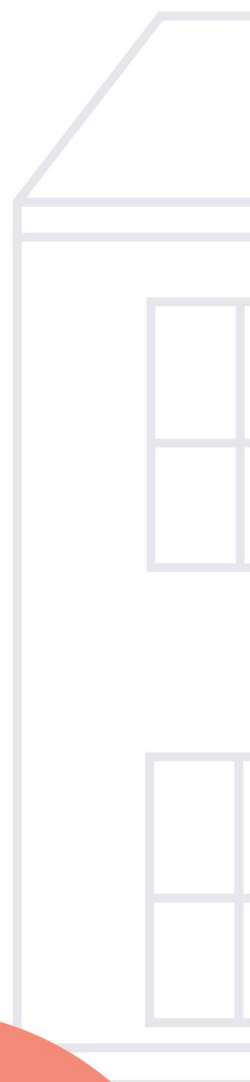


**Rapport d'activité :**  
**Mission de traitement**  
**des commandements**  
**de payer**

**20**  
**22**



## LES PRECONISATIONS ISSUES DU DIAGNOSTIC, PIERRES ANGULAIRES VERS LES AUTRES ACTEURS DE LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Les préconisations de l'ADIL sont la conclusion du diagnostic juridique : sur la base de l'analyse juridique et sociale du cas présenté, elles orientent le ménage vers les solutions qui semblent les plus adaptées.

Elles mettent en avant les aides qui pourraient être mobilisées par le ménage et qui pourraient lui permettre de régler l'impayé, mais ne se limitent pas à cela. Elles s'adaptent à la situation du ménage et peuvent orienter vers différents acteurs du logement, du travail social ou de l'accès au droit qui ne traitent pas forcément de la prévention des expulsions.

Des partenariats noués avec des acteurs partenaires de la prévention des expulsions permettent en outre d'orienter directement certains ménages vers le service adapté, sans que ces derniers aient à effectuer la démarche.

### Des préconisations qui s'adaptent aux différentes individualités :

Les préconisations ont été conçues pour s'adapter à la variété de chaque situation particulière. Il est fréquent qu'une préconisation peu commune soit rédigée pour répondre à une situation spécifique.

Elles ont pour objectif de permettre, tant que possible, à un maximum de locataires du parc privé de se maintenir dans les lieux, et ce compte tenu de la vive tension sur le parc social, alors que la part du parc locatif privé à Paris se réduit et que la Ville a perdu, selon l'INSEE, 13 000 habitants entre 2021 et 2022 et 15 000 entre 2022 et 2023.

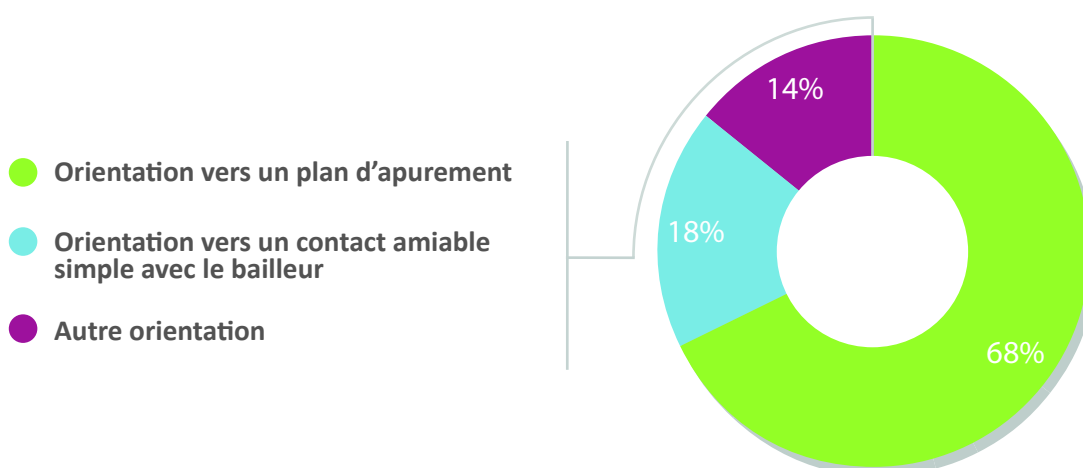
Elles peuvent bien entendu sortir de ce cadre : toute préconisation positive pour le ménage, y compris hors du champ du logement, peut être recommandée.

Les préconisations sont réalisées de manière « large », de sorte que le locataire soit informé sur toutes les aides et dispositifs qui pourraient être mobilisés.

Certaines préconisations peuvent être priorisées par rapport à d'autres : un ménage peut, par exemple, être invité à déposer un dossier de surendettement à défaut d'acceptation de sa demande d'aide FSL au titre du maintien dans les lieux. La préconisation invitant le ménage à déposer un dossier de surendettement commencera alors par « le cas échéant ».

Il est fréquent que les préconisations se servent et s'articulent entre elles : un suivi social et une ouverture de droits peuvent permettre de lever une disproportion entre les ressources et le loyer et d'obtenir une aide au maintien dans les lieux du FSL.

