

Un parc social peu accessible pour les jeunes

Disposant généralement de peu de revenus, les jeunes en quête d'autonomie résidentielle trouvent rarement leur place dans un parc social mal adapté à ce type de public. La plupart d'entre eux s'installent dans le parc locatif privé et y occupent, souvent en centre-ville, les logements les plus petits et les moins confortables.

Les fichiers fiscaux permettent de dénombrer en 2011 en Rhône-Alpes une population de 72 500 jeunes adultes de moins de 25 ans ayant atteint l'autonomie résidentielle. Dans cette source, un jeune peut être identifié comme autonome pour son logement dès lors qu'il dispose en son nom propre à la fois d'un avis d'imposition sur le revenu et d'un avis d'imposition à la taxe d'habitation. Les personnes majeures habitant sous le même toit qu'un jeune répondant au critère précédent sont également considérées comme autonomes. Cette définition fiscale de l'autonomie résidentielle permet d'isoler 13,1 % de la classe d'âge.

Parmi ces jeunes adultes, une petite moitié vivent seuls (45,3 %), une autre petite moitié vivent en couple marital ou non, le plus souvent sans enfant (38,1 % des cas), mais avec un ou plusieurs enfants dans

10,3 % des cas. Les familles monoparentales représentent 3,5 % de cette population, le restant (2,8 %) étant composé de ménages de 3 adultes ou plus avec ou sans enfant.

En tenant compte des enfants, la population des 53 600 ménages fiscaux dont la personne de référence a moins de 25 ans, que l'on appellera ici "ménages jeunes", atteint 80 900 personnes.

La taille de ces ménages, en moyenne d'une personne et demie est inférieure à celle des ménages dont la personne de référence est plus âgée (2,4 personnes par ménage).

61,3 % des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans se composent d'une seule personne, une proportion qui n'atteint pas un tiers pour les ménages plus âgés (31,4 %). Près d'un "ménage jeune" sur trois (29,7 %) se compose de deux personnes, une proportion très proche de celle des ménages plus âgés (31,2 %).

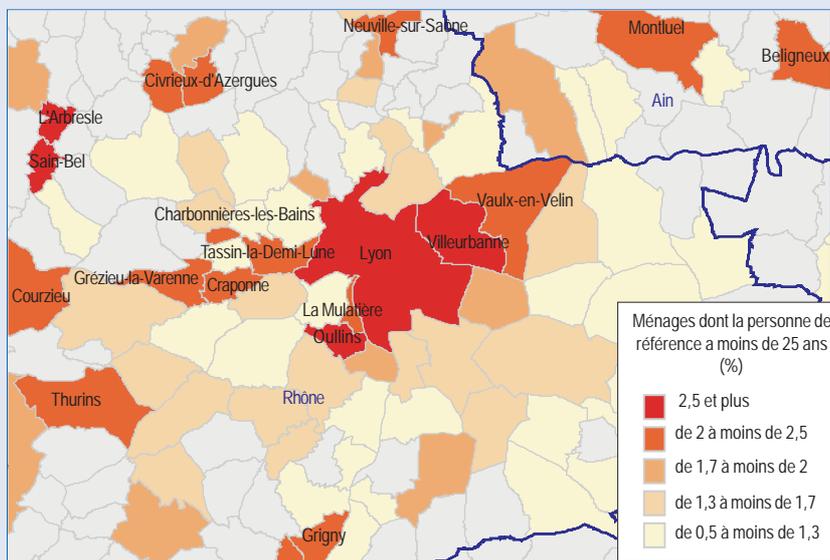
Parmi les 15 900 ménages de deux personnes dont la personne de référence a moins de 25 ans, 10,3 % sont mariés ou pacsés, les trois quarts (76,5 %) correspondent à des cas de vie maritale non formalisée ou de cohabitation, 13,2 % sont des familles monoparentales avec un enfant.

Les ménages de 3 personnes ou plus sont beaucoup plus rares chez les jeunes. 4 800 ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans se composent de 3 personnes et plus, correspondant soit à des ménages monoparentaux ou non avec un ou plusieurs enfants, soit à des modes de cohabitation non maritaux.

