

Enquête logement auprès des 18-27 ans

Les jeunes choisissent l'encadrement des loyers



En partenariat avec



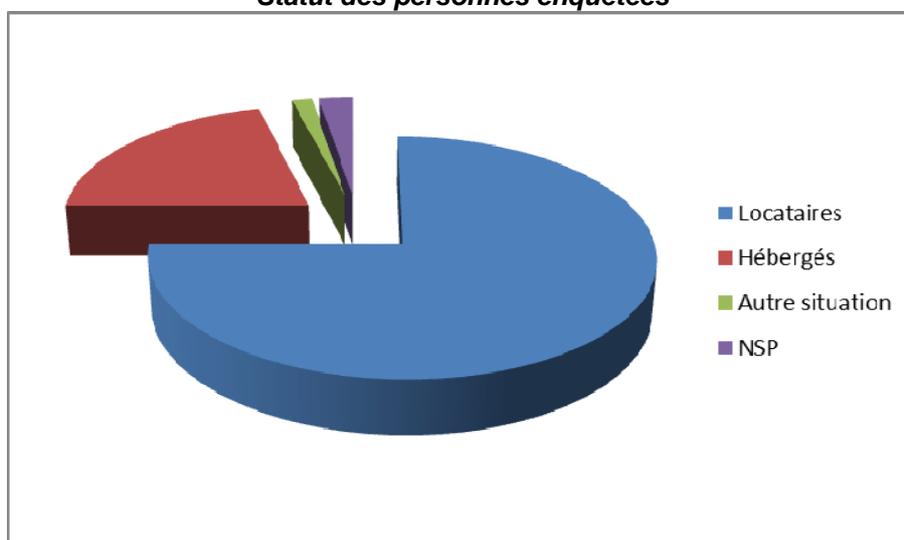
Cette enquête a été réalisée durant le premier trimestre 2013, en partenariat avec Studyrama, auprès de 648 sondés âgés de 18 à 27 ans, en provenance de toute la France.

72% Etudiant
2% Stagiaire
11,75% Salarié
9,9% En recherche d'emploi
2,9% Apprenti
2,9% En formation professionnelle
101,45%

Très majoritairement, ce sont à 72% des étudiants qui ont répondu à notre enquête. La moyenne d'âge relevée est de 21,5 ans.

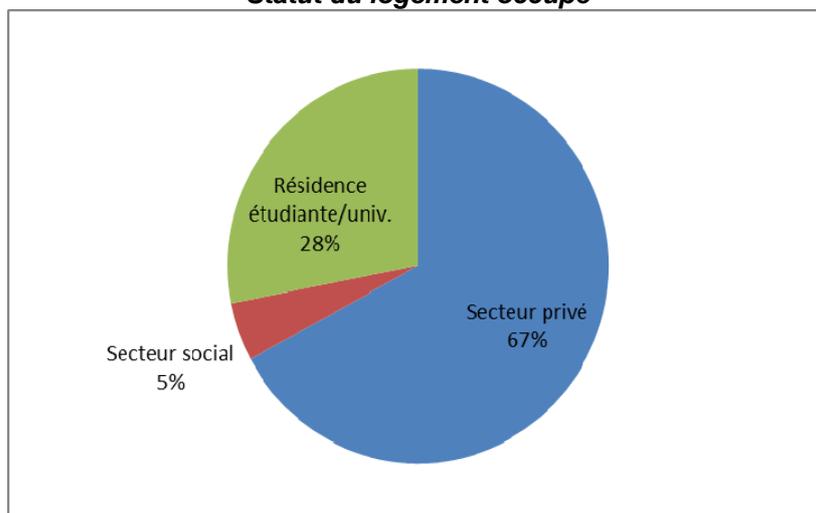
Typologie du logement occupé

Statut des personnes enquêtées



75% des enquêtés sont locataires, 21% sont hébergés, 1% sont dans une autre situation (en recherche de logement, propriétaire, locataire à titre gratuit).

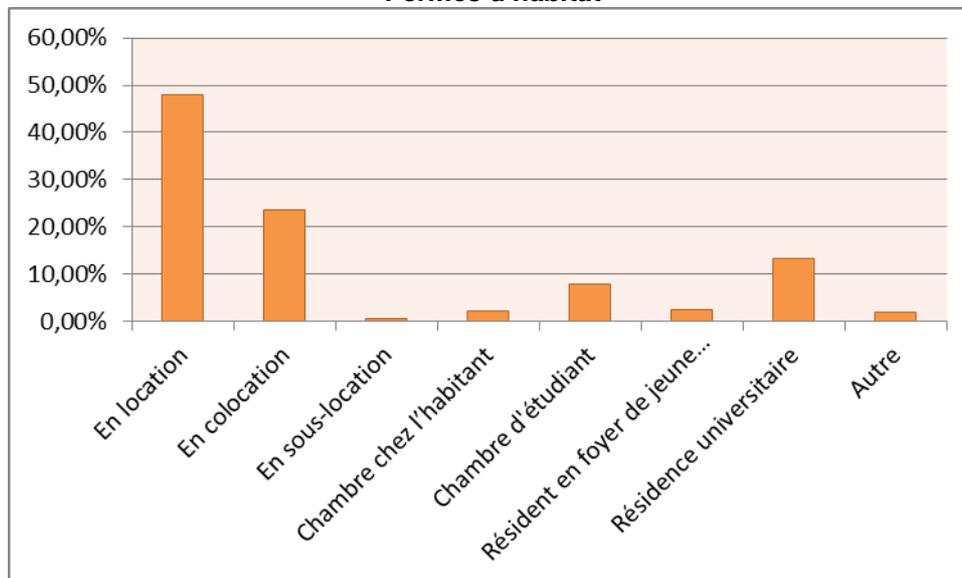
Statut du logement occupé



67% sont locataires dans le secteur privé, 28% sont logés en résidence étudiante/universitaire et 5% sont dans le secteur social.

