



24



# CHAP. 2

---

# LES EXPULSIONS EN EUROPE

---

25

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>27</b>
<b>1. Des expulsions méconnues à l'impact social majeur</b> .....	<b>31</b>
Des données insuffisantes.....	31
Un accélérateur de pauvreté et d'inégalités.....	33
Un phénomène coûteux.....	35
<b>2. Les effets de la crise sanitaire sur le maintien des ménages dans leur logement</b> .....	<b>38</b>
L'accalmie temporaire suite aux mesures exceptionnelles de protection adoptées durant la crise.....	38
La fragilisation économique des ménages et l'augmentation des dépenses de logement.....	40
La prévisible ré-augmentation des expulsions.....	45
<b>3. Des solutions pour prévenir au lieu de guérir</b> .....	<b>47</b>
Les aides financières.....	48
L'accès aux droits et la coopération interservices.....	49
Le relogement rapide.....	52
Les mesures systémiques.....	52
<b>RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>58</b>

Le 28 avril 2020, la Rapporteuse Spéciale des Nations Unies sur le droit à un logement convenable, Leilani Farha, appelait les Etats du monde entier à suspendre les expulsions afin de prévenir la propagation du Covid-19<sup>1</sup>. Face à la nécessité d'adopter dans l'urgence des mesures de confinement, de nombreux pays ont accordé des moratoires aux personnes en procédure d'expulsion de leur domicile. Deux ans plus tard, la plupart des mesures sont arrivées à leur terme, les trêves sont levées et font désormais craindre une recrudescence des expulsions en Europe.

Plus qu'un accident de la vie ou une problématique individuelle, l'expulsion d'un chez-soi, « où les repas sont partagés, où les habitudes sont formées, où les rêves sont exprimés, où les traditions sont créées »<sup>2</sup>, est une **forme de violence institutionnelle aux conséquences sociales et économiques dramatiques**. L'expulsion est une sanction légale<sup>3</sup>, organisée par les institutions publiques, plaçant le droit de propriété, au-dessus du droit à être à l'abri, logé et protégé dans un « chez-soi » quand aucun relogement n'est prévu.

Le présent rapport se concentre principalement sur les conditions et les conséquences de l'expulsion effective, c'est-à-dire le moment du départ forcé effectif du domicile. Il est en revanche indispensable de comprendre l'expulsion dans son ensemble. Selon la typologie ETHOS, **les personnes menacées d'expulsion**, c'est-à-dire qui ont fait l'objet d'une décision d'expulsion qu'elles soient locataires, propriétaires occupant avec une procédure de saisie hypothécaire ou vivant sur un terrain ou dans une habitation sans droit ni titre, **sont catégorisées parmi les personnes vivant dans une situation de logement précaire**.

Lorsqu'elle est légale, l'expulsion résulte d'une procédure judiciaire, d'une certaine durée, passant par différentes étapes administratives et judiciaires. Malgré les différences d'un pays à l'autre, la procédure d'expulsion peut être grossièrement classée en trois étapes successives (Kenna et al., 2016) :

- **Étape 1)** le propriétaire entame le processus formel d'expulsion en déposant une demande pour expulser un locataire (ce qui peut conduire les instances contentieuses, par exemple les cours ou tribunaux, à convoquer les deux parties devant le tribunal) ;
- **Étape 2)** l'organe de contentieux ordonne formellement la prise de possession du logement et délivre un avis d'expulsion ou refuse la demande d'expulsion initiale ;
- **Étape 3)** le ménage est physiquement expulsé du logement par l'exécution d'une décision de justice par un huissier de justice ou des agents ayant autorité (potentiellement avec un mandat et une force exécutive).

**Une expulsion effective est une expulsion qui arrive jusqu'à la troisième étape.**

*« [...] Ces étapes seront (...) une forme de marqueur de fragilités et de précarités des personnes. Autrement dit, au plus on avancera dans la procédure, au plus les personnes restantes seront caractérisées par de très grandes et multiples fragilités, qui se manifestent dans les différents domaines de la vie (pauvreté monétaire, absence de connaissance d'une des langues nationales, faible niveau d'études, problèmes de santé, isolement social...). »<sup>4</sup>*

Dans les expulsions légales, la dernière phase de l'expulsion intervient car le locataire ne s'est pas plié – souvent par impossibilité – à la décision de justice lui imposant de quitter les lieux. Elle correspond au moment où la décision de justice est mise en œuvre par l'huissier de justice avec le concours de la force publique qui inter-

vient au domicile de l'occupant (qui parfois est déjà parti). L'expulsion vise donc à vider totalement et immédiatement le bien de ses occupants et de leurs affaires, en vue de le restituer au propriétaire. **Toute expulsion n'aboutit pas systématiquement à une expulsion effective, réalisée avec l'intervention de la force publique.**

De très nombreuses expulsions ne vont pas jusqu'à cette étape, mais résultent de « départs volontaires », durs à quantifier, impliquant malgré tout le départ contraint du logement. L'expulsion prend sa forme concrète et se matérialise dans la phase dite d'exécution.

Lorsqu'elle est **illégal**e, l'expulsion n'est pas encadrée par le droit. Elle peut être effectuée du fait du propriétaire, avec force ou sous la pression (augmentation excessive du loyer, menaces par courrier envoyé par un avocat ou par le propriétaire...), suite aux conditions insalubres du logement, suite aux coupures de gaz ou d'électricité pour factures impayées (qui forcent le locataire à quitter le logement en cas d'hiver trop rigoureux), ou en l'absence d'un contrat écrit... Ce sont des « expulsions silencieuses » car, étant par définition hors des radars judiciaires et politiques, elles ne peuvent pas être quantifiées ; seul le regard des professionnels et des personnes les ayant vécues peut permettre d'appréhender cette partie invisible du problème.

**Les facteurs de risque d'expulsion** sont variés et dépendent de chaque législation nationale et/ou régionale/locale. Ils sont inhérents aux parties prenantes de l'expulsion et sont à la source de la demande. Ils peuvent être **du fait du propriétaire** : changement des conditions du bail (augmentation du loyer), volonté d'occupation du bien, changement de propriétaire (décès, succession, vente), volonté de changement de locataire, réalisation d'importants travaux de rénovation, conditions de bail ou d'occupation non réglementaires (absence de bail, sous-location sans autorisation, pas d'adresse légale,

etc.), logement insalubre (sans financement des travaux/de l'entretien) ou inadapté, mauvaise gestion du bien... *Du côté du locataire*, ils sont très souvent liés au non-paiement du loyer et/ou des charges (à cause d'une part trop élevée des revenus consacrée au loyer, d'un changement soudain de situation financière ou de composition du ménage, de dettes, de l'absence d'écono-

mies, de problèmes de santé, etc.), mais peuvent aussi être en lien avec la dégradation du logement (mauvais entretien, surpeuplement...), des troubles de voisinage, le non-respect des obligations contractuelles, une occupation sans droit ni titre, le refus des termes du nouveau bail, le dépôt d'une plainte pour insalubrité.

### Les facteurs de risque d'expulsion – Grille analytique (Kenna et al., 2015)<sup>5</sup>

Niveau de cause	Facteur	Commentaire
<b>Structurel</b>	Pauvreté	Grande pauvreté
	Chômage	Taux élevé de chômage, effondrement financier
	Manque de logement	Prix élevé, manque de logement abordable
<b>Systémique/ institutionnel</b>	Systèmes juridiques	Procédures d'expulsion et de saisie immobilière dépourvues de mécanismes de prévention
	Système de protection sociale	Faible protection contre le chômage et la perte de revenus, faibles revenus de transfert
	Disponibilité de services d'appui	Manque d'aide sociale, de prévention, de travail de rue auprès des groupes en plus grand besoin, par ex. Les ménages en vulnérabilité psychosociale
	Système d'attribution des logements	Pas de priorisation du logement abordable vers les revenus modestes et les groupes en grand besoin
	Intégration et coordination entre les services (y compris logement)	Manque d'une approche holistique du logement et des services associés
<b>Interpersonnel</b>	Composition familiale	Vulnérabilité des personnes seules
	Situation de couple	Violences domestiques
	Fin de couple	Décès, divorce, séparation
	Manque de liens sociaux	Pas de support de la famille, d'amis, ou de l'environnement social
<b>Personnel</b>	Économique, emploi	Faible revenu disponible, pas d'emploi, travailleur pauvre, faible épargne
	Statut ethnique et minorités	Barrières culturelles, discrimination

**Les facteurs d'escalade vers l'expulsion**<sup>6</sup>, qui expliquent, au moins partiellement, l'aggravation de la situation d'une personne en cours de procédure, peuvent être un mauvais accès à l'information des personnes en situation de risque d'expulsion (information mal distribuée, méconnaissance de la législation, fausses croyances, illettrisme/analphabétisme ou non connaissance de la langue), non-participation à la procédure judiciaire, non-réaction (dénis et courriers non ouverts, détresse psychologique et/ou sociale ou refus de quitter), non-recours aux services d'aide, mais également absence de droits protecteurs, absence d'accompagnement des services sociaux et/ou d'aide juridique, aide non effective ou inadéquate proposée.

Une des conséquences sociales et économiques de la crise financière de 2008 a été **l'augmentation du recours au marché locatif privé**, en tant qu'alternative à la propriété occupante, en particulier dans les pays où le marché du logement est massivement organisé autour de la propriété, en Italie ou dans les pays d'Europe Centrale et de l'Est. Dans ces derniers, le nombre de logements proposés sur les marchés noirs du logement, hors cadre légal, semblent composer une très grande partie du marché locatif. En réaction à ces évolutions, des réformes législatives sur la relation entre propriétaire et locataire ont été mises en place dans les Etats membres, devenant par endroits moins protectrices pour les locataires (en Espagne et au Portugal par exemple), ou au contraire introduisant pour la première fois une régulation locative pour consolider l'équilibre entre propriétaires et locataires (Croatie, Hongrie, Slovaquie) ou encadrer les augmentations de loyers (Allemagne)<sup>7</sup>. **Le phénomène des expulsions est l'expression du délicat équilibre à trouver entre protection du domicile et droit de propriété.** Cet équilibre est organisé par le cadre légal de chaque pays. Malgré cela, il se trouve particulièrement malmené dans les zones tendues : la pénurie de logements abordables adaptés à la taille des ménages et la compétition pour accéder à un logement adéquat

et de qualité mettent les propriétaires en position de force par rapport aux occupants. Cette position de force s'exprime entre autres par la possibilité d'expulser plus ou moins facilement son locataire du logement occupé. Les propriétaires ne sont pas une catégorie homogène et n'ont pas tous le même rapport au logement possédé : les petits propriétaires particuliers investissant leur épargne dans un logement et comptant sur l'investissement locatif pour compléter leurs revenus, préparer leur retraite ou leur héritage, ont des logiques d'action très différentes de celles des propriétaires institutionnels, les foncières et les fonds d'investissement, qui investissent dans les logements en tant qu'actifs immobiliers, avec un objectif de rendement, de retour sur investissement et de profits les plus importants possibles à dégager lors des transactions effectuées.

Le présent chapitre a été rédigé sur la base de recherches bibliographiques et d'entretiens avec des personnes concernées par les expulsions, par leur expérience personnelle ou par leur activité professionnelle. **Alors que les retombées sociales de la crise financière de 2008 avaient fortement fragilisé les ménages, le présent rapport avait déjà établi un constat sans équivoque en 2017<sup>8</sup> : les expulsions en Europe sont inutiles, coûteuses et évitables.** A l'époque, des mesures exceptionnelles avaient déjà été prises dans les pays les plus exposés afin de prévenir des vagues dramatiques d'expulsions<sup>9</sup>. **Aujourd'hui, aux conséquences de la pandémie s'ajoutent désormais les conséquences de la guerre en Ukraine et leur impact sur les coûts de l'énergie et des biens de consommation courants.** Alors que les expulsions restent un phénomène mal connu en Europe malgré leur impact social majeur (I), ces événements font craindre une augmentation de l'endettement des ménages face à la part croissante de leurs revenus consacrée aux dépenses pour leur logement (dont les charges) et risquent d'avoir pour conséquence une vague d'expulsions en Europe (II). Pourtant, des solutions existent pour éviter des procédures coûteuses et inutiles (III).

# 1. DES EXPULSIONS MÉCONNUES À L'IMPACT SOCIAL MAJEUR

Encore en 2022, la connaissance quantitative et qualitative des expulsions reste très lacunaire en Europe. Pourtant, des données fiables, précises, homogènes et périodiques sont indispensables pour identifier et lutter contre les facteurs de hausse des expulsions, pour analyser les besoins et pour évaluer l'efficacité des politiques de prévention. Il est dorénavant avéré que les expulsions sont vectrices de pauvreté, d'exclusion sociale et d'inégalités, en plus d'être extrêmement coûteuses, humainement et financièrement, pour l'ensemble de la société.

## Des données insuffisantes

Les difficultés actuelles liées à la collecte de données en la matière sont pourtant nombreuses<sup>10</sup> :

- **Des données partielles.** En fonction des sources d'informations et des bases de données, certaines étapes des procédures ou certaines formes d'expulsion sont répertoriées et d'autres non.

Seuls la **France**, l'**Italie**, la **Wallonie** (Belgique), la **Pologne** (et l'**Angleterre**) disposent de données portant sur l'ensemble des étapes procédurales de l'expulsion. La plupart des pays ne fournissent des statistiques que sur une ou deux étapes du processus d'expulsion, comme au **Danemark** où seul le nombre d'ordonnances d'expulsion prononcées par les tribunaux est disponible - sans aucune information sur les demandes d'expulsion. Les données disponibles permettent cependant de montrer que les expulsions forcées représentent une proportion variable de l'ensemble des procédures d'expulsion : en **Italie**, sur 32 536 expulsions ordonnées en 2020,

22 841 ont fait l'objet de demandes d'exécution et 5 270 ont effectivement été réalisées<sup>11</sup>. Aux **Pays-Bas**, un quart des jugements débouchent effectivement sur une expulsion : 1 720 expulsions effectives étaient décomptées en 2020, sur 6 750 décisions en justice<sup>12</sup>. En **Suède**, en 2021, 2 560 expulsions physiques étaient décomptées, sur 6 324 demandes d'expulsion déposées en justice<sup>13</sup>. En **Allemagne**, sur 46 571 avis d'expulsions recensés au niveau fédéral (hors Bavière, Hambourg & Schleswig-Holstein) en 2020, 29 744 ménages étaient effectivement expulsés<sup>14</sup> - soit une moyenne de 81 expulsions par jour. En **France** en 2019, sur 130 514 décisions de justice ayant prononcé l'expulsion, 16 700 expulsions ont été effectuées avec le concours de la force publique. Mais le nombre de ménages expulsés et contraints de quitter leur logement est beaucoup plus important que ce qu'indiquent les données relatives aux seules expulsions dont la procédure légale est allée jusqu'à son terme : en effet, bon nombre de ménages quittent leur domicile sous la crainte de la procédure ou la pression du propriétaire ou de l'huissier. Selon la Fondation Abbé Pierre, en France, environ la moitié des commandements de quitter les lieux, concernant plus de 30 000 ménages, ne sont pas exécutés compte tenu du départ "volontaire" des occupants<sup>15</sup>.

- **Des sources très diverses selon les pays.** Les statistiques officielles des huissiers et des tribunaux recensent des données sur les expulsions en **République tchèque**, au **Danemark**, en **Finlande**, en **Lettonie**, en **Espagne**, en **Suède**, en **Angleterre**. En **Italie** et en **Pologne**, ce sont les instituts nationaux de statistiques qui ont la capacité de fournir de telles données. Aux **Pays-Bas**, les données sur les expulsions locatives ne



sont disponibles que pour le logement social et ce sont les bailleurs sociaux qui collectent et restituent ces informations. En **Belgique** et en **Grèce**, l'absence totale de suivi statistique est comblée uniquement par la littérature académique et les estimations du monde associatif : en **Belgique**, la justice de paix n'étant pas dématérialisée, les chercheurs s'intéressant à cette question sont obligés d'éplucher un à un les dossiers des procédures, au format papier dans les tribunaux<sup>16</sup>. En **France**, les deux premières étapes sont recensées par le ministère de la Justice par le biais des tribunaux judiciaires en charge du contentieux. Les données relatives à l'exécution des décisions sont quant à elles collectées par le ministère de l'Intérieur par le biais des préfets, représentants de l'Etat sur les territoires. En **Allemagne**, c'est le gouvernement fédéral qui collecte ces mêmes données sur l'exécution des décisions<sup>17</sup>.

- **Des données qui ne couvrent pas tous les segments de marché de logements et tous les types d'expulsion.** Certaines sources ne rapportent que des chiffres sur les procédures d'expulsion des ménages dans les logements sociaux ou publics, comme aux **Pays-Bas** par exemple, ce qui ne permet pas une vue d'ensemble du phénomène, alors que les occupants du parc privé sont souvent moins protégés que ceux du parc social. Les expulsions de lieux de vie informels (squats, bidonvilles, etc.) sont très largement sous documentées : aucune donnée n'existe sur cette réalité dans les pays de **l'Europe Centrale et de l'Est**, alors que les nombreux témoignages et recours devant les juridictions internationales, en **Pologne**, en **Bulgarie**, en **Hongrie** et en Slovaquie par exemple, démontrent une fréquence et un durcissement de ces pratiques, ciblant notamment les communautés Rom<sup>18</sup>. En **France**, l'Observatoire des expulsions collectives des lieux de vie informels, porté par le secteur associatif, répertorie toutes les expulsions ou évacuations de personnes vivant dans un lieu de vie collectif et informel, précisant leurs fon-

dements juridiques et leurs modalités concrètes de réalisation<sup>19</sup>.

- **Des données pauvres sur les caractéristiques et les profils des ménages concernés par les expulsions et leur parcours.** L'étude menée en 2015 par le Pr. P.Kenna et son équipe visait aussi à identifier les ménages concernés, notamment en essayant d'élucider des caractéristiques de fragilisation, de discrimination, qui pourraient se traduire par des surreprésentations en matière d'expulsion : composition du ménage, genre, pays de naissance, relation au travail, valeur des biens ayant fait l'objet d'une expulsion, revenu du ménage. Des informations en la matière, issues principalement de recherches académiques, existent pour à peine 7 pays (Danemark, Finlande, Espagne, Pays-Bas, Suède, et une grande partie de l'Allemagne)<sup>20</sup>. En **France**, face à un manque de visibilité sur le devenir des ménages après leur expulsion, la Fondation Abbé Pierre et l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne ont lancé une étude sur le sujet.

« Pour une grande partie d'entre eux (les ménages expulsés), on ne sait pas ce qu'ils deviennent. »

*Bana Woolery,  
Service social d'aide au logement et  
de prévention des expulsions de Berlin-Mitte<sup>21</sup>*

**Le manque d'intérêt pour comprendre qui pourrait être concerné témoigne de ce que l'expulsion reste considérée comme un élément de responsabilité individuelle : la dimension collective est mal observée, témoignant d'un déni face aux causes systémiques des expulsions en particulier et des difficultés de logement en général. Pourtant, les expulsions locatives sont vectrices de pauvreté et d'inégalités.**

## Un accélérateur de pauvreté et d'inégalités

À chaque étape de la procédure d'expulsion, une série d'intervenants et de facteurs interagissent : plus on avance dans la procédure d'expulsion, plus les personnes seront caractérisées par de multiples fragilités, touchant les différents domaines de la vie (pauvreté monétaire d'abord, un faible niveau d'études, parfois combinés avec l'absence de connaissance d'une des langues nationales des problèmes de santé physique et ou mentale, un isolement social...). Selon le rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté, **c'est l'absence de véritable solution de logement qui constitue l'élément déterminant dans l'absence de départ des personnes du logement et qui mène à l'expulsion effective**<sup>22</sup>. La pénurie de logements abordables en Europe et le manque criant de logements sociaux sont à la source des difficultés rencontrées par les personnes expulsées.

« Je ne comprends pas. Ça fait tellement longtemps que j'attends un logement social. Tous mes frères et mes cousins en ont eu un, mais être handicapé avec deux enfants ça n'a pas l'air de permettre d'être prioritaire. [...] Mon fils a 12 ans et n'est plus concentré à l'école. Cette situation dure depuis onze ans et elle impacte toute ma famille. »

*Mr. S., en attente d'un logement social depuis 11 ans et en procédure d'expulsion de son logement locatif privé*<sup>23</sup>.

