



Les Impayés de loyers en région Centre fin 2012



Dans un contexte de crise qui contribue à renforcer les situations de précarité des locataires du parc social, les organismes Hlm s'efforcent de maîtriser les impayés de loyers. Ils mobilisent leurs travailleurs sociaux en interne, et recherchent des solutions

en mettant en place des plans d'apurement. Ils utilisent tous les dispositifs partenariaux d'aide et de garantie qui existent et qui permettent d'éviter d'enclencher des procédures contentieuses.

Or les indicateurs 2012 donnent un signal inquiétant avec une augmentation du taux d'impayés et une hausse du nombre de locataires en surendettement, tendances qui semblent malheureusement se confirmer en 2013.

Les bailleurs sociaux comptent sur leurs partenaires pour continuer à les soutenir dans leurs efforts de lutte contre les impayés et vont continuer à tout mettre en œuvre pour éviter au final les expulsions.

C'est la 8^{ème} enquête régionale réalisée par l'USH Centre, sur les impayés de loyers et protocoles de prévention des expulsions.

Les données 2012 ont été collectées en juin 2013, et analysées pendant l'été. Tous les organismes Hlm de la région ont répondu sauf un, ce qui correspond à 99% du parc Hlm, soit 179 906 logements

Taux moyen d'impayés : 6.5 %

Montant annuel des impayés rapporté au montant annuel du quittancement

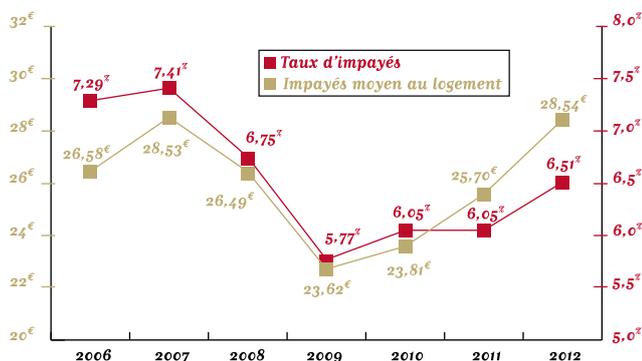
Taux de locataires présents en impayés de + de 3 mois : 6.9 %

Nombre de locataires présents ayant 3 échéances nettes non payées successives rapporté au nombre total de logements occupés

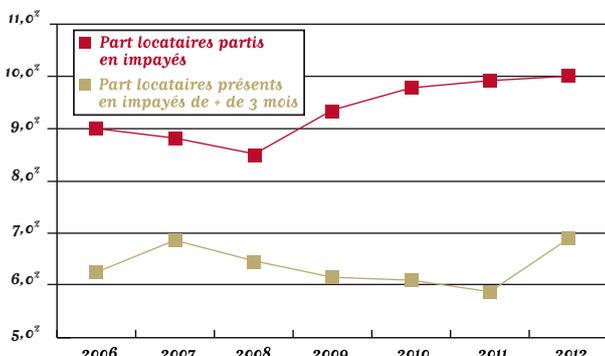


1 - Un taux moyen d'impayés maîtrisé mais qui augmente en 2012

Evolution des indicateurs Impayés 2006-2012



Evolution des locataires en Impayés

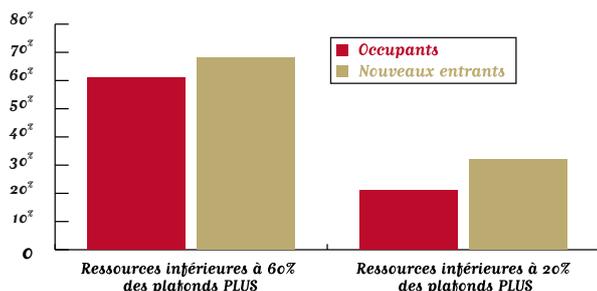


Malgré le contexte difficile, la situation des impayés locatifs restait maîtrisée. **La nette augmentation du taux d'impayés en 2012** est un facteur d'inquiétude pour les bailleurs sociaux de la région Centre qui craignent un retournement de tendance.

• **Une fragilisation de l'occupation sociale :** La vocation du parc social à accueillir les ménages défavorisés ne cesse de se renforcer. Ainsi, la part de la population du parc Hlm régional dont les ressources sont inférieures à 60% et à 20 % du plafond PLUS, sont respectivement de 61% et de 21%

• **Une paupérisation aggravée par le flux des locataires nouvellement entrés** dont la fragilité économique s'accroît.

