



Bilan annuel 2025

Dispositif Equipe Mobile Parc Privé



Dispositif Equipe Mobile Parc Privé 2025

Le dispositif Equipe Mobile du parc privé de l'ADIL 92 est intervenu en 2025 sur l'ensemble du département des Hauts de Seine, dans le cadre du dispositif national de prévention des expulsions locatives.

Dans la continuité des années précédentes, les ménages orientés vers le dispositif **EMPP** sont les ménages vulnérables en procédure d'expulsion quel que soit le stade, en rupture d'accompagnement et présentant au moins un des critères de vulnérabilité suivants :

- Ménages comportant un enfant de moins d'un an
- Ménages reconnus prioritaires urgents au titre du DALO
- Ménages handicapés ou dont l'impayé est en lien avec un problème de santé
- Ménages comportant une personne de plus de 70 ans

L'année 2025 est marquée par une augmentation du volume de l'activité, tant en nombre de ménages orientés qu'en diversification des réponses apportées.

Cet élargissement des saisines présente de nouveaux enjeux d'organisation.

L'équipe intervient au domicile des ménages, en binôme composé de deux travailleurs sociaux ou d'un travailleur social et d'un juriste, ce qui favorise une approche concertée et la continuité de l'accompagnement.



En 2025, l'EMPP a été saisie pour **1 067 nouveaux ménages du parc privé** en impayés de loyers depuis les premiers impayés jusqu'à la réquisition du concours de la force publique.

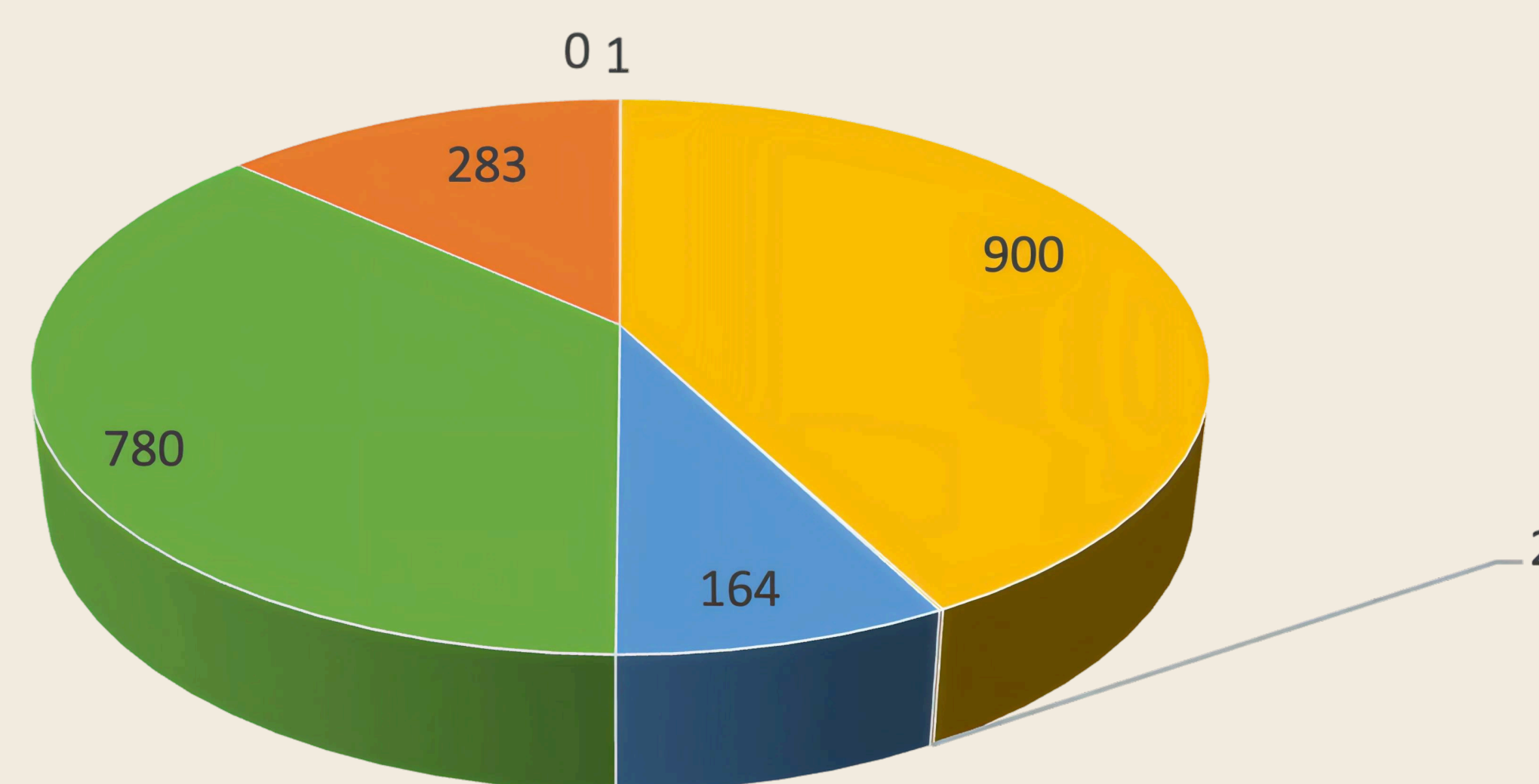
La très grande majorité des saisines est intervenue au stade de l'assignation :

- **900 ménages** sont saisis par transmission des diagnostics sociaux et financiers de carence (DSF), ce volume implique des écueils en cours de résolution à ce jour :
 - La transmission des DSF chaque semaine par la DRIHL implique la réception de documents très peu complétés, que ce soit pour le contact des ménages (absence de coordonnées) ou pour le fléchage du parc concerné (parc privé ou parc social), car la mention du bailleur ne figure que très rarement sur le document.
 - L'envoi systématique de tous les DSF ne permet pas de distinguer si les ménages orientés correspondent aux critères de vulnérabilité déterminés pour déclencher l'accompagnement par l'EMPP. Il faut donc attendre le retour du ménage pour flécher le parc concerné, puis déterminer s'il existe un critère de vulnérabilité. Afin de résoudre ces problématiques, un rapprochement avec le service préfectoral assurant l'envoi des informations des ménages assignés est en cours (préfecture et sous-préfecture).
- **164** au stade du concours de la force publique (CFP),
- et seulement **1** au stade du commandement de payer (CDP), tandis qu'aucun ménage n'est repéré avant le CDP et **2** sont orientés au stade du commandement de quitter les lieux (CQL).

Sur ces situations, l'accompagnement a pris fin pour **780 ménages** au cours de l'année, tandis que **283 ménages** restaient suivis au 31 décembre 2025, traduisant un flux continu d'entrées et de sorties.

