



Bienvenue à Trajectoires, la matinale des observatoires

7 juillet 2026 / 9h-9h30

Vous pourrez poser vos questions via le
module de discussion



Florian Havard et José Sanchez
(pôle habitat)

Habitat : quelles conditions de logement pour les jeunes en Haute-Garonne ?

#attractivité #étudiants #autonomierésidentielle

Trajectoires, la matinale des observatoires

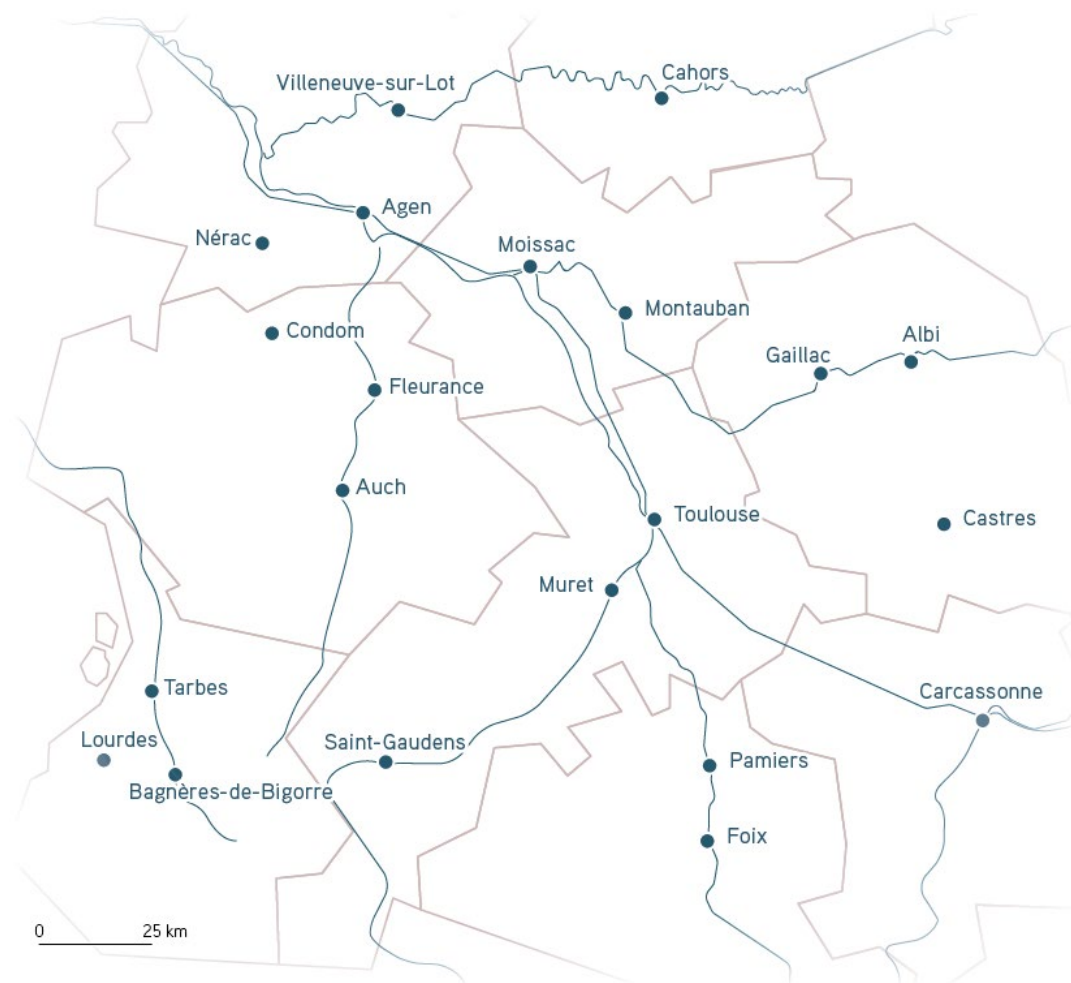


L'agence d'urbanisme de l'aire toulousaine

En bref

L'association AUAT, créée en 1972, c'est :

- Un tiers de confiance qui travaille sur l'aménagement du territoire, avec un ancrage territorial dans l'aire toulousaine
- Un modèle mutualisé d'ingénierie territoriale
- Une expertise pluridisciplinaire au service des transitions des territoires urbains et ruraux.



84 membres

Membres de droit



Membres adhérents



Partenaires associés



Une ingénierie partagée au service de tous les territoires



ÉCLAIRER
les dynamiques



MOBILISER
les acteurs



AIDER À CONCEVOIR
ET PLANIFIER
des politiques publiques

+ de 100

projets communaux et
intercommunaux par an



Florian Havard et José Sanchez
(pôle habitat)

Habitat : quelles conditions de logement pour les jeunes en Haute-Garonne ?