Fragilité des nouveaux entrants



• **Le nombre de locataires entrants bénéficiant de l'APL est en hausse.** 56 % des nouveaux entrants bénéficient de l'APL en 2012, contre 54% en 2011, alors que parmi l'ensemble des occupants du parc Hlm régional, 51 % d'entre eux bénéficient d'une APL.

Le seuil de pauvreté qui représente 50% du niveau de vie médian se situe :

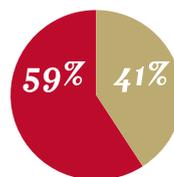
- à 814 €/mois, pour une personne seule ;
- à 1 709 €/mois, pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans.

Au 1^{er} janvier 2012 :

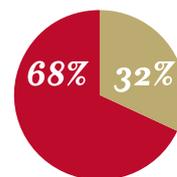
- 21% des locataires ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds de ressources PLUS c'est-à-dire à 359 €/mois pour une personne seule et 696 €/mois pour un couple avec 2 enfants. Cette proportion est identique à 2009, malgré l'abaissement des plafonds de ressources de 10.3% intervenu le 1^{er} juillet 2009.

2 - La dette des locataires partis pèse lourdement

Répartition des locataires en impayés



Répartition du montant des impayés



La plus grosse part des impayés correspond à celle des locataires partis.

En 2012, on enregistre en région Centre :

- **16 910** locataires partis en impayés, dont le montant de dette moyenne s'élève à 2 311 € (contre 2 282 € en 2011) ;
- **11 743** locataires présents en impayés de plus de 3 mois, dont le montant de dette moyenne s'élève à 1 558 € (contre 1 652 € en 2011).

Importance de la dette des locataires partis :

- En 2012, le montant total de la dette des locataires partis en région Centre se situe à 39 078 436 € ;
- Elle représente 68 % du montant du stock cumulé des impayés ;
- Elle correspond en partie à la remise en état des logements dont le coût de réfection représente en moyenne 30 % du montant total de la dette des locataires partis. Par ailleurs, les bailleurs sociaux observent un phénomène qui prend de l'ampleur, celui des locataires qui partent «à la cloche de bois».

Locataires présents

- La part des locataires présents en impayés de plus de 3 mois, enregistre une très forte progression, 20 % entre 2011 et 2012. Néanmoins, la dette moyenne de ces locataires enregistre une diminution. Ainsi, en 2012 elle était de 1 558 € par locataire, contre 1 652 € en 2011 grâce à l'action rapide des bailleurs sociaux.

3 - Les bailleurs accompagnent les locataires présents pour apurer leur dette



L'action des organismes Hlm porte principalement sur les locataires présents. Des solutions amiables sont trouvées dès les premiers mois d'impayés qui permettent de résorber la dette d'une grosse partie des locataires. En effet moins d'un tiers des locataires endettés sont en impayés de plus de 3 mois et uniquement 5% le sont depuis plus d'un an.

Les bailleurs sociaux sont vigilants dès l'attribution des logements : tenir compte des capacités financières du ménage pour l'accès à un logement social est fondamental pour éviter des impayés ultérieurs.

Des actions d'information et d'accompagnement des locataires sont ensuite menées, et lorsque c'est nécessaire il est proposé un changement de logement si le loyer est trop élevé.

Le traitement amiable ou précontentieux, un travail important de prévention

- **Contact dès le 1^{er} impayé** : par courrier, téléphone, visite à domicile...
- **Relance au 2^{ème} mois** : une lettre de relance est adressée au ménage, avec proposition de contact avec les services référents de l'organisme. Près de 13 600 lettres sont envoyées en moyenne par mois.
- **Mise en place d'un plan amiable d'apurement** formalisé par écrit, à partir de l'étude des capacités financières du ménage. 10 759 plans d'apurement (en cours en fin d'année 2012), soit près de 7.2 % des logements occupés, chiffre en progression par rapport à 2011 : + 0.9 point
- **Mise en jeu des garanties** : en 2012, les organismes Hlm ont reçu un montant de plus de 4 millions d'euros pour 4 127 locataires bénéficiaires de la Garantie LOCA-PASS®, et 1 102 garantie FSL ont été mises en jeu pour un montant de près de 650 000€.

Le métier de conseillère sociale

De plus en plus d'organismes embauchent des travailleurs sociaux, qui sont pour la plupart des Conseillers en Economie Sociale et Familiale (CESF).

Leur fonction consiste notamment à apporter un accompagnement social individualisé aux ménages, pour prévenir et traiter les impayés, en aidant les locataires à élaborer leurs budgets et à payer leurs loyers et en mobilisant les dispositifs existants (FSL, LOCA-PASS®, aide sur quittance, ...).

