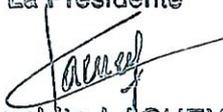




ADIL33

BUDGET PREVISIONNEL 2013

CHARGES		PRODUITS	
Achats	49 546	PDALPD MOUS Etat	32 640
* Prestations de service	22 000	Etat Ministère	129 609
* Achat matériaux et fournitures	9 200	Conseil Général	238 517
* Autres fournitures	18 346	CUB	116 280
		Communes CDC CA	8 000
Services extérieurs	61 599	CGLLS	25 000
* Locations	4 700	UESL	337 178
* Entretien et réparations	34 984	Banques, Etablissements financiers	10 083
* Assurance	8 915	SACICAP	37 503
* Documentation	13 000	MSA	3 152
		CAF 33	61 200
Autres services extérieurs	72.109	ESH	41 568
* Rémunération intermédiaires et honoraires	39 209	OPH	31 669
* Publicité, publication	6 000	Divers	28 471
* Déplacements, missions	26 400	Total subventions d'exploitation	1 100 870
* Services bancaires, autres	500		
		Produits financiers	15 000
Impôts et taxes	76 820	Produits exceptionnels	
* Impôts et taxes sur rémunération	51 500	Reprise sur amortissement et provisions	
* Autres impôts et taxes	25 320	Transfert de charges	9 000
Charges de personnel	803 400		
* Rémunération des personnels	515 000		
* Charges sociales	278 400		
* Autres charges de personnel	10 000		
Autres charges de gestion courante	6 742		
Charges financières	20 800		
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissement et provisions	33 854		
Total Charges	1 124 870	Total Produits	1 124 870
Total Produits	1 124 870	Total Charges	1 124 870
RESULTAT	0	RESULTAT	0

La Présidente

 Conchita LACUEY



CONVENTION 2013

**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 Vincent Feltesse, Président de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision n° 2013/ du Conseil de Communauté du 15 novembre 2013

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». 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 qui s'élève à 114 000 euros en 2013.

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'ADIL 33 renseigne notamment les usagers sur le dispositif de Prêt à 0% mis en place par la CUB en mars 2013.

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 plate-forme 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 2^{ème} 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 et des collectivités locales est un point important pour l'ADIL33. La collaboration de l'ADIL 33 avec le Pôle 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 le cadre de la révision du PLH.

L'ADIL 33 propose 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.

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 2013 à 114 000 euros, pour un budget prévisionnel de 1 124 870 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 1^{er} 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'accèsion 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'accèsion à la propriété, origine de l'apport, durée des prêts, âge des demandeurs, éléments de prix des projets détaillés sur les communes de la CUB, taille des logements par rapport à la taille des familles, nombre de primo-accédant souhaitant acquérir sur la CUB et hors CUB, nombre de ménages souhaitant acquérir éligibles au PTZ+, nature des renseignements données sur le Prêt 0% et pourcentage de ces ménages éligibles au dispositif ;

- 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

- **Plate forme 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.
- 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 2014.
- 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 : Respect des règles de la concurrence

L'association pourra être soumise aux directives communautaires de coordination des procédures de passation des marchés publics dans la mesure où celle-ci répondrait à la définition du «pouvoir adjudicateur» au sens du droit communautaire de l'article 3-I-1 de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics :

« Art 3 : I. - Les pouvoirs adjudicateurs soumis à la présente ordonnance sont :

1° Les organismes de droit privé ou les organismes de droit public autres que ceux soumis au code des marchés publics dotés de la personnalité juridique et qui ont été créés pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, dont :

- a) Soit l'activité est financée majoritairement par un pouvoir adjudicateur soumis au code des marchés publics ou à la présente ordonnance ;
- b) Soit la gestion est soumise à un contrôle par un pouvoir adjudicateur soumis au code des marchés publics ou à la présente ordonnance ;
Soit l'organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par un pouvoir adjudicateur soumis au code des marchés publics ou à la présente ordonnance».

Article 9 : 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 10 : Durée de la convention

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

Article 11 : 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 12 : 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 33 de la Gironde

Pour la Communauté urbaine de Bordeaux

La Présidente,

Le Président,

Conchita Lacuey

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.

- 1^{ère} 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.



