

Affaire 12-121224

ADIL – Mission d'accompagnement en matière de logement et d'habitat au profit de la commune de La Plaine des Palmistes – Approbation de la convention pour l'année 2025
NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 05 décembre 2024 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **18**

Absents : 08

Procurations : 03

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : Emilie NALEM

LE MAIRE,

Johnny PAYET

Pour le Maire et par Délégation,
Le 4^e Adjoint

Joan DORO



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU DOUZE
DÉCEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre le **DOUZE DÉCEMBRE** à **DIX-HUIT HEURE QUINZE** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Micheline CLAIN conseillère municipale – Érick BOYER conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint à Jean-Yves FAUSTIN – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale à Johnny PAYET – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Sabine IGOUFE

Publicité faite le 17 décembre 2024

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20241212-DCM12-12122024-DE
Date de télétransmission : 16/12/2024
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Affaire 12-121224

ADIL – Mission d'accompagnement en matière de logement et d'habitat au profit de la commune de La Plaine des Palmistes – Approbation de la convention pour l'année 2025

Le Maire rappelle que l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de La Réunion a été créée en 1987 à l'initiative du Conseil départemental et est agréé par le Secrétariat d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme. Elle offre aux particuliers un conseil complet et gratuit sur tous les problèmes de logement, qu'ils soient juridiques, financiers ou fiscaux.

Ainsi, la Commune conventionne régulièrement avec cette entité afin que les administrés puissent avoir accès à ce service. Il est donc proposé au Conseil Municipal de renouveler la convention liant la commune et l'ADIL pour l'année 2025.

Cette convention, dont copie est jointe au présent rapport, a pour objet une mission d'accompagnement de la commune pour l'information des particuliers concernant le logement dans les domaines suivants :

- Les financements,
- Les loyers,
- Les contrats,
- L'urbanisme,
- La fiscalité,
- La copropriété,
- La maîtrise de l'énergie au sein de l'habitat.

Dans ce cadre, l'ADIL met à disposition de la commune un conseiller-juriste, à raison de 22 demi-journées de travail, sous forme de permanences tenues régulièrement au sein de l'Hôtel de Ville. Cette convention prendra effet au 1^{er} janvier 2025, pour une durée d'un an.

Le bilan d'activité de l'ADIL pour la période d'octobre 2023 à septembre 2024 est le suivant :

Permanences des deux ½ journées de chaque mois	2023/2024
Nombre de permanences	22
Nombre de consultations en vis à vis	87
Nombre de consultations au téléphone	80
Nombre de consultations par courrier / courriel	6
Total des consultations	195

A titre de contribution générale à l'activité de l'ADIL, une participation volontaire et forfaitaire annuelle de 3 138,30 € sera versée par la commune, à laquelle se rajoutera le montant de la cotisation pour l'année 2023 (131,50 €), soit un montant annuel de 3 269,80 €. Cette contribution sera versée trimestriellement à l'ADIL, conformément aux termes de la convention jointe au présent rapport.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **PREND** connaissance du bilan des consultations établi par l'ADIL et jointe au présent rapport,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **APPROUVE** le renouvellement de la convention pour l'année 2025 entre la commune et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de La Réunion,
- **APPROUVE** le versement annuel de la contribution de 3 269,80 € à l'ADIL au titre de l'année 2025,
- **AUTORISE** le Maire, ou en son absence l'adjoint délégué, à signer tout document afférent à cette affaire.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,
Le Maire,

Pour le Maire et par Délégation,
Le 4e Adjoint

Joan DORO



Convention de mission d'accompagnement

Commune de la Plaine des Palmistes

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 de la Plaine des Palmistes, 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 22 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 3 138,30 €, 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 3 269,80 €.

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 Plaine des Palmistes,
le



Le Directeur
Pascal FOUQUE

Le Maire de la Plaine des Palmistes



Bilan des consultations Plaine des Palmistes

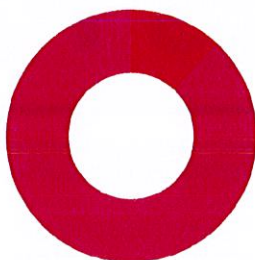
Nombre et mode de consultation

173 consultations ont été données pour les habitants de la commune de La Plaine des Palmistes.

