



UN POINT SUR...

Les expulsions locatives dans le Finistère en 2014

LES CHIFFRES du Finistère

841

C'est le nombre de baux résiliés par décision de justice en 2014

0,7%

C'est la part de parc locatif concerné par la procédure

34%

C'est le taux de présence du locataire à l'audience

841 baux ont été résiliés par décision de justice en 2014 dans le Finistère

Dans le domaine de l'expulsion, on se heurte à une pénurie de l'information chiffrée (1). Encore aujourd'hui, les conditions ne sont pas réunies "pour estimer que la France dispose d'un système d'observation des expulsions locatives, apte à éclairer le décideur public à la fois sur la nature des phénomènes à traiter, les outils à mettre en place et les résultats de ces politiques." (2).

Avant que cette lacune ne soit corrigée, les seules statistiques du ministère de la justice exploitées dans ce document permettent cependant une bonne appréhension de l'activité judiciaire des résiliations de baux ainsi que de l'évolution du nombre de locataires en impayé. A cet égard, les chiffres de l'année 2014 montrent une sollicitation croissante des juridictions puisque le volume de décisions d'expulsions progresse de 4.6% à l'échelle nationale. Ainsi, en 2014, les quelques 307 tribunaux d'instance ont rendu 123.237 décisions contre 117.867 l'année précédente.

La récente mise en place des CCAPEX (3) et la promulgation législative des nouveaux outils de lutte contre l'expulsion issus de la loi ALUR (4) n'auraient-ils eu pour effet que d'accompagner la croissance du nombre de locataires éprouvant des difficultés pour

faire face aux dépenses de logement ?

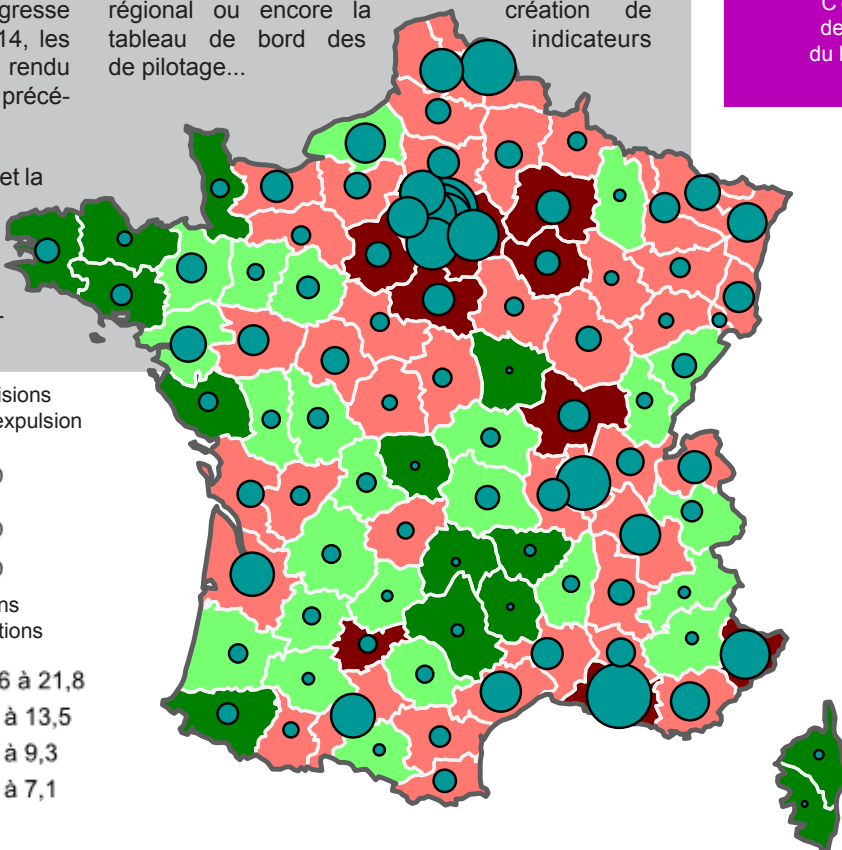
Si le cadre dans lequel s'inscrit la stratégie de prévention de l'impayé et de l'expulsion est généralement considéré comme pertinent, il reste que les différentes évaluations en ce domaine identifient de nombreux axes de développement. Ainsi, est-il préconisé la promotion d'une offre à bas loyer, la détection précoce des ménages en difficultés, l'information des bailleurs privés, la généralisation des diagnostics rapides et des conseils de premier niveau, l'élaboration de politiques de juridiction, l'augmentation du taux de présence des locataires à l'audience, l'articulation entre les procédures judiciaires et du surendettement, l'évaluation des diagnostics sociaux et financiers, la mise en place des échanges d'expériences dans un cadre régional ou encore la création de tableau de bord des indicateurs de pilotage...

