



Expulsions, loyers chers et profits

Droit Au Logement

Pierre Concialdi

Juillet 2020

- Le **nombre d'expulsions forcées n'a jamais été aussi élevé** : en 2018 : 15 993 expulsions manu-militari, soit une **hausse de 169% par rapport à l'année 2000**.
- Le **risque d'expulsion a plus que doublé** sur la période depuis 2000
- Le **taux d'effort des locataires a été multiplié par 2** entre 1984 et 2013.
- **À la suite du confinement, 2,5 à 2,8 millions de locataires et accédants supplémentaires sont probablement en difficulté (soit 6 à 7 millions de personnes).**
- Le **prix des logements a augmenté de 129 %** entre 2000 et 2019.
- **La moitié du patrimoine immobilier de rapport est détenu par 5% des ménages, et deux tiers du patrimoine immobilier est détenu par 10% des ménages.**
- **Les surprofits de l'immobilier représentent 34 milliards pour l'année 2015.**
- **3,1 millions de logements sont vacants sur un parc total de 36,6 millions de logements, soit un logement sur douze**

1. Un risque croissant d'expulsion.....	2
2. Une situation critique pour un nombre croissant de locataires.....	3
3. Des logements de plus en plus chers.....	5
4. Des prix essentiellement tirés par la spéculation foncière	6
5. L'immobilier de rapport: un patrimoine fortement concentré	7
6. Les surprofits de l'immobilier	8
7. De plus en plus de logements vacants.....	9



