

LES EXPULSIONS LOCATIVES À BREST

#2 | Mai 2022

RAPPORT D'ÉTUDE | Analyse des besoins sociaux



Credit : ENO Architectes



1 500 impayés de loyer signalés à l'échelle de Brest métropole en 2019
Source : DDETS29



42 expulsions par les forces de l'ordre exécutées en 2019 dans l'arrondissement de Brest*
Source : DDETS29

*- Les données recueillies par la DDETS sont à l'échelle de l'arrondissement de Brest qui comprend 77 communes du pays de Brest

Perte d'emploi, divorce, séparation, décès d'un proche, rupture familiale, problèmes de santé : face aux accidents de la vie, certaines personnes sont fragilisées et se retrouvent en difficulté pour parvenir à régler leur loyer et se maintenir dans leur logement. L'impayé est parfois une situation ponctuelle, mais peut aussi s'ancrer dans le temps et conduire, dans les cas les plus graves, à l'expulsion du domicile.

Malgré l'existence de dispositifs de prévention et d'aides financières, ce sont une quarantaine de ménages qui sont expulsés avec le concours de la force publique, chaque année, dans l'arrondissement de Brest, depuis 2015 (bien moins en 2020 du fait du prolongement de la trêve hivernale). Les données disponibles montrent qu'il s'agit majoritairement de ménages unipersonnels ou monoparentaux, disposant d'un faible niveau de ressources. Leur situation d'impayé est souvent consécutive d'une accumulation de difficultés de plusieurs ordres qui entraîne une baisse de leurs revenus. Cette accumulation d'épreuves et la crainte que génère la procédure juridique d'expulsion peuvent conduire à une stratégie d'évitement de leur part, qui limite l'effet des dispositifs de prévention existants.

L'expulsion : un processus pour libérer des locaux d'un occupant ayant perdu tout droit à s'y maintenir

Selon le sens commun, une expulsion se définit par « l'action de faire sortir quelqu'un d'un lieu où il se trouve par voie autoritaire ou juridique¹ ». Au-delà de ce stade ultime du processus juridique, l'expulsion est un ensemble de procédures et d'actions entre un bailleur et son locataire qui a pour but de « libérer des locaux d'un occupant ayant perdu tout droit à se maintenir dans les lieux² ».

La présente étude n'entend pas seulement rendre compte du stade ultime du contentieux marqué par l'intervention des forces de l'ordre, mais de l'ensemble des procédures qui le caractérisent : du dépôt de la demande d'expulsion (lié dans la très grande majorité des cas à un impayé) jusqu'à son exécution ou non.

Un processus long et séquentiel

Un bailleur qui fait une demande d'expulsion pour l'un de ses locataires doit suivre un certain nombre d'étapes définies par la loi :

■ La première, appelée « **phase pré-contentieuse** », survient au moment où le locataire ne paye plus son loyer, ses charges ou son assurance. C'est à ce moment que le bailleur (privé ou public) entre en contact avec la personne pour lui signifier son défaut de paiement. Si, à ce stade, aucune solution n'est trouvée (règlement à l'amiable par exemple), le différend s'achemine vers le contentieux locatif. La phase dite « judiciaire » débute à partir du moment où le locataire est assigné en justice en vue d'une expulsion.

■ Cette deuxième **phase dite « judiciaire et d'exécution »** comprend donc toutes les étapes de la procédure judiciaire à partir du moment où une demande d'expulsion est faite auprès d'un juge (c'est-à-dire au moment où une assignation en justice est prononcée).

Une fois l'audience au tribunal passée, l'expulsion décidée et la résiliation du bail effective, un « commandement de quitter les lieux » (CQL) est adressé au locataire par voie postale. Si le ménage refuse de partir dans les délais fixés par ce CQL (en principe dans les deux mois), l'expulsion est alors exécutée de manière forcée par les gendarmes ou la police ; on parle ici de « concours de la force publique » (CFP). C'est le préfet qui décide de l'accord ou non du concours.

■ Une fois la force publique intervenue, débute alors la **phase dite « post expulsion »**.

Ces différentes étapes, comme le montre le schéma ci-dessous, font intervenir une pluralité d'acteurs ce qui induit des délais relativement longs. D'après les acteurs rencontrés, entre l'audience judiciaire et l'éventuelle intervention de la force publique, la procédure d'expulsion locative dure en moyenne **entre 18 et 24 mois**.

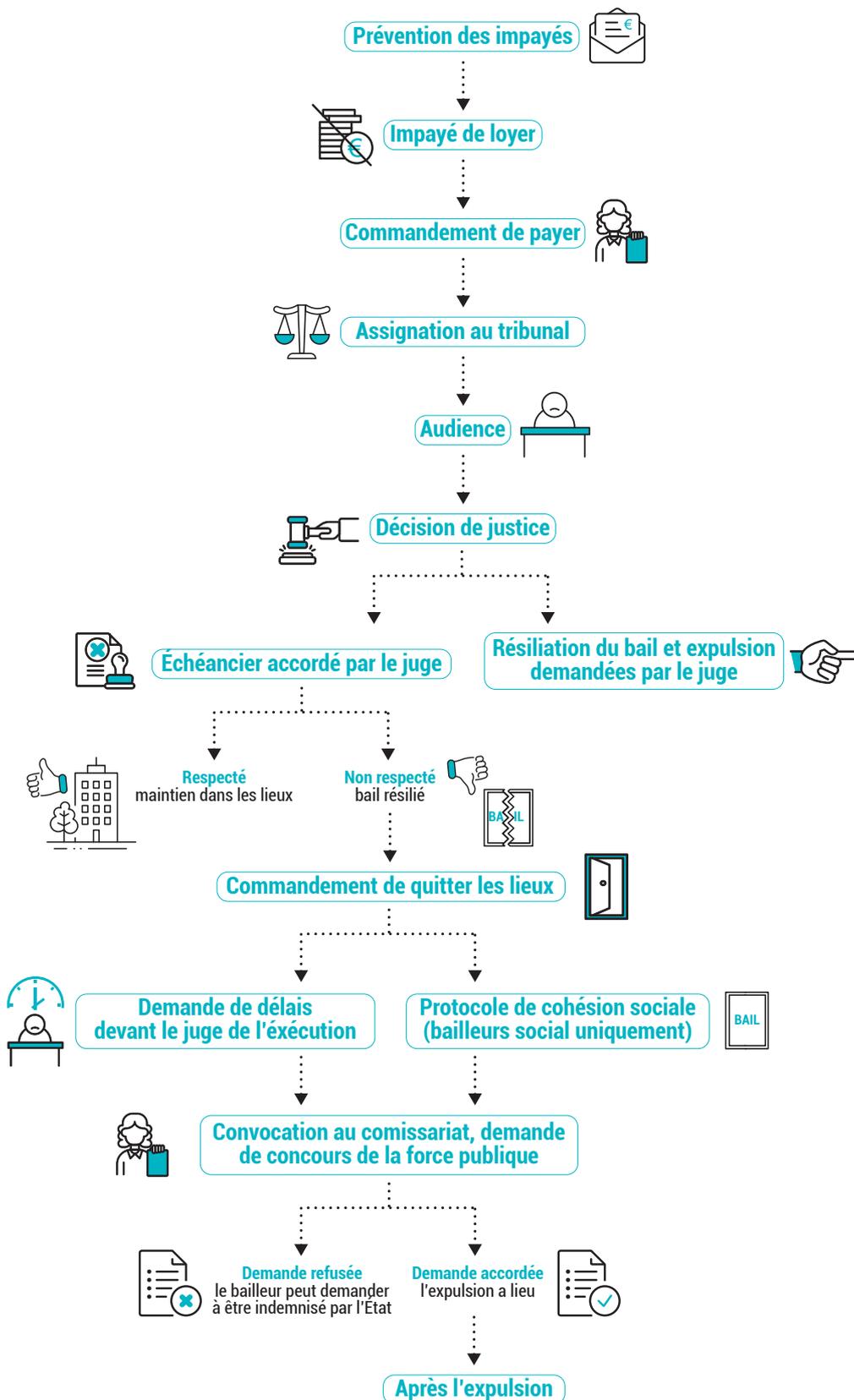
1. Définition tirée du dictionnaire Larousse