Décisions acceptant les demandes d'expulsions locatives pour impayé de loyer en 2014

Nombre de décisions de prononcé d'expulsion



Taux d'expulsions pour 1.000 locations



(*1) - Bernard Vorms "Intervenir de façon précoce pour prévenir les impayés" - avril 2010.

(*2) - Rapport d'évaluation de la prévention des expulsions locatives - août 2014.

(*3) - Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

(*4) - ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové - Promulguée le 24/03/2014

LE CENTRE ET L'OUEST DE LA FRANCE MOINS IMPACTÉES PAR L'EXPULSION

Enregistrant une hausse deux fois inférieure à la moyenne, la Bretagne s'affiche toujours au 21^{ème} rang des régions les plus épargnées

L'année 2014 prolonge les tendances pour la région Bretagne où le nombre de résiliations de baux pour impayé locatif reste très modéré (+2,3% contre +4.6% en France).

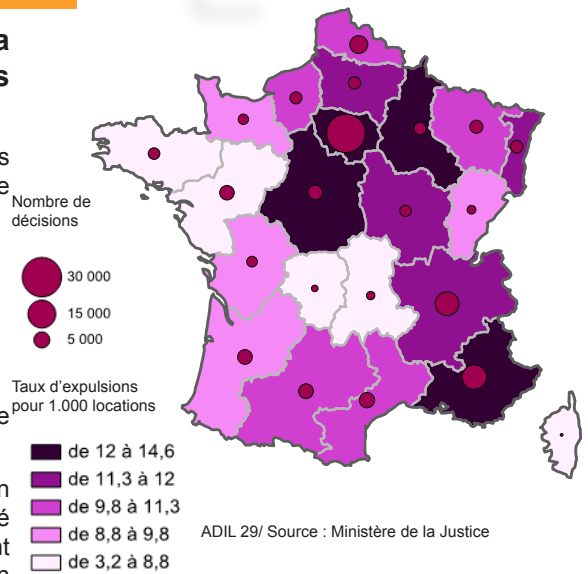
Dans le détail des autres régions, la hiérarchie des territoires reste globalement inchangée. On notera cependant que les Régions Bourgogne et Picardie progressent fortement (+27 et +23%), tandis que la Normandie et le Centre enregistrent moins d'expulsions que l'année précédente.

Il se forme toujours deux zones agglomérées de départements moins impactés par les expulsions : ceux ruraux situés en région Auvergne-Limousin, ainsi que la Lozère et l'Aveyron ; et ceux

de l'ouest de la France, surtout Bretons et limitrophes. On rappellera que ce zonage recoupe assez fidèlement la cartographie des taux de divorce. La sociologie de l'expulsion révèle en effet que l'éclatement du couple est souvent à l'origine d'un impayé. La grande précarité sociale affecte également moins les régions de l'ouest qui connaissent moins d'inégalités de revenu.

En revanche, le degré d'urbanisation croissant et la tension du marché locatif qui l'accompagne influencent fortement le taux d'expulsion comme en région parisienne et région PACA.

