



FONDATION  
Abbé Pierre

*OCCITANIE*  
*UN ÉCLAIRAGE RÉGIONAL*

# L'état du mal-logement en France 2021

RAPPORT ANNUEL #26



# Sommaire

**Le contexte régional :** une population  
et une précarité croissante | 6 - 7

**La situation du logement dans le parc public :**  
un fort décalage entre l'offre et les besoins | 8-12

**Le conventionnement social et très social  
dans le parc privé :**  
une solution complémentaire encore trop peu  
développée | 14-18

**Les expulsions locatives :** l'urgence de travailler  
au relogement pour éviter les expulsions  
« sèches » | 20-23

---

**26<sup>e</sup> rapport sur le mal logement • Éclairage Occitanie 2021**  
**Coordination :** Fondation Abbé Pierre - Agence Régionale Occitanie  
**Réalisation :** Agence Régionale Occitanie  
**Conception Graphique :** Fondation Abbé Pierre  
**Pages intérieures :** Delphine Azaïs Graphiste  
**Crédits photos :** René Maitre  
**Impression :** Impact Imprimerie

**Remerciements :**  
Aux acteurs locaux qui ont pris le temps d'échanger avec nous : DREAL, DRJSCS,  
USH Occitanie.



## Quelques mots d'introduction

Cette année a été si particulière... Elle a nécessité toute l'énergie de l'ensemble des acteurs locaux pour apporter des réponses rapides et concrètes aux nombreux ménages touchés par la crise sanitaire, devenue rapidement crise sociale et économique.

La perte du lien social, l'éloignement des services publics, le « chacun chez soi » ont rendu encore plus criant le sentiment d'abandon ou d'insécurité pour les ménages déjà fragiles.

Au-delà de l'urgence, il faut maintenant construire des réponses pérennes. Ces réponses passeront avant tout par une politique volontariste autour du logement et plus particulièrement du logement social et très social dans le parc public comme dans le parc privé.

La Fondation Abbé Pierre s'attache tous les ans à rendre compte de la situation du mal-logement sur la région et met en exergue ses aspects les plus criants. Cette année, la crise sanitaire n'ayant pas permis d'engager les études de terrain habituellement menées, l'agence Occitanie présente une actualisation des données régionales. Elles ont vocation à souligner les tensions qui s'exercent et sont indispensables à la construction de réponses adaptées.

À partir de ces chiffres et au travers des travaux menés en région, en partenariat avec de nombreux acteurs institutionnels et associatifs, la Fondation Abbé Pierre suit l'évolution des besoins et oriente son soutien pour y répondre.

# Le contexte régional : une population et une précarité croissante

## POPULATION

(Estimation Insee au 1<sup>er</sup> janvier 2021)



OCCITANIE  
**5 985 697** habitants



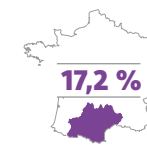
FRANCE MÉTROPOLITAINE  
**67 407 241** habitants

En 2020, la région Occitanie a vu sa population augmenter de 0,6 % contre 0,2 % sur l'ensemble du territoire métropolitain, ce qui la place au **4<sup>ème</sup> rang des régions les plus peuplées**. Elle doit cette croissance au solde migratoire qui reste important malgré la période.

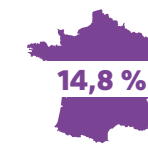
Les deux métropoles et leurs aires urbaines attirent une population qui doit trouver à se loger sur des territoires où la tension est de plus en plus forte. L'aire urbaine de la Métropole de Toulouse, capitale régionale, compte désormais 1 433 660 habitants, soit 24 % de la population totale de la région.

## TAUX DE PAUVRETÉ

(Insee 2018)



17,2 %



14,8 %

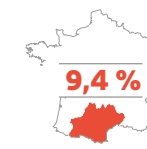
De fortes disparités apparaissent selon les territoires. Le taux de pauvreté atteint 15,8 % sur Toulouse Métropole, 19,8 % sur Montpellier Méditerranée, 22,8 % sur Nîmes Métropole, allant jusqu'à **30 % sur la seule ville de Nîmes**.

La croissance démographique, l'augmentation du nombre d'allocataires du RSA et la crise sanitaire actuelle permettent de penser que ces chiffres seront plus élevés en 2021.

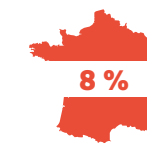
A l'exception de la Lozère et de l'Aveyron, le nombre d'allocataires du RSA est très important dans la région. En effet, alors qu'en France métropolitaine, ce taux atteint 3,9 % de la population, il s'élève à 7,5 % dans les Pyrénées Orientales, 6,3 % dans le Gard et 5,2 % dans l'Hérault<sup>1</sup>.

## TAUX DE CHÔMAGE

(Insee 4<sup>ème</sup> trimestre 2020)



9,4 %



8 %

Le taux de chômage atteint 9,4 % de la population active, soit le **2<sup>ème</sup> plus fort taux de France métropolitaine**.

La crise sanitaire a entraîné la perte de 20 400 emplois sur la région en 2020, dont la moitié en Haute Garonne. Le volume des heures rémunérées a diminué de 7 % en janvier et février 2021 en Occitanie. Les secteurs marchands (hébergement, restauration et industrie) sont fortement touchés, notamment dans les départements les plus touristiques de la région. En revanche, les secteurs de la construction, de la santé et de l'action sociale créent des emplois.