Cette population qui de par ses études notamment, n'est pas stabilisée n'entre pas en adéquation avec les critères requis pour accéder au logement social. A savoir, dans les zones tendues des délais d'attente particulièrement longs qui ne sont pas compatibles avec leurs besoins, plus immédiats.

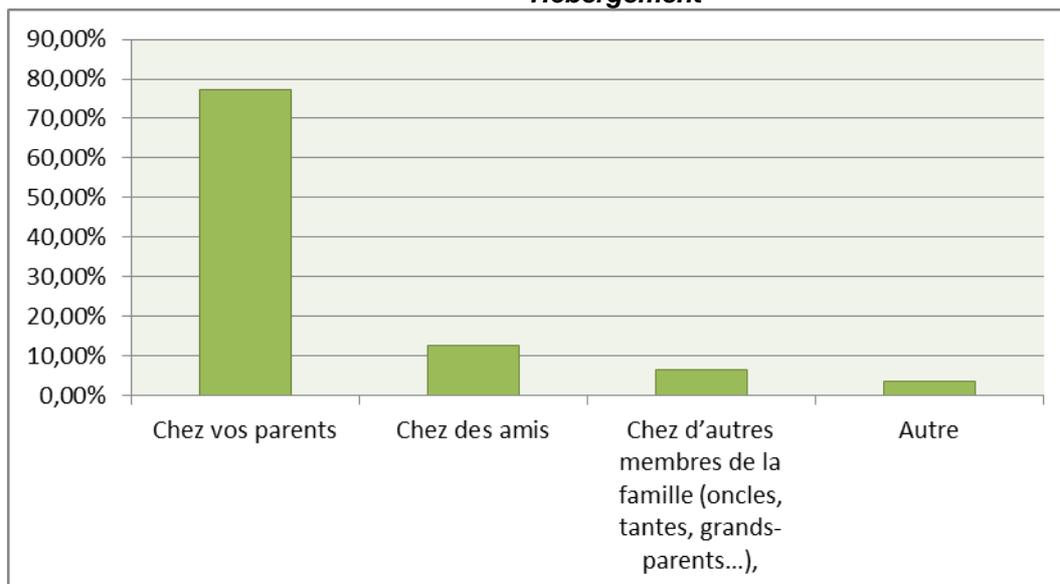
Formes d'habitat



Avec la crise du logement, les formes d'habitat se diversifient, ainsi :

- 48,1%** des jeunes/étudiants sont en location,
- 23,5%** en colocation,
- 0,6%** en sous-location,
- 2,3%** occupent une chambre chez l'habitant,
- 7,8%** ont une chambre d'étudiant,
- 2,5%** résident en foyer de jeune travailleur,
- 13,2%** sont en résidence universitaire.

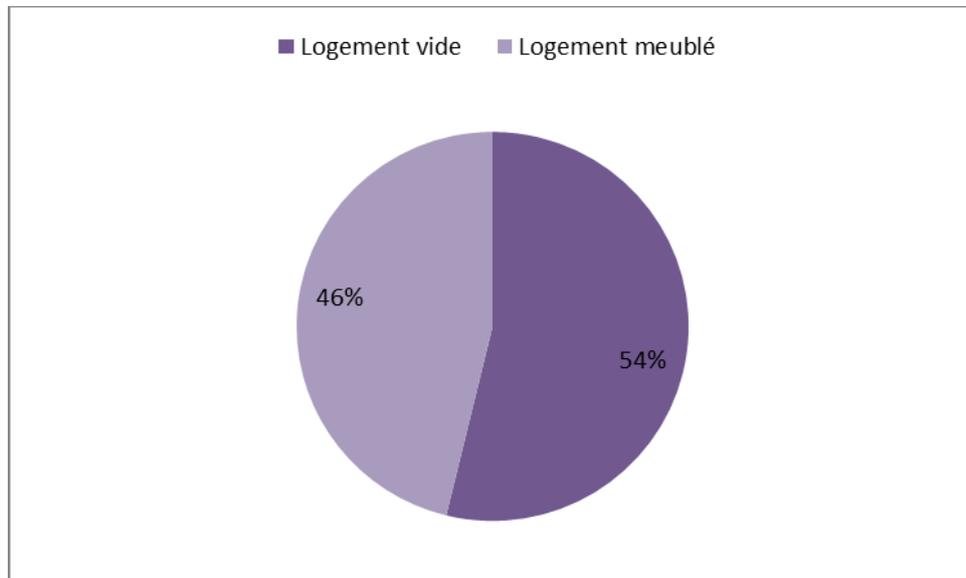
Hébergement



Lorsqu'ils sont hébergés, les jeunes/étudiants le sont à plus de **77%** chez leurs parents, **12,5%** chez des amis, **6,6%** chez d'autres membres de la famille (oncles, tantes, grands-parents...).

