

# La question du logement

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.

## **Difficultés matérielles quant à l'accès au logement**

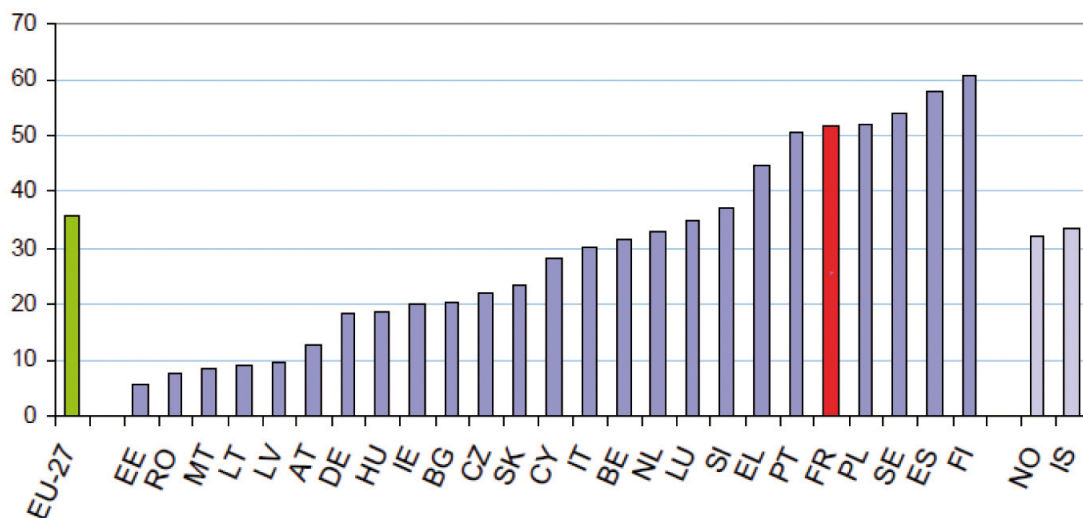
La possibilité d'accéder à un logement autonome pour les jeunes est d'abord fortement déterminée par la situation de précarité dans laquelle se trouvent un très grand nombre d'entre eux (Portela, Dezenaire, 2014), avec un paradoxe : c'est la classe d'âge dont le niveau des revenus d'activité est le plus faible et le niveau de loyer le plus élevé. 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. Pourtant 23 % des jeunes sont en situation de pauvreté monétaire et 25 % sont au chômage avec une forte inégalité selon le niveau de diplôme qui renvoie à des clivages sociaux : le taux de chômage est de 41 % pour les non

diplômés, cinq ans après la fin de leur cycle d'études (Amsellem-Mainguy, Timoteo, 2012). L'effet Tanguy de décohabitation tardive est surtout le fait de jeunes poursuivant leurs études et de jeunes chômeurs.

L'effet des faibles revenus est naturellement redoublé par le fait qu'une majorité de jeunes, quand ils accèdent à un emploi, bénéficient de contrats à caractère plus ou moins précaires. Seulement 30 % des jeunes accèdent au marché du travail et ils ne sont que 31 % à accéder à un CDI trois ans après avoir terminé leurs études, les trois quarts des embauches des moins de 25 ans se faisant en CDD. De plus, il y a entre 800 000 et 1,2 million de jeunes en stage. Contrats d'intérim, travail à temps partiel, rémunérations en vacances, etc., sont donc souvent le lot commun des jeunes. Cette situation justifie, pour les bailleurs, des demandes de caution importantes qui renforcent encore la dépendance des jeunes par rapport à leurs familles. Autre contrainte forte pesant sur les jeunes : la mobilité. C'est une population essentiellement mobile, en quête de logements de courte durée – 78 % sont en foyer de jeunes travailleurs (FJT) (enquête UNHAJ 2007). Une étude de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) publiée en 2011 établit un taux de mobilité résidentielle en 2006 de 28 % pour les moins de 30 ans contre 16 % pour les 30-39 ans et 7 % pour les 40-49 ans. Cette forte mobilité résidentielle est dictée à la fois par la situation de l'emploi et les nécessités des études ou de la formation. Les formations en alternance en particulier, fortement promues aujourd'hui, nécessitent souvent une mobilité géographique

