

Direction
des politiques
urbaines et sociales

MARS
2018

Impayés et prévention des expulsions

*Résultats de l'enquête sur les
données 2016*

POLITIQUES SOCIALES

Principes et couverture de l'enquête

L'Union sociale pour l'habitat et les fédérations des OPH, des ESH et des COOP' Hlm réalisent depuis 2012, une enquête nationale sur les impayés et la prévention des expulsions. Plusieurs thèmes sont abordés : les difficultés de paiement des locataires, l'activité des organismes aux différentes étapes du précontentieux et du contentieux, et enfin le volume et le coût des effacements de dettes pour surendettement.

Cette enquête permet de disposer de données précises et d'une meilleure connaissance de la réalité des impayés dans le parc Hlm. En 2016, l'enquête présente un bon taux de couverture : **410 organismes** ont répondu, ce qui représente **83 % du parc locatif Hlm**. Les résultats ont été extrapolés à l'ensemble du parc Hlm.

Les résultats sont analysés à la fois en valeur absolue et en pourcentage par rapport au nombre de ménages présents dans le parc Hlm au 31 décembre 2016. Le nombre de ménages présents dans le parc Hlm a augmenté de 5% entre 2012 et 2016, passant de 4 070 000 au 31-12-2012 à 4 373 000 au 31-12-2016.

Des indicateurs comptables, c'est-à-dire le taux d'impayés, le taux de non recouvrement, et le coût des impayés, sont collectés auprès des fédérations à partir des Dossiers individuels de situations (DIS) et portent sur l'intégralité des organismes possédant du patrimoine.

Synthèse et tendance 2016

Le nombre de ménages présents dans le parc Hlm en retard de paiement, en impayés de plus de 3 et 12 mois diminue légèrement entre 2015 et 2016. Le taux de ménages partis en impayés augmente quant à lui légèrement.

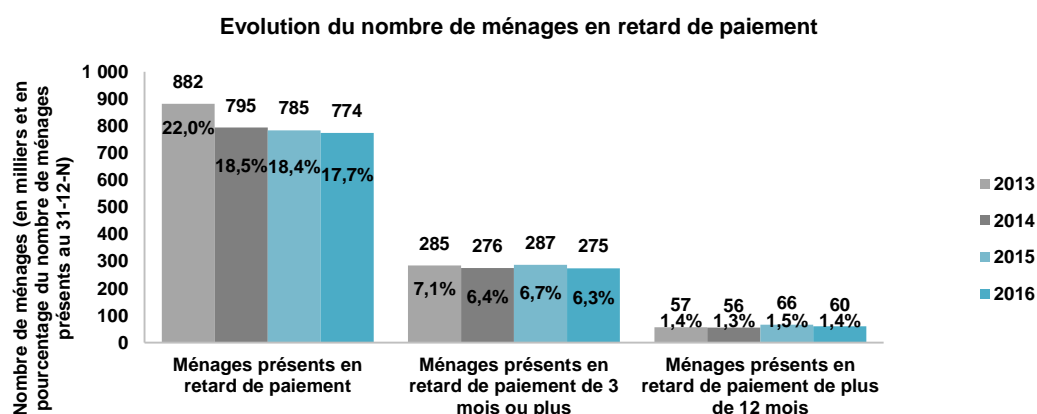
Les démarches amiables engagées par les organismes Hlm auprès de leurs locataires augmentent constamment depuis 2014. En 2016, on constate une hausse du nombre de plans d'apurement et de protocoles signés. Les organismes Hlm font un important travail de prévention et de recherche de solutions négociées avec leurs locataires en difficulté tout au long de la procédure.

L'activité contentieuse des organismes Hlm s'est globalement stabilisée entre 2015 et 2016. On constate en revanche une augmentation importante des indemnités demandées à l'Etat suite à un refus de concours de la force publique et à l'inverse une forte diminution des indemnités accordées.

Les organismes Hlm continuent à être fortement concernés par les effacements de dettes de leurs locataires dans le cadre d'une procédure de surendettement. Le montant total des dettes locatives effacées au titre du surendettement s'élève en 2016 à 75 millions d'euros. Le nombre de ménages concernés a légèrement diminué entre 2015 et 2016, mais en revanche, la dette moyenne effacée est plus élevée.

