

A man with a grey beard and glasses, wearing a black beanie, a black jacket over a grey tank top, and black pants, sits on a bed. The bed has a white sheet and a colorful floral blanket with yellow and orange flowers. The background is a rough stone wall with three small framed photos. A black bag is on the bed to the left. A small white cup is on the floor to the right.

ENQUÊTE

LA LOI KASBARIAN-BERGÉ :

**LE NOUVEAU CLOU
SUR LE CERCUEIL
DE LA PRÉVENTION
DES EXPULSIONS**

FONDATION
POUR LE **LOGEMENT**

DE LA PRÉVENTION À LA RÉPRESSION : LA LOI «KASBARIAN-BERGÉ», SYMPTÔME D'UN BASCULEMENT

Après plusieurs années d'efforts pour renforcer la prévention des expulsions locatives — notamment à la suite de la crise sanitaire — la dynamique s'est brutalement inversée. En 2024, **24 556 ménages ont été expulsés de leur logement**, soit une hausse de **29 % en un an** et de **223 % en vingt ans**. Ce chiffre record marque un tournant : la France connaît désormais une politique de l'expulsion, non plus de la prévention.

Les associations du [réseau ADLH](#)¹, la plateforme « Allô prévention expulsion », et l'Espace Solidarité Habitat² constatent ce **durcissement sans précédent** sur le terrain avec un accroissement de leur volume d'activité. En 2024, le réseau ADLH a accompagné près de 17 700 ménages, soit une **augmentation de 18%** par rapport à 2023.

Cette dérive trouve son point d'orgue dans la **loi dite « Kasbarian-Bergé » du 27 juillet 2023**, qui – sous couvert de fermeté – a profondément fragilisé les locataires en difficulté. En réduisant les possibilités pour les ménages d'obtenir des délais de paiement d'une part, elle a supprimé de fait des garde-fous essentiels et aggravé la précarité de milliers de foyers. D'autre part, les débats ayant mené à sa promulgation ont participé à stigmatiser les ménages les plus vulnérables, tout en occultant un fait fondamental : la majorité des logements appartiennent à des multi-propriétaires, privés ou institutionnels³, ainsi qu'à des bailleurs sociaux.

Mais elle ne constitue pas un point de départ : elle **incarne et accentue une évolution déjà amorcée**, marquée par le recul des politiques de prévention, l'absence de circulaires protectrices, et le renforcement des instructions préfectorales en faveur d'une exécution rapide des décisions d'expulsion⁴.

Ses effets sont désormais visibles à chaque étape de la procédure : délais raccourcis, pouvoirs du juge restreints, conditions d'accès aux délais de paiement durcies, recours accru à la force publique. Derrière ces mécanismes juridiques, **ce sont des ménages expulsés pour quelques centaines d'euros, des procédures absurdes et des parcours de vie brisés**.

Face à ce constat, la Fondation pour le Logement a conduit une enquête auprès des associations du réseau ADLH afin d'objectiver les effets concrets de la loi Kasbarian-Bergé sur les ménages en impayé. Les constats sont alarmants :

- Une loi **contre-productive** participant à l'engorgement des tribunaux,
- Une **difficulté accrue à obtenir des délais de paiement ou d'expulsion**,
- Une **quasi-impossibilité d'y parvenir sans un accompagnement socio-juridique**,
- Des **situations absurdes et inhumaines**.

Cette enquête témoigne d'un basculement : celui d'un État qui renonce à prévenir les expulsions pour mieux les exécuter.

¹ Animé par la Fondation pour le Logement, le réseau ADLH (« Accompagnement aux droits liés à l'Habitat ») comporte plus de 50 associations sur l'ensemble du territoire national

² Le lieu d'accès aux droits parisien de la Fondation pour le logement.

³ ANIL, « Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013 », Etudes immobilières, juillet 2016.

⁴ Voir annexe 1 « Prévenir les expulsions locatives, entre impulsions et reculs ».

ÉTAT DES LIEUX : LES DÉRIVES DE L'APPLICATION DE LA LOI «KASBARIAN-BERGÉ»

La loi du 27 juillet 2023 visant à « protéger les logements contre les occupations illícites », génère des effets régressifs sans précédent : elle accélère les procédures d'expulsion, limite la possibilité d'obtenir un échéancier par le juge - même pour les ménages en capacité de reprendre le paiement du loyer et de rembourser leur dette et réduit les délais de début et fin de procédure. Elle pénalise même en fin de procédure les personnes en difficulté de paiement de loyer, mais aussi celles qui reçoivent un congé de leur propriétaire ou sont accusées de trouble de voisinage. Enfin, en décomposant l'office du juge des contentieux de la protection (ci-après « JCP ») et en complexifiant les droits des personnes, elle accentue les disparités entre les juridictions.