Expulsions, loyers chers et profits

Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

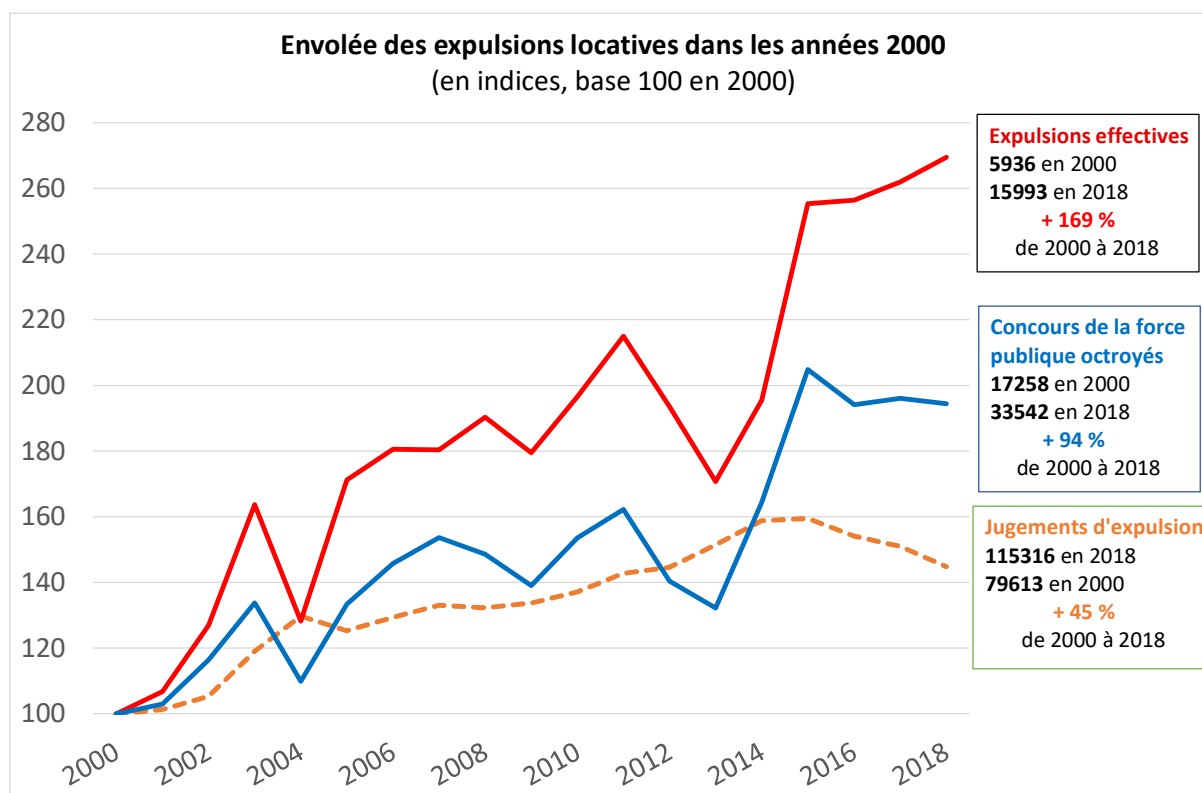
1. Un risque croissant d'expulsion

Conséquence directe de l'envolée des loyers et de l'immobilier des années 2000, le nombre d'expulsions manu militari n'a jamais été aussi élevé : on dénombrait, en 2018, 15 993 expulsions forcées, soit une hausse de 169% par rapport à l'année 2000. Cette croissance a été bien plus rapide que celle du nombre de locataires, si bien que le risque d'expulsion a plus que doublé sur la période (multiplication par 2,3).

