



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Traitement des impayés locatifs et sécurisation des petits propriétaires

Question écrite n° 13867

Texte de la question

M. Yannick Favennec-Bécot attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur l'efficacité du dispositif actuel de traitement des impayés locatifs, notamment pour les propriétaires bailleurs individuels en zone rurale. Malgré l'engagement des procédures prévues par la loi - commandement de payer par commissaire de justice, saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX), information de la CAF -, de nombreux propriétaires constatent l'absence de reprise effective des paiements et des délais pouvant s'étendre sur plusieurs mois, voire années. Si la protection des locataires en difficulté réelle constitue un principe essentiel, certains témoignages font état de situations où des comportements manifestement de mauvaise foi perdurent sans effet réellement dissuasif, fragilisant économiquement des propriétaires isolés qui contribuent pourtant à l'offre locative dans des territoires où celle-ci est déjà limitée. Par conséquent, il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour améliorer la coordination entre CAF, CCAPEX et autorités judiciaires, pour réduire les délais de traitement des procédures, pour renforcer la prévention des impayés et enfin pour sécuriser davantage les petits bailleurs afin de préserver l'équilibre du rapport locatif et l'offre de logements privés.

Texte de la réponse

La prévention des impayés locatifs constitue un enjeu majeur pour le Gouvernement, décliné dans le cadre des plans d'actions interministériels de prévention des expulsions locatives pilotés depuis 2016 afin de garantir l'équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires. La politique de prévention des expulsions locatives menée depuis plusieurs années vise ainsi à permettre que le propriétaire recouvre au plus vite sa créance locative et l'usage de son bien tout en assurant au locataire de bonne foi victime d'aléas de la vie la possibilité de continuer à vivre décemment, sans être mis à la rue. Afin de sécuriser les bailleurs contre les risques locatifs, deux décrets d'application de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ont été publiés le 12 février 2026. Ils comportent différentes mesures visant à sécuriser les bailleurs en cas d'impayés de loyers et à améliorer la coordination des acteurs de la prévention. Les nouvelles dispositions qu'ils prévoient poursuivent, pour la majorité d'entre elles, l'objectif d'un renforcement des prérogatives des commissions locales de coordination de prévention des expulsions (CCAPEX), particulièrement en termes d'articulation avec les organismes payeurs de l'aide personnelle au logement (CAF et MSA) mais aussi avec l'ensemble des champs de compétences professionnels concernés par la prévention des impayés de loyers (collectivités territoriales, dispositifs d'apurement de la dette, acteurs de l'emploi, institutions hospitalières etc...). L'objectif est de centraliser les signalements de l'ensemble des situations d'impayé de loyer le plus en amont possible de la procédure afin de permettre une intervention coordonnée la plus adaptée à chaque situation. A cette fin, ces deux textes anticipent également le signalement des impayés pour les allocataires de l'aide personnelle au logement qui seront désormais systématiquement transmis aux CCAPEX même en cas d'impayé partiel et dès les premiers euros d'impayé. Ils prévoient en complément les modalités d'un accompagnement socio-budgétaire efficace de ces ménages dès les premiers signaux de fragilité identifiés par les bailleurs. Dans le même esprit, ces décrets opérationnalisent la transmission précoce des commandements de payer par les commissaires de justice à partir de deux mois d'impayés, permettant une plus grande réactivité de la CCAPEX concernant ces situations. Ces décrets prévoient également le maintien du

versement de l'allocation logement aux bailleurs pour les locataires de bonne foi, y compris en cas de résiliation judiciaire du bail dans le cadre de la procédure d'expulsion. L'objectif est en premier lieu d'éviter le double effet préjudiciable de l'augmentation de la dette locative pour le bailleur comme pour le locataire, de façon à maximiser l'efficacité du travail de traitement de l'impayé et de prévention des expulsions locatives mené parallèlement par la CCAPEX. Il s'agit dans le même temps de limiter la perte de revenu mensuel pour les bailleurs en cas d'impayés de loyer, particulièrement pour les bailleurs individuels qui dépendent du loyer pour assurer leur subsistance. L'enjeu est ainsi d'éviter que la dette n'augmente au-delà des plafonds de prise en charge par les dispositifs publics d'apurement (fonds de solidarités pour le logement) avant que la CCAPEX n'ait permis de les solliciter, ce qui conduirait alors à son effacement par le dispositif de surendettement. L'apurement de la dette locative étant par ailleurs un critère nécessaire au relogement dans le parc social des allocataires qui ne disposent plus des moyens pour se maintenir dans leur logement, le maintien de l'allocation logement participe des moyens mis en œuvre pour que les bailleurs recouvrent plus rapidement la pleine jouissance de leur bien. Par ailleurs, les délais avant l'audience judiciaire ont été fortement réduits, passant de deux mois à six semaines. De même, les locataires doivent désormais justifier d'une reprise effective du paiement du loyer pour pouvoir bénéficier de délais judiciaires de paiement de leur dette locative, ce qui n'était pas le cas auparavant. Enfin, la loi a rendu systématiques et obligatoires les clauses résolutoires dans tous les contrats de location ce qui facilitera le recours à une procédure judiciaire plus rapide et simplifiée pour les bailleurs. Parallèlement, le Ministère de la Ville et du Logement a engagé cette année le développement d'une nouvelle application de lutte contre les expulsions et les impayés locatifs, ALEXI, en remplacement de l'ancien système d'information EXPLOC, devenu obsolète. Cette application sera déployée de manière effective dans chaque département et au sein de chaque CCAPEX d'ici le 31 décembre 2026 et permettra de fournir un outil de traitement systématique et automatisé de l'ensemble des impayés, coordonné entre tous les acteurs locaux, grâce à la centralisation des informations nécessaires au diagnostic de chaque situation et à la priorisation de l'intervention des dispositifs d'aide socio-budgétaires. Par ailleurs, deux millions d'euros supplémentaires seront délégués dans les prochains mois afin de renforcer le dispositif des équipes mobiles de prévention des expulsions déjà déployées dans les vingt-six plus grandes agglomérations depuis 2021, afin d'entrer en contact avec les locataires du parc privé les plus éloignés des dispositifs sociaux. Cet abondement complémentaire représente une hausse de 50% des crédits alloués à ce dispositif, et permettra son extension au bénéfice d'un plus grand nombre de bailleurs dans de nouveaux départements, notamment les plus ruraux. L'ensemble de ces éléments témoignent de l'engagement du Gouvernement à renforcer les moyens pour améliorer les capacités de traitement des impayés de loyer au profit des bailleurs du parc privé sur l'ensemble du territoire national. Par ailleurs, les conclusions de la mission récemment confiée au président de l'Union nationale des propriétaires indépendants visant à formuler des propositions pour un rééquilibrage des rapports locatifs pourraient contribuer à proposer des solutions afin d'améliorer la prise en charge des impayés de loyers et une plus grande sécurisation des propriétaires bailleurs face à cette problématique.

Données clés

Auteur : [M. Yannick Favennec-Bécot](#)

Circonscription : Mayenne (3^e circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13867

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [31 mars 2026](#), page 2669

Réponse publiée au JO le : [7 juillet 2026](#), page 6429