

## Coûts et profits du logement cher

*Depuis 35 ans, les dépenses de loyers ont fortement augmenté. Du côté des bailleurs, ce phénomène s'est traduit par une forte croissance des profits dans le secteur locatif privé. Réciproquement, du côté des locataires, ces dépenses dites « contraintes » ont fortement augmenté, ce qui a dégradé leurs conditions de vie. Depuis 2017, ces difficultés se sont accentuées avec les coupes claires opérées par le gouvernement dans les aides au logement. Au début de la crise sanitaire actuelle, de nombreux pays ont pris des mesures pour atténuer le poids des dépenses de logement. En poursuivant aujourd'hui sa politique de régression des aides au logement, le gouvernement français emprunte le chemin inverse et fait figure d'exception.*

Par Pierre Concialdi, chercheur à l'IRES

Les dépenses de logement occupent un poids croissant dans le budget des ménages. La cherté de l'immobilier et la hausse des loyers qui y est liée expliquent dans une large mesure ce phénomène. Cette note propose des éléments d'analyse de cette situation et de ses effets induits du côté des bailleurs comme du côté des locataires. On présente, dans une première partie, quelques éléments de cadrage généraux sur l'évolution des prix immobiliers et du parc de logements. La suite de la note s'intéresse principalement à l'évolution des loyers et aux conséquences de cette évolution à la fois pour les bailleurs et les locataires

## Aux sources du logement cher, la finance et la spéculation foncière

Les activités immobilières représentent une part importante de la production intérieure. La valeur ajoutée associée à ces activités représentait en 2019 environ 1/8e du PIB (12, 8%), soit un poids supérieur à celui de l'ensemble du secteur manufacturier. Au sens de la comptabilité nationale, l'essentiel de cette activité mesure la production des services de logement<sup>1</sup> qui permettent aux ménages de satisfaire leurs besoins dans ce domaine, que ce soit à travers la propriété de leur logement ou à travers sa location. Ces services correspondent ainsi à deux activités principales distinctes :

- la production pour compte propre des ménages propriétaires occupant leur logement. Cette production est valorisée dans la comptabilité nationale à travers les loyers dits « imputés<sup>2</sup> »,

<sup>1</sup> On peut estimer que les activités d'intermédiation immobilière représentent environ 10 % des activités immobilières. L'activité de construction constitue une branche distincte de celle des activités immobilières telles qu'elles sont définies dans la comptabilité nationale.

<sup>2</sup> La notion de « loyer imputé » (ou « loyer fictif ») recouvre le service de location que se rendent à eux-mêmes les propriétaires de leur logement : à savoir, les loyers que les propriétaires auraient à payer s'ils étaient locataires du logement qu'ils habitent.

### Au sommaire

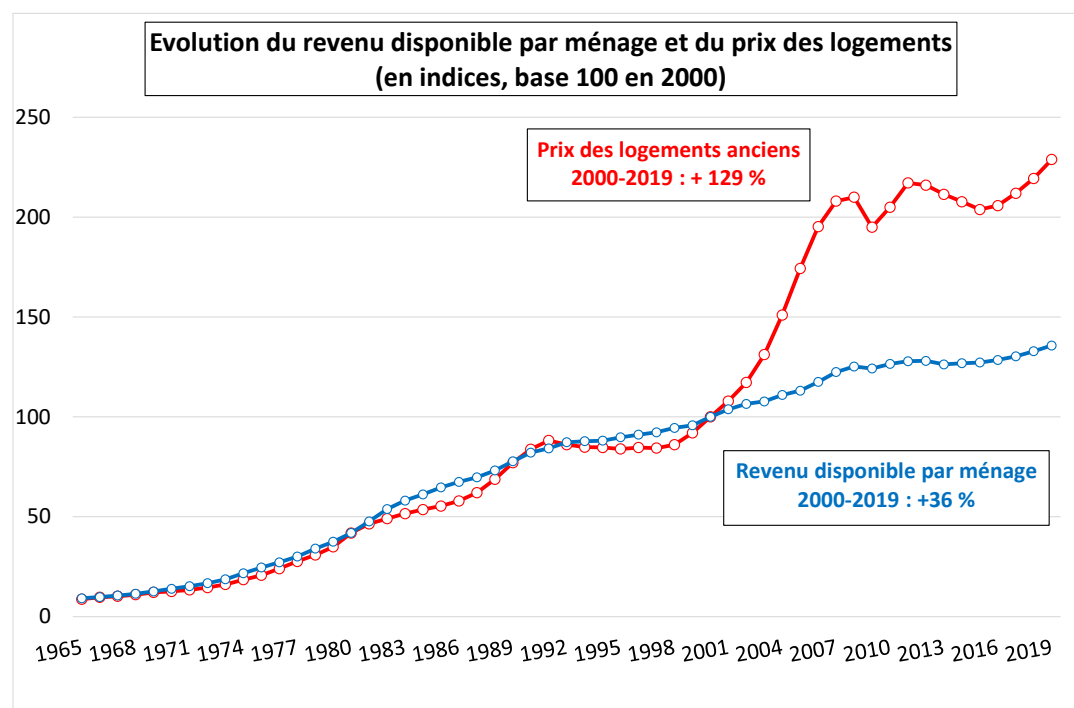
1. Aux sources du logement cher, la finance et la spéculation foncière
2. Forte hausse des logements vacants depuis 15 ans
3. La hausse des loyers bénéficie surtout au secteur privé
4. Paupérisation des locataires et hausse des taux d'effort
5. Une situation fortement aggravée par la crise sanitaire

- la production des bailleurs qui mettent en location leurs biens immobiliers et qui est valorisée à travers les loyers réels perçus.

