

Les décisions d'expulsion locative dans la Haute-Vienne en 2016



Les chiffres clés Haute-Vienne

511 décisions d'expulsion en 2016

Soit **7,8** décisions pour 1 000 logements locatifs

202 locataires sur **511** présents à l'audience en 2016 (40%)

267 décisions d'expulsion sur **511** (52%) sont suspendues pour permettre au locataire de respecter un plan d'apurement

563 consultations par l'ADIL 87 sur les impayés et les expulsions en 2016

Dont :

- 301** propriétaires bailleurs
- 164** locataires du parc privé
- 50** locataires du parc social
- 48** consultations auprès de professionnels

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 qui la consultent. Elle aide ainsi les ménages rencontrant des difficultés financières liées à leur logement à trouver les solutions les plus 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'expertise juridique de l'ADIL, sa proximité des ménages et sa bonne connaissance des acteurs et dispositifs locaux, contribuent à la prévention des expulsions.

A partir de sa connaissance concrète 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.

Ce travail a par ailleurs vocation à contribuer à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, qui s'est traduit par une nouvelle instruction interministérielle du 22 mars 2017.

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 des CCAPEX relayées par des sous-commissions chargées du traitement opérationnel des dossiers;
- la mise en place d'antennes de prévention des expulsions animées notamment par les ADIL sous l'égide de la CCAPEX afin d'orienter les ménages en impayés vers un premier diagnostic partagé de la situation entre travailleur social et juriste;
- une meilleure articulation de la prise en charge de la dette entre les acteurs de la prévention et la définition d'une procédure spécifique d'apurement en urgence ou durant la période du commandement de payer;
- un examen des solutions de relogement viable à long terme, c'est-à-dire compatible avec les ressources du ménage (et non la recherche systématique de son maintien dans le logement qu'il occupe).

En savoir plus :

Circulaire NOR LHAL1709078C DU 22.3.17
Guide annexe à la circulaire

Une hausse du nombre de décisions d'expulsion dans la Haute-Vienne entre 2015 et 2016

En 2016, les tribunaux ont prononcé 511 décisions d'expulsion pour impayé dans la Haute-Vienne. Celles-ci sont fondées sur des critères partagés par les magistrats tels 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, 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

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Haute-Vienne | 421 | 478 | 445 | 501 | 532 | 542 | 582 | 565 | 503 | 481 | 511 |
| Limousin | 742 | 815 | 813 | 787 | 825 | 854 | 945 | 946 | 977 | 892 | 895 |
| France métropolitaine | 102 967 | 105 917 | 105 271 | 106 488 | 109 160 | 113 669 | 115 067 | 120 518 | 126 434 | 126 944 | 123 342 |

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 jusqu'en 2015 dans le département, mais a de nouveau progressé en 2016.

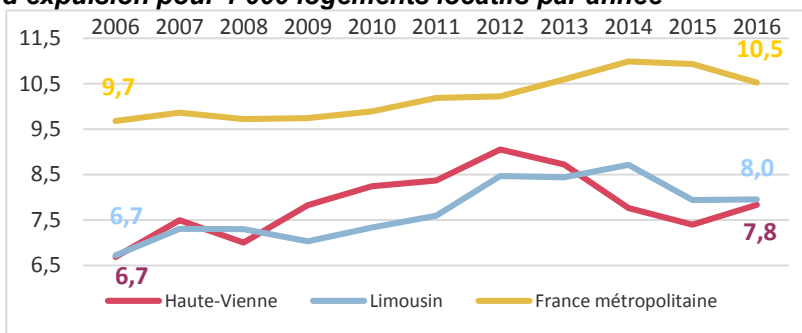
Pour autant, le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure moins élevé dans la Haute-Vienne que dans le Limousin et sur l'ensemble du territoire national.

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 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 2016 à partir du recensement de la population.

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



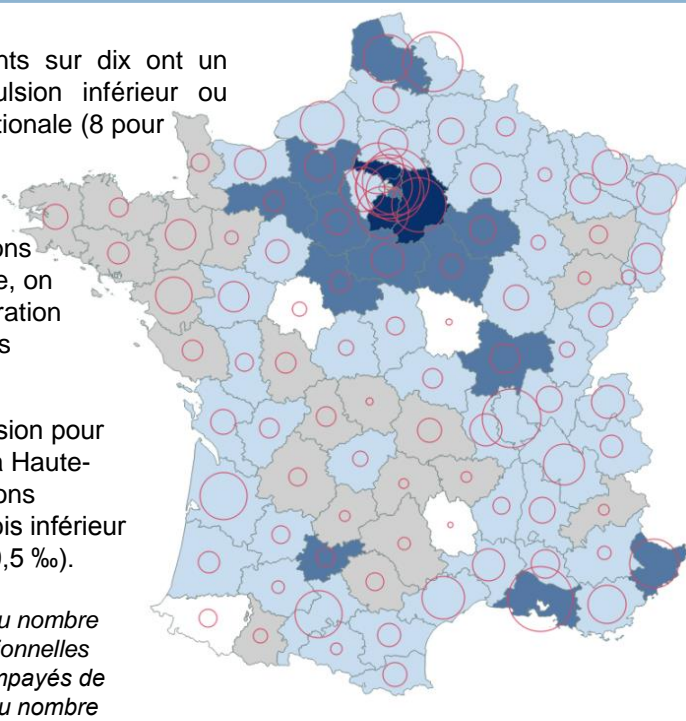
Des décisions d'expulsion moins fréquentes dans la Haute-Vienne que dans les autres départements

