adil de Paris

Rapport d'activité : Mission de traitement des commandements de payer

2025

CHIFFRES CLÉS 2025

2248

commandements de payer transmis

soit la moitié des CDP signifiés aux locataires du parc privé

32%

de taux de retour

687

ménages ont contacté l'ADIL

481

rendez-vous organisés

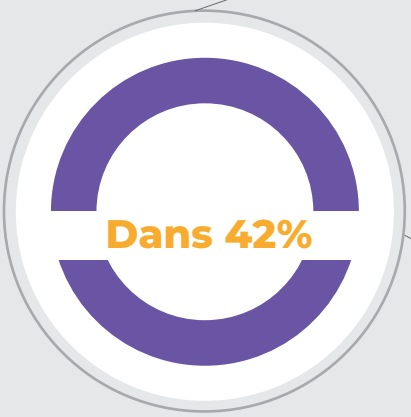
69%

des ménages reçus ne sont pas suivis par un travailleur social

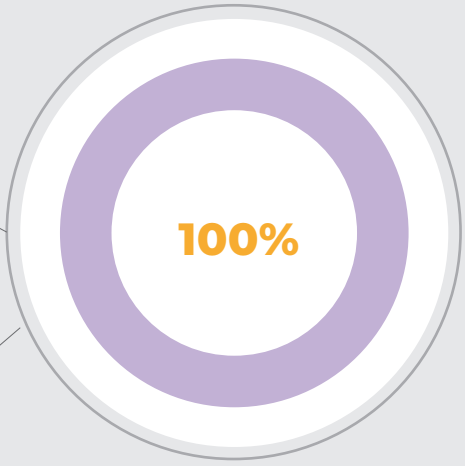
CHIFFRES CLÉS 2025

de dettes cumulées

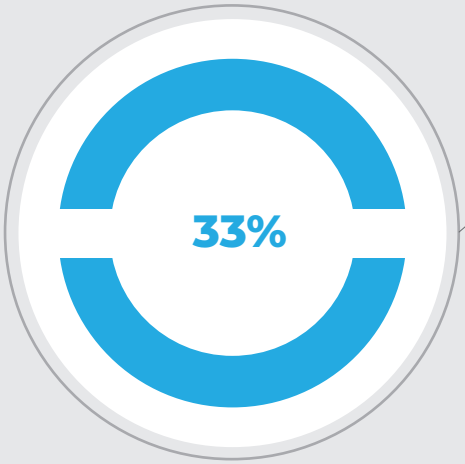
de sommes contestables
(soit 12% du total des sommes examinées)



des cas
une partie de la dette est contestable



des ménages
sont recontactés trois mois après leur rendez-vous



des ménages recontactés,
l'impayé est totalement soldé ou est en voie de réglement

INTRODUCTION

Signée en décembre 2017, la Charte parisienne de prévention des expulsions locatives porte l'ambition de mobiliser davantage les acteurs institutionnels et associatifs pour rechercher des solutions le plus en amont possible de l'impayé locatif.

C'est en cohérence avec ce texte et son objectif que l'ADIL de Paris est mandatée depuis 2019 par la DRIHL de Paris, la Direction des Solidarités de la Ville de Paris et la CAF de Paris pour la mise en place d'une mission d'accompagnement juridique de locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer, premier acte en vue d'une procédure d'expulsion pour acquisition de la clause résolutoire pour impayé locatif.

L'importance du commandement de payer en tant qu'étape de la procédure la plus propice au règlement amiable de la dette a, en outre, été renforcée par la loi du 27 juillet 2023 dite « Kasbarian » : les conditions d'obtention d'un échéancier de paiement et de la suspension des effets de la clause résolutoire devant le juge se sont considérablement durcies ; et le diagnostic social et financier doit désormais être réalisé dès la signification du commandement de payer.

Il est, depuis cette loi, plus encore qu'avant, essentiel de se mettre à disposition des locataires destinataires de commandements de payer, un public par ailleurs assez peu coutumier des services sociaux et des dispositifs d'aides et d'accompagnement et très concerné par les problématiques de non-recours.

Cette mission permet de contacter et de recevoir ces locataires afin de les informer sur la validité du commandement de payer, l'exigibilité de la dette, les droits et obligations des cocontractants et les aides qui pourraient éventuellement être mobilisées.

Un diagnostic juridique est réalisé en parallèle de l'entretien et est remis au locataire et au secrétariat de la CCAPEX. Ce document est un compte-rendu détaillé du rendez-vous, qui examine minutieusement la situation locative et sociale du ménage et qui l'oriente vers différents acteurs et solutions adaptés.

Depuis le début de la mission, 4009 ménages ont pris contact avec l'ADIL, dont 2294 ont été reçus en face à face.

Grâce à plusieurs partenariats, les ménages accompagnés peuvent être orientés directement vers différents acteurs de la prévention des expulsions, tels que l'ESPEX, Action Logement et Crésus, et ce sans avoir à réaliser de démarche particulière.

Cette liste de partenaires a été enrichie, en 2023, par la signature d'une convention de partenariat entre l'ADIL et le Barreau de Paris Solidarités, qui a permis la mise en la place d'une permanence d'avocats bénévoles au siège de l'ADIL.

La mise à disposition du locataire est complétée, depuis décembre 2022, par l'expérimentation d'une information par voie postale auprès des bailleurs en gestion directe à l'origine de la signification des commandements de payer, dont le manque d'information est parfois à l'origine d'une absence de solution. Cette double mise à disposition permet de se rapprocher de certains locataires par le biais de leur bailleur, et, dans certains cas, d'organiser une médiation permettant de mettre en place une solution amiable.

DU FONCTIONNEMENT DE LA MISSION

Les commandements de payer sont transmis à l'ADIL presque immédiatement après avoir été reçus des commissaires de justice par la DRIHL, et ce afin de permettre une prise en charge rapide.

Un premier courrier de mise à disposition est envoyé par l'ADIL aux locataires destinataires des com-mandements de payer.

Le premier courrier de mise à disposition explique la mission et met en avant la plus-value apportée par un rendez-vous avec l'ADIL : rencontre avec un juriste spécialisé ; examen de la validité de l'acte, de l'exigibilité des sommes réclamées et des aides éventuellement mobilisables ; rappel des obligations des parties ; description des différentes étapes possibles de la procédure. Il rappelle la gratuité de la mission et les modalités de prise de contact avec l'ADIL (téléphone ou courriel).

A défaut de retour sous 15 jours, un second courrier, mettant l'accent sur les conséquences possibles du commandement de payer et les procédures qui pourraient être engagées par le bailleur, est envoyé aux locataires.

Les ménages contactés sont invités à contacter l'ADIL via un courriel ou une ligne téléphonique dédiés à la prévention des expulsions. Cela permet de les mettre en contact avec un intervenant spécialisé dès les premiers échanges, et de répondre à leurs premières questions. Une prise de rendez-vous est toujours proposée au ménage dès ce premier contact.

Les ménages sont reçus lors d'entretiens d'une heure à une heure et trente minutes, qui permettent de les informer sur la procédure et les droits et oblgations des parties, et de vérifier la validité du commandement de payer, l'exigibilité de la dette et les aides qui pourraient éventuellement être mobilisées.

Un diagnostic juridique est finalisé à l'issue du rendez-vous puis transmis au ménage et au secrétariat de la CCAPEX. Ce document compile des informations liées au ménage, rend compte de l'entretien et oriente le ménage vers différentes solutions. Il sert de support et de feuille de route au ménage. Il lui permet de comprendre sa situation tout en lui donnant les références juridiques appropriées (textes et éventuellement jurisprudences) et facilite le travail des autres acteurs de la prévention des expulsions qui auraient à connaître de la situation.

Le ménage est souvent aidé dans la rédaction de courriers au bailleur, pour réclamer la mise en place d'un plan d'apurement, pour demander de remplir la fiche bailleur à annexer à un dossier de FSL ou encore pour contester une partie de la dette qui n'est pas due. Différents dossiers et formulaires sont également fréquemment édités (aide juridictionnelle, DALO, FSL, dossier de surendettement, etc.).

Trois mois après l'entretien, le ménage est systématiquement recontacté par le juriste l'ayant reçu en entretien qui s'informe de l'évolution de sa situation et le conseille si nécessaire.

A tout stade de la procédure, le ménage est libre de recontacter l'ADIL pour demander conseil et reprendre un rendez-vous.

UN NOMBRE DE COMMANDEMENTS

DE PAYER TRANSMIS STABLE

CHAMP ET MODE DE TRANSMISSION DES COMMANDEMENTS DE PAYER TRAITÉS

Les commandements de payer reçus, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, doivent respecter l'un des seuils fixés par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 :

- « lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ;
- « lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives ».

Parmi les commandements de payer signalés à la CCAPEX et respectant les seuils, la DRIHL en transmet à l'ADIL 200 par mois, en moyenne, respectant deux critères cumulatifs :

- montant de la dette inférieur à 18 000 €
- montant de loyer inférieur à 1800 €

Le contrôle du respect de ces critères est assuré par la DRIHL, avant la transmission des commandements à l'ADIL. Une instructrice est chargée de ce contrôle et des transmissions.

En 2025, 2 248 commandements de payer ont été transmis à l'ADIL par la DRIHL, soit 51 % de l'ensemble des commandements de payer adressés aux locataires du parc privé.

Ce volume est en légère diminution par rapport à 2024 (-1,8%), pour une moyenne mensuelle de 187 commandements transmis.

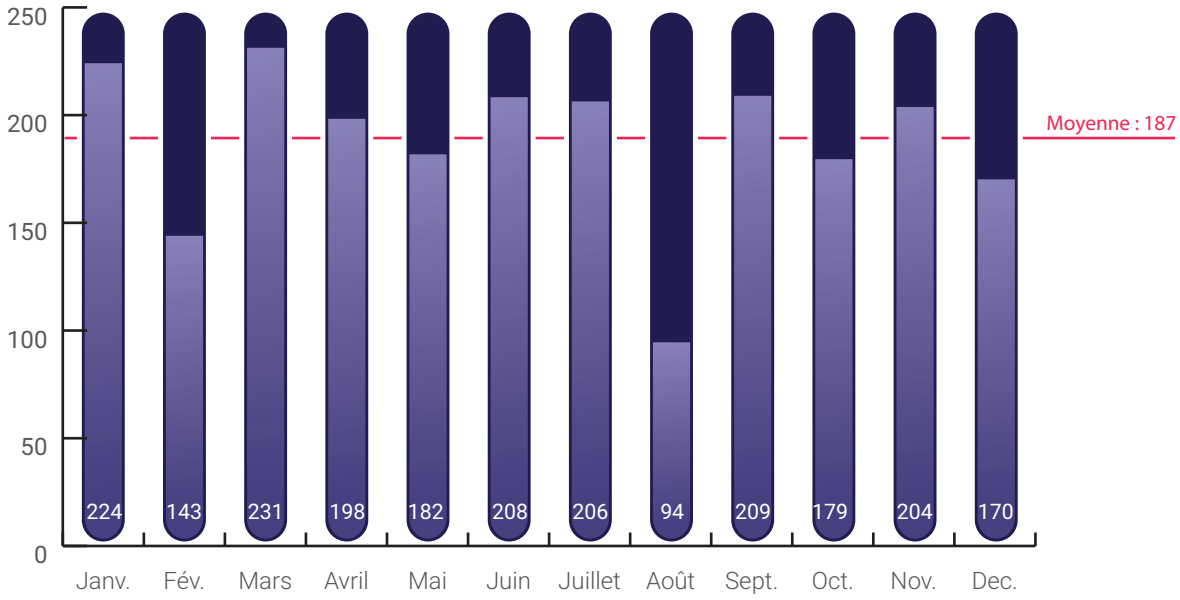
Il convient de relever qu'entre 2024 et 2025, le nombre de commandements de payer à Paris recule de 4 %. Il s'agit de la première baisse observée depuis 2020.

NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE PAYER

TRANSMIS PAR MOIS

2248

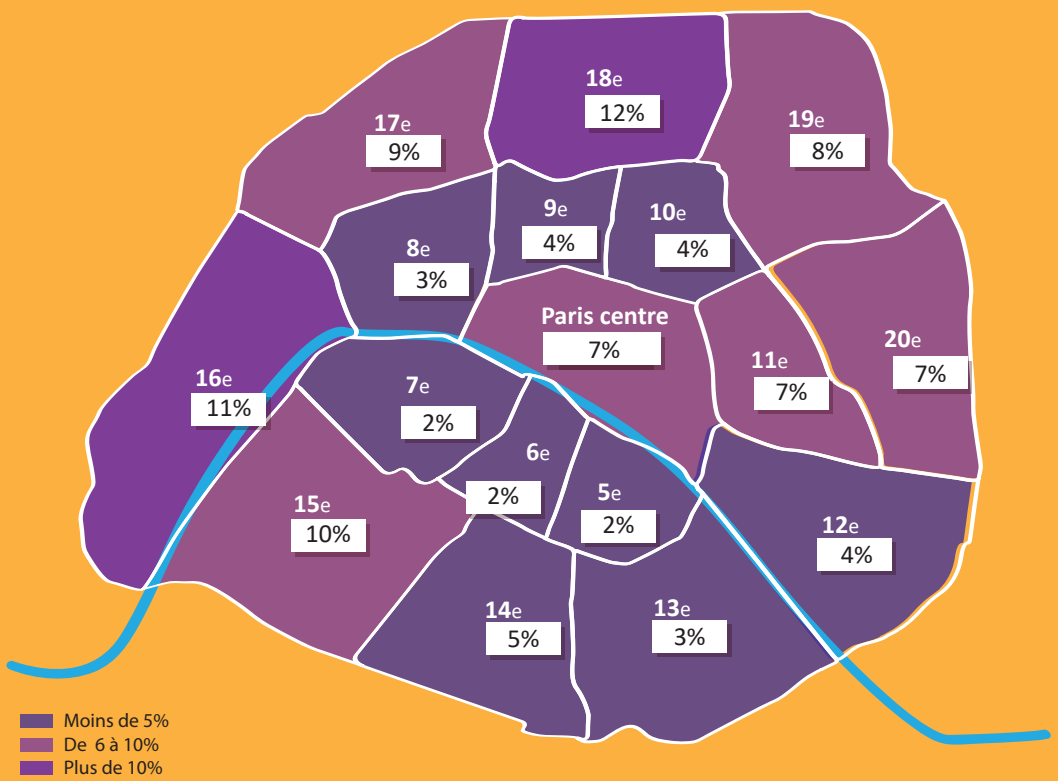
Commandements de payer transmis à l'ADIL entre janvier et décembre 2025



En moyenne, 187 commandements de payer sont transmis mensuellement à l'ADIL.

ARRONDISSEMENT DES MÉNAGES

DESTINATAIRES D'UN COMMANDEMENT DE PAYER



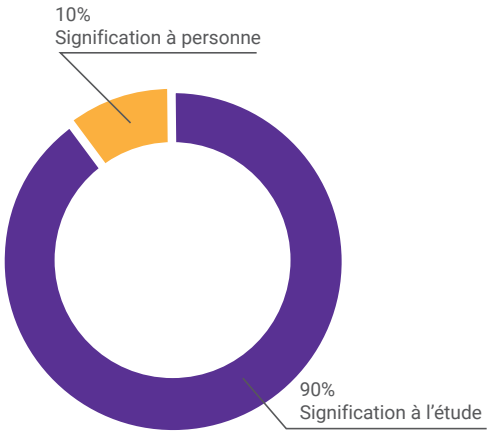
En 2025, la répartition territoriale des ménages destinataires d'un commandement de payer reste globalement stable. Les arrondissements de l'Ouest et du Nord-Ouest parisien concentrent toujours une part significative des situations, avec notamment le 18ème arrondissement (12 %), le 16ème (11 %), le 15ème (10 %) et le 17ème (9 %).

La moitié périphérique Ouest (15ème, 16ème, 17ème et 18ème) regroupe ainsi 42 % des ménages concernés, un niveau identique à celui observé en 2024. À l'inverse, la moitié périphérique Est (12ème, 13ème, 14ème, 19ème et 20ème) demeure nettement moins représentée, avec 27 % des situations, là encore dans des proportions comparables à l'année précédente.

Les arrondissements centraux et intermédiaires présentent des niveaux plus diffus et hétérogènes, sans évolution significative.

À l'instar de 2024, cette répartition territoriale semble étroitement liée à la structure du parc locatif parisien. Les arrondissements de l'Est, caractérisés par une plus forte présence de logements sociaux, tandis que les arrondissements de l'ouest, où le parc privé est plus dominant, concentrent davantage de situations.