AVANT L'AUDIENCE : UN PRÉ-CONTENTIEUX VIDÉ DE SA FONCTION PRÉVENTIVE

Avant même la saisine du juge, les effets de la loi Kasbarian-Bergé se font sentir : les délais sont réduits, la concertation affaiblie, et la prévention reléguée au second plan.

DES DÉLAIS INAPPLICABLES ET CONTRE-PRODUCTIFS

La loi a modifié le délai entre le commandement de payer et l'assignation, passant de 2 mois à 6 semaines. Cette réduction diminue d'autant les chances du locataire de rembourser sa dette, ce qui n'est pas favorable au bailleur, qui aura dans le cas contraire à engager une procédure coûteuse de plusieurs mois au lieu d'une reprise du paiement et d'une dette remboursée. D'autant que le code de procédure civile d'exécution ne prévoit pas de délai en semaine, dès lors le décompte réel est très compliqué à communiquer au locataire.

Le tout pour un gain d'efficacité inexistant. De même, le délai minimum entre l'assignation et l'audience a été réduit de deux semaines (passant également de 2 mois à 6 semaines), du moins en théorie.

Dans la pratique, **seule une association du réseau ADLH constate des délais d'audience de 6 semaines**. Sinon, elles sont 60% à constater des délais d'audience entre 2 et 6 mois, 13% entre 6 et 12 mois, et 7% constatent des délais supérieurs à 12 mois. Sur certains territoires, la loi semble avoir allongé les délais de procédure : **53% des associations du réseau constatent un allongement des délais d'audience par rapport à 2023**.

Si les conditions d'obtention de délais de paiement se sont nettement durcies, l'information du locataire - première étape de toute prévention - n'a pas suivi. Ainsi le courrier d'information envoyé par le préfet aux locataires assignés ne fait pas état des nouvelles conditions de la loi du 27 juillet 2023.

En prétendant accélérer la justice, la loi a surtout **désorganisé la prévention** : les délais se resserrent sans cohérence, les informations ne suivent pas, et la procédure perd à la fois en clarté et en efficacité.

A L'AUDIENCE : UNE JUSTICE EXPÉDITIVE, DÉSHUMANISÉE ET DÉSÉQUILBRÉE

L'audience, moment où la justice pouvait encore protéger, devient désormais celui où la fragilité des locataires se heurte à un cadre procédural de plus en plus rigide. C'est lors de l'audience que la

loi « Kasbarian-Bergé » illustre le mieux ses effets absurdes, aux antipodes de toute prévention. Ceci s'inscrit dans le contexte décrit dans l'annexe 1 : engorgement des services sociaux et absence de DSF⁵.

LE DÉTRICOTAGE DE L'OFFICE DU JUGE : VERS UNE JUSTICE ABSURDE

La loi « Kasbarian-Bergé », en amoindissant les pouvoirs du juge, remet en cause son impartialité et son jugement en équité, prenant en considération les difficultés et démarches tant des locataires que des propriétaires afin de rendre sa décision, que ce soit devant le JCP ou le JEX.

77% des associations du réseau ADLH déclarent **qu'il est plus compliqué qu'auparavant d'obtenir des délais de paiement**. 62%, qu'il est plus compliqué d'obtenir des délais pour quitter les lieux⁶.

Et pour cause, le juge des contentieux de la protection s'est vu décomposer son office. Dès lors, s'il peut accorder des délais de paiement d'office⁷, il ne peut en revanche suspendre la résiliation du contrat d'habitation sans une demande explicite du locataire ou du bailleur. La procédure étant orale, cette nouvelle condition implique que le locataire doit être présent ou représenté à l'audience, mais aussi qu'il soit informé de cette nouvelle condition. Rappelons que seul 43% des locataires sont présents à l'audience.

⁵ Diagnostic social et financier, il permet aux travailleurs sociaux de renseigner la situation sociale et économique du ménage menacé d'expulsion. Document primordial lors de l'audience, il est dans les faits peu souvent communiqués au juge.

⁶ Il est plus compliqué pour les associations accompagnant les ménages d'obtenir des données consolidées concernant les délais pour quitter les lieux, ainsi, elles sont 31% à déclarer ne pas savoir s'il est plus difficile d'en obtenir avec la promulgation de la loi. En revanche, ce pourcentage d'incertitudes tombe à 8% concernant les délais de paiement.

⁷ De son propre chef, sans que l'une ou l'autre des parties – le bailleur ou le locataire – ne le demande.

Par ailleurs, aucun courrier d'information n'est à ce jour prévu pour spécifier cette nouvelle condition aux locataires en impayé.

Cette décomposition de l'office du juge entraîne des absurdités quotidiennes : délais de paiement accordés mais une résiliation du bail prononcée...

