



[Actualités](#)

## La bombe à retardement du logement

09/05/2020 (mis à jour à 08:10)

Par [Catherine Duthu](#)

La crise sanitaire se double d'une crise du logement, liée à l'appauvrissement des populations modestes. Les locataires sont particulièrement exposés. Associations et chercheurs craignent des vagues massives d'expulsions dans le parc privé et social, après un confinement déjà compliqué.



Une femme, à son balcon pendant le confinement, le 18 avril à Pantin, en Seine-Saint-Denis•  
Crédits : Myriam Tirlor / Hans Lucas / Hans Lucas via AFP - AFP

C'est une bombe à retardement dont les déflagrations pourraient encore retentir dans plusieurs mois : 6 à 7 millions de Français auraient du mal à payer leur logement, selon [une récente étude de l'Institut de Recherches économiques et sociales \(IRES\)](#). Son auteur, Pierre Concialdi, estime que "les mesures annoncées par le gouvernement le 15 avril dernier ne concernent qu'une minorité de ces ménages en difficulté" car la crise liée au Covid-19 frappe les ménages déjà pauvres mais aussi ceux qui ont des revenus intermédiaires, plus d'un tiers des actifs ayant vu leurs revenus d'activité baisser.

"Il faut prendre en compte les hausses de dépenses liées à l'eau, à l'électricité, au téléphone, après deux mois passés confinés dans les logements", renchérit Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, "sans compter les dépenses d'alimentation qui augmentent, à cause des cantines scolaires ou professionnelles fermées, tout comme les marchés qui peuvent, parfois, permettre de manger à moindre frais. Certains bailleurs sociaux parlent déjà de 10% de loyers impayés depuis le début du confinement mais le risque, majeur, de défaut de paiement de loyers et de charges est encore devant nous, avec à terme, la menace d'expulsion. C'est une angoisse pour des milliers de Français. Ils sont réduits à faire de douloureux arbitrages, notamment en matière de santé ou d'alimentation, affectant parfois les enfants". La crise sanitaire est venue compliquer le quotidien de 12,1 millions de Français, déjà fragilisés par rapport au logement, devant assumer un effort financier excessif ou en situation de précarité énergétique. Difficile, par ailleurs, d'estimer le nombre de personnes qui dépendent du travail informel pour vivre, dans le ménage, la restauration, le bâtiment et qui ont vu leurs revenus disparaître à cause de la crise du coronavirus et de l'arrêt de l'économie, sans aide à attendre de patrons peu scrupuleux.