**ELEMENTS DE BILAN CHIFFRÉ
CONCERNANT L'ACTIVITE DE L'ADIL33
SUR LA CUB POUR L'ANNÉE 2012**

ACTIVITE ET FREQUENTATION DE L'ADIL33 EN 2012

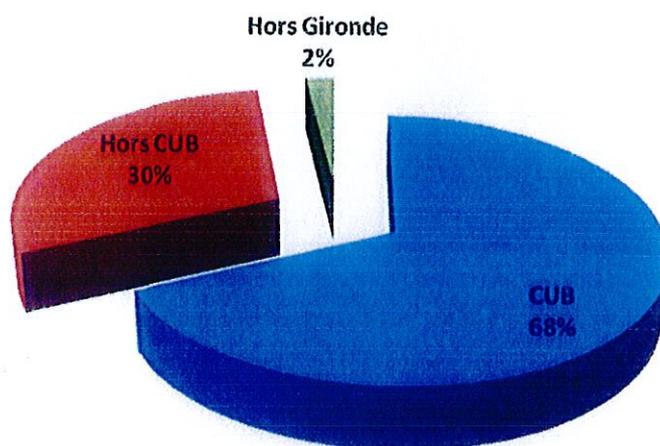
Données Générales

En 2012, **28.946 consultations** ont été dispensées par les conseillers juristes de l'ADIL33 sur l'ensemble du département.

↳ Type de consultations

Type de consultation	Nombre	%
VISITES	8.174	28,24%
APPELS TELEPHONIQUES	20.707	71,54%
COURRIERS	65	0,22%
TOTAL des consultations	28.946	100%
838 INTERROGATIONS PAR MAIL	Adil33@wanadoo.fr	

↳ Origine géographique des consultants



La majorité de nos consultants est originaire de la CUB (68%).

Données spécifiques à la CUB

En 2012, les conseillers de l'ADIL33 ont dispensé **19.680** consultations à des ménages habitant sur le territoire de la CUB, soit 68% de l'ensemble des consultations.

Type de consultation	Nombre	%
VISITES	5.662	28,77%
APPELS TELEPHONIQUES	13.990	71,09%
COURRIERS/ MESSAGES INTERNET	28	0,14%
TOTAL des consultations	19.680	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	82%
Procédure amiable	12%
Mode de saisine des tribunaux	2%
Conduite de la procédure	2%
Voies d'exécution	1%
Dispositifs locaux	1%
TOTAL	100%

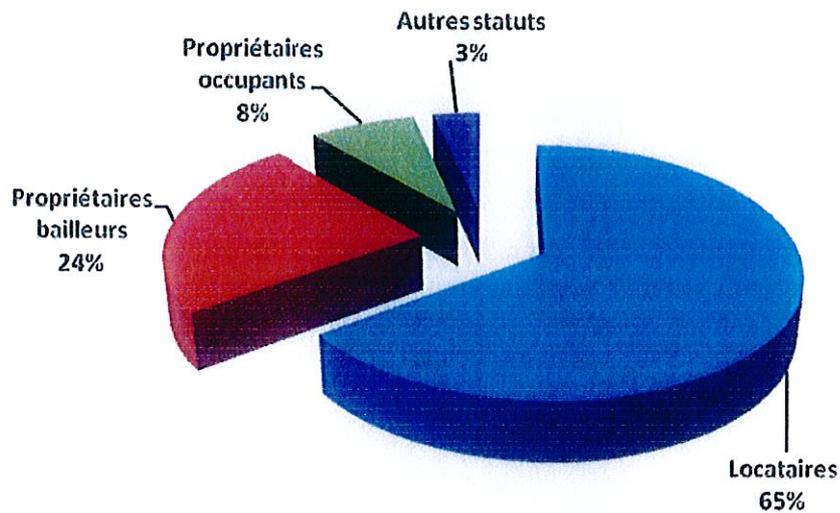
82% des consultations ont lieu alors qu'il n'y a pas de contentieux, ce qui confirme le rôle de conseil préventif que nous souhaitons apporter, afin d'éviter les difficultés futures.

↳ Nature du consultant

Nature du consultant	%
Particulier	96%
Travailleur social	2%
Professionnel de l'immobilier	2%
TOTAL	100%

Nos consultants sont essentiellement des particuliers (96%).

↳ Statut des consultants



Il s'agit majoritairement de locataires (65%), mais la progression des consultations de propriétaires, en particulier de propriétaires bailleurs, constatée ces dernières années se confirme.

↳ Thèmes des consultations

Thèmes	%
Accession	8,2%
Location	75,5%
Difficultés	8,7%
Amélioration de l'habitat	1,9%
Copropriété	3,8%
Investissement locatif	0,2%
Autres	1,7%
TOTAL	100%

Les consultations relatives aux rapports locatifs représentent 75,5% de l'ensemble des consultations (en particulier pour les consultations téléphoniques).

