



Expulsions, logement cher et profits: bombance pour les uns, crise pour beaucoup !

Le 1^{er} avril sonne la reprise des expulsions. Des dizaines de milliers de familles, de locataires, vont craindre chaque matin la visite de l'huissier, de la police, d'être jeté à la rue. Cette situation est le résultat de politiques publiques qui ont privilégié la marchandisation du logement, le renchérissement des prix immobilier, le soutien à l'investissement immobilier privé, des politiques d'urbanisme centrées sur la gentrification et la valorisation immobilière.

Cette note chiffrée, complétée par des propositions de bon sens vient rappeler des réalités éclairantes sur la hausse des expulsions, la paupérisation des locataires, et l'envolée des profits immobiliers.

La France compte 39,7% de locataires (dont 19% en HLM), 17% d'accédants à la propriété (source INSEE et SOeS).



La hausse des expulsions :

- En 2015, **132 360 jugements d'expulsions ont été prononcés**, ce qui représente une **hausse de 66% entre 2000 et 2015**.
- Les **expulsions forcées ont bondi de 142%** sur la même période : **14 360 en 2015**. Elles **devraient encore augmenter**. La circulaire COSSE renforce la prévention des expulsions, et les CCAPEX, elle permettra de faire un tri entre locataires dits de bonne foi et prétendument de « mauvaise foi ».

Elle est provoquée par l'envolée des loyers et la paupérisation des locataires :

- Entre 1984 et 2013, le taux d'effort a été multiplié par deux
- Depuis le milieu des années 80, le **prix des loyers a augmenté environ deux fois plus vite que la moyenne des prix !**
- Le revenu moyen des locataires du secteur privé est désormais inférieur de 25% à celui de la population en général (- 35% pour les locataires HLM). Il était à - 3% en 1973

... et la bulle immobilière :

- Entre 2000 et 2016, alors que le revenu disponible par ménage augmentait de 28%, le **prix des logements anciens a bondit de 108%...**

Qui produisent des profits juteux pour le secteur immobilier et aggravent les inégalités

- Depuis 1978, les **profits immobiliers ont été multipliés par 3,4**, quand tous les autres profits confondus l'étaient par 2,6 et le PIB seulement par 2 !
- Ces « surprofits » représentaient pour 2015 près de **35 milliards d'€ !**

Insuffisance de logements sociaux et hausse des logements vacants

- 2,9 millions de logements vacants, soit plus de 9% du parc
- Entre 2000 et 2015, le nombre de logements a augmenté de 20%, celui des logements sociaux de 8%, et celui des logements vacants de 41%