À Marseille, une locataire accompagnée par l'association AELH s'est vue assignée pour **une dette de 1800 €**. Au jour de l'audience la dette n'était plus que de 250 €, grâce à ses efforts. Mais la locataire – suivant les conseils de l'agence immobilière en charge du bien – n'est ni présente, ni représentée. Le tribunal prononce l'expulsion « *en l'absence de demande de suspension des effets de la clause résolutoire par le bailleur ou le locataire, malgré la reprise du paiement des loyers courants et l'apurement d'une partie de la dette* ». Résultat : Expulsion pour une dette de 250 € et une condamnation aux dépens pour 500 €. **La dette a été multipliée par 4⁸**.

Cette situation n'est pas un cas isolé, mais représentative de situations de plus en plus régulières dans les permanences d'accès aux droits du réseau ADLH. La loi nouvelle transformant peu à peu le juge en greffier de la résiliation.

LA REPRISE INTÉGRALE DU LOYER : UNE EXIGENCE SUPPLÉMENTAIRE

Par ailleurs, **l'obtention des délais de paiement est dorénavant conditionnée à la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience**. Cette condition mécanique soulève de nombreuses incohérences.

Pourquoi un ménage allocataire, dont les aides au logement sont fréquemment suspendues (souvent sans respect de la loi), devrait-il s'acquitter du loyer total avant même d'avoir retrouvé un droit ouvert ? Comment expliquer à un locataire qu'il vaut mieux régler un seul mois complet juste avant l'audience plutôt que de verser ce qu'il peut,

⁸ TJ de Marseille, juge des contentieux de la protection. Ordonnance du 24 octobre 2024, n° 24 03853.

mois après mois, pour montrer sa bonne foi ? Et comment justifier enfin qu'un locataire passant devant le juge en début de mois soit désavantagé par rapport à celui convoqué en fin de mois, du seul fait du calendrier ?

À Toulouse, un étudiant accompagné par l'association Le Relais s'est vu résilier son bail car le juge a considéré **qu'il n'avait pas repris le paiement du loyer**. Pourtant, convoqué à une audience le 30 avril 2024, il avait réglé la majeure partie de sa dette en mars soit **2180 € sur 3000 €** dont un prélèvement au titre du loyer d'avril. Problème, le versement a été effectué le 29 mars, **soit selon l'appréciation du juge, un jour trop tôt pour remplir la condition fixée par la loi nouvelle...**

DES DÉLAIS RACCOURCIS POUR QUITTER LES LIEUX

Outre l'audience devant le JCP, **celle devant le juge de l'exécution (JEX) se révèle tout autant compliquée**. La loi réduisant la fourchette des délais pouvant être accordés au locataire d'un tiers (passant de 3 mois à 3 ans à 1 mois à 1 an maximum), les juges ont tendance à accorder des délais en moyenne qui sont réduits selon la même proportion... Un locataire jugé comme répondant aux critères de la loi pour se voir accorder des délais pour quitter les lieux doit, aujourd'hui, partir de son logement **3 fois plus vite**. Cela remet également en cause l'appréciation du juge, basée sur de nombreux éléments bien déterminés par les textes.

À la difficulté accrue dans l'obtention des délais peut s'ajouter un durcissement des positions de certains juges. Ainsi, l'API Provence qui accompagne en région PACA quelques 200 ménages par an témoigne que, depuis la loi du 27 juillet 2023, lorsque le JEX rejette la demande des ménages ils les condamnent systématiquement aux dépens (des frais à la charge du locataire). Une pratique répressive qui vise à décourager la demande de délais.

UNE NOUVELLE ARME CONTRE LES LOCATAIRES : LA « MAUVAISE FOI »

Enfin, l'ajout dans la loi de la notion de « **mauvaise foi** » produit des effets dramatiques pour les ménages. S'il est encore tôt pour constater son plein impact, elle est de plus en plus mobilisée par les bailleurs et reprises par les juges.

73% des associations du réseau ADLH déclarent qu'elle est souvent soulevée par le bailleur. Plus inquiétant, 13% déclarent qu'elle est soulevée d'office par le juge alors même que la loi ne le permet pas. Il devient urgent de limiter la portée de cette notion pour éviter les risques d'arbitraire. A Paris par exemple, une dame accompagnée par l'Espace solidarité habitat, occupante sans titre suite au décès de sa mère locataire, a été reconnue de mauvaise foi car elle s'était maintenue dans le logement sans titre d'occupation.

