

La prévention des expulsions locatives

Des outils pour agir

Manuel

Patricia Rivière

**Préface de la Fondation
pour le logement des défavorisés**

■ POLITIQUES ET INTERVENTIONS SOCIALES ■

 **PRESSES
DE L'EHESP**

 POLITIQUES ET INTERVENTIONS SOCIALES 

Collection dirigée par

Nathalie **Blanchard**

Didier **Dubasque**

Ludwig **Maquet**



La prévention des expulsions locatives



Des outils pour agir

Patricia Rivière

Préface de la Fondation
pour le logement des défavorisés

 POLITIQUES ET INTERVENTIONS SOCIALES 

2026
PRESSES DE L'ÉCOLE DES HAUTES ÉTUDES EN SANTÉ PUBLIQUE

LE PHOTOCOPILLAGE MET EN DANGER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE DES CIRCUITS DU LIVRE.

Toute reproduction, même partielle, à usage collectif de cet ouvrage est strictement interdite sans autorisation de l'éditeur (loi du 11 mars 1957, code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992).

Ce livre ne peut être reproduit ni utilisé à des fins d'entraînement de systèmes d'intelligence artificielle. La fouille de textes et de données est interdite conformément à l'article 4(3) de la Directive (UE) 2019/790.

© 2026, Presses de l'EHESP, 2 avenue Gaston-Berger – CS 41 119 – 35011 Rennes Cedex
ISBN : 978-2-8109-1291-9 - ISSN : 1281-5845
www.presses.ehesp.fr

Remerciements

Un grand merci aux professionnels qui ont pris le temps de répondre à nos questions. Leurs retours et leur partage expérience ont été précieux pour réaliser ce guide.

Merci donc pour leur aide et leur engagement à :

Benoît Linot, directeur du pôle prévention des expulsions à la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) ;

Anne-Sophie Reuzé, cheffe de projet mission prévention des expulsions à la DIHAL ;

Nathalie Pinon, responsable du pôle Logement chez Interlogement 93 ;

Marie Rothhahn, responsable de projet Lutte contre la privation des droits sociaux, Fondation pour le logement des défavorisés ;

Séverine Tromeur, responsable accompagnement social auprès de Soli'Al ;

Ainsi qu'à celles et ceux qui ont souhaité rester anonymes.

Avec l'aimable autorisation de :

Christophe Daadouch, juriste et formateur, et de secretpro.fr, pour son article sur le secret professionnel ;

Camille Flaszewski, chargée de mission Hébergement logement à la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS), pour les préconisations finales en matière de prévention des expulsions.

Préface

La prévention des expulsions locatives en France a une histoire singulière et assez récente. Depuis la toute fin des années 1980, deux mouvements ont coexisté, l'un visant à équilibrer les relations entre locataires et propriétaires, l'autre à renforcer les mesures de prévention. La loi et la réglementation des décennies suivantes ont poursuivi ce mouvement, et fait naître un ensemble de mesures préventives de l'expulsion, des aides financières, des dispositifs, des commissions (dont la CCAPEX¹), dans l'intérêt des deux parties, et non au seul avantage du locataire, puisqu'elles visent également à minimiser les dettes locatives, permettre leur remboursement, tout en évitant les frais d'une procédure d'expulsion dès lors qu'elle peut être évitée.

Si l'accompagnement social avait déjà été identifié comme un élément important de la prévention, la fin des années 1990 a vu l'émergence, en complément, de permanences d'accompagnement administratif et juridique. Ces volets complémentaires permettent en effet aux ménages concernés de comprendre la procédure d'expulsion et d'engager la multiplicité de démarches nécessaires à chaque stade, développées dans cet ouvrage. Reprendre progressivement le paiement du loyer, mobiliser les aides existantes, faire le lien avec l'ensemble des acteurs impliqués, engager des dossiers et des recours en vue d'un relogement, analyser la dette, le bail, les actes de la procédure, investiguer d'éventuelles autres difficultés (indécence du logement, notamment), se préparer à l'audience ou

1. Commission de coordination des actions de prévention des expulsions.

faire un dossier d'aide juridictionnelle pour obtenir un·e avocat·e... Autant d'actions qu'il est difficile d'engager seul, ou à tout le moins sans se les voir expliciter très précisément, étape par étape.

