adil – LA DRÔME –
observation habitat

OBSERVER
POUR MIEUX DÉCIDER

47 / AVRIL 2019

LETTRE
OBSERVATION HABITAT

Crédit photo Pixabay.

EXPULSIONS LOCATIVES
VISER LA PRÉVENTION

ÉDITO

REPÉRAGE ET PRÉVENTION

L'expulsion locative est toujours une situation douloureuse pour le propriétaire bailleur comme pour le locataire. Il n'est pas vain de rappeler que le repérage et la prévention sont prioritaires pour éviter d'en arriver à l'expulsion. Chacun a sa responsabilité pour intervenir le plus en amont possible : bien entendu le locataire, mais aussi le propriétaire bailleur, son éventuel mandataire, les services sociaux,…
Point de solutions miracles dans ce domaine, mais le recours aux dispositifs d'aides à l'apurement de la dette est à faire connaître au plus tôt. Le conseil juridique précisant les droits et devoirs de chacun est également essentiel. Par ailleurs, il faut se féliciter du renouvellement du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées) de la Drôme qui retient la prévention des expulsions comme un axe de travail prioritaire.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

Consultez les sites Internet de l'ADIL 26 : Information logement, Observation habitat et Information énergie !
https://adil.dromenet.org
https://adilobs.dromenet.org
https://pie.dromenet.org

DOSSIER

Les assignations pour impayés de loyer concernent aujourd'hui environ 900 à 1 000 locataires drômois chaque année. Renforcer l'approche préventive et le repérage des situations, constitue une démarche préalable essentielle dans la lutte contre l'expulsion.

Crédit photo ADIL26

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26 Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN. P.2
Nicole Maury Anil

DOSSIER P.2
Sortir du face à face
Prévenir les expulsions

ENTRETIEN (SUITE) P.3

AGENDA. P.4

ACTIONS ET PUBLICATIONS P.4

QUESTION / RÉPONSE P.4

NICOLE MAURY
Anil

Comment évoluent les expulsions en France ?

En 2017, 120 762 décisions d'expulsion ont été prononcées pour impayés locatifs. Par rapport aux années antérieures, on constate une diminution (123 219 en 2016 et de 126 946 en 2015). Les magistrats s'appuient sur plusieurs éléments pour prendre leur décision : 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 et la présence du locataire à l'audience.
Le taux de décision contradictoire demeure cependant très faible 36 % en 2017, ce qui signifie que dans 64 % des situations le locataire n'est ni présent, ni représenté à l'audience. Cette situation joue généralement en défaveur du locataire.

Comment les juges apprécient-t-ils les situations ?

Le juge est plus enclin à suspendre la résiliation du bail et à accorder des délais de paiement à des locataires démontrant à l'audience leur capacité à reprendre le paiement du loyer et l'apurement de la dette locative. Depuis le 1er juin 2017, l'huissier de justice, à l'occasion de l'assignation, 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. Cette démarche devrait participer au renforcement de l'information des locataires et améliorer à l'avenir leur taux de présence à l'audience.

Quelles sont les principales dispositions prises ?

De nouvelles dispositions introduites par la loi ELAN du 23 novembre 2018 devraient contribuer à la prévention des expulsions de locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et le remboursement de leur dette au jour de l'audience. La loi favorise en effet une meilleure articulation entre la procédure visant à la résiliation du bail et la procédure de surendettement.

SORTIR DU FACE À FACE

PRÉVENIR LES EXPULSIONS

Près de 1 000 assignations aux tribunaux sont effectuées chaque année à l'encontre de locataires drômois qui ne parviennent plus à régler leur loyer. Phénomène social majeur, l'expulsion est une dimension du mal logement qui augmente fortement ces dernières années. Faut-il céder au fatalisme ?

Pour nombre d'experts la France connaît une crise du logement durable. Les expulsions en constituent une des parties visibles. Mais quelle est l'ampleur du phénomène ? Quelles mesures sont engagées sur le terrain ?

crédit photo Pixabay

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMPAYÉ…

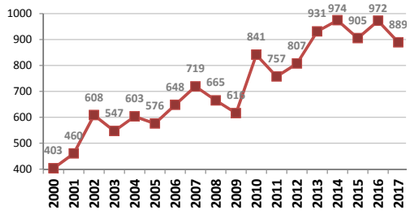
L'expulsion locative naît pour l'essentiel de l'impayé de loyer. Un indicateur éclaire sur la situation, celui du nombre de bénéficiaires d'une aide à la personne (allocations logement ou aide personnalisée au logement) signalés en impayés à la Caisse d'Allocations Familiales.
Au total, 1 598 locataires ont été en situation d'impayés en 2018, soit 3.5 % du total des allocataires locataires bénéficiant d'une aide à la personne. La progression entre les 10 dernières années et 2018 est nette. Mais heureusement tous les incidents de paiement de conduisent pas à une expulsion : des interventions précoces des bailleurs et des services sociaux ainsi que la mobilisation d'aides financières permettent souvent de redresser la situation.