Les "ménages jeunes" représentent 2,0 % des ménages de la région. De 2009 à 2011, le nombre de "ménages jeunes" en situation d'autonomie résidentielle a diminué de 3,4 % . Le contexte conjoncturel particulièrement tendu de ces dernières années a pu constituer un frein à la prise d'autonomie des jeunes. Par ailleurs, la croissance des effectifs de cette classe d'âge a pu être pour partie compensée par l'augmentation du nombre de personnes par "ménage jeune", passée de 1,49 à 1,51 de 2007 à 2011, avec un

La part des ménages jeunes est plus forte au centre de l'agglomération lyonnaise

Part des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans
Champ : communes ayant plus de 10 ménages jeunes



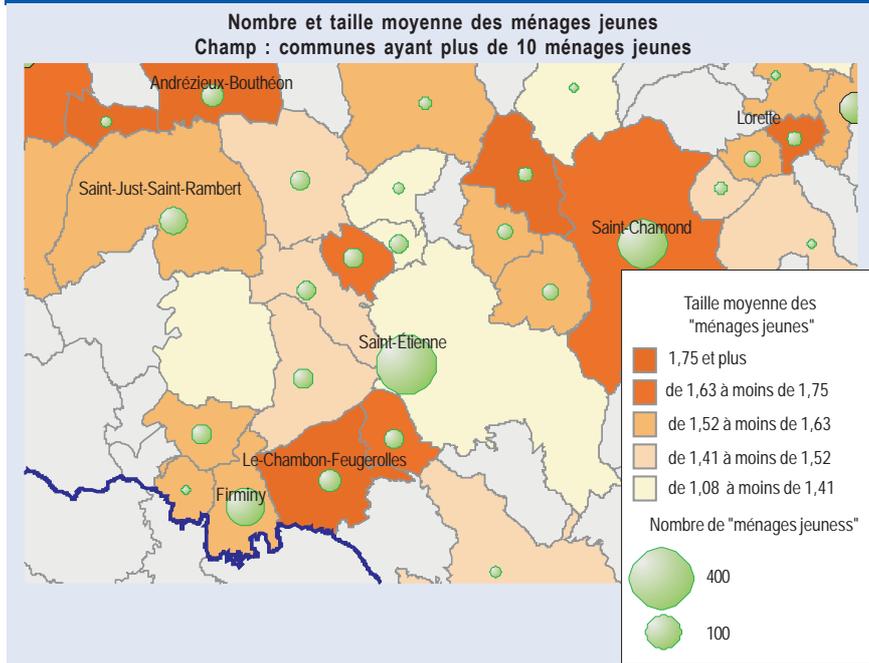
Source : SOeS-Filocom d'après DGFIP, données au 1^{er} janvier 2011

nombre possiblement plus important de jeunes ayant opté pour un mode de cohabitation résidentielle pour des raisons économiques.

Les "ménages jeunes" sont sur-représentés dans les grandes villes. Dans l'ensemble de la région, les communes appartenant à un pôle urbain au sens des aires urbaines de l'Insee comportent en moyenne 2,3 % de "ménages jeunes", contre 1,5 % pour les couronnes périurbaines et seulement 1,3 % pour les communes hors influence des pôles. Mais les pôles urbains représentent des périmètres parfois très larges. C'est en réalité dans les villes-centres ou les communes de la très proche banlieue que beaucoup de "ménages jeunes" élisent domicile. Ils représentent 3,2 % des ménages des villes-centres, contre 1,6 % dans les autres communes.

Sans surprise, **les revenus des "ménages jeunes", au mieux en début de carrière professionnelle, sont particulièrement bas.** Pour l'ensemble du ménage, les jeunes disposent en moyenne et selon les chiffres au 1^{er} janvier 2011 d'un revenu brut imposable de 15 200 euros par an, une somme qui n'atteint que 10 000 euros par personne du ménage. C'est donc en moyenne avec un revenu mensuel brut imposable de 1 270 euros que ces ménages doivent faire face aux charges d'un loyer, voire le cas échéant d'une mensualité de remboursement d'un prêt contracté pour l'acquisition d'un logement. À titre de comparaison, dans l'ensemble de la population en 2011, le revenu imposable moyen s'établit à 36 500 euros. Un tiers (33,0 %) des ménages dont la personne de référence est un jeune se situent sous le seuil de pauvreté, contre 15,5 % dans l'ensemble des ménages. Cet écart de revenus entre les ménages dont la

