

Observatoire Départemental de l'Habitat

Les Décisions d'expulsion locative en 2018



N°65

Janvier 2020

Dans le cadre de sa mission d'information et de conseil auprès des ménages, l'ADILE 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'ADILE contribue ainsi à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, formalisé par l'instruction interministérielle du 22 mars 2017. 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'ADILE propose ici un éclairage sur l'évolution du nombre de décisions d'expulsion de locataires pour impayés de loyer ou défaut d'assurance.

495 décisions d'expulsion pour impayés de loyer ou défaut d'assurance soit 6,2 décisions pour 1 000 logements locatifs. 41 % des locataires se sont présentés à l'audience en 2018 et 32 % des décisions d'expulsion sont suspendues pour permettre au locataire de respecter un plan d'apurement



Le nombre de décisions d'expulsion reste stable

En 2018, les tribunaux ont prononcé 495 décisions d'expulsion pour impayés de loyer en Vendée. Pour prononcer la décision, les magistrats s'appuient sur plusieurs éléments, 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). Après avoir atteint 552 expulsions en 2013, le nombre de décisions d'expulsion reste sous la barre des 500 depuis deux ans dans le département (graphique 1). Pour autant, le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure **moins** élevé en Vendée qu'en région avec un taux d'expulsion de 7,5 et sur l'ensemble du territoire national avec 9,6 expulsions pour 1000 logements locatifs (graphique 2).

Tableau : Nombre de décisions d'expulsion par années

Source : Ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee *hors Mayotte

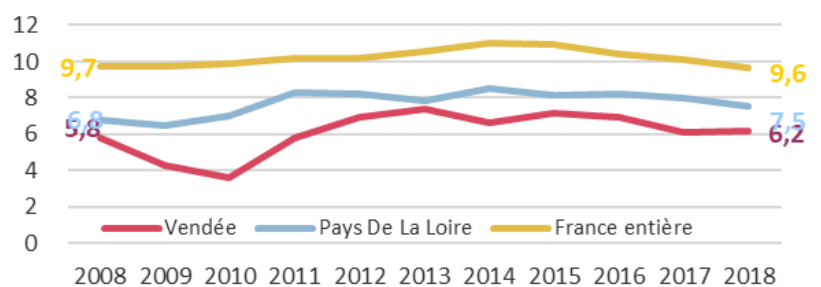
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vendée	404	302	260	423	514	552	504	551	541	485	495
Pays De La Loire	3 523	3 401	3 709	4 453	4 438	4 303	4 718	4 590	4 649	4 566	4 363
France entière*	105 271	106 488	109 160	113 669	115 067	120 518	126 434	126 944	122 656	120 193	115 310

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

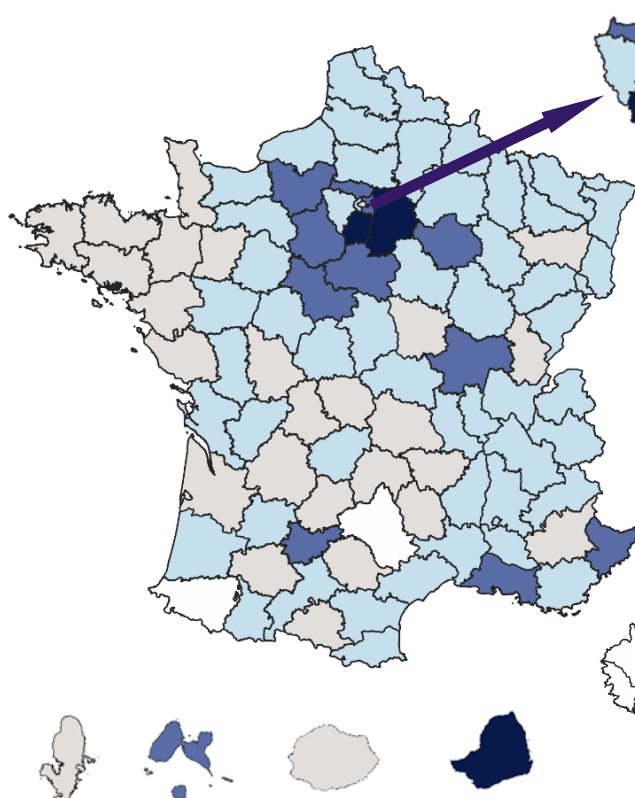
Source : ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee *hors Mayotte

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.



