

Les décisions d'expulsion locative dans les Côtes d'Armor en 2016



Les chiffres clés des Côtes d'Armor

462 décisions d'expulsion en 2016

Soit 6,1 décisions pour 1 000 logements locatifs

177 locataires sur 462 présents à l'audience en 2016 (38 %)

133 décisions d'expulsion sur 462 (29 %) sont suspendues pour permettre au locataire de respecter un plan d'apurement

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

Dont :
239 propriétaires bailleurs
287 locataires du parc privé
170 locataires du parc social
60 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.

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 les Côtes d'Armor entre 2015 et 2016

En 2016, les tribunaux ont prononcé **462** décisions d'expulsion pour impayé dans les **Côtes d'Armor**. 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
Côtes-d'Armor	289	321	374	319	353	338	349	338	298	416	462
Bretagne	2 359	2 427	2 536	2 686	2 622	2 868	2 753	2 934	3 002	3 329	3 073
France métropolitaine	102 967	105 917	105 271	106 488	109 160	113 669	115 067	120 518	126 434	126 944	123 342

Sources : Ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee

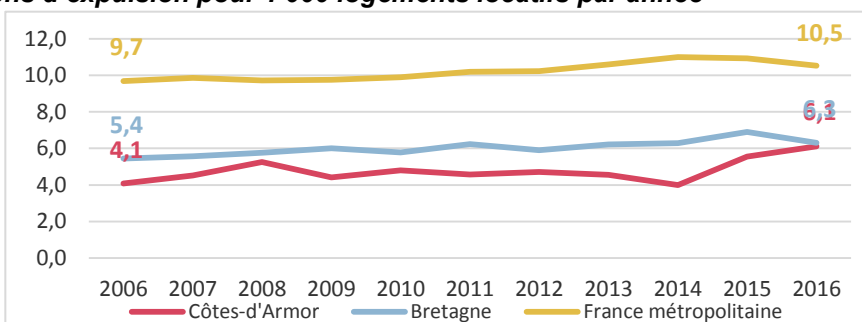
Après une baisse constatée en **2014**, le nombre de décisions d'expulsion augmente depuis **2015** dans le département.

Pour autant, le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure **moins** élevé dans les **Côtes d'Armor** que dans le **reste de la Bretagne** 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

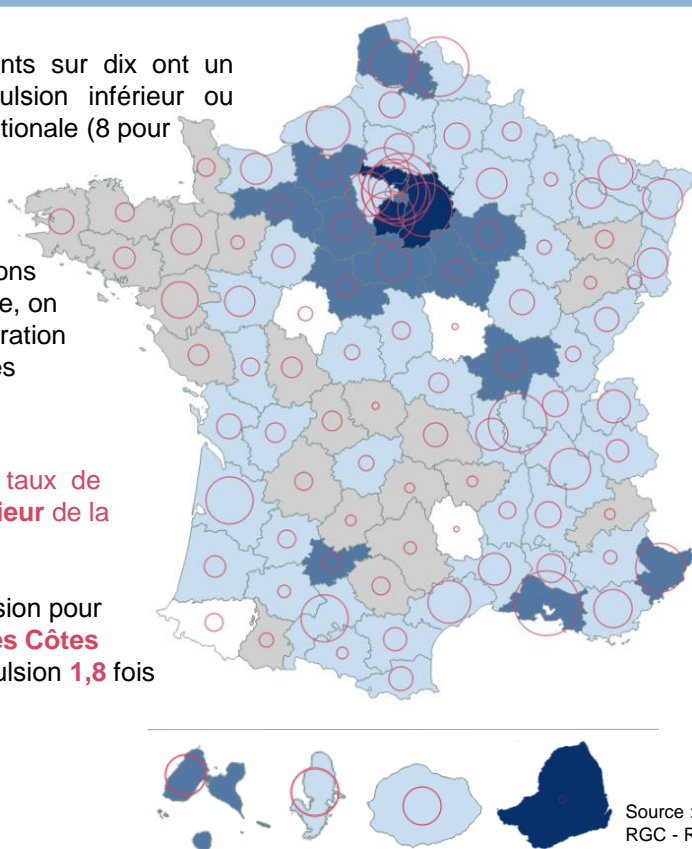
Des décisions d'expulsion moins fréquentes dans les Côtes d'Armor que dans les autres départements

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.