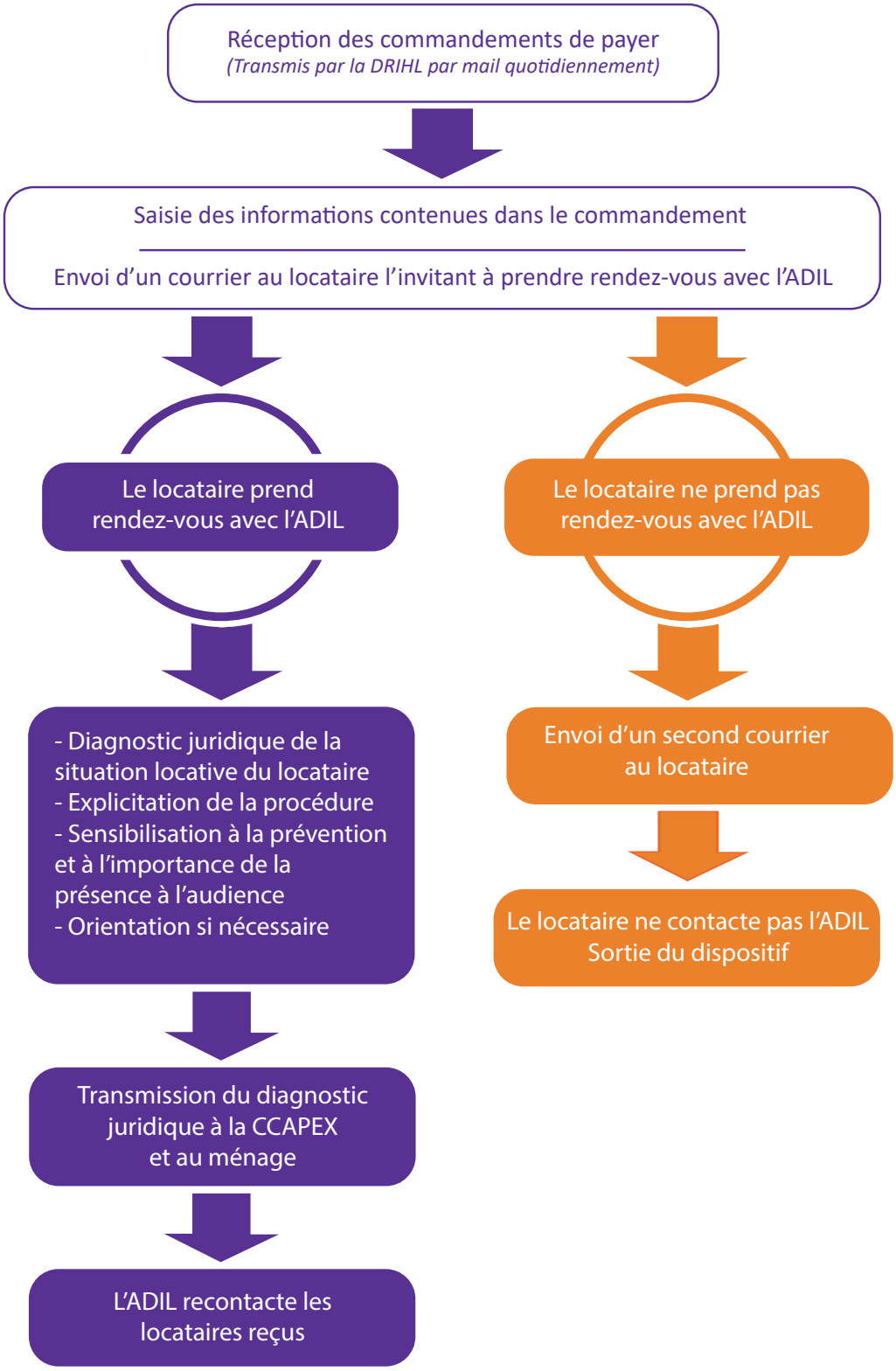
Les actes sont, très majoritairement signifiés à l'étude (90%). Les significations à personne, sont encore en baisse de 3 points par rapport à 2024 et ne représentent que 10% du total des significations.



La diminution de la part des significations à personne interroge quant à l'effectivité de l'information des locataires. Le commissaire de justice constitue en effet parfois le seul interlocuteur juridique rencontré au cours de la procédure, et son intervention peut favoriser la remobilisation de ménages en situation de non-recours ou de rupture d'accompagnement.

Pour rappel, la signification à personne est systématiquement recherchée lors d'un premier passage. À défaut, l'acte est délivré à domicile sous forme de signification à l'étude, avec dépôt d'un avis de passage mentionnant les informations essentielles relatives à l'acte.

Or, certains locataires indiquent ne pas avoir eu connaissance de l'avis de passage et, par conséquent, du commandement de payer lui-même. Plusieurs ménages déclarent ainsi avoir été informés de l'existence de la procédure uniquement grâce à la réception du courrier de mise à disposition adressé par l'ADIL.


Réception des commandements de payer
(Transmis par la DRIHL par mail quotidiennement)
Saisie des informations contenues dans le commandement
Envoi d'un courrier au locataire l'invitant à prendre rendez-vous avec l'ADIL
Le locataire prend rendez-vous avec l'ADIL
Le locataire ne prend pas rendez-vous avec l'ADIL
- Diagnostic juridique de la situation locative du locataire
- Explicitation de la procédure
- Sensibilisation à la prévention et à l'importance de la présence à l'audience
- Orientation si nécessaire
Envoi d'un second courrier au locataire
Le locataire ne contacte pas l'ADIL
Sortie du dispositif
Transmission du diagnostic juridique à la CCAPEX et au ménage
L'ADIL recontacte les locataires reçus

UN SYSTÈME DE MISE À DISPOSITION EFFICIENT VISANT

À CAPTER UN MAXIMUM DE MÉNAGES

Le premier courrier est envoyé aux ménages dès réception par l'ADIL des commandements de payer, souvent le jour même, au plus tard dans les 48h. La réactivité, tant des agents de la DRIHL que du secrétariat de l'ADIL, permet généralement que le ménage reçoive la première mise à disposition dans les deux semaines suivant la signification du commandement.

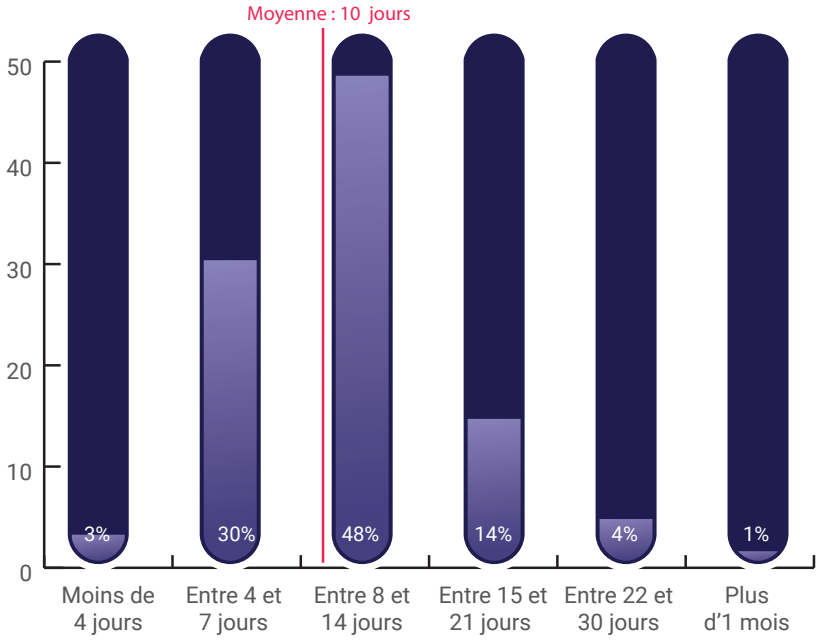
Le temps moyen s'écoulant entre la signification de l'acte et l'envoi du premier courrier est de 10 jours, permettant de capter de nombreux ménages dans un délai réduit, ce qui est d'autant plus essentiel depuis la réduction, par la loi du 27 juillet 2023, du délai laissé au locataire pour solder sa dette.

DÉLAI S'ÉCOULANT ENTRE LA SIGNIFICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER

ET LA PREMIÈRE PRISE DE CONTACT DES MÉNAGES

En 2025, les délais d'envoi du premier courrier de l'ADIL se concentrent majoritairement dans les deux premières semaines suivant la signification du commandement de payer pour 81% des situations.

Les envois au-delà de deux semaines demeurent limités (18 % entre 15 et 30 jours, et 1 % au-delà d'un mois), dans des proportions globalement comparables à 2024, où les envois tardifs restaient déjà marginaux.



Tous les ménages destinataires d'un premier courrier sont, à défaut de prise de contact avec l'ADIL, relancés au terme d'un délai de 15 jours. 83% des ménages contactés ont été relancés.

Au total, 4471 courriers ont été envoyés en 2025 (dont 1856 relances).

57% des retours sont consécutifs au premier courrier et 43% au second. La mobilisation des ménages dès le premier courrier est majoritaire depuis maintenant 2022.

Le délai moyen entre la signification du commandement de payer et la première prise de contact avec l'ADIL s'établit à 31 jours en 2025, contre 42 jours en 2024, traduisant une mobilisation plus précoce des ménages. Cette évolution pourrait être liée, au moins en partie, à la réduction des délais introduite par la loi Kasbarian.

Tous les ménages qui prennent contact avec l'ADIL se voient proposer un rendez-vous. Un premier échange téléphonique permet d'expliquer l'objet de la mission et de répondre aux premières interrogations.

Certains ménages ne souhaitent pas prendre rendez-vous en raison du paiement de la dette, mais ont des interrogations relatives au commandement de payer ou aux droits et obligations des parties. Si le ménage n'est pas en mesure de se déplacer, un entretien téléphonique peut également être proposé au cas par cas.

Tous les ménages qui contactent la ligne téléphonique mais ne parviennent pas à la joindre sur le moment ou qui envoient un courriel sont rappelés systématiquement.

Depuis 2023, un SMS de rappel est adressé automatiquement aux ménages 24 heures avant le rendez-vous, complété par un appel le jour même afin de confirmer leur présence.

Ce dispositif a permis une amélioration progressive du taux d'assiduité, passé de 64 % en 2022 à 68 % en 2023, niveau maintenu en 2024.

En 2025, le taux d'assiduité atteint 76 %, marquant une progression significative. Cette évolution confirme l'efficacité des actions de rappel mises en place, tout en suggérant un renforcement de l'engagement des ménages dans l'accompagnement proposé.

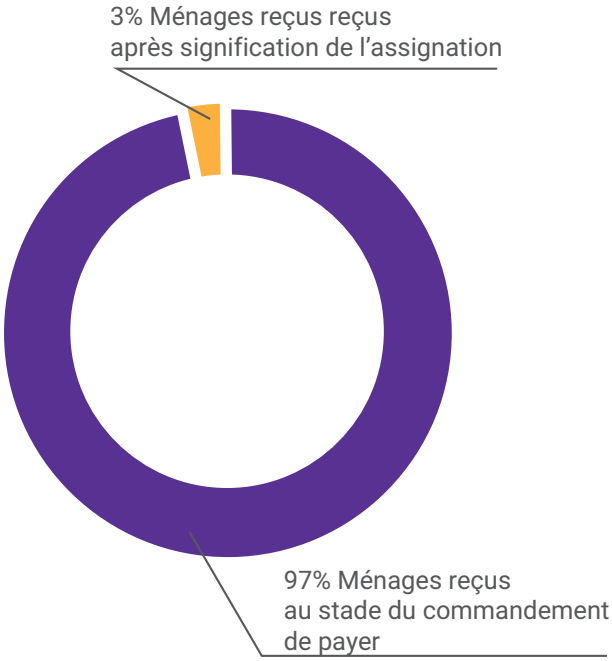
" Je suis assez content d'être venu finalement car quand j'ai reçu vos courriers je me suis demandé comment vous alliez pouvoir m'aider "

MR A., avait arrêté de régler ses loyers en raison d'un conflit avec son bailleur (humidité, chambre sans fenêtre ni chauffage). Grâce à notre accompagnement, il a pu trouver un arrangement amiable avec son bailleur.

Les ménages absents à leur rendez-vous font l'objet de relances systématiques, avec la proposition de nouveaux créneaux, dans la limite de trois tentatives.

Cette organisation répond à un objectif central de la mission : « capter » les ménages en amont de l'assignation, à un stade où un éventail plus large de solutions amiables demeure mobilisable. En pratique, 97 % des ménages reçus le sont avant toute assignation, ce qui atteste de l'effectivité de cette approche préventive.

Par ailleurs, dans un objectif d'harmonisation des dispositifs de prévention des expulsions locatives, une articulation renforcée avec « l'équipe mobile » du parc privé a été mise en place depuis septembre 2024. Désormais, pour chaque ménage assigné prenant contact avec l'ADIL ou reçu en rendez-vous, une vérification systématique est effectuée afin d'identifier une éventuelle prise en charge existante. À cette fin, les informations essentielles (identité, date de naissance, coordonnées) sont transmises à la référente ADIL du dispositif. Lorsque le ménage est déjà suivi par les services sociaux, un rendez-vous avec un juriste de l'ADIL est proposé. À défaut, un accompagnement conjoint est organisé, sous la forme d'un rendez-vous en binôme associant un juriste de l'ADIL et un travailleur social de l'ESPEX (cela a concerné 5 situations en 2025).



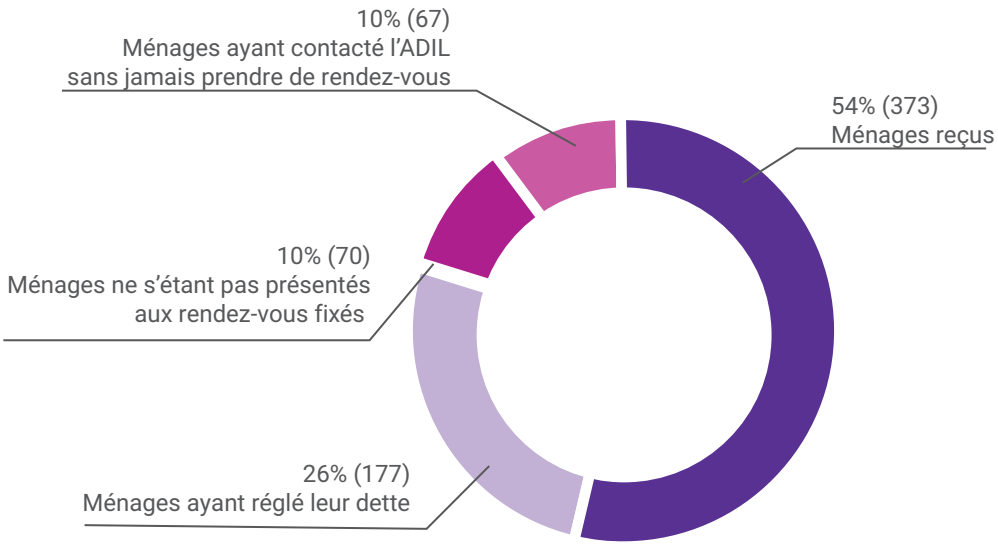
UN TAUX DE RETOUR EN LEGERE BAISSE MAIS RELATIVEMENT STABLE

DEPUIS LE DEBUT DE LA MISSION

32%

687
ménages ont pris contact avec l'ADIL

Ces retours se décomposent de la manière suivante :



Tous ces ménages ont pu obtenir, a minima, un conseil juridique relatif à leur situation. Tous n'ont toutefois pas souhaité être reçus en rendez-vous.

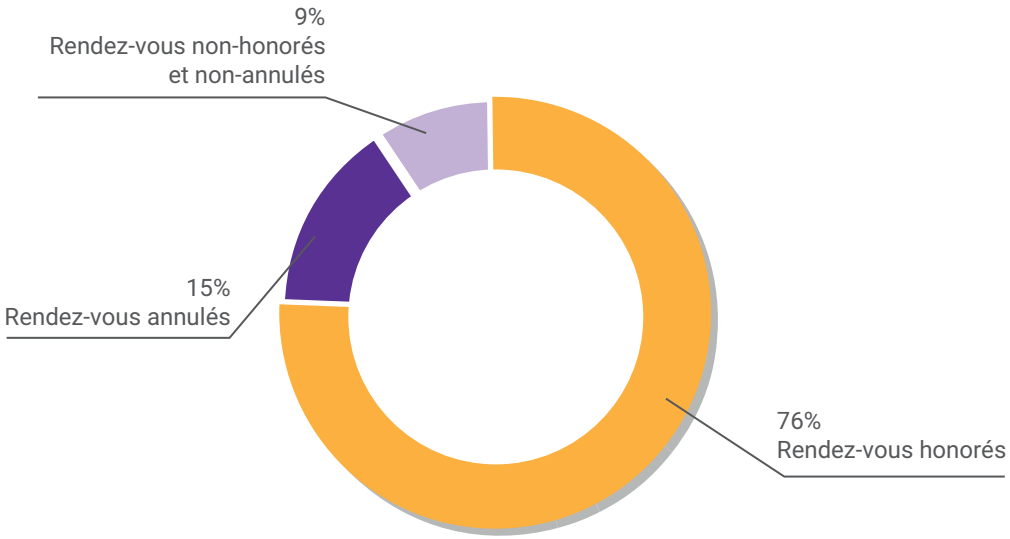
Parmi les 373 ménages reçus, 345 (soit 92%) se sont vu remettre un diagnostic juridique à l'issue de l'entretien. 8 ménages ont été reçus alors que la dette était déjà réglée, 13 au stade de l'assignation, 7 alors qu'ils avaient déjà quitté le logement.

En 2025, 629 rendez-vous ont été programmés, dont 481 honorés, soit une hausse de 10 % par rapport à 2024. Ce volume inclut également les rendez-vous de suivi des ménages.

Cette progression s'explique à la fois par l'amélioration du taux d'assiduité et par une adaptation de l'offre de rendez-vous. En effet, de nouveaux créneaux, plus courts et positionnés en fin de journée, ont été ouverts en 2025 afin de répondre spécifiquement aux besoins des ménages déjà engagés dans un accompagnement.

Au cours de l'année, 148 rendez-vous programmés n'ont pas été honorés, soit une baisse de 27 % par rapport à 2024.

Parmi les ménages absents, 63 % ont toutefois informé l'ADIL de leur indisponibilité le jour même, par téléphone ou par courriel.



244 ménages ont contacté l'ADIL sans souhaiter prendre de rendez-vous. 177 d'entre eux avaient soldé la dette. Dans la plupart des cas, les ménages souhaitent simplement nous avertir du règlement de leur dette, mais il est fréquent que ces derniers nous interrogent, notamment sur la charge du coût de l'acte, la facturation de frais de relance indus, les conséquences du paiement sur les démarches entamées par le bailleur ou encore les obligations du bailleur vis-à-vis du logement.