Si le nombre de jugements d'expulsion prononcés a légèrement baissé depuis 2015, cela n'a pas eu d'incidence sur la fin des procédures dont le nombre ne cesse de croître.

Le nombre de Concours de la force publique autorisée par les préfets, autorisant une expulsion manu militari, a quasiment doublé. Le nombre d'expulsion a augmenté de 45%.

Cette différence s'explique par le maintien de plus en plus fréquent des locataires jusqu'à la phase ultime de l'expulsion. Les locataires ont de moins en moins une solution de repli, et n'ont d'autre alternative que la rue.



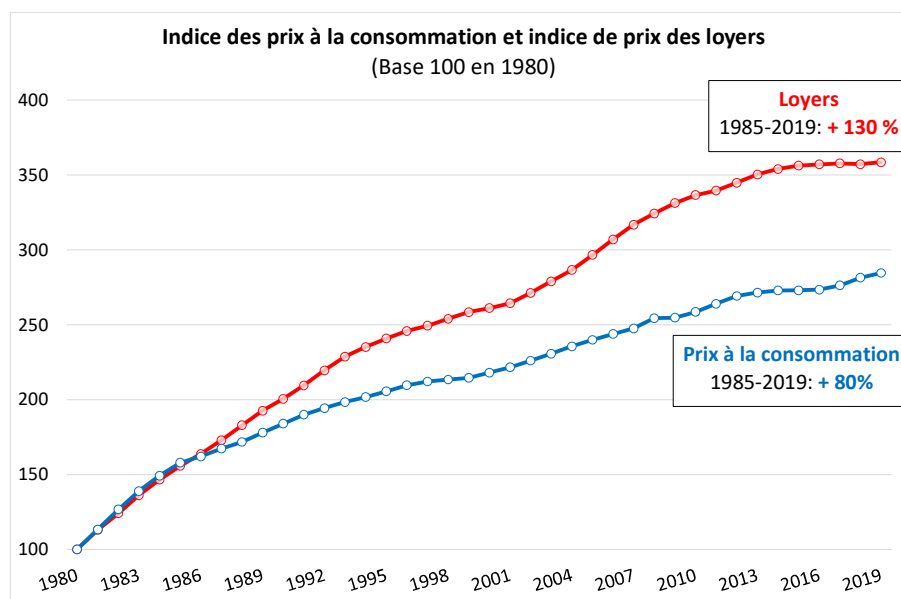


Expulsions, loyers chers et profits

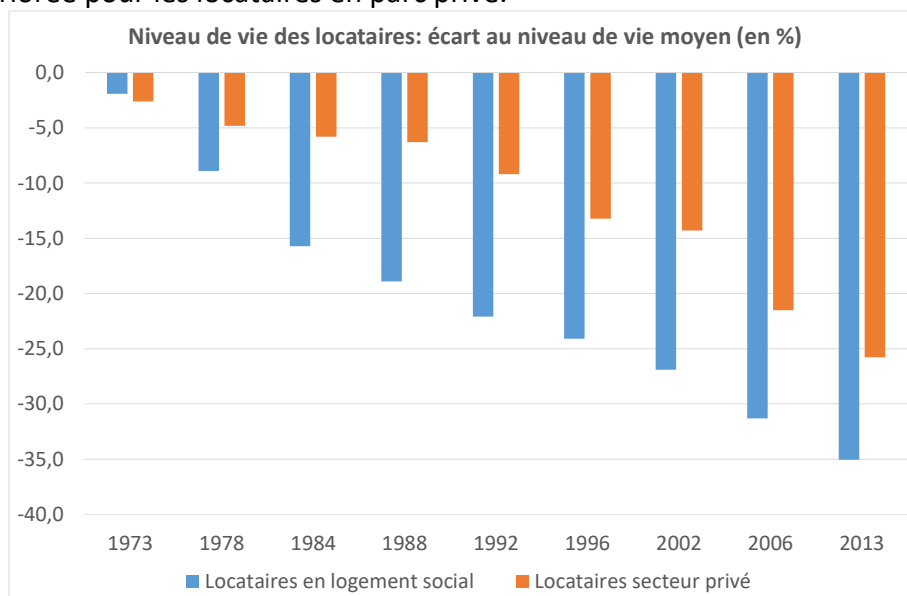
Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

