

LES EXPULSIONS LOCATIVES PRONONCEES PAR LE TRIBUNAL EN 2019 DANS LES PYRENEES-ORIENTALES

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. Elle 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 66 propose ici un éclairage sur l'évolution du nombre de décisions d'expulsion de locataires pour impayés de loyer ou défaut d'assurance.



905 décisions
d'expulsion pour
impayés de loyer ou
défaut d'assurance
sur **1200** procédures
engagées en 2019
dans Les Pyrénées
Orientales

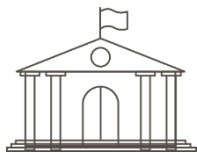
33 % des
locataires se sont
présentés à
l'audience en 2019

36 % des décisions
d'expulsion sont
suspendues pour
permettre au
locataire de
respecter un plan
d'apurement

Nombre de décisions d'expulsion par tribunaux d'instance en 2019

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

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



- le **Fonds de Solidarité Logement (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 et 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

- Le PDLAHPD: <https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/20521/157373/file/PDALHPD2017-2023.pdf>
- L'observatoire des impayés de loyers et des charges: <https://www.ecologie.gouv.fr/emmanuelle-wargon-ouvre-premiere-reunion-observatoire-des-impayes-loyers-et-charges>
- 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 »
- Les injonctions de payer: <http://www.justice.gouv.fr/statistiques-10054/infostats-justice-10057/les-injonctions-de-payer-en-2019-de-la-demande-a-lopposition-33506.html>

ENTRE 2018 ET 2019, LE NOMBRE DE DÉCISIONS D'EXPULSION EST EN HAUSSE DANS LES PYRENEES ORIENTALES

En 2019, les tribunaux ont prononcé 905 décisions d'expulsion pour impayés de loyer dans **Les Pyrénées-Orientales**. 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 une stabilisation de 2009 à 2015, on observe une augmentation du nombre d'expulsion depuis 2016 dans les Pyrénées Orientales** (graphique 1). Pour autant, le taux

d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure **plus élevé dans Les Pyrénées-Orientales qu'en Occitanie** et sur l'ensemble du territoire national (graphique 2).

Graphique 1. Nombre de décisions d'expulsion par années

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

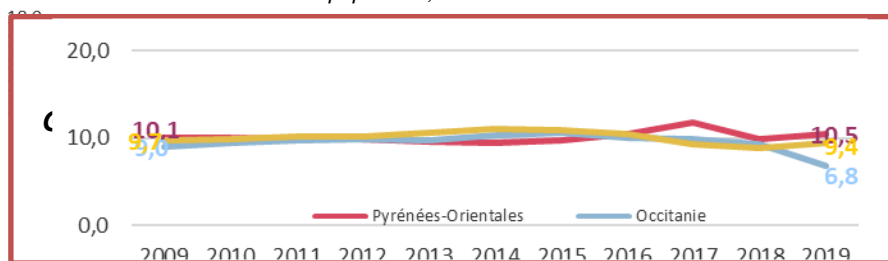
Nombre d'expulsions par années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pyrénées-Orientales	741	734	743	747	740	747	784	851	978	828	905
Occitanie	8 101	8 643	9 072	9 317	9 362	10 093	10 600	10 197	10 150	9 673	10 446
France entière*	106 488	109 160	113 669	115 067	120 518	126 434	126 944	122 656	120 193	115 310	125 838

Graphique 2. 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

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 2018 et 2019 à partir du recensement de la population.



DES DÉCISIONS D'EXPULSION PROCHES DE LA MOYENNE NATIONALE DANS LES PYRENEES-ORIENTALES.

