



« PAS DE GARANT, PAS DE LOGEMENT ? »

Analyse de l'impact des systèmes
de garanties locatives
sur le logement des jeunes



Décembre 2020
Une étude de l'UNCLAJ

« Le droit au logement est un droit pour tous. Cependant, force est de constater que le droit au logement ne s'applique pas à tous et notamment aux jeunes. Parmi les questions que pose ce constat, l'accès aux garanties locatives occupe une bonne place. Les associations s'investissent depuis 25 ans pour que ces garanties permettent effectivement l'accès de tous au logement. Des solutions existent et si le dispositif VISALE constitue un véritable progrès, la question de la mise en œuvre de la garantie universelle quelle que soit sa forme, reste ouverte. Comme le montre cette étude, l'UNCLLAJ s'investit pour que les jeunes accèdent universellement à une garantie locative. »

Jean-Michel DAVID, Président de l'UNCLLAJ

Mentions légales :

Cette étude a été réalisée par Lou FONTANAUD dans le cadre d'un stage de fin d'étude de Master Urbanisme et Aménagement, Université Paris Nanterre.

Mise en page : UNCLLAJ

Responsable de publication : Jean-Michel DAVID

Une étude réalisée avec le soutien de la CNAF, du Ministère de la Transition Ecologique - Ministère chargé du Logement, et du Ministère des Solidarités et de la Santé.

Nos remerciements à l'APAGL, la CNL, l'ODENORE pour leur participation à cette étude.

TABLE DES MATIERES

Introduction	4
I. Les jeunes, un public en besoin de garantie	5
A. Garantie locative et besoin de sécurisation	5
1. Le risque, une construction sociale	5
2. Sécurisation du logement	7
3. Une petite histoire du non-recours.....	9
B. Les jeunes : des candidats « peu crédibles » à la location ?	11
1. Injonction à l'autonomie	16
2. Représentation sociale de la jeunesse, un public à risque ?	17
C. Parcours résidentiel des jeunes.....	19
1. Décohabitation, recohabitation	19
2. La location, un choix ?	17
II. La mobilisation d'une garantie locative, une problématique pour tous.....	21
A. La garantie locative un système verrouillé	21
1. Présentation des différents types de garanties	21
B. De la sécurisation à la sélection, la garantie locative du point de vue des bailleurs.....	24
1. Dissiper la peur de l'impayé à l'aide du travail de sélection	24
2. Sécurisation active et choix d'une garantie	28
C. Jeunes locataires et mise en œuvre de stratégies de débrouille.....	30
1. Jeux de séduction et mensonge par légitimation	30
2. Non-recours et acceptation, remise en question des rapports de domination dans les relations locatives	32
3. Que pensent les jeunes de ce système ?	36
D. Un enjeu pour les professionnels de l'accompagnement des jeunes	39
III. Impacts et enjeux de la garantie locative sur le monde du logement	43
A. Les garanties locatives par un tiers privé, de l'inégalité d'accès à la garantie locative à la discrimination à l'accès au logement	43
1. Le garant ou garant solidaire, reproduction des inégalités sociales	43
2. Les systèmes de garanties privées : GLI et nouveaux assureurs, comment tirer bénéfice du risque .	46
B. Les garanties locatives par un tiers institutionnel, une égalité des chances d'accès à la garantie	48
1. Les enseignements de la GRL	48
2. VISALE, un système universel pour les jeunes	50
C. La coexistence des systèmes, facteur de non-recours, d'exclusion et d'inégalités	54
1. Un système déstabilisé par ses différents dispositifs.....	54
2. Dans un objectif d'accès au logement pour toutes et tous, comment penser le système de garanties locatives de demain ?	55
Conclusion.....	58
Bibliographie.....	60
Table des figures	62
Glossaire	62

Introduction

Depuis plusieurs années, l'accès à un logement autonome devient de plus en plus difficile pour la jeunesse, confrontée à de nombreuses injonctions sociales : être indépendant, autonome, faire des études, "se placer" etc., en décalage avec la réalité sociale des marchés du logement et de l'emploi. Cette étude, intitulée « Pas de garant, pas de logement » a pour objectif d'interroger la place du système de garantie et ses répercussions dans l'accès au logement, notamment sur le public jeune. Elle se présente comme premier volet d'un travail engagé par l'Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (UNCLLAJ) portant sur l'accès au logement et le non-recours chez les jeunes aux garanties locatives, au logement social, au DALO et enfin aux aides au logement. Ce premier volet a été réalisé entre avril et septembre 2020, et a pour but d'analyser les garanties locatives en tant que système et en tant que politique publique dans son application aux jeunes (16 à 30 ans), afin d'en faire ressortir les impacts négatifs et positifs sur leur accès au logement au travers d'une compréhension globale des enjeux liés à ce sujet. Elle s'est attachée à rendre compte de la manière dont s'est construit et pérennisé le système de garantie tel qu'on le connaît aujourd'hui au travers notamment de l'appréhension du risque et de la sécurisation, pour pouvoir comprendre le besoin particulier de garantie locative qui pèse sur le jeune catégorisé dans ce système comme étant "à risque". Dans un second temps, il s'agit de réfléchir sur les enjeux de la mobilisation d'une garantie locative non pas seulement du point de vue des jeunes, mais de tous les acteurs concernés par celle-ci à savoir les bailleurs, les jeunes et bien entendu les professionnels du logement jeune. Enfin, pour finir, le système de garantie a été interrogé dans son ensemble pour tenter de mettre en lumière d'une part ses dysfonctionnements, et d'autre part la place primordiale qu'il occupe, bien que discrètement, dans l'accès au logement.

Cette étude s'appuie en premier lieu sur un travail de recherche bibliographique, portant tout à la fois sur l'appréhension du risque et la sécurisation, avec des auteurs comme David Niget et Jean Halpérin, sur les enjeux qui traversent la jeunesse aujourd'hui, avec Sandra Gaviria, Elsa Ramos et Claire Guichet, sur les rapports locatifs, avec Susanna Magri et Renaud Goyer, et bien entendu sur le non-recours, avec Win Von Oorschot, Philippe Warin et Benjamin Vial. Le non-recours qui a été un point de départ de cette étude en tant que dysfonctionnement principal créé par le système de garantie. Cette étude s'appuie également sur une enquête qualitative : avec des observations sur le terrain auprès du réseau CLLAJ ainsi que des entretiens avec des professionnels, des jeunes et des bailleurs privés ; sur une enquête quantitative : avec la diffusion de deux questionnaires à destination des 16-30 ans (307 répondants) et des professionnels de la jeunesse (105 répondants) ; et sur l'analyse et le traitement de données statistiques.

I. Les jeunes, un public en besoin de garantie

Le contrat de location ou contrat de bail d'un logement désigne le fait pour la personne dite *bailleur* de mettre son bien à disposition d'un tiers, le *locataire ou le preneur*, moyennant une somme d'argent, le loyer. La personne qui a en gestion le bien, le bailleur, n'est pas obligatoirement le propriétaire de ce dernier - s'il l'est, il est alors nommé *propriétaire-bailleur* -, la gestion d'un bien immobilier pouvant être déléguée à une personne physique ou morale. Le terme de rapport locatif désigne ici la relation entretenue par le bailleur et le locataire et à travers elle, les enjeux, actions et émotions qu'elle suscite de part et d'autre.

A. Garantie locative et besoin de sécurisation

La garantie locative contribue donc à un système de sécurisation du contrat de bail passé entre les deux parties que sont bailleur et locataire, et plus largement à celui des rapports locatifs qu'ils entretiennent. Bien que le système de garantie locative repose sur des fondements juridiques actés, le choix d'adopter ou non une garantie reste le résultat d'une appréciation individuelle et/ou normée du risque. Ce constat amène à se pencher sur l'essence même de ce qui déclenche le besoin de garantie de la part du bailleur à savoir la prise de risque que représente la mise en location de son bien. Les questionnements autour de la notion de risque restent relativement récents dans l'histoire de la sociologie, en résonance avec les préoccupations écologiques qui émergent dans le courant des années 1970-1980, au moment où entre en scène le principe de précaution, qui responsabilise l'homme vis à vis de son impact sur la planète. Questionner le risque et son impact sur la société, c'est questionner l'individu à la fois dans son individualité et son rapport au monde. Pour comprendre ce phénomène, une approche historique rapide de l'évolution de la perception du risque, puis sur son impact dans le processus de sécurisation du logement semble essentielle.

1. Le risque, une construction sociale

La notion de risque désigne un « *danger, inconvénient plus ou moins prévisible* »¹. Le risque est donc induit par une action ou une situation dite « à risque » et s'apparente à quelque chose de négatif que l'on *crain*t de voir advenir. Afin de se pencher plus attentivement sur ce phénomène et d'en retracer l'histoire dans les grandes lignes, il faut ici rappeler que le risque n'est risque que si il est reconnu et identifié en tant que tel : « *Car si le risque désigne ce qui survient inopinément, il n'en reste pas moins que cet événement doit faire l'objet d'une reconnaissance, d'une définition pour devenir risque* »². Cette identification est complexe car elle est le fruit d'un processus d'intériorisation des situations à risque identifiées par la société (exemple : le feu est dangereux), mais également par l'individu lui-même (exemple : une mauvaise expérience pourra conduire l'individu à redouter une situation non

¹ CNRTL (<https://www.cnrtl.fr/etymologie/risque>) consulté en Juillet 2020

² David NIGET, *Pour une histoire du risque: Québec, France, Belgique*, Editions Presse universitaire de Rennes, Presse de l'université du Québec, 2012.

identifiée comme « à risque » par le passé). Ainsi, cette perception est tout à la fois individuelle et sociale. Si elle se base sur des faits rationnels, la peur du risque est très largement influencée par les représentations collectives qui se sont construites autour du risque en question. A titre d'exemple, la peur des requins est une peur qui joue sur l'imaginaire qui s'est forgé au cours des siècles sur l'animal alors même que moins de 10 morts par an lui sont dommageables contre 830 000 décès dû aux moustiques³. Cet exemple montre la façon dont notre appréciation du risque est influençable et changeante, pour ne pas dire faussée. La construction individuelle et sociale du risque explique les manières dont il a été appréhendé au fil des siècles jusqu'à nos jours.

De même qu'elle guidait les mœurs et valeurs de nos sociétés occidentales, la religion va, depuis l'Antiquité jusqu'à la fin du Moyen Âge, bloquer la réflexion sur la notion de risque au profit du sentiment de « *sécurité [qui] résidait essentiellement, et presque exclusivement, dans la confiance en Dieu.* »⁴. Les événements à venir n'étant pas de la volonté des hommes mais imputables au destin, seules les bonnes actions pouvaient prévaloir contre une mauvaise récolte ou un mauvais placement d'argent. En effet, dans les représentations, le risque est associé à la Nature, immaîtrisée et immaîtrisable.

A la Renaissance, alors que la religion perd peu à peu de son emprise sur les Hommes, et que peu à peu la Nature devient maîtrisable par les progrès techniques, l'explication divine tend à s'effriter. Ce changement de paradigme marque un basculement entre la croyance quasi ineffable en la fatalité et la responsabilisation de l'homme en tant que maître de son destin, responsable de ses propres malheurs ou mauvais choix. L'on commence alors à justifier de décisions au nom de l'avenir et du risque potentiel que ces dernières peuvent représenter. L'intervention divine si elle reste inscrite dans les mœurs, cohabite avec ce qui adviendra plus tard comme étant le principe de précaution. Cette idée, va radicalement changer la donne, car si l'on pense ainsi que l'erreur est humaine, elle peut être contrée, la question devient : comment ? En ne prenant pas de risque, car « [...] *les risques ne se résument pas aux conséquences et aux dommages déjà survenus. [...] En ce sens, les risques désignent un futur qu'il s'agit d'empêcher d'advenir.* »⁵. L'émergence de ce système de prévention du risque est parallèle à la transition de nos sociétés occidentales d'un primat du collectif sur l'individu, formalisé à travers la religion notamment, vers celui de l'individu sur le collectif. Cela induit de fait la « nécessité » pour l'individu de se prémunir contre les risques liés à sa relation avec les altérités du collectif. L'on comprend bien ici que la reconnaissance d'un risque éventuel pousse à l'action, il y a une dimension proactive.

Étroitement liées à la notion de risque, les probabilités existent depuis longtemps au travers des jeux de hasards au cours desquels ont commencé à être évaluées les chances de l'une ou l'autre des parties à l'emporter. Alors que les jeux de hasard se complexifient avec des parties demandant par exemple de remporter plusieurs manches d'affilées, une vision périphérique de ce qui pourrait arriver devient nécessaire pour espérer remporter la mise. Cette complexification va pousser les mathématiciens à se pencher sur ce que nous connaissons aujourd'hui sous le nom de « probabilité » avec des penseurs italiens tel que Luca Pacioli⁶ Tartaglia⁷ et Girolamo Cardano⁸. Pourtant, il faudra attendre 1657 pour

³ <http://www.slate.fr/story/144813/animal-dangereux-homme-moustique#>

⁴ Jean HALPÉRIN, « La notion de sécurité dans l'histoire économique et sociale », Revue d'histoire économique et sociale, 1952.

⁵ David NIGET, *Pour une histoire du risque: Québec, France, Belgique*, Editions Presse universitaire de Rennes, Presse de l'université du Québec, 2012.

⁶ Luca PACIOLI, 1447-1517, moine franciscain connu pour être le théoricien de la comptabilité.

⁷ Niccolo FONTANA dit Tartaglia "le bègue" 1500-1557 mathématicien italien

⁸ Girolamo CARDANO, dit Jérôme Cadran 1501-1576 Médecin, mathématicien et philosophe italien.

que Christiaan Huygens⁹, largement inspiré des travaux de Blaise Pascal, théorise les probabilités dans son ouvrage intitulé *Calcul des probabilités, travaux de mathématiques pure*¹⁰.

Il est essentiel de comprendre ici que les probabilités vont profondément changer la perception du hasard et de l'appréhension du risque en faisant de ces derniers des objets quantifiables, et de leur appréciation une science. L'on s'écarte du mysticisme associé au hasard et à l'avenir, dans la mesure où une approche par les probabilités offre un avis objectif sur ce futur incertain. Ce premier pas est pour ainsi dire ce qui a ouvert la voie au système qui est actuellement le nôtre à savoir le système assurantiel, l'objectif étant de s'assurer que le risque, l'événement redouté, *néfaste*, n'advient pas. L'on se réfère en utilisant le terme « néfaste » à la définition du risque donnée par le biologiste Bernard Chevassus-Au-Louis : « *J'appellerai « risque » un phénomène qui présente deux caractéristiques : être non-inéluctable et, surtout, avoir des effets considérés comme néfastes par la société.* »¹¹. Cette définition est très importante car elle souligne deux traits fondamentaux de la catégorisation d'un phénomène en tant que risque :

- D'une part sa connotation négative, car comme mentionné plus haut un risque est une chose que l'on a peur de voir advenir, c'est cette peur qui le catégorise en tant que tel et qui le rend réel
- D'autre part l'idée de sa non-inéluctabilité et donc de la possibilité de le contrer.

Avec la généralisation des assurances, on assiste par la suite à une remise en question du schéma classique d'attribution de la faute, brisant le lien direct « *entre le comportement dommageable et le dommage subi.* »¹² Ce système assurantiel se base sur l'anticipation du risque venant modifier la notion même de responsabilité : « *L'incertitude n'exonère pas la responsabilité, au contraire, elle la renforce en créant un devoir d'anticipation des risques* »¹³. Ne pas se prévaloir du risque, ne pas avoir pris de « précaution » devient une faute en soi, comme si l'acceptation de la responsabilité humaine rendait capable de tout éviter. Ce constat a un impact fort sur la perception même de la culpabilité, comme l'illustre l'assurance automobile obligatoire, dont la non-souscription en cas d'accident est considérée comme un délit¹⁴ en soi. Cette représentation est dommageable dans la gestion du risque, et particulièrement dans celle des risques locatifs. Car si l'individu est seul responsable des événements qui se produisent, cela pose la question de la reconnaissance du risque social, c'est à dire un « *événement qui peut avoir un effet négatif sur le revenu, comme par exemple la perte d'emploi, ou qui peut entraîner une augmentation des dépenses, comme la maladie ou la naissance d'un enfant* »¹⁵.

2. Sécurisation du logement

A travers l'histoire du risque et de la sécurisation « *ce fut lorsque l'intervention divine ne parut plus nécessaire aux hommes pour expliquer des événements qui devenaient, pour eux, d'ordre purement*

⁹ Christiaan HUYGENS, mathématicien, astronome et physicien néerlandais

¹⁰ Ouvrage disponible dans la base de données Gallica de la Bibliothèque Nationale de France (<https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k77862v.texteImage>)

¹¹ Bernard CHEVASSUS-AU-LOUIS, *L'analyse des risques : L'expert, le décideur et le citoyen* Editions Quae, 2007.

¹² Pierre LASCOUMES, « La précaution comme anticipation des risques résiduels et hybridation de la responsabilité. ». *L'Année sociologique*, Presses Universitaires de France, 1996.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Site du Ministère de l'économie de la finance et de la relance : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/risques-conduire-sans-assurance> consulté en septembre 2020

¹⁵ Site <https://www.schoolmouv.fr/> consulté en juillet 2020

humain »¹⁶. C'est ainsi que selon Jean Halpérin¹⁷ ont été légitimés et même encouragés les calculs coût/avantages pour bientôt devenir la norme, servant de modèle de compréhension des comportements humains en société : la rationalité des acteurs, sur laquelle est fondée toute la pensée économique, débordant sur les représentations collectives.

La notion de sécurité qui découle de ce constat va par la suite s'avérer cruciale dans cette analyse. Toujours d'après Jean Halpérin, la sécurité est tout à la fois un sentiment et un fait : On a d'une part une « sécurité active » prodiguée par l'institution, l'état par exemple ou les groupes sociaux ; et « le besoin de sécurité » qui se manifeste à partir du sentiment ou de la conscience d'insécurité pouvant revêtir un caractère individuel ou collectif. Ainsi, l'on peut considérer que « La sécurité est un état d'esprit en même temps qu'un fait objectif »¹⁸, c'est à dire que si se sentir en sécurité relève d'appréciations individuelles, lorsque l'on est en sécurité c'est un fait concret et ce même si l'on ne se sent pas comme tel.

L'on cherche ici à poser les premières pierres d'une réflexion sur le logement et plus particulièrement sur les garanties locatives qui, au même titre que les assurances¹⁹, ont pour but tout à la fois de créer un sentiment de sécurité et sous certaines conditions (indiquées dans les contrats d'assurance), de réparer le dommage subi. En creusant sur le fonctionnement des assurances, on se rend compte néanmoins que « l'assurance génératrice de sécurité est une marchandise qui se paie comme tout autre, et, pour acheter cette sécurité, il faut avoir de quoi »²⁰, en somme elles monétisent tout à la fois l'incertitude et le besoin humain de se sentir en sécurité. C'est donc ce besoin de se sentir en sécurité qui est à l'origine de la volonté de sécurisation de ses biens et dans une autre mesure de sa personne. En ce qui concerne plus particulièrement les garanties locatives, l'on pourrait légitimement se demander de quelle manière ce besoin a fini par s'instaurer en système établi. Cela questionne sur l'adéquation entre un système normé et des sentiments individuels tels que l'appréciation du risque et de la sécurité.

Pour tenter de dégager des éléments de réponse, il faut se pencher succinctement sur l'histoire de la location et de sa sécurisation en s'appuyant sur les travaux de Susanna Magri, sociologue spécialisée sur la question urbaine et plus particulièrement le logement. Dans son ouvrage *Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location*, elle explique qu'au XIXe siècle, à Paris, les rapports de location sont étroitement liés au prix du loyer : pour les boutiques et appartements les plus chers sont mis en place des baux tandis pour les autres de simples accords verbaux ou écrits appelés « location » suffisent. Il en va de même pour le traitement des impayés et les préavis de départ. En effet pour les petits loyers de 400 franc et moins, un « juge de paix » statuait sur toutes les réclamations le 8 ou le 15 du mois (selon le paiement trimestriel) : « Lorsque le propriétaire veut l'expulsion du locataire récalcitrant, une grande rapidité de procédure lui est assurée s'agissant des «petits» loyers: les juges de paix tiennent audience spéciale les jours d'échéance »²¹. Compte tenu des loyers concernés, les expulsions touchaient particulièrement les plus pauvres, les ouvriers par exemple dont la situation professionnelle était assez instable et que le paiement trimestriel des loyers mettait d'autant plus en difficulté.

¹⁶ Jean HALPÉRIN, « La notion de sécurité dans l'histoire économique et sociale », Revue d'histoire économique et sociale, 1952.

¹⁷Jean HALPÉRIN (1921-2012), universitaire et intellectuel Suisse, spécialiste de la *pensée juive*.

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Certaines garanties locatives sont d'ailleurs des assurances, sujet évoqué ci-après.

²⁰ Jean HALPÉRIN, "La notion de sécurité dans l'histoire économique et sociale", Revue d'histoire économique et sociale, 1952.

²¹ Susanna MAGRI, « Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location », Revue française de sociologie, 1996 : 397-418.

En ce qui concerne les plus riches, les choses étaient bien plus complexes et l'expulsion quasi inexistante. En cas d'impayé, le propriétaire pouvait tout simplement saisir les biens du locataire, que ce soit une résidence privée ou un fonds de commerce. Susanna Magri explique d'ailleurs que : « *Face à l'excès de pouvoir du propriétaire et du concierge, le locataire démuné ne recourt qu'exceptionnellement à la justice. Le juge intervient en cas de dispute grave, verbale ou physique, sollicité par le propriétaire qui en est toujours la victime* »²². Compte tenu du pouvoir que détenait le propriétaire d'un bien, l'hypothèse avancée est que la peur de l'impayé n'avait que peu de répercussions sur ce dernier mais devait en revanche être une lourde charge économique et psychologique sur le locataire.

Si des organisations de locataires commencent à voir le jour dès le début du XXe siècle, c'est véritablement l'entrée dans la Grande Guerre et les mesures prises par le gouvernement qui vont faire basculer les rapports entre locataires et propriétaires. En effet, compte tenu de la situation, l'Etat met en place un moratoire visant la suspension des loyers et le gel des procédures d'expulsion. Ces mesures sont vivement contestées par les propriétaires qui n'obtiendront pas gain de cause puisque, continuant dans sa lancée, l'Etat va décider un maintien des baux en place et bloquer le prix des loyers durant l'entre-deux-guerres²³. L'équilibre des droits va progressivement se mettre en place car les locataires vont avoir la volonté de faire respecter ces lois en saisissant la justice : « *ainsi, la "sécurité du foyer" en vient à être réclamée comme un « droit »* » de même que « *conserver la jouissance du logement lorsqu'il est provisoirement impossible d'en régler le loyer* »²⁴.

La remise en question du rapport de domination entre propriétaire/locataire, semble avoir poussé les propriétaires à chercher d'autres moyens de se sécuriser. En effet, ne se sentant plus protégé par les pouvoirs dont il disposait pour prévenir le risque (notamment l'expulsion des locataires ou la saisie sur biens), le propriétaire a dû trouver des moyens de se sécuriser de manière « active » avec la garantie, et psychologique avec le processus de sélection.

3. Une petite histoire du non-recours

La question du non-recours aux droits se pose dès les années 1930 au Royaume-Uni avec le « *non-take up of social benefits* »²⁵, tandis qu'en France il faudra attendre les années 1970 avec les travaux d'Antoinette Catrice-Lorey, qu'elle réalise pour la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF) en 1976. S'appuyant sur les travaux de Pierre Bourdieu, elle s'attache à mettre en lien non-recours et « *facteur socioculturel* » (origine sociale, culturelle, niveau de diplôme, statut professionnel) et pointe ainsi du doigt le décalage entre le droit formel et les chances réelles d'accès aux droits.

Il faudra néanmoins attendre les années 1990 pour que le thème du non-recours soit mis à l'agenda et que l'on s'en empare dans le monde de la recherche. Suite aux remontées de la part de ses différentes caisses sur les difficultés de mise en place des aides sociales et la diversité du public accueilli, la CNAF prend l'initiative en lançant une série de travaux sur le sujet du non-recours aux droits sociaux. En 1996 elle publie un numéro très important de sa revue ayant pour sujet le non-recours; c'est alors qu'émerge une première définition du phénomène : « *On parle de non-recours à une prestation sociale lorsqu'une personne ne perçoit tout ou partie d'une prestation à laquelle elle a droit* »²⁶.

²² *Ibid*

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid*

²⁵ Littéralement la non-prise des bénéfices sociaux

²⁶ VAN OORSCHOT, Math, 1996. IN B. Vial, « Le non-recours des jeunes adultes à l'aide publique » *Revue de littérature*, INJEP Notes & rapports, 2018.

Quand l'ODENORE (Observatoire des non-recours aux droits et services) reprend ce thème et va élargir la définition du non-recours aux offres non-marchandes et propose la définition suivante : « le *non-recours renvoie à la situation de « toute personne qui – en tout état de cause – ne bénéficie pas d'une offre publique, de droits et de services, à laquelle elle pourrait prétendre »*²⁷ .

La prise en compte des offres non-marchandes va alors ouvrir de larges possibilités dans le champ de la recherche sur le non-recours et ses causes. On ne va plus parler seulement en termes « d'éligibilité aux droits sociaux », notion qui est de fait très difficile à appréhender au vu du « *contexte de déstabilisation des statuts sociaux des individus vis à vis de l'emploi et de la protection sociale »*²⁸, autrement dit à l'alternance et à l'instabilité des situations de vie. Vont être pris en compte également les changements rapides des conditions d'accès et des modalités des offres sociales. On retrouve une fois de plus un « *écart entre l'éligibilité théorique (telle qu'elle est affichée, si tant est que cela soit le cas) et l'éligibilité pratique (telle qu'elle se joue concrètement dans l'interaction entre les logiques institutionnelles, les pratiques professionnelles, et les expériences des destinataires des politiques publiques) »*²⁹.

Les recherches sur le non-recours et leur entrée sur la scène politique sont mises à mal dans les années 2000 avec une montée en puissance des discours politiques sur « l'assistanat » et la fraude aux prestations sociales qui vont entretenir l'idée d'un « *caractère « fraudogène » du système de protection sociale »*³⁰.

Ces discours vont avoir de graves répercussions et inciter les destinataires des politiques publiques à discipliner leur rapport à l'offre publique, en adoptant notamment un usage modéré sinon limité de l'aide sociale. « *Les discours politiques et médiatiques mettant en doute les situations et les intentions des demandeurs [...] cherchent à dissuader non seulement ceux qui voudraient tricher, mais aussi l'ensemble des personnes éligibles à recourir à leurs droits. Ils mettent en cause leur légitimité au travers d'une rhétorique qui agite le spectre de l'assistanat comme vecteur de fraude : demander une aide est représenté comme un acte potentiellement abusif sinon frauduleux »*³¹. Ce type de propos va également attiser, ou même forger, de nouveaux conflits entre les différents groupes sociaux et entretenir une méfiance pour les destinataires de l'aide sociale, tout en stigmatisant d'avantage les populations les plus fragiles.

