



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de La Réunion —

LE DIRECTEUR

Saint Denis, le 16 octobre 2024

N/REF. : PF/MTK/351/24

Monsieur le Maire
Commune de Saint-André
Place du 2 décembre
BP 505
97440 Saint-André

A l'attention de M. Clément PADRE
DGS

Monsieur le Maire,

Afin que le service de conseil et d'information que l'ADIL propose à vos administrés en matière de logement puisse se poursuivre normalement en 2025, j'ai le plaisir de vous transmettre sous ce pli deux exemplaires de la convention réglant les modalités de notre intervention.

Le bureau de l'ADIL, réuni le 27 août 2024, a décidé une augmentation de 3% des cotisations et subventions de fonctionnement, parmi lesquelles les participations au coût des permanences. Pour rappel, il s'agit seulement de la deuxième augmentation depuis 9 ans.

En vous demandant de bien vouloir me retourner dès que possible un exemplaire de la convention après signature, et en me tenant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Pascal FOUQUE

PJ

24, rue Henri Vavas seur
97400 SAINT DENIS
Tél : 0262 41 14 24
email : courrier@adil974.com
www.adil974.com
SIRET : 342 737 061 00024
Déclaration activité : 98 97 3063497

Convention de mission d'accompagnement

Commune Saint-André

Préambule

Considérant :

— que l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de la Réunion, association à but non lucratif régie par la loi de 1901, a pour objet de définir et de mettre en œuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant l'information du public en matière de logement et d'habitat

— que cette information doit donner à l'usager tous les éléments objectifs lui permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant

— que l'action auprès du public que l'ADIL a pour but de favoriser est limitée à la seule information, à l'exclusion de tout acte commercial, administratif, contentieux ou financier avec le public

Entre la commune Saint-André, représentée par le Maire, agissant en cette qualité,
d'une part,

Et l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de la Réunion,
représentée par son Directeur
d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Contenu de la mission

La présente convention a pour objet une mission d'accompagnement de la commune pour l'information des particuliers, qu'ils soient propriétaires ou locataires, qu'ils envisagent de construire une maison ou d'acheter un logement, ou bien encore d'améliorer leur logement actuel, dans les domaines suivants :

- les financements : aides et subventions, prêts épargne logement, prêts immobiliers, Action Logement, plans de financement
- les loyers : baux, charges et réparations locatives, montant et réévaluation des loyers
- les contrats : contrats de vente, contrats de construction, contrats d'entreprise et de maîtrise d'œuvre, contrats de prêt
- l'urbanisme : réglementation et procédures à suivre
- la fiscalité : impôts locaux, avantages fiscaux, défiscalisation
- la copropriété : organisation et fonctionnement d'une copropriété
- la maîtrise de l'énergie dans l'habitat : prêts et autres aides

Les diagnostics financiers et les plans de financement seront réalisés à l'aide du logiciel ADILOPTI dont disposent les ADIL.

Article 2 : Apport de l'ADIL

L'ADIL mettra à la disposition de la commune l'un de ses conseillers-juristes et lui apportera le savoir-faire de son équipe et l'ensemble de son expérience de conseil.

Elle consacrera l'équivalent de 47 demi-journées de travail à cette mission, qui sera réalisée sous forme de permanences régulières en mairie, dont le calendrier sera établi en accord avec la commune.

Article 3 : Apport de la commune

La commune mettra à la disposition du conseiller-juriste un local à son usage exclusif pendant ses permanences en mairie et lui fournira l'aide en personnel et en matériel indispensable à l'exécution normale de sa mission de service public.

Article 4 : Secret professionnel et obligation de discrétion

Le conseiller-juriste se reconnaît tenu au secret professionnel et à une obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance au cours de sa mission.

Article 5 : Durée de la convention

La présente convention est établie pour une période d'un an à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 6 : Montant de la contribution

Une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 6 704,55 €, sera versée par la commune au titre d'une contribution générale à l'activité de l'ADIL, auquel se rajoutera le montant de sa cotisation pour 2025 (131,50 €), soit un montant total de 6 836,05 €.

