

ANNEXE 1



CONVENTION 2014

**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 Alain Juppé, Président de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB),
habilité par décision n° 2014/ du Conseil de Communauté du
31 octobre 2014

D'une part,

Et,

Monsieur Jean Touzeau, en qualité de Président 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'Association Départementale d'Information sur le Logement (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 Programme Local de l'Habitat (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 2014.

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 2014 à 114 000 euros, pour un budget prévisionnel de 1 119 776 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'accès 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'accès 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

Le Président,

Jean Touzeau

Le Président,

Alain Juppé

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				

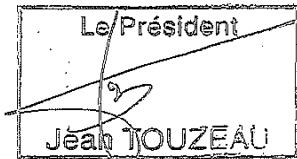
* Le comparatif budget prévisionnel/budget définitif doit être annexé à la convention.

ANNEXE 2



BUDGET PREVISIONNEL 2014

CHARGES		PRODUITS	
Achats	49 200	PDALPD MOUS Etat	35 000
* Prestations de service	22 000	Etat Ministère	127 238
*Achat matières et fournitures	9 200	Conseil Général	238 517
*Autres fournitures	18 000	CUB	125 000
		Communes CDC CA	10 000
Services extérieurs	59 200	CGLLS	25 000
*Locations	4 700	UESL	318 343
* Entretien et réparations	35 000	Banques, Etablissements financiers	12 088
*Assurances	9 000	SACICAP	27 011
*Documentation	10 500	MSA	3 152
		CAF 38	61 200
Autres services extérieurs	72 400	ESH	42 399
*Rémunération intermédiaires et honoraires	39 500	OPH	32 302
*Publicité, publication	6 000	Divers	22 531
*Déplacements, missions	26 400	Total subventions d'exploitation	1 079 776
* Services bancaires, autres	500		
		Produits financiers	17 000
Impôts et taxes	82 308	Produits exceptionnels	
*Impôts et taxes sur rémunération	57 122	Reprises sur amortissements et provisions	
*Autres impôts et taxes	25 186	Transfert de charges	23 000
Charges de personnel	795 772		
* Rémunération des personnels	503 700		
* Charges sociales	282 072		
*Autres charges de personnel	10 000		
Autres charges de gestion courante	6 742		
Charges financières	20 300		
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et provisions	33 854		
Total Charges	1 119 776	Total Produits	1 119 776
Total Produits	1 119 776	Total Charges	1 119 776
RESULTAT	0	RESULTAT	0

Le/Président

 Jean TOUZEAU



**Association Départementale d'Information Logement
105 Avenue Emile Counord 33300 BORDEAUX**

ACTIVITE ET FREQUENTATION DE L'ADIL33 EN 2013

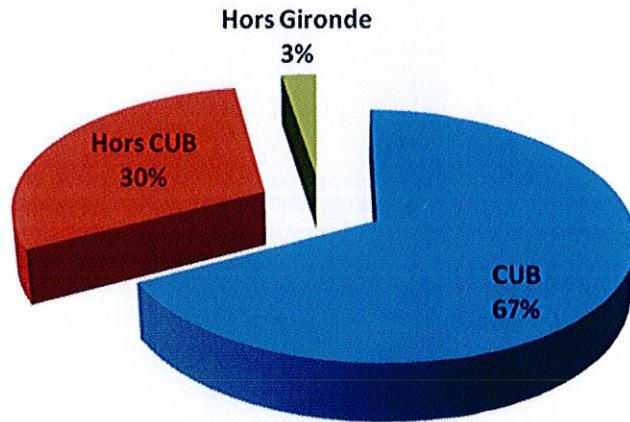
Données Générales

En 2013, **28.008 consultations** ont été dispensées par les conseillers juristes de l'ADIL33 sur l'ensemble du département.

⇨ Type de consultations

Type de consultation	Nombre	%
VISITES	8.837	31,55%
APPELS TELEPHONIQUES	19.069	68,08%
COURRIERS / INTERNET	102	0,36%
TOTAL des consultations	28.008	100%
1.230 INTERROGATIONS PAR MAIL	Adil33@wanadoo.fr	

⇨ Origine géographique des consultants



La majorité de nos consultants est originaire de la CUB (67%).

Données spécifiques à la CUB

En 2013, les conseillers de l'ADIL33 ont dispensé **18.850** consultations à des ménages habitant sur le territoire de la CUB, soit 67% de l'ensemble des consultations.

Type de consultation	Nombre	%
VISITES	6.056	32,13%
APPELS TELEPHONIQUES	12.739	67,58%
COURRIERS/ MESSAGES INTERNET	55	0,29%
TOTAL des consultations	18.850	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. Leur nombre a augmenté de près de 7% par rapport à 2012.