### Une priorisation des voies de règlement amiable :



86% des locataires sont invités à se rapprocher de leur bailleur afin de trouver une solution amiable. Dans le détail, la mise en place d'un plan d'apurement de la dette est recommandée dans 68% des cas. Pour les 18% restants, la disproportion entre le loyer et les ressources du ménage est telle qu'elle ne permet pas d'envisager sérieusement la mise en place d'un échéancier. Dans ce cas, le locataire est invité 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.

53% 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. Ce chiffre est stable sur un an. Pour rappel, 45% des locataires signalent que des réparations doivent être effectuées dans le logement.

En cas de conflit larvé, cette préconisation peut permettre de réinstaurer un dialogue entre les cocontractants et d'éviter une solution judiciaire.

### Un inventaire des aides sociales mobilisables souvent nécessaire à une reprise du paiement :

65% des ménages reçus sont invités à se rapprocher du service social de proximité de leur arrondissement, généralement pour un premier suivi.



Ce taux d'orientation passe de 56% en 2021 à 65% en 2022. Cette augmentation s'explique par l'évolution du profil du public reçu, qui est, en 2022, beaucoup moins suivi socialement que l'année précédente et beaucoup plus sujet au non-recours. Certains ménages déjà suivis ont également parfois des liens très distendus avec leur travailleur social.

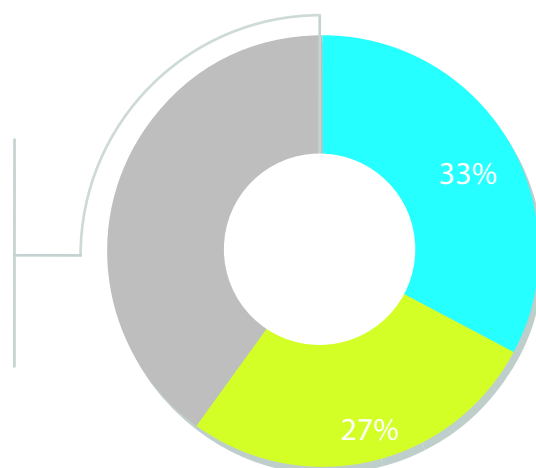
L'entretien avec l'ADIL est, dans tous les cas, l'occasion de rappeler au ménage l'importance d'un suivi social régulier.

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 proposé au ménage que le diagnostic juridique réalisé soit transmis à son travailleur social.

Depuis octobre 2020, un partenariat avec la DSOL permet d'orienter les ménages non-connus des services sociaux vers une permanence de travailleur social de l'ESPEX, qui se tient de façon bimensuelle au siège de l'ADIL.

## Orientations vers la CAF :

- Première orientation vers une vérification des droits
- Orientation pour actualisation du dossier



60% des ménages reçus sont invités à se rapprocher de la CAF, pour moitié pour une première ouverture de droits, et pour une autre moitié pour actualiser leur dossier.

33% de ménages sont invités à se rapprocher de la CAF afin de faire un point sur leurs droits, en hausse de 3% sur un an. Cela mène généralement à la création d'un dossier et à une ouverture de droits et témoigne d'un fort non-recours. Un tiers des ménages reçus auraient en effet pu bénéficier d'aides qu'ils n'ont pas mobilisées.

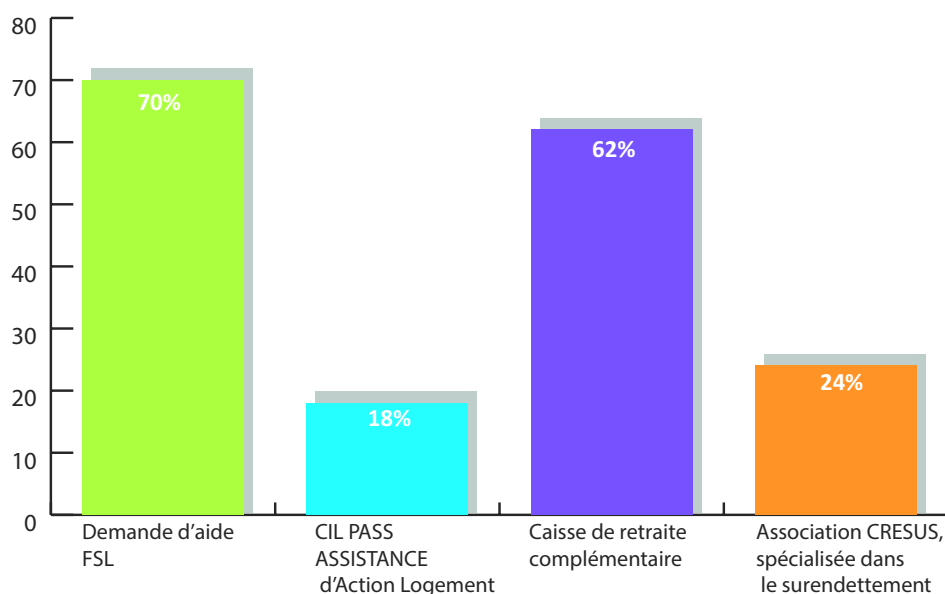
Parmi les 50% de ménages reçus allocataires de la CAF, un peu plus de la moitié (soit 27% du total) n'avaient pas actualisé leur dossier, ne déclarant généralement pas l'impayé de loyer. Ces ménages sont invités lors de l'entretien à se rapprocher de la CAF sans délai.

