

Les décisions d'expulsion locative dans la Haute-Vienne en 2017



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Haute-Vienne

Dans le cadre de sa mission d'information et de conseil auprès des ménages, l'ADIL répond aux questions relatives aux impayés de loyers, des locataires et des propriétaires-bailleurs. Elle aide ainsi les ménages rencontrant des difficultés financières liées à leur logement à trouver des solutions adaptées à leur situation et les oriente au besoin vers des partenaires. Elle apporte également des renseignements aux professionnels, parmi lesquels les travailleurs sociaux en lien avec des ménages en situation de fragilité.

L'ADIL contribue ainsi à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, formalisé par l'instruction interministérielle du 22 mars 2017. Dans ce cadre, l'ADIL participe à l'animation des antennes de prévention des expulsions sous l'égide de la CCAPEX et assure des permanences partenariales d'accès au droit. Elle est mentionnée dans le document d'information délivré au locataire accompagnant l'assignation en résiliation de bail.

À partir de sa connaissance concrète de la situation des ménages qui rencontrent des difficultés de paiement de leur loyer, et des statistiques produites chaque année par le ministère de la Justice, l'ADIL propose ici un éclairage sur l'évolution du nombre de décisions d'expulsion de locataires pour impayés de loyer ou défaut d'assurance.

L'instruction du 22 mars 2017

Elle souligne la nécessité de recentrer la prévention en amont du jugement afin de limiter au maximum le recours à l'expulsion. La charte de prévention des expulsions devient le document central de ce dispositif : chaque acteur doit s'engager à participer à la réduction du nombre de décisions d'expulsion.

L'instruction préconise également :

- un renforcement du rôle des CCAPEX ;
- une meilleure articulation de la prise en charge de la dette entre les acteurs de la prévention ;
- un examen des solutions de relogement viable à long terme.

La loi ELAN du 23 novembre 2018

De nouvelles dispositions introduites par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique devraient contribuer à la prévention des expulsions de locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et le remboursement de leur dette. En ce sens, la loi :

- simplifie le contenu des commandements de payer ;
- précise le financement des diagnostics sociaux et financiers ;
- aménage les dispositions relatives au Protocole de cohésion sociale dans le parc social ;
- permet une meilleure articulation entre la procédure devant le tribunal d'instance et la procédure de surendettement.

En savoir plus :

Circulaire NOR LHAL1709078C DU 22.3.17 et le guide annexé
Habitat actualités Numéro spécial Novembre 2018

Les chiffres clés Haute-Vienne

**487 décisions
d'expulsion en 2017**

**Soit 7,4 décisions
pour 1 000
logements locatifs**

**170 locataires sur
487 présents à
l'audience en 2017
(35%)**

**271 décisions
d'expulsion sur 487
(56%) sont
suspendues pour
permettre au
locataire de
respecter un plan
d'apurement**

**459 consultations
par l'ADIL sur les
impayés et les
expulsions en 2017**

Dont :

**225 propriétaires
bailleurs**

**145 locataires du
parc privé**

**19 locataires du
parc social**

**70 consultations
auprès de
professionnels**

Une baisse du nombre de décisions d'expulsion dans la Haute-Vienne entre 2016 et 2017

En 2017, les tribunaux ont prononcé **487** décisions d'expulsion pour impayé dans **la Haute-Vienne**. Les magistrats s'appuient sur plusieurs éléments pour prendre leur décision, notamment la présence du locataire à l'audience, l'existence et le contenu du diagnostic social et financier, le statut et la situation économique du bailleur, l'importance de la dette ou l'ancienneté du bail (cf. rapport de l'IGAS, du CGEDD, de l'IGA et de l'IGSJ sur l'évaluation de la prévention des expulsions locatives - Août 2014).

