

Comment mieux prévenir les expulsions locatives ? Agir sur les impayés de loyer.

12-14 du 11 juin 2024

À la Maison des Associations de Grenoble

Déroulé

1. Contexte et enjeux

Marie Guillaumin, chargée d'études,
Observatoire de l'Hébergement et du
Logement (Un Toit Pour tous)

2. Table-ronde

Joël Manly, adjoint au Directeur départemental
de l'Isère, Banque de France de Grenoble

Camille Cirgue, coordinatrice Action sociale au
Pôle Inclusion Financière, CCAS de Grenoble

Mathilde Glabik et Laëtitia Pontonnier,
responsable Service locatif et social, Alpes
Isère Habitat

Véronique Gilet, directrice de l'agence
régionale de la Fondation Abbé Pierre

4. Echanges

Contexte et enjeux

1

- **Marie Guillaumin, chargée d'études,
Observatoire de l'Hébergement et du
Logement**

* Le lien avec les politiques publiques alentours

* Mais au fait, de quoi parle-t-on ?
Définitions

* Des indicateurs au rouge sur le territoire

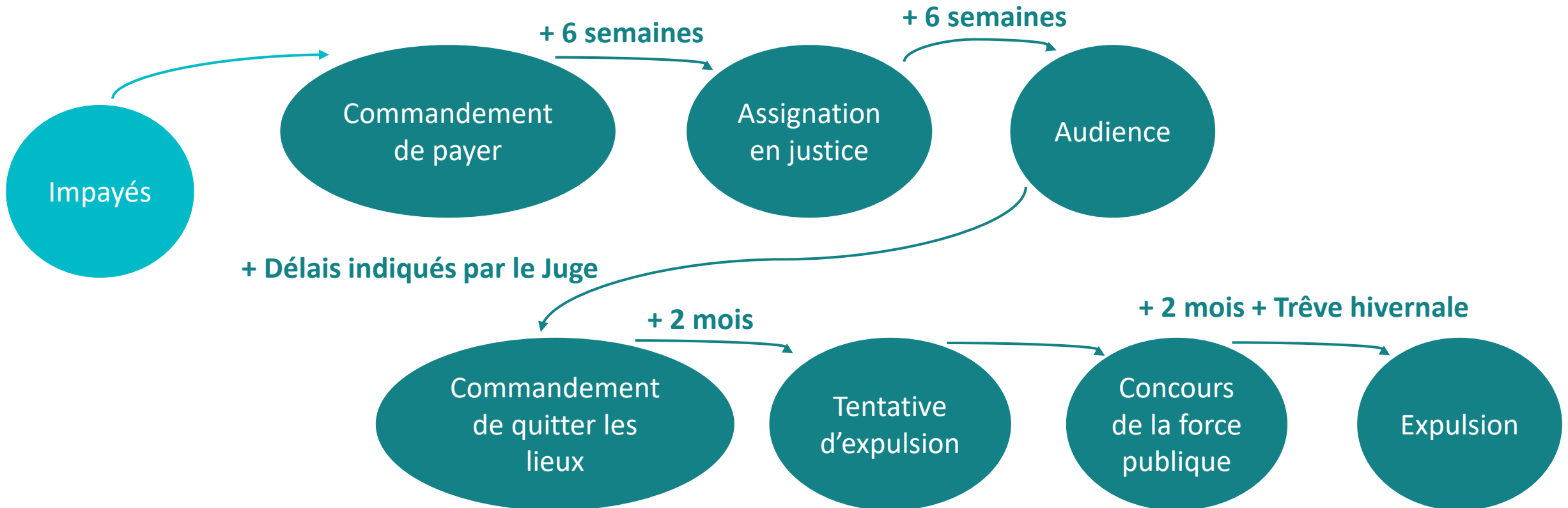
* Quel écosystème et quel fonctionnement ? Essai de cartographie des acteurs

→ Les impayés de loyers : produits des politiques publiques environnantes défailtantes ?

- Garantir un accès à des logements aux loyers abordables : un prérequis incontournable
 - Des logements sociaux difficilement accessibles
 - Un parc aux loyers impayables pour les plus modestes
- Lutter contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et la non-décence : une nécessité pour éviter de générer des impayés « évitables »
 - Une précarité énergétique persistante et des factures d'énergies qui bondissent
 - Des locataires qui arrêtent volontairement de payer leurs loyers pour faire pression sur leurs propriétaires dans des cas de non-décence ou d'habitat indigne
- Préparer et garantir le maintien dans le logement : agir une fois que les impayés deviennent insurmontables
 - Un DALO encore peu mobilisé dans le cadre d'une expulsion

→ Des termes aux contours flous : quand commence l'impayé et jusqu'à quel point devrait-on élargir la notion d'expulsion ?

