



En 2002, environ 7 % des locataires ont connu des retards de paiement de leur loyer au cours des deux dernières années.

Les couples avec enfants et les familles monoparentales sont les foyers les plus souvent concernés par ces retards de loyer. Ces difficultés sont avant tout liées à la faiblesse de leurs ressources et à des situations de chômage mais les situations d'impayés sont aussi fréquemment liées à des événements familiaux (séparation, naissance ou départ d'un grand enfant du foyer).

Les locataires du parc social sont plus nombreux à avoir connu des retards de loyer au cours des deux dernières années (9 %) que ceux du parc privé, cet écart étant en partie dû au fait que les logements sociaux accueillent des locataires ayant un plus faible niveau de vie. Quatre groupes de ménages ayant connu des retards de loyer peuvent être distingués : des familles dont le loyer est plutôt faible mais les ressources très réduites; des personnes seules ou des familles monoparentales locataires du parc privé qui doivent payer un loyer relativement élevé malgré de faibles ressources; des couples avec enfants aux revenus modestes; enfin, des couples sans enfant ou des personnes seules, en moyenne plus aisées mais qui ont souvent connu des changements de situation.

Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer

En 2002, parmi les 24 millions de foyers¹ pris en compte dans l'enquête Logement (encadré 1), 39 % sont locataires, 57 % sont propriétaires du logement qu'ils occupent et 4 % sont logés gratuitement. Au sein des 9,2 millions de locataires, près d'un sur sept déclare avoir connu des difficultés pour régler son loyer au cours des deux dernières années. Ces difficultés exprimées se sont concrétisées pour près de la moitié d'entre eux, soit 610 000 locataires, par un retard d'au moins deux mois (encadré 2) dans le paiement de leur loyer. En 2002, les proportions de locataires ayant exprimé des difficultés à payer leur loyer (14 %) ou ayant connu des retards de paiement (6,7 %) sont légèrement inférieures à celles observées six ans auparavant, en 1996 (respectivement 16,6 % et 6,9 %). Cette légère amélioration s'est déroulée dans un contexte de reprise économique et de contraction de la pauvreté.

Delphine NIVIÈRE

Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement
Ministère de la Santé et des Solidarités
DREES

1. Sont ici pris en compte l'ensemble des ménages à l'exception des ménages dont la personne de référence est étudiante.



E•1

Source et définitions

L'étude repose sur l'exploitation de l'enquête Logement de l'INSEE qui s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. L'enquête porte sur un échantillon de 45 000 logements et permet de décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Le champ de l'enquête est constitué des seuls logements dits ordinaires. Sont ainsi non pris en compte les logements collectifs, en particulier les foyers.

Pour l'étude, l'échantillon a été restreint aux ménages locataires de leur logement dont la personne de référence n'est pas étudiante : sont pris en compte les locataires d'un logement vide, les locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel et les sous-locataires.

Le revenu pris en compte dans l'étude est constitué de l'ensemble des revenus déclarés par le ménage à l'enquête : revenus d'activité professionnelle, retraites, prestations familiales, minima sociaux, indemnités de chômage, revenus des placements financiers. Les aides personnelles au logement perçues ne sont pas prises en compte dans les revenus et les impôts ne sont pas déduits des revenus.

Les calculs de taux d'effort des locataires rapportent le montant des loyers et des charges locatives au revenu du ménage, ce revenu ne prenant pas en compte le montant des aides personnelles au logement. Le taux d'effort brut ne prend pas en compte le montant des allocations logement éventuellement perçues par le ménage. Le taux d'effort net retire au montant des loyers et charges le montant des aides au logement reçues.

**Des familles avec enfants,
à revenus modestes, et souvent
touchées par le chômage**

Les difficultés qu'a un ménage à payer son loyer sont avant tout liées à la faiblesse de ses ressources : 65 % des ménages locataires ayant connu un retard de loyer ont un niveau de vie inférieur au premier quartile de la distribution des revenus². Parmi les locataires qui n'ont connu aucun retard de loyer, seuls 30 % ont au contraire un niveau de vie inférieur au premier quartile. La proportion des ménages rencontrant des difficultés pour payer leur loyer est ainsi 4 fois plus élevée parmi les locataires du premier quartile (14 % ont connu un impayé de loyer) que parmi ceux qui ont un niveau de vie supérieur (3 %) (tableau 1).

Ces retards de loyer sont souvent liés à une situation de chômage. 26 % des ménages de locataires déclarant avoir eu des retards de paiement ont une personne de référence au chômage, alors que le chômage ne concerne que 8 % des locataires n'ayant pas connu de retard de paiement. Y compris à niveau de vie annuel donné, être au chômage accentue le risque d'avoir des difficultés à régler son loyer, probablement en raison d'une plus grande irrégularité des ressources, notamment pour les personnes qui alternent emploi et chômage ou ont des difficultés à faire face à la baisse de leurs revenus, suite à une perte d'emploi ou à une fin de leurs indemnités. Dans une moindre mesure, le fait d'être salarié en contrat à durée déterminée ou en intérim rend également plus fréquents les retards de loyer par rapport à ceux que peuvent connaître les salariés en contrat à durée indéterminée ou les retraités.

