



Charente Solidarités

La prévention des expulsions locatives

Bilan 2025



**POUR PLUS
D'INFORMATIONS**
RENDEZ-VOUS SUR
NOTRE SITE INTERNET



TABLER DES MATIÈRES

LA PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

- a. Des procédures moins nombreuses mais plus avancées.
- b. 82% des procédures suite à des impayés de loyers
- c. Répartition par bailleur
- d. Les agglomérations représentent à elles deux 79.9% des procédures
- e. 53% des ménages concernés sont des 30-49 ans, isolés. 30% des ménages assignés ont déjà fait l'objet d'une procédure
- f. Le nombre d'audiences est stable depuis 2 ans : le GIP rencontre 62% des ménages assignés
- g. 77% des ménages rencontrés par le GIP sont comparants
- h. Décisions de jugements : mêmes tendances qu'en 2024 avec 46.2% de délais accordés
- i. 69% des délais accordés sont respectés
- j. 437 procédures clôturées en 2025
- k. 17 expulsions effectives. 42% des ménages expulsés sont finalement hébergés par un tiers.
- l. Les ménages expulsés ont en moyenne 42 ans, sont des personnes isolées, bénéficiaires du RSA.
- m. Les perspectives 2026



La prévention des expulsions

Rendue obligatoire par l'article 59 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Commission Départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) et renforcé par la loi ALUR en 2014 est **un outil du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**. Elle fait partie à part entière du schéma de prévention des expulsions locatives inscrit dans le PDALHPD.

Le GIP Charente Solidarités assure le secrétariat de la CCAPEX qui a été créée par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil départemental de la Charente.

Elle s'articule avec la **Commission Partenariale d'Orientation (CPO)** dans le cadre du Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) géré par l'AFUS 16 sur le département, la commission de médiation du DALO et la **Cellule Incurie Diogène (CID)** **L'objectif est d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions locatives par un traitement global de l'impayé de loyers et une meilleure coordination de l'action partenariale.**

La majorité des situations les plus délicates au regard des expulsions sont suivies et étudiées à tous les stades de la procédure (service social du GIP, divers services sociaux, CPO, CID, CAF, DALO, examen de toutes les demandes de CFP 3 fois par an en Préfecture...). Le nombre de situations étudiées en CCAPEX a ainsi toujours été peu élevé. Des solutions sont régulièrement trouvées et mises en œuvre en amont d'une éventuelle saisine de cette commission (relogement avec ou sans sous-location, garantie 24 mois ...).

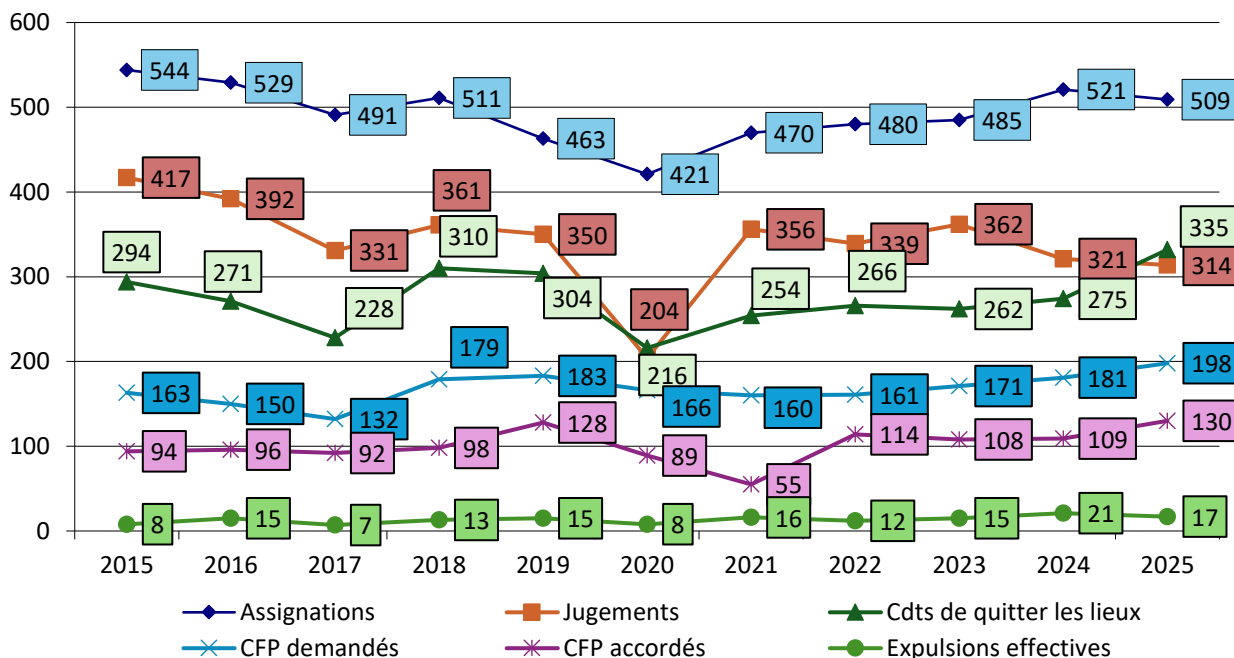
En 2025, les membres de la CCAPEX se sont réunis tous les trimestres, sous la forme d'un groupe de travail pour prévenir les impayés et renforcer l'aller vers ont abordé 10 situations les plus complexes.



