



BORDEAUX MÉTROPOLE

Rapport d'activité 2021

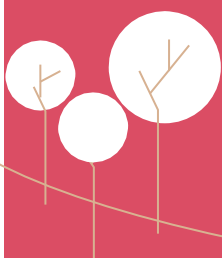
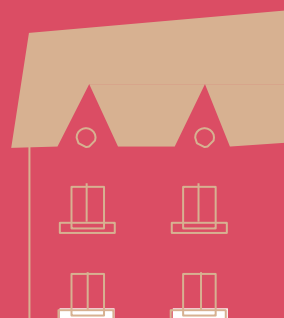
ADIL 33





1

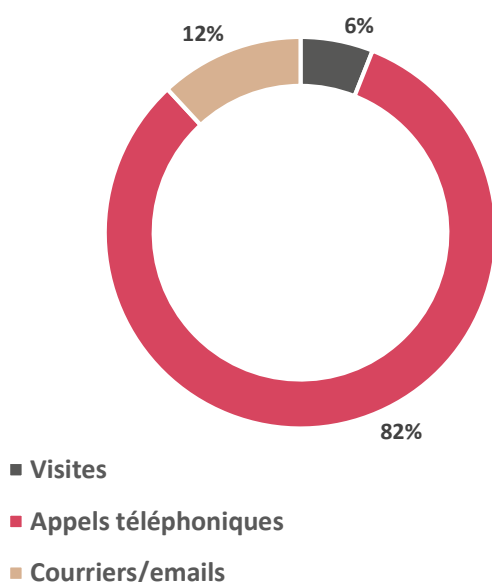
Les statistiques générales de l'activité 2021



La fréquentation de l'ADIL 33

En 2021, les conseillers de l'ADIL 33 ont dispensé 20 655 consultations : 16 943 par téléphone, 1 240 en face-à-face, 24 en visioconférence et 2 448 par email ou courrier.

LES MODES DE CONSULTATION

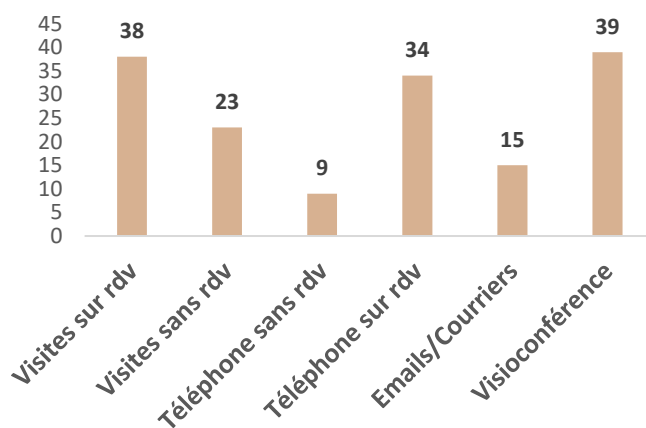


La répartition des modes de consultation a été de nouveau fortement impactée par le contexte sanitaire. Ainsi, 82% des consultations ont été réalisées par téléphone, 6% en face-à-face ou en visioconférence, et 12% par email ou courrier (courrier <0,2%).

Les consultations en face-à-face sont à nouveau minoritaires cette année alors qu'elles représentaient environ 40% des consultations avant la pandémie.

En revanche, le volume global de consultations réalisé est en nette augmentation : +4,5% par rapport à 2020.

DURÉE MOYENNE DE LA CONSULTATION EN MINUTES



La durée moyenne des consultations varie considérablement selon les modes : les consultations téléphoniques effectuées au standard durent en moyenne 9 minutes car seules les questions basiques peuvent être traitées par ce biais.

Pour les rendez-vous téléphoniques ou les entretiens, la durée est nettement supérieure ; le conseil se fait généralement sur la base des documents demandés au consultant afin de délivrer une réponse précise et qualitative.

Enfin, répondre de manière précise à un courrier électronique ou postal nécessite environ un quart d'heure.

Le nombre de consultations a augmenté de 4,5% par rapport à l'année 2020.

Les permanences

Compte tenu du contexte sanitaire, l'ADIL 33 a été contrainte de diminuer son activité en présentiel. Ce sont ainsi 122 permanences qui ont été tenues par les conseillers juristes en 2021 contre 340 en 2019 avant la pandémie. Parmi les 20 655 consultations dispensées, 393 l'ont été lors d'une permanence cette année.

La répartition thématique des consultations

En 2021, les questions relatives aux rapports locatifs demeurent le premier thème de consultation avec 61,5 % des consultations. Cette proportion est en hausse par rapport à l'année précédente (57,1% en 2020), pour la première fois depuis plusieurs années.

Cette augmentation est à mettre en corrélation avec la baisse des consultations relatives à l'amélioration de l'habitat (moins 24% par rapport à 2020). Ces dernières restent le 2^e thème de consultation en devançant celles sur l'accès à la propriété qui représentent 7,6% du total.

