

Son dossier dispose d'atouts qui devraient le placer d'emblée en haut de la pile. Eva (les personnes citées par un prénom ont requis l'anonymat), 26 ans, cadre supérieure depuis deux ans dans une prestigieuse administration, gagne 3 000 euros net par mois et dispose de garants solides – des parents fonctionnaires aisés. Sa recherche d'appartement à Paris s'est pourtant « très mal passée ».

« Quand j'ai commencé à gagner ma vie, et à pouvoir payer 1 000 euros de loyer, j'ai voulu vivre dans plus grand que ma chambre de bonne d'étudiante. J'ai cherché pendant cinq mois. J'ai essayé dix refus », raconte la jeune femme, qui a répondu à un appel à témoignages lancé par *Le Monde*. La faiblesse de sa candidature ? Être contractuelle, « c'est-à-dire en CDD [contrat à durée déterminée]. Or, pour toutes les agences immobilières, la première exigence est d'être en CDI [contrat à durée indéterminée], hors période d'essai, dit Eva. Comme on est énormément à chercher un appartement, les propriétaires n'ont que l'embaras du choix ». Elle a finalement trouvé en emménageant avec une colocataire du même âge et un profil identique, mais avec le statut de fonctionnaire.

Cette nécessité d'attester d'un CDI pour louer, dans les zones tendues, peut paraître anachronique alors que 85 % des embauches sont des CDD et que le nombre d'autoentrepreneurs ne cesse de progresser – de plus de 8 % en 2024, comme en 2022. Ils représentent même désormais plus de 60 % des travailleurs indépendants. Ce décalage place d'emblée toute une frange de la population en situation de vulnérabilité.

Cette difficulté à se loger à des prix abordables est lourde de conséquences, économiques et sociales. Selon un sondage Odoxa réalisé pour le promoteur Nexity, publié le 14 janvier 2022, 39 % des 18-34 ans se sont résignés à ne pas candidater à un emploi faute d'avoir pu accéder à un logement correspondant à leurs besoins. Et, pour cette raison, un jeune sur cinq dit avoir renoncé à avoir « un ou d'autres enfant(s) », sur quatre estimant que son logement « n'est pas à la bonne taille ». Déjà, dans une étude publiée en 2022, avant même le durcissement de la crise du logement, l'Institut Paris Region indiquait que la surpopulation concernait un foyer sur cinq en Ile-de-France (22 %).

UNE GARANTIE

C'est dans les Alpes-Maritimes que Marie et son conjoint vivent avec leur bébé de 9 mois, dans un studio meublé de 18 mètres carrés. Elle en recherche d'emploi, lui, ingénieur, enchaîne les CDD. Depuis l'arrivée de leur nourrisson, le couple loue, en outre, un box pour stocker des affaires. « Avec le couffin, la chaise haute, la poussette, on ne savait plus quoi faire des meubles. On y a entreposé notre table, on mange sur notre lit », raconte la jeune femme de 25 ans. « Notre dossier locatif est complet et prêt à être envoyé, avec deux garants très solides et quatre années de quittances attestant de notre sérieux, poursuit Marie. Malgré cela, faute de CDI, toutes les agences refusent notre dossier. Les particuliers aussi. » Le couple a engagé en parallèle une demande de HLM, même si Marie estime « avoir rien à faire dans la file d'attente pour un logement social : mon mari gagne 3 000 euros par mois et je touche le chômage. Ce qui bloque, c'est le CDI ».