Ces discours vont avoir comme effet inattendu de pousser le non-recours sur le devant de la scène politique. En 2012, pendant la campagne des élections présidentielles, les médias s'emparent du sujet, notamment lors de la sortie du Rapport du Comité National d'évaluation du Revenu de Solidarité Active (RSA) publié en 2011. En effet ce rapport révèle que 68% des personnes éligibles aux RSA n'en ont pas été bénéficiaires. Le montant des non-dépenses du RSA s'élèvent alors à 5,3 milliards d'euros, soit un montant largement supérieur au montant estimé des fraudes sur l'ensemble des prestations sociales. L'argent non-utilisé du budget alloué aux aides sociales, s'il peut être vu tout d'abord comme une économie pour l'Etat, est à long terme une perte à gagner pour l'ensemble de la société. En effet pour les auteurs du rapport du Conseil Économique Social Environnemental de 2017 « Arrêtons de les mettre dans des cases. Pour un choc de simplification en faveur de la jeunesse », Célia Vérot et Antoine Dulin, il faut voir la lutte contre le non-recours comme « *un investissement social, politique et*

²⁷ Ibid

²⁸ Benjamin VIAL, « Le non-recours des jeunes adultes à l'aide publique », *Revue de littérature*, INJEP Notes & rapports, 2018.

²⁹ Ibid

³⁰ Ibid

³¹ GAJDOS, WARIN, 2013. IN B. VIAL, « Le non-recours des jeunes adultes à l'aide publique », *Revue de littérature*, INJEP Notes & rapports, 2018.

économique »³². L'aide apportée par les offres sociales va en effet servir à « investir dans l'avenir » en misant tout simplement sur les personnes : « *Garantir à chaque jeune un accès égal aux droits sociaux et à la qualification, c'est assurer son avenir et au-delà celui de notre modèle social. En effet, investir dans une politique ambitieuse pour la jeunesse, dans un modèle de société fondé sur la connaissance, c'est offrir à notre pays les leviers de son développement économique et reconnaître qu'elle a toute sa place pour y contribuer. Il ne s'agit pas d'une charge supplémentaire mais bien d'un investissement pour permettre à chaque jeune d'avoir confiance en l'avenir.* »³³.

Après les élections de 2012, le gouvernement Ayrault montre sa volonté de s'engager contre le non-recours. En 2013, Marisol Touraine, alors ministre des Affaires Sociales, dira : « *le problème des pauvres, ce n'est pas la fraude, c'est le non-recours aux droits* ». La mise en place d'un Plan pluriannuel sur la réduction des inégalités et la prévention des ruptures est décidé avec pour premier angle d'attaque : « *Accès aux droits : lutter contre le non-recours et sécuriser les aides* ». Les deux mots d'ordre de ce plan sont la "non-stigmatisation" des demandeurs et bénéficiaires et le « juste droit » qui signifie que chacun doit pouvoir bénéficier des aides publiques auquel il est éligible.

La naissance tardive de la prise en compte du non-recours sur la place publique et de sa difficulté à s'installer durablement comme problème social s'appuie sur des normes, des valeurs et des représentations collectives profondément ancrées en France. En effet, la prise en compte du non-recours remet en question l'efficacité des politiques sociales de l'Etat, et l'on a longtemps préféré considérer le non-recours comme la volonté du non-recourant à se débrouiller par lui-même. De plus, la société française se revendiquant méritocratique impose une injonction à l'autonomie et à la réussite personnelle dans un système fondé sur l'éthique de la responsabilisation individuelle. Injonction d'autant plus forte sur la jeunesse, à qui l'on souhaite faire intérioriser les normes sociales dominantes.

D'un point de vue technique, la complexité et le chevauchement des diverses mesures vont accroître, sinon rendre impossible, la remise à plat des fonctionnements établis. Le non-recours apparaît également comme miroir d'un système aux nombreuses failles qui peine à se montrer résilient et qui est bien sûr capable de commettre des erreurs. « *L'existence de non-recours remettrait en cause l'équité et l'efficacité du système de protection sociale* »³⁴.

B. Les jeunes : des candidats « peu crédibles » à la location ?

Dans cette partie, il s'agit de comprendre étape par étape la place spécifique des jeunes dans la société et dans les rapports locatifs, pour tenter de mettre en lumière les enjeux auxquels est confronté ce public dit « à risque » ou « peu crédible » dans la machine des garanties locatives. Pour ce faire, il faut s'intéresser dans un premier temps au devoir, ou à l'injonction, de « devenir adulte » dans une société en constante mutation et sur cette période floue qu'est la « jeunesse ». Dans un second temps, il s'agit de rendre compte des représentations sociales attachées « aux jeunes » aux travers différents regards, pour comprendre la place de ces dernières dans les rapports locatifs.

³² Célia VEROT et Antoine DUBLIN IN B. Vial, «Le non-recours des jeunes adultes à l'aide publique», *Revue de littérature*, INJEP Notes & rapports, 2018.

³³ *Ibid*

³⁴ Wim VAN OORSCHOT, Antoine MATH, « La question du non-recours aux prestations sociales. In: Recherches et Prévisions ». *Accès aux droits. Non-recours aux prestations. Complexité*, 1996 :5-17

1. Injonction à l'autonomie

Etre indépendant, autonome, adulte. Autant de termes qui se superposent et s'entrecroisent pour tenter d'illustrer un phénomène difficilement quantifiable : celui de la fin de la jeunesse. Pour bien saisir les enjeux qui gravitent autour de ces notions, il faut dans un premier temps comprendre que si ces termes sont bien souvent interchangeables, ils ne désignent pas les mêmes choses.

Il faut revenir tout d'abord sur ces deux premières notions que sont l'autonomie et l'indépendance : pour reprendre la formulation d'Elsa Ramos, sociologue spécialiste des questions relatives à la famille et la jeunesse, « *L'autonomie relève de catégories subjectives. Elle renvoie à l'idée que l'individu se donne lui-même ses propres règles ; elle est considérée comme une perception positive de soi, vers laquelle l'individu tend* »³⁵, on comprend ici que l'autonomie est un idéal qui demande, ou en tout cas suppose un travail sur soi. Quant à l'indépendance, elle « *[...] se définit à partir de catégories objectives : c'est un état dans lequel se trouve l'individu, lorsqu'il dispose de ressources suffisantes pour gérer sa vie sans le soutien financier, matériel, parental* »³⁶, l'indépendance est ici un fait, il s'appuie sur la réalité de la situation économique et matérielle du jeune. Il est important de rendre compte de ces différences car les formes que revêtent l'autonomie et l'indépendance sont étroitement liées à la société, et aux différentes cultures. Elsa Ramos donne pour exemple la différence entre plusieurs pays dont la France et le Danemark : elle explique qu'au Danemark les jeunes décohabitent vers 20-21 ans, l'autonomie étant une notion très socialement ancrée, les jeunes sont poussés à se réaliser, se trouver eux même, ce qui fait de la période de jeunesse une succession de situations différentes que ce soit au niveau de l'emploi, des études ou des situations conjugales. Ce tâtonnement est dû à l'éducation danoise d'une part, qui pousse l'enfant à prendre des initiatives, tenter des expériences tout en se responsabilisant ; par exemple chaque adolescent fait du travail saisonnier quel que soit le capital économique des parents. D'autre part, cela est rendu possible par le système d'aides sociales qui s'adresse directement au jeune et le soutien tout au long de ce processus de recherche de soi. Ainsi les jeunes danois ont tendance à se déclarer adulte vers 30 ans³⁷.

La situation de la France est bien différente, Elsa Ramos explique que la jeunesse française a pour principal objectif de « *se placer* »³⁸, socialement avec l'idée toujours forte que cela n'est possible que par le biais des études. Au contraire de ce que l'on peut observer au Danemark, le système d'aide sociale en France reste très familialiste, en effet : « *Les deux modèles de citoyenneté sociale qui existent pour les jeunes en Europe sont ceux de la citoyenneté sociale familialisée et de la citoyenneté sociale individualisée. Le premier appréhende la jeunesse sur le mode de l'enfance : les parents sont censés prendre en charge leurs enfants, même au-delà de la majorité légale. Cela signifie que les prestations sont le plus souvent perçues par eux et non par les jeunes, qui conservent un statut d'enfant à charge du point de vue de la protection sociale* »³⁹, si les jeunes Français sont civilement majeurs à 18 ans, ils ne le sont socialement qu'à leur 25 ans. Le système français s'appuie donc largement sur les parents dans une forme d'« *[...]autonomie à construire dans la dépendance.* »⁴⁰, système qui fait pourtant peser sur les jeunes Français une injonction très forte à l'indépendance qui se heurte violemment à la réalité des normes et fonctionnement de notre société.

³⁵ Elsa RAMOS, « Le processus d'autonomisation des jeunes », Cahiers de l'action, 2011, pp. 11.

³⁶ *Ibid*

³⁷ Elsa RAMOS, « Le processus d'autonomisation des jeunes », Cahiers de l'action, 2011, pp. 12-13.

³⁸ *Ibid*

³⁹ Tom CHEVALIER, « Familialisation de la citoyenneté sociale des jeunes en France et inégalités », *Informations sociales*, 2016 : 57.

⁴⁰ Elsa RAMOS, « Le processus d'autonomisation des jeunes », Cahiers de l'action, 2011, pp. 14.

Aujourd'hui, on considère que l'accès à l'âge adulte, se matérialise par « *l'acquisition de statut sociaux associés aux différents seuils de passage* »⁴¹, ces seuils sont la fin des études, l'entrée dans la vie professionnelle, le départ du domicile familial et la mise en couple. Or, il paraît évident que le passage de ces seuils n'est pas figé, ni dans le temps ni dans leur ordre d'acquisition, on assiste donc à une « *désynchronisation des seuils : les différentes étapes ne sont pas toutes franchies au même âge, ni dans le même ordre* »⁴². Cette désynchronisation se heurte au climat économique et social, ainsi qu'à la situation du marché de l'emploi ou du logement, qui rendent plus difficile encore le franchissement de ces seuils. Alors que l'âge moyen de décohabitation en France est de 22 ans (28 ans pour les pays dits « du Sud » comme l'Espagne), celui de l'obtention du premier CDI est de 27 ans⁴³, il paraît légitime de s'interroger sur la précarité de cette période de vie qu'est la jeunesse et qui, quoi qu'il en soit dit, n'est pas une entité unique mais bien la somme d'une multitude d'individualités confrontées à tout autant de situations.

2. Représentation sociale de la jeunesse, un public à risque ?

La jeunesse est une classe d'âge construite socialement qui vit au travers de représentations de ce qu'est « être jeune », « *la jeunesse n'est qu'un mot* »⁴⁴; de ce qu'est « un jeune » si l'on considère qu'*«il n'y a pas une, mais des jeunesses* »⁴⁵. Il s'agit ici de comprendre la place de ces représentations dans les rapports de location tout en émettant l'hypothèse que le statut « jeune », va avoir un rôle dans l'appréciation des risques locatifs.

Les rapports locatifs désignent un rapport de force entre le propriétaire, détenteur du bien, et le locataire, occupant provisoire. Dans ce rapport, alors que deux statuts sociaux s'opposent, l'on peut s'interroger sur la place du jeune dans cette relation, et sur la force de ce rapport de force qui subsiste entre bailleurs/locataire dans le cas d'un locataire de moins de 30 ans.

La concurrence locative s'est accrue ces dernières années en zones tendues en raison de la rareté des biens disponibles, permettant aux propriétaires non seulement d'augmenter les loyers mais d'imposer également des conditions d'accès à leur(s) logement(s) de plus en plus strictes. En ce qui concerne les jeunes et le logement, l'hypothèse avancée est que le fait d'être jeune va être dans certains cas un frein dans l'accès au logement en raison des représentations négatives qui pèsent sur cette classe d'âge, et que cette discrimination s'incarne notamment dans la question des garanties locatives. Ces représentations sont intériorisées par les jeunes eux-mêmes, cela s'est révélé au travers du questionnaire mené auprès de ces derniers avec la question suivante : « **A votre avis, pour quelles raisons l'âge pourrait-il être un problème pour avoir un logement ?** », dont voici quelques réponses des plus significatives :

« Le terme « jeune » est souvent associé à une situation un peu instable : études, enchaînement de plusieurs emplois, moins de revenus »

-Homme, 24 ans, Strasbourg

« Manque de confiance envers les jeunes, et jusqu'à 25-30 ans on peut ne pas parvenir à trouver de logement car nos garants ne gagnent pas forcément 3 fois le montant du loyer. »

-Femme, 23 ans, Essonne

⁴¹ Elsa RAMOS, « Le processus d'autonomisation des jeunes », Cahiers de l'action, 2011, pp. 12.

⁴²*Ibid*

⁴³ Timothée TALLIO, *L'accès au logement des jeunes : un enjeu pour l'avenir des territoires*, Rapport d'étude pour l'UNCLLAJ, juillet 2014.

⁴⁴ *Entretien avec Anne-Marie Métaillé, paru dans Les jeunes et le premier emploi, Paris, Association des Ages, 1978, pp. 520-530. Repris in Questions de sociologie, Éditions de Minuit, 1984. Ed. 1992 pp.143-154.*

⁴⁵ Valérie Fourneyron Ministre de la jeunesse en 2012

« Pour la même raison qu'on ne fait pas confiance aux jeunes pour occuper un emploi qualifié : le manque de confiance de la part des propriétaires qui ont beaucoup d'a priori sur les jeunes (sales, irresponsables, bruyants, mauvais payeurs...). »
-Femme, 26 ans, Caen

« Si trop jeune cela donne l'impression au propriétaire que le jeune est naïf, pas sérieux, sous tutelle des parents, étudiant donc qui ne gagne pas ou peu d'argent, cible facile si émancipé. »
-Femme, 24 ans, Antibes

« Les plus jeunes sont susceptibles d'être dans une situation instable puisqu'il est difficile de construire son indépendance. Le potentiel manque de discipline, du sens de la responsabilité et de la ponctualité auxquels on s'attend des jeunes qui entrent dans la vie d'adulte effraient les propriétaires. »
-Femme, 20 ans, Rouen

« Ils pensent que les jeunes ne sont pas fiables car ils n'ont pas de boulot stable. Je trouve ça absurde car des personnes avec un bon salaire ne vont pas forcément payer le loyer. »
-Femme, 25 ans

L'on voit au travers de ces courts témoignages que ces jeunes ont intériorisé les représentations que la société nourrit sur eux. Si c'est le manque de confiance, la fiabilité, la stabilité qui sont remises en question, les jeunes eux même ne semblent pas adhérer à ces représentations : ce qu'ils dénoncent ici c'est la manière dont la société, « les adultes » les perçoivent. Le mot adulte est ici lourd de sens, car la plupart de ces jeunes se considèrent eux-mêmes probablement comme tel sans que cela ne soit légitimé par leurs pairs. Les expressions utilisées par ces derniers montrent la distance qu'ils mettent entre eux, leur propre comportement et « les jeunes » qu'ils décrivent dans leurs propos. De plus subsiste une ambiguïté dans cette qualification qui légitimiste ou du moins enferme des individus tous différents dans une même case qui est celle d'une période d'âge biologique aux délimitations variables et arbitraires, occultant les parcours de vie, les situations économique, professionnelle et démographique. Célia Vérot et Antoine Dulin expliquent d'ailleurs dans leur rapport « *Arrêtons de les mettre dans des cases !* », que « *Les jeunes sont aussi frappés par la complexité parce qu'ils passent, de 15 à 30 ans, toute une série de seuils d'âge [...] faits pour les protéger mais aussi qui les excluent de certains droits sociaux ou activités* »⁴⁶, ils relèvent l'existence de 238 seuils d'âges dans la législation française soulignant ainsi la nébuleuse autour de définition de la jeunesse.

Dans leur article « Jeunesse : objet politique, objet biographique », Thierry Blöss et Isabelle Feroni expliquent que cette ambiguïté se retrouve dans cette manière dont " *Les jeunes sont désignés comme « grands », lorsqu'ils sont productifs, qualifiés, et qu'ils maîtrisent les nouvelles technologies. Ils sont « petits » lorsqu'ils sont chômeurs, improductifs, non qualifiés... Le principe de la grandeur domestique qui reproduit la hiérarchie des générations oppose de même les « grands » dotés de l'autorité et de l'expérience aux « petits » immatures et novices. Le jeune est ainsi identifié à partir de ses faiblesses, de son inexpérience ou encore à partir de l'irrespect ou de l'« inconvenance » qu'il témoigne parfois à l'égard de cet ordre symbolique* »⁴⁷. C'est ce refus de « l'ordre symbolique » qui se matérialise dans cette mise à distance verbale entre le « moi » et le « eux » dans les propos des jeunes interrogés. Et si

⁴⁶ Célia VEROT et Antoine DUBLIN, *Arrêtons de les mettre dans des cases! Pour un choc de simplification en faveur de la jeunesse*, Rapport du Conseil Economique, Social et Environnemental, mars 2017.

⁴⁷ Thierry BLÖSS et Isabelle FERONI, « Jeunesse : objet politique, objet biographique », Rapport d'enquête, 2013, p. 3.

« L'âge constitue bel et bien un opérateur de définition et de traitement idéologique »⁴⁸, c'est probablement sur cette dernière que s'appuie l'appréhension des moins de 30 ans comme étant un public à risque.

C. Parcours résidentiel des jeunes

Forts de ces réflexions sur la jeunesse et son rapport à la société, il est intéressant de se pencher sur le parcours résidentiel des jeunes qui est largement influencé par leur place dans la société. Pour ce faire, il faut revenir succinctement sur le processus de décohabitation évoqué plus haut et tenter de comprendre comment s'articule la répartition des jeunes dans le parc de logement.

1. Décohabitation, recohobitation

La décohabitation constitue dans les représentations un des seuils qui symbolise l'accès à l'âge adulte. Elle permet au jeune en quittant le domicile familial d'affirmer son autonomie, et selon les circonstances de la décohabitation, son indépendance vis à vis des parents (ou tuteurs). Si jusqu'aux années 1970, la décohabitation a coïncidé avec la stabilité professionnelle, la mise en couple, le mariage et par la suite la parentalité, « *la première décohabitation est aussi la dernière* »⁴⁹ ; il est évident que ce n'est plus le cas aujourd'hui dans une société sujette à une mutation des âges de la vie où ces trajectoires sont de plus en plus souvent marquées par des allers-retours avec le domicile parental.

L'âge moyen de décohabitation en France reste relativement jeune puisqu'il est en moyenne de 22 ans (21 ans pour les femmes, 23 ans pour les hommes)⁵⁰. En ce qui concerne les plus de 22-30 ans, 57% des jeunes Français ne vivent plus au domicile familial⁵¹. Pour comparaison, l'âge de décohabitation dans les pays du Nord de l'Europe, tel que le Danemark, est de 20-21 ans et tandis que pour les pays du Sud comme l'Espagne, l'âge de décohabitation se situe vers 28 ans. Ces grandes différences s'expliquent par les normes et valeurs inculquées par les différentes sociétés. Le cas particulier de la France repose sur la croyance en la réussite par les études qui elles-mêmes sont souvent cause de décohabitation, en particulier pour les jeunes issus de milieux ruraux obligés de se rapprocher des pôles universitaires, « *entre 18 et 24 ans, les jeunes en études supérieures ou en début de vie active se concentrent dans les grandes villes. Trente d'entre elles regroupent les trois quarts des étudiants de métropole* »⁵².

La précarité qui touche les jeunes, notamment en ce qui concerne l'insertion professionnelle, rend cette décohabitation difficile. Les chiffres parlent d'eux-mêmes puisque ce sont 55 % des 19-26 ans qui déclarent habiter chez leurs parents en raison de leur incapacité à faire face au coût du loyer, et 77% des jeunes qui vivent au domicile familial indiquent qu'ils n'ont pas les moyens de décohabiter⁵³.

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ Anne PELLISSIER, "Trajectoires de décohabitation et cheminements vers l'âge adulte". *Agora débats/jeunesses*, 2002 : 80-92.

⁵⁰ Didier GELOT, *La lettre*, Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale, Numéro 3, Février 2008.

⁵¹ Nadia KESTEMAN, "le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes." In: *Politiques sociales et familiales*, 2010 : 113-120.

⁵² BRUTEL, 2010 IN Isabelle DANIC, et Béatrice VALDES « Processus d'autonomisation des jeunes : le cas des étudiants de Rennes », *Informations sociales*, 2016 : 27-37.

⁵³ Nadia KESTEMAN, "le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes." In: *Politiques sociales et familiales*, n°99, pp. 113-120.

D'ailleurs en 2002, 262 000 personnes majeures sans limite d'âge sont hébergées chez leurs parents faute de mieux soit : 60 000 étudiants, 81 000 chômeurs et 94 000 salariés.

De plus, il faut aujourd'hui retenir trois principaux statuts d'habitation pour les jeunes que sont la cohabitation, la semi-cohabitation et la décohabitation. En effet, en 2014 ce sont 44% des 18-24 ans qui disposent d'un logement, mais 19% sont en vérité semi-cohabitant et retournent régulièrement au domicile familial (week-end et vacances), c'est particulièrement le cas chez les étudiants, notamment en zone rurale éloignée des pôles d'enseignements. Globalement, ces retours fréquents au domicile familial sont liés aux conditions de vie plus favorables que leur offre ce dernier.

Sur les 44% de jeunes disposant d'un logement, seulement 17% sont indépendants financièrement et donc pleinement autonomes. Le graphique ci-après illustre l'aide considérable apportée par les parents au cours du processus de décohabitation, ce qui témoigne comme cela a déjà été évoqué, d'une « indépendance accompagnée » spécifique au modèle français, les parents étant dans l'obligation légale de subvenir aux besoins de leurs enfants et ce même après la majorité⁵⁴. D'une manière générale, plus le jeune est âgé, plus les aides apportées par la cellule familiale diminuent, même si à l'âge de 28-29 ans ce sont tout de même 25,8% des jeunes qui reçoivent une aide financière régulière⁵⁵. Si l'âge relativement jeune du départ des Français du domicile familial peut rappeler les pays nordiques, ce système « accompagné » de décohabitation fait écho à celle plus tardive des pays du Sud. Ces chiffres témoignent en outre de la fragilité des jeunes, qui s'explique en partie par leur accès tardif dans un emploi stable.

Figure 1- Part de personnes de 18 à 29 ans aidées financièrement et habitant en logement indépendant

	Ensemble	Aide financière	Paiement du loyer	Pension alimentaire
18-19 ans	68,8%	81,2%	55,2%	22,6%
20-21 ans	40,1%	68,0%	47,6%	24,1%
22-23 ans	26,5%	67,4%	52,5%	12,5%
24-25 ans	9,7%	72,9%	34,6%	22,7%
26-27 ans	5,4%	28,7%	34,4%	48,0%
28-29 ans	3,4%	25,8%	5,6%	74,2%

Source : Insee, enquête Logement 2013

Néanmoins, l'autonomie et l'indépendance, autrement dit la capacité à s'en sortir par soi-même semble une valeur ancrée chez les jeunes à laquelle est assimilée la décohabitation. Cet « idéal » est complexifié par la difficulté de l'insertion professionnelle, la généralisation de l'emploi précaire qui touche particulièrement les jeunes et la réalité du marché immobilier. Malgré ces réalités sociales, l'injonction à l'autonomie qui pèse sur la jeunesse est largement intériorisée et ressurgit lorsqu'il s'agit de se lancer dans un projet de logement, la re-cohabitation étant perçue comme un échec, un retour à la case départ où il faut que chacun reprenne sa place. Il en est de même pour un départ tardif au-

⁵⁴ Article 371-2 du code civil Modifié par LOI n°2019-1480 du 28 décembre 2019 - art. 8

“Chacun des parents contribue à l'entretien et à l'éducation des enfants à proportion de ses ressources, de celles de l'autre parent, ainsi que des besoins de l'enfant. Cette obligation ne cesse de plein droit ni lorsque l'autorité parentale ou son exercice est retiré, ni lorsque l'enfant est majeur.”

⁵⁵ Insee, enquête Logement 2013

delà de la période d'étude qui suppose l'idée d'un mode d'habiter socialement proscrit ainsi qu'une forte stigmatisation pesant sur ces jeunes «Tanguy»⁵⁶ qui sont vus «*comme cultivant l'art de faire du surplace en restant dans un périmètre proche de leurs parents sans vraiment «s'engager» dans la vie active.*»⁵⁷

Les jeunes re-cohabitants représentent aujourd'hui 1 jeune sur 5, soit, en 2013, 500 000 jeunes de 18 à 24 ans retournant au domicile familial après être parti une première fois. Ces jeunes de plus en plus nombreux sont appelés en sciences sociales «Boomerang kid»⁵⁸, les enfants boomerang. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces re-cohabitations parfois tardives puisqu'elles concernent également des personnes de plus de 30 ans, les motifs les plus souvent évoqués étant les «accidents de la vie» telle que la perte d'emploi, une rupture conjugale... Pour ces personnes revenues vivre chez leurs parents ce sont «40% [qui] envisagent de partir à court terme, la moitié n'en ayant cependant pas les moyens financiers»⁵⁹, soit 74% d'entre eux qui quitteraient le domicile familial s'ils en avaient les moyens. Ces «stratégies de repli au foyer familial»⁶⁰ témoignent d'une difficulté grandissante du maintien mais également de l'accès des jeunes à un logement autonome, et questionne la marge de manœuvre dont disposent ces derniers dans leurs parcours résidentiels. En effet, le constat d'un processus de décohabitation difficile et parfois loin des aspirations de ces jeunes pose la question fondamentale de leur positionnement sur le marché immobilier.

2. La location, un choix ?

La place du choix dans le parcours résidentiel des jeunes est à interroger. En effet, afin de répondre à l'injonction à la mobilité et à l'autonomie qui pèsent sur eux, on peut se demander si la possibilité pour eux de choisir d'être locataire, du parc public ou privé, ou encore propriétaire, est la même.

Si l'on s'appuie sur les constats faits précédemment, il paraît évident que les choix résidentiels des jeunes sont en tout premier lieu guidés par leurs ressources financières et celles, d'une part, dont disposent leurs parents, du fait de la familialisation du système des aides sociales, ainsi que, d'autres part, de celles que leurs parents peuvent investir dans le soutien à la construction de l'autonomie de leur(s) jeune(s).

