

# REGARDS CROISÉS SUR LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

SEPTEMBRE 2024

# Introduction

## • Un bref historique de la démarche :

- 2017** L'ADIL de l'Ain devient « antenne de prévention des expulsions ».
- 2018** Aux côtés de la CAF, la DDETS, le CD 0, l'ADIL initie un projet expérimental sur le périmètre de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse. Elle se propose alors d'être destinataire de tous les commandements de payer adressés aux locataires du parc privé et de leur adresser un courrier de mise à disposition.
- 2019** L'expérimentation évolue une première fois : le périmètre reste le même mais l'ADIL se met également à disposition des propriétaires bailleurs. En parallèle, un premier baromètre des données extraites de l'expérimentation est proposé.
- 2021-2023** La structure renforce une nouvelle fois son action en lien avec les démarches nationales (observation des CCAPEX, organisations d'ateliers avec les acteurs, rencontres avec les bailleurs sociaux, réalisation de support de communication grand public ...).
- 2023** Suite à cette mission, l'expérimentation est pérennisée et étendue à tout le département au 1er avril (extension aux CCAPEX de Belley, Gex, Nantua).
- 2024** L'ADIL renforce son travail partenarial:
  - À compter du 1er janvier 2024, deux bailleurs sociaux du département acceptent de partager les commandements de payer envoyés à leurs locataires pour une étude complémentaire sur les impayés dans le parc social.
  - Début 2024, l'ADIL devient également réceptionnaire de décisions de justice en lien avec les procédures d'expulsion.

Toutes ces actions ont pour but de favoriser une approche proactive en matière de prévention des expulsions en offrant un soutien accru aux ménages et aux acteurs du logement à chaque étape de la procédure.

## • la mise en place de clés de décryptage tout au long de la procédure et de ses étapes pour évaluer les effets de la PEX.



Dans la présente publication, ces données ne seront traitées que de façon marginale car le début de leur collecte (début 2024) ne permet pas d'en tirer le recul et les enseignements adéquats).

# Sommaire

## Introduction

Rappel de la démarche, de la procédure, des objectifs d'études.

- **Partie 1 :** Observer les impayés dans l'Ain en 2023 : quels indicateurs ? **p. 4**
- **Partie 2 :** Les impayés et la prévention des expulsions à travers les consultations de l'ADIL en 2023 **p. 11**
- **Partie 3 :** Vers une démarche de quantification objective : l'analyse des commandements de payer dans le parc privé en 2023 **p. 18**

## Bilan & conclusion :

**p. 28**

Vers un approfondissement de la connaissance globale par l'observation des dynamiques dans le parc social et à différentes étapes de la procédure



# Partie I : Baromètre des impayés dans l'Ain en 2023, quelles données, pour quels constats ?

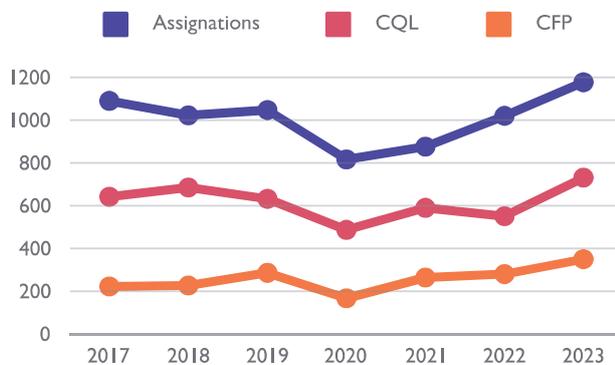
L'évaluation des effets de la politique de prévention des expulsions et des impayés de loyer est complexe car il n'existe pas d'indicateurs dédiés au niveau national. Pour comprendre les tendances actuelles, les données sur la phase contentieuse peuvent offrir un premier aperçu des dynamiques en jeu, même si elles ne reflètent qu'une partie des difficultés financières des locataires (celles qui ne sont ni résolues par le départ soudain du locataire, ni par une résolution à l'amiable). L'analyse de ces données sur plusieurs années permet néanmoins d'avoir une idée des évolutions en cours.

## a. L'analyse conjoncturelle des données contentieuses (EXPLOC)

### 1) un volume d'assignations en hausse

Graphique n°1 : Contentieux des impayés et des expulsions dans l'Ain en 2023

Sources : DDETS 01, Extraction EXPLOC



En 2023, le nombre d'assignations a continué de croître, dépassant le niveau enregistré en 2019 avant la pandémie.

Le nombre de commandements de quitter les lieux prononcés, à la suite d'une assignation au tribunal, lui avait diminué entre 2021 et 2022, mais il a réaugmenté en 2023, comptabilisant près de 730 situations dans le département.

Parallèlement, le recours au concours de la force publique à des fins d'expulsion d'un ménage (expulsion effective) a également augmenté, atteignant 350 interventions en 2023.

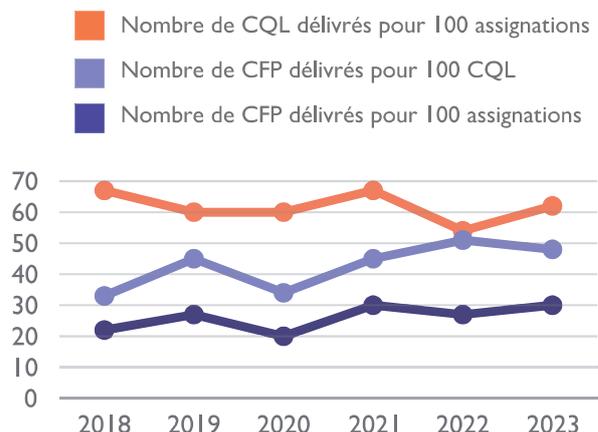
### 2) la phase contentieuse mène plus souvent qu'avant au recours au CFP

A nombre égal d'assignations (base 100), le nombre de commandements de quitter les lieux prononcés est resté relativement stable depuis 2018 (autour de 60 pour 100 assignations). En revanche, celui des concours de la force publique accordés pour 100 commandements de quitter les lieux prononcés a légèrement augmenté (autour de 30 CFP accordés pour 100 CQL prononcés).

Ce chiffre interroge car il témoigne de l'absence de solution de relogement trouvés par les ménages.

Graphique n°2 : Ratio CQL / Assignations, CFP / Assignations, CFP / CQL

Sources : DDETS 01, Extraction EXPLOC

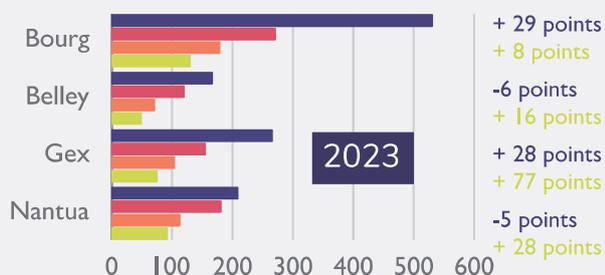


Sources : DDETS 01, Extraction EXPLOC

## quelles spécificités territoriales ?

Le ratio CQL accordés/ 100 assignations varie en fonction des CCAPEX étudiées. Il est de 51 pour 100 assignations dans la CCAPEX de Bourg en Bresse contre 87 dans la préfecture de Nantua. En revanche, pour 100 CQL prononcés, le nombre de CFP demandés et accordés reste plus élevés dans la CCAPEX de Bourg-en-Bresse.

Graphique n°3 : Ratio CQL / Assignations, CFP / Assignations, CFP / CQL par CCAPEX



Sources : DDETS 01, Extrait EXPLOC

Entre 2022 et 2023, le nombre d'assignations délivrées dans le département a augmenté de 15 points, (29 points dans la CCAPEX de Bourg, 28 points dans celle de Gex). Le nombre de CFP accordés dans la CCAPEX de Bourg évolue moins vite que dans les autres CCAPEX (+ 8 points) quand le nombre de CFP accordé évolué de 16 points dans la CCAPEX de Belley, 27 points dans la CCAPEX de Nantua (ou le nombre d'assignations est légèrement en baisse) 77 points dans la CCAPEX de Gex.

qu'en conclure ?

Ces premiers éléments, à eux seuls, ne peuvent permettre d'évaluer PEX. Ils peuvent en revanche soulever plusieurs interrogations :

- le volume des impayés augmente-t-il car il y a plus de personnes en difficulté ?
- les plans d'apurement amiables sont-ils plus difficile à mettre en oeuvre et à respecter ?
- le contexte économique incite-t-il plus rapidement les propriétaires bailleurs à réagir ?

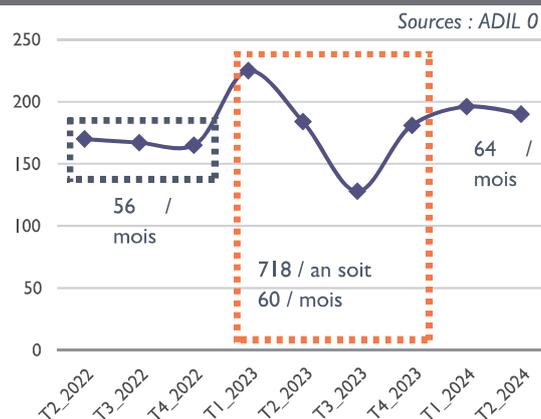
## b. l'analyse complémentaire mais partielle des tendances à partir des données précontentieuses : les commandements de payer

### 1) des données stabilisées sur le département pour le parc privé

L'ADIL de l'Ain détient des données partielles concernant le nombre de commandements de payer émis en 2023 dans le département, étant donné qu'elle ne reçoit de manière exhaustive que les commandements de payer du secteur privé.

Contrairement à l'année précédente, les données intègrent l'extension de l'expérimentation à l'ensemble du département (720 CDP reçus et analysés), offrant ainsi une vision plus complète des recours précontentieux du secteur locatif privé (Graphique n°4).

Graphique n°4 : CDP reçus à l'ADIL par trimestre



Il est important de noter que ces données ne représentent qu'une fraction des situations des locataires :

- Elles ne prennent pas en compte les impayés menant au précontentieux dans le secteur HLM.
- Elles ne reflètent que les impayés ayant conduit les bailleurs à entamer des procédures. Les règlements à l'amiable des impayés et les retards de paiement ne sont donc pas inclus. Il est à souligner qu'au niveau national, dans le secteur social (comme mentionné ultérieurement), une grande partie des impayés se résout dans le temps ou par des démarches amiables.

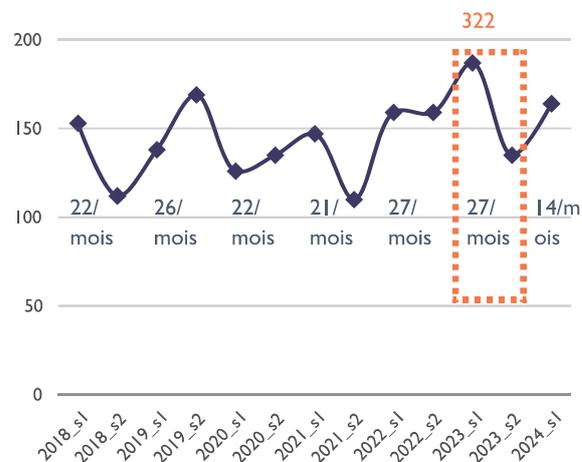
L'analyse des tendances depuis 2018, basée sur l'historique des commandements de payer (CDP) de la CCAPEX de Bourg (Graphique n°5), révèle que la pandémie a généré un ralentissement des émissions de CDP entre 2020 et 2021 (mesures protectives ?). Cependant, à partir de 2022, le volume a progressivement ré-augmenté pour finalement dépasser les niveaux pré-pandémiques.

À l'exception du second semestre 2023 marqué par un ralentissement durant l'été 2023, le nombre de CDP émis par semestre dépasse les 150 commandements de payer. Sur ce territoire, il y a donc une stabilisation à la hausse du contentieux sur les impayés de loyer dans le secteur privé. Ce constat ne permet pas d'affirmer en revanche :

- si le précontentieux augmente car le volume de personnes en difficultés est en hausse
- si il augmente car les propriétaires bailleurs sont moins conciliants et entament plus rapidement des démarches en vue de régulariser l'impayé.

Graphique n°5 : CDP de la CCAPEX de Bourg reçus à l'ADIL par semestre depuis 2018

Sources : ADIL 01



## 2) des données en voie de consolidation mais toujours partielles dans le parc social

En l'absence de données locales stabilisées, l'observation des tendances nationales permet d'être vigilant quant aux tendances à l'oeuvre en matière d'impayés dans le parc social.

- des données nationales, issues de l'USH (Union sociale pour l'Habitat).

En 2022, l'Union sociale de l'Habitat a mené une enquête sur les impayés de loyers de ses locataires. Elle révèle qu'1 locataire sur 5 aurait connu des difficultés pour payer le loyer courant (retard de paiements ou impayés plus installés) ce qui constitue une augmentation par rapport à l'année précédente (17 % en 2021).

7 % des locataires affichent en 2022 des impayés de plus de 3 mois, 12 % des impayés davantage assimilables à des retards de paiement ou à des impayés ayant été régularisés à l'amiable ou dans un délai de 3 mois.

A l'échelle nationale, 140 000 ménages ont quitté leur logement en situation d'impayés ce qui représente 37 % des logements libérés.

Cette note et la quantification aux différentes étapes (voir encadré de la page suivante) illustrent plusieurs constats sur l'année 2022 :

- une variation à la hausse du nombre de locataires en difficultés
- une vision partielle de ces difficultés si l'on ne s'intéresse qu'au phases contentieuses et précontentieuses.

1/5

des locataires du parc social aurait eu des difficultés en 2022

Sources : Enquête USH 2023 sur les impayés dans le parc social e 2022

## les chiffres clés 2022 de la note de l'USH

1 2 3 4

- 878 000 ménages en difficulté soit 1 locataire sur 5
- 580 000 ont mis en place un **plan d'apurement** soit près des 2/3.
- 133 000 **commandements de payer** ont été adressés à ces locataires (si on rapport ce chiffre aux 298 000 ménages avec un impayé de plus de 3 mois, cela concerne 45 % d'entre eux).
- 68 000 **assignations** ont été délivrées,
- 31 000 **commandements de quitter les lieux (CQL)** ont été prononcés.
- 8 000 ménages soit 3 % des ménages en impayés ont quitté d'eux-même leur logement
- d'autres ont bénéficié de plans de cohésion sociale (8 600) offrant un sursis à leur situation,
- certains ont du partir après l'exécution d'un **concours de la force publique (CFP)** (8 000).

- des données locales collectées sur le seul périmètre de la CCAPEX de Bourg

Dans le cadre de ses compétences, la DDETS a instauré un suivi du nombre de commandements de payer délivrés aux locataires du parc social de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse. En 2023, une augmentation des CDP provenant du secteur HLM a été constatée.

