Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006

Guillaume Allegre, Guillaume Dollé

▶ **To cite this version:**

Guillaume Allegre, Guillaume Dollé. Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006 : Plus grand... mais à quel prix !. Revue de l'OFCE, 2013, 128, pp.423 - 449. 10.3917/reof.128.0421 . hal-03460860

HAL Id: hal-03460860

https://sciencespo.hal.science/hal-03460860

Submitted on 1 Dec 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES NOUVELLES GÉNÉRATIONS, 1978-2006

PLUS GRAND… MAIS À QUEL PRIX !

Guillaume Allègre et Guillaume Dollé[1]

OFCE

On observe entre 1978 et 2006 une forte augmentation du coût du logement (par m²) relativement au revenu des ménages. Cette augmentation de la cherté relative du logement touche particulièrement les ménages jeunes dont les revenus progressent moins vite que l'ensemble des ménages. Malgré cela, les jeunes ménages vivent dans des logements plus grands en 2006 qu'en 1978. Cette évolution qualitative a eu lieu surtout entre 1978 et 1988 ; elle est nettement moins marquée pour les ménages les plus jeunes. L'intégralité de la très forte hausse du coût relatif du logement par m² se traduit par une hausse du poste logement dans le budget des ménages jeunes. Concernant les conditions de logement, il n'y a pas de sacrifice générationnel : lorsqu'elles vieillissent, les générations les plus récentes bénéficient sans ambiguïté de logements nettement plus grands. Les jeunes résident un peu plus longtemps chez leurs parents, mais ceci s'explique en grande partie par l'allongement des études et la hausse du chômage. Ces éléments plaident pour un réexamen de la situation économique par âge et génération qui tient compte des effets de l'évolution du coût du logement sur le niveau de vie ainsi que sur les transferts de richesse intergénérationnels.

Mots Clés : Logement, Jeunes, Âge, Génération.

De nombreuses études soulignent l'augmentation du coût du logement pour les locataires comme pour les accédants à la propriété. Notre objectif est d'évaluer les effets de l'augmentation de la cherté du logement sur les jeunes et les nouvelles générations,

1. Stagiaire à l'OFCE lors de la réalisation de cette étude.

en termes de conditions de logement et de décohabitation sur une période de 30 ans environ (1978-2006).

Interpréter les éléments descriptifs sur les conditions et les coûts de logement des jeunes pose plusieurs difficultés. Entre 1978 et 2006, la jeunesse s'est transformée. Si l'on définit la jeunesse par la classe d'âge (par exemple les 18-30 ans), la proportion de jeunes « étudiants » ou « en recherche d'emploi » a nettement augmenté alors que celle « en emploi » a beaucoup diminué. De ce fait, ceci se traduit par des revenus d'activité relativement plus faibles aujourd'hui et rend difficile la comparaison de populations aussi différentes. Distinguer les jeunes étudiants des jeunes actifs ne résout pas tous les problèmes. Les jeunes étudiants étant beaucoup plus nombreux aujourd'hui, ils ont des caractéristiques différentes, notamment parce qu'ils proviennent, en moyenne, de milieux plus diversifiés. Il s'agira donc de tenir compte de l'effet de ces évolutions.

Le discours public tend à confondre les inégalités entre classes d'âges (groupes définis par leur position dans le cycle de vie, par exemple les individus âgés de 18 à 30 ans) et les inégalités entre générations ou cohortes (groupes de personnes définies par leur date de naissance, par exemple les personnes nées entre 1983 et 1995), s'appuyant sur le fait, qu'à un moment donné, générations et classes d'âge se confondent[2]. Nous distinguerons ce qui relève de la recomposition du cycle de vie (effet âge) de ce qui relève des inégalités entre générations successives (effet cohorte ou génération). Tandis qu'une personne change d'âge mais pas de cohorte, des évolutions peuvent affecter un âge sans affecter de manière persistante une cohorte spécifique ou, au contraire, affecter des cohortes spécifiques sans bouleverser la hiérarchie entre les âges.

Le logement des jeunes a déjà fait l'objet de nombreuses contributions et nous ne pourrons éviter de renouveler des constats qui ont déjà été dressés. L'augmentation du coût du logement pour les ménages jeunes est soulignée dans les études récentes sur le sujet (Driant, 2008 ; Fauvet, 2009 ; Kesteman, 2010).

2. En 2013, les deux groupes cités en exemple se confondent. Toutefois, en 2014, les individus âgés de 18 ans ne seront pas les mêmes qu'en 2013, ce qui peut faire apparaître un « effet cohorte », tandis que les individus nés en 1995 auront un an de plus (effet âge). L'utilisation d'enquêtes réalisées à des périodes différentes permet ainsi de distinguer l'effet de l'âge de celui de l'appartenance à une cohorte spécifique.

Le Commissariat général au d*éveloppement durable* (CGDD) publie annuellement les comptes du logement. Celui publié en 2009 inclut une analyse historique et générationnelle des taux d'effort (Fauvet, 2009). Les conclusions de notre première partie sont en ligne avec celles de cette étude. Kesteman (2010) présente une synthèse sur les études relatives à l'autonomie résidentielle des jeunes. Les déterminants de l'autonomie résidentielle sont mal connus, notamment le rôle du revenu parental. Celui-ci ne semble pas avoir un effet linéaire sur la probabilité de quitter le foyer parental : l'indépendance résidentielle des étudiants suivrait une courbe en « U » en fonction du niveau de vie de leurs parents (Laferrère, 2005). L'auteure montre que le niveau de confort du logement des parents ainsi que sa localisation jouent un rôle important dans la décision de continuer à résider chez ses parents ou non.

Laferrère et Le Blanc (2004) s'appuient sur la réforme des allocations logement du début des années 1990 pour analyser l'influence de ces allocations sur les décisions de cohabitation avec les parents. Ils concluent que les allocations permettent aux jeunes étudiants de quitter le domicile parental, mais également de vivre dans des logements de meilleure qualité, et moins souvent en cohabitation avec de tierces personnes (hors famille). Contrairement à cette étude, notre approche n'est pas causale. Nous montrons néanmoins que, malgré la généralisation des aides au logement pour les étudiants, le coût net du logement – tenant compte de ces aides – a fortement augmenté pour les jeunes.

Les données :

La source principale de cette étude est l'enquête Logement des années 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006. Environ 30 000 ménages sont inclus dans chaque enquête. Nous avons donc au total 213 000 observations au niveau des ménages et 565 000 observations individuelles. Cette enquête décrit les conditions de logement des ménages dans leur résidence principale. Elle donne des informations précises sur les caractéristiques physiques des logements (dont la taille, le confort sanitaire et la présence de chauffage), les dépenses associées au logement (loyers, charges locatives, remboursements d'emprunt), et les ressources perçues par les différents membres du ménage, y compris les allocations

logement. Avec ces données, nous pouvons donc calculer les taux d'effort des ménages en matière de logement. De plus, l'ancienneté de l'enquête et la taille importante de l'échantillon (43 000 logements en 2006) permettent de retracer les évolutions des dépenses et des conditions de logement par statut d'occupation, âge ou encore par génération. Par « jeunes », nous entendrons ici les personnes âgées de 16 à 30 ans tandis que par « ménages jeunes », nous entendrons ceux dont la personne de référence est âgée de 16 à 30 ans.

1. Le coût du logement augmente fortement entre 1978 et 2006

La mesure du coût du logement dans le budget des ménages s'appuie traditionnellement sur le taux d'effort, rapport entre les dépenses réalisées par les ménages pour leur logement principal et leur revenu disponible (Pirus, 2011). Le taux d'effort net tient compte des allocations logement[3] : il est ainsi obtenu en divisant la charge financière nette des ménages (loyers ou remboursements d'emprunt moins allocations logement) par leur revenu disponible[4]. L'augmentation du taux d'effort des ménages peut refléter une hausse relative des prix de l'immobilier à la location ou à l'achat, ou de meilleures conditions de logements en termes de taille, de confort ou d'installation. Concernant l'évolution de la cherté des logements, il conviendrait donc de distinguer ce qui relève de l'amélioration de la qualité des logements de l'augmentation des prix du logement, à qualité constante, en utilisant par exemple la méthode des prix hédoniques. Ceci est au-delà des objectifs de cet article. Toutefois, nous tenons compte de l'évolution de la taille des logements en calculant un taux d'effort net des ménages par m² de logement, qui correspond au rapport entre les dépenses des ménages par m² de logement et leur revenu disponible. En pratique, pour obtenir le taux d'effort net par catégorie de ménages, nous divisons la charge financière nette totale des ménages par le revenu total des ménages[5]. Le graphique 1 repré-

3. Ici, par convention, les allocations logement viennent réduire le coût (net) du logement. Il aurait également été possible d'ajouter les allocations logement aux ressources des ménages.
4. Le revenu disponible est égal à l'ensemble des revenus nets des membres du ménage y compris les prestations sociales et familiales moins les impôts directs versés.

sente le taux d'effort net par m² pour l'ensemble des ménages, les locataires ainsi que pour les locataires de moins de 30 ans[6]. Les différentes composantes de ce calcul (revenu, dépenses de logement, nombre de m²) sont disponibles en annexe 1.

