



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Gironde

BILAN D'ACTIVITÉ 20 24

ADIL 33



Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1109961-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025

SOMMAIRE

I – LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ 2024	4
2 - L'AGENCE	6
3 – RÉTROSPECTIVE 2024	12
4 – LES PRINCIPAUX THÈMES D'INTERVENTION	13
LES RAPPORTS LOCATIFS	13
LE MAL LOGEMENT	14
L'ACQUISITION / VENTE D'UN LOGEMENT	16
LES IMPAYÉS ET EXPULSIONS	19
LA COPROPRIÉTÉ (HORS TRAVAUX)	24
L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT	26
LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT ET LA CONNAISSANCE DE L'OFFRE	28
5 – LES MISSIONS SPÉCIFIQUES	30
LA MAITRISE D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE	30
L'EQUIPE MOBILE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DE LA GIRONDE	31
L'ACCOMPAGNEMENT DE MÉNAGES ORIENTÉS PAR LE CCAS DE BORDEAUX	33
L'INTERVENTION DANS LE CADRE DU SLIME	34
BAIL RENOV'	35
6 – ANNEXES	38

EDITO 2024

L'année 2024 a été marquée par des défis significatifs pour le secteur du logement, tant au niveau national qu'international.

La crise du logement, exacerbée par des prix en baisse, une construction au point mort et un marché locatif sous pression, a touché tous les acteurs de l'immobilier. Que ce soit pour les constructeurs, les promoteurs ou les notaires, l'année a été particulièrement difficile, tant en France qu'à l'étranger.

Dans ce contexte, l'ADIL de la Gironde a su maintenir un service de qualité pour les Girondins.

En 2024, l'ADIL a réalisé 17 346 consultations, traitant près de 30 000 questionnements. Cependant, nous avons observé une baisse des consultations due à plusieurs départs de collaborateurs, un sous-effectif structurel et des difficultés de recrutement. La crise sanitaire a également modifié le marché de l'emploi, rendant les candidats plus exigeants en termes de conditions de travail et de rémunération.

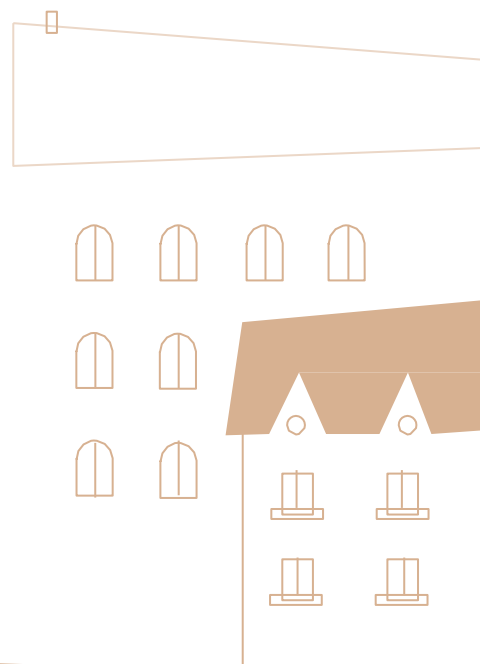
Malgré ces obstacles, l'ADIL a continué à jouer un rôle crucial dans l'accompagnement des ménages, en fournissant des conseils juridiques, financiers et techniques adaptés à

leurs besoins. Nous avons également renforcé notre soutien aux politiques locales de l'habitat, organisé des ateliers d'information pour nos partenaires et diffusé des informations claires et actualisées sur les nouvelles réglementations et procédures.

Nos actions ont été rendues possibles grâce au soutien indéfectible de nos partenaires, que nous remercions chaleureusement. Nous restons engagés à poursuivre notre mission de conseil et d'information, en offrant des solutions adaptées à chacun, en particulier aux publics les plus fragiles. Il n'y a pas de conseil anodin pour celle ou celui qui le reçoit. À nous de faire en sorte que celui qui le reçoit ne soit pas le seul à s'en apercevoir !

En conclusion, l'année 2024 a été une année de résilience et d'adaptation pour l'ADIL de la Gironde. Nous avons su faire face aux défis et continuer à fournir un service essentiel à nos concitoyens. Nous restons déterminés à poursuivre notre mission avec la même rigueur et le même engagement pour les années à venir.

Thierry LAGRANGE
Directeur



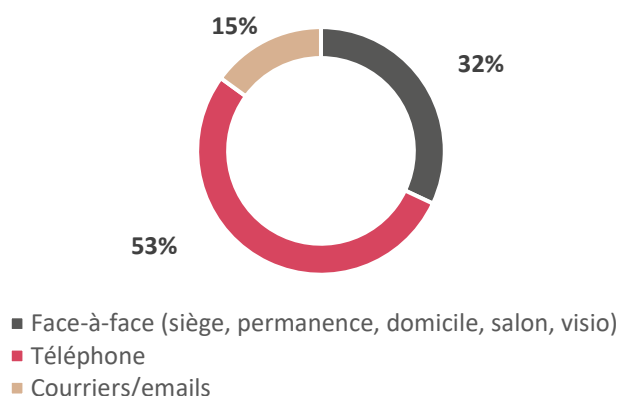
1 – LES CHIFFRES CLÉS DE L'ACTIVITÉ 2024

17 346 CONSULTATIONS RÉALISÉES EN 2024, 17 747 THÉMATIQUES ABORDÉES¹, PRÈS DE 30 000 QUESTIONNEMENTS TRAITÉS²

LES MODES DE CONSULTATION

En 2024, 9 190 consultations se sont déroulées par téléphone, 5 574 en face-à-face ou en visioconférence et 2 582 par email ou courrier.

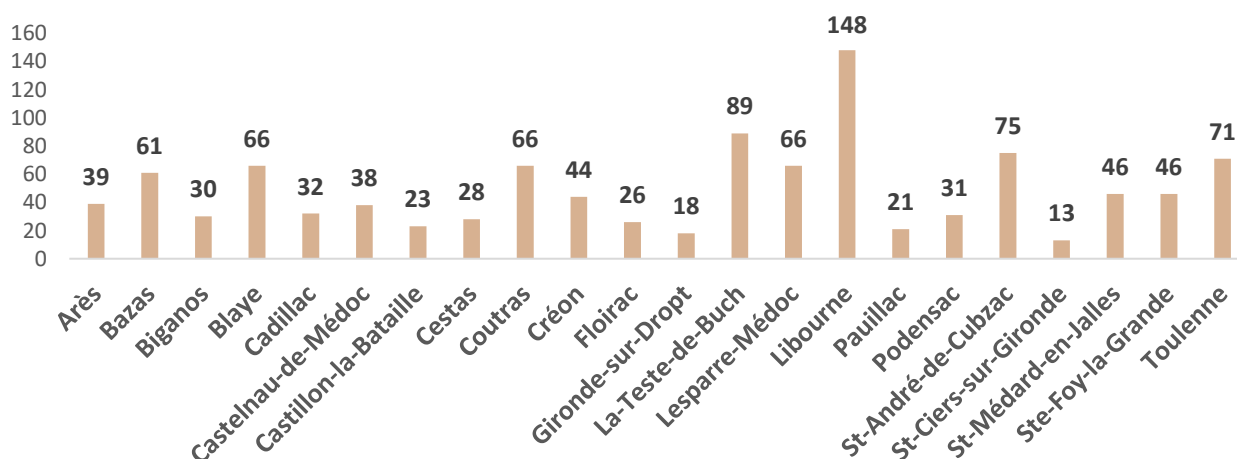
Le conseil en face-à-face augmente à nouveau en 2024 avec 32% des consultations pour se rapprocher des chiffres pré-Covid (40% de nos consultations se faisaient en physique).



307 DEMI-JOURNÉES DE PERMANENCES

1 077 consultations ont été assurées lors des permanences. Cependant, cette année encore, le nombre de rendez-vous non honorés par les consultants est important malgré un rappel téléphonique systématique la veille du rendez-vous.

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 392 consultations qui ont abordé au moins deux thématiques.

² A l'intérieur d'une même thématique, 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	67,6%	11 993
Mal logement	7,4%	1315
Acquisition / vente	5,5%	977
Impayés / expulsions	4,9%	867
Copropriété (hors travaux)	4%	705
Rénovation énergétique	2,5%	442
Droit de l'urbanisme, droit notarial et troubles de voisinage	2,3%	417
Recherche d'un logement et connaissance de l'offre	2,1%	367
Investissement locatif et fiscalité	1,4%	245
Autres travaux	1,2%	214
Expulsions (hors cause d'impayés)	0,8%	140
Conseil technique	0,3%	65
TOTAL	100%	17 747

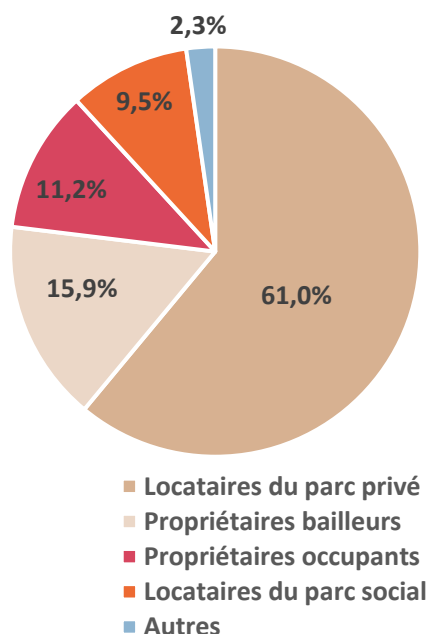
LE MAL LOGEMENT DEVIENT LA 2ÈME THÉMATIQUE DE CONSULTATIONS

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.

97% DES CONSULTANTS SONT DES PARTICULIERS

L'ADIL renseigne également les travailleurs sociaux, les professionnels de l'immobilier, les élus, les associations, les agents des collectivités locales...



