

# LES DÉCISIONS D'EXPULSION LOCATIVE EN 2018 DANS LE VAL D'OISE

Dans le cadre de sa mission d'information et de conseil auprès des ménages, l'ADIL95 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'ADIL95 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'ADIL95 propose ici un éclairage sur l'évolution du nombre de décisions d'expulsion de locataires pour impayés de loyer ou défaut d'assurance.



**3055** décisions  
d'expulsion pour  
impayés de loyer ou  
défaut d'assurance  
en 2018 dans le Val  
d'Oise (**29298** en Ile  
de France)

Soit **15,5** décisions pour  
1 000 logements locatifs

**42 %** des  
locataires se sont  
présentés à  
l'audience en 2018

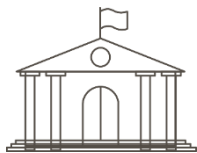
**47 %** des décisions  
d'expulsion sont  
suspendues pour  
permettre au  
locataire de  
respecter un plan  
d'apurement

## Nombre de décisions d'expulsion par tribunaux d'instance en 2018

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

<b>Gonesse</b> 697	<b>Sannois</b> 656
<b>Montmorency</b> 633	<b>Pontoise</b> 1069

## Différents organismes peuvent également aider les locataires et les bailleurs dans le traitement de l'impayé locatif :



- **le 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 2017 ET 2018, LE NOMBRE DE DÉCISIONS D'EXPULSION EST EN BAISSÉ DANS LE VAL D'OISE

En 2018, les tribunaux ont prononcé **3055** décisions d'expulsion pour impayés de loyer dans le Val d'Oise. 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 maximum en 2016, le nombre de décisions d'expulsion diminue en 2018 dans le Val d'Oise (graphique 1). Pour autant, le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure

plus élevé dans le Val d'Oise qu'en Ile de France et sur l'ensemble du territoire national (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

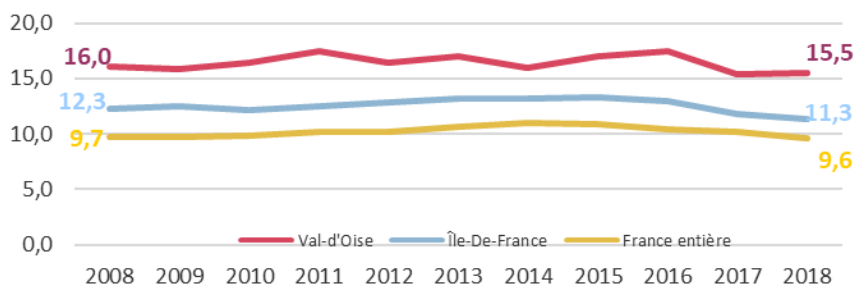
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Val d'Oise</b>	<b>2768</b>	<b>2 778</b>	<b>2891</b>	<b>3 096</b>	<b>2 976</b>	<b>3 143</b>	<b>3 002</b>	<b>3 240</b>	<b>3 366</b>	<b>3 010</b>	<b>3 055</b>
<b>Ile de France</b>	29 627	30 189	29 754	30 815	31 833	32 820	33 212	33 936	33 097	30 562	29 298
<b>France entière</b>	105 917	106 488	109 160	113 669	115 067	120 518	126 434	126 944	122 656	120 193	115 310

## 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 2015 et 2017 à partir du recensement de la population.



## DES DÉCISIONS D'EXPULSION PLUS FRÉQUENTES DANS LE VAL D'OISE QUE SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

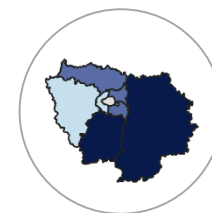
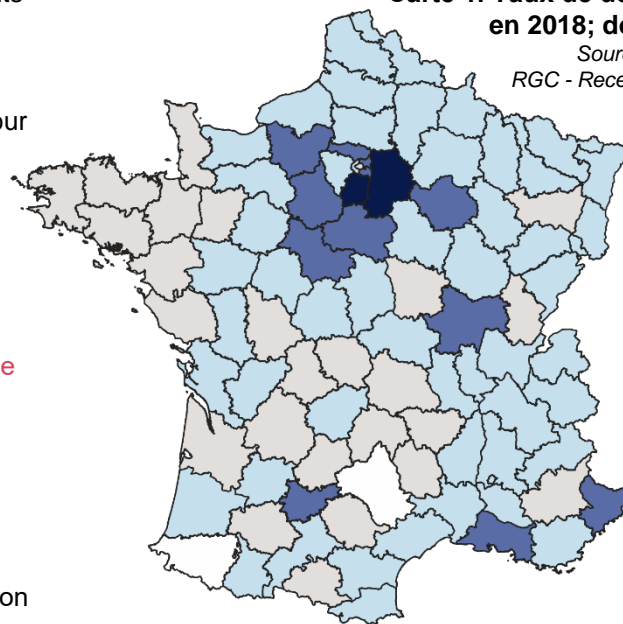
En 2018, huit départements sur dix ont un taux de décisions d'expulsion inférieur ou approchant la moyenne nationale (10 pour 1 000 logements locatifs). L'Île-de-France et les départements limitrophes présentent des taux de décisions d'expulsion supérieurs à la moyenne.

**Le Val d'Oise a un taux de décisions d'expulsion supérieur de la moyenne nationale.**

Avec **15,5** décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs, **le Val d'Oise a un taux d'expulsion 1,5 fois supérieur** à la moyenne nationale (10 ‰).

