

POINT N°17

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 JUIN 2026



RAPPORT D'ACTIVITE SERVICE

JURIDIQUE 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION : Présentation du service

I- Le Recouvrement

- 1- Les locataires présents
 - Les impayés en chiffres
 - Le nombre de logements en impayés
 - Le nombre de logements en impayés par rapport au nombre de logements occupés du parc
 - Les impayés par tranche de montant
 - Les impayés par tranche en nombre de mois
- 2- Les locataires sortis
 - Le montant de la dette des locataires sortis
 - Répartition par tranche de montant
 - Répartition en durée d'impayés

II- Les Encaissements

- 1- Le taux de recouvrement
- 2- Les effacements de dettes

III- Les Moyens mis en œuvre

- 1- Les procédures
 - Le contact téléphonique
 - Les relances écrites
 - Les actes
- 2- Les délais de paiement
 - Le nombre de délais accordés

IV- Les Intervenants extérieurs

- 1- La Banque de France
- 2- Le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L)

CONCLUSION : les objectifs 2026

POINT N°17

INTRODUCTION : PRESENTATION DU SERVICE

Le service recouvrement était composé jusqu'au mois de décembre 2021 de trois chargés de recouvrement sous le contrôle du Directeur Juridique et ce, depuis le mois d'avril 2014. Depuis 2019, les trois chargés de recouvrement géraient, chacun pour son secteur, l'ensemble de la procédure pré contentieuse et contentieuse des locataires en impayés.

Depuis le mois de novembre 2020, la sectorisation a été revue et le patrimoine a été divisé en 4 secteurs et depuis janvier 2022, le pré contentieux a été transféré aux Gestionnaires de clientèle afin d'effectuer une scission entre le pré contentieux et le contentieux et que les chargés de contentieux puissent se concentrer sur des dossiers plus complexes.

Le précontentieux est géré par 8 chargés de clientèle (6 à l'agence de Clamart et 2 à l'agence de Châtillon).

Le contentieux est géré par deux chargés de contentieux.

a. Recouvrement précontentieux :

Un appel téléphonique est passé au locataire en dette dès le premier impayé afin d'enrayer le problème le plus rapidement possible.

Le solde immédiat de la dette est toujours privilégié mais la mise en place de délai de paiement est acceptée sous réserve de pouvoir reprendre le paiement du loyer courant.

Des lettres de relance sont adressées aux personnes qui ne peuvent être jointes par téléphone après recherches des coordonnées téléphoniques.

A défaut de manifestation de la part du débiteur, en cas d'absence de régularisation ou en cas de non-respect des délais de paiement accordés, une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception lui est envoyée et à défaut de régularisation dans les 15 jours, il est demandé à un Huissier de Justice de délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Le locataire en dette doit régulariser dans les deux mois de la délivrance du commandement et sera, à défaut, assigné devant le Tribunal en paiement et expulsion.

A ce stade de la procédure, le dossier devient contentieux.

b. Recouvrement contentieux :

La décision de Justice accorde, dans la quasi-totalité des cas, des délais de paiement pouvant aller jusqu'à 36 mois.

A défaut de respect du délai, là encore, le contact téléphonique est privilégié.

Une relance est adressée à défaut de régularisation du délai de paiement et le commandement de quitter les lieux est délivré (délai de deux mois).

A partir de ce moment, nous pouvons mettre en place un protocole de cohésion sociale et, à défaut de manifestation de la part du débiteur, demander à l'Etat le concours de la Force Publique.

Depuis le mois d'avril 2022, une Conseillère en économie sociale et familiale a rejoint le service juridique afin d'assurer un accompagnement et un suivi social des locataires en difficultés, le plus en amont possible.

POINT N°17

I. LE RECOUVREMENT

A compter du mois de novembre 2021, les locataires du patrimoine de Châtillon ont été transposés dans notre logiciel, ce qui a permis une gestion harmonisée des patrimoines de Clamart et de Châtillon.

