



# Augmentation massive des ménages en impayés depuis la crise : des mesures urgentes sont indispensables

27 avril 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 période de crise sanitaire que nous traversons va amplifier ces phénomènes. En privant les ménages de tout ou partie de leurs revenus, leur capacité à faire face à leur loyer et aux charges d'énergie est fortement mise à mal. Dans le parc privé en particulier, nous sommes convaincus que la précarité de millions de ménages va s'accroître dans les mois qui viennent.

Pour les associations réunies au sein de la Fapil, la crise actuelle va entraîner une hausse des impayés, **mettant en difficulté à la fois les ménages logés mais également les organismes gestionnaires**. Il est primordial de trouver les outils qui permettent d'éviter une plus forte précarisation de personnes déjà très fragilisées.

C'est pourquoi, afin d'objectiver l'évolution de la situation des ménages logés par la Fapil, nous avons lancé une enquête auprès de nos 120 adhérents, qui gèrent près de 35 000 logements sous différents statuts : logements ordinaires dont ils sont propriétaires, logements en intermédiation locative appartenant généralement à des propriétaires privés (mandat de gestion et sous-location), pensions de familles, foyers, etc.

Cette enquête est simple : elle vise principalement à évaluer le nombre de ménages qui connaissent des difficultés de paiement de leur loyer et de leurs charges. Elle cherche également à identifier des dispositifs locaux qui se mettent en place pour pallier ces difficultés. L'enquête sera renouvelée chaque mois pour analyser les évolutions.

## 1/ Les chiffres : une augmentation très sensible des ménages en difficulté de paiement

25 organismes ont répondu à l'enquête car leurs dates de quittance permettent de tirer des enseignements. Les autres attendent la fin du mois d'avril pour évaluer plus précisément les impayés du mois.

Les premiers retours correspondent au quittance de la fin mars et du début du mois d'avril. Ces résultats sont encore parcellaires, mais délivrent plusieurs enseignements :

- Total de l'échantillon : 7 337 logements
- 1 776 ménages connaissent un incident de paiement sur le dernier quittance
- Soit une augmentation de 581 ménages par rapport au quittance précédent

**Ainsi, l'augmentation du nombre de ménages en incident de paiement est de +49%.**

**Naturellement, plusieurs précautions doivent être prises** : une part, estimée à la moitié de cette augmentation, s'explique par des difficultés pratiques de paiement. Certains ménages, habitués à régler leur loyer en espèces directement auprès des associations, n'ont pas pu le faire ce mois-ci. Soit parce que les guichets de leur banque étaient fermés, soit parce que l'association ne pouvait pas assurer une permanence. Par ailleurs, certains ménages ont cru qu'ils pouvaient ne pas payer leur loyer pendant cette crise, mais, après avoir été contactés, ont confirmé qu'ils allaient rattraper ce retard.

Si l'on analyse ces chiffres en fonction des différentes offres de logement, on constate des différences très importantes :

- En intermédiation locative en location/sous-location (Solibail, Louez Solidaire et autres dispositifs) : l'augmentation constatée est proche de 100% (panel de 1 912 logements).
- En intermédiation locative en mandat de gestion (via le réseau des AIVS®) : l'augmentation est d'environ 26% (panel de 3 345 logements).
- En Pensions de famille : l'augmentation est d'environ 30% (panel : 254 logements).
- Sur le parc détenu par nos organismes : l'augmentation est de 70% (panel de 1 826 logements). Néanmoins les taux d'impayés sont faibles sur ce type de parc, donc l'augmentation n'est pas forcément très significative en volume. De plus, l'échantillon n'est pas suffisamment représentatif pour en tirer des enseignements clairs.

**En définitive, malgré l'imperfection des statistiques à ce stade, la crise sanitaire a bien des incidences fortes sur les ressources des ménages auxquels nos associations s'adressent.**

Pour les salariés précaires, cette période est celle de tous les dangers : moins de missions d'intérim, chômage partiel forcé, mise à l'arrêt des entreprises et des chantiers d'insertion, etc.

Nous pouvons également imaginer que des ménages font des choix économiques liés aux bouleversements de leur vie quotidienne : par exemple, la fermeture des établissements scolaires induit des coûts importants pour les repas à la maison alors que ces familles bénéficient souvent d'un tarif très bas à la cantine. Payer le loyer devient, temporairement, un « luxe » que certains ne peuvent pas se permettre.

Plus globalement, la crise a un effet psychologique : la crainte de l'avenir amène les ménages, déjà très modestes, à essayer de réduire leurs dépenses quotidiennes afin de se ménager des ressources pour des temps qui s'annoncent encore plus difficiles.

## **2/ Nos associations multiplient les initiatives pour accompagner les ménages dans cette période de crise**

Les associations de la Fapil sont mobilisées au quotidien auprès des ménages. C'est la mission du logement d'insertion : que le logement appartienne à un propriétaire privé ou à une association, l'attention portée à la situation de chaque locataire est la même et elle vise à le préserver de la précarité.

Ainsi, dès les mesures de confinement annoncées, **nos associations ont multiplié les initiatives** et se sont adaptées à la situation :

- Appels téléphoniques vers les ménages les plus en difficulté,
- Permanences téléphoniques pour assurer un suivi de toutes les situations et répondre aux urgences sociales ou techniques,
- Déplacements à domicile, en respectant toutes les mesures sanitaires, en cas de besoin et pour permettre le paiement du loyer pour les personnes habituées au versement en espèces, etc.

**Mais beaucoup de nos associations vont plus loin** : certaines ont recensé et diffusé toutes les aides disponibles pour les personnes en difficulté (aides financières, aides matérielles), elles ont également mis en place des services de distribution alimentaire, souvent avec leurs partenaires ; d'autres services de proximité ont parfois été également proposés, notamment autour de la scolarité des enfants (impression des cours, prêt de matériel informatique).

Malgré les difficultés en ressources humaines induites par les mesures de confinement, les associations sont donc restées « sur le pont » et ont adapté leurs modes d'intervention. Bien entendu, une des caractéristiques de l'accompagnement des ménages à la Fapil est d'être exercé à domicile, dans une démarche « d'aller vers » : il a donc fallu bien souvent mettre en œuvre d'autres modalités de travail tout en maintenant un lien fort et continu avec l'ensemble des ménages.

### 3/ La mobilisation contre les impayés est nécessaire : en urgence et à long terme

Face au risque d'augmentation des impayés, des mesures nationales et locales ont déjà été prises. Le report de la trêve hivernale était nécessaire, mais il n'a pas d'impact sur la dette accumulée par les ménages et pose la question de l'indemnisation des bailleurs ; l'aide financière exceptionnelle promises aux ménages modestes est également très positive, mais son montant et son caractère ponctuel en limitent les effets. Plusieurs FSL ont modifié leurs règles de fonctionnement afin d'élargir les possibilités de recourir aux aides pour le maintien dans le logement et des directives ont été passées pour examiner rapidement les situations qui nécessitent une intervention.

Aujourd'hui, face à l'augmentation conséquente des impayés qui va fragiliser des personnes déjà en difficulté et les associations, il nous semble nécessaire que les pouvoirs publics prennent **des mesures d'urgence** pour solvabiliser les ménages et construisent **un plan d'appui à court et moyen terme** aux dispositifs déjà existants (FSL notamment). 5 points nous semblent cruciaux :

- **1/ Un fonds national d'aide à la quittance** : avec plusieurs réseaux, la Fapil estime qu'un fonds national d'aide 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 d'avantage 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/ Prendre en compte la vacance imposée par la crise** : notre enquête a mesuré la part de logements qui sont vacants à cause de la crise (impossibilité d'emménager, procédures d'attributions bloquées, etc.). Entre 3 et 5% du parc est ainsi vide : la prise en charge financière de cette vacance est diverse en fonction du type d'offre (location par une AIVS®, sous-location, patrimoine des associations), mais elle représente un coût important (le loyer, au sein de la Fapil, se situe généralement entre 300 à 400 euros/mois). Nous demandons à ce que cet enjeu soit rapidement traité avec les pouvoirs publics. L'équilibre économique de nombreuses associations est en péril.

## Conclusion

**Le premier volet de notre enquête révèle les impacts immédiats de la crise sur la situation économique des ménages logés par la Fapil.** Nos associations ont pris des mesures de soutien et d'accompagnement, mais la vigilance doit s'imposer à long terme. En effet, les conséquences de la crise ne vont pas disparaître dès le déconfinement. Nombre de salariés ne retrouveront pas d'emploi immédiatement, beaucoup seront contraints à du temps partiel, certains perdront leur poste... Ceci est d'autant plus vrai pour les personnes qui occupent déjà un emploi précaire.

C'est pourquoi, il est urgent de prendre en considération le risque d'impayés qui peut amener des dizaines de milliers de familles dans une très forte précarité et peser fortement sur les associations gestionnaires.