2. On prend ici comme référence la distribution de niveaux de vie parmi l'ensemble des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur logement. Le niveau de vie s'apprécie en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui composent le ménage selon l'échelle d'équivalence de l'INSEE et de l'OCDE (une part pour le premier adulte du ménage, 0,5 part pour toute personne supplémentaire âgée de 14 ans ou plus et 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le premier quartile de niveau de vie regroupe les 25 % des ménages ayant le niveau de vie le plus faible, leur niveau de vie étant ici inférieur à 9 655 euros par an.

T
•01 **proportion de locataires rencontrant des difficultés à payer leur loyer selon les caractéristiques du ménage**

	Proportion de ménages ayant connu un retard de loyer au cours des 24 derniers mois (en %)
Ensemble des locataires	6,7
Niveau de vie du ménage	
1 ^{er} quartile	14
2 ^e quartile	6
3 ^e quartile	2
4 ^e quartile	1
Type de ménage	
Personne seule	5
Famille monoparentale	14
Couple sans enfant	3
Couple avec un enfant	7
Couple avec deux enfants	10
Couple avec trois enfants et plus	13
Situation professionnelle de la personne de référence du ménage	
en emploi	6
dont	
contrat à durée indéterminée	5
contrat à durée déterminée, intérim, stage rémunéré	11
indépendant	4
au chômage	18
retraité ou retiré des affaires	2
au foyer et autre inactif	11
Âge de la personne de référence du ménage	
moins de 30 ans	7
30 à 39 ans	8
40 à 49 ans	9
50 à 64 ans	6
65 ans et plus	1

Lecture : 14 % des locataires ayant un niveau de vie inférieur au 1^{er} quartile ont connu un retard de loyer au cours de 24 derniers mois.

Note : les quartiles de niveau de vie ont été calculés pour l'ensemble des ménages, y compris les ménages propriétaires de leur logement.

Champ : ménages locataires dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Source : enquête Logement 2002, INSEE.

Les couples avec enfants et les familles monoparentales sont par ailleurs les foyers qui rencontrent le plus souvent des difficultés à payer leur loyer. Ainsi, parmi les ménages locataires, 14 % des familles monoparentales et 9 % des couples avec enfant(s) ont connu un retard de loyer au cours des deux dernières années alors que seuls 5 % des personnes isolées et 3 % des couples sans enfant ont été dans la même situation. Cette sur-représentation des familles est en partie liée à des niveaux de vie plus faibles. En effet, le taux de pauvreté des familles monoparentales, malgré l'ampleur des transferts sociaux dont elles bénéficient, est supérieur à celui des autres types de ménages (Algava et alii, 2005), et, en 2002, 58 % des familles monoparentales locataires ont un niveau de vie inférieur au premier quartile. De même, par rapport aux autres ménages locataires, les couples ayant trois enfants ou plus ont plus fréquemment des ressources faibles : 59 % d'entre eux ont un niveau de vie inférieur au premier quartile. Toutefois, même à niveaux de vie équivalents, les retards de paiement sont plus fréquents pour les familles monoparentales et les couples avec enfants (graphique 1) que pour les ménages sans enfants.

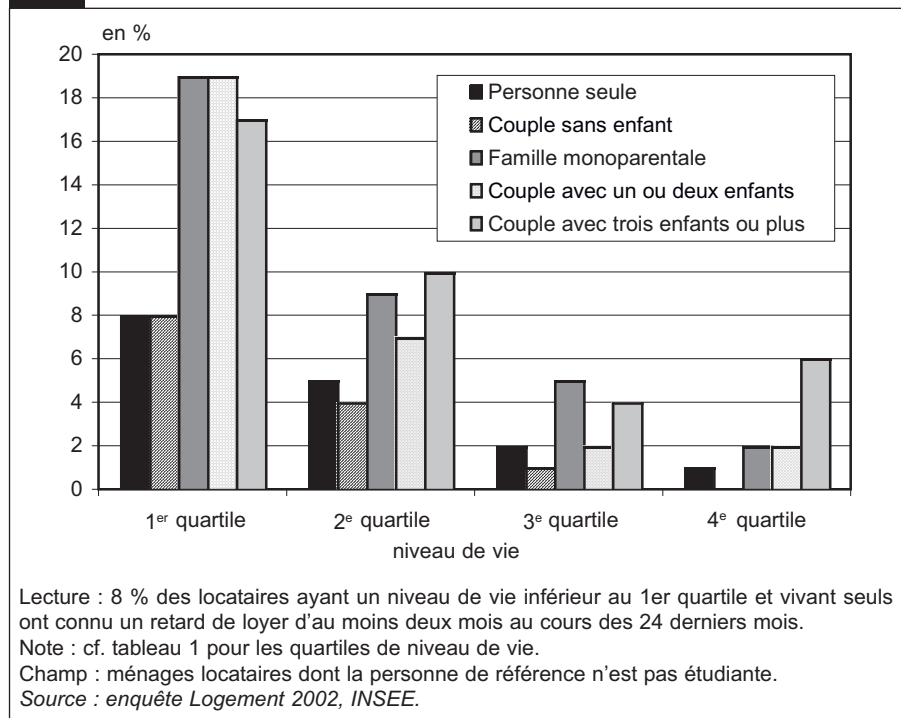
Ceci peut s'expliquer par la part plus importante que peuvent représenter les dépenses « incompressibles » pour ces familles. On peut ainsi faire l'hypothèse que les familles avec enfant(s) ont plus de difficultés que les autres types de ménages à limiter leurs autres dépenses, notamment l'alimentation ou d'autres consommations jouant fortement sur les conditions de vie des enfants.

