
Une fracture immobilière générationnelle

« **700** euros pour 17 m² ? Mais à qui vous allez louer ça ?

– Surtout à des stagiaires de passage quelques mois à Paris, s'ils sont aidés par leurs parents », répond la propriétaire d'un appartement visité par Jeudi noir.

Trente euros le m², 40 euros le m²... et jusqu'à 65 euros le m² (650 euros pour une chambrette de 9,83 m², notre record)... Tels sont les prix auxquels sont souvent confrontés les jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, quand ils souhaitent se loger à Paris.

Bizutage social

Les jeunes, officiellement majeurs à dix-huit ans, obtiennent leur majorité sociale de plus en plus tard : études à rallonge, stages non rémunérés, contrats atypiques, absence de RMI, sous-représentation

politique... L'insertion des jeunes actifs, diplômés ou non, se fait parcours du combattant et s'apparente à un véritable bizutage social. Bizutage ? Nous ne sommes pas les seuls à le dénoncer. Jean-Pierre Petit, directeur de la recherche économique à Exane BNP Paribas, dans l'interview donnée sur le site Marianne2 précédemment citée, va même plus loin : « Les baby-boomers n'hésitent pas à multiplier les engagements qui pèsent sur les autres classes d'âge. Cela illustre les choix d'une génération égocentrique et rentière qui finit par euthanasier ses jeunes pour perpétuer son bien-être. »

Bizutage social dans l'insertion professionnelle et la reconnaissance des qualifications, cela va sans dire. En 1975, les salariés de cinquante ans gagnaient en moyenne 15 % de plus que les salariés de trente ans, les classes d'âge adulte vivant alors sur un pied d'égalité. Aujourd'hui, l'écart est de 40 %. En 1977, les salariés de trente à trente-quatre ans gagnaient 1,5 % de moins que la moyenne des salariés... et 10 % de moins en 2000 ¹.

Début 2007, une étude de l'Insee sur la pauvreté a été résumée ainsi : les inégalités diminuent, la pauvreté recule. À y regarder de plus près, cette étude montre plutôt que la pauvreté rajeunit. Depuis le début des années 1970, les jeunes ménages se sont appauvris. En 1970, à peine plus de 5 % des ménages dont la personne de référence était âgée de moins de vingt-cinq ans se

1 <www.inegalites.fr/spip.php?article57>

trouvaient au-dessous du seuil de pauvreté, contre 20 % en 1996. De même, les jeunes de moins de trente ans sont surreprésentés parmi les pauvres. Selon les mêmes statistiques, 23,2 % des femmes et 18,9 % des hommes de cet âge vivent sous le seuil de pauvreté, contre 13,2 % pour l'ensemble de la population.

Et au cœur de cette pauvreté, on trouve la question des dépenses immobilières.

Le taux d'effort net (part du loyer sur le revenu, après allocations logement) s'élève à 22 % du revenu des moins de vingt-cinq ans : il grève d'autant leur niveau de vie. Il n'est que de 4,5 % pour les soixante ans et plus. Ce taux d'effort net pour les jeunes a doublé en vingt ans. Concrètement, le salaire horaire moyen des jeunes actifs permet de financer moins de mètres carrés que dans les années précédentes.

Les jeunes sont essentiellement des urbains : en 2002, 50 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de vingt-six ans vivaient dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants. Les jeunes sont plus mobiles : entre 1994 et 1996, 9 % des jeunes âgés de vingt-cinq à vingt-neuf ans ont déménagé chaque année, contre 3,6 % pour l'ensemble de la population ². Des chiffres qui ont encore progressé ces dernières années.

2 Laurent GOBILLON, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Économie et statistique*, n° 349-350, 2001.

Or, en location, le mètre carré en ville est de 40 % à 50 % plus cher dans les petits logements, comparative-ment aux grands. Les jeunes gens sont parmi les toutes premières victimes de cette cherté relative. Dans une étude de la CAF, on découvre ainsi que les jeunes, gagnant beaucoup moins que leurs aînés, paient des loyers 3,5 fois plus chers. Le montant annuel moyen des frais de loyer hors charges s'élevait à 3 671 euros pour les ménages dont la personne de référence était âgée de moins de vingt-cinq ans. Alors qu'il ne cessait ensuite de décliner pour les tranches d'âges supérieures, atteignant 1 154 euros pour les plus de soixante ans³. Évidemment, ces moyennes recouvrent de fortes disparités.

Ainsi, les jeunes, et d'abord les plus vulnérables, financent deux fois les retraites de nos anciens, *via* les salaires – au plancher – et *via* les loyers – qui, eux, crèvent les plafonds. En résumé, la bulle immobilière et la hausse du rendement locatif aboutissent à un transfert des locataires vers les propriétaires, des jeunes vers les vieux, et des plus pauvres vers les plus riches.

Quel refuge alors ? Les logements sociaux ? Nul besoin de s'étendre sur le sujet : les jeunes, précaires professionnellement, familialement et géographiquement, sont les derniers d'une file d'attente qui s'allonge de jour en jour, atteignant la barre de 1,4 million de

3 Étude de la Caisse d'allocations familiales, 2000.

demandeurs. Le temps d'obtenir un logement social (dix ans à Paris en moyenne) et les jeunes sont devenus vieux.