I - CARACTERISTIQUES DES CONSULTATIONS

↳ Nature des consultations

Nature de la consultation	% Total	% CUB
Pas de contentieux	77,0%	79,6%
Procédure amiable	16,7%	14,3%
Mode de saisine des tribunaux	1,9%	1,7%
Conduite de la procédure	3,2%	3,1%
Voies d'exécution	0,6%	0,6%
Dispositifs locaux	0,6%	0,7%
TOTAL	100%	100%

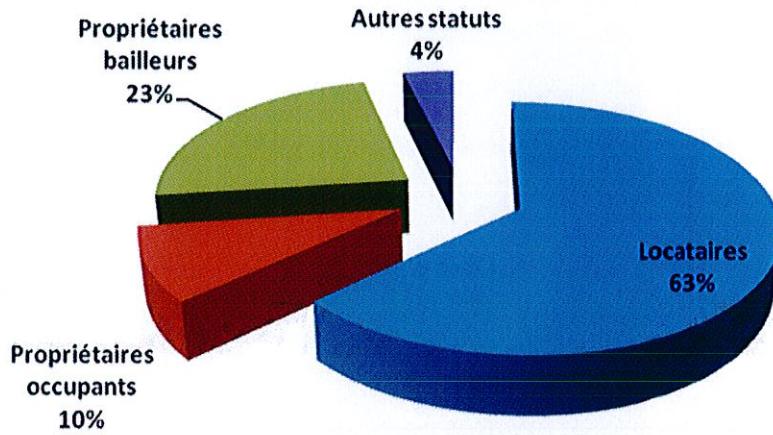
Près de 80% des consultations ont lieu alors qu'il n'y a pas de contentieux, ce qui confirme le rôle de conseil préventif que nous souhaitons apporter, afin d'éviter les difficultés futures.

↳ Nature du consultant

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

Nos consultants sont essentiellement des particuliers (96%).

↳ Statut des consultants



Il s'agit majoritairement de locataires (63%), mais la progression des consultations de propriétaires constatée ces dernières années se confirme. Celles émanant de propriétaires occupants augmentent de 2 points par rapport à 2012.

↳ Thèmes des consultations

Thèmes	% Total	% CUB
Location	72,8%	74,4%
Accession	10,1%	9,8%
Difficultés	9,9%	8,8%
Amélioration de l'habitat	4,1%	2,9%
Copropriété	2,5%	3,1%
Investissement locatif	0,3%	0,3%
Autres	0,3%	0,7%
TOTAL	100%	100%

Les consultations relatives aux rapports locatifs représentent 74,4% de l'ensemble des consultations (en particulier pour les consultations téléphoniques).

II - LES CONSULTATIONS LOCATIVES

↳ Motifs des consultations locatives

Thèmes	% Total	% CUB
Congés	21,0%	21,7%
Exécution des obligations des parties	18,8%	18,3%
Charges / réparations	17,9%	18,2%
Révision / augmentation de loyer	10,8%	10,5%
Dépôt de garantie	8,5%	7,9%
Etat des lieux	7,4%	7,4%
Rédaction du bail	6,3%	6,3%
Cautionnement/garanties	3,0%	3,0%
Assurances	2,5%	2,8%
APL/AL	2,0%	2,0%
Mandat	1,0%	1,0%
Autres	0,8%	0,9%
TOTAL	100%	100%

Une part importante des consultations concerne les congés du bailleur et du locataire (21,7%), l'exécution des obligations des parties (18,3%) ainsi que les charges et les réparations (18,2%). Plus de 10% des consultations sont relatives à la révision ou l'augmentation du loyer (10,5%).

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 2013, nous avons pu renseigner 94 situations de bailleurs privés ; parmi elles, 72 bailleurs habitent la CUB soit 77% du total.

Les éléments suivants portent sur ces 72 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 (66%).

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE :	% TOTAL	% CUB
Retraités	45%	44%
Employés	21%	20%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	17%	19%
Professions intermédiaires	3%	4%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3%	4%
Autres personnes sans activité professionnelle	6%	4%
Ouvriers	3%	3%
Agriculteurs exploitants	2%	2%
TOTAL	100%	100%

➤ Nombre de logements détenus :

Dans la majorité des cas (69%), les bailleurs qui viennent nous consulter pour des difficultés ne disposent que d'un ou deux logements en location. 91% ont moins de 5 logements.

NB LOGEMENTS DETENUS	% TOTAL	% CUB
1 logement	49%	47%
2 logements	21%	22%
3 logements	11%	13%
4 logements	8%	9%
5 logements et plus	11%	9%
TOTAL	100%	100%

➤ Caractéristiques du logement détenu :

Type de logement

TYPE DE LOGEMENT	% TOTAL	% CUB
1 pièce	22%	23%
2 pièces	24%	29%
3 pièces	17%	18%
4 pièces	26%	20%
5 pièces et plus	11%	10%
TOTAL	100%	100%

Il s'agit dans 64% des cas d'un logement collectif.

Nature du logement : neuf/ancien

NATURE DU LOGEMENT	% TOTAL	% CUB
Ancien	84%	84%
Neuf	16%	16%
TOTAL	100%	100%

Mode d'acquisition du logement

MODE D'ACQUISITION	% TOTAL	% CUB
Ancienne habitation	20%	17%
Investissement	64%	65%
Succession	16%	18%
TOTAL	100%	100%

31% des bailleurs ont un emprunt en cours sur le logement.

Localisation du logement

LOCALISATION	% TOTAL	% CUB
Bordeaux	31%	33%
CUB hors Bordeaux	34%	39%
Gironde hors CUB	24%	17%
Autre département	11%	11%
TOTAL	100%	100%

72% de ces logements sont situés sur le territoire de la CUB.

➤ Gestion du logement :

Mode de gestion du logement

MODE DE GESTION	% TOTAL	% CUB
Gestion directe	85%	89%
Par un mandataire	15%	11%
TOTAL	100%	100%

Seulement 6% des bailleurs déclarent avoir pris une assurance loyers impayés (9% en 2012), et 28% disposent d'un cautionnement (27% en 2012). Par contre ils sont 83% à avoir demandé le versement d'un dépôt de garantie (76% en 2012).

