



ETUDE ADIL33

Accédants en difficulté en 2016



Agence Départementale d'Information Logement de la Gironde
105 Avenue Emile Counord
33300 BORDEAUX

LES ACCEDANTS À LA PROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

L'ADIL33 intervient également auprès des accédants à la propriété en difficulté dans le cadre de la MOUS.

Il faut préciser que l'emprunteur qui a des difficultés passagères et ne peut plus faire face aux obligations engendrées par le contrat de prêt peut, en dehors de toute procédure, demander au juge d'instance de lui octroyer un délai de grâce et de prendre les mesures pour réduire la dette.

Le juge peut, dans la limite de deux ans, reporter ou rééchelonner le paiement des sommes dues. Il peut également décider que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

En 2016, l'ADIL33 a répondu à **64 consultations** concernant des difficultés liées à l'accession à la propriété, ce qui représente plus de **2,5%** des consultations de propriétaires occupants.

Les données ci-après sont établies à partir de la situation de **25 ménages** plus particulièrement suivis en 2016.

Les constats effectués les années précédentes se confirment cette année encore, à savoir :

- Malgré le caractère souvent « raisonnable » des mensualités des prêts souscrits, celles-ci sont devenues trop lourdes pour le budget des ménages suivis. Les budgets ayant été évalués au plus juste, ces ménages ne peuvent faire face aux charges courantes. Ils vont même jusqu'à recourir aux prêts à la consommation pour assumer ces charges. On constate bien souvent qu'une dette d'énergie, d'eau ou des impôts locaux se cumule avec le retard dans le paiement du prêt d'accession.

- Pour les familles, renoncer à l'accession est vécu comme un échec dans leur parcours logement, ce qui a souvent des répercussions sur d'autres aspects de la vie familiale.

- La solution de la revente ne permet pas toujours aujourd'hui de couvrir l'ensemble des prêts souscrits et des dettes, en particulier dans le cas des accessions récentes et éloignées des centres urbains. Et même lorsque le prix de vente couvre l'intégralité des dettes, se pose la question du relogement et du montant du loyer qui peut s'avérer supérieur à la mensualité acquittée dans le cadre de l'opération d'accession, notamment pour les familles.

➤ Profil des accédants

Age moyen :

42 ans pour Monsieur

43 ans pour Madame

Age moyen des enfants : 12 ans

COMPOSITION FAMILIALE DES ACCEDANTS EN DIFFICULTE

Composition familiale	% en 2016
Personnes seules	50%
Couples	50%
TOTAL	100%

50% des ménages sont des couples (mariés ou non), 50% sont des personnes seules (célibataires, divorcés, séparés, veufs).

80% des ménages ont des enfants à charge et 20% sont sans enfant. Le nombre moyen d'enfants est de 2,2 par famille (2,5 en 2015). Il varie de 1 à 5 enfants à charge.

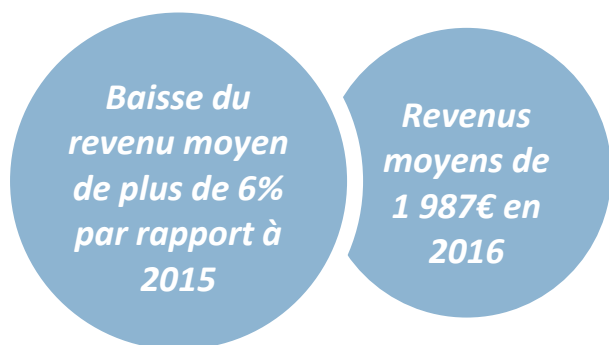
80% des accédants en difficulté ont des enfants

Age moyen de 42/43 ans

RESSOURCES DES ACCEDANTS

Composition des ménages	Moyenne des ressources (y c. prestations familiales)	% selon type de ménage
Couples	2 536€	50%
Isolés	1 439€	50%
Moyenne générale	1987€	100%

Contrairement à 2015, on note une diminution du montant moyen des ressources des ménages qui nous ont consultés en 2016 (2 122 € en 2015).