Cette participation sera versée trimestriellement à l'ADIL, sur production d'un mémoire, au crédit du compte Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse ouvert au nom de l'ADIL.

IBAN							BIC
FR76	1131	5000	0108	1285	8161	078	CEPAFRPP131

Article 7 : Régime fiscal

Au regard de l'instruction fiscale du 15 septembre 1998, la gestion de l'ADIL, association à but non lucratif, est désintéressée et son activité générale d'information et d'accompagnement la situe hors du champ concurrentiel. L'ADIL n'est pas soumise aux impôts commerciaux. La participation financière de la commune n'est donc pas assujettie à la TVA.

Article 8 : Résiliation de la convention

Il pourra être mis fin à la présente convention à tout moment, sur la demande de l'une ou de l'autre des parties, moyennant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 9 : Date d'effet de la convention

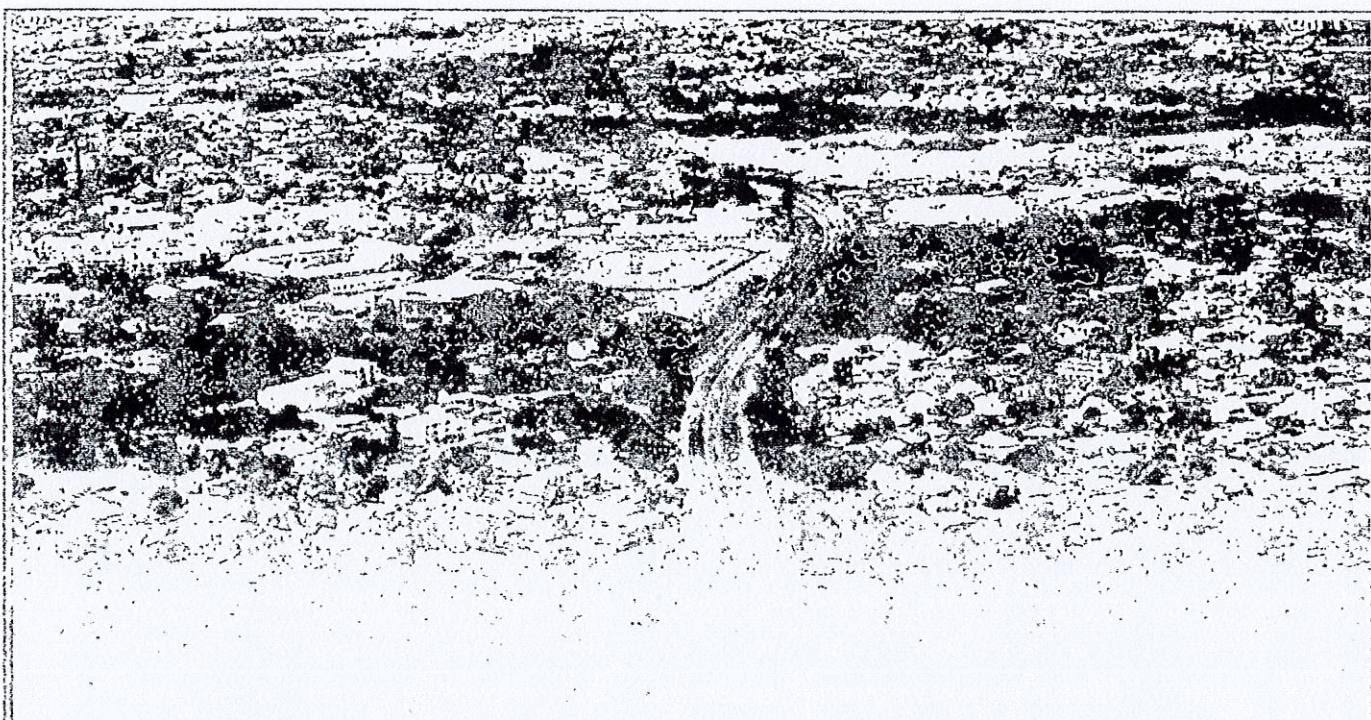
La présente convention prend plein effet à compter du 1^{er} janvier 2025.

