



ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND — 75004 PARIS — TÉL : 01 42 71 28 14 — FAX : 01 42 76 24 05 — <http://www.apur.org>

LES JEUNES ACTIFS ET LEUR ACCÈS AU LOGEMENT À PARIS

Novembre 2006



ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND — 75004 PARIS — TÉL : 01 42 71 28 14 — FAX : 01 42 76 24 05 — <http://www.apur.org>

LES JEUNES ACTIFS ET LEUR ACCÈS AU LOGEMENT À PARIS

Novembre 2006

Étude réalisée avec la participation financière de la Région Île-de-France
dans le cadre de la convention
entre la Région Ile-de-France et l'Atelier Parisien d'Urbanisme pour l'année 2006
Article 2.7

SOMMAIRE

Introduction	3
I. Les jeunes actifs à Paris : état des lieux statistique.....	5
1 • L'attractivité de Paris envers les jeunes adultes	5
2 • La population des jeunes actifs parisiens	6
3 • Origine et lieux de résidence	8
4 • Emplois et revenus	11
II. Conditions de logement des jeunes actifs	15
1 • Les jeunes actifs hébergés chez leurs parents et les « logés gratuits ».....	15
2 • L'accès à l'autonomie se fait principalement par la location d'un logement privé.....	17
3 • Un parc social qui compte peu de jeunes actifs	21
4 • L'hébergement temporaire au sein des Foyers de Jeunes Travailleurs.....	22
5 • L'hébergement des jeunes actifs en difficultés.....	25
6 • L'accession à la propriété.....	28
7 • La question du logement pour les jeunes fonctionnaires.....	30
III. Un accès au logement difficile pour les jeunes actifs de milieu modeste.....	33
1 • Les jeunes, une population exposée à des difficultés spécifiques	33
2 • Des conditions d'accès au parc privé de plus en plus difficiles	34
3 • Une demande de logement en partie reportée sur la banlieue	36
4 • L'hébergement temporaire au sein des Foyers de Jeunes Travailleurs.....	39
IV. Orientations pour faciliter l'accès au logement des jeunes actifs de milieu modeste	42
1 • Accompagner les jeunes vers l'autonomie	42
2 • Adapter l'offre de logement aux besoins des jeunes	43
3 • Améliorer l'information sur l'accès au logement.....	45
• Renforcer les aides existantes au profit des jeunes.....	46
Annexes.....	49

INTRODUCTION

Cette étude porte sur le logement des jeunes actifs de 18 à 29 ans à Paris, et plus particulièrement sur l'accès au parc locatif diffus des jeunes ouvriers, employés et actifs relevant des professions intermédiaires. La question complémentaire du logement des étudiants à Paris et en Ile-de-France a fait l'objet de travaux récents, menés respectivement par l'Apur et l'Aurif.

Comment un jeune en situation de premier emploi ou de recherche d'emploi parvient-il à se loger à Paris? Quels sont les obstacles rencontrés? Et quels seraient les pistes à creuser, les outils à renforcer et les initiatives à encourager pour faciliter l'accès de ces jeunes à un logement autonome? Tels sont les principaux axes d'investigation développés dans cette étude qui s'articule en quatre chapitres:

- 1 – un cadrage démographique et socio-économique de la population des jeunes actifs parisiens
- 2 – une présentation de leurs conditions de logement
- 3 – l'analyse des difficultés d'accès rencontrées par les jeunes de milieu modeste
- 4 – des propositions visant à améliorer l'accès au logement autonome

En termes de méthode, ce travail se fonde sur:

- un traitement des sources statistiques disponibles (notamment le recensement, l'enquête nationale logement, le fichier de la CAF, le fichier des demandeurs de logements sociaux)
- une analyse des dispositifs d'aide existants et des montages opérationnels expérimentés localement;
- des « retours d'expériences » recueillis à l'occasion d'entretiens menés auprès de personnes qualifiées (associations intervenant dans le domaine de l'habitat, organismes dédiés aux jeunes, structures consacrées au logement des jeunes, gestionnaires de foyers et résidences, administrations confrontées au problème du logement de leurs jeunes fonctionnaires dans Paris, etc.).
- une série d'entretiens menés auprès de jeunes actifs et d'agences immobilières à Paris et en proche couronne

Les « jeunes » : les 18-29 ans

Lorsque l'on s'intéresse aux « jeunes » se pose la question des limites d'âge à considérer : 18-25 ans? 16-25 ans? 18-30 ans?

Dans le cadre de la présente étude, les bornes retenues sont volontairement espacées : 18 ans d'une part, âge de la majorité, et 30 ans d'autre part, limite de la jeunesse pour la réglementation HLM comme pour celle du 1 % logement.

La borne inférieure aurait pu être fixée à 16 ans et ce, d'autant plus que l'on s'intéresse aux jeunes en apprentissage. Mais dans cette tranche d'âge, l'accès au logement autonome reste tout à fait marginal.

En outre, la tranche d'âge des 18-29 ans (30 ans exclus) correspond à la population cible des foyers de jeunes travailleurs et des comités locaux pour le logement autonome des jeunes.

Enfin, dans la mesure où l'on s'intéresse en priorité aux jeunes actifs, ce groupe d'âge étendu des 18-29 ans est une façon :

- de prendre en compte l'entrée plus tardive et complexe dans la vie active pour nombre de jeunes,
- de restituer l'indéniable diversité des situations des jeunes, que ce soit à l'égard de l'emploi ou du logement.

Par ailleurs, afin de rendre compte de cette hétérogénéité, des approches plus fines seront développées, par âge et par groupe d'âge (par exemple, les 18-23 ans d'une part et les 24-29 ans d'autre part).

I – Les jeunes actifs à Paris : état des lieux statistique

Qui sont les jeunes actifs résidant à Paris ? Quelles sont les principales caractéristiques de ces jeunes et en quels points se distinguent-ils des parisiens plus âgés ? Cette première partie propose un cadrage démographique, sociologique et économique de la population des jeunes actifs vivant à Paris. Elle repose essentiellement sur l'analyse du recensement général de la population de 1999 qui reste la principale source disponible sur le sujet.

1. L'attractivité de Paris envers les jeunes adultes

1.1. 465 000 parisiens de 18 à 29 ans...

Selon le recensement de 1999, la ville de Paris accueille près de 465 000 jeunes de 18 à 29 ans. La présence des jeunes est nettement plus marquée à Paris (22 % de la population) que dans l'ensemble de l'Île-de-France (18 %) ou en France entière (16 %), ce qui confirme l'attractivité de la capitale envers les jeunes adultes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs.

Effectifs et part des jeunes de 18 à 29 ans dans la population

	Jeunes de 18 à 29 ans	Population totale	Part des jeunes
Paris	464 704	2 125 851	21,9 %
Île-de-France	1 985 163	10 952 011	18,1 %
France	9 532 608	58 518 395	16,3 %

Sources : INSEE, RGP 1 999

1.2.... dont 296 000 jeunes actifs

En 1999, le nombre de jeunes actifs parisiens est de 295 990, soit 63,7 % des jeunes de 18 à 29 ans. L'analyse des trois derniers recensements permet de constater une baisse du nombre de jeunes actifs, ainsi qu'une légère diminution de leur part dans la population totale. Malgré ce recul, la ville de Paris compte une part de jeunes actifs dans sa population supérieure à la moyenne nationale. D'après le recensement de 1999, les jeunes actifs représentent 13,9 % de la population parisienne contre 10,9 % pour la population française.

Effectifs et part des jeunes actifs de 18 à 29 ans dans la population parisienne

	1982	1990	1999
Nombre de jeunes actifs de 18 à 29 ans	322 124	320 030	295 990
Part des jeunes actifs dans la population	14,8 %	14,9 %	13,9 %
Population totale	2 176 243	2 152 423	2 125 851

Sources : INSEE, RGP 1999, 1990, 1982

Cette baisse relative de la part des jeunes actifs dans la population, qui s'explique principalement par une entrée plus tardive des jeunes dans la vie active, se constate également au niveau de l'Île-de-France : 12,3 % de jeunes actifs en 1999, contre 14,3 % en 1990.

1.3. Jeunes actifs et étudiants : des catégories « poreuses »

Paris compte en 1999 près de 300 000 étudiants dont 136 000 vivent à Paris. Ainsi, étudiants et jeunes actifs regroupent 93 % (432 000 personnes) des jeunes parisiens de 18 à 29 ans. Mais une partie des jeunes actifs parisiens sont également étudiants. Selon le recensement de 1999, cette situation concerne plus de 40 000 jeunes à Paris, dont 56 % de femmes.

Parmi ces 40 000 jeunes, on distingue deux catégories, difficiles à délimiter précisément :

- les jeunes travailleurs inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur afin de poursuivre leur cursus ou de suivre une formation professionnelle nouvelle ou complémentaire.

- les étudiants exerçant une activité salariée afin de subvenir à leurs besoins. Ceux-ci sont cependant recensés en tant que jeunes actifs.

La part de ces jeunes actifs « étudiants » est plus élevée à Paris (14 %) que dans le reste de la France métropolitaine (8 %), en raison notamment du coût de la vie, en particulier des loyers, qui contraint de nombreux étudiants à travailler ; de la proximité et de la variété des établissements d'enseignement qui facilitent l'accès aux études pour les jeunes travailleurs.

2. La population des jeunes actifs parisiens

2.1. Des jeunes qui entrent plus tardivement dans la vie active

La tranche d'âge des 24-29 ans regroupe l'essentiel de la population des jeunes actifs (79 %). L'analyse des recensements de 1982, 1990 et 1999 montre que les jeunes, en raison de l'allongement des études, entrent dans la vie active de plus en plus tardivement. Entre 1982 et 1999, la part des jeunes actifs de 18-23 ans est passée de 36 % à 21 %. Cette entrée tardive des jeunes dans la vie active est plus sensible à Paris qu'en Ile de France où la proportion des jeunes actifs de 18 à 23 ans a varié de 34 % à 28 % entre 1990 et 1999.

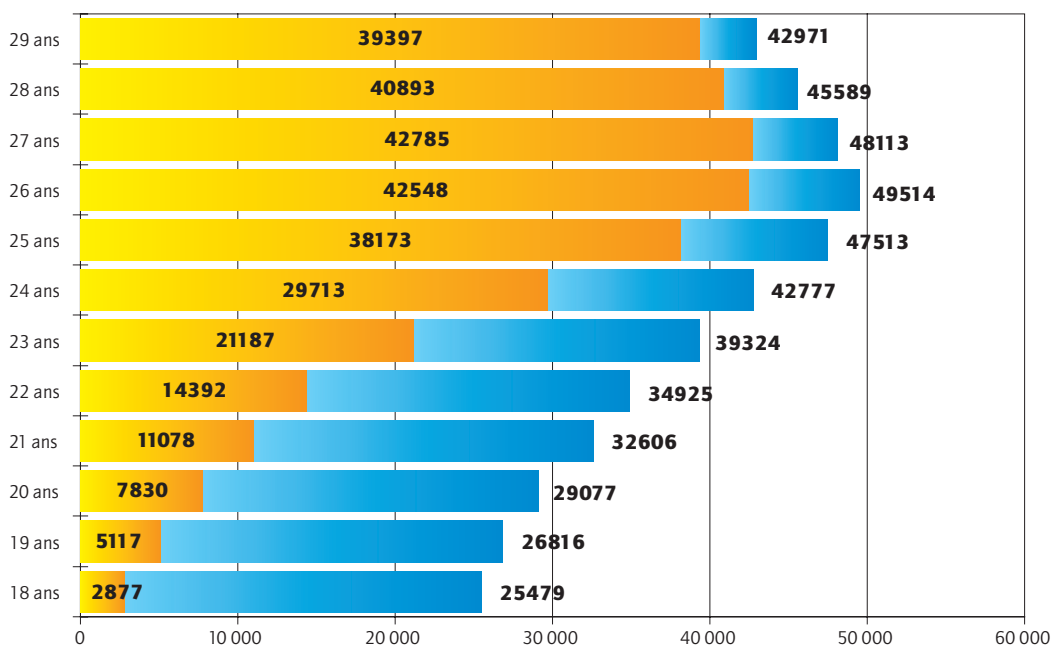
Répartition par tranches d'âge de la population des jeunes actifs à Paris

	1 982		1 990		1 999	
18-23 ans	115 340	36 %	88 694	28 %	62 481	21 %
24-29 ans	206 784	64 %	231 336	72 %	233 509	79 %
Total	322 124	100 %	320 030	100 %	295 990	100 %

Sources : INSEE, RGP 1999, 1990, 1982.

Selon le recensement de 1999, à l'âge de 22 ans, 41 % des jeunes parisiens sont actifs. A 23 ans, la part de jeunes actifs passe à 54 % et à 24 ans, c'est plus de 69 % des jeunes qui sont actifs. Le tournant se situe donc autour de 23 ans, qui correspond à l'âge moyen d'entrée dans la vie active.

Part des jeunes actifs (en orange sur le graphique) parmi les jeunes de 18 à 29 ans



Sources : INSEE, RGP 1999

2.2. Une composition hommes/femmes équilibrée

La population des jeunes actifs se compose pour 49 % d'hommes et pour 51 % de femmes. Elle est ainsi plus masculine que la population parisienne considérée dans son ensemble (47 % d'hommes et 53 % de femmes). Mais la part des hommes y est nettement plus faible que dans la population des jeunes actifs de France métropolitaine (53 % d'hommes et 47 % de femmes).

Répartition par sexe des jeunes actifs parisiens

	Hommes		Femmes		Total	
Population parisienne	996 922	46,9 %	1 128 929	53,1 %	2 125 851	100 %
Jeunes actifs Paris	144 567	48,8 %	151 423	51,2 %	295 990	100 %
Jeunes actifs France	3 405 116	53,1 %	3 008 634	46,9 %	6 413 750	100 %

Sources : INSEE, RGP 1999

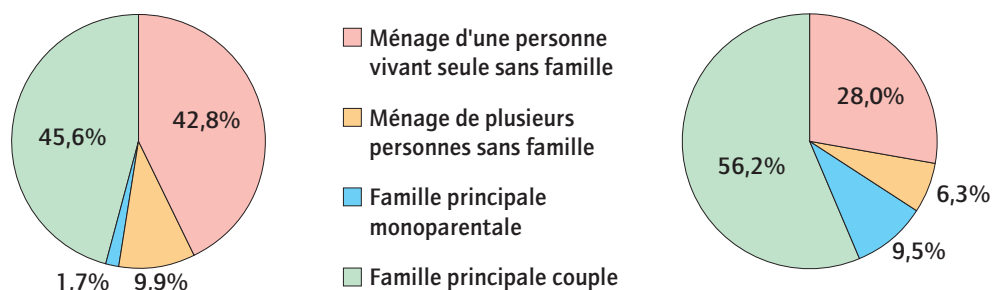
2.3. Une majorité de petits ménages

Les ménages des jeunes actifs parisiens autonomes (hors ceux vivant chez leurs parents) se caractérisent par leur petite taille : 1,47 personnes en moyenne, contre 1,87 pour l'ensemble de Paris, 2,38 en Ile-de-France et 2,4 en France. Les personnes seules constituent 63 % des ménages.

Or, si près de 80 % des jeunes actifs autonomes sont célibataires, ils sont 43 % à vivre seuls et presque autant (40 %) à cohabiter à deux, en couple sans être mariés (concubinage), entre amis (colocation) ou en famille (frères et sœurs notamment). Les cohabitations à trois (11 %) et quatre et plus (6 %) demeurent plus rares malgré l'essor de la colocation.

Les familles monoparentales sont peu représentées dans la population des jeunes actifs autonomes (moins de 2 %) et la part des jeunes résidant en « ménage de plusieurs personnes sans familles », c'est-à-dire en colocation, y est sensiblement supérieure (9,9 %) à la moyenne parisienne (6,3 %).

Mode de cohabitation de la population des ménages à Paris en 1999



Jeunes actifs autonomes

Sources : INSEE, RGP 1999

Population totale

2.4. 11 % d'étrangers chez les jeunes actifs parisiens

La population des jeunes actifs parisiens se compose de 89 % de français et 11 % d'étrangers, ce qui représente une part d'étrangers plus faible que pour l'ensemble de la population parisienne (14,4 %).

Parmi les jeunes actifs de nationalité étrangère, 42 % sont européens, avec comme premiers pays d'origine le Portugal, l'Espagne et l'Italie. Les autres jeunes actifs étrangers sont, par ordre d'importance, originaires d'Asie (20 %), du Maghreb (18 %), d'Afrique Noire (14 %) et d'Amérique/Océanie (6 %).

Nationalité des jeunes actifs à Paris en 1999

	Jeunes actifs (Paris)		Population totale (Paris)	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Français, dont :	262 737	88,8 %	1 819 462	85,6 %
- Français de naissance	246 534	83,3 %	1 663 855	78,3 %
- Français par acquisition	16 203	5,5 %	155 607	7,3 %
Etrangers, dont :	33 253	11,2 %	305 784	14,4 %
- Europe	13 788	4,7 %	112 369	5,3 %
- Maghreb	6 108	2,0 %	74 237	3,5 %
- Afrique Noire	4 591	1,6 %	40 841	1,9 %
- Asie	6 615	2,2 %	57 243	2,7 %
- Amériques, Océanie	2 151	0,7 %	21 094	1,0 %
Total	295 990	100,0 %	2 125 246	100,0 %

Sources : INSEE, RGP 1999

3. Origine et lieux de résidence

3.1. Paris attire de nombreux jeunes travailleurs franciliens ou provinciaux

Le tableau suivant fait apparaître que près des deux tiers (63 %) des jeunes actifs vivant à Paris en 1999 n'étaient pas parisiens en 1990, lors du précédent recensement. 35 % des jeunes actifs résidaient en province, 19 % en Ile-de-France (hors Paris) et 8 % à l'étranger ou dans les DOM-TOM. On peut supposer que ceux-ci sont arrivés à Paris soit pendant leurs études et y sont restés pour travailler, soit directement pour exercer un emploi. Dans la population totale, la part des parisiens résidant dans la capitale depuis plus de 10 ans atteint 70 %, contre 37 % pour les jeunes actifs.

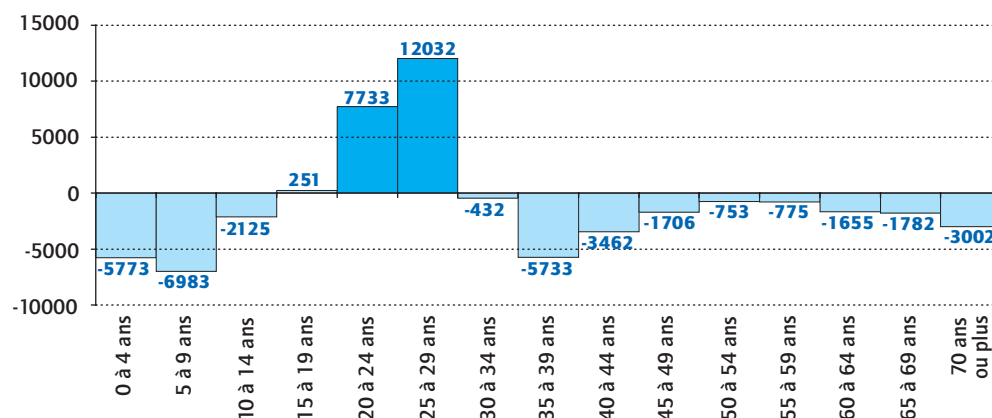
Lieu de résidence en 1990 des jeunes actifs vivant à Paris en 1999

	Jeunes actifs		Population totale	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Paris	108 310	36,6 %	1 494 371	70,2 %
Ile-de-France	57 286	19,4 %	232 996	11,0 %
Province	104 058	35,2 %	248 796	11,7 %
DOM-TOM	2 738	0,9 %	9 979	0,5 %
Union Européenne	8 940	3,0 %	39 452	1,9 %
Autre pays	14 658	4,9 %	100 257	4,7 %
Total	295 990	100,0 %	2 125 851	100,0 %

Sources : INSEE, RGP 1999

Le graphique suivant illustre bien ce phénomène d'arrivée « massive » des jeunes adultes à Paris. Seules les tranches d'âge entre 20 et 29 ans présentent un solde migratoire nettement positif entre 1990 et 1999.

Résultats des échanges migratoires entre Paris et le reste du territoire métropolitain, par tranches d'âge, entre 1990 et 1999 (annuel)



Source : Insee, recensements de la population 1990 et 1999

Dans quels quartiers parisiens s'installent les nouveaux arrivants? Si l'on s'intéresse au lieu de résidence en 1999 des jeunes actifs parisiens vivant en province en 1990, on constate d'importantes disparités entre les arrondissements: 39 % à 42 % de jeunes actifs venus de province sont présents dans les 1^{er}, 12^e, et 15^e arrondissements; et seulement 26 % à 29 % dans les 16^e, 19^e et 20^e arrondissements. Les jeunes actifs venus d'Ile de France, de l'étranger ou des DOM-TOM sont quant à eux répartis de manière homogène sur le territoire parisien.

3.2. Une population plus implantée dans les arrondissements centraux et péricentraux de la rive droite

Effectifs et part des jeunes actifs par arrondissement

	Jeunes actifs	Population	
1^{er} arrondissement	2 889	17,1 %	16 895
2^e arrondissement	3 454	17,6 %	19 640
3^e arrondissement	6 124	17,9 %	34 232
4^e arrondissement	4 685	15,3 %	30 671
5^e arrondissement	7 704	13,1 %	58 841
6^e arrondissement	4 908	10,9 %	44 903
7^e arrondissement	6 197	10,9 %	56 988
8^e arrondissement	4 942	12,6 %	39 303
9^e arrondissement	8 438	15,1 %	55 783
10^e arrondissement	14 557	16,2 %	89 685
11^e arrondissement	25 379	17,0 %	149 166
12^e arrondissement	20 072	14,7 %	136 662
13^e arrondissement	22 794	13,3 %	171 577
14^e arrondissement	18 386	13,8 %	132 822
15^e arrondissement	33 981	15,1 %	225 467
16^e arrondissement	15 583	9,6 %	161 817
17^e arrondissement	23 547	14,6 %	161 138
18^e arrondissement	27 358	14,8 %	184 581
19^e arrondissement	20 459	11,9 %	172 587
20^e arrondissement	24 533	13,4 %	183 093
Total	295 990	13,9 %	2 125 851

Sources : INSEE, RGP 1999

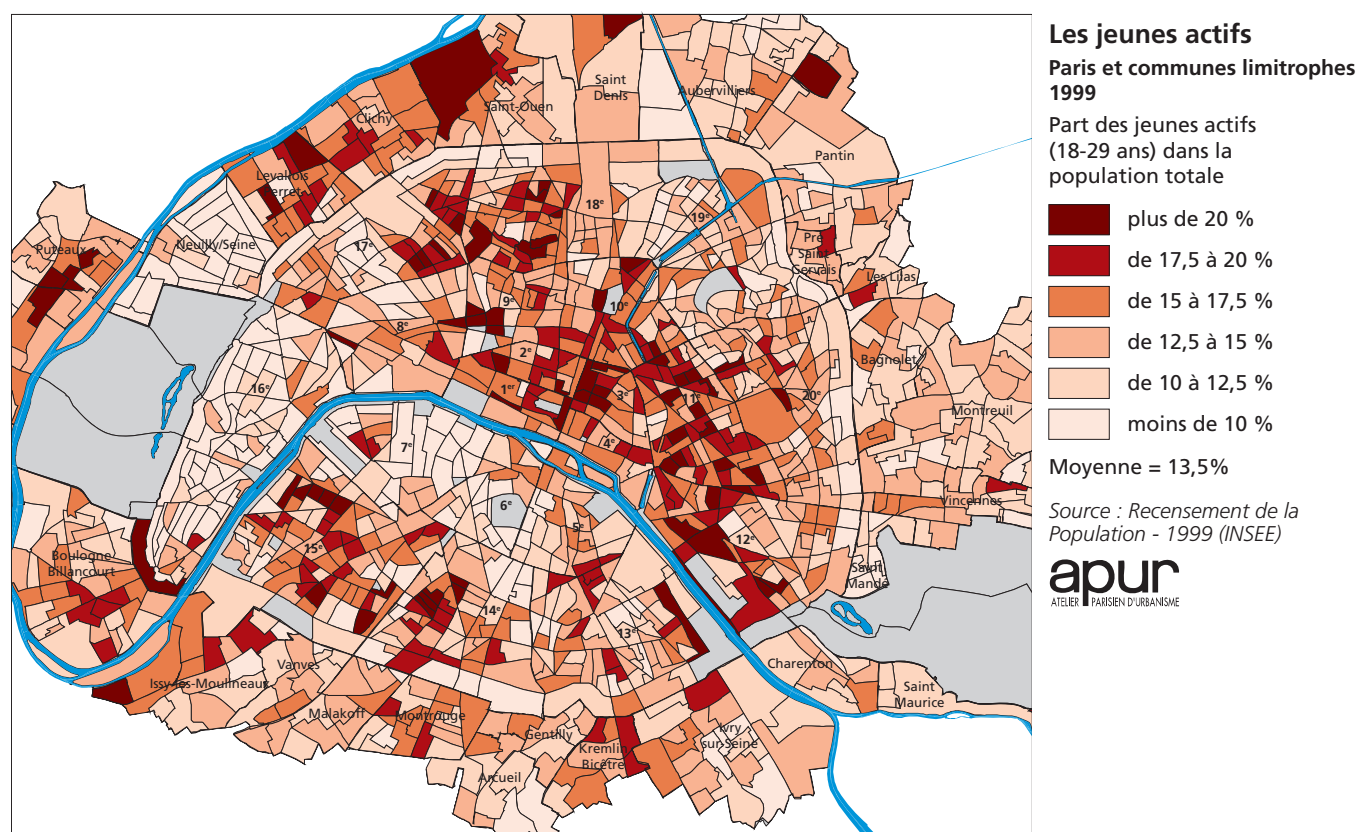
Avec 17 % à 18 % de jeunes actifs dans leur population, les arrondissements centraux de Paris situés sur la rive droite de la Seine, en particulier les 1^{er}, 2^e et 3^e arrondissements, se présentent comme les plus attractifs pour les jeunes actifs. Malgré des loyers élevés, ces arrondissements cumulent plusieurs atouts : une situation centrale offrant une bonne desserte par les transports en communs ; la proximité des emplois, en particulier de services, du centre et de l'ouest parisien ; des quartiers animés ou « branchés » comme le Marais, Montorgueil, Beaubourg...

