

Charente Solidarités

Les expulsions locatives en Charente. BILAN 2009

Dernière mise à jour : 13/04/2010

SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. Rappel du Contexte..... | 3 |
| I. Le nombre de procédures augmente de 8.3%..... | 4 |
| A. Légère augmentation du nombre de procédures d'expulsion engagées | 4 |
| B. Les procédures d'expulsion majoritairement engagées pour impayés..... | 5 |
| C. Baisse des procédures engagées dans le parc HLM (-6.7%) et nouvelle hausse pour le parc privé..... | 6 |
| D. Détail par bailleur..... | 8 |
| E. Le GIP a pu rencontrer 49% des ménages avant l'audience..... | 9 |
| F. Les ménages qui ont pu être rencontrés avant l'audience sont en grande majorité comparants à l'audience au Tribunal..... | 10 |
| G. Les ménages comparants à l'audience obtiennent plus facilement des délais de paiement et ne voient pas leur bail résilié. | 11 |
| H. Un très fort pourcentage de résiliation de bail, pour les ménages non comparants à l'audience | 12 |
| I. Le nombre de jugements rendus en 2009 augmente.... toutefois le pourcentage d'ordonnances constatant la résiliation du bail diminue et celui des délais accordés par le juge augmente..... | 13 |
| J. Les commandements de quitter les lieux baisse..... | 14 |
| K. Le nombre de demandes de concours de la force publique en baisse de 11.59% | 15 |
| L. Les concours de force publique accordés en légère baisse | 16 |
| M. Que deviennent les locataires une fois le concours de la force publique accordé (76 en 2009) ? | 17 |
| N. Les expulsions « réelles » en baisse malgré un nombre de concours de force publique accordé qui reste encore élevé. | 18 |
| O. Récapitulatif de l'évolution des différents actes de la procédure. | 19 |
| P. Le profil des 7 ménages expulsés par la force publique en 2009. | 20 |
| II. 345 dossiers clôturés en 2009 | 21 |
| III. Les procédures en cours au 11/01/2010. | 22 |
| A. Par Pays. | 22 |
| B. Par Communauté de Commune. | 23 |
| C. Sur la ComAGA. | 24 |
| IV. Le profil des ménages assignés en 2009..... | 25 |
| A. Par catégorie d'âge : Les moins de 30 ans et les 60 ans et +, de plus en plus touchés..... | 25 |
| B. Par type de ménages : les couples sans enfants même s'ils restent minoritaires accusent la plus forte hausse..... | 26 |
| C. Par type de revenus : une précarité qui s'accroît..... | 27 |

I. Rappel du Contexte

Depuis 1998, et conformément à la **Charte Départementale pour l'amélioration de la prévention des expulsions a fait en 2009 l'objet d'une révision, le G.I.P. assure le suivi de l'ensemble des ménages** faisant l'objet d'une procédure d'expulsion en Charente.

Cette intervention est possible grâce à un partenariat étroit avec les services de la Préfecture et les huissiers de justice qui nous informent de chaque procédure engagée, mais également avec l'ensemble des travailleurs sociaux notamment du Conseil Général, de la CAF et des CCAS, mais ainsi qu'avec l'ADIL dans son rôle de conseil et d'orientation.

Le rôle des bailleurs HLM est également essentiel.

Ainsi, le G.I.P reçoit copie de l'ensemble des actes de la procédure :

- ***assignments***
- ***jugements***
- ***commandements de quitter les lieux***
- ***demandes de concours de force publique.***

Un courrier de mise à disposition est systématiquement envoyé aux ménages concernés à chaque stade de la procédure. Ils peuvent être reçus au GIP, en permanence extérieure ou rencontrés à leur domicile.

Des contacts sont effectués auprès des bailleurs et des huissiers de justice.

S'il y a lieu, un partenariat étroit est mis en place avec les autres travailleurs sociaux intervenant auprès du ménage concerné.

A l'assignation, un rapport à destination du juge est rédigé. Le GIP expose la situation et les éventuelles difficultés rencontrées par le locataire, ainsi que les solutions envisageables. Ce rapport a pour objectif de favoriser la compréhension de la situation lors de l'audience et d'amorcer un dialogue si le locataire se déplace au tribunal.

Au commandement de quitter les lieux et à la demande de concours de force publique, des rapports sont systématiquement rédigés à destination de la Préfecture (*délégation donnée au GIP par le Président du Conseil Général*).

L'objectif est, d'une part d'informer Monsieur le Préfet sur la situation des ménages concernés, d'autre part, d'apporter des éléments concrets concernant le travail effectué par la famille pour remédier à sa situation.

Ainsi, le GIP se met à disposition de tous les ménages faisant l'objet d'une procédure d'expulsion dans le département.

L'objectif est toujours, de trouver ensemble, les solutions les plus adaptées à chaque situation.

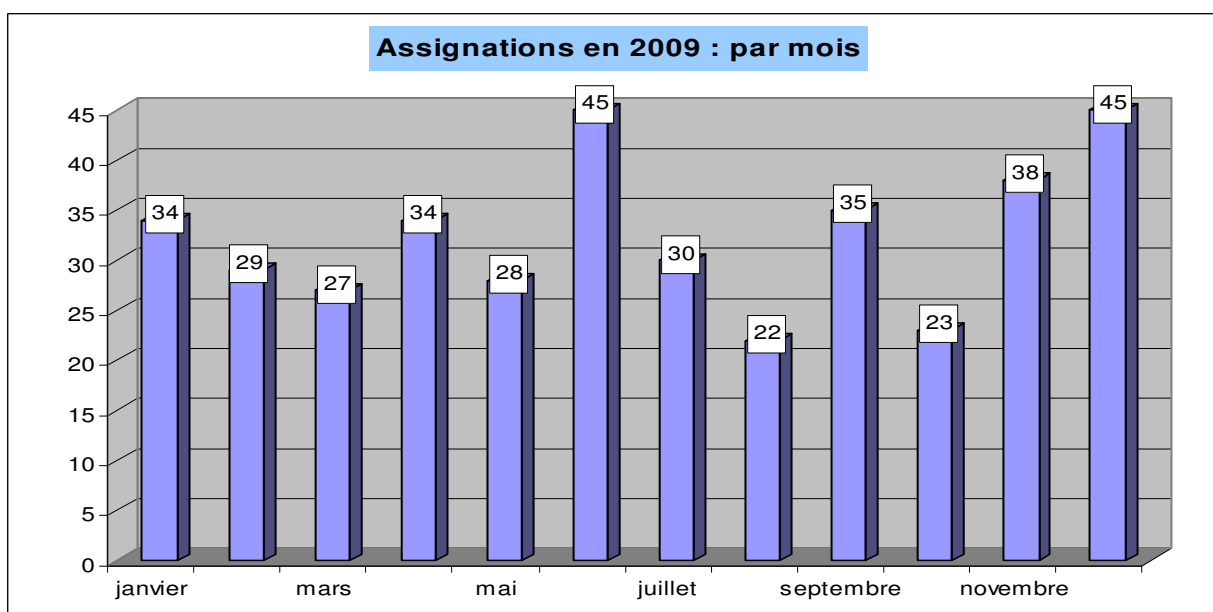
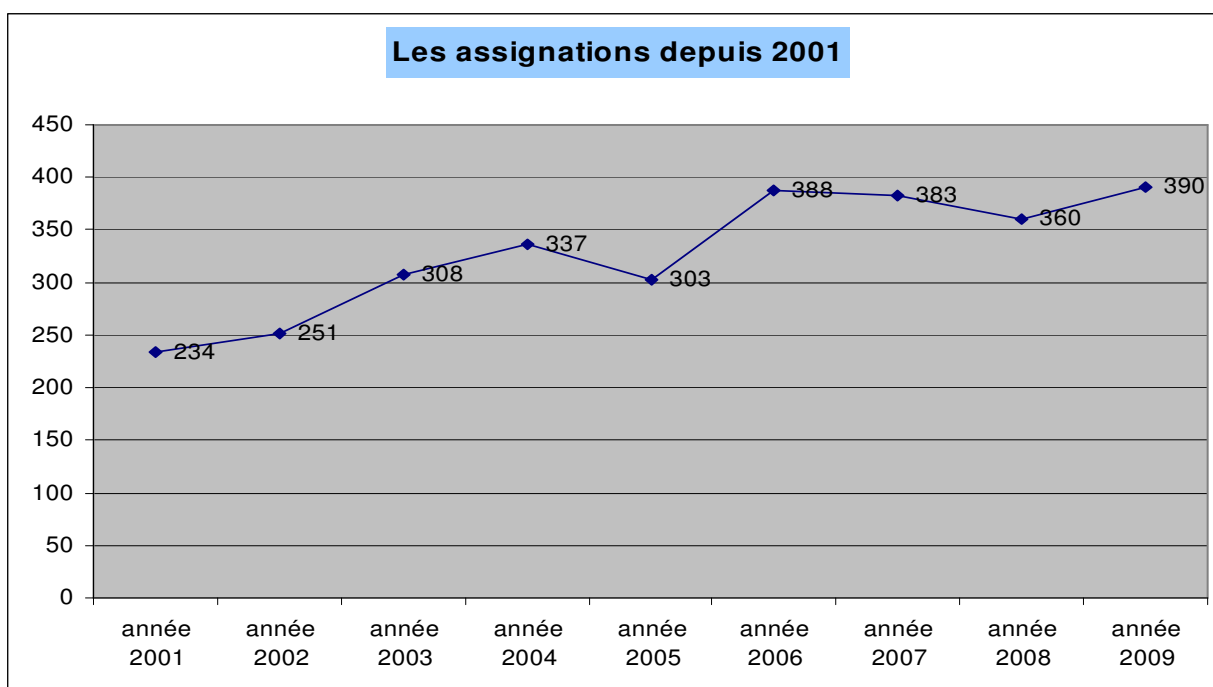
Notons enfin que la Charte relative à l'amélioration de la prévention des expulsions a été renouvelée en juin 2009.