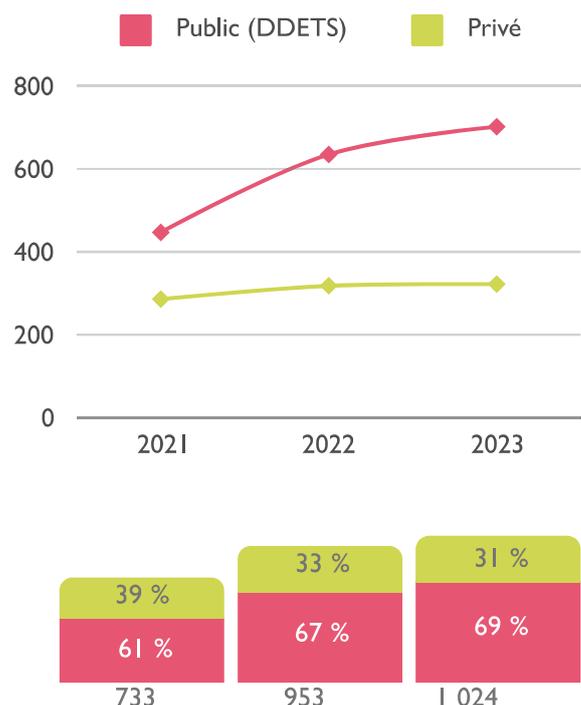
Laissé à l'initiative des bailleurs sociaux, la transmission des CDP du parc social peut être incomplète. Malgré cette limite, en se basant sur les données recueillies, on constate, comme au niveau national (étude USH), une augmentation des impayés. Alors que dans le secteur privé, les impayés stagnent au niveau (haut) de 2022 sur la CCAPEX de Bourg, ils continuent d'augmenter dans le secteur social sur la même période. Alors qu'en 2021, le ratio privé/social était de 39 %/61 %, ce ratio a évolué à 31 %/69 % en 2023.

Selon ces données, le nombre total de CDP reçus par la DDETS et/ou l'ADIL a augmenté de 40 points entre 2021 et 2023, de 7 points entre 2022 et 2023.

Ces informations rejoignent les constats nationaux sur la hausse du nombre d'impayés au regard de la phase précontentieuse.

Graphique n°6 : Commandements de payer collectés (privé et public) 2021 - 2023 sur la CCAPEX de Bourg

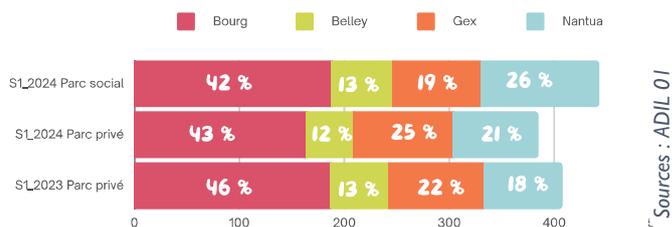
Sources : ADIL 01 & DDETS 01



- Une consolidation des données sur l'ensemble du département à venir dans le cadre d'une expérimentation flash en partenariat avec des bailleurs sociaux

Le prochain baromètre sur les impayés offrira sûrement une analyse approfondie des démarches précontentieuses dans le secteur public, grâce à une initiative initiée par l'ADIL en 2024. Depuis le 1er janvier, elle a reçu près de 450 commandements de payer émis aux locataires du secteur HLM. Bien que seulement deux bailleurs départementaux (qui représentent néanmoins plus de la moitié des logements aindinois) participent à cette expérimentation, elle permettra, à terme, d'établir des analyses contextuelles plus abouties.

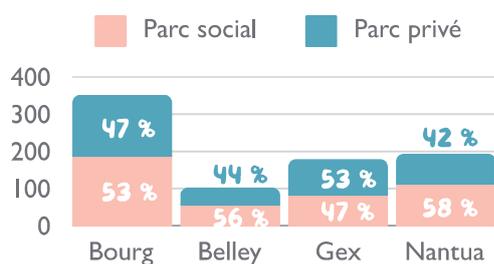
Graphique n° 7 : CDP reçus à l'ADIL en 2024 par CCAPEX



A ce jour, 42 % des CDP reçus dans ce cadre expérimental concernent des locataires de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse, 26 % de celle de Nantua, 19 % de celle de Gex, 13 % de celle de Belley. La faible représentation de la CCAPEX de Gex parmi notre échantillon peut s'expliquer par une diversité plus importante des bailleurs présents sur le territoire alors que dans d'autres secteurs, les deux bailleurs concernés, concentrent plus de logements.

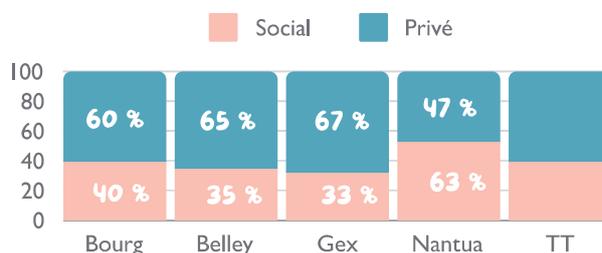
Graphique n° 8 Répartition publics/privés des CDP reçus à l'Adil au 1er semestre 2024

Sources : ADIL 01



Graphique n° 9 Répartition public/privé du parc locatif par CCAPEX

Sources : ADIL 01



Le poids du locatif social parmi les CDP reçus en début 2024 est moins important que dans les constats précédents ce qui s'explique par une adhésion à l'expérimentation de seulement 2 bailleurs sociaux. De même la part du parc privé n'est pas la même dans les différents secteurs ce qui permet d'expliquer (au-delà des hypothèses déjà dressées) un poids plus importants des CDP du privé dans certaines CCAPEX.

### c. à la recherche d'indicateurs pour prendre le pouls des difficultés financières dans le parc locatif

L'ensemble des sources et données précédemment mentionnées permettent toutes de quantifier à différents moment de la procédure le nombre de personnes concernées. En revanche, elles invisibilisent le nombre de personnes en difficulté globale en lien avec leur logement, toutes n'allant pas jusqu'au précontentieux ou contentieux. L'observation d'indicateurs nationaux permet alors de resituer nos observations dans un cadre plus large de fragilisation des locataires.

## 1) quelques données INSEE

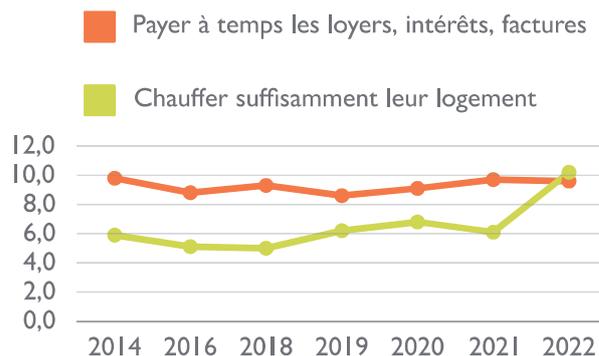
\* L'enquête de l'INSEE SRCV (Statistiques sur les Ressources et les Conditions de Vie) montrent des difficultés croissantes liées au logement et exprimées par les personnes interrogées. En effet, 10 % estiment avoir des difficultés à payer leur loyer, les intérêts, ou les factures.

Dans le même temps, le choc énergétique marque les ménages puisque 10 % déclarent avoir des difficultés à se chauffer alors que cette problématique n'était citée que par 6 % des ménages en 2021.

Cette enquête met aussi en lumière des situations de privations matérielles, et le sentiment d'exclusion grandissant pour les personnes affectées. Selon cette même enquête en 2023, 7 % des locataires se déclarent en impayés, 9 % en 2022. Si l'on appliquait ce pourcentage au département, cela pourrait concerner près de 7 000 ménages.

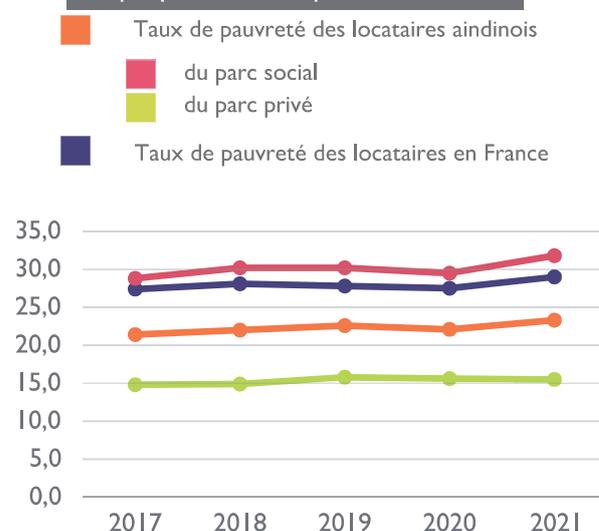
\* Les données FILOSOFI nationales et locales, observent une précarisation des locataires, notamment au travers de l'analyse des taux de pauvreté. En 2021 (dernier millésime INSEE), le taux de pauvreté des locataires était de 23,3 % dans l'Ain alors que celui des propriétaires était de 5 %. En 2017 il était de 21,4 %.

Graphique n° 10 : Enquête SRCV 2022



Sources : Enquête SRCV, 2013-2022

Graphique n° 11 : Enquête Filosofi 2021



Sources : Filosofi 2017-2021

## 2) ... et des indicateurs locaux confirmant les constats nationaux

**1 108**

nombre de dossiers de surendettement déposés en 2023

**952**  
en 2022

Sources : Commission de surendettement de la Banque de France 01

\* Les données de la Banque de France et de la commission locale de surendettement témoignent d'une aggravation de la situation de certains ménages. Le nombre de dossiers de surendettement déposés auprès de la commission aindinoise a augmenté de 16 points entre 2022 et 2023 ce qui est un rythme supérieur au rythme régional (+11 points) et national (+8 points).

Le profil des dépositaires reste proche de celui de 2022 : 53 % sont des personnes seules, 20 % des familles monoparentales, mais on observe une légère augmentation de la part des ménages avec personne(s) à charge, ainsi qu'une augmentation des retraités et des personnes en invalidité et congés maladie longue durée.

53 % des dossiers traités à l'échelle régionale comportaient une dette de logement (5 776 dossiers). L'endettement médian sur ce type de dette était de 3 441 euros soit une augmentation par rapport à 2022 de + 2.6 points.

\* Les données du DALO (droit au logement opposable), permettent également d'alerter sur certaines dynamiques à l'oeuvre dans le parc locatif.

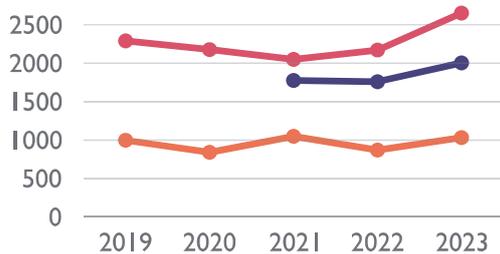
Si l'on observe une hausse des recours DALO sur la période, elle s'accompagne également d'une hausse sur les recours pour motifs de menace d'expulsion (30 situations contre 22 en 2020, 19 en 2021, 26 en 2022) et de déprivation de logement (30 demandes en 2023 alors que les chiffres étaient inférieurs à 20 sur les deux années précédentes).

\* Les données DALO entrent en résonance avec celles du SNE (Système National d'Enregistrement de la Demande) sur les demandes et les attributions de logements sociaux.

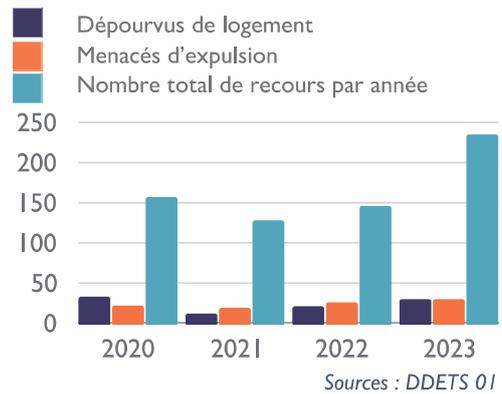
Le nombre de demandes pour motif de procédure d'expulsion a explosé en 2023 (183 demandes de logements sociaux pour ce motif) alors qu'il était inférieur à 150 demandes depuis 2015. De même le rythme d'évolution des demandes émanant de locataires du parc privé et pour les personnes dépourvues de logement a été plus rapide que pour l'ensemble des demandes.

La tension sur la demande des ménages en procédure d'expulsion est de 10 demandes pour une attribution contre 3.7 pour l'ensemble des demandes. Elle était de 6.4 en 2015.

Graphique n° 143 : Tension sur la demande en logement social vs. tension pour le motif expulsion

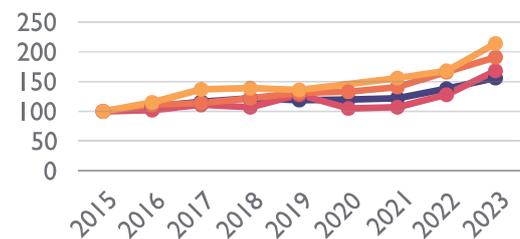


Sources : SIAO 01, Rapport d'activité 2023 en ligne sur le site internet de la structure

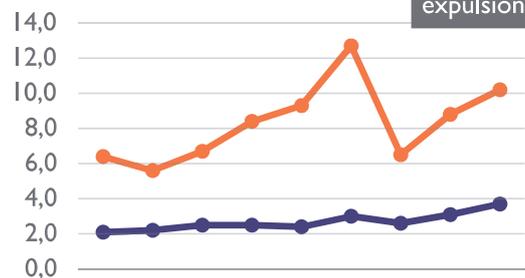


Sources : DDETS 01

Graphique n° 12 : Evolution de la demande pour une base 100 en 2015 par type de motif et situation de logement



Graphique n° 13 : Tension sur la demande en logement social vs. tension pour le motif expulsion



Sources : SNE 2023, extraction DDETS 01, Traitement ADIL 01, ODH

Enfin, dans le dernier rapport d'activité du SIAO 01 (rapport sur l'année 2023), la structure remarque une explosion du nombre de personnes ayant sollicité le SIAO en urgence sur l'année (près de 2 500 personnes soit 4 personnes pour 1000 aindinois) et une augmentation de 22 points par rapport à 2022.

## qu'en conclure ?

Ces différents indicateurs témoignent de la fragilisation d'un certain nombre de locataires confrontés à des difficultés. Elles montrent aussi une difficulté pour les ménages à se reloger (DALO et SNE) et à s'extraire des dettes (hausse du nombre de dossiers de surendettement).

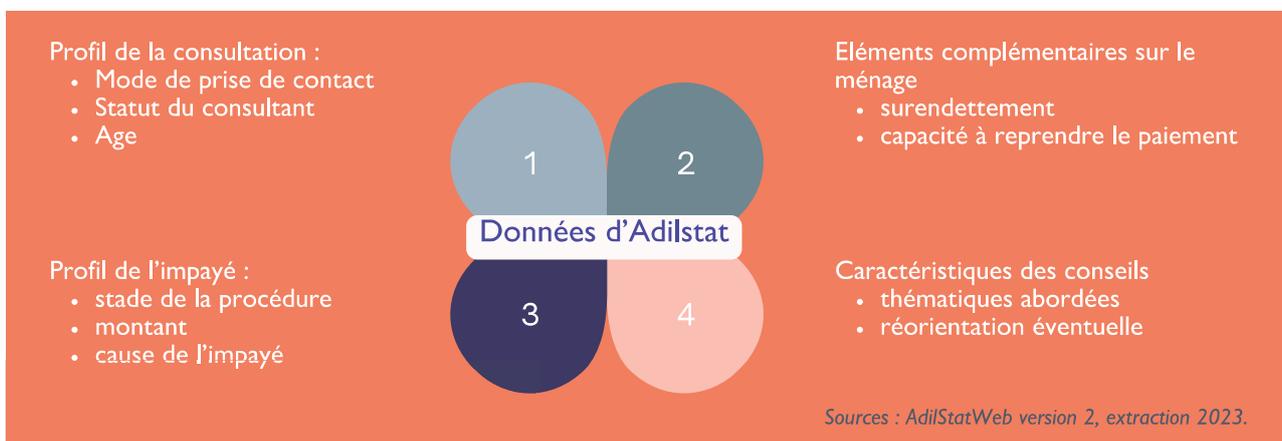
# 2 • Partie 2 : Regards sur les impayés et les expulsions à partir des données des consultations de l'ADIL de l'Ain

## a. données générales sur les consultations

### 1) la structuration des données à partir d'un logiciel de suivi

À chaque conseil dispensé, les juristes de l'ADIL remplissent un formulaire répertoriant la thématique de la consultation et les conseils prodigués. Selon la thématique, des questions spécifiques sont posées et suivent une arborescence permettant ensuite une analyse approfondie et qualitative des situations d'impayés et de leur résolution. L'ADIL offre des conseils impartiaux, gratuits et adaptés aux locataires des parcs privés et sociaux, ainsi qu'à leurs propriétaires.