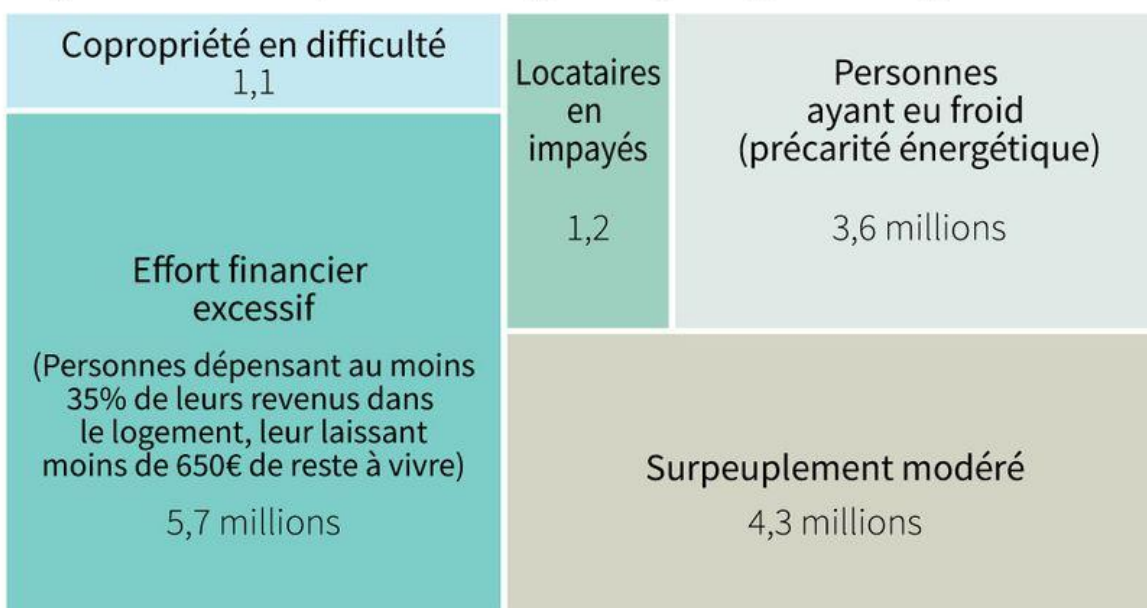
## La crise du logement en France

Près de 15 millions de personnes\* sont touchées

**4 millions** de personnes mal logées\*



**12,1 millions** de personnes fragilisées par rapport au logement\*



\*Sans compte-double, certaines personnes apparaissent dans plusieurs catégories  
Source : Fondation Abbé Pierre, rapport annuel 2020 sur le mal-logement



La crise du logement en France, selon le rapport 2020 de la Fondation Abbé Pierre, avant

même la crise du Covid-19• Crédits : LAURENCE SAUBADU, PAZ PIZARRO, CHARLOTTE DURAND, MARYAM EL HAMOUCI / AFP - AFP

Autre signal d'alerte : "Au sein de Paris Habitat, qui gère près de 123 000 logements dans la Capitale et en petite couronne, plus de 6 500 impayés nous sont remontés rien que sur les deux premières semaines du confinement. L'Île-de-France et les grandes métropoles vont être particulièrement touchées par la crise du logement car on y trouve de nombreux locataires qui payent des loyers très élevés, ainsi que des primo-accédants qui ont des charges élevées", affirme Jean-Baptiste Eyraud, porte-parole de l'association Droit au Logement (DAL). Les inquiétudes de la Fondation Abbé Pierre et du DAL sont confirmées par Pierre Concialdi, chercheur à l'IRES, pour qui les conséquences de baisse de revenus des ménages à cause de la crise du coronavirus peuvent être considérables voire dramatiques, sachant que "le poids des dépenses contraintes (ou 'pré-engagées') a fortement augmenté depuis 60 ans. Selon l'Insee, il est passé de 12% en 1960 à 27% en 2017". Et de citer [une étude de la DREES](#) (la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques ; direction de l'administration centrale des ministères sanitaires et sociaux), publiée en mars 2018 par Michèle Lelièvre et Nathan Rémila (2018), "Quelle que soit la catégorie de niveau de vie, la consommation pré-engagée est constituée en majorité de loyers et de charges (57 % pour l'ensemble des ménages). Ce poste représente les deux tiers de la consommation préengagée des ménages pauvres mais à peine plus de la moitié de celle des populations aisées, plus souvent propriétaires ou accédants à la propriété de leur logement."

## Les locataires en première ligne dans la crise du logement

Avec la baisse des revenus liée à la crise du Covid-19, les locataires sont davantage exposés aux difficultés financières car ils sont en général plus pauvres que les propriétaires. **Le phénomène de paupérisation dans le parc locatif est récent et suit l'augmentation de la valeur des biens immobiliers.** Alors que la proportion de propriétaires progresse en France, passant de 47% des ménages en 1978 à 58% des ménages aujourd'hui, si les plus aisés peuvent encore accéder à la propriété, les bas revenus et la classe moyenne inférieure ont beaucoup plus de mal. [Selon le CREDOC \(le Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie\), et l'étude réalisée par Mélanie Babès, Régis Bigot et Sandra Hoibian,](#) "il y a quinze ans, les locataires et les accédants à la propriété avaient des revenus très similaires et la location n'était pas toujours perçue comme une solution par défaut. L'augmentation des prix de l'immobilier a changé la donne. Tout d'abord, le mouvement d'accession à la propriété a surtout concerné les ménages les plus aisés : alors que 73 % des hauts revenus sont aujourd'hui propriétaires de leur logement (contre 62 % en 1990), les personnes en bas de l'échelle sociale et les classes moyennes ont vu leurs perspectives de devenir un jour propriétaires s'éloigner : **seuls 31 % des bas revenus sont aujourd'hui propriétaires, contre 51 % en 1990.** La pression financière est telle qu'il est presque obligatoire de combiner deux salaires pour pouvoir acheter son logement. 62 % des accédants à la propriété sont des couples bi-actifs ; la proportion n'était que de 35 % en 1990." Le CREDOC résume ainsi la situation :

Le parc locatif est devenu, progressivement, de plus en plus marqué sociologiquement en accueillant toujours plus de ménages jeunes, célibataires et aux revenus modestes. Si bien que la hausse des loyers, pourtant moins spectaculaire que celle des prix à l'achat, pèse de plus en plus lourd sur le budget des locataires.

