

Les principales évolutions sociodémographiques et leurs impacts sur le logement

SÉQUENCE 1 : Approche quantitative et qualitative des évolutions sociodémographiques

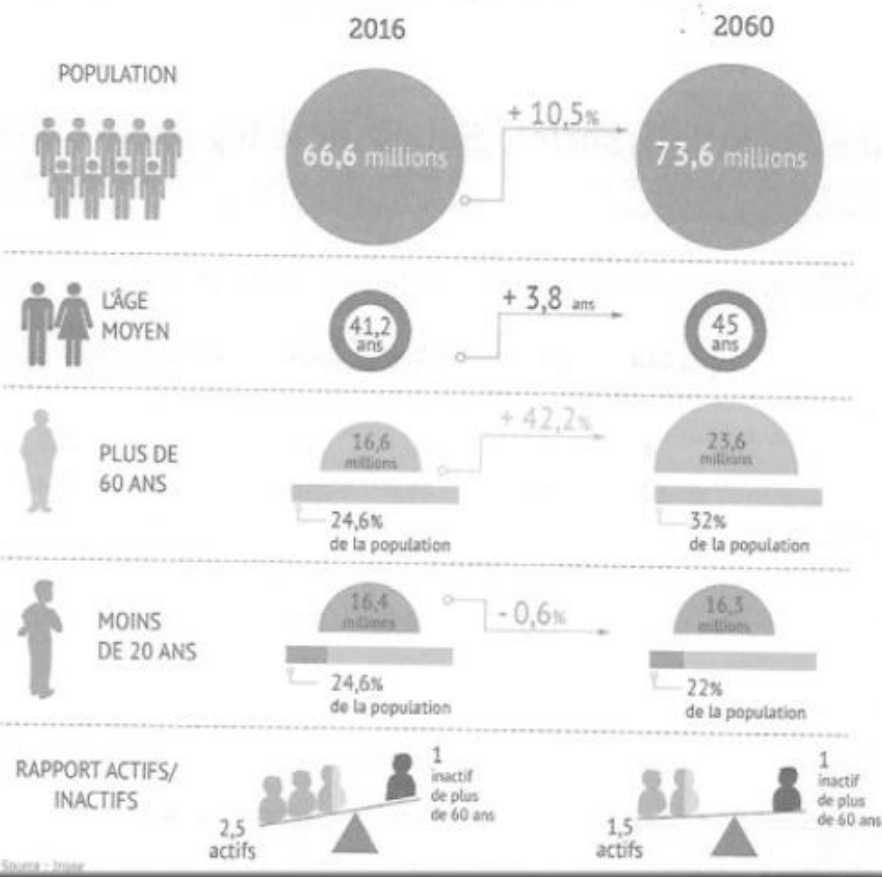
1. L'influence quantitative de la démographie sur les besoins en logement

1.1 Rebond de la démographie et du nombre de ménages

À partir des documents 1 et 2 :

1 Que pouvez-vous conclure à partir de l'infographie présentée dans le document 1 ?

Comment sera la population française en 2060 ?



2. L'influence des évolutions sociologiques sur le logement : une approche qualitative

Document 3 Les principales transformations sociétales à l'horizon 2050 : scénario central

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Ménages par type (en %)								
Personne seule	36,8	38,9	40,7	42,5	44,3	45,6	46,6	47,3
En couple	52,1	50,1	48,3	46,5	44,7	43,4	42,3	41,5
Famille monoparentale	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6	8,6	8,7
Pas de famille	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : calculs du SOeS

Champ : France métropolitaine

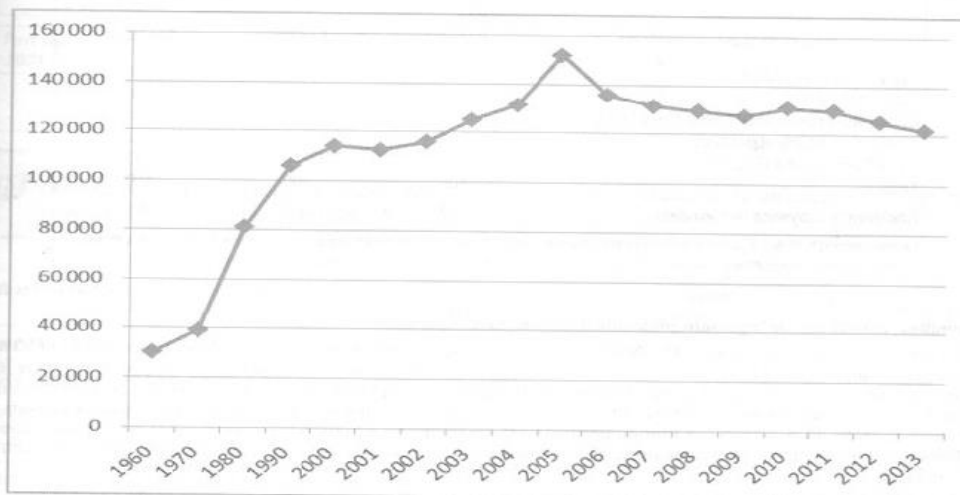
Le Point Sur, n° 135, Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

4 Relevez les principales transformations sociétales à venir.

5 Quelles en seront les conséquences en matière de logements ?

Document 4 Évolution du nombre de divorces

A) Évolution du nombre de divorces



6 Commentez l'évolution du nombre de divorces en France entre 1960 et 2013.

7 Comment justifier l'inflexion de cette évolution depuis quelques années ?

B) Pourquoi le nombre de divorces baisse ces dernières années?

C'est un chiffre qui tord le cou aux idées reçues. En 2012, le nombre de divorces en France est passé sous la barre des 130 000 par an pour la première fois depuis près de dix ans. [...] le constat est clair : on ne se sépare pas davantage ces dernières années. Mais alors, comment peut-on expliquer cette tendance ?

Moins de mariages de raison. Première explication de la baisse du nombre de divorces : le mariage est aujourd'hui un vrai choix, en France comme aux États-Unis. Le *New York Times* explique, dans un article publié au début du mois de décembre, « que le mariage a évolué dans sa forme moderne, basée sur un amour et des passions partagés ». De fait, les mariages de raison sont sur le déclin. S'unir pour sécuriser les enfants ou pour les impôts ne passe plus uniquement par le mariage. Pour tout ça, il y a désormais le PACS. Les chercheurs de l'Institut national des études démographiques (Ined) soutiennent que le mariage a bel et bien retrouvé sa valeur d'union pour toujours.

Le mariage, une décision mûrement réfléchie. Mais avant de se décider à sauter le pas, les couples prennent aujourd'hui plus de temps. L'Ined constate que l'âge moyen du mariage est passé de 28 ans à 30 ans depuis 1999. Julie, mariée depuis un an et demi et habitante de la région de Montpellier, nous assure que la décision a été mûrement réfléchie : « Je me dis c'est pour la vie. On est plus adultes que ceux qui ont 20 ans. On s'est mariés à 33 ans, du coup on a pu payer notre mariage et choisir qui on invitait. On a pu organiser un mariage non contraint, à notre image. C'est quelque chose dans l'engagement ».