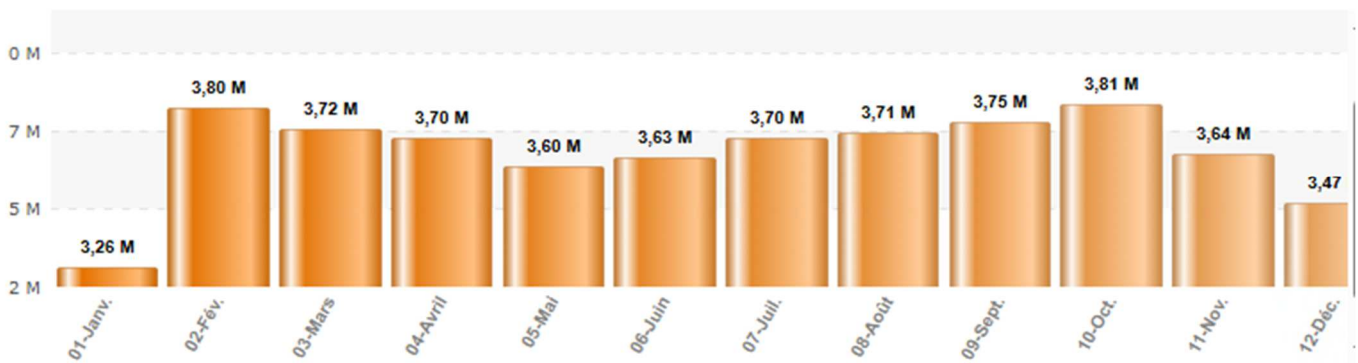
Le nombre total de locataires en dette (tous types de locaux) au 31 décembre 2025 est 1702 pour un impayé global de 3,47 millions d'euros contre 1437 débiteurs et 3,29 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Cela représente une évolution de +18 % en nombre de débiteurs et de +5,47 % en montant d'impayés.

-EVOLUTION SUR 12 MOIS EN NOMBRE DE DEBITEURS :

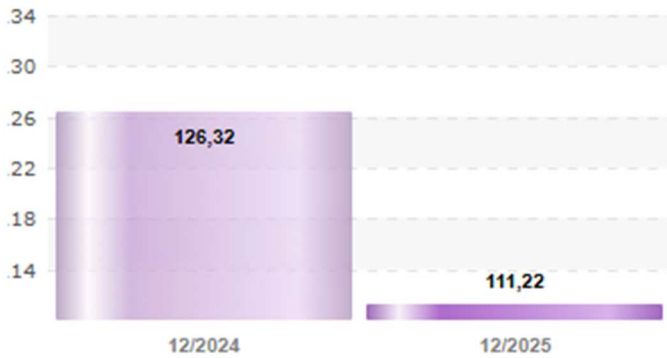


-EVOLUTION SUR 12 MOIS EN MONTANT D'IMPAYES

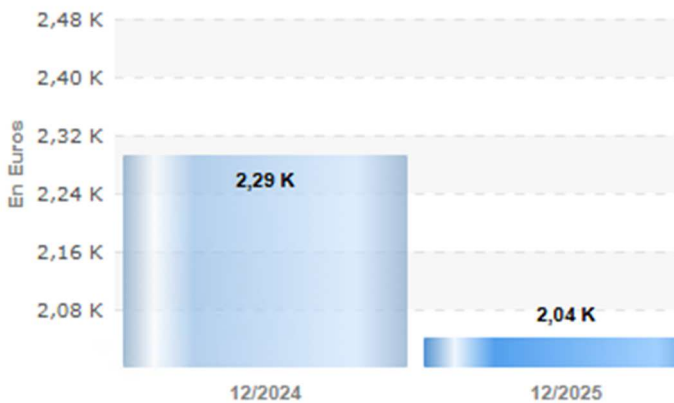


POINT N°17

-COMPARATIF NOMBRE DE JOURS MOYENS D'IMPAYES : Le nombre de jours moyens d'impayés a diminué ; il est passé de 126,32 à 111,22 jours.



-COMPARATIF MONTANT D'IMPAYES MOYEN : le montant moyen d'impayés par dossier a diminué ; il est passé de 2 290,00 euros à 2 040,00 euros soit une diminution de 250 euros.



1- LES LOCATAIRES PRESENTS

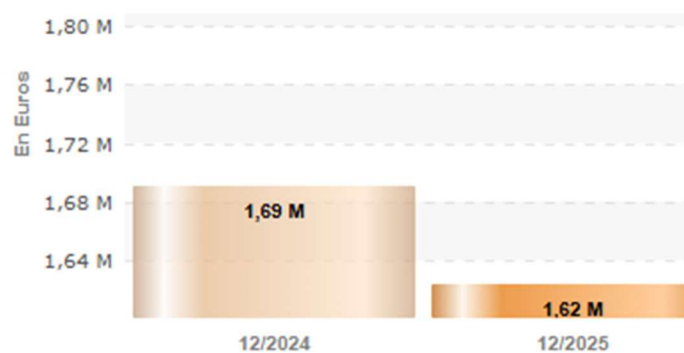
- **LES IMPAYES EN CHIFFRES**

Le traitement de l'impayé commence dès le premier impayé puisque le locataire est contacté immédiatement par téléphone afin d'obtenir le solde ou, lorsque cela n'est pas possible, de mettre en place un délai de paiement.

