

**Novembre
2011**

ANIL
HABITAT
ACTUALITE



Le logement des jeunes

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 16

SOMMAIRE

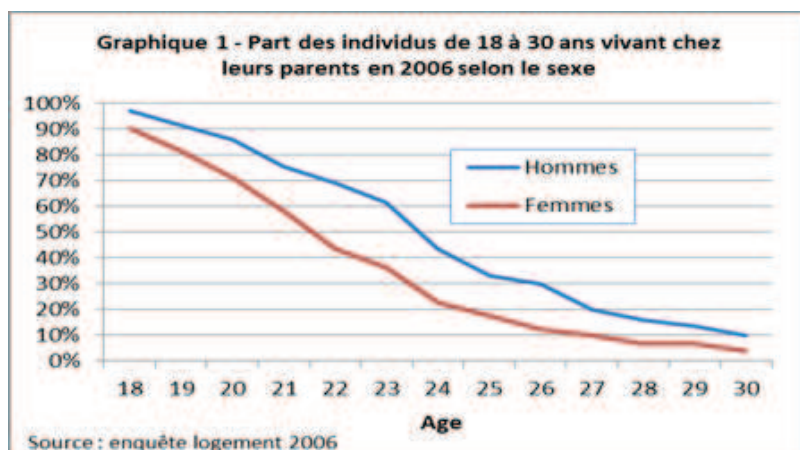
L'accès au logement des jeunes : une question lancinante mais qui n'appelle pas de réponse simple	3
Les jeunes : un groupe hétérogène qui tend à s'élargir	3
L'accès à l'indépendance résidentielle	5
Décohabitation plus tardive.....	5
Les jeunes ménages sont en majorité locataires dans le secteur privé.....	7
Le besoin de mobilité détermine le statut d'occupation	9
Le rôle d'accueil du parc locatif privé est prédominant.....	10
Les conditions d'accès à un logement indépendant	11
Des logements chers, car de petite taille et situés dans les centres urbains.....	12
Augmentation du poids des dépenses de logement	13
Erosion du pouvoir solvabilisateur des aides personnelles	15
Des conditions de logement souvent dégradées.....	15

L'accès au logement des jeunes : une question lancinante mais qui n'appelle pas de réponse simple

L'accès à un logement indépendant est bien sûr une question d'âge. Cependant, si l'on est juridiquement adulte à 18 ans, l'indépendance effective à l'égard de la famille s'acquiert en général à un âge plus avancé, qui dépend de plusieurs facteurs, le principal étant de disposer d'un revenu suffisant et stable. L'accès à un logement concrétise cette prise d'indépendance pour les jeunes actifs. Ce n'est pas le cas pour les étudiants, majoritaires dans la tranche d'âge 18-25 ans, qui, lorsqu'ils doivent quitter le domicile parental pour poursuivre leurs études, ne sont que rarement en mesure d'en supporter eux-mêmes le coût.

D'autre part, le fait de disposer d'un revenu, même confortable et stable, n'implique pas forcément la décohabitation. A cet égard, la formation d'un couple est souvent déterminant, sans que l'on puisse dire si c'est plutôt le désir de vivre en couple qui incite à décohabiter ou le fait de disposer d'un double revenu (pour les couples bi-actifs) qui permet d'assumer plus facilement le coût d'un logement indépendant. Les jeunes célibataires peuvent, quant à eux, préférer prolonger la cohabitation avec leurs parents.

En outre, l'âge moyen à la décohabitation diffère selon le sexe : il est plus précoce pour les jeunes femmes. Ainsi, à l'âge de 22 ans, la part des individus vivant chez leurs parents était en 2006 de 69 % pour les hommes et de 44 % pour les femmes. Ce constat, qui, loin d'être spécifique à la France, concerne à des degrés divers tous les pays européens sans exception, s'explique pour l'essentiel par le fait que les femmes se mettent en couple plus tôt que les hommes (autrement dit, lors de la formation d'un couple hétérosexuel, la femme est en moyenne plus jeune que l'homme).



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

De même que les vieux, les jeunes ne forment pas un groupe homogène. La difficulté à traiter la question du logement des personnes âgées, notamment les besoins liés à la dépendance, est

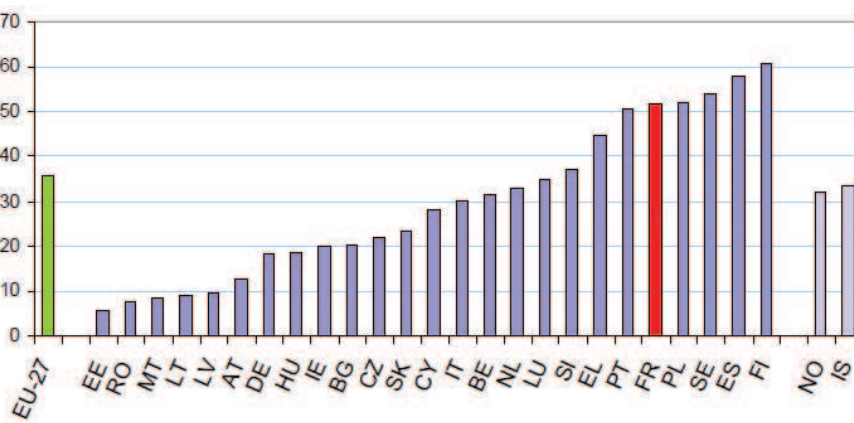
bien connue¹, car celle-ci ne se produit pas à un âge déterminé, d'où la nécessité de déterminer des types de besoins distincts (adaptation des logements, établissements d'accueil...). De la même façon, le sujet du logement des jeunes recouvre une réalité multiple qui ne peut être approchée sous le seul angle de l'âge. La classification par tranches d'âge peut aider à dégrossir le problème, sans plus. D'ailleurs, à quel âge cesse-t-on d'être jeune ? Poser cette question paraît absurde. Il faut pourtant bien fixer les bornes d'une tranche d'âge pour étudier la situation des jeunes au regard du logement : on retient souvent 18 et 30 ans, mais Eurostat, dans une récente étude sur le sujet², a choisi de définir comme « jeunes adultes » les individus âgés de 18 à 35 ans.