Le coût du divorce. Si les divorces reculent, c'est aussi en raison des coûts élevés de procédure. Mais en plus des frais de justice, se séparer implique également de trouver un logement séparé le plus rapidement possible. Bien souvent, la vente d'un appartement ou d'une maison se fait dans l'urgence, au risque de perdre de l'argent. Pour éviter ces tracasseries, de plus en plus de couples décident désormais de rester sous le même toit. Quitte à cohabiter, même s'ils ne s'aiment plus.

Mélanie Taravant avec Julien Ricotta,
<http://www.europe1.fr>, 09/12/2014

2.2 Fort développement des familles monoparentales ou recomposées

a) Constat et conditions de logements de ces familles

Document 5 Le développement des familles monoparentales ou recomposées

A) Répartition des parents de famille monoparentale en 2001 selon l'origine de la monoparentalité

Origine de la monoparentalité	en %		
	Hommes	Femmes	Ensemble
Séparés de leur conjoint	86	78	79
Conjoint décédé	9	6	6
Ont eu leur premier enfant sans être en couple	5	16	15
ont été en couple auparavant	1	2	2
n'ont jamais été en couple	4	14	13
Total	100	100	100
Ancienneté moyenne (en années)	4,2	5,6	5,5

Lecture : en 2011, 79 % des parents de famille monoparentale le sont devenus après une séparation : 86 % des pères et 78 % des mères.
Champ : France métropolitaine, parents de famille monoparentale avec au moins un enfant mineur et sans conjoint hors du logement.

Insee, Enquêtes famille et logements 2011

B) Familles: conditions de logement plus difficiles après une séparation

En 2013, selon l'enquête Logement de l'INSEE, 38 % des ménages dont la personne de référence a entre 25 et 59 ans forment une famille dite « traditionnelle », c'est-à-dire deux parents vivant en couple avec des enfants nés de leur union, contre 45 % en 2001. La montée de l'instabilité du couple [...] explique en partie la hausse des personnes seules et des familles monoparentales: entre 2001 et 2013, leurs parts parmi les ménages progressent respectivement de 20 % à 25 % et de 10 % à 12 %. La monoparentalité est souvent une situation transitoire avant une recomposition familiale [...]. La part des familles recomposées parmi les familles avec enfant(s) augmente ainsi, de 7 % en 2001 à 10 % en 2013.

Les ménages ayant connu une séparation présentent des particularités en termes de taille et de composition. En 2013, on compte, d'une part, 51 % de familles monoparentales avec un seul enfant, soit 14 points de plus que les familles traditionnelles (37 %). Et, d'autre part, 35 % de familles recomposées ont au moins trois enfants, contre 20 % de l'ensemble des familles. [...]

Les familles monoparentales ont en moyenne des niveaux de vie plus faibles que les autres familles. Disposant de ressources moins élevées, 39 % d'entre elles sont locataires d'un logement du secteur social (parc habitation à loyer modéré [HLM] ou autres) ou soumis à la loi de 1948, contre respectivement 14 % des familles traditionnelles et 18 % des familles recomposées. Elles sont moins souvent propriétaires de leur logement que les couples avec enfants: 12 % sont propriétaires non-accédants et 20 % sont accédants à la propriété contre respectivement 21 % et 48 % des familles traditionnelles. [...]

Près de la moitié des familles monoparentales (47 %) [...] habitent dans une unité urbaine de plus de 200 000 habitants (y compris Paris), contre quatre familles traditionnelles sur dix et un peu plus d'un tiers des familles recomposées.

Habitant plus souvent dans de grandes villes, les familles monoparentales vivent aussi bien moins souvent dans une maison individuelle que les couples avec enfants (41 % contre 72 %) [...].

26 % des familles monoparentales [...] déclarent que leur logement comporte au moins deux défauts importants: installation électrique dégradée, humidité, mauvais état général de l'immeuble, mauvaise isolation, air qui passe, ou encore manque d'eau chaude, de WC, de salle de bains. [...]

Les familles monoparentales plus concernées par le surpeuplement

Les familles monoparentales disposent en moyenne de 24 m² habitables de moins que les familles traditionnelles (86 m² contre 110 m²) [...]. Cette plus petite surface, à caractéristiques comparables, se traduit par un surpeuplement; si l'on compare le nombre effectif de pièces du logement au besoin théorique de pièces du ménage selon sa composition, 18 % des familles monoparentales vivent dans des logements surpeuplés, contre 10 % des familles recomposées et 7 % des familles traditionnelles.

Sophie Villaume, *Études et Résultats* N° 947, DREES
<http://drees.social-sante.gouv.fr>, 01/2016

À l'aide des informations précédentes :

- 8 Complétez le schéma page suivante en retrouvant les trois catégories de familles rencontrées au sein d'un ménage : définissez chaque catégorie et identifiez leur part respective en 2001 et 2013.
- 9 Comment expliquer cette évolution ? Quel est son impact en matière de logements ?

Famille traditionnelle		Famille monoparentale		Famille recomposée	
Définition		Définition		Définition	
Part relative 2001 (en %)	Part relative 2013 (en %)	Part relative 2001 (en %)	Part relative 2013 (en %)	Part relative 2001 (en %)	Part relative 2013 (en %)

10 Complétez les informations manquantes concernant les principales caractéristiques des conditions de logements des différentes familles. Que pouvez-vous en conclure ?

	Famille traditionnelle	Famille monoparentale	Famille recomposée
Propriétaires			63 %
Locataires dans le parc privé	15 %	26 %	27 %
Locataires dans le parc social			
Type de logement dominant			Maison individuelle
Part des ménages qui résident dans une unité urbaine de 200 000 habitants ou plus			35 %
Part des ménages vivant dans des logements comportant au moins deux défauts importants	17 %		22 %
Surface moyenne (en m ²)			108 m ²
Part des ménages en situation de surpeuplement			10 %

b/ De nouveaux modes de vie chez les familles monoparentales

Document 6 Un nouveau site dédié aux familles monoparentales: CoToituration.fr

Vous connaissez sans doute le principe du voyage mutualisé avec le covoiturage. CoToituration.fr, un site dédié aux familles monoparentales, décline la même idée pour la colocation. Il fallait y penser !

Le principe

Vous êtes parents solos, étudiants, retraités, jeunes actifs, agriculteurs... Ce site peut vous intéresser ! Le principe : partager un logement avec une famille monoparentale. CoToituration.fr est parti du constat qu'en France, une famille sur 5 est monoparentale et qu'élever un ou plusieurs enfants seul(e) est souvent très difficile, surtout financièrement.

Basé sur le système D, le partage et l'entraide, CoToituration.fr est le premier site gratuit dédié à la colocation des familles monoparentales. [...]

Comment ça marche ?

Vous proposez une colocation ? Inscrivez-vous, puis publiez votre annonce. Vous renseignerez plusieurs champs : présentation (de vous, du logement, de la nature de l'offre...), activité professionnelle, famille (nombre d'enfants à charge), mode d'éducation (plutôt strict ou cool), de vie (fumeur ou non, couche-tôt, lève-tard...), personnalité, passions, définition du CoToituration idéal, etc.

[...] Une fois publiée, trouvez des CoToitureurs correspondant à vos critères grâce au moteur de recherche. Si un CoToitureur attire votre attention, contactez-le et rencontrez-le !

Si vous recherchez un logement en colocation, le principe est le même. De la façon dont elles sont renseignées, les fiches sont suffisamment précises pour voir si une recherche peut « matcher ».