2. Pour un nombre croissant de locataires, une situation critique qui va s'aggraver avec la crise sanitaire

Depuis le milieu des années 1980, le prix des loyers a augmenté nettement plus vite que la moyenne des prix. Cette progression s'est ralentie sur les dernières années mais le prix des loyers se maintient à un niveau très élevé. L'écart s'est creusé plus gravement dans les zones tendues et en Ile de France, où les mesures d'encadrement et de gel des loyers sont généralement bafouées par les bailleurs et les intermédiaires immobiliers.



On notera aussi que les locataires, en voie de paupérisation (voir graphique suivant) voient leur revenu augmenter moins rapidement, voire stagner dans certains cas. 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.

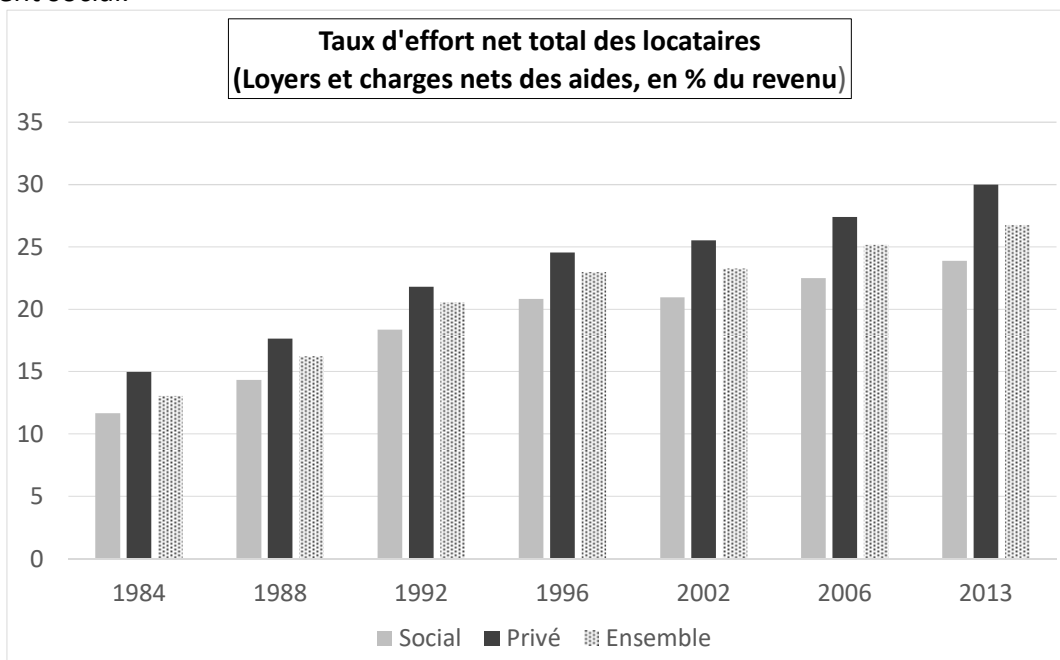




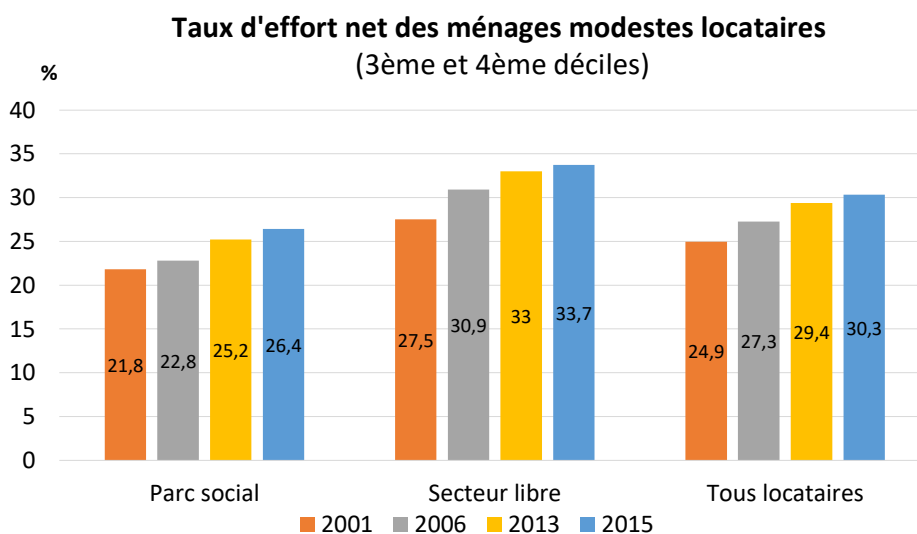
Expulsions, loyers chers et profits

Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

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.



La hausse des taux d'effort a été plus marquée encore pour les ménages modestes. Avec la crise sanitaire, cette situation s'est aggravée pour de nombreux ménages. À la suite du confinement, plus d'un tiers des actifs ont vu leurs revenus d'activité baisser et, parmi eux, certains doivent faire face à des dépenses fixes de logement. Plus de 4 millions de ménages sont soumis à cette double contrainte budgétaire ; parmi eux, 2,5 à 2,8 millions sont probablement en difficulté (soit 6 à 7 millions de personnes), dont environ deux tiers de locataires et un tiers d'accédants à la propriété¹.



¹ Pierre Concialdi, « Confinement, récession et baisse des revenus : Quel impact des charges fixes de logement sur les contraintes budgétaires des ménages », *Eclairages de l'IREs*, n°16, avril 2020.