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

Cette orientation est en baisse de 13% sur un an. Cette baisse est expliquée par la diminution du nombre d'allocataires reçus.

## Les aides au suivi budgétaire et au maintien dans les lieux :

Orientation vers :



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 :**

70% des ménages sont invités à vérifier leur éligibilité à une aide au maintien dans les lieux du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de la Ville de Paris. Les ménages concernés sont invités à se rapprocher d'un travailleur social. Ce chiffre est en hausse de 12 points sur un an, après une baisse de 7 points l'année précédente.

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 ;
- 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 :**

18% 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.

Cette orientation est en baisse de 6 points sur un an. Cela est probablement lié à une restriction du champ des bénéficiaires : en 2021, les demandeurs d'emploi ayant été salariés d'une société de plus de 10 salariés dans l'année pouvaient encore bénéficier du service d'accompagnement social.

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 quit-tancement d'un montant maximum de 6000 €.

Tous les salariés d'une société de plus de 10 salariés rencontrés sont orientés vers ce service, aucun plafond de ressources ne limitant le recours à ce dispositif. Au total, 69% des salariés du secteur privé reçus ont été orientés vers ce dispositif, les 31% restants ne pouvant pas en bénéficier du fait du nombre trop réduit de salariés employés par leur société. Parmi ces salariés non-éligibles au dispositif, on retrouve beaucoup de salariés du secteur de la restauration et de l'hôtellerie.

38% des ménages orientés vers le service d'accompagnement social ont pu bénéficier d'une transmission directe de leur dossier à Action Logement grâce à un partenariat avec l'ADIL.

### **Caisse de retraite complémentaire :**

62% des ménages reçus ont été invités à se rapprocher de leur caisse de retraite complémentaire afin de vérifier si des aides pourraient éventuellement leur être accordées. Cela peut concerner des salariés comme des retraités.

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

### **CRESUS :**

24% 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 diminue de moitié en un an, passant de 45% en 2021 à 24% en 2022. Cette baisse pourrait être liée

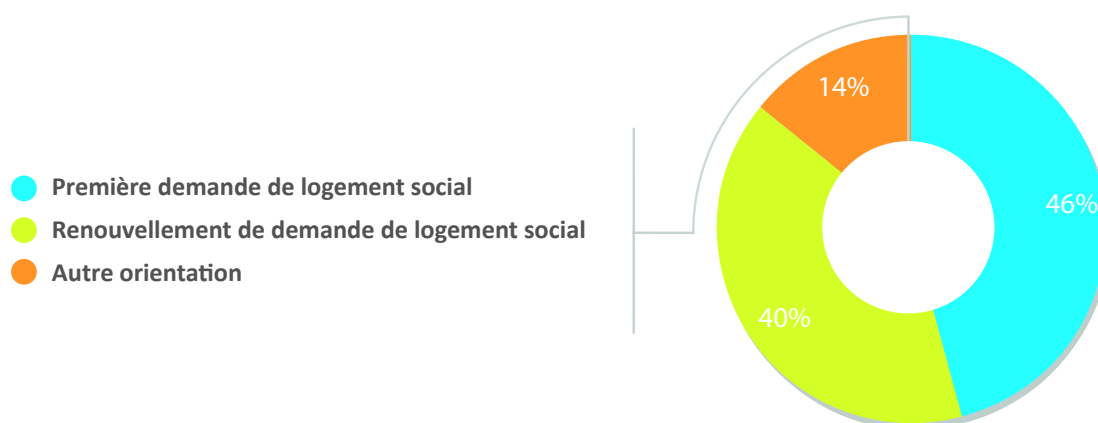
à une amélioration globale de la santé financière des ménages reçus.

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.

## 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.



86% des ménages reçus sont orientés vers une première demande de logement social ou le renouvellement de leur demande.

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.

46% des ménages reçus sont orientés vers une première demande de logement social. Ce chiffre est identique à celui de l'année 2020 après une hausse à 55% en 2021. Cette variation s'explique, sur un an, par une augmentation du nombre de ménages demandeurs reçus.

La part de ménages non-demandeurs qui ne sont pas invités à faire une première demande reste, elle, assez stable sur un an, bien qu'en légère augmentation de deux points.

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.

Beaucoup d'autres ménages ont un jour effectué une demande de logement social mais ont oublié de la renouveler à un moment donné, abandonnant ensuite cette démarche en comprenant qu'ils avaient perdu leur ancienneté.