Delphine Lalonde, Commentcamarche.net, 04/02/2016

11 Quel est le principe proposé par le site CoToituration.fr ?

12 Justifiez l'intérêt pour une famille monoparentale d'y recourir.

Document 7 De plus en plus de couples font maison à part

Ils étaient tous deux divorcés et peut-être échaudés. Alors depuis trois ans, Julie, 50 ans, et Guillaume, 52 ans, ont choisi de vivre dans deux appartements différents. À quelques rues l'un de l'autre. « Nous avons chacun des enfants », explique-t-elle. « Mais les miens, beaucoup plus jeunes, sont encore chez moi, et lui ne veut pas que nous emménagions ensemble pour cette raison ». Julie aurait certes préféré une union plus conventionnelle mais entre la séparation ou un genre nouveau de vie conjugale, elle préfère innover.

Cette nouvelle forme d'union porte désormais un nom. « LAT » pour *living apart together* (vivre ensemble séparément), ou « CNC » pour couples non-cohabitants. Bien sûr, le phénomène n'est pas inédit. [...] Mais le phénomène évolue en France où l'union libre progresse chez les jeunes et chez les personnes divorcées qui maintiennent leur résidence séparée lorsqu'ils retombent amoureux. En 2011, les personnes vivant en couple non-cohabitant étaient plus d'1,3 million, dont 15 % de personnes mariées, 2 % de pacsés et 83 % en union libre, selon les données de l'Insee [...]

Parmi ces couples, beaucoup se voient contraints de s'aimer à distance pour des motifs professionnels. Mais certains souhaitent cette vie plus indépendante, avec l'idée qu'elle est essentielle pour maintenir le charme de leur union.

¹ Insee Références « Couples et familles » (édition 2015).

© Tatiana Chadenat LeFigaro.fr, 15/12/2015

13 Quel est le principe du « LAT » (*living apart together*) ?

14 Expliquez les raisons du développement de ce mode de vie.

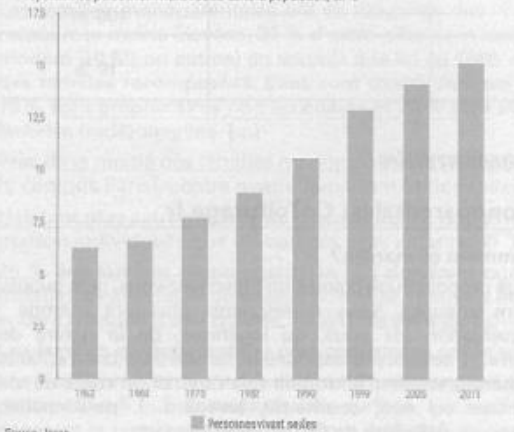
15 Quelle est la conséquence de ce phénomène sur le nombre de ménages et sur le besoin en logements ?

2.3 Des Français de plus en plus seuls

Document 8 De plus en plus de Français vivent seuls

35% de personnes vivent seules

Proportion de personnes vivant seules dans la population, en %



Source : Insee

Personnes vivant seules

Le premier élément d'explication est l'**allongement de la jeunesse**. En lien avec celui des durées de scolarité et les difficultés d'insertion dans le monde du travail, un nouvel âge de la vie s'est développé, entre le départ du domicile des parents et la formation d'un couple. Ainsi, la part des jeunes résidant seuls a doublé entre les années 1960 et la fin des années 2000.

En même temps, l'**instabilité croissante des couples** joue. Entre 30 et 50 ans, la part de personnes seules est plus importante chez les hommes: même s'ils se remettent plus souvent en couple, ceux-ci ont rarement la garde des enfants. Chez les femmes, cet effet se fait sentir après 45 ans, avec le départ des enfants vivant au domicile de leur mère seule.

Dernier facteur, l'**élévation de l'espérance de vie** associée à la persistance d'un fort différentiel entre hommes et femmes (environ sept ans) et au maintien de personnes âgées à domicile. On compte un nombre plus important de veuves âgées vivant chez elles. À 80 ans, la proportion de femmes vivant seules est passée de 30 % dans les années 1960 à 55 % aujourd'hui (contre 20 % des hommes). [...]

Louis Maurin, www.alterecoplus.fr, 30/07/2015

16 Comment a évolué, depuis 1962, le nombre de personnes vivant seules ?

17 Retrouvez les principaux motifs expliquant l'augmentation du nombre de personnes vivant seules.

3. Des nouveaux modes de vie qui bouleversent notre façon d'habiter

Document 9 De nouvelles tendances ou de nouveaux rapports vis-à-vis du logement

L'économie du partage, le mélange vie privée et professionnelle et l'allongement de la vie ont profondément modifié le rapport des Français au logement [...]

Après avoir fait plancher l'institut de sondages Ipsos et le sociologue Jean-Claude Kaufmann, le Lab' du réseau immobilier Orpi est parvenu à détacher quelques grandes tendances qui marqueront la façon d'habiter aujourd'hui et demain. Voici cinq points forts, concernant aussi bien les jeunes générations que les seniors.

1. Le bel avenir de la colocation : Loin d'une vague solution de dépannage, la colocation séduit un public toujours plus large. Pas moins de 28 % des sondés peuvent envisager d'y recourir (8 % l'ont déjà fait) et même 39 % des moins de 35 ans à en croire l'étude Ipsos menée auprès de 1000 personnes. « La colocation cumule actuellement les avantages », souligne le sociologue Jean-Claude Kaufmann. C'est une solution économique, mais c'est aussi un moyen pour les jeunes de ne pas s'installer trop vite. [...] À défaut d'une colocation, les seniors envisagent de plus en plus la possibilité de louer une chambre dans leur domicile à un étudiant. Ils sont 40 % à être intéressés par la formule, pour peu que le locataire respecte leurs règles de vie.

2. Vive le troc, l'échange de logements ou la location de courte durée : « L'explosion de l'économie collaborative a eu un impact très fort sur la relation au logement », explique Bernard Cadeau, président du réseau immobilier Orpi. [...] Ils sont ainsi 56 % à envisager de s'expatrier plusieurs années avant de revenir en France et 52 % à pouvoir songer à un échange de logement pendant les vacances. Et dans les tendances appelées à se développer encore : 46 % des Français pourraient louer une chambre de leur logement pour en tirer un complément de revenus (37 % chez les plus de 65 ans contre 51 % chez les moins de 35 ans). [...]

3. La résidence secondaire a du plomb dans l'aile :





« Autant l'accès à la propriété reste central et demeure un enracinement qui rassure les jeunes générations, autant la résidence secondaire ne remporte plus les suffrages des nouvelles générations », souligne Bernard Cadeau. À l'heure des voyages bon marché et des locations faciles en ligne, la maison de campagne apparaît à la fois comme un gouffre financier et comme une limitation du champ des possibles. [...]

4. Un bureau à la maison, c'est essentiel : Alors que la frontière vie privée/vie professionnelle devient toujours plus floue, la présence d'un espace bureau dans le logement s'impose comme une nécessité. C'est déjà une réalité pour 15 % des Français et ils sont 55 % à envisager de s'en installer un (et même 62 % chez les moins de 35 ans). [...]