Pour les 67 ménages restants, les causes du refus de rendez-vous sont multiples :

- 24 souhaitaient simplement obtenir des informations téléphoniques
- 22 ménages avaient déjà signé un plan d'apurement de la dette avec leur bailleur ;
- 11 ne souhaitaient pas de rendez-vous, en litige avec leur bailleur ils avaient déjà un accompagnement par un avocat
- 5 étaient destinataires d'une assignation et ont pu être réorientés et reçus dans le cadre de l'équipe mobile
- 4 avaient déposé un dossier FSL
- 1 personne est décédée

Parmi les 687 ménages ayant contacté l'ADIL, 54% ont été reçus en entretien physique, 26% ont bénéficié d'un conseil téléphonique, 20% ont échangé par courriel.

UNE PART DE COURRIERS NON DISTRIBUÉS EN NETTE DIMINUTION

Chaque année, une part des courriers envoyés ne trouvent pas leur destinataire et sont renvoyés par la Poste. Lorsqu'il ne parvient pas à distribuer le courrier, le postier le renvoie à l'expéditeur en mentionnant la raison de la non-distribution.

En 2025, sur les 2 248 ménages contactés, 84 courriers n'ont pas pu être distribués par La Poste, soit 4 % du total, un niveau en nette diminution par rapport à 2024 (divisé par deux). Les ménages concernés n'ont donc pas été destinataires des courriers de mise à disposition adressés par l'ADIL.

Cet écart significatif par rapport à l'année précédente pourrait s'expliquer par une évolution des modalités de traitement des plis non distribuables (NPAI) par La Poste. En effet, il est constaté que certains courriers émis en 2025 sont retournés plusieurs mois après leur envoi. Dans ce contexte, il est probable que des retours supplémentaires de courriers non distribués interviennent en 2026, ce qui invite à une lecture prudente de cet indicateur à ce stade.

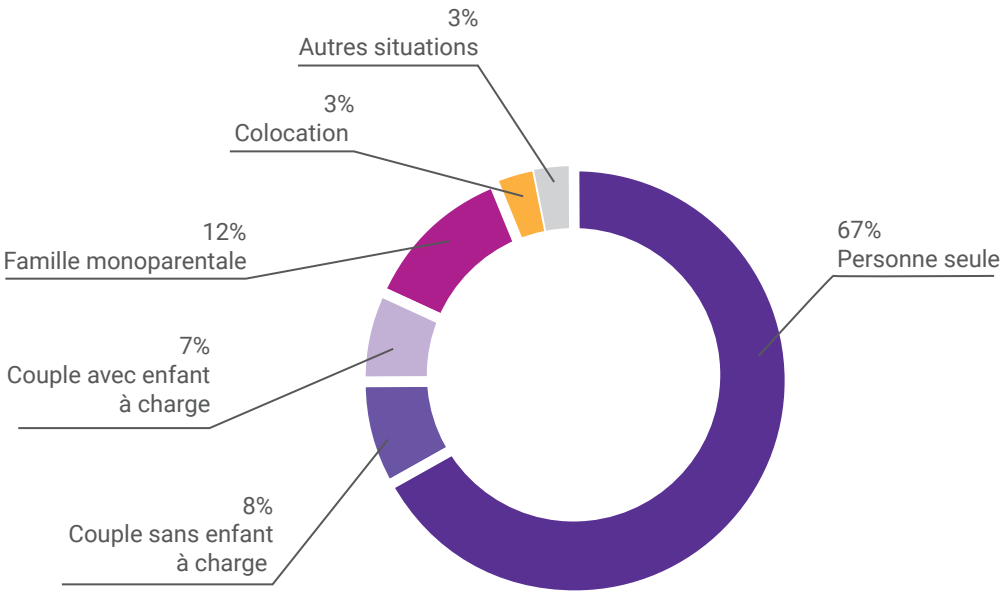
UN PROFIL DE MÉNAGES REÇUS GLOBALEMENT STABLE

En 2025, le profil des ménages reçus évolue peu par rapport aux années précédentes. Il s'agit majoritairement de personnes seules, disposant de faibles ressources, et occupant un logement locatif nu de petite surface (35 m² en moyenne).

Quelques tendances peuvent néanmoins être relevées : la part des locataires isolés demeure élevée, les petites surfaces restent sur représentées, et les niveaux de loyers, rapportés aux ressources, confirment la fragilité économique des ménages accompagnés.

Par ailleurs, une majorité de ménages ne bénéficie d'aucun suivi social (69 %) et présente des marges d'accès aux droits importantes, notamment en matière de prestations sociales. Enfin, les situations d'endettement apparaissent d'autant plus élevées que l'ancienneté dans le logement est importante, tandis que des problématiques liées à l'état du logement sont fréquemment signalées.

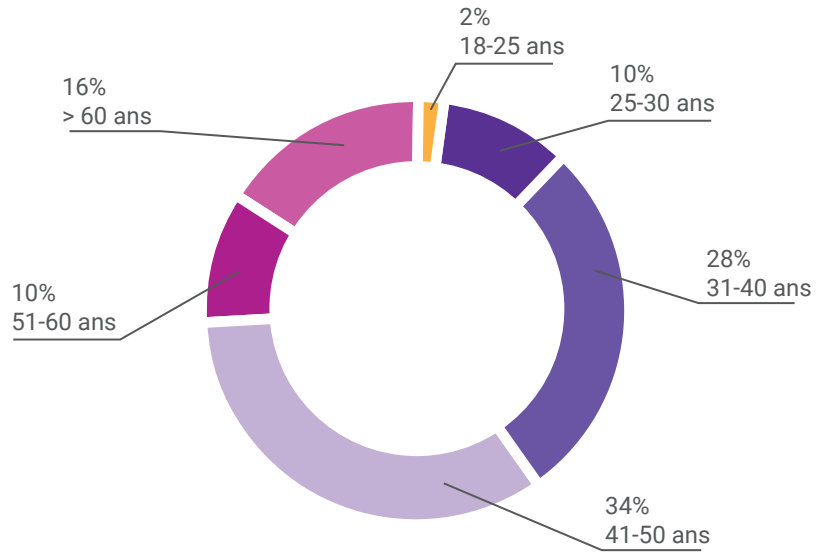
TYPOLOGIE DES MÉNAGES REÇUS



La part des familles monoparentales reçues est en baisse passant de 14% en 2024 à 12% cette année. Les personnes seules sont en revanche davantage représentées cette année (+ 1 point).

21% des ménages reçus ont une ou plusieurs personnes à charge.

TRANCHE D'ÂGE DES MÉNAGES REÇUS

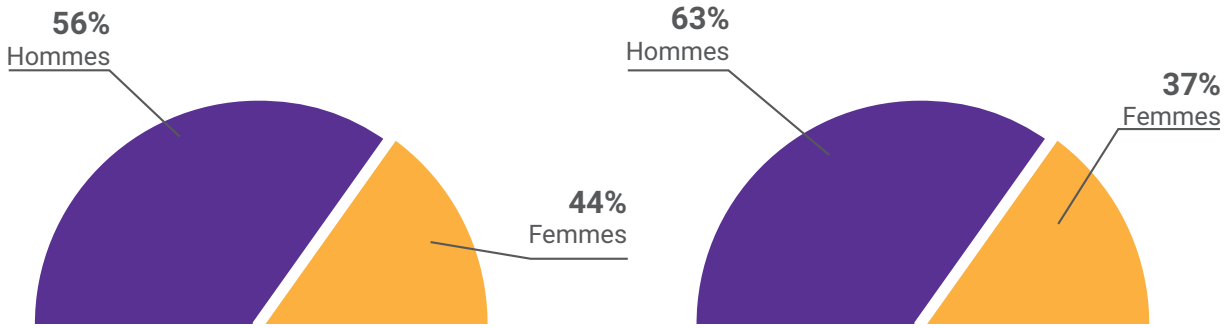


La répartition des ménages reçus en différentes tranches d'âge varie peu. La répartition des ménages reçus par tranche d'âge demeure globalement stable entre 2024 et 2025. Les 31-50 ans restent majoritaires, avec une légère progression des 31-40 ans (28 % contre 23 % en 2024) et une relative stabilité des 41-50 ans (34 % contre 35 %).

À l'inverse, les 51-60 ans poursuivent leur recul (10 % contre 13 % en 2024), tandis que la part des plus de 60 ans diminue légèrement (16 % contre 17 %). Les moins de 30 ans restent, quant à eux, faiblement représentés (12 %).

Ces évolutions, de faible ampleur, confirment la stabilité du profil d'âge des ménages accompagnés, centré sur les classes d'âge intermédiaires.

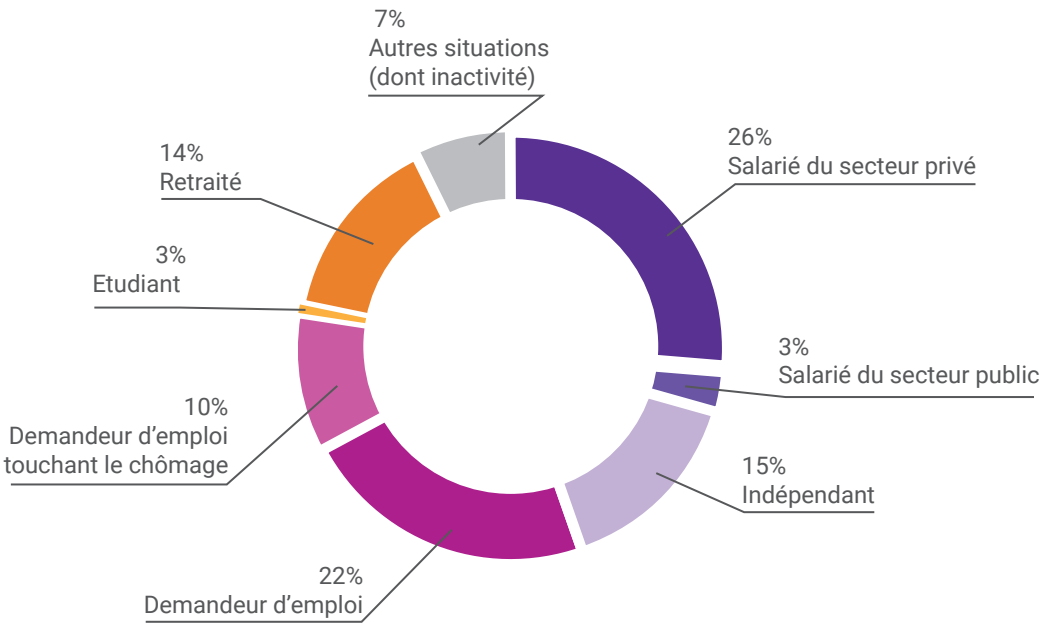
CIVILITÉ DES MÉNAGES



En 2025, les hommes restent majoritaires parmi les ménages contactés (63 %), mais leur part diminue parmi les ménages effectivement reçus (56 %), au profit des femmes, qui représentent 44 % des ménages accompagnés.

Cet écart entre la phase de contact et celle de réception suggère une mobilisation relativement plus importante des femmes dans l'accès au rendez-vous, contrairement à la stabilité observée en 2024 où femmes et hommes se mobilisaient dans des proportions équivalentes.

SITUATION PROFESSIONNELLE DES MÉNAGES



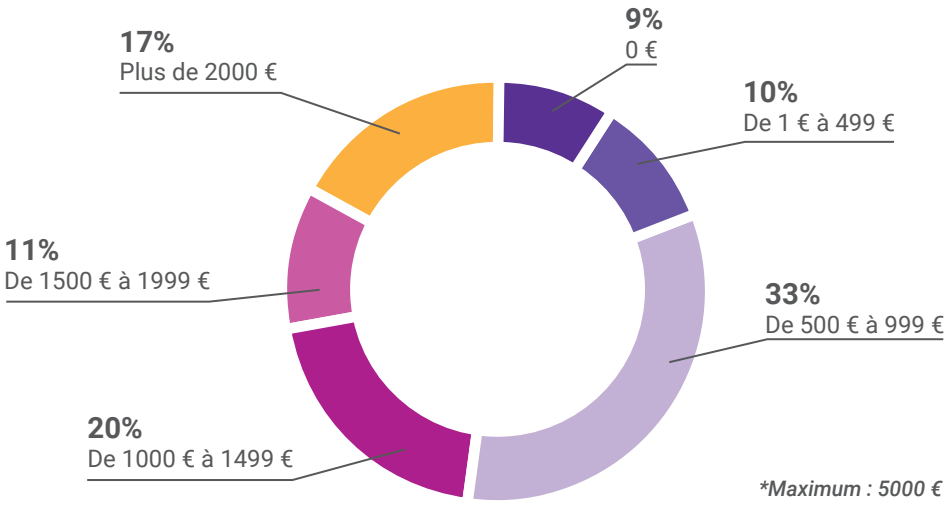
En 2025, la structure des situations professionnelles évolue de manière contrastée.
La part des salariés du secteur privé recule (26 % contre 30 % en 2024), ainsi que celle des salariés du secteur public (3 % contre 4 % en 2024).

À l'inverse, la part des demandeurs d'emploi progresse sensiblement, atteignant 32 % au total (22 % sans allocation et 10 % indemnisés), contre 29 % en 2024. Cette évolution s'accompagne d'une hausse des demandeurs d'emploi non indemnisés et d'un recul de ceux bénéficiant de l'allocation chômage.

La part des indépendants demeure stable (15 %), tandis que celle des retraités diminue légèrement (14 % contre 15 % en 2024). Les autres situations, incluant notamment l'inactivité, progressent (7 % contre 4 % en 2024).

Ces évolutions traduisent un renforcement de la précarité des situations professionnelles des ménages accompagnés, marqué par une augmentation des situations de chômage, en particulier non indemnisé.

RESSOURCES MENSUELLES PAR MEMBRE DU MÉNAGE



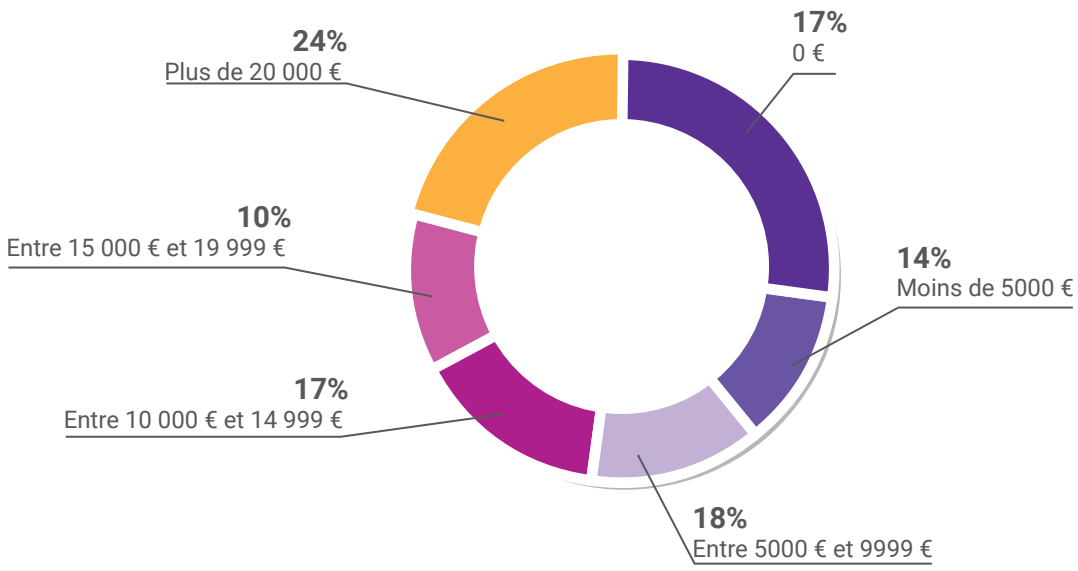
Maximum : 5000 €

En 2025, la structure des ressources mensuelles par membre du ménage se dégrade légèrement. La part des ménages disposant de moins de 500 € reste stable (19 % contre 18 % en 2024), interrompant la baisse observée les années précédentes.
En revanche, les ménages situés dans la tranche intermédiaire de 500 € à 999 € sont en nette progression (33 % contre 28 %), traduisant une concentration accrue des situations autour de niveaux de ressources modestes.

À l'inverse, la part des ménages disposant de plus de 1 500 € par membre diminue (28 % contre 33 % en 2024).

La ressource mensuelle médiane par membre du ménage s'établit à 915 €, ce qui confirme le positionnement global des ménages accompagnés dans des niveaux de vie modestes, voire précaires.

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DE L'ANNÉE N-1 PAR MEMBRE DU MÉNAGE :



RESSOURCES MENSUELLES ET ANNUELLES MÉDIANES DES MÉNAGES RENCONTRÉS ET VARIATION SUR UN AN

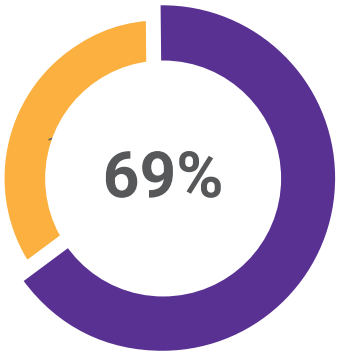
	Médiane
Ressources mensuelles	1 315€ (-6 %)
Ressources mensuelles par membre du ménage	915 € (-8 %)
RFR n-1	15 000 € (+25 %)
RFR n-1 par membre du ménage	8 398 € (- 12 %)

Les ressources des ménages reçus, une fois rapportées au nombre de personnes dans le ménage, sont en baisse par rapport à l'année dernière traduisant des situations économiques de plus en plus contraintes.