2. Tassin Fanny, « Mieux connaître le processus d'expulsion locative », Lettre de l'ONPES n°2, juin 2014



Crédit : Guillaume DURIS - Adobe stock

Schéma d'une procédure d'expulsion



Une déperdition d'effectifs tout au long de la procédure

Les indicateurs disponibles montrent que le nombre de ménages concernés diminue fortement à chaque étape de la procédure.

En 2019, par exemple, près de **1 500 situations d'impayés de loyers ont été signalées à la Ccapex** (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions) à l'échelle de Brest métropole. Parmi ces situations, 430 ont été assignées en justice à l'échelle de l'arrondissement de Brest et 266 ont fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux (CQL). Seules 145 réquisitions de la force publique ont été prononcées et une minorité a été mise à exécution : **42 ménages ont été expulsés de force**. Cet écart entre le nombre de situations d'impayés et le nombre d'expulsions réelles s'observe également à l'échelle nationale : en 2019 près de 150 000 ménages ont été assignés en justice pour des impayés de loyer. Parmi eux, 120 000 ont fait l'objet d'une décision d'expulsion de leur logement. Un peu moins de 70 000 commandements de quitter les lieux (CQL) ont été signifiés et 16 000 ménages ont été expulsés de force (source : Dihal).

Des départs « à la cloche de bois »

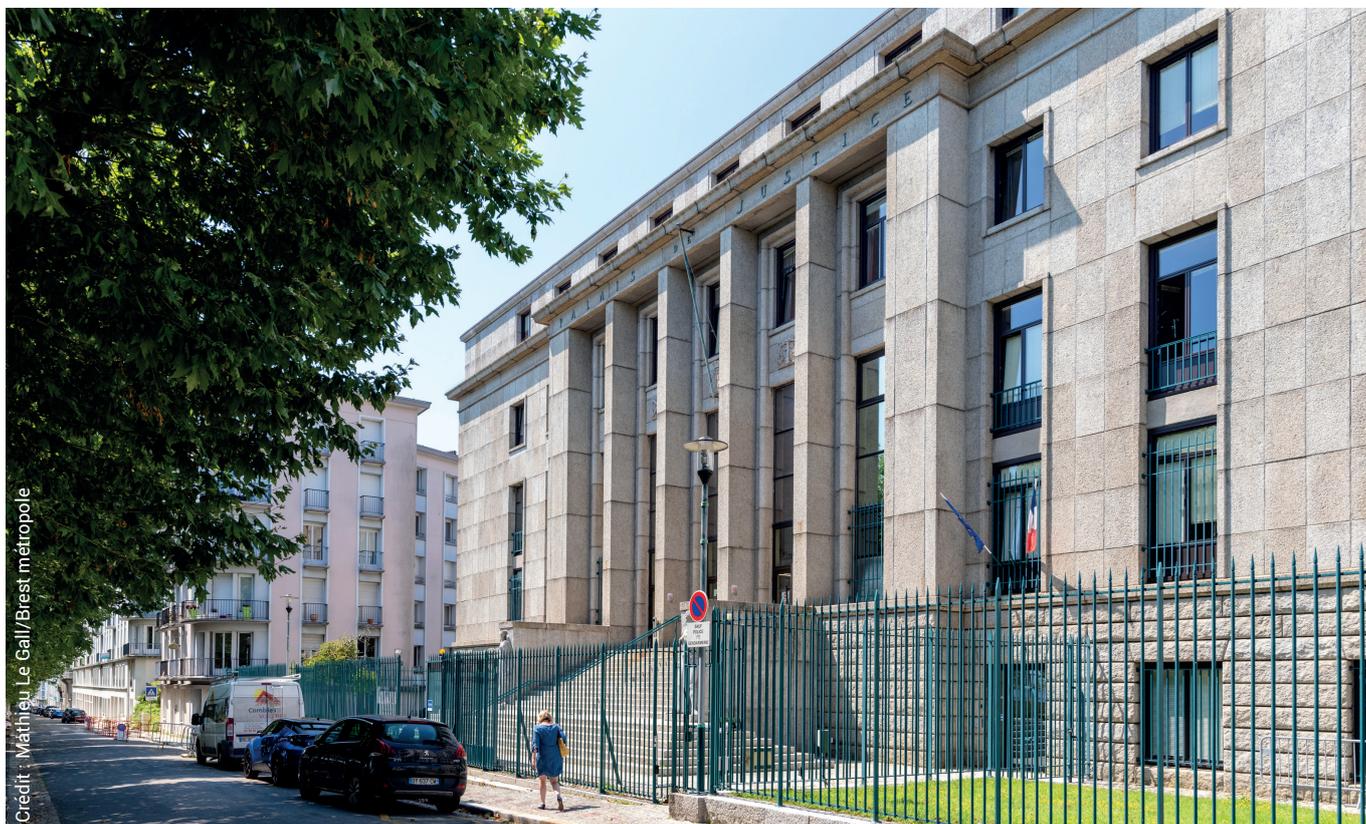
Pour une large partie, l'écart entre les décisions de justice et l'utilisation de la force publique s'explique par le rôle joué par les dispositifs de prévention qui permettent aux locataires de régler les loyers en retard et de trouver une solution à l'amiable. Néanmoins, d'après les acteurs rencontrés, une partie résulte aussi des **départs précipités de certains ménages avant l'arrivée des forces de l'ordre, c'est ce qu'ils appellent les « départs à la cloche de bois »**.