Dans 38% des dossiers le locataire bénéficie d'une aide au logement. Cette aide est versée en tiers payant dans 70% des cas.

III - LES CONSULTATIONS EN ACCESION A LA PROPRIETE

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

↳ Financement d'une accession

Thèmes	% Total	% CUB
Simulation financière	41,6%	50,1%
Premières informations	23,0%	23,9%
Prêts et aides	12,2%	13,8%
Difficultés de remboursement	10,8%	3,4%
Réaménagement/renégociation	5,5%	3,4%
Techniques bancaires	3,3%	2,1%
Assurance de prêt	2,5%	2,8%
Garanties	0,6%	0,3%
Autres	0,45	0,2%
TOTAL	100%	100%

Les principales consultations concernent les simulations financières (plans et diagnostics) permettant aux ménages d'avoir une bonne connaissance de leur capacité d'emprunt, en préalable à toute démarche (plus de 50%) ; viennent ensuite, les premières informations relatives au financement de l'accésion (près de 24%). C'est à ce stade du projet que notre mission de conseil préventif prend tout son sens.

↳ Accession : question juridique (nature du contrat)

Thèmes	% Total	% CUB
Promesses et compromis	20,0%	24,9%
CCMI	19,4%	14,3%
Contrat de vente	15,7%	15,6%
VEFA	10,0%	14,3%
Droit de la famille	9,8%	8,2%
Contrat d'entreprise	8,7%	7,7%
Contrat de maîtrise d'œuvre	7,1%	5,4%
Mandat de vente	5,3%	6,2%
Contrat de prêt	2,0%	1,7%
Autres	2,0%	1,7%
TOTAL	100%	100%

Les consultations portent d'abord sur les contrats préliminaires (près de 25%).

Les questions portent ensuite le plus souvent sur les contrats de vente (15,6%), les contrats de construction de maisons individuelles (14,3%) et ceux de vente en l'état futur d'achèvement (14,3%).

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

Ces éléments sont issus des 358 études financières concernant les projets d'accession à la propriété effectuées en 2013 pour des ménages résidant sur le territoire de la CUB (sur un total de 417 études financières soit 86%).

NATURE DU CONSEIL	% CUB	% TOTAL
Diagnostic	44%	43%
Plan de financement	56%	57%
TOTAL	100%	100%

La majorité des études financières porte, cette année, sur un plan de financement, et non plus sur un diagnostic, dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage, et donc en préalable à tout engagement.

Nous constatons que les ménages qui nous consultent ont un projet plus abouti. D'ailleurs, le taux de faisabilité des projets est de 96%, lui aussi en nette augmentation.

PROJET SOUHAITE	% CUB	% TOTAL
Neuf	55%	55%
Ancien	40%	40%
Acquisition/amélioration	4%	4%
Autres	1%	1%
TOTAL	100%	100%

Les ménages orientent leur choix dans 55% des cas vers un logement neuf (achat ou construction), contre 45% en 2012.

HABITAT SOUHAITE	% CUB	% TOTAL
Individuel	48%	53%
Collectif	52%	47%
TOTAL	100%	100%

Ils sont encore 48% à souhaiter un logement individuel, sous-entendu avec un jardin, même sur le territoire de la CUB.

LOCALISATION DU PROJET	% CUB	% TOTAL
CUB	78%	73%
Hors-CUB	22%	27%
TOTAL	100%	100%

Les ménages originaires de la CUB souhaitent continuer à résider sur ce territoire, puisque 78% des projets sont étudiés sur la CUB.

FAISABILITE DU PROJET	% CUB	% TOTAL
OUI	96%	96%
NON	4%	4%
TOTAL	100%	100%

La grande majorité des projets étudiés (96%) est considérée comme réalisable par les conseillers à l'issue de l'entretien. Ils étaient 79% en 2012.

SECTEUR	COUT MOYEN DES PROJETS SUR LA CUB	COUT MOYEN DES PROJETS
		TOTAL
Neuf	202 982 €	205 854 €
Ancien	185 052 €	182 010 €
Acquisition-amélioration	185 832 €	161 196 €
Travaux	63 167 €	82 378 €

Le montant moyen des projets réalisables étudiés en 2013 s'élève à près de **194.000 €** sur la CUB contre un peu plus 192.000 € pour l'ensemble des projets.

63% des ménages ayant un projet d'accession sont en couple. La part des familles monoparentale est de 10%.

SITUATION FAMILIALE	REVENU MOYEN	MENSUALITE MOYENNE	TAUX D'EFFORT
Personne seule	1 783 €	577 €	32%
Famille monoparentale	2 473 €	881 €	36%
Couple sans enfant	3 303 €	910 €	28%
Couple avec enfant(s)	3 224 €	1 083 €	34%
Total	2 783 €	876 €	31%

Le revenu moyen des ménages de la CUB qui nous ont consulté est de 2.783 €, soit environ 2,5 fois le SMIC.

L'apport personnel est aujourd'hui un élément décisif dans la faisabilité des opérations d'accession à la propriété. La moyenne de l'apport personnel des ménages originaire de la CUB s'établit à près de 40.000 €, la médiane est à 25.000 €.

Seulement moins de 14 % des ménages ne dispose d'aucun apport personnel.

