

## LOGEMENT

### Les jeunes, une population qui peine à accéder à un logement

Quitter le domicile familial pour accéder à un logement autonome constitue une étape importante, marquant l'entrée dans l'âge adulte. Très exposés aux multiples facteurs de vulnérabilité (faible autonomie financière, précarisation dans l'emploi, mobilité forcée) les jeunes ménages sont particulièrement affectés par la crise du logement et les difficultés croissantes à se loger, compte tenu de la forte hausse des loyers et des prix d'achat. Région très attractive pour les jeunes, Midi-Pyrénées doit relever le défi d'offrir à ce public très hétérogène, tant les profils sociaux et les conditions de vie sont contrastés, la possibilité d'accéder ou se maintenir dans un logement décent, adapté à ses besoins (localisation, typologie, durée de bail...) et à ses capacités financières.

#### Le logement : un enjeu majeur

Aujourd'hui, et tout particulièrement pour les jeunes ménages, le fait de disposer de revenus d'activité est essentiel mais ne constitue pas toujours une condition suffisante pour accéder à un logement autonome et ce malgré les aides personnelles au logement. Les solidarités familiale et amicale jouent un rôle important et apportent un soutien précieux. Néanmoins, la prise en charge ou la participation au paiement du loyer du jeune décohabitant, quand elles sont possibles, pèsent lourdement sur le budget des familles. L'hébergement chez un proche est une solution de dépannage qui certes fournit un toit, mais ne permet pas véritablement l'insertion et l'épanouissement<sup>1</sup> auxquels aspire tout jeune, quelle que soit sa situation (étudiant, actif...). Les difficultés rencontrées pour accéder ou se maintenir dans un logement indépendant sont ainsi susceptibles de faire obstacle aux aspirations des jeunes tant en matière de formation, d'emploi, de projet professionnel, qu'au niveau de leur vie personnelle.

#### Un besoin en logements qui croît fortement en Midi-Pyrénées

Marquée par un dynamisme démographique soutenu, Midi-Pyrénées a connu sur la période récente un fort accroissement du nombre de ménages<sup>2</sup> et notamment ceux âgés de 16 à

29 ans. Alors qu'au niveau national le nombre de jeunes ménages a progressé de 2% durant la dernière décennie, la progression a été supérieure à 18% en Midi-Pyrénées (ce qui correspond à 16 000 jeunes ménages supplémentaires). Cela témoigne de l'intensité du besoin en logements pour cette catégorie de la population.

Ainsi, en 2011, plus de 100 300 ménages ont entre 16 et 29 ans, soit près de 8% des ménages de la région. Ce sont bien entendu les grands pôles urbains, où se localisent emplois, services et offre diversifiée en logements, qui concentrent les jeunes ménages. Ces derniers représentent 14% des ménages de la communauté urbaine Toulouse Métropole, 12% des ménages de la communauté d'agglomération du Grand Rodez, 9% s'agissant du Grand Tarbes et 8% pour les communautés d'agglomération d'Albi et Montauban. Néanmoins, sur la période récente, l'évolution du nombre de jeunes ménages est moins marquée dans les centres urbains que dans les espaces périurbains, tout particulièrement en proximité de l'agglomération toulousaine. Les stratégies résidentielles en matière d'accession à la propriété, dans un contexte de tensions croissantes des marchés immobiliers des grandes villes (Toulouse en particulier), mais également le développement important d'une offre locative en périphérie des principales agglomérations expliquent pour une très large partie ce phénomène. La croissance du nombre de jeunes ménages est par ailleurs le signe du renouveau démographique de certains territoires, plus ruraux.

<sup>1</sup> Sans qu'il soit possible de déterminer la part relevant d'un choix ou d'une cohabitation forcée, près de 21 000 jeunes âgés de 25 à 29 ans (13%) de Midi-Pyrénées vivent chez leurs parents et plus de 11 000 vivent chez un tiers (7%). Source : INSEE, recensement de la population, 2009.

<sup>2</sup> Ménages fiscaux. Confère encadré ci-après sur la source Filocom.