L'accès au logement et le maintien des ménages en difficulté (impayés de loyer, expulsion,

difficultés d'accès, recherche de logement) fait l'objet de 6,7% des consultations (6,5% l'année passée).

La lutte contre l'habitat indigne et non décent est à nouveau en hausse avec 4,3% des consultations (3,5% en 2020 et 2,3% en 2019).

Les interrogations relatives à la copropriété constituent 3% des demandes.

Enfin, l'urbanisme et les relations de voisinage représentent 2,4% des consultations et la fiscalité 1%.

THEME DES CONSULTATIONS EN 2021

	%	Nombre
Rapports locatifs	61,6%	12 718
Amélioration de l'habitat	12,5%	2 579
Accession à la propriété	7,6%	1 569
Accès au logement et maintien des ménages en difficulté	6,7%	1 379
Lutte contre l'habitat indigne et non décent	4,3%	881
Copropriété	3%	614
Urbanisme et relations de voisinage	2,4%	503
Fiscalité	1%	201
Autres	1%	211
TOTAL	100%	20 655

Après cinq ans de baisse des consultations sur les rapports locatifs au profit de l'amélioration de l'habitat, nous constatons le phénomène inverse en 2021.

Les consultants

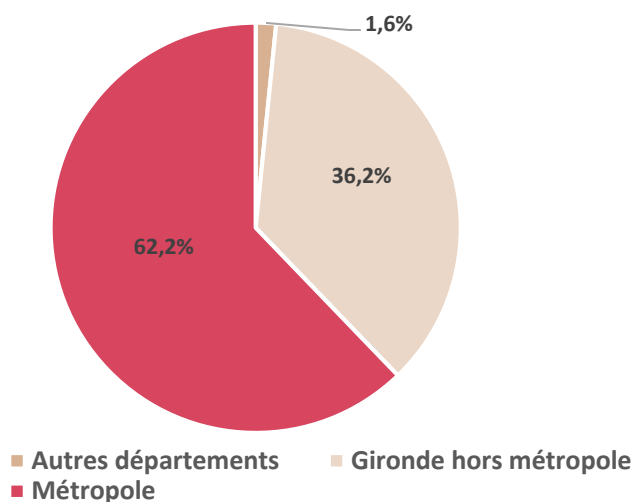
Les consultants sont essentiellement des particuliers : 97% des cas ; mais l'ADIL renseigne également des travailleurs sociaux, des professionnels de l'immobilier, des collectivités territoriales, des associations...

50% des consultations émanent de locataires du secteur privé, 19,4% de propriétaires occupants, 18,2% de propriétaires bailleurs, et 9,7% de locataires du parc social.

Les autres statuts d'occupation (résidences secondaires, hébergés, logés à titre gratuit, etc.) représentent les 2,7% restants.

La majorité sont des personnes actives.

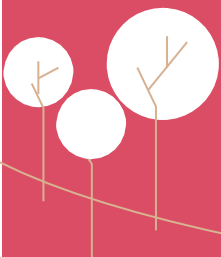
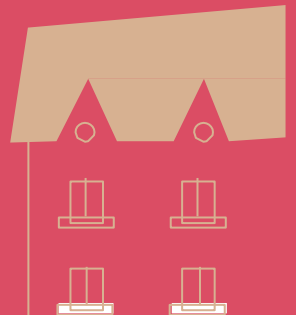
L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES CONSULTANTS



La majorité des consultants (62%), habitent dans une commune de Bordeaux Métropole, 36% habitent le reste de la Gironde et 2% vivent dans un autre département.

2

Les chiffres clés pour la Métropole

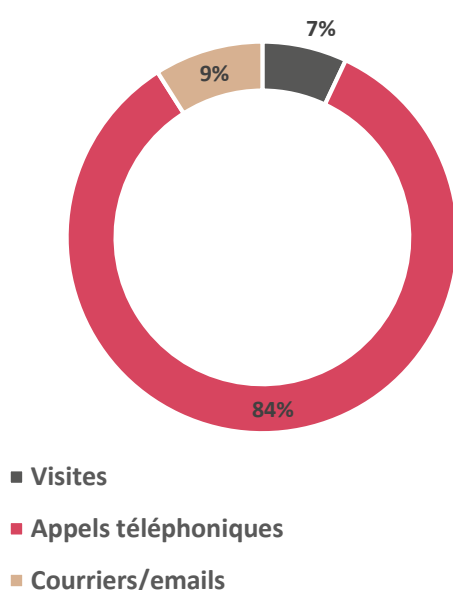


Les consultations des habitants de la Métropole

En **2021**, l'ADIL 33 a dispensé **11 763 consultations identifiées au profit des habitants de la Métropole**.

En **cinq ans**, ce sont environ **62 000 consultations** qui ont été réalisées et identifiées au profit de la population du territoire.