Ainsi la réalité veut que l'accès à la propriété privée soit une aspiration pour 89%⁶¹ des Français, mais que très peu de moins de 30 ans puissent acquérir leur propre logement; ce sont 7% chez les 18-24 ans et 38% chez les 26-39 ans⁶². De plus, la capacité matérielle d'un jeune à devenir propriétaire est largement liée au capital immobilier et économique familial, conditionnant avant tout les capacités du jeune à constituer par lui-même une épargne sur ces revenus grâce au bénéfice du soutien familial, quand bien même les moins de 30 ans héritent peu de biens immobiliers. Lorsqu'ils héritent d'un bien, la plupart du temps, le remboursement de l'emprunt ayant servi à l'acquisition n'est pas achevé⁶³.

⁵⁶ Pascal JANNE et al. « «Tanguy» revisité : de l'adolescence à l'ado-laisse sens. Petites réflexions à propos de l'autonomisation tardive de certains de nos jeunes gens », *Thérapie Familiale*, 2007 : 167-180.

⁵⁷ *Ibid*

⁵⁸ Emmanuelle MAUNAYE, « L'accès au logement autonome pour les jeunes, un chemin semé d'embûches », *Informations sociales*, 2016 : 45.

⁵⁹ Erwan POULIQUEN, *Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau*, division Logement, Insee parue le 31 août 2018.

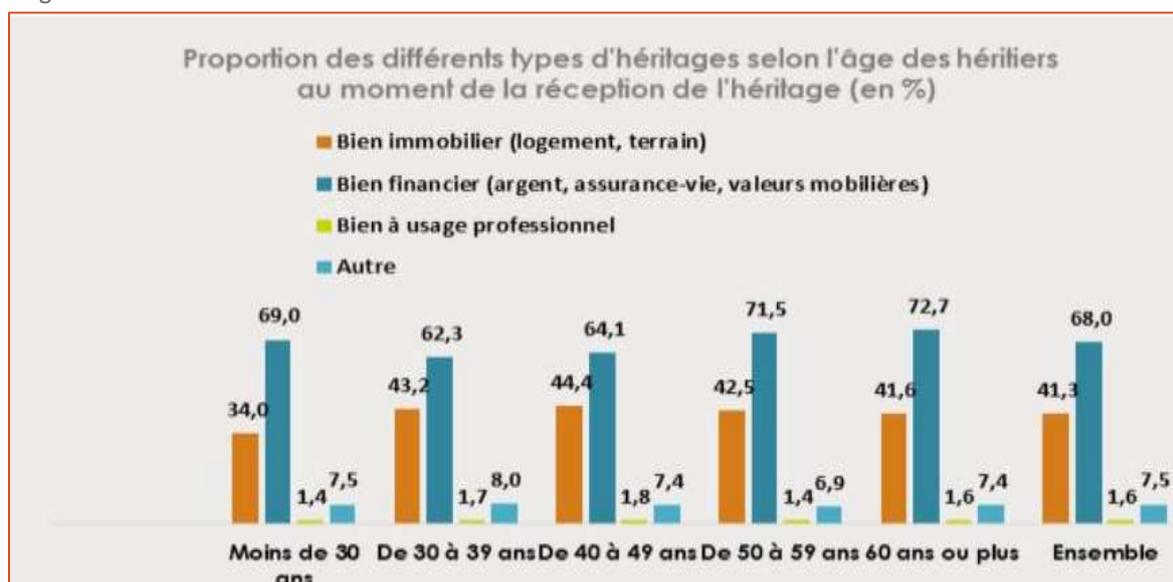
⁶⁰ Emmanuelle MAUNAYE, « L'accès au logement autonome pour les jeunes, un chemin semé d'embûches », *Informations sociales*, 2016 : 45.

⁶¹ Christophe ROBERT, *Une France de propriétaires? La Découverte "Mouvements"* 2007 : 133.

⁶² Insee, Enquête Logement 2017.

⁶³ Étude de l'Union Mutualiste des retraites : *Les Français face à la question de l'héritage et de la donation*, 2018.

Figure 2



Source : Étude de l'Union Mutualiste des retraites : Les Français face à la question de l'héritage et de la donation 2018. Graphique basé sur des données INSEE de 2015.

Si les donations ainsi que les héritages peuvent permettre d'accéder plus facilement à la propriété pour le moins de 30 ans, ils peuvent également s'avérer être un poids financier lourd en raison des droits de succession ou de l'état du logement. Cela est important car il faut prendre en compte le fait que « *Les transferts patrimoniaux influencent les trajectoires individuelles en raison de la transmission intergénérationnelle des inégalités intra générationnelles* »⁶⁴. En d'autres termes, la transmission de biens participe à la reproduction d'inégalités sociales en termes de patrimoine immobilier et économique et a un impact considérable non seulement dans le parcours résidentiel du jeune mais également dans son parcours de vie. D'autant plus que la transmission patrimoniale n'a pas la même valeur selon l'usage du bien, sa localisation, et la continuité du projet résidentiel et d'emploi d'une génération à l'autre.

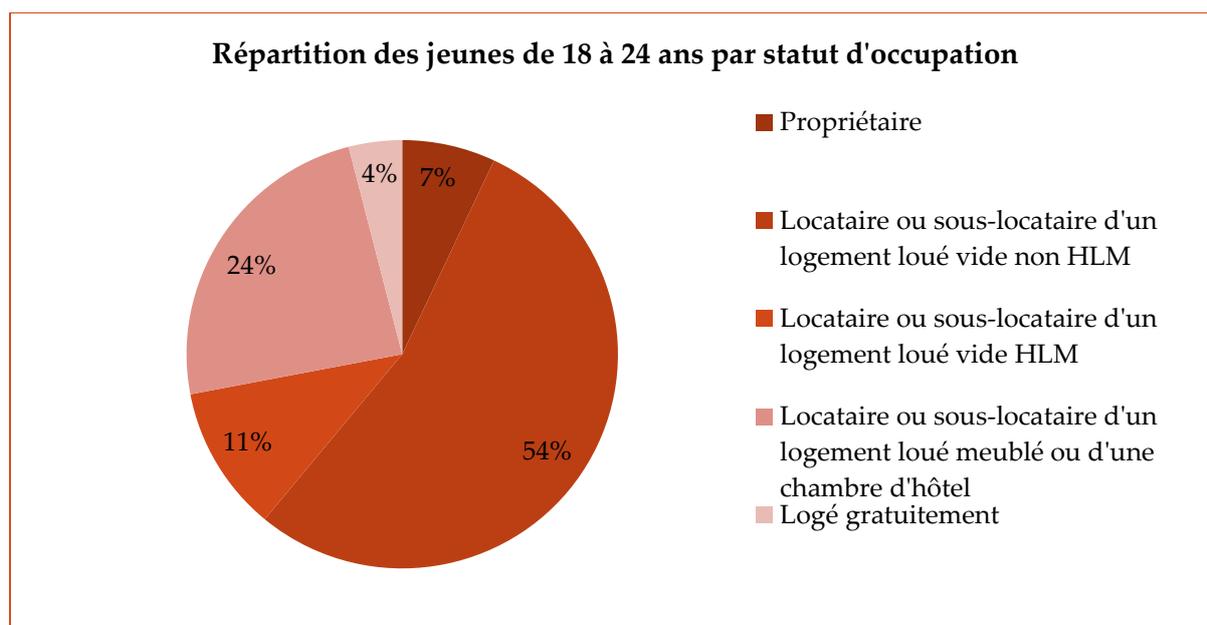
La transmission patrimoniale en milieu rural notamment ou dans des zones en déprise économique peut s'avérer handicapante pour le parcours d'insertion du jeune quand un héritage en milieu urbain, en particulier en zone tendue, accentue les chances du jeune.

Pour les jeunes ne disposant pas d'un tel capital, l'accès à la propriété qui passe presque exclusivement par l'obtention d'un prêt, reste très difficile car il faut disposer de ressources et une fois de plus, de garanties suffisantes pour pouvoir y prétendre.

La location est donc chez les jeunes le mode d'habiter le plus répandu puisqu'ils sont 78% à être locataires, comme l'indique le graphique ci-dessous.

⁶⁴ ATTIAS-DONFUT et WOLF, 2006 cité dans KESTEMAN Nadia. Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes. In: *Politiques sociales et familiales*, 2010 : 113-120.

Figure 3



Source : Données INSEE RP2017, exploitation par l'UNCLLAJ. Résidences principales par type de logement, statut d'occupation et âge de la personne de référence en 2017.

Les jeunes se logent majoritairement dans le secteur locatif privé et ce malgré des prix nettement plus élevés que dans le public et souvent inadaptés au besoin des jeunes⁶⁵. Pourtant, les jeunes ménages ont une tendance à surestimer leurs conditions d'habitation; « *Sans doute ces jeunes considèrent-ils leur logement comme provisoire ou intègrent-ils la faiblesse de leur revenu dans leur jugement, estimant ne pas pouvoir prétendre à un logement de meilleure qualité* »⁶⁶. Cette constatation est importante car elle souligne une fois de plus la forte conscience des jeunes vis à vis de leurs propres conditions financières et l'acceptation de leurs situations précaires face au logement, comme situation banale liée à leur jeune âge.

« Le passage par une location dans le secteur privé ou un logement gratuit constitue souvent une première étape dans le cursus résidentiel des jeunes franciliens. »⁶⁷

Pourtant, cet engouement pour le parc privé, s'il semble résulter d'un choix, est à mettre en corrélation avec la difficulté d'accès au parc social, particulièrement en zone urbaine où vivent 87%⁶⁸ des jeunes de 18 à 29 ans. Il faut également prendre en compte la très forte mobilité résidentielle des moins de 25 ans dont 40%⁶⁹ déménagent chaque année. On constate un fort décalage entre les modes d'habiter des jeunes et le fonctionnement du parc social, qui n'accueille que 19%⁷⁰ des ménages dont la personne de référence à moins de 30 ans. La taille des logements est par ailleurs un enjeu au sein du parc social qui dispose de peu de petits logements type T1 et T2 (27% du parc public contre 47%

⁶⁵ Nadia KESTEMAN, « le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes. ». *Politiques sociales et familiales*, 2010 : 113-120.

⁶⁶ Jauneau et Vanovermeir, 2008, IN Kesteman Nadia. Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes. In: *Politiques sociales et familiales*, 2010 : 113-120.

⁶⁷ Nadia KESTEMAN, « le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes. » In: *Politiques sociales et familiales*, 2010 : 113-120.

⁶⁸ *Ibid*

⁶⁹ *Ibid*

⁷⁰ *Ibid*

du parc privé⁷¹), alors même qu'ils sont la première demande des jeunes.

D'autres types de parcs jouent également un rôle : on compte notamment les résidences universitaires privées, qui sont un peu plus de 1000⁷² sur le territoire. Les résidences étudiantes publiques du Crous qui sont un peu plus de 600⁷³ réparties sur tout le territoire français.

Les Foyers de Jeunes Travailleurs sont aussi d'importants acteurs du logement des moins de 25 ans (parfois 30 ans) et logent aujourd'hui un public diversifié (étudiants, salariés, apprentis etc). La demande au sein des FJT a progressivement augmenté, ainsi, en Ile-de-France seule, 14%⁷⁴ de celles-ci aboutissent.

Les établissements réservés aux jeunes ont, comme tout bailleur, une logique gestionnaire qui leur est propre et qui va influencer leur manière de travailler et de sélectionner les jeunes. Les garanties locatives nécessaires pour accéder à ce parc quant à elles sont en principe des procédures de garantie locatives simplifiées voir allégées (VISALE, Fond Solidarité Logement), comme le prévoit la loi MOLLE sur le cautionnement pour les bailleurs personnes morales⁷⁵; seuls les étudiants non boursiers peuvent présenter une caution solidaire. La persistance de l'exigence d'un système de garanties locatives, même simplifiées, dans un parc dont la production comme le fonctionnement sont très fortement subventionnés afin justement de faciliter l'accès des jeunes à des solutions logement montre à quel point la gestion de ce risque est ancrée profondément dans les représentations sociales. Cela signifie ainsi que non seulement les particuliers ont à charge de se prémunir contre ce risque, mais il paraît naturel que les dispositifs publics eux-mêmes doivent se prémunir contre le risque représenté par leurs administrés. Pourtant un système de prise en charge automatique des impayés dans le parc spécifiquement dédié au jeune par telle ou telle collectivité aurait pu être possible.

En ce sens, « [...] toute la chaîne des parcours résidentiels tend ainsi, de proche en proche, à se bloquer, et les jeunes, qui se situent à l'entrée de cette chaîne, en sont parmi les principales victimes »⁷⁶, cette chaîne est mise à mal par la rareté du parc de logements adaptés, en particulier en ce qui concerne les petits logements qui font l'objet d'une demande de plus en plus fréquente. Les jeunes, premières victimes car derniers arrivant sur le marché du logement, sont handicapés par la précarisation de leurs parcours d'insertion économique qui fragilise leur candidature dans la concurrence résidentielle, en particulier pour ces petits logements et les contraintes en l'absence d'autres solutions de se tourner vers le parc privé, où ils devront se confronter au système de garantie.

A partir de ces différents états des lieux qui montrent la transversalité des problématiques abordées, la suite de ce raisonnement va s'appliquer à tenter d'appréhender les garanties locatives non pas en tant que produit mais bien en tant que système qui comme tout autre s'est construit au fil du temps et ne cesse d'évoluer.⁷⁷

⁷¹ Claire GUICHET, *Le logement autonome des jeunes. Avis du Conseil Economique, Social et Environnemental*, Rapport d'étude, janvier 2013.

⁷² Locationetudiant.fr, *Logement étudiant : Les Crous à bout de souffle !* Communiqué de presse, Paris, 2 juillet 2015.

⁷³ Claire GUICHET, *Le logement autonome des jeunes. Avis du Conseil Economique, Social et Environnemental*, Rapport d'étude, janvier 2013.

⁷⁴ *Ibid*

⁷⁵ « Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents, le cautionnement ne peut être demandé que :

— s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

— ou si le logement est loué à un étudiant non boursier. » site gerancecenter.com

⁷⁶ Claire GUICHET, *Le logement autonome des jeunes. Avis du Conseil Economique, Social et Environnemental*, Rapport d'étude, janvier 2013.

⁷⁷ Le mot évolué ne désigne pas ici une amélioration, mais le fait de "Passer d'un état à un autre, par des phases successives, en progressant ou en s'aggravant" (Larousse)

II. La mobilisation d'une garantie locative, une problématique pour tous

Dans de nombreux cas, la garantie locative est indispensable pour accéder à un logement. De ce fait, sa mobilisation devient une problématique qui touche tous les acteurs engagés dans le logement, qu'il s'agisse des jeunes, des bailleurs ou encore des professionnels de l'accompagnement. Ainsi, chacune de ces parties dispose de ses propres clés de lecture et stratégies pour tenter de déverrouiller ce système. Les constatations ci-dessous s'appuient tout à la fois sur les questionnaires et les entretiens menés durant l'enquête qualitative.

A. La garantie locative un système verrouillé

Pour bien comprendre les enjeux liés à ce sujet, il paraît nécessaire de disposer d'un panorama rapide du système de garantie et des dispositifs qui le composent ainsi que de leurs fonctionnements.

1. Présentation des différents types de garanties

✓ La garantie locative

La garantie locative est une protection pour le propriétaire en cas d'impayés de loyers, cette dernière peut prendre plusieurs formes et doit être clairement énoncée dans le bail de location. La garantie locative est souvent confondue de manière erronée avec le dépôt de garantie, autrement dit « caution », qui, lui, correspond à une somme généralement équivalente à un mois de loyer (selon le type de contrat), versée au propriétaire à la signature du bail ou sur un compte prévu à cet effet pour couvrir (en partie) le propriétaire en cas de dégradations. La garantie locative peut soit être assurée par :

- Une personne « morale » c'est à dire que la caution (personne qui se porte garant pour) est portée soit par une institution (organisme public à but non-lucratif, par exemple Conseil Départemental, CAF, Action Logement)
- Une personne « physique » c'est à dire quelqu'un qui agit en son propre nom, en sa propre personne.
- Une assurance, il s'agit de la Garantie Loyer Impayé prise pour le propriétaire ou à la charge du locataire avec une diversification de l'offre existante, de ses opérateurs et modalités ces dernières années. Ces différentes garanties seront désignées ci-après dans ce document en tant que « ACP » (Assurance à la charge du propriétaire) et « ACL » (Assurance à la charge du locataire).

✓ Les garanties institutionnelles

Les garanties institutionnelles entrent dans la première catégorie de garantie « par une personne morale ». Portée par des institutions dans une vocation de mission de service public, ces garanties s'adressent généralement à un public en difficulté ou disposant de moins de chances dans l'accès au logement. Aujourd'hui, seule la garantie VISALE est disponible de manière harmonisée sur l'ensemble du territoire national. Par ailleurs, certains règlements locaux des Fonds de Solidarité Logement viennent encore ouvrir la possibilité d'une garantie institutionnelle. Ces systèmes viennent remplacer d'anciens modèles comme la Garantie Risque Loyers impayés (GRL), ou des projets n'ayant pas abouti comme la Garantie Universelle des Loyers (GUL) dont il sera plus largement question dans la dernière partie de ce document.

- **Fond Solidarité logement**

Le Fond Solidarité Logement est un dispositif géré par chaque département qui définit ses conditions d'accès. Cette aide est réservée aux ménages en difficultés. Elle peut prendre la forme d'aide au maintien (règlement des impayés, factures...) ou de l'arrivée dans un logement (1er loyer, frais d'agence, achat de mobilier...)⁷⁸. Le FSL peut être soit un prêt à taux zéro soit une aide qui ne demande pas de remboursement.

- **VISALE**

La garantie VISALE est distribuée par Action Logement, structure de droit privé gouvernée par les partenaires sociaux et financée par la cotisation des entreprises à la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) et chargée de mission de service public. Elle a été mise en place en 2016 où elle rejoint le dispositif Garantie LOCA-PASS⁷⁹, qui disparaîtra définitivement en mai 2019. Elle va pouvoir couvrir le propriétaire dans la limite de 36 mois d'impayés ainsi que depuis 2019, d'éventuelles dégradations si tant est qu'elles aient été déclarées dans les deux mois suivant la sortie du locataire. Les sommes dues à Action Logement devront être restituées par le locataire dans un délai maximal de 25 mois avec des mensualités minimales de 20 euros par mois. Elle s'adresse aux jeunes de 18 à 30 ans locataires du parc privé ou public, aux salariés ou détenteurs d'une promesse d'embauche, au public éligible au bail mobilité⁸⁰ et aux ménages logés par un organisme d'intermédiation locative. VISALE va couvrir des loyers jusqu'à 1500 € (800 € pour les étudiants) en zone tendue, et jusqu'à 1300€ (600 € pour les étudiants) pour les zones détendues. Toutes les démarches pour la garantie VISALE se font via un site dédié, la procédure étant totalement dématérialisée, le locataire va créer un compte et monter un dossier comprenant des documents tels que relevé d'imposition, contrat de travail, document d'identité. Il est alors informé du montant de loyer maximal qui peut lui être garanti par le dispositif, le demandeur éligible reçoit alors son visa certifié⁸¹ qu'il pourra présenter au bailleur. Ce dernier quant à lui devra créer également un compte sur VISALE pour finaliser la procédure.

⁷⁸ Voir liste complète sur <https://allocation-chomage.fr/demande-fsl-caf>

⁷⁹ Ancien dispositif de garantie proposé par Action Logement

⁸⁰ Produit proposé par Action Logement, pour plus de renseignements : <https://www.actionlogement.fr/offre-de-location/dossiers/bail-mobilite>

⁸¹ Document faisant foi de l'éligibilité d'une personne au dispositif VISALE.

✓ Garanties par une personne physique

Plus connue sous le nom de « garant », la garantie par personne physique est la forme de garantie la plus utilisée en France, tendance qui s'est généralisée au cours des années, puisque sa demande par les bailleurs est passée de 36% en 1999 à 50% en 2003⁸². Aujourd'hui c'est environ 46% des bailleurs qui y ont recours, cette dernière étant plus fréquemment demandée dans les grandes zones urbaines qu'en milieu rural (1/2 en zone rurale contre 2/3 en agglomération parisienne). La caution physique si elle « *est juridiquement fragile et joue un rôle avant tout psychologique* »⁸³ rassure les propriétaires bailleurs qui la voient comme responsabilisante pour le locataire. Il existe deux types de garantie par personne physique : la caution solidaire et la caution simple, qui selon les termes du contrat de bail peuvent être effectives sur toute la durée du bail ou jusqu'à une date établie par les différentes parties.

- **Caution solidaire**

Dans le cas de la mise en place d'une caution solidaire, un tiers va se porter « garant » pour le locataire titulaire du bail. Il aura alors un devoir envers le bailleur qui pourra s'adresser à lui en cas d'impayé, il est alors redevable des dettes du locataire selon les sommes engagées dans le contrat de bail. Dans le cas d'un litige sérieux d'impayé, le garant pourra faire l'objet de saisie sur bien.

- **Caution simple**

La caution simple fonctionne comme la caution solidaire mais représente moins d'engagement pour la ou les personnes caution. En effet, le bailleur peut demander au garant en cas d'impayé de faire pression sur le locataire, de lui demander de payer les dettes dont il est redevable. La ou les personnes se portant caution simple ne paieront que si le locataire n'est pas solvable ou en cas d'échec des poursuites engagées contre lui. Le garant caution simple ne peut faire objet de saisie sur ses biens personnels au contraire du garant en caution solidaire.

✓ Les garanties privées : assurances à la charge du propriétaire ou du locataire

- **Assurance à la Charge du Propriétaire (ACP)**

La Garantie loyer impayé ou GLI est une assurance privée que le propriétaire d'un bien peut souscrire auprès d'une compagnie d'assurance ou d'une banque. La GLI est une assurance privée, son montant, non-réglé représente généralement entre 3 et 4% du montant du loyer, et couvre : les loyers impayés, dégradations et frais de contentieux. Les compagnies d'assurances ont dans le cas d'un contrat GLI un poids fort dans le choix des locataires qui doivent alors remplir des critères précis fixés directement par les assurances : être en CDI, gagner 2 ou parfois 3 fois le montant du loyer etc. Leurs critères de garantie s'ajoutent donc par superposition à ceux du propriétaire, et le cas échéant de l'agence immobilière mandataire. Une fois de plus, certaines variations sont possibles selon les assurances choisies. Dans le cas d'un locataire ou de locataires étudiants non boursiers, le propriétaire pourra cumuler une GLI et une caution solidaire⁸⁴. Si la GLI est facturée au propriétaire au prorata du loyer, rien n'empêche le propriétaire de répercuter le coût de cette GLI dans le loyer, aboutissant dans les faits à une prise en charge du coût réel de l'assurance par le locataire.

⁸² Aline ABAUZIT, Maxime CHODORGE et Clément PAVARD. «Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés. Pratiques et appétences des bailleurs ayant consulté une ADIL.» Rapport d'étude, 2019.

⁸³ Sabine BAITTEO-BEYSSON, et Bernard BEGUIN, «Faciliter l'accès au logement en sécurisant bailleurs et locataires, place d'un système assurantiel.» Rapport pour le Ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi et la Ministre du Logement et de la Ville, 2008.

⁸⁴ Art 55 LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009, consultée en septembre 2020 sur : <https://www.legifrance.gouv.fr>

- Assurance à la Charge du Locataire (ACL)

Ces dernières années de nouvelles entreprises ont vu le jour, proposant aux locataires de s'assurer eux même de leur potentiel risque d'impayé. Plusieurs entreprises proposent ce service : Unkle, Garantme, Youse ou encore cautionéo. Elles facturent le locataire de 3% ou 3,5% du montant du loyer (payé par mois ou à l'année) en échange de se porter garant pour ces derniers. Pour exemple voici ci-dessous le résultat d'une simulation sur un site d'ACL pour un loyer de 750 euros par mois :

Figure 4 : Simulation Assurance à la Charge du Locataire



Locataire et propriétaire vont donc ouvrir un compte sur ces différents sites pour réaliser la constitution du dépôt de garantie. En cas d'impayé, tout comme une assurance classique, ces organismes vont venir se substituer temporairement au locataire (qui sera redevable des sommes engagées) vis à vis du propriétaire.

B. De la sécurisation à la sélection, la garantie locative du point de vue des bailleurs

Le bailleur a un rôle essentiel au sein du rapport de location et apparaît comme étant en position de force par rapport au locataire, en particulier en amont de la mise en location, de par le pouvoir discrétionnaire que lui procure la maîtrise de l'attribution de son bien. Ainsi, pour comprendre le système de garantie, il faut comprendre comment le bailleur va entreprendre le travail de sélection des locataires dans le but de sécuriser son logement, et sur quels critères s'appuient ces choix. Il va s'agir ici de voir de quelle manière est perçue la garantie locative pour les bailleurs, entre affect et critères rationnels.

1. Dissiper la peur de l'impayé à l'aide du travail de sélection

Comme il l'a été expliqué, c'est la reconnaissance d'un événement en tant que risque qui lui confère ce statut, cette reconnaissance implique donc la mise en place d'actions dans le but de limiter les impacts du risque sur la personne concernée. Pour faire une analogie avec le logement, le risque identifié est ici l'impayé et l'action mise en place pour contrecarrer ses effets négatifs, est la mise en œuvre du système de garantie. La législation française veut que le choix de mettre en place ou non une garantie ainsi que la nature de celle-ci soit décidée par le propriétaire loueur du bien. L'hypothèse avancée est que le bailleur va réaliser un travail de sélection des candidats, qui assure le "besoin de

sécurité" évoqué plus haut, puis contractualiser avec ce candidat. Le système de garantie intervient à deux niveaux : lors du processus de sélection, le système de garantie à la disposition du candidat locataire peut être mobilisé comme critère de sélection/différenciation. Lors de la contractualisation, la mise en place du système de garantie représente la manière « active » de se protéger de l'impayé. Au cœur de ce processus se trouve de fait la peur de l'impayé que l'on retrouve chez 83%⁸⁵ des bailleurs, malgré un taux d'impayé d'à peine 2%⁸⁶ en France, ce qui en fait une peur largement extrapolée dans l'imaginaire collectif. Cette peur est propre à chaque propriétaire bailleur et va être conditionnée par son expérience personnelle, son profil, la nature de son bien ainsi que son emplacement. En effet, une expérience d'occurrence du risque, c'est à dire d'impayés, renforce l'appréhension du bailleur envers le risque en question. Néanmoins, la gestion de la situation d'impayé, positive ou négative pour le bailleur, va influencer son appréhension et sa capacité à gérer l'occurrence du risque dans le futur. L'expérience de la survenue, même exceptionnelle, du risque renforce la croyance de la probabilité du risque chez le propriétaire bailleur. Une expérience positivement soldée atténue la perception de la complexité des conséquences du risque, tandis qu'une expérience négativement soldée ou complexe renforce l'appréhension de celui-ci, qui va guider le propriétaire bailleur dans ses choix ultérieurs de système de garantie. Avec une expérience d'impayés il recourra plus facilement à une garantie qu'auparavant. Et selon les difficultés qu'il aura eu à traiter l'impayé pour le solder, il privilégiera ultérieurement des formes de garantie plus ou moins lourdes. Ce qui explique d'ailleurs que les ACL comme les ACP valorisent le fait qu'elles prennent en charge les frais juridiques liés au contentieux locatif.

