

Baromètre de la consultation des ADIL sur les thèmes impayés et expulsion Situation au 10 mai 2020

Du fait de la crise sanitaire du Covid-19, une partie des ménages locataires peut subir une baisse de ressources et rencontrer en conséquence des difficultés de paiement de loyer. Certains de ces ménages, ou leur bailleur, peuvent être amenés à consulter une ADIL pour connaître leurs droits, les aides disponibles et les démarches à mener (cf. encadré).

Pour mieux appréhender l'évolution des impayés de loyer, la DIHAL a initié une démarche d'échanges entre l'ensemble des professionnels du secteur du logement. L'ANIL contribue à cette démarche en proposant un indicateur avancé à partir du suivi du nombre de consultations relatives aux impayés et aux expulsions dans le réseau des ADIL.

Si l'accueil physique dans les 1 200 permanences et centres d'information du réseau des ADIL n'est plus possible en période de confinement, les conseillers juristes demeurent joignables, et peuvent être sollicités à distance par les moyens usuels (téléphone, ligne locale et n° national, et e-mail). Le numéro national « SOS loyers impayés » a d'ailleurs fait l'objet d'une communication renforcée au fil du mois d'avril. En conséquence **le nombre d'appel¹ sur cette ligne a significativement augmenté passé les légers creux de février (congés) et mars (mise en place du confinement). Il a augmenté de 1 475 en janvier à 3 964 en avril.**

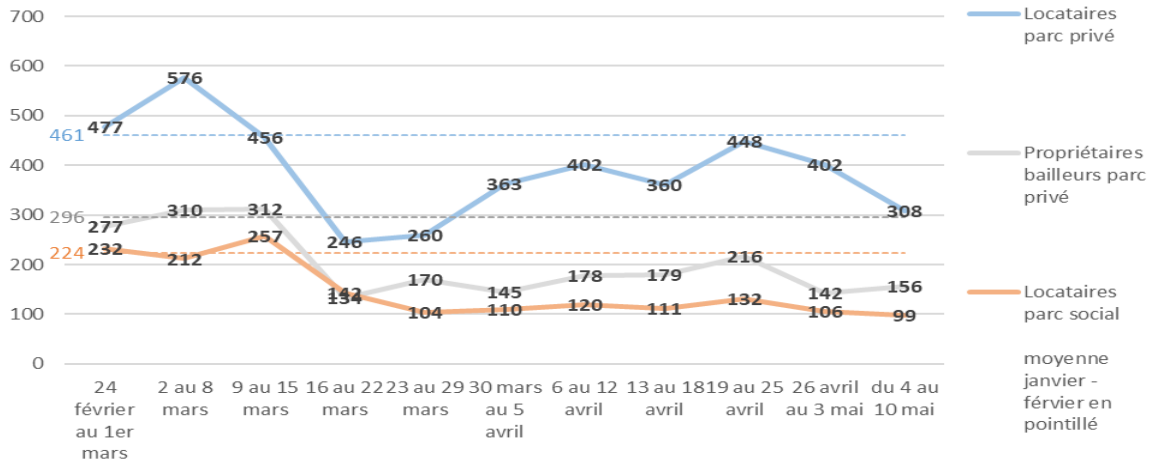
Une analyse de l'ensemble des consultations effectivement données par des conseillers-juristes permet de tirer des conclusions supplémentaires :

- Une forte hausse des sollicitations des ADIL sur les impayés de la part des locataires du parc privé, mais pas de la part des bailleurs du parc privé ni des locataires du parc social. La hausse est concentrée sur les stades amont des procédures d'impayé (aucune démarche ou aucune mise en demeure entreprise par le bailleur, cf. Zoom 1).
- Du fait d'une forte sensibilité de leur revenu, la hausse est particulièrement notable pour les salariés du privé et les situations autres² que retraité ou fonctionnaire (cf. Zoom 2).
- La hausse est concentrée sur les stades amont d'impayé (aucune démarche ou mise en demeure par le bailleur). Les consultations suite à réception d'un commandement de payer ou à des stades judiciaires ultérieurs sont à des niveaux bas depuis la mi-mars (cf. Zoom 3), a priori du fait d'une activité réduite des tribunaux et des huissiers, de la suspension de certains délais et du report de la fin de la trêve hivernale.
- En semaine 19, le nombre de consultations de locataires du parc privé en phase amont de la procédure d'impayés/expulsion marque un ralentissement. Ce repli peut être la conséquence du temps écoulé depuis la forte communication sur le numéro « SOS loyers impayés » du Réseau ANIL/ADIL.

