



# ETUDE ADIL33

## Locataires en difficulté en 2016

**adil**

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de la Gironde

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

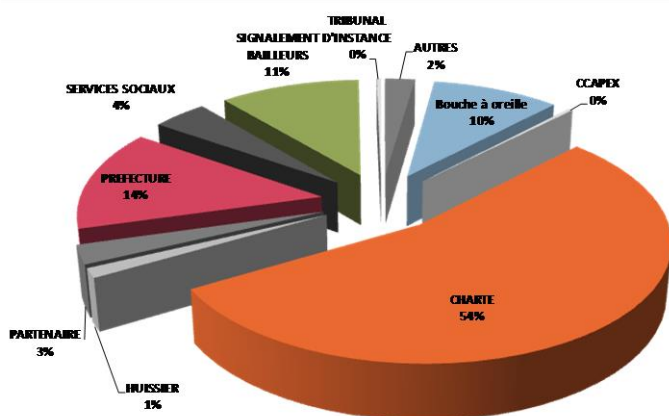
## LES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ

Pour l'année 2016, l'analyse des profils et difficultés des locataires rencontrés par l'ADIL33 est réalisée à partir de **307 situations de ménages ayant fait l'objet d'un ou plusieurs entretiens approfondis.**

### ➤ Origine et stade de la consultation

Les situations sont orientées vers l'ADIL33 de plusieurs façons et à tous les stades de la procédure.

### ORIGINE DE LA VISITE



Dans plus de la moitié des cas, les consultants viennent dans le cadre du dispositif de traitement des assignations prévu par la Charte départementale de prévention des expulsions locatives de la Gironde.

Pour 14% d'entre eux, ils font suite au courrier envoyé par la Préfecture/DDCS lors de l'assignation. 11% nous sont réorientés par un signalement du bailleur et 10% viennent via le bouche à oreilles.

79% des locataires venant dans le cadre de la charte sont locataires du parc privé.

### STADE DE LA PROCEDURE LORS DE LA PREMIERE CONSULTATION

Procédure	% des projets
Avant procédure	9%
Commandement de payer	10%
Assignation	75%
Jugement	2%
Commandement de quitter les lieux	4%
Expulsion	0%
Concours de la force publique	0%
TOTAL	100%

L'essentiel des consultations ont lieu avant le jugement (94%) ce qui permet à l'ADIL33 de jouer son rôle de conseil préventif. La procédure mise en place par la **Charte de prévention des expulsions locatives de la Gironde**, signée en 2016, explique la part très importante des consultations au moment de l'assignation.

1 locataire en difficulté sur 2 vient pour un problème d'impayé ou d'expulsion

75% des consultations ont lieu au moment de l'assignation

### ➤ Profil des locataires

- Age moyen :  
43 ans pour Monsieur  
45 ans pour Madame  
Age moyen des enfants : 13 ans

### COMPOSITION FAMILIALE DES MENAGES

Catégorie de ménage	Parc privé	Parc public
Personnes seules	46%	30%
Couples	15%	9%
TOTAL	61%	39%

Près de la moitié des locataires reçus dans le cadre de la prévention des expulsions sont des personnes seules logées dans le parc privé (46%). La majorité des ménages habite dans le parc privé (61%).

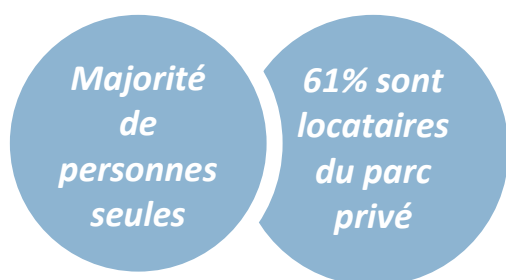
32% des locataires ont un ou plusieurs enfants au foyer.

#### MONTANT DES RESSOURCES DES MENAGES

Situation familiale	Moyenne des ressources
Personnes seules	1 144€
<i>Isolés sans enfant</i>	1 114€
<i>Familles monoparentales</i>	1 221€
Couples	1 642€
<i>Couples sans enfant</i>	1 510€
<i>Couples avec enfant(s)</i>	1 803€

Les ressources indiquées prennent en compte l'ensemble des revenus des ménages, prestations familiales incluses, mais ne comprennent pas les aides au logement (APL/AL).

Compte tenu des situations familiales, la quasi-totalité des ménages rencontrés relève du PDALHPD au regard de leur situation sociale et financière.



#### LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DES MENAGES

Localisation	%
Bordeaux Métropole	90%
Gironde Hors Métropole	10%
TOTAL	100%

La proportion des ménages de Bordeaux Métropole reste prépondérante.

Elle reflète globalement la répartition des procédures sur le département ; en effet, au vu des données fournies par la Chancellerie, près de 79% des demandes d'expulsion locative pour impayé de loyers en 2014 sont du ressort du Tribunal d'Instance de Bordeaux.<sup>1</sup>

Cependant, dans les territoires ruraux, les difficultés rencontrées par les habitants (chômage, exclusion, difficultés à se déplacer) sont souvent mal connues. L'accès aux différents services publics se révèle également plus difficile. Nous pouvons penser que de nombreux ménages du monde rural rencontrant des difficultés locatives ne peuvent être recensés et donc conseillés.

#### ➤ Montant du loyer

#### MONTANT DU LOYER SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LE PARC

Type de logement	Parc privé Loyer moyen		Parc public Loyer moyen	
	HC <sup>2</sup>	CC <sup>3</sup>	HC	CC
T1	404€	430€	298€	351€
T2	513€	558€	361€	442€
T3	667€	710€	447€	529€
T4	790€	840€	534€	627€
T5 +	774€	805€	469€	599€

Il s'agit dans plus de 80% des cas de logements en collectif.

