

PROFIL, ATTITUDES ET COMPORTEMENT DES JEUNES BÉNÉFICIAIRES LOCA-PASS DE MOINS DE 30 ANS

SYNTHÈSE

*Étude réalisée à la demande de
l'Agence Nationale pour la Participation des
Employeurs à l'Effort de la Construction
(ANPEEC)*

et de

*la Direction Générale de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction
(DGUHC)*



L'INTELLIGENCE DE
L'INFORMATION MARKETING

Décembre 2006

MV2 Conseil a réalisé pour le compte de l'ANPEEC et de la DGUHC une enquête auprès des **bénéficiaires LOCA-PASS de moins de 30 ans** afin de mieux connaître leurs caractéristiques socio-démographiques et leurs comportements en matière de logement.

L'enquête a été menée auprès d'un échantillon de 1 318 jeunes représentatif des bénéficiaires d'une aide LOCA-PASS en 2005.

Les collecteurs du 1% Logement ont distribué, en 2005, 543 000 LOCA-PASS (341 000 dépôts de garantie et 202 000 garanties de loyers) pour un montant versé de 347 millions d'euros à 379 000 ménages. Les

bénéficiaires de moins de 30 ans représentaient 65% de ces bénéficiaires.

Une phase documentaire préalable a été réalisée, afin de calculer la part de marché du LOCA-PASS sur la population des moins de 30 ans éligible. A partir de l'estimation du nombre d'emménagements annuels des ménages de jeunes potentiellement éligibles aux aides LOCA-PASS, 48% de ces ménages auraient bénéficié en 2005 d'une ou des deux aides LOCA-PASS.

LES JEUNES BÉNÉFICIAIRES

Une majorité de 25-29 ans et d'actifs

Parmi les jeunes bénéficiaires interrogés :

- 53% ont bénéficié du Dépôt de Garantie seul, 8% de la Garantie de Loyer seule et 40% des deux aides ;
- 23% sont locataires d'un logement social et 77% d'un logement du secteur privé ;
- 18% résident en Ile-de-France.

La majorité des jeunes bénéficiaires ont entre 25 et 29 ans (55%). Ces derniers sont en outre proportionnellement plus nombreux à louer un appartement dans le parc public (26% contre 23% en moyenne).

La grande majorité des jeunes bénéficiaires (79%) occupe un emploi au moment de l'enquête, 83% à plein temps, tout particulièrement les bénéficiaires d'Ile-de-France et les doubles bénéficiaires.

Les deux tiers des jeunes bénéficiaires salariés ont un contrat à durée indéterminée, et l'ancienneté dans l'entreprise est relativement faible (1 à 2 ans), en corrélation avec leur âge. 2% des salariés sont embauchés avec un Contrat Nouvelle Embauche (CNE).

Les jeunes bénéficiaires occupent dans la majorité des cas des postes d'employés, dans les secteurs des services, du commerce ou de l'industrie.

Comparativement aux jeunes de moins de 30 ans (recensement INSEE) et à l'ensemble des bénéficiaires 2004 des aides LOCA-PASS (étude CREDOC), la situation professionnelle des jeunes bénéficiaires LOCA-PASS est proche de celle de l'ensemble des bénéficiaires. La proportion de salariés est voisine (79% contre 76%), et leur contrat est également majoritairement un contrat à durée indéterminée (67% contre 59%).

Les jeunes bénéficiaires des aides LOCA-PASS sont plus nombreux que l'ensemble de la population des jeunes de moins de 30 ans à occuper des postes d'employés et d'ouvriers. Ils sont également plus nombreux à avoir un emploi. La part de CDI est similaire.

Un revenu net mensuel, aides au logement déduites, de 1 167 € par unité de consommation

Ce revenu est plus élevé en Ile-de-France (1 350 €) et pour les salariés du secteur assujéti (1 251 €). A contrario, il est plus faible pour les étudiants (769 € pour les étudiants boursiers d'Etat et 981 € pour les étudiants salariés).

Le revenu net mensuel moyen par ménage est de 1 508 €, aides déduites, et de 1 566 € aides comprises. De fortes disparités en fonction des caractéristiques des jeunes bénéficiaires sont observées. Le revenu moyen net, aides comprises, est plus élevé parmi les jeunes bénéficiaires qui résident en Ile-de-France (1 705 €), et surtout parmi les salariés du secteur assujéti (1 861 €). A l'inverse, il est beaucoup moins élevé parmi les étudiants boursiers d'Etat non salariés (1 009 €).