56% de salariés
591 étudiants
589 demandeurs d'emploi
41 ménages sans domicile

66,4% 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 2024

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION 2024

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
AFOC	M. BOYE

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	Mme PUJOL

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

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 DIFFICULTÉS LIÉES 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

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**.

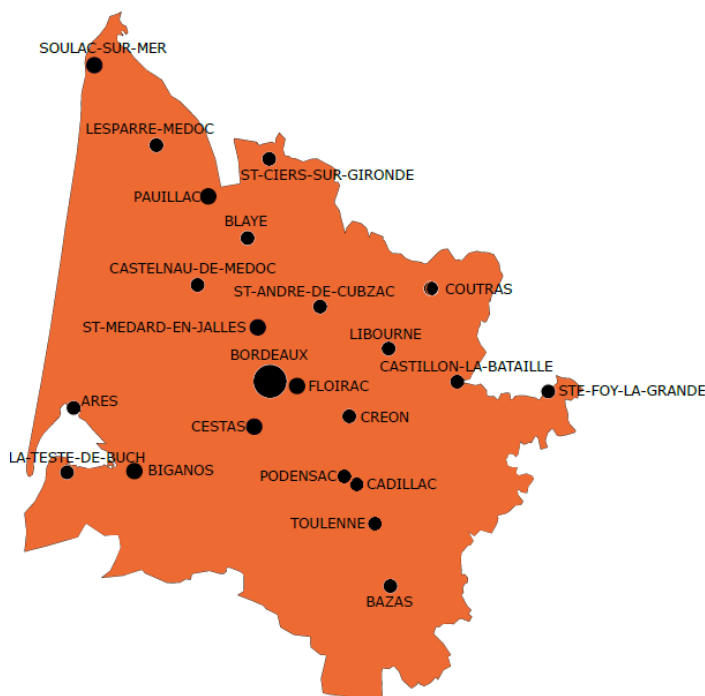
DES PERMANENCES DANS 22 COMMUNES

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.

Pour plus de détails, consulter notre site Internet www.adil33.org

Changements : Une nouvelle permanence a été créée à Floirac (locaux CAF) ; des permanences ont lieu à Gironde-sur-Dropt jusqu'en juin 2024. A compter de janvier 2025, une nouvelle permanence sera mise en place à Soulac-sur-Mer.



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 événements, 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'un agent de gestion 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 2024



ACTIONS MARQUANTES DE L'ANNÉE

23/01 : Forum logement auprès de salariés – Thalès

24/01 : Atelier éco-gestes auprès de jeunes – Fondation COS

07/03 : Intervention sur la procédure d'expulsion locative auprès des travailleurs sociaux – CAF

27/03 : Atelier droits et obligations des locataires auprès de jeunes – Fondation COS

8/04 : Intervention sur la procédure d'expulsion locative auprès des travailleurs sociaux – MDS Teich / CCAS

29/04 : Atelier « Connaissez-vous les solutions pour mettre votre bien aux normes énergétiques ? » auprès de propriétaires bailleurs – Bail rénov'

06/06 : Intervention sur l'accession à la propriété, les aides aux travaux et l'investissement locatif – Armée

06/06 : Intervention sur la demande de logement social, la prévention des expulsions, les charges de copropriété auprès des travailleurs sociaux – Action Logement Nouvelle-Aquitaine

13 ET 14/06 : Intervention sur les droits et devoirs des locataires et propriétaires, la prévention des expulsions et l'habitat indigne – APAJH

24/06 : Webinaire « Connaissez-vous les solutions pour mettre votre bien aux normes énergétiques ? » auprès de propriétaires bailleurs – Bail rénov'

04/07 : Atelier « Vous êtes locataire, vous avez trop froid l'hiver, trop chaud l'été ? Ce n'est pas une fatalité ! » – Bail rénov'

10/07 : Forum logement « la semaine du logement étudiant » – Campus de Talence

11/09 : Forum info-jeunes à Bordeaux

20/09 : Forum Coup de pouce – Université

08/10 : Intervention sur l'accession à la propriété, les aides aux travaux et l'investissement locatif – Armée

10/10 : Intervention « la fiscalité du bailleur » – SOLiHA

14/10 : Intervention au 6^{ème} Moment pro de la rénovation de l'habitat organisé par la DREAL – Présentation du dispositif Bail Rénov

18/10 : Intervention sur la prévention des expulsions locatives auprès des travailleurs sociaux – PTS Portes du Médoc

31/10 : Intervention sur les droits et obligations des locataires et bailleurs, la procédure d'expulsion, le mal logement et les aides à la rénovation – UNADEV (déficients visuels).

4 – LES PRINCIPAUX THÈMES D'INTERVENTION

LES RAPPORTS LOCATIFS

1^{er} thème de consultations de l'ADIL 33 : 67,6% de l'ensemble des consultations soit **11 993** consultations (335 consultations multithématiques).

Dans 71,1% des cas, il s'agit de questions posées par des locataires du parc privé, 18,8% par des propriétaires bailleurs et 8,4% 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 11 993 consultations en matière de rapports locatifs représentent 21 479 questions abordées. Aussi, si le nombre de consultations en matière de rapports locatifs a baissé de 7% par rapport à 2023, le nombre de questions a lui augmenté de +6,5% traduisant une activité quasi équivalente à l'année passée. Les questions abordées par nos consultants sont regroupées au sein d'une seule consultation.

MOTIFS DES CONSULTATIONS LOCATIVES

Thèmes	%	Nombre
Accès au logement (cautionnement, garanties, dépôt de garantie, aides)	2,52%	541
Mise en location (conditions, mandat de gestion, honoraires)	2,90%	623
Forme et contenu du contrat de bail (rédaction, colocation, cotitularité, clause de solidarité)	4,68%	1 005
Annexes au contrat de bail (diagnostics, état des lieux, notice d'information, règlement de copropriété)	2,96%	635
Loyer et charges locatives (fixation, révision, augmentation, encadrement, SLS, RLS, charges)	16,48%	3 540
Travaux et entretien du logement (réparations incombant au locataire, travaux incombant au bailleur, sinistre, travaux d'adaptation ou rénovation énergétique par le locataire)	15,53%	3 335
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)	2,68%	575
Assurances du bailleur ou locataire	1,87%	402
Obligations du bailleur et du locataire	23,15%	4 973
Fin du bail (congés, remise des clés, déchéance du droit au maintien, état des lieux de sortie, restitution du dépôt de garantie)	26,55%	5 702
Autres (droit de la famille, contenu et durée de la convention Anah...)	0,69%	148
TOTAL	100%	21 479

Comme l'an passé, plus d'une question sur quatre concernent la **fin du bail**. Quatre questionnements se distinguent : le congé du bailleur (1 799 consultations), le congé du locataire (1 316), la restitution du dépôt de garantie (1 296), et l'état des lieux de sortie (1 152).

Les obligations du bailleur et du locataire représentent 23,1% des questions abordées soit 4 973 consultations dont 3 207 concernant les **obligations du bailleur**.

Le **loyer et les charges locatives** (16,5%) ainsi que les **travaux et l'entretien du logement** (15,5%) font aussi partie des questions récurrentes traitées par les conseillers.

LE MAL LOGEMENT

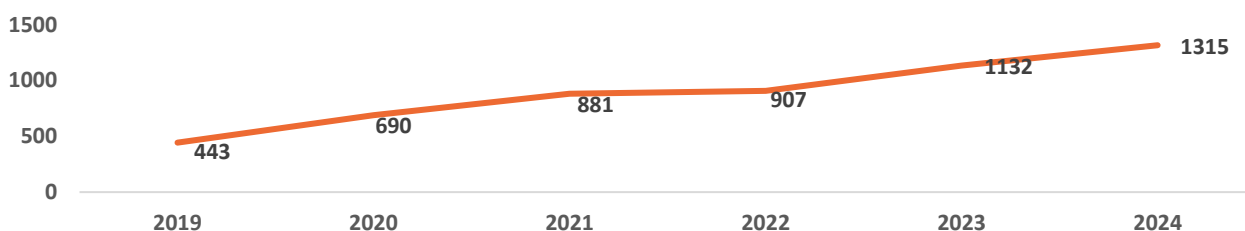
Les consultations en matière d'habitat indigne augmentent encore cette année. Ce sont **1 315 consultations contre 1 132 l'an passé** qui ont été réalisées soit **7,4% des consultations globales** de l'Agence dont 144 consultations multithématiques.

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.

EN CINQ ANS, LE NOMBRE DE CONSULTATIONS A TRIPLÉ.

Les juristes répondent 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



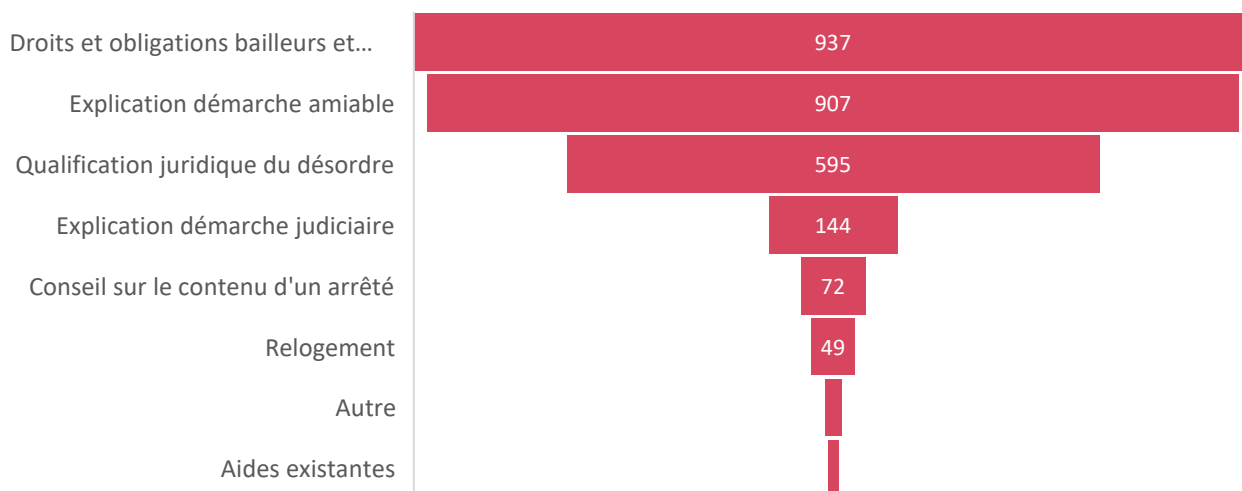
Parmi les particuliers nous ayant consulté, 73,8% étaient locataires du parc privé, 19,5% locataires du parc social, 4,1% propriétaires bailleurs, et 2,6% d'un autre statut (propriétaire occupant, occupant à titre gratuit, résidence secondaire...). Nous constatons une hausse des consultations des locataires du parc social cette année (ils représentaient 14% des consultants l'an passé sur cette thématique).