Le traitement contentieux

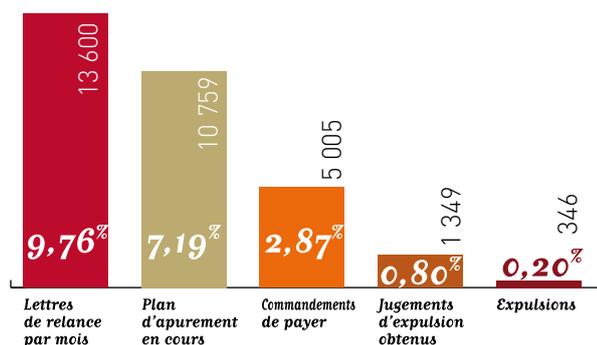
Si les précédentes démarches n'aboutissent pas, l'organisme déclenche la procédure contentieuse :

- **Commandement de payer** : Acte délivré par huissier ordonnant au locataire d'exécuter ses obligations dans un délai de 2 mois. **5 005** commandements de payer ont été délivrés en 2012 dans la région, représentant près de 2.87% des logements occupés.
- **Assignation en justice** : le commandement de payer déclenche un règlement près d'une fois sur deux, puisqu'on enregistre seulement **2 600** assignations en justice.
- **Décision du juge** : **1 349** décisions de justice prononçant l'expulsion.
- **Demande de Concours de la Force Publique (CFP)** : **940**
- **Accord de Concours de la Force Publique** : **576**
- **Expulsion** : **346** expulsions effectives avec CFP, soit moins de 7% des procédures contentieuses engagées dans l'année.



Un faible nombre d'expulsions

Les mesures 2012 (en % de locataires présents)



Les 346 expulsions réalisées en 2012 représentent 0,2 % de l'ensemble des locataires présents et 1% de ceux en retard de paiement. C'est grâce à l'action des bailleurs sociaux et de leurs partenaires que la part des expulsions reste très faible par rapport aux difficultés des ménages.

Dès le départ, les conseillères sociales interviennent pour éviter les 3 mois d'impayés consécutifs qui aurait pour conséquence la suspension de l'APL et qui viendrait alourdir la dette. Les différentes étapes de la procédure permettent de trouver des solutions et de diminuer le nombre de dossiers qui vont jusqu'à l'expulsion.

Les différents dispositifs mis à disposition par les partenaires (FSL, LOCA-PASS®, commission de surendettement, aide des CCAS...) viennent compléter la gamme d'outils existants au sein des organismes.

Les bailleurs sociaux mettent tout en œuvre pour éviter les expulsions qui sont considérées comme un dernier recours et même un échec.

4 - Des perspectives inquiétantes

Augmentation des procédures de surendettement et PRP

Dans un contexte de crise qui contribue à renforcer les situations de précarité des locataires du parc social, l'augmentation du nombre de locataires engagés dans une procédure de surendettement ou dans une Procédure de Rétablissement Personnel est un signe préoccupant d'aggravation de la situation. Ainsi entre 2011 et 2012, on enregistre :

- une hausse de 14 % des locataires en procédure de surendettement : 2 000 locataires concernés, soit 1.29 % des logements occupés ;
- une hausse de 37 % des locataires en PRP : 702 locataires concernés, soit 0.44% des logements occupés.

Cette augmentation inquiète fortement les organismes Hlm, car ces dettes peuvent se transformer en créances irrécouvrables.

Baisse des garanties financières

Les bailleurs sociaux sont d'autant plus inquiets qu'ils entendent des annonces relatives à une diminution de la garantie LOCA-PASS®, pourtant très efficace, et à une désindexation des aides personnelles au logement.

CCAPEX et protocoles de cohésion sociale : une portée limitée

- **Les protocoles de cohésion sociale** qui coordonnent les actions du bailleur et de l'Etat autour du contexte spécifique du ménage ont une portée limitée et ne concernent qu'environ 600 situations.
- **Les CCAPEX** (Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives), doivent favoriser un examen commun des situations par les partenaires, afin de décider d'actions préventives et des aides octroyées. L'ensemble des départements de la région est couvert. Cependant, les CCAPEX ne sont pas encore efficaces partout car leur fonctionnement apparaît trop administratif et pas assez opérationnel, limité à des avis et alourdi par des dossiers qui auraient pu être réglés différemment.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE la région Centre

Contact : Si vous souhaitez obtenir plus d'informations, vous pouvez prendre contact avec Brigitte Jallet, directrice de l'USH Centre, Tél. 02 188 45000, Fax : 02 38 68 11 78, mail : arhlmc@union-habitat.org, www.ush-centre.org