Fait en double exemplaire,
à Saint-André,
le



Le Directeur
Pascal FOUQUE

Le Maire Saint-André



Bilan des consultations Saint-André

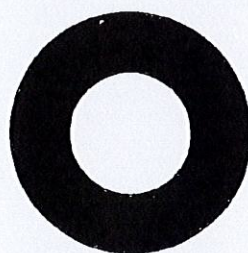
Nombre et mode de consultation

915 consultations ont été données pour les habitants de la commune de Saint-André.

Vis à Vis	298	32 %
Téléphone	574	63 %
Courte/Courte	43	5 %
Total	915	100 %

Le taux de remplissage des consultations

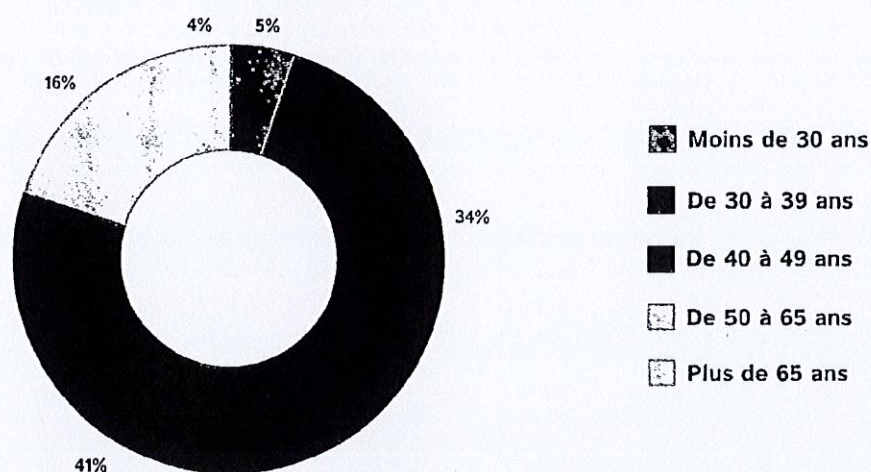
Visite sans rendez-vous
15%



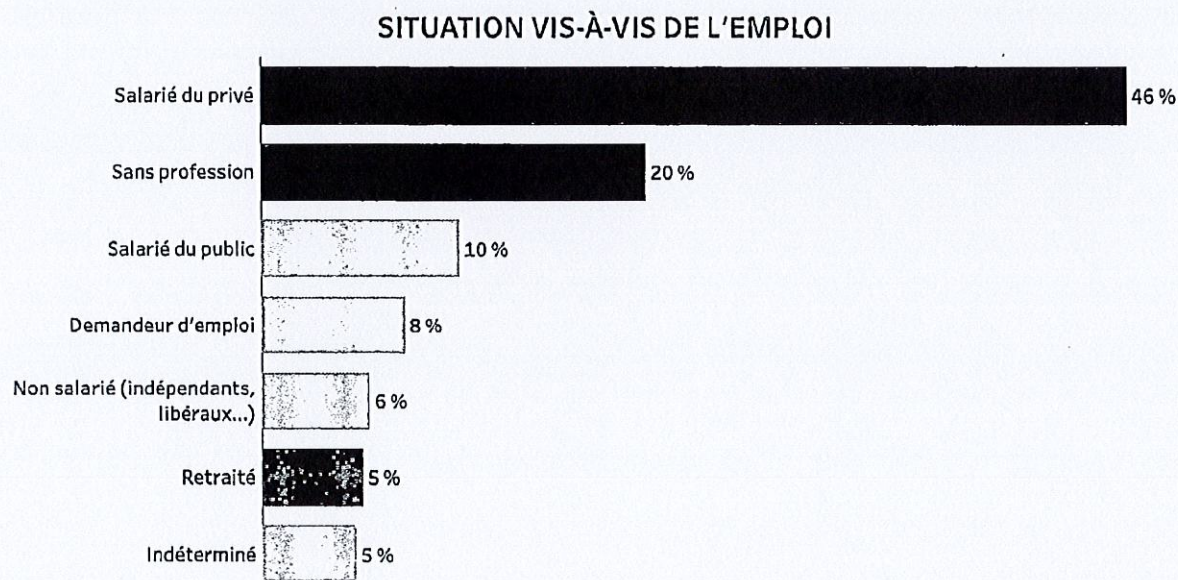
Visite sur rendez-vous
85%

Lors de ces permanences, la moyenne de présence a été de 3,9 personnes par demi-journée. Il est également à noter que les conseillers juristes consacrent en moyenne 28 minutes à chaque consultation en présentiel.