La prévention des expulsions

a. Des procédures moins nombreuses mais plus avancées.

Evolution des actes depuis 2015



% d'évolution 2024/2025

Jugements	-2.2%
Assignations	-2.3%
CFP demandés	9.4%
CFP accordés	19.3%
Cdts de quitter les lieux	21.8%
Expulsions effectives	-19%

En 2025, 508 nouvelles procédures ont été engagées soit une baisse de 2.5% (contre une hausse de 7.42% entre 2023 et 2024).

Parmi les 17 ménages ayant fait l'objet d'une expulsion effective, 4 étaient concernés par une procédure pour squat, soit 19.05%.

En 2025 le nombre de CQL augmente de 21.8% contre 4.58% entre 2023 et 2024.

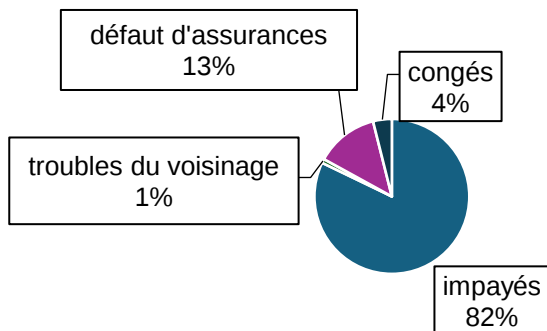
Les différents services interviennent sur des situations plus dégradées (dégradations du contexte socioéconomique des ménages, difficultés de logement, peu de capacités de remboursement ... etc).



La prévention des expulsions

b. 82% des procédures suite à des impayés de loyers

Assignations 2025 : Motifs des procédures engagées

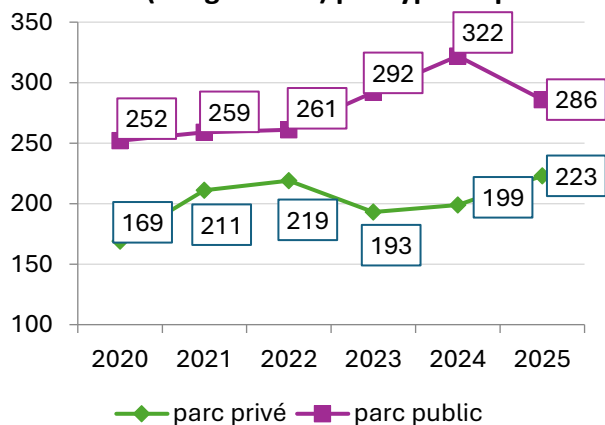


Pour rappel, les bailleurs peuvent également demander l'expulsion de leurs locataires à un autre titre que l'impayé :

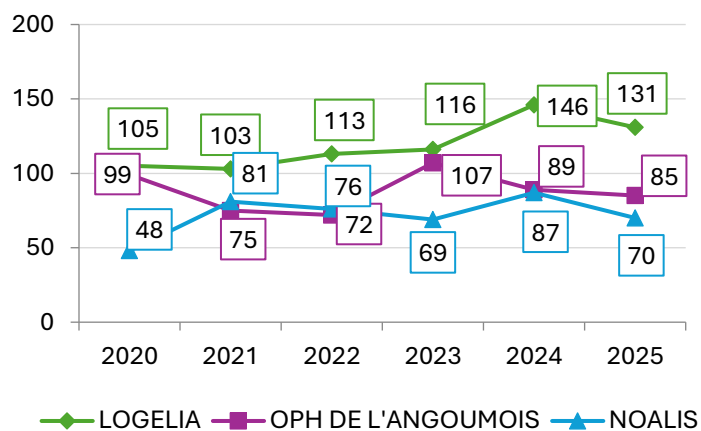
-  Défaut d'assurance,
-  Congé,
-  Troubles du voisinage

c. Répartition par bailleur

Evolution des procédures (assignations) par type de parc



Evolution des assignations par bailleur public depuis 2020



Depuis 2014, le nombre de procédures est plus élevé dans le parc public que dans le parc privé, mais cet écart tend à se réduire en 2025.

Il convient de noter que les assignations ont :

- Baissé de 11.18% (contre + 10.2 % entre 2023 et 2024) pour les bailleurs publics.
- Augmenté de 12.06 % (contre +3.1 %) pour les privés.