II - LES CONSULTATIONS LOCATIVES

↳ Motifs des consultations locatives

Thèmes	%
Congés	22,5%
Charges / réparations	16,8%
Exécution des obligations des parties	16,7%
Révision / augmentation de loyer	12,2%
Etat des lieux	7,9%
Dépôt de garantie	7,7%
Rédaction du bail	6,7%
Cautionnement/garanties	3,3%
Assurances	2,2%
APL / AL	2%
Mandat	1%
Autres	1%
TOTAL	100%

Une part importante des consultations concerne les congés du bailleur et du locataire (22,5%), les charges et les réparations (16,8%), mais également l'exécution des obligations des parties (16,7%) ou encore la révision ou l'augmentation du loyer (12,2%).

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 2012, nous avons pu renseigner 104 situations de bailleurs privés ; parmi elles, 67 bailleurs habitent la CUB soit 64% du total.

Les éléments suivants portent sur ces 67 bailleurs.

➤ Catégorie de bailleur :

Il s'agit dans 82% des cas d'un bailleur personne physique.

➤ Catégorie socio-professionnelle :

Les bailleurs qui nous ont consulté sont principalement des personnes retraitées ou employées (64%).

Catégorie socio-professionnelle :	%
Retraités	36%
Employés	28%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19%
Professions intermédiaires	11%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	5%
Autres personnes sans activité professionnelle	1%
TOTAL	100%

➤ **Nombre de logements détenus :**

Dans la majorité des cas (76%), les bailleurs qui viennent nous consulter pour des difficultés ne disposent que d'un ou deux logements en location. 92% ont moins de 5 logements.

NB LOGEMENTS DETENUS	%
1 logement	48%
2 logements	28%
3 logements	13%
4 logements	3%
5 logements et plus	8%
TOTAL	100%

➤ **Caractéristiques du logement détenu :**

Type de logement

TYPE DE LOGEMENT	%
1 pièce	12%
2 pièces	32%
3 pièces	24%
4 pièces	23%
5 pièces et plus	9%
TOTAL	100%

Il s'agit dans 65% des cas d'un logement collectif.

Nature du logement : neuf/ancien

NATURE DU LOGEMENT	%
Ancien	87%
Neuf	13%
TOTAL	100%

Mode d'acquisition du logement

MODE D'ACQUISITION	%
Ancienne habitation	15%
Investissement	70%
Succession	15%
TOTAL	100%

44% des bailleurs ont un emprunt en cours sur le logement.

Localisation du logement

LOCALISATION	%
Bordeaux	38%
CUB hors Bordeaux	35%
Hors CUB	12%
Autre département	15%
TOTAL	100%

73% des logements sont situés sur le territoire de la CUB.

➤ Gestion du logement :

Mode de gestion du logement

MODE DE GESTION	%
Gestion directe	86%
Par un mandataire	14%
TOTAL	100%

Seulement 9% des bailleurs déclarent avoir pris une assurance loyers impayés (6% en 2011), et 27% disposent d'un cautionnement (25% en 2011). Par contre ils sont 76% à avoir demandé le versement d'un dépôt de garantie (81% en 2011).

Dans 39% des dossiers le locataire bénéficie d'une aide au logement. Cette aide est versée en tiers payant dans un peu plus de la moitié des cas (26% en 2011).

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	36,1%
Simulation financière	27,7%
Prêts et aides	16,6%
Techniques bancaires	5,9%
Assurance de prêt	5,6%
Difficultés de remboursement	5,6%
Réaménagement/renégociation	1,4%
Garanties	1,1%
TOTAL	100%

Les principales consultations concernent d'abord les premières informations relatives au financement de l'accession (plus de 36%) ou les simulations financières (près de 28%). 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 plus de 16% des cas.

↳ Accession : question juridique (nature du contrat)

Thèmes	%
Promesses et compromis	22,4%
CCMI	18,5%
Contrat de vente	14,2%
VEFA	11,6%
Droit de la famille	9,2%
Mandat de vente	6,9%
Contrat de maîtrise d'œuvre	6,8%
Contrat d'entreprise	6,4%
Contrat de prêt	1,9%
Autres	2,1%
TOTAL	100%

Les consultations portent d'abord sur les contrats préliminaires (22,4%).

Les questions portent ensuite sur les contrats de construction de maisons individuelles (18,5%), puis sur les contrats de vente (14,2%) et enfin sur ceux de vente en l'état futur d'achèvement (11,6%).

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

Ces éléments sont issus des 281 études financières concernant les projets d'accèsion à la propriété effectuées en 2012 pour des ménages résidant sur le territoire de la CUB (sur un total de 341 études financières soit 82%).

