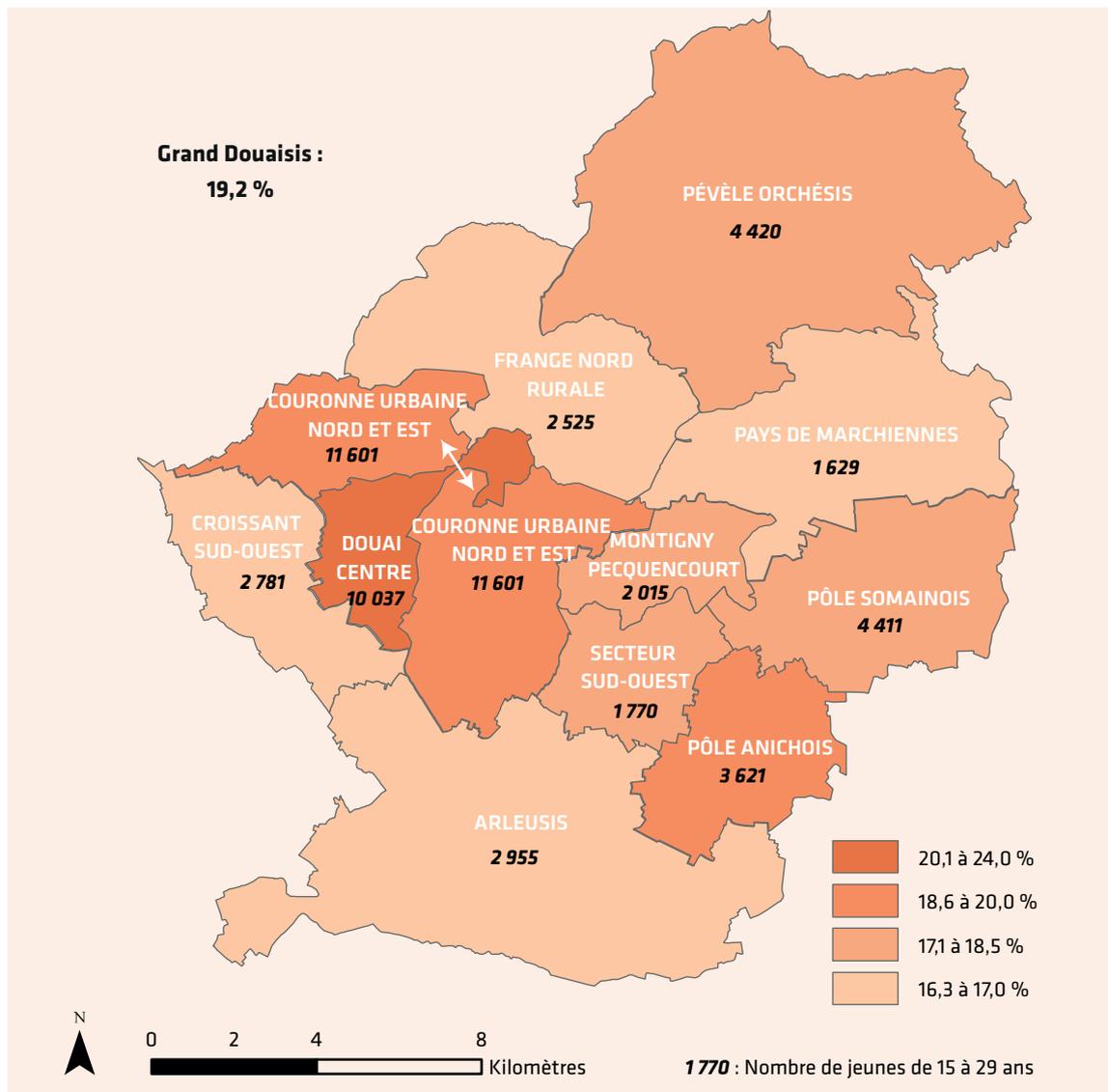
# 1. Qui sont les jeunes ?

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE, ENTRE 1999 ET 2011  
À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : RP 1999 à 2011, INSEE. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

PART DES 15-29 ANS DANS LA POPULATION TOTALE  
EN 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN %



Source : BD Carto, RP 1999 à 2011, INSEE. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Les jeunes de 15 à 29 ans représentent 19 % de la population du Grand Douaisis pour près de 48 000 personnes en 2011. Ils sont composés pour moitié de femmes. On observe une baisse lente mais constante du nombre de jeunes sur le territoire depuis 1999 et leur part dans la population diminue. Désormais, le Grand Douaisis est un territoire moins jeune que la moyenne régionale (21 % des 15-29 ans).