Profil des consultants



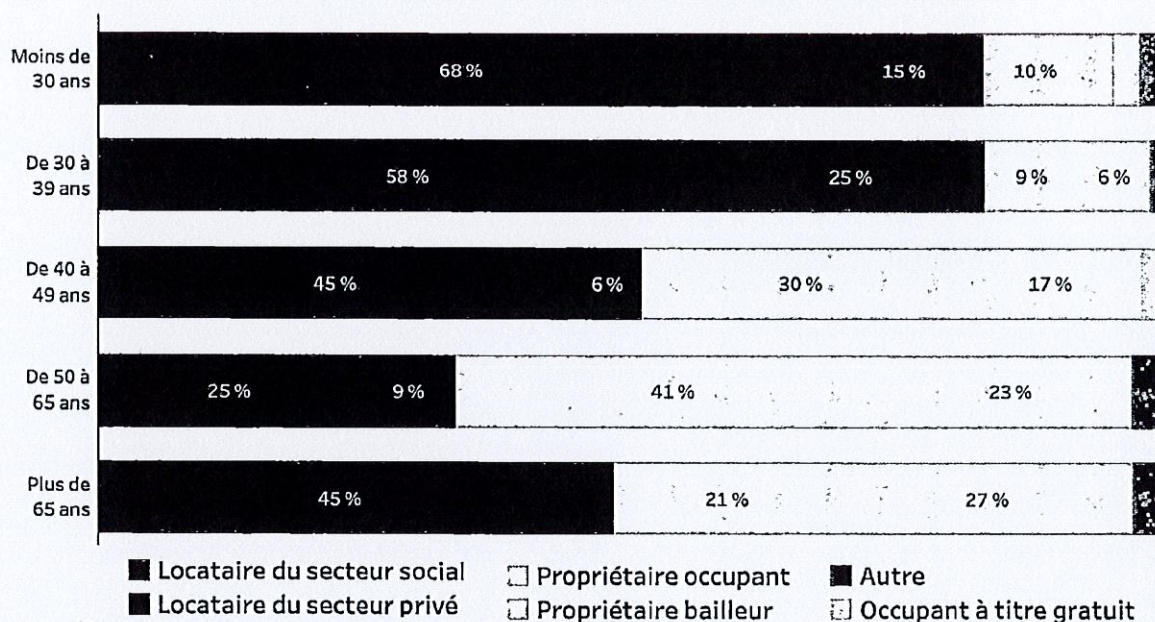
La majorité des consultants sont âgés de 30 à 49 ans, avec respectivement 278 et 333 consultants dans chaque groupe d'âge. Cela indique que les personnes de cette catégorie sont plus susceptibles de rechercher des conseils juridiques différemment des autres groupes.



Pour préciser ces pourcentages, les effectifs correspondant à 385 consultants sont des salariés du secteur privé, 171 sont des personnes sans profession, tandis que les fonctionnaires et les demandeurs d'emploi représentent respectivement 88 et 64 consultants.