L'analyse se concentre ici uniquement sur le public de l'ADIL, qui ne représente qu'une fraction des personnes en difficulté. Tous les locataires en impayés ne contactent pas l'ADIL. En outre, le logiciel de suivi des consultations a subi des évolutions en 2023, rendant les comparaisons avec les années précédentes plus complexes.



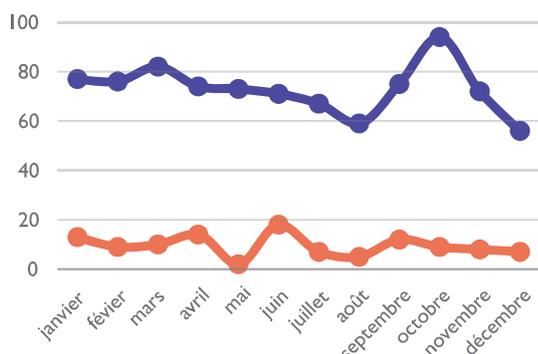
### 2) près de 1 000 conseils sur la thématique, dont près de 900 détaillés dans le logiciel

# 876

conseils délivrés sur la thématique des impayés

114 au sujet des expulsions

Graphique n°14 : 990 conseils délivrés sur la thématique impayés / expulsions en 2023 avec un pic en septembre - octobre



En 2023, près de 1 000 consultations ont été enregistrés sur les questions relatives aux impayés et aux expulsions.

Les consultations d'impayés sont étroitement liés aux activités de la mission PEX, tandis que la thématique "expulsions" peut cacher des situations variées telles que des congés du bailleur, des congés du locataire ou d'occupation sans droit ni titre.

Le logiciel utilisé pour recenser les consultations est doté d'une arborescence spécifique, guidant les questions en fonction des réponses données par les consultants.

Alors que l'exploration de la thématique des impayés permet une analyse approfondie des situations impliquant le propriétaire et le locataire, il en va différemment lorsque les juristes se penchent sur les expulsions.

Ainsi, les statistiques présentées se concentreront sur les 876 conseils dispensés sur les impayés, permettant une vision détaillée.

## b. une analyse détaillée par profil

### le profil des consultations

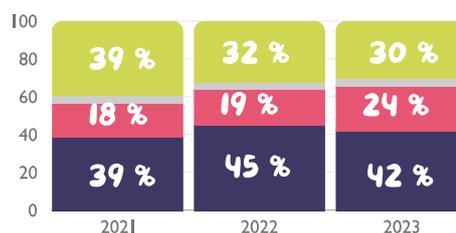
- des effets de l'expérimentation ? une hausse des consultations des locataires

En 2021, les conseils prodigués aux propriétaires représentaient 39 % du total, un poids qui a diminué à 30 % en 2023 parmi les consultations impayés. Cette évolution ne doit pas être interprétée comme une baisse de la sollicitation des propriétaires qui en volume sont toujours bien présents (voir graphique 15 bis).

La répartition des statuts d'occupation se modifie sous l'effet de la hausse du volume des sollicitations des locataires (particulièrement du parc social). De fait le poids des propriétaires s'amointri malgré une stabilisation du nombre de conseils leur ayant été délivrés.

A noter : Alors que le volume augmente globalement de 15 points (2022-2023), celui des conseils en direction des locataires du secteur social augmente de 59 points.

Graphique n°15 : Statut d'occupation du logement des consultants sur les impayés



Graphique n°15 bis : statut d'occupation en nombre de conseils impayés



Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.



- une surreprésentation des femmes

Les consultantes sont majoritairement des femmes, tant parmi les locataires (54 % des consultations sur les impayés) que parmi les propriétaires (58 %).

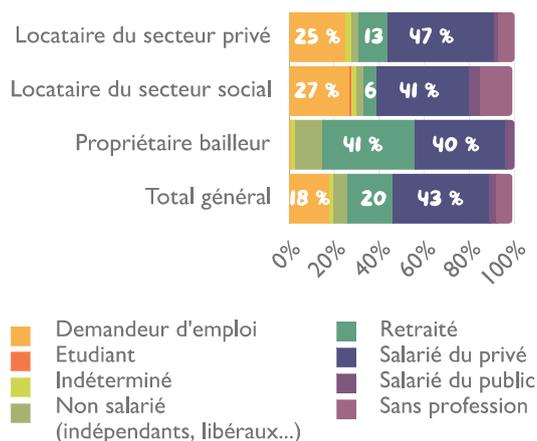
- une surreprésentation des retraités chez les propriétaires bailleurs, une sous représentation de cette catégorie parmi les locataires consultants

Les propriétaires bailleurs retraités sont particulièrement représentés (41 %), tandis que 40 % sont salariés du secteur privé.

Parmi les locataires en situation d'impayés du secteur privé, 47 % sont salariés du privé (contre 41 % parmi ceux du secteur social), mais seulement 13 % sont retraités. Un quart est à la recherche d'un emploi. Un pourcentage significatif de locataires dispose ainsi de ressources très limitées : 15 % des locataires du secteur social bénéficient de minima sociaux, contre 10 % pour ceux du secteur privé.

Par ailleurs, 58 % des premiers perçoivent des allocations de la CAF, contre 43 % des seconds.

Graphique n°16 : Statut d'activité



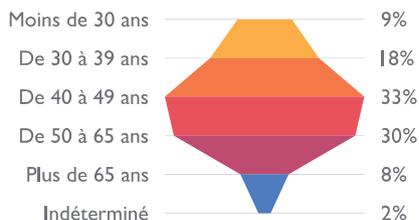
- Moins d'un consultant locataire sur 10 ayant consulté pour impayé a moins de 30 ans

La comparaison du profil des locataires à celui des propriétaires montre une surreprésentation des personnes âgées parmi les propriétaires expliquant la surreprésentation des retraités (graphique n°17). Les moins de 30 ans représentent 1 % des propriétaires ayant consulté l'ADIL pour des questions d'impayés, contre 8 à 9 % des locataires (taux stable par rapport à 2022). Les modes de consultations varient aussi en fonction de la classe d'âge des personnes (graph n°18).

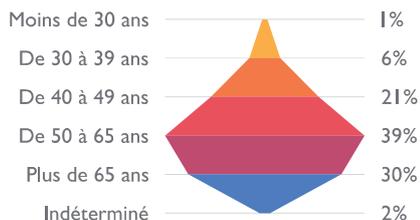
Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.

Graphique n°17 : Pyramide des âges des locataires en impayés et de leur propriétaire consultant l'ADIL

• **Pyramide des âge des locataires**



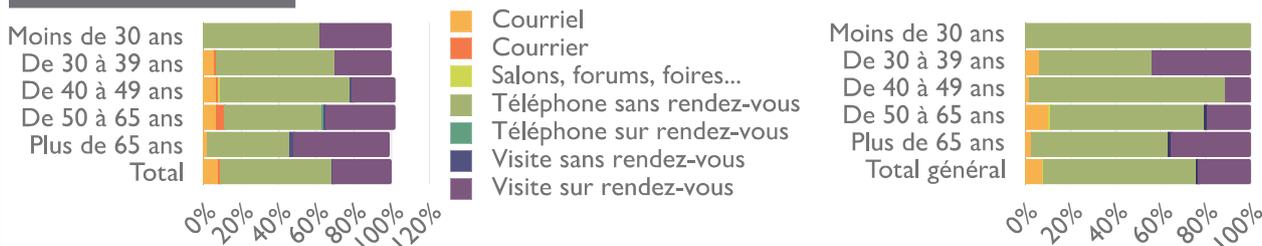
• **Pyramide des âge des propriétaires**



Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.

Graphique n°18 : Mode de consultation de l'ADIL des propriétaires et des locataires en fonction de leur âge

Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.



La surreprésentation des personnes plus âgées par rapport aux plus jeunes s'expliquent par le profil-type des consultants de l'ADIL et leurs modes privilégiés de consultations.

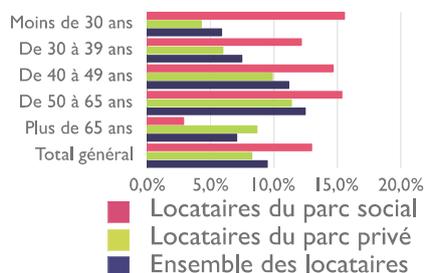
Les seniors sont davantage représentés et prennent davantage rendez-vous physique. Sur l'ensemble des consultations, ils représentent 17 % des consultants contre 8 % pour les moins de 30 ans.

La prise de rendez-vous peut néanmoins être un cap difficile à franchir pour les publics en difficulté. Au delà du coût du déplacement au rendez-vous, les consultations téléphoniques plus propices à l'anonymat, sont alors souvent privilégiées.

• 9,5 % des locataires nous ayant consulté en 2023, l'ont fait en rapport avec un impayé

Sur l'ensemble des locataires ayant consulté l'ADIL sur les rapports locatifs, 9,5 % ont posé une question sur les impayés mais ce chiffre varie en fonction du statut du locataire et de son âge. La part des consultations dédiées aux impayés sur l'ensemble des consultations varient.

Graphique n°19 : Part des consultations dédiées aux impayés en fonction des types de locataires et de leur âge



Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.

- en fonction du statut d'occupation
  - 9.5 % des consultations de l'ensemble des locataires ont évoqué la thématique "impayés"
  - mais 13 % de celles des locataires du parc social
  - 8.3 % de celles des locataires du parc privé
- en fonction de l'âge
  - 5.9 % des consultations des locataires de moins de 30 ans ont consulté pour un impayé contre 7.1 % des locataires de plus de 65 ans
  - la thématique n'a concerné que 4.3 % des locataires du parc privé de moins de 30 ans
  - contre 16 % des consultations des locataires du parc social

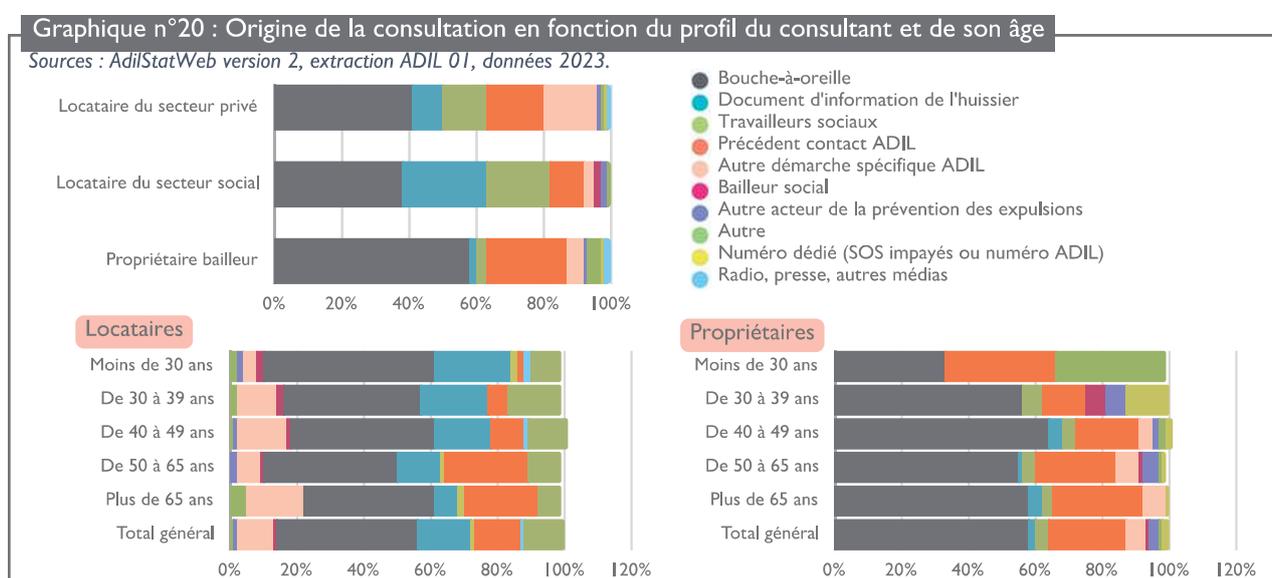
Ces données n'indiquent pas que certains publics sont plus touchés que d'autres mais révèlent différentes propensions à pousser la porte de la structure en fonction de leurs caractéristiques socio-démographiques. Elles amènent également à nous interroger, dans une démarche d'aller-vers, sur nos modes de communication et de consultation à rendre plus efficace en fonction des publics cibles. Ce constat doit être croisé avec l'origine de la consultation : comment les consultants ont-ils eu connaissance de nos services (graphique n°20).

Le public locataire, en particulier les jeunes confrontés à des impayés, est plus nombreux à avoir découvert nos services par le biais de documents d'huissiers.

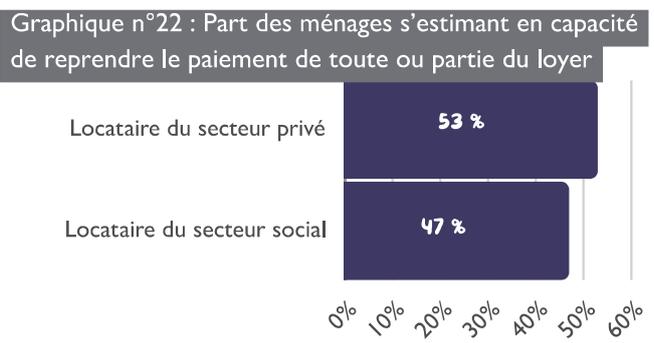
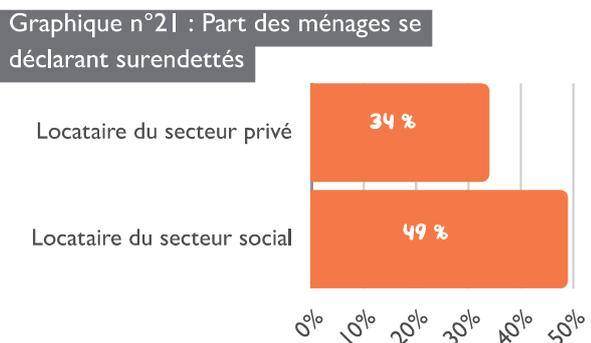
Par ailleurs, la transmission d'informations par le bouche-à-oreille demeure le principal moyen de mise en contact, aussi bien pour les jeunes locataires que pour les personnes âgées.

Ces observations soulignent l'importance de promouvoir nos services en investissant dans divers canaux de communication pour mieux soutenir les individus en situation d'impayés sur le plan légal. Afin d'atteindre cet objectif, la diversification des moyens de communication et de diffusion est essentielle. Il est nécessaire d'envisager une coordination des acteurs, par exemple en partageant des documents d'information, et de mener des actions de communication à large échelle pour favoriser le bouche-à-oreille et améliorer l'accès aux droits. A titre d'illustration, des webinaires sont régulièrement mis en place en direction des propriétaires bailleurs ou des locataires.