Quelle que soit la filière d'accès au logement (propriété, location), le coût du logement représente bien évidemment un élément déterminant qui pèse sur les conditions de vie des ménages, que ce soit directement dans le cas de l'accession à la propriété ou, de façon plus indirecte, à travers le coût des loyers qui reflète peu ou prou l'évolution du coût des logements.

Le prix des logements<sup>3</sup> a très fortement augmenté à partir de l'année 2000 : entre 2000 et 2019, il a été multiplié par 2,3 environ (+129%) dans le parc ancien (graphique 1). L'essentiel de cette hausse s'observe sur les années 2000 à 2010. Après un léger tassement, la hausse a cependant repris sur les années récentes. En comparaison, le revenu des ménages a augmenté bien moins vite sur la même période, alors que sa variation avait suivi celle du prix des logements au cours des 35 années précédentes. Ce décrochage brutal peut très probablement expliquer, au moins en partie, les difficultés que peuvent rencontrer les ménages dans l'accession à la propriété.

**Graphique 1 : Evolution du revenu disponible par ménage et du prix des logements**

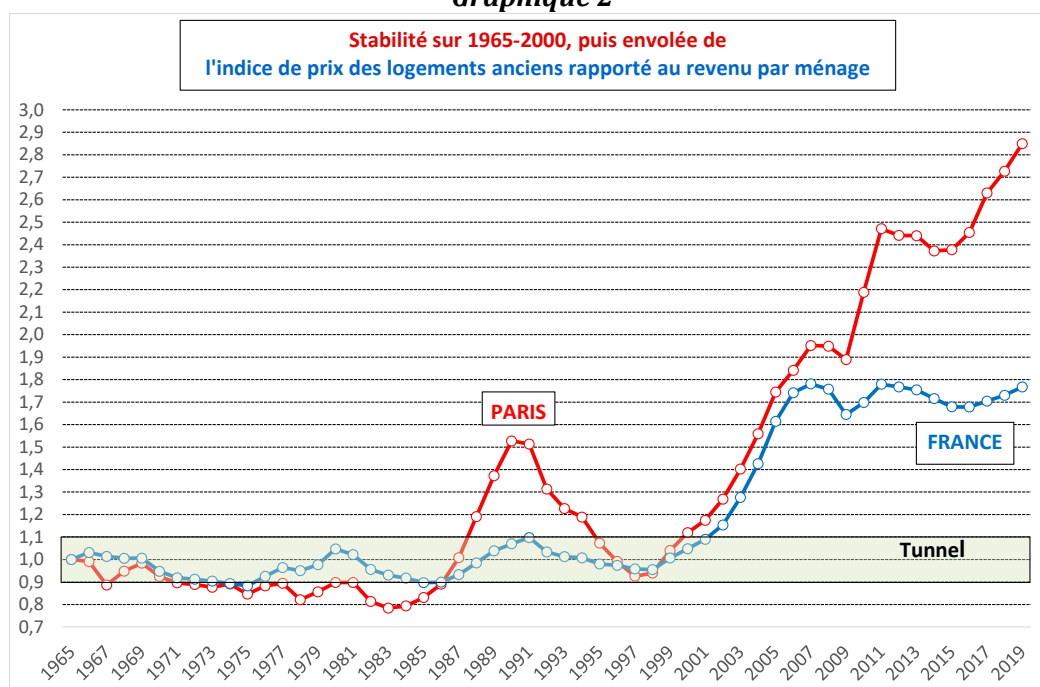


Source : INSEE

Cette hausse du prix des logements a été encore bien plus forte à Paris. Si la spéculation immobilière avait déjà touché la région parisienne au début des années 1990, ce phénomène a été encore bien plus marqué après la crise financière de 2007-2008. Alors que les prix se sont stabilisés à un niveau élevé en province, 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 (graphique 2).

<sup>3</sup> Indice Notaires-Insee du prix des logements anciens. Cet indice mesure la valeur d'un parc de logements de référence (aux caractéristiques données) aux prix de la période courante.

**Graphique 2**



Lecture : Le ratio rapporte l'indice du prix des logements à l'indice du revenu disponible par ménage. Cet indicateur construit par Jacques Friggit offre une mesure synthétique de l'évolution de la capacité des ménages à acquérir un bien immobilier. Jusqu'au début des années 2000, les variations de ce ratio ont été contenues dans un intervalle de +/- 10%, fréquemment appelé « tunnel de Friggit ». Une sortie de ce tunnel par le haut signale le développement d'une bulle spéculative immobilière.

Source : INSEE

Comme le montrent les données des comptes de patrimoine de l'INSEE, l'envolée des prix des logements traduit essentiellement la hausse des prix du foncier, largement spéculative. 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 (graphique 3).