Taux d'expulsion en 2014
Distribution selon les Régions



DES EXPULSIONS LOCATIVES A TRES FORTE AMPLITUDE GÉOGRAPHIQUE

Sur l'échelle de l'intensité de l'expulsion, le Finistère se situe au 83^{ème} rang départemental

Au cours des 12 années écoulées, le nombre de décisions d'expulsion a progressé 4 fois plus rapidement que le parc locatif (49% contre 12%).

Mais tous les départements ne sont pas égaux face à l'expulsion. Entre la Nièvre et l'Essonne, l'amplitude s'établit dans un rapport de 1 à 14. Au delà de ces extrêmes, la cartographie de l'expulsion montre une assez forte asymétrie de la distribution autour de la moyenne (de 11,2 décisions d'expulsion pour 1.000 résidences principales locatives). Seule-

ment 13 départements affichent un taux «très supérieur à la moyenne» (repérés en rouge foncé sur la carte). Ils concentrent près de la moitié des décisions d'expulsion pour un peu plus du tiers du parc locatif. Ils ont en commun le fait d'être plutôt situés sur des zones de prix de l'immobilier élevés et caractérisés par un fort déséquilibre offre-demande locative.

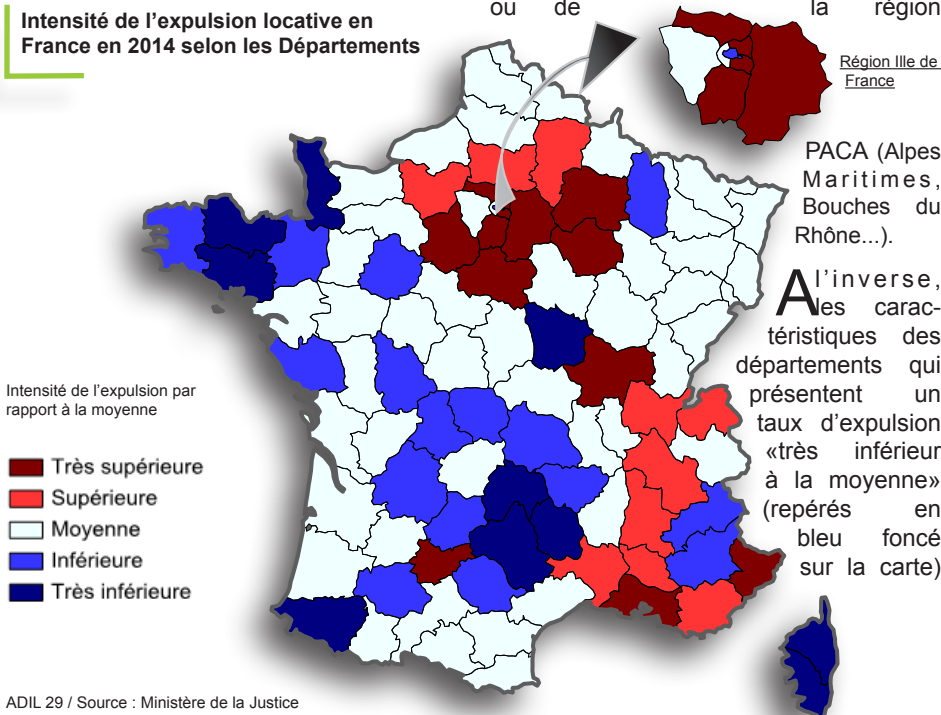
En premier lieu, la problématique de l'impayé est donc bien un phénomène urbain qui touche prioritairement les départements d'Ile de France (Seine et Marne, Essonne, Val d'Oise, Seine St Denis...) ou de la région

les classent plutôt dans les zones rurales de faible densité de population sans pôle urbain d'importance (Lozère, Nièvre, Creuse, Haute-Loire, ou Cantal...).

Au sein de cette catégorie, la région de l'ouest affiche sa particularité. L'Ille et Vilaine, le Morbihan, ou le Finistère sont en effet des départements assez fortement peuplés dont l'intensité de l'expulsion est faible à très faible. Peut-être la mobilisation de longue date des acteurs locaux sur cette thématique, ajoutée à des indicateurs de précarités moins prégnants qu'ailleurs permettent ce résultat.