Nombre de décisions d'expulsion par années

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Haute-Vienne	478	445	501	532	542	582	565	503	481	511	487
Nouvelle-Aquitaine	6 575	6 343	6 971	7 111	7 578	7 842	7 980	8 350	8 483	8 145	7 646
France entière*	105 917	105 271	106 488	109 160	113 669	115 067	120 518	126 434	126 944	123 342	120 753

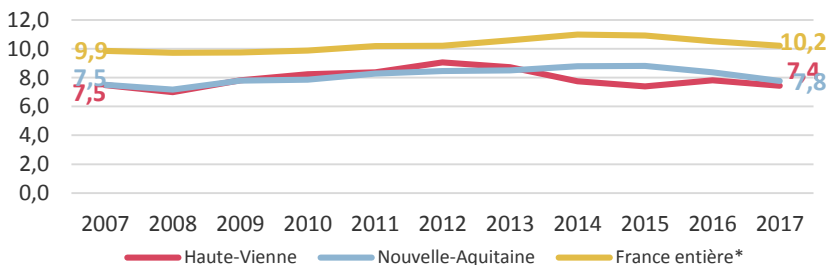
Source : ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee

Après avoir atteint son maximum en **2012**, le nombre de décisions d'expulsion a diminué ces dernières années dans le département, à l'exception de l'année 2016. Ainsi, le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure **moins élevé** dans **la Haute-Vienne qu'en Nouvelle Aquitaine** et sur l'ensemble du territoire national.

Évolution du taux de décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs par année

Définitions :

- Taux d'expulsion** : rapport du nombre de décisions fermes et conditionnelles prononçant l'expulsion pour impayés de loyers ou défaut d'assurance au nombre de logements locatifs.
- Nombre de logements locatifs** : nombre de logements locatifs effectivement occupés. Fait l'objet d'une estimation pour les années 2015 et 2017 à partir du recensement de la population.



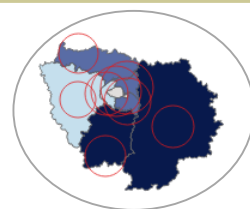
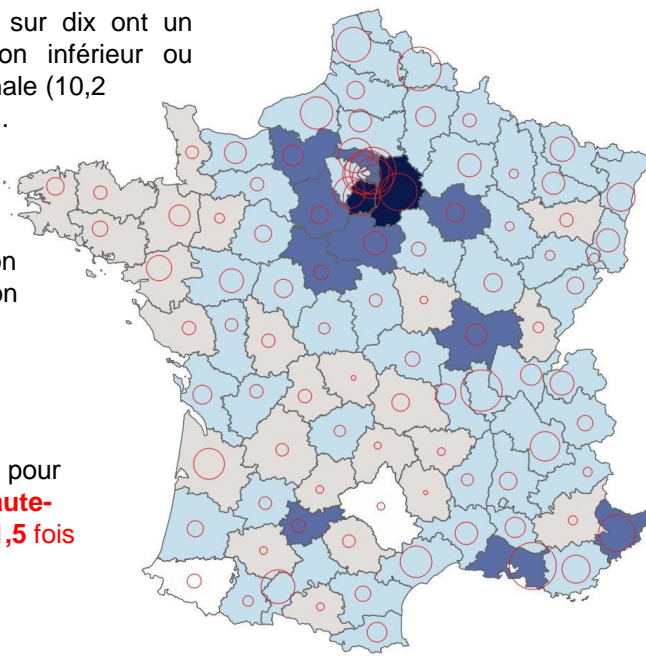
Source : ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee

Des décisions d'expulsion moins fréquentes dans la Haute-Vienne que dans les autres départements

En 2017, huit départements sur dix ont un taux de décisions d'expulsion inférieur ou approchant la moyenne nationale (10,2 pour 1 000 logements locatifs).

Parmi les départements enregistrant plus de décisions d'expulsion que la moyenne, on observe une forte concentration en Île-de-France et dans les départements limitrophes.

Avec **7,4** décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, **la Haute-Vienne** a un taux d'expulsion **1,5 fois inférieur** à la moyenne nationale (10,2‰).