#attractivité #étudiants #autonomierésidentielle

Trajectoires, la matinale des observatoires

Une étude partenariale avec la CAF de la Haute-Garonne

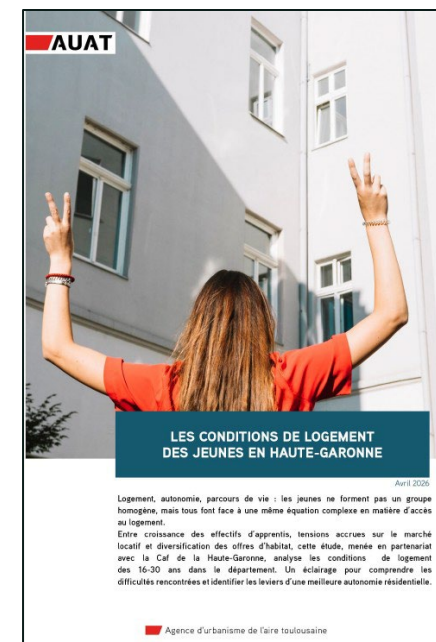
Une étude conduite entre 2025 et 2026 dans le cadre du partenariat avec la **Caisse d'Allocation Familiales (CAF) de la Haute-Garonne**.

Constat central :

bonnes conditions de logement des jeunes = levier essentiel de leur autonomie, de leur insertion, et plus largement de la cohésion sociale dans le territoire

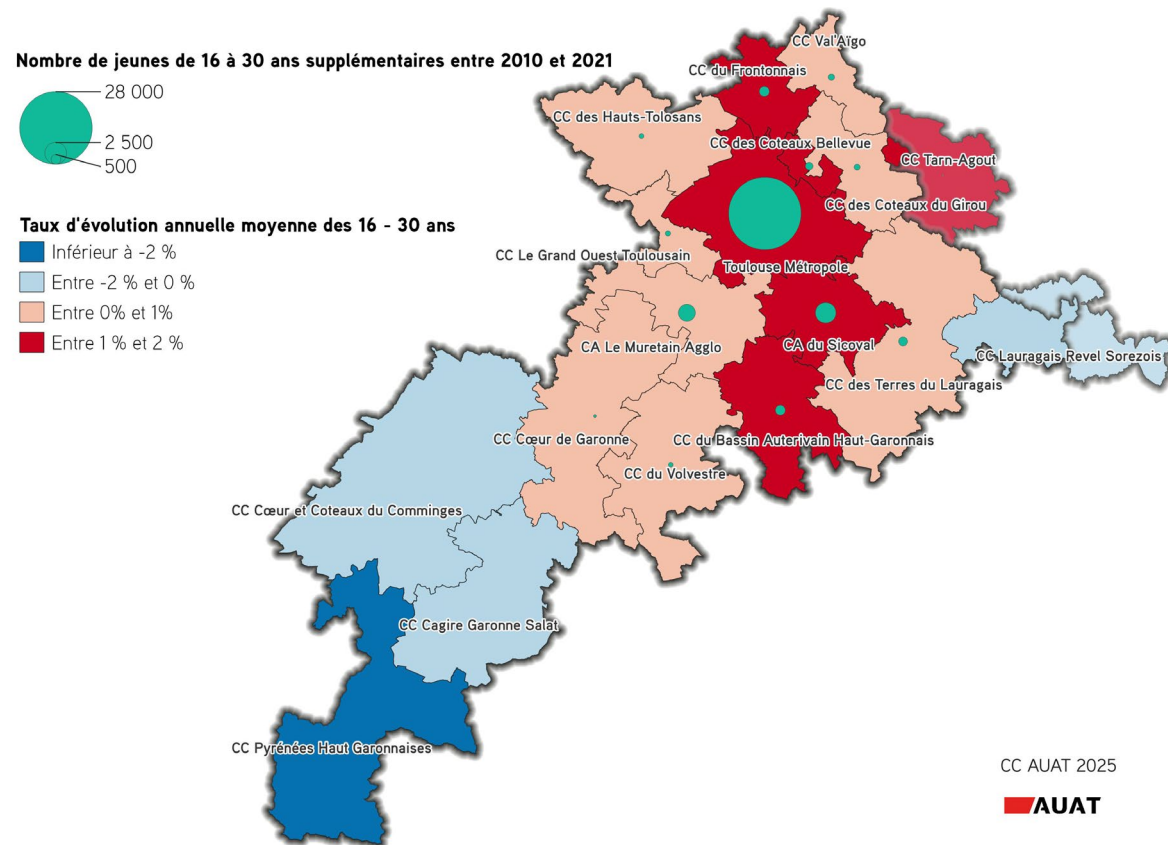
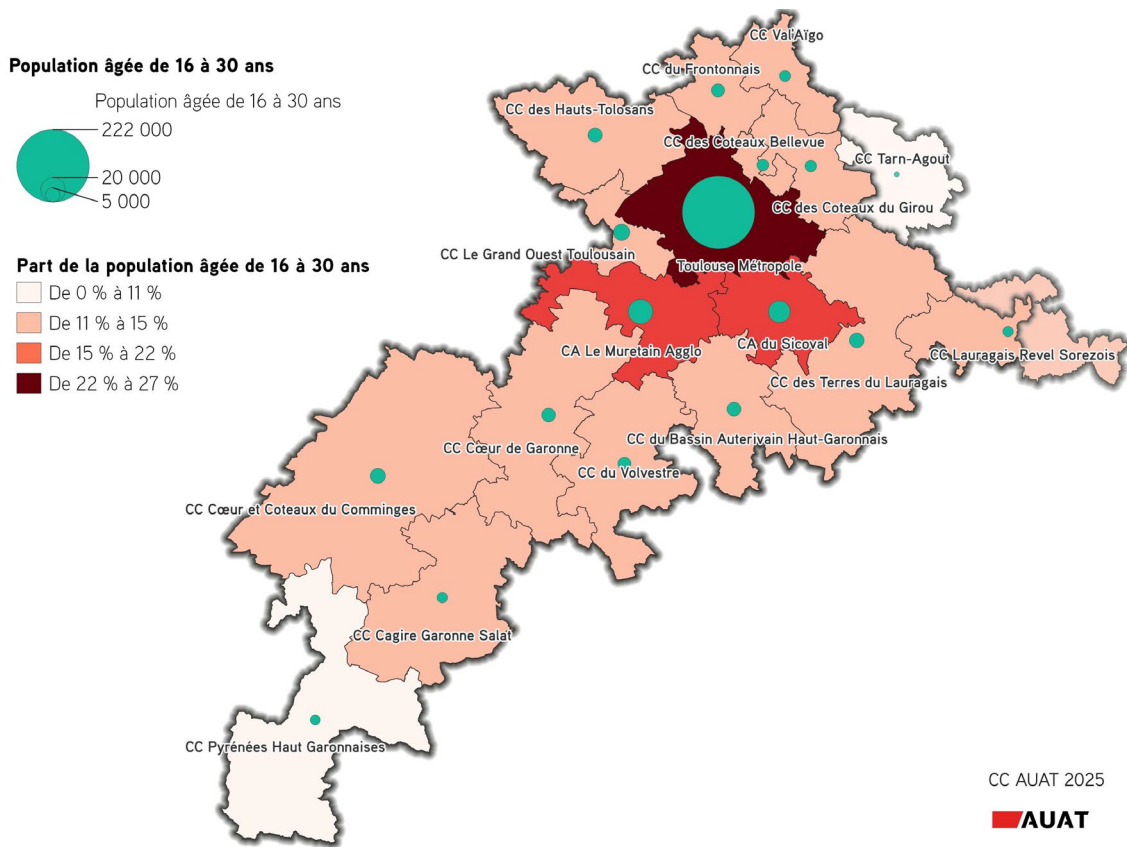
Principaux objectifs de l'étude :

