

LE LOGEMENT DES JEUNES

CONFÉRENCE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT - JANVIER 2012

Une approche nationale¹ de la question

Qu'entend-on par les jeunes ?

Pour cerner la population jeune, le consensus semble se faire sur les tranches d'âges de 18 à 24 ans, 25 à 29 ans.

Cette période couvre deux séquences bien différentes témoignant après 25 ans de l'entrée dans la vie active et de l'évolution dans la vie personnelle. Entre 18 et 20 ans le statut d'étudiant concerne plus de 70 % de la population, mais seulement 30 % des plus de 25 ans. En revanche, les statuts professionnels s'étoffent, les demandeurs d'emploi sont aussi plus nombreux, 11-12 % de la population active (Source : CAF).

Qui sont les 18-29 ans ?

Etudiants	40 %
Demandeurs d'emploi	12 %
Ouvriers	12 %
Employés	14 %
Professions intermédiaires	11 %
Cadres	4 %
Artisans	1 %
S.P.	5 %

Période de transition entre divers statuts sociaux et professionnels, de l'appartenance au foyer à l'indépendance, de la formation des couples... toutes ces évolutions ramènent à la question du logement.

Où vivent les jeunes ?

Entre 18 et 29 ans le nombre de jeunes vivant chez leurs parents suit d'année en année une diagonale partant de 90 % pour les plus jeunes et aboutissant à 10 % pour les plus âgés. En résumé, à 18 ans presque tout le monde vit au domicile parental et dix ans plus tard presque plus personne n'y vit. Il y a une grande permanence dans les comportements de décohabitation. Si l'âge est un critère déterminant, la situation professionnelle l'est également. A 25 ans, seuls 20 % des actifs ayant un emploi vivent au domicile familial, là où les étudiants et les chômeurs le font à plus de 50 %. En moyenne c'est 47 % de cette grande classe d'âge qui vit chez ses parents.

Pour la moitié des jeunes qui vivent hors foyer :

- 51 % vivent seuls et représentent 15 % de la population,
- 42 % vivent en couple et représentent 30 % de la population,
- les autres vivent majoritairement en foyer (5 %).



Photo : Yvan Breton

	Population	Nombre de ménages	Taux de ménages ²
18-24 ans	5 700 000	1 000 000	17,5 %
25-29 ans	3 900 000	1 900 000	53 %
18-29 ans	9 600 000	2 900 000	30 %

1 - Plusieurs travaux récents ont repris cette question. On en retiendra deux plus particulièrement qui ont nourri cette synthèse :

> Eclairage sur le logement des jeunes rapport du conseil social de l'USH Strasbourg 2010

> Le logement des jeunes Habitat Actualité ANIL 2011

2 - Par taux de ménages on entend le pourcentage de personnes de référence d'un ménage dans la population totale de cette classe d'âge

Quel logement ?

- 6 jeunes sur 10 vivant dans un logement indépendant sont locataires du secteur privé,
- 2 sont locataires d'un logement HLM,
- 2 sont accédants à la propriété, ils apparaissent essentiellement dans la classe d'âge des 25-29 ans.

Les étudiants qui constituent une catégorie nombreuse et spécifique, vivent pour moitié au domicile parental. 36 % vivent dans des logements ordinaires, 13 % en résidences universitaires ou assimilées.

Pourquoi cette différence entre locatif privé et locatif public ?

Plusieurs raisons peuvent l'expliquer :

- le parc privé compte nettement plus de logements que le parc public, le rapport de un à deux est facilement atteint, il peut être localement plus important,
- le logement des jeunes est un petit logement, studio, T1 voire T2, suivant les prix et la tension du marché. Les petits logements, très présents dans le parc privé (4 logements/10), le sont, à l'inverse, très peu dans le parc social.
- le parc privé est beaucoup plus réactif. Trouver et occuper un logement rapidement relève du fonctionnement courant. Dans le logement social, un processus d'attribution long et des délais d'attente de plusieurs mois sont contradictoires avec des besoins immédiats, des changements fréquents et, des durées de location courtes.

La difficulté d'accès à un logement indépendant

L'un de nos documents de référence pour cette synthèse posait en introduction le postulat suivant « le Conseil social (de l'USH) considère que les jeunes ne sont pas une catégorie spécifique ». Pour autant, il s'agit d'un groupe social qui, à l'instar d'autres groupes sociaux, présente des spécificités et rencontre des difficultés qui lui sont propres :

- la fragile solvabilité des jeunes aux revenus incertains (CDD, Intérim, ...), en début de cursus professionnel
- une mobilité résidentielle liée à une mobilité professionnelle deux fois plus élevée que celle de la classe d'âge supérieure,
- dans des cas particuliers, mais de plus en plus nombreux, comme l'apprentissage ou toutes les formations en alternance, la nécessité d'une double résidence l'une sur le lieu d'études, l'autre sur le lieu de travail. Quel financement pour le surcoût pourtant essentiel, dans un type de formation dont l'efficacité en termes d'insertion professionnelle est remarquable ?
- des durées de séjours courtes qui intéressent bien peu les bailleurs tout en butant sur les règles d'attribution des aides au logement, telles que le décalage d'un mois dans le versement de l'aide,
- des loyers et des restes à charge après APL³ ou AL⁴ qui peuvent être rédhitoires en général, voire prohibitifs selon les agglomérations, les petits logements se situant plutôt au centre-ville. Le taux d'effort dans le parc locatif privé se situe à 40 % et pénalise particulièrement les personnes seules.