Très inquiétant, surtout lorsque l'on prend en compte l'effet boule de neige que cette notion produit sur le parcours des ménages : **un ménage reconnu de mauvaise foi devant le JCP se voit supprimer des délais « de droit » (2 mois à compter du commandement de quitter les lieux), et est dans l'impossibilité de demander des délais pour quitter les lieux devant le JEX**. Cela peut aussi avoir des conséquences en vue du relogement du ménage : un refus de la commission de médiation de reconnaître ce ménage au titre du DALO, un refus d'une commission d'attribution de logement... Alors même que la mauvaise foi, selon la jurisprudence en matière de surendettement ne peut être indéfinie dans le temps et qu'elle doit comporter une dimension de fraude, de dissimulation, de tromperie⁹. Elle ne devrait donc pas s'appliquer uniquement car une personne n'a pas été en mesure de payer son loyer.

⁹ Comme le rappelle la DHUP dans son [Guide des bonnes pratiques à destination des Comed](#), pp. 7-8

La notion de « mauvaise foi » entraîne un risque de rupture d'égalité entre justiciables. À Toulouse par exemple, deux ménages accompagnés par l'association le Relais ont connu un traitement radicalement différent. Au sein du même tribunal, un juge a pu retenir la mauvaise foi car le ménage n'avait fait « strictement aucun effort » pour payer son loyer courant¹⁰, tandis qu'un autre a rejeté cette notion considérant qu'« aucun élément autre que l'impécuniosité ne démontre la mauvaise foi des locataires »¹¹.

En introduisant la « **mauvaise foi** » dans le contentieux locatif, la loi ouvre la porte à des interprétations arbitraires et inévitables. Ce flou juridique fragilise le principe d'égalité devant la justice et détourne le droit de sa finalité première : protéger les plus vulnérables.

APRÈS LA DÉCISION : UNE EXÉCUTION BRUTALE

Une fois la décision de justice prononçant l'expulsion rendue, la mécanique s'emballe. Les marges d'humanité s'effacent au profit d'une logique d'efficacité administrative.

L'EFFET D'INTIMIDATION DE LA PÉNALISATION

Outre les modifications apportées par la loi « Kasbarian-Bergé », les débats nauséabonds autour de celles-ci ont provoqué une stigmatisation des ménages en impayés et un durcissement de la répression à leur égard.

À ce titre, si nous n'avons encore pas constaté de poursuites pénales au titre de la nouvelle infraction (315-2 du code pénal) pour les locataires se maintenant dans les lieux, nul doute que l'existence de cette amende de 7500 euros sert **d'outil de répression** pour des propriétaires agacés ou des commissaires de justice pressants.

Ainsi, les associations du réseau rapportent des témoignages de **ménages menacés de représailles pénales** qui les contraignent à partir sans attendre l'intervention des forces de l'ordre. Et ce, sans pour autant disposer de solution de relogement ou d'hébergement. Une menace d'autant plus prégnante qu'une condamnation signifie la création d'un **casier judiciaire** (avec toutes les conséquences attendantes) et **l'impossibilité d'inscrire l'amende dans un dossier de surendettement**¹².

Les ménages contraints à ces départs ne sont pas comptabilisés dans les expulsions réalisées avec le concours de la force publique.

DES DÉLAIS D'EXÉCUTION RACCOURCIS

Par ailleurs, les associations du réseau ADLH rapportent que l'application de la loi nouvelle s'accompagne d'un durcissement des **préfectures plus enclines à accorder le concours de la force publique dès la décision de justice prononcée**, quelle que soit la situation de vulnérabilité du ménage. Signe de cette dégradation, des pratiques de « prévention » ou d'information pour que les ménages se préparent à l'expulsion, qui auparavant étaient systématiques tendent à disparaître : enquête sur la situation sociale, financière et familiale du ménage au commissariat (ou la gendarmerie) avant l'accord du concours de la force publique, courrier de demande de remise des clefs envoyé au ménage par le commissariat ou par le préfet avant que celui-ci n'exécute le concours de la force publique. L'Espace solidarité habitat fait état d'une **accélération de la procédure** d'expulsion depuis la loi « Kasbarian-Bergé ». Le délai moyen constaté entre le début de la procédure et l'expulsion effective est d'environ **15 mois**.

¹⁰ TJ de Toulouse, juge des contentieux de la protection. Ordonnance du 18 décembre 2024.

¹¹ TJ de Toulouse, JCP. Ordonnance du 25 juillet 2024, n° 24 00877.

¹² Réaliser un dossier de surendettement auprès de la Banque de France permet dans certaines conditions d'obtenir un échéancier de remboursement de la dette, un moratoire ou un effacement. Cela permet notamment de suspendre les risques de saisie, de rembourser dans des conditions acceptables financièrement ; ce qui facilite notamment l'examen d'une demande de logement social.