L'expulsion peut représenter une véritable rupture personnelle, un évènement traumatique aux conséquences douloureuses qui fragilise durablement la trajectoire de vie des personnes qui y sont confrontées. Ces conséquences portent :

- **Sur la santé et la mortalité.** Plusieurs études menées dans différents pays ont montré l'impact d'une expulsion sur la santé physique des personnes concernées (mauvais état de santé auto-déclaré, pression artérielle élevée, maltraitance infantile) mais aussi sur leur santé mentale (dépression, anxiété, détresse psychologique, suicides), même plusieurs années après l'expulsion<sup>24</sup>. Aux **Etats-Unis**, la mortalité accidentelle élevée associée à l'abus de drogues ou d'alcool est exacerbée par le risque d'être expulsé<sup>25</sup>. En **France**, selon l'enquête récente menée par la Fondation Abbé Pierre et l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne déjà citée, 71 % des personnes expulsées interrogées présentent des problèmes de santé ou des difficultés psychologiques liés à cette expérience<sup>26</sup>. Parmi les conséquences personnelles et sociales dramatiques que peuvent avoir les expulsions, une étude<sup>27</sup> menée sur plus de 22 000 personnes en **Suède** a démontré la corrélation entre expulsions et taux de suicide : les personnes ayant perdu leur droit légal à leur logement et pour lesquelles le propriétaire avait demandé l'exécution de l'expulsion étaient environ quatre fois plus susceptibles de se suicider que celles qui n'avaient pas été exposées à cette expérience (prenant en compte des conditions démographiques, socioéconomiques et de santé mentale avant la date de la décision judiciaire). Les expulsions de domicile ont donc un impact significatif et préjudiciable sur le risque de suicide des individus, même lorsque plusieurs autres facteurs de risque bien connus sont contrôlés.

- **Sur le bien-être, en particulier des enfants, avec des répercussions importantes sur leur vie adulte.** 80 % des familles enquêtées dans l'étude française précitée confient l'impact direct de l'expulsion sur leur bien-être, et 43 % constatent un effet sur la scolarité de leurs enfants (décrochage scolaire, trouble du comportement, problèmes de concentration). L'augmentation des risques de privation matérielle exacerbée, de

dépression, de problèmes de santé et de stress lié à la parentalité impactent durablement la vie de famille, y compris plusieurs années après l'expulsion<sup>28</sup>. L'instabilité du logement est particulièrement dramatique pour la trajectoire de vie des enfants : selon une étude américaine, les épreuves vécues avant 18 ans liées à l'insécurité du logement et à la maltraitance (enfants placés en aide sociale à l'enfance, ayant fugué, ayant été expulsés de chez eux par leur famille, ayant été victimes d'abus physiques, émotionnels ou sexuels) augmentent l'insécurité de logement une fois adulte (26-32 ans), c'est-à-dire le risque d'incapacité à payer le loyer ou l'emprunt et/ ou les charges et d'être expulsé<sup>29</sup>. L'insécurité du logement vécue par les adolescents augmente le risque de dépression mais également celui d'être associé à une activité criminelle à l'âge adulte<sup>30</sup>.

**- Sur le maintien de ressources et d'un travail.**

Les populations effectivement expulsées de leur logement sont particulièrement défavorisées : en **Suède**, plus de la moitié des personnes expulsées n'ont aucun revenu provenant du marché du travail, comparé à 15 % de l'ensemble de la population suédoise<sup>31</sup>. Les expulsions ont également des répercussions sur l'emploi : les travailleurs qui perdent leur logement sont beaucoup plus susceptibles de perdre également leur travail. Selon l'enquête précitée menée en **France**, 29 % des personnes interrogées n'ont pas pu poursuivre leur activité professionnelle à cause de l'expulsion. Aux **Etats-Unis**, le risque d'être licencié est beaucoup plus élevé parmi les travailleurs ayant vécu une expulsion que parmi les travailleurs aux caractéristiques similaires n'ayant pas traversé cette épreuve<sup>32</sup>.

**- Sur la criminalité et les condamnations pénales.** Les comportements criminels sont alimentés par les processus de marginalisation, par les effets cumulatifs des désavantages sociaux et par l'insécurité du logement. Les expulsions augmentent le risque de délinquance, tout

comme les faits de délinquance augmentent le risque d'expulsion. En **Suède** par exemple, les expulsions augmentent les taux de condamnation pénale, pour des délits liés à des faits « utilitaires », de violence ou de trafic de drogue<sup>33</sup>. 60 % des personnes expulsées ont fait l'objet d'une condamnation pénale, comparé à 14 % de l'ensemble de la population suédoise<sup>34</sup>. Plusieurs études montrent que les expulsions, en ayant des conséquences directes sur la spirale des difficultés financières et sur la consommation de substances, renforcent le risque d'être impliqué dans des affaires de justice pénale<sup>35</sup>. L'expulsion est même utilisée à certains endroits de manière extrêmement violente par les pouvoirs publics comme outil politique sécuritaire, pour lutter contre les « comportements anti-sociaux » ou la « délinquance », comme cela a pu être vu aux Pays-Bas, au Danemark<sup>36</sup>, en Flandres ou encore à Nice en France, où une mère et son fils de 19 ans ont été expulsés de leur logement social après la condamnation de ce dernier pour trafic de stupéfiants<sup>37</sup>.

**- Sur le parcours résidentiel, les difficultés de relogement et la privation de domicile.**

Toujours selon l'enquête française précitée, 1 à 3 ans après leur expulsion, 32 % des ménages enquêtés n'ont toujours pas retrouvé de vrai logement et vivent encore à l'hôtel ou chez un tiers. Selon l'étude Kenna et al. commanditée par la Commission européenne en 2016<sup>38</sup>, dans les Etats membres de l'UE où les expulsions touchent largement les personnes ayant d'importants besoins d'accompagnement, environ un quart de ceux expulsés sont susceptibles de devenir sans domicile après avoir épuisé toutes les solutions de repli. En effet, selon cette même étude, la trajectoire de l'expulsion vers la rue n'est pas directe : généralement, les personnes expulsées trouvent des solutions de fortune durant les mois qui suivent l'expulsion, en particulier le « sofa surfing » et l'hébergement chez des tiers, et se retrouvent à la rue 6 mois à 1 an après le moment de l'expulsion.

« Nous sommes maintenant dans une situation où la lettre d'huissier est imminente, et nous sommes sur le point de devenir sans-abri. Nous ne pouvons pas trouver d'autres endroits à louer parce que nous ne pouvons pas répondre aux demandes de garanties du propriétaire ou aux vérifications de crédit maintenant que nous sommes en retard sur le loyer, et nous n'avons pas de garant ou six mois de loyer à la banque que les propriétaires et les agents de location demandent si vous échouez aux vérifications de crédit. Nous allons donc devenir sans-abri et n'obtiendrons pas d'aide de la municipalité car nous serons considérés comme nous étant volontairement rendus sans abri. Je n'ai jamais envisagé me retrouver un jour dans une position où je travaille tout en étant sans abri. »

*Rachel, son partenaire et sa fille adulte après avoir reçu un avis d'expulsion en Essex (Angleterre) durant la pandémie<sup>39</sup>*

Si toutes les personnes expulsées ne deviennent pas sans-abri, certaines données montrent que les personnes sans domicile ont souvent subi une ou plusieurs expulsions dans leur parcours. En **Irlande** par exemple, une étude menée par Focus Ireland a montré que l'expulsion, suite à la délivrance d'un congé pour vendre ou pour habiter délivré par le propriétaire, était l'une des principales causes de sans-abrisme pour les familles hébergées d'urgence<sup>40</sup>. Les locataires, notamment ceux du parc privé, sont en effet particulièrement vulnérables dans un contexte de tension du marché. Une enquête menée aux **Pays-Bas** sur un échantillon de 120 adultes devenus sans domicile à Amsterdam a montré que 38 % d'entre eux vivaient en location avant d'être expulsés et de devenir sans domicile<sup>41</sup>. En **Roumanie**, selon les chiffres de l'association Casa Ioana, en 2020, sur 46 adultes ayant demandé une place dans l'un de leurs centres d'accueil, presque la moitié (21) étaient devenus sans domicile après une expulsion du marché locatif privé<sup>42</sup>.

« En Pologne, si une personne expulsée n'a pas d'option de relogement, les huissiers sont tenus de demander aux autorités locales d'offrir une place d'hébergement. Il s'agit d'hébergements temporaires, des chambres d'hôtel ou des appartements, réservés pour trois à six mois maximum, parfois des hébergements d'urgence. Les hôtels peuvent être de très mauvaise qualité ; certains sont réservés uniquement aux personnes expulsées, il en existe par exemple un à Varsovie. Pour rester plus longtemps que six mois, il faut payer par soi-même ; les personnes les plus vulnérables qui ne peuvent pas se le permettre se retrouvent alors sans abri. »

*Beata Siemieniako, avocate en Pologne<sup>43</sup>*

## Un phénomène coûteux

Les expulsions forcées sans relogement sont plus qu'une succession de drames individuels accumulés. Elles représentent une défaillance systémique, structurelle, un problème collectif qui coûte cher aux collectivités :

- En termes de **santé publique**. Lutter efficacement contre les expulsions permet de ralentir la circulation des maladies infectieuses et favorise une meilleure santé de la population<sup>44</sup>. Cela a pu être prouvé par de multiples études suite à la pandémie de covid-19 : aux **Etats-Unis**, plusieurs recherches ont montré que les moratoires sur les expulsions permettaient de réduire la propagation de la maladie. Dans les premières semaines après la levée du moratoire d'un État, l'incidence et les décès de COVID-19 ont commencé à augmenter, contrairement aux États ayant maintenu leur moratoire<sup>45</sup>. Les quartiers avec les taux de demandes d'expulsion les plus élevés pendant la pandémie étaient ceux aux taux de vaccination COVID-19 les plus bas, ce qui a laissé les résidents

particulièrement vulnérables à l'infection<sup>46</sup>. La prévention des expulsions a donc été essentielle dans le contrôle de la pandémie de covid-19<sup>47</sup>. D'ailleurs, aux Etats-Unis, le moratoire sur les expulsions a été imposé par la CDC (*Centers for Disease Control and Prevention*) en tant que mesure de santé publique.

- En termes de **dépenses publiques**. La prévention des expulsions n'est pas seulement importante des points de vue sociaux et sanitaires, mais également d'un point de vue financier. La prévention des expulsions, en promouvant la stabilité du logement, permet également une meilleure stabilité du marché de l'emploi<sup>48</sup>. Par ailleurs, le coût des procédures - faisant intervenir de multiples acteurs -, des expulsions physiques et de leurs conséquences est très élevé. Ils concernent les coûts pour la justice, les coûts de procédures d'exécution, les coûts de relogement et d'hébergement. A Vienne, en **Autriche**, le dispositif de prévention des expulsions FAWOS a coûté 1,63 million d'euros sur l'année 2012. Il a été en relation avec 2 931 ménages (6 741 personnes), ce qui représente un coût annuel de 241,82 € par personne. A mettre en rapport avec le coût de relogement et des services d'accompagnement qui sont estimés à 600 € par personne et par mois, soit 30 fois moins. Une étude sur l'Allemagne et l'Autriche a montré qu'1 euro dépensé sur la prévention des expulsions (conseil et prise en charge des impayés de loyers) pouvait en économiser 7 de logement temporaire et de réinsertion des ménages sans logement. La ville de Bielefeld en Allemagne a calculé les dépenses économisées grâce à cette politique de prévention, qui ont été évaluées à 1,6 million d'euros. Aux Pays-Bas, une étude a conclu à 2,2 € économisés pour 1 € dépensé<sup>49</sup>. En **Ecosse**, le coût des 1 866 expulsions de locataires de logements sociaux exécutées par les municipalités et associations de logement en un an entre 2019 et 2020 s'est élevé à 28 millions de livres sterling. Ces montants comprennent les frais juridiques ainsi que le coût

des services d'hébergement aux ménages expulsés s'étant présentés comme sans domicile. Si le coût de l'aide aux ménages sans domicile varie considérablement, il a été estimé que le coût total moyen de l'expulsion d'une personne seule ayant des besoins peu complexes, passant 9 mois dans un logement temporaire, avoisine les 24 000 £<sup>50</sup>. Prévenir les expulsions est un moyen efficace pour réduire le nombre de personnes sans domicile et les dépenses afférentes : les précédentes éditions du présent rapport et de nombreuses études ont démontré les coûts sociétaux gigantesques que représente la privation de domicile dans l'Union Européenne, prouvant que les politiques de prévention représentent le meilleur rapport coûts-bénéfices possible<sup>51</sup>. En plus d'être inhumain, le recours aux expulsions forcées sans relogement n'est donc pas rentable.



Photo : @Sebastien Godefroy | Expulsion permanence ESH

### Les expulsions locatives dans les pays de l'OCDE

Les expulsions locatives sont très répandues dans les pays de l'OCDE, même si les chiffres disponibles varient très fortement d'un pays à l'autre. La base de données sur le logement abordable créée par la Division Politique Sociale de la Direction sur l'Emploi, le Travail et les Affaires Sociales de l'OCDE inclut un indicateur sur les expulsions locatives, qui regroupe des statistiques sur les réalités et les définitions variées recouvertes par ce phénomène. Consécutivement à l'adoption massive de moratoires sur les expulsions durant la pandémie de COVID-19 par les pays membres, l'OCDE a pu constater une baisse drastique des taux d'expulsion. En revanche, les données sur les expulsions restent partielles et ne permettent pas une connaissance fine et complète des profils et des besoins des ménages expulsés ou en risque d'être déplacés involontairement de leur logement.

« Prévenir est toujours moins cher que guérir. »

*Willem Adema, responsable de mission logement auprès de l'OCDE*

Pour en savoir plus : <https://www.oecd.org/els/family/HC3-3-Evictions.pdf>

## 2. LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LE MAINTIEN DES MÉNAGES DANS LEUR LOGEMENT

### L'accalmie temporaire suite aux mesures exceptionnelles de protection adoptées durant la crise

Les mesures prises durant la pandémie ont permis, pour un temps, une parenthèse inespérée dans le parcours des ménages menacés d'expulsion.

Au démarrage de la pandémie de Covid-19, de nombreuses politiques de protection ont été mises en place et ont permis de sécuriser temporairement les ménages dans leur logement :

l'enquête Eurofound a démontré que si 6 % des Européens déclaraient au début de la crise, en avril-mai 2020, qu'ils risquaient de devoir quitter leur logement actuel dans les 3 mois suivants en raison de leur incapacité à payer le loyer, cette proportion avait baissé à 4,8 % en juin-juillet 2020 (pour remonter à 5,4 % en février-mars 2021)<sup>52</sup>. Les mesures les plus massivement adoptées ont été la suspension temporaire des expulsions locatives et des saisies immobilières ainsi que des aides financières exceptionnelles pour compenser les pertes de revenus liées à la crise sanitaire et une limitation des coupures de fourniture d'énergie<sup>53</sup>.

**EXPULSIONS & MORATOIRES DANS DIX PAYS DE L'UNION EUROPÉENNE DURANT LA CRISE SANITAIRE :****ALLEMAGNE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

Moratoire fédéral prononcé par le Parlement (Bundestag)

**Durée : 3 mois d'avril à juin 2020**

**Contenu : Report ou suspension des avis d'expulsions pour les locataires en défaut de paiement en raison de la pandémie (report jusqu'à juin 2022 inclus, les loyers manquant devant être remboursés d'ici-là) et report des expulsions effectives par les huissiers de justice quand les distances sanitaires ne pouvaient pas être respectées.**

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

46 571 avis d'expulsions locatives prononcés au niveau national (sauf Bavière) en 2020, comparé à 50 763 en 2019 (2018 : 54 010 ; 2017 : 53 632 ; 2016 : 54 276). Soit une baisse de 8 % en 2020<sup>54</sup>.

29 744 ménages effectivement expulsés (exécution judiciaire de la procédure d'expulsion) en 2020 au niveau fédéral (sauf Hambourg & Schleswig-Holstein)<sup>55</sup> – soit une moyenne de 81 expulsions par jour<sup>56</sup>.

En 2020, les fournisseurs d'énergie ont coupé l'électricité de plus de 230 000 consommateurs en Allemagne en raison de factures impayées<sup>57</sup>.

**FRANCE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

Trêve hivernale annuelle, habituellement du 1er novembre au 31 mars, prolongée de 3 mois en 2020 et 2 mois en 2021 et renforcée par des instructions interministérielles enjoignant les préfets à ne pas exécuter une décision d'expulsion sans solution de logement ou d'hébergement. Mais selon les associations, celle-ci « n'a été que très partiellement respectée, voire ignorée, sur les territoires les plus touchés »<sup>58</sup>.

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

En 2019, 130 514 décisions de justice prononçant l'expulsion. 17 000 ménages expulsés avec le concours de la force publique en 2019 ; 8 156 en 2020 ; 12 000 en 2021<sup>59</sup>.

Risque de 30 000 demandes d'expulsion pour loyers impayés en 2022<sup>60</sup>.

785 096 interventions des fournisseurs d'énergie pour impayés de facture (suspensions de fourniture d'électricité ou de gaz naturel ou limitations de puissance en électricité) en 2021, soit une augmentation de 17 % des impayés comparé à 2019, qui s'explique en partie par un rattrapage des interventions qui n'ont pas été réalisées en 2020<sup>61</sup>.

**ESPAGNE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

- Suspension et report des délais judiciaires de l'expulsion locative via l'état d'urgence.

**Durée : de mars à juin 2020.**

- Suspension de l'expulsion locative quand une série de conditions sont réunies, dont la vulnérabilité économique durant la pandémie, sur demande du locataire qui doit prouver aux services sociaux qu'il se trouve dans une des situations de vulnérabilité<sup>62</sup>.

**Durée : mesure prolongée à multiples reprises ces deux dernières années, actuellement en vigueur jusqu'au 30 septembre 2022<sup>63</sup>.**

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

41 369 procédures d'expulsion locative et hypothécaire exécutées en 2021, une augmentation de 40,65 % par rapport à 2020 et une baisse de 23,4 % par rapport à 2019 où plus de 54 000 expulsions avaient été comptabilisées.

28 993 expulsions pour non-paiement de loyer en 2021 (+ 37,1 % par rapport à 2020), 10 103 pour non-paiement de prêt hypothécaire (+ 46,1 % par rapport à 2020) et 2 263 pour d'autres raisons (+ 68,1 %) <sup>64</sup>.

**En juin 2020, la levée de la suspension des délais judiciaires de l'expulsion locative a engendré une ré-augmentation de 413 % des expulsions par rapport au premier semestre 2020<sup>65</sup>.**

79 000 nouvelles expulsions pourraient être mises en œuvre à la fin du moratoire si aucune politique ne prend le relais, soit des niveaux plus élevés que ceux de l'après-crise financière en 2012-2013<sup>66</sup>.

**ITALIE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

Quatre moratoires successifs sur le déclenchement des actions exécutoires d'expulsion pour impayés.

**Durée :**

- Jusqu'au 31 juin 2021 pour les validations d'expulsions admises avant le 28/02/20.

- **Jusqu'au 1er octobre 2021 pour les validations d'expulsions admises entre le 28/02/20 et le 30/09/20.**

- Jusqu'au 31 décembre 2021 pour les validations d'expulsions admises entre le 01/10/20 et le 30/06/21.

Certaines municipalités, dont Rome et Milan, ont prolongé jusqu'à janvier 2022.

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

32 536 expulsions ordonnées en 2020, dont 28 024 (90%) pour arriérés. 22 841 demandes d'exécutions, dont 5 270 effectivement réalisées<sup>67</sup>. 70 000 expulsions suspendues ces deux dernières années : 32 000 en 2020 et entre 40 et 50 000 en 2021.

Estimation d'une vague de 100 000 expulsions à venir suite à la levée du moratoire<sup>68</sup>.

**IRLANDE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

- Gel des loyers

- Suspension de l'exécution des expulsions et 90 jours de délai supplémentaire lors de la notification de la fin du bail, à condition que les locataires puissent prouver qu'ils ont été en arriérés à cause de la pandémie et qu'ils risquent de perdre leur bail<sup>69</sup>.

**Durée : jusqu'au 12 janvier 2022<sup>70</sup>.**

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

2020 : 1 902 ménages ayant reçu un avis de résiliation du bail de la part de leur propriétaire<sup>71</sup>.

