#01
JUIN 2023

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne

Note de TENDANCES DE L'ADIL 94

En 2022, près de 3 500 ménages ont reçu une assignation pour impayés de loyer dans le Val-de-Marne.

Après deux années où les procédures d'expulsions ont diminué en raison du contexte de crise sanitaire, « le niveau des expulsions locatives serait revenu à celui d'avant crise Covid, au-delà de 15 000 expulsions par an »[1]. Cette reprise en 2022, année de « sortie de crise », laisse présager une augmentation des procédures en 2023 (notamment de l'octroi du concours de la force publique).

Fin 2022, l'Observatoire national des impayés locatifs n'avait pas constaté de hausse significative des impayés au niveau national[2]. Cependant, conscient du peu de recul dont il disposait, le ministre délégué à la Ville et au Logement déclarait que « l'impact de la hausse des coûts de l'énergie n'est pas encore perceptible en 2022 ». Pourtant, dès la fin décembre 2022, près de la moitié des organismes HLM a enregistré une hausse de plus de 10% des impayés[3].

En 2022, près de 3 500 ménages ont reçu une assignation pour impayés de loyer dans le Val-de-Marne[4]. Parmi ceux-ci, 45% ont fait l'objet d'un accord du Préfet pour le concours de la force publique et 994 expulsions ont été réalisées.

Depuis 2004, un dispositif de prévention des expulsions a été mis en place dans le département. Dans ce cadre, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne (ADIL 94) assure une mission d'information auprès de toute personne en difficulté pour régler son loyer, ainsi qu'un service d'expertise juridique pour les ménages assignés devant le tribunal judiciaire pour dette locative. Depuis 2021, une équipe mobile de prévention des expulsions a également été déployée afin de mettre en œuvre un traitement des impayés locatifs le plus en amont possible de la procédure d'expulsion.

Dans ce contexte, l'ADIL 94 donne à voir dans cette note les tendances de ses consultations sur les impayés et expulsions au cours du 1er trimestre 2023. Un focus sur les autres tendances de consultations, et notamment celles en lien avec la fixation et la régularisation des charges est également proposé.

Cette note s'appuie essentiellement sur les données de consultations recueillies par les juristes de l'ADIL 94. Entre le 1er janvier et le 31 mars 2023, près de 1 000 consultations en lien avec les impayés et/ou les expulsions ont été enregistrées, soit 18% des consultations totales de l'ADIL. Il s'agit d'un volume bien plus important que l'an passé à la même période[5].

[1] *Rapport annuel n°28 sur l'état du mal-logement en France 2023, Fondation Abbé Pierre*

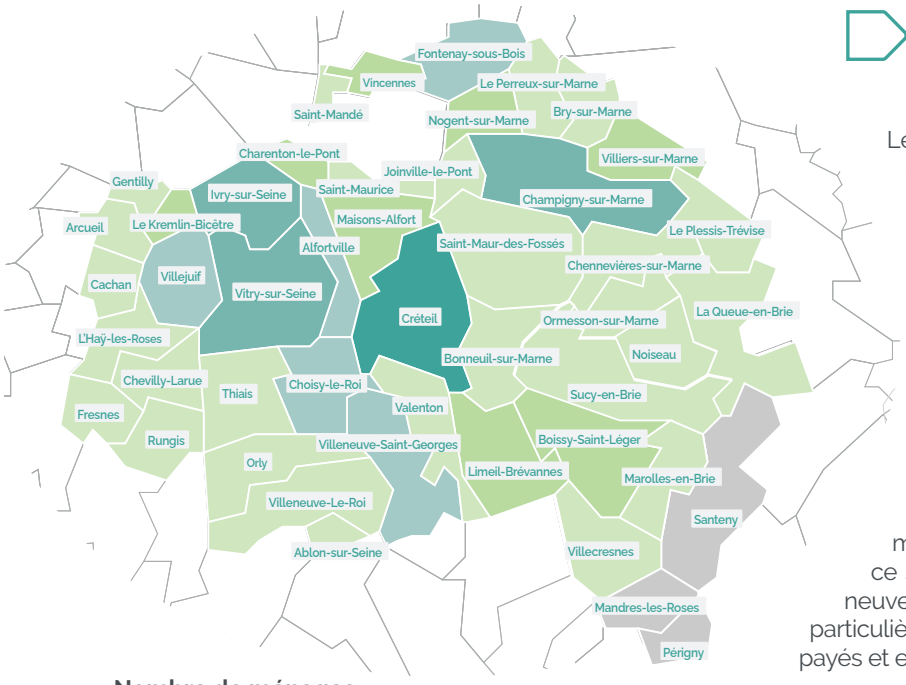
[2] *https://www.ecologie.gouv.fr/olivier-klein-reuni-jour-lobservatoire-national-des-impayes-locatifs*

