

## Récapitulatif des subventions CUB versées à l'ADIL 33

<u>EXERCICE</u>	<u>MONTANT DES SUBVENTIONS</u>
2003	103 000 €
2004	106 000 €
2005	108 000 €
2006	110 000 €

## **CONVENTION 2007**

Au titre du  
Programme Local de l'Habitat

Entre :

**La Communauté Urbaine de Bordeaux**  
**et**  
**L'ADIL de la Gironde**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision du Conseil de Communauté n° 2007/0767 en date du 26/10/2007

D'une part,

Et,

Monsieur Gilles SAVARY, en qualité de Président de l'ADIL de la Gironde, association domiciliée au 105, avenue Emile Counord à Bordeaux et déclarée à la Préfecture de la Gironde le 25 novembre 1975,

D'autre part.

## **EXPOSE DES MOTIFS**

L'ADIL est subventionnée par la CUB au titre de ses missions définies par la circulaire du 10 septembre 1975, en tant que « Centre d'Information sur le logement ayant le caractère d'un service public d'intérêt général ». L'ADIL33 s'adresse ainsi aux usagers, à qui elle donne, par l'intermédiaire de ses permanences physiques et téléphoniques, des informations et des conseils en matière de logement, et constitue un outil de relais de proximité et d'expertise de la demande en logements auprès des pouvoirs publics.

A ces missions générales, s'ajoute l'activité spécifique des Points Relais Logement, au nombre de 4 sur le territoire communautaire, qui assurent ce jour deux missions valorisées par la CUB :

- assurer, faciliter autant que possible une interface entre l'offre et la demande de logement, notamment par un service de médiation locative ;
- constituer, à partir des demandes en logement très social, un observatoire territorialisé de la demande très sociale.

L'ADIL est également soutenue par la CUB en tant qu'acteur favorisant la mise en oeuvre des objectifs et du programme d'actions du PLH communautaire. La redéfinition des principaux axes stratégiques de ce dernier à l'occasion de sa modification amène à actualiser les principaux axes de la convention avec l'ADIL. La mise en oeuvre du PLH de la CUB s'articulera autour de trois axes :

- Accompagner le projet d'accueil de l'agglomération.
- Permettre un parcours résidentiel des ménages pour tous de qualité et adapté aux besoins.
- Construire une politique d'habitat communautaire partagée.

L'ADIL, au titre de ses missions d'intérêt public pré citées, est amenée contribuer à la mise en oeuvre des deux derniers axes du programme d'actions du PLH comme suit :

### **Article 1 : objet de la convention**

La présente convention a pour objet de préciser les missions de l'ADIL au titre de la réalisation des objectifs du PLH modifié et de définir les modalités de la participation financière de la CUB à son fonctionnement.

### **Article 2 : Contenu des missions**

De par ses missions de conseil et d'observation, l'ADIL contribue à la connaissance et à la qualification de la demande en logement sur le territoire de la Communauté urbaine. L'ADIL interviendra également en tant qu'acteur favorisant la mise en oeuvre des objectifs et du programme d'actions du PLH, autour de deux axes :

## **1 - Permettre un parcours résidentiel des ménages de qualité et adapté aux besoins**

- L'ADIL devra développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins, en mobilisant le dispositif LOGGIA 33 afin de permettre un maintien dans le logement ou un accès au logement autonome pour les personnes démunies, grâce à une accession sociale sécurisée.

La mobilisation de ce dispositif fera l'objet d'un bilan territorialisé à l'échelle de la CUB et du département de la Gironde dans le cadre de la remise du rapport d'activité de l'ADIL. Des exemples de montage et d'équilibre d'opération figureront également dans ce rapport.

- Au titre de la promotion de la fonction sociale du parc privé, l'action de l'ADIL doit participer au développement d'une offre locative privée à loyers modérés. Dans le cadre de la plateforme Habitat Solidaire, l'ADIL informera et sensibilisera les propriétaires sur les nouvelles mesures fiscales en faveur de l'investissement locatif conventionné et sur l'offre de services associés.

Une réflexion sur la mise en place future et partenariale d'un outil visant à renforcer l'information et la communication du grand public et des partenaires institutionnels sera également engagée et se déclinera par création d'un site Internet ADIL 33. Ce projet, qui précisera plus spécifiquement la cible, le contenu et le coût de la mise en place du site, sera présenté dans le cadre du prochain rapport d'activité.

- Dans le cadre des actions de résorption de l'habitat indigne, l'ADIL devra gérer par l'intermédiaire des Points Relais Logement, un fichier d'identification du mal logement couvrant l'ensemble des situations (insalubrité avérée, indécence...). Un état détaillé de ce repérage de l'habitat indigne sera effectué à l'échelle de la commune et par secteurs d'intervention des Points Relais Logement couvrant le territoire de la CUB.

## **2 - Construire une politique d'habitat communautaire partagée**

- L'ADIL participera aux instances de concertation et de débat organisées dans le cadre de l'animation et de la mise en oeuvre du PLH. L'ADIL sera ainsi associée aux différents ateliers thématiques du PLH, et plus particulièrement à celui portant sur le thème de l'accession sociale à la propriété.

- L'ADIL contribuera à alimenter l'observatoire du PLH, en aidant à la connaissance et à la qualification de la demande en logement, par le biais de ses missions d'accueil, d'information et de conseil. Ces données seront territorialisées à l'échelle de la CUB et des secteurs d'intervention des Points Relais Logement.

Concernant la primo accession, l'ADIL aura pour mission d'actualiser et d'analyser les grandes tendances observées sur le territoire de la CUB, éléments qui seront produits dans le cadre de son rapport d'activité. Dans le cadre de la mise en place d'une politique favorisant le développement de l'accession sociale à la propriété, il sera demandé à l'ADIL d'apporter un conseil spécifique aux candidats à l'accession sociale.

L'ADIL participera également aux numéros de La Lettre de l'Observatoire, sur des sujets consacrés au parc privé, à l'accession sociale à la propriété et à la lutte contre l'habitat indigne.

### **3 - Le dispositif de suivi du PLH**

Dans le cadre du dispositif de suivi des actions du PLH communautaire, l'ADIL devra désigner un référent PLH issu de son équipe, devenant l'interlocuteur privilégié auprès des services de la CUB.

Une rencontre avec l'ADIL sera également organisée en milieu d'année afin de suivre l'évolution des missions pour lesquelles l'ADIL est subventionnée par la CUB.

A cette occasion, l'ADIL procédera à :

- une remise des bilans, comptes de résultats et annexes approuvés par l'assemblée générale de la structure ;
- une remise du rapport d'activité de l'année écoulée, avec la mise en évidence des activités et actions menées en lien direct avec la présente convention d'objectifs, tant sur le plan quantitatif que qualitatif ;
- une remise, le cas échéant, d'une note explicative sur les variations des principaux postes de dépenses et de recettes.

#### **Article 3: Montant et conditions de versement de la participation communautaire**

La participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux est forfaitaire et non révisable à la hausse.

A contrario, si le montant du budget définitif s'avérait inférieur au budget prévisionnel, la subvention sera réduite au prorata des dépenses effectivement réalisées.

Le montant de la subvention communautaire est fixée annuellement par délibération du Conseil de Communauté et actualisé le cas échéant par avenant.

La participation communautaire s'élève pour l'exercice 2007 à 112 000 euros.

Elle sera versée selon les modalités suivantes :

- 80% dans les deux mois suivant la conclusion de la présente convention ;
  
- 20% sur production des pièces suivantes :
  - les bilans, comptes de résultats et annexes approuvés par l'assemblée générale et certifiés conformes par le commissaire aux comptes ;
  - le rapport d'activités de l'année écoulée ;
  - une note de commentaires expliquant, le cas échéant, les variations constatées sur les principaux postes de dépenses et de recettes.

#### **Article 4 : conditions d'utilisation de la participation communautaire**

Toute participation inutilisée ou non utilisée conformément aux missions mentionnées à l'article 2 de la présente convention (ou à celles indiquées dans chaque avenant annuel) devra être remboursée.

L'association s'interdit en outre de reverser tout ou partie de la subvention considérée à d'autres associations, sociétés ou collectivités.

#### **Article 5 : clause de publicité**

Le soutien apporté par la Communauté Urbaine devra être mentionné sur les documents destinés au public.

#### **Article 6 : conditions de résiliation de la convention**

La convention pourra être résiliée, à tout moment, de part et d'autre, en cas d'inexécution par l'une des parties, des présentes dispositions, ou tout autre motif légitime, sous réserve d'une information réciproque avec préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **Article 7 : contentieux**

Les litiges pouvant naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Pour l'ADIL  
Le Président,

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux  
Le Président,

Gilles SAVARY

Vincent FELTESSE

# RAPPORT D'ACTIVITE 2006



ADIL 33

SERVICE PUBLIC  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT

POUR LE PUBLIC,  
LES COLLECTIVITÉS  
ET LES PARTENAIRES



# RAPPORT D'ACTIVITE 2006



ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D' INFORMATION LOGEMENT  
105 AVENUE Emile Counord 33300 BORDEAUX

## **1ère PARTIE : PRESENTATION INSTITUTIONNELLE**

	Pages
* Le Conseil d'Administration de l'ADIL33	5
* L'ADIL33 en quelques mots : ses missions, ses financeurs	6 à 7
* Domaines de compétences	8
* Permanences départementales	9 à 10
* Organisation générale	11
* L'information et l'informatique	12

## **2<sup>ème</sup> PARTIE : L'ACTIVITE DE L'ADIL33 en 2006**

<b>I <u>Le 30<sup>ème</sup> anniversaire de l'ADIL33</u></b>	<b>14</b>
➤ LES PANNEAUX HISTOIRE	
<b>II <u>Activité et fréquentation de l'ADIL33</u></b>	<b>19</b>
1 <u>Données quantitatives</u>	19
2 <u>Secteur location</u>	23
☆ Actions tous publics	23
↳ Constats Adil / investissement locatif	24
☆ Actions auprès des publics en difficulté : prévention de l'expulsion	30
↳ Constats Adil / public et problématiques rencontrés « Poste 10 »	32
☆ Activité partenariale et participation aux instances locales	41
3 <u>Secteur accession</u>	43
☆ Actions tous publics	43
↳ Constats Adil / projets d'accession à la propriété	44
☆ Actions auprès des publics en difficulté	51
↳ Suivi des accédants en difficulté « Poste 20 »	52
☆ Activité partenariale et participation aux instances locales	54
↳ Suivi des projets d'accession très sociale LOGIA 33	58

4	<i><u>Qualité de l'habitat</u></i>	61
	☆ Actions tous publics : l'amélioration, participation aux instances locales	61
	☆ Actions auprès des publics en difficulté : lutte contre le logement indigne	62
	➤ extraits du BILAN DE CONVENTION ADIL33 -VILLE DE LIBOURNE	
5	<i><u>Activité spécifique aux POINTS RELAIS LOGEMENTS</u></i>	71

### **3ème PARTIE : DOCUMENTS FINANCIERS**

- Rapport du Commissaire aux Comptes

### **ANNEXES**

**PREMIERE PARTIE**

**L'ADIL 33**

**PRESENTATION  
INSTITUTIONNELLE**

- \* LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**
- \* LES MISSIONS DE L'ADIL, SES FINANCEURS**
- \* LES DOMAINES DE COMPETENCES**
- \* LES PERMANENCES**
- \* L'ORGANIGRAMME**
- \* LES OUTILS DE COMMUNICATION**

# Le CONSEIL D'ADMINISTRATION de l' ADIL 33

## BUREAU DU CONSEIL

Président	Mr SAVARY
Vice-Présidents	Mr MAYOUX
	Mr BROUSSE
	Mr FOURMOND
Secrétaire Général	Mme ANFRAY
Secrétaire Adjoint *	Mme DUCOURTIOUX
Trésorier	Mr BIRABEN
Trésorier Adjoint	Mr MASSENET

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 1er COLLEGE (Offreurs de Biens et Services)

Mr BIRABEN	CREDIT IMMOBILIER DE LA GIRONDE
Mr LABORIE	CAISSE D'EPARGNE DE BORDEAUX
Mr LANAVERRE *	FNAIM
Mr MAYOUX	CONFERENCE DEPARTEMENTALE HLM
Mr VEYRIER	CREDIT AGRICOLE
Mr DUCOULOMBIER	URCMI

### 2ème COLLEGE (Demandeurs)

Mr LEURET	FEDERATION FAMILLES DE FRANCE
Mr FOURMOND	CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT
Mr MENDES	U.F.C.
Mme ANFRAY	Présidente UDAF
Mme CHAUVET	C.L.C.V.
Mr BENEY	C.S.F.

### 3ème COLLEGE (Pouvoirs Publics)

Mr le PREFET	DE LA GIRONDE
Mr SAVARY	CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE
Mme TOUTON	MAIRIE DE BORDEAUX
Mr GRELIER *	DIRECTION SOLIDARITE GIRONDE
Mr TOUZEAU	COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
Mr MASSENET *	D.D.E. DE LA GIRONDE

### 4ème COLLEGE (Organismes à but non lucratif d'intérêt général)

Mr BROUSSE	C.I.L.G.
Mme HERMS *	C.I.L.M.I.R.
Mme JONEAU DECOMBIS *	PACT DE LA GIRONDE
Mme DUCOURTIOUX *	C.A.F.
Mme LE METEYER	C.C.I. DE LIBOURNE
Mr CHATENET	C.C.I. DE BORDEAUX

\* A compter de 2007, le CILMIR n'est plus représenté, Mme DUCOURTIOUX est remplacée par Monsieur RONZIE, Mme JONEAU DECOMBIS est remplacée par Monsieur CARRAIRE, Monsieur GRELIER est remplacé par Madame PLESSIET, Monsieur MASSENET est remplacé par Monsieur DUVETTE et Monsieur LANAVERRE est remplacé par Monsieur ROQUELAURE.



## L' INFORMATION ET LE CONSEIL AUX PARTENAIRES

« Informer ses adhérents sur la demande « logement » exprimée par les usagers. »

Cette activité partenariale prend la forme :

- d'information , formation et soutien auprès des **partenaires locaux**
- de **restitution des observations** relevées sur les phénomènes liés au logement lors de l'exercice quotidien de nos activités.  
Un des rôles de l'ADIL est « *d'offrir aux partenaires toutes informations et données de nature à identifier les préoccupations des particuliers, prévenir leurs difficultés, mesurer l'impact des actions entreprises*»

L'ADIL 33 alimente ainsi l' **OBSERVATOIRE** du logement en Gironde.

Les rapports thématiques inclus dans le présent rapport d'activité y contribuent également.

## LE FINANCEMENT DE L'ADIL 33

est assuré par ses membres, mais essentiellement par :

↳ le Ministère de l'Urbanisme et du Logement	18%
↳ le Conseil Général de la Gironde	30%
↳ la Communauté Urbaine de Bordeaux	7%
↳ les Collecteurs 1 %, UESL	22%
↳ la Caisse d'Allocations Familiales	4%
↳ les Organismes HLM et les Sociétés de Crédit Immobilier	11%
↳ divers cotisants.	8%

La présentation des comptes et du bilan financier de l'ADIL 33 figure dans la 3<sup>ème</sup> partie du présent rapport : « [DOCUMENTS FINANCIERS](#) »

# Les domaines de compétences

## LA LOCATION

### (propriétaires, locataires)

- Mise en location d'un logement, recherche d'un logement
- Réglementation et rapports locatifs (baux, cautions, états des lieux, décence, révision des loyers, charges...)
- Aides au logement
- "Habitat Solidaire"
- Investissement locatif
- Fiscalité, cautions

## L'ACCESSION

- Achat, vente, les contrats...
- Construction, critères de choix d'un constructeur
- Rénovation, travaux
- Budget, plan de financement, aides, subventions
- Garanties, assurances
- Copropriété, mitoyenneté, règles d'urbanisme
- Accession très sociale

## LES RELATIONS AVEC LES PROFESSIONNELS

- Notaires, auxiliaires de justice, experts, avocats, huissiers
- Agents immobiliers (mandats...), assureurs
- Constructeurs, architectes, promoteurs, entrepreneurs, artisans
- Etablissements financiers
- Bailleurs sociaux

## LES DIFFICULTÉS LIÉES AU LOGEMENT

### Litiges locatifs

- Prévention et traitement des impayés
- Prévention de l'expulsion
  - Conseils aux locataires pour éviter une procédure
  - Information des bailleurs en amont
  - Réponses aux consultations du Tribunal...

### Etat du logement

- Habitat insalubre, indécent : pré-diagnostic
- Sécurité et réglementation sur les risques relatifs au bâti
- Réhabilitation de logements

### Litiges liés à l'accession

- Problèmes d'exécution des contrats, délais, malfaçons, prise en charge par les assurances...
- Prévention et traitement des impayés
- Traitement du surendettement immobilier
- Prévention de la vente judiciaire

## LES PERMANENCES DANS LE DEPARTEMENT

- LIEUX:**
- \* Les Subdivisions de la Direction Départementale de l'Équipement
  - \* Les maisons de la Solidarité ou des Services au Public ou de l'Habitat
  - \* Une permanence dans des locaux appartenant à la Mairie de Libourne
  - \* La Caisse d'Allocations Familiales à Bordeaux Lac

	MATIN 9H15 - 12H00	APRES MIDI 14H00 - 17H00
1er Lundi	LIBOURNE	
1er Mardi	LA TESTE	BELIN - BELIET
1er Mercredi		
1er Jeudi		LESPARRE
1er Vendredi	BLAYE et CAF	ST ANDRE DE CUBZAC
2ème Lundi	LIBOURNE	
2ème Mardi	St CIERS s/GIRONDE	CASTILLON LA BATAILLE
2ème Mercredi		CADILLAC
2ème Jeudi		COUTRAS
2ème Vendredi	LANGON et CAF	BAZAS
3ème Lundi	LIBOURNE	AUDENGE
3ème Mardi	LA TESTE	
3ème Mercredi		LA REOLE
3ème Jeudi		LESPARRE
3ème Vendredi	BLAYE et CAF	SAINTE ANDRE DE CUBZAC
4ème Lundi	LIBOURNE	CASTELNAU DU MEDOC
4ème Mardi	CREON	SAINTE FOY LA GRANDE
4ème Mercredi		PODENSAC
4ème Jeudi		COUTRAS
4ème Vendredi	LANGON et CAF	BAZAS

## ADRESSES ET PERIODICITE DES PERMANENCES

<b>BAZAS</b>	<b>SUBDIVISION DE BAZAS</b> 14, avenue de la république 33430 BAZAS ☎ 05.56.65.00.65	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> vendredi de 14H15 à 17H15
<b>BLAYE</b>	<b>MAISON DES SERVICES AU PUBLIC</b> 32 rue des Maçons BP 33393 BLAYE ☎ 05.57.42.82.72	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> vendredi de 09H15 à 12H15
<b>CADILLAC</b>	<b>SUBDIVISION DE CADILLAC</b> 3, avenue Joseph Caussil 33410 CADILLAC ☎ 05.57.98.16.16	2 <sup>ème</sup> mercredi de 14H00 à 17H00
<b>CASTELNAU</b>	<b>SUBDIVISION DE CASTELNAU</b> 1, rue Audubert 33480 CASTELNAU DE MEDOC ☎ 05.57.88.82.88	4 <sup>ème</sup> lundi de 14H15 à 17H15
<b>CASTILLON</b>	<b>SUBDIVISION DE CASTILLON</b> 9, rue Paul Bert 33350 CASTILLON ☎ 05.57.56.05.10	2 <sup>ème</sup> mardi de 14H00 à 17H00
<b>COUSTRAS</b>	<b>SUBDIVISION DE COUSTRAS</b> Z.I. d'Eygreteau 33230 COUSTRAS ☎ 05.57.49.82.50	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> jeudi de 14H15 à 17H15
<b>CREON</b>	Point rencontre services du Créonnais 32 rue Amaury de Craon 33670 CREON ☎ sur RV au 05.57.34.42.55	4 <sup>ème</sup> mardi de 9H15 à 12H
<b>LANGON</b> <i>Suspendu pour travaux</i>	<b>SUBDIVISION DE LANGON</b> 110, cours de Verdun 33210 LANGON ☎ 05.57.98.08.50	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> vendredi de 09H15 à 12H15
<b>LA REOLE</b>	<b>MAISON DE L'HABITAT</b> 9, place A. Riboulet 33190 LA REOLE ☎ 05.56.61.20.75	3 <sup>ème</sup> mercredi de 14H15 à 17H15
<b>LA TESTE</b>	<b>SUBDIVISION DE LA TESTE</b> 4, rue Edmond Doré 33260 LA TESTE ☎ sur R.V. au 05.57.52.99.20 ou au 05.57.52.99.23	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> mardi de 09H15 à 12H15
<b>LEGE</b>	<b>SUBDIVISION D'AUDENGE</b> Lieu dit « Pont de Bredouille » 33950 LEGE ☎ 05.56.03.93.50	3 <sup>ème</sup> lundi de 14H15 à 17H15
<b>LESPARRE</b>	<b>SUBDIVISION DE LEPARRE</b> 17-19 avenue de Bordeaux 33340 LEPARRE ☎ 05.56.73.16.50	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> jeudi de 14H15 à 17H15
<b>LIBOURNE</b>	1, rue Montesquieu - 2 <sup>ème</sup> étage 33500 LIBOURNE	TOUS LES LUNDIS de 9H15 à 12H00
<b>PODENSAC</b>	<b>SUBDIVISION DE PODENSAC</b> 6, rue Salans 33720 PODENSAC ☎ 05.57.98.04.70	4 <sup>ème</sup> mercredi de 14H15 à 17H15
<b>SALLES</b>	<b>SUBDIVISION DE BELIN</b> 2, route de Perrin 33770 SALLES ☎ 05.56.88.40.30	1 <sup>er</sup> mardi de 14H15 à 17H15
<b>SAINT ANDRE DE CUBZAC</b>	<b>SUBDIVISION DE SAINT ANDRE</b> Chemin Perret 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC ☎ 05.57.94.01.20	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> vendredi de 14H15 à 17H15
<b>SAINT CIERS SUR GIRONDE</b>	<b>MAISON DE LA SOLIDARITE</b> 17, avenue André Lafon 33820 SAINT CIERS SUR GIRONDE ☎ 05.57.32.66.99	2 <sup>ème</sup> mardi de 09h15 à 12h15
<b>SAINTE FOY LA GRANDE</b>	<b>SUBDIVISION DE SAINTE FOY LA GRANDE</b> Avenue du maréchal leclerc 33220 sainte foy le grande ☎ 05.57.46.02.74	4 <sup>ème</sup> mardi de 14H15 à 17H15



## L'information et les nouveaux outils de communication à l'ADIL 33

Le public a accès à l'information logement sur le site internet de l'ANIL :

🔗 Site internet pour le public : [www.anil.org](http://www.anil.org)

L'ADIL 33 dispose au surplus d'une **palette d'outils informatiques** en réseau facilitant le travail de ses salariés et permettant de mieux restituer les constats des conseillers.

Ils utilisent quotidiennement :



### DES OUTILS SPECIFIQUES ELABORES PAR L'ANIL POUR LE RESEAU DES ADIL

- 🔗 Des logiciels de **simulations**
  - ♦ d'aide au logement
  - ♦ de financement accession
  - ♦ d'investissement locatif.
- 🔗 Un logiciel dédié aux **enquêtes permanentes**,
- 🔗 Une **base documentaire** informatisée,

Les liens avec le réseau sont assurés par :

- 🔗 Une **messagerie électronique** pour le suivi quotidien de l'actualité du logement
- 🔗 Un **site extranet** spécifique au réseau des ADIL.

