



ETUDE ADIL 33

Locataires en difficulté en 2017



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

LES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ

Pour l'année 2017, l'analyse des profils et difficultés des locataires rencontrés par l'ADIL 33 est réalisée à partir de **311 situations de ménages ayant fait l'objet d'un ou plusieurs entretiens approfondis.**

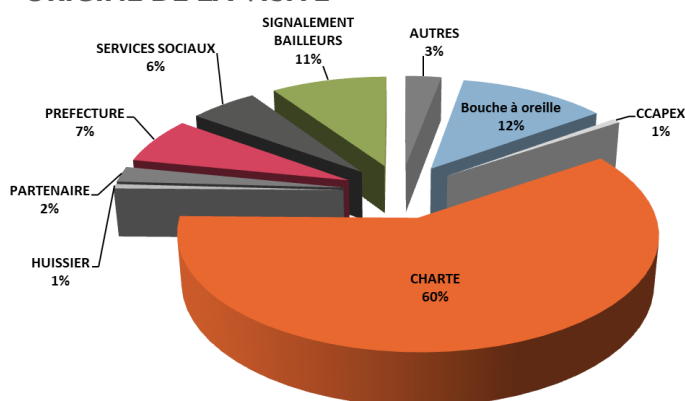
1 locataire en difficulté sur 2 vient pour un problème d'impayé ou d'expulsion

77% des consultations ont lieu au moment de l'assignation

➤ Origine et stade de la consultation

Les ménages sont orientés vers l'ADIL 33 de plusieurs façons et à tous les stades de la procédure.

ORIGINE DE LA VISITE



STADE DE LA PROCEDURE LORS DE LA PREMIERE CONSULTATION

Procédure	% des consultations
Avant procédure	8%
Commandement de payer	12%
Assignation	77%
Jugement	1%
Commandement de quitter les lieux	1%
Expulsion	0%
Concours de la force publique	0%
TOTAL	100%

Dans 60% 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.

12% d'entre eux viennent via le bouche à oreilles, 11% suite à un signalement bailleur. 7% des visites font suite au courrier envoyé par la Préfecture/DDCS lors de l'assignation.

97% des consultations ont lieu avant le jugement ce qui permet à l'ADIL 33 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.

➤ Profil des locataires

- Répartition par type de parc

Près de 71% des locataires sont locataires du parc privé ; 29%, soit 91 ménages logent dans le parc social.

- Age moyen :

43 ans pour Monsieur ou Madame

45 ans pour Madame

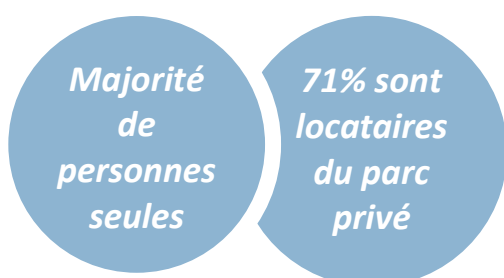
Age moyen des enfants : 13 ans

COMPOSITION FAMILIALE DES MENAGES

Catégorie de ménage	Parc privé	Parc public
Personnes seules	50%	18%
Couples	21%	11%
TOTAL	71%	29%

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

34% des locataires ont un ou plusieurs enfants au foyer.



MONTANT DES RESSOURCES DES MENAGES

Situation familiale	Moyenne des ressources
Personnes seules	1 154€
Isolés sans enfant	1 109€
Familles monoparentales	1 295€
Couples	2 005€
Couples sans enfant	1 483€
Couples avec enfant(s)	2 388€

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	87,5%
Gironde Hors Métropole	12,5%
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, 83% des expulsions locatives en 2016 sont du ressort du Tribunal d'Instance de Bordeaux.¹

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 ²	CC ³	HC	CC
T1	416€	447€	305€	353€
T2	518€	548€	369€	432€
T3	665€	702€	460€	541€
T4	880€	918€	529€	602€
T5 +	1 089€	1099€	550€	685€

On observe une légère augmentation du loyer moyen des ménages venus nous consulter tant dans le secteur privé que dans le secteur public par rapport à 2016 pour les logements du T1 au T3 et une forte hausse pour les grands logements, à modérer compte tenu de la faible représentativité de ces logements dans nos statistiques.

¹ Données 2016 : traitement judiciaire des demandes d'expulsion locative pour impayé de loyers en 2016 au fond et en référé ; ensemble Gironde : 2 971 décisions ; Tribunal d'Instance de Bordeaux : 2 452 décisions.

² Hors charges

³ Charges comprises

31% des locataires perçoivent une aide au logement contre 51% en 2016 :

- 14% perçoivent l'APL pour un montant moyen de 234€.
- 17% perçoivent l'ALS/ALF pour un montant moyen de 227€.

Le montant moyen des aides au logement a baissé par rapport à 2016 : -6,4% pour l'APL et -10,2% pour l'ALS/ALF.

➤ *Montant de la dette initiale*

Le montant de la dette retenue est celui indiqué lors du premier contact avec le consultant. En 2017, la dette initiale moyenne s'élève à 2 971€ (2 862€ en 2016).