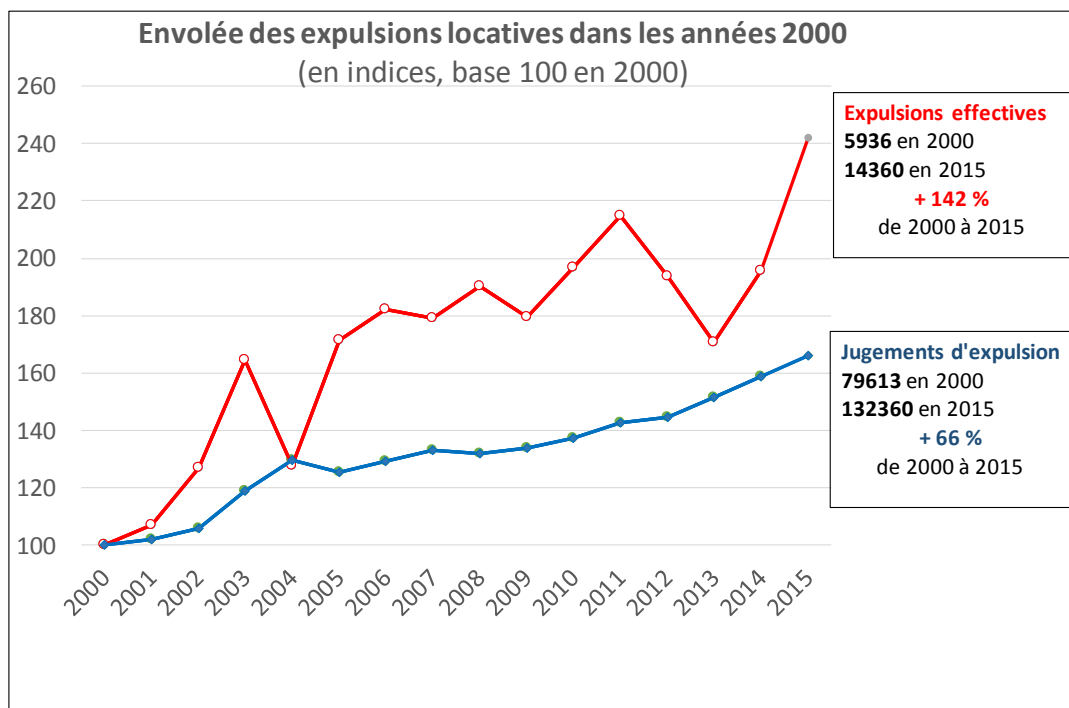


L'envolée des expulsions locatives dans les années 2000 :

En 2000, le nombre de jugement d'expulsion se montait à 79 613 et les expulsions forcées à 5 936, pour atteindre, en 2015, 132 360 jugements (+66%) et 14 360 expulsions manu militari (+ 142%). Le nombre d'expulsions atteint un record historique depuis la 1^{ère} guerre mondiale.

C'est un drame humain de grande ampleur, et tragique au niveau individuel car l'expulsion jette les locataires dans la rue et ses dangers, dans les bras des marchands de sommeil, dans la précarité et les hébergements aléatoires.

La circulaire de Mme COSSE n'y changera rien, car le rétablissement ou l'accès aux dispositifs de prévention (rétablissement ou maintien de l'APL, FSL, reconnaissance DALO, obtention de délais), seront dépendants de l'enquête sociale et de l'avis rendu par la CCAPEX portant sur la « bonne » ou la « mauvaise » foi du locataire. De plus, cet avis sera rendu sans que le ménage concerné ne soit consulté, ni même informé de la date de délibération et du contenu de cet avis. Il s'agira d'un tri entre locataires jugés de bonne foi ou de mauvaise foi, livré à l'arbitraire des commissions, comme on le constate pour les COMED (DALO)

