

# Pour un accès des jeunes à un logement digne

**Entre la précarisation de leurs ressources et de leurs statuts, et la rareté des logements dans un contexte hautement concurrentiel, les jeunes ont un accès au logement autonome de plus en plus difficile. Analyse.**

Evanne JEANNE-ROSE, conseiller au Conseil économique, social et environnemental (Cese) et vice-président de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj)<sup>(1)</sup>

**A** la croisée de politiques de jeunesse inexistantes et d'une politique du logement déshéritée, aucune réponse politique au logement des jeunes n'a été apportée de façon efficace ces dernières années. C'est moins une réponse « *trop timide* »<sup>(2)</sup> qu'un abandon du sujet par les acteurs politiques, que nous observons.

L'effet est immédiatement visible : les jeunes décohabitent aujourd'hui en moyenne à 23,4 ans. En 2020, 72 % des 20-24 ans vivent chez leurs parents, contre 53 % en 2005<sup>(3)</sup>.

Le logement des jeunes n'est pas un sujet mineur pour une jeunesse qui, de l'enfance à l'âge adulte, s'expérimente et construit son rapport au travail, à son émancipation, à sa vie affective, sociale et citoyenne. Comment envisager de réaliser ses projets, notamment professionnels, sans pouvoir se projeter d'abord dans un chez-soi digne<sup>(4)</sup> ?

Un rapport du Comité d'orientation des politiques de jeunesse (COJ) et du Conseil national de l'habitat (CNH)<sup>(5)</sup> permet de faire le point sur la situation mais surtout d'actualiser les solutions connues ou nouvelles envisagées. Espérons qu'il puisse servir à nourrir les débats et guider les élus nationaux et locaux dans une meilleure prise en compte de ces questions.

## Des ressources et des sécurités fragilisées

Les jeunes représentent 18,8 % de la population en 2008, 17,9 % en 2019 et ne représenteront plus que 15,7 % en 2050<sup>(6)</sup>. Cette baisse se couple avec une concentration des jeunes dans les territoires urbains et métropolitains<sup>(7)</sup>. Les étudiantes et étudiants représentent 37,4 % des 15-29 ans, tandis que 42 % des jeunes sont en emploi et 18,1 % ne sont ni en études ni en emploi.

En termes de revenus, faut-il rappeler que la moitié des personnes pauvres en France sont des jeunes de moins de 30 ans ? Cette situation s'explique tant par une solidarité familiale fragilisée que par une précarité dans l'emploi, en forte hausse : passant de 18,7 % en 1982 à 57 %, le taux d'emploi précaire augmente significativement, alors qu'il reste stable dans la population générale. Or, aucun instrument de politique publique ne semble avoir pris en compte cette situation pour la corriger. A ceci s'ajoute un taux de chômage encore deux fois supérieur au reste de la population. La pauvreté monétaire des jeunes reste sans doute le premier

frein dans l'accès au logement. Parmi les jeunes n'ayant jamais eu d'expérience de logement autonome, 66 % déclarent avoir déjà envisagé de quitter le domicile parental et citent comme frein principal à la décohabitation le coût du logement. C'est leur premier poste de dépense, avec un taux d'effort deux fois supérieur à la population générale (22 % pour les 18-25 ans et 18,5 % pour les 25-29 ans, contre 10,3 % en population générale et jusqu'à 60 % pour les étudiantes et étudiants)<sup>(8)</sup>. Parmi les jeunes vivant dans un logement autonome, la moitié doivent composer avec moins de 939 euros par mois, toutes aides comprises. La moitié des jeunes « autonomes » sont donc pauvres ; 10 % de ces jeunes touchent moins de 365 euros par mois.

