



Demande de subvention 2024 - Argumentaire ADIL 33



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

SOMMAIRE

1°) PRÉSENTATION DE L'ADIL 33	3
A. UN ACTEUR HISTORIQUE	3
B. UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	3
2°) LA MISSION GÉNÉRALE D'INFORMATION	4
3°) LES MISSIONS SPÉCIFIQUES	4
A. L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ	4
B. UNE MISSION D'EXPERT	5
C. L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT	5
D. LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS	6
E. L'HABITAT INDIGNE	8
F. LA COPROPRIÉTÉ	8
G. L'OBSERVATION	8
H. LES ACTIONS D'ANIMATION, DE FORMATION ET DE SENSIBILISATION	10

I°) PRÉSENTATION DE L'ADIL 33

A. UN ACTEUR HISTORIQUE

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde est une association de type loi 1901 de droit privé **créée en 1975**. Son ouverture au public date du 18 mai 1976.

L'ADIL 33, grâce à la diversité de ses membres, est une structure indépendante dont la gratuité, l'objectivité et la neutralité du conseil restent sans équivalent pour l'information du public sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement et à l'habitat.

B. UN CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Sans être une fédération, l'ADIL 33 a une démarche commune qui l'identifie au réseau ANIL. Elle obéit nécessairement à des règles d'agrément en termes de neutralité, de qualité de conseil et d'indépendance.

C'est une association qui bénéficie d'une reconnaissance législative et réglementaire :

- Un conventionnement par le Ministère du Logement

Les ADIL sont agréées par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et conventionnées par le Ministère chargé du Logement.

- Une codification dans le Code de la Construction et de l'Habitation

La mission et les conditions de fonctionnement de l'ADIL sont prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (Art. L366-1 issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000) et par son décret d'application.

Circulaire UHC/DH du 8 février 2008 relative à la création des agences départementales d'information sur le logement (ADIL) :

« La mission d'une ADIL consiste à fournir aux usagers, en particulier aux personnes à revenus modestes, les informations dont elles ont besoin dans le domaine du logement et de l'habitat : modalités d'accèsion à la propriété, conditions d'accès au logement, droits et devoirs réciproques du locataire et du propriétaire, amélioration de l'habitat, etc. Dans les départements où elle est créée, l'ADIL constitue un véritable guichet unique d'information qui a fait les preuves de son efficacité : elle est en mesure d'expliquer aux particuliers leurs droits et leurs devoirs et de les orienter dans leurs démarches ».

L'agrément a été délivré à l'ADIL de Gironde par arrêté ministériel du Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement en date du 19 mai 2010.

- Un agrément au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique du Préfet de la Gironde

L'ADIL 33 est également agréée au titre de « l'ingénierie sociale, financière et technique » depuis le 20 mars 2017. L'agrément, d'une validité de 5 ans, a été renouvelé le 28 février 2022.

2°) LA MISSION GÉNÉRALE D'INFORMATION

L'ADIL 33 renseigne, à son siège de Bordeaux, ainsi que dans ses 21 permanences, tous les particuliers, que ce soit en face-à-face (réception tous les jours sans rendez-vous) ou par téléphone, courrier ou email. **Les conseillers-juristes accompagnent tous les ménages et plus spécifiquement les publics en difficultés (ménages menacés d'expulsion, locataires de logements non-décents, jeunes en recherche de logement, accédants en difficulté, ...).**

L'ADIL 33 renseigne également les **travailleurs sociaux, les agences immobilières, les services de Bordeaux métropole et des communes, tout acteur de l'habitat et du logement...**

L'ADIL 33 remplit une mission de service public. En 2022, **22 327** consultations ont été dispensées dont 15 706 par téléphone, 4 449 en face-à-face, 37 en visioconférence et 2 135 par courriel ou courrier.

13 466 consultations ont bénéficié aux habitants de la Métropole ce qui représente **60,3% des consultations totales de la structure et une augmentation de 14,5% par rapport à l'année précédente.** Ce chiffre n'est qu'approximatif car nous n'avons pas pu identifier la commune d'origine du consultant pour 8% de nos consultations (contacts par emails essentiellement).

En 2021, 11 763 consultations au profit des ménages métropolitains avaient été recensées.

