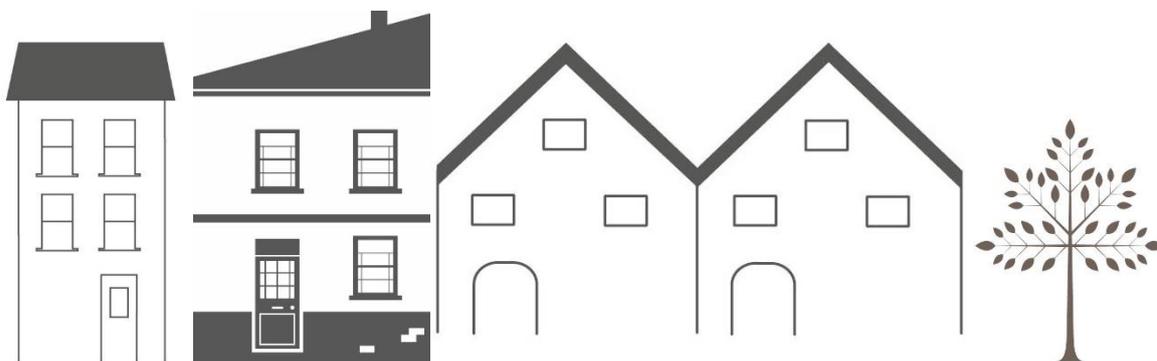


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

Bordeaux Métropole



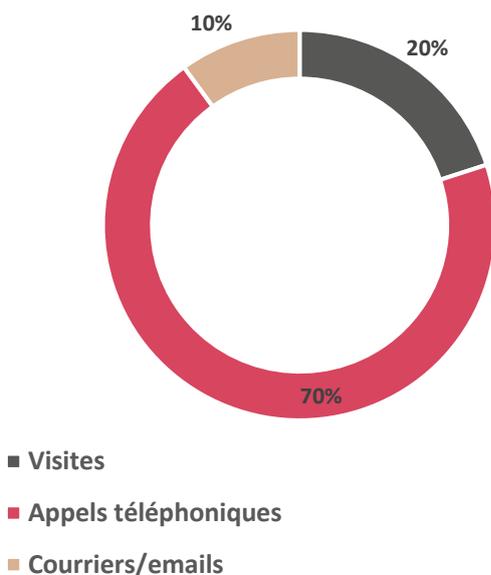
SOMMAIRE

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ DE L'ADIL 33	3
QUELQUES DONNÉES LOGEMENT SUR VOTRE TERRITOIRE	6
LES CONSULTATIONS DE VOTRE TERRITOIRE	9
LES AUTRES INTERVENTIONS	12

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ DE L'ADIL 33

En 2022, les conseillers de l'ADIL 33 ont dispensé 22 327 consultations : 15 706 par téléphone, 4 449 en face-à-face, 37 en visioconférence et 2 135 par email ou courrier. Le nombre de consultations a augmenté de 8,1% par rapport à l'année 2021.

LES MODES DE CONSULTATION

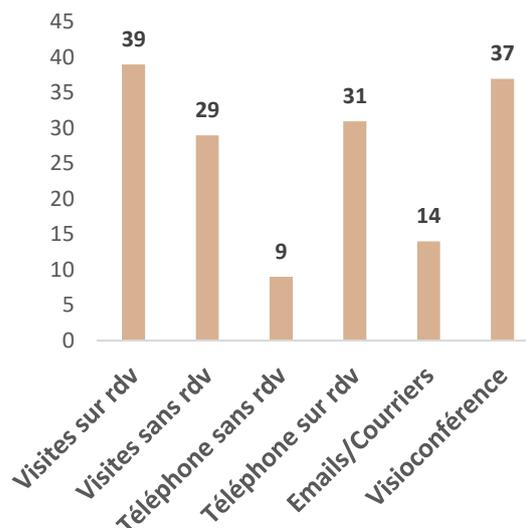


En 2022, 70% des consultations se sont déroulées par téléphone (82% en 2021), 20% en face-à-face ou en visioconférence (6% en 2021), et 10% par email ou courrier (12% en 2021).

Avant la pandémie, les consultations en face-à-face représentaient environ 40% des consultations. Il semble que les dernières années aient modifié durablement les modes de saisine de l'ADIL. Les consultants sont nombreux à plébisciter le téléphone et éviter de se déplacer.

Le volume global des consultations réalisé est à nouveau en forte augmentation cette année : + 8,1% par rapport à 2021 (année qui avait déjà enregistré une hausse de 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.

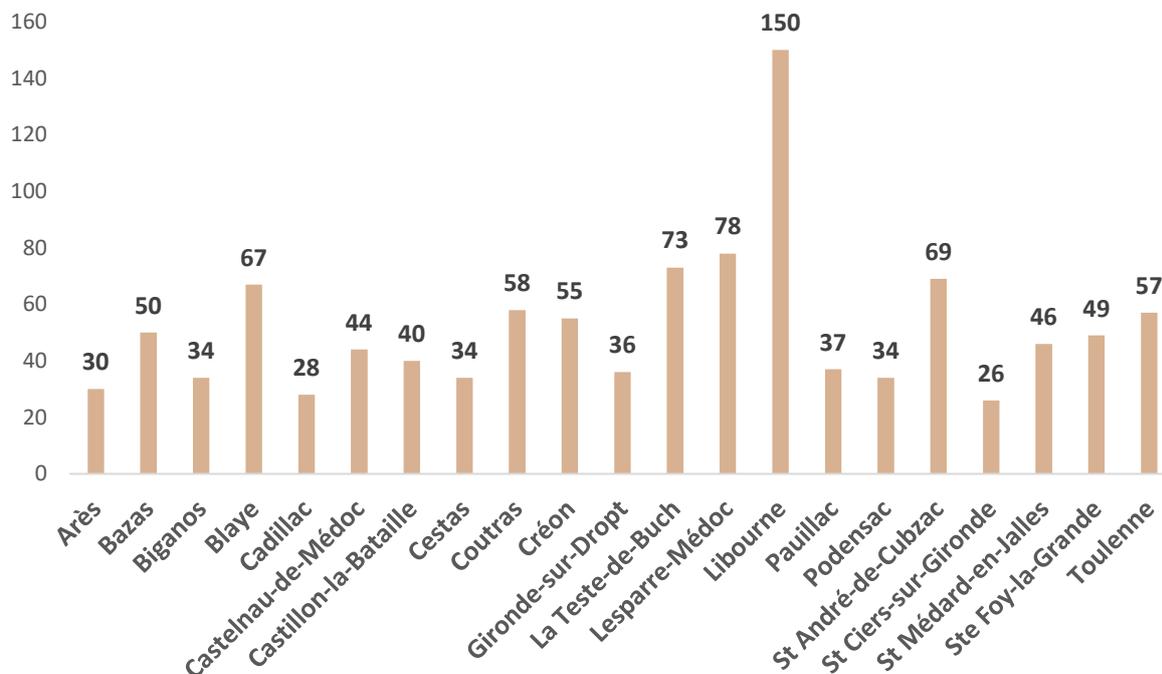
Pour les rendez-vous téléphoniques ou les entretiens, la durée est nettement supérieure ; le conseil se fait généralement sur la base des documents demandés au consultant afin de délivrer une réponse précise et qualitative.