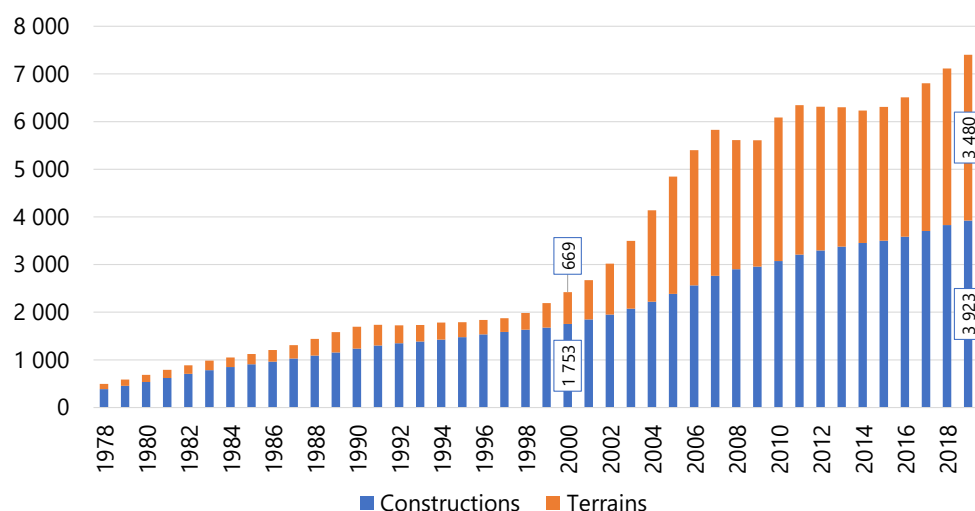
Ce phénomène s'inscrit dans un contexte plus général de « financiarisation » du logement, pour reprendre le terme de la rapporteure spéciale sur le logement convenable auprès des Nations-Unies dans son rapport de 2017<sup>4</sup>. Ce rapport observait notamment que « Des masses de capitaux, au niveau mondial, ont été investies dans des logements utilisés comme marchandises, à titre de garanties pour des instruments financiers négociés sur les marchés mondiaux et comme moyens d'accumuler des richesses ». « Ce changement sans précédent » aboutit à « dissocier de plus en plus le logement de sa fonction sociale ». Le secteur du logement est ainsi « au cœur d'une transformation structurelle sans précédent concernant les

<sup>4</sup> Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, Conseil des droits de l'homme, assemblée générale des Nations-Unies, 34<sup>ème</sup> session, mars 2017.

investissements mondiaux » avec des conséquences sociales majeures, notamment parce que « Une part non négligeable des logements détenus par des investisseurs sont tout bonnement vacants ».

**Graphique 3**

**Les composantes du patrimoine immobilier des ménages**  
(en milliards d'euros)



Source : INSEE, comptes de patrimoine

Dans ce contexte, la production de logements a néanmoins poursuivi sa progression. Cependant, la destination de ce parc de logements s'est profondément modifiée depuis une quinzaine d'années.

## Forte hausse des logements vacants depuis 15 ans

En 2019, on dénombrait en France 36,8 millions de logements (tableau 1). Ce parc comprend les résidences principales (81,8%), occupées soit par leurs propriétaires soit par des locataires, ainsi que les résidences secondaires (9,8%) et les logements vacants (8,4%).

**Tableau 1 - Evolution du parc de logements entre 1984 et 2019 (en milliers)**

	1984	2005	2019	Variation du parc	
				1984-2005	2005-2019
Résidences principales	20565	26513	30103	5948	3590
Résidences secondaires	2460	3069	3618	610	549
Logements vacants	1916	2008	3085	91	1077
Ensemble	24941	31590	36806	6649	5217

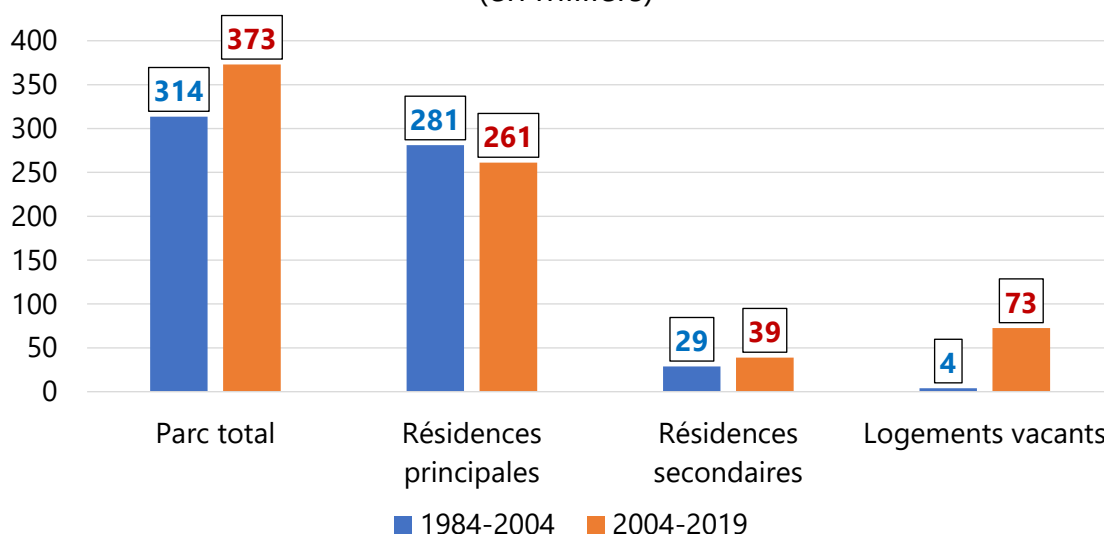
Source : Comptes du logement

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 373 000 par an entre 2004 et 2019, contre une progression moyenne annuelle d'environ 314 000 entre 1984 et 2004 (graphique 4). Sur les mêmes périodes, la hausse du parc de résidences principales s'est cependant ralentie : + 261 000 par an de 2004 à 2019 contre une hausse annuelle de + 281 000 entre 1984 et 2004.

Ce décalage s'explique en partie par le développement des résidences secondaires, mais surtout par la forte hausse du parc de logements vacants qui a absorbé environ 20% de la croissance du parc total (+1,1 million sur les 15 dernières années). Au total, parmi les nouveaux logements disponibles depuis 15 ans, seulement 70% ont été affectés à des résidences principales, contre 90% entre 1984 et 2004. On dénombre ainsi aujourd'hui environ 3,1 millions de logements vacants sur un parc total de 36,6 millions de logements, soit un logement sur douze. C'est le plus fort taux de vacance jamais observé depuis 35 ans.