Les 10^e, 11^e et la partie ouest du 12^e arrondissement comptent également une part très importante (16 % à 17 %) de jeunes actifs. Cela peut également s'expliquer par une situation relativement centrale et bien desservie (République, Bastille, Nation, les deux gares), l'effet de mode de certains quartiers (Canal Saint Martin, Bastille...) et des loyers un peu plus modérés que la moyenne parisienne.

A l'inverse, dans les 6^e, 7^e et surtout 16^e arrondissements, les jeunes actifs n'excèdent pas 10 % à 11 % de la population totale. La première explication tient sans doute à la cherté des loyers. Le 19^e accueille lui aussi peu de jeunes actifs (moins de 12 %) pour des raisons bien différentes qui tiennent à la structure du parc de logements composé pour beaucoup de logements sociaux.

Aux limites de Paris, les pourtours intérieurs du périphérique se démarquent par une faible présence des jeunes actifs, peu représentés dans le parc social des anciens HBM. Dans les communes limitrophes, à l'exception de Neuilly-sur-Seine, la part des jeunes actifs (autour de 13,5 %) est légèrement inférieure à Paris.

En termes d'effectifs, le constat est évidemment différent. Ce sont les 15^e, 18^e et 11^e arrondissements, parmi les plus peuplés de la capitale, qui totalisent le plus grand nombre de jeunes actifs (25 000 à 33 000). A l'opposé, les neufs premiers arrondissements apparaissent comme ceux comptant les effectifs de jeunes actifs les plus faibles (moins de 10 000 chacun).



4. Emplois et revenus

4.1. Niveau d'études : des jeunes actifs hautement diplômés

Paris se démarque nettement par le niveau d'études très élevé de ses jeunes actifs. En effet, plus des trois quarts des jeunes actifs parisiens possèdent au moins un diplôme de niveau baccalauréat et 59 % ont au moins un diplôme de niveau bac +2. Mais ce sont surtout les jeunes les plus diplômés qui sont surreprésentés dans la capitale : 42 % de jeunes actifs titulaires d'un diplôme de 2^e ou 3^e cycle universitaires ou d'une grande école (bac + 4 et plus), contre seulement 13 % pour la France métropolitaine. On peut y voir une conséquence directe de la concentration à Paris de grandes écoles et d'universités et du leadership de la capitale concernant les activités décisionnelles et de « matière grise ».

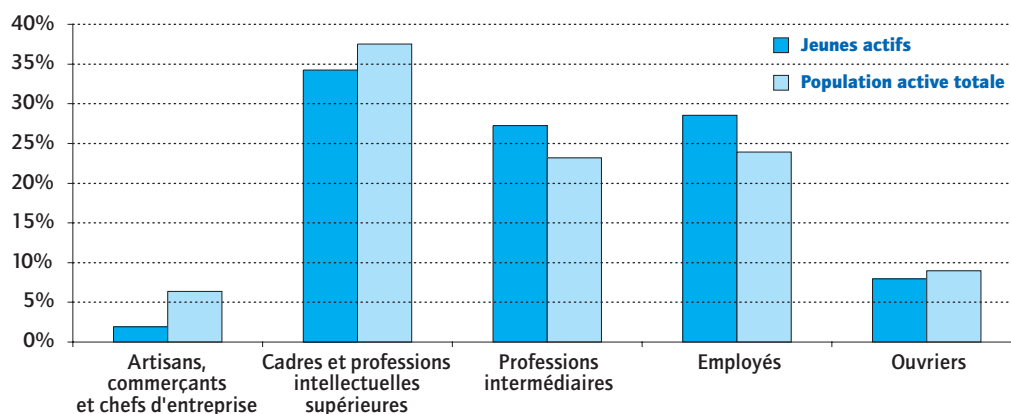
Niveau d'études des jeunes actifs

Diplôme	Paris Population totale	Paris Jeunes actifs	IDF Jeunes actifs	France Jeunes actifs
Au moins le baccalauréat	67 %	76 %	59 %	50 %
Au moins un diplôme de niveau bac+2 (1^{er} cycle universitaire, BTS...)	52 %	59 %	38 %	29 %
Diplômés de niveau bac +4 et plus (2^{ème} ou 3^{ème} cycles universitaires, grandes écoles...)	38 %	42 %	22 %	13 %

Sources : INSEE, RGP 1999

4.2. De plus en plus de jeunes actifs dans les catégories supérieures

Répartition par catégorie socioprofessionnelle des actifs ayant un emploi à Paris en 1999



Source : Insee, RGP 1999

Par rapport à l'ensemble de la population active parisienne, les jeunes actifs ayant un emploi recensés en 1999 sont plus représentés dans les catégories employés (28,6 %) et professions intermédiaires (27,2 %). A l'inverse, leur proportion est inférieure parmi les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (1,9 %) et parmi les ouvriers (8 %). Reflet du haut niveau de qualification des jeunes actifs, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (34,3 %) se rapproche de celle constatée pour l'ensemble de la population parisienne (37,5 %). Il est remarquable d'observer que cette part correspond au double de celle observée parmi les jeunes actifs d'Ile-de-France (17 % de cadres). Les ouvriers, employés et actifs relevant de professions intermédiaires représentent toutefois les deux tiers des jeunes actifs parisiens.

Entre 1990 et 1999, la part des cadres parmi les jeunes actifs a fortement augmenté, passant de 25 % à 34 %. Cette progression spectaculaire (+ 9 points) a nettement dépassé la hausse observée pour l'ensemble de la population active parisienne (+ 5 points). A l'inverse, la part des ouvriers et employés a chuté, passant de 46 % à 37 % des jeunes actifs.

Ces évolutions s'expliquent d'abord par les transformations socio-économiques qu'a connues la capitale mais également par l'effet de sélection que constitue aujourd'hui « l'entrée » à Paris pour les jeunes actifs, les catégories les plus modestes ayant du mal à se loger intra-muros.

4.3. La domination des emplois de services

Répartition des jeunes actifs par secteur d'activité en 1999

Secteurs d'activités	Paris - Jeunes actifs		Paris Population totale	IDF Jeunes actifs	France Jeunes actifs
	Effectifs	%			
Services aux entreprises	76 371	29,5%	23,2%	23,1%	15,6 %
Services aux particuliers	38 941	15,0%	14,0%	11,4 %	9,7 %
Education, santé, action sociale	31 898	12,3%	15,9%	13,4 %	15,9 %
Commerce	29 874	11,5%	10,3%	16,2 %	16,8 %
Administration	22 637	8,7%	11,0%	9,9 %	9,3 %
Activités financières	14 011	5,4%	5,8%	4,0 %	2,3 %
Industries des biens de consommation	13 356	5,2%	5,3%	3,5 %	3,0 %
Transports	10 437	4,0%	3,8%	5,6 %	4,2 %
Activités immobilières	4 874	1,9%	3,4%	1,4 %	0,9 %
Construction	4 481	1,7%	2,3%	3,8 %	5,5 %
Industries des biens d'équipement	4 089	1,6%	1,6%	2,5 %	3,1 %
Industries des biens intermédiaires	2 690	1,0%	1,2%	2,0 %	5,9 %
Industries agricoles et alimentaires	2 562	1,0%	0,9%	1,4 %	3,3 %
Energie	1 533	0,6%	0,8%	0,6 %	0,6 %
Industrie automobile	1 004	0,4%	0,4%	0,7 %	1,0 %
Agriculture, sylviculture, pêche	200	0,1%	0,1%	0,4 %	3,0 %
Total jeunes actifs ayant un emploi	258 958	100,0%	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : INSEE, RGP 1999

Ce tableau montre l'importance des secteurs de services aux entreprises et services aux particuliers qui représentent à Paris près de 45 % des emplois des jeunes actifs, contre 35 % pour l'Île-de-France et 25 % pour la France métropolitaine. Par rapport à l'ensemble de la population parisienne, les jeunes actifs se trouvent là encore surreprésentés dans les activités de services, en particulier les services aux entreprises (29,5 % contre 23,2 %), et sont moins présents dans l'administration, l'éducation, la santé et l'action sociale, secteurs caractérisés par un vieillissement des employés.

4.4. 12,5 % de chômeurs

En 1999, on compte 37 032 jeunes actifs au chômage à Paris, soit 12,5 % des jeunes actifs (contre 14,9 % pour l'Île-de-France). Le chômage concerne surtout les plus jeunes actifs, de 18 à 23 ans (16,2 % de chômeurs) et touche moins la catégorie des actifs de 24 à 29 ans qui présente un taux de chômage (11,5 %) légèrement inférieur à la moyenne parisienne (12 %).

Le recensement de 1999 montre également que le taux de chômage est inversement proportionnel au niveau d'étude des jeunes actifs. Ainsi, le chômage frappe 30 % des jeunes actifs parisiens sans diplôme, 15 % des titulaires du seul baccalauréat général, alors qu'il ne concerne que 7 % des diplômés universitaires de 2^e, 3^e cycles ou de grandes écoles.

4.5. Une majorité de jeunes avec un emploi stable

Parmi les jeunes actifs parisiens ayant un emploi en 1999, 70 % disposent d'un emploi stable (CDI ou titulaires de la fonction publique). Une partie marginale d'entre eux (5 %) travaillent en tant qu'indépendants ou employeurs. Enfin, 25 % des jeunes actifs connaissent une situation d'emploi plus instable (CDD), voire précaire (stages, intérim...). Ces formes d'emploi, qui touchent principalement les jeunes, ne concernent que 14 % de l'ensemble de la population active parisienne. La situation semble néanmoins plus favorable à Paris que dans le reste de la France où les CDD, stages et autres emplois précaires représentent plus de 31 % des emplois des jeunes actifs.

Conditions d'emploi des actifs ayant un emploi en 1999

	Paris - Jeunes actifs		Paris Population totale	IDF Jeunes actifs	France Jeunes actifs
	Effectifs	%			
Contrat à durée indéterminé (CDI)	155 991	60,3 %	57,8 %	61,0 %	55,6 %
Contrat à durée déterminée (CDD, contrat court, saisonnier...)	40 979	15,8 %	10,0 %	13,6 %	15,8 %
Titulaire de la fonction publique	26 164	10,1 %	15,9 %	11,0 %	9,1 %
Stagiaires rémunérés - emplois aidés - intérimaires - apprentis	23 474	9,1 %	4,2 %	11,4 %	15,6 %
Indépendant	9 383	3,6 %	6,8 %	2,0 %	2,6 %
Employeur	2 967	1,1 %	5,2 %	0,9 %	1,4 %
Total	258 958	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : INSEE, RGP 1999

4.6. Des jeunes ménages aux revenus souvent élevés

4.6.1. De forts écarts entre Paris et le reste de la France

En 2002 à Paris, la moitié des ménages dont le référent a moins de 30 ans déclarent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 18 900 euros. Ce revenu médian est proche de celui mesuré à Paris pour l'ensemble de la population. Mais à l'échelle nationale, les différences sont remarquables. A Paris, le revenu médian des jeunes ménages est supérieur de 13 % à celui de l'Ile-de-France et de près de 50 % à celui de la province.

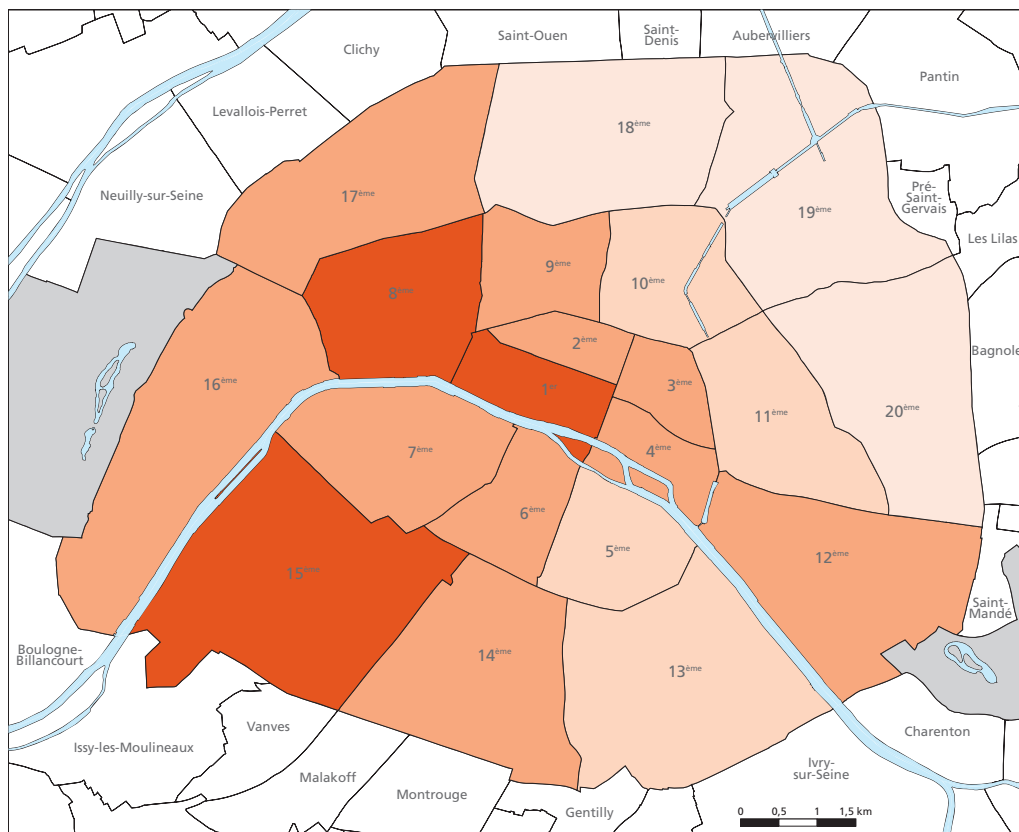
Revenus annuels médians par unité de consommation en 2002

	Référent de moins de 30 ans	Population totale
Paris	18 900 €	20 601 €
Ile-de-France	16 665 €	18 388 €
Province	12 709 €	14 569 €

Sources : INSEE-DGI- Revenus fiscaux des ménages

4.6.2. Les jeunes actifs les plus aisés au centre et à l'ouest de Paris

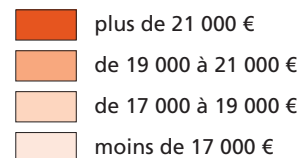
La carte suivante montre que les jeunes actifs aux revenus les plus importants ne se distinguent guère de leurs aînés et privilégient une implantation dans le centre et l'ouest parisien, avec en tête les 1^{er}, 8^e et 15^e arrondissements. Les jeunes actifs aux plus bas revenus résident quant à eux dans les arrondissements plus populaires du nord-est : 18^e, 19^e et 20^e arrondissement, ce qui là encore reproduit fidèlement la cartographie des revenus observée pour l'ensemble de la population.



Revenu médian des jeunes actifs

Paris - 2002

Revenu médian par unité de consommation pour les référents de moins de 30 ans



Moyenne = 18 900 €

Source : Revenus fiscaux des ménages - 2002 (INSEE-DGI)

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Revenus médians par unité de consommation pour les référents de moins de 30 ans 4.6.3. « l'embourgeoisement » des jeunes actifs parisiens

Les écarts de revenus semblent se creuser entre les jeunes actifs les plus riches et les plus pauvres, à l'intérieur de Paris, et entre Paris et le reste de l'Île-de-France. D'après le fichier INSEE-DGI sur les revenus des ménages, entre 2000 et 2002, le premier décile¹ du revenu des parisiens de moins de 30 ans a progressé de 3 % alors que le neuvième décile² s'est élevé de 9 %. Les revenus des jeunes actifs les mieux payés ont progressé plus vite que ceux des moins aisés.

Sur la même période, le revenu médian des ménages de moins de 30 ans a augmenté de 9 % contre 8 % pour l'ensemble de l'Île-de-France, ce qui suggère un processus d'« embourgeoisement » des jeunes actifs parisiens.

Un jeune actif favorisé : Marc, 23 ans, ingénieur

Marc a 23 ans, il est ingénieur et travaille à Créteil. Pour son âge, il gagne déjà très bien sa vie, autour de 2 500 euros net par mois. « J'habitais auparavant à Nantes, je suis ensuite venu en Île de France à la fin de mes études pour un stage. J'ai d'abord logé à Montreuil. Pour moi la banlieue proche concentrait tous les inconvénients de la ville et de la banlieue lointaine sans les avantages. Quand je voulais rentrer à Nantes pour voir ma famille, rien que le fait d'aller à la gare me prenait plus d'une heure.

J'ai pu finalement m'installer dans le 4^e arrondissement. Je ne paie que 100 euros de plus sur mon loyer, et le soir quand je sors je peux rentrer à pied ! Si j'avais vraiment le choix, je préférerais cependant vivre à Nantes, ou à Lyon. Mais si tu tiens à ton indépendance, il faut aller là où il y a du travail. »

Le profil du jeune actif parisien dressé dans cette partie contraste avec l'image souvent véhiculée d'une jeunesse qui serait fortement touchée par la précarité de l'emploi, le chômage et les faibles revenus. Récemment arrivé, il est largement qualifié et dispose généralement d'un emploi stable et de bons revenus. Mais ce portrait ne doit pas cacher une autre réalité. Celle du filtre qu'exercent les conditions d'accès au logement à Paris (loyers élevés, exigences des bailleurs) où seuls les jeunes les plus favorisés parviennent à se loger.

1 — le premier décile est tel que 10 % des ménages déclarent un revenu par unité de consommation (UC) inférieur à cette valeur et 90 % présentent un revenu supérieur. En 2002, la limite de ce premier décile s'établit à 5 365 euros à Paris.

2 — le neuvième décile est tel que 90 % des ménages déclarent un revenu par unité de consommation inférieur à cette valeur et 10 % présentent un revenu supérieur. En 2002, la limite de ce neuvième décile s'établit à 37 351 euros à Paris.

II. CONDITIONS DE LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS

Le logement des jeunes actifs à Paris, s'il est largement dominé par le parc locatif privé, revêt des formes multiples: logement autonome, hébergement, colocation, habitat privé, social, propriétés... Les statuts d'occupation et les réalités d'accès au logement sont variés.

Cette partie, dont l'essentiel des données statistiques provient du recensement de 1999, révèle la diversité des conditions de logement des 296 000 jeunes actifs parisiens.

Statut d'occupation des jeunes actifs en 1999



Sources: INSEE, RGP 1999

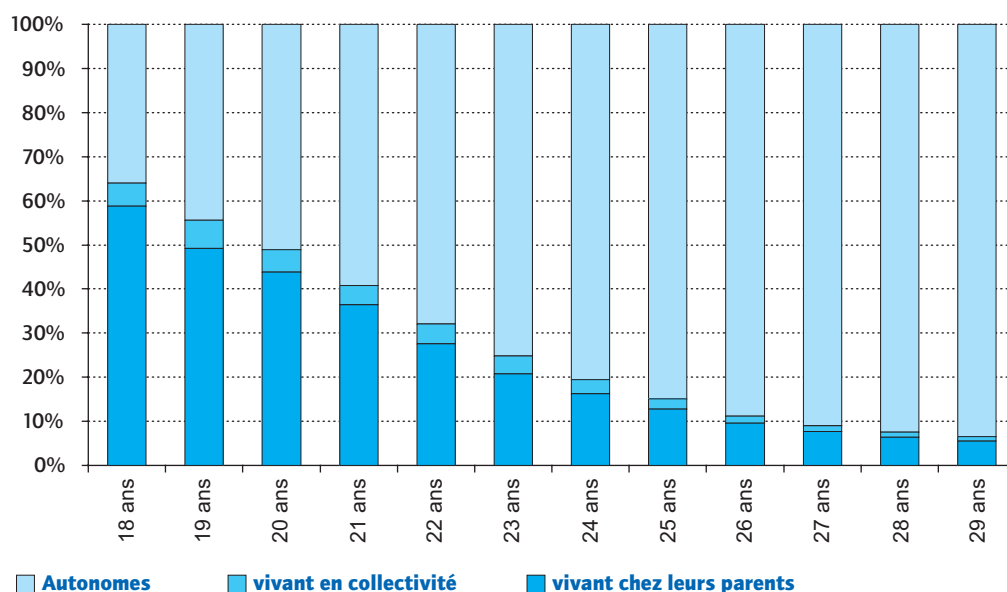
1. Les jeunes actifs hébergés chez leurs parents et les « logés gratuits »

1.1. Seulement 14 % des jeunes actifs parisiens encore hébergés chez leurs parents

Selon le recensement de 1999, 41 908 jeunes actifs vivent chez leurs parents, ce qui représente 14 % des jeunes actifs parisiens. Cette proportion est très inférieure à celle que l'on observe pour la France métropolitaine où 32 % des jeunes actifs sont hébergés chez leurs parents. Ces chiffres peuvent surprendre car, en raison du coût élevé des loyers, on pourrait s'attendre à ce que les jeunes parisiens soient plus souvent contraints de rester chez leurs parents. Ils s'expliquent donc par la part importante des jeunes actifs venus de province ou du reste de l'Ile-de-France (cf. 1.3.1), qui, plus tôt que les jeunes parisiens d'origine, accèdent à un logement autonome à Paris.

1.2. La décohabitation

Part des jeunes actifs hébergés chez leurs parents en 1999



Source: Insee, RGP, 1999

Depuis le début des années 1990, l'âge de départ du foyer parental s'est stabilisé autour de 23 ans. D'après le recensement de 1999, à 18 ans, 59 % des jeunes actifs parisiens vivent chez leurs parents. A 23 ans, leur part n'est plus que de 21 %. Et à 29 ans, ils ne sont plus que 5 % à demeurer chez leurs parents.

L'allongement des études, l'entrée plus tardive dans la vie active et les difficiles conditions d'accès au logement ont pour conséquence de retarder la décohabitation. Au niveau national, d'après l'enquête nationale logement de 2002, 77 % des jeunes âgés de 19 à 26 ans résidant au domicile parental déclarent ne pas avoir les moyens de décohabiter. Le logement parental est souvent beaucoup plus confortable, plus grand, et l'évolution des relations parents-enfants rend peut-être plus facile cette cohabitation : indépendance des enfants, assouplissement des mœurs...

Une fois le cap de la décohabitation passé, celle-ci n'a pourtant rien d'un processus irréversible. Il n'est pas rare de voir se succéder des phases d'indépendance et de retour au foyer familial. Plus nombreux encore sont les jeunes actifs qui, ayant un logement autonome, continuent, souvent par commodité, à avoir leurs habitudes chez leurs parents (repas, lavage du linge...).

Entre décohabitation et solidarité familiale: Abdou, 28 ans, éducateur sportif

Abdou est âgé de 28 ans, il est éducateur sportif, et vit dans le 11^e arrondissement.

Français d'origine sénégalaise, il est arrivé en France avec sa famille à l'âge de 2 ans. Ses parents ont loué un appartement du parc privé, d'environ 30 m², dans lequel il vit toujours. L'appartement constitue en quelque sorte l'un des patrimoines de la famille. Il bénéficie de la loi de 1948, ce qui permet à Abdou de payer un loyer faible sans rapport avec les prix actuels. Sa situation est due à une conjoncture particulière. Ses parents ont enfin accédé à un logement social, après 23 ans de demande. Abdou a pu récupérer l'appartement avec le même loyer tandis que ses parents partaient. Il reconnaît que sa situation fait figure d'exception. Même si Abdou se sent libre de partir quand il le souhaite, il sait qu'il ne retrouvera pas les mêmes conditions de logement dans Paris. « *Si demain je voulais quelque chose de plus grand pour faire ma vie et m'installer par exemple, je ferais la démarche de partir.* » Ces conditions de vie confortables sont donc plutôt récentes, sa décohabitation est assez tardive et dépendait du départ de ses parents.

Abdou reconnaît d'ailleurs avoir cherché à se loger dans Paris, lorsqu'il vivait encore avec ses parents mais sans succès. Son salaire de l'époque ne lui permettait pas d'assumer seul le loyer (son premier emploi après l'école était un « emploi-solidarité » et ne constituait pas un SMIC complet), et il ne pouvait pas répondre aux garanties qu'on exigeait de lui.

