

Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes

Nadia Kesteman

CNAF – Direction des Statistiques, des Études
et de la Recherche.

Mots clés : Logement – Jeunes – Statistiques.

En 2008 et 2009, les pouvoirs publics ont à nouveau inscrit sur l'agenda politique la question de l'autonomie des jeunes adultes, relativement délaissée ces dernières années. En témoignent le Livre vert du Haut Commissariat à la Jeunesse rendu public en septembre 2009, et le discours du président de la République en octobre de la même année. Cet intérêt politique a donné lieu récemment à plusieurs rapports. L'activité des chercheurs et des experts a également été intense depuis plusieurs années sur ce sujet, à la fois d'un point de vue descriptif, empirique et théorique. Dans un cadre politique et théorique foisonnant, dans lequel les transmissions transgénérationnelles publiques ou/et privées vers les descendants ont même donné lieu à un renouvellement des typologies d'État-providence (Masson, 2009), la présente synthèse constitue une suite et, en partie, une actualisation d'un travail publié en 2005 (Kesteman, 2005). Elle porte uniquement sur les études et données quantitatives relatives à l'autonomie résidentielle, pour des raisons qui tiennent à la permanence, depuis plus de dix ans, du problème de l'accès au logement des jeunes. Dans un premier temps, les caractéristiques des ménages des jeunes et de leurs parents et leurs effets sur l'indépendance résidentielle des jeunes seront décrites : impact du patrimoine et des revenus parentaux et types d'accès à l'autonomie résidentielle. Les logements auxquels les jeunes ont accès seront étudiés en second lieu, notamment le mode d'accès, les coûts, et les caractéristiques de ceux-ci (1).

Niveau de vie des parents et logement des jeunes adultes

L'impact du patrimoine des parents

Plusieurs enquêtes ou études récentes établissent que la transmission précoce du patrimoine familial peut aider les enfants dans la réalisation de leurs projets immobiliers ou professionnels.

D'après Luc Arrondel et André Masson (2007:148), il semble qu'une aide versée dans un contexte de confiance telle celle des parents puisse alléger les obstacles financiers que connaissent les jeunes en ce domaine. En effet, la décohabitation ne met pas un terme aux solidarités familiales mais, au contraire, peut être favorisée par celles-ci : d'après l'enquête Patrimoine de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) de 2004, parmi les ménages dont les enfants ont quitté le domicile familial, plus d'un parent sur huit a fait une donation à son enfant (Cusset et Damon, 2009). De fait, les donations et héritages ont un impact significatif sur les choix immobiliers des bénéficiaires. En 1992, la même enquête (à l'époque « Actifs financiers ») montrait que les comportements résidentiels des personnes ayant bénéficié d'aides, de donations ou d'héritages se différencient sensiblement des comportements de ceux qui n'ont pas été aidés. Les donations et héritages permettent de devenir plus facilement propriétaire, d'un bien d'une plus grande valeur, et ce d'autant plus qu'il s'agit de donations, celles-ci arrivant plus tôt que les héritages dans la vie des bénéficiaires (Attias-Donfut et Wolff, 2005). Le patrimoine immobilier parental sert également à loger gratuitement les jeunes ménages dans les zones de forte tension du marché immobilier. Ainsi, en Île-de-France, parmi les ménages logés gratuitement, la part de ceux habitant un logement prêté par la famille est importante et croissante (50 %, dont les trois quarts prêtés par les parents, contre 42 % en 1978) : les familles sont devenues les propriétaires prêteurs les plus nombreux (enquête nationale Logement 2006 : Charrier *et al.*, 2009). De fait, au niveau national, 3 % des étudiants occupent un logement dont les parents sont propriétaires mais qu'ils n'habitent pas (enquête Conditions de vie des étudiants Eurostudent 2006 : OVE, 2007).

Étant donné la diversité des sources statistiques utilisées dans cet article et les champs différents couverts par celles-ci, l'enquête est citée dans le corps du texte, en abrégiation, avec la référence bibliographique.

(1) Pour des raisons tenant au format de l'article, aux études recensées, et à l'actualité, les informations présentées dans le précédent article de 2005, plus axées sur le lien entre types de logements et caractéristiques sociodémographiques des jeunes, et moins sur celui entre logement et revenus parentaux et personnels, ne seront pas ou peu reprises.

Les transferts patrimoniaux influencent les trajectoires individuelles en raison de la transmission intergénérationnelle des inégalités intragénérationnelles (Attias-Donfut et Wolff, 2006). Cet effet de transmission dans les parcours de vie se manifeste dans les conditions de vie des jeunes adultes. Ainsi, le taux de pauvreté en termes de conditions de vie (2) des 25-29 ans dont le foyer parental a connu des difficultés financières pendant leur adolescence est de 29 % contre 5 % pour ceux qui n'en ont pas connues, même parmi les jeunes adultes ayant un emploi stable : 16 % contre 5 % (Panel SRCV-SILC, Jauneau, 2007). Le chômage de longue durée d'un des parents, privant le jeune d'un réseau social d'insertion professionnelle, joue également négativement : à niveau de formation, origines sociale et nationale équivalents, un jeune dont un parent y a été confronté présente un risque 30 % plus élevé de rester presque toujours hors de l'emploi, et de 50 % de ne pas accéder à une période continue d'emploi de 18 mois (enquête Génération 1998, CEREQ : Lopez et Thomas, 2006). Ce réseau d'insertion est d'autant plus important que le jeune n'est pas diplômé : en effet 44 % des non diplômés, contre 21 % des jeunes de niveau master 2, et un tiers de l'ensemble des jeunes, trouvent leur premier emploi grâce à leur réseau de relations (enquête Génération 2004 CEREQ : Joseph, Lopez et Ryk, 2008). Illustration de cette influence redoublée pour les jeunes d'origine sociale modeste, les résidents des foyers de jeunes travailleurs (FJT) dont le père est au chômage, décédé ou inconnu sont plus fréquemment que les autres en situation de chômage ou de salariat précaire. Inversement, les jeunes dont le père occupe un emploi sont nettement surreprésentés parmi les résidents étudiants, apprentis et scolaires (UNHAJ, 2007). Pour tenter de remédier aux effets de ces inégalités – encore plus criantes en terme de patrimoine qu'en termes de revenus parentaux (Le Clainche, 2007) – quelques États ont mis en place (Corée du Sud) ou projettent de mettre en place (États-Unis) une dotation en capital pour chaque enfant, affectée notamment au logement des jeunes à leur majorité (Cusset et Damon, 2009 ; pour une évaluation synthétique des politiques publiques menées en France pour améliorer l'insertion des jeunes défavorisés, voir des mêmes auteurs CERC, 2008).