## graphique 1

Part des individus âgés de 18 à 24 ans, vivant chez leur(s) parent(s) en 2008 et occupant un emploi précaire (en %)



Source : Eurostat, SILC, 2010. Données manquantes pour le Danemark et le Royaume-Uni.

entre centre de formation, maître de stage et logement.

Au-delà, nous ne saurions négliger le fait que la jeunesse est une période de transition et d'expérimentation faite d'allers-retours et de situations intermédiaires – cohabitation sans autorité parentale, logement étudiant payé par les parents, emploi salarié et maintien d'une dépendance partielle – à travers lesquels se réalise la conquête progressive de l'indépendance résidentielle.

### L'offre de logement faite aux jeunes

De cette offre de logement découlent pour les jeunes de réelles difficultés à se loger. Une enquête IPSOS pour UESL réalisée en 2011 auprès des 16-30 ans dans les villes de plus de 100 000 habitants révélait que 55 % ont rencontré des difficultés dans leur démarche de recherche d'un logement. Parmi les raisons invoquées reviennent le plus souvent : le manque de logement à faible loyer pour 72 %, le faible nombre de logements disponibles pour 68 %, la trop grande exigence des bailleurs en matière de justificatifs (50 %). Cette situation n'est pas sans faire problème pour les entreprises. D'après un sondage mené auprès d'entreprises de plus de 20 salariés, dans le cadre du recrutement de jeunes, 20 % des jeunes (27 % en Île-de-France) ont connu des difficultés liées à l'accessibilité au logement.

L'offre par ailleurs se révèle souvent peu adaptée. Les jeunes recherchent surtout des petits logements, des T1 et des T2, et aujourd'hui souvent plutôt des T2 que des T1. Même si l'on n'est pas encore stable, la cohabitation plus ou moins temporaire avec des partenaires est un moment important dans le processus de « conjugalisation ». L'offre faite dans le parc du logement social est par ailleurs très faible. Seulement 20 % des jeunes y sont logés contre 56 % dans le parc privé, alors que cette population est généralement pauvre (ANIL, 2011).

La qualité des logements hébergeant des jeunes peut également faire problème. L'enquête INSEE logement de 2006, la dernière disponible, soulignait que si pour l'eau courante et les sanitaires la situation était conforme aux normes sauf pour respectivement 0,4 % et 0,1 % des logements, 29 % des logements étaient trop petits (36 % pour le quartile inférieur et 20 % pour quartile supérieur), 29 % mal chauffés ou difficiles à chauffer.

### Logements spécifiques

Des dispositifs spécifiques ont été mis en place de longue date pour répondre aux attentes des étudiants et des jeunes travailleurs avec la création de résidences étudiantes gérées par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) pour une grande partie et les FJT fédérés essentielle-