Pour illustrer l'impact de l'expérience sur les bailleurs, voici deux cas bien distincts rencontrés lors des entretiens qualitatifs menés auprès de propriétaires bailleurs :

- Le premier est celui de M. et Mme F, un couple de mono-propriétaires tous deux encore en activité professionnelle, qui disposent d'un bien en Ile-de-France dont le crédit n'est pas encore soldé. Lors de l'entretien, ces derniers expliquent avoir connu plusieurs situations d'impayés, dont une qui les a menés au tribunal. Lors de cet événement, M. et Mme F disent ne pas s'être senti soutenus et ont eu l'impression que « *la loi n'était pas de notre côté* » et que « *les propriétaires sont pris pour les méchants* »⁸⁷. Les événements survenus ont marqué M. et Mme F qui au début de l'entretien affirmaient ne pas vouloir louer à des jeunes étudiants en raison de cette histoire, cela les a rendus méfiants et a profondément changé leurs pratiques locatives, excluant de fait un type de public particulier.

- Le second cas est celui de M. C propriétaire bailleur de quatre biens personnels et en gestion d'autres biens familiaux, travaillant en lien avec le CLLAJ de son territoire. Lors de l'entretien, il avait entamé une procédure d'expulsion à l'encontre d'une jeune locataire en situation sociale et psychologique fragile, à qui il avait néanmoins accordé une chance mais qui malheureusement, au bout de 2 ans de bail, a cessé de payer le loyer. S'il est embêté par cette situation, il affirme que cela ne va pas changer ses habitudes de location car « *De toute façon, pour avoir quand-même un peu d'expérience de location vous avez des problèmes... Ça moi je n'ai pas trouvé de vraies règles, sur la capacité des gens à payer* »⁸⁸. De fait, par expérience, il explique : « *Non, j'ai déjà eu des problèmes d'impayés, mais les locataires se sont remis à payer. Donc la VSALE a fait son boulot c'est-à-dire qu'ils m'ont payé à la place*

⁸⁵ Elodie VANACKERE. «Sécurisation locative dans le parc privé : 20 ans d'enseignements entre expérimentation, mise en question et innovation.» *Politique du logement, analyses et débats*, 2016.

⁸⁶ Tonino SERAFINI, « Les impayés, risque évitable pour les propriétaires », *Libération*, 12 février 2020.

⁸⁷ Entretien semi directif mené auprès de M. et Mme F le 24/08/2020

⁸⁸ Entretien semi directif mené auprès de M. C le 28/07/ 2020

du locataire qui ne paye pas et après ils se sont retournés vers le locataire pour avoir le paiement du locataire. Et quand le locataire s'est remis à payer, le problème a été résolu. »⁸⁹

Ces deux situations témoignent tout à la fois de l'impact des expériences passées et de la manière très personnelle dont elles sont vécues par les propriétaires bailleurs, mais également de la situation financière de ce dernier, du nombre de logements qu'il possède, de leur qualité et emplacement géographique. Ce dernier paramètre est souligné par M. C dont une partie des biens sont « *Je dirais d'un niveau plus bas en terme d'état des biens, c'est des biens anciens* » et situés sur une commune de taille moyenne avec un taux de vacance de 8,4%⁹⁰, tandis que les autres sont situés sur l'agglomération toulousaine avec un taux de vacance très faible de 3,5%. M.C explique qu'il ne gère pas ces deux types de biens de la même façon et va prendre plus de risques sur les logements moins qualitatifs, au loyer également plus abordables. Son appréciation du risque se fonde de fait sur un calcul coût/avantage venant influencer ses pratiques.

La peur de l'impayé est également le résultat de représentations collectives alimentées tout à la fois par les médias, les retours d'expériences, les associations etc. Pour illustrer ce phénomène, il est intéressant de se pencher sur les groupes Facebook regroupant des communautés de propriétaires bailleurs. Ces groupes en général communautaires, permettent aux particuliers de se conseiller mutuellement, on y trouve des retours d'expériences, des questions relatives à des situations personnelles, des demandes de conseils sur tel ou tel produit en lien avec la location. En analysant les commentaires et réactions apparaît nettement l'idée déjà mise en lumière au travers des entretiens, d'un sentiment d'injustice ressenti par les propriétaires, dans les protections apportées par la loi aux locataires.

- « Il n'y a pas de justice pour les bailleurs en France. Se lancer dans l'investissement immobilier, tôt ou tard vous ferez face à ce type de situation et **vous serez livré à vous-même**. L'Etat n'intervient que lorsqu'il s'agit d'impôts impayés. Pour les privés c'est "je te laisse dans ta m***e »⁹¹

-« Mais, malheureusement, si les locataires indécents continuent de se jouer de nous car, en effet, **la loi est de leur côté**, c'est aussi parce que nous n'avons pas une organisation ou association de propriétaires bailleurs, suffisamment influente comme celles des locataires (qui en jouent), pour dire à nos gouvernants : **ça suffit ! Le propriétaire bailleur n'est pas un nanti, ni un spoliateur !** »⁹²

Ce sentiment d'injustice vient alimenter l'appréhension du risque et fait naître l'idée que l'on ne peut et l'on ne doit se protéger que par soi-même en sélectionnant non seulement le bon candidat mais également en choisissant la bonne garantie. Cette perception contraignante et défavorable à l'égard de la loi entraîne l'adoption de comportements et méthodes « personnelles » voire illégales pour choisir le futur locataire, jouissant en cela de la liberté justement laissée par la loi sur ce processus. Cette sélection est régie par la loi au travers d'une liste de pièces justificatives⁹³ que le propriétaire est en droit de demander. Pourtant, en zone tendue, la concurrence locative à la défaveur des locataires permet aux bailleurs de contourner ces lois. La sélection s'appuie de plus en plus sur l'analyse parfois poussée des dossiers de candidatures de la part des bailleurs allant jusqu'à des

⁸⁹ *Ibid*

⁹⁰ Journal La Dépêche : [https://www.ladepeche.fr/article/2018/08/29/2858367-des-milliers-de-logements-inoccupes-en-aveyron.html#:~:text=Si%20les%20aires%20urbaines%20de,surtout%2C%20Decazeville%20\(19%20%25\)](https://www.ladepeche.fr/article/2018/08/29/2858367-des-milliers-de-logements-inoccupes-en-aveyron.html#:~:text=Si%20les%20aires%20urbaines%20de,surtout%2C%20Decazeville%20(19%20%25))

⁹¹ Groupe Facebook « Conseils entre propriétaires bailleurs » consulté en juillet 2020

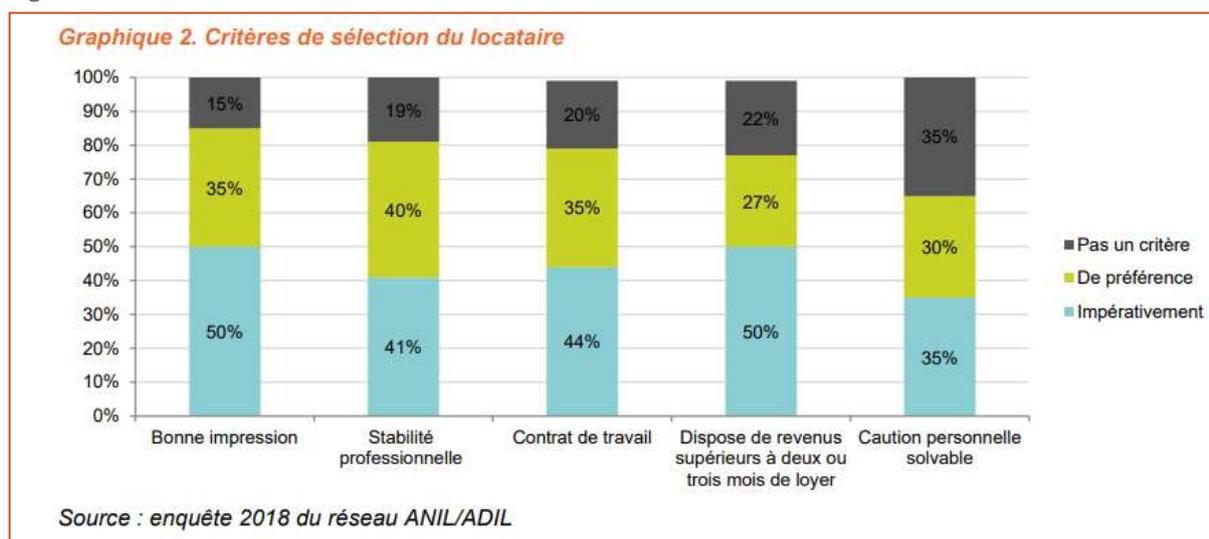
⁹² *Ibid*

⁹³ Voir liste complète sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1169>

vérifications de l'authenticité des pièces fournies, comme l'explique M. G lors de son entretien : « *je regarde attentivement les fiches de paies et notamment les cumuls, parce quand ils les trafiquent, ils oublient de changer le cumul... Je regarde sur internet si l'entreprise existe et si j'ai un doute j'appelle* ». Lors de cette entretien, M. G souligne la relation de confiance qu'il souhaite établir avec le locataire, ainsi, il les « [...] invite à *boire un verre où ils viennent à la maison, comme ça on voit à qui on a à faire* ». Il ajoute qu'une fois cette relation de confiance mise en place « *ils essayent [les locataires] moins de te la faire à l'envers* ». La manière dont le bailleur va percevoir les candidats, même si elle est totalement subjective, va donc tenir une place capitale dans le choix du futur locataire.

Sur le graphique ci-dessous, extrait d'une étude réalisée par l'Anil (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), des propriétaires bailleurs étaient interrogés sur leurs critères de sélection des locataires. Il apparaît que pour 50% d'entre eux la « bonne impression »⁹⁴, est un critère sur lequel s'appuient impérativement les propriétaires bailleurs, au même titre que celui des ressources.

Figure 5



Au travers de cette « bonne impression », le propriétaire bailleur cherche ainsi à faire une première évaluation de la capacité d'une personne à occuper son bien, et donc du risque que celle-ci peut représenter. Il ne faut pas négliger le poids de cette dernière dans la décision finale, car une mauvaise impression pourra couper court à toutes chances d'obtenir le logement, c'est ce dont témoigne M. G qui explique qu'il ne prend que les dossiers complets et est très attentif aux personnes en retard lors des visites (« *tu vois tout de suite les gens bien et les c*****s* »). M. et Mme F vont quant à eux préférer « *des gens calmes, des jeunes familles qui vont rester pendant longtemps* », qui se rapprochent de leurs propre mode de vie⁹⁵, ils vont donc chercher au travers de leurs futurs locataires des personnes qui leurs ressemblent dans leurs manières d'habiter et leurs aspirations.

⁹⁴ Désigne ici la manière dont l'individu va percevoir l'autre positivement au travers de prismes sensoriels qui lui est propre.

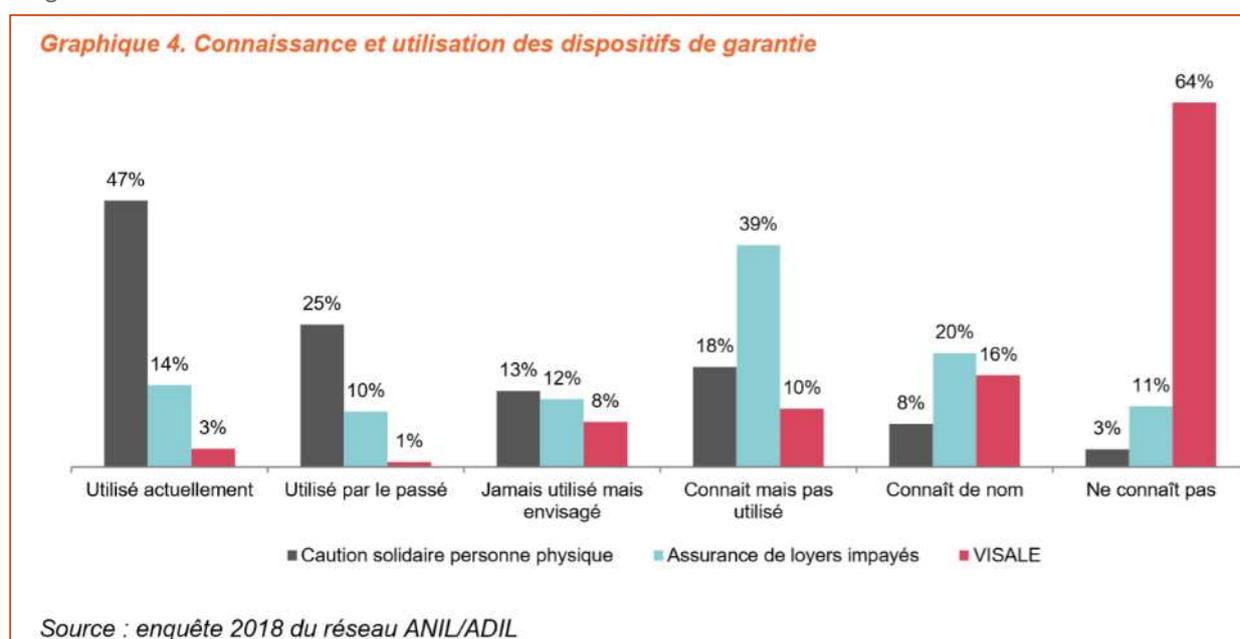
⁹⁵ Il est à noter que M. et Mme F sont voisins du bien loué.

2. Sécurisation active et choix d'une garantie

Une fois le processus de sélection engagé, le propriétaire bailleur va devoir, s'il en fait le choix, mettre en place une sécurisation active de son bien en passant par la garantie locative. Ainsi il est possible de s'interroger sur les liens qu'entretiennent les bailleurs avec le système de garantie locative, la manière dont ils orientent leurs choix et leur niveau de connaissance de ce système. Plus largement il s'agit de percer à jour les raisons qui pourraient expliquer le recours à une garantie plutôt qu'à une autre, les causes de non recours d'un type de garantie sinon de toutes.

Comme il en a déjà été fait mention, en 2019, l'Anil publiait une étude intitulée *Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés. Pratiques et appétences des bailleurs ayant consulté une ADIL*, dans laquelle étaient entre autres interrogés les bailleurs sur leur utilisation et niveau de connaissance des dispositifs de garanties locatives, dont les résultats obtenus sont présentés ci-dessous sous forme de graphique :

Figure 6



Ainsi il apparaît très clairement que certains dispositifs sont non seulement plus connus mais de fait bien plus utilisés que les autres, c'est le cas notamment de la caution par personne physique. Elle s'impose largement comme leader de la garantie locative auprès des bailleurs, ils sont 46%, soit environ un bailleur sur deux à y avoir recours : « le taux d'exigence d'une caution personne physique est passé de 25% en 1996 à 36 % en 1999 et 50% en 2003 »⁹⁶. Pourtant, d'un point de vue purement juridique, cette garantie offre peu de protections et est très difficile à mettre en œuvre, « [...] la persistance des cautions apportées par des personnes physiques continue à témoigner de comportements peu rationnels dans le secteur », particulièrement de la part des bailleurs privés et questionne sur les raisons qui explique sa large utilisation.

⁹⁶ Aline ABAUZIT, Maxime CHODORGE et Clément PAVARD. «Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés. Pratiques et appétences des bailleurs ayant consulté une ADIL.» Rapport d'étude, 2019.

Un début de réponse peut se trouver dans la relative facilité de mise en œuvre de cette garantie de la part du bailleur qui va statuer sur la fiabilité ou non des cautions proposées et inscrire les modalités dans le bail. La caution par personne physique apparaît alors comme le visage commun de la garantie locative et l'option somme toute la plus simple. Pourtant une fois de plus ce choix est largement lié à l'affect de l'individu et s'explique par un besoin de lien humain avec la personne caution, qui elle est tout à la fois garant financier et moral exerçant une forme de *contrôle social* sur le locataire. Ce rôle dissuasif de la personne caution envers le locataire est d'autant plus recherché lorsque ce sont des jeunes qui occupent le logement et particulièrement lorsqu'il s'agit d'étudiants. M. C explique que dans ce cas, la garantie par les parents va être préférée : « *Alors en fait quand on prend la garantie des parents c'est souvent des baux à courte durée c'est une année, donc on ne prend pas un risque fou et on regarde le dossier des parents, la rémunération, ce qu'ils font etc. [...] Je n'ai pas trop eu de problèmes avec les étudiants dont la garantie était tenue par les parents* ». Il reconnaît par ailleurs la difficulté d'activer une caution solidaire en cas de non-paiement mais il envisage ce risque comme minime : « *[...] Activer la garantie des parents, si les parents on se rend compte trop tard qu'effectivement ils ont raconté des histoires qu'ils n'ont pas les revenus... Mais bon, on le voit quand même avec les revenus, les fiches de paie, les déclarations du revenu fiscal* ». Il en est de même pour M. V, propriétaire bailleur également en lien avec le CLLAJ de son territoire : « *j'ai jamais eu, si vous voulez besoin d'actionner la caution, parce que je leur dis et automatiquement, les parents font le virement au gamin* ». Il est donc attendu de la part des parents ou autres cautions de responsabiliser le jeune et/ou de payer à sa place, l'actionnement de la caution par voie juridique restant la dernière option à envisager.

La qualité principale que doit revêtir une garantie est donc sa facilité et de mise en place et d'actionnement en cas d'impayé, qu'il s'agisse d'un actionnement formel par voie administrative ou directe par le biais d'un contact avec la caution. Le choix de cette dernière est néanmoins plus complexe qu'il n'y paraît et peut être amené à changer au cours des situations, des rencontres et des conseils reçus par le bailleur. Pour exemple, la garantie VISALE, avec 64% des répondants qui déclarent ne pas connaître ce dispositif, séduit tout de même une fois présentée par sa « facilité de mise en place », son action rapide pour combler l'impayé de loyer et sa gratuité qui la différencie pleinement de la GLI et anciennement de la GRL. Ainsi M. G l'un des bailleurs interrogés explique qu'il ne connaissait pas VISALE mais « *Des jeunes m'ont demandé si je prenais VISALE. Je ne connaissais pas alors je suis allé me renseigner sur internet... Et puis du coup j'ai accepté. [...] Maintenant je mets même sur mes annonces que je prends VISALE* », il continue par ailleurs à prendre d'autres garanties car son choix n'est pas figé et dépend de ce que peuvent lui proposer les candidats.

Il apparaît au travers de ces différents exemples que l'appréhension du risque par les bailleurs, si elle s'appuie sur des émotions et ressentis propres, est également influencée par des critères rationnels, ou du moins perçus comme tel. Il est important de rappeler que « *Les propriétaires bailleurs ne sont pas un groupe cible monolithique et présentent au contraire une grande hétérogénéité en termes de situation financière, de préjugés, de disponibilité de leur temps, de compétences techniques* »⁹⁷, ainsi le choix des locataires, celui de prendre ou non une garantie et enfin celui de la garantie en question est liée indubitablement à l'individualité du bailleur. Ce constat appelle à réfléchir sur l'adéquation entre cette individualité et le système de garantie qui lui comme tout système d'appréhension du risque s'appuie sur des données d'ordre rationnelles.

⁹⁷ Muriel FONDER et Mathieu MOSTY, « Les dispositifs de sécurisation du paiement des loyers : une voie facilitée d'accès au logement pour les personnes précaires ? », *Reflets et perspectives de la vie économique*, 2019 :103-117.

C. Jeunes locataires et mise en œuvre de stratégies de débrouille

L'analyse des logiques des sécurisations des bailleurs pose la première pierre d'une compréhension du système de garantie locative dans le but d'en identifier les failles et les faiblesses. Pour continuer sur cette lancée, il est nécessaire de se tourner du côté des locataires et en particulier des jeunes, pour tenter de comprendre la place qui est la leur dans cet échange.

1. Jeux de séduction et mensonge par légitimation

Comme chez les bailleurs, chacun a un degré de compréhension et d'accompagnement qui lui est propre, lié à son *habitus*, défini par Pierre Bourdieu comme « *l'ensemble de dispositions inculquées, intériorisées par les individus et tel qu'ils tendent à les reproduire en les adaptant aux conditions dans lesquelles ils sont engagés.* »⁹⁸ L'*habitus* représente ici les clés de lecture qu'il a été donné de manière formelle ou non à l'individu tout au long de sa socialisation.

Ainsi, la confrontation au marché locatif peut s'avérer violente dans cette manière très particulière de mise en concurrence des individus, de représentation de soi et de justifications liées aux ressources, mode de vie et d'habiter. Cela est d'autant plus vrai pour les personnes ne répondant pas aux normes ou au modèle de stabilité du « bon locataire », comme les jeunes qui pâtissent des situations très variées et des profondes injonctions sociétales qu'ils subissent. Bien conscients des stéréotypes qui leurs collent à la peau et des situations peu stables dans lesquelles ils peuvent se trouver, les jeunes vont devoir faire appel à ce qui pourrait être nommé ici des « stratégies de débrouille » leur permettant de dépasser les obstacles liés au logement. Ces stratégies sont propres à chaque individu, mais six peuvent néanmoins être identifiées : la recherche d'accompagnement, la séduction, le mensonge légitimé, l'acceptation et enfin le non-recours. Ces stratégies ainsi que celles mises en place par les bailleurs s'inscrivent dans un jeu d'échec, une partie de ping pong entre ces deux parties mettant en jeu chacune à sa manière son avenir social.

Ainsi, le jeu de séduction vient en réponse au concept de bonne impression évoqué du côté des bailleurs. A l'aide de son propre ressenti, le candidat va adapter son comportement et tenter de donner la meilleure image de lui possible. Il va se mettre en scène tel un acteur naviguant entre ce que Ervin Goffman nomme l'idéalisation ; où il s'agit d'adopter un comportement différent en public dans le but de donner une image de soi volontairement choisie ; et la représentation frauduleuse, attitude consciente ou non qui pousse l'individu à jouer un rôle frauduleux. En d'autres termes, il s'agit de mentir dans une situation spécifique pour de bonnes ou mauvaises raisons. Cette mise en scène peut être interprétée comme la réponse consciente ou non aux attentes supposées du bailleur et à sa recherche d'aspiration commune, de bonne morale, de modes de vie appropriés chez les futurs locataires. Renaud Goyer chercheur québécois, résume les choses ainsi : « [...] pour avoir accès à la signature du bail, les locataires doivent séduire les propriétaires, se montrer comme un ménage qui ne déplaira ni au propriétaire, ni aux voisins »⁹⁹. Le candidat va donc de manière tout à fait arbitraire basée une fois de plus sur un ressenti personnel tenter de séduire le bailleur en mettant en avant des comportements sociaux positivement connotés tels que le calme, l'amour pour la tranquillité, le respect des autres etc. Si cette séduction n'est pas forcément identifiée en tant que telle par le jeune,

⁹⁸ Pierre BOURDIEU, «Stratégies de reproduction et modes de domination.» *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1994: 3-12.

⁹⁹ Renaud GOYER, «Mensonges et menaces dans les rapports locatifs.» *Pouvoir d'agir Revue du CREMIS, AUTOMNE*, 2019.

l'accent est tout de même mis sur l'importance d'une bonne présentation de soi lors des premiers échanges, ce qui importe « *c'est la façon de se présenter, il faut qu'il y ait un feeling* »¹⁰⁰.

Le mensonge légitimé, concept théorisé par la chercheuse Lobna Baccouche, apparaît pour l'individu comme la seule porte de sortie à son problème, « *le mensonge émerge pour combler l'incapacité d'opérer d'une manière licite* »¹⁰¹. La phase de réalisation de la manœuvre peut prendre des formes diverses et variées et va dépendre pleinement de la phase de prise de décision durant laquelle l'individu aura envisagé toutes les possibilités qui s'offrent à lui. Ainsi confronté à l'obligation notamment de fournir une garantie locative, le candidat va pouvoir choisir de mentir en cas de refus d'une première solution, comme c'est le cas pour Mme V. qui raconte : « *Pour mon logement actuel, le dossier a été refusé lorsqu'il était au nom de mon conjoint en CDI. Il n'était accepté qu'à mon nom et celui de mon garant, parce que j'étais encore en statut d'étudiante, ce que j'ai trouvé un peu bête, parce que ne me restait qu'un mois d'études, ma situation était alors plus instable que celle de mon conjoint...[...] Nous avons réussi à trouver un garant et puisque le salaire de mon conjoint était refusé, nous avons déposé le dossier à mon nom (je n'ai pas précisé qu'il ne me restait que quelques mois d'études...)* »¹⁰², il est probable qu'en mentionnant la fin proche de ses études, Mme V. et son conjoint se seraient vu refuser le logement en question.

Ce mensonge est courant chez les étudiants, futurs étudiants ou étudiants proches d'être diplômés. Il est en effet plus facile de mettre en place une caution solidaire puisque leur situation plus instable est légitimée par la poursuite d'études qui s'impose comme idéal sociétal. Au contraire, un jeune, s'il est inséré dans le monde du travail mais ne dispose pas des conditions financières imposées par des systèmes tel que la GLI ou le fait de gagner deux, trois voire quatre fois le montant du loyer, aura plus de mal à être retenu par des bailleurs utilisant ces critères d'évaluation de la garantie apportés par le candidat lui-même. En effet, la difficulté de trouver une garantie locative est en grande partie liée aux ressources, les siennes mais également celles du ou des garants, comme cela apparaît au travers du questionnaire jeune.