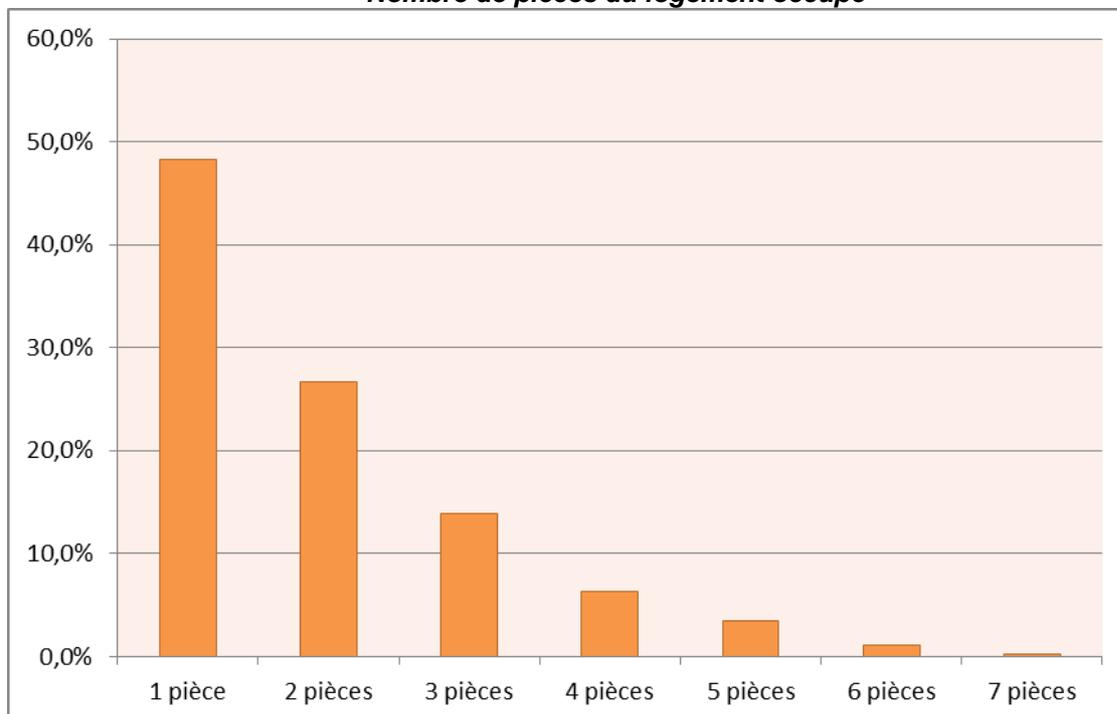
2. Type de logement occupé

Le type de logement occupé est à **53,8%** un logement vide et à **46,2%** un logement meublé.



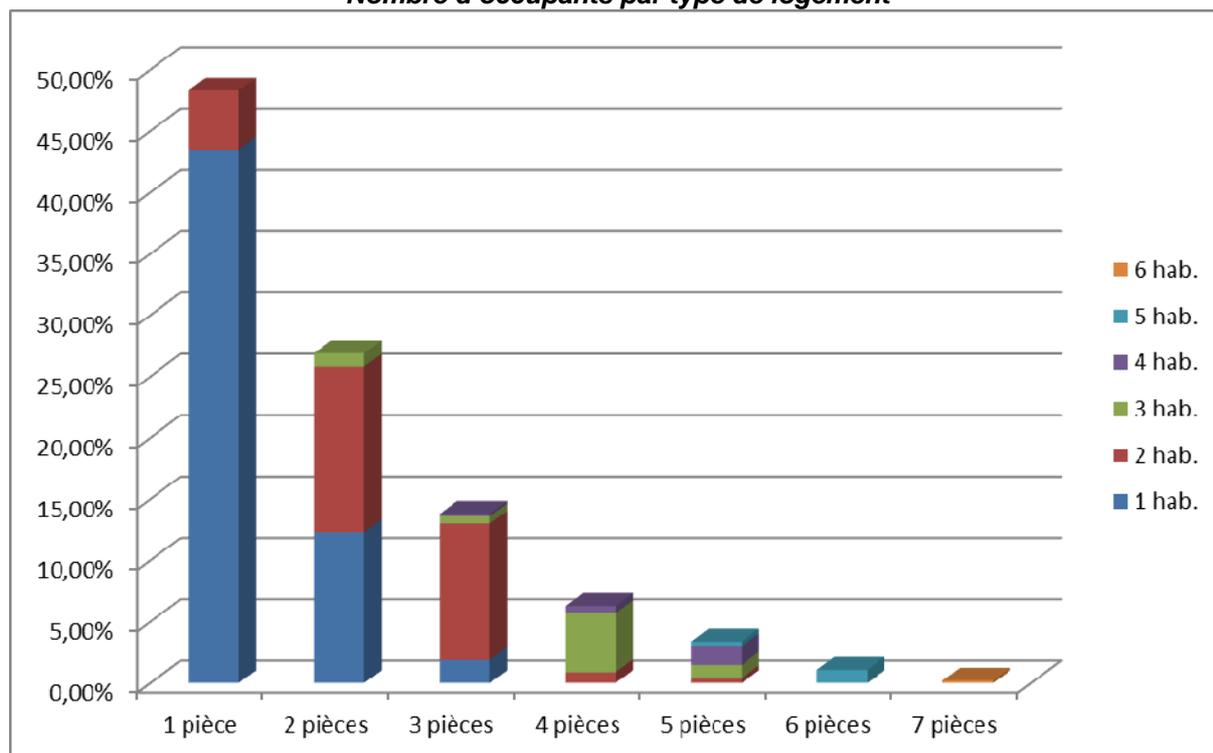
Le logement meublé est une forme de location relativement souple, notamment en ce qui concerne la durée du bail (un an, voire neuf mois pour les étudiants) qui correspond bien aux besoins de cette population, qui bouge davantage.

Nombre de pièces du logement occupé



La typologie du logement occupé est majoritairement d'une pièce. Ce qui correspond bien aux besoins et aux moyens, plus limités, des jeunes et étudiants. En moyenne, la taille du logement est de 1,8 pièce.

