

La prévention des expulsions locatives

LES CHIFFRES

- **102 130** : c'est le nombre de décisions de justice prononçant une expulsion locative en 2008, contre 110 000 en 1996.
- **11%** : c'est le pourcentage de cas où le concours de la force publique est mobilisé pour appliquer une décision d'expulsion (soit 11 284 expulsions effectives).
- **2,2 M** : c'est le nombre de bailleurs privés individuels.

L'ESSENTIEL

- **La trêve hivernale**, période pendant laquelle les expulsions locatives sont interdites, **s'échelonne du 1^{er} novembre au 15 mars**. A quelques jours de cette échéance **des associations ont demandé au Gouvernement un moratoire des expulsions locatives**.
- Si le **Gouvernement** ne souhaite pas s'engager dans un moratoire en raison des effets pervers d'une telle mesure législative, **il est pleinement mobilisé pour prévenir les expulsions locatives**.
- C'est pourquoi le **Gouvernement a décidé de nouvelles mesures concrètes de prévention** : mise en place obligatoire de commissions départementales de prévention des expulsions, aide du préfet pour le relogement ou l'hébergement ou encore garantie des risques locatifs.
- Ces mesures, c'est **plus d'aides pour les locataires les plus fragiles** et une **meilleure protection pour les propriétaires qui souffrent des impayés**.

LE GOUVERNEMENT VA-T-IL ACCEPTER LE MORATOIRE DEMANDE PAR LES ASSOCIATIONS ?

- Un moratoire des expulsions locatives pourrait avoir des **effets pervers importants** : d'une part **désresponsabiliser les locataires** et d'autre part **ruiner la confiance des propriétaires bailleurs**.
- En effet, une telle mesure pourrait amener les 2,2 millions de propriétaires individuels qui louent un logement et qui détiennent 90% du parc locatif privé à ne plus mettre leur appartement ou maison en location. Résultat : **l'offre de logements serait davantage réduite** alors qu'elle est déjà insuffisante et les loyers augmenteraient.
- C'est pourquoi le **Gouvernement ne souhaite pas s'engager dans un tel moratoire mais préfère agir pour renforcer la prévention des expulsions**.

CONCRETEMENT COMMENT PREVENIR LES EXPULSIONS ?

- Grâce à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui vient d'être votée, **la constitution de commissions de prévention des expulsions est désormais obligatoire dans chaque département**. Leur but : examiner les dossiers difficiles en faisant travailler ensemble les services de la préfecture, du conseil général et de la caisse d'allocation familiale afin d'aider les ménages en difficulté en mobilisant les aides du fonds de solidarité pour le logement.
- **Les ménages menacés d'expulsion bénéficieront d'enquêtes sociales approfondies**. L'objectif : **trouver des solutions adaptées à chaque cas individuel** (ex : rééchelonner les impayés) pour éviter les litiges entre le bailleur et le locataire.
- Par le développement de l'intermédiation locative, **une association ou un bailleur social pourront**, avec l'accord du propriétaire et à la demande du préfet, **« reprendre le bail » ce qui permettra le maintien dans les lieux**.
- Enfin, **la garantie des risques locatifs**, mise en œuvre par les partenaires sociaux qui gèrent le 1%, entrera en vigueur prochainement et permettra de **soulager les bailleurs des risques d'impayés** et de **protéger les locataires les plus fragiles contre les aléas de la vie**.
- **Toutefois, lorsque tous ces mécanismes de prévention ont été actionnés, la décision judiciaire d'expulsion doit être exécutée**. La loi de mobilisation pour le logement portée par Christine BOUTIN répond à une **double exigence** : **protéger les propriétaires des impayés** en réduisant le délai de sursis à l'exécution de la décision d'expulsion et **aider les locataires les plus fragiles** pour éviter d'en arriver à l'expulsion.

QUE FAIRE UNE FOIS LA DEMANDE D'INTERVENTION DE LA FORCE PUBLIQUE RECUE ?

- Dès réception de la demande de concours de la force publique, **le préfet doit rappeler à l'occupant des lieux qu'il a la possibilité de faire valoir son droit au logement opposable (DALO)**.
- D'autre part, en accordant le concours de la force publique, le préfet doit veiller dans tous les cas à ce qu'**une proposition, au moins d'hébergement provisoire, soit faite aux personnes expulsées pour ne pas laisser la personne à la rue**.

Luc CHATEL