Quoi qu'il en soit, et même si elle est parfois énoncée en termes imprécis, la question du logement des jeunes se pose de façon de plus en plus lancinante. Il y a sans aucun doute des raisons à cela.

La première est qu'on est jeune de plus en plus vieux. 35 ans, l'âge de la fin de la jeunesse pour Eurostat, était au début du 19^{ème} siècle l'espérance de vie à la naissance des Français. La durée de la vie s'est allongée de 11 ans au cours de 50 dernières années et, la jeunesse étant une notion relative, il est logique que sa limite supérieure recule, de même que l'âge de la retraite.

Parallèlement, l'entrée dans la vie active est de plus en plus tardive, en raison notamment de l'augmentation de la durée des études. A ces phénomènes qui concernent l'ensemble des pays développés s'ajoute, pour la France particulièrement, la phase transitoire d'entrée dans la vie active, dont la durée tend elle aussi à s'allonger. L'accès à un emploi stable est le plus souvent précédé d'une succession d'emplois de courte durée, entrecoupés ou non de périodes de chômage.

Graphique 2 - Part des individus âgés de 18 à 34 ans vivant chez leurs parents en 2008 et occupant un emploi précaire



Source : Eurostat, enquête SILC

¹ Cf. « La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat », B. Herbert, Habitat Actualité, ANIL, 2010.

² 51 million young EU adults lived with their parent(s) in 2008 - Marta Choroszewicz et Wolff, Eurostat Statistics in focus, 50/2010.

En outre, la France connaît un taux de chômage parmi les plus élevés d'Europe. Le chômage frappe tout particulièrement les jeunes, et parmi eux les moins diplômés en sont les principales victimes.

Ces évolutions expliquent pour une large part l'accroissement du taux de pauvreté parmi les jeunes, alors même que le coût du logement a fortement augmenté au cours des trente dernières années. Cette augmentation touche les ménages de façon inégale : elle épargne les propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser et concentre ses effets sur les nouveaux accédants et surtout les locataires. Or l'accès à un premier logement se fait très majoritairement dans le parc locatif privé.

La question du logement des jeunes n'est pas nouvelle. Elle se pose toutefois avec une acuité croissante, d'une part en raison de l'âge de plus en plus tardif auquel les jeunes adultes accèdent à un emploi stable, d'autre part du fait de l'augmentation du coût du logement. Si les plus de 50 ans ont bénéficié lors de leur entrée dans la vie active de conditions favorables sur de nombreux plans, emploi et carrières, croissance économique, mais aussi pour l'accès au logement, les générations nées au cours des années 1960 doivent supporter des coûts d'entrée plus importants³.

L'accès à l'indépendance résidentielle

Comptabiliser les personnes de moins de 30 ans n'est pas d'un grand secours si l'on ne prend pas en compte leur situation : sont-ils en cours d'études (si oui, à quel stade), en phase d'insertion dans la vie professionnelle, occupent-ils un emploi (si oui avec quel statut) ? Habitent-ils chez leurs parents ou disposent-ils d'un logement indépendant ? Vivent-ils en couple ou isolément ? La description des situations n'est pas simple, car ces différentes façons de les caractériser ne sont bien sûr pas indépendantes : l'accès à un logement indépendant est lié dans une certaine mesure à la mise en couple, il suppose en outre, au moins à partir d'un certain âge, de disposer de ressources suffisamment stables, donc de l'insertion professionnelle.

| Décohabitation plus tardive

En 2006, selon l'enquête logement, 46,1 % des jeunes adultes âgés de 18 à 30 ans vivaient chez leurs parents⁴. Cette proportion diminue avec l'âge : de 95 % à 18 ans, elle n'est plus que de 10 % à 30 ans.

Toutefois, l'enquête logement donne une vision biaisée du mode de logement des jeunes, car elle ne s'intéresse qu'aux ménages vivant dans un « logement ordinaire », c'est-à-dire qu'elle ne prend pas en compte les résidences communautaires dont font notamment partie les résidences universitaires et les foyers de jeunes travailleurs. Selon le recensement, ce type d'habitat héberge 13% des étudiants et 3 % des autres catégories de jeunes⁵. L'enquête Eurostudent⁶ estime, elle, à 11% la part des étudiants logés dans une résidence collective en

³ « Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche historique et générationnelle du taux d'effort, CGDD/SOeS », Compte du logement provisoire 2007.

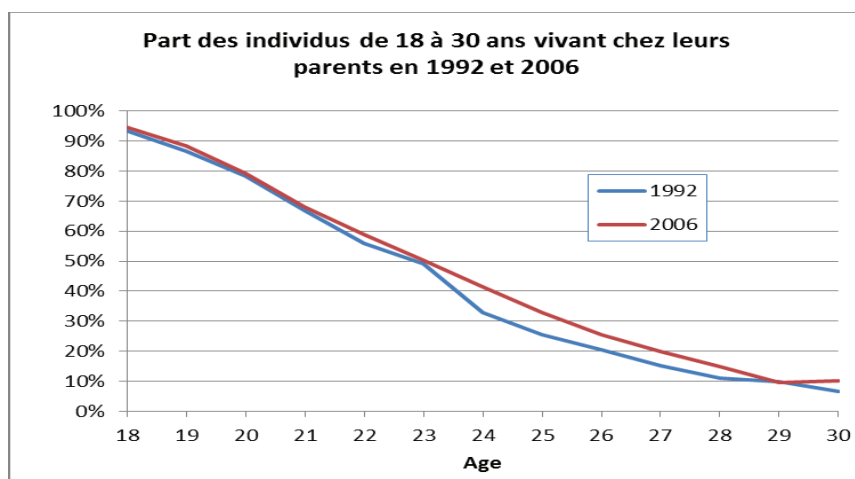
⁴ Y compris ceux, peu nombreux, qui vivent chez des membres de leur famille autres que leurs parents.

