

LES DÉCISIONS D'EXPULSION LOCATIVE EN 2019 DANS LE GARD

Dans le cadre de sa mission d'information et de conseil auprès des ménages, l'ADIL répond aux questions relatives aux impayés de loyers, qu'elles émanent de locataires ou de propriétaires bailleurs. Ainsi, tous ceux rencontrant des difficultés financières liées à leur logement peuvent trouver les solutions les mieux adaptées à leur situation. L'ADIL renseigne également les professionnels, et notamment les travailleurs sociaux qui sont au contact de ménages en situation de fragilité.

Dans cette démarche, l'ADIL contribue, sur le Gard, à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, formalisé par l'instruction interministérielle du 22 mars 2017. Elle est ainsi référencée comme antenne de prévention des expulsions, sous l'égide de la CCAPEX, Ses coordonnées (et notamment la ligne téléphonique dédiée qu'elle a mise en place) sont mentionnées dans le document d'information légal, délivré par huissier à tout locataire assigné en résiliation de son bail.

À partir de sa connaissance concrète des ménages en difficultés de paiement de loyer, et au vu des statistiques produites chaque année par le ministère de la Justice, l'ADIL propose ici un éclairage sur l'évolution du nombre de décisions d'expulsion de locataires pour impayés de loyer ou défaut d'assurance sur tout le Gard.



1596 décisions
d'expulsion pour
impayés de loyer ou
défaut d'assurance en
2019 **dans le Gard**

*Soit 12 décisions pour
1 000 logements locatifs*

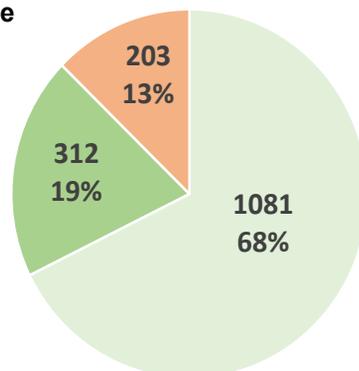
33 %
des locataires
étaient **présents**
ou **représentés**
à l'audience

23 %
des décisions
d'expulsion étaient
suspendues
au respect d'un
plan d'apurement

Tableau 1 et graphique 1.
**Nombre de décisions d'expulsion
par tribunal d'instance
en 2019**

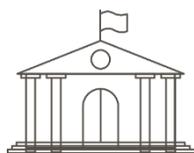
Source :
ministère de la Justice
/ SG/ SDSE/
Exploitation du RGC

Alès	312
Nîmes	1081
Uzès	203



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 rencontrant des difficultés 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 GARD A CONNU UNE FORTE HAUSSE DU NOMBRE DE DÉCISIONS D'EXPULSION (+ 22%)

En 2019, les tribunaux ont prononcé **1 596** décisions d'expulsion pour impayés de loyer dans Le Gard.

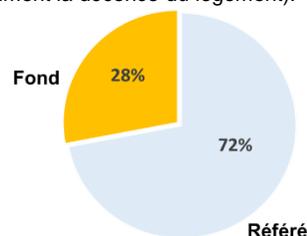
Ce volume constitue un niveau jamais atteint dans ce département (graphique 2 bis). De plus, le taux de jugements d'expulsion pour 1 000 logements locatifs est **presque deux fois plus élevé sur le Gard qu'en Occitanie** (graphique 4).

Graphique 2. Nombre de décisions d'expulsion focus 2017-2019



Graphique 3. Répartition Fond / Référé

La procédure la plus utilisée par les bailleurs est celle du **référé**, qui ne permet pas de débat sur le fond, pour d'autres motifs que l'impayé (notamment la décence du logement).



Graphique 2 bis. Nombre de décisions d'expulsion par années

Source : ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC - Recensement de la population, Insee

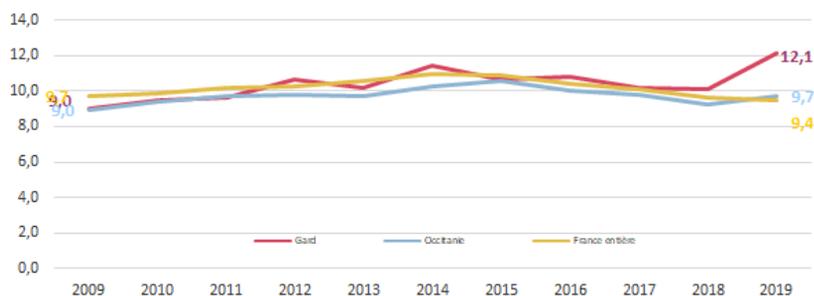
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gard	1 029	1 106	1 144	1 286	1 251	1 421	1 334	1 362	1 303	1 307	1 596
Occitanie	8 101	8 643	9 072	9 317	9 362	10 093	10 600	10 197	10 150	9 673	10 446
France entière*	106 488	109 160	113 669	115 067	120 518	126 434	126 944	122 656	120 193	115 310	125 838

Graphique 4. 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 :** Nombre de décisions fermes et conditionnelles prononçant l'expulsion pour impayés de loyers ou défaut d'assurance par rapport 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.