Enfin, le taux financier d'impayés augmente légèrement depuis 2013 et s'élève à 8,3% en 2016. Le coût total des impayés, reste, in fine, maîtrisé, à hauteur de 1,1% du quittancement.

Un nombre important de retards de paiement, mais une maîtrise des impayés de plus de 12 mois



Une part non négligeable des locataires Hlm rencontre des difficultés de paiement. Ainsi, 774 500 ménages, soit **17,7 % des ménages présents dans le parc Hlm étaient en retard de paiement au 31 décembre 2016**. Ces chiffres diminuent depuis 2013 : 784 600 ménages étaient dans cette situation fin 2015 (soit 18,4% des ménages présents) et environ 882 000 en 2013 (soit 22% des ménages présents).

Parmi ces ménages, 274 500 sont en **impayés de 3 mois ou plus, soit 6,3 % des ménages présents**. On constate une diminution depuis 2013 : cela concernait 287 000 ménages en 2015 (soit 6,7% des ménages présents) et 285 000 en 2013 (soit 7,1% des ménages présents).

59 800 ménages sont en **impayés de plus de 12 mois au 31 décembre 2016**, soit **1,4% des ménages présents**. Le traitement précoce des impayés de la part des organismes Hlm, dès les premiers signes, permet de trouver des solutions pour une grande partie des situations. Ce chiffre est en légère diminution par rapport à 2015, mais stable par rapport à 2013.

Par ailleurs, **180 400 ménages sont partis en impayés durant l'année 2016** (171 000 en 2015), ce qui correspond à 4,1% des ménages présents dans le parc. Le taux a légèrement augmenté entre 2015 et 2016 (en passant de 4% à 4,1%) et correspond à celui de 2014.

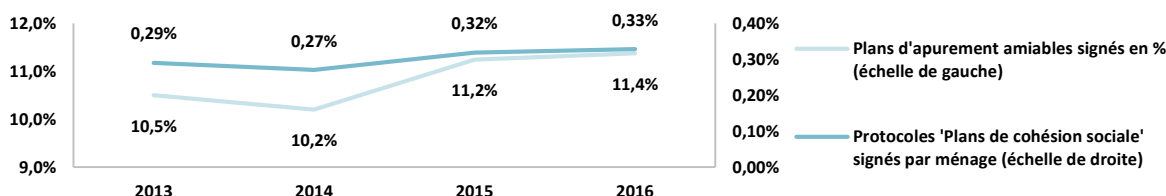
Des démarches amiables entre organismes Hlm et locataires

Face aux difficultés de leurs locataires, les organismes Hlm font un important de travail de prévention.

- En première alerte, les organismes Hlm ont envoyé **5 700 000 courriers de relance** en 2016. Au-delà des courriers, les organismes Hlm multiplient et diversifient les modes de contact notamment par mail, téléphone, texto.
- **497 400 plans d'apurement amiables** ont été signés en 2016. Ce nombre est en augmentation, avec 478 700 plans signés en 2015 et environ 440 000 en 2014.

- **14 400 protocoles de cohésion sociale** ont été signés en 2016 avec des ménages dont le bail a été résilié par la justice, leur permettant de rétablir leur situation et de continuer à bénéficier de l'APL. Ce chiffre était de 13 600 en 2015 et 11 500 en 2014.

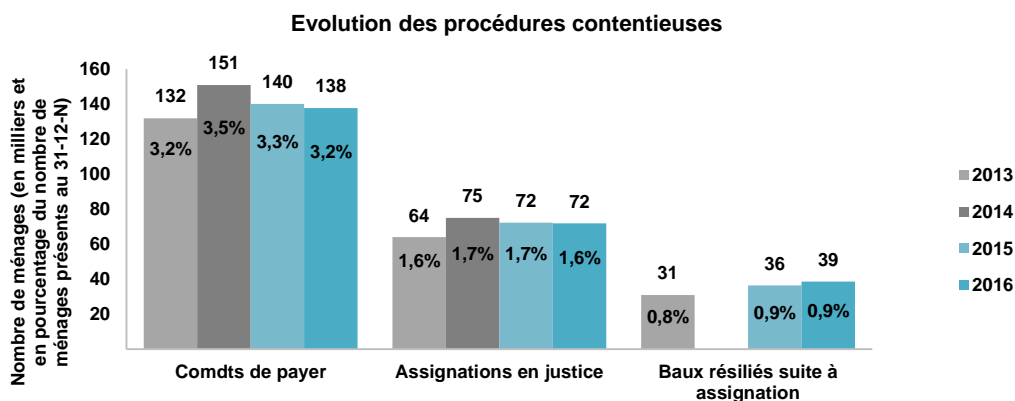
Ces évolutions se retrouvent également en pourcentage des ménages présents, avec une hausse des taux depuis 2013 :