Revenus personnels et parentaux et indépendance résidentielle

Si le départ du domicile parental des jeunes adultes est en partie fonction des caractéristiques du logement des parents (confort, situation géographique, transports) il est certain qu'il est fortement lié aux

revenus personnels et/ou parentaux et aux formes que prend l'altruisme parental même si le modèle altruiste a été discuté sur ce sujet (Laferrère, 2005 ; Attias-Donfut et Wolff, 2006). Pour les jeunes considérés globalement, la probabilité de vivre dans un logement indépendant semble plus fonction de leurs revenus d'activité, que des revenus des parents (Panel européen des ménages : Le Blanc et Wolff, 2006). Or, en France, le taux d'emploi des jeunes âgés de 15 à 24 ans est très inférieur à la moyenne européenne en raison du faible taux de jeunes, même s'il augmente (CES, 2007), qui travaillent pendant leurs études (enquêtes Emploi 2008 : Minni, Omalek et Pommier, 2009). En outre, plus de la moitié des actifs en emploi de 15 ans à 25 ans sont en intérim, en contrats à durée déterminée ou en apprentissage (enquêtes Emploi 2008 : Chevalier et Mansuy, 2009). Cette situation les rend particulièrement dépendants des aides matérielles et financières extérieures. Ainsi, 14 % des jeunes de 18 à 29 ans bénéficient, de façon personnelle ou par leur conjoint, d'aides privées venant d'autres ménages (Panel SRCV-SILC : Jauneau et Vanovermeir, 2008). Selon l'enquête Patrimoine de l'INSEE de 2004 (Cusset et Damon, 2009), parmi les ménages dont les enfants ont quitté le domicile familial, plus d'un sur deux leur a apporté une aide financière. En France, 14 % de cette aide est affectée au logement, contre 7 % en Suède (enquête Share : Attias-Donfut et Wolff, 2006).

En France, les transferts familiaux représentent 43 % du budget mensuel moyen des étudiants, alors qu'ils ne représentent respectivement que 11 %, 26 %, et 29 % de leurs ressources en Finlande, au Royaume-Uni et au Pays-Bas (enquête Eurostudent, 2005 : Cusset et Damon, 2009). En termes de revenus des étudiants – et non plus de budget –, 60 % d'entre eux déclarent bénéficier de ces apports d'argent, qui représentent en moyenne 19 % de leurs revenus. La part de ces aides dans le revenu diminue avec l'âge (Panel SRCV-SILC : Jauneau, 2007). Quel que soit son statut d'activité, un jeune décohabitant âgé de moins de 25 ans perçoit, hors aide familiale, 38 % des revenus moyens annuels de l'ensemble des ménages ; après aides familiales, sociales, et fiscales, ses revenus annuels nets d'impôts s'élèvent à 55 % des revenus moyens, dont 7 points sont dus à l'aide familiale (Déchaux et Herpin, 2004). En conséquence, d'après les analyses de l'enquête Budget de familles de l'INSEE 2000-2001, l'entraide familiale égalise les revenus en fonction de la génération des individus, mais n'a aucun effet sur les différences de niveau de vie entre milieux

(2) Un ménage est dit « pauvre en conditions de vie » lorsqu'il cumule au moins 8 privations parmi 27 items. Le seuil de 8 privations est fixé afin de fournir une part de ménages pauvres en termes de conditions de vie comparable à la part de ménages pauvres financièrement. Voir : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1156&page=sdb

socio-économiques (*ibid.*). Ceci corrobore les analyses de l'enquête Réseaux de parenté et entraide (INSEE) de 1997, qui montre que les enfants uniques d'ouvriers, d'agriculteurs, d'artisans, de petits commerçants et d'employés, décohabitants, sont moins fréquemment aidés (selon dix types d'aides à la fois matérielles et financières) par leurs parents que ceux des cadres et professions intermédiaires (*ibid.*). Parmi les jeunes adultes âgés de 18 ans à 29 ans ne vivant plus chez leurs parents, 31 % d'entre eux ont un niveau de vie monétaire les classant parmi le quart de la population le plus modeste et seuls 18 % d'entre eux appartiennent au quart le plus aisé (Jauneau, 2007 ; INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2007 : niveau de vie des ménages de 18-24 ans non étudiants et revenus avant impôts). Près de 19 % des ménages âgés de 18 ans à 29 ans non étudiants sont pauvres au seuil de 60 % du revenu médian, contre près de 13 % de l'ensemble des ménages non étudiants (INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2007). La faiblesse des revenus des jeunes ménages non étudiants et à bas revenus (premier quintile) s'explique essentiellement par leur situation d'activité : 37 % des personnes de référence n'ont pas d'emploi (10 % d'inactifs, 27 % de chômeurs), alors que 94 % des autres ménages jeunes non étudiants en ont un (Driant, 2008).

