

novembre 2012

# LE LOGEMENT DES JEUNES À PARIS

*Enquête de l'ADIL 75*

Étude réalisée par Dominique Noël





**D**ans un contexte immobilier tendu où la demande est supérieure à l'offre, la situation familiale, professionnelle et la stabilité financière sont autant de critères de sélection qui peuvent laisser les populations fragiles à l'écart du marché. Les jeunes forment une de ces catégories soumises à une sélectivité et un accès au logement qui s'avère complexe. Le cas de Paris, qui constitue un point d'attraction particulièrement efficace auprès des individus les plus jeunes, illustre ce phénomène de congestion. En effet, devoir justifier l'assurance du paiement du loyer en même temps qu'affronter la concurrence au moment où l'on démarre dans la vie, pose des difficultés. Trouver un logement et s'y maintenir lorsque l'on est jeune est donc délicat, a fortiori dans une zone aussi tendue que la capitale.

**D**ans le cadre de son rôle d'information et d'orientation du public dans ses démarches liées au logement, l'ADIL 75 est quotidiennement confrontée aux problèmes de logement rencontrés par les jeunes. Ces difficultés interviennent tant pour accéder à un logement (près de 40% des jeunes venus consulter l'ADIL 75 au cours du 1er semestre 2012 recherchaient un logement) que pour résoudre les désagréments une fois installé.

**P**artant de ces constats empiriques, l'ADIL 75 a souhaité mieux appréhender le parcours résidentiel des jeunes et leur rapport au logement. Une enquête a ainsi été menée auprès de 500 personnes âgées de 18 à 30 ans venues consulter les permanences juridiques de l'ADIL 75.

**A**près avoir présenté le profil socio-économique des jeunes venus à l'ADIL, leurs conditions de logement seront étudiées ainsi que les difficultés qu'ils ont rencontrées et enfin leurs projets résidentiels. Ensuite seront examinés les moyens mis en place par les différents acteurs du logement pour accompagner ce jeune public.



## LE LOGEMENT DES JEUNES À PARIS - Enquête de l'ADIL 75

|   |       |
|---|-------|
| 1 Les jeunes : une population composite .....                             | p. 6  |
| 1.1 L'attractivité de Paris .....   | p. 6  |
| 1.2 Une surreprésentation de jeunes célibataires .....                    | p. 6  |
| 1.3 Des profils économiques disparates .....                              | p. 6  |
| 1.3.1 Une présence marquée de diplômés                                    |       |
| 1.3.2 De nombreuses situations professionnelles                           |       |
| 1.3.2 Le profil des étudiants reçus                                       |       |
| 2 Les jeunes et leur logement .....                                       | p. 8  |
| 2.1 Une écrasante majorité de locataires .....                            | p. 8  |
| 2.2 Une charge budgétaire élevée .....                                    | p. 9  |
| 2.3 Quelle satisfaction au regard de son logement ? .....                 | p. 9  |
| 2.3.1 Les conditions de logement  |       |
| 2.3.2 Le rapport au logement  |       |
| 3 L'accès au logement, le parcours du combattant .....                    | p. 11 |
| 3.1 Le recours aux proches et aux agences pour trouver un logement .....  | p. 11 |
| 3.2 Le coût du logement pour principal obstacle .....                     | p. 11 |
| 3.3 Une part importante de jeunes souhaitent changer de logement .....    | p. 12 |
| 4 Les solutions dont disposent les jeunes .....                           | p. 13 |
| 4.1 Les différentes aides publiques mobilisables .....                    | p. 13 |
| 4.1.1 Les aides pour un accès à un logement locatif                       |       |
| 4.1.2 Les aides à l'accession à la propriété                              |       |
| 4.2 L'offre de logements .....  | p. 15 |
| 4.2.1 Les logements sociaux pour étudiants financés par la Ville de Paris |       |
| 4.2.2 Le parc du CROUS  |       |
| 4.2.3 Les logements sociaux pour jeunes financés par la Ville de Paris    |       |
| 4.2.4 La colocation intergénérationnelle                                  |       |
| 4.2.5 Le parc régional de logements                                       |       |
| 4.3 Les points d'information dédiés au logement des jeunes .....          | p. 17 |
| Note méthodologique .....   | p. 20 |
| Questionnaire de l'enquête .....  | p. 21 |
| Bibliographie .....   | p. 24 |



## 1

## Les jeunes : une population composite

## 1.1 L'attractivité de Paris

41,4% des jeunes interrogés lors de l'enquête sont originaires de Paris, 44,2% viennent d'Ile-de-France ou de province et les 14,4% restant viennent de l'étranger.

L'attractivité de Paris en tant que catalyseur d'activités n'est plus à démontrer. À l'instar des grandes métropoles régionales, elle est particulièrement significative auprès des jeunes qui viennent pour leurs études, leur insertion ou leur promotion professionnelle. **Les 20-34 ans représentent en effet 27,6% des habitants parisiens**, contre 18,9% à l'échelle métropolitaine<sup>1</sup>.

## 1.2 Une surreprésentation de jeunes célibataires

**Plus de 75% des jeunes interrogés sont célibataires.**

Sur le panel interrogé, 3,2% des jeunes ont moins de 20 ans, 29,6% ont entre 20 et 25 ans et 67,2% ont plus de 25 ans. 34% des couples et 3% des célibataires ont au moins un enfant.

## 1.3 Des profils économiques disparates

## 1.3.1 Une présence marquée de diplômés

Niveau d'études des consultants jeunes reçus à l'ADIL

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Sans diplôme               | 5%  |
| CAP                        | 1%  |
| BEP                        | 4%  |
| Baccalauréat ou équivalent | 11% |
| Bac +2                     | 16% |
| Bac +3                     | 16% |
| Bac +4                     | 13% |
| Bac +5 et +                | 34% |

Près de 90% des jeunes reçus possèdent au moins un diplôme de niveau baccalauréat. Plus de la moitié sont titulaires d'un diplôme de 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> cycle. Cette surreprésentation des diplômés semble être la conséquence directe de la concentration dans la capitale et sa région de grandes écoles, d'universités et de la présence d'un bassin d'emploi à fort potentiel.

## 1.3.2 De nombreuses situations professionnelles

Les consultants interrogés sont essentiellement des **actifs** (80,6%).

Parmi eux, **65,8% disposent d'un emploi stable (CDI)**, **17,4% connaissent une situation d'emploi plus instable (CDD, intermittent du spectacle, intérimaire)**, **4% exercent une profession libérale** et enfin **12,8% sont au chômage**.

- Les actifs ayant un emploi

Le revenu moyen par **jeune célibataire en activité professionnelle est de 1 883 €/mois**. Mais cette moyenne cache d'importantes disparités, fonction de l'activité salariée ou du statut.

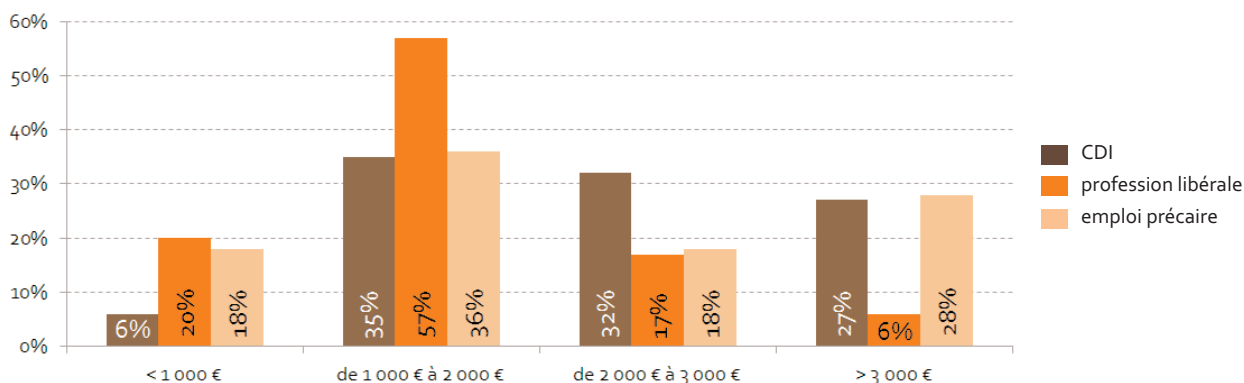
En effet, **le montant moyen des revenus des jeunes célibataires salariés en CDI s'élève à 1 980 €**.

Les travailleurs précaires ont, quant à eux un revenu moyen de 1 480 €.

Et enfin, les consultants en profession libérale, quant à eux, disposent du revenu moyen le plus élevé, 2 660 €.