MONTANT MOYEN DE LA DETTE SELON CATEGORIE DE MENAGE ET PARC

Catégorie de ménage	Parc privé	Parc public
Personnes seules	3 213€	2 428€
Couples	2 946€	2 836€
Moyenne générale	3 133€	2 579€

La dette moyenne initiale baisse légèrement pour le parc privé par rapport à 2016, augmente nettement pour le parc public (2 175€ en 2016), faisant augmenter la dette moyenne globale.

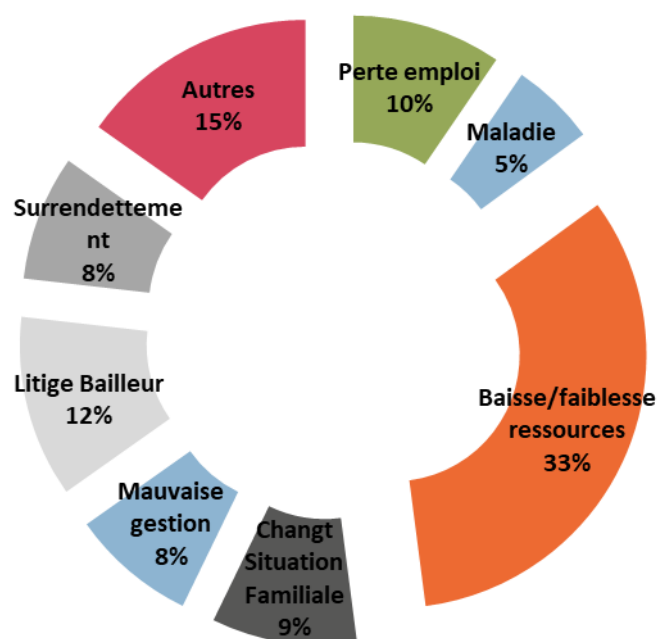


➤ *Origine principale des difficultés*

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 43% des situations.

ORIGINE PRINCIPALE DES DIFFICULTES

Origine des difficultés	%
Baisse / faiblesse des ressources	33%
Perte d'emploi	10%
Maladie / accident	5%
Mauvaise gestion	8%
Changement de situation familiale (dont séparation, décès...)	9%
Surendettement	8%
Litige avec le bailleur	12%
Autres	15%
TOTAL	100%



Il convient toutefois de noter qu'il s'agit là de l'origine principale des difficultés, qui est souvent cumulée avec d'autres problématiques.

➤ *Suivi social*

Près de 31% des locataires en difficulté ont indiqué bénéficier d'un suivi social. Il s'agit de travailleurs sociaux des MDSI dans 60% des cas et 20% 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	2017
Gestion directe	40%
Par un mandataire	60%
TOTAL	100%

Les logements des locataires en difficulté du parc privé sont gérés directement par le propriétaire dans 40% des cas et par un mandataire dans 60% des cas.

➤ *Démarches conseillées par l'ADIL*

Lors de la première rencontre 37% des ménages locataires n'avaient engagé aucune démarche.

23% avait mis en place un plan d'apurement, 15% un dossier de surendettement auprès de la Banque de France et 14% avaient seulement pris contact avec les services sociaux.

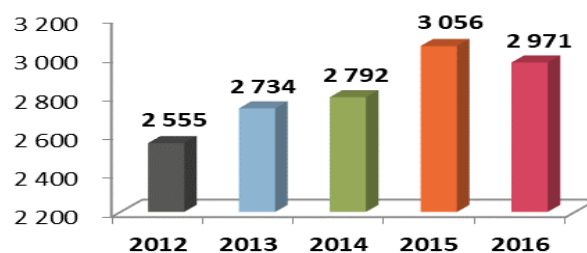
L'entretien avec un conseiller de l'ADIL 33 a permis d'orienter les ménages vers les démarches suivantes.

DEMARCHES CONSEILLEES PAR L'ADIL 33

Démarches	%
Plan d'apurement	33%
Surendettement - Banque de France	20%
Relogement	14%
Contact auprès d'organismes partenaires	11%
FSL	8%
Dettes soldées, pas de démarche	4%
Contact auprès des services sociaux	2%
DALO	2%
Autres	5%
Rappel d'allocations logement	2%
TOTAL	100%

➤ *Données du Ministère de la justice*

EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPULSIONS EN GIRONDE



En 2016, les tribunaux ont prononcé 2 971 décisions d'expulsion pour impayé en Gironde. Celles-ci sont fondées sur des critères partagés par les magistrats tels que la présence du locataire à l'audience, l'existence et le contenu du diagnostic social et financier, le statut et la situation économique du bailleur, l'importance de la dette, l'ancienneté du bail (cf. rapport de l'IGAS, du CGEDD, de l'IGA et de l'IGSJ sur l'évaluation de la prévention des expulsions locatives - Août 2014). Après avoir atteint son maximum en 2015, le nombre de décisions d'expulsion diminue très légèrement en 2016 en Gironde. Pour autant, le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs demeure plus élevé que dans l'ancienne Aquitaine avec un taux de 9,7 contre 8,4 mais moindre que sur l'ensemble du territoire national où le taux d'expulsion pour 1 000 logements locatifs est de 10,5.

37% des locataires en difficulté n'avaient engagé aucune démarche avant leur entretien à l'ADIL



33% des démarches conseillées portent sur la mise en place d'un plan d'apurement - 20% sur un dossier de surendettement