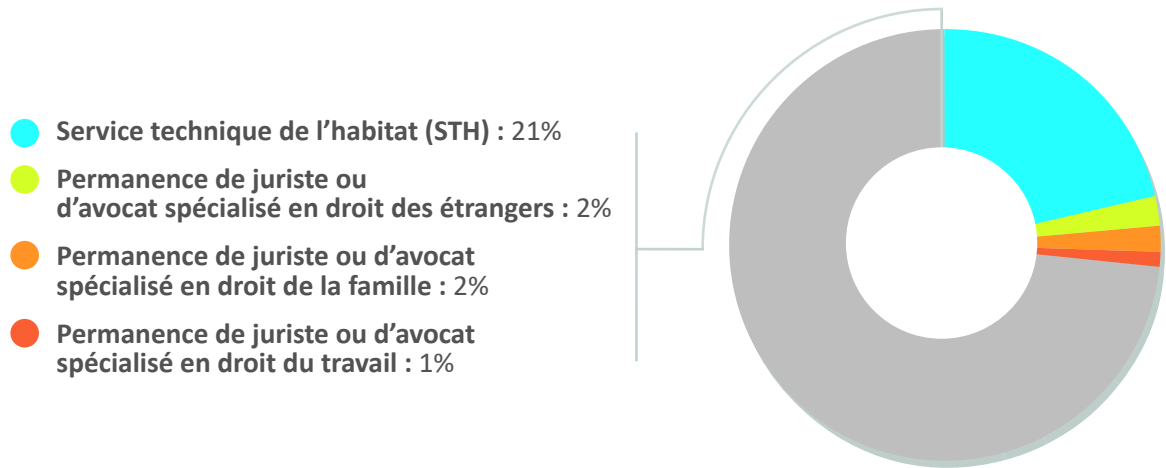
7% des ménages reçus sont invités à se rapprocher de la commission de médiation départementale (COMED) pour apprécier de leur droit au logement opposable (DALO). Ce chiffre est en légère hausse d'un point sur un an.

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 mineur 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 spectre 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 spectre de la prévention des expulsions et du logement.



21% 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.

Cette action est le plus souvent préconisée lorsque apparaît une problématique d'humidité qui n'est pas liée à un dégât des eaux. Cette orientation est en baisse de 13% sur un an soit une diminution proportionnelle à celle du nombre de logement signalés comme étant en mauvais état.

5% des ménages sont invités à se rapprocher d'une permanence de juriste ou d'avocat spécialisé en Point d'Accès au Droit (PAD), en Maison de la Justice et du Droit (MJD) ou auprès du Bus de la Solidarité des avocats du barreau de Paris.

Dans le détail, 2% des ménages sont invités à se rapprocher d'une permanence en droit des étrangers. 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. Ces orientations sont stables sur un an.

2% des ménages sont invités à se rapprocher d'une permanence en droit de la famille. Il est utile de rappeler que les baisses de revenus liées à un changement de situation familiale sont en hausse de 25% sur un an. Certains ménages s'interrogent logiquement sur les conséquences juridiques d'une séparation. Certains parents célibataires n'ont jamais réclamé de pension alimentaire à leur ex-conjoint. L'absence de divorce est aussi parfois de nature à bloquer certaines démarches, comme l'accès au logement social.

1% ménages ont également été invités à se rapprocher d'une permanence en droit du travail, un conflit avec l'employeur ou l'ancien employeur étant parfois à l'origine de l'impayé.

## Des orientations facilitées par la coopération partenariale :

Depuis le début de la mission, en 2019, plusieurs partenariats ont été mis en place avec des acteurs du logement et de la prévention des expulsions, afin d'orienter directement les dossiers de certains ménages, pour que ces derniers n'aient pas à effectuer de démarche supplémentaire.

Ces partenariats servent aussi bien les partenaires que les ménages : les ménages se voient directement réorientés vers le service adapté ; les partenaires reçoivent des dossiers de ménages complets et déjà analysés par un juriste.

Des permanences de travailleurs sociaux de l'ESPEX et de bénévoles de l'association CRESUS sont notamment effectuées au centre de l'ADIL à destination de ménages reçus dans le cadre de l'action. Des dossiers de ménages peuvent en outre être transmis directement à Action Logement via un canal partenarial privilégié.

En 2022, un dossier de ménage reçu en 2021 a été orienté vers la CCAPEX.

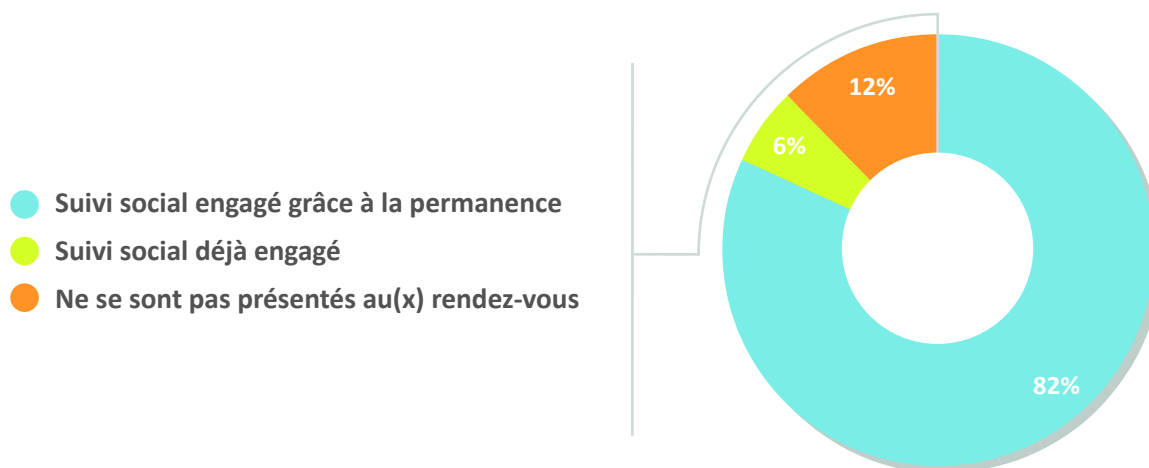
### Permanences de travailleurs sociaux de l'ESPEX :