L'écoute, la compréhension et l'absence de jugement permettent aux familles de se (re)mobiliser : le rôle du travailleur social est central à cette fin, face à ce qui est souvent vécu comme une honte et une injustice. Plusieurs causes peuvent conduire à une expulsion : un congé du bailleur, une accusation de trouble de jouissance ou de trouble de voisinage, un défaut d'assurance... Mais la grande majorité des procédures sont engagées pour impayés de loyer et/ou de charges, liées majoritairement à ce qu'on appelle un « accident de la vie » : une séparation, un décès, une perte d'emploi, un surendettement constitué progressivement, souvent en raison de la hausse du coût de la vie, notamment des loyers et charges, mais aussi, une part croissante de personnes rencontrant des difficultés administratives entraînant la perte de droits et de ressources.

Après trente ans de prévention, la mise en place d'un Pôle national de prévention des expulsions en 2016, et une crise sanitaire qui a pourtant permis de démontrer que des mesures plus efficaces de protection pouvaient être mises en place, on constate aujourd'hui un glissement très inquiétant vers une logique d'opposition forte et de renforcement de la méfiance entre les locataires et propriétaires. Logique que la loi « protégeant les logements contre les occupations illicites » du 27 juillet 2023² traduit bien, non sans incohérence – l'expulsion à tout prix n'est pas toujours dans l'intérêt du bailleur qui a nettement moins de chances de recouvrer sa dette et doit engager d'importants frais de procédure. Cette loi a largement réduit les délais, facilité et accéléré les expulsions, accompagnée d'instructions de fermeté visant à encourager les préfets à expulser plus et plus rapidement. Le résultat ne s'est pas fait attendre : le nombre d'expulsions a effectué un bond sans précédent ces deux dernières années, + 60 % entre 2023 et 2025.

Et ce, alors que la crise du logement n'a jamais été aussi profonde, appelant des mesures fortes pour mieux réguler le parc privé, produire suffisamment de logements sociaux et plus largement mobiliser toutes

2. Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

les capacités de relogement, notamment dans le cadre du droit au logement opposable (DALO) : il en va de la responsabilité de l'État.

Il doit aussi donner les moyens à la prévention des expulsions, en abondant et en assouplissant les critères des aides existantes (fonds de solidarité logement, fonds d'indemnisation des bailleurs), développer les aides à la quittance intervenant en amont, s'assurer du maintien effectif des aides au logement, soutenir l'accompagnement social et juridique...

La prévention devrait être à la hauteur du traumatisme que représente une expulsion pour les familles qui la vivent, avec un impact fort et durable sur la santé physique et psychique, la vie professionnelle, la scolarisation et le bien-être des enfants... et l'instabilité résidentielle souvent longue qui en découle³.

Outils chaque travailleur social afin d'informer, conseiller, soutenir, accompagner et orienter au mieux les ménages pris dans cette nébuleuse que constituent la procédure contentieuse, les aides, dispositifs et recours, est un acte essentiel pour y contribuer.

Marie Rothhahn,
*responsable de projet lutte contre
la privation des droits sociaux,
Fondation pour le logement des défavorisés*

3. À ce sujet, voir l'étude « Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ? », 2022, Fondation pour le logement, et sa synthèse.

Présentation de l'autrice

Consultante formatrice en action sociale, Patricia Rivière est spécialisée sur les questions d'accompagnement dans le domaine du logement. À ce titre, elle intervient sur des thématiques comme le logement d'abord, le savoir-habiter et les écrits professionnels de l'accompagnement-logement.

Assistante sociale et ancienne cadre d'établissement ou service médico-social (ESMS), titulaire d'un certificat d'aptitude aux fonctions d'encadrement et de responsable d'unité d'intervention sociale (CAFERUIS) et d'un diplôme d'État d'ingénierie sociale (DEIS), elle s'appuie sur son expérience de pilotage et déploiement de dispositifs aussi bien que d'accompagnement des publics en situation d'exclusion pour développer de nouveaux services en réponse aux besoins émergents, notamment l'accompagnement de l'incurie dans le logement et du Diogène.

Engagée dans le mouvement associatif depuis plus de vingt ans, elle a été vice-présidente d'une association d'insertion par le logement, puis a cofondé et présidé pendant plusieurs années une association féministe accompagnant les femmes victimes de violences. Actuellement présidente d'une association culturelle, elle est aussi fondatrice de la Sociale Compagnie, collectif d'intervenants sociaux qui accompagne et forme les équipes d'ESMS, pour un travail social humaniste et vecteur d'émancipation.

Diplômée en lettres modernes, elle anime par ailleurs des ateliers d'écriture ancrés dans les pratiques de l'éducation populaire, pour des professionnels de l'action sociale et pour des publics en situation d'exclusion.