Les organismes Hlm ont fortement investi cet axe préventif, qui permet de régler la majeure partie des situations. L'objectif est de traiter le plus en amont possible les situations de fragilités et de rechercher des solutions négociées y compris après la résiliation du bail. Ils développent des postures professionnelles de plus en plus « proactives », généralisent la recherche de contact vers les ménages en difficultés et s'appuient sur les compétences de travailleurs sociaux.

La procédure contentieuse

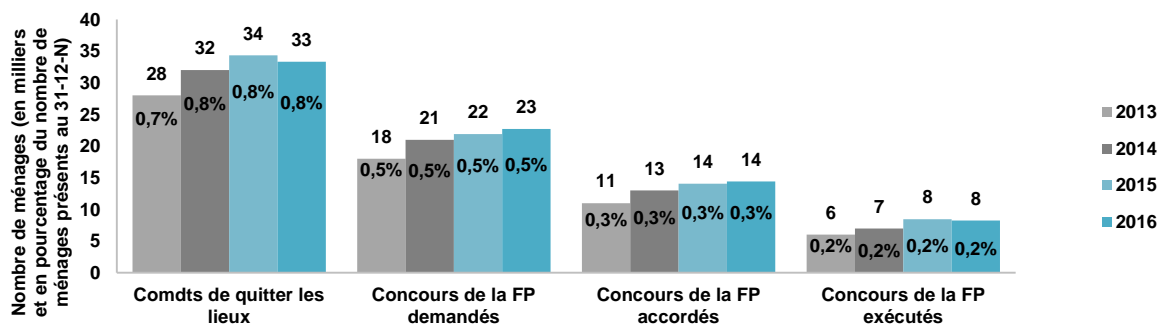
Malgré le travail de prévention réalisé par les organismes, si le ménage est toujours en situation d'impayés, une procédure contentieuse est mise en œuvre. Elle est réalisée tout en poursuivant la recherche de solutions amiables permettant le maintien dans le logement du ménage.



- **137 700 commandements de payer** ont été délivrés en 2016 (140 200 en 2015). Il s'agit d'actes délivrés par huissier ordonnant au locataire d'exécuter ses obligations de paiement dans un délai de 2 mois. Ces commandements de payer ont concerné 3,2% des locataires Hlm en 2016 (contre 3,3% en 2015). Le nombre de commandements de payer a diminué depuis 2014, mais ce chiffre avait augmenté entre 2013 et 2014.

- **71 900 assignations en justice ont été délivrées en 2016**, soit 1,6% des locataires Hlm. Ce chiffre est stable entre 2015 et 2016, avec même une légère baisse de la proportion de ménages concernés (de 1,7% à 1,6%).
- Le nombre de baux résiliés a légèrement augmenté entre 2015 et 2016. **38 600 baux ont été résiliés** suite à assignation par décision de justice en 2016 (36 500 en 2015), mais le taux reste identique, correspondant à 0,9% des locataires.