Les pôles urbains tel que les communes du Bassin minier,

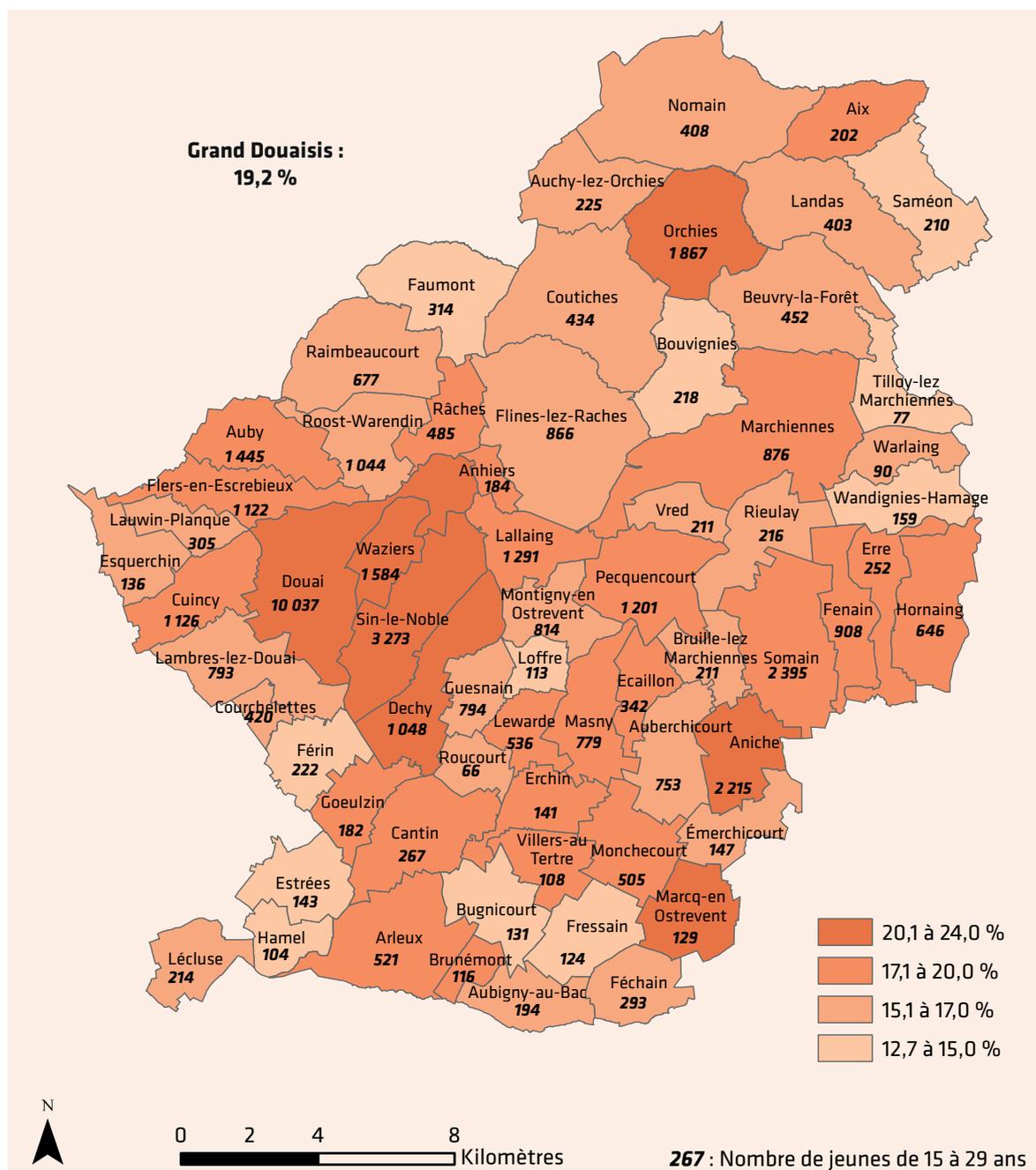
comptent une plus grande part de jeunes que les communes rurales. Certaines communes rurales ont quand même une part non négligeable de 15 - 29 ans (Lewarde, Marcq-en-Ostrevent, etc.).

Tous les secteurs habitat connaissent une baisse de la part des jeunes. Pour certains la baisse est supérieure à 1 point depuis 2006 : le secteur Sud-Ouest, le Croissant Sud-Ouest, le Pôle Somainois et Montigny-Pecquencourt. A l'échelle des communes, la fluctua-

tion est aléatoire. Cette situation s'explique par deux phénomènes :

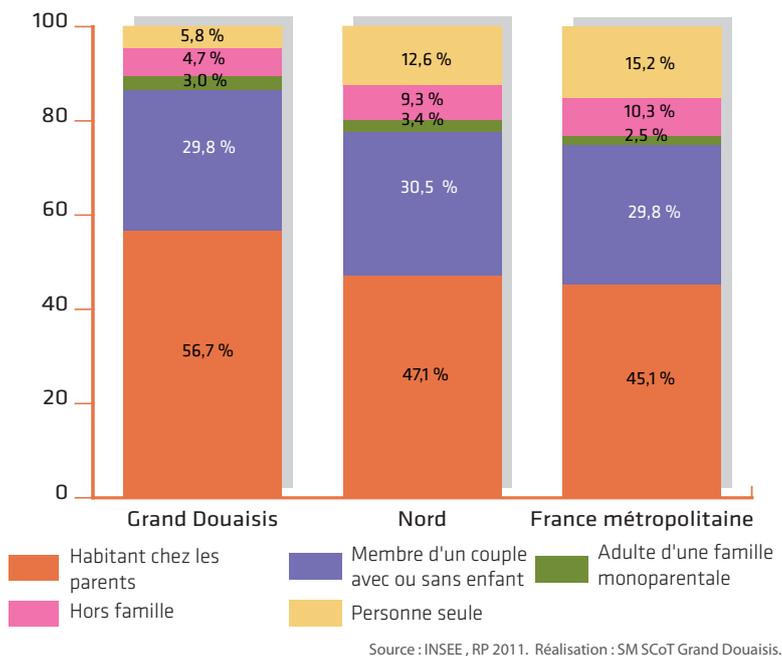
- Un vieillissement constant de la population depuis 1999, du fait de l'augmentation de l'espérance de vie,
- Un départ des jeunes du Grand Douaisis dès le début de leur parcours résidentiel. Malgré un taux de natalité élevé (0,4), le solde migratoire des jeunes est très négatif, surtout entre 20 et 29 ans. Quelles sont les raisons de ces nombreux départs ? Comment les résorber ?

**PART DES 15-29 ANS DANS LA POPULATION TOTALE EN 2011, PAR COMMUNE, EN %**



Source : BD Carto, RP 1999 à 2011, INSEE. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