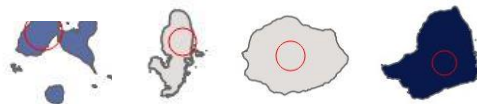


Taux de décisions d'expulsion par département en 2017
Données pour 1 000 logements locatifs

- Très inférieur à la moyenne (1 - 5)
- Inférieur à la moyenne (5 - 8)
- Autour de la moyenne (8 - 12)
- Supérieur à la moyenne (12 - 16)
- Très supérieur à la moyenne (16 - 21)

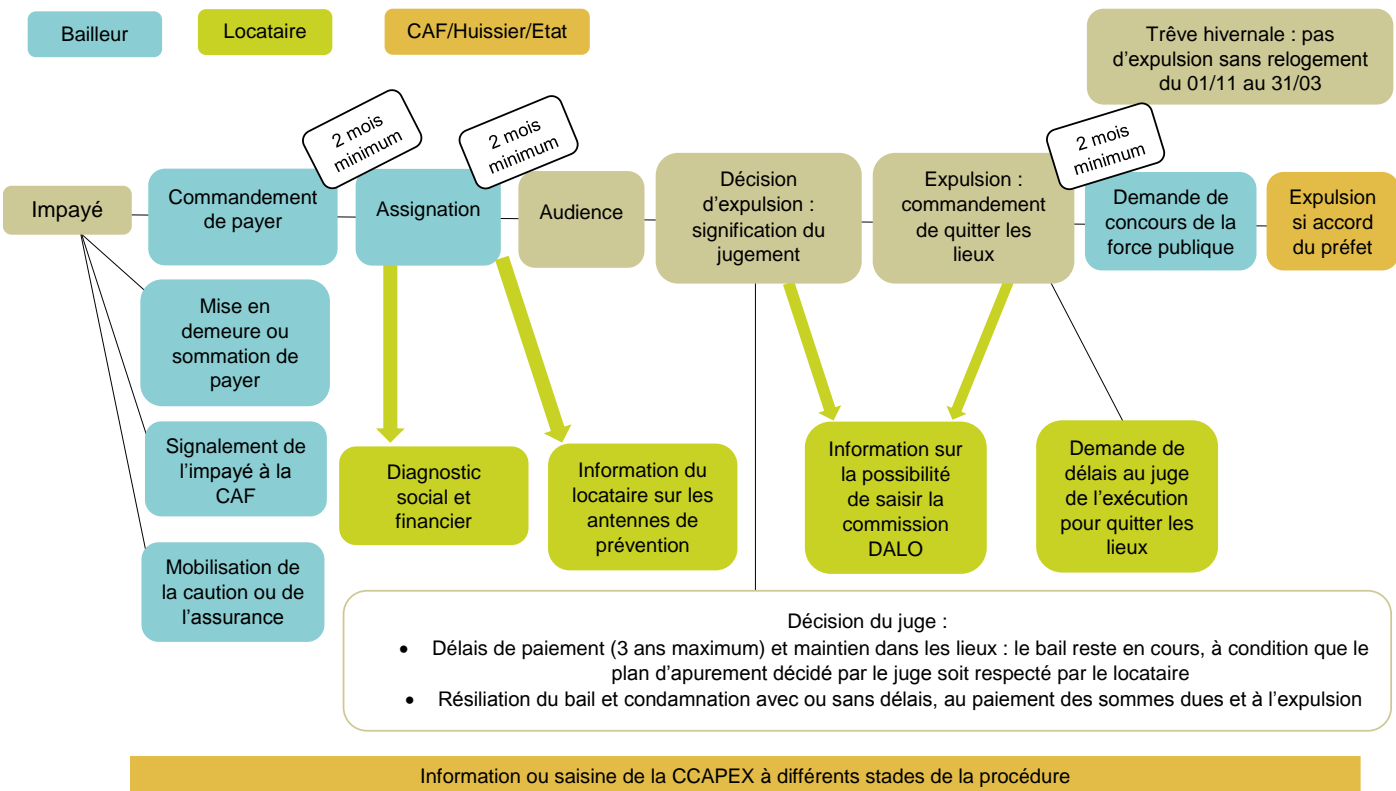
Nombre de décisions d'expulsion par département en 2017