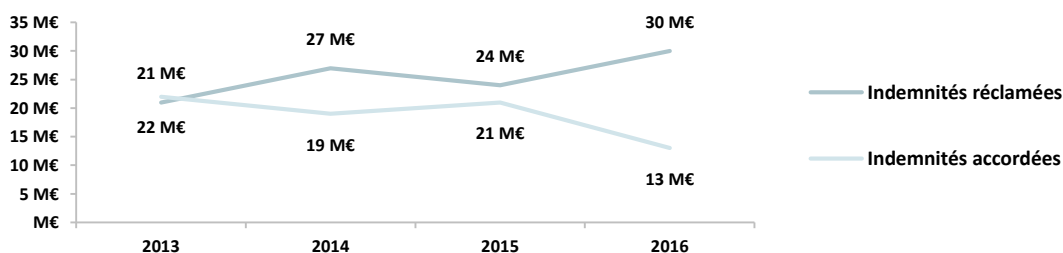
Evolution des procédures contentieuses



- **33 300 commandements de quitter les lieux ont été délivrés en 2015** (34 300 en 2015), ce qui correspond depuis 2014 à environ 0,8% des ménages présents.
- En dernier recours, l'organisme Hlm sollicite auprès du préfet le **concours de la force publique** pour expulser le locataire en défaut. Ainsi, environ 22 700 concours ont été sollicités (21 900 en 2015), 14 400 ont été accordés par le Préfet (14 000 en 2015) et 8 300 ont été exécutés (8 500 en 2015). Ainsi, les demandes de concours représentent 0,5% des locataires présents depuis 2013, les concours accordés et exécutés représentent respectivement 0,3% et 0,2% des locataires présents, à un niveau stable depuis 2013.

Lorsque le Préfet refuse le concours, le bailleur doit être indemnisé par l'Etat. En 2016, **les demandes d'indemnisation ont augmenté** et ont représenté une somme d'environ 30 millions d'euros (24 millions en 2015). A l'inverse, **le montant des indemnités versées par l'Etat aux bailleurs a diminué**, passant de 21 millions d'euros en 2015 à 13 millions d'euros en 2016 (au titre des demandes de l'année ou de demandes antérieures).

Evolution des indemnités

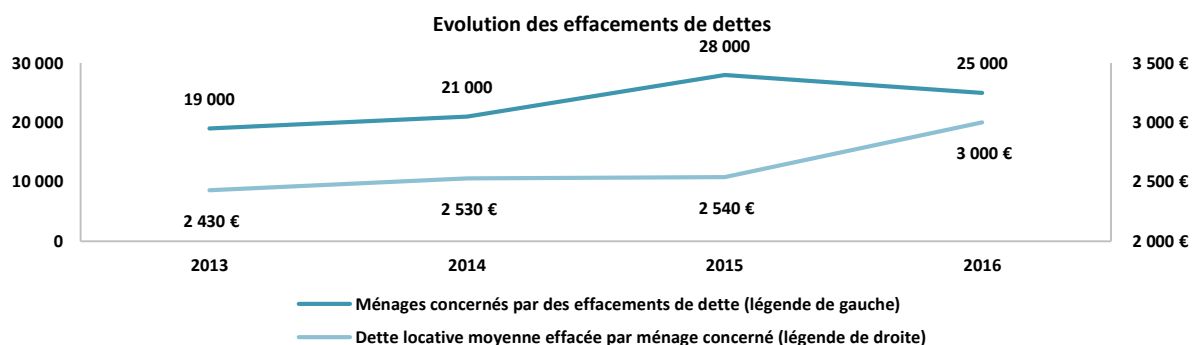


Une faible partie des procédures a été engagée suite à **des troubles de jouissance** occasionnés par les locataires : 1 078 assignations (992 en 2015), 466 commandements de quitter les lieux (448 2015) et 287 expulsions avec concours de la force publique ont été réalisés pour troubles de jouissance (326 en 2015).

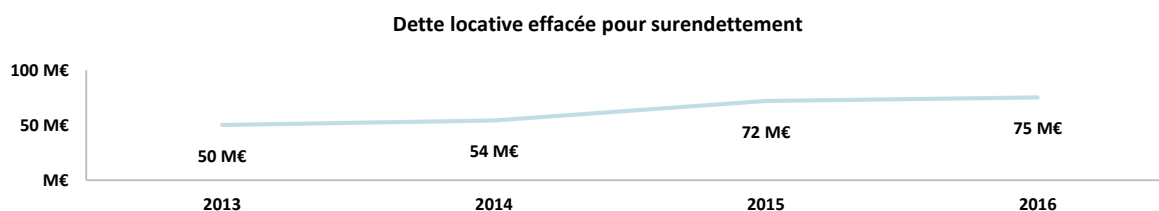
Des organismes Hlm fortement impactés par les effacements de dettes de leurs locataires

25 000 ménages ont bénéficié d'un effacement de dette locative, partiel ou total, durant l'année 2016 (28 000 en 2015) dans le cadre d'un plan de redressement ou d'une procédure de rétablissement personnel au titre du surendettement. Ce chiffre est en légère baisse par rapport à 2015, mais reste supérieur aux chiffres de 2013 et 2014.

La dette moyenne effacée s'élève en 2016 à 3 000 €, ce qui correspond à un montant en forte augmentation entre 2015 et 2016 – alors que celui-ci était resté relativement stable entre 2013 et 2015.