De son côté, sur l'échelle de l'intensité de l'expulsion, le Finistère se situe au 83^{ème} rang départemental avec un taux de 7 décisions d'expulsions pour 1.000 locations (largement inférieur à la moyenne française qui est de 11,2/1.000). Rappelons que notre département est le 24^{ème} plus peuplé de France. Il offre une structure des statuts d'occupation assez équilibrée reposant notamment sur un taux de locatif social (10%) certes moins élevé que la moyenne nationale (15%). Ajoutons que les inégalités de revenu sont moins fortes dans notre département qu'ailleurs et, même si un ménage sur 10 vit encore sous le seuil de pauvreté, la pression sur le parc social reste modérée (129 recours DALO logement en 2014 (1)).

Intensité de l'expulsion locative en France en 2014 selon les Départements



Note de lecture : l'échelle de fréquence est construite à partir du taux «départemental» de décisions de prononcé d'expulsion rapporté à la moyenne «France de métropole». Les bornes sont les suivantes : Très supérieur [>25%] / Supérieur [de 5 à 25%] / Dans la moyenne : [de 5 à -25%] / Inférieur : [de -25 à -45%] / Très Inférieur : [>-45%]

(1) - Source :InfoDALO (restitution TS1, données du 17 février 2015)

HAUSSE DU NOMBRE DE DECISIONS D'EXPULSIONS DANS LE FINISTÈRE

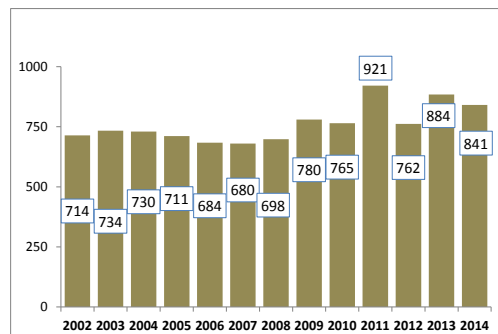
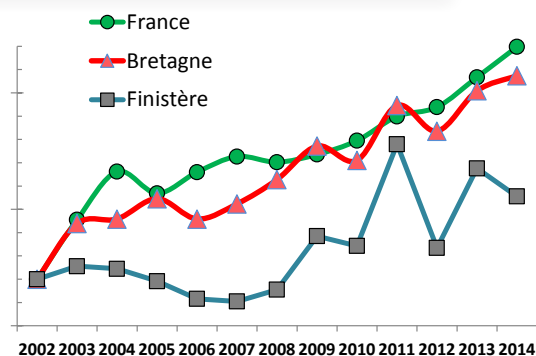
Décisions judiciaires d'expulsion locatives Evolution 2002-2014 dans le Finistère

Dans le Finistère, les tribunaux ont prononcé 841 décisions d'expulsion pour cause d'impayé en 2014.

Le Finistère affiche en 2014 un taux d'expulsion qui le situe 83^{ème} département de France (par ordre décroissant) sur l'échelle de l'intensité de l'impayé. Ce résultat provient d'une baisse du nombre

de décisions sur la dernière année qui lui permet de s'inscrire dans une tendance baissière (-8,7% depuis 2011), à l'opposé de l'évolution sur la France de métropole (+11% - période 2011-14).

Evolution du nombre de décisions d'expulsion (Base 100 en 2002)



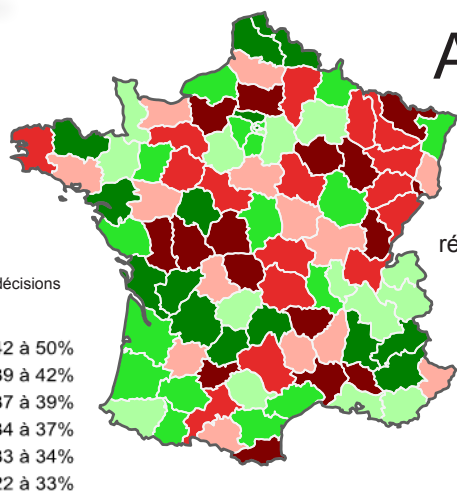
Au sein de la région Bretagne, notre département arrive, après l'Ille et Vilaine, au deuxième rang de ceux dont les occupants du parc locatif sont parmi les moins exposés au risque d'expulsion. Avec un taux d'expulsion inférieur de 36% à la moyenne nationale pour l'Ille et Vilaine et inférieur de 64% pour les Côtes d'Armor, les départements limitrophes régulent également la problématique impayé de façon efficace (eu égard à cet indicateur du nombre