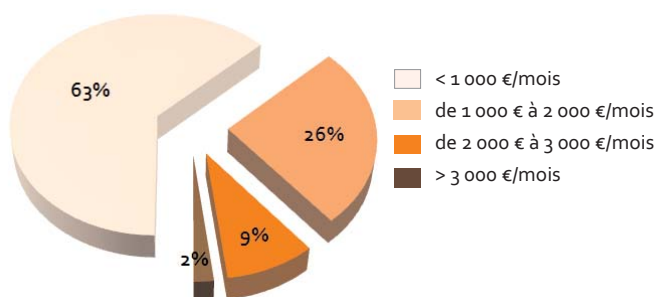
1. Population, logement, emploi. Résultats de l'exploitation globale 2008 et chiffres de population 2009. Apur, février 2012

## Niveau de revenus mensuels des consultants jeunes reçus à l'ADIL



- Les demandeurs d'emploi

## Revenus des jeunes consultants demandeurs d'emploi reçus à l'ADIL



Parmi les consultants interrogés 12,8% sont confrontés au chômage. Ce chiffre est comparable au taux de chômage des jeunes actifs de 18 à 30 ans enregistré lors du recensement 2009, qui était alors de 13,2%.

**Ces jeunes en situation de chômage perçoivent un revenu moyen de 840 €.**

## 1.3.3 Le profil des étudiants reçus

**Les étudiants représentent 19,4% de notre panel.** Entre soutien parental et nécessité de travailler en poursuivant leurs études, la situation financière des étudiants varie. Bien que le revenu mensuel moyen soit de 1 000 €, les cas peuvent varier du simple au double.

## Revenus des consultants jeunes étudiants reçus à l'ADIL

|                           |      |
|---------------------------|------|
| < 1 000 €/mois            | 57 % |
| de 1 000 € à 2 000 €/mois | 38 % |
| > 2 000 €/mois            | 5 %  |

Alors que 57% des étudiants disposent d'un revenu inférieur à 1 000 €, 5% dépassent 2 000 €/mois.

## Montant de l'aide parentale des consultants étudiants reçus à l'ADIL

|                |      |
|----------------|------|
| < 500 €        | 40 % |
| de 500 à 800 € | 20 % |
| > 800 €        | 40 % |

Plus de la moitié des étudiants sondés perçoivent **une aide parentale d'un montant moyen de 660 €.** Cet appui, souvent nécessaire, permet de faire face aux différents frais.

## Montant du salaire des consultants étudiants reçus à l'ADIL exerçant une activité professionnelle

|                  |      |
|------------------|------|
| < 500 €          | 33 % |
| de 500 € à 800 € | 50 % |
| > 800 €          | 17 % |

Près de 60% cumulent leurs études et une activité professionnelle, en majorité des contrats à durée déterminée. Plus de 80% de ces étudiants disposent de salaires inférieurs à 800 €.



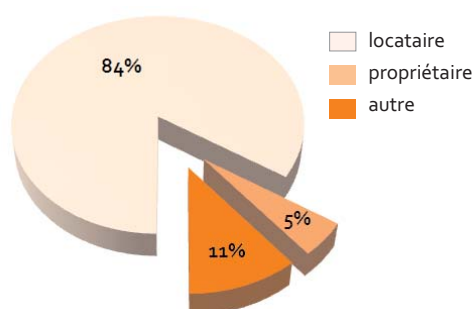
## 2

## Les jeunes et leur logement

## 2.1 Une écrasante majorité de locataires

**L'âge moyen de décohabitation est de 21 ans pour les jeunes consultants interrogés.** Selon l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, la proportion des jeunes d'Ile-de-France vivant chez leurs parents diminue avec l'âge. Très nombreux à 18-24 ans (66%), ils ne sont plus que 21% à 25-29 ans. C'est à partir de 24 ans que les jeunes vont majoritairement quitter le domicile parental. En 1990, l'âge de décohabitation se situait un an plus tôt<sup>2</sup>. A l'échelle nationale, l'Enquête Logement 2006 a révélé que l'âge médian du départ du foyer familial était de 22,1 ans en 2002, avec un différence entre femmes (21,3 ans) et hommes (23,3 ans).

## Statuts d'occupation des consultants jeunes reçus à l'ADIL

**84,1% des jeunes interrogés sont locataires.**

Le parc privé constitue le premier parc d'accueil, **91,4%** des jeunes locataires y résident (74,4% dans le cadre de la loi 6 juillet 1989 et 25,6% en location meublée).

**8,2%** des jeunes reçus occupent un logement social. Cette part relativement faible du parc social s'explique par des délais d'obtention d'un logement difficilement compatibles avec les besoins d'une population très mobile. Au 31 décembre 2011, plus de 25 500 jeunes âgés de 18-30 ans (70% étant parisiens) étaient inscrits au fichier parisien des demandeurs de logements sociaux, représentant 20,2% de l'ensemble des inscrits.

La catégorie *autres* (10,7%) recoupe les occupants à titre gratuit, ceux logés par les parents au domicile familial ou non, ou en situation de sous location non autorisée et les cas particuliers notamment les logements de fonction et squats.

On retrouve aussi dans cette rubrique, une pratique qui perdure : **le bailleur qui établit le contrat de location au nom des parents pour s'assurer le règlement du loyer.**

Exemple de situation rencontrée lors de l'enquête

22 m<sup>2</sup> pour un loyer de 528 €, étudiante de 20 ans disposant d'une pension parentale de 300 €. Le bailleur a exigé que le bail soit établi au nom des parents, qui sont donc les locataires en titre. L'occupante ne peut bénéficier d'une aide au logement.

**11,4% des jeunes ont opté pour la colocation.** Cette formule répond à un impératif économique, le prix des studios dépassant la barre des 23 € sur Paris (23,8 €/m<sup>2</sup> pour un logement d'une pièce au 01/01/2012<sup>3</sup>). Les prix des chambres en colocation sont d'un coût moindre avec le confort et des parties communes plus importants.

Exemple de situation rencontrée lors de l'enquête

Locataire de 19 ans, en colocation avec trois autres étudiants dans un 4 pièces de 75 m<sup>2</sup> pour un loyer de 1 220 € soit 305 € par colocataire. Cette formule est très satisfaisante pour ce jeune qui dispose ainsi d'un grand appartement moyennant un budget de loyer plus restreint.

**Or la colocation, qui est particulièrement prisée par les jeunes, peut se transformer en réel accueil,** faute d'une réglemmentation spécifique. Bon nombre de colocataires qui ont opté pour ce mode de vie sont alors confrontés à de nombreuses désillusions dont ils nous ont fait part.

Exemple de situation rencontrée lors de l'enquête

Etudiante de 24 ans en colocation dans un 3 pièces de 40 m<sup>2</sup> pour un loyer total, charges comprises de 960 €, soit 480 € par occupant. Elle perçoit une aide au logement de 115 €. Elle avait choisi sa colocataire car il s'agissait d'une amie, la mésentente est intervenue et elle a dû quitter le logement, ne pouvant plus l'assumer seule. Cette situation conflictuelle s'est soldée par l'échec à ses partiels, et un redoublement.

Ainsi au départ d'un colocataire, si une clause de solidarité a été prévue, le congé d'un seul colocataire est inopérant. Beaucoup de jeunes restent ainsi engagés pour la durée du bail en cours, alors qu'ils ne résident plus dans le logement.

2. Le logement des jeunes en Ile-de-France. Note rapide n°556. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, juillet 2011  
3. Evolution en 2011 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne. OLAP, mai 2012

La situation peut s'avérer encore plus dramatique car généralement les parents se sont portés caution et risquent d'être sollicités pour payer une dette de loyer alors que leur enfant a quitté le logement depuis longtemps. De nombreux colocataires sont surpris de ne pas récupérer leur dépôt de garantie à leur départ. En effet le copreneur qui a quitté les lieux ne peut exiger du bailleur la restitution de sa quote-part du dépôt de garantie. Il ne sera remboursé dans sa totalité qu'à la libération complète du logement.

En 2009, l'ADIL 75 a d'ailleurs réalisé une étude sur la colocation à partir des difficultés rencontrées par son public et a émis des propositions, notamment l'exclusion de la clause de solidarité remplacée par un système d'assurance, afin de sécuriser les colocataires comme les bailleurs<sup>4</sup>.

**5,2% des jeunes sont propriétaires.** Deux cas de figure existent, les biens reçus en donation ou l'accession. Accéder à la propriété exige d'être capable de financer un crédit, suppose donc des revenus stables et suffisamment élevés, mais aussi un apport personnel. Le revenu moyen des jeunes propriétaires interrogés est de **3 555 €/mois**. Avec un prix moyen de 8 340€/m<sup>2</sup> à Paris au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012<sup>5</sup>, l'achat d'un bien sur la capitale de la part de la population la plus jeune nécessite donc un apport personnel conséquent. En effet, 64,5% des jeunes propriétaires interrogés ont eu recours à un apport familial pour acquérir leur bien. De plus, ces jeunes propriétaires ont très majoritairement bénéficié du Prêt Paris Logement de la Ville de Paris (70,6%), du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (64,7%) et 47,1% ont sollicité un prêt d'Action Logement.

## 2.2 Une charge budgétaire élevée

Le montant moyen du loyer acquitté par les locataires enquêtés s'élève à **742 € et 75 € de charges**. Pour les accédants à la propriété, la mensualité de l'emprunt en cours est en moyenne de **982 €** et les charges trimestrielles sont de **412€**.