33% des jeunes bénéficiaires LOCA-PASS bénéficient d'une allocation logement de la CAF d'un montant moyen de 168 €, et 18% d'une aide personnalisée au logement d'un montant moyen de 157 €. Ces aides sont pour plus de la moitié des jeunes bénéficiaires versées directement au bailleur.

Le taux d'effort net¹ des jeunes bénéficiaires de moins de 30 ans est en moyenne de 29%. Les étudiants salariés ont le taux d'effort le plus élevé (33%).

Il faut noter, par ailleurs, que les bénéficiaires ont le plus souvent le sentiment d'une stabilité de leurs revenus ainsi que de leurs dépenses.

¹ Le taux d'effort net est le rapport entre le loyer charges comprises moins les aides au logement sur le revenu disponible (définition INSEE).

Globalement, la majorité des jeunes bénéficiaires du LOCA-PASS déclare ne pas rencontrer de difficultés pour payer leur loyer.

Le revenu net mensuel des jeunes bénéficiaires est inférieur à celui de l'ensemble des bénéficiaires LOCA-PASS (1 566 € contre 1 800 € au global).

Les jeunes bénéficiaires sont plus nombreux à percevoir les aides de la CAF que l'ensemble des bénéficiaires (51% contre 43% de l'ensemble) et le montant moyen,

compte tenu de leur loyer, de leurs revenus et de la structure de leur foyer, est inférieur à celui de l'ensemble (168 € par mois contre 175 €).

Le taux d'effort net des jeunes bénéficiaires est supérieur à celui de l'ensemble des bénéficiaires (27%).

Sans rencontrer plus de difficultés pour payer le loyer, les raisons de non paiement sont sensiblement différentes : les bénéficiaires de moins de 30 ans évoquent davantage le problème du retard du paiement du salaire, devant les dépenses non prévues.

LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL

Une décohabitation plutôt motivée par le rapprochement du lieu d'activité

Un peu plus de la moitié des bénéficiaires (52%) a accédé au premier logement alors qu'ils avaient entre 20 et 24 ans. Toutefois, les étudiants sont logiquement plus nombreux à l'avoir fait à 18 ou 19 ans.

Par ailleurs, pour 57% des bénéficiaires, le logement pour lequel le LOCA-PASS a été attribué était le premier qu'ils louaient. Auparavant, 69% d'entre eux étaient logés chez leurs parents.

Les principales raisons d'emménagement sont relatives au lieu de travail ou d'études (44%). Toutefois, les motifs varient en fonction du type de bénéficiaires.

La majorité des jeunes bénéficiaires assure avoir trouvé facilement leur logement (77%). Corrélativement, 76% déclarent ne pas s'être vus refuser leur candidature, et la durée de recherche a été plutôt courte, ayant été de 1 mois ou moins pour la moitié des jeunes bénéficiaires.

Lorsque des difficultés ont été rencontrées dans l'accès au logement, les raisons principalement invoquées sont le montant trop élevé du loyer (56%) ou du dépôt de garantie (32%).

Pour trouver leur logement, les jeunes bénéficiaires ont eu principalement recours à une agence immobilière (35%) puis à un particulier (27%).

Notons que les étudiants salariés ont plus fréquemment emménagé pour accéder à un logement plus grand ou pour se mettre en couple. Ils sont plus nombreux à ne pas s'être vu refuser leur candidature et à ne pas avoir rencontré de difficultés pour trouver un logement (30%).

Les étudiants boursiers d'Etat non salariés sont quant à eux très nombreux à avoir emménagé pour se rapprocher du lieu d'études (80%) et à avoir trouvé leur logement grâce au CROUS (27%).

Des jeunes bénéficiaires majoritairement en appartement ... avec un loyer mensuel moyen, charges comprises, de 488 euros

La majorité des jeunes bénéficiaires réside dans des appartements (86%), non meublés (89%). Les logements loués sont principalement des F2/T2 (33%), des studios/F1/T1 (28%) ou F3/T3 (26%).

La surface des logements loués est comprise pour 38% des bénéficiaires entre 31m² et 50m², et répond tout à fait ou plutôt à leurs attentes (86%).

Le loyer mensuel moyen, charges comprises, des jeunes bénéficiaires est de 488 € par mois.