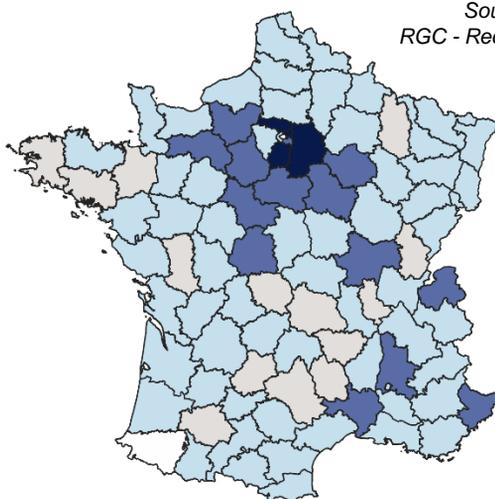
DES DÉCISIONS D'EXPULSION PLUS FRÉQUENTES QUE SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

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 ainsi que la Guyane présentent des taux de décisions d'expulsion très supérieurs à la moyenne.

Avec **12,1** décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, **le Gard a un taux d'expulsion supérieur 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, décembre 2018



- Très inférieur à la moyenne (1 - 5)
- Inférieur à la moyenne (5 - 8)
- Autour de la moyenne (8 - 12)
- Supérieur à la moyenne (12 - 16)
- Très supérieur à la moyenne (16 - 21)



UNE PRÉSENCE À L'AUDIENCE A RENFORCER : SEULEMENT UN TIERS DES LOCATAIRES S'Y RENDENT

Pour prendre sa décision, le magistrat s'appuie habituellement sur plusieurs éléments, **notamment la présence du locataire à l'audience**, l'existence et le contenu du diagnostic social et financier (DSF), le statut et la situation économique du bailleur, l'importance de la dette ou l'ancienneté du bail.

Depuis le 1er juin 2017, l'huissier de justice remet au locataire un **document mentionnant l'importance de se présenter à l'audience** et la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle. Il **désigne l'ADIL** comme Antenne Départementale de prévention des expulsions (avec mention de la ligne téléphonique dédiée).

La participation à l'audience représente pour le locataire un enjeu qui peut se mesurer au regard du **type de décision** rendue par le juge (expulsion ferme ou conditionnelle).

En 2019, dans le Gard, **1 223** décisions d'expulsion sur 1596 sont « **fermes** » (**77%** contre 60% sur le territoire national).

Les autres décisions d'expulsion sont dites « **conditionnelles** » : le juge suspend la résiliation du bail au respect des délais de paiement qu'il accorde au locataire.

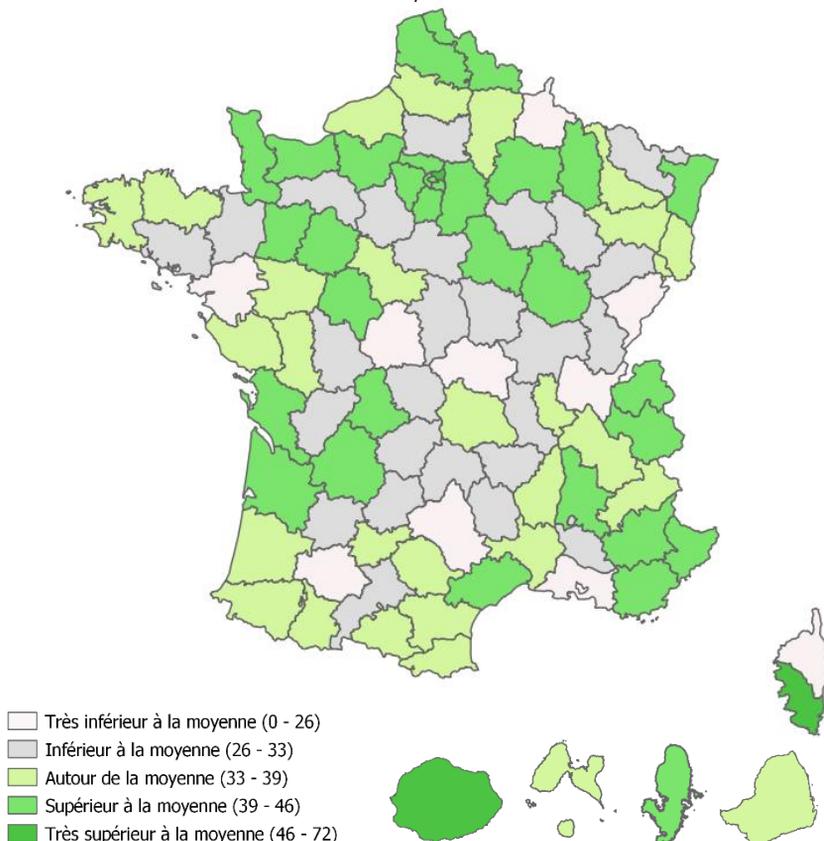
En pratique, ces décisions conditionnelles sont plus largement prononcées lorsque le locataire est présent à l'audience.

