ANNEXE 1

Le PTZ+ en Gironde en 2011

1) Démarche

La présente étude a pour objet d'exposer les impacts du PTZ+ 2011 sur la capacité d'emprunt des ménages girondins.
Il convient de rappeler que le montant du PTZ + varie selon plusieurs critères : coût de l'opération, performance énergétique du logement et zone géographique. Ce dernier facteur prévoit une répartition en 3 zones sur la Gironde. La zone B1, B2 et C. Plus le projet est éloigné d'une zone urbaine (B11), plus le montant du PTZ + diminue. Le but étant de favoriser l'accession dans l'urbain en comblant le surcoût immobilier qui existe dans ces zones.
La zone B22 quant à elle, représente le périurbain.
C'est donc dans la ruralité (zone C3) que le montant accordé sera le plus faible puisque les prix pratiqués sont généralement plus bas qu'en zone urbaine.

2) Quelle demande

Nous retrouvons au niveau local la même tendance qu'au niveau national. En zone urbaine, le choix des ménages se porte sur l'habitat collectif plus abordable qu'une maison individuelle. Alors que la tendance est inversée en zone rurale. Ce choix s'explique aussi par le prix élevé et la rareté des terrains à bâtir en zone urbaine.
Le choix des ménages avec enfants se dirige naturellement vers les zones périurbaines ou rurales car le prix au mètre carré est moins élevé.

Selon les chiffres du SGFGAS 2011, pour le département de la Gironde, l'acquisition de maison individuelle représente la part la plus importante des opérations réalisées avec l'aide du PTZ+ (38%). Dans ce type de projets la quotité moyenne de PTZ+ octroyée aux ménages est de 24 920€ pour un coût d'opération moyen de 200 600€.
La construction d'une maison individuelle avec achat de terrain représente quant à elle 23%. La moyenne du montant du PTZ+ accordée est de 26 950€ pour un coût d'opération moyen de 190 700€.

---

[1] Communes classées en zone B1 : Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Bassens, Bègles, Blanquefort, Bonnetan, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Cadaujac, Camblanes et Meynac, Canéjan, Carbon-Blanc, Carignac-de-Bordeaux, Cénac, Cenon, Cestas, Eysines, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Gradignan, Le Haillan, Izon, Latresne, Léognan, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-Sur-Jalle, Mérignac, Montussan, Parempuyre, Pessac, Le Pian Médoc, Pompignac, Quinsac, Saint-Aubien-de-Médoc, Sainte-Eulalie, Saint-Jean-d'Illac, Saint-Loubès, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Salleboeuf, Le Taillan-Médoc, Talence, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Yvrac.

[2] Andernos-les-Bains, Arcachon, Arès, Aubie-et-Espessas, Audenge, Biganos, Cubzac-les-Ponts, Gujan-Mestras, Lanton, Lège-Cap-Ferret, Pineuilh, Saint-André-de-Cubzac, Saint-Antoine, Saint-Avis-Saint-Nazaire, Sainte-Foy-la-Grande, Saint-Philippe-du-Seignal, Le Teich, La Teste-de-Buch.

[3] Les communes qui ne sont pas énumérées ci-dessus sont classées en zone C.

De fait, les ménages doivent en moyenne emprunter entre 126 680€ sur 22 ans afin de financer leur projet.

Au niveau de la demande des ménages, un tiers des emprunteurs sont des employés. Les revenus sont donc plus limités et nécessitent un éloignement géographique. Le coût du déplacement est peu pris en compte à l'inverse du temps de déplacement. Néanmoins, l'attrait pour la maison individuelle est tel que ces considérations de distances sont secondaires. (63 % des ménages reçus par l'ADIL 33 souhaitent acquérir un logement de type 4.)
Les constructions dans des zones géographiques plus éloignées s'expliquent par différentes raisons : des coûts moins élevés dans la construction individuelle puisque la complexité technique et la réglementation sont moins importantes que dans le collectif, des travaux que les accédants peuvent effectuer eux-mêmes et un contrôle du volume de la construction qui permet d'éviter un surcoût. Toutefois les avantages du pôle urbain font partis des critères de choix : écoles, commerces de proximité, réseaux de transports etc.

BILAN :

Au regard des prix moyens du marché de l'immobilier sur la Gironde, les ménages ayant des ressources se situant entre 2 SMIC ou 2.5 SMIC ne peuvent prétendre que difficilement à l'accession à la propriété. D'ailleurs la part des acquéreurs de moins de 30 ans diminue au profit des acquéreurs de plus de 60 ans.
En effet prenons le cas des ménages les plus représentés c'est-à-dire disposant de ressources d'environ 2500€ qui sollicitent un prêt sans apport personnel, sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 4.40 %.
En zone B1, ces ménages ne pourront emprunter que 140 000 € au maximum, c'est-à-dire en achetant un logement neuf BBC qui permet d'obtenir un PTZ+ plus élevé. Hors BBC, ces mêmes ménages ne dépasseront pas 135 000€. Avec une telle capacité d'emprunt, l'accession sera difficile voire impossible puisque la zone de marché dans ce périmètre se situe pour un logement neuf de type 4 entre 210 000€ et 240 000€ pour 75m² de surface.
Au surplus, même les ménages disposant de ressources égales à 3 fois le montant du SMIC (3200€) ne pourront accéder qu'à des produits de 170 000€ au maximum.
Même chose pour la zone B2. Moins tendue, les prix moyens se situent pour une même surface entre 160 000€ et 190 000€. Toujours avec les mêmes ressources (2500€-2600€), ces ménages ne pourront prétendre qu'a 138 000€ en BBC et 131 000€ hors BBC.
Enfin, en zone C, pour un logement de type 4 les ménages moyens n'emprunteront que 130 000€ pour une opération BBC et 127 000€ pour une opération hors label BBC. (Voir graphiques en pièce jointe) alors que les prix varient entre 150 000€ et 190 000€.

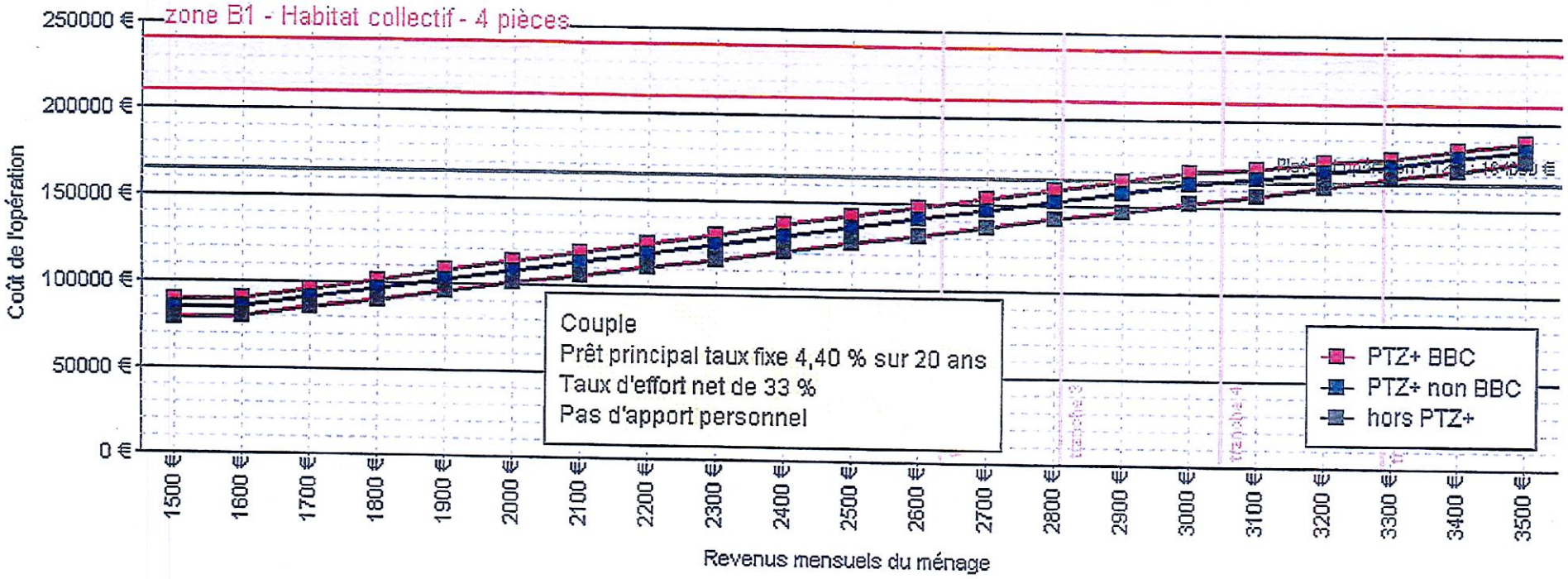
En conclusion, l'aide apportée par le PTZ+ est insuffisante pour compenser la différence entre la capacité d'emprunt des ménages et les prix du marché de