- Une définition de l'impayé qui dépend du dispositif ou de l'institution qui le prend en charge
- Une expulsion qui ne recouvre que les situations pour lesquelles le concours de la force publique a été accordé... D'où une invisibilisation de nombreux ménages.

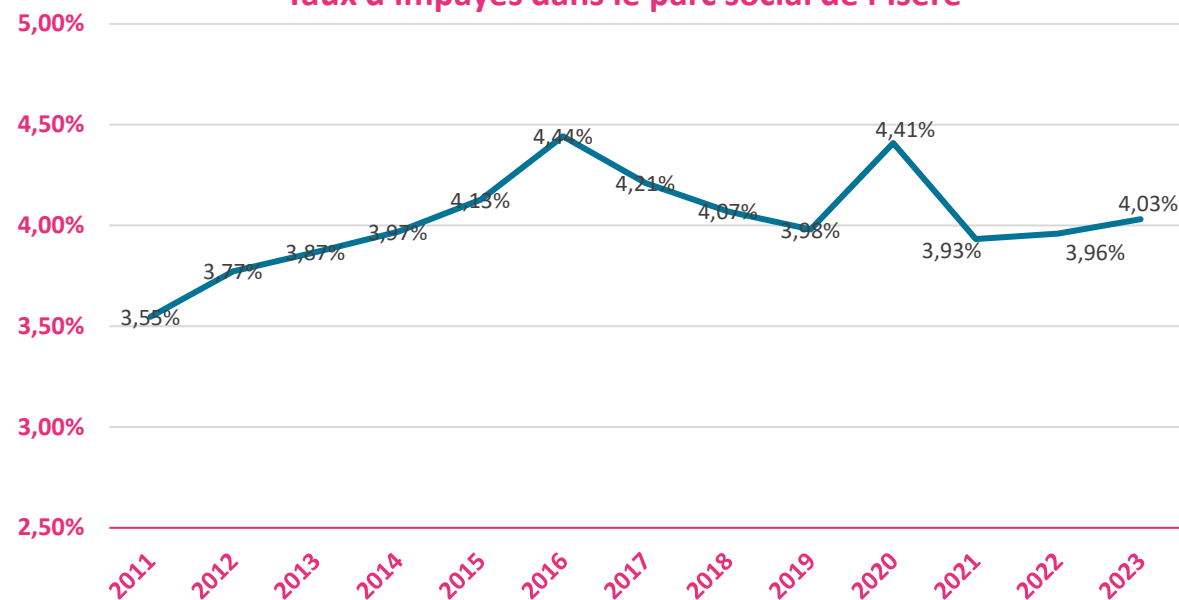


→ Les impayés de loyer : un phénomène qui reste marginal, mais probablement en augmentation...