Nature du conseil	%
Diagnostic	59%
Plan de financement	41%
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	39%	45%
Ancien	39%	29%
Acquisition/amélioration	13%	26%
Indéterminé	9%	0%
TOTAL	100%	100%

Les ménages orientent leur choix dans 45% des cas vers un logement neuf (achat ou construction), contre 40% en 2011.

Habitat souhaité	%
Individuel	56%
Collectif	40%
Indéterminé	4%
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	81%
Hors-CUB	19%
TOTAL	100%

Les ménages originaires de la CUB souhaitent continuer à résider sur ce territoire, puisque 81% des projets sont étudiés sur la CUB.

Faisabilité du projet	%
OUI	79%
NON	21%
TOTAL	100%

La grande majorité des projets étudiés (79%) est considérée comme réalisable par les conseillers à l'issue de l'entretien. Ils étaient 81% en 2011.

Secteur	Coût moyen du projet	Mensualité moyenne
CUB	198 485 €	853 €
Hors-CUB	178 888 €	811 €

Le montant moyen des projets réalisables étudiés en 2012 s'élève à plus de **191.500 €**.

	Sans enfant	Avec enfant(s)	TOTAL
Célibataire, veuf, divorcé	34%	11%	45%
Couple (marié ou non)	24%	31%	55%
TOTAL	58%	42%	100%

55% des ménages ayant un projet d'accession sont en couple. La part des familles monoparentale est de 11%.

Situation familiale	Revenu moyen	Mensualité moyenne	Taux d'effort
Couple (1 actif)	2 274 €	753 €	33%
Couple (2 actifs)	3 532 €	1 002 €	28%
Isolé	1 809 €	597 €	33%

Le revenu moyen des ménages de la CUB qui nous ont consulté est de 2.832 €, soit légèrement au dessus de 2,5 fois le SMIC.

Nature de l'apport	Apport personnel moyen	%
Liquidités	42 269 €	93%
En présence d'un logement	145 880 €	4%
En présence d'un terrain	58 750 €	3%

L'apport personnel est aujourd'hui un élément décisif dans la faisabilité des opérations d'accession à la propriété. La moyenne générale de l'apport personnel s'établit à plus de 47.000 euros.

Durée du prêt majoritaire	%
Jusqu'à 15 ans	22%
+ de 15 ans à 20 ans	18%
+ de 20 ans à 25 ans	52%
+ de 25 ans	8%
TOTAL	100%

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

A noter que le PTZ+ peut être mobilisé dans 35% des projets réalisables étudiés. Rappelons qu'à partir du 1^{er} janvier 2012, le PTZ+ a de nouveau été réservé au logement neuf (sauf exception) et soumis à plafonds de ressources.

ELEMENTS DE PRIX SUR QUELQUES COMMUNES SIGNIFICATIVES

Projets sur la commune de Bordeaux :

Le coût moyen des projets étudiés (quelle que soit l'origine du consultant) par type de projet s'établit à :

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	197 420 €	30%
Ancien	189 785 €	32%
Acquisition/amélioration	250 183 €	38%

Projets sur la commune de Mérignac :

Le coût moyen des projets étudiés par type de projet s'établit à :

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	205 692 €	43%
Ancien	142 967 €	43%
Acquisition/amélioration	222 571 €	14%

Projets sur la commune de Pessac :

Le coût moyen des projets étudiés par type de projet s'établit à :

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	188 845 €	43%
Ancien	152 835 €	29%
Acquisition/amélioration	210 580 €	28%

Projets sur les communes de la rive gauche :

Le coût moyen des projets étudiés par type de projet s'établit à :

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	212 075 €	52%
Ancien	166 059 €	27%
Acquisition/amélioration	190 627 €	21%

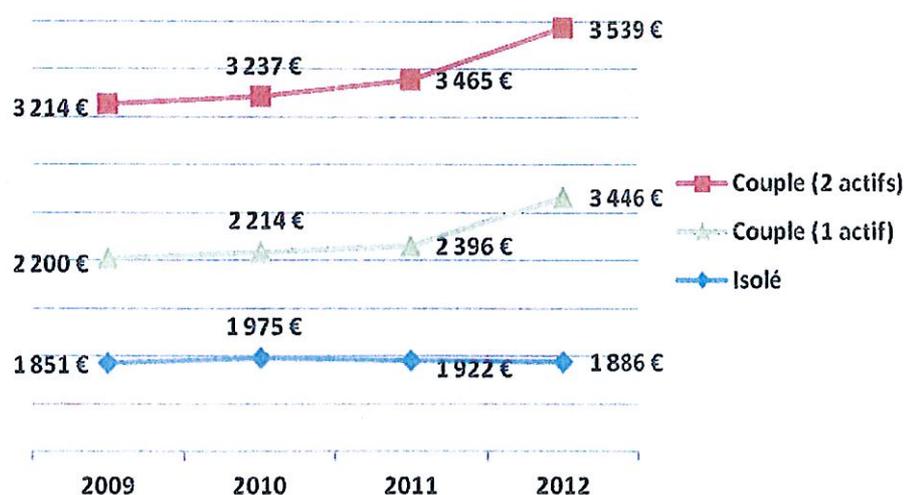
Projets sur des communes de la rive droite :