de procédures judiciaires). Dans les autres départements bretons, le contentieux reste contenu et l'intensité de l'impayé y est très inférieure à la moyenne nationale.

Les bonnes pratiques de ces départements limitrophes ou ceux des Pays de Loire pourraient être étudiées afin d'augmenter notre propre expertise.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
France	82 222	92 731	101 211	97 379	101 126	103 872	102 880	104 242	106 681	110 952	112 602	117 867	123 237
Bretagne	2 089	2 339	2 359	2 450	2 359	2 427	2 536	2 686	2 622	2 868	2 753	2 934	3 002
Finistère	714	734	730	711	684	680	698	780	765	921	762	884	841

Prononcé d'expulsion locatives 2014 Proportion de décisions contradictoires selon les Départements



Proportion de décisions contradictoires

- de 42 à 50%
- de 39 à 42%
- de 37 à 39%
- de 34 à 37%
- de 33 à 34%
- de 22 à 33%

ADIL 29 / Source : Ministère de la Justice

Dans le Finistère, le locataire n'est présent à l'audience que dans 34% des cas...

Compte tenu du faible taux de décisions contradictoires, qui est de 37% en moyenne nationale, il faudrait développer les pratiques tendant à favoriser la présence du locataire à l'audience (1).

Ainsi, dans le Finistère, le locataire n'est présent lors du jugement que dans environ 34% des cas. Sur ce critère, notre département pointe à la 29^{ème} position (par ordre décroissant). Observons que les autres départements bretons obtiennent de meilleurs résultats.

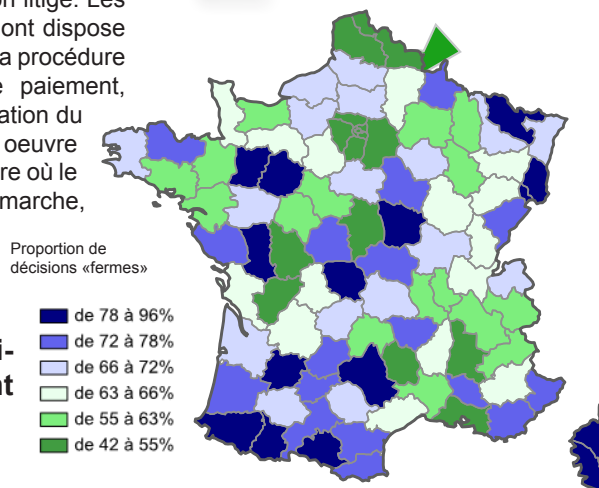
Il faut accroître le taux de présence pour favoriser l'implication du locataire qui devient alors partie prenante de la résolution de son litige. Les moyens très larges dont dispose le juge à ce stade de la procédure (octroi de délais de paiement, suspension de la résiliation du bail) ne peuvent être mis en oeuvre avec succès que dans la mesure où le locataire est au centre de la démarche, donc présent pour faire valoir ses prétentions et assurer la réussite du plan d'apurement.

...et la part de décisions "fermes" atteint 68%.

FAVORISER LA PRÉSENCE DU LOCATAIRE À L'AUDIENCE

La proportion de décisions dites conditionnelles, c'est à dire accordant des délais pour apurer l'impayé et suspendant la résiliation du bail est fortement liée à la présence du locataire à l'audience. Logiquement, la part de décisions fermes atteint alors 68% dans le Finistère (contre 66% en moyenne).

