

Charente Solidarités

Les expulsions locatives en Charente. BILAN 2010

Dernière mise à jour : 17/03/2011.

SOMMAIRE

Rappel du Contexte.....	3
I. Légère augmentation du nombre de procédures engagées	4
A. Légère augmentation du nombre de procédures d'expulsion engagées depuis cinq ans.....	4
B. Les procédures d'expulsion sont majoritairement engagées pour impayés.....	5
C. Nouvelle hausse des procédures engagées dans le parc public (+ 3.9%).....	6
D. Détail par bailleur.....	7
E. Comme en 2009, 49% de ménages rencontrés avant l'audience au Tribunal.....	8
F. Les ménages qui ont pu être rencontrés par le GIP avant l'audience sont, en grande majorité, comparants à l'audience au Tribunal.....	9
G. Les ménages comparants à l'audience obtiennent plus facilement des délais de paiement et ne voient pas leur bail résilié.....	10
H. Un très fort pourcentage de résiliation de bail, pour les ménages non comparants à l'audience.....	11
I. Le nombre de jugements rendus en 2010 augmente ... toutefois le pourcentage d'ordonnances constatant la résiliation du bail diminue de façon non négligeable.....	12
J. Les commandements de quitter les lieux à nouveau en augmentation.....	13
K. Le nombre de demandes de concours de force publique également en augmentation.....	14
L. Le nombre de concours de force publique accordés diminue.....	15
M. Que deviennent les locataires une fois le concours de la force publique accordé (70 en 2010) ?	16
N. Stabilité du nombre d'expulsions « réelles ».....	17
O. Récapitulatif de l'évolution des différents actes de la procédure.....	18
P. Le profil des 7 ménages expulsés par la force publique en 2010.....	19
II. 361 dossiers clôturés en 2010	20
III. Les procédures en cours au 31/12/2010.....	21
A. Par Pays.....	21
B. Par Communautés de Communes.....	22
C. Sur le Grand Angoulême.....	23
IV. Le profil des ménages assignés en 2010.....	24
A. Par catégorie d'âge : les 30/49 ans sont les plus touchés.....	24
B. Par type de ménages : les isolés accusent la plus forte hausse.....	25
C. Par type de revenus : une précarité qui s'accroît.....	26

Rappel du Contexte

Depuis 1998, et conformément à la **Charte Départementale pour l'amélioration de la prévention des expulsions qui 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, et le soutien de 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 :

- **assignations**
- **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.

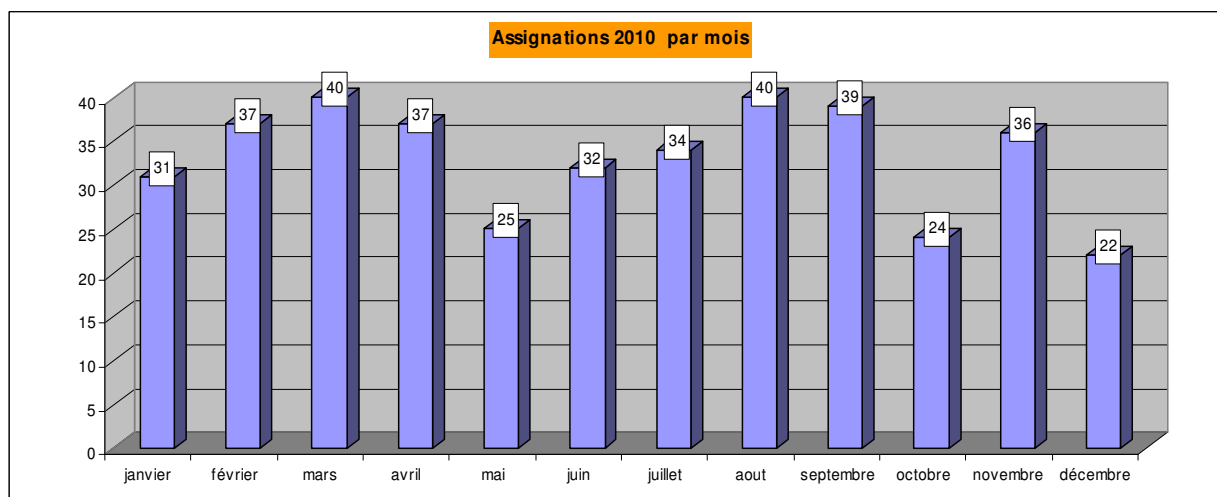
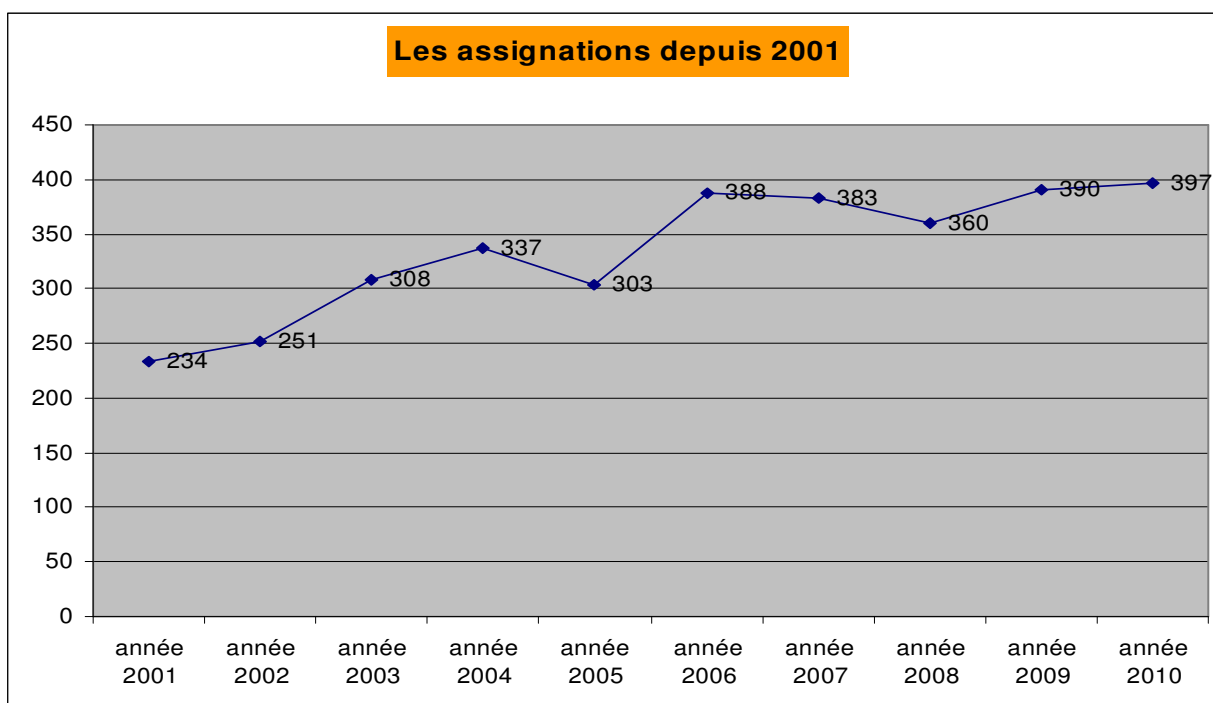
2010 aura également vu les travaux de mise en place de la **CCAPEX** (commission de coordination des actions de prévention des expulsions) qui devrait intervenir en 2011.

I. Légère augmentation du nombre de procédures engagées

A. Légère augmentation du nombre de procédures d'expulsion engagées depuis cinq ans.

Après la forte hausse de 2009, (+8.30%), on observe en 2010 une légère hausse du nombre de procédures engagées (+1.79%).