- 18 % des personnes en grande difficulté sont des jeunes en rupture familiale, vivant en foyer, hébergés par des tiers ou squattant. Cette tendance s'accroît, alimentée par la baisse des moyens dont disposent les services d'accueil, l'affaiblissement de l'insertion professionnelle et celui des solidarités familiales,
- le soutien familial reste malgré tout un facteur puissant dans l'accès à l'indépendance résidentielle, en particulier pour les étudiants dont 50 % des revenus en viennent.



Photo : Foyer du Jeune Travailleur de Brest - Benjamin Deroche



Photo : ADEUPa

3 - Aide Personnalisée au Logement
4 - Allocation Logement

Qu'en est-il dans le Finistère ?

Les 18-29 ans représentent 120 000 personnes dans le Finistère, dont environ 100 000 pour les classes d'âges quinquennales (20-24 et 25-29 ans) utilisées par l'INSEE. Le tableau suivant rend compte de la situation résidentielle des jeunes finistériens de 20-29 ans telle qu'elle est connue par le recensement de population.

Le taux de ménages est supérieur à la valeur nationale, ce qui peut s'expliquer par le fait que pour le Finistère on n'a pas intégré les 18-19 ans qui sont des âges où le maintien au domicile parental est le plus élevé. Pour le reste le profil finistérien s'apparente au profil national. Région d'accession à la propriété par excellence, le taux voisin de 20% d'accédants à la propriété ne surprend pas ; le fait qu'ils aient pour neuf sur dix d'entre eux entre 25 et 29 ans, non plus. Ils se partagent entre logement individuel et collectif, en fonction surtout de leur localisation. Le collectif se retrouve essentiellement dans les agglomérations où il peut représenter une part significative du marché. Ainsi, dans l'agglomération Brestoise 500 appartements sont acquis annuellement par des accédants à la propriété de moins de 30 ans. Dans le Finistère, le logement locatif privé est encore plus sollicité qu'il ne l'est nationalement. Le poids de l'appartement dans le locatif privé donne aussi le poids des agglomérations dans l'accueil des jeunes.

La part du parc public est faible (15%) et concerne pour les 2/3 la classe des 25-29 ans. Le recense-

Type de logement	Statut d'occupation	20-24 ans	25-29 ans	20-29 ans
	propriétaire maison	477	3 936	4 413
	locataire vide non HLM	1 321	3 590	4 911
	locataire vide HLM	513	1 121	1 634
Total maison		2 311	8 648	10 958
	propriétaire appartement	710	2 354	3 064
	locataire vide non HLM	9 753	8 415	18 168
	locataire vide HLM	1 513	2 894	4 407
Total appartement		2 311	8 648	10 958
	logement-foyer	187	107	294
	location meublée	1 877	616	2 493
Foyers + meublés		2 064	723	2 787
	locataire d'une pièce vide	51	11	62
	locataire d'une pièce meublée	57	26	83
Total		108	37	145
	logé gratuit maison	155	487	642
	logé gratuit appart	232	331	563
Logé gratuitement		387	819	1 205
	chambre hôtel	3	7	10
	Habitat de fortune	5	58	63
Total		8	65	73

ment ne «trouve» que 300 jeunes en foyer, ce qui est à l'évidence sous évalué. L'URHAJ⁵ dénombre 600 places en FJT dans le département, avec un taux de remplissage compris entre 90 et 100%. Comme cela a déjà été relevé, le recensement qui est une source déclarative subit les approximations de ce genre de collecte. En conséquence il est plus judicieux de grouper les locations meublées et les foyers. Autre « faiblesse » du recensement, sa difficulté à saisir la fraction la plus fragile et la plus

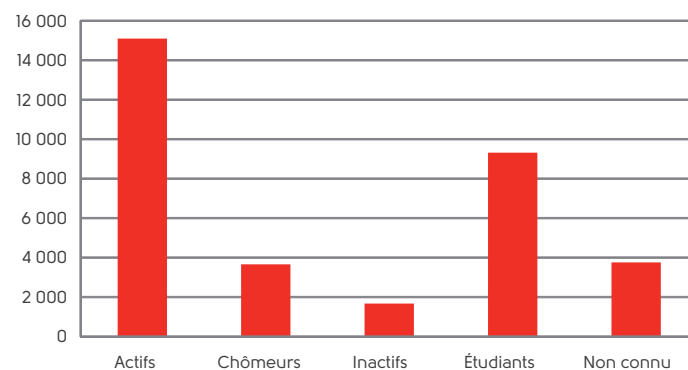
instable de la population jeune.