Statut des consultants

STATUT D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DU CONSULTANT

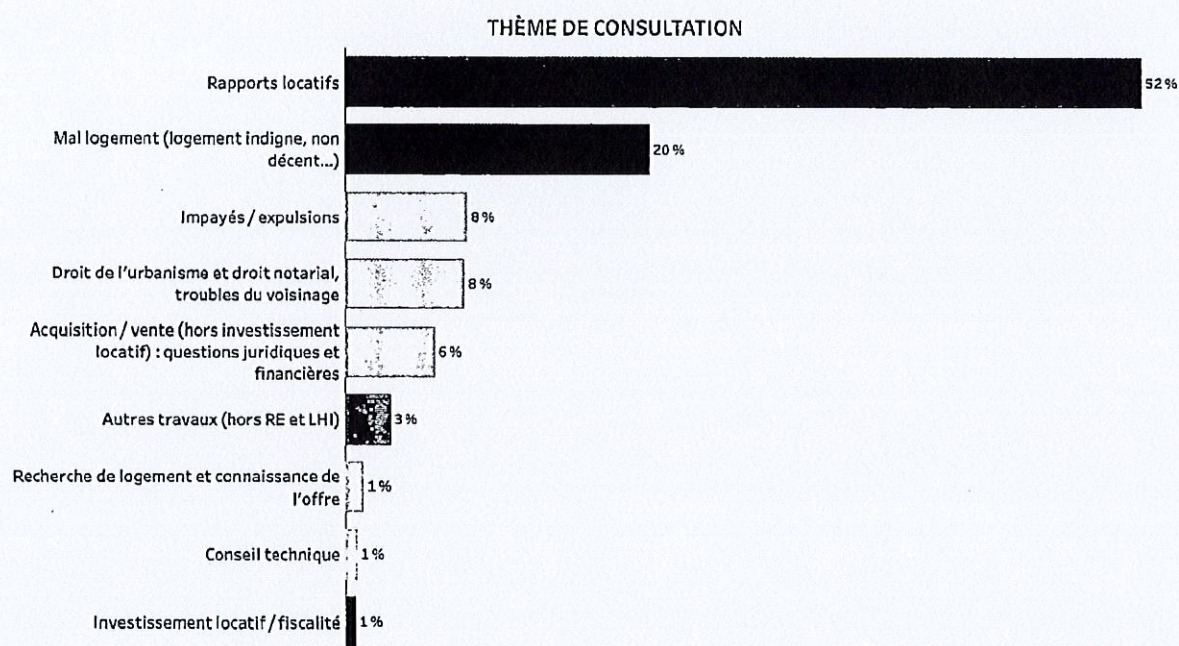


- Les locataires du secteur privé sont les plus représentés parmi les plus jeunes, mais cette proportion diminue avec l'âge, au profit des propriétaires, notamment des propriétaires bailleurs.
- Le statut de propriétaire occupant et bailleur devient de plus en plus fréquent à partir de 40 ans.
- Le secteur social concerne principalement les jeunes (moins de 39 ans) et reste relativement faible pour les autres tranches d'âge.

Cette tendance suggère que les besoins et les préoccupations juridiques évoluent avec l'âge et le statut de propriété, reflétant des questions plus complexes liées à la propriété et à la gestion de biens immobiliers chez les consultants plus âgés.

Thème de consultation

Les consultations concernant les rapports locatifs totalisent 482. En deuxième position, le mal logement (logement indigne, non décent...) compte 185 consultations. Enfin, le troisième thème de consultations concerne les impayés et expulsions, avec 75 consultations.



Répartition des missions spécifiques

193 consultations à destination des habitants de Saint-André ont été enregistrées dans le cadre de missions spécifiques confiées à l'ADIL par les partenaires.

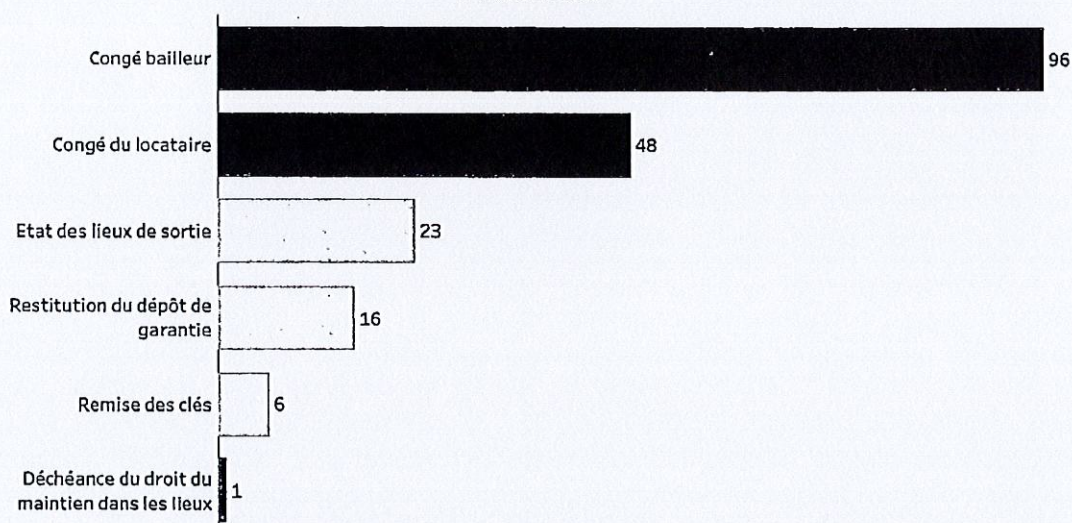
Il s'agit notamment de la mission non-décence où l'ADIL est mandatée par la CAF pour effectuer des diagnostics chez les ménages allocataires. Il y a également des consultations spécifiques liées à la prévention des expulsions et aux impayés.