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

LES PERMANENCES

323 permanences ont été tenues par les conseillers juristes en 2022. Parmi les 22 327 consultations dispensées, 1 095 l'ont été lors d'une permanence.

Des permanences exceptionnelles ont été effectuées à Saint Médard-en-Jalles suite au violent épisode de grêle qui s'est déroulé au mois de juin. Une conseillère est intervenue lors de six permanences en Mairie fin juin et début juillet afin d'aider et conseiller les sinistrés.



LA REPARTITION THEMATIQUE DES CONSULTATIONS

	%	Nombre
Rapports locatifs	65,2%	14 551
Amélioration de l'habitat	9,6%	2 133
Accession à la propriété	7%	1 549
Accès au logement et maintien des ménages en difficulté	7,2%	1 609
Lutte contre l'habitat indigne et non décent	4%	907
Copropriété	2,7%	606
Urbanisme et relations de voisinage	1,8%	395
Fiscalité	1%	242
Autres	1,5%	335
TOTAL	100%	22 327

En 2022, les questions relatives aux rapports locatifs demeurent le premier thème avec 65,2 % des consultations. Cette proportion est en hausse par rapport aux deux années précédentes (61,5% en 2021 et 57,1% en 2020) et à mettre en corrélation avec la baisse du deuxième thème de consultation : l'amélioration de l'habitat qui représente 9,6% du volume total contre 12,5% l'an passé et 17% en 2020.

Les consultations portant sur les difficultés en matière d'accès au logement et de maintien des ménages en difficulté (impayés de loyer, expulsion, difficultés d'accession, recherche de logement) sont en hausse et font l'objet de 7,2% des consultations totales (6,7% en 2021, 6,5% en 2020).

Viennent ensuite les questions relatives à l'accèsion à la propriété qui représentent moins de 7% du total cette année.

Les questionnements liés à l'habitat indigne et non décent représentent 4% des consultations (4,3% en 2021 mais le nombre de consultation en lui-même est en légère augmentation - 881 consultations en 2021).

LES CONSULTANTS

Les consultants sont essentiellement des particuliers : 96% des cas ; mais l'ADIL renseigne également des travailleurs sociaux, des professionnels de l'immobilier, des collectivités territoriales, des associations...

La majorité sont des personnes actives.

53,1% des consultations émanent de locataires du secteur privé, 19,3% de propriétaires bailleurs, 16,5% de propriétaires occupants, et 9,2% de locataires du parc social.

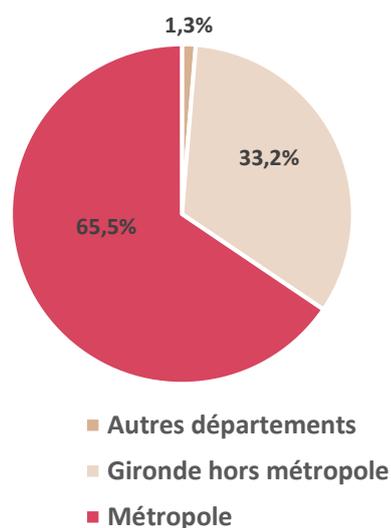
Les autres statuts d'occupation (résidences secondaires, hébergés, logés à titre gratuit, etc.) représentent les 1,9% restants.

La majorité des consultants (65,5%) habitent dans une commune de Bordeaux Métropole, 33,2% habitent le reste de la Gironde et 1,3% vivent dans un autre département.

Les interrogations relatives à la copropriété constituent 2,7% des demandes.

Enfin, l'urbanisme et les relations de voisinage représentent 1,8% des consultations et la fiscalité 1%.

L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES CONSULTANTS



En savoir plus : le rapport d'activité complet de l'ADIL 33 est remis lors de notre Assemblée générale annuelle ou sur demande par email (secretariat@adil33.com).

QUELQUES DONNÉES LOGEMENT SUR VOTRE TERRITOIRE

- Données INSEE

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

LOGEMENTS PAR CATEGORIE ET EVOLUTION DEPUIS 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	193 035	226 656	257 729	292 033	327 105	361 003	387 833	428 724
Résidences principales	181 041	205 740	231 046	260 882	297 045	336 875	359 415	392 315
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 797	4 595	4 080	6 344	5 796	5 257	7 252	13 254
Logements vacants	9 197	16 321	22 603	24 807	24 264	18 870	21 166	23 155

RESIDENCES PRINCIPALES EN 2018 SELON LA PERIODE D'ACHEVEMENT

	Nombre	%
<i>Résidences principales construites avant 2016</i>	379 811	100
Avant 1919	43 096	11,3
De 1919 à 1945	28 320	7,5
De 1946 à 1970	72 455	19,1
De 1971 à 1990	111 545	29,4
De 1991 à 2005	63 700	16,8
De 2006 à 2015	60 694	16