Avant-propos

Ce guide est le fruit d'une démarche professionnelle nourrie par l'expérience de terrain, les échanges entre professionnels et une veille documentaire active sur la prévention des expulsions locatives.

Il se fonde sur presque trente ans d'expérience dans l'accompagnement des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans le logement, et la coordination entre acteurs sociaux, juridiques et institutionnels.

Ce guide utilise également les échanges et questionnements entre professionnels recueillis lors de formations, de séminaires et de groupes de travail.

Par ailleurs, il s'appuie sur de nombreuses lectures de textes de lois, guides juridiques, d'enquêtes, d'articles, de comptes rendus de colloques, complétées par le visionnage de films pédagogiques et l'écoute de podcasts.

Enfin, l'écoute ou la lecture de témoignages d'acteurs mais également de locataires, ainsi que des échanges et des entretiens avec des professionnels de la prévention des expulsions locatives (PEX) qui ont bien voulu apporter leurs contributions à ce travail, nous ont permis d' étoffer les descriptions avec des recommandations de bonnes pratiques issues du terrain.

Introduction

La question des expulsions locatives en France s'inscrit dans un contexte de crise du logement persistante, marqué par une précarisation croissante des ménages, une saturation des dispositifs d'hébergement, une pénurie de logements sociaux et une augmentation des loyers du parc privé, ainsi qu'un durcissement des procédures juridiques.

Si, depuis les années 1980, l'État a progressivement développé une politique publique de prévention des expulsions locatives (PEX), encadrée par des lois successives et menée à travers des outils décentralisés, comme les Fonds de solidarité logement (FSL), les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX), et la création d'une Direction interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL) ayant notamment la charge de piloter l'action publique en matière de prévention des expulsions, l'année 2023 a marqué un tournant avec une réforme de la procédure facilitant les expulsions.

Malgré les avancées passées, le nombre d'expulsions locatives n'a cessé d'augmenter en vingt ans pour véritablement exploser ces deux dernières années : 24 556 expulsions en 2024 et plus de 30 500 en 2025¹ ont été effectuées avec le concours de la force publique, soit respectivement 29 % et presque 60 % de plus qu'en 2023 (19 023), et une

1. Données de la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ), publiées le 17 mars 2026, en cours de consolidation par la DIHAL au moment de la rédaction.

augmentation de 150 % ces vingt dernières années². Malgré les ambitions affichées de la PEX et les réelles avancées sur les dispositifs, 75 % des professionnels du travail social estiment que les solutions actuelles sont insuffisantes.

Comment les travailleurs sociaux peuvent-ils articuler une intervention précoce, un accompagnement individualisé et une coordination interinstitutionnelle pour prévenir les expulsions, dans un cadre législatif qui s'est durci et un temps d'action extrêmement contraint ? Le travailleur social évolue dans un cadre où la marge de manœuvre rétrécit.

Parallèlement, les dysfonctionnements administratifs et les inégalités territoriales dans l'accès aux droits aggravent la vulnérabilité des ménages.

La PEX, aux confins du juridique et du social, est complexe à appréhender et à mener sur le terrain. Les travailleurs sociaux qui accompagnent les ménages concernés font appel à nombre de savoir-faire et de connaissances afin de ralentir ou de stopper la procédure, pour mobiliser les outils nécessaires au rétablissement de la situation et permettre le maintien dans les lieux, ou, au pire des cas, éviter autant que possible une expulsion « sèche », c'est-à-dire sans solution de relogement. Ils doivent maîtriser les enjeux juridiques et les dispositifs d'aide, innover dans leurs pratiques et, parfois, s'inscrire dans des dispositifs normés par des appels d'offres tout en respectant le cadre éthique et déontologique de leurs interventions.

Les travailleurs sociaux mobilisent des compétences de l'ordre :

- du juridique, afin de se repérer dans le déroulé de l'expulsion locative, et d'identifier les actions possibles ;
- de la méthodologie d'action sociale, notamment « l'aller-vers » un public qui n'est pas forcément en demande et dont il faut susciter l'adhésion ; l'évaluation des possibilités de rétablissement de la situation dans un contexte de précarisation et de pénurie ;
- de la maîtrise fine des dispositifs, afin de mobiliser les aides existantes et de les articuler entre elles.

Dans ce contexte, ce guide, qui traite uniquement des expulsions pour motif d'impayé locatif, est destiné aux travailleurs sociaux et se

2. Fondation pour le logement des défavorisés, « Expulsions locatives : des politiques publiques de plus en plus répressives », 31 octobre 2024, mis à jour le 9 juillet 2025.