Les **Côtes d'Armor** ont un taux de décisions d'expulsion **inférieur** de la moyenne nationale.

Avec **6,1** décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, les **Côtes d'Armor** ont un taux d'expulsion **1,8 fois inférieur** à la moyenne nationale (11 %).



Taux de décisions d'expulsion par département en 2016

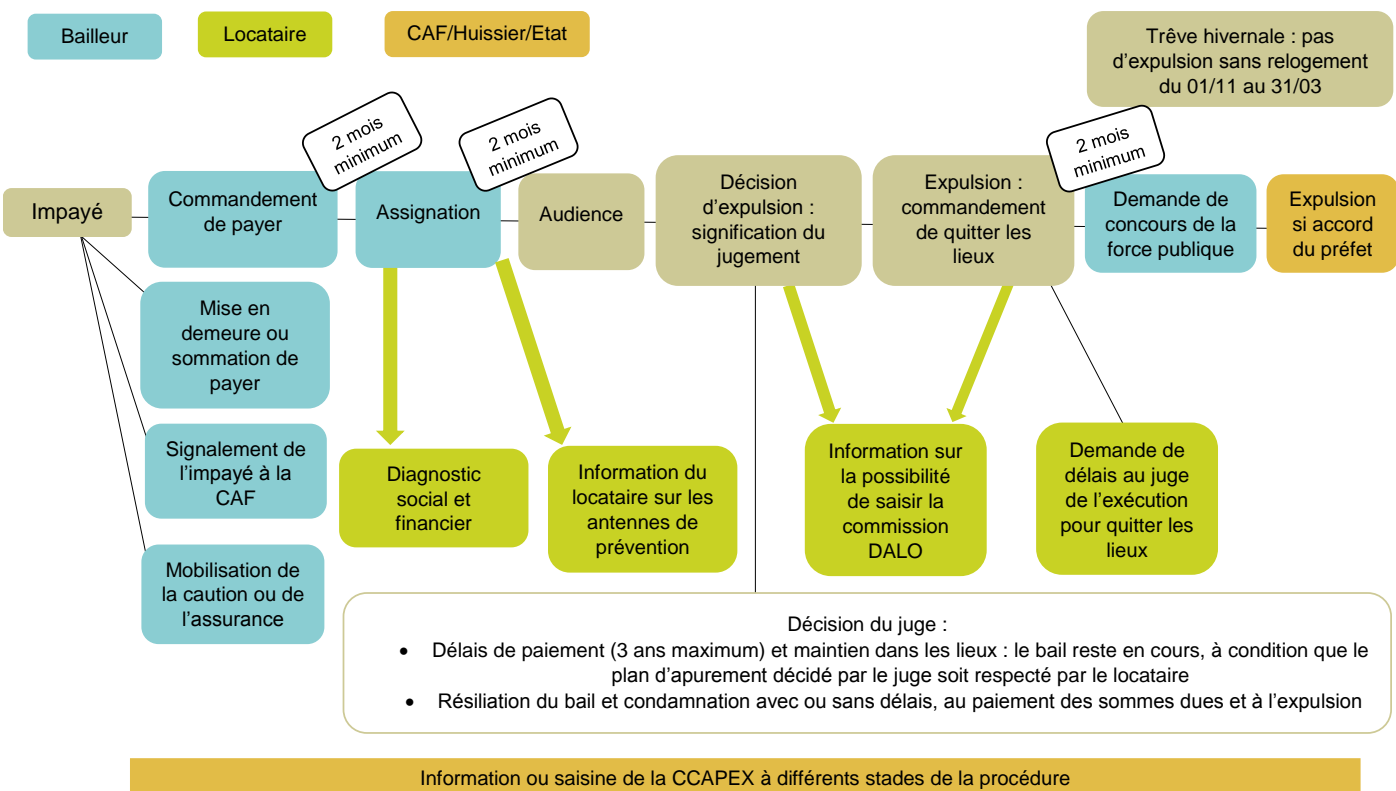
Données pour 1 000 logements locatifs

- 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 177 locataires sur 462 présents à l'audience dans les Côtes d'Armor