Le coût du logement, mesuré par le taux d'effort net par m² de logement, a fortement augmenté depuis les années 1970. Tous ménages confondus, le taux d'effort net par m² a progressé d'environ 25 % entre 1978 et 1988, puis est resté constant entre 1988 et 2006. Mais cette stagnation depuis 1988 est expliquée par l'augmentation de la proportion de propriétaires non-accédants[7] parmi les ménages, qui passe de 28,1 % en 1988 à 37,6 % en 2006. Par construction, leur taux d'effort net tel qu'il est calculé ici est égal à 0 % (car les charges ne sont pas prises en compte). En revanche, le taux d'effort net des propriétaires accédants et surtout des locataires n'a cessé de progresser. Si l'on se concentre sur les ménages locataires (qui représentent 43,9 % des ménages en 1978 et 39,2 % en 2006), le taux d'effort net moyen par m² a pratiquement doublé entre 1978 et 2006 : alors que le coût net moyen d'un m² correspondait à 0,14 % du revenu moyen des locataires en 1978, il progresse jusqu'à atteindre 0,27 % en 2006, et ce malgré le développement des aides au logement qui réduisent le coût brut du logement de 19 % en 2006 contre 12 % en 1978[8].

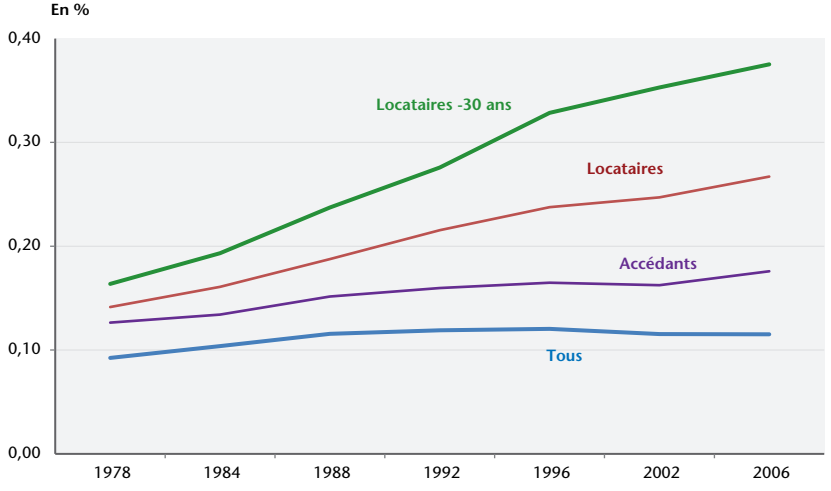
L'effort supplémentaire fourni par les locataires de moins de 30 ans est encore plus élevé et progresse plus vite. Il est multiplié par 2,3 entre 1978 et 2006 : le taux d'effort moyen par m² des jeunes locataires passe ainsi de 0,16 % à 0,38 % alors même qu'ils ont largement bénéficié du développement des aides au logement. La moyenne cache en fait une augmentation des inégalités de taux d'effort par m² supportés par les jeunes ménages locataires. En effet, les taux d'effort élevés augmentent encore plus rapidement que la moyenne : tandis que la médiane est multipliée par 2,5 entre

5. =Σ(Loyers + Remboursements d'emprunts-Allocationslogements)/Σ(Revenu disponible). Ce ratio moyen est beaucoup moins sensible aux erreurs de mesure et aux points aberrants que la moyenne des ratios.
6. Près de 80 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans sont locataires. Cette proportion est relativement constante entre 1978 et 2006.
7. Soit les propriétaires qui n'ont plus de charges d'emprunt pour le logement.
8. Laferrère et Le Blanc (2004) ainsi que Fack (2005) ont montré que les aides au logement ont été largement captées par les propriétaires du fait de leur effet inflationniste sur les loyers.

1978 et 2006, le dernier décile est multiplié par 3 et le premier décile par seulement 1,9.

La différence d'évolution avec l'ensemble des locataires s'explique en partie par une croissance des revenus moins dynamiques pour les moins de 30 ans sous l'effet de l'allongement des études et de l'augmentation du chômage (*cf. infra*)[9].

Graphique 1. Taux d'effort net par m²



Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

2. Les jeunes et les nouvelles générations sont-ils pour autant plus mal logés ?

2.1. Des logements plus grands…

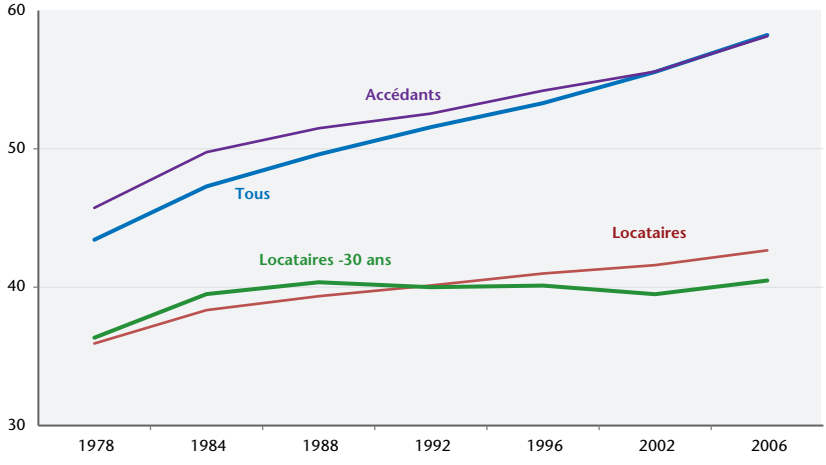
La très forte augmentation du coût relatif du m² de logement (mesuré par le taux d'effort pour un m²) ne se traduit pas par une diminution de la taille des logements occupés par les locataires y compris ceux de moins de 30 ans. Le graphique 2 représente la surface habitable des logements en m² par unité de consommation (uc)[10]pour tous les ménages, les accédants, les locataires, et les locataires de moins de 30 ans. Les locataires de moins de 30 ans ont

9. Notons toutefois que ces enquêtes ne mesurent pas très bien l'ensemble des revenus des étudiants, et notamment les transferts dont ils bénéficient de la part de leurs parents.

réussi à augmenter leur surface habitable par uc jusqu'en 1988, puis l'ont maintenue, malgré la multiplication par 2,3 de l'effort demandé par m². Parallèlement, la surface habitable a nettement augmenté pour l'ensemble des ménages, passant de 43 à 58 m² par uc entre 1978 et 2006, soit une augmentation de 34 %.

Pour les moins de 30 ans, soulignons deux points. D'une part, l'augmentation des inégalités de taux d'effort par m² soulignée précédemment ne s'est pas traduite par une augmentation significative des inégalités en termes de surface habitable. Les évolutions par décile sont en effet comparables à l'évolution de la moyenne. La surface moyenne par uc a augmenté de 11,4 % entre 1978 et 2006 tandis que la médiane a augmenté de 14,3 % (de 35 à 40 m²/uc), le premier décile de 10 % (de 20 à 22 m²/uc) et le dernier décile de 13,3 % (de 53,8 à 61 m²/uc). D'autre part, l'évolution de la surface moyenne par uc entre 1978 et 2006 est comparable pour les jeunes étudiants (+12 %) et les jeunes personnes en emploi (+15 %).

Graphique 2. Surface habitable en m² par unité de consommation (uc)



Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

10. Nous utilisons l'échelle dite OCDE pour toute la période. Elle attribue 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 aux autres personnes de 14 ans ou plus, et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans.