### DES OUTILS SPECIFIQUES ELABORES A L'ADIL 33

- 🖥️ Un site **intranet** permettant un accès et un partage des documents de travail,
- 🖥️ Un site **extranet** dédié et adapté à la base de données « observatoire de la demande de logement très sociale »,
- 🖥️ Des **bases de données spécifiques** aux enquêtes annuelles demandées par nos partenaires.
- 🖥️ Des logiciels dédiés pour gérer :
  - ♦ l'**accueil** à l'ADIL 33,
  - ♦ l'**agenda** des collaborateurs,
  - ♦ la **communication interne**,
  - ♦ la **communication externe**, etc.

## DEUXIEME PARTIE

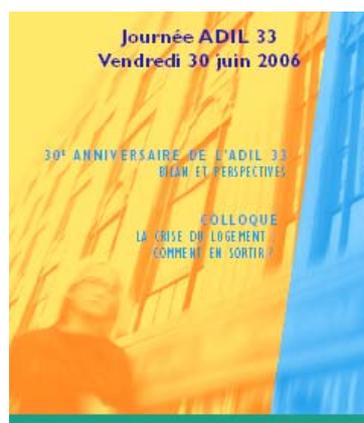
# L'ACTIVITE DE L'ADIL33 en 2006

- **ACTIVITE ET FREQUENTATION DE L'ADIL 33 EN 2006** Page 13
  - 1. Le 30ème anniversaire de l'ADIL33
  - 2. Données quantitatives
  
- **L'INFORMATION SUR LA LOCATION** Page 23
  - 1. Les actions tous publics
  - 2. Les actions auprès des publics en difficulté :  
la prévention de l'expulsion
  - 3. L'activité partenariale et la participation aux instances locales
  
- **L'INFORMATION SUR L'ACCESSION** Page 43
  - 1. Les actions tous publics.
  - 2. Les actions auprès des publics en difficulté
  
- **L'INFORMATION SUR LA QUALITE DE L'HABITAT** Page 61
  - 1. Actions tous publics : l'amélioration, participation aux instances locales
  - 2. Actions auprès des publics en difficulté :  
la lutte contre le logement indigne
  
- **L'ACTIVITE DES POINTS RELAIS LOGEMENT** Page 71

L'année 2007 a été celle du 30<sup>ème</sup> anniversaire de l'ouverture de l'ADIL33 au public.

Le conseil d'administration et le président de l'ADIL33 ont souhaité marquer cet anniversaire et, à cette occasion, communiquer avec les collectivités locales afin de leur rappeler l'utilité et l'efficacité des services de l'ADIL33.

La préparation de la journée anniversaire et des différents supports de communication s'est faite conjointement avec les services du Conseil Général et de l'agence de communication ABCcom.



La journée du 30 juin 2006 était placée sous la présidence du Conseil général de la Gironde.

Elle a réuni :

- les partenaires de l'ADIL
- les maires et conseillers généraux du département
- les responsables de l'Habitat en Gironde
- des personnalités : Jacques BARROT Commissaire européen, ancien Ministre du Logement, fondateur du réseau des ADIL, Louis BESSON, Maire de Chambéry, ancien Ministre du Logement et Patrick DOUTRELIGNE, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre.



Elle s'est déroulée en 2 temps :

#### **Le matin :**

- Une conférence de presse
- La célébration du 30<sup>ème</sup> anniversaire de l'ADIL et des interventions sur le bilan et les perspectives de son activité, au siège de l'ADIL33.

## L'après-midi :

- Un colloque au Palais des Congrès de Bordeaux Lac avec pour thème  
« La Crise du logement : comment en sortir ? »



Animé par Étienne PARIN, urbaniste, ancien président de l'ADIL33, il a réuni, outre

- ✓ Jacques BARROT,
- ✓ Louis BESSON,
- ✓ Patrick DOUTRELIGNE :

- ✓ Elizabeth TOUTON représentante de la Mairie de Bordeaux,
- ✓ Jean TOUZEAU ancien président de l'ADIL33, représentant de la Communauté Urbaine de Bordeaux,
- ✓ Philippe MADRELLE, président du Conseil général
- ✓ Gilles SAVARY, président de l'ADIL 33
- ✓ Yves MASSENET, directeur Régional et Départemental de l'Équipement
- ✓ Alain BROUSSE, directeur de l'Union Economique et Sociale pour le Logement
- ✓ Jacques MAYOUX, représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat
- ✓ Emmanuelle GAY, directrice du Service Habitat de la DDE
- ✓ Corinne GELY, responsable du Service Habitat du Conseil Général
- ✓ Jacqueline DESCAZEAUX, responsable du Service de l'Habitat à la CUB
- ✓ Jean BALLONGUE, représentant de l'UNPI
- ✓ Jean TUFFIERE, délégué régional de l'ANAH

Ce colloque a été très suivi (près de 300 participants).

La presse s'en est fait l'écho.

- Sud-Ouest
- METRO
- Le Courrier Français
- Le Moniteur
- France Bleue Gironde



Les « Actes du colloque » ont été diffusés aux participants et partenaires en octobre 2006.

Cet anniversaire a été l'occasion d'élaborer de nouveaux supports de communication sur l'activité de l'ADIL33.

- ✚ Une plaquette de présentation de l'ADIL33 destinée aux élus et aux partenaires.



- ✚ 5 panneaux d'exposition pour les manifestations publiques.





# 1976-2006

## 30 années au service des Girondins

18 MAI 1976



L'équipe de l'ADIL, composée de 3 personnes, ouvre ses portes au public.

Ses missions : l'information objective et le conseil en matière juridique, fiscale et financière sur toutes les questions de logement

1977



Jacques BARROT à l'ADIL 33.  
Il déclare : *"Un jour, nous allons voir l'inadéquation entre l'offre et la demande, l'ADIL devrait être un moyen de lutter contre cela"*

Réforme  
du financement  
du Logement,  
création de l'APL



1983



Installation cours du Chapeau Rouge

1985

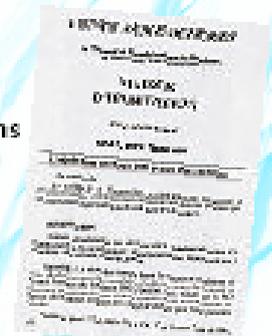


Premiers dispositifs d'aide aux propriétaires accédants en difficulté mis en place par L'ADIL

1989

L'ADIL contribue à l'élaboration de la loi NEIERTZ qui s'inspire du travail préventif mis en place par l'ADIL avec le Tribunal d'Instance et des Associations d'Usagers

L'ADIL participe aux études du premier Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.)



1980-1990

Les échecs liés à l'accès à la propriété se multiplient. De nombreuses familles ne peuvent plus faire face à leurs échéances



# 1976-2006

## 30 années au service des Girondins

1994

Mise en place du "Poste 10", l'un des tous premiers postes spécialement dédié à la **prévention de l'expulsion**



1999

Mise en œuvre des **Points Relais Logement** par l'ADIL

2000

**Soutien aux familles en difficulté**, dans le cadre du partenariat départemental

**Les Points Relais Logement** facilitent la recherche de logement des personnes à revenus modestes

**Lutte contre l'Habitat Indigne**

Mise en place par l'ADIL d'une procédure :

- de pré-diagnostic
- d'information des bailleurs et des locataires

**LOGIA**

Née d'une volonté de la SACI les Prévoyants et du Conseil général, LOGIA illustre l'intérêt de rechercher des **solutions innovantes et adaptées aux besoins**

**LA CRISE DU LOGEMENT EST DE PLUS EN PLUS MANIFESTE**

*L'offre de logements locatifs correspond de moins en moins à la solvabilité des demandeurs*

*Compte tenu du coût du foncier, les offres d'accession à la propriété sont de plus en plus éloignées de Bordeaux*

2002

L'ADIL s'installe avenue Emile Counord

2006

Depuis sa création, l'ADIL a informé, conseillé et accompagné plus de 1.250.000 personnes

Le nombre de consultations se maintient à **81 000** pour l'année 2006 soit une fréquentation du service équivalente à celle de l'année précédente bien que la répartition soit en évolution.

La tendance, observée depuis quelques années, à la diminution des visites au profit des consultations téléphoniques se confirme encore cette année.

**📌** *Nombre de consultations effectuées par l'ensemble des 68 ADIL en 2006 : 997 916*

Type de consultation	Nombre	
VISITES	13 300	16%
APPELS TELEPHONIQUES	66 000	81%
COURRIERS	213	0,3%
MESSAGES INTERNET « <i>adil33@wanadoo.fr</i> »	1 543	2%
<b>TOTAL des consultations</b>	<b>81 000</b>	<b>100%</b>

#### 👉 Les « visites » signifient des consultations :

- au centre à BORDEAUX,
- lors des permanences en subdivision de la Direction Départementale de l'Équipement, dans les Maisons de la Solidarité et du Droit, Maisons de l'Habitat et la base aérienne de Cazaux (pour les personnels civils et militaires),
- à l'occasion de déplacements et de salons ou manifestations tels que :

- Le salon Projet Habitat du 10 au 12 mars 2006 (200 consultations) \*,
- Le salon de l'Immobilier du 31 mars au 2 avril 2006 (185 consultations) \*,
- Le salon régional de la maison individuelle du 15 au 17 septembre 2006 (139 consultations) \*,

*\* Ces salons sont préparés en partenariat avec le CAUE 33*

- L'espace rentrée étudiants du 28 août au 20 octobre 2006 (201 consultations),
- Journée « Habitat Solidaire » du 18 mars 2006 (31 consultations).

#### Durée moyenne des consultations.

- 25 minutes en location.
- 35 minutes en accession

Cette activité représente plus de 6 000 heures de consultation pour l'année 2006.

## ↳ Les appels téléphoniques

Les 66 000 consultations téléphoniques identifiées pour l'année 2006 se rapportent à l'activité de conseil et consultation auprès du public et des partenaires.

Cependant, les sollicitations via l'outil téléphonique sont sensiblement supérieures à ce chiffre.

En effet, le « baromètre France Télécom → Orange Business Services », reproduit ci-dessous, indique les moyennes sur les communications effectives par jour à l'ADIL 33 pour le numéro principal sur un « échantillon » de 39 semaines d'activité.

Il reflète l'importance de cette activité au quotidien.



Gamme Qualité Accueil

Raison sociale : A.D.I.L. 33

Numéro de téléphone : 05 57 10 09 10

Période d'observation 39 semaines = 184 jours ouvrables

Entre le 20 mars 2006 et le 31 DECEMBRE 2006

78 953 appels présentés (65 711 efficaces)

Nombre d'appels présentés par jour

429

428 en 2005  
455 en 2004  
404 en 2003

Appels perdus par jour

= Saturations, occupations,  
non-réponses

72

73 en 2005  
84 en 2004  
74 en 2003

Appels efficaces par jour

357

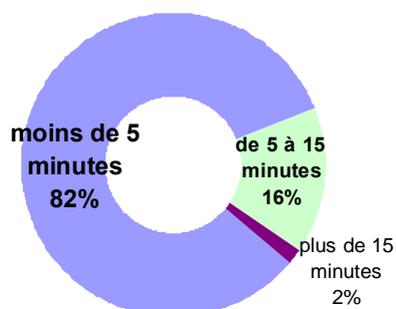
355 en 2005  
371 en 2004  
330 en 2003



Moyennes établies d'après les relevés de Orange Business Services

Rapportés à une année, sur la seule ligne principale à Bordeaux, les appels téléphoniques reçus représentent plus de 85 000 communications et plus de 3 500 heures d'activité en 2006.

### Durée moyenne des appels téléphoniques



Ce décompte ne retient pas :

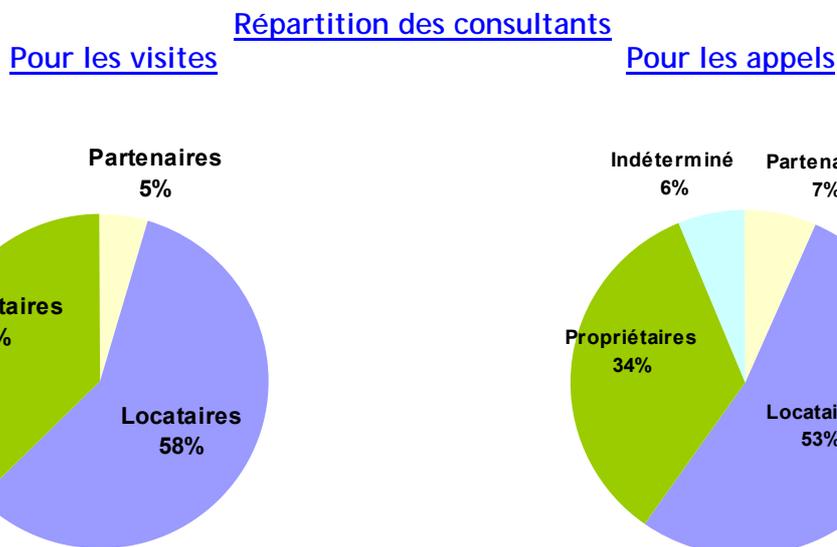
- les appels émis depuis l'ADIL33 (*plus de 30 000*)
- les appels intervenus sur les autres numéros plus confidentiels, destinés à certains interlocuteurs ou partenaires (*non chiffrés*)
- les appels intervenus sur les autres sites (permanences des juristes de l'ADIL et des PRL). (*non chiffrés*)

↳ **Les courriers et réponses aux mails** identifiés sont ceux établis sur interrogation directe du public.

Le décompte n'inclut pas les réponses aux partenaires ni les courriers établis dans le cadre des différentes missions spécifiques ou conventions établies avec l'ADIL33.

## Statut des consultants

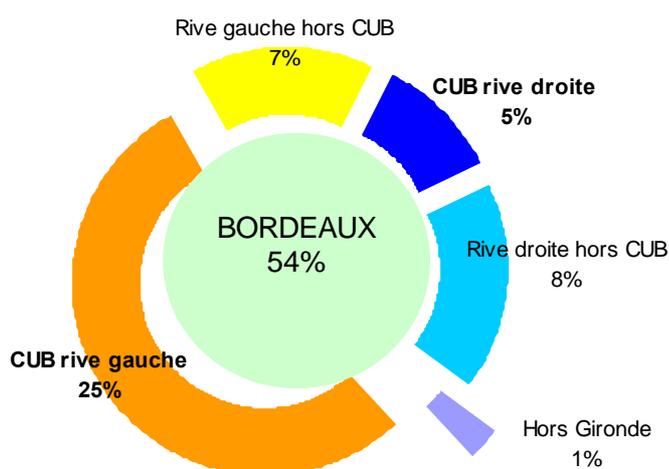
Les consultants de l'ADIL 33 sont en majorité locataires.



Ces répartitions n'incluent pas l'activité des PRL qui ont des missions très orientées vers les relations partenariales.

## Origine géographique des consultants

L'enquête sur les visiteurs venus au siège de l'ADIL33, à Bordeaux montre qu'ils proviennent essentiellement de l'agglomération, ce qu'illustre le graphique ci-dessous.



La part importante du téléphone dans le nombre de consultations rendues est un moyen de compenser l'éloignement géographique des consultants.

A ceci s'ajoute la fréquentation soutenue dans les 17 permanences assurées sur le département.

Les questions locatives représentent **68%** de l'ensemble des consultations.  
**Soit 55 000 consultations en 2006** (Tous moyens de consultation confondus)

**Motifs de consultations locatives les plus fréquents :**

Visite		Téléphone
26%	<b>Réglementations locatives</b>	22%
33%	<b>Rapports locatifs pendant le cours du bail</b> révisions des loyers, charges, réparations...	46%
15%	<b>Accès à une location</b> aides, garanties, démarches...	11%
12%	<b>Fin du bail</b> congés, préavis...	16%
14%	<b>Contentieux locatif</b> prévention de l'expulsion	4%
100%		100%

Cette activité se déploie selon la mission initiale des ADIL à savoir l'information personnalisée et gratuite du public sur ses droits, obligations et solutions de logement adaptées.

## L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN 2006

Parmi les questions locatives, celles relatives à la fiscalité du bailleur et à l'investissement locatif représentent **1,15%** de l'ensemble des consultations.

Ces questions, bien que représentant une faible part de l'activité totale de l'ADIL33 sont au carrefour des préoccupations des bailleurs sur la mise en location, leurs motivations et leurs attentes.

La production de logement sur les dernières années a été très marquée par l'importance de la production de logements locatifs.

Ainsi, selon la Fédération Nationale des Promoteurs - Constructeurs, en 10 ans (de 1995 à 2005), à l'échelle nationale,

- le nombre de ventes des promoteurs en vue de l'accession à la propriété a progressé de **43%** (de 36 900 en 1995 à 52 900 en 2005)
- pendant que les ventes réalisées pour de l'investissement locatif ont augmenté de **164%** (de 26 000 en 1995 à 68 600 en 2005).<sup>1</sup>

Le public qui interroge l'ADIL sur ces questions fait appel en premier lieu à la connaissance des rapports locatifs qu'elle peut apporter et attend en second lieu une information sur les dispositifs fiscaux et leurs évolutions.

C'est pourquoi, depuis plusieurs années, le présent rapport d'activité rend compte de quelques indicateurs relatifs à ce public et aux projets étudiés.

## LES PROJETS D'INVESTISSEMENT LOCATIF EN 2006

### ➤ Nature des informations recherchées :

Elles sont diverses : réglementaires, fiscales, financières, contextuelles...

#### \* La réglementation régissant les rapports locatifs

Les investisseurs s'y intéressent d'autant plus que la plupart ne feront ensuite pas appel à des gestionnaires professionnels :

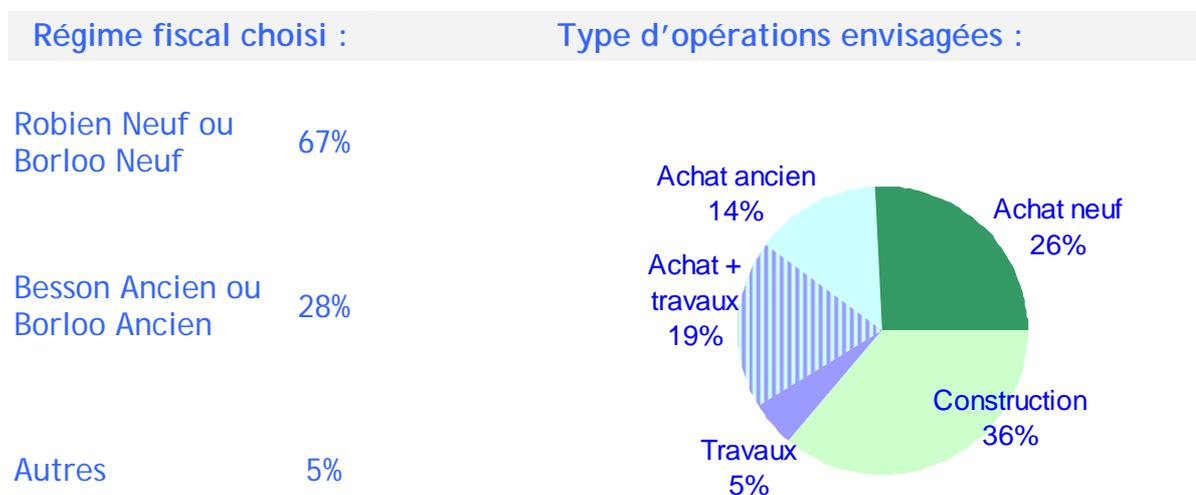
69 % des investisseurs ont l'intention de gérer la location eux-mêmes.

31% confieront la gestion à un professionnel.

<sup>1</sup> Source : Etude ANIL « INVESTISSEMENT LOCATIF ET CONVENTIONNEMENT PRIVE : Quel sera l'impact des nouveaux dispositifs ? » Jean BOSVIEUX Avec le concours de l'Observatoire des pratiques du Conseil National de l'Habitat ; Janvier 2007 page 2

### \* Le choix d'un régime fiscal favorable

La défiscalisation étant un des moteurs de l'investissement locatif et les modifications des dispositifs fiscaux très régulières, ces questions sont toujours abordées lors de ces consultations et influent sur le choix de l'opération envisagée.



A la fin de l'année 2006 est intervenue le « conventionnement sans travaux » également appelé « Borloo ancien ».

Etant donné la période de sa mise en application, le présent rapport ne peut encore commenter son impact.

En particulier, il ne peut vérifier les craintes exprimées dans l'analyse de l'ANIL sur les « *difficultés à faire connaître le dispositif* :

*... quels que soient ses atouts, un dispositif d'incitation ne peut avoir un réel impact que s'il est connu du public auquel il s'adresse.*

*Pour cela, quel que soit l'effort d'information des pouvoirs publics, le concours des professionnels impliqués dans l'activité économique concernée est précieux...*

*Dans le cas de l'investissement locatif dans le neuf, le rôle des promoteurs immobiliers et de leurs réseaux de commercialisation est plus éclatant encore : ce sont eux qui, avec des arguments parfois contestables mais avec une efficacité indiscutable, ont « vendu » les dispositifs fiscaux successifs aux investisseurs potentiels.*

*Selon toute vraisemblance, le Borloo ancien ne bénéficiera pas d'un tel concours.*

*C'est évident dans le cas du conventionnement sans travaux : aucune profession ne peut en tirer bénéfice et les efforts de l'ANAH pour en assurer la promotion, avec l'appui actif des ADIL, ne pourront avoir la même efficacité que les réseaux de vente des promoteurs immobiliers.*

*C'est probable également pour ce qui concerne les investissements dans l'ancien : la possibilité de bénéficier d'aides à l'amélioration et d'avantages fiscaux pourrait, certes, être utilisée comme argument de vente par les agents immobiliers, mais outre que ceux-ci n'en éprouvent guère le besoin dans une période de forte activité, leur culture ne les y prédispose pas. »<sup>2</sup>*

<sup>2</sup> id page 14

✳ **Le montage financier**

Ces montages reflètent les incitations fiscales qui permettent les déductions des intérêts des emprunts souscrits pour l'opération.

Composition du financement des investissements :

40 %	Crédit total
50 %	Apport + crédit
10 %	Fonds propres

✳ L'articulation avec les **dispositifs d'aide** (notamment les subventions pour travaux) et d'incitations à la mise en location.