L'achat alors ? Autre impasse. Séchés par les prix ou exclus par les garanties demandées, de nombreux jeunes ménages ont préféré s'endetter pour acheter plutôt que d'être locataires à 35 euros le mètre carré. Souvenez-vous, c'était il y a peu. On entendait dire : « Il est plus facile d'acheter que de louer. » Et les primo-accédants ont rajeuni, anticipant de plusieurs années des achats immobiliers financés jusqu'à 100 % par des emprunts bancaires, dont on dit qu'ils ne sont pas douloureux, puisqu'ils sont assis sur une plus longue durée. C'est ainsi que l'âge moyen d'accession à la propriété en 2005 a été avancé de six ans par rapport à 2001. Consacrant un bon tiers de leurs revenus au remboursement du crédit, ces jeunes gens prennent le risque de ne plus pouvoir faire face. Pire, sur le plan macroéconomique, cela a eu pour principal effet d'alimenter la hausse des prix.

Face à cela, les politiques menées depuis quinze ans ont abouti à verser toujours plus d'argent public aux moins nécessiteux et à accentuer une forme de rente de situation qui fracture les jeunes générations en deux : l'héritage. Les inégalités dans l'accès au logement sont en effet étroitement liées aux inégalités devant l'héritage familial. « Baisser la fiscalité sur les transmissions familiales, c'est enfoncer la tête sous l'eau des jeunes qui partent sans rien dans la vie », écrivait dans une tribune le collectif « La France qui se lève tôt », à la veille de

l'élection présidentielle de 2007⁴. De son côté, la gauche n'a souvent qu'un mot à la bouche : augmenter les aides personnelles au logement, c'est-à-dire subventionner encore et encore les loyers chers au lieu de les maîtriser.

L'accès au logement est un parcours du combattant pour la jeunesse d'aujourd'hui. Si l'on prend en compte l'endettement que génèrent les politiques publiques inefficaces, voire contre-productives, la punition est double pour les générations montantes. Doivent-elles d'ores et déjà faire le deuil de leur toit et, partant, de leur autonomie ?

La crise du logement étudiant

La crise du logement, les jeunes qui, comme Inès, veulent suivre des études supérieures la subissent de plein fouet. Inès a grandi dans une famille modeste. À dix-huit ans, elle a travaillé dur pour obtenir son bac avec mention, dans un lycée de province. Mais les meilleures universités sont presque toutes à Paris. Paris et sa vie intellectuelle, culturelle et scientifique unique au monde !

Inès remplit fébrilement son dossier de logement étudiant. Vivre pendant cinq ans dans 9 m² avec douche et toilettes pour vingt personnes ne l'enchantent guère, mais enfin elle est jeune, et c'est le prix à payer pour avoir un

4 COLLECTIF « LA FRANCE QUI SE LÈVE TÔT », « Lettre ouverte à nos grands-parents », 29 avril 2007.

avenir différent de celui de ses parents. Enfin, elle reçoit la lettre de réponse : le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de Paris (Crous-Paris) n'a pas de logement disponible pour elle. Elle décroche son téléphone pour obtenir une explication : « Ah, je suis désolé mademoiselle, mais au Crous de Paris il y a 2 500 places. Et on les garde en priorité pour les étudiants en quatrième ou cinquième année. Les étudiants de première année, le plus souvent ils abandonnent la fac au bout de six mois. »

Deux mille cinq cents places pour 250 000 étudiants ? C'est très peu. Le chiffre n'a pratiquement pas évolué depuis les années 1970. Le nombre de logements universitaires n'a pas suivi la démocratisation de l'enseignement supérieur. Sur la France entière, le ratio est d'une place en logement universitaire pour treize étudiants (150 000 places). Pour résoudre ce déficit évident, les plans gouvernementaux se multiplient. En 2004, le rapport du député UMP Jean-Paul Anciaux détaillait les besoins de construction et le gouvernement de l'époque s'était engagé à construire 5 000 logements par an. Quatre ans plus tard, un tiers seulement de l'objectif avait été atteint. En 2007, un nouveau rapport Anciaux est remis, qui demande encore de construire 5 000 logements par an, en vain. Au contraire même, le Crous de Versailles, avec l'aval de la ministre de l'Enseignement supérieur, Valérie Pécresse, n'a pas d'envie plus pressante que de démolir, morceau par morceau, la plus grande cité U d'Europe, la résidence Jean-Zay d'Antony,

qui a le malheur de ne pas plaire à l'édile local, Patrick Devdjian, ayant juré la perte de ce qu'il qualifie de « kyste urbain »...