Dans cette optique, l'expérimentation vise à renforcer la sensibilisation du public cible aux services d'intérêt général fournis par l'ADIL. Alors que les graphiques n°15 et 15 bis illustraient l'impact positif de l'expérimentation sur la diversification des publics consultants, le graphique n°20 confirme un effet de la généralisation : 11 % des locataires ayant consulté ont été mis en relation avec l'ADIL grâce à cette initiative, tandis que cette part est de 6 % chez les propriétaires bailleurs.



**les difficultés financière des locataires nous ayant consulté**



Au delà de leurs ressources et./ou de leur statut vis-à-vis de l'emploi, la fragilité financière des locataires nous ayant consulté se lit d'une certaine façon dans la part des ménages en surendettement.

Près de la moitié des ménages locataires du parc social, s'estime surendettés, 34 % des locataires du parc privé.

Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.

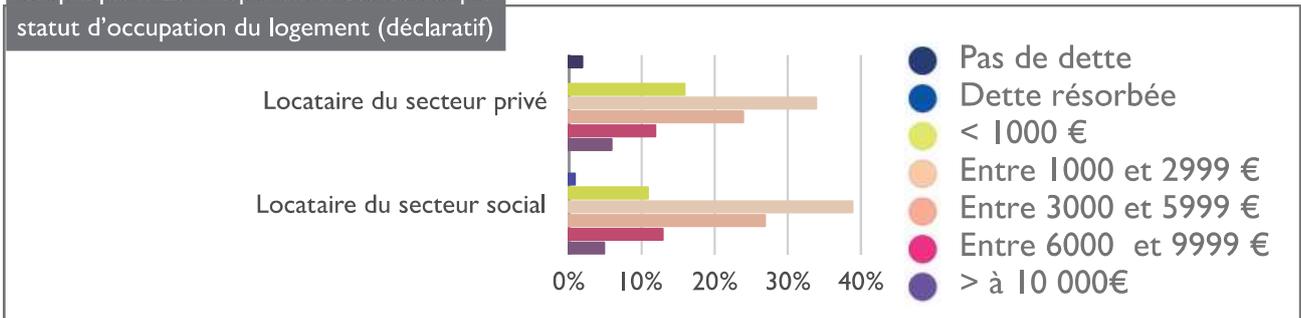
Plus de la moitié des locataires du parc privé s'estiment en capacité de reprendre le paiement de leur loyer (ou une partie) alors que cette proportion est moindre pour les locataires du parc social.

Les locataires du parc privé observent une répartition des dettes plus diversifiée que ceux du parc social. (voir graphique n°23).

NB : ces chiffres sont en baisse par rapport aux années précédentes.

Graphique n°23 : Répartition des dettes par statut d'occupation du logement (déclaratif)

Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.



• une consultation plus tardive pour les locataires du parc social

Le graphique n° 24 montre les différentes temporalités à laquelle les ménages nous consultent en fonction de leur statut d'occupation.

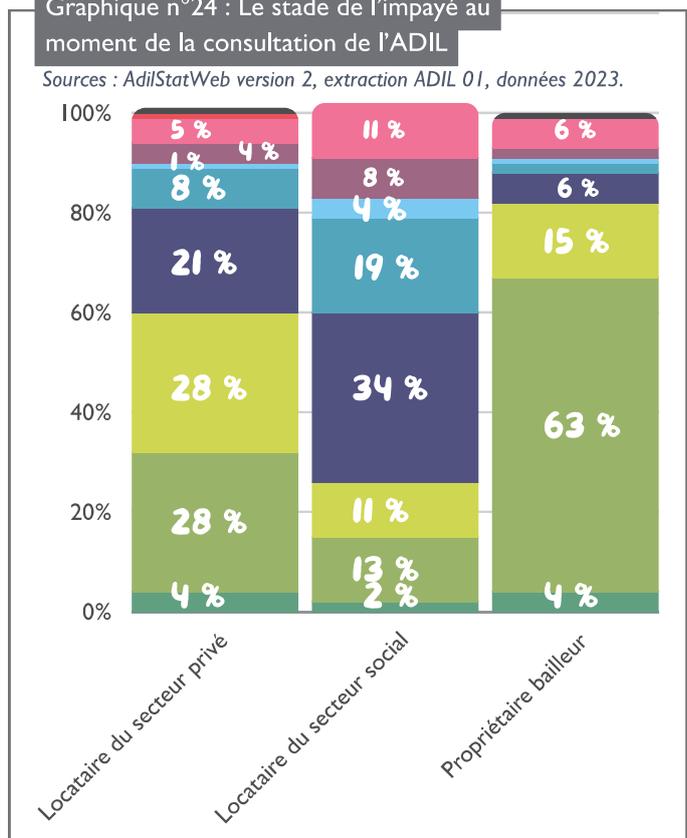
Les propriétaires prennent davantage contact avec l'ADIL en amont de toute procédure. Tandis que les locataires du parc privé se mobilisent pour près de 60 % d'entre eux en amont de l'assignation.

Comme remarqué les années précédentes, les locataires du parc social consultent l'ADIL plus tardivement, et plus massivement à la réception de l'assignation.

Graphique n°24 : Le stade de l'impayé au moment de la consultation de l'ADIL

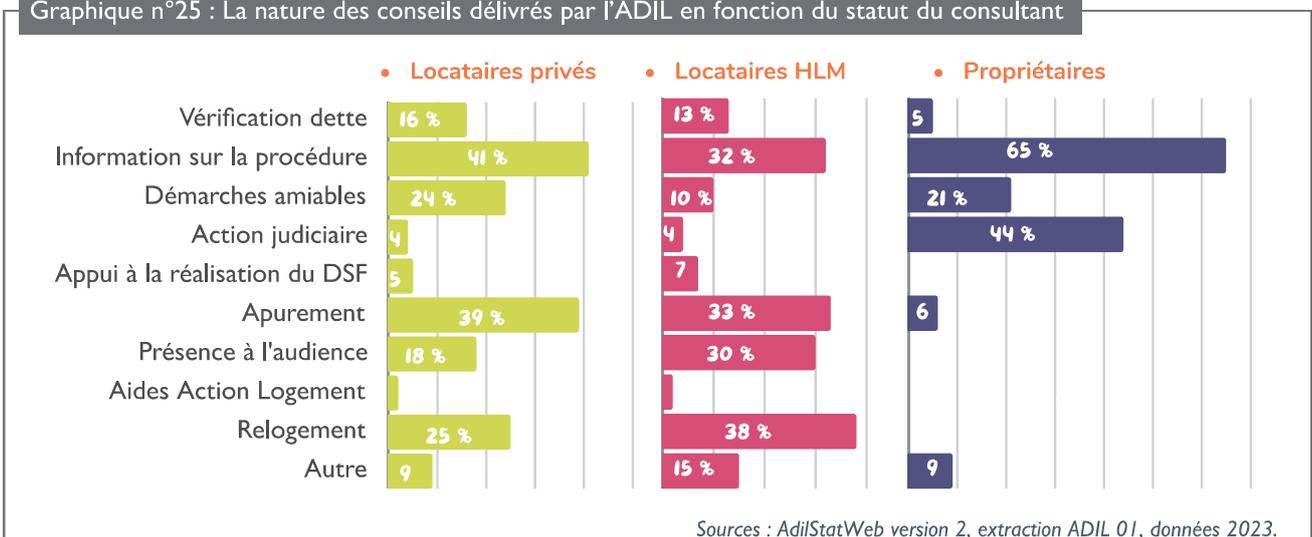
Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.

- Anticipation d'une difficulté financière
- Dette existante, mais aucune démarche entreprise
- Commandement de payer
- Assignation
- Commandement de quitter les lieux
- Jugement (plan apurement)
- Jugement (bail résilié)
- Concours de la force publique
- Saisie immobilière
- Expulsion sans passer par une procédure judiciaire



• une irrémédiable conséquence sur la nature des conseils délivrés aux différents profils

Graphique n°25 : La nature des conseils délivrés par l'ADIL en fonction du statut du consultant



Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.

Les propriétaires bailleurs sont accompagnés majoritairement par le biais d'informations sur la procédures, les démarches amiables ou judiciaires.

Consultant majoritairement en amont de l'audience, les locataires du parc privé étudient les possibilités de mises en place d'un plan d'apurement dans la phase amiable et/ou en préparation d'audience. Ils reçoivent également des informations sur les aides éventuelles.

Alors qu'ils consultent plus tardivement les locataires du parc social sont plus nombreux à aborder la question d'un potentiel relogement (38 %).

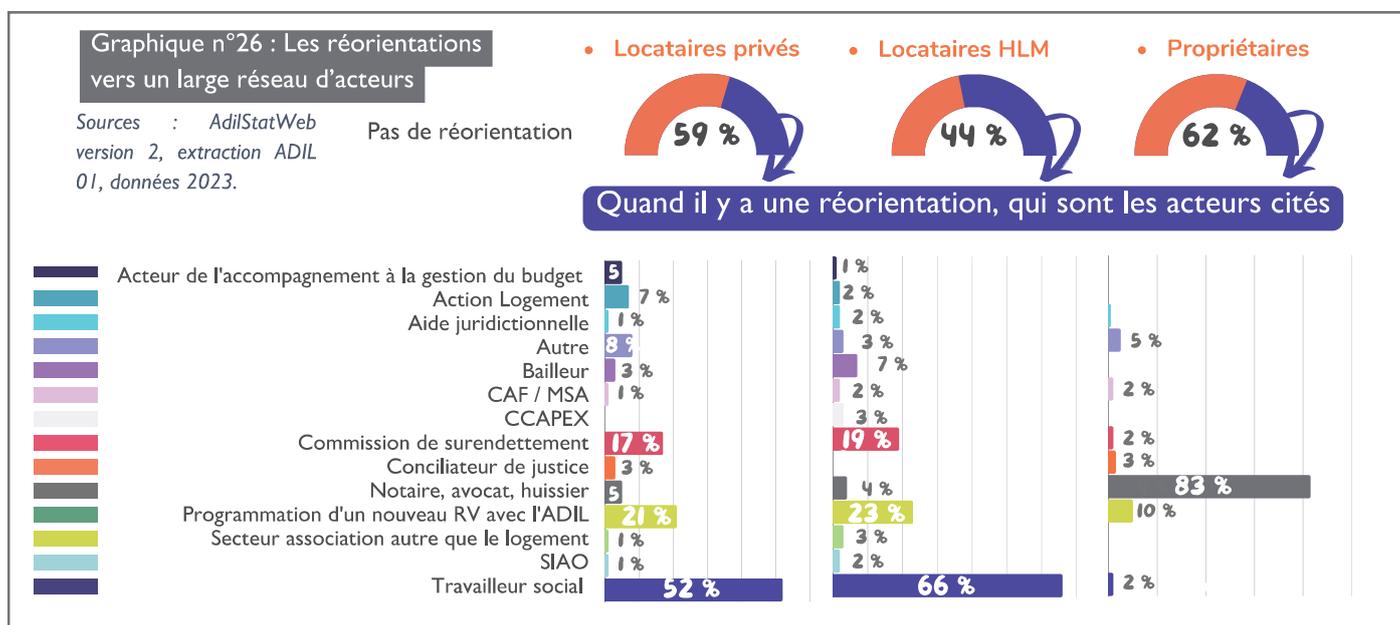
### Des conseils alimentant et animant le travail partenarial

La majorité des conseils prodigués (de 38 % à 56 % des conseils) ne nécessitent pas de réorientation du consultant car les conseillers fournissent déjà un niveau significatif d'informations. Néanmoins, il peut arriver que les consultants soient dirigés vers d'autres intervenants clés. Principalement, en fonction des difficultés rencontrées par les locataires, une orientation vers un travailleur social pour les accompagner dans leurs démarches est préconisée (plus de la moitié des réorientations pour les locataires privés et plus des 2/3 pour les locataires du parc social). Les réorientations vers les commissions de surendettement sont également fréquentes : près d'un cas sur 5 pour les locataires du parc social et 17 % pour les locataires privés. Ces derniers sont aussi fréquemment orientés vers Action Logement.

Les propriétaires bailleurs sont, eux, plus fréquemment réorientés vers des acteurs tels que les professionnels du droit, pour les assister dans des démarches amiables ou judiciaires.

Ces réorientations témoignent de l'importance de la connaissance mutuelle des différentes actions possibles pour accompagner les bénéficiaires. Elles nécessitent également un niveau de formation et d'information entre les acteurs pour assurer leur bonne coordination. À cette fin, l'organisation de sessions de formation pour les travailleurs sociaux sur la thématique de la PEX fait partie des actions de l'ADIL pour favoriser le diffusion de l'information et l'interconnaissance, tout comme la création de fiches d'information claires destinées aux locataires en collaboration avec les notaires et les huissiers. De plus, le partenariat avec les bailleurs, considérés comme des acteurs essentiels dans la prévention des expulsions et des impayés de loyers, est primordial pour lutter contre ces problématiques tout en favorisant la mise en place de plans d'apurement et de démarches amiables dans une optique de prévention.

La mobilisation d'un réseau interdisciplinaire dans une approche transversale implique également d'élargir le cercle des acteurs sollicités : acteurs de l'aide alimentaire ou encore de la gestion budgétaire qui sont des parties prenantes de la PEX car ils accompagnent les ménages en difficultés.



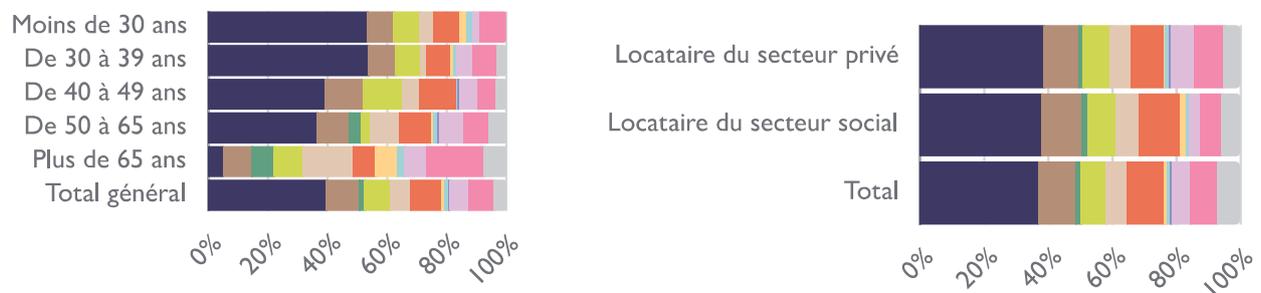
• Les conseils prodigués et d'éventuelles réorientation dépendent aussi d'éléments qualitatifs détaillés pendant la consultation sur les causes des difficultés

Les risques sociaux (maladie, passage à la retraite, travail, famille) constituent les principales causes des impayés mentionnées (58 % des causes évoquées) qui peuvent parfois se cumuler.

La perte d'emploi reste le catalyseur d'impayé le plus fréquent (40 % des locataires le mentionnent) même si cette cause est plus représentée chez les plus jeunes (53 % des causes évoquées par les moins de 40 ans).

- Perte d'emploi, baisse d'activité
- Maladie, raison médicale, hospitalisation
- Passage à la retraite
- Changement de situation familiale
- Cession de droits
- Difficultés de gestion budgétaire
- Loyers trop élevés
- Augmentation du loyer et des charges
- Abandon du logement
- Litige avec le bailleur
- Autres
- Non déterminées

Graphique n°27 : Les causes mentionnées des impayés en fonction de l'âge et du statut



Sources : AdilStatWeb version 2, extraction ADIL 01, données 2023.

Il aurait été intéressant de comparer les causes mentionnées à celles des années précédentes mais cette variable a nouvellement été introduite dans AdilstatWeb. La comparaison dans les prochaines années pourra désormais être opérée à partir des données de l'année "0" - 2023.