Des décisions d'expulsion moins fréquentes sur le territoire qu'au niveau national



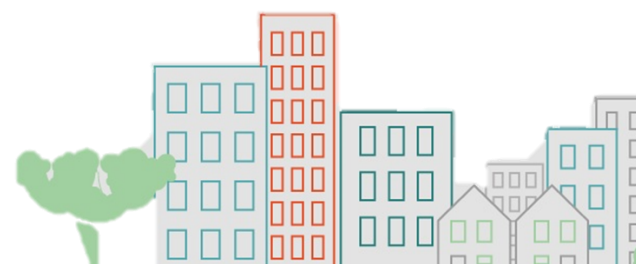
- Très inférieur à la moyenne (1 - 5)
- Inférieur à la moyenne (5 - 8)
- Autour de la moyenne (8 - 12)
- Supérieur à la moyenne (12 - 16)
- Très supérieur à la moyenne (16 - 21)

En 2018, huit départements sur dix ont un taux de décisions d'expulsion inférieur ou approchant la moyenne nationale (10 pour 1 000 logements locatifs).

L'Île-de-France et les départements limitrophes présentent des taux de décisions d'expulsion supérieurs à la moyenne.

La Vendée a un taux de décisions d'expulsion inférieur de la moyenne nationale.

Avec 6,2 décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, le département a un taux d'expulsion de plus de 3 points inférieur à la moyenne nationale.



➤ Une présence à l'audience à renforcer ...

En 2018, en Vendée 336 décisions d'expulsion sur 495 sont fermes (68%) contre seulement un peu plus de six sur dix sur le territoire national (62%).

Les autres décisions d'expulsion sont conditionnelles : le juge peut suspendre la résiliation du bail sous réserve du respect des délais de paiement qu'il accorde au locataire. En pratique, ces décisions conditionnelles sont plus largement prononcées lorsque le locataire est présent à l'audience. Dans le département, cette décision intervient dans 55% des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre 16% lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2018, 204 locataires sur 495 se présentent à l'audience (41%) soit un peu plus que sur l'ensemble du territoire français (37%).

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.

Définition:

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

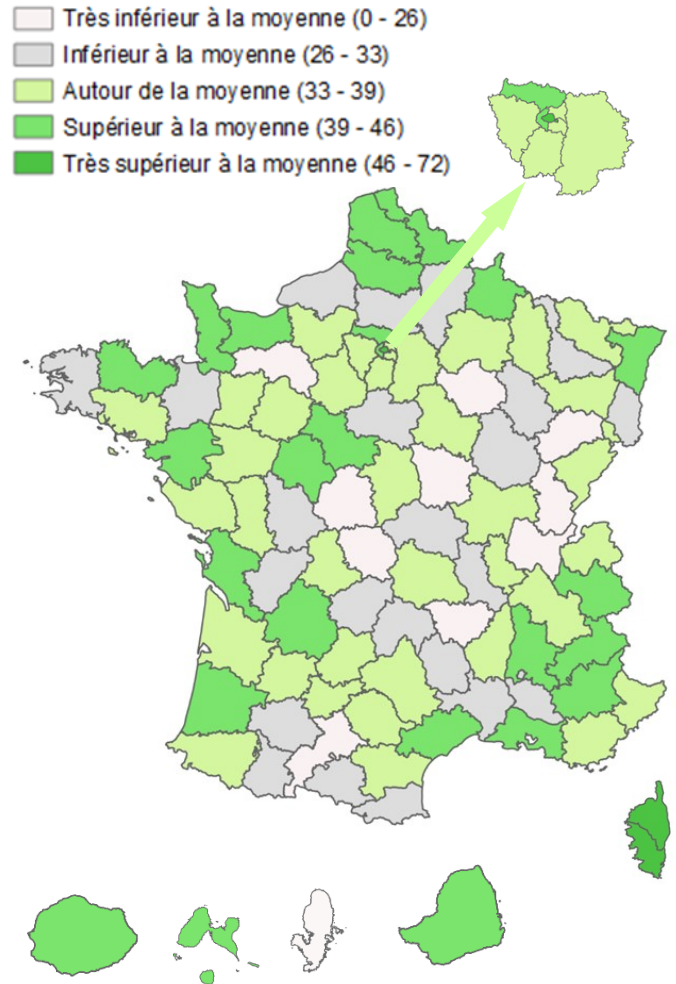
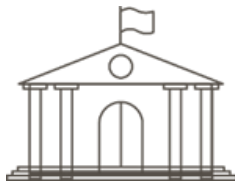