S'agissant de la pauvreté en termes de conditions de vie et à niveau de vie monétaire équivalent (3), les jeunes décohabitants sont un peu plus souvent pauvres que l'ensemble de la population. Environ 17 % des jeunes adultes ne vivant pas chez leurs parents sont pauvres en conditions de vie contre 13 % pour l'ensemble de la population. Parmi eux, le taux de pauvreté en conditions de vie des chômeurs et des inactifs (hors étudiants) atteint 38 % ; à autres caractéristiques comparables (4), ils ont un risque 1,8 fois plus grand d'être pauvres en conditions de vie que les jeunes décohabitants ayant un emploi temporaire, et un risque 3,6 fois plus élevé que ceux ayant un emploi permanent (10 % des jeunes décohabitants ayant un emploi permanent sont pauvres en conditions de vie). À situation professionnelle et niveau de vie équivalents, les jeunes vivant en couple sans enfant s'en sortent mieux : seulement 10 % d'entre eux sont pauvres en conditions de vie. Ces jeunes ont un risque de pauvreté plus faible que ceux vivant en couple avec des enfants, ou non en couple (Panel SRCV-SILC 2005 : Jauneau, 2007 ; voir aussi le tableau 1 corroborant cela, en termes de revenus, par le taux d'allocataires logement selon les caractéristiques du ménage). En conséquence, la peur

de l'exclusion sociale concerne ainsi, depuis 1993 et selon les années, entre 59 % et 75 % des jeunes adultes de 18 ans à 34 ans, soit légèrement plus que les adultes et nettement plus que les plus de 50 ans (environ 50 %) et les retraités (environ 30 %) (sondages bisannuels de l'institut CSA ; sur le sujet de l'anxiété sociale des jeunes, voir Van de Velde, 2008).

Concernant plus précisément les étudiants, d'après les analyses de l'enquête Revenus fiscaux des ménages et l'enquête Emploi, parmi ceux âgés de moins de 26 ans, qu'ils vivent ou non dans leur famille et soient ou non aidés par celle-ci, les 20 % des plus pauvres avaient, en 2006, un niveau de vie moyen de moins de 400 euros par mois, et les 20 % les plus riches un niveau de vie supérieur à 1 832 euros par mois. Lorsqu'ils travaillent, les trois quarts des étudiants de moins de 26 ans perçoivent des salaires inférieurs à 2 500 euros par an, et 7 % d'entre eux des salaires annuels de 2 500 euros à 3 800 euros. De ce fait, plus de la moitié des étudiants de moins de 26 ans vivent chez leurs parents (enquête Revenus fiscaux 2005 : exploitation CNAF-DSER, 2007). C'est le cas de 44 % de tous les jeunes de 18 à 29 ans (Panel SRCV-SILC 2005 : Jauneau, 2007). Parmi les jeunes âgés de 18 ans à 29 ans, 17 % des étudiants, 62 % des jeunes ayant un emploi temporaire et 82 % de ceux ayant un emploi permanent ne vivent plus chez leurs parents (*ibid.*).

L'indépendance résidentielle des étudiants suit une courbe en « U » en fonction de leur niveau de vie : parmi les étudiants de moins de 26 ans, les 20 % les plus pauvres ainsi que les 20 % les plus riches vivent moins souvent que les autres chez leurs parents (enquête Revenus fiscaux 2005 : exploitation CNAF-DSER, 2007 ; Wauquiez, 2006). Cet effet est en partie dû, pour les jeunes de familles modestes, à l'apport des bourses de l'enseignement supérieur et de l'allocation logement à caractère social (ALS). Pour les jeunes de familles aisées, ceci tient à l'impact du quotient familial si l'enfant est rattaché fiscalement au foyer parental et, s'il ne l'est pas, aux déductions fiscales au profit des parents qui versent une pension alimentaire, ainsi qu'à l'ALS, cumulable avec ces deux derniers dispositifs. Les analyses de l'enquête Eurostudent par l'OVE montrent en effet que les étudiants qui ne vivent plus chez leurs parents disposent en moyenne de plus de ressources que ceux logeant avec leur famille. Qu'ils vivent ou non avec leurs parents, la proportion d'étudiants qui sont rattachés fiscalement à leurs parents augmente avec leur niveau de vie (enquête Revenus fiscaux 2005 : exploitation CNAF-DSER, 2007).

(3) Voir note (2).

(4) Âge, sexe, situation familiale, niveau de vie, statut d'occupation du logement, zone d'habitation, diplôme étant contrôlés.

Les étudiants des classes moyennes, au creux du « U », sont ceux qui résident le plus souvent et longtemps chez leurs parents (Laferrère, 2005), d'autant qu'il est impossible de cumuler les allocations familiales, versées aux parents au titre du jeune étudiant à charge, et l'ALS versée au jeune s'il a souhaité décohabiter, celui-ci n'étant alors plus considéré à charge au sens des allocations familiales. Ceci a un impact négatif particulier sur la décohabitation dans les familles modestes et moyennes de plus de deux, et surtout de plus de trois enfants, en raison de la majoration importante des allocations familiales pour chaque enfant à partir du troisième (Wauquiez, 2006).