l'immobilier girondin. Par exemple pour un appartement neuf sur la commune de Bordeaux, la moyenne des prix de vente 2011 était de 244800€ pour une surface de 66m² et de 179300€ sur la CUB pour une surface de 56m². S'agissant du profil moyen des emprunteurs reçus par l'ADIL 33, les prix sont bien trop élevés pour des surfaces largement insuffisantes.
Il nous faut ici rappeler que le désir d'espace constitue un élément déterminant dans le choix de l'accession à la propriété, juste après le souhait de devenir propriétaire avec l'image valorisante que représente ce statut pour de nombreux ménages.
Les candidats à l'accession se tournent naturellement vers le rural avec un prix de terrain à bâtir aux alentours de 46000€ et un coût moyen de construction de 100000€.

S'il est difficile pour les ménages modestes de disposer d'un apport personnel, il semble nécessaire qu'une aide financière supplémentaire leur soit accordée, laquelle aide pourrait se situer dans une fourchette comprise entre 20 000€ et 30 000€.

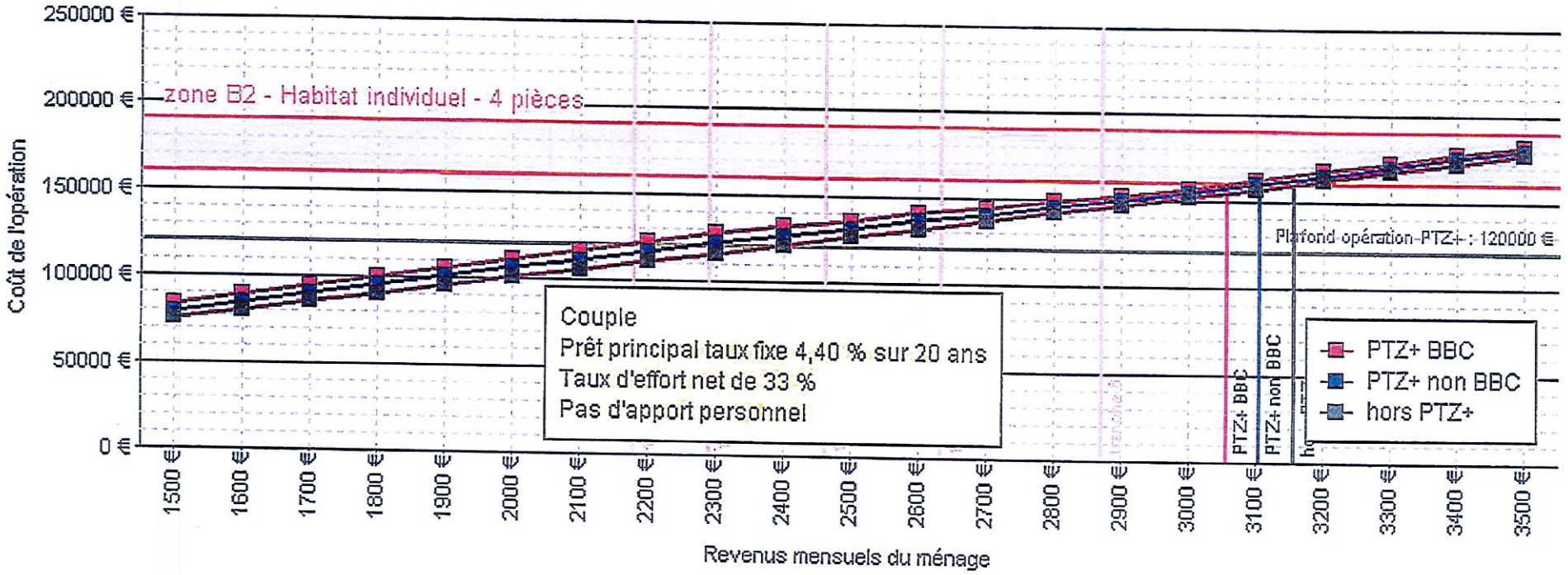
Accession dans le neuf

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en collectif neuf en zone B1



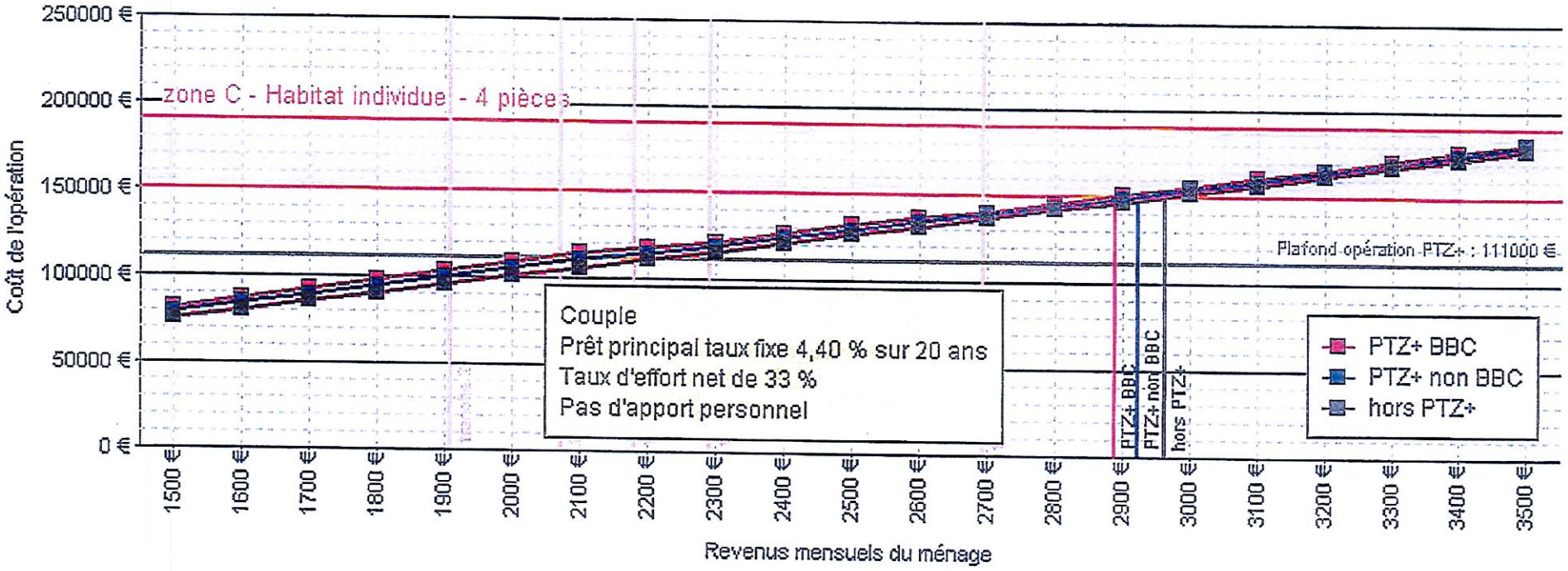
Accession dans le neuf

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en individuel neuf en zone B2



Accession dans le neuf

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en individuel neuf en zone C



L'ouverture de l'ECO-PTZ aux syndicats de copropriétaires

Depuis le 1er avril 2012, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier de l'éco- prêt à taux zéro afin de financer des travaux d'économie d'énergie réalisés sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

En effet, la loi de finances rectificative pour 2011 ouvre aux syndicats des copropriétaires, à compter du 1er avril 2012, la possibilité de recourir à l'éco-prêt à taux zéro (ECO-PTZ) outil mis en place dans le cadre du grenelle de l'environnement afin de répondre aux objectifs de rénovation thermique des logements.