➤ Aides au logement

20% des ménages rencontrés perçoivent une aide au logement (AL ou APL) contre 36% en 2015. Bien que la proportion de ménages bénéficiaires soit plus faible qu'en 2015, le montant moyen de l'aide est lui nettement plus élevé ; celui-ci est de 351€ (439€ pour l'APL et 219€ pour l'AL ou l'ALS) contre 132€ en 2015 et 205€ en 2014.

Nous constatons que, même si lors de la souscription du prêt, les mensualités immobilières étaient compatibles avec les ressources des ménages, il suffit d'un accident de la vie (chômage, maladie...), une baisse des prestations ou simplement une augmentation des charges courantes pour que ces ménages rencontrent des difficultés de remboursement de leur mensualité d'accession. En effet, de nombreux ménages ont mal évalué leur projet, certains ont eu recours à des prêts à la consommation pour financer des travaux et le moindre imprévu est de nature à déséquilibrer ces budgets et à générer des impayés. Vient également s'ajouter à cela l'éloignement

géographique qui impacte de plus en plus lourdement le budget déplacement.

➤ Localisation de l'accession

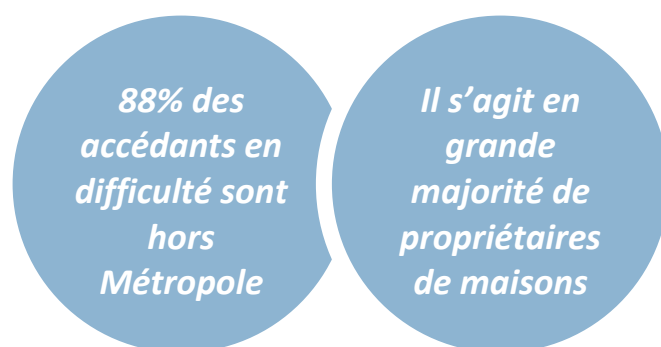
La très grande majorité des accédants en difficulté se situent hors Bordeaux Métropole (88%).

Diverses explications peuvent être avancées :

- l'attrait de la maison individuelle pour la grande majorité des ménages,
- l'attrait de la ruralité et du jardin,
- l'éviction, par les prix du foncier, des ménages modestes des centres urbains.

Un autre élément peut également être avancé : le coût de l'opération moins élevé en maison individuelle qu'en collectif.

Le bassin d'emploi principal étant situé sur la Métropole, un grand nombre de ménages se situent ainsi éloignés de leur lieu de travail ou éprouvent des difficultés pour trouver ou retrouver un emploi.



LOCALISATION DE L'ACCESSION

Localisation	% en 2016	% en 2015
Bordeaux Métropole	12%	46%
Gironde hors Métropole	88%	54%
<i>Dont rive droite</i>	50%	32%
TOTAL	100%	100%

➤ Type d'opération réalisée

92% des accédants en difficulté ont acquis une maison individuelle contre 8% un logement en collectif.

TYPE D'OPERATION REALISEE

Type d'opération réalisée	% en 2016	% en 2015
Ancien	42%	63%
Neuf	54%	33%
Acquisition-amélioration	4%	4%
TOTAL	100%	100%

Concernant l'achat d'ancien, nous constatons régulièrement que les travaux nécessaires ont été mal évalués au départ et deviennent une problématique importante pour les ménages qui ont alors recours à des prêts à la consommation pour les financer.

Cette année, seul un ménage a contracté un prêt consommation (de plus de 30 000€) cependant il s'agissait d'un logement neuf.

➤ *Ancienneté de l'accession et mensualité*

70% des accédants en difficulté ont acquis leur logement il y a plus de 5 ans. Dans plus de la moitié des cas, l'accession date de plus de 5 ans mais de moins de 10 ans.

ANCIENNETE DE L'ACCESSION

Ancienneté de l'achat	% en 2016	Mensualité brute moyenne
10 ans ou plus	13%	910€
>5 ans <10 ans	57%	758€
≤ à 5ans >2ans	26%	681€
≤ à 2 ans	4%	1052€
TOTAL	100%	738€

Les ménages remboursent en moyenne 738€ de mensualité brute.