Les impayés mensuels sont identifiés tous les 15 du mois (pour les non prélevés) et le 25 (pour les prélevés).

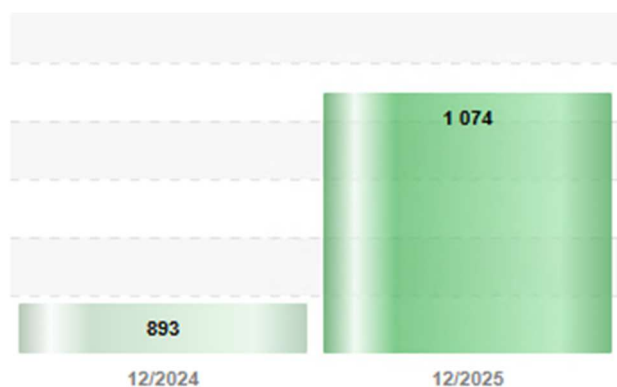
Au 31 décembre 2025, le montant des impayés des locataires présents est de 1 620 000 euros, soit une diminution de 4 % par rapport à décembre 2024 (1,69 millions).

POINT N°17



-EVOLUTION EN NOMBRE DE DEBITEURS :

Le nombre de dossiers présents en dette est passé de 893 en décembre 2024 à 1074 au 31/12/25 soit une augmentation de 20,26 %.



-EVOLUTION EN MONTANT D'IMPAYES MOYEN : L'impayé moyen était de 1890 euros au 31 /12/24 et de 1151 euros en décembre 2025 soit une diminution de 380 euros.



POINT N°17

- **LE NOMBRE DE LOGEMENTS EN IMPAYES**

Nous sommes passés de 893 logements en impayés en décembre 2024 à 1012 en décembre 2025.

- **LE NOMBRE DE LOGEMENTS EN IMPAYES PAR RAPPORT AU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPES DU PARC**

Au 31 décembre 2025, 16,65 % des logements occupés sont en impayés soit 1012 logements sur 6 077 occupés (en 2024, ce taux étaient de 15,04 %).

REPARTITION PAR SECTEUR DU POURCENTAGE DE LOGEMENTS EN DETTES PAR RAPPORT AU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPES : le secteur 1 de Châtillon voit 24,96% des logements occupés en dette ; à Clamart, sur le secteur F, le taux est de 17,62%, il est de 10,92 % pour le secteur A.



- **LES IMPAYES PAR TRANCHE DE MONTANT (au 31 décembre 2025)**

Parmi les 1012 dossiers en impayés, 44,76 % (soit 453) ont une dette inférieure à 450 euros

Pour 80,33 %, la dette est inférieure à 1 500 euros. Cependant, ces 76,38 % ne représentent que 23,4 % de la dette en montant.

En effet, 34,6 % de la dette en montant, sont des dettes de plus de 7 500 euros.



POINT N°17



• LES IMPAYES PAR TRANCHE

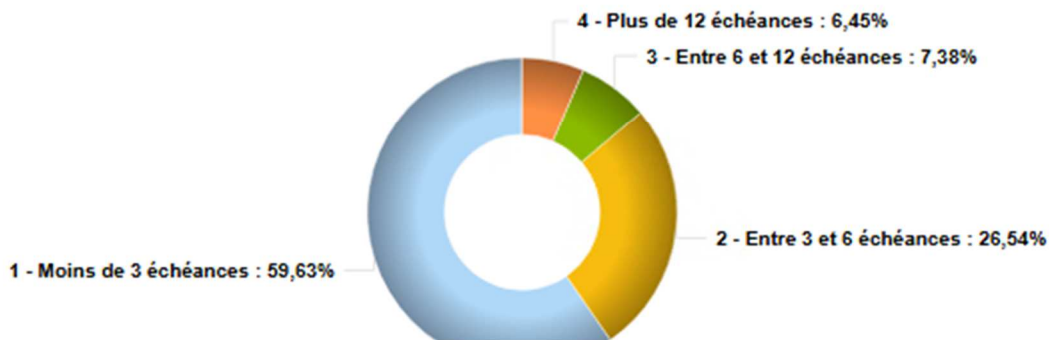
- Par tranche d'échéance :

Pour 86,17 % des locataires en impayés, la dette représente moins de six échéances d'impayés ; en montant, cette tranche représente 47,14 % de la dette.