LES MODES DE CONSULTATION



La crise sanitaire a de nouveau fortement impacté les modes de consultation en 2021 : 7% des consultations menées auprès des habitants de la Métropole se sont déroulées en face-à-face dont 17 consultations en visioconférence contre 42% en 2019 avant la crise sanitaire.

84% des consultations ont eu lieu par téléphone. Enfin, 9% des consultations ont été dispensées par email ou courrier (4% en 2019).

Au-delà des consultations au siège, l'ADIL 33 a participé à plusieurs salons ou manifestations sur le territoire de la Métropole.

SALONS/MANIFESTATIONS EN 2021 SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

18/19 septembre	Bordeaux	Salon de la maison neuve
24/25 septembre	Bordeaux	Salon du logement neuf

STATUT DES CONSULTANTS

	%	Nombre
Locataire - secteur privé	52%	6 114
Propriétaire occupant	15%	1 707
Propriétaire bailleur	17%	2 019
Locataire HLM	13%	1 577
Autre	3%	346
TOTAL	100%	11 763

Les locataires représentent plus de 65% des consultants métropolitains de l'ADIL 33. 15% sont propriétaires occupants et 17% sont propriétaires bailleurs.

En comparaison avec les statistiques générales de l'ADIL 33, nous constatons que la proportion de consultants propriétaires occupants est inférieure de 4 points.

Plus de 62% des consultants sont salariés du privé, plus de 15% sont retraités du privé et 5% salariés ou retraités du secteur public.

ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES CONSULTANTS

	2021	2020	2019	2018
Ambarès-et-Lagrave	144	82	163	158
Ambès	43	32	64	109
Artigues-près-Bordeaux	179	99	128	216
Bassens	56	54	77	62
Bègles	414	357	380	421
Blanquefort	166	128	143	188
Bordeaux	6 322	6 636	6 438	6 327
Bouliac	37	25	32	38
Le Bouscat	355	351	419	439
Bruges	299	301	382	354
Carbon-Blanc	67	61	69	117
Cenon	232	230	333	381
Eysines	235	222	232	288
Floirac	174	152	234	250
Gradignan	242	198	258	344
Le Haillan	96	213	143	213
Lormont	280	207	248	324
Martignas-sur-Jalle	57	31	39	42
Mérignac	713	656	786	839
Parempuyre	75	87	123	155
Pessac	542	573	627	726
St-Aubin-de-Médoc	26	39	42	37
St-Louis-de-Montferrand	6	13	16	16
St-Médard-en-Jalles	148	124	176	149
St-Vincent-de-Paul	15	7	8	11
Le Taillan-Médoc	76	73	66	78
Talence	474	466	501	647
Villenave-d'Ornon	290	275	284	377
TOTAL	11 763	11 563	12 411	13 306

Les consultants habitent majoritairement à Bordeaux (54% des consultants métropolitains) mais les services de l'ADIL 33 bénéficient aux habitants de chaque commune de la Métropole.

La répartition thématique des consultations

THEME DES CONSULTATIONS EN 2021

	%	Nombre
Rapports locatifs	65%	7 622
Accession à la propriété	8%	958
Accès au logement et maintien des ménages en difficulté	8%	919
Amélioration de l'habitat	7%	820
Copropriété	4%	449
Lutte contre l'habitat indigne et non décent	4%	451
Urbanisme et relations de voisinage	2%	239
Fiscalité	1%	132
Autres	1%	173
TOTAL	100%	11 763

Les rapports locatifs, l'accession à la propriété et l'accès au logement et le maintien des ménages en difficulté sont les trois thématiques principales de consultation des habitants de la Métropole avec 81% des consultations.

Les questions relatives aux rapports locatifs sont le 1^{er} thème de consultation des métropolitains et représentent 65% des consultations soit 3 points de plus que pour l'ensemble des girondins.

Le 2^{ème} thème reste, pour les habitants de la Métropole, l'accession à la propriété même si la proportion baisse à nouveau (plus de 9% en 2020).

L'accès au logement et le maintien des ménages en difficulté (impayés de loyer, expulsion, difficultés d'accession, recherche de logement) fait l'objet de 8% des consultations des habitants de la Métropole.

Malgré les dispositifs mis en place par la Métropole (PIG, OPAH, MaRénov' Bordeaux Métropole, Louer clé en mains), l'amélioration de l'habitat constitue le 4^e thème de consultation de l'ADIL. La proportion de consultations sur ce thème baisse après trois années de forte hausse. Au niveau global, les consultations en matière d'amélioration de l'habitat baissent également mais représentent encore 12,5% du total.