⁵ Source : calculs USH à partir des données du recensement de 2006. Ces pourcentages portent sur les personnes âgées de 18 à 29 ans.

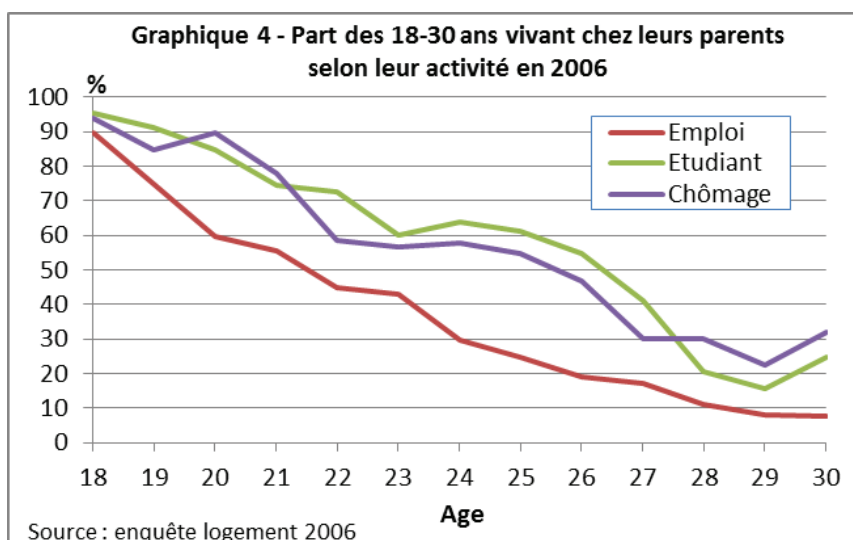
⁶ « Social and Economic Conditions of Student Life in Europe », Eurostudent IV 2008–2011, octobre 2011

France, un pourcentage plutôt faible par rapport à la majorité des pays européens (13 % en Allemagne, 18 % en Angleterre et aux Pays-Bas, 25 % en Finlande, 36 % en Suède).

Dans tout ce qui suit, les données analysées, issues pour la plupart des enquêtes logement, excluent les individus vivant en résidence communautaire.



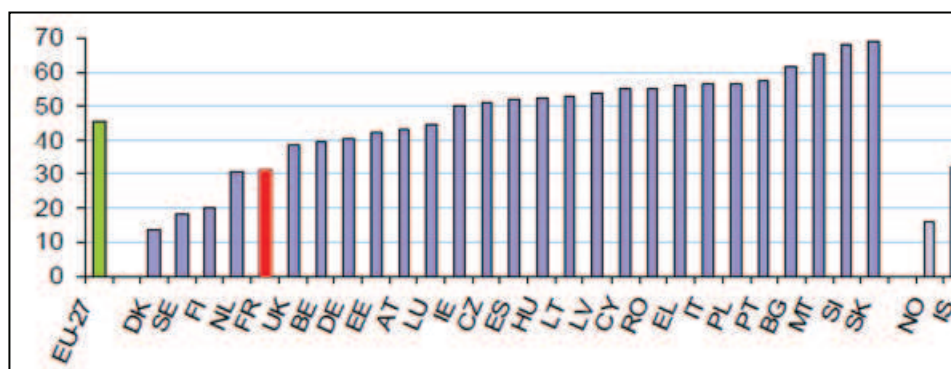
Au sein des jeunes vivant dans un logement ordinaire, la part de ceux qui vivent chez leurs parents a augmenté de 3,5% entre 1992 et 2006. Comme le montre le graphique ci-dessus, cette augmentation concerne surtout les individus âgés de 24 à 28 ans. Elle résulte principalement de l'augmentation du pourcentage d'étudiants dans cette tranche d'âge : de 26 % en 1992, elle passe à 32 % en 2006. Or, à âge égal, les étudiants disposent moins souvent d'un logement indépendant que les personnes ayant un emploi ou les chômeurs (graphique 4). 79 % résident chez leurs parents, contre 55 % des chômeurs et 26 % des personnes en emploi. Le fait d'exercer un emploi parallèlement à la poursuite des études, s'il s'est développé, reste en effet relativement rare (5 %, dont 1 % à temps partiel). Quant aux étudiants rémunérés, par exemple les doctorants ou les élèves fonctionnaires, ils sont en nombre encore plus réduit.



En outre, les personnes en emploi et les chômeurs vivent plus souvent chez leurs parents en 2002 qu'en 1992 : la part des cohabitants passe de 23 à 26 % pour les premiers et de 50 à 55 % pour les seconds.

La France figure toutefois parmi les pays où les jeunes adultes accèdent le plus rapidement à l'indépendance résidentielle (graphique 5). Elle n'est devancée à cet égard que par les pays d'Europe du nord. Chez la plupart de nos voisins, Royaume-Uni, Allemagne et plus encore Espagne et Italie, la part de jeunes vivant chez leurs parents est nettement plus élevée.