Les filets de sécurité liés au logement sont de moins en moins efficaces, à commencer par les aides personnalisées au logement (APL). Depuis 2017, l'Etat a économisé près de 15 milliards d'euros sur ces aides, alors que les jeunes représentent 30 % des allocataires, avec un très faible non-recours. Une première réforme dite des « 5 euros » a fait perdre en moyenne 40 euros en 2019, quels que soient les statuts. La plus récente réforme dite de « contemporanéisation » touche plus fortement les actifs. En abandonnant la logique de forfait, hormis pour le public étudiant

(1) E. Jeanne-Rose est intervenu lors de la troisième table ronde « Quelles protections ? Quelle autonomie pour les jeunes ? » de l'université d'automne de la LDH (30 nov.-1<sup>er</sup> déc. 2024).

(2) Emmanuel Macron, 12 juin 2024, conférence de presse.

(3) O. Galland, *Sociologie de la jeunesse*, chapitre VI, « De l'enfance à l'âge adulte », Armand Colin, 2022, 7<sup>e</sup> éd., p. 131-186.

(4) En 2013, le Cese relevait également que « *sans accès pérenne à l'emploi, pas d'accès à un logement indépendant que le jeune sera en capacité de financer durablement sans l'aide de sa famille : sans accès au logement permettant d'être mobile, un accès à l'emploi plus compliqué : plusieurs centaines de milliers d'emplois seraient ainsi non pourvus faute de capacité de logement correspondante* », pointant ainsi les enjeux de développement territorial et économiques sous-jacents.

(5) Rapport toujours en cours de validation au moment où cet article est écrit (mi-janvier 2025).

(6) Baromètre de l'Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire (Injep), 2023.

(7) Chantal Brutel, « Entre ville et campagne, les parcours des enfants qui grandissent en zone rurale », in *Insee première*, janvier 2022.

(8) Unef, « Enquête sur le coût de la vie étudiante en 2021 », août 2021.

**«En termes de revenus, faut-il rappeler que la moitié des personnes pauvres en France sont des jeunes de moins de 30 ans ? Cette situation s'explique tant par une solidarité familiale fragilisée que par une précarité dans l'emploi, en forte hausse.»**

ou en apprentissage, ce filet de sécurité pourtant universel s'est complexifié en fonction des statuts.

L'Unhaj<sup>(9)</sup> a pu observer que les jeunes actifs ont vu baisser de 100 euros par mois leurs aides. Des mesures compensatoires ont été mises en place, comme l'aide « Mon job, mon logement », mais elles sont temporaires et non universelles comme le sont les APL. Rappelons d'ailleurs que les récentes réformes des allocations de retour à l'emploi (ARE) semblent avoir conduit à une fragilisation des revenus des primo-actifs, réduisant leurs allocations, voire les en privant. Entre APL, ARE et précarité de l'emploi, peut-on penser qu'accéder au travail est une sécurité comme hier ?

### **Le logement, entre parc privé et logement social**

Les jeunes se logent où ils le peuvent, et majoritairement dans le parc privé et en location pour 70,2 % des moins de 25 ans et 51,8 % des 25-29 ans, contre 22,6 % pour l'ensemble de la population. Le parc privé est soumis aux tensions du marché locatif, entre raréfaction des logements mis en location et concurrence entre publics aux ressources inégales. Les loyers y sont donc plus élevés que dans le parc social, en particulier dans les villes, qui accueillent deux jeunes sur trois<sup>(10)</sup>.

L'essor des meublés de tourisme contribue à la raréfaction des logements mis en location, en raison des avantages fiscaux et

(9) Union nationale pour l'habitat des jeunes.

(10) Dans les zones les plus tendues, le parc privé peut être jusqu'à deux fois plus cher au mètre carré.

(11) Fichier des logements à la commune (Filocom), 2019.

(12) Les logements PLAI sont financés par le prêt locatif aidé d'intégration. Ceci doit passer par un abondement du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) par l'Etat, qui n'y contribue plus depuis 2019.

(13) Observatoire de la vie étudiante, « La crise dans le rétroviseur ? Panorama des conditions de vie étudiante en 2023 », in OVE Info n° 48, p. 8.

(14) Union régionale pour l'habitat des jeunes (Urhaj) Ile-de-France, Observatoire 2023.

(15) Urhaj Occitanie, Observatoire 2023.