## Carte 1. Taux de décisions d'expulsion par département en 2018; 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 42 % DES LOCATAIRES SONT PRÉSENTS À L'AUDIENCE DANS LE VAL D'OISE

En 2018, dans le Val d'Oise plus de 5 décisions d'expulsion sur 10 sont fermes (53%) contre plus de six sur dix sur le territoire national (62%).

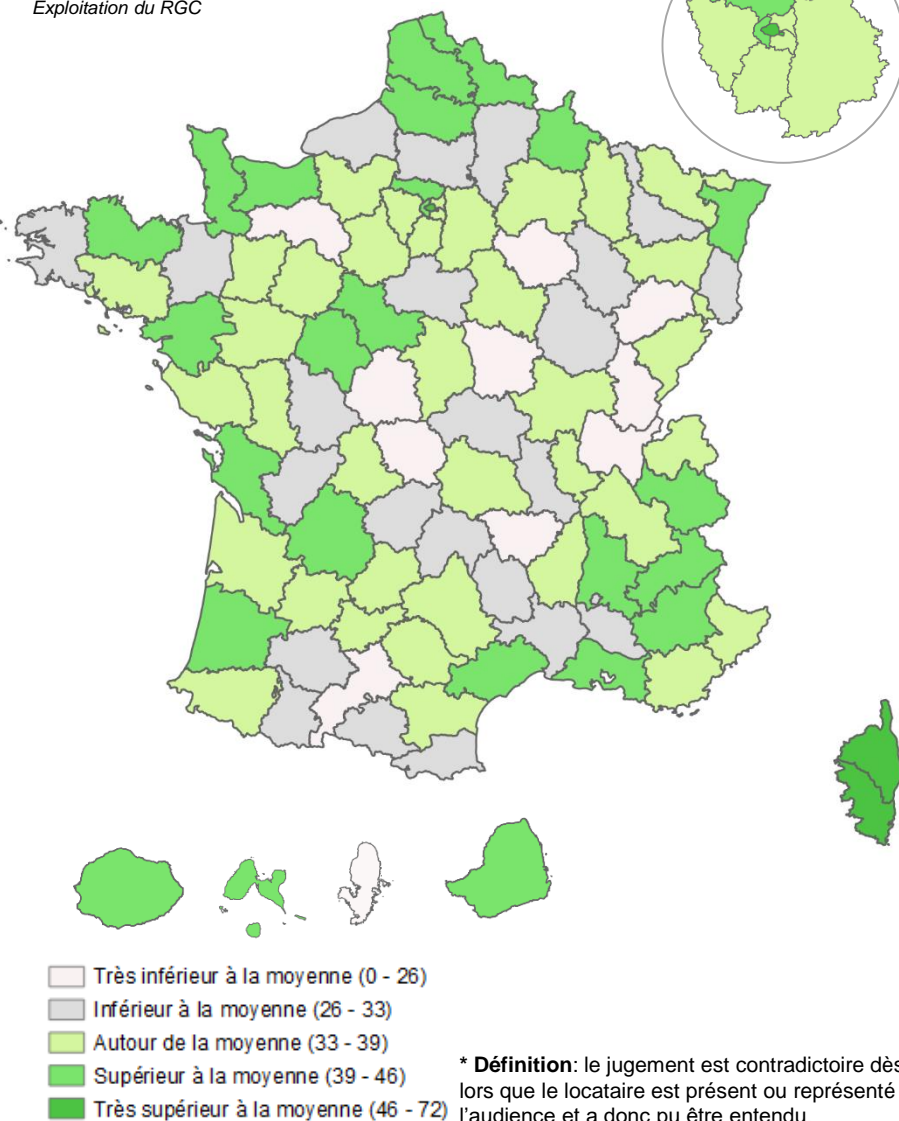
Les autres décisions d'expulsion sont conditionnelles : le juge peut suspendre la résiliation du bail sous réserve du respect des délais de paiement qu'il accorde au locataire. En pratique, ces décisions conditionnelles sont plus largement prononcées lorsque le locataire est présent à l'audience. Dans le Val d'Oise, cette décision intervient dans 64 % des cas lorsque le locataire est présent ou représenté à l'audience contre 35 % lorsque le locataire est absent et non représenté.

En 2018, moins d'un locataires sur 2 se présente à l'audience dans le Val d'Oise (42%) comme sur l'ensemble du territoire français (36%).

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 2018 (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'ADIL95 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...



## 619 consultations personnalisées à l'ADIL95 sur les impayés et les expulsions en 2018

**199** propriétaires bailleurs  
**265** locataires du parc privé  
**155** locataires du parc social



### L'ADIL95 au plus près des Valdoisiens



1 Centre principal et 18 permanences



## 0 805 16 00 75

L'ADIL 95 répond aux appels de son département sur le numéro vert national « **SOS Loyers impayés** » pour les locataires et les propriétaires

Retrouvez les adresses sur notre site internet [www.adil95.org](http://www.adil95.org)

### 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'ADIL95, un centre de ressources pour les partenaires et les professionnels

Des consultations dispensées auprès de professionnels  
Des journées de formation pour les élus, les travailleurs sociaux et les agents des services  
Une veille juridique diffusée aux partenaires (Habitat Actualité)

### L'ADIL DU VAL D'OISE :

- 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.