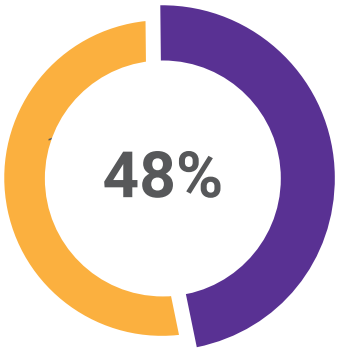
DES AIDES MOBILISÉES

Les ménages reçus sont, malgré leurs ressources généralement faibles, assez peu coutumiers des dispositifs d'aides sociales

MÉNAGES NE BÉNÉFICIANT D'AUCUN SUIVI SOCIAL (PAR UN TRAVAILLEUR SOCIAL OU LA CAF) :



Ne sont pas suivis socialement



Ne sont ni allocataires de la CAF ni suivis socialement

En 2025, les ménages reçus demeurent globalement peu insérés dans les dispositifs d'aide sociale, malgré des niveaux de ressources faibles (52% ont des ressources mensuelles inférieures à 1 000 € par membre du ménage). Ainsi, 69 % ne sont pas suivis par un travailleur social, confirmant la persistance d'un non-recours important, déjà observé en 2024. Il est à noter que ce chiffre est en progression de 4 points par rapport à l'année dernière.

48% des ménages reçus ne sont ni allocataires d'une allocation logement de la CAF, ni suivis socialement. Ce chiffre est en hausse de 1 point sur un an.

Comme les années précédentes, la mise à disposition de l'ADIL permet d'atteindre un public largement non connu des services sociaux. Le rendez-vous constitue ainsi fréquemment une première étape vers l'ouverture de droits et l'engagement dans un suivi social. Une part importante des ménages méconnaît, les dispositifs d'aide auxquels ils pourraient prétendre.

Parallèlement, 40 % des ménages perçoivent l'APL, un niveau en légère hausse, avec un versement en tiers payant dans 42 % des cas, ce qui peut parfois traduire la survenance d'un impayé antérieur (le versement de l'aide en tiers payant pouvant être l'une des conditions du maintien de l'aide en cas d'impayé). Toutefois, comme en 2024, 92 % des allocataires n'ont pas actualisé leur dossier, ce qui continue de révéler des difficultés importantes dans l'accès et le maintien des droits.

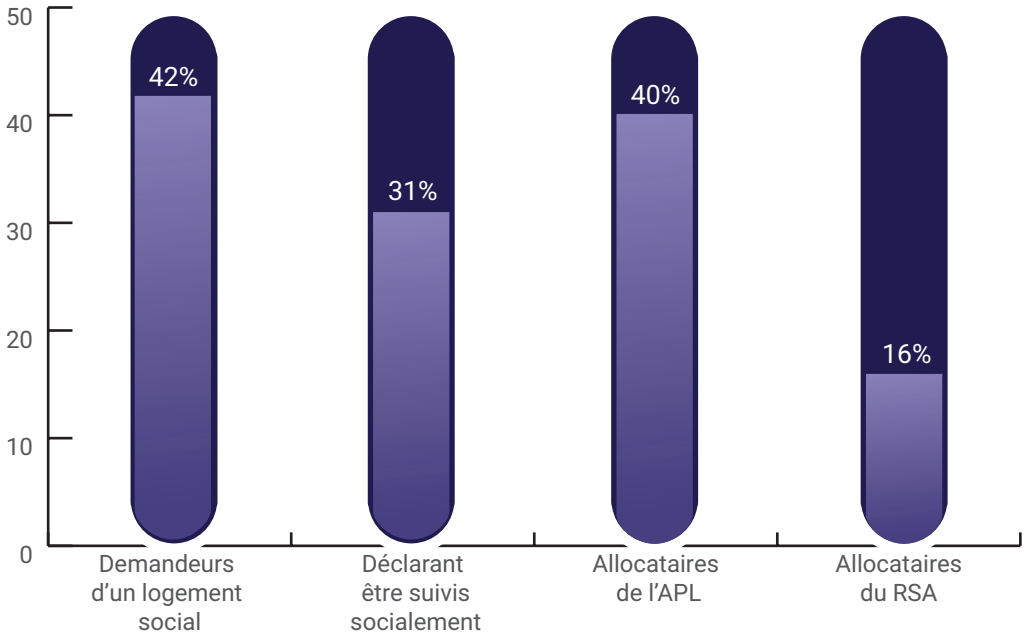
La part des ménages allocataires du RSA progresse (16 % contre 11 % en 2024), ce qui révèle une accentuation de la précarité des situations accompagnées.

S'agissant du logement social, 42 % des ménages sont demandeurs, en hausse par rapport à 2024 (+5 points). Certains ménages nous expliquent qu'ils avaient une demande de logement social en cours mais, face à la non proposition de logement social depuis des années, ils se sont démobilisés et n'ont pas renouvelé leur demande de logement social.

Parmi les demandeurs, 10 % ont engagé une démarche au titre du DALO (soit 23 % d'entre eux).

Enfin, les autres dispositifs restent peu

mobilisés : 2 % des ménages ont déposé un dossier de surendettement ou une demande d'aide au FSL, et aucun n'a saisi le dispositif d'accompagnement social d'Action Logement, ce qui souligne la persistance d'un recours limité aux outils existants à ce stade de la procédure.



TYPOLOGIE

DES LOGEMENTS

Les bailleurs des locataires contactés sont à 53% des personnes physiques et à 47% des personnes morales (souvent des sociétés civiles immobilières). 52% assurent directement la gestion de leur bien quand 48% en confient la gestion à un mandataire.

Les bailleurs en gestion directe sont encore cette année majoritaires, après un inversement en 2023.

Les logements sont loués vides dans 78% des cas et meublés dans 21% des cas. 1% des ménages reçus avait un contrat de location soumis aux dispositions de la loi du 01/09/1948.
83% des locataires sont seuls sur le contrat, 17% sont en situation de colocation.

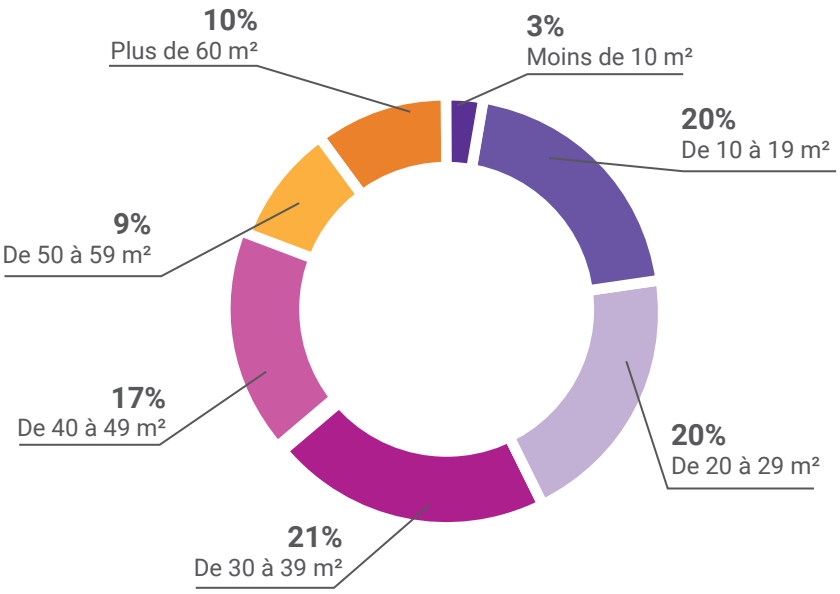
Nous sommes en présence d'un acte de cautionnement ou d'une assurance loyers impayés dans 27% des cas (81% de caution personne physique et 19% de GLI).

La surface moyenne des logements loués est de 35 m² quand la médiane est de 32 m².

Le logement le plus grand mesure 200 m² (surface corrigée loi de 1948) et se trouve dans le 15ème arrondissement. Le loyer est de 1015 €/mois et les provisions pour charges de 180 €.

Le logement le plus petit mesure 7 m² et se trouve dans le 18ème arrondissement. Le loyer est de 190€ et 25€ de charges. Le locataire avait déjà saisi le service technique de l'habitat pour un signalement avant notre entretien.

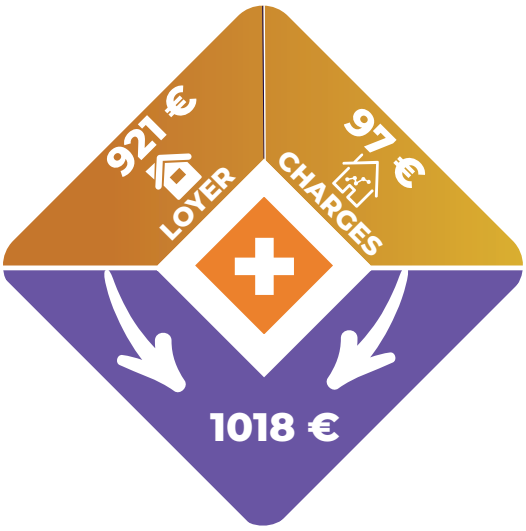
SURFACE DES LOGEMENTS DES MÉNAGES RENCONTRÉS



La structure du parc occupé reste également comparable : les petites surfaces sont surreprésentées (64 % des logements font moins de 40 m²), exposant des ménages isolés à des niveaux de loyers élevés au mètre carré.

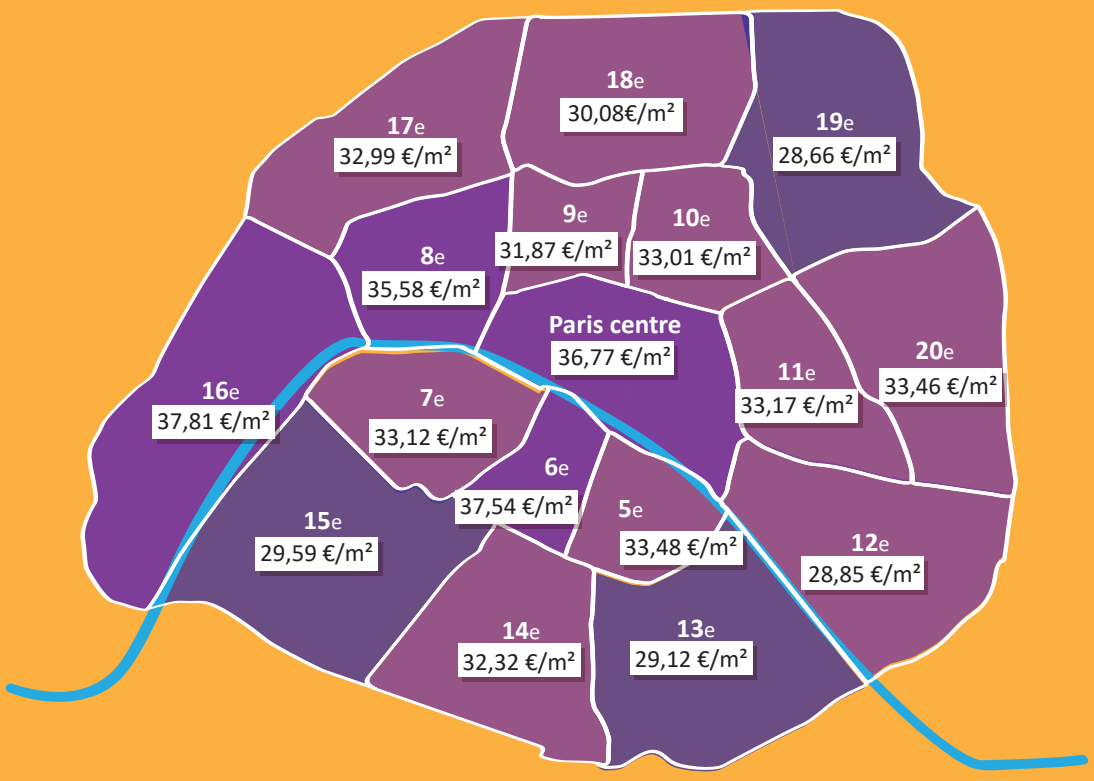
Il est cependant essentiel de rappeler que seuls les commandements de payer pour lesquels le loyer hors charges est inférieur à 1800 € sont transmis à l'ADIL, limitant de facto la superficie des logements des ménages rencontrés, compte tenu du coût des locations à Paris.

MONTANT MOYEN DES MENSUALITÉS



Le loyer moyen s'établit à 921 €, en légère baisse par rapport à 2024 (925 €), tandis que la provision pour charges moyenne augmente à 97 € (contre 90 € en 2024), reflétant un contexte inflationniste, en particulier sur les coûts énergétiques.
L'évolution contenue du loyer moyen pourrait également être influencée par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, qui limite la révision des loyers pour les logements de classe énergétique F ou G.

MONTANT MOYEN DU LOYER ET DES CHARGES DES MÉNAGES RENCONTRÉS PAR M² ET PAR ARRONDISSEMENT



Moins de 30 €/m² De 30 €/m² à 35 €/m² Plus de 35 €/m²

*Surface moyenne : 35 m²

RAPPORT ENTRE ANCIENNETÉ D'OCCUPATION ET NIVEAU DE LA DETTE

Tranches d'ancienneté d'occupation	Locataires reçus	Niveau moyen de la dette
0-5 ans	59%	4309.17 €
6-10 ans	17%	5017.89 €
11-15 ans	9%	5507.47 €
16-20 ans	5%	4946.08 €
21-25 ans	5%	4618.04 €
> 26 ans	5%	4262.57 €

La dette locative apparaît corrélée à l'ancienneté d'occupation : si 59 % des ménages occupent leur logement depuis moins de 5 ans (avec une dette moyenne de 4 309 €), les niveaux d'endettement tendent à augmenter avec la durée d'occupation, dépassant 5 500 € pour les locataires présents depuis 11 à 15 ans.

TYPOLOGIE DES DETTES

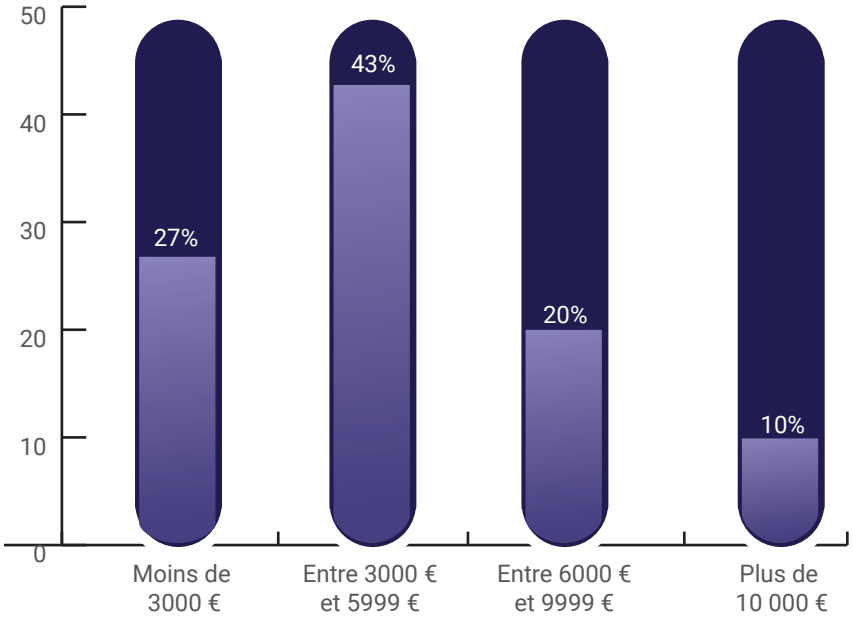
Le montant cumulé des dettes réclamées au titre des commandements de payer transmis à l'ADIL en 2025 est de **10 083 992 €**. Ce chiffre est stable par rapport à l'année dernière.

En 2025, la dette moyenne des ménages contactés s'établit à 4 617 €, en hausse par rapport à 2024 (4 407 €), tandis que la dette médiane atteint 3 829 € (contre 3 610 € en 2024).

S'agissant des ménages reçus, le montant total des dettes atteint 1 826 814 €, soit une dette moyenne de 5 310 € (contre 4 961 € en 2024) et une dette médiane de 4 250 € (contre 3 916 € en 2024). Ces évolutions traduisent une reprise à la hausse des niveaux d'endettement après la diminution observée en 2024.

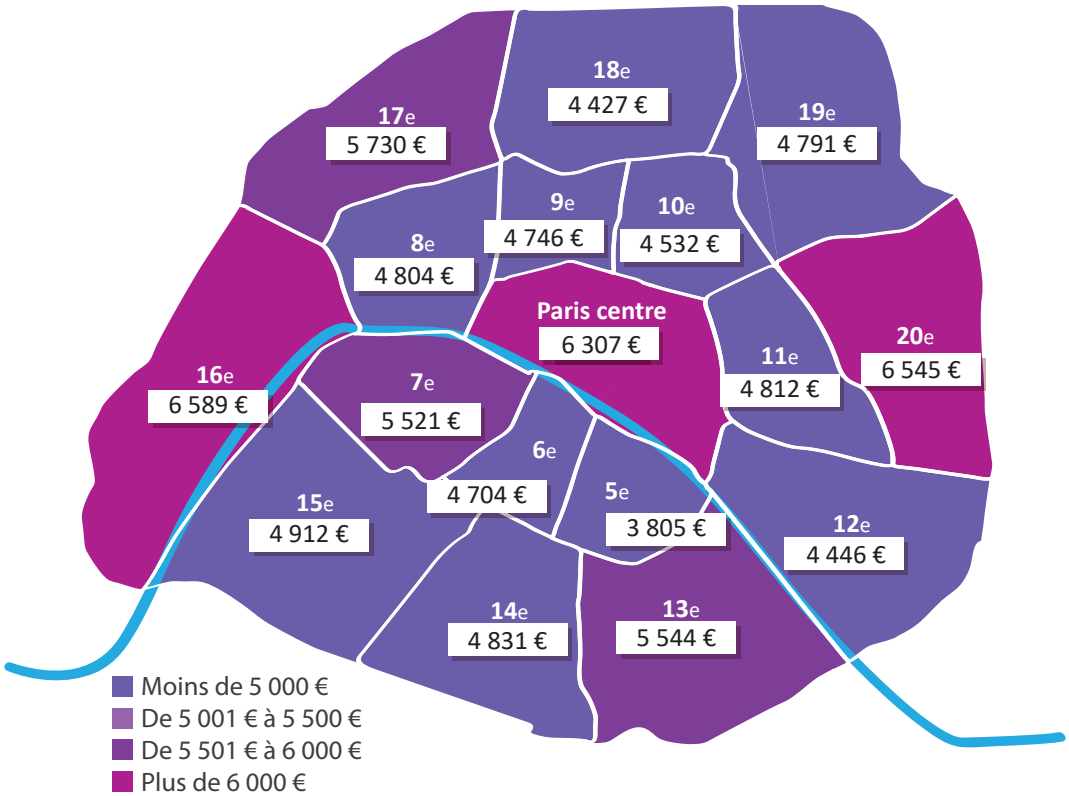
Comme les années précédentes, les ménages reçus présentent des niveaux de dette plus élevés que les ménages simplement contactés, confirmant l'hypothèse selon laquelle l'importance de la dette constitue un facteur de mobilisation.