1 | Données DREES de septembre 2019 à janvier 2020, publiées en 2021.

# La situation du logement dans le parc public : un fort décalage entre l'offre et les besoins

PARC LOGEMENT  
LOCATIF SOCIAL

OCCITANIE  
304 400



dont PLAI  
32 680

**Le parc social en Occitanie reste largement sous dimensionné, 304 400 logements (avec un taux de vacance de 2,5 % environ) pour près de 150 000 demandes en attente. L'offre locative sociale représente aujourd'hui 11,3 % du parc des résidences principales contre 17,3 % au niveau national.**

Ce déficit de logements est d'autant plus grave que la croissance démographique reste très élevée.

Chaque année, les différents rapports sur le sujet font état d'une forte production de logements sur la région. Il semble pourtant que cette dynamique s'essouffle.

En 2020, la programmation de logements sociaux atteint son plus bas niveau depuis 2008 avec 9 376 logements proposés au financement, soit une baisse de près de 15 % par rapport à l'année passée. Ce phénomène est encore plus marqué dans les territoires les plus tendus, les agglomérations de Nîmes et Perpignan accusent chacune une baisse de plus de 70 % par rapport à 2019 et Toulouse Métropole voit sa production diminuer de 33 %.

La crise sanitaire ne peut en être la seule raison puisque cette tendance est à l'œuvre depuis maintenant plusieurs années. La production de logements sociaux a chuté de 25 % en cinq ans sur la région selon l'USH Occitanie. Si la baisse des aides de l'Etat, la réforme des APL, la RLS sont autant de difficultés nouvelles pour les bailleurs sociaux, le prix du foncier reste également un frein important.

Dans le dernier communiqué de presse de l'Union Sociale pour l'Habitat Occitanie, en février 2021, Jean Michel Fabre, son président, appelle les élus et tous les acteurs du territoire, y compris l'Etat, à mettre à disposition du foncier et des bâtiments à réhabiliter à des conditions adaptées. Il affirme : « Si les acteurs du territoire n'agissent pas aujourd'hui, l'écart entre l'offre et la demande de logement social est appelé à se creuser toujours plus. En l'absence de volontarisme, à l'horizon 2025 ce sont plus de 200 000 ménages qui se trouveront sans solution de logement en Occitanie ».

Outre cette baisse de production globale, la région accuse un fort retard sur le nombre de logements publics dits « très sociaux » (PLAI) alors que le taux de pauvreté demeure très élevé.

**Avec 32 680 logements, le parc de logements PLAI représente seulement 11 % du parc de logements sociaux de la région. Dans le même temps, le nombre de demandeurs sous plafond PLAI s'élève à près de 110 000, soit 74 % des demandeurs.**

|                  |  OCCITANIE |  NÎMES<br>MÉTROPOLE |  TOULOUSE<br>MÉTROPOLE |  MONTPELLIER<br>MÉTROPOLE |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parc total       | 304 400                                                                                         | 18 609                                                                                                   | 68 718                                                                                                      | 38 371                                                                                                         |
| Dont PLAI        | 32 680                                                                                          | 1 794                                                                                                    | 7 375                                                                                                       | 4 491                                                                                                          |
| <b>Soit en %</b> | <b>11 %</b>                                                                                     | <b>10 %</b>                                                                                              | <b>11 %</b>                                                                                                 | <b>12 %</b>                                                                                                    |

Source : DREAL Occitanie-infocentre Géokit3-Parc locatif social-actualisé Mars 2021



(Source : DREAL Occitanie DA/DLF infocentre NUNIQUE- données au 12/03/2021)

Face au manque de logements très sociaux (PLAI), les bailleurs se trouvent contraints de proposer des attributions dans le parc financé en PLUS ou en HLM-O, avec des loyers plus élevés exigeant des taux d'effort plus importants pour les ménages.

L'APL compense l'écart de loyer et joue un rôle essentiel dans l'équilibre budgétaire des ménages ainsi relogés. Mais la contemporanéisation des APL, mise en place début 2021, risque de fragiliser davantage les ménages et/ou de leur rendre plus inaccessible encore ce parc de logements.

Le RUC (Revenu par Unité de Consommation) moyen des locataires du parc social sur l'Agglomération de Nîmes ou la Métropole de Montpellier montre bien que les ressources des ménages en attente d'une proposition sont en moyenne inférieures aux revenus de ceux ayant reçu une attribution, laissant à penser que les demandeurs les plus pauvres n'obtiennent pas, ou trop peu de propositions de logements.

En cette année de crise sans précédent les organismes HLM font état de l'arrivée de nouveaux profils de demandeurs :

- Près de 60 % sont des primo demandeurs
- La tranche d'âge la plus représentée concerne les 30/39 ans
- Les personnes seules représentent 42,6 % du total des demandeurs

En région, seules 20 % des demandes aboutissent à une attribution. Et dans les territoires de mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord, la situation est plus tendue encore. Sur la Métropole de Montpellier seuls 13 % des demandeurs se voient attribuer un logement.