Les copropriétaires peuvent toutefois utiliser l'ECO-PTZ à titre individuel mais le nouveau dispositif a pour ambition de solvabiliser globalement les copropriétés et d'apporter une solution de financement aux copropriétaires exclus du bénéfice de la mesure en raison de leur situation personnelle.

Les copropriétés sont celles dont au moins trois quarts des lots sont affectés à l'habitation.

Contrairement à l'ECO-PTZ individuel qui nécessite la réalisation d'un « bouquet de travaux », l'ECO-PTZ copropriété pourra financer l'ensemble des catégories de travaux éligibles dans le cadre d'une seule action.

Pourront donc être financés les travaux :

. d'isolation thermique performante des toitures, des murs donnant sur l'extérieur, des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur,

. d'installation d'équipements de chauffage ou d'installation d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable,

. permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement

. de réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Toutefois, il ne pourra être accordé qu'une seule avance remboursable par syndicat de copropriétaires.

Par ailleurs, l'ECO-PTZ ne pourra être accordé au titre d'un logement en ayant bénéficié. Dans une même copropriété, le financement des travaux pourra donc se trouver différencié selon que certains copropriétaires se seront vu accorder un ECO-PTZ ou non.

Le montant du prêt collectif ne pourra excéder la somme de 30.000 E par logement, propriété d'une personne physique ou d'une société non soumise à l'IS dont au moins un des associés est une personne physique, affecté à usage d'habitation ou destiné à être utilisé à usage de résidence principale.

Le copropriétaire participant à l'ECO-PTZ collectif pourra demander un éco-prêt complémentaire lorsqu'il souhaitera réaliser dans son logement des travaux éligibles à l'ECO-PTZ individuel.

L'offre de l'ECO-PTZ complémentaire doit être émise dans l'année de celle de l'émission du prêt consentie au syndicat des copropriétaires.
La somme du montant du prêt consenti au syndicat et de celui consenti au copropriétaire ne peut excéder 30.000 E au titre d'un même logement.

Il est à noter toutefois qu'à ce jour les textes d'application relatifs au bénéfice de l'ECO-PTZ pour les syndicats de copropriétaires ne sont pas parus. Leur parution est prévue pour le second semestre 2012.

Par ailleurs, la loi relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives a créé une réforme juridique des emprunts contractés par les syndicats des copropriétaires (loi n° 2012-387 du 22 mars 2012). Le syndicat des copropriétaires pourra recourir à un emprunt bancaire pour le financement :

. de travaux concernant les parties communes régulièrement votés.

. de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, régulièrement votés

. d'acquisitions conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votées.

L'emprunt pourra également être souscrit afin de préfinancer les travaux votés par le syndicat et bénéficiant de subventions publiques.

Toutefois, la décision devra en principe faire l'objet d'un vote à l'unanimité c'est-à-dire que l'ensemble des copropriétaires devra donner son accord et pas seulement ceux qui sont présents ou représentés à l'assemblée.

Pour l'établissement bancaire prêteur, le syndicat des copropriétaires aura seul la qualité d'emprunteur : les copropriétaires participant à l'emprunt verseront les sommes à rembourser au syndicat lequel les reversera à l'établissement de crédit.

Toutefois, l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions est soumise à la parution d'un décret non encore publié à ce jour.

ANNEXE 2

ADIL 33

ELEMENTS DE BILAN CHIFFRÉ CONCERNANT L'ACTIVITE DE L'ADIL33 SUR LA CUB POUR L'ANNÉE 2011

ACTIVITE ET FREQUENTATION DE L'ADIL33 EN 2011

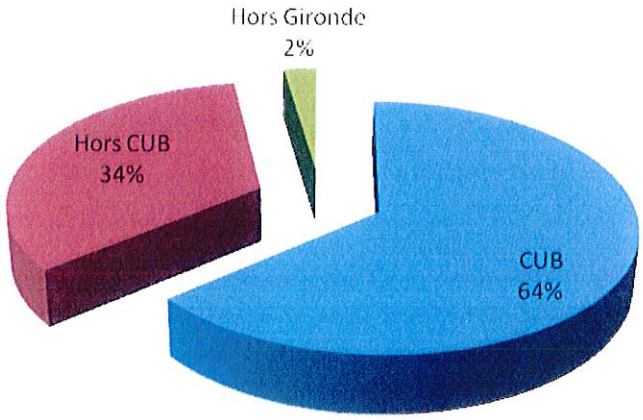
Données Générales

En 2011, **31.636 consultations** ont été dispensées par les conseillers juristes de l'ADIL33 sur l'ensemble du département.

Type de consultations

Type de consultation	Nombre	%
VISITES	8.301	26,24%
APPELS TELEPHONIQUES	23.286	73,61%
COURRIERS	49	0,15%
TOTAL des consultations	31.636	100%
730 INTERROGATIONS PAR MAIL	Adil33@wanadoo.fr	

Origine géographique des consultants



La majorité de nos consultants est originaire de la CUB (64%).

Données spécifiques à la CUB

En 2011, les conseillers de l'ADIL33 ont dispensé **20.200** consultations à des ménages habitant sur le territoire de la CUB, soit 64% de l'ensemble des consultations.

Type de consultation	Nombre	%
VISITES	5.586	27,65%
APPELS TELEPHONIQUES	14.587	72,21%
COURRIERS/ MESSAGES INTERNET	27	0,14%
TOTAL des consultations	20.200	100%

La proportion de visites est plus importante pour les ménages originaires de la CUB que pour l'ensemble de nos consultations car notre siège de Bordeaux est, pour eux, plus accessible.

I - CARACTERISTIQUES DES CONSULTATIONS

Nature des consultations

Nature de la consultation	%
Pas de contentieux	83%
Procédure amiable	12%
Mode de saisine des tribunaux	1%
Conduite de la procédure	2%
Voies d'exécution	1%
Dispositifs locaux	1%
TOTAL	100%

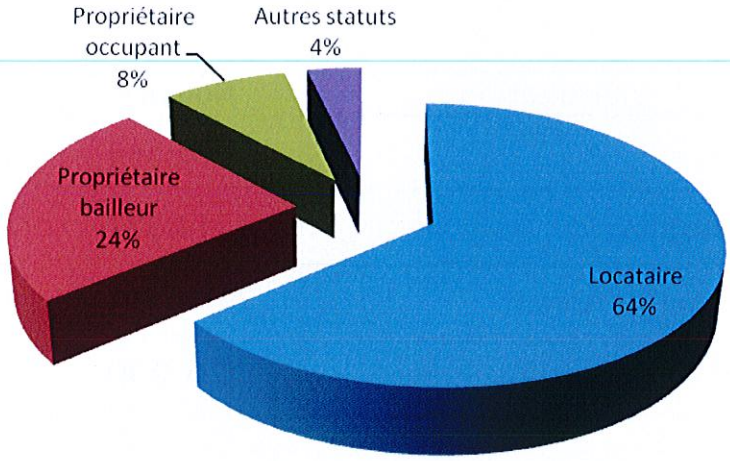
83% des consultations ont lieu alors qu'il n'y a pas de contentieux, ce qui confirme le rôle de conseil préventif que nous souhaitons apporter, afin d'éviter les difficultés futures.

Nature du consultant

Nature du consultant	%
Particulier	97%
Travailleur social	2%
Professionnel de l'immobilier	1%
TOTAL	100%

Nos consultants sont essentiellement des particuliers (97%).

Statut des consultants



Il s'agit majoritairement de locataires (64%), mais nous assistons depuis trois ans à une progression des consultations de propriétaires (32%) notamment des propriétaires bailleurs (24%).

Thèmes des consultations

Thèmes	%
Recherche de logement	2%
Rapports locatifs	81%
Financement d'une accession	2%
Accession : questions juridiques	4%
Etude financière accession	2%
Amélioration de l'habitat	1%
Fiscalité	1%
Copropriété	3%
Urbanisme	1%
Voisinage	1%
Diagnostics réglementaires	1%
Autres	1%
TOTAL	100%

Les consultations relatives aux rapports locatifs représentent 81% de l'ensemble des consultations (en particulier pour les consultations téléphoniques).