La surface habitable en m² par uc est, selon nous, un bon indicateur des conditions de logement, notamment si l'on entend comparer les âges et les générations. C'est une norme qui nous paraît relativement invariante dans le temps (contrairement au nombre de pièces qui est peut-être plus sensible à des changements de préférence). De plus, si la norme de surface peut varier selon la taille de l'agglomération (une surface plus petite pouvant paraître plus acceptable à Paris que dans une commune rurale), on observe seulement de très faibles évolutions dans la répartition de la population par taille d'unité urbaine entre 1978 et 2006 : l'augmentation de la surface habitable n'est pas liée à un exode de la population des grandes vers les petites unités urbaines.

Par contre, dans cette analyse, nous ne tenons pas compte de l'étalement urbain : à l'intérieur des unités urbaines, les périphéries se sont développées plus rapidement que les centres-villes. L'économie géographique considère traditionnellement que la localisation résidentielle dépend principalement d'un arbitrage entre, d'une part, le coût et la surface du logement et, d'autre part, le coût monétaire et en temps du transport. S'il y a arbitrage entre la taille des logements et leur localisation (en termes de distance au lieu de travail et aux services fournis par la ville), l'augmentation de la surface des logements pourrait surestimer l'amélioration des conditions de logement. On observe bien que la distance entre le domicile et le lieu de travail s'est nettement accrue entre 1982 et 2008 : elle est passée, en moyenne, de 9 km à 14,7 km pour les actifs ayant un lieu de travail fixe hors de leur domicile (François, 2010). Toutefois, cette forte augmentation de la distance domicile-travail (et domicile-études) ne s'est traduite que par une faible augmentation de la durée moyenne de transport (de 20,5 minutes en 1982 à 22,6 minutes en 2008). Dans le même temps, la part d'actifs conduisant une voiture entre le domicile et le travail est passé de 46,3 % à 68,7 %. Le développement de l'utilisation de la voiture a permis des gains de vitesse importants et la périurbanisation ne s'est ainsi apparemment pas traduite par une augmentation importante des durées de déplacement domicile-travail et domicile-études, confirmant « la loi de Zahavi » sur la stabilité des budgets temps de transport (Zahavi, 1974). L'étalement urbain serait la conséquence de la baisse du coût du transport en termes de gains de vitesse. Concernant les jeunes en particulier, l'augmenta-

tion, puis la stabilité de la surface des logements qu'ils habitent, n'est pas compensée par le fait qu'ils auraient été repoussés loin des centres-villes par leurs aînés, entraînant une augmentation importante des durées de transport. Par exemple, Le Jeannic et Razafindranovona (2009) montrent que la durée quotidienne de déplacement est globalement constante entre 1994 et 2008 pour les 18-29 ans (tous statuts confondus) ainsi que pour les élèves et étudiants (tous âges confondus).

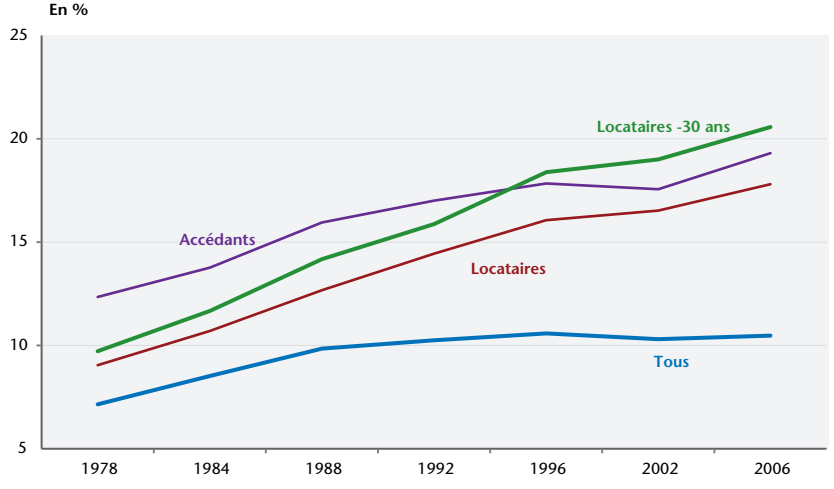
Enfin, nous préférons le critère de m² par uc à celui de surface en m² par personne, afin de prendre en compte l'évolution de la composition des ménages. En effet, la multiplication des séparations de conjoints, la vie en couple plus tardive, l'autonomie des étudiants ont eu pour conséquence une augmentation du nombre de ménages (Laferrère, 1997) et une diminution de leur taille : mesurée en uc, la taille moyenne des ménages passe de 1,78 en 1978 à 1,56 en 2006. Cette diminution a pour effet d'augmenter les besoins de surface par individu car il y a moins de possibilités d'économies d'échelle (les sanitaires, la cuisine, pouvant être partagés jusqu'à un certain point). L'augmentation du nombre de m² par personne surestime donc le gain en confort lorsque le nombre de personnes par ménage baisse.

2.2. *… mais à quel prix !*

Pour les jeunes, l'intégralité de la multiplication par 2,3 de l'effort demandé par m² se répercute sur la part du budget consacré logement : la part du loyer (hors charges) dans le budget des locataires de moins de 30 ans a ainsi été multipliée par plus de deux entre 1978 et 2006 (graphique 3). Ceci pourrait être dû à une très forte inélasticité de la demande de logement au prix (par exemple si la taille des logements est fixe). Sur trente ans, une telle hypothèse n'est pas réaliste. En fait, l'évolution de la surface habitée par les autres catégories de population laisse penser qu'il y a eu une hausse générale de la demande de logement (relativement aux autres biens) : en moyenne, la surface habitable en m² par uc a augmenté de 34 % entre 1978 et 2006 pour l'ensemble des ménages (et de 18 % pour les locataires). Accardo (2007) note ainsi que le poids des dépenses de logement dans la consommation s'accroît régulièrement depuis plusieurs décennies, conjointement à l'augmentation du revenu disponible[11]. Par contre, le logement

n'est pas un bien supérieur : le poids du logement dans la consommation décroît lorsque le revenu augmente. En fait, le logement semble être un bien « normal »[12] dont la consommation, en volume, progresse avec le niveau de vie avec une élasticité comprise entre 0 et 1 : l'élasticité-revenu de la demande de surface habitable est ainsi estimée à 0,6-0,8, ce qui veut dire qu'une progression annuelle de 2,5 % du PIB par habitant implique un accroissement de 70 % de la demande de surface habitable par personne tous les 40 ans (Cavailhès, 2012).

Graphique 3. Taux d'effort net



Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

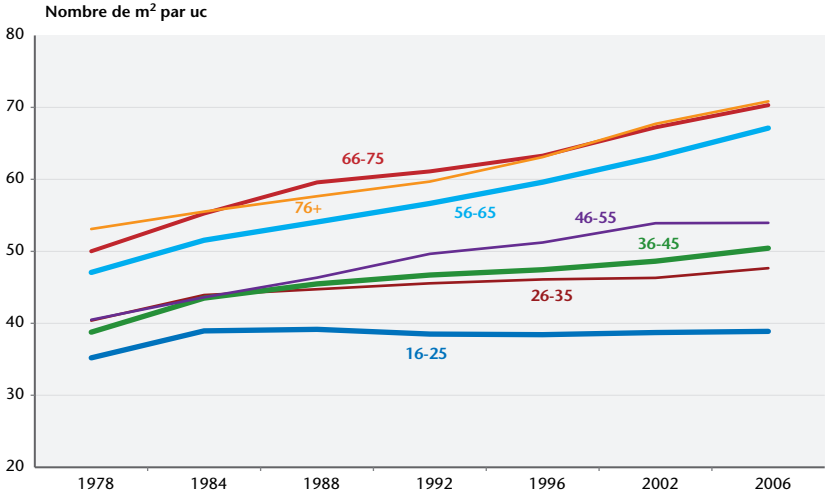
3. Conditions de logement par âge et génération

L'analyse par tranche d'âge de la personne de référence des ménages fait apparaître que ce sont les ménages les plus âgés qui bénéficient le plus de l'augmentation générale de la surface des logements, notamment les ménages dont l'âge de la personne de référence est compris entre 56 et 65 ans (+42,6 % entre 1978 et 2006) et entre 66 et 75 ans (+40,6 %). En comparaison, la progres-

11. Accardo (2007) estime que, depuis 1960, le poids des dépenses de logement dans la consommation a augmenté d'un point par décennie (loyers fictifs inclus).
12. Un bien est dit normal si, lorsque les revenus du consommateur augmentent, il désire acheter davantage de ce bien. Il est dit supérieur lorsque la consommation augmente plus que proportionnellement au revenu (élasticité-revenu supérieure à 1).

sion pour les ménages jeunes est moins rapide, bien qu'ils bénéficient tout de même de plus d'espace en 2006 qu'en 1978 : la surface par unité de consommation progresse de 10,5 % chez les 16-25 ans et de 18,0 % chez les 26-35 ans (graphique 4).