« *Avoir mon âge, habiter à Paris, c'est une chance, si mes parents n'avaient pas trouvé autre chose, aujourd'hui je pense que je serais parti. Ailleurs, je n'aurais jamais eu ces avantages. Pour un jeune sans accompagnement familial, trouver quelque chose à Paris c'est quasiment impossible.* »

D'appartement inadapté aux besoins d'une famille nombreuse, le logement est devenu celui d'un jeune actif célibataire dans l'un des quartiers branchés de Paris. Il n'en reste pas moins un bien collectif, familial, et Abdou en porte la responsabilité. « *Si je viens à partir, il y aura mon petit frère, c'est une sorte d'héritage en nature. Ce n'est pas très grand, mais ça reste un très bon plan dans Paris.* »

1.3. Le poids des solidarités: les « logés gratuit »

24 558 jeunes actifs (8 %) sont logés gratuitement à Paris en 1999. Ce poids de l'hébergement gratuit est légèrement supérieur à celui que l'on observe pour l'ensemble de la population parisienne (7 %), et doublement supérieur à celui qu'il représente chez les jeunes actifs de France métropolitaine (4 %).

La majorité des jeunes logés gratuitement résident dans un logement appartenant à un membre de leur famille. Ce logement peut être loué vide, le plus souvent un petit appartement conservé par un parent comme pied-à-terre ou réservé à l'usage des enfants. Il peut aussi s'agir du prêt d'une chambre rattachée à l'appartement principal d'un membre de la famille.

1.4. L'hébergement chez les tiers: un « amortisseur » à la crise du logement qui cache une réalité de mal-logement

Parmi les 24 558 jeunes actifs logés gratuitement, moins de la moitié (47 %) vivent seuls. 44 % habitent en couple, avec ou sans enfants. Enfin, 9 %, soit quelque 2 100 jeunes, vivent en « ménage de plusieurs personnes sans lien familial ». Cette situation correspond à une forme de logement gratuit souvent précaire, l'hébergement chez les tiers.

Pour C. Robert³, « l'hébergement chez les tiers est un amortisseur à la crise du logement ». Il permet d'accueillir une partie importante de la population frappée par les difficultés d'accès au logement autonome, en particulier les étrangers (entraide communautaire), et d'absorber une part de la demande en logements. Les jeunes travailleurs aux revenus modestes et les chômeurs sont sur-représentés parmi les hébergés.

L'hébergement subi peut avoir de lourdes conséquences, notamment morales. Lorsqu'il dure trop longtemps, il peut pénaliser les hébergés comme les hébergants : inconfort, promiscuité, tensions, difficultés scolaires... Le logé et le logeur peuvent alors développer des relations difficiles à vivre. Derrière l'image positive de solidarité qu'il véhicule, l'hébergement gratuit, chez les parents ou les amis, reflète une forme de mal-logement, masquant des conditions de vie parfois misérables et de réels besoins en logements.

Une jeune fille enceinte en situation d'urgence : Tiphaine, 21 ans, serveuse

Tiphaine habite chez ses parents dans le 11^e arrondissement, dans un logement social. Elle voudrait partir et trouver un logement autonome : « *Je suis enceinte et je voudrais élever mon enfant dans mon propre logement, je ne veux pas l'élever avec ma famille. Ma mère n'est pas encore au courant pour ma grossesse et elle ne serait de toute façon pas d'accord* ». Tiphaine se retrouve dans une position délicate. Elle est en situation d'urgence et ne bénéficie pas du soutien de ses parents. « *Je dois avoir mon studio avant que le bébé n'arrive, c'est à dire avant mars prochain* ».

Tiphaine travaille à temps partiel dans un fast-food et gagne environ 650 euros par mois. Elle doit pouvoir compter sur ses seuls revenus et de ceux du futur père. Elle compte dans un premier temps sur un logement social, ou sur un appartement issu des collecteurs du 1 % logement. Tiphaine pense qu'elle devrait habiter seule avec son enfant, pour bénéficier de plus d'aides.

Au CLLAJ⁴, on lui explique qu'elle ne devrait pour l'instant pas compter sur des aides en particulier, et qu'il sera nécessaire pour elle de s'installer en couple, pour assumer le loyer avec deux salaires. On l'informe ensuite sur la réalité du coût des charges, en insistant sur le fait que seule, elle aura beaucoup de mal pour tout assumer. Sa réussite pour trouver un logement est incertaine. Même si elle ne le souhaite pas, la cohabitation avec ses parents reste pour elle la seule solution.

2. L'accès à l'autonomie se fait principalement par la location d'un logement privé

2.1. Le logement dans le parc privé reste la règle

Le parc privé constitue le premier parc d'accueil des jeunes actifs accédant au logement autonome à Paris. En 1999, 153 058 jeunes actifs parisiens (52 %) vivent dans un logement privé loué vide⁵. Cette part de locataires du parc privé chez les actifs de moins de 30 ans, constante depuis 1990, est largement supérieure à celle observée en Ile de France et en France métropolitaine qui ne dépasse pas 32 %.

Cette particularité parisienne s'explique par la faible représentation des jeunes propriétaires (9 % à Paris contre 14 % en France) et des jeunes vivant chez leurs parents (14 % contre 32 %).

Les conseils du CLLAJ à un jeune charpentier de 28 ans

Malik, charpentier de 28 ans d'origine sénégalaise, tente d'accéder pour la première fois à un logement autonome à Paris. Il se présente au CLLAJ, et se renseigne sur les démarches à entreprendre. Le budget de Malik est correct et il est employé en CDI.

On lui conseille de regarder les offres du « particulier à particulier » le jeudi matin plutôt que de faire le tour des agences. « Les agences restent trop cher pour les jeunes qui viennent nous voir » signale Olivier Magnier, responsable du CLLAJ. On lui conseille aussi de faire une demande de logement social dès maintenant, « même si elle ne doit aboutir que dans 3 ou 4 ans. Si un jour vous devez vous installer en ménage, vous bénéficiez ainsi du statut d'ancienneté ».

Le CLLAJ conseille systématiquement de chercher dans le privé, parallèlement à des demandes dans le parc public ou dans les foyers qui mettent du temps à aboutir. Même dans des situations d'urgence l'attente reste longue. Ainsi à court terme le parc privé reste la solution la plus simple.

3 — Responsable Etudes et Recherches à la Fondation Abbé Pierre

4 — Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

5 — Ce taux atteint 58 % si on lui ajoute les 6 % de locataires de meublés et chambres d'hôtels, qui constituent une partie du parc locatif privé.

2.2. Une grande majorité de logements petits et anciens

Le parc des logements privés occupés par les jeunes actifs offre une gamme variée en qualité et en coût, et reflète par bien des aspects les caractéristiques traditionnelles des logements parisiens, souvent petits et anciens.

Ancienneté, taille et confort des logements dans le parc locatif privé à Paris

	Date immeuble		Nombre de pièces			Surface		Confort	
	Avant 1949	Après 1949	1	2	3 et +	Moins de 40m ²	40 m ² et plus	Avec	Sans ⁶
Jeunes actifs vivant dans le parc privé	112 634	40 424	52 145	68 217	32 696	84 685	68 373	143 882	9 176
	74 %	26 %	34 %	45 %	21 %	55 %	45 %	94 %	6 %
Population totale du parc privé	590 072	240 703	176 305	276 878	377 592	311 691	519 084	751 252	79 523
	71 %	29 %	21 %	33 %	46 %	38 %	62 %	90 %	10 %
Population des résidences principales	1 293 755	783 103	324 085	555 216	1 197 557	573 898	1 502 960	1 68 580	1 908 278
	62 %	38 %	15 %	27 %	58 %	28 %	72 %	92 %	8 %

Sources : INSEE, RGP 1999

Les logements du parc locatif privé occupés par les jeunes actifs sont avant tout de petits logements. Près de 80 % des jeunes habitent un appartement d'une ou deux pièces, contre 53 % pour l'ensemble des occupants du parc privé et 42 % pour la population parisienne. Rares sont ceux qui, en dehors des grandes colocations (à plus de 3 colocataires) et de quelques familles avec enfants, vivent dans un logement de 3 pièces ou plus. La taille des appartements est à l'image de ces typologies dominantes. 55 % des jeunes actifs disposent d'une surface inférieure à 40 m² alors que ce taux n'est que de 38 % pour l'ensemble du parc privé.

Autre caractéristique, l'ancienneté des logements occupés par les jeunes actifs. 74 % d'entre eux habitent un immeuble construit avant 1949, contre 71 % pour l'ensemble des occupants du parc locatif privé.

Enfin, en termes de confort, 6 % des jeunes actifs du parc privé ne disposent pas de salle d'eau ou de WC intérieur, ce qui est inférieur au taux d'inconfort moyen dans le parc privé (10 %). L'arrivée de jeunes occupants est souvent une occasion pour les propriétaires de mettre aux normes leurs appartements. Et les jeunes eux mêmes, souvent habitués au confort moderne du domicile parental, attendent de leur logement un bon niveau de confort.

On peut noter qu'à Paris les jeunes actifs connaissent dans l'ensemble une situation de logement plus favorable que les étudiants qui, selon le recensement de 1999, résident à 79 % dans des appartements de moins de 40 m², avec un taux d'inconfort de 14 %.

2.3. L'importance de la location meublée

En 1999, 16 895 jeunes actifs parisiens (6 %) sont locataires ou sous-locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel⁷. Les jeunes actifs sont ainsi deux fois plus nombreux dans la location meublée que l'ensemble de la population parisienne (3 %).

La location meublée, en progression à Paris⁸, exerce une fonction d'accueil pour les jeunes actifs venant de province. Les baux courts (1 an) des logements meublés encouragent souvent les propriétaires à privilégier les jeunes, population plus mobile. Par ailleurs, avant de pouvoir présenter les trois fiches de paie nécessaires à la constitution d'un dossier de location, de nombreux jeunes, souvent ceux qui n'ont pas de possibilité d'hébergement, résident en hôtels : hôtels de tourisme mais aussi hôtels meublés ou résidences hôtelières.

Ces logements se caractérisent par un inconfort, une ancienneté et une petite taille accrues. En location meublée, 22 % des jeunes vivent dans un logement inconfortable, construit pour 80 % d'entre eux avant 1949, avec une part très élevée de petits appartements : 69 % de studios, 23 % de deux pièces. La location meublée concerne ainsi majoritairement des jeunes seuls (66 %), issus de milieu modeste.

6 — Logements ne disposant pas de baignoire/douche ou de WC à l'intérieur

7 — L'exploitation du recensement de 1999 ne permet pas de distinguer la part des meublés et des chambres d'hôtel.

8 — La part des jeunes actifs vivant en location meublée à Paris est passée de 4,3 % en 1990 à 5,7 % en 1999.

2.4. La colocation, entre choix délibéré et solution contrainte

2.4.1. Un mode de vie en vogue

Depuis quelques années, la colocation attire à Paris un public nombreux et diversifié. En 2000, rien n'existait pour mettre en contact des colocataires potentiels, raconte Frédéric de Bourguet, président et cofondateur du site Colocation. fr⁹. En 2005, 1 46 500 annonces ont été publiées sur ce site pour une colocation à Paris. C'est six fois plus que le nombre d'annonces parues en 2000 (23 000). Et là encore, l'offre ne suit pas : il y aurait environ une offre pour deux demandes dans la capitale.

2.4.2. Près de 20 000 jeunes actifs colocataires

La colocation n'est plus réservée aux étudiants. De plus en plus, elle constitue une porte d'entrée au logement autonome pour les jeunes actifs. Selon Frédéric de Bourguet, 32 % des annonces émanent des 18-24 ans, 33 % des 25-34 ans, et 28 % des 35-49 ans, les femmes étant majoritaires (55 %) dans toutes les tranches d'âge.

Lors du recensement de 1999, 19 905 jeunes actifs parisiens déclaraient vivre dans un « ménage de plusieurs personnes sans famille ». A Paris, la colocation concerne ainsi 8 % des jeunes actifs autonomes. La grande majorité d'entre eux (80 %) résident dans le parc privé. 11 % vivent dans le parc social et 9 % sont locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel.

Mais, face à l'engouement suscité par ce mode de vie, c'est probablement une part plus importante des jeunes actifs parisiens qui est en 2006 concernée par la colocation.

2.4.3. Le choix de la colocation

Pourquoi la colocation connaît-elle un tel succès ? C'est avant tout pour les jeunes un moyen de louer plus grand, de quitter le petit studio auquel ils sont souvent cantonnés. Autre avantage avancé par les colocataires : le prix. Tous apprécient de voir leur loyer réduit d'environ 30 %, et les charges de 20 %. A deux, trois ou quatre, le loyer est donc moins cher¹⁰ et l'appartement plus grand. Enfin, même si ce n'est pas un objectif recherché par la totalité des colocataires, la recherche de convivialité oriente de nombreux jeunes (notamment les « nouveaux » parisiens) vers la colocation¹¹.

Malgré la persistance des réticences de certains propriétaires devant la colocation, celle-ci permet en outre d'apporter au bailleur des garanties plus importantes (multiplication des garants). Deux types de situations doivent être distingués :

- La véritable colocation : deux ou plusieurs jeunes qui ont cherché ensemble à louer un logement, dans un projet commun.
- la location partagée : souvent suite à un départ ou une rupture, un ou plusieurs locataire(s) en titre partagent leur logement avec un nouveau locataire ou sous-locataire. Le nouveau venu est souvent « recruté » sur internet¹².

La colocation n'est pas toujours un mode de vie réellement choisi par les jeunes actifs, mais souvent une solution intéressante pour profiter d'un maximum d'espace à moindre coût.

2.4.4. Conditions de vie des jeunes actifs colocataires

A partir du recensement de 1999, on peut estimer que 77 % des jeunes actifs colocataires vivent à deux dans leur logement. Les « grandes colocations », à trois (16 %) ou 4 personnes et plus (7 %) sont plus rares, davantage adoptées par les étudiants. Aussi, c'est logiquement dans les appartements de 2 et 3 pièces qu'habitent la majorité des colocataires : 35 % résident dans un 2 pièces, 32 % dans un 3 pièces, et 18 % dans un logement d'au moins 4 pièces.

Les logements faisant l'objet d'une colocation sont principalement situés dans des immeubles anciens¹³, souvent de type haussmannien. Ainsi, dans le quartier des Deux Gares (10^e arr.), de nombreux grands appartements anciens ont été re-découpés et proposés à la colocation¹⁴. A la différence des étudiants, les jeunes actifs ont généralement les moyens financiers pour rechercher des logements de qualité : volonté d'avoir une pièce commune, un bon niveau de confort... allant jusqu'à la recherche d'un loft ou d'un appartement de « standing » pour les plus aisés.

Cependant, si la colocation permet à la plupart des jeunes parisiens d'agrandir leur espace de vie, elle est parfois synonyme de sur-occupation : 15 % des colocataires vivent (à deux ou plus) dans un appartement d'une seule pièce. On retrouve parmi ces « colocataires défavorisés » des actifs ayant peu de ressources et contraints de vivre en studio, mais également une partie des personnes hébergées chez les tiers¹⁵.

9 — Créé en septembre 2000, le site Colocation. fr, leader dans son domaine, met en relation les personnes en recherche de colocation (demandes et offres). A l'échelle nationale (le site se développe même à l'étranger), c'est chaque mois près de 30 000 nouvelles annonces de colocation et 1 million de visiteurs. Le site organise également de nombreuses manifestations et soirées, et notamment les Jeudis de la Colocation.

10 — Les entretiens menés lors de rencontres avec de jeunes colocataires nous ont révélé que la participation moyenne des colocataires au loyer approche les 400 à 450 euros.

11 — La « mode » de la colocation a aussi été beaucoup véhiculée par des films (L'auberge espagnole) ou des séries (Friends) largement appréciés des jeunes adultes.

12 — Les sites internet et réseaux de recherche de colocation sont aussi largement utilisés par des jeunes actifs (et pas seulement) qui cherchent à sous-louer leur appartement pour une courte durée, allant de quelques semaines à un an (voyage ou déplacement professionnel, vacances...). Les demandeurs de ce type d'hébergement courte durée sont le plus souvent des étudiants en échange universitaire (Erasmus), en stage ou des jeunes actifs en formation ou CDD.

13 — 76 % des jeunes actifs colocataires résident dans un immeuble construit avant 1949.

14 — Entretien avec Rita Dagman, site Colocation. fr

15 — Il ne s'agit pas ici de colocation au sens strict mais plus d'une situation de cohabitation

Une jeune informaticienne en colocation : Sophie, 25 ans

Sophie a 25 ans, elle est informaticienne et travaille à la Défense. Elle vit en colocation avec une autre fille dans le 15^e arrondissement, dans un 3 pièces de 50 m² depuis le mois de novembre 2005. Elles ont rencontré peu de difficultés pour se loger « on n'a mis qu'une semaine, on a pris le premier qu'on a pu voir. Les autres nous avaient jetés avant même qu'on ait pu les rencontrer, parce qu'à l'époque j'étais en CDD. Sinon les appartements n'étaient pas adaptés à la colocation ». Elles ont trouvé leur appartement sur le site seloger.com, qui recense les annonces des agences.

Les deux colocataires bénéficiaient de garants (leurs deux mères), et travaillent toutes les deux. A la demande des propriétaires, elles ont du fournir un Loca-Pass en plus des feuilles de salaire de leurs parents. Grâce à son salaire, Sophie subvient à ses besoins seule, elle ne bénéficie pas d'aide, et elle n'a pas non plus de prêt à rembourser.

Cependant, c'est la première fois qu'elle vit dans un logement autonome. Sophie habitait auparavant avec sa mère à Paris, elle a attendu d'avoir 25 ans pour s'assumer financièrement et décohabiter. Sa situation a évolué car sa mère devait déménager, la question du logement s'est donc posée lorsqu'elle a été contrainte de partir.

Actuellement, Sophie vit en colocation pour des raisons pratiques : « je voulais avoir de l'espace en payant moins cher » Cette situation ne la dérange pas pour autant. Sa colocataire est une amie, et Sophie ne compte pas déménager : « Tant que ça marche je pense qu'on va y rester. Deux ans, trois ans et puis après il sera temps de faire nos vies... »

A la recherche de colocataires : « les Jeudis de la Colocation »

« Les Jeudis de la Colocation » sont des soirées hebdomadaires organisées par le site colocation.fr dans des bars parisiens. Les futurs colocataires peuvent s'y rencontrer et recevoir les conseils avisés de juristes et psychologues répondant à leurs questions. Chacun vient déposer sa demande ou son offre. Sur le tableau des annonces, il y a plus de demandes que de propositions de logement. « Cela dépend des périodes à partir du mois d'août jusqu'au mois d'octobre, nous avons énormément de demandes, il y a des semaines où les deux pôles restent équilibrés, il y en a d'autres où la demande est bien plus importante. »

Un architecte de 27 ans qui vit dans son atelier en Seine Saint Denis aimerait trouver un appartement pour « pouvoir assumer les deux logements, avoir un lieu pour travailler, et un lieu pour vivre dans un endroit qui bouge ».

Autre profil, ce restaurateur de 29 ans qui admet « devoir absolument trouver quelqu'un avec qui partager le loyer » depuis que son ancien colocataire est parti pour garder son appartement dont le loyer s'élève à 900 euros. « En même temps, je crois que je ne pourrais pas vivre seul, je ne suis pas installé en ménage mais même célibataire, je préfère la présence d'une autre personne au quotidien ».

Un informaticien de 27 ans est quant à lui plutôt à la recherche d'une nouvelle forme de vie. « Je vis encore chez mes parents en banlieue parisienne j'ai toujours eu du mal à me sociabiliser. Vivre en colocation me poussera à établir de nouveaux contacts, à aller vers les gens. C'est pourquoi même je préférerais vivre dans une grande colocation avec cinq ou six personnes plutôt qu'avec une seule ».

Il y a beaucoup de jeunes actifs étrangers, présents à Paris pour un stage ou un CDD d'une durée assez courte de trois mois ou de six mois. La colocation est pour eux une occasion de rencontrer des personnes mais aussi une possibilité de contourner les difficultés d'accès au logement : ne pas avoir à signer un bail seul, ce qui est généralement compliqué quand on séjourne à Paris pour une courte durée. Les garants sont aussi difficiles à faire accepter par le bailleur lorsqu'ils sont à l'étranger.

3. Un parc social qui compte peu de jeunes actifs

3.1. Le logement dans le parc social reste rare

Les jeunes souhaitant une décohabitation, ayant un premier emploi et à la recherche de leur premier logement constituent l'une des catégories de demandeurs de logement social prioritaires au titre du règlement départemental d'attribution.

Mais, concurrencés par d'autres catégories de demandeurs prioritaires, les jeunes restent peu présents dans le parc social.

D'après le recensement de 1999, 27 091 jeunes actifs parisiens (9 %) vivent dans le parc locatif social. La part de jeunes actifs résidant dans le parc social est ainsi plus de deux fois inférieure à celle observée en Ile-de-France (18 %). A l'échelle nationale, 15 % des actifs de moins de 30 ans disposent d'un logement social, cette proportion connaissant une baisse continue depuis 1984.

3.2. Les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS)

L'enquête OPS¹⁶ montre que le parc social parisien ne joue pas un rôle d'accueil prononcé en direction des jeunes ménages. En effet, la part des chefs de ménages de moins de 30 ans ne dépasse pas 6 % dans le parc social de la capitale, contre 11 % de jeunes ménages dans l'ensemble du parc social francilien¹⁷. A l'opposé, les ménages de plus de 65 ans totalisent un quart des ménages du parc social parisien, contre moins de 20 % dans l'ensemble de l'Ile-de-France.

Age des occupants du parc social (comparaison Paris/Ile-de-France)

	Paris	Ile-de-France
Ménages moins de 30 ans	6 %	11 %
Ménages de 30-39 ans	17 %	23 %
Ménages de plus de 65 ans	26 %	19 %

Sources : OLS, enquête OPS 2003

Cela tient en partie à l'ancienneté du patrimoine parisien et donc à l'ancienneté de son occupation, par rapport à des communes de formation plus récente. Cela tient aussi à la faible rotation affectant ce parc, qui réduit le nombre de logements libres pouvant être attribués chaque année. En raison du coût des logements sur le marché privé, la rotation des logements sociaux est en effet très faible à Paris. Selon les données de l'enquête sur le parc locatif social de la direction de l'équipement (DREIF), le taux de rotation des logements sociaux à Paris s'établit à 5,4 % au 1^{er} janvier 2004, soit nettement moins qu'en Ile-de-France (7,8 %) et qu'en France (10,3 %).

Le parc social de la capitale ne répond donc que très partiellement à la demande des jeunes ménages alors même que les niveaux de revenus de ces derniers en font des candidats éligibles à un logement social.

3.3. 16 550 jeunes de 18-29 ans demandeurs d'un logement social en 2005, dont 11 300 jeunes actifs

En 2005, le fichier parisien des demandeurs de logements sociaux compte 103 993 demandeurs. Les jeunes de moins de 30 ans, 16 552 au total, représentent 16 % de la demande (alors que le 18-29 ans représentent par ailleurs 22 % de la population parisienne). Ce sont à 82 % des parisiens, et pour 18 % d'entre eux des franciliens ou provinciaux.

Au nombre de 11 294, les jeunes actifs demandeurs d'un logement social représentent quant à eux 11 % de la demande ; parmi ceux-ci, 21 % ne sont pas parisiens.

16 — L'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation, tous les trois ans, d'un rapport national sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et sur son évolution. La première enquête remonte à 1997. Elle a été suivie par de nouvelles enquêtes en 2000 et 2003. A Paris, l'enquête OPS a porté sur 13 arrondissements. Sont exclus des résultats de l'enquête les 1^{er}, 3^e, 4^e, 6^e, 8^e et 10^e arrondissements, compte tenu de la faiblesse de leur parc social.

17 — En ce qui concerne les 30-39 ans, leur part s'établit à 17 % à Paris, contre 23 % en Ile-de-France.

Jeunes de 18-29 ans inscrits au fichier parisien des demandeurs en 2005

Jeunes de 18-29 ans inscrits au fichier parisien des demandeurs en 2005				
	demandeurs	%	attributions	%
PARIS	13 526	81,72 %	475	91,35 %
HORS PARIS	3 026	18,28 %	45	8,65 %
Total	16 552	100,00 %	520	100,00 %

Jeunes actifs de 18-29 ans inscrits au fichier parisien des demandeurs en 2005				
	demandeurs	%	attributions	%
PARIS	8 933	79,10 %	377	90,19 %
HORS PARIS	2 361	20,90 %	41	9,81 %
Total	11 294	100,00 %	418	100,00 %

3.4. Les attributions de logements sociaux au profit des jeunes ménages

En 2005, la Préfecture de Paris a relogé sur son contingent (hors fonctionnaires) 218 jeunes de moins de 35 ans (en 2004, ce chiffre s'établissait à 155).

Quant à la Ville de Paris, sur ses différents contingents, elle a relogé en 2005, 520 jeunes de moins de 30 ans, dont 418 jeunes actifs.

Au total, sur ces deux contingents, ce sont donc 738 jeunes qui ont été logés dans le parc social en 2005.

4. L'hébergement temporaire au sein des Foyers de Jeunes Travailleurs

Selon le recensement de 1999, parmi les 6 818 jeunes actifs vivant hors ménages, principalement dans des structures collectives, 4 329 (63 %) sont logés en foyers de jeunes travailleurs.

4.1. Les FJT : une offre de près de 4 500 lits

Paris compte une quarantaine de foyers de jeunes travailleurs totalisant 4 500 lits (répartis en studios, chambre individuelle ou double) ¹⁸. Selon les cas, les foyers sont conventionnés à l'APL ou relèvent encore du régime de l'ALS. Mais à terme, au fur et à mesure des programmes de réhabilitation, l'ensemble de ce parc devrait être conventionné à l'APL.