## que conclure de cette 2nde partie

Si la première partie permettait de mettre en exergue la hausse des difficultés financières d'un certain nombre de publics, cette seconde explore les caractéristiques du public ayant consulté nos services pour un impayé.

Ces données, bien que partielles et limitées par l'usage d'un logiciel national, permettent de saisir comment les ménages se saisissent de l'offre de service gratuit, neutre et personnalisé d'information (services de l'ADIL) en fonction de leurs caractéristiques socio-démographiques.

Elles illustrent aussi le travail partenarial permis dans le cadre de l'antenne de prévention des expulsions, aussi bien en étudiant :

- les profils des consultants (de plus en plus de locataires et un public de propriétaires stable),
- les effets de la généralisation de l'expérimentation
- les conseils délivrés en lien avec le stade de l'impayé au moment de la consultation
- et les éventuelles réorientations vers les partenaires lorsque cela est nécessaire.

Elles permettent aussi de confirmer l'importance de la diversification des supports de communications et des relais en tissant un large réseau d'acteurs, impliqués dans le déploiement de la politique publique.

# 3. Partie 3 : Les impayés dans le parc privé en 2023, regards sur les CDP

Si les données extraites d'Adilstat permettent une vision partielle, mais tout le long de la procédure consécutive à un impayé (voire même en amont), les données sur les commandements de payer visent une analyse plus exhaustive de la problématique dans sa phase précontentieuse - le stade du commandement de payer.

Il est important de noter les récentes évolutions juridiques en matière de prévention contre les expulsions notamment la récente loi de 2023 qui est venue modifier les délais laissés aux locataires pour réagir face à l'impayé après réception du commandement de payer (passage de 2 mois à 6 semaines). Cette loi renforce la nécessité pour le locataire de se saisir rapidement de sa situation.

Pour rappel, l'ADIL de l'Ain, ne recevait en 2023 que les commandements de payer délivrés aux locataires du parc privé. 2023 a été la première année complète de généralisation de l'expérimentation qui avait jusqu'alors eu lieu que sur la CCAPEX de Bourg-en-Bresse.

Les données 2023 permettent donc - en théorie- de quantifier exhaustivement la dynamique d'émission des commandements de payer sur l'année en analysant les données détaillées et par CCAPEX. Depuis 2018, l'ADIL a recensé 2 400 CDP dont 1 800 sur la CCAPEX de Bourg constituant ainsi une solide base de données.

## a. Baromètre des impayés : tendances conjoncturelles sur les CDP

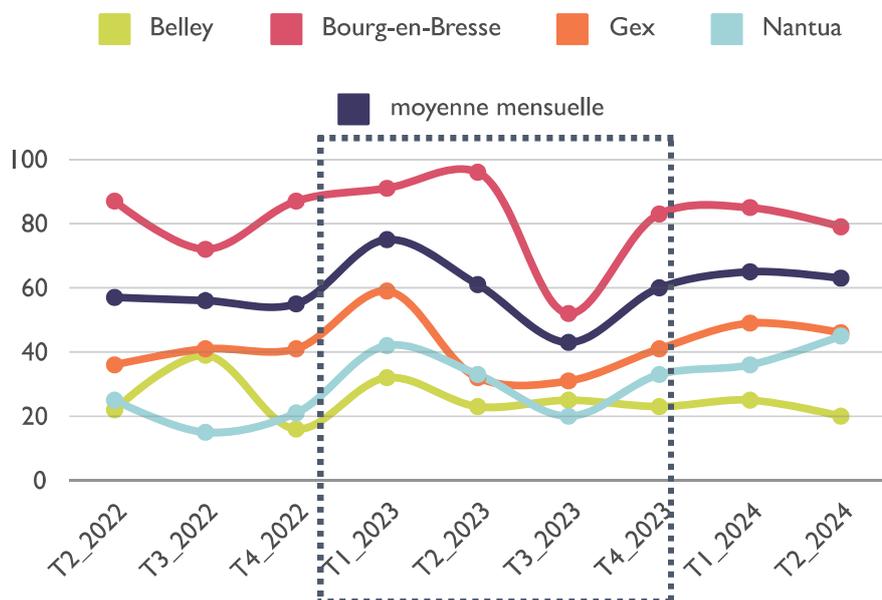
- Plus de 700 commandements de payer reçus en 2023,



En 2023, on observe une hausse du nombre de CDP reçus à l'ADIL se stabilisant autour de 180 CDP par trimestre (60 par mois). Au 3e trimestre de l'année, s'est produite une baisse drastique principalement expliquée par le ralentissement de l'activité des acteurs durant l'été. En 2024, l'émission de commandements de payer est repartie à la hausse à des niveaux proches de ceux du premier semestre 2023.

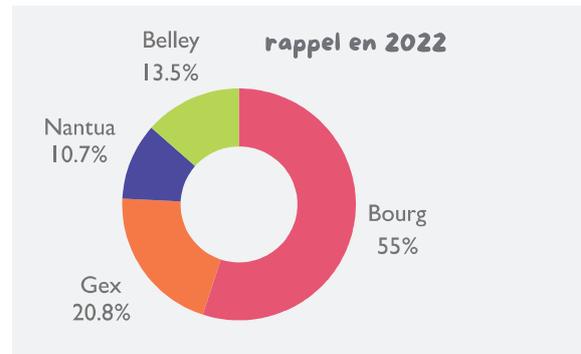
Graphique n°28 : L'évolution de la réception des commandements de payer émis aux locataires du parc privé dans l'Ain en 2023 par CCAPEX et par trimestre

Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01.



**716**  
commandements de payer (parc privé) reçus à l'ADIL en 2023  
soit env. **60** par mois

Par rapport aux observations de 2022, un rééquilibrage de la représentation des secteurs parmi les CDP s'opère. L'année dernière, le secteur de la CCAPEX de Bourg (historiquement dans l'expérimentation) pesait pour 55 % des CDP, son poids n'est plus que de 45 % en 2023. Ce constat peut laisser espérer une meilleure représentativité de l'échantillon analysé, la collecte sur les 3 autres CCAPEX s'étant doucement mise en place.



**322** Commandements de payer reçus- CCAPEX de Bourg (27 /mois)  
**45 %**

Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01.



**128** CDP reçus pour la CCAPEX de Nantua (14 par mois)  
**18 %**

**163** CDP reçus pour la CCAPEX de Gex (9 par mois)  
**23 %**

**103** CDP reçus pour la CCAPEX de Belley (11 par mois)  
**14 %**

• 12 commandements de payer pour 1 000 ménages locataires du parc privé

A l'échelle de l'Ain, 718 commandements de payer sont recensés ce qui voudrait dire que 12 locataires du parc privé sur 1 000 ont, cette année là, reçu un commandement de payer (1.2 %). Ce taux varie d'une CCAPEX à l'autre :

- 9 ‰ à Belley
- 11 ‰ dans la CCAPEX de Bourg-en-Bresse
- 13 ‰ dans la CCAPEX de Gex
- 16 ‰ dans la CCAPEX de Nantua

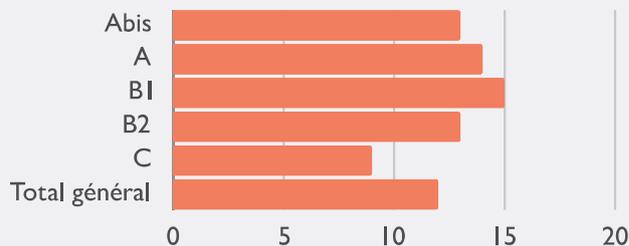
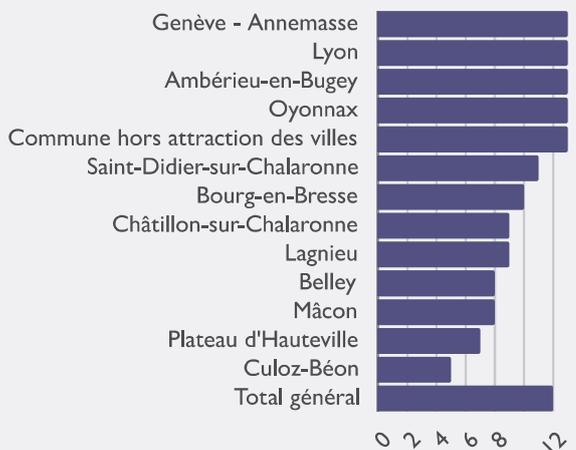
*NB : si ce calcul est intéressant, il ne prend pas en compte les biais liés à la non transmission systématique éventuelle de certains secrétariats de CCAPEX.*

- Un ratio plus important en territoire très tendu (hypothèse de recours plus rapide des propriétaires au précontentieux) et plutôt détendu (présence de locataires modestes particulièrement exposés à la conjoncture économique).

Graphique n°29 : le taux de locataires en difficulté : nombre de CDP reçus pour 1 000 ménages locataires du parc privé en fonction de leur aire d'attraction des villes et leur zonage, révélateur de tension

Calcul du ratio selon l'aire d'attraction des villes (AAV, zonages INSEE) de résidence :

Calcul du ratio selon le zonage de leur commune de résidence et donc de la tension :



Les zones en tension immobilière (Abis, A, B1 ou AAV de Lyon, Genève, Ambérieu) observent une part de locataires réceptionnaires plus importante. Cela peut s'expliquer de 2 façons :

- ← les locataires sont proportionnellement plus en difficulté
- ← du fait du marché sous tension les propriétaires mènent plus rapidement des démarches. (= émission de CDP).
- ← des montants de loyers importants qui mettent encore plus en difficulté les locataires déjà fragilisés

Afin de dresser des hypothèses sur ces 2 pistes, des analyses par zonage seront réalisées dans cette note.

**Nombre de CDP reçus en fonction de l'EPCI de résidence du locataire**

	CDP envoyés à des locataires du parc privé en 2022	Nombre de ménages locataires du parc privé en 2020	Nombre de CDP envoyés pour 1000 ménages locataires du parc privé
Rives de l'Ain	27	1 323	20
CC Bugey-Sud	20	3 000	7
CC DSV	47	2 534	19
HBA	72	5 446	13
Dombes	29	3 075	9
VSC	15	1 563	10
CC de la Veyle	9	1 673	5
Bresse et Saône	16	2 235	7
GBA	128	12 800	10
3CM	27	1 911	14
CAPG	163	12 430	13
CCMP	34	1 942	18
CCPA	74	7 682	10
CCPB	36	2 115	17

Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01. et INSEE 2020

Suivant les constats précédents, les EPCI les plus tendus (DSV, 3CM, CCMP et CAPG) affichent un ratio de CDP pour 1 000 habitants supérieur à la moyenne départementale (voire carte n°1).

Sur la même cartographie la part des locataires privés en difficultés (ayant reçu des commandements de payer) apparaît aussi plus importante dans certains territoires "détendus" ce qui s'explique notamment par la présence plus forte de locataires ayant des fragilités financières. C'est par exemple le cas de HBA où le taux de pauvreté des locataires du parc privé est de 25 %, de la CCPB (taux à 20 %) ou encore des Rives de l'Ain (19,4 %). Dans ces territoires un peu plus détendus, le parc privé joue un rôle social de fait en accueillant des ménages fragiles au regard de leur ressources.

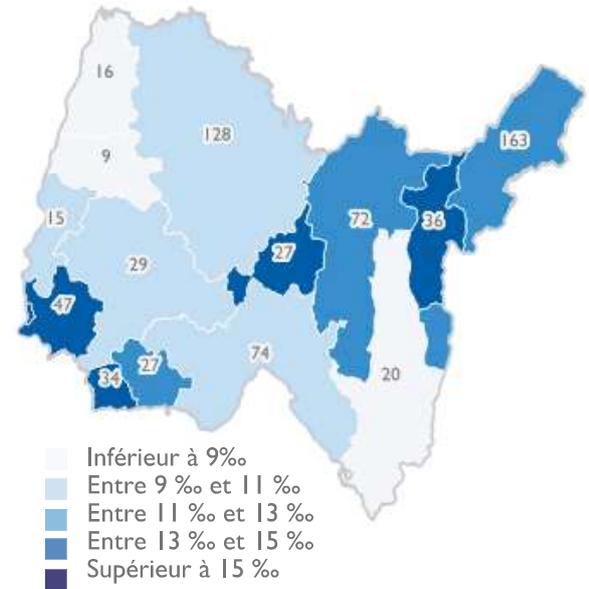
Les EPCI sous tension comptent proportionnellement moins de ce type de ménages : l'éviction produite par le marché privé disqualifie certains ménages qui se reportent sur d'autres EPCI ou sur le parc social (graphique n°30).

**Nombre de CDP reçus en fonction de la commune de résidence du locataire**

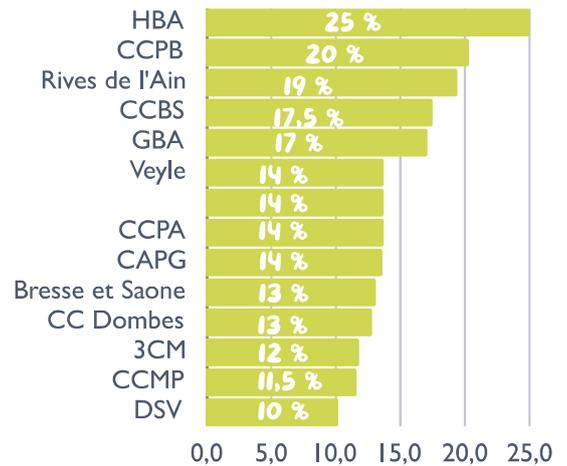
	CDP recensés	CDP envoyés pour 1000 ménages locataires privés	taux de pauvreté des locataires du parc privé
Bourg-en-Bresse	83	13	21 %
Ferney-Voltaire	39	17	19 %
Oyonnax	36	17	35 %
Gex	34	17	8 %
Trévoux	32	38	NR
Valserhône	30	17	23 %
Ambérieu-en-Bugey	25	11	15 %
Saint-Genis-Pouilly	19	9	20 %
Montluel	19	26	NR
Miribel	18	17	11 %
Divonne-les-Bains	15	12	9 %
Ornex	14	28	NR
Nantua	14	26	33 %
Belley	12	10	16 %

Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01. et INSEE 2020

**Cartographie n°1 : le taux de locataires en impayés pour 1000 ménages locataires du parc privé**



**Graphique n°30 : le taux de pauvreté des locataires du parc privé par EPCI en 2021**



Sources : Filosofi 2021, Millésime 2023



## b. une analyse détaillée par profils : ZOOM sur les locataires et les propriétaires

- La plupart des commandements de payer ne concernent ni les jeunes (4 %), ni les personnes âgées (7 %).

Les jeunes ménages (moins de 25 ans) ne représentent que 4 % des CDP analysés. il faut noter que la répartition des âges n'a pu être calculés que sur 71 % de l'échantillon car 29 % des CDP ne mentionnent pas l'année de naissance ou l'âge du locataire) chiffre qui varie selon les CCAPEX de 55 % (Gex) à 80 % (Bourg).

La CCAPEX de Belley semble compter une proportion plus importante de jeunes (10 % ) parmi les réceptionnaires tandis que les zones de Bourg et Nantua affichent une part plus élevée de seniors (8 % de plus de 65 ans) contre moins de 4 % dans les CCAPEX de Gex et Belley.

Le calcul du ratio CDP reçus / ménages locataires du privés ne montrent pas une surreprésentation particulière des impayés chez les jeunes ou au contraire les plus anciens.