En 2025, il est à noter que toutes les assignations du parc HLM sont en baisse, soit :

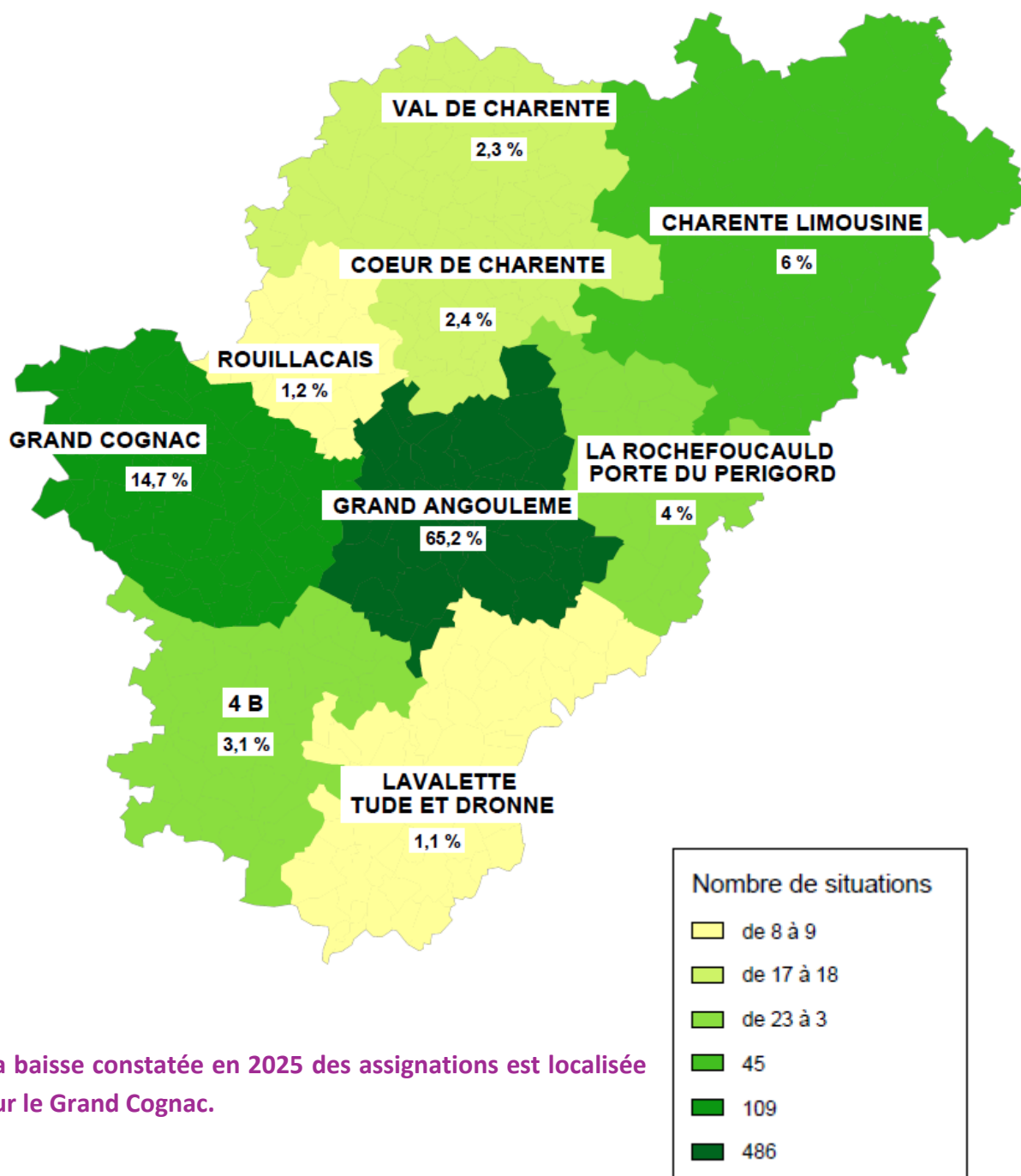
- Une baisse de 10.27% pour Logélia,
- Une baisse de 4.49% par rapport à 2024 pour l'OPH,
- Une baisse de 19.54 % par rapport à 2024 pour NOALIS.



La prévention des expulsions

d. Les agglomérations représentent à elles deux
79.9% des procédures

Répartition géographique des assignations en 2025



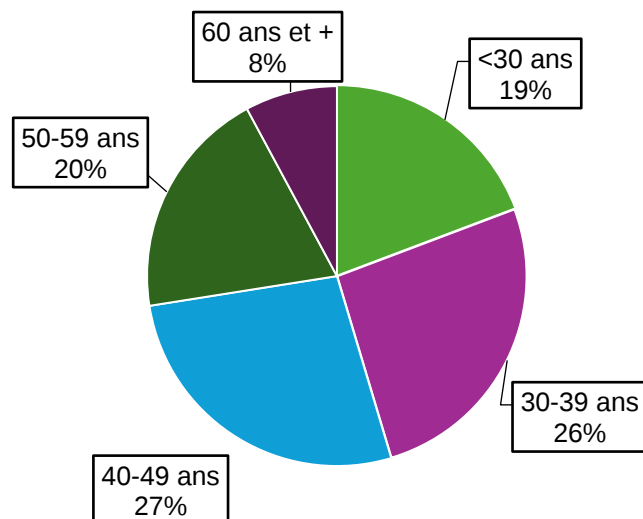
La baisse constatée en 2025 des assignations est localisée
sur le Grand Cognac.