Dans 449 situations, des démarches avaient déjà été engagées en amont de la consultation : essentiellement des démarches amiables (363 cas) ; 69 arrêtés avaient été pris et 17 procédures judiciaires étaient en cours.

Parmi les situations qui ont pu être qualifiées, 314 relevaient de la non-décence, 70 d'une mise en sécurité, 49 d'insalubrité et une d'une procédure de danger ponctuel imminent (L.1311-4 Code de la santé publique).

34% DES CONSEILS PORTENT SUR LES DROITS ET OBLIGATIONS DES BAILLEURS ET LOCATAIRES, 33% SUR LES DÉMARCHES AMIABLES

NATURE DU CONSEIL RÉALISÉ



NATURE DES DÉSORDRES ÉVOQUÉS PAR LE CONSULTANT

	%	Nombre
Défaut d'aération, humidité, moisissures, infiltration	54,4%	943
Présence de nuisibles et parasites	8,9%	154
Défaut de chauffage ou équipements thermiques défectueux / dangereux	8,5%	147
Risque pour la sécurité des occupants	7,9%	136
Installation électrique dangereuse	5,1%	88
Absence d'un élément de confort (eau, surface, volume, équipement)	3,7%	64
Locaux impropres à l'habitation	3,1%	53
Passoire énergétique	2,9%	51
Mauvaise évacuation des eaux usées	1,6%	28
Risque pour la sécurité de tiers	1,3%	22
Présence de peinture au plomb	0,6%	10
Installation gaz non conforme	0,5%	9
Non identifié	0,4%	7
Suroccupation lourde	0,2%	4
Autres	0,9%	16
TOTAL	100%	1 732

PRINCIPALEMENT DES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ, MOISSURES, ET INFILTRATION

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.

*693 orientations vers Histologe dans le cadre des consultations +75% en un an
44 consultations sur les punaises de lit
439 situations nous ont été orientées via Histologe soit +63% en un an*

L'ACQUISITION / VENTE D'UN LOGEMENT

Les questions liées à l'acquisition et à la vente d'un logement représentent **5,5%** des consultations en 2024 soit **977 consultations** dont 34 multithématiques. Nous constatons une baisse de 17% par rapport à l'an passé qui s'explique par un marché quasi atone : hausse des taux d'intérêts, suppression du PTZ sur la construction de maison individuelle, rareté du foncier...

53% de ces consultations se sont déroulées en face-à-face.

Les consultants sont majoritairement locataires : 47,8% (38,6% locataires du parc privé / 9,2% locataires du parc social) mais près de 46% sont déjà propriétaires occupants de leur résidence principale.



702 Projets d'achat (-9%)



173 (-29%) Projets de construction neuve



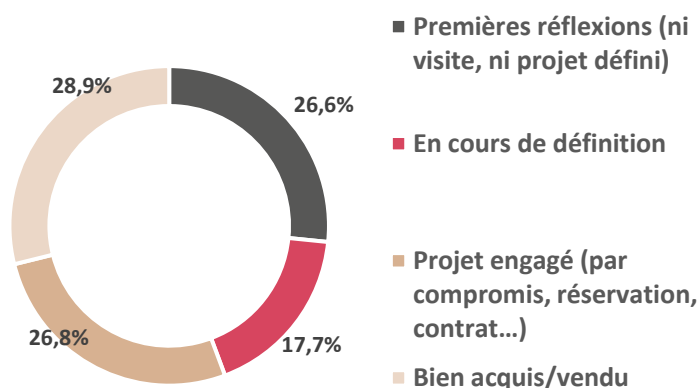
102 (-38%) Projets de vente

dont :

243 acquisitions d'un logement neuf

242 acquisitions dans l'ancien

STADES DU PROJET AU MOMENT DE LA CONSULTATION



Il faut souligner que la proportion de consultations concernant des biens déjà acquis ou vendus est en forte hausse (seulement 13,8% l'an passé).

728 consultations relevaient d'un conseil juridique et financier, et 249 portaient sur l'établissement d'un diagnostic de financement (dont 19 qui relevaient à la fois d'un conseil juridique et financier et d'une simulation).

29% DES QUESTIONS JURIDIQUES SOULEVÉES PORTENT SUR LE CONTRAT DE VENTE

Parmi les questions juridiques liées à l'accession, 29% portent sur le contrat de vente, 15% sur le Contrat de Construction de Maison Individuelle, 13% sur la Vente en Etat Futur d'Achèvement ; les questionnements sur la garantie des vices cachés représentent 7% des consultations (soit 39 consultations), 5% des consultations portent sur la location-accession (soit 28 consultations contre 81 l'an passé), 4,1% concernent le Bail Réel Solidaire (soit 23 consultations), et 3,7% soit 21 consultations sur la vente HLM.

NATURE DU CONSEIL DÉLIVRÉ PAR LES CONSEILLERS DE L'ADIL

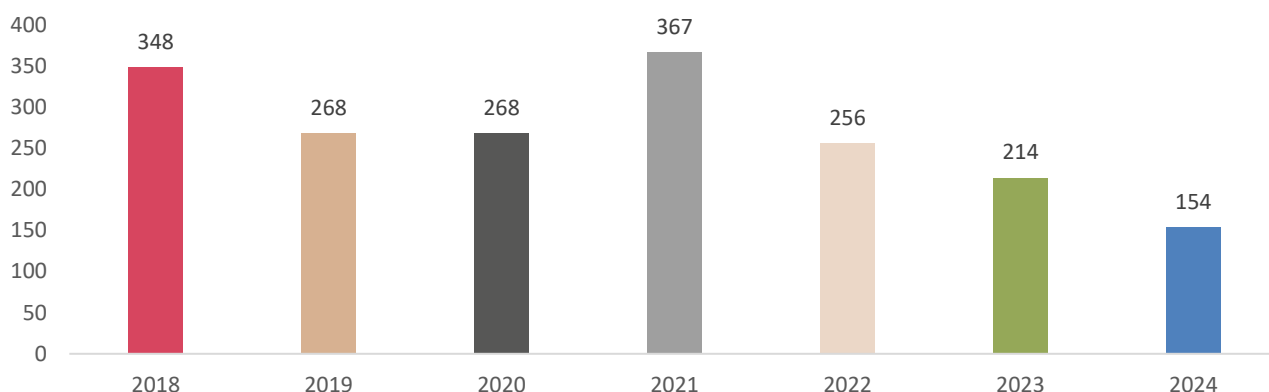
	%	Nombre
Prêts et aides	26,2%	358
Simulation financière	13,1%	179
Premières informations / principes généraux	11,4%	156
Exécution des contrats	6,5%	89
Garanties construction	5,3%	73
Domage-ouvrage	3,9%	53
Actes de vente	3,4%	47
Promesse et compromis	3,4%	47
Contrat de prêt	3%	41
Réception des travaux	2,7%	37
Litiges (entreprises / artisans, agences immobilières...)	2,2%	30
Assurance de prêts	2,1%	28
Techniques bancaires	1,9%	26
Dispositions spécifiques à l'accession sociale (plafonds, clauses spécifiques, engagements, garanties rachat...)	1,6%	22
Diagnostics obligatoires en cas de vente	1,5%	20
Garanties prêts bancaires	1,5%	20
Etude / vérification des documents avant signature	1,4%	19
Mandat de vente	1,4%	19
Honoraires et frais annexes	1,2%	16
Rétractation, résiliation	1,1%	15
Difficultés de remboursement	0,7%	10
Droit de la famille	0,7%	10
Droit spécifique (copropriété, lotissement...)	0,7%	10
Réaménagements, renégociations de prêts	0,7%	9
Achat / vente d'un lot en copropriété	0,4%	6
Fiscalité de la construction	0,3%	4
Achat / vente d'un logement occupé	0,1%	2
SCI	0,1%	2
Etudes de sols		
Autres	1,2%	16
TOTAL	100%	1365

154 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

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Diagnostic	32%	40%	30%	46,9%	40,8%	40,7%	36,8%
Plan de financement	68%	60%	70%	53,1%	59,2%	59,3%	63,2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Seulement 3 ménages sur dix 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.

MARCHE IMMOBILIER

Selon les notaires de France, au cours des douze derniers mois de l'année 2024, à fin septembre, le marché immobilier français a été marqué par une baisse des ventes de 17 % par rapport à 2023 avec 780 000 transactions en France dans l'immobilier ancien.

L'évolution du volume annuel entre septembre 2023 et septembre 2024 est de - 16,6 % en France avec une évolution oscillant entre - 23 % pour les Pyrénées Orientales et la Gironde et - 8 % pour l'Orne.