II - LES CONSULTATIONS LOCATIVES

↳ Motifs des consultations locatives

Thèmes	%
Congés	19,5%
Exécution des obligations des parties	15,4%
Charges / réparations	14,5%
Révision / augmentation de loyer	11,2%
Impayés/expulsion	8,2%
Dépôt de garantie	7,8%
Etat des lieux	6,9%
Rédaction du bail	6,4%
Cautionnement/garanties	3,2%
Assurances	1,8%
APL / AL	1,6%
Non décence/insalubrité/péril	1,6%
Mandat	0,8%
Droit de la famille	0,5%
Travaux d'amélioration	0,4%
Autres	0,2%
TOTAL	100%

Une part importante des consultations concerne les congés du bailleur et du locataire (19,5%), mais également l'exécution des obligations des parties (15,4%), les charges et les réparations (14,5%) ou encore la révision ou l'augmentation du loyer (11,2%).

Les questions relatives aux impayés et à l'expulsion représentent un peu plus de 8% des consultations locatives.

III - LES CONSULTATIONS EN ACCESSION A LA PROPRIETE

Ces consultations concernent tant le financement de l'accession à la propriété que les questions juridiques relatives aux différentes étapes de l'accession.

Financement d'une accession

Thèmes	%
Premières informations	40,7%
Prêts et aides	28,8%
Techniques bancaires	10,0%
Difficultés de remboursement	7,3%
Réaménagement/renégociation	6,0%
Assurances de prêt	5,3%
Garanties	1,1%
Autres	0,8%
TOTAL	100%

Les principales consultations concernent d'abord les premières informations relatives au financement de l'accession (plus de 40%). C'est à ce stade du projet que notre mission de conseil préventif prend tout son sens. Viennent ensuite les questions relatives aux prêts et aux aides (PTZ, PAS, aides locales) dans près de 29% des cas.

Les difficultés de remboursement ainsi que les questions concernant le réaménagement ou la renégociation du prêt représentent un peu plus de 13% des consultations (21% en 2010).

Accession : question juridique (nature du contrat)

Thèmes	%
Promesses et compromis	25,8%
CCMI	18,1%
Contrat de vente	13,3%
VEFA	11,2%
Mandat de vente	9,2%
Contrat d'entreprise	7,8%
Contrat de maîtrise d'œuvre	3,6%
Droit de la famille	7,1%
Contrat de prêt	1,4%
SCI	0,3%
Autres	2,2%
TOTAL	100%

Les consultations portent d'abord sur les contrats préliminaires (25,8%).
Les questions portent ensuite sur les contrats de construction de maisons individuelles (18,1%), puis sur les contrats de vente (13,3%) et enfin sur ceux de vente en l'état futur d'achèvement (11,2%).

Etude des simulations financières (consultants habitant sur la CUB).

Ces éléments sont issus des 298 études financières concernant les projets d'accession à la propriété effectuées en 2011 pour des ménages résidant sur le territoire de la CUB (sur un total de 388 études financières soit 77%).

Nature du conseil	%
Diagnostic	63%
Plan de financement	37%
TOTAL	100%

La majorité des études financières porte sur un diagnostic, dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage, et donc en préalable à tout engagement. Or il est très important pour un ménage qui souhaite accéder à la propriété d'avoir une vision réaliste de ses possibilités financières, des prix, de l'ensemble des dispositifs financiers mobilisables ainsi que des frais et charges afférents aux différents types de projets envisagés pour mener au mieux sa réflexion et effectuer un choix en connaissance de cause.

	Choix initial	Projet retenu
Neuf	36%	40%
Ancien	40%	37%
Acquisition/amélioration	12%	22%
Indéterminé	12%	1%
TOTAL	100%	100%

Les ménages orientent leur choix dans 40% des cas vers un logement neuf (achat ou construction), tout comme en 2010.

Habitat souhaité	%
Individuel	56%
Collectif	43%
Indéterminé	1%
TOTAL	100%

Malgré cela, 56% des ménages souhaitent accéder à un logement individuel, sous-entendu avec un jardin, même sur le territoire de la CUB.

Localisation du projet	%
CUB	83%
Hors-CUB	17%
TOTAL	100%

Les ménages originaires de la CUB souhaitent continuer à résider sur ce territoire, puisque 83% des projets sont étudiés sur la CUB. 17% de ces ménages ont un projet hors du territoire de la CUB. Parmi ces ménages qui envisagent de rester sur la CUB, plus de la moitié souhaite réaliser leur projet sur leur commune de résidence actuelle.

Faisabilité du projet	%
OUI	81%
NON	19%
TOTAL	100%

La grande majorité des projets étudiés (81%) est considérée comme réalisable par les conseillers à l'issu de l'entretien.

Secteur	Coût moyen du projet	%	Mensualité moyenne
CUB	184 544 €	83%	785 €
Hors-CUB	175 146 €	17%	752 €

Le montant moyen des projets réalisables étudiés en 2011 s'élève à plus de **182.000 €.**

	Sans enfant	Avec enfant(s)	TOTAL
Célibataire, veuf, divorcé	38%	10%	48%
Couple (marié ou non)	22%	30%	52%
TOTAL	60%	40%	100%

52% des ménages ayant un projet d'accession sont en couple. La part des familles monoparentale est de 10%.

Situation familiale	Revenu moyen	Mensualité moyenne	Taux d'effort
Couple (1 actif)	2 396 €	711 €	30%
Couple (2 actifs)	3 465 €	1 034 €	30%
Isolé	1 922 €	578 €	30%

Le revenu moyen des ménages qui nous ont consulté se situe aux environs de 2,5 fois le SMIC.

Nature et montant de l'apport personnel :

Nature de l'apport	Apport personnel moyen	%
Liquidités	47 885 €	91%
En présence d'un logement	160 857 €	6%
En présence d'un terrain	72 500 €	3%

L'apport personnel est aujourd'hui un élément décisif dans la faisabilité des opérations d'accession à la propriété. Moins de 9% des ménages dont le projet est réalisable ne dispose d'aucun apport personnel. La moyenne générale de l'apport personnel s'établie à plus de 51.000 euros.

Durée du prêt majoritaire	%
Jusqu'à 15 ans	23%
+ de 15 ans à 20 ans	17%
+ de 20 ans à 25 ans	53%
+ de 25 ans	7%
TOTAL	100%

La durée majoritaire du prêt principal se situe toujours entre 20 et 25 ans compte tenu des prix à l'accession à la propriété. La durée moyenne du prêt principal pour les ménages de la CUB se situe à un peu plus de 21 ans contre 22 ans pour l'ensemble des projets étudiés. La médiane reste, elle, à 25 ans.

A noter que le PTZ+ peut être mobilisé dans 83% des projets réalisables étudiés. Ce taux tient au fait que le PTZ+ en 2011 était distribué sans condition de ressources, et donc ouvert à l'ensemble des primo-accédants.

ELEMENTS DE PRIX SUR QUELQUES COMMUNES SIGNIFICATIVES

Projets sur la commune de Bordeaux :

Coût moyen des projets étudiés (quelle que soit l'origine du consultant) : 191 460 € pour 98 simulations.

Répartition par type de projet

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	194 012 €	30%
Ancien	189 941 €	41%
Acquisition/amélioration	190 999 €	29%

Projets sur la commune de Mérignac :

Coût moyen des projets étudiés (quelle que soit l'origine du consultant) : 175 570 € pour 23 simulations.

Répartition par type de projet

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	220 550 €	26%
Ancien	150 202 €	30%
Acquisition/amélioration	166 337 €	44%

Projets sur la commune de Pessac :

Coût moyen des projets étudiés (quelle que soit l'origine du consultant) : 196 580 € pour 13 simulations.

Répartition par type de projet

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	251 214 €	38%
Ancien	153 780 €	38%
Acquisition/amélioration	176 842 €	24%

Projets sur la commune de Bègles :

Coût moyen des projets étudiés (quelle que soit l'origine du consultant) : 173 705 € pour 11 simulations.

Répartition par type de projet

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	202 148 €	46%
Ancien	170 000 €	27%
Acquisition/amélioration	130 002 €	27%

Etude concernant les bailleurs privés.

Dans le cadre de la Charte de prévention des expulsions locatives, nous avons élaboré une fiche « bailleur privé » afin de mieux quantifier et qualifier la situation des bailleurs privés qui nous consultent et connaissent des difficultés.

En 2011, nous avons pu renseigner 100 situations de bailleurs privés ; parmi elles, 69 bailleurs habitent la CUB soit 69% du total.

Les éléments suivants portent sur ces 69 bailleurs.