5. Le salon, pièce préférée devant la cuisine : La pièce que les Français rêvent d'agrandir dans leur logement, c'est majoritairement le salon/salle manger (pour 42 % des sondés) devant la cuisine (25 %). La salle de bains ne récolte que 17 % des suffrages contre 16 % pour la chambre. « À l'ère de la maison connectée, on souhaite un chez soi ouvert, avec la possibilité d'avoir des pièces multi-activités. Et le salon/salle s'y prête le mieux », souligne Jean-Claude Kaufmann. Quant à la cuisine, son retour en grâce n'est qu'un retour aux sources. Après la vogue des petites cuisines des années 80, la pièce regagna ses lettres de noblesse. « Et l'on perçoit aussi l'impact des émissions de déco et de cuisine, estime l'agent immobilier Franck Sasso. On nous réclame désormais régulièrement un îlot central pour préparer son repas à la manière de Top Chef. »

Jean-Bernard Utzler, <http://immobilier.lefigaro.fr>, 04/11/2015

18 Retrouvez les nouvelles tendances des Français par rapport au logement et l'impact sur les principaux acteurs de l'immobilier en complétant le schéma ci-dessous.

					
Tendance					
Impacts sur la demande de logements					

SÉQUENCE 2 : Les jeunes ménages et leur logement



1. Les jeunes ménages : un groupe hétérogène

Document 1 Les jeunes : un groupe hétérogène qui tend à s'élargir

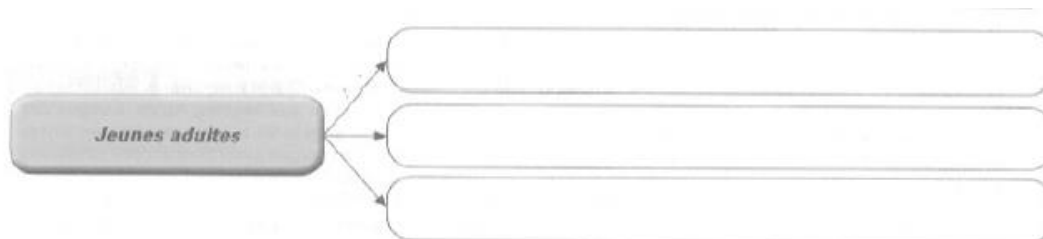
Les « jeunes » ne forment pas un groupe homogène et recouvrent une réalité multiple. Cela s'explique par le fait que les études se réfèrent assez souvent à une tranche d'âge d'amplitude importante, de 18-30 ans, voire 35 ans dans certains cas. De ce fait, on comprend que le terme de « jeune adulte » couvre des situations personnelles très diverses (jeunes étudiants, jeunes entrants dans la vie active, jeunes couples souhaitant se mettre en ménage...).

De plus, la réalité ne peut être approchée sous le seul angle de l'âge car, au-delà de la question de l'âge, on retrouve d'autres problématiques avec, d'une part, une entrée dans la vie active de plus en plus tardive en raison notamment de l'allongement de la durée des études et, d'autre part, un accès à un emploi stable qui n'arrive souvent qu'après une succession d'emplois de courtes durées, entrecoupés quelques fois de périodes de chômage.

L'ensemble de ces éléments vont avoir une influence sur l'habitat ; en effet, l'accès au logement des plus jeunes devient d'autant plus difficile que leurs revenus faibles ou instables se heurtent à des conditions d'accès au logement de plus en plus contraignantes.

Par ailleurs, se pose également la question de la cohabitation entre générations, à un moment où les jeunes quittent de plus en plus tardivement le logement familial.

1 Qu'appelle-t-on « jeunes adultes » ? Pourquoi les jeunes sont un groupe hétérogène ?



2 Pourquoi la réalité des jeunes ne doit pas être approchée sous le seul angle de l'âge ? En quoi cette réalité peut avoir un impact sur le besoin en termes de logements ?

2. Pour les plus jeunes : un double phénomène contradictoire

2.1 La cohabitation entre générations

À partir du document 2 :

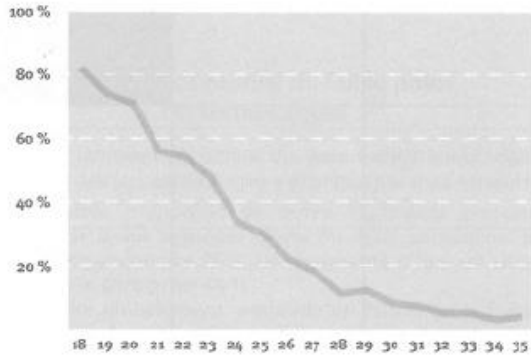
- 3 Déterminez, à quel âge, la majorité de jeunes quitte le domicile familial ?
- 4 Qu'appelle-t-on la génération « Tanguy » ? Quelles sont les raisons qui permettent d'expliquer ce phénomène ?
- 5 Qu'appelle-t-on « phénomène Boomerang » ? Que traduit cette tendance ?

A) Génération « Tanguy »

Être majeur et hébergé par ses parents est une réalité fréquente en France, où 4,5 millions de personnes étaient dans ce cas en 2013. Majoritairement très jeunes (71 % ont entre 18 et 24 ans) et quasi exclusivement célibataires (à 98 %), ces personnes sont le plus souvent des étudiants, élèves en formation ou stage non rémunérés (à 44 %). Sans ressources suffisantes pour se loger de manière autonome, l'hébergement au domicile parental peut apparaître comme une solution naturelle, simple et confortable, le temps de finir ses études et d'entrer de plain-pied dans la vie active. [...]

« La face cachée des Tanguy » Fondation Abbé Pierre, <http://www.fondation-abbé-pierre.fr>, 05/12/2015

B) Part des individus de 18 à 35 ans vivant chez leurs parents en 2013



Fondation Abbé Pierre (12/11/2015)

C) Le phénomène « Boomerang »

Parmi l'ensemble des situations d'hébergement au domicile parental, celles qui interviennent après un épisode de logement indépendant peuvent être perçues par les jeunes comme des retours en arrière plus douloureux. 925 000 personnes ont été dans ce cas en 2013¹ après une expérience autonome de plus de trois mois, et de plus d'un an pour les deux tiers d'entre eux. L'expérience a même duré plus de cinq ans pour quelque 160 000 personnes, et l'on imagine aisément que le retour chez les parents est alors d'autant plus difficile. [...] Pour la plus grande partie des hébergés (45 %), le retour au domicile familial s'impose dans des circonstances particulièrement difficiles: rupture familiale, perte d'emploi, problèmes financiers, de santé, de logement (insalubrité, logement trop petit, mal situé, expulsion...).

Une définition statistique de l'hébergement contraint au domicile parental a été récemment proposée par l'INSEE, à partir de trois critères: elle renvoie aux personnes de plus de 25 ans revenues vivre au domicile de leurs parents ou grands-parents après une expérience de logement indépendant, faute de pouvoir accéder à l'autonomie résidentielle. [...]

« La face cachée des Tanguy » Fondation Abbé Pierre, <http://www.fondation-abbé-pierre.fr>, 05/12/2015

¹ Résultat de l'enquête Logement INSEE 2013.

2.2 La décohabitation: la gestion en termes d'habitat

Document 3 Décohabitation et logement des jeunes

L'accès à un logement autonome est pour les jeunes un enjeu majeur dans la transition vers l'âge adulte. Il en constitue même, pour les sociologues, avec l'accès à l'emploi et la mise en couple stable l'un des trois critères de passage. L'âge moyen à la décohabitation se situe aujourd'hui en France à 23 ans alors que l'accès à un emploi stable se situe vers 27 ans et la mise en couple à peu près au même âge. Cet âge à la décohabitation situe la France dans une position médiane entre les pays d'Europe du nord où il est plus précoce, et les pays méditerranéens où il est beaucoup plus tardif.