Des ménages jeunes de petite taille dans le centre de l'agglomération stéphanoise



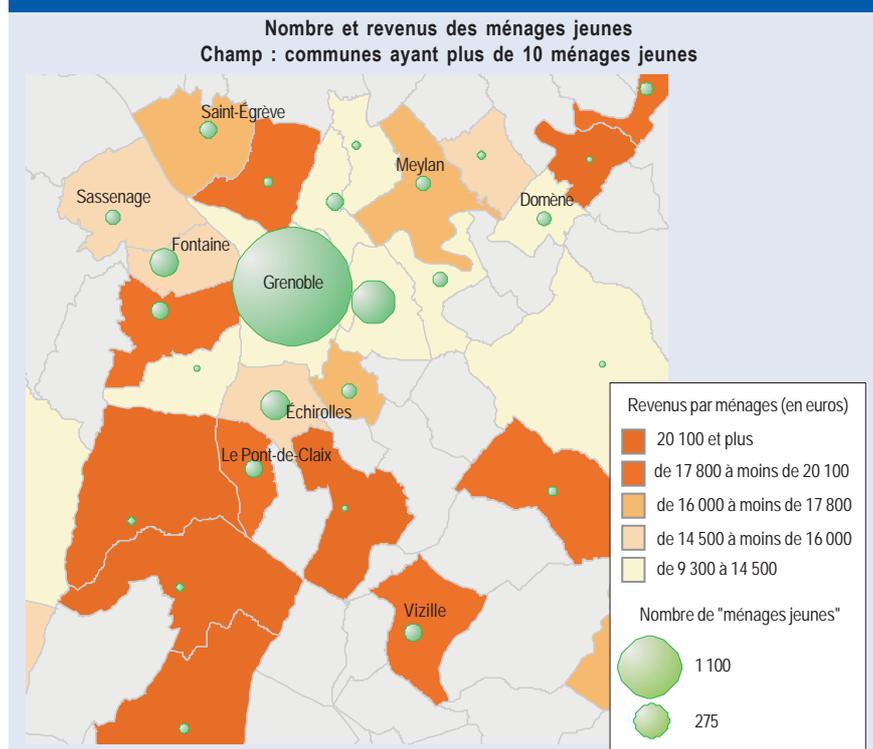
Champ : communes ayant plus de 10 ménages jeunes

Source : SOeS-Filocom d'après DGFIP, données au 1^{er} janvier 2011

personne de référence est un jeune et les ménages plus âgés n'évolue cependant pas sensiblement dans le temps.

Conséquence de ces faibles ressources, seulement un quart des "ménages jeunes" sont redevables de l'impôt sur le revenu (24,2 %), alors que plus de la moitié (53,6 %) des ménages de tous âges le sont. Et les deux tiers d'entre eux (64,4 %) bénéficient d'un dégrèvement à la taxe d'habitation, contre 41,3 % pour l'ensemble des ménages.

Des différences spatiales marquées selon le revenu des jeunes



Champ : communes ayant plus de 10 ménages jeunes

Source : SOeS-Filocom d'après DGFIP, données au 1^{er} janvier 2011

Les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans disposant de plus de revenus s'installent plus souvent à l'écart des villes-centres. Le revenu moyen des "ménages jeunes" n'est que de 12 600 euros dans les villes-centres. Il est de 16 300 euros dans les pôles urbains, hors villes centres. Mais c'est dans les couronnes périurbaines que les revenus des "ménages jeunes" sont les plus élevés : 18 100 euros en moyenne.

Conséquence de leur faible niveau de revenu, la quasi-totalité des "ménages jeunes" (96,7 %) sont éligibles à un logement social. Parmi les ménages dont la personne de référence est plus âgée, seuls 71,2 % peuvent prétendre à un logement du parc public.

87,6 % des "ménages jeunes" disposent d'un revenu inférieur au plafond de revenu servant de référence pour le logement social, c'est à dire correspondant à un financement PLUS, contre 53,8 % pour les autres ménages.

La moitié des "ménages jeunes" (52,2 %) correspondent à des tranches dites "très sociales", c'est à dire disposant de revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM. Cette catégorie regroupe un quart (25,4 %) des ménages plus âgés.