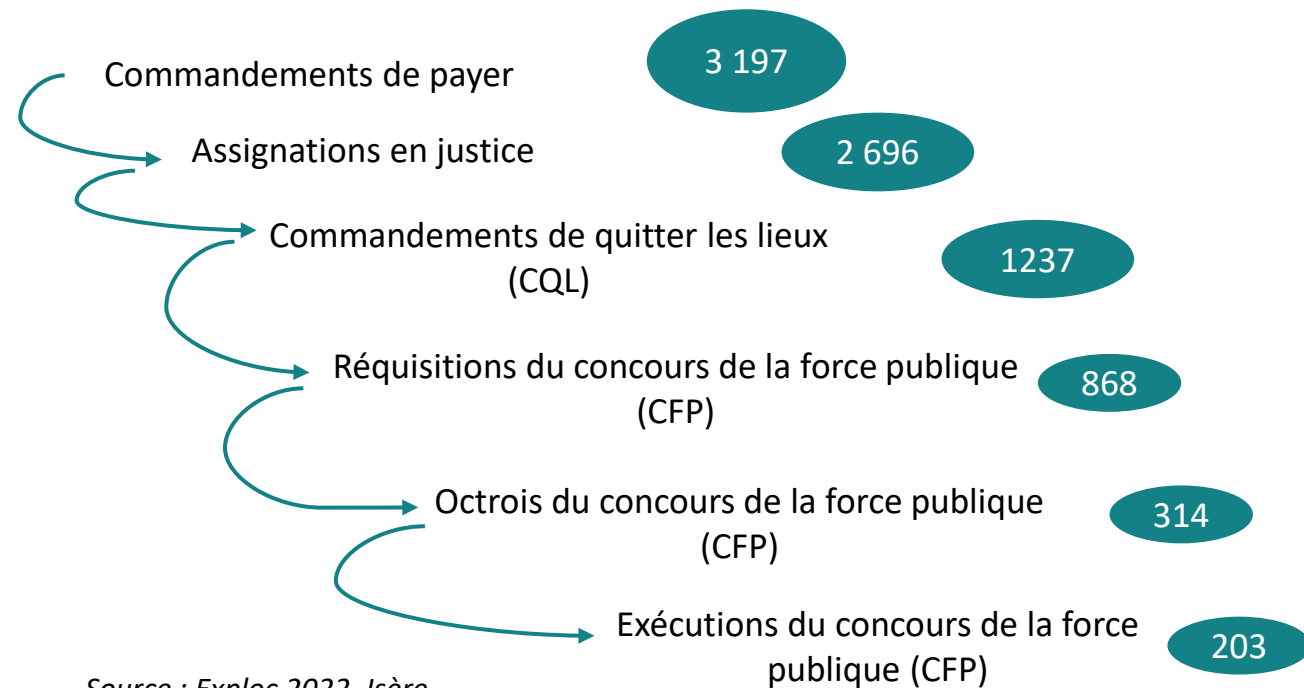
- Ordre de grandeur à l'échelle nationale : un nombre d'impayés estimé chaque année à 1 % du parc locatif français
- Des taux d'impayés dans le parc social qui reviennent progressivement aux niveaux connus avant la crise sanitaire

→ Des impayés de loyers qui ne conduisent pas systématiquement à une expulsion, mais un nombre d'expulsions avec concours de la force publique non anecdotique

Taux d'impayés dans le parc social de l'Isère



Source : Absise



Source : Exploc 2022, Isère

→ Des publics déjà précaires qui doivent « faire avec » des budgets de plus en plus contraints, qui placent le loyer en concurrence avec les autres postes budgétaires...

