

BAROMÈTRE DE LA CONSULTATION DES ADIL



IMPAYÉS & EXPULSIONS

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 entamer (cf. [encadré](#)).

Pour mieux appréhender l'évolution des impayés de loyer, la DIHAL a initié, dès avril 2020, une démarche d'échanges entre les 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 par les moyens usuels (téléphone, ligne locale et n° national « **SOS loyers impayés** » - 0805 160 075 - et e-mail).

La plateforme SOS Loyers impayés a été particulièrement sollicitée en juin et juillet, dans le cadre de la mise en place d'une aide financière préventive exceptionnelle par Action Logement, à destination des salariés ou demandeurs d'emploi du secteur privé ou agricole et les travailleurs saisonniers agricoles, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété. Largement diffusée par une importante communication, portée également par le ministère en charge du logement, les publics éligibles étaient orientés dans un premier temps vers les ADIL.

DANS CE NUMÉRO

Nombres de consultations relatives aux impayés et expulsions p.3

Zoom n° 1 : nombres de consultations relatives aux impayés - phase amont p.3

Zoom n° 2 : nombres de consultations relatives aux impayés - phase amont p.4

Détail pour les locataires du parc privé selon leur nature d'activité

Zoom n° 3 : nombres de consultations relatives aux impayés et expulsions - phase huissier ou contentieux p.4

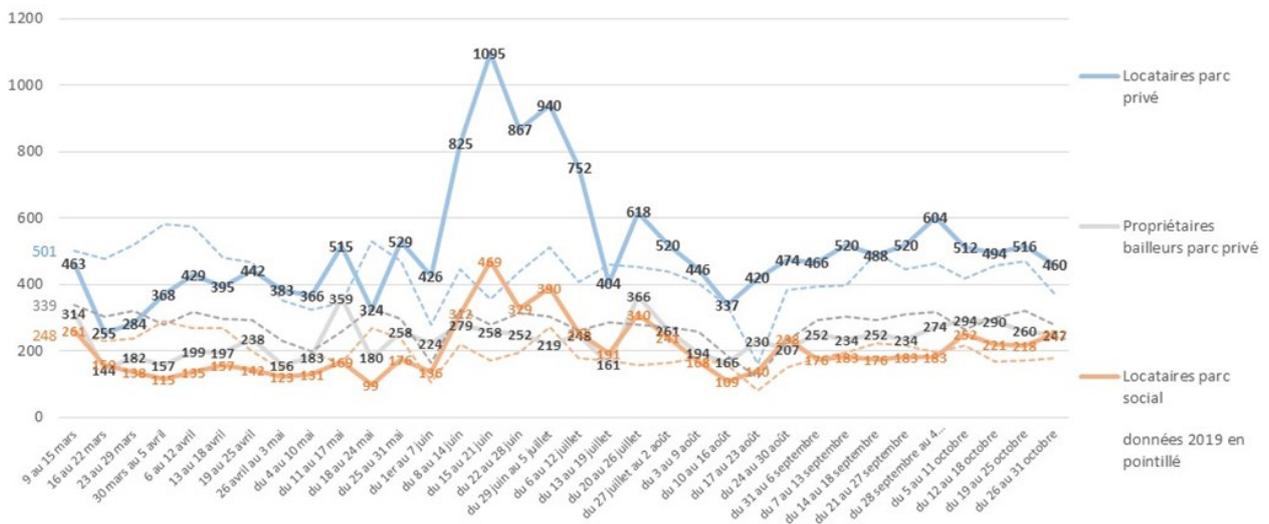
Les ADIL et la prévention des expulsions p.5

Pour septembre-octobre, une analyse de l'ensemble des consultations effectivement données par les conseillers-juristes permet de formuler les observations suivantes :