En cas de revente d'un bien (moins de 4% des situations), la moyenne est de 141.000 € et la médiane se situe à 120.000 €.

Ces éléments restent stables par rapport à l'année 2012.

DUREE DU PRET MAJORITAIRE	%CUB	% TOTAL
Jusqu'à 15 ans	10%	10%
+ de 15 ans à 20 ans	38%	34%
+ de 20 ans à 25 ans	48%	52%
+ de 25 ans	4%	4%
TOTAL	100%	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 de 22 ans et trois mois. La médiane se situe, elle, à 25 ans.

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	184 358 €	43%
Ancien	200 785 €	50%
Acquisition/amélioration	167 604 €	7%

Projets sur la commune de Bègles :

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	191 778 €	87%
Ancien	286 400 €	13%

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	204 407 €	32%
Ancien	189 686 €	68%

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	226 191 €	56%
Ancien	156 088 €	44%

Projets sur la commune de Villenave d'Ornon :

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

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	204 581 €	72%
Ancien	141 179 €	24%
Acquisition/amélioration	212 700 €	4%

Projets sur la commune de Cenon :

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

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	172 270 €	69%
Ancien	121 500 €	31%

Projets sur la commune de Lormont :

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

Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	174 431 €	75%
Ancien	93 343 €	25%

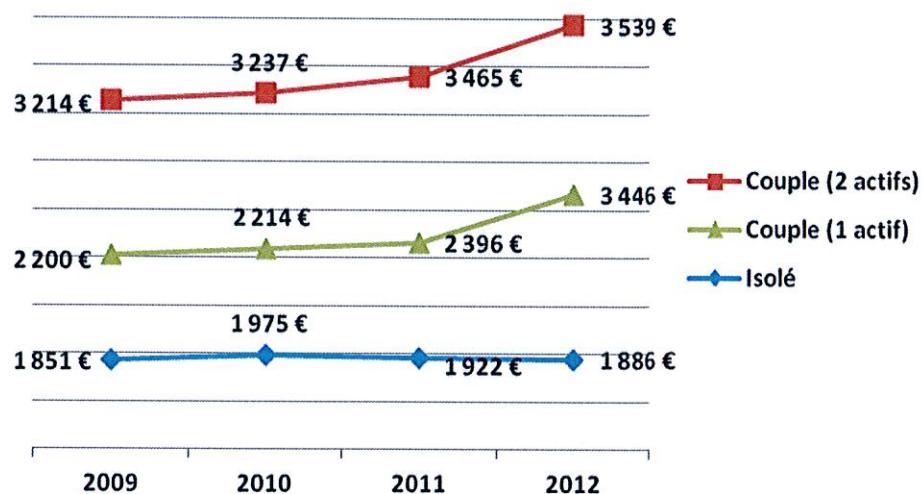
Projets sur la commune de Floirac :

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

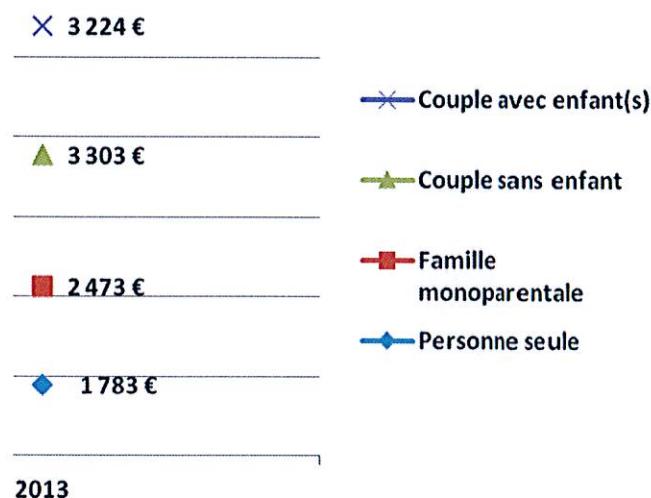
Type de projet	Prix moyen	%
Neuf	198 051 €	63%
Ancien	167 000 €	25%
Acquisition/amélioration	254 100 €	2%

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

1. Evolution des revenus des ménages



Des modifications ayant été apportées au logiciel de traitement statistique des données, de nouvelles catégories de ménages sont établies à partir de l'année 2013.