Cette précocité à décohabiter, même si elle est toute relative, s'explique largement par le droit ouvert dès 18 ans – à la différence de bien d'autres droits sociaux –, à l'aide personnelle au logement (APL). À ce titre les jeunes

de moins de 25 ans reçoivent chaque année environ deux milliards. Si l'APL facilite la décohabitation, celle-ci cependant se trouve fortement contrariée par l'état de l'offre faite aux jeunes en matière de logement tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

La possibilité d'accéder à un logement autonome pour les jeunes est d'abord fortement déterminée par la situation de précarité dans laquelle se trouvent un très grand nombre d'entre eux [...]. Le taux d'effort moyen net est de 22 % pour un jeune de moins de 25 ans et de 18 % pour un jeune entre 25 et 29 ans alors qu'il n'est que de 8,6 % pour les 45-49 ans. Depuis vingt ans, ce taux d'effort a par ailleurs considérablement augmenté – de 5,9 % pour les moins de 25 ans et de 9,7 % pour les 25-29 ans –, alors qu'il était stable pour les plus de 45 ans.

La question du logement, « Les fiches repères », Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire, <http://www.injep.fr>, 01/2015

6 Quelles sont les raisons qui amènent les jeunes français à quitter le logement familial ?

7 Quels sont les principaux freins à cette décohabitation ?

3. Les différentes alternatives d'hébergement des étudiants

À partir des documents 4 à 8 et de vos connaissances :

8 Quelle est la structure d'hébergement dominante pour les étudiants.

9 Quelles options s'ouvrent pour les étudiants aux ressources modestes ? Ces structures d'accueil jouent-elles un rôle important ? Justifiez votre réponse.

10 Complétez le tableau ci-dessous présentant les différents types de logements accessibles aux jeunes en rappelant les conditions d'accès, leurs atouts et leurs limites.

11 Dressez le profil type du colocataire ?

	Résidences étudiantes	Parc locatif classique	Colocation
Conditions d'accès			
Atouts			
Limites			

Document 4 Des structures d'hébergement diversifiées

La France compte presque 2,4 millions d'étudiants¹. Au niveau national, on estime que presque un tiers d'entre eux habitent le foyer parental (contre presque la moitié à la fin des années 1990), alors que deux tiers occupent un logement distinct. Autour de 1,6 million d'étudiants ont donc besoin d'un logement chaque année. [...] Quelle offre cette demande rencontre-t-elle ?

Le premier constat est que cette offre, diverse, est difficile à évaluer. Elle se décompose pour l'essentiel de la manière suivante : résidences sociales (gérées le plus souvent par les CROUS² - Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires - mais certaines d'entre elles sont gérées par des associations, voire directement par un bailleur de logements sociaux), résidences étudiantes pri-

vées et logements locatifs privés « classiques ».

L'offre de résidences sociales pour étudiants [...]

[...] l'offre en résidences sociales³, qui porte sur des chambres individuelles ou petits studios, et aussi depuis peu sur des petites colocations en résidences, est, d'une manière générale, meilleur marché que les offres du secteur privé.

Le CNOUS - Centre national des œuvres universitaires et scolaires - gère, par l'intermédiaire des CROUS, un peu plus de 160 000 logements (ndlr : dont près de 50 % sont situés en cités universitaires). [...]

L'offre de résidences étudiantes collectives privées et le parc privé diffus

[...] Cette offre se divise en deux vo-

- les résidences privées pour étudiants qui bénéficient d'incitations fiscales (Censi-Bouvard). Cette offre est hétérogène, en général plus onéreuse que l'offre collective publique et proche des niveaux de prix du marché général;

- le parc locatif privé diffus, qui accueille le reste des étudiants décohabitants qui n'ont pas voulu ou n'ont pas pu se loger dans des résidences sociales ou privées. Sur ce segment du marché, les prix ont connu une forte hausse depuis dix ans, en particulier les loyers pratiqués pour les petites surfaces fréquemment relouées. [...] L'immense majorité des grandes villes universitaires connaissent des loyers entre 500 et 600 euros en moyenne par studio et un renchérissement de 5 % en moyenne par an. [...]

« Faire du logement une stratégie universitaire », Terra Nova. <http://tnova.fr>, 30/09/2015

¹ Ndlr : contre 310 000 étudiants en 1960.

² Les CROUS sont des établissements publics à caractère administratif chargés principalement de l'aide sociale, de l'accueil des étudiants internationaux, du logement pour étudiants, de la restauration universitaire et de la vie culturelle étudiante. Ils sont animés, dans le cadre d'un réseau national, par le Centre national des œuvres universitaires et scolaires. (Source: Wikipédia)

³ Les critères d'attribution sont réglementés au niveau national et prennent en compte, comme pour les bourses, des ressources des familles.

Document 5 La dominance du parc social privé

Depuis les années 1960, on constate un décalage progressif entre l'offre de logements proposée par les CROUS et l'évolution de la population étudiante. En 1960, 35 % des étudiants des universités étaient logés dans les cités universitaires. Dans les années 1980, 50 000 places ont été construites par des organismes HLM et gérées par les CROUS, alors que la population étudiante doublait durant cette même période.

Depuis la fin des années 1990, seuls 7 % des étudiants sont logés par les CROUS.

Comme l'indique la dernière enquête de l'Observatoire de la vie étudiante, le premier mode de logement des étudiants en France reste le parc locatif privé (46 %), le domicile parental arrivant en deuxième position (33 %). Seuls 11 % des étudiants logent en résidence universitaire, qu'elle soit publique ou privée.



Rapport public annuel de la Cour des Comptes, le réseau des œuvres universitaires et scolaires : une modernisation indispensable, 02/2015

Document 6 Les raisons du faible poids du secteur social

La part relativement faible du **parc locatif social** dans l'accueil des jeunes ménages s'explique par trois facteurs :

- une faible proportion de petits logements pouvant convenir à des ménages d'une ou deux personnes : le parc social compte 25 % de logements d'une ou deux pièces, le parc privé 44 % ;
- une offre globalement restreinte en raison de la faible mobilité des locataires, ceux-ci ayant tendance à conserver leur logement lorsqu'ils ont eu la chance d'en obtenir un ou à privilégier la mobilité à l'intérieur du parc social ; ce phénomène est particulièrement accentué dans les zones chères et notamment dans l'agglomération parisienne ;
- le délai d'obtention d'un logement, lié aux files d'attente et aux procédures d'attribution, qui n'est guère compatible avec les besoins d'une population très mobile.

Le logement des jeunes, ANIL Habitat Actualité, <http://www.anil.org>, 11/2011

Document 7 Un « vivre ensemble » au succès grandissant : la colocation

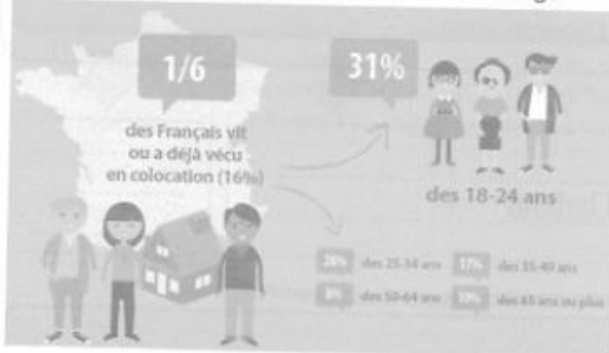
Le phénomène de la colocation est en pleine expansion. Comme le souligne Christophe Moreau, si on peut arguer du fait que le choix de ce mode d'habitat repose avant tout sur un facteur économique, il apparaît également que l'essor du phénomène de la colocation, dont les demandes ne cessent de croître de l'avis de tous les professionnels, dépasse le simple cadre de la rationalisation économique et correspond à une sincère aspiration : celle d'un mode de vie basé sur une sociabilité communautaire. [...]

