ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 73308

Texte de la question

Mme Annick Lepetit interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la fin de la trêve hivernale des expulsions locatives, qui interviendra le 15 mars prochain. À partir de cette date, la force publique sera de nouveau utilisée pour mettre à la rue des familles entières, sans qu'une solution de relogement n'ait été nécessairement trouvée. En France, l'immense majorité des ménages ne parvenant plus à payer leur loyer sont de bonne foi et avant tout victimes de la mauvaise situation économique du pays. Plus de 100 000 jugements d'expulsion sont déjà rendus chaque année et la crise économique va accroître ce nombre. L'expulsion ne fera ainsi qu'aggraver la situation de nombreux ménages sans apporter aucune solution. Elle va, de plus, à l'encontre de l'esprit de la loi de février 2007 instituant le droit au logement opposable. En agissant ainsi, l'État alimente lui même les commissions Dalo qui l'obligeront par la suite à trouver un logement pour ces ménages expulsés. Elle lui demande donc de prendre les dispositions nécessaires pour que plus aucune personne de bonne foi ne soit expulsée de chez elle sans qu'une solution de relogement ne soit trouvée au préalable.

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 à 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 : 1. La mise en place dans chaque département d'une commission de coordination de la prévention des expulsions locatives. 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)... 2. 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. 3. 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, apporte une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité (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. 4. 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. 5. 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 : Mme Annick Lepetit
Circonscription : Paris (17e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 73308
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 9 mars 2010, page 2584
Réponse publiée le : 3 août 2010, page 8604