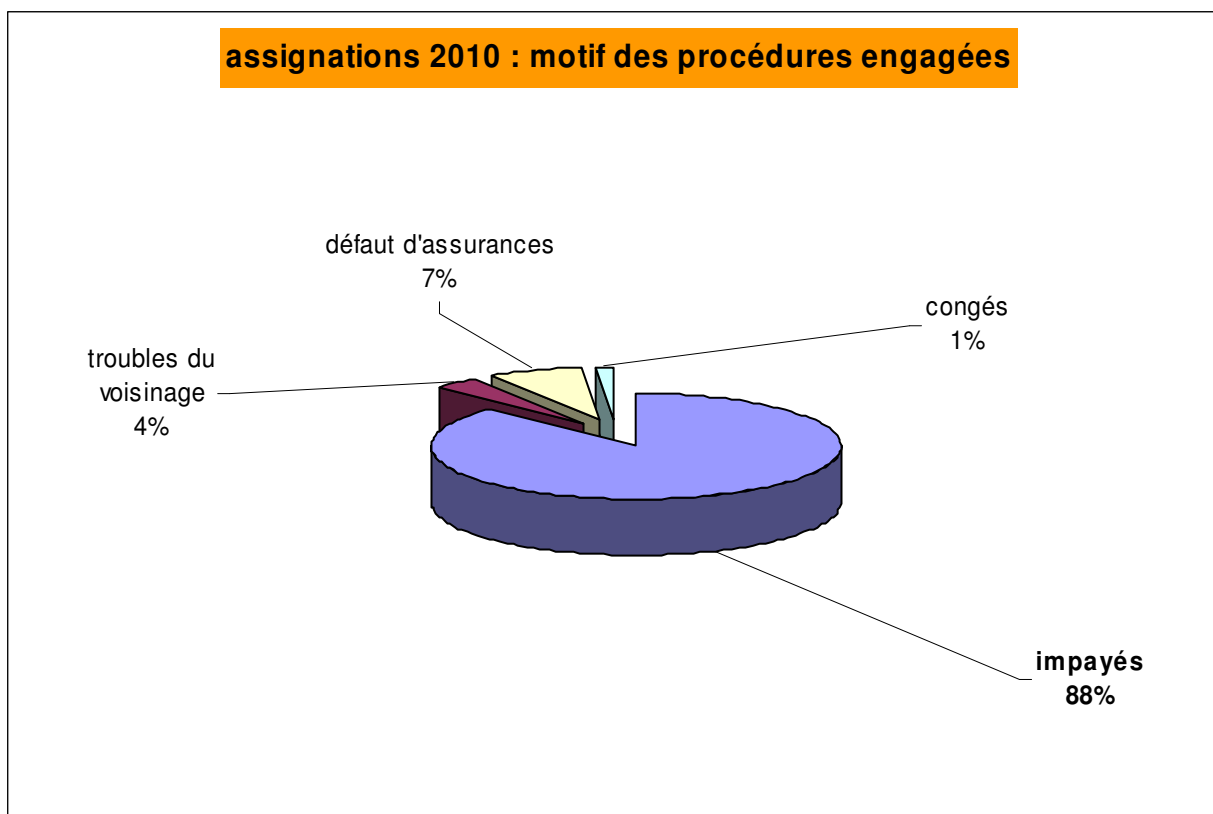
Sur les 397 nouvelles procédures engagées, 42 concernent des ménages qui ont déjà fait l'objet d'une ou voire plusieurs procédures d'expulsion antérieures, soit 10.8% contre 14.92% en 2009, 16.2% en 2008, 10.9% en 2007.



B. Les procédures d'expulsion sont majoritairement engagées pour impayés.

Même si elles restent majoritaires, les procédures pour impayés affichent une baisse de 5% en 2010.

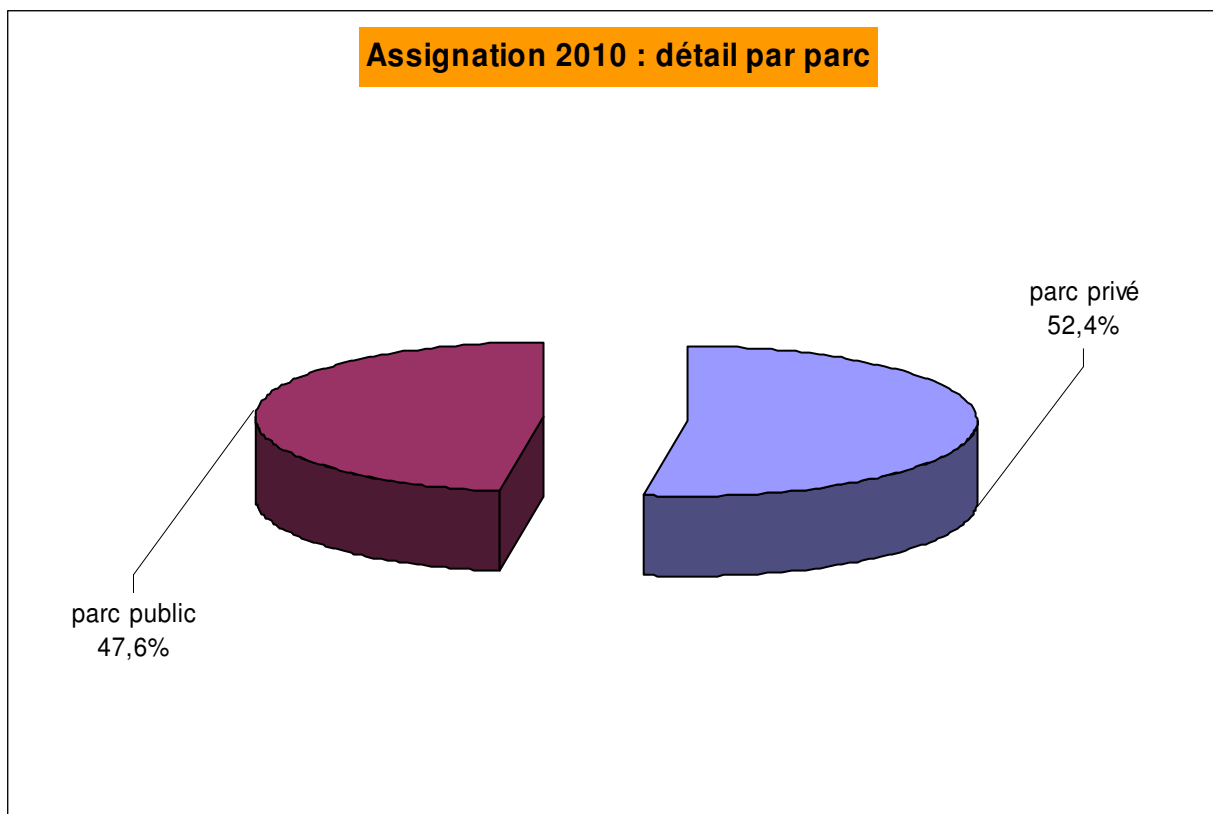
Les procédures pour troubles du voisinage et défaut d'assurance habitation augmentent respectivement de 3% et 2% par rapport à 2009.



C. Nouvelle hausse des procédures engagées dans le parc public (+ 3.9%)

Alors qu'en 2009, on avait pu constater une hausse significative des procédures engagées dans le parc privé et une baisse des procédures engagées dans le parc public, 2010 voit à nouveau la tendance s'inverser.

En effet, le nombre de procédures engagées dans le parc public augmente de 3.9 % par rapport à 2009, mais reste néanmoins légèrement minoritaire.



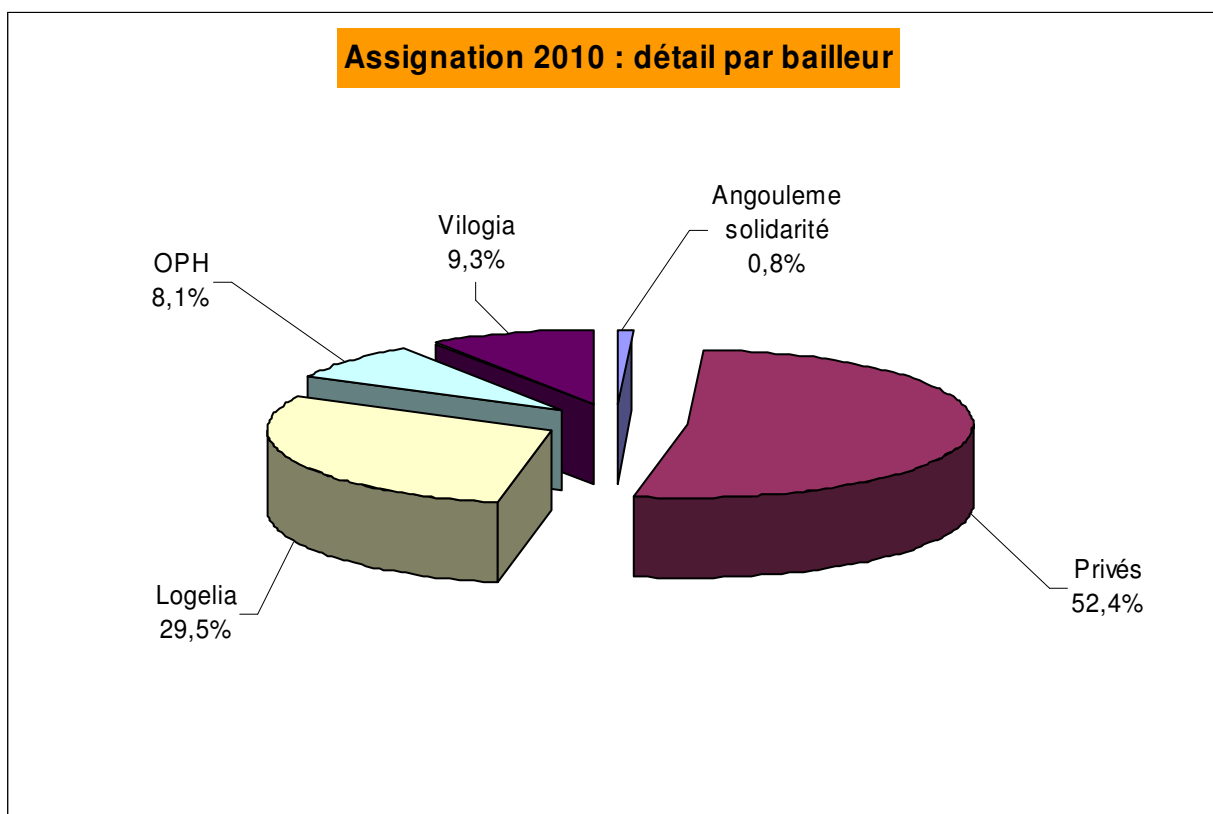
D. Détail par bailleur.

