



Plan logement: Quelles mesures seront bénéfiques aux jeunes... ou pas ?

SOCIAL Le gouvernement a annoncé ce mercredi plusieurs mesures à destination des étudiants et des jeunes actifs...



Delphine Bancaud |



Publié le 20/09/17 à 19h12 — Mis à jour le 20/09/17 à 19h12



Illustration logement des jeunes. — Pixabay/stocksnap

- La baisse des APL et le changement de leur mode de calcul ne sont pas de bonnes nouvelles pour les jeunes.
- Mais l'objectif de construire 80.000 logements pour les étudiants et les jeunes actifs en est une excellente.
- Certaines autres mesures font tiquer les experts car elles demeurent trop floues ou parce qu'ils doutent de leur pertinence.

« Les jeunes sont souvent victimes de discrimination dans l'accès au logement », a reconnu ce mercredi le secrétaire d'Etat [Julien Denormandie](http://www.leparisien.fr/politique/julien-denormandie-secretaire-d-etat-et-premier-de-la-classe-19-09-2017-7270629.php) (<http://www.leparisien.fr/politique/julien-denormandie-secretaire-d-etat-et-premier-de-la-classe-19-09-2017-7270629.php>), Secrétaire d'Etat auprès du ministre à la Cohésion des territoires, en présentant [la stratégie logement](https://www.20minutes.fr/economie/2135715-20170920-apl-hlm-gouvernement-devoile-mercredi-strategie-logement-construire-plus-depensant-moins) (<https://www.20minutes.fr/economie/2135715-20170920-apl-hlm-gouvernement-devoile-mercredi-strategie-logement-construire-plus-depensant-moins>) du gouvernement. Tablant sur ce constat, il a annoncé plusieurs mesures en faveur des jeunes. *20 Minutes* les a passées à la moulinette avec plusieurs experts du logement afin de déterminer celles qui seront profitables aux jeunes... ou pas.

La nouvelle donne pour les APL pénalisante pour les jeunes

Julien Denormandie a bien confirmé la baisse de cinq euros mensuels des aides personnelles au logement (APL) à partir d'octobre et [leur nouveau mode de calcul](https://www.20minutes.fr/economie/2134411-20170917-changement-calcul-apl-gagnants-perdants) (<https://www.20minutes.fr/economie/2134411-20170917-changement-calcul-apl-gagnants-perdants>) dès le 1er janvier 2019. Les APL seront calculées [sur la base des revenus en cours](https://www.20minutes.fr/societe/2134127-20170917-logement-gouvernement-veut-modifier-base-calcul-apl) (<https://www.20minutes.fr/societe/2134127-20170917-logement-gouvernement-veut-modifier-base-calcul-apl>), et non plus sur le revenu d'il y a deux ans. « Les jeunes qui commencent à travailler vont être pénalisés. Car le mode de calcul actuel des APL prend en compte leurs revenus d'il y a deux ans, lorsqu'ils étaient encore étudiants. Avec le nouveau mode de calcul, ils [toucheront donc moins d'APL](https://www.20minutes.fr/economie/2132087-20170913-pourquoi-emmanuel-macron-veut-tellement-apl) (<https://www.20minutes.fr/economie/2132087-20170913-pourquoi-emmanuel-macron-veut-tellement-apl>), voire pas du tout », estime Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'urbanisme de Paris et spécialiste des politiques du logement. « C'était une aide à l'émancipation, cela ne le sera plus. Et cela va créer de l'instabilité chez les jeunes qui enchaînent les CDD, car un coup ils toucheront l'APL et un coup non », renchérit Pierre Madec, spécialiste du logement à l'OFCE.

“ [#Logement](https://twitter.com/hashtag/Logement?src=hash&) (<https://twitter.com/hashtag/Logement?src=hash&>

ref_src=twsrc%5Etfw). Pourquoi #Emmanuel (https://twitter.com/hashtag/Emmanuel?src=hash&ref_src=twsrc%5Etfw) Macron en veut-il tellement aux #APL (https://twitter.com/hashtag/APL?src=hash&ref_src=twsrc%5Etfw)? <https://t.co/cu4PNyj2TL> (<https://t.co/cu4PNyj2TL>) via @20minutes (https://twitter.com/20Minutes?ref_src=twsrc%5Etfw) — Delphine Bancaud (@bancaud1) September 13, 2017 (https://twitter.com/bancaud1/status/908065176204836864?ref_src=twsrc%5Etfw)

La construction de 80.000 logements étudiants et jeunes actifs, une bonne nouvelle