Graphique 5 - Part des individus âgés de 18 à 34 ans vivant chez leurs parents en 2008



Les jeunes ménages sont en majorité locataires dans le secteur privé

On s'intéresse dans ce qui suit aux 3,3 millions de ménages dont la personne de référence est âgée de 18 à 30 ans.

Près de la moitié (47 %) sont des couples avec ou sans enfants, les personnes seules étant un peu moins nombreuses (42 %). Les autres ménages se répartissent à égalité entre familles monoparentales, dont la personne de référence est presque toujours une femme, et des ménages de plusieurs personnes sans lien familial se partageant un logement. Ce dernier groupe, qui représente 6% de l'ensemble, comprend les colocataires.

Tableau I – Répartition par type des ménages dont la personne de référence est âgée de 18 à 30 ans

Type de ménage	Effectif (milliers)	Age moyen de la personne de référence
Personne seule	1 390	25,1 ans
Familles monoparentales	183	26,5 ans
Couple sans enfant	926	26,1 ans
Couple avec enfant(s)	617	27,7 ans
Plusieurs personnes sans famille	198	24,4 ans
Ensemble	3 314	25,9 ans

Source : enquête logement 2006, exploitation ANIL

Cette répartition illustre les limites d'une approche par l'âge : quoi de commun, en effet, à âge égal, entre un étudiant célibataire et un couple avec un enfant dont les deux membres sont actifs ? Leurs besoins en logement sont différents, leurs revenus également.

Rien d'étonnant, par conséquent, à ce que la répartition par statut d'occupation entre les différents types de ménages soit assez différente.

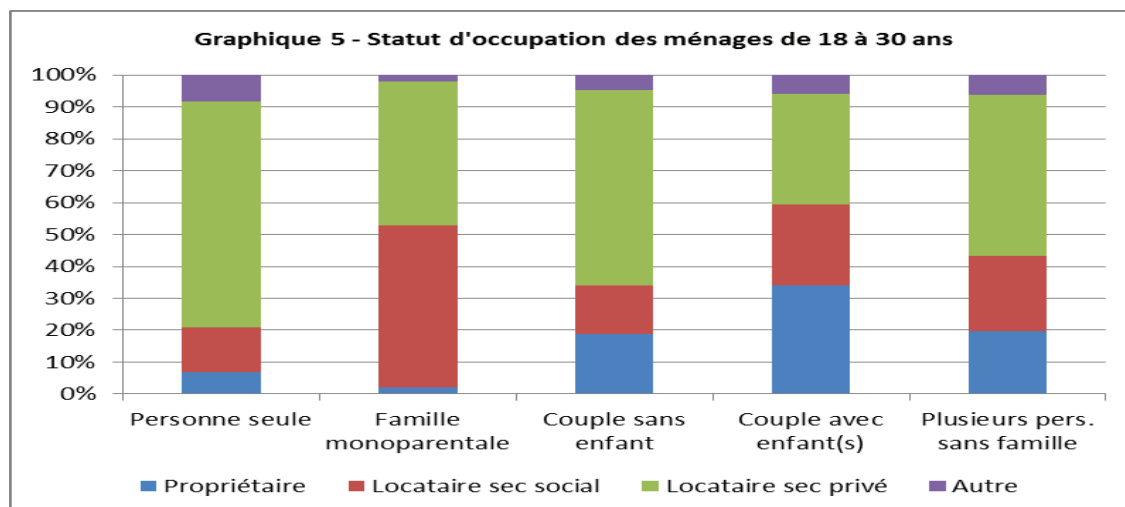
La colocation : un mode d'occupation économique

Selon l'enquête logement de 2006, le nombre de logements du secteur locatif privé occupés en colocation serait de l'ordre de 160 000 et le nombre de personnes occupant ces logements de 370 000. L'enquête ne distingue pas à proprement parler les colocataires, au sens juridique du terme, mais la catégorie

« ménage de plusieurs personnes sans famille » permet d'en donner une approximation, puisqu'elle exclut les personnes seules, les familles monoparentales et les couples avec ou sans enfants. Toutefois, comme elle regroupe, outre les colocataires proprement dits, d'autres situations, par exemple les personnes qui en hébergent une autre, le nombre de 160 000 surestime quelque peu la réalité. Faute d'être capable d'en donner une meilleure estimation, c'est cependant ce nombre que nous retiendrons. Ces 160 000 logements représentent un peu moins de 3 % du parc locatif privé. Les occupants sont en moyenne nettement plus jeunes que l'ensemble des locataires de ce parc : la part des ménages dont la personne de référence à moins de 30 ans est de 60 %, soit le double de celle observée parmi l'ensemble des locataires du privé.

Pour autant, il ne s'agit pas que d'étudiants, loin s'en faut : ils ne représentent que 17 %, bien moins que les ménages dont la personne de référence à un emploi (60 %). Les logements en colocation sont sur-représentés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, surtout dans l'agglomération parisienne, mais pas de façon massive.

Propriétaires et locataires peuvent trouver leur intérêt dans la colocation. Le bailleur acceptera d'avoir à faire à une pluralité et à un changement fréquent d'interlocuteurs, ce qui représente une complication indéniable, s'il peut mieux valoriser son patrimoine. C'est le cas si, pour un logement donné, il trouve plus facilement preneur, ou preneur à un meilleur prix, pour une colocation que pour un locataire unique. De son côté, le locataire choisira cette formule s'il accède plus aisément, ou pour moins cher, à un logement partagé qu'à un logement individuel. Ce choix sera d'autant plus facile pour certains jeunes qu'ils peuvent avoir le goût d'un mode de vie plus communautaire. Les données de l'enquête logement de 2006 confirment cette analyse.



