

Les décisions d'expulsions locatives pour impayés de loyers ou défaut d'assurance en Isère en 2016



adil
de l'Isère

Les chiffres clés
en Isère

2 210 décisions
d'expulsion en 2016

Soit **11,2** décisions
pour 1 000 logements
locatifs

816 locataires sur
2210 présents à
l'audience en 2016
(37%)

744 décisions
d'expulsion sur 2210
(34%) sont
suspendues pour
permettre au locataire
de respecter un plan
d'apurement

398 consultations en
ADIL sur les impayés
et les expulsions en
2016

Dont :
146 propriétaires
bailleurs
138 locataires du
parc privé
56 locataires du parc
social
45 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 loyers 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 reprise de la hausse du nombre de décisions d'expulsion dans l'Isère entre 2015 et 2016

En 2016, les tribunaux ont prononcé 2 210 décisions d'expulsion pour impayé dans le département. de l'Isère 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
Isère	1 607	1 680	1 711	1 707	1 867	1 959	2 118	2 463	2 349	2 150	2 210
Rhône-Alpes	9 901	10 460	9 491	9 874	10 597	11 085	10 898	11 923	12 575	12 374	12 411
France entière*	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/minimum en 2013, le nombre de décisions d'expulsion est de nouveau à la hausse en **2016** dans le département.

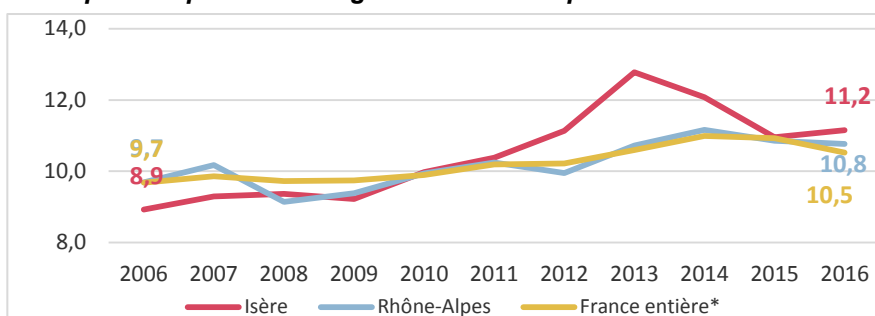
Pour autant, le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure légèrement plus élevé en Isère que dans la région Rhône Alpes et sur l'ensemble du territoire national.

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 2016 à partir du recensement de la population.

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



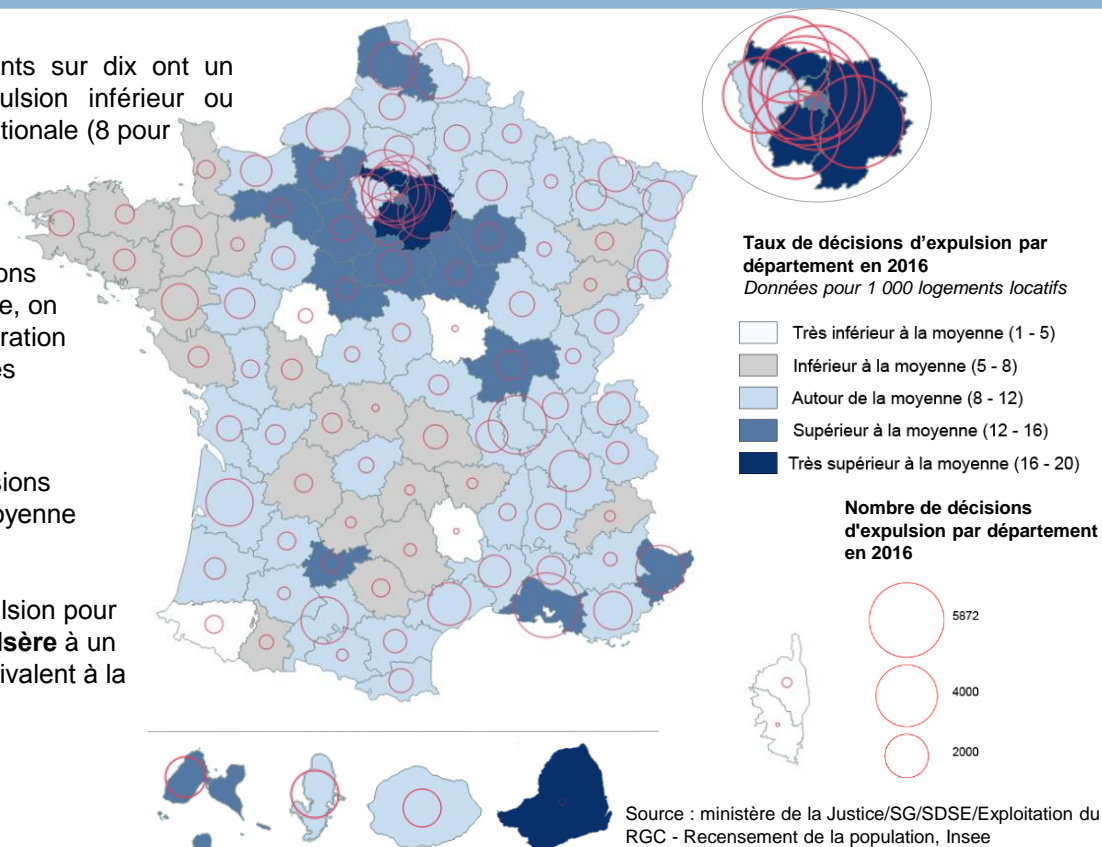
Des décisions d'expulsion légèrement plus fréquentes dans l'Isère que dans les autres départements