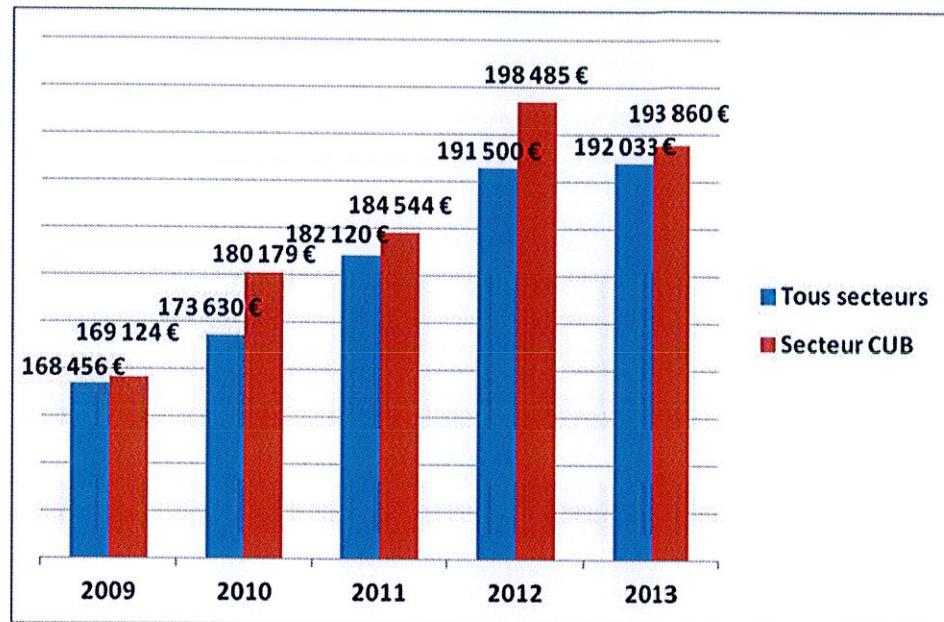
2. Age moyen des ménages

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

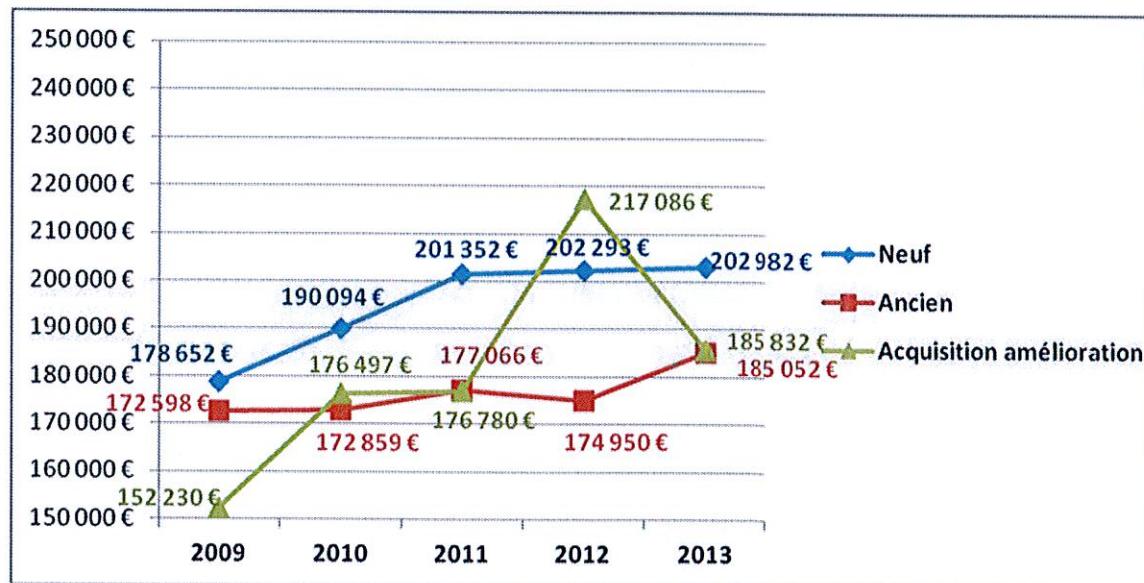
Age	2010	2011	2012	2013
Age moyen	37,5 ans	37,5 ans	39 ans	36 ans
Age médian	-	35 ans	36 ans	34 ans