En moyenne, l'ESH observe que les ménages perdent un an par rapport à la situation d'avant loi¹³. **Le temps long que nécessite la prévention est ainsi mis à mal.** En un mot, la prévention exige du temps ; la loi, elle, l'a supprimé.

LA DÉRIVE DE LA PROCÉDURE D'ÉVACUATION DE L'ARTICLE 38

De surcroît, le dévoiement sur plusieurs territoires de la procédure d'évacuation administrative prévue par l'article 38 de la Loi du 5 mars 2007, modifié par la loi « Kasbarian-Bergé », est préoccupant.

Cette procédure constitue une exception à la règle fixée par l'article L.411-1 du code des procédures civiles d'exécution, qui prévoit **le principe du recours préalable au juge avant toute expulsion**. En d'autres termes, cette procédure permet l'évacuation d'un.e occupant.e en 48 heures **sans intervention du juge**.

Le contournement de ce principe se justifiait initialement par l'atteinte relative au droit à la propriété et à la vie privée que pouvait constituer le « squat de domicile ». Or, si **nous contestons l'extension des critères permettant de contourner l'office du juge à des fins d'expulsion** : la loi telle qu'elle est formulée actuellement prête à confusion.

La procédure est donc appliquée à un nombre important de situations qui ne devraient pas échapper à une procédure judiciaire, **nous constatons sur des territoires très divers la prise d'arrêtés préfectoraux ne respectant pas la loi**.

Cette procédure a par exemple été appliquée à Lyon à un Monsieur qui vivait avec sa compagne titulaire du bail depuis 30 ans, ne s'étant jamais ajouté sur le bail ; Madame a été placée sous tutelle puis est partie en EPHAD, et Monsieur a fait l'objet d'un arrêté visant le squat d'un local d'habitation alors qu'il avait toujours été en règle ; il a été expulsé dans ce cadre.

La Fondation alerte sur ces dérives dont les quelques cas dont nous avons eu connaissance témoignent. D'autant que ces situations échappent dans la grande majorité des cas, en raison de délais extrêmement réduits, à tout accompagnement. Ces dérives confirment que la logique de répression dépasse le cadre du juge : elle contamine désormais toute la chaîne institutionnelle du logement.

EN CONCLUSION, UNE MÉCANIQUE DE FRAGILISATION

En conclusion, si nous reconstituons le parcours d'un ménage menacé d'expulsion — du premier impayé à la perte effective du logement — l'enquête révèle une même constante : **à chaque étape, la loi Kasbarian-Bergé fragilise les protections existantes, accélère la procédure et invisibilise les personnes**. Loin d'améliorer l'efficacité du système qui souffrait déjà de nombreuses carences et d'un manque de moyens, elle en a rompu l'équilibre, au détriment des ménages les plus vulnérables. Au-delà de ces mesures, elle a durablement cristallisé les tensions locataires / propriétaires dans une vision manichéenne.

¹³ Espace Solidarité Habitat de la Fondation pour le Logement, « [Le juge de l'exécution et la procédure d'expulsion locative à Paris : une sévérité judiciaire dans un contexte de durcissement législatif et de précarité grandissante](#) », Note, mars 2025.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PRÉVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES, ENTRE IMPULSIONS ET RECULS

DEUX DÉCENNIES D'AGGRAVATION DU PHÉNOMÈNE

Le nombre d'expulsions locatives n'a cessé d'augmenter depuis le début des années 2000. Cette progression s'explique à la fois par la **précarisation croissante des ménages**, la crise du logement — marquée par une insuffisance de production de logements sociaux, la hausse continue des loyers et des charges — et par une politique publique globalement insuffisante.

En vingt ans, les expulsions avec concours de la force publique ont bondi de plus de 223 %, traduisant une défaillance systémique dans la prévention et le traitement des impayés de loyer.

2020 – 2022 : UN TOURNANT ESPÉRÉ POUR LA PRÉVENTION DANS LE CADRE DE LA CRISE SANITAIRE

La période de crise sanitaire a marqué un moment d'inflexion dans les politiques publiques. Plusieurs mesures avaient permis d'espérer un renforcement durable de la prévention des expulsions :

- La remise au Premier ministre, en 2020, d'un rapport proposant de renforcer la prévention¹⁴ ;
- Le déploiement, à partir de 2021, du **troisième plan national de prévention des expulsions locatives (PNPEL)** ;
- Des mesures exceptionnelles d'abondement des **Fonds de solidarité pour le logement (FSL)** ;

- Des **circulaires annuelles** (2020 à 2023) enjoignant aux préfets de reloger ou d'héberger les ménages avant toute expulsion, avec une attention particulière aux personnes les plus vulnérables ;
- Le déploiement d'**équipes mobiles de prévention des expulsions et de chargées de mission départementales** dédiés à la coordination des acteurs locaux.