Logement Design pour tous, <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

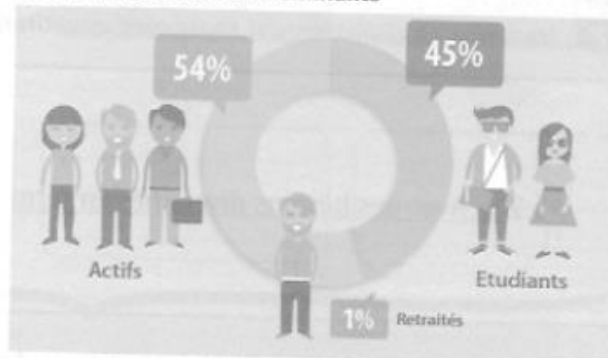
Document 8 Le profil des colocataires

Alors que la Loi ALUR vient de donner un statut à l'habitat participatif, dans le cadre de la loi du 24 mars 2014, et que la colocation concerne de plus en plus de Français, le réseau Guy Hoquet Immobilier a fait analyser ces nouveaux modes d'habitat, par un sondage CSA.

1. La colocation concerne toutes les tranches d'âge



2. Les actifs désormais dominants



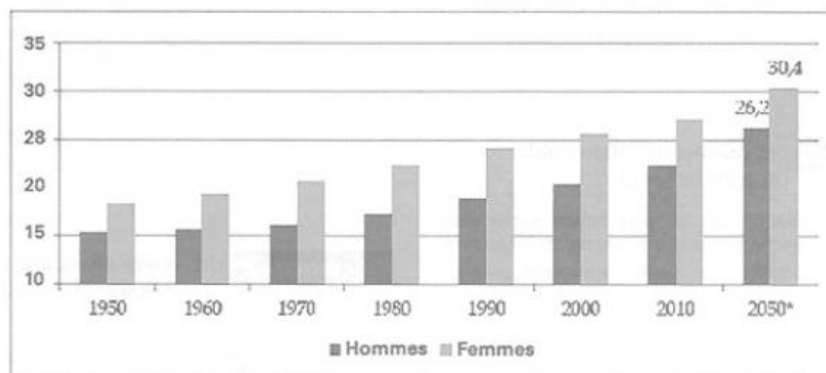
Sondage réalisé pour Guy Hoquet l'Immobilier par l'Institut CSA, « Colocation et habitat participatif : le logement de demain ? », sur un échantillon national représentatif de 1 002 personnes âgées de 18 ans et plus, 03/2014 <http://www.hopscotch-presse.fr/guyhoquet/colocation/infographie.jpg>

1. Le vieillissement de la population : le constat

1.1 Une population française vieillissante...

Document 1 Le vieillissement démographique : une révolution silencieuse

A) Espérance de vie à soixante ans – France Métropolitaine



* projection.

Source : commission des affaires sociales d'après données INSEE

B) La structure démographique évolue fortement

Cet allongement de l'espérance de vie s'ajoute à un effet de génération soixante ans après le « baby-boum » de l'après-guerre. L'effet cumulé de ces deux phénomènes modifie la structure de la population française de manière substantielle. Selon les projections réalisées par l'Insee, les plus de 60 ans pourraient représenter 23,6 millions de personnes, soit un tiers de la population, en 2060, contre un quart aujourd'hui (16 millions de personnes). Le nombre des plus de 75 ans pourrait, lui, selon ces mêmes projections, doubler, passant de 5,7 à 12 millions et le nombre des plus de 85 ans pourrait quadrupler (de 1,4 à 5,4 millions).

Rapport Sénat 2015, Projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement, <http://www.senat.fr/rap/114-322-1/114-322-12.html>

1 Comment expliquer le vieillissement de la population française ?

2 Traduisez ce vieillissement sur le plan quantitatif à l'horizon 2060.

1.2 ...Avec des besoins diversifiés en termes d'habitat

À partir de vos connaissances et des documents 2 et 3 :

3 Montrez la complexité des problématiques en termes d'habitat liées au vieillissement de la population.

Document 2 Les seniors: une réalité plurielle

Établir un profil type des seniors s'avère un exercice délicat dans la mesure où cette population ne constitue pas une cible cohérente et uniforme.

Les jeunes retraités (55 à 65 ans) qui ne se considèrent ni jeunes ni vieux, acceptent difficilement d'être catalogués comme des personnes âgées, l'entrée en vieillesse se faisant selon eux beaucoup plus tardivement, aux alentours de 80 ans.



Les seniors tiennent à marquer leurs différences, les comportements évoluant avec l'âge.

Les professionnels du marketing, qui l'ont bien compris, ont établi une typologie des comportements des seniors en 4 segments correspondant à quatre tranches d'âge: les 50-60 ans, les 60-75 ans, les 75-85 ans, les 85 ans et plus.

Cette diversité de situations dans la population des seniors n'est pas sans incidence sur leurs attentes en termes d'habitat et plus globalement dans le domaine du logement.



Focus Le marché des seniors,
<http://www.developpement-construction.com>

Document 3 Des enjeux territoriaux différents

L'ampleur avec laquelle la problématique du vieillissement va se poser aux territoires est très contrastée en France. Selon les régions, le nombre de personnes âgées variera du simple au double.

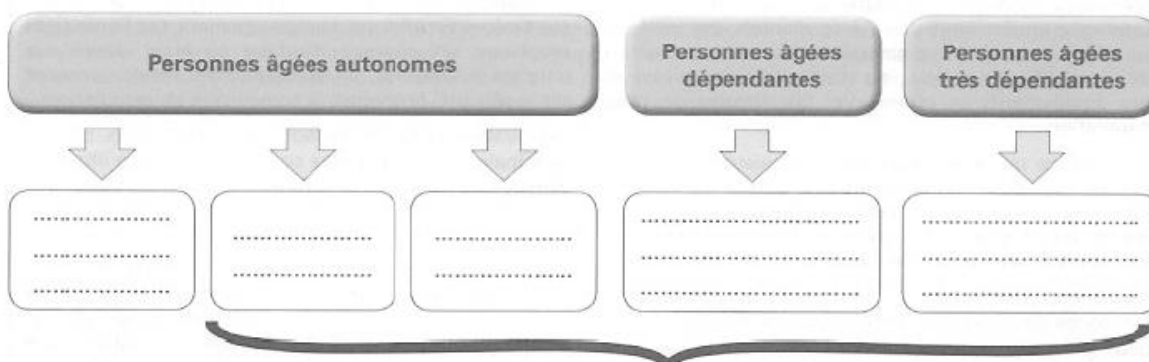
Au sein même de chaque région, les différents types d'espaces sont concernés de manière très différente :

- > le centre des villes moyennes est et sera de plus en plus attractif, du fait de la densité des services disponibles;
- > la proportion de personnes âgées dans les banlieues va fortement augmenter, à cause du vieillissement sur place des habitants du parc social et de l'apparition d'une demande d'entrée en HLM de personnes âgées, souvent à l'occasion de la perte d'un proche;
- > dans les zones rurales, le vieillissement est déjà avancé et devrait s'accroître en raison du non-renouvellement des générations;
- > les zones périurbaines vont quant à elles découvrir le phénomène au moment de l'arrivée à l'âge de la retraite des générations qui s'y sont installées dans les années 1970 et 1980.