Après une phase de simple maintien, voire de diminution, l'offre d'hébergement en FJT tend désormais à croître à Paris. Mais malgré cette offre nouvelle, le parc disponible reste en deçà de la demande : en moyenne, deux demandes sur trois ne trouvent pas satisfaction. C'est notamment à l'automne et en janvier que les foyers de jeunes travailleurs sont confrontés à des demandes massives. La part des demandes urgentes et « imprévisibles » tend à croître : demandes déposées aux FJT quelques jours à peine avant le début des stages et formations (ce qui n'était pas le cas il y a quelques années)... ¹⁹

Les foyers parisiens sont ainsi remplis en permanence. Ils ne connaissent pas les situations de vacance parfois observées dans les foyers franciliens, notamment en grande couronne.

L'insuffisance de l'offre conduit donc à la multiplication de « solutions de rechange », pas toujours satisfaisantes : orientation des jeunes candidats vers des structures d'hébergement d'urgence, accords avec des hôtels loués au mois dans lesquels les jeunes résidents ne peuvent bénéficier d'aides au logement, etc.

4.2. Un effort récent de création et de réhabilitation des foyers

Depuis 2001, un effort particulier de création et de réhabilitation des foyers de jeunes travailleurs parisiens a été engagé par la municipalité.

Entre 2001 et 2005, la Ville de Paris a financé, en partenariat avec l'Etat, la création de 11 nouveaux FJT, pour un total de 501 places d'hébergement, dont 3 (soit 129 places) étaient livrés en 2006. Ces opérations ont été conduites par divers maîtres d'ouvrage tels que l'OPAC de Paris, la SEMIDEP, EMMAUS ou encore SAGECO. La Ville a par ailleurs financé en 2005 la réhabilitation par la RIVP d'un foyer situé rue Balard (15^e arr.) et géré par Le Richemont.

18 — Les développements consacrés aux FJT se fondent notamment sur les entretiens menés auprès de M^{me} Royer (ARFJ) et M^{me} Skajennikoff (UFJT)

19 — De même, les départs des FJT se font souvent en 48 heures...

En outre, la Ville de Paris projette le financement en 2006 de la réhabilitation de 2 foyers (pour un total de 108 places) et de la création de 4 FJT (179 places), dont un foyer de 46 places au 7-9 rue de l'Ourcq confié à l'OPAC et destiné au logement des apprentis (partenariat ALJT/Compagnons du Devoir).

Au total, la capacité d'accueil des FJT parisiens devrait ainsi augmenter de plus de 650 places²⁰ à l'horizon 2008-2009, lorsque ces projets seront réalisés.

4.3. Le public des foyers de jeunes travailleurs.

Le public des foyers de jeunes travailleurs a, pour l'essentiel, entre 18 et 25 ans. On y trouve aussi des résidents plus âgés ou plus jeunes (apprentis de 16-18 ans).

La durée de séjour maximale est réglementairement fixée à 2 ans. Dans la pratique, la durée moyenne de séjour dans les FJT parisiens est de l'ordre de 6 mois à un an, avec néanmoins des situations fort hétérogènes; certains stagiaires ne restent pas plus de 3 mois, tandis que d'autres jeunes effectuent un séjour de 3 ans...

Divers, le profil des jeunes résidents en FJT présente néanmoins des similitudes: jeunes apprentis, jeunes actifs, « jeunes ASE » (placés par les services de l'Aide sociale à l'enfance), étudiants, jeunes en difficultés... Il y a ainsi tout d'abord des jeunes à la recherche d'une solution d'hébergement temporaire, qu'ils soient apprentis, stagiaires, étudiants. En termes de provenance géographique, les résidents sont souvent d'origine provinciale.

Le poids des étudiants n'est pas négligeable — souvent autour de 10 % et plus — sans pour autant connaître d'évolution sensible. Quant aux jeunes européens, ils constituent une population résidente qui tend à se développer.

On dénombre aussi au sein des foyers de nombreux jeunes qui ne parviennent pas à obtenir un CDI et à louer un logement autonome, du fait d'une solvabilité insuffisante. Enfin, parmi les résidents en FJT, nombreux sont ceux qui enchaînent contrats d'apprentissage et reprise d'études, faute de trouver un emploi.

Le CLJT restera pour moi plutôt une bonne expérience, c'était en même temps un choix de ma part. Plus tard, j'essayerai de trouver un logement sur Montreuil, la ville m'avait plu lorsque je cherchais encore, mais je ne pense pas que je resterai à Paris. »

Une expérience convaincante dans un FJT : Mathieu, 21 ans, apprenti éclairagiste

Mathieu a 21 ans, il vit au CLJT Charonne, dans le 11^e arrondissement depuis un an et demi. Originaire du Sud de la France, il est venu à Paris pour faire ses études. « Je suis apprenti éclairagiste, je travaille en alternance, pour évoluer plus tard dans les métiers de spectacle. Pour me loger, j'ai d'abord cherché à Montreuil, en pensant que c'était moins cher. En fait pour mes parents et moi cela représentait tout de même un investissement lourd, même si cela restait un peu plus abordable que Paris. Je n'ai pas énormément cherché, je me suis vite découragé. L'idée des Foyers de Jeunes Travailleurs m'est venue assez naturellement. J'ai cherché sur Internet, j'en avais déjà entendu parlé par un ami qui avait vécu dans ce type d'hébergement. J'avais un bon dossier, mes parents ont des emplois stables, moi même je gagne un peu ma vie à Paris, donc je n'ai pas eu trop de problème pour être accepté. Il faut savoir que la chambre coûte environ 500 euros par mois.

J'aime ce mode de vie, je suis logé, en termes de charge et d'entretien, je n'ai quasiment aucune responsabilité, cela me laisse une liberté que j'apprécie. Je suis entre Bastille et Nation, le quartier est vivant, et je ne paie pas très cher par rapport aux loyers qui sont appliqués ici, je bénéficie en plus des aides de la CAF. Je ne compte pas partir tout de suite, mais la durée du séjour est de deux ans maximum, donc il va falloir aviser... Ou je change de CLJT, mais ce n'est pas forcément ce que je souhaite, ou je me débrouille avec la direction pour rester encore un peu, jusqu'à la fin de mon apprentissage.

Certes ce mode de vie ne conviendrait pas à tout le monde, mais en arrivant à Paris je n'avais quasiment aucun contact, aucune attache. J'ai pu au CLJT me faire de très bons amis, de tous bords, qui ne sont pas arrivés ici de la même façon que moi. Quelque part cela m'a ouvert l'esprit. Le foyer est un lieu vivant, je préfère être là, plutôt que dans un appartement très éloigné en banlieue, qui m'aurait obligé à rester chez moi après minuit faute de transport.

Il y a un coin cuisine pour se faire à manger le midi et le week-end, tu laves toi même ton linge, ta chambre, il y a un restaurant pour le soir et le matin, une cafétéria... Ça reste quand même un peu compliqué pour inviter des filles ou même des potes à dormir au CLJT. Tu dois le signaler à l'accueil, on te le facture en plus et tu as droit à un nombre limité de soirs... ou alors tu ne le signales pas, parfois c'est plus simple.

20 — Estimation faite à partir des données fournies par la DLH et s'appuyant sur les projets connus en novembre 2006.

4.4. Les FJT : des passerelles vers un logement autonome ?

Les foyers de jeunes travailleurs fonctionnent à bien des égards pour les jeunes comme des hébergements tremplins, avant de trouver un logement autonome. Quel est alors le parcours résidentiel des jeunes à la sortie du foyer ?

Dans l'ensemble, les emménagements dans le parc social restent rares : les « sorties » de FJT se font majoritairement en direction du parc locatif privé, et souvent hors du territoire parisien. L'accès au parc locatif privé reste néanmoins difficile, compte tenu des niveaux de revenus des jeunes, de leur contrats de travail souvent précaires et de l'ampleur des cautions et garanties exigées. Le logement intégré à la sortie des FJT est donc le plus souvent un petit logement, parfois sous-loué ou loué en colocation. Et les gestionnaires de FJT constatent également des échecs récurrents dans la prise d'autonomie de ces jeunes dans le domaine du logement (loyers trop élevés, mauvaise gestion du budget au bout de quelques mois, etc.).

Par ailleurs, pour certains résidents, notamment les plus jeunes, les provinciaux, les stagiaires, les apprentis et tous ceux qui n'ont pas trouvé d'emploi durable, le départ du FJT signifie souvent la réintégration dans le cadre familial et un retour en province. Enfin, en accord avec les gestionnaires, certains résidents quittent un foyer, pour en intégrer un autre, avant l'âge limite de 25 ans afin de bénéficier aussi longtemps que possible des avantages de cette formule d'hébergement. Au final, conscients des difficultés rencontrées à la sortie des FJT, il n'est pas rare que les gestionnaires mènent un travail important d'information, de sensibilisation et d'accompagnement administratif auprès des jeunes : aide au dépôt d'une demande de logement social, aide à l'ouverture d'un dossier Loca-pass, accompagnement pour une demande d'aide au logement, information sur la gestion d'un budget logement (dans un foyer en effet, le jeune règle une redevance et les choses sont donc plus simples), orientation et mise en relation avec des organismes spécialisés comme le CLLAJ, la revue De Particulier à Particulier), etc.

Peu de jeunes dans les foyers de travailleurs migrants

L'étude réalisée par l'Apur en 2006 dénombre 230 résidents âgés de moins de 25 ans et 867 jeunes âgés de 25 à 35 ans dans les foyers de travailleurs migrants parisiens. Dans ces foyers, la moyenne d'âge des occupants tend à croître. En 2005, les moins de 36 ans ne représentent que 13 % des résidents, alors que la part des 60 ans et plus atteint 22 % (contre 6 % en 1992).

5. L'hébergement des jeunes actifs en difficultés

5.1. Le dispositif d'accueil des jeunes en difficultés

A Paris, plus de 9 000 places d'hébergement peuvent être proposées aux personnes en difficultés, et notamment aux jeunes. Ce dispositif, complexe et divers, comporte une large palette d'hébergements²¹, de l'accueil temporaire pour une nuit à un hébergement durable pouvant aller jusqu'à plusieurs années. Les services sociaux, comme les permanences sociales d'accueil (PSA), et le 115 constituent souvent le premier « refuge » des jeunes en errance, sans domicile fixe ou en graves difficultés d'insertion. Ils les accueillent et les orientent vers la solution d'hébergement la mieux adaptée.

L'hébergement des personnes en difficultés à Paris

Structure d'hébergement	Nombre de structures	Nombre de places	Nombre de centres réservés aux jeunes	Nombre de places réservés aux jeunes
CHU, CAU et autres structures d'accueil d'urgence	28	2 057	1	60
CHRS	27	2 061	6	450
Autres structures d'hébergement	47	1 769	6	161
Sous-total	102	5 887	13	671
Hôtels et résidences sociales	116	3 485	NC	NC
Total	218	9 372	NC	NC

Source : enquête APUR, Avril 2006

Aujourd'hui, sur 102 centres d'accueil et d'hébergement des personnes en difficultés (hors hôtels et résidences sociales), 13 sont exclusivement réservés aux jeunes de moins de 30 ans²². Cela correspond à 671 places, soit 11 % de la capacité totale d'accueil de ces centres.

5.2. Une part croissante de jeunes adultes hébergés

5.2.1. Plusieurs milliers de jeunes adultes dans des centres d'hébergement

Selon le recensement de 1999, parmi les 6 818 jeunes actifs vivant hors ménages à Paris, 947 (13 %) résident dans des centres d'hébergement de type CHU ou CHRS.

En 2002, les données de l'Observatoire du SAMU Social de Paris révèlent que 20 % des demandes enregistrées à Paris par le 115 proviennent de jeunes de 18 à 29 ans. La moyenne d'âge des demandeurs tend d'ailleurs à diminuer, passant de 39,7 ans en 1999 à 31,2 ans en 2002. Cette évolution est confirmée par les Equipes Mobiles d'Aide du SAMU Social qui observent depuis plusieurs années une hausse de la part des hébergés de 18 à 29 ans : de 12 % en 1999 à 21 % en 2004.

Personnes hébergées suite à une rencontre avec le SAMU Social

	1999	2002	2004
Jeunes de 18 à 29 ans	2 131	3 539	4 087
Total des hébergés	17 925	17 491	19 303
Part des jeunes de 18 à 29 ans	11,9 %	20,2 %	21,2 %

Source : MIPES 2005

5.2.2. Profil des occupants

L'enquête « Une nuit donnée »²³ réalisée en 2004 donne une photographie de l'état d'occupation des CHU et CHRS parisiens. Elle met en évidence la situation de grande précarité d'une part importante des occupants. Les usagers sont majoritairement des hommes, plus âgés que les femmes et plutôt célibataires. Plus d'un tiers ont des enfants. La majorité des jeunes rencontrés dans les CHRS sont de nationalité française, très souvent issus de l'immigration (Afrique Noire essentiellement et Maghreb).

En CHRS, deux personnes sur cinq (39 %) disposent d'un emploi (21 % en CHU), dont la moitié en CDI. Mais 77 % déclarent percevoir des ressources (salaires, RMI, allocations familiales...),

21 — On distingue trois principaux types de structures d'hébergement pour les personnes en difficultés :

- Les centres d'hébergement d'urgence (CHU) ou centres d'accueil d'urgence (CAU) : offrent un hébergement aux personnes en grande difficulté, généralement sans domicile fixe. Ils proposent gratuitement, sans autre condition, un hébergement nocturne pour une ou plusieurs nuits, comprenant dîner et petit déjeuner. Les CHU sont financés par des subventions de l'Etat et de la Ville. Ils peuvent être gérés par le CASVP ou par des associations privées (Emmaüs, Secours Catholique...). En dehors des CHU, d'autres structures d'hébergement d'urgence existent à Paris comme par exemple le centre La Mie de Pain, dans le 13^e arrondissement, avec plus de 440 places.

- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : créés en 1974 et financés par l'Aide sociale de l'Etat (crédits DDASS), proposent une prise en charge plus longue des personnes en difficulté. Outre l'hébergement (d'une durée moyenne de 6 mois), ces centres visent la réinsertion sociale par des actions d'accompagnement social et d'adaptation à la vie active (interventions de conseillers sociaux, matériel informatique, coopération avec les Missions locales et l'ANPE...). Les CHRS peuvent également être gérés par la Ville de Paris (CASVP) ou par des associations privées.

- Les hôtels sociaux et résidences sociales sont des structures qui accueillent également des personnes en voie d'insertion sociale, pour un hébergement à durée limitée. Généralement, ces établissements ne sont pas tenus d'assurer un suivi social.

Mais il existe aussi d'autres types d'hébergement, en centres d'accueil ou diffus, co-financés par plusieurs partenaires, comme par exemple des places d'hébergement en hôtels, des places d'hôtels sociaux dans les CHRS, etc.

22 — A l'inverse, 6 centres parisiens, proposant 687 places d'hébergement, n'acceptent que des personnes de plus de 30 ans.

23 — Enquête exhaustive réalisée dans la nuit du 31 mars 2004 auprès de la population des CHU et CHRS de la capitale. Cette enquête a été menée par les services de la MIPES (Mission d'information sur la pauvreté et l'exclusion sociale en Ile-de-France), la DRASS et la FNARS d'Ile-de-France.

contre 39 % en CHU. Les salaires moyens des occupants de CHU s'élèvent à 980 euros par mois ²⁴. Mais l'emploi et les ressources dont ils disposent ne suffisent pas pour être à l'abri de la précarité. Notons que dans les deux types d'hébergement, une part importante des usagers a fait des études supérieures (17 %).

5.3. Des structures saturées, de plus en plus sélectives

De même que pour les FJT, les gestionnaires et acteurs sociaux constatent que ces structures sont aujourd'hui saturées par une trop forte demande. Afin de limiter et de sélectionner les candidats, les conditions d'accueil de certains centres sont devenues très strictes (revenus minimums, ne pas avoir un trop long passé d'errance...). Le CHRS Pixierécourt par exemple accueille des jeunes de 18 à 28 ans avec des titres de séjour et des revenus fixes. Dans ce centre, sur 441 candidatures en 2005, seules 45 ont donné lieu à une admission. Mais les conditions d'entrée sont différentes pour chaque CHRS ²⁵.

Aussi, la présence des usagers de CHRS et CHU a-t-elle tendance à se pérenniser. 18 % des personnes hébergées le sont depuis plus de deux ans en CHRS, depuis plus d'un an en CHU.

Cette situation est le résultat de ce que certains appellent un « effet domino » : quand les personnes favorisées connaissent des difficultés pour se loger, elles prennent la place d'autres, qui sont moins favorisées. Ainsi, le public ne trouvant aucune place en FJT va se loger en CHRS, repoussant peu à peu leurs occupants vers les CHU, etc. jusqu'à conduire les plus démunis en situation d'errance. Les jeunes qui ont un emploi stable, avec qualifications et sans passé dans l'errance, sont davantage aidés et rapidement acceptés dans les foyers. Le dispositif d'accueil se trouve alors détourné de sa vocation initiale.

5.4. Des parcours résidentiels qui conduisent rarement vers un logement autonome

« Le schéma classique est : phase d'errance, de squat, d'hébergement chez des proches, puis accueil en CHU, puis CHRS, puis FJT et enfin, dans l'idéal, accès au logement autonome privé ou social. Les jeunes venus de l'étranger se rapprochent de la Mission locale pour obtenir une formation, un emploi, et de la PSA pour le logement. Il est plus difficile pour eux de se prendre en main, de se responsabiliser. Les jeunes venus de banlieue ou de province (plus de la moitié) ont souvent un parcours social déjà assez lourd : jeunes issus de structures sociales, en rupture avec leurs familles... Ils n'ont jamais été vraiment insérés (à part chez leurs parents), n'ont jamais eux de logement autonome » ²⁶.

Pour ces jeunes, la demande de logement passe avant celle d'un travail. Un séjour trop long dans l'hébergement d'urgence leur fait souvent perdre leur autonomie (tout est dépensé...). Les CHRS forment ainsi les jeunes à gérer leur budget. L'enquête « Une nuit donnée » a révélé que près de 40 % des usagers n'ont jamais été locataires ou propriétaires, et seulement 59 % d'entre eux ont effectué des démarches pour trouver un logement.

A la sortie des CHRS, de nombreux jeunes trouvent une place en FJT, FTM, ou obtiennent un logement social (accord collectif avec la Ville de Paris). Beaucoup retournent aussi chez leurs proches. Mais il est rare qu'ils accèdent à un logement dans le parc privé (25 à 30 % des cas), principalement pour quatre raisons : l'absence de garant, la faiblesse des revenus, un emploi peu stable (beaucoup de rotations, contrats précaires...) et une origine étrangère : « *La réalité est qu'aujourd'hui à Paris, aucun propriétaire ne veut louer à un noir ou un arabe. Ces gens là n'ont aucune chance d'accéder au marché privé* » ²⁷.

24 — D'après Xavier EMMANUELLI, L'hébergement d'urgence des travailleurs en situation de précarité en Ile-de-France et à Paris, avril 2006.

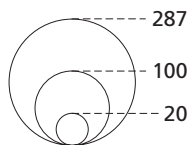
25 — En CHRS, le loyer est proportionnel aux revenus : 20 à 25 % des revenus si le centre offre la restauration, 15-20 % sans restauration.

26 — Entretien avec M^{me} CAFFE, Responsable de la Permanence Sociale d'Accueil de Belleville

27 — Entretien avec M^{me} DE GUIBERT, Responsable du CHRS Pixierécourt et du CHU George Sand

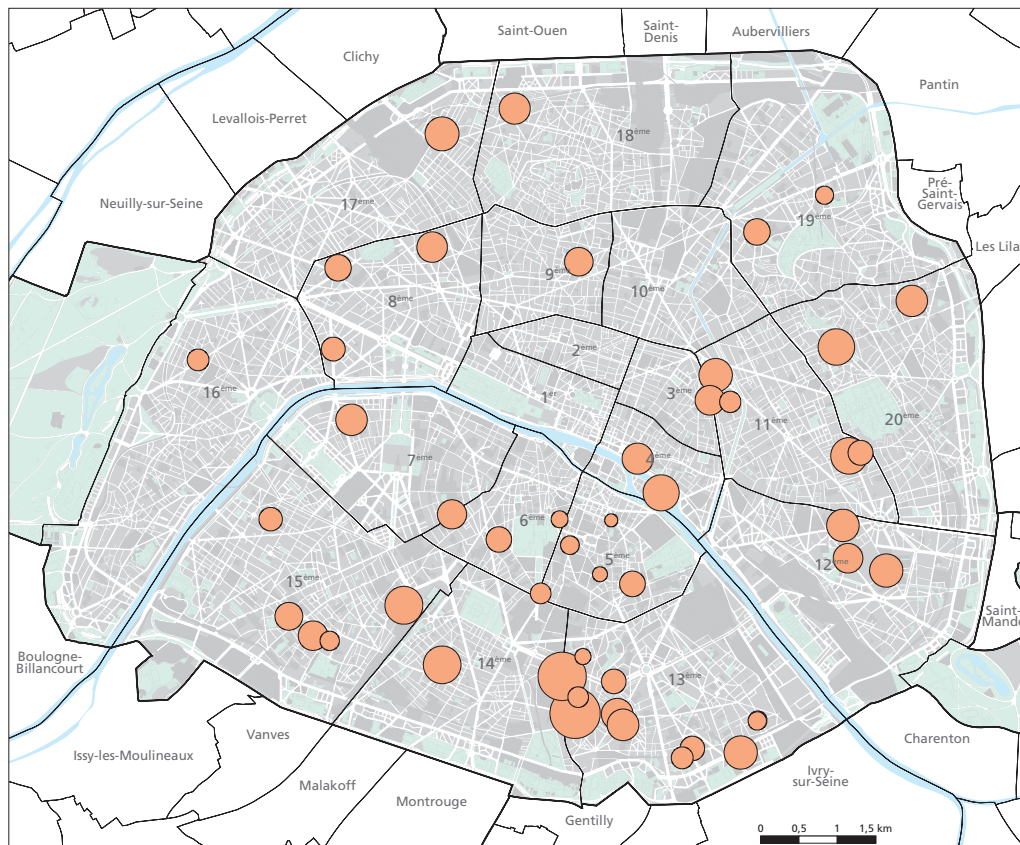
Les foyers de jeunes travailleurs Paris - 2006

Nombre de lits



Source : APUR - Avril 2006

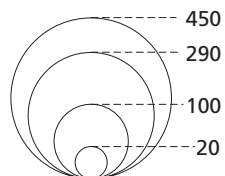
apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME



Les hébergements pour personnes en difficulté Paris - 2006

- Hébergements d'Urgence (CHU, CAU,...) (28 centres)
- Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (27)
- Autres structures d'hébergement (47)
- Centres réservés aux jeunes de moins de 30 ans (13)

Nombre de lits



Source : APUR - Avril 2006

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME



6. L'accession à la propriété

6.1. A peine 9 % de jeunes actifs propriétaires

D'après le recensement de 1999, la propriété occupante ne concerne que 9 % des jeunes actifs parisiens (25 662), contre 30 % pour l'ensemble de la population. Les jeunes actifs sont ainsi moins souvent propriétaires²⁸ à Paris qu'en Ile-de-France (13 %) ou en France (14 %).

6.2. Types de biens des jeunes propriétaires

Ancienneté, taille et confort des logements des jeunes actifs propriétaires à Paris

	Date immeuble		Nombre de pièces			Surface		Confort	
	Avant 1949	Après 1949	1	2	3 et +	Moins de 40m ²	40 m ² et plus	Avec	Sans
Jeunes actifs propriétaires	19 545	6 117	4 074	10 759	10 829	9 357	16 305	24 467	1 195
	77 %	23 %	16 %	42 %	42 %	36 %	64 %	95 %	5 %

Sources : INSEE, RGP 1999

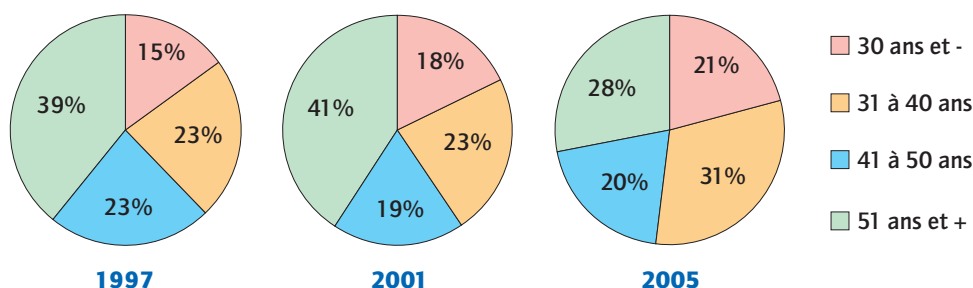
Le parc de logements occupé par les jeunes actifs propriétaires en 1999 présente de nombreuses similitudes avec celui des jeunes locataires du parc privé. Première caractéristique commune, l'ancienneté : 77 % des jeunes propriétaires habitent un immeuble construit avant 1949. De même, le taux d'inconfort relativement faible (5 %) est presque le même que pour les locataires du privé. La principale différence tient à la taille des logements. Les jeunes propriétaires disposent d'appartements plus grands que les jeunes locataires. Ils vivent principalement dans des 2 pièces (42 %) et 3 pièces (28 %), rarement dans un studio (16 %), et 19 % jouissent d'une surface supérieure à 70 m² (7 % pour les locataires du parc privé).

6.3. Une part croissante de jeunes acquéreurs

6.3.1. 21 % de jeunes acquéreurs en 2005

Selon la Chambre des Notaires de Paris, les moins de 30 ans représentent aujourd'hui 21 % des acquéreurs à Paris, contre 18 % en 2001 et 15 % en 1997.