L'impayé de loyer n'est pas le seul révélateur de difficultés des ménages à se loger. Ces dernières années de nombreux ménages ont de la peine à payer leurs factures d'électricité, d'énergie et d'eau comme en témoigne la mobilisation du FULH (Fond Unique au Logement et à l'Habitat) mis en place par le Département de la Drôme. Chaque année, ce sont près de 6 000 ménages qui sont aidés pour payer leurs factures d'énergie ou d'eau. A noter que ce dispositif du FULH prend en compte également certains frais d'accès au logement pour les ménages modestes qui emménagent, avec entre 800 et 1 000 ménages aidés par an.

… À L'EXPULSION

Malgré le déploiement de ces aides, les derniers chiffres disponibles confirment l'importance et la croissance du phénomène des expulsions dans le département de la Drôme. Même si une légère baisse des assignations est enregistrée entre 2016 et 2017 (889 en 2017 au lieu de 972 l'année précédente), la tendance longue est très défavorable puisqu'il n'y avait seulement que 403 assignations en 2000. C'est une évolution d'ensemble qui est notable au niveau national également et qui est dénoncée notamment par la Fondation Abbé Pierre qui parle dans son rapport pour l'année 2018 « d'un triste record qui confirme la tendance de long terme. »

évolution du nombre d'assignations adressées par le préfet dans la Drôme



source : Préfecture de Valence et sous-préfectures de Nyons et Die

Mais ces assignations qui progressent dans la durée pour le parc privé comme pour le parc HLM ne conduisent pas toutes au départ du locataire. En revanche plus de 500 locataires font l'objet d'un commandement de quitter les lieux notifié dans l'année. Enfin la force publique est sollicitée pour plus de 300 à 320 ménages ces dernières années. Environ 80 locataires font l'objet d'intervention de la part de la force publique (gendarmes ou policiers) pour libérer le logement qu'ils occupent sans droit ni titre après jugement.

UNE PRÉVENTION INSUFFISANTE RÉACTIVÉE

Les actions relatives au maintien dans le logement et à la prévention des expulsions se sont diversifiées. Il s'agit en particulier de l'accompagnement social lié au logement, mais le nombre de mesures est considéré comme insuffisant. La Ccapex (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions), instance d'échanges entre services est informée très en amont des impayés par le commandement de payer des huissiers. Mais elle ne peut agir qu'en matière d'information et sans effets décisionnels

Crédit photo Pixabay

et prescriptifs. L'information des bailleurs notamment dans le cadre de réunions organisées par l'Adil et les partenaires (Caisse d'Allocations Familiales, Action logement, Département, et Direction Départementale de la Cohésion Sociale) porte ses fruits ; mais elle devrait être démultipliée plus encore. Enfin dans le domaine du relogement le dispositif du droit au logement opposable (DALO) ne traite que quelques dossiers relatifs aux expulsions.

crédit photo FreePik

UN PLAN POUR AGIR

Fort de ce constat établi par les services de l'État et du Département, le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) prévoit d'actualiser et de renforcer ces mesures.
Accentuation de l'effort d'information des propriétaires bailleurs et locataires, révision de la charte partenariale, accompagnement renforcé des locataires, solutions de relogement et de mutations facilitées, renforcement des commissions coordination de maintien réunissant les partenaires HLM avec ceux de l'action sociale, etc. font partie des mesures en place ou qui vont se déployer dans les territoires.

En dehors des cas de mauvaise foi dont on ne peut apprécier précisément la part, la hausse des impayés et des expulsions trouve ses origines dans l'augmentation des loyers, certes modérée dans la région et l'explosion de la précarité. Les revenus modestes de travailleurs pauvres, la perte de pouvoir d'achat de familles et la réduction des effets solvabiliteurs des aides à la personne ne représentent pas un environnement favorable à la réduction durable des impayés et des expulsions.

Elle simplifie également le contenu des commandements de payer, précise le financement des diagnostics sociaux et financiers, prévoit par décret l'harmonisation nationale du diagnostic social et financier des ménages (rédaction d'un document unique) et aménage les dispositions relatives au Protocole de cohésion sociale (PCS) dans le parc social.

Quel rôle jouent les ADIL ?