**MODE DE COHABITATION DE LA POPULATION DES 15-29 ANS EN 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %**



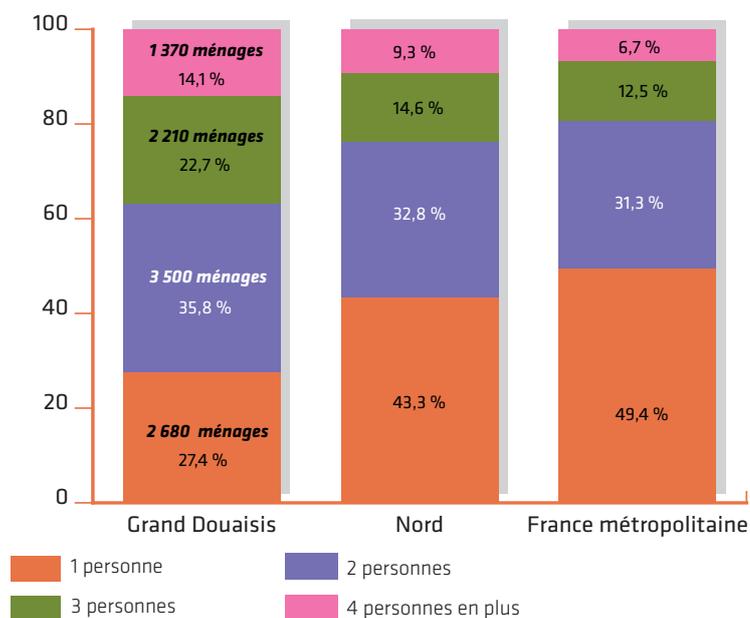
Dans le Grand Douaisis, plus de la moitié des jeunes de moins de 30 ans vivent chez leurs parents. Pour le Nord et la France Métropolitaine, la part de ces jeunes est moins importante au profit des jeunes vivants seuls ou en colocation (hors famille). Les familles avec de jeunes adultes sont plus présentes dans 3 secteurs : le Pays de Marchiennes, le Croissant Sud-Ouest et la Frange Nord Rurale. La ville-centre concentre les jeunes petits ménages qui recherchent une forte accessibilité des lieux d'études, d'emploi et des services : les célibataires, les familles monoparentales et les couples sans enfant.

Les ménages dont le chef de famille a moins de 30 ans, vivent plutôt en couples, célibataires ou en ménage de 3 personnes. La part des jeunes ménages d'une personne est plus faible dans le Grand Douaisis que dans le Nord.

Ainsi, la mise en ménage semble plus rapide : avant 25 ans, les couples sont déjà majoritaires et plus présents que dans le Département. De plus, les jeunes ménages ont des enfants plus rapidement, que ce soit en couple ou en situation de monoparentalité. On peut donc estimer que le parcours des jeunes du Grand Douaisis est spécifique avec une décohabitation tardive, une mise en couple et un 1<sup>er</sup> enfant rapidement. Les besoins en logement semblent donc plus proches du T2 ou du T3.

On peut s'étonner de la part des familles monoparentales, deux fois supérieures chez les ménages de moins de 25 ans, dans le territoire par rapport à la France. Comment expliquer ce phénomène ?

**TAILLE DES MÉNAGES DONT LE CHEF DE FAMILLE A MOINS DE 30 ANS EN 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %**



**SYNTHÈSE**

Le Grand Douaisis compte près de 48 000 personnes âgées de 15 à 29 ans. Par rapport à la France métropolitaine et au Département, **le territoire est moins jeune**. Les jeunes vivant seuls sont moins fréquents. Ils se mettent rapidement en couple et fondent une famille. De ce

fait, **la taille des ménages se maintient à un niveau élevé**. Il y a également une forte part de familles monoparentales chez les moins de 25 ans. Il peut en découler des difficultés économiques et sociales durables. Ces phénomènes se vérifient également dans l'Artois<sup>1</sup> et peuvent

être caractéristiques des anciens territoires miniers. Ils peuvent également être synonymes d'un départ des jeunes du Bassin minier vers des territoires plus attractifs (Métropole Lilloise, autres régions).

<sup>1</sup> Voir AULAB, *La jeunesse de l'Artois en 2006 et à l'horizon 2030*, février 2012 - n°12

## 2. Quelle est leur situation professionnelle ?

### Scolarité et niveau de formation

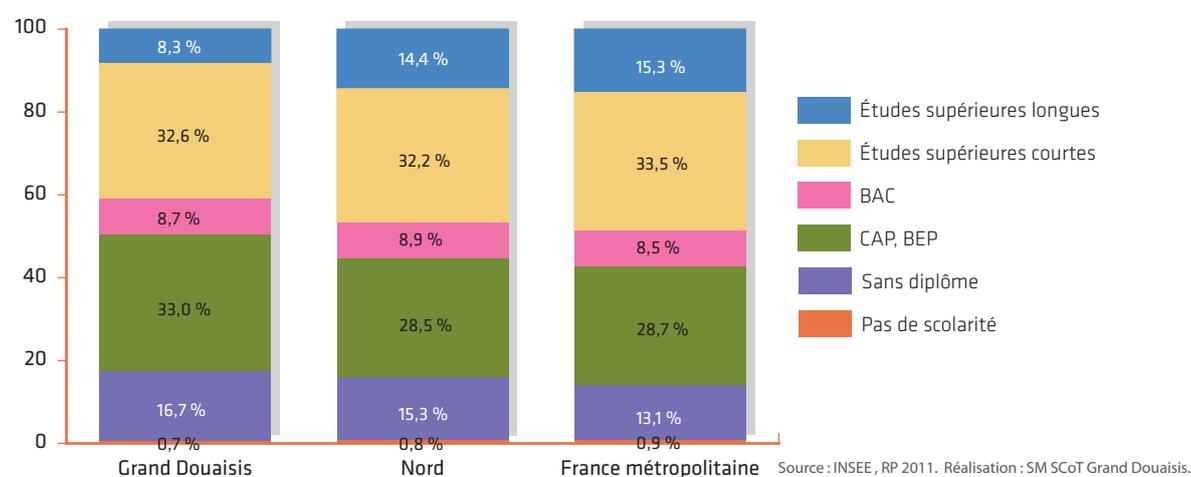
Les jeunes de 15 à 29 ans du Grand Douaisis sortis du système scolaire sont moins qualifiés que la moyenne nationale. Néanmoins, ces jeunes sont de plus en plus qualifiés par rapport à la population plus âgée sur le territoire. Ils privilégient les études courtes. Près de la moitié ont au minimum obtenu le

BAC. On note que les études longues sont beaucoup moins fréquentées par les actifs du Grand Douaisis, jeunes ou moins jeunes, qu'au niveau national. Les jeunes préfèrent-ils les formations courtes, bien représentées sur le territoire, ou partent-ils ailleurs pour répondre à leur volonté de faire des études longues ?

De plus, la mobilité peut être un

frein pour certains jeunes. Ainsi, jusqu'à 24 ans, le taux de permis de conduire est inférieur à 50 %. Les secteurs du Bassin minier restent à un niveau faible de possession de permis et de nombre de véhicules par ménage, quel que soit l'âge. L'absence de permis rend la population plus captive des possibilités de transports en commun de leurs lieux de résidence et peut freiner l'accès à l'emploi et à la formation.