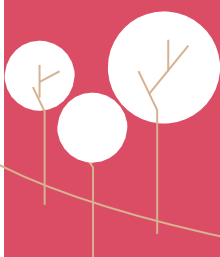
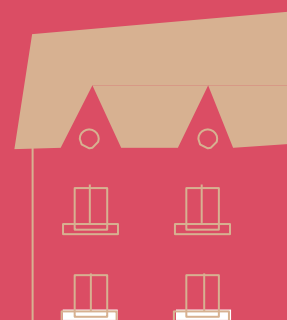
La copropriété constitue 4% des demandes.

Les consultations en matière de lutte contre l'habitat indigne et non décent ont à nouveau augmenté en 2021 avec 451 consultations (339 en 2020 et 190 en 2019).

Enfin, l'urbanisme et les relations de voisinage représentent 2% des consultations et la fiscalité 1%.

3

Les principales thématiques de consultations métropolitaines



a. Les rapports locatifs

En 2021, les questions portant sur les rapports locatifs représentent 65% des consultations des habitants de la Métropole.

Ce thème s'inscrit dans la mission initiale des ADIL à savoir l'information personnalisée et gratuite du public sur ses droits et ses obligations en matière de logement et d'habitat.

QUESTIONS SOULEVEES CONCERNANT LES RAPPORTS LOCATIFS

	%	Nombre
Exécution des obligations du bailleur	19%	1 449
Congé du bailleur	12,7%	970
Réparations	11,1%	847
Dépôt de garantie	9,2%	705
Charges locatives	7,8%	596
Exécution des obligations du locataire	7,5%	568
Révision/augmentation de loyer/encadrement	6,2%	476
Congé du locataire	6,2%	473
Rédaction du bail	6%	459
Etat des lieux	5,6%	425
Cautionnement/garanties	2%	151
Assurances	1%	79
APL/AL	1,1%	81
Droit de la famille	0,9%	67
Mandats	0,9%	67
Autres	2,7%	209
TOTAL	100%	7 622

Les trois questions principales en matière de rapports locatifs portent sur l'exécution des obligations du bailleur, le congé du bailleur et les réparations.

63% des questions sont posées par des locataires du parc privé.

b. L'accession à la propriété

Les questions liées à l'accession représentent 8,1% des consultations des habitants de la Métropole en 2021 (9,2% en 2020). Il s'agit du deuxième thème de consultation.

Nous constatons que la crise sanitaire n'a eu qu'un impact limité sur les consultations en matière d'accession : 958 consultations en 2021, 1 059 en 2020, 1 199 en 2019. Malgré une baisse du nombre de consultations sur cette thématique, le nombre d'études financières est lui en nette augmentation (+38%) ce qui démontre bien que les ménages n'ont pas renoncé à leur projet immobilier.

La dynamique est soutenue par les taux de crédits immobiliers qui demeurent à un niveau bas, les aides à l'accession et les programmes neufs développés ces dernières années.

L'ADIL 33 est par ailleurs un passage obligé pour les ménages sollicitant le prêt à taux zéro de Bordeaux Métropole dans le cadre des opérations labellisées. En effet, depuis 2013, la Métropole a mis en place un prêt bonifié à 0% pour les ménages primo-accédants souhaitant acheter un logement neuf sous conditions de ressources. L'ADIL 33 participe à la communication du dispositif et conseille en amont les ménages souhaitant en bénéficier afin de sécuriser leur projet.

Il en est de même concernant le passeport 1^{er} logement mis en place par la Ville de Bordeaux qui concerne les logements neufs labellisés ou les logements anciens sous conditions.

L'ADIL 33 est notamment en charge de vérifier que les opérations des ménages sont bien labellisées, que leur projet est économiquement viable et les sensibiliser aux points de vigilance : règles de copropriété, charges, autres aides existantes...

➤ Consultations sur le financement

Thèmes	
Simulation financière	53,8%
Premières informations	7,9%
Prêts et aides	35,1%
Techniques bancaires	1,3%
Assurances de prêts	1,7%
Autres	0,2%
TOTAL	100%

Près de 54% des consultations des ménages de la Métropole sur l'accession ont donné lieu à une simulation financière contre seulement 39% l'an passé. 35,1% sont venus se renseigner sur les prêts et les aides existants et pour 7,9% des consultations, l'entretien a consisté à délivrer les premières informations générales au consultant qui ne disposait pas encore d'un projet précis.

Les difficultés de remboursement des prêts immobiliers ainsi que les consultations relatives à une renégociation ou un réaménagement de prêt ont été comptabilisées dans la thématique de l'accès et du maintien des ménages en difficulté. Nous ne constatons pas d'augmentation avec la crise sanitaire : 9 consultations en 2021 et 13 en 2020.

L'ADIL 33 dispose de deux types de simulations financières :

- le diagnostic : lorsque le consultant souhaite une simulation sans avoir une connaissance très précise du bien qu'il souhaite acquérir,
- un plan de financement : lorsque le consultant connaît le bien et ses caractéristiques.