La répartition plus fine intégrant le détail par bailleur public montre que le nombre de procédures d'expulsions engagées est relativement proportionnel à la taille de leur parc locatif.

Il est à noter, toutefois, que cette hausse ne concerne pas l'ensemble des bailleurs du parc public

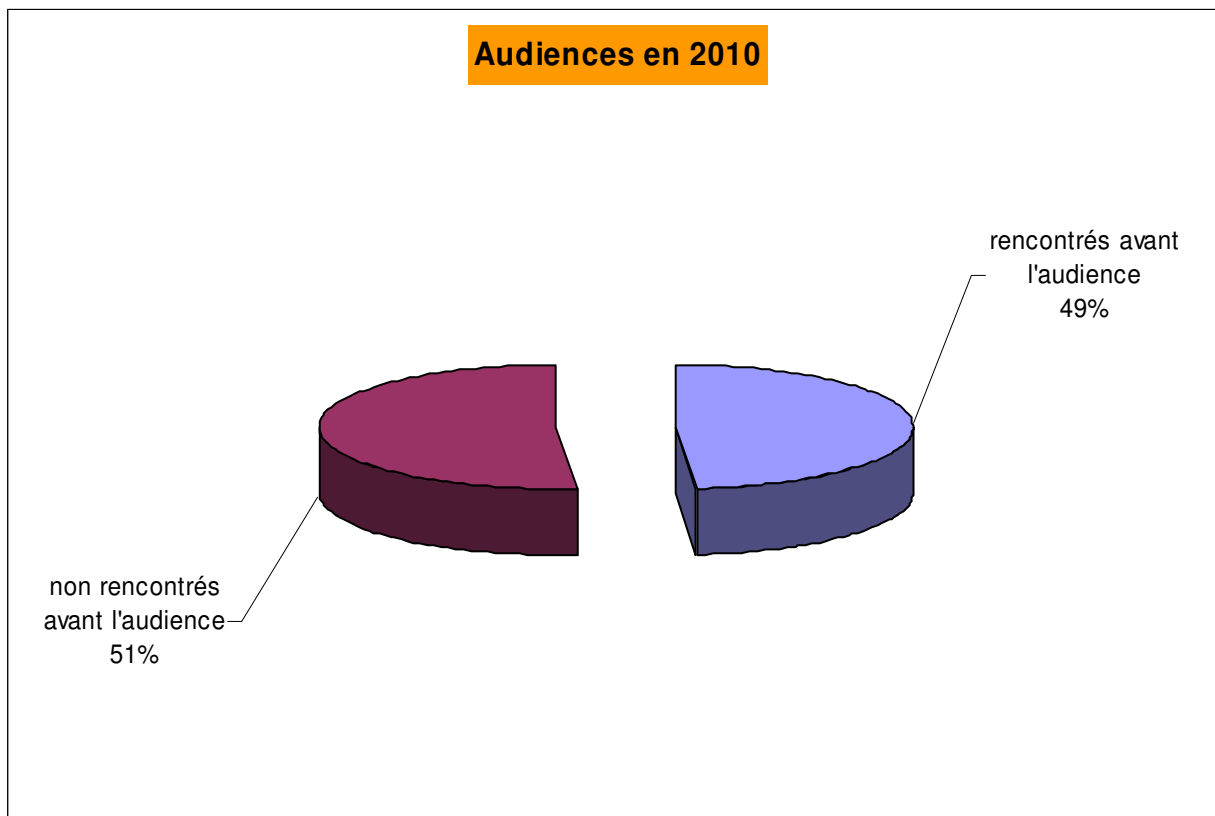
- + 0.8% pour la S.A. Le Foyer
- 0% pour Logélia Charente
- + 2.7% pour l'OPH de l'Angoumois

On constate également, qu'en 2010, Angoulême Solidarité a dû engager, dans le cadre de la sous-location, 3 procédures d'expulsions.



E. Tout comme en 2009, 49% de ménages rencontrés avant l'audience au Tribunal.

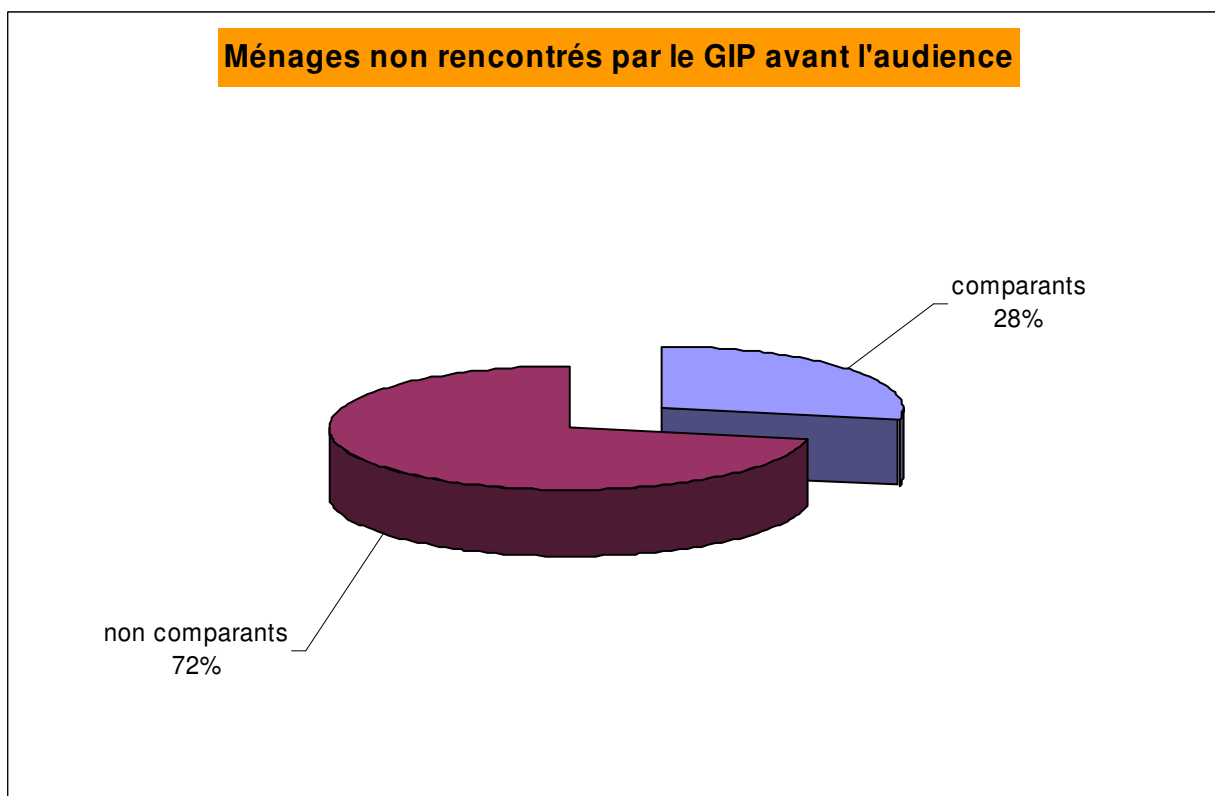
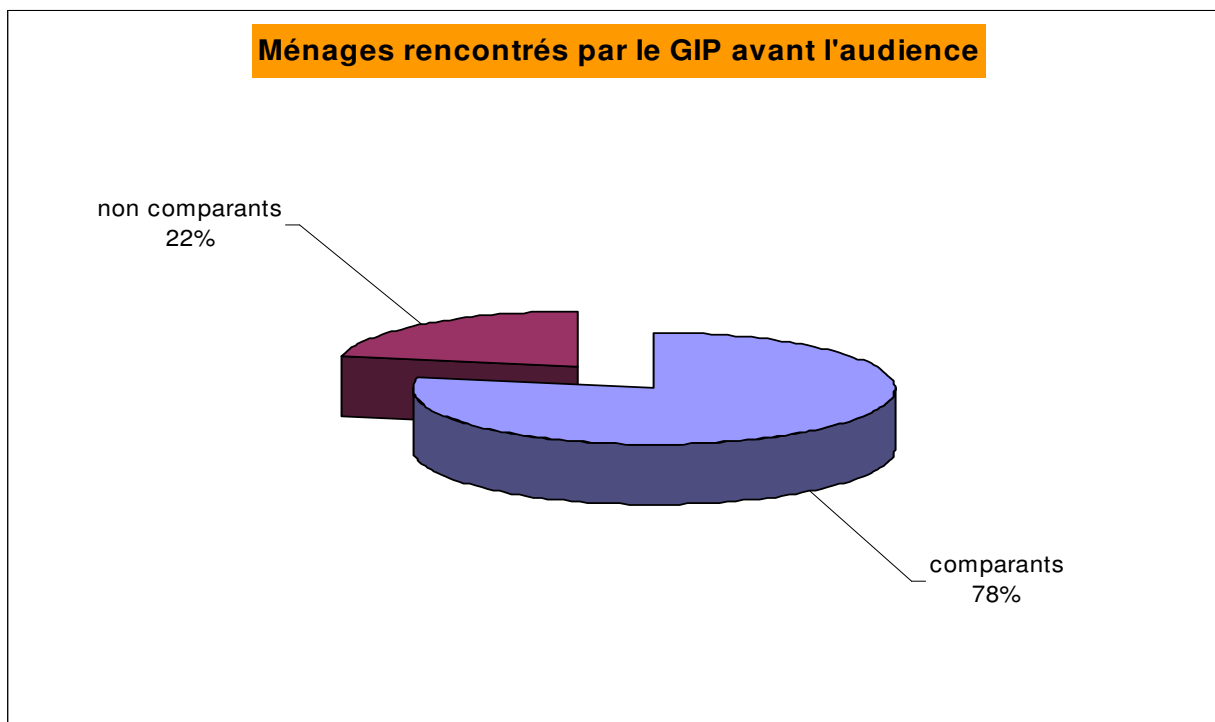
Il y a eu en 2010, **435 audiences** au tribunal contre 392 en 2009 (assignations de fin 2009 à fin 2010)



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

78% contre 76 % en 2009 et 78% en 2008 des ménages qui ont pu être rencontrés avant l'audience ont comparu au Tribunal pour expliquer leur situation au juge.