2021 (levée des mesures de confinement en avril 2021) : 3 038 ménages ayant reçu un avis de résiliation du bail, soit une augmentation de 60 % des avis d'expulsion<sup>72</sup>.

**AUTRICHE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

- Interdiction de résilier un contrat de location à cause d'arriérés ;
- Assouplissement concernant la prolongation des contrats de location à durée déterminée ;
- Possibilité d'ajourner une expulsion locative sur demande du locataire concerné.

**Durée : Du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020<sup>73</sup>.**

**Chiffres disponibles sur les expulsions****A Vienne :**

2019 : 2 187 expulsions effectives ;

2020 : 1 567 expulsions effectives, soit une baisse de -28 % en un an.

11 835 ménages risquant de perdre leur appartement en raison d'une procédure d'expulsion en 2020 (contre 21 500 ménages en 2014).<sup>74</sup>

Le nombre d'expulsions forcées en Autriche avait considérablement diminué au cours des 15 années précédant la pandémie. En 2019, il y a eu environ 38 % d'expulsions de moins qu'en 2004.

A l'été 2021, jusqu'à 17 000 locataires risquaient d'être concernés par des expulsions dans les mois suivant la fin des mesures de protection<sup>75</sup>.

**FINLANDE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

Pas de moratoire sur les expulsions ni de mesures de protection spécifiques, à part une adaptation des services. Les mesures de confinement ont de fait engendré la baisse du nombre d'expulsions.

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

2014 : 7 586 procédures d'expulsion initiées, 3 679 expulsions ordonnées et 3 500 demandes d'expulsions annulées par le bailleur.

2019 : 6 958 procédures d'expulsion initiées, 3 879 expulsions ordonnées et 2 883 demandes d'expulsions annulées par le bailleur.

2020 : 6 425 procédures d'expulsion initiées, 3 629 expulsions ordonnées et 2 689 demandes d'expulsions annulées par le bailleur.

2021 : 6 818 procédures d'expulsion initiées, 2 874 expulsions ordonnées et 2 874 demandes d'expulsions annulées par le bailleur.

Soit une baisse de 7,7% entre 2019 et 2020 et une hausse de 6,1% entre 2020 et 2021 des expulsions initiées ; et une baisse de 6,2% entre 2019 et 2020 et une hausse de 5,7% entre 2020 et 2021 des expulsions ordonnées<sup>76</sup>.

**BELGIQUE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

- Suspensions successives et temporaires des expulsions locatives pour arriérés en Flandres, en Wallonie et à Bruxelles
- Aide exceptionnelle au paiement du loyer pour les ménages pauvres ayant perdu des revenus durant la crise

**Durée :**

- Wallonie : jusqu'au 8 juin 2020.

- Bruxelles : jusqu'au 13 mai 2020 et du 11 novembre 2020 au 15 décembre 2020.

Pas de trêve hivernale en Belgique, sauf dans le parc social.

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

Aucune centralisation des données disponible en Belgique<sup>77</sup>.

Selon des estimations de 2018, à Bruxelles, 5 000 demandes d'expulsions judiciaires sont introduites chaque année auprès de la justice de paix. Au minimum 600 expulsions forcées en résultent<sup>78</sup>.

En Wallonie, les jugements d'expulsion rendus ont augmenté de 5 529 en 2005 à 14 234 en 2012. Sur l'échantillon de 1000 jugements judiciaires analysés pour l'année 2012, l'expulsion est prononcée dans 33 % des cas. Et dans 80 % de ces cas, elle l'est pour raison d'arriérés de loyers<sup>79</sup>.

**SUÈDE****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

**Pas de moratoire sur les expulsions durant la pandémie<sup>80</sup>. Augmentation des aides au logement pour les familles avec enfants du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021<sup>81</sup>.**

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

Demandes d'expulsion déposées :

2019 : 5 262 / 2020 : 5 598 / 2021 : 6 324

Expulsions physiques :

2019 : 2 355 / 2020 : 2 106 / 2021 : 2 560

Le nombre d'enfants concernés par les expulsions effectives a baissé entre 2008 (716) et 2016 (387), puis ré-augmenté depuis (572 en 2021)<sup>82</sup>.

**PAYS-BAS****Moratoire ou mesures de protection prises durant la pandémie**

Pas de moratoire sur les expulsions durant la pandémie.

**Chiffres disponibles sur les expulsions**

Données disponibles uniquement pour le parc social.

2018 : 12 000 décisions d'expulsion en justice ; 3 000 expulsions physiques.

2020 : 6 750 décisions d'expulsion en justice ; 1 720 expulsions physiques.

Un quart des jugements débouchent effectivement sur une expulsion.

Baisse continue des décisions et des expulsions effectives depuis 2015 dans le parc social, en raison de l'adoption de mesures de prévention par les bailleurs pour prévenir le surendettement<sup>83</sup>.



Le début de la pandémie en 2020 a été marqué par d'importantes baisses du nombre de ménages effectivement expulsés de leur logement suite à la suspension des expulsions dans un grand nombre de pays. A **Vienne**, en **Autriche**, les expulsions effectives ont chuté de 28 % entre 2019 et 2020. En **France**, le nombre d'expulsions avec concours de la force publique a été divisé par deux. En **Italie**, 70 000 expulsions ont été suspendues en 2020 et 2021. Même en dehors de tels moratoires, les politiques de confinement ont offert une accalmie pour les personnes menacées d'expulsion : là où des moratoires officiels n'ont pas été pris, en **Finlande** et aux **Pays-Bas** par exemple, les expulsions ont de fait été ralenties en 2020. Dans les pays de l'UE ayant une grande majorité de propriétaires-occupants, notamment les pays de l'Est de l'Europe, les mesures temporaires de protection prises durant la pandémie ont surtout concerné des moratoires sur les paiements hypothécaires et les crédits ou des levées d'intérêts d'emprunts hypothécaires (Pologne, Lituanie, Lettonie, Hongrie, Bulgarie, Croatie, Grèce)<sup>84</sup>.

Autre impact de l'adoption des moratoires, en **Irlande** par exemple, les quelques mois d'application des mesures moratoires ont coïncidé avec la première baisse du nombre de familles hébergées d'urgence par les autorités locales depuis plusieurs années, ce qui a poussé les associations à désigner le moratoire sur les expulsions comme premier levier efficace de réduction du nombre de personnes sans domicile, de l'ordre de -20 % en 2020<sup>85</sup>. Même en l'absence de données et de recul suffisant, les expulsions ayant un impact important sur la santé et l'éducation des enfants de familles défavorisées, il semblerait que les moratoires aient préservé (temporairement) ces publics particulièrement vulnérables<sup>86</sup>. L'écueil principal des moratoires adoptés est leur caractère temporaire. S'ils ont eu l'avantage de stopper temporairement une partie du flux de personnes nouvellement sans-abri, ils n'ont en

revanche pas réglé, seulement différé, les difficultés de paiement des ménages bénéficiaires de ce sursis.

### La fragilisation économique des ménages et l'augmentation des dépenses de logement

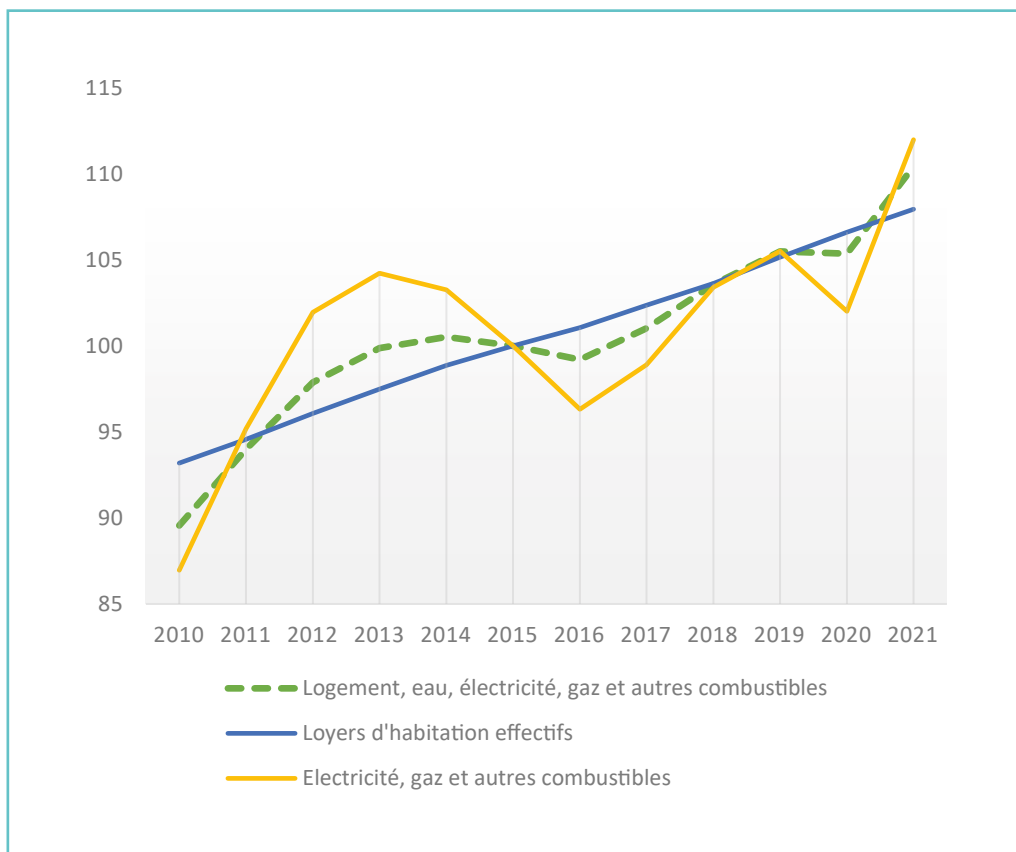
Comme l'avait montré l'étude pan-européenne Kenna et al. diligentée par la Commission européenne en 2015, là où les données sont disponibles, le chômage et l'instabilité financière sont les principaux facteurs de risque d'expulsion. Dans les pays d'Europe centrale et orientale, les expulsions sont étroitement liées à la pauvreté : la faiblesse des revenus, y compris provenant du travail ou des pensions de retraite, et l'absence d'épargne permettant de faire face aux aléas de la vie. Dans les pays du Nord et de l'Ouest de l'Europe, où les mesures de prévention sont plus nombreuses et plus anciennes, c'est le cumul de différents facteurs structurels et personnels qui conduirait à l'expulsion : chômage, rupture conjugale ou familiale, coûts du logement trop élevés, difficultés psychosociales, addictions, isolement<sup>87</sup>... En **Suède** par exemple en 2017, deux tiers des personnes effectivement expulsées dépendent des aides sociales sous condition de ressources pour vivre, comparé à 7 % de l'ensemble de la population suédoise<sup>88</sup>.

Entre 2020 et 2021, **le poids du logement et des coûts afférents (eau, électricité, gaz et autres carburants) a encore augmenté dans les dépenses des ménages européens : ils représentaient plus d'un quart (25,7%) des dépenses, une augmentation de 2,2 points en un an**<sup>89</sup>. Lorsque l'on se penche sur le détail de ces dépenses, on observe une augmentation constante des dépenses liées aux loyers d'habitation effectifs, de l'ordre de 16% entre 2010 et 2021. **Ce sont les dépenses d'éner-**

gie (électricité, gaz et autres combustibles) qui ont augmenté le plus fortement, de 29% entre 2010 et 2021 – et de 10% rien qu'en un an, entre 2020 et 2021. Au final, 37,8% des ménages pauvres qui étaient en taux d'effort excessif en 2020<sup>90</sup>,

une augmentation de 3 points de pourcentage par rapport à 2010. Cette augmentation des prix s'est largement répercutée sur la capacité des ménages à assumer les coûts du logement et des charges afférentes.

**INDICES D'ÉVOLUTION DU DÉTAIL DES DÉPENSES DES MÉNAGES  
DANS LE LOGEMENT, 2015 = 100, UE27**



Graphique FEANTSA & Fondation Abbé Pierre – Source : Eurostat, HICP (2022)

### L'explosion des coûts de l'énergie

Selon l'index des prix à la consommation harmonisé<sup>91</sup>, dans tous les Etats membres de l'UE27 à l'exception de la Slovaquie, de la République Tchèque et de Malte, les prix de l'électricité, du gaz et des autres fluides pris dans leur ensemble ont augmenté entre 2020 et 2021. Ces hausses sont particulièrement alarmantes en Belgique (+26 %), en Espagne (+26 %), en Estonie (+22 %) et aux Pays-Bas (+18 %). Cela annonce une véritable crise à venir des coûts de subsistance dans le logement, renforcée par les impacts économiques de l'invasion russe en Ukraine : les prix de l'électricité, du gaz et des autres fluides ont augmenté de 43 % entre février 2020 et mars 2022. Cette flambée des prix a en particulier concerné le fioul (+81 %), le gaz (+48 %) et l'électricité (+39 %)<sup>92</sup>. Cette explosion des charges et des coûts de la vie est un facteur important de risque d'expulsion, d'augmentation des ménages concernés par la précarité énergétique et vivant dans un logement insalubre.

C'est dans ce contexte que les retards de paiement de loyer ou de prêt hypothécaire sont identifiés comme principaux déclencheurs des procédures d'expulsion. Ainsi, **en 2020 en Europe, presque un ménage pauvre sur dix est en impayé de loyer/de paiement hypothécaire et cette part a augmenté de 16 % en seulement un an**<sup>93</sup>. En **Espagne** en 2021<sup>94</sup>, 70 % des expulsions étaient dues au non-paiement de loyers (+37 % par rapport à 2020) et 24 % au non-paiement de prêt hypothécaire (+46 % par rapport à 2020). En **Italie** en 2020, 90 % des expulsions étaient ordonnées pour cause d'arriérés de paiement<sup>95</sup>. Le surendettement des ménages n'est pas nouveau : la crise du coronavirus et les défis économiques et sociaux qu'elle implique surviennent à un moment où de nombreux groupes vulnérables en Europe étaient déjà exposés à l'endettement et aux arriérés, selon les recherches d'Eurofound<sup>96</sup> sur l'endettement des ménages. La pandémie pourrait également aggraver une situation déjà divergente dans l'UE, certains pays du sud et de l'est de l'Europe étant touchés de manière disproportionnée par la dette, les arriérés et le risque de pauvreté.

*Madame J., assistante à domicile dont l'activité a totalement cessé durant la crise sanitaire, s'est retrouvée sans ressources. Locataire du parc privé depuis plus de 20 ans, elle n'a plus été en capacité d'assumer son loyer. Elle est reçue par l'Espace Solidarité Habitat à Paris qui tient des permanences d'accès aux droits pour les personnes mal-logées. Elle est assignée au tribunal pour dette et espère que le juge lui accordera un échancier. Mais les héritiers de son propriétaire l'ont informée qu'ils souhaitaient reprendre le logement<sup>97</sup>.*

Selon une enquête d'Eurofound<sup>98</sup> menée en ligne durant la pandémie sur 60 000 personnes dans les 27 Etats membres, **5,4% des répondants déclaraient en février/mars 2021 qu'ils risquaient de devoir quitter leur logement actuel dans les 3 mois suivants en raison de leur incapacité à payer le loyer**<sup>99</sup> – un taux légèrement inférieur à la période pré-covid et les taux les plus élevés étant enregistrés à Chypre 12%, au Portugal 9,7%, en Grèce 9,6% et en Pologne 8% -. En extrapolant cette enquête à la population européenne, cela équivaldrait à **24 millions de personnes qui se déclareraient menacés par une expulsion locative, soit deux fois la population de la Belgique.**

### La flambée des coûts du logement en Allemagne

En Allemagne, où historiquement, les marchés du logement se démarquaient en Europe par leur forte stabilité, la flambée des prix de l'immobilier résidentiel observée depuis 2019 n'a pas été ralentie par la pandémie. Cette situation est le résultat de taux d'intérêt bas, d'une construction au ralenti, d'une pénurie de logements disponibles dans les zones urbaines tendues. Entre 2010 et 2020, les dépenses publiques pour la construction de logements ont baissé de 28 %. Les coûts de la vie et du logement ont explosé ces dernières années : en 2020, dans l'ensemble du pays, 20 % de l'ensemble des ménages et 67 % des ménages pauvres dépensaient plus de 40 % de leurs revenus disponibles dans leur logement. A Berlin, où 8 habitants sur 10 sont locataires, les loyers ont augmenté de 42 % sur les cinq dernières années. L'augmentation de la demande de logements avec l'arrivée de nombreux réfugiés ukrainiens ayant besoin d'un accueil digne, alors que l'Allemagne était déjà l'un des premiers pays d'accueil des personnes en demande d'asile, renforce la compétition pour l'accès au logement abordable et la pression sur les services d'accueil et d'hébergement. Face à une moyenne de 81 expulsions locatives par jour (en 2020), certaines municipalités ont créé des services de prévention spécialisés afin de lutter contre les expulsions sans relogement : mais ce système de prévention reste soumis à la volonté locale.

« Le problème c'est l'offre de logement abordable. C'est compliqué de trouver des alternatives pour les personnes expulsées. Avec l'arrivée des personnes venant d'Ukraine, la demande sera plus forte. »

*Bana Woolery, Service social d'aide au logement et de prévention des expulsions de Berlin-Mitte*

Dans l'ensemble des Etats membres de l'Union Européenne, la crise sanitaire a non seulement fragilisé la situation des personnes à faibles revenus, mais également celle des personnes dont le niveau de vie se situait à la limite de la précarité et dont la situation a pu basculer avec le ralentissement de l'économie. Parmi les travailleurs, ce sont les salariés du secteur de la restauration, des services aux entreprises et/ou aux particuliers, les petits autoentrepreneurs, les artistes et travailleurs des secteurs culturel et événementiel, qui ont été les plus affectés par les impayés de loyers, comme ont pu en témoigner plusieurs services de prévention des expulsions de plusieurs villes européennes<sup>100</sup>.

*Madame M. est reçue à l'Espace Solidarité Habitat à Paris. Elle est auto-entrepreneuse mais son activité a complètement cessé durant la crise*

*sanitaire. Elle s'est retrouvée sans ressources et perçoit le RSA. Le montant du loyer n'est plus compatible avec ses ressources actuelles. Son propriétaire l'a assignée pour dette et lui a adressé dans le même temps un congé pour vendre. Elle a une demande de logement social depuis 5 ans, mais le délai d'attente à Paris est de 10 ans<sup>101</sup>.*

Une étude française a documenté cette diversification des profils de travailleurs concernés par un risque d'expulsion pour raisons d'impayés<sup>102</sup> : le profil de ces salariés se caractérise par des revenus variables et liés directement à l'activité économique de leur secteur, une moyenne d'âge se situant entre 50 et 60 ans et la location d'un logement généralement assez vétuste. A ces difficultés s'ajoute la méconnaissance des aides et dispositifs dont les salariés en situation d'im-

payé locatif pourraient bénéficier, un manque d'informations d'autant plus préjudiciable que leur dette est récente, et donc plus facilement solvable. En France, selon le baromètre pauvreté IPSOS/Secours populaire, 32 % des Français rencontraient des difficultés pour payer leur loyer, leur emprunt immobilier ou leurs charges liées au logement en 2021, contre 25% en 2020<sup>103</sup>.

« On a vu arriver dans nos permanences des personnes que l'on ne connaissait pas auparavant. Des personnes qui vivaient sans encombre jusqu'à aujourd'hui. La difficulté avec eux, c'est qu'ils ne connaissent pas leurs droits, il faut éviter le non-recours. »

*Siiri Winter, conseillère logement à la Fondation Y spécialisée en prévention des expulsions<sup>104</sup>.*

Quelques exemples de ménages en procédure d'expulsion à cause de « dettes Covid », accueillis par l'Espace Solidarité Habitat de prévention des expulsions à l'automne 2021 (Paris, France)

- *Un couple dont M. est auto-entrepreneur et Mme travaille dans le secteur de l'hôtellerie ont été durement touchés par la crise et ont vu leurs ressources diminuer subitement malgré les aides. Ils ont été assignés par leur propriétaire pour dette.*
- *Un locataire du parc social vivant avec ses trois enfants majeurs n'a pas pu travailler durant le premier confinement car il était bloqué à l'étranger. Il a été assigné pour dette par le bailleur, a pu reprendre le paiement du loyer mais est en incapacité de rembourser la dette.*

### Logement pour tous en Bulgarie : « mission (im)possible » ?

En Bulgarie, les mauvaises conditions de logement auxquelles se confronte une grande partie de la population restent encore aujourd'hui un angle mort des politiques publiques. 65 % des Roms et 45 % des Turcs vivent dans de mauvaises conditions de logement. Un peu plus de 30 % de tous les Bulgares vivent dans des logements de moins de 15 m<sup>2</sup> par personne. Les données montrent que les problèmes de logement touchent tous les groupes ethniques du pays, et qu'afin de les traiter efficacement il est nécessaire d'adopter des politiques ciblant tous ceux qui en ont besoin sans les ethniciser ni les stigmatiser davantage. La fragilité du système d'aide sociale, sous-financé et négligé depuis des années, a été mise en évidence et exacerbée par la crise sanitaire, qui l'a poussé aux limites de ses capacités : les mesures prises pour atténuer l'impact économique de la crise sur les ménages n'ont pas permis de compenser le retard accumulé.