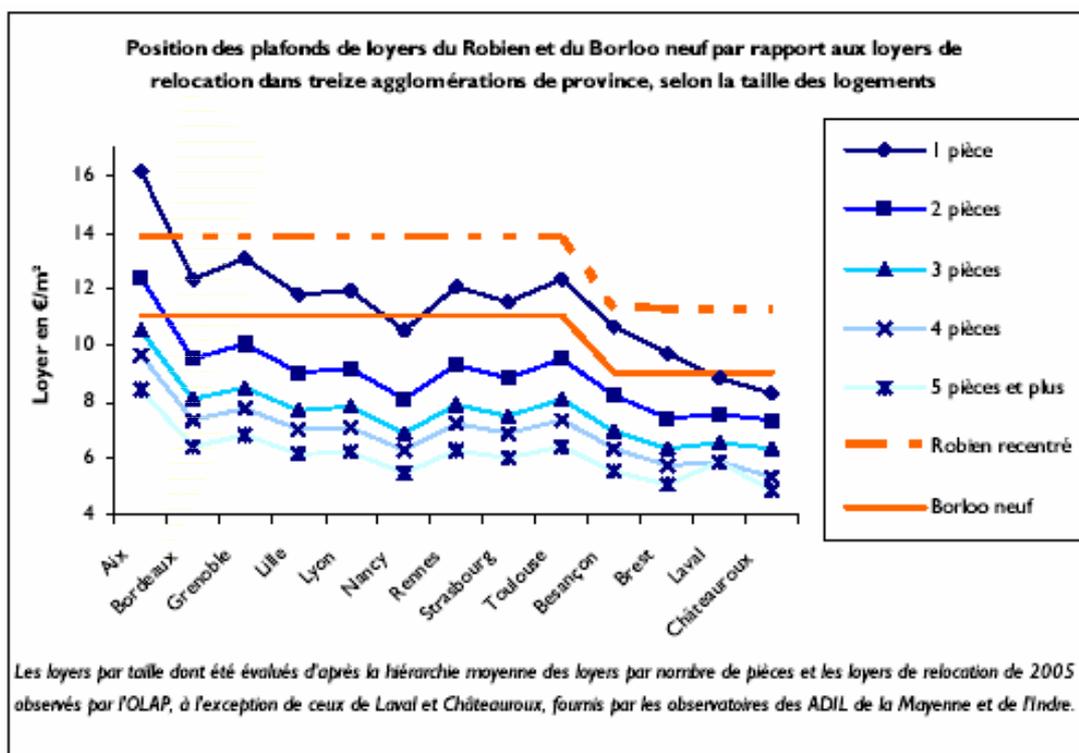
➤ **Evaluation des risques encourus :**

Sans en connaître précisément les détails, les consultants perçoivent les derniers dispositifs fiscaux incitatifs comme favorables par les niveaux de loyers à respecter et par les locataires pouvant y prétendre.

Ceci est exprimé dans l'analyse faite par l'ANIL en janvier 2007.

1/ « *Des plafonds de loyer peu contraignants* »

Pour le neuf :



3

Une illustration similaire des niveaux de loyers dans l'ancien est présentée page suivante.

<sup>3</sup> id page 6

## 2/ Risque faible sur l'endettement des locataires

« L'engagement de l'investisseur de ne louer qu'à des ménages dont les revenus sont plafonnés ne représente donc pas une véritable contrainte et n'induit pas de risque particulier quant à la capacité des locataires à assumer le paiement du loyer.

A titre indicatif, une évaluation des taux d'effort des ménages dont les revenus seraient égaux aux plafonds donne les résultats suivants : »

Illustration pour une opération en « Borloo neuf »

Taux d'effort <sup>3</sup> indicatif de ménages dont les revenus sont égaux aux plafonds				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	13%	12%	11%	8%
Couple	13%	12%	11%	9%
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	14%	14%	12%	10%
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	15%	14%	13%	10%
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	15%	14%	13%	10%
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	16%	15%	13%	11%

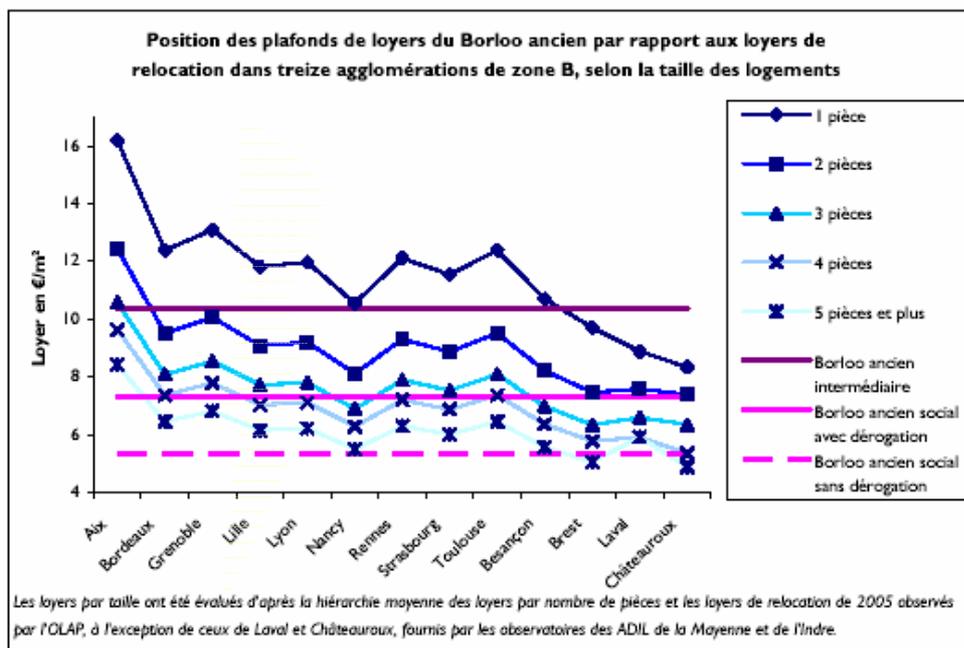
Evaluation réalisée sur la base de surfaces de logements de 30 m<sup>2</sup> pour une personne seule, augmentés de 15 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire, et de loyers types pour chaque zone

4

Par exemple, un ménage avec un enfant en zone B1 (agglomération bordelaise) doit présenter un revenu maximum de 52 521 € (revenu fiscal de référence soit un revenu mensuel net de plus de 5 000 €) pour un loyer de 682 € environ (11,37€ /m<sup>2</sup>x 60m<sup>2</sup>).

Même si la plupart des locataires ne présentent pas un revenu proche de ces plafonds, la marge de risque locatif reste large

## Illustration des niveaux de loyers pour l'ancien



<sup>4</sup> id page 8, simulations pour le dispositif « Borloo neuf ».

<sup>5</sup> id page 11

✱ **La sécurisation de l'opération**

L'information recherchée porte également sur la souscription d'une **assurance** contre les risques de loyers impayés et de dégradations et une protection juridique en cas de procédures.

Les questions portent sur les différences entre celles proposées par les agences, les organismes de crédits et celles souscrites directement.

Les conseillers ont aussi à faire connaître le dispositif **LOCA PASS**.

## QUELQUES INDICATEURS CONCERNANT LES OPERATIONS PROJETEES

➤ **Localisation des opérations :**

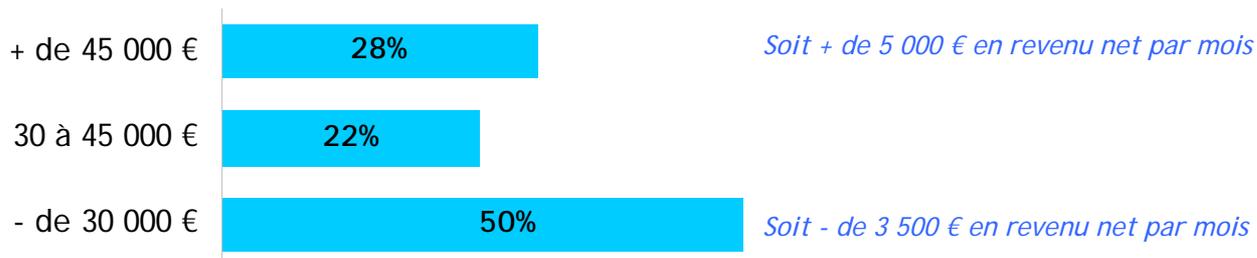
Bordeaux et CUB	47%
Gironde	43%
Autres	10%

➤ **Profil des investisseurs :**

✱ **Catégories socio - professionnelles des investisseurs rencontrés :**

43% fonctionnaires, 26 % cadres, 16% salariés, 10 % professions libérales.

□ **Répartition des investisseurs par tranche de revenus imposables**



➤ **Type d'opérations envisagées :**

✱ **Montant des investissements :** En moyenne, ils sont de **147 000 €**.

14 %	Moins de 100 000 €
66 %	De 100 000 à 199 000 €
21 %	Plus de 200 000 €

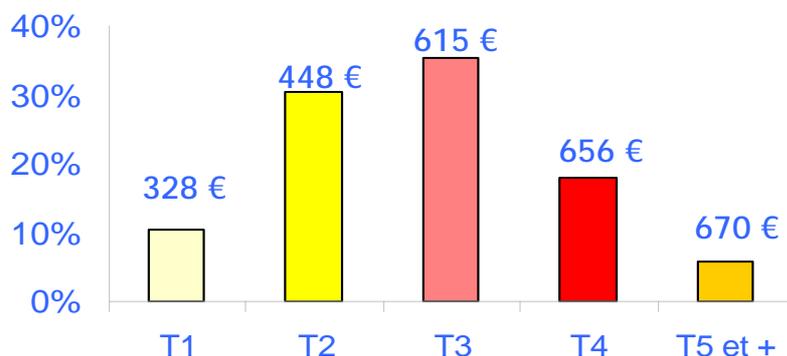
### \* Nombre de logements créés par opération

- 1 seul logement créé pour 60% des opérations envisagées.
- 2 logements créés dans 21% des opérations envisagées.
- + de 2 logements créés dans 19% des opérations envisagées

Sur l'échantillon des investisseurs observés (environ une soixantaine), ceci représente une centaine de logements créés.

Pour rappel, la production de logements HLM (PLUS, PLAI, PLS) par l'ensemble des opérateurs sur la Gironde pour l'année 2006 et dans les prévisions 2007 est de l'ordre de 2 200 par an <sup>6</sup>.

### \* Répartition selon la taille des logements (et moyenne des loyers attendus)



76 % de « petits logements (du studio au T3)

Par comparaison l'étude sur les projets accession montre que cette catégorie représente seulement 39% des opérations.

## CONCLUSION

En conclusion, il nous faut apporter quelques précisions sur l'économie des dispositifs fiscaux en vigueur en 2006, en particulier sur les investissements « ROBIEN ».

↳ Sur le montant de l'aide publique par logement : bien qu'aucun bilan exhaustif n'ait été publié, s'élèverait, selon l'USH, à 22.000 € pour le ROBIEN neuf alors que l'aide de l'Etat ne représenterait que 21.000 € en financement PLUS.

↳ Sur les « contreparties sociales » sont très faibles : absence de conditions de ressources pour les locataires et des plafonds de loyers trop élevés (13,82 € m<sup>2</sup> en Zone B et 9,94 € en Zone C en 2006), bien souvent plus élevés que les loyers du marché.

↳ Sur l'absence de pilotage du dispositif : le type d'investissement (T1,T2,T3...) et sa localisation sont de fait complètement libres et aucun agrément n'est nécessaire. La conséquence immédiate sur certains marchés locaux est d'ores et déjà patente : des logements vides du fait d'une mauvaise connaissance de la demande locative (produit non adapté, solvabilité des locataires potentiels).

<sup>6</sup> Source : DRH/ Comité Régional de l'Habitat du 20-12-2006.

## « Poste 10 »: information et conseil des publics confrontés à des impayés

Ces actions s'insèrent dans les missions confiées à l'ADIL33 par le [Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées](#) (= Action 6 du Plan) depuis 15 ans.

Elles portent le nom générique de « **POSTE 10** ».

A ce titre, l'ADIL renseigne les locataires et les bailleurs privés confrontés à des impayés de loyer à toutes les phases de la procédure.

Elles font l'objet d'un bilan annuel où s'inscrivent notamment les indications ci-dessous :

### [↳ Données quantitatives](#)

«En 2006, l'ADIL a répondu à environ **4 000 consultations** concernant les impayés de loyer, la procédure d'expulsion et les difficultés locatives.

Par courriers	100
Par visites et rendez-vous	1 300
Par contacts téléphoniques :	2 600

### [↳ Type de litiges](#)

Selon le type de litige, les moyens d'interrogation de l'ADIL diffèrent sensiblement, certains nécessitant plus que d'autres un suivi et une visite :

	visites	téléphone
Part sur l'ensemble des litiges		
Impayés	39%	11%
Congés pour vente ou reprise	35%	42%
Litige relatif à l'état du logement	26%	47%

### [↳ Secteurs concernés](#)

La majorité (**65%**) des situations rencontrées relevaient du **secteur privé** (pour 35% en secteur PUBLIC)

### [↳ Public rencontré](#)

Il s'agissait pour **72% de locataires** (2 880 consultations)  
et pour **28% de propriétaires** (1 120 consultations).

## Origine des visites

Les situations sont orientées vers l'ADIL33 de plusieurs façons et à tous les stades de la procédure :

- Avant l'engagement des procédures

Sur signalements des bailleurs privés	5%
Sur signalements des bailleurs publics	24%
Sur signalements auprès de la CDAPL (bailleurs publics)	40%

- Alors que les procédures sont déjà engagées

Situations signalées par la préfecture (a)	10%
Consultations demandées par le TI de Bordeaux (b)	11%
Situations signalées d'autres partenaires (services sociaux)	<u>10%</u>
	100%

### (a) Signalements préfecture

Sans attendre l'aboutissement du projet de Charte de prévention de l'expulsion, certaines situations d'impayés de loyers sont signalées par les services de la préfecture.

Cette orientation permet aux locataires en difficulté d'avoir accès à des conseils sur les démarches qu'ils peuvent entreprendre ou les aides qu'ils peuvent solliciter.

### (b) Missions de consultation demandées par les Tribunaux d'Instance

En 2006, **62** demandes de consultation ont été adressées par le **tribunal d'instance** de Bordeaux à l'ADIL33.

Depuis plus de 15 ans, les tribunaux de Bordeaux et Pessac ont régulièrement recours à l'ADIL 33.

Les demandes du tribunal portent sur **l'analyse des situations respectives du locataire et du bailleur et sur un « éclairage logement » du magistrat.**

Elles interviennent le plus souvent lorsque les bailleurs sont des propriétaires privés, moins au fait des dispositifs d'aide existants en Gironde.

Le tribunal ordonne un sursis pour permettre une **consultation de l'ADIL 33** :

- ◆ A l'occasion de **procédures d'expulsion**,
- ◆ Plus ponctuellement, à l'occasion de **litiges locatifs**, lorsque des précisions sur les conditions de la location (état du logement, valeur locative) semblent utiles.

## LE « POSTE 10 » EN 2006

Pour l'année 2006, l'analyse des profils et difficultés des locataires rencontrés par l'ADIL33 a été réalisée à partir de 208 enquêtes complétées sur la base d'autant de situations vérifiées par les conseillers ; cette analyse est représentative de l'ensemble des situations relevant du Poste 10.

80% des locataires reçus habitent Bordeaux ou sur la CUB.

Une majorité de personnes sont venues suite à un courrier de l'ADIL ou de partenaires.

29% de personnes venues en consultation ont été dirigées par la Préfecture vers notre service au stade de l'Assignation devant le Tribunal d'instance.

12% ont réagi à notre courrier suite à la décision de suspension d'APL et 7% sont venues suite à un signalement de leur bailleur auprès de nos services (agences immobilières et bailleurs publics).

21% sont venues dans le cadre de consultations auprès du Tribunal (15% en 2005).

Ainsi, la grande majorité des personnes est venue au stade de la procédure. On peut noter également une part non négligeable du Bouche-à-oreille : 17%.

L'étude suivante montre que les personnes reçues sont en majorité des personnes « isolées », présentant une situation financière précaire, qui doivent faire face à des montants de loyer souvent inadaptés à leurs ressources .

### 1- Les personnes reçues sont en grande majorité des personnes « isolées » vivant dans le parc privé

En effet, 66% des locataires reçus sont des personnes seules ou des familles monoparentales.<sup>7</sup>

Parmi ces locataires isolés, 33% sont des familles monoparentales.<sup>8</sup> Ces familles ont en moyenne 2 enfants à charge.

Les ménages représentent 34% des personnes reçues. Parmi ces ménages, 76 % ont des enfants à charge (en moyenne 2 enfants à charge).

L'âge moyen des locataires est de 44 ans pour Monsieur  
43 ans pour Madame.

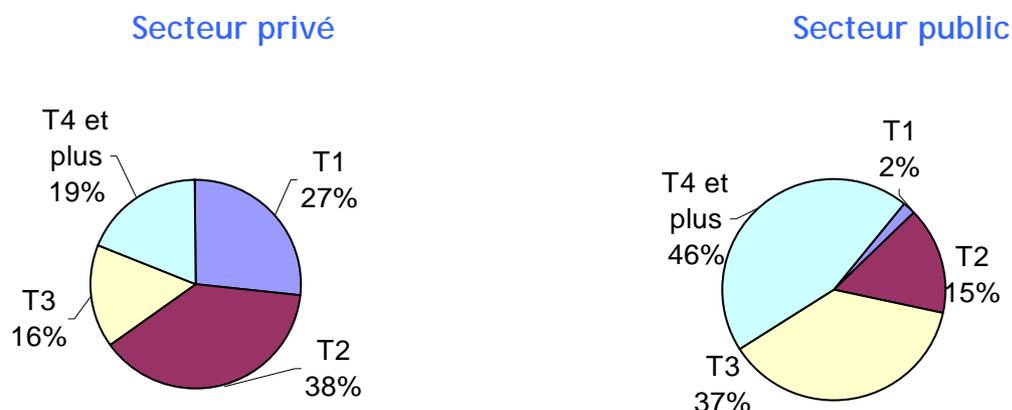
L'âge moyen des enfants est de 15 ans

<sup>7</sup> Les personnes seules représentent 39% des ménages sur la CUB (source projet PLH avril 2007).

<sup>8</sup> Selon l'INSEE, les familles monoparentales représentent 18% des ménages. In « 4 pages INSEE Aquitaine » n°135 de décembre 2004 « Familles monoparentales : des conditions de vie moins bonnes ».

65% des personnes reçues viennent du parc privé et 76% occupent un logement collectif

## Répartition du type de logement collectif selon le parc locatif



Une étude récente de la DRESS a montré que « le parc public accueille prioritairement des familles qui ont des enfants :

*58% des locataires du parc public sont des familles avec enfants*

*(15% sont des familles monoparentales et 33% des couples avec des enfants).*

*Dans le parc locatif privé, les ménages ayant des enfants ne constituent que 32% des locataires*

*(8% de familles monoparentales et 24% de couples avec enfants) »<sup>9</sup>.*

Ceci pourrait expliquer la forte part des grands logements dans le parc public comparée à celle plus réduite dans le parc privé.

Or cette part prépondérante des familles ne se retrouve pas parmi les ménages en difficultés.

	Parc public	Parc privé
Familles avec enfants	22%	26%
Dont :		
Familles monoparentales	12%	10%
Couples avec des enfants	10%	16%

<sup>9</sup> (DRESS = Direction de la Recherche des Etudes de l'Evaluation et des Statistiques) Etudes et résultats n°534 novembre 2006.

## 2- Une majorité de situations financières « précaires »

Ce sont les locataires « isolés » qui sont le plus touchés par la précarité et plus particulièrement les familles monoparentales.

Leurs ressources sont en moyenne inférieures à 1 000 €.

### Ressources moyennes des personnes « isolées »

Situation familiale	Hors PF	PF incluses	Part sur les locataires en difficulté de l'étude
Isolés sans enfant	867 €	-	45%
Familles monoparentales	780 €	894 €	21%

Rappel : le montant du SMIC net en 2006 était de 986 €.

Ces chiffres montrent la précarité des ressources de ces locataires.

### Reste à vivre

Le minimum vital correspond à ce qu'il doit rester à la famille une fois payés le loyer, les crédits, les impôts, et les frais telles que les pensions alimentaires.

Situation familiale	Moyenne du reste à vivre	Moyenne du minimum vital établi par la Banque de France
Célibataires	515 €	650 €
Familles monoparentales (2 enfants à charge)	470 €	1 000 €
Couples (2 enfants à charge)	1 072 €	1 150 €

Au 1<sup>er</sup> Juillet 2006, la Banque de France en Gironde a modifié la grille du calcul du Minimum Vital.

La comparaison des chiffres montre que :

✓ les locataires en difficulté vivant en couple disposent en moyenne d'un reste à vivre proche du minimum vital établi par la Banque de France,

✓ alors que les locataires célibataires et plus particulièrement les familles monoparentales ont toujours des ressources bien inférieures au minimum vital estimé par la Banque de France.

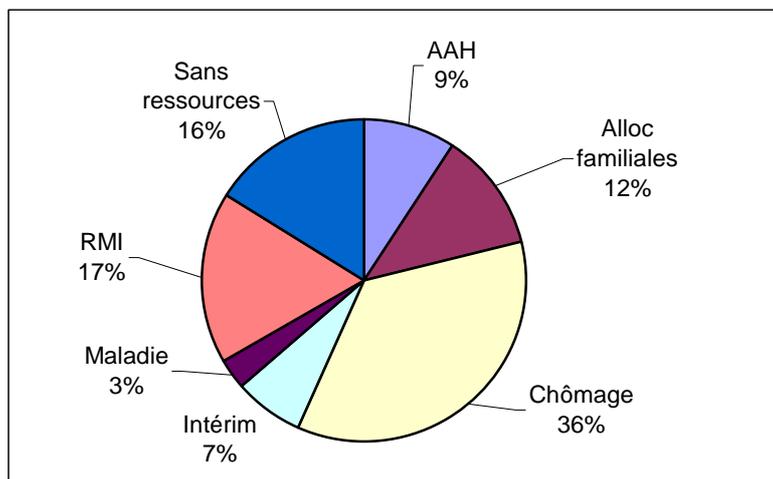
### Les salariés pauvres :

Dans 38% des situations, il existe un revenu salarié.

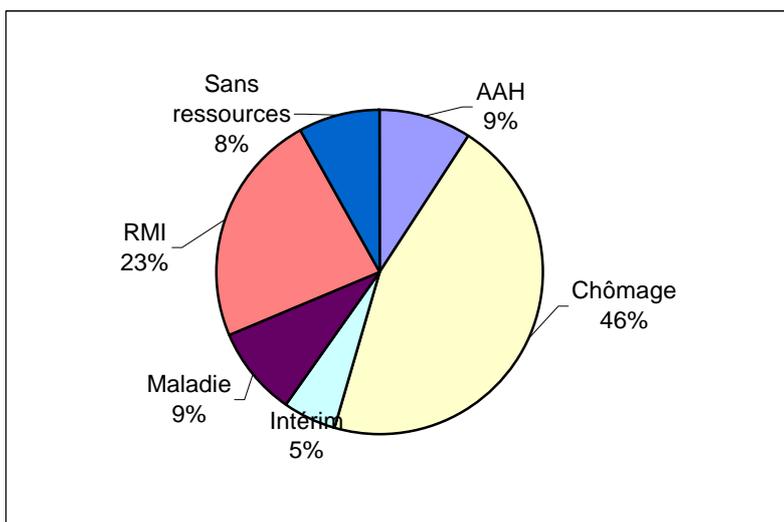
Parmi les salariés, on trouve 11% d'hommes et 53% de femmes gagnant moins d'un SMIC.