I. Légère augmentation du nombre de procédures en 2009 dans un contexte stable depuis 2006.

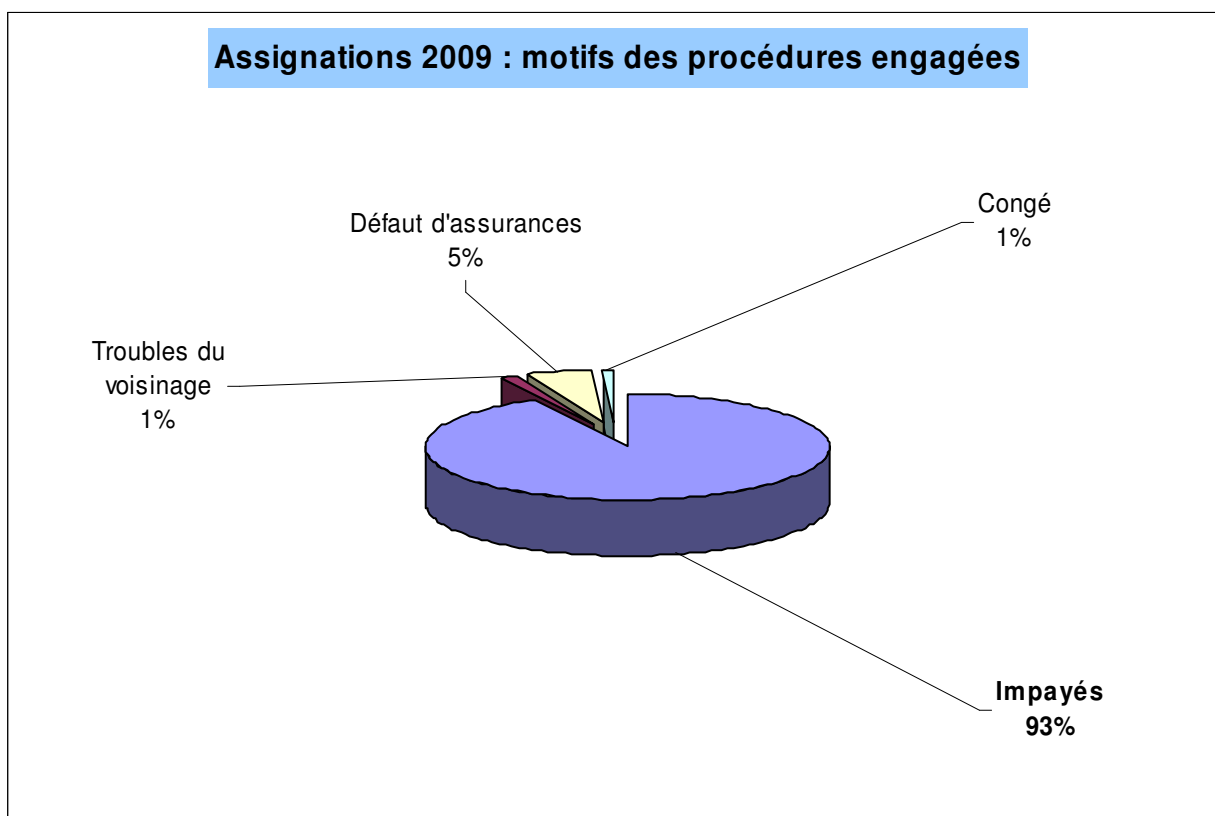
A. Augmentation du nombre de procédures d'expulsion engagées

En 2009, on observe à nouveau une hausse du nombre de procédures engagées, dans une relative stabilité depuis 4 ans.

Sur les 390 nouvelles procédures engagées, 57 concernent des ménages qui ont déjà fait l'objet d'une ou voire plusieurs procédures d'expulsion antérieures, soit 14.92% contre 16.2% en 2008, 10.9% en 2007.



B. Les procédures d'expulsion majoritairement engagées pour impayés

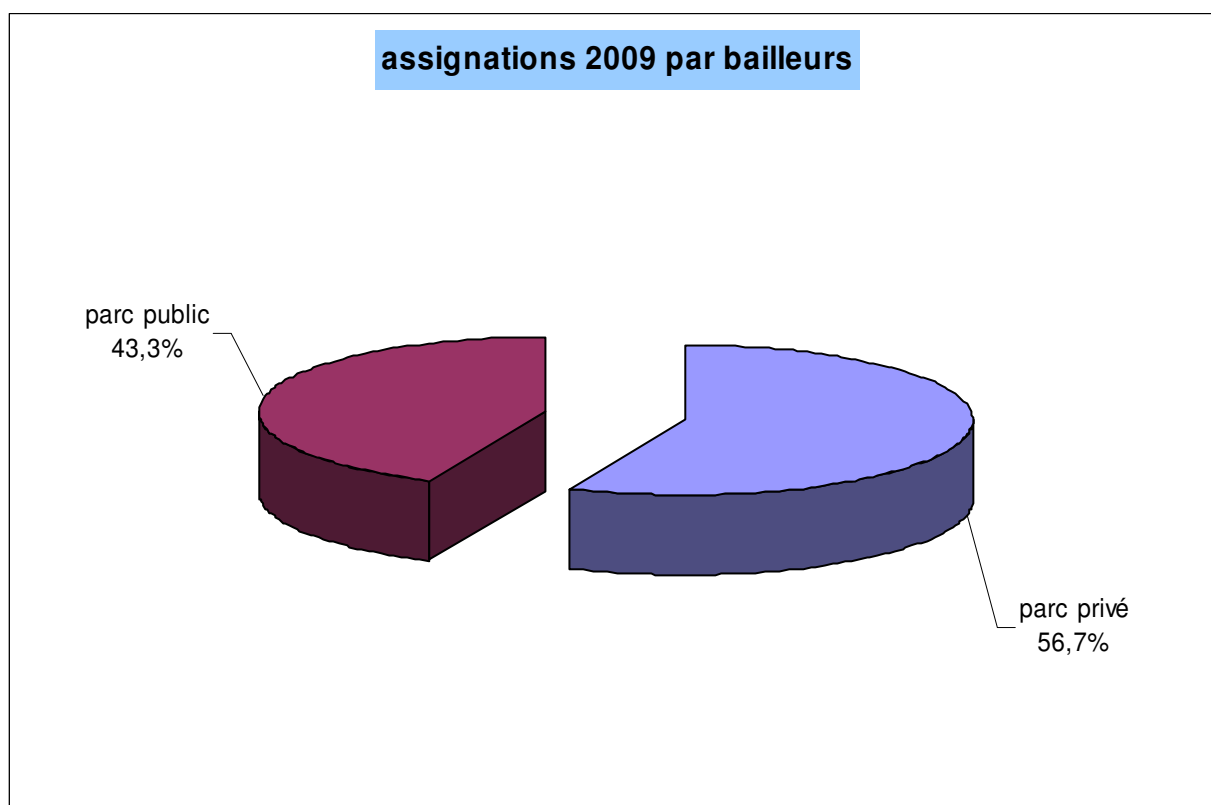


C. Baisse des procédures engagées dans le parc HLM (-6.7%) et nouvelle hausse pour le parc privé

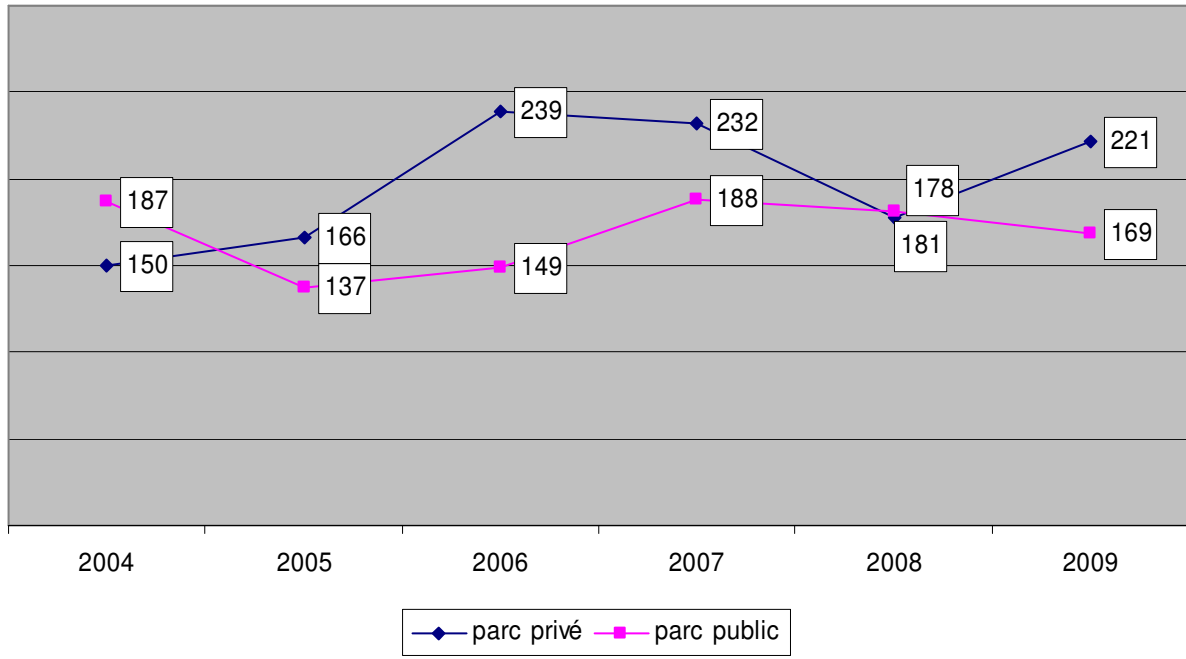
Alors qu'en 2008, on avait pu constater une baisse significative des procédures engagées dans le parc privé et une hausse importante (+11%) dans le parc public (ce qui avait eu pour effet une répartition égalitaire) 2009 voit la tendance s'inverser.

En effet, le nombre de procédures engagées dans le parc privé augmente de 6.7% par rapport à 2008.

L'hypothèse émise lors du dernier bilan, sur la relation entre la mise en place de la GRL et la baisse du nombre de procédures d'expulsion dans le parc privé ne semble donc pas se confirmer.