**La part du loyer moyen dans le budget des locataires interrogés est de l'ordre de 40%.** L'étude de l'ADIL 75 réalisée en 2008 sur la part du loyer dans le budget des ménages, révélait qu'un tiers des jeunes de moins de 25 ans avait un loyer supérieur à 45% de leurs revenus<sup>6</sup>.

**Les jeunes ménages propriétaires consacrent en moyenne 33% de leur revenu au remboursement de leur crédit et charges de copropriété.**

Seuls 19,9% des ménages interrogés sont allocataires d'une aide au logement pour un montant moyen de 190 €. Les différentes aides au logement de la Ville de Paris ont été allouées à 3,1% des jeunes.

Cette faible sollicitation semble trouver son origine dans la spécificité du public venu nous consulter, plus de 80% des jeunes interrogés sont actifs et disposent de revenus dépassant les plafonds de ressources pour l'attribution de ces aides.

## 2.3 Quelle satisfaction au regard de son logement ?

### 2.3.1 Les conditions de logement

Les logements occupés par les jeunes sont essentiellement de petites surfaces, dans des immeubles anciens (52,7% habitent un immeuble construit avant 1948). Seul 25,7% du jeune public interrogé réside dans des immeubles bâtis après 1970. 52,6% des immeubles sont équipés d'un ascenseur et 35,3% disposent d'un chauffage collectif.

**Surface moyenne des logements des jeunes consultants reçus à l'ADIL**

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| < 9 m <sup>2</sup>        | 3%  |
| de 9 à 20 m <sup>2</sup>  | 20% |
| de 20 à 30 m <sup>2</sup> | 26% |
| de 30 à 40 m <sup>2</sup> | 19% |
| de 40 à 50 m <sup>2</sup> | 11% |
| de 50 à 60 m <sup>2</sup> | 9%  |
| de 60 à 70 m <sup>2</sup> | 7%  |
| > 70 m <sup>2</sup>       | 5%  |

**La surface moyenne du logement est de 37 m<sup>2</sup>.** Mais elle est inférieure à 30 m<sup>2</sup> pour 49% des logements.

Seuls 5,3% des logements comptent trois pièces ou plus.

Selon l'OLAP, le coût d'un studio de 25 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2012 est de 650 €, de 947,10 € pour un deux pièces de 41 m<sup>2</sup>, et de 1 372,50 € pour un trois pièces de 61 m<sup>2</sup><sup>7</sup>.

4. La colocation à Paris, une formule très prisée dans un univers non réglementé. ADIL 75, octobre 2009

5. Indices Notaires-INSEE

6. La part du loyer dans le budget des ménages. ADIL 75, février 2009

7. Evolution en 2011 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne. OLAP, mai 2012

### 2.3.2 Le rapport au logement

La question de la satisfaction au regard du logement a été posée lors de l'enquête. **59,7% des jeunes se sont dit satisfaits du logement qu'ils occupent** (23,8% étant très satisfaits et 76,2% satisfaits).

#### Critères d'insatisfaction des logements des jeunes consultants reçus à l'ADIL

|  |      |
|--|------|
| Logement trop cher                         | 51 % |
| Logement trop petit                        | 45 % |
| Logement humide                            | 44 % |
| Normes électriques, plomberie défectueuses | 38 % |
| Mauvaise isolation thermique               | 32 % |
| W-C sur le palier                          | 11 % |
| Absence de douche                          | 5 %  |

Plusieurs critères d'insatisfaction ont été proposés aux consultants. Certains ayant opté pour un choix multiple. La **cherté des logements** se révèle être le principal critère d'insatisfaction devant l'exiguïté.

#### Exemple de situation rencontrée lors de l'enquête

*Famille monoparentale (revenu mensuel de 2 500 €, remboursement de 450 € pour un prêt étudiant), résidant dans un deux pièces de 51 m<sup>2</sup>, pour un loyer de 1 140 € charges comprises. La locataire a accumulé une dette de loyer de 1 600 €.*

Les problèmes d'humidité et de condensation sont également récurrents et comptent à hauteur de 44% dans l'insatisfaction des jeunes par rapport à leur logement.

#### Exemple de situation rencontrée lors de l'enquête

*Locataire d'un 25 m<sup>2</sup> pour un loyer de 620 €. Le logement est très humide, les dispositifs de ventilation sont insuffisants et ne répondent pas aux normes de décence. Ne disposant que du RSA, la locataire est contrainte de se maintenir dans cet appartement.*

Parmi l'ensemble des jeunes interrogés, les étudiants sont confrontés à un inconfort plus important. Plus de la majorité ne sont pas du tout satisfaits de leur logement. Dans un contexte où la moitié des étudiants réside dans un logement de moins de 20 m<sup>2</sup>, le coût et la taille du logement sont les principales raisons de leur insatisfaction.

La dépense que représente le logement au regard des ressources des étudiants se traduit par un taux d'effort de plus en plus élevé mais également par des conditions de logement dégradées. De nombreux étudiants, pour des raisons financières, sont contraints d'accepter des logements de moindre qualité et de faible surface. Lors de l'enquête, on a d'ailleurs pu rencontrer des jeunes qui louaient des logements dont la surface était inférieure au 9 m<sup>2</sup> minimum requis par la loi.

#### Exemple de situation rencontrée lors de l'enquête

*Pièce de 6 m<sup>2</sup> louée par une étudiante de 20 ans, pour un loyer de 500 €. Une allocation logement de 250 € est versée malgré le caractère non décent du logement.*

Un tiers des salariés, pourtant en CDI, a indiqué n'être pas satisfait de son habitat. Le principal critère d'insatisfaction, comme chez les étudiants, concerne le prix du logement, trop élevé au regard de sa taille. **Parmi les salariés employés en CDI, 12% disposent d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.**

Les jeunes propriétaires, pour leur part, sont pleinement satisfaits du confort de leur logement (61,1% se disent satisfaits et 38,9% très satisfaits). **Ils disposent d'une surface moyenne de 57 m<sup>2</sup> contre 33 m<sup>2</sup> pour les locataires.**

## 3

## L'accès au logement, le parcours du combattant

## 3.1 Le recours aux proches et aux agences pour trouver un logement

Le réseau familial ou amical et les agences immobilières sont les principales sources des jeunes interrogés pour trouver un logement (66,6%).

Le réseau amical ou familial semble rendre plus facile l'accès à un logement. En effet, seuls 60% des jeunes ayant obtenu un logement par ce biais se sont vus réclamer des garanties (94% pour ceux ayant loué via une agence immobilière et 87% de particulier à particulier).

**Recours des jeunes consultants reçus à l'ADIL pour trouver leur logement**

|  |      |
|--|------|
| Agences immobilières                       | 36 % |
| Relations familiales ou amicales           | 31 % |
| Particulier à particulier                  | 21 % |
| Demande de logement social                 | 3 %  |
| 1% logement                                | 3 %  |
| Autres                                     | 3 %  |
| CROUS, associations et réseaux d'étudiants | 2 %  |
| Marchands de listes                        | 1 %  |

**Il est à signaler une pratique qui perdure, bien que contestable : les marchands de listes.** Dans un marché locatif tendu, ils sévissent en profitant de la crédulité et de l'urgence d'une population fragile. Leur clientèle est invariablement la même : étudiants de province arrivant sur Paris et désireux de trouver rapidement un logement, étrangers, jeunes travailleurs. En faisant appel à un marchand de listes, il n'y a aucune garantie de trouver un logement et ce alors même que des honoraires auront été versés. Sa seule contrainte est de fournir des listes de logements avant de demander une somme d'argent comprise généralement entre 150 à 300 €. Les logements disponibles, souvent moins nombreux que les demandeurs, sont alors pris d'assaut.

Il apparaît impératif que le contrat soit le plus précis possible quant au logement recherché (indiquer le type de logement souhaité, le nombre de pièces, le montant du loyer, la desserte en transport en commun, le délai de recherche ou encore le secteur recherché). Dans tous les cas, il faut éviter les formules vagues. La précision de ces renseignements permettra, en cas de litige quant à la bonne exécution du contrat, de déterminer si le marchand de listes a respecté sa mission et de faciliter la récupération des honoraires versés.

L'ADIL 75 est régulièrement confrontée aux dérives engendrées par cette profession et multiplie les alertes auprès de ce jeune public.

## 3.2 Le coût du logement comme principal obstacle

Bien que le parc privé soit le parc d'accueil privilégié (91,4% des jeunes interrogés y résidant), son accès demeure difficile. En effet 63,6% des interrogés ont été confrontés à des difficultés pour louer un logement avec le coût des loyers comme principal facteur de blocage. De plus, le fort taux de célibataires dans cette catégorie d'âge rend moins probable un partage des coûts du logement et les petites surfaces sont généralement plus chères au m<sup>2</sup>. S'y ajoute la problématique des cautions et garanties exigées, freins souvent importants.