Concernant les prix*, le prix de vente médian s'établit pour les maisons anciennes à 290 000€ (310 000€ l'an passé) soit une baisse de 6,5% par rapport à la période précédente (-4,6% précédemment).

Pour les appartements, les prix médians varient de 3 690€ pour l'ancien soit une baisse de 5% par rapport à la période précédente (3 890€/m² l'an passé) à 4 470€/m² (4 790€ l'an passé) pour le neuf (soit -5,7%).

*Source : Chambre des Notaires de la Gironde – PERVAL – Ventes du 1/12/23 au 30/11/2024.

LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

L'ADIL 33 intervient également auprès des accédants à la propriété en difficulté. Ainsi, en 2024, l'ADIL 33 a répondu à 19 consultations concernant des difficultés liées à l'accession à la propriété (18 en 2023, 22 en 2022, 20 en 2021 et 26 en 2020).

Il s'agissait, pour 10 consultations, de difficultés de remboursement ; il était question d'une renégociation ou d'un réaménagement de prêt pour 9 consultants.

En 2024, six dossiers ont été constitués dans le cadre du FAAD (Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté). Il s'agit de ménages ayant nécessité l'octroi d'un financement au titre de travaux de

copropriété, hormis une situation concernant une obligation de mise aux normes de l'assainissement pour une maison individuelle

Trois demandes ont été acceptées : deux prêts pour un montant total de 6 820€ et un financement sous forme de subvention pour un montant de 2 378€.

Une demande a été refusée, un dossier a été ajourné (réexamen prévu en 2025) et un ménage a retiré sa demande suite à l'ajournement de son dossier par la commission.

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 **1 007** en 2024 dont 81 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

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

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.

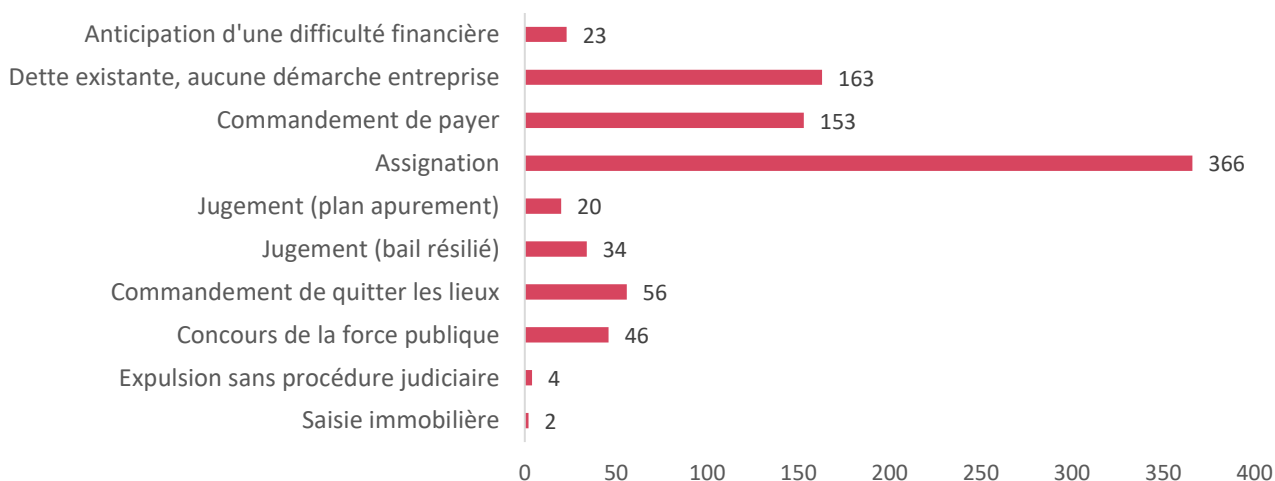
La MOUS et l'Equipe Mobile font l'objet de bilans distincts mais une synthèse figure au point 5. du présent rapport.

LES IMPAYÉS ET EXPULSIONS LIÉES À DES IMPAYÉS : 867 CONSULTATIONS

Ce sont majoritairement les locataires qui sollicitent l'ADIL concernant les impayés de loyers (80,4% des consultations). Néanmoins, 143 bailleurs ont pris contact avec nous à ce sujet en 2024.

42,2% DES CONSULTATIONS ONT LIEU AU MOMENT DE L'ASSIGNATION, 39,1% EN AMONT

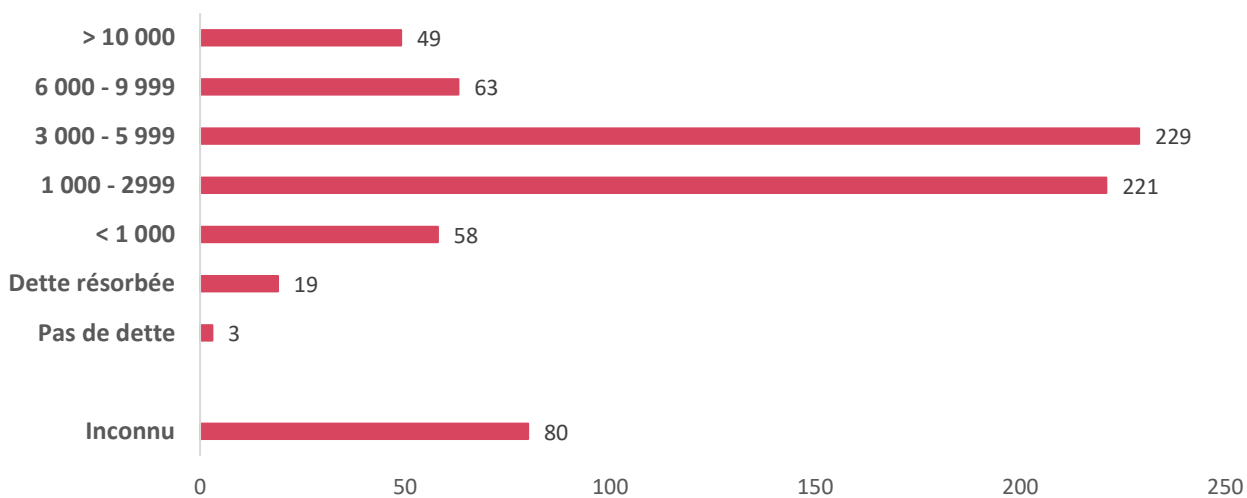
STADE DE LA PROCÉDURE



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

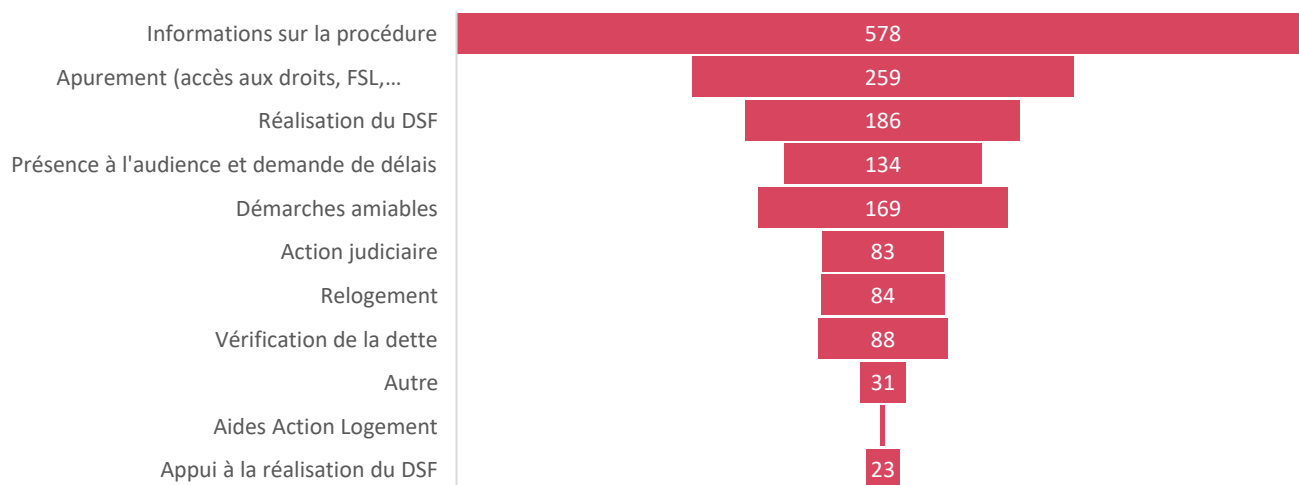
	%	Nombre
Perte d'emploi / baisse d'activité	30,5%	220
Difficulté de gestion budgétaire	13,7%	99
Maladie, raison médicale ou hospitalisation	13,2%	95
Changement de situation familiale	9,7%	70
Litige avec le bailleur	6,4%	46
Dont pour cause de travaux...		32
Loyer trop élevé	1,8%	13
Cession de droits (suspension d'allocation ou aides)	1,5%	11
Passage à la retraite	1,2%	9
Abandon logement	0,7%	5
Augmentation du loyer ou des charges	0,7%	5
Placement en détention	0,4%	3
Non déterminée	12%	87
Autres	8,2%	59

MONTANT DE LA DETTE (CONSULTATIONS DES LOCATAIRES) : 83% < 6000€



LA DETTE EST ENTIÈREMENT OU PARTIELLEMENT CONTESTÉE DANS 12,6% 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.