Les caractéristiques des ménages jeunes présentent des spécificités départementales marquées

Répartition des ménages jeunes selon les revenus, le nombre de personnes du ménage, le statut d'occupation du logement et l'éligibilité à un logement social

	Nombre de "ménages jeunes"	Nombre de personnes par ménage	Revenus par ménage (en euros)	Statut d'occupation du logement			Ménages éligibles au logement social dans les "ménages jeunes"		
				Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant	Revenu inférieur ou égal à 60 % du plafond HLM	Revenu inférieur ou égal au plafond HLM	Revenu inférieur ou égal à 130 % du plafond HLM
Ain	4 389	1,58	17 588	20,4	69,9	5,6	43,7	83,1	95,1
Ardèche	2 310	1,55	14 404	8,7	80,7	5,3	56,5	91,4	99,0
Drôme	4 074	1,55	13 962	9,7	81,3	5,4	55,7	91,9	98,7
Isère	9 693	1,55	14 751	15,9	75,5	5,2	53,7	88,8	97,6
Loire	6 701	1,51	14 015	17,3	74,1	6,1	58,0	91,8	98,6
Rhône	16 905	1,46	14 254	12,4	81,1	4,1	55,2	88,4	97,1
Savoie	3 502	1,52	15 818	15,3	74,7	5,7	47,0	86,4	97,5
Haute-Savoie	5 982	1,49	18 569	11,5	76,3	6,7	40,0	77,9	90,4
Rhône-Alpes	53 556	1,51	15 156	14,0	77,3	5,2	52,2	87,6	96,7

Source : SOeS-Filocom d'après DGFIP, données au 1^{er} janvier 2011

Les jeunes ne disposent que très rarement de la durée d'épargne, du capital et du revenu qui pourraient leur permettre d'accéder à la propriété de leur logement. Seuls 5,2 % des "ménages jeunes" sont dans ce cas, contre 60,5 % des ménages plus âgés.

Pour les jeunes à la recherche d'un logement, le choix se réduit donc la plupart du temps entre un logement locatif dans le parc privé ou dans le parc social.

Or, alors que leur situation financière défavorable devrait leur faciliter l'accès au parc public, les "ménages jeunes" sont proportionnellement moins nombreux dans le logement social que leurs aînés. Dans l'ensemble des ménages locataires, qu'ils soient éligibles ou non au logement social, 14,8 % des "ménages jeunes" habitent dans le parc social, contre 37,3 % pour les ménages plus âgés.

Si l'on élargit la réflexion à l'ensemble des ménages locataires ou propriétaires, seulement 14,0 % de l'ensemble des "ménages jeunes" disposent d'un logement dans le parc public, contre 14,7 % pour les plus de 25 ans, un chiffre très proche qui cache donc une grande inégalité de situation.

Le plus souvent incapables d'accéder à la propriété, maintenus à l'écart du logement social, les "ménages jeunes" se tournent ainsi massivement vers le parc privé où habitent plus des trois quarts d'entre eux (77,3 %, contre 22,2 % des ménages de plus de 25 ans).

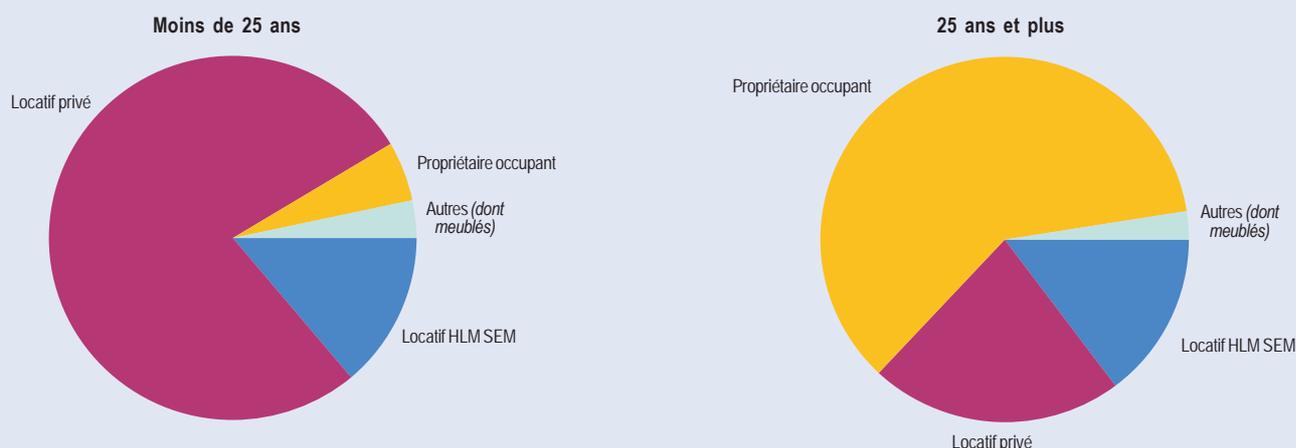
La difficulté pour les jeunes à intégrer le parc public n'est pas nouvelle mais tend à s'aggraver. Alors que le nombre de "ménages jeunes" a augmenté de 6 200 unités en dix ans, le nombre de ceux bénéficiant d'un logement social a diminué de 3 000 unités. De sorte que la part du logement social dans le logement des jeunes a diminué de 8,1 points tandis que celle du parc privé a augmenté de 6,8 points.