ment par l'Union nationale de l'habitat jeune (UNHAJ). La question du logement étudiant est à replacer dans un contexte de très forte augmentation de cette population qui passe de 300 000 environ en 1968 à 2,2 millions en 2000. En 2008, selon le rapport du sénateur Anciaux, seulement 8% des étudiants étaient hébergés en résidence universitaire (13% des étudiants boursiers). Le reste de la population étudiante logeait pour 20% en logement social, pour 29% dans le parc privé et pour 43% dans un logement appartenant à leur famille ou chez leurs parents (38%). Certes depuis 2005, 44 000 chambres ont été livrées, mais pour 70 000 prévues à l'horizon 2014. Les CROUS gèrent 160 000 logements sociaux contre 220 000 attendus à la même échéance. Ces chiffres sont à mettre en rapport avec les 1,3 million d'étudiants n'habitant pas chez leurs parents (*La Tribune.fr*, 04 avril 2011). Les FJT accueillent aujourd'hui une population jeune qui ne se réduit plus aux seuls jeunes travailleurs comme au moment de leur création au milieu des années 1950, et la conception même des foyers a largement évolué, ce dont témoigne la transformation de l'UFJT en l'UNHAJ. On passe de la notion de «foyer» à celle «d'habitat» jeune : habiter c'est investir un espace, y vivre, entretenir avec ses autres occupants des relations affectives ou contractuelles et bénéficier des services qui y sont liés. L'enquête UNHAJ 2009-2010 indiquait la répartition suivante des jeunes qu'elle accueillait pour un nombre total de 85 000 résidents : 8 % de jeunes en CDI, 18% de précaires, 14 % d'apprentis, 11 % de stagiaires et 28% de scolaires. Les jeunes accueillis en FJT sont entre un pour cinq et un pour quatre en

situation de fragilité. Les foyers fonctionnent comme point d'appui pour 50 à 60% : apprentis, stagiaires, contrats de professionnalisation, salariés précaires. La plupart sont hébergés sur de courtes durées : moins d'un mois pour 14%, de un à trois mois pour 22,5 %, de trois à six mois pour 17%, et de six mois à un an pour 15 %. Seuls 16% y demeurent plus d'un an. Au total, 53,5 % des jeunes hébergés en FJT restent moins de six mois. Ces chiffres sont extrêmement révélateurs de la nécessité pour les jeunes de baux de courte durée, adaptés à leur situation quel que soit leur statut.

Les associations regroupées au sein de la Fédération nationale des associations d'accueil et de réadaptation sociale (FNARS) qui assurent le logement d'urgence relèvent, à partir d'une enquête menée en juillet 2011, ce chiffre inquiétant de 20 % d'appels sur le 115 émanant de jeunes, et indiquent être en capacité de répondre à seulement 65 % des demandes (FNARS, 2011).

### Quelques pistes de travail

De ce constat nous retiendrons : une offre insuffisante et inadaptée. Les jeunes ont des statuts fluctuants, des revenus faibles et ils sont souvent en mobilité, ce qui génère des attentes spécifiques que les politiques du logement ont du mal à prendre en compte. Une politique du logement pour les jeunes passe d'abord par l'amélioration de l'offre, ce qui implique notamment une réforme de l'attribution des logements sociaux prenant en compte les spécificités jeunes et une meilleure intégration de la dimension jeune, au niveau local,

## tableau 1

### Évolution des dépenses et du taux d'effort net des jeunes en matière de logement entre 2002 et 2006

	Moins de 25 ans	De 25 à 29 ans	Ensemble
<b>2002</b>			
Dépense brute moyenne en euros	3 287,5	4 163,5	3 101,7
Dépense nette moyenne en euros	2 271,8	3 611,5	2 718,5
Taux d'effort brut moyen en %	27,5	18	11,4
Taux d'effort net moyen en %	19	15,6	10
<b>2006</b>			
Dépense brute moyenne en euros	4 171,2	5 023,4	3 515,0
Dépense nette moyenne en euros	2 853,6	4 376,0	3 122,0
Taux d'effort brut moyen en %	32,1	21,3	11,6
Taux d'effort net moyen en %	22	18,5	10,3

Source : INSEE, enquête Logement 2002 et 2006.

Champ : France métropolitaine, tous ménages (y compris propriétaires sans charge de remboursement et ménages logés gratuitement).