Ce décalage entre la réalité du parc et les ressources des demandeurs engendre également un temps d'attente très long avant d'obtenir une attribution. Ainsi, sur la Métropole de Montpellier, 4 491 logements sont conventionnés en PLAI, alors que le nombre de demandeurs ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI est de 19 084. Par conséquent, le temps d'attente moyen pour obtenir une attribution atteint 24 mois sur ce territoire (contre 19 mois sur la région).

Cet écart entre l'offre et les besoins ne semble malheureusement pas en voie d'être corrigé au regard de la programmation en cours.

| NOMBRE DE DEMANDEURS<br>DE LOGEMENTS SOCIAUX<br>À FIN 2020 |  OCCITANIE |  NÎMES<br>MÉTROPOLE |  TOULOUSE<br>MÉTROPOLE |  MONTPELLIER<br>MÉTROPOLE |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nbre de demandeurs Logement social                         | 147 983                                                                                       | 8 692                                                                                                  | 36 166                                                                                                    | 25 822                                                                                                       |
| Zoom sur ancienneté de la demande                          | 19 mois                                                                                       | 19 mois                                                                                                | 21 mois                                                                                                   | 24 mois                                                                                                      |
| Zoom sur nombres de<br>demandeurs < plafonds PLAI          | 109 917                                                                                       | 6 861                                                                                                  | 27 508                                                                                                    | 19 084                                                                                                       |
| Soit en %                                                  | 74 %                                                                                          | 79 %                                                                                                   | 76 %                                                                                                      | 74 %                                                                                                         |

Source : DREAL Occitanie DA/DLF infocentre NUNIQUE- données au 12/03/2021

| NOMBRE D'ATTRIBUTIONS<br>DE LOGEMENTS SOCIAUX<br>EN 2020 |  OCCITANIE |  NÎMES<br>MÉTROPOLE |  TOULOUSE<br>MÉTROPOLE |  MONTPELLIER<br>MÉTROPOLE |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre d'attributions Logement social                    | 29 312                                                                                        | 1 250                                                                                                  | 7 070                                                                                                     | 3 119                                                                                                        |
| Zoom sur nombre attributions en PLAI <sup>3</sup>        | 2 175                                                                                         | 82                                                                                                     | 510                                                                                                       | 231                                                                                                          |
| Soit en %                                                | 7,4 %                                                                                         | 6,6 %                                                                                                  | 7,2 %                                                                                                     | 7,4 %                                                                                                        |

Source : DREAL Occitanie DA/DLF infocentre NUNIQUE- données au 12/03/2021

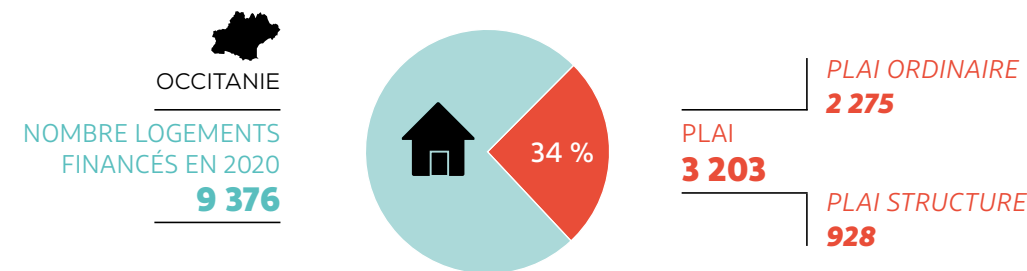
| ECART ENTRE LES RESSOURCES<br>DES MÉNAGES EN ATTENTE<br>D'UN LOGEMENT SOCIAL<br>ET CEUX QUI SE VOIENT<br>PROPOSER UNE ATTRIBUTION |  OCCITANIE |  NÎMES<br>MÉTROPOLE |  TOULOUSE<br>MÉTROPOLE |  MONTPELLIER<br>MÉTROPOLE |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RUC moyen du demandeur                                                                                                            | 1 042 €                                                                                         | 937 €                                                                                                    | 1 139 €                                                                                                     | 1 061 €                                                                                                        |
| RUC moyen du logé                                                                                                                 | 954 €                                                                                           | 1 003 €                                                                                                  | 947 €                                                                                                       | 1 100 €                                                                                                        |

Source : DREAL Occitanie DA/DLF infocentre NUNIQUE- données au 12/03/2021

2 | Insee 2020

3 | Sur la base des 26 155 attributions pour lesquelles le numéro RPLS du logement attribué est connu (données DREAL Avril 2021)





En 2020, si le financement de logements en PLAI a augmenté en région, passant à 34 % de la production totale, il concerne majoritairement du « PLAI structure » (logement foyer, résidence sociale...).

Ainsi, on constate que sur la Métropole de Montpellier, seulement 36 % des logements PLAI financés en 2020, sont des logements ordinaires.

Quand bien même les pensions de familles, les résidences sociales et autres structures collectives sont nécessaires et représentent une solution de logement très adaptée, il est inconcevable que la majorité des financements PLAI soient fléchés sur ce type de dispositifs. Le logement locatif social doit rester la première réponse aux besoins des ménages en attente de logement dans la région. Les bailleurs sociaux, si l'État apporte un soutien financier, sont en capacité de réhabiliter, redynamiser des secteurs aujourd'hui abandonnés ou dégradés y compris dans des centres anciens. Le travail en concertation avec les élus locaux et l'Etat doit permettre d'avancer sur ces sujets, pour un rééquilibrage de l'offre.