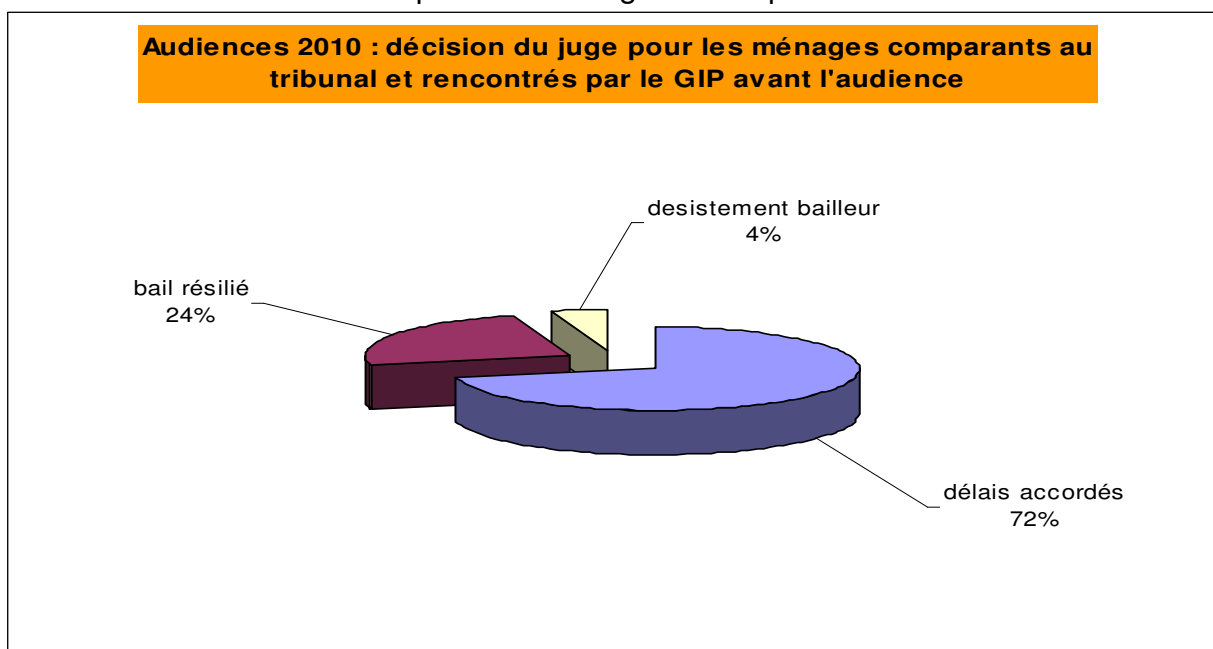
Toutefois, 28% contre 25% en 2009 et 16% en 2008 des ménages qui n'ont pas été rencontré avant l'audience ont comparu au Tribunal.



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

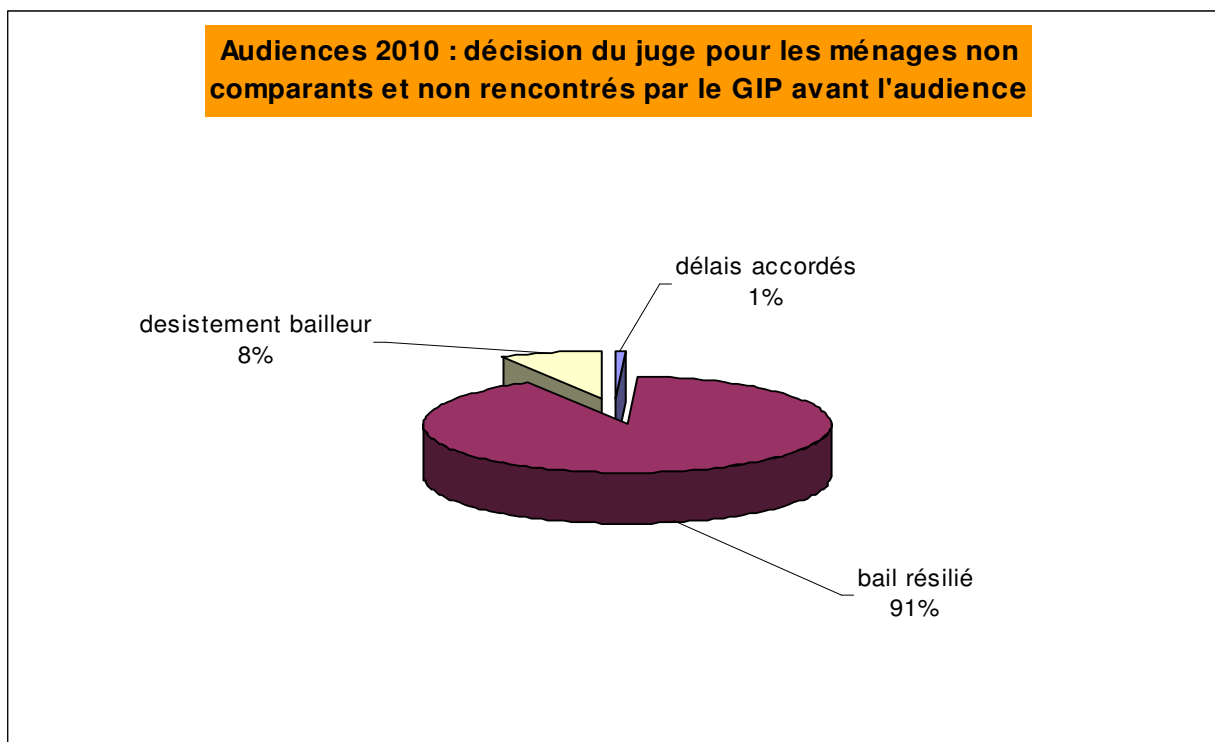
On constate que pour **72%** (contre 68% en 2009) des ménages comparants, **des délais ont été accordés par le juge**. Les ménages qui n'ont pas été rencontrés par le GIP, mais qui se sont malgré tout présentés au Tribunal le jour de l'audience, ont également pour 52 % d'entre eux pu obtenir de délais. On notera également que dans 10 % des situations, les bailleurs se sont désistés, des solutions ayant été trouvées en amont.

On voit ici tout l'intérêt pour les ménages d'être présents au Tribunal.