En lien avec la présence d'enfants, les difficultés de paiement du loyer sont par ailleurs surtout concentrées sur les locataires d'âge moyen : en proportion de ceux qui ont des retards de loyer, la part est maximale parmi les 30 à 49 ans, qui ont aussi plus souvent des enfants.

3. Les informations qui permettraient de tester cette hypothèse ne sont toutefois pas disponibles dans l'enquête Logement.

G
•01

proportion de locataires rencontrant des difficultés à payer leur loyer en fonction de leur niveau de vie et du type de ménage



Une situation financière fragilisée non seulement par des problèmes d'emploi mais aussi par des événements familiaux

L'existence d'impayés de loyer au cours des deux dernières années coïncide fréquemment avec des événements familiaux ou professionnels qui ont pu accroître les dépenses du ménage ou limiter ses ressources. Comme le note le rapport 2006 sur le mal logement de la fondation Abbé Pierre : « Le principal facteur de fragilisation d'un ménage locataire demeure le changement de composition familiale (départ des enfants ou séparation) ou de situation professionnelle (chômage, précarité) ». Ce sont les mêmes facteurs qui expliquent le plus souvent le basculement dans des situations de surendettement (Banque de France, 2005).

Les ménages ayant connu une perte d'emploi d'un de leurs membres au cours des quatre dernières années sont d'abord bien sûr proportionnellement trois fois plus nombreux à rencontrer des difficultés à payer leur loyer que les autres ménages : 17 % d'entre eux ont eu un retard de paiement d'au moins deux mois contre 5 % parmi l'ensemble des locataires. Les séparations familia-

les coïncident aussi souvent avec des difficultés : 12 % des ménages qui ont connu une séparation au cours des quatre dernières années ont connu des retards de loyer les deux années précédant l'enquête. Une naissance peut également engendrer parfois des difficultés à se maintenir financièrement dans son logement, probablement en raison des dépenses supplémentaires dont elle est à l'origine : 11 % des ménages concernés par une nouvelle naissance ont connu des retards de loyer. Les retards de loyer sont enfin plus fréquents au sein des foyers dont est parti un grand enfant : 11 % d'entre eux ont eu des retards de loyer. Cet apparent paradoxe est peut-être lié au fait que le départ de ces enfants implique une perte de prestations familiales ou un accroissement du soutien financier qui leur est apporté, par exemple pour subvenir aux besoins d'un jeune étudiant³.

Davantage d'impayés dans le parc locatif social

La proportion de locataires ayant des difficultés pour le paiement de leur loyer varie selon le secteur locatif. Le parc social, qui regroupe 46 % des locataires, loge une proportion plus impor-

T
• 02

différences entre le parc locatif social et le parc locatif privé

	Parc locatif social	Parc locatif privé
Retards de loyer au cours des 24 derniers mois	9	5
Pas de retards de loyer	91	95
Ensemble	100	100
Niveaux de vie		
1 ^{er} quartile	38	27
2 ^e quartile	30	25
3 ^e quartile	22	24
4 ^e quartile	10	24
Ensemble	100	100
Types de ménages		
Personne seule	35	45
Famille monoparentale	15	8
Couple sans enfant	17	23
Couple avec un enfant	11	11
Couple avec deux enfants	12	9
Couple avec trois enfants et plus	10	4
Ensemble	100	100
Taux d'effort net (loyer et charges locatives - allocations logement / revenus) en %		
Taux d'effort net pour les locataires du 1 ^{er} quartile	17	27
Taux d'effort net pour les locataires du 2 ^e quartile	19	23
Taux d'effort net pour les locataires du 3 ^e quartile	17	21
Taux d'effort net pour les locataires du 4 ^e quartile	14	17

Lecture : 9 % des locataires du parc locatif social ont connu un retard de loyer d'au moins deux mois au cours des 24 derniers mois.

Note : cf. tableau 1 pour les quartiles de niveau de vie.

Champ : ménages locataires dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Source : enquête Logement 2002, INSEE.