Prononcé d'expulsion locatives 2014 Proportion de décisions «fermes» selon les Départements



Proportion de décisions «fermes»

- de 78 à 96%
- de 72 à 78%
- de 66 à 72%
- de 63 à 66%
- de 55 à 63%
- de 42 à 55%

(1) - Ce constat était déjà fait en 1995 dans le Rapport du CNH - «Bilan de la loi du 31 mai 1990»

ADIL 29/ Source : Ministère de la Justice

POUR ALLER PLUS LOIN

La «fabrique» de l'expulsion, quelques facteurs explicatifs...

Niveau de précarité/pauvreté : le taux de présence sur un territoire d'une population précarisée (bénéficiaires de minima sociaux, personnes sans emploi...) génère mécaniquement de l'impayé. Les ménages les plus modestes sont en effet ceux qui ont le plus souffert d'une décennie de hausse des loyers par augmentation de leur «taux d'effort logement».

Instabilité familiale : notre société se caractérise par une augmentation de l'instabilité familiale où la proportion de divorcés et de séparations est en constante augmentation. Or, la rupture des couples est une cause importante de l'impayé par difficulté à assumer seul le loyer. Pour autant, la divoralité affecte diversement les départements (8,8/1.000 mariés en Anjou contre 19,8 à Paris en 2009 - Source : INED).

Tension du marché et exception Parisienne : tous les départements sur lesquels sont situés des zones d'urbanisation où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de locatif figurent parmi ceux où l'intensité de l'expulsion est forte. Paradoxalement, sur Paris, archétype du marché tendu, le taux de décisions d'expulsion (8/1.000 locations) est très en deça de la moyenne (9,8/1.000). A notre avis, cela tient en grande partie à la distribution particulière des statuts d'occupation selon le revenu. Le parc locatif parisien joue en effet un rôle d'accueil des ménages de revenus aisés, lesquels sont moins sujets aux impayés de loyer. Avec 60% de ménages locataires en 2010 (contre 36% en moyenne selon les départements) les «hauts revenus» sont très largement captifs du parc locatif (*).

Poids du parc social : en moyenne, pour des logements de même type, les loyers du parc social sont inférieurs de l'ordre

de 30 à 50% à ceux du parc privé (source enquête logement Insee et étude de l'Adil 49 pour le Maine et Loire). Par ailleurs, compte tenu de l'occupation sociale du parc HLM, le taux d'impayé est plus élevé que dans le privé. Or, l'importance du parc social selon les départements est variable (de 5% à 32% des résidences principales, et 17% en Maine et Loire).

Gestion directe ou déléguée : les professionnels de la gestion locative, tenus de vérifier la solvabilité des locataires, se montrent plus sélectifs en vue de sécuriser la créance de loyer. Au contraire, les bailleurs qui louent en direct privilégient la relation avec le preneur et se montrent moins regardants sur les garanties. Ils réagissent souvent avec retard face aux premiers impayés mais, une fois la procédure enclenchée, ils ont plutôt l'expulsion comme objectif. La part des biens en portefeuille des professionnels est fonction du degré d'urbanisation, elle peut atteindre 40 à 60 % dans les grandes villes.

Solvabilisation par les aides au logement (AL et APL) : les ménages de revenus modestes sont très dépendants des aides au logement. Ainsi, près de 35% des locataires du parc privé et 49% de ceux du parc social sont allocataires. L'absence de revalorisation des barèmes à hauteur de l'augmentation des loyers contribue à augmenter le loyer résiduel à charge des occupants. (Même si plusieurs études montrent que les aides au logement sont captées par le marché - Cf. Fack -2005).

Disparition du «parc social de fait» : la politique d'amélioration constante de la qualité des logements locatifs privés (subventions de l'Anah notamment) tend à retirer du marché l'habitat dégradé de bas loyer. En revanche,

la production d'une offre locative à loyers maîtrisés (càd sous plafonds de loyers et de ressources) est une des priorités de l'Anah.