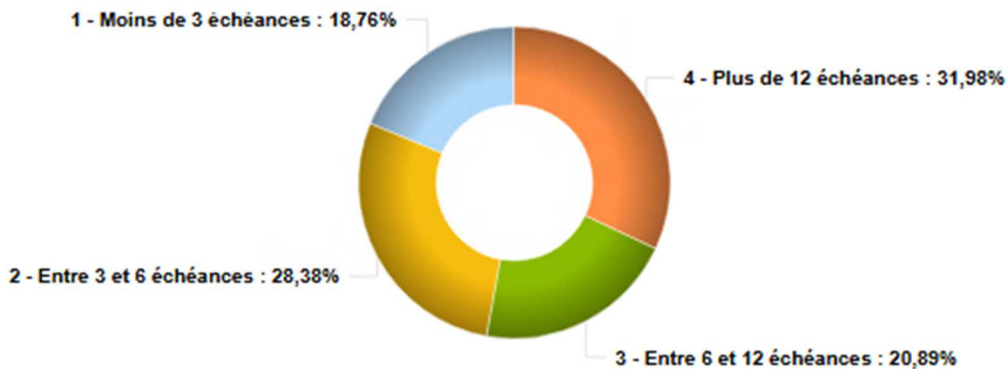
La tranche « plus de 12 échéances » représente 31,98 % du montant des impayés.

Nombre de dossiers en dette par tranches d'échéances :

Nombre Débiteurs par Tranches Echéances - Loyer Résiduel



Montant d'impayés par tranche d'échéances :



POINT N°17

- Par âge de la dette :

Les dettes inférieures ou égales à 3 mois représentent 5.81 % des impayés ; Pour les dettes supérieures à un an, le taux est de 60,25 %.

Axe paramétré	Nombre Débiteurs	Impayés en montant
1 - Moins de 3 mois	231	94 410 €
2 - Entre 3 et 6 mois	237	176 470 €
3 - Entre 6 et 12 mois	242	371 207 €
4 - Plus de un an	242	977 789 €
Total	1074	1 622 876 €

- **SCISSION PRECONTENTIEUX/CONTENTIEUX**

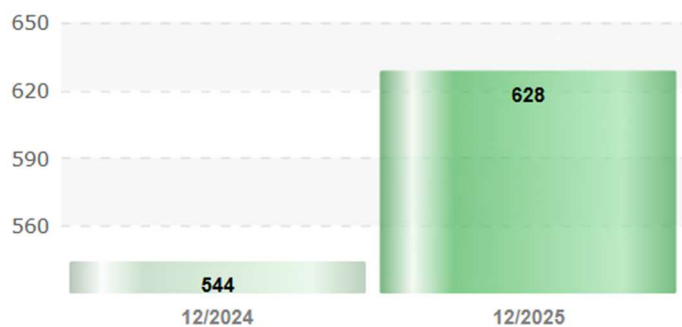
Le montant de la dette en précontentieux était de 733 532,39 euros au 31/12/25 ; il était de 889 343,61 euros pour le contentieux.

La procédure mise en place prévoit que les dossiers précontentieux sont transmis au service contentieux après la mise en demeure soit dans un délai de 2 mois lorsque le locataire n'a pas d'APL, et 3 mois lorsque le locataire perçoit de l'APL.

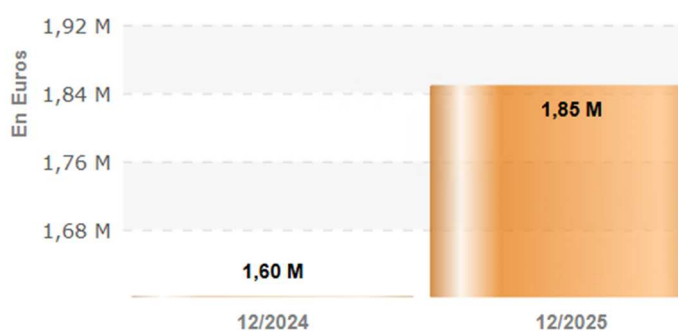
2- LES LOCATAIRES SORTIS

Au 31 décembre 2025, on compte 628 dossiers de locataires sortis en dette (contre 544 au 31/12/2024) soit une augmentation de 15,44 % par rapport à l'année précédente.

