

# LES DÉCISIONS D'EXPULSION LOCATIVE EN 2019 DANS LE FINISTÈRE



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



**853** décisions  
d'expulsion pour  
impayés de loyer ou  
défaut d'assurance  
en 2019 dans le  
Finistère

Soit **6,6** décisions pour  
1 000 logements locatifs

**35 %** des  
locataires se sont  
présentés à  
l'audience en 2019

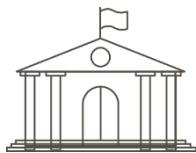
**26 %** des décisions  
d'expulsion sont  
suspendues pour  
permettre au  
locataire de  
respecter un plan  
d'apurement

**Tableau 1. Nombre de décisions d'expulsion par tribunaux d'instance en 2019**

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

<b>Brest</b>	419
<b>Morlaix</b>	107
<b>Quimper</b>	327

**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 ANIL/ADIL

- Analyse juridique de mars 2017 : aides personnelles au logement/traitement des impayés
- Habitat actualités [Numéro spécial loi ELAN](#) de novembre 2018
- 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 »
- [Étude ANIL septembre 2018: la valeur ajoutée de l'information personnalisée apportée par les ADIL pour la résolution des impayés en phase précontentieuse](#)

# ENTRE 2018 ET 2019, LE NOMBRE DE DÉCISIONS D'EXPULSION EST EN HAUSSE DANS LE FINISTÈRE

En 2019, les tribunaux ont prononcé 853 décisions d'expulsion pour impayés de loyer dans le Finistère. 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 avoir atteint son minimum en 2018, le nombre de décisions d'expulsion augmente de nouveau en 2019 dans le Finistère (graphique 1). Le taux d'expulsion pour 1000 logements locatifs demeure

légèrement plus élevé dans le Finistère qu'en Bretagne mais nettement inférieur à la moyenne nationale (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

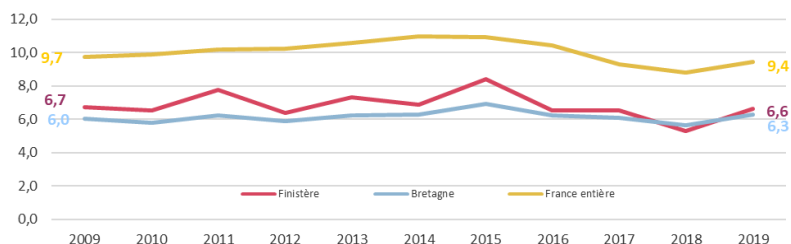
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Finistère</b>	780	765	921	762	884	841	1 041	817	821	674	853
<b>Bretagne</b>	2 686	2 622	2 868	2 753	2 934	3 002	3 329	3 047	2 992	2 814	3 169
<b>France entière*</b>	106 488	109 160	113 669	115 067	120 518	126 434	126 944	122 656	120 193	115 310	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 MOINS FRÉQUENTES DANS LE FINISTÈRE QUE SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

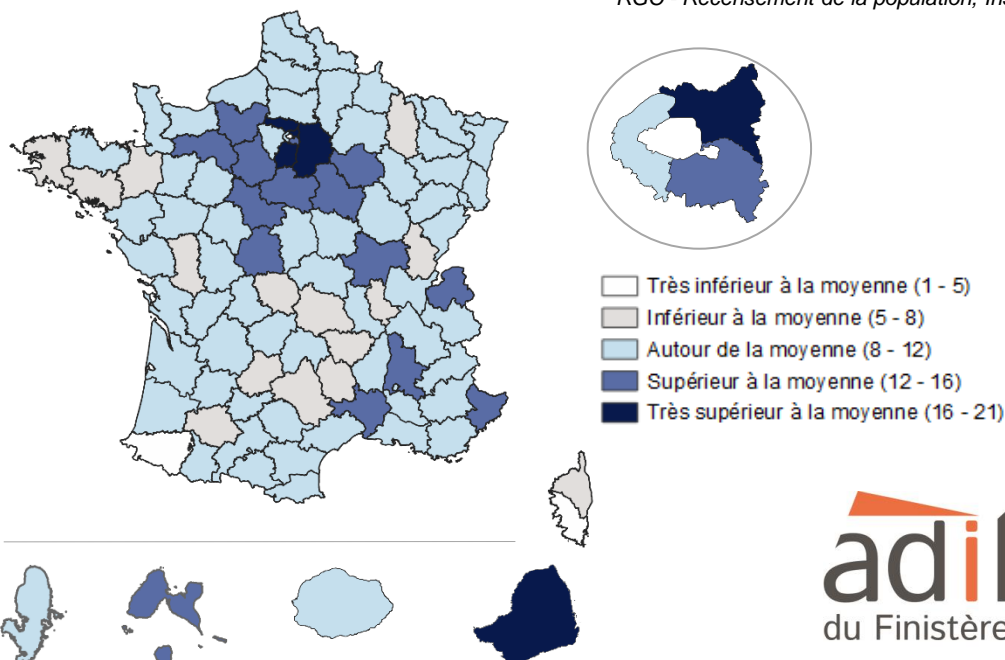
En 2019, huit départements sur dix ont un taux de décisions d'expulsion inférieur ou approchant la moyenne nationale (9,4 pour 1 000 logements locatifs). La moitié des départements d'Île-de-France et la Guyane présentent des taux de décisions d'expulsion très supérieurs à la moyenne.

