

La crise du logement frappe très durement les étudiants, les familles monoparentales et les bas salaires

Offre insuffisante dans le social et le locatif, augmentation des loyers et des taux d'intérêt freinant l'accès à la propriété... La situation de pénurie conduit à des situations personnelles extrêmes des publics qui jusque-là, malgré les difficultés, parvenaient à se loger.

Par [Véronique Chocron](#)

Publié aujourd'hui à 06h00, modifié à 12h10

Temps de Lecture 6 min.

SEVERIN MILLET

L'agence immobilière a été prévenue par un habitant de l'immeuble, lors de la rentrée universitaire de septembre 2024. Un étudiant vivait dans un box du parking de la résidence, qu'il avait loué, faute d'avoir pu trouver un logement à Bordeaux. « *Le propriétaire pensait louer à quelqu'un qui avait une voiture à stationner*, raconte Thierry Smadja, directeur général délégué d'Evoriel, à la tête des réseaux d'agences Lamy et Oralia. *Nous étions l'intermédiaire pour cette location. En en discutant dans le groupe, plusieurs agents immobiliers se sont mis à avoir des doutes parce qu'ils avaient loué des boxes à des jeunes, en plein coup de feu de la rentrée.* » Depuis, consigne a été donnée aux agences de s'assurer que les étudiants ont bien une voiture et une carte grise avant de leur louer un box.

La crise du logement conduit à des situations extrêmes et touche de plein fouet des publics qui, malgré des difficultés, parvenaient jusqu'alors à se loger. Au point qu'une large majorité de Français (58 %) dénonce désormais des difficultés d'accès au logement (achat, location, logements sociaux) : le sujet est cité en tête devant l'accès aux soins, à l'emploi, à la justice ou aux transports publics, selon un sondage réalisé en septembre 2024 par Ipsos pour le Conseil économique social et environnemental. Cette aggravation de la pénurie a commencé par la hausse brutale des taux d'intérêt, en 2022. La désolvabilisation des acheteurs a enrayé la machine de l'accession à la propriété et a bloqué la construction et le marché du neuf. Les ménages qui souhaitaient acheter leur premier logement sont restés locataires de leur appartement et ne l'ont donc pas libéré.

« *La crise du logement ne fait qu'empirer. Il n'y a pas d'offres. Depuis deux mois, je n'ai jamais plus de deux logements à proposer en location, là où j'en avais toujours eu au minimum une dizaine* », témoigne Paul Pereira, directeur de deux agences Century 21, à Drancy et au Blanc-Mesnil, en Seine-Saint-Denis. Dans son secteur, les loyers ont augmenté de 7 % en un an, « *parce que les propriétaires bailleurs savent qu'ils réussiront à louer* ».

Dans le réseau Guy Hoquet, le loyer au mètre carré a augmenté « *dans toutes les régions sans exception* » en 2024, et notamment de 7,7 % à Paris. Toutes les grandes villes sont affectées : sur le portail immobilier Bien'ici, le loyer médian pour un trois-pièces a bondi de 17,5 % à

Bordeaux, de 12 % à Nice, de 10,5 % à Lyon et de 8 % à Marseille, sur les douze derniers mois.

Les étudiants postulent pour des HLM

Les étudiants en sont les premières victimes. « *Le logement est un poste de dépense si important qu'il conditionne leurs choix. Les jeunes vont plutôt choisir un lieu d'études près de chez leurs parents ou dans une ville où les prix de l'immobilier sont très peu élevés, plutôt que d'opter pour une meilleure formation, où ils seraient éventuellement sélectionnés, mais qui impliquerait des coûts très importants de logement* », souligne l'économiste Xavier Timbeau, directeur de l'Observatoire français des conjonctures économiques.

Une enquête menée en 2023 auprès d'étudiants déboutés de leur demande de logement au Crous de Lyon révèle que 20 % d'entre eux ont renoncé à poursuivre leur cursus à Lyon, et 4 % ont tout bonnement mis fin à leurs études. Dans cette métropole particulièrement attractive, le choix de logement « *se fait, dans la plupart des cas, sous contrainte* » et « *devient presque un non-choix* », « *une charge mentale importante* », note l'observatoire territorial du logement étudiant, dans une étude publiée en juillet 2024. Non seulement 13 % de ceux qui ont décroché un appartement s'en disent insatisfaits, pour des raisons de salubrité ou de taille de l'espace, mais 7 % des répondants ont fait chou blanc ou n'ont trouvé qu'une solution très provisoire.

La situation devient d'autant plus critique que la crise du logement se mêle à la très forte progression du nombre d'étudiants, passés de 2,7 millions en 2019 à près de 3 millions à la rentrée 2024. Si leur émancipation arrive particulièrement tard en Ile-de-France, où 47 % des étudiants habitent encore chez leurs parents (contre 27 % dans les autres régions), des villes de moindre envergure deviennent aussi de moins en moins abordables. « *Il n'y a plus assez de logements [étudiants] pour tout le monde* », notait en novembre 2023 l'Observatoire de l'habitat de Caen, en soulignant une hausse de 15 % du loyer médian pour un T1 en cinq ans, « *ce qui conduit à un renforcement des inégalités d'accès au logement* ».