Les professionnel-le-s estiment que ces ménages partent généralement au moment où ils reçoivent un commandement de quitter les lieux (CQL) sous le poids de l'inquiétude générée par un tel courrier et parce qu'ils craignent, à tort, que la procédure va être extrêmement rapide.

D'après la fondation Abbé Pierre, ces départs précipités représenteraient, à l'échelle nationale, « entre deux et trois fois plus de personnes, que le nombre de personnes réellement expulsées par les forces de l'ordre³ ».

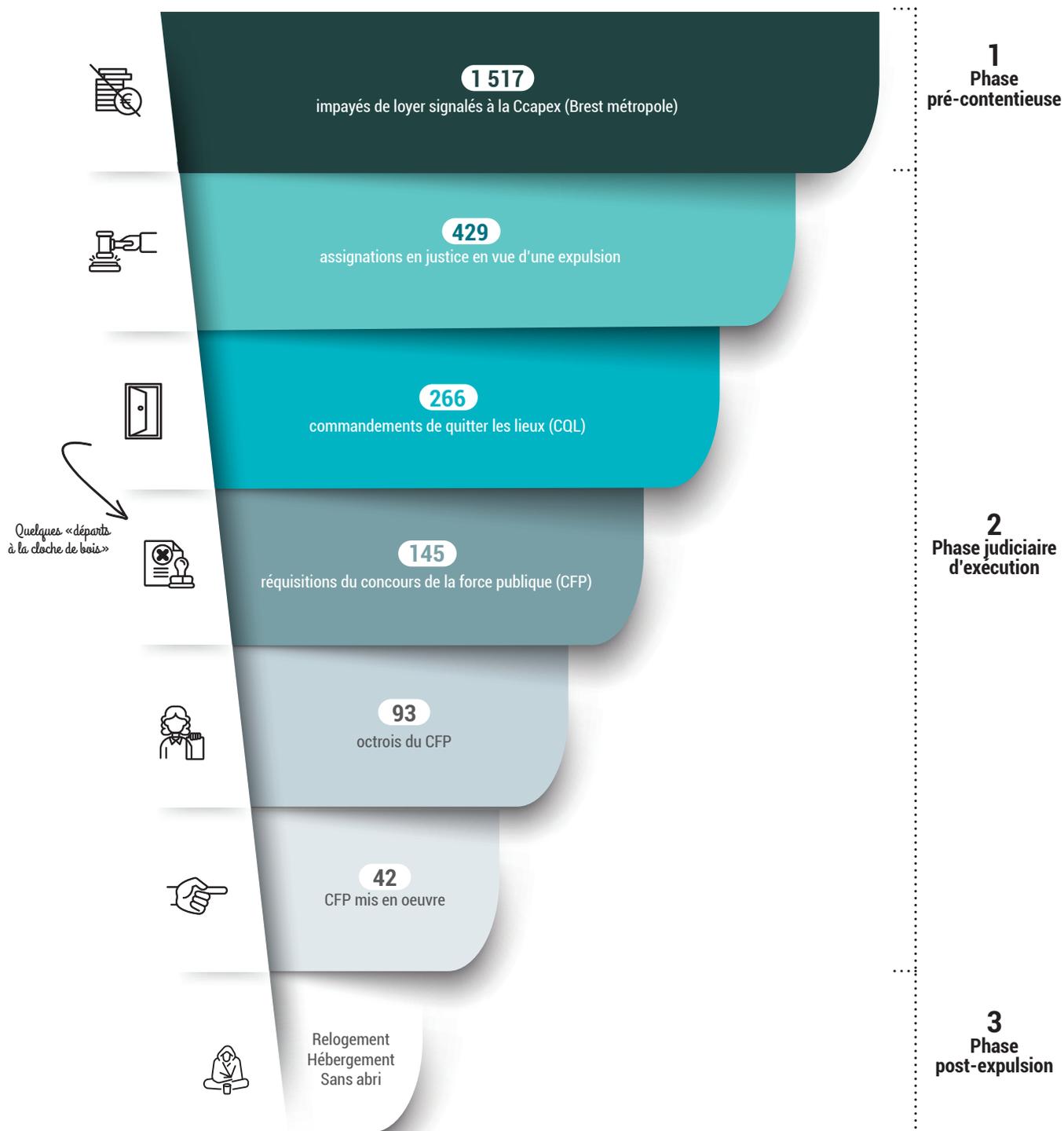
En 2019, près de 1 500 situations d'impayés de loyers ont été signalées à l'échelle de Brest métropole

3. <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-publications/communiqués-de-presse/triste-record-15-993-expulsions-en-2018-29-en-1>



Crédit : Mathieu Le Gall - Brest métropole

Nombre de procédures (assignations, CQL, CFP, etc.) initiées à l'échelle de l'arrondissement de Brest en 2019



Un nombre d'expulsions à Brest qui évolue peu

Jusqu'en 2019 : une certaine stabilité du nombre d'assignations et de commandements de quitter les lieux prononcés

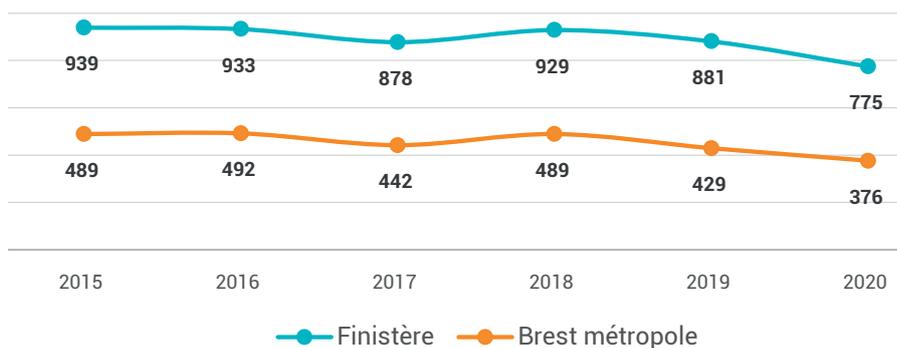
Depuis 2015, environ 500 assignations en justice pour expulsion locale sont prononcées chaque année, à l'échelle de l'arrondissement de Brest, ce qui représente près de la moitié des assignations du département, soit 49 % (source : DDETS 29).

L'année 2020 se démarque avec une baisse significative du nombre d'assignations (-12 % par rapport à 2019), qui s'explique par les mesures exceptionnelles prises par le gouvernement. Elles ont, en effet, permis un maintien de la trêve hivernale au-delà des délais ordinaires (jusqu'au 31 mai puis jusqu'au 10 juillet 2020 au lieu du 31 mars) ce qui a impliqué le gel d'un certain nombre de procédures. On peut également ajouter que la quasi-paralysie des tribunaux, lors du premier confinement, a interrompu les procédures en cours puis ralenti la reprise des instructions et des instances du fait des retards accumulés.