### Précisions sur la nature des ressources précaires :

#### Femmes seules vivant avec des ressources précaires



#### Hommes seuls vivant avec des ressources précaires



### Ressources des ménages

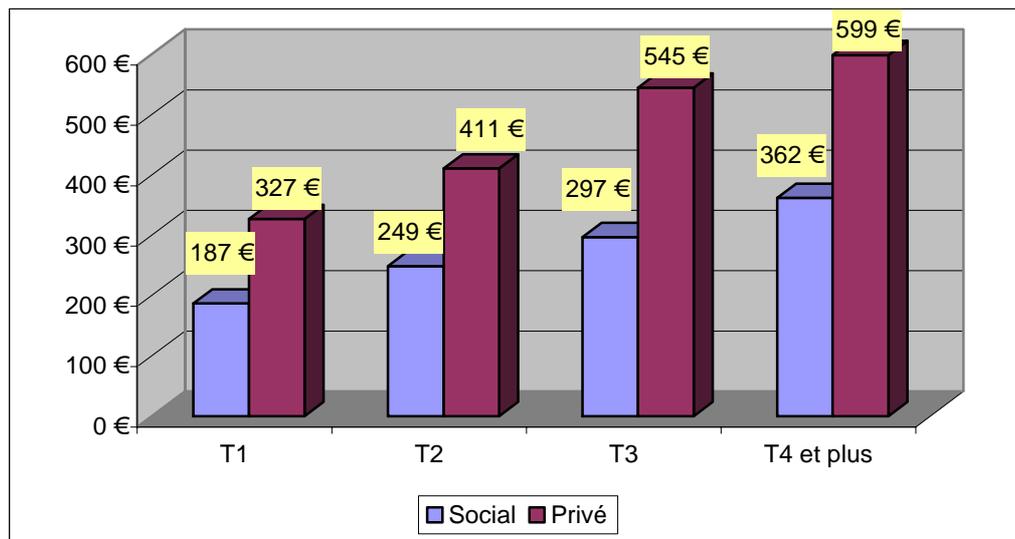
Les ménages sont moins touchés par la précarité des ressources. Toutefois, un problème de surendettement est souvent à l'origine de l'impayé de loyer.

Situation familiale	Moyenne des ressources Hors PF	Moyenne des ressources PF incluses	% sur l'ensemble des locataires
Concubins	1 429 €	1 586 €	10%
Mariés	1 554 €	1 621 €	24%

### 3- Un montant de loyer généralement peu adapté à la situation financière des personnes reçues

#### Montant du loyer en fonction du type de logement

##### Loyer hors charges en 2006



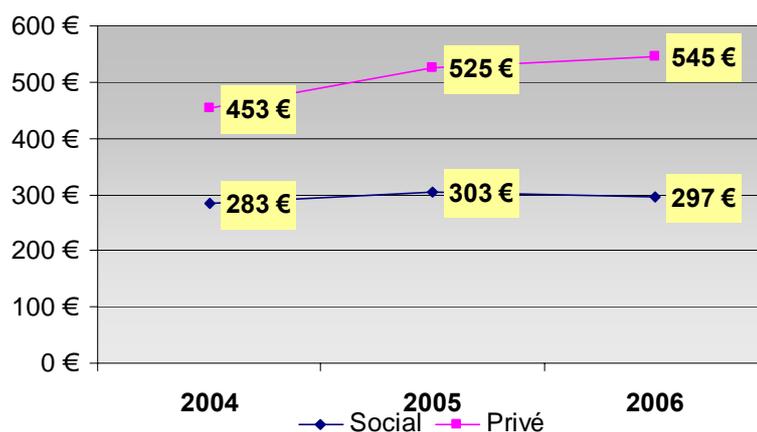
#### Montant moyen des ressources selon le bailleur et le type de logement et part du loyer dans le budget

	Secteur privé		Secteur public	
	Ressources	Part du loyer dans le budget	Ressources	Part du loyer dans le budget
Type 1	761€	46%	427€	63%
Type 2	905€	48%	984€	32%
Type 3	1 116€	52%	980€	40%
Type 4	1 486€	43%	1 164€	41%

Ecart de loyer Public /privé	T1	T2	T3	T4 et plus
en 2004	23%	30%	37%	43%
en 2005	32%	45%	42%	42%
en 2006	43%	40%	45%	40%

Le loyer hors charges dans le secteur Public est en moyenne 40% moins élevé que dans le secteur Privé.

## Evolution de la moyenne de loyer Type 3 dans le secteur collectif et privé



Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les plafonds de loyer concernant les aides au logement ont été revalorisés de 2,8%. Cette revalorisation est supérieure aux taux précédents (1,8% en septembre 2005). Toutefois, le rapprochement avec la hausse de l'indice INSEE montre que l'augmentation de loyer la plus faible sur la même période a été de 6% environ.<sup>10</sup>

Ainsi, la revalorisation appliquée au calcul de l'aide au logement paraît insuffisante par rapport à la hausse des loyers, d'autant plus qu'aucune actualisation n'avait été pratiquée en juillet 2006.

## Montant du loyer charges comprises selon la situation familiale et le secteur locatif

Situation familiale	Secteur privé		Secteur public	
	loyers	Part du loyer dans le budget	loyers	Part du loyer dans le budget
Isolés	451 €	54%	409 €	51%
Couple	618 €	39%	455 €	28%

Ces chiffres s'entendent hors aides au logement.

Que ce soit dans le parc public ou dans le parc privé, la part du loyer dans le budget correspond généralement à un taux d'effort supérieur à la « norme » de 33%, les personnes isolées étant les plus concernées.

## Les allocations logement permettent toutefois de limiter de façon importante ces taux d'effort.

Parmi les personnes venues en consultation à l'ADIL33 :

54% perçoivent une aide au logement ;

12% n'ont pas de droit en cours en raison d'une décision de suspension de leur APL ou de non constitution de dossier ;

34% ne disposent pas d'une aide au logement en raison de leurs ressources. (Les plafonds de ressources pour y prétendre étant peu élevés).

En 2006, 7% des dossiers vus par la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement ont fait l'objet d'une décision de suspension de l'APL.

<sup>10</sup> (Selon l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre).

## Moyenne des aides au logement perçues selon la situation familiale

Situation familiale	Parc privé		Parc public	
	ALS	Taux d'effort net (2)	APL	Taux d'effort net (2)
Célibataire	179 €	28%	124 €	28%
Séparé	251 €	36%	225 €	26%
Divorcé	190 €	28%	262 €	27%
Mère célibataire	353 €	16%	281 €	14%
Veuf	161 €	35%	216 €	26%
Marié	318 €	17%	131 €	20%
Concubin	260 €	25%	230 €	14%

(2) Taux d'effort net= loyer + charges locatives - allocation logement /revenus

Le taux d'effort net correspond à la part du budget que les locataires consacrent à leur loyer et charges locatives, après prise en compte des aides au logement dont ils bénéficient.

Les locataires du parc public ont un taux d'effort net plus faible que les locataires du parc privé car ils bénéficient d'un loyer moins élevé.

Pour les mères célibataires rencontrées, les loyers à assumer sont en moyenne de :

Taille du logement	Parc privé		Parc public	
2	373 €			
3			264 €	
4	615 €		331 €	

Ceci permet de comprendre un taux d'effort assez bas et illustre que les loyers leur sont plus adaptés en taille et en prix dans le parc public.

Dans son rapport rendu le 8 février 2007, la Cour des Comptes fait le constat d'une inégalité qui se creuse entre allocataires du parc public et allocataires du parc privé :

*« La sous évaluation chronique des barèmes des aides personnelles au logement par rapport à l'évolution réelle des loyers et des charges (...) pénalise particulièrement les allocataires du parc privé, qui supportent des loyers supérieurs à ceux du parc public. Or, il leur est appliqué le même niveau de loyer-plafond et ils perçoivent le même montant d'aide depuis l'unification des barèmes dans le secteur locatif. »*

Concernant les ressources des locataires, il apparaît que les locataires du parc public ont des ressources généralement inférieures aux locataires du parc privé.

Situation familiale	Ressources / parc privé	Ressources / parc public
Célibataire	802€	894€
Séparé	796€	746€
Divorcé	1 050€	906€
Mère célibataire	888€	821€
Veuf	1 221€	739€
Marié	1 657€	1 573€
Concubin	1 529€	1 756€

Pour cette catégorie de locataires, l'écart de ressources entre les locataires du parc public et du parc privé est cependant faible, ce qui rejoint le constat fait en 2004 par l'ANAH dans une étude sur l'habitat privé<sup>11</sup> :

*Par effet de structure (les logements locatifs privés sont plus nombreux que les logements des HLM et SEM), le parc locatif privé loge au moins autant de ménages « pauvres » ou « à faibles revenus » que le parc des HLM et SEM, même si ce dernier parc compte, en pourcentage, davantage de ménages modestes à faibles ressources. »<sup>12</sup>.*

#### 4- Une dette de loyers plus élevée dans le parc privé

✧ Le manque et /ou la baisse de ressources reste l'origine principale des problèmes de paiement de loyer.

En effet, elle représente près d'un tiers des situations.

✧ Les autres évènements déclencheurs sont principalement :

- Les problèmes de santé (maladie, accident) : 15 %
- La perte d'emploi : 15%
- Le surendettement : 12%
- Le changement de situation familiale : 5%

✧ Les litiges avec le bailleur : 8%.

Dans ces cas, l'origine de l'impayé n'est pas exclusivement liée à une difficulté financière des locataires.

Ces litiges sont souvent liés à des contestations concernant le montant de la créance, les charges locatives ou des réclamations par les locataires sur l'état du logement loué.

Le montant de la dette est en moyenne plus élevé dans le secteur privé que dans le secteur public.

Secteur privé		Secteur public	
Année 2005	Année 2006	Année 2005	Année 2006
2 944 €	3 047 €	1 688 €	2 132 €

♦ 4% des personnes reçues avaient une dette soldée mais avaient besoin de conseils par rapport à la procédure ou avaient un litige avec leur bailleur.

♦ 15% des personnes reçues présentaient une dette inférieure à 1 000 €  
Dans 60% des cas, il s'agit de locataires du secteur public.

♦ 3% des locataires du secteur privé reçus présentaient une dette supérieure à 10 000 €.

Pour l'année 2006, la CDAPL a constaté que l'impayé moyen pour les nouveaux dossiers s'élève à 818 €.

<sup>11</sup> Atlas de l'habitat privé « fonctions, enjeux, évolution » ANAH, janvier 2004

<sup>12</sup> 32% en parc public (72 000 logements) soit 24 000 ménages ;23% en parc privé (151 000 logements) soit 34 000 ménages.

## Une apparition des difficultés plus rapide dans le parc privé

Le public reçu habite depuis plusieurs années dans le logement. Au jour de la visite, dans le secteur privé, la durée moyenne d'occupation du logement s'élève à **61 mois** alors que dans le secteur public, cette durée est plus longue soit **99 mois**.

Le délai entre l'entrée dans les lieux et le début de la procédure est de :  
**54 mois** dans le Secteur privé (contre 39 mois en 2005)  
**95 mois** dans le Secteur public (contre 91 mois en 2005)

24% des personnes venues en consultation nous ont rencontré avant qu'une procédure de résiliation de bail ne soit engagée (25% en 2005).

10% en étaient au stade du commandement de payer

35% au stade de l'Assignation.

## CONCLUSION

Un quart des locataires reçus est venu nous voir avant qu'une procédure ne soit engagée.

Toutefois 45% nous ont rencontré entre le commandement de payer et l'Assignation devant le Tribunal d' Instance.

L'intérêt de tous serait de prendre en charge au plus tôt les problèmes pour éviter l'entrée dans la procédure.

Cela doit passer par des aides, des conseils et un accompagnement en direction des propriétaires comme des locataires.

C'est l'objectif du projet de la **Charte de prévention des expulsions locatives** de 2007 qui prévoit de « *mettre en œuvre les moyens permettant d'améliorer la prévention et le traitement des situations pouvant conduire à une expulsion locative ayant pour origine un impayé de loyer* » et de faire prévaloir le logique de prévention sur les actions curatives et répressives.

Le but de cette Charte rejoint les missions et l'action de l'ADIL33 : **favoriser «un partenariat efficacement organisé permettant de mieux coordonner les interventions de tous les acteurs concernés autour de l'objectif de prévention dans la reconnaissance des compétences et responsabilités de chacun** ».

## Participation à la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (C.D.A.PL)

La C.D.A.P.L statue sur la poursuite du versement des aides au logement des personnes en situation d'impayés de loyer.

L'ADIL 33 y participe activement depuis son instauration en Gironde.

Son rôle est de **proposer au public des informations et des conseils** et de **faire part à la Commission** de la situation des personnes rencontrées et des propositions d'apurement en cours.

La **C.D.A.PL locative** s'est réunie **16 fois en 2006**.

Elle a examiné **4 806 dossiers**.

L'ADIL 33 avait déjà eu des contacts avec **1 200 familles** dont les dossiers ont été examinés.

Elle a écrit à **350 familles** pour proposer de mettre ses services à leur disposition suite à une décision de suspension de l'APL et a reçu une soixantaine de réponses à ces courriers.

### Formation auprès des partenaires :

Elle a concerné des travailleurs sociaux et des associations de consommateurs.

Thèmes	Partenaires	Date
Module LOGEMENT HABITAT : 4 interventions	IRTS (formation TISF)	Sept./oct. 2006
Les apports de la loi « ENL » en matière locative	Associations de consommateurs CTRC	Octobre 2006
Se repérer face à l'habitat indigne	Travailleurs sociaux	Décembre 2006

### Participation à des études et enquêtes:

Thèmes
 Voir le rapport thématique <i>Projets d'investissements locatifs</i>
La prévention expulsions. Enquête ANIL octobre 2006
 Voir également le rapport thématique « <i>poste 10</i> » : <i>locataires en difficulté</i>

## Participation à des observatoires:

Cette activité fait l'objet d'un travail d'appui renforcé par l'ANIL et d'une mise en commun des savoir-faire au sein du réseau des ADIL.

En Gironde, dans le cadre du [Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées](#), l'ADIL33, via le service des [Points Relais Logement](#) :

- alimente pour partie [l'observatoire de l'habitat](#) et en rend compte aux autorités qui pilotent le plan (Etat et Conseil Général) ainsi qu'aux partenaires locaux.
- apporte une contribution à [l'observatoire du Programme Local de l'Habitat](#) de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

L'observatoire suivi et mis à jour par les PRL prend la forme d'un fichier informatisé et porte spécifiquement sur :

1/ la demande en logement exprimée par le public relevant du PDALPD appelée couramment « [la demande très sociale](#) » sur toute la Gironde.

2/ [l'offre et les attributions de logements « très sociaux »](#) soit des logements financés dans le cadre du dispositif PST ou PLAI en secteur hors CUB.

 *La synthèse des observations réalisées sur ces thèmes figure dans le compte-rendu spécifique présenté chaque année dans le présent rapport.*

### Consultations « accession »

Les questions liées à l'accession représentent **28%** de l'ensemble des consultations.

**Soit 22 000 consultations en 2006** (Tous moyens de consultation confondus)

#### Motifs de consultations accession les plus fréquents :

Visite		Téléphone
30%	Ancien	Projets d'accession et investissements 34%
18%	Neuf	
19%	Conditions de l'accession Intermédiaires, prêts, assurances... 25%	
19%	Question sur l'habitat Réglementations, copropriété, voisinage, urbanisme ... 15%	
14%	Publics en difficultés pour se maintenir dans l'accession ou pour se loger... 26%	

Une synthèse des observations relevées par les conseillers de l'ADIL 33 lors des **consultations financières** est présentée dans les pages suivantes.

### Participation aux commissions de la C.A.D.P.I.

(Caisse Auxiliaire Départementale des Prêts Immobiliers)

L'ADIL 33 participe, à titre consultatif, depuis 1985, aux commissions spéciales d'attribution des prêts de la CADPI qui statuent sur les situations nécessitant une appréciation particulière.

En 2006, la commission spéciale de la CADPI s'est réunie 5 fois et a statué sur environ 86 demandes de prêts.

L'ADIL 33 est également sollicitée pour examiner la situation des dossiers défaillants.

## LES PROJETS D'ACCESSION A LA PROPRIETE EN 2006

Synthèse à partir de 300 projets d'accession à la propriété que nous avons eu l'occasion d'examiner au cours de l'année 2006.

➤ 56% des projets se situent sur une commune de la CUB

40% " " hors CUB  
4% " " hors département

➤ Origine des visites :

53% par le « bouche à oreille » ou déjà eu 1 contact avec l'ADIL,  
36% par les médias (Internet en 1er lieu, présence dans les salons de l'immobilier et enfin les autres médias),  
11% par les partenaires.

➤ Composition familiale des accédants :

69% de couples avec ou sans enfants.  
Pour 78% d'entre eux, les deux conjoints travaillent.

31% de personnes isolées ou familles monoparentales

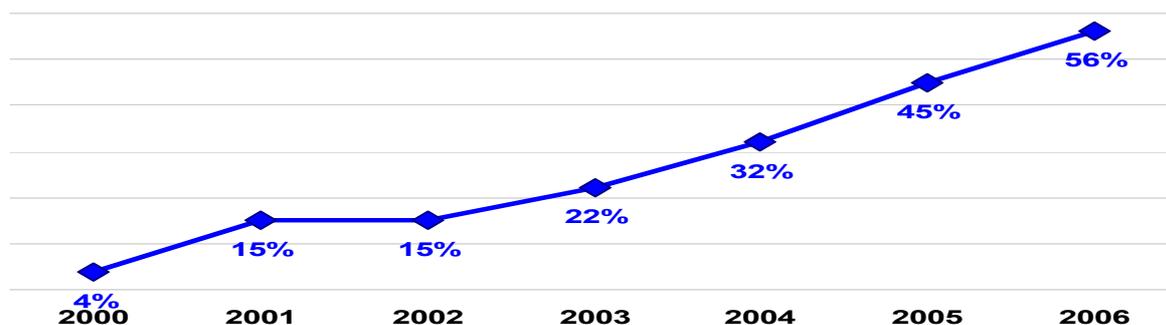
➤ Type de projets envisagés :

Plébiscite de la maison individuelle : 69% des projets  
31% des projets en immeuble collectif

En plus de la motivation constante pour l'accession, quelques aspects financiers encourageants l'accession :

- ~ la faiblesse des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers et la généralisation des techniques financières tels que les prêts modulables ou par paliers, « lissages », taux variables, etc..
- ~ l'augmentation de la durée de remboursement des prêts, caractéristique du XXI<sup>ème</sup> siècle ainsi que le montre le graphique ci-dessous, les prêts de + de 20 ans sont devenus majoritaires dans les projets accession.

Part des prêts supérieurs à 20 ans



► Les ressources moyennes des accédants :

En Gironde, une étude CODRA indique que le revenu moyen imposable par mois et par foyer fiscal résidant en Gironde est de un peu moins de 1 202 € par mois<sup>13</sup>.

On peut noter que les candidats à l'accèsion reçus par les ADIL ne présentent pas un profil très différent de celui de l'ensemble des accédants récents ».

RÉCAPITULATIF					
	Taux d'effort moyen	Taux d'effort maximal	Durée de remboursement moyenne	Durée de remboursement maximale	Revenu annuel moyen d'un ménage primo-accédant résidant en France
2005 S2	27,9%	35,0%	248,0 mois	300 mois	29.073 €
2005 S1	28,0%	35,0%	240,2 mois	300 mois	28.714 €

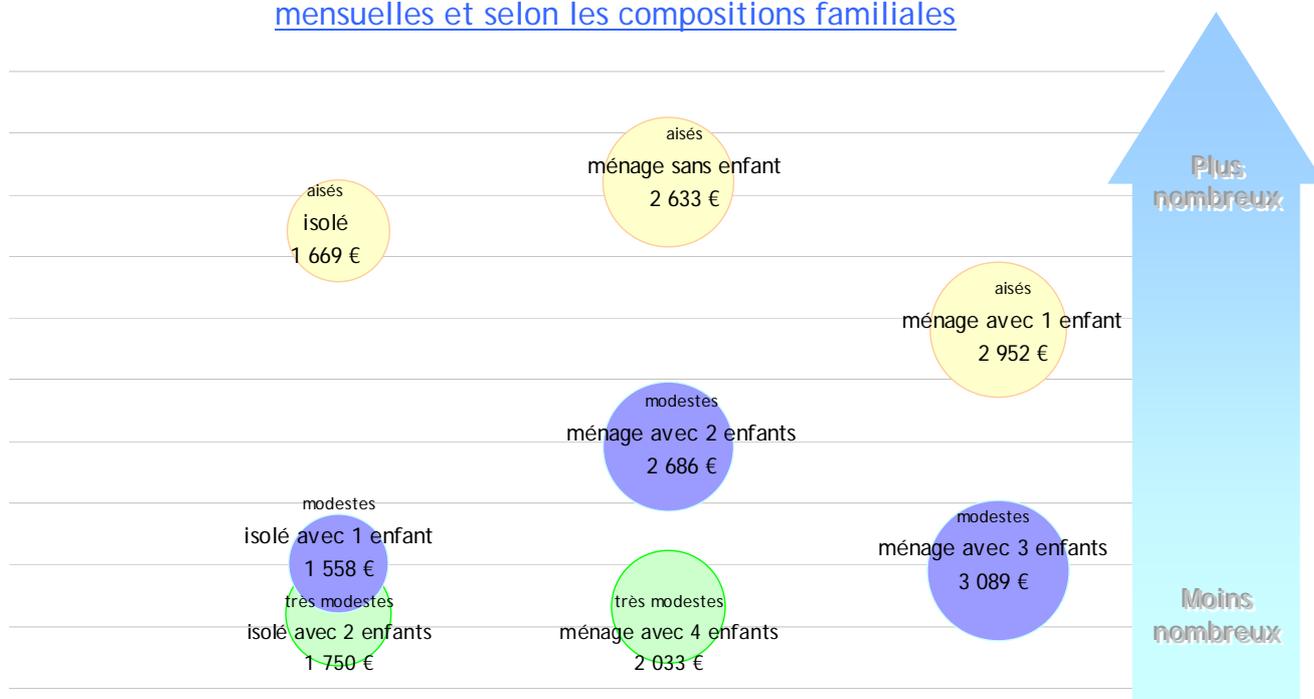
SOURCE CRÉDIT FONCIER

SOURCES
Crédit Foncier, Chambre Interdépartementale des Notaires d'Île-de-France, PERVAL, INSEE, DGI, SGFGAS.

INDICATEUR CRÉDIT FONCIER - ESSEC : CAPACITÉ D'ACHAT LOGEMENT DES MÉNAGES PRIMO-ACCÉDANTS DANS L'ANCIEN - 2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2005 PAGE 5/6

Rappel : 1 SMIC 985 € ; 2 SMIC 1 969€ ; 3 SMIC 2 954€

Répartition des accédants selon les montants moyens de leurs ressources mensuelles et selon les compositions familiales



Cette répartition est établie pour les accédants dont le projet était estimé réalisable et selon la méthode employée dans l'étude ANIL 2007<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Source : DGI 1999= des revenus moyens annuels par foyers de 14,42 k€.

<sup>14</sup> Source : étude ANIL: L'accèsion, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages par J.Bosvieux et B.Vorms Habitat Actualité, Avril 2007

Selon le montant de leur revenu par u.c., on peut répartir les candidats à l'accèsion en quatre catégories : " très modestes " (moins de 885 €/mois), " modestes " (de 885 à 1.311 €/mois), " aisés " (de 1.311 à 1.872 €/mois), " très aisés " (1.872 €/mois ou plus).

Les valeurs retenues pour délimiter chacun des groupes correspondent approximativement aux quartiles de revenu par u.c. des primo accédants de l'enquête nationale logement 2002. Le calcul approché du revenu par unité de consommation permet de comparer le revenu de ménages de composition différente (Selon la définition de l'INSEE, échelle d'Oxford, on compte 1 unité de consommation (u.c.) pour le premier adulte du ménage, 0,7 pour chacune des autres personnes de plus de 14 ans et 0,5 pour chaque enfant de moins de 14 ans. Faute de connaître l'âge des enfants, nous avons comptabilisé, pour chaque ménage concerné, 0,5 u.c. pour chacun d'entre eux.