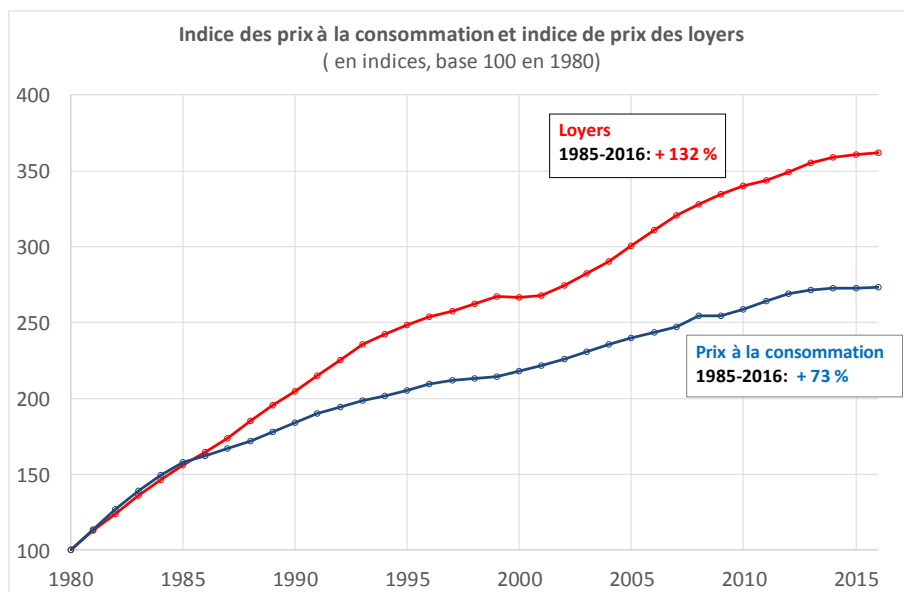


Sources : Ministère de l'intérieur et de la justice



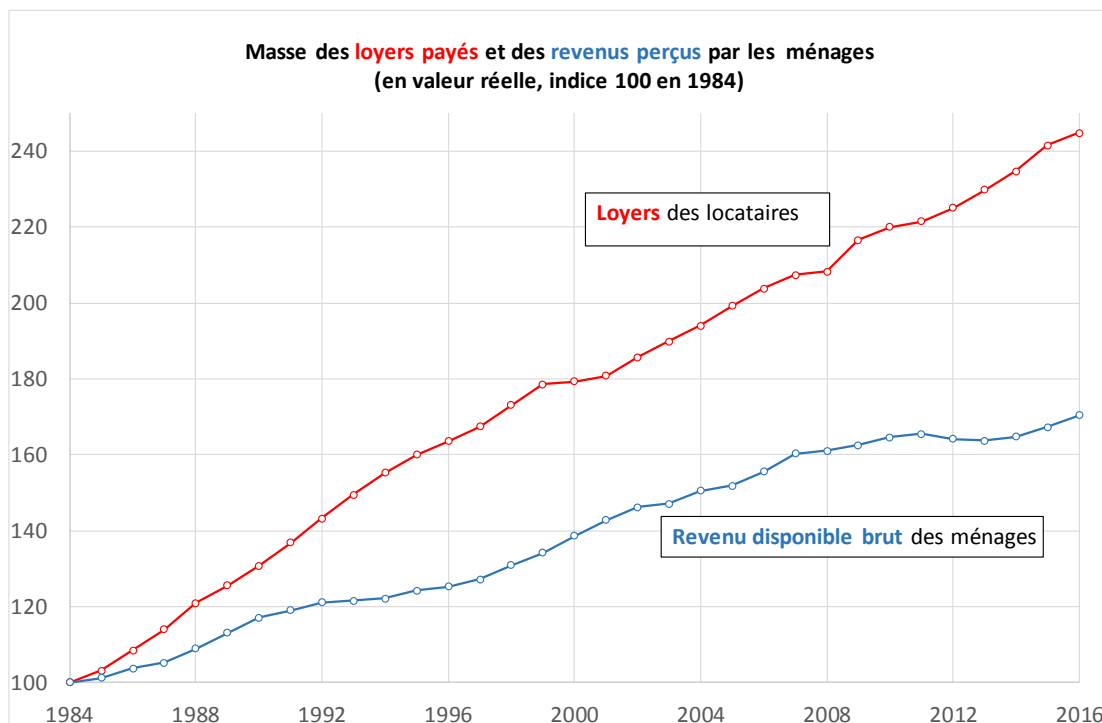
L'explosion du prix des loyers...

Depuis 1985 le prix des loyers a augmenté environ deux fois plus vite que la moyenne des prix.