Dans de telles conditions de revenus, il n'est guère surprenant que les jeunes décohabitants utilisent plus fréquemment le découvert bancaire : parmi les moins de 30 ans, 48 % y font appel contre 25 % de l'ensemble de la population (enquête Observatoire du crédit aux ménages 2008 : Mouillart, 2009). 21 % des jeunes décohabitants âgés de 18 ans à 29 ans (et parmi eux, 26 % des jeunes couples avec enfants) ont même des découverts bancaires réguliers, contre 13 % de l'ensemble de la population (Panel SRCV-SILC : Jauneau, 2007). Ils font également plus souvent appel aux crédits de trésorerie : 40 % des moins de 30 ans en utilisent en 2008, contre 34 % pour l'ensemble de la population, et plus souvent pour leur consommation courante ou une facture exceptionnelle (enquête Observatoire du Crédit aux Ménages, 2008 : Mouillart, 2009). Logiquement, parmi les jeunes décohabitants âgés de 18 ans à 29 ans, 17 % d'entre eux sont concernés par au moins un retard de paiement de factures ou d'impôts, contre 11 % de l'ensemble de la population, ce d'autant plus que leur niveau de vie est faible : dans le quart le plus modeste de la population, les retards de paiement de factures ou d'impôts touchent en moyenne 22 % des personnes, mais 29 % des jeunes décohabitants (Panel SCRC-SILC 2005 : Jauneau, 2007).

Les caractéristiques de l'accès à l'indépendance résidentielle

Des modèles comparatifs d'accès à l'autonomie ont récemment été proposés par Cécile Van de Velde (2008), René Bendit *et al.* (2009). La validité empirique des certains de ces modèles comparatifs est notamment mise en lumière dans le rapport Eurostudent (Vourc'h et Zilloniz, 2008). Comme le montrent Anne Laferrère (2005) ainsi que Virginie Mora et Emmanuel Sulzer (enquête Génération 98 : 2008), l'autonomie résidentielle n'est pas un parcours univoque et linéaire. 56 % des jeunes de âgés de 18 ans à 29 ans n'habitent plus chez leurs parents, 61 % de ceux âgés de 22 ans à 25 ans et 88 % de ceux âgés de 26 ans à 29 ans (enquête SRCV-SILC 2005 : Jauneau, 2007). S'agissant des

jeunes âgés de 18 ans à 29 ans qui vivent encore chez leurs parents, 14 % déclarent ne pas y habiter toute l'année. Parmi eux, c'est le cas de 20 % des étudiants et de 8 % de ceux ayant un emploi. À l'inverse, la totalité des jeunes chômeurs et des inactifs de cette classe d'âge, qui vivent encore chez leurs parents, y habitent pratiquement toute l'année (*ibid.*). En 2002, 262 000 enfants adultes sans limite d'âge hébergés chez leurs parents l'étaient faute de mieux, dont 60 000 étudiants, 81 000 chômeurs et 94 000 salariés. Les enfants adultes sans limite d'âge représentent la moitié des personnes hébergées chez des tiers (enquête nationale Logement 2002 : site INSEE). Logiquement, parmi les personnes ayant connu dans leur vie une période sans logement personnel, 58 % de celles qui ne sont jamais parties de chez leurs parents ont moins de 30 ans [enquête nationale Logement 2006 : Marpsat et Peretti (de), 2009].

S'agissant des étudiants décohabitants, un indicateur d'autonomie résidentielle a récemment été proposé (enquête Conditions de vie des étudiants Eurostudent 2006 : Galland, 2009), mettant en lumière quatre variables permettant de mesurer la proximité aux parents, en fonction de la fréquence des visites, du fait de laver ou non son linge chez les parents et de recevoir ou non une aide des parents pour payer le loyer. Une étude approfondie sur les conditions de décohabitation des étudiants de l'enseignement supérieur (Typhaine, 2002) montre que la décohabitation est plus fréquente parmi les étudiants que pour l'ensemble des jeunes. Pour les premiers, la décohabitation est liée à la mobilité résidentielle souvent nécessaire si l'offre d'enseignement à proximité est insuffisante ou absente : pour cette raison, la mobilité résidentielle est fonction du type d'études poursuivies (sauf en région parisienne en raison de l'offre d'études et du coût du logement). Toutefois, il est possible que l'inverse soit vrai, et que les possibilités de mobilité résidentielle influencent le type d'études poursuivies. En effet, la mobilité opère différemment selon les catégories sociales d'origine, et les étudiants les plus favorisés économiquement sont sans contrainte résidentielle liée au lieu d'études, voire même pratiquent une décohabitation de proximité (Typhaine, 2002). Ceci semble corroboré, a contrario, par le fait que les jeunes logés en foyers de jeunes travailleurs (FJT), cumulant souvent les difficultés financières et sociales, sont plus fréquemment originaires de la commune même du FJT ou, à l'inverse, d'une autre région (UNHAJ, 2007).

En Europe, les étudiants français sont moins fréquemment en situation d'autonomie résidentielle que les scandinaves. Quel que soit le pays, l'avancement en âge s'accompagne d'une prise d'autonomie résidentielle. Au niveau des étudiants en

licence, on distingue un premier groupe de pays constitué de pays d'Europe du Nord et de l'Est où les étudiants sont proportionnellement plus nombreux à quitter le domicile parental assez tôt, notamment en Scandinavie : ainsi, en Finlande, ils ne sont que 5 % à vivre chez leurs parents, et en Suède, pays pour lequel on ne dispose pas de données isolant le premier cycle, ils ne sont que 10 % à vivre au domicile parental. À l'inverse, en Italie, ce n'est qu'après 28 ans que la proportion d'étudiants indépendants dépasse 50 % (rapport Eurostudent 2008 : Vourc'h et Zilloniz, 2008). En France, c'est à partir de 21 ans que la part des étudiants qui ont quitté le domicile parental est majoritaire : 57 % (enquête Conditions de vie des étudiants Eurostudent 2006 : OVE, 2007). 46 % des étudiants français vivent au domicile des parents, 11,6 % en colocation, 6,6 % en foyers, et 35 % dans un logement indépendant (Recensement de la population 2006 : Brutel, 2010). Parmi ces derniers, 3 % habitent un logement dont les parents sont propriétaires mais qu'ils n'habitent pas, et 2 % chez d'autres membres de la famille (enquête Conditions de vie des étudiants Eurostudent 2006 : OVE, 2007). Parmi les jeunes logés en FJT, la rupture familiale ou institutionnelle est le motif de décohabitation avancé par 10 % d'entre eux, et notamment par 13,5 % des salariés en contrats de travail atypiques et par presque un tiers des jeunes chômeurs (UNHAJ, 2007).