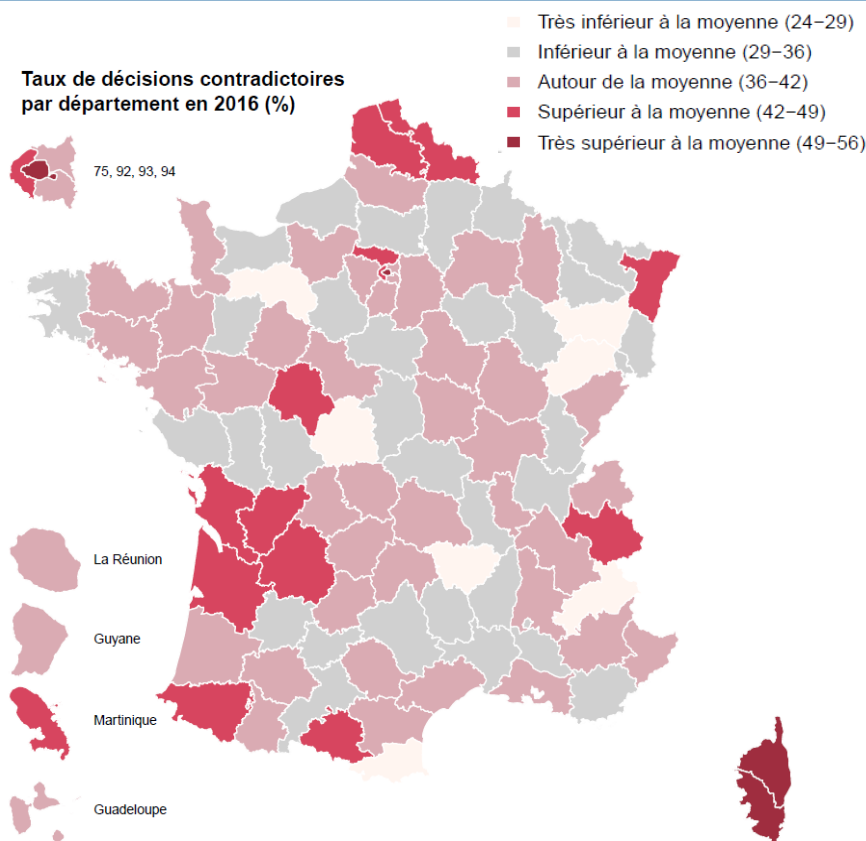
En 2016, dans les Côtes d'Armor 329 décisions d'expulsion sur 462 sont fermes (71%) contre plus de six sur dix sur le territoire national (61%).

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 les Côtes d'Armor, cette décision intervient dans 48% des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre 17% lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2016, 177 locataires sur 462 se présentent à l'audience dans les Côtes d'Armor (38%) 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.

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.

Dinan	25
Guingamp	103
Saint-Brieuc	334

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 :**
 - **239 bailleurs personnes physiques**
 - **287 locataires du parc privé**
 - **170 locataires du parc social**
- qui ont bénéficié des consultations personnalisées de l'ADIL (démarches amiables et administratives, procédure judiciaire, calcul de la dette)**

L'ADIL 22 assure des permanences sur l'ensemble du territoire du département :

Adil des Côtes d'Armor
3 bis allée Marie Le Vaillant
22000 Saint-Brieuc
02.96.61.50.46

Permanences sur le département à
Dinan, Guingamp, Lamballe, Lannion,
Lanvollon, Loudéac, Ploufragan (CAF),
Rostrenen.

Vous trouverez toutes nos informations
sur ce lien : www.adil22.org

L'ADIL 22 mobilisée auprès des partenaires de la prévention des expulsions

L'ADIL 22 est un centre de ressources pour les partenaires et les professionnels :

- **60 consultations de professionnels**
- **3 jours de formation pour les élus, les travailleurs sociaux et les agents des services**

L'ADIL 22 :

- **participe et contribue** aux différents comités techniques de la CCAPEX ;
- **participe** à l'animation du PDALHPD en partenariat avec le Service Social Départemental ;
- **est partenaire** de la CAF en amont de la procédure.

L'ADIL 22 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.

Différents organismes peuvent 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 »