3. Evolution des prix moyens des projets

Selon la localisation du projet

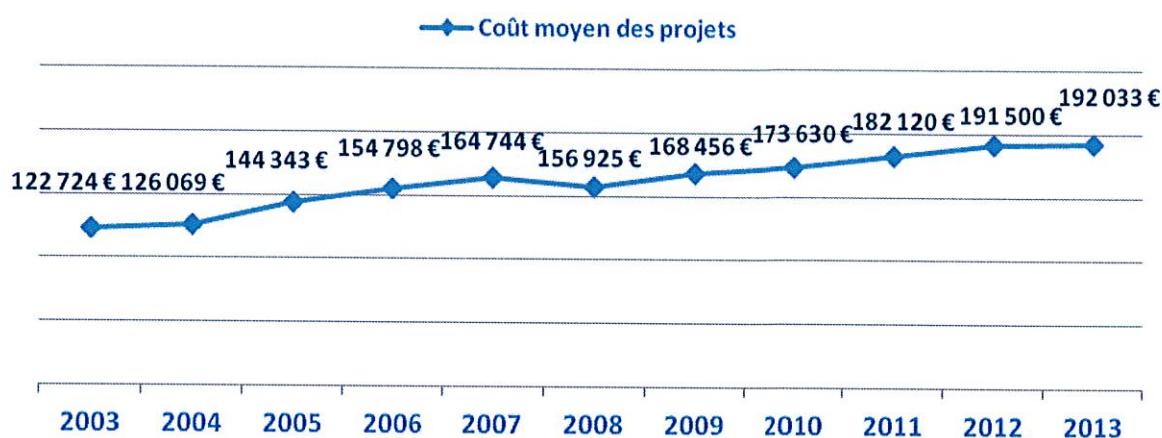


Selon le type de projet envisagé



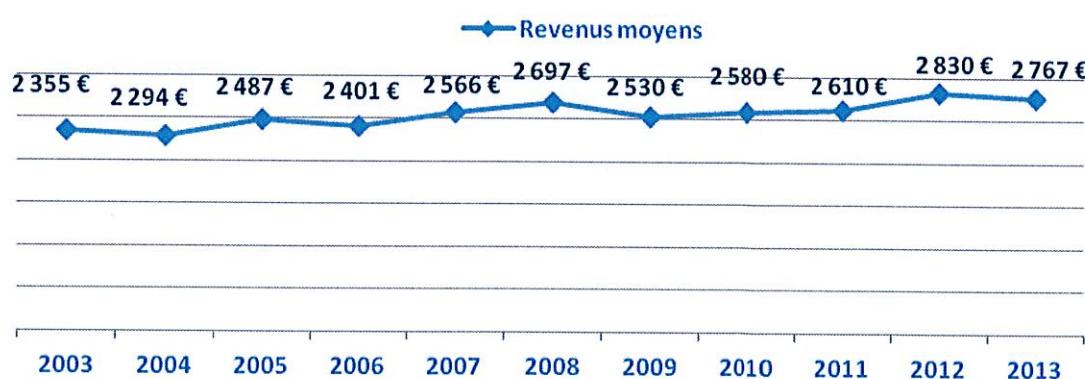
4. Extrait du rapport d'activité 2013 sur l'ensemble des projets

Evolution des prix des opérations sur les dix dernières années : + 56% de hausse



Après une diminution en 2008, nous assistons à une hausse continue du montant moyen des projets depuis cette date, ce qui porte à 56% l'augmentation des prix des projets sur dix ans.

Evolution des revenus moyens des accédants sur la même période : + 17% de hausse



Sur la même période, nous observons que les revenus moyens des ménages n'augmentent que de 17%, avec même une légère diminution cette année.

5. Evolution des taux d'intérêt moyens

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

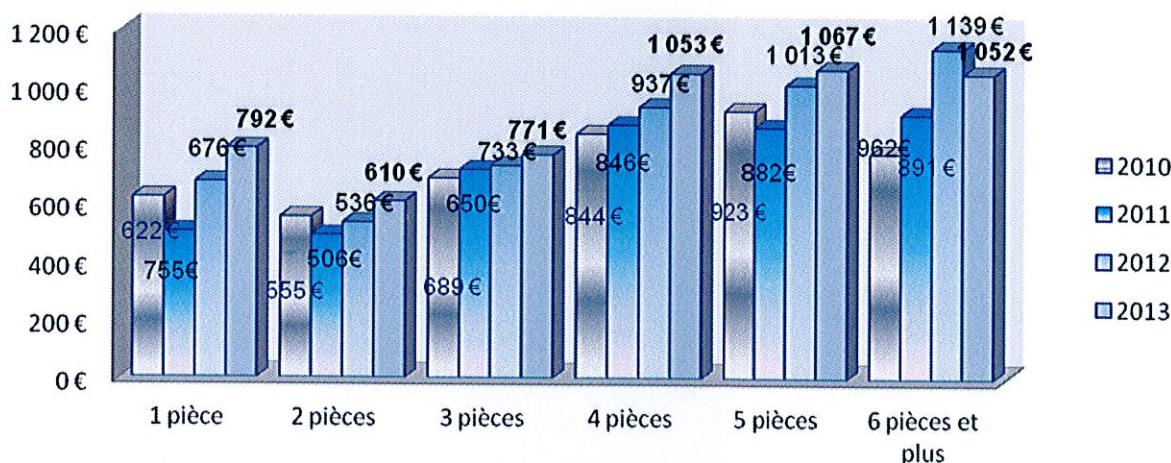
2009	2010	2011	2012	2013
5%	4,5%	4,30%	3,20 à 3,50%	3,20%

6. Durée de remboursement du prêt principal

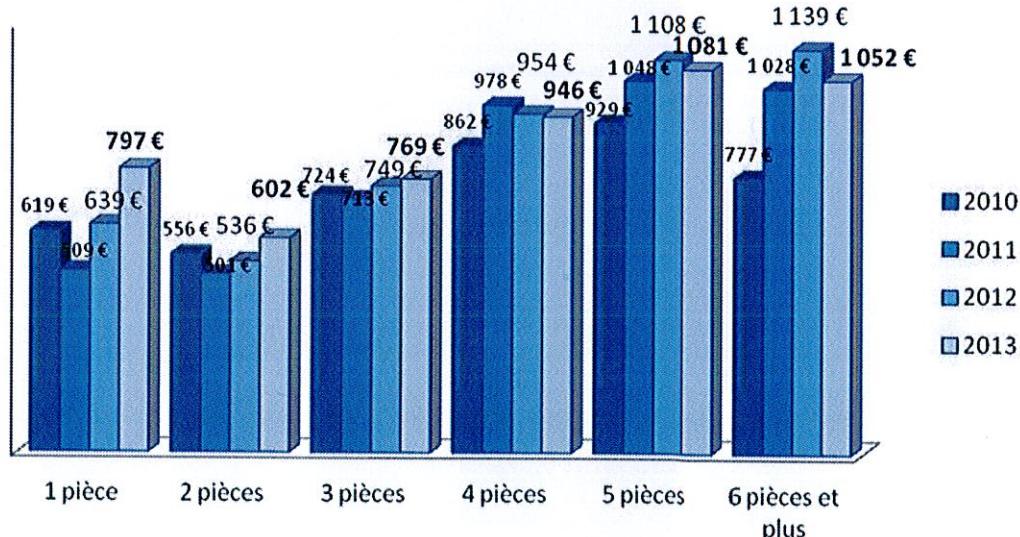
La durée moyenne de remboursement du prêt principal se situe à un peu plus de 22 ans pour 2013 (elle était d'un peu moins de 22 ans en 2012). La médiane se situe toujours à 25 ans. On note donc une relative stabilité de la durée du prêt principal.