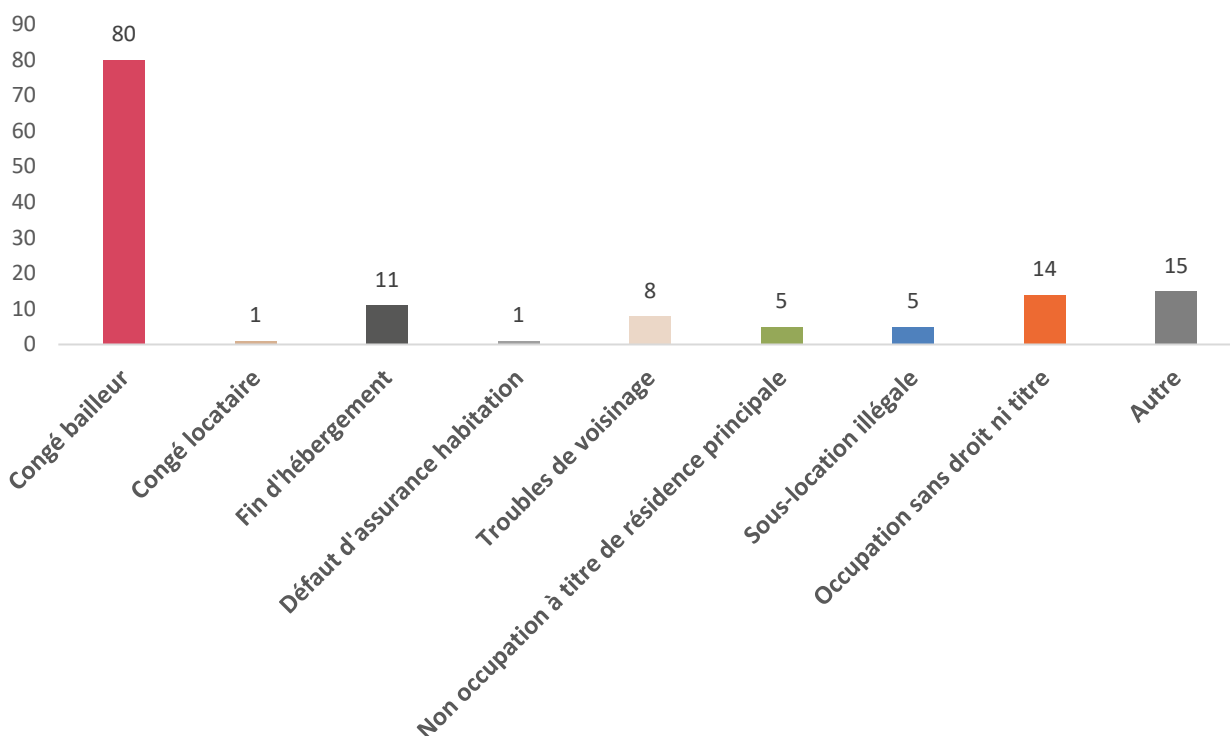
POUR 415 SITUATIONS (57%), LE LOCATAIRE A REPRIS LE PAIEMENT DU LOYER OU LA REPRISE EST POSSIBLE

PLUS DE 45% DES BAILLEURS NOUS AYANT CONSULTÉS CONNAISSENT DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES LIÉES AUX IMPAYÉS DE LEUR LOCATAIRE (30% L'AN PASSE)

181 situations de surendettement détectées

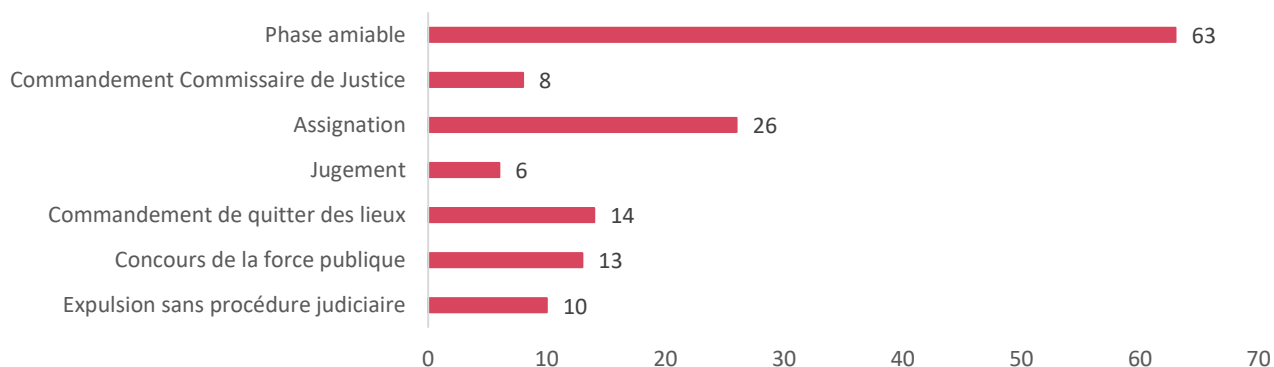
LES EXPULSIONS HORS CAUSE IMPAYÉS : 140 CONSULTATIONS

LES MOTIFS

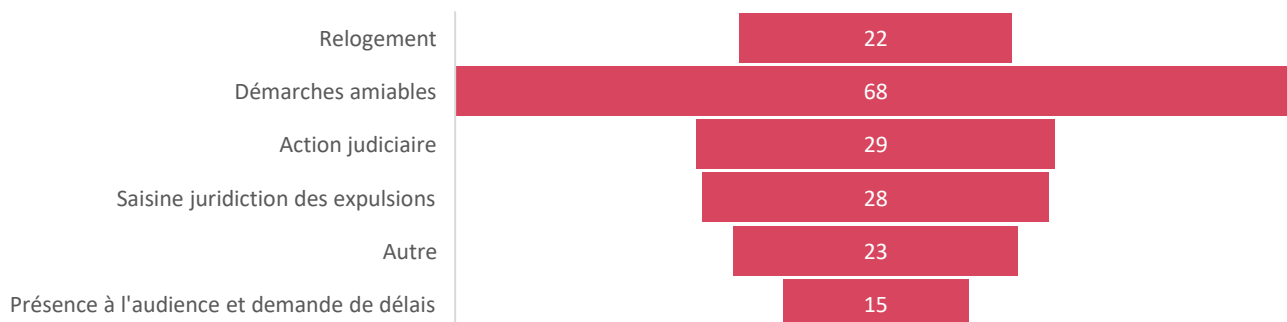


Le motif principal est le congé du bailleur dans 57% des cas (40% l'an passé). Face à la tension du marché locatif, nous observons un nombre croissant de locataires qui ne parviennent pas à trouver un nouveau logement suite au congé donné par leur propriétaire et des congés pour vente en forte augmentation.

31% DES CONSULTATIONS ONT LIEU POST JUGEMENT



NATURE DU CONSEIL RÉALISÉ



LA COPROPRIÉTÉ (HORS TRAVAUX)

Au cours de l'année 2024, **705 consultations** sur la copropriété, en dehors des questions liées aux travaux, ont été dispensées par l'ADIL 33, soit **4%** du total des consultations dont 43 consultations multithématiques.

Les consultations en la matière sont en augmentation de plus de 19% (591 consultations en 2023).

81% ont été réalisées auprès de propriétaires occupants et, dans une moindre mesure, auprès de bailleurs (11%). Les 8% restants sont des locataires, des propriétaires de résidences secondaires ou encore des opérateurs ou professionnels de l'immobilier.

45% DES INTERROGATIONS CONCERNENT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE OU LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ.

Le nombre de questions abordées lors des consultations en matière de copropriété a bondi de +47% en un an (839 en 2023).

AU COURS DES 705 CONSULTATIONS, 1 233 QUESTIONS ONT ÉTÉ ABORDÉES.

MOTIFS DE CONSULTATION EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

	Nombre	%
Syndic (désignation, rôle, contrat, responsabilité)	298	24,2%
Assemblée générale y compris règles de majorité	261	21,2%
Charges de copropriété (calcul, appels de fonds...)	129	10,5%
Conseil syndical (désignation, rôle, consultation...)	74	6%
Règlement de copropriété, état descriptif de division	73	5,9%
Sinistre	68	5,5%
Contentieux	48	3,9%
Assurance	46	3,7%
Gestion financière de la copropriété (exercice comptable, tenue des comptes...)	36	2,9%
Association syndicale libre, Association Foncière Urbaine Libre (ASL /AFUL)	33	2,7%
Calcul des tantièmes	32	2,6%
Impayés de charges et dettes fournisseurs	23	1,9%
Syndicat des copropriétaires (objet, responsabilité...)	23	1,9%
Fonds de travaux	17	1,4%
Registre nationale des copropriétés	15	1,2%
Compteurs d'eau, compteurs électriques	9	0,7%
Administration provisoire	4	0,3%
Carnet d'entretien	2	0,2%
Autre	42	3,4%
TOTAL	1 233	100%

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Après avoir été le 2^{ème} thème de consultations pendant 5 ans, seulement 656 consultations ont été dispensées en 2024 (dont 38 multithématiques) soit 3,7% des consultations totales ce qui représente une baisse de plus de 60% .

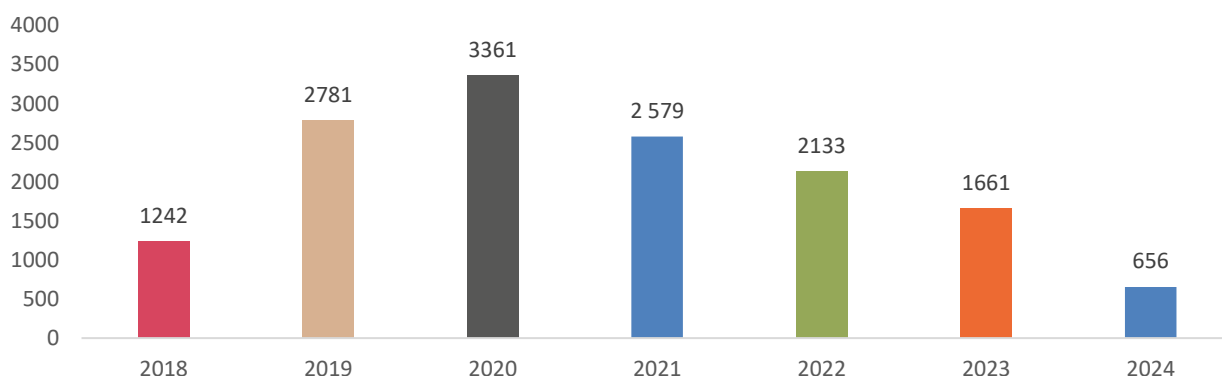
379 consultations portaient sur la rénovation énergétique uniquement, 63 sur la rénovation énergétique articulée avec d'autres travaux

d'amélioration et 214 uniquement sur d'autres travaux (hors lutte contre l'habitat indigne).