(16) Le Conseil général de l'environnement et du développement durable relève que « les possibilités d'accompagnements des jeunes tenant à son modèle [celui du dispositif FJT, NDLR] en font un acteur déterminant du logement qui leur est dédié et simultanément un opérateur à l'articulation des politiques publiques de la jeunesse, de la cohésion sociale, de l'emploi et de la formation ».

(17) Conseil économique, social et environnemental (Cese), « Le logement autonome des jeunes », rapporteuse Claire Guichet, 2013.

(18) Comités locaux pour le logement autonome des jeunes.

(19) Plans locaux d'urbanisme, schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.



*Evanne Jeanne-Rose (aux côtés d'Hania Hamidi) : « Une offre dédiée aux jeunes existe mais ne peut répondre à l'ensemble des demandes. A titres d'exemples les logements Crous ne répondent qu'à 7 % de la demande, et 88 % des demandes en foyers jeunes travailleurs (FJT) en Ile-de-France ont été refusées en 2022, faute de place (75 % en Occitanie). »*

de normes environnementales différentes entre la location nue et le meublé de tourisme. Une récente loi, promulguée le 19 novembre 2024, vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et à aller vers une égalisation des deux régimes. Notons que l'accession à la propriété reste aussi un sujet car elle est rendue plus difficile aujourd'hui (seulement 5 % des jeunes sont propriétaires).

Quant au parc de logements sociaux, il est largement en difficulté. Les demandes n'ont cessé d'augmenter depuis 2013. Aujourd'hui, près de 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social. Pourtant la production de logements sociaux locatifs est en berne, la population du parc est vieillissante et la rotation de logements est très faible. Par ailleurs la typologie type du logement social, le T3, ne permet pas de répondre aux besoins de jeunes souvent célibataires ou sans personnes à charge. Par conséquent la proportion de locataires de moins de 30 ans est en diminution, dans le parc social.

Les jeunes, population précaire, font pourtant partie des publics les moins logés dans le parc de logement social : 16,7 % des moins de 25 ans sont locataires du parc social et 20,7 % parmi les 25-29 ans. A cela s'ajoutent près de 1,3 million de jeunes de moins de 30 ans qui sont logés dans le parc social mais chez leurs parents, membres de leurs familles ou autres.

**«Les jeunes, population précaire, font pourtant partie des publics les moins logés dans le parc de logement social: 16,7% des moins de 25 ans sont locataires du parc social et 20,7% parmi les 25-29 ans.»**

Entre 1984 et 2013, la part des ménages de moins de 30 ans parmi les locataires du parc social a chuté de 24 % à 8 %, tandis que la proportion de plus de 65 ans a progressé significativement, passant de 15 % à 22 %. Seulement 8 % des jeunes ne seraient pas éligibles au logement social, contre 30 % du reste de la population<sup>(11)</sup>. On observe moins de demandes de la part des jeunes alors que, comparativement, leurs dossiers sont plus souvent acceptés s'ils ont des personnes à charge (enfant) ou des revenus du travail réguliers.

La seule solution est le développement de la production de petite typologie de logement, en particulier en PLAI<sup>(12)</sup>. A défaut, et en attendant, un double travail d'information est nécessaire: auprès des jeunes concernant leur droit au logement social, et auprès des acteurs du logement social sur les difficultés rencontrées par eux.

### **Une offre dédiée à réhabiliter et à développer**

Une offre dédiée aux jeunes existe mais ne peut répondre à l'ensemble des demandes. Elle est de 50 765 places proposées par les foyers jeunes travailleurs (FJT), environ 11 555 places pour les résidences sociales jeunes actifs, environ 180 000 logements ou lits pour les Crous et autour de 50 000 logements dits articles 109 de la loi Elan. A titre d'exemples les logements Crous ne répondent qu'à 7 % de la demande<sup>(13)</sup>; 88 % des demandes en foyers jeunes travailleurs (FJT) en Ile-de-France<sup>(14)</sup> ont été refusées en 2022, faute de place, et 75 % en Occitanie<sup>(15)</sup>.