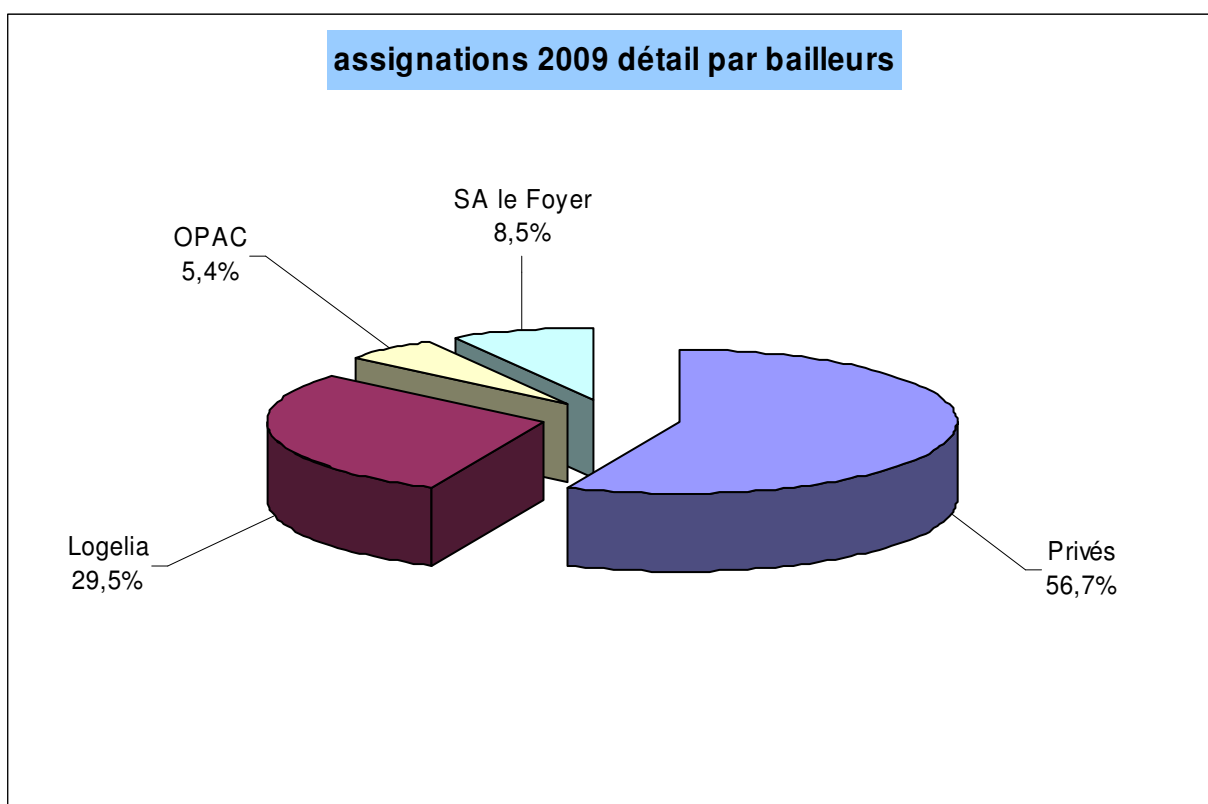
évolution des procédures d'expulsion (assignments) par type de parc



D. Détail par bailleur.

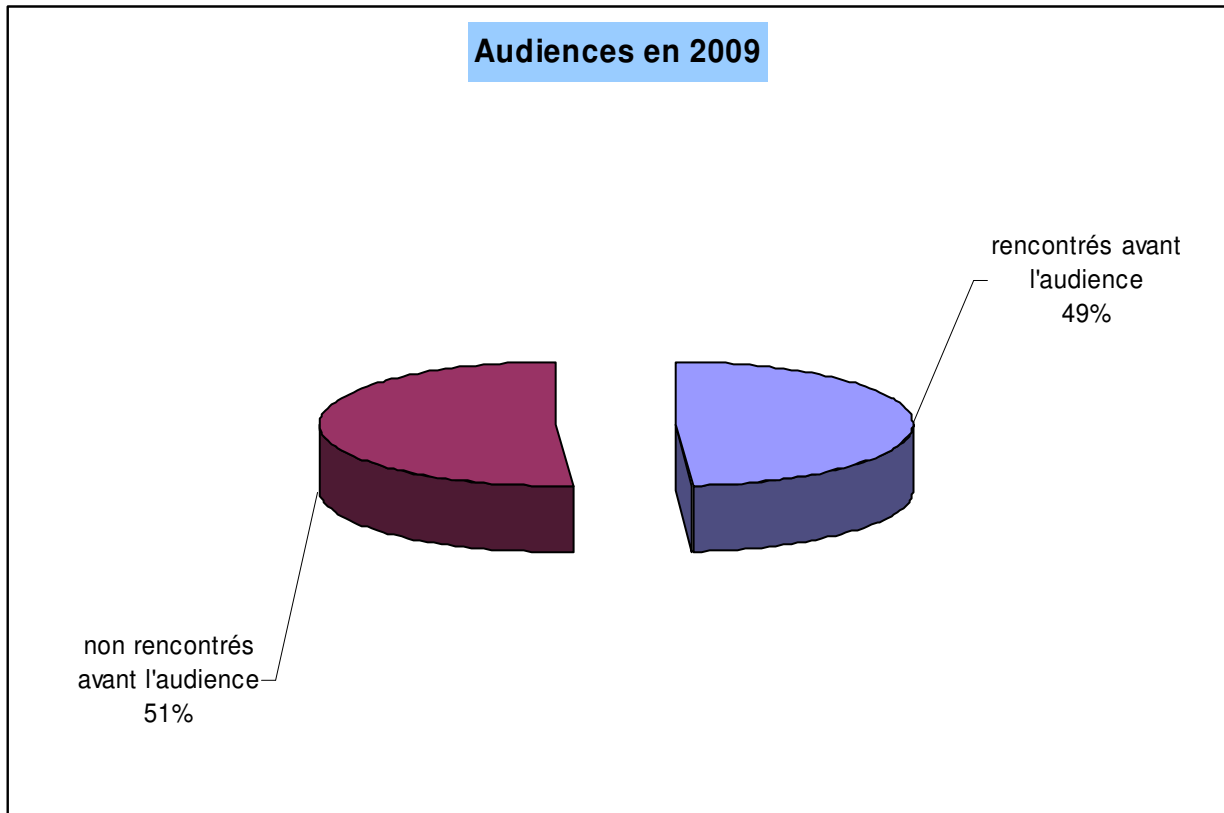
La répartition plus fine intégrant le détail par bailleur public montre que le nombre de procédure d'expulsion engagée est légèrement plus élevé à Logélia au regard de l'importance du parc locatif. Cela ne signifie toutefois pas que le nombre d'expulsions « réelles » est plus important dans cet organisme.

- - 2.9% pour la S.A. Le Foyer
- + 3.4% pour Logélia Charente
- + 0.7% pour l'OPH de l'Angoumois



E. Le GIP a pu rencontrer 49% des ménages avant l'audience.

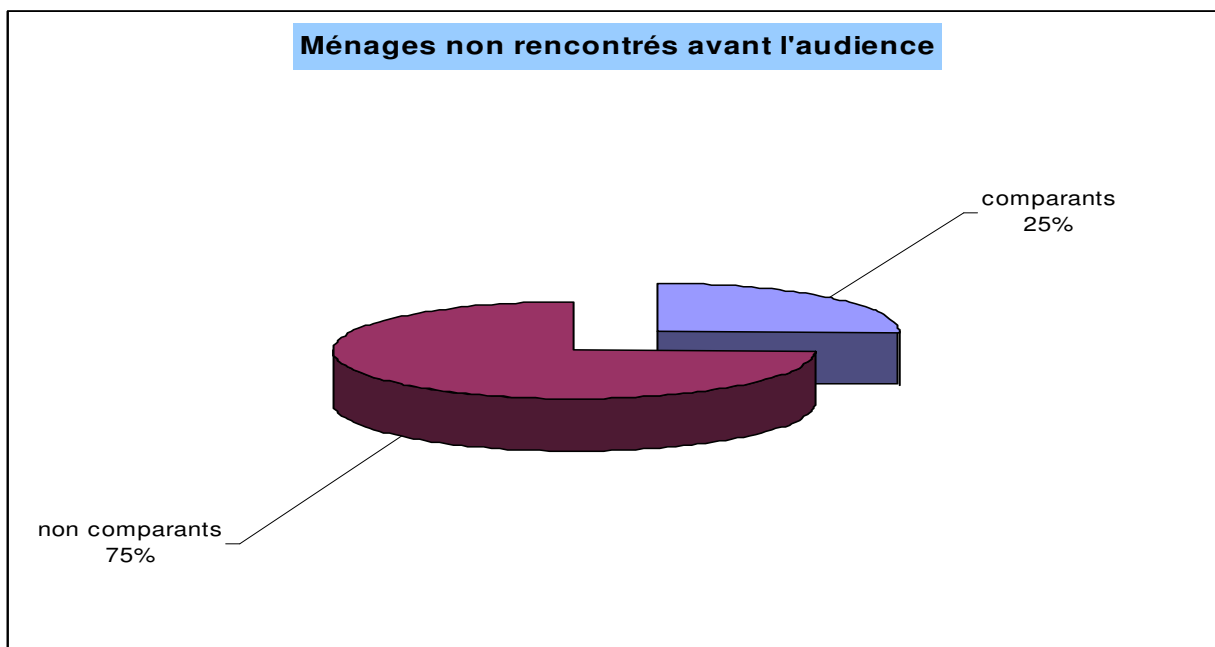
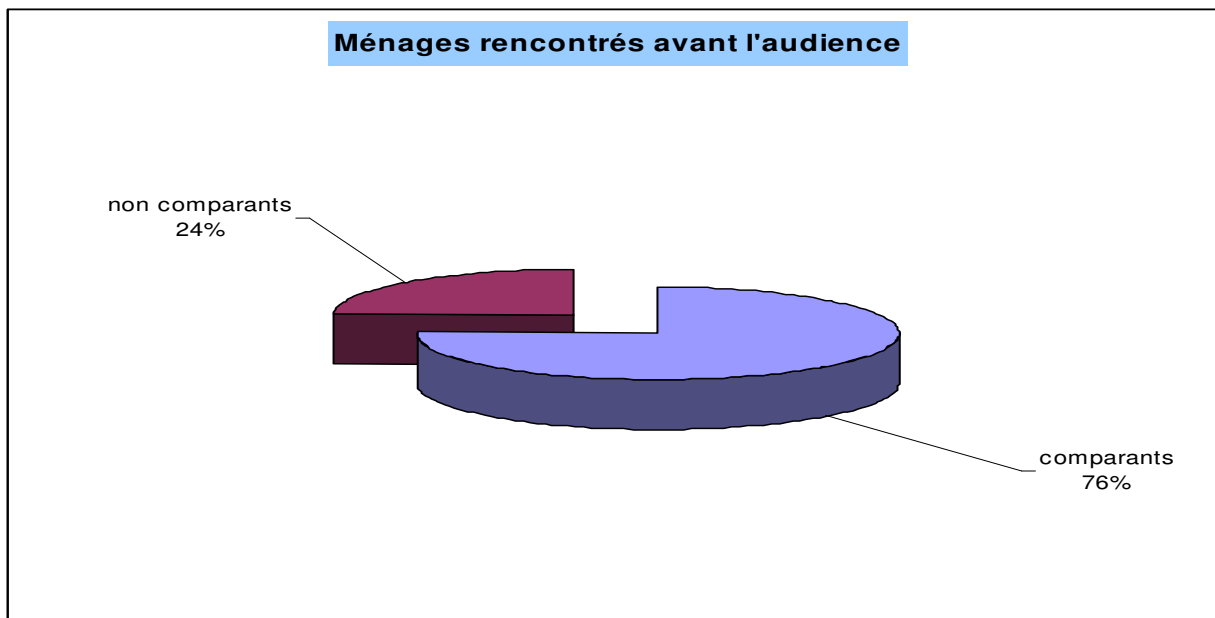
Il y a eu en 2009, 392 audiences au tribunal. (assignations de fin 2008 à fin 2009)



F. Les ménages qui ont pu être rencontrés avant l'audience sont, en grande majorité, comparants à l'audience au Tribunal.