➤ Le montant du remboursement mensuel à consacrer à l'accession

Les accédants sont locataires pour 81% d'entre eux, le plus souvent (70% de l'ensemble des locataires) dans le secteur privé.

L'effort financier envisagé pour l'accession est supérieur à celui consacré au logement en location d'au moins 200€ par mois.

On observe d'ailleurs qu'une différence de charge logement trop élevée influe sur la faisabilité des projets. C'est ce qu'illustre le graphique ci-dessous.

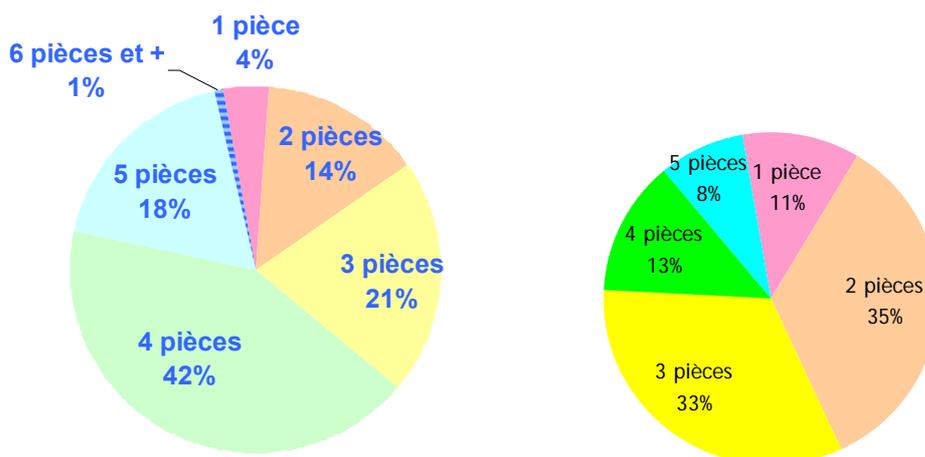
Faisabilité de l'opération	Loyer actuel moyen	Remboursement mensuel moyen
Oui	521 €	729 €
Non	483 €	806 €

➤ Désir d'espace :

Un des motifs déterminants de l'accession est celui de trouver un logement suffisamment grand pour un prix comparable à celui d'un loyer.

61 % des projets portent sur des logements de 4 pièces et plus

Taille des logements  
dans les projets accession . . . . et dans les projets d'investissement locatif



La taille des logements recherchés est bien sûr en rapport avec l'effort financier qui peut être consacré à l'accession.

Remboursement moyen mensuel selon la taille du logement (projets réalisables)



➤ Rembourser 730 € par mois revient à emprunter 125 000 € (5% TEG sur 25 ans)

Cependant, le montant moyen des opérations envisagées se situe au delà de ce montant.

Le prix moyen des projets réalisables est d'environ 154 797 €.

Ceci oriente les accédants vers les logements anciens d'un prix plus faible que les neufs.

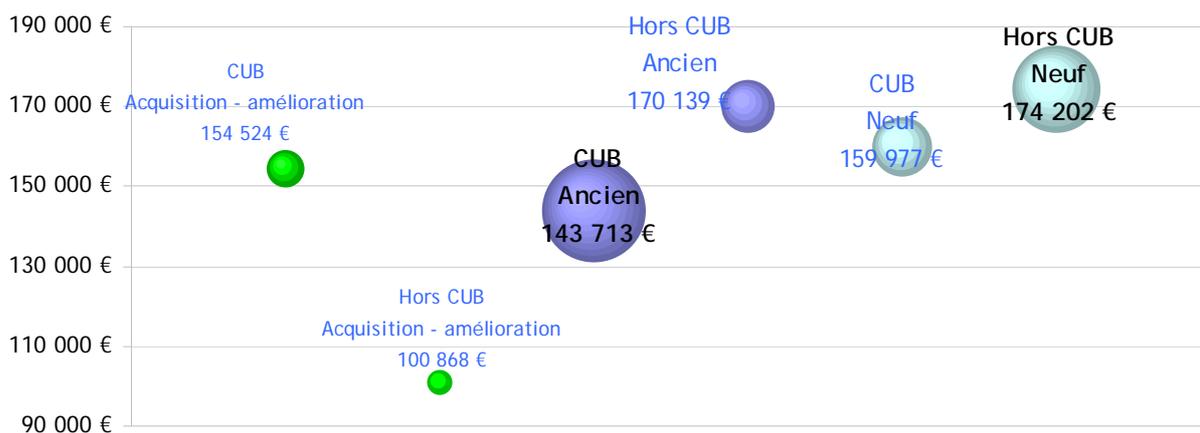
Prédominance de l'ancien sur le neuf dans les projets d'accession



Il s'agit ici de tous les projets étudiés (les « indéterminés » quant au choix entre neuf et ancien ne figurent pas sur le graphique).

L'étude ANIL précitée indique 61% des intentions d'achat pour l'ancien.

Le prix moyen des projets réalisables selon le type d'acquisition et l'importance de leur part dans l'ensemble des projets



Le prix moyen des constructions est de 119 450€ sur la CUB

124 000 € hors CUB.

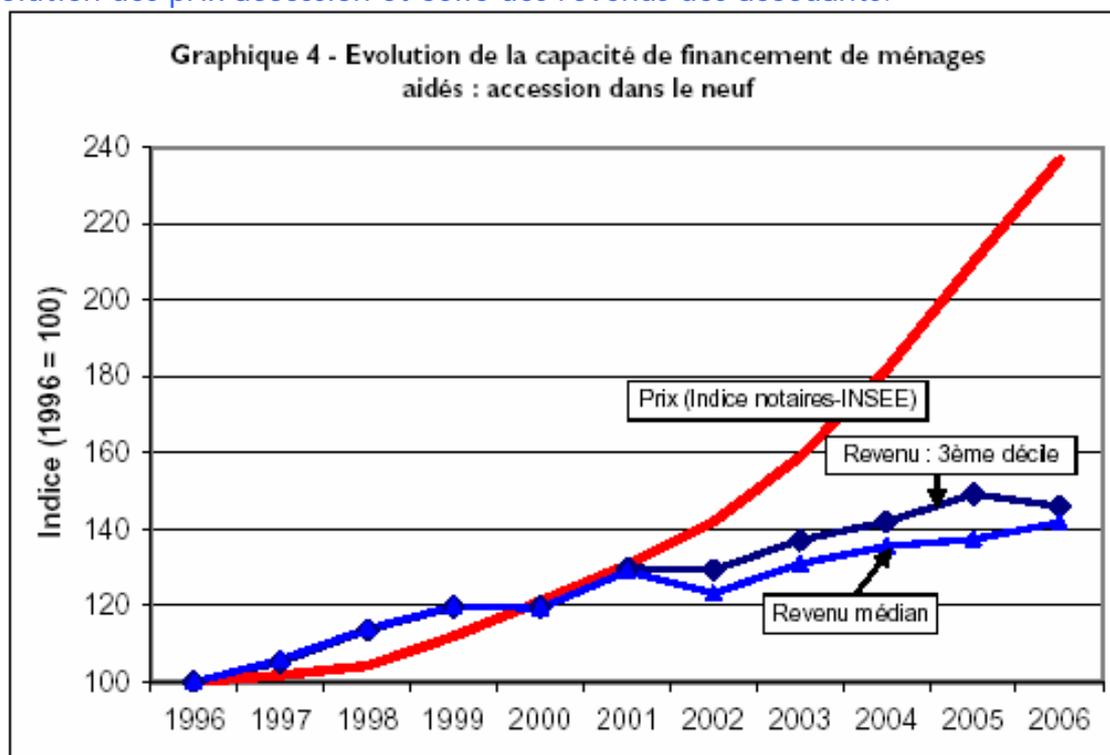
La valeur moyenne des terrains est de 79 000 € sur la CUB

68 000 € hors CUB

## Evolution des prix des opérations sur les sept dernières années



L'étude ANIL illustre la distorsion observée au cours de ces dernières années entre l'évolution des prix accession et celle des revenus des accédants.



Le seul recours à l'emprunt étant insuffisant pour financer ces opérations, il est complété par un apport personnel alors que les aides n'ont eu que peu d'influence sur le « bouclage » des projets.

### Caractère décisif de l'apport personnel :

41% des projets non réalisables ne présentaient aucun apport personnel. Lorsqu'il existait, il était en moyenne de 10 768 €.

Dans seulement 9% des projets réalisables, il n'y avait aucun apport. Le montant moyen de l'apport dans les projets réalisables étant de 33 885 €. Dans 7% des cas, il se conjugue avec un apport en terrain ou logement.

Les apports les plus conséquents sont ceux alimentés par des aides extérieures, ce qu'illustre le tableau ci-dessous.

Origine de l'apport	Sur l'ensemble des projets réalisables	Montant moyen
Epargne préalable	73%	21 618 €
Revente de biens immobiliers, dons, héritage, participation d'entreprise	27%	70 676 €

➤ Très faible impact des aides au logement sur le financement

Dans 89 % des projets réalisables, il n'y a pas de droits aux aides au remboursement des prêts (AL, APL).

A titre d'illustration, un ménage avec 2 enfants disposant d'un revenu équivalent à celui retenu pour obtenir un prêt PAS (soit l'équivalent de 3 610 € par mois) ne peut prétendre à une APL.

Pour obtenir une APL mensuelle de 91 €, il ne lui faut pas dépasser un revenu de 1851 € mensuels. Nous avons vu plus haut que ces mêmes ménages, pour réaliser une opération estimée « faisable », disposent de 2 600 € par mois et sont considérés comme modestes.

Les conséquences en sont la baisse de la part des primo accédants (62% en 2005 selon l'Observatoire du Financement du Logement) dans les accessions à la propriété contre environ 75% environ en 1998.

Ces constats sont similaires à ceux déjà présentés en 2005, à savoir que l'accession sociale ne connaît actuellement que peu d'encouragements ou en tout cas, ceux-ci sont de moins en moins suffisants à combler le décalage entre les niveaux de revenus et les niveaux de prix du foncier.



La **prévention des risques** liés à une accession mal mesurée est une préoccupation de l'ADIL 33, partagée par ses partenaires.

Le traitement des difficultés avérées est souvent complexe car il faut tenir compte d'une situation individuelle souvent fragile et d'un contexte logement souvent contraignant.

Cette complexité impose un **travail en partenariat avec les professionnels concernés par les problématiques logement**.

Cette collaboration a pris diverses formes : participation aux instances locales, transmissions d'informations aux partenaires et recherche de solutions opérationnelles.

### **Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées** (P.D.A.L.P.D)

Les premières actions ont concerné les **accédants en difficulté** et ont été mises en place dès le premier **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées en Gironde** (1991).

Elles portent le nom générique de « **POSTE 20** »- **information et conseil des accédants confrontés à des difficultés**

Elles visent les accédants confrontés à des difficultés principalement financières auxquels l'ADIL33 propose un conseil et un accompagnement.

Ceci inclut

- ~ l'aide à la recherche de solutions parmi les dispositifs d'aide existants en Gironde dont certains sont suivis par le PDALPD tels que **le FAAD** ou **le rachat par un bailleur social**.
- ~ mais également un suivi des accédants en impayé sur les prêts immobiliers (la **CDAPL**) ;
- ~ la contribution à la constitution de projet **d'accession très sociale**
- ~ et diverses **autres participations**.

## Éléments d'appréciation qualitatifs sur les ACCEDANTS EN DIFFICULTE

Préambule : Qu'est-ce qu'un accédant en difficulté ?

Au sens de l'ADIL :

Il y a une dizaine d'années : les prêts souscrits étaient trop lourds pour le budget, il y avait un risque de vente à perte mais suivi d'un relogement en location pour moins cher qu'en accession.

Actuellement, les prêts souscrits sont trop lourds, la revente couvre les prêts souscrits, le relogement est plus difficile à trouver et surtout plus cher qu'en accession.

Au sens des familles : échec dans un parcours logement qui a souvent des répercussions sur d'autres aspects de la vie familiale.

Au sens des services sociaux : les difficultés sont connues mais il y a d'autres publics prioritaires.

Au sens des établissements bancaires : il n'y a plus de sinistres.

Au sens du marché du logement : une demande en relogement qui accroît la pression sur le marché locatif.

Les difficultés rencontrées par les accédants sont principalement financières.

➤ Liées à une situation de surendettement (à l'origine de 64% des visites d'accédants en difficulté)

- *Le conseil consiste à analyser le budget de l'accédant du point de vue de la problématique logement et à l'informer sur les démarches permettant de construire une solution.*

➤ Elles se manifestent fréquemment par des **impayés sur les prêts immobiliers**. La démarche de l'accédant porte sur la recherche d'aides pour les rembourser (dispositif FAAD...)

- *Le conseil consiste notamment à vérifier quelle aide et quelle démarche est la plus adaptée à la situation.*

Nous notons la part croissante représentée par les accédants non bénéficiaires de l'APL

Faute de signalement « organisé » tel qu'il existe via la CDAPL, les situations de ces ménages en difficulté sont moins identifiées et orientées vers l'ADIL33 de manière plus diffuse.

➤ Les procédures engagées en raison de ces impayés (saisie immobilière notamment...) sont peu maîtrisées par les accédants et exposées tardivement (7% des visites d'accédants en difficulté)

Or les modes d'interventions pour éviter ces saisies se révèlent plus lourds en raison de l'urgence de ces situations.

**Ces difficultés trouvent souvent une origine dans des événements professionnels ou des problèmes de santé.**

➤ Les conséquences de ces situations en terme de prise en charge des mensualités par une assurance chômage ou maladie peuvent être complexes, mal maîtrisées par les accédants.

- *Le conseil passe par une vérification des droits à indemnisation et leur articulation avec les remboursements et les droits aux aides.*

De même les difficultés issues de **changements familiaux** sont fréquentes (à l'origine de 22% des impayés en CDAPL).

➤ Se posent alors des questions de partage de biens et d'attribution de propriétés avec pour enjeu le maintien ou non dans le logement.

- *Le conseil envisage les droits de chacun et les possibilités de refinancement ou de maintien des crédits souscrits.*

**Enfin les difficultés peuvent être liées à l'état du logement acquis :**

➤ Les interrogations portent sur le coût de réalisation de travaux de réparation ou d'adaptation et sur leur financement.

Il peut aussi s'agir d'habitations endommagées suite à un sinistre (construction, événement naturel, accident...)

*Voir ci-dessous in « L'information sur la qualité de l'habitat ».*

## Bilan spécifique des situations suivies en CDAPL

Le constat le plus frappant de ces dernières années est celui de la diminution régulière du nombre de situations examinées par la CDAPL.

Les faibles revalorisations des barèmes APL réduisent le nombre de bénéficiaires de cette aide en accession.

De plus, la part des prêts aidés et des prêts réglementés dans la distribution des crédits immobiliers est en constante diminution.

**Seule une minorité d'accédants en difficultés relève dorénavant de la CDAPL.**

### Pour les accédants relevant de la CDAPL :

Les constats des années précédentes sont renouvelés :

*Quelques moyennes :*

- Il s'agit de familles avec **2 enfants**.
  - Ces accédants sont âgés de **44 ans** pour monsieur et **38 ans** pour madame.
  - Ils disposent d'un revenu mensuel de **1 313 €** (prestations familiales incluses)
  - Leurs mensualités de remboursement des crédits accession sont de **588 €**.
  - Après déduction de l'APL, le paiement de la part résiduelle accession représente **367 €**.
  - Leur **taux d'endettement** (mensualité résiduelle accession + crédits à la consommation) est de **48%**.
-

## Participation à la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement

(C.D.A.PL)

Les C.D.A.P.L statuent sur la poursuite du versement des aides au logement des personnes en situation d'impayés de remboursement des crédits immobiliers.

L'ADIL 33 y participe activement depuis leur instauration en Gironde.

Son rôle est de **proposer au public des informations et des conseils** et de **faire part à la Commission** de la situation des personnes rencontrées et des propositions d'apurement en cours.

La commission **accession** s'est réunie **8 fois en 2006** pour examiner **405 dossiers** de familles en impayé.

Le nombre de situations signalées est en constante diminution depuis plusieurs années.

Ceci est à rapprocher du fait que seuls les emprunteurs ayant souscrit un prêt aidé (PAP, PC, PAS) et bénéficiaires d'une aide en cours de paiement relèvent de cette commission.

Un courrier de mise à disposition est systématiquement adressé aux familles par l'ADIL33.

**75%** de ces familles ont déjà pris contact avec l'ADIL33 pour des difficultés antérieures.

**27 %** d'entre elles nous ont contacté à nouveau malgré un délai moyen inférieur à 15 jours pour répondre en temps utile à notre courrier.

Ces taux sont constants depuis de nombreuses années.

## Participation à la Commission F.A.A.D (=Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté)

L'ADIL 33 participe au Fonds d'Aide depuis sa mise en place en 1990.

Le FAAD distribue des prêts sans intérêts destinés à **combler un arriéré de paiement sur un prêt immobilier**.

L'octroi de ce prêt est préconisé lorsqu'il **permet le maintien dans l'accession** et qu'une autre solution (telle que le dépôt d'un dossier de surendettement) n'est pas pertinente.

La charte de fonctionnement du F.A.A.D confie à l'ADIL 33 la constitution des dossiers de demande de F.A.A.D. Les conseillers :

- reçoivent la famille,
- réalisent l'étude financière,
- évaluent son évolution prévisible,
- engagent et présentent le dossier de demande d'aide devant la commission d'attribution.

La pertinence de cette aide est évaluée en **partenariat avec les services sociaux** de la Caisse d'Allocations Familiales (pour les familles avec enfants) et avec les services des Centres Médicaux Sociaux pour les familles sans enfant.

En 2006, la commission F.A.A.D s'est réunie 7 fois. (+2 pour dossiers défailants)

➤ **4 demandes FAAD 2** (= dette sur un prêt PAP consenti entre le 1<sup>er</sup> janvier 1981 et le 28 janvier 1991) y ont été présentées et accordées.

**La moyenne des prêts FAAD 2 était de 2 680 €.**

➤ **1 demande FAAD 3** (=dette sur un prêt PAP hors période du FAAD 2, un prêt conventionné ou un prêt complémentaire à ceux-ci) a été présentée et accordée.

**Pour un montant de 1 702 €.**

En cours d'année, il a été décidé de fusionner les deux dispositifs en un **FONDS UNIQUE**

➤ **6 demandes FAAD Fonds unique** y ont été présentées et accordées.

**La moyenne des prêts FAAD 2 était de 4 100 €.**

## Participation au dispositif du RACHAT du logement des accédants en difficulté par un bailleur social

Le principe de ce dispositif est de permettre à une famille de se maintenir dans son logement moyennant un changement de statut (d'accédante à la propriété, elle devient locataire HLM).

Le recours à ce dispositif intervient dans des situations particulièrement douloureuses et complexes. Il est préconisé lorsque **l'accession ne peut plus être poursuivie, mais qu'il s'avère pertinent de maintenir la famille dans son logement.**

Il s'agit fréquemment (dans près de 40% des rachats effectifs) d'une solution pour les familles nombreuses (de 4 enfants et plus).

Il a constitué un des moyens d'action du PDALPD des années 1990.

Il trouve peu d'équivalent dans les autres départements.

Il fait l'objet d'une convention entre la **Caisse d'Allocations Familiales, la Conférence Départementale des Organismes HLM de Gironde et l'ADIL 33.**

L'ADIL 33 :

- établit et transmet le dossier de demande de rachat aux partenaires (services sociaux, financeurs, bailleurs HLM)
- sollicite leur accord sur l'opération
- et en assure le suivi.

Depuis le début de la mise en place du dispositif, **environ 389 familles** ont été suivies par l'ADIL 33 et **126 rachats** ont pu aboutir.

La très grande majorité des opérations (au moins 100 parmi celles où nous disposons d'informations) a été **financée en PLAI / PLATS.**

En 2006, **3** dossiers ont été **initiés par l'ADIL 33.**

## Suivi des projets d'accèsion très sociale : « LOGIA 33 »

Ce dispositif vise à élargir la gamme des réponses à proposer à des familles rencontrant des difficultés à se loger alors qu'elles envisagent un projet immobilier à coût faible.

Son principe est de trouver une **solution logement pérenne et adaptée** à leur situation et à leurs moyens en faisant le choix de **l'accèsion à la propriété très sociale**.

Ce choix consiste à offrir un **remboursement compatible avec des ressources souvent très faibles**.

Il est souvent également un moyen d'**insertion ou de ré - insertion sociale**.

LOGIA 33, constituée en décembre 2003 associe :

- le **Crédit Immobilier de France les Prévoyants** qui, dans le cadre de ses **missions sociales**, garantit le financement du dispositif
- le **Conseil Général de la Gironde** dont les services sociaux identifient et valident les projets et accompagnent les démarches des familles.  
Ceci est illustré dans le tableau ci-dessous.

↳ **Part respective des services ayant identifié et suivi les familles dans les projets aboutis**

MDSI	35%
AAVG	31%
AUTRES	22%
ADIL / PRL	13%

- et l'**ADIL 33**.

Le rôle de l'ADIL 33 consiste en

- un conseil des services sociaux et de la famille dans l'élaboration du projet,
- la réalisation de l'étude financière
- et la présentation du dossier de demande au Crédit Immobilier de France les Prévoyants.

↳ **Quelques données sur l'activité LOGIA33 :**

A la fin 2006,

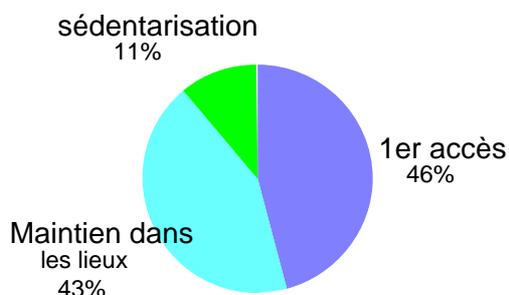
**238 projets** ont été étudiés par l'ADIL 33,

**96 opérations** ont été réalisées.

Ces familles ou personnes vivaient jusque là en logement temporaire ou étaient mal logées (inconfort, exigüité, inadaptation des immeubles) ou étaient confrontées à la remise en cause de leur occupation du logement.