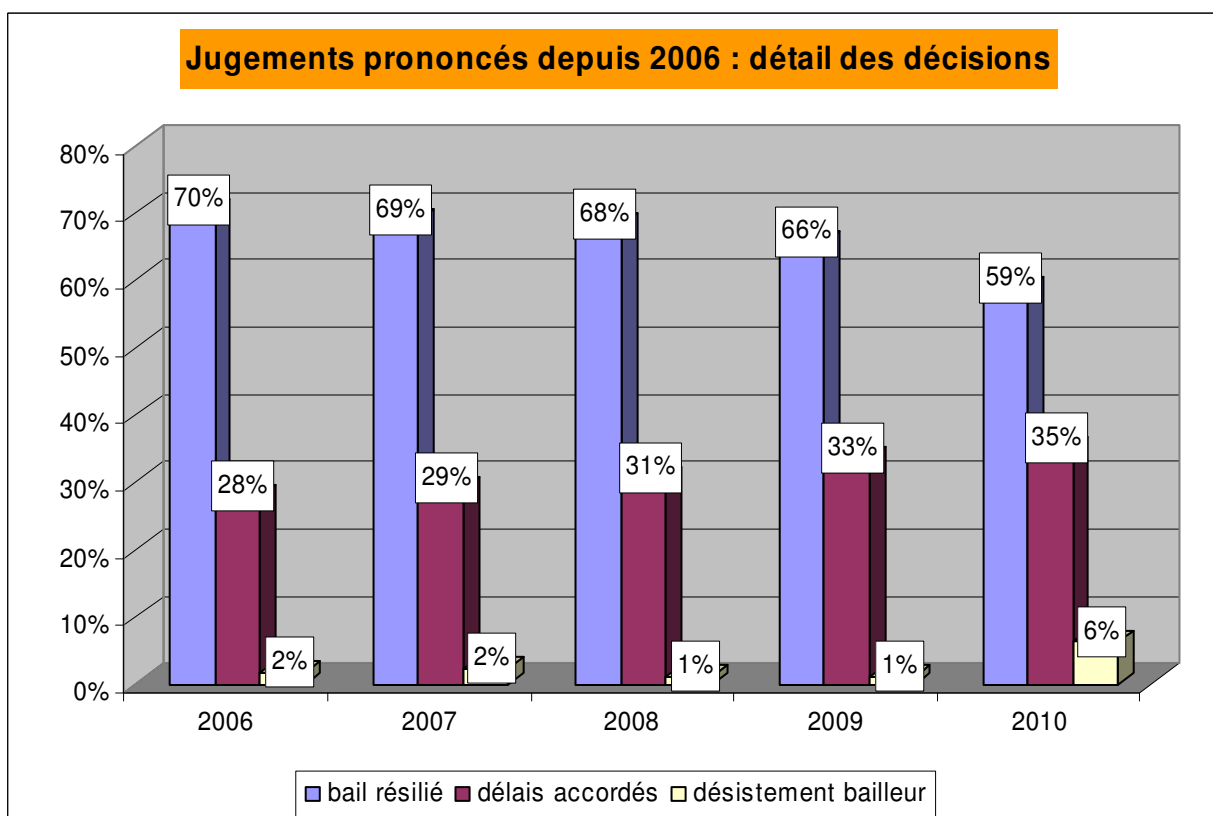
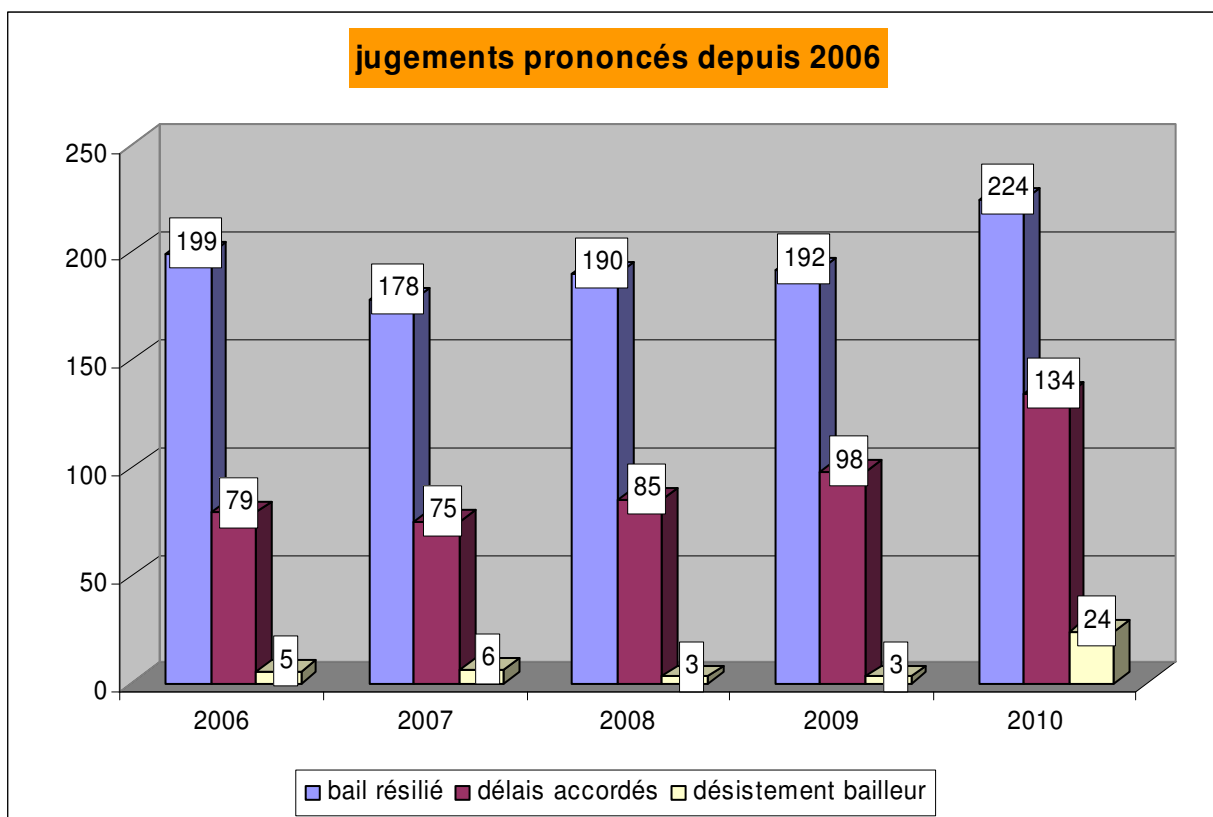


H. Un très fort pourcentage de résiliation de bail, pour les ménages non comparants à l'audience.

S'agissant des ménages qui n'étaient pas comparants à l'audience, le juge a constaté la résiliation du bail pour près de 90 % d'entre eux, que les ménages ait été rencontrés ou non par le GIP. On note toutefois que dans 3% des cas, le juge a accordé des délais aux ménages qui avaient été rencontrés avant l'audience contre 1% pour ceux qui n'avaient pas été rencontrés.



I. Le nombre de jugements rendus en 2010 augmente toutefois le pourcentage d'ordonnances constatant la résiliation du bail diminue de façon non négligeable.

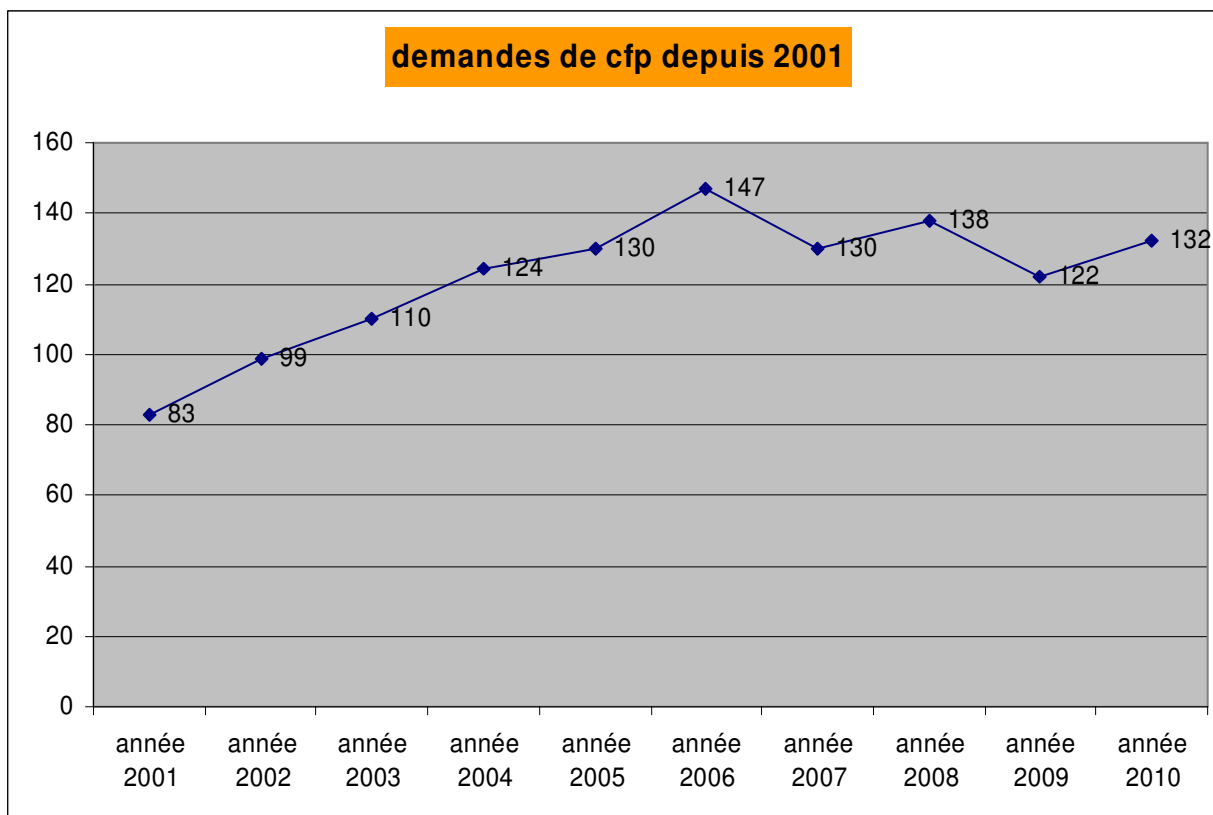


J. Les commandements de quitter les lieux à nouveau en augmentation

Le pourcentage de demandes de commandements de quitter les lieux augmentent en 2010 de 8.9 %