2. Des solutions diversifiées pour le logement des seniors

2.1 Des solutions en fonction de l'état de dépendance des personnes âgées

4 À l'aide des documents 4 et 5, complétez le schéma suivant présentant les différentes structures de logements pour les personnes âgées.



Maisons de retraite

Le terme générique de maison de retraite englobe un ensemble très hétérogène d'établissements et de structures en fonction de l'état de dépendance de la personne âgée.

Document 4 Présentation des différentes alternatives

On peut ainsi identifier différentes structures en fonction de l'état de dépendance ou non de la personne âgée :

> Personne âgée autonome

Une personne est dite autonome si elle est capable d'effectuer elle-même les actes de la vie courante.

Elle peut être accueillie :

- **Maisons individuelles ou logements collectifs dont certains spécifiquement adaptés** et qui sont proposés respectivement par les constructeurs de maisons individuelles ou des promoteurs.

- En résidence-autonomie (ex. logement - foyers) ou Établissement d'Hébergement pour Personnes

Âgées (EHPA) - qui est une structure non médicalisée destinée aux personnes autonomes de plus de 60 ans. Il regroupe des logements individuels qui assurent une indépendance de vie identique à celle du domicile classique, tout en répondant aux problèmes d'isolement et de sécurité.

- **En résidence-services pour senior (RSS)** qui est un ensemble de logements privés pour les personnes âgées autonomes associés à des services collectifs. Les occupants des résidences services sont locataires ou propriétaires. Tout en conservant une certaine indépendance au sein des appartements, les résidents bénéficient d'équipements ou de services collectifs dont l'usage est facultatif et payant : restaurant, services ménagers, services paramédicaux, animations et activités diverses. On dénombre environ 500 RSS.

Si ces deux derniers types d'hébergement fonctionnent sur le même principe, il existe toutefois une différence importante : à la différence des **résidences services privées gérées par des exploitants privés** pour des particuliers propriétaires, **les foyers logements sont gérés par une collectivité publique.**

> Personne âgée dépendante

Une personne dépendante est une personne en perte d'autonomie dont l'état de santé nécessite une surveillance médicale.

Elle peut être accueillie en **établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)** qui est une maison de retraite médicalisée dédiée à l'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans en situation de perte d'autonomie physique et/ou psychique et qui ne peuvent plus être maintenues à domicile.

C'est une structure **médicalisée** qui accueille en chambre individuelle ou collective et qui offre, en plus de l'aide à la vie quotidienne (lever, coucher, toilette, repas...) et des soins médicaux personnalisés, les services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations...

On dénombre près de 7750 EHPAD en France et leur capacité d'accueil varie de 50 à 120 lits. 6 % des personnes âgées de plus de 85 ans vivent aujourd'hui en EHPAD.



> Personne âgée très dépendante

Une personne âgée est dite très dépendante lorsqu'elle se trouve :

- dans l'incapacité d'effectuer elle-même les actes de la vie courante,
- et dont l'état de santé nécessite une surveillance médicale constante.

Elle peut être accueillie en **unité de soins de longue durée (USLD)** anciennement appelé hospice, qui est une structure d'hébergement et de soins relevant du secteur hospitalier. Les moyens médicaux y sont plus importants que dans un EHPAD.

Document 5 Quelques réponses de la part d'acteurs professionnels privés...

A) Maison France Confort, le spécialiste de la maison Sénior

MAISONS FRANCE CONFORT a créé en 2001 un catalogue entièrement dédié à la clientèle des seniors. La « Maison senior » se caractérise par une conception de plans différente, avec une distribution des pièces et des équipements en phase avec les attentes de cette population.

Elle réserve un espace nuit pour Monsieur ainsi qu'un espace nuit pour Madame articulé autour de la salle de bains. La maison comporte une pièce de loisirs, de même qu'un studio qui préserve l'indépendance des enfants (en visite ou cohabitant avec le couple) comme l'indépendance de ses visiteurs éventuels.

Les zones de circulation sont largement dimensionnées pour permettre la circulation éventuelle d'un fauteuil roulant. Équipements sanitaires antidérapants, volets roulants motorisés et système de télésurveillance complètent l'offre de ce constructeur.

Focus Le marché des seniors
<http://www.developpement-construction.com>

B) Ramos Développement et le concept des « Senioriales »

« Avec 15 ans d'expérience, Les Senioriales s'affirment résolument comme le promoteur immobilier au service des seniors. En effet, plus qu'un logement, Les Senioriales proposent un concept d'habitat novateur dédié aux retraités autonomes, un véritable style de vie reposant sur la sécurité, le confort, la convivialité et les vacances.

L'innovation et la satisfaction client sont deux de nos principales préoccupations constantes ; elles s'illustrent dans les nombreuses améliorations que nous apportons en permanence à notre offre de produits et de services, grâce notamment à l'écoute active de nos résidents.

Cette recherche de la satisfaction de nos clients s'illustre notamment dans le choix de produits proposés à nos clients : des maisons ou des appartements, en ville ou en village, avec un large choix de services à utiliser à la carte, à l'achat ou à la location. Les Senioriales proposent aujourd'hui des réponses multiples aux différentes attentes des retraités. [...] »

Benjamin Misery, Directeur Général des Senioriales,
<http://www.senioriales.com>

Document 5 Quelques réponses de la part d'acteurs professionnels privés... (suite)

C) Domitys, leader des Résidences Services Seniors en France

Le Groupe Aegide Domitys a été créé en 1998 par Jean-Marie FOURNET (PDG), Didier JALOUX et Frédéric WALTHER. Si les fondateurs détiennent toujours la majorité du capital, le groupe Nexity a pris une participation minoritaire de 38 % du capital en 2013. Ce groupe est composé de deux filiales : AEGIDE qui assure la promotion/construction des résidences seniors du groupe et la filiale Domitys qui en assure la gestion.

Gérant fin 2016 plus de soixante résidences (7 040 logements), implantées dans toutes les régions de France, et composées majoritairement des T2, à proximité des transports et des commerces, Domitys est actuellement leader sur le marché des résidences services destinées aux seniors. Le succès du groupe s'explique par sa capacité à avoir anticipé les besoins des seniors d'aujourd'hui. Représentant une alternative au maintien à domicile, les seniors autonomes, âgés le plus souvent de 75/80 ans, ne perdent pas leur indépendance en élisant domicile dans une résidence DOMITYS. Outre le fait qu'ils disposent d'un logement privatif, ces résidences proposent au rez-de-chaussée 800 à 1 000 m² d'équipements et d'espaces dédiés au bien être des résidents avec des services proposés à la carte (restaurant, piscine, salle de sport, salon de coiffure, etc.).