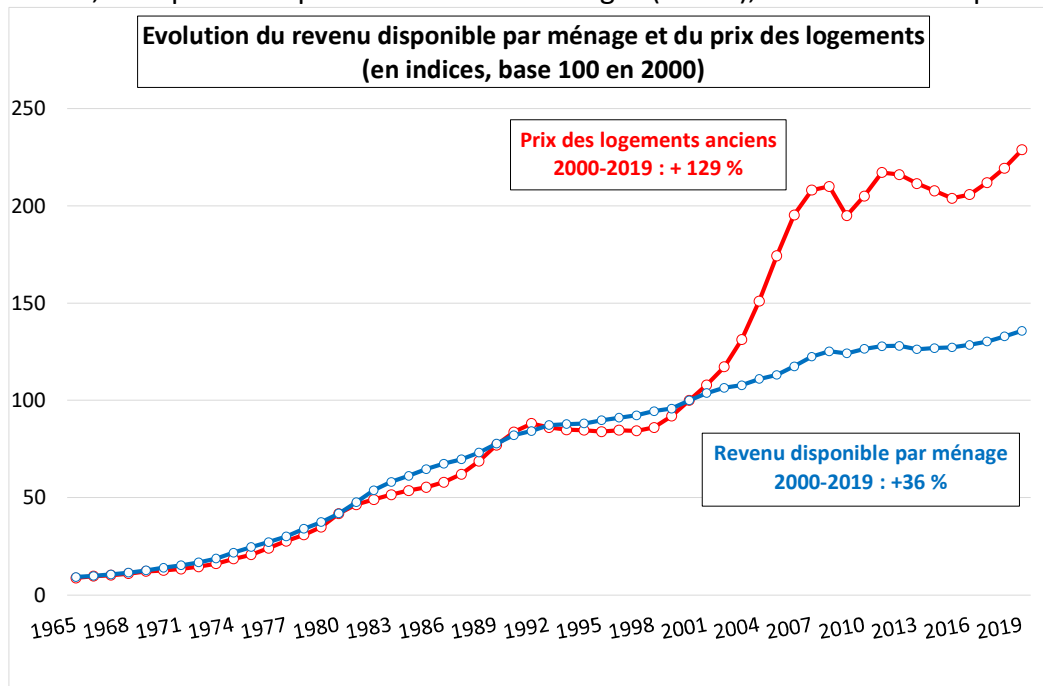


Expulsions, loyers chers et profits

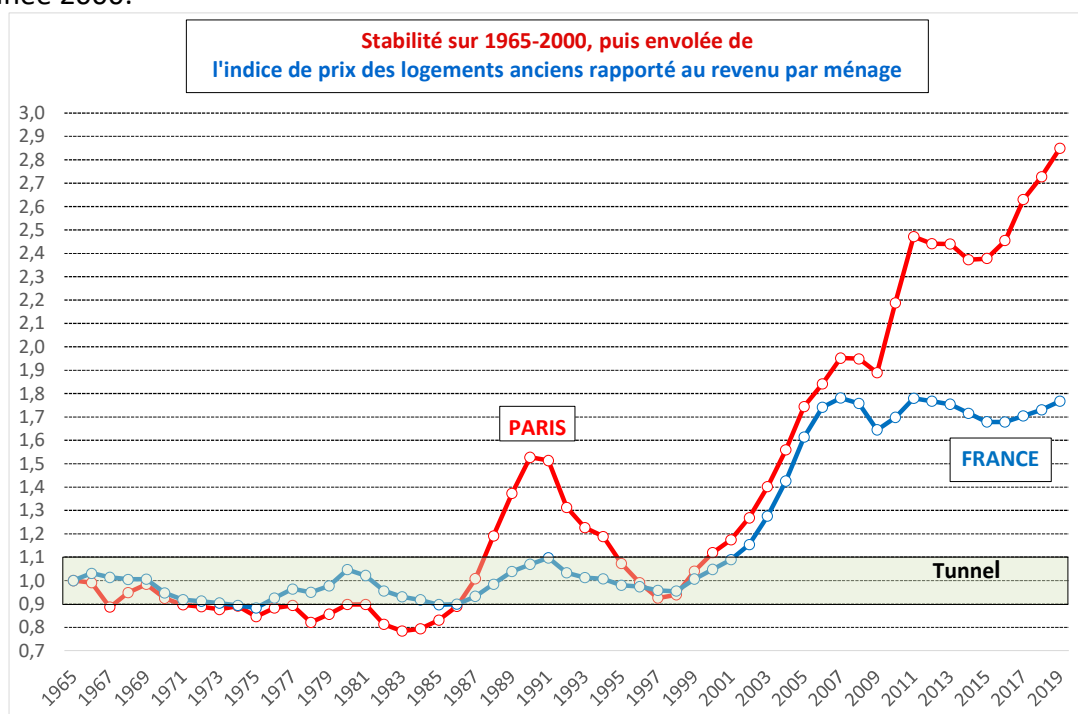
Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

3. Des logements de plus en plus chers

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 augmenté de 129 % entre 2000 et 2019, bien plus vite que le revenu des ménages (+ 36%), soit un écart de plus de 90 points.



La spéculation immobilière avait déjà touché la région parisienne au début des années 1990. Après la crise financière de 2007-2008, les prix se sont stabilisés à un niveau élevé en province, mais la hausse s'est accélérée à Paris où le prix des logements a augmenté 2,5 fois plus vite que le revenu moyen par ménage depuis l'année 2000.