## encadré 1

### D'autres façons d'habiter : colocation, se loger chez autrui, le squat

La colocation ne concerne que 3 % des jeunes. Elle est motivée par des raisons économiques, mais aussi par l'importance de l'amitié dans les sociabilités juvéniles. La colocation participe de la « socialisation par frottement » chère à François de Singly (1998, p. 187). On met en commun des espaces tout en évitant la promiscuité. Elle fonctionne comme étape transitoire dans le processus d'un chez-soi à travers un chez-soi collectif : une « étape transitoire marquée par une implication modérée » (Ménard, Vallet, 2012). Loger chez autrui – logement chez un tiers, le temps d'un stage, dans une autre famille (celle du petit ami), chez un ami de façon plus ou moins temporaire sans payer de loyer, mais avec parfois une compensation financière, sous-location, voire même logement en mode camping pendant six semaines chez son (ou sa) petit(e) ami(e) le temps d'une relation – est un phénomène important mais mal cerné. En 2006, 1,9 million de personnes, évidemment pas seulement des jeunes, se trouvaient dans cette situation. Ce chiffre semble en augmentation depuis 2009 (Marsat, de Peretti, 2009). Le squat reste quantitativement un phénomène marginal relevant d'une démarche militante – le fait d'artistes, d'altermondialistes, de libertaires ou de militants pour le droit au logement –, mais aussi de jeunes particulièrement démunis comme les jeunes sans-papiers.

dans les plans locaux d'habitat (PLH) et, au niveau départemental, dans les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées (PDALP). Elle passe aussi par la sécurisation de l'accès aux baux à travers la mise en place d'un système de garantie des risques étendus et un accompagnement soutenu envers les jeunes en plus grande précarité, comme cela a été expérimenté par un certain nombre de missions locales. Elle suppose enfin l'amélioration du système d'information à travers un soutien renforcé aux structures spéciali-

sées comme les agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) et les comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ), mais aussi une meilleure formation de l'ensemble des professionnels de jeunesse autour des problématiques de logement, pour que ceux-ci puissent apporter une réponse rapide, pertinente et donc crédible aux questions des jeunes.

Jean-Claude Richez

### Bibliographie

- Amsellem-Mainguy Y., Timoteo J., *Atlas des jeunes en France. Les 15-30 ans, une génération en marche*, Autrement, Paris, 2012.
- Anciaux J.P., *Le logement étudiant et les aides personnelles au logement*, rapport au Premier ministre, Assemblée nationale, 2008 ([www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/084000085/0000.pdf](http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/084000085/0000.pdf)).
- ANIL, « Le logement des jeunes », *Habitat actualité*, novembre 2011 ([www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/Logement\\_des\\_jeunes.pdf](http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/Logement_des_jeunes.pdf)).
- FNARS, Rapport annuel de l'Observatoire national du 115, 2011 ([www.fnars.org/images/stories/2\\_les\\_actions/115/Observatoire115/FNARS\\_-\\_Rapport\\_Observatoire\\_115\\_VF-\\_2011.pdf](http://www.fnars.org/images/stories/2_les_actions/115/Observatoire115/FNARS_-_Rapport_Observatoire_115_VF-_2011.pdf)).
- INSEE, *Enquête logement*, 2006.
- Marsat M., Peretti G. de, « Une personne sur vingt s'est retrouvée sans logement personnel au cours de sa vie », *INSEE Première*, n° 1225, 2009 ([www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1225/ip1225.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1225/ip1225.pdf)).
- Ménard F., Vallet B. (coord.), « L'habitat, le logement et les jeunes. Modes de logement, manières d'habiter », *Agora débats/jeunesses*, n° 61, 2012.
- Portela M., Dezenaire F., « Quitter le foyer parental: les jeunes adultes confrontés à la crise économique », *Études et résultats*, n° 887, juillet 2014 ([www.drees.sante.gouv.fr/IMG/pdf/er887.pdf](http://www.drees.sante.gouv.fr/IMG/pdf/er887.pdf)).
- Singly F. de, *Habitat et relations familiales*, Éditions du PUCA, coll. « Recherche », n° 90, Paris, 1998.

### Sitographie

- [www.unclaj.org/](http://www.unclaj.org/)
- [www.unhaj.org/](http://www.unhaj.org/)