Source: INSEE

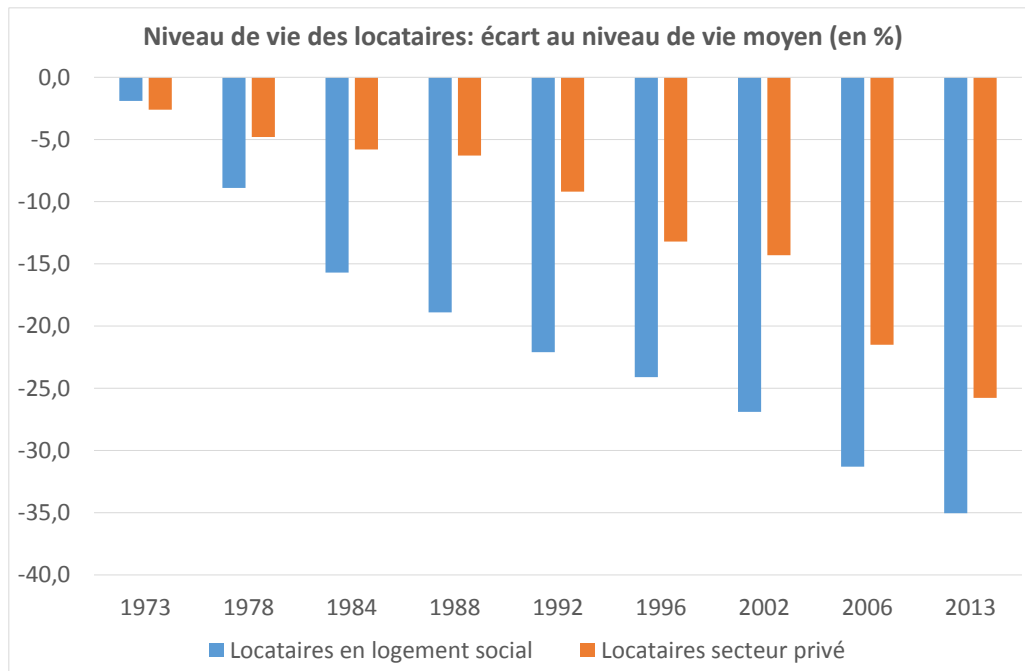
Avec cette envolée des prix des loyers, la masse des loyers acquittés par les locataires a augmenté bien plus vite que les revenus des ménages. Entre 1984 et 2016, la masse des loyers a augmenté en valeur réelle, inflation déduite, de 144% contre +70% pour les revenus.