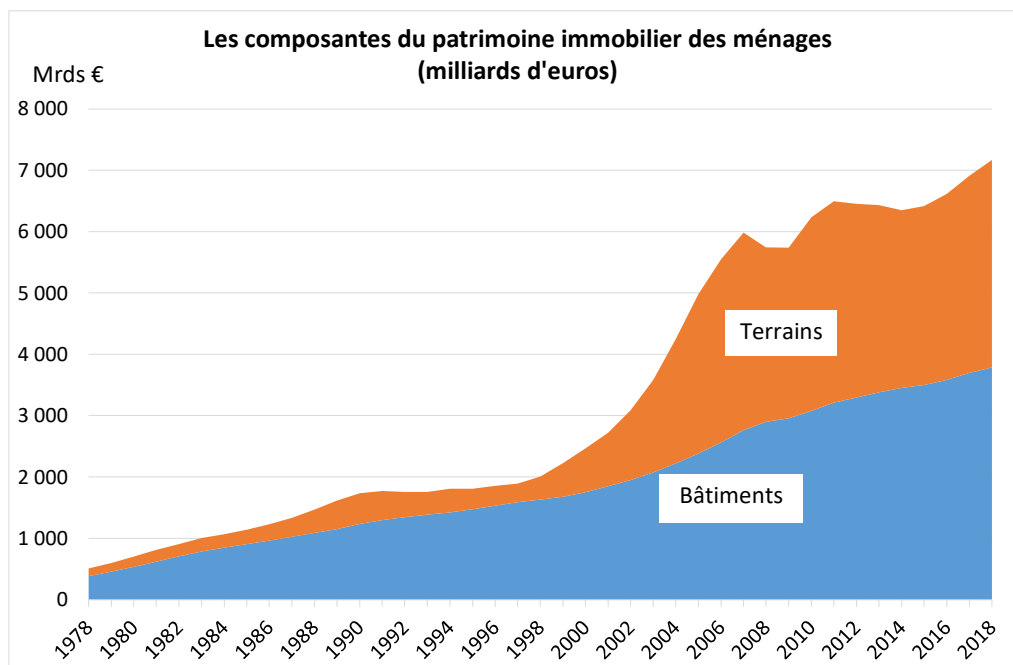
Expulsions, loyers chers et profits

Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

4. Des prix essentiellement tirés par la spéculation foncière

L'envolée des prix des logements traduit essentiellement la hausse spéculative des prix du foncier. Le patrimoine immobilier des ménages s'élevait à plus de 7000 milliards d'euros en 2018, soit un peu plus de 60% (61,7%) de la valeur nette de l'ensemble de leur patrimoine. La valeur de ces biens immobiliers correspond pour partie à celle des bâtiments et, pour une autre part, à celle des terrains qui supportent ces constructions.

Jusqu'à la fin des années 1990, la valeur des constructions représentait la majeure partie (environ 80%) de la valeur des biens immobiliers. Ce pourcentage a chuté dans la première moitié des années 2000 avec l'envolée des prix du foncier et représente aujourd'hui un peu plus de la moitié seulement (52,8%) de la valeur du patrimoine immobilier.





Expulsions, loyers chers et profits

Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

5. L'immobilier de rapport : un patrimoine fortement concentré

Pour la plupart des propriétaires immobiliers, le patrimoine se limite à leur résidence principale : **58,7% des ménages sont ainsi propriétaires du logement qu'ils occupent**. Les autres biens immobiliers (résidences secondaires, logements donnés en location, immobilier professionnel) sont en revanche beaucoup moins diffusés : **seuls 17,9% des ménages sont propriétaires d'un bien immobilier autre que leur résidence principale**.

La concentration de ces autres actifs immobiliers est très forte : **les 10% de ménages possédant les patrimoines les plus importants en détiennent les deux tiers et les 5% de plus gros patrimoines en détiennent près de la moitié² (47%)**. Cette concentration apparaîtrait sans doute encore plus forte si on se limitait à l'immobilier de rapport dont la diffusion au sein des ménages est encore plus réduite : **environ 12% des ménages détiennent ainsi des biens immobiliers de rapport³**.

Contrairement à une image souvent véhiculée, **la population des bailleurs privés n'est donc pas constituée d'une masse de petits propriétaires immobiliers dont les revenus dépendraient principalement des loyers qu'ils perçoivent**. En réalité, pour l'immobilier de rapport et les actions - qui reste le patrimoine le plus concentré - **la logique d'accumulation présente de fortes dimensions communes**. Comme le soulignait une étude⁴, *« Ce sont tout d'abord des actifs dont la détention ne devient significative que dans les hauts patrimoines, les hauts revenus, et chez les titulaires d'un diplôme élevé... Les héritiers, à patrimoine donné, sont également plus fréquemment (trois fois plus) détenteurs »*.

² Pour la résidence principale, ces chiffres sont respectivement de 30,7% et 17,7%.