Focus thématiques

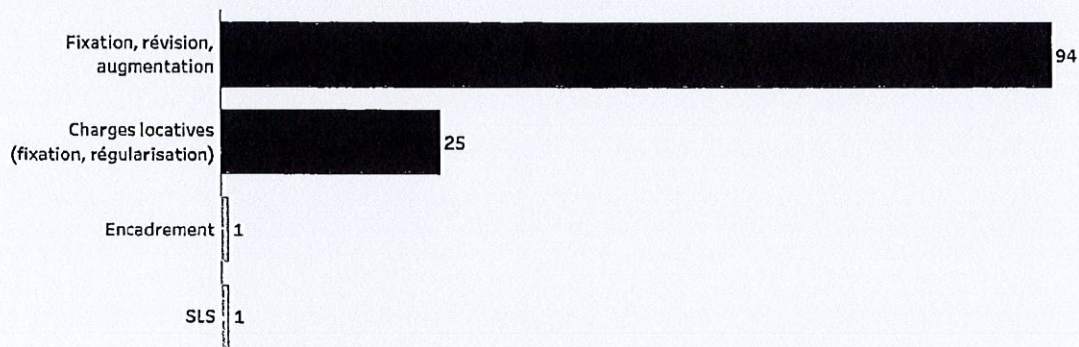
Rapports locatifs

Dans les consultations ayant trait aux rapports locatifs, de nombreuses thématiques reviennent fréquemment : la fin du bail, les loyers ou les questions liées aux travaux et à l'entretien du logement.