POINT N°17



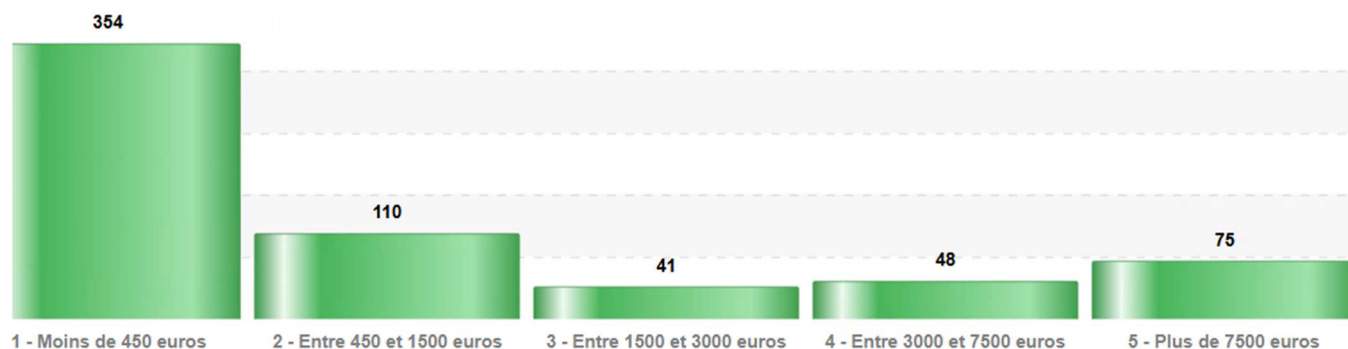
LES LOCATAIRES SORTIS EN CHIFFRES



Au 31 décembre 2025, le montant total des impayés pour les locataires sortis était de 1 850 000 euros (1 600 000 euros au 31/12/2024), soit une évolution de + 15,62 %.

- **REPARTITION PAR TRANCHE DE MONTANT**

Les « petites » dettes de moins de 1 500 euros représentent plus de 73,88 % des locataires en impayés. Cependant, cette tranche ne représente que 7,8 % du montant de la dette totale ; les dettes de plus de 7 500 euros constituent 74,5 % du montant total de la dette.

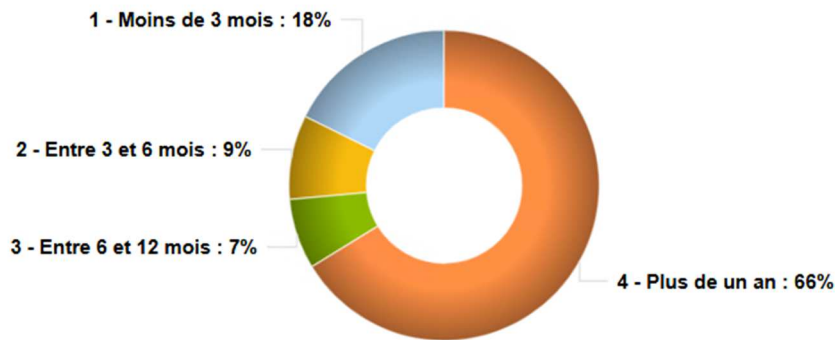


POINT N°17



- **REPARTITION DE LA DETTE EN DUREE D'IMPAYES**

Les dossiers sortis en dette de plus d'un an représentent 68 % des dossiers.



41 dossiers font l'objet d'une saisie des rémunérations avec des répartitions du tribunal dont les montants sont peu élevés.

49 dossiers sortis sont en plans d'apurement.

POINT N°17

II. LES ENCAISSEMENTS

1 -LE TAUX DE RECOUVREMENT

- **Le taux de recouvrement global présents et partis :**

Le taux de recouvrement est calculé en comparant les sommes quittancées et les sommes encaissées.
La moyenne annuelle sur 2025 est de 95,82 % (en 2024 elle était de 95,43 %).