Dynamique locale des acteurs de la procédure d'expulsion : que ce soit dans le cadre des CCAPEX, des Chartes de prévention des Expulsions (ou en dehors), les acteurs locaux peuvent impulser une dynamique forte et déterminante dans la réussite de la prévention de l'expulsion. (services de l'Etat, des collectivités, huissiers, CAF, juges, associations...)

Chiffre gris de l'expulsion : la statistique judiciaire de l'expulsion ne peut comptabiliser les pratiques de ceux qui n'engagent pas de procédure (négociation de départ amiable) ou pire, qui se font justice à eux-mêmes, (violation de domicile, changement de serrures...).

Fonds de Solidarité logement (FSL) : dans chaque département les FSL accordent des aides pour résorber les impayés de loyer sous forme de prêts et/ou de secours. En Maine et Loire le règlement adopte des conditions habituelles restrictives où le locataire doit notamment avoir repris le paiement de son loyer depuis plus de 4 mois et disposer de ressources modestes (revenu < 400 € mois/net de loyer par part de quotient familial).

Rôle du Juge : le juge dispose de pouvoirs étendus lors de l'audience. Il peut accorder des délais de paiement dans le cadre d'un plan d'apurement qui peut être porté jusqu'à 3 ans (loi ALUR du 24.3.2014). Le juge peut prononcer l'expulsion, «ferme» ou «conditionnelle» (octroi de délais de paiement), mais ne peut maintenir dans les lieux un locataire qui ne paie pas son loyer.

Plus d'informations sur notre

[Site Internet](#)

(*) - A Paris, 25% des locataires du parc privés disposent d'un revenu supérieur à 50.484 €/an (30.255 € à Angers)
Source : INSEE-DGFIP 2011 : Revenus fiscaux localisés des ménages:

**ADIL 29**
AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL/ Agence Départementale d'Information sur le Logement, agréée par le ministère chargé du logement, vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. Pour connaître vos droits et obligations ou les aides mobilisables dans le cadre d'une procédure d'expulsion :

Pour contacter l'ADIL
Tél. 02.98.46.37.38



Chiffres concernant l'impayé de loyer

Source Enquête Nationale Logement (ENL) : Bien qu'ancienne (2006), le taux d'impayé de loyer est estimé à 4,6% du parc locatif. (3,3% parc privé et 6,8% parc géré par les HLM).

Selon l'USH (*) : 7,1% des locataires étaient en impayés de plus de 3 mois (en 2013).

Source Ministère de la justice : en 2014, le nombre de décisions de résiliation de baux (soit 123.237) rapportées au volume de résidences principales locatives montre qu'environ 1% du parc est concerné.

Difficultés à payer son loyer : aux différents sondages qui posent cette question, 15 à 20% des ménages déclarent avoir des difficultés.

MÉTHODOLOGIE

Source utilisée : Ministère de la Justice : Traitement judiciaire des demandes d'expulsions locatives pour cause d'impayé de loyer/ Statistiques définitives (Poste 51 A de la nomenclature).

Intérêt de la source : Les données sont collectées pour tous les départements et publiées régulièrement chaque année (avec environ 6 mois de décalage). Les effectifs mentionnés reflètent fidèlement l'activité judiciaire concernant l'expulsion locative au sein de chaque juridiction, passage obligé afin d'obtenir la résiliation du bail. Limite : les situations d'impayés se réglant hors tribunal ne figurent pas dans cette statistique.

(*)-USH : Union Sociale pour l'Habitat «in» Impayés et prévention des expulsions - Juillet 2015

TITRE - Les expulsions locatives dans le Finistère
Janvier 2016 - Publication de l'ADIL 29
23, rue Jean Jaurès - 29.000 Quimper
Tél : 02 98 46 37 38 /
Courriel : adil29@adil29.org / Internet : www.adil29.org

Réalisation : ADIL 29
Rédaction/Cartographie : Philippe Ranchère - Directeur ADIL 29, en coopération avec Jack DUPÉ - Directeur ADIL 49
Graphisme : CAUE de Maine-et-Loire - Dépôt légal : Janvier 2016 - Impression : Canon - N°ISSN : (en cours)