

Prévention des expulsions et suivi des commandements de payer (CDP) : Principaux résultats de 2022 sur la poursuite et la généralisation de l'expérimentation



Quelques mots sur l'expérimentation



INTRODUCTION

L'ADIL de l'Ain est un interlocuteur-phare dans la prévention des expulsions. Depuis 2017, elle est définie comme « antenne de prévention des expulsions ». En 2018, elle s'est associée à une expérimentation (portée conjointement par la DDETS, la CAF, le Département de l'Ain) portant sur le territoire de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse. Pour chaque commandement de payer délivré sur ce périmètre, l'ADIL est associée à une démarche d'information des propriétaires et des locataires. Elle est identifiée comme un acteur-ressource pour les personnes confrontées à de telles situations. En 2020, l'ADIL a renforcé ses compétences en la matière en dédiant un poste à la prévention des expulsions. En 2022, à l'occasion de l'évaluation de l'expérimentation, il a été décidé de généraliser celle-ci sur l'ensemble du Département. Depuis le 1er avril, l'ADIL et la CAF réalisent donc cette même mission sur tout le département.

OBJECTIFS

Donner une porte d'entrée directe aux locataires et aux propriétaires.
Renforcer la coordination entre les acteurs de la prévention
Appréhender le phénomène des impayés en améliorant l'observation, interroger ses causes, les facteurs de réactivité des propriétaires, les problématiques spécifiques, pour améliorer les dispositifs de préventions des expulsions.

MÉTHODOLOGIE

Détails de l'étude	Analyses et regards croisés de l'année 2022 par l'ADIL de l'Ain et Observatoire départemental de l'Habitat
Sources :	<ul style="list-style-type: none">Fichiers de suivi des commandements de payer dans le parc public, DDETS 01,Extraction de la base de données EXPLOC, DDETS 01Fichier de suivi des consultations de l'ADIL de l'Ain 2022, (ADILSTAT), Adil de l'AinFichier de suivi des commandements de payer adressés aux locataires du parc privé de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse (année 2022, ADIL 01)Fichier de suivi des commandements de payer adressés aux locataires du parc privé des 3 autres CCAPEX du Département (depuis avril 2022, Adil de l'Ain).Données de suivi des CCAPEX, Adil 01 (via la mission PEX).
Partenaires	Caf de l'Ain, CD01, DDETS



1.

Explorer les données d'EXPLOC et des consultations de l'ADIL pour construire un baromètre des tendances

• COMMENT MESURER L'EFFICACITÉ DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS ?

" La prévention des expulsions locatives est difficilement quantifiable ou évaluable car les indicateurs manquent cruellement "

Synthèse des Observations définitives de la Cour des Comptes sur la prévention des expulsions dans son exercice 2016-2021

La récente réforme des tribunaux a eu pour effet d'invisibiliser le dénombrement des contentieux liés aux loyers. Auparavant, à l'échelle nationale, il était possible d'évaluer le nombre de commandements de payer adressés aux locataires des parcs privés et publics.

- 138 000 commandements de payer délivrés aux locataires du parc public
- 352 000 commandements de payer délivrés dans le parc privé soit près de 5 % des locataires du parc privé concernés.

Désormais, les bases de données disponibles permettent plutôt d'approcher la prévention des expulsions au prisme du contentieux.

A cet égard, la base de données EXPLOC est dédiée au suivi de la prévention des expulsions. Elle permet une approche statistique de cet enjeu une fois la phase contentieuse démarrée (à l'assignation). Dans un récent rapport d'observations de la Cour des Comptes, celle-ci met en lumière des statistiques incomplètes et une évaluation complexe de ses dispositifs.

En effet, il apparaît compliqué de connaître le nombre global de situations d'impayés et de statuer sur leurs dynamiques évolutives.

On ne peut donc pas estimer :

- le nombre de situation d'impayés qui se règlent à l'amiable et qui sont considérées comme des retards de paiement
- le nombre de commandements de payer adressés localement et par CCAPEX.

L'opportunité de suivre le volume et les commandements de payer, offerte en parallèle de l'expérimentation ADIL-CAF-DDETS-CD01 a été saisie pour améliorer la connaissance sur la thématique. Depuis 2018, des indicateurs ont été observés sur la CCAPEX de Bourg-en-Bresse, depuis le 1er avril 2022 pour le reste du Département.

La sollicitation auprès de l'Adil sur les thématiques impayés/expulsions peut aussi servir de baromètre en la matière.

Dans la présente note, sont présentés les résultats principaux de la réception des commandements de payer du 1er avril 2022 au 1er avril 2023, date anniversaire de la généralisation de l'expérimentation.

• QUELLES SONT LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION ? LES ÉLÉMENTS DE SUIVI ?

NOMBRE DE COMMANDEMENT DE PAYER DANS LE PARC PUBLIC

- sur la CCAPEX de Bourg (depuis 2021)

NOMBRE ET CARACTÉRISTIQUES DES COMMANDEMENTS DE PAYER DANS LE PARC PRIVÉ

- sur la CCAPEX de Bourg (depuis 2018)
- sur les autres CCAPEX (depuis le 1er avril 2022)

DONNÉES HORS EXPLOC

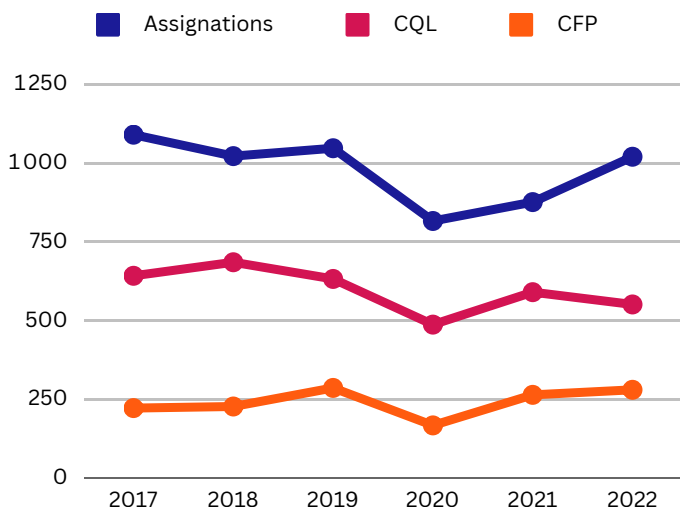


DONNÉES DES CONSULTATIONS DE L'ADIL À NIMPORTE QUEL STADE DE LA PROCÉDURE (Y COMPRIS EN AMONT DE L'IMPAYÉ : ANALYSE PARTIELLE SUR LE PUBLIC CIBLE DE L'ADIL

A.

L'analyse des données EXPLOC tente de mesurer l'impact de la PEX sur la phase contentieuse

• UNE REPRISE DU NOMBRE AINDINOIS D'ASSIGNATION APRÈS UNE ACCALMIE



En 2022, on observe un regain du nombre d'assignations (+16 %) et d'octrois du concours de la force publique (+6 %) dans l'Ain par rapport à 2021. En revanche les commandements de quitter les lieux ont été moins nombreuses que l'année précédente (-7%) selon la base de données EXPLOC.

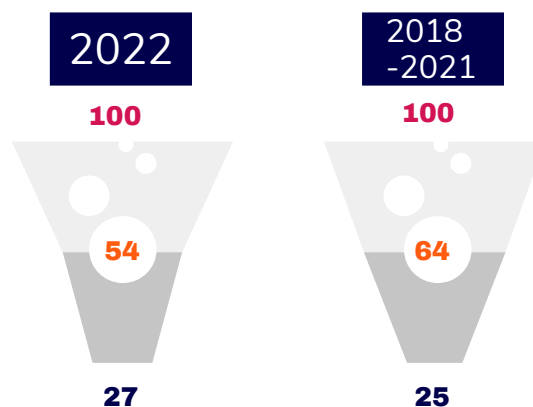
Les années 2020 et 2021 ayant été atypiques, la "normale" se retrouve en 2022. Si l'on compare les données de 2022 à la moyenne 2018-2021 (des 4 années précédentes), les chiffres de 2022 entraînent les constats suivants :

- une hausse modérée de 8 % du nombre d'assignation à l'échelle du département.
- une hausse plus importante du nombre de concours de la force publique de 10 %
- mais une baisse des commandements de quitter les lieux.

A l'échelle nationale, une décrue du contentieux a été observée, mais pas du nombre de décisions d'expulsions.

En 2022, il y a eu pour 100 assignations délivrées, 54 commandements de quitter les lieux délivrés, et 27 concours de la force publique accordés.

Sur les 4 années précédentes, en moyenne, ces ratios étaient : pour 100 assignations délivrées, 64 commandements de quitter les lieux prononcés, 25 concours de la force publique accordés

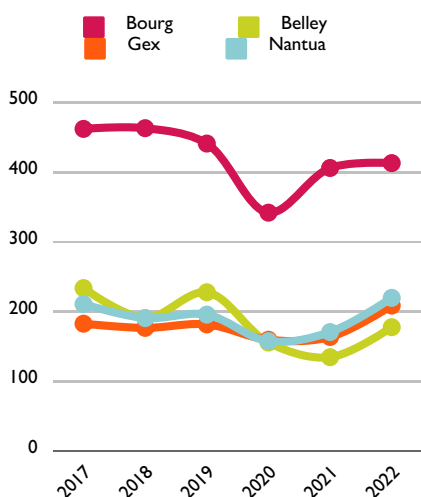


• DES ÉVOLUTIONS DIFFÉRENCIÉES SELON LES CCAPEX

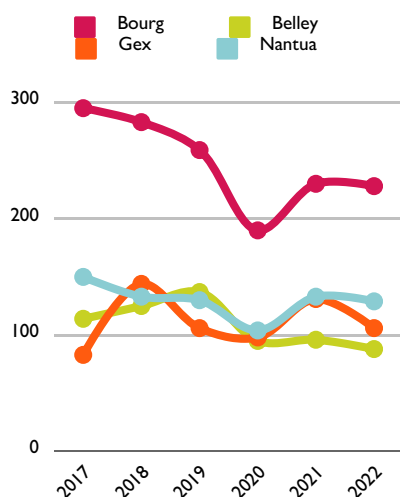
Par rapport à 2021, le nombre d'assignations a augmenté dans l'ensemble des CCAPEX, exceptée celle de Bourg (en stagnation). En revanche, le nombre de commandements de quitter les lieux est en décroissance excepté dans la CCAPEX de Bourg et dans celle de Nantua (respectivement -1 % et -3%) soit en relative stagnation.

Enfin, on observe une recrudescence du nombre de concours de la force publique accordés dans les CCAPEX de Bourg et Nantua.

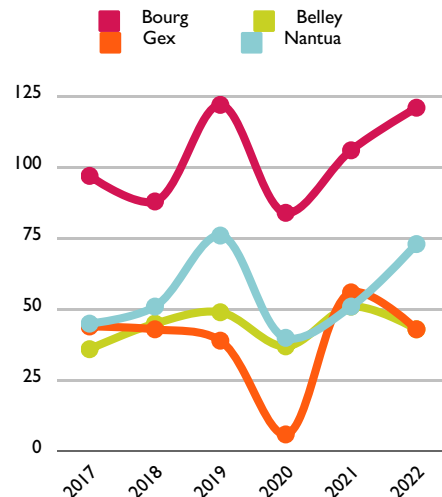
• Assignations



• Commandements de quitter les lieux



• Concours de la force publique



Pour neutraliser les effets conjoncturels dûs au rattrapage de l'année 2020 sur 2021 dans les procédures (voir table ci-après), on a comparé les tendances 2022 à celle 2018-2021.