En 2021, 367 études financières d'accession à la propriété (plans de financement et diagnostics) ont été réalisées par les conseillers de l'ADIL 33 soit une augmentation de près de 38% par rapport à 2019 et 2020.

Parmi ces études financières, 287 concernent les habitants de la Métropole (221 en 2020, 237 en 2019, 301 en 2018).

A noter que selon les données de la Chambre des Notaires (Perval) pour la période du 1/12/2020 au 30/11/2021, le volume des ventes, tous biens confondus, a augmenté de 13,4% en Gironde avec 30 300 transactions. Ce volume est nettement supérieur à 2019 qui était déjà une année record.

➤ *Nature du conseil*

Nature du conseil	Bordeaux Métropole	Général
Diagnostic	42,1%	46,9%
Plan de financement	57,9%	53,1%
TOTAL	100%	100%

La majorité des études financières porte cette année encore sur un plan de financement.

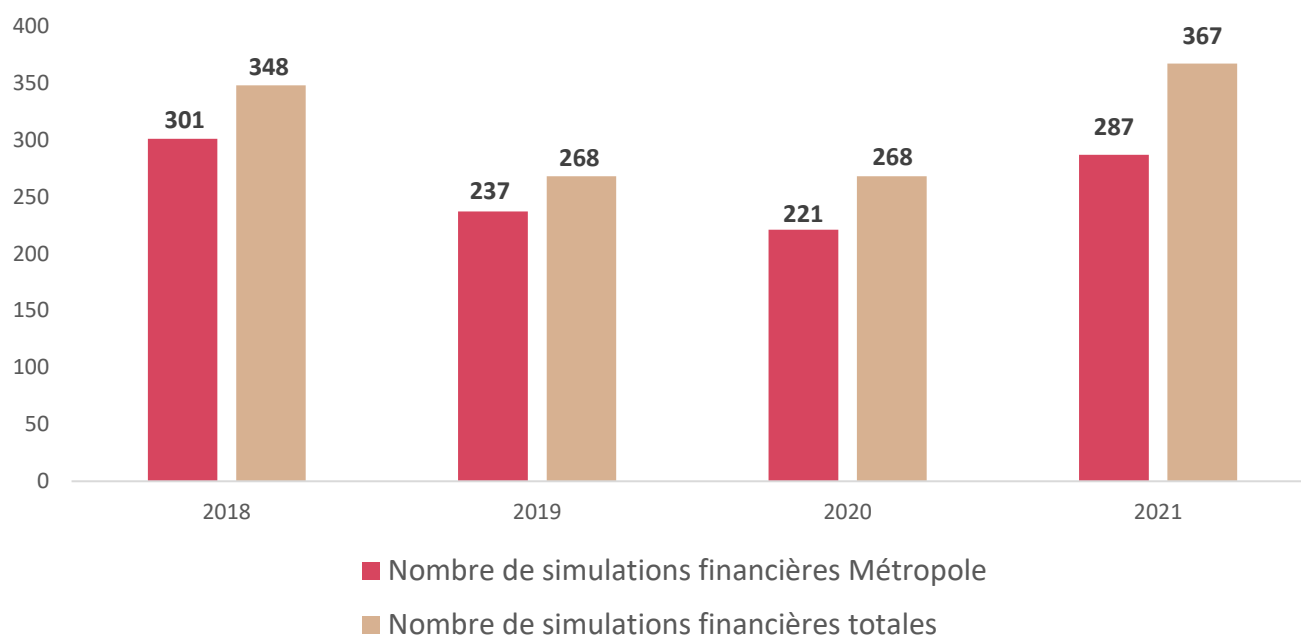
➤ *Question juridique – nature du contrat*

Thèmes	2021	2020	2019
VEFA	25,8%	25,5%	21,7%
Contrat de vente	20,8%	14,7%	18,8%
CCMI	11,6%	16,7%	14,7%
Promesse et compromis	14,5%	8,6%	11,1%
Contrat d'entreprise	6,6%	12,5%	10,6%
Mandat de vente	5,5%	6,6%	5,7%
Droit de la famille	3,4%	2,9%	3,8%
Maîtrise d'œuvre	3,4%	2,2%	3%
Contrat de prêt	1,3%	1,7%	3%
Autres	7,1%	8,6%	7,6%
TOTAL	100%	100%	100%

Les questions sur la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement restent en tête des questions juridiques en matière d'accession. Suivent ensuite les questions relatives au contrat de vente.

Les questions relatives au contrat de construction de maison individuelle sont en baisse.

EVOLUTION DU NOMBRE DE SIMULATIONS FINANCIERES SUR QUATRE ANS



Une synthèse des observations relevées par les conseillers de l'ADIL 33 lors des consultations financières est présentée ci-après.

➤ Profil des accédants

78,2% des ménages ayant consulté l'ADIL 33 en 2021 pour un projet d'accession résident sur le territoire de Bordeaux Métropole ; ils représentaient 82,5% des consultants en 2020. 18,3% habitent une autre commune girondine et 3,5% vivent en dehors du Département.