Source : CSL, INSEE

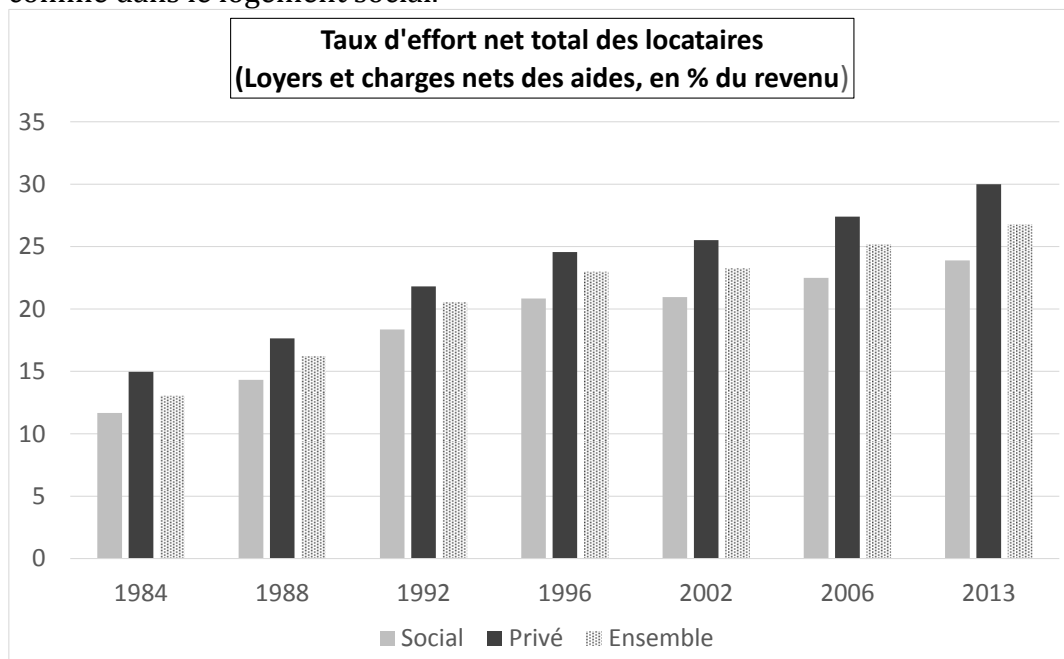


La charge de logement représente ainsi une part croissante des revenus des locataires, et ce d'autant plus que les revenus de ces derniers ont augmenté bien moins vite que la moyenne. Par rapport au niveau de vie moyen, le niveau de vie des locataires était en 2013 inférieur de 26% (parc privé) à 35 % (parc social) au niveau de vie moyen. L'écart était quasi inexistant au début des années 1970. Dans les années 1980, c'est surtout pour les locataires en parc social que la situation s'est dégradée. Par la suite, la situation s'est également fortement détériorée pour les locataires en parc privé.



Source: INSEE, ENL

Avec un écart croissant entre la dépense de logement et le revenu des locataires, le taux d'effort des locataires n'a cessé d'augmenter. Entre 1984 et 2013, il a été multiplié par 2, dans le secteur privé comme dans le logement social.