4

tante de ménages qui connaissent des retards de loyer : 9 % des locataires du parc social contre seulement 4 % des locataires du parc privé déclarent ainsi avoir eu des impayés d'au moins deux mois.

Deux éléments expliquent en partie ces écarts. Le parc locatif social loge d'abord davantage de ménages à bas revenus que le parc locatif privé : 38 % des locataires y ont un niveau de vie inférieur au premier quartile contre moins d'un tiers des locataires du parc privé. Le parc social accueille ensuite prioritairement des familles qui ont des enfants : 58 % des locataires du parc social sont des familles avec enfants (15 % sont des familles monoparentales et 33 % des couples avec des enfants). Dans le parc locatif privé, les ménages ayant des enfants ne constituent que 32 % des locataires (8 % de familles monoparentales et 24 % de couples avec enfants) (tableau 2). Même à niveau de vie comparable, la sur-représentation des familles dans le parc

social reste manifeste, reflétant notamment le fait qu'il comporte peu de logements de petite taille (Minodier, 2005). Mais, même si l'on tient compte des différences de composition familiale, de niveau de vie, d'âge, de situation professionnelle et de localisation, les ménages ayant connu des retards de loyers restent un peu plus nombreux, en proportion, dans le parc social (tableau 3).

La comparaison des niveaux de loyers et charges locatives ne permet pas de comprendre cette plus grande fréquence des impayés de loyer, pour des ménages équivalents, dans le parc locatif social. En effet, le niveau des loyers dans le parc social, en moyenne 4,2 euros par mois et par mètre carré, est plus faible que celui du parc locatif privé (6,4 euros par mois et par mètre carré). Si le niveau moyen des charges locatives y est un peu plus élevé (1,3 euro par mètre carré contre 1 euro), notamment du fait de la proportion importante de logements en immeubles

dans le parc social (Jacquot, Jezequel, Minodier, 2004), cela ne compense pas l'écart de loyer existant entre les deux secteurs : pour un même quartile de niveau de vie et à composition familiale identique, les locataires du parc social ont un taux d'effort net⁴ plus faible que les locataires du parc privé.

On peut faire l'hypothèse que les retards de loyer plus fréquents dans le parc social peuvent être liés aux différences de statuts des deux secteurs. En effet, les conditions permettant l'accès au parc social ne sont pas les mêmes que pour le parc privé. L'accès au logement social est soumis à des conditions de ressources et les ménages qui cumulent des difficultés sociales importantes peuvent se voir attribuer un logement social de façon encore plus prioritaire, par exemple dans des logements dits « très sociaux ». Le parc social accueille ainsi plus largement les ménages en difficulté qui sont susceptibles d'être confrontés à des difficultés de paiement de leur loyer (Driant et Rieg, 2004 ; Ballain, 2004).

De plus, l'accès à un logement est souvent conditionné au versement d'un dépôt de garantie, au paiement de frais d'agence et à la désignation d'une personne se portant caution, ces différentes mesures visant à protéger le bailleur contre d'éventuels impayés du locataire. 29 % des locataires qui ont emménagé au cours des cinq dernières années ont fait appel à un tiers pour qu'il se porte caution, 28 % ont versé des frais d'agence. Or, ces dispositions sont plus fréquemment appliquées pour l'accès au parc locatif privé : la caution d'un tiers concerne 33 % des nouveaux locataires du privé et les frais d'agence 38 %, contre respectivement 20 % et 12 % dans le parc social.

4. Le taux d'effort net correspond à la part de budget que les locataires consacrent à leurs loyer et charges locatives, après prise en compte des aides au logement dont ils bénéficient. On calcule le taux d'effort net de la façon suivante : (loyer + charges locatives - allocations logement) / revenu.

**Davantage de retards de loyer
parmi les ménages
dont le taux d'effort est élevé,
mais aussi parmi ceux
dont le taux d'effort est faible**

Les ménages qui ont connu des retards de loyer dépensent une proportion plus importante de leur revenu pour le paiement de leur loyer et de leur charges locatives que les autres locataires : ainsi, en 2002, ils y consacraient en moyenne hors allocation logement, 29 % de leurs revenus, contre 22 % pour les autres locataires. Ces écarts existent dans le parc locatif privé (avec un taux d'effort de 34 % pour les locataires ayant connu des retards de loyer contre 23 % pour les autres locataires) comme dans le parc locatif social (26 % contre 21 %).

Un quart des locataires ayant connu des retards de loyer au cours des deux années précédant l'enquête résident toutefois depuis moins de deux ans dans leur logement actuel. Ils ont pu déménager après avoir connu leurs difficultés de loyer et ne plus payer le même montant de loyer. Cependant même si l'on s'intéresse uniquement aux locataires occupant leur logement depuis au moins deux ans, les mêmes écarts de taux d'effort subsistent entre les locataires qui ont connu des retards de loyer et les autres.