Le coût moyen des projets étudiés par type de projet s'établit à :

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	140 267 €	27%
Ancien	159 488 €	45%
Acquisition/amélioration	139 798 €	28%

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

1. Evolution des revenus des ménages



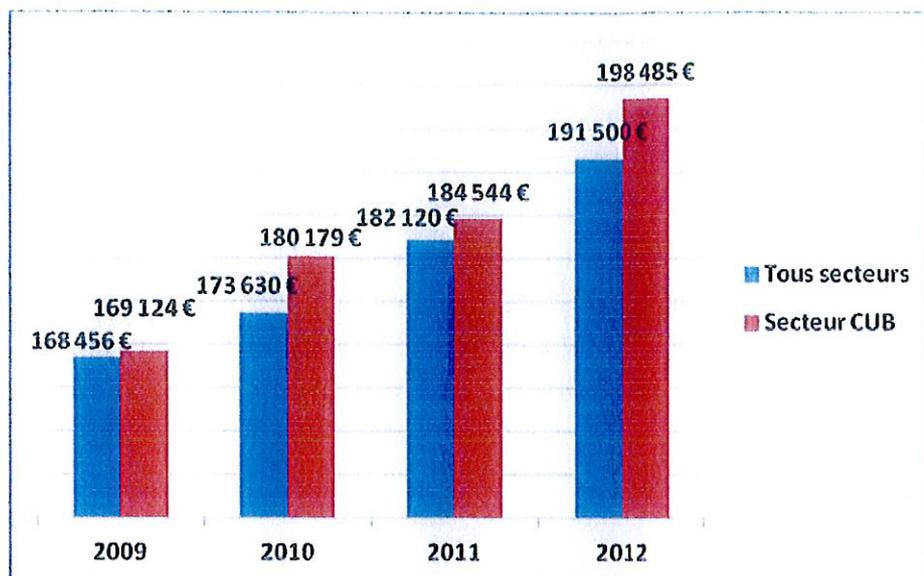
2. Age moyen des ménages

L'âge moyen du chef de ménage dans les projets étudiés est de :