Il est vrai que, mis à part leur niveau de revenu, les jeunes n'ont généralement pas le mode de vie le plus souvent rencontré dans le parc social.

Ainsi, alors que dans la plupart des "ménages jeunes", la personne de référence est célibataire (94,7 %), globalement la part de célibataires logés dans le parc public est beaucoup plus faible que la part de ménages dont la personne de référence est mariée, divorcée ou veuve. De même alors que 87,9 % des "ménages jeunes" sont sans personne

La plupart des ménages jeunes résident dans le parc privé

Les ménages selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation du logement



Source : SOeS-Filocom d'après DGFIP, données au 1^{er} janvier 2011

à charge, la part des ménages avec personne à charge, est plus importante dans le parc public que celle des ménages sans personne à charge.

Pour tous les profils de "ménages jeunes", la location dans le parc privé est la situation la plus fréquente. Le parc privé regroupe tout particulièrement les ménages d'une personne ou ceux qui se composent de plusieurs adultes sans personne à charge, pour autant que ceux-ci disposent d'un niveau de revenus supérieur à la moyenne. Le parc social est un peu plus ouvert aux couples mariés et aux ménages avec personne à charge, d'autant plus que leurs revenus sont faibles. L'accession à la propriété est surtout le fait de couples mariés disposant d'un niveau de revenus suffisant.

Souvent éligibles au logement social, dans quelle mesure les jeunes font-ils une demande d'accès à ce type de parc ? La question reste ouverte dans l'attente de la mise en place du système d'information prévu pour y répondre. On connaît mieux en revanche les recours amiables déposés auprès de l'État dans le cadre de la procédure DALO (Droit Au Logement Opposable) par des personnes n'ayant pu obtenir un logement décent et indépendant par leurs propres moyens. **En 2011, 202 jeunes rhônalpins de moins de 25 ans ont engagé un recours DALO** en vue de l'obtention d'un logement auprès de l'une des commissions départementales de médiation. Dans le même temps, 59 jeunes, parfois les mêmes, déposaient un recours hébergement. Globalement, les jeunes ont représenté 7,4 % des recours amiables en 2011, en augmentation de 1,4 point par rapport à 2010. Ces recours sont restés concentrés presque exclusivement sur le Rhône, l'Isère et la Haute-Savoie. Dans la plupart des cas, les recours logement sont motivés par la situation du jeune au regard du logement : absence de celui-ci, hébergement chez un particulier ou structure d'hébergement, menace d'expulsion. Un tiers des motifs de refus portent sur la réponse apportée à la demande de logement, jugée inadaptée par le jeune. 20 % des motifs ont trait aux conditions de logement, essentiellement sur-occupation.

Les aides au logement, versées par les CAF ou la MSA, ont concerné 126 000 rhônalpins de moins de 25 ans en 2010 à travers l'aide personnalisée au logement (Apl), l'allocation de logement familiale (Alf) ou l'allocation de logement sociale (Als). Si la plupart des jeunes n'accèdent pas au parc public, ceux d'entre eux qui se logent dans le parc privé bénéficient largement des aides au logement : ils représentaient en 2010 86,4 % de l'ensemble des aides versées aux jeunes. Les jeunes habitant dans le parc social représentent 6,4 % des aides, les établissements 6,7 % et l'accession 0,5 %.