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

Sur l'ensemble des projets

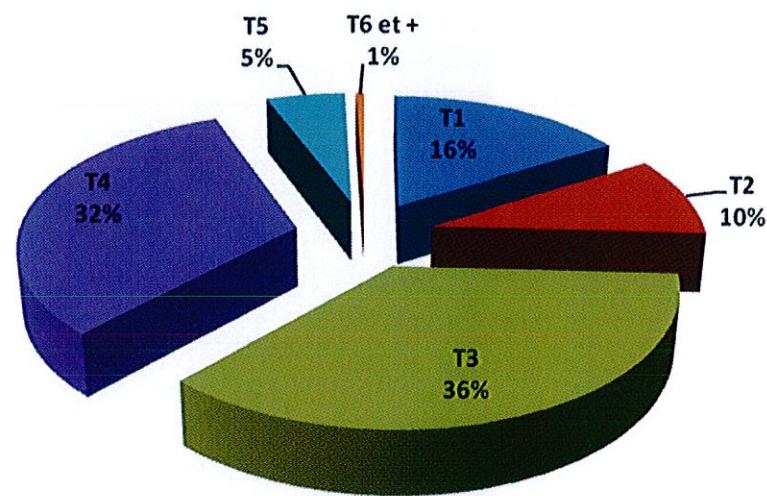


Pour les ménages de la CUB

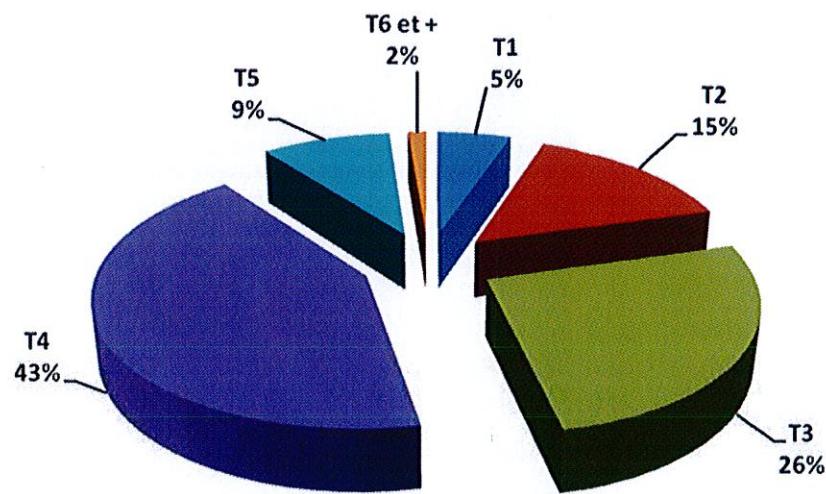


8. Type de logement souhaité

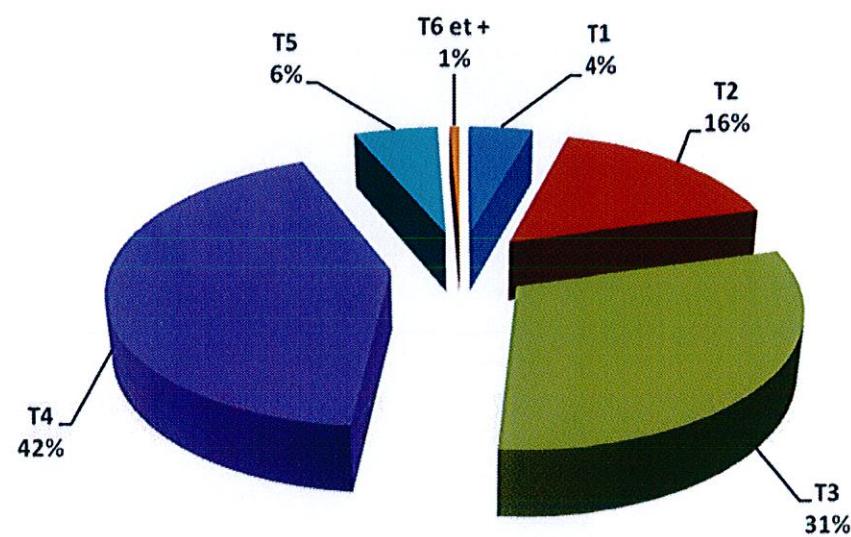
2013



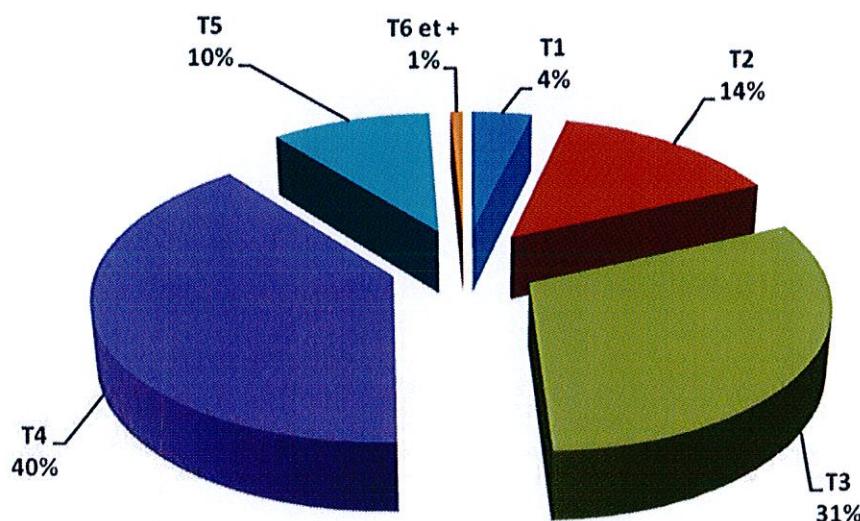
2012



2011



2010



9. Type de projet envisagé

Projet retenu	% 2009	% 2010	%2011	%2012	%2013
Neuf	46%	40%	40%	45%	55%
Ancien	25%	32%	37%	29%	40%
Acquisition/amélioration	26%	24%	22%	26%	4%
Indéterminé/travaux	3%	4%	1%	0%	1%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Habitat souhaité	% 2009	%2010	%2011	%2012	%2013
Individuel	59%	59%	56%	56%	49%
Collectif	40%	38%	43%	40%	51%
Indéterminé	1%	3%	1%	4%	-
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

L'ACTIVITE PARTENARIALE ET LA PARTICIPATION AUX INSTANCES LOCALES

LES NOUVELLES ACTIONS DEVELOPPEES EN 2013 :

- **Le Prêt à 0% de la CUB** : en 2013, la Communauté Urbaine de Bordeaux a mis en place un prêt bonifié à 0% pour les ménages primo-accédants de logement neuf sous conditions de ressources. L'ADIL33 participe à la communication du dispositif et conseille en amont les ménages souhaitant bénéficier de ce prêt.
- **L'ADIL33, Point Rénovation Info-Service** : l'Etat a lancé à l'automne 2013 le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH) et mis en place un guichet unique. L'ADIL33 a été désignée Point Rénovation Info-Service (PRIS) afin d'informer le public sur les différentes aides existantes : aides de l'ANAH, programme Habiter mieux, éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt développement durable, prime exceptionnelle rénovation énergétique...

Sur cette période, l'ADIL33 a enregistré plus de **800 consultations** relatives à l'amélioration de l'habitat ou au dispositif gouvernemental. Elles ont permis de renseigner **562 fiches** dont **385** pour des ménages relevant des aides de l'ANAH et transmises à celle-ci. Le tableau ci-dessous en présente le détail.

TABLEAU RECAPITULATIF DES FICHES LIAISON TRANSMISES A L'ANAH POUR L'ANNEE 2013

DATE D'ENVOI	NOMBRE DE FICHES	DONT PO*	DONT PB*	DIFFUS	PROG.	DONT CUB
MI SEPTEMBRE 2013	73	71	2	60	13	28
OCTOBRE 2013	110	107	3	79	31	29
NOVEMBRE 2013	130	125	5	86	44	42
DECEMBRE 2013	72	68	4	24	48	25
TOTAL	385	371	14	249	136	124

*PO : propriétaires occupants

*PB : propriétaires bailleurs

NOS PARTICIPATIONS 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 PDLHImI33 et aux pôles locaux**

L'ADIL 33 est membre du **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le Mal Logement de la Gironde** créé par arrêté préfectoral du 15 avril 2012. Elle a signé en 2013 le protocole partenarial de fonctionnement de ce Pôle.

Le PDLHImI 33 a été présenté aux acteurs sociaux du département lors d'une réunion du 11 juin 2013. L'ADIL33 est intervenue pour présenter une analyse juridique du signalement de logements indignes par les travailleurs sociaux.

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.

Outre la participation aux réunions de traitement des situations individuelles, l'ADIL33 est intervenue lors de l'atelier de ce programme, organisé à l'attention des acteurs sociaux du territoire, pour présenter la réglementation assurant la protection des occupants en matière d'habitat indigne.

- **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
Epicerie sociale - Cenon	Rapports locatifs
CTRC Aquitaine	L'accession à la propriété
MDSI Castillon	Atelier logement : rapports locatifs
APAJH	Rapports locatifs et accession
Repos maternel - Gradignan	Le marché du logement / attributions HLM
PDLHIml 33	Signalement de logements indignes par les travailleurs sociaux
Journée du CAUE	La protection des occupants en matière de LHI
Foyer maternel - Bordeaux	La division parcellaire
FSL	Le marché du logement / attributions HLM
Mairie de Lesparre	Procédure impayé de loyer et expulsion
Notions en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne	Notions en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne
CTRC Aquitaine	La copropriété

PARTICIPATIONS AUX DIFFERENTS FORUMS ET SALONS

PARTICIPATIONS AUX FORUMS ET SALONS

Salon de l'immobilier - Hangar 14
Forum « Mieux vivre au quotidien » - Ambarès et Lagrave
FNAIM – Assises de l'immobilier 2013 en Gironde
Salon des élus locaux – Palais des Congrès
Rencontres UNIS – Mieux vivre l'immobilier
Espace rentrée étudiants / appart'dating
Salon de la maison neuve – Bordeaux Lac
Salon du logement neuf – Allées de Tourny
Association Maisons de Qualité - Biarritz
Petit déjeuner débat Sud-Ouest / SNAL
Emissions de radio régulières sur France Bleu Gironde