De la même manière, le nombre de ménages ayant fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux était relativement stable depuis 2015 (autour de 280 chaque année) et diminue de façon marquée en 2020, du fait des décisions gouvernementales.

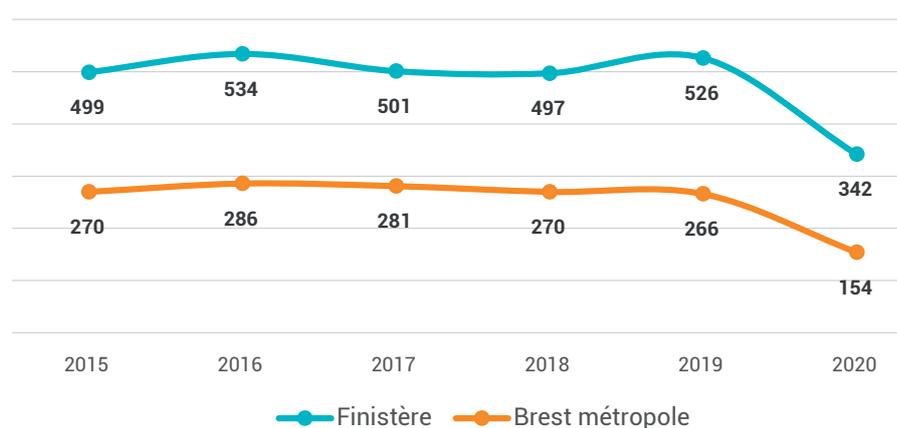
Enfin le nombre de concours de la force publique octroyés a lui aussi drastiquement diminué : seuls 41 ménages concernés en 2020 contre 93 en 2019.

Évolution du nombre d'assignations en justice prononcées



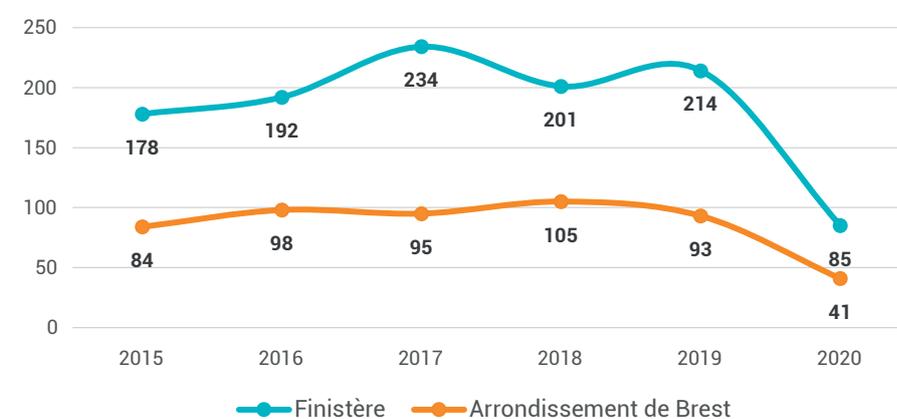
Source : DDETS 29

Évolution du nombre de commandements de quitter les lieux depuis 2015



Source : DDETS 29

Évolution du nombre de concours de la force publique octroyés depuis 2015



Source : DDETS 29

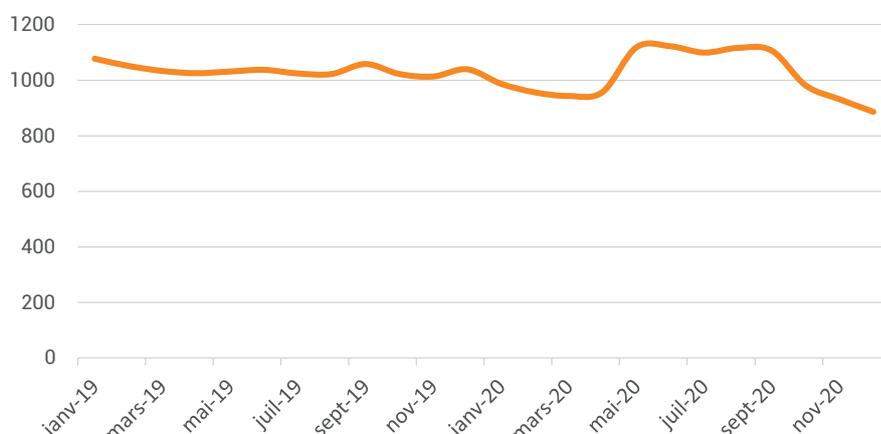
1^{er} confinement 2020 : une hausse marquée du nombre de situations d'impayés

Alors même que le nombre d'assignations et de concours octroyés diminue en 2020, paradoxalement une hausse importante du nombre de situations d'impayés au moment du premier confinement a pu être observée. Les données transmises par la CAF font état d'une augmentation de +17 % du nombre de situations d'impayés parmi les bénéficiaires d'une aide au logement entre mars et avril 2020. Plusieurs hypothèses sont émises par les acteurs rencontrés pour expliquer cette hausse : à la fois une baisse des ressources des ménages du fait de la crise sanitaire, un phénomène d'évitement de la part de certains d'entre eux, qui auraient délibérément arrêté de payer leur loyer en ayant le sentiment d'être à l'abri d'une éventuelle expulsion, mais aussi une difficulté logistique et matérielle pour régler leur loyer du fait de la fermeture des services (des guichets des bailleurs, de la poste, des banques...). Les bailleurs n'ont, par ailleurs, pas toujours pu délivrer leurs avis d'échéances (problème de transport...) et ont dû s'adapter à la situation en mettant en place d'autres modes de paiement (paiement par carte par téléphone, paiement sur le site).

On note, toutefois, que le nombre d'impayés est revenu à un niveau comparable à 2019 dès le mois d'octobre 2020.

+17 % de situations d'impayés de loyers parmi les allocataires d'une aide au logement entre mars et avril 2020 à Brest

Évolution du nombre de situations d'impayés parmi les allocataires d'une aide au logement à Brest



Source : CAF 29



Des budgets serrés, difficiles à gérer, à l'origine de l'impayé

Des budgets contraints

Selon l'ensemble des acteurs interrogés, seule un faible nombre d'impayés serait le résultat d'un refus délibéré de payer de la part de ménages disposant de ressources suffisantes. La grande majorité des ménages en impayé ou ayant fait l'objet d'une procédure d'expulsion sont des ménages avec des niveaux de revenus très faibles et donc des budgets contraints. Cela les oblige à des arbitrages quotidiens. D'après les 28 ménages rencontrés dans le cadre de l'étude globale, il apparaît que le paiement du loyer n'est pas une dépense sur laquelle ils transigent, étant donné le risque que son non-paiement fait peser sur eux. Les arbitrages qu'ils mentionnent sont plutôt du côté de l'alimentation ou du soin (cf. étude globale sur les vulnérabilités et étude aide alimentaire).