D'autres formes de mensonges par légitimation vont concerner le mode de vie ou d'habiter, où il s'agit de cacher sa tendance bruyante, le nombre de personnes qui vont habiter le logement, la présence d'animaux de compagnie, de mentir sur les ressources ou situations financières du foyer, du garant. Ces mensonges, s'ils peuvent paraître comme étant inutiles ou futiles, sont en réalité parfois nécessaires pour accéder à un logement, c'est le cas de Mme G et son compagnon, obligés de mentir sur l'existence de leurs chiens « *on a dû mentir et cacher les chiens [...] c'est des préjugés sur les jeunes qui ont des animaux. [...] Pourtant on nous a toujours rendu la caution, il n'y a jamais eu de problèmes* »¹⁰³. Il faut comprendre que bien souvent, ces mensonges par légitimation ne résultent pas d'un choix mais sont identifiés par les individus comme l'unique solution à leurs problèmes. Ils sont donc le fruit d'un système de garantie et plus largement d'un système de concurrence locative défaillant dans lesquels l'appréciation des risques s'appuie en partie sur des représentations qui peuvent être remises en question. De plus, ces mensonges présentent eux même un risque pour la personne concernée, car ils s'opposent à des stratégies de déduction mise en place par les propriétaires-bailleurs pour détecter ce genre de manœuvre. Ainsi, ces personnes ne sont pas à l'abri qu'un bailleur entreprenne des recherches via les réseaux sociaux, sites internet etc. Ces « mensonges » ou omissions sont en grande partie liés aux conditions de sécurisation souhaitées par les bailleurs qui n'ont pas toujours un regard objectif sur les situations personnelles des jeunes, qui peuvent être très variées, et les jeunes peuvent ne pas recevoir le même niveau d'accompagnement.

¹⁰⁰ Entretien Mme. G, 08/09

¹⁰¹ *Ibid*

¹⁰² Questionnaire jeune

¹⁰³ Entretien semi directif Mme G. le 08/09

En ce qui concerne les garanties locatives, les principaux motifs évoqués par les jeunes interrogés sur leur difficulté à en fournir une sont le manque d'argent personnel et le manque de garant. Difficultés qu'il leur faut résoudre dans le but d'accéder à un logement autonome. Dans le cas où ces stratégies ne produiraient pas les effets attendus, ou si le jeune décide de ne pas les mettre en place, d'autres stratégies peuvent intervenir : ces dernières sont le non-recours et l'acceptation.

2. Non-recours et acceptation, remise en question des rapports de domination dans les relations locatives

Dans sa définition générique, le non-recours signifie tout simplement ne pas avoir recours à quelque chose et ce pour des raisons aussi diverses que variées. Dans le champ social, le non-recours désigne un moment où une personne « ne perçoit [pas] tout ou partie d'une prestation à laquelle elle a droit »¹⁰⁴. Cette définition englobe un phénomène très complexe qui, comme il l'a été évoqué, a mis un certain temps à être reconnu et à s'imposer en tant que problème sociétal, et qui navigue au travers de temporalités et de causes variées. Pour mieux comprendre, Philippe Warin propose la typologie suivante qui rassemble les degrés et temps propres au non-recours :

Typologie descriptive du non-recours aux prestations sociales (CNAF, 1996) ⁶
<p>Non recours primaire une personne éligible ne perçoit pas une prestation pour ne pas l'avoir demandée.</p>
<p>Non recours secondaire Une personne éligible demande une prestation, mais ne la perçoit pas.</p>
<p>Non recours partiel Une personne éligible demande une prestation et n'en reçoit qu'une partie.</p>
<p>Non recours complet une personne éligible demande une prestation et ne reçoit rien.</p>
<p>Non recours cumulatif une personne éligible à diverses prestations n'en perçoit pas plusieurs.</p>
<p>Non recours temporaire Apparaît entre le moment où une personne devient éligible et le moment où elle demande une prestation.</p>
<p>Non recours permanent Apparaît quand une personne ne demande pas une prestation entre le moment où elle devient éligible et le moment où elle ne l'est plus.</p>
<p>Non recours frictionnel Dû au non versement complet de prestations alors que des droits sont ouverts.</p>
<p>Quasi non recours Une personne répond à toutes les conditions sauf à celle(s) liée(s) au comportement et qui, si elle avait eu une connaissance de la prestation et des conditions d'accès, aurait eu le comportement souhaité pour être éligible.</p>

Figure 7

Source : *Le non-recours, définition et typologie*, Philippe Warin

¹⁰⁴ Wim VAN OORSCHOT et Antoine MATH, "La question du non-recours aux prestations sociales", *Revue des politiques sociales et familiales*, 1996, N°43.

Ces formes de non-recours sont à articuler avec les typologies de causes explicatives de ce phénomène que sont : le non-recours par non-connaissance, non-demande, non-proposition, non-réception et enfin par non-concernement. Il semble toutefois indispensable de rappeler que ces typologies ne sont pas figées et sont intrinsèquement liées à l'individu et son parcours de vie. Ainsi un non-recours peut être expliqué tout à la fois comme une non-connaissance et non-concernement, une non-demande et une non-proposition etc.

Figure 8

TABLEAU 1. LES QUATRE TYPES DE NON-RECOURS SELON LA TYPOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE DES NON-RECOURS AUX DROITS ET SERVICES⁴ (ODENORE)

Types de non-recours	Définitions des types de non-recours
Non-connaissance	L'offre sociale n'est pas connue
Non-demande	L'offre sociale est connue, mais n'est pas demandée
Non-proposition	L'offre sociale n'est pas proposée ou n'est pas activée
Non-réception	L'offre sociale est connue, demandée, mais n'est pas reçue

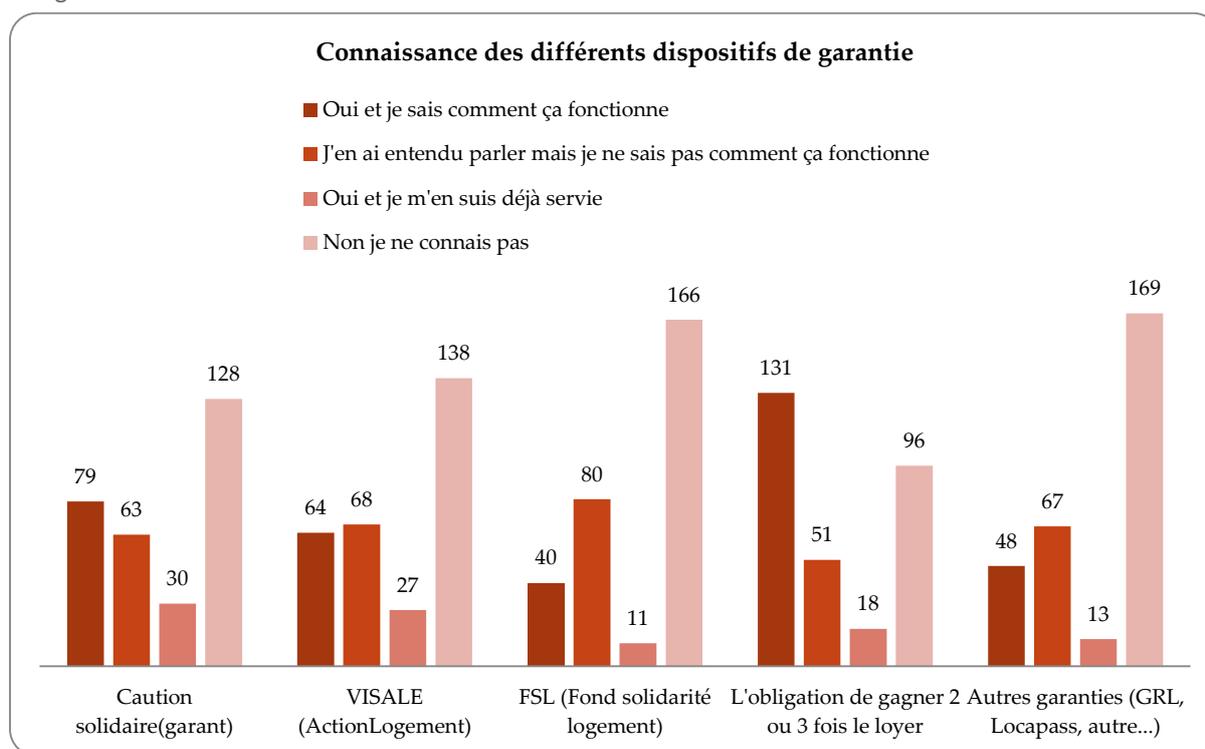
Source: VIAL B., 2018, *Le non-recours des jeunes adultes à l'aide publique. Revue de littérature, INJEP Notes & rapports/Revue de littérature*

De par son inscription au sein des stratégies de débrouille, le non-recours va émerger comme réponse ou défense face au système de garanties locatives et ce sous deux formes distinctes que sont d'une part un non-recours *subi* et d'autre part un non-recours *choisi* par l'individu.

Le non-recours subi se traduit en tout premier lieu par la non-connaissance de la part des jeunes des dispositifs de garantie ainsi qu'à leur fonctionnement. Cela peut s'expliquer par un manque d'information pris de la part de l'utilisateur ou apporté par une institution, un manque de lisibilité de ces informations interprétées par le prisme des habitus de chacun. Il peut également s'agir d'un trop grand nombre d'informations menant à une *infobésité*¹⁰⁵ difficilement lisible pour le jeune. Pour tenter de dégager des pistes et de comprendre quel impact pourrait avoir cette forme de non-recours sur ces derniers, leurs degrés de connaissance en matière de garanties existantes mais également de leur fonctionnement a été interrogé au travers du questionnaire jeune dont voici les résultats :

¹⁰⁵ **Infobésité** : « Surabondance d'informations imputée aux chaînes d'information en continu, aux nouvelles technologies de la communication (Internet, téléphones portables, messageries, réseaux sociaux) et à la dépendance qu'elles créent chez l'utilisateur. » Dictionnaire Larousse

Figure 9



Source : Enquête par questionnaire menée sur des jeunes de 16 à 30 ans, entre juin et août 2020 par l'UNCLLAJ

L'observation de ce graphique suffit pour voir la domination quasi totale du « non je ne connais pas » sur tous les dispositifs de garantie exception faite de « l'obligation de gagner deux à trois fois le loyer » connue par la majorité des interrogés.

En se penchant de plus près sur ces deux systèmes qui s'opposent que sont la caution solidaire et VISALE, il apparaît que le degré de connaissance des jeunes est quasiment le même, étonnant si l'on se remémore que de l'autre côté, ce sont 64% des bailleurs interrogés par l'Anil ne connaissant pas VISALE contre seulement 3% pour la caution solidaire. Dans l'ensemble, il apparaît que si les jeunes ont une connaissance moins poussée des dispositifs, ils ne sont pas étrangers à leur existence. Néanmoins, ces résultats interrogent sur la capacité des jeunes à non seulement faire un choix sur la garantie qu'ils souhaitent apporter mais également sur leur acceptation d'une garantie proposée par le bailleur alors même qu'ils n'en comprennent pas le fonctionnement et les enjeux.

S'illustre ici le décalage entre l'information donnée et celle reçue par le jeune. La situation d'urgence dans laquelle les jeunes se trouvent face au logement les poussent à accepter les propositions qui leurs sont faites au détriment d'autres solutions qui une fois expliquées, pourraient se révéler plus adaptées à leur situation.

Dans son travail intitulé *Ne pas se sentir concerné par ses droits*¹⁰⁶, Benjamin Vial, chercheur à l'Observatoire des Non-Recours aux Droits et Services (ODENORE), explique que cette forme de non-recours s'exprime au travers d'une non compréhension de ses droits car ces derniers « restent peu

¹⁰⁶ Benjamin VIAL, "Ne pas se sentir concerné par ses droits. Une analyse du non-recours dans les parcours sociaux juvéniles", *Agora débats/jeunesses*, 2016, N° 74, p. 77-88.

ancrés dans l'expérience »¹⁰⁷ ; a fortiori « *les individus reconnaissent spontanément cette méconnaissance* »¹⁰⁸, mais sans forcément chercher à la dépasser. Pourtant, à force d'expériences bonnes ou mauvaises, de rencontres, on peut imaginer que le jeune va forger ses propres connaissances sur le monde du logement et ainsi être plus à même d'en saisir les codes et d'en déjouer les pièges. C'est ce qu'illustre le cas de Mme T. jeune femme de 21 ans ayant décohabité à l'âge de 17 ans. Elle a depuis lors déménagé de nombreuses fois, et explique que ces différentes expériences, parfois malheureuses, l'ont « *mise au parfum* », « *ça m'a servi de leçon pour la suite, au moins je savais comment préparer les dossiers ...* »¹⁰⁹. Mais c'est véritablement ses différentes rencontres avec une assistante sociale et un service d'aide juridique qui ont été pour elle de précieux atouts dans son parcours résidentiel, la rendant plus attentive à ses droits en tant que locataire.

Pourtant, même en connaissance de ses droits et des différents dispositifs existants, le locataire, et particulièrement lorsqu'il est jeune, reste à la merci d'un système de garantie dont le choix final n'est pas le sien. Ainsi, le futur locataire va pouvoir se voir refuser l'accès à un logement par refus de la garantie dont il peut justifier. Ce refus peut être expliqué par un rejet de la part du bailleur d'un système qu'il ne connaît pas ou dans lequel il n'a pas confiance. Il peut également s'agir d'une non acceptation du renversement des rapports de domination entre le bailleur et le jeune. En effet, si le jeune n'a pas accès à la garantie attendue par le bailleur, il va alors proposer une forme de garantie différente de celle attendue, une garantie qui peut ne pas être connue ou comprise par le bailleur, cela peut amener ce dernier à ne pas se sentir en sécurité.

Le non-recours choisi, qui peut être partiel ou total, se présente comme le rejet de la part du jeune du système de garantie dans son intégralité ou de certains dispositifs. Ainsi, ce refus peut s'expliquer par un produit négatif du calcul coût avantage, autrement dit : « *qu'est ce qui va pour moi être le plus simple, le plus rapide et le moins contraignant* ». Ce calcul s'avère extrêmement dommageable aux garanties institutionnelles qui demandent de mettre un pied dans le domaine administratif, de fournir des documents et d'aller potentiellement expliquer son choix et la garantie au futur bailleur. Dans ce cas de figure, la caution solidaire apparaît dans les représentations des jeunes comme l'option demandant le moins de temps et d'investissement dans le cas où les relations privées permettent de trouver rapidement un garant suffisant, car « *c'est ce qu'il y a de plus simple* »¹¹⁰. Ce non recours choisi peut également être évoqué dans le cas de la caution solidaire que le jeune refuse de mettre en place dans une volonté « *d'affirmer sa capacité à se débrouiller par soi-même* »¹¹¹, ou par conscience des difficultés rencontrées par ses proches. Ainsi, un jeune homme de 30 ans¹¹², demandeur d'emploi explique qu'il s'est renseigné sur les ACL conscient que la situation familiale de ses proches ne leur permettrait pas de se porter garant pour lui.

Enfin, nous trouverons la stratégie d'acceptation, qui sous-entend des situations où le jeune accepte les demandes du bailleur quel que soit leur degré de légitimité. L'exemple de Mme T, jeune femme de 25 ans vient illustrer ce phénomène : elle décohabite de chez ses parents à 20 ans « *sur un coup de tête* » et se retrouve avec son conjoint à rechercher des logements sur « *Le Bon Coin* » consciente que leur situation financière ne leur permettrait pas de louer via une agence en raison des frais élevés. Ils trouvent un logement loué par des particuliers qui leurs demandent beaucoup de pièces justificatives:

¹⁰⁷ Benjamin VIAL, « Ne pas se sentir concerné par ses droits. Une analyse du non-recours dans les parcours sociaux juvéniles », *Agora débats/jeunesses*, 2016, N° 74, p. 77-88.

¹⁰⁸ *Ibid*

¹⁰⁹ Entretien mené avec Mme V. (jeune femme de 21 ans) le 30/08/2020

¹¹⁰ Entretien rapide avec une jeune femme de 18 ans, le 9 septembre 2020 au Salon du logement des jeunes de Lyon

¹¹¹ Benjamin VIAL, « Ne pas se sentir concerné par ses droits. Une analyse du non-recours dans les parcours sociaux juvéniles. » *Agora débats/jeunesses*, 2016: 77-88.

¹¹² Entretien rapide le 9 septembre 2020 au Salon du logement des jeunes de Lyon

« ils nous ont demandé les casiers judiciaires¹¹³ ... si on n'avait pas eu d'amendes... ». Si, au fond d'elle, elle trouve cette démarche étrange, elle explique « j'ai fait confiance à la personne qui avait accepté notre dossier. [...] comme on était jeune ça les arrange ». Cette acceptation joue en grande partie sur la peur et l'urgence de trouver un logement, comme l'explique un secrétaire confédéral de la Confédération Nationale du Logement, intervenant lors de formations sur le logement à destination d'étudiants et apprentis dans les métiers de la bouche et de l'hôtellerie : « Et donc je leur explique [...] : voilà ce que va vous demander le propriétaire, ce que le propriétaire est en droit de vous demander, ce qu'il n'a pas le droit de vous demander, etc. Ils me disent : « Mais s'il me demande les autres papiers etc. ? » Je leur dis, moi, que je ne me fais pas d'illusion, le monde du marché immobilier est tellement difficile, tellement tendu, c'est votre premier logement [...]. **Je suis à peu près sûr que la plupart d'entre vous accepterez de donner à ce propriétaire là les papiers qu'il n'a pas le droit de vous demander, vous les donnerez quand même pour être sûr d'avoir ce logement et pour pouvoir en bénéficier.** C'est-à-dire qu'on en est arrivé à un tel niveau de pénurie, un tel niveau de jungle, que l'on va accepter n'importe quoi du propriétaire pour pouvoir avoir le logement, parce qu'on sera tellement content d'avoir son logement, que c'est tellement difficile et cætera et cætera.... [...] **Trois étudiants me disaient dans cette formation : « Mais moi je lui donnerais, si c'est pour avoir le logement, je lui donnerais ».** »¹¹⁴ L'acceptation de pratiques ressenties comme frauduleuses ou comme violant la sphère intime est donc la conséquence directe d'une concurrence locative active dans lequel le locataire n'est qu'un candidat parmi d'autres, et doit pour obtenir le logement être le meilleur selon des règles et des critères subjectifs qui lui sont imposés.

3. Que pensent les jeunes de ce système ?

Ces stratégies de débrouille ne sont pas des typologies cloisonnées, dans le sens où elles se juxtaposent et s'entrecroisent, se succèdent et se complètent. Elles sont des réponses conscientes ou non d'individus évoluant au travers d'un système verrouillé qui, s'il affiche un visage de logique et de calcul scientifique du risque n'en reste pas moins le résultat d'une course perpétuelle et subjective à la sécurisation pour les uns, et un obstacle à franchir pour les autres.

Pourtant, les jeunes ne semblent pas remettre en question la légitimité du besoin de sécurisation des bailleurs et propriétaires comme cela est visible dans les réponses apportées à la question « Que pensez-vous du fait de demander une garantie locative ? » posée dans le questionnaire à destination des jeunes :

« Le bailleur ou le propriétaire souhaite avoir une assurance que le locataire puisse payer, je trouve ça compréhensible »

-Femme 24 ans

« C'est une bonne chose pour le propriétaire pour être rassuré pour le paiement de ses loyers. »

- Femme 22 ans

« C'est primordial d'avoir une garantie pour les paiements de loyers en cas d'impayés. »

-Femme 21 ans

¹¹³ Demander ce genre de document est illégal, pour rappelle vous trouverez ici les pièces justificatives qu'un propriétaire est en droit de demander : Accès à un logement privé : dossier de location du futur locataire <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1169>, consulté le 11 septembre 2020

¹¹⁴ Entretien semi directif avec un Secrétaire Confédéral de la Confédération Nationale du Logement 09/06/2020

« Si j'étais propriétaire, je n'accepterais jamais un locataire sans garanties solides, compte tenu de la difficulté à expulser les mauvais payeurs. »
-Homme 25 ans

« Le propriétaire peut être en difficulté financière s'il ne reçoit pas son loyer alors ça me paraît une bonne chose qu'il y ait une assurance »
- Femme 23 ans

Ce dernier est même vu comme bénéfique pour des personnes en difficulté à qui une bonne garantie pourrait permettre d'accéder plus facilement à un logement :

« C'est une bonne aide au cas où la personne ne peut pas payer son loyer ! Ça aide énormément les gens qui n'ont plus assez pour payer. »
- Femme 18 ans

« Si ça part d'une bonne intention dans le but d'aider la personne à avoir un logement et prévoir un éventuel risque, oui pourquoi pas. »
-Homme 19 ans

Pourtant, sa mise en place, les conditions requises et la difficulté de rentrer dans les clous est soulignée par des jeunes qui souhaitent une simplification de ce système :

« Ceci est pour couvrir les propriétaires en cas de non-paiement du locataire. C'est bien ! En revanche **il devrait y avoir plus de facilité pour les personnes qui en n'ont pas l'accessibilité**. Pour ma part il m'a fallu trouver 3 garants. C'est énorme ! »
-Femme 23 ans

« C'est primordial d'avoir une garantie pour les paiements de loyers en cas d'impayés. Je pense que c'est tout à fait justifié, **cela dit, peut-être que certains critères d'acceptation devraient être ajustés**. Par exemple la garantie jeune devrait être un critère de confiance suffisant. »
- Femme 21 ans

« C'est une protection pour le bailleur certes mais certains n'ayant que peu de recours afin d'avoir une garantie **il faudrait pouvoir assurer ces personnes via des moyens plus simplifiés et reconnus** »
-Femme 24 ans

« C'est normal en soit, mais la garantie demandée est parfois excessive. »
-Homme 25 ans

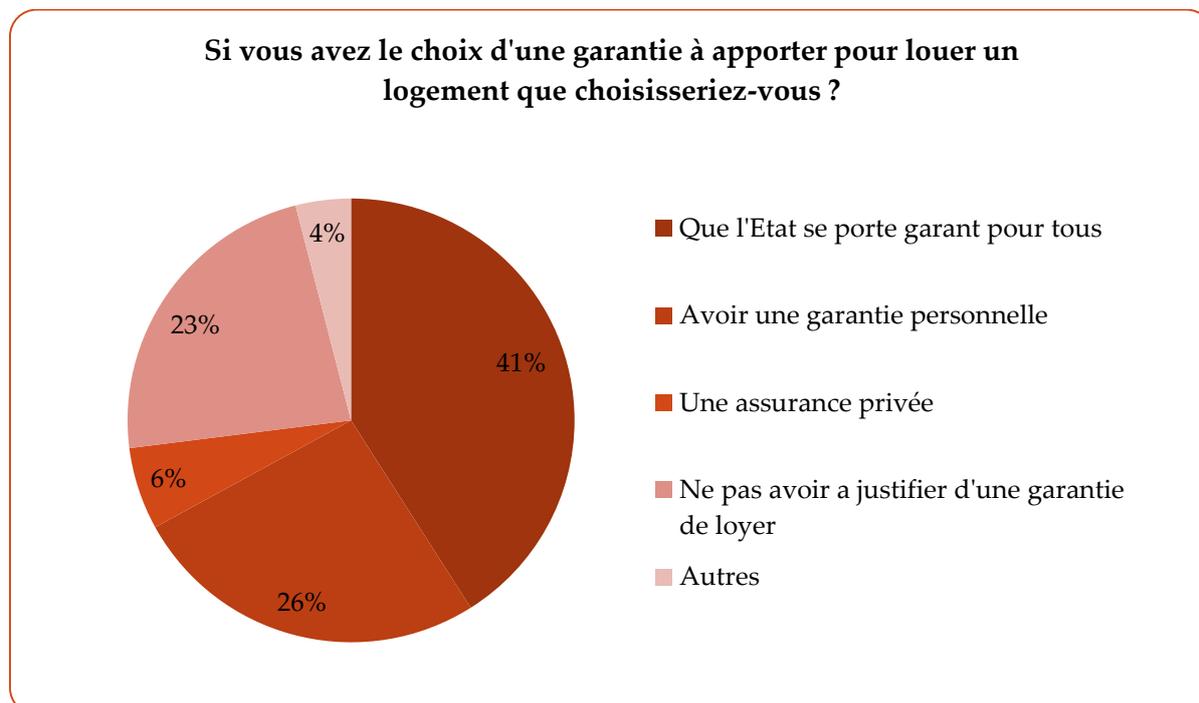
Des discours moins nombreux mais lourds de sens, revendiquent quant à eux l'inutilité de ce dernier, et tendent à s'inscrire dans une remise en question globale du système locatif :

« Ça sert à rien, si on ne veut pas payer un loyer on le paye pas, garantie ou pas... »
-Femme 20 ans

« Un peu plus de confiance ce serait pas mal... »
-Homme 25 ans

Enfin pour finir, il a semblé essentiel pour comprendre la position des jeunes dans ce jeu de garantie, de les interroger sur leurs besoins et quel serait leur choix entre plusieurs dispositifs existants ou non, ou encore celui de ne tout simplement pas avoir à justifier de garantie :

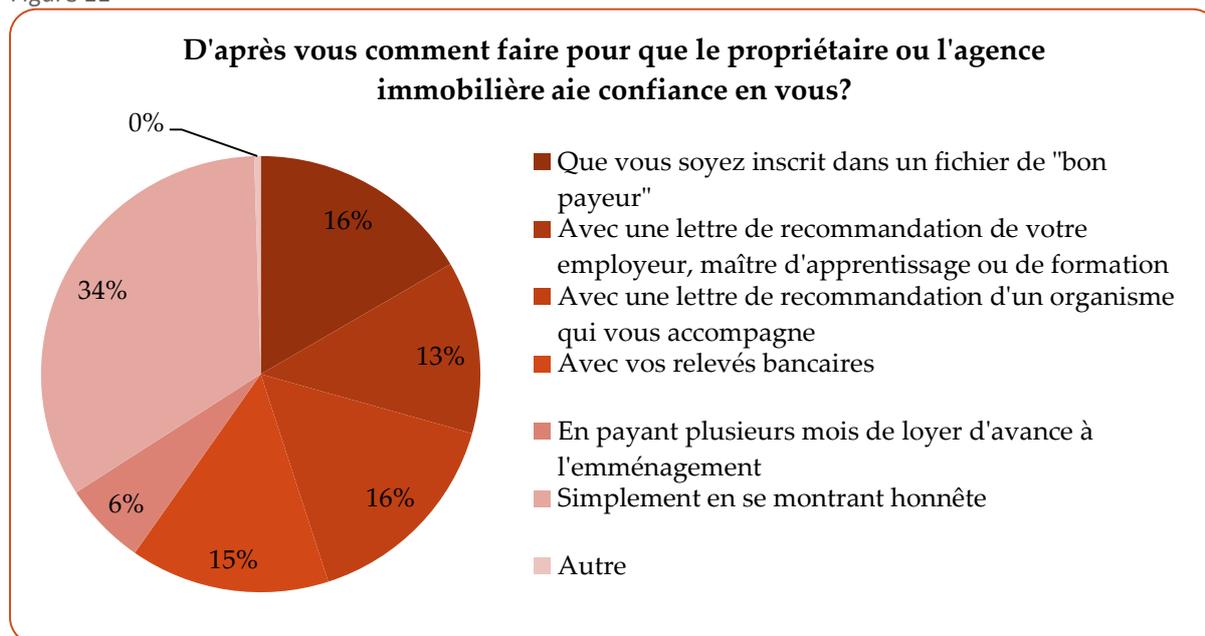
Figure 10



Source : Enquête par questionnaire menée sur des jeunes de 16 à 30 ans, entre juin et août 2020 par l'UNCLLAJ.