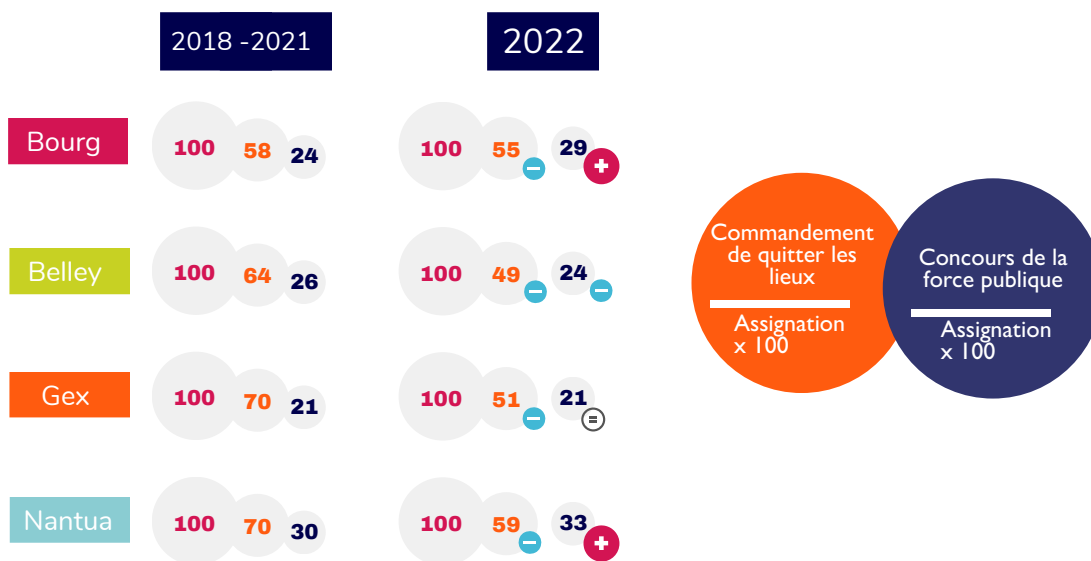
On observe alors :

- que le nombre d'assignations en 2022 est en hausse en 2022 par rapport à la période antérieure sur les CCAPEX de Gex et Nantua. En revanche, il est stable sur les CCAPEX de Bourg et Belley.
- que le nombre de commandements de quitter les lieux apparaît en décalage avec les chiffres des autres années. Excepté à Nantua où il est stable, son nombre baisse dans les 3 autres CCAPEX.
- Enfin, L'octroi du concours de la force publique est en hausse (excepté à Belley où ce chiffre en 2022 est stable).

	Ain	Bourg	Belley	Gex	Nantua
Assignations	+8.5 %	0 %	0 %	+ 22 %	+ 23 %
CQL	-8 %	-5 %	-22 %	-12 %	+ 3 %
CFP	+ 19 %	+ 21 %	-5 %	+ 19 %	+ 34 %

• L'APPROCHE DE LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS PAR DEUX RATIOS IMPARFAITS, MAIS À OBSERVER SUR LE LONG COURS

- Ratios de conversion pour 100 assignations



Rapporté aux assignations, le nombre de commandement de quitter les lieux est en baisse. A titre d'exemple, pour 100 assignations délivrées dans la CCAPEX de Bourg en 2022, 55 CQL délivrés (contre 58 l'année précédente).

En revanche, on observe une évolution du nombre de concours de la force publique accordés par rapport au nombre d'assignations délivrées dans celle-ci (et dans celles de Nantua). En 2021 pour 100 assignations délivrées sur le périmètre de la CCAPEX de Bourg, on avait 24 concours de la force publique accordés, en 2022, il y en a eu 29.

Sur la CCAPEX de Belley, ces ratios sont en baisse, sur celle de Gex, ils sont stables. Dans ces deux CCAPEX, le taux de "conversion" des assignations en CQL et en CFP semble moins élevé qu'à Nantua et Bourg.

Il est nécessaire de rappeler que ces chiffres doivent être mis en relation avec les volumes réels d'assignations, de CQL, de CFP délivrés. En effet, sur la CCAPEX de Gex notamment, on a noté une augmentation du nombre d'assignations délivrées entre les différentes périodes.

Une variation des ratios peut

- masquer une hausse des assignations
- signifier que la mission de prévention des expulsions a permis de réduire le nombre d'assignations mais pas stopper l'ensemble des procédures les plus complexes (situations moins souvent réglables à l'amiable, situations les plus complexes et difficulté de relogement).

• VERS UN INDICATEUR COMPLÉMENTAIRE ?

Se doter d'indicateurs permet d'objectiver et d'évaluer les politiques publiques. Il serait, à cet égard intéressant de calculer le ratio "Commandement de payer / assignation" pour mesurer la prévention à l'ensemble des étapes de la PEX.

Aujourd'hui, ce ratio n'est cependant pas calculable sur l'ensemble des CCAPEX. La généralisation de l'expérimentation, en 2022 permettra peut-être d'approcher cet indicateur dans les années à venir. (jusqu'ici la quantification des CDP n'étaient assurée que pour la CCAPEX de Bourg).

Assignations
Commandement de payer x 100

Travail exploratoire sur la CCAPEX de Bourg en Bresse : entre 2021 et 2022

Commandement de payer :

DDETS
• parc public **1**

ADIL de l'AIN
• parc privé **2**

Assignations / CQL / CFP

DDETS
• EXPLOC
• Assignations **3**
• CQL **4**
• CFP **5**

Calculs d'indicateurs possibles :

- Assignations / CDP privés + CDP publics
- CQL / CDP privés + CDP publics
- CFP / CDP privés + CDP publics

	2021	2022
1 CDP parc public	376	317
2 CDP parc privé	454	635
3 Assignations	406	413
4 CQL	230	228
5 CFP	106	121

• 49	• 43
• 28	• 24
• 13	• 13

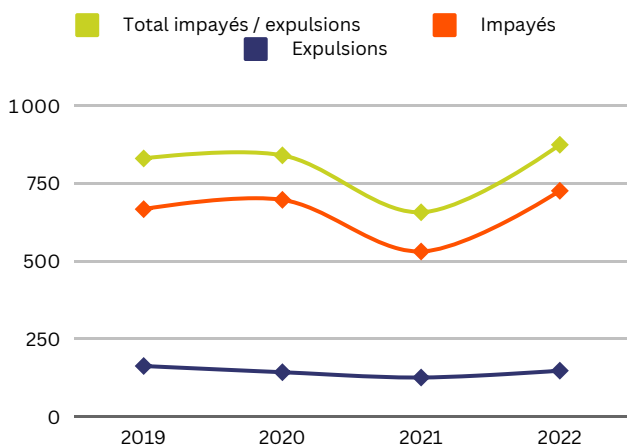
Les résultats sur la CCAPEX de Bourg montrent que la prévention des expulsions agit potentiellement, entre les deux années, sur le nombre de CQL accordés et sur le nombre d'assignations délivrées. Cependant, le ratio de conversion des CDP en CFP semble stable.

(/!\ il est risqué de dresser des constats sur 2 années de comparaisons seulement. Cette tendance devra donc être réexaminée sur le long cours.

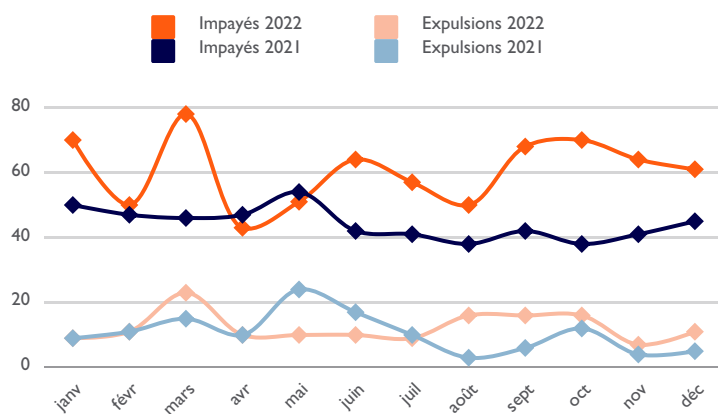
B. Les données des consultations de l'ADIL permettent un baromètre partiel de la thématique en 2022

• EN 2022, UN NIVEAU SOUTENU DES DEMANDES , ET CE, TOUT LE LONG DE L'ANNÉE

• L'évolution des consultations depuis 2018



• L'évolution des consultations au fil des mois 2021-2022

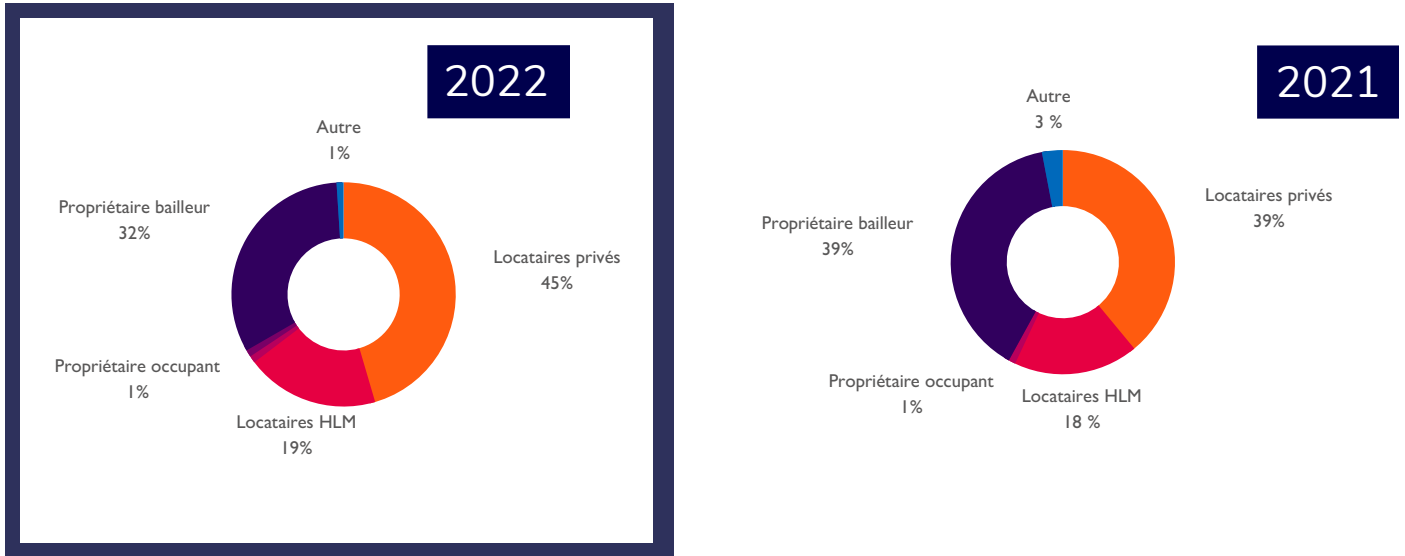


En 2022, le nombre de conseils délivrés sur la thématique impayés / expulsions est reparti à la hausse. Il a dépassé les conseils délivrés en 2020 et 2019 sur la thématique.

Alors qu'il avait été plus faible sur la fin d'année en 2021, le niveau de conseils délivrés mensuellement est resté stable, et important, de juin à décembre 2022.