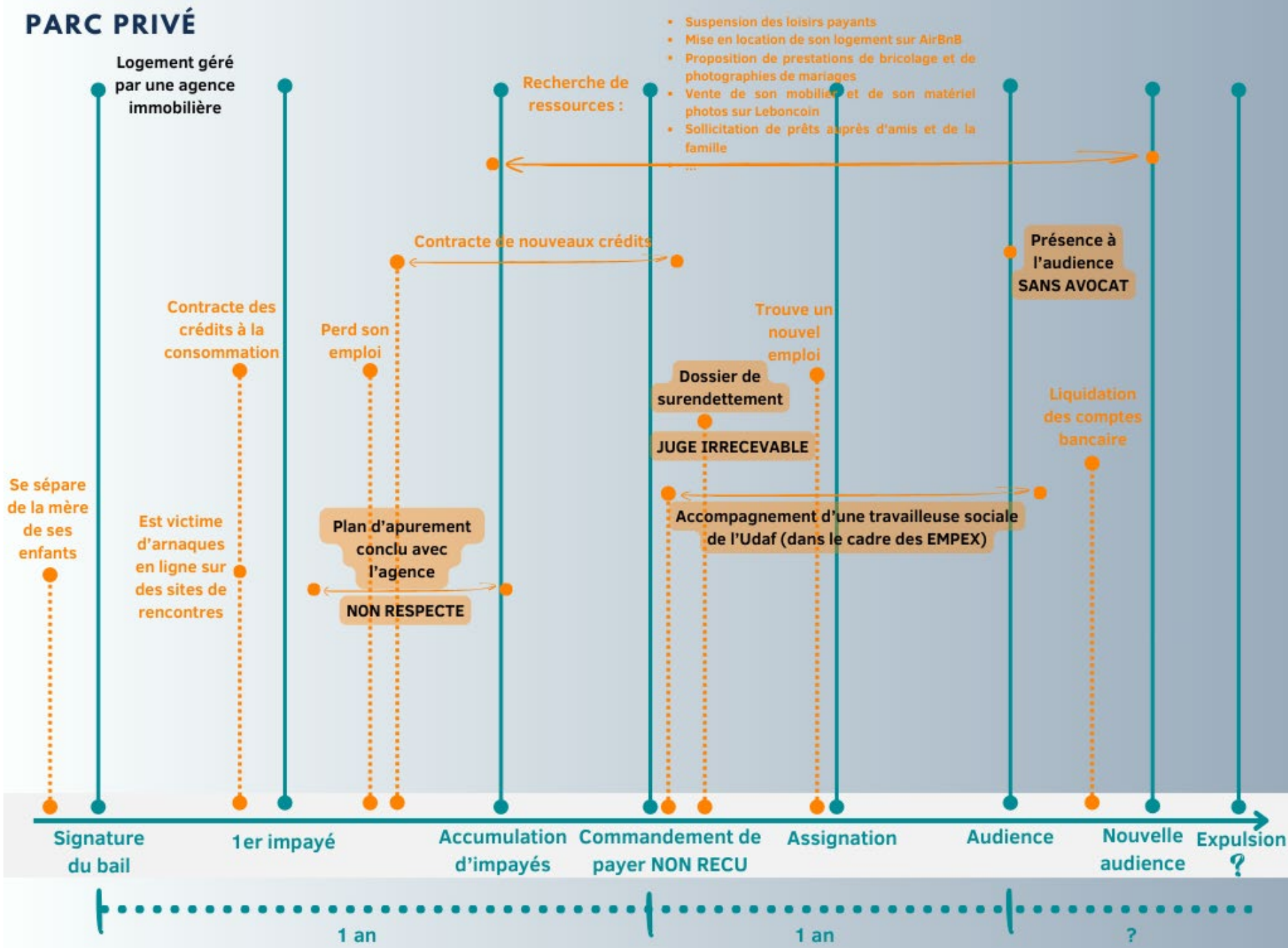
- Des ménages fragiles économiquement pour lesquels les ruptures de la vie (séparation, divorce, maladie, perte d'emploi...) ou les frais imprévus (augmentation des charges, inflation) sont d'autant plus durs à supporter.
- Un « poste logement » qui pèse de plus en plus dans le budget des ménages, particulièrement des ménages les plus pauvres.
- Des impayés de loyer qui vont souvent de pair avec d'autres types de dettes (crédits à la consommation, remboursement de prêts à la famille, factures d'énergies...)
 - Stratégies de gestion des impayés de loyer comme un gain de marges de manœuvre sur le reste du budget