Ces initiatives traduisaient une volonté de placer la prévention au cœur de la politique publique, en reconnaissant le coût humain et financier des expulsions pour la collectivité.

2023 : LE RETOUR À LA LOGIQUE RÉPRESSIVE

La **circulaire du 3 avril 2023** marque un tournant : si elle réaffirme l'objectif de poursuivre le travail engagé, elle acte aussi le « **revenir à une application normale du concours de la force publique** ».

Dans les faits, cette reprise s'est accompagnée d'une inflexion nette :

- **Aucune circulaire équivalente n'a été publiée en 2024**, les instructions ministérielles appelant au contraire les préfets à la « plus grande fermeté » ;
- La **latitude préfectorale** pour différer les expulsions ou accorder le concours de la force publique s'est réduite, avec un discours centré sur la nécessité de « rattraper le stock » d'expulsions non réalisées pendant la crise sanitaire – plaçant l'autorité préfectorale dans une situation insoluble¹⁵ ;

¹⁴ Rapport piloté par Monsieur Démoulin, 2020 : « [Prévenir les expulsions locatives tout en protégeant les propriétaires](#) »

¹⁵ « La conciliation des objectifs pour partie contradictoires de relogement des personnes en situation de précarité sociale et d'exécution des décisions de justice place les préfets dans une situation délicate », pointe la Cour des comptes dans son [dernier rapport sur les dépenses de contentieux du ministère de l'intérieur](#), septembre 2024, p. 7.

- Les **indemnisations versées aux bailleurs** en cas de refus de concours de la force publique ont augmenté (43,3 M€ en 2023)¹⁶, mais restent en deçà des niveaux des années 2000, traduisant un désengagement budgétaire relatif.

En parallèle, des mesures envisagées dans le cadre du Pacte des Solidarités en 2023, notamment pour renforcer l'accompagnement des ménages¹⁷, sont abandonnées. Cette évolution traduit un **basculement du cadre d'action de l'État** : la prévention des expulsions n'apparaît plus comme une priorité politique.

DES DISPOSITIFS FRAGILISÉS, ENTRE DISPARITÉS TERRITORIALES ET DURCISSEMENT DU CADRE LÉGISLATIF

Sur le terrain, les politiques de prévention des expulsions se déploient de manière inégale. Dans certains territoires, la coopération entre préfetures, associations spécialisées, ADIL et équipes mobiles de prévention permet encore un accompagnement efficace des ménages et une intervention en amont des impayés. Mais ailleurs, les dispositifs sont fragilisés par le manque de moyens humains et financiers, la disparition de certaines instances de coordination et l'absence de données actualisées. Depuis 2019, **aucun comité national de suivi du plan de prévention n'a été réuni, et l'État ne produit plus d'indicateurs consolidés sur les différentes étapes de la procédure**¹⁸. Ces lacunes accentuent les disparités territoriales et entravent toute évaluation des politiques mises en œuvre.

Cette fragilité est renforcée par des contradictions institutionnelles persistantes : le budget d'indemnisation des bailleurs en cas de refus de concours de la force publique demeure géré par le ministère de l'Intérieur, quand bien même il s'agit d'une politique de logement. Cette tutelle illustre la primauté d'une logique d'ordre public sur une approche sociale de la prévention, alors même que la Cour des comptes et de nombreux rapports rappellent que prévenir une expulsion coûte moins cher — humainement et financièrement — que d'en gérer les conséquences¹⁹.

Dans ce contexte, la **loi dite « Narcotrafic »**, qui permet désormais l'expulsion de ménages pour des troubles « aux abords » du logement, **prolonge le mouvement de durcissement** engagé avec la loi Kasbarian-Bergé. Elle contribue à **brouiller la frontière** entre la préservation de l'ordre public et la garantie du droit au logement, au risque d'une pénalisation accrue de la précarité.

Pourtant, au printemps 2025, l'élaboration d'un nouveau plan national de prévention des expulsions avait esquissé la possibilité d'un rééquilibrage. Son avenir reste incertain après le départ de la ministre du Logement qui en portait la dynamique, mais il constitue un signal à préserver pour éviter que la prévention ne disparaisse durablement du champ des politiques publiques de l'habitat...