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

Le travailleur social qui reçoit le ménage va l'informer sur les droits qui pourraient être ouverts et les aides qui pourraient être mobilisées, et va lui assigner un travailleur social référent (qui peut être lui-même).

Le fait que la permanence ait lieu au siège de l'ADIL est sécurisant pour les ménages reçus, qui reviennent dans un cadre familial. Cela permet de renforcer les chances qu'ils se mobilisent.

En 2022, 33 ménages ont été orientés vers cette permanence de l'ESPEX, soit 18% des ménages orientés vers un service social. Ces orientations directes sont en baisse de 33% sur un an.



Ces 33 orientations ont permis d'initier 27 nouveaux suivis sociaux. 4 ménages ne se sont pas présentés aux rendez-vous prévus et 2 autres ont été réorientés vers leur service social de secteur parce qu'un référent social était inscrit et que le dossier n'avait pas été clôturé.

6 dossiers de FSL ont été déposés dans ce cadre : 1 a été accordé ; 3 sont en cours de réexamen par la commission ; et 2 ont été refusés.

1 ménage a soldé la dette sans avoir recours au FSL. 3 ménages ont quitté le logement.

Depuis le début de ce partenariat, 97 suivis sociaux ont pu être initiés. L'orientation est toujours perçue comme étant judicieuse par le travailleur social.

### Canal partenarial d'Action Logement :

Lorsqu'est reçu un ménage salarié du secteur privé dans une société de plus de 10 salariés, 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 presque 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 quit-tancement d'un montant maximum de 6000 €.

En 2022, 20 ménages (+18%) ont été orientés vers Action Logement via le canal partenarial, soit 38% des ménages ayant reçu cette préconisation. 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.

L'ensemble des situations adressées, après vérification d'Action Logement relevaient bien du dispositif d'accompagnement social.

13 engagements réciproques ont été signés entre les salariés et Action Logement Services, ce qui représente 65% des ménages orientés.

Un ménage a bénéficié d'une aide financières ALS (allocation de logement sociale) de 2700 € au titre d'une aide sur les charges de logement.

2 ménages ont bénéficié d'une mesure d'accompagnement social lié au logement (ASLL) financés par Action Logement Services

5 dossiers sont encore ouverts et suivis à ce jour par des conseillers sociaux d'Action Logement Services.

#### **Permanence de l'association CRESUS :**

2 dossiers recevables en 2022 sur les 2 effectivement déposés

3 autres dossiers sont en cours de finalisation

2 procédures de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, pour l'instant non-contestées

En 2022, 12 ménages ont été orientés vers la permanence de CRESUS qui se déroule au siège de l'ADIL, soit 17% des ménages ayant reçu cette préconisation.

Pour rappel, cette orientation est effectuée à défaut de mise en œuvre ou en l'absence des autres aides proposées. Elle est notamment particulièrement adaptée lorsqu'il existe une dette importante et une disproportion très importante entre les ressources et le loyer, ou lorsqu'il existe d'autres dettes importantes qui ne sont pas liées au logement.

Sur ces 12 ménages, 7 (soit 58%) ne se sont pas présentés au(x) rendez-vous proposé(s). Cet important taux de défaillance est peut-être en partie lié à l'appréhension que peut susciter la procédure de surendettement.

2 dossiers de surendettement ont été déposés en 2022. Ils ont tous été déclarés recevables et abouti à une procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, soit à un effacement de la dette. Ces mesures n'ont pour l'instant pas été contestées par les créanciers.

3 autres dossiers de surendettement sont en cours de finalisation et devraient être déposés sous peu.