DETTE PAR PARTS DES MÉNAGES REÇUS

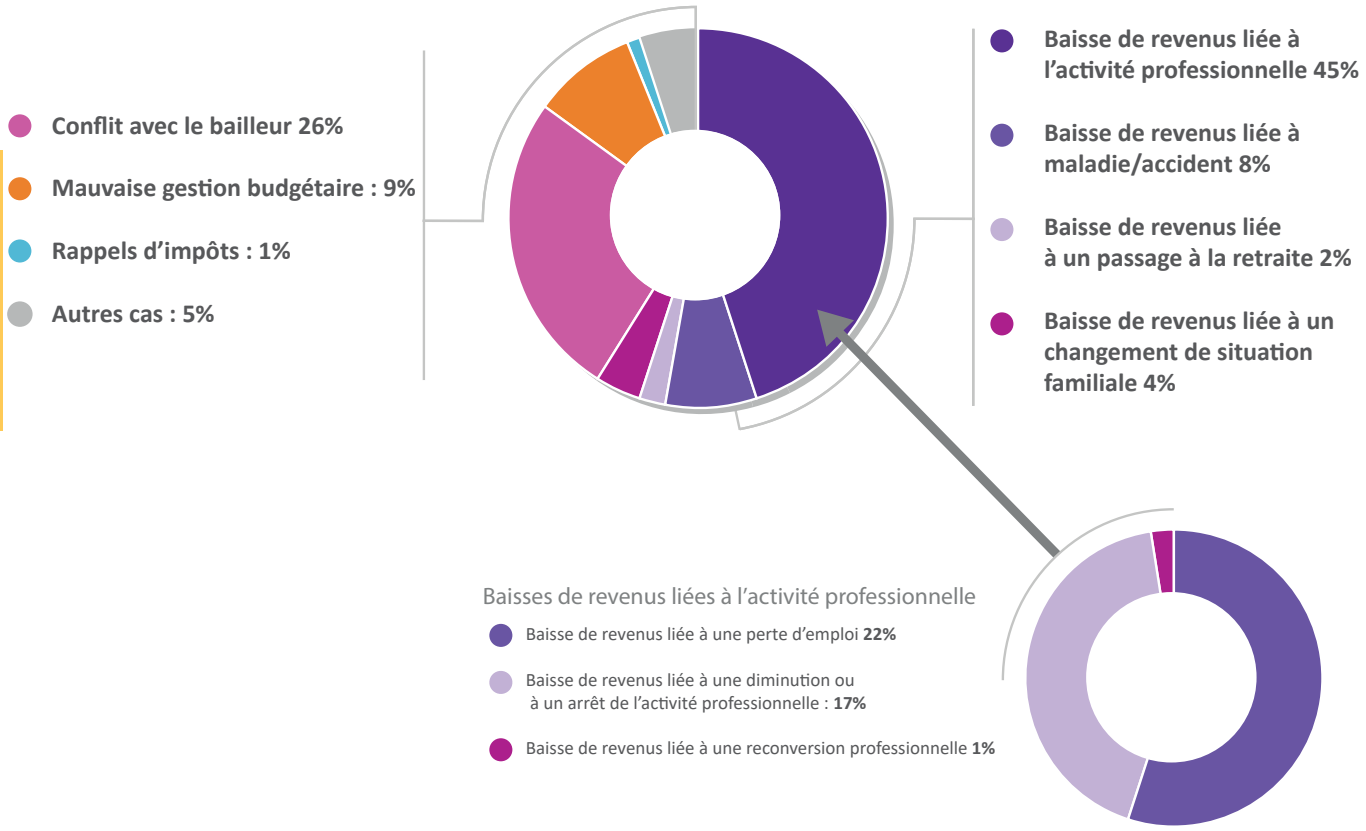


Une majorité de dettes se situe entre 3 000 et 6 000 €. Les dettes de plus de 6 000€ sont en augmentation par rapport à 2024 (+ 3 points).

DETTE MOYENNE DES MÉNAGES REÇUS PAR ARRONDISSEMENT



ORIGINE DE LA DETTE



En 2025, les baisses de revenus liées à l'activité professionnelle constituent, à nouveau, la principale origine des dettes locatives, représentant 45 % des situations (contre 39 % en 2024) confirmant le rôle central des fragilités économiques dans la survenance des impayés.

Dans le détail, les pertes d'emploi sont en hausse (22 % contre 17 %), tandis que les diminutions ou arrêts d'activité reculent légèrement (17 % contre 21 %). Les reconversions professionnelles restent marginales (1 %).

À l'inverse, les dettes liées à une maladie ou à un accident diminuent nettement (8 % contre 16 %), après plusieurs années de progression.

Les situations de conflit avec le bailleur augmentent (26 % contre 23 % en 2024), tout comme les difficultés de gestion budgétaire (9 % contre 6 % en 2024).

Les autres causes demeurent marginales et globalement stables (changement de situation familiale : 4 %, passage à la retraite : 2 %, rappels d'impôts : 1 %).

L'ensemble de ces évolutions met en évidence une articulation croissante entre difficultés économiques et facteurs relationnels, les conflits avec le bailleur apparaissant comme un élément significatif dans l'apparition ou l'aggravation des dettes locatives.

Dans ce contexte, l'expertise juridique de l'ADIL apparaît déterminante. L'analyse des actes, la vérification de leur conformité et l'identification d'éventuelles irrégularités permettent de rééquilibrer des rapports souvent défavorables aux locataires, tout en objectivant les droits et obligations tant du bailleur que du locataire.

Cette intervention contribue non seulement à sécuriser juridiquement les ménages, mais également à rétablir un cadre de dialogue avec les bailleurs, en facilitant la recherche de solutions amiables lorsque cela est possible.

LE DIAGNOSTIC JURIDIQUE

L'entretien avec le ménage est l'occasion d'un examen juridique et social global de la situation du locataire. Dans 92% des cas, il mène à la rédaction d'un diagnostic juridique, ce dernier n'est pas réalisé lorsque le ménage a réglé la dette, a quitté le logement ou lorsqu'il a passé le stade de l'assignation.

345 diagnostics juridiques rédigés et transmis aux ménages concernés et à la DRIHL

Cet examen donne lieu à la rédaction d'un diagnostic juridique retraçant l'entretien, rappelant, le cas échéant, les textes applicables, et regroupant les informations utiles aux professionnels du travail social et de l'accès au droit. Il permet également d'orienter le ménage vers des solutions adaptées.
Ce document constitue à la fois un point d'entrée juridique et sociale pour le ménage, ainsi qu'un support pour l'ensemble de ses démarches

Le diagnostic rend compte :

- De la validité du commandement de payer
- De la conformité du contrat et du logement aux exigences législatives et réglementaires
- Des aides éventuellement mobilisables en soutien du ménage
- De l'exigibilité des sommes réclamées
- Du respect par les différentes parties de leurs obligations

Il s'achève par une série de préconisations qui orientent le ménage vers les démarches les plus adaptées à sa situation.

" Je voulais vous remercier pour le diagnostic que vous avez réalisé sur ma situation lors de notre rendez-vous. Vos explications m'ont vraiment aidé à y voir plus clair "

Mr G. rencontrait des difficultés de gestion budgétaire et sa proposition de règlement amiable avait été refusé par son bailleur.

19% DES COMMANDEMENTS DE PAYER EXAMINÉS

NE SEMBLENT PAS CONFORMES

81% des commandements de payer examinés en rendez-vous en 2025 étaient parfaitement conformes aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

La validité d'un commandement de payer reste soumise à l'interprétation souveraine du juge. Aussi, lorsque l'ADIL soulève un point susceptible d'être contesté, elle ne fait qu'alerter le locataire sur un élément qui pourrait être interprété comme contraire à la lettre de l'article 24 et sur lequel le juge ne s'est pas encore prononcé.

Lorsque l'invalidité semble établie (par exemple en cas d'absence totale de décompte de la dette), cela est précisé dans le diagnostic.

En 2025, les non-conformités relevées concernent principalement l'absence totale de décompte de la dette (42 %), situation dans laquelle le locataire ne dispose d'aucun élément lui permettant de vérifier le montant réclamé, y compris après déplacement à l'étude.

Par ailleurs, 27 % des commandements présentent un décompte incomplet, souvent caractérisé par la mention de soldes antérieurs non détaillés, rendant la dette difficilement vérifiable. Ces situations demeurent sujettes à interprétation en l'absence de position jurisprudentielle stabilisée.

Dans 20 % des cas, le commandement est délivré alors qu'aucune dette n'existe au moment de la signification, ce qui constitue un motif sérieux de contestation.

Enfin, des irrégularités plus marginales sont relevées, telles que l'absence de mention du loyer et des charges actuels (6 %) ou la fixation d'un délai de paiement inférieur à celui prévu par la clause résolutoire (5 %).

L'ensemble de ces éléments confirme la récurrence de difficultés liées à la lisibilité et à la justification de la dette, qui constituent un enjeu central dans l'information des locataires et l'exercice effectif de leurs droits. L'analyse de ces actes met en évidence la valeur ajoutée de l'intervention d'un juriste, seul capable d'identifier des irrégularités parfois techniques, d'en apprécier la portée juridique et d'en tirer des leviers concrets de contestation ou de sécurisation de la situation du locataire.

UN MONTANT DE
SOMMES CONTESTABLES STABLE

Lors de l'entretien, le juriste vérifie l'ensemble des sommes réclamées et procède, lorsque les éléments le permettent, à une analyse juridique de la dette actualisée. Toute somme susceptible d'être contestée est identifiée et documentée, avec mention des fondements juridiques correspondants.

En 2025, une part de la dette apparaît contestable dans 42 % des situations, une proportion stable par rapport à 2024 (43 %). Le montant total des sommes potentiellement contestables s'élève à **209 368 €**, soit 12 % des montants examinés.

Le montant moyen contestable par ménage atteint 1 495 € (contre 1 598 € en 2024), tandis que le montant médian diminue sensiblement à 639 € (contre 901 €), traduisant une dispersion plus marquée des situations.

La répartition des montants confirme toutefois l'existence d'enjeux financiers significatifs : 43 % des ménages concernés présentent des sommes contestables supérieures à 1 000 €, dont 26 % au-delà de 2 000 €.

Les écarts les plus importants résultent principalement d'erreurs de comptabilité, de révisions de loyers irrégulières ou de charges injustifiées. À titre d'exemple, le montant maximal contestable atteint 10 704 € pour un même ménage.

Ces éléments confirment l'importance de l'analyse juridique individualisée, permettant de réduire significativement le montant de la dette et de sécuriser la situation du locataire.

MOTIF DE REMISE EN CAUSE DES SOMMES CONTESTABLES*

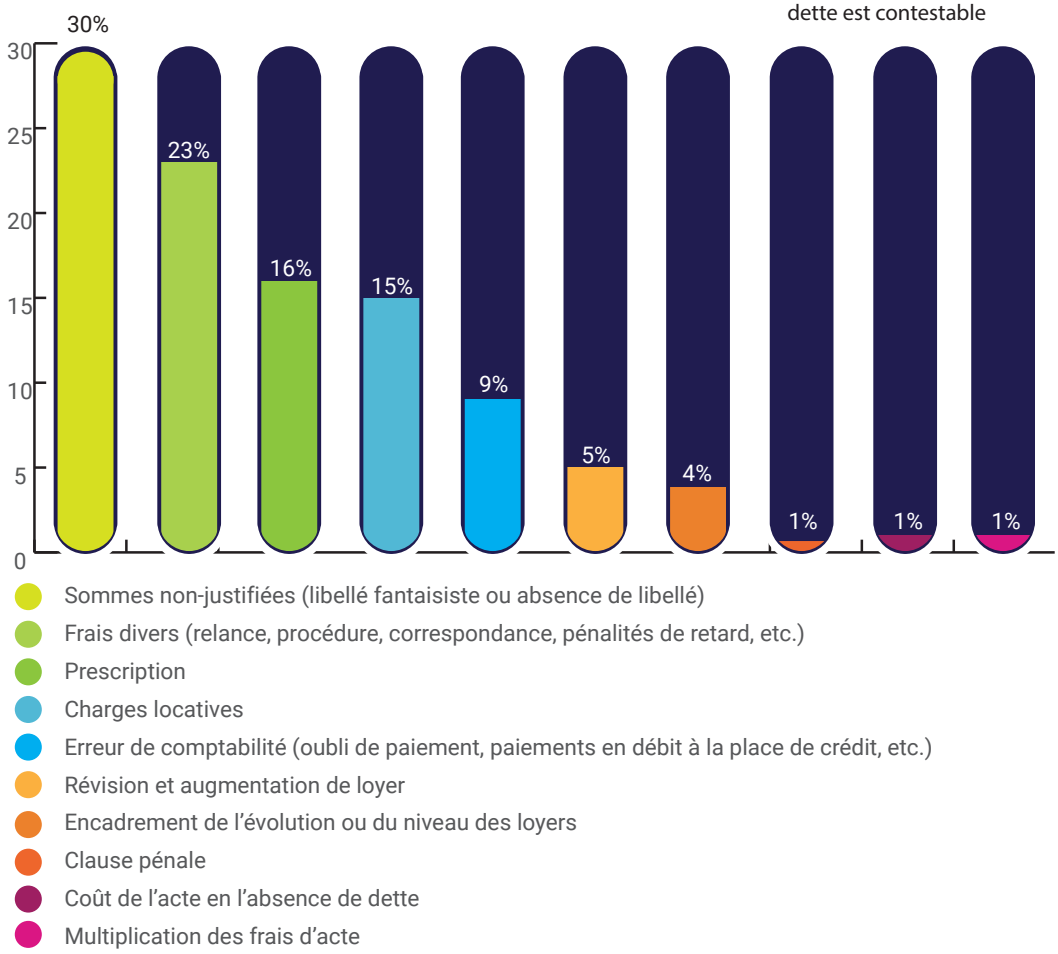
En 2025, les principaux motifs de contestation des sommes réclamées confirment des tendances déjà observées, tout en révélant certaines évolutions.

Les sommes non justifiées demeurent le premier motif de contestation (30 % contre 26 % en 2024), avec un montant moyen élevé (2 042 €). Elles traduisent la persistance de pratiques de facturation insuffisamment détaillées ou juridiquement fragiles.

Les frais divers (relance, procédure, pénalités) restent également un motif majeur (23 % contre 19 % en 2024), bien que les montants moyens associés diminuent (558 € contre 718 € en 2024), confirmant leur caractère fréquent mais généralement peu élevé.

La prescription connaît une progression notable (16 % contre 7 % en 2024), révélant une présence plus importante de dettes anciennes, dont le caractère juridiquement exigible doit faire l'objet d'un examen particulier.

*taux de prévalence chez les ménages dont une partie de la dette est contestable



Les contestations liées aux charges locatives demeurent stables (15 %), mais leur montant moyen augmente sensiblement (1 488 € contre 1 112 €). À l'inverse, les erreurs de comptabilité reculent significativement (9 % contre 15 % en 2024), tout en restant associées à des montants élevés (2 585 € en moyenne), confirmant leur impact potentiellement majeur lorsqu'elles surviennent.

Les litiges relatifs à la révision ou à l'augmentation de loyer diminuent en fréquence (5 % contre 10 % en 2024), mais concernent des montants moyens en forte hausse (2 629 € contre 1 065 €).

Les contestations fondées sur l'encadrement des loyers restent minoritaires (4 %), mais continuent de porter sur des montants particulièrement élevés (3 683 € en moyenne).

Enfin, certains motifs demeurent marginaux mais peuvent générer des écarts importants, notamment les clauses pénales, dont la fréquence reste faible (1 %) mais avec un montant moyen très élevé (7 583 €).

Dans l'ensemble, la structure des motifs de contestation évolue vers des situations moins fréquentes mais financièrement plus lourdes, renforçant l'enjeu d'une analyse juridique fine et individualisée des dettes locatives.

UNE ANALYSE JURIDIQUE ET SOCIALE GLOBALE DE
LA SITUATION DU MÉNAGE

Lors de l'entretien, le juriste informe le locataire sur l'entièreté de sa situation juridique.