Tableau : Comparatif Vendée / France des décisions des tribunaux

Source : Ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee *hors Mayotte



	Vendée	France *
Décisions d'expulsions	495	115310
Décisions contradictoires	41%	37%
Décisions fermes	68%	61%
Décisions conditionnelles	32%	39%
dont conditionnelles quand contradictoires	55%	60%
dont conditionnelles quand non contradictoires	16%	26%

➤ 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 accident de la vie (perte d'emploi problème de santé, 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 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.

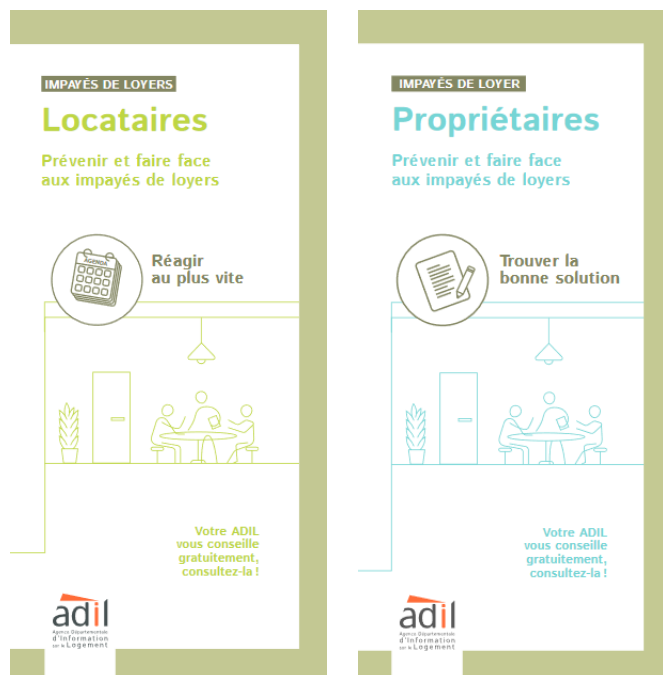
Dans ces territoires, le locataire se maintiendrait plus fréquemment dans les lieux et le bailleur poursuivrait alors une démarche contentieuse jusqu'à son terme.