À Sofia, le nombre de logements sociaux disponibles est passé de 120 000 en 1993 à moins de 9 000 en 2021. Les personnes sur les listes d'attente se retrouvent souvent dans les centres d'hébergement temporaires pour sans-abri, qui de fait deviennent des abris de long terme. Cette situation entraîne à son tour une pénurie de lits disponibles pour héberger les personnes sans domicile en situation de crise. Les autorités municipales refusent d'ouvrir de nouveaux services sociaux en raison de l'opinion publique négative à l'égard des personnes sans-abri. Depuis 2007, l'Etat bulgare a laissé au marché libre le soin d'attribuer les logements, ce qui a considérablement aggravé la situation des personnes les plus vulnérables. D'ici 2023, 1 429 logements sociaux seront construits grâce aux fonds des deux programmes opérationnels européens : cela ne représente que 1,7 % de l'ensemble des 85 000 logements sociaux nécessaires pour répondre aux besoins des citoyens bulgares.

Pour en savoir plus : Médecins du Monde et Fondation Abbé Pierre (2022), *Logement pour tous : mission (im)possible ? Les politiques de logement en Bulgarie pour les plus vulnérables*, <https://www.fondation-abbé-pierre.fr/actualites/en-bulgarie-la-fondation-finance-une-grande-enquete-sur-le-mal-logement>

## La prévisible ré-augmentation des expulsions

De nombreuses ré-augmentations du nombre d'expulsions effectives ont donc été observées en 2021, alors que la plupart des moratoires étaient levés : en **Espagne**, au deuxième semestre 2021, les expulsions locatives étaient huit fois plus nombreuses qu'à la même période en 2020<sup>105</sup> et les enregistrements de saisies initiées sur les domiciles de personnes avaient subi une augmentation annuelle spectaculaire de 243%<sup>106</sup>. En **France**, les expulsions avec concours de la force publique ont ré-augmenté de presque 50 % en 2021. En **Irlande**, après la chute des expulsions en 2020 suivie d'une baisse historique du nombre de

personnes sans domicile, les avis d'expulsions ont ré-augmenté de 60 % en 2021, tout comme le nombre de personnes hébergées d'urgence (+19 % entre mai 2021 et février 2022, pour revenir à plus de 9 400 personnes, presque au niveau d'avant crise), augmentation qui a particulièrement impacté les enfants<sup>107</sup>. En **Angleterre**, 14 123 propriétaires ont entamé des procédures judiciaires pour expulser leurs locataires entre octobre et décembre 2021, une hausse de 43 % par rapport au trimestre précédent. Un sondage approfondi réalisé en novembre-décembre 2021 a révélé que 275 000 ménages locataires privés avaient reçu un avis d'expulsion au cours du mois précédent ou étaient en retard sur leur loyer, ce qui équivalait à un ménage locataire privé sur 17 en danger de perdre son logement à l'hiver 2021<sup>108</sup>.

### ***Durant la pandémie, l'appel de la société civile européenne à un arrêt définitif des expulsions sans relogement***

En juin 2021, plusieurs organisations européennes dont la FEANTSA, Housing Europe, l'Union Internationale des Locataires (IUT) et la Fondation Abbé Pierre ont appelé conjointement les Etats membres à agir immédiatement et activement afin d'éviter un pic des expulsions en Europe. La prolongation des moratoires sur les expulsions était déjà considérée comme insuffisante pour répondre aux défis de l'exclusion liée au logement : l'appel incitait à l'adoption de mesures supplémentaires pour prévenir l'augmentation du nombre de personnes sans domicile, notamment à un allègement de la dette des familles vulnérables risquant de perdre leur logement. En cas d'expulsion, les gouvernements doivent s'assurer qu'il existe des logements alternatifs pour reloger rapidement les personnes expulsées, ainsi que des solutions de logement à long terme. Ainsi, la prévention de toute situation de sans-abrisme provoquée par une expulsion sans relogement devrait faire partie intégrante de l'objectif européen d'éradication du sans-abrisme d'ici 2030.

En savoir plus : <https://www.housingeurope.eu/resource-1574/joint-statement-eu-member-states-must-act-to-stop-evictions-and-prevent-homelessness>

Par ailleurs, les suspensions d'expulsions n'empêchent pas les ménages d'accumuler des arriérés et les procédures devant les tribunaux de se poursuivre. En **Allemagne**, en 2020, malgré la mise en place d'un court moratoire de 3 mois, 46 571 décisions d'expulsions locatives étaient prononcées au niveau fédéral<sup>109</sup> – soit une

moyenne de 81 expulsions par jour<sup>110</sup>. Partout en Europe, les décisions ont donc continué à être prononcées : leur exécution étant reportée à des conditions diverses, un certain nombre de ménages sont restés, en 2021 et 2022, en sursis de leur expulsion effective. C'est le cas en **Italie**, où l'année 2022 pourrait représenter

une vague de 100 000 expulsions exécutées<sup>111</sup>, au regard des 70 000 expulsions suspendues ces deux dernières années (32 000 en 2020 et entre 40 et 50 000 en 2021). L'exécution massive soudaine des expulsions pourrait provoquer non seulement une augmentation des personnes en situation de détresse, matérielle et psychologique, mais également un engorgement des systèmes judiciaires si rien n'est mis en place en termes de prévention : à New-York en avril 2022, trois mois après la fin du moratoire, les expulsions étaient tellement nombreuses que les services d'aide juridique ont dénoncé une pénurie d'avocats disponibles pour défendre les ménages, avec des conséquences dramatiques sur la représentation légale des personnes et l'issue des jugements (prononçant quasi systématiquement l'expulsion)<sup>112</sup>.

Les problématiques des expulsions de personnes sans droit ni titre et des expulsions illégales n'ont pas non plus connu de sursis durant la pandémie, selon les rares données fiables disponibles. Dans les pays de l'Est de l'Europe, comme en **Hongrie**, en **Slovaquie**, en **République Tchèque**, en **Bulgarie**, en **Roumanie**, en **Pologne**, les expulsions illégales sont monnaie courante : elles sont même l'objet d'un commerce florissant d'entreprises proposant des services privés similaires à ceux des huissiers, enfreignant le domicile des personnes logées qui ne peuvent pas se défendre en justice si elles n'ont pas de bail ou de droit légal d'occupation. L'expulsion sauvage ou illégale s'opère en dehors du cadre légal, par le passage en force du propriétaire ou bailleur. Dans bon nombre de pays d'Europe centrale, les propriétaires doivent déclarer tout bien loué aux autorités et payer des taxes. Beaucoup de déclarations frauduleuses sont à l'origine d'un important marché noir du logement, au sein duquel les conflits sont réglés en dehors du système judiciaire<sup>113</sup>.

**Les expulsions collectives de lieux de vie informels**, parfois à la limite de la légalité, n'ont pas été suspendues durant le temps de la pandémie, impactant des profils de personnes sans domicile particulièrement vulnérables et contraintes de vivre dans des habitats de fortune : personnes en squat et en campements de fortune, personnes en demande d'asile, en transit, sans papier, sans solution d'hébergement. En **France**, l'observatoire inter-associatif des expulsions collectives de lieux de vie informels a recensé 1330 expulsions du 1er novembre 2020 au 31 octobre 2021, soit 472 personnes expulsées en moyenne par jour. Les villes proches de Calais et de Grande Synthe comptabilisent à elles seules 77 % de ce total : c'est une véritable politique d'expulsion volontariste qui y est menée et qui s'apparente à un harcèlement systématique des personnes exilées sans domicile. Dans 71 % des expulsions, les affaires des personnes concernées ont été détruites ou confisquées, alors que la loi prévoit qu'un inventaire soit fait par un huissier et qu'elles soient stockées pour permettre aux personnes expulsées de les récupérer. Dans 91% des expulsions recensées, aucune proposition d'hébergement ou de relogement n'a été faite aux personnes expulsées, ce qui signifie qu'une partie ou l'ensemble des personnes qui vivaient dans les lieux expulsés a été remis à la rue<sup>114</sup>.

« Notre lutte va plus loin que les symboles, elle va des effets de la crise à ses causes. Les mêmes revendications résonnent partout en Europe : nous voulons de nouveaux logements sociaux, de nouveaux modèles de logements collectifs, des loyers sous contrôle et la protection de nos logements contre la nature volatile des marchés. Quel que soit le modèle ou la solution que nous préconisons, le message est clair – un 'chez-soi' n'est pas une marchandise, nous voulons redonner au logement sa fonction sociale. »

*La Coalition d'action européenne pour le droit au logement et à la ville<sup>115</sup>*

# 3. DES SOLUTIONS POUR PRÉVENIR AU LIEU DE GUÉRIR

La résistance citoyenne contre les expulsions a une histoire vieille de centaines d'années en Europe. Avec l'explosion des bulles immobilières et le crash des marchés financiers en 2008, les mouvements sociaux urbains ont remis les expulsions massives au centre des préoccupations, en tant que symbole de la lutte pour le droit à la ville et de l'opposition à la financiarisation des biens communs. Ces mouvements citoyens ont permis, au cours de la dernière décennie, de construire des communautés locales et transnationales fortes permettant un réel contre-pouvoir, de soutenir la pression contre les expulsions abusives et de mettre ces préoccupations à la lumière des médias et de l'opinion publique. Les formes d'action citoyenne contre les expulsions sont multiples : en **Suède** par exemple, les locataires confrontés à des « renovictions » (soit les expulsions indirectes causées par la rénovation énergétique des logements et la flambée consécutive des loyers) se mobilisent collectivement et individuellement, en formant des groupements d'action plus ou moins formels et en élaborant des stratégies de retardement ou de détournement du processus de rénovation, de revendication de la responsabilité des propriétaires via une visibilité accrue, de renversement de la hiérarchie sur les connaissances<sup>116</sup>. A **Berlin**, en septembre 2021, grâce à une mobilisation continue du mouvement citoyen pour le droit au logement et en réponse à la flambée des loyers, un référendum a été tenu afin de savoir si les votants souhaitaient l'expropriation des grandes sociétés immobilières possédant plus de 3000 logements, pour les faire acquérir par la ville de Berlin et en faire du logement public. 57,6 % des votants, soit plus d'un million de berlinois, ont été favorables à cette mesure<sup>117</sup>. Alors que la campagne de sociali-

sation des logements à Berlin peut paraître radicale pour certains, elle démontre le pouvoir que détiennent les locataires et les habitants. La crise contemporaine du logement qui sévit partout dans l'Union européenne ne peut être résolue par des correctifs politiques mineurs et des « politiques pansement » de court terme. Les solutions doivent être à la hauteur des enjeux, créatives et portées à grande échelle. Elles doivent permettre de s'attaquer à l'insécurité du logement, le plus en amont possible, et de donner aux habitants les moyens de lutter contre leur marginalisation et leur vulnérabilité croissantes.

Renforcer les mesures de prévention et les alternatives aux expulsions permet de servir les droits fondamentaux et la dignité des personnes tout en dépensant moins d'argent public. Trois niveaux de prévention peuvent être mobilisés<sup>118</sup> : la prévention primaire, qui prévient le risque d'expulsion pour maintenir en logement l'ensemble de la population ou une large part d'entre elle, en passant par la mobilisation de la politique générale du logement et de la protection sociale. Également la prévention secondaire, qui passe par des interventions ciblées sur des personnes à fort risque ou en situation de crise, devant quitter le logement d'urgence (procédure d'expulsion en cours, violences familiales, etc.). Et la prévention tertiaire, qui passe par des mesures ciblées sur des personnes sans logement ne pouvant être maintenues et devant être relogées. Sans prétendre constituer une liste exhaustive des mesures de prévention efficaces existantes, il nous semble important de décrire certaines pratiques locales et nationales, concernant les aides financières, l'accès aux droits et la coopération interservices, le relogement rapide, les mesures systémiques comme la sécurisation des droits



des occupants, la lutte contre la financiarisation du logement et la production d'une offre abordable et de qualité.

### Les aides financières

Le levier le plus efficace pour éviter l'expulsion locative est **pécuniaire** : il consiste en une aide à l'apurement de la dette de loyer ou d'échéancier. Des dispositifs d'aide au paiement ou au recouvrement des arriérés de loyers pour les locataires disposant de faibles revenus existent dans plusieurs Etats membres (**Autriche, République Tchèque, Espagne, Finlande, France, Pologne, Allemagne, Danemark**)<sup>119</sup>. En France, afin de répondre aux inquiétudes sur les risques de hausses massives d'impayés de loyer consécutives à la crise, la ministre déléguée au Logement a annoncé au printemps 2021 la création d'un fonds d'aide aux impayés de loyer. S'appuyant sur les actions des collectivités locales<sup>120</sup>, ce fonds d'aide vient abonder les fonds de solidarité logement (FSL) gérés par les conseils départementaux et les métropoles en permettant de doubler les capacités en matière d'aide au paiement des loyers. D'un montant de 30 millions d'euros, il permet de soutenir les ménages dont la situation financière est rendue difficile par la crise sanitaire, et qui sont peu habitués à solliciter les services sociaux<sup>121</sup>. Toujours en France, le dispositif Loca-Pass, géré par Action Logement, permet également au locataire en difficulté de paiement de demander une forme de caution afin de le suppléer en cas de non-paiement du loyer, caution qui peut aller jusqu'à 18 mois de loyer avec un plafond de 1 200 euros par mois. Pourtant, malgré le développement de nombreux dispositifs, instances et acteurs en charge de la prévention des expulsions en France, le nombre d'assignations au tribunal pour expulsions a augmenté de +23 % et le nombre d'expulsions avec

concours de la force publique de +152 % entre 2001 et 2018<sup>122</sup>. Le manque de moyens financiers et humains pour mettre en œuvre ces outils est le principal frein à une politique de prévention efficace : l'austérité budgétaire de la politique du logement française actuelle, qui se traduit par des coupes massives sur les aides personnelles au logement et le financement du logement social, entre en totale contradiction avec les outils précités. Une vraie politique sociale du logement passerait par la sécurisation en amont des bailleurs comme des locataires.

Au **Portugal**, les arriérés de loyer peuvent être pris en charge par l'Etat lorsque les locataires peuvent prouver un manque de ressources (revenus égaux ou inférieurs au salaire minimum ou bénéficiaires du revenu d'insertion sociale) ou un handicap. Durant la crise sanitaire, des mesures temporaires ont été mises en place afin de permettre aux locataires en difficulté de paiement de souscrire à un prêt sans intérêt pour payer la différence entre le loyer mensuel et un taux d'effort maximum de 35 % des revenus du ménage. Les propriétaires ayant démontré une baisse de revenus supérieure à 20 %, et dont les locataires n'ont pas fait usage des prêts précités, peuvent aussi bénéficier de ce prêt à taux zéro pour compenser les loyers mensuels qui n'ont pas été impayés. Ces mesures exceptionnelles ont au départ été approuvées pour être en vigueur durant l'état d'urgence et le mois suivant ; mais à la levée de l'état d'urgence, il a été évident que de nombreuses familles mettraient du temps à se rétablir financièrement. Par conséquent, ces mesures ont été prolongées à plusieurs reprises, et compte tenu de la situation des familles les plus vulnérables, le prêt a même pu être transformé en une subvention<sup>123</sup>.

En **Italie**, afin de favoriser l'accès des citoyens à un logement sûr, de répondre aux difficultés économiques des locataires et de réduire les risques d'expulsion, une loi de décembre 2020 a

introduit pour l'année 2021 une contribution pour les propriétaires bailleurs acceptant de réduire - pour tout montant - les loyers. Le montant de la contribution correspond à 50 % de la réduction convenue, dans la limite maximale annuelle de 1 200 € par locataire. Le logement doit être situé dans une zone tendue et constituer la résidence principale du locataire. 50 millions d'euros ont été affectés en 2021 à ce fonds spécifique pour la pérennité du paiement des loyers résidentiels<sup>124</sup>. Des initiatives similaires ont également été adoptées à Madrid en **Espagne** durant la pandémie<sup>125</sup>.

**Les revenus de transfert doivent être reconnus comme filet de sécurité essentiel pour les ménages en difficulté et comme outil de lutte contre la pauvreté.** Dans l'UE27 en 2020, le taux de personnes en risque de pauvreté avant transferts sociaux était de 25,4 %, contre 17,1 % après transferts sociaux<sup>126</sup> : les revenus de transfert permettent donc de sortir 8,3 % de la population européenne du risque de pauvreté. Avec la hausse des coûts du logement et des charges, les transferts sociaux ne permettent plus toujours de sécuriser efficacement les ménages dans leur logement : en **Angleterre**, la Cour Nationale d'Audit avait mis en avant la corrélation entre baisse des aides au logement et augmentation du sans-abrisme, en conséquence des réformes des aides sociales menées en 2012<sup>127</sup>. Pourtant, lorsque leurs montants sont significatifs, les revenus de transfert sont un moyen de prévention efficace. En **Pologne** par exemple, le programme « Family 500 Plus » lancé début 2016 a permis à chaque famille polonaise, quelle que soit sa situation financière, de recevoir un montant mensuel de 500 PLN (environ 110 €) par enfant. Une baisse significative du nombre d'enfants sans domicile selon les chiffres de 2019 (-47,6 % par rapport à 2015 et -37,9 % par rapport à 2013) semble conforter l'hypothèse d'une influence majeure du programme non seulement sur la pauvreté infantile mais également sur la privation de domicile parmi les enfants<sup>128</sup>.

Alors que le coût du logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages, les **aides personnelles au logement** jouent un rôle essentiel : versées sous conditions de ressources, elles sont indispensables à l'équilibre du budget des ménages à bas revenus. Toutefois, régulièrement rognées au cours de la dernière décennie par les gouvernements, comme en **France**<sup>129</sup> ou en **Angleterre**<sup>130</sup>, voire même supprimées, comme en **Hongrie** et en **Grèce**<sup>131</sup>, elles ne suffisent pas à compenser la hausse des prix de l'immobilier, des loyers et des charges pour de nombreux ménages.

« Bien que les mesures gouvernementales, comme le fonds d'arriérés de loyer de 65 millions de livres sterling, en aideront certains, cela ne suffira pas à protéger toutes les familles qui tentent de se maintenir dans leur logement. Il est temps que le gouvernement donne aux locataires la bouée de sauvetage financière dont ils ont besoin en renforçant le soutien et en annulant les coupes sociales dommageables qui ont laissé les gens au bord de la misère. »

*Osama Bhutta,*

*Directrice de Campagne à Shelter, Angleterre.*

## L'accès aux droits et la coopération interservices

**De nombreuses procédures d'expulsion arrivent malheureusement à leur terme sans que les ménages n'aient su comment procéder pour s'en sortir.** La complexité des procédures légales d'expulsion est en effet une première barrière à l'accès aux droits des personnes menacées d'expulsion : cela se traduit par exemple par des taux de représentation au tribunal trop faibles, de seulement 40 % en **France** par exemple. A **Paris**, l'Agence Départementale d'Information sur le

Logement (ADIL) est mandatée depuis 2019 par différents services gouvernementaux pour la mise en place d'une mission d'accompagnement juridique de locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer, qui constitue le premier acte de procédure d'une expulsion pour impayé locatif. En 2021, pour 32 % des ménages reçus, les dettes réclamées peuvent être contestées. Les sommes indues représentent 1285 € en moyenne par ménage concerné. Par ailleurs, 60 % des ménages reçus par cette mission n'étaient pas suivis par un travailleur social<sup>132</sup>. A **Bruxelles**, le Front anti-expulsions, groupe de personnes locataires, sans-abri, squatteuses, sans-papiers et habitantes, soutenues par différents collectifs et associations, a créé un guide papier ainsi qu'une pièce de théâtre sonore afin d'orienter au mieux les personnes assignées en justice de paix pour une expulsion domiciliaire<sup>133</sup>.