³ Arrondel L., Roger M., Savignac F. (2013), « Patrimoine et endettement des ménages dans la zone euro : le rôle prépondérant de l'immobilier », *Bulletin de la Banque de France*, N° 192, 2e trimestre 2013

⁴ Arrondel L., Bachellerie A., Birouk O., Chaput H., Savignac F. (2011), « Les comportements patrimoniaux des ménages en France - Évolutions et déterminants entre 2004 et 2010 », *Bulletin de la Banque de France*, N° 185, 3e trimestre 2011.

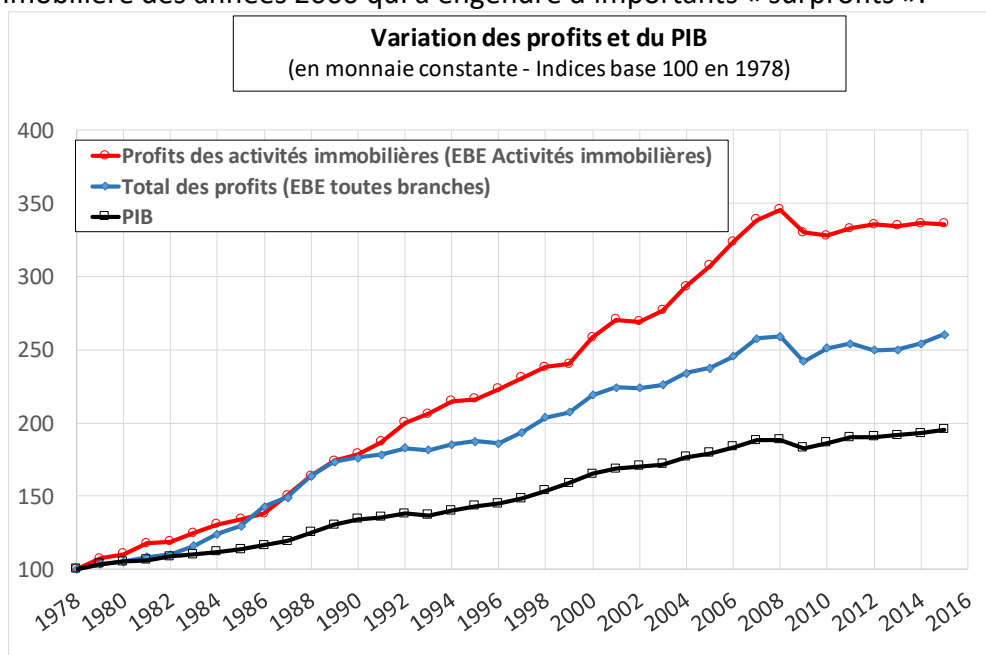


Expulsions, loyers chers et profits

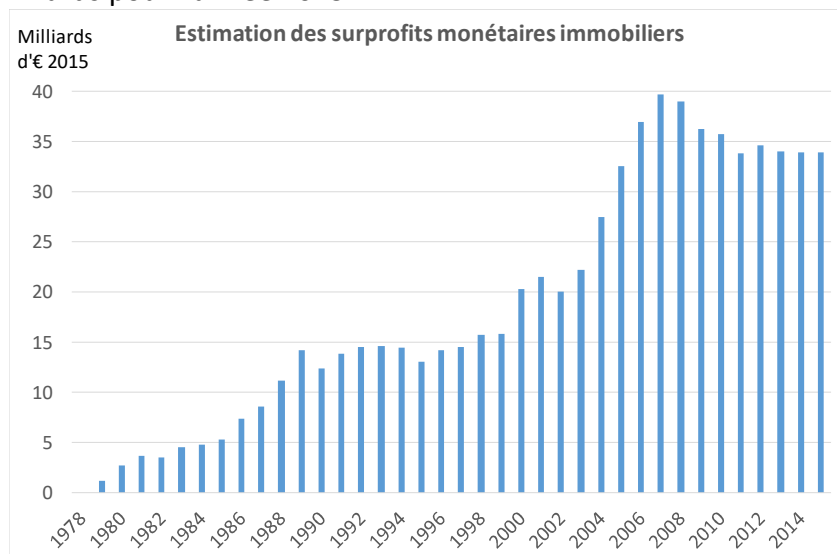
Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

6. Les surprofits de l'immobilier (note du 31/03/2016)

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 ».



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.