Les propriétaires n'ont pas toujours été à ce point inflexibles. A la tête de l'agence immobilière l'Adresse, à Pontoise (Val-d'Oise), Julien Tourtois affirme qu'il y a encore quinze ans, « il était facile de décrocher un logement sans le sacro-saint CDI à Cergy-Pontoise ». Si l'agent immobilier avait « un bon feeling », les revenus et un garant suffisaient. « Il disait au propriétaire : "Ce sont des petits jeunes, il faut leur donner une chance", et les propriétaires y allaient », se souvient M. Tourtois, qui constate que « ce côté humain a disparu de son métier ». Les propriétaires bailleurs préfèrent désormais souscrire une garantie des loyers impayés (GLI) : en cas d'arriérés, l'assureur indemnise ; mais, en contrepartie, il pose ses conditions sur le profil des locataires. La règle est d'aligner un CDI (ou bien d'être étudiant avec une caution, commerçant ou profession libérale) et des revenus de trois fois le montant du loyer. « Il y a quinze ans, un propriétaire sur deux prenait la GLI. Aujourd'hui, ils la prennent tous », constate M. Tourtois. Comment s'en sortent, dès lors, ceux qui ne rentrent pas dans les critères ? « Ils tri-

30 % des 18-34 ans n'ont pas candidaté à un emploi faute de pouvoir accéder à un logement correspondant à leurs besoins

chent, ils sont obligés », explique l'agent immobilier.

C'est ce que fait Thomas, 40 ans, qui travaille en free-lance dans le secteur des médias et vit à Paris, dans le 18^e arrondissement. Séparé de sa compagne, père en garde alternée en quête d'un appartement, il avait fabriqué il y a deux ans un dossier avec une fausse carte d'étudiant, « car c'est un statut plus facilement accepté, il suffit d'avoir des garants. Mon père et mon frère avaient accepté d'être, raconte-t-il. Je me suis fait prendre, l'agence a fait des contrôles, appelé l'école et constaté que je n'étais pas inscrit ». Avec des revenus de 17 000 euros par mois, allocations chômage comprises, sans CDI, il a d'abord dû dormir sur le canapé de son frère, qui a fini par l'aider à faire un faux pour décrocher son petit appartement, sombre et humide, à 800 euros par mois. « Le bail est au nom de mon frère, explique Thomas. J'aimerais déménager, mais je suis bloqué ».

Pour Caroline, cheffe de projet informatique à Lille, contractuelle de catégorie A, cette distinction entre CDD et CDI n'est par ailleurs pas pertinente. Lors d'une visite pour une petite maison à Loos (Nord), le fils du propriétaire lui a dit : « Vous êtes en CDD, vous avez quand même de grandes chances de ne pas être renouvelée. » Or c'est faux, explique-t-elle. Mon compagnon, formateur en CDI dans une école privée, est en réalité bien plus sur la sellette que moi, et il gagne moins que moi. Malheureusement, les bailleurs ne prennent en compte que ses revenus à lui », s'agace-t-elle.

Le président de l'Union nationale des propriétaires immobi-

liers, Sylvain Grataloup, en conclut : « Il n'y a certainement pas plus d'impayés chez les personnes en CDD que chez les CDI, mais comment faire ? Le bailleur se base sur des éléments objectifs, et un CDD a une fin, alors qu'un CDI n'en a pas », souligne-t-il, tout en qualifiant l'arrière locatif de « mythe, car il n'est pas si fréquent ».

« DÉMARCHÉ PLUS HUMAINE »

Une observation partagée par M. Tourtois, l'agent immobilier. « Dans mon réseau, le taux d'impayés n'excède pas 2 % à 3 %, précise-t-il. Et le problème vient surtout des arnaqueurs. Avec les locataires qui rencontrent un accident de la vie, on trouve neuf fois sur dix des solutions, en mettant en place des échéanciers. » Constatant que « des profils différents » passent aujourd'hui la porte de son agence, « plus de free-lance, de micro-entrepreneurs, de gens qui ont plus la bougeotte », ce professionnel a décidé de proposer un nouveau type de protection aux clients volontaires. A savoir une assurance qui n'est plus basée sur le CDI, ni sur les revenus, mais sur le scan des comptes bancaires du locataire. « Si l'algorithme constate une bonne gestion, sans incident, la garantie des loyers est accordée », résume M. Tourtois.