En 2016, huit départements sur dix ont un taux de décisions d'expulsion inférieur ou approchant la moyenne nationale (8 pour 1 000 logements locatifs).

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

Avec 7,8 décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, la Haute-Vienne à un taux de décisions d'expulsion d'environ 1,5 fois inférieur à la moyenne nationale (10,5 ‰).

Taux d'expulsion : rapport du nombre de décisions fermes et conditionnelles prononçant l'expulsion pour impayés de loyer ou défaut d'assurance au nombre de logements locatifs.



Taux de décisions d'expulsion par département en 2016

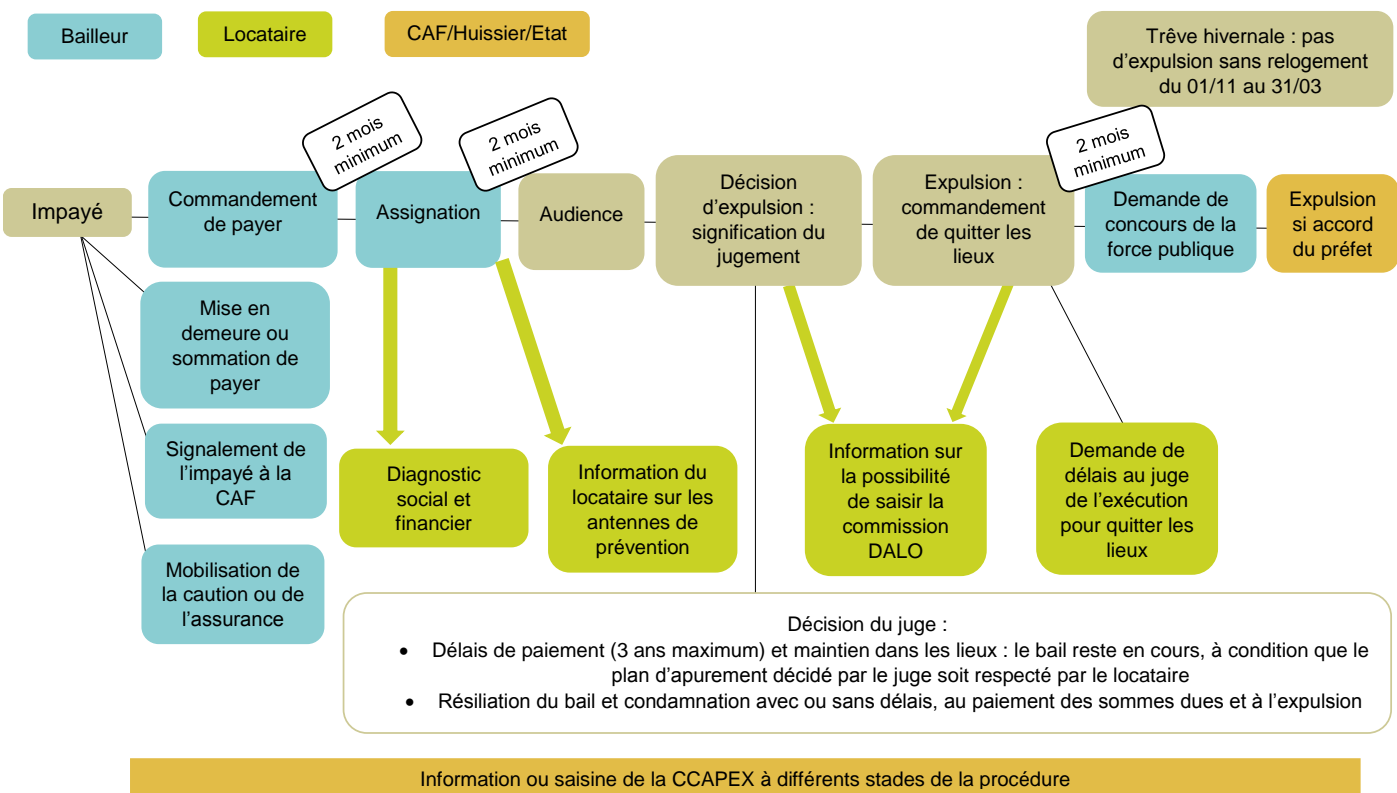
Données pour 1 000 logements locatifs

- 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 - 20)