#### NIVEAU DE FORMATION DES 15-29 ANS SORTIS DU SYSTÈME SCOLAIRE À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN 2011, EN %



### ZOOM SUR

## La formation dans le Grand Douaisis

Le Grand Douaisis compte plusieurs établissements d'enseignement supérieur, répartis sur 4 communes : Douai,

Pecquencourt, Sin-le-Noble et Somain. 4 250 étudiants sont présents sur le territoire en 2013-2014, soit 3 % des étudiants du

Département. Les formations proposées sont essentiellement des formations courtes et professionnalisantes.

#### TYPE DE FORMATIONS ET EFFECTIFS, ANNÉE 2013-2014, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS

Formations	Effectifs 2013-2014	Communes
Universités	1 400	Douai, Pecquencourt, Sin-le-Noble, Somain
Sections de techniciens supérieurs (STS) et assimilés	932	Douai
Autres formations d'ingénieurs : École des Mines	727	Douai
Classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE)	721	Douai
Écoles paramédicales et sociales	382	Douai
École Supérieure du Professorat et de l'Enseignement (ESPE)	53	Douai
Autres écoles de spécialités diverses	36	Douai
<b>Total des formations d'enseignement supérieur</b>	<b>4 251</b>	-

Source : année 2013-2014, Ministère Éducation nationale. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

## L'emploi

Les actifs de 15 à 24 ans représentent 20 % de la population totale et 32 000 habitants sur le territoire. Sur cette population, 43 % sont actifs (personnes en emploi ou au chômage). Ces proportions sont équivalentes en France.

Les actifs sont répartis en 2 catégories :

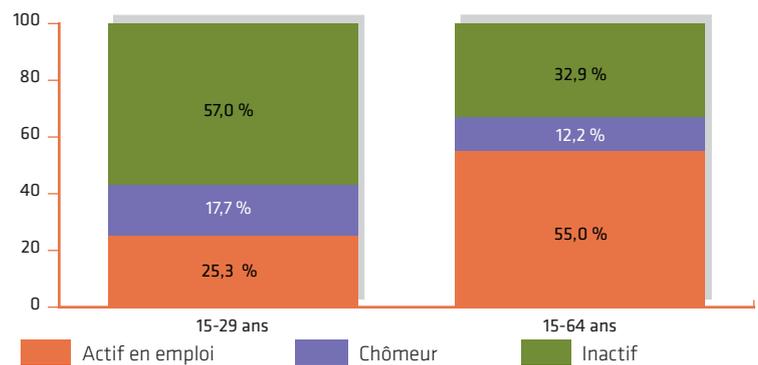
- Les actifs occupés : 25 % (personne qui déclare une activité professionnelle, même réduite, même sans rémunération), soit 8 400 jeunes. Il existe un fort écart entre les hommes et les femmes (6 %). Néanmoins, cet écart est le même en France et tend à diminuer.
- Les chômeurs : 18 % (nombre d'actifs non occupés sur population totale, indicateur différent du taux de chômage). Il est plus élevé sur le Pôle Anichois et sur Montigny-Pecquencourt. Le Douaisis est tout de même le seul territoire régional à voir son volume de demandeurs d'emploi en baisse en 2015 (Source Pôle Emploi).

57 % des jeunes sont dits inactifs (chez les jeunes, il s'agit des élèves, des étudiants, des personnes en incapacité de travailler et des hommes et femmes au foyer). Par rapport au Département, le territoire compte ainsi une plus faible part d'inactifs, notamment due à une période d'études plus courte.

### Zoom sur les jeunes en emploi

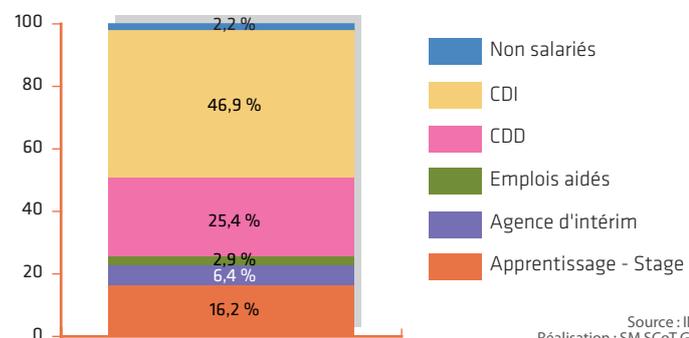
Les conditions de travail des jeunes évoluent avec l'âge. Ainsi, jusqu'à 19 ans, la majorité des jeunes est en apprentissage ou en stage rému-

## OCCUPATION PRINCIPALE DES 15-24 ANS ET DES 15-64 ANS, EN 2011 À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : INSEE, RP 2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

## CONDITIONS DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE DES 15-24 ANS EN 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



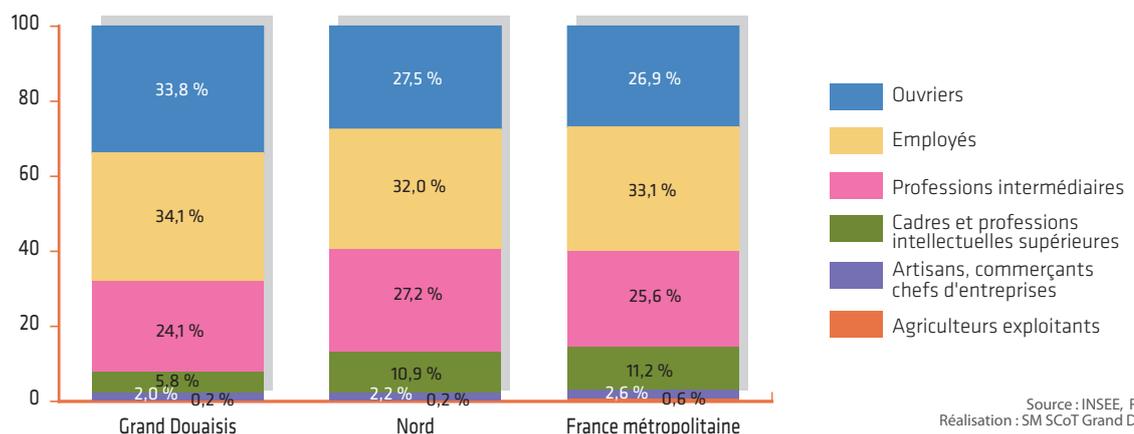
Source : INSEE, RP 2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

néré. A partir de 20 ans, la majorité des jeunes sont en CDI et 1/3 occupent un poste à durée déterminée (CDD, emplois aidés, agence d'intérim). Les jeunes de 15 à 24 ans obtiennent ainsi progressivement un emploi à durée indéterminée, jusqu'à atteindre un taux de 80 % dans la population active totale.