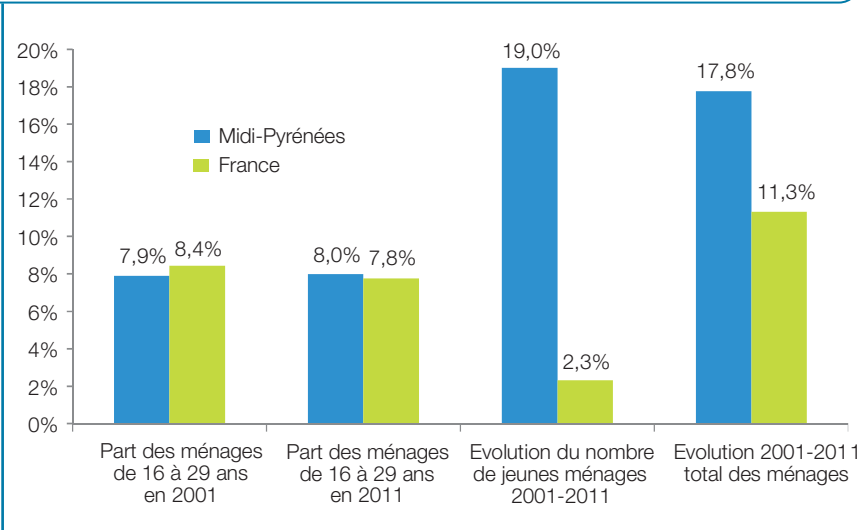
## Le rôle prépondérant du parc locatif privé

Le statut de locataire est prédominant chez les jeunes décohabitants, dans la mesure où il est le plus adapté aux besoins de mobilité de cette population. De surcroît, disposant de ressources financières limitées, les jeunes ne peuvent que très rarement privilégier l'acquisition de leur logement en début de parcours résidentiel. En dix ans, le nombre de ménages âgés de 16 à 29 ans vivant dans le parc locatif privé n'a cessé de croître (+ 25% entre 2001 et 2011). Le parc locatif privé a ainsi accueilli plus de 90% des jeunes ménages supplémentaires de la région (contre 40% pour la totalité des ménages). En 2011, ce parc loge les trois quart des jeunes ménages de la région, soit plus de 75 000 ménages, contre 65% en moyenne nationale. Ils ne sont que 8,6% à être logés dans le parc public, c'est à dire dans le parc locatif social, dont les loyers sont soumis à réglementation, contre près de 16% au niveau national. Cet écart avec la moyenne nationale trouve essentiellement son origine dans l'existence en Midi-Pyrénées d'un déficit structurel en ce qui concerne l'offre de logements sociaux. Pour autant, en Midi-Pyrénées la part du parc locatif social occupé par les jeunes ménages (9,4%) est légèrement supérieure à celle observée sur le territoire national (8,5%). Plus globalement, la part des jeunes ménages logés en HLM est en baisse constante au niveau national. On estime en effet à 30% la part des jeunes ménages logés en HLM, en 1988.

Par ailleurs, le parc HLM, très largement dominé par des logements de 3 et 4 pièces (les T1 et T2 ne représentent respectivement que 7% et 16% du parc HLM régional) n'est que relativement adapté aux situations des jeunes ménages et à leur première prise d'autonomie. D'autant que les jeunes demandeurs se heurtent dans certains territoires, où la pression observée sur ce parc est forte, à des délais d'attente incompatibles avec la temporalité et les rythmes de leur mobilité.