➢ **Catégorie de bailleur** :

Il s'agit dans **93%** des cas d'un bailleur personne physique.
Les difficultés à l'origine de la consultation sont principalement liées à un impayé de loyers (88%).

➢ **Catégorie socio-professionnelle** :

Les bailleurs qui nous ont consulté sont principalement des personnes retraitées ou employées (62%).

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE :	%
Retraités	40%
Employés	22%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	15%
Autres personnes sans activité professionnelle	9%
Professions intermédiaires	5%
Agriculteurs exploitants	3%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3%
Ouvriers	2%
TOTAL	100%

➢ **Nombre de logements détenus :**

Dans la majorité des cas (68%), les bailleurs qui viennent nous consulter pour des difficultés ne disposent que d'un ou deux logements en location. 83% ont moins de 5 logements.

NB LOGEMENTS DETENUS :	%
1 logement	49%
2 logements	19%
3 logements	9%
4 logements	6%
5 logements et plus	17%
TOTAL	100%

➢ **Caractéristiques du logement détenu :**

Type de logement

TYPE DE LOGEMENT :	%
1 pièce	16%
2 pièces	33%
3 pièces	24%
4 pièces	18%
5 pièces et plus	9%
TOTAL	100%

Il s'agit dans 62% des cas d'un logement collectif.

Nature du logement : neuf/ancien

NATURE DU LOGEMENT :	%
Ancien	95%
Neuf	5%
TOTAL	100%

Mode d'acquisition du logement

MODE D'ACQUISITION :	%
Ancienne habitation	19%
Investissement	54%
Succession	27%
TOTAL	100%

35% des bailleurs ont un emprunt en cours sur le logement.

Localisation du logement

LOCALISATION :	%
Bordeaux	41%
CUB hors Bordeaux	36%
Hors CUB	13%
Autre département	10%
TOTAL	100%

77% des logements sont situés sur le territoire de la CUB.

➢ **Gestion du logement** :

Mode de gestion du logement

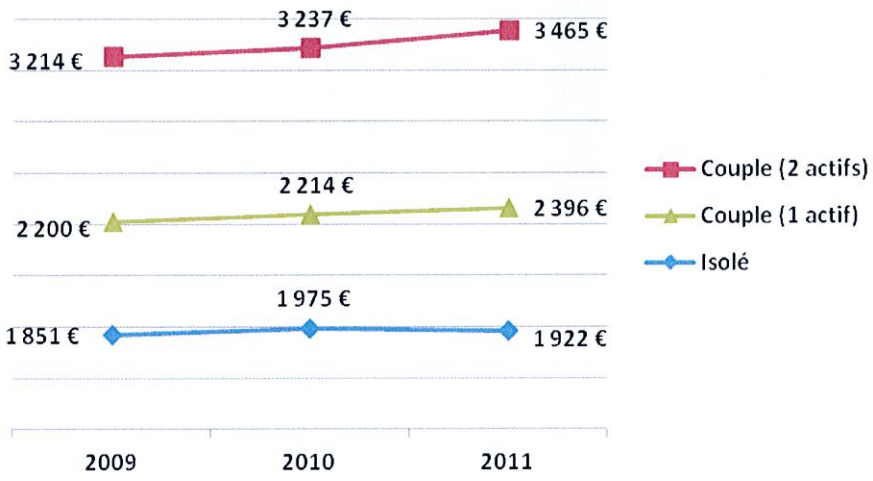
MODE DE GESTION :	%
Gestion directe	88%
Par un mandataire	12%
TOTAL	100%

Seulement 6% des bailleurs déclarent avoir pris une assurance loyers impayés (15% en 2010), et 25% disposent d'un cautionnement (21% en 2010). Par contre ils sont 81% à avoir demandé le versement d'un dépôt de garantie.

Dans 46% des dossiers le locataire bénéficie d'une aide au logement. Cette aide est versée en tiers payant dans 26% des cas (52% en 2010).

INDICATEURS DE SUIVI CONCERNANT LES PROJETS D'ACCESSION A LA PROPRIETE

1. Evolution des revenus des ménages

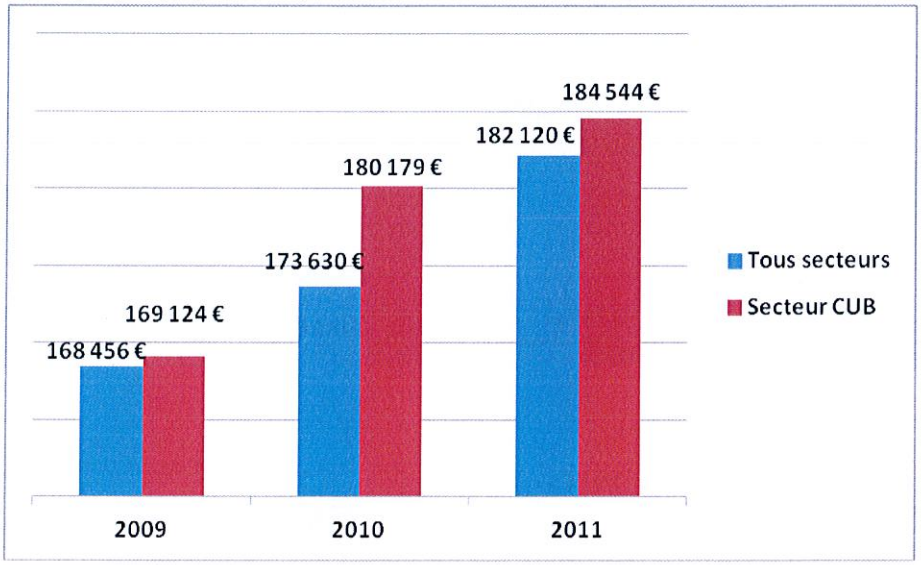


2. Age moyen des ménages

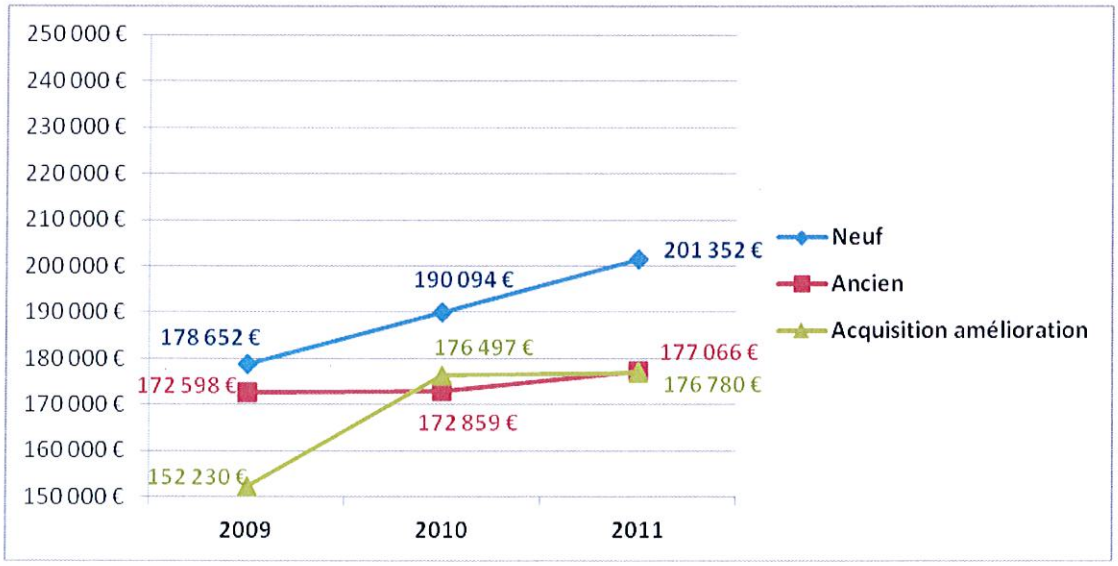
Age moyen du chef de ménage dans les projets étudiés en 2010 : **37,5 ans**
Age moyen du chef de ménage dans les projets étudiés en 2011 : **37,7 ans,** l'âge médian s'établit à **35 ans.**