Source : Enquête logement

Si les personnes seules sont très majoritairement locataires dans le secteur privé, le locatif social loge plus de la moitié des familles monoparentales et un quart des couples avec enfants. Quant aux propriétaires, en nombre négligeable au sein des deux premières catégories, il représente un tiers des couples avec enfants.

Le besoin de mobilité détermine le statut d'occupation

La prédominance du statut de locataire s'explique par deux raisons essentielles. La première est économique. Accéder à la propriété exige d'être capable de financer, sur une durée limitée, le montant du prix du logement, ce qui suppose des revenus stables et suffisamment élevés. En sont donc exclus les ménages qui n'en ont pas la capacité, soit parce que leurs revenus sont insuffisants, soit parce qu'ils occupent un emploi précaire, soit parce qu'ils ne disposent pas d'apport personnel, ces différentes raisons pouvant évidemment se conjuguer. C'est évidemment le cas pour la plupart des jeunes ménages, pour qui l'accession à la propriété n'est le plus souvent envisageable qu'avec l'aide financière des parents.

D'autre part, les jeunes ménages se caractérisent par un fort besoin de mobilité. C'est particulièrement vrai pour les jeunes dont l'une des caractéristiques communes est la forte mobilité résidentielle. Les études, de plus en plus fréquemment entrecoupées de périodes de stage, ne se déroulent pas toujours à proximité du domicile des parents (d'autant moins qu'on les poursuit plus longtemps), et l'entrée dans la vie active implique de plus en plus souvent des déménagements, la probabilité de trouver un emploi s'accroissant lorsque le périmètre de recherche s'étend. Pour beaucoup, l'insertion professionnelle est un processus de longue durée qui s'étale sur plusieurs années où se succèdent des périodes d'emploi de courte durée entrecoupées ou non de phases de chômage. De fait (tableau), les moins de 30 ans sont beaucoup plus mobiles que les ménages plus âgés.

Tableau 2 - Taux de mobilité annualisé des ménages permanents

Age de la personne de référence	1984	1992	2002	2006
Moins de 30 ans	26%	26%	29%	28%
30 à 39 ans	13%	12%	16%	16%
40 à 49 ans	6%	6%	7%	7%
50 à 64 ans	4%	4%	4%	4%
65 ans et plus	2%	2%	2%	2%

Source : enquête logement, exploitation USH

Etre locataire résulte donc en grande partie, pour les jeunes adultes dont la situation professionnelle ou matrimoniale a une forte probabilité d'évoluer, d'un choix lié aux anticipations de mobilité. Le premier logement indépendant est presque toujours locatif pour les étudiants qui ne vivent pas chez leurs parents et pour les personnes en début de cursus professionnel, dont le premier emploi est bien souvent de courte durée. Lors de leur entrée dans la vie active, beaucoup de jeunes adultes traversent une période plus ou moins longue au cours de laquelle se succèdent plusieurs contrats à durée déterminée avant de pouvoir accéder à un emploi stable. Certains d'entre eux connaissent des périodes de chômage au cours desquelles ils peuvent retourner vivre chez leurs parents. Il est donc essentiel pour eux de pouvoir changer rapidement de logement, ce que permet le statut de locataire. La formation d'un couple, puis la naissance d'enfants, sont également souvent à l'origine d'un changement de logement.

Le rôle d'accueil du parc locatif privé est prédominant

Le parc locatif privé accueille trois fois plus de jeunes ménages que le parc locatif social : 59 % contre 19 %. La disproportion est particulièrement accusée pour les personnes seules et les couples sans enfant. La part du locatif privé décroît avec l'âge : 80 % pour les 18-21 ans, 69 % pour les 22-25 ans, un peu moins de 50 % au-delà, au profit du locatif social et surtout de l'accession à la propriété. Au-delà de 25 ans, 23 % des jeunes ménages sont propriétaires, ils sont légèrement plus nombreux que les locataires du parc social (22 %).

Par ailleurs, une part non négligeable de ces ménages occupe un logement mis à leur disposition gratuitement, dans la grande majorité des cas par leur famille. Leur proportion, de 6 % pour l'ensemble de la métropole, est particulièrement importante dans l'agglomération parisienne où elle concerne près de 10 % des jeunes ménages.

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.

Les conditions d'accès à un logement indépendant

De nombreuses études ont récemment été conduites sur le logement des jeunes. Nous nous appuyons dans ce qui suit sur la synthèse très complète publiée par la revue *Politiques sociales et familiales*⁷, sous la plume de Nadia Kesteman.

Accéder à un logement indépendant suppose, à moins de pouvoir l'utiliser gratuitement, d'être capable d'en assumer le coût. Le fait de disposer de revenus d'activités est donc à cet égard essentiel, mais ce n'est ni une condition nécessaire, ni une condition suffisante. D'une part, de nombreux jeunes sans revenu personnel occupent un logement indépendant, c'est le cas notamment de nombre d'étudiants. A l'inverse, le fait d'avoir un revenu personnel n'implique pas que l'on dispose d'un logement indépendant : on peut faire le choix de demeurer chez ses parents, on peut aussi y être contraint si le revenu personnel est insuffisant ou si l'emploi qui le génère est par trop précaire. Plusieurs études mettent en évidence le rôle de l'aide parentale, souvent déterminant et presque toujours important pour favoriser l'accès à un logement indépendant. Cette aide prend des formes diverses : mise à disposition gratuite d'un logement, transmission précoce de patrimoine, prise en charge du paiement du loyer, pension alimentaire, etc. 14 % des jeunes de 18 à 29 ans bénéficient d'aides d'autres ménages. Selon l'enquête Eurostudent⁸, les aides familiales représentent 52 % du budget mensuel moyen des étudiants ne vivant pas chez leurs parents, le pourcentage le plus élevé des pays européens après la Hongrie, la Roumanie et l'Espagne. Dans les pays scandinaves, au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, la plus grande part des ressources des étudiants émane des aides publiques et des revenus du travail. Cette différence tient pour une part au niveau des aides publiques, bourses et aides au logement pour l'essentiel, mais surtout au faible taux d'étudiants qui travaillent, largement inférieur en France à la moyenne européenne.