Graphique 4. Surface habitable de la résidence principale en m² par unité de consommation (uc) selon l'âge de la personne de référence du ménage



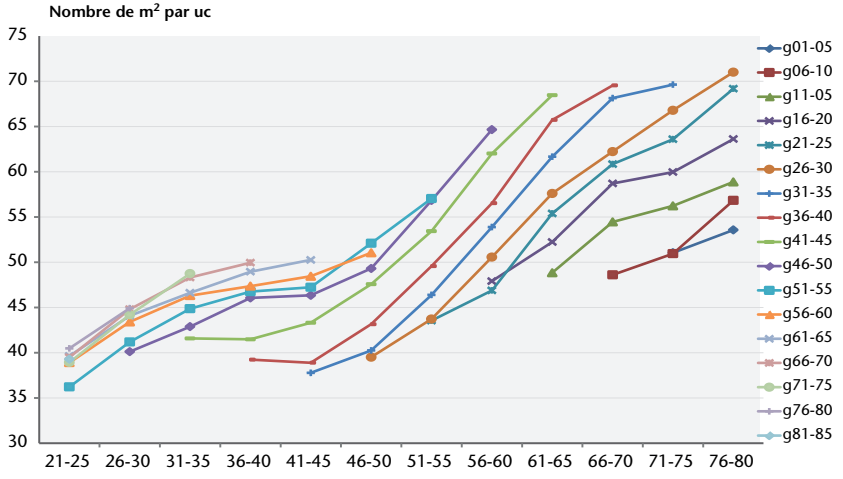
Champ : ensemble des ménages.
Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

Le graphique 5 permet de distinguer l'effet de l'âge de celui de la génération pour les personnes nées entre les périodes 1901-1905 (g01-05) et 1981-1985 (g81-85)[13]. La surface augmente sans ambiguïté jusqu'à la génération 66-70. L'annexe 2a présente les résultats d'une régression linéaire expliquant la surface en m² par uc dont bénéficient les individus ne résidant pas avec leurs parents, par leur âge, leur âge au carré[14] et leur cohorte de naissance. Les résultats confirment l'impression donnée par le graphique 5. Le graphique 6 représente le coefficient de la cohorte issu de cette régression, avec un intervalle de confiance de 95 %. Contrôlé de l'âge, le coefficient augmente jusque pour la cohorte 66-70, ce qui signifie que les cohortes bénéficient de logements de plus en plus grands. Les diffé-

13. L'effet de l'âge se lit sur la pente des courbes tandis que celui de la génération sur la position des courbes entre elles.
14. Ce qui permet de capter les effets non-linéaires de l'âge.

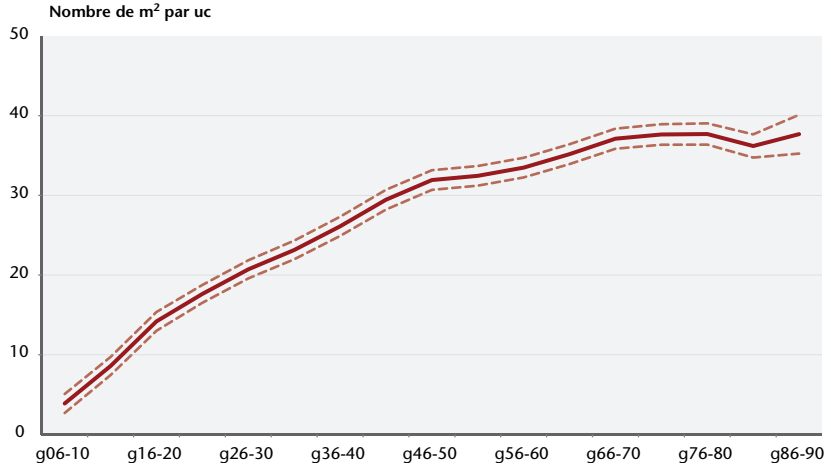
rences entre les cohortes 66-70 et 86-90 sont ensuite non-significatives : globalement, elles bénéficient toutefois de l'augmentation de la surface des logements par rapport aux générations nées avant 1966.

Graphique 5. Surface habitable de la résidence principale en m² par unité de consommation (uc) selon l'âge et la génération de la personne de référence du ménage



Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

Graphique 6. Augmentation de la surface habitable par unité de consommation imputable à l'effet « cohorte »*



* Voir estimation en annexe 2a. L'effet « cohorte » est représenté avec un intervalle de confiance à 95 %. La référence est la génération née entre 1901 et 1905 (g01-05).

Note de lecture : Selon les résultats de la régression, une personne née entre 1951 et 1955 a bénéficié en moyenne, à âge égal, d'une surface habitable plus grande de 32 m² par uc par rapport à une personne née entre 1901 et 1905.

Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

L'annexe 2b présente les résultats de la même régression sur la population des jeunes ne résidant plus chez leurs parents. Nous incluons le statut d'étudiant en variable de contrôle afin de tenir compte de l'augmentation de la population étudiante (qui vit en moyenne dans des logements moins grands). Le graphique 7 représente le coefficient de la cohorte issu de cette régression, avec un intervalle de confiance de 95 %. Le diagnostic est le même : la situation s'améliore jusqu'à la génération 66-70. Pour les cohortes suivantes, les évolutions ne sont plus significatives, mais la puissance statistique est faible pour la génération née entre 1986 et 1990[15].

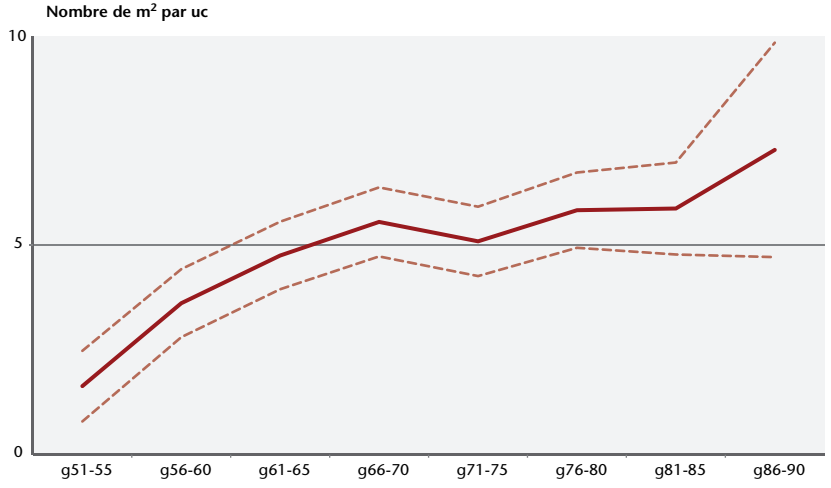
La décohabitation étant plus tardive (*voir infra*), il y a moins de ménages jeunes, ce qui peut engendrer un biais de sélection si l'on compare les ménages jeunes de différentes générations. L'amélioration des conditions de logement jusqu'à la génération née entre 1966 et 1970 pourrait faire l'objet d'un biais de sélection. Nous avons testé cette hypothèse en estimant un modèle en deux étapes permettant de corriger du biais de sélection. Les coefficients de la régression ne sont pas significativement différent du modèle sans sélection : l'augmentation de la surface de logement occupée par les ménages jeunes n'est pas due à un biais de sélection.

Les jeunes bénéficient également de l'élévation générale du confort des logements en matière de sanitaires et de chauffage : alors que seuls 64,4 % des ménages de moins de 30 ans habitaient dans des logements « tout confort » (présence de WC, salle d'eau et chauffage central) en 1978, en 2006 c'était le cas de 95,3 % d'entre eux. Cette amélioration est similaire à celle de l'ensemble des ménages.