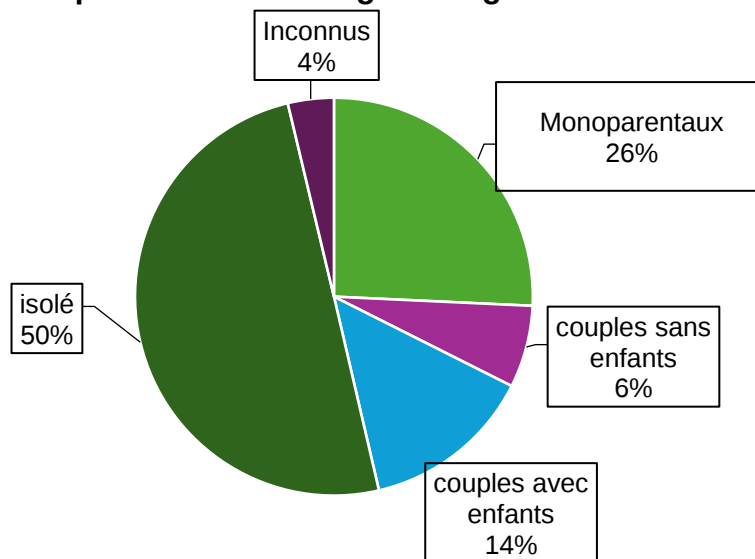
La prévention des expulsions

e. 53% des ménages concernés sont des 30-49 ans, isolés.
30% des ménages assignés ont déjà fait l'objet d'une procédure.

Ages des ménages en assignation en 2025



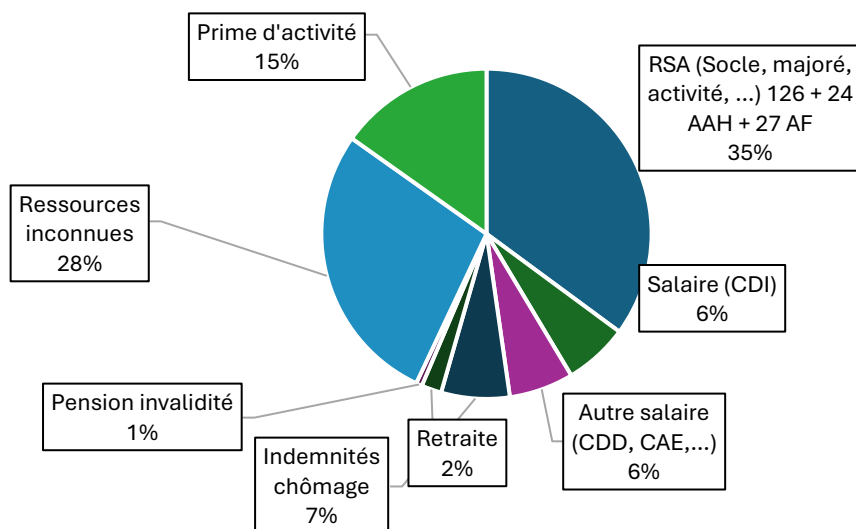
Composition des ménages assignés en 2025





La prévention des expulsions

Assignations 2025 : Revenus des ménages



Procédures multiples : évolution depuis 2015 au stade de l'assignation



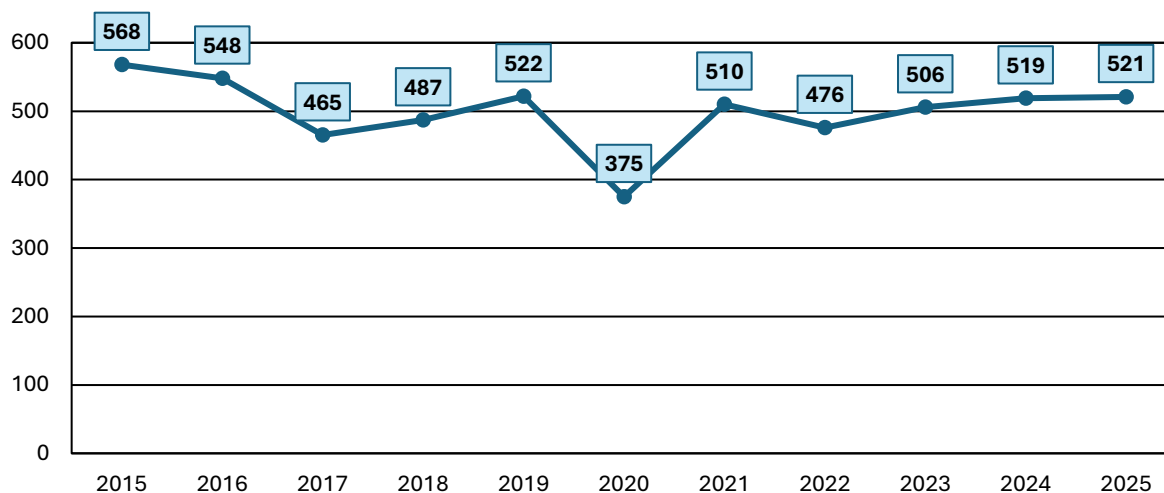
Depuis 2019, environ 30 % des ménages assignés ont déjà connu au moins une procédure antérieure ces 5 dernières années. En lien avec la CCAPEX et le service social du GIP mènent des réflexions de fond pour limiter ces « récidives ». Une expérimentation visant la mise en place des MASP 2 et 3 a notamment été mise en place. Ces ménages cumulent souvent des fragilités sociales et économiques durables (santé, isolement, rupture de parcours) qui limitent leur capacité à sécuriser leur maintien dans le logement sur le long terme.