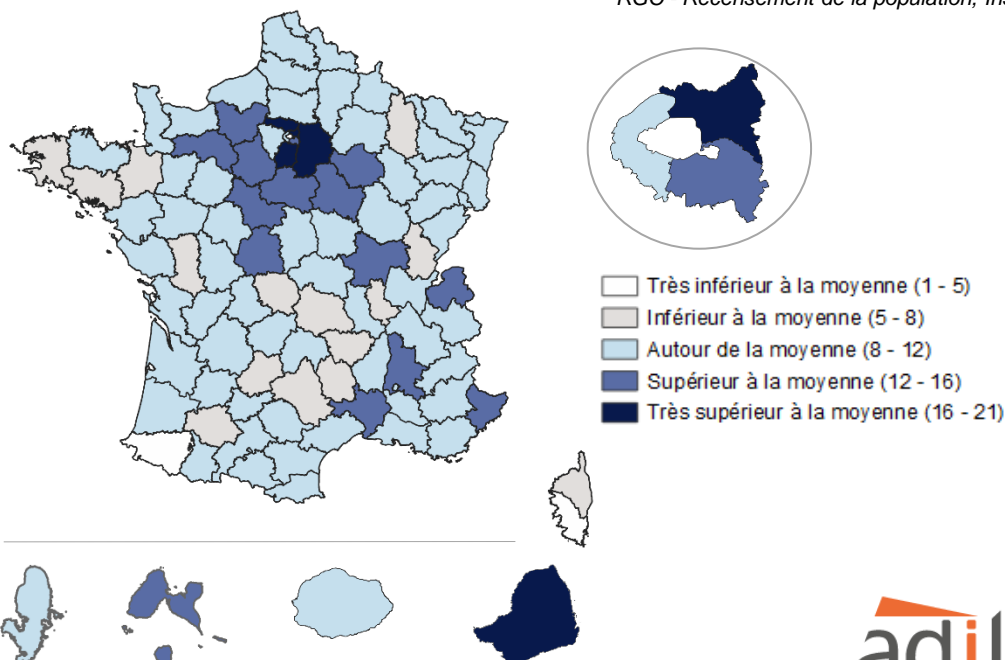
En 2019, huit départements sur dix ont un taux de décisions d'expulsion inférieur ou approchant la moyenne nationale (9,4 pour 1 000 logements locatifs). La moitié des départements d'Île-de-France et la Guyane présentent des taux de décisions d'expulsion très supérieurs à la moyenne.

Les Pyrénées-Orientales ont un taux de décisions d'expulsion autour de la moyenne nationale.

Avec 10,5 décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, le taux de décision des Pyrénées Orientales est égal à la moyenne nationale (9,4 ‰).

Carte 1. Taux de décisions d'expulsion par département en 2019; données pour 1 000 logements locatifs

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



UNE PRÉSENCE À L'AUDIENCE POUR LE LOCATAIRE 33 % DES LOCATAIRES SONT PRÉSENTS À L'AUDIENCE DANS LES PYRÉNÉES-ORIENTALES

En 2019, dans **Les Pyrénées-Orientales** 578 décisions d'expulsion sur 905 sont fermes soit 64% dans le 66 contre 60% au niveau national.

