

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N°765



Le Plus Petit Appartement de Paris, Ecce films

SOCIÉTÉ - HABITAT

Décembre 2017 • www.lau-idf.fr

SE LOGER EN ÎLE-DE-FRANCE EST PLUS DIFFICILE POUR LES JEUNES MÉNAGES

13%

DE JEUNES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES EN 2013, 12% EN 1973.

20%

DE JEUNES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL EN 2013, 18% EN 1973.

-40%

C'EST L'ÉCART DE REVENU DES JEUNES MÉNAGES PAR RAPPORT AU REVENU MOYEN RÉGIONAL EN 2013 DU FAIT, NOTAMMENT, DE L'AUGMENTATION DES PERSONNES SEULES. EN 1973, CET ÉCART N'ÉTAIT QUE DE 10%.

Sources : enquêtes nationales Logement de 1973 à 2013.

ENTRE 1973 ET 2013, LES JEUNES MÉNAGES ONT CONNU DEUX ÉVOLUTIONS MARQUANTES : LES PERSONNES SEULES SONT DEVENUES MAJORITAIRES ET LEUR NIVEAU DE VIE A DIMINUÉ EN CONSÉQUENCE PAR RAPPORT AU RESTE DES FRANCILIENS. LES ÉVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA MÊME PÉRIODE (AUGMENTATION DE LA PROPRIÉTÉ ET DÉVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL) NE LES ONT PAS CONCERNÉS : LES JEUNES SONT TOUJOURS MASSIVEMENT LOGÉS DANS LE PARC LOCATIF LIBRE AU COÛT ÉLEVÉ. ILS PÂTISSENT NOTAMMENT DU MANQUE DE PETITS LOGEMENTS DANS LE PARC SOCIAL.

Selon le recensement de la population de 2013, on dénombre en Île-de-France 1 965 200 personnes âgées de 18 à 29 ans, dont 517 300 ont constitué un ménage dans lequel ils sont la personne de référence. Malgré le vieillissement de la population, les jeunes représentent encore une part importante de la population (16%) et des ménages (10%) à l'échelon régional. C'est essentiellement entre 18 et 29 ans que se réalisent les principales étapes menant à l'âge adulte, qu'il s'agisse des études, de l'insertion dans la vie professionnelle, du départ du foyer parental, de l'installation en couple et/ou de la formation d'une famille. C'est donc au cours de cette tranche d'âge que le processus de décohabitation s'accomplit et que se forment les jeunes ménages.

L'analyse des conditions de vie de ces ménages au vu du marché du « logement ordinaire¹ » est l'objet de notre étude [Guillouet, Pauquet, 2017], qui prend appui sur les enquêtes nationales Logement de la période 1973-2013 (encadré page suivante) et les données des recensements de la population entre 1975 et 2013. Le sujet est récurrent depuis une vingtaine d'années, que ce soit la situation des jeunes ménages au regard de l'emploi ou du logement, les deux étapes étant liées.

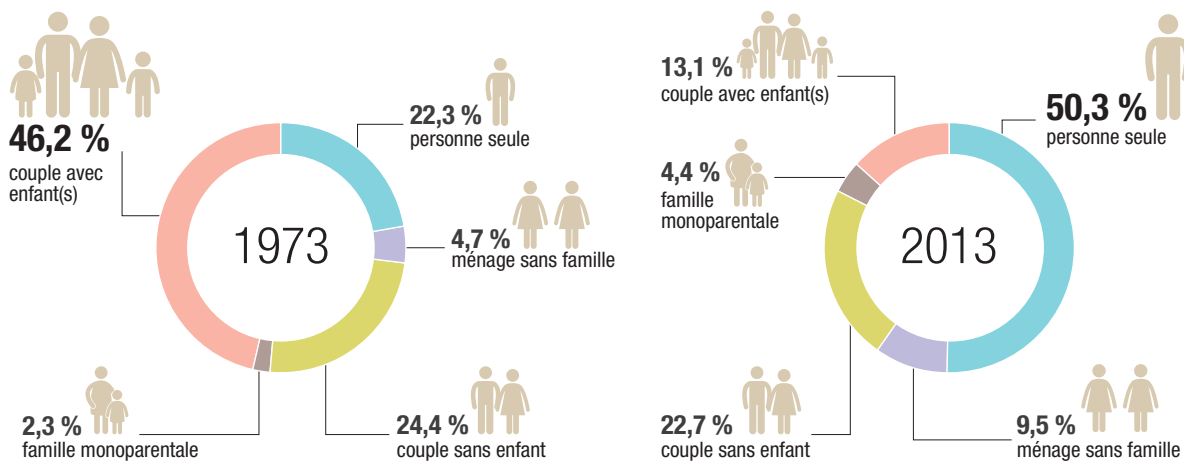
La situation défavorable des jeunes sur le marché du logement résulte en effet de leurs faibles revenus et de leur insertion professionnelle qui ne fait que démarrer. Cette problématique se trouve particulièrement exacerbée dans la région-capitale : si elle reste attractive pour eux (offre d'enseignement supérieure importante, emplois plus nombreux), ces derniers rencontrent en revanche davantage de difficultés pour accéder à un marché du logement notablement tendu. Ainsi, de quelle offre les 18-29 ans disposent-ils dans le parc ordinaire, au regard de leurs besoins ? Est-il plus difficile pour eux de se loger aujourd'hui en Île-de-France qu'il y a quarante ans ?