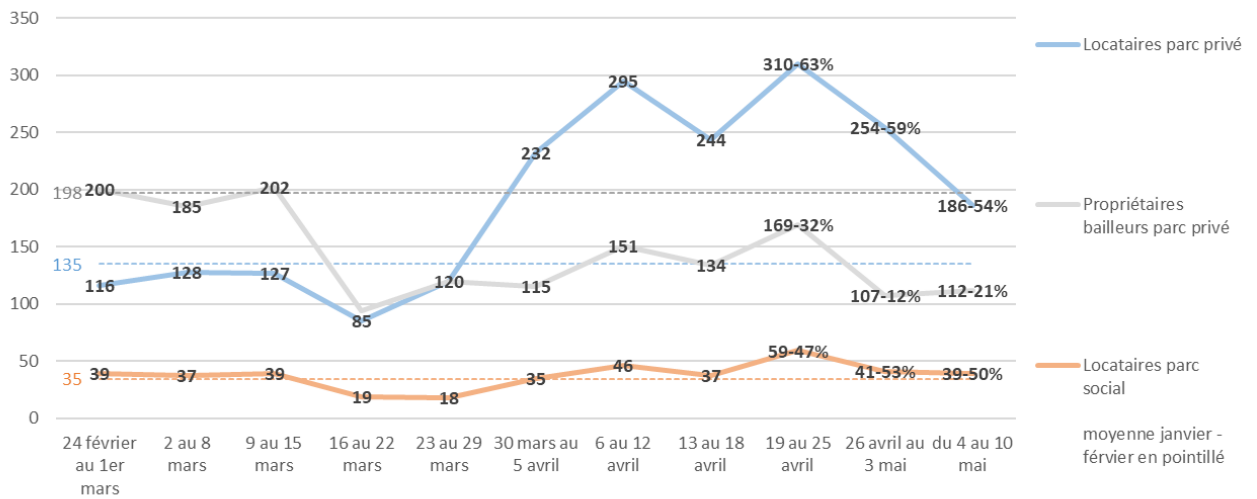
¹ Ces statistiques incluent les appels tombant sur un répondeur automatique, un système de demande de rappel et les appels répétés.

² Sans emploi, étudiant, ni salarié ni retraité

Nombre de consultations relatives aux impayés et expulsions dans le réseau des ADIL

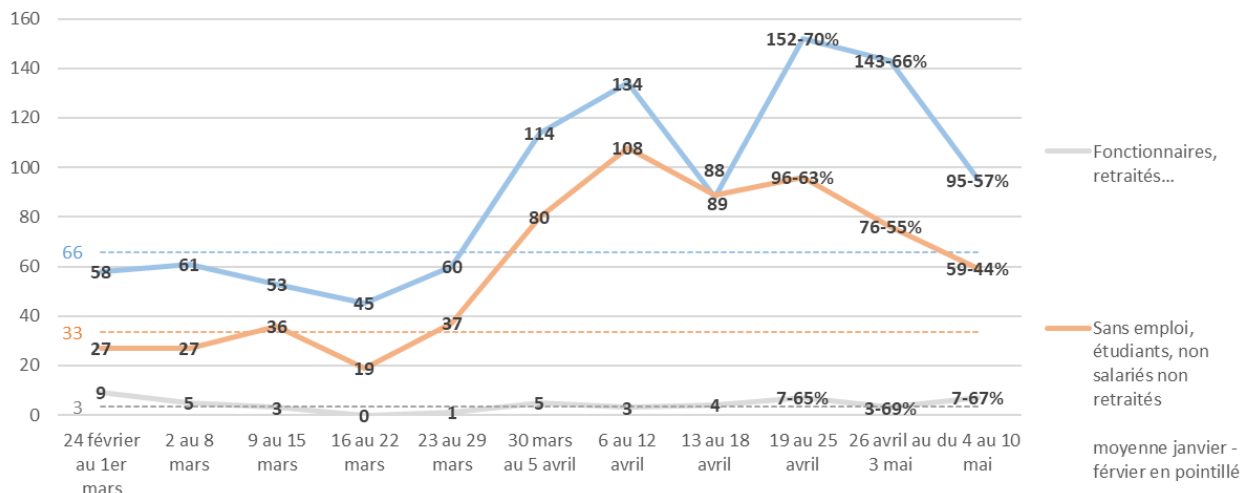


Zoom n°1 : Nombre de consultations relatives aux impayés dans le réseau des ADIL - phase amont

