



Jeune, Actif, mais pourtant quel logement ?

Observatoire du Logement Autonome des Jeunes, juin 2016

Une étude de l'Union Nationale des CLLAJ, soutenue par les CLLAJ, Services Logement Jeunes et leurs partenaires

L'étude s'appuie sur un échantillon représentatif de 279 jeunes actifs, interrogés via un questionnaire diffusé par les CLLAJ et Services Logement Jeunes, le réseau des Mission Locales (UNML), le FASTT, et sur les sites et réseaux sociaux de l'UNCLLAJ.

Le terme jeune actif désigne tout jeune de 15 à 30 ans en recherche d'emploi ou en emploi.

Cette étude part de deux constats : En 2014, un quart des jeunes actifs connaissant un chômage persistant ou récurrent a décohabité, tandis qu'1 sur 3 ayant eu un accès rapide et durable à l'emploi est toujours cohabitant.

Pour autant « Tanguy », ce jeune actif en emploi, qui s'éternise au domicile parental alors même qu'il aurait largement les moyens de le quitter, est et restera un mythe : les jeunes actifs, qu'ils soient en logement autonome, transitoire, précaire ou cohabitants, traversent la même période de transition entre formation(s) (scolaire, professionnelle, universitaire) et emploi, marquée par un chômage massif, qui au premier trimestre 2016 touche près d'un quart des moins de 25 ans. Leurs conditions d'emploi sont empreintes par les contrats courts, les temps partiels, les remplacements, et les périodes de chômage. C'est le fameux « parcours en dent de scie », les va-et-vient entre emploi et chômage qui se transforment en va-et-vient entre différentes solutions de logement, aussi bien choisies que subies. Les jeunes actifs à travers leurs étapes de cohabitation, décohabitation voire recohobitation, expérimentent un panorama de solutions de logement : colocations, sous-locations, foyers et résidences sociales, locations, multi-locations, chambres chez l'habitant...

La frustration d'être en emploi, de consentir aux sacrifices et efforts du travail, sans avoir accès à l'intégralité des avantages offerts par celui-ci (revenus, stabilité, accès à un logement autonome) est extrêmement complexe à gérer dans le parcours d'insertion du jeune. Celui-ci doit s'intégrer dans l'emploi, trouver sa place dans la société, et n'est pas en mesure de s'offrir l'espace d'autonomie du logement qui soit adapté à ses nouveaux besoins dans cet emploi et cette société : accessibilité au lieu d'emploi, adéquation avec la composition de son ménage... Il importe de promouvoir des réponses qui permettront d'atténuer cette contradiction entre les impératifs liés à l'emploi et les nécessités du logement, car les jeunes actifs sont un public fragile. Pour agir en prévention de difficultés sociales, économiques, ou encore de santé, la question du logement est vitale.

Pour leur logement, les jeunes actifs veulent :

- ✓ Accéder à l'indépendance, voire l'autonomie

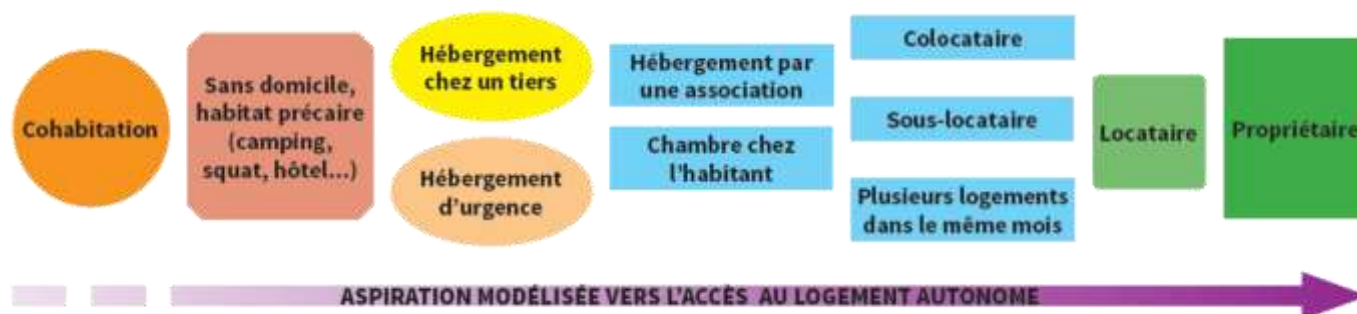
Plus un jeune actif dispose de richesses avec son conjoint, plus il est satisfait de son logement. Mais il est encore plus vrai que, plus un jeune actif dispose de ressources qui lui sont propres, plus il est satisfait de son logement. Et plus significativement encore, plus un jeune actif gagne des revenus grâce à son emploi, plus il est satisfait de son logement.