IAU

INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

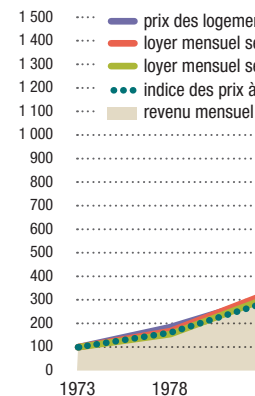
îledeFrance

1. Les types de ménages franciliens de moins de 30 ans en 1973 et 2013



Note de lecture : en 1973, le type de ménage le plus représentatif est la famille (48,5 %), couple avec enfant(s) et monoparentale. En 2013, les personnes seules sont devenues majoritaires : 50,3 % contre 22,3 % en 1973.

2. Évolution des loyers et de l'indice des prix à la consommation



Note de lecture : entre 1973 et 2013, l'indice des prix à la consommation est passé de 100 à 721 et en valeur absolue de 571 à 1 300 de l'indice 100 (1973) à l'indice 1 300 (2013).

En couverture :

Photo extraite du film *Le Plus Petit Appartement de Paris*, d'Hélène Villovitch (Ecce films, 2014).

L'ENQUÊTE NATIONALE LOGEMENT DE L'INSEE

L'enquête nationale Logement (ENL) fait partie des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages. Elle est effectuée tous les cinq à sept ans depuis 1955, la dernière datant de 2013. Il s'agit d'enquêtes par sondage pondérées pour représenter le parc de logements au moment de leur réalisation (soit le 1^{er} novembre pour l'ENL 2013). Elle constitue la source statistique majeure de description du parc de logements (époque de construction, taille, confort, etc.) et de son occupation (âge, professions et catégories socioprofessionnelles/PCS, peuplement, statut d'occupation, revenu, dépense logement, durée d'installation, etc.). Grâce à un sur-échantillonnage depuis 1973, l'enquête est exploitable à l'échelon de l'Île-de-France. **Avertissement : le lecteur est invité à faire attention aux effectifs de faible importance issus des enquêtes Logement. S'agissant d'enquêtes par échantillon, les marges d'erreur sont d'autant plus importantes que les effectifs pondérés sont faibles, notamment lorsqu'ils sont inférieurs à 50 000.**

EN 2013, LES PERSONNES SEULES SONT DEVENUES MAJORITAIRES PARMI LES JEUNES

D'après les enquêtes Logement de l'Insee, au cours des quarante dernières années, les jeunes ménages ont connu deux évolutions majeures. D'une part, les personnes seules sont devenues majoritaires (50 % en 2013 contre 22 % en 1973), au détriment des familles (48,5 % en 1973 contre 17,5 % en 2013, infographie 1). D'autre part, leurs revenus ont progressé moins vite que ceux des générations plus âgées, et ce quel que soit le type de ménage (personnes seules, couples avec ou sans enfant, etc.). Aussi, ces revenus sont inférieurs de 40 % au revenu moyen régional en 2013, alors qu'en 1973, cet écart n'était que de 10 %.