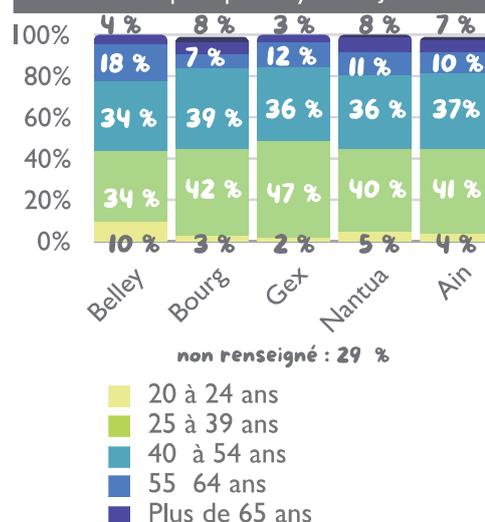
En fonction de l'EPCI observé la part des jeunes parmi les destinataires d'un CDP est plus ou moins importante (jusqu'à 15 % dans la CC de Bugey-Sud, 10 % dans la CC DSV où d'ailleurs 3 % des jeunes locataires auraient reçu un CDP en 2023 alors que ce taux chez les jeunes locataires n'est que de 0,5 % dans l'Ain).

- L'analyse de l'âge des propriétaires observe un constat différent avec une bonne surreprésentation des seniors (45 %).

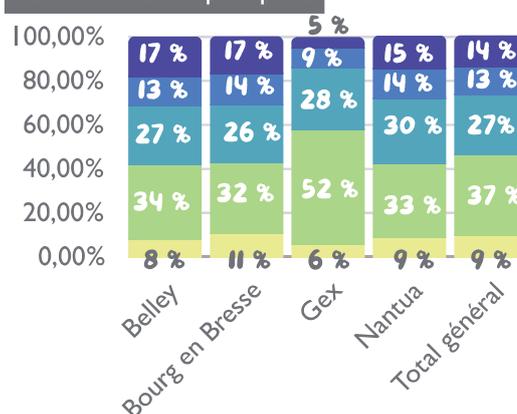
L'information contenue dans les CDP sur l'âge des propriétaires est encore moins complète que pour les locataires. Seulement 55 % des CDP mentionnent l'année de naissance ou l'âge du bailleur (de 47 % dans la CCAPEX de Gex à 60 % dans celle de Bourg). Cela s'explique notamment par la présence de SCI (anonymisant le propriétaire qui représente 24 % des CDP mais 28 % dans la CCAPEX de Gex).

Il apparait alors hasardeux de tirer des conclusions sur de potentielles différences territoriales en l'absence de données équivalentes d'un territoire l'autre. La surreprésentation des personnes âgées chez les propriétaires semble toutefois s'observer dans l'ensemble des CCAPEX même si elle apparait un peu moins forte dans le Pays de Gex (30 % des propriétaires bailleurs ont plus de 65 ans contre 35 % de ceux de CCAPEX de Belley, 36 % de celle de Nantua, 55 % de celle de Bourg).

Graphique n°31 : la répartition des âges des locataires du parc privé ayant reçu un CDP.

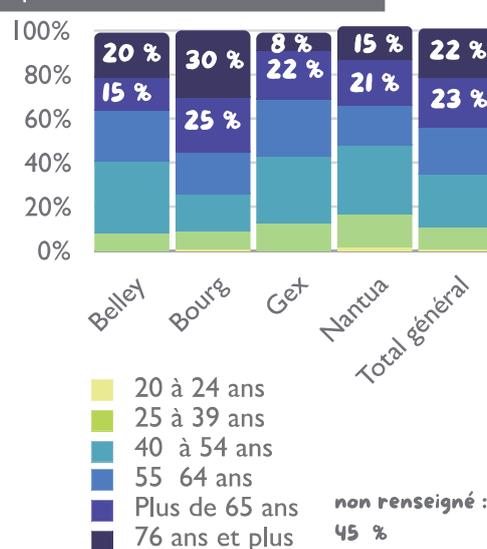


Graphique n°31 bis : la répartition des âges des locataires du parc privé



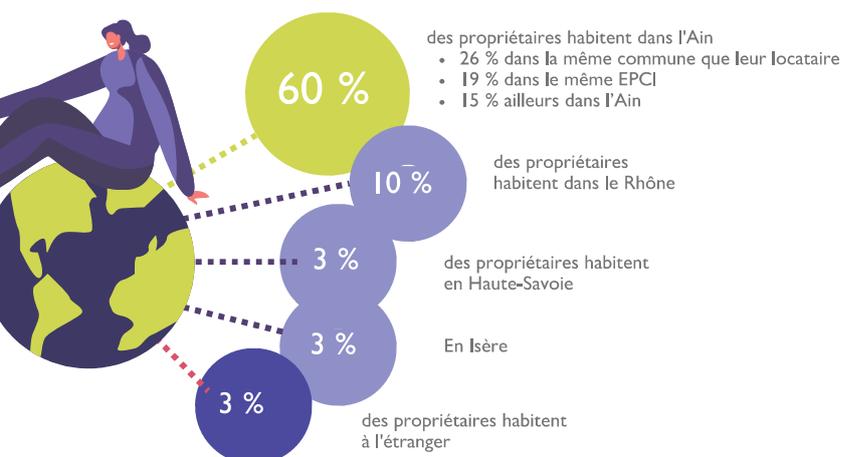
Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01. et INSEE 2020

Graphique n°32 : la répartition des âges des propriétaires bailleurs dans les CDP

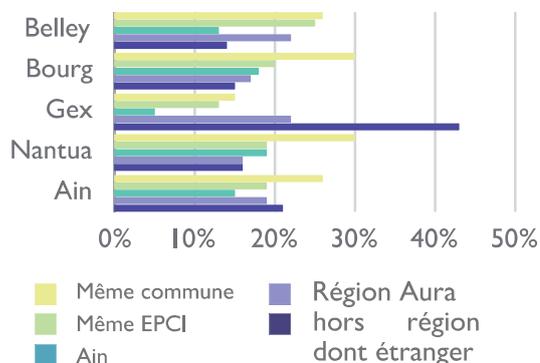


Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01. et INSEE 2020

• Géographie de la propriété : 45 % des propriétaires vivent à proximité de leur locataire



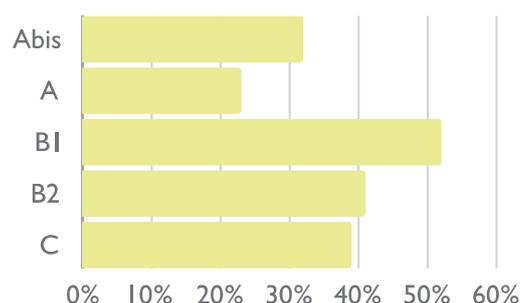
Graphique n°33 : typologie de l'éloignement du propriétaire par CCAPEX



• 4 propriétaires sur 10 font appel à un mandataire pour gérer leur bien

41 % des propriétaires dont le locataire a reçu un CDP en 2023 assure la gestion de son bien par le biais d'un mandataire. Ce taux varie en fonction des CCAPEX mais surtout fonction du caractère tendu du territoire. De fait dans la CCAPEX de Bourg, 50 % des propriétaires passent par un gestionnaire (part stable par rapport aux années précédentes), contre 44 % dans la CCAPEX de Belley, 37 % dans celle de Nantua, 28 % seulement dans la CCAPEX de Gex.

Graphique n°34 : Part des propriétaires ayant recours à un mandataire selon la commune du bien loué (zonage 2024)

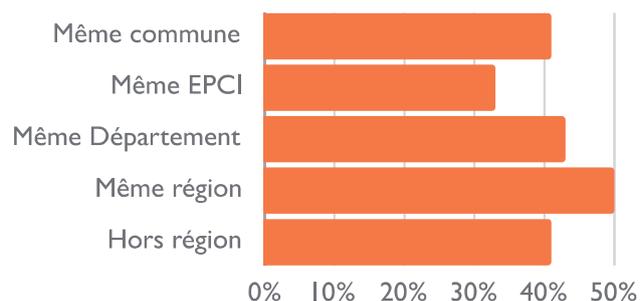


Les propriétaires de bien situés en zone BI semblent être ceux qui recourent le plus aux services de mandataires.

Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01. et INSEE 2020

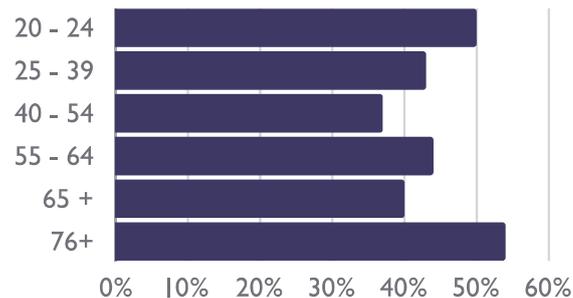
Le critère de l'éloignement semble moins déterminant que celui de la tension du marché immobilier ou l'âge du propriétaire dans le choix de recourir à un mandataire. Les propriétaires vivant dans la même commune recourt davantage à un mandataire que ne le font ceux vivant dans le même EPCI. Les plus de 76 ans sont ceux qui recourent le plus à des mandataires ( 53 %) sans que ce recours soit systématisé.

Graphique n°35 : Part des propriétaires ayant recours à un mandataire selon leur éloignement



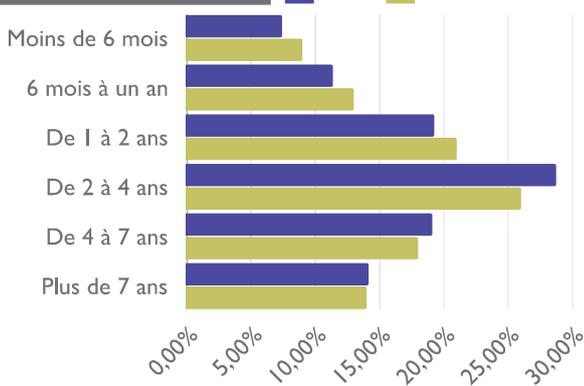
Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01. et INSEE 2020

Graphique n°36 : Part des propriétaires ayant recours à un mandataire selon leur âge



Sources : Commandements de payer dans le parc privé en 2023, ADIL 01. et INSEE 2020

Graphique n°37 : Répartition des CDP par ancienneté du locataire



Le taux de locataires ayant reçu un impayé de loyer et étant des locataires de longue date (plus de 7 ans) est le même qu'en 2022 : 14 %. Ceux locataires depuis moins de 6 mois représentent une part plus faible qu'en 2022 (7 % soit 2 points de moins que l'année précédente). Ces parts sont variables selon les CCAPEX. Dans la CCAPEX de Gex, les locataires de plus de 7 ans représentent 16 % des locataires en impayés contre 13 % dans la CCAPEX de Bourg. La part des locataires récemment installés est de 10 % dans la CCAPEX de Belley contre 6 % dans celle de Bourg et Nantua.

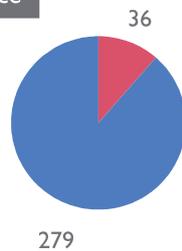
• des locataires identifiés plusieurs fois dans la base de données

Depuis la généralisation de l'expérimentation, l'ADIL de l'Ain a reçu près de 1 725 commandements de payer. Sur l'ensemble de ces commandements de payer, 18 % concernent des situations où les locataires ont reçu plusieurs commandements de payer.

Cette récurrence peut s'expliquer de plusieurs façons :

- des locataires ayant reçu plus d'un commandement de payer sur le même logement
- des locataires ayant été en situation d'impayé sur plusieurs logements différents.

Graphique n°39 : Pour les 471 CDP dont le nom du locataire est récurrent : cause de la récurrence



- les CDP ont été envoyés à des adresses différentes et la dette est différente (de même que le loyer) ce qui laisse présager une nouvelle difficulté du locataire.
- les CDP ont été envoyés à la même adresse et concernent probablement la même dette.

Ce constat interroge sur les causes de l'envoi de multiples CDP d'autant plus que l'acte est ensuite à la charge du locataire en difficulté.

Dans 36 situations, les locataires ont changé d'adresses et se trouvent de nouveaux en difficulté. Dans la moitié des cas recensés, la 2ème dette de logement est plus importante que la première. Le loyer est plus important que celui du premier impayé recensé dans 9 des 17 situations étudiées.

Cette donnée interroge sur la capacité des ménages à pouvoir apurer la 1ère dette tout en assurant le loyer courant et les charges du nouveau logement. Il questionne aussi les conditions de relogement (loyers notamment) des personnes dans un nouveau logement .

## C. le profil des dettes et des arriérés

- des indicateurs nombreux de la fragilisation des locataires

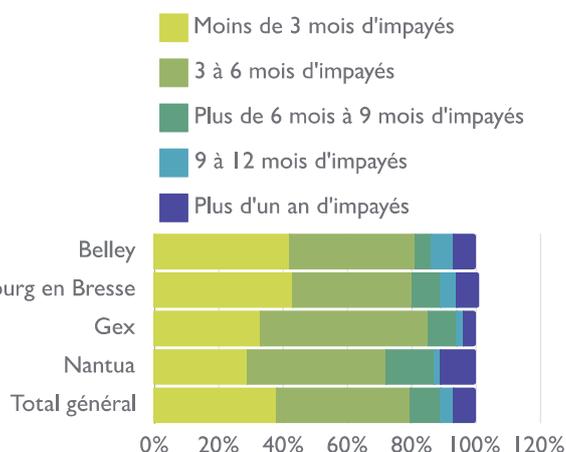
4/10

4 locataires sur 10 a une dette supérieure à 3 000 euros

26 % à Belley  
31 % à Bourg  
41 % à Nantua  
62 % à Gex

38 % des CDP mentionnent des arriérés de moins de 3 mois pour lesquels le propriétaire a rapidement réagit. En revanche, les impayés équivalent à plus de 6 mois de loyer interrogent quant à la capacité du locataire à apurer sa dette, et au propriétaire à réagir.

Graphique n°40 : Répartition des CDP par nombre d'arriérés



- Dette moyenne selon les CCAPEX soit

	Dette moyenne	
Total Ain	3 523	↑
Bourg en bresse	3 160	↑↑
Belley	2 906	↑
Nantua	3 128	↓
Gex	4 955	↑↑

- Loyer moyen selon les CCAPEX

	Loyers moyens	
Total Ain	714	↑
Bourg en bresse	624	↑
Belley	625	↑
Nantua	536	↑
Gex	1 086	↑↑

- Nombre d'arriérés moyen

	Arriérés moyens	
Total Ain	5,2	↑↑
Bourg en bresse	5,1	↑↑
Belley	5,9	↑
Nantua	6,1	↓
Gex	4,5	↓

### Evolution par rapport aux données 2022

- ↑ Hausse
- Stabilité
- ↓ Baisse

Par rapport aux chiffres partiels de 2022 on remarque une aggravation de la dette moyenne des locataires ayant reçu un CDP en 2023 excepté dans la CCAPEX de Nantua. Une partie de l'augmentation de la dette moyenne peut s'expliquer par la hausse des loyers moyens observés. A cet égard mener une observation (voir encadré) à l'échelle du zonage de la tension ABC révèle un intérêt particulier. Dans 2 des CCAPEX du département on remarque une hausse du nombre d'arriérés moyens (Belley et Bourg) alors qu'à l'inverse ce nombre diminue à Nantua (expliquant la baisse de la moyenne de la dette) et à Gex. Dans cette dernière la hausse de la dette moyenne s'expliquent principalement par une forte hausse du loyer moyen observé.