3. Evolution des prix moyens des projets

Selon la localisation du projet

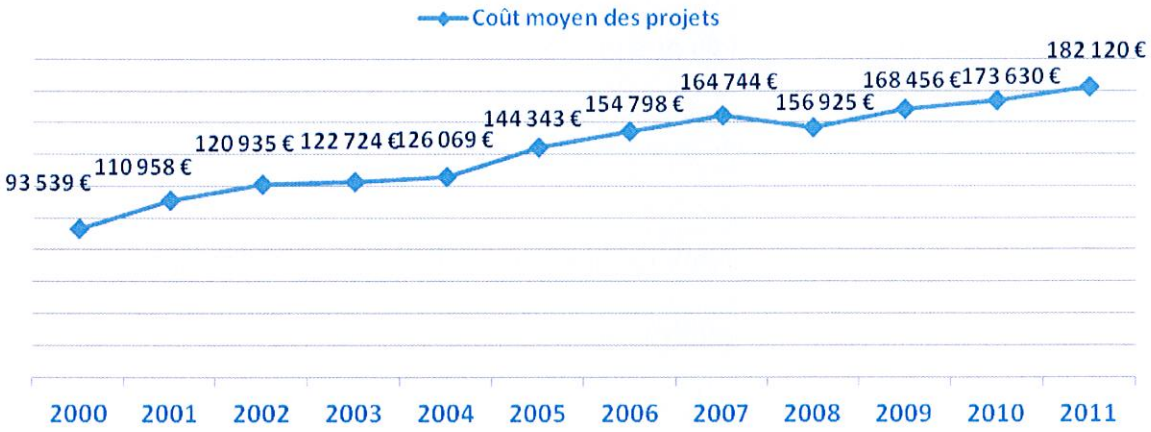


Selon le type de projet envisagé



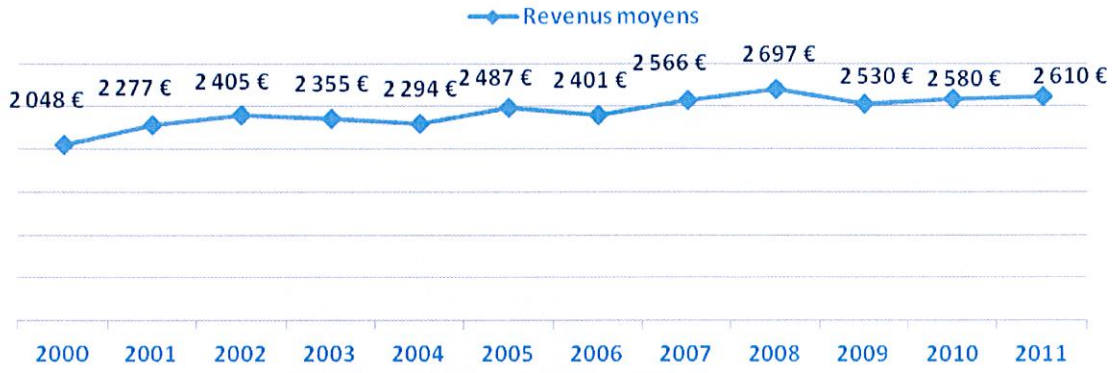
4. Extrait du rapport d'activité 2011 sur l'ensemble des projets

Evolution des prix des opérations sur les onze dernières années : **+ 95% de hausse**



Après une diminution du montant moyen des projets en 2008, nous assistons de nouveau à des hausses importantes ces trois dernières années, ce qui porte à près de 95% l'augmentation des prix des projets sur onze ans.

Evolution des revenus moyens des accédants sur le même période : **+ 27,5% de hausse**



Sur la même période, nous observons que les revenus moyens des ménages n'augmentent que de 27,5% (31% entre 2000 et 2008 puis diminution en 2009 avant de remonter légèrement depuis 2010).

5. Evolution des taux d'intérêt moyens

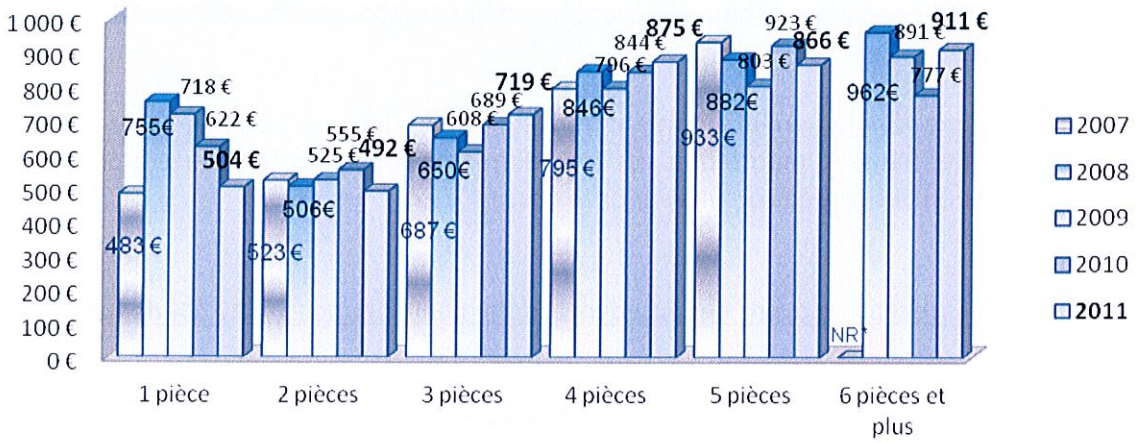
Taux d'intérêt moyen constaté : **4,30 %** en 2011 (TEG pour un prêt à taux fixe),
4,5% en 2010,
5% en 2009.

6. Durée de remboursement du prêt principal

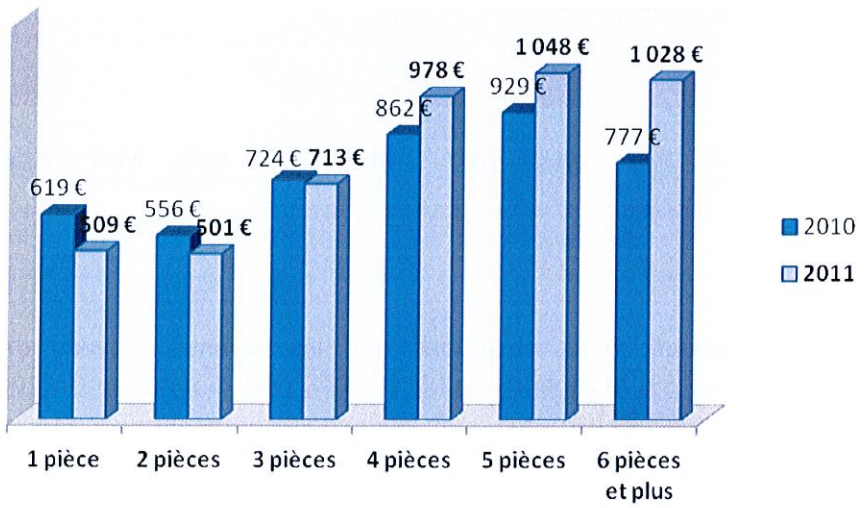
La durée moyenne de remboursement du prêt principal se situe à un peu plus de 21 ans (contre un peu plus de 22 ans en 2010 et en 2009. La médiane se situe toujours à 25 ans.