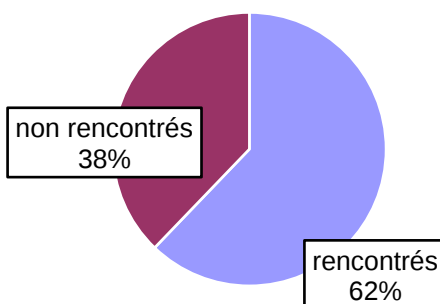
La prévention des expulsions

f. Le nombre d'audiences est stable depuis 2 ans :
Le GIP rencontre 62% des ménages assignés

Évolution du nombre d'audiences depuis 2015



Audiences 2025 : ménages rencontrés et non rencontrés



(Soit une hausse de 6% en 2025)

Depuis plusieurs années les travailleurs sociaux du GIP participent aux audiences des tribunaux d'Angoulême et de Cognac.

Ceci leur permet de rencontrer les personnes comparantes qui ne se sont pas présentées en amont aux rendez-vous proposés par le GIP. Il s'agit là d'aller davantage à leur rencontre, de les informer et les engager à proposer des perspectives adaptées. Notons que ce travail est possible grâce à la participation active des juges qui, au moment de l'appel des causes, incitent les locataires à rencontrer sur place le GIP avant de les entendre.

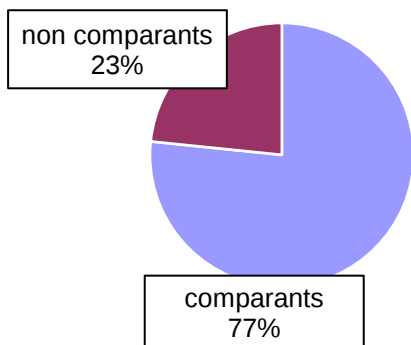
Ceci a permis de rencontrer 58 ménages en plus en 2025.



La prévention des expulsions

g. 77% des ménages rencontrés par le GIP sont comparants

Ménages rencontrés par le GIP avant l'audience



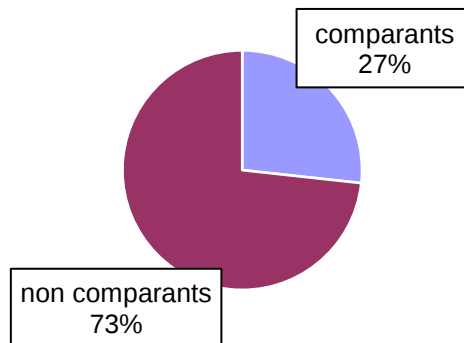
En 2025, sur 521 ménages convoqués en audience :

- 77% des ménages **rencontrés** par le GIP avant l'audience sont comparants au Tribunal.
- 23 % des ménages qui n'ont **pas été rencontrés** avant l'audience, ont comparu au Tribunal.

Quelques hypothèses :

- Les locataires ont parfois été rencontrés par le GIP ou d'autres partenaires, lors d'une procédure d'expulsion antérieure, et ont déjà les informations relatives à l'audience notamment.
- Dans les courriers de proposition de rendez-vous du GIP, il est joint une plaquette qui présente la procédure et les solutions possibles.
- Les ménages concernés ont accès à des informations relatives à leurs droits en matière de procédure d'expulsion par d'autres biais (internet, travailleurs sociaux, réseau, ADIL,...).

Ménages non rencontrés par le GIP avant l'audience



L'un des objectifs principaux des travailleurs sociaux du GIP est que les ménages assignés se présentent à l'audience afin de favoriser l'octroi de délai de paiement lorsque cela est adapté.

Ainsi de nombreuses démarches sont engagées pour y parvenir :