Expulsions, loyers chers et profits

Droit Au Logement
Pierre Concialdi
Juillet 2020

7. De plus en plus de logements vacants

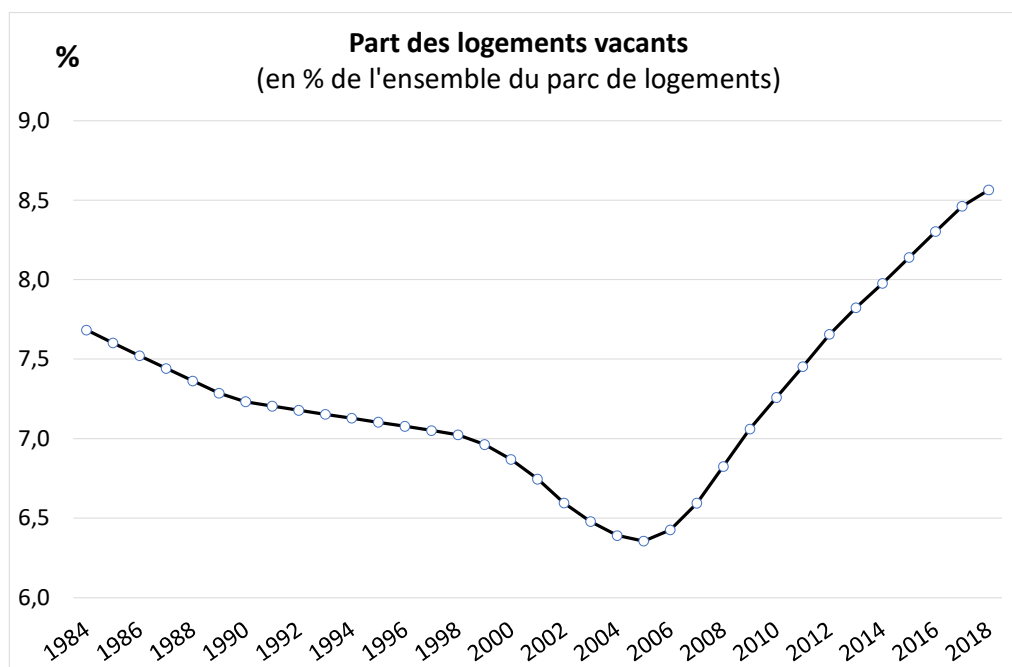
La croissance du parc de logements s'est accélérée depuis 15 ans. Entre 2004 et 2019, le parc de logements a augmenté à un rythme plus rapide qu'au cours des 20 années précédentes (de 1984 à 2004). En moyenne, le parc de logements a ainsi augmenté de 360 000 par an entre 2004 et 2019, contre une progression moyenne annuelle d'environ 315 000 entre 1984 et 2004 (**+45 000 par an**).

Mais sur les mêmes périodes, la hausse du parc de résidences principales s'est considérablement ralentie : + 250 000 par an de 2004 à 2019 contre une hausse annuelle de + 280 000 entre 1984 et 2004 (**- 30 000 par an**).

Ce décalage ne s'explique pas par le développement des résidences secondaires qui s'est poursuivi à un rythme à peu près comparable : ces résidences secondaires ont représenté 10% des logements supplémentaires construits entre 2004 et 2019, soit une proportion très voisine de celle observée entre 1984 et 2004 (9%).

En revanche, parmi les autres logements, la part de ceux effectivement occupés en tant que résidence principale a chuté. Parmi les nouveaux logements disponibles depuis 15 ans, seulement 70% ont été affectés à cet usage (contre 90% entre 1984 et 2004). **En conséquence, parmi les 5,4 millions de logements supplémentaires construits entre 2004 et 2019, 1,1 million (soit 20%) sont restés vacants.**

Au total, on dénombre aujourd'hui environ 3,1 millions de logements vacants sur un parc total de 36,6 millions de logements, soit un logement sur douze. Cette proportion a fortement augmenté depuis quinze ans et a atteint aujourd'hui un sommet historique.



Sources

La plupart des données proviennent de INSEE : Comptes nationaux, Comptes de patrimoine, Comptes du logement, Enquêtes Logement, Enquête SRCV, Indices de prix des logements anciens, indices des prix à la consommation. Les données sur les expulsions sont produites par le Ministère de la justice et le ministère de l'intérieur