

RAPPORT D'ACTIVITÉ

20**23**

ADIL 33



SOMMAIRE

1 – LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ 2023	4
2 - L'AGENCE	7
3 – RÉTROSPECTIVE 2023	13
4 – LES PRINCIPAUX THÈMES D'INTERVENTION	14
LES RAPPORTS LOCATIFS	14
L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT	15
L'ACQUISITION / VENTE D'UN LOGEMENT	19
LE MAL LOGEMENT	22
LES IMPAYÉS ET EXPULSIONS	24
LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT ET LA CONNAISSANCE DE L'OFFRE	28
LA COPROPRIÉTÉ (HORS TRAVAUX)	30
5 - ANNEXES	32

EDITO 2023

L'ensemble des acteurs du logement relaie une crise du secteur d'une ampleur inédite depuis 30 ans : prix qui se dégonflent, construction à l'arrêt, marché locatif sous pression. L'année 2023 a été très compliquée pour tous les secteurs de l'immobilier. Que ce soit pour les constructeurs, les promoteurs, et les notaires. Une année horrible aussi bien en France qu'à l'étranger.

C'est un fait, la France traverse une grave crise du logement. Les alertes se sont multipliées ces derniers mois dans le secteur, car tous les pans du métier sont touchés, la vente dans le neuf, dans l'ancien et même le locatif.

C'est dans ce contexte que l'Adil de Gironde a pu continuer de décliner la feuille de route élaborée tout au long de l'année 2023, avec pour objectif de maintenir la qualité du service rendu aux Girondins.

Avec plus de 19 000 consultations soit 30 000 questionnements traités au cours de l'année 2023, l'Adil est au plus près des préoccupations quotidiennes des ménages.

Cependant, nous constatons une baisse des consultations liée principalement à plusieurs départs de collaborateurs, un sous-effectif structurel, et des difficultés de recrutement.

En effet, la crise sanitaire a fait bouger les lignes du marché de l'emploi, si bien que les candidats souhaitent désormais, plus de travail

en distanciel, et un niveau de rémunération particulièrement haut.

A travers ce rapport d'activité, vous pourrez apprécier le large spectre des champs d'action de l'ADIL, mais aussi constater l'expertise et l'engagement de l'équipe au service du public, qui continue à guider nos actions dans cette période complexe et troublée.

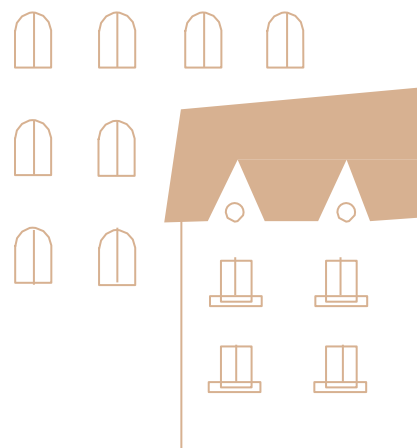
L'Adil aiguille également pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, assure des ateliers d'information au bénéfice de ses partenaires, coordonne des dispositifs et diffuse de façon claire et organisée, des informations pour faire connaître très rapidement les nouveaux textes et les procédures.

L'ensemble de ces actions est rendu possible grâce au soutien de nos partenaires, que nous remercions chaleureusement.

Nous nous engageons à poursuivre notre rôle de conseil et d'information, en offrant des solutions adaptées à chacun, particulièrement aux publics les plus fragiles.

Il n'y a pas de conseil anodin pour celle ou celui qui le reçoit. A nous de faire en sorte que celui qui le reçoit ne soit pas le seul à s'en apercevoir !

Thierry LAGRANGE
Directeur



1 – LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ 2023

CHANGEMENT DE L'OUTIL STATISTIQUE EN 2023

Notre outil statistique a été entièrement revisité en 2022 par l'ANIL et les ADIL avec notamment pour objectif de mieux refléter l'ensemble des interventions des ADIL et le conseil réalisé. Le déploiement opérationnel de ce logiciel a été réalisé au 1^{er} janvier 2023.

Les données collectées ont été enrichies : il est notamment désormais possible de décompter l'ensemble des questions et thématiques abordées au cours d'une même consultation.

En effet, jusqu'à présent, seule la thématique principale abordée était prise en compte. Or, de nombreux consultants ont plusieurs questionnements, parfois sur des thématiques différentes. Alors que d'autres ADIL saisissaient plusieurs consultations, l'ADIL 33 suivait la directive nationale de ne saisir qu'une consultation avec la thématique principale de consultation ou la première abordée.

Cette évolution permettra de mettre en valeur l'ensemble des conseils dispensés.

Par ailleurs, le classement de nos consultations par thématique a été revu ; ainsi, les consultations sont désormais regroupées en douze thématiques qui sont les suivantes :

- **Les rapports locatifs** : accès au logement, mise en location, forme et contenu du contrat de bail, annexes au contrat, loyer et charges locatives, travaux et entretien du logement, événements en cours du bail, assurances, obligations du bailleur et du locataire, fin du bail, autres (droit de la famille, conventionnement Anah, ...),
- **Les impayés et expulsions,**
- **Les expulsions** (non liées aux impayés),
- **Le mal-logement** : logement indigne, non décent,
- **La recherche de logement et la connaissance de l'offre** (marché locatif, marché achat-vente, marché des terrains à bâtir),
- **L'acquisition et la vente** (hors investissement locatif) : simulation financière, conseil juridique et financier,
- **L'investissement locatif et la fiscalité** : conseil juridique et fiscal, simulation d'investissement,
- **La rénovation énergétique,**
- **Les autres travaux** (hors rénovation énergétique et habitat indigne),
- **La copropriété** (hors travaux),
- **Le droit de l'urbanisme, le droit notarial et les troubles de voisinage,**
- **Le conseil technique.**

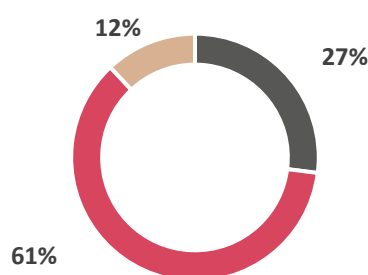
Les statistiques présentées dans ce rapport d'activité 2023 tiennent compte des évolutions de l'outil de collecte des données de l'activité.

19 393 CONSULTATIONS RÉALISÉES EN 2023, 20 019 THÉMATIQUES ABORDÉES¹, PRÈS DE 30 000 QUESTIONNEMENTS TRAITÉS²

LES MODES DE CONSULTATION

En 2023, 11 843 consultations se sont déroulées par téléphone, 5 283 en face-à-face ou en visioconférence et 2 267 par email ou courrier.

Le conseil en face-à-face augmente à nouveau en 2023 avec 27,2% des consultations pour se rapprocher des chiffres pré-Covid (40% de nos consultations se faisaient en physique).

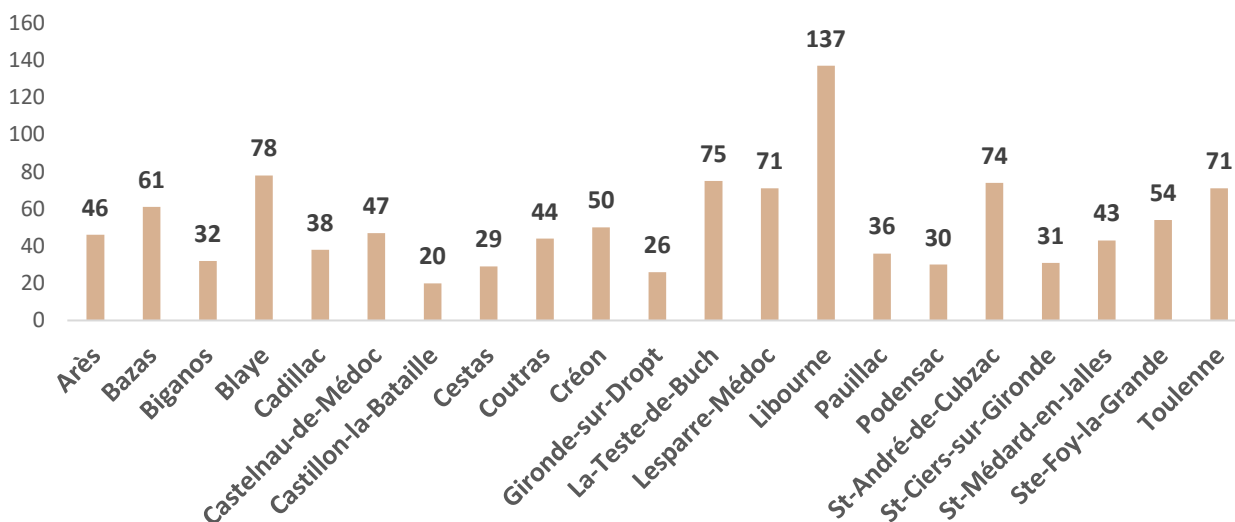


■ Face-à-face (siège, permanence, domicile, salon, visio)
■ Téléphone
■ Courriers/emails

325 DEMI-JOURNÉES DE PERMANENCES

1 093 consultations assurées lors des permanences MAIS 219 rendez-vous non honorés par les consultants (hors 3 communes prenant les rendez-vous en direct)

LA FRÉQUENTATION DES PERMANENCES



¹ Au cours d'une même consultation, les ménages peuvent nous solliciter sur des thématiques différentes ; par exemple, l'acquisition d'un logement et un projet de rénovation énergétique. Une seule consultation est quantifiée pour deux thématiques. Ce sont ainsi 626 consultations qui ont abordé au moins deux thématiques.

² Lors d'une consultation, plusieurs questionnements peuvent être traités. Par exemple, lors d'une consultation sur les rapports locatifs, le ménage peut nous interroger sur le contenu du bail ainsi que sur l'état des lieux ou encore le dépôt de garantie.

THÈMES DES CONSULTATIONS

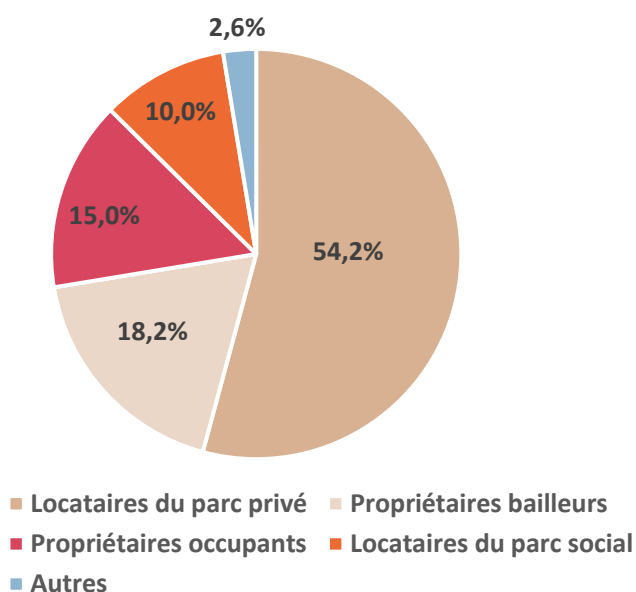
	%	Nombre
Rapports locatifs	64,5%	12 904
Rénovation énergétique	6,5%	1 298
Acquisition / vente	5,9%	1 178
Mal logement	5,7%	1 132
Impayés / expulsions	5%	998
Copropriété (hors travaux)	3%	591
Recherche d'un logement et connaissance de l'offre	2,8%	554
Droit de l'urbanisme, droit notarial et troubles de voisinage	2,1%	414
Autres travaux	1,8%	363
Investissement locatif et fiscalité	1,6%	318
Conseil technique	0,7%	140
Expulsions (hors cause d'impayés)	0,6%	129
TOTAL	100%	20 019

NOTA BENE : Dans la partie 4 du présent rapport, certaines thématiques ont été regroupées :

- L'amélioration de l'habitat présentera les consultations liées à la rénovation énergétique et aux autres travaux,
- Les impayés et expulsions aborderont également les expulsions non liées aux impayés.