- ✓ Détacher son ménage du ménage parental

Moins les jeunes actifs participent au loyer (ou payent un loyer moins élevé), moins ils sont satisfaits de leur logement ; même s'ils soulignent l'importance de payer un loyer décent, moins cher que le loyer moyen de 11,70€/m² qu'ils payent actuellement. 1 jeune actif cohabitant sur 3 se sent autonome, et 1 sur deux affirme ne pas être aidé par ses parents (alors même qu'il est cohabitant). 1 jeune actif en logement indépendant sur 5 ne se sent pas autonome dans son logement, et 1 sur 10 se dit « aidé régulièrement » voire davantage, par ses parents. L'autonomie dans le logement est une question de ressenti.

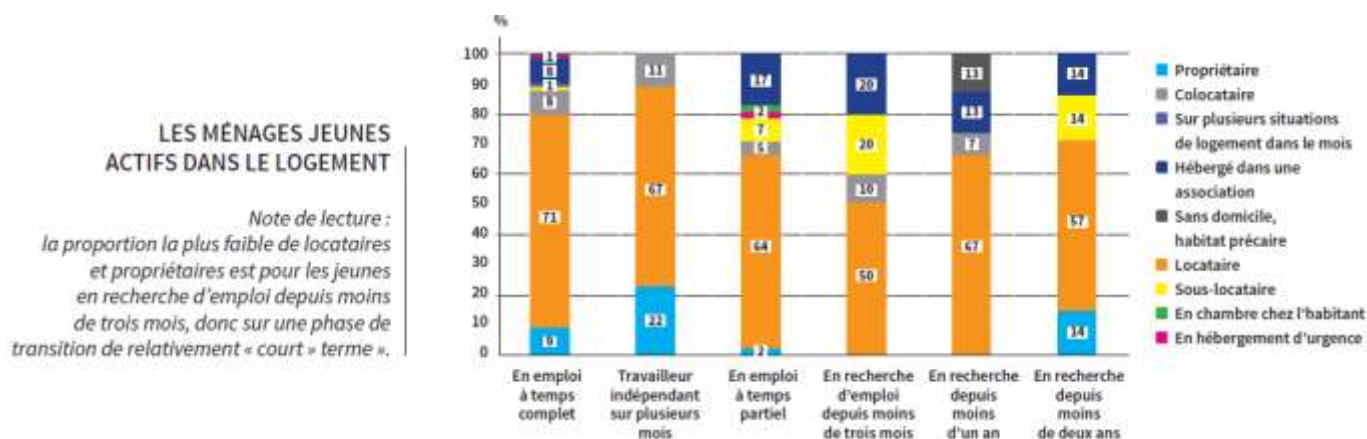
✓ Aller au bout du parcours résidentiel

Statut	La cohabitation (foyer familial ou tiers) : implique l'acceptation des règles du logement formulées par autrui, et écarte tout lien formel entre le jeune et les droits du logement.
Originel ou précaire	Paradoxalement, le logement précaire (squat, camping...) détache le jeune de tout logement, indépendant du foyer d'origine, mais le place dans une autre forme de dépendance.
Intermédiaire	La sous-location, l'hébergement par une association ou en structure d'urgence : mettent un tiers entre le jeune et les droits sur son logement, imposent des contraintes, voire des règles de vie. La colocation et la chambre chez l'habitant : impliquent l'indépendance locative, mais une cohabitation, un partage avec autrui qui borne les usages d'occupation dans le logement.
Indépendant	La location et la propriété : stade le plus abouti d'indépendance, titulaire des droits sur le logement, en théorie aucune tutelle sur son utilisation, mais implique des droits et devoirs.