Vis à Vis	87	50 %
Téléphone	80	46 %
Courrier/Courriel	6	4 %
Total	173	100 %

Le taux de remplissage des consultations

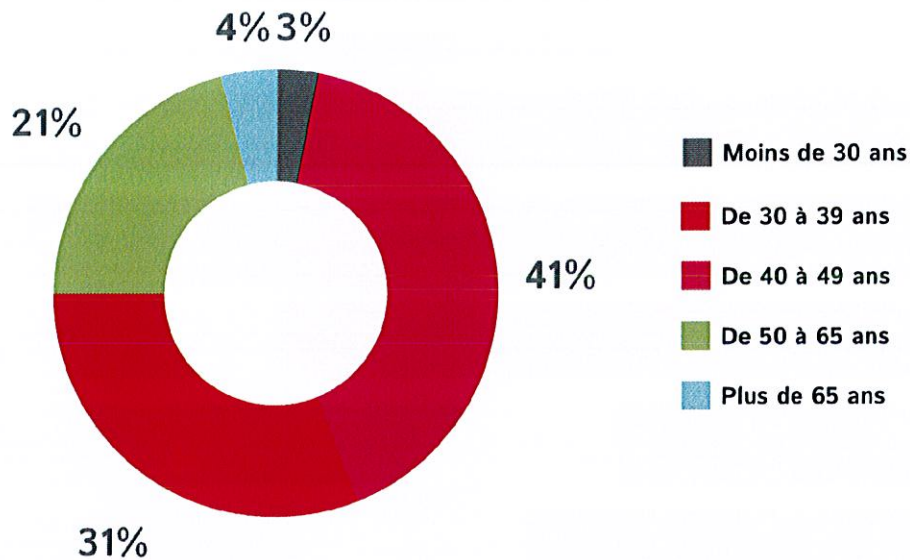
Visite sans rendez-vous
12%



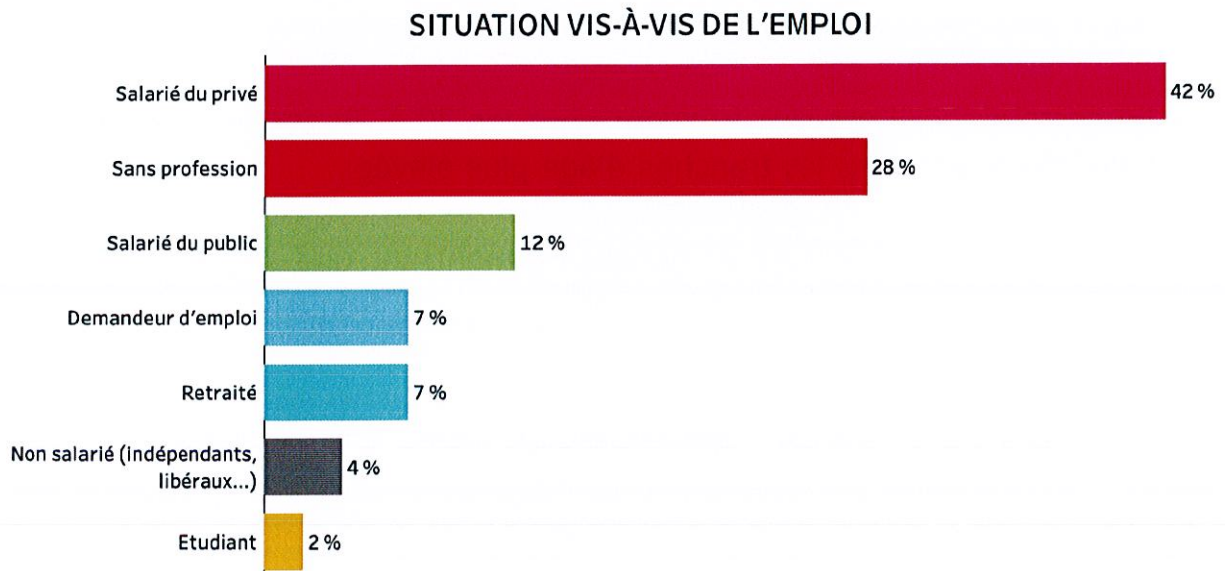
Visite sur rendez-vous
88%

Lors de ces permanences, la moyenne de présence a été de 2,7 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