70% des accédants en difficulté ont acheté il y a plus de 5 ans

738€ de mensualité en moyenne

L'ancienneté de l'accession influe sur les solutions qu'acceptent d'envisager les accédants. En effet, d'une part, il est souvent difficile de se résoudre à une vente après plusieurs années d'efforts consacrés à rembourser un prêt immobilier. D'autre part, les ventes intervenant après peu d'années d'amortissement ne couvrent pas toujours les dettes des accédants. De même, la recherche d'une location compatible à la fois avec la composition familiale et le budget peut aussi s'avérer difficile compte tenu de la mensualité moyenne constatée.

➤ *Type de prêt principal*

TYPE DE PRET PRINCIPAL

Type de prêt	% en 2016	% en 2015
PRET BANCAIRE	48%	55%
PAS	48%	41%
PC	4%	0%
PAP	0%	4%
TOTAL	100%	100%

Les accédants ont souscrit pour près de la moitié un prêt bancaire et pour l'autre moitié un prêt Accession Sociale. Pour les 4% restants, il s'agit d'un autre type de prêt conventionné.

➤ *Origine principale des difficultés*

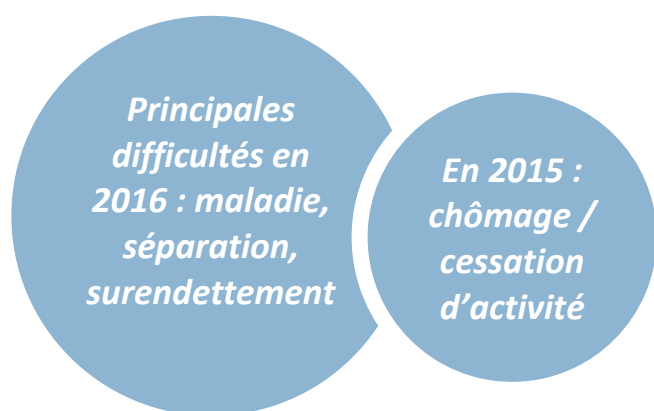
Le chômage ou la baisse des ressources sont une nouvelle fois la cause principale des difficultés.

Les difficultés des accédants rencontrés en 2016 s'expliquent également à parts égales par un changement de situation familiale (séparations), la maladie et le surendettement. L'origine principale des difficultés se cumule également souvent avec d'autres problèmes.

Parmi les autres causes, on peut trouver la question des charges de copropriété ou des travaux sous-estimés par les acquéreurs, la souscription à des prêts à la consommation et une mauvaise gestion ou encore un cas de problèmes liés à des malfaçons et assurances pour une construction neuve.

ORIGINE PRINCIPALE DES DIFFICULTES

Origine des difficultés	% en 2016	% en 2015
Maladie	18%	24%
Changement de situation familiale (séparation, décès...)	18%	16%
Surendettement	18%	8%
Chômage / cessation d'activité	23%	32%
Baisse / faiblesse des ressources	5%	16%
Autres	18%	4%
TOTAL	100%	100%



➤ Mensualité d'accession par type de logement

MENSUALITES PAR TYPE DE LOGEMENT

Type de logement	%	Mensualité brute moyenne
T1	0%	Non représenté
T2	5%	347€
T3	10%	476€
T4	75%	807€
T5 et +	10%	1 065 €
TOTAL	100%	738€

Les T4 sont fortement représentés ; ce chiffre est à rapprocher du type de bien (88% de maisons individuelles) et de la localisation (hors Métropole).

➤ Démarches à l'issue de l'entretien avec l'ADIL33

L'intervention des conseillers de l'ADIL33 aborde à la fois les impayés générés par les difficultés décrites ci-dessus et les démarches recommandées selon les situations.

DEMARCHES CONSEILLEES

Type de démarches	%
Banque de France	52%
Vente du bien	24%
Fonds d'Aide aux Accédants en difficulté	14%
Délai de grâce (Art.1244-1 Code civil)	5%
Autres	5%
TOTAL	100%

Le conseil porte en particulier sur les points suivants.