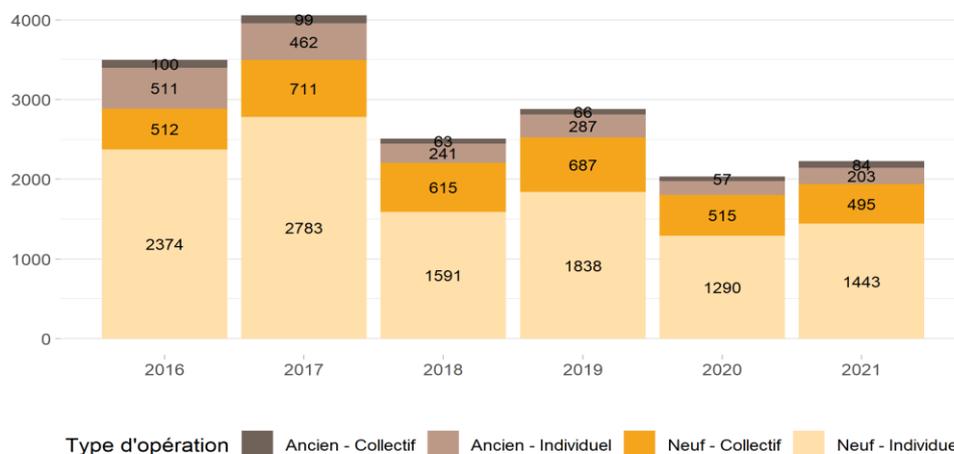
RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	2008		2013		2018		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
Ensemble	336 875	100	359 415	100	392 315	100	784 735	11,9
Propriétaire	152 613	45,3	159 370	44,3	167 383	42,7	374 141	19,1
Locataire	176 612	52,4	193 094	53,7	218 061	55,6	397 549	6,5
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	57 856	17,2	62 200	17,3	71 809	18,3	158 595	10,6
Logé gratuitement	7 650	2,3	6 951	1,9	6 871	1,8	13 046	9,8

- ACCESSION A LA PROPRIETE – PRETS A TAUX ZERO

Source : SGFGAS – 2021 / Traitement : Anil 2022

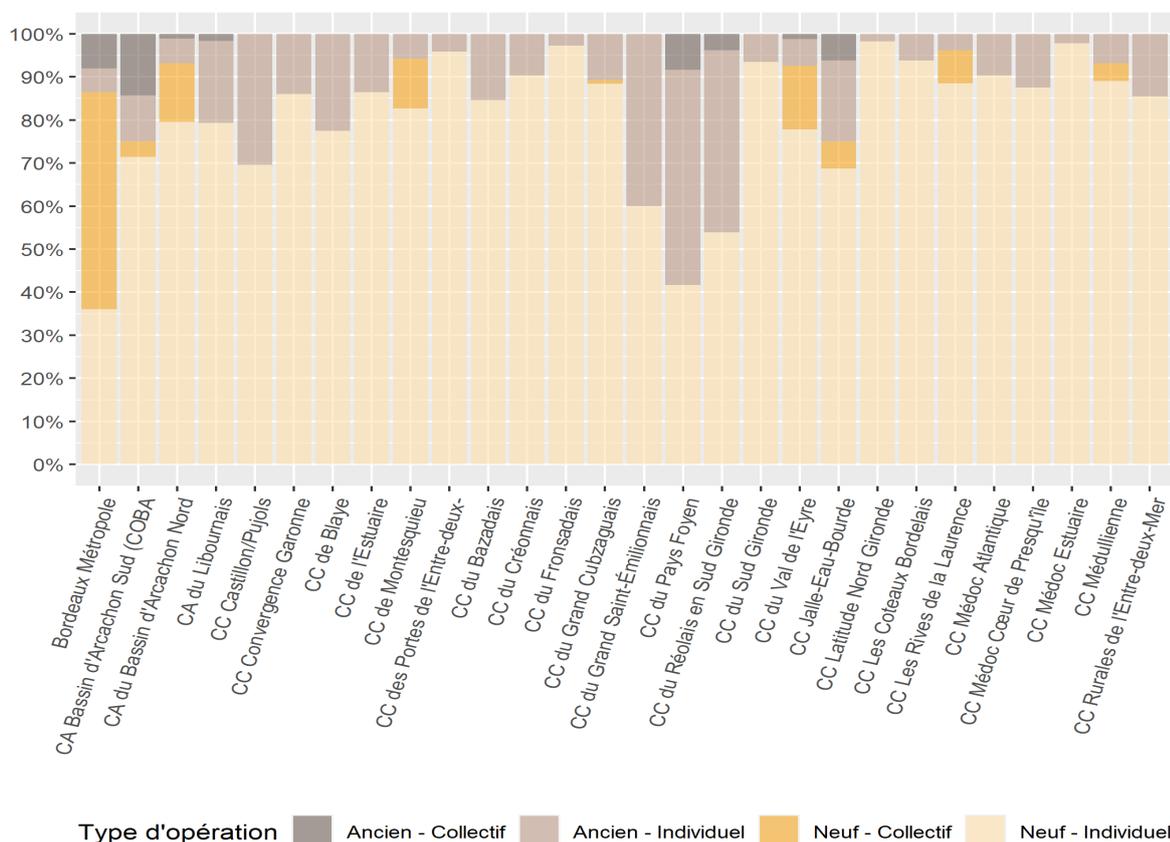
NOMBRE DE PTZ EMIS SUR LE DEPARTEMENT



NOMBRE DE PTZ EMIS SUR LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE en 2020 et 2021

N°	EPCI	2021	2020	Evolution
11	Bordeaux Métropole	902	901	0%

REPARTITION DES TYPES D'OPERATION



- LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Source : SNE – Données 2021

EVOLUTION DU STOCK DES DEMANDES

	Demands en cours début de période	Nouvelles demandes	Total Radiées	Demands en cours fin de période
Nbre de demandes	27 561	20 019	19 368	28 212

DETAIL DES RADIATIONS

	Dont radiation abandon	Dont radiation attribution	Dont radiation irrecevabilité	Dont radiation non renouvellement	Dont radiation non réponse
Nbre de demandes	762	6 005	0	12 600	1

