



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 35468

Texte de la question

M. Michel Liebgott appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la forte augmentation du nombre de locataires en situation d'impayés que révèle une enquête menée par l'INSEE. Fin 2006, près de 495 000 locataires étaient en retard d'au moins deux mois dans le paiement de leur loyer, contre 289 000 en 2002, soit une augmentation de 71 % en quatre ans. On note que l'aggravation des problèmes est plus marquée dans le parc privé. Dans le secteur social, la progression est un peu moins soutenue, même si c'est là que le nombre de locataires en situation d'impayés est le plus important. Environ deux tiers des ménages en difficultés perçoivent pourtant une aide au logement. La fondation Abbé Pierre constate que cette prestation, réservée aux plus modestes, « s'avère insuffisante », la hausse des loyers et la flambée des charges ayant grevé le budget des locataires. L'enquête révèle, par ailleurs, une augmentation significative des expulsions locatives. D'après le ministère de l'intérieur, en 2007, 10 640 expulsions locatives ont été réalisées en métropole avec « le concours de la force publique ». Il y a dix ans, ces interventions étaient 2,5 fois moins nombreuses. Cette augmentation s'explique par le fait qu'un propriétaire peut se retourner contre l'État et demander un dédommagement lorsqu'un locataire visé par une ordonnance d'expulsion reste dans les lieux. L'État a donc voulu réduire son budget concernant ces indemnités et est devenu plus strict dans l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion. La loi de « mobilisation pour le logement », adoptée le 22 octobre par le Sénat va dans ce sens. Elle prévoit de ramener à un an, contre trois actuellement, le délai maximal que peuvent accorder les juridictions, afin de surseoir à l'application d'une décision d'expulsion. Les associations sont hostiles à cette mesure. Il lui demande donc de mesurer l'impact d'une telle décision et de réagir face aux difficultés de logement croissantes des ménages.

Texte de la réponse

Conforter la confiance entre les propriétaires et les locataires demeure un objectif fort du Gouvernement. Le sujet des expulsions locatives constitue une question particulièrement sensible, tant en raison du traumatisme qu'elles sont susceptibles d'occasionner pour les locataires que pour les bailleurs qui déplorent la longueur des procédures judiciaires pour retrouver la jouissance de leur bien immobilier. La question des expulsions est d'autant plus sensible que les ressources du propriétaire sont bien souvent tributaires des revenus locatifs qui y sont attachés. Les procédures d'expulsion présentent, dans bien des cas, une durée pouvant apparaître excessive compte tenu des délais que peuvent accorder les juges et qui se rajoutent aux autres délais obligatoires prévus aux différentes étapes de la procédure depuis l'impayé de loyer jusqu'à l'expulsion effective. Ainsi, le juge a le pouvoir d'accorder des délais de paiement pour reporter ou échelonner le paiement des sommes dues, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et suivants du code civil pour une durée pouvant aller jusqu'à deux ans. Par ailleurs, le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder des délais qui se rajoutent aux précédents, pour surseoir à l'exécution du jugement. Ce délai dont la durée maximale était de trois ans, a été réduit à un an dans la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Le souci de concilier les intérêts des bailleurs et ceux des locataires a conduit le Gouvernement à accentuer sa politique de prévention des expulsions locatives. Les principales mesures engagées sont : la mise

en place dans chaque département, d'une commission de coordination de la prévention des expulsions locative. Rendue obligatoire par la loi du 25 mars 2009, cette commission permet de coordonner l'intervention des différents acteurs : État, Conseil général, Caisse d'allocation familiale (CAF)... ; des engagements des bailleurs sociaux en matière de prévention des impayés : les conventions d'utilité sociale (CUS), en cours de négociation, entre l'État et chaque organisme HLM, comprendront des objectifs à atteindre en matière de prévention des impayés. Elles seront signées d'ici la fin de l'année ; la mise en place de la Garantie des risques locatifs (GRL) dans le parc privé : désormais opérationnelle, la GRL sécurisera les propriétaires contre les risques d'impayés. Elle apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figure rencontrés - locataires de bonne foi ou de mauvaise foi -, assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. En outre, Action Logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité (part des sinistres non couverts par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Les locataires de bonne foi bénéficieront, dès le deuxième mois d'impayés, d'un traitement social mis en oeuvre par Action Logement afin de trouver, rapidement, une solution (plan d'apurement de la dette locative, relogement, notamment dans le parc social s'il s'avère que le loyer acquitté est trop élevé pour le locataire). Les locataires de mauvaise foi feront l'objet de procédures « classiques » de recouvrement ; le droit au logement opposable (DALO) : les personnes menacées d'expulsion font partie des catégories prioritaires pouvant saisir les commissions de médiation qui se prononcent sur la mise en oeuvre du DALO ; la mise en place d'un numéro gratuit « SOS loyers impayés » à destination des propriétaires et des locataires - le 0805 160 075 - géré par l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL). Grâce à ce numéro vert, effectif depuis le 16 mars, les propriétaires comme les locataires bénéficieront d'un accompagnement adapté à leur situation. Enfin, chaque préfet doit veiller à ce que, dans tous les cas, une proposition d'hébergement adaptée soit faite lorsque le concours de la force publique est accordé.

Données clés

Auteur : [M. Michel Liebgott](#)

Circonscription : Moselle (10^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35468

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 novembre 2008, page 9895

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5078