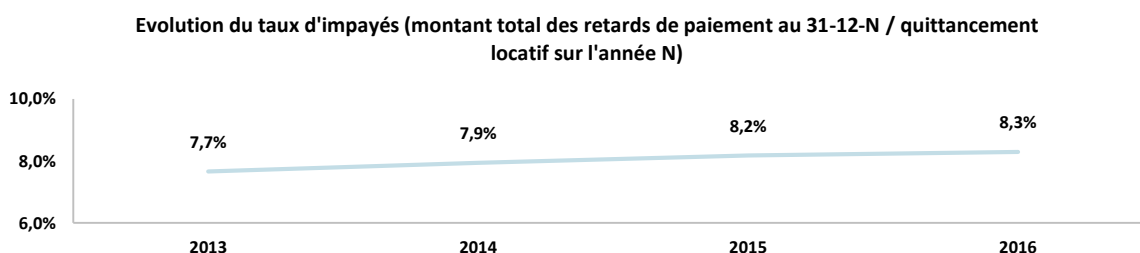


Les dettes locatives effacées dans le cadre du surendettement, représentent pour l'ensemble des organismes Hlm un montant, et donc un coût, de **75 millions d'euros en 2016**. Ce chiffre est en constante augmentation depuis 2013 et avait connu une forte augmentation entre 2014 et 2015.

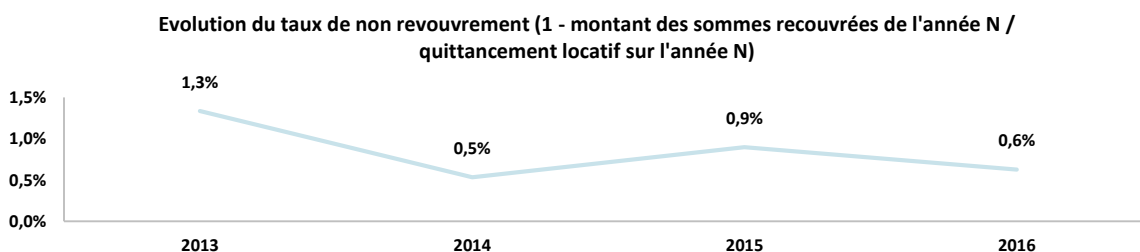


Indicateurs comptables et évolutions

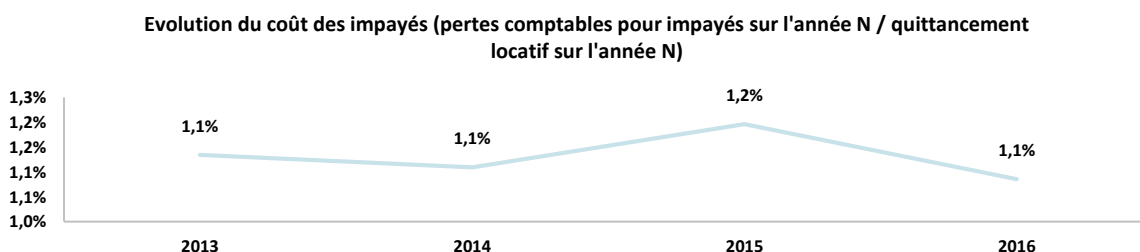
Le taux d'impayés, c'est-à-dire le cumul des créances locatives rapporté au quittancement brut de l'année s'élève en 2016 à **8,3%**. Ce taux augmente légèrement entre 2015 et 2016 et est en hausse constante depuis 2013 (+0,6 point).



Le taux de non recouvrement, à savoir la part des loyers non récupérés dans l'année s'établit à 0,6% en 2016. Ce taux est très variable d'une année sur l'autre.