Age des acquéreurs d'appartements à Paris depuis 1997



Sources : Chambre des notaires de Paris, 2006

6.3.2. Des jeunes acquéreurs de plus en plus aisés²⁹

Qui sont ces jeunes propriétaires parisiens ? En 2005, les trois quarts des acquéreurs de moins de 30 ans appartiennent aux catégories de cadres et professions intellectuelles supérieures (37 %) et professions intermédiaires (38 %). Et leur part progresse. En 1997, ils représentaient respectivement 30 % et 35 % des jeunes acquéreurs. En revanche, les employés et ouvriers sont moins nombreux à avoir acquis un logement en 2005 (13 % et 3 %) qu'en 1997 (15 % et 4 %). L'achat à Paris est surtout le fait de jeunes parisiens. 74 % des jeunes actifs devenus propriétaires en 2005 résidaient déjà à Paris. 18 % vivaient dans le reste de l'Ile-de-France, 6 % en Province et 2 % à l'étranger.

28 — Parmi les jeunes actifs qui se déclarent propriétaires, il convient de distinguer ceux qui ont réellement acquis leur logement (seuls ou conjointement), et ceux qui vivent au côté du propriétaire mais qui n'ont pas participé au financement de ce logement.

29 — Données fournies par la Chambre des Notaires de Paris sur la base des 6 800 transactions réalisées à Paris en 2005 par des jeunes de 18 à 30 ans.

Une jeune propriétaire: Aurélie, 27 ans, urbaniste

« Lorsque j'étais étudiante, je vivais dans un 2 pièces à Neuilly, c'était trop petit, j'ai ensuite pu récupérer cet appartement dans le 16^e arrondissement, que je louais à mon grand père. Ce logement appartenait à ma famille depuis plus de 40 ans. Au début j'étais seule, c'était largement assez grand pour moi, et le loyer bien sûr était très abordable. Ensuite mon mari m'a rejoint, nous vivions à deux. Lorsque mon grand père est mort, il était question de revendre l'appartement. Mais il a pour moi une valeur sentimentale, et je ne voulais pas qu'il sorte de la famille, alors j'ai décidé de l'acheter. Nous avons financé 20 % de l'achat avec nos économies, le reste nous l'avons emprunté avec un taux de 4 %. Ce qui ne nous reviendra à terme pas plus cher qu'une location mensuelle. Nous n'avons pas bénéficié d'aides particulières, le Prêt Paris Logement n'existait pas encore. Actuellement 50 % de mon salaire sert à financer le remboursement tous les mois. C'est aussi parce que je travaille à mon compte, lorsque j'étais salariée, je dépensais une somme plus raisonnable par rapport à mes revenus. Maintenant avec nos deux enfants, l'appartement qui ne fait que 40m² commence à être vraiment petit. Nous comptons déménager dans un arrondissement moins cher, dans le 18^e par exemple, ou sinon en banlieue proche, où l'on pourra acheter quelque chose de grand. Notre condition principale est que notre logement soit bien desservi par les transports en commun. Je ne veux pas en tout cas élever mes enfants dans cet arrondissement. Nous allons essayer de le quitter d'ici un an. Ensuite on le louera, pour continuer à le rembourser et pour bénéficier d'un revenu supplémentaire. On ne le louera pas spécialement à quelqu'un de notre famille »

6.4. Deux explications: la hausse des loyers et des conditions d'accès à la propriété favorables

Depuis 1998, la hausse des prix immobiliers à Paris se poursuit. Les prix de vente des appartements anciens ont augmenté de 14,0 % en 2004 et de 12,7 % en 2005. Ils s'établissent à 5 352 euros/m² au 1^{er} trimestre 2006.

Dans ce contexte, un nombre croissant de jeunes préfèrent investir et devenir propriétaires. Beaucoup se disent qu'il vaut mieux acquérir et payer des mensualités de remboursement fixes, plutôt que de louer « à fonds perdus » avec des loyers qui augmentent. Les jeunes ont ainsi une approche plus financière que patrimoniale dans leur investissement immobilier.

De plus, malgré une remontée en 2006, les taux des prêts bancaires sont restés bas ces dernières années³⁰. Des prêts avantageux comme le Prêt à Taux Zéro et le Prêt Paris Logement ont été créés.

Les professionnels notent également le renforcement du rôle des apports personnels (patrimoine, héritages...) et des aides familiales, qui complètent les prêts et participent au financement. La solidarité familiale passe d'ailleurs de plus en plus par les grands parents qui aident leurs petits enfants. Les jeunes qui achètent à Paris font partie des couches favorisées.

6.5. Les jeunes, bénéficiaires majoritaires du Prêt Paris Logement 0 %

Le Prêt Paris Logement (PPL), créé en 2004, est un prêt à taux zéro d'une durée de 15 ans attribué à guichet ouvert, en complément d'autres emprunts. Il s'adresse aux ménages parisiens sous certaines conditions, notamment de ressources, pour l'achat de leur résidence principale à Paris. Ce prêt est distribué par les réseaux bancaires adhérents au dispositif (voir encadré ci-joint).

Les jeunes ménages de moins de 35 ans relevant des classes moyennes constituent l'une des cibles privilégiées de ce dispositif. En août 2006, et après une montée en puissance des distributions en 2005, 2 486 dossiers ont été déclarés par les banques. Les moins de 30 ans représentent 50 % des bénéficiaires et les moins de 35 ans 85 %. Il s'agit d'ailleurs souvent de petits ménages : plus de 60 % sont des personnes seules. Ces acquéreurs proviennent de tous les arrondissements parisiens et ont un revenu médian de 2 400 euros par mois³¹.

Depuis le 1^{er} novembre 2006, les conditions administratives du dispositif ont été assouplies, par la suppression des limites d'âge, et améliorées, avec une hausse des montants du prêt de 10 % et une meilleure complémentarité avec le prêt à taux zéro de l'Etat.

30 — Depuis 1991, les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont un plancher. 2003 et 2004 ont été des années exceptionnelles : en moyenne, les taux d'intérêt pratiqués se montaient respectivement à 4,25 % (taux à 15 ans pour un très bon dossier) et 3,95 %. L'année 2005 s'est inscrite dans la même tendance. Les crédits spécifiques pour les jeunes actifs (BNP Paribas, Crédit Agricole, Crédit Lyonnais...) se sont multipliés.

31 — Source : DLH, septembre 2006.

Le Prêt Paris Logement 0 %

Le Prêt Paris Logement 0 % est un prêt à taux zéro, remboursable en 15 ans par mensualités constantes et d'un montant de :

- 24 200 euros pour une personne seule,
- 39 600 euros pour les ménages comptant deux personnes ou plus.

Il peut financer l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux. Il est accordé par les banques ayant passé une convention avec la Ville de Paris. Le Prêt Paris Logement 0 % est cumulable avec le nouveau prêt à 0 % de l'Etat.

Le logement acheté doit être situé dans Paris et destiné à devenir la résidence principale de l'acquéreur dans l'année de l'achat.

Les conditions pour bénéficier du Prêt Paris Logement 0 % :

- 1 • Justifier au moment de l'offre de prêt d'un an de résidence à titre principal sur le territoire de Paris.
- 2 • Ne pas être propriétaire de sa résidence principale au moment de l'achat, ni l'avoir été au cours de l'année civile en cours et des deux années précédentes,
- 3 • Ne pas disposer de revenus supérieurs au plafond de ressources ci-dessous : Pour obtenir un prêt en 2006, l'emprunteur doit présenter son avis d'imposition à l'impôt sur le revenu pour l'année 2004, ou à son choix, s'il en dispose, pour l'année 2005. Le revenu fiscal de référence figurant sur ce ou ces avis d'imposition ne devra pas dépasser le montant figurant sur le tableau ci-après qui est revalorisé chaque année en fonction de l'évolution du SMIC.

Plafond de ressources du Prêt Paris Logement 0 % applicables en 2006

Nombre de personnes du ménage	Revenu fiscal de référence	Revenu mensuel net (à titre indicatif)
1	24 687 €	2 857 €
2	34 830 €	4 031 €
3	45 658 €	5 285 €
4	54 512 €	6 309 €
5 et plus	64 856 €	7 507 €

Les établissements ayant signé la convention avec la Ville de Paris sont :

Banques Populaires (Banque fédérale des banques populaires, BRED, BICS, Banque Populaire région nord de Paris), BNP-Paribas, Caisse d'Épargne Ile-de-France-Paris., Compagnie de Financement Foncier, Crédit Agricole, Crédit Foncier, Crédit immobilier de France Ile-de-France, Crédit Industriel et Commercial (CIC), Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel, Crédit du Nord, Société Générale, S.O.F.I.A.P. (Société financière pour l'accession à la propriété), Crédit coopératif.

Ces établissements distribuent également le nouveau prêt à 0 % de l'Etat.

7. La question du logement pour les jeunes fonctionnaires

7.1. Des difficultés renforcées pour les jeunes provinciaux

Les fonctionnaires « jeunes embauchés » n'échappent pas aux difficultés rencontrées par un grand nombre de jeunes salariés pour se loger à Paris. Ces difficultés concernent particulièrement les jeunes fonctionnaires arrivant de province et ne pouvant pas compter sur une entraide familiale lors de leur installation dans la capitale. Le problème du logement (niveau de loyer trop élevé, logement trop petit, trop éloigné du lieu de travail) est l'un des facteurs qui explique le turn-over important constaté sur certains postes de travail ou les demandes rapides de mutation. C'est ainsi que pour répondre à la forte demande qui s'exprime pour un logement dans Paris à un niveau de loyer accessible, les administrations — aussi diverses soient-elles — développent des politiques du logement qui s'articulent autour de trois axes principaux :

- la réservation de logements sociaux sur les différents contingents mobilisables (Ministères, Préfecture, Ville,...)
- l'offre d'hébergement dans des résidences sociales et des foyers
- des propositions de logements dans le secteur privé

Une enseignante qui n'arrive pas à accéder à un logement autonome : Claire, 28 ans

Claire est une institutrice de 28 ans. Elle a dû retourner chez ses parents en banlieue à Rueil Malmaison, parce qu'elle ne trouvait pas de logement abordable à Paris, la ville où elle travaille. « Je vivais auparavant dans un studio dans le 16^e arrondissement, petit et cher. Je suis partie en Turquie pendant un an, et j'ai décidé de ne pas le reprendre lorsque je suis rentrée en France ».

De retour à Paris, ce fut impossible de trouver quelque chose de convenable que je puisse assumer avec mes revenus. Je n'allais pas me retrouver à la rue ! Alors l'idée de retourner chez mes parents était la solution la plus simple, j'y ai encore une chambre, une salle de bain, cela reste confortable. Mais le fait de rester chez mes parents me prive de mon autonomie. J'ai 28 ans et j'estime devoir me débrouiller seule. Je suis pourtant enseignante et si mon salaire n'est pas très élevé, il reste acceptable, et je ne trouve rien sur Paris. Les demandes de logement que j'ai faites auprès de l'Education Nationale n'ont rien donné.

J'ai déposé comme on me l'a conseillé des demandes de logement dans le parc public, à Paris et dans la commune de Rueil. Seulement cela ne devrait pas aboutir au minimum avant 6 mois. En attendant je suis dans une situation qui ne me convient pas du tout, j'ai l'impression d'être Sans Domicile Fixe, je vais essayer de trouver quelque chose entre fin août et début septembre à Paris ou en banlieue. »

7.2. La réservation de logements sociaux

L'utilisation des différents contingents de logements sociaux mobilisables est un premier moyen de satisfaire la demande de logements des fonctionnaires en général, et des jeunes fonctionnaires en particulier.

Quelques exemples ciblés en portent témoignage. Ainsi, en ce qui concerne le personnel municipal de la Ville de Paris, 22 % des attributions de logements sociaux effectuées en 2005 via la commission de désignation du Maire de Paris ont bénéficié à des agents municipaux.

La Préfecture de Paris dispose sur le territoire parisien d'un parc de plus de 8 100 logements réservés aux agents de l'Etat. En 2005, 902 logements situés à Paris ont été affectés, au titre de vacances (91 %) ou de premières mises à disposition (9 %), au relogement des agents de l'Etat parmi lesquels on compte un nombre important de jeunes fonctionnaires.

La Préfecture de Police est quant à elle réservataire en 2005 de près de 9 400 logements sociaux sur le contingent du Ministère de l'intérieur, dont 42 % à Paris.

On pourrait tout autant citer les réservations effectuées par certains ministères (Finances, Justice, Défense...), par l'assistance publique ou par la Région Ile-de-France.

7.3. L'hébergement en résidence ou foyer

L'offre d'hébergement dans des structures collectives – de type résidence sociale ou foyer de jeune travailleur — constitue une solution de logement fréquemment proposée aux jeunes fonctionnaires. Les cas de figure sont alors variés :

- ces résidences sont parfois exclusivement dédiées au personnel d'une seule et même administration ou entreprise publique (SNCF, un ministère, personnel municipal, Préfecture de police,...), mais elles sont souvent « partagées » au terme d'un montage juridique parfois complexe (personnels de différents ministères, etc.) ;
- selon les cas, ces résidences appartiennent ou non à l'administration qui loge ses fonctionnaires (elles peuvent par exemple appartenir au patrimoine de la collectivité locale, du bailleur social, etc.).

De par les niveaux de loyer limités qui lui sont associés, cette offre d'hébergement est une réponse adaptée pour nombre de jeunes en situation de premier contrat et pour les provinciaux, jeunes et moins jeunes. Pour les fonctionnaires qui ont laissé leur famille en province où ils sont parfois acquéreurs d'une maison individuelle (les « célibataires géographiques ») la chambre en résidence est en effet une solution appréciée.

A titre d'exemple, la Préfecture de Police mobilise 19 résidences sociales dont quelques-unes hors de Paris (Nanterre, Kremlin Bicêtre). De même, 3 foyers totalisant environ 400 chambres sont dédiés aux agents de la Ville de Paris et notamment aux jeunes embauchés. D'ici 2007, cette offre devrait s'accroître d'une centaine de logements supplémentaires grâce à la mise en service de nouveaux foyers dont certains sont d'anciens foyers de la Poste ayant au préalable nécessité une restructuration lourde.

7.4. La mobilisation d'un réseau de propriétaires bailleurs particuliers

L'offre proposée dans le secteur social — logement social banal et structure d'hébergement — ne suffit pas à satisfaire la demande. Les acteurs mobilisés sur ces questions (directions des ressources humaines, bureaux du logement, structures associatives ad hoc, etc.) s'attachent donc à développer des actions dans le secteur locatif privé. Il s'agit le plus souvent de :

- campagnes d'information visant à inciter les propriétaires particuliers à louer à des fonctionnaires ;
- dispositifs de sécurisation créés sur le modèle du Loca-pass pour apporter aux bailleurs les garanties qu'ils attendent (notamment en termes de risques d'impayés de loyer) ;
- minoration de niveau de loyers négociés, en retour, avec les propriétaires au profit des fonctionnaires locataires ;
- prêts à taux réduits mobilisables pour aider le fonctionnaire locataire à faire face aux frais d'entrée dans les lieux.

L'action du bureau du logement de la Préfecture de police de Paris

La Préfecture de police de Paris développe une politique du logement diversifiée afin de répondre à la forte demande émanant des policiers comme du personnel administratif. Le bureau du logement de la Préfecture de police de Paris³² accueille ainsi de jeunes provinciaux, des familles souhaitant s'agrandir, mais aussi un personnel plus âgé, etc.

La priorité de son action reste toutefois l'accueil des jeunes provinciaux à Paris. La Préfecture de police doit en effet « gérer » chaque année l'arrivée de près de 1 500 jeunes issus des différentes promotions qui s'échelonnent dans l'année.

En termes d'offre, la Préfecture de Police est réservataire au 31 décembre 2005 de 9 389 logements, dont 42 % dans Paris, 15 % dans le Val-de-Marne, 11 % dans les Hauts-de-Seine, 10 % en Seine-Saint-Denis, 9 % dans l'Essonne, 9 % dans le Val d'Oise, 2 % en Seine-et-Marne et 2 % dans les Yvelines. Ces logements relèvent de toutes les catégories de logements sociaux et intermédiaires (PLAI, PLUS, PLS, PLI) et intègrent également des logements à loyers libres gérés par des bailleurs sociaux.

La Préfecture de police peut également compter sur les 700 places qui lui sont réservées dans des résidences sociales à Paris, mais aussi à Vincennes et à Boulogne. De nouvelles réservations sont d'ailleurs régulièrement négociées. Ainsi en 2006, 30 places ont été réservées dans une résidence située dans le 13^e arrondissement pour une durée de 15 ans. Au total, la Préfecture de police mobilise des chambres dans 19 résidences franciliennes. En général, la durée de séjour maximale y est fixée à 2 ans. Et pour faire face aux arrivées massives des nouvelles promotions en début de trimestre, la Préfecture de police n'hésite pas à réserver et donc si nécessaire à « immobiliser » pendant quelques semaines les logements concernés.

Toujours dans le parc social, et pour tenter de mieux satisfaire les nombreuses demandes, un nouveau dispositif a été mis en place en 2006 en lien avec l'ensemble des Préfectures d'Ile-de-France et l'ALJT : 300 places sont désormais réservées dans les foyers de jeunes travailleurs d'Ile-de-France au bénéfice de policiers et d'administratifs, qui y bénéficient d'un accès prioritaire.

Dans le secteur privé la Préfecture de police peut mobiliser un stock d'environ 2 000 logements, tout type de surface confondu. Pour cela, la Préfecture de police organise deux fois par an une campagne de publicité dans la presse écrite et la radio. Un dispositif de garantie d'impayés de loyers est proposé au propriétaire (via deux fondations) en contrepartie d'une demande de réduction de loyer (de l'ordre de 10 % à Paris et de 15 % dans le reste de l'Ile-de-France).

Ces différents dispositifs permettent, en moyenne, de répondre à 40 % des demandes exprimées et enregistrées auprès du bureau du logement³³.

32 — Informations recueillies auprès de M^{me} BOULIC, chef du bureau du logement, Sous-direction de l'action sociale, et de M. ARFI.

33 — A titre indicatif, on observe qu'en moyenne, la moitié d'une promotion fait appel aux services du bureau du logement.

III. UN ACCES AU LOGEMENT DIFFICILE POUR LES JEUNES ACTIFS DE MILIEU MODESTE

Sur les 259 000 jeunes actifs parisiens ayant un emploi, nous avons vu que 64 % relèvent de catégories ouvriers, employés et professions intermédiaires. A ceux là s'ajoutent quelque 37 000 chômeurs. Pour ces jeunes, et en particulier ceux dont les revenus sont les plus faibles, accéder au logement à Paris présente bien des difficultés.

1. Les jeunes, une population exposée à des difficultés spécifiques

1.1. Des jeunes concurrencés sur le marché du logement

Compte tenu des évolutions socio démographiques, les jeunes sont aujourd'hui concurrencés sur le marché des petits logements par des adultes plus âgés vivant seuls, dont le nombre est croissant. Cette tendance est à relier à la baisse de la taille des ménages et à l'augmentation du célibat. En outre, la demande des jeunes est aussi en concurrence avec celle des ménages modestes en faveur desquels les politiques publiques se sont progressivement recentrées depuis le milieu des années 1980.

1.2. Une population mobile

La mobilité résidentielle est particulièrement forte aux âges jeunes, marqués par l'entrée dans la vie active, les mutations et déplacements professionnels, les changements de colocataires, l'installation en couple... Ainsi, en 1999, 69 % des jeunes actifs parisiens vivent depuis moins de 2 ans dans leur logement, 17 % depuis 2 à 5 ans et 14 % depuis plus de 5 ans.

La mobilité des jeunes, qui par certains aspects profite aux bailleurs (ils y voient un moyen d'augmenter le loyer lors du changement de bail), a également un effet insécurisant pour les bailleurs qui préfèrent souvent avoir un locataire stable. Mais cela représente également des difficultés pour les jeunes eux-mêmes qui doivent concilier des situations provisoires avec des engagements sur le long terme (immobilisation de la caution, amortissement des frais d'agence...).

La mobilité des jeunes actifs vue par les agences immobilières parisiennes

« Les jeunes actifs peuvent représenter 20 % de la clientèle pour une agence de la rue de la Roquette, 50 % pour une agence du Marais, mais elle peut parfois constituer jusqu'à 80 % des clients, comme dans une agence du 19^e arrondissement ou à St Ouen ». C'est une population qui reste peu de temps dans son logement et qui offre donc un turn-over intéressant pour les agences.

Les raisons de cette mobilité peuvent être d'ordre professionnel. « Paris reste un pôle d'attraction pour le travail, mais tous les jeunes actifs ne tiennent pas à y rester, beaucoup de ceux qui s'adressent aux agences viennent de province. Ils s'adressent aux agences parce qu'ils ne bénéficient pas de contacts dans la ville qui leur permettrait d'être logé plus facilement ».

Les raisons de cette mobilité sont aussi souvent d'ordre personnel : « Il faut reconnaître que nous réalisons une part conséquente de notre chiffre grâce aux séparations, aux divorces. Il y a des personnes qui cherchent à s'installer en couple dans des studios deux pièces avec de la place. Lorsque des couples se séparent, ils cherchent à se reloger dans des studios plus petits, pour une personne, qu'ils peuvent financer seul », explique un agent immobilier du Marais. Dans ces petits appartements les agences signent souvent avec des jeunes couples, des colocations à deux ou des personnes seules.

1.3. Le logement, une préoccupation centrale des jeunes et une part prépondérante dans leur budget

D'après les associations rencontrées, le logement est une préoccupation centrale pour les jeunes parisiens, avant même l'emploi. Cela se traduit dans les choix économiques, le logement occupant une place de plus en plus forte dans leur budget, souvent de l'ordre de 40 % des dépenses³⁴ pour les jeunes aux revenus modestes. Il représente ainsi le premier poste de dépense³⁵. Or, on estime généralement qu'un taux d'effort raisonnable se situe autour de 25-30 %. Au delà, le poste logement risque d'empiéter sur d'autres dépenses, notamment de subsistance (alimentation, chauffage, santé...).

34 — D'après les entretiens menés auprès des agences immobilières

35 — De nombreux jeunes actifs sont d'ailleurs surendettés. Et le recours au prêt bancaire, fréquent chez les jeunes, crée parfois des surcharges financières difficiles à surmonter. Beaucoup ont par exemple un prêt étudiant à rembourser au début de leur vie active.

2. Des conditions d'accès au parc privé de plus en plus difficiles

Parc d'accueil privilégié pour les jeunes en recherche de logements, le logement privé reste néanmoins difficile d'accès pour les jeunes actifs, en particulier pour ceux ne disposant pas de caution parentale ou ceux ayant des revenus modestes (inférieurs à 1 500 euros par mois).

Plusieurs raisons expliquent cet état de fait : le prix élevé des loyers, l'ampleur des garanties demandées, voire la méfiance de certains bailleurs à l'égard des jeunes, notamment ceux issus de l'immigration.

2.1. La cherté des loyers

Depuis 1998, la hausse continue des loyers, qui suit l'envolée des prix immobiliers, a accentué les difficultés des ménages pour se loger à Paris. Le loyer mensuel des nouveaux emménagés est de 18,60 euros/m² en 2005, contre 18,2 euros/m² en 2004³⁶. Début 2006, un ménage locataire acquitte en moyenne un loyer mensuel hors charges de 877 euros pour 52 m² à Paris.

En résidant essentiellement dans les petits logements du parc privé, les jeunes sont conduits à supporter les loyers les plus chers avec des coûts de location au m² supérieurs d'environ 25 % à ceux des grands logements, notamment du fait de la forte mobilité de ces logements qui autorise des réajustements de loyer à chaque changement de locataire³⁷.

Il en ressort qu'avec un salaire inférieur à 1 500 euros, il est devenu presque impossible de se loger à Paris, les bailleurs demandant en général des revenus mensuels au moins équivalents à trois fois le montant du loyer et des charges. Or, rares sont les studios à moins de 500 euros par mois.

Aux loyers élevés, il faut ajouter le poids du dépôt de garantie (en général 2 à 3 fois le montant du loyer) qui épuise les réserves financières des jeunes plus modestes. Cette sortie d'argent, souvent aidée par les parents, est une forte contrainte pour ceux qui débent dans la vie professionnelle.

En France, le niveau des loyers représente ainsi l'obstacle le plus fréquemment évoqué par les jeunes voulant déménager (32 %), suivi de l'obtention de la caution et du dépôt de garantie (20 %)³⁸.

2.2. Les garanties demandées par le bailleur

Dans un contexte de déséquilibre entre l'offre et la demande, les jeunes sont particulièrement confrontés aux exigences de garanties des bailleurs et doivent répondre aux critères de sélection des « bons » candidats, qu'il s'agisse des offres de particuliers ou de celles des agences immobilières³⁹.

Le niveau de revenus d'abord : un salaire équivalent à trois fois (parfois quatre) le montant du loyer et des charges est généralement exigé. Le type d'emploi ensuite. Les jeunes ne bénéficiant pas d'un emploi stable (c'est-à-dire ceux n'étant pas salariés en CDI)⁴⁰, sont souvent refusés par les propriétaires.

Autre obstacle « classique » rencontré par les jeunes : l'exigence d'un garant. Rares sont les jeunes actifs pouvant obtenir un logement privé sans la garantie de leurs parents. Encore faut-il que les garants possèdent des revenus fixes suffisants. Le jeune ayant lui-même des parents peu solvables aura toutes les chances de se voir refuser le logement. Ce ne sera pas le cas du jeune bénéficiant d'un entourage aisé.