**Les obstacles rencontrés par les jeunes consultants reçus à l'ADIL pour trouver un logement**

|  |      |
|--|------|
| Coût des loyers  | 63 % |
| Revenus insuffisants                                   | 58 % |
| Instabilité professionnelle                            | 30 % |
| Absence de garant                                      | 17 % |
| Refus par le bailleur des garants proposés             | 6 %  |
| Refus par le bailleur de recourir à la GRL ou à la GLI | 2 %  |
| Refus de recourir à la Garantie Loca-Pass              | 3 %  |

Avec un loyer moyen au m<sup>2</sup> de 20,80 € au 01/01/2012 (23,40 € pour les emménagés récents)<sup>8</sup>, il n'est pas étonnant que le coût du loyer soit la principale difficulté rencontrée. De plus, les loyers des petites surfaces dont sont friands les jeunes et tout particulièrement des studios sont encore plus élevés (23,80 € en moyenne et 26 € pour les emménagés récents).

Compte-tenu du montant des loyers demandés, 58% des jeunes interrogés considèrent disposer de ressources insuffisantes pour louer un logement. Les jeunes sont confrontés à un manque de solvabilité dans un marché immobilier

8. Evolution en 2011 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne. OLAP, mai 2012

des plus tendus, face à des bailleurs réclamant en général des revenus représentant trois, à quatre fois le montant du loyer.

**17,4% des ménages, faute d'un garant, se sont déjà vus refuser une location.** Ce chiffre est à mettre en parallèle avec les garanties imposées à ces jeunes lors de la conclusion d'un bail : pour 85,1% des locataires, le bailleur a exigé un garant.

Il est regrettable de constater que la Garantie des Risques Locatifs (GRL) et la Garantie des Loyers Impayés (GLI) soient peu souscrites par les bailleurs. En effet, seuls 0,8% des locataires de notre enquête ont bénéficié de ce type de garanties. Ces dispositifs sont particulièrement avantageux pour les locataires, car les bailleurs y ayant souscrit ne peuvent solliciter un cautionnement. Cependant le cumul de garanties reste possible en cas de location à un étudiant ou à un apprenti. Les propriétaires bailleurs n'ont pas été conquis par ces dispositifs malgré les garanties offertes.

La GRL prend, en effet, en charge les loyers impayés et les frais de procédure dans la limite d'un plafond de 70 000 € et les dégradations locatives, 7 700 € TTC par sinistre et par logement en cas de location d'un logement vide et 3 500 € TTC en cas de location meublée. Le coût de cette assurance, de l'ordre de 2,5%, semble être la raison de son manque de succès et de plus peu de compagnies d'assurances la proposent. Pour pallier ce manque et faciliter l'accès au logement des jeunes, certaines collectivités et communautés d'agglomération, notamment Chartres Métropole, prennent en charge la prime du contrat d'assurance GRL et ce, pour tout bailleur du parc locatif privé acceptant de loger un ménage pour lequel un des titulaires du bail a moins de 30 ans.

La GLI, quant à elle, peut être souscrite auprès de n'importe quelle compagnie d'assurances. Elle ne prend en charge que les locataires réputés solvables et présentant peu de risques. Les tarifs sont variables d'une compagnie à l'autre. Le plus souvent, les tarifs constatés sont de l'ordre de 3% du montant annuel des loyers et charges.

Au cours de notre enquête nous avons rencontré de jeunes locataires ayant connu des difficultés dans leur recherche de logement, malgré la présence d'un garant. En effet lorsque ce dernier n'était pas de nationalité française ou ne résidait pas sur le territoire métropolitain, certains bailleurs se sont montrés réticents quant à la garantie apportée.

#### Exemple de situation rencontrée lors de l'enquête

*Etudiante de 22 ans percevant une pension parentale de 800 €, locataire d'un studio pour un loyer de 700 € (200 € d'aide au logement). A eu beaucoup de difficultés à louer un logement car ses parents qui peuvent se porter caution résident aux Antilles.*

### 3.3 Une part importante de jeunes souhaitent changer de logement

Près de la moitié (47,7%) des jeunes interrogés sont à la recherche d'un nouveau toit.

Ils se tournent en priorité à 80,5% vers la location. **La location vide est le régime prédominant (48,3%)**. 33,4% des jeunes souhaiteraient bénéficier d'un logement du parc social. La location meublée attire 16,2% des jeunes en recherche de logement. Il s'agit principalement d'étudiants (52,9%) ou de jeunes qui sont particulièrement mobiles et qui souhaitent généralement bénéficier de la flexibilité de ce type de contrat, et plus particulièrement du préavis réduit à un mois. 68,4% des jeunes optant pour une location meublée ont moins de 25 ans. Enfin 2,1% optent pour une résidence universitaire ou un foyer de jeunes travailleurs.

La **colocation** conserve un relatif succès, puisque plus de 20% des jeunes qui recherchent un logement, optent pour ce type de location. Un grand nombre de jeunes actifs et d'étudiants sont intéressés par cette formule, pour des raisons financières mais également par goût d'un mode de vie plus communautaire.

Les **futurs accédants**, dans 75% des cas, rencontrent des difficultés pour réaliser leur projet, compte-tenu principalement d'un manque d'apport personnel (44%). Pour la plupart des jeunes ménages, l'accession à la propriété n'est le plus souvent envisageable qu'avec l'aide financière des parents. En effet 81,8% des jeunes propriétaires interrogés qui ont bénéficié d'un apport familial n'auraient pas pu réaliser leur projet immobilier sans cette aide. L'instabilité professionnelle et l'insuffisance de revenus sont également des freins à l'accession.

## 4

## Les solutions dont disposent les jeunes

## 4.1 Les différentes aides publiques mobilisables

Divers dispositifs tant au niveau national qu'au niveau parisien ont été mis en place pour faciliter l'accès à un logement indépendant.

## 4.1.1 Les aides pour l'accès à un logement locatif

Les aides nationales

- Les aides au logement

Au cours de l'année 2011, **105 099 allocations logements ont été distribuées à de jeunes ménages parisiens âgés de 18 à 30 ans** (91 998 Allocations Logement à caractère Social, 3 669 Allocations Logement à caractère Familial et 9 432 Aides Personnalisées au Logement)<sup>9</sup>, leur permettant ainsi de réduire leur taux d'effort.

Cependant le pouvoir solvabilisateur des aides s'est peu à peu amenuisé depuis 2002, date de l'alignement du barème AL sur celui de l'APL. Les loyers plafonds pour le calcul des aides ont décroché de l'évolution des loyers du secteur privé. Pour exemple le plafond de loyer applicable en Zone 1 valable pour Paris est de 284,84 € pour une personne seule, et 343,53 € pour un couple.

Un étudiant non boursier sans revenu percevra ainsi une aide au logement de 207 € pour un loyer de 650 € (loyer correspondant au montant moyen d'un studio de 25 m<sup>2</sup> sur Paris)<sup>10</sup>.

- Action Logement

Créées par l'Etat et l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement, les aides Loca-Pass ont pour objectif de faciliter l'accès au logement locatif.

L'**Avance Loca-Pass** permet au locataire de ne pas avoir à déboursier en une seule fois le montant du dépôt de garantie. Cette avance sous forme d'un prêt sans intérêt (dans la limite de 500 €) est accordée sans frais de dossier, sans garantie et sans assurance, remboursable sur une durée maximum de 25 mois après un différé de paiement de 3 mois. **1 508 jeunes et 355 étudiants boursiers ont bénéficié de cette aide en 2011** représentant 57% des bénéficiaires parisiens. Il est à regretter que cette aide soit limitée à 500 €, ce qui ne couvre généralement pas la totalité du dépôt de garantie, au vu des prix de location parisiens.

La **Garantie Loca-Pass**, qui était à l'origine destinée à tous les bailleurs, est un dispositif garantissant le paiement du loyer et des charges. Depuis le 1er janvier 2010, seuls les baux signés sur des logements ayant fait l'objet d'une convention ANAH ou donnant droit à l'Aide Personnalisée au Logement et appartenant à un bailleur personne morale (à l'exclusion des SCI familiales) peuvent faire l'objet d'une Garantie Loca-Pass.

Il s'agit d'une garantie du paiement du loyer et des charges locatives, accordée pour une durée de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux, couvrant 9 mois de loyers impayés pendant les 3 premières années du bail, sans excéder 2000 €/mois (charges comprises). Tout comme l'Avance Loca-Pass, les bénéficiaires sont les salariés (ou préretraités) des entreprises du secteur privé non agricole, quelle que soit l'ancienneté et quelle que soit la nature du contrat de travail, y compris retraités depuis moins de 5 ans, les travailleurs saisonniers et les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle au sein d'une entreprise, en recherche d'emploi, étudiants boursiers de l'Etat, ou en situation d'emploi quels que soient la nature du contrat de travail et l'employeur (sauf fonctionnaires titulaires).

Là encore, **les jeunes sont les principaux bénéficiaires, puisqu'ils représentent 77% des des bénéficiaires parisiens** (1 717 jeunes de moins de 30 ans et 2 099 étudiants boursiers).