K. Le nombre de demandes de concours de force publique également à nouveau en augmentation

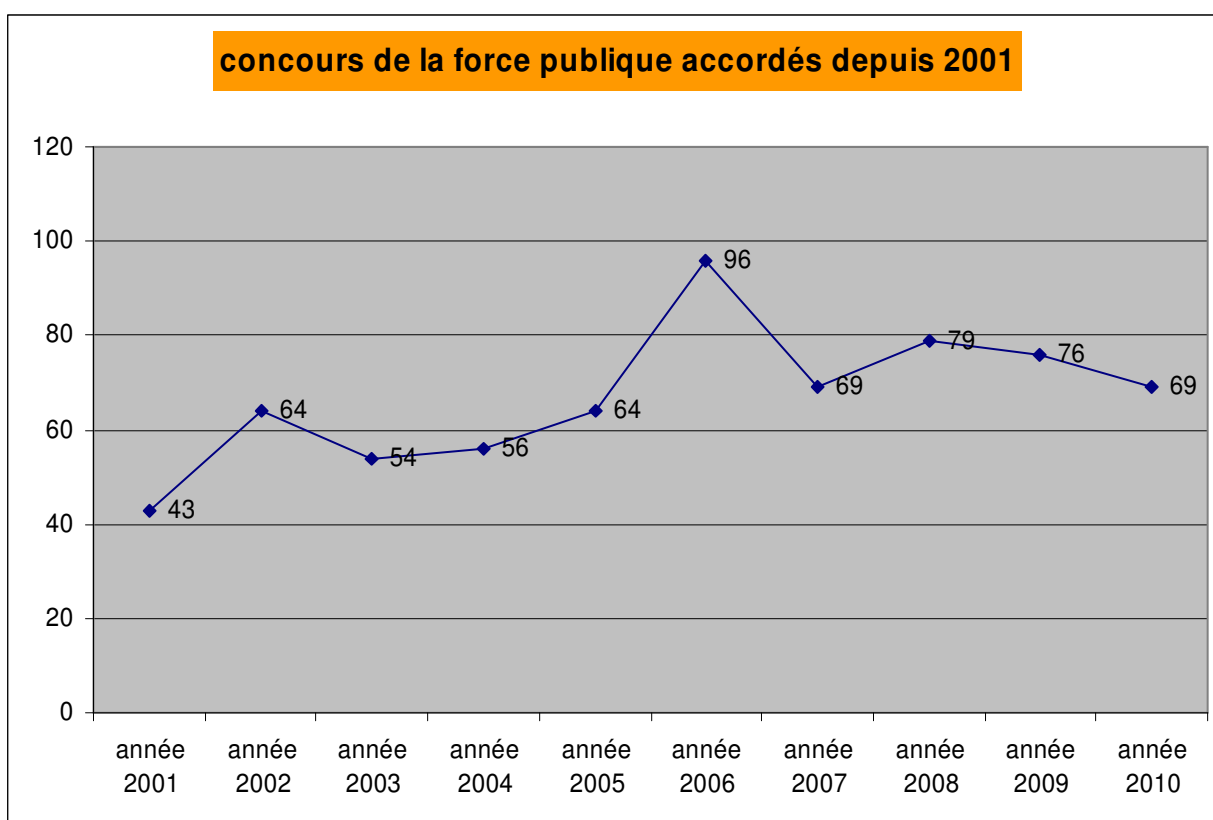


L. Un nombre de concours de force publique accordé qui diminue.

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.



M. Que deviennent les locataires une fois le concours de la force publique accordé (69 en 2010, 76 en 2009) ?

Sur 69 situations pour lesquelles le concours de la force publique a été accordé en 2010, il convient de noter que 7 ménages ont pu être maintenus dans les lieux malgré le stade avancé de la procédure. Cela représente 10.14% des ménages contre 14.47% en 2009, 15.2% en 2008 et 8.7% en 2007.

S'agissant des relogements, 11 ont été effectués dans le parc privé (*contre 20 en 2009, 14 en 2008, 10 en 2007, 33 en 2006*), et seulement 1 dans le parc public (*contre 4 en 2009, 3 en 2008 et 2 en 2007*)

relogement parc privé	11
hébergé	17
parti sans laisser d'adresse	15
désistement bailleur/maintien dans les lieux	7
expulsion effective	7
relogement parc public	1
parti hors département	2
entrée CHRS/ dispositif sous location	8
Décédé	1

N. Stabilité du nombre d'expulsions « réelles »

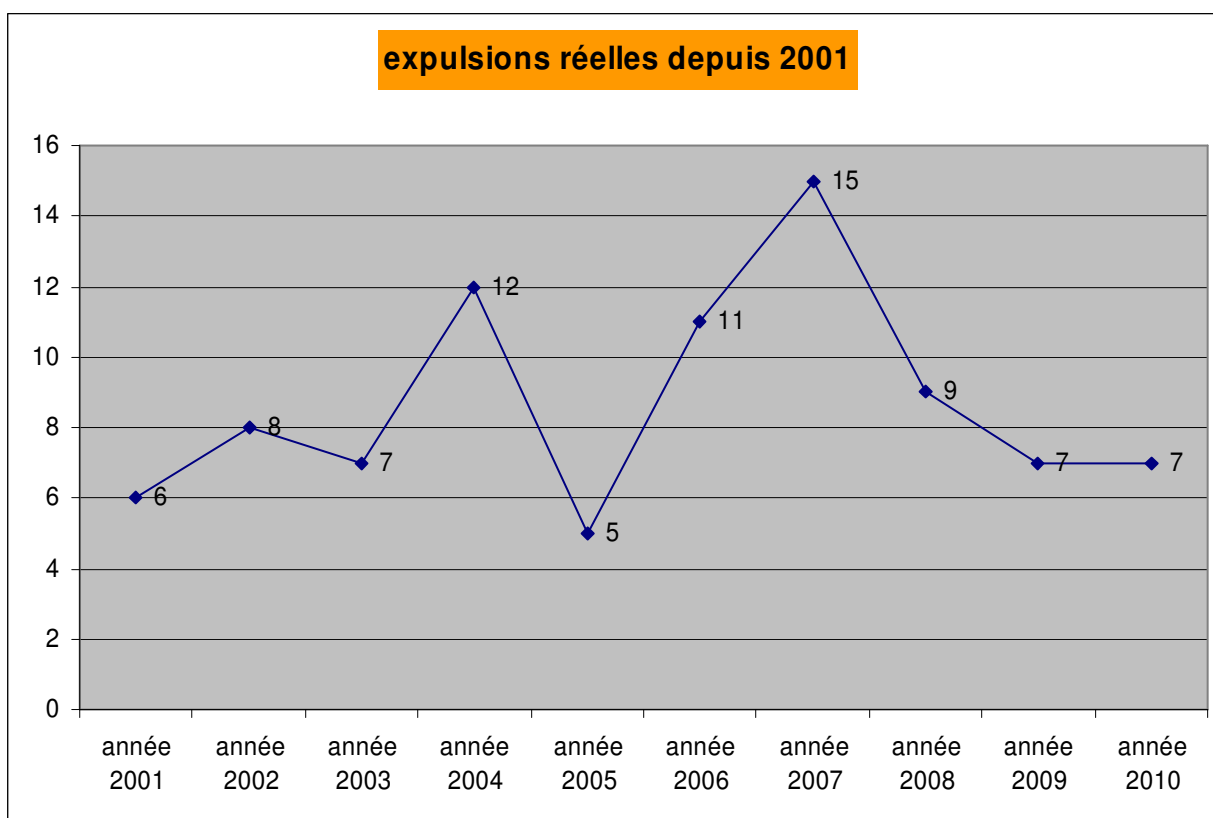
On appelle « expulsions réelles » les situations pour lesquelles la force publique s'est déplacée alors que le ménage était encore dans les lieux.

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.

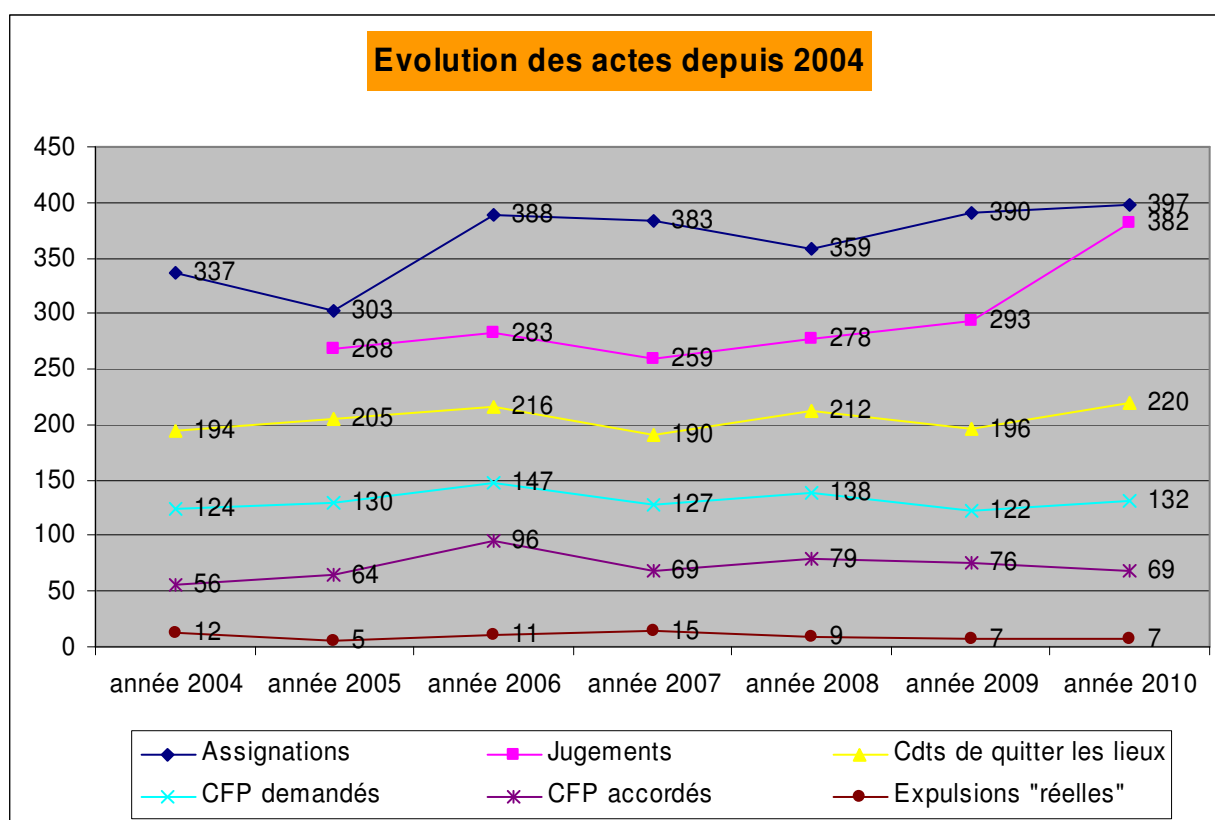
En Charente, les procédures en vigueur permettent d'affirmer qu'aucun ménage ne peut être expulsé sans solution d'hébergement ou de relogement.