- Disposer d'un éclairage d'ensemble des conditions de logement des jeunes (16-30 ans) dans le département
- Approfondir les analyses pour :
 - certaines catégories d'âges et certains publics (alternants et apprentis, jeunes en difficulté d'insertion)
 - certains modes d'habiter émergents : cohabitation intergénérationnelle, coliving...
 - certains territoires : Toulouse Métropole, Sicoval
- Disposer de retours de professionnels pour mieux qualifier les trajectoires résidentielles et les parcours des jeunes



Un département « jeune »

- **22%** de 16-30 ans parmi la population en Haute-Garonne, soit 310 000 personnes (*contre 17% en Occitanie et en France métropolitaine*). **54 %** vivent à Toulouse.
- **+34 000 jeunes / an** entre 2010 et 2021 (+1,1% / an *contre +1,3 % / an pour l'ensemble de la population*)



Une transition graduelle vers l'emploi et des profils de publics très variés

Parmi les 16-30 ans :

- **50%** de jeunes actifs en emploi (dont apprentissage)
- **34%** d'étudiants
- **16%** ni en emploi, ni en étude ni en formation / NEET

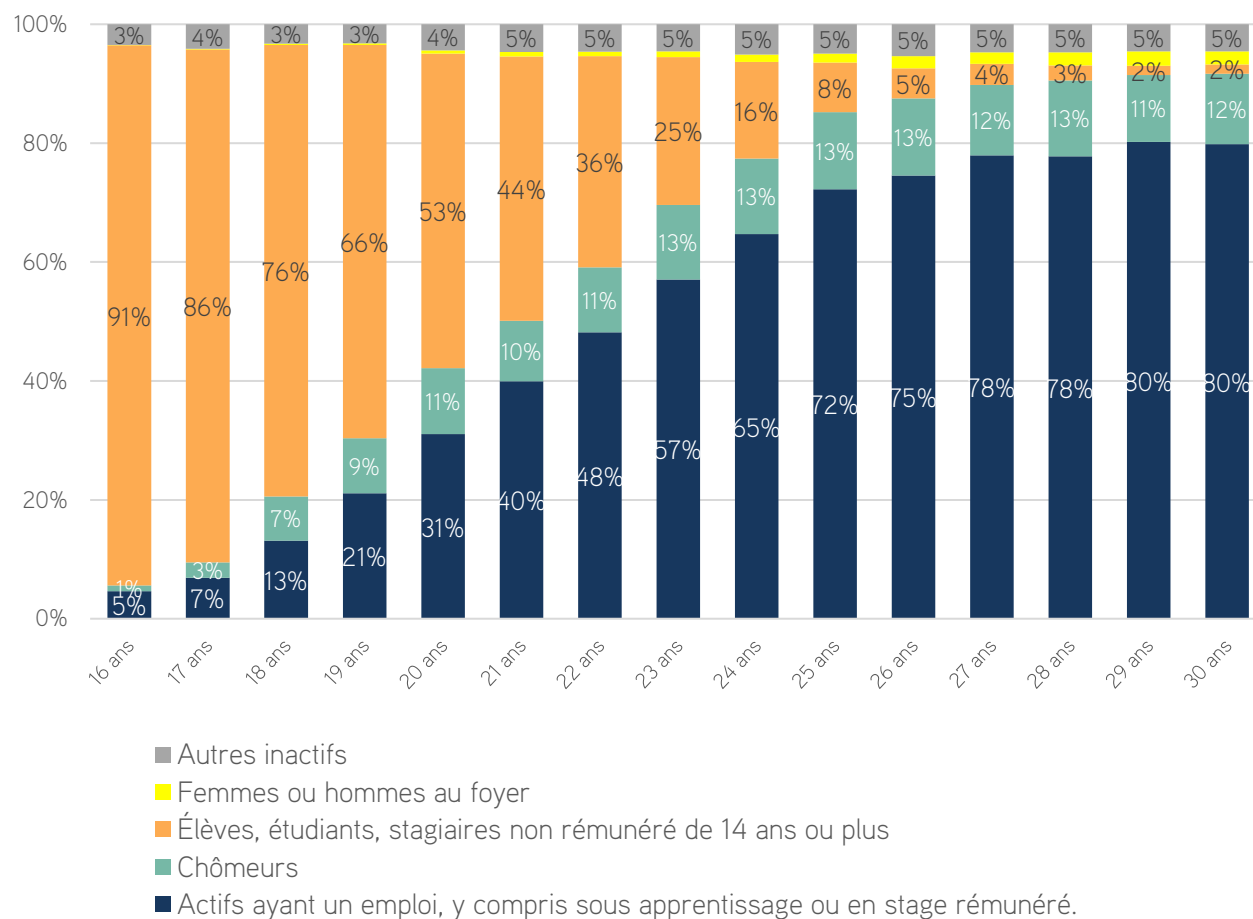
L'essor de l'apprentissage

Près de **30 000 apprentis** au total en Haute-Garonne, soit une multiplication par 3 en 5 ans (données au 31/12/23 ; *Carif Oref Occitanie*). **70 %** préparent un **diplôme de l'enseignement supérieur (60% en Occitanie)**.

- Cf. impact réforme de l'apprentissage liée à la loi « Avenir Professionnel » de 2018
- Un ralentissement en cours de ce développement

Répartition de la population de 16 à 30 ans par type d'activité en Haute-Garonne en 2021