• UNE PART DE LOCATAIRES DU PARC PRIVE PLUS IMPORTANTE QU'EN 2021

• Le statut des consultants en 2022 par rapport à ceux en 2021

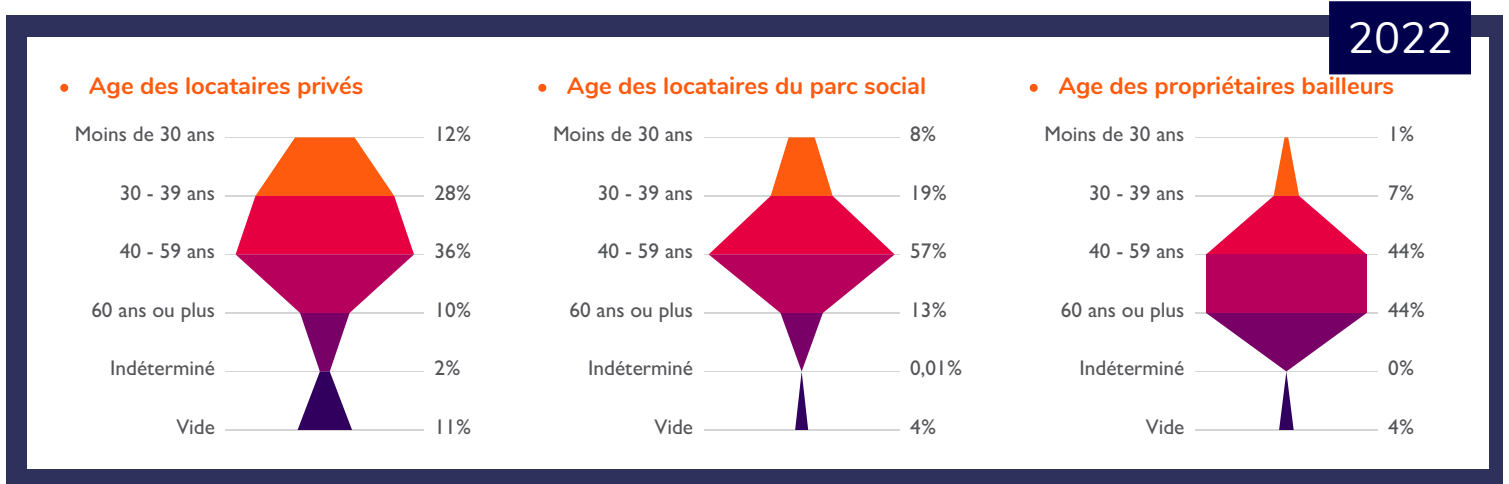


La part des conseils délivrés à des locataires privés a été plus importante que l'année précédente (45%), sûrement lié à la généralisation de l'expérimentation visant à se mettre à disposition de ce public par une communication ciblée. Alors que les propriétaires bailleurs avaient représenté 39 % des consultants de l'ADIL en 2021, ils n'en ont représenté que 32 % en 2022.

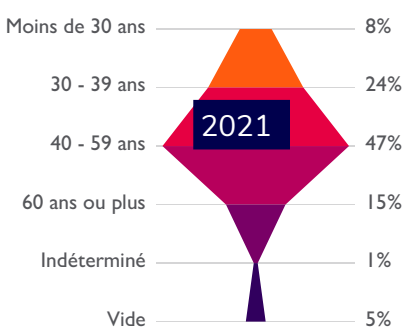
• DES PROFILS PLUS HÉTÉROGÈNES DANS LE LOCATIF PRIVÉ ET UNE AUGMENTATION DES SOLLICITATIONS DES LOCATAIRES PLUS JEUNES QU'EN 2021

Les pyramides des âges des consultants en 2022 et 2021 montrent :

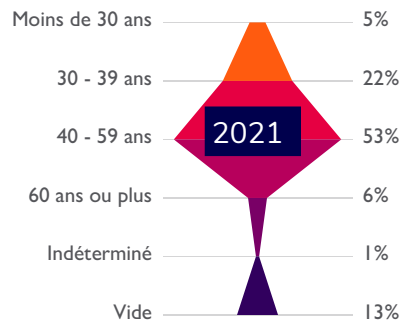
- un âge relativement avancé des propriétaires bailleurs consultant, même si par rapport à l'année précédente, la part des propriétaires les plus âgés (plus de 60 ans) est légèrement plus faible
- une pyramide des âges similaires à celle des consultants en 2021 pour les locataires du parc social (peu de moins de 30 ans, et davantage de locataires de 40 à 59 ans).
- un profil des locataires du parc privé plus hétérogènes avec une part importante de jeune (12% ont moins de 30 ans alors que ce public ne représentait que 8 % des locataires privés ayant consulté l'ADIL en 2021), une part des locataires du parc privé âgé (10 %) qui est en baisse par rapport à 2021, et plus faible que parmi les locataires du parc social.
- une hausse de la part des jeunes, parmi les consultants pour un impayé dans le parc locatif social comme privé



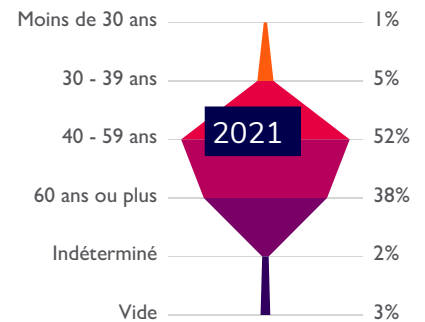
• Age des locataires privés



• Age des locataires du parc social

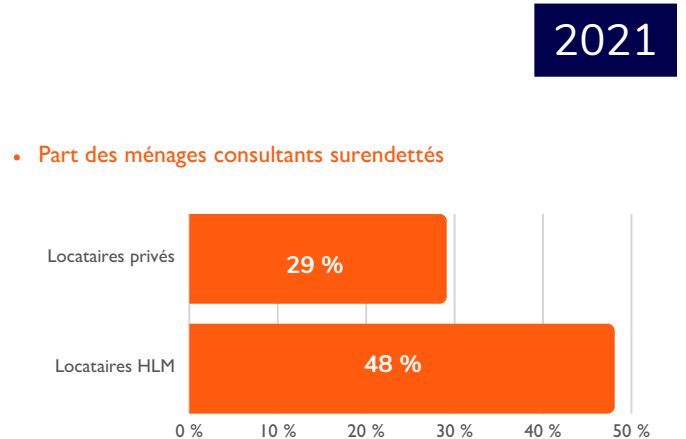
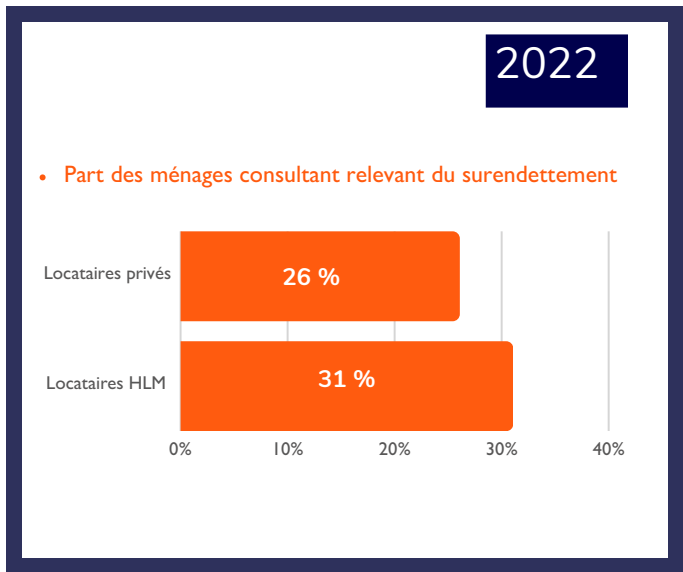


• Age des propriétaires bailleurs



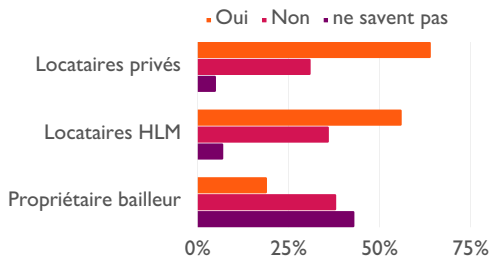
• UNE PLUS FAIBLE PART DE MÉNAGES SE DÉCLARANT EN SITUATION DE SURENDETTEMENT QU'EN COMPARAISON DE L'ANNÉE 2021

La part des consultants en situation de surendettement (locataires privés comme public est moins importante que l'année précédente).



• UNE MAJORITÉ DES LOCATAIRES QUI CONSULTENT, OPTIMISTES SUR LEUR CAPACITÉ À REPRENDRE LE PAIEMENT DE LEUR LOYER

• Capacité à reprendre le paiement



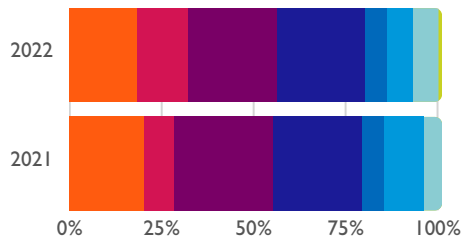
La plupart des locataires du parc privé (env. 64 %) et du parc social (env. 56 %) sont optimistes quant à leur capacité à reprendre le paiement des loyers. Leur optimisme se réduit à mesure que la procédure avance.

En revanche, la perception des propriétaires bailleurs est plus mitigée :

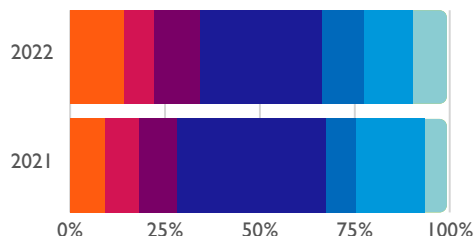
- 43 % ne savent pas si leurs locataires pourront reprendre le paiement
- 38 % estiment qu'ils ne le pourront pas

• LES 3 PROFILS IDENTIFIÉS NE CONSULTENT PAS L'ADIL AU MÊMES STADES DE LA PROCÉDURE

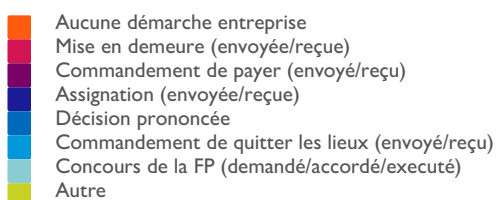
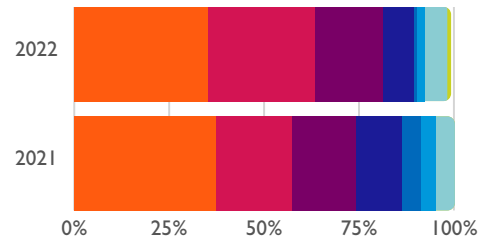
Locataires privés



Locataires HLM



Propriétaires bailleurs



Encore plus qu'en 2021, les propriétaires bailleurs consultent l'ADIL en amont de la phase contentieuse. Par contre, par rapport à l'année précédente, les propriétaires n'ayant entrepris aucune démarche sont un peu moins nombreux (35 % contre 37 % en 2021).