**L'accompagnement à l'accès aux droits et à l'information va de pair avec la coopération entre les différents acteurs pour agir en amont**, dès les premiers signes de difficultés et pour prévenir l'escalade vers l'expulsion. Aux **Pays-Bas**, de 2006 à 2014, le gouvernement et les municipalités des quatre plus grandes villes néerlandaises ont établi un plan d'action pour lutter contre le sans-abrisme et réduire les expulsions. Ce plan d'action a permis une diminution du nombre d'expulsions de 22 % entre 2005 et 2014. Une coopération transversale entre différents acteurs (autorités locales, associations de logement/bailleurs, services sociaux, services de santé municipaux) a été mise en place pour communiquer entre eux dès qu'un ménage rencontre des difficultés et pour agir en amont, avec des aides à la gestion de l'endettement par exemple.

En **Irlande**, en 2021, la loi sur la prévention du sans-abrisme a intégré de nouvelles mesures dans la législation sur les rapports locatifs (*Residential Tenancies Act*) : un ménage considéré par l'autorité locale comme risquant de

devenir sans domicile bénéficie d'un délai supplémentaire de 12 semaines sur l'avis d'expulsion. Durant cette période, les autorités locales et les associations travaillent en coopération afin de trouver une solution de relogement adéquate. Dans la région de Dublin, ces pratiques permettent d'éviter la privation de domicile de 55 à 60 % des familles concernées<sup>134</sup>.

En **Autriche**, le Fawos (*Fachstelle für Wohnungssicherung*) est un dispositif associatif parapublic qui centralise de nombreux services. Il est doté de moyens importants et peut s'appuyer sur les 25 % de logements municipaux de la Ville de Vienne, permettant d'agir en amont et durant la procédure judiciaire d'expulsion. Des centres de prévention pro-actifs ont le rôle de contacter directement les ménages menacés d'expulsion et peuvent proposer une aide juridictionnelle, un accompagnement dans l'élaboration d'un plan d'apurement et dans l'accès aux aides sociales. En **Autriche**, en **Suède** et en **Allemagne**, les municipalités doivent être informées quand une procédure d'expulsion est engagée auprès de la justice et quand une date d'expulsion est annoncée<sup>135</sup>. En Allemagne, la prévention des expulsions est assurée par les services municipaux. En **France**, il existe des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX), qui rassemblent l'ensemble des acteurs concernés mais qui, en fonction des territoires, manquent cruellement de moyens pour mener leurs missions à bien.

« Les personnes n'étant pas habituées à demander de l'aide rencontrent des difficultés à contacter les services de conseil spécialisés en matière de logement. Des personnes qui ont travaillé et payé leur loyer toute leur vie appellent en nous disant 'je ne sais pas quoi faire'. »

*Siiri Winter, conseillère logement à la Fondation Y en Finlande, spécialisée en prévention des expulsions<sup>136</sup>*

### **En Finlande, une nouvelle loi pour l'accès adéquat de tous à un conseiller logement**

En Finlande, le conseiller logement est un service transversal et de médiation : il peut fournir des conseils sur la gestion financière, sur les contrats d'habitation, sur les relations de voisinage, il peut faire le lien avec l'aide juridique. En mars 2022, le gouvernement finlandais a lancé le processus d'adoption d'un projet législatif dont l'objectif est d'étendre le conseil logement à toute personne qui en aurait besoin et d'en assurer un accès adéquat quel que soit le type de logement et sa localisation, en faisant de cet accès une obligation légale incombant aux municipalités. Ce processus commencera par redéfinir les principes de la coopération entre l'ARA (le Centre finlandais de financement et de développement du logement) et les communes en matière de conseil en logement, qui reposera sur des subventions gouvernementales accordées aux municipalités – subventions qui ont été allouées dès 2022, alors qu'auparavant, le champ d'application des subventions de l'État était plus limité puisqu'il ne concernait que le parc immobilier de l'ARA. Dans un premier temps, la loi serait en vigueur pour une durée déterminée, suivie d'une évaluation de l'efficacité des conseils en matière de logement et de la législation. La proposition de loi devrait être soumise à l'automne dans le cadre du projet de budget pour 2023, pour entrer en vigueur au début de l'année 2023. Cette nouvelle législation est un élément essentiel de la prévention du sans-abrisme en Finlande. Elle participera à l'objectif gouvernemental de réduire de moitié le nombre de personnes sans-abri au cours du mandat actuel, et d'éradiquer le sans-abrisme dans les années suivantes.

« **Avoir un logement est un droit fondamental qui appartient à tous. La Finlande a réussi à réduire le nombre de sans-abrisme, mais le risque de sans-abrisme est toujours réel pour des groupes de personnes encore plus importants. De plus en plus souvent, le risque de sans-abrisme est lié à des problèmes financiers, et des études ont montré que les conseils en matière de logement sont un moyen très efficace de prévenir et de réduire le sans-abrisme causé par de telles raisons.** »

*Emma Kari,*

*ministre de l'Environnement et du Changement climatique du gouvernement finlandais.*

Pour en savoir plus : <https://ym.fi/en/-/work-on-homelessness-intensified-by-improving-housing-advice-ministry-of-the-environment-launches-process-to-enact-legislation-on-advice>

L'accès à l'information et aux droits permet aussi la prise en charge des expulsions informelles. Les expulsions, souvent illégales, sont très difficiles à tracer : elles ne sont traitées par aucune institution. Le ménage occupant, qu'il ait un titre d'occupation ou non, est alors contraint de quitter le logement de force ou sous la menace, certains propriétaires changeant parfois les serrures sans autorisation<sup>137</sup>. Dans ce cas, les ménages concernés ne disposent que de très peu de moyens de défense et n'ont pas accès à une protection juridique suffisante. La formation des unités de police et le rôle des organisations

de la société civile sont essentiels pour aider les occupants à faire valoir leurs droits.

« **Grâce à des mobilisations et des campagnes d'affichage, nous cherchons à donner de la visibilité aux expulsions 'silencieuses'. C'est une pratique courante, les propriétaires passent chaque jour demander aux occupants de partir, certains finissent par craquer. Grâce à nos mobilisations ils osent moins et les pouvoirs publics ne peuvent pas les ignorer** »

*Paloma, militante à la PAH, Madrid.*

## Le relogement rapide

Lorsque les personnes expulsées ne peuvent pas être maintenues dans le logement, des solutions de relogement rapide doivent être mises en œuvre afin d'éviter toute situation de privation de domicile. La capacité à prioriser l'accès des ménages concernés dans un parc aux loyers accessibles est déterminante, tout autant que la capacité à accompagner ces ménages vers ces solutions. En **Espagne**, les financements européens du Fonds de relance Covid-19 vont permettre de lancer un projet sur les trois prochaines années, dirigé par les organisations HOGAR SI et Provivienda, permettant le relogement rapide des personnes expulsées et des personnes sans domicile. Ces « projets innovation » de désinstitutionalisation associeront 12 administrations publiques et permettront de transformer des hébergements d'urgence en logements pérennes sur le modèle du logement d'abord<sup>138</sup>.

Les agences immobilières sociales (*Social Rental Agencies*) jouent également un rôle important de prévention pour servir d'intermédiaire entre bailleurs privés et ménages en difficulté, engageant le marché locatif privé dans le relogement de ménages expulsés. L'agence de location sociale est le locataire du bailleur privé et le bailleur du ménage. Les agences de location sociale, particulièrement développées en **Belgique**, en **Allemagne**, au **Royaume-Uni** et en **France**, doivent être subventionnées pour couvrir la différence entre le loyer dû et le loyer effectivement payé par le ménage<sup>139</sup>.

L'**Ecosse** a adopté en novembre 2018 son plan d'action « Mettre fin au sans-abrisme », dans lequel le gouvernement écossais s'est engagé à un changement systémique vers le relogement rapide : lorsqu'une personne se retrouve sans abri, elle doit être rapidement relogée et ne doit

pas subir les dommages que peuvent causer les expériences de séjour dans des logements temporaires inadaptés, tels que des hôtels ou des refuges. Dans ce cadre, chaque autorité locale a été invitée à soumettre un Plan de transition rapide pour le relogement (RRTP) au gouvernement écossais au printemps 2019. Ces plans précisent comment chaque collectivité entend concrétiser la transition du système actuel de gestion dans l'urgence du sans-abrisme vers un système de relogement rapide plus respectueux de la dignité des personnes. 32 feuilles de route inspirantes sont donc disponibles pour démontrer à quoi ce changement peut ressembler dans les différents contextes locaux écossais, décrivant les mesures en termes de partenariat, d'accès et de production de logements adéquats, de transformation des hébergements d'urgence et temporaires, de changements de culture au sein des services et des professionnels et de mobilisation des ressources<sup>140</sup>.

## Les mesures systémiques

**Sécuriser le droit des occupants** est indispensable à la lutte contre les expulsions. Le niveau de protection des locataires, les règles sur les contrats locatifs, sur les crédits hypothécaires et sur l'occupation sans droit ni titre prévus par la législation déterminent le recours aux expulsions. Ces outils légaux peuvent ainsi faciliter les expulsions ou au contraire prévoir des garde-fous pour voir l'expulsion comme dernier recours dans le règlement des litiges autour de l'occupation d'un logement<sup>141</sup>. Là où les protections des locataires sont faibles, où les contrats locatifs garantissent peu de sécurité et où la norme est à des contrats de location courts, les procédures d'expulsions ne sont que peu utilisées et donc peu observées, pour la simple et bonne raison qu'il suffit de ne pas renouveler un contrat de

courte durée pour se débarrasser d'un locataire. C'est par exemple le cas en **République Tchèque**, où à Prague la grande majorité des contrats locatifs sont des contrats de courte durée. De fait, cette flexibilité du marché et cette faible protection des locataires rend le recours aux expulsions moins prégnant ; pourtant, ce sont des contextes où l'insécurité du logement pour les ménages locataires, en particulier ceux en difficulté financière, peut être extrêmement problématique. Cette insécurité locative est par exemple une des principales causes du sans-abrisme en **Angleterre**, où un ménage sans domicile statutaire sur cinq se retrouve sans logement à cause du terme d'un contrat locatif de courte durée (les « *assured shorthold tenancies* » d'une durée de 6 mois)<sup>142</sup>.

Aux **Pays-Bas**, le marché locatif est devenu ces dernières années de plus en plus insécurisant, alors qu'il était fortement protecteur jusque-là : de nouvelles formes de contrats locatifs temporaires ont été rapidement introduites et encouragées, en parallèle d'une augmentation continue des loyers. Même si la législation sur la sécurité d'occupation et les plafonds de loyers existent toujours, des régimes dérogatoires sont de plus en plus utilisés. Selon certaines études, la majorité des jeunes adultes à Amsterdam auraient un contrat de location temporaire<sup>143</sup>. Jusqu'en 2016 aux Pays-Bas, les règles encadrant la résiliation du bail locatif protégeaient fortement les locataires. Les baux du marché privé et social étaient des contrats à durée indéterminée. Si un propriétaire souhaitait mettre fin au bail, cela ne pouvait se faire qu'en passant par un tribunal. Le juge évaluait alors si une violation du contrat locatif justifiait l'expulsion et si celle-ci était proportionnelle au vu de la situation du locataire. En pratique, les juges considèrent une violation du contrat locatif effective à partir de trois mois d'arriérés de paiement du loyer. En 2016, le Parlement a adopté une loi sur la mobilité sur le marché du logement stipulant que les

nouveaux contrats temporaires peuvent être résiliés unilatéralement et automatiquement par le propriétaire si la durée initiale du contrat est expirée : les propriétaires n'ont donc plus besoin de passer par le tribunal pour mettre fin au bail. En revanche, si le locataire refuse de quitter les lieux, le propriétaire doit obligatoirement passer par la justice pour demander un avis d'expulsion<sup>144</sup>.

En **Allemagne**, les congés pour vente sont interdits. Pour contourner cette interdiction, une pratique répandue des propriétaires souhaitant revendre leur bien avec une plus-value est de demander l'expulsion de leurs locataires au motif qu'ils souhaitent l'occuper. L'association de locataires allemande appelle à ce que ces manœuvres soient punies par des amendes élevées pouvant aller jusqu'à 50 000 euros afin d'obtenir un effet dissuasif<sup>145</sup>.

Les expulsions de personnes occupant des bâtiments sans droit ni titre semblent avoir été facilitées dans de nombreux contextes au cours de la dernière décennie. Aux **Pays-Bas**, alors que les occupants de logements vacants et les personnes vivant en squats bénéficiaient jusqu'alors de fortes protections contre les expulsions, la loi sur le squat et la vacance de 2010 a fait de l'occupation sans titre une infraction pénale. La loi a en retour ouvert la possibilité pour les propriétaires de bâtiments vacants de les proposer à des occupants « gardiens », qui peuvent occuper le bien en échange de loyer très faible ou gratuit – mais qui ne sont pas considérés comme locataires en l'absence de contrat locatif, donc non protégés par le droit commun sur les expulsions. Il y aurait environ 50 000 « gardiens » de propriétés vacantes aux Pays-Bas<sup>146</sup>.

**La lutte contre la financiarisation du logement doit également être au centre des préoccupations politiques afin de soutenir une offre abordable et de qualité.** La domination accrue des marchés financiers dans le secteur du logement

ne s'est pas arrêtée au fil des crises successives. Au contraire, elle a eu tendance à se renforcer, s'étendant à de nouveaux segments de marché et territoires urbains<sup>147</sup>. L'immobilier résidentiel est en effet désormais la plus grande classe d'actifs au monde. La somme d'argent dépensée par les investisseurs privés tels que les sociétés et les fonds de capital-investissement dans le but de réaliser un profit a explosé sur les vingt dernières années. Il existe désormais un marché mondial pour les propriétés résidentielles à des fins autres que la résidence principale, afin de revendre les biens avec profit : destruction-reconstruction en appartements de luxe pour revente, rénovations d'appartements locatifs pour bénéficier de loyers augmentés, résidences secondaires, espaces de bureau ou hébergement hôtelier.

Dans l'Union européenne, les investisseurs institutionnels font un retour en force ces dernières années : les volumes investis en immobilier résidentiel du secteur locatif privé ont augmenté de 11,8 milliards d'euros en 2008 à 61,7 milliards d'euros en 2019<sup>148</sup>, soit une multiplication par cinq. Malgré la pandémie de Covid-19, les volumes investis au premier semestre 2020 représentent plus de la moitié des volumes enregistrés au cours de l'année record de 2019. En **Irlande**, les fonds vautours ont acquis massivement des biens immobiliers quand les prix s'effondraient dans le pays après la crise financière de 2008. En l'absence de politiques de régulation ou de plafonnement des loyers, ils profitent aujourd'hui d'une position dominante et revendent les appartements à des prix élevés<sup>149</sup>. Cette pratique est fortement condamnée par les organisations de locataires<sup>150</sup>. Après 2008, la supervision réglementaire de l'Union européenne en matière de gestion du stock de prêts non-performants, et notamment la pression exercée sur les marchés secondaires pour absorber ces prêts, a facilité l'entrée des « fonds vautours » sur le marché : les banques se sont en effet retrouvées avec un vaste stock d'actifs immobiliers qui repré-

sentent un danger du fait de leur potentielle perte de valeur. Les gouvernements et la Banque Centrale Européenne, choisissant d'assainir les bilans des banques de toute une série d'actifs toxiques restant dans leurs comptes (les « Prêts non-performants », c'est-à-dire des crédits en souffrance depuis au moins 90 jours), se sont tournés vers le marché financier secondaire en titrisant ces actifs toxiques. C'est dans cette brèche ouverte par les pouvoirs publics que les « fonds vautours » sont entrés en jeu : ayant gagné du poids sur le marché secondaire, ils ont facilité une grande partie de ces « opérations d'assainissement » du secteur bancaires. Ce sont ces dynamiques qui ont contribué à la financiarisation plus large du logement dans l'Union européenne, avec des taux croissants de propriété institutionnelle, y compris des sociétés de capital-investissement comme Blackstone, devenu par exemple le premier propriétaire de logements d'Espagne. Ces propriétaires expulsent davantage et font grimper les prix<sup>151</sup>. Ces dynamiques de financiarisation affectent donc simultanément les prix des logements et les niveaux des loyers. En réaction, l'encadrement des loyers semble de plus en plus utilisé par les municipalités et les Etats membres : à **Berlin**, une loi de février 2020 sur le contrôle des loyers a mis en place un gel des loyers, jugé inconstitutionnel en mars 2021. Néanmoins, la Cour constitutionnelle fédérale allemande a souligné dans sa décision la nécessité de la réglementation des loyers pour l'intérêt public. En **France**, un décret interdit les augmentations de loyer depuis 2012 dans 28 agglomérations et la loi ELAN de 2018 a introduit un dispositif expérimental et optionnel d'encadrement des loyers pendant 5 ans dans les zones tendues<sup>152</sup>. La régulation des locations saisonnières a également été au cœur de certaines réformes locales ces dernières années, afin de limiter les effets délétères de la gentrification par le tourisme de masse<sup>153</sup>. Aux **Pays-Bas**, à Rotterdam et Amsterdam, des légis-

lations locales ont été adoptées afin de lutter contre l'acquisition massive des logements par les investisseurs institutionnels : une « obligation d'occupation personnelle » a été promulguée pour les logements allant jusqu'à une certaine

valeur (jusqu'à 355 000€ à Rotterdam, jusqu'à 512 000€ à Amsterdam), interdisant l'acquisition de ces propriétés immobilières si le propriétaire ne l'occupe pas lui-même<sup>154</sup>.

### “Rénovictions” & Pacte vert européen

#### La vague de rénovation européenne : quel impact sur l'accès au logement ?

##### Contexte : Pacte vert pour l'Europe et Vague de Rénovation

Pour lutter contre la crise climatique, la Commission Européenne a lancé en juillet 2020 un « Pacte vert pour l'Europe »<sup>155</sup>, avec pour objectif la fin des émissions nettes de gaz à effet de serre d'ici à 2050. Dans l'Union Européenne, les bâtiments sont estimés être responsables d'environ 40 % de la consommation d'énergie et de 36 % des émissions de gaz à effet de serre provenant de l'énergie. Dans la lignée du Pacte vert, la Commission européenne a publié en octobre 2020 sa stratégie de « vague de rénovation »<sup>156</sup> pour doubler le taux de rénovation des bâtiments au cours des dix prochaines années, s'assurer de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et de la réduction à terme des émissions.

L'augmentation actuelle et prévue des prix de l'énergie et du coût de la vie risque d'entraîner de nombreuses expulsions. Rénover un parc de logements inadéquat pourrait être un moyen de lutter à la fois contre l'exclusion liée au logement, contre la pauvreté énergétique et pour atteindre les objectifs climatiques. Mais cela doit être correctement financé et subventionné, afin de prioriser la protection des ménages à faibles revenus et des plus vulnérables sur les marchés du logement. Ces rénovations ne peuvent pas être délivrées uniquement par des mécanismes de marché, elles doivent être basées sur une bonne compréhension du parc de logements existant et des besoins des habitants.

##### Risques : La notion de « rénovation »

Certains exemples de programmes de rénovations majeurs ont pu, par le passé, montrer le risque d'une augmentation des loyers ou des factures d'énergie à la suite des rénovations, conduisant à un déplacement des populations les plus pauvres hors de ces zones rénovées<sup>157</sup>. Il est donc essentiel d'inscrire cet effort majeur de rénovations dans une démarche prenant en compte leur impact social.

Le terme « rénovation » est une contraction des mots « rénovation » et « éviction ». Il fait référence aux expulsions délibérées ou indirectes dues à l'augmentation soudaine et démesurée des loyers causée par la rénovation des logements. En **Suède**, alors que les loyers sont négociés



collectivement et ne peuvent être augmentés sans raison valable, les propriétaires sont accusés d'utiliser les rénovations comme excuse pour effectuer des augmentations considérables des loyers<sup>158</sup>. Les locataires suédois s'opposent donc de différentes manières à ces plans de rénovation des sociétés de logement suédoises<sup>159</sup>. A terme, les rénovictions peuvent conduire à un phénomène de gentrification<sup>160</sup>.