96% DES CONSULTANTS SONT DES PARTICULIERS MAIS PAS QUE...

L'ADIL RENSEIGNE ÉGALEMENT LES TRAVAILLEURS SOCIAUX, LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, LES ÉLUS, LES ASSOCIATIONS, LES AGENTS DES COLLECTIVITÉS LOCALES...



49% de salariés
637 étudiants
786 demandeurs d'emploi

**65,9% HABITENT UNE
COMMUNE DE LA
MÉTROPOLE**

2 - L'AGENCE

CRÉATION DE L'ADIL 33 EN 1975 ET OUVERTURE AU PUBLIC LE 18 MAI 1976

Les Associations Départementales d'Information sur le Logement, associations loi 1901, ont été créées en 1975 à l'initiative du Ministère de l'Urbanisme et du Logement. La loi SRU du 13/12/2000 a inscrit notre mission dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) à l'article L.366-1 :

« L'ADIL A POUR MISSION D'INFORMER GRATUITEMENT LES USAGERS SUR LEURS DROITS ET OBLIGATIONS, SUR LES SOLUTIONS DE LOGEMENT QUI LEUR SONT ADAPTÉES ».

En 2009, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} octobre, l'ADIL 33 a adopté ses nouveaux statuts en conformité avec le décret du 6/11/2007 pris en application de l'article L.366-1 du CCH.

« Article 3 : OBJET

L'Association a pour objet d'informer le public sur toute question touchant au logement et à l'habitat. Cette information, qui repose sur une compétence juridique et financière confirmée, doit être complète, neutre, personnalisée et gratuite. [...] Elle vise à favoriser le bon déroulement des projets d'accession à la propriété des ménages et permettre aux usagers, en particulier aux personnes défavorisées, de **disposer de tous les éléments permettant**

l'exercice d'un choix véritable et indépendant. [...] ».

Suite à l'adoption de ces nouveaux statuts, l'ADIL 33 a obtenu **son agrément par arrêté ministériel du 19 mai 2010** paru au Journal Officiel du 26 août 2010.

La circulaire du 26 janvier 2007 relative au financement des ADIL rappelle « la volonté de l'Etat de voir les ADIL développer des actions en faveur du logement des personnes en difficulté ». En Gironde, ces actions prennent la forme :

- de travail de prévention et d'accompagnement auprès des locataires et des accédants à la propriété,
- de participation à des dispositifs opérationnels.

L'ADIL 33 est agréée au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique depuis le 20 mars 2017 (agrément du Préfet valable 5 ans, renouvelé en date du 28 février 2022).

La loi NOTR (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015 est venue modifier l'article L.366-1 du CCH en permettant la création d'ADIL interdépartementales, métropolitaines ou départementales-métropolitaines.

« Informer ses adhérents sur la demande "logement" exprimée par les usagers. »

Cette activité partenariale prend la forme :

- d'information, formation et soutien auprès des **partenaires locaux**,
- de restitution des observations relevées sur les pratiques en matière de logement et la mise en œuvre des décisions publiques lors de l'exercice quotidien de nos activités.

Un des rôles de l'ADIL est « **d'offrir aux partenaires toutes informations et données de nature à identifier les préoccupations des particuliers, prévenir leurs difficultés, mesurer l'impact des actions entreprises** »

(Extrait de la circulaire de mai 1989)

BUREAU 2023

Présidente	Mme BRU
Vice-Président	M.SCHIKOWSKI
Secrétaire	M. BOYE
Trésorier	M. TRENTO

CONSEIL D'ADMINISTRATION 2023

1er COLLEGE (Offreurs de Biens et Services)

FNAIM	M. DIEU
CONFERENCE DEPARTEMENTALE HLM GIRONDE	M. CHARIGNON
CREDIT AGRICOLE AQUITAINE	M.TRENTO
LCA-FFB DE LA GIRONDE	M. SCHIKOWSKI
SACICAP DE LA GIRONDE	M. MOUCHARD

2ème COLLEGE (Demandeurs)

CONFEDERATION DU LOGEMENT	M. FOURMOND
U.F.C.	Mme LAWNICZAK
U.D.A.F.	M. HAURIE
C.L.C.V.	Mme CAZAUX
C.S.F.	Mme VIES

3ème COLLEGE (Pouvoirs Publics)

D.D.T.M.	Mme BOUAZIZ
D.D.E.T.S.	M. LEGRAIN
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE	Mme MOUQUET
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE	M. QUERTINMONT
ASSOCIATION DES MAIRES DE GIRONDE	M. LAGARDE
BORDEAUX METROPOLE	Mme BRU
VILLE DE BORDEAUX	M. PFEIFFER
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS	M. LE GAL

4ème COLLEGE (Organismes à but non lucratif d'intérêt général)

SOLHA GIRONDE	Mme TREGUER
C.A.F.	Mme GAILLARD BIENFAIT
C.A.U.E.	Mme VOUILLON
C.C.I. de Bordeaux Gironde	Mme SAMSON CRESPOS
ACTION LOGEMENT	M. THONNARD

UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC AUX COMPÉTENCES LARGES...

LA LOCATION

(Propriétaires, locataires)

- Mise en location d'un logement, recherche d'un logement
- Règlementation et rapports locatifs (baux, cautions, états des lieux, décence, révision des loyers, charges...)
- Aides au logement
- « Habitat Solidaire »
- Investissement locatif
- Fiscalité

LES DIFFICULTES LIEES AU LOGEMENT

Litiges locatifs

- Prévention et traitement des impayés
- Prévention de l'expulsion
- Conseils aux locataires pour éviter une procédure
- Information des bailleurs en amont

Etat du logement

- Habitat insalubre, indécent
- Sécurité et réglementation sur les risques relatifs au bâti
- Réhabilitation de logements

Litiges liés à l'accession

- Problèmes d'exécution des contrats, délais, malfaçons, prise en charge par les assurances...
- Prévention et traitement des impayés
- Traitement du surendettement immobilier
- Prévention de la vente judiciaire

L'ACCESSION

- Achat, vente, les contrats...
- Construction, critères de choix d'un constructeur
- Rénovation, travaux
- Budget, plan de financement, aides, subventions
- Garanties, assurances
- Copropriété, mitoyenneté
- Règles d'urbanisme
- Accession sociale

LES RELATIONS AVEC LES PROFESSIONNELS

- Notaires, auxiliaires de justice, experts, avocats, huissiers
- Agents immobiliers (mandats...), assureurs
- Constructeurs, architectes, promoteurs, entrepreneurs, artisans
- Etablissements financiers

UNE MISSION AU PLUS PRÈS DES GIRONDINS

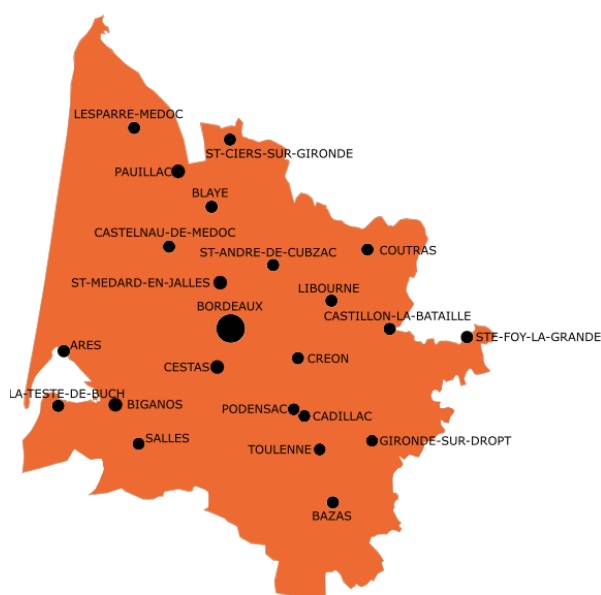


Notre Agence est ouverte **tous les jours sans rendez-vous** à son **siège de Bordeaux** situé au 105, avenue Emile Counord, de 9h00 à 12h et de 14h00 à 17h00 excepté le jeudi où nous accueillons le public en continu de 12h00 à 17h00 soit **29 heures de disponibilité par semaine**.

DES PERMANENCES DANS 21 COMMUNES

LIEUX D'ACCUEIL :

- * Les communautés de communes,
- * Les maisons de la solidarité, des services au public ou de l'habitat,
- * Les espaces France services,
- * Les points d'accès au droit,
- * Des locaux communaux.



UNE MISSION D'ASSISTANCE ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS LOCALES

En dehors du grand public et des professionnels de l'immobilier, l'ADIL 33 informe et conseille les élus et les services des collectivités locales en matière d'habitat et de logement.

Pour se faire, nous disposons d'outils d'information sur l'actualité réglementaire :

- le site Internet de l'ADIL 33 et de l'ANIL,
- la revue juridique « Habitat Actualité » rédigée par le réseau,
- l'indicateur des taux,
- des notes d'informations juridiques thématiques,

- une lettre d'information réalisée en interne.

Par ailleurs, l'ADIL 33 appuie les communes et intercommunalités dans la mise en œuvre de leur politique en matière d'habitat, notamment sur les aspects juridiques en répondant à toute question posée par les services et/ou les élus. L'équipe enrichit également l'élaboration des PLH, leur suivi ou leur modification par le biais des statistiques liées aux consultations et des connaissances liées à notre rôle d'expert en matière d'habitat et logement.

L'ADIL 33 dresse chaque année un bilan chiffré de la demande exprimée à travers l'ensemble des sollicitations provenant d'usagers de la communauté de communes, de la commune ou d'une permanence.

Enfin, pour les collectivités ayant du patrimoine, l'ADIL 33 met à disposition deux services « ADIL'SUR et ADIL'AUDIT » qui consistent en une analyse de la légalité de l'ensemble des contrats de location des logements communaux et une vérification des augmentations de loyers.

L'ADIL 33 peut également participer aux actions de communication, d'information et aux manifestations organisées par les collectivités sur le thème du logement et de l'habitat.

Ainsi, l'ADIL 33 est amenée à intervenir sur :

- l'information et la formation des élus, personnels communaux, sur des thèmes relatifs au logement, tels que les dispositifs d'accèsion à la propriété, les aides à l'amélioration de l'habitat, l'habitat indigne, le logement des jeunes ou des personnes âgées, etc...
- des réunions thématiques,
- des groupes de travail sur les thématiques du logement,
- des évènements, manifestations spécifiques...