→ Des conséquences lourdes et multiples sur des parcours de vie déjà cabossés

- Une angoisse permanente avec l'expulsion en ligne de mire, souvent perçue comme inéluctable.
- Un sentiment de honte qui rompt les liens sociaux.
- La recherche tous azimuts de ressources et d'économies
 - Des restrictions et des sacrifices importants sur d'autres postes budgétaires (nourriture, loisirs, culture).
 - Une sollicitation du réseau personnel (proches, famille), source d'aide, mais qui peut être à double-tranchant, avec parfois une perte des contacts (parents, enfants).
 - La sensation d'être dépossédé de tous ses biens matériels (vente des meubles, mise en location AirBnB du logement, vente du matériel photographique...)
- Des impacts sur la sphère professionnelle (accumulation de fatigue, plus de solutions de mobilité...)

Portrait de Monsieur D.

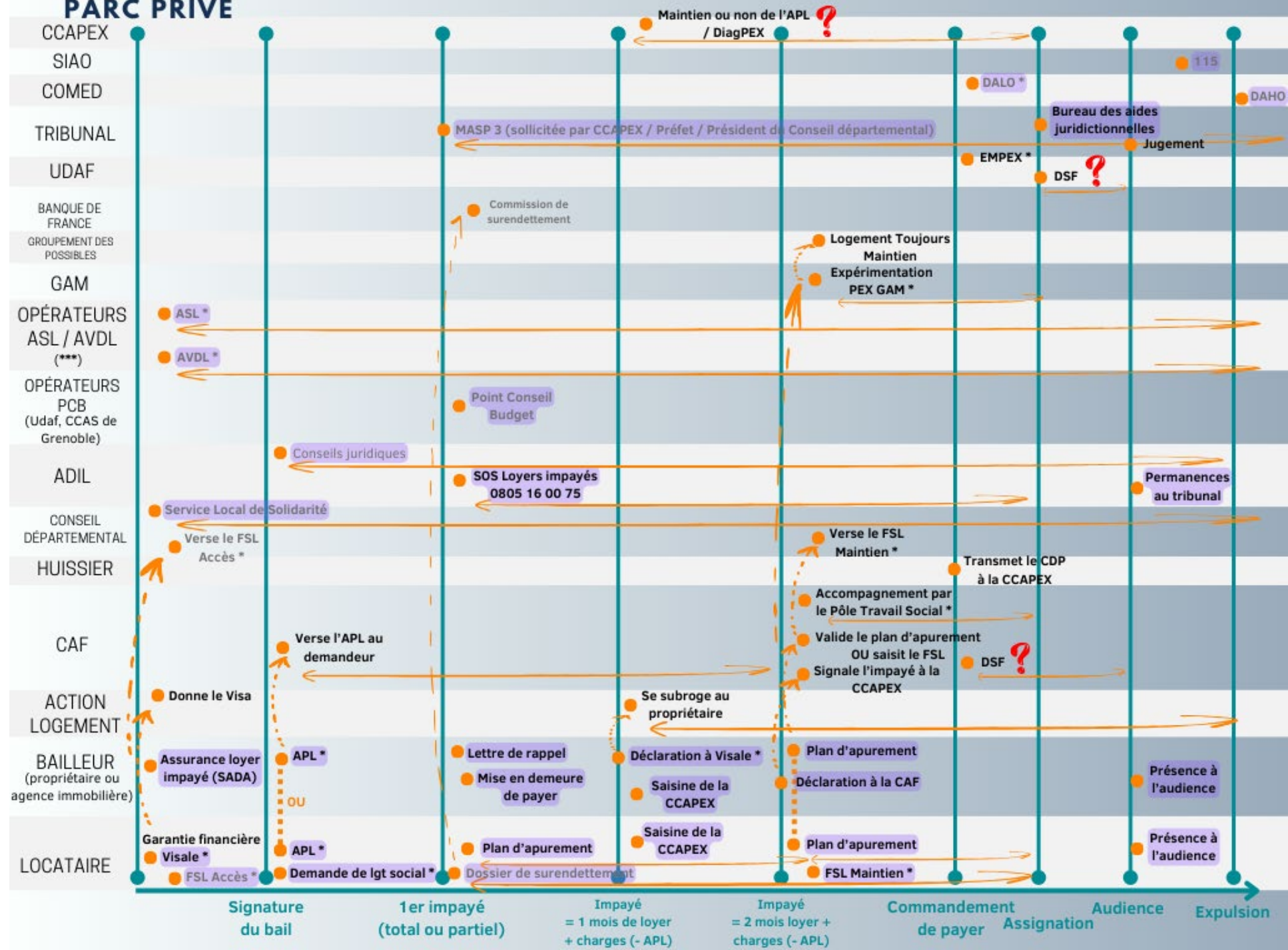
« C'est la spirale infernale en ce moment... »