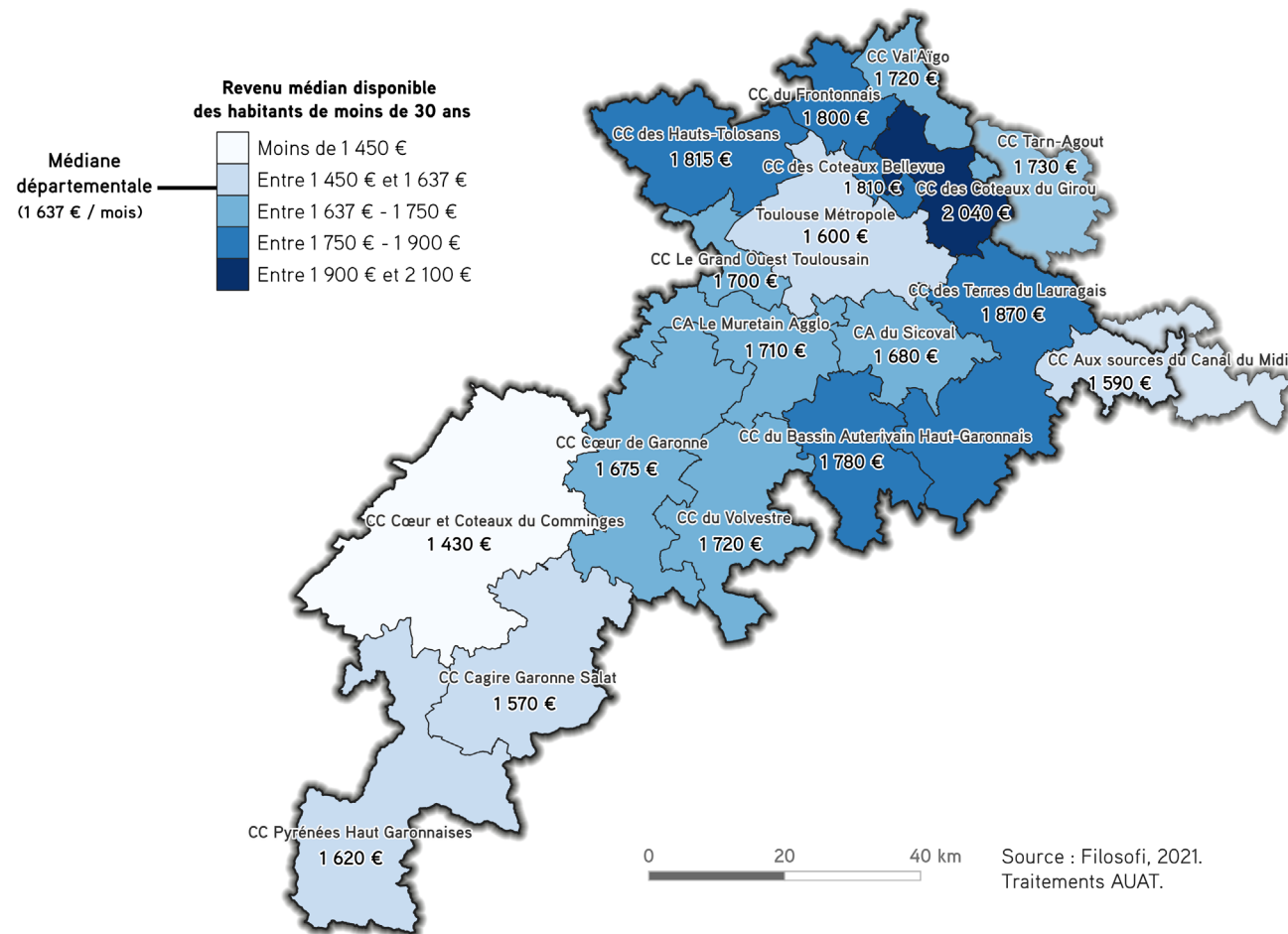
INSEE, fichier détail individus 2021 ; CC AUAT 2026



Des ressources inférieures au reste de la population

- 1 637 € / mois = niveau de vie médian des foyers fiscaux de moins de 30 ans < 20 % par rapport à l'ensemble de la population
- Des disparités importantes selon le secteur du département

*Revenu médian disponible des foyers fiscaux de moins de 30 ans
(par unité de consommation / UC)*



Un poids majeur du logement dans les budgets, un rôle « amortisseur » fort des allocations

Près de **30% de bénéficiaires** d'une **aide au logement** parmi les 16-30 ans en Haute-Garonne (ALS, APL ou ALF) :

- 2/3 d'étudiants et de 16-23 ans
- 80% vivent dans un logement locatif privé pour un loyer médian de **487 € / mois** (charges comprises)

Parmi les allocataires hors étudiants (sauf si salarié ou apprentis), un **taux d'effort médian conséquent pour le logement** :