FINANCEMENTS  
DES LOGEMENTS SOCIAUX  
SUR L'ANNÉE 2020

|                                |  OCCITANIE |  NÎMES<br>MÉTROPOLE |  TOULOUSE<br>MÉTROPOLE |  MONTPELLIER<br>MÉTROPOLE |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parc LLS total                 | 9 376                                                                                         | 130                                                                                                    | 2 288                                                                                                       | 1 589                                                                                                          |
| Nombre en PLAI                 | 3 203                                                                                         | 41                                                                                                     | 745                                                                                                         | 722                                                                                                            |
| <b>Soit en %</b>               | <b>34 %</b>                                                                                   | <b>32 %</b>                                                                                            | <b>33 %</b>                                                                                                 | <b>45 %</b>                                                                                                    |
| Dont PLAI Logements            | 2 275                                                                                         | 19                                                                                                     | 534                                                                                                         | 262                                                                                                            |
| <i>Soit en % sur LLS total</i> | <i>24 %</i>                                                                                   | <i>15 %</i>                                                                                            | <i>23 %</i>                                                                                                 | <i>16 %</i>                                                                                                    |
| Dont PLAI Structures           | 928                                                                                           | 22                                                                                                     | 211                                                                                                         | 460                                                                                                            |

Source : DREAL Occitanie DA/DLF infocentre SISAL 3- données au 20/01/2021



Peinture murale réalisée en 2020, centre de Montpellier.

# Le conventionnement social et très social dans le parc privé : une solution complémentaire encore trop peu développée

Dans ce contexte de forte tension du marché locatif, le parc public ne peut être la seule réponse pour reloger les ménages à ressources modestes ou faibles.

Au vu du manque de logements locatifs sociaux et de la baisse constante de la production, nombreux sont les habitants qui actuellement se retrouvent bloqués dans un parc privé aux loyers inadaptés par rapport à leurs ressources et /ou dans un parc privé vétuste voire indigne.

À titre d'exemple, l'ADIL 34 estime que 88 % des ménages héraultais pourraient actuellement prétendre à un logement dans le parc social public.

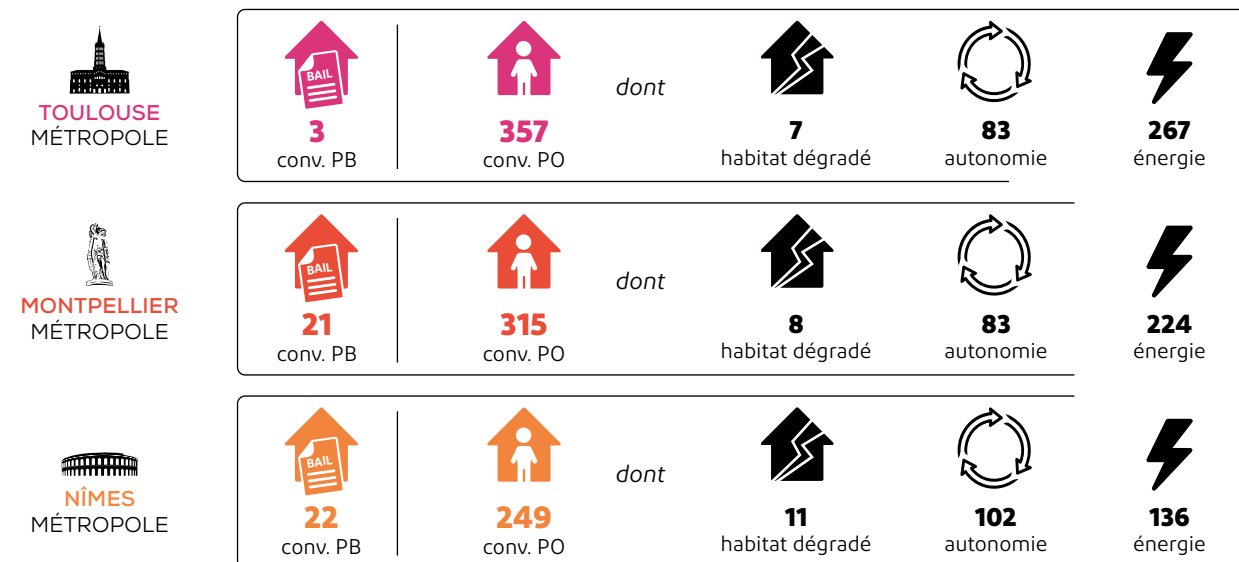
Le conventionnement des logements dans le parc privé, via les dispositifs financés par l'Anah, permet de répondre, partiellement certes, mais efficacement à ce double enjeu. Le propriétaire bailleur, en acceptant de conventionner son logement, peut se voir attribuer des aides pour la rénovation et/ou pour adapter son loyer. Ces dispositifs lui permettent non seulement de proposer des loyers abordables à des locataires sous plafond de ressources, mais également d'entretenir et de rénover son bien tout en favorisant la revitalisation des centres anciens que ce soit en territoire très urbain ou plus rural.

Il est important à ce titre de rappeler aux collectivités que les logements conventionnés en social ou très social sont comptabilisés au titre de la loi SRU.

Cependant, malgré des atouts évidents, on constate une sous-utilisation des fonds fléchés vers les propriétaires bailleurs et un manque d'engagement des collectivités dans leur programmation.