- ◆ un niveau soutenu de sollicitation des ADIL sur les différents sujets en lien avec les impayés, en particulier de la part des locataires du parc privé pour lesquels est constatée une hausse de l'ordre de 15 % du nombre de consultations par rapport à la situation de septembre-octobre 2019 ;
- ◆ cette hausse de la sollicitation des ADIL est d'autant plus nette aux stades amont de l'impayé (aucune démarche ou mise en demeure par le bailleur, cf. [zoom 1](#)). Du fait d'une forte sensibilité de leur revenu, la hausse des sollicitations était plus notable pour les salariés du secteur privé et les situations autres¹ (cf. [zoom 2](#)). Une part importante des consultations de ces ménages porteraient sur l'aide exceptionnelle d'Action Logement en juin-juillet. Cette proportion s'est nettement amoindrie depuis. Les sollicitations des fonctionnaires et des retraités restent à un niveau très bas ;
- ◆ les consultations à la suite de la réception d'un commandement de payer ou à des stades judiciaires ultérieurs ont atteint des niveaux particulièrement bas pendant la période du confinement (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. À partir de la fin de la première période de confinement (11 mai 2020), le niveau de consultation des ADIL par les locataires en phase aval de l'impayé approche du niveau constaté en 2019. Avec le report de la fin de la trêve hivernale au 10 juillet, les consultations de propriétaires bailleurs privés ont plus que doublé la semaine du 20 juillet par rapport à la semaine équivalente en 2019. Il s'agit sans doute d'un effet rattrapage qui s'est nettement estompé ensuite ;
- ◆ la hausse des consultations en phase amont est particulièrement sensible dans certains départements (le 93, 75, 76, 13, 94, et dans une moindre mesure le 06, 92 et 31). Elle l'a été également en Loire-Atlantique du fait du renforcement d'une Aide au Loyer délivrée par Nantes Métropole, pour laquelle l'ADIL 44 est le guichet d'entrée d'information et d'orientation. Du fait du caractère spécifique de cette activité, les chiffres présentés ici ne tiennent pas compte de cette ADIL.

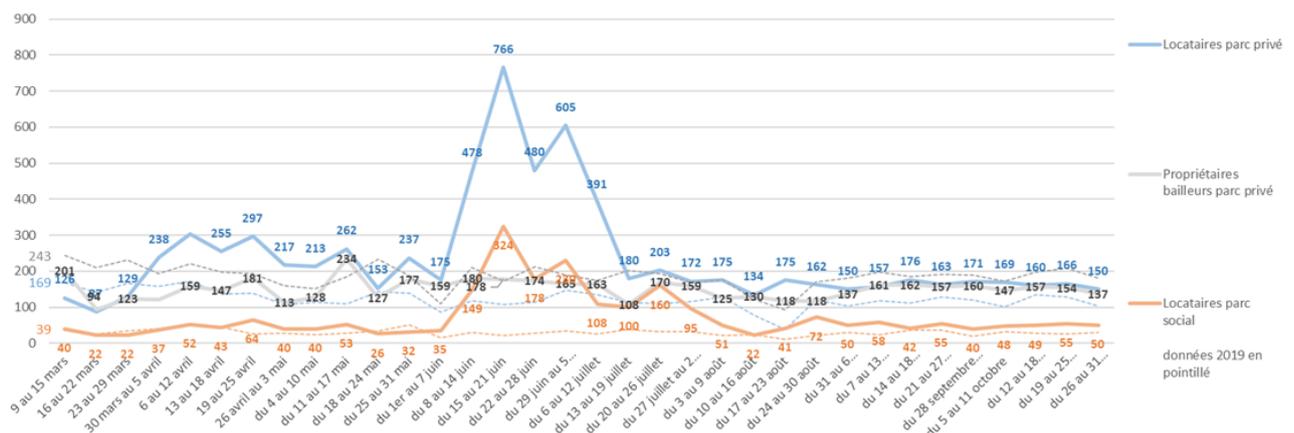
Un niveau soutenu de sollicitation des ADIL sur les différents sujets en lien avec les impayés, en particulier de la part des locataires du parc privé pour lesquels est constatée une hausse de l'ordre de 15 % du nombre de consultations par rapport à la situation de septembre-octobre 2019.

NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS ET EXPULSIONS DANS LE RÉSEAU DES ADIL



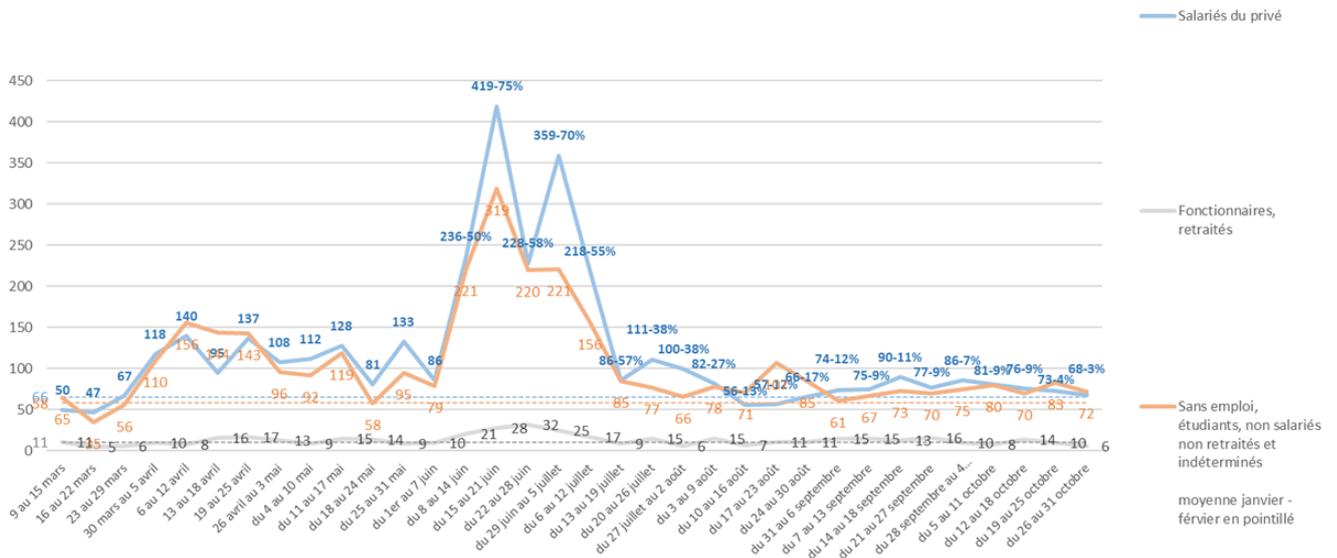
Source : réseau ADIL-ANIL

ZOOM N° 1 : NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS DANS LE RÉSEAU DES ADIL - PHASE AMONT



Source : réseau ADIL-ANIL

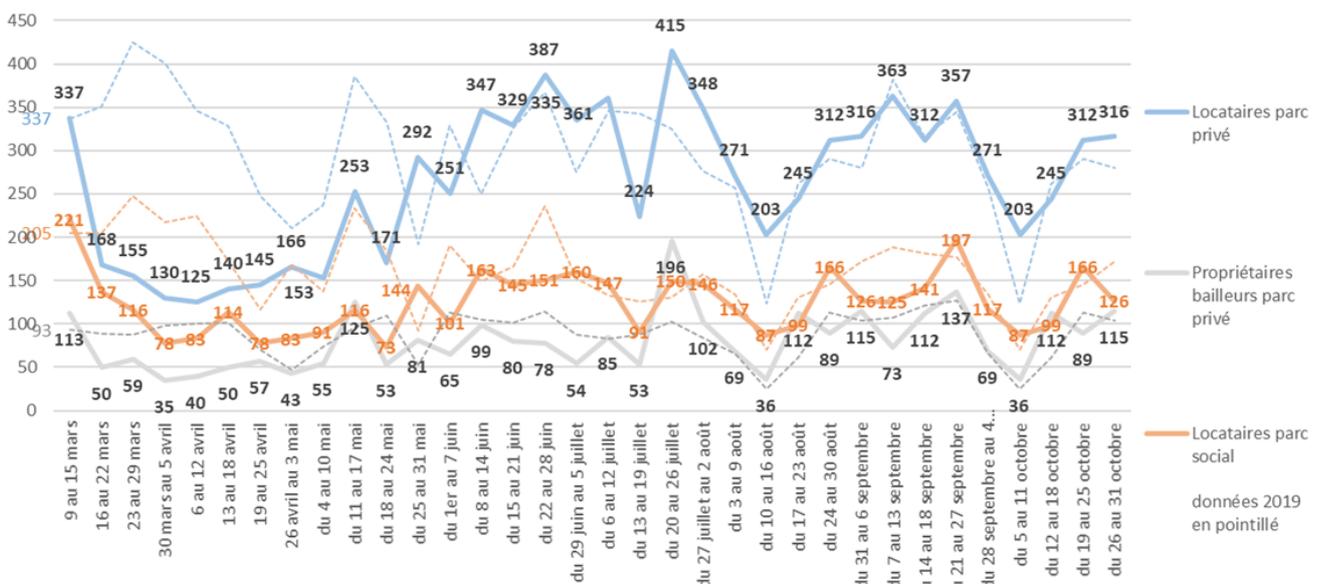
ZOOM N° 2 : NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS DANS LE RÉSEAU DES ADIL - PHASE AMONT DÉTAIL POUR LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ SELON LEUR NATURE D'ACTIVITÉ