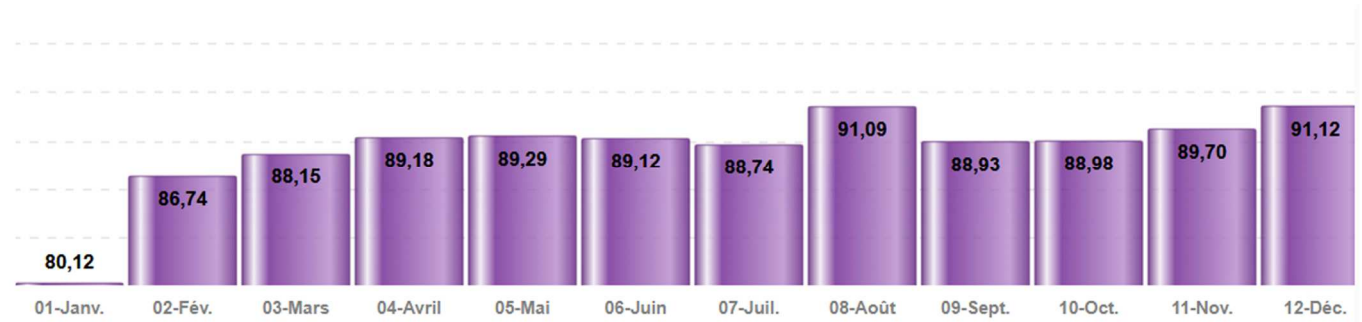
MOIS	TAUX DE RECOUVREMENT 2025
Janvier	84,58 %
Février	94,56 %
Mars	94,58 %
Avril	94,67 %
Mai	95,55 %
Juin	96,56 %
Juillet	94,07 %
Août	98,19 %
Septembre	96,12 %
Octobre	100,93 %
Novembre	102,40 %
Décembre	97.70 %
Moyenne annuelle	95,82 %

- **Taux de recouvrement pour les locataires présents :**

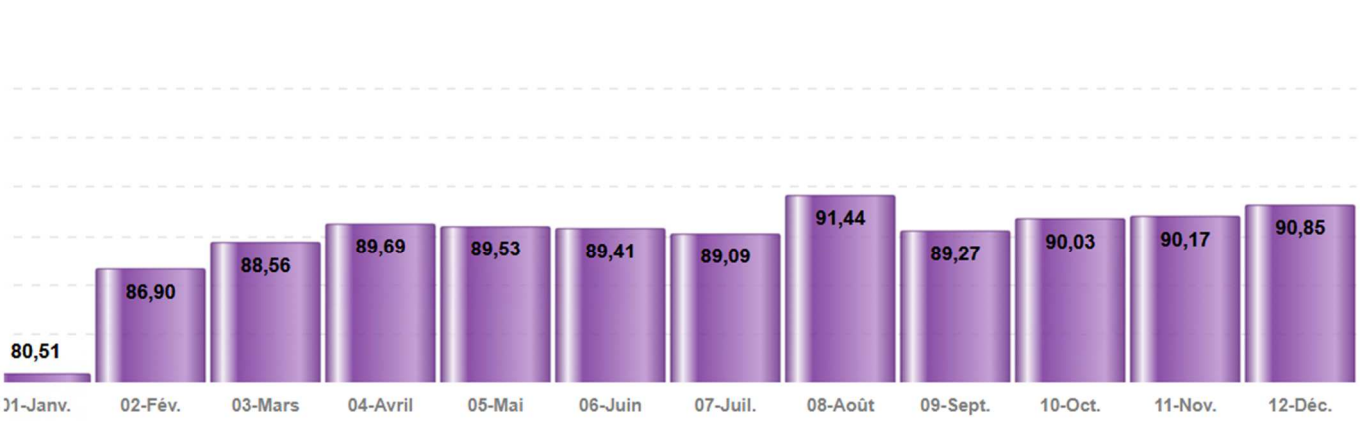
MOIS	TAUX DE RECOUVREMENT 2025
Janvier	85,21 %
Février	94,66 %
Mars	95,21 %
Avril	95,05 %
Mai	95,73 %
Juin	96,38 %
Juillet	94.63 %
Août	98,69 %
Septembre	96,34 %
Octobre	102,36 %
Novembre	99.75 %
Décembre	97.35 %
Moyenne annuelle	95,94 %

POINT N°17

Taux de recouvrement sur échéance (total)