30 % des 15-24 ans travaillent en temps partiel. Ils sont beaucoup plus fréquemment en temps partiel que le reste de la population active. Certains travaillent pour financer

leurs études. Par sexe, la répartition est inégale quel que soit l'âge : 20 % des salariés hommes sont en temps partiel contre 43 % des salariées femmes chez les jeunes. Après 24 ans, la part des hommes en temps partiel devient marginale alors que celle des femmes est constante. De plus, ces femmes en temps partiel sont plus fortement présentes sur le territoire qu'en France métropolitaine.

## RÉPARTITION DES ACTIFS DE 15-29 ANS, PAR CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES, EN 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : INSEE, RP 2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Les jeunes actifs de 15 à 29 ans représentent 24 % de la population active et 19 400 personnes. Le profil des catégories socio-professionnelles chez les jeunes est très proche du profil de la population totale. Les catégories socio-professionnelles majoritaires chez les 15-29 ans sont les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires. La part des ouvriers et employés est légèrement plus forte dans le Grand Douaisis que dans le Nord ou la France métropolitaine au dépend des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Il est difficile de travailler sur les revenus des jeunes car ils agrègent les revenus de jeunes indépendants avec un salaire et les revenus de

jeunes toujours dépendants de leurs parents. Les revenus moyens disponibles surestiment donc la précarité des jeunes en général. On peut néanmoins supposer des ressources faibles et/ou irrégulières pour la majorité des jeunes.

Le taux de pauvreté des ménages de moins de 30 ans s'élève à 31 % en 2012 contre 19 % pour l'ensemble des ménages dans le Grand Douaisis<sup>2</sup>. Il s'agit de la classe d'âge avec le plus fort taux de pauvreté. Ce taux est plus élevé dans le Grand Douaisis que dans le Nord et qu'en France métropolitaine.

Seuls 27 jeunes de moins de 25 ans ont eu accès au RSA jeunes en 2011 : les conditions strictes ne sont remplies que par une faible part des

jeunes sur le territoire. (Pour une personne seule : avoir exercée une activité professionnelle pendant au moins 2 ans à temps plein au cours des 3 ans précédant la date de votre demande.) Au niveau national, l'outil du RSA jeunes ne semble pas adapté aux besoins de cette tranche d'âge.

<sup>2</sup> Source : Filosofi 2012. Exploitation par l'INSEE des données fiscales (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et des données sur les prestations sociales.

## SYNTHÈSE

**50 % des jeunes ont au moins le BAC** et la majorité poursuit une formation courte. Les chiffres sont moins élevés que la moyenne régionale mais on peut entrevoir une amélioration par rapport à la population totale.

8 400 jeunes ont un emploi et 5 200 en cherchent. On voit ainsi que des opportunités de se stabiliser existent mais que le

risque de précarité est présent. Une partie des jeunes présentent des caractéristiques fréquentes en **début de leur parcours résidentiel** : emploi à durée déterminée, temps partiel, période de chômage.

Certains peuvent se retrouver en **situation de précarité**. La part élevée de chômeurs sur le territoire montre tout de même une

difficulté supplémentaire de trouver un emploi adapté à leurs qualifications.

Les moins de 25 ans sont les plus fragilisés. Sans accès au RSA, s'ils n'ont pas de travail et pas de soutien familial, l'absence de ressources régulières peut rendre difficile l'obtention d'un logement.

## REPÈRES

### Définitions d'économie

- **Taux de chômage** : nombre d'actifs non occupés / nombre d'actifs x 100
- **Taux d'activité** : nombre d'actifs / population totale x 100
- **Actifs occupés** : comprend, au sens du recensement de la population, les personnes qui déclarent être dans l'une des situations suivantes : exercer une profession (salarisée ou non), même à temps partiel ; aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur tout en exerçant une activité réduite ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.
- **Chômeurs** Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrites ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.
- **Inactifs** On définit conventionnellement les inactifs comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, etc.

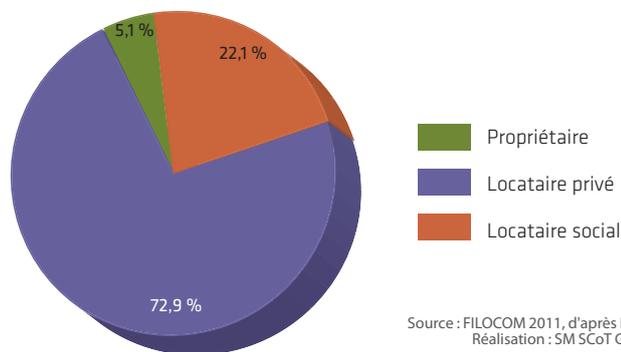
### 3. Le parc de logements

Le parc de logements doit répondre à de nombreux critères, vu la diversité des profils de jeunes :

- Des logements en T1, T2 et aussi T3. Le nombre de ménages de 2 ou 3 personnes est conséquent chez les jeunes. Il faut noter que la baisse de la taille des ménages rend les T3 attractifs pour de nombreux publics : personnes âgées, couples, avec ou sans enfants. Il semble nécessaire d'intensifier la production de cette typologie pour détendre ce segment et diminuer la concurrence entre ces publics.
- Des statuts d'occupation variés et des prix adaptés à tous les niveaux de revenus pour un logement accessible. 73 % des jeunes de moins de 25 ans (âge de la personne de référence) vivent en logement locatif privé, 22 % en logement locatif social.
- Un cadre de vie attractif pour que les jeunes ménages s'installent plus facilement dans le Grand Douaisis ou ne le quittent pas.