Toutefois, la relation entre revenus des parents et indépendance résidentielle n'est pas aussi simple qu'on pourrait le croire. Parmi les étudiants, ce sont les plus riches et les plus pauvres qui disposent le plus souvent d'un logement indépendant. Les premiers bénéficient à plein de l'effet du quotient familial (la demi-part supplémentaire pour les enfants rattachés au foyer fiscal de leurs parents), les seconds perçoivent des bourses. Entre les deux, les étudiants de la classe « moyenne modeste » sont désavantagés, les revenus de leur famille étant trop élevés pour qu'ils puissent bénéficier d'une bourse et trop faible pour que l'impact du quotient familial puisse être sensible. Les familles de deux enfants ou plus sont en outre pénalisées par l'impossibilité de cumuler l'allocation logement et la prise en compte de l'enfant décohabitant pour le calcul des allocations familiales. Ces effets pervers, conjugués avec « l'iniquité du système » des bourses, ont été stigmatisés dans un rapport au Premier Ministre⁹.

Souvent nécessaire à la poursuite des études, la mobilité résidentielle à longue distance l'est aussi lors de l'entrée dans la vie active. Selon l'enquête génération 98 du Céreq¹⁰, 20 % des jeunes qui ont quitté le système éducatif en 1998 n'habitaient plus trois ans plus tard dans la

⁷ « Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes », Nadia Kesteman, *Politiques sociales et familiales*, n°99, mars 2010.

⁸ Op. cit.

⁹ « Les aides aux étudiants. Les conditions de vie étudiante : comment relancer l'ascenseur social ? », rapport au premier ministre, Laurent Wauquiez, 2006.

¹⁰ « D'une région à l'autre, la mobilité des jeunes en début de vie active », Céreq Bref n° 198 – juin 2003

région où ils avaient suivi leur formation initiale. Cette mobilité est fonction du niveau de diplôme : 27 % pour les sortants de l'enseignement supérieur contre seulement 10 % pour les jeunes qui ont terminé leurs études au niveau du secondaire. Pour ces derniers, relève le Cereq, « les coûts d'un déménagement s'avèrent souvent prohibitifs par rapport aux bénéfices salariaux qui peuvent en découler ». S'y ajoute l'effort financier, de plus en plus important en moyenne, que représente le coût du logement au regard du revenu.

Des logements chers, car de petite taille et situés dans les centres urbains

La demande de logement des jeunes ménages se porte majoritairement sur des logements de petite taille (une ou deux pièces) situés dans le centre des villes. De fait -est-ce une cause ou une conséquence-, c'est dans le centre des grandes villes que ces logements sont en plus forte proportion, à commencer par l'agglomération parisienne où ils représentent plus de la moitié du parc (cf. tableau 3).

Tableau 3 - Part des logements d'une et deux pièces selon la taille de l'unité urbaine (%)

Taille d'unité urbaine (nombre d'habitants)		Pièce 1	Pièce 2	Ensemble
Moins de 20 000		1,6	6,7	8,3
20 000 à 100 000		4,3	12,7	17,0
100 000 à 200 000	Commune centre	9,8	17,0	26,8
	Banlieue	1,6	12,1	13,8
	Ensemble	6,6	15,1	21,8
200 000 à 2 millions	Commune centre	12,3	20,6	32,8
	Banlieue	4,1	11,6	15,7
	Ensemble	8,0	16,0	24,0
Agglomération parisienne	Commune centre	22,5	30,1	52,5
	Banlieue	8,9	17,7	26,6
	Ensemble	12,5	21,0	33,5

Source : enquête logement 2006, exploitation ANIL

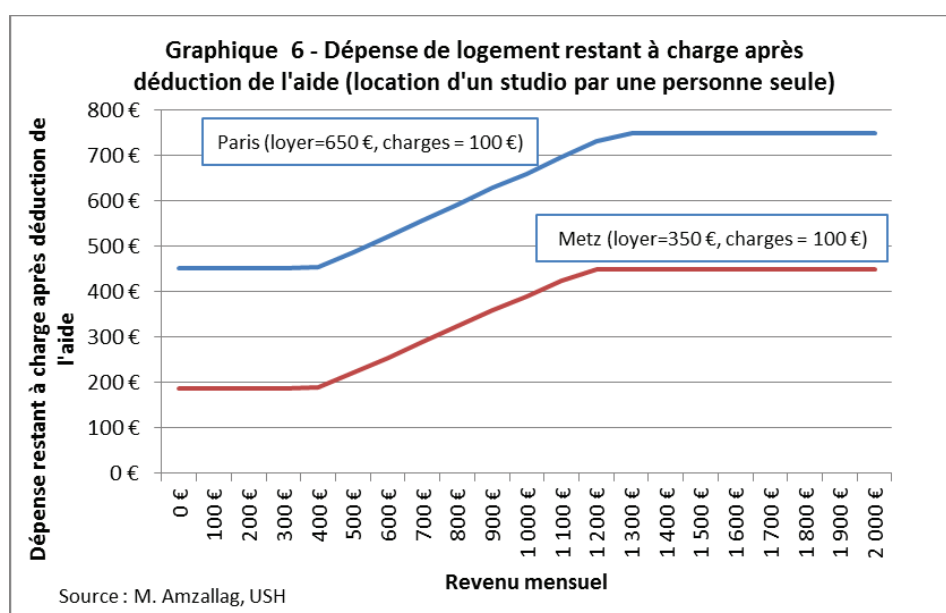
Or le loyer au mètre carré augmente en fonction de la taille de l'agglomération et, dans une agglomération donnée, de la centralité. Selon l'OLAP, pour un locataire ayant emménagé en 2010, il est en moyenne deux fois plus élevé à Paris que dans les grandes villes de province. A taille égale, un loyer parisien est en moyenne supérieur de 32 % à celui d'un logement dans la petite couronne et de 57 % à celui d'un logement dans la grande couronne de l'agglomération. En outre, il est d'autant plus élevé que la taille du logement est plus petite. Ainsi, dans l'agglomération parisienne, celui d'un studio dépasse en moyenne de 15 % celui d'un deux pièces et de 21% celui d'un quatre pièces. Le même phénomène se retrouve dans toutes les grandes agglomérations.