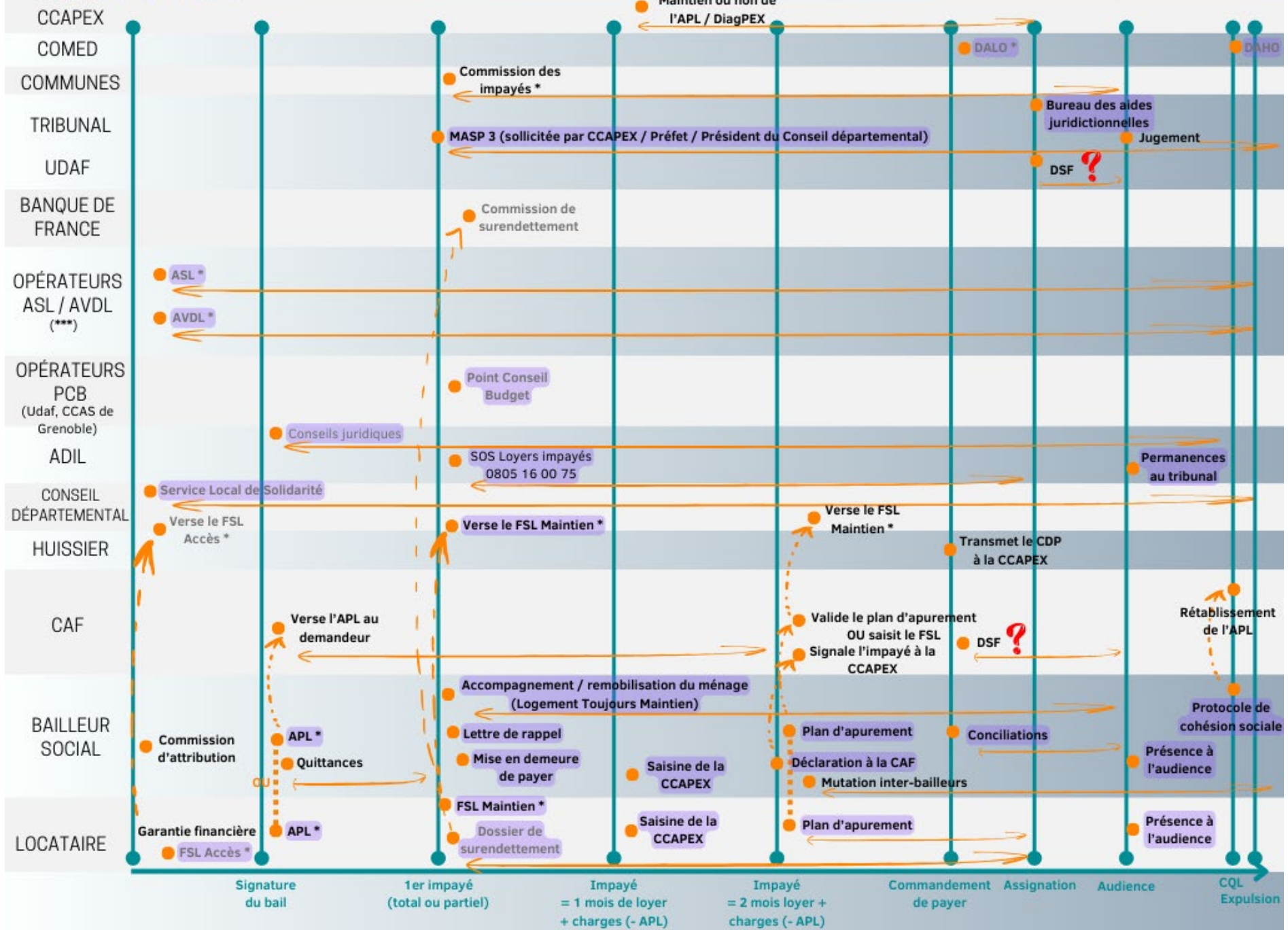
→ Une cartographie commentée de l'écosystème territorial des impayés et de la prévention des expulsions

- Une intervention tardive des dispositifs « qui se déclenchent tout seuls ».
- Un grand nombre d'acteurs intervenants, pas toujours connus et identifiés des professionnels et encore moins du grand public.
- Des profils de locataires en impayés qui passent « sous les radars » de la détection précoce.

PARC PRIVE



PARC PUBLIC



→ Trois enjeux à travailler ensemble

- L'entrée dans le logement et la question des garanties financières
- Des montages financiers de plus en plus complexes à réaliser et des blocages administratifs générateurs de non-recours aux droits
- Un accompagnement des ménages à améliorer dans la sphère judiciaire

→ Les évolutions de la loi Kasbarian 1

- Intégration d'une clause de résiliation du bail de location de plein droit pour tous les bailleurs.
- Raccourcissement des délais entre le commandement de payer et l'assignation (qui passent de 2 mois à 6 semaines) puis entre l'assignation et l'audience (qui passent de 2 mois à 6 semaines).
- Réalisation du Diagnostic Social et Financier à partir du stade du commandement de payer (auparavant réalisé entre l'assignation et l'audience) **DANS LE PARC PRIVE**.
- A l'audience, pouvoir du juge d'accorder des délais de paiement (à la demande du locataire, à la demande du bailleur ou à sa propre initiative) **MAIS** à plusieurs conditions cumulatives
 - Locataire en mesure de régler sa dette, donc avec des ressources suffisantes pour se projeter dans l'échéancier judiciaire.
 - Locataire ayant repris le versement intégral du loyer courant (donc comprenant le montant de l'APL) avant la date de l'audience, donc ayant payé au moins un mois de loyer entier pour démontrer une capacité à s'enclencher dans l'échéancier judiciaire.
 - Locataire exprimant une demande pour suspendre les effets de la clause résolutoire en étant présent à l'audience et en justifiant sa capacité à reprendre le versement du loyer.
- Création d'un nouveau délit pénal sur l'occupation frauduleuse du logement
- Nouvelles missions de la CCAPEX