La précarité des jeunes actifs est liée à l'emploi :

Un quart des jeunes actifs sont en contrat à temps partiel. Statutairement les jeunes actifs de moins de 25 ans sont dans un angle mort en termes de droits sociaux, et ne peuvent prétendre à un certain nombre d'aides sociales de droit commun. Le danger financier pèse sur leur insertion sociale et leur autonomie dans le logement en cas de discontinuité des parcours d'emploi. 1 jeune actif sur 3 déclare avoir renoncé à un emploi faute de logement. 1 jeune actif en emploi sur deux est titulaire d'un contrat à durée déterminée.



Cela implique, dans les représentations, que les jeunes actifs sont considérés comme non-encore ancrés dans des dynamiques de territoire, ou « handicapés » dans leur mobilité par un conjoint (mobile ou immobile). Ils sont donc soumis à un rite initiatique de la mobilité, dans une logique proche des pressions migratoires vers l'extérieur d'une société à court de ressources. Pourtant, en Europe, en 2016, il serait excessif de parler de pénurie de ressources matérielles, même relative. Mais la pénurie ressentie en termes d'offre d'emploi est

réelle, entraînant les réflexions de J. RIFKIN sur la fin du travail, mais aussi des pressions accrues sur les jeunes à la mobilité intercommunale, interdépartementale, inter-régionale, et dans le cas des plus aisés, internationale. Cette pression à la mobilité refuse aux jeunes actifs la stabilité d’insertion dans un logement, tant qu’ils n’ont pas obtenu d’emploi à la hauteur des attentes professionnelles que la société place en eux.

Le temps de trajet moyen logement-emploi des jeunes actifs est de 28min, six minutes de plus que la population jeune en 2008. Moins ils sont payés, plus ils sont prêts à parcourir de la distance entre leur logement et leur emploi, mais surtout, plus leur emploi est stable, moins ils sont prêts à parcourir cette distance. Les jeunes actifs sont conscients des données du marché du logement: de faibles revenus les contraignent à vivre dans des zones où le marché est moins attractif, donc moins cher, mais qui se retrouvent plus éloignées de l’emploi. Par ailleurs, un emploi stable encourage la mobilité de logement pour se rapprocher du lieu d’emploi.

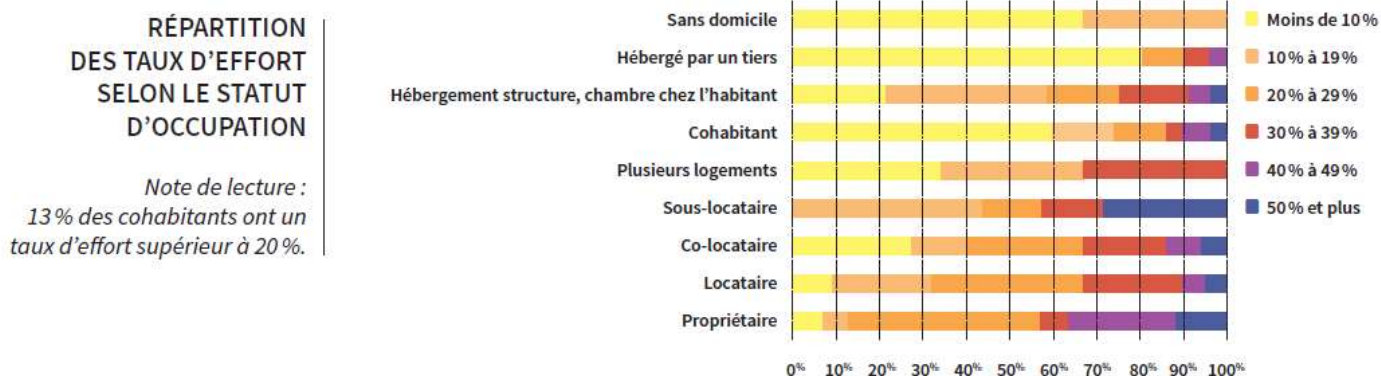
Les jeunes actifs sont en position fondamentalement précaire entre deux exigences : marché du travail régulé par l’impératif de mobilité / marché du logement dont les logiques, axées sur la sécurisation du propriétaire contre la vacance, sont rigides et font peser une inertie certaine sur le jeune actif. Ceci met également les employeurs en difficulté (N.KESTEMANN : « *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.* »).