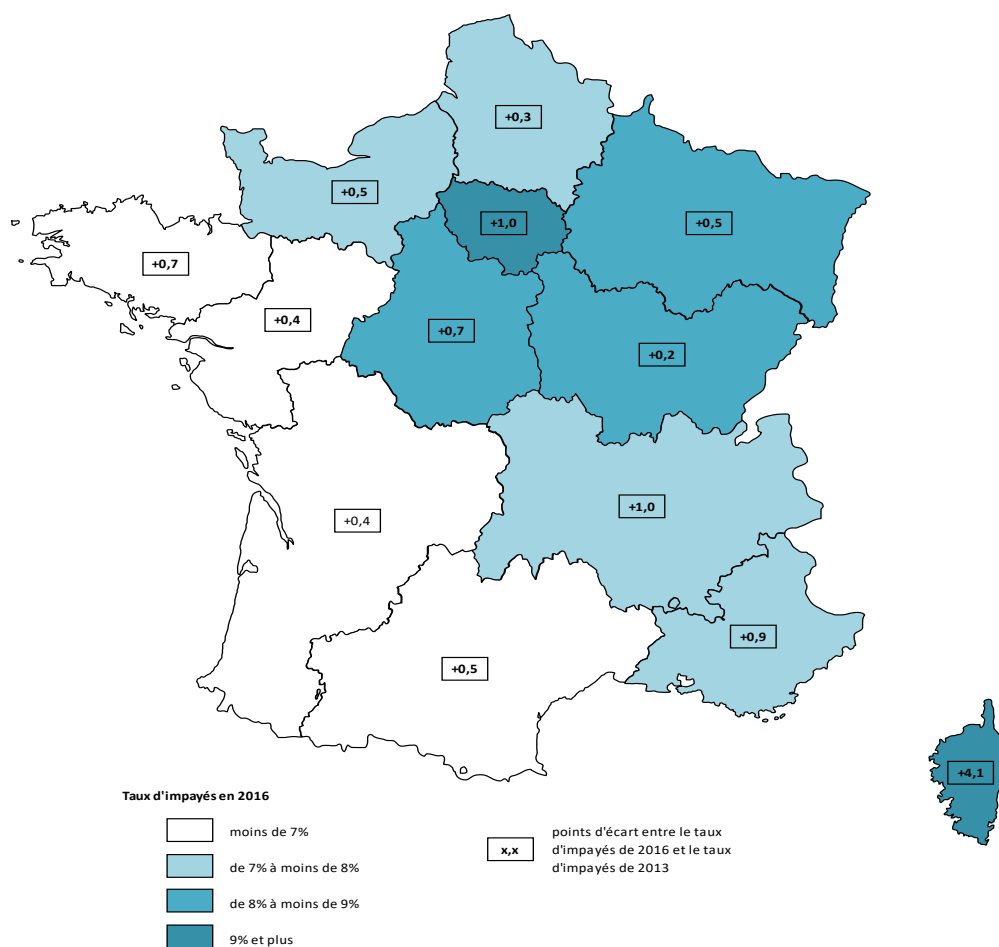


Le coût des impayés - c'est-à-dire, les pertes sur créances irrécouvrables ou pertes comptables pour impayés – est assez stable depuis 3 ans. Elles s'élèvent en 2016 à 1,1% du quittancement, chiffre en légère diminution entre 2015 et 2016 et retrouvant le niveau de 2013 et 2014.



Diversités régionales

Taux d'impayés (montant total des retards de paiement au 31.12.N / quittance locatif sur l'année N) et **croissance du taux d'impayés** selon la région du siège social des organismes



Le taux d'impayés s'élève en 2016 à 8,3% en France entière, s'échelonnant de 6,1% en Occitanie, 6,3% en Pays de la Loire, et 6,7% en Bretagne et Nouvelle-Aquitaine à 10,3% en Ile-de-France (et 12,3% en Outre-Mer, et 20,5% en Corse). Le taux national de 2016 est de 0,6 point supérieur à celui recensé en 2013. Trois régions enregistrent des variations de plus d'un point entre 2013 et 2016 : Auvergne-Rhône-Alpes, Ile-de-France, et la Corse. Il faut noter que le nouveau découpage régional peut masquer des disparités importantes entre les anciennes régions. Alors que la Nouvelle-Aquitaine enregistre un taux d'impayés de seulement 6,7% le taux d'impayés dans le Limousin est l'un des plus élevés en France (10,7%) et celui de l'Aquitaine un des plus faibles (5,5%).

Contacts :

Mathilde Menanteau, Direction des Etudes Economiques et Financières (USH)
mathilde.menanteau@union-habitat.org

Maryse Sylvestre, Direction des Politiques urbaines et sociales (USH)
maryse.sylvestre@union-habitat.org

Le logement social a son adresse :
www.union-habitat.org



Retrouvez toutes les productions du
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :
<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>