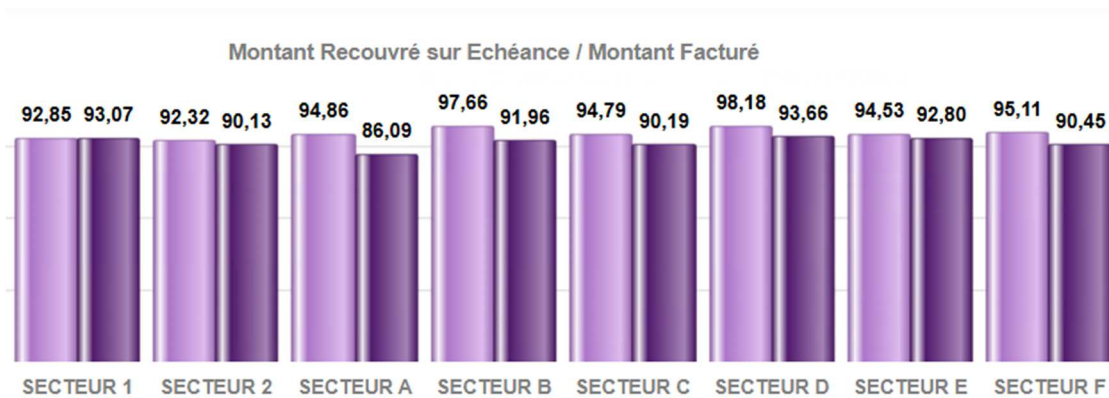


Taux de recouvrement sur échéance (dossiers présents) :

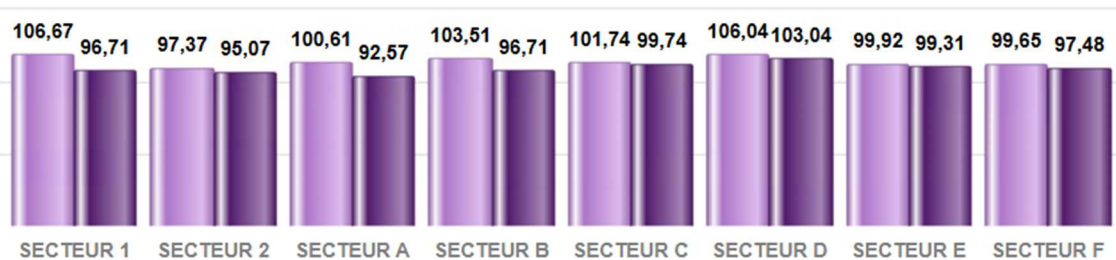


Le taux de recouvrement moyen sur l'année 2025 est 88,78 % de pour les locataires présents (89.23% en 2024).

Le taux de recouvrement par agence sur les locataires présents (comparatif 2024/2025) :



POINT N°17



Le taux de recouvrement sur échéance correspond au recouvrement des loyers quittancés sur l'échéance de décembre.

Le taux de recouvrement total correspond au taux de recouvrement global par rapport à la somme totale due, impayés compris.

2-LES EFFACEMENTS DE DETTES

Sur l'année 2025, 115 dossiers ont fait l'objet d'un effacement de dette par délibérations du Conseil d'Administration pour un montant total de 226 210,37 euros.

motifs	nombre	montant	Pourcentage
Dettes minimales	90	11 164,40 €	5 %
Irrécouvrables	15	187 722,05 €	83 %
Prescription	-	-	-
Renoncations à succession	-	-	%
Rétablissement personnel	10	27 323, 92 €	12 %
Total général	115	226 210,37 €	100%

Les dettes minimales sont les petites dettes (inférieures à 800 euros) dont les frais de procédure seraient trop élevés eu égard au montant de la dette ; ces dettes font l'objet de recouvrement amiable (appels téléphoniques, courriers de relance).

Les dettes irrécouvrables sont celles qui soit ont fait l'objet d'un certificat d'irrécouvrabilité par un Commissaire de Justice, la personne étant insolvable suite aux mesures d'exécution engagées, soit des dettes dont le montant ne pourra être recouvré (une succession déficitaire par exemple).

Les renoncations à succession concernent les dossiers dans lesquels les ayants droits d'un locataire décédé ont renoncé devant le Tribunal de Grande Instance à la succession.

Les rétablissements personnels correspondent aux effacements de dettes imposés par la Banque de France suite au dépôt d'un dossier de surendettement.

POINT N°17

III. LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

1-LES PROCEDURES

LE CONTACT TELEPHONIQUE

Fin 2014, nous avons instauré un système de relances téléphoniques systématiques. Le but est de traiter la dette au plus tôt et de trouver une solution le plus rapidement possible afin que celle-ci n'augmente pas.

LES RELANCES ECRITES

Plusieurs lettres peuvent être adressées de manière progressive en laissant s'écouler un délai d'au minimum 10 jours entre deux envois.

Elles ne sont pas adressées forcément de manière consécutive mais plutôt selon le montant et le ressenti du gestionnaire de dossier concernant les possibilités de recouvrement.