Face à ce constat l'agence Occitanie de la Fondation Abbé Pierre, en partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, a décidé de financer et d'accompagner une étude-action sur la mobilisation du parc privé à vocation sociale. Une démarche de benchmarking conduite sur différents territoires ainsi que des rencontres régulières avec des acteurs concernés (État, collectivités, opérateurs Anah, associations AHI, ...), ont fait émerger 9 propositions très concrètes visant à augmenter significativement le nombre de conventionnements dans le parc privé<sup>4</sup>.

## CONVENTIONNEMENTS RÉALISÉS EN 2020



<sup>4</sup> | Étude « 9 propositions pour mobiliser le parc privé à vocation sociale » réalisée par l'association Adages, à consulter sur le site de la Fondation Abbé Pierre [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/propositions\\_ppvs\\_-\\_occitanie.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/propositions_ppvs_-_occitanie.pdf)



**Au total, au cours de ces 10 dernières années, Toulouse Métropole a conventionné 807 logements avec des propriétaires bailleurs. Seulement 331 d'entre eux l'ont été en social et très social. Sur la même période, près de 25 000 demandes de logement social sont enregistrées sur le territoire, hors demandes de mutation.**

Il est regrettable de noter que près de 60 % des logements conventionnés par la Métropole le sont en loyer intermédiaire. Ce conventionnement n'est pas considéré comme du logement social, il n'ouvre pas droit aux APL pour le locataire et n'est pas décompté des objectifs SRU.

La Métropole toulousaine compte 37 communes, Toulouse est la 4ème ville de France, la croissance démographique y est importante et les besoins en logements sociaux vont s'accroître.

Dans son PLUi-H, elle met en avant sa volonté « d'accélérer la réhabilitation de l'habitat existant par le biais notamment de la « requalification du parc de logements privés ».

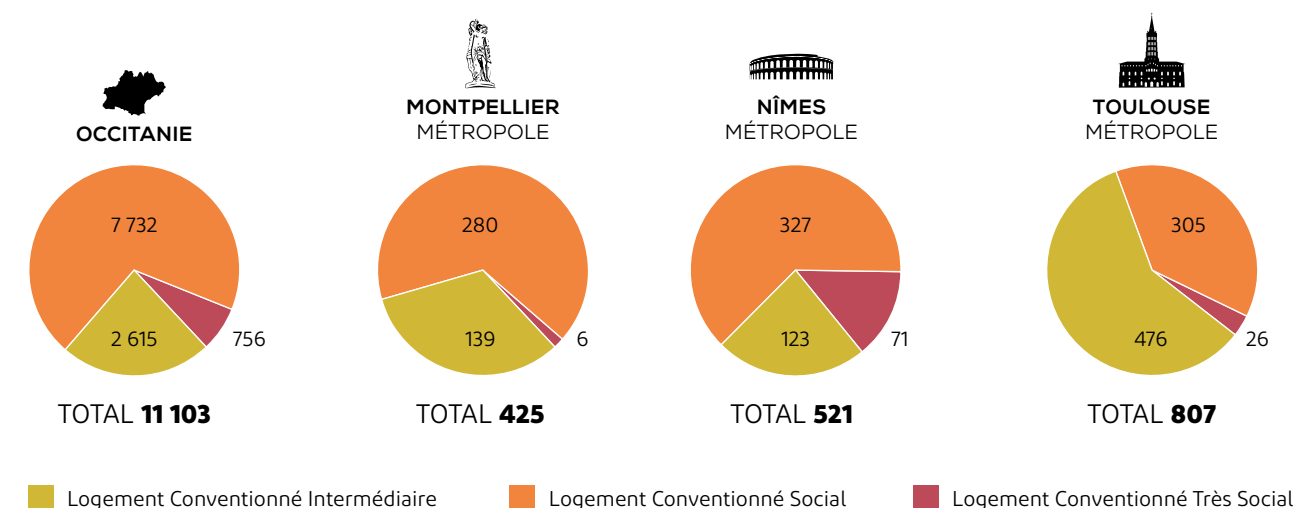
Les actions en direction des propriétaires bailleurs participent pleinement de cette volonté, elles doivent permettre de développer une offre adaptée aux ménages les plus modestes, favorisant la mixité sociale et le renouvellement urbain. Au même titre que la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation à l'autonomie, ces actions en direction des propriétaires bailleurs doivent faire l'objet d'une programmation ambitieuse et être traduites dans le cahier des charges des opérateurs locaux.

**Dans son programme d'actions territoriales « habitat privé » la Métropole fait état d'un engagement politique fort avec des aides importantes aux propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner en loyer social et très social. Pourtant, en 2020, seules 3 conventions ont pu être signées.**

Dans l'étude sur le parc privé social, l'une des propositions met en avant la nécessité d'une « communication officielle ciblée et offensive, à l'intention du propriétaire bailleur et portée par les collectivités locales » (voir note 4 p.15).

Sur l'ensemble de la région Occitanie, le nombre de logements conventionnés par l'Anah, dont les conventions sont encore en cours ou « actives » en 2020, est globalement très modeste. **11 103 logements sont concernés dont 7 732 en loyer social et seulement 756 en loyer très social.** Près de 54 % de ces logements sont conventionnés après travaux, les 46 % restants le sont sans travaux. À titre d'exemple, en 2021, à Montpellier, le plafond de loyer pour un logement conventionné ANAH très social est de 7,35 € au m2, contre 13,6 € en moyenne sur le marché libre en 2019 (Source Clameur).