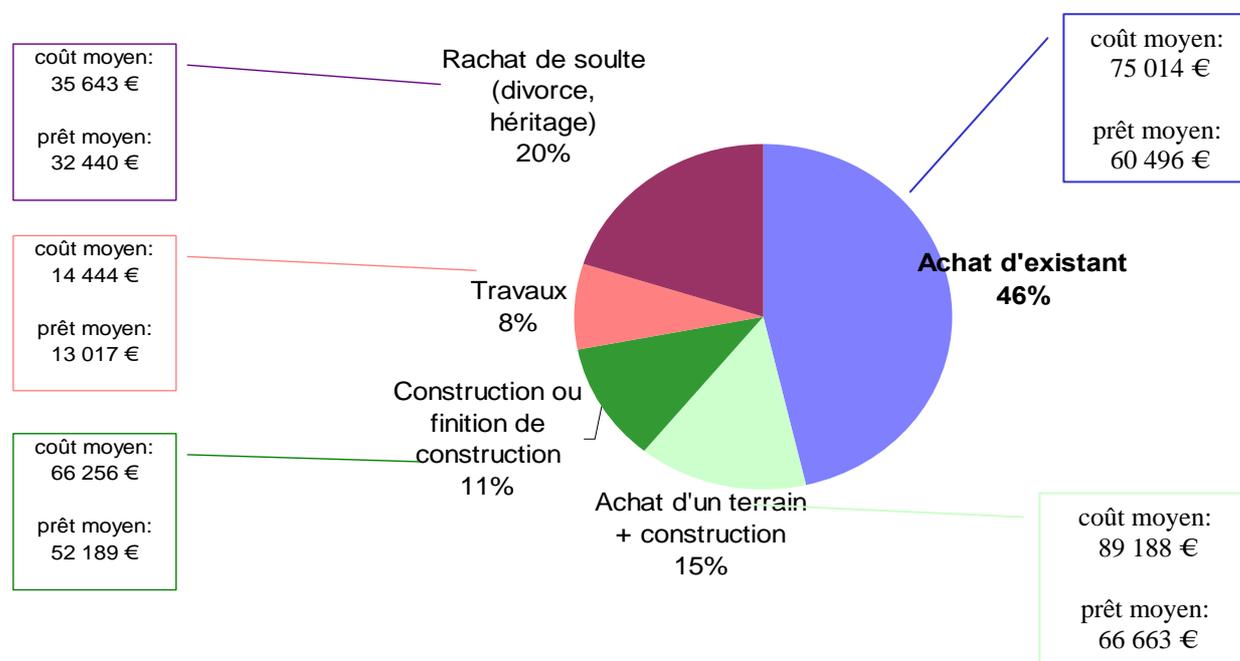
C'est ce qu'illustre le graphique ci-après.

### ↳ Répartition des opérations selon le type de solution logement réalisée



### ↳ Type d'opérations réalisées et leur coût moyen

Le graphique ci-dessous permet de vérifier le caractère modique des opérations réalisées.



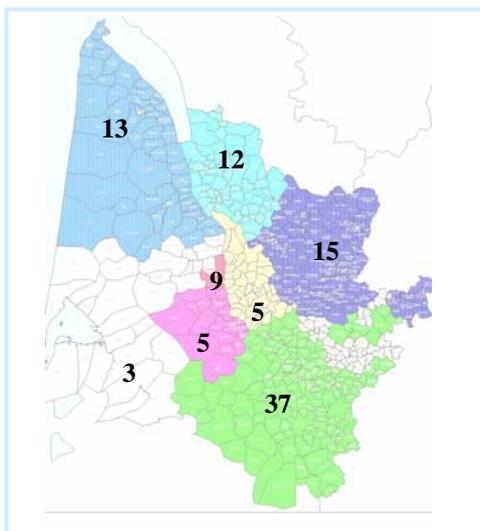
Le tableau ci-dessous indique, pour ces mêmes types d'opération, le coût financier mensuel qu'elles entraînent pour les familles.

Sa lecture montre que les solutions trouvées sont en rapport avec le budget restreint des familles et qu'elles supportent la comparaison avec les loyers moyens actuels (pour rappel, le choix de l'accession très sociale est lié à l'absence de réponse adaptée dans le parc locatif).

	Remboursements des prêts	Résiduel à la charge des familles
Achat d'existant	491 €	269 €
Achat d'un terrain + construction	565 €	261 €
Construction ou finition de construction	465 €	208 €
Travaux	208 €	129 €
Rachat de soulte (divorce, héritage)	337 €	183 €

Le bilan actuel montre cependant que les opérations sont majoritairement réalisées dans les secteurs où les valeurs foncières sont les plus faibles.

#### ↳ Répartition des opérations abouties par secteur PRL



## LA PARTICIPATION ET ANIMATIONS DE TABLES RONDES

Thèmes	Partenaires
Marché du logement, construction de maisons individuelles Actualité du logement	Salons de l'habitat Presse écrite locale, TV et radios locales

## PARTICIPATION A DES ETUDES ET ENQUETES:

Thèmes
 Voir le rapport thématique <i>Projets d'accèsion à la propriété</i>
Prêts et aides des collectivités locales .Enquête ANIL juillet 2006
 Voir le rapport thématique « <i>Poste 20</i> » : <i>accédants en difficulté</i>

---

Les questions liées à la qualité de l'habitat représentent 4% de l'ensemble des consultations.

Soit plus de 3 000 consultations en 2006 (Tous moyens de consultation confondus)

### Commission d'amélioration de l'habitat (ANAH)

(C.A.H.)

La C.A.H. examine les demandes de subventions destinées à réhabiliter les logements appartenant à des propriétaires privés (bailleurs ou propriétaires occupants).

L'ADIL 33 est membre de la Commission d'Amélioration de l'Habitat, réformée par la loi SRU, depuis 2001.

Elle est nommée en tant que « personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement ».

La commission s'est réunie 10 fois en 2006.

### Comité des financeurs

Lorsque les décisions prises sur des projets de réhabilitation comprennent plusieurs financements, l'ensemble des organismes concernés est réuni. Ceci permet de prendre une décision collégiale et concomitante.

L'ADIL 33 participe au Comité des Financeurs depuis qu'il a été institué.

Le comité s'est réuni 4 fois en 2006.

### Participation à des études et enquêtes:

Thèmes
Prêts et aides des collectivités locales .Enquête ANIL juillet 2006

L'ADIL33 alimente la rubrique du site internet de l'ANIL qui identifie les prêts et aides des collectivités locales, en particulier pour l'amélioration de l'habitat.

En 2006, il s'agissait d'identifier les aides distribuées à l'échelle du département. Les travaux sont en cours pour présenter les aides instaurées plus localement, notamment par les EPCI.

Bien que les questions posées par les consultants soient selon les situations, relatives soit à un **manque de confort** (absence d'équipement tels que salle d'eau, toilettes intérieures ou chauffage central), soit à une **vétusté**, soit à un manquement aux normes de **décence**, il est souvent difficile de les distinguer de la notion d'habitat **insalubre**.

Cette partie de l'activité sera donc évoquée sous le terme plus général **d'habitat indigne**.

↳ Ces questions ressortent à la fois de **l'actualité et de préoccupations nationales** (plan d'action de lutte contre l'habitat indigne, plan de cohésion sociale pour les derniers dispositifs engagés) relayées localement.

Les actions et initiatives font l'objet de présentations régulières lors des « **Journées d'échange** » organisées par le **Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne**.

L'une d'elle s'est tenue le **30 novembre 2006 à Bordeaux** sur le thème de **l'intervention sociale dans le traitement de l'habitat indigne**.

Une des interventions fut celle de l'ANIL (Nicole Maury) sur les **obligations des travailleurs sociaux en terme de signalement de situations d'habitat dégradé**.

↳ **En Gironde**, l'ADIL est de plus en plus sollicitée sur ces questions :

Sa participation aux actions partenariales de lutte contre l'habitat indigne est prévue :

- Dans le cadre du **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées** : l'ADIL33 est particulièrement impliquée dans le groupe de travail « lutte contre l'habitat indigne »  
Le groupe de travail se réunit une fois par trimestre.
- Dans sa convention avec la **Communauté Urbaine de Bordeaux**
- Dans la convention avec la ville de **Libourne signée** en décembre 2005.

☞ *Un premier bilan de l'action sur Libourne a été établi fin 2006 : une partie de ce rapport est consacré au travail déployé sur le thème de la lutte contre l'habitat indigne. (Voir pages suivantes)*

**DÉTAILS des INTERVENTIONS du CONSEILLER et du P.R.L**

*Cette liste n'est pas totalement exhaustive mais illustre le Travail réalisé en collaboration avec les Services de la Mairie de Libourne*

**Intervention de l'ADIL33 dans la lutte contre l'habitat indigne**

Pour tous les cas d'indécence, **il y a toujours rappel aux textes afin de clarifier ce qu'il en est des droits et des obligations de chacun :**

- les dispositions de l'article 6 de la loi (89-462) du 6 juillet 1989 sur les obligations du bailleur,
- le décret du 31 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent concernant les obligations du bailleur,
- l'article 20 et 20.1 de la loi s'agissant des sanctions,
- le décret du 30 août 1987 relatif aux réparations locatives concernant les obligations du locataire.

Ceux-ci exposés :

**Pour la phase amiable privilégiant la concertation,**

→ une aide à la rédaction d'un courrier d'appui est rédigée à l'attention du propriétaire par le locataire. Ce courrier peut prendre la forme d'une mise en demeure.

→ en plus et selon l'importance des problèmes soulevés une visite sur place est programmée par le Correspondant territorial logement. C'est une visite préparatoire, si les parties le souhaitent, à une médiation organisée entre les parties les lundi après-midi.

**A défaut de solution amiable**, la voie contentieuse est mise en avant et vivement recommandée c'est à dire la saisine de la commission de conciliation préalable à toute instance devant le juge.

**Au final l'ADIL33 lors de ses entretiens, apporte un service, initie une méthode, provoque si possible un dialogue et si nécessaire favorise une médiation.**

**Personnes orientées vers l'ADIL33 par le Service d'hygiène en cas d'indécence du logement en 2006**

<b>problèmes</b>	<b>conseils donnés</b>	<b>suites connues</b>
problème d'humidité, absence d'aération visite du Service d'hygiène le 20 janvier 2006	Démarches pour la réalisation des travaux à la charge du propriétaire : rappel par recommandé du décret de janvier 2002 sur les normes de décence et recours au juge en cas de refus de réaliser les travaux.	Ils ont envisagé de quitter le logement malgré ces démarches. Nous n'avons pas eu de nouvelle après cet entretien.
rapport du Service d'hygiène (insalubre)	Le Service d'hygiène dans son courrier, propose au locataire une rencontre avec la conciliatrice	Pas de retour de madame suite à ce rendez-vous.
humidité, moisissures	Précisions sur les droits et obligations du propriétaire, faire venir un huissier pour constater et recours à la justice si les travaux ne sont pas réalisés.	Le propriétaire a finalement accepté de réaliser les travaux grâce à une clarification des obligations de chacun.
absence d'amenée d'air, chauffage défectueux	Démarches pour la réalisation des travaux à la charge du propriétaire : courrier de rappel des obligations de décence au propriétaire qui a donné suite à une médiation organisée par le Correspondant territorial logement et l'assistante sociale qui suit la locataire.	Visite du logement le 19 mai 2006 (voir tableau ci-après)
Pas d'électricité, problème de plomberie et les murs ont travaillé suite à un accident. Monsieur ne peut pas y habiter	Réunion de concertation organisée par l'ADIL33 entre le propriétaire et le locataire en octobre 2006.	Le locataire est toujours en attente des travaux et reste hébergé par sa fille (problème posé par les entrepreneurs).
Rapport du Service d'hygiène : WC à l'extérieur du logement et pas aux normes, problème chauffage	Visite pour négocier avec le propriétaire et lui proposer une réhabilitation.	Visite du logement le 9 octobre 2006 (voir tableau ci-après)

**Visites de logements indécents réalisées par le Correspondant territorial  
logement en 2006**

<b>date visite</b>	<b>observations</b>	<b>orientations données</b>	<b>suites connues</b>
le 19 mai 2006 avec une assistante sociale de la MDSI de Libourne	absence d'amenée d'air, chauffage défectueux	Opération de médiation entre le propriétaire et le locataire pour provoquer des engagements de part et d'autre.	Suite à notre visite, le propriétaire a décidé l'installation de VMC (ventilations) et le changement d'un radiateur et la locataire accepte de régulariser le paiement de ses charges et de son loyer. Ces engagements sont à vérifier dans le temps.
le 2 mai 2006 avec une assistante sociale du CCAS de Libourne et le Service d'hygiène	pas d'eau chaude manque d'entretien, fissures	Le Service d'hygiène a inscrit dans son rapport la mise en place d'une chaudière et l'ADIL33 a rappelé les obligations des locataires concernant l'entretien du logement.	Les locataires souhaitent veiller à l'entretien de leur logement et la chaudière a été changée.
le 9 Octobre 2006	Pas de WC aux normes, logement ancien soumis à la loi de 1948	Visite qui a permis d'établir une fiche d'observation et faire le point avec le locataire sur les démarches du Correspondant territorial auprès du propriétaire, en plus du rapport réalisé par le Service d'hygiène.	Contact par courrier avec le propriétaire fin octobre 2006 qui est difficilement accessible car c'est une personne âgée. Le CTL s'est alors adressé à son gendre par téléphone et n'a toujours pas d'interlocuteur bien identifié. Situation en cours de négociation et à traiter avec le Service d'hygiène.

**Personnes orientées vers l'ADIL33 par les services sociaux de Libourne en cas  
d'indécence du logement en 2006**

<b>problèmes</b>	<b>conseils donnés</b>	<b>suites connues</b>
Absence d'eau chaude, de salle d'eau, de WC intérieur	L'assistante sociale a consulté le CTL pour la recherche d'un nouveau logement.	Relogement effectué et signalement au FSL par le Service d'hygiène.
Pas d'eau chaude	Visite du logement par le CTL, le 2 mai 2006 (voir tableau ci-avant)	Chaudière remise en état après visite.
Humidité problème d'isolation thermique	Demander la visite du Service d'hygiène, écrire au propriétaire en lui rappelant ses obligations inscrites dans le décret de janvier 2002 sur les normes de décence.	La locataire a fait ses démarches auprès du service d'hygiène en août 2006, mais elle a accumulé en même temps, un impayé de loyer. Un nouveau rendez-vous avec l'ADIL a été fixé.
Dégâts des eaux	Déclaration de dégâts des eaux à effectuer avec le propriétaire.	La locataire a donné son préavis et elle quitte le logement ce qui permettra au propriétaire d'effectuer ses travaux avant toute relocation.

L'ADIL33 apporte sur ces préoccupations ses **compétences juridiques et sa connaissance des évolutions législatives** (très importantes notamment depuis les lois de 1998 de lutte contre l'exclusion et 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain).

↳ Cependant les conseillers font les **constats** suivants :

1/ Les personnes occupant les logements les plus indignes **engagent peu de démarches** visant à faire cesser les troubles affectant leur logement ou mettre en cause leurs propriétaires.

En effet, elles connaissent le plus souvent un cumul de difficultés et redoutent que des actions à l'encontre de « la seule personne ayant accepté de les loger » n'aggravent leur **précarité**.

2/ La logique de leurs démarches étant de trouver mieux ailleurs, **les logements indignes sont successivement occupés** par des personnes en difficulté et leurs départs successifs n'influent pas sur la remise en état de ces logements.

3/ Lorsqu'il y a remise en état, le plus souvent ces logements **sortent du « marché accessible » aux plus démunis**.

4/ La préoccupation légitime des services sociaux, qui est de **faire cesser une situation intolérable au plus vite**, peut être en contradiction avec le lent travail **d'élaboration de projets** de remise en état des logements indignes.

↳ La contribution de l'ADIL33 au **partenariat** prend la forme d'un service dédié à l'information logement pour la « construction » de solutions intégrant ces contradictions.

Elle peut intervenir - soit sur **demande directe auprès des conseillers**,  
- soit dans le cadre d'un travail conjoint au sein de l'équipe de l'ADIL33, en tant que **support juridique à l'action des PRL**.

↳ Une mission spécifique de **pré-repérage et d'identification de l'habitat indigne** a été confiée aux Conseillers Territoriaux Logement par le PDALPD.

Ces Conseillers animent chacun des **Points Relais Logement** qui constituent un **outil du Plan Départemental** en Gironde.

Leur activité se concentre sur les personnes connaissant des **difficultés à accéder à un logement** et sur celles confrontées à des conditions d'**habitat indigne**.

L'outil « **Observatoire de la demande de logement très sociale** » qu'ils alimentent est apparu comme un moyen d'identification efficace.

En effet, les demandes de relogement formulées auprès des services sociaux par les personnes en difficulté sont **fréquemment (environ 20% chaque année) motivées par la non-conformité du logement occupé**.

La participation des PRL à la « construction » de solutions à ces situations est un gage de réussite du partenariat : les services sociaux interpellent l'ADIL33 moins pour participer à l'outil de recensement des difficultés que dans des buts opérationnels :

- aider à identifier le problème affectant le logement,
- rappeler les recours aux aides existantes
- voire informer sur les procédures à envisager.

👉 *Le rapport thématique spécifique aux PRL approfondit ces aspects de leur activité : l'identification, l'aide au pré-repérage, le travail partenarial.*

## Formation auprès des partenaires :

L'année 2006 a été employée à finaliser le **support de formation** élaboré par le groupe de travail « ANIL - ADIL » auquel l'ADIL33 a activement participé.

 <p><b>Lutte contre l'habitat indigne</b> Définition de la notion d'habitat indigne</p> <p>Agence Nationale pour l'Information sur le Logement Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne</p>	 <p><b>Lutte contre l'habitat indigne</b> Traitement de la situation des occupants</p> <p>Agence Nationale pour l'Information sur le Logement Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne</p>	 <p><b>Lutte contre l'habitat indigne</b> <b>LES ACTEURS</b></p> <p>Agence Nationale pour l'Information sur le Logement Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne</p>	 <p><b>Lutte contre l'habitat indigne</b> Les différentes procédures de la non-décence à l'insalubrité</p> <p>Agence Nationale pour l'Information sur le Logement Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne</p>
---	--	--	--

Il sert de fil conducteur à une présentation d'une journée intitulée :  
*« Se repérer face à l'habitat indigne ».*

Les présentations visent :

- ~ à mieux cerner les notions liées à l'habitat indigne,
- ~ à informer sur les droits et obligations des occupants de cet habitat,
- ~ à identifier le rôle et les missions de chaque acteur
- ~ et à évoquer les procédures applicables.

La présentation est animée par des conseillères ADIL33 avec, pour les questions « techniques », **l'appui précieux et le témoignage d'une technicienne DDASS.**

Initialement destiné aux travailleurs sociaux, ce support a été utilisé lors de formation à l'IRTS et au CNFPT.

Il a été adapté pour des rencontres -informations organisées pour des policiers municipaux (👉 *Voir Le rapport PRL*)

Thèmes	Partenaires	Dates
Module LOGEMENT HABITAT	IRTS (formation TISF)	Sept./oct. 2006
Se repérer face à l'habitat indigne	CNFPT (Travailleurs sociaux)	Décembre 2006

## INSTANCES DEDIEES A L'ACCES AU DROIT

### Conseil départemental d'accès au droit

(C.D.A.D)

Le CDAD assure la définition des politiques départementales d'accès au droit. Il en pilote et coordonne les actions.

L'ADIL 33 y représente les associations œuvrant dans le domaine de l'accès au droit (INFODROITS, le CIDF, le PRADO 33 et VICTAID) depuis le 5 décembre 2002.

## INSTANCES D'ORIENTATIONS SUR L'HABITAT

### COMITE REGIONAL DE L'HABITAT

(C.R.H)

L'ADIL de la Gironde a été désignée en 2006 par les autres ADIL de la région Aquitaine pour les représenter auprès du nouveau CRH (dans le 3<sup>ème</sup> collège en tant que « personnalité qualifiée »), l'ADIL des Landes étant suppléante.

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

(= P.L.H de la CUB)

L'ADIL 33 participe au Comité Technique du PLH de la CUB en tant que personne morale associée intervenant sur l'ensemble des thèmes de l'habitat depuis avril 1999.

Elle « contribue à la **connaissance et à la qualification de la demande en logement** sur le territoire de la Communauté urbaine et constitue un **espace de relais des objectifs du PLH** auprès des propriétaires privés et des locataires ».

« Elle a vocation à être partenaire **majeur de l'observatoire PLH** ».

Plus particulièrement, « il est convenu que l'ADIL contribuera à informer et sensibiliser le public :

➤ en matière d'**offre locative conventionnée**,

➤ pour les **accédants à la propriété**, sur le coût réel d'une accession ainsi que sur les choix d'implantation, la durée et les conditions de l'opération contribuant ainsi à sécuriser leurs démarches,

➤ pour les **locataires ou propriétaires en difficulté**, l'ADIL et les PRL dispensent une offre de conseil et d'accompagnement en vue de favoriser leur maintien ou leur accès à un logement autonome et de contribuer à la **lutte contre l'habitat indigne**. »

## Grand projet de villes des Hauts de Garonne à BASSENS - CENON - FLOIRAC - LORMONT

(G.P.V)

L'ADIL 33 fait partie des référents des partenaires du GPV depuis 2001, en tant qu'association œuvrant dans le domaine du logement.

**La compétence de l'ADIL 33 peut être mise au service des actions d'accompagnement des ménages concernés par ces opérations.**

Elle participe également aux réunions du Comité Technique « Plate-forme habitat » (groupe de liaison rassemblant les principaux partenaires et opérateurs dans le domaine du logement et de la Commission Habitat et Politique de la Ville).

### LIBOURNE

Fin 2005, une convention a défini la collaboration de l'ADIL 33 à la mise en œuvre des politiques logement décidées par la ville de Libourne.

Elle concerne des missions communes aux deux partenaires : celles de la **lutte contre le mal logement et l'exclusion du logement** et prévoit une articulation du travail dans des domaines tels que :

- ~ la lutte contre l'habitat indigne,
- ~ l'accession très sociale dans le cadre du dispositif LOGIA 33,
- ~ la prévention des expulsions
- ~ la prévention des accessions en difficulté.

Elle prévoit la présence hebdomadaire de l'ADIL 33 sur Libourne lors de permanences d'une demi-journée supplémentaire d'un conseiller juriste et une demi-journée d'un PRL.

Elle est une application du mode de fonctionnement conjuguant les compétences des deux types de conseillers présents à l'ADIL33 : juriste et conseiller territorial.

- o Les juristes reçoivent les familles et répondent à leurs interrogations,
- o Les CTL assurent un suivi des situations et l'articulation avec les instances locales concernées par les problématiques posées.

### Copropriété de Sainte Eulalie

Un autre exemple de ce travail conjoint est réalisé sur la **copropriété de Sainte Eulalie** (« les Bleuets » et « les Acacias ») : il s'agit ici d'un travail collectif engagé sur la demande des habitants via le Centre Social de Sainte Eulalie.

Des réunions sont organisées sur des thèmes préoccupant les habitants.

Les réponses apportées tiennent autant à la connaissance des réglementations locatives ou de copropriété (par la juriste) qu'à celle des dispositifs de la politique de la ville (par le CTL).

(☞ Voir rapport PRL)

Ils sont un **outil du Plan** Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées depuis février 1999

Ils présentent la particularité d'avoir une action **territorialisée par secteurs** répartis sur tout le département de la Gironde

Cette action est mise en œuvre par **11 Correspondants Territoriaux Logement**

**Leurs missions** sont diverses :

- assurer le rôle **d'interface entre la demande et l'offre** de logement très sociale,
- alimenter l'**Observatoire** de la demande très sociale,
- contribuer à une **mise en réseau des partenaires** œuvrant dans le domaine du logement,
- faire **connaître le PDALPD**,
- faire remonter à ses instances **ses difficultés d'application**,
- assurer, hors CUB, le **secrétariat des commissions de proposition d'attribution** des logements publics et privés « très sociaux » (en particulier ceux financés dans le cadre du Programme Social Thématique, autre dispositif mis en œuvre par le PDALPD).

 *Le rapport thématique, pages suivantes, présente la synthèse de leur activité en 2006.*



# POINTS RELAIS LOGEMENT

## RAPPORT D'ACTIVITE

ETUDE 2006

## INTRODUCTION

Par convention signée le 25 février 1999, les représentants de l'Etat et du Département ont confié à l'ADIL33 la mise en œuvre des Points Relais Logement hors Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB). Le dispositif a été étendu au territoire de la CUB en 2003.