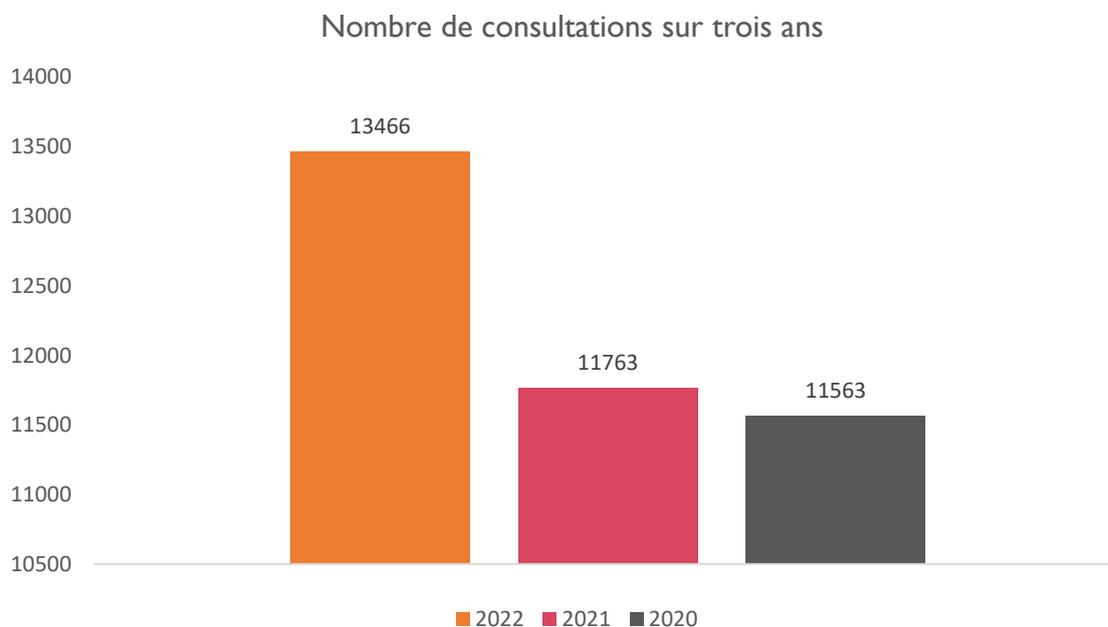
- OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES

Source : Registre national des copropriétés – Données au 30/09/2022

Nombre de copropriétés enregistrées sur le registre national (obligatoire depuis le 31/12/2018 pour toutes les copropriétés) : **10 241**

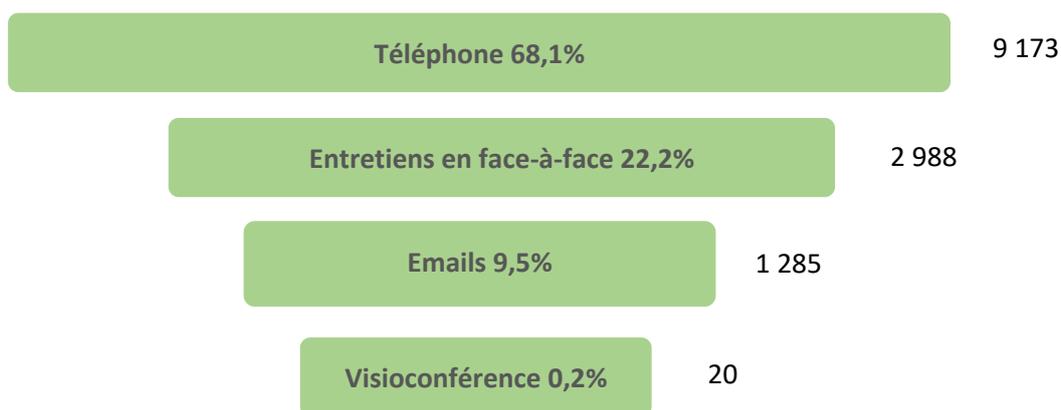
LES CONSULTATIONS DE VOTRE TERRITOIRE

- Nombre de consultations ADIL 33 identifiées en faveur des habitants du territoire en 2022 :
13 466



Nota bene : En 2022, l'origine géographique de près de 8% des consultations réalisées par l'équipe n'a pu être déterminée (consultations par email essentiellement). En 2021, ce chiffre était de 8,4% et en 2020 de 11,2%.