En terme de taille des logements loués, les bénéficiaires de moins de 30 ans louent davantage de petits appartements que l'ensemble des bénéficiaires (28% en 1 pièce contre 14% pour l'ensemble). Globalement les jeunes bénéficiaires paient un loyer moins élevé que l'ensemble des bénéficiaires des aides LOCA-PASS (86% paient un loyer inférieur à 600 € charges comprises contre 75% pour l'ensemble).

Les jeunes bénéficiaires ont trouvé leur logement plus facilement que l'ensemble des bénéficiaires des aides (77% contre 63%) et la durée de recherche est plus courte pour les jeunes bénéficiaires que pour l'ensemble : 84% ont trouvé en moins de 3 mois contre 60%. Il n'y a en revanche pas de différence en ce qui concerne le niveau de difficulté à accéder au logement ou le support de recherche.

En terme de location, la majorité des jeunes bénéficiaires loue leur logement seul (63%). A noter que la moitié des jeunes louent seuls et vivent seuls et que près d'un tiers des jeunes bénéficiaires vivent et louent en couple.

Lorsque les jeunes vivent en colocation (7%), c'est essentiellement un choix de vie (52%), mais aussi un moyen de partager le paiement du loyer (48%).

La situation familiale des bénéficiaires de moins de 30 ans est proche de celle de l'ensemble des bénéficiaires, à savoir une majorité de personnes seules sans enfant. En revanche, les couples avec enfants vivent moins souvent dans le parc public que l'ensemble des bénéficiaires.

Le logement loué répond pour la majorité aux attentes des jeunes bénéficiaires que ce soit en terme de loyer (76%), de surface (86%), de type de quartier (90%), de proximité des transports (92%) ou du lieu de

travail (87%), et de qualité de l'immeuble (84%). Corrélativement la quasi-totalité des jeunes bénéficiaires sont très ou assez satisfaits du logement qu'ils louent (94%). Ceci constitue vraisemblablement la raison pour laquelle près des deux tiers des jeunes bénéficiaires sont prêts à rester dans le logement encore un an.

Les bénéficiaires de moins de 30 ans sont aussi satisfaits que l'ensemble des bénéficiaires du logement loué.

Notons que les étudiants sont plus nombreux à louer un logement meublé (42% contre 11% au global), qu'ils louent davantage des studios voire des chambres et donc que la surface louée est plutôt de moins de 30m² (49%) et que leur loyer mensuel est inférieur à celui de l'ensemble des bénéficiaires de moins de 30 ans.

LA CONNAISSANCE ET L'USAGE DU LOCA-PASS

Le principal vecteur d'information pour les bénéficiaires de moins de 30 ans sur les aides LOCA-PASS est la famille/amis (29%), en particulier pour les étudiants.

Compte tenu de la tranche d'âge interrogée, les vecteurs de diffusion de l'information sur le LOCA-PASS diffèrent. Ainsi, les principales sources d'information des jeunes sont les amis/famille (29% contre 20%), alors qu'il s'agit de l'entreprise ou des collègues pour l'ensemble des bénéficiaires (44% contre 29% pour les moins de 30 ans).

Les jeunes bénéficiaires déclarent ne pas avoir éprouvé de difficultés pour rembourser le dépôt de garantie (92%) qui est majoritairement de 2 mois (77%). En revanche, les étudiants salariés ont eu plus de difficultés à rembourser le dépôt de garantie (30% contre 8% en moyenne).

4% des jeunes bénéficiaires d'une garantie de loyer LOCA-PASS déclarent avoir mis en jeu pour faire face à un impayé (21% pour un mois, 37% pour deux mois). 78% d'entre eux déclarent de pas eu avoir de difficultés à rembourser l'avance qui leur a été faite.

In'y a pas de différence entre les jeunes et l'ensemble des bénéficiaires quant au nombre de mois de loyer que représente le dépôt de garantie ou au remboursement de l'avance.

Lorsque l'on considère l'ensemble de la population des jeunes bénéficiaires d'une garantie de loyer (données ANPEEC), on constate que 8% ont mis en jeu cette garantie, taux similaire à celui de l'ensemble de la population.

16% des jeunes bénéficiaires ont complété le LOCA-PASS par une seconde garantie, en particulier en Ile de France (20% contre 15% en Province), généralement par une caution familiale (76%). Dans 64% des cas, la raison invoquée est la demande du bailleur.

Les jeunes bénéficiaires de moins de 30 ans ont légèrement moins souvent recours à une seconde garantie de loyer que l'ensemble des bénéficiaires (16% contre 20%). Bien que ce soit dans des proportions différentes, la famille est la plus mobilisée quelque soit le type de bénéficiaires.