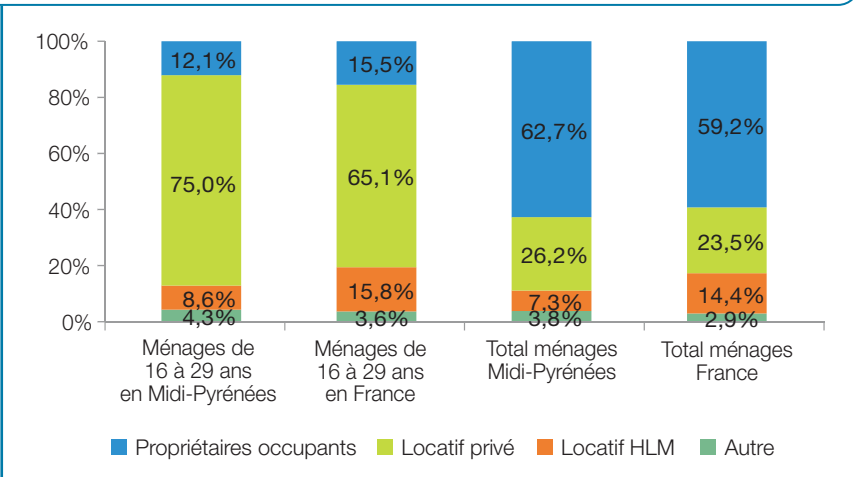
Même si elle reste inférieure à la moyenne nationale, la part des propriétaires parmi les ménages de 16 à 29 ans a augmenté en Midi-Pyrénées, à un rythme comparable à la tendance nationale entre 2001 et 2011 (plus 4 points environ). L'accession à la propriété des jeunes ménages, très contrainte, s'effectue très souvent au prix d'un endettement élevé et/ou d'aspirations « contrariées », compte tenu de la très forte sélectivité des marchés immobiliers, en particulier dans les grandes agglomérations.

### Part et évolution des jeunes ménages (2001-2011)



Sources : Filocom, DGFiP, MEDDE-METL

### Statut d'occupation des ménages (dont jeunes ménages) en 2011



Sources : Filocom, DGFiP, MEDDE-METL

### Évolution des dépenses annuelles en logement et du taux d'effort entre 2002 et 2006

	Moins de 25 ans	de 25 à 29 ans	Ensemble des ménages
<b>2002</b>			
Dépense brute moyenne (€)	3287,5	4163,5	3101,7
Dépense nette moyenne (€)	2271,8	3611,5	2718,5
Taux d'effort brut moyen (%)	27,5	18	11,4
Taux d'effort net moyen (%)	19	15,6	10
<b>2006</b>			
Dépense brute moyenne (€)	4171,2	5023,4	3515
Dépense nette moyenne (€)	2853,6	4376	3122
Taux d'effort brut moyen (%)	32,1	21,3	11,6
Taux d'effort net moyen (%)	22	18,5	10,3

Source : INSEE, enquête Logement 2002 et 2006 (France métropolitaine)

## Et une dépense en logement toujours plus élevée

Le rôle du parc locatif privé n'a cessé de se renforcer pour les jeunes ménages de Midi-Pyrénées, alors que dans le même temps, les loyers pratiqués sur le marché privé ont connu entre 1998 et 2010, une augmentation continue et sans précédent (+ 33% au niveau national, selon l'INSEE). Sur cette période, le prix des logements anciens a quant à lui augmenté de 141%. Il en résulte un effort financier toujours plus important pour des populations intrinsèquement plus modestes, auquel s'ajoutent les charges annexes au logement, en particulier le coût de l'énergie, en constante augmentation. Selon l'enquête Logement réalisée par l'INSEE en 2006, ce sont les jeunes qui consacrent la part la plus importante de leurs revenus pour se loger : 22% pour les moins de 25 ans et 18,5 % pour les 25-29 ans, contre 10,3% pour l'ensemble des ménages<sup>3</sup>. De même, alors qu'il est resté stable pour l'ensemble de la population, le taux d'effort des moins de 25 ans et des 25-29 ans a augmenté de 3 points entre 2002 et 2006.

## Des réponses locatives diversifiées

Compte tenu d'un marché locatif libre difficilement accessible pour les jeunes décohabitants aux ressources très modestes, le développement d'une offre qui est leur est destinée, adaptée à leurs besoins ainsi qu'à leurs modes de vie, revêt une importance majeure. Cette offre peut recouvrir des formes diverses, eu égard aux conditions d'accès au logement, au niveau de loyer ou de redevance, à la durée du bail et aux services et équipements proposés. Il peut ainsi s'agir de logements étudiants gérés par le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS), ou par les organismes HLM, de résidences sociales (tous publics ou réservées aux jeunes) ou de foyers de jeunes.