**Graphique 4**

## Croissance annuelle du parc de logements selon le mode d'occupation (en milliers)



Source : Comptes du logement

On ne dispose pas de sources d'informations suffisamment précises pour expliquer cette hausse rapide et inédite de la proportion de logements vacants. On peut cependant observer que le taux de vacances a augmenté même dans les zones d'habitation les plus tendues où l'offre de logements n'est pas suffisante pour couvrir la demande (zones A, A bis et B). Il semble que, dans ces zones, c'est la vacance courte<sup>5</sup> qui a augmenté, ce qui pourrait s'expliquer par le développement de phénomènes de location intermittente ou saisonnière de meublés touristiques. Des études supplémentaires seraient cependant nécessaires pour prendre la mesure précise de ce phénomène.

Dans la suite de cette note, on s'intéresse essentiellement aux logements occupés par des locataires. On analyse l'évolution des loyers en considérant successivement la situation des bailleurs, d'une part, pour lesquels ces loyers représentent un revenu et la situation des locataires, d'autre part, pour lesquels ces mêmes loyers représentent une dépense.

<sup>5</sup> Un logement est en vacance de longue durée s'il était déjà vacant 2 ans auparavant. La vacance de courte durée correspond aux autres situations.

## La hausse des loyers bénéficie surtout au secteur privé

L'analyse proposée ici s'appuie sur les comptes du logement qui fournissent toutes les données permettant de reconstituer les agrégats usuels de la comptabilité nationale : production, valeur ajoutée (VA) et excédent brut d'exploitation (EBE). Ces données sont établies pour différentes « filières locatives » dont les deux principales sont la filière « Bailleurs physiques » et la filière HLM. Ces deux filières représentent plus de 90% du parc locatif et une proportion équivalente de la production des services de logement<sup>6</sup>.

La production de services de logement correspond essentiellement aux loyers perçus par les bailleurs. Sur les 35 dernières années, la masse des loyers perçus par les bailleurs a augmenté en monnaie courante de 60 milliards d'euros, passant de 17,1 milliards d'euros en 1984 à 77,7 milliards d'euros en 2019 (tableau 2). Cette hausse correspond pour partie à celle du nombre de logements loués qui a augmenté de 30% sur la même période. Si l'on tient compte de cette hausse du nombre de logements, le loyer moyen annuel a ainsi été multiplié par 3,5, soit une croissance moyenne annuelle de 3,6% entre 1984 et 2019. Cette croissance a été bien plus forte dans le secteur locatif privé (+4,0% par an) que dans le secteur HLM (+ 3,4% par an). En comparaison, l'indice de prix de la dépense de consommation finale des ménages<sup>7</sup> a augmenté sur la même période à un rythme moyen annuel de 1,6%.

**Tableau 2**  
**Variation des loyers dans le secteur locatif entre 1984 et 2019**

	Masse des loyers (Mio € cour.)		Nombre de logements (milliers)		Loyer moyen annuel			
	1984	2019	1984	2019	Montant en €		Variation 1984-2019	
					1984	2019	indice 100 en 1984	TCAM (%)
Ensemble	17 071	77 708	9840	12781	1735	6080	350,5	3,6
dont								
bailleurs physiques	9 533	51 247	5361	7253	1778	7065	397,3	4,0
Secteur HLM	4 150	20 115	2906	4375	1428	4597	321,9	3,4

Source : Comptes du logement

Cet écart entre secteur locatif privé et secteur HLM dans la variation du loyer moyen pourrait s'expliquer par un effet de structure lié à l'évolution du parc de logements et de leurs caractéristiques dans chacune de ces deux filières de location.

Un premier effet quantitatif peut tenir à la variation de la superficie moyenne des logements loués. Cependant, d'après les enquêtes Logement, cette superficie moyenne a très peu varié depuis 35 ans dans l'ensemble du parc locatif tout comme dans chacune des deux grandes filières de location considérées. Ce facteur n'est donc pas susceptible d'expliquer l'écart entre le secteur privé et le secteur HLM dans la variation du loyer moyen.

<sup>6</sup> Les deux autres filières sont la filière « autres bailleurs sociaux » (sociétés immobilières détenues majoritairement par la Caisse des dépôts, sociétés d'économie mixte, l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics) et la filière « autres personnes morales » (sociétés immobilières d'investissement, assurances, banques...).

<sup>7</sup> On retient ici le même indice que celui utilisé par les comptes nationaux pour calculer la variation du pouvoir d'achat du revenu des ménages.

D'autres éléments plus qualitatifs (situation, type de logement, confort) pourraient aussi contribuer à expliquer cet écart. On sait ainsi que le confort des logements proposés à la location s'est amélioré au cours des dernières décennies, principalement dans les années 1970 et 1980. Mais aucune étude ne permet aujourd'hui d'en chiffrer l'ampleur pour chacune des deux filières de location.

Le seul élément objectivable et quantifiable dont on dispose concerne le type de d'immeuble (collectif, individuel). On sait ainsi que la proportion de logements individuels<sup>8</sup> – dont le coût de location est, toutes choses égales par ailleurs, généralement plus élevé – a légèrement diminué depuis 35 ans, passant de 27,4% à 25,3%. Cette baisse moyenne recouvre cependant des tendances opposées : la part de logements individuels a baissé dans le secteur privé locatif alors qu'elle a fortement augmenté dans le secteur HLM (tableau 3). Ce phénomène ne peut donc pas expliquer que le coût des loyers du secteur privé ait augmenté bien plus vite que dans le secteur HLM.