La fracture sociale se double d'une fracture territoriale : le logement pèse d'autant plus lourd dans le budget des Français que leur commune de résidence est grande : à la campagne, les ménages consacrent 11% de leur budget à leur logement (soit 3 600 euros en moyenne chaque année) contre 17% dans l'agglomération parisienne. Le CREDOC explique ces chiffres par le fait que les propriétaires se trouvent davantage en milieu rural qu'en ville et par le montant des loyers. Ces derniers représentent 27% des dépenses de consommation en ville contre 23% à la campagne, quel que soit le niveau de vie des locataires.

## Les aides du gouvernement jugées insuffisantes pour faire face à la crise du logement

"Personne ne peut accepter que dans cette période sanitaire, il puisse y avoir des personnes expulsées de leur logement", a déclaré, cette semaine, le ministre du Logement Julien Denormandie, sur France Info. Après avoir reporté du 31 mars au 31 mai la fin de la trêve hivernale observée depuis le 1er novembre, le gouvernement a donc décidé de suspendre les expulsions jusqu'en juillet, en raison de la crise du coronavirus. "C'est une bonne nouvelle", commente Christophe Robert, à la tête de la Fondation Abbé Pierre qui avait obtenu l'instauration de cette trêve hivernale après l'hiver 1954, "mais il faut profiter de ce report pour mettre en place un outil de protection évitant des vagues d'expulsions cet été ou dans 6 mois, un an, quand on aura peut-être oublié l'effort de solidarité".



La cinquantaine d'associations environnementales, de lutte contre la pauvreté, syndicats et mutuelles, réunis au sein du "Pacte du pouvoir de vivre" listent 15 mesures indispensables post-confinement • Crédits : *Le Pacte du pouvoir de vivre*

Au sein du "Pacte du pouvoir de vivre", qui compte une cinquantaine d'organisations dont l'Armée du Salut, ATD Quart Monde, l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des centres sociaux et socioculturels, ou encore la Mutualité française, des syndicats comme la CFDT, l'UNSA et la CFTC, France Nature Environnement, et qui a dressé [une liste de 15 mesures indispensables pour la fin du confinement](#), la Fondation Abbé Pierre réclame la création d'un fonds national d'aide au paiement des quittances, doté d'au moins 200 millions d'euros. "Il faut impérativement créer ce fonds, explique Christophe Robert, car les dispositifs exceptionnels, - prolongation de la trêve hivernale, chômage partiel, prime de 150

euros pour ceux qui touchent le RSA et l'allocation de solidarité spécifique, avec 100 euros supplémentaires par enfant, ne suffisent pas, pas plus que les dispositifs existant avant la crise sanitaire. Le [numéro vert SOS loyers impayés](#), qui apporte des conseils aux locataires en difficulté, et les Fonds de solidarité logement, gérés par les départements, n'arrivent pas à aider tous les locataires dans le besoin en temps normal. Comment pourraient-ils répondre à la crise majeure que nous traversons ?", s'interroge Christophe Robert. Les Fonds de solidarité logement, également alimentés par les métropoles, les producteurs d'énergie et l'Etat, disposent habituellement de 350 millions d'euros pour effacer tout ou partie d'une dette locative. "Ce dispositif doit être complété. Les critères d'octroi de cette aide au logement doivent aussi être harmonisés et simplifiés. Un effort de communication doit également être fait pour que les Français que la crise sanitaire aurait appauvris sachent quelles démarches entamer pour être aidés et éviter, in fine, des expulsions. Le gouvernement doit consentir à cet effort exceptionnel pour le logement, comme il l'a fait pour les entreprises", insiste Christophe Robert, de la Fondation Abbé Pierre, avouant avoir du mal à se faire entendre de l'exécutif.