Les effets de la taille du logement et de l'éloignement du centre sont illustrés, pour l'agglomération parisienne, par le tableau ci-dessous.

Tableau 4 - Coût mensuel de la pièce supplémentaire pour un nouvel emménagé dans un appartement dans l'agglomération parisienne, selon la localisation

Département	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux pièces au lieu d'un studio	+ 284	+ 218	+ 113	+ 187	+ 128	+ 182	+ 95	+ 118
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux pièces	+ 468	+ 314	+ 133	+ 169	+ 108	+ 120	+ 146	+ 111

Source : OLAP



Augmentation du poids des dépenses de logement

Le poids des dépenses de logement a en effet considérablement augmenté depuis le début des années 1970. De 1973 à 2006, les taux d'effort nets moyens hors charges ont à peu près doublé¹¹. Ce sont les personnes seules - et les jeunes de moins de 30 ans parmi lesquels le pourcentage de personnes seules est important - qui ont les taux d'effort les plus élevés.

Le poids des dépenses des locataires a augmenté de façon très sensible entre 2002 et 2007 en raison de la forte hausse des loyers (+3,2 % par an en moyenne dans le parc privé). Les jeunes ménages, très majoritairement locataires, en ont subi le contrecoup, puisque selon l'enquête logement, leur taux d'effort net¹² moyen a augmenté de 3 points entre 2002 et 2006.

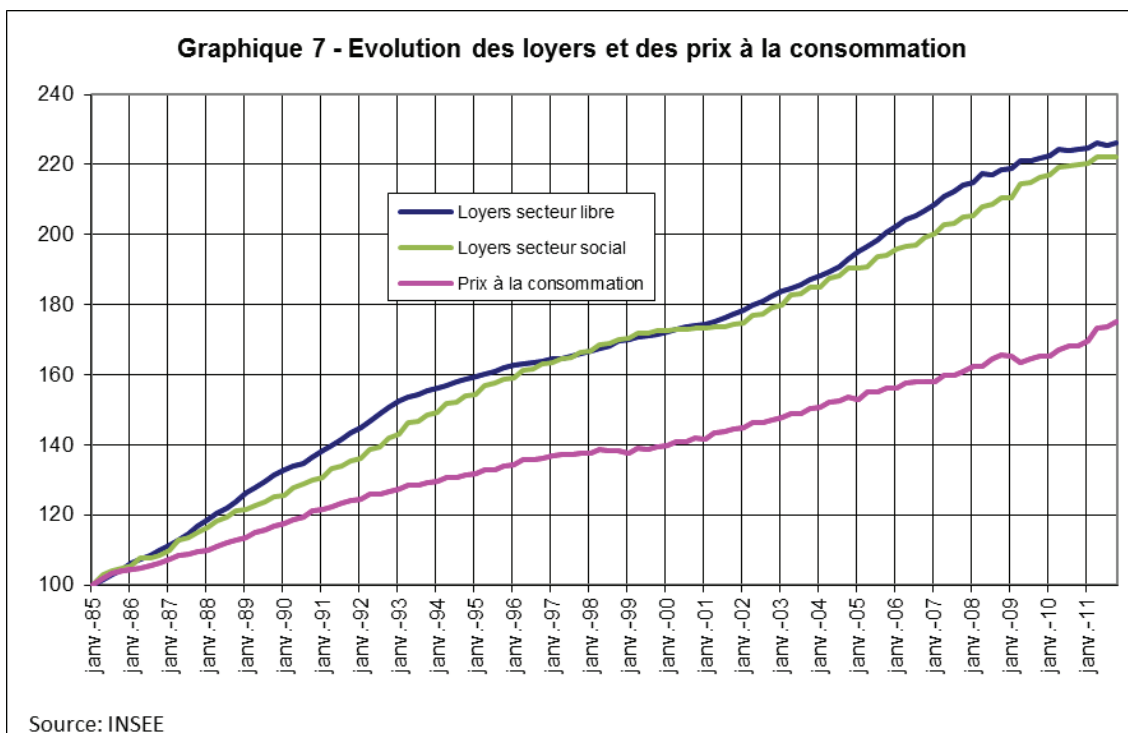
Le taux d'effort net¹³ des locataires, largement majoritaires parmi les jeunes ménages, dépend de trois facteurs : le niveau du loyer, le revenu du ménage et le montant de l'aide personnelle,

¹¹ Source : SOeS (op. cit.). Ces taux d'effort excluent les propriétaires non accédants et les étudiants.

¹² Rapport de la dépense de logement du ménage, après déduction des aides personnelles, à leur revenu.

¹³ Rapport de la dépense de logement du ménage, après déduction des aides personnelles, à leur revenu.

s'il en bénéficie. Pendant la période considérée, les loyers ont augmenté à un rythme variable, mais en moyenne largement supérieur à l'inflation (graphique 7). Cette augmentation ne s'explique qu'en partie par l'amélioration des conditions de logement, elle tient également à la rigidité de l'offre locative et à l'effet inflationniste des aides personnelles¹⁴.