Dans le parc social, deux éléments témoignent de la faiblesse des ressources des ménages en impayé, d'après les acteurs rencontrés.

■ **La part importante d'impayés liés au défaut de paiement des charges locatives (factures d'eau et d'énergie).** La grande majorité des ménages concernés étant bénéficiaires de l'APL avec un reste à charge minimale et un versement mensuel automatique de la prestation au bailleur par la Caisse d'allocation familiale (CAF), lorsqu'il y a un impayé il est le plus souvent lié au défaut de paiement du reste à charge qui est constitué des montants des factures d'eau et d'énergie.

■ D'autre part, depuis quelques années, les acteurs constatent que **les impayés surgissent fréquemment dès les premiers mois d'entrée dans le logement**, ce qui reflète des situations de précarités financières initiales conséquentes. Ainsi, en 2019, 24 ménages sur les 42 ayant fait par exemple, l'objet d'un CFP au sein du parc de BMH étaient en impayé dès les trois premiers mois d'entrée dans le logement (soit 58 %).

Des difficultés de la gestion financière

Au-delà du niveau de ressources, c'est parfois la gestion du budget limitée qui provoque l'impayé, avec des dépenses parfois mal maîtrisées ou des spirales d'endettement incontrôlées. Le recours à des crédits à la consommation est, par exemple, évoqué ainsi que l'addiction aux jeux d'argent et de hasard. Si ces situations semblent toutefois à la marge, elles invitent à interroger, au-delà de l'aspect monétaire, un défaut d'accompagnement social pour ces ménages en difficulté.

“ Il arrive fréquemment que les ménages en instance d'expulsion soient en situation de surendettement avec un dossier déposé à la Banque de France.”

Sous-préfecture



L'inadéquation entre le montant du loyer et le niveau de ressources

Autre situation repérée par les acteurs rencontrés : le cas des ménages dont la composition familiale ne concorde plus avec la taille du logement et pour lesquels le niveau de loyer est trop élevé. Suite à une séparation ou un divorce, il est fréquent que l'un des membres du couple conserve le logement mais que son niveau de ressources ne suffise plus à couvrir l'entièreté du loyer ou bien avec un reste à vivre trop faible.

La difficulté repérée par les acteurs sociaux est alors de parvenir à trouver, suffisamment rapidement un nouveau logement avec un coût adapté, avant que les dettes de loyers ne s'accumulent. À ce sujet, Brest métropole habitat a mis en place une commission spécifique pour les situations complexes qui permet d'examiner les demandes de changement de logement présentant un caractère d'urgence afin de trouver un logement mieux adapté à la situation.

Le cas des suspensions de titre de séjour

Parmi les motifs d'impayés évoqués par les acteurs, une situation récurrente est mentionnée : le cas de personnes étrangères dont le titre de séjour est temporairement ou durablement suspendu, soit du fait d'un délai de renouvellement de leur carte de séjour anormalement long et de l'absence de délivrance d'un récépissé ou d'une autorisation provisoire de séjour, soit du fait d'une décision de non-renouvellement de la part de la préfecture. Cette perte de droit génère des effets préjudiciables immédiats pour les personnes concernées, la régularité du séjour conditionnant l'accès à un grand nombre de droits sociaux et, en particulier, au droit de travailler ou de percevoir des prestations sociales (y compris les APL).

Une accumulation de difficultés à l'origine de l'impayé

Finalement, l'impayé résulte très majoritairement d'une perte de ressources liée elle-même à la perte d'un emploi, à des ruptures familiales, à des problèmes de santé, à une perte de droits et, bien souvent, au cumul de plusieurs de ces difficultés.

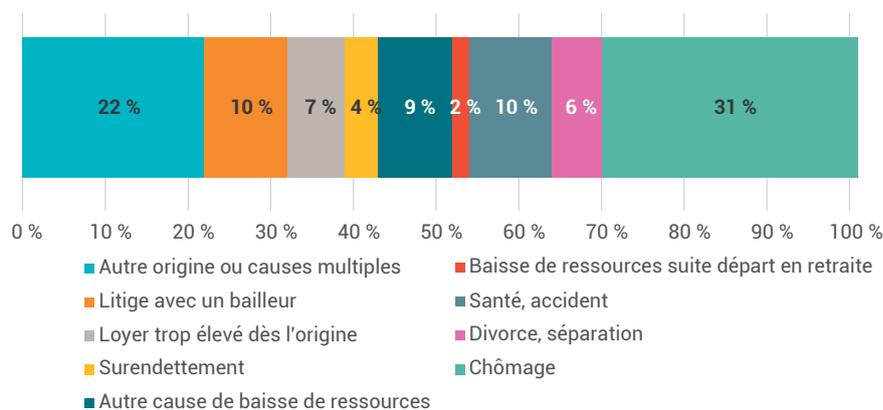
Les données statistiques sur le sujet, fournies par l'Adil, identifient en particulier trois situations majoritaires (qui peuvent se combiner) pouvant entraîner une baisse de ressources parmi l'échantillon des 4 400 ménages en situation d'impayé étudiés : la perte d'un emploi (31 % de l'échantillon), les problèmes de santé (10 %) ou la séparation (6 %). Ces motifs d'impayés concordent avec ceux repérés par la fondation Abbé Pierre via sa plateforme « Allô prévention expulsion »⁴.

De la même manière que l'étude globale des vulnérabilités a permis d'observer que les situations de vulnérabilité durables découlaient d'un cumul d'événements imprévus, l'expulsion et l'impayé découlent d'un cumul de bouleversements personnels qui mènent à des difficultés économiques puis à l'impayé.

C'est parfois cette accumulation exceptionnelle d'épreuves qui empêche ceux qui y sont confrontés de se mobiliser pour résorber l'impayé. La fragilité psychologique et émotionnelle que cela provoque peut engendrer un effet démobilisateur important voir un déni d'après les acteurs rencontrés. Face à cela, un accompagnement social accru s'avère nécessaire.

4. 26^e rapport sur l'état du mal-logement en France, fondation Abbé Pierre, 2021, page 301

Origine de l'impayé des ménages de l'échantillon étudié par l'Anil



Source : Anil, 2014

L'exemple d'une expulsion liée à un problème de santé Rencontre informelle avec Dominique, hébergée en CHRS

Dominique est hébergée depuis près d'un an au CHRS où nous la rencontrons, dans un logement indépendant. Elle a été expulsée de son appartement en juin 2020, après plusieurs mois d'impayés : « J'ai fait une dépression et je me suis trouvée en arrêt maladie long. À partir d'un certain moment, le médecin de la CPAM n'a plus voulu renouveler mon arrêt maladie et mon salaire a été suspendu ».