En moyenne, les jeunes actifs disposent de 1150€ de revenus d’activité (présente ou passée). Les jeunes en emploi au moment de l’enquête sont payés en moyenne 1413€. 15% des jeunes actifs sont loin de l’autonomie financière, disposant d’un revenu d’activité inférieur à 1/3 de leurs ressources totales. Mais 60 % des jeunes actifs tirent plus des 2/3 de leurs ressources totales de leur travail – le reste venant d’un soutien des pouvoirs publics (prestations sociales) et de leurs proches. Cependant, ces ressources ne sont pas mécaniquement suffisantes pour leur permettre d’accéder au logement autonome.

La stabilité du statut d’emploi est une source de données économiques sur le jeune actif et son ménage, mais également un stigmate de premier plan de la qualité de son insertion sociale et professionnelle, laquelle est un attendu majeur dans les représentations. Il est demandé aux jeunes de se soumettre à des impératifs liés à leur accès à l’emploi, plus contraignants que pour le reste de la population, accentuant des difficultés accrues alors même que leur « qualité » de jeunes les entrave. Ils font ainsi face aux discriminations à l’entrée du logement liées au statut d’emploi : contrats courts et périodes d’essai apportent une incertitude dissuadant les bailleurs.

Mais l’emploi génère des besoins qui impactent la vie des jeunes actifs dans le logement :

47% des jeunes actifs reçoivent ou ont reçu une aide familiale non-financière concernant leur logement (29% des ménages ont un parent comme cautionnaire et 18% cohabitent avec leurs parents). D’un point de vue financier, 14% déclarent être aidés par leurs parents. Les jeunes actifs qui bénéficient des aides sociales sont quasiment indifféremment en emploi ou en recherche d’emploi. En revanche l’aide familiale est clairement plus orientée vers les jeunes en recherche d’emploi, puis éventuellement aux jeunes en emploi à temps partiel. 41% des jeunes actifs susceptibles de percevoir des aides au logement en bénéficient effectivement. Grâce aux aides au logement, les jeunes actifs gagnent en moyenne 7% de taux d’effort (par rapport à l’ensemble de leurs ressources) et 18% de taux d’effort par rapport à leurs revenus d’emploi.



Concernant les impayés, on compte seulement 12.5% des jeunes actifs qui y sont sujets, avec 9% de ces impayés de plus d'un mois de loyer (1,125% des jeunes actifs), et 2% seulement de plus de 3 mois de loyer (0,25% des jeunes actifs). A titre de comparaison, le parc social comptait 7% d'impayés de loyer en 2012, chiffre en croissance à cause de la crise économique. La situation des jeunes actifs à l'égard des impayés de loyer, ou du moins la représentation courante et pratique qu'en ont certains est donc selon toute vraisemblance purement discriminatoire, et ne justifie pas les précautions prises auprès d'eux, notamment l'exigence systématique et rédhitoire d'une caution et de garants, ou encore les surcoûts d'assurance.