Les plus petits logements, du T1 au T2 et généralement de taille inférieure à 55 m<sup>2</sup>, sont environ 16 000 sur le territoire en 2011. Ils repré-

**MODE D'OCCUPATION DES JEUNES DE MOINS DE 25 ANS EN 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %**



Source : FILOCOM 2011, d'après DGFiP, MEDDE.  
Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

sentent 14 % du parc de résidences principales et 36 % des logements vacants. Le nombre de T1-T2 augmente légèrement mais leur part dans le parc total diminue. Cela signifie une diminution du volume de constructions par an au profit des plus grandes typologies. De plus, la part conséquente de T1 et T2 vacants permet de supposer soit des logements en mauvais état et nécessitant des travaux pour trouver preneurs, soit un loyer trop élevé pour répondre aux besoins des jeunes intéressés. Le volume des tout petits logements n'est pas forcément important mais le volume et la qualité de ces loge-

ments doivent être maintenus afin de poursuivre une réponse qualitative et abordable aux besoins de certains jeunes ménages, notamment en début de parcours résidentiels ou en difficultés économiques.

Les T3 représentent 21 000 logements, soit 21 % du parc total, avec une surface généralement comprise entre 50 et 75 m<sup>2</sup>. 10 % sont des logements vacants. Les T3 représentent 34 % du parc social, 40 % du parc locatif privé et 45 % des propriétaires occupants. Le volume et la part des T3 est plutôt stable. Il y a donc un enjeu de production sur ce segment.

### 4. Quelle demande locative sociale ?

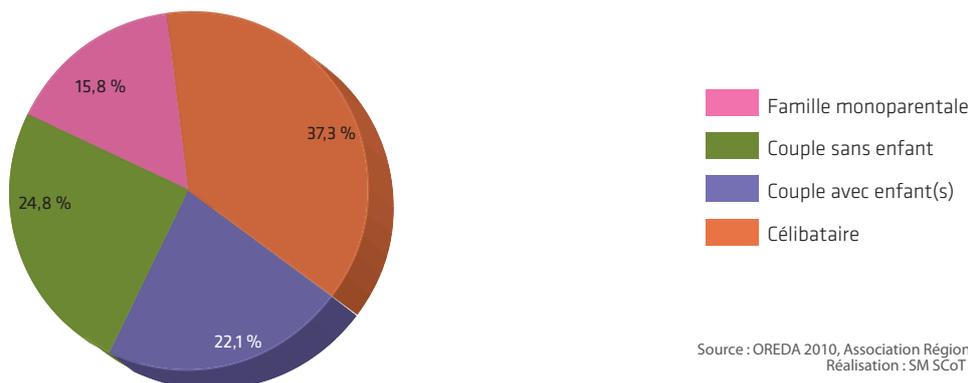
En 2010, 3 300 demandes de logements sociaux concernent des ménages de 16 à 30 ans. Les jeunes représentent 30 % des demandes du Grand Douaisis : ils sont sur représentés par rapport à leur poids dans la population et leur demande est importante. 28 % des demandes

ont été satisfaites dans l'année, taux supérieur à la moyenne du territoire.

La situation familiale des jeunes demandeurs est très proche de la demande totale. Ainsi, la part des célibataires est équivalente alors

qu'on peut s'attendre à une plus forte présence chez les jeunes. Ce sont surtout des ménages d'au moins 2 personnes. Ceci explique la majorité de demandes pour des T2 ou T3 (73 %). Les T1 représentent 6 % et 200 demandes, les T4 et plus, 19 %.

**SITUATION FAMILIALE DES DEMANDEURS DE MOINS DE 30 ANS EN 2010, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %**



Source : OREDA 2010, Association Régionale de l'Habitat.  
Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

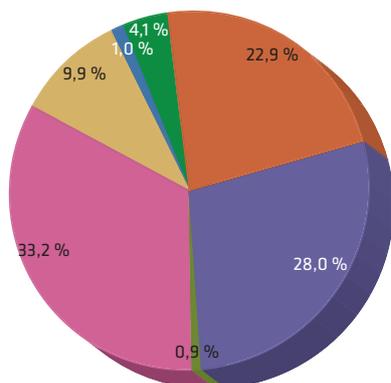
33 % des demandes sont issues de jeunes logés dans le parc privé. 1 000 demandes correspondent à une situation de décohabitation.

10 % des demandes concernent des ménages mal logés ou sans abris<sup>3</sup>,

soit 326 ménages en situation difficile et 35 % des demandes toute tranche d'âges confondus ! Cette situation est inquiétante : certains jeunes ménages ne semblent pas pouvoir trouver des logements adaptés et se rabattent donc vers

des logements en mauvais état et/ou préfèrent parfois une situation provisoire (sans abris, squat, logés chez des amis ou la famille).

### SITUATION DE LOGEMENT ACTUEL DES DEMANDEURS DE MOINS DE 30 ANS EN 2010, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : OREDA 2010, Association Régionale de l'Habitat. Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

Près des ¾ des jeunes demandeurs peuvent accéder à un logement PLAI ; le logement très social pour les revenus déclarés inférieurs à 11 000 € par an en 2015 (60% du plafond HLM). 66 % déclarent des ressources inférieures à un SMIC (1 460 € brut par mois pour 35 heures en 2015). Cette répartition est équivalente à celle de l'ensemble de la demande sociale sur le Grand Douaisis.

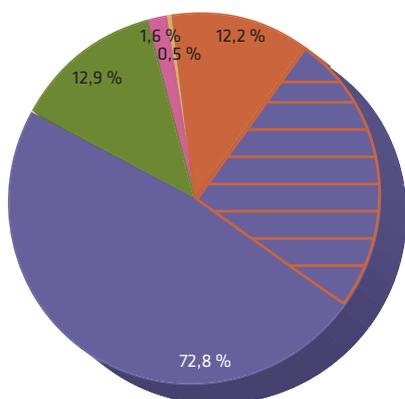
29 % des demandeurs d'un loge-

ment social n'ont pas de ressource. Se pose la question de leur situation actuelle de logement (chez les parents ou un tiers, mal-logé, SDF). Le public le plus précarisé, notamment les moins de 25 ans, n'a accès qu'aux chambres des résidences sociales, dont les places sont limitées. (Cf. page 11).