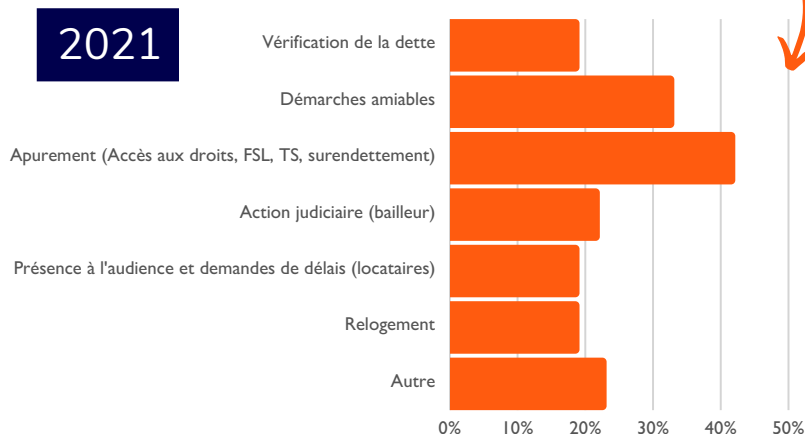
Les locataires du parc social, sont particulièrement nombreux à contacter l'ADIL au stade de l'assignation. 33 % ont déjà une décision de justice prononçant la résiliation du contrat lors de la sollicitation de l'ADIL même si par rapport à l'année précédente, on note une mobilisation un peu plus en amont (14 % des consultants n'avaient fait l'objet d'aucune démarche lors de la consultation contre 9 % en 2021).

Les locataires du parc privé, comme en 2021, ont sollicité l'ADIL avant ou à la réception du commandement de payer. La part des locataires au stade de la décision prononcée ou après est légèrement plus faible qu'en 2021 mais 20 % ont une décision de justice qui prononce la résiliation du contrat lors de la consultation en 2022.

• DES CONSEILS DONNÉS VARIÉS QU'IL SERA PLUS FACILE D'ANALYSER EN 2023

Le changement d'interface et de plateforme statistique entre 2022 et 2023 a rendu peu exploitable les données sur les impayés concernant les stades de procédures et les conseils délivrés sur cette thématique en 2022.

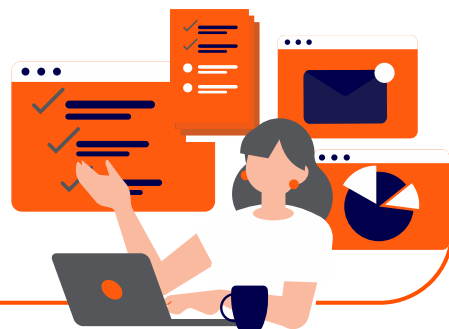
Pour rappel en 2021, la nature des conseils délivrés aux ménages locataires et propriétaires a été très variée.



Dans le cadre du bilan des consultations 2023 et grâce à la nouvelle interface de production statistiques des données de l'ADIL, il sera possible, sur les données 2023 de connaître :

- l'origine de la consultation
- le stade de la procédure
- s'il y a eu une contestation de la dette
- si l'ADIL a été saisie par la CCAPEX,
- les causes de l'impayé (changement de situation, cessation de droits etc.)
- le montant de l'impayé
- les situations de surendettement
- les difficultés du locataire identifiées par le bailleur si c'est lui qui consulte l'ADIL
- les conseils apportés (informations sur la procédure, vérification de la dette etc.)
- les réorientations effectuées (CAF, nouveau rdv ADIL, Action logement, SIAO etc.)

Le logiciel permettra aussi un traitement différencié des situations d'expulsions non lié à un impayé. (ex: trouble de voisinage, défaut d'assurance...).



» À RETENIR «

Il est complexe de mesurer les effets des politiques de prévention et de lutte contre les expulsions car il n'existe que peu d'indicateurs de suivi de ces politiques.

Les données EXPLOC, partielles, permettent de suivre quelques tendances, qu'il nous faut inexorablement comparer avec d'autres données pour leur apporter des compléments et des nuances. L'examen de celles-ci par rapport à 2021 laisse observer une baisse du nombre d'assignation, mais un maintien du nombre de CQL et de CFP accordés en 2022.

Les données ADIL, bien qu'imparfaites, apportent des éléments de connaissance complémentaires, et permettent, d'une année à l'autre, de mesurer le volume de conseils délivrés sur la thématique.

Son volume stable montre l'importance et l'actualité de la thématique.

En 2022, il y a eu une part plus importante de locataires du parc privé (en lien avec l'expérimentation ?) et une part plus importante de jeunes parmi nos consultants qu'en 2021. En ce sens, l'expérimentation et sa généralisation sur l'ensemble du département offriront, dans le futur, un cadre d'analyse probablement plus robuste pour suivre le niveau des impayés dans le parc privé. Pour compléter cette vision, il pourrait être intéressant de mener une démarche d'analyse des CDP délivrés dans le parc social.

Les données des consultations de l'ADIL montrent que les propriétaires bailleurs, et les locataires sociaux et privés, ne consultent pas l'ADIL au même stade de la procédure. Or l'ADIL les accompagne bien, tout au long de celle-ci et demeure un acteur ressource. En 2022, ses données permettent de mieux connaître les publics en situation d'impayés, de les localiser, et de comprendre leurs difficultés. On note par exemple une baisse des locataires en situation de surendettement et une majorité d'entre eux s'estime en mesure de reprendre le paiement de leur loyer.

A partir de 2023, le changement d'outils statistiques de l'ADIL permettra de rajouter des champs d'analyse (causes de l'impayé notamment).



2.

Suivre les commandements de payer dans le parc privé grâce à la généralisation de l'expérimentation (depuis le 1er avril 2022) pour une approche qualitative de la question

A. L'expérimentation permet la constitution d'une base d'analyse de plus de 2 000 CDP.

SOMMAIRE

1. Bilan des CDP reçus par l'ADIL depuis le début de l'expérimentation
2. Bilan de l'année 2022
3. Bilan de la généralisation et profils des impayés (1.04.22-30.03.23)



1 625

Commandements de payer reçus depuis le début de l'expérimentation sur ce périmètre



Périmètre : CCAPEX de Bourg

Période : Depuis 2018 -5 ans 1/2)

Périmètre : CCAPEX de Belley, Gex et Nantua

Période : Depuis le 1er avril 2022

481

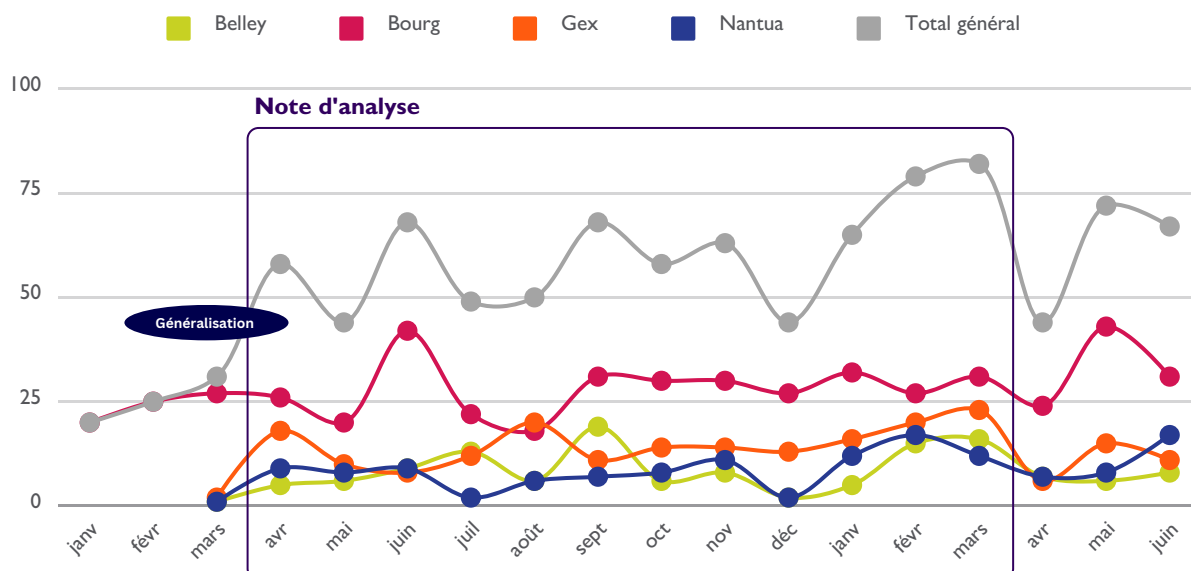
Commandements de payer reçus depuis le début de la généralisation à ce périmètre (1er avril 2022)

Commandements de payer reçus par l'ADIL

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 au 30 juin	Total
CCAPEX de Bourg (expérimentation)	265	307	261	286	318	188	1 625
Autres CCAPEX (généralisation à partir du 1er avril)	-	-	-	-	260	221	481
Total reçus	265	307	261	286	578	409	2 106

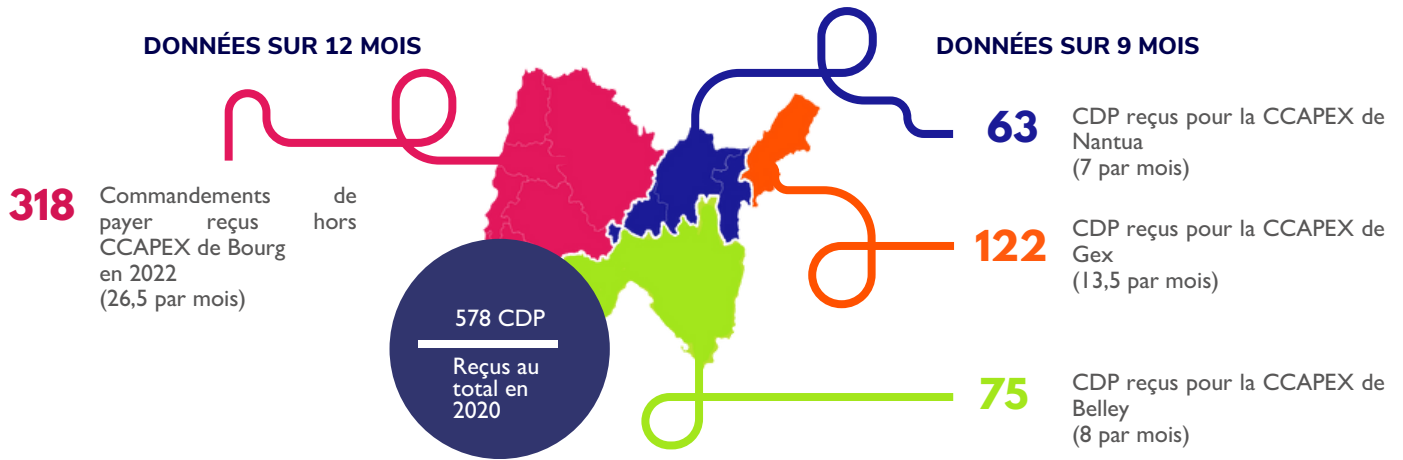
CCAPEX de Bourg-en-Bresse : Par rapport aux années précédentes, on note un nombre plus important de CDP reçus par l'ADIL. Ce niveau est comparable à celui de l'année 2019 et est plus important qu'en 2020 et 2021.

Dans le cadre de cette analyse, nous avons changé de période d'analyse des CDP. Alors que le bilan des impayés 2020, et 2021 s'appuyait sur l'année civile, la généralisation de l'expérimentation nous a invités à changer les périodes d'analyses. Désormais, les commandements de payer reçus seront analysés à la date d'anniversaire de la généralisation. Pour cette note, servant de référence pour les prochaines, la période des CDP étudiés est celle de ceux reçus entre le 1er avril 2022 et le 30 mars 2023. Cette période permet aussi de dresser un bilan, chaque année, avant la fin de la trêve hivernale. En un sens, elle permet aussi de s'adapter aux rythmes des procédures des expulsions.