Une grosse majorité de jeunes, soit 41% des répondants tendent vers une garantie locative prise en charge par l'Etat, tandis que 26 % feraient le choix d'avoir une garantie personnelle qui correspond ici à disposer d'un garant ou à justifier soi-même de ressources suffisantes. Une part non négligeable des répondants, 23% remettent en question le système de garantie dans son intégralité en faisant le choix s'il leur était donné la possibilité de ne pas justifier de leur situation en n'apportant aucune garantie. Ces jeunes ont également été questionnés sur des manières annexes de « donner confiance au bailleur » sans recourir au système de garantie :

Figure 11



Source: Enquête par questionnaire mené sur des jeunes de 16 à 30 ans, entre juin et août 2020 par l'UNCLLAJ.

Ces réflexions pourraient ouvrir des pistes comme outils alternatifs au système de garantie, dans un futur où de véritables liens de confiance se seraient établis entre locataire et bailleur.

D. Un enjeu pour les professionnels de l'accompagnement des jeunes

Une autre stratégie de débrouille a été partiellement évoquée dans le but d'être analysée ici : il s'agit de la recherche d'accompagnement. Les raisons qui poussent à entreprendre une telle démarche peuvent aller de la simple prise d'informations à la recherche de solutions à une situation vécue comme urgente et sans issue, et fait entrer un nouvel acteur dans la relation locative : le professionnel du logement des jeunes. Si beaucoup de professionnels participent à l'accompagnement des jeunes au long de leurs parcours résidentiels, cette étude s'appuie en grande partie sur des entretiens et observations menés auprès des équipes du réseau CLLAJ, dont il s'agit ici de rendre compte du travail et de l'analyse.

Les professionnels des CLLAJ vont avoir pour rôle selon leur mission d'AIO, d'accompagner, d'informer et d'orienter les jeunes dans leur accès au logement. Au travers de cet accompagnement s'opère tout un travail de déconstruction des représentations et d'éclaircissement des projets de vie afin de mettre le jeune non averti face aux réalités, parfois difficiles, du monde du logement « *Nous, on est là pour appliquer le principe de réalité.* »¹¹⁵.

De ce fait, ils apparaissent comme véritables piliers dans la compréhension du système de garantie locative. Le professionnel va ainsi en expliquer les modalités et contraintes, présenter les dispositifs existants et solutions possibles, au travers de ses propres connaissances et expériences de terrain. Ce travail fastidieux demande à la fois une connaissance profonde de ces dispositifs, le maintien de partenariats avec les différents acteurs concernés, et un savoir-faire auprès de la jeunesse qui

¹¹⁵ Entretien semi directif avec une conseillère du CLLAJ du Pays Voironnais mené le 2 Juin 2020

nécessite parfois un retour aux bases élémentaires. Ainsi, les observations menées durant des rendez-vous d'accompagnement et les entretiens de professionnels rendent compte des complexités se jouant dans cette relation de confiance naissante où le conseiller doit tout à la fois jauger le degré de connaissance, expliquer et écouter les désirs et craintes de ce public en demande d'accompagnement qui traîne derrière lui des bagages plus ou moins lourds et des parcours de vie tout aussi diversifiés. Une des premières questions posées en entretien, une fois les projets et besoins du jeune questionné, est de savoir non seulement si celui dispose de garanties, s'il a déjà fait une demande de VISALE, si un membre de son entourage va se porter garant, mais aussi quelle est sa connaissance de ce système.

- « Vers quel type de garantie locative se dirigent les jeunes que vous accueillez ? Et savent-ils ce qu'est un garant ? »
- *Alors moi je leur demande, je leur dis qu'il faut un garant, je leur demande s'ils savent ce que c'est, certains me disent oui d'autres non, donc après je l'explique. Mais direct les trois quarts peut-être même plus, un peu plus des trois quarts je dirais vont se tourner vers les parents pour les garants. Et après ceux qui n'ont plus [le soutien des parents], VISALE mais il faut aller dans du privé, donc le problème c'est ça, s'ils vont dans du public et qu'ils n'ont pas de garant, du coup on se tourne vers le FSL. »*¹¹⁶

Il va s'agir alors d'apporter au jeune un accompagnement administratif et numérique pour mettre en place ces dispositifs. Ce dernier est une part très importante du travail d'accompagnement et soulève des problématiques et des enjeux non seulement en matière d'autonomie administrative, d'utilisation du numérique mais questionne plus largement les inégalités de capital culturel, social et économique qui leur font face : « C'est vrai qu'au niveau des CLLAJ, on a un vrai travail sur le classement des papiers, comment on s'y prend... Même des fois les accompagner pour écrire une lettre, le B.A. BA... **Tout ce qui est administratif ils sont complètement dépassés, ils n'en comprennent pas le sens. Ce sont des gamins qui arrivent avec la fiche de paie dans le bleu de travail, fiche de paie qui est devenue à peine lisible... Ils arrivent avec un sac en plastique où ils ont tout mis en vrac et tu vas dépatouiller tout ça. Il y a un travail de base qui est colossal pour les travailleurs sociaux. »**¹¹⁷.

Le problème de l'autonomie numérique n'est pas un sujet dont les jeunes sont exclus, les équipes du réseau soulignent bien la différence entre les savoirs faire numériques administratifs et techniques (scan, transformation en PDF, pièces jointes...) et le savoir-faire relatif aux réseaux sociaux etc. : « Par exemple, un jeune, aller sur WhatsApp, ça va être facile, mais après, seul faire ses démarches, sa déclaration d'imposition ou toute autre chose par exemple VISALE... quand il faut scanner tous les documents alors là on est complètement bloqué »¹¹⁸. En ce qui concerne plus particulièrement la mise en place de la garantie VISALE entièrement dématérialisée, le discours est le même : « [...] VISALE, c'est une démarche qui est complètement dématérialisée donc ça nous a amené à faire ce qu'on appelle de l'accompagnement numérique [...] **Même si on pense que les jeunes sont totalement au fait de tout ça parce qu'ils ont le téléphone à la main et semblent ultra connectés, ça n'a rien à voir. Et ils peuvent être ultra connectés, mais quand vous leur demandez de scanner un document et de vous l'envoyer par mail, on s'aperçoit du décalage. Donc on voit qu'il y a quand même des choses à apprendre aux jeunes même s'ils savent tout à fait vous envoyer 15 snaps dans la journée. Donc voilà, du coup un accompagnement à ce niveau-là, et du coup pour les VISALE, on leur apprend à prendre une jolie photo avec le téléphone, à scanner, à mettre en format PDF, à envoyer quelque chose de correct. Tout ça c'est un petit peu de cette manière-là, c'est en essayant d'apprendre cet outil, cette autonomie numérique aux jeunes, qu'on essaye de mettre en place VISALE. »**¹¹⁹. Cette

¹¹⁶ *Ibid*

¹¹⁷ Entretien semi directif avec la Directrice du CLLAJ Ouest Provence mené le 20/05/2020

¹¹⁸ Entretien semi directif avec les conseillères du CLLAJ AILE Sud Bourgogne mené le 28/05/2020

¹¹⁹ Entretien semi directif avec la cheffe de service API Provence, CLLAJ d'Avignon, Antibes, Nice mené le 22/05/2020

dématérialisation des procédures administratives connaît ces dernières années une augmentation progressive qui, si elle est vue comme progrès, est une difficulté de plus pour les publics fragilisés, avec notamment une réduction des accueils physiques entraînant un sentiment de déshumanisation déploré et par les usagers et par les professionnels : « **Oui, Internet c'est un progrès, mais non, ça ne remplacera pas l'accompagnement humain, ça ne remplacera pas la personne qui te dit : c'est ce site là et pas celui-là et attention...** »¹²⁰

Cette rupture administrative numérique renforce donc le phénomène de non-recours aux garanties, notamment institutionnelles, dématérialisées et « administratives »¹²¹.

« Par exemple pour une demande de garantie VISALE. Lorsque le jeune n'a pas d'adresse mail ou s'il n'a pas l'ensemble des documents nécessaires pour l'instruction, la démarche peut prendre beaucoup plus de temps (création adresse mail, vérification des documents, scanner les documents...) que le délai imparti par notre structure pour l'instruction du dossier. »¹²²

Ce public « *non autonome numériquement* »¹²³ ne compte pas dans ses rangs que des personnes âgées, même si « *les non connectés sont plus âgés, moins diplômés et ont moins de ressources financières que les connectés ; cela demeure vrai pour les « distants » du numérique* »¹²⁴. Les jeunes eux aussi souffrent d'une *mise en incapacité* face au numérique, en particulier en ce qui concerne le matériel informatique, il faut rappeler ici qu'en 2018, 14% des Français n'ont pas de connexion internet fixe, 25% pas de smartphone et 22% pas d'ordinateur, sans oublier les personnes qui ne disposent pas d'imprimante, de scanner... Cette question a aujourd'hui plus que jamais sa place dans les débats post pandémie, et fera il faut l'espérer, l'objet d'une attention particulière dans les années à venir.

Ces problématiques tendent à être résolues par les travailleurs sociaux au travers d'accompagnement personnels et d'ateliers numériques. Cet accompagnement numérique et administratif est un besoin évident pour ces jeunes, et le manque de lisibilité de ces systèmes, l'impression de stigmatisation, d'échec, d'incompréhension sont de véritables dangers pouvant mener tout droit à des situations de non recours :

- « *Il y en a qui se découragent ?* »
- « *Oh... oui... Il y en a des fois qui partent en disant « y en a marre toute façon y a qu'le piston qui marche » et des fois ils n'ont pas tort... « Vous faites rien pour nous... » : il y a aussi des jeunes qui nous reprochent de ne pas les aider suffisamment.* »¹²⁵

Dans cette relation tripartite, les professionnels de la jeunesse ont eux aussi su développer et adapter leurs missions d'accompagnement en allant au-devant des craintes des bailleurs et en se lançant hors les murs dans un combat pour le logement des jeunes. Car si les jeunes sont en demande d'accompagnement, les bailleurs eux aussi ont semble-t-il le besoin d'être rassurés et de participer à ce lien de confiance, que ce soit par leurs propres initiatives ou par celle des professionnels œuvrant à tisser autour d'eux une toile de partenariats basée sur une confiance mutuelle. Ainsi, certains CLLAJ

¹²⁰ Entretien semi directif avec la Directrice du CLLAJ Ouest Provence mené le 20/05/2020

¹²¹ « Qui fait un usage inconsidéré (paralysant, inefficace, etc.) des règles administratives. » définition du CNRTL

¹²² Questionnaire professionnel

¹²³ Pierre MAZET, « Vers l'État plateforme : La dématérialisation de la relation administrative », La vie des idées, collège de France, avril 2019.

¹²⁴ *Ibid*

¹²⁵ Entretien semi directif avec la Directrice du CLLAJ Ouest Provence mené le 20/05/2020

ont développé de précieux liens territoriaux avec des bailleurs sociaux, siégeant en commission d'attribution, mais également avec des bailleurs privés. Dans ces liens particulièrement difficiles à établir avec ce public qu'il faut savoir capter que sont les propriétaires bailleurs, la mission d'information est un travail précieux en ce qui concerne des offres telle que la VISALE. Ainsi, les professionnels vont construire des argumentaires pour les jeunes, où tout simplement expliquer l'offre par eux même auprès des propriétaires : « **Globalement, il y a ceux qui connaissent déjà et qui sont convaincus, et puis ceux qui ne connaissent pas ils sont assez faciles à convaincre. Après on tombe toujours sur des irréductibles... Mais globalement quand vous présentez ces services comme étant rapides, simples, dématérialisés, gratuits...** ».

*« En fait au début je ne savais pas trop. Et puis un propriétaire a fait la démarche de m'appeler en me disant « je comprends rien, il [le jeune] me parle de ça, je sais pas ce que c'est... ». Le jeune a eu la bonne intuition en donnant mon numéro. **Maintenant je propose systématiquement aux jeunes qui me disent « j'ai trouvé un logement qu'est-ce que je dois faire » de donner mon numéro au propriétaire, comme ça, je lui explique le Loca-Pass et VISALE, et puis ça dédramatise un petit peu.** »*

Ce travail entrepris par les professionnels est indispensable et fait partie intégrante des clés dont disposent les jeunes pour arriver à dépasser les obstacles se dressant entre eux et l'accès à un logement autonome. D'autres initiatives telle que la gestion de parc dédié par les CLLAJ eux-mêmes, la mise en place d'intermédiations locatives, de sous-locations... sont autant de passerelles érigées pour tenter de combattre ce système inégalitaire que sont les garanties locatives et à plus forte raison l'accès au logement.

La mobilisation d'une garantie locative apparaît comme enjeu pour tous les acteurs engagés dans le rapport locatif, en tant que condition quasi obligatoire pour avoir accès au logement. Chacun, à sa manière, va alors tenter de mettre en place des stratégies visant à déverrouiller ce système pour le comprendre ou le rendre compréhensible pour un tiers, dont l'enjeu et d'en dépasser les obstacles.

III. Impacts et enjeux de la garantie locative sur le monde du logement

Si l'impact des garanties locatives peut apparaître comme un élément marginal dans la somme des effets sociaux produits par le fonctionnement du marché locatif au premier abord, il est important de comprendre que ce système de garanties va avoir des répercussions importantes sur le parcours résidentiel des jeunes, ainsi que sur les pratiques locatives des bailleurs.

Ainsi, ce système et à travers lui les dispositifs qui le composent, provoquent dans leur existence et leur fonctionnement des heurts et des impacts qui se répercutent sur les individus, et en particulier sur les jeunes de par leur catégorisation en tant que public « à risque » et les difficultés d'insertion auxquels ils doivent faire face.

A. Les garanties locatives par un tiers privé, de l'inégalité d'accès à la garantie locative à la discrimination à l'accès au logement

1. Le garant ou garant solidaire, reproduction des inégalités sociales

Le dispositif de caution solidaire ou caution simple dans lequel une ou plusieurs personnes se portent garant pour un tiers est aujourd'hui encore le plus utilisé dans le domaine de la location. Ainsi, il s'agit ici d'interroger ce mode de fonctionnement afin d'analyser ses impacts systémiques dans la relation entre jeunes et bailleurs.

Le logement est support de diverses inégalités, culturelles, sociales et économiques qui se dressent devant des individus en pleine-construction de leur parcours résidentiel. En ce qui concerne les jeunes, leurs origines sociales et culturelles, les modes d'habiter dont ils auront fait l'expérience ainsi que la nature des logements qu'ils auront occupés vont influencer leurs parcours résidentiels. Cela s'est illustré en entretien avec le cas de deux jeunes femmes qui ont un regard une pratique totalement différente du logement social : Mme X, qui a grandi dans le parc social le connaît mieux que les autres parcs, elle a donc fait une demande de logement social dès son départ du foyer familial. A l'inverse, Mme V. ne connaissait pas ce parc, elle confie qu'au début de son parcours résidentiel, pour elle se retrouver en logement social « dans ma tête *c'était tu as merdé ta vie quoi* »¹²⁶.

¹²⁶ Entretien semi directif avec Mme V. le 30/08/20

On comprendra alors que « *Le milieu d'origine offre à l'enfant des chances inégales au départ* »¹²⁷. Ces inégalités de chance se retrouvent au sein du système de garantie et plus largement de concurrence locative et peuvent être un frein plus ou moins puissant à l'accès au logement.

L'enjeu de cette sous-partie est d'examiner en quoi la garantie par cautionnement solidaire/simple impacte la position des jeunes dans les rapports de concurrence locative et suscite ou non du non-recours.

En effet, le système de caution simple, comme solidaire, participe activement non seulement à la reproduction et à la production d'inégalités sociales, mais également au maintien des rapports sociaux de dominations. Le système de cautionnement interroge l'origine sociale, les liens familiaux du jeune au travers tout d'abord de sa capacité à proposer un ou des garants éligibles. Pour un jeune dont le milieu d'origine est modeste, ou dont les liens familiaux sont distendus, réside là le premier facteur de discrimination lié à ce système de garantie, par son incapacité à y recourir, ou du moins à y recourir de bonne foi sans être amené à falsifier sa situation personnelle et/ou celle de ses garants, dans un mécanisme de mensonge légitimé décrit comme attitude prise par les jeunes face à ce système. Dans le cas où le jeune peut présenter un ou des garants, leur position socio-économique et donc l'origine sociale du jeune sont interrogées par le moyen de l'analyse de la situation sociale et professionnelle du garant : ressources financières, avis d'imposition, justificatif de domicile etc. C'est à partir de ces éléments que seront déduits une certaine vision du statut social de la personne. Le jeune doit donc se prévaloir de liens sociaux étroits avec une ou des personnes d'un statut socio-économique suffisamment élevé pour emporter la confiance du bailleur. Lequel jugera à partir des pièces présentées, mais aussi du délai de présentation, de la complétude spontanée du dossier de cautionnement etc, de la fiabilité financière et morale des garants que l'on lui propose, se construisant ainsi une représentation du milieu socio-économique et du tissu social qui entoure le jeune candidat à la location. Cela pose d'autant plus de problèmes si le jeune se trouve en rupture familiale, qu'il n'a pas ou plus de liens familiaux, que la situation sociale, financière ou professionnelle de ces potentiels garants ne suffisent pas.

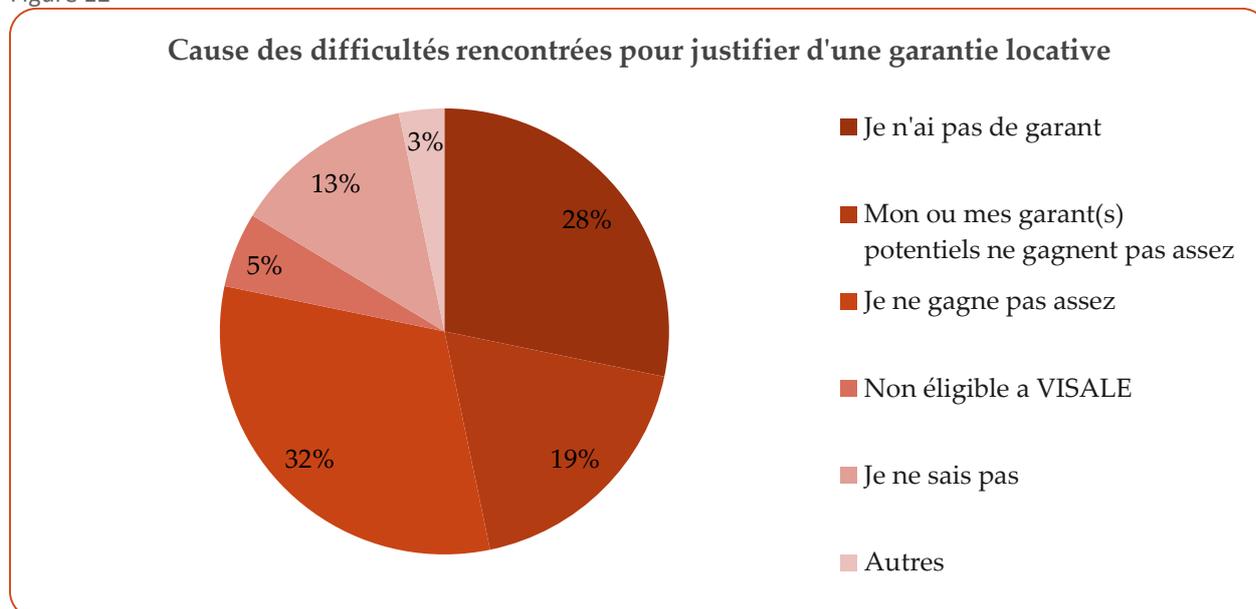
Cette analyse subjective des garants, tout comme le principe de sélection, participe de manière consciente ou non au mécanisme de reproduction sociale avec l'idée forte que la « qualité » des personnes cautions, mesurée au travers de l'analyse de leur revenus, catégorie socioprofessionnelle et donc de leur position sociale, témoignent de leur capacité à assumer le rôle de garant financier et moral. Il doit également faire les démarches de demander de l'aide, de demander à sa famille de prendre le risque de payer à sa place dans le cas où il ne serait plus en mesure de le faire. Il va devoir lui-même placer son entourage dans une relation d'argent et ainsi se placer dans une situation de dépendance avec ses garants lui octroyant un droit de regard sur son autonomie résidentielle. La caution solidaire/simple participe de fait à infantiliser le jeune, qui ne peut de fait être pleinement autonome dans ces choix résidentiels. Cette pratique questionne et met à nu de façon violente le jeune, car elle impose l'exposition de l'intimité relationnelle, familiale et sociale, par des moyens déshumanisés (documents administratifs), devant des inconnus, sans garantie pour autant de nouer un lien contractuel avec ces derniers. La présentation de la garantie en amont de la sélection porte une discrimination inutile quand la garantie pourrait n'être présentée que lorsque le jeune est sélectionné. Ce phénomène de discrimination portant sur les origines sociales du ou des garants physiques présentés par le jeune est renforcé lorsqu'il s'agit de personne dont les liens familiaux ne se trouvent pas en France, garantie qui ne trouve que peu de crédit aux yeux des bailleurs, pour lequel

¹²⁷ Antoinette Catrice Lorey (1996) citée dans : VIAL B., 2018, *Le non-recours des jeunes adultes à l'aide publique*. Revue de littérature, INJEP Notes & rapports/Revue de littérature

le garant fait office de lien humain, physique qu'il est souhaitable de rencontrer ; quand bien même le refus d'une telle caution est illégale.¹²⁸

La caution solidaire fait donc figure de reproduction d'inégalités sociales notamment lorsque le jeune présente des garants ne disposant pas de revenus ou d'un statut social « suffisant » (c'est le cas notamment des retraités, des personnes souffrants de maladies, d'incapacité etc¹²⁹) aux yeux du bailleur, obligeant le jeune à proposer deux voire trois garants différents pour cumuler les ressources. Mais plus encore dans le cas où il ne dispose pas de tels liens ou qu'ils sont entachés pour des raisons tout à fait personnelles.

Figure 12



Source : Enquête par questionnaire menée sur des jeunes de 16 à 30 ans, entre juin et août 2020 par l'UNCLLAJ.

La question du garant comme critère de discrimination est spécifique au jeune. En effet, du fait des caractéristiques socio-économiques de la jeunesse perçues telles que décrites plus haut, mais aussi du sentiment d'une forme de « minorité sociale des jeunes », l'examen de la fiabilité des garants physiques proposés est utilisé en substitution de celle du jeune lui-même. En effet, ce n'est pas la situation du jeune qui va avoir de l'importance aux yeux des bailleurs mais celles de ces garants. On peut imaginer que dans un tel système, un jeune actif dont les revenus et ceux de ses garants seraient proches du seuil défini comme « acceptable » dans les représentations et attendus du bailleur (trois, quatre, cinq fois le loyer selon le bailleur), serait défavorisé par rapport à un étudiant qui disposerait de garants aisés. Ainsi, le système de cautionnement par une personne physique se révèle un frein à l'égalité des chances dans l'accès au logement et devient en soi un critère de sélection qui participe de la tradition familialiste française ne laissant que peu de place à l'individu jeune.

¹²⁸ "Quand une personne accepte de se porter caution pour une location, le propriétaire-bailleur ou l'agent immobilier ne peut pas refuser ce cautionnement au prétexte que la personne habite à l'étranger. C'est ce qui résulte de l'article 22-1 de la loi du 6 Juillet 1989." Site Droit et Finances (<https://droit-finances.commentcamarche.com>) consulté en Septembre 2020

¹²⁹ Le refus de garants pour de telles raisons ont été évoqués à plusieurs reprises lors des entretiens auprès des jeunes. L'exemple de Mme T en témoigne, lorsqu'elle explique que la mère de son compagnon a été refusée en tant que garant du fait de son statut de retraitée.

2. Les systèmes de garanties privées : GLI et nouveaux assureurs, comment tirer bénéfice du risque

Le système assurantiel s'appuie sur le principe d'équité actuarielle¹³⁰ et fait en sorte quel que soit le domaine d' « importer des éléments émergeant de mondes très différents (le territoire géographique, la mécanique, l'organisation du travail) et de les traduire dans le monde de l'assurance en risque »¹³¹. En d'autres termes, il s'agit de transformer toutes choses de la vie en valeur de risque, dans ce système chaque personne représente un risque calculable qui va définir la somme que l'assurance lui coûtera : « À chaque personne, l'assurance va attacher, à un moment donné, un risque, plus ou moins important, qui va conditionner le montant de la prime qu'elles auront à payer pour être couvertes. Ainsi, un risque élevé devra s'acquitter d'une prime élevée »¹³². Il s'agit d'une capitalisation du risque qui, si il est bien défini, bien connu et bien quantifié par l'assureur, lui permettra d'investir et de capitaliser sur les risques objectivés en accident¹³³, que représente l'individu. En ce qui concerne les Assurances à la Charge du Locataire (ACL), c'est le risque représenté par le locataire qui va définir d'une part le montant de la cotisation (puisqu'il s'assure lui-même), et d'autre part définir les conditions d'accès à un logement. Pour les Assurances à la Charge du Propriétaire (ACP), c'est le montant du loyer mis en jeu ainsi que l'étude de l'indice d'impayés dans un parc semblable qui vont définir la valeur du risque et de la cotisation assurantienne. En effet, dans le cas des assurances locatives, la mise en place de critères très stricts tels que gagner 3 fois le loyer, disposer d'un CDI (ou dans certains cas d'un CDD de 8 mois ou plus) va tout bonnement évincer des candidats à la location et en particulier les jeunes se trouvant au début de leur parcours de vie et d'insertion. Pourtant, en ce qui concerne le logement, il s'agit avant tout de risque social, autrement dit d'un risque qui va avoir une répercussion sur la situation financière et sociale de l'individu (naissance, décès, maladie, perte d'emploi etc.), or, comment ce dernier peut-il faire l'objet de simples calculs, être capitalisé, alors même qu'il « est une simple tautologie »¹³⁴. En d'autres termes, il n'est pas immuable car uniquement défini par des besoins variables et imprévisibles.