Nombre d'occupants par type de logement



3. Temps mis pour trouver un logement

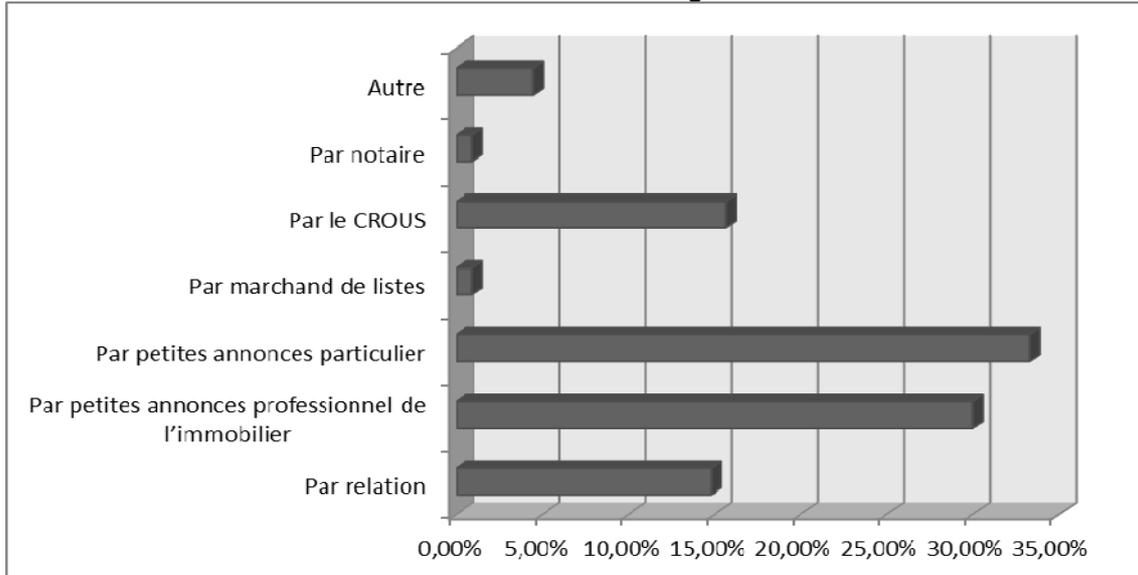
Le délai mis pour trouver un logement est dans la moitié des cas inférieur à un mois, ce qui semble assez raisonnable. Et dans un tiers des cas, il est compris entre un et trois mois. Sachant que le délai de préavis pour quitter un logement est en principe de trois mois, il n'est pas toujours aisé de faire coïncider le départ d'un logement et l'entrée dans un nouveau logement.

- 49,6%** : moins de 1 mois
- 35,6%** : 1 à 3 mois
- 11,3%** : 3 à 6 mois
- 2,4%** : plus de 6 mois

4. Mode de recherche du logement

Les modes de recherche pour trouver un logement restent assez traditionnels : dans un tiers des cas les jeunes/étudiants font appel à un professionnel de l'immobilier, dans un autre tiers ils passent par les petites annonces des particuliers. Viennent ensuite le CROUS (15,6%) et les relations (14,8%). Les marchands de listes, bien connus pour leur inefficacité, n'ont été sollicités que par 0,9% des personnes enquêtées.

Mode de recherche du logement



5. Difficultés pour trouver votre logement

Les jeunes et étudiants ont à 80% rencontré des difficultés dans leur accès à un logement. Majoritairement, en raison de loyers trop élevés (43,7%), du peu d'offres disponibles (23,9%) et un peu plus étonnamment, en raison du mauvais état des logements proposés (22,9%).

Les propriétaires bailleurs qui louent des petites surfaces n'auraient-ils pas tendance à profiter de la population à laquelle ils s'adressent ? A savoir, des personnes jeunes, amenées à bouger, qui occupent pour la première fois un logement autonome, n'osant pas toujours revendiquer leurs droits. Cet item doit nous interpeller, de même que les professionnels de l'immobilier et les professionnels de l'immobilier qui devraient avoir pour obligation de louer des logements en bon état. Exigence élémentaire, d'autant moins inconvenante au regard des niveaux de loyers pratiqués.

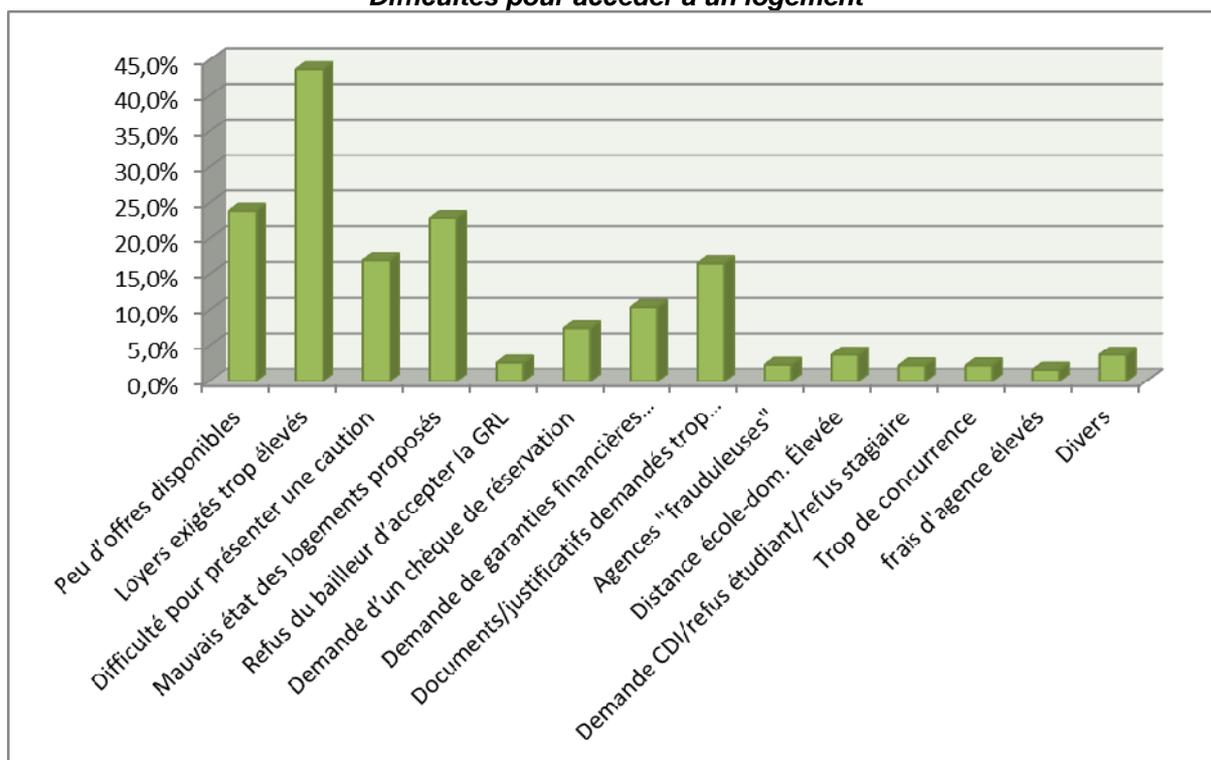
Les documents demandés sont également trop nombreux, intrusifs (16,5%) ; la difficulté pour présenter une caution (14,6%) est également signalée.