- 5639
- 2000
- 500



Source : ministère de la Justice/SG/SDSE/Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee

De l'impayé à l'expulsion



A tous les stades, la recherche d'une solution amiable et la mobilisation du FSL sont possibles

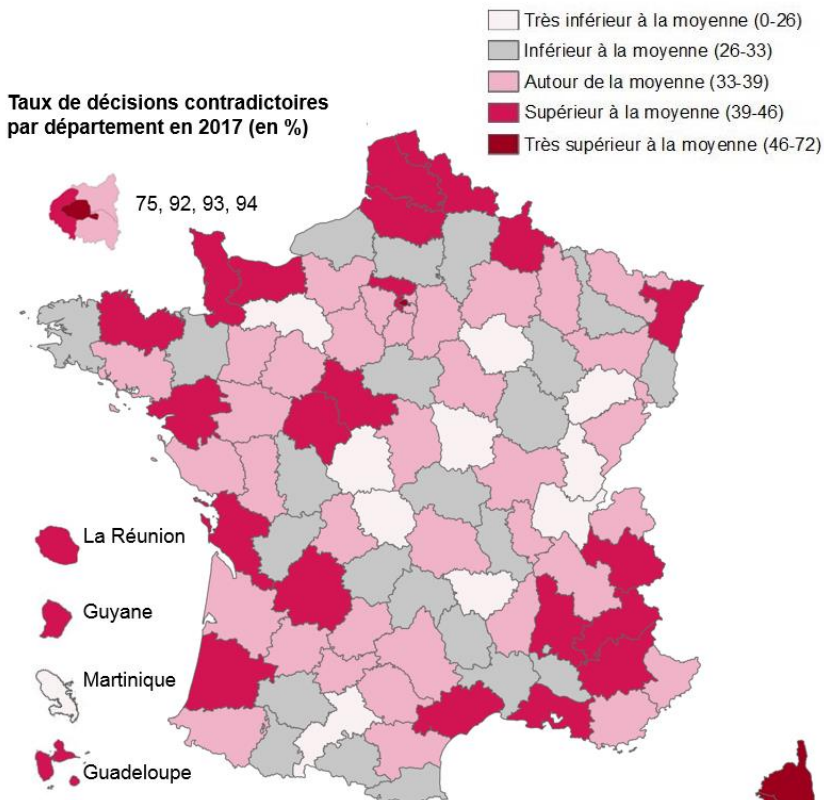
Une présence à l'audience qui doit être renforcée : seulement 170 locataires sur 487 présents à l'audience dans la Haute-Vienne

En 2017, dans la Haute-Vienne, 216 décisions d'expulsion sur 487 sont fermes (44%) contre plus de six sur dix sur le territoire national (62%).

Les autres décisions d'expulsion sont conditionnelles : le juge suspend la résiliation du bail à la condition que les délais de paiement qu'il accorde soient respectés. Elles sont largement conditionnées par la présence de ce dernier à l'audience. Dans la Haute-Vienne, cette décision intervient dans 67% des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre 50% lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2017, 170 locataires sur 487 se sont présentés à l'audience dans la Haute-Vienne (35%), un pourcentage légèrement inférieur à celui du territoire français. (36%).

Depuis le 1^{er} juin 2017, l'huissier de justice remet au locataire un document mentionnant l'importance de se présenter à l'audience, la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux qui contribuent à la prévention des expulsions.



Source : ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC

Définition: le jugement est contradictoire dès lors que le locataire est présent ou représenté à l'audience et a donc pu être entendu.

Une accumulation des difficultés qui rend difficilement supportable la dépense en logement

Les consultations réalisées par les ADIL relatives aux impayés attestent qu'une accumulation de difficultés rend souvent difficilement supportable une dépense en logement jusqu'alors maîtrisée. La grande majorité des cas d'impayés locatifs rencontrés par les ADIL découlent d'une baisse de ressources elle-même engendrée par un événement imprévu tel que la perte d'emploi, un problème de santé ou une séparation. La dette locative résulte plus rarement d'une situation de surendettement, d'un budget trop contraint, ou d'un conflit avec le bailleur.