Indépendamment de ces changements, les jeunes ménages restent toujours aussi mobiles : près de huit sur dix ont déménagé au cours des quatre années précédant chacune des neuf enquêtes Logement réalisées au cours de cette période de quarante années.

UNE CROISSANCE FORTE DE L'OCCUPATION EN PROPRIÉTÉ ET DU PARC SOCIAL...

Parallèlement, le marché du logement s'est profondément modifié au cours de cette même période (1973-2013). Les propriétaires ont fortement crû et sont devenus plus nombreux que les locataires : ils représentent 48 % de l'ensemble des ménages franciliens, contre 35 % en 1973 (+1 212 000 logements). Cette croissance a été favorisée par les nombreux dispositifs et mesures fiscales mis en place au cours des quarante dernières années².

L'offre locative, elle, s'est recomposée. Le parc privé s'est réduit, alors que le parc social a augmenté³. En 2013, l'offre sociale représente 24 % du parc contre 16 % quarante ans auparavant (+653 000 logements) et l'offre privée 24 % contre 41 % en 1973

(-252 900 logements). La progression du parc social a compensé en partie la disparition des logements de la loi de 1948⁴. Quant au parc occupé gratuitement⁵, ses effectifs ont fondu : il ne représente plus que 3,4 % des logements en 2013, contre 7,3 % en 1973. Dans le même temps, le coût des logements s'est considérablement renchéri au début des années 1990, puis au milieu des années 2000. Pendant que les revenus des ménages étaient multipliés par 7, les loyers (hors loi de 1948) l'étaient par 10 et les prix de l'immobilier par 14 (infographie 2)⁶.

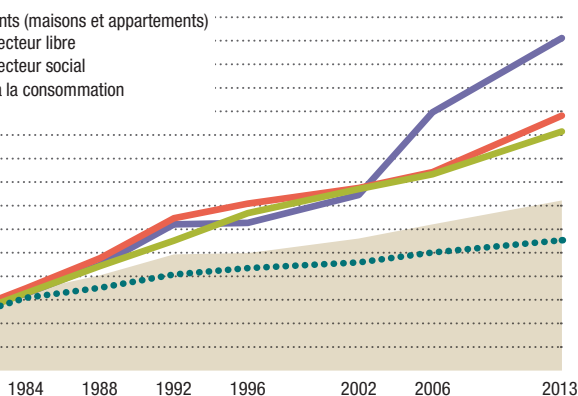
... QUI N'A PAS CONCERNÉ LES JEUNES MÉNAGES

Or, ces évolutions des statuts d'occupation n'ont pas profité aux jeunes ménages. Au sein de cette population, on compte en effet toujours aussi peu de propriétaires (12 % en 1973 et 13 % en 2013) et de locataires du secteur social (respectivement 20 % et 18 %). Les augmentations importantes des parcs en propriété et locatif social, qui ont permis de répondre en partie aux besoins de nombreux ménages franciliens de disposer de leur propre logement (en devenant propriétaire), ou en rapport avec leurs ressources (grâce au parc locatif social), ont en effet surtout concerné les ménages aujourd'hui âgés de 40 ans ou plus : 57 %⁷ sont propriétaires en 2013, contre 43 % en 1973, tandis que 25 % sont locataires du parc social contre 14 % quarante ans auparavant (infographie 3).

Marché de l'accession : faible progression des ressources et hausse du prix des logements

En 1973, les jeunes ménages propriétaires avaient des revenus très proches du revenu de l'ensemble des propriétaires : 675 € contre 685 €, soit -1,5 %. Quarante ans plus tard, leurs revenus ont nettement décroché : ils gagnent 3 530 € contre 5 424 € pour l'ensemble des propriétaires, soit -35 %. Ce décrochage s'explique en partie par la plus forte proportion

des revenus mensuels, des prix des logements et de l'inflation (IPC) entre 1973 et 2013. Indice 100 en 1973.



En 2013, le revenu moyen mensuel des ménages est passé de l'indice 100 à l'indice 117. Dans le même temps, le prix moyen d'un appartement est passé de 4 117 €/mois. Dans le même temps, le prix moyen d'un appartement est passé de 20 381 (1973) et en valeur absolue de 20 902 € à 288 704 €.

de personnes seules qui sont propriétaires (y compris les moins de 30 ans), mais également par la croissance plus rapide des revenus des générations plus âgées, notamment les 50 ans ou plus.