76 % contre 78% en 2008 des ménages qui ont pu être rencontrés avant l'audience ont comparu au Tribunal pour expliquer leur situation au juge.

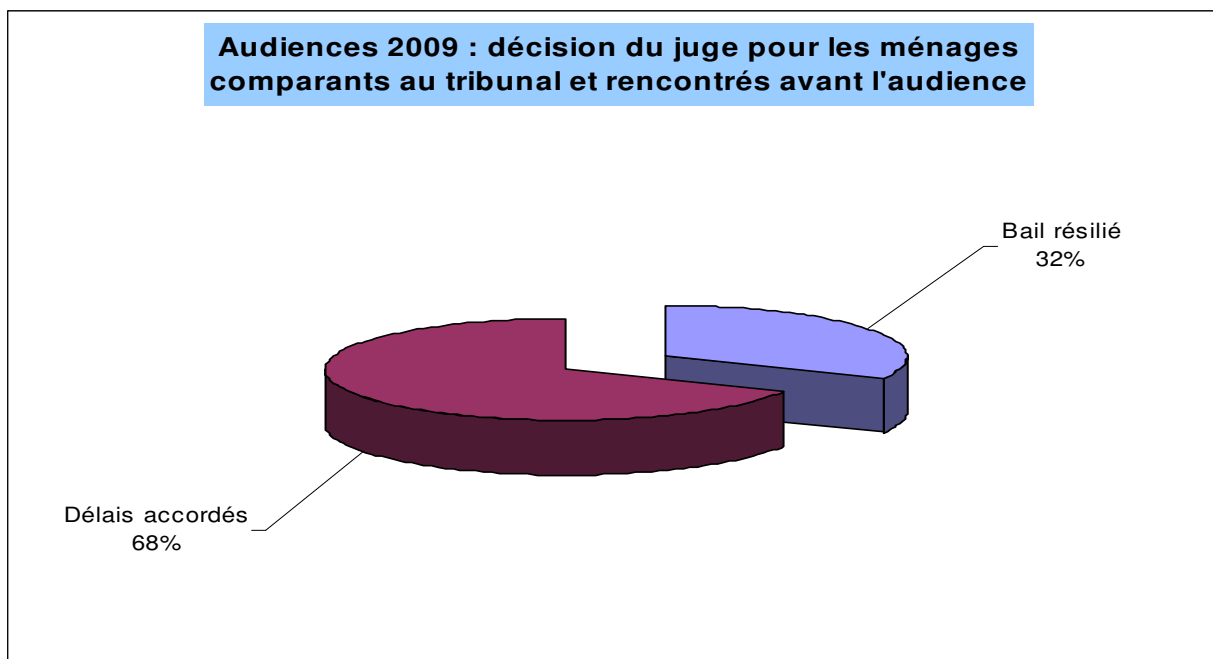
Toutefois, 25% ménages qui n'ont pas été rencontrés avant l'audience ont comparu au Tribunal. Ces ménages ne représentaient que 16% en 2008.



G. Les ménages comparants à l'audience obtiennent plus facilement des délais de paiement et ne voient pas leur bail résilié.

On constate que pour **68%** des ménages comparants, **des délais ont été accordés**. Les ménages qui n'ont pas été rencontrés par le GIP, mais qui se sont malgré tout présentés au Tribunal le jour de l'audience, ont également pour 55% d'entre eux pu obtenir de délais.

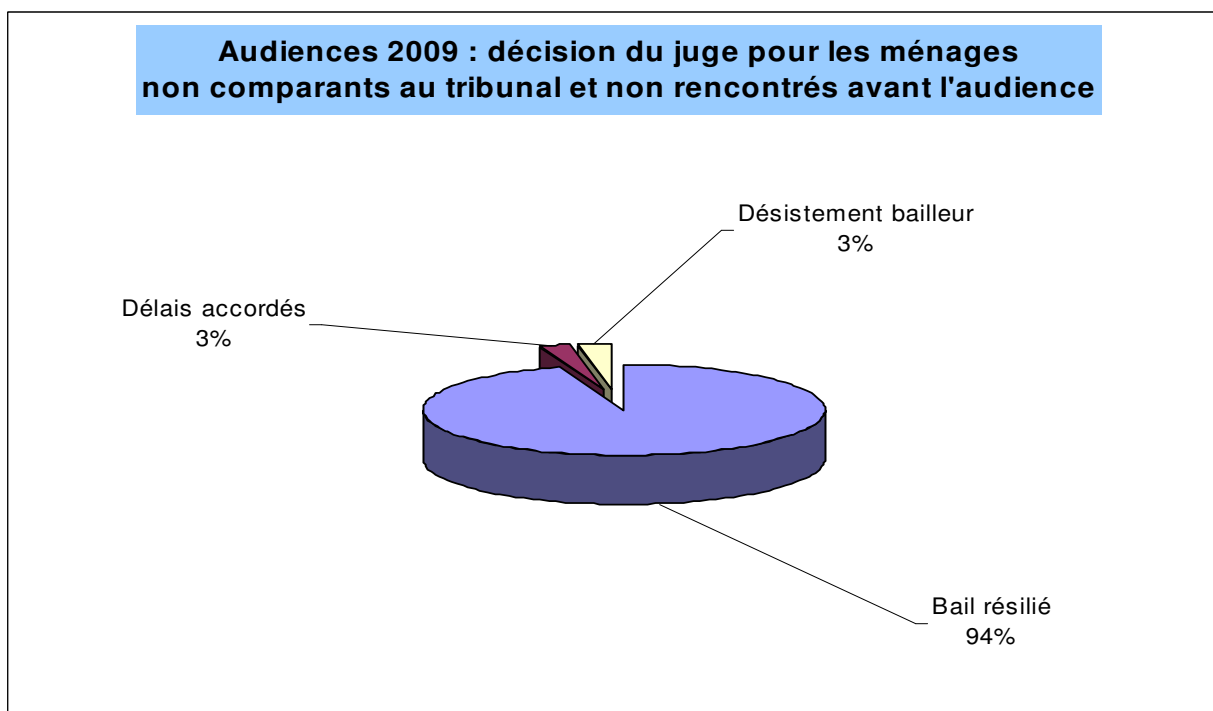
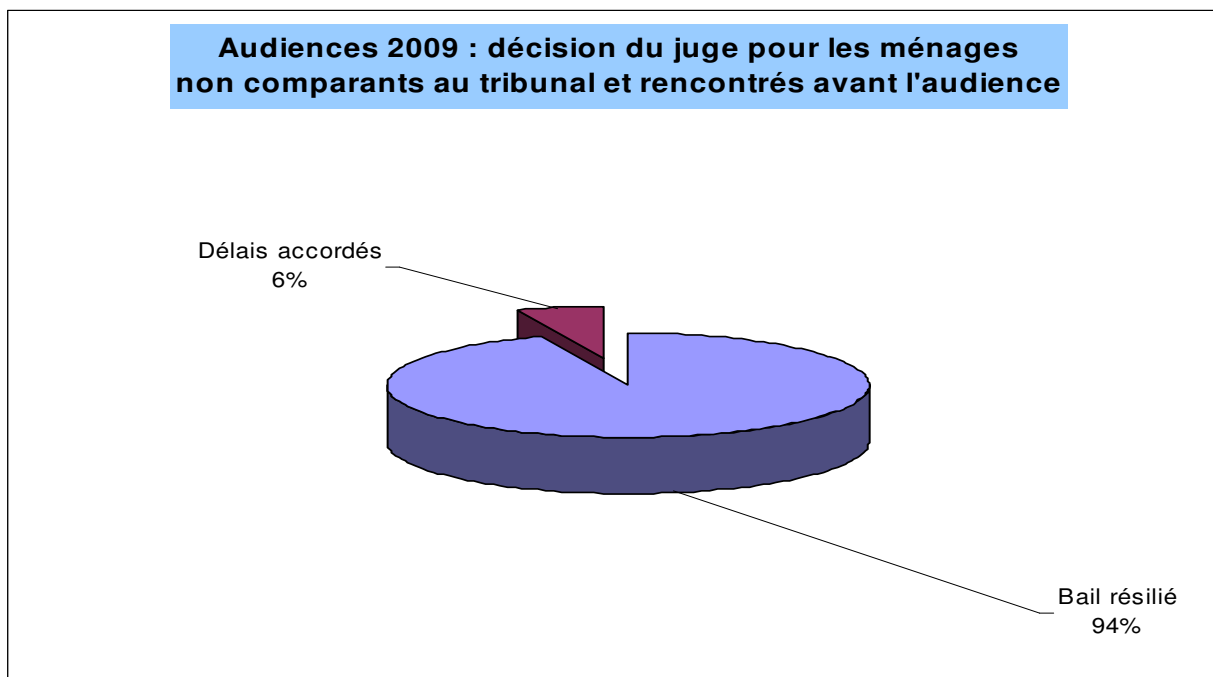
Cela montre tout l'intérêt pour les ménages d'être présents à l'audience.