2

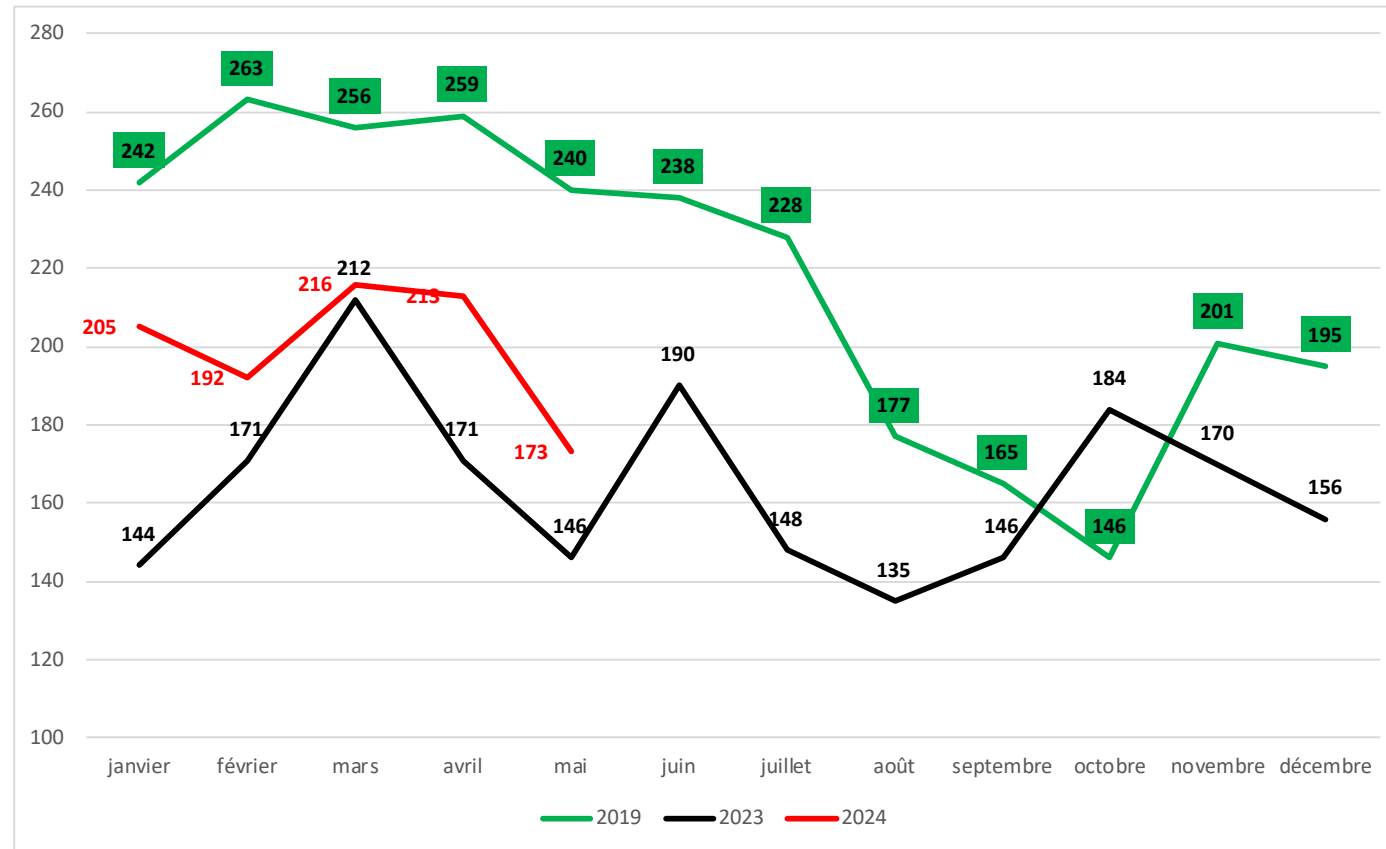
Table-ronde

- **Joël Manly**
- **Camille Cirque**
- **Mathilde Glabik et Laëtitia Pontonnier**
- **Véronique Gilet**

Des impayés au surendettement : quelle articulation entre surendettement et prévention des expulsions ?

- **Joël Manly, adjoint au directeur départemental de l'Isère, Banque de France**




DOSSIERS DE SURENDETTEMENT DÉPOSÉS EN ISÈRE



Le calcul des charges.