La **Garantie des Risques Locatifs** est un dispositif conçu par Action Logement et soutenu par l'Etat, pour favoriser l'accès et le maintien dans un logement pour le plus grand nombre. Elle a pour but d'assurer les propriétaires contre d'éventuels impayés de loyers, dégradations locatives après le départ du locataire et frais de contentieux. Ce dispositif permet d'éviter le recours à la caution d'un tiers. Seule condition exigée : avoir des ressources qui soient au moins égales au double du montant du loyer charges comprises (soit un taux d'effort jusqu'à 50%). Le montant de la prime est fixé à 2,5% mais il peut varier en fonction des propositions des compagnies d'assurances. Le coût de cette assurance

est indolore pour les propriétaires relevant du régime réel d'imposition, la prime étant intégralement déductible des revenus fonciers. Une réflexion est actuellement engagée par les pouvoirs publics sur ce dispositif.

Pour la rentrée 2011-2012, le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche a mis en place un "passport logement étudiant" testé à Lyon et à Lille. Ce dispositif offrait une caution solidaire pour les étudiants dont les parents ne peuvent se porter garants et un prêt étudiant pour financer le dépôt de garantie. En partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et six groupes bancaires, la constitution d'un fonds de garantie des loyers étudiants a été créée. Le fonds, doté initialement d'un million d'euros, permet de garantir les loyers dans les académies concernées, sites d'expérimentation pendant l'année universitaire. Le dispositif est géré par le CROUS. Il n'a pas été reconduit pour la rentrée 2012-2013. Le nouveau gouvernement a pris comme engagement de mettre en place un système similaire de caution pour les jeunes ne disposant pas de garant.

### Les aides de la Ville de Paris

- Le Fonds d'Aide aux Jeunes Parisiens

Le **Fonds d'Aide aux Jeunes Parisiens** a été mis en place en 2010 par le département de Paris. Il a pour objectif de soutenir les démarches d'insertion des jeunes tout au long de leur parcours et de les aider à résoudre les difficultés ponctuelles qui pourraient compromettre la réalisation de leur projet. Il s'adresse aux jeunes âgés de 18 à 24 ans révolus, qui entament ou poursuivent un parcours d'insertion et qui rencontrent des difficultés (faibles ressources, freins à l'accès à l'emploi...). Le FAJP comprend deux volets distincts d'aide financière à l'insertion, mobilisables éventuellement simultanément, en fonction des besoins du jeune :

- une aide à une formation ou un équipement professionnel pour un montant allant jusqu'à 2 000 € en fonction de la situation du jeune, de son cursus, du coût de la formation, etc.,
- des aides temporaires d'urgence à la vie quotidienne pour un montant de 2 700 € sur une période de trois ans, renouvelable une fois en fonction de la situation et des besoins du jeune dans le cadre de son parcours d'insertion (aide à la subsistance, paiement de loyer, frais de santé, achat de vêtements, etc.). Au cours de l'année 2011, plus de 1 690 jeunes ont bénéficié de ce fonds.

- L'Aide à l'Installation dans un Logement pour les Etudiants

Pour soutenir les étudiants boursiers qui ne parviennent pas à accéder à une résidence sociale étudiante et doivent trouver un appartement dans le parc privé, la Ville de Paris propose, depuis avril 2012, une aide d'un montant forfaitaire de 900 €. Cette prestation doit permettre aux étudiants de faire face aux frais inhérents à toute première installation comme l'achat d'électroménager, de meubles, dépôt de garantie. **L'A.I.L.E** s'adresse aux étudiants boursiers inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur parisien et détenteurs d'un bail pour un logement dans Paris. Le logement doit faire l'objet d'un bail classique soumis à la loi du 6 juillet 1989 ou d'un contrat de sous-location d'un logement social. Sont exclues les locations meublées. Cette aide est versée une seule fois durant la scolarité de l'étudiant.

- Paris Logement

**Paris Logement** s'adresse aux locataires vivant seuls ou en couple, sans ou avec un enfant à charge, actifs (salariés ou demandeurs d'emploi) résidant à Paris depuis plus de trois ans et qui consacrent 30% de leurs revenus à leur loyer et disposent de ressources inférieure ou égales à 1 100 € (célibataire et couple sans enfant) ou 1 600 € (couple avec un enfant). Cette aide est également accessible aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap ou étudiants boursiers. Pour les couples avec un enfant à charge, le montant mensuel maximal de l'aide est de 110 €, il est de 90 € pour les couples sans enfant et de 80 € pour les personnes seules. **783 jeunes ménages parisiens âgés de moins de 30 ans ont bénéficié de cette aide au cours de l'année 2011.**

L'aide **Paris Logement Famille** est destinée aux familles (locataires, accédants à la propriété ou propriétaires) résidant à Paris depuis plus de trois ans, ayant au moins deux enfants ou un enfant handicapé à charge. Cette prestation est soumise à plafonds de ressources, 5 000 € de revenus mensuels déclarés pour les familles de 3 enfants ou plus ou ayant un enfant handicapé et 2 000 € pour les familles de 2 enfants. Son montant mensuel est variable selon le nombre d'enfants et les ressources du foyer. Par exemple, pour une famille de trois enfants dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 3 000 €, le montant mensuel de la prestation est de 122 €.

**Paris Logement Familles Monoparentales** est réservée aux familles monoparentales (locataires, accédants à la propriété ou propriétaires) résidant à Paris depuis plus de trois ans, ayant un ou plusieurs enfants à charge dont les revenus mensuels déclarés sont inférieurs ou égal à 1 600 € pour l'ensemble du foyer. Le montant de l'aide varie en fonction des charges de logement du foyer, mais est au maximum de 122 €, quel que soit le nombre d'enfants à charge.

- Le Fonds de Solidarité pour le Logement

Le **Fonds de Solidarité pour le Logement** accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Elles s'appliquent à tous les secteurs locatifs (parc public ou privé). Les aides du règlement intérieur du FSL se déclinent sous forme d'aides directes aux personnes, notamment pour l'accès dans le logement locatif (cautionnement du paiement du loyer, participation à la prise en charge du dépôt de garantie, du chevauchement de loyers, des frais d'agence immobilière, des frais de déménagement, des frais d'installation, des frais d'équipement, du premier mois de loyer) ou d'aides au maintien dans les lieux des locataires (participation au paiement des dettes de loyer). **Le FSL est cumulable avec les diverses aides au logement de la Ville de Paris. 1 461 jeunes âgés de moins de 34 ans ont ainsi bénéficié au cours de l'année 2011 des aides accordées en accès et maintien dans les lieux dans le cadre du FSL (17% des bénéficiaires).**

#### 4.1.2 Les aides à l'accession à la propriété

- Le Prêt à Taux Zéro

Plusieurs formules du prêt à taux zéro réservé aux primo-accédants se sont succédées depuis sa création en 1995 : le Prêt à Taux Zéro, le Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ) et le Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+).

Le **Prêt à Taux Zéro Plus**, créé en 2011, propose des montants et des durées de prêts supérieurs à ceux accessibles précédemment. Il est réservé aux primo-accédants mais devient pour la première fois accessible sans condition de ressources. Le montant finançable a été remanié pour mieux tenir compte de la réalité des prix selon les territoires, notamment pour les zones tendues. Enfin, pour assurer la cohérence avec les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des logements, un lien est établi entre celle-ci et le montant du prêt pouvant être accordé.

Au cours de l'année 2011, 4 234 accédants âgés de moins de 35 ans ont ainsi pu bénéficier d'un PTZ+ à Paris. Les moins de 25 ans représentent 6% de l'ensemble des prêts distribués et les 26-35 ans, près de 62%. Entre 2005 et 2010, les jeunes de moins de 25 ans ont représenté en moyenne 10% des bénéficiaires d'un prêt à taux zéro à Paris, contre 15% pour l'ensemble de la France.

**En 2011, le montant moyen de l'opération pour les moins de 25 ans s'élève à 243 000 € contre 279 800 € pour la tranche d'âge 26 à 35 ans, avec un endettement respectivement égal à 17,4 et 12,4 ans.**

Au 1er janvier 2012, le PTZ+ est devenu limité aux seules opérations dans le neuf (et aux cessions de logements HLM) et est de nouveau soumis à un plafond de ressources. Depuis le 1er juin 2012, le PTZ+ peut également financer l'acquisition d'un logement suivie de travaux, rendant le bien assimilable à un logement neuf.

- Le Prêt Paris Logement

Instauré en 2004 par la Ville de Paris, le **Prêt Paris Logement** permet aux primo-accédants parisiens à revenus moyens de prétendre à l'accession dans la capitale, grâce à un prêt à 0% sur 15 ans. Ce prêt peut financer l'acquisition d'un logement neuf, ancien, avec ou sans travaux et est cumulable avec le PTZ+. Depuis le 1er avril 2012, le PPL est accordé uniquement si le montant des emprunts, d'une durée supérieure à 5 ans, atteint dorénavant 60% du prix du logement. Un célibataire peut ainsi solliciter un prêt de 24 200€ et un couple avec ou sans enfant 39 600 €. **Plus de 840 jeunes âgés de moins de 30 ans ont pu bénéficier d'un PPL en 2011.**

## 4.2 L'offre de logements

### 4.2.1 Les logements sociaux pour étudiants financés par la Ville de Paris

Entre 2001 et 2011, **la collectivité parisienne a financé 55 505 logements sociaux** dont 6 301 en résidence pour étudiants permettant ainsi d'accroître la capacité d'accueil du CROUS à Paris<sup>11</sup>.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (2011-2016), la Ville s'est fixée comme objectif le financement d'au moins 3 000 places nouvelles en résidences étudiantes.