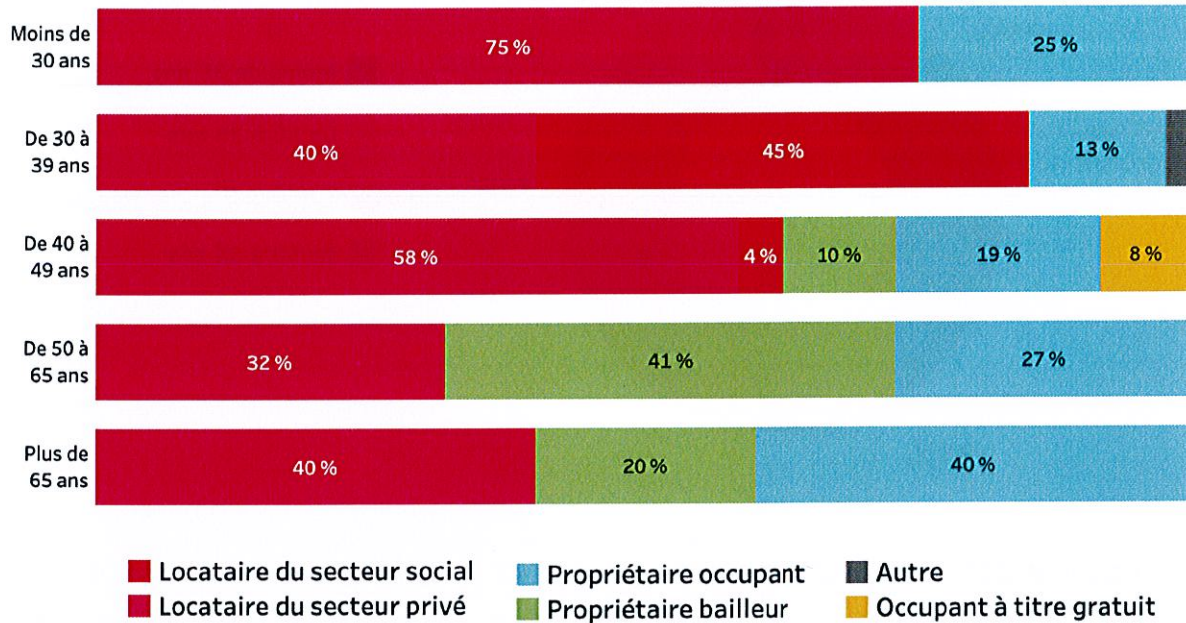
La majorité des consultants sont âgés de 30 à 49 ans, avec respectivement 48 et 63 consultants dans chaque groupe d'âge. Cela indique que les personnes de cette catégorie sont plus susceptibles de rechercher des conseils juridiques que les autres groupes.



Pour préciser ces pourcentages, parmi les consultants, 69 sont des salariés du secteur privé, 46 sont sans profession, tandis que les fonctionnaires et les demandeurs d'emploi représentent respectivement 19 et 11 consultants.