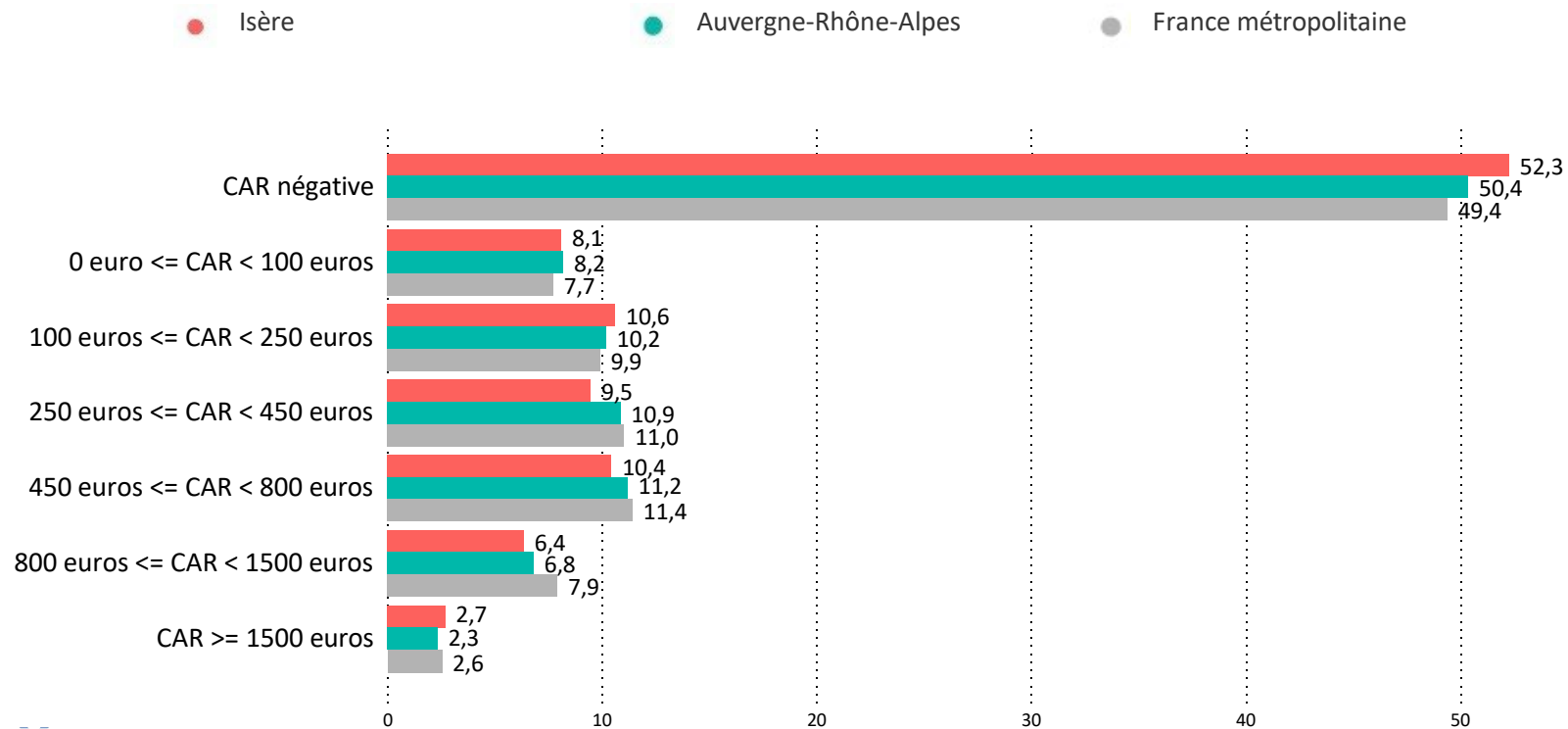


Certaines charges sont forfaitisées

2024	Dépenses concernées	Montant pour une personne seule	Montant par personne supplémentaire
 Forfait de base	Alimentation Habillement Transports Mutuelle santé Divers	625 €	219 €
 Forfait habitation	Eau, électricité Téléphone Assurance habitation	120 €	41 €
 Seuil plafond chauffage	Complété par un montant apprécié sur la base de justificatifs	121 €	43 €



Répartition des dossiers suivant la capacité de remboursement - CAR (en %)



Comment accompagner la gestion budgétaire des ménages pour prévenir le surendettement ? : Zoom sur un Point Conseil Budget

- **Camille Cirque, coordinatrice Action sociale au Pôle Inclusion Financière, CCAS de Grenoble**

L'accompagnement des impayés de loyer dans le parc social : l'exemple d'Alpes Isère Habitat

- **Mathilde Glabik et Laëtizia Pontonnier, responsable Service locatif et social, Alpes Isère Habitat**

Synthèse et ouverture

- **Véronique Gilet, directrice de l'agence régionale de la Fondation Abbé Pierre**

3

Echanges