Concernant les documents réclamés par le bailleur, il existe une liste (art. 22-2 de la loi du 6 juillet 1989) des documents que le bailleur ne peut exiger. Mais, l'on sait qu'en zone tendue, les locataires ne sont pas toujours en situation de faire respecter cette disposition, car s'ils veulent obtenir le logement espéré, ils sont contraints de communiquer des documents qui ne devraient pas l'être. Ils n'ont pas non plus toujours connaissance de cette liste, il est donc essentiel de développer l'information sur les droits et devoirs des locataires et propriétaires.

De même que ces jeunes et étudiants disent avoir rencontré des difficultés pour présenter une caution, il y a nécessité de développer les mécanismes de sécurisation.

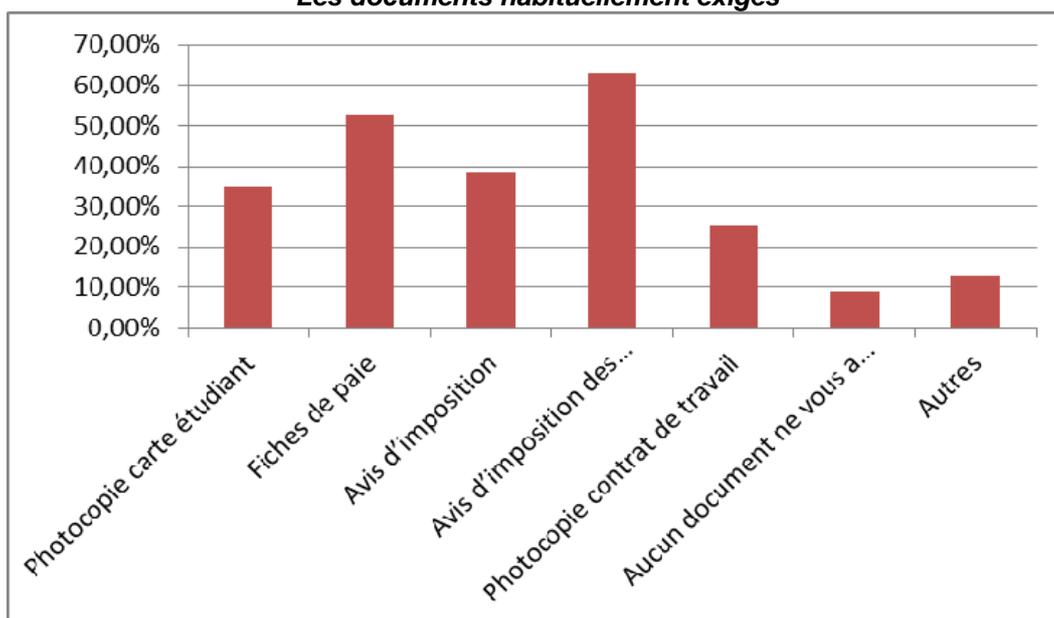
Notons aussi que dans 10,4% des cas relevés, le bailleur a demandé des garanties financières (sommes bloquées...) ou a refusé la GRL (garantie des risques locatifs) 2,6%.

Difficultés pour accéder à un logement



6. Documents exigés

Les documents habituellement exigés



Parmi les documents exigés, on retrouve ceux qui le sont assez habituellement, tels :