Logements : toujours plus rares et chers

Les statuts d'occupation, reflets des tensions des marchés locatifs

L'accès à la propriété est devenu moins précoce et moins fréquent pour les générations les plus jeunes : à l'âge de 36 ans, 56 % des personnes nées entre 1948 et 1952 étaient propriétaires, alors que seulement 53 % l'étaient pour la génération née entre 1952 et 1956, 51 % pour celle née entre 1956 et 1960 et 49 % pour celle née entre 1960 et 1964 (Cusset et Damon, 2009). L'accès à la propriété est d'autant plus difficile que les jeunes vivent plus souvent dans de grandes unités urbaines. Près de 87 % des jeunes âgés de 18 ans à 29 ans vivent en zone urbaine, et plus précisément 37 % dans les villes centres, contre respectivement 82 % et 28 % pour la population totale (enquête nationale Logement 2006 : Brutel, 2010). En Île-de-France particulièrement, 14 % seulement des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans sont propriétaires contre 48 % des ménages franciliens. Cependant, la part des propriétaires parmi les jeunes ménages y est en augmentation (+ 1,2 point par rapport à 2002). En effet, les conditions économiques plus favorables de la fin des années 1990

et du début des années 2000 ont profité aux jeunes ménages, les incitant à choisir l'accession à la propriété, en raison du coût élevé des loyers (Charrier *et al.*, 2009). Parmi les jeunes ménages franciliens, 67 % occupent un logement en location, dont les deux tiers dans le secteur libre et un peu plus du quart dans le secteur HLM. Les ménages de moins de 30 ans représentent 38 % des ménages logés gratuitement, en sous-location, en meublés ou en hôtels. Le passage par une location dans le secteur privé ou un logement gratuit constitue souvent une première étape dans le cursus résidentiel des jeunes franciliens. En Île-de-France, la part des étudiants au sein de la population totale est de 5 %, contre 3,6 % en France métropolitaine, soit le plus fort taux métropolitain (Recensement de la population 2006 : Brutel, 2010). Par manque de logements adaptés, parmi l'ensemble des ménages entrés dans le secteur locatif privé (secteur libre, sous-location, meublés et hôtels) depuis moins de quatre ans, la part des ménages franciliens dont la personne de référence est étudiante de moins de 30 ans est en forte progression (8 % en 1984, 20,7 % en 2006). D'ailleurs, le parc des logements sous-loués, des meublés ainsi que des hôtels a légèrement augmenté entre 2002 et 2006 (2 % du parc principal) (Charrier *et al.*, 2009).

Mobilité : la contrainte du logement

La mobilité résidentielle est étroitement liée à l'âge. Celle des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans est de 32 % par an alors qu'elle est de moins de 5 % pour les plus de 55 ans. Plus précisément, 40 % des jeunes de moins de 25 ans changent tous les ans de logement, ainsi que 25 % des jeunes âgés de 25 à 34 ans (enquête nationale Logement 2002 : Taffin et Debrand, 2006). Au cours de leurs sept premières années de vie active, 40 % des jeunes sortis de formation initiale en 1998 ont déménagé et changé de zone d'emploi. Ils sont même 13 % à avoir connu au moins deux changements. Dans sept cas sur dix, ces changements conduisent les jeunes à changer de département et environ une fois sur deux à s'installer dans une autre région (enquête Génération 98 CEREQ : Arrighi, Gasquet et Roux, 2008). La mobilité résidentielle est fonction du niveau de diplôme et du statut d'emploi. Si 20 % des jeunes ayant quitté le système éducatif en 1998 n'habitaient plus, en 2001, la région où ils avaient suivi leur formation initiale, c'était le cas de 27 % des sortants de l'enseignement supérieur, et de seulement 10 % des jeunes qui avaient terminé leurs études au niveau du secondaire (enquête génération 98 CEREQ : Cuney, Perret et Roux, 2003). Les FJT accueillent un public sans doute encore plus mobile : pour les jeunes résidant en FJT, le besoin de mobilité en raison d'un nouvel emploi ou d'une nouvelle formation est le motif très majoritairement

donné (78 %) pour expliquer leur recherche de logement. En effet, 25 % des jeunes logés en 2007 sont des salariés en contrat atypique, 20 % des étudiants et scolaires, 17 % des apprentis et 17 % des stagiaires : pour ceux-ci, la mobilité résidentielle est le motif quasi unanime de leur recherche de logement (UNHAJ, 2007).