Le Finistère a un taux de décisions d'expulsion inférieur à la moyenne nationale.

Avec 6,6 décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, le Finistère a un taux inférieur de près d'un tiers 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 A RENFORCER : SEULEMENT 35 % DES LOCATAIRES SONT PRÉSENTS À L'AUDIENCE DANS LE FINISTÈRE

En 2019, dans le Finistère plus de 7 décisions d'expulsion sur 10 sont fermes (74%) contre six sur dix sur le territoire national (60%).

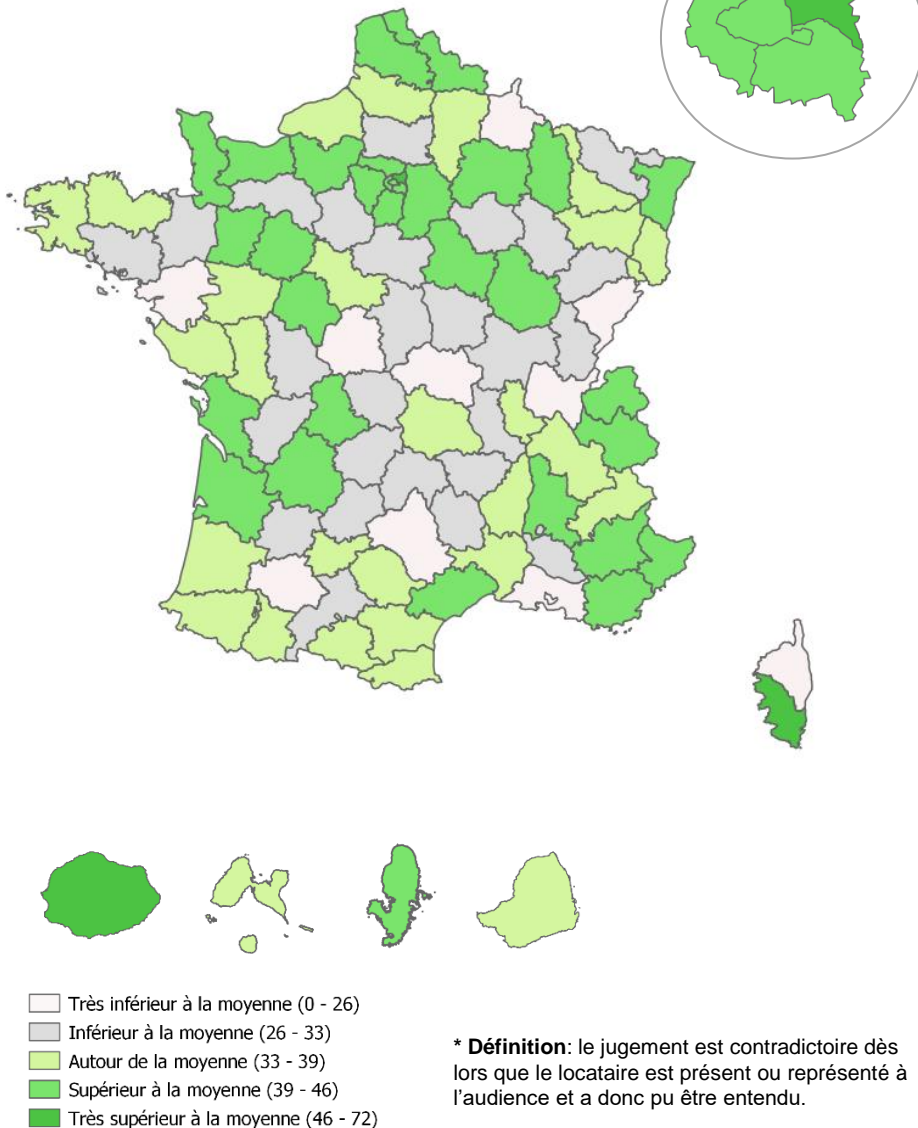
Les autres décisions d'expulsion sont conditionnelles : le juge peut suspendre la résiliation du bail sous réserve du respect des délais de paiement qu'il accorde au locataire. En pratique, ces décisions conditionnelles sont plus largement prononcées lorsque le locataire est présent à l'audience. Dans le Finistère, cette décision intervient dans 49 % des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre 13 % lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2019, un peu plus de 3 locataires sur 10 se présentent à l'audience dans le Finistère (35%) soit un peu moins que sur l'ensemble du territoire français (37%).

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

**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...



## 404 consultations de particuliers personnalisées en ADIL sur les impayés et les expulsions en 2019

255 propriétaires bailleurs  
106 locataires du parc privé  
30 locataires du parc social



L'ADIL 29 assure des permanences sur l'ensemble du territoire du département :

23, rue Jean Jaurès 29000 QUIMPER  
14, boulevard Gambetta 29200 BREST  
02 98 46 37 38  
[adil29@adil29.org](mailto:adil29@adil29.org)

L'ADIL est présente partout dans le Finistère, au travers de 37 permanences. En savoir plus : [www.adil29.org](http://www.adil29.org)

**0 805 16 00 75**

L'ADIL 29 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

Elle apporte son expertise aux professionnels  
Elle forme les élus, les travailleurs sociaux et les agents des services

### L'ADIL 29 :

- participe aux travaux de la **CCAPEX** ;
- est un acteur du **PDALHPD**;
- 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.