L'instruction interministérielle du 22 mars 2017 a invité les ADIL à participer à l'animation des antennes de prévention des expulsions sous l'égide des Commissions de coordination de la prévention des expulsions (CCAPEX) qui reçoivent des huissiers de justice, la copie des commandements de payer.
Dès ce stade, dans plusieurs départements, les locataires sont invités à se rapprocher de l'ADIL pour être informés des modalités possibles du traitement de la dette locative ainsi que des suites de la procédure. Cette action tend à se développer sous des formes diverses (permanences partenariales socio-juridiques, actions renforcées sur certains territoires).

Quels sont les projets dans le domaine de la prévention ?

Des réflexions sont engagées dans le cadre du plan d'action interministériel de prévention des expulsions locatives piloté par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL). Plusieurs groupes de travail ont été lancés afin d'améliorer le traitement des situations des locataires en impayés dans le parc privé, favoriser le maintien dans le logement des détenus soumis à une courte peine, harmoniser les définitions du reste à vivre, prendre en compte les problèmes de santé. De plus, pour mieux connaître la capacité d'un locataire à se maintenir dans son logement dès les premiers impayés et prévenir les expulsions locatives, le système d'information Exploc devrait être développé. Mis en œuvre par les CCAPEX il a pour finalité la gestion des dossiers instruits dans le cadre de la prévention et de la gestion des procédures d'expulsions locatives.

ACTIONS ET PUBLICATIONS

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

Le prochain Groupe Technique Logement et Urbanisme, organisé sous l'égide du service Habitat et Territoire du Conseil Départemental de la Drôme, aura lieu le jeudi 2 mai 2019. Il portera principalement sur les compensations environnementales et agricoles collectives. Des exemples de documents de planification et des aménagements seront resitués dans le cadre de la séquence selon 3 axes : Éviter, Réduire, Compenser.

COLLOQUE

Le 21 mai 2019 à la maison des bénévoles Drôme-Ardèche à Valence, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 vous invite à son colloque annuel sur le thème du logement et de l'hébergement des personnes âgées.
Rendez-vous dès 13h30 pour l'AG de l'Adil qui sera suivie du colloque.

L'observatoire de l'habitat Drôme Ardèche

Mis en place en 2003, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Flavien GUÉRIMAND
Charline GÉRARD
Valentin BOUVIER

Observation habitat

L'observatoire de l'habitat de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres…

COLLOQUE SUR LE LOGEMENT DES JEUNES

Les Adil de la région Auvergne Rhône-Alpes ont organisé à l'hôtel de la Région à Lyon un colloque le 18 mars et sur le thème du logement des jeunes avec présentation de données de cadrage, informations sur différents dispositifs expérimentaux ou innovants, présentation des nouveautés de la loi Elan et de ses mesures spécifiques pour les jeunes. Plus de 100 participants ont pu bénéficier d'un temps fort d'informations et d'échanges.

COMITÉ DE PILOTAGE

Pour le première fois bi-départemental, le comité de pilotage de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL a eu lieu le 8 mars. Cette instance permet aux partenaires de l'observatoire d'exprimer leurs attentes tant sur les outils mis à disposition que sur les thématiques d'études.
Le comité de pilotage est l'occasion également de faire le bilan de l'année passée et de proposer le programme d'études de l'année 2019.

GTLU ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le Groupe Technique Logement et Urbanisme du 13 décembre 2018 a permis de faire un point complet sur le volet accession à la propriété des politiques territoriales de l'habitat. Ce groupe technique réunit les chargés de mission habitat des structures intercommunales. Il est animé par l'Adil 26 et le CAUE en lien avec le Conseil départemental de la Drôme.
Le dossier complet de la séance est disponible sur les sites internet de l'ADIL et du CAUE.

QUESTION / RÉPONSE

Le registre des copropriétés, pour quoi faire ?

Les copropriétés ont l'obligation d'être immatriculées au sein d'un registre national d'immatriculation afin de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et de prévenir la survenance de dysfonctionnements.
Les données renseignées dans ce registre permettent d'accéder à des statistiques et à un annuaire des copropriétés.
Au 31 décembre 2018, 1 952 copropriétés en Drôme et 654 en Ardèche sont immatriculées alors que ces départements comptent respectivement près de 8 700 et 6 498 copropriétés. Cette différence s'explique notamment par la part importante de copropriétés de petites tailles gérées par un syndic bénévole.

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
DRÔME ARDÈCHE
ADIL 26

observation habitat

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax 04 75 79 04 54
mail adil26@dromenet.org
site https://adilobs.dromenet.org

La lettre de l'observatoire de l'Habitat de l'ADIL 26, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Charline Gérard
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : CAUE 26, FreePik

Un outil partagé

LA DRÔME LE DÉPARTEMENT
ardèche LE DÉPARTEMENT
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

avec les territoires
et les professionnels

Papier recyclé