En raison de la cherté des logements par rapport à leurs revenus actuels ou éventuels, le choix du logement peut parfois commander celui de l'emploi. Les jeunes sont ainsi soumis aux exigences contradictoires d'un marché du travail qui demande mobilité et flexibilité, et d'un marché du logement rigide et exigeant. Ainsi, de plus en plus d'employeurs privés et publics se trouvent confrontés à des problèmes de recrutement, qui ne sont pas uniquement liés aux qualifications demandées mais également aux difficultés d'accès au logement des jeunes. Or, la propension des jeunes à déménager pour trouver du travail est moins forte lorsqu'ils sont au chômage que lorsqu'ils occupent un emploi : 37 % des jeunes sans emploi refuseraient une migration contre 22 % de ceux qui ont déjà un emploi mais pensent en changer (enquête Emploi 1992 : Vignal, 2008). Si la mobilité est le motif quasi unanime des jeunes logés en FJT – apprentis, stagiaires, étudiants, ou salariés –, ce choix ne concerne toutefois que moins de la moitié des demandeurs d'emploi y habitant (UNHAJ, 2007). Le coût financier de la mobilité peut apparaître trop élevé en regard d'une espérance de gain faible en termes de carrière (enquête Emploi 1992 : Vignal, 2008). Pour les jeunes sans emploi, sans qualification et sans logement, cette situation pourrait avoir un effet sur l'entrée dans la vie conjugale et parentale, et sur le retrait au moins partiel ou temporaire du marché du travail, et donc sur leurs revenus. Ainsi, les jeunes non étudiants, sans emploi, et peu qualifiés (sans diplôme, ou titulaires d'un CEP ou d'un BEPC) ont des enfants plus jeunes que les autres jeunes ; 60 % des jeunes femmes, quel que soit leur statut d'activité, de la génération 1965-1969 sont déjà mères à 25 ans, contre 18 % des jeunes femmes ayant au moins un baccalauréat + 2 (panel Échantillon démographique permanent INSEE : Couet *et al.*, 2006). Ces jeunes sont surreprésentés parmi les jeunes ménages pauvres non étudiants : au sein de ces derniers – classés dans le premier quintile de revenus par unité de consommation – 61 % vivent en couple, et parmi eux plus des deux tiers ont des enfants, alors qu'ils sont souvent plus jeunes que ceux dont les revenus sont plus élevés. Un ménage jeune à bas revenus sur cinq est une famille monoparentale, alors que cette structure familiale ne représente que 2 % des autres ménages jeunes (Driant, 2008). Il est vraisemblable que pour ces jeunes l'entrée précoce dans la vie conjugale et parentale représente une alternative

aux barrières de l'insertion par l'emploi, et leur permet d'obtenir un logement social et des prestations, et plus largement un statut.

Un coût toujours croissant pour les jeunes

Interrogés sur la raison pour laquelle eux-mêmes ou leurs pairs retardent le départ du domicile parental, 44 % des Européens âgés de 15 à 30 ans avancent des motifs financiers (en France, 26 % d'entre eux), et 28 % le manque de logements abordables (en France, 44 % d'entre eux) (sondage Gallup 2007 : Eurostat, 2009). Si les aides au logement solvabilisent en partie les jeunes Français, la faiblesse numérique d'un parc spécifique et abordable a des conséquences sur le coût net. En 2006, 42 % de l'ensemble des jeunes ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans, quel que soit leur statut d'occupation, perçoivent une aide au logement, contre 16 % des autres ménages (Enquête nationale Logement 2006, site INSEE, tableau 1), représentant 30 % de l'ensemble des allocataires d'aides au logement [ALS, allocation logement à caractère familial (ALF), accession (APL) : fichier FILEAS CNAF 2008, Boissières, 2009]. Un peu moins de la moitié des étudiants perçoit une allocation logement (48,9 %) (enquête Conditions de vie des étudiants Eurostudent 2006 : OVE, 2007), constituant 11,3 % de l'ensemble des bénéficiaires d'aides au logement (ALS, ALF, APL : fichier FILEAS

Tableau 1 - Part des jeunes ménages bénéficiaires d'une aide au logement en 2006 (en %)

	Locataires	Locataires et propriétaires
Ensemble des jeunes ménages (1)	48	42,4
Selon l'âge		
Ménages de moins de 25 ans	64,6	62,4
Ménages âgés de 25 à 29 ans	37,4	31,8
Selon le type de ménage		
En emploi (2), vivant seul	34,3	32,1
En emploi (2), vivant en couple sans enfant	27,3	22,2
En emploi (2), vivant en couple avec enfant(s)	80,8	80,5
Étudiants, vivant seuls (3)	40,9	31,7
Chômeurs	75,3	72,0
Autres ménages jeunes	75,6	69,3
Autres ménages	38,7	15,9

Source : INSEE, enquête Logement 2006

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages à l'exception des ménages logés gratuitement, des fermiers-métayers et des usufruitiers.

Lecture du tableau : en 2006, 48 % des jeunes ménages locataires bénéficient d'une aide au logement (aide personnalisée au logement, allocation logement à caractère social...).

(1) Les jeunes ménages sont identifiés par l'âge de la personne de référence (moins de 30 ans).

(2) Il s'agit de la situation de la personne de référence du ménage, les ménages en emploi incluent les apprentis.

(3) La source (enquête Logement INSEE basée sur le logement vs. Enquête Eurostudents basée sur l'individu), le champ (tous étudiants vs. étudiants vivant seuls), et la taille de la population enquêtée différents expliquent vraisemblablement la différence avec les chiffres de l'Observatoire national de la vie étudiante.

CNAF 2008, Boissières, 2009). En 2006, la dépense nette moyenne de logement (charges et aides au logement déduites) des jeunes de moins de 25 ans est de 2 853 euros par an et leur taux d'effort net de 22 %, soit une hausse respective de 582 euros et de 3 points depuis 2002. Le taux d'effort des 25-29 ans a, lui, progressé dans la même période de 3 points également, et le montant net de leurs dépenses est passé de 3 611 euros à 4 376 euros, soit une hausse de 769 euros (enquête nationale Logement, site INSEE, tableau 2). Le loyer mensuel moyen des étudiants bénéficiaires de l'ALS est de 351 euros, et leur aide au logement moyenne de 167 euros (fichier FILEAS CNAF 2008 : Clément *et al.*, 2009). Le montant des loyers pris en compte pour l'octroi des aides au logement étant plafonné, près des trois quarts de l'ensemble des allocataires en accession ou en locatif dépassent le loyer ou montant de remboursement plafonné (Collinet et Salesses, 2010) (5). Au niveau national, 35 % des étudiants décohabitants ont accédé à leur logement difficilement ou très difficilement, et ces difficultés sont nettement plus élevées en région parisienne : un peu moins de la moitié déclarent avoir rencontré des difficultés, et parmi eux 18 % de grandes difficultés. 24 % des étudiants ont trouvé leur logement par leurs relations familiales ou amicales, 50 % par annonces ou agences, et 17 % grâce à un centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ou aux associations étudiantes (*ibid.*) (6).