7. Evolution du montant du remboursement mensuel moyen par type de logement

Sur l'ensemble des projets

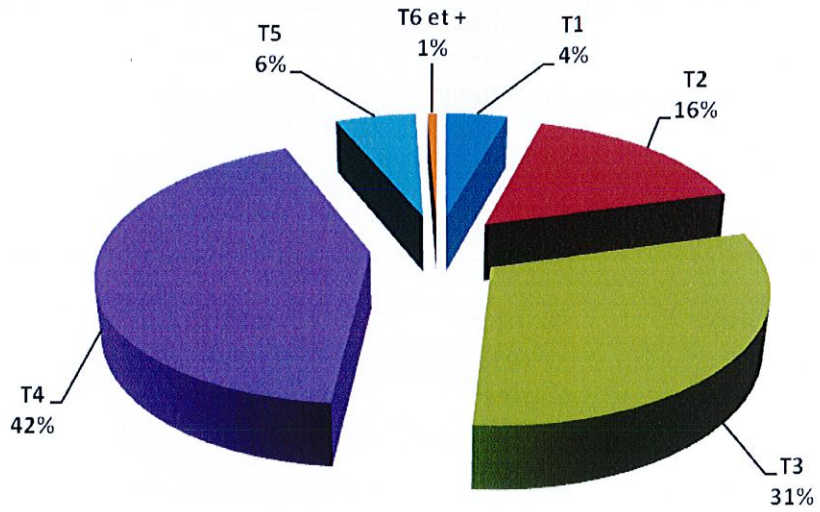


Pour les ménages de la CUB

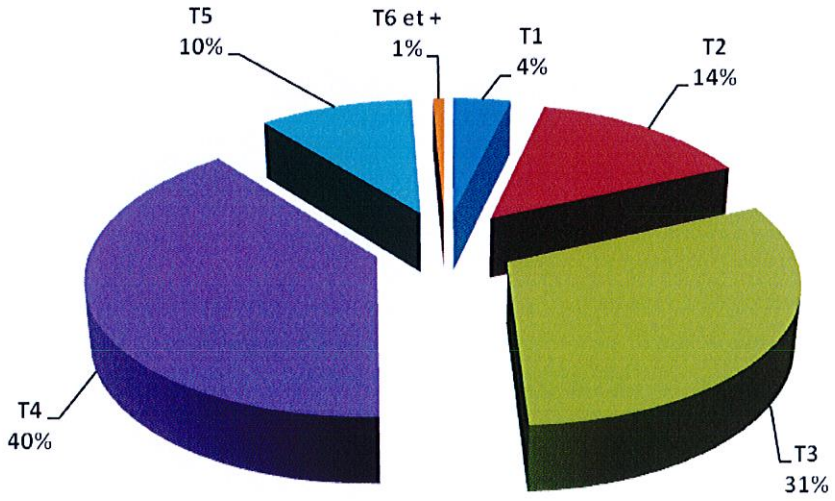


8. Type de logement souhaité

2011



2010



9. Type de projet envisagé

Projet retenu	% 2009	% 2010	%2011
Neuf	46%	40%	40%
Ancien	25%	32%	37%
Acquisition/amélioration	26%	24%	22%
Indéterminé	3%	4%	1%
TOTAL	100%	100%	100%

Habitat souhaité	% 2009	%2010	%2011
Individuel	59%	59%	56%
Collectif	40%	38%	43%
Indéterminé	1%	3%	1%
TOTAL	100%	100%	100%

L'ACTIVITE PARTENARIALE ET LA PARTICIPATION AUX INSTANCES LOCALES

- **Participation au P.D.A.L.P.D.** (Groupe Technique Mal Logement, Charte Départementale de prévention des expulsions locatives, les accédants à la propriété en difficulté, le F.A.A.D., la commission de suivi des PST...)
- **Participation à la C.C.A.P.E.X.**
- **Participation aux commissions de la C.A.D.P.I.**
- **Instances dédiées à l'amélioration de l'habitat** (C.A.H., C.L.A.H., comité des financeurs)
- **Instances dédiées à l'accès au droit** (C.D.A.D.)
- **Instances de réflexion et d'orientation sur l'habitat** (C.R.H., PLH de la CUB, GPV)
- **Autres instances** (Conseil de développement du Pays du Bassin d'Arcachon, commission de suivi social de la Communauté de Communes de l'Estuaire, CCAS de St Ciers sur Gironde)
- **Membre des conseils d'administration de l'A.D.A.V. et du C.A.U.E.**

ACTIONS DE FORMATIONS / INFORMATIONS ET INTERVENTIONS

ORGANISMES	THEMES
Association Promo-femmes – MDSI ST Michel	Dispositifs d'accès et de maintien dans le logement
Association ADONIS – étudiants BTS	Mesures récentes en faveur du logement
MDSI de Blaye / élus	Réunion mal logement et habitat indigne
Centre social du Grand Parc	Rapports locatifs et accession à la propriété
Fédération Métallurgie Gironde	Présentation de l'ADIL33 / rapports locatifs et accession à la propriété
DDCS / associations	Présentation du dispositif expulsion
Association Maisons de Qualité	Atelier de l'association Maisons de Qualité
IRTSA / mandataires judiciaires	Questions-réponses logement-habitat
Conseillers des ADIL de la région	Journée de formation sur le conventionnement
Mairie de Coutras	Habitat Indigne : notions et compétences
CAF de la Gironde	Rencontres et échanges autour du logement et de l'habitat
CTRC Aquitaine	Actualité en matière de rapports locatifs
UFC QUE CHOISIR	Questions-réponses logement-habitat

PARTICIPATIONS AUX DIFFERENTS FORUMS ET SALONS

PARTICIPATIONS AUX FORUMS ET SALONS
Salon de l'immobilier Bordeaux Lac
Espace rentrée étudiants
Etats Généraux du logement
Salon de la maison neuve – Bordeaux Lac
Salon de l'immobilier - Hangar 14
Forum social Bordeaux – Hangar 14
Emissions de radio régulières sur France Bleu Gironde

ANNEXE 3

CONVENTION 2012

Au titre du
Programme Local de l'Habitat

Entre :

La Communauté Urbaine de Bordeaux
et
L'ADIL 33 de la Gironde

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision du Conseil de Communauté
D'une part,

Et,

Madame Conchita Lacuey, en qualité de Présidente de l'ADIL 33 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 33, créée en 1975, s'adresse aux usagers, auxquels elle donne, gratuitement, par l'intermédiaire de ses permanences physiques et téléphoniques, des informations et des conseils personnalisés 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 ce titre, l'ADIL 33 est subventionnée par la CUB depuis 2003 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 » (voir les montants dans la délibération). L'ADIL 33 intervient, également, en tant qu'acteur favorisant la mise en œuvre des objectifs et du programme d'actions du PLH communautaire, par l'intermédiaire de deux axes stratégiques :

- Permettre à tous un parcours résidentiel de qualité et adapté aux besoins.
- Construire une politique d'habitat communautaire partagée.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de :

- préciser les actions de l'ADIL 33 au titre de la réalisation des objectifs du PLH, actuellement en cours de révision,
- définir les modalités de la participation financière de la CUB à son fonctionnement.

Article 2 : Contenu des missions

1 - Accueillir, informer et orienter le public sur les questions relatives au logement

L'ADIL 33 poursuivra et renforcera son action d'accueil, d'information, d'orientation, de conseil et d'accompagnement des administrés dans leurs questions relatives au logement. Cette activité, qui constitue le cœur de métier des ADIL, reste essentielle dans l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages, dont la promotion est un axe fort de la CUB au titre du PLH.
L'information et le conseil auprès des publics fragiles ou en difficulté (ménages menacés d'expulsion, accédants en difficulté, locataires ou propriétaires en litige dans leurs rapports locatifs...) seront poursuivis.

2 - Permettre un parcours résidentiel des ménages de qualité et adapté aux besoins

- Dans le cadre du développement d'une accession abordable à la propriété, l'ADIL 33 propose de se charger, dans un contexte économique et réglementaire évolutifs d'apporter aux futurs propriétaires une information complète et neutre sur leur projet, condition essentielle pour les ménages de bien appréhender les conséquences de leur engagement.

- De même, dans le cadre de la plateforme Habitat Solidaire, l'ADIL 33 informera et sensibilisera les propriétaires sur les mesures fiscales en faveur de l'investissement locatif conventionné et sur l'offre de services associés.

- Le développement du site Internet de l'ADIL 33 (mis en place en 2011) visant à améliorer l'information et la communication du grand public et des partenaires institutionnels, sur la base des retours évalués lors de la première année de fonctionnement : ces évolutions devront faire impérativement l'objet d'une présentation aux services communautaires. L'ADIL 33 se situant en effet au 2ème rang après Paris en terme de fréquentation, elle se doit d'apporter aux usagers un service de qualité devenu incontournable et indispensable aujourd'hui.

- L'information sur les problématiques de l'Habitat indigne à destination des consultants, des élus, les collectivités locales est un point important pour l'ADIL33. La collaboration de l'ADIL 33 avec le Pole national de lutte contre l'Habitat indigne permet une information plus efficace envers les consultants.

3 - Construire une politique d'habitat communautaire partagée

L'ADIL 33 propose de continuer à participer aux instances de concertation et de débat organisées dans le cadre de l'animation et de la mise en œuvre du PLH. Elle sera ainsi associée au Comité partenarial du PLH et aux instances de concertation du PLU 3.1.

L'ADIL 33 propose d'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 pris en compte dans la perspective de la révision du PLH.

L'ADIL 33 proposer de contribuer à la construction de la politique communautaire par la réalisation d'études spécifiques en fonction des évolutions de la réglementation sur l'Habitat.

Sur le thème de l'accession à la propriété, l'ADIL propose de réaliser une étude sur les impacts du PTZ+ en 2011 sur la capacité d'emprunt des ménages girondins (cf annexe 1)

4 - Le dispositif de suivi du PLH

Dans le cadre du dispositif de suivi des actions du PLH communautaire, l'ADIL 33 devra désigner un référent PLH issu de son équipe, devenant l'interlocuteur privilégié auprès des services de la CUB.

- Une rencontre avec l'ADIL 33 sera également organisée en milieu d'année afin de suivre l'évolution des missions de l'ADIL 33 inscrites dans cette convention.

Article 3 : Montant de la subvention

La participation communautaire s'élève pour l'exercice 2012 à 114 000 euros, pour un budget prévisionnel de 1 135 091 euros.

Cette subvention est non révisable à la hausse. Au contraire si le montant du budget définitif s'avérait inférieur au budget prévisionnel, la subvention sera réduite au prorata des dépenses effectivement réalisées.

Article 4 : Modalités financières

L'Association s'engage à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable des associations (règlement n°99-01 du 16 février 1999 du Comité de la Réglementation Comptable).
La présentation de ce budget devra permettre de comparer l'évolution des postes de dépenses et de recettes sur plusieurs années.

Article 5 : Conditions d'utilisation de la subvention allouée

Toute contribution inutilisée ou non utilisée conformément aux missions mentionnées à l'article 2 de la présente convention 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 6: Modalités de versement de la subvention

Elle sera versée selon les modalités suivantes :

- un 1er acompte (80 %) à la signature de la convention d'un montant de 91 200 euros,
- le solde d'un montant maximal de 22 800 euros à ajuster selon réalisation du budget, à la réception des documents suivants :

le rapport annuel **détaillé des activités de l'association sur le territoire du département de la Gironde et de la Communauté urbaine de Bordeaux :**

- informations demandées en annexe 1 « Liste des éléments devant figurer a minima dans le rapport d'activités annuel » ;
- le bilan d'activités détaillées devra présenter :

I- ACTIVITES D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION

- Fréquentation de l'ADIL 33
- Site internet **:** statistiques de fréquentation
- Caractéristiques des consultations
- Typologie détaillée et répartition des consultants de l'ADIL 33 (nature, statut, structure familiale, niveau de ressources …)
- Typologie détaillée et répartition des consultations (thème, motifs …)
- Typologie détaillée des consultations sur le thème de l'accession à la propriété : mode de financement, nature des contrats de prêt, nature des logements concernés, répartition sur le territoire (par commune pour la Cub), faisabilité des projets détaillés, coût moyen des projets, structure familiale des demandeurs d'accession à la propriété, origine de l'apport, durée des prêts, age des demandeurs, proportion des PTZ utilisé dans les plans de financements, éléments de prix des projets détaillés sur les communes de la Cub, taille des logements par rapport à la taille des familles ;
- Consultations des bailleurs privés : catégorie de bailleurs, CSP, localisation des logements par commune pour les logements Cub, motifs de consultation, mode de gestion des logements, nombre de logements détenus par bailleurs, caractéristiques des logements,

II-PARCOURS RESIDENTIEL

- **Plateforme Habitat Solidaire** : nombre de personnes

III-POLITIQUE D'HABITAT COMMUNAUTAIRE PARTAGEE

- **Présence aux instances de concertation en lien avec PLH** : comité partenarial du PLH, instances de concertation PLU 3.1 …

- **Descriptif de l'alimentation de l'observatoire du PLH :** données à préciser.

VI-DISPOSITIF DE SUIVI PLH

- Nom de l'interlocuteur de l'ADIL 33 référent « actions PLH »

- les bilans, compte de résultat et annexes détaillés, certifiés conformes par le Président de l'Association ou par un Commissaire aux Comptes pour les associations soumises à l'obligation de désigner un Commissaire aux Comptes, Le compte de résultat doit pouvoir être comparé au budget prévisionnel fourni par l'Association lors de sa demande de subvention. Ces documents doivent être adressés au plus tard le 30 juin 2013.

- une note de commentaire expliquant le cas échéant les variations constatées sur les principaux postes de dépenses et de recettes entre le budget prévisionnel présenté par l'Association et son budget définitif certifié (voir l'annexe 2 « Comparatif budget prévisionnel/budget définitif »),

- les copies des décisions des aides obtenues auprès des autres partenaires publics (délibérations…).

Article 7 : Contrôle et évaluation des résultats

Le Président de l'Association ou son représentant s'engage :

- à venir présenter sur simple demande de la CUB, devant les membres des Commissions compétentes, le bilan des actions réalisées au cours de l'année N-1 ainsi que le bilan financier de l'exercice,

- à faciliter le contrôle par les services de la CUB, de la réalisation des actions, notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables de l'association,

- à faire connaître à la CUB, tous les changements survenus dans son administration ou sa direction et lui transmettre ses statuts actualisés.

Article 8 : Clause de publicité

L'Association s'engage à mentionner le soutien apporté par la CUB sur les documents destinés au public ainsi qu'à l'occasion de toute manifestation publique qui pourrait être organisée par ses soins.
Elle s'engage, par ailleurs, à ce que les relations qu'elle pourra développer en direction de partenaires privés ou publics, dans le cadre d'opérations de mécénat ou de parrainage, ne puissent en aucune manière porter atteinte à l'image de la CUB ou laisser entendre, sauf autorisation expresse de sa part, que la CUB apporte sa caution ou son soutien à ce partenaire.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an, à compter de la signature par les parties.

Article 10 : 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 11 : 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 33de la Gironde

Le Président,

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Président,

Vincent FELTESSE

ANNEXE 1 - Liste des éléments devant figurer dans le rapport d'activités annuel

Cette fiche est destinée à vous aider à établir votre rapport d'activités annuel, à souligner les faits marquants de l'année.

❒ 1ère demande
❒ Renouvellement

❒ Aide au fonctionnement
❒ Aide à une manifestation

Tableau de synthèse des actions menées :

Ce tableau est à votre disposition pour vous permettre de mettre en évidence les éventuelles évolutions entre les actions prévues dans le programme d'activités initial présenté lors du dépôt du dossier de demande d'aide et les actions effectivement réalisées à la clôture de votre exercice.

	Programme initial (en %)	Programme réalisé (%)	Commentaires
Action A			
Action B…			
Total			

Informations d'ordre administratif et juridique :

- Nombre d'adhérents :
- Montant de la cotisation annuelle :
- Nombre d'assemblées générales* :
  Nombre de membres présents :
- Nombre de réunions du Conseil d'Administration* :
  Nombre de membres présents :
- Nombre de réunions du Bureau* :
  Nombre de membres présents :
- Nombre de publications destinées aux adhérents :
- Autres informations d'ordre administratif et financier :

* Fournir les comptes rendus des différentes réunions qui se sont déroulées dans l'année.

Informations concernant les moyens humains :

Nombre de salariés permanents :

Salariés en CDI :
dont salariés à temps partiel :

Salariée en CDD :
dont salariés à temps partiel :

- Nombre de bénévoles :
  temps estimé :

- Nombre de stagiaires :
  temps estimé :

- Autres informations concernant les moyens humains de votre association :

Autres informations :

- Mises à disposition et avantages en nature obtenus (préciser quels sont les partenaires de l'association et le montant de la valorisation de ces mises à disposition) :

- Territoire d'intervention ou zone d'influence de l'association (préciser quel niveau de territoire) :

- Public ciblé (professionnel et/ou tout public) :
  - Nombre de personnes :
  - Origine géographique :
  - autre :

Volet communication :

Liste revue de presse et couverture médiatique :

Liste de vos outils de communication (site internet, plaquettes…) :

ANNEXE 2 – Comparatif budget prévisionnel/budget définitif*

	Budget prévisionnel	Budget définitif	Ecart (en € et %)	Commentaires
DEPENSES :				
TOTAL DES DEPENSES				
RECETTES :				
TOTAL DES RECETTES				
SOLDE				

* Le comparatif budget prévisionnel/budget définitif doit être annexé à la convention.