Autre facteur aggravant pour cette jeune génération : la très forte hausse du coût des logements sur la période. Entre 1973 et 2013, les jeunes ménages, comme l'ensemble des accédants, ont vu en effet les prix des logements augmenter deux fois plus vite que leurs ressources.

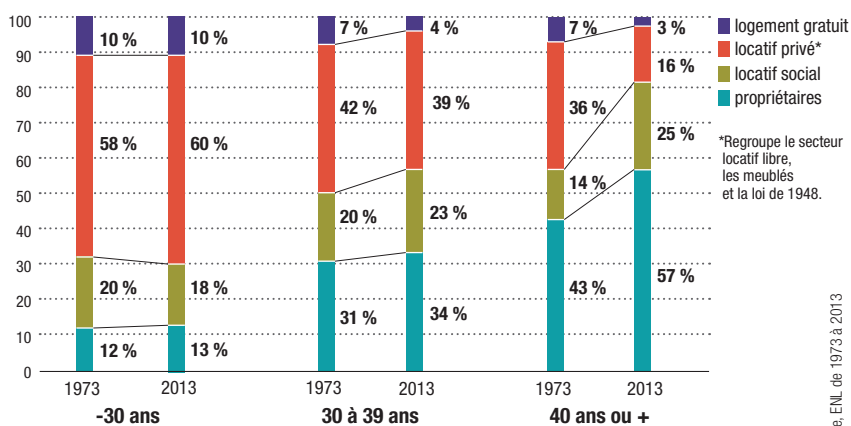
Si les jeunes accédants disposent toujours d'une épargne, la hausse des prix des logements a eu pour conséquence de réduire fortement le poids de leur apport. De 35 % du coût du logement en 1973, il n'en représente plus que 21,5 % en 2013, alors que pour l'ensemble des accédants récents, sa part est restée quasiment inchangée (40 % en 1973 contre 37 % en 2013). Les jeunes ménages ont donc beaucoup plus recours à l'emprunt et étalent dans le temps leurs remboursements. La durée d'endettement a d'ailleurs davantage augmenté pour les jeunes accédants récents⁹ (passant de 16,3 ans à 23,3 ans) que pour l'ensemble des accédants (de 15,8 ans à 20,4 ans). Cette progression est surtout sensible à partir des années 2000.

Conséquence : la part des jeunes parmi les accédants récents s'est réduite. Entre 1973 et la fin des années 1980, ils représentaient 20 % des accédants récents. Depuis les années 1990, leur part a régulièrement baissé pour atteindre 12 % en 2013.

Parc social : peu de petits logements disponibles et une rotation faible

La faible proportion de jeunes ménages dans le parc social est consécutive à la rareté des studios et, dans une moindre mesure, des deux pièces. En 1973 comme en 2013, les studios, plus particulièrement destinés aux ménages de petite taille, dont font partie les jeunes, ne représentent respectivement que 4,6 % et 8,5 % du parc social francilien

3. Statut d'occupation en 1973 et 2013 selon l'âge de la personne de référence



Note de lecture : en 1973, 12 % des ménages de moins de 30 ans étaient propriétaires. En 2013, ils sont 13 %. Dans le parc social, ces proportions sont respectivement de 20 % et 18 %.

Source : Insee, ENL de 1973 à 2013

à ces deux dates, soit respectivement 26 900 et 105 900 logements. Les deux pièces, bien que plus nombreux, restent aussi minoritaires : 18 % en 1973 et 22 % en 2013, soit respectivement 104 400 et 268 900 logements.

Cette offre faible de petits logements (une ou deux pièces) résulte en grande partie des politiques publiques du logement social mises en place depuis la création de ce parc à la fin du XIX^e siècle : les logements sociaux étaient d'abord destinés aux familles. Peu de financements ont donc été orientés vers la construction de petits logements pour accueillir les jeunes ménages n'ayant pas encore d'enfants. Toutefois, le manque d'offre n'explique pas tout. Il se combine en effet avec la faiblesse de la rotation. L'absence d'alternative à ce parc depuis les années 1990 maintient sur place une grande partie des occupants : le parc occupé en propriété ou le secteur locatif privé sont devenus en effet trop chers pour les ménages modestes.