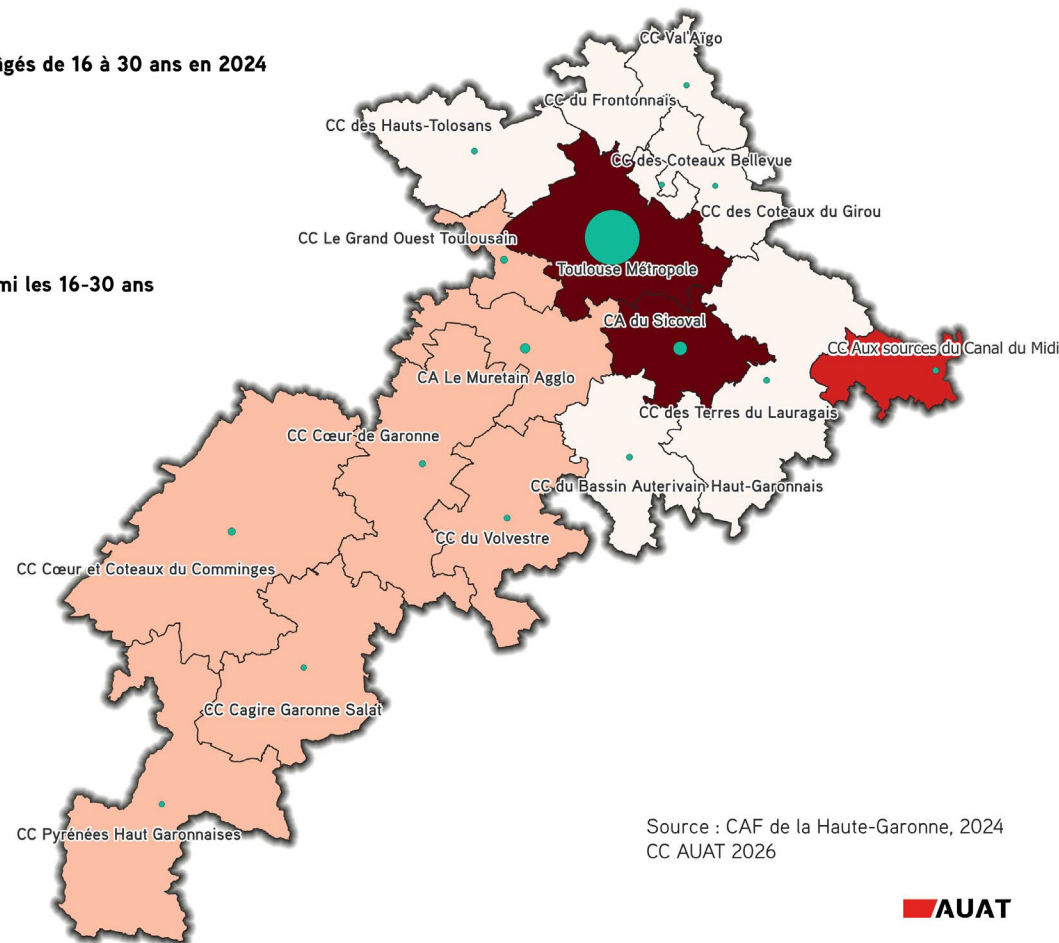
- 54% du budget avant allocation (taux d'effort brut) / **32% après allocation** (taux d'effort net)

Localisation des bénéficiaires d'une aide au logement âgés de 16 à 30 ans en Haute-Garonne

Nombre d'allocataires âgés de 16 à 30 ans en 2024



Taux d'allocataires parmi les 16-30 ans



Source : CAF de la Haute-Garonne, 2024
CC AUAT 2026

Une jeunesse marquée par sa forte mobilité résidentielle

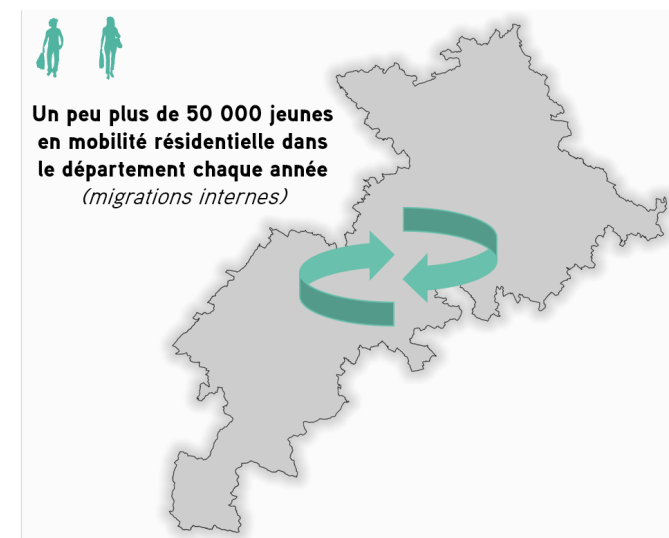
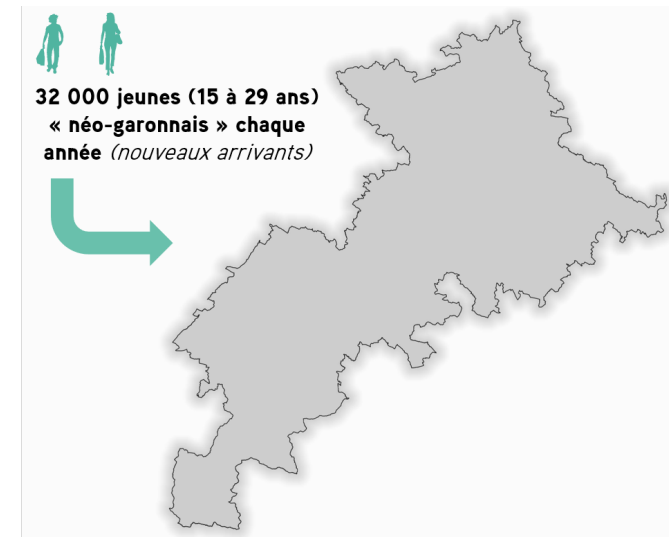
30% des jeunes ont **emménagé dans leur logement depuis 1 an ou moins** (contre 15 % pour l'ensemble de la population)