**Tableau 3**  
**Part des logements individuels dans le parc locatif**

	1984	2019
Ensemble	27,4	25,3
dont		
bailleurs physiques	37,9	31,0
secteur HLM	9,0	18,4

Source : Comptes du logement

Au total, d'après les données disponibles, on peut donc valider le constat d'une hausse plus forte des loyers dans le secteur privé que dans le secteur HLM. Ce décalage est encore bien plus important si l'on considère la variation des profits dans chacune de ces deux filières de location.

Le graphique 5 présente, sur la période 1984-2019, l'évolution moyenne annuelle par logement du coût des loyers, d'une part, et des profits bruts, d'autre part, pour l'ensemble des filières locatives, ainsi que pour la filière Bailleurs physiques et la filière HLM. Le graphique présente aussi comme repères l'évolution du revenu moyen courant par ménage (+ 2,4% par an sur la période) ainsi que l'évolution moyenne des prix<sup>9</sup> (+ 1,6% par an).

Pour l'ensemble du parc locatif, la croissance des profits a été un peu moins rapide que celle des loyers sur la période 1984-2019 : le loyer moyen par logement a augmenté de 3,6% par an tandis que la hausse du profit moyen a été légèrement inférieure (+3,3%). En comparaison, la variation du revenu moyen par ménage a été bien plus faible sur la même période (+2,4% par an), ce qui explique en partie la hausse des taux d'effort des ménages locataires (cf. infra).

Pour le secteur privé locatif, la hausse a été en revanche du même ordre (environ +4,0%), pour les loyers comme pour les profits. L'écart observé auparavant avec le secteur HLM en ce qui concerne le coût des loyers se creuse encore bien davantage pour les profits, puisque la hausse moyenne annuelle du profit par logement a été près de deux fois inférieure dans le secteur HLM (+2,2% par an, contre +4,1% dans le secteur privé). Ce décalage s'explique principalement par la forte hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour le secteur HLM. Le montant de la taxe moyenne (par logement) acquittée par le

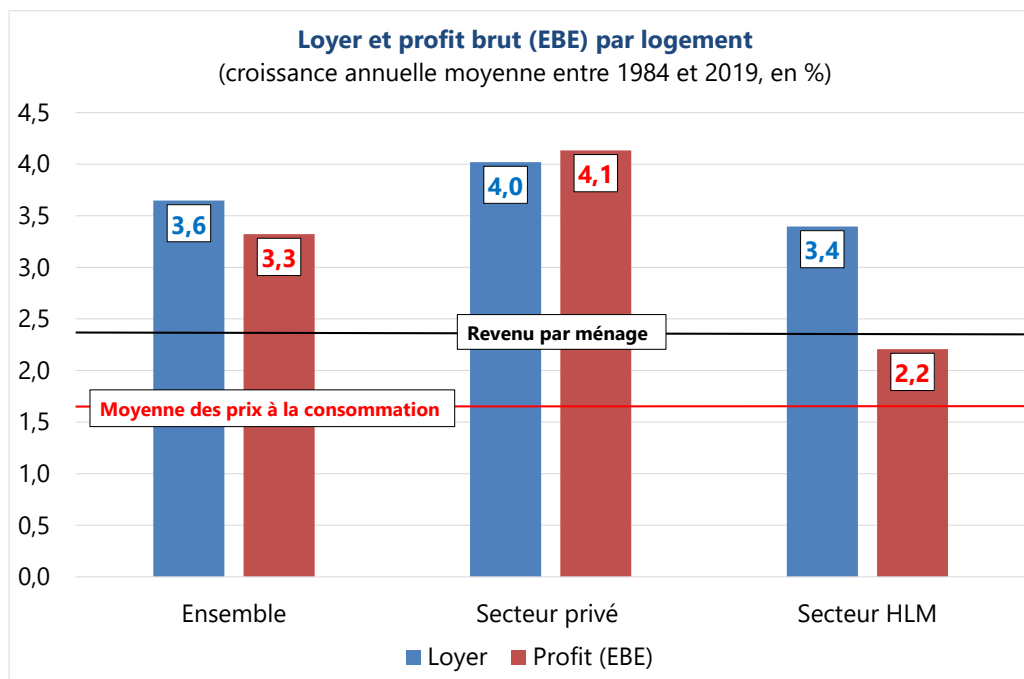
<sup>8</sup> Selon la définition de l'INSEE, un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels. Un logement collectif (ou un appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

<sup>9</sup> De la même façon que précédemment, on retient ici l'indice de prix de la dépense de consommation finale des ménages.



secteur HLM pour cet impôt a ainsi dépassé à partir de la fin des années 1990 celui acquitté par le secteur privé.

**Graphique 5**



Lecture : Dans le secteur locatif privé, le loyer moyen a augmenté en monnaie courante de 4% par an entre 1984 et 2019, très légèrement moins vite que le profit moyen par logement (+ 4,1% par an) .

Source : Comptes du logement

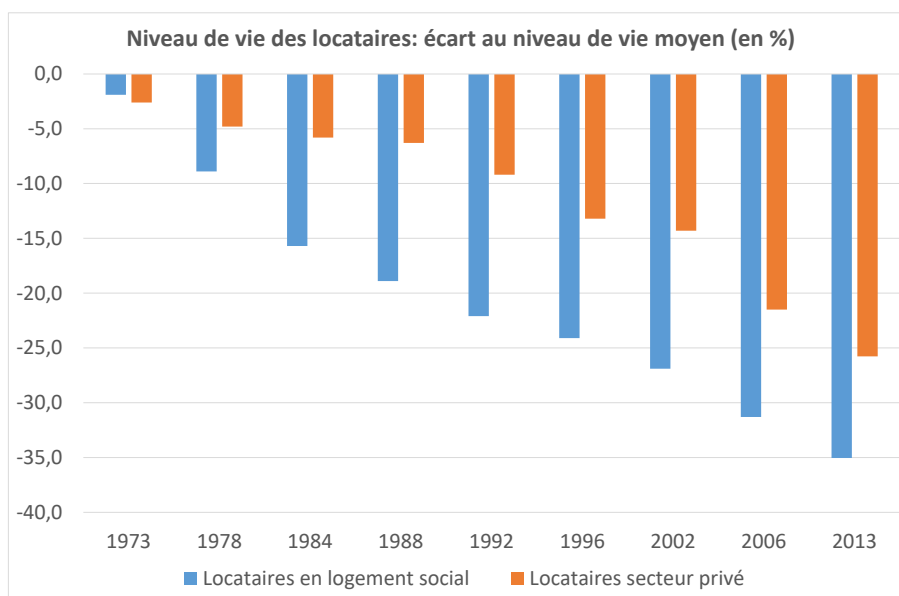
## Paupérisation des locataires et hausse des taux d'effort