[3] *Enquête Flash réalisée par l'USH en décembre 2022 auprès de 193 organismes HLM*

[4] *Données préfectorales du parc privé et social pour les trois arrondissements du département en 2022*

[5] *Cette hausse s'explique à la fois par une augmentation du nombre des ménages en situation d'impayés et par le changement d'outil statistique utilisé par les juristes lors des consultations depuis le début de l'année 2023. L'évolution annuelle précise pourra être communiquée en fin d'année après redressement des données.*

LES IMPAYÉS ET EXPULSIONS



Nombre de ménages

- Plus de 100
- Entre 50 et 100
- Entre 30 et 49
- Entre 15 et 29
- Moins de 15
- non significatif ou indisponible

COMMUNES DE RÉSIDENCE DES MÉNAGES

Les habitants de Créteil sont ceux qui ont le plus sollicités l'ADIL sur la question des impayés. Cela s'explique notamment par la proximité du siège de l'ADIL ainsi que par la taille de la ville qui est la plus grande du département en termes de résidences principales. Champigny-sur-Marne et Vitry-sur-Seine sont ensuite les deux villes les plus représentées, en raison notamment des permanences dédiées à la prévention des expulsions locatives dans ces communes.

L'analyse du nombre de consultation en fonction du nombre de résidences principales montre qu'après Créteil et Champigny-sur-Marne, ce sont les habitants de Boissy-Saint-Léger, Villeneuve-Saint-Georges et Limeil-Brévannes qui se sont particulièrement mobilisés sur cette question des impayés et expulsions.

Le taux de pauvreté élevé dans certaines de ces communes (34% à Villeneuve-Saint-Georges contre 16,6% dans l'ensemble du Val-de-Marne) explique également cette mobilisation.

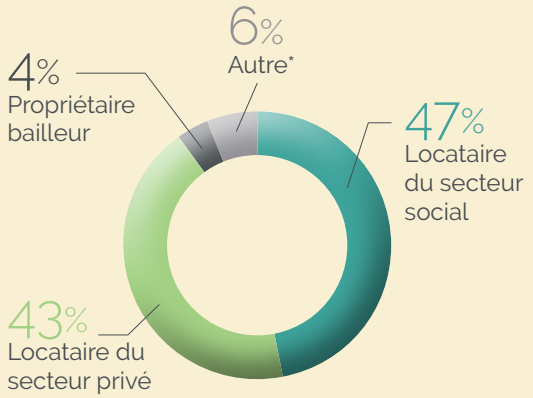
LE PROFIL DES MÉNAGES

Les ménages locataires du parc social sont majoritaires parmi les ménages reçus, suivis par les ménages locataires du parc privé. 4% des ménages sont des propriétaires bailleurs : pour les ¾ d'entre eux, l'impayé de loyer a provoqué des difficultés financières.

Les femmes sont plus nombreuses à se mobiliser (60% des ménages reçus) que les hommes face à un impayé. Ce phénomène n'est pas spécifiquement lié aux situations d'impayés et expulsions et se retrouve dans l'ensemble des consultations de l'ADIL. 41% sont allocataires de la CAF et plus d'un quart (26%) sont allocataires des minima sociaux. Près de 70% des ménages ont entre 30 et 49 ans. Les ménages les plus jeunes et les plus âgés restent minoritaires. De nouveau, cette répartition par tranche d'âge est la même que pour l'ensemble des consultations juridiques, quelle que soit la thématique. Les ménages de 50 à 65 ans sont légèrement surreprésentés (19% au lieu de 14%) dans les consultations sur les impayés.