## NOMBRE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS



Source : DREAL Occitanie Avril 2021

Un zoom sur chacun des trois territoires engagés dans la stratégie de mise en œuvre du Logement d'Abord fait là aussi apparaître des chiffres très faibles. En effet, seuls 1 753 logements y sont conventionnés.

Si le bilan de l'Anah dans ces territoires est plutôt très bon cette année, c'est avant tout grâce à l'engagement autour de la rénovation énergétique auprès des propriétaires occupants.

Selon le bilan 2020 du CRHH, 75 % des dossiers travaux sont financés sur des territoires couverts par des opérations programmées Anah. Le cahier des charges de ces opérations, construit par la collectivité en lien avec les services déconcentrés de l'État, devrait prévoir des objectifs clairs et chiffrés plus ambitieux en direction des propriétaires bailleurs. Il serait essentiel d'y associer les acteurs opérationnels (opérateurs Anah, associations...).

C'est une des préconisations de l'étude-action menée par l'Adages et la Fondation Abbé Pierre :  
 « Inscrits dans les Programmes d'Actions Territoriales (PAT) et en cohérence avec les documents d'orientation politique des différents échelons territoriaux (PLH, PDALHPD...), ces objectifs impliqueraient d'harmoniser et de systématiser les pratiques, d'instaurer des partenariats étroits entre les acteurs... permettraient également d'avoir une meilleure visibilité sur l'efficacité des dispositifs. »<sup>5</sup>

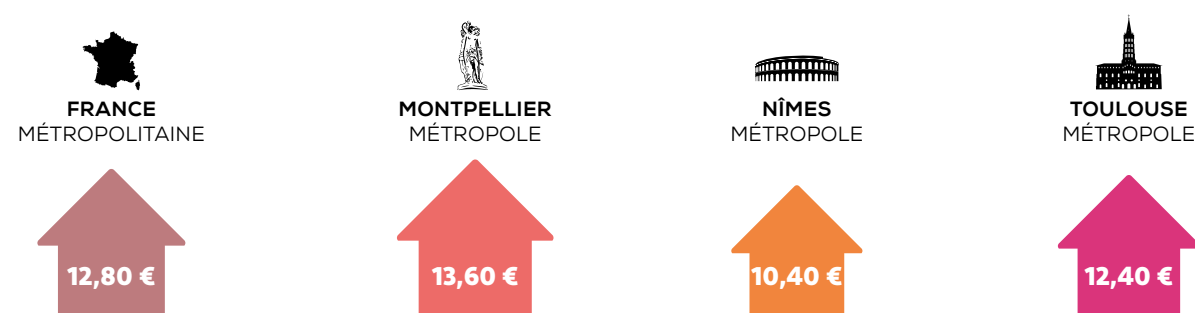
<sup>5</sup> | Extrait du rapport de l'étude « 9 propositions pour mobiliser le parc privé à vocation sociale »

Sur la Métropole de Montpellier, seuls 6 logements sont conventionnés en « très social » alors que le taux de pauvreté est proche de 20 % et que le parc de logements locatif social représente 18 % du parc de résidences principales en 2017. Selon l'ADIL 34, près de 40 % des logements du parc locatif de la ville seraient des « passoires thermiques ». Par ailleurs, le parc privé potentiellement indigne sur le territoire se chiffrait en 2013<sup>6</sup> à près de 6 400 logements.

Le conventionnement très social est d'autant plus important sur les territoires Logement d'Abord qu'il permet d'augmenter l'offre de logements abordables. À ce titre et dans la suite de l'étude-action, **la Métropole montpelliéraine mène une réflexion visant à rendre plus attractifs les dispositifs existants, par exemple par l'attribution d'une aide complémentaire aux propriétaires bailleurs qui accepteraient de conventionner en social ou très social.**

Cette aide apporterait une véritable compensation à l'écart notable entre les loyers libres et les loyers conventionnés sur le territoire. En outre, une communication autour de ce dispositif, suffisamment percutante, portée par les opérateurs locaux et accompagnée d'un guide des aides de l'Anah, serait une réelle incitation pour le propriétaire.

#### LOYER MOYEN AU M<sup>2</sup>



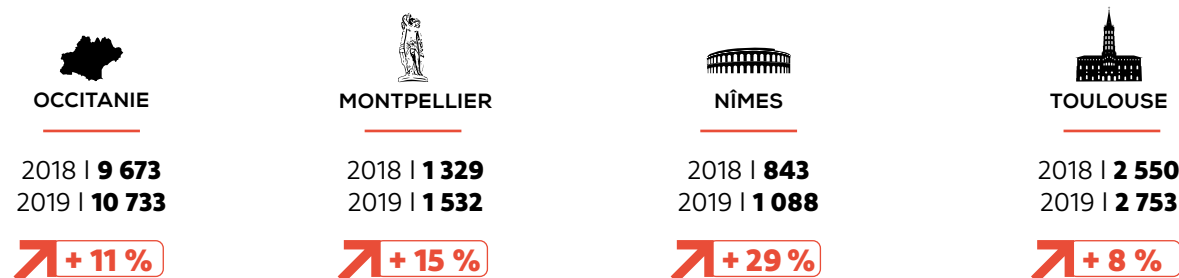
Source : CLAMEUR Février 2020

La pression exercée sur l'ensemble du parc de logements qu'il soit privé ou social, la cherté des loyers du parc privé, la demande qui ne cesse d'augmenter, sont autant de raisons pour les ménages de se trouver confrontés à des risques de mal logement (habitat dégradé, suroccupation, habitat précaire...) et d'accepter des conditions de logement qui les mettront rapidement en difficulté.