En attendant un « plan Anciaux 3 », Inès n'a toujours pas de logement pour commencer son année. Le site du Crous renvoie vers des résidences universitaires privées conventionnées avec l'État. Elle va visiter les « Estudines », mais un studio de 20 m² y coûte 679 euros, avec une demande de garants gagnant 3 000 euros par mois. Inès achète le journal *De particulier à particulier*, qui regorge paraît-il de bonnes affaires. Avec les aides au logement, ses bourses et un boulot à mi-temps au McDo, elle pourrait payer un loyer jusqu'à 600 euros. Elle répond à une annonce pour une studette en proche banlieue. Au téléphone, la propriétaire lui annonce la couleur : « Vos parents doivent gagner au moins quatre fois le loyer. » Sa mère gagne 1 700 euros par mois et son père est au chômage. La propriétaire est formelle : « D'autres dossiers plus intéressants ont la priorité. »

Inès décide alors de chercher une colocation. C'est un peu moins pratique pour réviser ses cours, mais c'est convivial, et surtout cela permet de réduire les frais. Avec trois amis, qui ont de meilleurs dossiers que le sien, elle se met à la recherche d'un appartement. Un premier coup de fil : « Ah, désolé, les colocations d'étudiants, on prend pas. » Un deuxième, même réponse. Un troisième. Un quatrième. En cinq semaines, ils entendront la même réponse soixante fois. La colocation fait peur. Même si on jure qu'on est là pour étudier et pas pour faire la fête.

Même si on a huit parents qui se portent garants. Les propriétaires d'un quatre pièces préfèrent un bébé qui pleure, des gamins qui font de la corde à sauter ou même qui jouent au basket plutôt que quatre étudiants.

La rentrée arrive, il faut absolument qu'Inès se loge. Un ami l'héberge chez lui quelques jours, le temps qu'elle trouve quelque chose. Sa chambre à lui, un grenier sous les toits, c'est une vieille dame qui la lui prête en échange de quelques heures par jour passées à lui tenir compagnie. Il lui fait ses courses, quelques petits travaux, un peu de cuisine, il étend son linge, fait le ménage... Elle vit seule dans près de 100 m² et exige de connaître toutes les personnes qu'il invite chez lui : « C'est pire qu'une mère ! Elle se met en colère quand j'invite des gens sans lui avoir demandé avant. »

Un copain de la fac, ayant appris qu'Inès était en galère de logement, lui propose de venir habiter chez lui. C'est 200 euros par mois, dans le 16^e arrondissement, les repas et la lessive sont compris dans le prix. Seul hic : ils sont douze dans 30 m², mais le collègue lui dit qu'il y a encore de la place pour un matelas. En fait, c'est le gardien de l'immeuble qui sous-loue sa loge afin d'arrondir ses fins de mois⁵. Très peu pour Inès, qui décide de chercher encore un peu. À force d'interroger ses connaissances, Inès se rend compte que de très nombreux étudiants sont comme elle à la recherche d'un logement.

5 Situation relatée dans un reportage de l'émission *66 minutes* (M6), diffusé le 5 novembre 2008.

La plupart d'entre eux sont obligés de rester chez leurs parents, en attendant. Certains sont hébergés provisoirement, quelques-uns habitent même dans leur voiture. Selon les statistiques de l'Union nationale des étudiants de France (Unef), la moitié des étudiants vivent chez leurs parents, 7 % en cité U et 12 % en colocation.

Un jour, on propose enfin un studio à Inès. En sous-location. Parti pour un stage de six mois, le locataire ne veut pas perdre son logement. 700 euros par mois, toutes charges comprises, mais sans les APL : c'est beaucoup, c'est même trop pour le budget d'Inès. Mais elle ne veut pas refuser une occasion qu'elle ne retrouvera pas de sitôt. Elle décide de travailler à plein temps pour avoir la possibilité de s'offrir cet appartement. Trente heures au restaurant, vingt heures à la fac, elle n'a plus beaucoup le temps de travailler chez elle, d'ailleurs elle n'est presque jamais chez elle. Au bout de quelques semaines, Inès finit par décrocher. Quand elle arrivait à aller en cours, c'était pour s'endormir sur sa table. Inès n'a toujours pas de logement légal, et pourtant elle a dû renoncer à ses études. Deux possibilités s'offrent à elle : soit faire carrière dans la restauration pour continuer à se loger, soit retourner chez ses parents pour réfléchir à son avenir. Un dilemme qui a un goût d'échec. Une des causes principales de l'abandon des jeunes issus d'un milieu populaire au cours du premier cycle universitaire réside dans leurs conditions d'études précaires.

Les propositions du rapport Anciaux (suppression du mois de carence pour les allocations logement, pouvoir

renforcé du Centre national des œuvres universitaires et scolaires...) sont très loin de répondre à la gravité du problème. Sa liste des bâtiments vides et des terrains appartenant à l'État et susceptibles d'être transformés en logements étudiants est instructive, mais cela ne concerne au mieux que quelques milliers de places, quand 1 860 000 étudiants sont contraints de se loger dans le privé. La seule mesure susceptible de donner à tous les moyens d'étudier repose sur un encadrement des loyers du privé, assorti d'une garantie publique des impayés pour tous, et accompagné d'un vaste programme de construction de logements étudiants.

Pour donner à Inès une chance d'avoir la vie qu'elle mérite.