La forte hausse du coût des loyers et des profits qui y sont associés – notamment dans le secteur privé locatif – a bien sûr des répercussions sur le budget des ménages locataires. D'autant que le décalage observé précédemment entre la variation des loyers et le revenu par ménage porte sur l'évolution moyenne du revenu des ménages. Or les revenus des locataires ont augmenté bien moins vite que la moyenne depuis plus de 40 ans. Par rapport au niveau de vie moyen, le niveau de vie des locataires était ainsi en 2013<sup>10</sup> inférieur de 26% (parc privé) à 35 % (parc social) au niveau de vie moyen (incluant locataires et propriétaires), alors que cet écart était quasi inexistant au début des années 1970 (graphique 6). 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.

<sup>10</sup> La mesure des revenus des locataires s'appuie sur les enquêtes Logement dont les derniers résultats publiés s'arrêtent à l'année 2013.



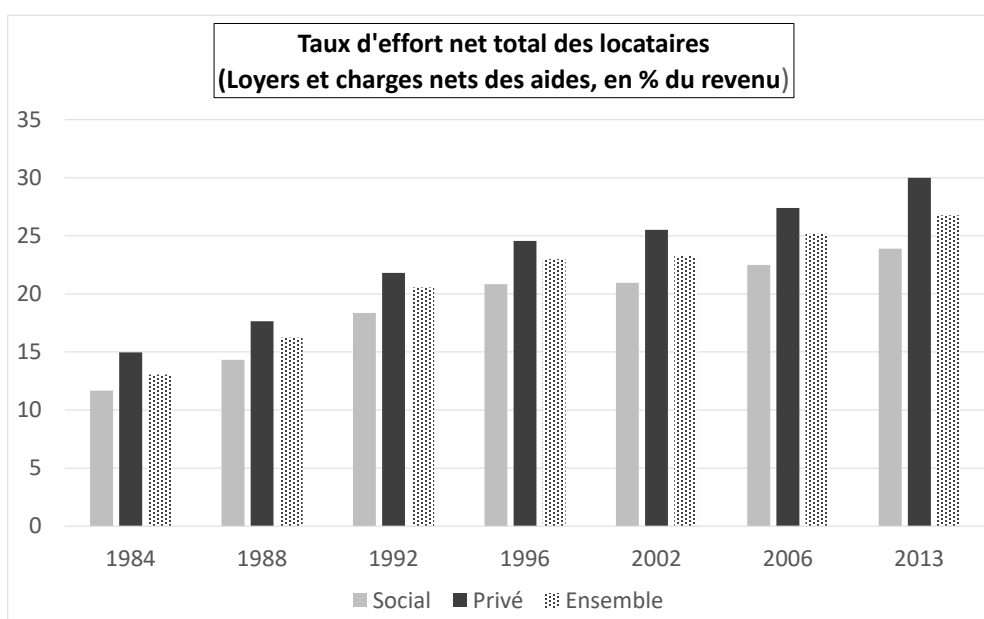
**Graphique 6**



Source : Enquêtes Logement

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 (graphique 7). Cette hausse des taux d'effort a été quasi-continue sur l'ensemble de la période, sauf entre 1996 et 2002 où la forte hausse des aides au logement a permis de contenir temporairement les effets de la hausse des loyers et de limiter le poids des dépenses contraintes de logement.