Parmi les métropolitains, 58,2% des consultants sont des locataires du parc privé et 33,1% des locataires du parc social. 1,7% sont des propriétaires occupants ayant un nouveau projet et 7% sont logés à titre gratuit (jeunes ménages habitant chez leurs parents le plus souvent).

Plus de 69% des consultants ayant un projet d'accession sont salariés du privé.

SITUATION FAMILIALE

Situation familiale	Bordeaux Métropole
Célibataire, veuf, divorcé, famille monoparentale	61,3%
Couple marié ou non	38,7%
TOTAL	100%

61,3% des consultants ayant un projet d'accession sont des personnes seules ou des familles monoparentales. 38,7% sont des couples avec ou sans enfants (61% d'entre eux ont un ou plusieurs enfants).

AGE DES ACCEDANTS

Tranche d'âge	2021	2020	2019
< 30 ans	21%	29%	23%
30-39 ans	48%	41%	35%
40-49 ans	21%	20%	27%
50 ans et plus	10%	10%	15%
TOTAL	100%	100%	100%

Les accédants à la propriété sont majoritairement jeunes : 69% des ménages ont 39 ans ou moins.

RESSOURCES MOYENNES DES ACCEDANTS

	Revenu moyen	Revenu fiscal de référence moyen
Personne seule	1 949€	18 341€
Famille monoparentale	2 014€	21 078€
Couple sans enfant	1 908€	30 060€
Couple avec enfant(s)	2 092€	34 819€
TOTAL	2 001€	24 801€

Le revenu net mensuel moyen est de **2 001€ (2 580€ en 2020)**. Ce revenu moyen représente environ 1,7 fois le SMIC ce qui correspond aux ménages ciblés par les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété. **Le revenu moyen des ménages accédants métropolitains baisse fortement par rapport aux années antérieures.**

➤ **Projet envisagé**

Alors que sur la période de 2017 à 2019, 87% des projets d'accession étudiés émanant des consultants girondins se situaient sur le territoire de Bordeaux Métropole, 12% sur le reste de la Gironde et 1% dans un autre département, nous constatons depuis 2020, une hausse des projets en dehors de Bordeaux Métropole.

Ainsi en 2021, seulement 69% des projets d'accession des girondins se situent sur le territoire de Bordeaux Métropole (79% en 2020), 27,8% sur le reste de la Gironde (18,4% en 2020) et 3,3% dans un autre département (2,7% en 2020).

LOCALISATION DU PROJET DES METROPOLITAINS

Localisation du projet	Consultants métropolitains	Consultants girondins
Bordeaux Métropole	84,3%	68,9%
Gironde hors Métropole	13,2%	27,8%
Autre département	2,5%	3,3%
TOTAL	100%	100%

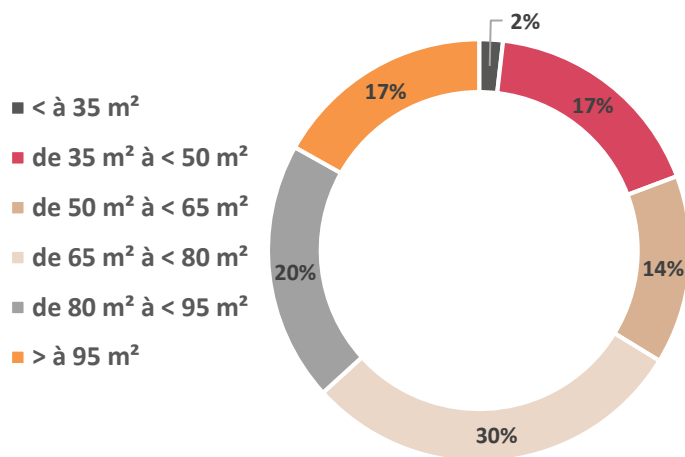
Plus de 84% des ménages habitant déjà la Métropole ont pour projet d'y demeurer.

NATURE DU PROJET SOUHAITE

Nature	2020
Neuf	61%
Ancien	33%
Construction d'une maison	6%
TOTAL	100%

Les ménages de la Métropole orientent essentiellement leur choix vers un logement neuf (61%).

SURFACE HABITABLE DES LOGEMENTS



67% des projets ayant fait l'objet d'un plan de financement portent sur un logement de 65 m² ou plus.

➤ Mensualité de remboursement moyenne par catégorie de ménage

	Mensualité moyenne
Personne seule	596€
Famille monoparentale	666€
Couple sans enfant	1 043€
Couple avec enfant(s)	1 017€

➤ Durée de remboursement du prêt principal

La durée du prêt principal reste relativement stable grâce à la faiblesse des taux d'intérêt observés malgré des prix toujours élevés. La durée moyenne du prêt principal est de 23 ans, la médiane de 25 ans.