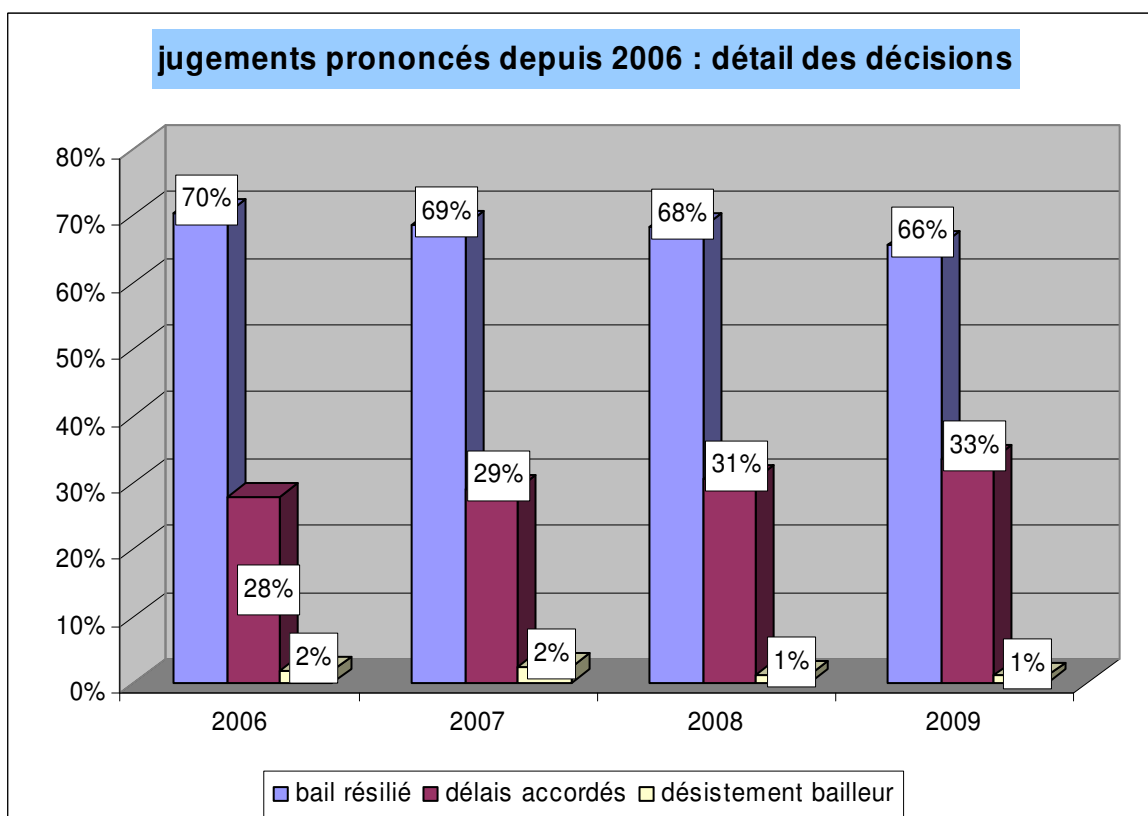
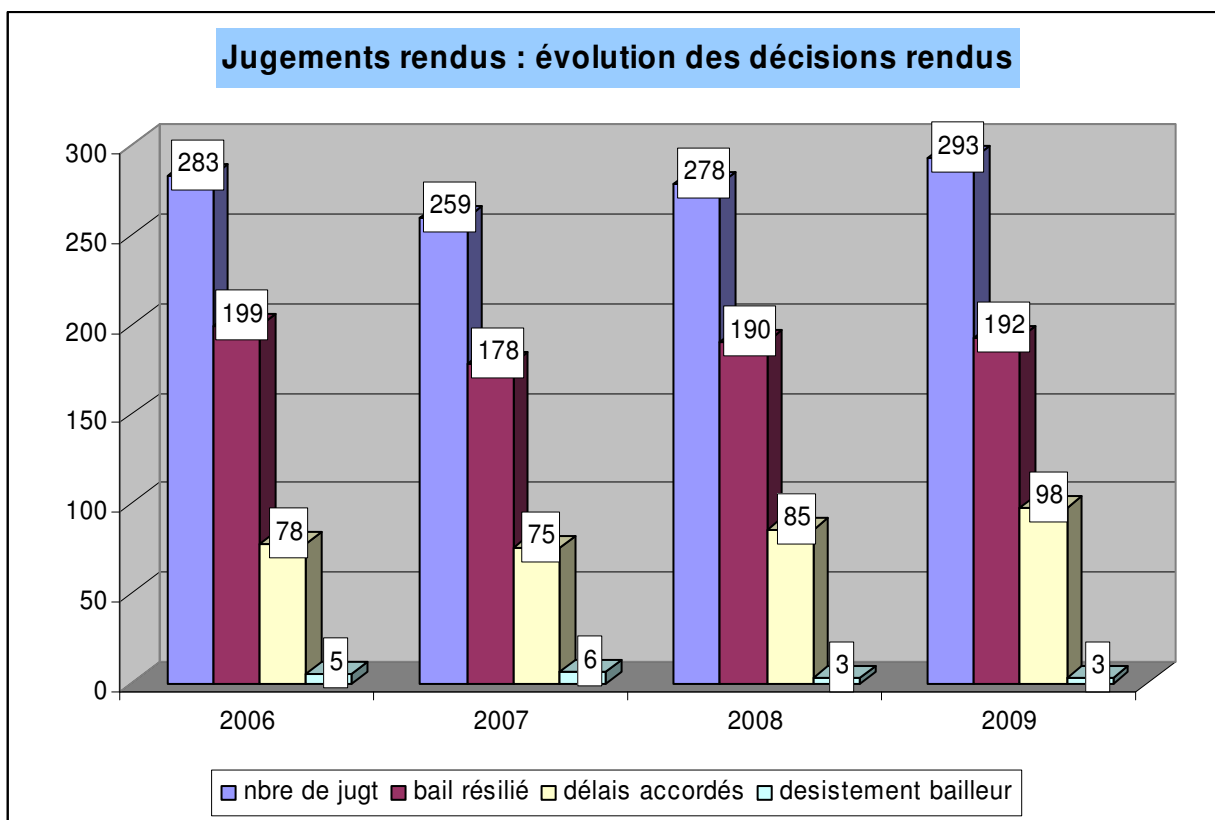
H. Un très fort pourcentage de résiliation de bail, pour les ménages non comparants à l'audience

S'agissant des ménages qui n'étaient pas comparants à l'audience, le juge a constaté pour 94% d'entre eux la résiliation du bail que les ménages aient été rencontrés ou non par le GIP.

On note toutefois que dans 6% des cas, le juge a accordé des délais aux ménages qui avaient été rencontrés avant l'audience.

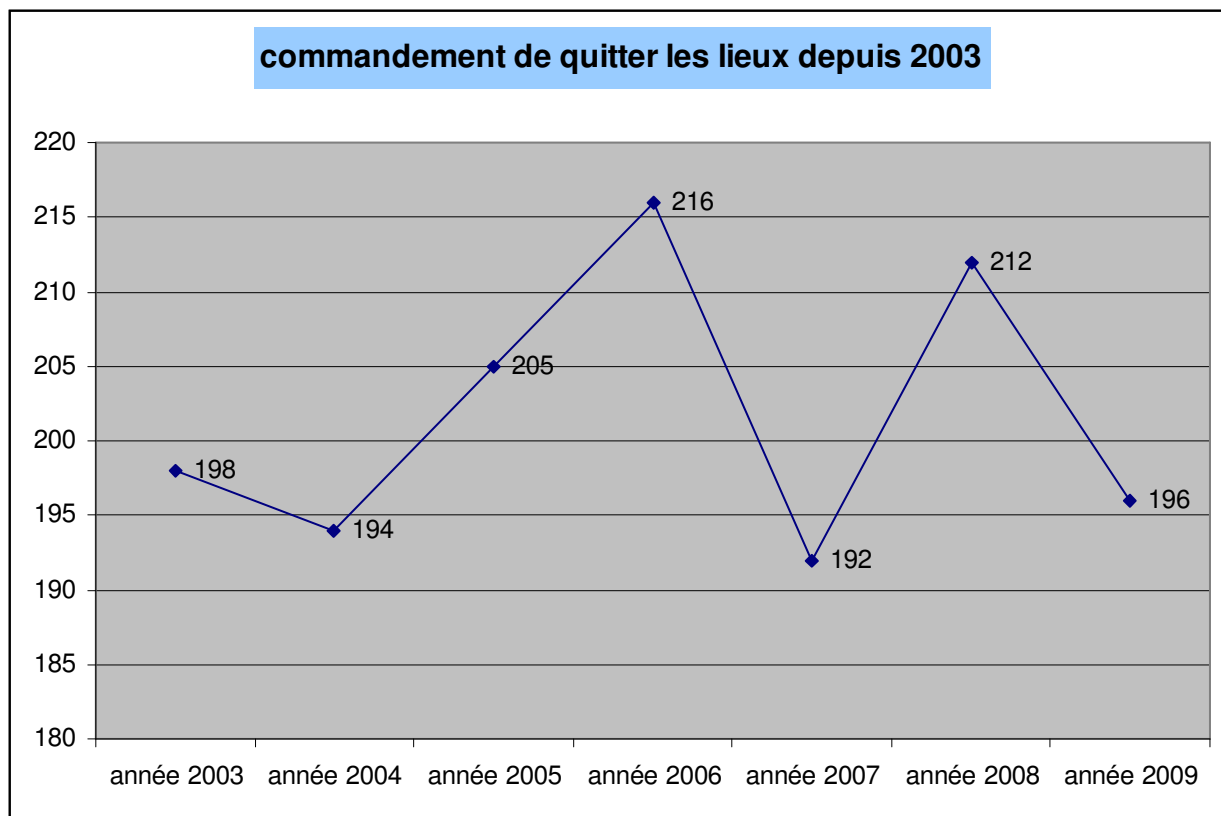


I. Le nombre de jugements rendus en 2009 augmente.... toutefois le pourcentage d'ordonnances constatant la résiliation du bail diminue et celui des délais accordés par le juge augmente.