115 consultations concernaient des travaux dans une copropriété (dont 77 spécifiquement sur la rénovation énergétique).

Cette baisse significative est la conséquence d'un fléchage du public vers d'autres structures disposant de financements spécifiques dans le cadre du SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique).

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



UNE GRANDE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS : 77,3%

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.

L'ADIL33, POINT RÉNOVATION INFO-SERVICE

En 2013, suite à la mise en place par l'Etat du Plan de Rénovation Energétique 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.

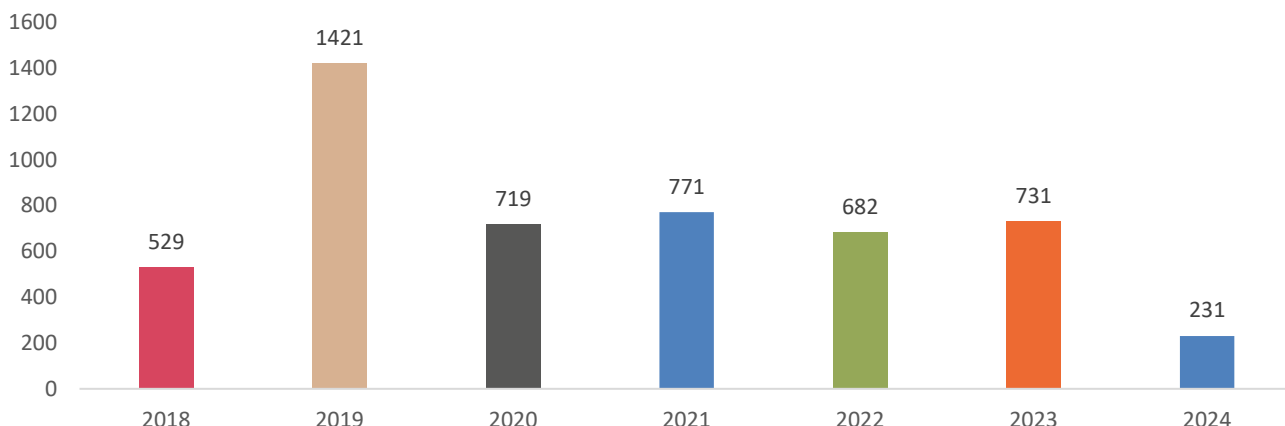
La charge de travail pour l'ADIL s'est ainsi considérablement accrue en 2019 au point d'engendrer des difficultés internes, cette mission étant réalisée sans moyens spécifiques et supplémentaires.

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 Maprimerénov', mobilisable par le biais d'une 2^e plateforme, a suscité la confusion auprès du public (entre www.maprimerenov.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 monprojetanah.gouv.fr.

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



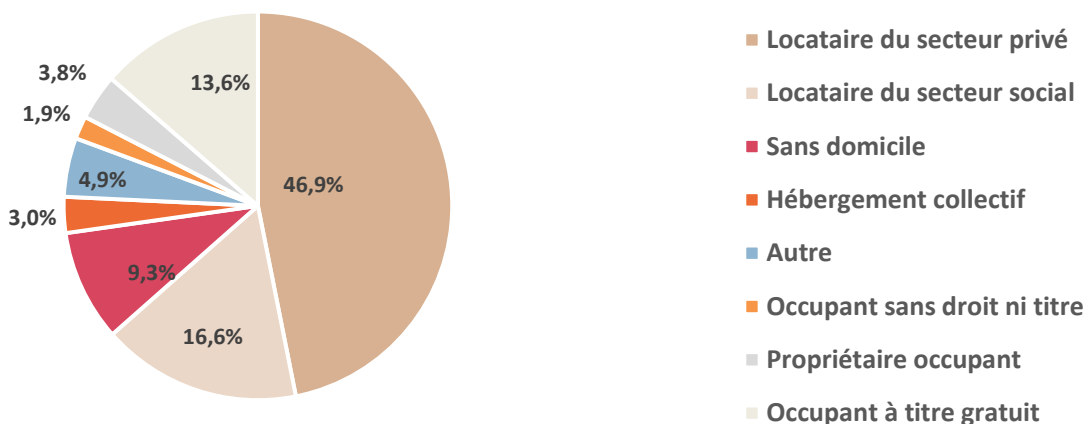
En l'absence de moyens financiers supplémentaires et donc de moyens humains dédiés au traitement de ces dossiers, il a été décidé de ne plus assurer cette mission au 31 décembre 2023, l'équipe n'étant pas en mesure de le faire de façon satisfaisante. A la demande de la DDTM, nous avons dû maintenir notre intervention jusqu'au 31 mars 2024.

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 baisse cette année par rapport à 2023 : **367 consultations dont 16 multithématiques soit 2,1% du total contre 554 consultations en 2023 (dont 81 multithématiques).**

Les consultants sont locataires pour la majorité d'entre eux mais les occupants à titre gratuit représentent près de 14% des ménages qui nous consultent.

Ce chiffre est le reflet des difficultés rencontrées par les ménages, tels que 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.



86% NOUS INTERROGENT SUR LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT DONT PLUS DE 37% AU SUJET D'UN PREMIER LOGEMENT DANS LE PARC SOCIAL



86% : Recherche d'un logement / mobilité résidentielle

- Logement locatif social (1ère entrée) : 37,4%
- Logement locatif (indéterminé) : 39,7%
- Logement locatif social (mutation) : 12,1%
- Logement locatif privé libre : 5,4%
- Logement étudiant : 2,4%
- Autre type de logement en structure d'hébergement : 1%
- Logement locatif privé meublé : 1%
- Logement jeunes travailleurs : 0,3%
- Résidence pour personnes âgées : 0,3%
- Colocation : 0,3%
- Habitat intergénérationnel : 0,2%



14% : Information relative au marché immobilier local

- Marché locatif (recherche de références de loyer) : 89%
- Marché achat-vente : 11%

88 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)	63
Saisine de la commission de médiation	13
Proposition de logement	12
Recours gracieux	5
Recours contentieux	4
Recours intermédiaire	3
TOTAL	88

5 – LES MISSIONS SPÉCIFIQUES

LA MAITRISE D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISSION

L'ADIL 33, dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), contribue à la prévention des expulsions locatives et accompagne les accédants en difficulté.

INTERVENTIONS CLÉS

Prévention des Expulsions

- Information et accompagnement juridique des locataires et bailleurs,
- Participation aux CCAPEX et groupes de travail,
- Assistance aux ménages assignés (diagnostic social et financier, préparation à l'audience, orientation vers des avocats...).

Accompagnement des Accédants à la Propriété

- Instruction des dossiers de demande d'aide du Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté (FAAD),
- Conseil sur le rééchelonnement des prêts et renégociation des crédits,
- Soutien dans la gestion des difficultés liées aux charges de copropriété et aux travaux obligatoires.

PRINCIPALES DONNÉES CHIFFRÉES 2024

- **957** consultations pour impayés ou expulsions,
- **1 799** consultations sur les congés donnés par les bailleurs,
- **1 315** consultations pour mal-logement,
- **1 937** consultations sur les travaux à la charge des bailleurs,
- **689** assignations reçues.

Types de litiges traités :

- Travaux incombant au bailleur : 32,2%
- Congé du bailleur : 29,9%
- Etat du logement : 21,9%
- Impayés / expulsions : 15,9%

RESULTATS ET IMPACT

- **136 diagnostics sociaux et financiers établis,**
- **52 observations de bailleurs recueillies,**
- **236 documents complémentaires transmis au tribunal,**
- **21 dossiers d'avocats constitués** pour les locataires menacés d'expulsion,

- **6 dossiers au titre du Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté constitués**, aboutissant à 3 acceptations (prêts et subventions).

Exemples de situations traitées :

- **Monsieur R.** (locataire menacé d'expulsion) : Assistance juridique ayant abouti au rejet de la demande d'expulsion du bailleur.
- **Madame R.** (mère célibataire en impayés) : Obtention d'un délai de 29 mois pour régler sa dette et maintien dans son logement.
- **Monsieur et Madame Z.** (accédants en difficulté) : Accès à un prêt et à une subvention pour couvrir les frais liés aux travaux de copropriété et éviter une situation d'impayé.

L'année 2024 a confirmé l'importance de l'intervention de l'ADIL 33 dans la prévention des expulsions et l'accompagnement des ménages en difficulté. Les actions menées ont permis d'apporter des solutions concrètes aux locataires, bailleurs et accédants en situation précaire, réduisant ainsi les risques d'expulsion et de surendettement.

Un bilan spécifique et plus détaillé est disponible sur demande.

L'EQUIPE MOBILE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES DE LA GIRONDE

L'ADIL 33 et le CAIO ont remporté les Appels à Manifestations d'Intérêts lancés par l'Etat en 2021, puis 2024 pour la mise en place d'une Équipe Mobile de Prévention des Expulsions Locatives de la Gironde (EMPEX). Celle-ci a pour mission de prévenir les expulsions locatives en accompagnant les ménages en difficulté. En 2024, 296 ménages ont bénéficié d'un suivi par un binôme de professionnels (travailleur social du CAIO et juriste de l'ADIL 33).