Les effectifs de l'ADIL 33 en 2022 restent limités pour développer des actions d'information en sus des consultations assurées au siège et dans les permanences départementales. Les consultants se plaignent régulièrement de difficultés à nous joindre au téléphone du fait des effectifs.

Pour rappel, l'ANIL préconise un conseiller juriste pour 100 000 habitants soit 16 juristes en Gironde alors qu'ils ne sont en moyenne que 9 ETP à l'heure actuelle (pour assurer la mission d'information générale et des missions spécifiques) ; elle souligne également la nécessité d'avoir a minima par ADIL un demi-équivalent temps plein pour un chargé d'études.

Projet 2024 : Notre priorité restera d'assurer du mieux possible notre mission générale d'information pour aider les ménages, et notamment les ménages les plus fragiles, à faire face à leurs difficultés en matière de logement. En fonction des moyens financiers qui nous seront alloués par nos partenaires, l'équipe de juristes sera renforcée par un recrutement et des actions nouvelles développées.

3°) LES MISSIONS SPÉCIFIQUES

A. L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

Depuis 2013, la Métropole a mis en place un prêt bonifié à 0% pour les ménages primo-accédants souhaitant acheter un logement neuf sous conditions de ressources.

L'ADIL 33 est le « passage obligé » des ménages souhaitant en bénéficier ; l'objectif est de vérifier que leur projet est viable, que le logement est bien éligible au prêt (opérations labellisées) et leur apporter des conseils personnalisés sur leur projet.

Les conseillers réalisent un plan de financement, vérifient la capacité d'achat des ménages et les informent sur les étapes de l'accession : droit notarial, contrat de prêt, assurances ainsi que les conséquences de leur statut de propriétaire (droit de la copropriété, coûts d'entretien, travaux...).

Nous constatons que la crise sanitaire n'a eu qu'un impact limité sur les consultations en matière d'accession : 1 062 consultations en 2022, 958 en 2021, 1 059 en 2020. Malgré une hausse du nombre de consultations sur cette thématique, le nombre d'études financières est lui en nette diminution.

Ce sont ainsi 202 ménages métropolitains qui ont bénéficié de ce conseil en 2022 contre 287 l'an passé.

Parmi eux, 81 simulations financières (plans de financement ou diagnostics) ont été établies pour des ménages éligibles au Prêt à taux zéro Bordeaux Métropole en 2022 contre 118 l'an passé. 58 ont donné lieu à une demande instruite par Bordeaux Métropole (37 en 2021, 56 en 2020, 69 en 2019, 119 en 2018) et 13 opérations ont été labellisées en 2022 (11 opérations en 2021).

En ce qui concerne les évènements, l'ADIL 33 a participé aux salons du logement neuf et de la maison neuve organisé en septembre 2022.

Projet 2024 : Poursuite de la participation de l'ADIL 33 aux différents salons et organisation d'évènements pour promouvoir l'accession, notamment sociale, sur le territoire de Bordeaux Métropole afin de conseiller au mieux les ménages ayant des projets.

B. UNE MISSION D'EXPERT

L'ADIL 33 est extrêmement sollicitée pour participer à des dispositifs en tant qu'experte sur les questions liées au logement et à l'habitat (PDALHPD, CRHH, commissions du Logement Adapté, commissions du Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté, CCAPEX, CLAH, comités d'OPAH, PIG...).

Comme chaque année, l'ADIL participera à un maximum de réunions afin d'apporter son expertise, dans la limite de ses effectifs.

C. L'AMELIORATION DE L'HABITAT

L'ADIL 33 intervient notamment en matière de repérage des ménages concernés et d'orientation. La structure est Point Rénovation Info-Service depuis 2013. Elle renseigne tous les ménages sur les aides et prêts existants pour la réalisation de travaux et dispense également des conseils juridiques et fiscaux. Le volume de consultations en la matière auprès des habitants de Bordeaux Métropole a été multiplié par 3,5 entre 2017 et 2020. La hausse s'est poursuivie en 2020 avec 1 155 consultations contre près de 1 000 l'année passée.

Depuis 2021 et la mise en place du Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique, le nombre de consultations baisse de manière continue (820 consultations en 2021, 650 en 2022).