Au final, la faiblesse en effectifs des studios et des deux pièces, combinée à leur faible rotation, aboutit à une offre annuelle extrêmement basse : 35 600 logements (10 800 studios et 24 800 deux pièces⁹). Un volume sans rapport avec les 149 700 jeunes ménages qui s'installent chaque année en Île-de-France (données pour l'année 2013), et dont 106 000 sont éligibles à un logement social¹⁰.

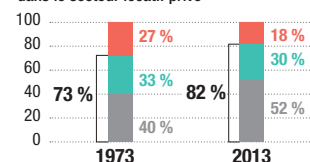
Secteur locatif privé : les jeunes ménages s'y logent toujours massivement

En raison de revenus et d'une épargne insuffisants pour accéder à la propriété, et faute d'offre dans le secteur social, les jeunes ménages se tournent donc toujours majoritairement vers le secteur locatif privé (parc libre et meublé hors loi de 1948) : 59 % y sont logés en 2013 contre 51 % en 1973. Plus de huit installations sur dix des jeunes dans ce parc ont lieu dans les petits logements (52 % dans un studio et 30 % dans un deux pièces).

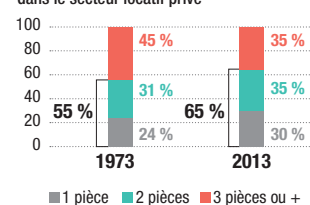
LE PARC LOCATIF PRIVÉ, PRIVILÉGIÉ POUR L'ACCUEIL DES JEUNES MÉNAGES

Entre 1973 et 2013, le parc locatif privé a perdu 252 900 unités, passant de 1 473 200 à 1 220 300 logements. Malgré cette baisse, il offre toujours un nombre comparable et important de logements d'une et deux pièces : 820 700 en 1973 et 790 100 en 2013.

Proportions des 1 et 2 pièces occupés par les ménages de moins de 30 ans dans le secteur locatif privé



Proportions des 1 et 2 pièces occupés par l'ensemble des ménages dans le secteur locatif privé



Source : Insee, ENL 1973 et 2013

Or les loyers hors charges du secteur libre et meublé sont particulièrement élevés¹¹. En 2013, ils s'élèvent en moyenne à 786 € par mois : c'est 85 % de plus que ceux observés dans le secteur social (425 € par mois). Pour un studio, le coût moyen est de 540 € par mois contre 309 € dans le parc social (soit 75 % de plus) ; pour un deux pièces, il est respectivement de 714 € par mois contre 358 € (soit 99 % de plus).

Cette cherté tient à la réglementation moins contraignante des loyers du secteur libre (tant en niveau que pour leur réévaluation¹²), à la mobilité qui y est particulièrement élevée (favorisant le réajustement des loyers), mais aussi à la concentration de ces logements dans le centre de l'agglomération (à l'inverse du secteur social et surtout de l'occupation en propriété), notamment à Paris où persiste un déséquilibre marqué entre l'offre et de la demande.

Les loyers, déjà élevés, ont augmenté plus vite que les revenus des jeunes ménages : entre 1973 et 2013, ceux du secteur libre et meublé ont été multipliés par 10 contre 4 pour les revenus de ses occupants. Les taux d'effort nets ont donc mécaniquement progressé. Les jeunes ménages consacrent ainsi 26 % de leur revenu au paiement du loyer dans le secteur libre et meublé (hors charges, mais aides au logement incluses) : c'est deux fois plus qu'en 1973 (13 %) ou que dans le parc social de 2013 (12,5 %). Et c'est autant que ceux qui achètent, sans le bénéfice d'une acquisition.