### Exemples nationaux pour prévenir les « rénovictions »

Au niveau national déjà, des mécanismes législatifs ont été mis en place pour lutter contre les rénovictions. Dans la province de Colombie Britannique au **Canada** depuis février 2019, les propriétaires peuvent se voir infliger une amende allant jusqu'à 1 000 CAD par jour s'ils expulsent les locataires sans préavis ou ne leur donnent pas le droit de réintégrer leur appartement au même loyer après rénovation. En **Nouvelle Ecosse**, le gouvernement a introduit un plafond de 2 % pour l'augmentation des loyers ainsi qu'une interdiction des rénovictions pendant la pandémie, mesures qui viennent d'être prolongées<sup>161,162</sup>. A **Montréal**, le permis de rénovation est conditionné à un engagement du propriétaire de ne pas expulser ses locataires.

En **Allemagne**, des prêts avantageux et subventions sont proposés par la banque publique allemande KfW pour encourager les travaux de rénovation énergétique chez les particuliers, collectivités et entreprises<sup>163</sup>. Cependant, le droit à un « prélèvement de modernisation » permet aux bailleurs d'augmenter les loyers jusqu'à 8 % pour compenser les coûts de ces rénovations.

En **France**, la loi protège les locataires mais n'est pas forcément suffisante pour empêcher les rénovictions dans les faits. Depuis 2017, l'augmentation du loyer au renouvellement du bail ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)<sup>164</sup>. Dans les zones tendues, après résiliation du bail, il en est de même pour le loyer du nouveau locataire. Dans ces zones, en cas de « travaux d'amélioration », l'augmentation du loyer ne peut pas dépasser 15% du coût réel des rénovations toutes taxes comprises<sup>165</sup>.

Mais la législation peut ne pas être suffisante, comme en attestent des témoignages en zone très tendue. A **Paris**, la société du bâtiment Cherpantier rachète des immeubles vétustes dans le but affiché de les rénover avant de les remettre sur le marché. En pratique, l'entreprise revend les appartements « à la découpe » à des prix exorbitants<sup>166</sup>. Le groupe nie opérer illégalement car se contente de ne pas renouveler les baux des locataires, sans les contraindre officiellement à quitter les appartements et en offrant dédommagement. Pourtant, nombreux sont les anciens locataires à raconter avoir subi des pressions et à porter plainte pour harcèlement moral contre l'entreprise.

En **Irlande** de la même manière, l'augmentation possible des loyers est limitée dans des zones tendues. Cependant, le manque d'application de cette mesure est dénoncé, ainsi que le fait qu'elle mène à une situation où les propriétaires cherchent à loger de nouveaux locataires à des loyers plus élevés en utilisant les rénovations pour expulser les locataires actuels. Un grand nombre de rénovictions a ainsi été dénombré<sup>167</sup>.

### Quel rôle pour l'Union Européenne ?

Nous proposons que l'Union européenne utilise son plan de vague de rénovation pour rénover en priorité les passoires énergétiques et en assortissant ces rénovations des garanties nécessaires afin que les loyers n'augmentent pas. Cela sera uniquement possible par la mise en place d'un financement public ambitieux (européen et national), dédié à la rénovation des bâtiments les moins performants et des logements des personnes en situation de précarité énergétique ; et en rendant le cadre réglementaire (soit les différentes directives européennes EPBD, EED, etc.) suffisamment protecteur et adapté aux besoins des personnes à faibles revenus et mal logées.

Un « fonds européen dédié aux maisons froides » permettrait ce type de financement public et pourrait être financé par les fonds structurels Européens, ou par une contribution des grandes entreprises du bâtiment bénéficiaires des contrats liés à la vague de rénovation.

Le Fonds Social pour le Climat, proposé par la Commission Européenne en juillet 2021<sup>168</sup> pourrait faire partie de la solution mais est pour l'instant basé sur un financement inapproprié. Il reste à voir si cette proposition peut être améliorée pour permettre un véritable fonds d'investissement pour un logement adéquat.

Lutter contre les rénovictions sous-entend également prévenir la gentrification, ou le déplacement des populations défavorisées provoqué par les rénovations. L'Union européenne, consciente de ce risque, devra continuer ses efforts afin que les États membres surveillent l'impact des rénovations de bâtiments sur les montants des loyers, et que des mesures de prévention comme le plafonnement des loyers ou l'interdiction des expulsions soient mises en œuvre.

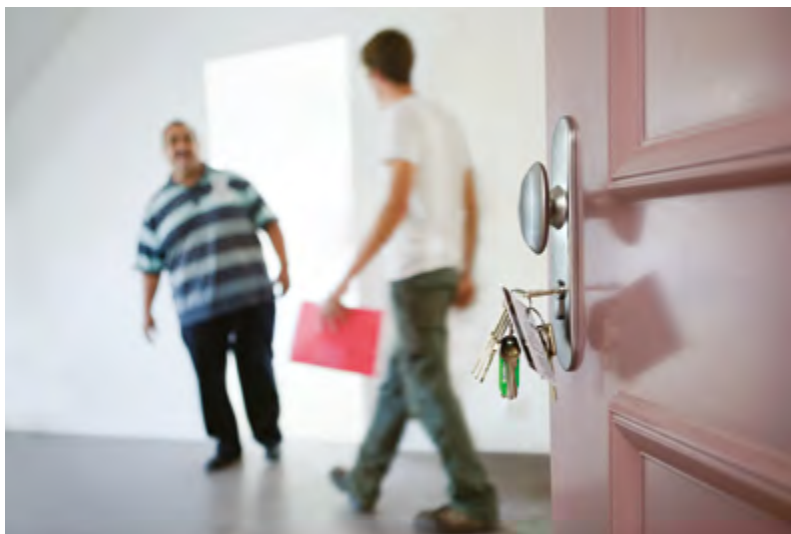


Photo : @ChristopheHargoues | 2013.07.02 - Inauguration FREHA - Montreuil

# 4. RECOMMANDATIONS

Conformément à l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, qui prévoit le droit pour tous à un niveau de vie suffisant, y compris le droit à un logement adéquat, et à l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, qui stipule que toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence ; et considérant l'engagement désormais européen d'élimination du sans-abrisme à l'horizon 2030 ; la FEANTSA et la Fondation Abbé Pierre formulent les recommandations suivantes :

## **PERSONNE NE DEVRAIT ÊTRE EXPULSÉ SANS RELOGEMENT ET DEVENIR SANS DOMICILE PAR CE BIAIS, SOUS PANDÉMIE OU HORS PANDÉMIE, CONFORMÉMENT AU DROIT INTERNATIONAL.**

La pandémie et les confinements nous ont prouvé une énième fois que les mesures de protection des locataires les plus vulnérables sont des mesures préventives du sans-abrisme. La fin de ces moratoires risque de se traduire par le retour à une augmentation du sans-abrisme, si les mesures de protection ne sont pas pérennisées ni compensées par de nouvelles politiques plus pérennes et ambitieuses. Les expulsions sans logement, en plus d'alimenter le flux de personnes nouvellement sans-abri et donc d'ajouter des pressions sur les services déjà surchargés d'aide aux personnes sans domicile, ont des coûts sociaux et économiques démesurés. La recherche aux Etats-Unis a également montré

que les moratoires ont freiné la propagation du virus, faisant un lien direct entre prévention des expulsions et enjeux de santé publique. Assurer la sécurité d'occupation dans le logement est indispensable pour assurer la santé, la stabilité économique et le bien-être des ménages.

## **DES DONNÉES DE BONNE QUALITÉ SUR LES EXPULSIONS SONT NÉCESSAIRES POUR RENFORCER ET ADAPTER LES OUTILS DE PRÉVENTION.**

Il est essentiel de renforcer la connaissance des trajectoires des personnes et définir des indicateurs fiables et pertinents permettant d'évaluer et d'orienter la politique publique dans ce domaine (au niveau national et local). Les expulsions sans logement dans leur ensemble restent très difficiles à cerner et à analyser, en raison du manque de données homogènes sur le territoire européen, de la complexité légale du phénomène et de la diversité des situations concernées. Les expulsions sauvages ou illégales sont un phénomène d'une réalité dramatique, en particulier là où les marchés informels de logement sont importants (pays de l'Est), sont impossibles à mesurer et donc restent complètement sous-estimées.

## **LES STRATÉGIES DE PRÉVENTION DOIVENT INCLURE :**

- **un cadre légal pour promouvoir la protection du droit au logement des personnes dans le besoin.** Les expulsions engagent des obligations en matière de droits humains et de logement, selon les normes des législations internationales et européennes. Ces obliga-

tions doivent être intégrées et appliquées dans les systèmes de protection sociale et dans le fonctionnement des marchés du logement de chaque Etat membre. Un cadre légal adapté doit faire de l'expulsion le dernier recours d'un litige locatif, hypothécaire ou d'occupation sans droit ni titre : l'expulsion doit devenir l'exception, et non la règle. Impayé locatif, délivrance d'un congé ou trouble de voisinage ne doivent pas nécessairement signifier procédure d'expulsion. Ce cadre doit également inclure une obligation légale pour les tribunaux et les autres parties de prévenir le plus en amont possible les services d'aide sociale et au logement au début d'une procédure d'expulsion. Il doit pouvoir permettre d'évaluer la conformité aux droits humains des politiques, des procédures et des pratiques d'expulsion.

- **des services dédiés agissant le plus en amont possible de l'expulsion, compétents sur toutes les étapes de la procédure et apportant leur conseil en matière de logement et de gestion de budget.** Afin de prévenir efficacement les expulsions, il est indispensable de mettre en place des services dédiés de prévention des expulsions, au niveau le plus pertinent (national, régional ou local), dotés de compétences, de ressources et de personnels formés à des interventions appropriées : visites à domicile, médiation entre propriétaires et locataires, (ainsi qu'entre prêteurs et débiteurs hypothécaires), possibilité de régler la dette et les arriérés existants pour permettre aux occupants de rester sur place, dispositions relatives à l'aide, aux conseils et à l'assistance juridiques. Ces services doivent être compétents pour trouver une solution de logement alternative quand l'expulsion ne peut pas être évitée. Du personnel spécialisé et un accompagnement spécifique peuvent également être proposés pour les personnes dépendantes ou ayant des difficultés de santé mentale. En cas d'expulsion, le suivi doit être en continu, afin d'éviter toute

situation de privation de logement. Ces services de prévention devraient être informés au plus tôt du risque d'expulsion par une obligation d'information incombant aux propriétaires, aux prêteurs, aux huissiers, aux tribunaux.

- **la garantie d'un relogement rapide, avec un accompagnement social intensif si besoin, des personnes expulsées se retrouvant sans domicile.** Les personnes expulsées ayant des besoins complexes, et présentant des facteurs de vulnérabilités importants, doivent pouvoir accéder à une solution de relogement permanente et durable, sur le modèle du logement d'abord afin d'éviter l'engrenage du sans-abrisme chronique.
- **la garantie d'un stock suffisant de logements abordables et accessibles pour les personnes à faibles (ou sans) revenus.** L'insuffisance constante et grandissante de l'offre de logements abordables en Europe est un fléau qui nécessite des choix politiques interventionnistes. La situation actuelle a été engendrée par une dérégulation sans garde-fous des marchés du logement. Une politique viable du logement passerait par le développement du parc de logements sociaux et, sur les marchés privés, par la sécurisation en amont des bailleurs comme des locataires, grâce à des fonds de garantie sur les impayés, un encadrement adapté des loyers, des mesures de lutte contre la discrimination dans l'accès au logement. L'augmentation de l'insécurité d'occupation pour les personnes vulnérables, souvent dans l'incapacité financière (ou administrative) d'obtenir un contrat pour un logement permanent abordable, doit être activement combattue : le recours aux baux très courts doit être restreint à des circonstances particulières et ne doit pas être promu pour les groupes vulnérables, pour les personnes à faibles revenus ou en tant qu'alternative à des logements sociaux ou abordables de long terme. Les outils de politiques publiques, au lieu de continuer à soutenir de manière déséquilibrée

l'accès à la propriété, devraient promouvoir un continuum de modèles d'occupation, prenant en compte le rôle potentiel des modes d'occupation intermédiaires, afin d'éviter le surendettement des ménages.

- **une coopération transversale entre services compétents, une coordination des stratégies locales par une stratégie nationale et un échange des bonnes pratiques.**

Une convergence des acteurs de la prévention et de la procédure d'expulsion est nécessaire pour investir tous les efforts dans les mêmes directions et objectifs. Il est nécessaire de promouvoir la sensibilisation, la formation et la diffusion d'informations sur les obligations liées aux expulsions découlant de la législation et de la jurisprudence sur le droit au logement. Tous les acteurs, qu'il s'agisse des personnes en risque d'expulsion, mais également des bailleurs, des avocats, des juridictions, des associations, des services de médiation et de prévention, doivent être informés de l'évolution du droit en matière de logement. Le partage d'informations, de bonnes pratiques, de stratégies, de compétences organisationnelles peut se faire via des agences dédiées.

- **un budget suffisant.** Une véritable prévention des expulsions n'est pas compatible avec l'austérité budgétaire sur les politiques sociales et de logement. Des moyens limités conduisent à une compétition accrue entre les territoires et entre les publics, provoquant une hiérarchisation des fragilités et vulnérabilités. Dans un contexte de baisse des ressources des autorités locales et des prestataires de services au niveau local, il est nécessaire de passer d'un scénario de sous-investissement à un scénario d'investissements renforcés, durables et efficaces dans les piliers, décrits ci-dessus, indispensables à une stratégie de prévention des expulsions. Ces financements devraient abonder les services d'accompagnement et de prévention des

expulsions, les fonds de garantie locative, les aides directes permettant d'aider les ménages pauvres à surmonter la crise des coûts de la vie et en particulier des coûts de l'énergie, les actions de relogement rapide... De nouveaux instruments pourraient ainsi être imaginés : l'outil de soutien temporaire à l'atténuation des risques de chômage en situation d'urgence (SURE – *Support to mitigate Unemployment Risks in an Emergency*) a permis de faire face à l'augmentation soudaine des dépenses publiques destinées à préserver l'emploi et de mobiliser des moyens financiers importants pour lutter contre les conséquences économiques et sociales néfastes de la pandémie de COVID-19. Il peut fournir aux États membres touchés une assistance financière d'un montant maximal de 100 milliards d'euros, sous la forme de prêts de l'UE. Un tel outil pourrait être transposé pour l'atténuation des risques d'expulsion.

## NE PAS RÉPÉTER LES ERREURS PASSÉS

La pandémie, loin d'être un déclencheur en matière de crise du logement, a catalysé les difficultés déjà existantes et participé à fragiliser les plus vulnérables. Après la crise financière de 2008, les politiques d'austérité ont fait plonger l'investissement public dans la construction de logements, réduisant de manière substantielle la taille des parcs de logements publics et abordables et allongeant dramatiquement les listes d'attentes pour accéder au logement social. L'explosion des loyers consécutif aux très faibles taux d'intérêt, le creusement des inégalités de logement – avec les ménages pauvres de plus en plus mal-logés, la pénurie de logements abordables et adaptés aux besoins, la fluctuation des expulsions et l'augmentation du sans-abrisme sont autant de réalités, dramatiques pour la cohésion sociale, ancrées dans le quotidien des personnes vivant en Europe. Quand

apprendrons-nous enfin de nos erreurs ? **Il est indispensable de ne pas réduire le soutien aux ménages vulnérables, comme cela a été fait sous les politiques européennes austéritaires, mais au contraire de les aider à faire face à la crise des coûts de la vie.** Des stratégies ambitieuses, transversales et de long-terme pour réparer les dysfonctionnements structurels des marchés du logement en Europe doivent être créées. Au niveau européen, entre autres, un nouveau régime réglementaire pour les investisseurs institutionnels dans le logement afin d'encadrer les pratiques spéculatives des fonds vautours et un fonds européen du logement pour réduire le rôle anticyclique des investisseurs institutionnels pourraient être imaginés<sup>169</sup>.

### **ALIGNER L'OBJECTIF DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE AVEC LA LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT ET LE SANS-ABRISME**

La vague de rénovation prévue doit être ciblée sur les plus mal logés et inclure des garanties pour contenir l'augmentation des coûts du logement afin d'empêcher les impacts inflationnistes de la rénovation sur les prix des logements des plus vulnérables. Car en l'absence de garde-fous suffisants, les « *renovictions* » éloigneront encore plus les ménages pauvres et vulnérables de l'accès à un logement digne et adéquat. La révision de la Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments doit impérativement aller de pair avec un financement adéquat et ciblé sur la rénovation des logements indignes et des passoires énergétiques, grâce à un financement public massif<sup>170</sup>. Le « Fonds social pour le climat » proposé n'offre pas cette garantie. Il est insuffisant pour accompagner les groupes aux revenus les plus faibles tout au long de la transition : un financement ambitieux et adéquat doit être mis à disposition, grâce à une affectation ciblée et réservée des fonds structurels et du paquet

résilience et relance<sup>171</sup>. Enfin, l'extension, proposée par la Commission européenne, du système d'échange de quotas d'émissions (ETS - *Emission Trading Scheme*) aux bâtiments et aux transports augmenterait drastiquement les dépenses d'énergie des ménages, accroissant le poids de la transition climatique sur les ménages, en particulier les plus pauvres, qui consacrent une plus grande part de leurs revenus à l'énergie. Cette mesure injuste contribuerait à fragiliser globalement la faisabilité politique de la transition énergétique et climatique.

### **SE SERVIR DES BUDGETS DE LA RELANCE COMME LEVIERS POUR CONTRIBUER À L'OBJECTIF D'ÉLIMINATION DU SANS-ABRISME**

Certains plans de relance nationaux montrent des développements très positifs en termes d'investissements prévus pour le logement abordable, pour la lutte contre la précarité énergétique, pour la restructuration du système d'aide pour les personnes sans domicile et les politiques de logement d'abord. Cependant on peut déplorer sur l'ensemble des Etats membres le manque de propositions concrètes étayées par des budgets crédibles et l'absence parfois totale de mesures sur ces questions. Sans politiques substantielles mises en place au niveau national et local, les multiples impacts de la pandémie risquent de faire augmenter le sans-abrisme de façon spectaculaire dans les années à venir : l'augmentation de l'insécurité de logement consécutive à la levée des mesures exceptionnelles de protection aura des effets à retardement sur le nombre de personnes sans domicile. Toutes les mesures possibles doivent être prises pour s'assurer que la reprise ne laisse vraiment personne à l'abandon et qu'elle ait un impact décisif sur le sans-abrisme<sup>172</sup>.

## DÉFINIR PRÉCISÉMENT LE SENS ET LES OBLIGATIONS CONCRÈTES INDUITES PAR L'INVESTISSEMENT À « IMPACT SOCIAL », CONFORMÉMENT AUX DROITS FONDAMENTAUX HUMAINS ET SOCIAUX ET L'APPLIQUER AUX MARCHÉS DU LOGEMENT

En février 2022, en continuité des démarches sur la définition d'une taxonomie verte et durable au niveau européen, la Plateforme sur la finance durable (un groupe consultatif d'experts auprès de la commission) a publié un rapport sur une taxonomie sociale<sup>173</sup>, qui permettrait à l'UE d'établir une norme commune claire sur la définition d'un impact positif sur les questions sociales. Cela pourrait représenter un pas important pour encourager les investissements dans des entreprises réellement et concrètement bénéfiques en termes d'impact social. Mais cela pourrait aussi ouvrir la porte au « *social washing* » en ce qui concerne l'investissement dans l'immobilier résidentiel. Cette taxonomie sociale devrait donc inclure des dispositions spéciales sur les catégories d'actifs immobiliers qui devraient améliorer la transparence, sur la réglementation des propriétaires institutionnels et sur la lutte contre le « *social washing* »<sup>174</sup>.