On ne peut donc, de ce point de vue, parler de « sacrifice générationnel »[16]. Les nouvelles générations bénéficient de la forte augmentation générale de la surface habitable, même si l'amélioration s'est arrêtée depuis la cohorte 70[17].

15. Fauvert (2009) arrive à la même conclusion mais son analyse portait sur la surface par m^2 par personne.
16. Sur ce sujet, voir également Allègre (2011).
17. On ne peut non plus conclure à une amélioration générationnelle en termes de bien-être puisque la très forte amélioration des conditions de logement est peut-être due à une plus forte valorisation relative des services rendus par le logement.

Graphique 7. Augmentation de la surface habitable par unité de consommation imputable à l'effet « cohorte »* - Jeunes ne résidant plus chez leur parents



* Voir estimation en annexe 2b. L'effet « cohorte » est représenté avec un intervalle de confiance à 95 %. La référence est la génération née entre 1946 et 1950.

Note de lecture : Selon les résultats de la régression, les jeunes nés entre 1966 et 1970 bénéficient *en moyenne, à âge égal, d'une surface habitable plus grande d'environ 5* m^2 *par uc par rapport à une personne née entre 1946 et 1950.*

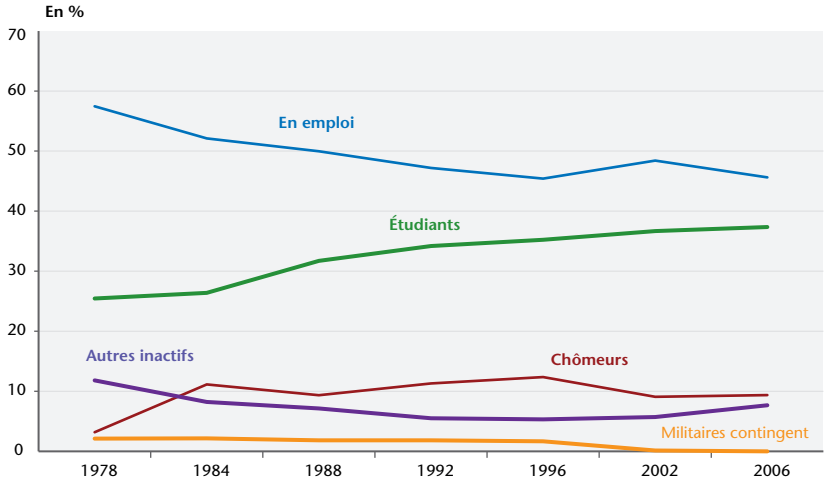
Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

4. L'évolution de la co-résidence parentale

Avec l'augmentation de la durée des études et la montée du chômage, la jeunesse a beaucoup évolué entre 1978 et 2006 (graphique 8). Alors que 57,4 % des 16-30 ans étaient en emploi en 1978, ils ne sont plus que 45,6 % en 2006. Les jeunes sont plus souvent étudiants (37,3 % en 2006 contre 25,4 % en 1978) ou chômeurs (9,4 % contre 3,1 %) et moins souvent inactifs (hors étudiants). Les jeunes de 1978 et 2006 constituent donc deux populations très différentes.

Parallèlement aux statuts d'activité, la co-résidence des jeunes avec leurs parents a évolué entre 1978 et 2006. Durant cette période, l'âge de décohabitation a reculé (graphique 9) : alors qu'en 1978, 48,9 % des jeunes de 22 ans résidaient avec leurs parents, c'est le cas de 57,0 % des jeunes du même âge en 2006. L'âge médian de décohabitation a reculé d'environ un an entre 1978 et 2006. On peut voir sur le graphique 9 que l'évolution entre 1978 et 2006 n'est pas homogène. Le décalage est faible pour la fraction des jeunes qui dé-cohabitent le plus tôt : que ce soit en 1978 ou 2006,

Graphique 8. Statut d'activité des 16-30 ans



Lecture : les « autres inactifs » sont les inactifs non-étudiants, soit les personnes au foyer et les chômeurs découragés.
Sources : Enquêtes Logement 1978-2006, *calculs des auteurs.*

environ 75 % des jeunes résident encore dans le foyer parental à l'âge de 20 ans. Par contre, le décalage est relativement prononcé pour la partie des jeunes qui dé-cohabitent le plus tard : alors qu'environ 25 % des jeunes de 24 ans résidaient avec leur(s) parent(s) en 1978, c'est le cas de presque 40 % de cette classe d'âge en 2006. De ce fait, en 2006, ce n'est qu'à l'âge de 26 ans que la proportion de jeunes résidant avec un parent atteint 25 %, soit un décalage de presque 2 ans par rapport à 1978.

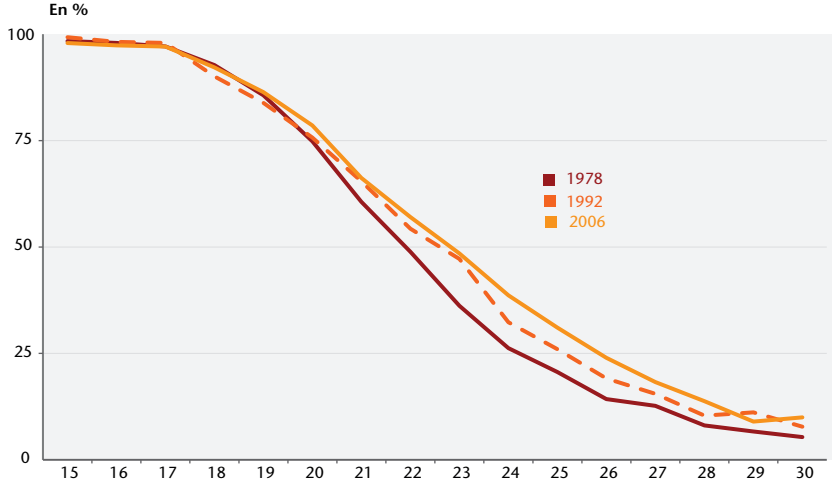
Comment expliquer cette co-résidence plus tardive ? Est-elle le signe d'une moins grande autonomie des jeunes en 2006 qu'en 1978, laquelle pourrait être liée à l'augmentation des coûts du logement ? Dans ce cas, la situation des jeunes en termes de condition de logement ne serait pas aussi favorable que la description faite plus haut. Les déterminants de la co-résidence parentale sont examinés en annexe 3. Le premier modèle examine l'effet de l'année d'enquête[18] sur la probabilité de co-résidence des 17-30 ans, contrôlé de l'âge et du sexe. L'augmentation de la probabilité de co-résidence depuis 1978 est significative au seuil de 5 % pour toutes les années suivantes. Dans le modèle 2, nous contrôlons le choix des

18. L'année d'enquête capte ainsi les évolutions de la probabilité de co-résidence entre 1978 et 2006.

études supérieures. Ceci est important dans la mesure où certains jeunes peuvent choisir de retarder leur départ de la résidence familiale pour bénéficier d'années d'éducation supplémentaires et où le fait d'être étudiant augmente la probabilité de co-résidence[19]. Contrôlée de l'allongement des études, l'augmentation de la co-résidence apparaît moins marquée : il y a augmentation de la co-résidence entre 1978 et 1988 mais l'évolution entre 1988 et 2006 n'apparaît plus significative[20].

Dans le modèle 3, nous contrôlons les statuts d'activité. Contrôlée de la possibilité d'être au chômage, la hausse de la co-résidence apparaît encore moins marquée : l'augmentation de la probabilité de co-résidence entre 1978 et 2002 n'est plus significative. Si l'augmentation entre 2002 et 2006 reste significative, le fait de contrôler par le statut d'activité réduit l'effet de plus de moitié. Ceci met en exergue l'importance de l'allongement des études et de la hausse du chômage pour expliquer l'augmentation de la probabilité de co-résidence.

Graphique 9. Co-résidence parentale par âge et par année d'enquête



Sources : Enquêtes Logement 1978-2006, *calculs des auteurs.*

19. Toutefois, cela n'est pas vrai pour les jeunes dont les parents ne vivent pas dans – ou à proximité – des grandes villes universitaires.
20. Voir également Laferrère (2005) pour une décomposition de l'évolution du taux de co-résidence entre 1984, 1996 et 2001.