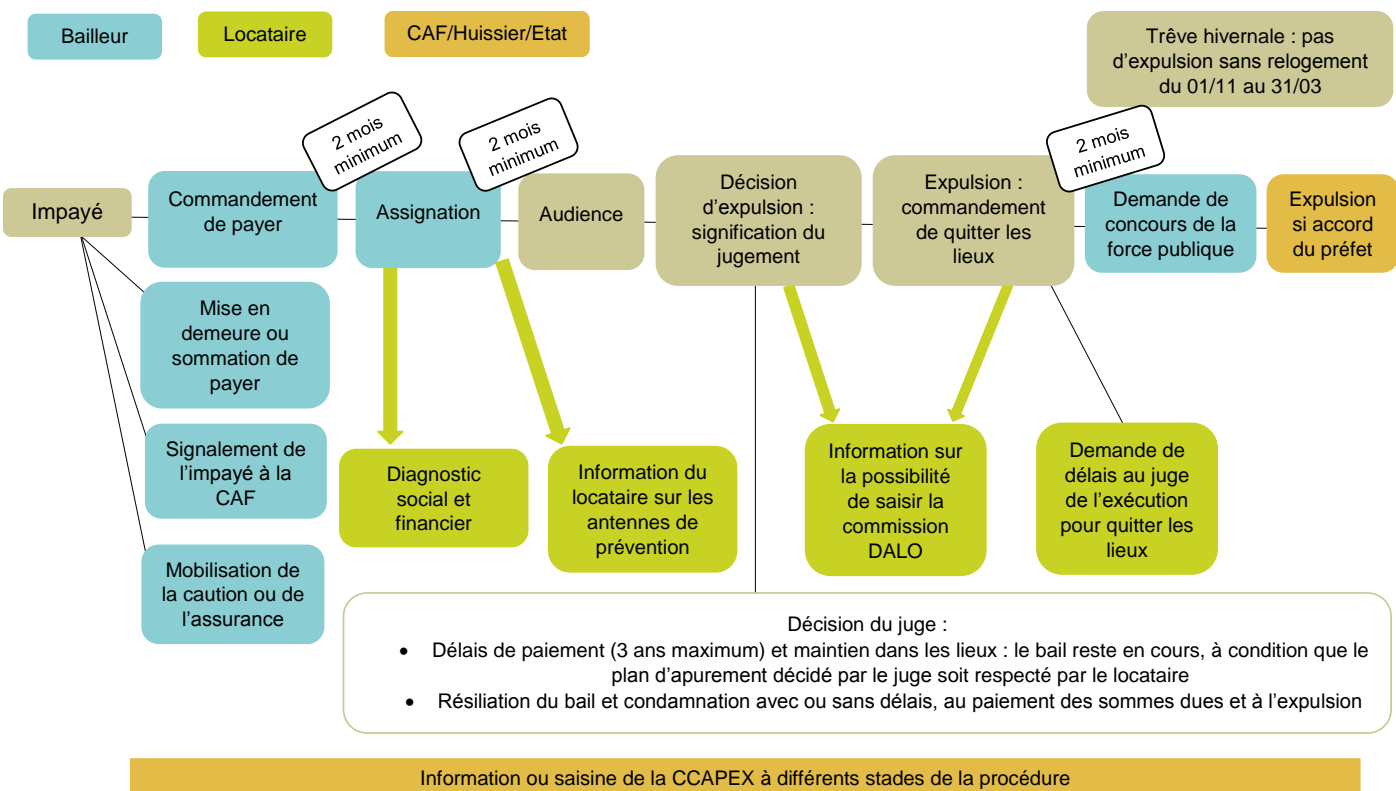
En 2016, huit départements sur dix ont un taux de décisions d'expulsion inférieur ou approchant la moyenne nationale (8 pour 1 000 logements locatifs).

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.

L'Isère a un taux de décisions d'expulsion autour de la moyenne nationale.

Avec 11,2 décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, **l'Isère** a un taux d'expulsion quasi équivalent à la moyenne nationale (11 ‰).