Ainsi, dans Le Gard, cette décision intervient dans **45%** des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre **13%** lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2019, **527** locataires sur **1 596** se sont présentés (ou étaient représentés par un avocat) à l'audience dans Le Gard (**33%**) soit moins que sur l'ensemble du territoire français (37%).

Carte 2. Taux de décisions contradictoires* en 2019 (en %)

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



* **Définition** : le jugement est contradictoire dès lors que le locataire est présent ou représenté à l'audience.

UNE ACCUMULATION DE DIFFICULTÉS QUI REND DIFFICILEMENT SUPPORTABLE LA DÉPENSE EN LOGEMENT

Les consultations relatives aux impayés de loyer réalisées par les ADIL 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 plus abordable peuvent

se cumuler aux difficultés sociales et économiques. Dans ces territoires, le locataire se maintient plus fréquemment dans les lieux et le bailleur poursuit alors une démarche contentieuse jusqu'à son terme.

C'est l'une des explications du nombre plus élevé de décisions d'expulsion que l'on observe sur le territoire de Nîmes Métropole.

L'ADIL, UN ACTEUR CLÉ DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS



L'ADIL du Gard ayant été désignée **Antenne départementale de prévention des expulsions**, ses conseillers juristes reçoivent, informent et orientent gratuitement les ménages confrontés à un impayé de loyer ou à une menace d'expulsion. Leurs conseils portent notamment sur les démarches amiables et administratives, le déroulé de la procédure judiciaire, le (re)calcul de la dette, les aides financières à solliciter, mais également sur les modalités à mettre en œuvre pour se reloger.



413 consultations personnalisées, auprès des particuliers gardois, ont été délivrées en 2019 par l'ADIL sur les impayés et les expulsions

145 propriétaires bailleurs
235 locataires du parc privé
33 locataires du parc social

0 805 16 00 75

L'ADIL reçoit tous les appels provenant de son département depuis le numéro vert national **SOS Loyers impayés**

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

Adresse du siège : 7 rue Nationale, 30 000 Nîmes

Liste des lieux des permanences accessible sur www.adil30.org

Dans le Gard,
L'ADIL dispose également
d'une ligne dédiée :
04 66 21 92 90

L'ADIL, un centre de ressources pour les partenaires et les professionnels

Elle :

- participe et contribue aux différents comités techniques de la CCAPEX ;
- participe à l'animation du PDALHPD en partenariat avec le Service Social Départemental ;
- 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.

Elle a des partenariats renforcés auprès de la CA de Nîmes Métropole, pour la prévention des expulsions, dans le cadre du plan Logement d'Abord, et notamment par son action « APPEL 30 ».

APPEL 30 : une action de l'ADIL sur le ressort du Tribunal de Nîmes

Un accompagnement en binôme

Mis en œuvre dès l'automne 2015 (grâce au soutien de la FAP et de la DIHAL), le dispositif APPEL30 vise à une remobilisation des locataires du parc privé qui lui sont orientés dès l'assignation, en vue de leur participation active à l'audience.

Le travail, conduit en binôme par une médiatrice sociale de l'ALG et une juriste de l'ADIL, permet tout d'abord de poser un diagnostic sur les possibilités d'apurement de la dette et/ou l'élaboration d'un projet de déménagement.

En fonction de ce diagnostic socio-juridique, les pièces à produire sont réunies, et un argumentaire est préparé avec l'intéressé, afin qu'il puisse le présenter lui-même au juge.

Une proposition d'escorte lui est faite au sens premier (accompagnement physique jusqu'à la salle d'audience) comme au sens figuré (pour entourer).

Une orientation adaptée

Après le rendu du jugement, la décision est expliquée au consultant. Selon son contenu, l'orientation et l'accompagnement les mieux adaptés sont formulés. Si le bail a été résilié, un relogement dans de bonnes conditions (toujours afin d'éviter la mise en œuvre effective de l'expulsion) peut être encouragé.

Contre une mise à la rue

Si le plan logement d'abord conduit par Nîmes Métropole s'inscrit dans la lutte contre le sans-abrisme, la prévention des expulsions vise justement à éviter la mise à la rue.

Pour un relogement adapté

Les nouvelles règles posées par les lois ALUR, LEC et ELAN, devraient conduire à favoriser une meilleure prise en compte des publics menacés d'expulsion.

Outre le renforcement du DALO, notamment par l'élargissement de l'offre de relogement que devront lui assurer tous les réservataires (et non plus seulement le contingent préfectoral), la confirmation de ces situations comme prioritaires dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) de Nîmes Métropole devrait aider à une meilleure prise en compte des demandes de relogement sur le parc social.

APPEL30 :

- par une qualification anticipée du besoin de relogement,
- par la remobilisation des ménages redevenus acteurs de la procédure (présence à l'audience)
- et par la démonstration de leur « bonne foi », pourrait contribuer à faire mieux reconnaître ces publics comme des candidats prioritaires.