**"Prenons exemple sur nos voisins européens, en Allemagne, en Espagne et au Portugal, où des collectivités ont décidé de suspendre le paiement des loyers, instaurons un moratoire des loyers voire une année blanche pour les expulsions !"**, réclame Jean-Baptiste Eyraud, porte-parole de l'association Droit au Logement (DAL). "Nous ne sommes pas dans la tuyauterie de l'Etat, mais on pourrait imaginer qu'il efface les dettes de loyers impayés le temps de la crise sanitaire en abondant les Fonds de solidarité logement ou en se rapprochant des bailleurs sociaux voire des petits propriétaires. Il faudrait débloquer un ou deux milliards d'euros car les aides exceptionnelles décidées jusqu'à présent vont, certes, amortir la crise, mais cela ne suffira pas", indique Jean-Baptiste Eyraud, qui a également lancé un appel à suspendre les loyers en attendant la proclamation d'un moratoire. Cette campagne a déjà recueilli un millier de signatures, revendique [le site du DAL](#), dont celles du député Insoumis Jean-Luc Mélenchon, de la députée européenne EELV Karima Delli ou encore d'ATTAC. A Bagnolet, en région parisienne, une vingtaine de locataires habitant un immeuble rue de la Liberté, ont décidé de suspendre le paiement de leur loyer. "Nous protestons ainsi contre les nouvelles règles du jeu instaurées par la gestionnaire en avril : des charges supplémentaires et devoir payer le loyer au 1er du mois pour le mois à venir, sachant que nos appartements sont plus que vétustes : pas d'isolation thermique ni phonique, la plomberie est à refaire, nous avons de gros problèmes d'humidité. Sans compter que nous avons découvert des appartements en sous-sol, enterrés comme dans le film 'Parasite' ", confie Christel, du comité DAL – Liberté.

Photo prise par le collectif DAL - Liberté dans un appartement mal entretenu d'un immeuble à Bagnolet • Crédits : Comité DAL- Liberté

*"Pour l'instant, le gouvernement ne nous répond pas. Silence radio, alors que nous avons sollicité des rendez-vous. Mais le ministre du Logement ne semble pas vouloir discuter avec le DAL. **C'est la première fois, depuis 25 ans, que l'on ne rencontre pas un ministre**"*, regrette Jean-Baptiste Eyraud. Le militant continue de réclamer, comme avant le début de la crise, la réquisition de trois millions de logements vacants en France pour répondre à la crise globale du mal logement.

Par ailleurs, pour les sans-abri, les 14 000 places d'hébergement temporaires financées par l'État pendant la période hivernale, seront maintenues. Depuis le début du confinement, plus de 21 000 places supplémentaires ont été mises à disposition, dont près de 11 400

réquisitionnées dans des hôtels, pour mettre à l'abri ceux qui étaient "confinés dehors". Elles devraient également rester ouvertes après le début du déconfinement progressif le 11 mai, a laissé le ministre Julien Denormandie. Toutefois, des associations craignent que des hôteliers ne récupèrent des chambres réquisitionnées pour reprendre leur activité. "*Il faut réfléchir dès maintenant aux dispositifs de remplacement*", prévient Alain Christnacht, président du Samusocial de Paris, qui estime, via les appels au 115, le numéro d'urgence des sans-abri, qu'un millier de personnes ne trouvent pas de solution d'hébergement.

## **Risque de crise du logement, après des mois de confinement compliqués**

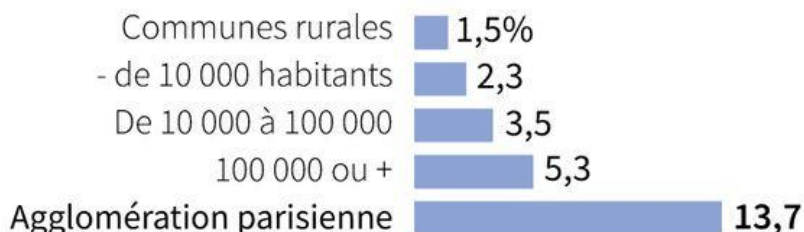
Fin avril, [l'Insee a analysé la diversité des conditions de confinement en France.](#)