#### **Un suivi des situations qui se poursuit sur le long terme :**

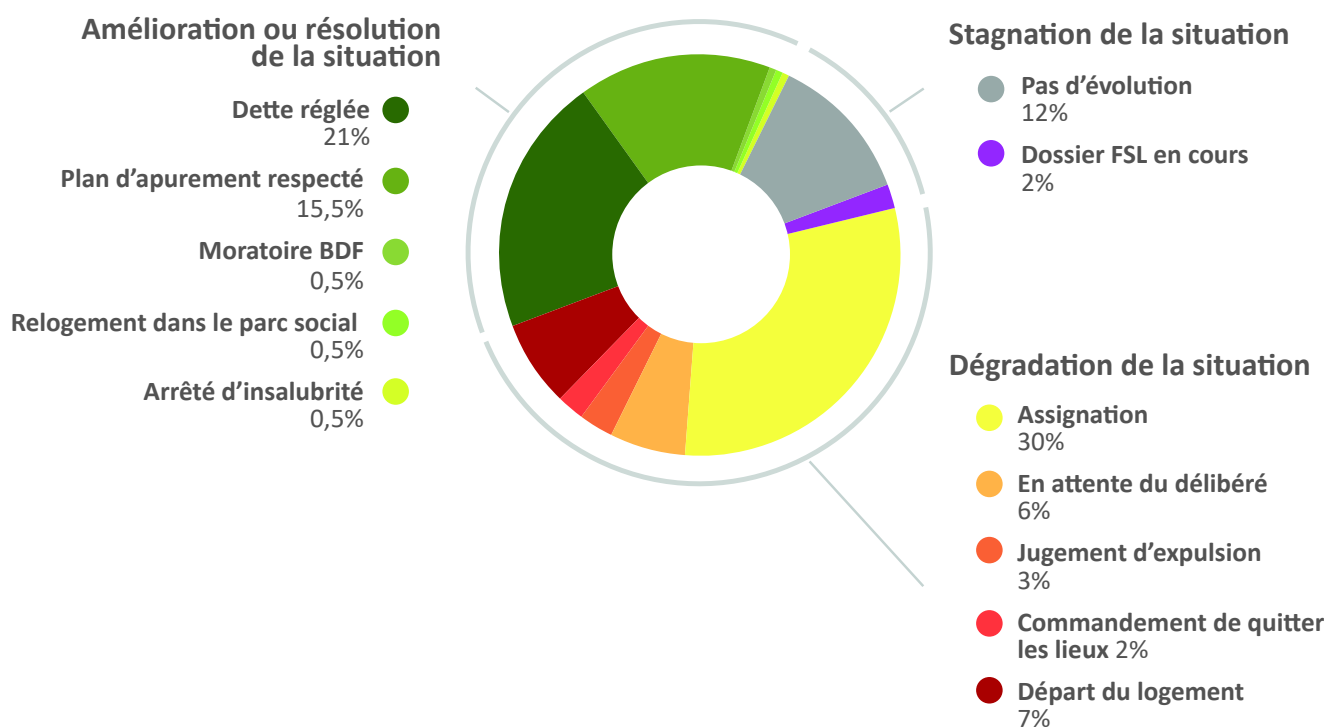
La mission ne se limite pas à un rendez-vous ponctuel avec le ménage. Ce dernier est toujours invité à contacter l'ADIL si nécessaire et peut être aidé dans la mise en œuvre de démarches. Des formulaires et des modèles de courrier sont presque toujours imprimés pour aider le locataire.

Tous les ménages reçus sont recontactés dans les 3 à 4 mois qui suivent leur premier rendez-vous. Cet appel est l'occasion de faire le point sur la procédure et les démarches en cours.

Le ménage en profite généralement pour poser des questions ou reprendre un rendez-vous. Il est d'ailleurs fréquent qu'il n'attende pas cet appel pour recontacter l'ADIL, étant en effet toujours invité à recontacter l'ADIL s'il reçoit un nouvel acte de procédure, tel que l'assignation.

Ce rappel est toujours très apprécié des ménages, qui valorisent le fait qu'un suivi soit engagé.

Dans 56% des cas, l'ADIL parvient à obtenir un retour du ménage sur l'évolution de sa situation, un chiffre en légère progression sur un an (+6%).



On peut diviser ces retours en trois grandes catégories : les cas dans lesquels la situation s'est améliorée voire résolue ; les cas dans lesquels la situation s'est détériorée ; et les cas dans lesquels la situation est en stagnation.

Dans 14% des cas, la situation n'a pas évolué, dans 38% des cas, elle s'est améliorée ou résolue, et dans 48% des cas, elle s'est détériorée.

On remarque que, sur un an, le nombre de situation en stagnation diminue (-36%) au bénéfice des situations s'améliorant ou se résolvant (+6%) et des situations se dégradant (+14%).

Il est important de préciser que les assignations et les attentes de délibérés représentent trois quart des détériorations de situation, alors que ces dernières n'aboutissent pas forcément à une résiliation du bail. Le juge peut en effet maintenir le contrat en mettant en place un plan d'apurement judiciaire.

Le maintien dans les lieux n'est réellement compromis à long terme que dans 12% des cas (-29% sur un an) : le locataire a déjà quitté les lieux dans 7% des cas (-36% sur un an), un jugement d'expulsion a résilié le bail dans 3% des cas (+200% sur un an) et un commandement de quitter les lieux a été signifié dans 2% des cas (-60% sur un an).

Parmi les ménages assignés, deux ont pu être suivis dans le cadre du dispositif « équipes mobiles », qui permet une réception par un binôme composé d'un juriste et d'un travailleur social, et auquel l'ADIL de Paris participe conjointement avec la Direction des Solidarités de la Ville de Paris.

Un ménage a été assigné malgré l'accord au versement d'une aide du FSL, qui aurait permis la prise en charge de la dette.

Deux départs du logement sont consécutifs à la signature d'un protocole d'accord entre le bailleur et le locataire, dans lequel le bailleur renonce à la dette.