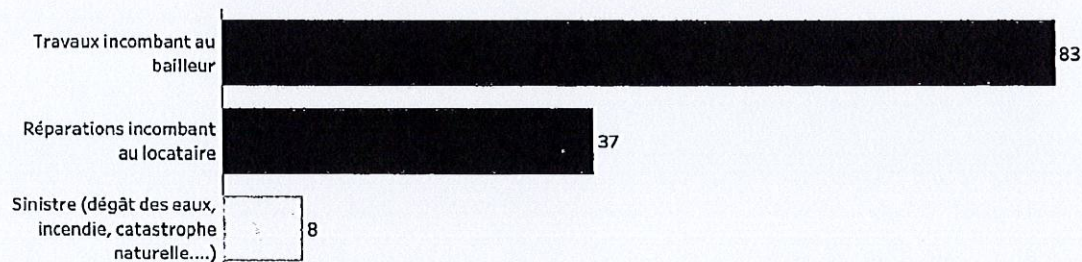
FIN DE BAIL



LOYERS



TRAVAUX ET ENTRETIEN DU LOGEMENT

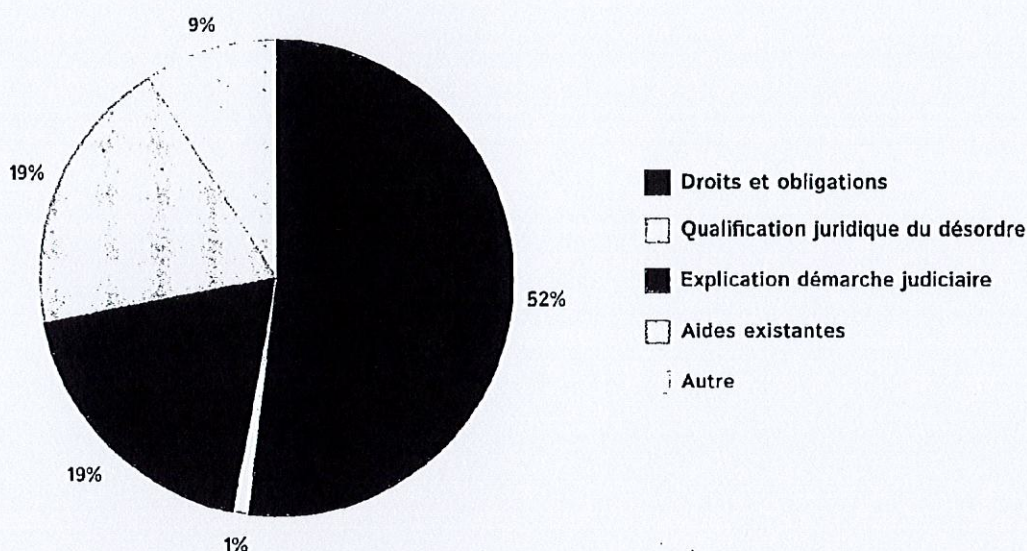


Mal logement

(logement indigne, non décent...)

La problématique du mal-logement représente 20 % des consultations soit 185 sur la période d'octobre 2023 à septembre 2024. Ces consultations ont été menées dans le cadre des consultations de l'ADIL sur Saint-André mais aussi dans le cadre des missions spécifiques.

NATURE DU CONSEIL



Parmi les désordres identifiés, 70 % sont liés à des problèmes d'aération, d'humidité, de moisissures ou d'infiltration.

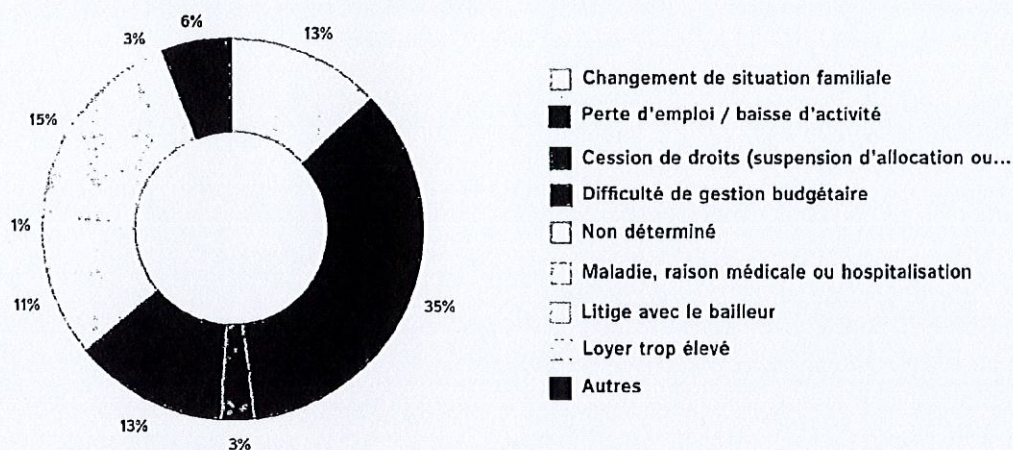
La majorité des consultations concernent les droits et obligations, indiquant que les demandeurs cherchent principalement à comprendre leurs droits légaux et les obligations associées.

Les conseils relatifs aux démarches judiciaires et aux aides existantes sont également significatifs, avec respectivement 37 consultations chacun. Ces catégories indiquent que les consultants recherchent souvent des informations sur les dispositifs et les subventions disponibles, ainsi que des moyens de résoudre des conflits ou désaccords, généralement sans passer par des procédures judiciaires.