A cela s'ajoutent parfois des facturations abusives (état des lieux, frais de dossier...) et d'autres demandes, parfois illégales, des bailleurs. A titre d'exemple, la photocopie des dernières quittances de loyer, factures EDF, carte vitale, carte grise... et autant pour les garants. Certains bailleurs vont jusqu'à demander et obtenir un bail au nom des parents, afin d'avoir plus de garanties, ce qui en contrepartie prive le jeune des aides au logement.

2.3. Méfiance à l'égard des jeunes et discriminations

Auprès des propriétaires, l'image des jeunes, même actifs, n'est pas toujours favorable : crainte d'impayés, retards de paiement, risques de dégradations, de troubles de voisinage... Cette vision parfois caricaturale de la jeunesse justifie sans doute l'importance accordée à la caution parentale. Pourtant, comme le soulignent plusieurs agents immobiliers, « on sait très bien qu'en cas de défaut de paiement prolongé, il est rare que les parents paient à la place des enfants ».

Les candidats locataires peuvent aussi être pénalisés par leur origine culturelle ou parfois même géographique (jeunes de banlieue originaires de quartiers stigmatisés).

36 — Source : OLAP

37 — Au niveau national, le montant annuel moyen de loyer hors charges était de 3 356 euros pour les moins de 25 ans en 2000, contre 3 059 euros pour les 25-34 ans, et seulement de 1 957 euros pour les 35-44 ans et de 838 euros pour les 65-74 ans.

38 — Nadia Kesteman, Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes, Recherche et prévisions n° 79, mars 2005.

39 — Le paiement des honoraires, dont le montant équivaut en moyenne à un mois de loyers + charges, dissuade les jeunes les moins aisés à recourir aux services des agences immobilières.

40 — Le dossier locataire minimum comporte pour le locataire (et souvent pour les garants) : les trois dernières fiches de paie, le dernier avis d'imposition et un certificat de l'employeur précisant les conditions d'embauche.

En mai 2006, une étude de la Haute autorité de lutte contre les discriminations (HALDE), réalisée auprès de 120 agences immobilières d'Ile-de-France, Nord-Pas-de-Calais et PACA, a mis en évidence des pratiques discriminatoires. Les candidats au logement locatif privé, à ressources et conditions d'embauche égales, ont 35 % de chances d'obtenir une visite d'appartement s'ils sont blancs, contre 20 % pour les candidats d'origine maghrébine et 14 % pour les candidats originaires d'Afrique Noire. La sélection se fait lors de la prise de contact téléphonique ou lors du dépôt de dossier. Une fois la visite obtenue, le candidat de référence (un homme blanc de 28 ans) obtient le logement dans 75 % des cas, contre 22 % pour un noir et 17 % pour un maghrébin.

Les pratiques abusives des propriétaires

Thibaut, chargé de saisie informatique : « C'est une propriétaire étrangère qui sous loue son appartement durant l'année. Elle le loue 500 euros par mois, ce qui n'est pas cher. En contrepartie, elle s'invite plus ou moins quand elle veut pour jouer de son piano qui est resté ici, lorsqu'elle est de passage à Paris. En théorie c'est illégal, un propriétaire n'a pas le droit de s'introduire dans le logement de son locataire, mais bon avec un loyer à ce prix, on ne dira jamais rien [...]. Il faut être constamment vigilant : lorsque j'ai commencé à loger à Gambetta, dans mon ancien logement, le propriétaire nous a facturé l'état des lieux 200 euros. Je ne savais pas que c'était normalement gratuit. Heureusement mon père à l'époque était venu faire pression pour qu'il nous rembourse, sachant que c'était tout à fait illégal. Le problème lorsque tu es jeune c'est que tu as beaucoup de mal à être pris au sérieux. Lorsque ce n'est pas de la méfiance, parce que les propriétaires ont peur que les jeunes détériorent leur immeuble, c'est le contraire : ils pensent que tu es naïf, ou ils savent que tu n'y connais pas grand chose, et ils te font payer plus. De toute façon, ils font généralement ce qu'ils veulent. »

Lisa, intermittente du spectacle : « On m'a demandé un document certifiant la date d'entrée dans l'entreprise dans laquelle mon garant (son père) travaillait... Ou encore on a exigé que je transmette les copies des cartes grises de mes deux garants. Lorsque tu pars, ils essayent souvent de te garder une partie de la caution, parfois même de ne rien te rendre du tout, ou des mois plus tard »

CLLAJ : Un responsable s'exprime sur la discrimination : « Ce n'est pas forcément du racisme, mais les jeunes dont les parents sont français, ayant un emploi stable sont beaucoup plus favorisés que les jeunes issus de l'immigration ayant des parents ouvriers, même si ils peuvent tout aussi bien assurer le loyer. Certains jeunes, par leurs origines présentent mieux que d'autres ».

Agences immobilières : « Il n'y a pas de catégories de propriétaires. Ils existent plutôt en tant qu'individus, la manière dont ils traitent et accueillent les locataires sont à l'image de leur personnalité. Si certains sont tolérants, d'autres sont beaucoup plus méfiants et refusent systématiquement certains types de locataires, comme les colocations ou les jeunes. Ils n'ont souvent qu'un logement à charge qui leur assure un revenu mensuel, ils peuvent être très exigeants » Une agence du 11^e arrondissement.

« Nous sommes à la merci des propriétaires : ils profitent de la demande très importante pour faire ce qu'ils veulent. Il y a beaucoup de racistes, et pas seulement des propriétaires blancs qui ne veulent pas de noirs dans leur appartement. La discrimination est assez généralisée, en fait » Une agence du 10^e arrondissement.

2.4. Les jeunes, des candidats au logement plus « naïfs » : la pratique des marchands de liste

Les marchands de liste sont des professionnels de l'immobilier qui proposent des listes de logements prétendument disponibles et conformes à la demande du locataire. Le locataire en situation de recherche achète une liste avant même de visiter l'appartement et d'obtenir un bail (alors qu'en principe, on paie les frais d'agence à la signature du bail). Le prix des listes varie entre 100 et 500 euros.

Or il arrive souvent que ces listes ne soient pas à jour ou ne correspondent pas aux attentes. Le client insatisfait demande alors très souvent à être remboursé par le marchand de liste, mais en vain, d'autant qu'il n'a généralement pas les moyens financiers d'engager les poursuites judiciaires. Bien qu'aujourd'hui le système des marchands de liste soit réglé, il reste le théâtre de nombreux abus. Les jeunes sont particulièrement exposés à ces pratiques. Ainsi, parmi le jeune public s'adressant au CLLAJ de Paris, nombreux sont des « déçus », voire des « victimes » des marchands de liste.

Les abus des marchands de liste constatés par l'ADIL 75⁴¹

Courrier de plainte à un marchand de liste :

« Après nous avoir reconfirmé les informations initiales (loyer charges comprises, 25 m², chauffage au gaz), votre employée a regretté « la petite erreur de frappe » sur son ordinateur, qui avait remplacé de façon inopportune charges en supplément par charges comprises, 13 m² par 25 m² et électrique par gaz.

Il s'agit d'erreurs suffisamment graves et dénaturant complètement l'objet de la location, erreurs qui m'enlèvent toute confiance dans d'autres transactions commerciales avec votre entreprise et qui prouvent que vous n'avez pas respecté votre contrat.

Aussi je vous demande de me restituer mon chèque de 150 euros : ma situation financière est précaire et 150 euros représentent une somme importante pour moi, je n'hésiterai donc pas à tout mettre en œuvre pour faire respecter mon bon droit ».

Demande de renseignement à l'ADIL :

« Etant à la recherche d'un F2 sur Paris, j'ai adhéré récemment à une société de locations particulier à particulier, dans le 12^e. La personne de l'accueil m'a affirmé avoir la location correspondant à mes critères (F2 sur Paris, 500 euros). Après avoir versé 170 euros d'adhésion, il m'a été donné une liste de locations dont aucune ne correspondait à ma demande (loyers trop chers, hors Paris, en plus avec des intermédiaires payants et non de particulier à particulier).

J'ai demandé à annuler mon inscription et à être remboursé, la réponse et l'accueil ont été traités de manière odieuse et ironique, on s'est ouvertement fichu de moi. J'ai fait un courrier en AR pour leur exprimer mon mécontentement et leur demander mon remboursement en menaçant de porter plainte. Rien ne bouge pour autant et je n'ai toujours rien en retour de mon paiement.

Pourriez vous m'aider dans mes démarches et me conseiller s'il vous plaît ?

L'adresse web de ce site est ----. Merci d'avance de m'indiquer quel organisme contacter. »

3. Le rôle déterminant des aides au logement et du Loca-pass

Ces dernières années, l'attention portée par les pouvoirs publics aux jeunes actifs a été moindre que celle accordée aux étudiants (objectif affirmé du Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006, Plan Université du Troisième Millénaire 2000-2012, etc.). Aujourd'hui, les jeunes actifs ne bénéficient que d'un nombre limité d'aides pour le logement. Toutefois, des dispositifs comme les aides de la CAF ou encore le Loca-pass jouent un rôle déterminant dans le parcours résidentiel de certains jeunes.

3.1. Les aides de la CAF

3.1.1. 26 000 jeunes actifs parisiens bénéficiaires d'une aide au logement

En janvier 2006, 26 000 jeunes actifs de 18 à 29 ans perçoivent une allocation logement⁴² de la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, soit près de 9 % des jeunes actifs. Ce sont les arrondissements du nord-est parisien qui comptent la part d'allocataires la plus importante (11 % à 13 %).

Les jeunes actifs de 18 à 29 ans allocataires logement de la CAF de Paris

Allocation perçue	Nombre d'allocataires	%
APL	3 073	12 %
ALS	20 427	79 %
ALF	2 505	9 %
Statut d'occupation	Nombre d'allocataires	%
Parc privé	22 325	86 %
Parc social	1 496	6 %
Propriétaires	262	1 %
Foyer	1 968	7 %
Total	26 051	100 %

Source : CAF de Paris, Janvier 2006

41 — Source : extraits des « Observations de l'ADIL 75 sur certaines pratiques contestables du droit immobilier », ADIL 75, 2004.

42 — Trois allocations logements coexistent : l'allocation de logement familiale (ALF), attribuée essentiellement aux familles avec enfants ou avec parents à charge; l'aide personnalisée au logement (APL), attribuée aux locataires de logements conventionnés (logements sociaux notamment); l'allocation de logement sociale (ALS), qui s'adresse à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL.

La grande majorité (86 %) des personnes aidées résident dans le parc privé. 7 % vivent en foyer et 6 % dans le parc social. Cette répartition par statut d'occupation a une influence directe sur le type d'aides attribuées puisque les jeunes actifs bénéficient en premier lieu de l'ALS (79 % des aides), et plus rarement de l'APL (12 %) ou de l'ALF (9 %).

Le montant moyen des prestations versées s'élève à 281 euros (par ménage).

3.1.2. Les « exclus » des aides aux logements

A leur entrée dans la vie active, les étudiants continuent en général à percevoir des aides pendant un an. Après cette année, les aides au logement ne sont versées qu'à concurrence de revenus mensuels de l'ordre d'1,1 fois le SMIC. Au delà, les aides ne sont plus accordées. Il en découle une situation particulièrement difficile pour les jeunes dont les revenus se situent entre le SMIC et 1 500 euros par mois.

De plus, si les aides au logement ont augmenté en France de 3 % en 3 ans, les loyers ont connu sur la même période une hausse de 14 %. Le relèvement des aides n'est donc pas en rapport.

3.2. Le Loca-pass

3.2.1. Un dispositif de garantie fondé sur le 1 % logement

Créé en 1998, le Loca-pass est une aide délivrée sur les fonds du 1 % logement qui a pour objectif de faciliter l'accès au logement locatif. Il est composé de deux aides gratuites :

- l'Avance Loca-pass qui permet de financer les dépôts de garantie. Elle est accordée sous forme de prêt à 0 % remboursable sur 6 à 36 mois.
- la Garantie Loca-pass qui permet de garantir le paiement des loyers et des charges pendant une durée de 3 ans. En cas d'impayés, le collecteur du 1 % logement avance au bailleur les loyers non versés. Cet engagement gratuit est limité à un montant de 18 mois de loyers plus charges et est remboursable par le locataire sur une durée maximum de 36 mois.

Ce dispositif s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole⁴³, aux jeunes de moins de 30 ans en recherche ou en situation d'emploi et aux étudiants boursiers non salariés. Ces aides sont attribuées selon la procédure dite des droits ouverts, ce qui signifie que toute personne remplissant les conditions doit se voir attribuer l'aide demandée.

Le système du Loca-pass est particulièrement bien adapté aux jeunes locataires : le garant devient le collecteur du 1 % logement et non plus les parents.

3.2.2. Le Loca-pass séduit de plus en plus de jeunes locataires du parc privé

Après un démarrage modeste⁴⁴, le dispositif du Loca-pass a connu, sous l'impulsion de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), un développement important depuis quelques années. En 2005, près de 543 000 aides Loca-pass (avance + garantie) ont été attribuées en France, contre à peine 80 000 en 2000. A Paris, le nombre de dossiers traités a été multiplié par 5, passant de 4 256 en 2000 à 21 572 en 2005⁴⁵.

Les jeunes de moins de 30 ans constituent le premier public concerné par le Loca-pass. En 2005, ils représentent 58 % des nouveaux bénéficiaires parisiens (valeur égale à la moyenne nationale).

Les montants moyens engagés à Paris sont supérieurs à la moyenne nationale : 1 268 euros pour l'avance Loca-pass (France = 840 euros) et 12 369 euros pour la garantie Loca-pass (France = 9 072 euros).

Ces aides étaient à l'origine surtout versées à des locataires du parc social. Elles tendent désormais à se diffuser au-delà : en 2004, au niveau national, 69 % des aides ont été distribuées à des locataires du parc privé (contre 15 % en 2001).

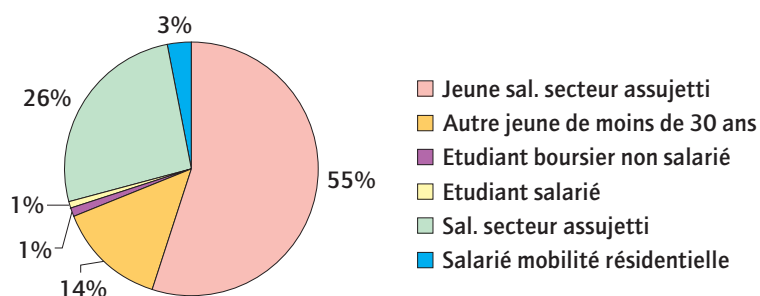
43 — Certains fonctionnaires ont également droit au Loca-pass. Il s'agit des agents de la Poste, de la SNCF et de France Telecom.

44 — Pendant longtemps, les CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) et CCI (Chambre du Commerce et de l'Industrie), collecteurs du 1 %, n'ont pas encouragé l'essor du Loca-pass, dont les prêts ne sont pas rémunérés et qui fait courir un risque (bien que marginal) de pertes. De plus, le Loca-pass coûte cher en gestion, en particulier pour les petits CIL de province. Depuis 2001, l'UESL, fédération des collecteurs du 1 % logement, fixe à ces organismes des objectifs annuels à atteindre (montant global des aides) sous peine de pénalités financières.

45 — Source : UESL

Les aides Loca-pass versées en 2005 par le GIC à Paris : profil des bénéficiaires

En 2005, le GIC⁴⁶ a connu une forte progression (+43 %) des aides loca-pass au niveau national. A Paris, 2 514 aides ont été distribuées par le GIC, soit 12 % du total parisien. 1 467 (62 %) ont concerné l'avance Loca-pass et 1 047 (42 %) la garantie Loca-pass.



69 % des dossiers ont été déposés par des jeunes actifs de moins de 30 ans. Les plus jeunes d'entre eux sont les plus demandeurs puisque 59 % de ces aides concernent des jeunes de moins de 25 ans. Les demandes provenant d'étudiants salariés ou boursiers d'Etat sont minoritaires (2 %).

77 % des bénéficiaires sont célibataires, 16 % vivent en couple.

61 % des aides sont destinées à un logement privé, 39 % à un logement social. Le loyer moyen est de 617 euros, mais il est nettement plus élevé dans le parc libre (731 euros) que dans le parc public (437 euros). Dans l'ensemble, il s'agit donc plutôt de logements à bas loyers : 60 % sont inférieurs à 600 euros. Les loyers situés en dessous de 300 euros correspondent essentiellement aux demandes d'entrée en foyers de jeunes travailleurs.

Les professions exercées par les bénéficiaires de Loca-pass montrent une prépondérance des employés (72 %), suivis des cadres (15 %), des fonctionnaires (6 %), et autres professions (4 %). Les chômeurs ne représentent que 3 % des demandes traitées.

Source : extraction du fichier du GIC, juillet 2006

3.2.3. Le Loca-pass, un dispositif détourné de sa vocation ?

De l'avis général des professionnels et des locataires, le Loca-pass est un bon système. Pour le dépôt de garantie (avance Loca-pass), le système fonctionne correctement.

Il semblerait que ce soit moins vrai pour la garantie Loca-pass. Les principales craintes des propriétaires portent en effet sur les risques d'impayés⁴⁷. Pour faire face à ce risque, certains propriétaires continuent de demander aux parents de se porter garants, en plus de la garantie Loca-pass, ce qui peut être considéré comme une dénaturation du Loca-pass, censé aider les locataires sans garants.

« C'est un bon système, mais les demandes de garanties sont telles qu'aujourd'hui la garantie Loca-pass ne suffit pas toujours. Le Loca-pass a tendance à faire augmenter les demandes de garanties des bailleurs qui n'hésitent pas à exiger des actes notariés des garants, des relevés de compte... Le système est vicié. Le Loca-pass devrait être la seule garantie demandée et ne devrait pas être couplée à d'autres garanties, sans quoi ce sont toujours ceux qui offrent le plus de garanties (les plus favorisés) qui ont accès au parc privé. La vocation du Loca-pass est détournée. On ne doit pas laisser faire cela. C'est une question de droit du locataire »⁴⁸.

3.3. Deux aides au rôle limité pour le logement des jeunes : le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et le Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ)

3.3.1. Le FSL :

Créé en 1990, le Fonds de Solidarité Logement (FSL) s'adresse à toute personne défavorisée. Il se décompose en deux volets pour les aides directes à l'habitat : le FSL accès dans les lieux (aide à l'installation : paiement des frais, dépôt de garantie...) et le FSL maintien dans les lieux (aide aux impayés de loyer). Les aides peuvent être sollicitées soit en FSL-classique (principalement pour la prise en charge de dettes de loyer de plus de deux mois d'impayé) soit selon une procédure d'ur-

46 — Le GIC, Groupement Interprofessionnel pour la Construction, est l'un des 150 CIL-CCI (une cinquantaine à Paris) qui sont habilités à distribuer les aides Loca-pass.

47 — En cas d'impayés, le propriétaire doit apporter la preuve que le locataire ne paie pas son loyer, en adressant en général une copie de lettre recommandée mettant en demeure le locataire.

48 — Entretien avec M. ROBERT, Fondation Abbé Pierre.

gence dite FSL-Urgence (dispositif rapide pour payer les petites dettes, les dépôts de garantie...). Dans l'ensemble, les dossiers émanant de jeunes demandeurs sont orientés en priorité vers d'autres dispositifs tels que Loca-pass et les aides du FSL concernent majoritairement les familles et personnes à bas revenus en grande difficulté.

Toutefois, dans les statistiques disponibles relatifs au FSL-classique, la part des jeunes aidés, âgés de moins de 34 ans, représente environ 25 % du total des aides accordées. De plus, cette proportion est vraisemblablement plus importante en FSL-Urgence: même si les statistiques FSL-Urgence ne permettent pas de disposer de données par tranches d'âge, ce dispositif est le plus sollicité par les jeunes au titre du FSL.

3.3.2. Les FAJ, une aide pour les jeunes non spécifique au logement :

Les fonds d'aide aux jeunes (FAJ) permettent d'accorder des aides financières ponctuelles aux jeunes de 18 à 25 ans, français ou étrangers, disposant de peu de revenus⁴⁹ et connaissant des difficultés d'insertion sociale et financière. Institués en 1989, puis généralisés en 1992, il sont depuis 2005 financés et gérés par les conseils généraux. A Paris, les demandes sont instruites par trois secrétariats de la DASES et du CASVP. Les décisions sont prises par le comité du Fonds d'Aide aux Jeunes.

En 2005, 1 067 aides⁵⁰ ont été accordées dans la capitale (contre 784 en 2003), pour le public relevant de ce dispositif. D'un montant moyen de 453 euros, les aides du FAJ sont sollicitées dans un cas sur deux pour faire face à des problèmes de subsistance. Pour seulement 9 % d'entre elles, le motif de la demande concerne le logement.

Ainsi, en 2005, 92 FAJ ont été versés au titre d'une aide au logement. Les bénéficiaires de ces aides au logement sont essentiellement des jeunes en situation d'emploi précaire: 1/4 de chômeurs et 1/3 en contrat d'alternance ou stage professionnel. Plus de la moitié d'entre eux sont hébergés en FJT, CHRS ou structures d'urgences.

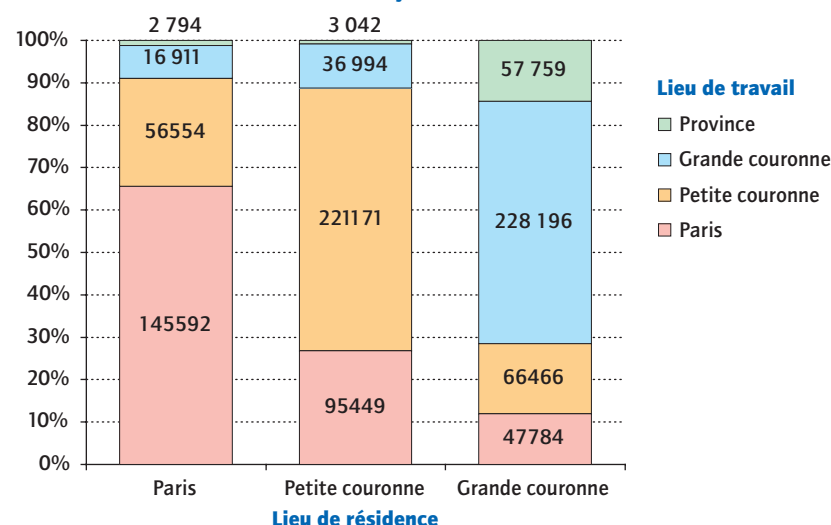
4. Une demande de logement en partie reportée sur la banlieue

4.1. 50 % des jeunes travaillant à Paris résident en banlieue

D'après le recensement de 1999, près de 289 000 jeunes de 20 à 29 ans résidant en Ile-de-France travaillent à Paris. Or, seulement la moitié d'entre eux (145 600) vivent à Paris. 33 % (95 500) résident dans les départements de petite couronne et 17 % (47 800) dans les autres départements d'Ile-de-France.

Doit-on pour autant considérer que tous ces jeunes, travaillant à Paris et vivant en banlieue, sont exclus du logement à Paris? Certains parmi les plus aisés, à la recherche d'un logement plus grand, d'un cadre de vie moins urbain, ont fait le choix de résider hors de la capitale. Mais il est vraisemblable que la majorité de ces jeunes, à fortiori ceux aux revenus modestes, n'ont pas pu trouver un logement à Paris et ont été contraints de résider en banlieue.

Lieu de résidence et de travail des jeunes actifs de 20 à 29 ans en IDF en 1999



49 — Le plafond de ressources retenu correspond au montant du SMIC

Source : Insee, RGP, 1999

50 — Source : DASES

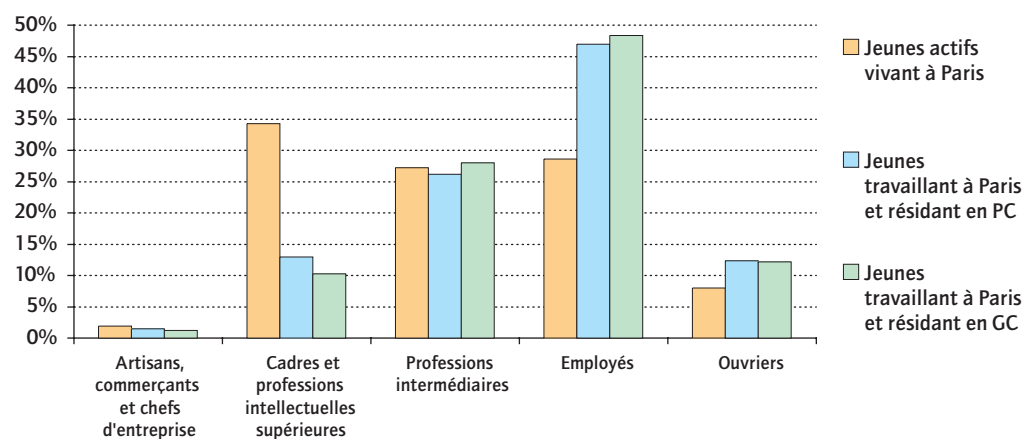
Cependant, vivre à Paris ne signifie pas nécessairement travailler à Paris. En effet, 33 % des jeunes actifs parisiens de 20 à 29 ans exercent un emploi hors de Paris, les trois quarts en petite couronne.

4.2. Les jeunes employés et ouvriers qui travaillent à Paris sont nombreux à résider en banlieue

Le recensement de 1999 met en évidence des écarts importants entre les caractéristiques socio-professionnelles des jeunes actifs vivant à Paris et celles des jeunes actifs travaillant à Paris mais résidant en banlieue parisienne (cf. graphique). Ces écarts démontrent une forme d'exclusion sociale, étroitement liée aux conditions d'accès au logement.