Dans 38% des cas, la situation s'est améliorée ou résolue : le locataire a réussi à solder la dette dans 21% des cas (+24% sur un an), il parvient à respecter un plan d'apurement dans 15,5% des cas (-9% sur un an), il a été relogé dans le parc social dans 0,5% des cas, un moratoire de la Banque de France a gelé la dette dans 0,5% des cas et un arrêté d'insalubrité a été pris dans 0,5% des cas.

Dans le détail, les cas dans lesquels le ménage a soldé la dette se décomposent comme suit : 1% des ménages ont reçu une aide du FSL ; et 0,5% ont vu leur dette effacée par une procédure de rétablissement personnel.

Parmi les 15,5% de plans d'apurement respectés, on trouve 3% de plans d'apurement judiciaires.

Enfin, dans 14% des cas la situation stagne : aucune procédure n'est encore engagée par le bailleur et la dette ne se détériore pas. La situation n'évolue pas dans 12% des cas et un dossier FSL a été déposé dans 2% des cas.

## VERS UNE MEILLEURE INTÉGRATION DU BAILLEUR, ACTEUR ESSENTIEL A LA RÉOLUTION DE L'IMPAYÉ

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 liés à une méconnaissance du bailleur de ces dispositifs, de la procédure d'expulsion, et plus généralement du droit des baux d'habitation.

Au cours de l'année 2022, deux expérimentations visant à mieux intégrer les bailleurs privés à l'origine de la signification de commandements de payer ont donc été menées : l'organisation de médiations entre bailleurs et locataires ; et la mise en place d'une information systématique des bailleurs par voie postale.

### Organisation de médiations entre bailleurs et locataires :

En avril 2022, l'ADIL de Paris a proposé aux membres du comité de pilotage de la mission d'expérimenter l'organisation de médiations entre bailleurs et locataires, afin de répondre aux multiples demandes de locataires en ce sens, qui souhaitent que l'ADIL intervienne pour se placer en tant qu'organisme indépendant au milieu de la relation entre bailleur et locataire.

Ces ménages font généralement état de relations enkystées et de dialogue rompu et ne savent pas comment reconstruire une relation.

Dès le début, le champ de ménages concernés a été rigoureusement cadré, compte tenu de l'aspect extrêmement chronophage d'une médiation, mais aussi pour s'assurer que le locataire est vraiment investi dans le projet de médiation. Il a été décidé que ces médiations ne seraient réalisées que sur demande expresse du locataire, dans des cas où il craint de ne pas réussir à négocier l'acceptation d'un dossier de FSL ou un plan d'apurement avec le bailleur.

Après une période de définition du champ de l'intervention, de premières propositions d'intervention ont été faites au courant du moins d'octobre. Au cours de l'année, deux médiations entre bailleurs et locataires ont été menées : toutes deux en distanciel, en échangeant avec l'une puis l'autre des parties.

Dans le premier cas, le locataire avait cessé le paiement du loyer en raison de relations extrêmement houleuses avec l'autre locataire de l'appartement (chacun ayant un bail unique et ses propres parties privatives), qui a depuis quitté les lieux. Il a, lors de son rendez-vous à l'ADIL, fait état de relations compliquées avec son bailleur et de sa crainte de ne pas réussir à obtenir de son bailleur qu'il accepte un dossier de FSL. Sur demande du locataire, l'ADIL a pris contact avec le bailleur. Ce dernier se montre conciliant et se dit prêt à ne pas lancer de procédure judiciaire si le locataire reprend le paiement du loyer courant et entreprend une démarche auprès du FSL. Il insiste sur l'importance de recevoir un écrit du locataire dans lequel il confirme qu'il va reprendre le paiement du loyer. Un dossier de FSL a depuis été déposé, avec une fiche bailleur complétée.

Dans le deuxième cas, la locataire avait repris le paiement du loyer courant. Elle souhaitait proposer un plan d'apurement à son bailleur. Elle a été aidée, lors de son rendez-vous, à rédiger un courrier à l'attention de son propriétaire bailleur. Madame a, par la suite, recontacté l'ADIL afin de lancer une médiation avec son bailleur. Elle souhaitait faire une nouvelle proposition de plan d'apurement de la dette à son bailleur, afin de la solder plus rapidement. L'ADIL a alors directement pris contact par téléphone avec l'agence immobilière. Après plusieurs échanges, le mandataire a indiqué que le bailleur était d'accord pour mettre en place le plan d'apurement proposé, sous réserve que la locataire paye son loyer courant du mois.

Dans tous les cas, ces médiations ont nécessité de nombreux échanges avec locataires et bailleurs, à tour de rôle, ce qui est d'autant plus chronophage pour le juriste.

## Mise en place d'une information systématique des bailleurs en gestion directe :

En fin d'année 2022, l'ADIL de Paris a proposé à ses partenaires une nouvelle action complémentaire de l'action menée à destination des locataires : une information des bailleurs en gestion directe signifiant un commandement de payer (soit 63% des bailleurs).

Une meilleure information du bailleur peut en effet servir différents objectifs : paiement du bailleur sans qu'il ne soit nécessaire d'engager des frais de procédure ; maintien dans les lieux du locataire ; meilleure information des deux parties sur leurs droits et obligations.

Cette information du bailleur peut également permettre, lorsque les deux cocontractants ont été contactés et sont volontaires, de mener une médiation permettant de lever des blocages persistants.

Les premiers courriers d'information ont été envoyés à la mi-décembre 2022. Ces derniers invitent les bailleurs à privilégier des solutions amiables et les renvoient vers une page d'information dédiée détaillant tous les dispositifs existants et mettant à disposition des modèles de courriers et des formulaires. Il est également proposé aux bailleurs de contacter l'ADIL via l'adresse courriel « [infobailleur@adil75.org](mailto:infobailleur@adil75.org) », créée pour l'occasion.

127 courriers ont été envoyés au courant du mois de décembre 2022. La mise à disposition se poursuivra tout au long de l'année 2023.

9 courriers n'ont pas été distribués par la Poste, toujours en raison d'un « destinataire inconnu à l'adresse ».

118 courriers ont donc été effectivement distribués à leurs destinataires. 9 bailleurs contactés en décembre 2022 ont pris contact avec l'ADIL, soit un taux de retour de 8%.

6 de ces bailleurs étaient effectivement en gestion directe, 3 avaient donné mandat à un gestionnaire.

Dans 3 cas, le locataire a également pu être rencontré. Dans une situation, une médiation entre le locataire et le bailleur a pu être lancée. Cette médiation a permis d'aboutir à la validation d'un plan d'apurement. Le locataire est malheureusement décédé peu de temps après cet accord.

Un bailleur a informé l'ADIL que le locataire avait soldé la dette. 4 autres semblent ouverts à un règlement amiable de l'impayé.

Tous les bailleurs contactés ont apprécié recevoir un courrier d'information et ont profité de leur entretien téléphonique pour poser des questions juridiques.

## CONCLUSION

Bien que l'année 2022 soit marquée par une hausse du nombre de commandements de payer transmis, on constate aussi une amélioration de la situation des ménages reçus : ils ont généralement de meilleures ressources et de plus faibles dettes.

Le public reçu est plus jeune, plus masculin, moins célibataire et beaucoup plus sujet au-non recours que les années précédentes. 49% des ménages reçus ne bénéficient d'aucun suivi social contre 36% en 2021. L'impayé est aussi moins souvent lié à l'activité professionnelle, bien que cela reste la cause majoritaire.

Surtout, 43% des locataires reçus pourraient contester une partie de la dette qui leur est réclamée, pour un montant global avoisinant les 200 000 €. Cela représente 14% du total des sommes examinées, contre 8% en 2021, et autant de fonds qui ne seront pas mobilisés dans le cadre de dispositifs d'aide au maintien dans les lieux.

En 2022, consciente que 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, l'ADIL a également fait évoluer sa mission à travers deux expérimentations : l'organisation de médiations entre bailleurs et locataires ; et la mise en place d'une information systématique des bailleurs par voie postale.

Lancées en fin d'année, ces expérimentations ont donné des résultats encourageants bien que limités par un temps dédié à la mission qui demeure constant. Elles se poursuivront en 2023.

Enfin, pour répondre à une forte attente des ménages reçus, l'action s'enrichira en 2023 d'un nouveau partenariat avec le Barreau de Paris Solidarités, qui permettra l'organisation de permanences d'avocats dans les locaux de l'ADIL.



## 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  Handicap  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 :** m<sup>2</sup>

**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) :**

**IMPAYE 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 MOBILISEES****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 :**

**PRECONISATIONS 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- Se rapprocher du service social de proximité de votre arrondissement pour vous renseigner sur les aides auxquelles vous pouvez prétendre.
- 3- Prendre rendez-vous auprès de la Caisse des Allocations Familiales (CAF) de Paris afin de vérifier vos droits.
- 4- Se rapprocher rapidement de la Caisse des Allocations Familiales (CAF) de Paris afin d'actualiser votre situation.
- 5- 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.
- 6- Prendre contact avec l'association Crésus Ile-de-France, spécialisée en surendettement et en accompagnement budgétaire.
- 7- Prendre contact auprès de votre caisse de retraite complémentaire afin de vérifier vos droits.
- 8- 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).
- 9- 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.



- 10- 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.
- 11- Déposer un dossier DALO auprès de la commission de médiation de Paris.
- 12- Saisir le Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris, en remplissant un signalement de risque(s) dans l'habitat.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- 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.
- 16- 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.
- 17- 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.
- 18- Régulariser votre situation fiscale auprès du service des impôts des particuliers de votre arrondissement.
- 19- 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 1<sup>er</sup> mercredi du mois de 12h00 à 15h00 au 7 Rue des Maraîchers à Paris 20<sup>ème</sup> et chaque 2<sup>ème</sup> mercredi du mois de 17h00 à 20h00 sur rendez-vous (01 43 07 64 87) au 188, rue de Charenton à Paris 12<sup>ème</sup>. 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.

**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

Agrée 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 : Lucas Fortuné  
Conception graphique : Frank Scaldaferro