OBJECTIFS ET MODES D'INTERVENTION

- Prévention des expulsions par un suivi personnalisé des ménages en impayés.
- Démarche proactive en allant à la rencontre des locataires en difficulté.
- Accompagnement socio-juridique pour trouver des solutions adaptées.
- Renforcement du dialogue entre locataires et bailleurs.
- Réorientation vers les dispositifs d'aides (CAF, FSL, services sociaux).

Durée moyenne d'accompagnement : 4 à 6 mois.

PRINCIPAUX RÉSULTATS 2024

- 296 ménages accompagnés, dont 244 nouveaux ménages.
- 207 dossiers clôturés (79% des ménages stabilisés).
- Contact établi avec 84% des locataires, 82% des bailleurs ou agences et 80% des commissaires de justice.
- 91 ménages ont repris le paiement du loyer.
- 99 préparations à l'audience.
- 113 diagnostics sociaux et financiers.
- 69 plans d'apurement ont été mis en place.
- 4 expulsions effectives sur l'année.

PROFILS DES MÉNAGES

- 83% ont entre 25 et 62 ans (moyenne d'âge : 43 ans).
- 170 personnes isolées, 26 familles avec enfant(s), 10 familles monoparentales et 23 couples.
- 79% résident à Bordeaux Métropole.
- Dette locative moyenne : 4 942 € (médiane : 3 134 €).

ACTIONS CLÉS ET AMÉLIORATIONS 2024

- Optimisation de l'organisation interne.
- Renforcement de l'accompagnement juridique : 11 accompagnements physiques à l'audience, 29 demandes de report, 12 dossiers avocat.
- Partenariats consolidés avec les services sociaux, avocats, agences et bailleurs.
- Amélioration de l'efficacité des interventions : suppression des bilans intermédiaires chronophages pour se concentrer sur les ménages, et suivi de l'activité avec la DDETS via RESANA.

EXEMPLES DE CAS TRAITÉS

- Madame N, 61 ans, personne isolée avec une dette locative de 1 261 €. Solution : mise en place d'un plan d'apurement et intervention de la Fondation Abbé Pierre pour régler le solde de la dette suite au refus du FSL (divorce en cours, Monsieur également solidaire de la dette). La procédure a été suspendue et Madame a pu conserver son logement.
- Monsieur J, 67 ans, en conflit avec sa bailleuse pour logement indigne. Solution : relogement chez un bailleur social et effacement partiel de la dette. L'EMPEX a joué un rôle clé en terme de médiation de part et d'autre.

PERSPECTIVES 2025

- Etudier la possibilité d'accès au FSL pour les ménages sous Garantie Locative Individuelle (expérimentation).
- Renforcer les partenariats avec les assureurs pour faciliter l'apurement des dettes.

Un bilan spécifique et plus détaillé est disponible sur demande.

L'ACCOMPAGNEMENT DE MÉNAGES ORIENTÉS PAR LE CCAS DE BORDEAUX

Ce dispositif, démarré en 2023 pour une durée de trois ans, vise à informer, conseiller, accompagner des ménages touchés par des arrêtés (péril essentiellement mais aussi mise en sécurité, interdiction d'habiter, logement impropre...).

ACCOMPAGNEMENT ET PUBLIC CONCERNÉ

En 2024, 15 ménages ont bénéficié de cet accompagnement, portant à 31 le nombre total de situations traitées depuis 2023. Les bénéficiaires se répartissent comme suit :

- **40% locataires du parc privé**
- **33,3% propriétaires occupants**
- **20% bailleurs**
- **6,7% locataires du parc social**

L'accompagnement inclut des conseils sur les droits et obligations des parties, la procédure : conséquences de l'arrêté et étapes, les responsabilités, le droit assurantiel, une aide à la rédaction des courriers : amiable, mise en demeure, des conseils sur d'éventuelles négociations, l'orientation vers un avocat si nécessaire et souhait du ménage dans le cadre de la convention de partenariat avec l'ordre des avocats du barreau de Bordeaux, le lien avec les partenaires...

MODE D'INTERVENTION = ALLER-VERS

- Prise de contact rapide avec le ménage (sous 48h00)
- Modalités d'échanges proposées : entretiens téléphoniques et e-mails privilégiés par les ménages
- 4 rendez-vous physiques en 2024.

Exemples de situations traitées

- **Madame N., locataire**, confrontée à un logement déclaré impropre à l'habitation. Aide pour mise en demeure du bailleur afin d'obtenir une offre de relogement. Constitution d'un dossier auprès d'un avocat.
- **Monsieur L., propriétaire occupant d'un logement récemment acquis**, dont le plafond s'est effondré suite à un sinistre. Assistance pour les démarches d'assurance et le lien avec le syndic de la copropriété et pour recours à engager à l'encontre du vendeur et du diagnostiqueur car défauts sur l'installation électrique non mentionnés sur le diagnostic fourni lors de la vente.
- **Monsieur G., gestionnaire**, confronté à une sous-location illégale dans un immeuble avec un arrêté de mise en sécurité. Conseils pour régulariser la situation et garantir les droits du propriétaire.

Le dispositif mis en place par le CCAS de Bordeaux et l'ADIL 33 permet une prise en charge rapide et personnalisée des situations de péril, en assurant un suivi juridique et social adapté aux besoins des ménages concernés.

Un bilan spécifique et plus détaillé est disponible sur demande.

L'INTERVENTION DANS LE CADRE DU SERVICE LOCAL DE LA MAITRISE DE L'ENERGIE

Initiative mise en place en juin 2024 pour une durée initiale de six mois suite à une offre de service proposée par l'ADIL 33 au Département.

CONSTATS AYANT MOTIVÉ L'ACTION

- ✓ Lien étroit entre précarité énergétique, habitat indigne et ménages en situation de fragilité
- ✓ Nécessité d'une bonne prise en compte des règles qui régissent les rapports locatifs afin de traiter les problématiques dans leur intégralité, durablement et ne pas aggraver la situation de ménages déjà précaires dans certains cas,
- ✓ Difficultés des ménages à entreprendre des démarches administratives et juridiques,
- ✓ Nécessité d'analyser la situation dans son ensemble : bail, paiement des loyers et existence d'éventuels impayés, signalement des désordres au propriétaire, existence d'une assurance habitation, éventuels travaux effectués par le locataire, entretien du logement...

➔ Besoin d'un accompagnement juridique renforcé et d'un suivi qui va bien au-delà de l'information.

SITUATIONS ORIENTÉES

 32 ménages orientés en 2024

- ✓ 20 locataires du parc privé
- ✓ 4 locataires du parc social
- ✓ 7 propriétaires occupants
- ✓ 1 occupant à titre gratuit

Les principaux motifs de l'orientation : 1- Demande de travaux 2- Congé reçu du bailleur 3- Litige charges locatives 4- Bail non conforme 5- Litige avec les artisans 6- Procédure d'expulsion 7- Augmentation loyer non conforme

MODE D'INTERVENTION = ALLER-VERS

Actions réalisées auprès des locataires

- ✓ 20 Visites à domicile 
- ✓ 166 échanges téléphoniques 
- ✓ 51 échanges par email 

Echanges avec les propriétaires bailleurs

- ✓ 26 échanges téléphoniques 
- ✓ 18 échanges par email 

COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES

Le dispositif repose sur une coordination étroite et de nombreux échanges avec :

- ✓ Travailleurs sociaux 
- ✓ CAF 
- ✓ PDLHI 
- ✓ FSL
- ✓ Commissaires de justice, assureurs...

CONSEILS ET ACCOMPAGNEMENT APPORTÉS

Le conseiller juriste de l'ADIL apporte son expertise aux ménages orientés ainsi que plus largement sur le dispositif auprès des chargés de visite :

- ✓ Droits et devoirs des parties,
- ✓ Procédure : explications des conséquences de l'arrêté et des étapes,
- ✓ Responsabilités,
- ✓ Droit assurantiel,
- ✓ Aide à la rédaction des courriers : amiable, mise en demeure,
- ✓ Conseils sur négociations éventuelles,
- ✓ Médiation avec le bailleur,
- ✓ Orientation vers un avocat si nécessaire et souhait du ménage dans le cadre de la convention de partenariat avec l'ordre des avocats du barreau de Bordeaux afin de leur faciliter l'accès à la justice,
- ✓ Orientation vers les partenaires,
- ✓ Mise à jour des dossiers dans HISTOLOGE.

BILAN ET PERSPECTIVES

L'expérimentation réalisée en 2024 a démontré l'importance de cet accompagnement juridique. Son extension et sa pérennisation pourraient permettre d'agir plus efficacement sur les situations de mal-logement et de précarité énergétique.

Un bilan spécifique et plus détaillé est disponible sur demande.

BAIL RENOV'

CONTEXTE

Créée en 2023 sous l'impulsion du ministère de la transition énergétique, Bail Rénov' est une association à but non lucratif. Ses membres fondateurs (ANIL, SOLIHA, Habitat et Humanisme, UNPI, Casbâ, Energies Demain et Sonergia), tous acteurs engagés et reconnus dans l'amélioration de l'habitat, se sont mobilisés pour répondre à l'urgence d'accompagner les propriétaires bailleurs avant les échéances de mise en conformité aux normes énergétiques.

C'est un dispositif gratuit d'information et de conseils sur la rénovation énergétique qui a vocation à se déployer sur l'ensemble du territoire national. **Il est financé dans le cadre des certificats d'économie d'énergie (CEE).**

Localement, une convention a été signée entre Bail rénouv' et l'ADIL de la Gironde, SOLIHA Terres-Océan, Habitat et Humanisme Gironde et la Chambre des propriétaires de Bordeaux afin de déployer des actions.