De plus, 26 % des aides FSL sont accordées aux jeunes de moins de 30 ans en 2014<sup>4</sup>. Cette aide cible d'abord l'accès au 1<sup>er</sup> logement :

accès au logement et certificat de recevabilité (pré-accord pour une aide à la solvabilité). C'est donc cette étape qui est la plus spécifique des jeunes et qui nécessite des soutiens financiers. Ensuite, l'aides aux impayés de fluides (eau, énergies) reste importante, car les factures d'énergie ne sont pas accompagnées d'aides. L'accès à un logement social peut être une solution pour une partie des jeunes ménages aidés par le FSL.

### PLAFONDS DE RESSOURCES DES DEMANDEURS DE MOINS DE 30 ANS EN 2010, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : OREDA 2010, Association Régionale de l'Habitat. Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

<sup>3</sup> Il s'agit d'une situation déclarée par le demandeur sans vérification de la situation réelle du logement à cette étape de la demande. On peut déduire que la plupart des personnes mal logées vivent en logement locatif privé.

<sup>4</sup> Source : Conseil Départemental du Nord, 2014.

La demande locative permet de visualiser le parcours résidentiel de cette population :

- Les moins de 22 ans (19 %). Ils sont plus souvent en situation de décohabitation. Ils vivent plus souvent seuls et n'ont pas d'enfant. Ils demandent majoritairement des T2 et T3 et pour 17 % un T1. Il s'agit de la population d'étudiants ou du premier emploi. Plus de la moitié n'ont pas de revenus. Presque tous rentrent dans les

plafonds des logements PLAI mais peu peuvent y accéder par manque de logements. Ils n'ont pas encore accès au RSA.

- Les 23-25 ans (30 %). Ils sont majoritairement locataires du parc privé ; les jeunes en attente d'une décohabitation sont encore nombreux. Les célibataires et les couples sont à part égale. Le nombre de ménages avec un enfant est en augmentation. Ils n'ont pas encore accès au RSA.

Cette population est plus installée dans le marché du travail.

- Les 26-30 ans (56 %). Ils sont en majorité locataires du parc privé ou en mutation interne au parc social. Les ménages sont plus grands, la demande en T3 augmente. Leur situation semble plus stable puisqu'une partie des demandes correspond à des mutations internes : ces ménages ont déjà eu accès au logement social et donc à une source de revenus régulière.

## SYNTHÈSE

Les jeunes ménages se logent surtout en T1, T2 ou T3. Le plus petit parc, du T1 au T2, semblent suffisants mais doit rester en **bon état et à un prix adapté** à ce public. Pour **l'accès aux T3**, les jeunes sont en concurrence avec d'autres ménages. C'est sur ce

segment que **le marché doit se développer**, que ce soit dans le parc privé ou le parc public, avec des loyers accessibles à tous.

La demande locative sociale des jeunes est **proche de l'ensemble de la demande** du Grand Douai-

sis. Ainsi, la situation financière des jeunes demandeurs ne semble pas plus difficile. Néanmoins, la demande des jeunes les plus démunis n'est peut-être pas exprimée par peur de se voir refuser un logement (par manque de ressources régulières).

## ZOOM SUR

### Le public spécifique du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

Le CLLAJ est un dispositif agréé par l'État, dans le cadre de la promotion et de la qualité du logement des jeunes, qui a pour but d'informer les jeunes de 18 à 30 ans sur les conditions d'accès et d'aides au logement, et de les accompagner vers l'hébergement ou le logement autonome. Le CLLAJ du Douaisien travaille sur l'ensemble de l'arrondissement et réalise des permanences dans plusieurs communes.

Il a accueilli 978 jeunes entre 2013 et 2014. Ils vivent essentiellement dans les grandes villes du Bassin minier : presque la moitié sur Douai puis Somain, Sin-le-Noble et Auberchicourt. Ils sont dirigés vers le CLLAJ par les Mission Locale et le SIAOD<sup>5</sup> (Structure Intercommunale d'Accueil et d'Orientation du Douaisien). Vivant de transferts sociaux ou avec des revenus irréguliers (alternance de revenus de formation, de contrats aidés, d'intérim,

etc.), 80 % sous sont le seuil de pauvreté et de plus en plus sont endettés.

Plus de la moitié ont un niveau scolaire inférieur au CAP-BEP qui rend plus difficile la recherche d'emploi et empêche l'accès au logement autonome. Le public accueilli a en moyenne 21,6 ans ; les moins de 25 ans sont les plus nombreux. Il s'agit donc majoritairement d'un public qui n'a pas accès au RSA et sans ressource. Les jeunes salariés qui sont accueillis présentent des situations sociales et familiales difficiles.

La plupart des jeunes sont hébergés par leurs parents, dans la famille ou chez un tiers. 7 % vivent dans des conditions précaires (sans abri, mobil-home, squat, voiture, etc.). Ils sont de plus en plus nombreux dans cette situation. Sans revenus réguliers, ce public fait rarement une demande de logement social

car il sait qu'il n'y aura pas accès. Il est donc hors des circuits classiques de recherche de logement et ses besoins sont difficilement mesurables.

43 % des demandes concernent un accompagnement dans la recherche d'un logement, 25 % pour un hébergement d'urgence, 19 % pour une place en résidence sociale. La demande de logement se fait principalement pour des appartements T2 ou T3 et des maisons T3. Or, les jeunes viennent souvent rechercher un logement sans savoir quel budget ils peuvent mettre (44 %) ou avec un budget inférieur à 150 €/mois. Le rôle du CLLAJ est souvent de rappeler les réalités de l'accès à un logement autonome. De plus en plus de jeunes se tournent également vers l'hébergement d'urgence.

<sup>5</sup> Le SIAOD a pour principale mission d'accompagner le public de l'hébergement d'urgence (suite à l'appel du 115) jusqu'à la sortie du dispositif.

## Le logement spécifique pour les jeunes

### Les logements réservés aux étudiants

Pour les étudiants, l'offre se situe uniquement sur Douai. Le bailleur social SIA compte 95 studios réservés aux étudiants,

répartis sur une résidence dédiée (Vendeville) et une résidence mixte (25 logements dans la résidence Déprès). La résidence Nexity Studéa comprend 80 studios de 18 à 23 m<sup>2</sup>. La Maison des Élèves de l'École des Mines comprend 825 chambres,

ouvertes en priorité aux élèves de l'école des Mines puis aux autres étudiants. La restauration des anciens Hospices de Douai sera l'occasion de construire 60 logements étudiants supplémentaires. Il ne semble pas y avoir de besoins supplémentaires.