34,8% : photocopie carte étudiant

52,6% : fiches de paie

38,3% : avis d'imposition

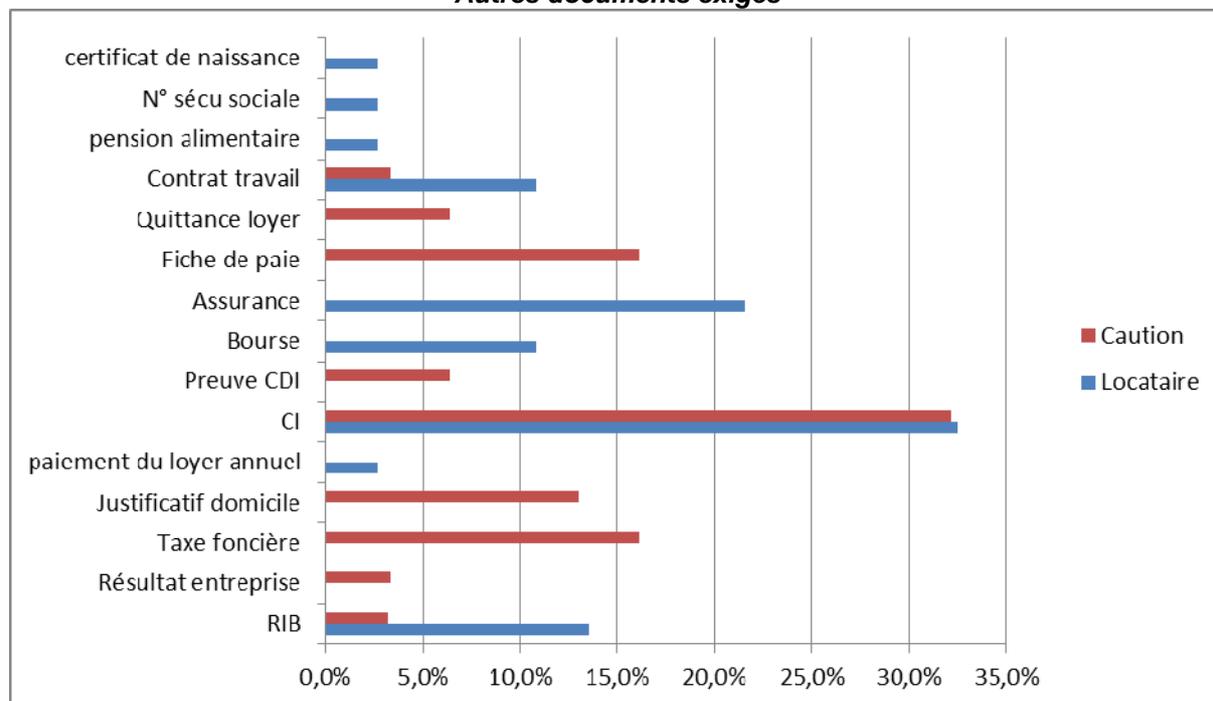
63% : avis d'imposition des parents et/ou de la caution

25,1% : photocopie contrat de travail

9% : aucun document ne vous a été demandé

13% : autres

Autres documents exigés



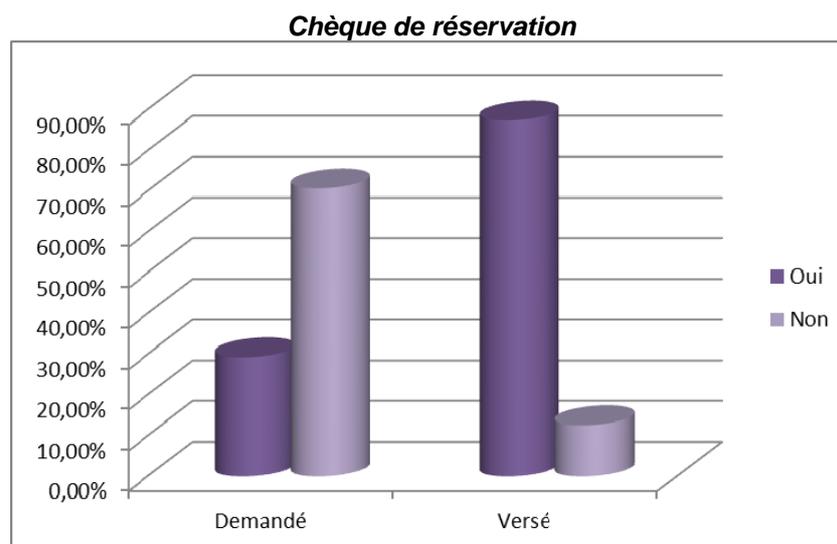
Parmi les autres documents exigés, que ce soit pour le locataire ou la caution, notons quelques demandes inhabituelles et/ou illégales, par exemple : un an de loyer d'avance, le numéro de sécurité sociale, les résultats de l'entreprise des parents, le certificat de naissance, l'avis de taxe foncière des parents.

La liste des documents interdits ne s'applique que pour le locataire et non pour la caution. Nous souhaiterions que les personnes qui se portent caution soient également concernées. En effet, à ce jour, les bailleurs ne peuvent pas réclamer certains documents au locataire, mais rien ne leur interdit de les demander à la caution.

7. Chèque de réservation

Le chèque de réservation est interdit, mais il a pourtant été réclamé à près d'un tiers de nos enquêtés qui, dans 90% des cas, l'ont versé.

Particulièrement dans les zones tendues, on observe que la loi n'est pas toujours respectée, mais pour avoir un logement, les locataires n'ont pas toujours la possibilité de refuser de se plier aux exigences des bailleurs et sont donc contraints d'accepter des pratiques pourtant interdites.



8. Dépôt de garantie / Cautionnement

Ce sont très majoritairement les parents et grands-parents (66,3%) qui versent le dépôt de garantie, puis le jeune/étudiant (23,3%).

A plus de 80%, ce sont les parents qui se portent caution. On note ici la faible part des dispositifs « assurantiels » : locapass 2%, GRL 0,7%, assurance 0,7%.