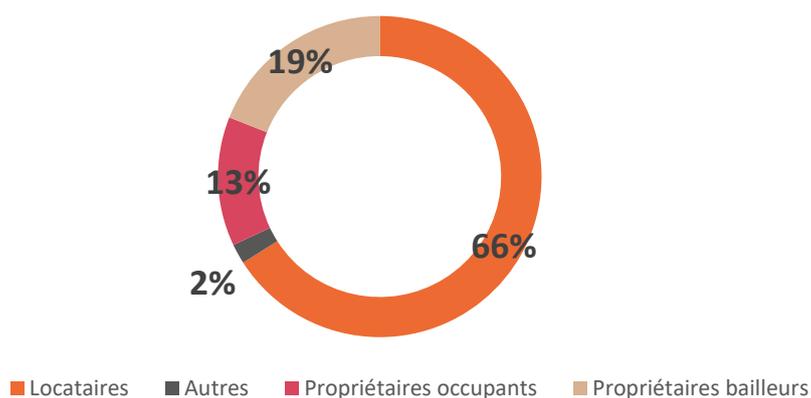
- Modes de consultation



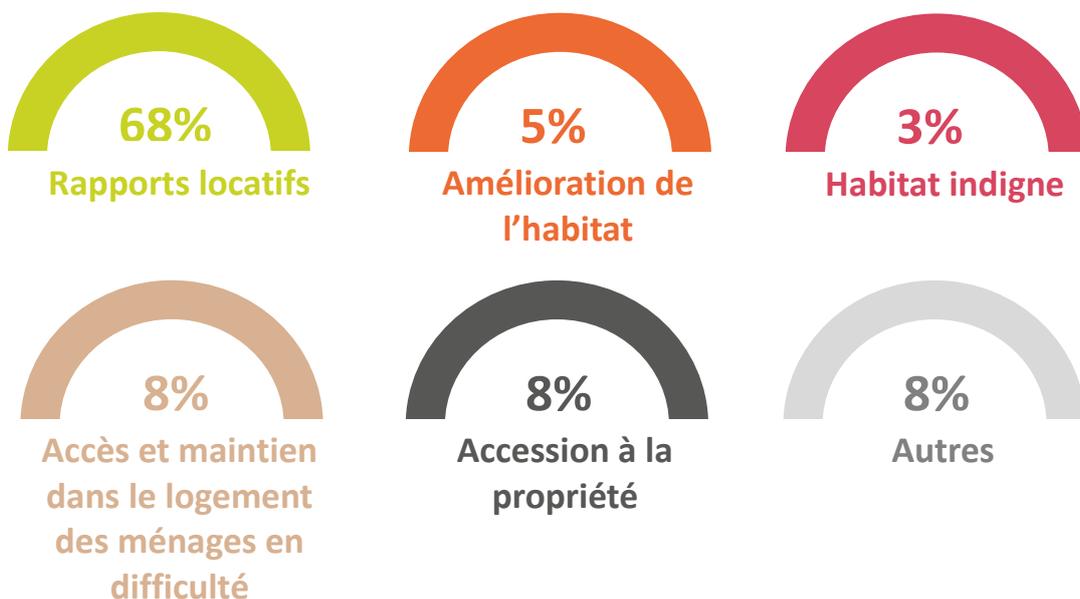
- Répartition par commune

	Nombre de consultations 2022
Ambarès-et-Lagrave	238
Ambès	83
Artigues-près-Bordeaux	230
Bassens	75
Bègles	611
Blanquefort	132
Bordeaux	6 855
Bouliac	29
Bruges	364
Carbon-Blanc	52
Cenon	361
Eysines	231
Floirac	172
Gradignan	285
Le Bouscat	330
Le Haillan	136
Le Taillan-Médoc	110
Lormont	281
Martignas-sur-Jalle	38
Mérignac	799
Parempuyre	163
Pessac	677
Saint-Aubin-de-Médoc	18
Saint-Louis-de-Montferrand	8
Saint-Médard-en-Jalles	227
Saint-Vincent-de-Paul	8
Talence	662
Villenave-d'Ornon	291
TOTAL	13 466

- Statut des consultants (en pourcentages)



- Répartition thématique des consultations (en pourcentages)



De manière plus détaillée concernant le premier thème de consultation, les rapports locatifs, les questions portaient sur :

	Nombre de consultations 2022
Exécution des obligations du bailleur	1 368
Réparations	1 193
Charges	859
Congé du bailleur	846
Augmentation/révision du loyer	734
Dépôt de garantie	664
Exécution des obligations du locataire	649
Etat des lieux	631
Rédaction du bail	579
Congé du locataire	559
Encadrement	424
Cautionnement	110
Assurances	106
Droit de la famille	65
APL/AL	61
Autres	277

En matière d'accession

Les questions liées à l'accession représentent 7,9% des consultations des habitants de la Métropole en 2022 soit 1 062 consultations.

47% concernent le financement d'un projet d'achat en résidence principale (prêts, aides, simulations financières, assurances...), 44% des questions juridiques liées à l'accession (contrat de vente, contrat de construction de maison individuelle, promesse et compromis, vente en état futur d'achèvement...) et 5% des projets d'investissement locatif. Les 4% restants correspondent à des questions sur les diagnostics réglementaires.

Parmi les consultations relatives au financement d'un projet d'achat en résidence principale, 202 ont donné lieu à l'établissement d'une simulation financière soit un niveau quasi équivalent à 2020 après une année 2021 marquée par un nombre d'études financières en nette augmentation (+38%).

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 : 14 consultations en 2022, 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 2022, 256 études financières d'accession à la propriété (plans de financement et diagnostics) ont été réalisées par les conseillers de l'ADIL 33 soit une baisse de plus de 30% par rapport à 2021.

Parmi ces études financières, 202 concernent les habitants de la Métropole (287 en 2020, 221 en 2020, 237 en 2019, 301 en 2018).

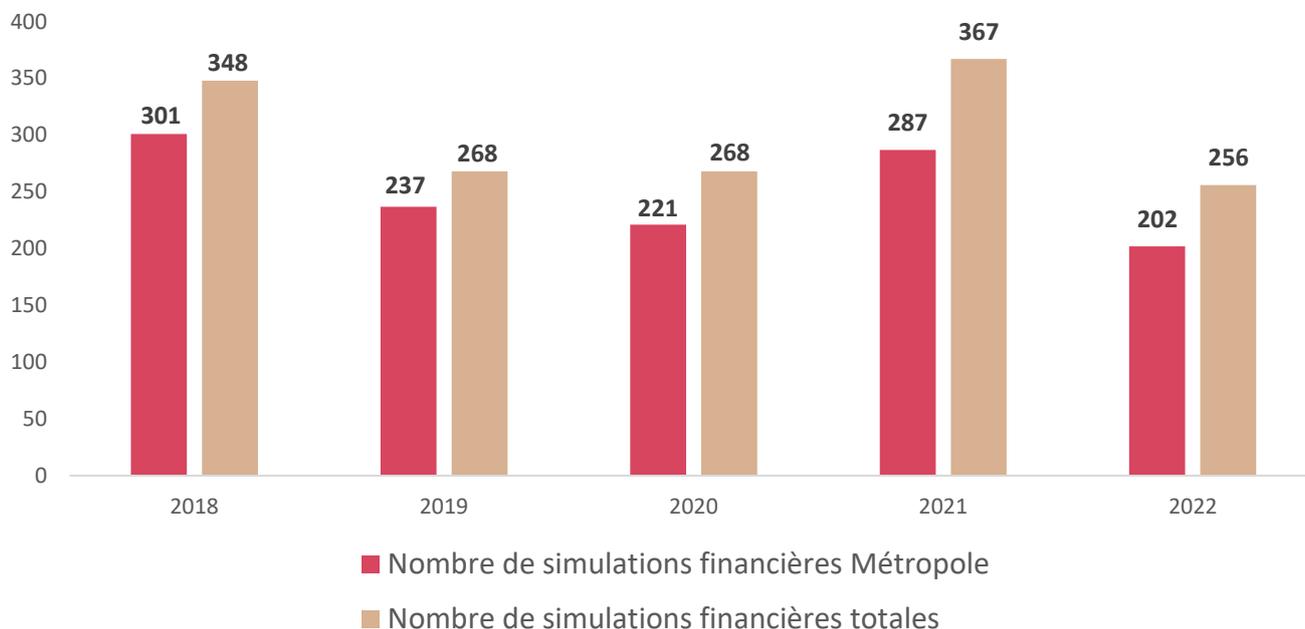
Pour rappel, l'ADIL 33 est un passage obligé pour les ménages sollicitant le prêt à taux zéro de Bordeaux Métropole dans le cadre des opérations labellisées.