Statut des consultants

STATUT D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DU CONSULTANT

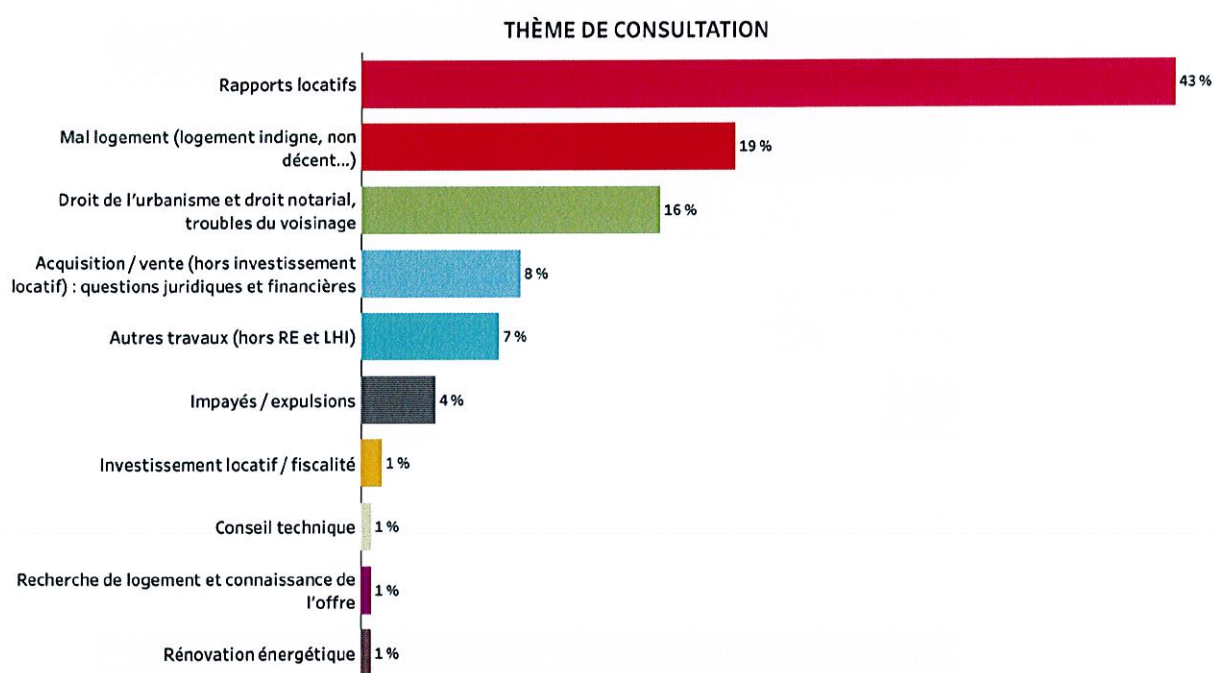


- Les locataires du secteur privé sont particulièrement représentés chez les plus jeunes, avec une proportion importante chez les moins de 30 ans. Cette proportion diminue avec l'âge.
- Le secteur social est plus fréquent chez les 30 à 39 ans, et reste faible, voire inexistant dans les tranches d'âge plus élevées.
- Les propriétaires bailleurs et occupants montrent une augmentation de leur proportion à partir de 50 ans, devenant plus fréquents chez les 50 à 65 ans.

Ces tendances montrent effectivement que les besoins et les préoccupations juridiques évoluent avec l'âge et le statut de propriété, les consultants plus âgés ayant des questions plus complexes liées à la propriété et à la gestion de biens immobiliers.

Thème de consultation

Les consultations concernant les rapports locatifs totalisent 77 cas. En deuxième position, on trouve le mal logement (logement indigne, non décent...) avec 35 consultations. Enfin, le troisième sujet de consultation est le droit de l'urbanisme et le droit notarial, ainsi que les troubles de voisinage, avec 28 consultations.



Répartition des missions spécifiques

34 consultations à destination des habitants de La Plaine des Palmistes ont été enregistrées dans le cadre de missions spécifiques confiées à l'ADIL par les partenaires.

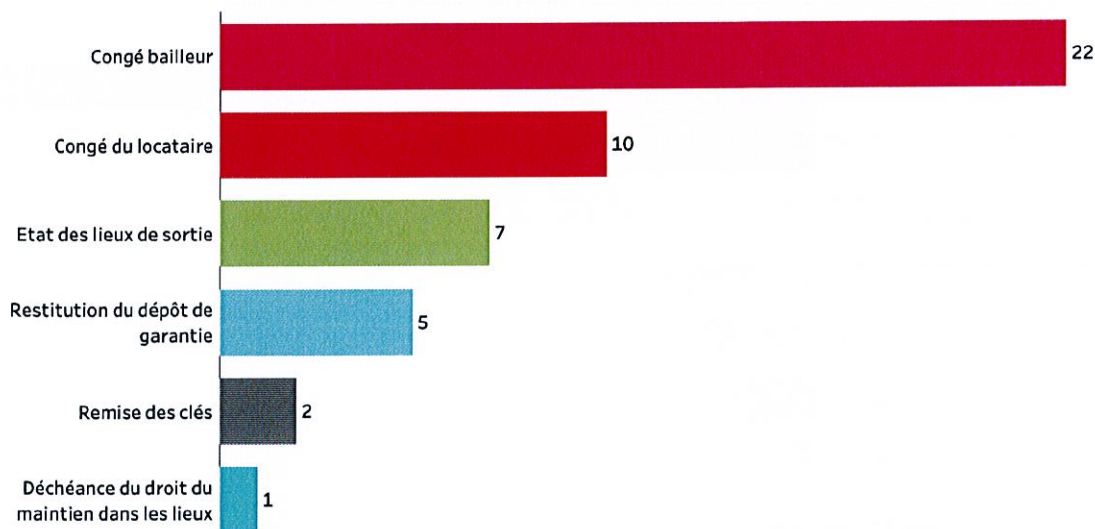
Il s'agit notamment de la mission non-décence où l'ADIL est mandatée par la CAF pour effectuer des diagnostics chez les ménages allocataires. Il y a également des consultations spécifiques liées à la prévention des expulsions et aux impayés.