2011 verra la mise en place de la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions), qui devrait permettre, pour les situations complexes, d'apporter de nouvelles solutions.



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

- Les assignations en légère hausse par rapport à 2009.
- Le nombre de jugements rendus est en hausse, mais baisse des résiliations de bail.
- Les commandements de quitter les lieux en hausse et les concours de la force publique accordés sont en baisse.
- Les expulsions réelles stables.



% d'évolution 2009/2010

Assignations	1,8%
Jugements	30,4%
Cdts de quitter les lieux	12,2%
CFP demandés	8,2%
CFP accordés	-9,2%
Expulsions "réelles"	0,0%

P. Le profil des 7 ménages expulsés par la force publique en 2010.

La composition familiale.

- Isolé(e) : 1
- Monoparentale : 5
- Couple avec enfants (majeurs) : 1

Les types de revenus :

- RSA : 5
- Salarié(e) : 2

Que sont ils devenus après l'expulsion ?

- Prise en charge CHRS : 3
- Hébergé(e) : 3
- Relogement parc privé : 1

II. 361 dossiers clôturés en 2010

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 361 situations en 2010.

Il convient ici de souligner tout particulièrement l'apport important, en matière de prévention, de la CAF 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 211 soit 58.44% du total contre 63.77 % en 2009 et 55.7 % en 2008.

S'agissant des relogements effectifs, **le parc privé**, joue toujours un rôle important (91 en 2010, 97 en 2009, 83 en 2008)

Le parc HLM joue un rôle plus important dans cet effort à hauteur de **29 relogements contre 18 en 2009** et 23 en 2008.

Motif de clôture des dossiers	nombre
relogement privé	91
désistement bailleur/maintien dans les lieux	69
Parti sans laisser d'adresse	60
hébergement	48
relogement parc public	29
parti autre département	18
relogement en sous-location	12
accession	2
autres	6
expulsion effective	7
entrée CHRS	8
remise des clés	3
incarcéré	2
décédé	6

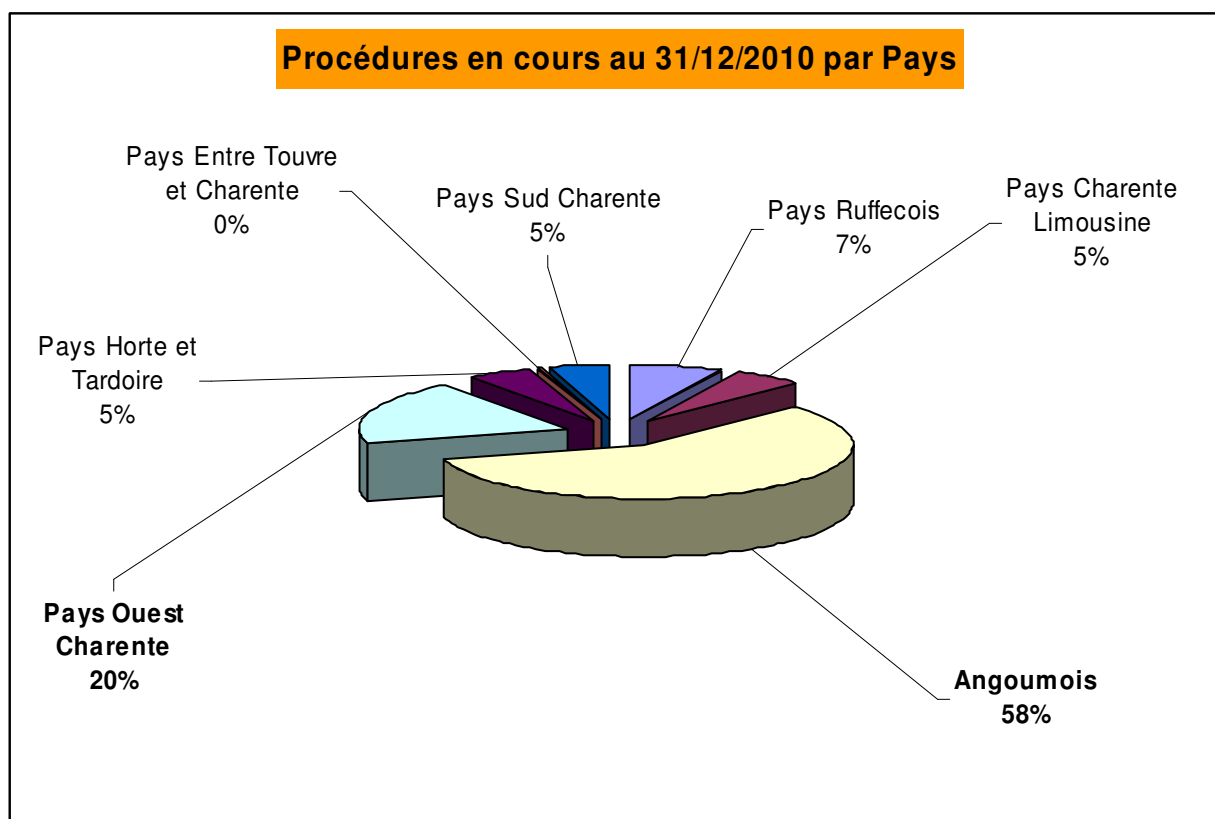
dont 26 FSL Maintien

III. Les procédures en cours au 31/12/2010.

Il s'agit là d'examiner le nombre des procédures en cours en Charente au 31/12/2010, soit **572 situations**.

A. Par Pays.

La ComAGA et le Pays Ouest Charente représentent à eux seuls 78% des procédures d'expulsion en cours dans le département au 13/01/2010 (contre 77% en 2009, 82 % en 2008, 75% en 2007, 76% en 2006 et 78 % en 2005).



B. Par Communautés de Communes.

Nouveau reflet de la prédominance **des deux agglomérations qui représentent 72.14% (71.37% en 2009, 70.65% en 2008, 68.45 % en 2007, 72.1% en 2006)** des procédures en cours avec une augmentation constante depuis 2007 sur la CDC de Cognac.

Notons également l'augmentation du nombre de procédures sur les CDC de Boême Charraud et de Ruffec.

CDC	au 28/02/2007	au 31/01/2008	au 21/01/2009	au 11/01/2010	au 01/02/2011
CDC Haute Charente	17	23	26	29	27
CDC 3B	12	15	10	16	11
CDC 3 Vallées	2	1	0	1	2
CDC Bandiat Tardoire	13	15	11	11	14
CDC Blanzacais	3	0	2	6	5
CDC Boeme Charraud	4	5	4	4	9
CDC Braconne Charente	7	2	3	2	1
CDC Chalais	3	3	3	2	2
CDC Charente Périgord	8	6	6	7	8
CDC Chateauneuf	4	6	4	6	5
CDC Cognac	60	66	63	75	85
CDC Confolentais	2	6	6	7	3
CDC Horte et Lavalette	1	3	5	2	3
CDC Jarnac	10	10	15	16	13
CDC La Boixe	7	2	1	4	4
CDC Grande Champagne	1	5	4	4	4
CDC Montmorélien	2	2	1	1	2
CDC Pays d'Aigre	8	9	4	4	5
CDC Pays d'Aubeterre	0	0		1	1
CDC Pays Manslois	9	12	8	9	11
CDC Rouillacais	3	1	3	3	5
CCD Ruffec	22	18	16	8	16
CDC Val de Tardoire	0	0	1	1	1
CDC Vallée de l'échelle	2	1	0		2
CDC Villefagnan	0	2	2		1
Grand Angoulême	318	279	291	304	332
Sans appartenance	6	12	12	8	6
	524	504	501	531	578