LA SATISFACTION ET L'UTILITÉ RESENTIE VIS-À-VIS DU LOCA-PASS

La quasi-totalité des jeunes bénéficiaires interrogés se déclare satisfaite des informations fournies lors de la demande, et n'a éprouvé aucune difficulté à remplir le dossier de demande d'un LOCA-PASS.

Au final, le taux de satisfaction généré par l'aide est très élevé : seulement 1% des bénéficiaires se déclarent insatisfaits. On note que le degré de forte satisfaction est plus fort pour le dépôt de garantie (43% de « très satisfaits ») que pour la garantie de loyer (32%).

Les deux tiers des jeunes bénéficiaires (69%) déclarent qu'ils auraient eu des

difficultés à payer le dépôt de garantie s'ils n'avaient pas bénéficié du LOCA-PASS, en particulier les étudiants salariés qui ont les revenus les plus modestes (91%).

Les jeunes bénéficiaires sont proches de l'ensemble des bénéficiaires quant aux difficultés qu'ils éprouveraient à payer le dépôt de garantie sans l'aide du LOCA-PASS (69% contre 71%).

En conclusion, le LOCA-PASS est reconnu par les jeunes bénéficiaires comme une aide utile pour accéder à un logement.

L'ANALYSE TYPOLOGIQUE

L'analyse typologique permet de rapprocher les bénéficiaires en fonction de caractéristiques communes et conduit à

construire des classes différenciées composées d'individus avec des caractéristiques proches.

Les célibataires du parc privé à revenus plutôt modestes (15% des bénéficiaires)

Ces bénéficiaires sont âgés pour la plupart de 25 à 29 ans. Leur niveau d'études est plutôt Bac +2. Ils sont plus nombreux à travailler, ont davantage un contrat à durée déterminée, et travaillent principalement dans le secteur des services et commerce. Leur niveau de vie est moyen, leur revenu moyen mensuel aides

comprises est de 1 390 €, et le montant mensuel moyen des aides CAF qu'ils perçoivent est plus faible que celui de l'ensemble des bénéficiaires : 149 €.

Ce groupe de bénéficiaires a trouvé assez difficilement voire très difficilement le logement, en raison de loyers trop chers.

D'ailleurs ils sont plus nombreux à avoir mis plus de 4 mois à trouver. Par ailleurs, ces bénéficiaires ont plus systématiquement vu leur candidature pour un logement refusée notamment à cause de revenus trop faibles. Ils vivent plutôt seuls et payent également

le loyer seuls. Ils louent plutôt dans le secteur privé, des F2/T2, et des surfaces comprises entre 20 et 30m². Le montant du moyen du loyer mensuel charges comprises est de 492 € et leur taux d'effort net est élevé : 34%.

Les jeunes étudiants avec un haut niveau d'études (13% des bénéficiaires)

Ces bénéficiaires sont âgés pour la plupart de 20 à 24 ans. Leur niveau d'études est plutôt élevé : 2^{ème}, 3^{ème} cycle universitaire, grandes écoles. Ce sont principalement des étudiants et ils sont plutôt en recherche d'emploi. Leur niveau de vie n'est pas très élevé : leur revenu moyen mensuel aides comprises est de 1 068 € et le montant mensuel moyen des aides de la CAF ne se différencie pas de celui de l'ensemble des bénéficiaires : 169 €. Leur déménagement a été motivé par le souhait de trouver un logement plus grand. Ce groupe de bénéficiaires a trouvé assez

facilement le logement et n'a pas essuyé de refus de candidature. D'ailleurs ils sont plus nombreux à avoir mis moins de 3 mois à trouver. Ils ont en revanche plus souvent eu recours à une garantie supplémentaire (28% contre 16% en moyenne) et plus particulièrement une garantie familiale (87% contre 76%).

Ils vivent plutôt seuls et payent également le loyer seuls. Ils louent plutôt dans le secteur privé, des F1/T1, et des surfaces de moins de 30m². Le montant moyen du loyer mensuel charges comprises est de 483 € et leur taux d'effort net est élevé : 32%.