Le modèle le plus complet (modèle 4) permet d'analyser l'interaction entre l'année d'enquête et le statut d'activité. Contrôlée de l'âge, pour les individus en emploi ou en études, l'évolution entre 1978 et 2006 n'est pas significative (si les étudiants habitent moins souvent chez leurs parents en 2006 qu'en 1978, c'est parce qu'ils sont en moyenne plus vieux en 2006). Il est intéressant de noter que malgré la hausse du coût net du logement, les étudiants et les personnes en emploi ne résident pas plus longtemps chez leurs parents en 2006 qu'en 1978. Cela ne veut pas dire que la hausse du coût du logement n'a pas d'impact : il est probable que des évolutions structurelles, concernant notamment la norme d'autonomie, ou la localisation territoriale de l'offre de formation, viennent compenser l'effet du coût du logement.

Par contre, l'effet du chômage et de l'inactivité est plus fort sur la probabilité de co-résidence en 2006 qu'en 1978 : non seulement il y a plus de chômeurs chez les jeunes (graphique 9), mais le chômage est un frein plus important à la décohabitation en 2006. Ceci est cohérent avec l'effet attendu d'une augmentation du coût du logement.

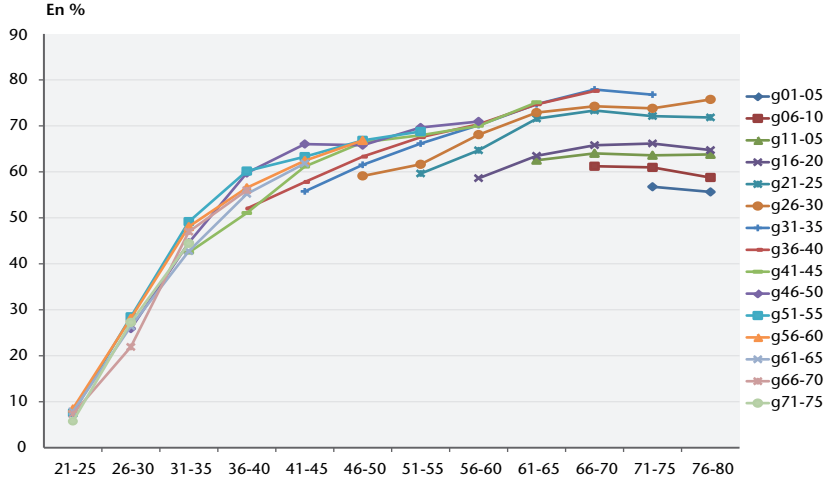
5. Statut d'occupation et accès à la propriété

L'augmentation du coût du logement peut également se traduire par un moindre accès à la propriété pour les populations jeunes et les nouvelles générations. Les ménages jeunes sont le plus souvent locataires dans une proportion qui évolue peu entre 1978 (76,2 %) et 2006 (78,4 %) et, de façon peu surprenante, ils ne sont pratiquement jamais propriétaires non-accédants. Le taux d'accession à la propriété évolue également dans de faibles proportions, variant entre 11 et 15 % selon les années, contrairement à l'ensemble des ménages, pour qui l'accession a connu un pic dans les années 1980 (26,2 % des ménages contre environ 20 % en 1978 et 2006).

Si l'on considère maintenant le taux de propriété par âge et génération, on observe une forte augmentation du taux de propriété entre les générations nées en 1901 et celles nées en 1930 (graphique 10). Les cohortes nées entre 1931 et 1955 accèdent plus tôt à la propriété : elles profitent du pic d'accession à la propriété dans les années 1980. Toutefois, le taux de propriété entre 56 et 60

ans évolue peu pour ces cohortes (autour de 70 %). Les cohortes plus récentes accèdent peut-être un peu moins rapidement à la propriété : la proportion de ménages propriétaires est plus faible aux âges jeunes (voir g66-70 sur le graphique 10). Toutefois, elles semblent rattraper avec l'âge les taux de propriété des autres cohortes. À 50 ans, la cohorte 56-60 a rattrapé le taux de propriété des cohortes précédentes. À 40 ans, la cohorte 66-70 est au même niveau de propriété que la cohorte 56-60 au même âge. Il semble ainsi qu'il faille attendre plus longtemps pour accéder à la propriété mais qu'au final, le taux de propriétaires en fin de cycle de vie soit le même. En fait, plutôt que d'analyser les inégalités d'accès à la propriété entre les générations, il faudrait plutôt se concentrer sur les transferts de richesse opérés par la hausse des prix. Si les cohortes les plus jeunes accèdent toujours à la propriété, elles y accèdent à un coût beaucoup plus élevé. Mais l'observation du graphique 10 devrait nous faire relativiser l'impact intergénérationnel de cet effet richesse.

Graphique 10. Taux de propriété des ménages par âge et par génération



Source : Enquêtes Logement 1978-2006, calculs des auteurs.

En effet, on peut observer que les taux de propriété baissent peu ou pas aux âges les plus élevés. De plus, comme on a vu, les plus âgés vivent dans des logements de plus en plus grands (graphique 5). On peut en conclure, en première approximation, qu'ils vendent peu, y compris pour habiter dans des logements

plus petits[21]. Ce n'est donc probablement pas eux mais leurs héritiers qui profitent de la hausse des prix du logement[22]. Les transferts de richesse liés à la forte hausse des prix de l'immobilier ont ainsi très probablement des effets beaucoup plus importants en termes d'inégalités au sein des jeunes générations (entre ceux qui reçoivent un bien immobilier en héritage et ceux qui n'en reçoivent pas ; entre les villes et les campagnes, sachant que les mobilités sont de plus en plus élevées et que les enfants n'habitent pas nécessairement dans le même type d'agglomération que les parents ; entre ceux qui doivent partager et ceux qui héritent seuls, etc.), qu'en termes d'inégalités entre les générations. De plus, Le Bayon *et al.* (2013) soulignent que recevoir un transfert intergénérationnel (héritage ou plus particulièrement donation) augmente la probabilité d'acquérir un logement, ce qui permet de faire jouer un effet de levier[23] (Timbeau, 2013) et de bénéficier de la non-imposition des « loyers fictifs »[24] (Driant et Jacquot, 2005). Le logement peut ainsi constituer un double facteur de transmission intergénérationnelle des inégalités : non seulement les donations immobilières se traduisent par davantage d'inégalités du fait de la montée des prix de l'immobilier, mais l'accession à la propriété est rendue plus difficile pour ceux qui ne bénéficient pas de transmissions. L'écart de propriétaires entre les cadres ou professions intermédiaires et les ouvriers ou employés a augmenté de 7 points chez les 25-34 ans et de 10 points chez les 35-44 ans depuis le début des années 1990 (Clerc *et al.*, 2011). Le Bayon *et al.* (2013) montrent que les revenus jouent également un rôle plus important dans l'accès à la propriété. Une étude spécifique sur l'impact des

21. Gobillon et Wolff (2009) montrent que deux effets jouent dans le choix des retraités en termes de qualité de logement. Premièrement, ils peuvent profiter d'une mobilité pour ajuster le nombre de pièces de leur logement aux nombres d'occupants, d'autant plus que leurs revenus diminuent lors du passage à la retraite ; mais deuxièmement, ils peuvent également vouloir augmenter la qualité de leur logement, car la retraite implique qu'ils sont plus souvent chez eux. Les deux comportements existent et se compensent. Par exemple, la proportion de ménages qui déménagent dans une plus grande surface lors du passage à la retraite est la même que celle des ménages qui déménagent dans une moins grande.

22. Cette hypothèse reste à confirmer : les propriétaires âgés pourraient également profiter de la hausse de la valeur de leur logement pour moins épargner (ou plus désépargner) que les non-propriétaires (*effet de richesse*).

23. Il y a un effet de levier positif lorsque la rentabilité d'un projet financé par l'emprunt est supérieure au taux d'emprunt. En pratique, l'immobilier est le seul actif pour lequel les ménages peuvent faire jouer un effet de levier.

24. Loyers que les propriétaires occupants peuvent tirer de leur logement en le louant et qui constituent un revenu économique non-imposable.

transferts de richesses inter et intra-générationnels dû à la hausse des prix de l'immobilier mériterait ainsi d'être menée[25].