### 4.2.2 Le parc du CROUS

Le CROUS de Paris a enregistré en juin 2011, **18 424 demandes de logements sur Paris**, d'étudiants boursiers ou non boursiers. **Sa capacité d'accueil est passée de 3 669 logements en 2009 à 3 741 en 2010 et 4 125 en 2011, soit une augmentation de 10,3% de son parc.** En 2012, sont programmées les ouvertures de 8 nouvelles résidences, repré-

11. Mairie de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat



sentant 1 054 logements<sup>12</sup>.

A travers ses services de proximité, le CROUS a permis à près de 3 000 étudiants de trouver une solution d'hébergement dans le parc privé, notamment via l'offre de « logement en ville ». Le CROUS facilite ainsi le contact entre les étudiants futurs locataires et les propriétaires parisiens ou d'Ile-de-France.

Le CROUS de Paris organise également un forum logement à la rentrée pour aider les étudiants dans la recherche de leur logement. Divers partenaires participent à cet événement, dont notamment la CAF de Paris, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) et l'ADIL 75.

#### 4.2.3 Les logements sociaux pour jeunes financés par la Ville de Paris

Depuis 2001, 3 741 logements sociaux ont été financés, répartis dans 67 résidences sociales pour jeunes et foyers de jeunes travailleurs. Afin de répondre à la demande des jeunes en parcours d'insertion professionnelle ou en situation de démarrage dans la vie active, la Ville s'est engagée à financer au moins 2 500 places nouvelles en résidences sociales pour jeunes d'ici fin 2016.

Dès 2010, des programmes expérimentaux de colocation pour jeunes et étudiants ont été lancés par des bailleurs sociaux. Certains logements, inadaptés à l'accueil des familles vont ainsi faire l'objet de colocation. Dans le cadre de son PLH, la Ville de Paris souhaite développer ce type d'expérimentation.

L'offre de logement meublé en HLM, a été très longtemps réservée, par les textes, aux seuls étudiants. La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions étend, depuis 2009, cette disposition aux jeunes de moins de 30 ans, aux titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans le cadre d'un contrat d'une durée d'un an. La loi MOLLE a également ouvert la possibilité de louer des logements en colocation à des étudiants, des jeunes de moins de 30 ans, ou en insertion professionnelle, pour une durée limitée.

De plus, Action Logement s'engage à développer au cœur des villes une offre de meublés-colocation destinée prioritairement aux jeunes salariés, dans le cadre d'une lettre d'engagement mutuel en faveur de la politique nationale du logement signée le 12 novembre 2012 entre l'Etat et les partenaires sociaux.

#### 4.2.4 La colocation intergénérationnelle

La colocation malgré la différence de génération : c'est l'idée de la colocation intergénérationnelle qui se développe depuis quelques années en France et en particulier à Paris. Environ 300 colocations (senior-étudiant ou apprenti) existent actuellement et la Ville de Paris encourage ce dispositif original, développé notamment par PariSolidaire, Ensemble 2 générations et Logement intergénération. Cette formule repose sur un principe simple : une personne âgée accueille à son domicile un étudiant ou un apprenti. Celui-ci n'a pas la fonction d'une aide à domicile ou d'une aide ménagère, mais s'engage à être présent plusieurs soirs par semaine. Il peut aussi lui rendre quelques services. En échange, l'étudiant ou l'apprenti dispose d'une chambre gratuite ou à prix très modéré, dans l'appartement de la personne âgée.

La Ville souhaite également développer le logement intergénérationnel dans le parc social (logements solidaires), et créer un immeuble de logements sociaux intergénérationnel associant une résidence pour personnes âgées autonomes et une résidence sociale pour jeunes travailleurs.

#### 4.2.5 Le parc régional de logements

**La Région Ile-de-France a participé au financement de 135 000 logements pour jeunes travailleurs et 25 500 destinés aux étudiants.** Depuis 2004, la Région a soutenu la construction de 20 000 logements pour les jeunes. Malgré ces efforts, la pénurie persiste, on recense actuellement cinq logements sociaux étudiants pour cent étudiants en Ile-de-France, contre huit pour cent au niveau national. La Région a donc souhaité adopter en septembre 2011 un nouveau plan régional en matière de logement des jeunes et des étudiants.

Ce plan est centré autour de deux priorités, le développement de l'offre de logements sociaux à destination des jeunes et favoriser leur accès au parc privé avec loyers maîtrisés.

La première priorité est de doubler en dix ans l'offre sociale du logement étudiant en Ile-de-France. Pour parvenir à ce résultat, la Région souhaite porter l'objectif de production de 3 000 à 4 000 logements par an. La création de 1 000 places par an pour des jeunes travailleurs ou apprentis est également programmée.

L'autre grand axe de ce plan est de mobiliser le parc privé en développant l'intermédiation locative. Les associations agréées, sécurisées par la Région et pratiquant des loyers maîtrisés vont avoir pour mission de capter des logements vacants et de les sous-louer à des jeunes actifs ou à des étudiants à des loyers inférieurs à ceux du marché. L'objectif est d'inciter les propriétaires à proposer aux jeunes des logements à loyer maîtrisé, qui en contrepartie seront garantis pour le paiement du loyer. Ce dispositif, baptisé Solizen, est opérationnel depuis juillet 2012. La Région espère capter 150 logements pour cette première année d'expérimentation.

12. Rapport d'activité du CROUS de Paris, année 2011

### 4.3 Les points d'information dédiés au logement des jeunes

- Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes - <http://www.cllajparis.org>

Depuis avril 2000, le **CLLAJ** de Paris accueille, informe et oriente tous les jeunes parisiens âgés de 18 à 29 ans révolus inscrits dans une démarche de recherche de logement. Le CLLAJ propose une aide et un soutien à travers un accompagnement à la recherche de logement. Il n'est ni réservataire, ni propriétaire, ni gestionnaire de logement. La demande peut être déposée par le jeune lui-même ou initiée par les partenaires adhérents (FJT, missions locales, associations).

- L'Union Nationale des Maisons d'Étudiants - <http://www.unme-asso.com/index.html>

L'**UNME** est une association sans but lucratif créée en 1969 à l'initiative de responsables de Maisons d'Étudiants. Elle regroupe des foyers d'étudiants qui accueillent, hébergent et accompagnent des jeunes français et étrangers qui poursuivent leurs études. Les foyers d'étudiant adhérents à l'UNME ont pour objectif la qualité de l'accueil ainsi que la mise en place d'un projet éducatif. Ce sont des lieux de transition entre la vie familiale et l'autonomie.

- L'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes - <http://www.unhaj.org>

Créé en 1955, l'**UNHAJ** accompagne les jeunes dans leur processus de socialisation et d'insertion dans la société. L'UNHAJ est une union d'adhérents locaux regroupés au niveau régional au sein des URHAJ (Unions Régionales pour l'Habitat des Jeunes). Ils proposent 40 000 logements en collectif (de type résidences sociales ou FJT) ou en diffus. Ils offrent un ensemble de services destinés à favoriser l'accès à l'emploi, à la santé, aux transports et aux loisirs.

- Le CEP Entraide Etudiants - [http://www.logements-etudiants.org/CEP\\_Eentraide\\_Etudiants\\_le\\_site\\_pour\\_trouver\\_un\\_1--FR](http://www.logements-etudiants.org/CEP_Eentraide_Etudiants_le_site_pour_trouver_un_1--FR)

Le **CEP Entraide Etudiants** est une association régie par la loi de 1901 existant depuis plus de 30 ans. Sa mission est d'accueillir les étudiants de 18 à 26 ans révolus et de leur proposer des logements étudiants en les mettant en rapport avec des particuliers qui proposent des chambres ou studios à Paris et région parisienne, contre loyer ou contre services. Le bureau du CEP accueille toute l'année quelques 2 500 étudiants venus de France et de l'étranger. En 2011, 1 000 d'entre eux ont trouvé un logement.

- L'Association des Résidences et Foyers de Jeunes - <http://www.arfj.asso.fr>

L'**ARFJ** est un réseau d'organismes sans but lucratif créée en 1994 par plusieurs associations qui ressentaient le besoin de se regrouper pour échanger autour de leurs pratiques et chercher ensemble des réponses concrètes aux questions posées par la gestion de résidences et foyers de jeunes. Les 17 associations adhérentes gèrent 34 résidences et foyers de jeunes à travers la France, dont 1 657 lits à Paris.