# 5 millions de Français en logement surpeuplé

Selon une étude de l'Insee publiée à l'occasion du confinement

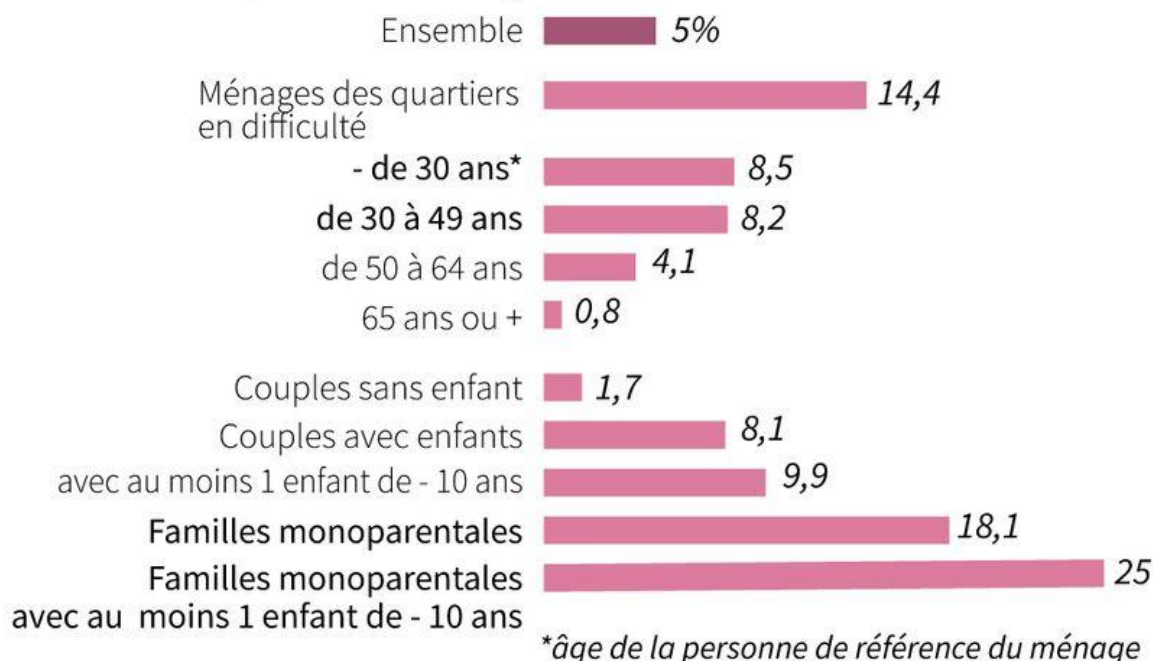
## Part des résidences principales suroccupées

En 2016, en % (France hors Mayotte)



## Part des ménages vivant dans un logement suroccupé

En France métropolitaine en 2016, en %



Source : Insee, recensement de la population 2016, exploitation complémentaire © AFP

5 millions de Français en logement surpeuplé selon une étude de l'Insee publiée fin avril, à l'occasion du confinement • Crédits : Laurence SAUBADU, Vincent LEFAI / AFP - AFP

5 millions de Français vivent dans un logement suroccupé. Pour parler de "suroccupation", l'Institut national de la statistique et des études économiques ne tient pas compte de la surface des logements mais rapporte la composition du ménage au nombre de pièces dans le logement, en excluant les studios occupés par une personne. Et de considérer comme une norme d'avoir au minimum une pièce de séjour par ménage, une pièce pour le couple, une pièce pour deux enfants de même sexe ou s'ils ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant. Ainsi, un couple avec un enfant vivant dans un deux-pièces se trouve dans un logement suroccupé.

**La suroccupation des logements touche davantage les Outre-mer que la France métropolitaine :** à Mayotte, département le plus pauvre de France où [le plus dur reste à venir dans la crise liée au Covid-19](#), "le taux de suroccupation grimpe à 55,6% selon les données établies à partir du recensement de 2017", indique Valérie Darriau, cheffe de la division Statistiques et analyses urbaines de l'Insee. "Le taux de suroccupation est de 34,5% en Guyane – un chiffre à lier, également, à des spécificités de mode de vie plus collective, précise Valérie Darriau. En France métropolitaine, cette suroccupation s'observe surtout dans les grandes agglomérations et en appartement. Si près de deux Français sur trois vivent dans une maison, le tiers restant habite en appartement, "3,2% de la population vivant en maison se trouvent dans un logement suroccupé, contre 16,5% de la population vivant en appartement. Les régions Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse [région où la moitié de la population vit en appartement, NDLR] sont particulièrement concernées. Et dans les grandes agglomérations, les quartiers prioritaires de la politique de la vie sont encore plus exposés à cette suroccupation des logements", souligne Valérie Darriau, de l'Insee.