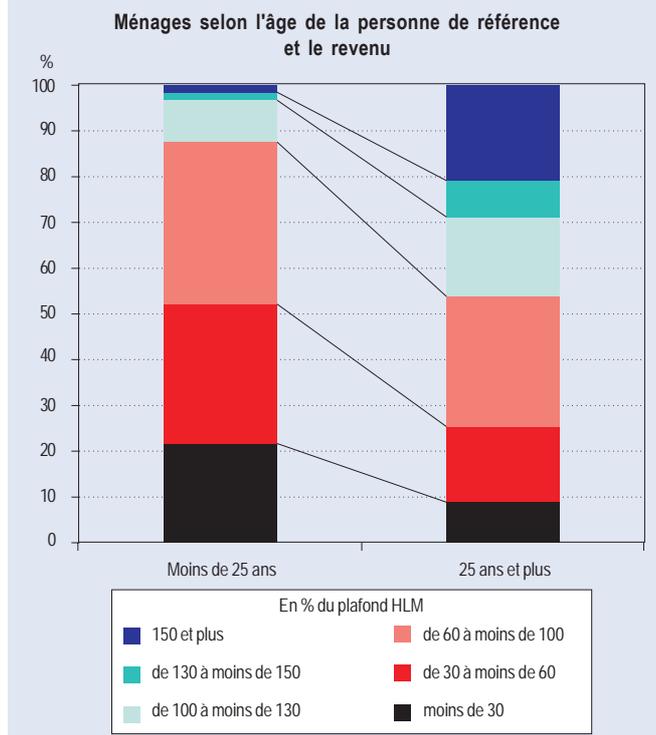
Pour accéder à la propriété de leur logement, les jeunes utilisent de plus en plus le prêt à taux zéro (PTZ). 3 100 PTZ ont été accordés en 2010 en Rhône-Alpes à de jeunes primo accédants de moins de 25 ans. Les jeunes représentaient ainsi 12,4 % des prêts accordés en 2010, contre 2,9 % dix ans auparavant.

Disposant de revenus limités, les jeunes habitent des logements de qualité dégradée par rapport à ceux de leurs aînés.

Il s'agit souvent de logements anciens. La moitié des "ménages jeunes" (51,3 %) habitent dans des logements antérieurs à 1968. Seulement 41,2 % des ménages plus âgés sont dans ce cas alors qu'une partie au moins d'entre eux habitent leur logement depuis longtemps, et que par conséquent leur logement est relativement ancien.

Les jeunes habitent dans des logements moins confortables que leurs aînés. 22,9 % des logements habités par les jeunes sont à confort partiel, voire sans confort, ce qui n'est le cas que de 18,0 % des ménages plus âgés.

La quasi-totalité des jeunes sont éligibles au logement social



Source : SOeS-Filocom d'après DGFIP, données au 1^{er} janvier 2011

La qualité globale des logements en terme d'architecture, construction, agencement et équipement est généralement faible. 30,5 % des logements occupés par les jeunes correspondent aux classements cadastraux les plus médiocres, contre 22,0 % des logements occupés par les ménages plus âgés.

Les jeunes disposent de logements moins spacieux que les ménages dont la personne de référence a 25 ans ou plus.

La surface moyenne des logements des ménages dont la personne de référence est un jeune est de 35,0 m² par personne, contre 43,8 pour les ménages plus âgés. Et les jeunes sont, davantage que les ménages plus âgés, touchés par les situations de sur-occupation les plus aiguës. L'ANAH classe 2,0 % des ménages dont la personne de référence a 25 ans et plus dans des catégories de sur-occupation qu'elle identifie comme légère ou lourde, un pourcentage plus élevé de 0,3 point pour les "ménages jeunes".

Un diagnostic confirmé par l'approche Insee basée sur le nombre de pièces. Selon la définition de l'Institut, 22,5 % des "ménages jeunes" sont en sur-occupation, contre 16,0 % des ménages plus âgés. ■

Yves Pothier
Dreal Rhône-Alpes

Pour en savoir plus

- Données statistiques habitat et logement : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>
- Observatoire régional de l'habitat et du logement : <http://www.orhl.org/>