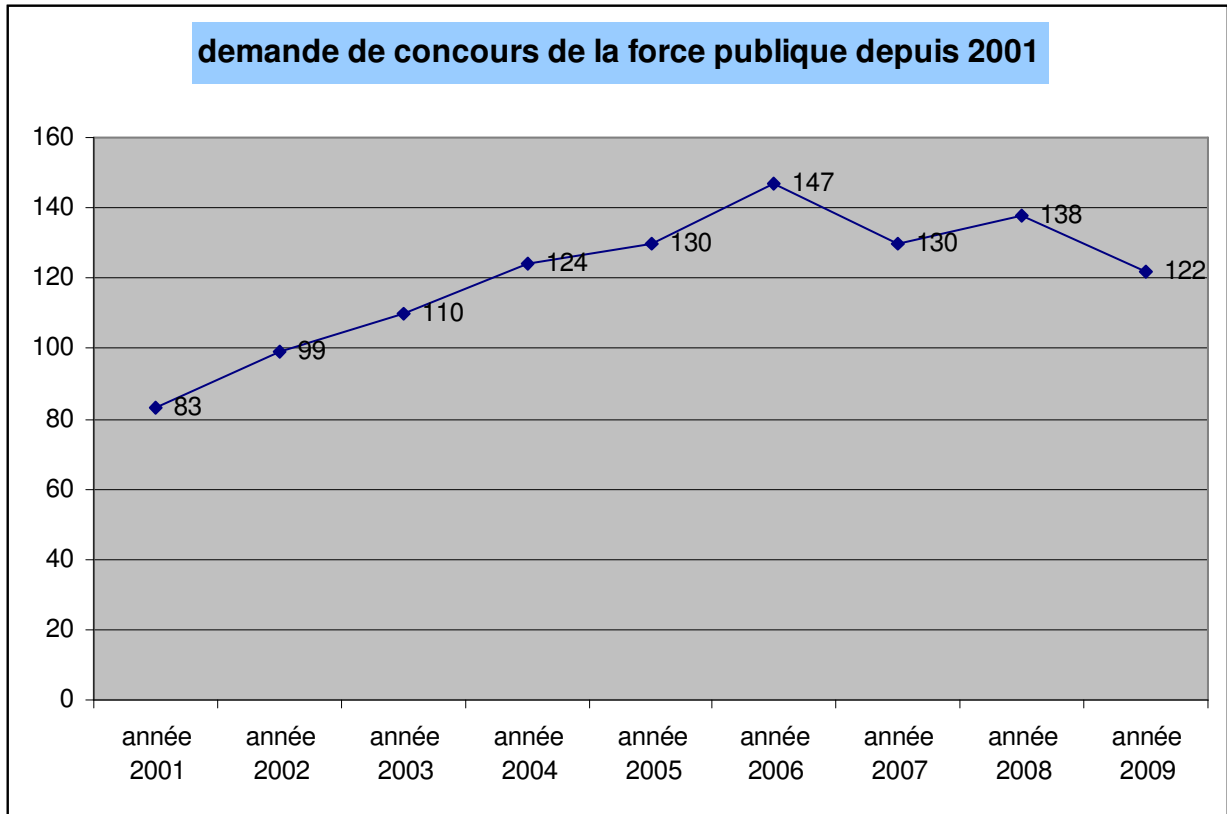


J. Les commandements de quitter les lieux baisse

Les demandes de commandements de quitter les lieux baissent de 7.5 %



K. Le nombre de demandes de concours de la force publique en baisse de 11.59%



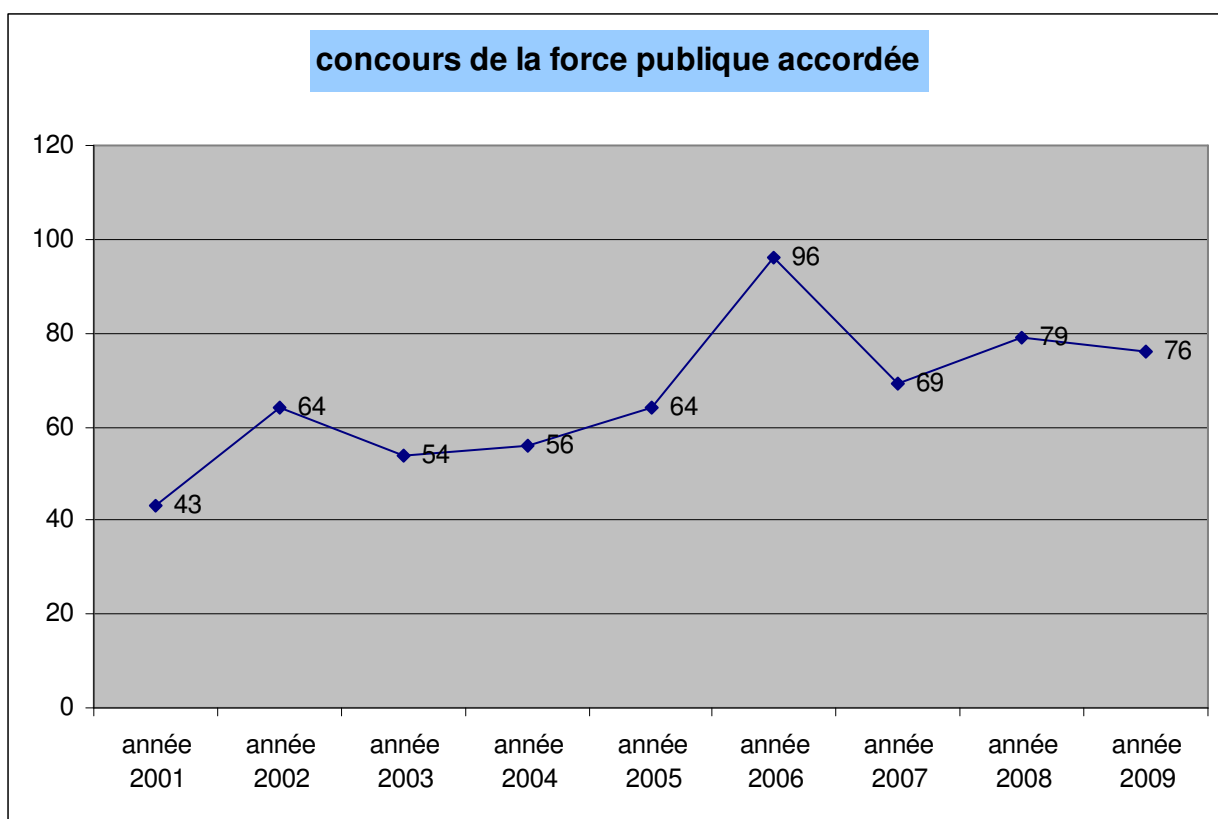
L. Les concours de force publique accordés en légère baisse

Il convient de préciser que l'octroi du concours de la force publique par le Préfet ou les sous-Préfets, s'effectue en Charente dans des conditions très organisées.

En effet, trois réunions partenariales sont organisées par le Préfet et les Sous-Préfets dans l'année (*février, juin et septembre*), au cours desquelles chaque situation est examinée individuellement.

Nous verrons plus loin qu'il s'agit parfois d'un « électrochoc » nécessaire qui permet de travailler ensuite avec le ménage.

Pour apprécier totalement ce chiffre, **il convient de le mettre en perspective avec le nombre d'expulsions réelles, qui lui diminue.**



M. Que deviennent les locataires une fois le concours de la force publique accordé (76 en 2009) ?

Sur 76 situations pour lesquelles le concours de la force publique a été accordé en 2009, il convient de noter que 11 ménages ont pu être maintenus dans les lieux malgré le stade avancé de la procédure. **Cela représente 14.47% des ménages** contre 15.2% en 2008 et 8.7% en 2007.

Par ailleurs, **les expulsions effectives avec intervention de la force publique sont en baisse**, puisqu'il n'y a eu que **7 expulsions effectives**.

S'agissant des relogements, 20 ont été effectués dans le parc privé (*contre 14 en 2008, 10 en 2007, 33 en 2006*), et 4 dans le parc public (contre 3 en 2008 et 2 en 2007)

| | |
|----------------------------------------------|----|
| relogement parc privé | 20 |
| hébergé | 14 |
| parti sans laisser d'adresse | 14 |
| désistement bailleur/maintien dans les lieux | 11 |
| expulsion effective | 7 |
| relogement parc public | 4 |
| parti hors département | 3 |
| entrée CHRS | 3 |

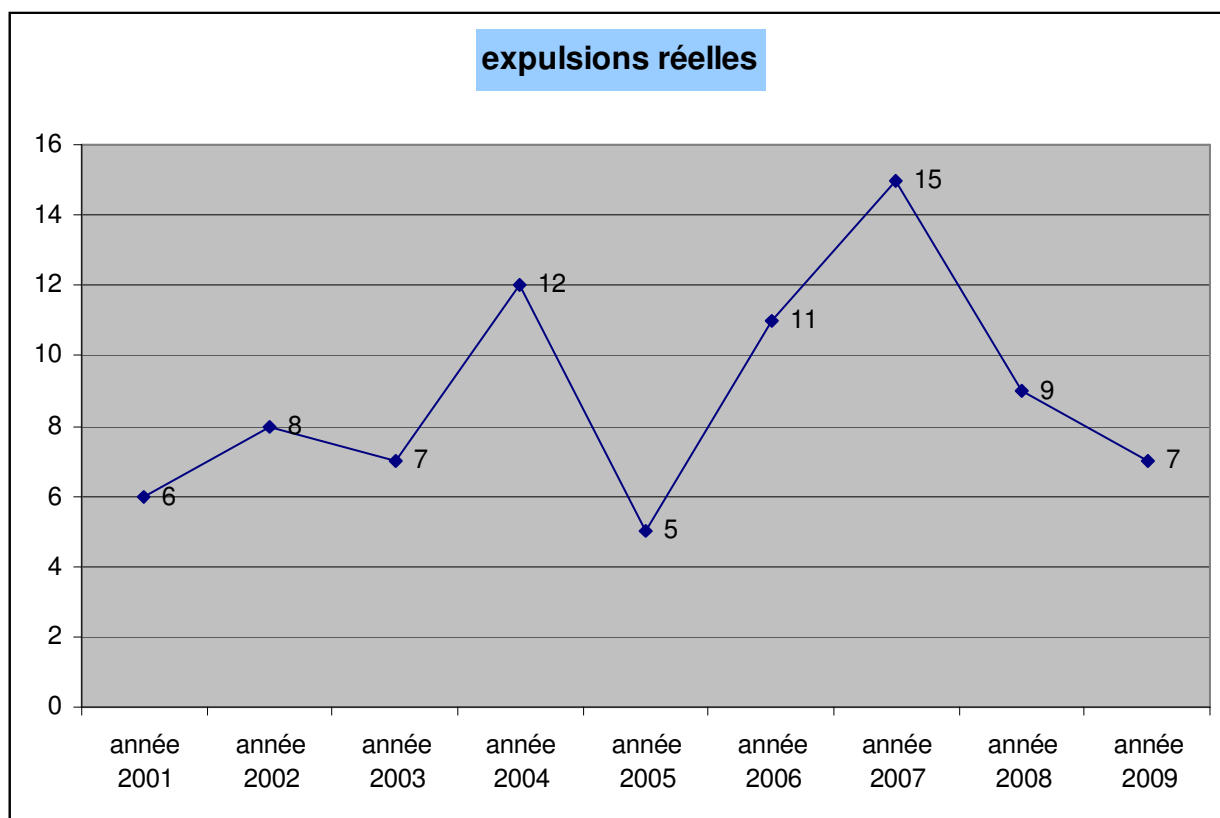
N. Les expulsions « réelles » en baisse malgré un nombre de concours de force publique accordé qui reste encore élevé.

On appelle « expulsions réelles » les situations pour lesquelles la force publique s'est déplacée alors que le ménage était encore dans les lieux.

Le suivi effectué par le GIP, en collaboration avec les travailleurs sociaux de terrain ainsi que les examens en cellule de recours et en Préfecture permettent d'arriver au **constat de la mauvaise foi** d'un certain nombre de locataires.

Cependant, il est important de préciser que dans les cas où l'expulsion est réelle, il est prévu pour chaque ménage un hébergement d'urgence en collaboration avec le 115.