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 1er logement mis en place par la Ville de Bordeaux qui concerne les logements neufs labellisés ou les logements anciens sous conditions. Ce passeport a néanmoins été supprimé en avril 2022, les fonds étant épuisés.

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...

- Evolution du nombre de simulations financières sur 5 ans



Profil des accédants

78,2% des ménages ayant consulté l'ADIL 33 en 2022 pour un projet d'accession résident sur le territoire de Bordeaux Métropole ; ils représentaient la même proportion l'an passé et 82,5% des consultants en 2020.

Parmi les métropolitains, 44,5% des consultants sont des locataires du parc social et 44% des locataires du parc privé. 3,5% sont des propriétaires occupants ayant un nouveau projet et 8% sont logés à titre gratuit (jeunes ménages habitant chez leurs parents le plus souvent). Près de 75% des consultants ayant un projet d'accession sont salariés du privé.

Situation familiale

Situation familiale	Bordeaux Métropole
Célibataire, veuf, divorcé, famille monoparentale	58,9%
Couple marié ou non	41,1%
TOTAL	100%

Age des accédants

Tranche d'âge	2022	2021	2020
< 30 ans	28%	21%	29%
30-39 ans	33%	48%	41%
40-49 ans	24%	21%	20%
50 ans et plus	15%	10%	10%
TOTAL	100%	100%	100%

Les accédants à la propriété sont majoritairement jeunes : 61% des ménages ont 39 ans ou moins.

Ressources moyennes des accédants

	Revenu moyen	Revenu fiscal de référence moyen
Personne seule	1 957€	16 677€
Famille monoparentale	2 234€	21 542€
Couple sans enfant	1927€	29 527€
Couple avec enfant(s)	2 076€	33 908€
TOTAL	2 025 €	23 746€

Le revenu net mensuel moyen est de 2 025€ (2 001€ en 2021). Ce revenu moyen représente environ 1,6 fois le SMIC ce qui correspond aux ménages ciblés par les dispositifs d'aide à l'accèsion à la propriété.

Projet envisagé

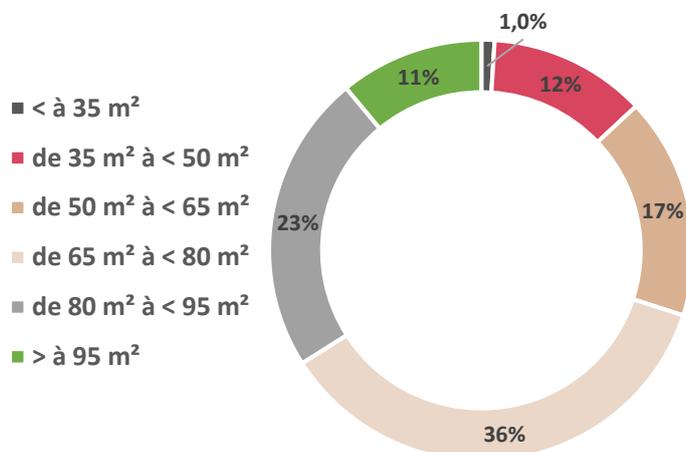
La grande majorité des ménages habitant déjà la Métropole ont pour projet d'y demeurer (87,6%). Ils sont 11,4% à avoir un projet sur le Département et 1% hors Gironde.

Nature du projet souhaité

Nature	2022
Neuf	65%
Ancien	29%
Construction d'une maison	6%
TOTAL	100%

Les ménages de la Métropole orientent essentiellement leur choix vers un logement neuf (65%).

Surface habitable des logements



70% 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	605€
Famille monoparentale	696€
Couple sans enfant	925€
Couple avec enfant(s)	1 092€

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 moins de 23 ans, la médiane de 25 ans.

Prêt à taux zéro Etat

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

Prêt à taux zéro BM

81 plans de financement ont été établies pour des ménages éligibles au Prêt à taux zéro Bordeaux Métropole en 2022.

58 dossiers ont été déposés auprès de Bordeaux Métropole en 2022 (37 en 2021, 56 en 2020). 13 opérations ont été labellisées en 2022 (11 en 2021, 23 opérations en 2020).

Passeport 1er logement

15 simulations ont été établies pour des ménages éligibles au passeport 1^{er} logement en début d'année 2022. Dans 80% des cas, il s'agissait d'une subvention pour une personne seule ou un couple (3 000€).

En avril 2022, nous avons été informés que les crédits dédiés à cette aide étaient épuisés.

Coût moyen des projets

Le coût moyen d'acquisition des biens est de 206 153€ dans le neuf et de 240 882€ dans l'ancien.

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 94% des projets. Celui-ci est constitué par de l'épargne préalable pour 86% des cas pour un montant moyen de 43 486€ (34 551€ l'an passé). Dans 2% des projets soit pour 4 ménages, il provient de la revente d'un bien précédemment acquis et s'élève en moyenne à 50 000€ (154 000€ en 2021).

En matière d'accès au logement et le maintien des ménages en difficulté

Dans 8,2% 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	614	872
Expulsion	118	188
Recherche de logement	361	527
Difficultés de remboursement (prêt immo.)	12	18
Réaménagement, renégociation (prêt immo.)	2	4
TOTAL	1 107	1 609

Le volume de consultations des ménages sur ce thème augmente de plus de 20% par rapport à l'an passé (919 consultations en 2021). A l'échelle du Département, les consultations en la matière ont également augmenté de plus de 16%. La hausse porte plus précisément sur les consultations en matière d'impayés (422 consultations en 2021 à l'échelle métropolitaine).

Les consultations en matière de recherche d'un logement sont stables par rapport à 2021 après avoir fortement augmenté ces dernières années (+37% en 2021 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% en 2021 par rapport à 2019).

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 2022, 316 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.

En 2022, 25 dossiers ont été transmis aux avocats de permanence dont 23 au titre des impayés de loyer et deux pour validation de congé.