Impayés / Expulsions

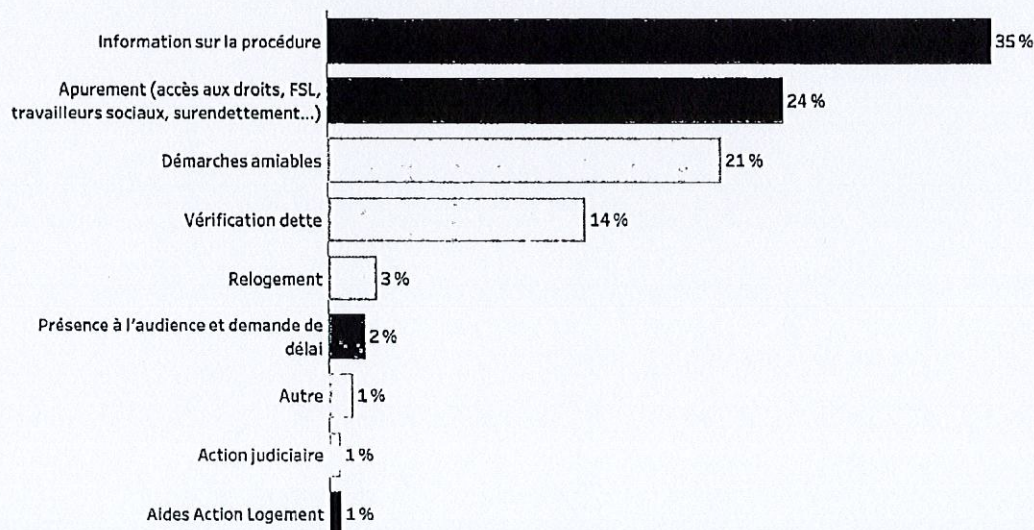
La thématique impayés/expulsions représente 75 consultations entre octobre 2023 et septembre 2024.

CAUSES DES IMPAYÉS



Les données montrent que la majorité des cas d'impayés (25) sont dus à la perte d'emploi ou à une baisse d'activité, mettant en évidence les conséquences économiques sur les individus comme principale cause des retards ou des non-paiements.

NATURE DU CONSEIL



Un tiers des consultations est lié à la procédure, soit 54 cas, ce qui indique un besoin élevé de clarification des procédures administratives ou juridiques.

Conclusion

Les questions abordées dans le cadre des consultations de l'ADIL sont très variées. Néanmoins, cette année encore, on constate que la grande majorité des questions concerne les rapports locatifs.

Elles portent notamment sur les modalités de congé pour les bailleurs (en forte progression) ou encore sur les travaux à effectuer dans le logement, que ce soit dans le cadre de la non-décence ou tout simplement de la répartition légale entre le bailleur et le locataire.

Ces thématiques en forte progression, peuvent être liées entre elles. Elles découlent de la forte tension des marchés locatifs ou de l'accession.

En effet, de nombreux locataires ne pouvant plus accéder à la propriété ou ne pouvant plus changer aussi facilement de logement locatif, ces derniers se préoccupent davantage du respect de ses obligations par le bailleur et notamment son obligation de travaux.

Corrélativement, les bailleurs ayant de plus en plus de demandes de leurs locataires et voyant le marché de plus en plus tendu (avec des montants de loyer de plus en plus élevés), ces derniers essaient de donner congé à leur locataire et parfois pour des motifs non légaux, voire sans aucun motif. A ce titre, l'ADIL joue donc un rôle important dans l'information des locataires et des propriétaires bailleurs.

Cette tension du marché a également eu pour effet de raviver l'intérêt des propriétaires bailleurs pour la réévaluation de leur loyer. L'ADIL a pu là aussi apporter toute son expertise en matière de calcul de révision, notamment avec le plafonnement de l'IRL dans les DOM.

L'autre thématique sur laquelle nous sommes fréquemment consultés concerne les troubles de voisinage. Que ce soit sur les servitudes, les nuisances sonores ou encore les problèmes de mitoyenneté, le sujet est vaste et nécessite la plupart du temps un entretien en vis-à-vis afin d'étudier les divers documents.

Dans certaines situations, l'ancienneté du problème et les difficultés liées à la communication entre voisins peut parfois conduire à une tentative de conciliation en point justice afin de trouver un terrain d'entente.

Cette analyse des consultations se retrouve sur l'ensemble du territoire.



AGENCE DEPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

24 rue Henri Vavasseur

97400 Saint-Denis

Tél : 02 62 41 14 24

Site internet : www.adil974.com