2.2 Une volonté de favoriser le maintien à domicile

Document 6 Quelques chiffres clés

8 millions de logements classiques (au titre de la résidence principale) occupés par des personnes de 60 ans et plus (soit environ 33 % du parc)

Priorité des personnes âgées : pouvoir rester à leur domicile. C'est le cas de 95 % des seniors avant 80 ans, en sachant qu'au-delà de 90 ans, 64 % vivent encore à leur domicile, 26 % optant pour un établissement d'accueil, type résidence services ou EHPAD (*établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes*).

Document 7 Un parc résidentiel à moderniser pour favoriser le maintien à domicile

Il existe un fort consensus en France pour développer le maintien à domicile des personnes âgées dépendantes.

Ainsi la loi du 21 décembre 2015 vise à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées afin d'optimiser les coûts de financement du vieillissement et rompre l'isolement et la solitude des personnes âgées.

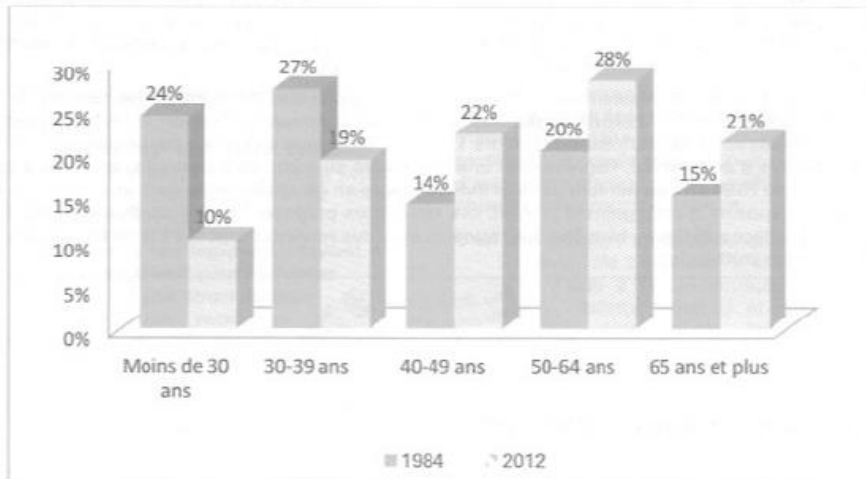
Parmi les nouvelles dispositions, notons le Plan national d'adaptation des logements à la perte d'autonomie visant à rénover 80 000 logements privés d'ici à 2017 en partenariat avec la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Un dispositif de microcrédit permettra aux personnes âgées à faibles revenus de financer leurs travaux d'adaptation et le crédit d'impôt « pour adaptation de logement » sera amélioré. Il est également envisagé de permettre aux descendants de la personne âgée de bénéficier de ce crédit d'impôt lorsqu'ils supporteront les dépenses d'adaptation du logement éligibles à ce dispositif fiscal.

À partir des documents 6 et 7 :

- 5** Montrez la nécessité d'adapter le parc existant aux nouveaux enjeux liés au vieillissement de la population.
- 6** Quels sont les enjeux financiers de cette adaptation du parc résidentiel ancien ?

Document 8 Le cas spécifique des bailleurs sociaux

A) Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires HLM



À l'aide du document 8 et de vos connaissances :

- 1 Procédez à une analyse statique et dynamique du graphique ci-dessus.
- 8 Pourquoi les bailleurs sociaux sont-ils davantage concernés par le vieillissement de la population ?
- 9 Présentez le principe du Label HSS-Plus.

2.3 Pour accompagner des personnes dépendantes

Document 9 Les EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)

En France, un **Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)**, est une structure médicalisée, qui accueille des personnes de plus de 60 ans, seules ou en couple, en situation de perte d'autonomie physique ou psychique et pour lesquelles un maintien à domicile n'est plus envisageable. Les EHPAD sont aussi appelés « **maisons de retraite médicalisées** ».

Un EHPAD peut être spécialisé dans les maladies comme Alzheimer, Parkinson ou autres maladies dégénératives.

Pour être reconnu comme EHPAD l'établissement médicalisé doit avoir conclu avec le Conseil Départemental et l'ARS (Agence Régionale de Santé) une convention, dite convention tripartite, qui l'engage à respecter un cahier des charges visant à assurer l'accueil des personnes dépendantes dans les meilleures conditions et qui fixe les objectifs de qualité de la prise en charge des résidents et ses moyens financiers de fonctionnement.

Document 10 Investissement locatif : les particuliers se rabattent sur les maisons de retraite

Les maisons de retraite poussent comme des champignons. En 15 ans, le nombre de résidences privées pour le troisième âge a presque doublé. Et en raison du vieillissement de la population, les besoins en chambres médicalisées vont continuer à croître dans les prochaines années, selon le Syndicat national des établissements et résidences pour personnes âgées (Synerpa).

Devant le potentiel de ce marché et face à la baisse des rendements locatifs, de plus en plus de particuliers investissent dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (les Ehpad). Il faut dire que ce placement offre des rendements de 4 à 5 % (avant impôts) et une fiscalité avantageuse. Tout d'abord, vous bénéficiez d'un remboursement total de TVA à l'achat, c'est-à-dire que si vous investissez 150 000 euros, vous ne paierez réellement que 120 600 euros. De plus grâce au dispositif Censi-Bouvard, vous pourrez réduire votre impôt sur le revenu de 10 % du montant de l'investissement, étalé sur neuf ans, dans la limite de 300 000 euros.

Le tout sans risque de vacance locative contrairement aux résidences de tourisme. En effet, le marché des établissements médicalisés est strictement encadré. « Les implantations d'Ehpad font l'objet d'autorisations administratives conjointes de l'Agence régionale de santé et le Conseil général. Tout nouveau programme répond donc à des besoins locaux et les taux de remplissage sont garantis », souligne Florence Amaiz-Maumé, déléguée générale du Synerpa.

Gare aux rendements mirobolants

En théorie, investir dans un Ehpad est assez simple : vous achetez une part dans une résidence médicalisée et vous engagez sur un bail commercial d'au moins neuf ans avec un exploitant. En contrepartie, ce dernier vous reverse tous les mois un loyer.

En pratique, mieux vaut prendre certaines précautions. Dès qu'un exploitant promet plus de 6 % de rendement, méfiez-vous. « Au cours des dernières années, nombre d'investisseurs se sont fait piéger par des petits exploitants incapables de tenir leurs promesses et qui ont fini par déposer le bilan », prévient Christine Vassal-Largy responsable du département immobilier au sein du cabinet de gestion de patrimoine Theasaurus.

Pour éviter de tels déboires, privilégiez les grands groupes qui ont pignon sur rue : Orpèa, GDP Vendôme, M&A France, Le Noble Age... « Vérifiez que le montant total du loyer promis aux investisseurs ne dépasse pas 15 à 18 % du chiffre d'affaires de la résidence », conseille Yann Reboulleau, administrateur du Synerpa.

[...] Enfin, assurez-vous que le gestionnaire prend en charge les éventuels travaux de réparation et de mises aux normes. Ce n'est pas automatique et cela risque de plomber la rentabilité de votre investissement...

<http://www.capital.fr>, 08/11

10 Quelle est la particularité des EHPAD ?

11 Précisez quels sont les différents acteurs intervenant dans la mise en place d'un EPHAD.

12 Décrivez les principaux avantages d'un investissement immobilier locatif dans un EHPAD.

Travaux de recherche : présentez à l'aide d'un prezi un exposé sur l'habitat intergénérationnel