Très concrètement, Bail Rénouv' donne des informations gratuites et actualisées pour comprendre les droits et obligations (loi, DPE...) et des conseils gratuits pour évaluer la situation personnelle (identifier les besoins, présenter les stratégies de financement...).

Bail Rénov', c'est, en quelque sorte, la première étape du parcours de travaux que le propriétaire engagera.

ACTIONS ET PUBLIC CIBLE

Bail Rénov' offre à chaque propriétaire bailleur et à leur locataire une mise en relation avec des experts de la rénovation et du logement selon trois modalités :

- lors d'ateliers publics organisés à proximité et sur l'ensemble du territoire national ouverts : prioritairement aux propriétaires de logements loués ou vacants concernés par les interdictions de mise en location effectives entre 2025 et 2034, aux locataires de ces mêmes logements
- sur rendez-vous téléphonique ouvert : prioritairement aux propriétaires de logements loués ou vacants concernés par les interdictions de mise en location effectives entre 2025 et 2034, aux locataires de ces mêmes logements
- lors de visites à domicile possibles sur l'ensemble du territoire national et ouvertes : prioritairement aux propriétaires concernés par les interdictions de mise en location effectives entre 2025 et 2034 aux locataires de ces propriétaires ayant déjà bénéficié d'une action Bail Rénov' (ateliers publics ou entretien individuel), aux locataires en situation de précarité énergétique soit après un travail de concertation avec les organismes sociaux du territoire (CCAS FSL...), soit à l'initiative du locataire

Les équipes Bail Rénov' proposent aux propriétaires bailleurs :

- des informations gratuites et actualisées pour comprendre leurs droits et obligations
 - connaître la loi climat et résilience, ses conséquences (droits et obligations) et ses échéances fortes,
 - comprendre la décence énergétique et le DPE,
 - connaître les aides et accompagnement à la rénovation énergétique des logements et l'éligibilité des propriétaires bailleurs à ces aides,
 - connaître le carnet d'information logement.
- des conseils gratuits pour évaluer leur situation personnelle
 - se préparer à l'établissement du DPE,
 - esquisser un parcours de travaux possibles et performants,
 - connaître les stratégies de financements possibles en fonction du profil des propriétaires bailleurs,
 - identifier les interlocuteurs ressources pour mener le projet de rénovation et faire la mise en relation,
 - mieux gérer les consommations énergétiques.
- une médiation avec leurs locataires pour faciliter leur appropriation du projet de travaux et la réalisation de ceux-ci
- un espace personnalisé, sécurisé, confidentiel et gratuit permettant de gérer leur logement au travers du carnet d'information logement
- de rejoindre une communauté de propriétaires bailleurs responsables et de partager leurs expériences

Les équipes Bail Renov' proposent aux locataires :

- des informations pour :
 - connaître la loi climat et résilience, ses conséquences (droits et obligations) et ses échéances fortes
 - connaître les aides et accompagnement à la rénovation possibles
 - connaître le carnet d'information logement
 - se former aux écogestes et s'inscrire dans une logique de sobriété énergétique
 - les interlocuteurs à connaître
- des conseils personnalisés pour :
 - mieux gérer les consommations énergétiques
 - mieux appréhender les projets de travaux envisagés par leur propriétaire
 - identifier les interlocuteurs ressource et faire la mise en relation.
- un espace personnalisé, sécurisé, confidentiel et gratuit permettant de gérer leur consommation énergétique au travers du carnet d'information logement

RÉALISATIONS 2024 DE L'ADIL 33

- ✓ 2 ateliers d'information auprès des propriétaires bailleurs en avril et juin 2024,
- ✓ 1 atelier d'information auprès des locataires début juillet,
- ✓ 19 visites de logements loués avec leur propriétaire pour un conseil personnalisé.

6 – Annexes

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.

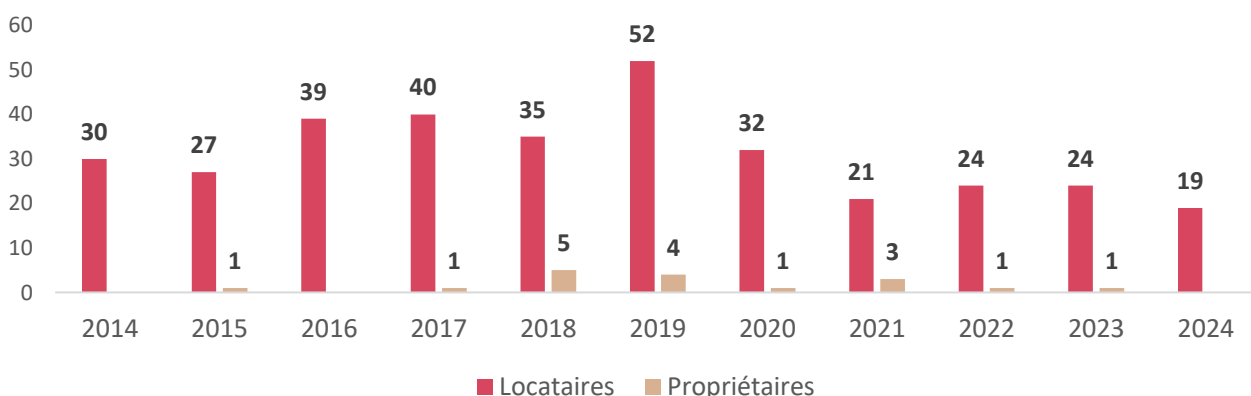
Cet accord a pour objet de favoriser l'accès au droit des personnes menacées d'expulsion de leur logement suite à des impayés de loyer, des locataires dont le logement est indécent, insalubre ou présentant des désordres relevant du péril et des bailleurs en difficultés financières suite aux impayés de 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 2024, 360 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 2024, 19 dossiers ont été constitués dont 16 au titre des impayés de loyer, un pour non décence du logement, un relatif à une situation de sous-location et demande d'expulsion, et un conflit sur la qualification du bail.

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.

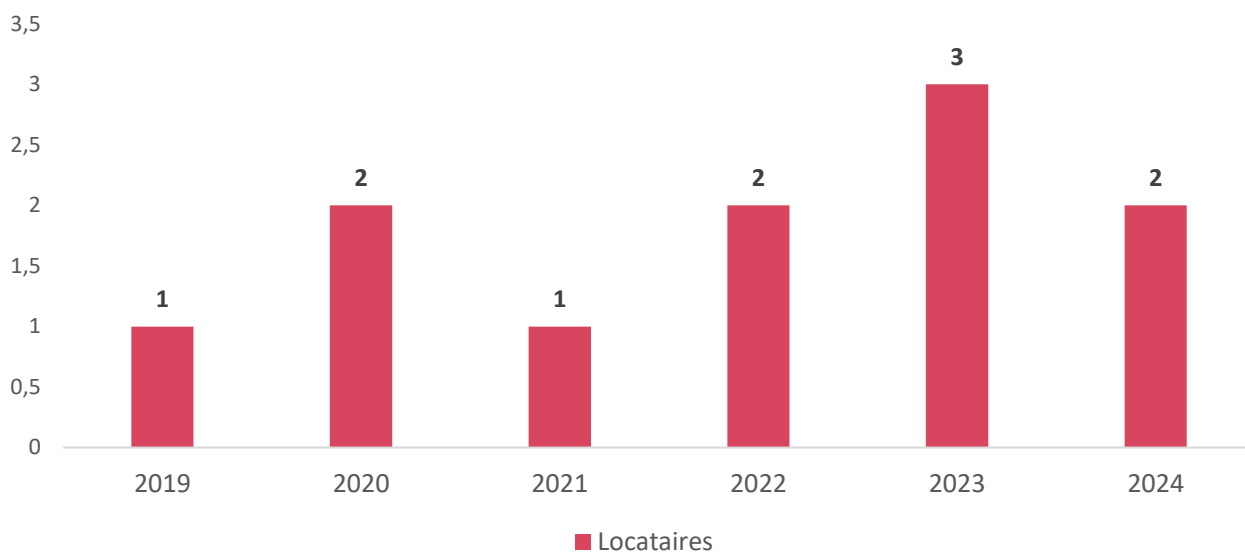
Avant la mise en place d'une convention similaire, le Barreau de Libourne a été sollicité en 2016 pour la désignation d'un avocat dans le cadre de 2 dossiers relevant de son ressort (non comptabilisés ci-dessous).

➤ **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 onze dossiers qui ont été constitués pour des locataires : neuf 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 2024, les deux dossiers concernent des situations d'impayés de loyer.



22 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
- . COUTRAS
- . CRÉON
- . FLOIRAC
- . LA TESTE-DE-BUCH
- . LÉSPARRE-MÉDOC
- . LIBOURNE
- . PAUILLAC
- . PODENSAC
- . SOULAC-SUR-MER
- . ST ANDRÉ-DE-CUBZAC
- . ST CIER-SUR-GIRONDE
- . ST MÉDARD-EN-JALLES
- . STE FOY-LA-GRANDE
- . TOULENNE

Chiffres clés de l'activité 2024

Nombre de consultations : 17 346

- . dont 5 554 entretiens en face-à-face,
- . dont 20 entretiens en visioconférence,
- . dont 9 190 entretiens téléphoniques,
- . dont 2 582 consultations écrites.

307 demi-journées de permanences réalisées.

Thèmes des consultations :

- . 67,6% Rapports locatifs,
- . 7,4% Mal logement,
- . 5,5% Acquisition / vente,
- . 4,9% Impayés /expulsion,
- . 4% Copropriété,
- . 2,5% Rénovation énergétique,
- . 2,3% Droit de l'urbanisme, droit notarial et troubles de voisinage,
- . 2,1% Recherche d'un logement et connaissance de l'offre,
- . 1,4% Investissement locatif et fiscalité,
- . 1,2% Autres travaux,
- . 0,8% Expulsions,
- . 0,4% Conseil technique.