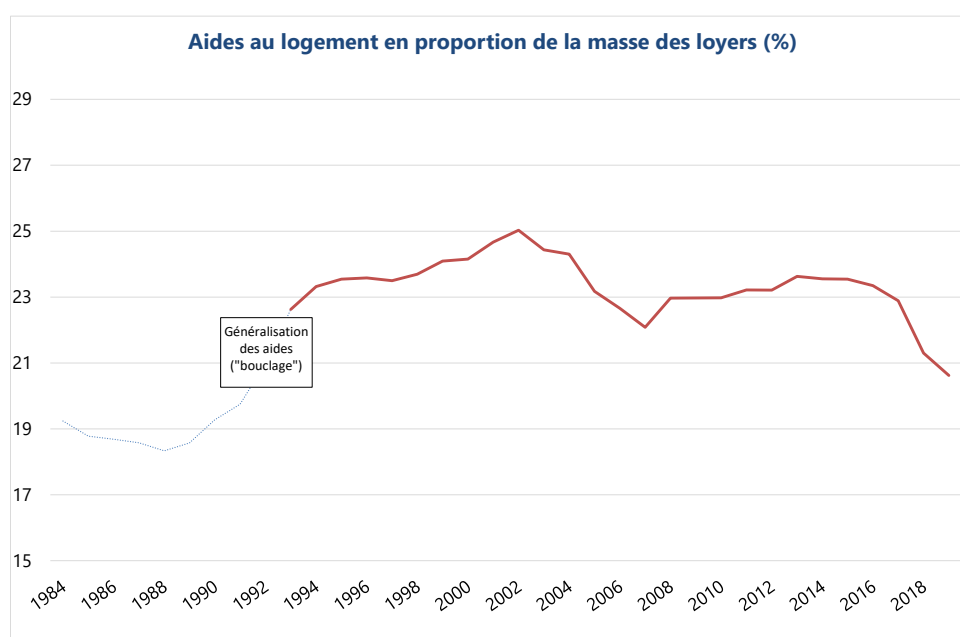
**Graphique 7**



Source : Enquêtes Logement

La politique suivie à l'égard des aides au logement depuis une vingtaine d'années a, au contraire, contribué à accentuer la pression budgétaire sur les ménages locataires (graphique 8). En proportion des loyers, les aides au logement ont ainsi fortement chuté entre 2002 et 2007, notamment du fait de sous-revalorisations d'éléments du barème de calcul des aides<sup>11</sup>, comme cela a été le cas pour les prestations familiales<sup>12</sup>. Après une relative stabilisation, la chute des aides au logement s'est à nouveau accélérée à partir de 2017 avec diverses mesures (coupe uniforme de 5€, désindexation des APL) et la baisse devrait se poursuivre avec la mise en place de la réforme de la « contemporanéisation » des aides à partir de 2021<sup>13</sup>.

**Graphique 8**



Note : La généralisation de l'accès aux aides personnelles en 1992-1993 introduit une rupture avec les données antérieures à 1993

Source : Compte du logement

Aujourd'hui, les aides au logement représentent 20,6% de la masse des loyers contre 23,3% avant 2017. Si le taux d'aide était resté identique à celui observé en 2016, le montant des aides au logement serait plus élevé de 2,4 milliards environ en 2020 (graphique 9). Au total, sur les années 2017 à 2021, on peut estimer que plus de 9 milliards d'euros auront ainsi été économisés avec les baisses décidées par le gouvernement. Ce chiffre ne tient pas compte de la dégradation des revenus des locataires dont on peut penser qu'elle s'est poursuivie sur cette période. Toutes choses égales par ailleurs, cette baisse probable des revenus aurait dû entraîner en effet une hausse de la part des loyers prise en charge par les aides au

<sup>11</sup> La référence légale de revalorisation est l'indice des loyers par exemple pour les plafonds de loyers (au-delà desquels l'aide n'intervient plus) et le montant forfaitaire des charges.

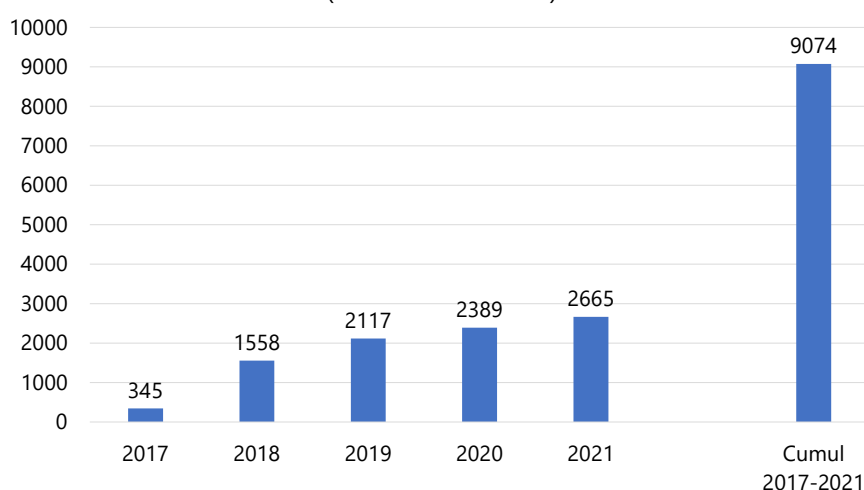
<sup>12</sup> Le Haut conseil de la famille de l'enfance et de l'âge (HCFEA) a montré qu'entre 1998 et 2019, les montants de la base de calcul des prestations familiales, mais également les plafonds et seuils de ressources, ont été sous-revalorisés. Ils ont diminué de 4% par rapport à l'inflation (21 % par rapport au niveau de vie moyen et 26 % par rapport au salaire moyen par tête). Conseil famille, « L'évolution des dépenses sociales et fiscales consacrées aux enfants à charge au titre de la politique familiale – Bilan des réformes des vingt dernières années », mars 2021.

<sup>13</sup> Il en est attendu une économie supplémentaire de l'ordre d'un milliard, sur un total d'environ 16 milliards.

logement. Ce calcul n'intègre pas non plus la réduction du loyer de solidarité (RLS) qui a des effets indirects pour les locataires dans la mesure où elle limite, notamment, la capacité des bailleurs sociaux à entretenir leur parc locatif, ce qui a des effets à terme sur la qualité des logements occupés<sup>14</sup>. D'après les estimations de la fondation Abbé Pierre, la baisse des ressources imputable au RLS se chiffre à 4,3 milliards d'euros sur la période 2017-2021.

**Graphique 9**

**Economies réalisées sur les aides au logement (hors RLS)**  
(en millions d'euros)



Source : Comptes du logement, calculs de l'auteur

## Une situation fortement aggravée par la crise sanitaire

A la suite du confinement décidé en mars 2020, plus d'un tiers des actifs ont vu leurs revenus d'activité baisser et, parmi eux, certains ont dû faire face à des dépenses fixes de logement. Plus de 4 millions de ménages ont ainsi été soumis à cette double contrainte budgétaire, dont 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 propriété<sup>15</sup>.