Age	2010	2011	2012
Age moyen	37,5 ans	37,5 ans	39 ans
Age médian	-	35 ans	36 ans

3. Evolution des prix moyens des projets

Selon la localisation du projet

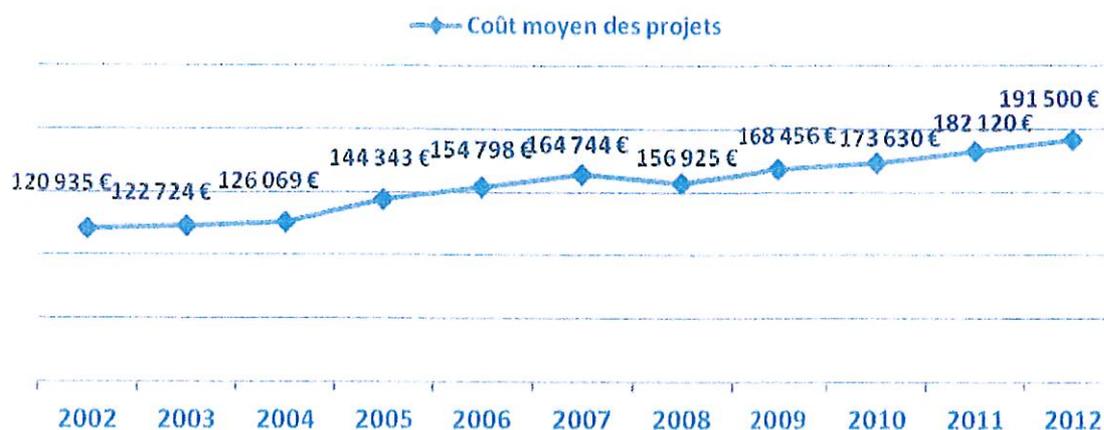


Selon le type de projet envisagé



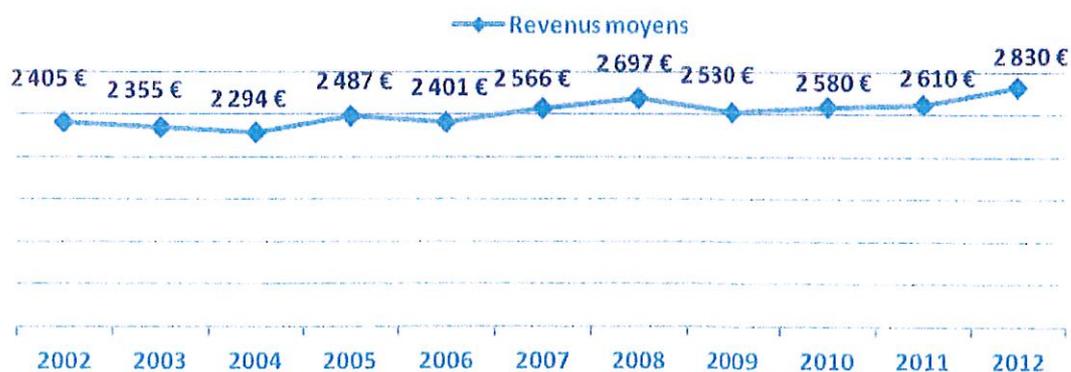
4. Extrait du rapport d'activité 2012 sur l'ensemble des projets

Evolution des prix des opérations sur les onze dernières années : + 58% de hausse



Après une diminution du montant moyen des projets en 2008, nous assistons à nouveau à des hausses importantes ces trois dernières années, ce qui porte à 58% l'augmentation des prix des projets sur dix ans.

Evolution des revenus moyens des accédants sur le même période : + 18% de hausse



Sur la même période, nous observons que les revenus moyens des ménages n'augmentent que de 18% (une baisse avait même été enregistrée en 2009).

5. Evolution des taux d'intérêt moyens

Taux d'intérêt moyen constaté (TEG pour un prêt à taux fixe) :

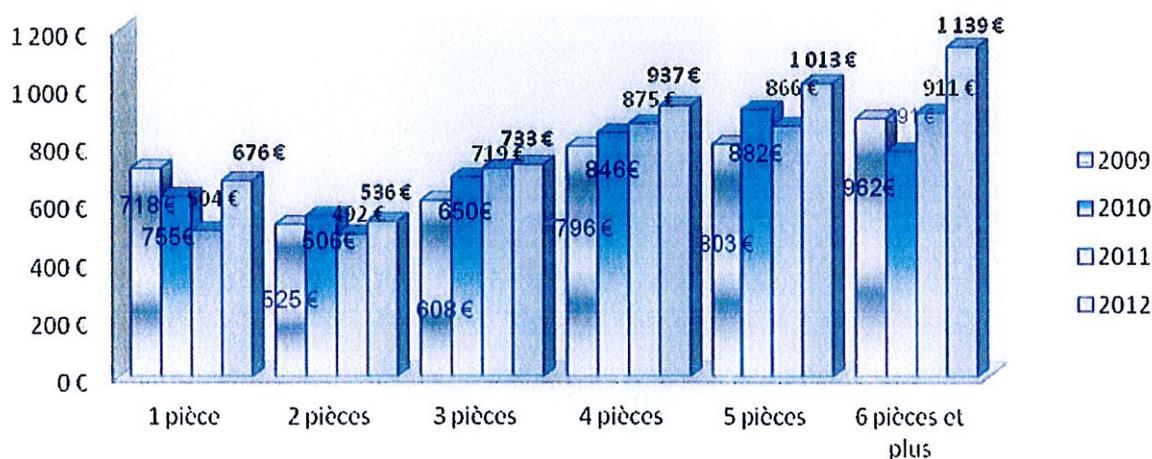
3,20% à 3,50% sur l'année 2012,
4,30 % en 2011,
4,5% en 2010,
5% en 2009.