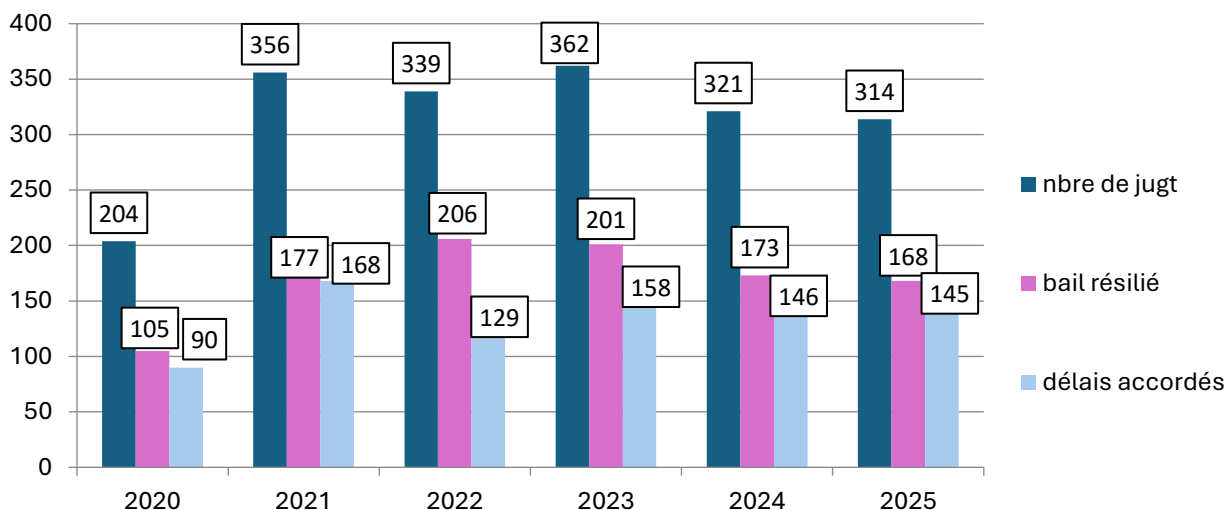
- Information du GIP à destination des usagers au cours des entretiens sur l'importance d'être comparant et sensibilisation de l'ensemble des partenaires,
- Cette information est réprécisée dans le courrier qui accompagne la copie du diagnostic social et financier,
- Un SMS de rappel est envoyé aux usagers quelques jours avant l'audience



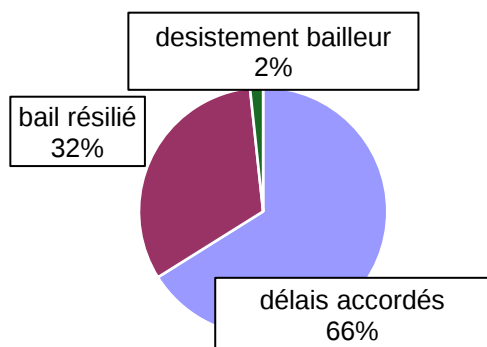
La prévention des expulsions

h. Décisions de jugements : Mêmes tendances qu'en 2024 avec 46.2% de délais accordés

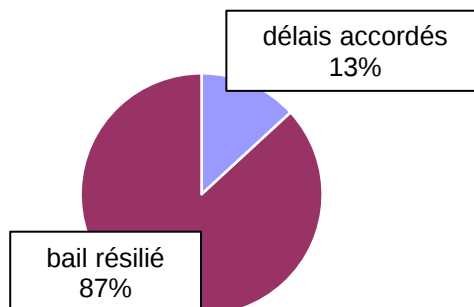
Evolution des décisions de jugements rendues depuis 2020



Audiences 2025 : décision du juge pour les ménages comparants au tribunal et rencontrés par le GIP avant l'audience



Audiences 2025 : décision du juge pour les ménages non comparants et non rencontrés par le GIP avant l'audience



En 2025, 66% des ménages rencontrés par le GIP et comparants au tribunal, se sont vus accorder des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire (contre 79% en 2024 et 68% en 2023).

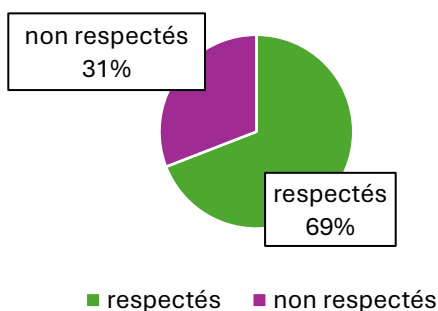
Pour les locataires en situation d'impayés de loyers, non comparants et non rencontrés par le GIP, les juges accordent des délais de paiement dans seulement 13% des situations (contre 16 % en 2024 et 12% en 2023). Il peut s'agir de locataires ayant convenu en amont d'un accord avec leur bailleur et/ou ayant écrit au juge pour proposer un plan d'apurement.



La prévention des expulsions

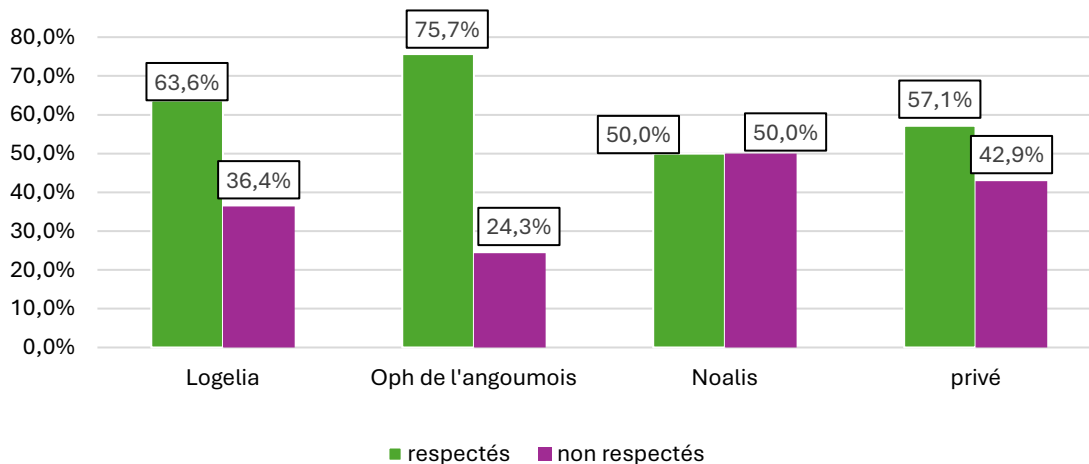
i. 69% des délais accordés sont respectés.