### Une lecture alternative des données à partir du zonage abc

- Dette moyenne selon les CCAPEX

	Dette moyenne
A bis	5 188
A	4 552
B1	3 317
B2	3 211
C	2 869

- Loyer moyen selon les CCAPEX

	Loyers moyens
A bis	1 200
A	893
B1	642
B2	550
C	590

- Nombre d'arriérés moyen

	Arriérés moyens
A bis	4,2
A	4,8
B1	5,5
B2	7,1
C	4,8

!/\ Les données des CDP ne mentionnent pas la typologie et la surface des biens occupés.

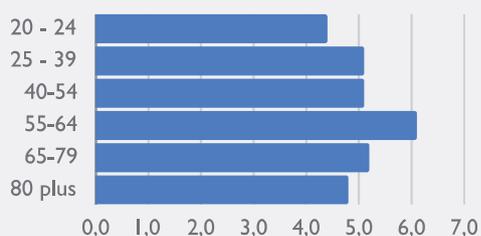
- approche des différents délais de réactivité des propriétaires en fonction de leurs caractéristiques de celle du logement, du locataire, de l'impayé

Comme expliqué auparavant, la naissance de l'impayé nécessite une réaction rapide du propriétaire dans une logique de prévention des difficultés. Or, on observe un allongement de l'arriéré, des dettes et des loyers. Il apparaît alors intéressant d'interroger les facteurs de la réactivité des propriétaires permettant de mettre en place les différents dispositifs de la PEX :

- l'âge du locataire ? (Q1)
- l'âge du propriétaire ? (Q2)
- l'écart d'âge entre les deux ? (Q3)
- l'éloignement ? (Q4)
- le fait de déléguer la gestion du bien à un mandataire ? (Q5)
- le fait d'être une SCI ? (Q6)
- par l'ancienneté du locataire ? (Q7)
- par le loyer et (donc) le manque à gagner pour le propriétaire ? (Q8)
- le caractère tendu de la zone du logement loué ? (Q9)

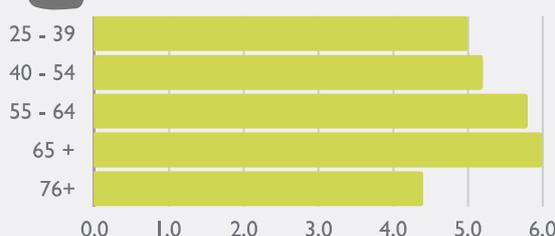
Une bonne approche de ce délai de réactivité peut être réalisée simplement par l'analyse rapide et simple du nombre moyen d'arriérés en fonction de ces différents paramètres. Bien sûr, une telle analyse ne pare pas les risques mathématiques liés à l'usage de moyenne (ne prenant pas en compte l'existence de situations extrêmes).

### 1 • âge du locataire



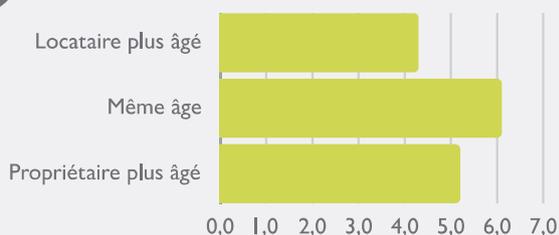
Q1 : Un nombre plus faible d'arriérés s'observe sur les publics plus jeunes. A mesure que l'âge augmente, le nombre d'arriérés moyens aussi. Un délai plus court s'observe sur les plus âgés (à partir de 65 et plus de 80). Ces chiffres peuvent être interprétés comme une vigilance décroissante à mesure que l'âge augmente.

### 2 • âge du propriétaire



Q2 : De même, les propriétaires les plus jeunes semblent les plus réactifs avec les plus âgés. Les plus de 76 ans, observent un arriéré moyen de 4,4 mois, les moins de 40 ans, de 5 mois. Au contraire les plus de 55 approchent un arriéré moyen de près de 6 mois. Ce constat pourrait s'expliquer de plusieurs façons : remboursement d'emprunt immobilier, besoins de revenus complémentaires...

### 3 • écart d'âge locataire - propriétaire



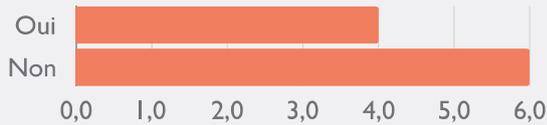
Q3 : Lorsque le propriétaire est plus jeune que le locataire, le délai de réaction est le plus court. En revanche, lorsqu'ils ont sensiblement le même âge, le délai apparaît plus long. Peut-être que cela pourrait s'expliquer par une plus grande tolérance face à l'impayé lorsque le propriétaire peut faire l'analogie avec sa propre situation en se projetant davantage avec quelqu'un de sa génération.

### 4 • Eloignement du propriétaire



Q4 : Il ne semble pas y avoir d'effet direct de l'éloignement sur le délai de réactivité du propriétaire bien que les propriétaires habitant la même commune et l'Ain hors même EPCI réagissent dans un délai plus long. Les propriétaires vivant en dehors du département semblent toutefois réagir plus rapidement, peut-être du fait de leur gestion à distance où car ils ont plus recours à des mandataires

## 5. recours à un mandataire

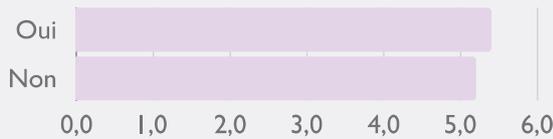


Q5 : l'arriéré moyen est de 6,0 mois pour les locataires d'un logement géré par un mandataire contre 4,0 pour les autres. Les professionnels de l'immobilier s'engagent peut être - par meilleure connaissance de la procédure- plus rapidement dans les démarches juridiques

Si le recours à un mandataire apparaît déterminant dans le délai de réaction, il est à croiser avec les résultats précédents sur l'âge du propriétaire et leur éloignement. En effet, les propriétaires les plus âgés (plus de 76 ans) sont les plus nombreux à recourir à un mandataire (54%).

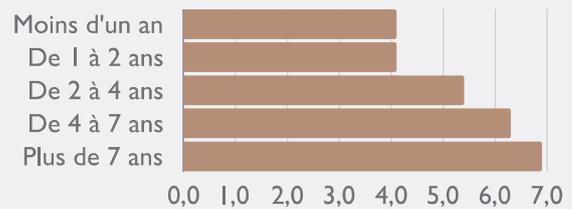
De même que ceux qui habitant en région AuRA hors Ain, font aussi plus fréquemment que la moyenne appel à un mandataire ( 50 %). Ces facteurs croisés et concomitants peuvent être mis en corrélation.

## 6. cadre d'une SCI



Q6 : l'arriéré moyen est de 5,4 mois pour les locataires dont le propriétaire est une SCI contre 5,2 pour les autres. Si l'écart est peu significatif, il pourrait s'expliquer par le lot plus important de logements généralement gérés par les propriétaires des premiers. On peut faire l'hypothèse que les coûts induits de l'impayé pour le propriétaire sont plus impactant lorsque ce propriétaire n'a qu'un logement en location. A l'inverse, les SCI répartissent le "risque" d'impayés sur un lot plus important de logements et le seuil de déclenchement des procédures peut être plus long.

## 7. l'ancienneté du locataire

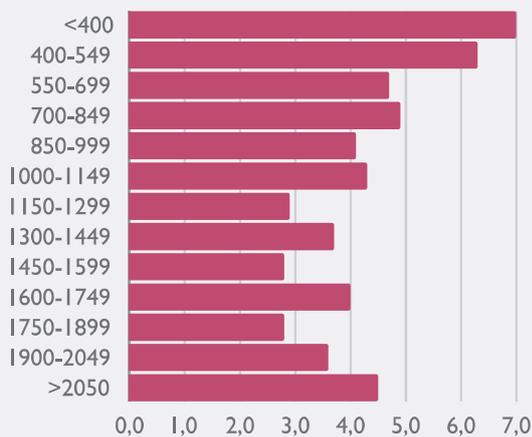


Q7 : Plus le locataire est "ancien" plus l'arriéré moyen observé est important : près de 7 mois en moyenne pour les locataires de plus de 7 ans, contre 4.1 des locataires installés dans le logement depuis moins d'un an.

Une différence significative est cependant visible sur les propriétaires dont les locataires sont là depuis plus de 7 ans :

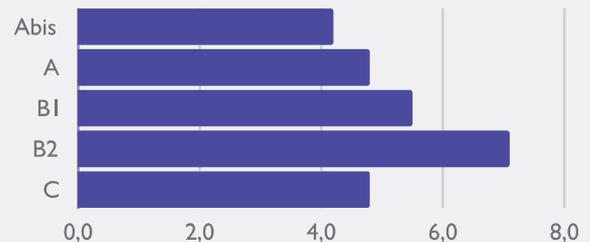
- ceux qui ont recours à un mandataire observe un arriéré moyen de 4.2
- cette arriéré moyen est de 8.6 mois pour ceux n'ayant pas recours à un mandataire.

## 8. le loyer



Q8 : l'arriéré moyen semble se réduire à mesure que le loyer augmente. En effet, plus le loyer est élevé plus il représente un "manque à gagner" pour le propriétaire qui va plus rapidement se mobiliser. Ce constat pose cependant questions car les locataires avec des loyers restreints ont - le plus souvent - des ressources en cohérence avec ce loyer. Plus les arriérés sont nombreux, moins le ménage pourra potentiellement apurer sa dette.

## 9. la tension sur le marché



Q9 : l'arriéré moyen est le plus réduit dans les zones les plus tendus. Il correspond aussi aux zones où les loyers sont les plus élevés, et ce résultat est aussi à mettre en corrélation avec le graphique Q8. La propension à enclencher des procédures est peut être plus importante chez les propriétaires qui savent que le bien peut rapidement être remis sur le marché du fait de la tension (zone A et Abis), qu'en zone BI/2. En zone C, le parc privé souvent moins développé peut impacter ce constat. Si les locations sont plus rares, les prix, suivant la logique de l'offre (rare) et de la demande, peuvent en subir les frais.

## que conclure de cette 3e partie

Dans cette troisième section, l'analyse des commandements de payer montre une tendance haute mais stable des CDP reçus. Ce constat souligne :

- La stabilisation observée peut être corrélée avec les données des consultations de l'ADIL, qui présentent des tendances similaires. Par exemple, le volume de CDP émis sur la CCAPEX de Bourg-en-Bresse a retrouvé un niveau pré-COVID.
- La généralisation de l'expérimentation sur les autres CCAPEX permet dorénavant d'effectuer une analyse plus étendue sur le territoire aindinois.

En moyenne, en 2023, 12 locataires du parc privé aindinois sur 1 000 ont reçu un commandement de payer, mais ce chiffre varie en fonction des spécificités territoriales. Dans les zones tendues, l'augmentation des loyers aggrave cette situation, impactant potentiellement la stabilité financière de certains locataires. D'autre part, dans les zones moins tendues, la prédominance de locataires financièrement vulnérables peut également influencer ce ratio, étant particulièrement sensibles à la conjoncture économique. Ainsi, prendre en considération la tension territoriale dans l'analyse des CDP révèle des analyses intéressantes.

Les profils des locataires confrontés à des impayés ne semblent pas radicalement différents de l'année précédente, mais cette observation nécessite une étude approfondie sur le long terme à l'échelle des 4 CCAPEX du département. Dans cette optique, l'harmonisation des données contenues dans chaque CDP pourrait s'avérer pertinente (par exemple, l'âge des locataires qui n'est pas systématiquement renseigné).

L'évolution des profils des dettes indique que l'augmentation des loyers et du coût de la vie (charges diverses) due à l'inflation met en difficulté un nombre considérable de locataires. Bien que le nombre de CDP n'évolue pas nécessairement, les difficultés rencontrées par les ménages concernés semblent plus complexes qu'auparavant. Cela se reflète dans la dette moyenne actuelle qui a augmenté par rapport à 2022, tout comme l'arriéré moyen dans certaines CCAPEX.

À noter, certains locataires ayant déjà eu des impayés dans un premier logement sont identifiés une seconde fois dans notre base de données. Pour plus de la moitié d'entre eux, le loyer du deuxième logement apparaît plus élevé que le premier, soulevant des interrogations sur leur capacité à régler les dettes antérieures et à stabiliser leur situation quant au logement.

Enfin, le délai de réaction des propriétaires, évalué à partir de l'arriéré moyen, semble influencé par divers paramètres. Le recours à un mandataire semble être le plus déterminant. Diverses hypothèses sont envisagées, parmi lesquelles l'âge du locataire ou son ancienneté influent également sur la réactivité du propriétaire.

En conclusion, les commandements de payer fournissent ainsi des informations partielles sur une étape de la procédure, mais demeurent essentiels pour comprendre les dynamiques des impayés dans une optique de prévention. Certains constats permettent également d'identifier des perspectives en termes d'observation et d'actions visant à résoudre les problématiques d'impayés de loyer.

## Bilan & conclusion :

### 1. Une synthèse du présent rapport

3 ans après le renforcement de sa mission sur la prévention des expulsions, l'ADIL a souhaité mener un bilan des différentes expérimentations amorcées dans le département pour mieux connaître les situations d'impayés afin de les prévenir.

Alors que l'évolution des chiffres du contentieux pourrait interroger sur l'efficacité des actions de prévention des expulsions, en réalité, le nombre de ménages en situation d'impayés augmentant biaise le résultat. Ce constat est appuyé par de nombreux indicateurs nationaux et locaux.

Au delà de l'aspect purement quantitatif la mobilisation des différentes données de l'ADIL (consultations et CDP) consolide cette analyse.

Loin d'être exhaustives ces données permettent l'appréhension de plusieurs dynamiques desquelles il est possible de dégager des pistes de travail.

L'exploration de données à d'autres étapes de la procédure (passage en CCAPEX, audience ...) permettent aussi d'avoir des éléments qualitatifs sur les causes de l'impayé et les parcours résidentiels. De même il apparaît nécessaire de renforcer la connaissance locale sur les impayés dans le parc social à l'échelle aindinoise.

Afin de diffuser plus facilement les résultats de ce présent rapport, une synthèse sous forme de 4 pages a été réalisée en annexe de cette étude. Elle vise, dans une logique de coordination des actions de prévention des expulsions, une connaissance partagée des différents diagnostics par les acteurs.

### 2. des axes de travail déjà initiés sur l'exploration de données complémentaires

Des données qualitatives restent à explorer pour qu'une connaissance plus approfondie des problématiques et des procédures soit détaillée, efficace, et au service de la prévention des expulsions.

- une meilleure connaissance de étapes de la procédure et de ses conclusions avec les informations tirées de l'exploitation des décisions de justice

A la mi-juillet 2024, le fichier de recensement des commandements de payer réalisés à partir de la contribution de deux bailleurs sociaux du département au recensement, permet de comptabiliser sur 6 mois, 530 situations d'impayés.

Ces premières données permettent, comme pour le parc privé de connaître les caractéristiques des ménages. Par exemple, les moins de 30 ans représentent 15 % des locataires en impayé.

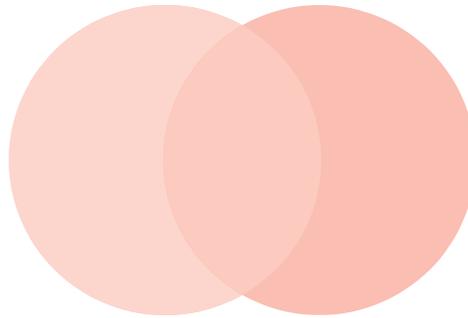
La dette moyenne apparait un peu moins élevée que dans le parc privé (2 206 euros en moyenne) ce qui s'explique par des loyers moyens également plus contenus du fait du caractère social du parc (env. 424 euros) et d'un volume de locataires plus souvent éligible à l'APL. L'arriéré moyen est de 5,5 mois.