➤ **Prêt à taux zéro Etat**

Le PTZ peut être mobilisé pour 70% des ménages rencontrés dans le cadre d'un diagnostic ou plan de financement.

➤ **Prêt à taux zéro BM**

118 simulations financières (plans de financement ou diagnostics) ont été établies pour des ménages éligibles au Prêt à taux zéro Bordeaux Métropole en 2021.

37 demandes ont été instruites par Bordeaux Métropole en 2021 (56 en 2020, 69 en 2019, 119 en 2018). Seulement 11 opérations ont été labellisées en 2021 (23 opérations en 2020).

➤ **Passeport 1er logement**

75 simulations ont été établies pour des ménages éligibles au passeport 1^{er} logement. Dans 76% des cas, il s'agit d'une subvention pour une personne seule ou un couple (3 000€).

➤ **Coût moyen des projets**

Le coût moyen d'acquisition des biens est de 205 240€ dans le neuf et de 212 819€ dans l'ancien.

En comparaison, les données publiées par les notaires de la Gironde* indiquent que le prix de vente médian s'établit pour les maisons anciennes à 305 000€ soit une hausse de 8,9% par rapport à la période précédente. Pour les appartements, les prix médians varient de 3 800€/m² pour l'ancien soit une hausse de 5,9% par rapport à la période précédente à 4370€/m² pour le neuf (soit +1,9%).

Pour le territoire de Bordeaux Métropole, ces chiffres sont respectivement de 375 000€ pour les maisons anciennes soit 9,3% de hausse, 3300€/m² pour les appartements anciens (+6,1%) et 4270€/m² pour les appartements neufs soit +1,5%.

*Source : Notaires de Gironde – PERVAL. Ventes du 1/12/2020 au 30/11/2021

➤ **Caractère décisif de l'apport personnel**

L'apport personnel, quelle que soit son origine (épargne préalable, revente d'un bien immobilier ou autres) reste un élément déterminant dans la faisabilité de l'opération d'accession.

Un apport personnel est présent dans plus 90% des projets. Celui-ci est constitué par de l'épargne préalable pour 95% des cas pour un montant moyen de 34 551€. Dans 2% des projets soit pour 5 ménages, il provient de la revente d'un bien précédemment acquis et s'élève en moyenne à 154 000€.

c. L'accès au logement et le maintien des ménages en difficulté

Dans 7,8% des cas, les habitants de la Métropole consultent l'ADIL 33 pour des questions d'accès et de maintien dans le logement : impayés de loyer, expulsion, difficultés d'accession ou recherche de logement.

NOMBRE DE CONSULTATIONS SUR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Détail	Bordeaux Métropole	TOTAL
Impayés	422	641
Expulsion	122	173
Recherche de logement	366	545
Difficultés de remboursement (prêt immo.)	7	14
Réaménagement, renégociation (prêt immo.)	2	6
TOTAL	919	1 379

Le volume de consultations des ménages sur ce thème a légèrement augmenté par rapport à l'an passé. Cette hausse porte plus précisément sur les consultations en matière d'expulsion (78 en 2020) et la recherche d'un logement (318 en 2020).

Plus de 40% des consultations des métropolitains sur ce thème ont porté sur la recherche d'un logement soit 366 consultations. Le volume de consultations concernant la recherche d'un logement a augmenté de près de 37% par rapport à 2019 ce qui traduit des difficultés accrues rencontrées par les métropolitains pour se loger ou se reloger. C'est également le cas à l'échelle du Département : +48% par rapport à 2019.

Dans 60% des cas, les questions concernent une situation d'impayé ou d'expulsion. Cette proportion n'a pas évolué depuis l'an passé.

L'ADIL 33 et l'Ordre des Avocats du Barreau de Bordeaux ont signé un accord partenarial le 11 juillet 2013 pour une durée initiale de 3 ans. Celui-ci a fait l'objet d'un renouvellement en 2017, à nouveau pour 3 ans, avec tacite reconduction chaque année.

Cet accord a pour objet de favoriser l'accès au droit des personnes menacées d'expulsion de leur logement suite à des impayés de loyer, des locataires dont le logement est indécemment, insalubre ou présentant des désordres relevant du péril et des bailleurs en difficultés financières suite aux impayés de loyer de leur(s) locataire(s).

Dans le cadre de cette convention, lorsque l'ADIL 33 reçoit un consultant souhaitant faire appel à un avocat, le conseiller prend contact avec l'avocat de permanence pour évoquer le dossier et fixer un rendez-vous. Le consultant est accompagné dans la constitution de son dossier auquel l'ADIL 33 joint une note de présentation pour les dossiers relatifs à la non décence et un diagnostic social et financier pour les dossiers relatifs aux locataires en impayés. Le consultant se voit remettre un dossier complet pour l'avocat avec, le cas échéant, le dossier d'aide juridictionnelle.