UNE MISSION D'EXPERT LOGEMENT

L'ADIL 33 siège au sein de nombreuses instances en tant qu'expert logement dont :

- le **CRHH** (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement),
- le **Comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (P.D.A.L.H.P.D) en tant que membre associé,
- la **Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions** de la Gironde (C.C.A.P.E.X) qui se déroule environ une fois par mois,
- les **Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat** de Bordeaux Métropole et du Conseil Départemental,
- le **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le Mal Logement** de la Gironde (commissions de qualifications mensuelles, comité de pilotage, groupes de travail),
- la Commission du **F.A.A.D.** (Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté) depuis sa mise en place en 1990 et constitue les dossiers de demande de prêts
- les **Commissions du Logement Adapté**.

UNE ÉQUIPE, DES FORMATIONS, DES OUTILS

L'équipe de l'ADIL 33 est composée de dix conseillers juristes, d'une secrétaire, d'une conseillère d'accueil et d'une assistante informatique et documentaire, sous la responsabilité d'un Directeur et d'une Directrice-adjointe.

Le réseau, animé par l'ANIL, permet l'accès à de nombreuses **formations** adaptées à nos métiers. Nous faisons régulièrement appel à des organismes de formation en complément : Francis Lefebvre, Elegia... afin que les conseillers soient en permanence à jour des dernières actualités et évolutions législatives et réglementaires.

🔗 Un **logiciel national** (réseau ANIL) est destiné au suivi de l'activité et à l'exploitation statistique.

🔗 Des **logiciels de simulations** ont été développés nationalement pour les consultations :

- financement d'une accession,
- investissement locatif.

💻 Des **bases de données** spécifiques aux enquêtes annuelles demandées par nos partenaires (Access) ont été développées localement.

💻 Un **logiciel est dédié à la gestion quotidienne de l'accueil** du public au siège de l'Agence.

💻 Une **installation de téléphonie performante** permettant aux conseillers d'avoir accès à leur ligne téléphonique directe via leur ordinateur en cas de travail à l'extérieur du bureau.

💻 Un **outil de visioconférence**.

Le lien avec le réseau des ADIL est notamment assuré par un site **extranet** contenant une base documentaire nationale.

L'ADIL 33 possède également une **base documentaire** très importante alimentée par les juristes. Nous sommes abonnés à des bases d'informations juridiques et des revues spécialisées.

Enfin, l'ADIL 33 dispose d'un nombre important de **plaquettes d'informations** thématiques réalisées avec le réseau ou en interne. Ces plaquettes sont destinées au public et viennent en complément des entretiens réalisés par les conseillers ou sur demande directe des usagers. Ces dépliants proposent une information ciblée et claire.

3 – RÉTROSPECTIVE 2023



ACTIONS MARQUANTES DE L'ANNÉE

16/01 : Rencontre avec l'**AJUCA**, Association des juristes en urbanisme et construction d'Aquitaine pour présenter l'ADIL à la dernière promotion d'étudiants

23/02 : Forum logement auprès des salariés - Thalès

04/04 : Intervention sur l'encadrement des loyers – Réseau ORPI

13/04 : Webinaire Rénovons collectif « atelier à destination des élus sur la rénovation énergétique »

28/04 : Intervention sur le contentieux des baux locatifs – Ecole Nationale de la Magistrature

12/05 : Café logement – MDS de Coutras

18/05 : Emission radio « la sortie du logement loué »

15/06 : Intervention sur la prévention des expulsions – PTS Hauts-de-Garonne

28 ET 29/06 : Intervention sur les droits et devoirs des locataires et propriétaires, la prévention des expulsions et l'habitat indigne – APAJH

11/07 : Forum logement « la semaine du logement étudiant » – Campus de Talence

06/09 : Forum info-jeunes à Bordeaux

29 ET 30/09 : Salon de l'immobilier à Bordeaux

01/10 : Salon de l'immobilier à Bordeaux

11/10 : Intervention sur les droits et devoirs des locataires et propriétaires, les désordres dans le logement – Centre socio-culturel à Mérignac

26/10 : Intervention sur la fiscalité du bailleur – Opérateurs/collectivités locales

02/11 : Webinaire Grand Public Rénovons Collectif sur la rénovation énergétique des copropriétés

22/11 : 2ème Webinaire Grand Public Rénovons Collectif sur la rénovation énergétique des copropriétés

23/11 : Intervention sur la rénovation des petites copropriétés de centre-ville au Salon de la copropriété

11/12 : Webinaire Rénovons collectif « atelier à destination des élus sur la rénovation énergétique »

14/12 : Intervention sur l'accession à la propriété, les aides aux travaux et l'investissement locatif – Armée

4 – LES PRINCIPAUX THÈMES D'INTERVENTION

LES RAPPORTS LOCATIFS

1^{er} thème de consultations de l'ADIL 33 : **64,5%** de l'ensemble des consultations soit **12 904** consultations (525 consultations multithématiques).

Dans 65,5% des cas, il s'agit de questions posées par des locataires du parc privé, 22,4% par des propriétaires bailleurs et 10,5% par des locataires du parc social (1,7% autres statuts).

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

Les 12 904 consultations en matière de rapports locatifs représentent 20 180 questions abordées.

MOTIFS DES CONSULTATIONS LOCATIVES

Thèmes	%	Nombre
Accès au logement (cautionnement, garanties, dépôt de garantie, aides)	2,4%	486
Mise en location (conditions, mandat de gestion, honoraires)	2,8%	555
Forme et contenu du contrat de bail (rédaction, colocation, cotitularité, clause de solidarité)	5,7%	1 146
Annexes au contrat de bail (diagnostics, état des lieux, notice d'information, règlement de copropriété)	4,2%	848
Loyer et charges locatives (fixation, révision, augmentation, encadrement, SLS, RLS, charges)	18,1%	3 645
Travaux et entretien du logement (réparations incombant au locataire, travaux incombant au bailleur, sinistre, travaux d'adaptation ou rénovation énergétique par le locataire)	16,1%	3 247
Événements au cours du bail (hébergement d'un tiers, sous-location, abandon de domicile, décès, violences conjugales, transfert de bail, vente du logement, recalcul aides, litige avec gestionnaire, autre)	2,7%	539
Assurances du bailleur ou locataire	1,8%	363
Obligations du bailleur et du locataire	19,2%	3 880
Fin du bail (congrés, remise des clés, déchéance du droit au maintien, état des lieux de sortie, restitution du dépôt de garantie)	26,6%	5 363
Autres (droit de la famille, contenu et durée de la convention Anah...)	0,5%	108
TOTAL	100%	20 180

Plus d'une question sur quatre concernent la **fin du bail**. Quatre questionnements se distinguent : le congé du bailleur (1 870 consultations), la restitution du dépôt de garantie (1 244), le congé du locataire (1 221) et l'état des lieux de sortie (900).

Les obligations du bailleur et du locataire représentent 19,2% des questions abordées

soit 3 880 consultations dont 2 765 concernant les **obligations du bailleur**.

Le **loyer et les charges locatives** (18,1%) ainsi que les **travaux et l'entretien du logement** (16,1%) font aussi partie des questions récurrentes traitées par les conseillers.

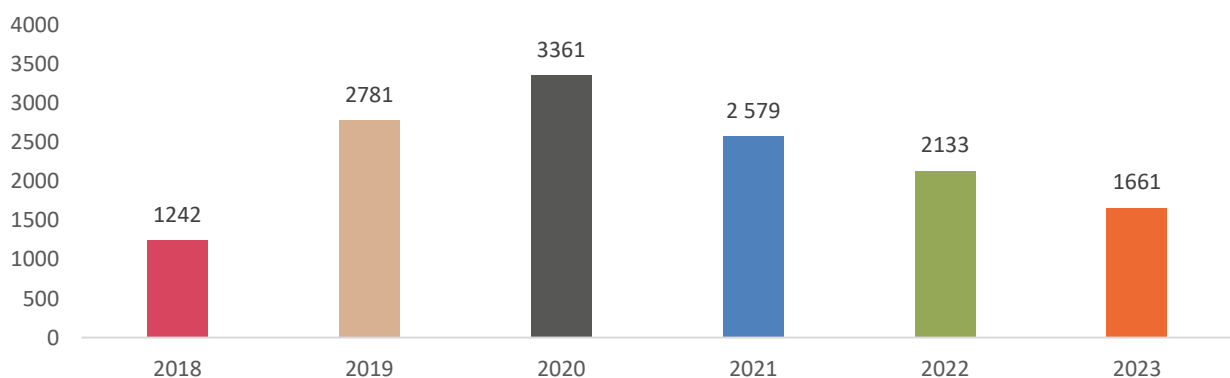
L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

2^{ème} thème de consultations de l'ADIL 33 depuis 5 ans : 8,3% des consultations totales soit 1 661 consultations (69 multithématiques) dont 1 168 sur la rénovation énergétique uniquement, 130 sur la rénovation énergétique articulée avec d'autres travaux d'amélioration et 363 uniquement sur d'autres travaux (hors lutte contre l'habitat indigne).

112 consultations portent sur des travaux dans une copropriété (dont 73 spécifiquement sur la rénovation énergétique).

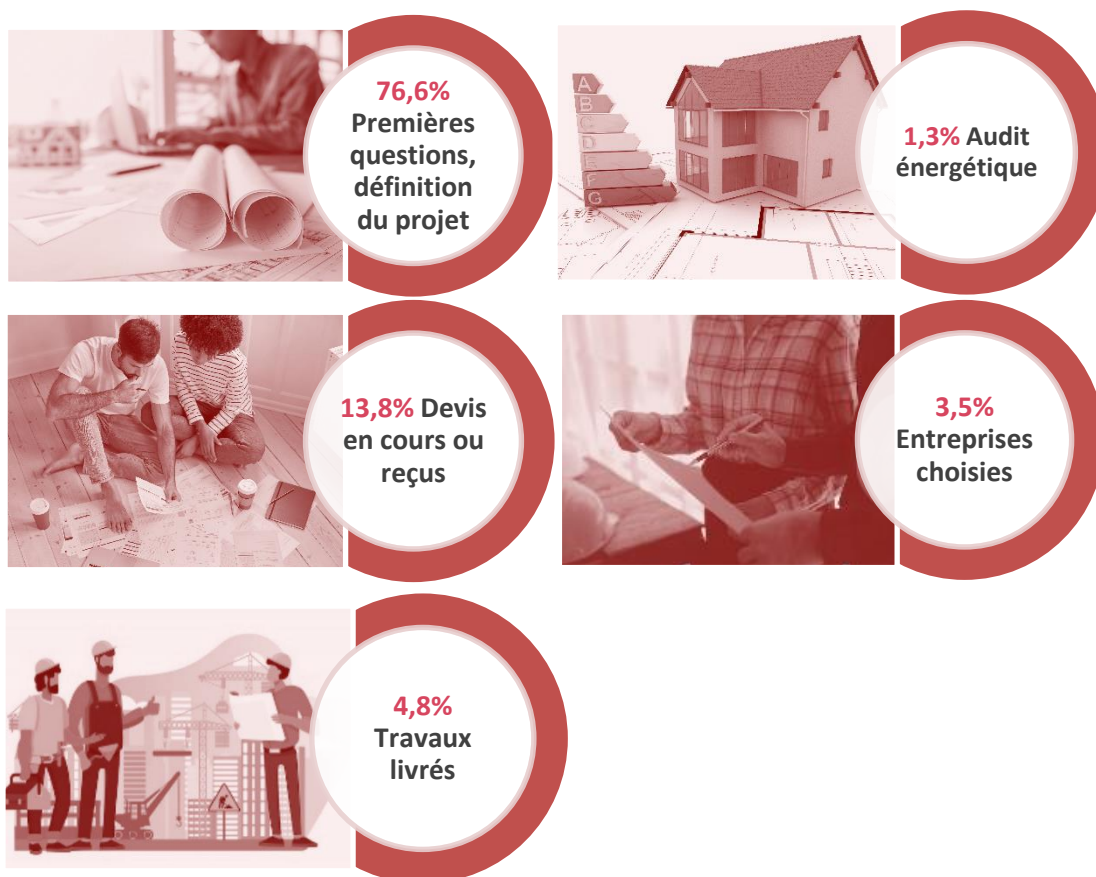
En raison d'un fléchage du public ayant un projet de rénovation énergétique vers d'autres structures dédiées au conseil et à l'accompagnement en la matière, et disposant pour se faire de financements spécifiques dans le cadre du SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique), les consultations sont en baisse sur ce thème.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CONSULTATIONS SUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT



UNE GRANDE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS : 83,3%

DES CONSULTATIONS À DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PROJET MAIS ESSENTIELLEMENT EN AMONT



UN CONSEIL RÉALISÉ QUI ABORDE LES PRÊTS ET LES AIDES POUR PLUS DE 78% DES CONSULTATIONS

La plus-value du conseil de l'ADIL 33 réside dans ses compétences à la fois juridiques, financières et fiscales qui permettent d'aborder tous les champs d'un projet de travaux hormis le volet technique.