Dominique travaillait comme employée dans la restauration collective ; la suspension de son salaire, liée au non-renouvellement de son arrêt maladie, l'a mise dans une situation financière précaire qui ne lui permettait plus de payer son loyer. Suite à plusieurs mois d'impayés, son propriétaire a enclenché une procédure d'expulsion. Puis un commandement de quitter les lieux (CQL) lui a été adressé. Après avoir quitté d'elle-même son logement, Dominique a été hébergée un temps chez son fils, puis a fait une demande auprès du Siao 29 et a obtenu une place en CHRS.

Malgré la reprise de son travail depuis plusieurs mois et la perception de nouveau d'un salaire, Dominique ne souhaite pas quitter son hébergement pour accéder à un logement ordinaire. Les difficultés engendrées par la procédure d'expulsion l'ont durablement marquée psychologiquement et elle ne souhaite pas quitter le cadre rassurant offert par le CHRS et les travailleurs sociaux qui s'y trouvent : « Moi je suis bien ici, mon logement me plaît, je suis tout près de mon travail. Surtout, je sais que je ne suis pas seule, si j'ai besoin d'aide je peux en trouver. »

Au-delà des facteurs individuels, des explications conjoncturelles ?

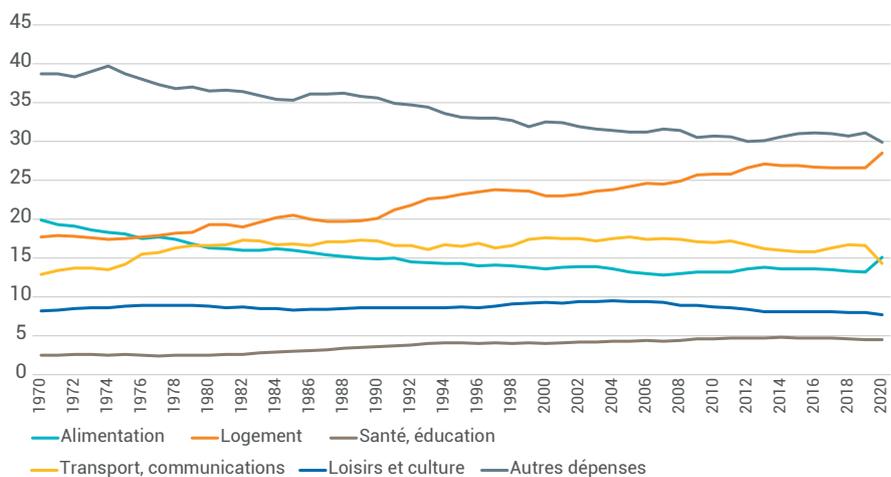
■ L'augmentation de l'effort financier pour se loger, en particulier pour les plus pauvres

Depuis les années 1970, à l'échelle nationale, la part du budget des ménages consacrée au logement ne cesse d'augmenter. Elle est ainsi passée de 18 % à 29 % en 50 ans, tandis que la part des dépenses consacrées à l'alimentation a été divisée par deux sur la même période. Ces chiffres masquent toutefois d'importantes disparités selon les niveaux de vie. D'après l'Insee, en 2017, le logement représentait en moyenne 22 %⁵ des dépenses des 20 % des ménages les plus modestes (1^{er} quintile de niveau de vie) et constituait leur premier poste de consommation, devant l'alimentation et les transports, tandis que pour les 20 % des ménages les plus aisés (5^e quintile de niveau de vie), le logement ne constituait que leur 4^e poste de dépenses (12 %). Cette différence s'explique notamment par le fait que les ménages modestes sont plus souvent locataires⁶. Le poids croissant que fait peser le coût du logement sur le budget des ménages les plus précaires, induit des difficultés de plus en plus importantes à faire face aux charges financières liées à ce logement.

5. Les niveaux de consommation estimés dans l'enquête de l'Insee diffèrent de ceux de la comptabilité nationale du fait du champ d'enquête pris en compte : l'enquête Insee ne collecte que les dépenses des personnes résidant en France en ménage ordinaire (c'est-à-dire hors collectivités telles que maisons de retraite, foyers, prisons, etc.) tandis que la comptabilité nationale ne distingue pas la consommation des ménages ordinaires de celle des collectivités.

6. E. Demoly, C. Schweitzer, « Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports », Insee Focus n°203, septembre 2020

Évolution de la part des différents postes de consommation dans le revenu disponible des ménages depuis 1970



Source : Compte du logement, rapport 2020

■ La hausse du coût du logement

La hausse du taux d'effort lié au logement traduit, en effet, une hausse globale des prix de l'immobilier et en particulier des loyers qui s'observe à l'échelle nationale comme locale⁷. D'après les données de l'Insee, sur la période 2000-2020, la composante « loyer » dans l'**indice des prix à la consommation a augmenté de 43 %**, dans des proportions supérieures à la moyenne de l'ensemble des prix à la consommation (+30 %⁸).

Or, il semblerait qu'il y ait un lien entre les caractéristiques du marché du logement et le processus d'expulsion. Ainsi, le nombre d'expulsions locatives est nettement plus important dans les régions où le marché immobilier est considéré comme « tendu ». Dans un rapport paru en 2014, l'Onpes rappelle que 54 % des demandes d'expulsion déposées en France se situent dans quatre régions qui comptent parmi les plus chères en termes immobiliers (l'Île-de-France, la région Paca, la région Rhône-Alpes et le Nord-Pas-de-Calais⁹). De la même manière, la plateforme « Allo prévention expulsions » de la fondation Abbé Pierre enregistre la moitié des appels provenant d'Île-de-France¹⁰.

7. Cf. publications de l'agence : « Observatoire des loyers 2021 », « Les conditions d'accès au logement pour les étudiants à Brest métropole »

8. Cf. publications de l'agence : « Observatoire des loyers 2021 », « Les conditions d'accès au logement pour les étudiants à Brest métropole »

9. Tassin Fanny, « Mieux connaître le processus d'expulsion locative », Lettre de l'ONPES n°2, juin 2014

10. Ibid

■ La réforme des aides au logement : vers un risque accru d'impayés ?