9 Points Relais Logement (P.R.L.) couvrent le territoire de la Gironde. Ils constituent un des outils du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Ce rapport présente l'activité des 9 Correspondants Territoriaux du Logement (CTL). Il rapporte les principales actions menées à partir des relations permanentes avec tous les partenaires des secteurs où les PRL sont bien implantés et identifiés.

A partir du travail de terrain, des situations complexes sont traitées grâce :

- ◆ d'une part au travail partenarial,
- ◆ d'autre part à l'intégration de l'équipe des PRL à l'ADIL33 et la collaboration permanente avec les conseillers juristes, soit à Bordeaux soit sur leur secteur.

L'activité des PRL nécessite des contacts réguliers avec l'ensemble des intervenants sociaux et des partenaires logement, tant au niveau local qu'avec les diverses institutions.

Ainsi, c'est plus de 15.000 contacts (téléphones, rencontres, réunions) qui ont été pris en 2006 par l'ensemble du service des PRL pour assurer leurs missions. Il s'agit principalement de contacts avec les différents travailleurs sociaux, mais aussi avec les partenaires institutionnels et techniques, les bailleurs, les élus locaux, les associations et les locataires.

# *L'ACTIVITE PARTENARIALE*

Les missions des Points Relais Logement sont définies dans un **protocole de fonctionnement** qui a été complété à l'occasion de la mise en place des PRL CUB.

Celui-ci prévoit :

- d'une part **une mission générale d'interface** entre la demande très sociale et l'offre de logement, mission qui constitue la principale activité partenariale ;
- d'autre part **des missions spécifiques** qui ont été formalisées à partir de l'expérience des actions développées sur les secteurs de PRL hors CUB dans le cadre de leur activité.
- enfin, ils alimentent **l'Observatoire de la demande de logement très sociale**, à partir des fiches de demandes transmises par les instructeurs des ménages.

## **I – MISSION GENERALE D'INTERFACE ET PARTENARIAT**

Afin d'assurer cette interface, chaque Correspondant Territorial Logement est en contact régulier avec les instructeurs des dossiers de demande de logement en particulier les services sociaux de secteur :

### **1) - Relations avec les MDSI et autres instructeurs**

Les CTL entretiennent des relations permanentes avec les instructeurs des dossiers des demandeurs de logements : MDSI, MSA, FSL, CCAS, mais aussi des associations localement implantées.

Ainsi, c'est avec les travailleurs sociaux que nous avons le plus de relations ; cela représente **34%** des contacts pris par les CTL.

➤ **Faire le point régulièrement sur les dossiers en cours**, leur évolution, étudier les perspectives de résolution, et suivre le relogement.

➤ **Eclaircir les problèmes juridiques** que soulèvent certaines situations pour lesquelles l'appui d'un conseiller de l'ADIL33 peut être sollicité.

➤ **Organiser des rencontres plus générales** réunissant les équipes des MDSI, le travailleur social du FSL et parfois d'autres intervenants sociaux selon le secteur (MSA, association...) et le PRL pour **échanger sur les problématiques logement rencontrées**, communiquer sur les nouveaux dispositifs, les modifications législatives et réglementaires, l'actualité du logement.

Ces rencontres partenariales permettent également de mener des réflexions sur les actions à engager, en particulier lors des réunions avec les Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF).

➤ Informer sur les démarches pouvant être effectuées, en particulier pour les logements « non décents » ou pouvant être qualifiés d'indignes ou lors des sorties de convention des logements PST.

Des contacts réguliers sont également établis avec le Service des Politiques de l'Habitat et de l'Insertion du Conseil Général concernant le suivi des demandes, les relogements et les commissions de propositions d'attribution.

C'est à partir du travail en amont, de partage de connaissance des dossiers ou des problématiques logement identifiées qu'ont pu se construire des relations avec les bailleurs notamment publics.

## 2) - Relations avec les bailleurs publics et privés

Les relations avec les bailleurs, institutionnels ou particuliers, sont régulières. Ils constituent 10% des contacts établis par les CTL.

### A - Les actions engagées avec les bailleurs HLM se poursuivent.

L'expérience menée dans un premier temps avec Gironde Habitat sur le Blayais s'est étendue aux autres territoires et à d'autres bailleurs.

➤ Avec Gironde Habitat, des réunions trimestrielles avec les travailleurs sociaux et le PRL ont lieu afin de présenter de nouvelles demandes, travailler sur les situations d'impayé de loyer et d'expulsion ainsi que les situations difficiles, sur les secteurs de Blaye, de Libourne et de Langon. Sur ceux d'Arcachon et Lesparre, ces rencontres ont lieu simplement avec le CTL.

➤ Les réunions partenariales sont également organisées avec la SA HLM du Libournais pour les territoires de Libourne et de Blaye.

➤ Sur les autres secteurs, les rencontres sont plus épisodiques. La signature de la Charte de prévention des expulsions locatives pourrait faciliter la mise en place d'actions concertées plus régulières.

Des contacts sont également établis avec l'ensemble des bailleurs sociaux lors des commissions de propositions d'attribution ou pour des dossiers particuliers sur l'ensemble des secteurs.

## B - Des contacts permanents avec les bailleurs privés.

Les contacts avec les bailleurs privés sont quotidiens sur les territoires hors CUB que ce soit dans le cadre des commissions d'attribution des logements PST, ou lors de problèmes spécifiques.

➤ Lors des **commissions d'attribution** (visite des logements, réactualisation de loyer, information sur les garanties et les aides au logement, le suivi de l'attribution du logement, l'état des lieux de sortie, la remise en état, la remise des clefs,...)

➤ Le PRL intervient également dans le cadre de **médiations entre propriétaires et locataires** pour favoriser le maintien dans les lieux de ménages en difficulté lorsqu'il a connaissance de la situation ou qu'il est saisi par un des partenaires (situations d'impayé de loyer, cas de logements nécessitant des travaux, pour expliciter la réglementation, ...)

➤ Lors de la **fin de la convention PST** (voir « II - Les missions spécifiques »)

Concernant les **questions juridiques**, le PRL travaille en étroite collaboration avec les conseillers de l'ADIL33 présents sur les secteurs. Ces relations sont très importantes, car aider au maintien dans les lieux des ménages en difficulté, permet d'éviter qu'ils ne soient à nouveau sur le marché de la recherche de logement.

## 3) - Des contacts nécessaires avec les locataires.

Les locataires contactent souvent la M.D.S.I. ou le C.T.L. de leur secteur lorsqu'ils sont confrontés à des **problèmes de logement**.

Ils constituent près de **20%** des contacts.

➤ La demande concerne généralement des problèmes liés à l'état du logement. Ainsi, des visites techniques sont organisées sur les logements signalés non décents voire insalubres. Une analyse des situations est faite afin de travailler un relogement spécifique ou d'aider au maintien des personnes dans leur logement en sollicitant leur propriétaire.

➤ Les C.T.L. sont également sollicités pour des **problèmes locatifs** ou **d'impayé de loyer**. Dans ce cas, des médiations avec le propriétaire bailleur et le locataire peuvent être organisées. L'intervention du C.T.L. assure une neutralité très appréciée des deux parties.

Pour les situations juridiques plus complexes, nous travaillons en étroite collaboration avec les conseillers juristes de l'ADIL, soit au centre de Bordeaux, soit dans les permanences.

➤ Nous rencontrons aussi les demandeurs dans le cadre de **Logia 33** avec les travailleurs sociaux. Il s'agit de leur expliquer la démarche et de les aider dans la constitution du dossier de demande de prêt. Nous organisons la visite des biens avec les travailleurs sociaux, la chargée de mission sociale du Crédit Immobilier de France Les Prévoyants, et le PACT Habitat et Développement de la Gironde si des travaux sont à réaliser et parfois avec la DDASS en cas d'insalubrité.

➤ Enfin, les locataires de logements P.S.T. n'hésitent pas à solliciter le C.T.L. **avant la fin de la convention et/ou de leur bail** pour connaître leurs droits et obligations.

Cette mission d'interface inclut également un travail d'information et de communication sur le Plan Départemental auprès des partenaires locaux.

#### **4) - Porter à la connaissance des dispositifs du PDALPD et des possibilités d'intervention en matière de logement**

En tant qu'outil de la territorialisation du PDALPD, le rôle du PRL est de :

- Faire connaître les dispositifs de ce Plan,
- Communiquer sur les problématiques logement des ménages relevant du Plan à partir notamment des éléments de l'Observatoire,
- Développer l'information en matière de logement à l'ensemble des intervenants locaux,
- Mettre en lien les différents acteurs.

Les réunions avec les travailleurs sociaux, ainsi que les échanges avec les CCAS et les élus locaux sur leurs dossiers sont aussi l'occasion de les informer sur les différents outils existants ou les solutions pouvant être mises en place.

Les PRL sont également sollicités pour des questions plus générales concernant le logement et l'habitat. Dans ce cas, le CTL peut :

- soit directement apporter une réponse,
- soit orienter vers l'interlocuteur pertinent,
- soit organiser des rencontres avec les différents acteurs du logement.

Les réunions auxquelles participent les PRL dans le cadre des Pays, des PLH ou des OPAH sont également l'occasion de communiquer sur les problèmes de logement rencontrés par les publics du Plan et d'aborder les questions concernant la création de logements locatifs sociaux.

Le travail engagé depuis plus de deux sur l'Habitat Indigne, a permis de renforcer le partenariat avec les collectivités locales. Le signalement de situations de logement en mauvais état est bien souvent l'occasion d'informer les services municipaux et les élus sur la réglementation, les dispositifs d'aide et d'accompagnement existants. Des formations relatives à l'Habitat Indigne ont été dispensées.

Parmi les opérateurs en charge du développement de l'offre de logement, se trouvent le PACT et les équipes d'OPAH et de FIG.

## 5) - Les autres opérateurs en charge du développement de l'offre.

➤ Des contacts réguliers sont établis avec les équipes d'OPAH et de FIG en cours, ainsi qu'avec le PACT sur le département.

Le plus souvent, il s'agit pour le PRL d'orienter les ménages rencontrés vers ces opérateurs : c'est le cas pour des logements loués en mauvais état lorsqu'une médiation avec le propriétaire permet d'envisager la réalisation des travaux, ainsi que pour les propriétaires occupants repérés.

Le PRL est aussi sollicité sur des dossiers plus complexes pour vérifier une situation juridique, ou lorsqu'une résolution partenariale du dossier est nécessaire afin de traiter le relogement du ménage.

### ➤ Les offres de l'AIVS et du SIREs

Les CTL sont sollicités par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) et le Service Immobilier Rural et Social (SIREs). Les offres de logement sont ensuite diffusées à l'ensemble des services instructeurs (M.D.S.I., FSL, MSA, CCAS, associations...).

Si cela procure quelques solutions de relogement, la plupart des offres ne répondent pas aux besoins des personnes en difficulté. En effet, le loyer souvent élevé de certains logements est un frein à la proposition de candidatures, la part de revenu consacrée au loyer étant trop importante, les garanties (en particulier du FSL) sont refusées.

A partir de cette mission générale d'interface, les PRL ont développé des missions spécifiques complémentaires à leur activité.

## **II – MISSIONS SPECIFIQUES**

### **1 - L'animation d'ateliers logement**

Au cours de l'année 2006, 74 ateliers logement ont été effectués par les PRL.

La majorité d'entre eux ont été organisés sur Bordeaux et l'agglomération. Les réflexions engagées précédemment sur les secteurs de Pessac et de Mérignac se sont concrétisées avec l'organisation d'une réunion d'information mensuelle suivie d'ateliers de recherche de logement.

Ces interventions sont parfois effectuées par les CTL seuls, mais le plus souvent il s'agit d'actions partenariales et les ateliers sont co-animés avec les intervenants sociaux des MDSI, du FSL ou des associations.

L'organisation de ces ateliers nécessite de prendre en compte les problématiques spécifiques des territoires et/ou des populations concernées pour déterminer le type d'intervention le plus pertinent pour répondre aux besoins recensés.

Ils permettent également de mobiliser voire re-mobiliser un public au travers d'une information pratique, et de compléter la remontée des besoins des ménages en recherche de logement.

### **2 - La participation au suivi du parc de logement PST**

Cette fonction concerne le conseil et l'accompagnement, notamment juridique, auprès des bailleurs soit individuellement soit collectivement à travers l'organisation de réunions avec les partenaires du dispositif PST.

#### **A - L'accompagnement des propriétaires dans le cadre du suivi des PST**

L'accompagnement individuel fait partie du travail journalier de chaque PRL, en particulier en dehors du territoire de la CUB, où la gestion des commissions d'attribution des logements a permis à ces propriétaires de bien identifier le PRL et son rôle.

➤ Ainsi, ils sollicitent régulièrement les CTL pour toutes les questions relatives à leurs logements, les relations avec leurs locataires ou avec les différentes institutions, les questions juridiques et parfois pour servir de médiateur.

➤ Les questions les plus fréquemment posées concernent le paiement du loyer, son augmentation, le versement des APL, les charges locatives.

➤ Parmi les situations plus difficiles, on retrouve souvent les questions liées au départ de locataires sans préavis ni remise des clés, et la reprise de possession de celui-ci, l'état du logement, des dégradations, les réparations et l'entretien, voire l'utilisation qui en est faite.

Cependant certaines situations plus complexes ne permettent pas toujours de trouver des solutions avec les seuls intervenants au niveau local. C'est le cas en particulier lorsque des problèmes techniques se présentent sur le bâti ou lorsque la convention n'est pas respectée. Pour ces dossiers, nous trouvons un relais auprès de la **Commission Technique de suivi des PST** qui regroupe entre autre les institutions.

Ce lien avec les bailleurs est important et nécessaire car bien souvent ces derniers ne connaissent pas véritablement la réglementation, ne savent pas quel dispositif actionner ou comment procéder.

Ils apprécient lorsqu'ils se heurtent à de telles difficultés d'avoir un interlocuteur « référent » pour les orienter ou les aider dans leurs démarches afin de ne pas laisser les relations s'aggraver. En effet de telles expériences sont mal vécues si le propriétaire se retrouve seul, ce qui est préjudiciable à l'image du PST et donc au maintien voire au développement de cette offre de logement.

C'est aussi pour ces raisons, qu'ont été mises en place des réunions d'information à l'attention des propriétaires de PST.

## **B - Les réunions d'information collectives avec les partenaires**

L'objectif des premières réunions est de :

- **clarifier**, pour ces propriétaires, les missions de chacun des intervenants dans le dispositif PST,
- **les informer** des différentes démarches à entreprendre,
- **rappeler** certains points de la réglementation locative et les règles liées aux conventions.
- **repérer/identifier** leurs interlocuteurs pour faciliter la prise de contacts.

Pour cela les réunions sont organisées conjointement avec les travailleurs sociaux de secteur (des MDSI et du FSL en particulier), le PACT et le CILG.

Les thèmes abordés sont :

- Le fonctionnement des garanties (garantie du FSL et LOCA-PASS du CILG),
- Le rôle des travailleurs sociaux dans le cadre de l'accompagnement social (MDSI, FSL),
- Le rôle du PRL,
- L'intervention du PACT,
- Les différentes conventions sur le PST (Etat, Conseil Général, Collecteur du 1% patronal),
- Quelques rappels en matière de réglementation locative.

En 2006, ces réunions d'information ont été organisées sur le secteur du PRL de Libourne avec l'ensemble des acteurs impliqués dans le dispositif PST : MDSI, FSL, CILG, PACT...

Trois réunions se sont tenues ; elles concernaient les circonscriptions de Libourne, Coutras et Castillon/Sainte Foy. Elles ont mobilisé une grande partie des propriétaires de PST de ces secteurs, qui se sont montrés très intéressés par la démarche.

La plaquette d'information à l'attention des propriétaires de PST, validée par les membres du PDALPD l'année précédente a été distribuée aux participants, et envoyée à tous ceux qui n'étaient pas présents aux réunions.

Sur les secteurs où elles ont été organisées, les propriétaires demandent de nouvelles interventions pour clarifier d'autres domaines concernant la location.

Devant l'intérêt manifesté par les bailleurs pour ces réunions d'information et d'échange, les intervenants ont réfléchi à l'organisation de l'information des locataires. Ainsi, deux rencontres avec les locataires de logement PST dont la convention a été dénoncée ont eu lieu. Le principe pourrait être généralisé.

### **C - L'information des propriétaires et des locataires lors de la sortie du conventionnement**

L'information en amont des bailleurs sur les modalités de sortie de conventionnement, la réglementation applicable et les aides possibles à la gestion locative permet d'éviter des conflits liés à une méconnaissance et à une mauvaise application des textes qui s'avèrent préjudiciables tant pour le propriétaire que pour le locataire.

➤ **52 propriétaires de PST** ont dénoncé leur convention pour le mois de juin 2006, ce qui représente **91 logements** sur l'ensemble du Département.

Une part importante des propriétaires ayant dénoncé leur convention PST avait été préalablement informée par le PRL, parfois en lien avec un conseiller ADIL33 pour les cas plus complexes. Pour ceux avec lesquels nous n'avons pas eu de contact, un courrier leur a été adressé, avec un questionnaire joint afin de connaître leurs intentions et leur proposer nos services dans leurs démarches.

Une proposition de rencontre est également faite aux locataires des logements concernés, souvent en lien avec les services sociaux.

Le taux de réponse est globalement satisfaisant. Ces contacts permettent de connaître les intentions des bailleurs concernant une augmentation de loyer, la reprise du logement ou la vente. Dans ce cas, il est possible de vérifier, en lien avec les services sociaux, les possibilités de maintien dans les lieux des occupants ou de mesurer, le plus en amont possible, les besoins en relogement découlant du déconventionnement. Parfois une médiation est nécessaire.

Ainsi, on a pu mesurer que dans la plupart des situations les occupants pouvaient se maintenir dans les lieux, avec ou sans changement (37%). Parfois une médiation pour l'ajustement entre l'augmentation de loyer proposée et les possibilités des occupants est nécessaire.

Logement vide / départ des occupants :	23%
Maintien avec ou sans changement :	37%
Congé non valable :	8%
Congé pour motif légitime et sérieux :	2%
Congé pour reprise pour habiter :	5%
Congé pour vente :	25%

Les congés pour vente sont plus particulièrement le fait d'investisseurs (souvent des SCI) propriétaires de plusieurs logements sur Bordeaux.

➤ L'information préalable du propriétaire lors des réunions d'information permet pour ceux qui veulent absolument dénoncer la convention de le faire dans le respect de la réglementation. En effet, trop de bailleurs pensent encore que leurs conventions s'éteignent toutes d'elles mêmes à leur terme.

➤ Un certain nombre de ceux qui ont été renseigné n'ont pas souhaité dénoncer la convention ou ont appliqué une augmentation modeste du loyer.

A cette occasion, nous constatons que le travail de suivi régulier de ces logements, les réponses qui peuvent être apportées tant au niveau des problèmes pratiques et de gestion de la location, qu'au niveau du suivi des locataires et des réponses apportées par les différentes institutions en cas de difficultés sont très importantes pour maintenir cette offre de logements locatifs sociaux.

Le protocole prévoit que ces deux missions font l'objet d'un suivi par la Commission Technique de suivi des PST.

### 3 - La participation à l'action en matière de lutte contre l'habitat indigne

Les PRL participent au repérage des situations de logement indigne à travers les demandes de logement justifiées par ce motif.

Pour cela, ils sont chargés de renseigner une fiche intitulée Relevé d'Observation Logement, annexe à la fiche de demande de logement, sur la base de visites réalisées conjointement avec la DDASS, les SCHS ou les travailleurs sociaux.

➤ **132** demandes de logement étaient motivées entre autre par l'insalubrité du logement occupé et **314** par le manque de confort, ce qui représente **plus de 20%** des demandes enregistrées en 2006.

➤ Les dossiers concernés ont fait l'objet d'une prise de contact avec les référents des ménages pour valider le motif de la demande, proposer aux occupants une visite de leur logement afin d'établir le relevé d'observations logement et les informer sur les démarches à effectuer.

➤ **361 visites de logement** ont ainsi été effectuées par les CTL, le plus souvent avec les travailleurs sociaux ou les inspecteurs de la DDASS et des SCHS. Ces visites ont permis d'établir **150** relevés d'observation logement pour alimenter l'observatoire de l'habitat indigne.

En plus d'apporter des précisions sur l'état du logement, ces visites sont l'occasion de faire le point sur la situation locative des occupants, ou les difficultés qu'ils peuvent rencontrer. Les personnes sont informées des risques, des démarches à engager et sont orientées vers les services compétents. Parfois un accompagnement aux démarches s'avère nécessaire.

Pour une grande partie des logements visités, les désordres relèvent plus souvent d'un non respect des critères de la décence ou d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental que d'une réelle insalubrité. Cependant, les occupants préfèrent souvent voir aboutir leur demande de relogement plutôt que de s'engager dans des procédures à l'encontre de leur propriétaire.

Malgré cela, certains logements ont fait l'objet de travaux ou d'accords de travaux avec ou sans procédure comme l'a montrée l'expérimentation menée sur le secteur Grand Parc/Chartrons.

A titre d'exemple, le travail effectué par le C.T.L. sur Langon en terme d'information du bailleur sur les aides et les dispositifs fiscaux, le suivi des situations avec les travailleurs sociaux et le relais avec les services compétents, abouti à la création potentielle de 4 logements locatifs conventionnés.

Fin 2005, une convention a été signée avec la ville de Libourne dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique logement. Elle porte notamment sur un partenariat étroit entre les services, en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'information en cas de non décence des logements. Dans ce cadre, 4 ménages font l'objet d'un suivi régulier du C.T.L. et du Conseiller de l'ADIL concernant la non décence du logement.

### **III – L’Observatoire de la demande de logement très sociale**

*« Dans le prolongement de leur mission en matière d’enregistrement et de suivi des demandes très sociales, les PRL sont amenés à alimenter, par leurs connaissances des besoins, les réflexions locales en matière d’habitat et à participer à des instances locales, notamment dans le cadre des PLH ». (extrait du Protocole de fonctionnement des PRL)*

L’observatoire de la demande de logement très sociale, alimenté par les demandes de logement transmises aux PRL, est régulièrement utilisé pour **transmettre des éléments sur les besoins des publics du PDALPD** : localisation des demandes, problématiques logement rencontrées, situations familiales ou de revenus plus particulièrement représentées.

Ces éléments statistiques sont pris en compte pour alimenter les réflexions locales :

- Ils peuvent servir de base de travail pour les réflexions menées avec les services sociaux.
- Des éléments peuvent être transmis également à la demande de mairies, ou encore dans le cadre des OPAH, des PLH et parfois même de bailleurs sociaux.



Des éléments plus détaillés sur l’activité et les actions engagées sur chaque territoire sont donnés dans les rapports d’activité établis par chaque Correspondant Territorial sur le PRL qu’il anime.



La deuxième partie du rapport constitue l’analyse de l’Observatoire faite à partir des demandes de logement transmises en 2006 par les différents instructeurs.

## *Observatoire de la demande de logement très sociale*

Ces données sont issues de l'Observatoire de la demande de logement très sociale au titre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, alimenté par les fiches de demande de logement transmises aux Points Relais Logement.

### **I – LA DEMANDE DE LOGEMENT**

Au cours de l'année 2006, **2.173** fiches de demande de logement ont été adressées à l'ensemble des Points Relais Logement, contre 1990 en 2005.