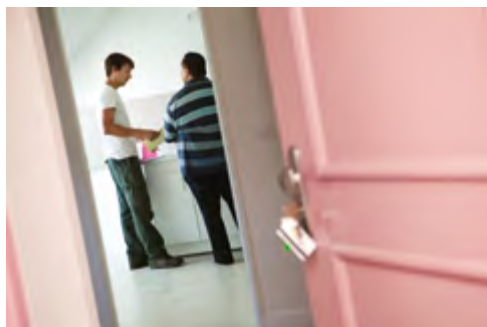


Photo : @ChristopheHargoues | 2013.07.02 - Inauguration FREHA - Montreuil

## FAIRE DE LA PLATEFORME EUROPÉENNE DE LUTTE CONTRE LE SANS-ABRISME UN RÉEL OUTIL DE TRANSFORMATION DES POLITIQUES PUBLIQUES

L'adoption de l'objectif commun d'élimination du sans-abrisme d'ici 2030, via la déclaration de Lisbonne, et du programme de travail de la plateforme, sont des avancées très positives qu'il faut continuer de nourrir. Les réformes structurelles des politiques de lutte contre le sans-abrisme, celles visant une transition vers des réponses pérennes basées sur l'accès au (re)logement rapide, digne et abordable (en rupture avec les réponses d'urgence basées sur l'hébergement temporaire pérennisé), doivent être mises en avant, soutenues, accompagnées par ce nouveau cadre européen. Ce cadre doit permettre de faciliter les échanges et l'apprentissage entre responsables politiques et acteurs sociaux, de diffuser et de promouvoir les bonnes pratiques, d'améliorer l'utilisation des fonds de l'UE en faveur des politiques de lutte contre le sans-abrisme en vue de promouvoir une approche intégrée recentrée sur les personnes et axée sur l'accès rapide au logement de droit commun, de collecter de meilleures données et statistiques sur les phénomènes liés au sans-abrisme et au mal-logement et d'analyser les progrès accomplis. La parole, les besoins et l'expérience des personnes concernées doivent être remises au centre des discours et de l'action.

- 1**  
[https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_evictions\\_FR.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_evictions_FR.pdf)
- 2**  
« The home remains the primary basis of life. It is where meals are shared, quiet habits formed, dreams confessed, traditions created. » Matthew Desmond (2016), *Evicted*, p. 293.
- 3**  
Pour valider la légalité d'une expulsion, l'équilibre entre le droit de propriété et le droit au logement est apprécié par les juges, donc de manière variable, via le principe de proportionnalité.
- 4**  
Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019), *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018*, Commission communautaire commune : Bruxelles, p. 66, disponible sur : <https://www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/publications/2018-rapport-thematique-precarites-mal-logement-et-expulsions-domiciliaires>
- 5**  
FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2017), *2<sup>e</sup> Regard sur le Mal-Logement en Europe*.
- 6**  
Nous utilisons ici la terminologie utilisée par l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, dans « Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise », *Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018*, Commission communautaire commune : Bruxelles, 2019.
- 7**  
Schmid C. (2016), « Towards a European Role in Tenancy Law and Housing Policy? », *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, [https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user\\_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/EuropeanRole.pdf](https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/EuropeanRole.pdf)
- 8**  
FEANTSA & Fondation Abbé Pierre, « Inutiles, coûteuses et inévitables : les expulsions en Europe », dans *2<sup>e</sup> Regard sur le Mal-Logement en Europe 2015*, disponible sur : <https://www.feantsa.org/fr/report/2016/09/17/feantsa-fondation-abb-pierre-regard-sur-le-mal-logement-en-europe>
- 9**  
La loi Katseli en Grèce par exemple, qui a permis aux propriétaires menacés de saisie immobilière d'invoquer un moratoire sur leur dette, un rééchelonnement des mensualités et une abolition des intérêts. 60 000 ménages se sont placés sous la protection de cette loi entre 2011 et 2013. Une loi de 2013 a également suspendu toute saisie immobilière pour les logements d'une valeur de moins de 200 000 €.
- 10**  
OECD Affordable Housing Database, HC3.3 Evictions. <https://www.oecd.org/els/family/HC3-3-Evictions.pdf>
- 11**  
Ministère de l'Intérieur - <https://www.cisl.it/notizie/notizie-societa/notizie-societa-casa/sfratti-2020-i-dati-del-ministero-dellinterno/>
- 12**  
Ces données ne correspondent qu'au parc de logements sociaux. Il n'existe pas de données équivalentes pour le parc privé. AEDS - <https://aeds.nl/schulden-en-huisuitzettingen/opnieuw-fors-minder-huisuitzettingen-bij-woningcorporaties>
- 13**  
Statistiques nationales, données disponibles depuis 1982. <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>
- 14**  
Jusqu'en 2019, seul le nombre d'ordonnances d'exécution était enregistré statistiquement, et non le nombre d'expulsions forcées effectivement effectuées. Depuis fin 2019, le gouvernement fédéral collecte les chiffres des expulsions forcées effectuées depuis les États fédéraux, ceux-ci sont désormais disponibles pour la première fois pour 2020, à l'exception de Hambourg et du Schleswig-Holstein.
- 15**  
Fondation Abbé Pierre (à partir des données du ministère de la Justice et du ministère de l'Intérieur).
- 16**  
Pernelle Godart, chercheuse à l'ULB Bruxelles, témoignage recueilli en octobre 2021. Une telle étude de recensement des expulsions en région bruxelloise est en cours de recherche.
- 17**  
Les sources pour chaque pays sont à retrouver dans la base de données dédiée de l'OCDE : *OECD Affordable Housing Database, HC3.3 Evictions*. <https://www.oecd.org/els/family/HC3-3-Evictions.pdf>
- 18**  
Témoignage mené par la FEANTSA avec Beata Siemieniako, avocate en Pologne, décembre 2021 ; Médecins du Monde et Fondation Abbé Pierre (2022), *Logement pour tous : mission (im)possible ? Les politiques de logement en Bulgarie pour les plus vulnérables ; FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2017), 2<sup>e</sup> Regard sur le Mal-Logement en Europe ; FEANTSA (2022), « Addressing homelessness and poor housing among Roma communities in the post-2020 national strategies for Roma equality, inclusion, and participation », FEANTSA Statement, <https://www.feantsa.org/en/feantsa-position/2022/04/09/feantsa-statement?bcParent=27>*
- 19**  
<https://www.observatoiredesexpulsions.org/fr/login#logos-partenaires>
- 20**  
FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2016), *Deuxième Regard sur le Mal-Logement en Europe*.
- 21**  
Témoignage mené par la FEANTSA avec Bana Woolery & Alexander Frielingsdorf, employés municipaux au Service social d'aide au logement et de prévention des expulsions de Berlin-Mitte, mars 2022.
- 22**  
Observatoire de la santé et du social Bruxelles (2018), *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise* – Rapport bruxellois sur la pauvreté 2018, <https://www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/publications/2018-rapport-thematique-precarites-mal-logement-et-expulsions-domiciliaires>
- 23**  
Témoignage recueilli durant une permanence d'accès aux droits de l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre, janvier 2022.
- 24**  
Exemples d'études aux Etats-Unis : Hatch M. & Yun J. (2020), « Losing Your Home Is Bad for Your Health: Short- and Medium-Term Health Effects of Eviction on Young Adults », *Housing Policy Debate*, 31:3-5, 469-489, DOI: [10.1080/10511482.2020.1812690](https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1812690) ; Singh, A., Daniel, L., Baker, E., & Bentley, R. (2019). Housing disadvantage and poor mental health: A systematic review. *American Journal of Preventive Medicine*, 57(2), 262–272. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0749379719301709> ; Vázquez-Vera H., Palencia L., Magna I., Mena C., Neira J., Borrell C., (2017), The threat of home eviction and its effects on health through the equity lens: A systematic review, *Social Science & Medicine*, Volume 175, Pages 199-208, <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2017.01.010> ; en Espagne : Bolívar Muñoz, J., Bernal Solano, M., Mateo Rodríguez, I., Daponte Codina, A., Escudero Espinosa, C., Sánchez Cantalejo, C., ... Vila Castellar, J. (2016). *La salud de las personas adultas afectadas por un proceso de desahucio*. *Gaceta Sanitaria*, 30(1), 4–10. <https://scielo.isciii.es/pdf/gsv/v30n1/original.pdf> ;
- 25**  
Bradford, A. C., & Bradford, W. D. (2020). The effect of evictions on accidental drug and alcohol mortality. *Health Services Research*, 55(1), 9–17. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/1475-6773.13255>
- 26**  
Enquête réalisée en 2021 et 2022 par des étudiants de Master de l'université Panthéon-La Sorbonne auprès de 66 ménages accompagnés majoritairement par des associations du réseau Accompagnement aux droits liés à l'habitat, ou ayant contacté la plateforme Allô Prévention Expulsion de la Fondation. Fondation Abbé Pierre (2022), *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? Des trajectoires de vie fragilisées*, disponible sur : [https://www.fondation-abb-pierre.fr/documents/pdf/synthese\\_vr.pdf](https://www.fondation-abb-pierre.fr/documents/pdf/synthese_vr.pdf)



**27**

Rojas Y., Stenberg S. (2016), « Evictions and suicide: a follow-up study of almost 22,000 Swedish households in the wake of the global financial crisis », *Journal of Epidemiology and Community Health*, disponible sur : <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/26537566/>

**28**

Desmond M. & Kimbro R. (2015), « Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health », *Social Forces Advance Access*, [https://scholar.harvard.edu/files/mdesmond/files/desmondkimbro\\_evictions.fallout.sf2015\\_2.pdf](https://scholar.harvard.edu/files/mdesmond/files/desmondkimbro_evictions.fallout.sf2015_2.pdf)

**29**

Curry, S. R. (2017). Childhood experiences and housing insecurity in adulthood: The salience of childhood emotional abuse. *Children and Youth Services Review*, 82, 301–309. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0190740917304838>

**30**

Patrick J. Fowler, David B. Henry, Katherine E. Marcal (2015), « Family and housing instability: Longitudinal impact on adolescent emotional and behavioral well-being », *Social Science Research*, Volume 53, Pages 364-374, ISSN 0049-089X, <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2015.06.012>

**31**

Von Otter C., Bäckman O., Stenberg S. & Ovarforrdt Eisenstein C. (2017), *op. cit.*

**32**

Matthew Desmond, Carl Gershenson, « Housing and Employment Insecurity among the Working Poor », *Social Problems*, Volume 63, Issue 1, February 2016, Pages 46–67, <https://doi.org/10.1093/socpro/spv025>

**33**

Alm S., Bäckman O. (2020), « 'When it rains, it pours': Housing evictions and criminal convictions in Sweden », *European Journal of Criminology*, [doi:10.1177/1477370820905107](https://doi.org/10.1177/1477370820905107)

**34**

Von Otter C., Bäckman O., Stenberg S. & Ovarforrdt Eisenstein C. (2017), *op. cit.*

**35**

Gottlieb A, Moose JW. (2018), « The Effect of Eviction on Maternal Criminal Justice Involvement ». *Socius*. <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/2378023118808965>

**36**

<https://www.ohchr.org/EN/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=26414> ; <https://www.brusselstimes.com/news/world-all-news/114434/danish-ghettos-can-integration-be-achieved-by-evictions> ; <https://www.justiceinitiative.org/newsroom/denmarks-plan-to-rebrand-its-racist-ghetto-package-will-cause-more-housing-evictions>

**37**

<https://www.20minutes.fr/societe/3116559-20210905-nice-mere-expulsee-hlm-apres-condamnation-flic-traffic-stupefiants>

**38**

Kenna, P., Benjaminsen, L., Busch-Geertsema, V. and Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project – Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions*, [https://esp.habitants.org/content/download/300358/3785567/file/Report%20Promoting%20protection%20of%20the%20right%20to%20housing%20-%20Homelessness%20prevention%20in%20the%20context%20of%20evictions%20%20\(18-05-2016\).pdf](https://esp.habitants.org/content/download/300358/3785567/file/Report%20Promoting%20protection%20of%20the%20right%20to%20housing%20-%20Homelessness%20prevention%20in%20the%20context%20of%20evictions%20%20(18-05-2016).pdf)

**39**

Témoignage recueilli par Shelter. [https://england.shelter.org.uk/media/press\\_release/14000\\_renters\\_face\\_eviction\\_as\\_living\\_costs\\_soar](https://england.shelter.org.uk/media/press_release/14000_renters_face_eviction_as_living_costs_soar)

**40**

Gambi L. & Sheridan S. (2020), « Family Homelessness in Ireland: The Importance of Research Design in Evidence-Based Policy-Making », *European Journal of Homelessness – Volume 14, No. 1. 2020*, [https://www.feantsaresearch.org/public/user/Observatory/2020/EJH/EJH\\_14\\_1-RN2-Webfil.pdf](https://www.feantsaresearch.org/public/user/Observatory/2020/EJH/EJH_14_1-RN2-Webfil.pdf)

**41**

Van Laere I, De Witt M. & Klazinga N. (2009), « Pathways into homelessness: recently homeless adults problems and service use before and after becoming homeless in Amsterdam », dans Vols M. (2018), « Evictions in the Netherlands », dans P. Kenna, S. Nassarre-Aznar, P. Sparkes & C. U Schmid (Eds.), *Loss of Homes and Evictions across Europe*, Cheltenham: Edgar Elgar 2018, pp 214-238. <http://www.openbareordrecht.nl/wp-content/uploads/2019/02/Evictions-in-the-Netherlands-2018-Michel-Vols.pdf>

**42**

Fiche pays Roumanie, FEANTSA, 2022.

**43**

Témoignage recolté par la FEANTSA en décembre 2021.

**44**

Hatch M. & Yun J. (2020), *op. cit.*

**45**

Kathryn M Leifheit, Sabriya L Linton, Julia Raifman, Gabriel I. Schwartz, Emily A Benfer, Frederick J Zimmerman, Craig Evan Pollack (2021), « Expiring Eviction Moratoriums and COVID-19 Incidence and Mortality », *American Journal of Epidemiology*, Volume 190, Issue 12, December 2021, Pages 2503–2510, <https://doi.org/10.1093/aje/kwab196> & Sandoval-Olascoaga S, Venkataramani AS, Arcaya MC. (2021), « Eviction Moratoria Expiration and COVID-19 Infection Risk Across Strata of Health and Socioeconomic Status in the United States », *JAMA Netw Open*. [https://jamanetwork.com/journals/jamanetworkopen/fullarticle/2783612?utm\\_source=STAT+Newsletters&utm\\_campaign=80410c5a2d-MR\\_COPY\\_02&utm\\_medium=email&utm\\_term=0\\_8cabid7961-80410c5a2d-153383546](https://jamanetwork.com/journals/jamanetworkopen/fullarticle/2783612?utm_source=STAT+Newsletters&utm_campaign=80410c5a2d-MR_COPY_02&utm_medium=email&utm_term=0_8cabid7961-80410c5a2d-153383546)

**46**

Eviction Lab, 2021. <https://evictionlab.org/filing-and-vaccination-rates/>

**47**

<https://www.pennmedicine.org/news/news-releases/2021/april/preventing-evictions-remains-critical-to-controlling-covid19-study-finds>

**48**

Desmond M, Gershenson C. (2016), « Housing and Employment Insecurity among the Working Poor », *Social Problems*, Volume 63, Issue 1, Pages 46–67, <https://doi.org/10.1093/socpro/spv025>

**49**

Ces trois études sont répertoriées dans Collombet C. / Caisse nationales des Allocations Familiales (2018), « Lutte contre l'inadéquation des logements et les expulsions en Europe », <https://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/international/etudes%202018/Lutte%20inadequation%20logement.pdf>

**50**

Lord A. & Gu Y. pour Shelter Scotland (2021), *Understanding the true cost of evictions in Scotland*, [https://assets.ctfassets.net/6sqgfr111sf4/32G9xUBS10nDC5C3CvBqg/0c1d1281fbf266ee9c3356e70bc707b5/Final\\_cost\\_of\\_evictions\\_report.pdf](https://assets.ctfassets.net/6sqgfr111sf4/32G9xUBS10nDC5C3CvBqg/0c1d1281fbf266ee9c3356e70bc707b5/Final_cost_of_evictions_report.pdf)

**51**

OCDE (2015), *Integrating Social Services for Vulnerable Groups : Bridging Sectors for Better Service Delivery*, Éditions OCDE, Paris, pp. 125-127, <https://doi.org/10.1787/9789264233775-en>.

**52**

Eurofound (2021), *op. cit.*

**53**

La base de données d'Eurofound « COVID-19 EU Policy Watch » détaille la liste de toutes les mesures politiques prises durant la pandémie dans les différents Etats membres : <https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/index.html>

**54**

Association Allemande des Huissiers de Justice (DGVb). <https://www.zdf.de/nachrichten/panorama/zwangsraeumung-corona-wohnungsnot-miete-100.html>

**55**

Jusqu'en 2019, seul le nombre d'ordonnances d'exécution était enregistré statistiquement, et non le nombre d'expulsions forcées effectivement effectuées. Depuis fin 2019, le gouvernement fédéral collecte les chiffres des expulsions forcées effectuées depuis les États fédéraux, ceux-ci sont désormais disponibles pour la première fois pour 2020, à l'exception de Hambourg et du Schleswig-Holstein.

**56**

Réponse du gouvernement fédéral à la question de la vice-présidente et porte-parole pour la politique du logement du groupe parlementaire DIE LINKE au Bundestag, Caren Lay : <https://www.linksfraktion.de/themen/nachrichten/detail/ueber-30000-durchgefuehrte-zwangsräumungen-in-pandemie-82-pro-tag/> ; [https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user\\_upload/PDF\\_Dokumente/2021/210903\\_Zwangsr\\_aumungen\\_2020.pdf](https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2021/210903_Zwangsr_aumungen_2020.pdf)

**57**

Agence fédérale des réseaux. [https://www.zeit.de/politik/deutschland/2021-12/linke-janine-wissler-stromsperren-zwangsaumung-moratorium?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.zeit.de/politik/deutschland/2021-12/linke-janine-wissler-stromsperren-zwangsaumung-moratorium?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F)

**58**

Fondation Abbé Pierre (2022), « Premier cahier – des ménages à bout de souffle ». L'état du mal-logement en France 2022 – Rapport annuel #27, p. 5, [https://www.fondation-abbé-pierre.fr/documents/pdf/reml\\_2022\\_cahier\\_1\\_web\\_des\\_menages\\_a\\_bout\\_de\\_souffle.pdf](https://www.fondation-abbé-pierre.fr/documents/pdf/reml_2022_cahier_1_web_des_menages_a_bout_de_souffle.pdf)

**59**

Fondation Abbé Pierre (à partir des données du ministère de la Justice et du ministère de l'Intérieur).

**60**

Ibid., [https://www.fondation-abbé-pierre.fr/documents/pdf/reml2022\\_web.pdf](https://www.fondation-abbé-pierre.fr/documents/pdf/reml2022_web.pdf)

**61**

Médiateur national de l'énergie.

**62**

Le ménage doit inclure soit une personne mineure, soit une personne ayant un handicap soit une personne victime de violences conjugales, et le propriétaire doit posséder plus de 10 propriétés – ce qui exclut un grand nombre de ménages vulnérables de cette protection temporaire.

**63**

<https://www.sanidad.gob.es/ssi/covid19/deshucios/home.htm> ; <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mar-26102021-1604> ; <https://www.mundojuridico.info/suspension-del-lanzamiento-en-el-deshucio-con-motivo-del-coronavirus/>

**64**

Conseil général du pouvoir judiciaire. <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/La-tendencia-al-alza-de-los-concursos-durante-2021-supuso-un-aumento-del-37-5-por-ciento-respecto-a-2020-y-del-57-en-relacion-con-2019>

**65**

[https://www.feantsa.org/public/user/Resourses/magazine/2021/Winter/FEA\\_012-21\\_magazine\\_winter\\_v4.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resourses/magazine/2021/Winter/FEA_012-21_magazine_winter_v4.pdf)

**66**

Plataforma de Afectadas por la Hipoteca (PAH). <https://www.reuters.com/world/europe/despite-government-ban- eviction-threat-looms-spanish-family-2021-08-11/>

**67**

Ministère de l'Intérieur. <https://www.cisl.it/notizie/notizie-societa/notizie-societa-casa/sfratti-2020-i-dati-del-ministero-dellinterno/>

**68**

Union de Locataires (Unione Inquilini). <http://www.italianinsider.it/?q=node/10762>

**69**

Au 16 juin 2021, seulement 475 ménages sur 3 810 ménages concernés par des arriérés de loyer y avaient eu recours entre août 2020 et mai 2021. <https://www.irishexaminer.com/news/arid-40314716.html>

**70**

[https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/IE-2020-13\\_819.html](https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/IE-2020-13_819.html)

**71**

La loi de 2019 sur la location résidentielle a introduit une procédure qui oblige un propriétaire, dans les cas où une location dure plus de six mois, à envoyer une copie de l'avis de résiliation à la Commission de la location résidentielle (RTB). <https://www.rtb.ie/data-hub/notice-of-termination-received-by-rtb>

**72**

Residential Tenancies Board. <https://www.rtb.ie/data-hub/notice-of-termination-received-by-rtb>

**73**

[https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/AT-2020-14\\_579.html](https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/AT-2020-14_579.html)

**74**

Statistik Austria.

