



ETUDE ADIL 33

Accédants en difficulté en 2017



Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde
105, avenue Emile Counord
33 300 BORDEAUX

LES ACCEDANTS À LA PROPRIETE EN DIFFICULTÉ

L'ADIL 33 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 qui correspondent aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

En 2017, l'ADIL 33 a répondu à **63 consultations** concernant des difficultés liées à l'accession à la propriété, ce qui représente **2,4%** des consultations de propriétaires occupants.

Les données ci-après sont établies à partir de la situation de **15 ménages** plus particulièrement suivis en 2017 et majoritairement orientés vers nos services par un travailleur social.

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 :

44 ans pour Monsieur

43 ans pour Madame

Age moyen des enfants : 14 ans

COMPOSITION FAMILIALE DES ACCEDANTS EN DIFFICULTE

Composition familiale	% en 2017
Personnes seules	47%
Couples	53%
TOTAL	100%

53% des ménages sont des couples (mariés ou non), 47% sont des personnes seules (célibataires, divorcés, séparés, veufs).

87% des ménages ont des enfants à charge.

87% des accédants en difficulté ont des enfants

Age moyen de 43/44 ans

RESSOURCES DES ACCEDANTS

Composition des ménages	Moyenne des ressources (y c. prestations familiales)	% selon type de ménage
Couples	2 294€	53%
Isolés	2 131€	47%
Moyenne générale	2 218€	100%

On note une augmentation du montant moyen des ressources des ménages qui nous ont consultés en 2017 (1 987€ en 2016, 2 122 € en 2015).



➤ Aides au logement

27% des ménages rencontrés perçoivent une aide au logement (AL ou APL) contre 20% en 2016 et 36% en 2015. Le montant moyen de l'aide est de 240€ contre 351€ l'an passé (151,5€ pour l'APL et 329€ pour l'AL).

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...), d'une baisse des prestations ou simplement d'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

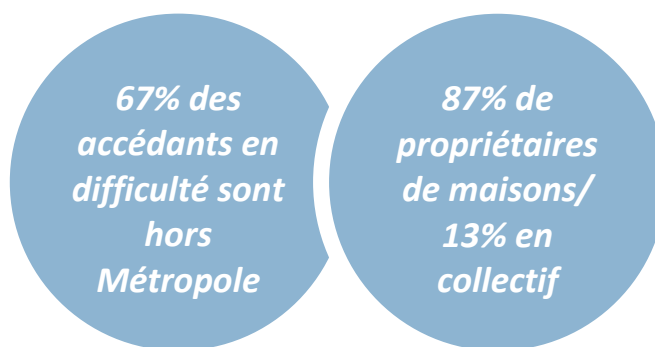
Si en 2016 la très grande majorité des accédants en difficulté habitaient hors du périmètre de Bordeaux Métropole (88%), en 2017 cette proportion baisse notablement pour s'établir à 67% de ménages.

La forte proportion de ménages vivant en dehors de Bordeaux Métropole peut s'expliquer par différents facteurs :

- 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 et de l'immobilier, 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 s'établissent loin de leur lieu de travail ou éprouvent des difficultés pour trouver ou retrouver un emploi.



LOCALISATION DE L'ACCESSION

Localisation	2017	2016	2015
Bordeaux Métropole	33%	12%	46%
Gironde hors Métropole	67%	88%	54%
<i>Dont rive droite</i>	53%	50%	32%
TOTAL	100%	100%	100%

➤ **Type d'opération réalisée**

87% des accédants en difficulté ont acquis une maison individuelle contre 13% un logement en collectif. La proportion d'accédants en difficulté en collectif augmente sensiblement (8% en 2016).

86% des accédants en difficulté ont acheté il y a plus de 5 ans

735€ de mensualité en moyenne

TYPE D'OPERATION REALISEE

Type d'opération réalisée	2017	2016	2015
Ancien	47%	42%	63%
Neuf	53%	54%	33%
Acquisition-amélioration	0%	4%	4%
TOTAL	100%	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 40% des ménages ont contracté un prêt à la consommation soit 6 contre un seul l'an passé.