❖ Le conseil sur les impayés des prêts immobiliers

Il consiste notamment à vérifier :

- quelles aides et quelles démarches sont les plus adaptées à la situation (dispositif FAAD...),
- quelles réponses apporter aux procédures engagées en raison de ces impayés (saisie immobilière notamment...),
- l'intérêt de déposer ou non un dossier auprès de la Commission de surendettement de la Banque de France,
- les différentes possibilités offertes par Action Logement pour les salariés d'entreprises, en particulier : le prêt pour refinancement de prêts immobiliers plus onéreux, le CIL-PASS ASSISTANCE, ...

Il s'agit également d'informer sur les démarches à engager pour saisir le juge qui peut accorder un délai de grâce dans la limite de deux ans en vertu des articles 1244-1 et 1244-2 du Code civil et de l'article L. 313-12 du Code de la consommation. A l'occasion de ces démarches et notamment de l'aide à l'établissement des dossiers de surendettement, nous constatons l'ampleur des impayés sur les charges courantes, les assurances et les impôts locaux ainsi que la

présence régulière de prêts à la consommation.

❖ Le conseil sur les événements professionnels ou des problèmes de santé

Il passe par une vérification des droits à indemnisation par une assurance chômage ou maladie et leur incidence sur le remboursement des emprunts, et par une information spécifique sur le déblocage de la participation des salariés aux résultats de l'entreprise pour les accédants qui peuvent en bénéficier.

❖ Le conseil suite à des changements familiaux

Il envisage :

- les droits de chacun en cas de partage de biens et d'attribution de propriété,
- les possibilités de refinancement ou de maintien des crédits souscrits,
- les possibilités de maintien ou non dans le logement.

❖ Le conseil sur l'état du logement

Il se réfère à :

- l'information sur la qualité de l'habitat,
- le coût de réalisation de travaux de réparation ou d'adaptation,
- le financement de tels travaux (aide de l'ANAH, prêt CAF, prêt CADPI,...),
- les démarches à réaliser lorsque les habitations sont endommagées suite à un sinistre (construction, événement naturel, accident...).

❖ Le Fonds d'Aide aux Accédants en difficulté

Le FAAD distribue des prêts sans intérêt destinés à combler un arriéré de paiement sur un prêt immobilier. L'octroi de ce prêt est préconisé lorsqu'il permet le maintien dans l'accession et qu'une autre solution (telle que le dépôt d'un dossier de surendettement) n'est pas pertinente.

La charte de fonctionnement du F.A.A.D confie à l'ADIL33 la constitution des dossiers de demande de F.A.A.D.

Les conseillers :

- reçoivent la famille,
- réalisent l'étude financière,
- évaluent son évolution prévisible,
- engagent et présentent le dossier de demande d'aide devant la commission d'attribution.

La pertinence de cette aide est évaluée en **partenariat avec les travailleurs sociaux** de la Caisse d'Allocations Familiales (pour les familles avec enfants) et des Maisons Départementales de la Solidarité et de l'Insertion (pour les familles sans enfant) ou encore de la Mutualité Sociale Agricole pour ses ressortissants.

En 2016, 5 demandes de prêt ont été instruites et présentées à la commission pour **3 ménages habitant le Blayais et le Langonnais**. Les organismes prêteurs créditeurs sont la SACICAP, le Crédit Foncier de France et le CIFSO/FISA. 4 prêts ont été accordés pour un montant total de 5 253€ ; une demande a été ajournée. La durée de remboursement est de 60 mois pour deux prêts et de 12 et 13 mois pour les deux autres.



Le FAAD a permis de maintenir l'accession de 3 ménages en 2016

Dans le cadre du conseil aux accédants en difficulté, l'ADIL33 réalise une **veille sur la publication des ventes judiciaires** afin de venir en aide aux ménages concernés. En 2016, l'ADIL33 a relevé 210 publications pour des biens devant être vendus à la barre du tribunal. L'ADIL33 a envoyé 71 courriers aux mairies dont les administrés étaient concernés par une saisie immobilière. Seulement 3 mairies se sont manifestées pour obtenir des informations.