Le financement du projet est traité dans sa globalité (pas seulement les subventions mobilisables).

Le volet urbanistique est abordé : autorisations nécessaires ou non, mitoyenneté, règlement du lotissement ou de copropriété...

Des conseils peuvent être dispensés sur le contenu des devis ou des contrats d'entreprise ou encore les possibilités de rétractation.

Les conseillers peuvent également être amenés à conseiller des ménages pour lesquels les travaux n'ont pas été effectués conformément aux engagements ou aux règles de l'art (assurances, procédures éventuelles).

Par ailleurs, les juristes disposent des compétences nécessaires pour traiter des questions liées à l'aspect notarial.

Pour les propriétaires bailleurs, des simulations leur sont proposées selon leur situation, avec plusieurs niveaux de loyer ; ils bénéficient également d'un conseil fiscal personnalisé et complet.

Parmi les consultations sur la rénovation énergétique, 82 portent sur un projet d'acquisition-amélioration.

LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE CONSISTENT À...

	%	Nombre
Installation chauffage ENR (pompe à chaleur, poêle, solaire...)	19,3%	285
Isolation du toit / combles	18,6%	275
Changement de fenêtres	18,2%	269
Isolation du mur / ITE	12,5%	185
Changement de chaudière	11,7%	173
Bouquet de travaux d'isolation	11,5%	170
Ventilation	4%	59
Autres équipements à énergie solaire	2,9%	43
Chauffe-eau solaire ou autre ENR	1,2%	18
TOTAL	100%	1 477

L'ADIL33, POINT RÉNOVATION INFO-SERVICE

En 2013, suite à la mise en place par l'Etat du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), qui visait à rénover 500 000 logements jusqu'en 2017, l'ADIL 33 a été désignée Point Rénovation Info-Service (PRIS) afin d'informer le public sur les différentes aides existantes en matière d'amélioration énergétique de l'habitat.

Il s'agissait de mettre en place un guichet unique avec un numéro de téléphone national et un site internet dédié.

En 2018, l'appellation a évolué dans le cadre de la campagne de communication « FAIRE ». Le réseau des PRIS est donc devenu le réseau FAIRE, réseau de proximité d'information des ménages sur ces questions. Le numéro d'appel gratuit, 0 808 800 700, permet aux ménages d'être orientés vers la structure qui répondra à leur demande, en fonction de leur localisation géographique, de leur profil (propriétaires, locataires...) et de la nature de leur demande (technique, financière ou juridique).

Par ailleurs, fin 2018, l'Anah a procédé à la dématérialisation de ses aides en créant un site dédié pour faire sa demande de subvention en ligne : monprojetanah.gouv.fr

Le rôle de PRIS a alors considérablement évolué. En effet, l'ADIL 33 est depuis lors destinataire de chaque nouvelle demande en ligne à partir du moment où le demandeur se situe en dehors d'un secteur d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Les conseillers recontactent le ménage, l'informent et orientent le dossier le cas échéant vers un opérateur ou d'autres aides. Il s'agit d'une étape préalable obligatoire avant l'intervention d'un éventuel opérateur et l'instruction du dossier par les services de l'Etat.

Si en théorie, seuls les dossiers des ménages vivant sur des territoires non couverts par un dispositif opérationnel (OPAH/PIG) sont transmis à l'ADIL 33, en pratique, les débuts ou fin de dispositifs engendrent également des transmissions du fait d'un décalage entre le paramétrage de la plateforme (lié aux contraintes administratives) et la pratique sur le terrain avec des opérateurs déjà en action ou ayant cessé plus tôt leur mission.

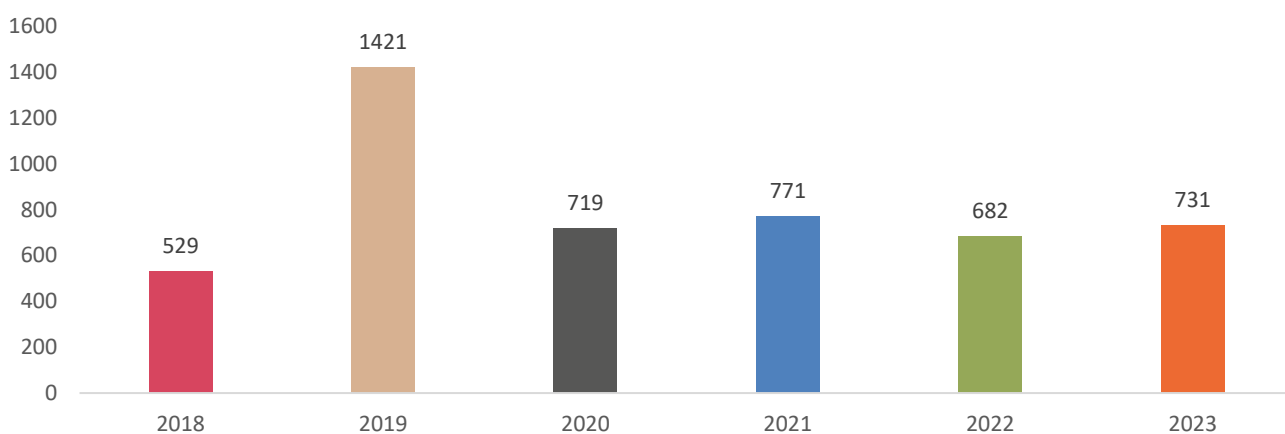
La charge de travail pour l'ADIL s'est ainsi considérablement accrue en 2019 au point d'engendrer des difficultés internes, cette mission étant réalisée sans moyens spécifiques et supplémentaires.

Par ailleurs, étant le principal interlocuteur des ménages, les sollicitations portent régulièrement sur l'usage du numérique et de la plateforme en elle-même et les bugs rencontrés pour lesquels les conseillers n'ont pas la possibilité d'agir.

Fin 2019, la mise en place de l'aide Mapprimerénov', mobilisable par le biais d'une 2^e plateforme, a suscité la confusion auprès du public (entre www.mapprimerenov.gouv.fr et <https://monprojet.anah.gouv.fr/>). Un nombre très important de demandeurs créent depuis leur dossier sur le mauvais site.

En 2021, la mise en place du Service d'Accompagnement à la Rénovation énergétique (SARE), n'a pas remis en question le rôle des PRIS concernant les dossiers créés sur monprojet.anah.gouv.fr.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DOSSIERS « MONPROJETANAH » TRANSMIS A L'ADIL



En l'absence de moyens humains dédiés au traitement de ces dossiers, l'ADIL n'est pas en mesure d'assurer cette mission de manière satisfaisante. Nos délais de prise de contact sont importants et s'allongent car les sollicitations sont nombreuses par ailleurs. La mission ne sera donc plus assurée par l'Agence courant 2024.

L'ACQUISITION / VENTE D'UN LOGEMENT

Les questions liées à l'acquisition et à la vente d'un logement représentent **6%** des consultations en 2022 soit **1 178 consultations** dont 57 multithématiques.

Près de la moitié de ces consultations se sont déroulées en face-à-face.

Les consultants sont majoritairement locataires : 48% (36% locataires du parc privé / 12% locataires du parc social) mais 45% sont déjà propriétaires occupants de leur résidence principale.



770 Projets d'achat

dont :

352 acquisitions d'un logement neuf

341 acquisitions dans l'ancien

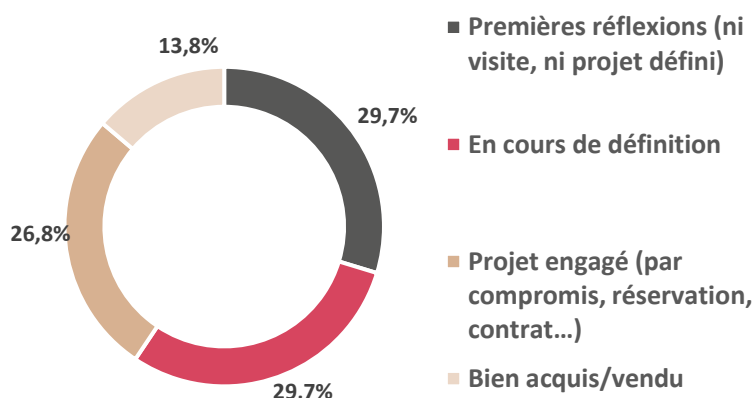


244 Projets de construction neuve



164 Projets de vente

STADES DU PROJET AU MOMENT DE LA CONSULTATION



896 consultations relevaient d'un conseil juridique et financier, et 299 portaient sur l'établissement d'un diagnostic de financement (dont 17 qui relevaient à la fois d'un conseil juridique et financier et d'une simulation).

1/4 DES QUESTIONS JURIDIQUES SOULEVÉES PORTENT SUR LE CONTRAT DE VENTE

Parmi les questions juridiques liées à l'accession, 25,7% portent sur le contrat de vente, 16,6% sur le Contrat de Construction de Maison Individuelle, 15,9% sur la Vente en Etat Futur d'Achèvement.

81 consultations portaient sur la location-accession, 44 sur la garantie de vices cachés, 35 sur la vente HLM, ou encore 23 sur le Bail Réel Solidaire.