A titre d'exemples, le CROUS de Toulouse gère plus de 9 700 logements en Midi-Pyrénées (chambres en cités universitaires et studios en résidences universitaires) localisés dans les principaux pôles d'enseignement supérieur de la région (Toulouse, Tarbes, Albi, Castres). Les résidences Habitat Jeunes (ex : Foyers de Jeunes Travailleurs), offrent près de 1 400 logements en Midi-Pyrénées répartis dans 17 résidences. Elles ont accueilli en 2011, plus de 3 800 jeunes, dont 37% âgés de 18 à 21 ans. Elles proposent à la fois un espace privé (des logements individuels), un espace collectif et des services individualisés (emploi, formation, santé...).

A côté de cette offre dédiée, un certain nombre de dispositifs ont vocation à favoriser l'accès à un logement ordinaire dans le parc privé ou le parc HLM. C'est le cas de la sous-location dans le parc HLM, de la cohabitation intergénérationnelle, de l'intermédiation locative, confiée à une association ou à un organisme HLM et diverses aides en matière de garantie locative.

## Mais des jeunes en situation d'exclusion

Certaines personnes, en grande difficulté sociale, n'ont cependant d'autre choix que de recourir aux dispositifs d'hébergement d'urgence ou d'insertion afin d'éviter de dormir dans la rue. La part des jeunes ainsi hébergés dans les différents types de structures d'accueil, après

une succession de solutions de logement provisoires (chez un tiers, retour dans le foyer familial) voire de repli vers un habitat de fortune (cabane, camping, mobil home...) est en constante augmentation, comme le constatent les acteurs intervenant dans le champ des politiques sociales du logement et de l'hébergement.

### EXEMPLE DU PARCOURS DE YANNICK, 23 ANS, HÉBERGÉ EN CENTRE DE NUIT PENDANT 3 MOIS PUIS EN APPARTEMENT « SEMI-AUTONOME » DEPUIS 6 MOIS.

« Après 12 ans en famille d'accueil, Yannick a passé 5 années entre Grenoble, Dunkerque et Gaillac avec pour objectif vain de trouver un emploi stable. Il a ensuite été hébergé en centre de nuit (hébergement d'insertion) puis dans un appartement en « semi-autonomie » (appartement indépendant en CHRS insertion). Depuis qu'il est hébergé, Yannick a refait ses papiers (assurance, carte vitale, etc.) et s'est inscrit en formation. Il perçoit le CIVIS (montant 55€ par mois) et les « aides de la DDASS » en tant que pupille de l'État. Yannick souhaiterait accéder à un logement mais il explique que pour cela, il a besoin de revenus et donc d'un emploi. Sinon, il ne pourra pas payer un loyer (dans son appartement semi-autonome, il paie une redevance équivalente à 10% de ses ressources, charges comprises et il est aidé pour l'alimentation). Son objectif est ainsi d'être autonome financièrement. S'il ne trouve pas d'emploi, Yannick espère qu'il pourra occuper l'appartement jusqu'à ses 25 ans.

[Extrait sous la forme de récit de vie in *Les difficultés d'accès à un logement autonome*, Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement du Sud-Ouest, DRJSCS, DREAL Midi-Pyrénées, 2011.]

### La source Filocom

Le Fichier des logements par communes (Filocom) est construit par appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus.

Le ménage dans Filocom est un ménage fiscal qui est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Sont exclus des ménages fiscaux, les ménages constitués de personnes qui ne sont pas fiscalement indépendantes, les contribuables vivant en collectivité et les sans-abri.

L'âge du ménage correspond à celui de la personne de référence. Il est calculé à partir de la date de naissance de l'occupant principal, c'est-à-dire celui à qui est adressé l'avis d'imposition à la taxe d'habitation.

Le parc social regroupe les logements dont le propriétaire est un bailleur HLM ou une société d'économie mixte (SEM).

### POUR EN SAVOIR PLUS

- Le logement des jeunes, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, novembre 2011.
- Actualités habitat n°947 du 30 mai 2012, dossier « Le logement des jeunes », Union Sociale pour l'Habitat, mai 2012.
- Le logement autonome des jeunes, rapport du Conseil Economique, Social et Environnemental, janvier 2013.
- Youth in Europe, a statistical portrait, eurostat, 2009.

<sup>3</sup> Taux d'effort net, après aides au logement.