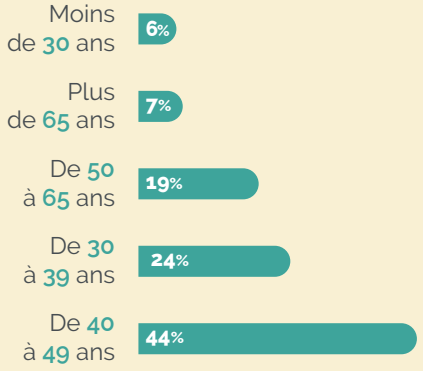
Plus de la moitié des personnes de référence du ménage sont salariées du privé tandis que près d'un quart n'a pas d'emploi (sans emploi ou à la recherche d'un emploi).

STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES

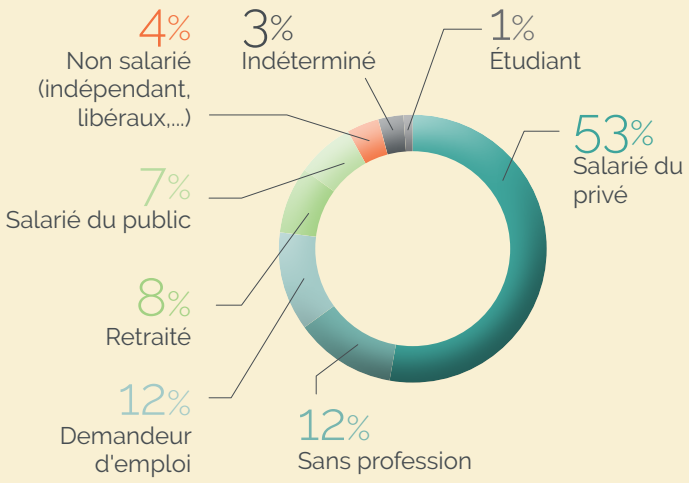


** Autre : occupant sans droit ni titre, hébergement collectif, occupant à titre gratuit, sans domicile*

TRANCHE D'ÂGE DES MÉNAGES

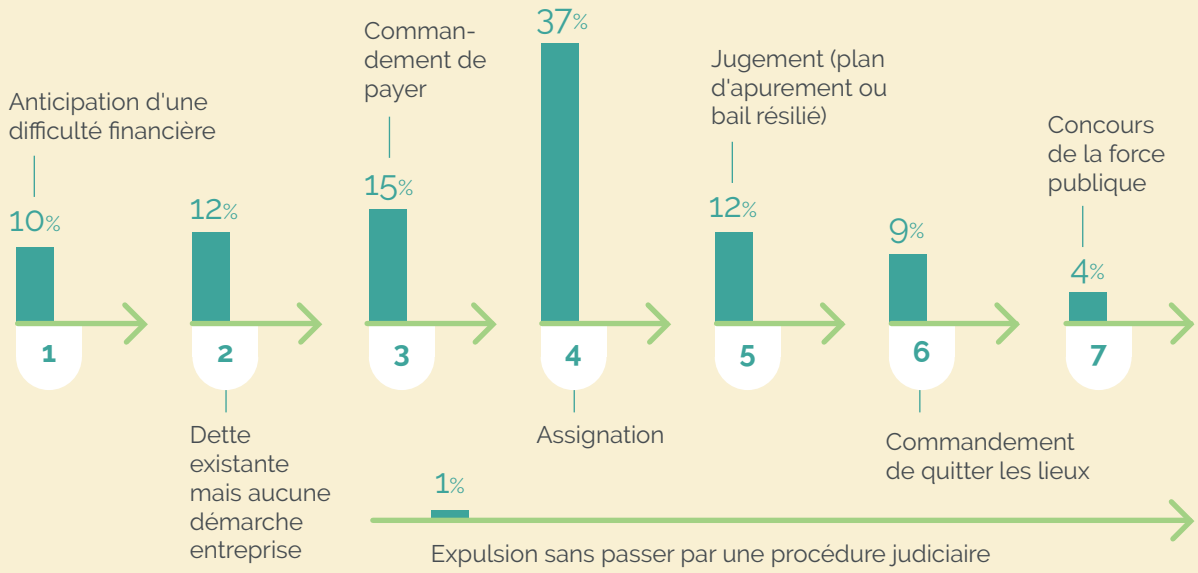


SITUATION DU MÉNAGE VIS-À-VIS DE L'EMPLOI



LA SITUATION D'IMPAYÉ LOCATIF

CONSULTATIONS DES MÉNAGES PAR STADE DE LA PROCÉDURE



Près d'un quart des ménages (22%) consultent l'ADIL avant le début d'une procédure pour impayés, dont 10% avant même qu'une dette de loyers n'existe. Les ménages assignés représentent 37% des ménages reçus par l'ADIL ; cela s'explique notamment par la mission que l'ADIL a développé à destination de ces ménages. Enfin, un quart des ménages se mobilise à un stade avancé de la procédure d'expulsion, une fois qu'un jugement (en faveur d'un plan d'apurement ou d'une résiliation du bail) a été acté.

20% des locataires du parc privé se mobilisent avant qu'une démarche ne soit entreprise contre 13% des ménages du parc social.

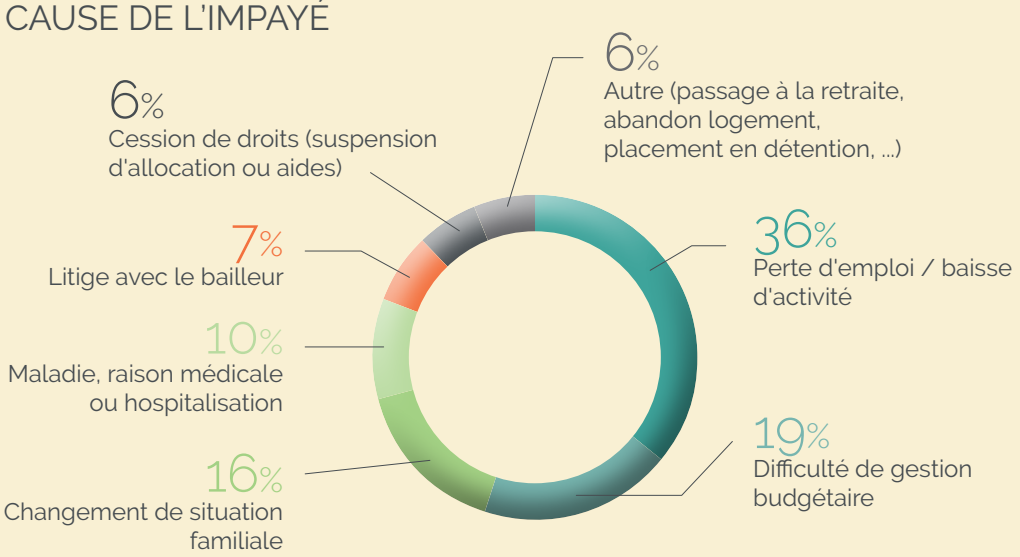
Globalement, les locataires du parc privé se mobilisent plus précocement que les locataires du parc social.

En effet, 20% des locataires du parc privé se mobilisent avant qu'une démarche ne soit entreprise contre 13% des ménages du parc social. De même, 28% des locataires du parc privé se renseignent auprès de l'ADIL au stade du commandement de payer contre 6% dans le parc social. À l'inverse, les locataires du parc social sont plus nombreux à consulter l'ADIL au stade de l'assignation (50% contre 29% dans le parc privé) et lorsque le concours de la force publique a été accordé (6% contre 3%). Cela s'explique notamment par la mission à destination des ménages assignés. En effet, dans le cadre de cette mission, 70% des contacts transmis par la Préfecture et sous-préfectures concernent des locataires du parc social. Cette prépondérance viendrait du fait que les bailleurs privés sont moins enclins à engager une procédure et donc à assigner leur locataire.

Les propriétaires bailleurs se mobilisent assez précocement auprès de l'ADIL puisque près des ¾ d'entre eux nous ont consulté avant d'entreprendre une démarche ne soit entreprise.

La plupart des dettes locatives se constituent à la suite d'un événement au sein du ménage qui modifie leurs revenus. La perte d'emploi ou la baisse d'activité professionnelle restent les premières causes à l'origine d'un impayé (36%). Un changement de situation familiale (16%), une raison médicale (10%) et une cession de droits (6%) sont ensuite les principales causes derrière la baisse de revenus des ménages.

CAUSE DE L'IMPAYÉ



Par ailleurs, pour près d'un ménage sur cinq, les dettes locatives s'expliquent par une difficulté de gestion budgétaire, 10% des ménages sont d'ailleurs en situation de surendettement.

Pour un plus faible nombre de ménages (7%), la dette se déclare à la suite d'un conflit avec le bailleur qui dans la moitié des cas concerne la réalisation de travaux.

Dans 90% des cas, la dette n'est pas contestée.

Dans 90% des cas, la dette n'est pas contestée.

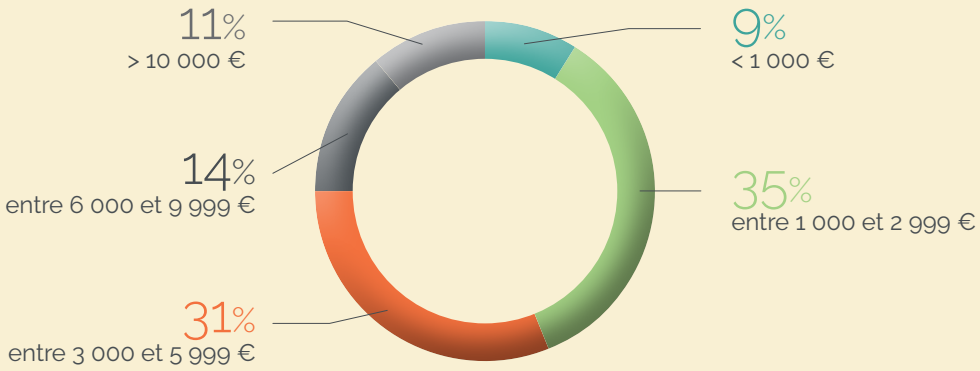
¾ des dettes pour impayé de loyer sont inférieures à 6 000 euros

Les ¾ des dettes pour impayé de loyer sont inférieures à 6 000 euros, dont 44% inférieures à 3 000 euros.

En raison du niveau des loyers, les locataires du parc privé ont tendanciellement des dettes plus élevées : 24% d'entre eux ont des dettes supérieures à 6 000 euros contre 18% dans le parc social.

Dans plus de la moitié des cas (58%), une reprise effective ou possible du paiement des loyers a été constatée.

MONTANT DE L'IMPAYÉ DES MÉNAGES



ZOOM SUR L'INTENSIFICATION DES CONSULTATIONS SUR LES CHARGES LOCATIVES

Selon les chiffres du Médiateur de l'énergie annoncés fin mars 2023 à la sortie de la trêve hivernale, un niveau record d'intervention pour impayés (coupures et réductions de puissance) a été enregistré en 2022, à la suite d'une hausse annuelle des impayés de 10% par rapport à 2021. En 2023, le contexte inflationniste perdure et les prix de l'énergie continuent d'augmenter malgré l'instauration des boucliers tarifaires.

D'après l'Observatoire national de la précarité énergétique, 9% des ménages du Val-de-Marne serait en situation de précarité énergétique logement, autrement dit leur taux d'effort énergétique dépasse 8% pour les trois premiers déciles de revenus.

Dans ce contexte, de nombreux locataires ont consulté l'ADIL 94 au cours du 1er trimestre 2023 au sujet de la fixation et la régularisation des charges. Leurs consultations ont eu lieu notamment après la réception d'un courrier de régularisation annuelle basée sur le bilan réel des charges de l'année précédente, mais aussi de plus en plus à partir d'un budget prévisionnel de l'année en cours pour éviter d'importantes factures de régularisation l'année prochaine (notamment dans le parc social). En effet, certains postes ont subi d'énormes augmentations sur un an. C'est par exemple le cas d'un locataire du parc social pour qui les charges d'ascenseur sont passées de 15 euros par mois à 150 euros, soit un montant mensuel dix fois plus élevé.

D'après l'Observatoire national de la précarité énergétique, 9% des ménages du Val-de-Marne serait en situation de précarité énergétique logement

Entre janvier et mars, les consultations liées à la fixation et la régularisation des charges ont bondi de 72%

Entre janvier et mars, les consultations liées à la fixation et la régularisation des charges ont bondi de 72%. Sur cette période, les locataires du parc privé sont plus nombreux (55%) que les locataires du parc social (41%) à consulter un juriste à ce sujet. Cependant, au regard de l'ensemble des consultations, les locataires du parc social sont surreprésentés parmi les consultations sur les charges (41% contre 24% dans l'ensemble des consultations).

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE
48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil
T 01 48 98 03 48 – F 01 48 99 35 02
www.adil94.org

Président : Mathias LEVY-NOGUERES
Directrice : Hélène LE GALL
Rédaction : Clémence ROUHAUD
Conseiller scientifique : Jean-Claude DRIANT,
Professeur émérite à l'Ecole d'urbanisme de Paris (EUP))
Graphisme : Ludovic BOULIOL

Baromètre de l'ADIL 94 - n° 01 – Juin 2023

Note de TENDANCES DE L'ADIL 94

LES AUTRES TENDANCES DE CONSULTATIONS OBSERVÉES AU 1ER TRIMESTRE 2023 :

LE MAL-LOGEMENT (HABITAT INDIGNE, LOGEMENT INDÉCENT) : PRÈS DE 10% DES CONSULTATIONS DE L'ADIL

Près de 500 consultations sur ce thème ont été enregistrées au 1er trimestre 2023, dont près de 60% concernent un défaut d'aération, d'humidité, de moisissures et d'infiltrations. La présence d'animaux nuisibles et de parasites (9%) ainsi qu'un défaut ou une défaillance d'équipements thermiques (8%) sont les autres principaux désordres. À noter également, une centaine de démarches ont été entreprises pour non-décence et une trentaine pour insalubrité.

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

Parmi les 734 ménages qui éprouvent des difficultés à se loger ayant consulté l'ADIL, 64% étaient soit déjà reconnus au titre du DALO, soit éligibles. Une grande partie de ces ménages (57%) a été renseignée sur les démarches à entreprendre et a pu bénéficier d'une aide pour constituer leur dossier en vue de saisir la commission de médiation. Les ménages occupants à titre gratuit et ceux qui résident en hébergement collectif sont surreprésentés parmi ces ménages. En outre, les ménages DALO ou éligibles au DALO sont en moyenne plus âgés que l'ensemble des ménages ayant sollicités l'ADIL.

LA FIXATION ET LA RÉVISION DU LOYER

Entre janvier et mars 2023, les consultations sur la fixation et la révision du loyer ont augmenté de 52%. Cette hausse s'explique notamment par une augmentation des demandes de la part de locataires, qui occupent des logements dont le DPE est noté F ou G, qui souhaitent se renseigner sur l'interdiction instaurée à compter du 24 août 2022 d'augmentation de loyer des logements du parc privé classés F ou G au titre du DPE. Il s'agit donc majoritairement de ménages locataires du parc privé (60% des ménages renseignés sur ce sujet) âgés de moins de 50 ans (83%).