NATURE DU CONSEIL DÉLIVRÉ PAR LES CONSEILLERS DE L'ADIL

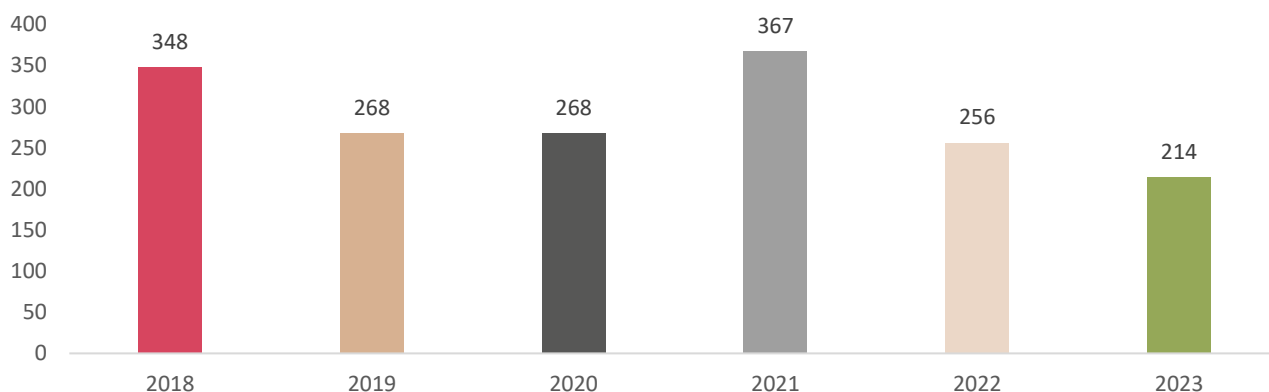
	%	Nombre
Prêts et aides	20,6%	295
Simulation financière	14%	200
Premières informations / principes généraux	10,9%	156
Exécution des contrats	6,9%	99
Réception des travaux	5%	72
Promesse et compromis	4,6%	66
Garanties construction	4,5%	64
Actes de vente	4,2%	60
Assurance de prêts	3,2%	46
Domage-ouvrage	3%	43
Contrat de prêt	2,5%	36
Diagnostics obligatoires en cas de vente	2,2%	31
Mandat de vente	2,1%	30
Rétractation, résiliation	2%	28
Litiges (entreprises / artisans, agences immobilières...)	1,7%	24
Techniques bancaires	1,6%	23
Dispositions spécifiques à l'accession sociale (plafonds, clauses spécifiques, engagements, garanties rachat...)	1,5%	21
Droit de la famille	1,3%	18
Achat / vente d'un lot en copropriété	0,8%	11
Difficultés de remboursement	0,8%	11
Garanties prêts bancaires	0,6%	9
Réaménagements, renégociations de prêts	0,5%	7
Etude / vérification des documents avant signature	0,5%	7
Honoraires et frais annexes	0,5%	7
Droit spécifique (copropriété, lotissement...)	0,4%	6
Etudes de sols	0,3%	5
Achat / vente d'un logement occupé	0,3%	4
SCI	0,1%	2
Fiscalité de la construction	0,1%	2
Autres	3,4%	48
TOTAL	100%	1431

214 ÉTUDES FINANCIÈRES D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ RÉALISÉES PAR LES CONSEILLERS DE L'ADIL 33

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

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

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE SIMULATIONS FINANCIÈRES



NATURE DU CONSEIL

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Diagnostic	40%	30%	46,9%	40,8%	40,7%	36,8%
Plan de financement	60%	70%	53,1%	59,2%	59,3%	63,2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Six simulations financières sur dix portent sur l'établissement d'un plan de financement c'est-à-dire sur un projet abouti par les ménages.

40% des ménages sont venus pour un diagnostic c'est-à-dire en préalable de tout engagement et sans projet précis. Le conseil dispensé par nos conseillers juristes lors d'un diagnostic vise à éclairer le ménage sur sa capacité d'investissement, l'orienter dans son projet au regard de sa situation, l'informer de l'ensemble des aides et dispositifs existants et lui apporter les informations clés lui permettant de faire un choix éclairé.

Les données publiées par la Chambre des notaires de la Gironde indiquent une baisse globale du volume des transactions en 2023 d'environ 20% avec une chute d'environ 56% pour les appartements neufs.

Le prix de vente médian s'établit pour les maisons anciennes à 310 000€ soit une baisse de 4,6% par rapport à la période précédente. Pour les appartements, les prix médians varient de 3 890€/m² pour l'ancien soit une baisse de 0,6% par rapport à la période précédente à 4790€/m² pour le neuf (soit +5%).

*Source : Chambre des Notaires de la Gironde – PERVAL – Ventes du 1/12/22 au 30/11/2023.

LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

L'ADIL 33 intervient également auprès des accédants à la propriété en difficulté. Ainsi, en 2023, l'ADIL 33 a répondu à 18 consultations concernant des difficultés liées à l'accession à la propriété (22 en 2022, 20 en 2021, 26 en 2020 et 18 en 2019).

Il s'agissait, pour 11 consultations, de difficultés de remboursement ; il était question d'une renégociation ou d'un réaménagement de prêt pour 7 consultants.

En 2023, cinq dossiers ont été constitués dans le cadre du FAAD. Il s'agit de ménages ayant sollicité un financement au titre de travaux de copropriété.

En 2023, plusieurs échanges ont eu lieu avec le Crédit Agricole, organisme bancaire ayant la part de marché la plus importante en matière de prêts à l'accession à la propriété en Gironde. Des présentations du FAAD ont été effectuées afin de voir dans quelle mesure le Crédit Agricole pourrait nous orienter des accédants en difficulté.

LE MAL LOGEMENT

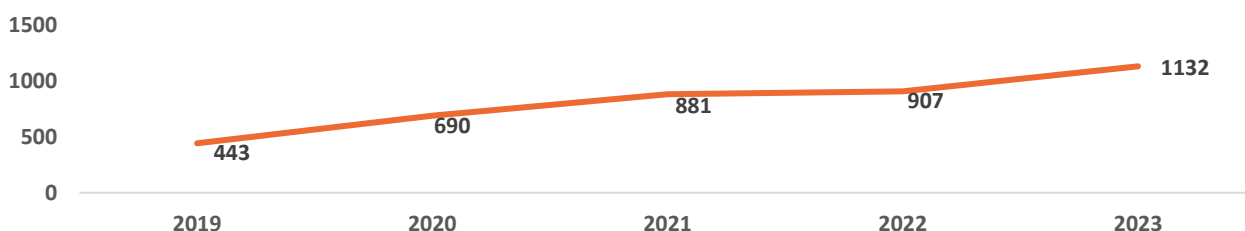
Les consultations en matière d'habitat indigne ne cessent d'augmenter. Ce sont **1 132 consultations** qui ont été réalisées l'an passé soit **5,7% des consultations** globales de l'Agence dont 242 consultations multithématiques.

L'ADIL 33 conseille aussi bien les locataires confrontés à des désordres affectant leur logement, que les bailleurs s'interrogeant sur leurs droits, leurs obligations et les

caractéristiques auxquelles doit répondre un logement pour être mis en location.

Elle répond également aux sollicitations des professionnels de l'immobilier, de ses partenaires ou encore des élus sur les démarches et procédures.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CONSULTATIONS



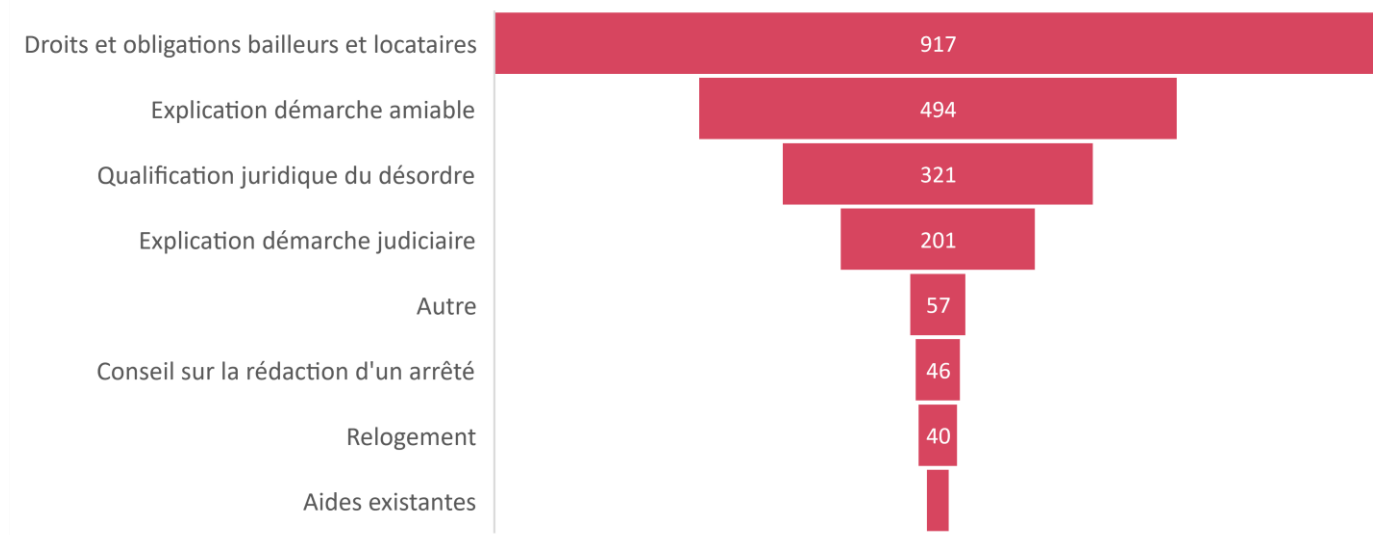
Parmi les particuliers nous ayant consulté, 75,1% étaient locataires du parc privé, 14% locataires du parc social, 6,4% propriétaires bailleurs, et 4,6% d'un autre statut (propriétaire occupant, occupant à titre gratuit, résidence secondaire...).

Dans 429 situations, des démarches avaient déjà été engagées en amont de la consultation : essentiellement des démarches amiables (398 cas) ; 91 arrêtés avaient été pris et 18 procédures judiciaires étaient en cours.

Parmi les situations qui ont pu être qualifiées, 238 relevaient de la non-décence, 86 d'une mise en sécurité, 56 d'insalubrité et 7 d'une procédure de danger ponctuel imminent (L.1311-4 Code de la santé publique).

44% DES CONSEILS PORTENT SUR LES DROITS ET OBLIGATIONS DES BAILLEURS ET LOCATAIRES

NATURE DU CONSEIL RÉALISÉ



NATURE DES DÉSORDRES ÉVOQUÉS PAR LE CONSULTANT

	%	Nombre
Défaut d'aération, humidité, moisissures, infiltration	47,5%	736
Risque pour la sécurité des occupants	11,6%	180
Présence de nuisibles et parasites	10,1%	157
Défaut de chauffage ou équipements thermiques défectueux / dangereux	7,5%	116
Installation électrique dangereuse	7%	108
Passoire énergétique	5,3%	82
Locaux impropres à l'habitation	3%	46
Risque pour la sécurité de tiers	1,9%	30
Absence d'un élément de confort (eau, surface, volume, équipement)	1,9%	29
Mauvaise évacuation des eaux usées	1,1%	17
Non identifié	0,7%	11
Présence de peinture au plomb	0,6%	10
Installation gaz non conforme	0,3%	4
Suroccupation lourde	0,1%	2
Autres	1,3%	20
TOTAL	100%	1 548

PRINCIPALEMENT DES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ, MOISSURES, INFILTRATIONS

Dans le cadre de ses missions au sein du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, l'ADIL est destinataire de certains signalements effectués sur Histologe. A ce titre, elle prend contact avec les ménages pour les informer sur leurs droits et devoirs et les conseiller.

396 orientations vers Histologe dans le cadre des consultations

78 consultations sur les punaises de lit

269 situations nous ont été orientées via Histologe.