6. Durée de remboursement du prêt principal

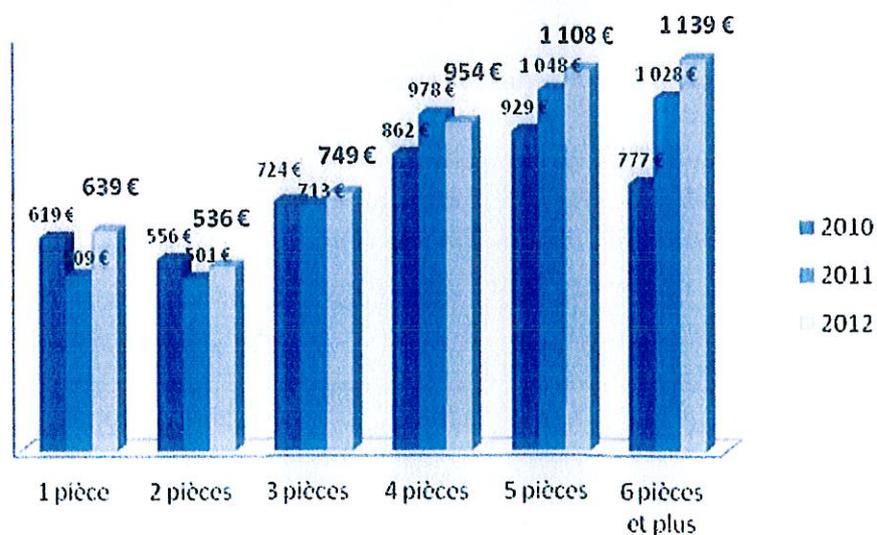
La durée moyenne de remboursement du prêt principal se situe à un peu moins de 22 ans pour 2012 (elle était d'un peu plus de 21 ans en 2011 contre un peu plus de 22 ans en 2010 et en 2009). La médiane se situe toujours à 25 ans. On note donc une relative stabilité des durées du prêt principal

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

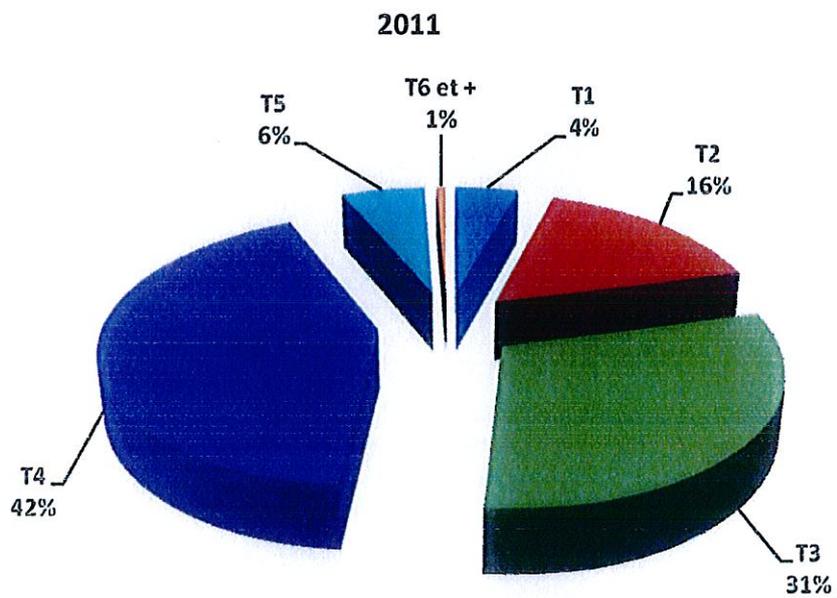
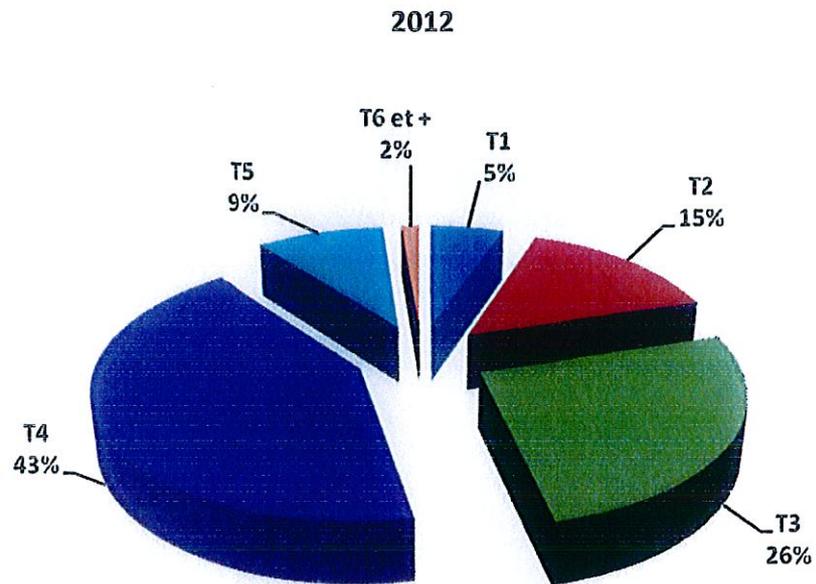
Sur l'ensemble des projets