Nombre de décisions d'expulsion par département en 2016



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



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 202 locataires sur 511 présents ou représentés à l'audience dans la Haute-Vienne

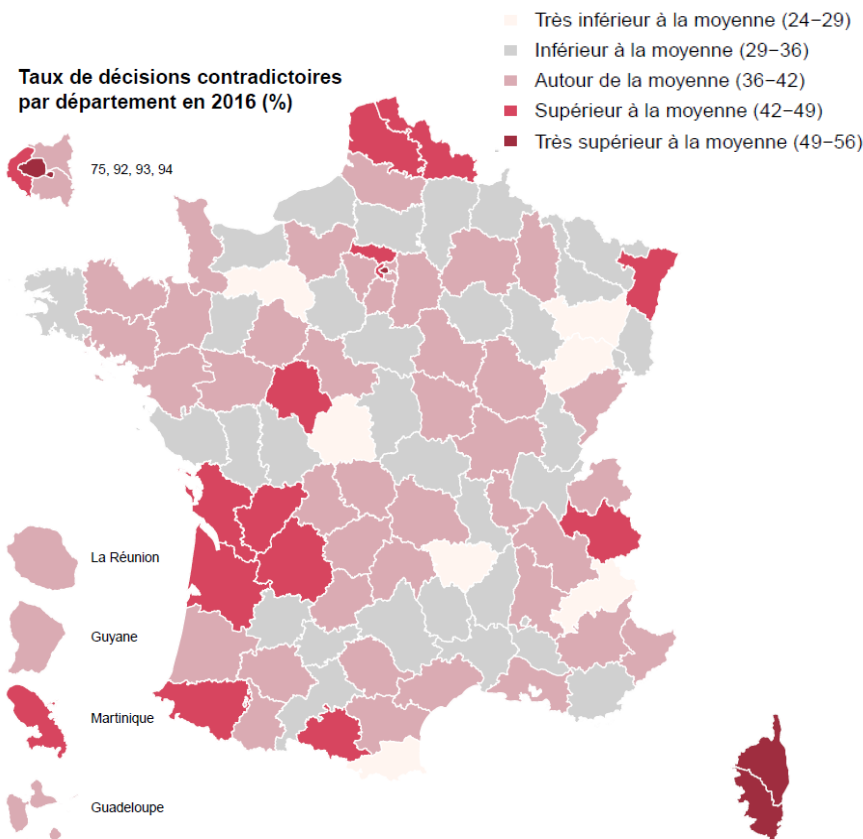
En 2016, dans la Haute-Vienne 244 décisions d'expulsion sur 511 sont fermes (48%) contre plus de six sur dix sur le territoire national (61%).

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, 67 % des décisions d'expulsions sont conditionnelles lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience. Lorsque le locataire est absent et non représenté, les décisions d'expulsions sont conditionnelles dans 43 % des cas.

En 2016, 202 locataires sur 511 se présentent ou sont représentés à l'audience dans la Haute-Vienne (40%), un pourcentage qui est légèrement supérieur à l'ensemble du territoire (39%).

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.

Taux de décisions contradictoires par département en 2016 (%)



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.

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 peut venir renforcer ces difficultés. Dans des marchés où la pression sur le parc locatif social est forte et où 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.

Antenne de prévention des expulsions, l'ADIL 87 reçoit, informe et oriente gratuitement les ménages confrontés à un impayé de loyer ou à une situation d'expulsion.

- En 2016 ce sont :
- 301 propriétaires bailleurs personnes physiques
- 164 locataires du parc privé
- 50 locataires du parc social qui ont bénéficié des consultations personnalisées de l'ADIL (démarches amiables et administratives, procédure judiciaire, calcul de la dette...)

ADIL 87

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

Permanences à Bellac, Bessines, Bujaleuf, Cussac, Châteauneuf-la-Forêt, Eymoutiers, Magnac-Laval, Saint-Junien, CAF, Saint-Yrieix-la-Perche



L'ADIL 87 mobilisée auprès des partenaires de la prévention des expulsions

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

- 48 consultations de professionnels
- Des réunions d'information pour les élus, les travailleurs sociaux, agents techniques et les associations de consommateurs et d'utilisateurs

L'ADIL 87 :

- participe et contribue aux différents comités techniques de la CCAPEX ;
- participe aux 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.

Elle a des missions renforcées :

- 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.

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.

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 »