En second lieu, les revenus des locataires évoluent moins favorablement que ceux des accédants à la propriété : « l'accès à la propriété est en effet de plus en plus réservé aux ménages les plus aisés, alors que les ménages les plus modestes sont de plus en plus locataires » ; or « les ménages les plus modestes étant de plus en plus jeunes et citadins et donc généralement moins souvent propriétaires de leur logement », constate G. Fack¹⁵.

¹⁴ Cf. notamment les études d'A. Laferrère et D. Le Blanc (« Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », Economie et Statistique n°351, 2002) et de G. Fack (« Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », Economie et Statistique n°381-382, octobre 2005).

¹⁵ « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006) », G.Fack, Informations sociales n°155

| Erosion du pouvoir solvabilisateur des aides personnelles

Enfin, le pouvoir solvabilisateur des aides s'est érodé, malgré le bouclage des aides personnelles intervenu au début des années 1990.

Selon la Caisse nationale d'allocations familiales, les taux d'effort des locataires du parc privé percevant une aide personnelle dépassent le tiers du revenu, sauf pour les 25 % des allocataires les plus aisés. La CNAF constate que « l'écart entre le parc privé et le parc public s'est accru entre 2002 et 2006. Les taux d'effort ont ainsi augmenté de 5,1 points dans le parc privé, contre 1,1 point dans le parc public »¹⁶. En raison surtout des caractéristiques du barème, plus favorable aux ménages avec enfants qu'aux ménages d'une ou deux personnes, les jeunes ont des taux d'effort nets particulièrement élevés : près de 39 % en moyenne chez les moins de 25 ans, en 2006.

En 2006, selon l'enquête logement, 65 % des locataires de moins de 25 ans et 65 % des 25-29 ans bénéficiaient d'une aide personnelle au logement. Parmi les étudiants vivant seuls, 41 % percevaient l'APL ou l'AL. C'est dire le rôle essentiel de ces aides dans l'accès au logement des jeunes ménages, notamment pour ceux qui sont locataires.

Or, à partir de l'alignement du barème de l'AL sur celui de l'APL, en 2002, le pouvoir solvabilisateur des aides s'est érodé, les loyers plafonds (au-delà desquels la dépense de logement n'est plus prise en charge par l'aide) n'ayant pas suivi l'évolution des loyers du secteur privé.

| Des conditions de logement souvent dégradées

Le coût élevé du logement au regard des ressources du ménage se traduit dans le taux d'effort, mais aussi dans les conditions de logement. Nombre de jeunes ménages sont en effet contraints, pour des raisons financières, d'accepter de vivre dans un logement exigü et/ou de piètre qualité. Ainsi, la part des jeunes ménages vivant dans des logements surpeuplés est largement supérieure à la moyenne (21 % contre 9 %). A cet égard, leur situation ne s'est guère améliorée (tableau 5) : si le taux de surpeuplement a considérablement diminué pour les ménages plus âgés, tel n'est pas le cas chez les 18-29 ans pour qui l'amélioration est beaucoup moins sensible.

¹⁶ « Les aides au logement : principales évolutions depuis 2001 », Pierre Collinet, Chantal Salesses, Magda Tomasini (CNAF)

Tableau 5 - Ménages en situation de surpeuplement selon le type d'habitat et l'âge de la personne de référence (en %)

Âge de la personne de référence	1984	1996	2006
18 à 29 ans	24,4	22,8	21,0
30 à 39 ans	22,4	17,5	14,8
40 à 49 ans	24,5	14,8	12,1
50 à 64 ans	11,9	8,0	4,9
65 ans ou plus	6,6	3,3	2,2
Ensemble	16,8	11,8	9,0

Lecture : 3,6 % des ménages vivant dans une habitation individuelle sont en situation de surpeuplement en 2006.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Les jeunes ménages vivent plus souvent que les autres dans des logements difficiles à chauffer et 17% d'entre eux éprouvent des difficultés à faire face à leurs dépenses de logement¹⁷ (11 % pour l'ensemble de la population).

Ces difficultés concernent l'ensemble des jeunes ménages, qu'ils soient en emploi, chômeurs ou étudiants. Concernant ces derniers, l'enquête Eurostudent fait état, pour la France, d'un taux de satisfaction à l'égard des conditions de logement de 65 %, inférieur à celui de la plupart des autres pays européens, notamment des pays du nord où il avoisine 80 %. En France, comme presque partout ailleurs, ce taux est significativement plus bas pour les étudiants logés en résidence communautaire que pour ceux vivant dans un logement ordinaire.

*

* *

De cet inventaire, il ressort que les obstacles que rencontrent les jeunes pour accéder à l'indépendance résidentielle relèvent de deux facteurs distincts : d'une part, l'absence ou la faiblesse des revenus, qui rend les jeunes adultes très dépendants des subsides que peuvent leur accorder leurs parents et des aides publiques ; d'autre part, l'insuffisance de l'offre de logements adaptés à leurs besoins, c'est-à-dire de petite taille et accessibles rapidement, notamment dans le parc locatif social.

Date de publication : 29/11/2011
 N° ISSN : 09996-4304
 Directeur de la publication : Bernard Vorms
 Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
 Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h,
 Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
 Antonin Ollivier, Marie-Aude Quintin, Sandrine Zerbib

¹⁷ « L'indépendance des jeunes adultes : chômeurs et inactifs cumulent les difficultés », Yves Jauneau, Insee Première n°1156, septembre 2007. Il s'agit des ménages ayant eu au moins un retard de paiement dans l'année parmi le loyer et les charges, les factures liées au logement ou le paiement des impôts.