

# Nouvelle enquête sur les impayés depuis la crise : des mesures urgentes sont indispensables

15 juin 2020

Le logement est le premier poste de dépenses contraintes des ménages : ceux-ci y consacrent près d'un quart de leurs ressources. Pour les ménages les plus modestes, cette pression est d'autant plus forte et l'augmentation régulière des expulsions locatives est un marqueur qui nous alerte. La crise sanitaire, privant les ménages de tout ou partie de leurs revenus, a renforcé ce phénomène. Dans le parc privé en particulier, nous craignons l'accentuation de la précarité de millions de ménages dans les mois qui viennent. Les effets de la crise risquent de mettre à mal à la fois les ménages logés et les organismes gestionnaires.

Partant de ces constats et de ces inquiétudes, la Fapil a lancé une enquête sur les impayés au sein de son réseau en avril dernier, afin d'objectiver l'évolution de la situation des ménages logés par le réseau.

Les résultats de cette première enquête ont été probants : ils ont montré une augmentation de 49% du nombre de ménages en incident de paiement (sur un échantillon de 7337 logements), avec des augmentations particulièrement notables en intermédiation locative en location/sous-location et dans le parc détenu par les organismes. Bien qu'une partie de ces impayés soit due à des difficultés pratiques de paiement (remise de l'espèce ou des chèques), les adhérents du réseau nous ont alertés de nouvelles difficultés pour les ménages logés : moins de missions d'intérim, chômage partiel forcé, mise à l'arrêt des entreprises et des chantiers d'insertion, hausse des charges alimentaires due à l'arrêt des cantines scolaires, etc.

L'enquête visait également à observer les initiatives lancées par les adhérents du réseau en réaction à la crise sanitaire. La plupart de nos associations ont multiplié les démarches pour porter une réelle attention à la situation de chaque ménage et pour soutenir les plus fragiles : appels et permanences téléphoniques pour assurer un soutien social et technique, déplacements à domicile respectant les gestes barrières pour faciliter le paiement en espèces, mise en relation avec des associations d'aide alimentaire, proposition de services de proximité, notamment en lien avec la scolarité des enfants, etc. Les adhérents du réseau ont ainsi montré un réel engagement pour limiter les effets de la crise auprès des ménages en difficulté.

**Afin d'évaluer l'évolution du niveau d'impayés au sein du réseau et d'en tirer les conséquences, nous avons lancé une seconde enquête. Tout comme la première, l'objectif a été d'évaluer le nombre de ménages qui connaissent des difficultés de**

**paiement de leur loyer et de leurs charges, mais aussi d'identifier les dispositifs locaux mis en place pour pallier ces difficultés.**

## **1. Les chiffres : une baisse du nombre d'impayés par rapport à la dernière enquête, mais pas de retour à la normale**

16 organismes ont répondu à l'enquête, représentant un total de 4927 logements. Les situations évoluant en permanence, nous avons préféré récolter les données sur une période restreinte, ce qui n'a pas permis à tous les organismes de pouvoir y répondre.

Nous avons demandé aux organismes de nous communiquer le nombre d'impayés avant la crise sanitaire (fin février/début mars) et le nombre d'impayés au dernier quittancement (fin mai/début juin). Voici les observations chiffrées que nous avons tiré de l'enquête :

- Sur 4927 ménages, 1359 connaissant un incident de paiement sur le dernier quittancement ;
- Soit une augmentation de 196 ménages par rapport au quittancement précédent.

**Ainsi, l'augmentation du nombre de ménages en incident de paiement est de +17% par rapport au dernier quittancement avant la crise sanitaire.**

Si ce chiffre est moins élevé qu'au précédent quittancement (+49%), il révèle toutefois des orientations inquiétantes : bien que la situation se stabilise, de fortes difficultés financières persistent. De plus, nous avons identifié un biais dans l'enquête précédente : certains incidents de paiement étaient liés aux difficultés pratiques de paiement, liées à la fermeture des organismes et aux règles de distanciation sociale. Depuis, quasiment toutes les structures ont mis en place des systèmes pour permettre aux ménages de payer leur loyer. On peut donc considérer que ce biais a presque totalement disparu.

D'autre part, les incidents de paiement sont désormais répartis de manière égale sur l'ensemble des dispositifs : mise à part dans le parc détenu en direct, où le nombre d'impayés a fortement baissé, l'augmentation du nombre d'impayés est comprise entre 28 et 36% pour l'intermédiation locative (sous-location et mandat de gestion) et les pensions de famille.

Ces différentes conclusions révèlent les conséquences sévères et durables de la crise sur la situation financière de nombreux ménages, qui pourraient devenir encore plus pesantes si des mesures urgentes ne sont pas prises (risques d'endettement sur le long terme, d'expulsions locatives, etc.).

## **2. L'accompagnement social et la gestion locative adaptée : des éléments indispensables au soutien des ménages**

L'enquête a également révélée les effets vertueux des actions des adhérents sur l'équilibre des ménages et la gestion du risque d'impayés. En effet, nos adhérents nous ont de nouveau



fait part de la multiplication des dispositifs qu'ils ont mis en place : accompagnement social à distance via des appels téléphoniques, rendez-vous à l'agence ou à domicile pour examiner et appuyer les situations difficiles et réaliser des plans d'apurement, mise en relation avec des associations d'aide alimentaire et autres associations caritatives, soutien pour mobiliser les aides de la CAF...

Selon les adhérents, **ce soutien de proximité a largement contribué à réduire les situations d'incident de paiement**. Cela montre de nouveau l'importance capitale des dispositifs d'accompagnement social, dans des périodes de crise comme celle que nous avons traversée comme en temps normal.

### **3. Une situation inquiétante pour les ménages les plus précaires, en particulier les jeunes**

Enfin, **les adhérents ont tiré la sonnette d'alarme sur la situation des ménages particulièrement fragiles, notamment les jeunes**. En effet, ceux-ci sont généralement concernés par les contrats précaires : CDD, intérim, statuts indépendants... et donc les premiers à être victimes des effets de la crise.

Afin de prévenir la détérioration de ces situations et de protéger les plus fragiles, il est urgent d'agir à travers plusieurs moyens :

- **1. La mise en place d'un fonds national d'aide à la quittance** : avec plusieurs réseaux, la Fapil estime qu'un fonds national d'aide à la quittance est nécessaire pour venir, en urgence, aider les locataires du parc social et du parc privé à payer leur loyer et les charges. Cet outil, dont la saisine devra être simple et les procédures rapides, est indispensable pour éviter la précarisation de milliers de personnes.
- **2. Le renforcement des FSL** : la Fapil, comme beaucoup d'autres acteurs du Logement, souhaite le renforcement des dispositifs existants qui permettent de maintenir les personnes dans leur logement. Les FSL, partout en France, doivent à la fois rendre éligibles davantage de ménages à leurs aides et en amplifier le volume. On peut imaginer que l'Etat, grâce au fonds national visé ci-dessus, vienne en appui des financeurs habituels des FSL.
- **3. L'abondement et la généralisation de dispositifs existants** : l'objectif de la Fapil est de renforcer les outils existants plutôt que d'en multiplier de nouveaux. La question du fonds d'indemnisation des bailleurs, afin de les dédommager du non-recours à la force publique pour procéder à une expulsion, est importante : la prolongation de la trêve hivernale n'a de sens que si ce fonds est abondé. Dans le même sens, les garanties et cautions d'indemnisation des propriétaires (VISALE, assurances impayés) doivent, en période de crise, intervenir sans que ceci apparaisse « au débit » des locataires. Enfin, les aides au logement de la CAF doivent être maintenues en cas d'impayés durant toute la crise sanitaire. Par ailleurs, il serait intéressant d'actualiser

rapidement les ressources des ménages pour les dispositifs de sous-location où la quittance évolue selon le niveau de ressources du foyer (Solibail, Louez Solidaire) afin de maintenir le taux d'effort au même niveau.

- **4. Soutenir la trésorerie et l'équilibre financier des associations** : quel que soit le mode de gestion, les impayés pèsent économiquement sur les associations gestionnaires. Sur leur trésorerie (en IML notamment) ou sur leurs ressources directement (parc détenu en propre). Il est donc primordial que des dispositifs de sécurisation des associations soient rapidement opérationnels afin de permettre la poursuite des missions sociales.

La question des fonds de sécurisation des associations est cruciale : ces fonds existent sur certains territoires et permettent ainsi aux associations de faire face aux impayés et d'assurer une gestion locative adaptée qui donne du temps pour trouver avec les ménages des solutions. Il nous apparaît essentiel que la généralisation de ces fonds soit au programme des politiques publiques à l'avenir.

- **5. Le renforcement des financements de dispositifs d'accompagnement social** : pour soutenir les personnes les plus en difficulté et les aider à limiter les effets de la crise sur leurs situations financières, il est nécessaire que tous les moyens soient mis en œuvre pour permettre aux travailleurs sociaux des les accompagner au mieux.

## Conclusion

Le second volet de notre enquête confirme les inquiétudes initiales quant aux impacts de la crise sur la situation économique des ménages logés par la Fapil. Bien que l'évolution soit moindre que lors de la première enquête, elle présage une stabilisation des impayés à un taux plus important qu'avant, qui risque de mettre à mal les ménages les plus en difficulté et les organismes gestionnaires. Il est essentiel que le risque d'impayés soit pris en compte à travers des mesures immédiates pour prévenir ces risques.