Symptôme manifeste de ce logement devenu inabordable, les étudiants sont venus en nombre rejoindre la longue file des ménages en attente d'une HLM. En deux ans, de 2022 à 2024, leur nombre a bondi de 23 % (+ 19 000 demandes).

Sur « *l'accès au logement des jeunes, nous n'avons pas assez avancé, notre réponse a été trop timide* », a bien voulu reconnaître Emmanuel Macron en juin 2024 à la veille des législatives provoquées par la dissolution de l'Assemblée nationale. En écho, le premier ministre, François Bayrou, a annoncé, dans sa déclaration de politique générale, en janvier, la création annuelle de 15 000 logements étudiants pendant trois ans. Des engagements déjà pris par le passé, qui n'ont jusqu'à présent pas été tenus.

« La crise enferme »

Les familles monoparentales sont l'autre catégorie de ménages profondément fragilisée par la pénurie des biens à louer et la flambée des loyers. Elles sont quelque 125 000 de plus à avoir fait une demande de logement social entre 2021 et 2024 (+ 22 %). Une demande de HLM sur quatre provient désormais d'un foyer avec un seul parent. « *Il y a encore un an, ces familles parvenaient à se loger en Ile-de-France dans le parc privé. Aujourd'hui, avec un seul revenu,*

ce n'est plus possible, témoigne Paul Pereira, de la Seine-Saint-Denis. Quand le loyer d'un appartement augmente de 50 euros, on peut se dire que ce n'est pas grand-chose, mais avec la règle qui nécessite de gagner trois fois le montant du loyer, cela veut dire qu'il faut présenter un salaire plus élevé de 150 euros. Soit une hausse de revenu de 8 % quand on est un peu au-dessus du smic. Personne dans cette situation n'est augmenté de 8 % ! »

Dans un marché gelé, le logement ne permet plus la fluidité nécessaire pour s'adapter à de nouvelles conditions de vie. « *La crise enferme*, résume Pierre Madec, économiste, coauteur du livre *Les Crises du logement* (PUF, 2018). *Qu'il s'agisse des jeunes chez leurs parents, des couples séparés contraints de continuer à vivre sous le même toit ou des ménages propriétaires qui ne peuvent pas quitter leur maison pour saisir une opportunité d'aller travailler dans une métropole, en raison des fortes divergences de prix de l'immobilier.* »

Nicolas Martinot, patron de dix-huit agences dans plusieurs départements, entre Melun, Reims, Nancy et Dijon, dresse le même constat : « *Il est beaucoup plus compliqué de trouver un logement dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants que dans les petites villes. Bien plus que par le passé*, dit-il. *Les temps de trajet s'allongent, les candidats à la location n'hésitent pas à prendre un appartement à quarante minutes de leur travail ou de leur université. Leur critère, c'est le budget. Le reste – la localisation, la surface ou l'état du bien – passe après.* » Les prix de l'immobilier et les loyers élevés éjectent les Français les moins riches vers la périphérie des grandes villes ou vers les petites et moyennes villes, au prix d'opportunités de carrière sacrifiées et de difficultés de recrutement du côté des entreprises.

Etre actif n'est plus une garantie

Une enquête d'opinion réalisée en avril 2024 par Ipsos pour la Société financière pour l'accession à la propriété (filiale de la Banque postale et de la SNCF) a révélé qu'un salarié sur trois aimerait déménager pour se rapprocher de son lieu de travail, mais parmi ceux qui nourrissent ce projet, seuls 28 % estiment qu'ils y parviendront, compte tenu de leurs moyens financiers. Dans ce même sondage, réalisé auprès d'un échantillon représentatif de 1 000 salariés, un sur quatre affirme avoir retardé la décision d'avoir un enfant faute d'obtenir un logement adapté à ses besoins et ils sont même 39 % chez les jeunes de moins de 30 ans.

Dans les chiffres des demandes de HLM, les dossiers déposés par des couples sans enfant sont d'ailleurs eux aussi de plus en plus nombreux (+ 22 % en trois ans). « *Etre actif ne permet plus de trouver comme avant dans le parc privé, cela veut dire qu'une partie de la France qui travaille n'arrive plus à se loger* », affirme Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, la fédération des bailleurs sociaux. Comme le soulignait au printemps la Fondation Abbé Pierre, 1,3 million de personnes en emploi résident chez leurs parents.

« Il y a des histoires humaines derrière les difficultés à se loger, qui peuvent avoir des conséquences en termes de productivité, d'efficacité de la société, mais aussi de mal-être, prévient Xavier Timbeau. Et cette crise se double d'inégalités criantes et massives entre ceux qui peuvent acheter et ceux qui ne le peuvent pas. »

[Véronique Chocron](#)