Les allocations logement permettent toutefois de limiter de façon importante ces taux d'effort, et de compenser l'écart observé : après allocations logement, les ménages qui ont connu des retards de paiement consacrent en moyenne 19 % de leurs ressources à leurs loyer et à leurs charges locatives (23 % dans le parc locatif privé et 17 % dans le parc social), soit le même effort que les autres locataires.

Une fois les allocations logement prises en compte, les retards de loyer apparaissent ainsi peu liés au niveau du taux d'effort net. La part des locataires ayant connu des retards de loyer est à cet égard plus forte à la fois parmi ceux qui ont les taux d'effort les plus faibles et parmi ceux qui ont les taux d'effort les plus élevés (graphique 2). Cela reste vrai parmi les locataires occupant leur logement depuis plus de deux ans.

**T
• 03**

estimation de la probabilité d'avoir connu un retard de loyer d'au moins deux mois au cours des deux dernières années

Variables explicatives	Ecart de probabilité	Significativité
Niveau de vie (en milliers)	-1	***
Carré du niveau de vie (en milliers)	0	***
Type de ménage		
personne isolée	4	**
couple sans enfant	réf.	
famille monoparentale 1 enfant	10	***
famille monoparentale 2 enfants	10	***
famille monoparentale 3 enfants ou plus	12	***
couple 1 enfant	7	***
couple 2 enfants	12	***
couple 3 enfants ou plus	12	***
Âge de la personne de référence		
moins de 40 ans	0	ns
40-49 ans	réf.	
50-64 ans	-3	**
65 ans et plus	-10	***
Situation professionnelle		
au chômage	14	***
retraité	3	ns
inactif	5	**
salarié en CDI	réf.	
CDD, stage rémunéré ou intérim	9	***
en emploi non salarié	-1	ns
Secteur locatif		
locataire du parc social	8	***
locataire du parc privé	réf.	
Taille d'unité urbaine		
rural et unités urbaines de moins de 200 000 habitants	réf.	
agglomération de plus de 200 000 habitants	1	ns
agglomération parisienne	3	**

Réf. : situation de référence.

Ns : non significatif, *** : significatif au seuil de 1 %, ** significatif au seuil de 5 %.

Lecture : « Toutes choses égales par ailleurs », c'est-à-dire à autres caractéristiques du ménage, taille de l'unité urbaine de résidence et secteur locatif identiques, le fait d'être au chômage plutôt que d'occuper un emploi en CDI (situation de référence) a un effet significatif sur la probabilité de connaître des retards de loyer : cette probabilité est accrue de 14 points. Champ : ménages locataires dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Source : enquête Logement 2002, INSEE.

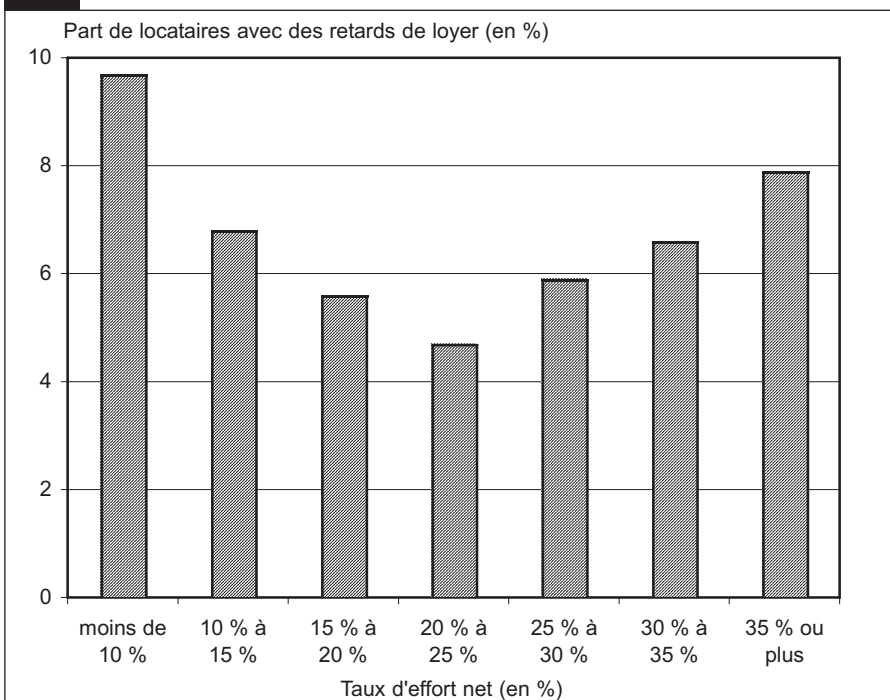
Cette situation quelque peu paradoxale peut traduire le fait que le taux d'effort net recouvre en fait deux dimensions différentes. D'une part, c'est un indicateur du coût du logement restant à la charge du locataire après le versement des allocations logement. On s'attend donc à ce que la proportion de ménages ayant connu des impayés de loyer progresse avec le taux d'effort. D'autre part, le taux d'effort net est aussi un indicateur de l'importance des aides au logement attribuées. Or, le montant de ces allocations logement prend en compte les difficultés économiques et sociales des ménages : il est

plus important pour ceux qui ont de faibles ressources et pour les familles avec des personnes à charge. Par conséquent, le taux d'effort net est plus faible pour les ménages risquant d'être confrontés à des difficultés financières. Ainsi, parmi les ménages ayant un taux d'effort net inférieur à 10 %, plus de la moitié ont un niveau de vie inférieur au premier quartile de la distribution (graphique 3).