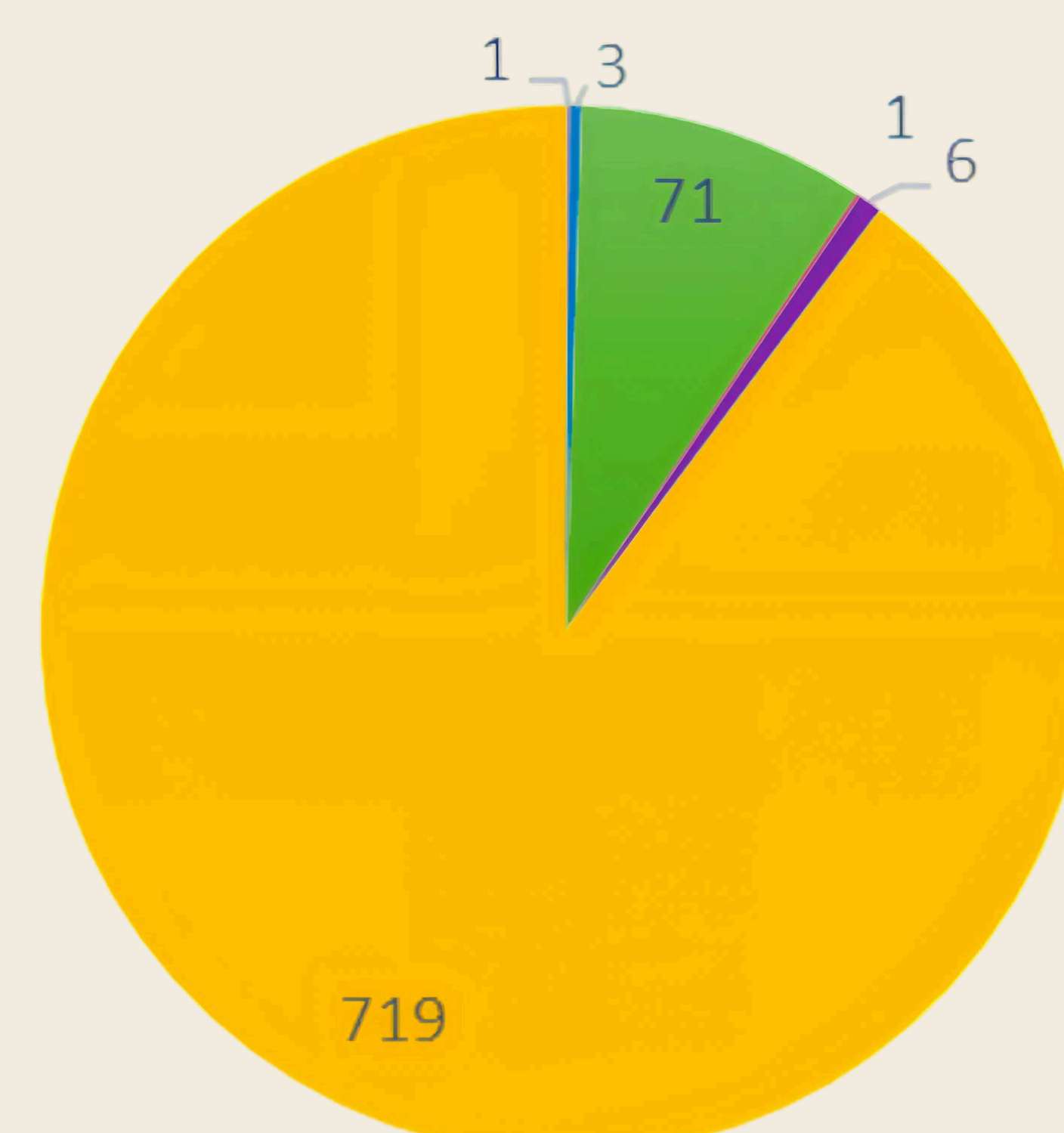
Bilan activité période du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Avant le CDP
- Stade CDP
- Stade assignation
- Stade CQL
- Stade CFP
- Nbr de ménages pour lesquels l'EMPEX a pris fin
- Nbr de ménages accompagnés par l'EMPEX au 31/12/2025



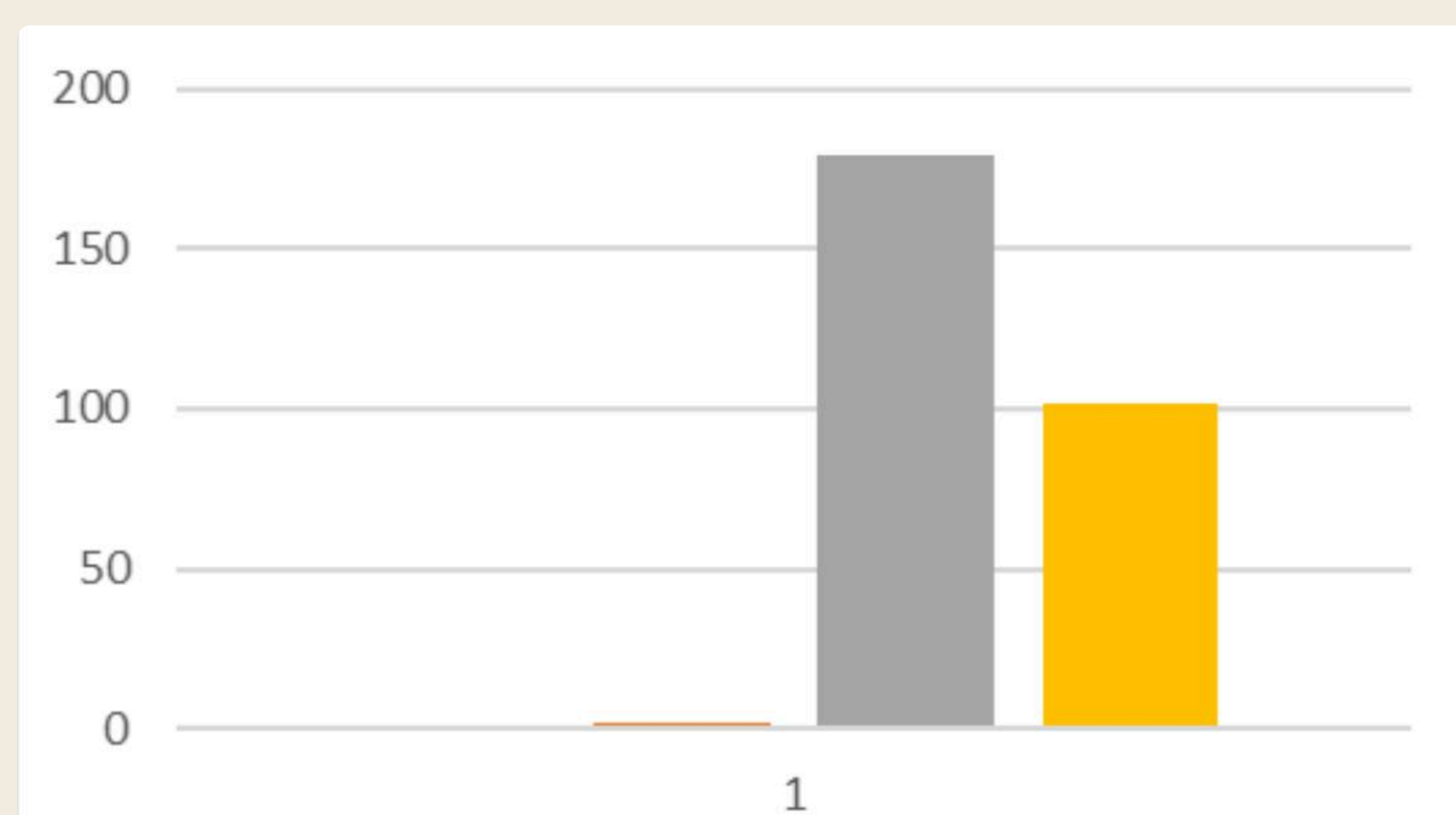
Les motifs de clôture de l'accompagnement par stade de procédure :

- Ménages expulsés
- Ménages maintenus dans les lieux
- Ménages non mobilisés
- Ménages relogés
- Autres accompagnements
- Clôtures parc non identifié



Composition familiale et âge

Âge du signataire du bail



- Moins de 25ans
- Entre 25 et 62ans
- Plus de 62ans

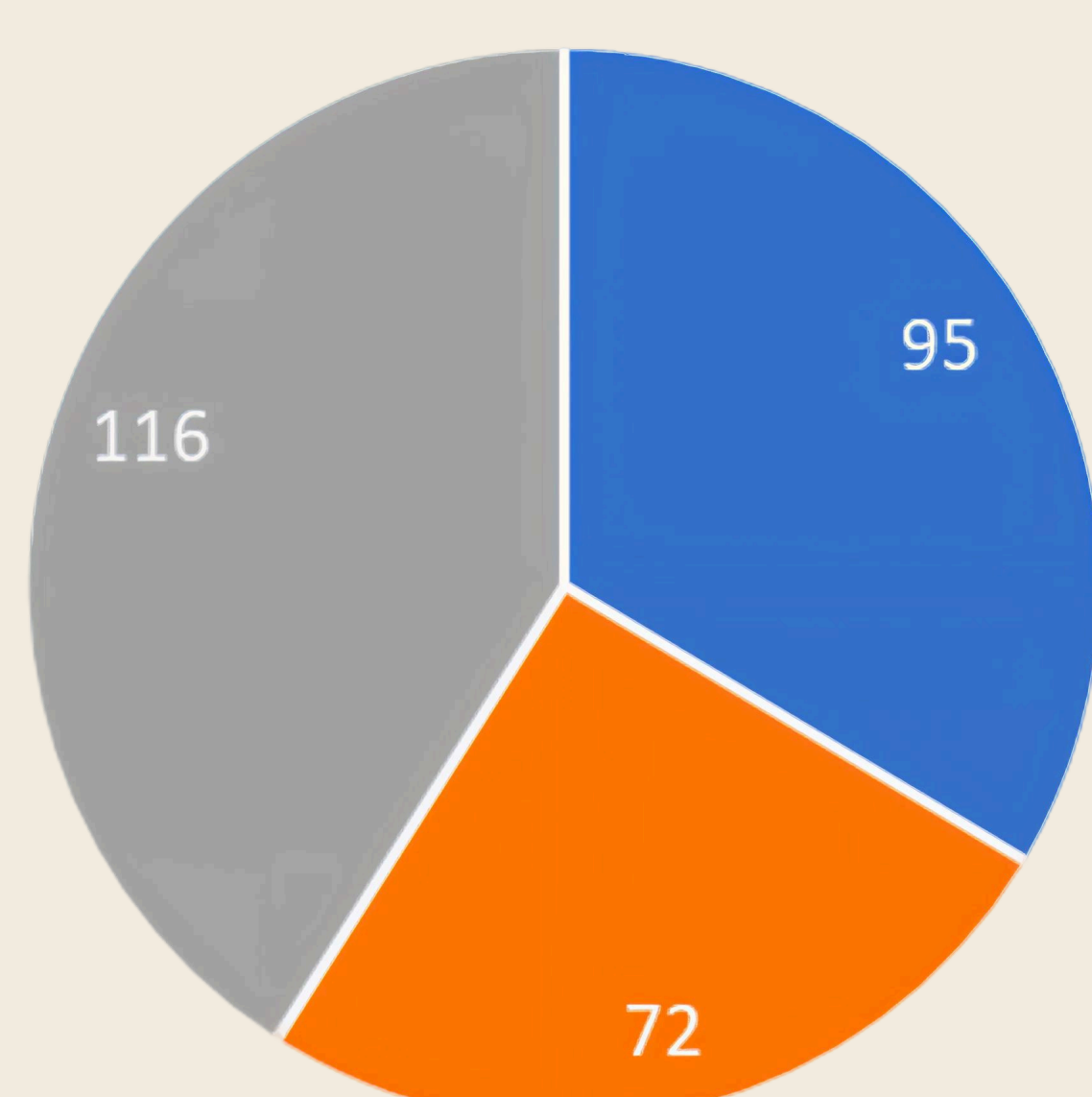
Parmi les ménages suivis, **165 comptent au moins un enfant mineur à charge**, ce qui confirme l'enjeu de protection des familles et des enfants dans la politique de prévention des expulsions.

L'âge du signataire du bail le plus âgé se répartit comme suit : **2 ménages** ont un signataire de moins de 25 ans, **179** entre 25 et 62 ans, et **102** de plus de 62 ans.

La présence d'un nombre significatif de ménages de plus de 62 ans signale un enjeu de prévention des expulsions pour des publics vieillissants, souvent plus vulnérables face à la baisse de ressources et à l'isolement.

Situation socio-économique

Ménages allocataires

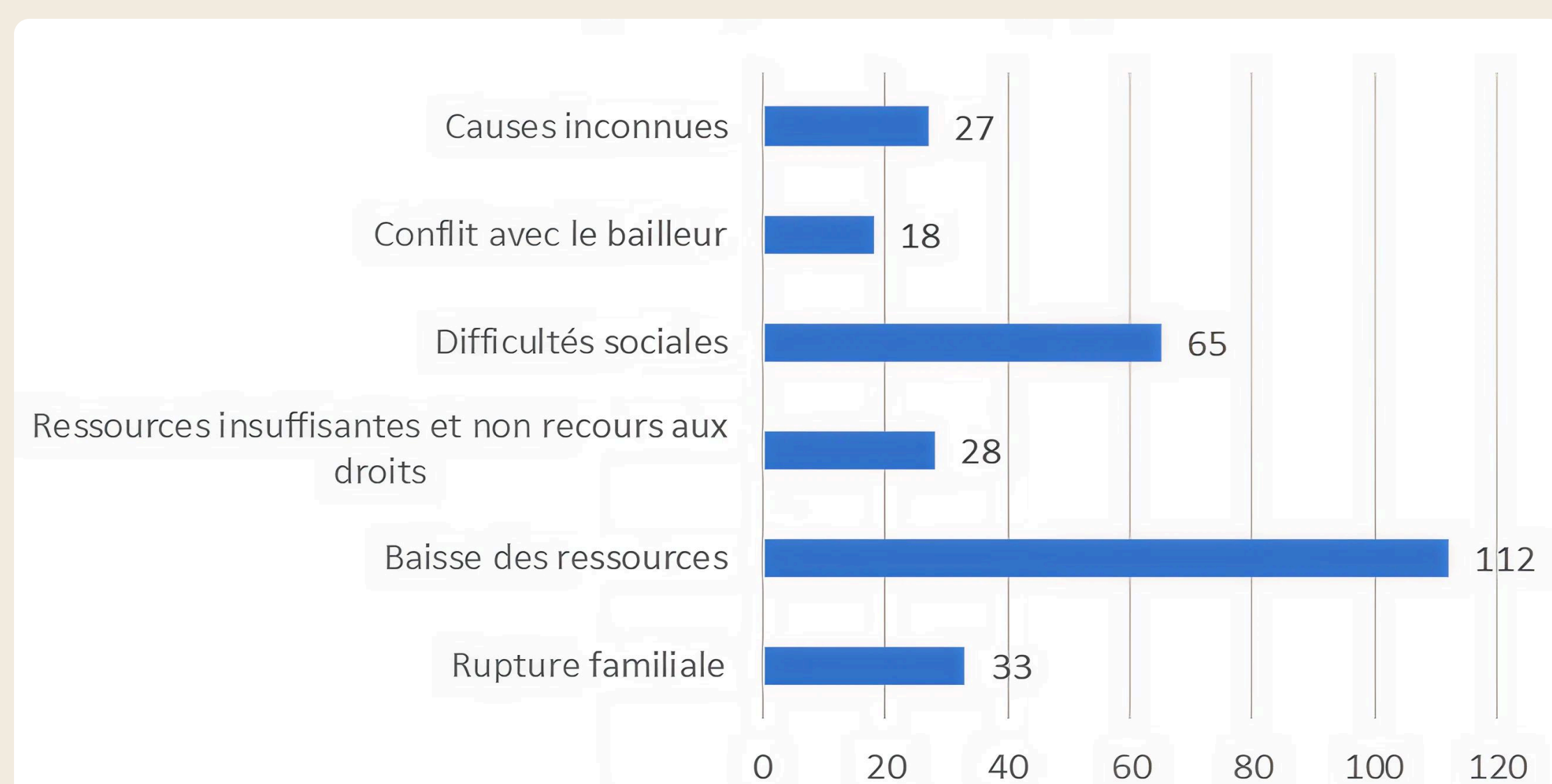


- Allocataires CAF
- Nbr de ménages bénéficiant d'une allocation logement
- Nbr de ménages non allocataire

Au moment de la saisine, **101 ménages** sont en activité professionnelle, ce qui laisse supposer que les situations d'impayés ne concernent pas uniquement les ménages sans emploi. **95 ménages** sont allocataires CAF et **72** bénéficient d'une aide au logement, confirmant la forte imbrication entre impayés de loyers, fragilité budgétaire et recours aux prestations sociales.

Causes principales des impayés

Causes principales des impayés



Les causes majeures d'impayés sont les suivantes :

112 cas de baisse de ressources, 65 cas de difficultés sociales, 33 situations de rupture familiale, 28 cas de non-recours aux droits, 18 conflits avec le bailleur et 27 situations où la cause demeure inconnue.

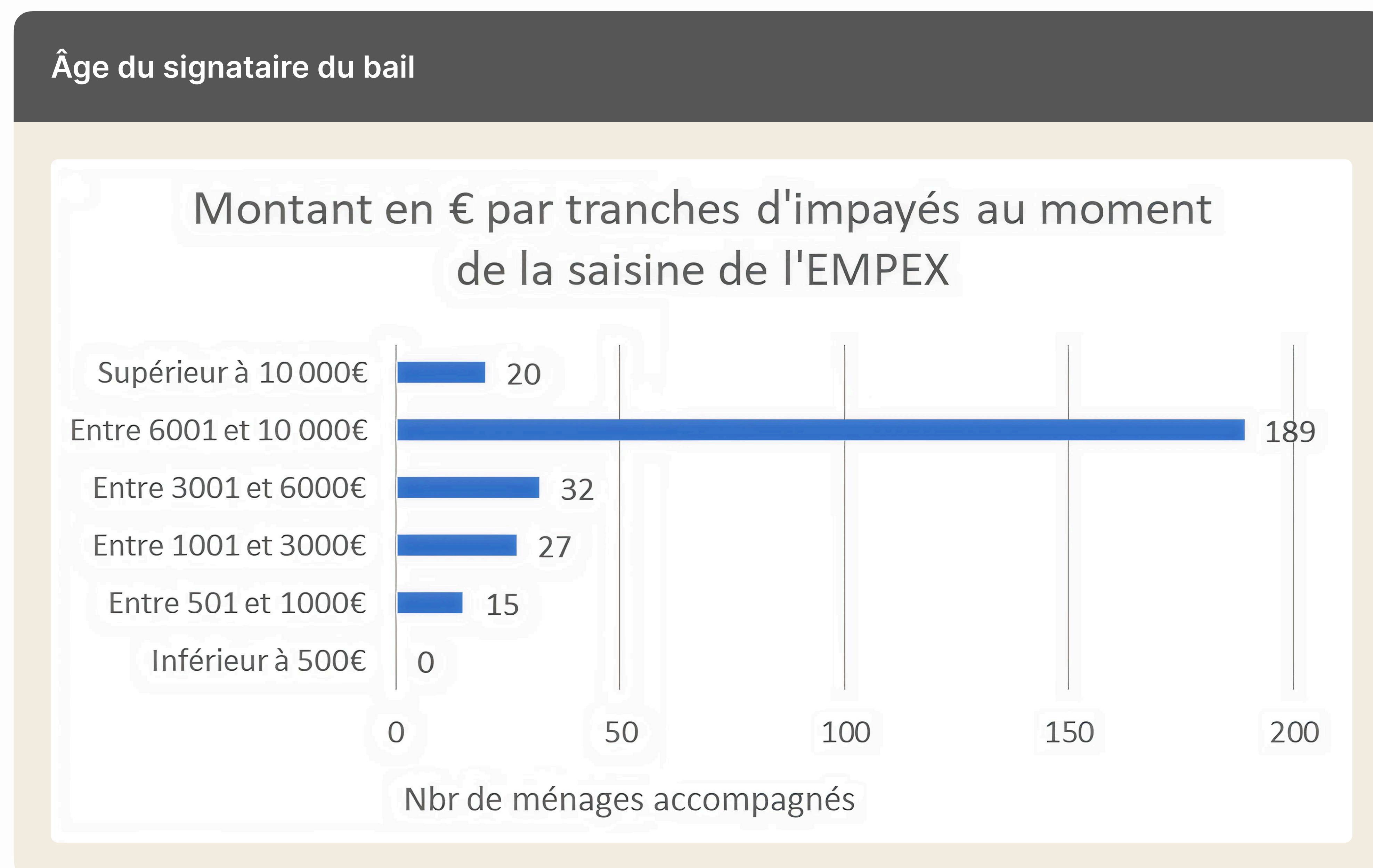
Cette répartition met en évidence la prépondérance des facteurs économiques (baisse de ressources, insuffisance de ressources, non-recours) mais aussi le poids des vulnérabilités sociales et des ruptures familiales dans les parcours d'impayés.

3 Montant et ancienneté des impayés

Montant en euros lors de la saisine

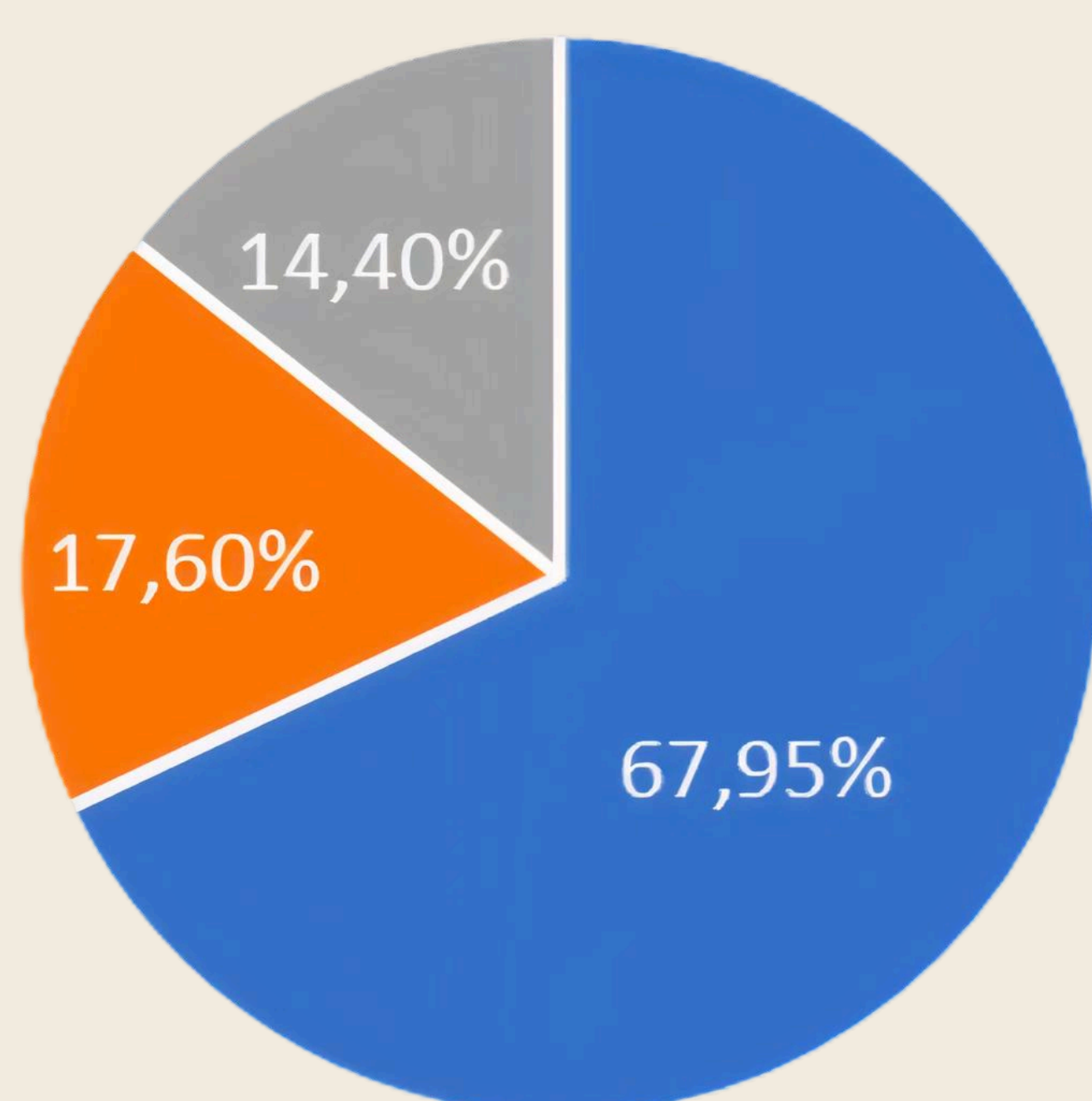
Les dettes de loyer au moment de la saisine de l'EMPP sont rarement faibles : aucun ménage n'a une dette inférieure à 500 euros, **15 ménages** se situent entre 501 et 1 000 euros, **27** entre 1 001 et 3 000 euros, **32** entre 3 001 et 6 000 euros, **189** entre 6 001 et 10 000 euros, et **20** dépassent 10 000 euros.

La forte concentration sur la tranche 6 001 – 10 000 euros témoigne d'un repérage tardif des situations d'impayés et d'une accumulation de dettes avant saisine de l'équipe mobile.



Rencontres et évaluations

Rencontre avec le ménage



- Nbr de ménages contactés par courriers uniquement
- Nbr total de ménages rencontrés au moins une fois
- Nbr d'évaluations sociales réalisées

Sur l'ensemble des ménages saisis, **188** ont été rencontrés au moins une fois, et **154** évaluations sociales ont été réalisées. L'écart entre ménages saisis et ménages effectivement rencontrés illustre les difficultés de contact (coordonnées incomplètes, non réponses, refus de l'accompagnement, déménagement, etc.) classiques dans ce type de dispositif.

En revanche, le nombre d'évaluations réalisées, proche du nombre de ménages rencontrés, montre que les visites donnent très rapidement lieu à un diagnostic social formalisé.

Les visites à domicile (VAD) constituent la plus-value majeure du dispositif:

Tous les ménages orientés **au stade du concours de la force publique**, et qui n'ont pas effectué de retours aux courriers et/ou au contact téléphonique, **bénéficient d'une VAD**. Cet aller vers permet le plus efficacement, comparativement aux autres modes de contact, de convaincre le ménage de la nécessité de se mobiliser.

Pour les ménages **au stade de l'assignation**, ce sont les ménages qui sont revenus vers l'équipe mobile et qui expriment une **impossibilité de se déplacer**, qui **bénéficient de VAD**.

Enfin, sur le volume des **DSF de carence**, des **visites à domiciles inopinées (VADI)** sont menées de façon non programmées, mais bien souvent en vain du fait de **l'impossibilité d'accéder à l'immeuble** faute d'informations. Ces **VADI** sont mises en pause à la fin de l'année 2025, dans l'attente de solutions apportées au défaut d'informations suffisantes dans les **DSF de carence**.

Préconisations : relogement, maintien, hébergement

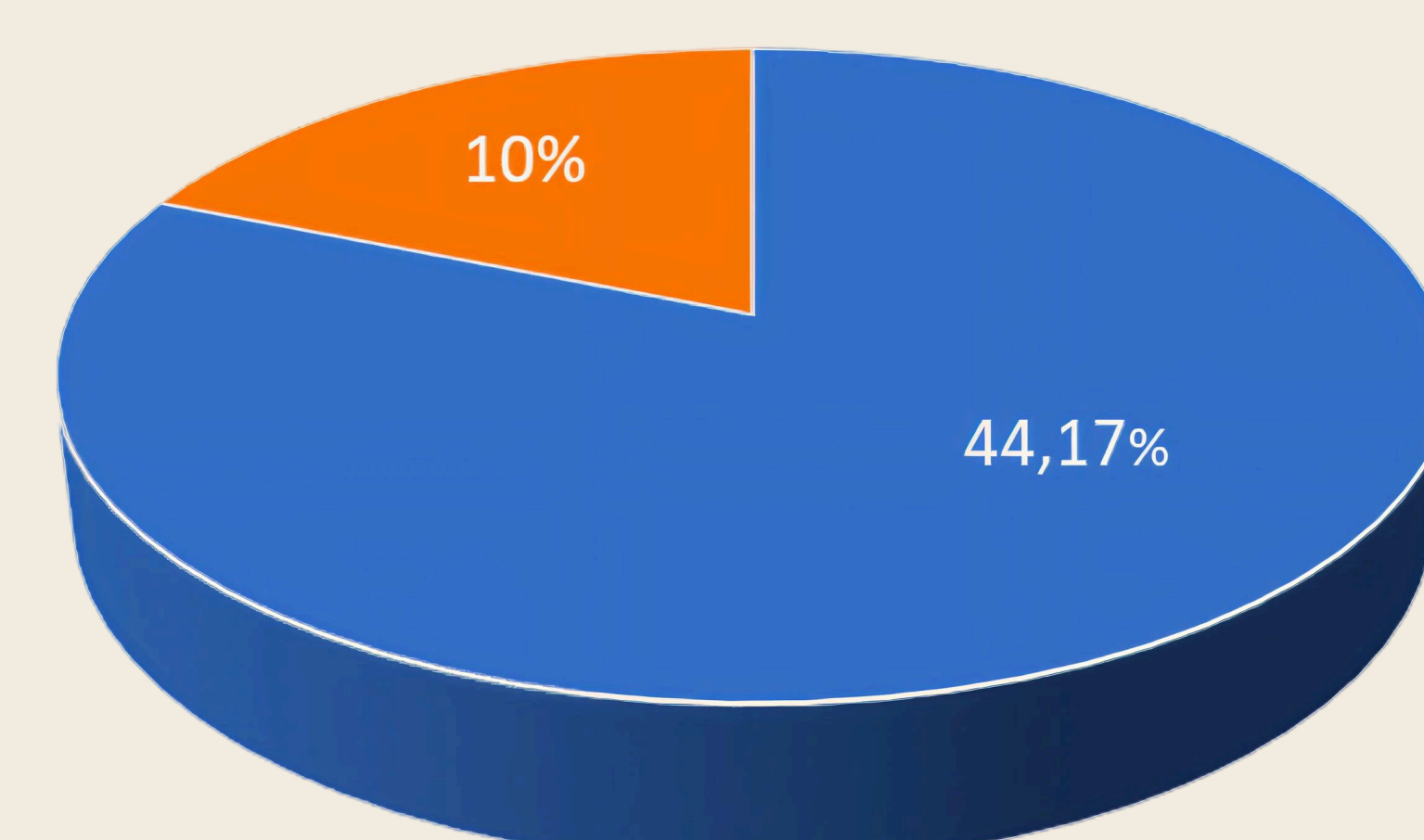
Au stade de l'évaluation sociale, l'EMPP préconise majoritairement le relogement : **125 ménages**.

Parmi ces derniers, **87** de ces préconisations sont motivées par un loyer trop élevé au regard des ressources, **16** par une typologie non adaptée à la composition familiale.

Le maintien dans le logement est recommandé pour **29 ménages**, ce qui reste minoritaire.

Par ailleurs, **22** préconisations d'hébergement sont formulées, justifiées par l'absence de ressources ou des ressources jugées insuffisantes, parfois associées à des obstacles administratifs bloquant l'accès immédiat à un nouveau logement.

Préconisation de l'EMPEX lors de l'évaluation sociale



- Relogement du ménage
- Le maintien dans le logement

Relations avec les bailleurs et partenariats

L'EMPP contacte **164 bailleurs** sur l'année, ce qui témoigne d'une activité de médiation importante vis à vis du parc privé. Dans **29 cas**, les travailleurs sociaux et les juristes ont mené une médiation explicite, montrant une implication directe dans la négociation d'une solution amiable (plan d'apurement, délais, abandon partiel de dette).

Le recours aux partenaires est également significatif :

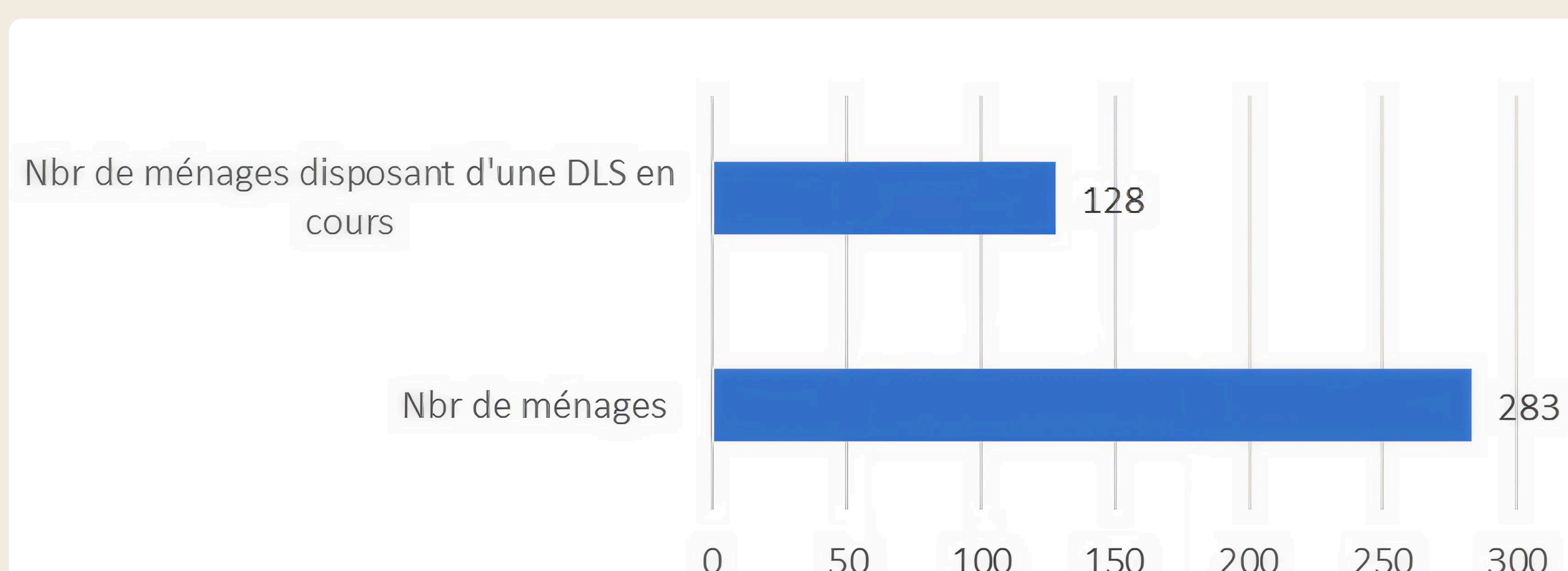
34 ménages bénéficient d'un relais vers un autre partenaire (SST et CCAS avec lesquelles des points de travail réguliers permettent un accompagnement conjoint de certains ménages, associations tutélaires et autres associations assurant des AVDL ...).

16 ménages sont orientés vers un dispositif de santé mentale, **7** vers un avocat ou l'aide juridictionnelle, et **8** font l'objet d'une demande de protection (MASP, MAJ, MJAGBF, ou signalement au procureur).

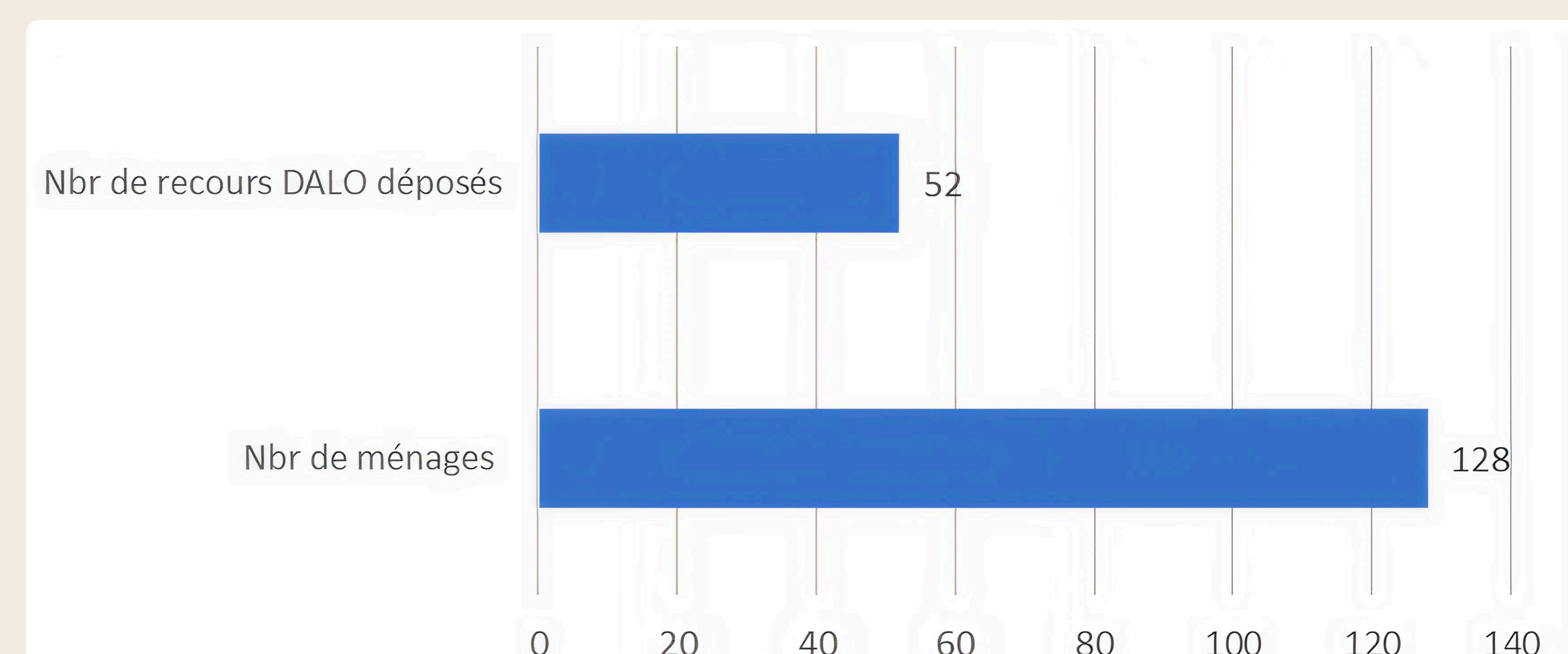
Ouverture de droits et autres démarches

Pour **68 ménages**, soit **24%** d'entre eux au moins un droit a été effectivement ouvert à l'issue de l'accompagnement (prestations, aides, régularisation de situation administrative, etc.). **9** Sur le plan de l'éligibilité à un logement social, **128 ménages** disposent d'une demande de logement social (DLS) en cours et **52** recours DALO ont été déposés soit **40,6%** des situations.

Demande de DLS



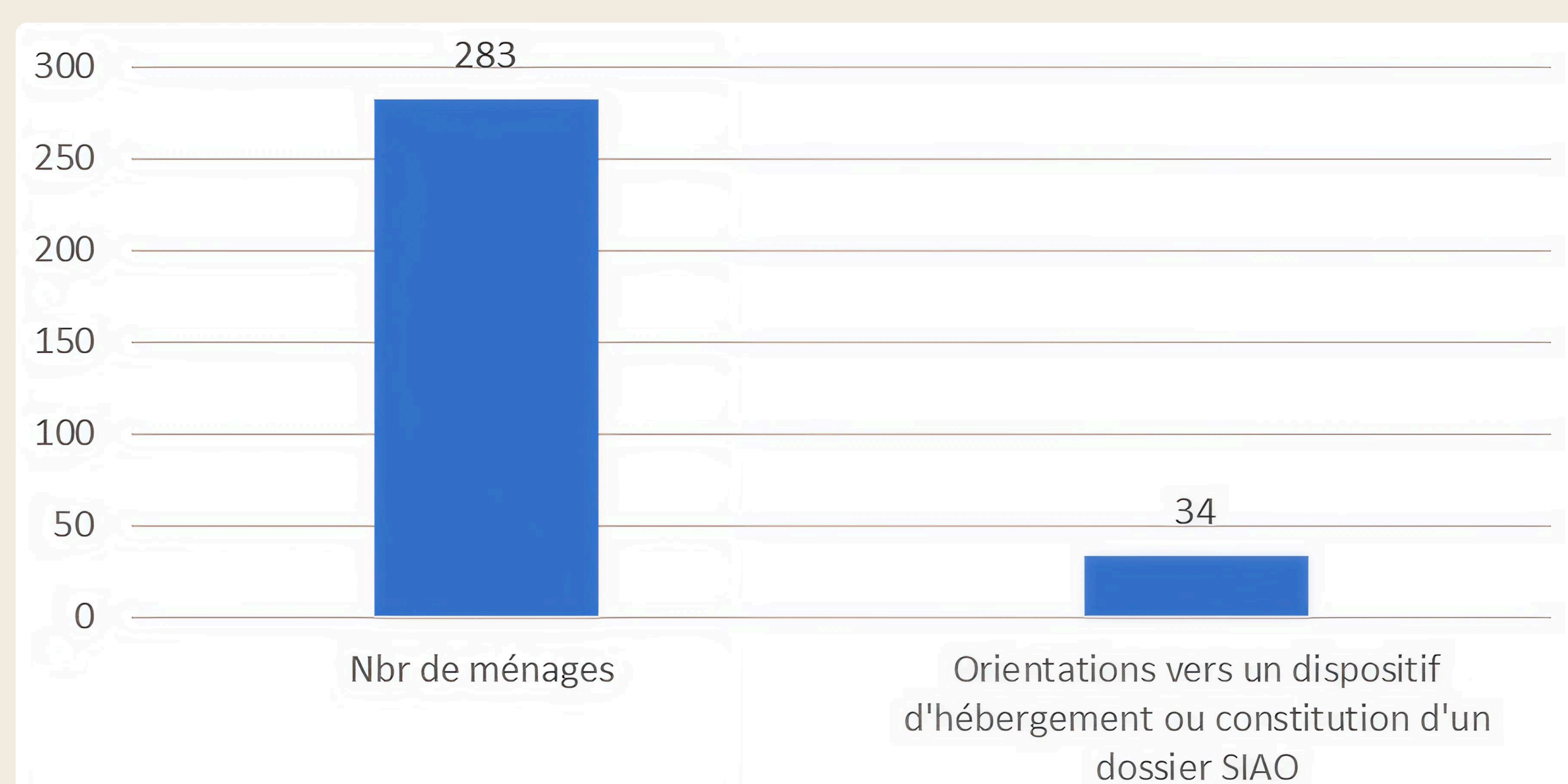
Recours DALO



En matière d'hébergement, **34 orientations** sont réalisées vers des dispositifs d'hébergement ou via une saisine SIAO.

On note une part croissante de ménages refusant l'hébergement par le 115, et préférant mobiliser des solutions familiales ou amicales au moins pour une période de transition.

Orientations vers l'hébergement



Sorties par maintien ou relogement

Lorsque l'intervention de l'EMPP a pris fin, **11 ménages** ont pu être maintenus de manière sécurisée dans leur logement et **13** ont été relogés. Ces chiffres doivent être analysés au regard du niveau d'endettement initial et du stade avancé de la procédure au moment de la saisine, qui limitent fortement les possibilités de maintien.

Le nombre relativement peu élevé de relogements effectifs à la date du bilan s'explique aussi par les délais d'attribution, de mobilisation des contingents et de traitement des recours DALO, qui excèdent souvent la durée de suivi par l'EMPP.

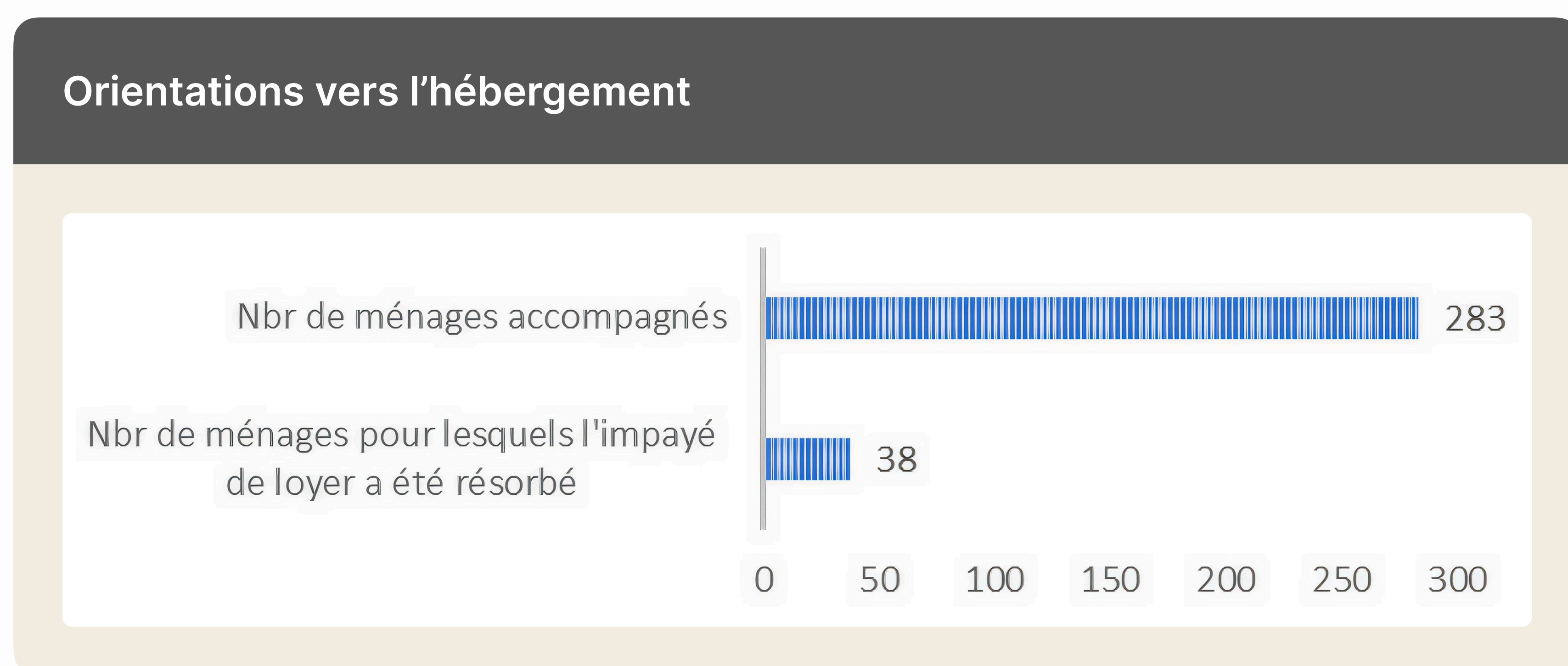
Il est probable que certains effets positifs de l'intervention se poursuivent au-delà de la clôture formelle des dossiers.

Résorption des dettes et outils mobilisés

L'impayé de loyer est totalement résorbé pour **38 ménages**. Pour **12 ménages**, un plan d'apurement a été signé avec le bailleur, témoignant d'accords négociés permettant un maintien ou une sortie non judiciaire des lieux (dans des délais contractuellement acceptés par le bailleur).

13 demandes de FSL ont été déposées (et acceptées) afin de solder en partie ou totalement la dette de loyer, et **25 ménages** ont été accompagnés pour une demande de dossier de surendettement, ce qui montre le recours à des outils financiers structurants pour faire face à des situations déjà très dégradées.

Il est probable que certains effets positifs de l'intervention se poursuivent au-delà de la clôture formelle des dossiers.



Niveau de dette à la sortie

Lorsque la dette n'a pas pu être entièrement soldée, le montant restant dû se situe pour **15 ménages** entre 1 001 et 3 000 euros, pour **23** entre 3 001 et 6 000 euros, pour **45** entre 6 001 et 10 000 euros, et pour **2** au-delà de 10 000 euros. Pour **103 ménages**, la donnée est indisponible car la situation est toujours en cours d'encadrement de dette, ce qui reflète des démarches encore en cours (plans d'apurement en cours de négociation ou de mise en œuvre, dossiers FSL ou BDF en instruction, etc.).



Analyse transversale : apports et limites du dispositif

Les données 2025 confirment que l'EMPP intervient dans des situations fortement dégradées, tant en termes de montant de dette qu'en ancienneté des impayés, avec des saisines majoritairement au stade de l'assignation.

Cette temporalité tardive de repérage réduit les marges de manœuvre pour éviter l'expulsion, mais l'intervention permet néanmoins des réorientations, des ouvertures de droits et des négociations avec les bailleurs qui améliorent les trajectoires des ménages.

L'intervention à ce stade permet aussi de préparer l'audience judiciaire avec le ménage, ce qui reste essentiel notamment depuis les modifications règlementaires apportées par la loi du 29 juillet 2023 : Demande expressément formulée de maintien dans les lieux, reprise du paiement intégral du loyer à la date d'audience, et demande de délais de paiement conditionnés. Les ménages qui ne sont pas représentés par un avocat ont donc impérativement besoin d'une préparation juridique avant l'audience.

L'activité met aussi en lumière la complexité des déterminants de l'impayé (baisse de ressources, non recours aux droits, ruptures familiales, difficultés sociales) et l'importance d'une approche pluridisciplinaire, y compris vers la santé mentale et la protection des majeurs. La présence importante de ménages avec enfants mineurs et de ménages âgés (> 62 ans) souligne la nécessité de coordonner l'action avec les dispositifs de protection de l'enfance, de maintien à domicile et de prise en charge du vieillissement.

Pistes d'amélioration et perspectives 2026

Plusieurs pistes d'amélioration se dégagent de ce bilan chiffré

- Renforcer le repérage en amont, notamment avant le CDP, en lien avec les bailleurs et les organismes payeurs des aides au logement
- Une réflexion pourrait aussi être engagée sur une meilleure articulation avec les dispositifs d'insertion professionnelle, compte tenu du poids de la baisse de ressources dans la genèse des impayés.
- Systématiser la complétude des données (DSF) pour affiner le suivi

Enfin, la montée en puissance des démarches de recours DALO, des demandes de logement social et des procédures de surendettement pourrait faire l'objet d'un suivi pluriannuel, afin de mesurer les effets différés de l'intervention de l'EMPP au-delà de l'année 2025. Ces éléments nourriront la programmation 2026, tant en termes de priorisation des publics que d'ajustement des ressources et des partenariats sur le territoire.





Illustrations pratiques

Accompagnement d'une personne âgée au stade commandement de payer

1. Contexte

La situation de **Madame V** a été orientée vers l'**EMPP** via un **diagnostic social de carence**.

Madame V est **locataire dans le parc privé** d'un appartement de **type T2**. Madame V est âgée de **74 ans**, à la **retraite**, sa pension de retraite s'élève à **2000 euros**.

Madame V **héberge son fils majeur qui ne travaille pas** et qui est en procédure de divorce, ainsi que **sa petite fille**.

Le loyer est fixé à **750€**, et la dette s'élève au moment de la saisine à **9000 euros**.

2. Diagnostic socio-juridique et analyse de la situation

- Bail actif, audience dans 50 jours
- Reprise du paiement du loyer depuis 4 mois
- Soutien financier de Mme V à son fils et sa petite qui vivent à son domicile
- Le fils de Madame V ne travaille pas, perçoit le RSA
- Dialogue limité entre Madame V et l'agence qui gère le bien qu'elle loue

3. Préconisations

- Sensibilisation sur le maintien du paiement du loyer pour stabiliser la dette locative
- Créer une demande de logement social
- Solliciter le conseil départemental pour une aide financière FSL (fond de solidarité logement)
- Entrer en contact avec l'agence qui gère le bien loué par Madame V pour solliciter un décompte locatif démontrant le paiement régulier du loyer.

Le bail n'étant pas résilié, l'aval du bailleur n'est pas requis pour la demande de FSL.

4. Situation actuelle et perspective

- Demande de logement social créée, attribution à Madame V d'un numéro régional unique
- FSL accepté par le Conseil Départemental

L'**aide financière de 9000 euros** octroyé à Madame V a permis de **solder totalement dette locative**.

Le bailleur a reçu les fonds du conseil départemental et s'est ainsi **désisté de la poursuite de la poursuite de la procédure d'expulsion**.

Madame V est **maintenue dans son logement**, et les loyers sont désormais régulièrement payés au terme convenu depuis plus de 12 mois.

Accompagnement d'une personne âgée isolée au stade du concours de la force publique

1. Contexte et orientation de la situation

La situation de **M. G** nous a été orientée par suite de la **commission de coordination des actions pour la prévention des expulsions locatives**.

M. G est âgé de **77 ans**, **retraité** et vit seul. Il perçoit une pension de retraite à hauteur de **1200 euros**, son loyer est de **700 euros**.

M G rencontre des **difficultés à gérer son budget**.

M. G est **locataire du parc privé** d'un appartement de type **T1 BIS**

2. Diagnostic socio-juridique et analyse de la situation

M. G ne donnant pas suite à nos courriers de mise à disposition et nos appels, **une visite au domicile** de M. G a permis d'établir le contact. Le diagnostic social et financier a été réalisé lors de cette **VAD** et a permis d'identifier les points suivants :

- Difficultés de gestion de son budget
- Isolement complet
- Aucune interaction avec son entourage et pas de famille
- Inadéquation ressources/charges
- Plan d'apurement judiciaire de 300€ non respecté
- Rejets de prélèvement récurrents
- Aucune prise de contact avec l'agence qui gère le bien

Une analyse sociale et juridique est menée, réunissant le travailleur social et le juriste. Le stade de la procédure est bien avancé. Nous avons reçu l'orientation de cette situation au stade de la réquisition du concours de la force publique.

3. Préconisations

- Sensibilisation sur la nécessité de la reprise des paiements des indemnités d'occupation
- Accompagnement de M. G sur les modalités de mise en place un prélèvement SEPA
- Contact de l'agence qui gère le bien pour faire le point, demander un décompte locatif actualisant la dette
- Négociation d'un nouveau plan d'apurement
- Saisine du JEX dès que la reprise du paiement des IO est constatée
- Création d'une demande de logement social
- Inscription sur la plateforme SIAO pour une demande d'hébergement par sécurité
- Demande délai au bureau du contentieux locatif de la préfecture pour travailler sur la situation de M. G

4. Situation actuelle et perspective

Monsieur G souhaite se maintenir dans les lieux, et ne souhaite pas accéder à un logement social.

Par suite d'un retour détaillé adressé au bureau du contentieux locatif de la préfecture sous la forme d'une note sociale, une décision a été prise de ne pas octroyer le concours de la force publique au bailleur.

De ce fait, le bailleur a bénéficié d'un recours en responsabilité de l'Etat soldant la dette.

Monsieur G est **maintenu dans les lieux**, a signé un **nouveau bail**.

Il faut noter que dans cette situation, le locataire reste débiteur envers l'Etat du remboursement de la dette.