Tableau 2 - 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
2002			
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	18,0	11,4
Taux d'effort net moyen en %	19,0	15,6	10,0
2006			
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 %	22,0	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).

Des conditions de logement souvent dégradées

Les ménages les plus jeunes habitent plus souvent dans des logements surpeuplés : 29 % des jeunes adultes indépendants vivent dans des logements jugés trop petits (contre 16 % pour l'ensemble de la population), et 29 % dans des logements difficiles à chauffer (contre 24 %) (enquête nationale Logement INSEE 2006 : Castéran et Ricroch, 2008). Ces difficultés touchent également les jeunes adultes indépendants appartenant au quart le plus aisé de la population : 20 % vivent dans un logement trop petit, 25 % dans un logement difficile à chauffer. Un quart des couples avec enfants vivent dans un logement trop petit, et autant dans un logement difficile à chauffer (Panel SRCV-SILC : Jauneau, 2007). Parmi ces jeunes, les étudiants en résidence collective jugent moins favorablement leurs conditions d'habitation (40 %) que les étudiants qui vivent en logement individuel (60 %) (Vourc'h et Zilloniz, 2008). Pourtant, les ménages qui surestiment leurs conditions de logement au regard de leurs qualités objectives sont plutôt jeunes : 22 % ont moins de 30 ans contre 11 % pour l'ensemble de la population, et leurs revenus sont peu élevés. Sans doute ces jeunes considèrent-ils leur logement comme provisoire ou intègrent-ils la faiblesse de leur revenu dans leur jugement, estimant ne pas pouvoir prétendre à un logement de meilleure qualité (Jauneau et Vanovermeir, 2008).

Bibliographie

Arrighi J.-J., Gasquet C. et Roux V., 2008, *Des mobilités résidentielles de début de carrière moins favorables aux femmes*, *Économie et Statistique*, n° 415-416:61-80.

Arrondel L. et Masson A., 2007, *Quelles priorités pour les transferts publics entre les âges ?*, in *Une jeunesse difficile. Portrait économique et social de la jeunesse française* (sous la dir. de Cohen D.), Éditions Rue d'Ulm, Presses de l'École normale supérieure:148.

Attias-Donfut C. et Wolff F.-C., 2005, *L'impact des transferts intergénérationnels reçus sur le logement*, *Revue française des Affaires sociales*, vol. 59, n°4:135-159.

Attias-Donfut C. et Wolff F.-C., 2006, *L'incidence des transferts patrimoniaux sur les trajectoires sociales*, Fondation nationale de gérontologie, Direction des recherches, CNAF.

Attias-Donfut C., Wolff F.-C., 2007, *Les comportements de transferts intergénérationnels en Europe*, *Économie et Statistique*, n° 403-404:117-141.

(5) Pour le Conseil économique et social (CES, 2007), L. Béral pointe l'absence de revalorisation des aides au logement parallèlement à l'augmentation des loyers, ainsi qu'un manque patent de logements étudiants, le plan Anciaux de 2005 relatif à la construction et à la rénovation des logements étudiants subissant des retards et blocages. Il mentionne également la dégradation des conditions de vie des étudiants constatée depuis 2000 par le vice-président de la Conférence des présidents d'université. Ceci est d'autant plus inquiétant qu'il semble que, toutes choses égales par ailleurs, l'occupation d'un emploi régulier réduit significativement la probabilité de réussite à l'examen de fin d'année universitaire (Beffy *et al.*, 2009).

(6) Des aides sociales pour les jeunes accédant au logement sont spécifiquement gérées par les CAF : l'allocation d'installation étudiante (ALINE) pour des étudiants boursiers bénéficiaires d'une aide au logement pour la première fois. Mise en place en juillet 2006, elle a été supprimée en juillet 2008. Depuis 2008, les prêts « jeunes avenir » concernent les jeunes salariés de 18 à 25 ans accédant à un nouvel emploi. Ces prêts sans intérêts, soumis à des conditions de ressources, sont destinés à financer les investissements nécessaires lors de l'accès à l'emploi, dont le logement.