Ainsi, les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 13 % des jeunes travaillant à Paris et résidant en petite couronne (contre 34 % pour les jeunes actifs vivant à Paris). A l'inverse, les employés sont largement représentés de l'autre côté du périphérique : 47 % des jeunes travaillant à Paris (contre 29 % pour les résidents parisiens) ; ainsi que les ouvriers : 12 % (contre 8 % à Paris). Autrement dit, la plupart des cadres qui travaillent à Paris y habitent. En revanche, les employés et ouvriers qui exercent un emploi dans la capitale sont nombreux à résider en banlieue parisienne.

Répartition par catégorie socio-professionnelle des jeunes actifs de 18 à 29 ans travaillant à Paris et résidant en banlieue en 1999



Source : Insee, RGP, 1999 – exploitation complémentaire

4.3. Se loger en banlieue : une alternative aux difficultés d'accès au logement à Paris ?

4.3.1. La demande croissante des jeunes actifs

Le niveau élevé des prix tend à exclure de la capitale une frange de la population jeune. Certaines communes de proche banlieue, en particulier celles qui sont bien reliées au réseau de transports en commun parisien (Levallois-Perret, Clichy, Vincennes, Montrouge...), accueillent une part croissante de jeunes travaillant à Paris. Ainsi par exemple, à Levallois-Perret, au Kremlin-Bicêtre ou à Nogent-sur-Marne, le nombre de jeunes actifs a augmenté de 7 % à 13 % entre 1990 et 1999, et ce, rappelons le, dans un contexte global de baisse de la population des jeunes actifs (cf. partie 1.1).

Les agences immobilières de banlieue confrontées à la demande des jeunes actifs

A Saint Ouen (93), un agent immobilier explique devoir refuser un grand nombre de candidatures : « Beaucoup ne sont pas recevables pour les bailleurs. Dans notre ville qui est très populaire, et qui reste relativement moins chère que Paris, nous refusons des dossiers lorsque le garant est à l'étranger (il y a beaucoup de familles immigrées) ou lorsque les dossiers proviennent d'enfants de familles nombreuses dont les parents sont ouvriers et ne disposent que de faibles revenus. Nous avons aussi des jeunes divorcés, ou séparés qui se retrouvent à devoir habiter seuls et qui n'ont que très peu de moyens. La banlieue proche parce qu'elle est moins chère concentre plus de cas difficiles, et ce n'est pas plus simple de les loger. »

4.3.2. Des prix en hausse

En banlieue, proche ou plus lointaine, les prix immobiliers poursuivent leur hausse. En 2005, le prix de vente des appartements anciens en petite et en grande couronne a augmenté de 16 % (contre une hausse de 13 % à Paris). Ils restent toutefois inférieurs de 35 à 50 % aux valeurs parisiennes.

Les prix de vente des appartements anciens au 1^{er} trimestre 2006

	Prix au m ²	Variation annuelle
Paris	5 352 €	12,7 %
Petite couronne	3 363 €	15,3 %
Grande couronne	2 652 €	16,8 %

Source : Chambre des Notaires de Paris

L'expérience des agences immobilières de Montreuil (93) avec les jeunes acquéreurs

Les jeunes actifs qui tentent d'accéder à la propriété constituent entre 25 et 50 % de la clientèle dans les agences interrogées réalisant des transactions. Les primo-accédants ne forment pas tout à fait le même public que les locataires. « Même s'ils ne trouvent rien dans notre agence, il finiront par acheter ailleurs, il y a moins d'échec qu'à la location » explique la responsable d'une agence à Montreuil.

Un autre agent immobilier précise : « La plupart de ces jeunes veulent obtenir un petit appartement, un deux-pièces quand ils sont encore célibataires, et un trois pièces quand ils sont en couple en prévision d'un futur enfant. Ils sont prêts à mettre entre 140 000 et 200 000 euros selon la taille de l'appartement. Mais ces prix la plupart du temps ne correspondent pas à ce que nous leur proposons, les appartements mis en vente sont environ 20 000 euros plus chers que ce qu'ils sont prêts à mettre. Il faut savoir qu'à Montreuil, en 5 ans les prix ont augmenté de 75 %. Il y a un décalage récurrent entre les prix et les souhaits des acheteurs. Pour accéder à la propriété, ils sont obligés d'acheter moins grand, ou dans un quartier moins prisé, ou d'aller plus loin. Leur apport personnel et celui des parents ne constituent qu'une partie de l'investissement. Ils empruntent en général sur de longues durées. »

Les loyers connaissent eux aussi une augmentation constante en banlieue parisienne depuis 1999. Toutefois, celle-ci est moins marquée qu'à Paris : en 2005, la hausse enregistrée dans les logements ayant vu arriver un nouveau locataire a été plus forte à Paris (+ 7,9 %) qu'en banlieue (+ 5 %). En 2005, le loyer mensuel des nouveaux emménagés est de 14,2 €/m² en petite couronne et 12,1 €/m² en grande couronne (contre 18,6 €/m² à Paris) ⁵¹.

Dans les communes les plus proches de Paris, les loyers ont connu une telle augmentation que leur niveau devient à son tour dissuasif pour de nombreux jeunes cherchant à se loger hors de la capitale. Un agent immobilier de Nanterre explique ainsi la situation : « En proche banlieue, les prix sont presque les mêmes qu'à Paris. Nous voyons des jeunes qui cherchent à se loger à Nanterre pour payer moins cher. Ces personnes sont surprises quand elles viennent à nous, de voir que les prix sont les mêmes qu'à Paris. Tout au plus ils gagnent quelques mètres carrés, quand ils louent ou qu'ils achètent quelque chose de grand. Il arrive souvent qu'ils repartent sans rien comme à Paris ».

A défaut d'une baisse des prix ou de solutions pour faciliter leur accès au logement, les jeunes actifs les plus démunis vont continuer à s'éloigner de la capitale, et du cœur de l'agglomération.

IV. ORIENTATIONS POUR FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS DE MILIEU MODESTE

L'analyse des conditions d'accès au logement des jeunes actifs a mis en évidence les difficultés rencontrées par les jeunes de milieu modeste, c'est-à-dire ceux dont les ressources sont les plus faibles (on retiendra le seuil symbolique des 1 500 euros mensuels) et qui ne bénéficient pas d'un soutien financier de leur famille.

Cette question renvoie à la problématique plus générale de l'insuffisance de l'offre de logements au niveau de Paris, de l'agglomération et de l'ensemble de la région, qui constitue l'un des enjeux majeurs de la révision du Schéma directeur de la région Ile-de-France (objectif de construction de 60 000 logements par an).

Pour faciliter plus spécifiquement l'accès au logement à Paris des jeunes actifs les plus démunis, et en complément des mesures engagées par la Ville de Paris en faveur des jeunes comme le PPL ou le développement de l'offre des FJT, des pistes d'action spécifiques sont proposées sous quatre rubriques :

- l'accompagnement des jeunes vers un logement autonome (FJT, CHRS, bail glissant...)
- l'adaptation entre l'offre de logement et les besoins des jeunes ;
- l'information et la formation sur l'accès au logement, le budget logement
- le renforcement des dispositifs d'aide existants en faveur des jeunes

1. Accompagner les jeunes vers l'autonomie

1.1. Poursuivre le développement de l'offre des Foyers de Jeunes Travailleurs

Constat

Il existe une forte demande de logements temporaires émanant notamment des jeunes stagiaires, apprentis, provinciaux venus à Paris pour un CDD, etc. La formule des foyers de jeunes travailleurs est souvent la plus adaptée à leurs besoins. Mais l'offre parisienne des FJT, avec près de 4 500 places, reste aujourd'hui en deçà de la demande. Depuis 2001, 18 foyers ont été financés par la Ville de Paris (et une dizaine sont projetés en 2006 et 2007) ce qui va sensiblement renforcer les capacités d'accueil du parc de FJT parisien. Des expériences originales comme un foyer mixte de 47 places (jeunes travailleurs et logements PLS pour étudiants), rue Beccaria (12^e), sont en cours de réalisation.

Préconisations

L'accroissement de l'offre d'hébergement en foyers de jeunes travailleurs et la réhabilitation du parc existant doivent être poursuivis.

En termes de produit et de public, il serait intéressant de développer les foyers mixtes (entre jeunes travailleurs et étudiants) et d'expérimenter des formules de type foyer soleil (différentes annexes de logement et un bâtiment regroupant les services) ou foyers éclatés (logements situés dans un ensemble d'habitation ordinaire, dans lesquels les résidents, accompagnés par une équipe sociale, cohabitent). Ce type de logement offre une plus grande indépendance aux jeunes et favorise leur insertion dans le tissu social.

Un exemple de Foyer Soleil à Toulouse

L'UCJG Robert Monnier est une association implantée à Toulouse qui agit pour l'insertion sociale et professionnelle des jeunes. Son Foyer Soleil permet à des jeunes de 16 à 25 ans en voie d'insertion socioprofessionnelle de trouver une solution de logement temporaire adaptée. Unité autonome de la Résidence San Francisco (Foyer de Jeunes Travailleurs de 75 logements), il est constitué de logements indépendants gérés par l'UCJG.

Pendant toute la durée de leur séjour, les jeunes résidents bénéficient d'un accompagnement social individualisé destiné à favoriser leur accès à l'autonomie.

Cette expérience originale a été menée en concertation avec la ville de Colomiers, la SA Colomiers Habitat et les partenaires sociaux de la commune. Elle doit s'étendre à d'autres collectivités locales de l'agglomération toulousaine.

1.2. Pallier les situations d'urgence

Constat

A Paris, le dispositif d'hébergement pour les personnes en difficultés offre une large palette de possibilités (CHRS, CHU, autres structures d'urgence...). Mais ces centres d'hébergement sont très concentrés à Paris par rapport aux autres départements de la région et sont souvent saturés. Par ailleurs, peu de foyers (13 sur 102 à Paris) sont spécialisés dans l'accueil du jeune public (cf. partie II.5).

Parmi les initiatives récentes, on peut citer un projet conduit par la Ville de Paris, la RIVP (maître d'ouvrage) et l'Association « Centre Corot Entraide d'Auteuil » pour la création rue Gutenberg (Paris 15^e arrt) d'un CHU pour jeunes en difficultés de 31 places (20 chambres et 11 studios).

Préconisations

Développer les structures d'accueil réservées au public jeune, en particulier les CHRS, sur l'ensemble du territoire régional. Ces centres de réinsertion (une trentaine à Paris, dont 6 réservés aux moins de 30 ans) sont aujourd'hui les mieux adaptés pour l'accueil des jeunes les plus défavorisés (accompagnement à l'emploi et à l'insertion sociale) et à la nécessaire transition entre une phase d'errance ou d'hébergement et l'accès à l'autonomie.

1.3. Encourager le système du « bail glissant »

Constat

Des formes d'hébergements spécifiques peuvent aider à la prise d'autonomie progressive des jeunes. Le système du « bail glissant » permet ainsi à un public défavorisé d'accéder à un logement « ordinaire » : une association à vocation sociale loue des logements puis les sous-loue temporairement à un locataire ou une famille tout en réalisant un accompagnement social. A la fin de cet accompagnement, le bail « glisse » au nom du sous-locataire.

Toutefois, parce que l'association ne reste pas garant du ou des locataires, il est fréquent que le bailleur s'oppose au glissement du bail.

Préconisations

Les formules d'hébergement de type « bail glissant » sont à encourager afin de permettre à des jeunes en difficultés l'accès à un logement autonome, dans le parc privé comme dans le parc social. L'acteur privilégié de ces actions est bien le monde associatif dont les initiatives en ce domaine, encore peu nombreuses, gagneraient à être soutenues.

En outre, afin d'éviter le retrait du bailleur lors du glissement du bail, il serait souhaitable que les collectivités publiques puissent apporter leur garantie lors de la conclusion avec les associations agréées des contrats de sous-location.

Habitat Alternatif Social : une association pratiquant le bail glissant

Habitat Alternatif Social (HAS) est une association marseillaise qui pratique le bail glissant pour les jeunes adultes. L'association garantit au bailleur une location sûre. Une période probatoire de 6 à 24 mois permet au bailleur et à HAS de s'assurer de la fiabilité de l'occupant. Dès que cette assurance est prise, le bail glisse au nom du futur locataire. Toutefois, l'association peut poursuivre une « veille » sur demande.

Les garanties offertes par l'association assurent une tranquillité pour le bailleur :

- travaux : l'équipe technique d'HAS intervient pour tout ce qui concerne les mises en état des logements (rénovation, électricité, plomberie, peinture...);
- aide et conseil : un chargé de mission répond aux questions d'ordre juridique, technique ou locatif posées par les bailleurs.

2. Adapter l'offre de logement aux besoins des jeunes

2.1. Mettre en relation l'offre de logement et la demande des jeunes

Constat

L'adéquation entre l'offre de logements disponible et la demande des jeunes ne se fait pas aisément à Paris, où les jeunes ménages sont très nombreux et où leur demande entre en concurrence avec celle d'autres publics, sans oublier le niveau des loyers parisiens. Les exemples de mauvaise orientation sont nombreux : jeunes victimes des marchands de liste, etc. (cf. partie 3.2).

Préconisations

Un système de « bourse au logement » des jeunes pourrait être mis sur pied. Il existe déjà à Paris au profit des étudiants (dispositif du CROUS, cf. encadré ci-joint). Il existe dans d'autres départements au bénéfice des jeunes actifs. Et c'est un peu ce que développent les administrations soucieuses de proposer des logements adaptés aux attentes des jeunes fonctionnaires mutés à Paris : constitution d'un réseau de bailleurs privés au terme de campagnes de publicité (presse, radio).

Le service du Logement en ville du CROUS

Fonctionne ainsi à Paris, mais uniquement en direction du public étudiant, le service du « logement en ville » du Crous. Celui-ci sert d'intermédiaire entre les propriétaires et les étudiants pour la location de chambres, de studios, de deux-pièces. Il met en relation les étudiants avec les propriétaires dans le respect d'un certain nombre de principes clairement énumérés.

Le bailleur s'engage : à réserver son logement à un étudiant ; à proposer un logement décent à un prix raisonnable (décret du 30 janvier 2002 qui définit les caractéristiques du logement décent) ; à ne pratiquer aucune discrimination ; à respecter la vie privée de l'étudiant en lui laissant la libre disposition des lieux ; à établir un contrat de location qui précise la durée de la location, le montant des charges, la durée du préavis, la description du logement loué et le prix de la location ; et à fournir les documents nécessaires au paiement de l'aide au logement. L'étudiant s'engage quant à lui à payer le loyer à la date fixée par le contrat, souscrire une assurance multirisques habitation, entretenir régulièrement le logement, adapter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage.

Enfin, le CROUS s'engage à mettre en évidence les offres de logement des propriétaires qui respectent la charte, à rendre ce service gratuitement, à donner sur son site internet des informations susceptibles d'aider les étudiants et les logeurs à formaliser leur relation contractuelle, à rester à l'écoute des étudiants qui pourront communiquer leurs remarques sur les logements.

2.2. L'offre de logements à bas loyer

Constat

Avec 9 % de jeunes actifs dans le parc social, soit deux fois moins qu'en Ile-de-France (18 %), les jeunes ménages sont peu présents dans le logement social à Paris. En 2005, 11 300 jeunes actifs parisiens de moins de 30 ans étaient demandeurs d'un logement social, pour 738 attributions sur les contingents Ville et Préfecture (cf. partie 2.3). Par ailleurs, les loyers élevés du parc privé ne facilitent pas leur accès au parc locatif privé (cf. partie 3.2).

Préconisations

Favoriser le développement de logements à loyer modéré dans le parc privé est une première piste. Les exemples aboutis de conventionnement dans le parc privé à Paris montrent que les jeunes ménages sont souvent les bénéficiaires privilégiés de ce type de montage⁵². Des expériences telles que la réalisation par Emmaüs de logements d'insertion en diffus pour les jeunes, cour Saint Pierre (Paris — 17^e arr.), bien que limitées en nombre, sont des initiatives à soutenir.

Il en est de même pour les chambres chez l'habitant qui sont également une formule à encourager mais dont le développement ne peut être que limité (surtout à Paris où la majorité des logements sont des 1 ou 2 pièces).

2.3. Mieux encadrer la colocation

Constat

La colocation est aujourd'hui pour nombre de parisiens aux revenus moyens ou modestes un moyen intéressant d'accéder au logement autonome. Plus de 24 500 jeunes actifs (RGP, 1 999) vivent ainsi en colocation à Paris (cf. partie 2.2).

Pourtant, et malgré l'engouement qu'elle suscite, la colocation continue de présenter des zones de flou et d'incertitude juridique. Les difficultés peuvent intervenir à différentes étapes de la colocation : qui signe le bail ? que se passe-t-il si l'un des colocataires ne paie plus sa part ou s'en va (que devient le colocataire restant ? changement de bail ? comment récupère-t-il sa part du dépôt de garantie ?), à l'état des lieux de sortie, qui paie les éventuelles réparations ? etc. Ce flou explique la réticence de certains bailleurs et fragilise la situation des jeunes colocataires.

52 — En effet, les jeunes sont des locataires plus mobiles et ne « s'enracinent » pas dans le logement que le propriétaire peut espérer récupérer en fin de bail sans difficulté.

En outre, on observe aussi un effet inflationniste de la colocation qui permet parfois au bailleur de proposer des niveaux de loyers plus élevés...

Enfin, plusieurs études récentes ont montré que les aides de la CAF sont défavorables à la colocation : pour une part de loyer payé équivalente, un colocataire touche des aides 30 à 50 % inférieures à celles perçues par un locataire seul⁵³.

Préconisations

Comme l'a déjà proposé le CODEV en 2005, il serait utile de créer un groupe de travail pour mieux connaître, faciliter et encadrer la colocation directe sur le marché privé à Paris.

3. Améliorer l'information sur l'accès au logement

Constat

Nombre de jeunes sont relativement démunis face aux démarches à entreprendre pour trouver un logement et s'y maintenir dans des bonnes conditions. Leur connaissance du marché est médiocre, de même que celle de leurs droits et de leurs devoirs. Des organismes spécialisés, et en premier lieu des associations comme le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), s'attachent à les aider dans ces démarches.

Or, le CLLAJ de Paris, avec un seul centre d'accueil et 4 salariés, manque de moyens pour faire face à la demande et reste largement méconnu des jeunes (68 % des jeunes y sont envoyés par des missions locales, foyers ou services sociaux). En outre, les CLLAJ se heurtent souvent à des blocages liés à la fragilité de leur financement et ne font pas l'objet, de la part de l'Etat, d'un soutien pérenne.

Le CLLAJ de Paris

Les CLLAJ ont une triple mission, définie par une circulaire interministérielle de 1990 :

- informer les jeunes sur les conditions d'accès au logement autonome, leur apprendre leurs droits et les obligations auxquelles ils seront tenus
- offrir aux jeunes des services techniques tels que la prospection de logement, l'accès aux offres, le prêt de matériels et d'outils nécessaires à leur première installation,...
- susciter le partenariat local ou y collaborer pour rechercher les réponses les plus pertinentes aux besoins exprimés par les jeunes

Situé dans le 13^e arrondissement (Olympiades), le CLLAJ de Paris est subventionné par la Ville (DJS) et la Région Ile-de-France et se compose d'une équipe de 3 employés à temps plein et d'un responsable.

En 2005, à travers toutes ses missions, le CLLAJ de Paris a aidé 3 949 jeunes de 18 à 30 ans (contre 1 250 en 2000). La fréquentation du centre connaît ainsi en hausse régulière depuis sa création. 1 114 d'entre eux ont été reçus en entretiens individuels et 251 ont pu être relogés grâce à l'aide du CLLAJ (57 % dans le parc privé, 22 % en foyers et 21 % dans le parc social).

Mais faute de moyens, le rôle principal du CLLAJ de Paris reste un rôle d'accueil et de conseil. « Nous mettons les jeunes qui viennent nous voir en phase avec la réalité. Nous leur expliquons quels sont les prix du marché... ce qu'ils peuvent se permettre de rechercher avec les moyens qu'ils ont. Nous leur apprenons l'importance du premier contact, avoir l'air fiable, sérieux⁵⁴. »

Préconisations

Le soutien apporté à ces structures, comme le CLLAJ de Paris, serait de nature à aider les jeunes dans leur démarche d'accès à l'information. Les principales missions à promouvoir restent l'accueil, l'information et l'orientation des jeunes pour l'accès à un logement autonome, et le rôle d'interface entre les propriétaires et les jeunes demandeurs (prospection, offre de logements...).

53 — Le rapport du CODEV d'octobre 2005 sur le logement des jeunes à Paris présente une simulation d'aides versées par la CAF à un jeune étudiant de 20 ans dans le 13^e arrondissement. En colocation, pour une part de loyer de 300 euros, le jeune toucherait une allocation logement de 90 euros. En location seule, avec un loyer de 300 euros, ce jeune recevrait une allocation logement de 170 euros.

54 — Entretien avec O. Magnier, responsable du CLLAJ de Paris.

4. Renforcer les aides existantes au profit des jeunes

4.1. Pour une meilleure information sur le Loca-pass

Constat

Avec un développement important ces dernières années (plus de 21 500 dossiers traités à Paris en 2005, contre 4 200 en 2000), le Loca-pass a prouvé son utilité. Il reste l'un des dispositifs les plus efficaces pour faciliter l'accès au parc locatif privé des jeunes aux revenus modestes ou sans soutien familial (cf. partie 3.3). Pourtant, nombreux sont les bailleurs particuliers qui ne connaissent pas encore le Loca-pass ou qui ne souhaitent pas s'inscrire dans ce dispositif. De même, il n'est pas rare que des professionnels de l'immobilier (agences...) se refusent à y recourir, souvent par crainte de devoir gérer des procédures complexes. Le dispositif du Loca-pass mérite également d'être mieux connu des jeunes, qui ne savent pas toujours de quoi il s'agit, pensent qu'ils n'y ont pas droit, que c'est compliqué, ou l'ignorent totalement.

Préconisations

- Une meilleure information autour du Loca-pass auprès des bailleurs privés particuliers semble nécessaire (campagnes d'information « grand public », contacts avec les Chambres des propriétaires, etc).
- La promotion du Loca-pass auprès des jeunes mériterait d'être intensifiée, en ayant recours à une médiatisation élargie (radio, presse spécialisée, affichage dans les agences immobilières, les lieux publics, les transports...), et par le biais d'organismes spécialisés tels que les ADIL, les CLLAJ ou les CIDJ.

Jusqu'à présent portées par l'UESL et le réseau des CIL-CCI, ces campagnes d'information pourraient être soutenues ou initiées par les collectivités, et notamment la Région et la Ville de Paris.

4.2. Renforcer le dispositif de garantie Loca-pass

Constat

L'arrêt de la garantie Loca-pass au bout de 3 ans incite certains bailleurs à demander d'autres garants afin de pallier les risques d'impayés au-delà du premier bail⁵⁵. Or, le Loca-pass étant aujourd'hui le seul véritable moyen de faciliter l'accès au parc locatif privé, en particulier pour les jeunes, il paraît important que les pouvoirs publics développent des solutions pour prolonger la garantie au-delà de cette durée de 3 ans⁵⁶.

Préconisations

Créer un Fonds de garantie dont la vocation serait de compléter, sur une durée au moins équivalente (3 ans), la garantie accordée aux bénéficiaires de Loca-pass. A la différence des assurances impayés⁵⁷, ce Fonds de garantie proposerait une aide similaire à la garantie Loca-pass, gratuite et avec les mêmes conditions d'accès. Ce Fonds de garantie pourrait être mis en œuvre en partenariat entre les collectivités locales et les CIL.

4.3. Développer les aides du Fond d'Aide aux Jeunes (FAJ) pour le logement

Constat

Les aides du FAJ, spécifiques aux jeunes de 18 à 25 ans, ont, de par le règlement du FAJ (une centaine d'aides pour le logement versées par an à Paris), un impact limité pour faciliter l'accès et le maintien au logement autonome (cf. partie 3.3). Pourtant, ces aides ponctuelles, d'un montant moyen d'environ 450 euros, peuvent constituer un apport essentiel pour le paiement du dépôt de garantie ou le maintien dans les lieux pour les jeunes en grande difficulté.

Préconisations

Pour faciliter l'accès au logement des jeunes les plus démunis et toucher davantage de jeunes en grande précarité, le comité du FAJ pourrait accorder une importance plus grande aux demandes concernant le logement. Le renforcement de plusieurs aides au logement de la Ville de Paris est actuellement envisagé. Il concerne essentiellement le FSL mais pourrait être étendu au FAJ ou à la mise en place d'autres aides ponctuelles spécifiques au logement des jeunes défavorisés.

55 — En France, la durée moyenne de séjour dans une location du secteur privé est d'environ 7 ans.

56 — Depuis plusieurs mois, la prise en charge de la garantie Loca-pass par les compagnies d'assurances est envisagée. Pour autant, aucun texte n'est encore paru sur le sujet. Le frein rencontré tient peut-être au fait que les assurances demanderont à être rémunérées sur les prêts, alors que ce n'est pas le cas des CIL-CCI (prêt à 0 %).

57 — Les assurances « impayés » proposées aux bailleurs par les compagnies d'assurance sont d'un intérêt limité pour faciliter l'accès des jeunes au logement : elles coûtent cher aux bailleurs et impliquent une intervention des assurances dans le choix du locataire (sélection du « meilleur » locataire, le plus solvable, offrant le plus de garanties).