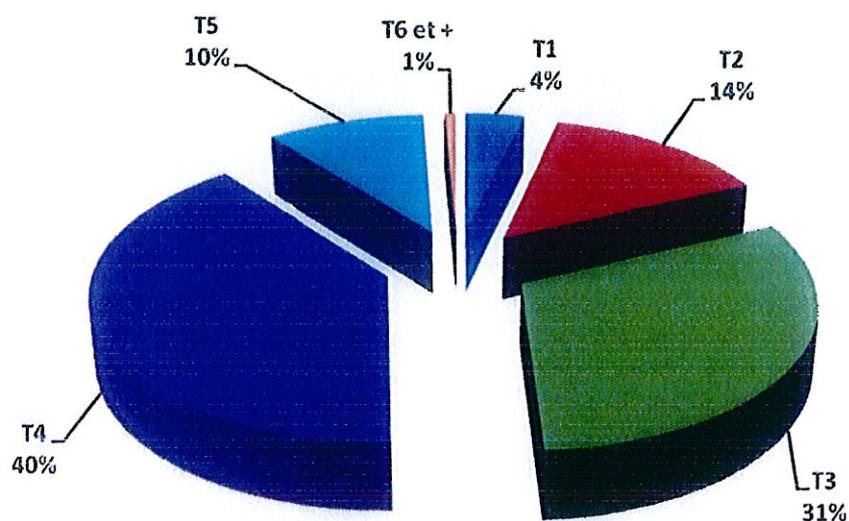
Pour les ménages de la CUB



8. Type de logement souhaité



2010



9. Type de projet envisagé

Projet retenu	% 2009	% 2010	%2011	%2012
Neuf	46%	40%	40%	45%
Ancien	25%	32%	37%	29%
Acquisition/amélioration	26%	24%	22%	26%
Indéterminé	3%	4%	1%	0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Habitat souhaité	% 2009	%2010	%2011	%2012
Individuel	59%	59%	56%	56%
Collectif	40%	38%	43%	40%
Indéterminé	1%	3%	1%	4%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

L'ACTIVITE PARTENARIALE ET LA PARTICIPATION AUX INSTANCES LOCALES

- **Participation au P.D.A.L.P.D.** (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, groupe technique mal logement...)
- **Participation au PDLHml33 et aux pôles locaux**
Sur le pôle local de Bordeaux, l'ADIL33 participe au programme « Vivre dans un logement décent » piloté par la Ville de Bordeaux et la CAF de la Gironde ; Intervention sur la protection des occupants et le signalement des situations d'habitat indigne par les travailleurs sociaux dans le cadre des ateliers de ce programme.
- **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.**

LES FORMATIONS ET LES INTERVENTIONS DE L'ADIL33

ACTIONS DE FORMATIONS / INFORMATIONS ET INTERVENTIONS

ORGANISMES	THEMES
CAF de la Gironde	Procédure impayés de loyers et expulsion 2 cessions
MSA de la Gironde	Présentation de l'ADIL33 / rapports locatifs et accession à la propriété
Public des Compagnons Bâtisseurs	Information sur les rapports locatifs
CTRC Aquitaine	Rapports locatifs : entretien et charges, préavis
CDC de l'Estuaire	Table ronde sur le logement
Missions locales	Politiques des jeunes en Aquitaine : des réponses à l'accès au logement
MDSI Castillon	Atelier logement : rapports locatifs
PACT d'Aquitaine	La Copropriété
Campus de BISSY	Rapports locatifs et accession
O.I.S.O.	Conférence : chiffres et activité terrains à bâtir
Travailleurs sociaux de la CUB	Logement social : fonctionnement et conditions d'attribution
A.I.V.S.	La location meublée

PARTICIPATIONS AUX DIFFERENTS FORUMS ET SALONS

PARTICIPATIONS AUX FORUMS ET SALONS

Salon des élus locaux en Aquitaine
Salon de l'immobilier Bordeaux Lac
Espace rentrée étudiants / appart-dating
Salon de la maison neuve Bordeaux Lac
Salon de l'immobilier Hangar 14
France 3 Aquitaine : l'encadrement des loyers
Observatoire Girondin de la Précarité et de la Pauvreté
France 3 Aquitaine : missions et activité de l'ADIL 33
Emission de radio régulière sur France Bleu Gironde