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

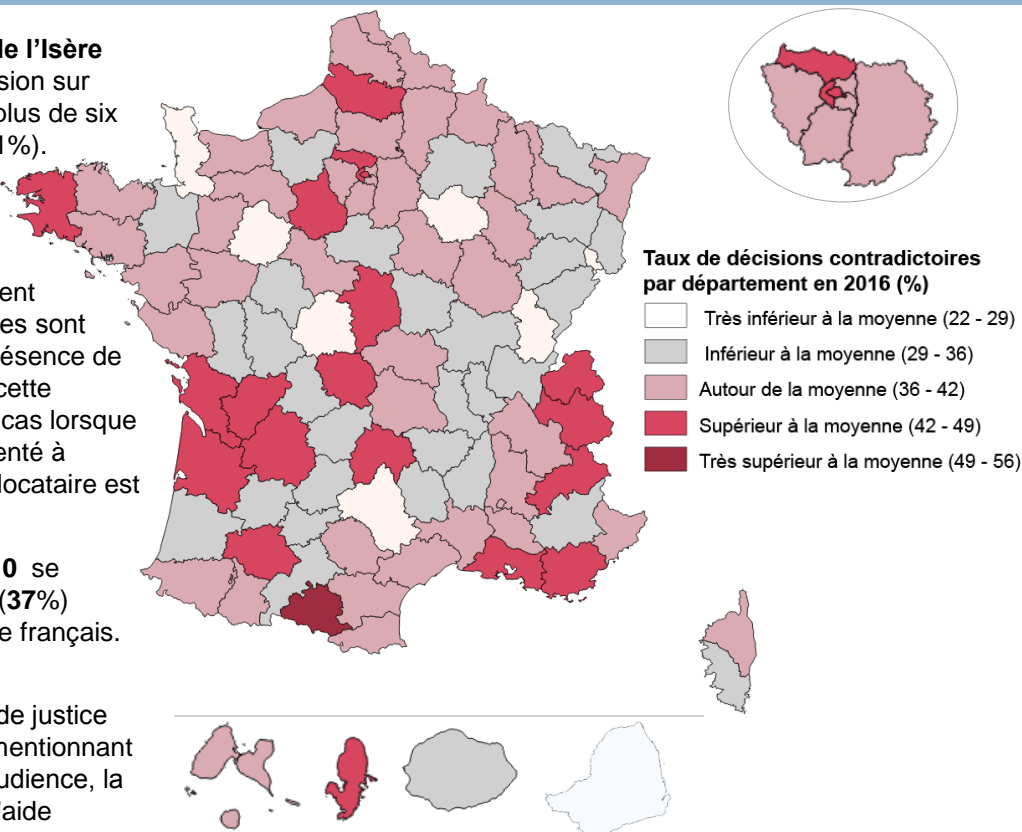
Une présence à l'audience qui doit être renforcée : seulement 816 locataires sur 2 210 présents à l'audience en Isère

En 2016, dans le département de l'Isère plus de **1 466** décisions d'expulsion sur 2 210 sont fermes (**66%**) 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. En Isère cette décision intervient dans **53%** des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre **22%** lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2016, **816** locataires sur **2 210** se présentent à l'audience en Isère (**37%**) comme sur l'ensemble du territoire français. (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.



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.

Bourgoin-Jallieu	298
Grenoble	1 338
Vienne	574

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

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 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 reçoit, informe et oriente gratuitement les ménages confrontés à un impayé de loyer ou à une situation d'expulsion.

- **En 2016 ce sont :**
- **146 bailleurs personnes physiques**
- **138 locataires du parc privé**
- **56 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 est un centre de ressources pour les partenaires et les professionnels :

- **45 consultations de professionnels**
- **Une journée de formation pour les travailleurs sociaux du département le 30 mars 2017,**

L'ADIL 38:

- **participe** à l'animation du PALDHI en partenariat avec le Département et la DDCS ;

L'ADIL 38 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.

L'ADIL 38 mobilisée auprès des partenaires de la prévention des expulsions : Des permanences juridico-sociales.

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit que les huissiers transmettent les commandements de payer*, 1^{ère} étape de la procédure d'expulsion, à la CCAPEX afin d'agir le plus tôt possible pour éviter une expulsion. C'est pourquoi, le **Département de l'Isère** et **l'Etat** ont mandaté deux associations, **l'ADIL**, et **l'UDAF**, sur une mission de prévention des expulsions sur deux territoires en 2016 : le **Sud Grésivaudan** et les **Vals du Dauphiné** et dès 2017 sur 7 territoires supplémentaires.

L'objectif de ce nouveau service est de proposer, à l'aide de **permanences**, une offre de conseil et d'orientation basée sur une double compétence juridique et sociale.

Ainsi, tout locataire et bailleur privé arrivant au stade du commandement de payer, signalé à la CCAPEX, se verront invités à rencontrer l'ADIL et l'UDAF. L'objet de cette rencontre avec un juriste de l'ADIL et un conseiller en économie sociale et familiale de l'UDAF est de réaliser un **diagnostic juridico-social** de la situation et d'accompagner le locataire et le bailleur dans leurs démarches.

**Au-delà d'un seuil correspondant à 3 fois le montant du loyer hors charges ou 3 mois d'impayés fixé par arrêté préfectoral du 21 juin 2016.*

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 »