6. Conclusion

La très forte augmentation de la cherté des logements entre 1978 et 2006 ne s'est pas traduite par de moins bonnes conditions de logement pour les jeunes ménages. La surface de leur logement a augmenté entre 1978 et 1984, avant de se stabiliser. Lorsqu'elles vieillissent, les générations les plus récentes bénéficient sans ambiguïté de la forte augmentation générale de la surface habitable des logements. L'intégralité de la hausse du coût net du logement par m² se traduit par une hausse du budget affecté au logement, alors même que les jeunes ont des ressources relativement moins dynamiques que le reste de la population (même si certains peuvent bénéficier de transferts familiaux mal pris en compte dans les enquêtes). Cela traduit probablement une hausse de la demande pour les services procurés par le logement relativement aux autres biens. Les jeunes résident plus longtemps chez leurs parents, mais ceci s'explique en grande partie par l'allongement des études et la hausse du chômage. Si les jeunes chômeurs décohabitent moins facilement en 2006 qu'en 1978, ce n'est pas le cas des étudiants.

Concernant la propriété, on assiste à une élévation de l'âge d'accès pour les générations récentes plutôt qu'à un recul de l'accès à la propriété.

Ces éléments plaident pour un réexamen de la situation économique par âge et génération[26] qui tiendrait compte des effets de l'évolution du coût du logement sur le niveau de vie ainsi que sur les transferts de richesse intergénérationnels. En effet, si une partie de l'augmentation du taux d'effort net est liée à l'accroissement de la surface habitable des ménages, différentes études montrent une forte hausse des prix relativement aux revenus, notamment à la vente, (Friggit, 2010), ce qui génère des plus-values pour ceux qui vendent, qu'ils aient acquis ou hérités le logement. Même si la hausse des prix peut s'expliquer par des taux d'intérêt faibles (Timbeau, 2013), elle implique des transferts importants entre

25. À l'image du travail de Piketty (2011) sur l'évolution des héritages sur longue période.
26. Voir par exemple l'étude de Bonnet (2010).

ménages et a des effets sur les inégalités entre âges (les plus âgés étant plus souvent propriétaires et propriétaires-bailleurs) et générations, mais surtout au sein des âges et des générations (*via* les transmissions). On peut donc envisager deux pistes pour des études futures : une réévaluation rétrospective de l'évolution du niveau de vie des ménages tenant compte de l'augmentation du taux d'effort au m², et une étude prospective sur l'impact des transferts de richesses inter- et intra-générationnels dû à la hausse des prix de vente des logements.

Références bibliographiques

Accardo J., 2007, « Les structures de consommation évoluent et les écarts entre groupes sociaux se déplacent », *France Portrait Social 2008,* INSEE Références.

Accardo J. et F. Bugeja, 2009, « Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans », dans *Cinquante ans de consommation en France – Édition 2009,* INSEE Références.

Allègre G., 2011, « La jeunesse : génération sacrifiée ? », *Les notes de l'OFCE*, 5.

Arrighi J.-J., C. Gasquet et V. Roux, 2008, « Des mobilités résidentielles de début de carrière moins favorables aux femmes », *Économie et Statistique*, 415-416.

Baron M. et C. Perret, 2006, *Regards croisés sur les étudiants et les jeunes diplômés : déterminants individuels et migrations régionales*, communication au colloque du RESUP, Bordeaux, 8 et 9 juin.

Bonnet C., 2010, « Niveaux de vie : un rattrapage des jeunes générations ? », *Regards croisés sur l'économie,* 7, La Découverte.

Cavailhès J., 2012, « Le choix de la localisation résidentielle des ménages obéit à de bonnes raisons économiques », dans *Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure, Revue du CGDD*, Commissariat général au développement durable.

Clerc M-E, O. Monso et E. Pouliquen, 2011, « Les inégalités entre générations depuis le Baby-boom », *Série des documents de travail de la Direction des Études et Synthèses Économiques*, n° G 2011 / 11, INSEE.

Driant J.-C., 2008, « Le logement des jeunes : une approche statistique », *La lettre de l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale*, 3.

Driant J.-C. et A. Jacquot, 2005, « Loyers imputés et inégalités de niveau de vie », *Économie et Statistiques*, 381-382.

Fack G., 2005, « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », Économie et statistique, 381-382.

Fauvet L., 2009, « Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche historique et générationnelle du taux d'effort », dans *Comptes du logement provisoire 2007*, CGDD/SOeS.

François D., 2010, « Se rendre au travail : distances et temps de transport s'allongent », *La revue du CGDD*, La mobilité des Français – Panorama issu de l'enquête nationale transports et déplacements 2008, CGDD/SOeS.

Friggit J., 2010, « Le prix des logements sur le long terme », CGEDD, URL : http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138.

Gobillon L. et F.-C. Wolff, 2009, « Housing and Location Choices of Retiring Households : Evidence from France », *Documents de travail INED*, 162.

Heckman J., 1979, « Sample selection bias as a specification error », *Econometrica*, 47.

Kesteman N., 2010, « Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes », *Politiques sociales et familiales*, 99.

Laferrère A., 1997, « Les ménages et leurs logements », *Insee Première*, 562.

Laferrère A. et D. Le Blanc, 2004, « Gone with the Windfall: How Do Housing Allowances Affect Student Co-residence? », *Cesifo Economic Studies*, (50) 3.

Laferrère A., 2005, « Quitter le nid : entre forces centripètes et centrifuges », *Économie et statistique*, 381-382.

Le Bayon S., S. Levasseuret et P. Madec, 2013, « Achat de la résidence principale : le profil des ménages français dans les années 2000 », *Revue de l'OFCE/Débats et politiques,* « Ville et logement », 128.

Le Jeannic T. et T. Razafindranovona, 2009, « Près d'une heure quotidienne de transport : les disparités se réduisent mais demeurent », *France Portrait Social – édition 2009*, Insee.

Piketty T., 2011, « On the long-run Evolution of Inheritance: France 1820-2050 », *The Quaterly Journal of Economics*, (126) 3.

Pirus C., 2011, « Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé », *Les revenus et le patrimoine des ménages, édition 2011*, Insee Références.

Timbeau X., 2013, « Les bulles robustes. Pourquoi il faut construire des logements en région parisienne », *Revue de l'OFCE/Débats et politiques,* « Ville et logement », 128.

Zahavi Y., 1974, « Travel Time Budgets and Mobility in Urban Areas », *Report for the US Department of Transportation*.

Annexe 1

Revenu des ménages, charge financière nette, surface en m² des logements et nombre d'unités de consommation, 1978-2006

En euros constants 2006

	Revenu	Charge nette	Taux d'effort	m²	Taux d'effort / m²	Nombre d'unités de consommation	Surface/ Nombre d'unités de consommation
Tous ménages							
1978	24 950	1 783	7,1 %	77	0,09 %	1,78	43,4
1984	47 067	4 010	8,5 %	82	0,10 %	1,74	47,3
1988	57 774	5 686	9,8 %	85	0,12 %	1,72	49,6
1992	68 887	7 061	10,2 %	86	0,12 %	1,67	51,6
1996	71 610	7 579	10,6 %	88	0,12 %	1,65	53,3
2002	81 900	8 439	10,3 %	89	0,12 %	1,61	55,6
2006	89 657	9 391	10,5 %	91	0,12 %	1,56	58,2
Locataires							
1978	23 260	2 103	9,0 %	64	0,14 %	1,78	35,9
1984	41 795	4 472	10,7 %	67	0,16 %	1,74	38,3
1988	49 859	6 318	12,7 %	68	0,19 %	1,72	39,4
1992	57 746	8 338	14,4 %	67	0,22 %	1,67	40,1
1996	57 714	9 269	16,1 %	68	0,24 %	1,65	41,0
2002	64 684	10 688	16,5 %	67	0,25 %	1,61	41,6
2006	65 936	11 738	17,8 %	67	0,27 %	1,56	42,7
Accédants							
1978	35 029	4 324	12,3 %	98	0,13 %	2,14	45,7
1984	65 047	8 954	13,8 %	103	0,13 %	2,06	49,8
1988	77 911	12 427	15,9 %	105	0,15 %	2,04	51,5
1992	94 326	16 040	17,0 %	106	0,16 %	2,03	52,6
1996	97 540	17 396	17,8 %	108	0,16 %	2,00	54,2
2002	113 456	19 921	17,6 %	108	0,16 %	1,94	55,6
2006	126 726	24 467	19,3 %	110	0,18 %	1,89	58,1
Locataires (-30 ans)							
1978	22 888	2 225	9,7 %	59	0,16 %	1,63	36,4
1984	38 986	4 548	11,7 %	60	0,19 %	1,53	39,5
1988	45 615	6 466	14,2 %	60	0,24 %	1,48	40,4
1992	51 931	8 244	15,9 %	58	0,28 %	1,44	40,0
1996	48 790	8 970	18,4 %	56	0,33 %	1,40	40,1
2002	53 807	10 223	19,0 %	54	0,35 %	1,36	39,5
2006	54 950	11 301	20,6 %	55	0,38 %	1,35	40,5

Source : Enquêtes Logement 1978-2006 ; calculs des auteurs.

Annexe 2a

Surface en m² par unité de consommation (uc) selon l'âge et la génération de la personne de référence du ménage

			Number of obs	362 113
			F(19,362113)	1543
			Prob > F	0
			R-squared	0,1147
			Root MSE	24,809
	Coef.	Std. Err.	P>|t|	
ag	0,73	0,02	0,00	
ag2	0,00	0,00	0,00	
g01-05	(ref)			
g06-10	3,89	0,61	0,00	***
g11-05	8,59	0,58	0,00	***
g16-20	14,19	0,60	0,00	***
g21-25	17,63	0,57	0,00	***
g26-30	20,72	0,58	0,00	***
g31-35	23,15	0,60	0,00	***
g36-40	26,11	0,61	0,00	***
g41-45	29,46	0,63	0,00	***
g46-50	31,92	0,63	0,00	***
g51-55	32,45	0,63	0,00	***
g56-60	33,48	0,63	0,00	***
g61-65	35,17	0,64	0,00	***
g66-70	37,11	0,64	0,00	***
g71-75	37,64	0,66	0,00	***
g76-80	37,70	0,68	0,00	***
g81-85	36,19	0,74	0,00	***
g86-90	37,67	1,24	0,00	***
Constante	-14,21	0,75	0,00	***

Note : estimation selon les MCO ; *** : significatif au seuil de 1 %
Lecture : la variable dépendante est la surface en m² par uc ; ag est l'âge de l?individu et ag2, son âge au carré. G01-05 désigne les individus nés entre 1901 et 1905.
Source : Enquêtes logement 1978-2006 ; calculs des auteurs.

Annexe 2b

Surface en m² par unité de consommation (uc) selon l'âge et la génération – Jeunes ne résidant plus chez leurs parents

			Number of obs	62 061
			F(11, 62049)	207,01
			Prob > F	0
			R-squared	0,0484
			Root MSE	17,54
	Coef.	Std. Err.	P>|t|	
ag	1,16	0,39	0,00	***
ag2	-0,01	0,01	0,49	
g46-50	(ref)			
g51-55	1,64	0,43	0,00	***
g56-60	3,62	0,41	0,00	***
g61-65	4,75	0,41	0,00	***
g66-70	5,55	0,42	0,00	***
g71-75	5,09	0,42	0,00	***
g76-80	5,84	0,46	0,00	***
g81-85	5,88	0,56	0,00	***
g86-90	7,27	1,31	0,00	***
Etud	-6,86	0,33	0,00	***
Constante	12,32	2,92	0,00	***

Note : estimation selon les MCO ; *** : significatif au seuil de 1 %
Lecture : la variable dépendante est la surface en m² par uc ; ag est l'âge de l'individu et ag2, son âge au carré. G51-55 désigne les individus nés entre 1951 et 1955.

Source : Enquêtes logement 1978-2006 ; calculs des auteurs.

Annexe 3

Probabilité des 17-30 ans de résider avec leurs parents (logit)

	Modèle 1			Modèle 2			Modèle 3		
	coef	st err		coef	st err		coef	st err	
17	*(ref.)*						*(ref.)*		
18	-1,24	0,09	***	-1,14	0,09	***	-1,17	0,09	***
19	-1,99	0,09	***	-1,78	0,09	***	-1,83	0,09	***
20	-2,55	0,09	***	-2,27	0,09	***	-2,33	0,09	***
21	-3,10	0,09	***	-2,74	0,09	***	-2,76	0,09	***
22	-3,55	0,09	***	-3,13	0,09	***	-3,13	0,09	***
23	-3,96	0,09	***	-3,49	0,09	***	-3,47	0,09	***
24	-4,42	0,09	***	-3,90	0,09	***	-3,85	0,09	***
25	-4,86	0,09	***	-4,31	0,09	***	-4,23	0,09	***
26	-5,20	0,09	***	-4,62	0,09	***	-4,52	0,09	***
27	-5,55	0,09	***	-4,95	0,09	***	-4,84	0,09	***
28	-5,83	0,09	***	-5,22	0,09	***	-5,09	0,09	***
29	-6,10	0,09	***	-5,49	0,09	***	-5,36	0,09	***
30	-6,31	0,10	***	-5,70	0,10	***	-5,56	0,10	***
en emploi							*(ref.)*		
chômage							0,80	0,03	***
étudiant				0,75	0,03	***	0,94	0,03	***
autre inactif							-0,44	0,04	***
contingent							2,05	0,11	***
femme	-0,90	0,02	***	-0,94	0,02	***	-0,86	0,02	***
1978	*(ref.)*						*(ref.)*		
1984	0,08	0,03	**	0,08	0,03	**	-0,02	0,03	
1988	0,21	0,03	***	0,16	0,03	***	0,07	0,03	**
1992	0,24	0,03	***	0,15	0,03	***	0,02	0,03	
1996	0,32	0,03	***	0,21	0,03	***	0,06	0,04	
2002	0,16	0,03	***	0,04	0,03		-0,03	0,03	
2006	0,40	0,04	***	0,25	0,04	***	0,17	0,04	***
const	3,96	0,08	***	3,42	0,09	***	3,30	0,09	***
Pseudo R2		0,356			0,364			0,376	

Note : * significatif au seuil de 1% ; ** significatif au seuil de 5 % ; *** : significatif au seuil de 1 %.
Lecture : la variable dépendante prend la valeur 1 lorsque l'individu réside avec ses parents et 0 sinon. Les variables explicatives sont l'âge, le statut d'activité, le sexe et l'année d'enquête.
Source : Enquêtes logement 1978-2006 ; calculs des auteurs.

Modèle 4								
	coef	st err				coef	st err	
17	*(ref.)*			emploi*	1984	-0,08	0,04	*
18	-1,17	0,09	***	emploi*	1988	0,07	0,04	
19	-1,81	0,09	***	emploi*	1992	0,01	0,04	
20	-2,31	0,09	***	emploi*	1996	0,18	0,04	***
21	-2,74	0,09	***	emploi*	2002	0,11	0,04	***
22	-3,11	0,09	***	emploi*	2006	0,08	0,05	
23	-3,46	0,09	***	chômage*	1984	0,34	0,14	**
24	-3,84	0,09	***	chômage*	1988	0,31	0,14	**
25	-4,23	0,09	***	chômage*	1992	0,37	0,14	***
26	-4,51	0,09	***	chômage*	1996	0,49	0,14	***
27	-4,83	0,09	***	chômage*	2002	0,40	0,14	***
28	-5,10	0,09	***	chômage*	2006	0,62	0,15	***
29	-5,36	0,09	***	etud*	1984	-0,02	0,09	
30	-5,56	0,10	***	etud*	1988	-0,09	0,09	
en emploi	(ref.)			etud*	1992	-0,29	0,08	***
chômage	0,46	0,13	***	etud*	1996	-0,60	0,08	***
étudiant	1,29	0,07	***	etud*	2002	-0,65	0,08	***
autre inactif	-0,73	0,09	***	etud*	2006	-0,10	0,09	
contingent	2,37	0,28	***	autre inactif*	1984	0,01	0,14	
femme	-0,86	0,02	***	autre inactif*	1988	0,17	0,14	
				autre inactif*	1992	0,46	0,13	***
				autre inactif*	1996	0,88	0,13	***
				autre inactif*	2002	0,41	0,14	***
				autre inactif*	2006	0,86	0,17	***
				contingent*	1984	0,13	0,39	
				contingent*	1988	-0,14	0,38	
				contingent*	1992	-0,64	0,33	*
				contingent*	1996	-0,47	0,36	
				contingent*	2002	-0,82	1,36	
cons	3,27	0,09						
Pseudo R2	0,379							

Note : * significatif au seuil de 1 % ; ** significatif au seuil de 5 % ; *** : significatif au seuil de 1 %.
Source : Enquêtes logement 1978-2006 ; calculs des auteurs.