Dans le cas des ACP, il s'agit pour le propriétaire d'un bien d'en assurer les risques d'impayés à l'aide de cotisations mensuelles ou annuelles représentant entre 2 et 3% du montant de son loyer. En d'autres termes, le propriétaire paye pour être payé dans le cas où il ne le serait plus. Cette pratique est injuste puisqu'elle évince à travers des critères de sélection du locataire propres aux assurances, comme par exemple gagner trois fois le montant du loyer, être en CDI etc., et du montant du loyer maximal assurable, une grande partie des candidats et en particulier les jeunes qui vont avoir du mal à entrer dans ces dits critères. Plus arbitraires encore sont les ACL où il s'agit cette fois pour le locataire d'assurer son propre risque social, en d'autres termes de le rendre responsable de ses propres accidents potentiels et d'en payer par avance les frais, s'élevant à des tarifs parfois plus élevés que celui d'une ACP¹³⁵. Ces nouvelles assurances telle que Unkle, Youse, Garant me ou encore Cautionéo, proposent certes de se substituer aux locataires en cas d'impayés, moyennant finance, mais se retournent également contre ce dernier une fois le propriétaire indemnisé, pour obtenir le

¹³⁰ L'équité actuarielle se base ici sur le calcul actuariel défini ainsi par le dictionnaire Larousse " Spécialiste de l'application du calcul des probabilités et de la statistique aux questions de prévoyance sociale, d'assurances et de finances

¹³¹ Didier TORNAY, "Mon corps est-il une bagnole ?" *Socio-fiction assurantienne*. Revue française des affaires sociales, La documentation française, 1995, 49 (4), pp.67-77

¹³² *Ibid*

¹³³ Les assurances rationalisent les risques en accident qui pourraient survenir afin d'en calculer les chances qu'il survienne ou non

¹³⁴ Christophe RAMAUX, *Quelle théorie pour l'État social ? Apports et limites de la référence assurantienne*. Relire François Ewald 20 ans après *L'État providence*. Revue française des affaires sociales, 2007, p. 13-34.

¹³⁵ Exemple pour le dispositif Unkle le prix est de 2,1 ou 2,3% du loyer pour leur ACP et 3,5 % pour leur ACL. Site Unkle (<https://www.unkle.fr/garant-locataire>) consulté en Septembre 2020

remboursement des frais avancés. De plus, la cotisation comprend le remboursement au propriétaire des frais engagés en justice contre le locataire, ce dernier devenant ainsi l'objet d'une poursuite en justice contre lui-même. Pourtant, ce fonctionnement inéquitable passe plus ou moins inaperçu derrière l'affichage de solutions contre l'impossibilité de trouver des garants, en vantant les mérites d'un cautionnement « facile », « rapide », « rassurant », à destination de « tous les statuts », « tous les profils ». Ainsi, ils arrivent à toucher un public fragile qui ne voit pas d'autre choix que celui-ci en l'absence de garants.

Figure 13 : Présentation d'un service d'assurance à la charge du locataire



Source : Site Internet visité en septembre 2020

Pour comprendre plus en détail le fonctionnement de ce type de garantie, et vérifier qu'effectivement tous les profils sont acceptés, deux simulations ont été effectuées sur l'un de ces sites dont le nom ne sera pas précisé ici. Il s'agissait ici de trouver un garant pour un logement parisien avec un loyer de 650 euro par charges comprises mois selon deux profils distincts :

Figure 14 : Profil 1 de simulation pour trouver un garant pour un logement sur un site en ligne

Profil 1

- Seul
- Etudiant et salarié CDI hors période d'essai
- Salaire de 800 euro Net
- 1000 euro d'économie
- Pas d'aides supplémentaires
- "Référént de confiance" CDI hors période d'essai, salaire 1350 euro Net

Résultat simulation profil 1 :



Figure 15

Figure 16 : Profil 2 de simulation pour trouver un garant pour un logement sur un site en ligne

Profil 2

- Seul
- Salarié CDI hors période d’essai
- Salaire de 1219 euro Net
- 1000 euro d’économie
- Pas d’aides supplémentaires
- “Référént de confiance”- Non demandé

Résultat simulation profil 2 :

Figure 17

Vos possibilités :

- 1. Êtes-vous sûr d’avoir complété correctement votre situation financière ?**
Nous prenons en compte tous vos revenus, votre épargne, vos revenus complémentaires... Plus vous êtes précis, plus le loyer maximum pour lequel nous nous porterons garant le sera également.

Je vérifie mes informations
- 2. Nous pouvons nous porter garant, pour un loyer maximum de 333€**
d’après vos déclarations.

Je demande un garant pour un loyer de 333€ max
- 3. Nous pouvons nous porter garant pour un loyer de 438€ sous réserve de la constitution d’un dépôt de 3900€**

Je demande un garant avec dépôt

Qu’est-ce qu’un dépôt ?

Dans certains cas, votre éligibilité à la garantie n’est pas acquise. Afin de vous rendre éligible à notre garantie, nous avons créé le Déposit. Il s’agit d’une somme que nous vous demanderons de verser sur un compte séquestre. A l’échéance du bail, si vous avez respecté votre contrat, nous vous restituerons cette somme en totalité. Sinon, cette somme sera affectée au remboursement des éventuels impayés.

Ces simulations rendent compte qu’à deux profils totalement distincts, les mêmes propositions sont faites et ne permettent pas aux locataires fictifs d’être garanti par l’opérateur d’ACL testé, à moins de leur payer « un dépôt » sorte de chèque de caution s’élevant ici à 6 fois le montant du loyer, ou de trouver un logement à moins de 400 euro par mois ce qui, rapporté au marché francilien, ne correspond à aucune réalité des prix de logement décent en Ile-de-France. Il est cependant à noter que le profil de l’étudiant s’est vu demandé si il dispose “d’un référent de confiance”¹³⁶ qui n’est apparemment pas garant mais dont les ressources et la situation professionnelle sont interrogées, ce qui n’a pas été le cas pour le profil 2. On voit bien ici, que si les ACL se revendiquent comme système alternatif pouvant se porter garant pour tous, elles se basent néanmoins sur des pratiques communes aux autres dispositifs de garantie, ici sur le modèle du garant physique.

Un tel dispositif questionne en outre la justice sociale et la question du droit au logement comme droit pour toutes et tous. Cela poserait problème si, le cas échéant, certains bailleurs en viendraient à exiger que de telles garanties soient présent par le locataire. Un refus de la part de ce dernier est à envisager certes, mais ce serait occulter la concurrence locative et la difficulté de se loger particulièrement en zone tendue. En d’autres termes, dans un tel cas de figure, et au regard des attitudes et stratégies des jeunes, notamment celle de l’acceptation, on peut imaginer qu’un certain nombre de candidats

¹³⁶ « Le Référént de Confiance est la personne qui vous soutient financièrement. Cette personne, qui n’est pas votre **garant**, reste néanmoins responsable moralement de votre bon comportement. » Site consulté en Septembre 2020.

seraient prêt à accepter de fournir une telle garantie par peur d'être évincé de l'accès au logement souhaité au profit d'une autre personne prête à prendre une telle ACL.

Ces dispositifs font donc glisser un peu plus encore le système des garanties locatives vers l'injustice et la production d'inégalités, en excluant tout bonnement au passage une grande partie de la population. En effet, le caractère payant de ces ACL, qui gravite autour de 30 euro par mois, va être un poids financier conséquent pour le locataire, que toutes les situations financières ne permettent pas d'assurer, en particulier pour les plus fragiles.

B. Les garanties locatives par un tiers institutionnel, une égalité des chances d'accès à la garantie

1. Les enseignements de la GRL

La GRL ou Garantie des Risques Locatifs a vu le jour en 2006 au travers d'une convention passée entre l'Etat, les assureurs et Action Logement. Cette assurance à vocation sociale était destinée aux ménages les plus fragiles ayant un taux d'effort supérieur à 33%. Dans cette première version du dispositif PASS-GRL, l'Etat et Action Logement étaient en charge de la gestion intégrale de ce dernier au travers des outils GRL gestion (gestion assurantielle) et Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (responsable quant à elle du volet social). Dans ce premier dispositif les assureurs sont quant à eux, moyennant compensation, en charge de la diffusion et de la commercialisation du produit. Il s'agit donc d'un produit assurantiel dont l'ensemble des risques est socialisé, via l'Etat et Action Logement, tandis que la commercialisation des bénéficiaires et les gains sont privatisés.

Quelques années plus tard, la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA) demande une refonte du PASS GRL, considérant que ce dernier fait preuve de concurrence déloyale envers les GLI distribuées sur le marché. En 2009, un nouveau cahier des charges est mis en place faisant des assureurs les principaux gestionnaires de la GRL. Cette nouvelle version va alors s'adresser à un public plus large, puisqu'elle va dorénavant couvrir les ménages avec un taux d'effort supérieur ou égal à 50% de leurs ressources mensuelles. Toujours à la charge du propriétaire sous forme de « prime assurance », cette nouvelle GRL couvrirait les impayés pendant toute la durée du bail (jusqu'à 70 000 €) pour un loyer maximum de 2000 € par mois, à l'exception faite des logements sociaux, sous-locations et baux agricoles professionnels. Elle prenait en charge les frais de contentieux ainsi que les dégradations locatives (à hauteur de 7700 € pour une location nue et 3500 € pour les meublés). Cette extension permet de couvrir l'ensemble des risques liés à la vie du bail : impayés comme dégradations, ainsi que de faciliter l'accès à l'institution judiciaire pour le règlement des litiges

La refonte du dispositif permet aux assureurs d'en fixer librement le prix allant de 2% à 4% du montant du loyer, néanmoins seuls trois des 12 assureurs existant sur le marché la distribuent tandis que les bailleurs continuent à préférer utiliser la caution solidaire qui présente pour eux l'avantage de sa gratuité. « *Sur le plan qualitatif, l'évaluation de la GRL de 2012 a montré que le modèle assurantiel et ses conditions de développement (liberté de souscription par le bailleur, maintien d'une offre GLI) sont peu compatibles avec les objectifs sociaux du dispositif.* »¹³⁷, il faudra attendre 2016 pour que la Garantie des Risques Locatifs soit remplacée par VISALE.

¹³⁷ Elodie VANACKERE, «Sécurisation locative dans le parc privé : 20 ans d'enseignements entre expérimentation, mise en question et innovation.» *Politique du logement, analyses et débats*, 2016.

La mise en place de ce dispositif et son relatif échec permet de se questionner sur les apports, les compatibilités et la pertinence d'un système assurantiel et non obligatoire dans un objectif social. En effet, le si le fort lobbying des assurances souhaitant valoriser la GLI ainsi que le coût que représente un tel dispositif pour l'Etat peuvent expliquer l'abandon de la GRL.

Christophe Ramaux souligne dans son article *Quelle théorie pour l'État social ? Apports et limites de la référence assurantielle. Relire François Ewald 20 ans après L'État providence*, que ce lien entre assurance et social n'est pas récent dans l'histoire de notre pays et s'est progressivement construit et légitimé au travers notamment de la Sécurité sociale. En outre, si la vocation sociale peut servir de socle à de tel dispositifs, l'assurance et plus largement l'appréhension du risque sont en eux même source de légitimation produisant « *une laïcisation des valeurs* »¹³⁸. C'est-à-dire que la valeur assurantienne confère un caractère apolitique aux offres sociales. Ainsi elles sont plus acceptables par tous de part cette laïcisation, ce qui peut expliquer que la GRL, dispositif d'aide sociale, se soit calqué sur le modèle assurantiel.

Si l'assurance représente un choix pour les propriétaires, qui témoigne d'une peur de l'impayé si forte qu'elle pousse ces derniers à engager des frais pour couvrir un risque quasi inexistant, elle n'en reste pas moins une condamnation pour les autres. Tous les locataires n'ont pas de difficultés à entrer dans les "critères" mis en place par les assureurs, mais la mise en place d'une garantie institutionnelle a pour mission première de rendre le logement accessible à tous. De plus, la succession parfois rapide des différents dispositifs ne sont pas sans conséquences pour les ménages fragilisés et en particulier les ménages jeunes comme le souligne la Directrice du CLLAJ Ouest Provence au travers de son expérience de terrain : « *au fur et à mesure tous ces outils ont été tronqués, à chaque fois on a vu une baisse sensible pour les jeunes. Ça a un impact dans leur accès au logement. Il y a toujours eu un choc avant que l'outil suivant apparaisse.* »¹³⁹. De plus, sa distribution par les assureurs eux-mêmes distributeurs d'un dispositif concurrent, la Garantie Loyers Impayés (GLI), faisait de ces derniers juges et parties en matière de garantie locative, assurant un fort lobbying autour de ces deux dispositifs. Se proposant comme alternative au garant physique, notamment pour les jeunes, elle les obligeait à entretenir une relation avec les assureurs les plaçant une fois de plus en position subalterne dans le choix d'une garantie.

Les enseignements du fonctionnement de la GRL se trouvent tout à la fois dans le danger que représente la logique de marché en matière d'aides sociales et témoigne de la difficulté d'instaurer un dialogue et des compromis au travers desquels d'aucun ne serait lésé. De plus, sa distribution par les assureurs eux-mêmes distributeur d'un dispositif concurrent est de nature à précipiter l'échec d'un dispositif placé dans un système concurrentiel.

¹³⁸ F. Ewald (1986) IN Christophe RAMAUX, «Quelle théorie pour l'Etat social? Apports et limites de la référence assurantielle. Relire François Ewald 20 ans après l'Etat providence.» *Revue française des affaires sociales*, 2007: 13-34.

¹³⁹ Entretien semi directif avec la Directrice du CLLAJ Ouest Provence mené le 20 mai 2020

2. VISALE, un système universel pour les jeunes

Au 1^{er} janvier 2016, la VISALE succède donc au dispositif GRL. Elle voit le jour dans un souci de recentrer les dispositifs d'aide sur les moins de 30 ans et nouveaux salariés, mais reste ouverte à un large type de public¹⁴⁰. Pensée et mise en place par le 1% Logement (aujourd'hui Action logement), dans un dialogue avec l'Etat, la VISALE a pour but d'inclure le locataire dans tout le processus de garantie puisque c'est ce dernier qui doit être à l'origine d'une demande de visa. Cette démarche vise à faire de la garantie locative un argument en faveur du locataire dans sa recherche, plutôt qu'une contrainte imposée par le propriétaires. Cette tentative de renversement de la charge de la garantie locative, en faveur du locataire qui devient alors instigateur de la garantie locative, est néanmoins remise en cause par le fait que la VISALE reste un outil systémique cohabitant avec d'autres, qui peut très bien être refusé par le bailleur et conduire de fait au non-recours à cette dernière toujours en concurrence sur le marché avec les autres garanties. La VISALE est donc un système institutionnel positionné comme offre d'un marché concurrentiel de la garantie locative, et devient donc par la même un critère de choix concurrentiel et potentiellement discriminant du candidat à la location. Alors que le Gouvernement s'engageait suite à la GRL sur le chemin de l'universalité avec le projet de GUL (Garantie Universelle des Loyers), garantie universelle pouvant être combinée à une assurance facultative et gérée par un organisme indépendant qu'aurait été l'Agence de la Garantie Universelle des Loyers, prévue dans la loi Alur de 2014, il fait marche arrière tandis que naît le projet VISALE. L'universalité du projet de GUL est ici abandonné dans un choix conscient qui veut que cette dernière serait très coûteuse pour l'Etat et extrêmement difficile à mettre en place et demanderait pour fonctionner l'abandon de tout autre moyen de garantie : *« L'universalité n'a de sens que si son corollaire est la couverture de l'ensemble des ménages entrants du parc locatif privé. Cet impératif implique la neutralisation des autres dispositifs de sécurisation (GLI, caution solidaire, assurance locataire, FSL accès), mesure qui s'avère difficilement applicable »*, cette idée interroge sur la coexistence des différents systèmes de garantie.¹⁴¹ Le choix de mettre en œuvre un produit s'adressant non pas à tous mais à un public en difficulté, tel que le sont les jeunes sur le marché locatif, présente des intérêts mais des inconvénients, notamment celui du ciblage qui revient à légitimer la catégorisation des jeunes en tant que public à risque. En attendant, elle reste aujourd'hui la seule alternative solide pour un public jeune non à même de fournir des garants physiques ou de payer une ACL.

Bien qu'elle ait vu le jour en 2016, VISALE pâtit encore de sa méconnaissance par le grand public et de sa mise en concurrence notamment avec le cautionnement solidaire lui aussi gratuit. Les bailleurs privés sont aujourd'hui 20% à l'utiliser.

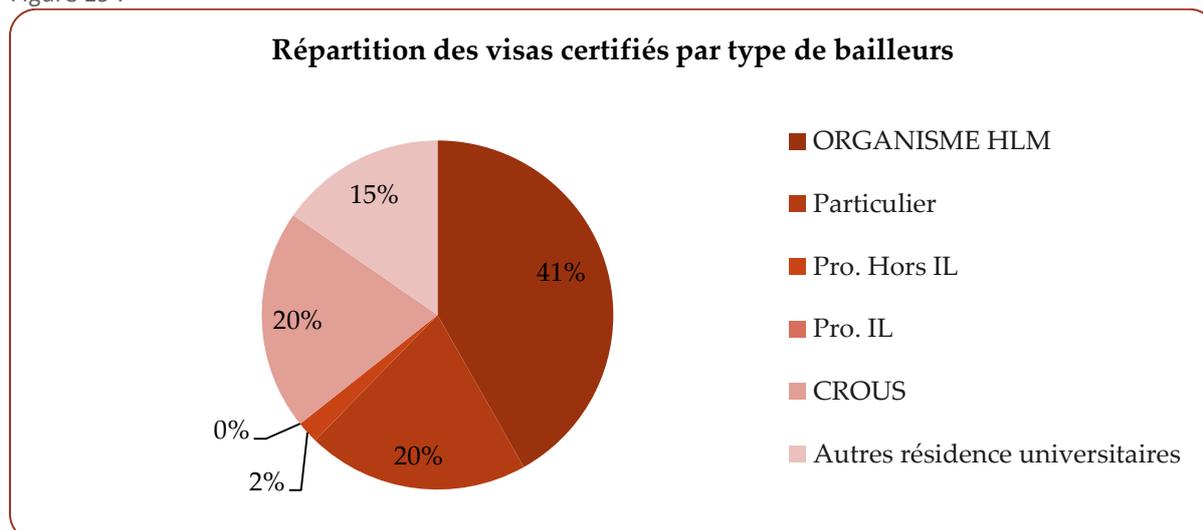
¹⁴⁰ Voir II. A sur le dispositif VISALE.

¹⁴¹ Entretien semi directif avec la cheffe de service API Provence, CLLAJ d'Avignon, Antibes, Nice mené le 22 mai 2020

Figure 18 : Mobilisation des différents dispositifs de garantie

	Activation	Coût	Simplicité
VISALE	- Locataire avec la création d'un espace personnel - Puis le propriétaire-bailleur avec la création d'un espace personnel et la validation du visa	Gratuit	Intermédiaire - Accessible uniquement en ligne, demande du savoir-faire numérique et du matériel en ligne - Coordination avec le bailleur
Caution physique	Locataire Garant	Gratuit	Facile - Si liens amicaux ou familiaux et possibilité de fournir un garant
Caution physique solidaire	Locataire Garant	Gratuit	Intermédiaire - Si liens amicaux ou familiaux et possibilité de fournir un garant - Caractère très responsabilisant
ACP	Propriétaire	A la charge du propriétaire - Mais potentiellement répercuté sur le montant du loyer	Facile
ACL	Locataire	A la charge du locataire	Facile - Doit justifier de ressources suffisantes - Dans certains cas de garants
Garantie institutionnelle ciblée (Fonds solidarité logement)	Institution	Gratuit	Complexe -Caractère local -Mis en place de critères spécifiques d'accès selon les départements

Figure 19 :



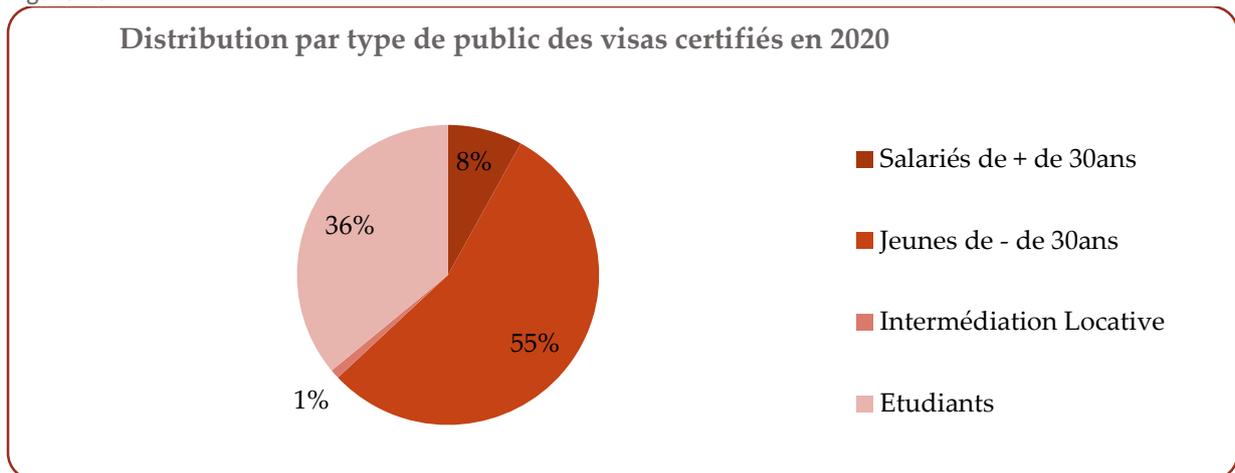
Source: Données de l'APAGL (2020)

Ce chiffre est encore faible si l'on se rappelle que 78% des 18-24 ans sont locataires du parc privé, néanmoins, les bailleurs l'utilisant reconnaissent sa facilité de mise en œuvre et son action rapide lorsqu'elle est mise en jeu. Ceux interrogés durant l'étude soulignent en outre le manque d'accompagnement des gestionnaires et leur sentiment de mise à l'écart des différentes procédures comme l'explique M. V « *Voilà il faudrait plus de dialogue. À mon sens, pour que VISALE joue son rôle à 100 %, après ça dépend des propriétaires qu'elle a en face mais la relation ne peut pas être la même dans une relation directe avec un propriétaire qu'avec une agence immobilière. Et ça il faut qu'ils le comprennent, il faudrait qu'ils aient un lien direct avec le propriétaire, il faudrait qu'ils travaillent autrement* », interrogé sur la garantie idéale selon lui il répond par ailleurs : « *Ça serait style VISALE, mais avec une relation directe avec les propriétaires. C'est-à-dire être en capacité, que le propriétaire soit en capacité de dialoguer directement avec la société. Et avec une action concertée.* »¹⁴² La difficulté de joindre les services concernés en cas de litige, ainsi que la gestion des impayés jugée par les bailleurs interrogés en entretien qualitatif, trop « technico administrative », mettent en lumière non pas le rejet d'un tel dispositif mais une demande d'engagement plus fort de la part des gestionnaires. Aussi, du côté des bailleurs privés l'on peut imaginer qu'une grosse partie du non-recours à VISALE relève d'une méconnaissance sinon d'une peur d'un produit peu connu. De plus, les propriétaires ayant fait le choix de la gestion par agence pourraient être encouragés à prendre une GLI, les agences étant financièrement intéressées dans la promotion de ces produits, venant en concurrence directe avec la VISALE.

Du côté des jeunes, VISALE si elle est également peu connue (comme la plupart des dispositifs) commence à se faire une place auprès d'un public cible non en mesure (ou refusant) de présenter des garants personnels. Comme le montre le graphique ci-dessous, les jeunes de moins de 30 ans ainsi que les étudiants sont fortement représentés dans le public ayant obtenu une certification VISALE.

¹⁴² Entretien M. V le 28/07/2020

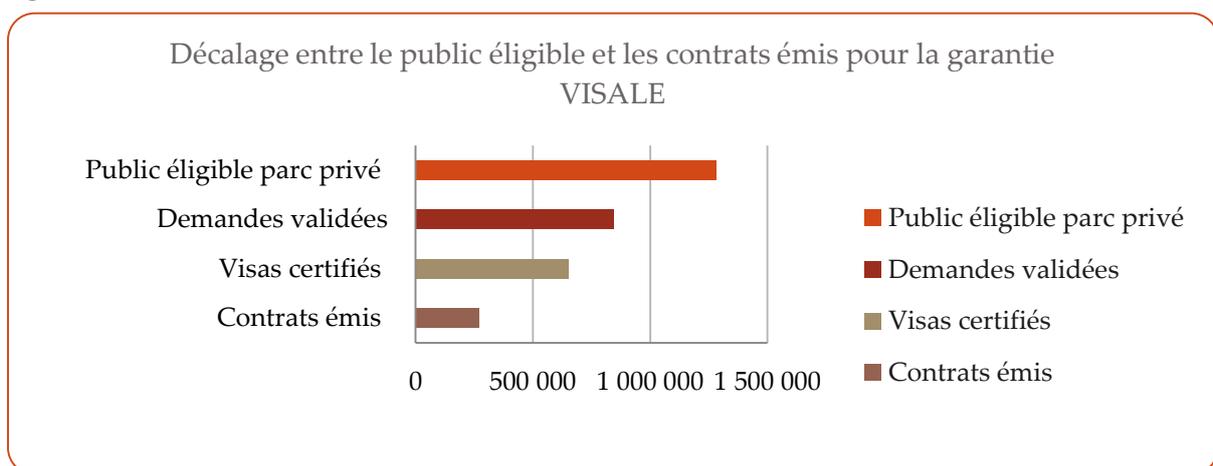
Figure 20 :



Source: Données APAGL (2020)

Il existe pourtant un réel décalage entre les visas certifiés¹⁴³ et les visas transformés¹⁴⁴, ce non-recours partiel, amène à s'interroger sur les causes de ces abandons en cours de route, refus de la part du bailleur, rétractation du jeune qui a trouvé un autre garant ou n'est tout simplement pas entré dans le logement.

Figure 21 :



Source : Données APAGL de 2016 à 2020

D'après les entretiens menés durant l'étude, un certain nombre d'entre eux se découragent au moment de devoir gérer le côté administratif de cette procédure, ce qui est déploré par les professionnels : « - *Qu'est ce qui freine l'accès au logement pour les jeunes ?*

- *A une époque je vous aurais dit que c'était la difficulté d'avoir un garant, mais depuis la création de VISALE c'est vrai que c'est un réel soutien, même si ça a aussi des failles [...] Aujourd'hui, VISALE c'est une démarche qui est complètement dématérialisée, donc ça nous a amené à faire ce qu'on appelle de*

¹⁴³ Visas certifiés : Lorsque l'utilisateur à créer sa demande de VISALE, le visa certifie de son éligibilité au dispositif.