Le ménage souhaite souvent être informé **sur les conséquences juridiques du commandement de payer, la suite potentielle de la procédure et l'éventualité de saisies.** Cette information sur la procédure est toujours proposée au locataire et permet souvent de démystifier la procédure d'expulsion : de nombreux locataires pensent à tort être dans l'obligation de quitter le logement au terme du délai du commandement de payer. Cette connaissance du détail de la procédure, du début à la fin, permet généralement de rassurer les locataires. Elle est d'autant plus importante aujourd'hui du fait des évolutions apportées par la loi du 27 juillet 2023 à plusieurs étapes de la procédure d'expulsion. En cas d'assignation en acquisition de la clause résolutoire, **le maintien dans les lieux du locataire n'est désormais possible que s'il reprend le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience et que si lui ou le bailleur demande au juge la suspension des effets de la clause résolutoire**. Cette information est systématiquement communiquée au locataire rencontré en prévision d'une éventuelle poursuite.

" Vraiment je vous remercie de tout cœur, avoir des gens qui connaissent le droit c'est précieux parce que moi je ne connais personne dans mon entourage qui peut m'aider "

Mme B., avait repris le paiement de son loyer et souhaitait proposer un plan d'apurement mais elle était désemparée et très stressée face à son bailleur qui la menaçait d'expulsion.

Le juriste vérifie toujours le contrat de location, lorsque le locataire le produit. Cela permet parfois de mettre à jour des informations ou des pièces obligatoires manquantes. C'est parfois le cas de la surface habitable ou du dossier de diagnostics techniques à annexer au contrat.

Cette vérification est d'autant plus nécessaire du fait des nouveautés apportées par la loi climat et résilience du 22 août 2021 concernant la révision du loyer et les critères de décence énergétique d'un logement.

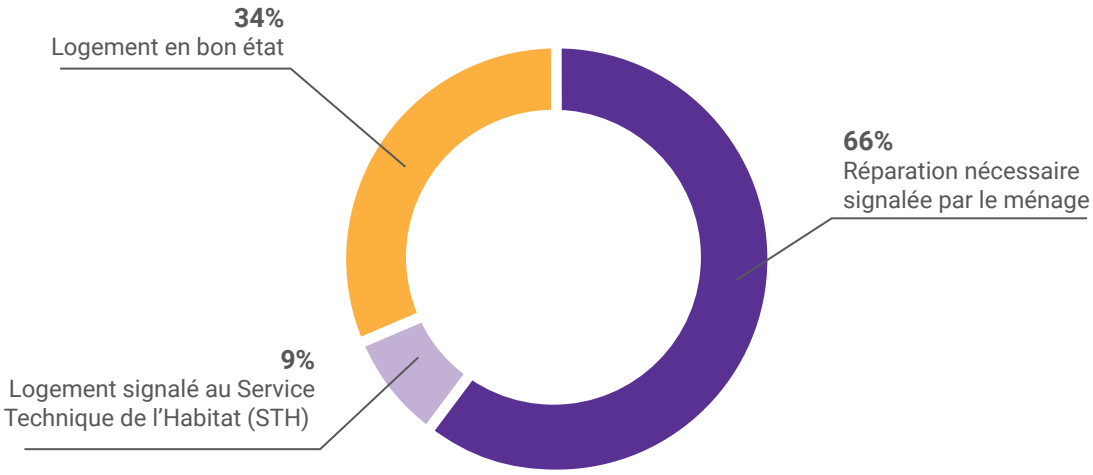
Lorsque le contrat désigne le logement comme étant meublé mais que ce dernier ne l'est pas, et qu'aucune pièce signée des parties ne confirme ce statut (comme l'inventaire du mobilier, obligatoire, ou l'état des lieux d'entrée), le locataire est informé sur la possibilité de demander au juge la requalification du contrat en bail de location d'un logement vide.

Certains ménages ont également reçu en plus du commandement de payer un congé pour quitter le logement au terme du bail. C'est alors l'occasion, lors de l'entretien de vérifier si l'acte reçu est bien conforme aux dispositions légales tant sur le fond que sur la forme.

Il est fréquent que le commandement de payer comporte également une injonction faite au locataire de justifier de la souscription d'une assurance habitation dans un délai d'un mois. Cette mention est parfois négligée par les ménages, alors même que l'absence de justification constitue un motif autonome de résiliation du bail.

Le juriste interroge également le locataire sur l'état du logement. C'est l'occasion de rappeler les réparations qui sont à la charge du bailleur et celles qui sont à la charge du locataire.

ETAT DU LOGEMENT DES MÉNAGES REÇUS :



En 2025, 66 % des locataires reçus signalent un mauvais état de leur logement, en nette hausse par rapport à 2024 (56 %). Ces observations, systématiquement intégrées au diagnostic juridique, portent majoritairement sur des problématiques d'humidité et de mauvaise isolation, susceptibles de caractériser un non-respect des critères de décence.

Parallèlement, le Service Technique de l'Habitat (STH) est déjà intervenu dans 9 % des logements (contre 6 % en 2024), ce qui traduit une mobilisation un peu plus importante des ménages, bien que restant limitée au regard du volume de situations signalées.

Ce décalage confirme qu'une part importante des ménages concernés ne mobilise pas spontanément les dispositifs existants, souvent par méconnaissance. L'orientation vers le STH demeure ainsi un levier essentiel dans le traitement des situations d'habitat dégradé. 26% d'entre eux ont d'ailleurs été orientés vers cette démarche.

Au-delà de l'analyse juridique, l'entretien intègre systématiquement une évaluation sociale sommaire, visant à vérifier l'ouverture effective des droits. Dans un contexte où une part importante des ménages reste non suivie et non allocataire (48%), l'accès aux prestations constitue un facteur déterminant dans la capacité à stabiliser la situation locative.

Enfin, l'accompagnement comprend régulièrement une aide à la formalisation des démarches, notamment par la mise à disposition de modèles de courriers (échéancier, demande de travaux, transmission de la fiche bailleur à annexer au dossier de FSL, contestation de la dette), avec un niveau d'assistance adapté à l'autonomie du ménage.

LES PRECONISATIONS ISSUES DU DIAGNOSTIC, PIERRES ANGULAIRES VERS LES AUTRES

ACTEURS DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Les préconisations de l'ADIL constituent l'aboutissement du diagnostic juridique : fondées sur l'analyse juridique et sociale de la situation, elles orientent le ménage vers les solutions les plus adaptées.

Elles identifient les aides mobilisables susceptibles de contribuer à l'apurement de la dette, sans s'y limiter. Elles tiennent compte de la situation globale du ménage et peuvent conduire à une orientation vers divers acteurs du logement, du travail social ou de l'accès au droit, y compris en dehors du seul champ de la prévention des expulsions.

Enfin, les partenariats développés avec les acteurs concernés permettent, dans certains cas, une orientation directe vers le service compétent, sans que le ménage n'ait à engager lui-même les démarches.

" Merci je me suis sentie apaisée après notre entretien. Notre rdv m'a permis d'enclencher toutes mes démarches "

Mme B., fragile psychologiquement a pu être informée sur les aides qui pouvaient être mobilisés avec son assistante sociale avec laquelle le juriste a pu prendre contact.

DES ORIENTATIONS FACILITÉES PAR

LA COOPÉRATION PARTENARIALE

Depuis le lancement de la mission en 2019, plusieurs partenariats ont été mis en place avec des acteurs du logement et de la prévention des expulsions afin de permettre l'orientation directe de certains ménages, sans démarche supplémentaire de leur part, réduisant ainsi les délais de prise en charge.

Ces dispositifs bénéficient à la fois aux ménages et aux partenaires : ils facilitent l'engagement des ménages dans leurs démarches, tout en permettant aux structures partenaires d'intervenir à partir de dossiers complets, préalablement analysés sur le plan juridique.

Dans ce cadre, des permanences de travailleurs sociaux de l'ESPEX et de bénévoles de l'association CRESUS sont organisées au sein de l'ADIL à destination des ménages accompagnés. Certains dossiers peuvent également être transmis directement à Action Logement via un circuit partenarial dédié.

Par ailleurs, la convention conclue en avril 2023 avec le Barreau de Paris Solidarité a permis la mise en place de permanences bimensuelles assurées par des avocats bénévoles dans les locaux de l'ADIL.

Enfin, certaines situations peuvent faire l'objet d'une transmission directe au bureau de lutte contre l'habitat indigne de la DRIHL de Paris.

PERMANENCES D'AVOCATS DU BARREAU DE PARIS SOLIDARITÉ

La mise en place d'une permanence d'avocats bénévoles au siège de l'ADIL permet de répondre à une forte attente des ménages reçus, principalement lorsqu'ils se retrouvent assignés.

En 2025, 107 rendez-vous ont pu être organisés sur les 21 permanences. 97 de ces rendez-vous ont été honorés par les ménages, soit un taux d'assiduité de 91%.

Ces rendez-vous ont permis d'engager 51 droits de suite, ce qui représente 53% des ménages reçus.

Pour rappel, les consultations organisées sont anonymes. Le Bâtonnier peut, toutefois, sur demande de l'avocat et sur lettre du justiciable, accorder un droit de suite. Ce droit de suite, une fois accordé, permet au ménage d'être représenté par l'avocat qu'il a rencontré en permanence.

PERMANENCES DE TRAVAILLEURS SOCIAUX DE L'ESPEX

Depuis octobre 2020, une permanence bimensuelle assurée par des travailleurs sociaux de l'ESPEX est organisée au siège de l'ADIL, à destination des ménages reçus dans le cadre de la mission et non suivis par les services sociaux.

Lors de ces entretiens, le travailleur social informe le ménage sur les droits susceptibles d'être ouverts et les aides mobilisables. Les orientations proposées varient selon la situation : prestations du CASVP, dispositifs de soutien financier, traitement des impayés précoces par la CAF, aides à la mobilité, ASPA, ARPP, surpondération de la DLS, résidence seniors, DALO, orientation médiateur URSSAF.

La tenue de cette permanence dans les locaux de l'ADIL constitue un facteur facilitant : elle s'inscrit dans un cadre déjà connu des ménages, ce qui favorise leur adhésion et renforce leur mobilisation dans les démarches engagées.

En 2025, 61 ménages ont été orientés vers la permanence de l'ESPEX.

Ces orientations ont permis d'initier 35 nouveaux suivis sociaux. 26 ménages ne se sont pas présentés aux rendez-vous prévus (19 annulations et 7 défaillants).

Parmi ces ménages suivis, 2 ont été relogés (un dans le parc social et un dans le privé), 3 ont pu solder leur dette grâce à une aide au maintien du FSL, 1 ménage a un FSL en cours d'instruction, 4 ménages sont en cours d'apurement de leur dette grâce à un échéancier de paiement et 9 ménages ont été assignés, ils ont pu bénéficier d'un diagnostic social et financier.

Depuis le début de ce partenariat, 207 suivis sociaux ont pu être initiés.

CANAL PARTENARIAL D'ACTION LOGEMENT

Lorsqu'un ménage salarié du secteur privé dans une société de plus de 10 salariés est reçu, l'ADIL peut directement transmettre à Action Logement le diagnostic juridique accompagné des coordonnées du ménage et du SIRET et de la raison sociale de l'employeur.

Le ménage est alors contacté par le service d'accompagnement social qui, si la situation a bien été identifiée, oriente ensuite vers un conseiller social. Ce premier contact intervient toujours dans les 72h qui suivent la transmission du dossier.

Le premier rendez-vous suit généralement presque immédiatement le premier contact. Un diagnostic préalable est réalisé consécutivement à ce premier rendez-vous, souvent le jour même.

Pour rappel, le service d'accompagnement social peut proposer un suivi budgétaire mais aussi, selon les cas, un prêt

à taux zéro d'un montant maximum de 15 000 € avec un possible différé de remboursement et une aide au quittancement d'un montant maximum de 6 000 €.

En 2025, 6 ménages ont été orientés vers Action Logement via le canal partenarial. Lorsque la saisine directe n'est pas utilisée, c'est en général parce que le ménage n'a pas transmis les informations qui permettent à Action Logement de vérifier son éligibilité au dispositif : le SIRET et la raison sociale de l'employeur.

2 situations ont été clôturées au stade du 1er contact (1 pour «Non Eligible (salarié d'une entreprise < 10 salariés)» et (1 pour «Absence de contact malgré relance»).

4 diagnostics préalables ont été communiqués aux salariés dont 2 engagements réciproques signés entre les salariés et Action Logement Services.

Parmi les 2 situations dont l'engagement réciproque a été signé, les préconisations/ actions du service n'ont pu aller jusqu'au bout car :

- l'un des salariés n'a pas fourni les pièces justificatives nécessaires à la constitution du dossier d'aide financière ALS (prise en charge de la dette locative)
- l'autre, suite à la fin de son CDD, n'a pas voulu saisir la commission de surendettement de la Banque de France pour l'encadrement de l'ensemble de ses dettes et crédits

Aucune aide financière n'a été mise en place par le service d'Action Logement suite aux 6 orientations sur l'année 2025.

PERMANENCE DE L'ASSOCIATION CRESUS

En 2025, 9 ménages ont été orientés vers la permanence de CRESUS qui se déroule au siège de l'ADIL.

Cette orientation intervient à titre subsidiaire, lorsque les autres dispositifs mobilisables ne peuvent être mis en œuvre ou apparaissent insuffisants. Elle se révèle particulièrement pertinente en présence d'une dette élevée, d'un déséquilibre marqué entre les ressources et le niveau de loyer, ou encore lorsque le ménage cumule des dettes importantes sans lien avec le logement.

Sur ces 9 ménages, 1 ménage n'a pas honoré son rendez-vous. Les autres ménages ont pour la plupart bénéficié de plusieurs entretiens avec le bénévole de l'association.

Dans 2 situations le dossier a été déclaré recevable et orienté vers une procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire. 1 ménage a vu son dossier déclaré comme étant irrecevable.

5 ménages ont constitué un dossier de surendettement avec l'aide du bénévole sans retour de leur part.

CANAL PARTENARIAL AVEC LE BUREAU DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DE LA DRIHL DE PARIS :

En 2025, un signalement a été transmis au bureau de lutte contre l'habitat indigne de la DRIHL de Paris pour un logement très exigu, mansardé d'environ 6m2 selon la locataire (9 m2 mentionné dans le bail).

Le bureau a immédiatement saisi le service technique de l'habitat de la Ville de Paris.

DES PRÉCONISATIONS QUI S'ADAPTENT AUX
DIFFÉRENTES INDIVIDUALITÉS

Les préconisations sont rédigées de manière à s'adapter à la diversité des situations rencontrées. Il est fréquent qu'une recommandation spécifique soit formulée pour répondre à des certains cas particuliers.

Elles sont volontairement larges, afin d'informer le locataire de l'ensemble des aides et dispositifs susceptibles d'être mobilisés.

Une hiérarchisation peut toutefois être opérée selon la situation : par exemple, un dépôt de dossier de surendettement peut être préconisé en cas de refus d'une aide du FSL au titre du maintien dans les lieux.

Les préconisations s'articulent souvent entre elles : la mise en place d'un suivi social et l'ouverture de droits peuvent, par exemple, permettre de rétablir un équilibre budgétaire et de rendre le ménage éligible à une aide au maintien dans les lieux.

Dans tous les cas, le ménage est informé des suites procédurales susceptibles d'intervenir. Il est systématiquement rappelé que la présence à l'audience, ou à défaut la représentation, constitue désormais une condition indispensable pour espérer un maintien dans le logement, au regard des évolutions introduites par la loi Kasbarian.

A ce titre, une recommandation est toujours intégrée aux diagnostics juridiques : « en cas de convocation devant le juge des contentieux de la protection, le locataire est invité à justifier de la reprise du paiement intégral du loyer avant l'audience ». Cette condition est en effet déterminante pour l'octroi de délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire.

UNE PRIORISATION DES VOIES DE
RÈGLEMENT AMIABLE

76% des locataires sont invités à mettre en place **un plan d'apurement de la dette** avec leur bailleur

Dans tous les cas, le locataire est toujours encouragé à se rapprocher du bailleur pour témoigner de sa bonne foi et pour tenter d'obtenir des délais préalables à l'assignation. Cette démarche ne peut jamais nuire au locataire : même s'il est assigné, ses tentatives pour trouver une solution amiable attesteront de sa bonne foi.

30% des locataires sont invités à se rapprocher d'un dispositif de conciliation (conciliateur de justice ou commission départementale de conciliation) après une demande par voie recommandée infructueuse auprès du bailleur.

En présence d'un conflit installé, cette orientation peut permettre de rétablir le dialogue entre les parties et de prévenir une judiciarisation du litige.

UNE REPRISE DU PAIEMENT

78% des ménages reçus sont invités à se rapprocher du service social de proximité de leur arrondissement

Ce taux d'orientation est en progression de 9 points sur un an. L'entretien avec l'ADIL est en effet, dans tous les cas, l'occasion de rappeler au ménage l'importance d'un suivi social régulier.

Lorsque le ménage est suivi socialement, il est fréquent que le juriste cherche à contacter le travailleur social afin d'échanger sur sa situation. Il est également systématiquement proposé au ménage que le diagnostic juridique réalisé soit transmis à son travailleur social.

66% des ménages sont orientés vers la CAF

Dans 31% des cas pour une première ouverture de droits, et dans 35% pour actualiser leur dossier.

Parmi les 40% de ménages reçus allocataires d'une allocation logement, la quasi-totalité (92%) n'avait pas actualisé son dossier, ne déclarant généralement pas l'impayé de loyer. Ces ménages sont invités lors de l'entretien à se rapprocher de la CAF sans délai.

Cette absence de déclaration de l'impayé est généralement liée à une crainte de perdre l'aide au logement, souvent causée par un manque d'information. Cette non-actualisation est parfois du fait du bailleur, qui doit déclarer l'impayé à la CAF lorsque l'aide est perçue en tiers payant.

MAINTIEN DANS LES LIEUX

Il existe plusieurs mécanismes d'aide au maintien dans les lieux, qui fonctionnent par le biais de prêt à taux zéro ou de subventions directes.

FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

49% des ménages sont orientés vers une aide au maintien dans les lieux du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de la Ville de Paris. Après une vérification des critères d'éligibilité par le juriste, les ménages concernés sont invités à se rapprocher d'un travailleur social pour la constitution du dossier.

Pour rappel, le FSL peut accorder une aide au paiement de la dette jusqu'à un montant maximum de 11 000 €, via un prêt à taux zéro ou une subvention.

Pour rappel, le FSL peut accorder une aide au paiement de la dette jusqu'à un montant maximum de 11 000 €, via un prêt à taux zéro ou une subvention.

Plusieurs motifs peuvent justifier l'absence d'orientation vers le FSL :

- Le logement n'est pas occupé par le locataire en titre mais par l'un de ses proches
- Le logement n'est pas occupé par le locataire en titre et est sous-loué
- Le locataire dépasse le plafond de ressources par unité de consommation par mois
- Le locataire n'est pas en capacité actuellement de reprendre le paiement de son loyer courant
- Il existe une disproportion importante entre les ressources du ménage et le loyer, qui ne pourrait pas être corrigée malgré une ouverture de droits
- Le locataire a reçu un congé valide de son bailleur ou a délivré congé

SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL D'ACTION LOGEMENT

15% des ménages reçus sont invités à se rapprocher du service d'accompagnement social (anciennement CIL-PASS ASSISTANCE) d'Action Logement. Ce service est ouvert aux salariés d'une société de plus de 10 salariés. Ils doivent avoir fait face à un évènement imprévisible qui les met en difficulté dans leur parcours résidentiel.

CAISSE DE RETRAITE COMPLÉMENTAIRE

56% des ménages reçus ont été invités à se rapprocher du service social de leur caisse de retraite complémentaire afin de vérifier si des aides pourraient éventuellement leur être accordées. Cela peut concerner des actifs comme des retraités.

Les ménages ayant entrepris cette démarche ont toutefois signalé que l'instruction de leur dossier était particulièrement longue.

CRESUS

19% des ménages reçus ont été orientés vers une permanence de l'association CRESUS, spécialisée en matière de surendettement et de suivi budgétaire. CRESUS peut notamment aider les ménages à constituer un dossier de surendettement. Cette orientation est stable par rapport à 2024.

L'orientation vers la constitution d'un dossier de surendettement est souvent réalisée « à défaut » de mise en œuvre des autres aides proposées.

Cette préconisation est particulièrement indiquée lorsque la dette est importante, ne se limite pas au logement et est au-delà des capacités de remboursement du ménage.

14% des ménages orientés vers l'une de ces permanences ont pu prendre rendez-vous avec le bénévole de l'association Crésus présent à l'ADIL de Paris.

LE LOGEMENT SOCIAL, ENTRE OBJECTIF LOINTAIN ET SEULE SOLUTION DE LONG TERME LORSQUE

LE LOYER N'EST PLUS SOUTENABLE

Les ménages reçus qui sont en dessous des plafonds de ressources relatifs à l'attribution d'un logement social sont orientés vers une demande de logement social. Certains de ces ménages sont toutefois en capacité de se maintenir dans leur logement du parc privé. Le logement social ne devient une solution à l'impayé de loyer que lorsque le loyer du logement privé est en disproportion totale avec les ressources du foyer et ne permet pas d'envisager un maintien dans les lieux.

49% des ménages sont orientés vers une première demande de logement social

49 % des ménages sont orientés vers le dépôt d'une première demande de logement social et 67 % vers le renouvellement de leur demande.
Il convient de préciser que la préconisation de dépôt d'une première demande s'accompagne systématiquement d'un rappel relatif à l'obligation de renouvellement de sa demande de logement social chaque année. Cette précision est nécessaire, de nombreux ménages méconnaissant cette exigence.

Lorsqu'un ménage n'est pas orienté vers une demande de logement social, c'est soit qu'il est au-dessus des plafonds de ressources, soit que son logement privé est moins cher qu'un logement de superficie équivalente dans le parc social (c'est plus souvent le cas de locataires anciens), soit, enfin, qu'il ne dispose pas de titre de séjour régulier sur le territoire national.

Nombreux sont ceux qui, avant leur rendez-vous, ignoraient avoir le droit à un logement du parc social. Ce raisonnement est très fréquent pour les ménages ayant des ressources supérieures au plafond PLAI mais inférieures aux plafonds PLUS et PLS.

Dans les 49% de ménages orientés vers une première demande de logement social, un certain nombre avait déjà effectué cette demande auparavant sans la renouveler, la plupart découragé par les années d'attente, abandonnant ensuite cette démarche en comprenant qu'ils avaient perdu leur ancienneté.

6% des ménages reçus sont invités à se rapprocher de la commission de médiation départementale (COMED) pour faire valoir leur droit au logement opposable (DALO). Ce chiffre est en légère baisse de trois points sur un an.

Cette orientation est souvent engendrée par une attente supérieure au délai anormalement long pour l'attribution d'un logement social ou par la suroccupation ou la non-décence du logement en présence d'enfants mineurs ou d'une personne handicapée.

UNE DIVERSITÉ D'ORIENTATIONS AU-DELÀ DU CADRE DE LA
PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Une grande diversité d'orientations peut être recommandée aux ménages. Une démarche peut être préconisée dès lors qu'elle est positive, et ce même si elle n'appartient pas au domaine du logement.

Les entretiens permettent en effet de baliser très largement la vie des ménages, qui posent parfois des questions qui s'étendent au-delà du champ d'action de la prévention des expulsions et du logement.

26% des ménages sont orientés **vers le STH**

2% des ménages sont orientés vers une **permanence spécialisée**

26% des ménages sont invités à contacter le service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris au moyen d'un signalement de risque(s) dans l'habitat. Un agent se déplace ensuite dans le logement pour vérifier sa conformité aux règles d'habitabilité prévues par le règlement sanitaire départemental.

2% des ménages sont invités à se rapprocher d'une permanence de juriste ou d'avocat spécialisé en droit des étrangers (2%).

Ces orientations sont généralement liées à un refus de renouvellement du titre de séjour, à une demande effectuée trop tardivement ou à un changement de statut en cours.

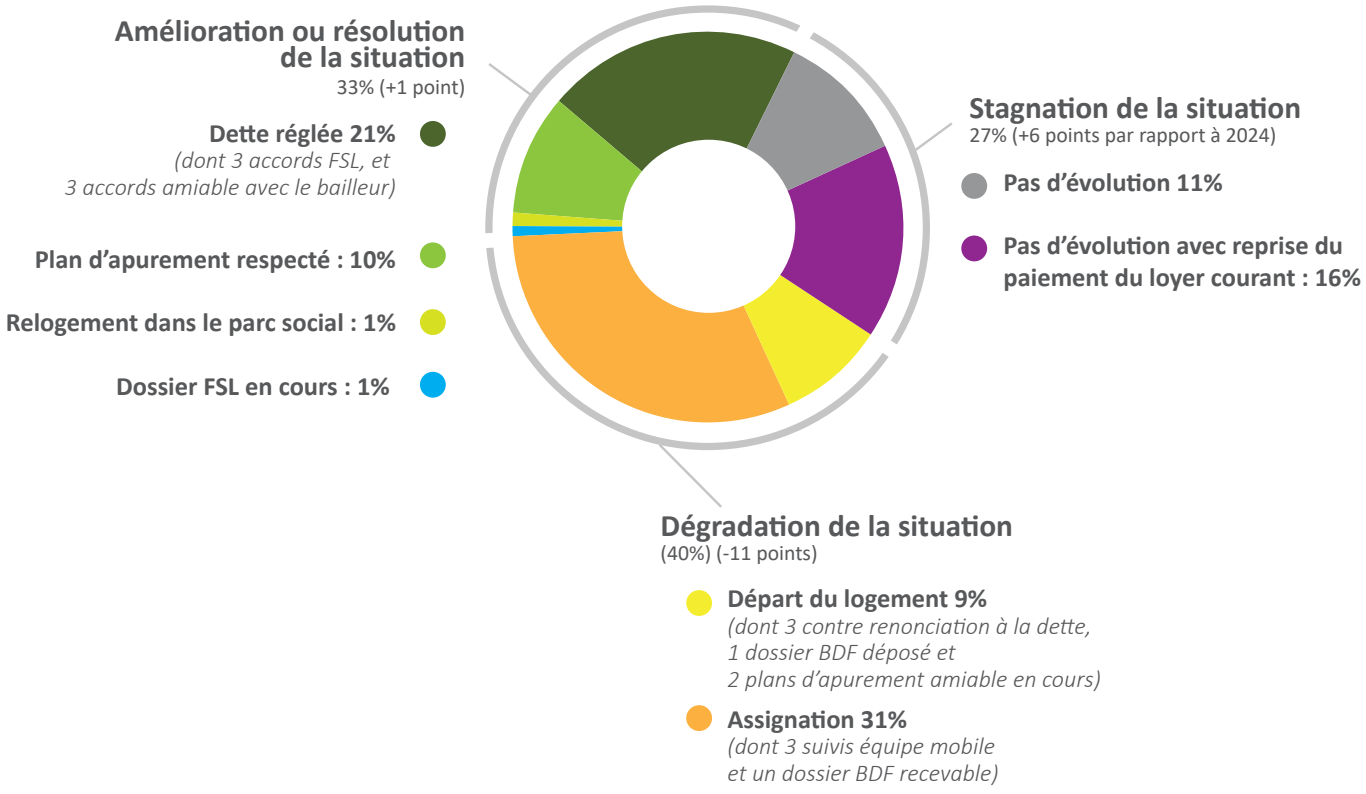
UN SUIVI DES SITUATIONS QUI SE POURSUIT SUR LE LONG TERME

Le ménage bénéficie d'un accompagnement individualisé par l'ADIL. Dès le premier contact, un suivi est mis en place afin de soutenir le locataire dans l'ensemble de ses démarches. Le juriste intervient de manière opérationnelle, notamment par la transmission de formulaires adaptés et de modèles de courriers facilitant la mise en œuvre des actions préconisées.

Afin d'assurer une continuité dans l'accompagnement, l'ensemble des ménages reçus fait l'objet d'un rappel systématique dans un délai de trois mois après le premier rendez-vous. Cet échange permet d'évaluer l'avancement de la situation, d'ajuster les démarches engagées et de répondre aux éventuelles difficultés rencontrées.

Par ailleurs, les ménages sont invités à solliciter l'ADIL à tout moment, sans attendre ce point de suivi, en particulier en cas de réception d'un nouvel acte de procédure ou de besoin d'appui complémentaire. Cette disponibilité permet d'assurer un accompagnement continu et adapté à l'évolution des situations et cela tout au long de leur parcours.

Dans 69 % des situations, l'ADIL obtient un retour des ménages sur l'évolution de leur situation (+ 9 points par rapport à 2024). Cette progression notable paraît liée à une évolution des modalités de rappels : mise en place d'un second contact en cas d'échec du premier rappel, et équipement des juristes en téléphones professionnels facilitant la prise de contact directe avec les ménages.



On peut répartir ces retours en trois catégories : les cas pour lesquels la situation s'est améliorée voire résolue (33%) ; les cas dans lesquels la situation s'est détériorée (40%) ; et les cas pour lesquels la situation est en stagnation (27%).

Sur un an, la part des situations en dégradation diminue sensiblement (-11 points par rapport à 2024), au profit à la fois des situations stabilisées et de celles en amélioration.

Ces résultats doivent toutefois être nuancés. Les situations qualifiées de « dégradées » correspondent majoritairement à des assignations qui représentent plus des trois quarts de ces cas. Or, ces procédures n'aboutissent pas nécessairement à une résiliation du bail et peuvent, dans certains cas, être favorables au locataire. Le juge peut notamment décider du maintien dans les lieux assortis d'un plan d'apurement judiciaire, même si les conditions de ce maintien ont été durcies par la loi du 27 juillet 2023.

Par ailleurs, parmi les ménages assignés, trois ont été réorientés vers le dispositif « équipe mobile », conduit en partenariat avec la Direction des Solidarités de la Ville de Paris, permettant un accompagnement conjoint par un juriste et un travailleur social.

Il convient également de relativiser la portée des départs du logement, qui ne constituent pas systématiquement une issue défavorable pour le ménage. Dans certains cas, ils permettent une adaptation du niveau de loyer aux ressources du ménage. Ils peuvent aussi s'accompagner d'une négociation avec le bailleur, aboutissant à un effacement total ou partiel de la dette (cela a concerné trois situations en 2025) ou à la mise en place d'un plan d'apurement amiable (cela a concerné deux situations en 2025).

Dans 33 % des cas, la situation s'améliore ou est résolue : la dette a été soldée dans 21 % des situations et un plan d'apurement est respecté dans 10 % des cas.

Enfin, 27 % des situations sont en stagnation : aucune procédure n'est engagée par le bailleur et la dette ne s'aggrave pas. Dans 16 % des cas, le locataire a repris le paiement du loyer courant, ce qui contribue certainement à stabiliser la situation vis-à-vis du bailleur.

ACTEUR ESSENTIEL A LA RÉSOLUTION DE L'IMPAYE

Outre la mobilisation des locataires, la prévention des expulsions locatives ne peut que difficilement se faire sans la mobilisation des bailleurs privés le plus en amont possible de la procédure. Le refus de mobiliser des dispositifs d'aide ou de mettre en place un plan d'apurement est en effet souvent lié à une méconnaissance par le bailleur de ces dispositifs, de la procédure d'expulsion, et plus généralement du droit des baux d'habitation.

MISE EN PLACE D'UNE INFORMATION SYSTÉMATIQUE DES BAILLEURS EN GESTION DIRECTE

Depuis décembre 2022, l'action menée par l'ADIL auprès des locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer a été étendue aux bailleurs privés.

Ce dispositif repose sur l'envoi systématique d'un courrier d'information au bailleur (personne physique ou morale en gestion directe) dès réception du commandement de payer par l'ADIL.

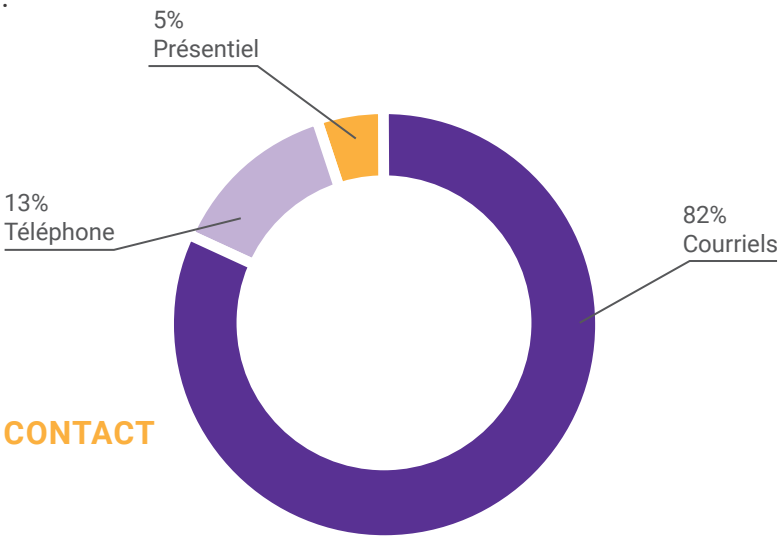
Ce courrier renvoie vers le site de l'ADIL, et plus précisément vers une page dédiée aux bailleurs, enrichie par les chargés de mission « prévention des expulsions ». Cette page ne se limite pas à une information générale : elle met à disposition des outils opérationnels visant à favoriser le traitement amiable de l'impayé, tels que des modèles de courriers ou de plans d'apurement. Elle a également été complétée par une foire aux questions issue des interrogations formulées par les bailleurs lors de webinaires organisés semestriellement en partenariat avec la CAF.

Par ailleurs, une adresse électronique dédiée (infobailleur@adil75.org) a été mise en place et mentionnée dans ce courrier. Gérée par un chargé de mission PEX, elle permet de répondre aux sollicitations des bailleurs et de leur apporter des informations complémentaires adaptées à leur situation.

En 2025, 1189 courriers ont été envoyés aux bailleurs (16 courriers sont retournés avec la mention « NPAI »)

49 bailleurs ont pris contact avec l'ADIL soit via l'adresse info bailleurs (82%) soit par téléphone (13%), ou en se présentant directement à notre siège social ou dans l'une de nos permanences en mairie d'arrondissement (5%).

MODALITÉS DE PRISES DE CONTACT



La page internet dédiée a été consultée plus de 2 416 fois en 2025, soit une hausse de 14 % par rapport à 2024. Cette progression atteste de l'impact du courrier adressé aux bailleurs ainsi que des actions de communication menées, notamment lors de webinaires et de conférences.

Cette augmentation continue de la fréquentation peut également expliquer la diminution des sollicitations par courriel : les bailleurs semblent davantage accéder de manière autonome aux informations nécessaires.

Certaines prises de contacts ont engendré plusieurs échanges avec les bailleurs : 198 courriels ont été reçus sur la boite infobailleur@adil75.org et 62 entretiens téléphoniques ont été menés (39 avec les bailleurs et 23 auprès des locataires)

Le montant de l'impayé de loyers moyen des locataires des bailleurs ayant pris contact avec l'ADIL est de 5 422€.

UNE PREMIÈRE PRISE DE CONTACT

A la première prise de contact avec le bailleur nous vérifions, à l'aide du numéro de dossier communiqué, si nous avons eu un contact avec son locataire et si un rendez-vous a été fixé ou si nous l'avons déjà reçu en entretien.
En l'absence de contact déjà établi avec le locataire, nous expliquons au bailleur l'intérêt et le cadre de cette mise à disposition avec l'envoi d'un premier courriel (voir encadré ci-dessous).