Nonobstant une couverture partielle, la Caisse d'Allocations Familiales du Finistère apporte un éclairage précieux sur la dimension sociale de la question.

Chez les moins de 25 ans les ménages sont quasiment tous des allocataires et bénéficient d'une aide au logement. L'importance des étudiants dans ces ménages de moins de 25 ans y contribue fortement.

	Moins de 25 ans	25-29ans
Nombre d'allocataires	18 575	15 181
Population couverte	24 678	36 237
Allocataire percevant une allocation logement	18 575	8771
Allocataire sous le seuil de bas revenus	5 392	5 258
Allocataire percevant les minima sociaux	1 627	3 561
Allocataires étudiants	8 852	632

Répartition des allocataires par catégories sociales



5 - Observatoire de la population des résidences habitat jeunes (FJT) - URHAJ 2010

Au-delà de 25 ans les choses changent : seuls 2 ménages sur 3 sont allocataires de la CAF et 1 seul bénéficie de prestations logement.

Chez les jeunes allocataires, un peu plus du quart est en situation d'inactivité ou dans des situations mal identifiées (soit 9 000 sur 33 700 allocataires), sachant que 10 600 d'entre eux se situent en dessous du seuil de bas revenus (50 % du revenu médian). Le nombre d'allocataires percevant les minima sociaux, plus faible certes, représente néanmoins près du quart des allocataires de plus de 25 ans et 15% de l'ensemble des allocataires. Le niveau de ressources apparaît clairement et durablement compte tenu de ce qu'on a constaté pour les 25-29 ans, comme une pierre d'achoppement. La précarité financière renvoie elle-même à la précarité ou à l'instabilité de la situation professionnelle. Une étude réalisée en 2007 pour la ville de Brest par l'URHAJ Bretagne⁶ rejoint largement les constats nationaux. Elle mettait en évidence non seulement la difficulté d'accès au logement mais aussi la difficulté de s'y maintenir, la nécessité de concilier le coût d'un loyer et un reste

à vivre suffisant compatible avec des ressources allant de 300 à 900 euros.

On ne peut y parvenir qu'avec un taux de couverture à 100% par l'aide au logement. Cette conclusion soulève à nouveau la question de la faible réponse du logement social. Des pistes de sous-location ou de colocation, peu développée généralement en France, méritent d'être davantage explorées. Ces remarques très orientées vers la population des jeunes actifs, jeunes en insertion, rejoignent celles soulevées par une récente étude⁷ conduite pour l'agglomération morlaisienne sur le logement des jeunes salariés. Outre les difficultés déjà évoquées apparaissent ici des questions touchant à l'organisation de l'offre et à la visibilité de cette offre. La connaissance qu'ont les employeurs des possibilités d'hébergement de leurs stagiaires ou salariés à durée déterminée est lacunaire. Le cloisonnement des catégories d'offres, leur complexité, nuit à l'optimisation de l'usage des moyens disponibles à l'heure où les investissements nouveaux deviennent de plus en plus aléatoires.



Photo : ADEUPa

La Région Bretagne formule en 2011 une politique de la jeunesse, dont une politique d'aide au logement

Huit des quarante-quatre engagements de la Région intéressent la question du logement des jeunes.

Sont particulièrement concernés les 18 000 jeunes en apprentissage, les 8 000 stagiaires de la formation professionnelle, et les 30 000 jeunes actifs en CDD, temps partiel ou Intérim, particulièrement touchés par la précarité.

On retiendra plus particulièrement trois mesures qui s'attaquent directement et massivement aux handicaps évoqués précédemment :

- une investigation sur les freins à l'accès au logement et les réponses qui peuvent y être apportées,
- mesure phare, l'institution d'un dispositif universel de garantie des loyers pour les jeunes jusqu'à 30 ans. Cette mesure s'appliquera en particulier dans le parc privé et serait de nature à lever les craintes des propriétaires. Une expérimentation en 2012 précèdera sa généralisation.
- la Région s'attaque aussi à l'imbroglio de la double résidence souvent rendue nécessaire par l'alternance. Une allocation équivalente à 50 % d'une aide au logement sera versée pour le second logement, non éligible aux aides de droit commun.

6 - Étude sur les besoins en termes d'accueil et d'habitat des 16-30 ans sur Brest Métropole Océane URHAJ Bretagne Septembre 2007

7 - Hébergement et mobilité des jeunes salariés. Morlaix communauté Nadège Lourdeau juillet 2011