Le gouvernement veut construire 60.000 [logements pour les étudiants](https://www.20minutes.fr/societe/1416097-20140707-42916-nouveaux-logements-etudiants-2018) (<https://www.20minutes.fr/societe/1416097-20140707-42916-nouveaux-logements-etudiants-2018>) et 20.000 destinés aux jeunes actifs, sur le quinquennat. Une mesure qui fait l'unanimité. « Cela va détendre la demande sur les petites surfaces », se réjouit Pierre Madec. « Ces nouveaux logements vont permettre de réduire la tension [sur les loyers](https://www.20minutes.fr/societe/1643975-20150702-logements-etudiants-loyers-stables-sauf-paris-montreuil-rochelle) (<https://www.20minutes.fr/societe/1643975-20150702-logements-etudiants-loyers-stables-sauf-paris-montreuil-rochelle>) dans certaines zones », espère aussi Jean-Luc Medina, avocat spécialiste du droit immobilier et membre du réseau Eurojuris. Reste que l'objectif est ambitieux, selon Alain Trannoy, enseignant à l'école d'économie d'Aix-Marseille : « il manque clairement un engagement pluriannuel du gouvernement sur ces constructions et des données claires sur la manière dont elles seront financées ». « Et il faut impérativement que ces constructions de logements concernent les villes étudiantes où le marché du logement est tendu », ajoute Jean-Claude Driant.

L'extension de la garantie locative Visale, un bon principe, mais qui pose question

Le gouvernement va également proposer une « solution de garantie » à tous les étudiants locataires « sans conditions de ressources et pour tous les logements », en étendant la garantie existante, Visale, financée par Action Logement. « C'est une bonne mesure car cette [garantie Visale](https://www.visale.fr/?gclid=CLHB3ZuJtNYCFYcV0wodnwEMpA#!/principe) (<https://www.visale.fr/?gclid=CLHB3ZuJtNYCFYcV0wodnwEMpA#!/principe>) était encore très peu connue et concernait trop peu de jeunes. Or, on sait que l'absence de caution solvable est un frein à l'accès au logement pour les jeunes. Le fait que cette garantie soit accessible de manière moins restrictive est une bonne chose », indique Jean-Luc Medina. Mais cette mesure interroge tout de même : « on ne sait pas encore combien coûtera cette mesure et comment elle sera financée. Et pour que cette garantie fonctionne, il faut que les démarches pour en bénéficier soient à la fois faciles et rapides », complète Alain Trannoy. Autre inquiétude : « que les bailleurs préfèrent toujours les jeunes bénéficiant d'un cautionnement parental à ceux qui bénéficient de la garantie Visale », souligne Pierre

Madec.

“ #StratégieLogement (https://twitter.com/hashtag/Strat%C3%A9gieLogement?src=hash&ref_src=twsrc%5Etfw) : Extension du #VISALE (https://twitter.com/hashtag/VISALE?src=hash&ref_src=twsrc%5Etfw) pour tous les étudiants ! Une avancée significative pour l'accès au logement et à la collocation ! [pic.twitter.com/ir9P4U22xa](https://t.co/ir9P4U22xa) (<https://t.co/ir9P4U22xa>)
— Jimmy Losfeld (@JimmyLosfeld) September 20, 2017 (https://twitter.com/JimmyLosfeld/status/910523647567253504?ref_src=twsrc%5Etfw)

La création d'un bail mobilité, est-ce bien nécessaire ?

Ce bail « mobilité » bénéficiera aux étudiants et aux personnes en formation professionnelle pour une période limitée entre un et dix mois. Aucun dépôt de garantie ne sera demandé aux locataires. Une mesure qui laisse dubitatifs les experts de l'immobilier : « Les cas de préavis réduit à un mois se sont considérablement élargis ces dernières années (<http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/323-preavis-de-location-resiliation-du-bail>). Donc je ne comprends pas l'intérêt de ce nouveau dispositif. D'autant que je ne vois pas quels bailleurs vont être intéressés par ces baux courts », indique Jean-Luc Medina. « D'autant qu'actuellement, les propriétaires peuvent faire des locations meublées s'ils souhaitent des baux courts », ajoute Jean-Claude Driant.

“ Un nouveau bail pour les jeunes, étudiants et apprentis sans dépôt de garantie. #bailmobilité (<https://twitter.com/hashtag/bailmobilit%C3%A9?src=hash>) #StrategieLogement (<https://twitter.com/hashtag/StrategieLogement?src=hash>)
— Julien Denormandie (@J_Denormandie) September 20, 2017 (https://twitter.com/J_Denormandie/status/910457201684303872)

Le prêt à taux zéro (PTZ) recentré sur les zones tendues, un souci pour certains primo-accédants

« Les jeunes qui veulent acheter dans des zones non accessibles au PTZ (<https://www.20minutes.fr/economie/immobilier/2132251-20170913-immobilier-pret-taux-zero-ptz-reconduit-recadre-2018>) seront moins bien solvabilisés qu'avant. Cela peut avoir un impact sur leur intention d'acheter », lance Pierre Madec. « Il va falloir que les banques se substituent à l'Etat en desserrant un peu leurs conditions d'octroi de crédits pour ces jeunes », ajoute Jean-Luc Medina.