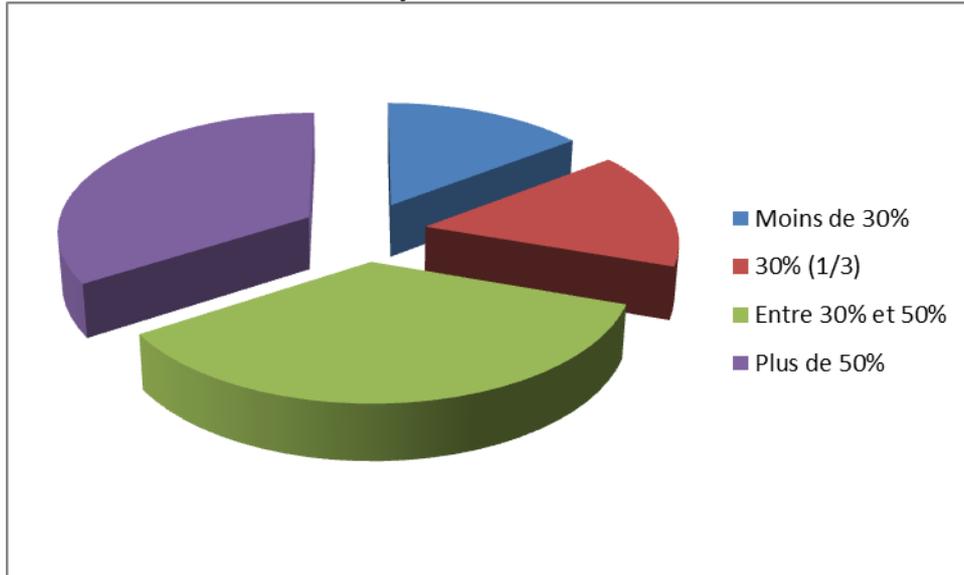
- 81,1%** Parents
- 2%** Grands-parents
- 1,1%** Oncle/tante
- 1,5%** Frère/sœur
- 2,6%** Ami(e)
- 2%** Locapass
- 0,7%** Garantie des risques locatifs (GRL)
- 0,7%** Assurance impayés de loyer
- 8,3%** Aucune caution ne vous a été demandée

9. Part du loyer dans les ressources

Les ressources des jeunes et étudiants sont évidemment moindres que celles de leurs aînés. La part du loyer atteint des proportions très importantes. Elle est comprise entre 30% et 50% pour un tiers des personnes interrogées, et dépasse 50% pour un autre tiers.

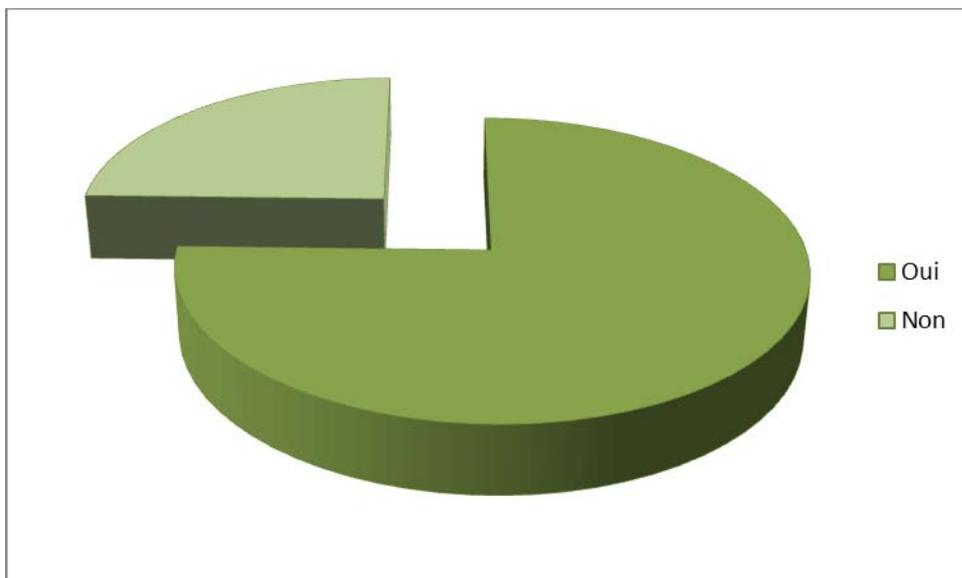
Le reste à vivre des jeunes/étudiants est très limité. On observe d'ailleurs une paupérisation de cette population qui a des difficultés à obtenir les moyens de sa subsistance.