Délais accordés en 2025



Sur l'ensemble des jugements rendus en 2025, 69% (contre 71% en 2024) des délais accordés sont toujours respectés au 31 décembre 2025. Soit environ 30% rencontrent des difficultés à s'y conformer, cela s'explique par plusieurs facteurs cumulés (revenus irréguliers, problème de santé, événements imprévus et certains sous estiment les enjeux du respect strict des délais d'où la nécessité d'accompagner les ménages jusqu'à la cloture de la procédure).

Que deviennent les délais accordés par le juge ?



Le taux de délais respectés est :

- 📈 en hausse pour l'OPH de l'Angoumois : 75.7% contre 61.9% en 2024 (85.4% en 2023, 77.8% en 2022).
- 📉 en baisse pour LOGELIA : 63.6% contre 75.7% en 2024, 82.7% en 2023 et 82.9% en 2022).
- 📉 en baisse pour NOALIS : 50% contre 76 % en 2024, 86.9% en 2023 et 91.3% en 2022.
- 📉 En baisse pour les bailleurs privés : 57.1% contre 75% en 2024.



La prévention des expulsions

j. 437 procédures clôturées en 2025.

130 Concours de la Force Publique Accordés : 79 clôturés

Expulsions effectives	17
PSA	21
Reprise des lieux par huissier - Locataires absent	18
Relogements parc privé	9
Maintien dans les lieux (dont dettes soldées par aide financière, 2 dettes soldées par le locataire)	4
Hébergés	4
Relogement parc public	2
Incarcéré	2
Décédé	2

En 2025, sur les 79 situations pour lesquelles le concours de la force publique a été accordé et clôturé, près de 23 % des ménages ont pu trouver une solution concrète avant l'expulsion : relogement dans le parc privé ou public, maintien dans les lieux, entrée en CHRS ou sous-location

437 procédures clôturées en 2025 : 54% grâce à une solution concrète

Type de solution	Nombre
PSA	110
Relogement privé	56
Dettes soldées par locataire (autre)	39
FSL Maintien	37
Hébergé	33
Expulsion locataires absent	29
Autre département	22
Expulsion effective	17
Désistement bailleur	19
Relogement public	18
Dettes soldées par locataire (délais juge respectés)	14
Dettes soldées par aide financière autre	10
décédé	10
autres	9
Entrée sous location / CHRS	6
PRP	4
propriétaire débouté	3
Prise en charge institutionnelle	1

Des situations de plus en plus complexes, avec des problématiques d'endettement et/ou de paupérisation, des personnes en situation de troubles psychiques, la tension du parc locatif en Charente, peuvent expliquer les difficultés que les travailleurs sociaux du GIP rencontrent pour clôturer certains dossiers.

Toutefois, une des satisfactions du GIP réside dans le fait que le travail effectué tant en prévention que sur un plan plus curatif, en collaboration avec l'ensemble des intervenants, et avec les usagers, a permis de clôturer 437 procédures (contre 403 en 2024).

Il convient de rappeler tout particulièrement l'apport important, en matière de prévention, de l'ensemble des travailleurs sociaux de terrain du Conseil départemental, du CCAS, de la CAF et de la MSA pour les bénéficiaires d'aides au logement, des bailleurs sociaux, de l'ADIL, en matière de conseils et d'orientation. **238 ménages ont fait l'objet de solutions concrètes.**



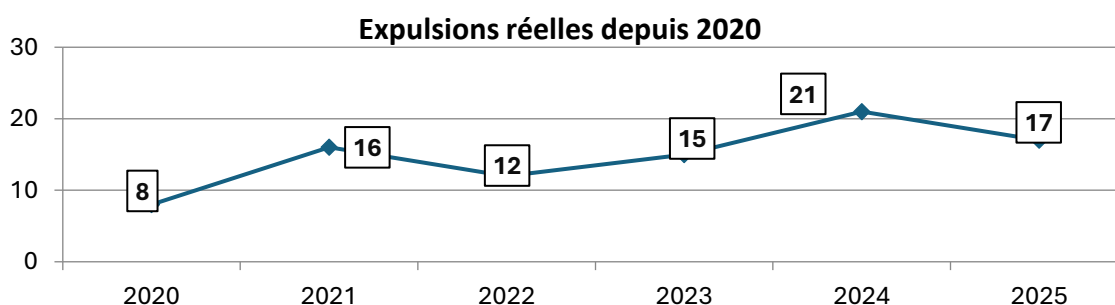
La prévention des expulsions

k. 17 expulsions effectives. 42% des ménages expulsés sont finalement hébergés par un tiers.