*L'Observatoire a ainsi été alimenté par près de 13.500 situations de demandeurs depuis sa création, dont près de 6.800 sont en cours (non archivées et non connues comme résolues). Même si toutes les demandes de logement ressortant des PRL ne remontent pas, ce sont des chiffres significatifs.*

Cet observatoire, consolidé par les données issues de la CUB, permet aujourd'hui d'avoir une vision assez pertinente de la situation de logement des personnes défavorisées et des problématiques sur les territoires des PRL.

#### **Répartition des demandes**

#### **Répartition des demandes enregistrées au cours de l'année 2006**

<b>PRL HORS CUB</b>	<b>Nombre total de fiches</b>	<b>PRL Arcachon</b>	<b>PRL Blaye</b>	<b>PRL Langon</b>	<b>PRL Lesparre</b>	<b>PRL Libourne</b>
Année 2006	1310	156	227	453	213	261
Année 2005	1114	152	287	254	165	256

Après une diminution du nombre des demandes transmises aux PRL sur les territoires hors CUB pour les années 2004 et 2005, on assiste à une nette remontée en 2006.

Ceci étant, la répartition entre les territoires reste globalement identique, avec toujours une prépondérance des demandes sur les secteurs de Blaye, de Libourne et de Langon.

Sur le secteur de Langon, on enregistre une forte progression des demandes grâce à la mobilisation du partenariat autour des signalements de logement en mauvais état ainsi qu'à l'effort de la Maison de l'Habitat concernant l'alimentation de l'observatoire départemental : 180 fiches de demande de logement très sociale orientées par les services sociaux du secteur ont été transmises début 2007. Ceci va permettre de mieux prendre en compte les besoins de ce territoire.

PRL CUB	Nombre total de fiches	PRL Agglo Est	PRL Agglo N. Ouest	PRL Agglo S. Ouest	PRL Bordeaux
Année 2006	863	212	137	167	347
Année 2005	876	248	120	169	339

Les fiches transmises sur les secteurs de PRL CUB montrent une demande importante sur Bordeaux suivi du secteur de l'AGGLO EST.

Si la remontée des demandes est aujourd'hui satisfaisante, il ne s'agit pas encore de l'ensemble de la demande qui est transmise aux PRL sur ces secteurs, leur mise en place étant plus récente.

Ces demandes concernent pour l'essentiel des demandes de relogement (plus de 69%), alors que les demandes de premier accès ne concernent qu'environ 15% des demandes avec une part plus importante sur la CUB que hors CUB. Les demandes d'aide au maintien représentent 4% contre 1,7% en 2005. Ce dernier chiffre est »bousté » par les actions de lutte contre l'habitat indigne et le dispositif LOGIA.

## Organismes instructeurs

PRL	Total	MDSI	CCAS/ Mairie	MSA	FSL	Autres services sociaux	Associations	Autres
2006	2173	64 %	4 %	9 %	2 %	1 %	6 %	14 %
2005	1990	70 %	3 %	11 %	3 %	1 %	4 %	7 %

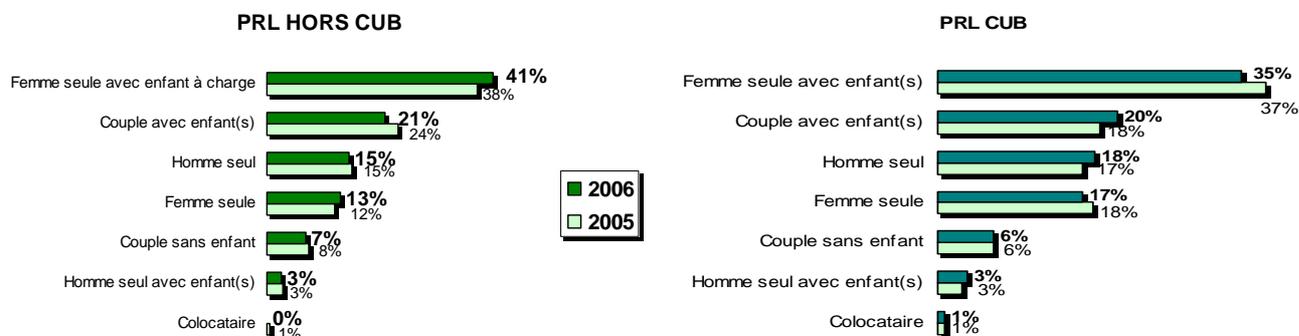
Près de 80% des demandes sont transmises par les travailleurs sociaux, principalement des MDSI, ce qui permet un travail régulier de suivi des dossiers.

Les CCAS et les Mairies ont également la volonté de faire remonter les demandes de logement de leurs administrés soit directement, soit par le relais des services sociaux de secteur.

Les dossiers instruits par les autres partenaires demeurent également indispensables afin de couvrir l'ensemble de la demande exprimée, en particulier celle des associations sur la CUB. Le chiffre des Autres instructeurs a été multiplié par deux principalement par la remontée massive cette année des demandes reçues par la Mission Locale de Bordeaux et la Maison de l'Habitat de La Réole.

## II - ANALYSE DE LA SITUATION DES DEMANDEURS

### Situation familiale des demandeurs



Les familles restent majoritaires dans le public rencontré puisqu'elles représentent plus de 65% de la demande hors CUB et 58% en CUB.

Il s'agit principalement de familles mono-parentales, qui représentent à elles seules autour de 42% de la demande (contre 38% en 2005) ; majoritairement des femmes seules avec enfant(s), souvent avec de faibles ressources, et se retrouvant seules suite à une séparation.

On remarque des données sensiblement homogènes entre les territoires de la CUB et ceux hors CUB. L'écart le plus important se situe au niveau des personnes isolées. Elles représentent plus de 28% de la demande sur les secteurs hors CUB et 35% sur les secteurs en CUB.

### Nombre d'enfant(s) par famille

#### Hors CUB

Nombre d'enfant(s)	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants et plus
Proportion	41,5 %	32,4 %	17,3 %	8,8 %

#### CUB

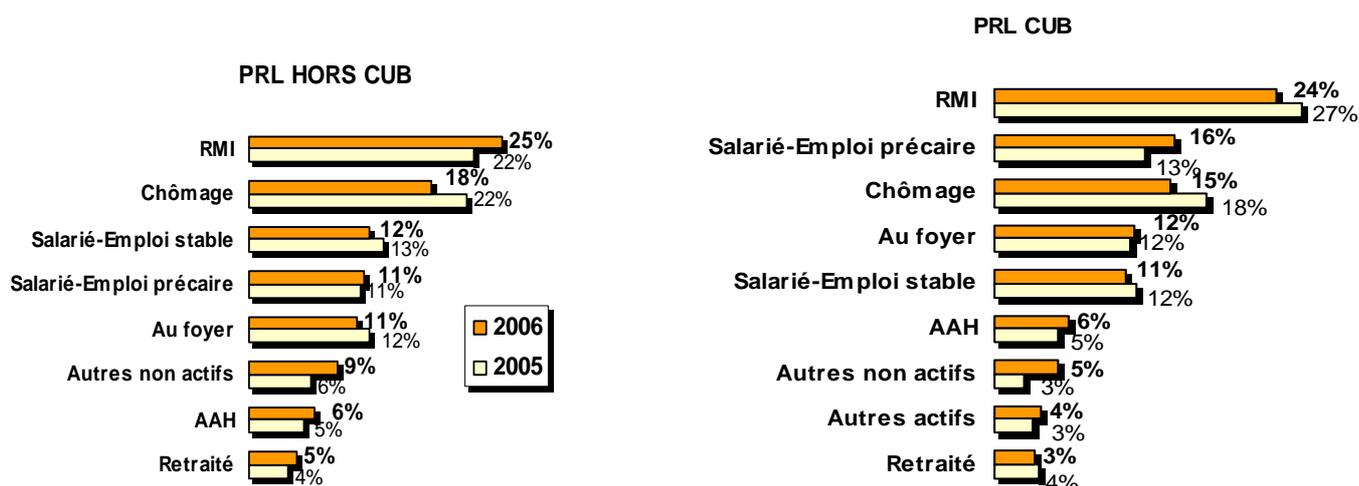
Nombre d'enfant(s)	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants et plus
Proportion	47 %	28,7 %	15,8%	8,5 %

Parmi ces familles, plus de 12% ont des enfants accueillis. (11,7% sur les secteurs hors CUB et 12,7 % sur les secteurs CUB)

Notons que plus de 8% des familles ont 4 enfants et plus, et sont considérées comme familles nombreuses. Ces familles trouvent plus difficilement un relogement durable correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

## Situation professionnelle des demandeurs

Seule la situation professionnelle du demandeur principal est prise en compte.

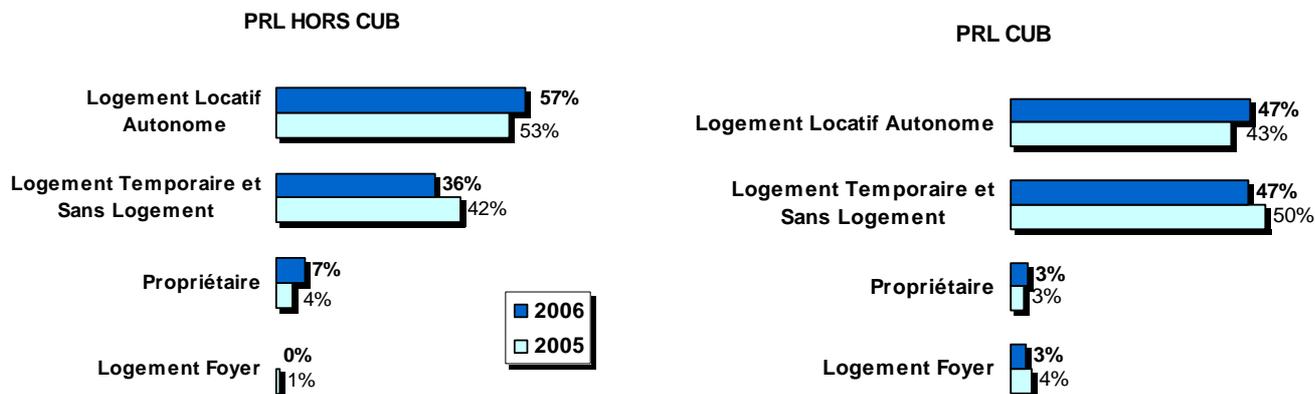


Quels que soient les secteurs considérés, la demande émane essentiellement de personnes bénéficiaires du RMI (en particulier sur les secteurs en CUB) ou de personnes au chômage (autour de 45% au total).

Cependant depuis quelques années déjà, on observe une augmentation du nombre de demandeurs ayant une activité salariée : ils représentent près de 25%, mais moins de 13% ont une activité stable.

Nous rappelons qu'il s'agit de la situation professionnelle enregistrée au moment du dépôt de la demande, et que bien souvent la situation de ces personnes varie entre des périodes d'activité et de chômage ou de RMI, voire un cumul de plusieurs situations (RMI et activité salariée).

## Situation de logement des demandeurs



Sur les secteurs Hors CUB, la majorité des personnes en demande de logement sont des personnes déjà logées en logement locatif autonome (57%), alors que sur la CUB, on les retrouve à part égale avec les demandes émanant de personnes en logement temporaire et sans logement (47%).

Concernant ces dernières, il s'agit principalement de personnes hébergées, soit par la famille ou soit par des amis (26% hors CUB et 32% en CUB), de nombreux ménages vivent en caravane (environ 3%) ou sont logés à l'hôtel (en particulier sur la CUB, 3%).

La part de propriétaires en demande de relogement tend à augmenter notamment hors CUB, avec une répartition équilibrée entre les accédants et les propriétaires occupants.

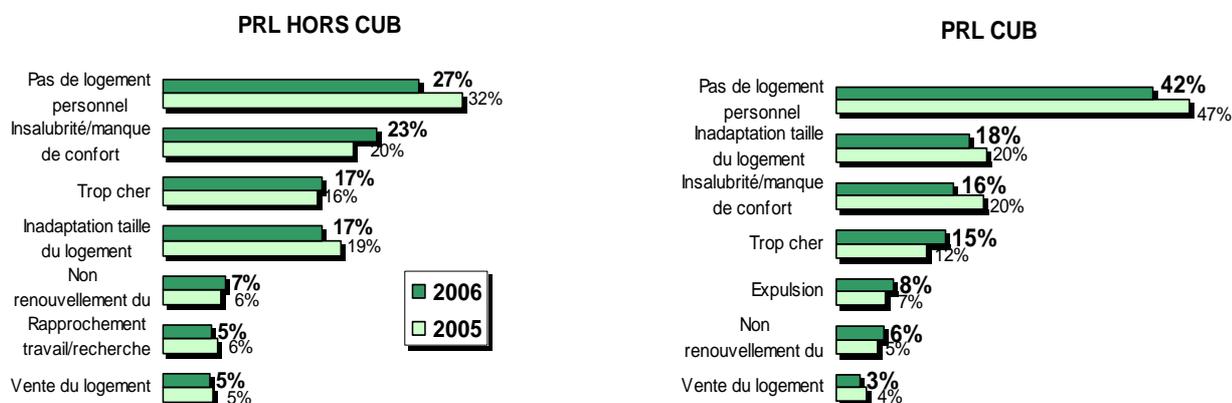
## Motifs de la demande de logement

Les motifs pouvant être invoqués par le demandeur sont multiples. Deux types de motifs sont représentés : des motifs liés au logement et des motifs personnels au demandeur.

Ces motifs peuvent être cumulés dans une même demande.

Le pourcentage indiqué correspond au nombre de fois où le motif a été invoqué par les demandeurs par rapport au nombre de demandes. Les principaux motifs sont représentés :

### Motifs liés au logement



Le motif principal est toujours l'absence de logement personnel du demandeur (27% des demandes hors CUB et 42% en CUB), même s'il tend à diminuer légèrement.

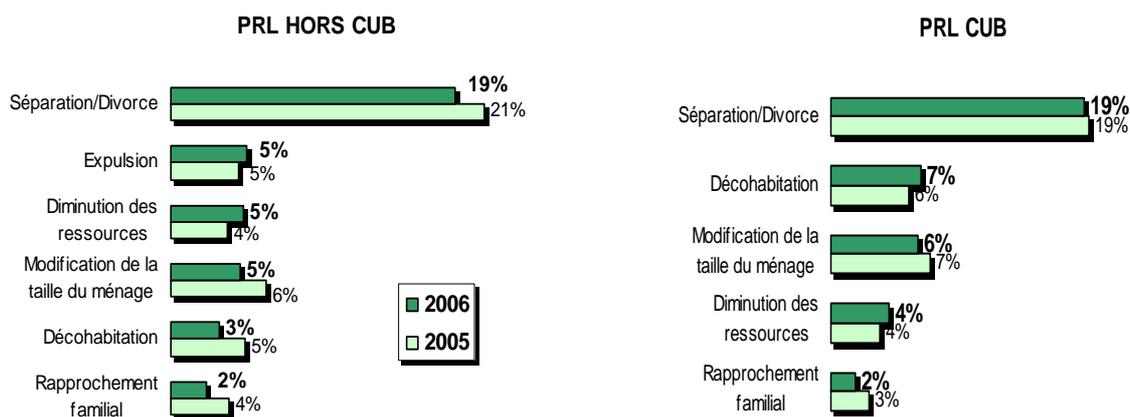
Pour les personnes déjà logées, les motifs de demande de relogement le plus souvent invoqués sont le manque de confort voire l'insalubrité du logement occupé (autour de 20%) et l'inadaptation de la taille du logement (18% environ).

Il s'agit de données constantes dans les problématiques rencontrées par les Correspondants Territoriaux Logement quelque soit le secteur.

Le prix du loyer et/ou des charges du logement occupé est également un motif de plus en plus fréquemment évoqué : dans 17% des cas hors CUB et 15% en CUB.

On remarque que les demandes liées à l'expulsion, la vente du logement ou le non renouvellement du bail sont des motifs moins représentés aussi bien hors CUB que sur la CUB.

## Motifs personnels au demandeur



Le motif personnel le plus fréquemment invoqué reste la séparation ou le divorce du ménage (19%).

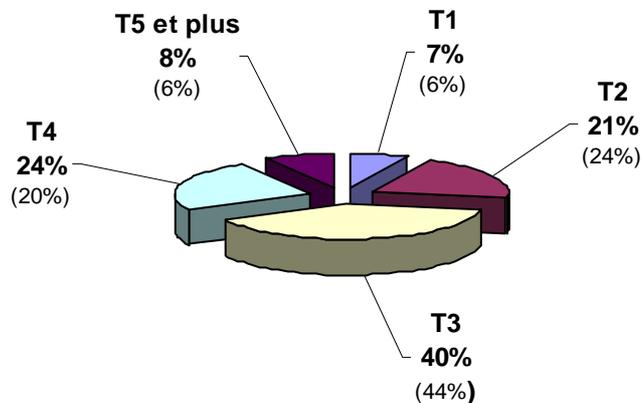
Il s'agit souvent de demandes émanant principalement de femmes seules avec enfant(s) et avec de faibles ressources.

Viennent ensuite les demandes liées à la modification de la taille du ménage (5% et 6%) et les décohabitations (3% et 7%) et la diminution des ressources (5% et 4%).

## Type de logement recherché

### TYPE DE LOGEMENT DEMANDE

#### PRL HORS CUB



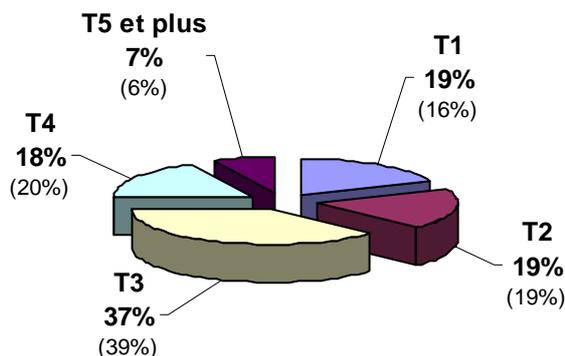
La répartition en matière de type de logement est sensiblement identique à celle de l'année dernière (Chiffres indiqués entre parenthèses).

Elle reste majoritairement tournée vers les logements de type 3 et 4 (64%), conséquence d'une demande émanant principalement de couples ou de personnes seules avec enfant(s).

On note cependant une progression des demandes de grand logement, T4 et T5+, qui passent de 26% en 2005 à 32% en 2006.

La demande de logements T5 et plus en particulier reste plus difficile à satisfaire compte tenu du manque d'offre adaptée.

#### PRL CUB



Sur les secteurs de PRL en CUB, la demande est également principalement orientée vers les logements de type 3 et 4 (55%) ; cependant la demande de petits logements (T1 et T2) y est plus importante et tend à augmenter ; elle représente 38%.

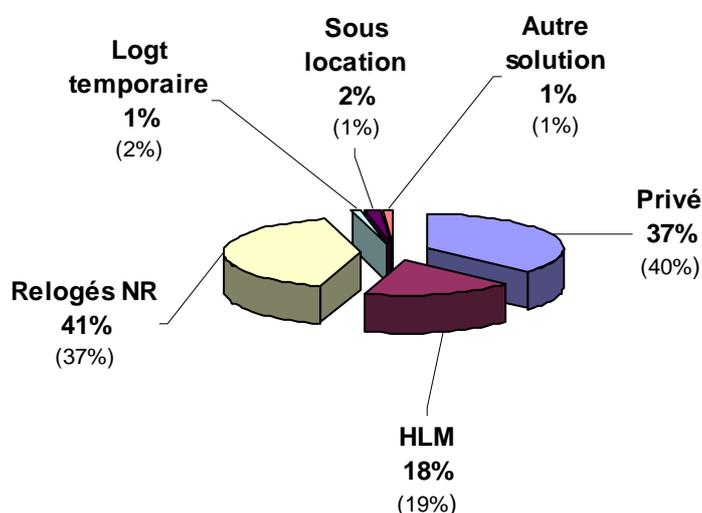
La demande de logements T5 et plus reste assez stable.

### III - LE RELOGEMENT et LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

#### A) Le relogement

Au cours de l'année 2006, plus de 1.000 ménages (1084) ont été recensés comme sortis du dispositif, parmi lesquels nous savons que 577 ont été relogés (442 hors CUB et 135 en CUB), contre 472 en 2005.

#### Répartition des relogements



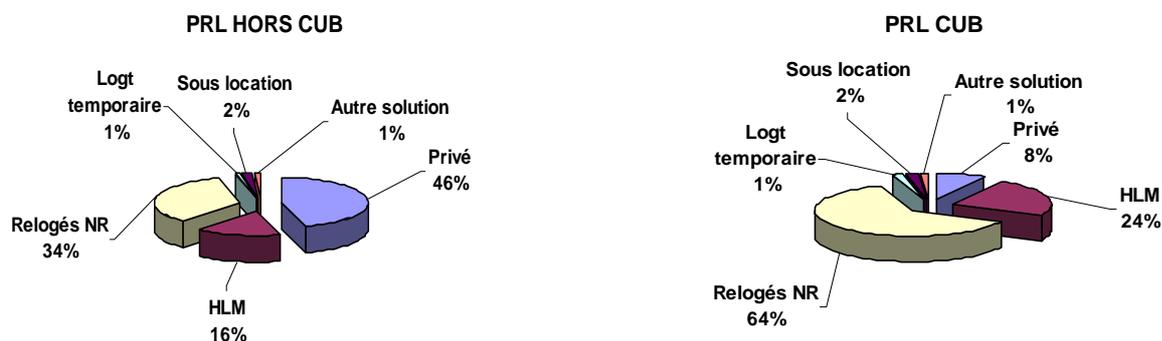
Comme chaque année, nous constatons que les ménages se relogent principalement dans le parc privé, qui représente 37% des relogements, les PST concourent à ces relogements pour seulement 7% cette année contre 12% en 2005. Nous remarquons les effets d'une faible rotation et la sortie de conventionnement du parc plus importante que les entrées. Ceci est en partie compensé par des livraisons plus importantes de logement HLM.

Les relogements dans le parc HLM représentent 18%. Ce chiffre est stable.

Les relogements dans le cadre de la sous-location ou du logement temporaire restent stables autour de 2% et 1%.

Les autres solutions représentent 1%. Il s'agit pour certains ménages d'une accession ou d'un maintien avec amélioration du logement occupé (locataire ou propriétaire).

## Répartition selon les secteurs



On remarque que la part des relogements dans le parc privé est nettement plus importante sur les secteurs hors CUB : 46% contre 8% sur les secteurs en CUB, mais la part des non renseignés y est également supérieure (64% contre 34% hors CUB) et pourrait expliquer cet écart.

Par contre, la part des attributions HLM y est plus importante : 24% contre 16%.

La remontée des informations relatives au relogement est encore difficile car les ménages n'informent pas toujours leur référent lorsqu'ils ont trouvé une solution à leur problème de logement.

Cependant, des contacts réguliers avec les principaux instructeurs pour faire le point sur l'ensemble des demandes permettent un meilleur apurement des fichiers.

### B) Les commissions d'attribution

25 commissions de proposition d'attribution ont eu lieu au cours de l'année 2006.

- 131 logements ont été attribués (29 sont passés 2 fois ou plus en commission).
- 1268 dossiers de candidature ont été étudiés, représentant 767 ménages différents.

Type de logement	T1	T2	T3	T4	T5+
Nombre de logements	4	32	71	20	4

Sur les 131 logements attribués en commission, 57% sont des PST, les autres relevant du parc HLM (43%).

L'analyse des attributions montre encore que les propriétaires attribuent majoritairement le logement aux ménages retenus par la commission.

Les refus d'attribution sont autant imputables aux locataires retenus qu'aux propriétaires.