UNE SITUATION PLUS DÉFAVORABLE EN 2013 QU'EN 1973

L'ensemble de ces statistiques met ainsi en évidence un manque d'offre de petits logements abordables pour les jeunes ménages modestes. Ceci est d'autant plus préjudiciable que ces ménages comptent en 2013 nettement plus de personnes seules et nettement moins de familles qu'en 1973. Le renchérissement du parc locatif privé, combiné à la disparition des logements à bas loyer de la loi de 1948, et surtout le manque de studios et de deux pièces dans le parc locatif social, partiellement et faiblement compensé par l'offre de logements des communautés¹³, peuvent être considérés comme pénalisants pour les jeunes ménages¹⁴. Face au logement, ils se trouvent aujourd'hui dans une situation plus défavorable que leurs prédécesseurs des années 1970 ou que leurs aînés de 2013. ■

Jean-Jacques Guillouet, Philippe Pauquet, chargés d'études habitat sous la responsabilité de Martin Omhové, directeur du département société et habitat

1. C'est-à-dire hors locaux dédiés aux communautés, tels les foyers ou les résidences sociales.
2. Comme les HLM accession, les prêts accession à la propriété (PAP), les prêts conventionnés (PC), les prêts à taux zéro (PTZ), ou les exonérations d'impôt sur le foncier bâti pour les constructions neuves, etc.
3. Cette croissance s'explique par le renforcement du rôle de la Caisse des dépôts dans le financement du logement social et la création de la participation des entreprises à l'effort de construction (1 % logement) pour loger leurs salariés.
4. Cette disparition progressive a été formalisée par la loi Méhaignerie de 1986.
5. Statut qui regroupe les logements mis à disposition d'un ménage et qui ne font pas l'objet d'un versement de loyer (logements de fonction, logements prêtés par la famille, etc.). L'occupant peut acquitter des charges.
6. Pour partie, ces hausses s'expliquent par l'amélioration de la qualité des logements.
7. Ces ménages plus âgés ont aussi emprunté à des périodes où l'inflation, sensiblement plus élevée que celle constatée sur la période récente, génère des hausses importantes de salaires qui réduisaient d'autant la part du revenu consacrée aux remboursements d'emprunts (ces derniers demeurant inchangés). Pour les emprunteurs de ces dernières années, cet avantage a disparu malgré les taux d'intérêts peu élevés.
8. Il s'agit des ménages qui ont acheté au cours des quatre années précédant l'enquête.
9. Source : DRIEA, RPLS 2014 (données au 1^{er} janvier 2014), traitement IAU îdF.
10. Source : DRIHL, SNE, extraction au 1^{er} janvier 2015.
11. Ce niveau élevé des loyers résulte en partie de l'amélioration de la qualité des logements dans ce secteur.
12. Le dispositif d'encadrement des loyers date de 2015 (décret 2015-650), et n'est donc pas en vigueur en 2013.
13. Le nombre annuel de places disponibles dans les logements des communautés (donc hors logements ordinaires), et destinées aux jeunes de 18-29 ans (étudiants, apprentis, travailleurs), peut être estimé à 28 400 en 2013.
14. L'accession à la propriété, qui nécessite une phase préalable d'épargne pouvant prendre plusieurs années, apparaît plus comme une réponse pour les ménages plus âgés.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Olivier Cransac

INFOGRAPHIE

Sylvie Castano, Marie Pagezy-Boissier

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144
ISSN ressource en ligne
2267-4071



RESSOURCES

- Association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT), L'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (Aorif), Union régionale pour l'habitat des jeunes (Urhaj), *Le logement des jeunes en Île-de-France. Besoins et perspectives de développement d'une offre de logement adaptée*, mai 2013.
- Ceser, *Le logement des jeunes en Île-de-France*, rapport préparé par Mme Marie-Paule Roumieux au nom de la commission de l'habitat et du cadre de vie, mai 2001.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, *Le logement des jeunes dans le parc ordinaire francilien (hors foyers et résidences sociales)*, IAU îdF, novembre 2017.



- IAU îdF, Union régionale pour l'habitat des jeunes (Urhaj), *Besoins et perspectives de développement d'une offre de logement adaptée aux jeunes à l'échelle du Grand Paris*. CDT Confluence Seine Oise, 2014.
- IAU îdF, *Atlas des Franciliens*, édition 2013.
- IAU îdF, « La jeunesse, fabrique du futur », *Les Cahiers*, n° 164, octobre 2012.
- Observatoire national de la vie étudiante (ONVE), *Enquête nationale sur les conditions de vie des étudiants 2013*, juillet 2014.

Sur le site de l'IAU îdF

Rubrique Société et habitat : analyses, débats, rencontres, études et publications, cartes interactives.