Une attractivité forte du département pour ce public :

- Plus de la moitié des nouveaux arrivants en Haute-Garonne au cours d'une année (56%) sont **âgés de 15 à 29 ans**, soit 32 000 personnes (83% s'installent dans la métropole toulousaine)
- **15 % d'étudiants internationaux** parmi ces nouveaux entrants (5 000 individus en moyenne chaque année)

Une importante mobilité interne au département

- Une métropole toulousaine qui attire les étudiants et « redistribue » les jeunes actifs vers les autres intercommunalités



Une décohabitation massive et précoce à partir de 18 ans

68% de décohabitants (jeunes vivant hors du domicile parental) parmi les 16-30 ans (*contre 59% en Occitanie*)

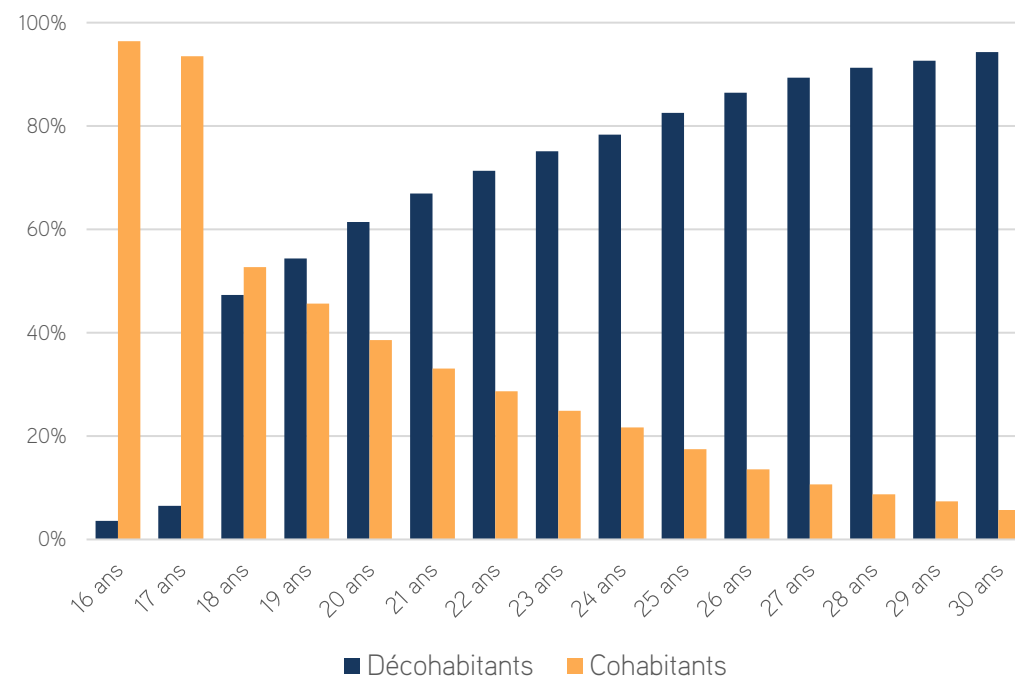
Un phénomène qui s'accroît jusqu'à présent

Parmi ces décohabitants :

- des jeunes qui vivent principalement seuls (42%), surtout entre 18 et 22 ans
- une formation de couples et de ménages familiaux de plus en plus tardive :
- une colocation qui demeure relativement marginale (14% des jeunes décohabitants; - 2 points depuis 2010)
- Une grande majorité de locataires du parc privé

Répartition des décohabitants et des cohabitants par âge en Haute-Garonne

(INSEE, fichier détail individus 2021 ; CC AUAT 2026)



Une offre en résidences essentiellement à destination des étudiants

Des résidences étudiantes qui permettent de loger environ 18% des étudiants Hauts-Garonnais

	Nombre de places dans le département	
Cités universitaires (Cités U) et résidences universitaires CROUS	≈ 10 800	42%
Résidences gérées par des bailleurs sociaux	≈ 6 200	25%
Résidences services privées	≈ 7 000	27%
Autres résidences privées (résidences école, foyers confessionnels...)	≈ 1 500	6%
	≈ 25 500	100%