Les célibataires actifs du parc public (9% des bénéficiaires)

Ces bénéficiaires sont âgés pour la plupart de 25 à 29 ans. Leur niveau d'études est plutôt faible : CAP et BEP. Ils sont plus nombreux à travailler et travaillent principalement dans le secteur du commerce et du BTP. Leur niveau de vie

n'est pas très élevé, leur revenu moyen mensuel aides comprises est de 1 340 € et le montant mensuel moyen des aides de la CAF qu'ils perçoivent est compte tenu de leur situation inférieur à celui de l'ensemble

des jeunes bénéficiaires : 139 €. Leur déménagement a été motivé par le souhait de quitter le logement de leurs parents suite à une embauche.

Ce groupe de bénéficiaires majoritairement dans le parc public a trouvé assez difficilement le logement essentiellement en raison, selon eux, d'une pénurie de logements à louer. D'ailleurs ils sont plus nombreux à avoir mis plus de 6 mois à

trouver leur logement. En revanche, ils n'ont pas vu leur candidature pour un logement refusée.

Ils vivent plutôt seuls et payent également le loyer seuls. Ils louent plutôt dans le secteur public, des F2 / T2 et des surfaces entre 51 et 60m². Le montant moyen du loyer mensuel charges comprises est le plus faible : 371 € et leur taux d'effort net est de 25%.

Les célibataires actifs du parc privé au revenu moyen (32% des bénéficiaires)

Ces bénéficiaires ne se différencient pas, en terme d'âge, de l'ensemble de l'échantillon. Leur niveau d'études est plutôt moyen (Bac). Ils travaillent tous, sans spécificité en terme de secteur d'activité. Leur niveau de vie est proche de la moyenne de l'échantillon, leur revenu moyen mensuel aides comprises est de 1 555 € et le montant mensuel moyen des aides CAF est inférieur à que celui de l'ensemble des bénéficiaires : 141 €. Leur déménagement a été motivé par le souhait de se rapprocher du lieu de travail.

Ces bénéficiaires ont trouvé assez facilement leur logement et sont plus nombreux à avoir mis moins d'un mois. Ils n'ont pas rencontrés de refus.

Ils vivent plutôt seuls et payent également le loyer seuls. Ils louent plutôt dans le secteur privé, des F1/T1 ou des F2/T2, et des surfaces comprises entre 31 et 50m². Le montant moyen du loyer mensuel charges comprises est de 479 € et leur taux d'effort net est de 30%.

Les jeunes couples actifs aisés (23% des bénéficiaires)

Ces bénéficiaires ne se différencient pas en terme d'âge de l'ensemble des jeunes bénéficiaires. Leur niveau d'études est plutôt faible (CAP – BEP). La majorité travaille et travaillent principalement dans le secteur « administration, intermittents du spectacle, éducation, santé, etc. ». Leur

niveau de vie est plus élevé que celui de la moyenne de l'échantillon, leur revenu moyen mensuel aides comprises est de 1 921 €. Le fait de se mettre en couple a motivé le changement de logement.

Ces bénéficiaires ont trouvé assez facilement le logement et sont plus nombreux à avoir mis entre 2 ou 3 mois, mais sans avoir rencontré de refus.

Ils louent et vivent dans le logement en couple non marié et sans enfants. Ils louent

plutôt dans le secteur privé, des F3/T3 et des surfaces comprises entre 51 et 60m². Le montant moyen du loyer mensuel charges comprises est l'un des plus élevés de 535 € et leur taux d'effort net est de 28%.

Les jeunes couples avec enfants (7% des bénéficiaires)

Ces bénéficiaires ne se différencient pas en terme d'âge de l'ensemble. Leur niveau d'études est plutôt élevé (Bac+2). La majorité travaille et occupent plus particulièrement des postes de profession intermédiaire et travaillent principalement dans le secteur de l'industrie et des services. Leur niveau de vie est plus élevé que la moyenne de l'échantillon, leur revenu moyen mensuel aides comprises est de 1 880 €. Leur déménagement a été motivé par le souhait de trouver un logement plus grand.

Ce groupe a trouvé assez difficilement le logement, plus particulièrement en raison

d'un loyer trop cher et par manque de ressources stables. Ils sont plus nombreux à avoir mis plus de 6 mois à trouver le logement, et ont plus systématiquement vu leur candidature pour un logement refusée notamment à cause de revenus trop faibles.

Ils louent et vivent dans leur logement en couple marié avec enfants. Ils sont plus nombreux à louer dans le secteur privé, des F3/F4, et des surfaces comprises entre 61 et 80m². Le montant moyen du loyer mensuel charges comprises est le plus élevé de 542 € et leur taux d'effort net est de 28%.