

Demande de subvention

2025

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	7
F. LA COPROPRIÉTÉ.....	7
G. L'OBSERVATION	7
H. LES ACTIONS D'ANIMATION, DE FORMATION ET DE SENSIBILISATION	8

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 22 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 2023, **19 393** consultations ont été réalisées représentant 20 019 thématiques abordées et près de 30 000 questionnements traités.

11 843 consultations se sont déroulées par téléphone, 5 270 en face-à-face, 13 en visioconférence et 2 267 par courriel ou courrier. La proportion de consultations en présentiel a nettement augmenté ; elle représentait 27,2% du total en 2023 contre 20% en 2022.

12 438 consultations ont bénéficié aux habitants de la Métropole ce qui représente **64,1% des consultations totales de la structure (contre 60% l'an passé).**

Les effectifs de l'ADIL 33 en 2023 ont été à nouveau fortement contraints suite à plusieurs départs et des difficultés à recruter. Les exigences salariales ont évolué significativement ces dernières années : télétravail notamment et inflation des salaires sur le marché.

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 2025 : Poursuite.

3°) LES MISSIONS SPÉCIFIQUES

A. L'ACCESSION A LA PROPRIETE

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...).

Les consultations en matière d'accession sont en légère hausse : 1 178 consultations l'an passé, 1 062 en 2022, 958 en 2021, 1 059 en 2020. Malgré une hausse du nombre de consultations sur cette thématique, le nombre d'études financières diminue à nouveau.

Ce sont ainsi 177 ménages métropolitains qui ont bénéficié de ce conseil en 2023 contre 202 en 2022 et 287 en 2021.

En ce qui concerne les événements, l'ADIL 33 a participé au salon de l'immobilier les 29, 30 septembre et 1^{er} octobre.

Projet 2025 : Poursuite de la participation de l'ADIL 33 aux différents salons et organisation d'événements (webinaires, forums étudiants, forums logement...).

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 renseigne tous les ménages sur les aides et prêts existants pour la réalisation de travaux et dispense également des conseils juridiques et fiscaux. 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 2025, 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 2023, la DDETS a transmis à l'ADIL **745 assignations** pour des ménages non suivis par les services sociaux. Ce chiffre est en légère hausse par rapport à l'an passé (712 assignations en 2022). **2 551 courriers ont été adressés aux locataires et bailleurs concernés soit +396 courriers par rapport à 2022.**

Les entretiens menés suite à ces courriers ont permis de renseigner **160 diagnostics en 2023** qui ont été transmis à la DDETS puis au juge soit +47 diagnostics.

Au 31 décembre 2023, **341 consultants avaient pu bénéficier d'une défense assurée par un avocat du Barreau de Bordeaux** dans le cadre de cet accord (depuis sa signature en 2013). La majorité des dossiers sont constitués pour des locataires en impayés de loyer.

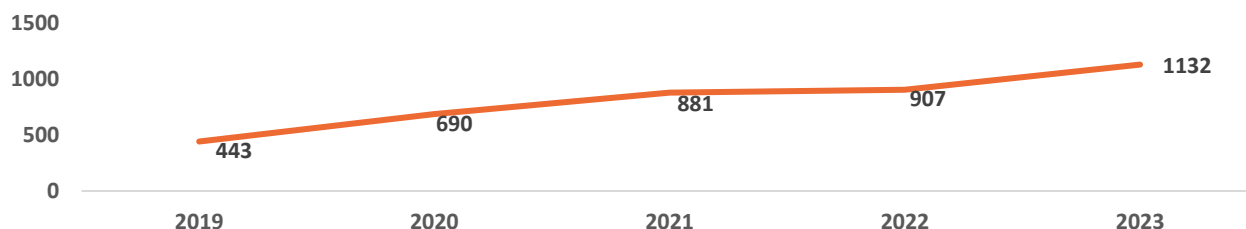
Pour l'année 2023, 25 dossiers ont été transmis aux avocats de permanence dont 23 au titre des impayés de loyer, un pour validation de congé et un pour violation de domicile/trouble de jouissance.

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. Deux binômes (travailleurs sociaux du CAIO et juristes d'ADIL) interviennent conjointement auprès des ménages à tous les stades de la procédure dans une démarche d'aller-vers. Cette mission a été prolongée en janvier 2024 par le biais d'un nouvel appel à manifestation pour une durée de trois ans.

En 2025, 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

Les consultations en matière d'habitat indigne ne cessent d'augmenter. Ce sont **1 132 consultations** qui ont été réalisées en 2023 soit **5,7% des consultations** globales de l'Agence dont **667 auprès d'habitants de la Métropole**.



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

Nous participons à ce titre aux Commissions mensuelles de qualification avec les autres membres. Par ailleurs, le PDLHI nous oriente via Histologe certains signalements pour lesquels notre intervention est nécessaire : 269 situations en 2023.

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.

Renforcer nos actions en matière d'habitat indigne en constituant une cellule spécifique en interne demeure plus que jamais d'actualité.

F. LA COPROPRIETE

L'ADIL 33 souhaiterait renforcer ses actions en matière de copropriété sous réserve de financements spécifiques dédiés (actions d'information/formation, accompagnement de syndics bénévoles, conseils syndicaux, guides,...)

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.

Notre réseau publie également des études se basant sur des enquêtes réalisées auprès des consultants par les ADIL. Etude publiée en 2024 : « Rénovation énergétique : Enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers, et prise en compte dans les politiques de l'habitat ».

H. LES ACTIONS D'ANIMATION, D'INFORMATION 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 2023, l'ADIL 33 est par exemple intervenue auprès du réseau ORPI sur l'encadrement des loyers, auprès de mandataires judiciaires sur les droits et devoirs des locataires et propriétaires, l'habitat indigne et la procédure d'expulsion mais également auprès des jeunes lors de deux forums « info-jeunes » et « la semaine du logement étudiant » en juillet et septembre.

Conformément au montant demandé par notre association à tous les EPCI et voté en Assemblée générale le 30 mai 2024 pour l'année 2025, la présente demande de subvention s'élève à 0,16€/habitants (nombre d'habitants – Source Banatic – ministère de l'Intérieur : 842 622 habitants) soit un montant de 134 819,52€ 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.