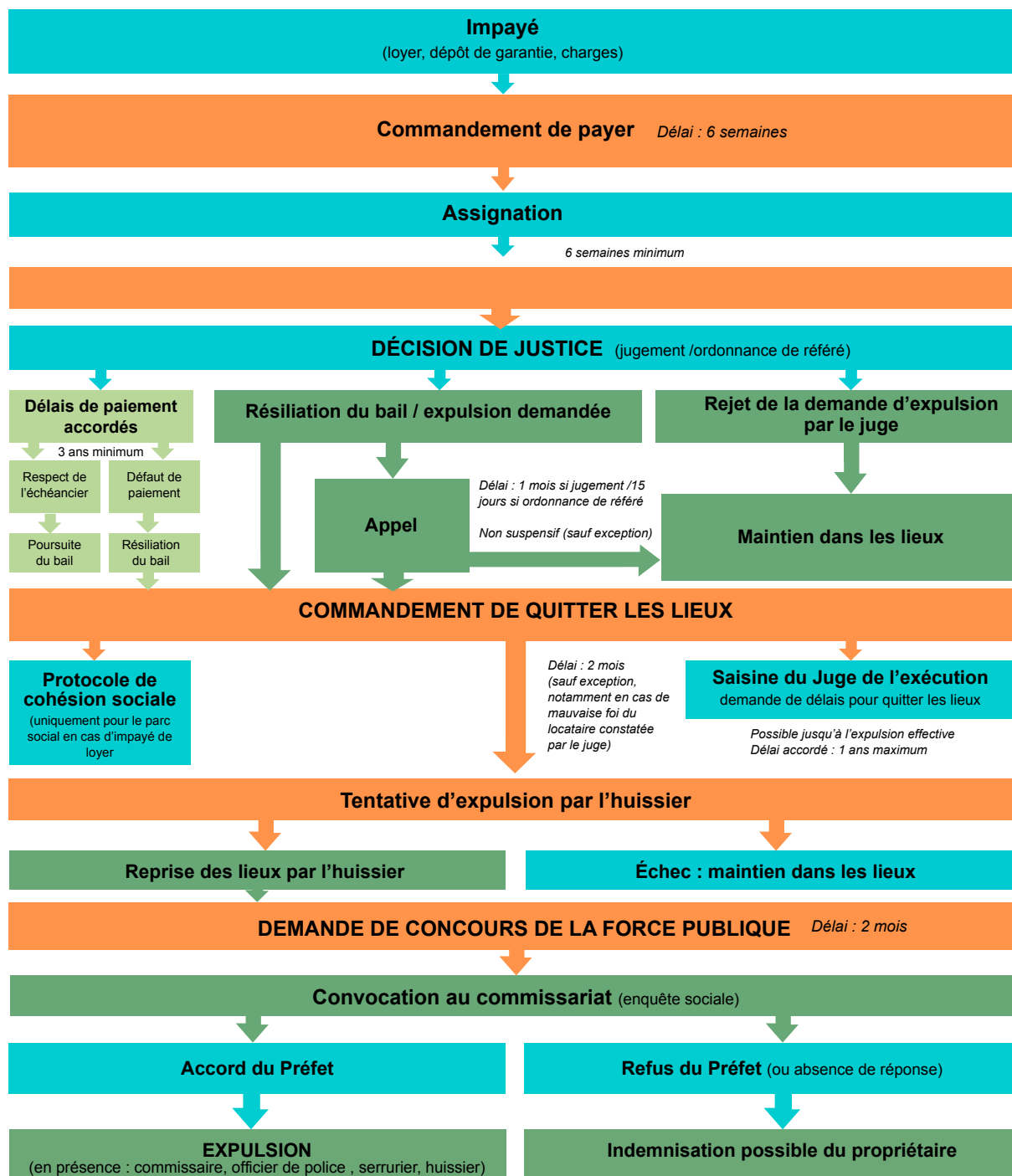
¹⁶ Ibid.

¹⁷ Notamment développer les structures d'accompagnement juridique des ménages, modèle défendu par la Fondation et par les 50 associations du [réseau ADLH](#) (Accompagnement aux droits liés à l'Habitat).

¹⁸ Voir à ce sujet l'annexe 3 qui permet de mesurer la faiblesse des données depuis 2020 par rapport aux années antérieures.

¹⁹ Rapport « [La prévention des expulsions locatives](#) », Cour des comptes, 2022, p. 48.

ANNEXE 2 : SCHÉMA DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION LOCATIVE



ANNEXE 3 : LES CHIFFRES NATIONAUX DES PROCÉDURES D'EXPULSION (2003 – 2024)