La plus-value du conseil de l'ADIL 33 réside dans ses compétences à la fois juridiques, financières et fiscales qui permettent d'aborder tous les champs d'un projet de travaux, hormis le volet technique. Le financement du projet est traité dans sa globalité (pas seulement les subventions mobilisables). Le volet urbanistique est abordé : autorisations nécessaires ou non, mitoyenneté, règlement du lotissement ou de copropriété... Des conseils peuvent être dispensés sur le contenu des devis ou des contrats d'entreprise ou encore les possibilités de rétractation.

Les conseillers peuvent également être amenés à conseiller des ménages pour lesquels les travaux n'ont pas été effectués conformément aux engagements ou aux règles de l'art (assurances, procédures éventuelles). Par ailleurs, les juristes disposent des compétences nécessaires pour aborder les questions liées à l'aspect notarial, comme par exemple les points de vigilance en cas de revente suite aux travaux.

Pour les propriétaires bailleurs, des simulations leur sont proposées selon leur situation, avec plusieurs niveaux de loyer ; ils bénéficient également d'un conseil fiscal personnalisé et complet. Enfin, les questions locatives sont traitées : encadrement ou augmentation des loyers, permis de louer, décence du logement, bail de location, recherche d'un locataire...

En 2024, l'ADIL 33 continuera de renseigner les ménages qui la sollicitent.

D. LA PREVENTION DES EXPULSIONS

Dans le cadre du PDALHPD, l'ADIL 33 s'est vue confier plusieurs missions qui font l'objet d'une MOUS sur la prévention des expulsions locatives, les impayés de loyers et les accédants en difficulté.

L'ADIL 33 renseigne les locataires et les bailleurs privés, les travailleurs sociaux et les partenaires confrontés à des situations d'impayés de loyer à tous les stades de la procédure. La mise en œuvre de la Charte de prévention des expulsions locatives de la Gironde a étendu l'intervention de l'ADIL 33 depuis septembre 2009 au **traitement des assignations pour les ménages non connus des services sociaux notamment sur le territoire de Bordeaux Métropole**.

L'ADIL envoie un courrier au locataire et au propriétaire dans les deux jours qui suivent la réception des assignations ; elle reçoit les locataires pour établir un diagnostic social et financier et les bailleurs, dans le cadre de la procédure contradictoire, pour qu'ils puissent faire valoir leurs observations.

L'ADIL 33 aide ces ménages dans la préparation de leur défense et les incite à se présenter à l'audience.

En complément, l'ADIL 33 a conclu une convention avec le barreau de Bordeaux pour permettre aux ménages de bénéficier de l'aide d'un avocat. Les conseillers-juristes accompagnent les ménages dans la constitution d'un dossier pour solliciter un avocat (note pour l'avocat, constitution du dossier d'aide juridictionnelle, rassemblement des pièces nécessaires, prise de rdv...).

L'ADIL 33 intervient également auprès des **accédants à la propriété en difficulté** dans le cadre de la MOUS. La charte de fonctionnement du Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté a confié à l'ADIL 33 la constitution des dossiers de demande de FAAD.

En 2022, la DDETS a transmis à l'ADIL **712 assignations** pour des ménages non suivis par les services sociaux (dont 98 assignations pour des audiences se tenant en 2023 et 74 dossiers transférés à l'équipe mobile de prévention des expulsions de la Gironde). Ce chiffre est en nette hausse par rapport aux années passées (423 assignations en 2021). **2 155 courriers** ont été adressés dont 1 077 courriers aux locataires et 1 078 aux bailleurs.

Les entretiens menés suite à ces courriers ont permis de renseigner **113 diagnostics en 2022** qui ont été transmis à la DDETS puis au juge dont 2 pour des audiences en 2022.

Au 31 décembre 2022, **315 consultants avaient pu bénéficier d'une défense assurée par un Avocat du Barreau de Bordeaux** dans le cadre de cet accord (depuis sa signature). La majorité des dossiers sont constitués pour des locataires en impayés de loyer. Le locataire explique le plus souvent son impayé par des difficultés financières mais également régulièrement en réaction à l'état de dégradation du logement et l'inaction du bailleur.

Pour l'année 2022, 25 dossiers ont été transmis aux avocats de permanence dont 23 au titre des impayés de loyer et deux pour validation de congé.

Par ailleurs, depuis mai 2021, l'ADIL 33 intervient également, avec le CAIO, en tant qu'équipe de prévention des expulsions locatives auprès de ménages dont les situations sont transmises par la DDETS. En effet, dans le cadre de l'acte 2 du Plan Pauvreté, 26 départements, dont celui de la Gironde, ont été sélectionnés pour mettre en place des équipes mobiles de visite à domicile des personnes menacées d'expulsion.