Au 31 décembre 2021, 290 consultants avaient pu bénéficier d'une défense assurée par un Avocat du Barreau de Bordeaux dans le cadre de cet accord (depuis sa signature). La majorité des dossiers sont constitués pour des locataires en impayés de loyer.

Pour l'année 2021, 23 dossiers ont été transmis aux avocats de permanence dont 19 au titre des impayés de loyer (dont un également pour contestation de congé), 3 au titre de la non décence (dont un pour péril), et un pour contestation de congé.

Depuis 2013, les dossiers constitués ont concerné des locataires à l'exception de quinze propriétaires bailleurs.

d. L'amélioration de l'habitat

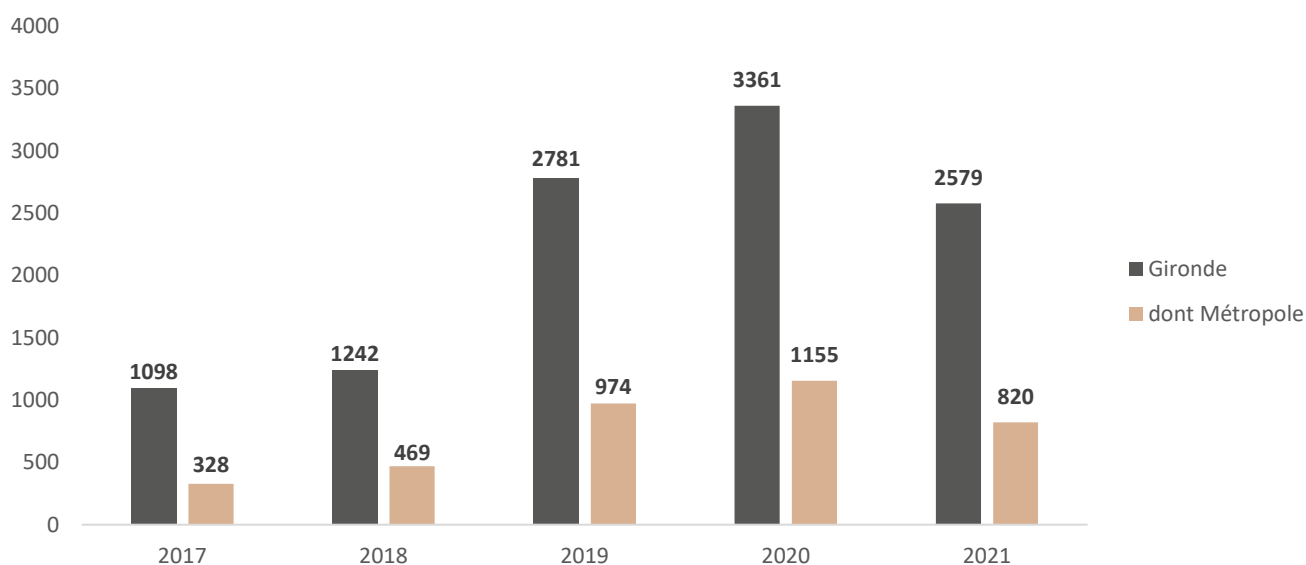
L'ADIL 33 informe les particuliers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation de leur logement, et notamment des travaux de rénovation énergétique, sur les modalités pratiques, financières et fiscales de leur projet.

En 2021, l'amélioration de l'habitat est le 2^{ème} thème de consultation de l'ADIL 33. Il n'est que 4^{ème} pour les habitants de la Métropole. **Ces consultations représentent 7% des consultations des métropolitains soit 820 consultations (1 155 en 2020 – 10%) malgré les dispositifs spécifiques financés par la Métropole.**

Après trois ans de forte hausse, les consultations en la matière diminuent en 2021 : +30% en 2018, +124% en 2019 et +21% en 2020, -29% en 2021.

Il faut néanmoins ajouter à ces consultations celles portant en premier lieu sur d'autres thématiques comme l'accession à la propriété, la copropriété ou encore les consultations émanant de ménages en situation de précarité, durant lesquelles la question de l'amélioration de l'habitat peut être abordée par les conseillers.

EVOLUTION DU NOMBRE DE CONSULTATIONS SUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT



Le volume de consultations en matière d'amélioration de l'habitat baisse pour la 1^{ère} année depuis 5 ans.

Au-delà des consultations, l'ADIL 33 est membre des Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat. Les C.L.A.H. de Bordeaux Métropole et du Conseil Départemental examinent les demandes de subventions destinées à réhabiliter les logements appartenant à des propriétaires privés (bailleurs ou propriétaires occupants). L'ADIL 33 est nommée au sein de ces commissions en tant que « personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement ». L'ADIL 33 participe également à certains comités techniques ou de pilotage relatifs aux opérations d'amélioration de l'habitat en cours ou aux études pré-opérationnelles d'OPAH sur le territoire girondin et notamment métropolitain.