Elles sont déposées dans la boîte aux lettres du locataire par les gardiens et par voie postale en accusé avec avis de réception pour une mise en demeure.

Ainsi, 2 057 courriers de relance ont été adressés aux locataires en 2025.

relance	nombre
Relance 1	984
Relance 1 Prélevés	363
Relance 2	274
Relance 2 APL	172
Mise en demeure	160
Mise en demeure APL	66
Relance avant assignation	38
Total général	2057

POINT N°17

LES ACTES

Le commandement de payer enjoint au débiteur de régulariser sa dette sous 2 mois (6 semaines pour les baux postérieurs au 19 juillet 2023), faute de quoi il peut être assigné en Justice.

Le délai moyen entre l'assignation et l'audience est de 8 mois. Durant ce délai, la dette est encore susceptible d'augmenter, les locataires sont donc contactés pendant cette période pour qu'il y ait au moins une reprise du paiement du loyer courant.

ACTES ANNEE 2025 :

Procédure	Nombre
Commandement de payer	44
Assignation	26
Décision	25
Commandement de quitter	11
Demande de concours de la force publique	9
Protocole re-signature de bail	6
Obtention concours de la force publique	4
Expulsions	20

Le Tribunal accorde des délais de paiement dans la quasi-totalité des cas. A défaut de respect de ces délais, une mise en demeure de régulariser sous 15 jours est envoyée.

A défaut de régularisation, le plan est dénoncé et un commandement de quitter les lieux dans les deux mois est délivré par Commissaire de Justice.

A défaut de manifestation, le concours de la force publique pour expulsion est demandé à la Sous-Préfecture d'Antony.

Sur l'année 2025, 20 expulsions ont eu lieu (dont 15 ayant pour motif de résiliation l'impayé) ; en 2024 également.

POINT N°17

2-LES DELAIS DE PAIEMENT

- **LE NOMBRE DE DELAIS ACCORDES**

Les accords de paiement sont toujours privilégiés.

Ainsi, au cours de l'année 2025, 369 délais de paiement amiables ont été accordés aux locataires présents et 31 aux locataires partis, soit un total de 400 délais de paiement amiables en tout.

FORME DU DELAI – LOCATAIRES PRESENTS	NOMBRE DE DELAIS 2025
AMIABLE	299 précontentieux/ 70 contentieux
JUDICIAIRE	11
PROTOCOLES	9
TOTAL	389

IV. LES INTERVENANTS EXTERIEURS

1- LA BANQUE DE FRANCE

Vallée Sud Habitat a réceptionné 19 dossiers de surendettement déposés auprès de la Banque de France au cours de l'année 2025 (21 en 2024).

Ceux-ci aboutissent soit à la mise en place d'un plan permettant un étalement de la dette, soit à un gel du remboursement de la dette avec la mise en place d'un plan ou versement du solde à l'issue du moratoire, soit à un rétablissement personnel avec effacement de dette.

Pour plus de la moitié des dossiers recevables, la banque de France a prononcé un effacement de dettes.

ORIENTATION	NOMBRE DE DOSSIERS	EN POURCENTAGE
PLAN IMMEDIAT	6	31,5 %
MORATOIRE	2	10,5 %
RETABLISSEMENT PERSONNEL	11	58 %
TOTAL	19	100 %

POINT N°17

2- LE FONDS DE SOLIDARITE

Au titre de la dette, Vallée Sud Habitat a perçu au titre de l'aide département du Fonds de Solidarité Logement lié au maintien dans les lieux 59 772 euros pour 14 dossiers.

CONCLUSION : LES OBJECTIFS 2026

- L'objectif est bien entendu la diminution des impayés de loyers avec un suivi de plus en plus précis et scrupuleux des dossiers en établissant un contact privilégié avec le locataire.
- Il s'agit également de poursuivre le travail sur les petites dettes et accentuer le travail sur les grosses dettes.
- Le service doit intensifier encore le contact avec les personnes afin de pouvoir mieux identifier les causes d'impayés et trouver des solutions adaptées en invitant encore plus les personnes à rencontrer leur gestionnaire.
- Le module DATAMART de notre outil métiers permet un suivi mensuel des impayés et du recouvrement mais un outil plus précis est en cours de développement avec un nouveau prestataire.
- Le but est de prévenir la constitution d'une dette importante que le locataire ne serait plus en situation de rembourser notamment, par la mise en place d'un suivi et un accompagnement des locataires dès leur entrée dans le logement par la Conseillère en Economie Sociale et Familiale qui peut intervenir tout le long de la procédure.