**75**

Estimations de la Chambre du travail autrichienne. <https://www.derstandard.at/story/2000128700094/zwangsräumungen-in- oesterreich-auswirkungen-der-covid-19-pandemie>

**76**

Statistiques gouvernementales. [https://www.ulosottolaitos.fi/material/collections/20220223134603/7X10MylwH/Ulosotto\\_Suomessa2021.pdf](https://www.ulosottolaitos.fi/material/collections/20220223134603/7X10MylwH/Ulosotto_Suomessa2021.pdf)

**77**

Pour en savoir plus : [http://www.revue-democratie.be/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1487:expulsions-sans-toit-et-invisibles&catid=26&Itemid=33](http://www.revue-democratie.be/index.php?option=com_content&view=article&id=1487:expulsions-sans-toit-et-invisibles&catid=26&Itemid=33)

**78**

Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, « Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise », *Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018*, Commission communautaire commune : Bruxelles, 2019.

**79**

A. DEPREZ, V. GERARD, M. MOSTY, « Les expulsions domiciliaires en Wallonie : premier état des lieux », Rapport final, janvier 2015, IWEPS, pp. 14-15 : <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/01/exp-rapportversion28janv15.pdf>

**80**

Un moratoire a été débattu au Parlement suédois, mais le gouvernement a refusé en considérant que le système national de protection sociale serait suffisant pour protéger les plus vulnérables.

**81**

[https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/SE-2021-27\\_2013.html](https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/SE-2021-27_2013.html)

**82**

Statistiques nationales. Données disponibles depuis 1982. <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>

**83**

AEDES (fédération des bailleurs sociaux). <https://aedes.nl/schulden-en-huisuitzettingen/opnieuw-fors-minder-huisuitzettingen-bij-woningcorporaties>

**84**

Les données disponibles sur les expulsions dans ces pays remontent malheureusement à 2012 (module EUSILC sur les conditions de logement).

**85**

<https://www.irishexaminer.com/news/arid-40802709.html>

**86**

[https://childandfamilypolicy.duke.edu/wp-content/uploads/sites/2/2021/07/Housing-Policy-Brief\\_CCFP\\_June-2020\\_final.pdf](https://childandfamilypolicy.duke.edu/wp-content/uploads/sites/2/2021/07/Housing-Policy-Brief_CCFP_June-2020_final.pdf)

**87**

FEANTSA & Fondation Abbé Pierre (2017). *Op. Cit.*

**88**

Von Otter C., Bäckman O., Stenberg S. & Qvarfordt Eisenstein C. (2017), « Dynamics of Evictions: Results from a Swedish Database », *European Journal of Homelessness*, Volume 11, No. 1, May 2017.

**89**

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20211227-1>

**90**

Comparé à 7,8% de la population totale et 3,1% des ménages non-pauvres. Taux de surcharge des coûts du logement par âge, sexe et statut de pauvre - enquête EUSILC [file\_lvho07a] [https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho07a&lang=fr](https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho07a&lang=fr)

**91**

HCI, Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/data/database>. L'index des prix à la consommation harmonisé a été critiqué car il ne couvre pas les coûts de logement des propriétaires occupants. La Banque Centrale Européenne a annoncé un plan afin des les inclure à l'avenir : <https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2021/html/ecb.sp211115-6fa9a2c1e.en.html>

**92**

Voir le chapitre 2 du présent rapport, l'Index Européen sur le Mal-Logement.

**93**

Dans l'UE27. Eurostat EUSILC, 2022.

**94**

<https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/La-tendencia-al-alza-de-los-concursos-durante-2021-supuso-un-aumento-del-37-5-por-ciento-respecto-a-2020-y-del-57-en-relacion-con-2019>

**95**

Soit 28 024 expulsions sur 32 536 ordonnées au total. Ministère de l'Intérieur italien, disponible sur : <https://www.cisli.it/notizie/notizie-societa/notizie-societa-casa/sfratti-2020-i-dati-del-ministero-dellinterno/>

**96**

Eurofound (2020), « Europe's pre-existing household debt condition likely to be exacerbated by virus crisis », <https://www.eurofound.europa.eu/fr/news/news-articles/europes-pre-existing-household-debt-condition-likely-to-be-exacerbated-by-virus-crisis>

**97**

Exemples de ménages en procédure d'expulsion accueillis par l'Espace Solidarité Habitat de prévention des expulsions à l'automne 2021 (Paris, France).

**98**

<https://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/wpef20005.pdf>

**99**

Housing insecurity indicator, Eurofound 2021 – Financial situation and security during COVID-19 : <https://www.eurofound.europa.eu/data/covid-19/financial-situation>

**100**

Entretiens avec Espace Solidarité Habitat (Paris) ; services de prévention des expulsions de Y Saatio (Helsinki) ; service de prévention des expulsions de Berlin Mitte. FEANTSAs, 2022.

**101**

Exemples de ménages en procédure d'expulsion accueillis par l'Espace Solidarité Habitat de prévention des expulsions à l'automne 2021 (Paris, France).

**102**

ADIL 75 et Action Logement (2021), *COVID-19 et impayés de loyer : un nouveau profil de salariés du secteur privé en difficulté*, disponible sur : [https://www.adil75.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_75/Etudes/ADIL\\_75\\_etude\\_n\\_2\\_Impayés\\_de\\_loyer\\_des\\_salariés\\_du\\_secteur\\_privé.pdf](https://www.adil75.org/fileadmin/Sites/ADIL_75/Etudes/ADIL_75_etude_n_2_Impayés_de_loyer_des_salariés_du_secteur_privé.pdf)

**103**

<https://www.secourspopulaire.fr/barometre-pauvrete-ipsos>

**104**

Témoignage recueilli par la FEANTSAs en mars 2022.

**105**

Statistiques gouvernementales. <https://www.nytimes.com/2021/11/21/world/europe/spain-evictions-cerberus-covid.html>

**106**

INE (2021), *Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH): segundo trimestre 2021*. Datos provisionales (nota de prensa), en línea : <https://www.ine.es/daco/daco42/eh/eh0221.pdf>

**107**

Base de données de Focus Ireland : <https://www.focusireland.ie/knowledge-hub/latest-figures/> ; <https://www.independent.ie/news/high-rents-evictions-and-covid-led-to-steady-rise-in-homelessness-over-the-past-six-months-41219090.html> ; <https://www.irishexaminer.com/news/arid-40803483.html> ; <https://www.thejournal.ie/homeless-7-5694152-Feb2022/> ; [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/magazine/2021/Winter/Article\\_6.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/magazine/2021/Winter/Article_6.pdf)

**108**

Shelter (2022), « 14,000 reuters face eviction as living costs soar », Communiqué de presse du 10 février 2022, [https://england.shelter.org.uk/media/press\\_release/14000-reuters-face-eviction-as-living-costs-soar](https://england.shelter.org.uk/media/press_release/14000-reuters-face-eviction-as-living-costs-soar)

**109**

Jusqu'en 2019, seul le nombre d'ordonnances d'exécution était enregistré statistiquement, et non le nombre d'expulsions forcées effectivement effectuées. Depuis fin 2019, le gouvernement fédéral collecte les chiffres des expulsions forcées effectuées depuis les Etats fédéraux, ceux-ci sont désormais disponibles pour la première fois pour 2020, à l'exception de Hambourg et du Schleswig-Holstein.

**110**

Réponse du gouvernement fédéral à la question de la vice-présidente et porte-parole pour la politique du logement du groupe parlementaire DIE LINKE au Bundestag, Caren Lay : <https://www.linksfraktion.de/themen/nachrichten/detail/ueber-30000-durchgefuehrte-zwangsräumungen-in-pandemie-82-pro-tag/> ; [https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user\\_upload/PDF\\_Dokumente/2021/210903\\_Zwangsräumungen\\_2020.pdf](https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2021/210903_Zwangsräumungen_2020.pdf)

**111**

Union de Locataires (*Unione Inquilini*) <http://www.italianinsider.it/?q=node/10762>

**112**

<https://www.politico.com/newsletters/weekly-new-york-real-estate/2022/04/11/surge-in-evictions-could-leave-tenants-without-attorneys-00024342>

**113**

Témoignage mené par la FEANTSAs avec Beata Siemieniako, avocate en Pologne, décembre 2021 ; & European Action Coalition for the Right to Housing and to the City (2016), *Resisting Evictions Across Europe*.

**114**

Observatoire des expulsions des lieux de vie informels (2022), *Rapport annuel de l'Observatoire des expulsions collectives de lieux de vie informels*, disponible sur [https://www.observatoiredesexpulsions.org/storage/wsm\\_publication/DAhk3BF9zlp2QOeWCcmgJz4UU/RqwDAdTCWDXPU.pdf](https://www.observatoiredesexpulsions.org/storage/wsm_publication/DAhk3BF9zlp2QOeWCcmgJz4UU/RqwDAdTCWDXPU.pdf).

**115**

European Action Coalition for the Right to Housing and to the City (2016), *Resisting Evictions Across Europe*.

**116**

Polanska D., Richard A. (2021), « Resisting renovations: Tenants organizing against housing companies' renewal practices in Sweden », *Radical Housing Journal*, Mai 2021, Vol 3(1): 187-205.

**117**

Le résultat de ce référendum n'est pas contraignant juridiquement. Voir The Guardian, « Berlin's vote to take properties from big landlords could be a watershed moment », 29 Septembre 2021, <https://www.theguardian.com/commentisfree/2021/sep/29/berlin-vote-landlords-referendum-corporate> ; & DW, « Berliners vote 'yes' on property expropriation, but what happens now? », 27 septembre 2021, <https://www.dw.com/en/berliners-vote-yes-on-property-expropriation-but-what-happens-now/a-59070328>

**118**

Kenna P., Benjaminsen, L., Busch-Geertsema, V. and Nasarre-Aznar, S. (2016), *op. cit.*

**119**

*Ibid.*

**120**

Voir Métropole de Lyon (2020), « Un fonds d'urgence pour les loyers impayés », <https://met.grandlyon.com/13-million-daide-durgence-pour-les-loyers-et-charges-impayés/>

**121**

Observatoire National de la Précarité Énergétique (2021), « Prévention des expulsions locatives : 30 millions d'euros pour abonder les Fonds de Solidarité Logement », [https://www.onpe.org/actualites\\_news/prevention\\_des\\_expulsions\\_locatives\\_30\\_millions\\_deuros\\_pour\\_abonder\\_les\\_fonds\\_de](https://www.onpe.org/actualites_news/prevention_des_expulsions_locatives_30_millions_deuros_pour_abonder_les_fonds_de)

**122**

Fondation Abbé Pierre, *10 ans de prévention des expulsions - Constats et préconisations*, [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/10\\_ans\\_de\\_prevention\\_des\\_expulsions\\_et\\_propositions.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/10_ans_de_prevention_des_expulsions_et_propositions.pdf)

**123**

[https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/PT-2020-14\\_978.html](https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/PT-2020-14_978.html)

**124**

[https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/IT-2021-1\\_1617.html](https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/IT-2021-1_1617.html)

**125**

[https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/ES-2020-21\\_1899.html](https://static.eurofound.europa.eu/covid19db/cases/ES-2020-21_1899.html)

**126**

Les pensions de retraite étant exclues des transferts sociaux. Si l'on inclue les pensions de retraite aux transferts sociaux, le taux de pauvreté avant transferts s'élève à 43,7 % de la population européenne. Enquêtes EU-SILC et ECHP, 2022, [filc\_li02] et [filc\_li10].

**127**

National Audit Office (2017), *Homelessness Report*, <https://www.nao.org.uk/wp-content/uploads/2017/09/Homelessness-Summary.pdf>

**128**

Fiche pays Pologne, FEANTSA, 2022.

**129**

Cour des Comptes (2021), *La conception et la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS)*, <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-conception-et-la-mise-en-oeuvre-du-dispositif-de-reduction-de-loyer-de-solidarite>

**130**

Department for Work & Pensions (2014), *The impact of recent reforms to Local Housing Allowances: Summary of key findings*, [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/329902/rr874-lha-impact-of-recent-reforms-summary.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/329902/rr874-lha-impact-of-recent-reforms-summary.pdf)

**131**

Commission européenne (2017), *Recent changes in housing policies and their distributional impact across Europe*, Research note 10/2016, <https://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=17038&langId=en>

**132**

ADIL de Paris (2022), *Rapport d'activité : Mission de traitement des commandements de payer*, <https://www.adil75.org/ladil-de-paris/>

**133**

Front anti-expulsions, *Faire face aux expulsions légales d'un logement ? à Bruxelles*, <https://fr.calameo.com/read/00656291032236276ab41>

**134**

Les associations comme Simon Community considèrent qu'augmenter ce taux à 70-80 % représenterait un véritable progrès dans la lutte contre le sans-abrisme. <https://www.simon.ie/wp-content/uploads/2021/09/SCI-Proposal-extension-of-notice-periods-for-at-risk-of-homelessness-1.pdf>

**135**

Gerull S. (2014), « Evictions Due to Rent Arrears: A Comparative Analysis of Evictions in Fourteen Countries », *European Journal of Homelessness* \_ Volume 8, No. 2, Décembre 2014.

**136**

Témoignage recueilli par la FEANTSA en mars 2022.

**137**

<https://www.thinkhouse.org.uk/site/assets/files/2210/ch0920.pdf>

**138**

Housing First Europe Hub (2022), *Achieving a new systems perspective to ending homelessness through housing first – A policy and practice guide*, [https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2022/02/Systems\\_Perspective\\_Policy\\_and\\_Practice\\_Guide.pdf](https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2022/02/Systems_Perspective_Policy_and_Practice_Guide.pdf) & <https://hogarsi.org/housing-first/cooperacion-multiactor>

**139**

Voir FEANTSA & Fondation Abbé Pierre (2018), *Louer sans abuser : mobiliser le parc locatif privé à des fins sociales en Europe*, <https://www.feantsa.org/fr/report/2018/12/19/ethical-renting>

**140**

Dunn L. pour Crisis (2020), *Rapid rehousing transition plans: a Scottish overview – with practice examples and ideas to share*, [https://www.crisis.org.uk/media/246630/2020\\_rapid-rehousing-transition-plans-a-scottish-overview.pdf](https://www.crisis.org.uk/media/246630/2020_rapid-rehousing-transition-plans-a-scottish-overview.pdf) & Gouvernement écossais (2022), *Rapid Rehousing Transition Plans Annual Report: 2020-21*, <https://www.gov.scot/publications/rapid-rehousing-transition-plans-annual-report-2020-21/pages/prevention/>

**141**

Voir le chapitre juridique du présent rapport.

**142**

Barton C., Cromarty H. & Wilson W. (2020), *Applying as homeless from an assured shorthold tenancy (England)*, House of Commons Library, disponible sur : <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06856/SN06856.pdf>

**143**

Huisman, C. J. (2020). *Insecure tenure: the Precarisation of Rental Housing in the Netherlands*. Rijksuniversiteit Groningen. <https://doi.org/10.33612/diss.120310041>

**144**

<http://www.openbareiderecht.nl/wp-content/uploads/2019/02/Evictions-in-the-Netherlands-2018-Michel-Vols.pdf>

**145**

<https://www.zdf.de/nachrichten/panorama/zwangsraeumung-corona-wohnungsnot-miete-100.html>

**146**

Meers J. & Hunter C. (2020), « The face of Property Guardianship : Online property advertisements, categorical identity and googling your next home », *People, Place & Policy*, pp. 142-156, <https://doi.org/10.3351/ppp.2020.3582598669>

**147**

Greens/EFA, *My home is an asset class – Study about the financialization of housing in Europe*, <https://www.greens-efa.eu/fr/article/document/my-home-is-an-asset-class>

**148**

Real Capital Analytics, dans Fossé I. (2021), « Le point de vue des investisseurs institutionnels sur les marchés du logement européens », [https://politiqueudolument.com/2021/05/le-point-de-vue-des-investisseurs-institutionnels-sur-les-marches-du-logement-europeens/#\\_ftn7](https://politiqueudolument.com/2021/05/le-point-de-vue-des-investisseurs-institutionnels-sur-les-marches-du-logement-europeens/#_ftn7)

**149**

Irish Central: <https://www.irishcentral.com/opinion/cahiredoherly/no-country-irish-homebuyers-thanks-vulture-funds>

**150**

CATU Ireland: <https://catuireland.org/stop-the-vulture- eviction/>

**151**

<https://tribunemag.co.uk/2021/02/turning-homes-into-profit>

**152**

Pour en savoir plus : FEANTSA & Fondation Abbé Pierre (2021), « Rethinking rent control in Europe », *Housing Solutions Platform series*, <https://www.housing-solutions-platform.org/single-post/rethinking-rent-control-in-europe>

**153**

Pour en savoir plus : FEANTSA & Fondation Abbé Pierre (2020), « The City is ours! How to regulate Airbnb in the face of a housing crisis », *Housing Solutions Platform series*, <https://www.housing-solutions-platform.org/single-post/the-city-is-ours-how-to-regulate-airbnb-in-the-face-of-a-housing-crisis>

**154**

<https://nos.nl/artikel/2405917-ook-rotterdam-gaat-voor-zelfwoningplicht-voor-woningen-tot-355-000-euro>

**155**

Commission européenne : [https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_fr](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_fr)

**156**

Commission européenne : [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP\\_20\\_1835](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_20_1835)

**157**

Feantsa, Renovation: staying on top of the wave, 2021. <https://www.feantsa.org/en/news/2020/12/17/?bcParent=26>

**158**

The Local, *Inside Sweden's housing crisis: when renovation means eviction*, Dominika Polanska, professeure associée de sociologie à l'Université d'Uppsala, 2017 : <https://www.thelocal.se/20170209/inside-swedens-housing-crisis-when-renovation-means-eviction/>

**159**

Radical Housing: <https://radicalhousingjournal.org/2021/resisting-renovations/>

**160**

Feantsa: <https://www.feantsa.org/en/event/2021/11/25/european-webinar-fitness-check-will-the-fitfor55-package-make-the-housing-crisis-better-or-worse?bcParent=27>

**161**

CBC: <https://www.cbc.ca/news/canada/nova-scotia/nova-scotia-government-housing-announcement-1.6217778>

**162**

Radio Canada: <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1858765/resilier-bail-residentiel-renovation-province-prolongation>

**163**

Ambassade de France en Allemagne, Service économique de Berlin, *La rénovation énergétique des bâtiments*, mars 2021: <https://acrobat.adobe.com/link/track?uri=urn:aaid:scds:US:ef7e5fa7-37c3-3114-bf5f-0260adb74a3>

**164**

Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Article 3: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000035315236>

**165**

Ibid 8 – Article 4

**166**

France Culture, Les pieds sur terre, *Logements pas très sociaux*, Janvier 2022 : <https://www.franceculture.fr/emissions/les-pieds-sur-terre/logements-pas-tres-sociaux>

**167**

Irish Times: <https://www.irishtimes.com/news/social-affairs/surge-in-renovictions-reported-in-rent-pressure-zones-1.3354974?mode=sample&auth-failed=1&pw-origin=https%3A%2Fwww.irishtimes.com%2Fnews%2Fsocial-affairs%2Fsurge-in-renovictions-reported-in-rent-pressure-zones-1.3354974>

**168**

Commission européenne: [https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13126-Fonds-social-pour-le-climat-soutenir-la-transition-de-l%E2%80%99UE-vers-une-economie-entierement-verte\\_fr](https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13126-Fonds-social-pour-le-climat-soutenir-la-transition-de-l%E2%80%99UE-vers-une-economie-entierement-verte_fr)

**169**

Greens/EFA (2022), *op. cit.*

**170**

[https://www.feantsa.org/public/user/Resources/EPBD\\_Recast\\_FEANTSA\\_position.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/EPBD_Recast_FEANTSA_position.pdf)

**171**

[https://www.feantsa.org/public/user/Resources/Position\\_papers/2022/FEANTSA\\_Social\\_Climate\\_fund\\_2.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/Position_papers/2022/FEANTSA_Social_Climate_fund_2.pdf)

**172**

[https://www.feantsa.org/public/user/Resources/Position\\_papers/Next\\_Generation\\_EU\\_-\\_FEANTSA\\_Statement.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/Position_papers/Next_Generation_EU_-_FEANTSA_Statement.pdf)

**173**

[https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf)

**174**

Greens/EFA (2022), *op. cit.*