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

En matière d'amélioration de l'habitat

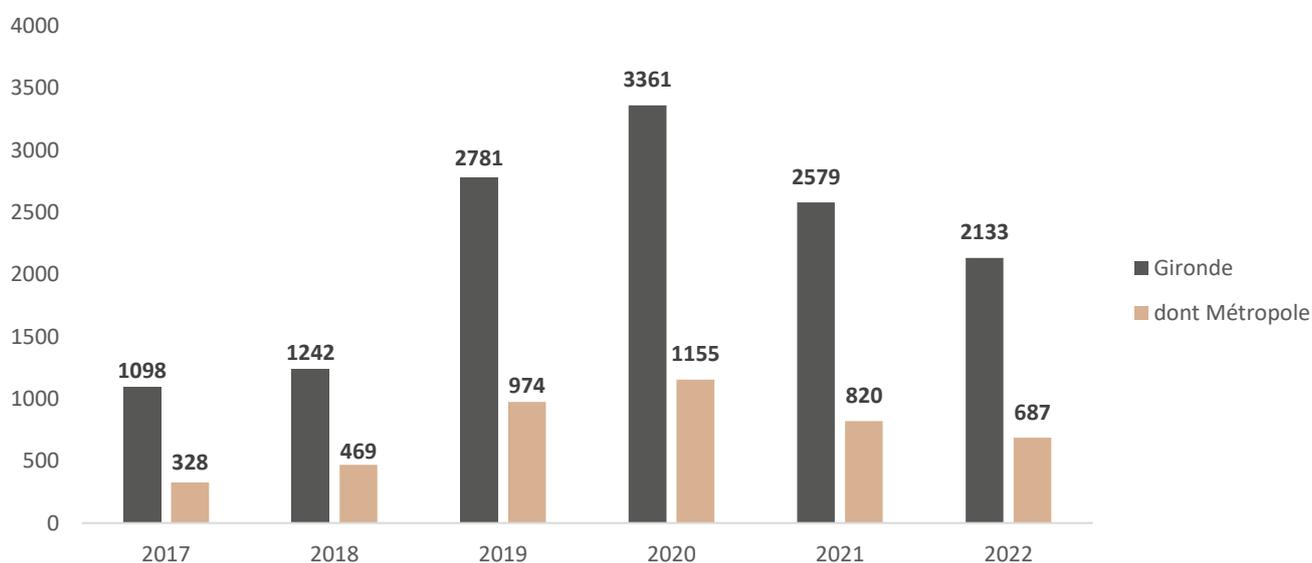
De par sa mission générale d'information et en tant qu'Espace France Rénov', l'ADIL 33 informe les particuliers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation de leur logement, et notamment des travaux de rénovation énergétique, sur les modalités pratiques, financières et fiscales de leur projet.

En 2022, 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 5% des consultations des métropolitains soit 687 consultations.**

Après trois ans de forte hausse, les consultations en la matière diminuent depuis 2021 : +30% en 2018, +124% en 2019 et +21% en 2020, -29% en 2021, -16%.

Il faut néanmoins ajouter à ces consultations celles portant en premier lieu sur d'autres thématiques comme l'accès 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'amélioration de l'habitat



Le volume de consultations en matière d'amélioration de l'habitat baisse à nouveau en 2022.

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.

- Quelques exemples de consultations réalisées en 2022 et plus-value du conseil de l'ADIL

Situation n°1 : Un propriétaire venant d'acquérir un bien sur Bordeaux est venu nous rencontrer au siège de l'ADIL 33. Il souhaitait mettre en location un appartement et s'interrogeait sur le dispositif du permis de louer mis en place dans plusieurs villes de Bordeaux Métropole à compter de janvier 2022. En l'espèce, la situation géographique du bien nécessitait une autorisation préalable de mise en location. Par conséquent, des renseignements juridiques sur les critères d'habitabilité du bien, ainsi qu'administratifs sur le déroulé de la procédure lui ont été délivrés. Subsidièrement, le consultant s'interrogeait sur l'encadrement des loyers applicable sur Bordeaux depuis le 15 juillet 2022. Des simulations ont donc été réalisées afin que le consultant ait toutes les informations nécessaires sur le loyer applicable pour son logement en fonction de la zone géographique du bien.

Situation n°2 : Un couple vivant sur la commune de Talence est venu nous consulter à Bordeaux. Le couple avait acheté deux biens anciens situés sur la commune de Talence en 2015 : le premier destiné à la résidence principale et le second à une mise en location.

A la suite de la séparation du couple, Madame avait intégré avec les deux enfants le bien qui devait à l'origine être loué. Monsieur était resté, quant à lui, dans la résidence principale en louant 4 chambres en colocation (1600€).

Monsieur se trouvait en difficulté car le montant de ses indemnités journalières (1500€) ne lui permettait plus de payer le crédit de la résidence principale (1070€). Une dette immobilière avait été constituée pour la somme de 4500€ et une saisie sur salaire était en cours suite à une créance auprès des impôts (8500€).

En raison des statuts à la fois de bailleur et de propriétaire occupant, la saisine du juge pour demander une suspension des échéances était la plus appropriée et lui a été conseillée. Les autres dispositifs notamment le FAAD ne pouvaient en effet être actionnés que pour la résidence principale uniquement.

Situation n°3 : Une consultante s'est présentée à la Mairie de Saint-Médard-en-Jalles dans le cadre de la mise en place d'une permanence sur cette commune à la suite des intempéries survenues sur la région en juin 2022.

Madame était locataire d'une maison individuelle du parc privé. Le toit de sa maison avait subi des dégâts importants du fait de la grêle. Dans ce contexte, la consultante s'interrogeait quant à l'étendue des obligations de son bailleur au regard de ce sinistre.

La juriste présente à la permanence lui a donc rappelé les obligations légales du bailleur, en vertu de l'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989. En effet, le bailleur est obligé de délivrer à son locataire un logement décent, et est, de surcroît, obligé « *d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués* ».

Il a donc été rappelé à la consultante les caractéristiques que devait revêtir un logement décent en vertu du Décret du 30 janvier 2002, mais également l'étendue de sa protection suite à l'analyse de son contrat d'assurance habitation.

Par ailleurs, la consultante évoquait la possibilité de quitter les lieux eu égard à l'ampleur du sinistre. Sur ce point, il lui a été rappelé les articles 1722 et 1724 du Code Civil, notamment sur l'éventualité de réparations rendant le bien inhabitable, permettant alors une résiliation du bail.

De plus, la consultante a été informée juridiquement sur la possibilité de donner congé au bailleur en respectant les conditions de fond et de forme de l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989.

Enfin, une demande de logement social ayant été déposée, l'éventualité d'un contingent prioritaire a été évoquée avec la consultante, par le biais d'une orientation vers un travailleur social.