Deux groupes de locataires apparaissent ainsi plus souvent exposés à des retards de loyer : les ménages qui consentent un taux d'effort net élevé et ceux qui ont au contraire un taux d'ef-

G
•02

proportion de ménages locataires ayant eu des retards de loyer selon leur taux d'effort net



Lecture : Parmi les ménages locataires ayant un taux d'effort net inférieur à 10 %, 9,7 % ont connu un retard de loyer d'au moins deux mois au cours des 24 derniers mois.

Note : cf. tableau 1 pour les quartiles de niveau de vie.

Champ : ménages locataires dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Source : enquête Logement 2002, INSEE.

c'est la faiblesse des ressources qui rend difficile l'équilibre budgétaire et accroît la sensibilité à toute dépense budgétaire supplémentaire imprévue, et ce malgré l'importance des aides au logement reçues.

Le taux d'effort n'est donc pas en lui-même un indicateur qui permet de prédire les difficultés du ménage, ce qui remet en avant la réflexion sur des indicateurs de type revenu disponible après prise en charge du coût du logement.

Les locataires ayant connu des retards de loyer : quatre groupes de ménages confrontés à des difficultés différentes

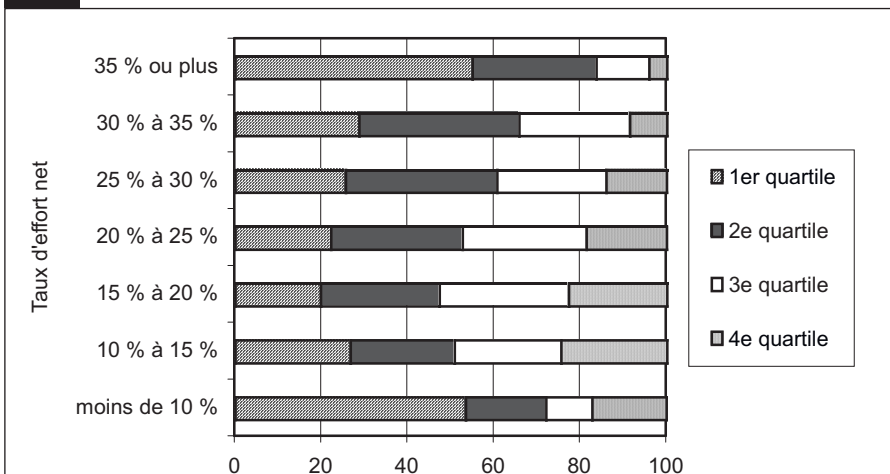
Une typologie des ménages ayant connu des retards de loyer au cours des deux dernières années a été réalisée et permet de distinguer quatre types de locataires en difficulté⁵. Se dégagent distinctement un groupe de locataires qui, après allocations logement, ont un taux d'effort faible et un groupe de locataires qui conservent au contraire un taux d'effort élevé. On peut identifier deux autres groupes de locataires ont des niveaux de taux d'effort intermédiaires.

Le premier groupe de locataires qui a connu des difficultés à payer leur loyer regroupe environ 186 000 ménages, soit 31 % des locataires ayant connu des retards de loyer. Leur taux d'effort net est faible (en moyenne 11 %), en raison d'une part, de l'importance des aides au logement perçues (leur montant représente près de 90 % du montant du loyer et des charges locatives), et d'autre part, des loyers plus faibles qu'ils sont amenés à payer dans le parc locatif social (73 % sont locataires du parc social). Ce groupe de locataires confrontés à des impayés de

6

G
•03

répartition des ménages selon le niveau de taux d'effort net et le niveau de vie



Lecture : Parmi les ménages locataires ayant un taux d'effort net inférieur à 10 %, 53 % ont un niveau de vie inférieur au 1^{er} quartile.

Note : cf. tableau 1 pour les quartiles de niveau de vie.

Champ : ménages locataires dont la personne de référence n'est pas étudiante.