Ces données pourront, après généralisation de la collecte, être comparées à celle du parc privé à l'échelle des différentes CCAPEX pour saisir les différentes dynamiques territoriales.

• une meilleure connaissance des étapes de la procédure et de ses conclusions avec les informations tirées de l'exploitation des décisions de justice

### Le ménage

- cause de l'impayé
- situation professionnelle
- situation familiale
- demandes adressées au tribunal



### l'audience

- présence à l'audience
- accord ou non de délais de paiement,
- résiliation du bail,
- réponses aux demandes des propriétaires et des locataires etc.

Débuté en février 2024, les informations tirées des jugements ne sont exploitables que sur la moitié de l'année en cours. De plus, ce présent rapport fait le bilan des dynamiques de l'année 2023. Dans le prochain baromètre 2024 une analyse qualitative des données sera néanmoins approfondi. L'objectif est de documenter l'étape de l'audience à partir des éléments compilés.

## de premiers chiffres sur 2024 ... à consolider

Travail exploratoire sur un échantillon d'environ 200 décisions

**208** nombre de jugements compilés

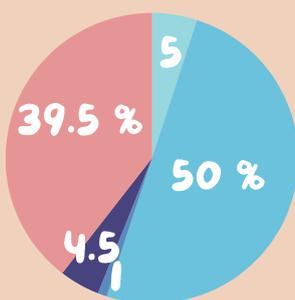
**44 %** taux de présence à l'audience des locataires (parfois qu'un seul des 2 locataires)

 des disparités marqués:

- locataires privés : 29 %
- et locataires du secteur HLM (47 %)

**4 %** n'étaient pas présents mais ont été représentés

**39 %** part des jugements accordant une suspension des effets de la clause résolutoire et des délais



- Examens des demandes du propriétaire
- Expulsion
- Expulsion avec délai ou report
- Expulsion mais la personne a déjà quitter les lieux
- Suspension des effets de la clause résolutoire, délais



base de données en cours de constitution et de consolidation

- une meilleure connaissance des expériences des personnes pour documenter sur les situations d'impayés à partir des informations des CCAPEX

Au delà des chiffres, il est intéressant d'avoir une approche du vécu et des parcours des personnes pour objectiver nos connaissances sur les impayés, leurs causes, leurs effets.

Dans le cadre de la politique de préventions des expulsions et en tant qu'acteur clé, l'ADIL reçoit les ordres du jour des CCAPEX dans lesquels sont détaillés les situations des personnes dont le dossier est inscrit à l'ordre du jour. Dans le cadre du remplissage du DSF, de la prise de contact avec le ménage, ou si le ménage bénéficie d'une mesure d'accompagnement (notamment de la PAL), un résumé détaillé de la situation des personnes permet une approche qualitative des situations d'impayés dans certaines CCAPEX et mets des mots sur des maux, déjà identifiés à partir de nos consultations. Ces rapports permettent

- d'illustrer la diversité des causes de l'impayé,
- de rappeler la diversité d'effets que produisent l'impayé et la procédure sur les ménages
- et d'explorer la réponse apportée aux personnes.

## DES MOTS SUR LES DÉCLENCHEURS DE L'IMPAYÉ

Un certain nombre de situations d'impayés sont effectivement dues à des litiges avec le bailleur notamment sur l'état du logement

*"Mme sait qu'elle a l'obligation de payer son loyer malgré l'état anormal du logement, mais espère que le fait de ne pas payer fera "bouger les choses" et obligera la propriétaire à remplir ses obligations de fournir au locataire un logement décent. Le couple sait qu'il va partir mais veut que ce logement ne puisse pas être reloué à une autre famille pour ne pas "leur faire vivre le même enfer". Mme dit qu'elle a honte de recevoir des gens chez elle tellement l'état du logement est inquiétant"*

Les parcours et accidents de la vie sont le plus souvent les déclencheurs des difficultés (passage à la retraite, séparation, accidents et problématique de santé).

*"Mr est retraité depuis le mois d'avril 2023 et n'a plus les moyens de régler son loyer depuis"  
"Mme s'est séparé de son compagnon en 2022 elle a eu du mal à régler son loyer ensuite"  
"Mon retard de loyer est dû à l'accident de mon mari. J'ai eu beaucoup de frais d'hôpitaux"*

La perte d'un emploi ou la précarité de certains statuts est aussi la cause de nombreux impayés. A titre d'exemple les intérimaires, intermittents, et d'autres statuts (type autoentrepreneur) apparaissent particulièrement exposés. Cela n'exclut pas une précarisation y compris des ménages (notamment isolés) actifs et percevant le SMIC ou plus, en CDD comme en CDI.

*"M était intermittent du spectacle. A partir de 2022, la situation est devenue difficile pour trouver des contrats et donc renouveler son statut d'intermittent"*

La remontée des taux, ses effets sur la rénovation, la construction et les dynamiques immobilières produisent également des effets pour les professionnels évoluant dans ce secteur.

*“M. est gérant d'une entreprise de rénovation de maison sans aucun salarié mais il est surendetté en dettes professionnelles et son comptable l'a abandonné. Il ne dégage aucune ressource de cette entreprise. Il va être contraint de déposer le bilan pour faillite.”*

*“M. explique que sa situation va s'améliorer rapidement; son activité d'agent immobilier reprend doucement”*

*“Mme est agent immobilier en statut d'auto entrepreneur, Ses revenus annuels 2023 ont été de 20 000 €. Elle avait des allocations de France Travail qui complétaient ses ressources jusqu'en juin de l'année dernière, Elle n'a plus rien aujourd'hui. Elle a vécu sur ses économies (commissions de ventes). L'immobilier est fait de revenus fluctuants.”*

Sans que l'on sache si l'impayé se situe en amont, on remarque quelques cas de personnes incarcérées et en impayé dont le dossier est mis à l'ordre du jour des CCAPEX. Il n'est pas mentionné si l'incarcération est à l'origine de la naissance de l'impayé. Elle interroge néanmoins sur la capacité des personnes à donner leur dédite, à se faire représenter à l'audience etc notamment en cas d'incarcération prolongée. Ces quelques données peuvent inviter à une démarche collaborative en lien avec les Services pénitentiaires d'insertion et de probation et les centres pénitentiaires sur ce sujet là.

Les parcours de vie sont aussi évoqués, montrant des personnes dont le parcours logement a été plus ou moins accidenté et fait de ruptures.

*“ périodes d'hébergement chez des connaissances, mais aussi avec des prises en charges d'hébergement par le FASTT (service social intérimaire) et parfois des périodes sans solution”*

## ... LES EFFETS DE L'IMPAYÉ SUR LES MÉNAGES

Dans les ordres du jour étudiés, le caractère cumulatif des dettes est saillant. L'entrée dans une spirale de la dette se retrouve pour un très grand nombre de ménages et vient s'ajouter à une accumulation de difficulté. Les dettes liées aux factures de fluides (carburant, eau, électricité), aux frais de garde ou de cantine des enfants, liés à la mobilité (ex : réparations sur les véhicules) ou aux dépenses de santé sont très souvent mentionnés.

*“Mme explique qu'elle a fait une grosse dépression ... elle a également été en arrêt maladie et les indemnités journalières n'ont pas été complétées par son employeur car elle n'avait pas encore un an d'ancienneté ... elle a eu des soucis de véhicule (nécessité de réparer sa voiture pour continuer à se rendre à son travail ) et également des factures de cantine en retard : sans accueil à la cantine scolaire, elle ne pourrait plus travailler.”*

*Madame a actuellement une saisie sur salaire pour une dette de cantine + eau auprès de la Trésorerie municipale*

Ces dettes cumulatives font aussi l'objet d'arbitrages de la part des ménages qui doivent prioriser certaines factures par rapport à d'autres.

*“M. atteint de plusieurs pathologies graves a privilégié les frais liés aux soins (mutuelle, assurance voiture au cas où il lui faille dormir dedans)”*

L'arbitrage entre les dépenses implique parfois, faute de ressources le recours à des solutions d'urgence aussi bien sur le plan alimentaire, que du logement. Un.e des travailleur.euse sociale mentionne l'orientation vers des bons alimentaires pour une personne diabétique ne pouvant, faute de ressources assurer son équilibre alimentaire.

*" le reste à vivre est très bas, nous avons réalisé une orientation pour des colis alimentaires pour 3 mois"*

Le recours à des aides familiales est parfois évoqué dans les dossiers, mais elle sous tend que la personne accepte de révéler à son entourage ses difficultés. Or, dans plusieurs situations, le ménage en difficulté par sentiment de peur du rejet ou de honte n'accepte pas toujours de dévoiler ses difficultés.

*"M. a parlé de ses difficultés financières à ses enfants qui souhaitent aider leurs parents et pourront venir réduire une partie de la dette parentale"*

*"Mme n'est pas au courant de la procédure d'expulsion"*

*"Mr vit seul avec son fils majeur, ce dernier n'est pas informé de la procédure d'expulsion, son père ne souhaite pas qu'il le sache refuse d'évoquer la situation avec son fils. Mr ne lui demande pas de participation pour le paiement des charges courantes".*

Un certain nombre de ménages ne peuvent recourir à ces aides familiales étant dans des situations d'éloignement géographique, de rupture familiale, ou ayant des parcours de vie non marquée par une vie familiale très développée.

*Mme n'a aucune famille sur laquelle s'appuyer (parents décédés lorsqu'elle était jeune, élevée par une grand-mère qui ne peut l'aider financièrement), Un frère avec qui elle n'a plus de contact*

Le rapport à la famille, la gestion de l'impayé lorsque des enfants se trouvent dans le ménage est important. En effet, la procédure d'expulsion, notamment à la phase de commandement de quitter les lieux ou au stade du concours de la force publique a pu amener parfois à un signalement auprès des services de l'aide sociale à l'enfance.

Un dernier point saillant dans les comptes-rendus dressés par les travailleurs sociaux est la lassitude des ménages face aux démarches administratives importantes qu'ils doivent mener.

*M. a été bénéficiaire de l'AAH par le passé (taux 79 %) suite à une grosse dépression. Le renouvellement lui a été refusé dans l'incapacité de finaliser son dossier. On lui a réclamé à trois reprises des documents qu'il disait avoir fournis, la 4<sup>e</sup> fois, il ne les a plus envoyés, s'étant découragé*

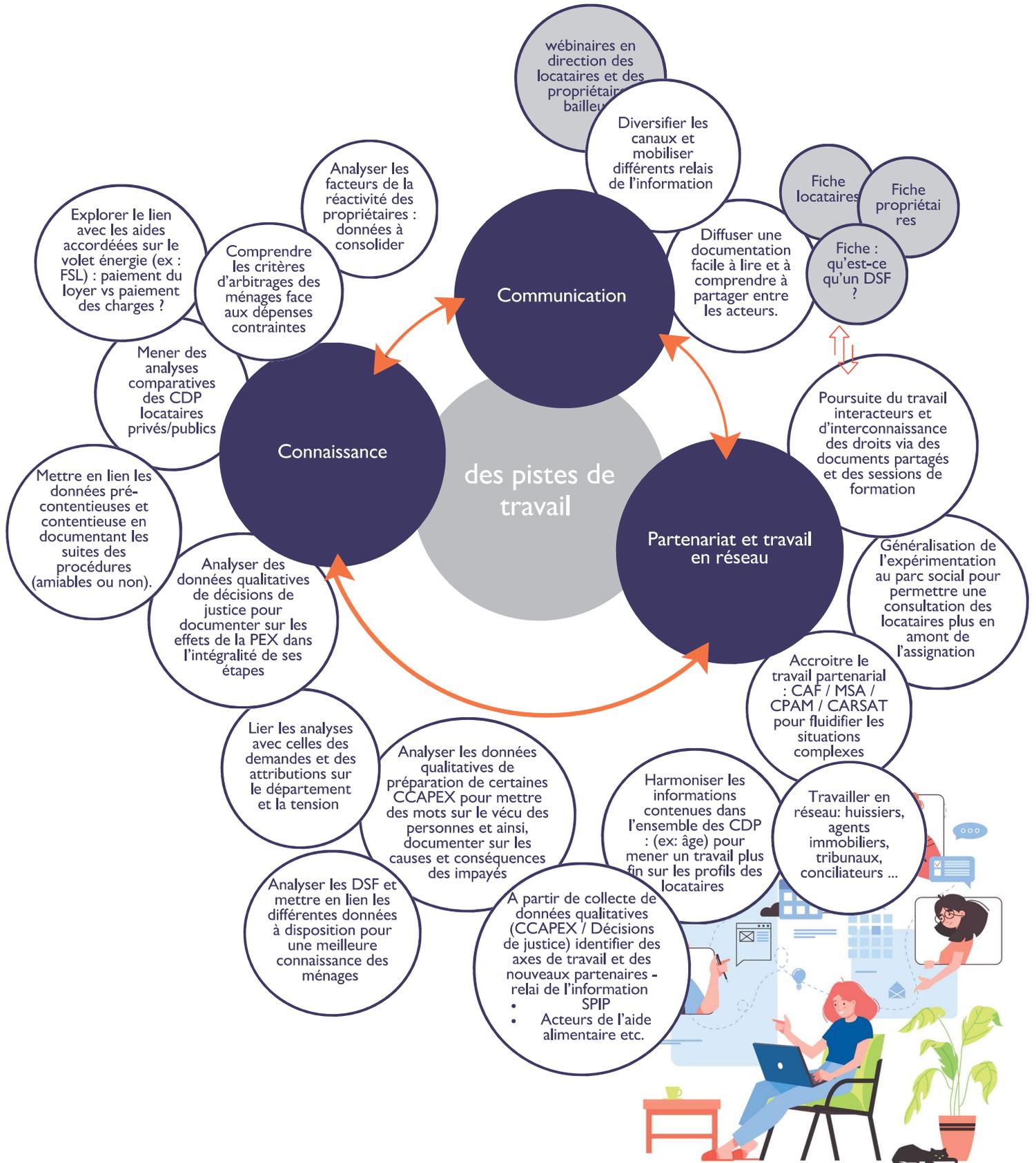


## qu'en conclure ?

Derrière les chiffres et statistiques extraits des différentes analyses quantitatives (exploration d'indicateurs nationaux, exploitation des données des consultations de l'ADIL, exploitation des données contenues dans les commandements de payer), la réalité des personnes illustrée par une analyse qualitative permet de témoigner de leur vécu, de leurs problématiques multiples, des solutions proposées.

Une analyse approfondie de ces données et des actions de la CCAPEX pourrait également être menée. A l'issue des CCAPEX un compte rendu mentionnant plusieurs éléments est adressé aux partenaires. Il mentionne les dettes, les dates de jugements, les dates de CQL et l'éventuelle date de la réquisition. Des informations sur les bénéficiaires de mesures d'accompagnements sont aussi détaillées, permettant là encore, une meilleure connaissance. De telles données pourraient être exploiter pour évaluer l'action de la prévention des expulsions et accroître sa performance.

### 3. Des pistes d'actions pour améliorer la connaissance et l'action



L'Adil est une association agréée par le Ministère en charge du Logement.  
Elle offre aux locataires, bailleurs, propriétaires un conseil complet et gratuit sur  
l'ensemble des problèmes qu'ils peuvent rencontrer qu'ils soient d'ordres  
juridiques, financiers et fiscaux relatifs au logement.



Nous joindre :

**04 74 21 82 77**

Adresse mail:  
[adil@adil01.fr](mailto:adil@adil01.fr)  
[observatoire@adil01.fr](mailto:observatoire@adil01.fr)



Adresse postale :  
34 rue du Général Delestraint,  
01000 BOURG-EN-BRESSE