¹⁴⁴ Visas transformés : un visa est transformé lorsque le bailleur et le locataire ont entrepris les démarches sur VISALE.FR et que celle-ci devient garantie du logement loué par le locataire.

l'accompagnement numérique [...] Même si on pense que les jeunes sont totalement au fait de tout ça parce qu'ils ont le téléphone à la main et semblent ultra connectés, ça n'a rien à voir. Et ils peuvent être ultra connectés, mais quand vous leur demandez de scanner un document et de vous l'envoyer par mail, on s'aperçoit du décalage. »¹⁴⁵

De menus détails tel que de devoir renseigner son relevé d'impôts apparaissent comme freins à l'utilisation de VISALE, résultat d'un manque d'enseignement administratif à combler, et poussent les jeunes qui en ont la possibilité à se tourner vers la caution solidaire, qui ne sollicite aucun savoir-faire administratif de leur part, l'effort étant reporté sur leur garant.

VISALE reste néanmoins un dispositif inestimable pour tous les moins de 30 ans qui sont évincés du système de garantie locative, ne rentrant pas « dans les critères ». En tant que seule offre institutionnelle présente aujourd'hui, si VISALE peine encore à toucher l'ensemble du public éligible, les actions de communication et celles des services d'aide au logement pour les jeunes comme le sont les CLLAJ, permettent de la faire connaître plus largement aux jeunes mais également aux bailleurs. Si elle pâti d'une méconnaissance et de la concurrence d'autres dispositifs, VISALE permet néanmoins à tous les jeunes de moins de 30 ans de justifier d'une garantie locative quelque que soit sa situation.

C. La coexistence des systèmes, facteur de non-recours, d'exclusion et d'inégalités

1. Un système déstabilisé par ses différents dispositifs

Le système de garantie locative est à penser dans son ensemble en tenant compte des différents dispositifs qui le composent et qui interagissent entre eux au travers lui. En effet, cette pluralité témoigne de son ancrage sociétal dans les principes libéraux, celui du choix qui permet au propriétaire non seulement d'assurer ou non son logement contre un risque potentiel, mais également de choisir de quelle manière il souhaite le faire. En ce qui concerne le locataire, s'il a le choix sur le papier entre plusieurs garanties, il est de fait évincé de plusieurs d'entre elles car on parle alors pour lui « d'éligibilité », dans le cadre d'un système de concurrence à l'accès au logement au sein duquel la garantie locative pouvant être proposée par le candidat locataire devient critère de sélection.

Cette dernière va s'appuyer sur des critères qui ne sont pas du ressort de l'individu, soumis pour sa part à ses capitaux, son parcours de vie, son expérience etc. La dépossession des locataires dans le choix final de la garantie, qui pour le moment est pris par le propriétaire, conduit à la légitimation des rapports de domination propriétaire/locataire de ce système.

Comme il l'a été montré avec des dispositifs tel que les ACP et les ACL, l'existence de plusieurs dispositifs payants simultanément produit inévitablement une mise en concurrence de ces derniers. Cette concurrence pousse les compagnies d'assurances et autres entreprises à proposer toujours plus de garanties à leurs clients, en d'autres termes les propriétaires, car même au travers des ACL c'est le bailleur que l'on cherche à rassurer et à assurer, non le locataire. Ainsi, ces différents choix, s'ils se livrent entre eux une concurrence, produisent des dommages collatéraux. En effet, les locataires sont pris dans le système de garantie de façon involontaire et doivent évoluer au travers des conséquences néfastes de la concurrence des dispositifs, créatrice de non-recours, d'inégalités et d'exclusion pour les locataires, et à plus forte raison les jeunes ménages, qui portent en plus le poids de leur catégorisation en tant que « public à risque ». Les garanties gratuites elles aussi se font concurrence,

¹⁴⁵ Entretien semi directif avec la cheffe de service API Provence, CLLAJ d'Avignon, Antibes, Nice mené le 22/05/2020

de façon particulièrement dommageable pour les garanties institutionnelles qui pâtiennent et de leurs changements fréquents et de la méfiance dont elles peuvent faire l'objet, en comparaison avec le cautionnement par personne physique qui reste l'outil le plus connu et le plus utilisé par les bailleurs.

Remettre en question ce système, dans le but d'en fonder un plus cohérent et plus juste, serait en accepter les failles, en comprendre les faiblesses et les dysfonctionnements. Ainsi, si ce sujet semble en premier lieu un grain de sable dans le rouage des problématiques liées au logement, il faut garder à l'esprit qu'un simple grain de sable peut enrayer une machine. Au travers de ces pages se dessine le portrait d'un système défaillant dont les symptômes sont le non-recours, l'exclusion et l'inégalité. Du non-recours chez des jeunes qui se sentent illégitimes parfois, rejetés surtout, et qui au travers de ce « nouvel âge de la vie » qu'est la jeunesse tentent de répondre tant bien que mal aux injonctions sociales qui leurs sont faites, qui se heurtent aux réalités des marchés de l'emploi et du logement, ainsi qu'à une grande précarité chez les moins de 30 ans.

Excluant aussi, dans cette manière d'évincer l'individu sous prétexte qu'il ne remplit pas les critères, des bailleurs d'abord, des assurances ensuite. Un système qui juge et demande à l'individu de se mettre à nu, de justifier de lui et des autres. Qui infantilise le jeune, jamais tout à fait « grand », jamais tout à fait « crédible », mais auquel on ne saurait pardonner de ne pas déjà être « adulte », auquel on reproche de représenter un risque fondé sur des préjugés et des représentations sociales. Un système qui se proclame protecteur contre le risque, mais qui de fait ferme les yeux sur ce qu'il engendre. La garantie locative est, tout autant que la recherche d'un logement, le montage du dossier locatif, les premières relations avec le bailleur, une étape aujourd'hui indispensable à passer pour accéder à un logement, car si 35% des bailleurs ne demandent pas de garantie, les 65% restant le font. De plus l'ANIL souligne que plus le bien loué se trouve en zone urbaine, plus les garanties exigées sont nombreuses, or 87% des moins de 30 ans se trouvent en zone fortement urbanisée, faisant de ce public le premier touché alors qu'il est le moins à même de remplir les conditions exigées par les bailleurs. Toutes ces lacunes, toutes les raisons qui poussent et ont poussés à mettre en place et à pérenniser un tel système ne sont pas à occulter ou à nier, mais bien à regarder en face pour espérer faire changer les choses en donnant aux uns plus de chance et si possible les mêmes, et aux autres le besoin légitime de sécurisation qu'ils attendent. Ce système, au travers de la coexistence et du fonctionnement concurrentiel des dispositifs qui le composent, produit des effets néfastes qu'il est impossible de comprendre sans en trouver les enjeux, les mécanismes qui l'animent, ainsi que les émotions et réactions qu'il suscite pour tous les acteurs concernés.

2. Dans un objectif d'accès au logement pour toutes et tous, comment penser le système de garanties locatives de demain ?

Avant de réfléchir aux dispositifs à mettre en place pour demain ou comment changer ceux existants, l'enjeu des garanties locatives, et plus largement du droit au logement reste le suivant : que représente le logement aujourd'hui et que veut-on qu'il représente demain ? Un droit social universel, un bien particulier mais qui reste marchand, ou un capital qu'il s'agit de faire fructifier ?

>> 1^{ER} SCÉNARIO : Un changement radical : le droit à une protection dans le logement pour tous, une garantie universelle

Un premier scénario serait de faire le choix de l'universalité en proposant, comme l'était le projet abandonné de Garantie Universelle des Loyers de 2014, un système de garantie locative unique et obligatoire venant se substituer à tous les autres. Ce système pourrait en effet fonctionner à l'image

d'une sécurité sociale du logement, qui permettrait à tous d'être protégés contre les impayés et risques sociaux pour les locataires comme pour les propriétaires. Ce dispositif mobiliserait le secteur social et garantirait la mise en place d'un accompagnement dès le premier mois d'impayé dans le but de ne pas laisser la situation d'impayé s'aggraver. Il s'agit ici de considérer l'impayé non pas comme une faute volontaire du locataire, mais bien comme la conséquence de risques sociaux dont chacun peut, d'une manière ou d'une autre, être victime au cours de sa vie. Ce système universel serait ainsi mis en cohérence avec l'universalité des droits sociaux, et permettrait un accès et maintien dans le logement pour tous.

Avantages du scénario :

- Disparition d'une sélection sociale des locataires s'appuyant sur la garantie présentée
- Assurance des risques sociaux pour tous, propriétaires comme locataires, permettant l'accès au logement même des plus fragiles
- Simplicité de fonctionnement car système unique : grande efficacité contre le non-recours
- Respect du principe d'universalité des droits sociaux ainsi que du droit au logement inscrits dans la Déclaration des Droits de l'Homme

Désavantages :

- Renoncement à tous les systèmes existants, remise en cause d'une partie des activités des assureurs
- Renforcement possible d'une sélection sur la base d'autres critères (ressources, âge, nationalité...)

>> 2^{ème} SCÉNARIO : Un changement fort : faire des garanties locatives un outil de justice sociale en empêchant les pratiques discriminatoires

Un deuxième scénario qui aurait pour objectif d'enrayer les effets d'éviction et d'exclusion sociale pourrait consister en un maintien de différents dispositifs tels qu'ils existent tout en neutralisant les dispositifs les plus discriminatoires. Ainsi, il s'agirait donc de maintenir plusieurs dispositifs distincts de garantie locative, ainsi que de laisser la possibilité aux bailleurs de ne souscrire aucune garantie (comme c'est déjà le cas pour 35%^[1] d'entre eux).

En revanche, face à sa dimension profondément inégalitaire et inefficace, le système de caution solidaire/simple devrait disparaître. Mettre fin à ce système semble indispensable en raison des inégalités qu'elle produit (et reproduit) et de son caractère infantilisant, qui représente en outre une maigre protection juridique pour le propriétaire. Il en va de même pour les Assurances à la Charge du Locataire qui, compte-tenu de leur but lucratif et de leur caractère hautement discriminatoire créent elles aussi des inégalités tout en fragilisant financièrement le locataire.

Ainsi, du côté des bailleurs, serait donc maintenu le système d'assurances Garanties Loyers Impayés, qu'il conviendrait de réglementer pour limiter les pratiques discriminatoires. Du côté du locataire, celui-ci pourrait toujours se prémunir des risques d'impayé via des garanties institutionnelles à destination des ménages fragiles ou des jeunes, notamment au travers de la garantie VISALE et des aides du Fonds de Solidarité Logement. Dans le but de stopper la sélection du locataire en fonction de la garantie qu'il présente, celle-ci ne devra pas être évoquée avant la signature du bail.

Avantages du scénario :

- La possibilité de choix de mettre en place ou non une garantie, et du choix de celle-ci est maintenue
- Le locataire et le propriétaire ont tous deux la possibilité de proposer une garantie

- La garantie individuelle via la caution simple/solidaire, en tant que pratique discriminante, disparaît
- Les assurances lucratives à la charge du locataire, disparaissent également

Désavantages :

- Les assureurs seraient toujours libres d'imposer leurs prix et leurs critères, et le prix de l'assurance pourrait avoir un impact sur le prix du loyer
- Renforcement possible de la sélection sur la base d'autres critères (ressources, âge, nationalité...)

>> 3^{ème} SCÉNARIO : Un changement incrémental : améliorer l'offre de service des garanties institutionnelles

Enfin, un 3^e scénario propose de conserver le système existant en renforçant les dispositifs institutionnels, notamment VISALE à l'aide de plus d'accompagnement et de communication autour du dispositif. Il s'agira également de modifier le Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution ; afin que la garantie locative ne soit évoquée que de façon contractuelle à la signature du bail pour que la garantie locative ne soit pas un motif discriminant. Le dispositif VISALE peut également être amélioré en élargissant les publics éligibles, notamment en intégrant les jeunes en insertion sur une base forfaitaire à l'instar des étudiants.

De surcroît, il semble nécessaire de se pencher plus avant sur les Assurances à la Charge du locataire et leur cadre législatif afin d'éviter les abus. En effet, une meilleure régulation apparaît souhaitable face aux pratiques discriminatoires et opaques de ces assurances. Il s'agirait notamment d'empêcher la pratique du « dépôt » et de ne pas rendre possible un recours obligatoire à ces assurances qui imposé par un bailleur.

En améliorant d'un côté l'offre de service public, et en régulant le marché des assurances à la charge du locataire, il serait ainsi possible d'améliorer l'accès au logement des jeunes de manière progressive et incrémentale tout en limitant l'impact sur un marché locatif déjà complexe.

Conclusion

Avec cette étude : “Pas de garant, pas de logement”, l’UNCLLAJ a souhaité interroger le système de garantie locative, en comprendre les mécanismes, la façon dont il s’est pérennisé et installé durablement pour devenir un frein supplémentaire dans l’accès à un logement autonome pour les jeunes. Ainsi, elle a voulu rendre compte non pas seulement des dysfonctionnements de ce système dont la coexistence et l’inadéquation des dispositifs en place ont des conséquences malheureuses – non-recours, inégalités, exclusion – mais également des enjeux, des émotions, des craintes qu’il engendre pour tous les acteurs concernés. Cette étude n’a pas voulu pointer du doigt les défaillances des uns, ou condamner les autres, mais replacer un système dans son historicité et dans ses rapports sociaux, pour en montrer les effets parfois incompatibles avec les objectifs d’accès de toutes et tous au logement.

Il en ressort *in fine* que les garanties locatives, initialement conçues comme un dispositif de prévention d’un risque, sont devenu un frein dans la recherche de logement et une cause parmi tant d’autres de discriminations dans l’accès au logement, particulièrement les jeunes. Repenser de fond en comble le système de garantie locative pour faire d’une multiplicité de dispositifs et de produits d’assurance un véritable droit universel apparaît ainsi nécessaire et urgent. Sécuriser les locataires et les bailleurs tout en fluidifiant le marché locatif constitue non seulement un objectif souhaitable en matière de cohésion sociale, mais également une composante essentielle dans la réponse à la crise du logement massive que nous connaissons.

Nous avons ainsi pu constater que le système de garanties privées, au travers du garant solidaire ou des assurances privées, constituait de fait une véritable discrimination au logement reposant sur des mécanismes datés de caution familiale ou sur un marché assurantiel à but lucratif. Ces systèmes sont générateurs de reproduction sociale, de discrimination dans le logement voire d’exclusion. Bien que ces systèmes apparaissent aujourd’hui largement dominant le paysage des garanties locatives, il existe également des dispositifs de garantie institutionnelles ayant vocation à limiter l’impact des garanties privées sur l’accès au logement des publics les plus fragiles, particulièrement des jeunes. Si ces dispositifs sont aujourd’hui absolument indispensables, ils restent minoritaires et nécessitent des améliorations et une véritable généralisation.

C'est dans ce contexte que nous avons proposé ici ces trois scénarios qui découlent des constats dressés. Devant la complexité et l'arbitraire du système de garantie locative, et ses effets sociaux à rebours des objectifs affichés, il ne peut être envisagé de maintenir le système de garantie locative tel qu'il existe aujourd'hui. L'UNCLLAJ propose donc une approche à 3 niveaux, allant d'un changement radical du système des garanties locatives à une évolution incrémentale, pour permettre aux décideurs publics de prendre à bras le corps la question du logement des jeunes et proposer des solutions adaptées.

Face à ces constats et ces propositions, il est urgent pour les pouvoirs publics, les acteurs du logement et de la jeunesse de mesurer la force avec laquelle les inégalités d'accès au logement, en particulier pour les jeunes, doivent être combattues aujourd'hui comme demain, en avançant vers des solutions qui permettent de concilier les réalités du marché du logement avec le droit de toutes et tous à un logement.

Bibliographie

- «L'accès au logement autonome pour les jeunes, un chemin semé d'embûches.» *Informations sociales*, 2016: 39-47.
- «Les causes du non-recours (des responsabilités largement partagées).» *Revue des politiques sociales et familiales*, 1996.
- Abauzit Aline, Chodorge Maxime et Pavard Clément, «Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés. Pratiques et appétences des bailleurs ayant consulté une ADIL.» Rapport d'étude, 2019.
- Amsellem-Mainguy Yaelle, «L'accès à l'âge adulte pour les jeunes en France .» *Informations sociales*, 2016: 9-13.
- Baccouche Lobna, «Le mensonge comme manoeuvre d'acquisition de légitimité organisationnelle : considérations éthiques et processus de réalisations.» Thèse de doctorat Gestion et management. Université Bourgogne Franche-Comté, Université de Carhage, 2019.
- Baitteu-Beysson Sabine et Beguin Bernard, «Faciliter l'accès au logement en sécurisant bailleurs et locataires, place d'un système assurantiel.» Rapport pour le Ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi et la Ministre du Logement et de la Ville, 2008.
- Bernard Nicolas et Lelubre Marjorie, *La garantie locative, premier obstacle à l'accès au logement pour les personnes précarisées* . Rapport de recherche, Dial, 2015.
- Bidart Claire et Lavenu Daniel, «Se dire adulte en France : le poids des origines sociales .» *Devenir adulte aujourd'hui. Perspectives internationales*, 2006: 163-180.
- Bihl Alain et Pfefferkorn Roland, *Le système des inégalités* . Paris: La Découverte, 2008.
- Boissonnat Vincent, «"Notes de lecture" : La société du risque. Sur la voie d'une autre modernité, Ulrich Beck.» *Revue française des affaires sociales*, 2001: 211-220.
- Bourdieu Pierre, «Stratégies de reproduction et modes de dominatio.» *Actes de la recherche en sciences sociales*, 1994: 3-12.
- Bugeja Fanny, «Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Etude comparative entre la France et le Royaume-Uni.» *Revue française de sociologie*, 2011: 37-69.
- Castell Laura, Raphaëlle Rivalin et Thouilleux Christelle, *L'accès à l'autonomie résidentielle pour les 18-24 ans : un processus socialement différencié*. Insee Références, 2016.
- Chevalier Tom, «Familialisation de la citoyenneté sociale des jeunes en France et inégalités .» *Informations sociales*, 2016: 57.
- Chevassus-Au-Louis Bernard, *L'analyse des risques : L'expert, le décideur et le citoyen* . Editions quea, 2007.
- Danic Isabelle et Valdes Béatrice, «Processus d'autonomisation des jeunes : le cas des étudiants de Rennes.» *Informations sociales* , 2016: 27-37.
- Deguire Paul, «Les origines de la théorie des probabilités.» *Département de mathématiques et statistiques Université de Moncton* . s.d.
- Febvre Lucien, «Pour l'histoire d'un sentiment : le besoin de sécurité .» *Annales Economies, sociétés, civilisations*, 1956: 244-247.
- Fonder Muriel et Mosty Mathieu, «Les dispositifs de sécurisation du paiement des loyers : une voie facilitée d'accès au logement pour les personnes précaires ?» *Reflets et perspectives de la vie économique*, 2019: 103-117.
- Fourquet Jérôme et Bonneval Laure, «Enquête sur les discriminations dans l'accès au logement locatif.» Rapport IFIOP pour le Défenseur des Droits, 2012.
- Gaviria Sandra, «La génération boomerang : devenir adulte autrement.» *Sociologie, Théories et recherches* , mars 2017.
- Goyer Renaud, «Mensonges et menaces dans les rapports locatifs.» *Pouvoir d'agir Revue du CREMIS, AUTOMNE*, 2019.
- Guichet Claire, «Le logement autonome des jeunes. Avis du Conseil Economique, Social et Environnemental.» Rapport d'étude, 2013.
- Halpérin Jean, «La notion de sécurité dans l'histoire économique et sociale.» *Revue d'histoire économique et sociale*, 1952.
- Janne Pascal, «"Tanguy" revisité : de l'adolescence à l'ado-laisse sens. Petites réflexions à propos de l'autonomisation tardive de certains de nos jeunes.» *Thérapie Familiale*, 2007: 167-180.
- Kesteman Nadia, «Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes.» *Politiques sociales et familiales*, 2010: 113-120.

- Ladouceur Benoît, *L'envers de le "fraude sociale". Le scandale du non-recours aux droits sociaux*. Paris: La Découverte coll. "Cahiers libres", 2012.
- Lantz Pierre, «Prendre des risques, ce n'est pas affronter des dangers : la sociologie du risque de Luhmann.» *Sage journals*, 2014.
- Lascoumes Pierre, «La précaution comme anticipation des risques résiduels et hybridation de la responsabilité.» *L'Année sociologique*, 1996: 359-382.
- Lavigne Jean-Claude, «Les jeux d'argent.» *Revue d'éthique et de théologie morale*, 2010: 7-35.
- Lugen Marine, *Petit guide de méthodologie de l'enquête*. s.d.
- Magri Susanna, «Les propriétaires, les locataires, la loi. Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location.» *Revue française de sociologie*, 1996: 397-418.
- Math Antoine, «Le non-recours en France : un vrai problème, un intérêt limité.» *Revue des politiques sociales et familiales*, 1996.
- Maunaye Emmanuelle, «L'accès au logement pour les jeunes, un chemin semé d'embûches.» *Information sociale*, 2016.
- Mazet Pierre, «Vers l'Etat plateforme : la dématérialisation de la relation administrative.» *La vie des idées, Collège de France*, avril 2019.
- Neicun Jessica, Pager Bertrand, et Vanackere Elodie, *Evaluation de l'efficacité économique et sociale de la Garantie Des Risques Locatifs*. Rapport d'étude, APAGL, 2012.
- Niget David, *Pour une histoire du risque : Québec, France, Belgique*. Editions Presse universitaire de Rennes et Presse de l'université du Quebec, 2012.
- Niviere Delphine, «Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer .» Rapport d'étude Direction de la Recherche de l'Evaluation et des Statistiques , 2006.
- Peintre Carole, «Le Foyer de jeunes travailleurs (fjt) : un outil d'insertion à valoriser pour les jeunes relevant de la protection de l'enfance.» *Vie sociale*, 2015: 149-166.
- Pellissier Anne, «Trajectoire de décohabitation et cheminements vers l'âge adulte.» *Agora débats/jeunesse*, 2002: 80-92.
- Peretti-Watel Patrick, «La culture du risque, ses marqueurs sociaux et ses paradoxes. Une exploration empirique.» *Revue économique* 56 (2005): 371-392.
- Portela Mickael et Dezenairen Florent, «Quitter le foyer familial : les jeunes adultes confrontés à la crise économique.» Rapport d'étude de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) , 2014.
- Pouliquen Erwan, «Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau .» Insee, division Logement , 2018.
- Ramaux Christophe, «Quelle théorie pour l'Etat social? Apports et limites de la référence assurantielle. Relire François Ewald 20 ans après l'Etat providence.» *Revue française des affaires sociales*, 2007: 13-34.
- Ramos Elsa, «Le processus d'autonomisation des jeunes .» *Cahiers de l'action* , 2011: 11-20.
- Robert Christophe, «Une France de propriétaires?» *Monument*, 2007: 132-144.
- Tallio Timothée, «L'accès au logement des jeunes : un enjeu pour l'avenir des territoires.» Rapport d'étude pour l'UNCLLAJ , 2014.
- Torny Didier, «Mon corps est-il une bagnole? Socio-fiction assurantielle.» *Revue française des affaires sociales* , 1995: 67-77.
- Trannoy Alain et Wasmer Etienne, «La politique du logement locatif.» *Notes du conseil d'analyse économique*, 2013: 1-12.
- Van Oorschot Wim et Math Antoine, «La question du non-recours aux prestations sociales sociales.» *Revue des politiques sociales et familiales*, 1996.
- Vanackere Elodie, «Sécurisation locative dans le parc privé : 20 ans d'enseignements entre expérimentation, mise en question et innovation.» *Politique du logement, analyses et débats*, 2016.
- Vial Benjamin, «Ne pas se sentir concerné par ses droits. Un analyse du non-recours dans les parcours sociaux juvéniles.» *Agorat débats/jeunesses*, 2016: 77-88.
- Vial Benjamin, *Le non-recours des jeunes adultes à l'aide publique*. Revue de littérature, INJEP Notes et rapports, 2018.
- Warin Philippe, «Le non-recours aux droits.» *Sociologie, Théories et recherches* , 2012.

Table des figures

Figure 01 : Part des personnes de 18 à 29 ans aidées financièrement et habitant en logement indépendant	16
Figure 02 : Proportion des différents types d'héritages selon l'âge des héritiers au moment de la réception de l'héritage	18
Figure 03 : Répartition des jeunes de 18 à 24 par statut d'occupation	19
Figure 04 : Simulation Assurance à la Charge du Locataire	24
Figure 05 : Critères de sélection du locataire	27
Figure 06 : Connaissance et utilisation des dispositifs de garantie	28
Figure 07 : Le non-recours, définition et typologie	32
Figure 08 : Les quatre types de non-recours selon la typologie de l'ODENORE	33
Figure 09 : Connaissance des différents dispositifs de garantie	34
Figure 10 : Questionnaire d'enquête : si vous avez le choix d'une garantie à apporter pour louer un logement, que choisirez-vous ?	38
Figure 11 : Questionnaire d'enquête : comment faire pour que le propriétaire ou l'agence immobilière aie confiance en vous ?	39
Figure 12 : Cause des difficultés rencontrées pour justifier d'une garantie locative	45
Figure 13 : Présentation d'un service d'assurance à la charge du locataire	46
Figure 14 : Profil 1 de simulation pour trouver un garant pour un logement sur un site en ligne	46
Figure 15 : Résultat simulation profil 1	46
Figure 16 : Profil 2 de simulation pour trouver un garant pour un logement sur un site en ligne	47
Figure 17 : Résultat simulation profil 2	47
Figure 18 : Mobilisation des différents dispositifs de garantie	51
Figure 19 : Répartition des visas certifiés par type de bailleurs	52
Figure 20 : Distribution par type de public des visas certifiés en 2020	53
Figure 21 : Décalage entre le public éligible et les contrats émis pour la garantie VISALE	53

Glossaire

ACL : Assurance à la Charge du Locataire	FSL : Fond Solidarité Logement
ACP : Assurance à la Charge du Propriétaire	GLI : Garantie loyer impayé
AIO : Accueil - Information - Orientation	GRL : Garantie Risque Loyers impayés
ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement	GUL : Garantie Universelle des Loyers
CDI : Contrat à Durée Indéterminée	HLM : Habitation à Loyer Modéré
CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes	INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
CNAF : Caisse Nationale des Allocations Familiales	ODENORE : Observatoire des non-recours aux droits et services
CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires	PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
FJT : Foyers de Jeunes Travailleurs	RSA : Revenu de Solidarité Active
	VISALE : Visa pour le logement et l'emploi



« PAS DE GARANT, PAS DE LOGEMENT ? »

**Analyse de l'impact des systèmes de garanties
locatives sur le logement des jeunes**

UNION NATIONALE DES CLLAJ

> Siège social

6 bis rue Robert et Sonia DELAUNAY
75011 PARIS

> Contact

com@uncllaj.org

www.uncllaj.org