La création de ce dispositif fait suite à plusieurs constats.

D'un point de vue structurel, la politique de prévention des expulsions locatives se caractérise notamment par des difficultés à joindre les ménages, en particulier du parc privé. Cela s'illustre notamment par un taux de réponse bas aux différentes sollicitations des travailleurs sociaux à toutes les étapes de la procédure, un faible taux d'adhésion au diagnostic social et financier (DSF) au stade de l'assignation, ou encore un faible taux de décisions contradictoires au tribunal. Or, l'implication du ménage est indispensable pour permettre de prévenir les expulsions locatives, à travers la mobilisation des différents dispositifs de maintien dans le logement (apurement de la dette, médiation avec le bailleur, etc.), ou de relogement (ouverture de demande de logement social, etc.).

D'un point de vue conjoncturel, ces difficultés risquent d'être aggravées par les conséquences économiques et sociales de la crise sanitaire, lesquelles pourraient se traduire par une augmentation des impayés locatifs et du nombre de procédures d'expulsion, d'une saturation des dispositifs administratifs et sociaux en charge de l'accompagnement des ménages, mais aussi de l'apparition de nouveaux publics (travailleurs indépendants, ...).

Le dispositif prévoit de déployer des équipes mobiles de prévention des expulsions locatives auprès des ménages du parc privé, en amont et en aval de la procédure d'expulsion.

La DDETS a ainsi lancé un **appel à manifestation le 8 mars 2021** aux fins de sélectionner une ou plusieurs structures pour porter ce dispositif en Gironde. La **candidature commune de l'ADIL 33** pour le volet juridique et **du CAIO** pour le volet social a ainsi été retenue pour un **démarrage de la mission le 17 mai 2021**.

En 2024, l'ADIL 33 poursuivra son rôle de conseil en matière de prévention des expulsions auprès des bailleurs et locataires qui la sollicitent ou lui sont orientés.

E. L'HABITAT INDIGNE

L'ADIL 33 est membre du **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** depuis sa mise en place avec pour missions :

- de faire connaître l'existence du guichet unique et du rôle du PDLHIml33,
- participer au repérage des situations d'habitat indigne et de mal logement,
- conseiller au plan juridique, financier et fiscal les locataires et les propriétaires bailleurs ou occupants confrontés à une situation d'habitat indigne ou indécents,
- conseiller et assister les maires dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police,
- participer aux actions de formation et d'information menées par le Pôle.

Nous participons à ce titre aux Commissions mensuelles de qualification avec les autres membres. Par ailleurs, le PDLHI nous oriente régulièrement via Histologe certains signalements pour lesquels notre intervention est nécessaire.

L'ADIL 33 est en lien étroit avec le CCAS de Bordeaux pour les ménages concernés par des arrêtés de péril et ayant besoin de conseils et d'un accompagnement juridique.

Par ailleurs, afin de bien informer les consultants, nous sommes désormais destinataires de tous les arrêtés pris en matière d'habitat indigne à Bordeaux.

Tout comme en matière d'impayés de loyer, l'ADIL 33 peut faire appel aux conventions qu'elle a signé avec l'ordre des avocats des Barreaux de Bordeaux et Libourne pour des ménages logés dans des logements non décents afin d'agir par le biais de l'action privée à l'encontre du propriétaire. Les locataires sont malheureusement généralement réticents à ce type de démarche.

A terme, l'ADIL 33 souhaiterait renforcer ses actions en matière d'habitat indigne en constituant une cellule Habitat indigne en interne avec un juriste à temps plein pour pouvoir proposer des accompagnements personnalisés et un suivi pour les propriétaires et les locataires concernés, des actions d'information renforcées à différentes échelles et un juriste à disposition des services et élus pour toute question en lien avec cette thématique ainsi que de la formation. Nous souhaiterions pouvoir proposer des réunions d'information régulières en présentiel et/ou webinaires pour informer sur le permis de louer, de diviser, l'encadrement des loyers, les évolutions législatives et réglementaires...