Une offre **concentrée** quasi exclusivement **sur Toulouse Métropole et la CA du Sicoval**



Une offre « logements jeunes » hors étudiants qui se diversifie mais qui reste insuffisante sur le volet social

Un peu plus de 3 500 places recensées : 33 % en FJT/Habitat Jeunes ; 28 % en coliving privé ; 25 % en résidences « aidées » pour jeunes actifs (bailleurs sociaux, Action Logement...) ; 14 % dans d'autres foyers sociaux dont les résidences sociales jeunes actifs (RSJA)

↳ Une grande diversité de modèles d'accueil et d'accompagnement en lien avec des profils très variés d'occupants (alternants ou apprentis, jeunes actifs en emploi, isolés à faibles ressources...)

Des modèles d'habitat alternatifs encore marginaux mais qu'il convient de suivre

Cohabitation intergénérationnelle



Principe : location par une personne âgée d'une partie de son logement à un < 30 ans, en échange contrepartie financière modeste + temps de présence commun défini en amont.

Intérêt(s) : maintien à domicile, lutte contre l'isolement ; logement à coût modeste ; mobilisation de logements sous-occupés

Limite(s) : cohabitation pas forcément recherchée ; modèle encore associatif (« montée en puissance » limitée) ; mise en confiance des cohabitants

Colocation solidaire

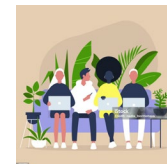


Principe : Colocations à loyers modérés dans des quartiers populaires, en contrepartie de l'animation de projets dans le quartier.

Intérêt(s) : logement à faible coût ; participation à l'animation sociale dans les quartiers.

Limite(s) : cohabitation qui ne convient pas à une partie des jeunes, notamment les plus précaires ; avoir envie de porter des projets solidaires.

Coliving



Principe : Logement « clé en main », tout équipé, sans contraintes d'installation, pour quelques jours à quelques mois.

Chambres en colocation ou petits logements privatifs, intégrés dans un ensemble immobilier avec nombreux services et espaces de vie collective.

Intérêt(s) : offre flexible et toute équipée pour des personnes arrivants sur le territoire ou présente pour une courte période.

Limite(s) : coût global élevé et plus onéreux en moyenne que dans le parc locatif diffus ou la colocation classique.

Des entretiens pour mieux cerner les besoins en logements des apprentis et les difficultés générales d'autonomisation des jeunes

Une évolution du profil des alternants qui impacte les besoins en logement

- Des effets ambivalents en matière de « double résidence »
- Des attentes qui s'orientent vers des petits logements « autonomes » (T1 ou T2), en lien avec des apprentis / alternants plus âgés

Des changements de statuts chez les jeunes qui conditionnent l'accès ou la « perte » de logement *(cf. fin du statut étudiant ou intermittence des périodes d'emplois...)*

Un constat partagé d'une offre en petits logements abordables très insuffisante

- Tension sur la demande de petits logements dans le parc privé
- Croissance des demandes de logements sociaux et délais d'attentes allongés
- Jusqu'à plus 10 demandes pour 1 attribution à Toulouse en FJT – Habitat jeunes

Des besoins d'accompagnement accrus

- Des liens cruciaux entre acteurs du social, de l'accompagnement et de l'habitat
- Des grandes difficultés pour obtenir un logement hors structures spécifiques

Acteurs rencontrés

- **Gestionnaires de résidences :** Adoma-Kamino ; FJT / Habitat Jeunes ; InLi (Action Logement) ; Yellome (Promologis)
- **Acteurs associatifs / accompagnement et accueil :** CLLAJ ; Association Mieux ensemble (cohabitation intergénérationnelle)

Les points à retenir de l'étude

- Une **décohabitation précoce**, plus fréquente qu'ailleurs, mais qui s'accompagne de **parcours résidentiels** souvent **fragiles** et **contraints**
- Le **logement** constitue souvent un **frein à l'insertion** des jeunes : loyers, accès difficile au parc locatif et ressources souvent insuffisantes accentuent les situations de précarité
- Les **situations** des jeunes sont **très hétérogènes** (étudiants, jeunes actifs, apprentis, jeunes en insertion, familles, etc.) : une réponse unique ne peut satisfaire des besoins aussi divers
- L'enjeu dépasse la seule production de logements : il implique de sécuriser les parcours résidentiels des jeunes, diversifier l'offre, renforcer et mieux articuler les dispositifs d'accompagnement



Trajectoires en 2026, c'est 3 rendez-vous

Une nouvelle session sera proposée pour aborder d'autres enjeux des territoires :

**Mardi 27 octobre
de 9h à 9h30**

Nous vous invitons à noter cette date dans vos agendas dès à présent.
Le programme sera annoncé sur notre site et via notre infolettre