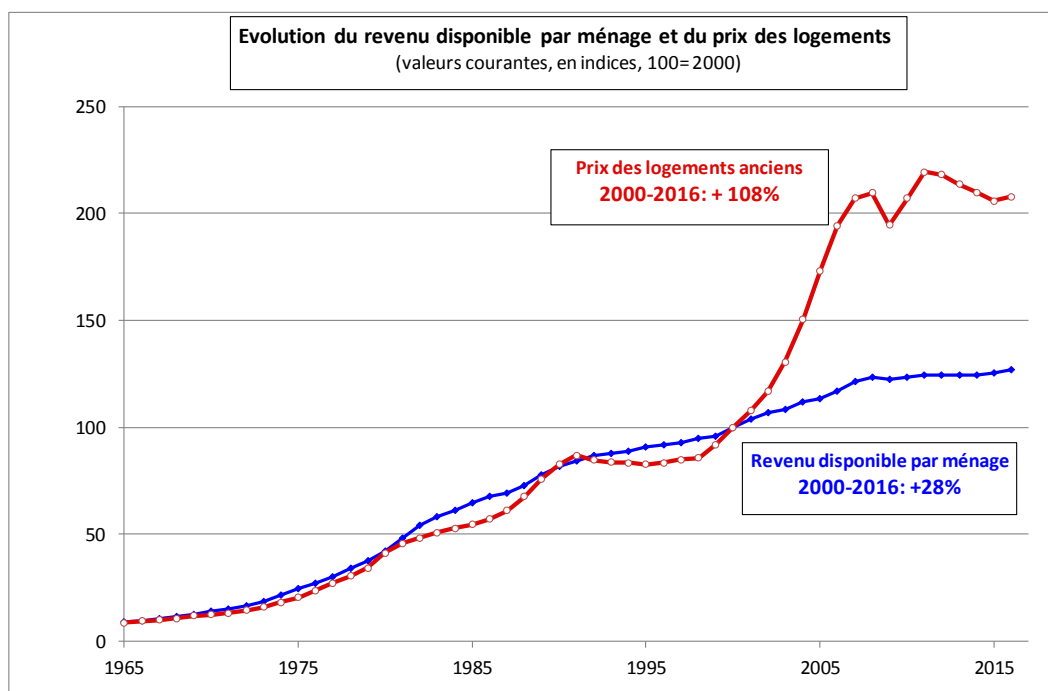


Source: INSEE, ENL



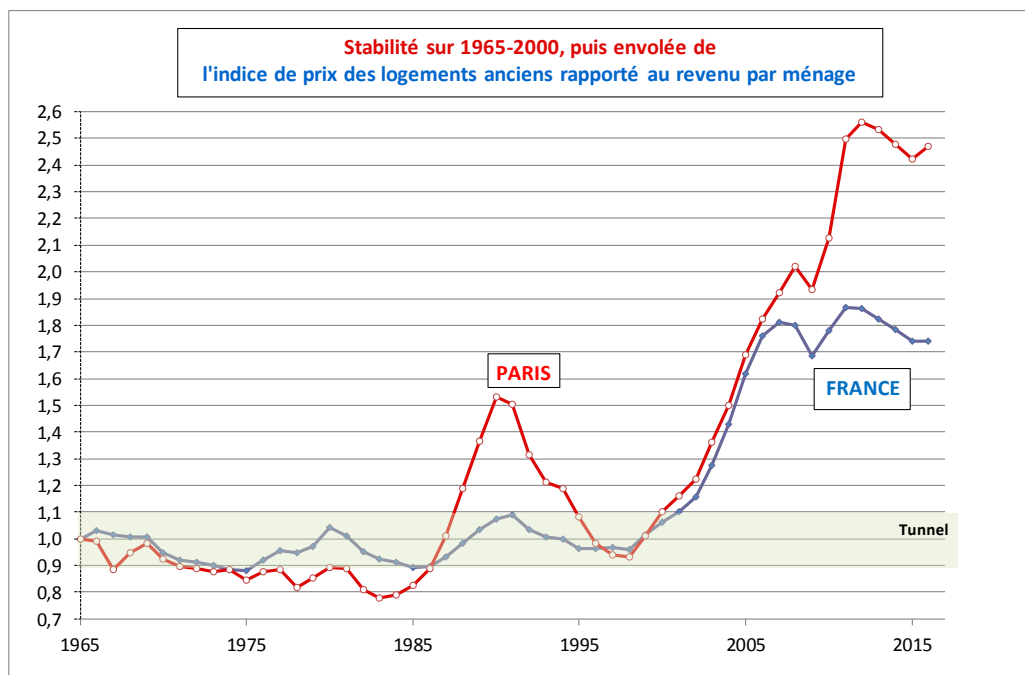
Une flambée des profits de l'immobilier

Jusqu'à la fin des années 1990, le revenu disponible par ménage a évolué au même rythme que le prix des logements. Avec la spéculation immobilière des années 2000, le prix des logements a plus que doublé (+108% entre 2000 et 2016), alors que le revenu des ménages a augmenté bien moins vite (+28%), soit un écart de 80 points.



Source: INSEE

La spéculation immobilière avait déjà touché la région parisienne au début des années 1990. Dans les années 2000, les prix parisiens se sont encore davantage éloignés des revenus des ménages.