4.4. A propos des aides au logement

Constat

L'objectif premier des aides au logement est de réduire le taux d'effort. Rappelons qu'à Paris, 26 000 jeunes actifs de 18 à 29 ans bénéficient d'une allocation logement. Certains jeunes restent néanmoins à la marge de ces aides et leur effet solvabilisateur n'est pas toujours probant (cf. partie 3.3).

Préconisations

Reprenant les propositions du rapport annuel 2006 de la Fondation Abbé Pierre, une piste d'action pourrait être de neutraliser l'équivalent d'un demi SMIC sur le montant des revenus pris en compte dans le calcul des aides au logement pour l'ensemble des jeunes de moins de 25 ans. Cette mesure permettrait de rétablir l'équité entre ceux qui disposent d'un soutien financier familial (non comptabilisé dans le calcul des aides) et ceux qui voient les aides au logement diminuer fortement dès lors qu'ils entrent dans la vie active, notamment ceux dont le salaire est compris entre le SMIC et 1 500 euros.

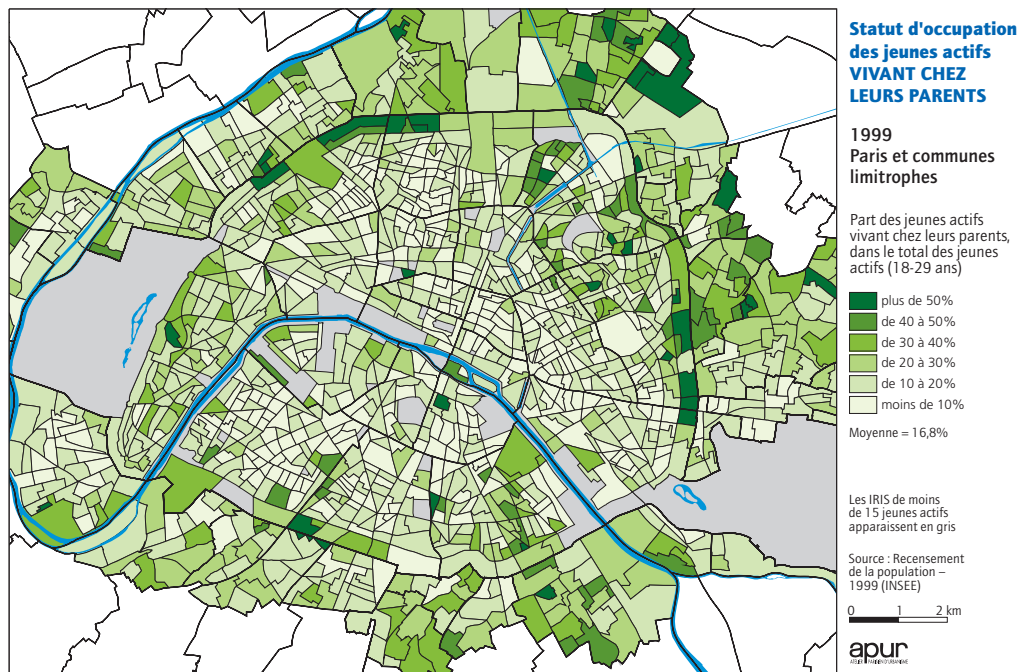
ANNEXES

ANNEXE 1

cartographie des jeunes actifs par statut d'occupation

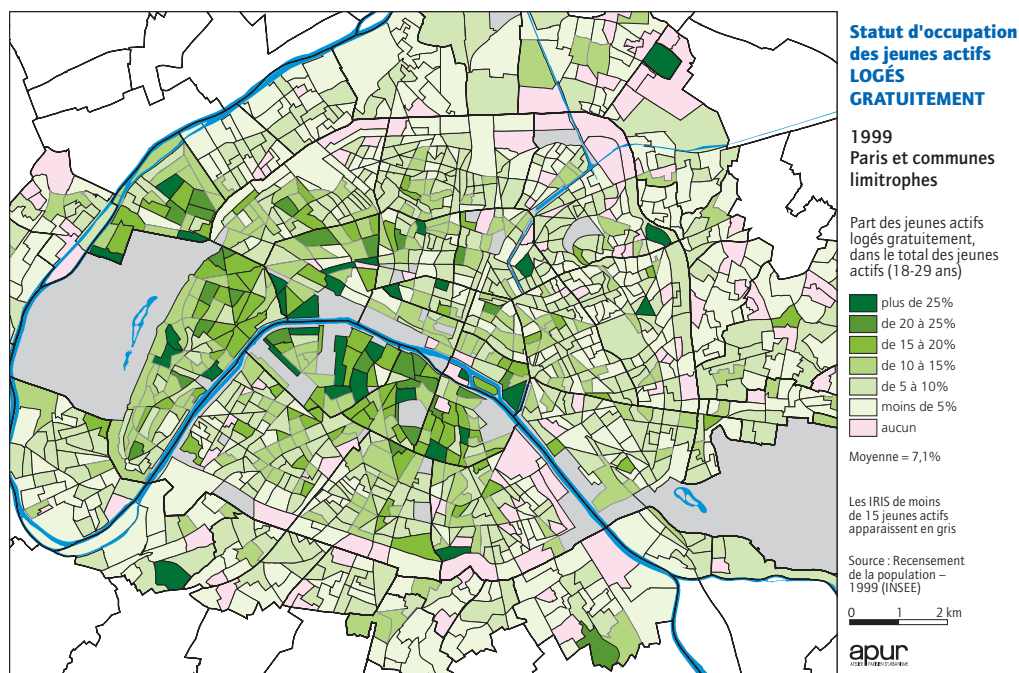
Les jeunes actifs vivant chez leurs parents

Les arrondissements présentant une part importante de jeunes actifs vivant chez leurs parents (19^e, 13^e et 20^e) sont aussi ceux comptant le plus grand nombre de logements sociaux. Les revenus modestes des parents peuvent expliquer que les enfants, qui ne sont pas ou peu aidés financièrement, ont plus de mal à décohabiter. Ces jeunes sont aussi fortement représentés dans les arrondissements de l'Ouest parisien (16^e, 8^e et 7^e). Mais à l'inverse, l'explication est cette fois souvent liée aux confortables conditions de vie du domicile parental.



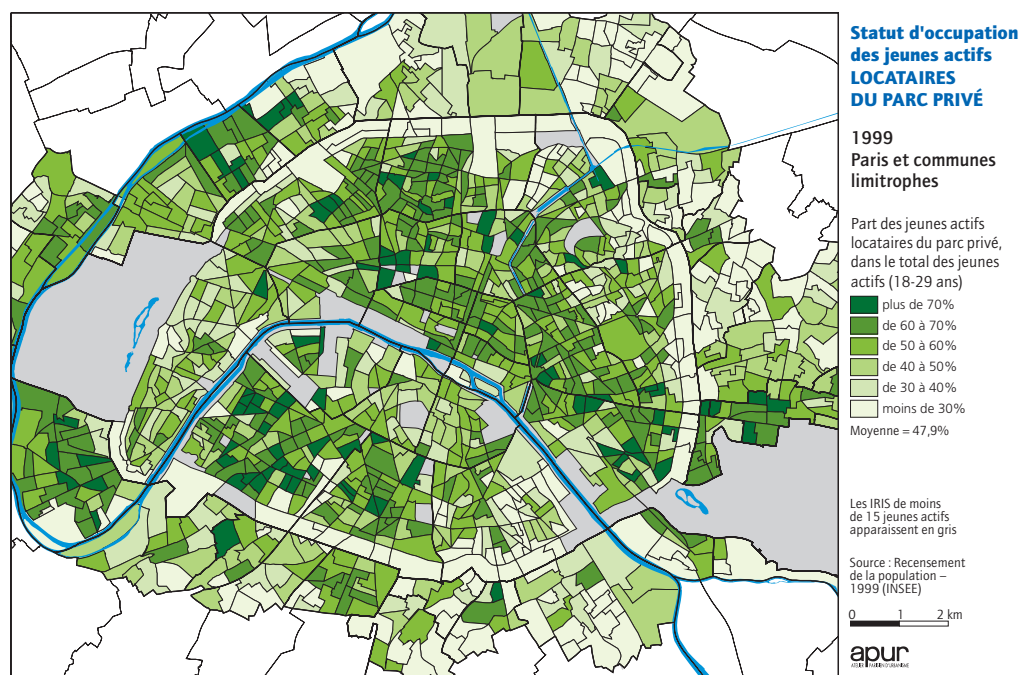
Les jeunes actifs logés gratuitement

C'est dans les arrondissements bourgeois du centre et de l'ouest parisiens que la part des « logés gratuits » est la plus importante : 14 à 18 % dans les 5, 6, 7 et 8^e arrondissements, contre seulement 4 à 5 % dans les 19 et 20^e arrondissements.



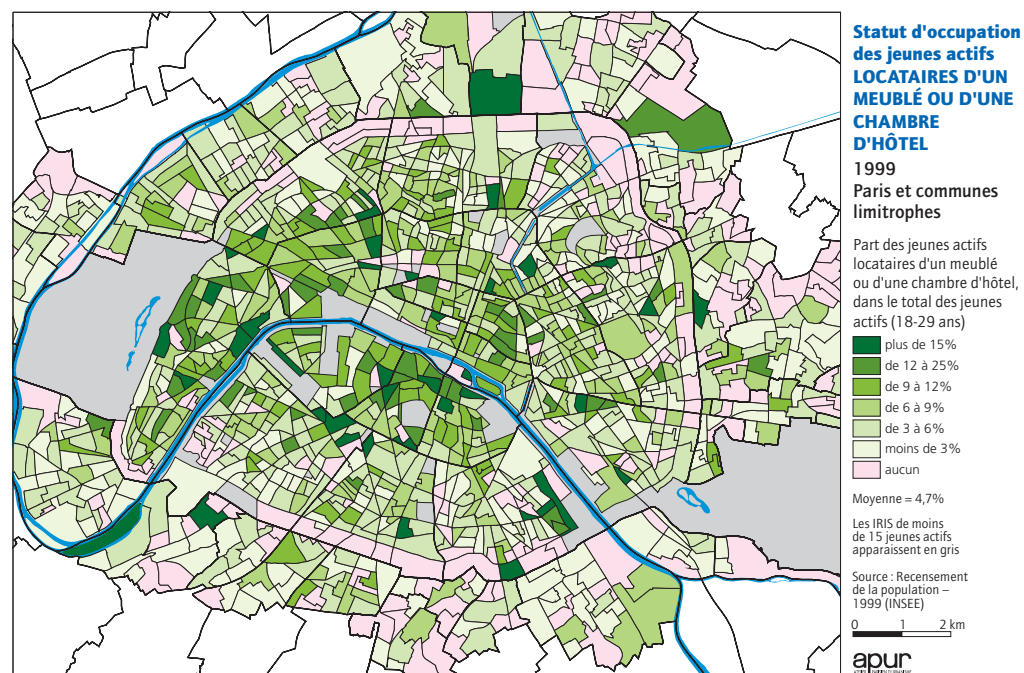
Les jeunes actifs locataires du parc privé

La géographie des jeunes locataires du parc privé reproduit assez fidèlement celle de l'ensemble des jeunes actifs. Ainsi, on les trouve faiblement représentés dans les arrondissements comptant une part importante de logements sociaux (13^e, 19^e et 20^e) ou les arrondissements bourgeois comme le 16^e ou le 6^e arrondissements.



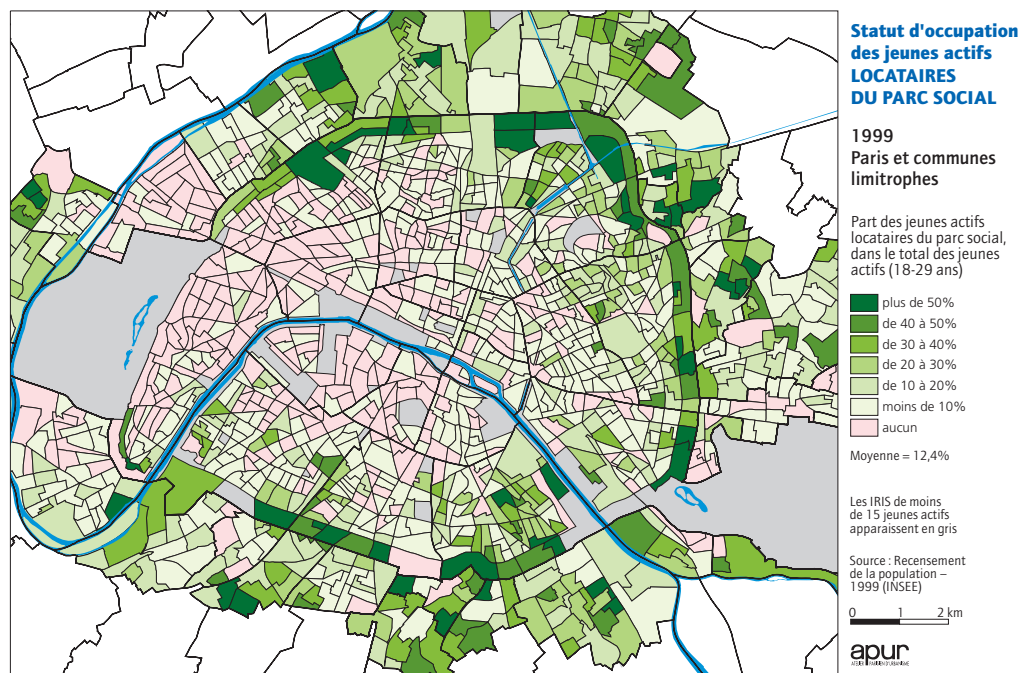
Les jeunes actifs locataires de meublés ou chambres d'hôtels

Ils résident essentiellement dans les arrondissements du centre (4^e, 5^e et 6^e) et de l'ouest parisien (7^e, 8^e et 16^e), qui comptent un grand nombre d'hôtels.



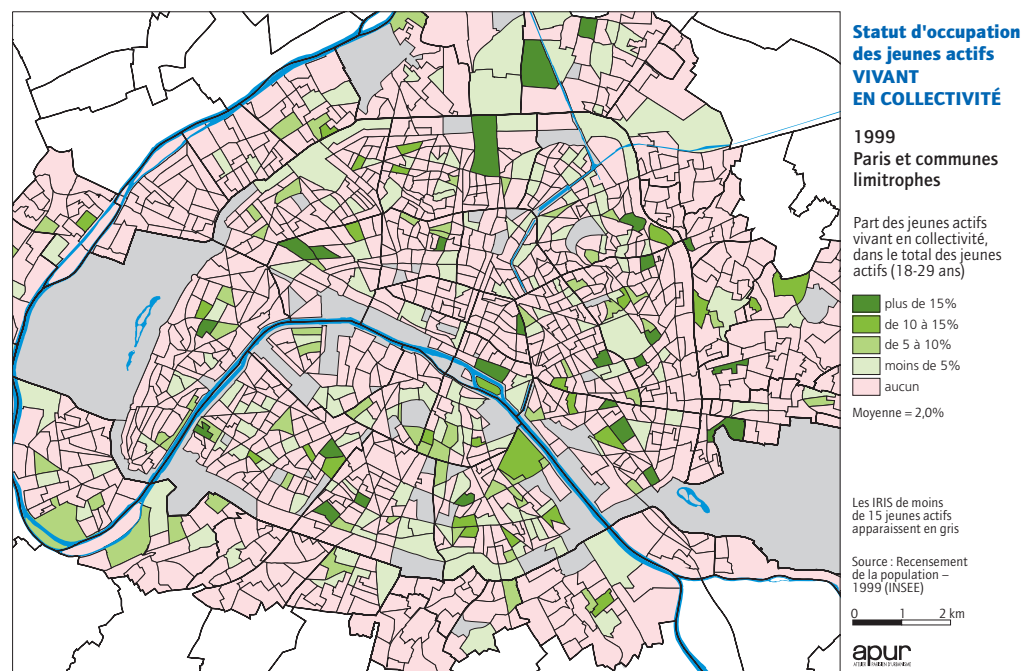
Les jeunes actifs locataires du parc social

Les jeunes actifs du parc social sont quasi absents du centre et de l'ouest parisien. On les trouve principalement dans les arrondissements du nord-est (19^e et 20^e), dans le 13^e arrondissement et dans la ceinture des HBM.



Les jeunes actifs vivant en collectivité

La carte des jeunes actifs vivant en collectivité est à rapprocher de la carte des FJT et de celle des centres d'hébergement pour personnes en difficultés. Elle reproduit ainsi la géographie des différents foyers parisiens accueillant des jeunes travailleurs.



Les jeunes actifs propriétaires

Les jeunes propriétaires se répartissent de manière homogène sur le territoire parisien, leur part parmi les jeunes actifs variant entre 7 % (8^e et 13^e arrondissements) et 11 % (2^e, 3^e et 10^e arrondissements).



ANNEXE 2 : Statut d'occupation des jeunes actifs : tableaux de données

1 — Statut d'occupation des jeunes actifs à Paris, Ile-de-France et France en 1999 et 1990

Jeunes actifs 1999	Paris		IDF		France	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Locataires du parc privé	153 058	51,7 %	433 300	32,3 %	2 064 480	32,2 %
Vivant chez leurs parents	41 908	14,2 %	373 820	27,8 %	2 030 200	31,7 %
Locataires du parc social	27 091	9,2 %	244 120	18,2 %	980 480	15,3 %
Propriétaires	25 662	8,7 %	172 860	12,9 %	868 940	13,5 %
Logés gratuitement	24 558	8,3 %	62 300	4,6 %	244 620	3,8 %
Locataires d'un meublé ou d'un chambre d'hôtel	16 895	5,7 %	33 440	2,5 %	133 320	2,1 %
Vivant en collectivité	6 818	2,3 %	22 636	1,7 %	91 710	1,4 %
Total	295 990	100,0%	1 342 476	100,0 %	6 413 750	100,0 %

Jeunes actifs 1990	Paris		IDF	
	Effectifs	%	Effectifs	%
Locataires du parc privé	164 112	51,3 %	482 524	31,7 %
Vivant chez leurs parents	45 556	14,2 %	379 572	25,0 %
Locataires du parc social	24 452	7,6 %	292 012	19,2 %
Propriétaires	29 676	9,3 %	221 568	14,6 %
Logés gratuitement	32 576	10,2 %	84 608	5,6 %
Locataires d'un meublé ou d'un chambre d'hôtel	13 868	4,3 %	28 024	1,8 %
Vivant en collectivité	9 790	3,1 %	32 264	2,1 %
Total	320 030	100,0%	1 520 572	100,0 %

Population totale 1999	Paris	
	Effectifs	%
Locataires du parc privé	830 775	39,1 %
Locataires du parc social	407 716	19,2 %
Propriétaires	624 826	29,4 %
Logés gratuitement	32 576	6,8 %
Locataires d'un meublé ou d'un chambre d'hôtel	144 602	3,2 %
Hors ménage	48 159	2,3 %
Total	2 125 017	100,0 %

2 — Statut d'occupation des jeunes actifs par arrondissement en 1999

Part des jeunes actifs en 1999	Propriétaires	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel	Logés gratuitement	Jeunes actifs vivant chez leurs parents et en collectivité
75 001	8,6 %	61,1 %	2,4 %	6,9 %	10,1 %	11,0 %
75 002	11,0 %	61,6 %	1,2 %	7,3 %	9,1 %	9,8 %
75 003	11,2 %	58,1 %	2,7 %	8,4 %	9,1 %	10,5 %
75 004	7,9 %	50,3 %	4,5 %	8,6 %	14,4 %	14,2 %
75 005	8,9 %	51,5 %	3,1 %	8,8 %	15,7 %	12,1 %
75 006	9,5 %	46,9 %	1,5 %	10,4 %	18,2 %	13,5 %
75 007	8,0 %	50,3 %	0,6 %	7,9 %	17,4 %	15,8 %
75 008	6,7 %	50,8 %	1,4 %	9,3 %	14,3 %	17,5 %
75 009	10,6 %	59,0 %	2,0 %	6,1 %	9,5 %	12,9 %
75 010	10,9 %	55,7 %	5,2 %	5,6 %	7,5 %	15,1 %
75 011	10,6 %	58,0 %	5,0 %	6,0 %	7,0 %	13,4 %
75 012	7,4 %	55,2 %	11,2 %	5,0 %	6,7 %	14,6 %
75 013	7,0 %	37,9 %	20,0 %	4,6 %	7,4 %	23,0 %
75 014	7,3 %	51,6 %	10,8 %	5,2 %	8,0 %	17,1 %
75 015	7,9 %	59,4 %	7,3 %	4,9 %	8,3 %	12,3 %
75 016	10,1 %	45,6 %	3,9 %	7,6 %	13,4 %	19,5 %
75 017	9,8 %	54,7 %	6,6 %	6,5 %	7,2 %	15,1 %
75 018	9,8 %	54,6 %	8,7 %	5,3 %	7,1 %	14,6 %
75 019	6,9 %	41,3 %	17,9 %	3,2 %	5,0 %	25,6 %
75 020	7,2 %	44,0 %	18,4 %	4,3 %	4,4 %	21,7 %
Total	8,7 %	51,7 %	9,2 %	5,7 %	8,3 %	16,5 %

ANNEXE 3 : Liste des personnes rencontrées ou interviewées

M. AUDINET	Ville de Paris, Direction du logement et de l'habitat
M. ARFI	Préfecture de police de Paris, bureau du logement
M. BARNABE	CODEV
M. BEC	Ville de Paris, Direction du logement et de l'habitat
M ^{me} BORIE	GIC
M ^{me} BOULIC	Préfecture de police de Paris, bureau du logement
M ^{me} CAFFE	Permanence Sociale d'Accueil de Belleville, 20 ^e arr.
M ^{me} CHIEZE	CROUS de Paris
M ^{me} CHRISTOPHE	CHRS Cité du Refuge, 12 ^e arr.
M ^{me} CORVELLEC	SIEMP — Mission logements vacants
M ^{me} COULIBALY	Ville de Paris, Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé
M ^{lle} DAGHMAN	Colocation. fr
M. DARNOIS	CAF de Paris
M ^{me} DELGA	Préfecture de Paris
M. DION	Cabinet de l'adjointe au Maire chargée de la Jeunesse
M. DESPLANQUES	CODAL PACT du Val-de-Marne
M. GADEIX	ADIL 75
M ^{me} de GUIBERT	CHRS Pixérécourt, CHU Georges Sand, 20 ^e arr.
M ^{lle} JACOT	FNARS – Ile-de-France
M. MAGNIER	CLLAJ de Paris
M. MALVERGNE	Fédération nationale du mouvement PACT-ARIM
M. NOBLE	UESL
M ^{me} MANGEOT	CROUS de Paris
M. PATIER	Union régionale PACT ARIM d'Ile-de-France
M ^{me} PAPAZIAN	Ville de Paris, Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé
M. ROBERT	Fondation Abbé Pierre, Etudes et Recherches
M ^{me} ROYER	ALJT
M ^{me} SKAJENIKOFF	Union des foyers de jeunes travailleurs (UFJT)
M. TERNER	Ville de Paris, Direction des ressources humaines
M. THARRAULT	PACTE de Paris
M ^{me} THIERRY	Ville de Paris, Direction de la Jeunesse et des Sports
M ^{me} TROMBETTA	Ville de Paris, Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé
M. VILLIOT	Ville de Paris, Direction du logement et de l'habitat

LES JEUNES ACTIFS ET LEUR ACCÈS AU LOGEMENT À PARIS

L'accès au parc locatif privé pour les jeunes actifs représente un enjeu pour le maintien d'une certaine forme de vitalité urbaine.

Comment un jeune en situation de première embauche ou de recherche d'emploi, avec des revenus modestes, parvient-il à se loger à Paris ? Quels sont les obstacles rencontrés ? Les aides existantes ? Les pistes d'amélioration ? C'est à ces questions que l'étude tente de répondre, en portant une attention particulière aux jeunes de catégories ouvriers, employés et professions intermédiaires. La poursuite de cette étude a été demandée par la Région Ile-de-France et trouve sa place dans le cadre des travaux de l'Observatoire de l'Habitat de Paris.

Dans un premier temps, une étude socio-démographique de la population des 300 000 jeunes actifs parisiens de 18 à 29 ans (partie 1), a été réalisée, principalement, à partir du traitement du recensement de 1999. Des réunions de travail ont été tenues avec les principaux professionnels concernés (ADIL, FJT, CLLAJ, UESL, CAF, Chambre des Notaires...) afin de compléter les informations relatives aux conditions de logement des jeunes actifs (partie 2), aux difficultés rencontrées (partie 3) et de proposer des pistes d'action (partie 4). Ces entretiens ont été complétés par une enquête réalisée en juillet auprès d'une quinzaine de jeunes actifs et d'agences immobilières à Paris et en banlieue.

Il apparaît au terme de l'étude que les jeunes actifs à faibles revenus n'accèdent qu'avec difficultés aux locations du parc privé parisien (loyers élevés, garanties demandées par les bailleurs), alors même que les places offertes en foyers sont fortement mobilisées, comme les logements sociaux. La colocation se développe sans réellement réduire les coûts. Le dispositif Loca-pass, s'il constitue une véritable avancée, trouve ses limites.

Les améliorations à rechercher passent par une facilitation de la rencontre offre/demande, le renforcement des aides existantes au profit des jeunes et des créations de foyers. Elles renvoient plus largement à la problématique générale de l'insuffisance de l'offre de logements dans le centre de l'agglomération, qui est au centre de la révision du Schéma directeur de la région Ile-de-France.