➤ **Ancienneté de l'accession et mensualité**

86% des accédants en difficulté ont acquis leur logement il y a plus de 5 ans. Dans 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	2017	Mensualité brute moyenne
10 ans ou plus	36%	751€
>5 ans <10 ans	50%	738€
≤ à 5ans >2ans	-	-
≤ à 2 ans	14%	692€
TOTAL	100%	735€

Les ménages remboursent en moyenne 735€ de mensualité brute. Ce montant évolue peu au cours des trois dernières années.

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	2017
PRET BANCAIRE	82%
PAS	9%
Prêt substitutif/rachat de prêt	9%
TOTAL	100%

Les accédants ont souscrit en grande majorité un prêt bancaire.

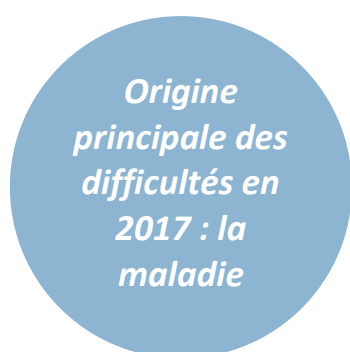
➤ **Origine principale des difficultés**

La maladie constitue, en 2017, l'origine principale des difficultés rencontrées par les accédants (40% d'entre eux). 27% de ces accédants sont concernés par un changement de situation familiale (séparation, décès) engendrant des difficultés à faire face à leur emprunt ; 20% de ces accédants ont vu leur situation basculer suite à une cessation d'activité.

Parmi les autres causes, on peut trouver la question des charges de copropriété ou des travaux sous-estimés par les acquéreurs, la souscription de prêts à la consommation, une mauvaise gestion ...

ORIGINE PRINCIPALE DES DIFFICULTES

Origine des difficultés	2017	2016
Maladie	40%	18%
Changement de situation familiale (séparation, décès...)	27%	18%
Surendettement	7%	18%
Chômage / cessation d'activité	20%	23%
Baisse / faiblesse des ressources	-	5%
Autres	7%	18%
TOTAL	100%	100%



➤ Mensualité d'accession par type de logement

MENSUALITES PAR TYPE DE LOGEMENT

Type de logement	%	Mensualité brute moyenne
T1	-	Non représenté
T2	8%	820€
T3	8%	761€
T4	76%	719€
T5 et +	8%	783€
TOTAL	100%	735€

Les T4 sont fortement représentés ; ce chiffre est à rapprocher du type de bien (87% de maisons individuelles) et de la localisation (hors Métropole).

➤ Démarches à l'issue de l'entretien avec l'ADIL 33

L'intervention des conseillers de l'ADIL 33 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	2017	2016
Banque de France	40%	52%
Vente du bien	7%	24%
Fonds d'Aide aux Accédants en difficulté	27%	14%
Délai de grâce (Art.1244-1 Code civil)	7%	5%
Plan prêteur	7%	-
Autres	12%	5%
TOTAL	100%	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 de l'article 1343-5 du Code civil et de l'article L. 313-20 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 FAAD confiée à l'ADIL 33 la constitution des dossiers de demande de FAAD.

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 2017, 4 demandes de prêt ont été instruites et présentées à la commission pour **3 ménages habitant le Blayais, le Libournais et le Sud Gironde**. Les organismes prêteurs créditeurs sont le Crédit Foncier de France, le Crédit Agricole et le Crédit Immobilier de France. 4 prêts ont été accordés pour un montant total de 9 254€ soit une augmentation de 76% de la consommation de l'enveloppe par rapport à 2016. Les ménages bénéficient d'une durée de remboursement comprise entre 24 mois et 60 mois. Un ménage bénéficie de deux prêts (12 et 36 mois).

Le FAAD a permis de maintenir l'accession de 3 ménages en 2017