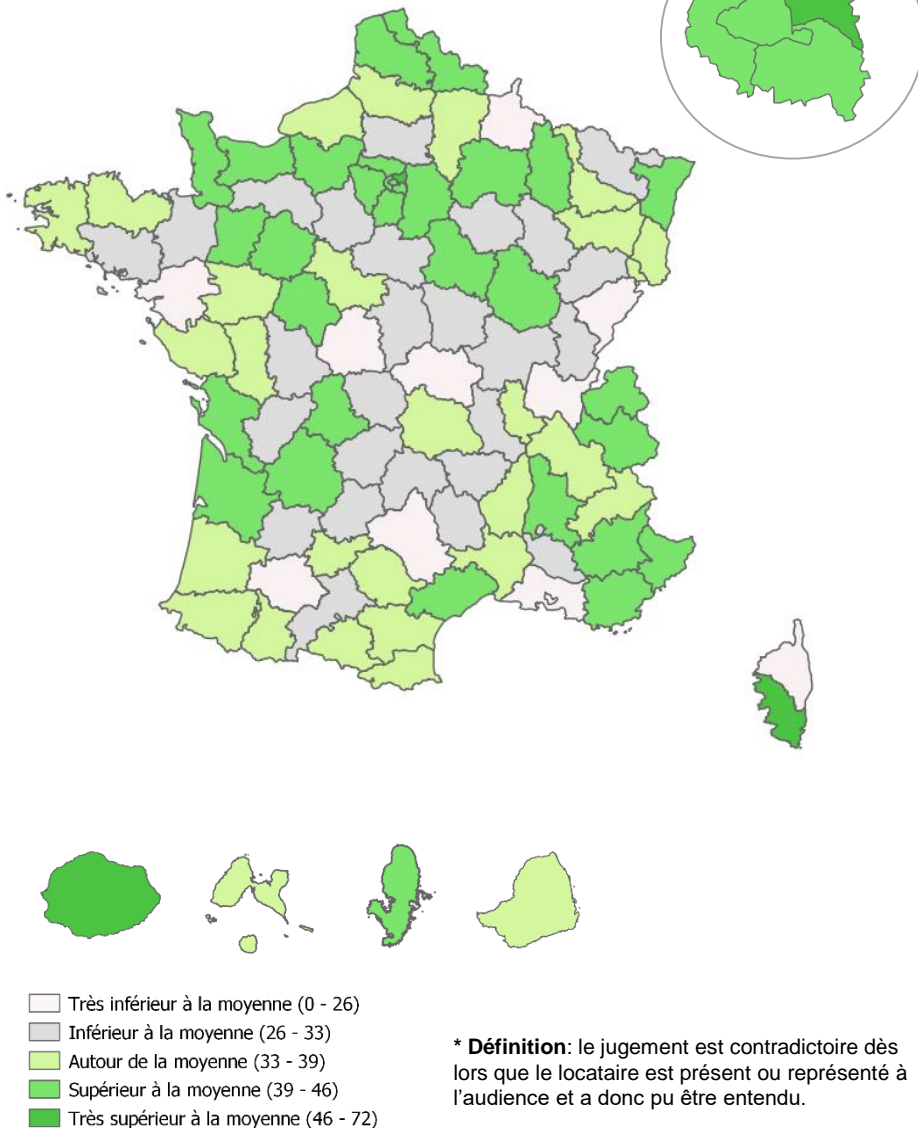
Les autres décisions d'expulsion sont conditionnelles : le juge peut suspendre la résiliation du bail sous réserve du respect des délais de paiement qu'il accorde au locataire. En pratique, ces décisions conditionnelles sont plus largement prononcées lorsque le locataire est présent à l'audience. **Dans Les Pyrénées-Orientales**, cette décision intervient dans 60 % des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre 25 % lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2019, 297 locataires sur 905 se présentent à l'audience dans **Les Pyrénées-Orientales (33%)** comme 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.

Carte 2. Taux de décisions contradictoires* en 2019 (en %)

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 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.

L'ADIL, UN ACTEUR CLÉ DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Antenne de prévention des expulsions, les conseillers juristes de l'ADIL reçoivent, informent et orientent gratuitement les ménages confrontés à un impayé de loyer ou à une situation d'expulsion. Les ménages sont conseillés en matière de démarches amiables et administratives, de procédure judiciaire, de (re)calcul de la dette...



325 consultations de particuliers personnalisées en ADIL sur les impayés et les expulsions

147 propriétaires bailleurs
157 locataires du parc privé
21 locataires du parc social



L'ADIL 66 assure des permanences sur l'ensemble du territoire du département :

2, Rue Pierre Dupont Résidence les Terrasses du Castillet 66000 PERPIGNAN

04 68 52 00 00. www.adil66.org; contact@adil66.org;
[facebook.com/adil66.org](https://www.facebook.com/adil66.org)

Lieux de permanence: Argelès/Mer- Caudiès de Fenouillèdes- Céret-Illé/ Têt- Maury- Pia- Prades- St Paul de Fenouillet- Saillagouse- Trouillas.

0 805 16 00 75

L'ADIL 66 répond aux appels de son département sur le numéro vert national « **SOS Loyers impayés** » pour les locataires et les propriétaires

Etude ANIL: la valeur ajoutée de l'information personnalisée apportée par les ADIL pour la résolution des impayés en phase précontentieuse, septembre 2018



1 montant de dette sur 2 est recalculé lors d'une consultation en ADIL pour un impayé de loyer



Trois mois après avoir consulté l'ADIL, l'impayé est en cours de résolution ou résolu pour **2/3** des locataires



Trois mois après la consultation, **4 propriétaires sur 10** ont trouvé une solution amiable en ayant suivi les conseils de l'ADIL

L'ADIL, un centre de ressources pour les partenaires et les professionnels

358 consultations auprès de professionnels
20 jours de formation pour les élus, les travailleurs sociaux et les agents des services

L'ADIL 66:

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