Source : enquête Logement 2002, INSEE.

fort net faible. Pour les premiers, les difficultés sont liées au poids excessif du loyer dans leur budget. Pour des personnes ayant connu une séparation ou

une perte d'emploi, cela peut traduire le fait qu'elles n'ont pas pu adapter leur dépense de logement à leur niveau de ressources actuel. Pour les seconds,

5. Une analyse factorielle des correspondances multiples a été construite en prenant en compte le taux d'effort net, le niveau de vie, la part de loyer couverte par les aides au logement et le type de ménage, pour les locataires ayant connu des retards de loyer. Les coordonnées des trois premiers axes de l'analyse factorielle, qui représentent environ 40 % de l'inertie totale, ont servi de base à une classification en quatre groupes qui permettent de caractériser les types de ménages locataires ayant des difficultés de paiement de leur loyer.

loyer est majoritairement composé de familles, avec 46 % de familles monoparentales et 31 % de couples ayant au moins deux enfants. Après allocation logement, ces locataires ont à leur charge environ 100 euros de loyer et de charges. Toutefois, leurs ressources financières sont très faibles (70 % ont un niveau de vie inférieur au 1^{er} décile), et plus d'un tiers de leurs revenus sont issus de prestations familiales et sociales. La personne de référence du ménage est au chômage dans 39 % des cas ou inactive dans 18 % des cas. 42 % des locataires de ce groupe ont perdu leur emploi au cours des deux dernières années.

Un deuxième groupe de ménages qui ont connu des retards de loyers regroupe les locataires qui ont au contraire un taux d'effort élevé (atteignant en moyenne 40 % de leurs revenus). Le montant du loyer et des charges à leurs frais après le versement des aides personnelles au logement s'éleve en moyenne à 360 euros. Représentant 25 % des ménages qui ont connu des retards de loyer, soit environ 156 000 locataires, ce sont surtout des personnes seules (61 %) ou des familles monoparentales (19 %) qui ont un faible niveau de ressources (44 % ont un niveau de vie inférieur au 1^{er} décile), en lien avec des situations de chômage (31 %) ou d'inactivité (15 %). Un quart d'entre eux ont connu une séparation au cours des quatre dernières années (contre 9 % des locataires). Les ménages de ce deuxième groupe sont majoritairement locataires du parc privé (55 %) et plus d'un sur dix est sous-locataire ou locataire d'un meublé, statut précaire d'occupation du logement. Leurs difficultés à se maintenir dans leur logement peuvent dans certains cas se cumuler avec des conditions d'habitat difficile : 5 % des locataires de ce groupe ne

disposent pas du confort sanitaire minimum (contre 2 % de l'ensemble des locataires).

Les deux derniers groupes de locataires confrontés à des retards de loyer sont dans une situation financière moins contrainte que les deux groupes précédents : ils ont des ressources un peu plus élevées, des taux d'effort net voisins de 15 %, et la majorité d'entre eux occupent un emploi. Le troisième groupe, représentant 24 % des locataires ayant connu des retards de loyer, soit 148 000 ménages, est principalement composé de couples avec des enfants (25 % ont deux enfants et 23 % trois enfants ou plus) qui ont un niveau de vie modeste (48 % ont un niveau de

vie correspondant au 2^e décile). Le dernier groupe (20 % des locataires avec des retards de loyers, 120 000 ménages) comprend plutôt des couples sans enfant (26 %) ou des personnes seules (21 %) qui ont un niveau de ressources sensiblement plus élevé que l'ensemble des locataires confrontés à des retards de loyer : 60 % ont un niveau de vie correspondant aux 4^e, 5^e ou 6^e déciles. Plus âgés que les locataires des autres groupes, 9 % ont connu un départ en retraite au cours des dernières années (contre 6 % pour l'ensemble des locataires) et 16 % ont vu un de leurs enfants quitter le foyer et ont sans doute eu des dépenses ou de moindres prestations sociales à cette occasion. ●

Pour en savoir plus

- Algava E., Le Minez S., Bressé S., Pla A., « Les familles monoparentales et leurs conditions de vie », *Études et Résultats*, n° 389, avril 2005, DREES.
- Ballain R., « Pauvreté, exclusion et logement », in *Travaux de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale 2003-2004, La documentation française, 2004.*
- Banque de France, *Enquête typologique 2004 sur le surendettement*, septembre 2005.
- Beroujon C., Munoz Perez B., Sommer J.-M., « Les impayés de loyer devant les tribunaux d'instance en 1997 », *Infostat Justice*, n° 53, mars 1999.
- Boisselot P., « L'évolution des opinions des Français par rapport aux enjeux sociaux et à la protection sociale entre 2000 et 2006 », *Études et Résultats*, n° 517, septembre 2006, DREES.
- DGUHC, *Évaluation du dispositif de prévention des expulsions locatives*, 2002.
- Driant J.-C. et Rieg C., « Les conditions de logement des ménages pauvres », in *Travaux de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale 2003-2004, La documentation française, 2004.*
- Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisées, *L'état du mal-logement en France – rapport annuel 2006*, 2006.
- Jacquot A., Jezequel B., Minodier C., « Les charges dans le budget des locataires », *INSEE Première*, n° 990, novembre 2004.
- Minodier C., « Portrait de locataires », *Insee Première*, n° 1010, mars 2005.