Situation n°4 : La charte de prévention des expulsions de la Gironde prévoit que la DDETS transmette à l'ADIL 33 les assignations des ménages en impayés de loyer non connus des travailleurs sociaux et habitant sur l'arrondissement de Bordeaux afin que nous puissions conseiller ces ménages et compléter le Diagnostic Social et Financier transmis au Juge pour l'audience. Dans ce cadre, une consultante résidant sur la commune de Bordeaux est venue nous rencontrer à l'ADIL suite au courrier que nous lui avons adressé pour lui proposer notre aide.

En effet, Madame était locataire du parc privé depuis mars 2021. A la suite de la perte de son emploi du fait de la crise sanitaire en mars 2022, Madame ne s'est alors plus acquittée régulièrement de son loyer, et ce malgré l'obligation légale prévue à l'article 7 de la Loi n°89-462 du 6 Juillet 1989.

Un commandement de payer lui a été délivré par voie d'huissier en date du 7 juin 2022. Aucune régularisation n'étant intervenue, Madame a donc reçu une assignation au Tribunal Judiciaire pour une audience prévue en octobre 2022.

L'ADIL a, dans un premier temps, réalisé de concert avec la consultante, un Diagnostic Social et Financier (DSF) à destination du Juge Judiciaire, reprenant sa situation personnelle ainsi que sa capacité de remboursement de la dette au regard de ses charges et ressources mensuelles.

Des informations sur l'opportunité de constituer un dossier de surendettement, ainsi que le dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle, lui ont été données par un juriste de l'ADIL.

De surcroît, au regard de l'isolement et de la situation précaire de la consultante, un avocat lui a été proposé, dans le cadre du partenariat mis en place avec le Barreau de Bordeaux. Le dossier avocat a donc été constitué, en accord avec la consultante, puis adressé à l'avocate désignée dans le cadre de cette Convention.

Notre intervention et nos conseils ont permis à la consultante d'être accompagnée tout au long de la procédure ; une résolution du litige serait en cours au regard des échanges avec l'avocat début janvier 2023 (la consultante a quitté les lieux afin d'éviter l'augmentation de sa dette locative et un dossier de surendettement est en cours d'instruction).

Situation n°5 : Une consultante est venue nous rencontrer à notre siège social de Bordeaux afin de bénéficier de notre expertise financière dans le cadre d'une accession effectuée par l'intermédiaire d'un bail réel solidaire.

Ce logement étant « labellisé » par Bordeaux-Métropole (logement dont le prix au m² a été négocié auprès des bailleurs et des promoteurs), le futur accédant doit se rendre à l'ADIL 33 pour bénéficier d'une étude de son projet grâce à l'établissement d'un plan de financement. Au terme de l'entretien, une attestation est délivrée afin de permettre au consultant d'effectuer les démarches pour solliciter le prêt à taux zéro de Bordeaux Métropole.

En effet, le plan de financement a pour but d'étudier la faisabilité et de mettre au point le financement du projet.

Ainsi, après avoir rappelé les spécificités du bail réel solidaire, le plan de financement a été effectué avec la consultante et a permis de préciser les tenants et les aboutissants d'un prêt immobilier.

Dès lors, il lui a été détaillé les différents éléments composant un prêt, à savoir :

- Les garanties exigées par les banques, comme la caution et l'hypothèque ;
- L'assurance emprunteur, en détaillant les garanties attachées et en évoquant la possibilité d'effectuer une délégation d'assurance.

Par le biais de ce plan de financement, l'ADIL 33 a pu également porter à la connaissance de la consultante l'ensemble des prêts complémentaires envisageables comme le prêt à taux zéro de l'Etat, le prêt de Bordeaux Métropole, mais également le prêt d'Action Logement.

L'étude personnalisée a pu conclure à la faisabilité du projet avec un taux d'endettement de 31,50% (redevance du bail réel solidaire comprise).

LES AUTRES INTERVENTIONS

- Les permanences

L'ADIL 33, a tenu, à titre exceptionnel, sur demande de la Mairie de St Médard-en-Jalles, des permanences en juin et juillet en Mairie pour renseigner les habitants sinistrés par le violent épisode de grêle survenu au mois de juin. Nous avons ainsi dispensé 46 consultations.

- Autres interventions sur le territoire

Participation à la commission sociale Plan de Sauvegarde de la copropriété Palmer à Cenon (mars 2022).

Participation au COPIL de l'OPAH du Burck (mars 2022).

Animation de la formation « Le logement vacant » pour l'Association des Maires de Gironde à Eysines (mars 2022).

Participation à la CLAH Bordeaux Métropole (mars 2022).

Co- Animation de la Formation « Formation Aspects sociaux et droits des occupants en LHI » pour le PNLHI à Bordeaux (mai 2022).

Participation à la Séance plénière de la CIL (juin 2022).

Encadrement des loyers – Intervention lors de la réunion d'information des agences immobilières (juillet 2022).

Tenue d'un stand à l'Université de Bordeaux lors de la journée logement au Campus de Talence (juillet 2022).

Tenue d'un stand lors des salons de la maison neuve et du logement neuf (septembre 2022).

Participation à l'atelier participatif sur les outils d'information et d'accompagnement des demandeurs de logements sociaux dans le cadre de la CIL (octobre 2022).

Animation de 4 demi-journées de formation pour le compte de Qualitel auprès du grand public à Bordeaux : « Réglementation et aides en matière de rénovation énergétique en copropriété » et « Financer son projet de rénovation énergétique en copropriété » (janvier et octobre 2022).

Participation à réunion d'information sur le PIG Bordeaux Métropole (octobre 2022).

Animation d'une formation auprès des Notaires sur l'encadrement du niveau des loyers (octobre 2022)

Participation et intervention lors d'une réunion organisée par la Mairie de St Médard-en-Jalles avec les sinistrés de l'épisode de grêle du mois de juin 2022 (novembre 2022).

- L'information juridique

Bulletins d'information

L'ADIL 33 vous transmet chaque trimestre un bulletin d'information réalisé par l'équipe ainsi que la revue Habitat Actualité réalisée par le réseau ANIL-ADIL sur les adresses email suivantes : k.leongautier@bordeaux-metropole.fr; k.coupat@bordeaux-metropole.fr; ca.moreau@bordeaux-metropole.fr.