Focus thématiques

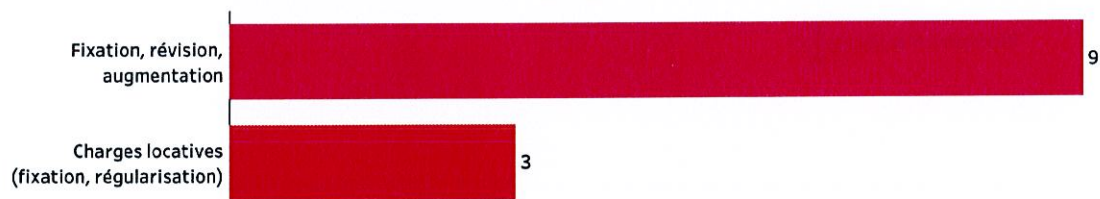
Rapports locatifs

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.

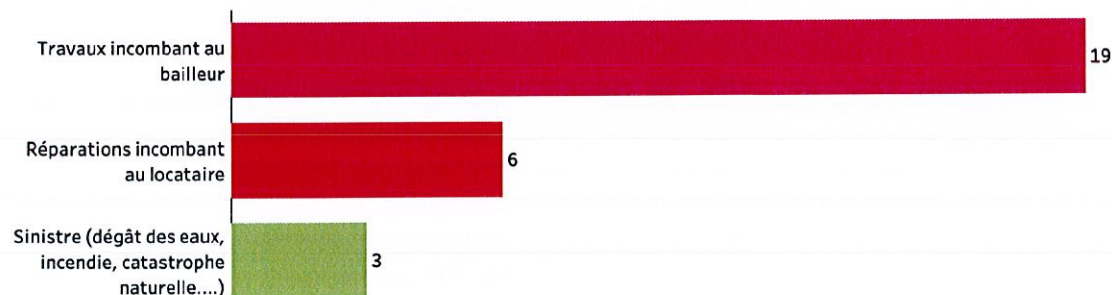
FIN DE BAIL



LOYERS



TRAVAUX ET ENTRETIEN DU LOGEMENT

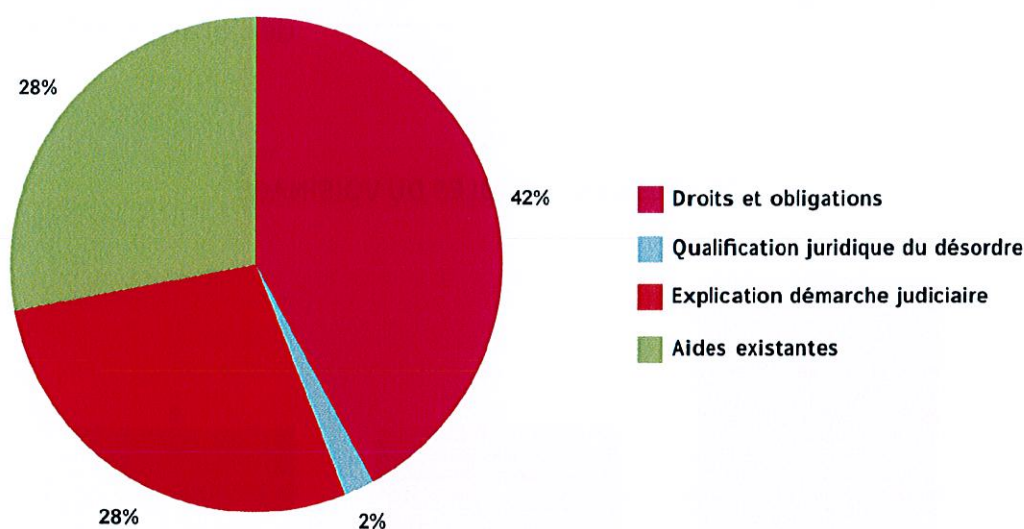


Mal logement (logement indigne, non décent...)

