



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 35467

### Texte de la question

M. Patrick Braouezec alerte Mme la ministre du logement et de la ville sur la menace d'expulsion qui risque de toucher plus de 500 000 ménages. La fondation Abbé-Pierre alerte sur la précarisation croissante des ménages modestes. Après la crise financière, la crise économique et ses conséquences sociales arrivent, même si certains économistes veulent en minimiser les conséquences. Dans les accueils de la fondation, il est constaté un fort accroissement, dans certains territoires, de personnes nouvelles en recherche de moyens de se nourrir ou d'être hébergées. Les dernières données sur le nombre des impayés de loyer confirment dramatiquement l'évolution dangereuse de la situation avant même l'aggravation liée à la crise. Plus de 500 000 ménages présentent des impayés de loyer de plus de 2 mois, soit une augmentation de plus de 96 % (source INSEE) sur quatre ans dans le parc privé et de plus de 58 % dans le parc public où les loyers sont encadrés. Les deux-tiers des impayés concernent des ménages modestes, ou très modestes, avec un revenu inférieur au SMIC pour un célibataire et inférieur à 2 SMIC pour une famille avec enfants. Ces ménages touchent pourtant une aide au logement qui s'avère insuffisante face à la dernière flambée des prix des loyers et des charges. On peut, à cette occasion, voir que l'effet ciseau entre la crise du pouvoir d'achat et l'augmentation du coût du logement provoque une situation catastrophique pour de nombreuses familles. En conséquence, il aimerait savoir ce que le Gouvernement compte faire pour que la réponse gouvernementale ne soit pas de tenter de substituer l'accession sociale à la propriété au logement social ou de renforcer la répression (délai raccourci de trois à un an) mais plutôt de mettre en place un dispositif de prévention des expulsions obligatoire et équilibré.

### Texte de la réponse

La protection des familles en difficulté constitue une priorité du Gouvernement. Ainsi, le code de la construction et de l'habitation prévoit une trêve hivernale des expulsions du 1er novembre au 15 mars (art. L. 613-3). La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi ENL) avait donné la possibilité au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) d'instaurer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion la rend obligatoire. Par ailleurs, le Gouvernement a renforcé la prévention des expulsions locatives. En effet, une meilleure prévention des expulsions passe nécessairement par une intervention sociale le plus tôt possible. Trop souvent, les travailleurs sociaux interviennent auprès d'une famille en difficulté, lorsque les impayés de loyers sont déjà importants. Il est alors difficile d'y faire face. La loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a instauré un dispositif de prévention des expulsions dont la logique concilie une protection plus efficace pour les locataires de bonne foi et le respect affirmé des droits des propriétaires bailleurs. Ce dispositif favorise la mise en place de solutions le plus en amont possible en cas d'impayés de loyers afin d'éviter l'aggravation de la situation du locataire et les effets préjudiciables qui pourraient en découler pour le bailleur. Une série de recommandations a été adressée le 12 mars 2009 aux préfets pour améliorer la prévention des expulsions et éviter ainsi les conséquences, pour les locataires et les propriétaires, des situations d'impayés de loyers. Elles concernent : la mise en place des commissions départementales de coordination de prévention des expulsions

rendues obligatoires par la loi du 25 mars 2009 précitée, dont l'objectif est d'examiner les dossiers difficiles au cas par cas en associant les acteurs concernés, notamment les services de la préfecture, du conseil général et les caisses d'allocations familiales (CAF et CMSA) ; l'examen, avec les départements, des conditions d'attribution des aides du fonds de solidarité pour le logement (FSL) en faveur des personnes en situation d'impayés ou menacées d'expulsion ; la recherche en priorité d'une solution d'intermédiation locative, par le biais d'une association ou d'un bailleur social, en faveur de la famille en cas de difficulté grave de paiement ; le rappel à l'occupant, dès la réception de la demande de concours de la force publique, de la possibilité de saisir la commission de médiation du droit au logement opposable (DALO). Par ailleurs, le Gouvernement a revu fin 2009 un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) avec Action logement et les représentants des entreprises d'assurance ; ces dernières, liées à la nouvelle GRL, proposent un produit unique couvrant les bailleurs contre les risques d'impayés de tous les locataires qui présentent un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %. Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Outre la garantie d'impayés de loyers, cette nouvelle GRL comporte deux autres garanties obligatoires, la première couvrant les dégradations locatives et la seconde les frais de contentieux. Enfin, depuis le 16 mars dernier, un numéro unique vert gratuit « SOS Loyers impayés » (0805 160 075) est mis en place pour les propriétaires et les locataires afin de mieux prévenir les expulsions liées aux situations d'impayés. Ce numéro vert donne accès à des conseils et à un accompagnement adapté grâce à une mise en relation rapide avec un agent de l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL). Lorsque tous les mécanismes de prévention ont été actionnés, la décision judiciaire d'expulser doit être exécutée. Au final, 11 % des décisions d'expulsion donnent effectivement lieu à un concours de la force publique.

## Données clés

**Auteur :** [M. Patrick Braouezec](#)

**Circonscription :** Seine-Saint-Denis (2<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 35467

**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 :** 17 août 2010, page 9166