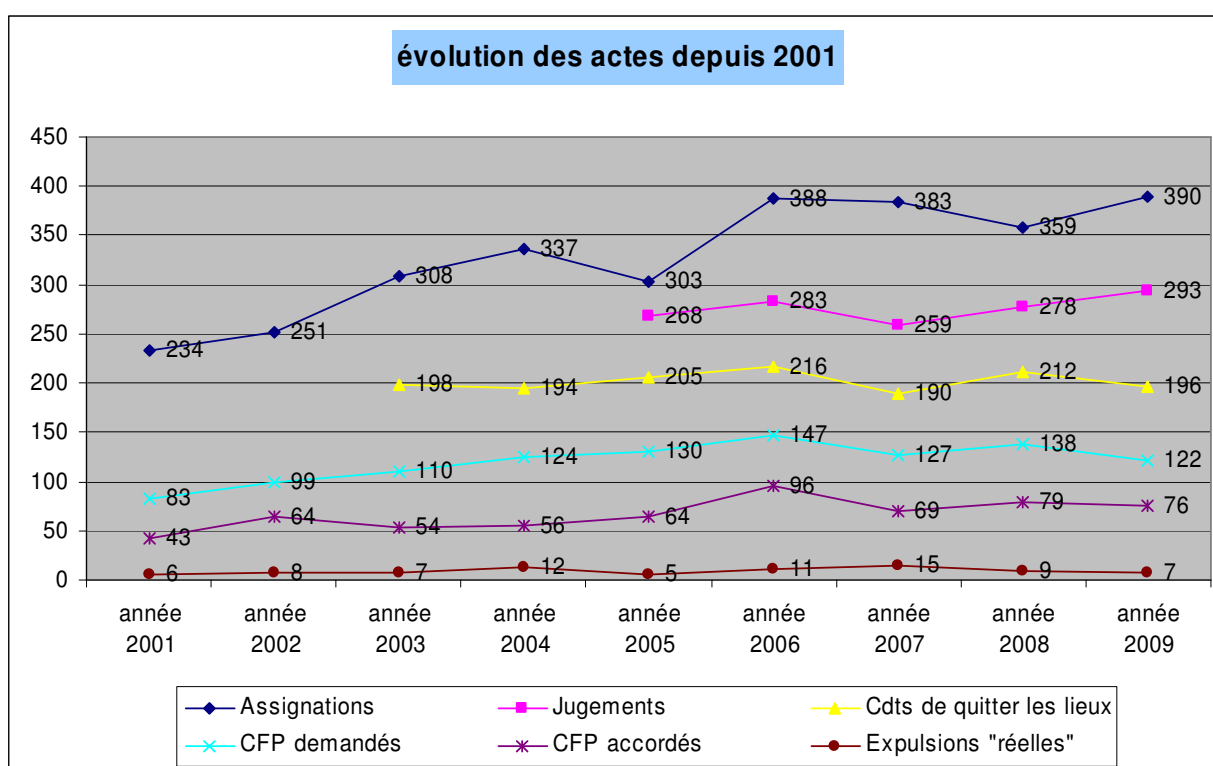
En Charente, les procédures en vigueur permettent d'affirmer qu'aucun ménage ne peut être expulsé sans solution d'hébergement ou de relogement.



O. Récapitulatif de l'évolution des différents actes de la procédure.

Les chiffres ci dessous montrent trois phénomènes.

- *Les assignations à nouveau en hausse*
- *Le nombre de jugements est en hausse*
- *Les commandements de quitter les lieux et les concours de la force publique accordés sont en baisse*
- *Les expulsions réelles diminuent à nouveau*



% d'évolution 200/2009

| | |
|---------------------------|--------|
| Assignations | 8,6% |
| Jugements | 5,1% |
| Cdts de quitter les lieux | -7,5% |
| CFP demandés | -11,6% |
| CFP accordés | -3,8% |
| Expulsions "réelles" | -22,2% |

P. Le profil des 7 ménages expulsés par la force publique en 2009.

La composition familiale.

- Isolé(e) : 3
- Couple avec enfant : 2
- Monoparentale : 2

Les types de revenus :

- RSA : 4
- AAH : 1
- Salarié(e) : 2

Contrairement à 2008 où une forte proportion de ménages était salariée dont 4 bénéficiant d'un CDI, en 2009, 71% des personnes étaient bénéficiaires de minimas sociaux

Que sont ils devenus après l'expulsion ?

- Relogement dans le parc privé : 4
- Hébergé(e) : 2
- Parti(e) sans laisser d'adresse : 1

II. 345 dossiers clôturés en 2009

Des solutions diversifiées.

Une des satisfactions du GIP réside dans le fait que le travail effectué tant en prévention que sur un plan plus curatif, en collaboration avec l'ensemble des intervenants, a permis de résoudre 345 situations en 2009.

Il convient ici de souligner tout particulièrement l'apport important, en matière de prévention, de la CAF dans le cadre du suivi des locataires en impayés et de la MSA pour les bénéficiaires d'allocation logement, des bailleurs sociaux, de l'ADIL en matière de conseil et d'orientation, et de l'ensemble des travailleurs sociaux de terrain.

Remarquons que les ménages ayant fait l'objet de **solutions concrètes** sont au nombre de **220 soit 63.77 %** du total contre 55.7 % en 2008.

S'agissant des relogements effectifs, **le parc privé**, joue, **depuis 2006**, un rôle important (97 en 2009, 83 en 2008, en hausse de près de 5%)

Le parc HLM a également pris sa part dans cet effort à hauteur de **18 relogements contre 23 en 2008.**

| Motif de clôture des dossiers | nombre |
|----------------------------------------------|--------|
| relogement privé | 97 |
| désistement bailleur/maintien dans les lieux | 74 |
| Parti sans laisser d'adresse | 61 |
| hébergement | 46 |
| parti autre département | 19 |
| relogement parc public | 18 |
| autres | 11 |
| expulsion effective | 7 |
| relogement en sous-location | 5 |
| entrée C.H.R.S. | 3 |
| remise des clés | 2 |
| incarcéré | 1 |
| Procédure de rétablissement personnel | 1 |

dont 37 FSL Maintien

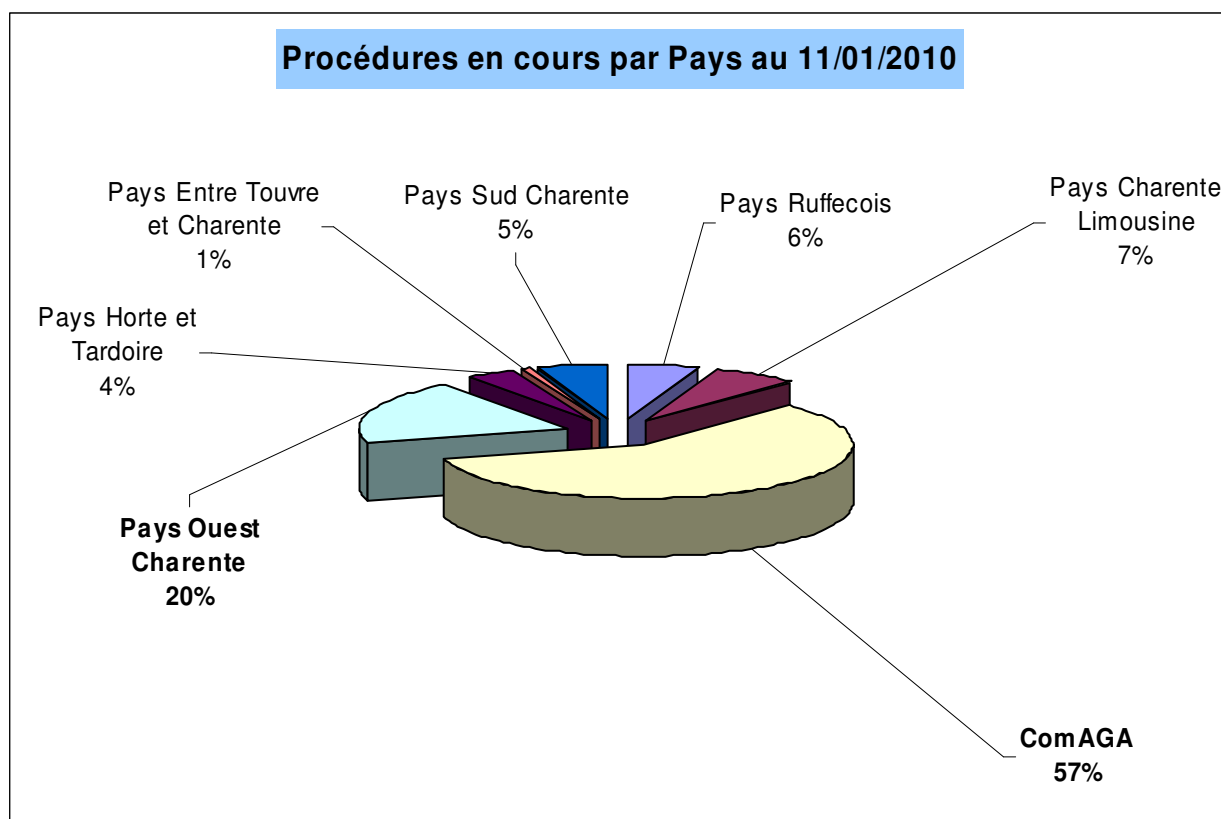
III. Les procédures en cours au 11/01/2010.

Il s'agit là d'examiner le nombre des procédures en cours en Charente au 01/01/2010, soit **531 situations**.

A. Par Pays.

La ComAGA et le Pays Ouest Charente représentent à eux seuls 77% des procédures d'expulsion en cours dans le département au 13/01/2010 (contre 82 % en 2008, 75% en 2007, 76% en 2006 et 78 % en 2005).

On constate cependant à l'inverse de 2008, une augmentation de 4% sur le Pays Ouest Charente, et une baisse de 9% sur la ComAGA.