F. LA COPROPRIETE

En 2024, l'ADIL 33 souhaiterait renforcer ses actions en matière de copropriété sous réserve de financements spécifiques dédiés :

Actions d'information / formation à destination des copropriétaires et conseillers syndicaux

- ✓ Les bases juridiques de la copropriété, les acteurs, le fonctionnement, les documents
- ✓ Se lancer dans un programme de rénovation énergétique
- ✓ Le rôle du conseil syndical : savoir analyser les documents de la copropriété, effectuer le contrôle des comptes, le contrat de syndic (analyse, mise en concurrence...)
- ✓ Le traitement des impayés de charges
- ✓ ...

Actions d'information/formation à destination des syndics professionnels

- ✓ Rénovation énergétique : les aides et dispositifs mobilisables
- ✓ Le recouvrement des impayés de charges, les aides mobilisables pour les copropriétaires en difficulté
- ✓ L'immatriculation des copropriétés
- ✓ ...

Accompagnement de syndics bénévoles

- ✓ Formation sur le rôle du syndic bénévole au sein de la copropriété (=socle des règles juridiques du régime de la copropriété)
- ✓ Assistance à la lecture et à la compréhension des documents : règlement de copropriété, procès-verbaux, clés de répartition des charges, documents comptables...
- ✓ Formation sur l'immatriculation des copropriétés pour les retardataires : explications, puis inscription et aide.
- ✓ Formation pour aller vers la rénovation énergétique : le préalable (organisation de la copro, structuration, mise en conformité juridique et financière), volet technique avec les obligations, diagnostics et la démarche, le volet financier et le volet juridique (règles de majorité, AG, ...)
- ✓ Formation sur les règles budgétaires et comptables en copropriété : élaboration du budget, vérification des comptes, budget en cas de travaux, appels de fonds
- ✓ Documents types : Convocation et procès-verbaux d'assemblée générale
- ✓ ...

Accompagnement de conseillers syndicaux (nouvelles copropriétés par exemple ou nouveaux membres de conseils syndicaux)

- ✓ Formations : connaissances de base sur le fonctionnement de la copropriété, le rôle des conseillers syndicaux, les comptes, savoir lire et comprendre les documents relatifs à la copropriété
- ✓ Accompagnement lors des premières réunions pour les aider à s'organiser et se répartir les tâches
- ✓ Elaboration de documents types
- ✓ ...

Elaboration de guides thématiques

Actions en complément d'opérations spécifiques type OPAH, POPAC ou plan de sauvegarde :

- ✓ Diagnostics de gestion et fonctionnement de copropriétés
- ✓ Accompagnement des copropriétés sur le volet gestion et fonctionnement : structuration du conseil syndical et accompagnement dans la réalisation de ses missions, accompagnement pour le recouvrement des impayés de charges et/ou travaux, mobilisation des copropriétaires, ...
- ✓ Réunions d'informations/formation des copropriétaires, conseillers syndicaux, syndics

G. L'OBSERVATION

L'ADIL 33 dispose de deux logiciels nationaux (réseau ANIL) destinés au suivi de l'activité et à l'exploitation statistique des données recueillies. Elle a également mis en place des bases de données complémentaires (Access). Ces outils permettent d'établir le rapport d'activité annuel de l'ADIL 33 ainsi qu'un rapport spécifique pour le territoire de Bordeaux Métropole.

H. LES ACTIONS D'ANIMATION, DE FORMATION ET DE SENSIBILISATION

L'ADIL 33 intervient, selon ses possibilités et sur demande, pour animer différentes réunions d'information sur la thématique du logement. Il peut par exemple s'agir d'intervenir sur les droits et obligations des locataires auprès de publics en difficultés ou encore sur l'habitat indigne auprès de travailleurs sociaux....

En 2022, l'ADIL 33 est par exemple intervenue auprès d'élus sur la thématique du logement vacant pour le compte de l'Association des Maires de Gironde.

Conformément au montant demandé par notre association à tous les EPCI et voté en Assemblée générale le 16 mai 2023 pour l'année 2024, la présente demande de subvention s'élève à 0,14€/habitants (nombre d'habitants – Source Banatic – Ministère de l'Intérieur : 830 284) soit un montant de 116 239,76€ pour la mission générale d'information du public.

L'octroi d'un financement supplémentaire, dédié aux missions spécifiques, comme cela se fait pour les autres ADIL, nous permettrait d'engager de nouvelles actions sur l'habitat indigne, la copropriété par exemple ou encore de développer des actions d'information du public.