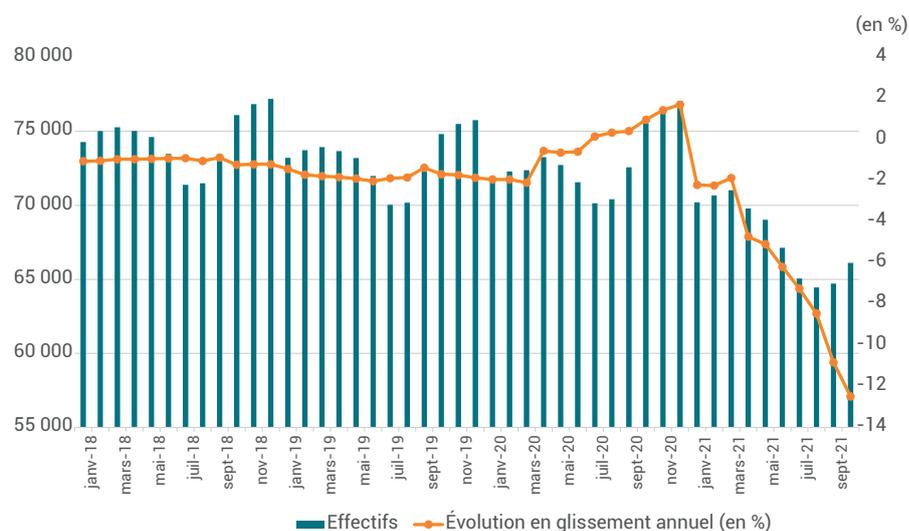
Le coût du logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages les plus précaires, en conséquence les aides personnelles au logement jouent un rôle essentiel dans l'équilibrage de ces budgets. Or, depuis le 1^{er} janvier 2021, la mise en place de la « contemporanéisation » de l'APL a provoqué une baisse importante du nombre de bénéficiaires concernés par cette prestation. En Finistère, on comptait 7 860 bénéficiaires d'une aide au logement de moins en septembre 2021 qu'en septembre 2020, soit une baisse de 11 % (source : Drees).

-11 % de bénéficiaires de l'APL entre septembre 2020 et septembre 2021
Les effectifs des bénéficiaires d'une aide au logement diminuent continuellement entre le 1er janvier 2021 et le 31 juillet 2021 en Finistère

Cette diminution résulte du nouveau mode de calcul de l'allocation qui se fait sur la base des revenus des douze derniers mois, non plus de ceux de l'année n-2, et qui est réactualisé chaque trimestre. Cela peut entraîner une diminution du montant de l'APL voire une suspension de la prestation.

Parmi les bénéficiaires, il semblerait que ce soit davantage les jeunes, entrant sur le marché du travail, en contrats de professionnalisation ou étudiants-salariés qui sont pénalisés. Pour ces derniers, le recalcul tous les trois mois est facteur d'incertitude car ils ont des parcours moins linéaires, avec des allers-retours entre emploi, études, périodes de chômage, apprentissage, stages, etc. et donc des niveaux de rémunérations variables.

Nombre de foyers allocataires d'une aide au logement et évolution en glissement annuel (en %) en Finistère depuis 2018



Source : Drees, Suivi mensuel des prestations de solidarité, décembre 2021

Parole d'acteurs

À l'échelle du territoire brestois, les effets de la réforme se font particulièrement ressentir parmi les jeunes hébergés en FJT :

« Pour certains jeunes que l'on accompagne, ça a été la douche froide : certains ont perdu jusqu'à 100 € d'APL, d'autres se les sont carrément vu retirer... ». Directrice d'un FJT brestois

« Le plus compliqué c'est que ça complexifie énormément la gestion de leur budget. Comme le montant de leur APL fluctue, ils ne savent pas d'un mois à l'autre combien ils vont toucher et, comme ils ont énormément de mal à mettre de côté, certains se retrouvent en impayé de loyer ». Directrice d'un FJT brestois



Crédit : Ivan Breton

De la difficulté de rassembler des données sur les profils des personnes expulsées

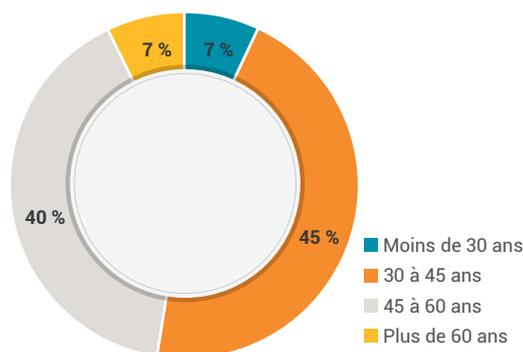
La question des expulsions locatives demeure un sujet complexe à appréhender du point de vue statistique car les données quantitatives permettant de renseigner de manière exhaustive et cohérente l'ensemble du processus (depuis l'apparition d'un impayé jusqu'à l'expulsion effective et au relogement) ainsi que le profil des ménages concernés dépendent d'une multitude d'acteurs. Cette dispersion des données complique fortement leur recueil et leur analyse. Les seules données locales obtenues ont été fournies par le bailleur Brest métropole habitat (BMH) et portent sur le profil des ménages ayant fait l'objet d'un concours de la force publique au sein de son parc de logement en 2019. Elles ne concernent que 42 ménages et sont donc à prendre avec une certaine précaution.



Crédit : Franck Bétermin - Brest métropole

BMH : LES MÉNAGES EXPULSÉS EN 2019

Répartition par âge des 42 ménages ayant fait l'objet d'un CFP au sein du parc de BMH en 2019



Source : BMH

Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales

Au sein du parc de BMH, parmi les 42 ménages locataires ayant fait l'objet d'un CFP en 2019, 21 sont des ménages monoparentaux (soit 49 %) et 16 des ménages unipersonnels (39 % de l'ensemble). Soit 37 ménages expulsés sur 42 composés de personnes seules, avec ou sans enfants.

Par ailleurs, 19 d'entre eux ont entre 30 et 45 ans (sur 42). Cette surreprésentation peut être rapprochée du constat précédent concernant les ménages monoparentaux étant donné l'âge moyen des personnes de référence de ces ménages. Les jeunes âgés de moins de 30 ans et les personnes âgées de plus de 60 ans sont à l'inverse très nettement sous représentés parmi les ménages ayant fait l'objet d'un CFP.

Des ménages aux ressources faibles

Au-delà de la situation familiale et de l'âge, une caractéristique récurrente des ménages en situation d'impayé et en procédure d'expulsion concerne leur faible niveau de ressources. Ainsi, une part importante des ménages expulsés au sein du parc de BMH sont bénéficiaires des minimas sociaux ou d'indemnités chômage (19 ménages sur 42). Leur faible niveau de ressources se répercute nécessairement sur leur taux d'effort.

Au-delà de la situation familiale et de l'âge, une caractéristique récurrente des ménages en situation d'impayé et en procédure d'expulsion concerne leur faible niveau de ressources

Que deviennent les personnes expulsées ?

S'il apparaît difficile de rassembler des données sur les profils des ménages en procédure d'expulsion, la phase d'après expulsion est, quant à elle, un véritable « trou noir » statistique. Aucune étude d'ampleur ne permet de comprendre de manière globale le devenir des ménages expulsés : combien sont relogés dans le parc public ? Privé ? Combien font appel à l'hébergement d'urgence ou sont hébergés par des proches ?