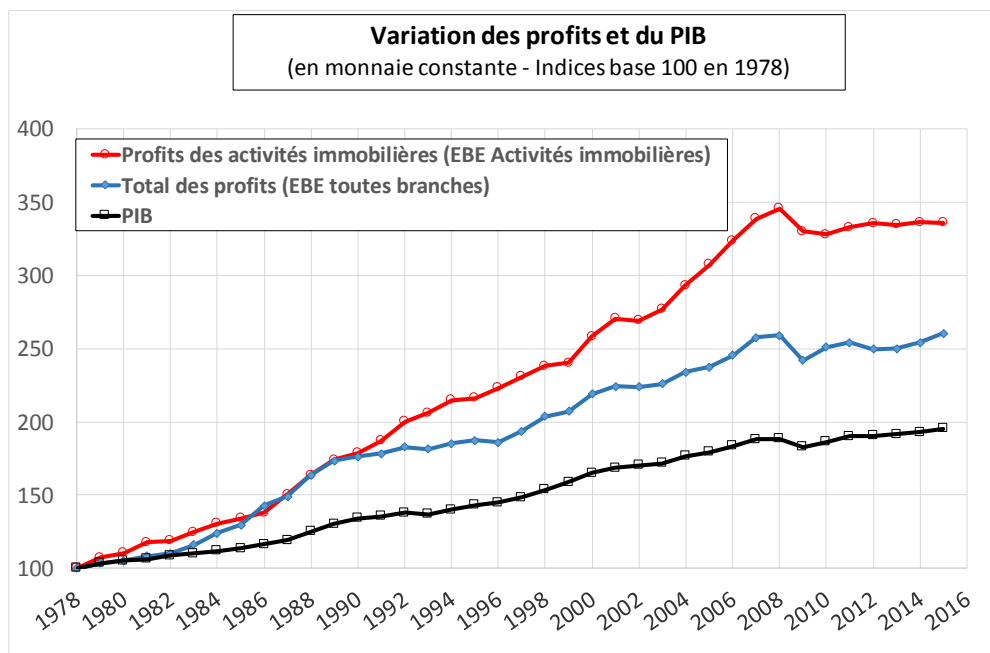


Source: CGEDD, actualisation DAL



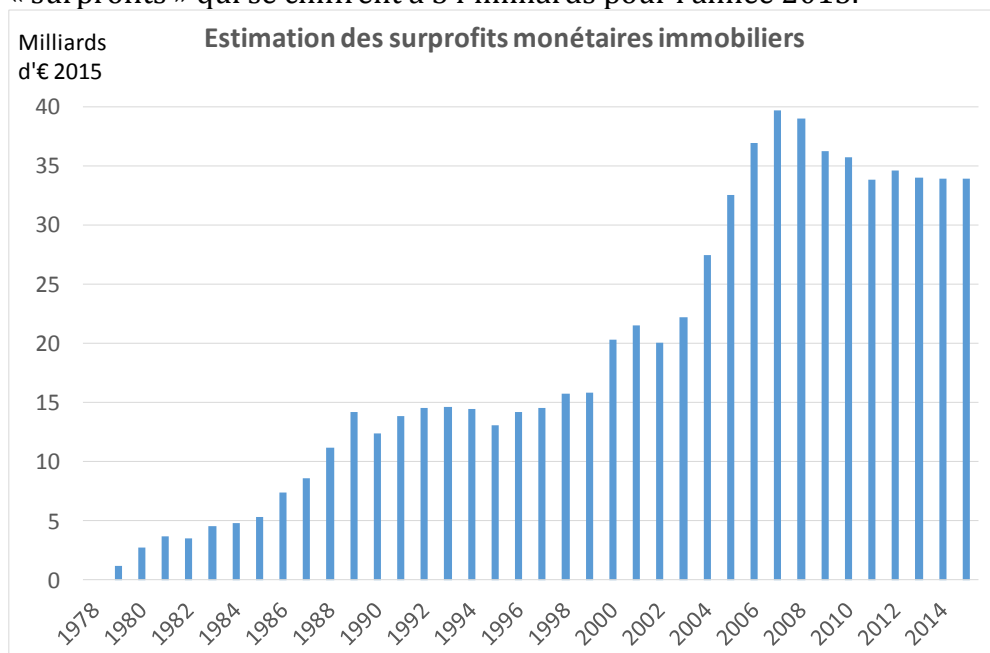
Qui profite à certains

Depuis 30 ans, les profits immobiliers ont augmenté bien plus vite que la moyenne des profits, lesquels ont pourtant progressé plus vite que le PIB (moyenne des revenus). L'écart s'est surtout creusé avec la spéculation immobilière des années 2000 qui a engendré d'importants « surprofits ».



Source: INSEE, Calculs DAL (Pierre Concialdi)

On peut distinguer parmi les profits immobiliers les profits en nature – qui correspondent aux « loyers imputés » des ménages propriétaires de leur logement – et les profits monétaires liés aux activités de location et d'intermédiation. Ces profits monétaires représentent en 2015 environ 63 milliards d'euros. Si la masse de ces profits avait simplement évolué comme la moyenne des revenus depuis 1978, leur niveau serait inférieur de plus de moitié à leur niveau actuel. L'écart correspond à une estimation des « surprofits » qui se chiffrent à 34 milliards pour l'année 2015.