6 | Source Fichier FILOCOM 2013

# Les expulsions locatives : l'urgence de travailler au relogement pour éviter les expulsions « sèches »

## NOMBRE DE DÉCISIONS DE JUSTICE PRONONÇANT L'EXPULSION DU MÉNAGE LOCATAIRE



Source : Ministère de la justice/SG/SEM/SDSE : Exploitation du RGC

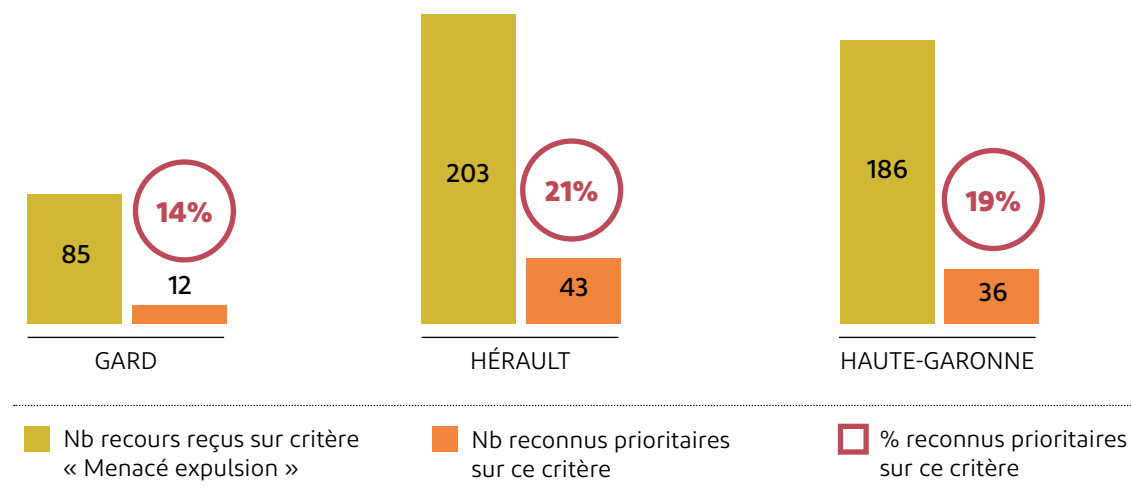
La Fondation Abbé Pierre alerte chaque année sur le nombre d'expulsions en forte hausse. Rappelons ces tristes chiffres : + 41 % depuis 10 ans et + 152 % depuis 2001 au niveau national. En 2019, 130 514 ménages ont reçu une décision de justice prononçant leur expulsion, soit 13 % de plus qu'en 2018. Cette hausse se vérifie également au niveau régional avec + 11 % de décisions de justice prononçant une expulsion sur la même période, allant même jusqu'à + 29 % sur Nîmes, pourtant territoire « Logement d'Abord ».

Bien que le nombre d'expulsions sur l'année 2020 ne soit pas encore connu à ce jour, il ne fait aucun doute que cette année sera particulière du fait de la crise sanitaire, avec un accroissement du nombre de ménages en situation de précarité déjà très perceptible. En effet, fin janvier 2021, 2 039 800 foyers bénéficiaient du RSA en France, soit une augmentation de 6,2 % par rapport à fin janvier 2020. La région n'est pas épargnée par ce phénomène. A titre d'exemple, la Haute-Garonne, pourtant jusqu'alors relativement épargnée par la pauvreté, a vu le nombre de ménages bénéficiaires du RSA augmenter de près de 11 %.

Cette baisse de ressources risque fort de se traduire par une hausse des impayés locatifs et donc des procédures d'expulsion sur les années à venir. Or, parler de Logement d'Abord et de « Politique Zéro SDF » n'a aucun sens si l'Etat continue de remettre des ménages précarisés à la rue, alors qu'ils ne peuvent tout simplement plus faire face aux loyers très élevés du parc privé. La Fondation Abbé Pierre préconise d'augmenter et de mobiliser plus fortement le fonds d'indemnisation des bailleurs. Il est également urgent d'encadrer ces loyers et de développer de manière exponentielle le conventionnement de ce parc afin d'augmenter l'offre de logements abordables.

Dans le même temps, il est indispensable d'appliquer les dispositifs réglementaires et légaux permettant le relogement avant l'expulsion. La loi « Droit au Logement Opposable » (loi DALO) prévoit un relogement prioritaire dans le parc social pour certains ménages en situation d'urgence, parmi eux les ménages menacés d'expulsion. L'esprit de la loi est bien d'éviter les expulsions sèches, en attribuant de manière prioritaire un logement social aux personnes de bonne foi ayant reçu un jugement d'expulsion.