De nombreux gouvernements ont pris des mesures spécifiques pour le logement afin de limiter l'effet de cette baisse soudaine des revenus. L'OCDE<sup>16</sup> a dressé un bilan de ces aides pour un peu plus d'une quarantaine de pays (42).

Les mesures concernant les locataires ont principalement pris la forme d'un gel, voire dans certains cas d'une diminution des loyers. Au total, dans les pays étudiés par l'OCDE, 13 pays ont pris des mesures protectrices à l'égard des locataires (soit 1/3 des pays sous revue). Les mesures à destination des propriétaires se sont essentiellement traduites par des moratoires sur les remboursements d'emprunt : 20 pays (sur les 42 étudiés par l'OCDE) ont pris des mesures de ce type. Au total, plus de 60% des pays sous revue ont pris des mesures protectrices, que ce soit pour les locataires ou les propriétaires.

<sup>14</sup> L'étude *Prospectives* de la Caisse des Dépôts, constate ainsi une baisse inédite de 7 % en 2019 des dépenses d'entretien.

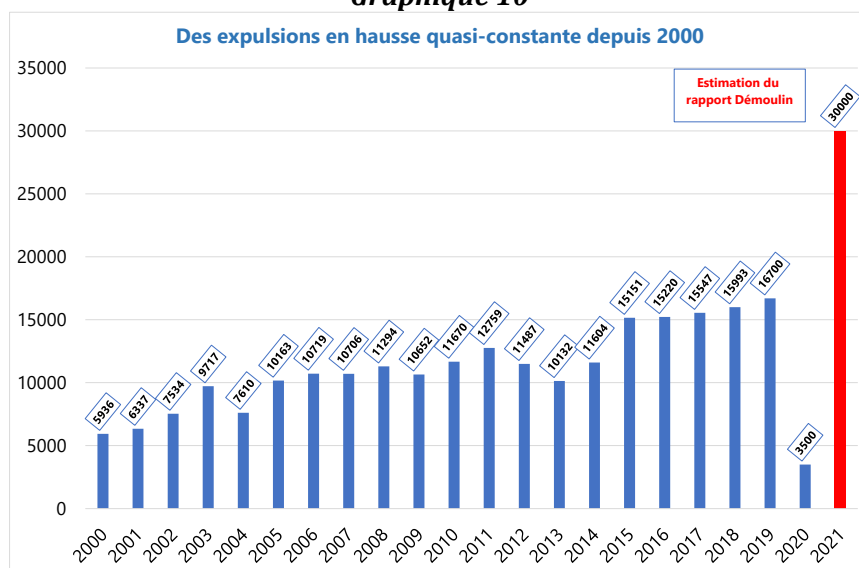
<sup>15</sup> Pierre Concialdi, « Confinement, récession et baisse des revenus : Quel impact des charges fixes de logement sur les contraintes budgétaires des ménages », *Eclairages de l'IREs*, n°16, avril 2020.

<sup>16</sup> Voir OECD (2020), *Housing Amid Covid-19: Policy Responses and Challenges* ; OCDE (2021), *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Paris.

Dans cette période exceptionnelle, la France se singularise d'un double point de vue :

- La France n'a pris aucune mesure spécifique pour les locataires ou les propriétaires. L'action du gouvernement s'est limitée à une gestion minimaliste des urgences sociales (moratoire sur les expulsions, mesures pour les sans-abris) ;
- malgré la crise sanitaire, le gouvernement a poursuivi sa politique de baisse des aides au logement en 2021 avec la mise en œuvre de la « contemporanéisation » des aides (cf. supra).

**Graphique 10**



Lecture : on estime qu'à la fin de la trêve hivernale de 2021, le nombre effectif d'expulsions réalisées avec l'exécution du concours de la force publique (CFP) pourrait atteindre le nombre de 30000.

Source : ministère de la justice, ministère de l'intérieur.

Cette politique fait craindre une hausse importante des expulsions<sup>17</sup> avec la fin de la trêve hivernale repoussée désormais à la fin mai 2021. Le rapporteur de la mission parlementaire sur la prévention des expulsions locatives, Nicolas Démoulin, estime ainsi qu'environ 30000 expulsions pourraient avoir lieu en 2021 dès la fin de la trêve hivernale. En 2020, le nombre des expulsions avait été singulièrement réduit par rapport aux années précédentes en raison du moratoire exceptionnel, mais temporaire, décidé par le gouvernement. On estime pour cette année 2020 à 3500 le nombre des expulsions locatives, soit bien moins que le nombre des expulsions réalisée l'année précédente (16700 en 2019). L'estimation du rapport Démoulin<sup>18</sup> correspond, de fait, à la reprise du mouvement d'expulsions, selon un rythme identique au niveau record observé en 2019, avec un simple « rattrapage » des expulsions temporairement suspendues en 2020. Malgré l'aggravation des conditions de vie de millions de locataires, le gouvernement entend ainsi poursuivre la politique menée depuis le début du quinquennat, à rebours des mesures prises par de très nombreux autres pays.

<sup>17</sup> La procédure d'expulsion comporte de nombreuses étapes entre les contentieux débouchant sur des décisions de justice prononçant l'expulsion, puis les commandements de quitter les lieux et les demandes de concours de la force publique (CFP), jusqu'à l'intervention effective de la force publique. En 2019, on dénombrait ainsi un peu plus de 130000 (130514) décisions de justice prononçant l'expulsion et 16700 expulsions effectives. L'écart s'explique par le fait que les contentieux peuvent se résoudre ou que les locataires quittent les lieux avant l'expulsion effective.

<sup>18</sup> *Prévenir les expulsions locatives tout en protégeant les propriétaires et anticiper les conséquences de la crise sanitaire (Covid-19)*, Rapport de mission du député Nicolas Démoulin remis au Premier ministre en décembre 2020.