- Beffy M., Fougère D., Maurel A., 2009, *L'impact du travail salarié des étudiants sur la réussite et la poursuite des études universitaires*, *Économie et Statistique*, n° 422:31-50.
- Bendit R., Hein K. et Biggart A., 2009, *Autonomie retardée et négociée : l'émancipation résidentielle des jeunes européens*, *Politiques sociales et familiales*, n° 97:5-12.
- Boissières C., 2009, « Prestations familiales 2008. Statistiques nationales », CNAF, www.caf.fr.
- Brutel C., 2010 « **Jeunes et territoires. L'attractivité des villes étudiantes et des pôles d'activité** », *INSEE Première*, n° 1275.
- Castéran B. et Ricroch L., 2008, « **Les logements en 2006. Le confort s'améliore, mais pas pour tous** », *INSEE Première*, n° 1202.
- Conseil de l'emploi, des revenus et de la cohésion sociale (CERC), 2008, *Un devoir national. L'insertion des jeunes sans diplôme*, rapport n° 9, Paris, La Documentation française.
- Clément J., Mathieu F., Salesses C. et Robert M.-R., 2009, « Prestations légales, Aides au logement, Revenu minimum d'insertion au 31 décembre 2008 », CNAF, www.caf.fr.
- Charrier R., Guillouet J.-J., Pauquet P. et Turpin M., 2009, *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, Institut national de la statistique et des études économiques, Direction régionale de l'Équipement d'Île-de-France.
- Chevalier F. et Mansuy A., 2009, « **Une photographie du marché du travail en 2008. Résultats de l'enquête Emploi** », *INSEE Première*, n° 1272.
- Collinet P. et Salesses C., 2010, « **Les bénéficiaires d'une aide au logement en 2008** », *l'e-ssentiel*, n° 94.
- Conseil économique et social (CES), 2007, *Le travail des étudiants*, Laurent Bérail, rapporteur.
- Couet C., Lappegard T., Rendall R., Robert-Bobée I., Rønsen M. et Smallwood S., 2006, *Âge au premier enfant et niveau d'études : une analyse comparée entre la France, la Grande-Bretagne et la Norvège*, in *Données sociales - La société française*:69-76.
- Cuney F., Perret C. et Roux V., 2003, « **D'une région à l'autre la mobilité des jeunes en début de vie active** », *CEREQ Bref*, n° 198.
- Cusset P.-Y. et Damon J., 2009, *Les dotations en capital pour les jeunes*, *Droit Social*, n° 12:1159-1168 (voir aussi : Centre d'analyse stratégique (CAS), 2007, *Les dotations en capital pour les jeunes*, Rapports et Documents n° 9, La Documentation française).
- Déchaux J.-H. et Herpin N., 2004, *Entraide familiale, indépendance économique et sociabilité*, *Économie et Statistiques*, n° 373:3-32.
- Driant J.-C., 2008, « **Le logement des jeunes : une approche statistique** », *La lettre de l'ONPES*, n° 2.
- Eurostat, 2009, *Youth in Europe. A statistical portrait*, Publications Office of the European Union, coll. Statistical Books.
- Galland O., 2009, *Score d'autonomie résidentielle*, in *Les étudiants en France. Histoire et sociologie d'une nouvelle jeunesse* (sous la dir. de Gruel L., Galland O. et Houzel G.), Presses universitaires de Rennes, collection Le Sens social.
- INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV et CCMSA, 2007, « Enquête Revenus fiscaux et sociaux 2007 », INSEE: <http://www.insee.fr>
- Jauneau Y., 2007, « **L'indépendance des jeunes adultes : chômeurs et inactifs cumulent les difficultés** », *INSEE Première*, n° 1156.
- Jauneau Y. et Vanovermeir S., 2008, « **Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement** », *INSEE Première*, n° 1209.
- Joseph O., Lopez A. et Ryk F., 2008, « **Génération 2004, des jeunes pénalisés par la conjoncture** », *Bref Céreq*, n° 248.
- Kesteman N., 2005, *Le logement des jeunes. Synthèse des études statistiques récentes*, *Recherches et Prévisions*, n° 79:134-141.
- Laferrière A., 2005, *Quitter le nid. Entre forces centripètes et centrifuges*, *Économie et Statistiques*, n° 381-382:147-175.
- Le Blanc D. et Wolff F.-C. 2006, *Leaving the parental Home: The role of parent's and child's incomes*, *Review of Economics of the Household*, vol. 4, n° 1:53-73.
- Le Clairche C., 2007, « **Assurer l'égalité des chances pour les jeunes adultes** », *Connaissance de l'Emploi*, n° 41.
- Lopez A. et Thomas G., 2006, *L'insertion des jeunes sur le marché du travail : le poids des origines socioculturelles*, *Données sociales - La société française*, INSEE:293-305.
- Masson A., 2009, *Des liens et des transferts entre les générations*, Paris, Éditions EHESS.
- Marpsat M. et Peretti G. (de), 2009, « **Une personne sur vingt s'est retrouvée sans logement personnel au cours de sa vie** », *INSEE Première*, n° 1225.
- Minni C., Omalek L. et Pommier P., 2009, « **Emploi et chômage des 15-29 ans en 2008** », *Premières Informations, Premières Synthèses*, n° 39.
- Mora V. et Sulzer E., 2008, « **L'autonomie résidentielle des jeunes** », *La lettre de l'ONPES*, n° 2.
- Mouillart C., 2009, *L'endettement des ménages en 2008*, Observatoire du Crédit aux Ménages, Fédération bancaire française.
- Observatoire de la vie étudiante (OVE), 2007, *La vie étudiante. Repères 2006*, OVE.
- Taffin C. et Debrand T., 2006, *Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles*, *Données sociales - La société française*, INSEE:505-513.
- Typhaine B., 2002, « **Études supérieures et départ du domicile parental** », *La lettre de l'OVE*, n° 3.
- Union nationale pour l'habitat des jeunes (UNHAJ), 2008, *L'Unhaj en quelques chiffres. Exercices 2006-2007*, *Service Études et Statistiques*, n° 12
- Union nationale pour l'habitat des jeunes (UNHAJ), 2007, *Jeunes et résidents en 2007. Étude quantitative d'un échantillon de 4 000 jeunes*, *Études et Statistiques UNHAJ*.
- Van de Velde C., 2008, *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe*, Presses universitaires de France, collection Le Lien Social.
- Vignal C., 2008, *Concilier mobilité résidentielle et mobilité professionnelle : cadrage statistique et pistes de réflexion*, *Horizons stratégiques*, n° 2, Centre d'Analyse Stratégique.
- Vourc'h R. et Zilloniz S., 2008, « **Les étudiants et leurs conditions de vie en Europe. Principaux résultats du rapport Eurostudent 2008** », *OVE Infos*, n° 20.
- Wauquiez R., 2006, *Les conditions de la vie étudiante : comment relancer l'ascenseur social*, rapport de mission parlementaire au Premier ministre, Paris, La Documentation française.