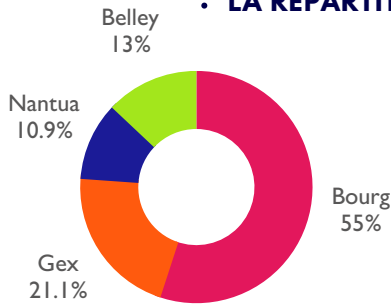


B. Les données de l'année civile 2022 sont uniquement comparables à celles des années antérieures pour la CCAPEX de Bourg

• LES CHIFFRES GLOBAUX SUR 2022 (DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2022)



• LA RÉPARTITION DES 578 CDP REÇUS À L'ADIL PAR CCAPEX.



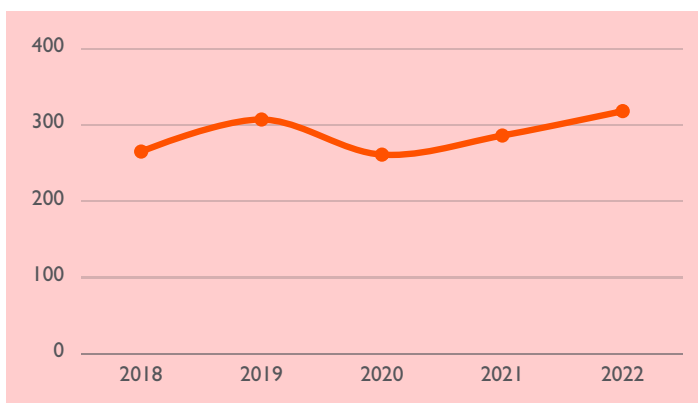
Plus de la moitié des CDP envoyés concerne un impayé dans la CCAPEX de Bourg (couverture territoriale de la CCAPEX plus importante et antécédent de l'expérimentation de ce territoire sur 12 mois).

En 2022, les locataires de 153 communes (soit 39 % des communes du département) ont reçu un CDP. Dans 11 communes, on recense plus de 10 commandements de payer reçus cette année.

Communes identifiées plus de 10 fois pour un CDP en 2022

Commune	CDP envoyés à des locataires du parc privé en 2022	Nombre de ménages locataires du parc privé en 2020	Rapport CDP envoyés à un locataire de la commune / nb de ménages locataires d'un logement du parc privé loué vide.
Bourg en Bresse	75	6 327	1.2 %
Gex	29	2 018	1.4 %
Ferney-voltaire	28	2 201	1.3 %
Trévoux	23	833	2.8 %
Miribel	20	1 019	2.0 %
Valserhône	19	1 729	1.1 %
Oyonnax	19	2 125	0.9 %
Saint-Genis-Pouilly	17	2 049	0.8 %
Montluel	13	720	1.8 %
Ambérieu-en-Bugey	12	2 329	0.5 %
Saint-Rambert-en-Bugey	12	308	3.9 %

• UNE HAUSSE DES CDP REÇUS EN 2022 SUR LA CCAPEX DE BOURG



Après avoir connu une baisse en 2020, le nombre de CDP émis en direction de locataires du parc privé sur la CCAPEX de Bourg est reparti à la hausse en 2022.

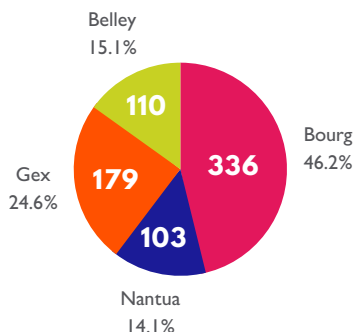
Dans le cadre de l'expérimentation, des données qualitatives étaient proposées annuellement sur les profils des impayés, des locataires, des bailleurs. La généralisation de l'expérimentation nous invite en 2023, à dresser un état des lieux, à partir des données sur l'ensemble des CCAPEX. Cette année, (avril 2022 - mars 2023) dressera un portrait "V0" des profils des impayés dans chaque CCAPEX, qui pourra dans le futur servir de cadre d'analyse annuelle.



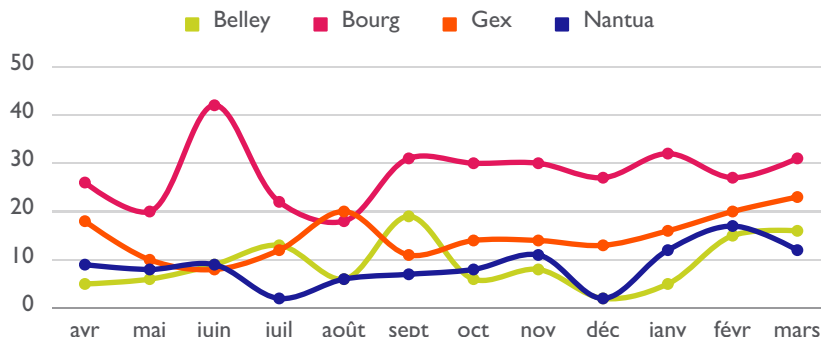
Profil des impayés, des locataires, des propriétaires sur 1 an (1er avril 2022 - 31 mars 2023) suite à la généralisation

LA RÉPARTITION DES 728 CDP REÇUS EN 1 AN DE GÉNÉRALISATION

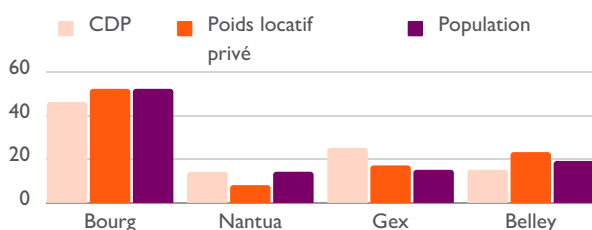
Répartition des CDP reçus entre CCAPEX



Fluctuations mensuelles de l'émission des CDP par CCAPEX



Poids des différents secteurs dans le parc et les CDP

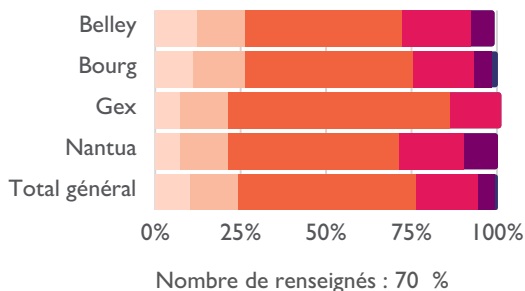


Alors que la CCAPEX de Bourg concentre 52 % du parc locatif aindinois, 46 % des CDP analysés entre le 1er avril 2022 et le 30 mars 2023 y ont été délivrés. En revanche, le périmètre de la CCAPEX de Nantua accueille 8 % de ce parc, mais a été le lieu de délivrance de 14 % des CDP aindinois en 2022-2023. De même, le secteur de Gex concentre 17 % du parc locatif privé aindinois mais a recueilli 25 % des CDP.

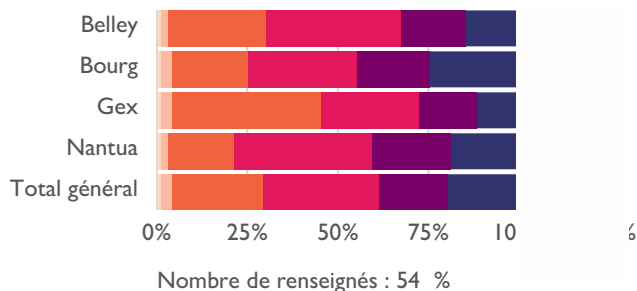
Sur le secteur de Belley, les CDP sont moins nombreux (15 % des CDP contre 23 % du parc locatif).

LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Âge des locataires



Âge des propriétaires



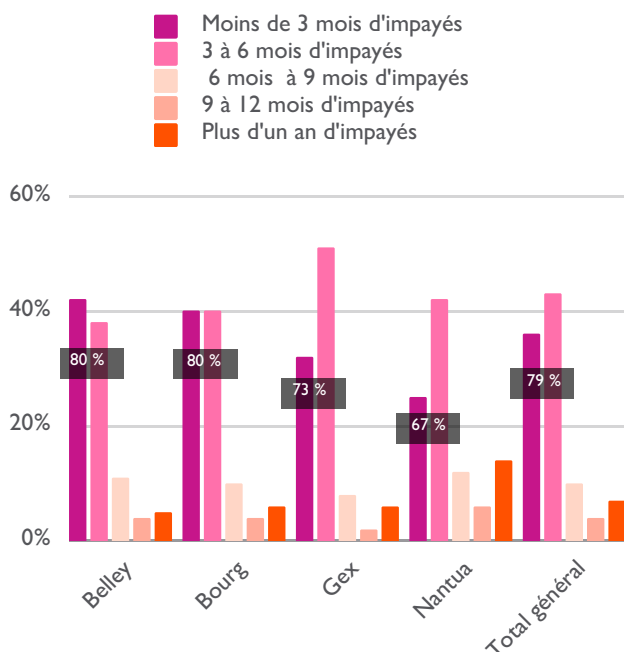
Au total, près d'un quart des commandements de payer analysés sur la période ont concerné des locataires âgés de moins de 30 ans. Quelques variations s'observent toutefois entre les CCAPEX puisque la part de ce groupe est de 26 % dans la CCAPEX de Belley et de Bourg contre 21 % dans celle des deux autres CCAPEX.

Les personnes âgées de plus de 65 ans sont moins nombreuses que les jeunes. Elles ont représenté 6 % des CDP analysés. Les situations entre les CCAPEX sont en revanche plus hétérogènes. Dans le Pays de Gex, aucun commandement de payer ne concernait une personne de plus de 65 ans sur la période d'analyse alors que cette classe d'âge représentait 7 % des locataires identifiés dans la CCAPEX de Bourg et de Belley, 10 % de ceux du périmètre de Nantua.

Cette même classe d'âge est par contre surreprésentée parmi les propriétaires : 40 %. (30 % des propriétaires dans le Pays de Gex, jusqu'à 46 % des propriétaires de la CCAPEX de Bourg-en-Bresse.

• LES CARACTÉRISTIQUES DES IMPAYÉS ET LES DIFFÉRENTS DÉLAIS DE RÉACTIVITÉ DES PROPRIÉTAIRES

• Croisement de la CCAPEX et de la typologie d'arriérés



Si 80 % des impayés concernent des arriérés de moins de 6 mois de loyer, il est surprenant de noter que la part des "jeunes impayés" (impayés de moins de 3 mois) est moins importante parmi les CDP émanant de la CCAPEX de Gex et de celle de Nantua (voir graphique ci-contre).

A Nantua, on note une part relativement importante de CDP concernant plus d'un an d'impayés (14 % des CDP) quand ils ne représentent qu'environ 7 % des CDP dans les autres CCAPEX.

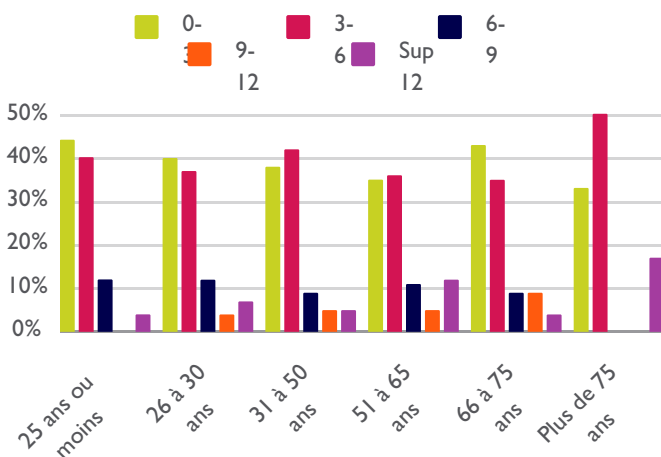
A Gex, la part des impayés de 3 à 6 mois est particulièrement haute.

Des explications sur la variation des profils des arriérés dans les territoires peuvent notamment s'expliquer par :

- la caractéristique des locataires
- la surreprésentation d'impayés concernant des locataires plus anciennement installés
- un éloignement des propriétaires du lieu de vie du locataire qui impacte son délai de réaction
- le recours à un mandataire.
- du niveau des loyers et de la perte occasionnée pour le propriétaire
- ...

L'ensemble de ces hypothèses peuvent être explorées.

• Croisement de l'âge du locataire et de la typologie d'arriérés



Les locataires de moins de 30 ans sont moins nombreux à avoir fait l'objet d'un commandement de payer concernant un impayé de plus de 9 mois de loyers.

On note en revanche que la part des CDP affectée à des impayés de plus d'un an (supérieurs à 12 mois), est plus importante à mesure que l'âge augmente.

L'une des explications possibles pourrait être la réactivité plus grande des propriétaires dès lors que le locataire est jeune. Une tolérance plus développée face à l'impayé lorsque le locataire est âgé.

A cet égard, la différence d'âge entre le locataire et le propriétaire pourrait également être un déterminant de la rapidité à réagir face à l'impayé.

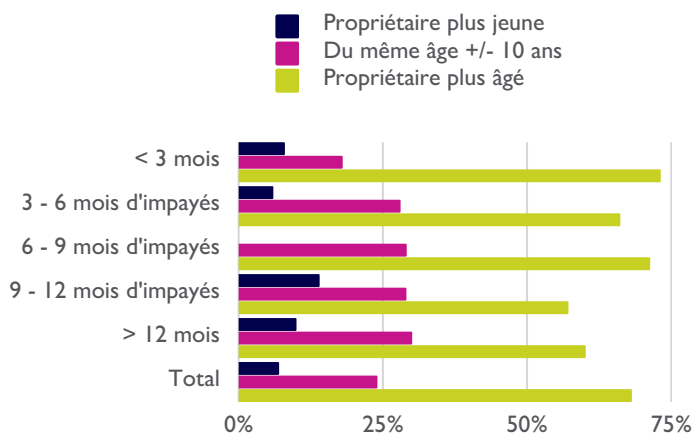
La plupart des propriétaires sont plus âgés que leur locataire (68 %). 7 % sont plus jeunes, 24 % ont plus ou moins le même âge.

Lorsque l'on s'intéresse à l'incidence de l'écart d'âge entre le propriétaire et le locataire on se rend compte que :

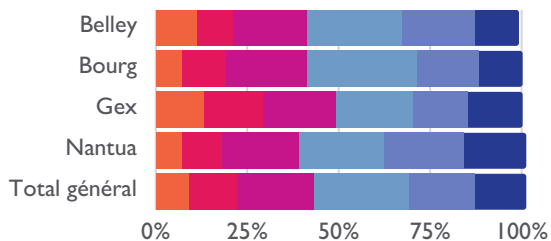
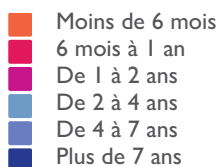
- la part des propriétaires plus jeunes que leur locataire (d'au moins 10 ans) est plus importante sur les CDP concernant des impayés de plus de 9 mois (voir graphique)
- Sur les impayés les moins développés (moins de 3 mois) on a une plus grande proportion de propriétaires plus âgés que sur d'autres typologies d'impayés.
- Excepté sur les arriérés de moins de 3 mois, la part des propriétaires qui ont sensiblement le même âge que leur locataire est stable.

NB : !\ l'écart d'âge entre le propriétaire et le locataire n'a pu être constaté que dans 200 CDP (soit moins d'un tiers des CDP). Ces statistiques doivent donc être stabilisées afin de pouvoir tirer des conclusions de celles-ci.

• Croisement l'écart d'âge et de la typologie d'arriérés



• Ancienneté du bail au moment de l'impayé

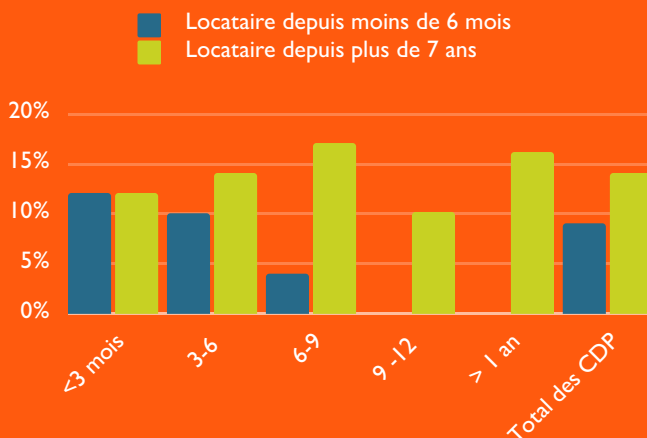


En moyenne, 22 % des impayés sont nés dans la première année du bail. Cette proportion est toutefois plus importante dans le Pays de Gex où près de 30 % des CDP concernent un impayé dont le bail a été signé il y a 1 an ou moins.

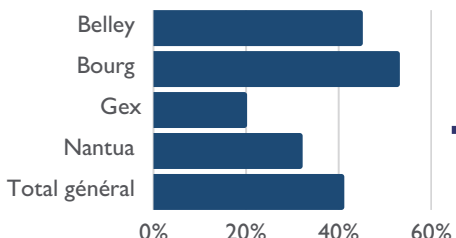
La part des locataires de longue date ayant été confrontés à un impayé à Nantua est plus importante sur les fichiers analysés, que dans les autres CCAPEX.

Les locataires anciens (plus de 7 ans) représentent 14 % des locataires ayant reçu un CDP. Ils ne représentent que 12 % de ceux ayant un impayé équivalent à moins de 3 mois de loyer, contre 17 % de ceux ayant un impayé de 6 à 9 mois, et de plus d'un an. Une des explications possibles peut être la plus grande tolérance accordée aux locataires de longue date par leur propriétaire.

L'ancienneté du locataire, joue-t-elle sur le délai de réaction du propriétaire (mesurée en nombre d'arriérés).



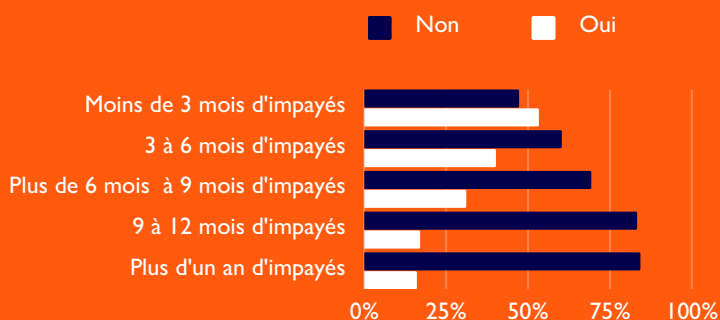
• Le recours à un mandataire



Dans les territoires où la part des faibles arriérés (moins de 3 mois) est moindre (Nantua et Gex), le taux de recours à un mandataire l'est également.

Si près de 40 % des propriétaires aindinois sont passés par un mandataire pour gérer leur bien, ce taux n'est que de 20 % dans la CCAPEX de Gex, de 30 % dans celle de Nantua. Ce constat modère celui formulé dans les précédentes notes d'observation qui montraient un recours de plus en plus important aux mandataires par les propriétaires dans la CCAPEX de Bourg. Ce constat ne semble pas généralisable à tout le territoire.

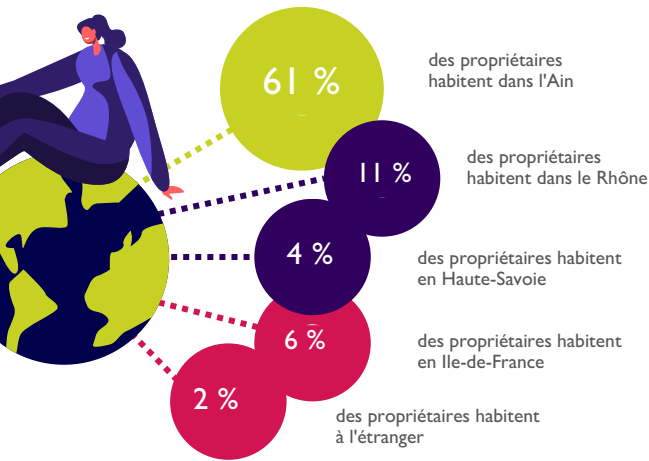
Le recours à un mandataire influe-t-il sur le nombre d'arriérés in fine ?



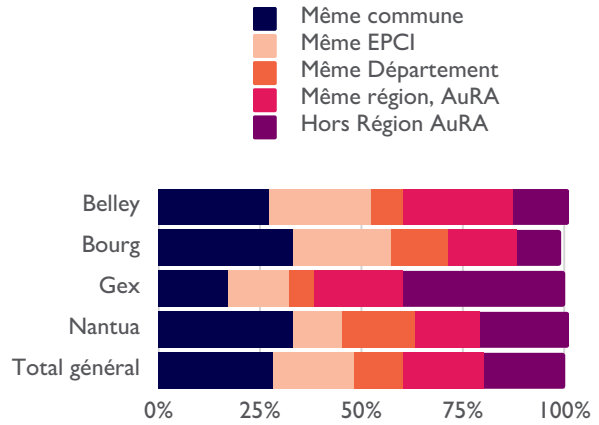
Par typologie d'arriérés, la part des propriétaires ayant recours à un mandataire est moindre dans la catégorie des impayés aux arriérés les plus élevés.

On peut donc faire l'hypothèse, que le passage par un mandataire modifie le délai de réaction du propriétaire et qu'il est sensiblement plus rapide à réagir à la survenue d'un impayé.

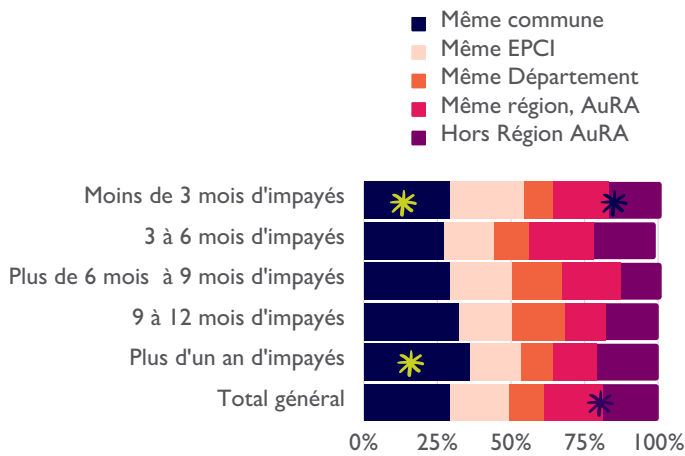
• Où habitent les propriétaires ?



• Typologie de l'éloignement du propriétaire par CCAPEX



• Croisement de l'éloignement du propriétaire et la typologie des arriérés



Note de lecture :

* Sur l'ensemble des CDP concernant un arriéré équivalent à moins de 3 mois de loyer, 29 % concernent des locataires qui vivent dans la même commune que leur propriétaire. Ce "type d'éloignement" représente 36 % des situations où l'impayé est équivalent à plus d'un an d'impayé.

La surreprésentation des CDP de 3 à 6 mois d'arriérés et la faible représentation des arriérés de moins de 3 mois sur la CCAPEX de Gex pourrait s'expliquer par un éloignement plus important des propriétaires.

En effet, sur la CCAPEX de Gex, 62 % des CDP ont été demandés par des propriétaires qui n'habitaient pas le Département.

Les arriérés de 3 à 6 mois (très représentés dans la CCAPEX de Gex) comptent proportionnellement plus de propriétaires éloignés (hors département), (voir graphique ci-contre).

Les croisements de la typologie de l'arriéré / éloignement du propriétaire ne confirment pas totalement la corrélation "éloignement = temps de réaction plus longs expliquant un nombre d'arriérés plus important."

On note tout de même que

- Les arriérés les plus importants, comptent une grande part de locataires vivant dans la même commune que leur propriétaire en revanche.
- Il n'y a pas une loi mathématique permettant de montrer que les impayés augmentent à distance du propriétaire. A l'inverse des propriétaires éloignés peuvent avoir moins de "scrupules" à se lancer dans des démarches que des propriétaires étant susceptibles de croiser leur locataire car ils habitent à proximité. Si les propriétaires les plus éloignés ne réagissent pas "tout de suite à l'impayé", ils semblent le faire à moyen terme.

• LA RÉPARTITION DES DETTES, DES LOYERS ET SON IMPACT SUR CELLE DES ARRIÉRÉS

• Dette moyenne selon les CCAPEX

CCAPEX	Dette moyenne
Total Ain	3 195
Bourg en bresse	2 791
Belley	2 763
Nantua	3 150
Gex	4 257

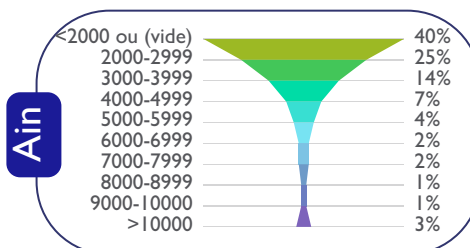
• Loyer moyen selon les CCAPEX

CCAPEX	Loyers moyens
Total Ain	659
Bourg en bresse	597
Belley	575
Nantua	502
Gex	920

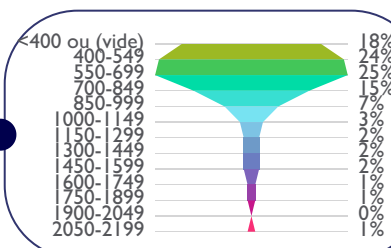
• Nombre d'arriérés moyen

CCAPEX	Arriérés moyens
Total Ain	5.1
Bourg en bresse	4.8
Belley	4.6
Nantua	7.4
Gex	4.7

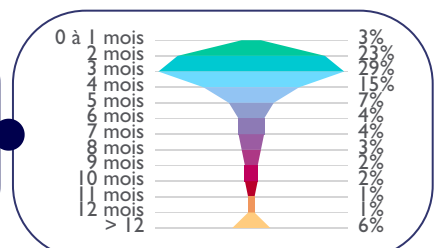
• Répartition des dettes



• Répartition des loyers



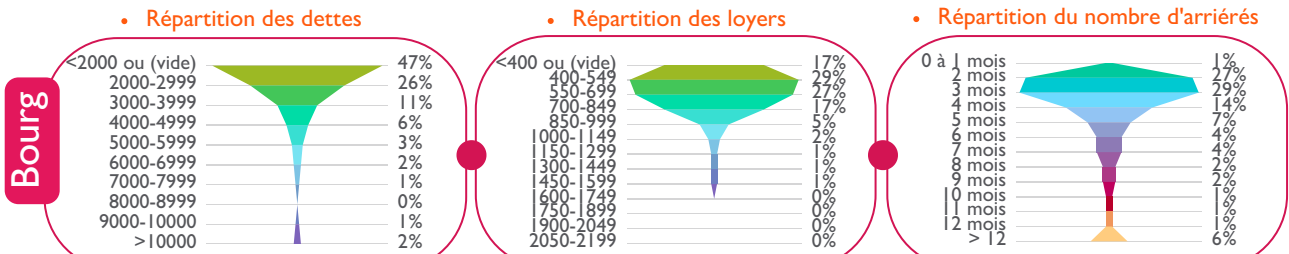
• Répartition du nombre d'arriérés



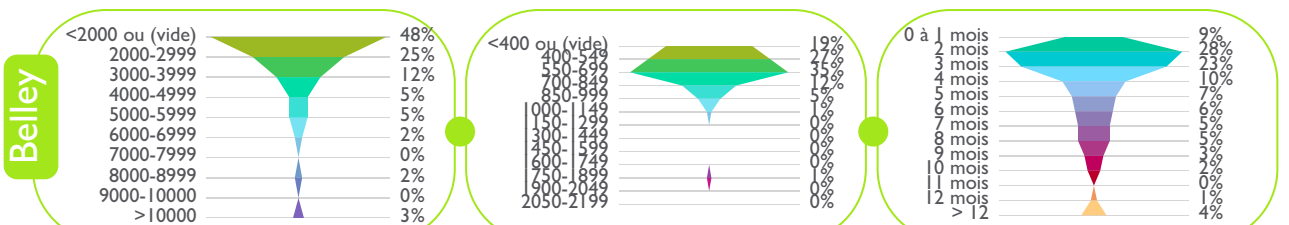
L'étude de la distribution des dettes (1), des loyers (2), du nombre d'arriérés (3), permet de montrer à l'échelle départementale que :

- les dettes très élevées sont peu nombreuses même si 3 % des dettes concernent des impayés de plus de 10 000 euros. La dette moyenne dans l'Ain est de 3 195 euros, mais celle-ci (voir tableau) masque des disparités.
- les loyers sont hétérogènes même si la plupart des logements frappés d'un commandement de payer ont des loyers inférieurs à 700 euros (les 2/3). Le loyer moyen des logements concernés entre 2022 et 2023 était de 659 euros par mois.
- On a une part décroissante du poids des CDP représentés à mesure que le nombre d'arriérés augmente. En proportion, il est plus courant de réagir dans les premiers mois de l'impayé, mais une part de 6 % des impayés concernant un arriéré de plus de 12 mois est tout de même observée. Dans l'Ain, l'arriéré moyen est de 5 mois. L'étude de la répartition (graphique ci-dessus) montre que cette moyenne ne reflète qu'imparfaitement les situations éparpillées (7 % des CDP ont un arriéré de 5 mois) et permet de rendre lisible la diversité des situations.

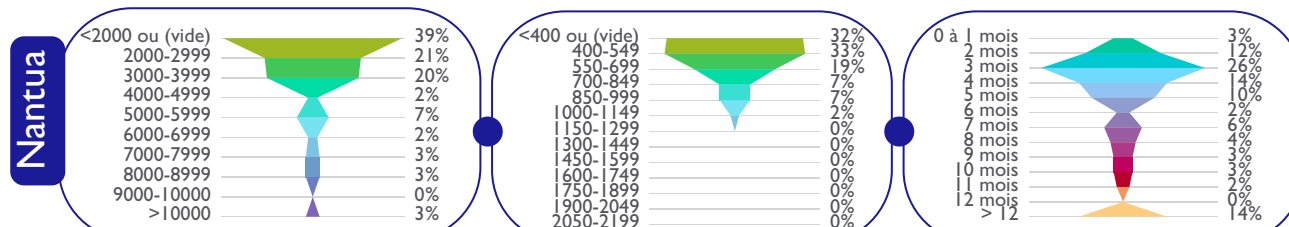
Par la représentation graphique proposée, il est plus simple de comparer les tendances par CCAPEX. (voir graphiques en bas de cette page à l'échelle des 4 CCAPEX). Quelques enseignements à l'échelle des territoires peuvent alors, plus aisément, être tirés :



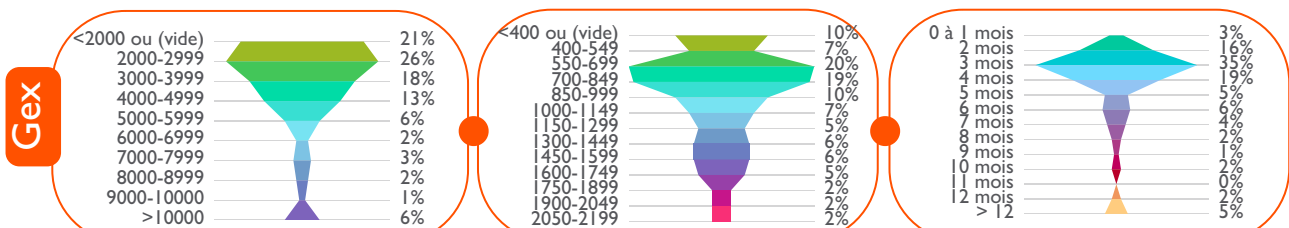
- La distribution des dettes suit une forme comparable à celle départementale et il y a moins de dettes supérieures à 10 000 € (2%)
- Les loyers sont plus contenus et les valeurs extrêmes (supérieures à 1500 euros par mois sont peu observées)
- La part des propriétaires réagissant dès les 3 premiers mois apparaît plus importante (57 % contre 55 % dans l'Ain)



- La distribution des dettes suit aussi une forme comparable à celle départementale mais compte plus de dettes importantes
- Les loyers apparaissent beaucoup plus concentrés (en dessous de 700 euros) mais on observe quelques logements à hauts loyers concernés par des impayés (loyers entre 1 600 et 1900 euros par mois).
- La part des propriétaires réagissant dès les 3 premiers mois comme à Bourg est haute (60 % contre 55 % dans l'Ain) ce qui explique un arriéré moyen de 4,7 mois, inférieur à la moyenne départementale.



- La distribution des dettes montre une part plus importante de dette supérieure à 2 000 euros qu'à Belley et Bourg
- Les loyers sont majoritairement faibles. On observe toutefois que 16 % des loyers sont supérieurs à 700 euros.
- La part des propriétaires réagissant dès les 3 premiers mois est beaucoup plus faible (40 % contre 55 %) que dans l'Ain en général, ce qui peut expliquer une dette moyenne plus élevée que dans les CCAPEX de Bourg et Belley, malgré un loyer moyen plus faible (environ 500 euros). Dans cette CCAPEX, il semble que les propriétaires mettent plus de temps à réagir (en moyenne 7 mois d'arriérés sur les impayés observés contre 4.5 à 5 mois dans les autres CCAPEX. 14 % des impayés concernent un impayé de plus de 12 mois.



Les chiffres de la CCAPEX de Gex montrent de façon très lisible les impacts des dynamiques immobilières à l'oeuvre sur ce territoire

- Les dettes sont très hétérogènes, mais aussi tout de suite plus importantes que dans les autres territoires (dette moyenne de plus de 4 200 euros alors que la moyenne ainnoise est autour de 3 195 €).
- Les loyers sont très hétérogènes, on compte beaucoup de loyers très importants (35 % des locataires ayant reçu un CDP ont un loyer mensuel de plus de 1 000 euros. Le loyer moyen observé sur les CDP est de 920 euros (contre 659 € en moyenne dans l'Ain).
- La plupart des propriétaires réagissent en début d'impayés (plus de la moitié dans les 3 premiers mois), ce qui s'explique par la perte importante de revenus occasionnée (du fait de loyers très élevés). Cela explique un arriéré moyen comparable (en nombre de mois mais pas de montant) à celui de la CCAPEX de Bourg et Belley. Ce constat ne touche pas TOUS les CDP de Gex puisque 5 % concernent des impayés de plus de 12 mois ce qui explique alors des dettes extrêmes observées (6 % des dettes sont de plus de 10 000 €). La dette maximale atteignant sur ce territoire est de 45 000 euros soit 2 ans d'impayés contre 14 000 à Nantua, 20 000 à Belley, 22 000 sur la CCAPEX de Bourg).

D. pour conclure : perspectives et comparaisons interannuelles pour saisir les tendances à l'oeuvre : vers un baromètre exhaustif ?

» À RETENIR «

L'expérimentation a permis la constitution d'une base d'analyse de plus de 2 000 CDP. (commandements de payer) dont 1625 ont concerné jusqu'alors la CCAPEX de Bourg (au 30 juin 2023), un peu moins de 500 les 3 autres CCAPEX départementale.

Les données de l'année civile 2022 sont uniquement comparables à celles des années antérieures pour la CCAPEX de Bourg, et montrent une légère reprise du nombre de CDP par rapport à 2020 et 2021.

Afin de mener une démarche analytique plus robuste, en tenant compte de la généralisation, la note oriente l'analyse des CDP du 1er avril de l'année n-1 au 30 mars de l'année n. Désormais, cette périodicité servira de cadre d'analyse aux prochaines notes.

Ce premier bilan de la généralisation, s'appuie sur la réception et l'analyse de plus de 700 commandements de payer, dont 46 % ont concerné la CCAPEX de Bourg, 25 % celle de Gex.

Sur les CDP analysés, 25 % ont concernés des locataires de moins de 30 ans (ce qui est comparable à la part observée les années auparavant sur la CCAPEX de Bourg). Les plus de 65 ans, eux, ont représenté 6 % des locataires réceptionnaires d'un commandement de payer.

80 % des impayés étudiés concernaient un arriéré de moins de 6 mois, mais cette proportion était plus faible dans la CCAPEX de Gex et Nantua.

L'analyse des arriérés permet de dresser certains constats :

- Plus de réactivité quand le locataire est plus jeune (moins d'arriérés très élevés chez ce public)
- Des arriérés plus nombreux quand le propriétaire est plus jeune que le locataire
- Des arriérés plus longs sur les locations dont le contrat, est logiquement plus ancien. Nb : 22 % des impayés naissent dans la première année du bail mais cette part est plus importante dans le Pays de Gex (30 %)
- Une part des locataires de "longue date" ayant été confronté à un impayé à Nantua est plus importante, ce qui peut expliquer un montant de dette particulièrement élevé dans cette CCAPEX alors que les loyers sont relativement faibles.
- Le recours à un mandataire semble limiter l'accumulation des arriérés
- On pourrait croire que les propriétaires les plus éloignés (hors région) sont ceux qui réagissent le moins vite mais, cela ne se vérifie pas . Parmi les arriérés les plus importants (Plus de 12 mois), au contraire, la part des locataires habitants la même commune que leur propriétaire est particulièrement élevée.



Il apparaît important d'étudier les spécificités des impayés par CCAPEX puisque si l'on note une dette moyenne dans le département de 3195 €, un loyer moyen de 659 € sur les CDP analysés, des disparités notables existent entre les CCAPEX et nous livrent des analyses précieuses sur les mécanismes des marchés immobiliers à l'oeuvre localement.

- Belley et Bourg des situations comparables avec des loyers relativement contenus (précisons que le périmètre de la CCAPEX de Bourg est large est donc qu'il lisse des situations pourtant hétérogènes (ex Côtière / Bresse Nord).
- A Nantua, on observe des dettes relativement importante alors que les loyers sont plutôt concentrés sur l'échelle basse. L'importance de ces dettes peut s'expliquer par un nombre d'arriéré moyen plus long que dans les autres CCAPEX (en moyenne, 3 mois de plus).
- Sur le périmètre de la CCAPEX de Gex : la dette moyenne observée est la plus forte, ce qui s'explique par des niveaux de loyers globalement plus important. En comparaison à la dynamique de Nantua, la perte engendrée pour le propriétaire plus importante, amènent peut-être les propriétaires, à réagir plus rapidement.

Nous avons livré une analyse de 728 CDP, mais une soixantaine de CDP, concernaient un locataire identifié plus d'une fois sur le fichier de la période d'analyse (30 personnes ont reçu 2 CDP, 8% des CDP analysés).

L'analyse de la tendance à l'émission augmentant, ou diminuant doit ainsi être nuancée par cette limite méthodologique. Sur ces 30 personnes, 2 ont reçu un CDP pour des logements différents. Sur la période d'analyse, ils ont soit, déménagé, soit, eu un impayé dans leur nouveau logement.

Pour les 28 autres locataires ayant reçu 2 CDP à la même adresse

- 11 CDP mentionnent une dette moins importante dans le second CDP
- le 2e CDP fait suite au 1er dans un délai moyen de 5 mois (min 2 mois après, max 10)
- le loyer avait augmenté dans 6 situations (intégration de délais de paiements).

La récurrence des adresses des logements frappés d'impayés pourrait aussi être analysée dans les suites des travaux d'évaluation de la généralisation.



Connaître davantage les publics nécessitent une observation constante et améliorée

- **Un savoir améliorée par le retour d'expériences des juristes**

Dans le cadre de cette, note, la parole a été donnée aux juristes, qui sont au quotidien en contact avec le public.

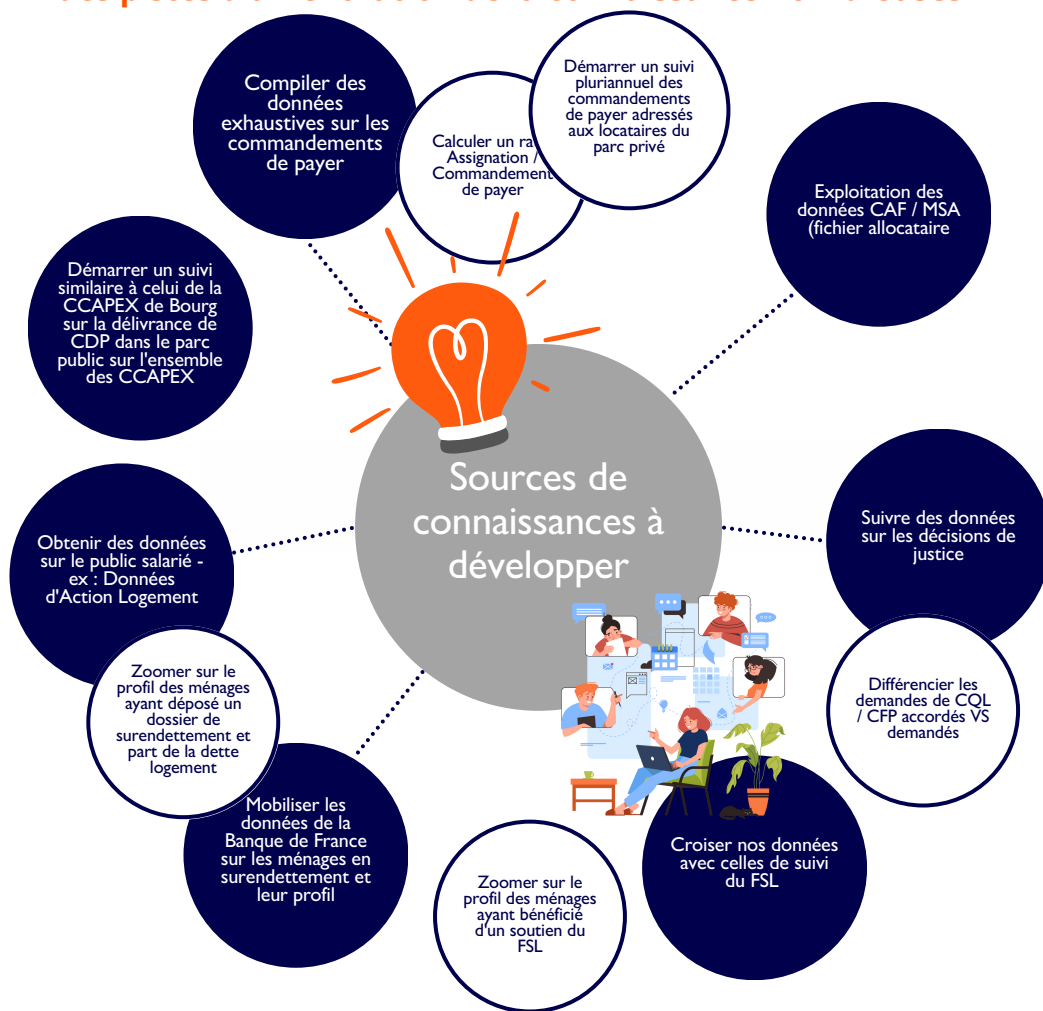
A travers leur mission de conseil, ils observent d'abord une précarisation de certains locataires pour qui il demeure essentiel de poursuivre la mise à disposition sous plusieurs formes. Si un entretien en présentiel reste à privilégier, les conseils délivrés par téléphone permettent de cibler des publics qui ne se présenteraient pas à un rendez-vous. L'anonymat assuré par un conseil téléphonique garantit un échange plus libre des personnes, sans crainte de jugement de valeur, mais répond aussi à leurs fragilités (fragilité financière, de moyens de déplacement, ou de contraintes de travail telles que les horaires décalés...).

Ensuite, il existe une forme d'usure et de résignation de la part de certains locataires. Vécue comme une fatalité, la procédure et ses méandres sont parfois peu appropriés par les locataires. Il arrive, dans certaines situations, qu'ils évoquent leur projet de départ anticipé du logement avant même le terme des démarches et toute décision de justice.

Enfin, un enjeu de vérification des dettes semble se poser. En effet, dans certaines situations, (20 % des consultations en 2021), la question de la contestabilité de la dette a été soulevée à l'examen de la situation. Pour répondre à cet enjeu, il est important de mener une réflexion globale sur le cadre de la vérification (montant, délais de prescriptions etc.).

En conclusion, la mise à disposition de l'Adil dans le cadre de l'expérimentation, permet une meilleure connaissance des problématiques individuelles et collectives. Elle permet aussi de mettre en lumière d'autres éléments tels que les causes de l'impayé (perte d'emploi, passage à la retraite, problèmes de santé ou addictions ...). Grâce au nouvel outil de suivi des consultations de l'ADIL, il sera possible, en 2024, de quantifier la prévalence de ces différentes causes. De même, une amélioration de la connaissance des causes de la naissance de l'impayé peut être recherchée dans l'analyse des décisions de justice, mais dans bien d'autres sources encore (ex : données LHI, données FSL etc.)

- **des pistes d'amélioration de la connaissance nombreuses**



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



Nous joindre :

04 74 21 82 77



Adresse mail:
contact@adil01.fr
observatoire@adil01.fr

Adresse postale :
34 rue du Général Delestraint,
01 000 BOURG-EN-BRESSE

adil
de l'Ain