	ASSIGNATION AU TRIBUNAL POUR EXPULSION	DONT PROCÉDURES POUR IMPAYÉS DE LOYERS OU DÉFAUT D'ASSURANCE	DÉCISIONS DE JUSTICE PRONONÇANT L'EXPULSION	DONT PROCÉDURES POUR IMPAYÉS DE LOYERS OU DÉFAUT D'ASSURANCE	NOMBRE DE COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX	NOMBRE DE DEMANDES DE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	NOMBRE DE DÉCISIONS ACCORDANT LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE	NOMBRE D'INTERVENTIONS EFFECTIVES DE LA FORCE PUBLIQUE
2003	137 544	125 078	nd	94 743	53 628	40 417	23 227	9 763
2004	145 158	133 305	nd	103 285	58 926	41 570	18 751	7 588
2005	140 587	128 782	nd	99 768	53 976	40 476	23 054	10 182
2006	143 356	131 674	nd	102 967	55 392	38 910	25 302	10 824
2007	149 412	138 490	109 993	105 838	56 461	41 627	26 741	10 637
2008	147 484	137 047	110 434	105 150	58 904	41 054	25 652	11 294
2009	150 107	139 663	112 195	106 488	57 336	41 878	23 995	10 662
2010	155 874	145 384	115 205	109 160	58 739	42 917	26 502	11 670
2011	155 004	145 828	118 711	113 669	55 957	41 466	27 998	12 759
2012	155 277	146 224	120 183	115 086	49 685	38 691	24 225	11 487
2013	159 953	150 847	125 923	120 533	51 096	41 333	22 822	10 132
2014	175 298	166 146	132 016	126 441	59 357	43 930	28 375	11 604
2015	168 775	159 812	132 196	126 946	67 905	51 959	35 339	15 151
2016	160 847	152 037	127 412	122 673	63 081	49 688	33 495	15 222
2017	158 743	151 289	124 550	120 202	65 828	50 596	33 837	15 610
2018	154 583	146 870	119 554	115 316	68 241	49 216	33 542	16 758
2019	153 127	145 227	130 514	125 842	66 445	52 860	35 208	16 210
2020	NC	NC	NC	NC	49 709	39 624	21 298	8 156
2021	NC	NC	NC	NC	61 444	47 278	26 176	13 125
2022	NC	NC	NC	NC	58 975	45 449	32 034	16 219
2023	NC	NC	NC	NC	64 271	51 180	36 709	19 023
2024	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	24 556

SOURCES / DIHAL et le Ministère de la justice. Les données relatives aux décisions de justice ne sont disponibles que depuis 2007 pour l'ensemble des motifs pouvant conduire à l'expulsion (impayé de loyer et défaut d'assurance, mais aussi validation de congé, troubles de jouissance et de voisinage, ect...). /

Les chiffres des procédures d'expulsion ne sont plus disponibles en raison de différentes causes depuis 2020.

ANNEXE 4 : LES PROPOSITIONS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

ABROGER LA LOI VISANT A PROTEGER LES LOGEMENTS CONTRE LES OCCUPATIONS ILLICITES DU 27 JUILLET 2023

ADAPTER ET DÉVELOPPER LES AIDES

1. **Abonder durablement les FSL et étendre leurs critères :** permettre les demandes directes par les ménages ; réduire les critères de ressources, de montant de la dette, de reprise de paiement du loyer ; et s'assurer que le versement du FSL n'est pas conditionné à l'accord du bailleur.
2. **Développer les aides à la quittance.**
3. **Relancer la réflexion autour de la Garantie Universelle des Loyers.**

MAINTENIR LES AIDES AU LOGEMENT

4. **S'assurer du maintien effectif et du rétablissement des allocations logement** pour les ménages en impayé par les CAF, les MSA et les CCAPEX.

INFORMER LARGEMENT LES MÉNAGES

5. **Lancer une campagne d'information des ménages** sur les aides existantes et les structures proposant des conseils et un accompagnement.

RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT

6. **Renforcer en urgence les moyens des services sociaux** afin qu'ils soient en mesure de proposer un accompagnement social à l'ensemble des ménages le nécessitant et de développer l'accès aux aides existantes.
7. **Renforcer « l'Accompagnement aux Droits liés à l'Habitat »** sur tous les territoires et déployer un million d'euros à cette fin.
8. **Développer les moyens du pôle national de prévention des expulsions.**

ABONDER LE FONDS D'INDEMNISATION DES BAILLEURS

9. **Abonder plus facilement le fonds d'indemnisation des bailleurs** qui permet de différer le concours de la force publique et transférer ce budget du Ministère de l'intérieur au Ministère du Logement.

MOBILISER TOUTES LES CAPACITÉS DE RELOGEMENT

10. **Enjoindre aux préfets de mobiliser tous les moyens à leur disposition** afin de proposer aux ménages expulsés des solutions pérennes de relogement.



FONDATION POUR LE LOGEMENT

Un combat en héritage

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville 75019 Paris
Téléphone : 01 55 56 37 00

MARIE ROTHHAHN

Responsable de projet lutte contre la privation des droits sociaux
mrothhahn@fondationpourlelogement.fr

BALTHAZAR GISBERT

Chargé de mission lutte contre la privation des droits sociaux
bgisbert@fondationpourlelogement.fr

www.fondationpourlelogement.fr