Source: INSEE, Calculs DAL (Pierre Concialdi)



30/03/2017

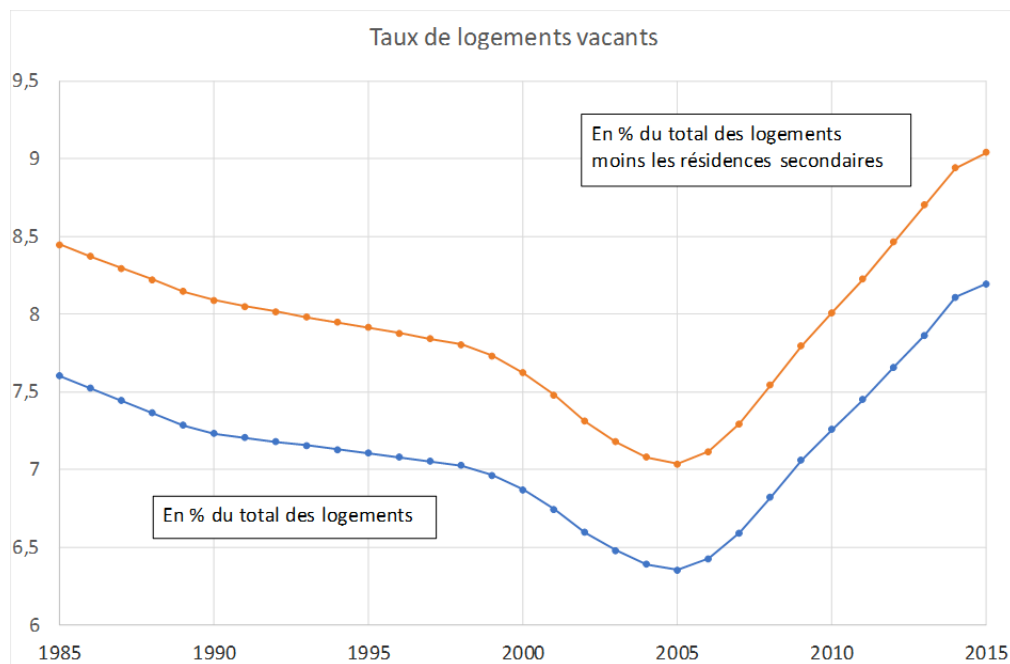
DAL – www.droitaulogement.org

De plus en plus de logements vides...

Alors que les expulsions ne cessent d'augmenter, le nombre de logements vacants n'a jamais été aussi élevé. En 1985, l'INSEE en recensait 1,9 millions, ce chiffre a été multiplié par 1,5 en 30 ans, soit 2,9 millions en 2015.

En 2016, ils représentent soit un logement sur 12. Ce taux de vacances est le plus élevé observé depuis 30 ans.

Rapporté au nombre total de logements (25,3 millions en 1985, 35,2 en 2015), les logements vides représentaient environ 8,5% et ont aujourd'hui dépassé 9%.



Source : CSL

Ce chiffre est à mettre en relation avec celui du nombre de logements sociaux : entre 2000 et 2015, le nombre de logements vide est passé de 2 millions à 2,9 millions, soit 40% d'augmentation quand celui des logements sociaux passait de 4,7 à 5,1 millions soit 8% d'augmentation.



Et le logement social ?

Catégorie de logement	Nombre en 2000 (en millions)	Nombre en 2015 (en millions)	Progression
Logements vacants	2 050	2 889	41 %
Logements sociaux	4 700	5 082	8 %
Ensemble des logements	29 440	35 261	20 %

Source : CSL

On notera que la progression du nombre de logements sociaux a été moins rapide que la progression du nombre de résidences principales. En effet, entre 2000 et 2015, le nombre de logements sociaux a progressé de 8% , tandis que le nombre de résidence principale a augmenté de 20%.

La production de logements sociaux est donc non seulement insuffisante pour combler les besoins, elle prend du retard sur la production générale de logement.

Pourtant la production de logements sociaux crée autant d'emploi que la production privée à caractère spéculatif, dont le cout social et financier induit est élevé.

Sources : CSL, ENL, INSEE, CGEDD, Min de l'intérieur et d la justice, calculs DAL : Pierre Concialdi.