Impayés de loyer et expulsions locatives

Des retards de loyer cumulés peuvent engendrer une procédure judiciaire, pouvant elle-même conduire à une expulsion du locataire. Comparé aux 610 000 locataires qui déclarent avoir eu des retards de paiement de loyer d'au moins deux mois au cours des années 2000 ou 2001, le nombre des locataires convoqués par le tribunal pour défaut de paiement de leur loyer est plus faible, de l'ordre d'environ un tiers¹ : 105 446 procédures en 2000 et 107 516 en 2001, soit 212 962 procédures au cours des années 2000 et 2001, ont été introduites par les bailleurs pour obtenir le paiement des loyers et/ou la résiliation du bail. Cet écart entre le nombre d'impayés de loyer et le nombre de procédures judiciaires tient pour une grande part à la conclusion de règlements amiables entre les bailleurs et les locataires, sans déclenchement de procédure. Le nombre de procédures pour défaut de paiement des loyers a progressé depuis 2001 à un rythme moyen de +8 % par an pour atteindre 134 610 en 2004.

La loi du 29 juillet 1998 d'orientation contre les exclusions, modifiée par loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 fixe les différentes étapes de la procédure d'expulsion pour dettes locatives. La loi favorise le traitement social et préventif des dettes locatives et vise à limiter les décisions d'expulsion :

- Dans un premier temps, dès lors que le locataire ne paie plus son loyer et qu'il ne parvient pas à trouver avec son propriétaire une solution amiable pour régler les difficultés, le propriétaire peut faire délivrer à son locataire par voie d'huissier un commandement à payer. Le locataire a alors deux mois pour régler sa dette. À l'issue de ce délai, le propriétaire peut engager une action en justice demandant une résiliation du bail pour défaut de paiement de loyers. Le locataire reçoit alors par voie d'huissier une assignation à comparaître devant le juge d'instance, le jugement pouvant aboutir à la résiliation du bail.

- Dans le parc locatif social, la loi rend obligatoire, au moins trois mois avant l'assignation en justice du locataire, la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL), pour les locataires qui bénéficient de l'aide personnalisée au logement (APL), ou des organismes payeurs des allocations logement (caisse d'allocation familiale ou caisse de mutualité sociale agricole), pour les locataires qui bénéficient des autres types d'aides au logement (allocation logement à caractère social ou allocation logement à caractère familial). Cette phase préalable à l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion doit permettre de trouver une solution amiable pour résorber la dette locative afin d'éviter la saisine du juge et la suspension des aides au logement : le bailleur et son locataire peuvent conclure un plan d'apurement ou avoir recours aux fonds de solidarité pour le logement pour l'octroi d'une aide financière. Lorsqu'un plan d'apurement est mis en place et que le locataire s'acquitte du paiement régulier du loyer courant, le versement des aides au logement peut être maintenu.

- Un délai de deux mois, dans le parc locatif social comme dans le parc privé, est ensuite instauré entre l'assignation et l'examen de l'affaire par le juge. Ce délai doit permettre au préfet de diligenter une enquête sociale et de communiquer au juge les informations dont il dispose sur la situation de la famille. Lorsque celle-ci est en situation de régler sa dette, le juge peut accorder des délais supplémentaires et ne pas prononcer la résiliation du bail demandée par le bailleur.

- Les trois quarts des procédures engagées se concluent par une décision du juge en faveur du bailleur. Toutefois, la proportion d'affaires terminées sans que le juge ne statue sur le dossier fournit une indication de l'importance des règlements à l'amiable des impayés ayant donné lieu à une assignation : en 2001 comme en 2004, environ une affaire sur cinq s'est terminée sans décision du juge.

- Toutes ces décisions ne se traduisent donc pas par un commandement à quitter les lieux : une partie des décisions de justice accordent au locataire des délais de paiement sans expulsion et une partie des locataires dont le bail a été résilié quittent leur domicile avant la notification d'un commandement à quitter les lieux. 52 345 commandements à libérer les lieux ont été prononcés en 2001 et 50 858 en 2000. Ils ont été suivis dans sept cas sur dix par une demande d'intervention de la force publique. Le nombre de commandements à quitter les lieux est estimé à environ 68 500 en 2004. L'expulsion, ne peut s'effectuer, même si les délais accordés sont expirés, entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante, à moins qu'un logement de la famille ne soit assuré dans des conditions satisfaisantes.

1. Le rapprochement du nombre de ménages déclarant des impayés de loyer dans l'enquête Logement et des statistiques judiciaires est toutefois fragile et fournit seulement un ordre de grandeur. Du fait des délais de procédures, certains ménages ayant connu un retard de loyer au cours des années 2000 et 2001 ne pouvant n'être concernés par une procédure judiciaire qu'au cours de l'année 2002 et, symétriquement, certains ménages ont pu être assignés en justice en 2000 pour des impayés datant des années antérieures. D'autre part, le nombre de procédures ne correspond pas nécessairement au nombre de ménages impliqués : des ménages peuvent être concernés par plusieurs procédures judiciaires.