D'ailleurs si l'on examine le règlement de ces impayés, on remarque que peu ont donné lieu à une perte pour le bailleur et/ou sa compagnie d'assurance : 71% au moins ont été recouvrés, et 8% était encore en traitement, donc le recouvrement paraît encore possible. Seul 1% des jeunes actifs indique avoir connu un impayé dont l'issue fut un dossier de surendettement. Pour tous les autres : parents, garants, amis, employeurs ou institutions ont soutenu, mais surtout plus d'1 sur 2 a assumé seul son impayé, via une augmentation du loyer suivant, un échelonnement de sa dette de loyer, un prêt bancaire ou la vente de ses effets personnels.

Les jeunes actifs dépensent en moyenne 5 549 € par an pour leur logement, soit 462,5 € par mois. Les coûts de logement les plus élevés sont ceux des ménages propriétaires qui remboursent leur prêt d'acquisition. Le coût du logement des ménages jeunes est proportionnel à l'âge : 212 € par mois pour les moins de 20 ans à 467 € pour les 20-25 ans puis 736 € pour les plus de 25 ans. Le taux d'effort net moyen est de 22 %. Le coût du logement est corrélé à la surface du logement occupé, mais encore davantage aux « bonus » offerts par le logement. Les jeunes actifs payent donc un « prix » à la décohabitation lorsqu'ils choisissent de minimiser la perte de confort de vie, subie lors de la décohabitation, en termes de cadre de logement.

56% jeunes actifs cohabitants ont un emploi. Face aux affaiblissements structurels de la structure familiale nucléaire et aux difficultés économiques des familles depuis la crise économique, l'élargissement à la cohabitation chez des tiers familiaux (non-parentaux) devient nécessaire (50% des hébergés chez un tiers). 30% des jeunes actifs cohabitants a vécu expérience de logement autonome. Et sur l'ensemble des jeunes actifs, 21,5% ont déjà été contraints de revenir au logement familial.

Il y a plusieurs influences à la décohabitation, au-delà ressources : la capacité des parents à aider leur enfant à accéder à l'indépendance en se logeant ailleurs est croissante avec leur richesse propre ; mais l'attraction sur le jeune qu'a le confort du logement parental, est également fonction croissante de leur richesse. De l'autre côté, des parents moins aisés ne pourront offrir au jeune que peu de soutien à la décohabitation, mais également peu de confort dans la cohabitation. Seules les classes moyennes peuvent être amenées à offrir aux jeunes des conditions de logement suffisamment inconfortables, de nature à inciter à la décohabitation, dans le temps même où l'on peut penser qu'elles sont en capacité d'assumer un soutien financier à celle-ci.

Zoom sur les jeunes en Garantie jeune :

+ de 90 % des Garantie Jeunes sont originaires du département dans lequel ils sont inscrits dans le dispositif, ils sont en moyenne âgés de 20 ans. 13 % bénéficient d'une aide familiale, en moyenne de 126 €. Pour ceux d'entre eux qui disposent d'un logement propre, ils occupent un logement d'en moyenne 31 m² (1/3 dans des solutions logement peu pérennes). Mais les cohabitants et hébergés par un tiers représentent 57% des Garantie Jeunes. Et parmi les garanties Jeunes locataires : 88% des jeunes se déclarent en ménage. Les jeunes actifs inscrits dans ce dispositif n'ont donc pas, pour la plupart d'entre eux, encore eu l'opportunité d'accéder à un logement indépendant, et la plupart de ceux qui y ont accédé ont pu bénéficier du renfort de leur conjoint.

Ces jeunes actifs sont attachés à une participation aux frais de logement : 65% d'entre eux payent ou participent au loyer, pour un montant moyen de 225€ par mois. 8% des jeunes Garantie Jeunes ont été ou sont confrontés à des impayés de loyer, pour la plupart inférieurs à 200€. Le logement mobilise une part importante de leurs ressources, et a constitué un handicap pour plus d'un tiers d'entre eux, qui a renoncé à postuler ou refusé un emploi en raison de la trop grande distance à son lieu de domicile.