Cette offre dédiée, ancienne, ne se développe plus que très lentement, appelant à un vrai plan de mobilisation permettant à la fois d'augmenter le parc de logement dédié et d'envisager un plan de réhabilitation, voire de restructuration du parc existant, avant que celui-ci disparaisse.

Concernant les FJT, une attention plus spécifique mérite d'être portée en raison de la fragilité et de l'invisibilité du public jeune actif d'une part, et au vieillissement de ce parc d'autre part. Un rapport du CGEDD confirme pourtant l'utilité sociale du dispositif FJT<sup>(16)</sup>. Ses préconisations nécessitent être rappelées car depuis sa publication en 2022, cinq ministres du logement ont été nommés. Les projets FJT se distinguent par ailleurs des résidences jeunes actifs, en proposant un accompagnement et une présence humaine plus importante.

### **« Solutions emblématiques aux effets limités »**

Le Cesé avait ainsi qualifié<sup>(17)</sup> de nombreuses solutions média-tisées, telles que la colocation, le logement chez l'habitant, et aujourd'hui la colocation intergénérationnelle, les projets de logement solidaire, le logement social, les tiny houses, etc.

Bien que perçues positivement, elles n'ont pas acquis une place structurante dans le paysage du logement, et il est peu probable qu'elles le deviennent à grande échelle.

Il existe un risque réel que le débat sur ces solutions innovantes masque les problèmes fondamentaux du parc privé et du parc social. De plus, en mettant l'accent sur l'innovation, on risque de minimiser la question pour les jeunes du caractère choisi ou subi de ces solutions. Bien qu'intéressantes, celles-ci ne peuvent à elles seules répondre aux besoins en matière de logement.

### **Relever le défi politique de loger les jeunes**

Les jeunes cumulent de nombreux facteurs de solitude: décohabitation, mobilité géographique, chômage et précarité de l'emploi. Face à cette situation, la société doit proposer un accompagnement universel ne se limitant pas aux personnes les plus fragiles.

Des solutions existent déjà, notamment les plateformes d'accueil, d'information et d'orientation (AIO), gérées par les Cllaj<sup>(18)</sup>, les Services habitat jeunes, les missions locales, etc. Cependant, ces structures ont besoin d'un soutien plus important pour pérenniser leur modèle économique et étendre leur action à tout le territoire. Parallèlement, le développement rapide des solutions digitales fragmente l'information et ne tient pas toujours compte des difficultés que certains jeunes peuvent rencontrer avec le numérique. Il est donc urgent de mettre en place une solution qui, d'une part, agrège les différentes plateformes numériques existantes et, d'autre part, assure la pérennité des acteurs de terrain en leur apportant les moyens nécessaires.

Au niveau national, l'attention discontinue de l'Etat et des acteurs privés au logement des jeunes contribue à segmenter l'offre en fonction des statuts et à sous-investir dans le parc dédié aux jeunes actifs. Les plans logement jeunes se succèdent sans pouvoir être suivis sur le temps long. Il est urgent de mettre en place un pilotage national pérenne, s'appuyant sur une consolidation et un élargissement des observatoires territoriaux du logement étudiant à l'ensemble des besoins des jeunes en matière d'habitat. Localement, un chef de file doit être désigné afin de lutter contre l'actuelle fragmentation des politiques de logement des jeunes entre tous les niveaux de collectivités locales, administration déconcentrée et documents d'aménagement du territoire (PLU, Straddet)<sup>(19)</sup>.

La situation actuelle n'est pas fatale et irréversible. La prise de conscience collective progresse. Le logement des jeunes ne peut être abandonné au profit de la seule initiative privée pour répondre aux besoins. Faire valoir le droit des jeunes à vivre leur jeunesse commence par leur assurer le droit de se loger dignement, et chacun peut y contribuer. ●

**« Au niveau national, l'attention discontinue de l'Etat et des acteurs privés au logement des jeunes contribue à segmenter l'offre en fonction des statuts et à sous-investir dans le parc dédié aux jeunes actifs. Les plans logement jeunes se succèdent sans pouvoir être suivis sur le temps long.»**