LES IMPAYÉS ET EXPULSIONS

Sont comptabilisées toutes les consultations portant sur des situations d'impayés de loyer et expulsions, qu'il s'agisse d'une expulsion liée à un impayé ou non soit **1 127** en 2023 dont 85 multithématiques.

L'Agence est très engagée sur cette thématique auprès du public et de ses partenaires. Au-delà de la mission générale d'information, l'ADIL 33 s'est vue confier plusieurs missions dans le cadre du PDALHPD³, qui font l'objet d'une MOUS, Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale, sur la prévention des expulsions locatives, les impayés de loyers et les accédants en difficulté.

Concernant la prévention des expulsions, l'ADIL 33 renseigne les locataires et les bailleurs privés, les travailleurs sociaux et les partenaires confrontés à des impayés de loyer à toutes les phases de la procédure. En outre, la mise en œuvre de la Charte de prévention des expulsions locatives de la Gironde a étendu

l'intervention de l'ADIL 33 au traitement des assignations pour les ménages non connus des services sociaux sur l'arrondissement de Bordeaux depuis septembre 2009.

Cette charte prévoit que l'ADIL 33 aide ces ménages dans la préparation de leur défense et les incite à se présenter à l'audience. Les conseillers apportent aux personnes assignées une expertise juridique et budgétaire et renseignent le diagnostic social et financier du ménage pour le juge.

Par ailleurs, dans le cadre de l'acte 2 du Plan Pauvreté, 26 départements, dont celui de la Gironde, ont été sélectionnés pour mettre en place des équipes mobiles de visite à domicile des personnes menacées d'expulsion.

Cette mission a été confiée à l'ADIL 33 et au CAIO le 17 mai 2021 suite à une candidature commune.

La MOUS et l'Equipe Mobile font l'objet d'un bilan distinct.

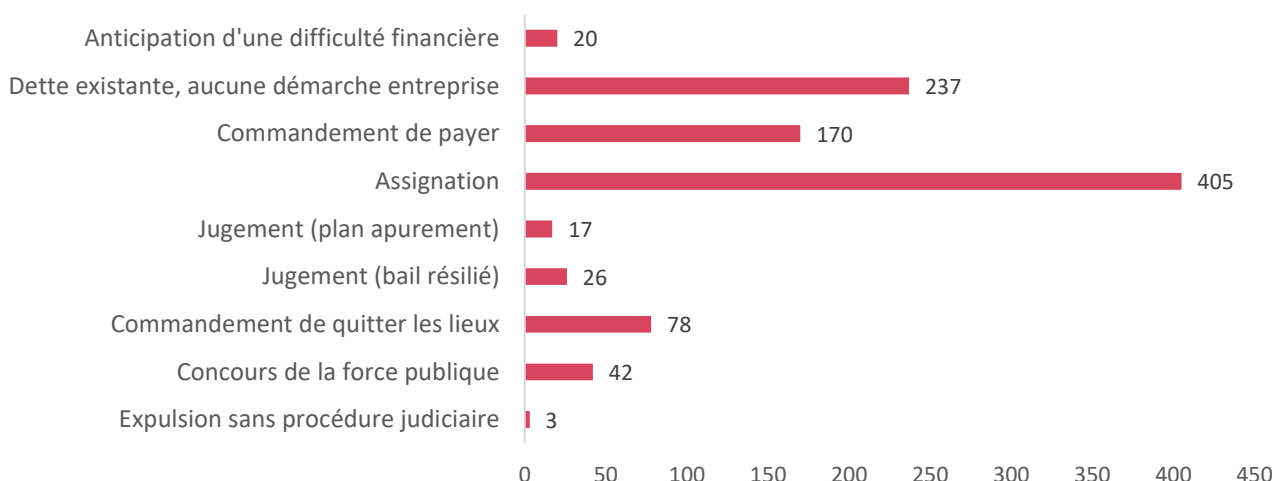
LES IMPAYÉS ET EXPULSIONS LIÉES À DES IMPAYÉS : 998 CONSULTATIONS

Ce sont majoritairement les locataires qui sollicitent l'ADIL concernant les impayés de loyers (82,3% des consultations). Néanmoins, 177 bailleurs ont pris contact avec nous à ce sujet en 2023.

³ Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

43% DES CONSULTATIONS ONT LIEU AVANT L'ASSIGNATION

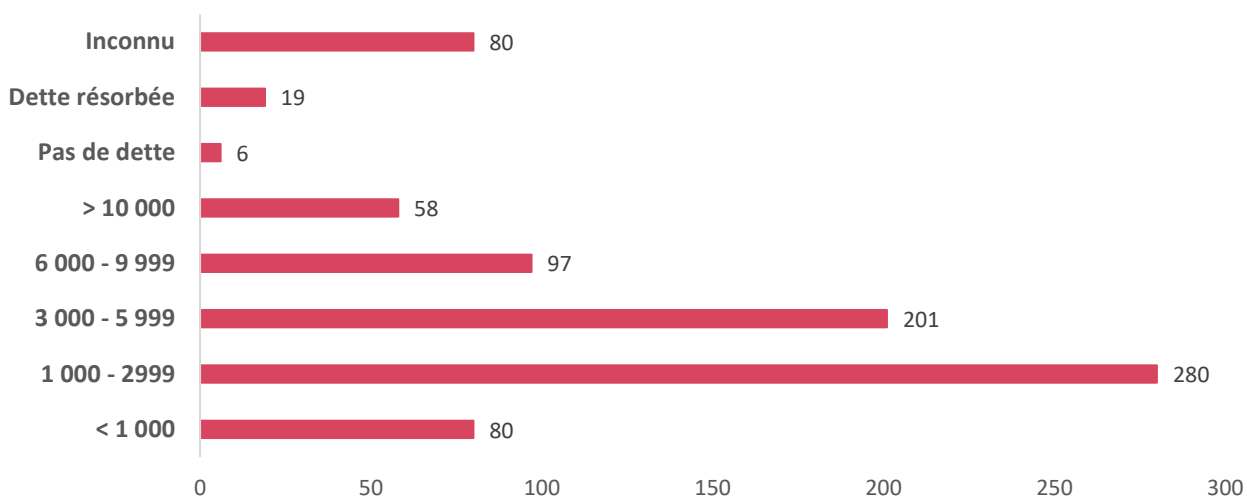
STADE DE LA PROCÉDURE



CAUSE PRINCIPALE DE L'IMPAYÉ (CONSULTATIONS DES LOCATAIRES) : PERTE D'EMPLOI OU BAISSSE D'ACTIVITÉ

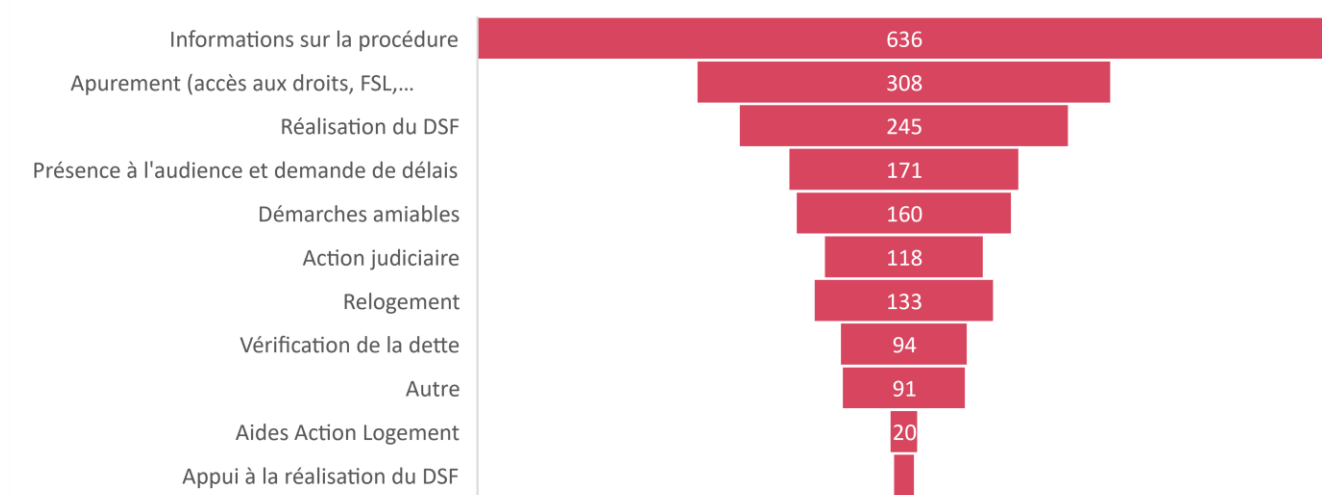
	%	Nombre
Perte d'emploi / baisse d'activité	32,5%	267
Difficulté de gestion budgétaire	14,4%	118
Maladie, raison médicale ou hospitalisation	9,1%	75
Changement de situation familiale	8,7%	71
Litige avec le bailleur	7,2%	59
Dont pour cause de travaux...	5,3%	44
Cession de droits (suspension d'allocation ou aides)	2,2%	18
Loyer trop élevé	1,7%	14
Augmentation du loyer ou des charges	1,1%	9
Passage à la retraite	1,1%	9
Placement en détention	1%	8
Abandon logement	0,1%	1
Non déterminée	14,7%	121
Autres	6,2%	51

MONTANT DE LA DETTE (CONSULTATIONS DES LOCATAIRES) : 71% < 6000€



LA DETTE EST ENTIÈREMENT OU PARTIELLEMENT CONTESTÉE DANS SEULEMENT 7% DES CONSULTATIONS

NATURE DU CONSEIL RÉALISÉ



Les conseillers juristes de l'ADIL s'attachent en premier lieu à expliquer la procédure aux ménages et ses conséquences mais leur intervention ne se limite pas à cet aspect.

Ils analysent la situation du ménage afin de lui apporter les conseils les plus appropriés en détaillant ce qu'il convient de faire. Les juristes vérifient également avec le ménage la validité de la dette et son montant. Dans le cadre de la MOUS, ils interviennent au stade de l'assignation auprès des locataires inconnus des services sociaux sur l'arrondissement de Bordeaux pour la réalisation du Diagnostic Social et Financier. Les juristes mettent l'accent sur l'importance de se présenter à l'audience, les pièces à présenter au juge et les demandes à formuler.

Enfin, ils orientent les ménages vers les autres professionnels selon les situations (travailleurs sociaux, avocats, structures qui accompagnent à la constitution d'un dossier de surendettement...). Ils aident aussi les ménages à faire leur demande de logement social.