La tension des marchés locatifs locaux, - **ce qui n'est pas le cas en Haute-Vienne, où se loger dans le parc social ou privé reste relativement aisé** - peut renforcer ces difficultés. Lorsque la pression sur le parc locatif social est forte et que les prix du parc privé (à l'acquisition ou à la location) sont élevés, les difficultés à se reloger dans un logement meilleur marché peuvent se cumuler aux difficultés sociales et économiques. Dans ces territoires, le locataire se maintiendrait plus fréquemment dans les lieux et le bailleur poursuivrait alors une démarche contentieuse jusqu'à son terme.

L'ADIL mobilisée auprès des partenaires de la prévention des expulsions

Antenne de prévention des expulsions, l'ADIL reçoit, informe et oriente gratuitement les ménages confrontés à un impayé de loyer ou à une situation d'expulsion.

En 2017 ce sont :

- 459 bailleurs personnes physiques
- 141 locataires du parc privé
- 19 locataires du parc social

qui ont bénéficiés des consultations personnalisées de l'ADIL (démarches amiables et administratives, procédure judiciaire, calcul de la dette)

L'ADIL 87 répond aux appels de son département sur le numéro vert national « **SOS Loyers impayés** » pour les locataires et les propriétaires bailleurs : 0 805 16 00 75.

ADIL 87

28 avenue de la Libération
87000 LIMOGES
Tél. : 05 55 10 89 89
www.adil87.org

Permanences à Ambazac, Bellac, Bessines, Bujaleuf, Cussac, Châteauneuf-la-Forêt, Eymoutiers, Magnac-Laval, Saint-Junien, Saint-Léonard-de-Noblat, Saint-Yrieix-la-Perche et à la CAF.



L'ADIL 87 est un centre de ressources pour les partenaires, les particuliers et les professionnels :

- 70 consultations de professionnels
- Plusieurs réunions d'information pour les élus, les travailleurs sociaux et les agents techniques et les associations de consommateurs et d'usagers.

L'ADIL 87 :

- participe et contribue aux différents comités techniques de la CCAPEX ;
- participe au comités de pilotage du PDALHPD ainsi qu'aux différents groupes de travail ;
- est partenaire de la CAF en amont de la procédure. A ce titre plusieurs réunions CAF-ADIL 87 sont programmées chaque année à l'intention des propriétaires-bailleurs sur la prévention des expulsions ainsi que la procédure d'expulsion.
- Dans le cadre de la Charte de prévention des expulsions, elle réalise une fiche d'analyse juridique remise au locataire.
- Lors d'un signalement par un huissier de justice d'un impayé de loyer à la CCAPEX, cette dernière recommande au locataire, par le biais d'un courrier-type, de rencontrer un conseiller-juriste de l'ADIL afin d'obtenir toute l'information juridique et financière en fonction de sa situation.

Différents organismes peuvent également aider les locataires et les bailleurs dans le traitement de l'impayé locatif :

- **le FSL** : peut accorder une aide au locataire sous certaines conditions.
- **la Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)** : peut aider les locataires ou les bailleurs à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement.
- **la Commission départementale de surendettement** : peut être saisie par le locataire pour rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers.
- **Action Logement** : propose un service d'assistance logement dédié aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel.

Publications ANIL/ADIL

Analyse juridique Mars 2017 : aides personnelles au logement/traitement des impayés

Plaquettes grand public « Prévenir et faire face aux impayés de loyers : propriétaires, les solutions amiables » et « Prévenir et faire face aux impayés de loyers : vous êtes locataire, réagissez au plus vite »

[Étude ANIL septembre 2018: la valeur ajoutée de l'information personnalisée apportée par les ADIL pour la résolution des impayés en phase précontentieuse](#)