Les foyers de jeunes travailleurs (**FJT**) ont pour mission d'accueillir les jeunes en situation d'insertion sociale et professionnelle. Ils offrent à leurs résidents un hébergement souple et économique, accompagné de services. Conventionnés pour la plupart à l'aide personnalisée au logement (APL), ils permettent à des jeunes en formation ou en entrée dans la vie active de vivre en dehors du milieu familial et d'envisager l'accès à un logement autonome. Les FJT s'adressent principalement aux jeunes âgés de 18 à 25 ans voire, dans certains cas, de 16 à 30 ans. Ils veillent à promouvoir la mixité sociale. Les projets socio-éducatifs des foyers visent à faciliter l'intégration des jeunes dans la vie sociale. Les FJT sont des structures reconnues par l'Etat. Ils relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que, pour les foyers conventionnés, du Code de l'Action Sociale et des Familles. Outre les partenariats avec les collectivités territoriales qui s'engagent en faveur de la jeunesse, ils bénéficient, pour la fonction socio-éducative, du soutien des Caisses d'Allocations Familiales, au titre de l'action sociale, et de l'attribution de postes du Fonds de la Jeunesse et de l'Education Populaire (Fonjep).

- L'Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs - <http://www.aljt.com/pages/fr/index.html>

L'**ALJT** est une association qui s'engage depuis plus de 55 ans à agir pour la mixité sociale dans les villes et à accompagner le parcours résidentiel de 9 000 jeunes chaque année. Les résidences gérées sont toutes situées en Ile-de-France, proches des bassins d'emplois ou de formations. L'ALJT propose 5 500 logements ainsi que des services d'accompagnement qui favorisent l'autonomie des jeunes. C'est aussi une implication dans une démarche de développement durable, avec 46 résidences adaptées.

- Le Centre de Logements des Jeunes Travailleurs, étudiants, stagiaires - <http://www.cljt.com>

Organisme social à but non lucratif, le **CLJT** accueille dans ses résidences des jeunes de 18 à 25 ans, salariés ou en formation professionnelle (les étudiants peuvent être admis dans la mesure des places disponibles). Le CLJT leur assure un hébergement et des services de qualité au meilleur coût.

- L'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs - <http://www.fjt-idf.fr>

L'**UFJT** en Ile-de-France regroupe des associations et organismes ayant en charge des foyers et/ou services à destination des jeunes entrant dans la vie active et en mobilité (géographique, professionnelle, sociale, résidentielle ...). Créée

en 1976, elle participe au réseau national UNHAJ. Elle est partie prenante des politiques jeunesse et intervient, plus particulièrement, dans les champs de l'habitat et du logement en Ile-de-France. L'Union régionale en chiffres, c'est : 38 associations gestionnaires de structures d'hébergement temporaire, 80 FJT (10 500 places) et 15 000 jeunes hébergés chaque année.

- Le Point d'Accès au Droit des Jeunes - <http://www.cidj.com>

Depuis juin 2007, le **PAD Jeunes**, situé au Centre d'Information et de Documentation Jeunesse accueille, informe et accompagne les jeunes de moins de 30 ans, confrontés à des difficultés d'ordre juridique (droit du travail, pénal, famille, logement, étrangers...).

L'ADIL 75 a mené cette enquête auprès de ses consultants pour connaître la situation du logement des jeunes dans la capitale. L'analyse des cas rencontrés a montré la difficulté de généraliser la question des jeunes au vu des multiples situations existantes. Entre 18 et 30 ans, un jeune connaît différentes étapes entre décohabitation, vie estudiantine, entrée sur le marché du travail et installation en ménage, qui répondent chacune à des attentes singulières. La situation au regard de l'emploi et des revenus varie, la situation familiale évolue, de même que les moyens et les aspirations de chacun. **Il n'existe donc pas une catégorie jeune, mais bien de multiples.**

Pourtant cette population reste fragile et sujette à un traitement inégal face au logement. Bien qu'en grande majorité diplômé et actif, 40% du panel interrogé se dit pourtant insatisfait de son logement, en partie à cause de son coût. L'accès au logement est semé d'embûches. Une part écrasante a recours à la location, non sans difficultés. Quant à l'accession à la propriété, déjà complexe en tant que primo-accédant à Paris, elle reste marginale pour cette frange de la population, et surtout soumise à la condition d'un apport personnel conséquent.

Pour pallier ces difficultés d'accès à un toit, de nombreuses initiatives publiques ont été instaurées, tant au niveau national que local. L'offre en logements dédiés augmente d'année en année.

A Paris, où un habitant sur quatre est un jeune, de nouvelles réflexions sont en marche quant à la place qui leur est faite. Au regard de ce constat, l'ADIL 75 a établi une série d'actions qui peuvent être menées afin de faciliter l'accès et le maintien des jeunes dans leur lieu d'habitat :

**Sécuriser le parcours locatif** en instituant un dispositif de garantie de paiement du loyer, pour aider les jeunes à accéder à la location. Il faut que cette réflexion, déjà en cours depuis des années, aboutisse à un résultat réel.

**Réévaluer le montant des aides au logement** afin de leur restituer leur pouvoir solvabilisateur.

**Mieux réglementer la profession de marchands de listes** pour limiter les risques de déconvenues des jeunes dans leur prospection. Trop nombreux sont ceux encore victimes de cette pratique, qui ne parviennent ni à obtenir un logement, ni à se faire rembourser les frais engagés.

**Favoriser la mise en relation de l'offre de logement et la demande des étudiants.** Des agences immobilières spécialisées qui s'adressent aux étudiants ont vu le jour, notamment à Tours, Angers, Poitiers, Rennes et Nancy. Ces agences, Bed And School offrent un service clés en main, un logement répondant aux besoins des étudiants ainsi qu'une aide à l'installation (montage du dossier CAF, ouverture compte EDF, avance du dépôt de garantie...). Ce concept devrait être étendu à Paris.

**Encadrer la colocation** qui, bien que particulièrement prisée et répandue chez les jeunes, génère des difficultés et des conflits. En 2009, l'ADIL 75 a étudié la question et a proposé une série de mesures telle exclure la clause de solidarité pour la remplacer par l'obligation de souscrire une assurance, faciliter le recours aux avenants, limiter l'engagement de la caution à un seul colocataire, opter pour un forfait de charges ou encore annexer un règlement intérieur. Réglementer au moins partiellement la colocation permettrait de sécuriser les rapports bailleur-colocataire et de fluidifier les changements de locataires.

**Développer l'usufruit locatif social**, dont le principe repose sur la séparation de la nue-propriété de l'usufruit. La nue-propriété (la possession) continue d'appartenir à un propriétaire privé alors que l'usufruit (le droit d'usage) est acquis par un organisme HLM. Celui-ci met le bien sur le marché locatif à un loyer accessible aux plus modestes et assure l'entretien de l'immeuble. La convention d'usufruit est établie pour une durée minimale de 15 ans. A son terme, l'investisseur récupère la pleine propriété et est assuré du parfait état du bien. Le bailleur social bénéficie de l'économie réalisée sur le foncier. Ce dispositif est efficace notamment sur les petites surfaces, cible de prédilection des jeunes.

Profiter de la réflexion sur le **Grand Paris** pour engager la déconcentration de la demande à travers le déploiement de l'offre sur l'ensemble du territoire. Le nouveau maillage de transports en commun rapprochera les lieux d'habitation des lieux de travail et d'études. La création de bassins de spécialisation inscrits dans une organisation métropolitaine rééquilibrera les rapports entre la capitale et sa région.

## Note méthodologique

Afin de connaître la situation des jeunes parisiens au regard de leur logement et d'isoler les problématiques rencontrées, l'ADIL 75 a mis en place une enquête auprès de son public.

L'étude présentée repose sur cette enquête menée par l'ensemble des conseillers juristes de l'ADIL 75 auprès des jeunes venus consulter l'ADIL 75.

L'échantillon interrogé devait répondre à deux critères : **être âgé de 18 à 30 ans et habiter Paris.**

Les questionnaires ont été remplis en face à face lors de consultations juridiques sur les sites où l'ADIL 75 intervient : en **mairies d'arrondissement** et au **siège** (boulevard Edgar Quinet, 75014). Mais il a également été appliqué lors des **consultations téléphoniques.**

**500 jeunes âgés de 18 à 30 ans** ont répondu au questionnaire **entre les mois de mars et d'août 2012.**

Le questionnaire s'organise autour de **cinq volets** :

- le profil du consultant,
- le statut d'occupation du consultant,
- le profil du logement,
- la qualité du logement,
- la recherche de logements.

Les résultats générés n'ont subi **aucun redressement statistique.**

## Questionnaire de l'enquête



## QUESTIONNAIRE LOGEMENT DES JEUNES 18 - 30 ANS À PARIS

Nom du conseiller : ..... Date : .....