D'autres solutions voient le jour, à petite échelle. Louer facile est ainsi une agence immobilière atypique, lancée en 2023 en Nouvelle-Aquitaine par Frédéric Pedro, qui a lui-même rencontré des difficultés pour se loger. Quand les agences classiques misent sur la garantie des loyers impayés pour rassurer les propriétaires, celle-ci travaille avec la garantie Visale,

Comment s'en sortent ceux qui ne rentrent pas dans les critères des assureurs ? Ils trichent, ils sont obligés », explique un agent immobilier

caution locative publique accordée gratuitement aux jeunes et aux salariés de la classe populaire ou en mutation professionnelle. « Nous ne demandons pas de dossier, pas de preuve de revenus, nous demandons que le candidat obtienne la garantie Visale, qui effectue donc les vérifications pour nous », détaille M. Pedro.

Venue du mouvement Habitat et humanisme, mobilisé pour l'insertion des personnes en précarité, Caroline Liby veut, quant à elle, s'appuyer sur des « propriétaires citoyens, qui veulent donner du sens à leur patrimoine ». Elle aussi a « galéré » pour trouver une location « en tant que maman solo ». « Et pourtant, j'avais les crédits et le réseau », dit-elle. Elle crée en 2017 la coopérative Appart et sens, essentiellement active à Lyon, Paris et Marseille, « pour ne loger que des personnes en période d'essai, en CDD, des intermittents... Tous ceux qui ne relèvent pas du social, mais qui n'arrivent pas à se loger dans le parc privé en zone tendue ». L'agence passe par une garantie des loyers impayés travaillée avec un courtier « dans une

démarche plus humaine » et son taux d'impayés de loyer s'élève à 2 %. Cette petite structure n'a toutefois géré que 265 appartements depuis son lancement.

Pour l'essentiel de la population, le CDI reste le sésame pour décrocher une location. Il l'est aussi pour devenir propriétaire, tant les banques se montrent frileuses. Adrien, 47 ans, autoentrepreneur à Vanves (Hauts-de-Seine), atteint régulièrement le seuil de chiffre d'affaires autorisé par ce statut, soit un peu plus de 77 000 euros par an. « Et pourtant, nous ne pouvons pas emprunter assez pour acheter un appartement, malgré un apport de 100 000 euros. Les banques ne nous accordent que 250 000 euros de prêt, trop peu pour Vanves », témoigne-t-il.

Pour le courtier en crédit Romain De Almeida, directeur de l'agence Voussinancier de Chambroury (Velines), cette prudence varie selon les types de contrats et de statuts. « Plusieurs établissements mutualistes, comme les Caisses d'épargne ou les Banques populaires, accompagnent très bien les contractuels de la fonction publique ou les CDD longs avec de l'ancienneté. La profession du client joue aussi : pour faire court, une caissière en CDD n'obtiendra pas de crédit, mais un ingénieur en mission de six mois dans une grande entreprise se finance très bien », affirme-t-il. Un intérimaire avec cinq ans d'ancienneté peut aussi emprunter sans trop de difficulté. « Le vrai sujet aujourd'hui, ce sont les autoentrepreneurs, beaucoup plus nombreux depuis la pandémie de Covid-19 », glisse le courtier. Cette inadéquation entre le marché du logement et la précarisation du marché du travail a fini par interpeller le ministre du logement, Vincent Jeanbrun. « Fuite de logements adaptés, de trop nombreux Français repoussent leur souhait de fonder une famille et ce "pas de logement, pas d'enfant" se ressent malheureusement à travers tout l'Hexagone », s'est-il inquiété, le 20 janvier, devant les sénateurs, après l'adoption en première lecture d'une proposition de loi visant à conforter l'offre de logements.

VERONIQUE CUCRON
Prochain épisode Les syndicats contraints de se réinventer



YASHINE GATEAU

PLEIN CADRE

Logement : la galère des locataires sans CDI

LE TRAVAIL MORCELÉ 2/4 Le décalage entre des propriétaires toujours plus exigeants et la précarisation croissante des emplois place toute une frange de la population en situation de vulnérabilité