Malheureusement, cette loi est aujourd'hui très mal appliquée, notamment par les commissions de médiation des trois territoires occitans Logement d'Abord. Dès lors que le motif de l'expulsion est une dette locative, le demandeur semble être considéré comme « de mauvaise foi » et donc exclu de fait du DALO, ce qui n'est pas un motif légal de rejet. En 2020, en Occitanie, 568 ménages ayant déposé un recours DALO sur le critère « menacé d'expulsion », seuls 122 ont été reconnus prioritaires, soit seulement 21 %.



Source : DREAL Occitanie- InfoDALO synthèse 2020

Il est pourtant nécessaire de rappeler qu'en 2020 en Occitanie, 97 % des procédures d'expulsion avec décisions de justice sont les conséquences de dettes locatives ou de défauts d'assurance. Cette suspicion de mauvaise foi face aux locataires en impayés est non seulement intolérable mais également un non-sens en termes de politiques publiques.

L'ADIL 34 relève que sur la Métropole de Montpellier, l'écart de loyers moyen entre un logement du parc privé et du parc social est d'environ 200 €/mois, écart insurmontable pour un ménage aux faibles ressources.

Prévenir les expulsions locatives signifie donc travailler au relogement. Dans son rapport sur la prévention des expulsions, Nicolas Demoulin propose de « mobiliser l'offre de logement des bailleurs sociaux dès que l'évaluation sociale et financière établie par les travailleurs sociaux au stade du commandement de payer permet de conclure au besoin d'un relogement adapté aux revenus des locataires en difficulté ».

LE GOUVERNEMENT, DANS UNE INSTRUCTION DATÉE D'AVRIL 2021, DEMANDE AUX PRÉFETS :

*Que la procédure soit assortie d'une proposition d'un autre logement, ou à défaut d'une proposition d'hébergement, le temps qu'une solution pérenne soit trouvée ;*

→ La Fondation Abbé Pierre rappelle :

**Pas d'expulsion sans relogement**, l'hébergement ne peut pas être une réponse pour des ménages qui sont victimes du manque de logements sociaux sur le territoire. D'autant que cet hébergement en urgence "le temps qu'une solution pérenne soit trouvée" risque de se prolonger dans des conditions difficiles et/ou poussera des ménages à accepter des conditions de logement indigne.

*Qu'en amont, tous les efforts soient réalisés pour anticiper le relogement des ménages visés par une procédure d'expulsion ;*

→ La Fondation Abbé Pierre rappelle :

**L'esprit de la loi DALO est de garantir le droit à un logement décent et adapté.** Ainsi, elle demande une application stricte des textes par les commissions de médiation et une interprétation des critères en accord avec cet objectif.

*Que les ménages les plus vulnérables du point de vue sanitaire ou familial soient maintenus dans le logement ;*

→ La Fondation Abbé Pierre rappelle :

**L'acception du terme ménage** est entendu au sens de l'INSEE. Cela signifie qu'une personne isolée constitue un ménage et qu'elle doit bénéficier de la même protection..

## POUR CONCLURE...

L'agence Occitanie de la Fondation Abbé Pierre a choisi cette année de faire un zoom sur les chiffres du parc locatif, notamment très social. En effet, la crise sanitaire a encore renforcé la nécessité de développer du logement accessible. Les alertes lancées par la Fondation Abbé Pierre revêtent plus que jamais un caractère d'urgence. Sortir du mal logement ne pourra se faire sans la mobilisation de tous les acteurs du territoire, sous l'impulsion d'une réelle volonté politique.

*« On ne peut pas, sous prétexte qu'il est impossible de tout faire en un jour, ne rien faire du tout »*

# Glossaire

|                  |                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADIL</b>      | Agence Départementale d'Information sur le Logement                                      |
| <b>ANAH</b>      | Agence Nationale de l'Habitat                                                            |
| <b>CRHH</b>      | Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement                                         |
| <b>DALO</b>      | Droit au Logement Opposable                                                              |
| <b>DREAL</b>     | Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement                  |
| <b>HLM-O</b>     | Habitation à Loyer Modéré Ordinaire                                                      |
| <b>INSEE</b>     | Institut National de la Statistique et des Études Économiques                            |
| <b>LDA</b>       | Logement d'Abord                                                                         |
| <b>PAT</b>       | Programmes d'Actions Territoriaux                                                        |
| <b>PDALHPD</b>   | Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées |
| <b>PLAI</b>      | Prêt Locatif Aidé d'Insertion                                                            |
| <b>PLH</b>       | Programme Local de l'Habitat                                                             |
| <b>PLUi -H</b>   | Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Habitat                                        |
| <b>PLUS</b>      | Prêt Locatif à Usage Social                                                              |
| <b>RLS</b>       | Réduction de Loyer de Solidarité                                                         |
| <b>RPLS</b>      | Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux                                  |
| <b>RUC</b>       | Revenu par Unité de Consommation                                                         |
| <b>SRU (loi)</b> | Solidarité et Renouvellement Urbain                                                      |
| <b>USH</b>       | Union Sociale pour l'Habitat                                                             |





100%



*Être humain !*



**AGENCE RÉGIONALE OCCITANIE**

5, place du Petit Scel - 34000 MONTPELLIER

**Téléphone** 04 67 54 27 44

*[fondation-abbe-pierre.fr](http://fondation-abbe-pierre.fr)*