Le % indique la proportion de consultations liée à l'aide exceptionnelle d'Action Logement.

Source : réseau ADIL-ANIL

ZOOM N° 3 : NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS/EXPULSIONS DANS LE RÉSEAU DES ADIL - PHASE HUISSIER OU CONTENTIEUX



Source : réseau ADIL-ANIL.

LES ADIL ET LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Dans le cadre de leur mission d'information et de conseil auprès des ménages (CCH : L.366-1), 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. Dans le détail, l'ADIL adapte l'information délivrée à chaque situation individuelle. Cela peut passer par :

- ◆ la préconisation de démarches amiables, avec une prise de contact et une proposition d'échéancier, en parallèle de démarches plus formelles,
- ◆ une vérification juridique de la dette locative,
- ◆ une analyse de la situation du locataire afin de faciliter la mise en place d'un plan d'apurement,
- ◆ un point sur les aides mobilisables (nationales et locales),
- ◆ une explication des étapes de la procédure, du contenu du jugement rendu et de ses conséquences, ainsi qu'une incitation à être présent lors d'une éventuelle audience judiciaire,
- ◆ si nécessaire, un point sur les modalités d'un relogement ou du dépôt d'un dossier de surendettement,
- ◆ ainsi que l'orientation vers l'éventuel acteur adapté à la situation (travailleur social, commission de conciliation, etc.).

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.

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 accessibles à distance.



RETROUVEZ TOUTES NOS PUBLICATIONS SUR NOTRE SITE INTERNET

PUBLICATIONS

[Analyses juridiques](#)

[Jurisprudences](#)

[Études & éclairages](#)

[Indicateur des taux](#)

HABITAT ACTUALITÉ

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

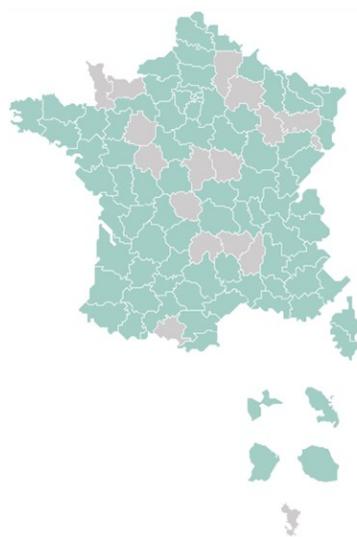
[Consulter tous les « Habitat Actualité »](#)

NOTRE EXPERTISE À VOTRE SERVICE

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

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

VOTRE ADIL



■ Départements dotés d'une ADIL
■ Départements non dotés d'une ADIL

OBSERVATOIRE DES LOYERS



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Guadeloupe

Martinique

Guyane

La Réunion

Mayotte

SUIVEZ-NOUS



www.anil.org



www.observatoires-des-loyers.org



Vous abonnez à nos lettres d'informations



anil

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement