

La prévention des expulsions dans les ADIL de la Métropole du Grand Paris en 2022

MARS 2023



Après deux années marquées par la crise sanitaire, 2022 a signé le retour de l'inflation dont le niveau a atteint 5,2% sur un an, phénomène inédit depuis près de quarante ans. L'envolée des cours de l'énergie, couplée à la reprise de l'économie post-covid, a joué un rôle important dans la hausse généralisée des prix et continue de peser sur les dépenses énergétiques des ménages. D'après le dernier tableau de bord de la précarité énergétique¹, un quart des ménages a été confronté à une difficulté à payer leur facture énergétique en 2021 (contre 10% en 2019).

Les chiffres de l'année 2022 risquent d'être encore plus édifiants, d'autant plus que tous les ménages ne sont pas égaux face à ces hausses de prix. En effet, le poids des dépenses alimentaires et énergétiques est plus important dans le budget des ménages les plus modestes. L'ensemble de ces facteurs a pour résultat une hausse du nombre de Français en situation de précarité. D'après le dernier rapport sur l'état du mal-logement en France en 2023², une personne sur cinq serait en situation de pauvreté.

Le coût du logement et plus largement celui de l'habitat pèse ainsi de plus en plus dans le budget des ménages, et ce particulièrement pour les ménages de la Métropole du Grand Paris où le marché immobilier est très tendu. Une hausse des impayés et des expulsions est alors à craindre dans les mois qui viennent.

Dans le cadre de leur mission générale, les ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) informent tous les locataires et propriétaires-bailleurs sur les différents aspects des impayés de loyer et de la procédure d'expulsion³. Globalement les ADIL ont développé leur expertise par la mise en place d'actions spécifiques d'accompagnement juridique voire socio-juridique à différents stades

(commandement de payer, assignation, commandement de quitter les lieux ou encore concours de la force publique) à la demande de l'État, voire des collectivités locales dans certains territoires.

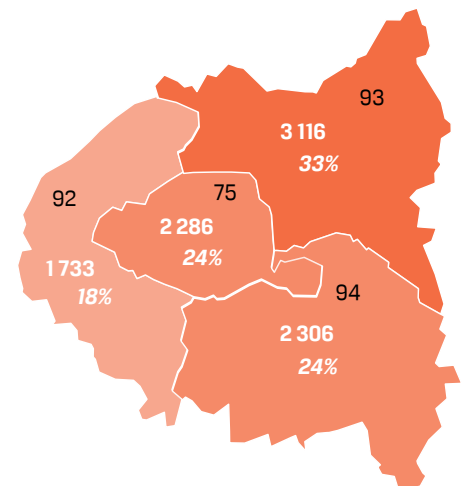
Les consultations sur les impayés de loyer visent notamment à vérifier le montant de la dette réclamée ainsi que le motif de l'impayé (rappel de charges, révision de loyer, prescription, ...). Les consultations sur les expulsions peuvent quant à elles concerner plusieurs motifs d'expulsion au-delà de l'impayé de loyer tels que les troubles de voisinage, le congé du bailleur ou encore le non-respect des obligations du locataire (défaut d'assurance par exemple). Ces deux types de consultations ont pour but d'informer les ménages et de les orienter vers les différentes aides et dispositifs auxquels ils peuvent prétendre.

Cette note donne à voir les actions entreprises par ces ADIL. Les chiffres sont issus des données de consultations des quatre ADIL de la Métropole du Grand Paris (MGP) en 2022.

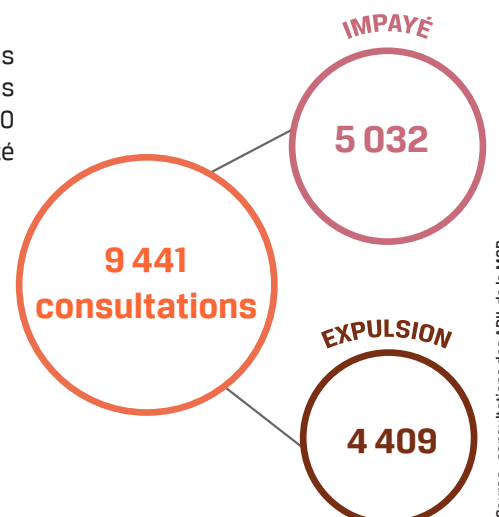
Au cours de cette année, près de 9 500 consultations en lien avec la prévention des expulsions locatives ont été constatées dans les ADIL de la MGP, dont un tiers en Seine-Saint-Denis.

Dans le détail, une courte majorité des consultations (5 032) concernait les impayés (53%) tandis qu'environ 4 400 consultations sur les expulsions ont été enregistrées.

Consultations en lien avec la prévention des expulsions par département en 2022



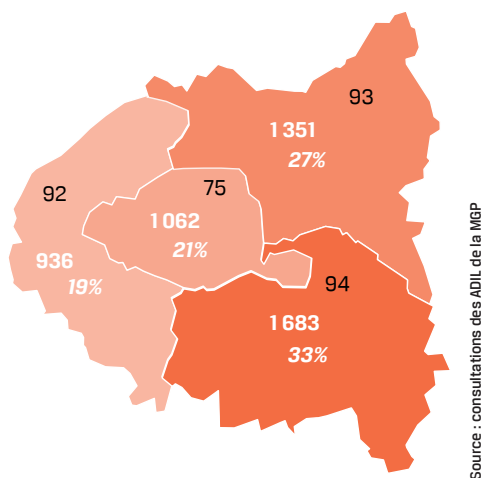
Source : consultations des ADIL de la MGP



Source : consultations des ADIL de la MGP

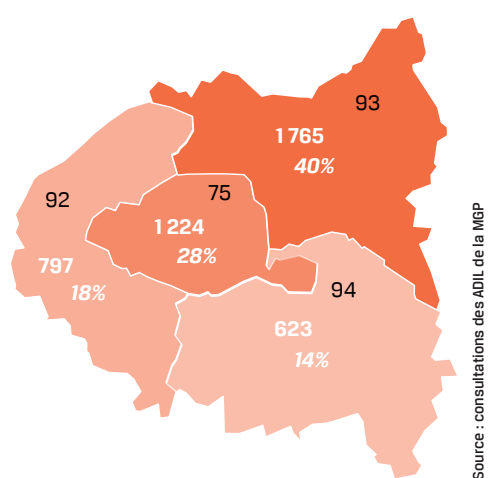
1. Tableau de bord de la précarité énergétique, *Observatoire national de la précarité énergétique*, édition septembre 2022
2. 23^{ème} rapport sur l'état du mal-logement en France 2023, *Fondation Abbé Pierre*, février 2023
3. Voir le détail des étapes de la procédure d'expulsion en annexe

Consultations sur les impayés par département en 2022



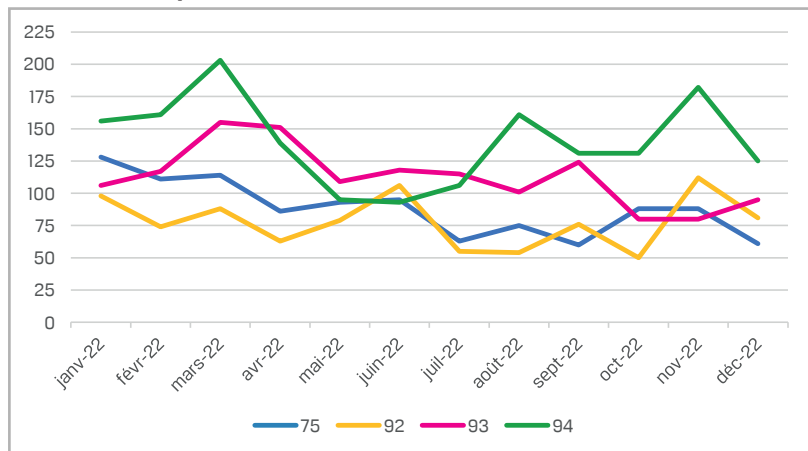
Sur l'ensemble de l'année 2022, le Val-de-Marne regroupe 33% des consultations de la Métropole du Grand Paris sur les impayés et se positionne comme le premier département en matière de sollicitations à ce sujet.

Consultations sur les expulsions par département en 2022

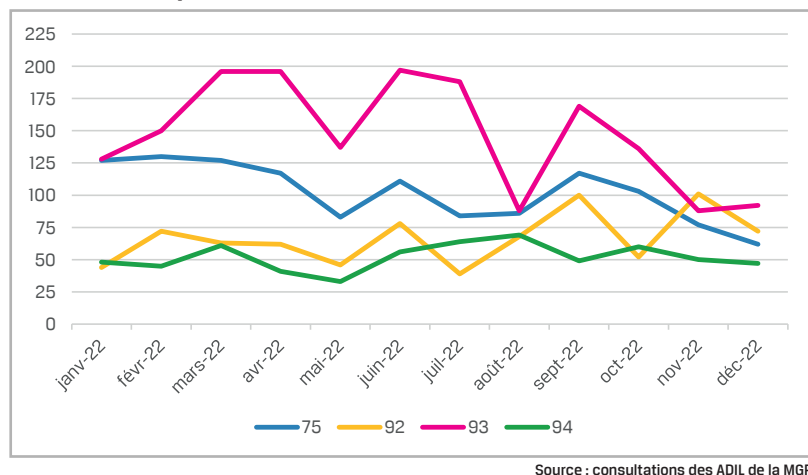


La Seine-Saint-Denis concentre quant à elle 40% des consultations métropolitaines sur les expulsions, soit près de 1 800 consultations annuelles.

Consultations sur les impayés dans les ADIL de la Métropole du Grand Paris par mois en 2022



Consultations sur les expulsions dans les ADIL de la Métropole du Grand Paris par mois en 2022



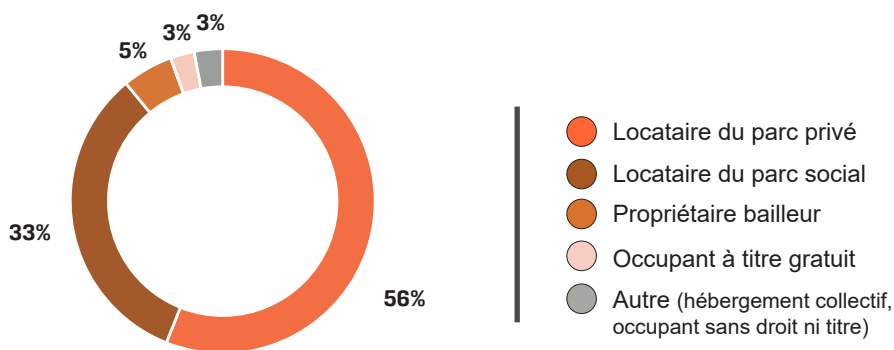
Les consultations sur les expulsions sont majoritaires à Paris (54%) et en Seine-Saint-Denis (57%) tandis que dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-de-Marne ce sont les consultations sur les impayés qui prédominent.

Globalement, le volume de consultations mensuelles suit la même temporalité avec un pic de consultations au cours du mois de mars (aussi bien pour les impayés que les expulsions), période marquée par la fin de la trêve hivernale, lors duquel plus de 1 000 consultations ont été recensées dans la Métropole du Grand Paris.

Pour les impayés, les consultations augmentent de nouveau en septembre, traditionnel mois de reprise pour une majorité de la population, et en novembre, avant le début de la trêve hivernale.

Pour les expulsions, après le mois de mars, les hausses de consultation se concentrent davantage au mois de juin et en septembre.

Statut d'occupation des ménages reçus dans les ADIL de la Métropole du Grand Paris en 2022



Source : consultations des ADIL de la MGP

Statut d'occupation des ménages reçus par ADIL

	ADIL 75	ADIL 92	ADIL 93	ADIL 94
Locataire du parc privé	63%	58%	55%	48%
Locataire du parc social	26%	32%	30%	44%
Propriétaire bailleur	6%	5%	6%	4%
Occupant à titre gratuit	2%	2%	4%	1%
Autre	3%	3%	4%	3%

Source : consultations des ADIL de la MGP

La majorité des ménages ayant consulté les ADIL de la MGP sont locataires (89%), notamment dans le parc privé (56%).

Les propriétaires bailleurs représentent 5% des ménages reçus, soit près de 500 ménages. Le reste des ménages (6%) sont des occupants à titre gratuit, des occupants sans droit ni titre et des personnes résidant dans des hébergements collectifs.

Statut d'occupation des ménages locataires reçus par ADIL

	75	92	93	94	MGP
Locataire du parc privé	71%	64%	65%	52%	63%
Locataire du parc social	29%	36%	35%	48%	37%

Source : consultations des ADIL de la MGP

Cette répartition par statut d'occupation diffère selon les départements, notamment en raison de la structure du parc de logements de chaque territoire. En effet, beaucoup de ménages locataires du parc privé ont consulté l'ADIL de Paris (63%) car 72% des ménages parisiens locataires occupent un logement du parc privé dans le département (*source RP2019, Insee*).

Statut d'occupation des ménages locataires par département

	75	92	93	94	MGP
Locataire du parc privé	72%	55%	46%	50%	58%
Locataire du parc social	28%	45%	54%	50%	42%

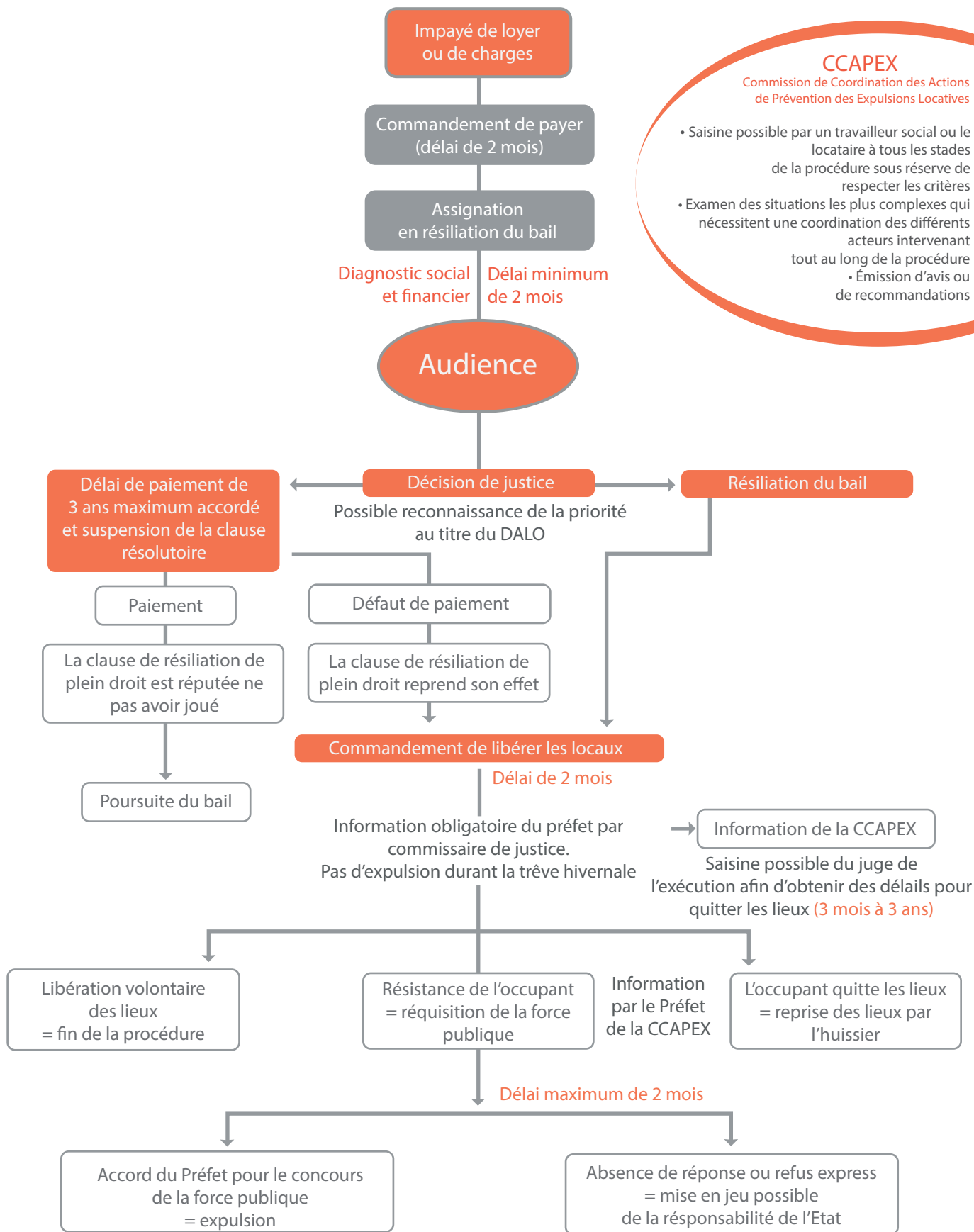
Source : Résidences principales selon le statut d'occupation, INSEE, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

Cette répartition tient également aux différentes actions mises en place dans les ADIL et leurs modalités. Ainsi, 44% des ménages reçus à l'ADIL du Val-de-Marne sont locataires du parc social car dans le cadre de la mission en faveur des personnes assignées, 70% des contacts transmis par la Préfecture et sous-préfectures concernent des locataires du parc social.

Globalement, les ménages du parc privé se mobilisent plus fortement que ceux du parc social puisqu'ils représentent 63% des ménages locataires reçus dans les ADIL de la MGP alors qu'ils ne représentent que 58% dans l'ensemble des ménages locataires métropolitains.

Annexe

LA PROCÉDURE D'EXPULSION



CCAPEX

Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives

- Saisine possible par un travailleur social ou le locataire à tous les stades de la procédure sous réserve de respecter les critères
- Examen des situations les plus complexes qui nécessitent une coordination des différents acteurs intervenant tout au long de la procédure
 - Émission d'avis ou de recommandations

Source : ADIL de Paris

Notre mission : toute l'information logement

Les ADIL proposent **gratuitement** à l'ensemble des locataires, propriétaires, copropriétaires ou candidats à l'accèsion, des conseils complets, neutres et gratuits sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

L'**ADIL de Paris** assure au bénéfice de ses partenaires professionnels des actions de **formation**, de **conseil** et d'**expertise juridique**, ainsi que d'**observation** et d'**études** liées à leur domaine d'activité. Elle dispose d'un **Observatoire du logement** dont l'objectif est d'éclairer et d'orienter les politiques en matière de logement et d'habitat par la production de statistiques et d'études. Centre d'analyse et de veille statistique, il constitue un outil d'information à l'attention des professionnels, des décideurs publics et des particuliers.



Agence Départementale d'Information sur le Logement
Mars 2023

Directrice de la publication : Hélène **LE GALL**, Directrice de l'ADIL 75 et de l'ADIL 94
Rédaction et conception graphique : Clémence **ROUHAUD**, Responsable de l'Observatoire de l'ADIL 75
Avec la participation de l'**ADIL 92**, l'**ADIL 93** et l'**ADIL 94**