La question du mal-logement a représenté 19 % des consultations, soit 35 cas, durant la période d'octobre 2023 à septembre 2024. Ces consultations ont été réalisées dans le cadre des interventions de l'ADIL à La Plaine des Palmistes, ainsi que dans la mise en oeuvre des missions spécifiques.

Parmi les désordres identifiés, 97 % sont liés à des problèmes d'aération, d'humidité, de moisissures ou d'infiltration.

NATURE DU CONSEIL

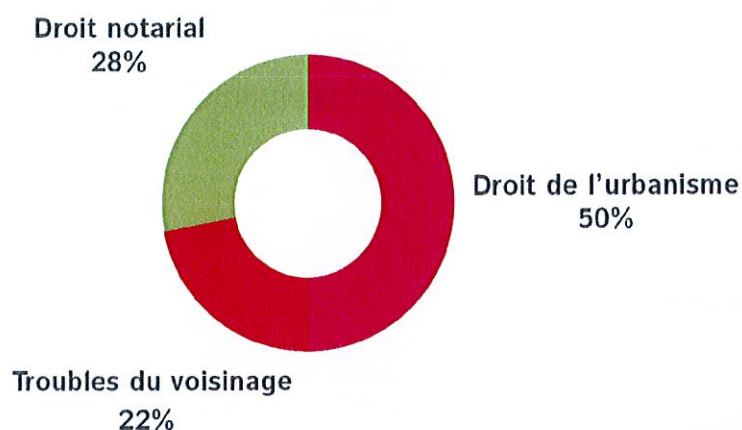


La majorité des consultations concernent les droits et obligations, indiquant que les demandeurs cherchent principalement à comprendre leurs droits légaux et les obligations associées.

Les conseils relatifs aux démarches judiciaires et aux aides existantes sont également significatifs, représentant respectivement 23 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.

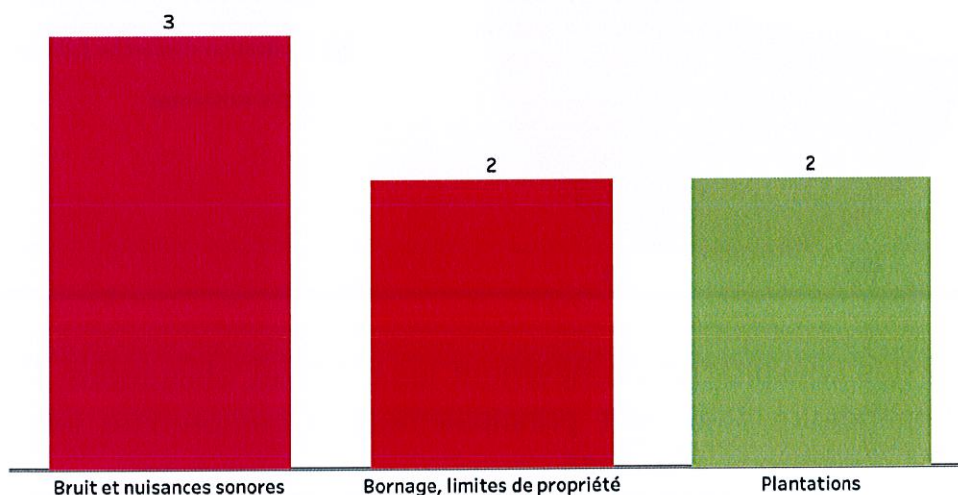
Droit de l'urbanisme, droit notarial et troubles du voisinage

Le droit de l'urbanisme, le droit notarial, et les troubles du voisinage représente 16 % des consultations soit 28 sur la période d'octobre 2023 à septembre 2024.



En matière d'urbanisme, les consultations concernent majoritairement des questions liées aux différentes autorisations (droit de construire, permis de construire, déclaration préalable...)

DÉTAILS DES TROUBLES DU VOISINAGE



Les troubles du voisinage sont principalement dus à des questions de bruit et de nuisances sonores, représentant 42 % des cas, ainsi qu'à des problèmes de plantations et à des conflits de bornage et de limites de propriété, constituant chacun 29 % des cas.

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