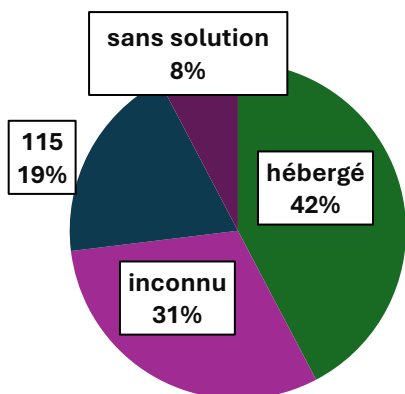
On appelle « expulsions effectives » les situations pour lesquelles le commissaire de justice en présence des forces de l'ordre se sont déplacés alors que le ménage était encore présent dans les lieux.

Il est important de préciser que le GIP informe systématiquement le 115 d'une possible expulsion sans solution de relogement pour chaque ménage dès le concours accordé. Ainsi, le 115 prévoit un hébergement si la personne qui les contacte, comme le prévoit la charte des expulsions.

Depuis quelques années, le GIP est également présent le jour de l'expulsion, lorsque le logement est susceptible d'être toujours occupé. Ainsi notre intervention s'organise en concertation avec le Commissaire de justice et les forces de l'ordre. Elle a pour but de soutenir le ménage dans l'organisation de son départ immédiat (pièce d'identité, produits de première nécessité ...) et de faciliter le relais avec le 115, le service social de secteur ...



Solution après une expulsion effective



Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette évolution :

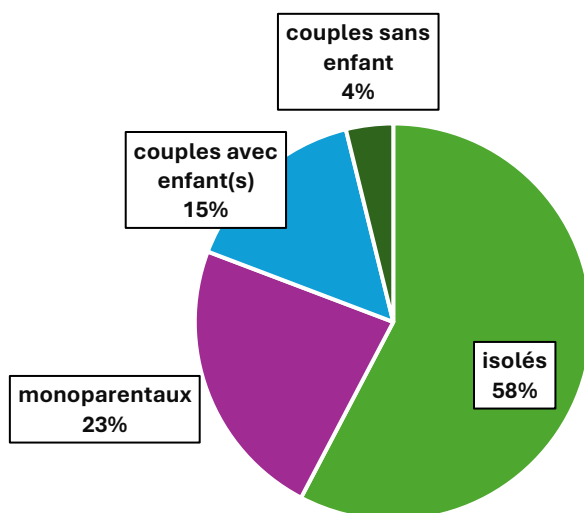
- saturation des dispositifs d'hébergement
- difficultés d'accès à des solutions alternatives (famille, entourage) de part le profil (personnes isolées)
- allongement des délais d'accès à un logement (tension parc locatif)
- déni de l'imminence de l'expulsion



La prévention des expulsions

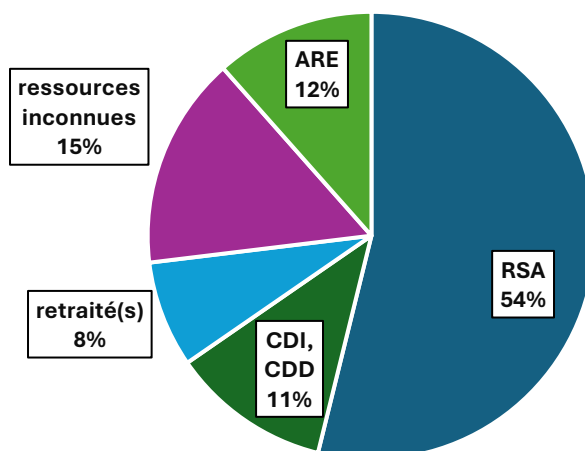
- I. Les ménages expulsés ont en moyenne 42 ans, sont des personnes isolées, bénéficiaires du RSA.

Composition familiale des ménages expulsés en 2025



L'âge moyen des ménages expulsés est de 42 ans
(max : 73 ans et min : 25 ans)

Types de revenus des ménages expulsés en 2025





La prévention des expulsions

m. Les perspectives 2026

Le travail en cours sur la révision de la charte de prévention des expulsions sera poursuivi, avec plusieurs axes prioritaires :

- Assurer une veille réglementaire sur les évolutions législatives relatives aux expulsions (loi Kasbarian, SI ALEXI etc.).
- Poursuivre l'expérimentation des dispositifs MASP 2 et MASP 3 auprès des ménages récidivistes et plus largement poursuivre les travaux menés dans le cadre du groupe de travail du service Expulsions.
- Renforcer le travail partenarial avec les acteurs du parc privé autour des ménages assignés.
- Renforcer le partenariat avec les tribunaux.
- Tout mettre en œuvre pour que les usagers se présentent aux rendez-vous proposés par les travailleurs sociaux et soient comparants aux audiences.
- Renforcer le rôle de la CCAPEX notamment dans son rôle d'étude des situations les plus complexes.