À l'échelle locale, quelques données partielles ont pu être recueillies :

- **Sur 311 ménages demandeurs d'un hébergement d'insertion**, à Brest, en 2020, 36 indiquent l'expulsion comme motif principal de leur demande, soit 12 % (source : Siao 29).
- En 2020, à Brest, seules **10 attributions de logements sociaux** sur 1 179 ont concerné des ménages ayant le critère de priorité « menacé d'expulsion sans relogement ¹¹ ».

Les acteurs rencontrés indiquent, par ailleurs, que la grande majorité des personnes relogées après expulsions transitent par la Casal (commission d'accompagnement social et d'accès au logement qui officie à l'échelle de Brest métropole). Cette commission peut notamment décider de l'octroi d'une mesure d'accompagnement social lié au logement (ASLL) dans le cas où la gestion du budget fait défaut.



11. Depuis la loi de 2007 sur le droit au logement opposable (Dalo), le fait d'être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement fait partie des critères qui ouvrent droit à l'accès prioritaire à un logement social

Des freins aux dispositifs de prévention

Pour en savoir +



Les aides disponibles pour prévenir les procédures d'expulsion

De très nombreuses instances locales sont susceptibles d'intervenir pendant le processus d'expulsion : la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (Ccapex), co-présidée par le Département et l'État, a pour rôle de coordonner et piloter cette stratégie de prévention des expulsions. Elle peut notamment participer à la mise en place de plans d'apurement amiables, d'aides financières issues du fonds de solidarité pour le logement (FSL), de mesures d'accompagnement social (ASLL), de mesures de protection, d'aides de la BDF et Actions logements, etc. La liste des moyens de prévention existants figure en annexe de la charte pour la prévention des expulsions¹².

Les dispositifs de prévention permettent, dans une grande partie des cas, une résolution à l'amiable des situations d'impayé et évitent l'intervention des forces de l'ordre. Néanmoins, deux freins récurrents ont pu être évoqués par les acteurs rencontrés.

L'évitement, une situation fréquente

Bailleurs et travailleurs sociaux évoquent une difficulté récurrente : parvenir à **entrer en contact** avec les ménages en situations d'impayé à la fois lors de la phase précontentieuse, avant l'assignation en justice, et pendant la procédure. Cette difficulté résulte, selon eux, d'une méconnaissance du processus d'expulsion qui génère des inquiétudes démesurées et un **effet d'évitement** qui se traduit, par exemple, par un refus de relever leur courrier, de se rendre aux rendez-vous avec les travailleurs sociaux, voire à l'audience du tribunal.

Le paradoxe de la suspension des APL

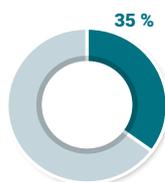
En cas d'impayé la Caisse d'allocation familiale (CAF) peut décider de l'arrêt du versement de l'APL lorsque, malgré la mise en place d'un plan d'apurement, le locataire ne reprend pas le règlement de son loyer. Cette modalité, qui se veut à la fois « sanctionnante » et « responsabilisante » a, d'après les acteurs rencontrés, pour effet immédiat d'accentuer l'impayé.

“ Surtout pour des personnes pour lesquelles l'APL prenait en charge une grosse partie du loyer, avec un reste à charge très faible, on se retrouve avec des montants de dette énormes et impossibles à résorber ”

BMH

En Finistère, seul 1 ménage assigné au tribunal sur 3 s'est présenté à l'audience en 2019

Source : Adil 29



12. Depuis la loi de 2007 sur le droit au logement opposable (DALO) le fait d'être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement fait partie des critères qui ouvrent droit à l'accès prioritaire à un logement social



Crédit : ADEUPa Brest Bretagne

Quelques pistes de réflexion

Les entretiens menés avec les acteurs institutionnels et associatifs, dans le cadre de cette étude, ont permis de faire émerger un certain nombre de propositions pour améliorer l'efficacité des dispositifs de prévention :

- **La nécessité d'agir en amont**, avant l'assignation, et de multiplier les canaux de prise de contact sans se limiter à l'envoi de courriers postaux afin d'appliquer le principe « d'aller vers » et d'avoir l'occasion de dédramatiser la situation auprès des ménages concernés. À ce sujet, BMH mentionne la pratique nouvelle d'envoi de SMS plutôt que des courriers formels et le choix de développer des actions auprès des locataires en impayés en les rencontrant à leur domicile ou en les recevant dans ses bureaux d'accueil.
- **Faciliter l'accès à des dispositifs de prêts** tels que ceux proposés par Action logement, ou certaines banques (on peut citer l'exemple du dispositif « parcours confiance » proposé par la Caisse d'Épargne) en les portant à connaissance des ménages.
- **Permettre l'accès à un logement accompagné** avec une mesure d'accompagnement social (ASLL) pour les ménages qui cumulent les difficultés sociales, en particulier pour ceux qui relèvent davantage du soin (personnes avec des troubles psychiques et une difficulté de gestion du budget par exemple).

Pour en savoir +



Étude du Credoc pour l'ONPES (Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale) sur le début du processus d'expulsion. Lien : [credoc - etude econometrique et qualitative sur debut expulsion locative - fevrier 2017.pdf \(onpes.gouv.fr\)](https://onpes.gouv.fr/credoc-etude-econometrique-et-qualitative-sur-debut-expulsion-locative-fevrier-2017.pdf)



26^e rapport sur l'état du mal logement en France de la fondation Abbé Pierre.



Fors-Recherches sociales, 2004, « **Les conséquences psychologiques et sociales de la procédure d'expulsion** », secteur Études et recherches de la fondation Abbé Pierre.



Adil du Gard, 2012, « **Comment en arrive-t-on à l'expulsion ?** », Agence départementale d'information sur le logement du Gard.

MÉTHODOLOGIE

Cette étude a été réalisée à partir d'un recueil de données statistiques et d'éléments qualitatifs extraits d'entretiens conduits avec un certain nombre d'acteurs institutionnels et associatifs, appartenant aux organisations suivantes : Brest métropole habitat (BMH), la sous-préfecture du Finistère, le conseil départemental, le centre communal d'action sociale (CCAS), la direction habitat de Brest métropole.

Elle comprend également des éléments tirés d'entretiens menés avec 28 personnes en situation de vulnérabilité, rencontrées dans le cadre d'une vaste enquête sociologique pour alimenter l'analyse des besoins sociaux du CCAS, dont 2 personnes ayant connu une procédure d'expulsion de leur logement.

LES EXPULSIONS LOCATIVES À BREST

Direction de la publication

Yves Cléach

Réalisation

Jeanne Abernot
Pauline Léon

Mise en page

Dominique Gaultier
Jeanne Lefer

Contact

jeanne.abernot@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

2^e trimestre 2022

Référence

22-050



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71



Adeupa Géodata

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE