



# La valeur ajoutée de l'information personnalisée apportée par les ADIL pour la résolution des impayés en phase précontentieuse

Les ADIL apportent aux ménages une **information neutre, gratuite et personnalisée** sur l'ensemble des domaines touchant au logement, notamment sur les sujets propres aux rapports locatifs. Elles répondent aux questions des propriétaires bailleurs et des locataires afin d'effectuer des démarches ou de résoudre des différends.

L'ANIL a mené une étude en 2018 pour mesurer l'impact de l'information donnée par les ADIL aux ménages du parc privé, propriétaires et locataires, faisant face à un impayé de loyer.

## Nos actions

# 60 000

**consultations individualisées** à l'échelle nationale, en moyenne et par an, sur des impayés de loyer et les expulsions :

**40 %**

de locataires du parc privé

**30 %**

de propriétaires

**20 %**

de locataires du parc social

**10 %**

de professionnels

**80 % des propriétaires et 33 % des locataires contactent l'ADIL avant l'assignation**, c'est-à-dire en phase précontentieuse.

Le montant moyen de la dette est alors de 2,6 mois de loyer pour les consultations de propriétaires et de 4 mois de loyer pour les consultations des locataires.

## Nos outils



### Documentation synthétique

disponible sur le site [anil.org](http://anil.org)

Actualités, présentation des démarches à effectuer, des dispositifs de garantie et d'aide...



Dépliants sur les impayés pour les propriétaires et pour les locataires.

Les ADIL contribuent également aux actions de prévention des expulsions via :

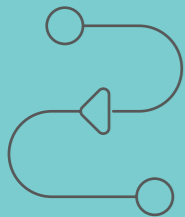
- La mise en place d'antennes de prévention des expulsions
- Des partenariats avec les travailleurs sociaux et l'organisation de formations
- L'engagement dans la charte de prévention des expulsions
- L'intervention au comité de pilotage des PDALHPD
- La participation aux CCAPEX

## Après une consultation en ADIL

### Les ménages connaissent la dette due et les procédures

**1** montant de dette sur **2** recalculé par l'ADIL

L'erreur constatée pour les locataires représente 1/3 des montants contre seulement 5 % pour les propriétaires.



L'ADIL conseille à **9** sur **10** de commencer par une action précontentieuse

Les propriétaires sont conseillés sur les procédures à envisager : la moitié des propriétaires venus en ADIL a tenté d'échanger avec son locataire sans succès, 14 % n'ont engagé aucune démarche.

**3 mois plus tard**

**55 % des propriétaires** ont suivi le conseil de l'ADIL en engageant au moins la première étape de procédure conseillée.

### Les ménages sollicitent les bons dispositifs



**41%** des locataires sont informés des dispositifs d'aide et d'accompagnement correspondant à leur situation. La moitié les a mobilisés au bout de 3 mois.

Les propriétaires sont avertis de l'obligation de signaler l'impayé à l'organisme payeur des aides au logement et l'ADIL rappelle la possibilité d'actionner une éventuelle garantie.



**L'ADIL apporte une réponse globale**

Au delà d'une information correspondant à la situation du ménage, l'ADIL oriente en fin d'entretien vers un professionnel si un accompagnement complémentaire est nécessaire.

**39 % des propriétaires** et **29 % des locataires** sont dirigés vers un professionnel du droit, un travailleur social, la CAF, Action Logement, un conciliateur de justice, ... **16 % des locataires sont orientés vers une commission de surendettement.**

**Si besoin, l'ADIL informe les locataires pour la recherche d'une solution de logement plus abordable.**

**L'ADIL, un tiers de confiance**

**Une information utile à 86 % des locataires et 91 % des propriétaires**

« L'ADIL fournit une information sur les impayés aux bailleurs privés, plus compliqués à approcher. » – Responsable d'une Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)

« Dans le parc privé comme dans le parc social, le "tiers neutre" qu'est l'ADIL facilite la résolution de l'impayé. » – Directeur d'ADIL

### Les ménages engagent des démarches amiables



**L'ADIL conseille de proposer un échéancier à l'autre partie** pour 60 % des locataires et pour un tiers des propriétaires.

**3 mois plus tard**

**69 % des locataires et 35 % des propriétaires ont suivi ce conseil.**

### La situation des ménages s'améliore

**3 mois après la consultation**

**40%** des propriétaires ont trouvé des solutions amiables:

71 % ont alors convenu d'un échéancier étalant le remboursement de la dette.



**60%** des propriétaires n'ont pas trouvé de modalités amiables:

80 % ont alors engagé des procédures.

**L'impayé est en cours de résolution ou résolu pour 2/3 des locataires**

**L'amélioration de la situation est d'autant plus nette lorsque les ménages ont suivi les conseils des ADIL**

- pour les 78 % des locataires qui ont suivi au moins un conseil de l'ADIL, le différend est en cours de résolution ou résolu, contre 42 % pour ceux qui n'ont suivi aucun conseil.
- les 70 % des propriétaires qui ont suivi le conseil de l'ADIL et proposé un plan d'apurement, ont abouti à une résolution amiable contre 40 % de ceux qui ne l'ont pas fait.

### L'étude de l'ANIL sur l'impact des ADIL

Après deux premiers volets analysant la valeur ajoutée de l'information personnalisée fournie par les ADIL en matière d'accès à la propriété et de rapports locatifs (congé donné par un propriétaire, restitution du dépôt de garantie), le réseau ANIL/ADIL a cherché à mesurer sa valeur ajoutée sur les situations d'impayés de loyer pour les locataires et propriétaires.

**1 033**

**ménages du parc privé interrogés lors de leur consultation.**

**493 propriétaires** et **271 locataires** ont pu être rappelés, trois mois après la consultation.

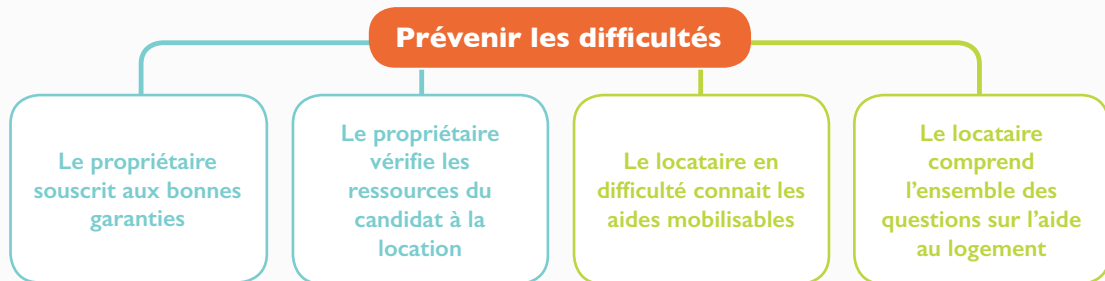
L'étude a également été complétée par des entretiens avec des **partenaires**, des **conseillers** et des **ménages** consultant une ADIL.

Des **conseillers juristes**, des **chargés d'étude** et des **directeurs d'ADIL** ont participé à la construction des questionnaires et à l'analyse des résultats.

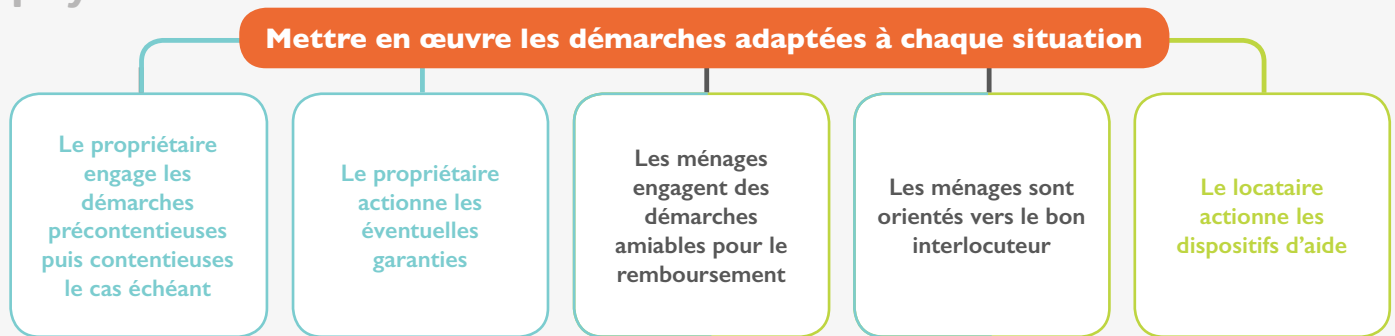
Retrouvez les résultats détaillés de l'étude dans la rubrique « Études et éclairages » de notre site: [www.anil.org/etudes-impact-impayes/](http://www.anil.org/etudes-impact-impayes/)

# Les effets d'une consultation en ADIL pour la fluidité des rapports locatifs

Aux différents stades de l'impayé, une consultation en ADIL contribue à...



## Impayé



## Assignation



## Audience