B. Par Communauté de Commune.

Nouveau reflet de la prédominance **des deux agglomérations qui représentent 71.37% (70.65% en 2008, 68.45 % en 2007, 72.1% en 2006)** des procédures en cours avec une augmentation de 4,46 % sur la ComAGA et une augmentation de 19 % sur la CDC de Cognac.

| CDC | Procédures en cours | | | | |
|-------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | au 28/02/2006 | au 28/02/2007 | au 31/01/2008 | au 21/01/2009 | au 13/01/2010 |
| CDC Haute Charente | 13 | 17 | 23 | 26 | 29 |
| CDC 3B | 14 | 12 | 15 | 10 | 16 |
| CDC 3 Vallées | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 |
| CDC Bandiat Tardoire | 12 | 13 | 15 | 11 | 11 |
| CDC Blanzacais | 3 | 3 | 0 | 2 | 6 |
| CDC Boeme Charraud | 6 | 4 | 5 | 4 | 4 |
| CDC Braconne Charente | 3 | 7 | 2 | 3 | 2 |
| CDC Chalais | 4 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| CDC Charente Périgord | 3 | 8 | 6 | 6 | 7 |
| CDC Chateauneuf | 2 | 4 | 6 | 4 | 6 |
| CDC Cognac | 55 | 60 | 66 | 63 | 75 |
| CDC Confolentais | 2 | 2 | 6 | 6 | 7 |
| CDC Horte et Lavalette | 1 | 1 | 3 | 5 | 2 |
| CDC Jarnac | 15 | 10 | 10 | 15 | 16 |
| CDC La Boixe | 4 | 7 | 2 | 1 | 4 |
| CDC Grande Champagne | 1 | 1 | 5 | 4 | 4 |
| CDC Montmorélien | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| CDC Pays d'Aigre | 3 | 8 | 9 | 4 | 4 |
| CDC Pays d'Aubeterre | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| CDC Pays Manslois | 5 | 9 | 12 | 8 | 9 |
| CDC Rouillacais | 1 | 3 | 1 | 3 | 3 |
| CCD Ruffec | 12 | 22 | 18 | 16 | 8 |
| CDC Val de Tardoire | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| CDC Vallée de l'échelle | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| CDC Villefagnan | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| ComAGA | 258 | 318 | 279 | 291 | 304 |
| Sans appartenance | 3 | 6 | 12 | 12 | 8 |
| | 424 | 524 | 504 | 501 | 531 |

C. Sur la ComAGA.

303 procédures d'expulsion étaient en cours sur la ComAGA au 13/01/2010 (contre 291 au 21/01/2009 et 279 au 31/01/2008)

La ville d'Angoulême a vu le nombre de dossiers en cours légèrement diminuer en 2009.

Angoulême et Soyaux représentent 75.9 % des procédures de la COMAGA, dont 52.80 % pour Angoulême (56% en 2008). La ville de Soyaux connaît une augmentation du nombre de situations en cours (23.10% en 2009 contre 20.61% en 2008)

| Villes | Procédures en cours au 31/01/2009 | Procédures en cours au 13/01/2010 |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Angoulême | 164 | 160 |
| Soyaux | 60 | 70 |
| La Couronne | 7 | 12 |
| Nersac | 11 | 12 |
| Gond Pontouvre | 12 | 10 |
| Ruelle | 7 | 9 |
| L'isle d'Espagnac | 10 | 8 |
| St Michel | 6 | 8 |
| St Yriex sur Charente | 6 | 7 |
| Fléac | 3 | 3 |
| Puymoyen | 0 | 2 |
| Linars | 2 | 1 |
| Magnac sur Touvre | 3 | 1 |
| Touvre | 0 | 1 |

IV. Le profil des ménages assignés en 2009.

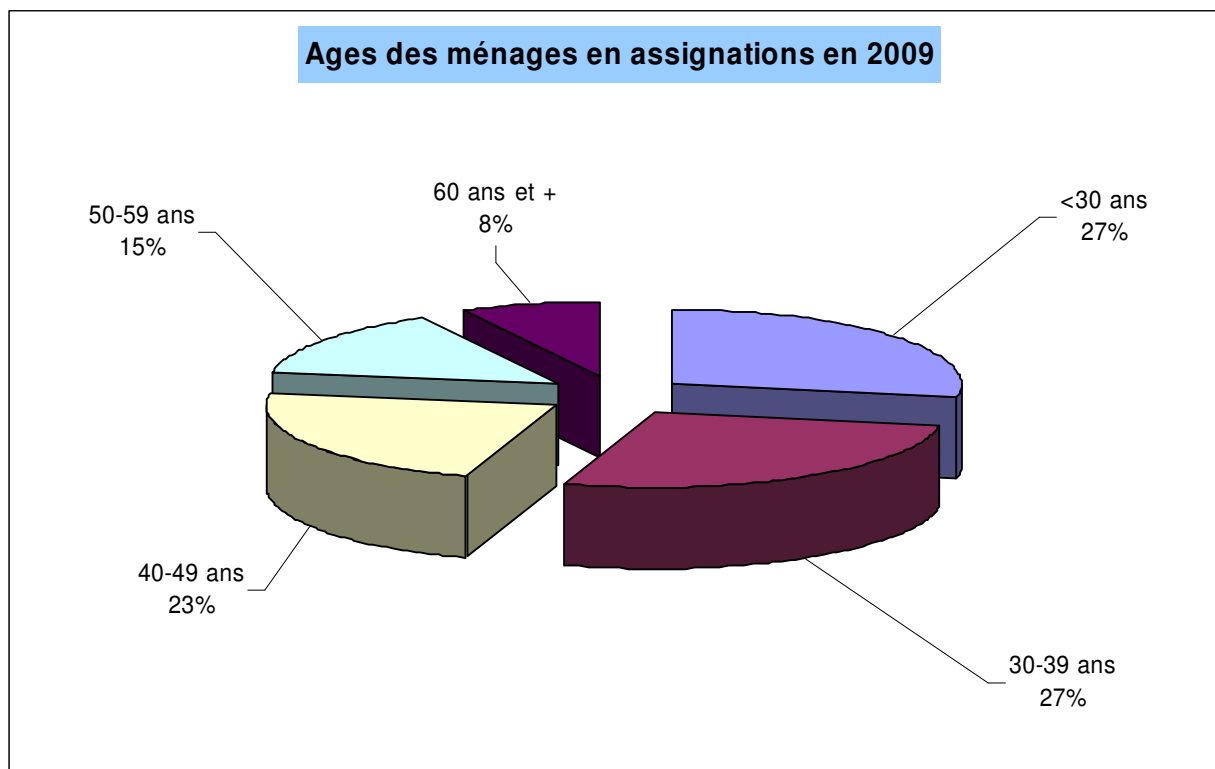
A. Par catégorie d'âge : Les moins de 30 ans et les 60 ans et +, de plus en plus touchés.

Il convient de noter que les plus jeunes (moins de 30 ans) sont ceux qui sont les plus touchés 27% (22% en 2008, 26 % en 2007, 30 % en 2006) et voient leur pourcentage augmenter (+5%) au regard de 2008

Toutes les catégories d'âges sont néanmoins touchées par les procédures d'expulsion avec une proportion forte pour la tranches 30-49 ans. Toutefois, il convient de noter une baisse significative pour cette tranche d'âge (-7% répartis tel que : -4% pour les 40/49 et -3% pour les 30/39).

Notons que la catégorie des plus de 50 ans, avec + 2% de procédures ne manque pas d'être inquiétante (23% contre 21% en 2008).

La catégorie des 60 ans et + a augmenté pour sa part de +4% par rapport à 2008.

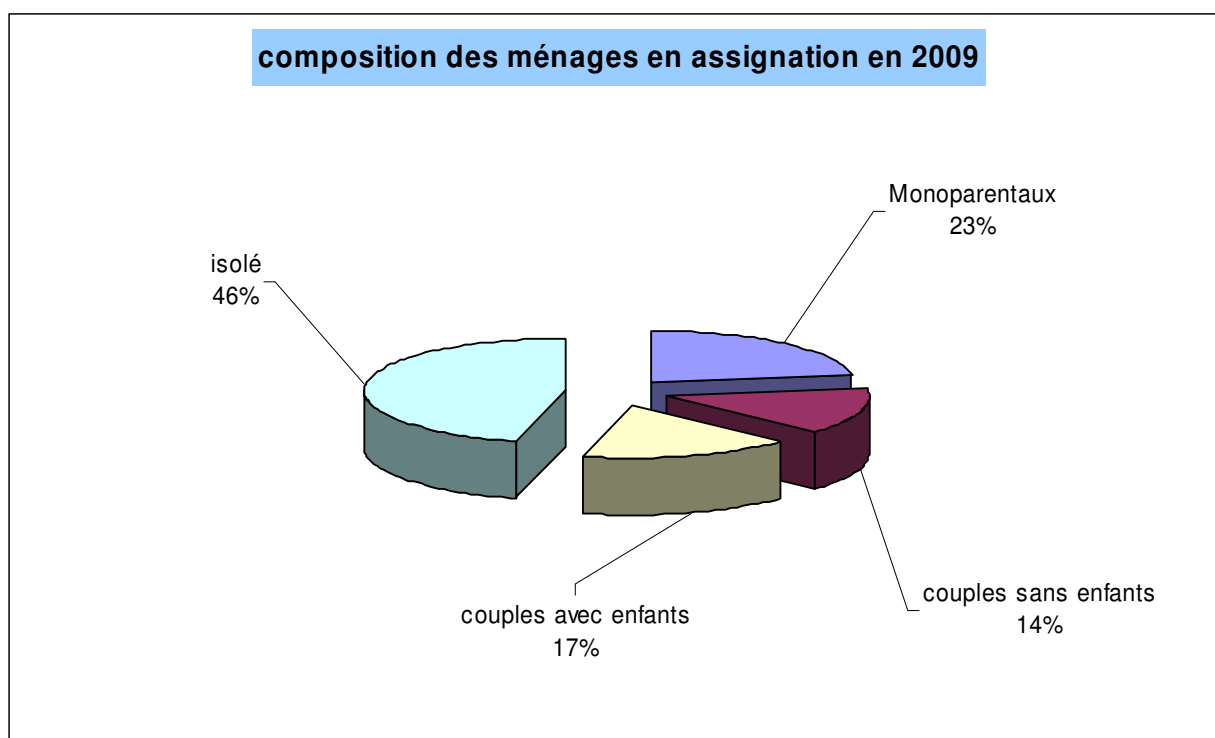


B. Par type de ménages : les couples sans enfants même s'ils restent minoritaires accusent la plus forte hausse.

La part des isolés est stable : 46% contre 47% en 2008, 45% en 2007.

La part des ménages qui ont des enfants diminue. Elle représente 40% (45% en 2008, 46% en 2007, 52% en 2006, 59 % en 2005). Le pourcentage de couples avec enfants diminue fortement (17% contre 22% en 2008).

La catégorie des couples sans enfant quant à elle augmente fortement 14% contre 8% en 2008 et 9% en 2007).



C. Par type de revenus : une précarité qui s'accroît

Le pourcentage du nombre de ménages en procédure d'expulsion malgré des revenus du travail diminue en 2009. En effet, 21% sont en CDI (25.8 % en 2008, 23% en 2007, 22% en 2006) et 5% de contrats plus précaires (14.3 % en 2008, 21% en 2007, 19 % en 2006).

En revanche, les ménages bénéficiaires de minimas sociaux sont en forte augmentation +4.6% (+ 7.4% pour les bénéficiaires du RSA (RMI + API) mais -2.8% pour ceux qui perçoivent l'AAH).