➤ 364 consultations réalisées sur les impayés et les expulsions

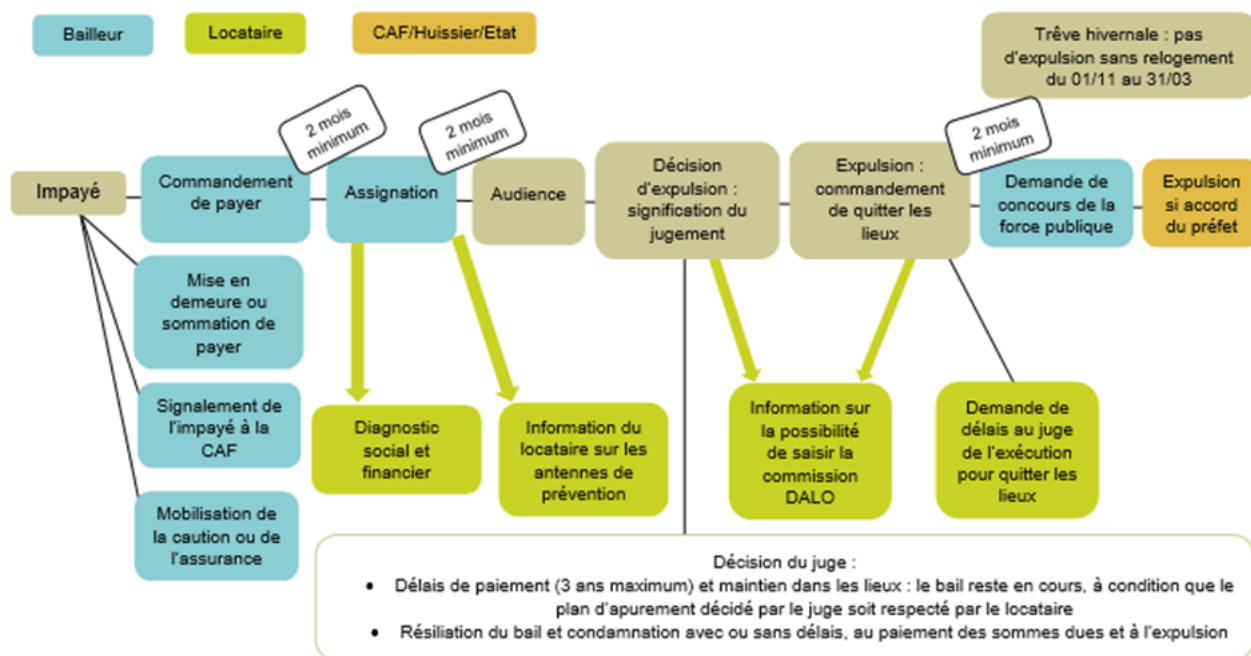
L'ADILE est un acteur clé de la prévention des expulsions. Dans ce cadre, elle contribue aux comités techniques de la CCAPEX, participe à l'animation du PDALHPD en partenariat avec l'Etat et le Département, est membre de la charte de prévention des expulsions et est partenaire de la CAF en amont de la procédure. L'ADILE est présente à La Roche sur Yon et assure 18 permanences sur l'ensemble du territoire du département et notamment dans le cadre de Point d'accès au droit et des Maisons France Service (ex-MSAP). La liste des villes, lieux et horaires est accessible sur le site internet.

Antenne de prévention des expulsions, l'ADILE reçoit, informe et oriente gratuitement les ménages confrontés à un impayé de loyer ou à une situation d'expulsion. Les conseillers répondent aux appels émanant du N° vert **0 805 16 00 75** «SOS Loyers impayés» pour les locataires et les propriétaires. Les conseillers auront réalisé 364 consultations sur les impayés et les expulsions dont 181 à destination de propriétaires bailleurs, 158 au profit de locataires.

Les ménages sont conseillés en matière de démarches amiables et administratives, de procédure judiciaire, de recalcul de la dette. Une documentation est remise systématiquement aux consultants.



➤ De l'impayé à l'expulsion...



Publications ANIL/ADIL

Analyse juridique de mars 2017 : aides personnelles au logement/traitement des impayés
 Habitat actualités Numéro spécial loi ELAN de novembre 2018,
 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

adile

Agence Départementale
 d'Information sur le
 Logement et l'Énergie
 de la Vendée

143 Bd Aristide Briand
 85 000 La Roche-sur-Yon
 02 51 44 78 78
 www.adil85.fr
 contact@adil85.org