### L'hébergement et l'hébergement d'urgence pour les jeunes

Un hébergement est une solution temporaire destinée aux personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement. Les jeunes sont accueillis dans un logement (chambre, studio ou T2) et sont accompagnés dans la

recherche d'un logement stable. Le territoire compte 86 places d'hébergement réservées aux jeunes, répartis sur le territoire.

L'hébergement d'urgence est utilisé lorsque la personne n'a plus de solution de logement. Dans ce cas, la personne est orientée grâce au numéro de téléphone 115 vers les places disponibles par le SIAOD. Ce

service propose ensuite un suivi jusqu'au logement pérenne. 55 places sont réservées aux jeunes sur Douai pour un hébergement d'urgence.

#### NOMBRE DE PLACES D'HÉBERGEMENTS RÉSERVÉS AUX JEUNES, EN 2015, DANS LE GRAND DOUAISIS

Type de structure	Nombre de places	Commune	Structure gestionnaire
Résidence habitat jeunes	10	Cuincy	Primtoit
Résidence habitat jeunes	32	Auberchicourt	Primtoit
Résidence habitat jeunes	21	Douai	Primtoit
Hébergement d'urgence	55	Douaisis	Primtoit (orienté par le 115)
<b>Total</b>	<b>118</b>	-	-

Source : CLLAJ, 2015. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

## Glossaire

**BEP** : Brevet d'Études Professionnelles

**CAP** : Certificat d'aptitude Professionnelle

**CDD** : Contrat à Durée Déterminée

**CDI** : Contrat à Durée Indéterminée

**CLLAJ** : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

**CSP** : Catégorie Socio-Professionnelle

**FSL** : Fond de Solidarité Logement

**HLM** : Habitat à Loyer Modéré

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**RSA** : Revenu de Solidarité Active

**SDF** : Sans Domicile Fixe

**SIAOD** : Structure Intercommunale d'Accueil et d'Orientation du Douaisis

**SMIC** : Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance

## Chiffres clés

<b>48 000</b>	Nombre de jeunes de 15 à 29 ans en 2011
<b>19 %</b>	Part des 15-29 ans dans la population totale en 2011
<b>4 250</b>	Nombre d'étudiants scolarisés dans le Grand Douaisis en 2013-2014
<b>- 651</b>	Nombre de jeunes de 15 à 29 ans qui ont quitté le Grand Douaisis entre 1990 et 2009
<b>25 %</b>	Part des jeunes de 15 à 24 ans ayant un emploi en 2011
<b>3 300</b>	Nombre de demandes locatives sociales issues d'un jeune en 2011

## Conclusion

Étudier les besoins en logement des jeunes, c'est s'attacher à un **public hétérogène et complexe**, aux situations personnelles et professionnelles en mouvement.

Les jeunes du Grand Douaisis ont un parcours résidentiel plutôt atypique : une décohabitation tardive puis une mise en ménage et un 1<sup>er</sup> enfant rapidement. Ce parcours est caractéristique du Nord. Ainsi, les jeunes ménages sont souvent composés d'**au moins 2 personnes**. Leur besoin en logement est donc plus proche du **T2 puis du T3**. Or, cette typologie de logement intéressent une grande

partie des ménages (personnes âgées, couples sans enfant, familles monoparentales). **Les T3 doivent donc être priorités pour les années à venir** afin d'éviter la concurrence entre les publics.

La faible part des ménages d'une personne peut aussi interroger sur un **départ de jeunes vers des secteurs plus attractifs** pour les études, l'emploi etc. Comment retenir ces jeunes sur le Grand Douaisis ou les faire revenir après leurs études ?

Certains jeunes rencontrent des **difficultés pour trouver un emploi**

**stable**, ce qui freine l'accès à un logement autonome et pérenne. Le prix des biens immobiliers, à l'achat et à la location, sur le territoire, ne permet pas de satisfaire à toutes les demandes issues des jeunes ménages. **Le parc social doit intensifier la production et faciliter l'accès aux jeunes ménages.**

Ces caractéristiques offrent une place importante au **parc locatif privé** qui permet une **flexibilité** des parcours résidentiels lorsqu'il est à un **prix abordable**. Ce parc ne doit donc pas être négligé par les politiques publiques.

### Pour aller plus loin

- Les **loyers du parc locatif privé** sont mal connus sur le territoire. Le Grand Douaisis s'apprête à lancer une étude des loyers afin d'évaluer leurs coûts et de mettre en place des mesures pour développer une offre de logements abordable notamment pour les jeunes.
- L'**offre de formation et d'emplois** du territoire a un impact fort sur la **mobilité résidentielle des jeunes**. Ont-ils accès à des formations adaptées sur le territoire ? Ces formations sont-elles complémentaires sur la région ? Le nombre d'emplois est-il suffisant pour répondre à la demande ? Le territoire est-il attractif pour les jeunes ? Se posent ainsi la question des déplacements quotidiens des jeunes pour se former ou travailler, puis d'un maintien du ménage sur le Grand Douaisis.
- Quelle offre de logement, et au-delà de **qualité de vie**, doit être développée pour que les jeunes ménages restent ou s'installent sur le territoire ? **Comment attirer des jeunes ménages ?**

### ANCIENNES THÉMATIQUES TRAITÉES

- Le parc de logements
- Les moyens financiers
- La demande locative sociale
- Le marché immobilier
- Tendance démographique

### PROCHAINES THÉMATIQUES TRAITÉES

- Les personnes âgées
- Le marché locatif privé



Syndicat Mixte du SCOT Grand Douaisis  
36, rue Pilâtre de Rozier 59500 Douai  
Tel : 03 27 98 21 00 Fax : 03 27 88 19 52  
www.scot-douais.org

Directeur de la publication : Lionel Courdavault, Président  
Contact : Anne-Sophie Pouzols  
Crédit photos : SM SCOT Grand Douaisis  
Conception : Empreinte communication

Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis  
Impression : L'Artésienne. Imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.