On observe une légère augmentation du loyer moyen des ménages venus nous consulter tant dans le secteur privé que dans le secteur public hormis pour les grands logements (T4 et plus). La plus faible représentativité de ces logements parmi les consultants peut expliquer ce phénomène.

<sup>1</sup> Données 2014 : traitement judiciaire des demandes d'expulsion locative pour impayé de loyers en 2014 au fond et en référé ; ensemble Gironde : 2.792 décisions (+2,12%) ; Tribunal d'Instance de Bordeaux : 2.195 décisions.

<sup>2</sup> Hors charges

<sup>3</sup> Charges comprises

Plus de 51% des locataires perçoivent une aide au logement :

- 24% perçoivent l'APL pour un montant moyen de 250€.
- 27% perçoivent l'ALS pour un montant moyen de 253€.

A noter que la proportion de ménages bénéficiaires de l'APL a légèrement augmenté (18% en 2015/17% en 2014) pour se rapprocher de la proportion de bénéficiaires de l'ALS/ALF.

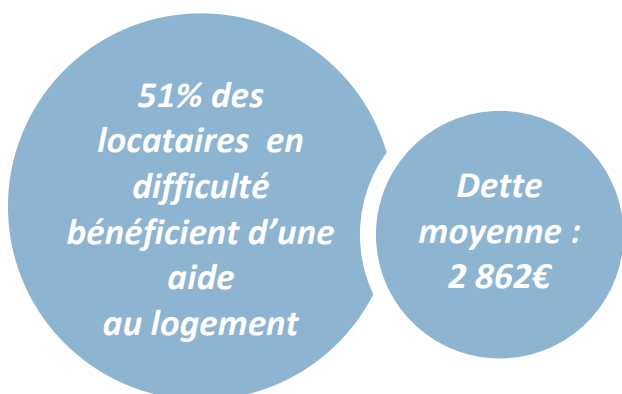
➤ **Montant de la dette initiale**

Le montant de la dette retenu est celui indiqué lors du premier contact avec le consultant.

**MONTANT MOYEN DE LA DETTE SELON CATEGORIE DE MENAGE ET PARC**

Catégorie de ménage	Parc privé	Parc public
Personnes seules	3 283€	2 136€
Couples	3 382€	2 295€
Moyenne générale	3 307€	2 175€

La dette moyenne initiale tend à baisser par rapport à 2015 dans le parc social et à augmenter dans le parc privé.

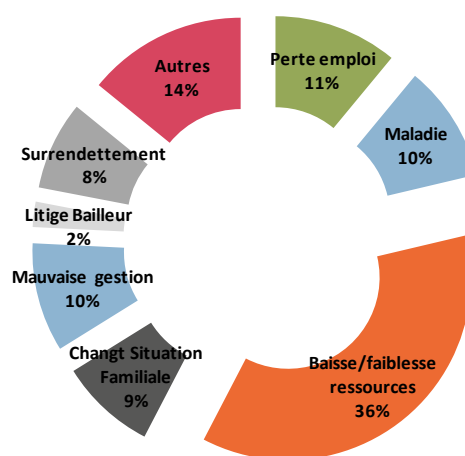


➤ **Origine principale des difficultés**

La baisse ou la faiblesse des ressources reste la principale cause de difficultés des locataires. En effet, cumulée avec la perte d'emploi, cela représente 47% des situations.

**ORIGINE PRINCIPALE DES DIFFICULTES**

Origine des difficultés	%
Baisse / faiblesse des ressources	36%
Perte d'emploi	11%
Maladie / accident	10%
Mauvaise gestion	10%
Changement de situation familiale (dont séparation, décès...)	9%
Surendettement	8%
Litige avec le bailleur	2%
Autres	14%
TOTAL	100%



Par ailleurs, les situations de surendettement rencontrées sont constituées bien souvent par l'impossibilité de ces ménages à faire face à leurs charges courantes.

Il convient toutefois de noter qu'il s'agit là de l'origine principale des difficultés, qui est souvent cumulée avec d'autres problématiques comme par exemple la maladie, l'accident ou un changement de situation familiale.

➤ **Suivi social**

Près de 35% des locataires en difficulté ont indiqué bénéficier d'un suivi social. Il s'agit de travailleurs sociaux des MDSI dans 47% des cas et 18% du CCAS. Les autres ménages sont suivis par la CAF, la MSA, des caisses de retraite...

➤ *Gestion du logement – Parc privé*

**MODE DE GESTION**

Mode de gestion	% en 2016
Gestion directe	47%
Par un mandataire	53%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Les logements des locataires du parc privé en difficultés sont gérés directement par le propriétaire dans 47% des cas et par un mandataire dans 53% des cas.

➤ *Démarches conseillées par l'ADIL*

Lors de la première rencontre 45% des ménages locataires n'avaient engagé aucune démarche.

20% avait mis en place un plan d'apurement, 14% un dossier de surendettement auprès de la Banque de France et seulement 12% avaient pris contact avec les services sociaux.

L'entretien avec un conseiller de l'ADIL33 a permis d'orienter les ménages vers les démarches suivantes.

**DEMARCHES CONSEILLEES PAR L'ADIL33**

Démarches	%
Plan d'apurement	37%
Surendettement - Banque de France	22%
Contact auprès des services sociaux	11%
FSL	8%
Relogement	4%
Contact auprès d'organismes partenaires	3%
DALO	1%
Dette soldée, pas de démarche	1%
Autres	13%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>



*45% des locataires en difficulté n'avaient engagé aucune démarche avant leur entretien à l'ADIL*

*37% des démarches conseillées portent sur la mise en place d'un plan d'apurement - 22% sur un dossier de surendettement*