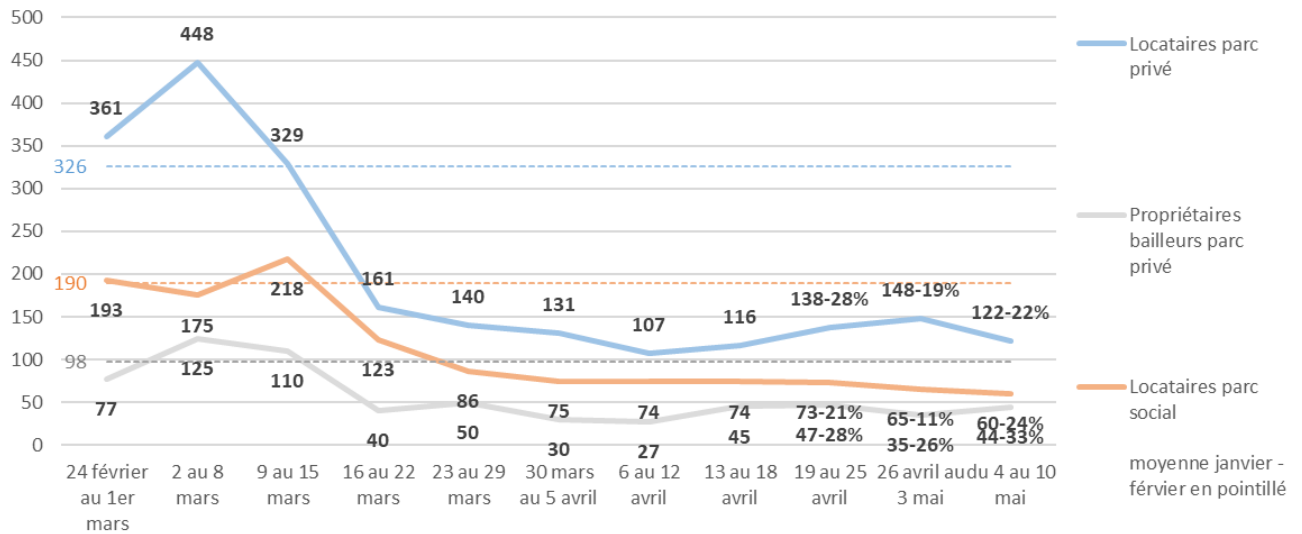


Le % indique la proportion de consultations en lien avec la COVID-19.

Zoom N° 2 : Nombre de consultations relatives aux impayés dans le réseau des ADIL - phase amont Détail pour les locataires du parc privé selon leur nature d'activité



Zoom n°3: Nombre de consultations relatives
aux impayés/expulsions dans le réseau des ADIL
Phases huissier ou contentieux



Les ADIL et la prévention des expulsions

Dans le cadre de leur mission d'information et de conseil auprès des ménages, les ADIL répondent aux questions relatives aux impayés de loyers, des locataires et des propriétaires bailleurs. Elles aident ainsi les ménages rencontrant des difficultés financières liées à leur logement à trouver des solutions adaptées à leur situation et les orientent au besoin vers des partenaires. Elles apportent également des renseignements aux professionnels, parmi lesquels les travailleurs sociaux en lien avec des ménages en situation de fragilité.

Les ADIL contribuent ainsi à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, formalisé par l'instruction interministérielle du 22 mars 2017. Elles participent à l'animation des antennes de prévention des expulsions sous l'égide de la CCAPEX et assurent des permanences partenariales d'accès au droit. Elles sont mentionnées dans le document d'information délivré au locataire accompagnant l'assignation en résiliation de bail ou le commandement de payer

Elles peuvent être jointe par le numéro national « SOS Loyers impayés », par leur propre ligne, par courriel ou encore consultées dans leurs locaux et les permanences (1 200 points d'accueil avant la mise en place du confinement). Elles ont maintenu leur service lors de la mise en place du confinement, en étant accessible à distance.

En 2019, 33 383 consultations ont porté sur les impayés et 16 587 sur la procédure d'expulsion. Les consultations proviennent à la fois des locataires (61 %, dont près des 2/3 relevant du parc privé) et des bailleurs (pour 1/3 d'entre elles).

L'ADIL peut intervenir quel que soit le stade de la procédure. En 2019, 38 % de ces consultations avaient eu lieu avant toute démarche d'huissier ou en justice, 16 % alors qu'un commandement de payer avait été délivré, 24 % au stade de l'assignation, et 22 % une fois la décision de justice prononcée.

En amont de l'assignation, l'ADIL peut avoir un impact notable sur la résolution de l'impayé. Trois mois après la consultation, près de quatre propriétaires bailleurs sur cinq se sont engagés dans une solution et pour deux tiers des locataires l'impayé est résolu ou en cours de résolution.

Retrouvez toutes nos publications sur notre site internet

HABITAT ACTUALITÉ



Ce bulletin bimestriel fait le point sur l'actualité du secteur du logement : études, propositions, projets et évolution de la réglementation, jurisprudence...

[Consulter tous les « Habitat Actualité »](#)

PUBLICATIONS

Analyses juridiques

Jurisprudence

Études & Éclairages

Indicateur des taux

Notre expertise à votre service

Le réseau des ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !



Votre ADIL



Le réseau des observatoires locaux des loyers pour connaître les niveaux des loyers du parc privé.



OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG