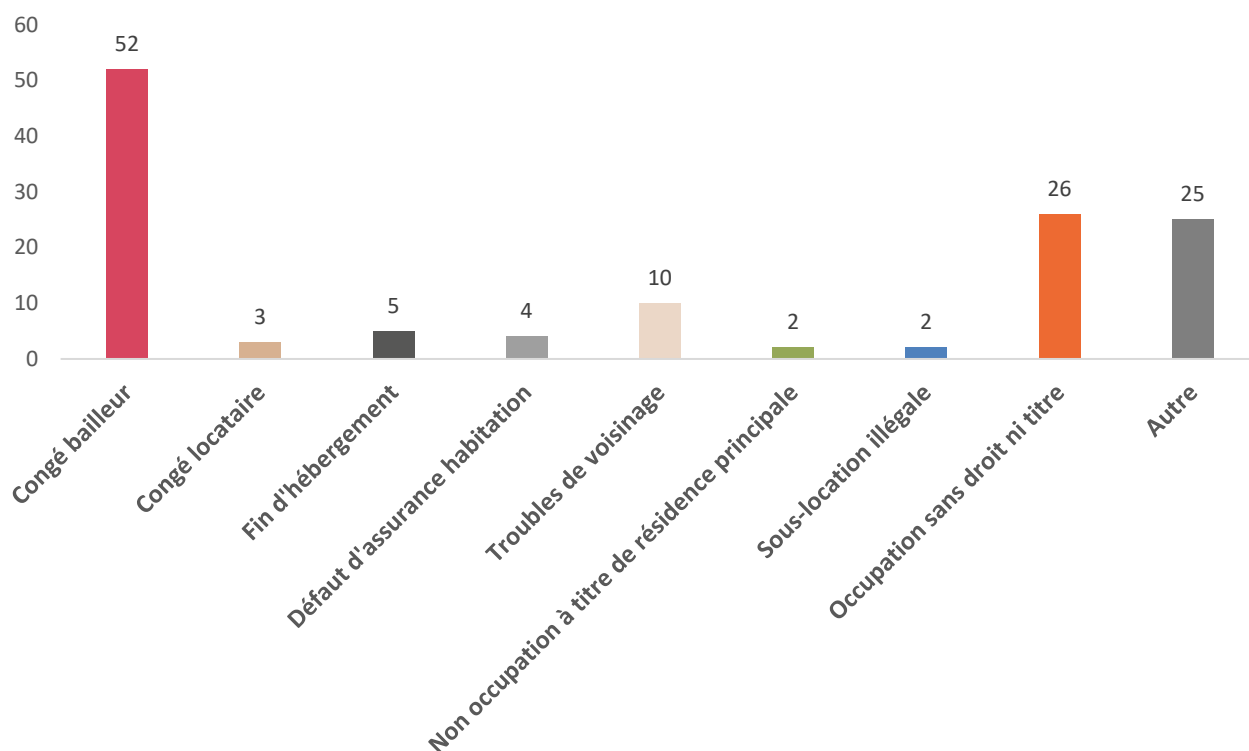
POUR 448 SITUATIONS (54% DES SITUATIONS), LE LOCATAIRE A REPRIS LE PAIEMENT DU LOYER OU LA REPRISE EST POSSIBLE

30% DES BAILLEURS NOUS AYANT CONSULTÉS CONNAISSENT DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES LIÉES AUX IMPAYÉS DE LEUR LOCATAIRE

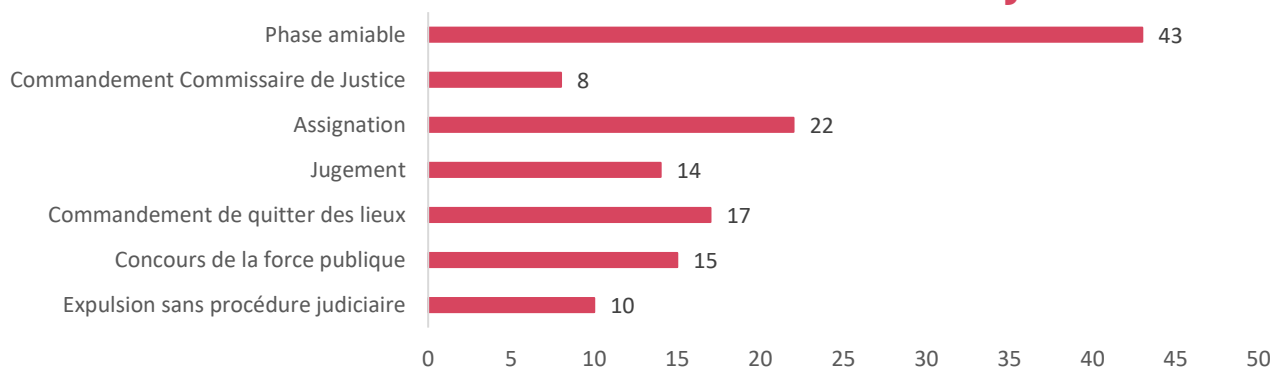
183 situations de surendettement détectées

LES EXPULSIONS HORS CAUSE IMPAYÉS : 129 CONSULTATIONS

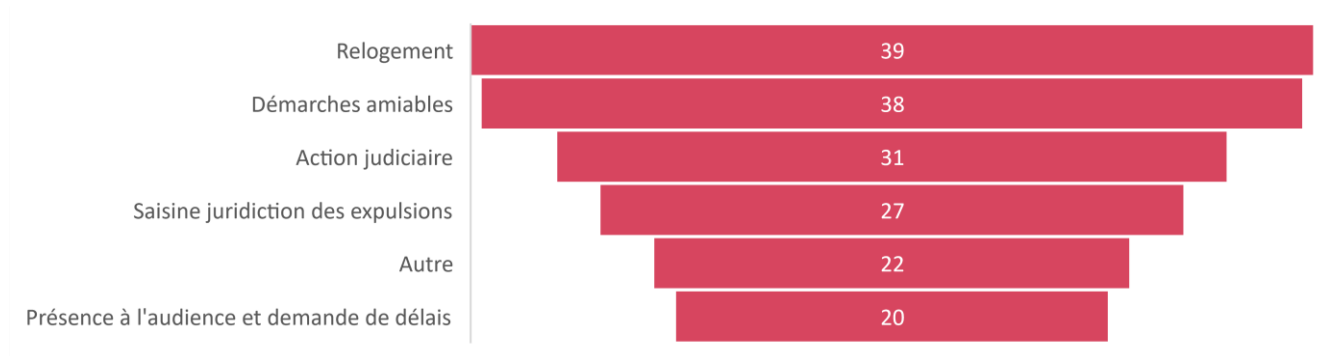
LES MOTIFS



60% DES CONSULTATIONS ONT LIEU POST JUGEMENT



NATURE DU CONSEIL RÉALISÉ



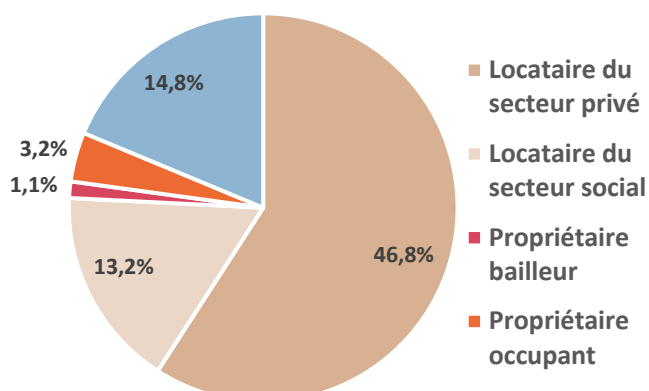
LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT ET LA CONNAISSANCE DE L'OFFRE

Les consultations en matière de recherche d'un logement et de connaissance de l'offre sont en augmentation ces dernières années : **554 consultations** en 2023 (dont 81 multithématiques) soit 2,8% du nombre total.

L'augmentation des sollicitations en la matière illustre les difficultés de plus en plus importantes que rencontrent les ménages à se loger en Gironde.

70% DES CONSULTANTS QUI NOUS INTERROGENT EN LA MATIÈRE DÉCLARENT AVOIR DES DIFFICULTÉS À SE LOGER.

PRÈS DE 15% SONT OCCUPANTS À TITRE GRATUIT



Les consultants sont locataires pour la majorité d'entre eux mais les occupants à titre gratuit représentent près de 15% des ménages qui nous consultent.

Ce chiffre est le reflet des difficultés rencontrées par les jeunes qui souhaitent prendre leur indépendance mais aussi par ceux qui sont hébergés par des tiers car ils ne parviennent pas à obtenir un logement qui leur est propre.

92% NOUS INTERROGENT SUR LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT DONT PRÈS DE 40% AU SUJET D'UN PREMIER LOGEMENT DANS LE PARC SOCIAL

92% : Recherche d'un logement / mobilité résidentielle



- Logement locatif social : 1ère entrée - 39,2%
- Logement locatif (indéterminé) - 38,8%
- Logement locatif social : mutation - 10,5%
- Logement locatif privé libre - 5,4%
- Autre type de logement en structure d'hébergement - 1,5%
- Logement étudiant - 1,5%
- Logement jeunes travailleurs - 1,3%
- Logement locatif privé meublé - 1%
- Résidence pour personnes âgées - 0,4%
- Habitat intergénérationnel - 0,2%
- Colocation - 0,2%

8% : Information relative au marché immobilier local



- Marché locatif (recherche de références de loyer) - 94%
- Marché achat-vente - 6%

I 15 MÉNAGES ÉTAIENT RECONNUS DALO OU POUVAIENT EN FAIRE LA DEMANDE

Les questions en matière de DALO portaient sur :

	Nombre
Informations sur le DALO (éligibilité, démarches)	75
Saisine de la commission de médiation	15
Proposition de logement	12
Recours gracieux	6
Recours contentieux	5
Recours intermédiaire	2
TOTAL	115

LA COPROPRIÉTÉ (HORS TRAVAUX)

Au cours de l'année 2023, **591 consultations** sur la copropriété, en dehors des questions liées aux travaux, ont été dispensées par l'ADIL 33, soit **3%** du total des consultations dont 31 consultations multithématiques.

87% ont été réalisées auprès de propriétaires occupants et, dans une moindre mesure, auprès de bailleurs (11%). Les 2% restants sont des locataires, des propriétaires de résidences secondaires ou encore des opérateurs ou professionnels de l'immobilier.

PLUS DE 50% DES INTERROGATIONS CONCERNENT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE OU LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ.

MOTIFS DE CONSULTATION EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

	Nombre	%
Assemblée générale y compris règles de majorité	212	25,3%
Syndic (désignation, rôle, contrat, responsabilité)	211	25,1%
Charges de copropriété (calcul, appels de fonds...)	74	8,8%
Règlement de copropriété, état descriptif de division	63	7,5%
Conseil syndical (désignation, rôle, consultation...)	49	5,8%
Sinistre	32	3,8%
Contentieux	29	3,5%
Assurance	22	2,6%
Gestion financière de la copropriété (exercice comptable, tenue des comptes...)	19	2,3%
Impayés de charges et dettes fournisseurs	17	2%
Syndicat des copropriétaires (objet, responsabilité...)	16	1,9%
Association syndicale libre, Association Foncière Urbaine Libre (ASL /AFUL)	14	1,7%
Registre nationale des copropriétés	14	1,7%
Fonds de travaux	13	1,5%
Calcul des tantièmes	10	1,2%
Compteurs d'eau, compteurs électriques	6	0,7%
Administration provisoire	3	0,4%
Carnet d'entretien	3	0,4%
Fiche synthétique	1	0,1%
Bornes électriques pour véhicule	1	0,1%
Autre	30	3,6%
TOTAL	839	100%

AU COURS DES 591 CONSULTATIONS, 839 QUESTIONS ONT ÉTÉ ABORDÉES.

5 - Annexes

ADRESSES ET PÉRIODICITÉ DES PERMANENCES EN 2023

ARÈS	Hôtel de Ville 7, rue Pierre-Pauilhac - 33 740 ARES	3^{ème} lundi 14H00 à 17H00
BAZAS	Communauté de Communes du Bazadais Lieu dit « Coucut » - Route de Lerm - 33 430 BAZAS	2^{ème} et 4^{ème} vendredis 14H00 à 17H00
BIGANOS	Hôtel de Ville 52, avenue de la Libération - 33 380 BIGANOS	1^{er} mercredi 9H30 à 12H00
BLAYE	Espace France services 32, rue des Maçons - 33 393 BLAYE	1^{er} et 3^{ème} vendredis 9H00 à 12H00
CADILLAC	Pôle social et familial de Cadillac 15, rue de l'Oeuille - 33 410 CADILLAC	2^{ème} mercredi 14H00 à 17H00
CASTELNAU	Communauté de Communes Médullienne (ANNEXE) 1, avenue Gambetta - 33 480 CASTELNAU de MEDOC	2^{ème} mardi 14H00 à 16H30 4^{ème} lundi 14H00 à 16H30
CASTILLON	Maison de services au public 2, rue du 19 mars 1962 - 33 350 CASTILLON-LA-BATAILLE	2^{ème} lundi 14H00 à 16H30
CESTAS	Hôtel de Ville 7 bis, place du Souvenir – Salle Mano- 33 610 CESTAS	1^{er} mercredi 14H00 à 17H00
COUTRAS	Maison des Services Publics Îlot des Georgets - 4, rue Baste - 33 230 COUTRAS	2^{ème} et 4^{ème} jeudis 14H15 à 16H45
CRÉON	Point rencontre services du Créonnais 32, rue Amaury de Craon - 33 670 CREON ☎ sur RV au 05.57.34.42.55	4^{ème} mardi 9H15 à 12H00
GIRONDE-sur-DROPT	Maison de l'Habitat 47, avenue du Général de Gaulle - 33 190 GIRONDE-SUR-DROPT	3^{ème} mercredi 14H00 à 17H00
LA TESTE	Point d'Accès au Droit 4, rue de l'Yser (accès par le Passage de la Traîne) 33 260 LA TESTE DE BUCH	3^{ème} mardi : 9H00 à 12H00 et 14H00 à 17H00
LESPARRE	Communauté de Communes « Médoc Cœur de Presqu'île » 10, place du Maréchal Foch - 33 340 LEPARRE	1er et 3ème jeudis 14H00 à 17H00
LIBOURNE	Maison des Associations 47, boulevard de Quinault - 33 500 LIBOURNE	tous les lundis 9H00 à 12H00
PAUILLAC	Maison des Services Publics 5/7, rue Lucien Teyssier - 33 250 PAUILLAC	2ème et 4ème mercredis 9H30 à 12H00
PODENSAC	Communauté de Communes Convergence Garonne 12, avenue du Maréchal Leclerc de Hauteclocque - 33 720 PODENSAC	4^{ème} mercredi 14H00 à 17H00
St ANDRÉ de CUBZAC	Maison des Services Publics Du Grand Cubzaguais 365, avenue Boucicaud - 33 240 SAINT ANDRE-DE-CUBZAC	1^{er} et 3^{ème} vendredis 14H00 à 17H00
St CIERS-sur-GIRONDE	Maison de la Solidarité 17, avenue André Lafon - 33 820 St CIERS-sur-GIRONDE	2^{ème} mardi 9h00 à 12h00
St MÉDARD-en-JALLES	Centre Pierre Mendès France 9, route de Saint-Aubin - 33 160 St MEDARD-en-JALLES	1^{er} lundi 14H00 à 17H00
Ste FOY-La- GRANDE	Espace France Services 12, boulevard Garrau - 33 220 Ste FOY la GRANDE	4^{ème} mardi 14H00 à 17H00
TOULENNE	Mairie de Toulenne 73, avenue du 8 mai 45 - 33 210 TOULENNE	2^{ème} et 4^{ème} vendredis 9H00 à 12H00

L'ADIL 33 ET LES BARREAUX DE BORDEAUX ET LIBOURNE

➤ La convention avec le Barreau de Bordeaux

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

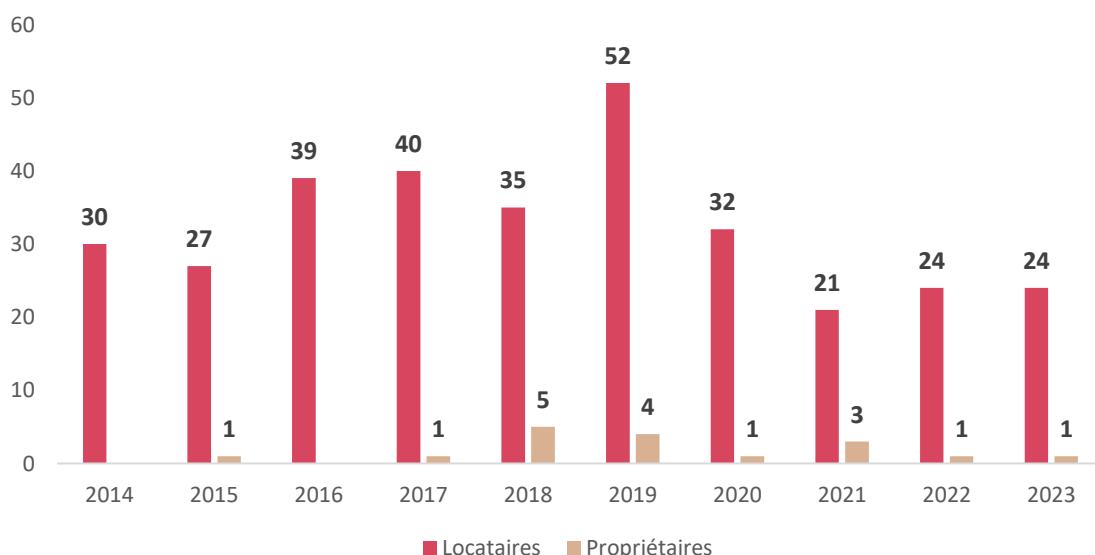
Cet accord a pour objet de favoriser l'accès au droit des personnes menacées d'expulsion de leur logement suite à des impayés de loyer, des locataires dont le logement est indécemment, insalubre ou présentant des désordres relevant du péril et des bailleurs en difficultés financières suite aux impayés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

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

Au 31 décembre 2023, 341 consultants avaient pu bénéficier d'une défense assurée par un avocat du Barreau de Bordeaux dans le cadre de cet accord (depuis sa signature). La grande majorité des dossiers sont constitués pour des locataires en impayés de loyer.

Pour l'année 2023, 25 dossiers ont été constitués dont 23 au titre des impayés de loyer, un pour validation de congé et un pour violation de domicile/trouble de jouissance.

NOMBRE DE DOSSIERS AVOCAT – BARREAU DE BORDEAUX



Dans le cadre de cette convention, l'ADIL 33 a dispensé une formation sur l'habitat indigne aux avocats du Barreau de Bordeaux en octobre 2016. Un conseiller juriste est également intervenu en 2022 auprès de l'Ecole des avocats sur la procédure de référé expulsion.

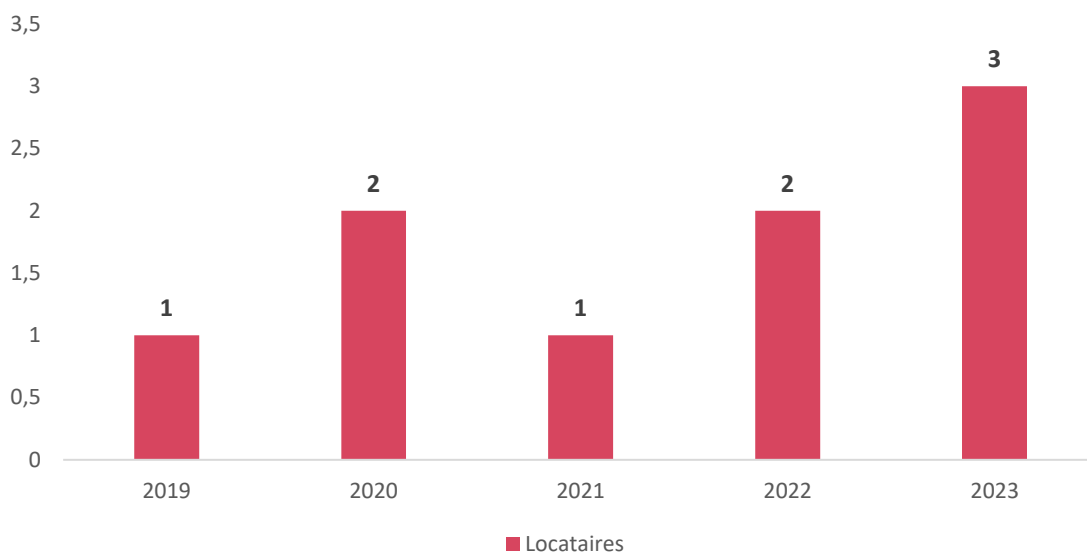
Avant la mise en place d'une convention similaire, le Barreau de Libourne a été sollicité en 2016 pour la désignation d'un avocat dans le cadre de 2 dossiers relevant de son ressort (non comptabilisés ci-dessus).

➤ ***La convention avec le Barreau de Libourne***

L'ADIL 33 et l'Ordre des avocats du Barreau de Libourne ont signé un accord partenarial le 20 juin 2019.

Au total, ce sont neuf dossiers qui ont été constitués pour des locataires : sept pour des impayés de loyer, un au titre de la non décence et un pour une demande de délai auprès du Juge de l'exécution.

En 2023, les trois dossiers concernent des situations d'impayés de loyer.



21 lieux de permanences sur tout le Département et un siège social à Bordeaux

- . ARÈS
- . BAZAS
- . BIGANOS
- . BLAYE
- . CADILLAC
- . CASTELNAU-DE-MÉDOC
- . CASTILLON-LA-BATAILLE
- . CESTAS
- . COUSTRAS
- . CRÉON
- . GIRONDE-SUR-DROPT
- . LA TESTE-DE-BUCH
- . LÉSPARRE-MÉDOC
- . LIBOURNE
- . PAUILLAC
- . PODENSAC
- . ST ANDRÉ-DE-CUBZAC
- . ST CIERS-SUR-GIRONDE
- . ST MÉDARD-EN-JALLES
- . STE FOY-LA-GRANDE
- . TOULENNE

Chiffres clés de l'activité 2023

Nombre de consultations : 19 393

- . dont 5 270 entretiens en face-à-face,
- . dont 13 entretiens en visioconférence,
- . dont 11 843 entretiens téléphoniques,
- . dont 2 267 consultations écrites.

325 demi-journées de permanences réalisées.

Thèmes des consultations :

- . 64,5% Rapports locatifs,
- . 6,5% Rénovation énergétique,
- . 5,9% Acquisition / vente,
- . 5,7% Mal logement,
- . 5% Impayés /expulsion,
- . 3% Copropriété,
- . 2,8% Recherche d'un logement et connaissance de l'offre,
- . 2,1% Droit de l'urbanisme, droit notarial et troubles de voisinage,
- . 1,8% Autres travaux,
- . 1,6% Investissement locatif et fiscalité,
- . 0,7% Conseil technique,
- . 0,6% Expulsions.