**Les familles monoparentales sont davantage confrontées à la suroccupation des logements que les autres ménages :** il manque au moins une pièce à 18,1% des familles monoparentales, contre 8,1% des couples avec enfants et 1,7% des couples sans enfant, selon l'Insee. Cette inégalité se vérifie particulièrement chez les personnes qui ont des enfants en bas âge : 10% des couples avec enfants de moins de 10 ans vivent dans un logement suroccupé alors que cela concerne 25% des familles monoparentales ayant un ou plusieurs enfants de moins de 10 ans. De quoi compliquer le quotidien en période de confinement. Ces familles monoparentales, qui ont une femme à leur tête dans huit cas sur dix, vivant en appartement, se trouvent en forte proportion (plus de 10% des personnes) dans les DOM, à Marseille et Belfort.



Carine, qui vit à Pantin en Seine-Saint-Denis, demande à ses voisins - adultes et enfants- de mieux respecter les règles du confinement et de ne pas se mélanger dans le parc privé de la résidence• Crédits : Catherine Duthu - Radio France



**La qualité de vie, qui plus est en période de confinement, diffère également en fonction des espaces privatifs (jardin, cour, terrain) dont disposent les ménages.** Deux Français sur trois vivent dans une maison et celle-ci possède un jardin dans 95% des cas. Pour le tiers qui vit en appartement, l'accès l'extérieur est plus restreint. En immeuble collectif, seules 6,2% des résidences principales possèdent des espaces privatifs selon les données de l'Insee en 2013. Pendant le confinement, avec la fermeture des parcs et jardins publics, certains habitants ont profité du parc privé de leur immeuble, en sortant avec leurs enfants, les laissant jouer entre eux, parfois, pour supporter le quotidien, au point de susciter la colère de certains de leurs voisins, partisans d'un confinement plus strict.

Écouter

2 min

Tensions entre habitants autour du parc privé d'un immeuble de Pantin, en Seine-Saint-Denis, mi-avril

## Quand la pauvreté se cumule à l'isolement

En France métropolitaine, 1,7 millions de personnes seules vivent sous le seuil de pauvreté, soit 16,7% de la population vivant seule, avec moins de 1 015 euros par mois. Ce taux est supérieur aux 14,1% de la population totale qui vit en dessous du seuil de pauvreté.

**Si la situation s'est améliorée sur le front des logements insalubres en France, les situations individuelles n'en sont pas moins dramatiques.** *"En 1978, 23% des habitations n'avaient ni baignoire ni douche, 21% étaient dépourvues de WC alors qu'aujourd'hui, la France ne compte plus que 3% des logements ayant des défauts graves d'équipement",* détaille Erwan Pouliquen, , chef de la section "Conditions de Logement" à l'Insee. De son côté, [le site de la fondation Abbé Pierre](#) a recueilli le témoignage de Mme X., retraitée qui (sur-)vit confinée, dans un logement insalubre à Paris sans électricité ni salle de bains, avec des toilettes sans eau sur le pallier. Pour se laver, avant le confinement, elle devait faire deux heures de trajet, tous les matins, pour se rendre dans des bains-douches réservés aux femmes. *"Aujourd'hui, c'est devenu vraiment dur. Je fais ma toilette à l'eau froide et heureusement que les laveries restent ouvertes pendant le confinement car je ne sais pas comment je ferais avec le linge ! Pour recharger mon portable, je vais aux bornes de taxis ou aux arrêts de bus, je ne peux plus aller dans les gares",* confie cette retraitée.

**Inégalités entre la métropole et les Outre-mer sur l'insalubrité des logements :** [selon les dernières données de l'Insee datant de 2013](#), en Guyane, 47 % des résidences principales comportent au moins un défaut grave de confort. Les logements cumulant au minimum deux défauts sont deux fois plus nombreux qu'en Guadeloupe et Martinique (20 % contre 10 %). A Mayotte, deux logements sur trois sont dépourvus du confort sanitaire de base (eau, baignoire ou douche, toilettes), dont 40 % des logements en dur et la quasi-totalité des maisons en tôle.

[Catherine Duthu](#)