C. Sur le Grand Angoulême.

332 procédures d'expulsion étaient en cours sur le Grand Angoulême au 1/02/2010 (contre 304 au 11/01/2010 , 291 au 21/01/2009 et 279 au 31/01/2008)

Angoulême et Soyaux représentent 73.2% des procédures du Grand Angoulême, dont 55.7% pour Angoulême (52.80 % en 2009, 56% en 2008). La ville de Soyaux connaît une baisse du nombre de situations en cours (17.46% en 2010 contre 23.10% en 2009 et 20.61% en 2008)

Villes	Procédures en cours au 31/01/2009	Procédures en cours au 13/01/2010	Procédures en cours au 31/12/2010
Angoulême	164	160	185
Soyaux	60	70	58
La Couronne	7	12	19
Nersac	11	12	8
Gond Pontouvre	12	10	9
Ruelle	7	9	11
L'isle d'Espagnac	10	8	10
St Michel	6	8	10
St Yriex sur Charente	6	7	10
Fléac	3	3	4
Puymoyen	0	2	2
Linars	2	1	1
Magnac sur Touvre	3	1	1

IV. Le profil des ménages assignés en 2010

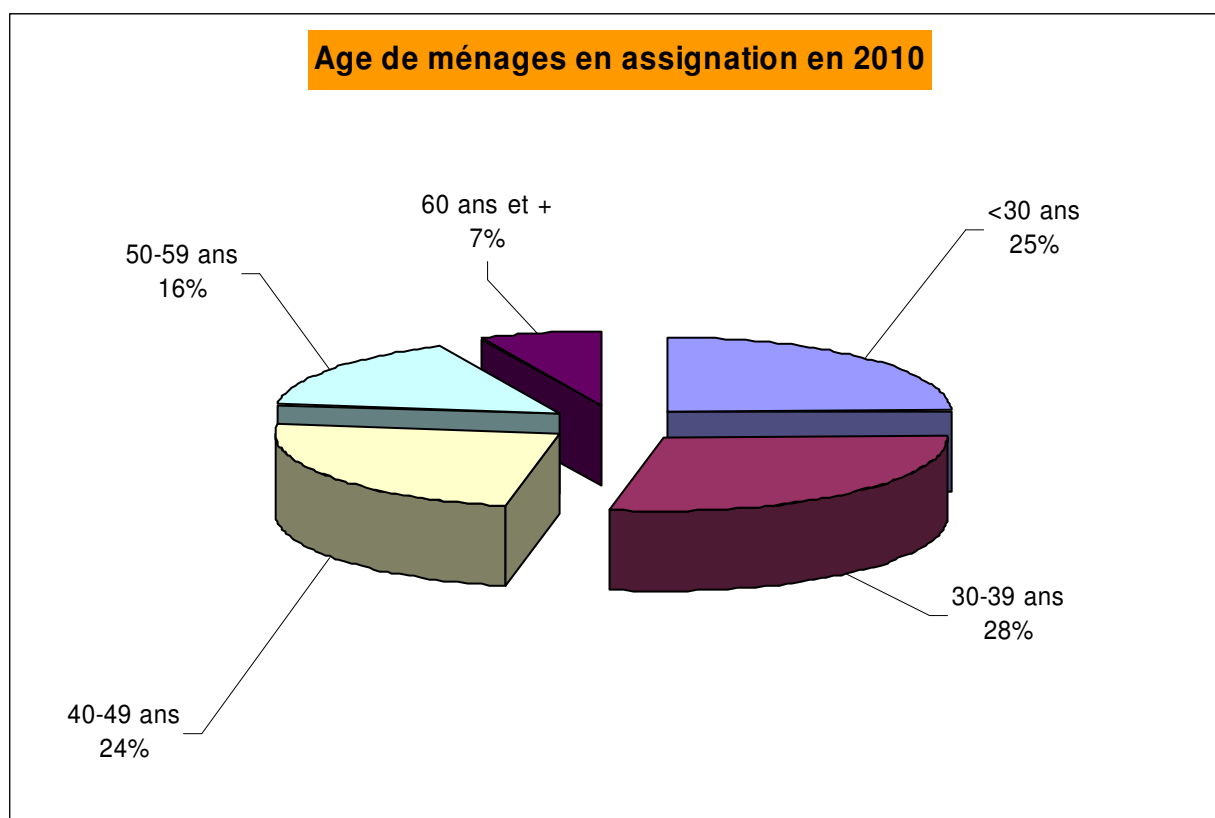
A. Par catégorie d'âge : les 30/49 ans sont les plus touchés.

Il convient de noter que comme en 2009, les 30-49 ans sont les plus touchés. On note en 2010, une hausse de 2% (réparti tel que : +1% pour les 40/49 et +1% pour les 30/39) alors que l'on avait pu observer en 2009 une baisse pour la catégorie de 30/39 ans (-2%).

Les jeunes (<30 ans) restent fortement touchés, même si on peut observer une baisse du pourcentage d'assignations (25% contre 27% en 2009, 22% en 2008, 26 % en 2007, 30 % en 2006).

Notons que la catégorie des plus de 50 ans affiche une hausse de 1% des procédures.

La catégorie des 60 ans et + a diminué pour sa part de 1% par rapport à 2009.

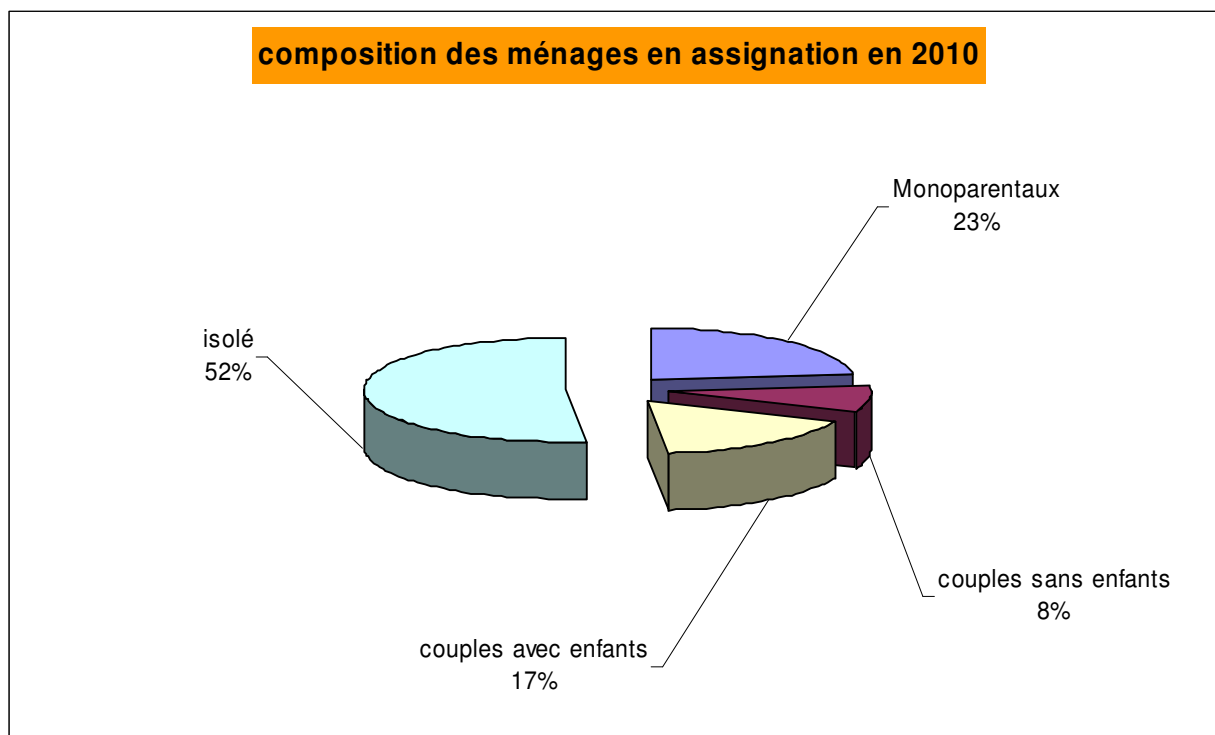


B. Par type de ménages : les isolés accusent la plus forte hausse.

La part des isolés augmente **fortement sur ces cinq dernières années** : 52% contre 46% en 2009, 47% en 2008, 45% en 2007, 39 % en 2006 et 30 % en 2005.

En parallèle, la part des ménages qui ont des enfants reste stable et représente 40% (40% en 2009, 45% en 2008, 46% en 2007, *52% en 2006, 59 % en 2005*).

Dans la même proportion, la catégorie des couples sans enfant quant à elle diminue fortement 8% contre 14% en 2009, 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 qui ont des revenus du travail reste stable (25% en 2010 contre 26% en 2009). Toutefois, le pourcentage de ménages en CDI diminue fortement à 15 % (-6%) (21% en 2009, 25.8 % en 2008, 23% en 2007, 22% en 2006). On observe que le pourcentage de contrats plus précaires augmente de 5%. (5% en 2009, 14.3 % en 2008, 21% en 2007, 19 % en 2006).

En revanche, les ménages bénéficiaires de minimas sociaux sont en légère diminution de -3% par rapport à 2009 (-3% pour les bénéficiaires du RSA (RMI + API)