Nous demandons alors systématiquement au bailleur, s'il en est d'accord, de nous transmettre les coordonnées téléphoniques de son locataire. Quand le bailleur accepte de nous les communiquer nous contactons le locataire et lui expliquons de « vive voix » lors d'un échange ou en laissant un message vocal sur son répondeur, le but et l'intérêt de prendre rendez-vous avec notre service.

De manière générale, la prise de contact est appréciée par les bailleurs, majoritairement à la recherche d'une solution amiable avec leur locataire et cela même en présence d'un éventuel gestionnaire locatif.
Certains bailleurs nous sollicitent également afin de nous poser des questions juridiques annexes à leur problématique d'impayé de loyer (congé, diagnostic social et financier, concours de la force publique, notification de travaux).

LIEN AVEC LA MISSION DE TRAITEMENT DES COMMANDEMENTS DE PAYER

10 locataires pour lesquels les bailleurs ont contacté l'ADIL ont été reçus dans le cadre de la mission CDP (ce qui représente 20% des prises de contact bailleurs). Dans 50% des cas ce rendez-vous a pu être établi grâce à la transmission du numéro de téléphone du locataire par son bailleur.

Dans ce cas de figure, une prise de connaissance du diagnostic juridique effectué est nécessaire ainsi qu'un échange avec le juriste ayant reçu le locataire concerné. Parfois, un entretien téléphonique avec le locataire est aussi indispensable et dans tous les cas un ou plusieurs échanges téléphoniques ont lieu avec le bailleur afin de lui rendre compte de la situation. Le bailleur est alors informé des préconisations effectuées et/ou des dispositifs mis en œuvre par le locataire pour solder la dette. Lorsque le locataire a pris rendez-vous avec un travailleur social de l'ESPEX nous l'en informons également afin qu'il ait connaissance de l'accompagnement social de son locataire.

En cas de dette liée à un litige avec le bailleur, l'ADIL intervient comme intermédiaire, voire comme tiers facilitateur. Ces situations représentent 32 % des cas dans lesquels les bailleurs prennent contact avec l'ADIL.

Les échanges, menés par téléphone ou par courriel, portent principalement sur des différends relatifs aux travaux (réalisés par le locataire ou demandés au bailleur). Dans ce contexte, l'ADIL veille systématiquement à rappeler au locataire l'obligation de reprise du paiement du loyer courant, tout en l'informant des voies de recours mobilisables pour faire valoir ses droits dans un cadre légal.

Dans d'autres cas (14%), le bailleur profite de notre prise de contact pour faire passer certains messages, comme notamment la possibilité d'abandon de la dette locative en cas de départ du locataire à courte échéance.

Quand le locataire répond aux critères d'attributions du FSL, nous informons le bailleur de l'intention du locataire du dépôt d'une demande d'aide financières. Cela a représenté 54% de situations de locataires pour lesquelles les bailleurs ont contacté l'ADIL. Nous le renseignons alors sur le dispositif et ses conditions d'éligibilités et de l'intérêt pour les deux parties de bénéficier d'un tel dispositif qui, dans la plupart, des cas peut solder l'intégralité d'une dette locative. Nous demandons également au bailleur, afin de faciliter le dépôt du dossier FSL pour le locataire, de compléter et de nous transmettre l'attestation bailleur FSL, un décompte locatif à jour de la dette ainsi que son RIB. Ces documents sont alors transmis au locataire ou à son travailleur social quand nous avons ses coordonnées.

Courriel « première prise de contact » adressé au bailleur :

Le service de prévention des expulsions locatives de l'ADIL de Paris est destinataire d'une partie des commandements de payer que nous recevons de la part de la DRIHL 75.

A ce titre, nous proposons au bailleur en gestion directe une mise à disposition, via ce courriel, afin de répondre à leurs éventuelles questions.

Pour votre complète information, nous avons également pris contact avec votre locataire afin de lui proposer un rendez-vous avec nos services. Nous ne manquerons pas de vous tenir informé si jamais nous venions à le rencontrer. Ce rendez-vous permettra de faire le point sur sa situation et de vérifier les éventuelles ouvertures de droits possibles pour le paiement du loyer et/ou de la dette locative.

A ce jour, votre locataire n'a pas répondu à notre mise à disposition, transmise par voie postale. / Nous allons prochainement le relancer. / Nous vous tiendrons, bien entendu, informée d'une éventuelle prise de contact.

Nous pouvons, si cela vous convient, tenter de le contacter par voie téléphonique. Si tel est le cas, je vous invite à nous communiquer son numéro de téléphone.

En attendant, nous vous laissons prendre connaissance des différents dispositifs d'aides existants de traitement amiable d'une dette locative : https://www.adil75.org/ladil-de-paris/impayes-de-loyers-et-expulsions/impayes-de-loyers-bailleurs/

N'hésitez pas à revenir vers nous par mail si vous avez des questions ou si vous le préférez, nous pouvons également fixer un entretien téléphonique à votre convenance.

Cordialement,

Service de prévention des expulsions locatives
ADIL DE PARIS

Certaines médiations continuent, en outre, d'être effectuées à la demande du locataire, alors que le bailleur n'a pas pris contact avec l'ADIL.

Ces interventions du juriste ont permis, dans plusieurs situations, de prendre contact avec le bailleur pour l'informer de l'aide du FSL et/ou de lui transmettre les documents qu'il doit remplir, de demander les décomptes détaillés des charges locatives quand la dette locative est liée totalement ou partiellement à une régularisation des charges, de temporiser la situation en informant le bailleur de la reprise du paiement du loyer courant et de la proposition d'un plan amiable d'apurement par le locataire ou encore dans des situations ou le bailleur a révisé le loyer du locataire en présence d'un diagnostic de performance énergétique étiquetant le logement comme étant F ou G.

Dans d'autres situations, le locataire n'arrivant pas à obtenir certains documents de la part du bailleur, le juriste de l'ADIL les a directement demandés. Il peut s'agir de la transmission d'un RIB à jour, d'une attestation de propriété dans le cas d'un changement de propriétaire en cours de bail, de quittances de loyers non transmises pour les mois où le loyer a été réglé, ou encore de chèques non comptabilisés par le bailleur alors même que le locataire nous apporte la preuve que ces derniers ont bien été débités.

CONCLUSION

L'année 2025 confirme la pertinence de la mission de prévention des expulsions portée par l'ADIL de Paris, dans un contexte juridique et social plus contraignant. Le durcissement de la législation introduit par la loi du 27 juillet 2023 renforce la nécessité d'une intervention précoce, dès le commandement de payer, afin de sécuriser les parcours locatifs et limiter les ruptures.

En 2025, nous pouvons noter une amélioration nette de l'efficience des processus. La réactivité conjointe de la DRIHL et de l'ADIL 75 permet l'envoi de 81 % des premiers courriers dans un délai de deux semaines, contribuant à une meilleure captation des ménages. Cette dynamique se traduit par une progression significative du taux de présence aux rendez-vous (76 % contre 68 % en 2024), ainsi que par une baisse marquée des défaillances et des annulations.

Dans le même temps, les indicateurs d'efficacité globale du dispositif demeurent stables, qu'il s'agisse du taux de ménages reçus, du taux de diagnostics ou encore des retours.

La situation socio-économique des ménages accompagnés se dégrade sensiblement. La baisse des ressources, l'augmentation du montant des dettes locatives et le maintien d'un non-recours élevé aux droits traduisent une fragilisation accrue des publics.

L'intervention des juristes conserve, dans ce contexte, une forte valeur ajoutée. L'identification de non-conformités dans les actes et la mise en évidence de dettes contestables constituent des leviers concrets de sécurisation juridique et de réduction de la dette, permettant d'éviter la mobilisation de financements publics sur des montants indus.

Par ailleurs, la dynamique partenariale apparaît déterminante. Les coopérations engagées, notamment avec les acteurs juridiques et sociaux, démontrent l'intérêt d'une approche coordonnée. Elles doivent toutefois être renforcées, d'autant que le taux de contact des bailleurs diminue nettement en 2025, malgré un volume de courriers stable. Cette évolution interroge

leur implication dans le dispositif et invite à repenser les modalités de mobilisation en amont de la procédure contentieuse.

En conclusion, si la mission remplit ses objectifs de captation précoce (97 % des ménages sont reçus avant toute assignation), le renforcement de la fragilité des locataires plaide pour une poursuite voire un élargissement de la mission afin d'intervenir toujours plus tôt dans le parcours d'endettement des ménages pour la totalité des ménages destinataires d'un commandement de payer.

DIAGNOSTIC JURIDIQUE
PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

INFORMATIONS RELATIVES AU MENAGE

NOM(S) et prénom(s) du ménage :

Situation familiale : □ Seul(e) (Si oui préciser : célibataire, séparé(e), divorcé(e), veuf(ve)) ; □ En couple (si oui préciser : union libre, pacs, mariage) ; □ En colocation ; □ Famille monoparentale ; □ Autre situation (si oui, préciser)

Votre conjoint(e), concubin(e), partenaire de pacs est co-titulaire du bail. □ Oui □ Non **Votre conjoint(e), concubin(e), partenaire de pacs n'est pas co-titulaire du bail.**

Nombre de membres du ménage :

Nombre de personnes à charge :

Revenu fiscal de référence N-1 du ménage : €

Ressources du dernier mois du ménage (ou moyenne des trois derniers mois si revenus irréguliers) : €

Situation professionnelle : □ Salarié du secteur public □ Salarié du secteur privé □ Indépendant (à préciser) □ Demandeur d'emploi percevant le chômage □ Etudiant □ Demandeur d'emploi □ Retraité □ Autre (à préciser)

RSA : Oui Non

Handicap : Oui Non

INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

Adresse du logement loué :

NOM/prénom ou DENOMINATION SOCIALE du propriétaire bailleur :

Surface habitable : m²

Bail avec prise d'effet au //

Régime juridique de la location :

Existence d'un cautionnement ou d'une GLI :

Montant actuel du loyer : € et des charges : €

Le logement a fait l'objet d'une visite du service technique de l'habitat (STH). Le logement n'a pas fait l'objet d'une visite du service technique de l'habitat (STH).

Observations sur l'état du logement :

DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Vous êtes demandeur d'un logement social. Vous n'êtes pas demandeur d'un logement social.

Numéro unique d'enregistrement :

Vous avez déposé un dossier DALO. Vous n'avez pas déposé de dossier DALO.

Vous êtes reconnu prioritaire DALO. Vous n'êtes pas reconnu prioritaire DALO.

Situation ouvrant potentiellement droit au logement opposable, sous réserve de l'appréciation de la commission de médiation : □ sans domicile □ demandeur d'un logement social depuis un délai anormalement long □ menacé d'expulsion sans relogement □ hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) plus de 6 mois consécutifs (ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois) □ logé dans des locaux semblant impropres à l'habitation ou semblant présenter un caractère insalubre ou dangereux (y compris une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance) □ logé dans un logement semblant indécent ou suroccupé, avec à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée au sens de l'article L114 du Code de l'action sociale et des familles □ logé dans un logement semblant indécent ou suroccupé et présentant un handicap au sens de l'article L114 du Code de l'action sociale et des familles □ Être handicapé, ou avoir à votre charge une personne handicapée, **et** être logé dans un logement non adapté à ce handicap

DROITS ET PRESTATIONS CAF

Numéro d'allocataire CAF :

Vous êtes allocataire d'une aide au logement (APL). Vous n'êtes pas allocataire d'une aide au logement (APL).

Montant : €

L'aide est versée en tiers payant. L'aide n'est pas versée en tiers payant.

Le versement de l'aide a été suspendu, depuis le : //. Le versement de l'aide n'a pas été suspendu.

Le dossier CAF a été actualisé. Le dossier CAF n'a pas été actualisé.

Traitement de la dette par la CAF :

EXPERTISE JURIDIQUE ET PRECONISATIONS DE L'ADIL

COMMANDEMENT DE PAYER

Date de signification du commandement de payer : //

Observations sur le commandement *(sous réserve de l'interprétation souveraine du juge)* :

IMPAYÉ LOCATIF

Montant actualisé de la dette : €

Montant détaillé de la dette :

DATE	LOYER	CHARGES	PAIEMENT	SOLDE

Origine de la dette :

Baisse de revenus liée à une perte d'emploi
Baisse de revenus liée à un changement de situation familiale
Baisse de revenus liée à maladie/accident
Baisse de revenus liée à une diminution ou à un arrêt de l'activité professionnelle
Baisse de revenus liée au chômage partiel en raison de la crise sanitaire
Baisse de revenus liée à une reconversion professionnelle
Baisse de revenus liée à un passage à la retraite

Conflit avec le bailleur
Inadéquation des ressources lors de la signature du bail,
Mauvaise gestion budgétaire
Sous-estimation des charges liées au logement
Rappels d'impôts
Autres

Commentaires *(sous réserve de l'interprétation souveraine du juge)* :

AIDES MOBILISÉES

Service social et nom du travailleur social suivant le ménage :

Vous êtes suivi par Action Logement dans le cadre du service d'accompagnement social. Vous n'êtes pas suivi par Action Logement dans le cadre du service d'accompagnement social.

Vous avez déposé un dossier auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Vous n'avez pas déposé de dossier auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

Quelle est la décision du FSL ?

SURENDETTEMENT

Vous avez déposé un dossier auprès de la Banque de France. Vous n'avez pas déposé de dossier auprès de la Banque de France.

Le dossier a été déclaré recevable (le : //). Le dossier n'a pas été déclaré recevable.

Orientation du dossier :

PRÉCONISATIONS DE L'ADIL

1- Se rapprocher du service social de proximité de votre arrondissement pour être accompagné dans vos démarches par un travailleur social. Le CASVP peut vous renseigner sur les aides auxquelles vous pouvez prétendre.

2- Vous rendre à votre rendez-vous avec un travailleur social de l'ESPEX, fixé le XX/XX/XXXX dans les locaux de l'ADIL de Paris.

3- Se rapprocher du service social de proximité de votre arrondissement pour vous renseigner sur les aides auxquelles vous pouvez prétendre.

4- Prendre rendez-vous auprès de la Caisse des Allocations Familiales (CAF) de Paris afin de vérifier vos droits.

5- Se rapprocher rapidement de la Caisse des Allocations Familiales (CAF) de Paris afin d'actualiser votre situation.

6- Vérifier votre éligibilité à l'aide au maintien dans les lieux du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Un travailleur social peut vous accompagner dans cette démarche.

7- Prendre contact avec l'association Crésus Ile-de-France, spécialisée en surendettement et en accompagnement budgétaire.

8- Prendre contact auprès de votre caisse de retraite complémentaire afin de vérifier vos droits.

9- Se rapprocher d'Action Logement afin de bénéficier du service d'accompagnement social proposé aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel (anciennement CIL-PASS ASSISTANCE).

10- Faire une demande de logement social. Vous pouvez, pour se faire, vous rapprocher de l'antenne logement de votre mairie d'arrondissement ou réaliser la démarche directement en ligne.

11- Ne pas oublier de renouveler votre demande de logement social. Celle-ci doit en effet faire l'objet d'un renouvellement annuel. A défaut, une nouvelle inscription est nécessaire.

12- Déposer un dossier DALO auprès de la commission de médiation de Paris.

13- Saisir le Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris, en remplissant un signalement de risque(s) dans l'habitat (signalement-lhi.paris.fr).

14- Prendre contact auprès du bailleur afin de trouver une solution amiable. La mise en place d'un plan d'apurement de la dette adapté aux ressources, daté et signé par les parties est recommandée.

15- Prendre rendez-vous auprès d'un conciliateur de justice à la mairie d'arrondissement, dans un point d'accès au droit ou dans une maison de la justice et du droit pour trouver une solution amiable.

16- Prendre rendez-vous auprès d'un juriste spécialisé en droit des étrangers dans un Point d'Accès au Droit, une Maison de la Justice et du Droit ou auprès du Bus Barreau de Paris Solidarité.

17- Prendre rendez-vous auprès d'un juriste spécialisé en droit du travail dans un Point d'Accès au Droit, une Maison de la Justice et du Droit ou auprès du Bus Barreau de Paris Solidarité.

18- Prendre rendez-vous auprès d'un juriste spécialisé en droit de la famille dans un Point d'Accès au Droit, une Maison de la Justice et du Droit ou auprès du Bus Barreau de Paris Solidarité.

19- Régulariser votre situation fiscale auprès du service des impôts des particuliers de votre arrondissement.

20- Saisir le juge des affaires familiales (JAF) pour obtenir la délivrance d'une ordonnance de protection. Vous pouvez rencontrer au Point d'Accès au Droit du Tribunal de Paris un juriste ou un avocat spécialisé en droit de la famille qui pourra vous aider à faire cette demande. Une permanence spécialisée est également organisée par le Bus Barreau de Paris de la Solidarité chaque 1er mercredi du mois de 12h00 à 15h00 au 7 Rue des Maraîchers à Paris 20ème et chaque 2ème mercredi du mois de 17h00 à 20h00 sur rendez-vous (01 43 07 64 87) au 188, rue de Charenton à Paris 12ème. Des associations venant en aide aux femmes victimes de violences peuvent également vous aider, telles que l'ARFOG-Lafayette Le Phare, l'ESPEREM ou Paris Aide aux Victimes.

21- En cas de convocation devant le juge des contentieux de la protection, justifiez de la reprise du paiement intégral du loyer avant la date de l'audience afin de pouvoir demander le maintien dans les lieux.

Ce diagnostic juridique et son contenu sont rédigés en fonction des éléments fournis par le ménage.

Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris

46 Bis Boulevard Edgar Quinet
75014 Paris
Service prévention des expulsions locatives Tél.: 01 42 79 50 39

Association régie par la loi 1901

Agréée par avis de l'ANIL par le Ministère du Logement
N°Siret 315 483 727 00048 - Code APE 9499Z

Directrice de publication : Hélène LE GALL
Rédaction & Statistiques : Aude HUDELOT
Conception graphique : Frank SCALDAFERRO