Part du loyer dans les ressources



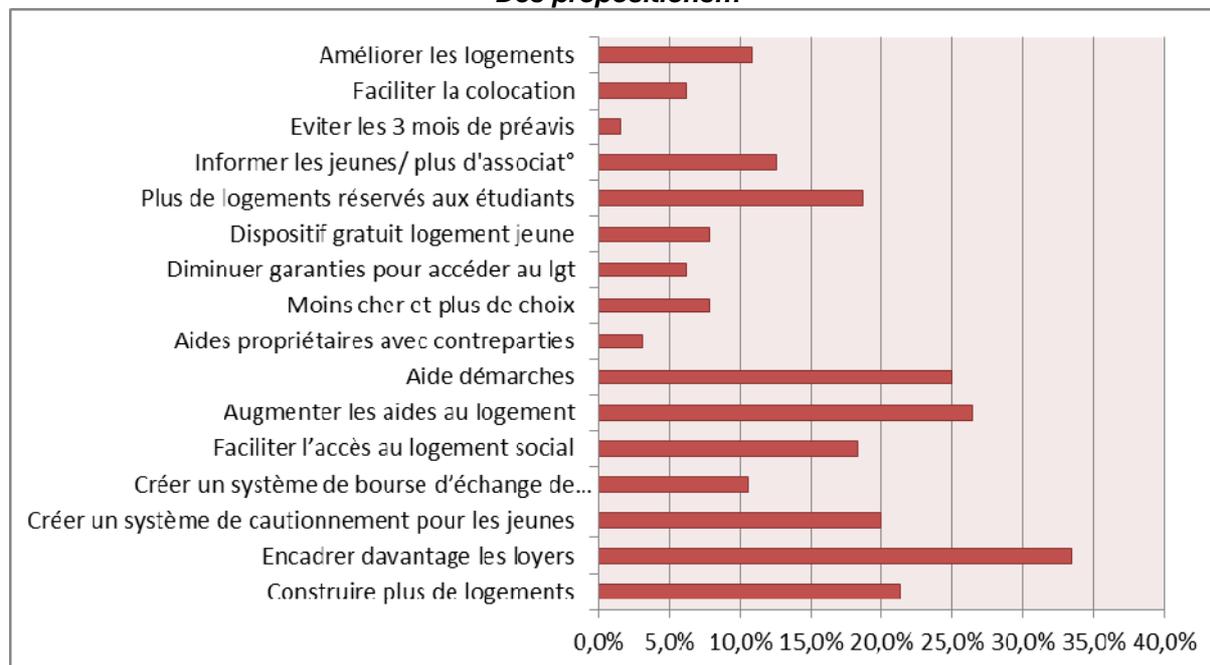
10. Aide au logement

L'aide au logement est perçue à plus de 75%. Mais tous les jeunes et étudiants ont-ils connaissance de la possibilité de percevoir cette aide ? Une information sur ce point pourrait être plus systématiquement donnée au moment de la signature du bail, par exemple.



11. Propositions pour améliorer l'accès au logement des « jeunes »

Des propositions...



Les jeunes et étudiants interrogés effectuent de nombreuses propositions pour améliorer l'accès au logement.

En premier lieu, encadrer davantage les loyers (33,4%). Cette proposition va dans le sens des mesures adoptées par le gouvernement au 1^{er} août 2012 et qui devraient être développées dans le projet de loi présenté par Mme Duflot.

Vient ensuite la nécessité d'augmenter les aides au logement (26,4%), l'instauration d'un système d'informations, d'aide dans les démarches à entreprendre (25%), car beaucoup de jeunes se sentent assez démunis face au parcours pour accéder à un logement.

Plus généralement, ils réclament plus de constructions de logements (21,3%) et davantage de logements réservés aux étudiants (18,7%), la création d'un système de cautionnement pour les jeunes (20%) et un meilleur accès au logement social (18,3%).

Ils proposent également de créer un système de bourse d'échange de logements (10,6%), d'améliorer les logements loués (10,9%), de diminuer les garanties pour accéder au logement (6,2%) ou encore de faciliter la colocation (6,2%).

Toutes propositions qui vont dans le sens d'une fluidification de l'accès au logement. A un logement moins cher et en meilleur état.

En conclusion...

L'explosion du marché de l'immobilier rend difficile l'accès à un logement. La seule réponse efficace pour enrayer cette spirale est évidemment de produire massivement une offre de logements adaptés en quantité et en qualité. Mais en attendant, il est nécessaire de trouver des solutions pour améliorer la situation et pour limiter certains abus.

Cette enquête recense les obstacles pour trouver un logement en bon état à un prix raisonnable, le manque de dispositif de sécurisation et dans le même temps les exigences trop importantes des bailleurs. Les jeunes interrogés sont en attente de mesures concrètes, rapides, de solutions immédiates aux difficultés qu'ils rencontrent.

Instaurer une garantie universelle des loyers pourrait en partie résoudre ce problème. La CLCV propose de créer un système obligatoire pour tous les locataires du secteur privé. Un fonds serait abondé par le versement du dépôt de garantie des locataires, une participation des bailleurs et de l'Etat. Cette GUL ferait office de caution pour le locataire et se substituerait à lui en cas d'impayés ou de dégradation. Il appartiendrait alors à l'organisme de se retourner contre le locataire afin d'obtenir le remboursement des sommes dont il s'est acquitté.

Autre difficulté soulevée, **la part très importante du loyer dans les ressources** et la nécessité d'être mieux informé. Les jeunes et étudiants sont en attente de dispositif d'information, d'accompagnement dans les démarches à mettre en œuvre pour trouver un logement, mais aussi pour mieux connaître leurs droits et devoirs. Nous pourrions ainsi prévoir de rendre obligatoire en annexe du contrat de location, une information complète sur les droits et devoirs du locataire et du bailleur, ainsi que sur les dispositifs d'aides (aides au logement, fonds de solidarité pour le logement, etc.).

Il apparaît tout aussi indispensable, dans les zones tendues tout au moins, de **maintenir et renforcer le dispositif d'encadrement des loyers**. C'est d'ailleurs une demande forte des jeunes interrogés.

Autre proposition, **développer la colocation**. Cette forme de location partagée correspond à une demande. En effet, ce mode d'hébergement est jugé moins onéreux et plus convivial (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées ou séparées...). Or, la colocation est peu développée en France, notamment en raison d'une législation inadaptée à son développement. Il est impératif d'assouplir ses règles, notamment la clause de solidarité entre colocataires en cas de départ de l'un d'entre eux. Le projet de loi présenté par Mme Duflot contient d'ailleurs une disposition allant dans ce sens.

L'interdiction pour un bailleur de réclamer certains documents à son locataire doit être étendue à la caution.

Dans le même temps, pour tenter de résoudre enfin cette crise du logement, il faut absolument construire massivement des logements. Cette politique de constructions doit tenir compte des caractéristiques de la zone géographique donnée, de la demande (logements sociaux ou privés, grands logements ou studios...) et de l'évolution de la population (démographie, flux migratoire...). Cela implique donc la mise en place, de manière urgente, d'un outil d'anticipation de la demande de logement.

Pour la CLCV, afin d'améliorer l'accès au logement des jeunes et étudiants, il est notamment indispensable :

- De maintenir et développer l'encadrement des loyers ;
- D'instaurer une véritable garantie universelle des loyers ;
- De mieux encadrer la colocation.