## LE CONSULTANT

Localisation du logement : [ 7 / 5 / 0 / / ]

 Homme  Femme  Statut familial :  Célibataire  Couple Age du consultant [ ]  Age du conjoint [ ]  Nombre d'enfants vivant au domicile [ ]Vous êtes originaire de :  Paris  Province  Etranger (CEE)  Etranger (Non CEE)Depuis combien de temps habitez-vous Paris ?  - de 3 mois  de 6 mois à 1 an  de 3 à 6 mois  +1 anAvez-vous toujours habité Paris ?  Oui  Non

## Situation à l'égard de l'emploi

|               | CDI | CDD | Demandeur d'emploi | Autres (à préciser) |
|---------------|-----|-----|--------------------|---------------------|
| Consultant(e) |     |     |                    |                     |
| Conjoint(e)   |     |     |                    |                     |

Etes-vous étudiant(e) :  Oui  Non Si oui, avez-vous une activité salariée

|               | CDI | CDD | Contrat d'apprentissage | Stagiaire |              |
|---------------|-----|-----|-------------------------|-----------|--------------|
|               |     |     |                         | Rémunéré  | Non rémunéré |
| Consultant(e) |     |     |                         |           |              |
| Conjoint(e)   |     |     |                         |           |              |

## REVENUS MENSUELS MOYENS DU MÉNAGE

|         | Salaires | Bourse | Pension parentale | Allocation chômage | RSA | Autres (à préciser) |
|---------|----------|--------|-------------------|--------------------|-----|---------------------|
| Montant | €        | €      | €                 | €                  | €   | €                   |

 Montant du revenu mensuel total [ ..... € ]Avez-vous eu recours à un prêt étudiant ?  Oui  Non

## Niveau d'études

|               | Sans diplôme | CA P | BEP | Baccalauréat ou équivalent | +2 | +3 | +4 | +5 et + |
|---------------|--------------|------|-----|----------------------------|----|----|----|---------|
| Consultant(e) |              |      |     |                            |    |    |    |         |
| Conjoint(e)   |              |      |     |                            |    |    |    |         |

## Catégorie socio-professionnelle des parents

|                         | Agriculteur | Artisan, commerçant, chef d'entreprise | Cadre et professions intellectuelles supérieures | Profession intermédiaire | Employé | Ouvrier | Retraité | Sans activité professionnelle |
|-------------------------|-------------|--|--|--------------------------|---------|---------|----------|-------------------------------|
| Parent du consultant(e) |             |  |  |                          |         |         |          |                               |
| Parent du conjoint(e)   |             |  |  |                          |         |         |          |                               |

# Questionnaire de l'enquête

## STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire

Locataire

☞ Êtes-vous en colocation (titulaire du bail) ?  Oui  Non

- Logement social
- Location loi 89
- Location meublée
- Résidence pour étudiants
- Foyer jeunes travailleurs

Autres

- Habitant au domicile familial
- Occupant à titre gratuit
- Cohabitation intergénérationnelle
- Sous-location autorisée
- Sous-location non autorisée
- Hôtel
- Autre, à préciser .....

Comment avez-vous trouvé votre logement ?

- Relations familiales ou amicales
- Agences immobilières
- Particulier à Particulier
- CROUS, associations et réseaux d'étudiants
- Marchands de listes
- Demande logement social
- 1% Logement

Des garanties ou aides vous ont elles été demandées à la location ?  Oui  Non

☞ Si oui (plusieurs réponses possibles) :

- Caution
- Dépôt de Garantie
- GRL
- GLI
- FSL
- Avance loca-pass
- Garantie loca-pass
- Autre, à préciser .....

## PROFIL DU LOGEMENT

| Date de construction |       |          | Surface du logement | Nombre de pièces | Etage |
|----------------------|-------|----------|---------------------|------------------|-------|
| Avant 48             | 48-70 | Après 70 |                     |                  |       |
|                      |       |          | m²                  |                  |       |

☞ Confort de l'immeuble  Ascenseur  Chauffage  
 ☞  Individuel ☞  Collectif

### LOCATAIRE

|         | Loyer hors charges | Charges | Aide parentale | Aide au logement (CAF) | Aide logement de la Ville de Paris |
|---------|--------------------|---------|----------------|------------------------|------------------------------------|
| Montant | €                  | €       | €              | €                      | €                                  |

### PROPRIÉTAIRE

|         | Mensualité de l'emprunt en cours | Charges trimestrielles | Aide au logement (CAF) |
|---------|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Montant | €                                | €                      | €                      |

|     | Avez-vous bénéficié du Prêt Paris Logement ? | Avez-vous bénéficié du PTZ + ? | Avez-vous bénéficié du Prêt 1% ? | Avez-vous bénéficié d'un apport familial ? ** |
|-----|--|--------------------------------|----------------------------------|---|
| Oui |  |                                |                                  |   |
| Non |  |                                |                                  |   |

\*\* ☞ (Si apport familial) Auriez-vous pu acheter cet appartement sans l'apport familial ?  Oui  Non

# Questionnaire de l'enquête

## QUALITÉ DU LOGEMENT

Etes-vous satisfait de votre logement ?  Très satisfait  Satisfait  Pas du tout satisfait

Pourquoi n'êtes vous pas satisfait ? (plusieurs réponses possibles)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Trop cher   | <input type="checkbox"/> Absence de douche            |
| <input type="checkbox"/> Trop petit  | <input type="checkbox"/> Mauvaise isolation thermique |
| <input type="checkbox"/> Normes électriques, plomberie défectueuses, etc.... | <input type="checkbox"/> Humidité                     |
| <input type="checkbox"/> W-c sur le palier                                   |   |

## RECHERCHE LOGEMENT

Avez-vous ou avez-vous eu des difficultés pour louer un logement ?  Oui  Non

☞ Si oui, quelles sont les difficultés rencontrées ?

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Revenus insuffisants                       | <input type="checkbox"/> Refus de recourir à la GLI                |
| <input type="checkbox"/> Instabilité professionnelle                | <input type="checkbox"/> Refus de recourir au FSL                  |
| <input type="checkbox"/> Absence de garants                         | <input type="checkbox"/> Refus de recourir à l'Avance loca-pass    |
| <input type="checkbox"/> Coût des loyers                            | <input type="checkbox"/> Refus de recourir à la Garantie loca-pass |
| <input type="checkbox"/> Refus par le bailleur des garants proposés | <input type="checkbox"/> Autre, à préciser.....                    |
| <input type="checkbox"/> Refus de recourir à la GRL                 |  |

Recherchez-vous actuellement un logement ?  Oui  Non

- Si oui :

EN LOCATION

Type de location souhaitée

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Logement social           | <input type="checkbox"/> Location loi 89          |
| <input type="checkbox"/> Location meublée          | <input type="checkbox"/> Résidence pour étudiants |
| <input type="checkbox"/> Foyer jeunes travailleurs | <input type="checkbox"/> Logement contre services |

☞ Souhaitez-vous être en colocation ?  Oui  Non

EN ACCESSION

Rencontrez-vous des obstacles à l'accession ?  Oui  Non

☞ Si oui :

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Revenus insuffisants        | <input type="checkbox"/> Prix du logement |
| <input type="checkbox"/> Absence d'apport personnel  | <input type="checkbox"/> Problème offre   |
| <input type="checkbox"/> Instabilité professionnelle |   |

## QUESTIONS SUBSIDIAIRES

Age de décohabitation (départ domicile familial) : .....

Mobilité résidentielle (combien de déménagements depuis départ du logement familial) : .....

Souhaitez-vous rester à Paris dans les 10 prochaines années ?  Oui  Non  Ne sait pas

☞ Si non, pour quelles raisons ?  Familiales  Professionnelles  Autres

OBSERVATIONS : .....

.....

.....

.....

.....

.....



## Bibliographie

Programme Local de l'Habitat de la Ville de Paris. Apur, octobre 2010

Projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Ile-de-France 2030 Vision Régionale. Conseil Régional Ile-de-France, octobre 2012

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris. février 2012

ADIL 75, La colocation à Paris, une formule très prisée dans un univers non réglementé, octobre 2009

ADIL 75, La part du loyer dans le budget des ménages, février 2009

ANIL, Le logement des jeunes. Habitat Actualité, novembre 2011

Apur, Les jeunes actifs et leur accès au logement à Paris, novembre 2006

Apur, Population, logement, emploi. Résultats de l'exploitation globale 2008 et chiffres de population 2009, février 2012

DAVY Anne-Claire, Le logement étudiant en Ile-de-France. IAU IdF, octobre 2005

IAU IdF, Le logement des jeunes en Ile-de-France. Note rapide n°556, juillet 2011.

IAU IdF, Le logement étudiant en Ile-de-France : éléments pour un schéma régional. Note rapide n°454, octobre 2008

INSEE, Parmi les jeunes ne vivant plus chez leurs parents, les étudiants sont les plus aidés par leur famille. INSEE Première n°826, février 2002

INSEE, Les migrations ralentissent le vieillissement en Ile-de-France. Ile-de-France à la page n°319, juillet 2009

JAUNEAU Yves, L'indépendance des jeunes adultes : chômeurs et inactifs cumulent les difficultés. INSEE Première n°1 156. INSEE, septembre 2007

OLAP, Evolution en 2011 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne, mai 2012

*contact presse :*

Dominique Noël  
dominique.noel@adil75.org  
Tél : 01.42.79.50.56

[www.adil75.org](http://www.adil75.org)



**ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

Publication de l'ADIL 75  
Novembre 2012

Directeur de la publication : René DUTREY, Président  
Étude et rédaction : Martine RULLIER, Directrice et Dominique NOËL  
Conception et réalisation : Diane DURAND