



Demande de subvention 2022 - 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	5
A. L'ACCESSION A LA PROPRIETE.....	5
B. UNE MISSION D'EXPERT	5
C. L'AMELIORATION DE L'HABITAT	6
D. LA PREVENTION DES EXPULSIONS	6
E. L'HABITAT INDIGNE	7
F. LA COPROPRIETE.....	7
G. L'OBSERVATION	8
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.

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 2020, **19 775** consultations ont été dispensées dont 13 127 par téléphone, 3 204 en face-à-face, 34 en visioconférence et 3 410 par courriel ou courrier. Compte tenu de la crise sanitaire, les modalités de fonctionnement ont dû être adaptées avec une part importante de travail en distanciel et une ouverture uniquement sur rendez-vous lorsque cela a été rendu possible.

11 563 consultations ont bénéficié aux habitants de la Métropole ce qui représente **58,5% des consultations totales de la structure**. Ce chiffre n'est qu'approximatif car l'année 2020 a été très particulière au regard du Covid et de notre mode d'organisation. De ce fait, nous n'avons pas pu identifier la commune d'origine du consultant pour 11% de nos consultations.

Néanmoins, au regard des années précédentes, nous pouvons estimer qu'au moins 60% de ces consultations ont émané d'habitants métropolitains soit 1200 consultations, à ajouter aux 11 563 soit environ 12 760 consultations en 2020.

En **cinq ans**, ce sont au moins **64 129 consultations** qui ont été réalisées au profit de la population du territoire.

Les effectifs de l'ADIL 33 sont toujours insuffisants pour répondre aux besoins de la population de manière satisfaisante ; les temps d'attente restent encore parfois longs pour obtenir un rendez-vous ou une réponse par email malgré une organisation optimale. Les consultants rencontrent également toujours des difficultés pour nous joindre au téléphone du fait du manque d'effectifs.

Pour rappel, l'ANIL préconise un conseiller juriste pour 100 000 habitants soit 16 juristes alors qu'ils ne sont que 10 à l'heure actuelle (dont deux absences de longue durée) ; elle souligne également la nécessité d'avoir a minima par ADIL un demi-équivalent temps plein pour un chargé d'études.

La crise sanitaire a fortement limité les possibilités d'actions d'information de l'ADIL 33.

Néanmoins, nous avons participé cette année au Tour des régions des copros vertes les 26 et 27 mars 2021, organisé par la FNAIM et Qualitel en animant deux webinaires, l'un à destination des professionnels de l'immobilier sur le thème « Rénover en copropriété : les aides financières et l'ingénierie de projet comme leviers du passage à l'acte » et l'un à destination des particuliers sur le thème « Rénover votre copropriété : MaPrimeRénov'copro, le nouvel atout pour concrétiser vos projets ». Ces webinaires ont été conçus et animés en partenariat avec l'Alec.

Un conseiller a également répondu aux questions que se posent les jeunes dans un Facebook live organisé le 17/06/21 organisé par Info Jeunes Nouvelle Aquitaine, avec Action logement, la CAF, soliha Nouvelle aquitaine, Habitats Jeunes Le Levain, l'AFEV, l'Aclef.

Projet 2022 : Au regard de la crise actuelle, la 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.

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...).

221 ménages métropolitains ont ainsi bénéficié de ce conseil en 2020.

Sur l'ensemble des consultations dispensées auprès des habitants de la Métropole, près de 1100 ont concernées des questions d'accession à la propriété (plans de financement ou questions juridiques liées à l'accession).

En terme d'évènements, l'ADIL 33 a participé au seul salon organisé en 2020 à savoir le salon de la Maison Neuve. Il est également prévu de participer cette année aux salons du logement neuf et de la Maison neuve programmés en septembre 2021.

Projet 2022 : 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 (en fonction de la crise sanitaire).

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...).

D'une manière plus précise sur la Métropole, nous sommes sollicités pour :

- les comités techniques et comités de pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou du Programme d'Intérêt Général,
- **les commissions Mal Logement et aux autres réunions ou actions d'animation de la plateforme métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne (sensibilisation des travailleurs sociaux, actions d'information auprès de locataires de bailleurs indéliçats...),**
- les Commissions locales de l'habitat,
- les réunions dans le cadre de Ma Rénov' Mon Energie, ...

L'ADIL 33 répond positivement à un maximum de réunions néanmoins les effectifs actuels ne permettent pas toujours de dépêcher un conseiller-juriste pour toutes les réunions et ce afin de ne pas pénaliser la mission de base, à savoir la réception du public et des ménages en difficultés.

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.

En 2020, ce sont au moins 1 155 consultations qui ont été dispensées sur ce thème aux habitants de la Métropole contre près de 1 000 l'an passé. Le volume de consultations sur ce thème ne cesse d'augmenter malgré les dispositifs en place et notamment le SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique) au titre duquel l'ADIL ne perçoit aucun financement supplémentaire.

Le volume de consultations en la matière auprès des habitants de Bordeaux Métropole a été multiplié par 3,5 entre 2017 et 2020.

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 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 2019, la DDCS a signalé **587 assignations** pour des ménages non suivis par les services. Ce chiffre est en baisse par rapport à l'année passée du fait de la crise sanitaire qui a eu deux conséquences directes en matière de traitement des situations d'impayés : la trêve hivernale qui a été prolongée deux fois, à compter du 1^{er} avril jusqu'au 10 juillet 2020 au lieu du 31 mars et la suspension des audiences, non prioritaires, au cours du 1^{er} confinement. **1 632 courriers** ont été adressés dont 826

courriers aux locataires et 806 aux bailleurs. Parmi les 587 assignations reçues en 2020, 176 correspondent à des audiences devant se dérouler en 2021. La plupart des ménages ne nous contacteront donc qu'en 2021, à l'approche de la date limite.

Les entretiens menés suite à ces courriers ont permis de renseigner **76 diagnostics en 2020** qui ont été transmis à la DDCS puis au juge dont 8 pour des audiences en 2021.

Au 31 décembre 2020, **267 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 2020, 32 dossiers ont été transmis aux avocats de permanence dont 24 au titre des impayés de loyer, 3 au titre de la non décence, 4 pour contestation de congé et 1 pour restitution du dépôt de garantie.

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 PDLHIm133,
- 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.

Concernant le territoire de Bordeaux Métropole, l'ADIL 33 est partie-prenante des actions de la plateforme métropolitaine de lutte contre le mal logement et participe aux commissions Mal Logement pour le suivi des situations d'habitat indigne.

L'ADIL a notamment été sollicitée en 2021 suite aux effondrements de bâtiments qui ont eu lieu dans le centre de Bordeaux. Nous avons mis en place une communication spécifique notamment au sein des Mairies de quartier concernées afin que les locataires et propriétaires puissent venir se renseigner sur leurs droits et obligations. Les coordonnées de l'ADIL ont également été diffusées par les services métropolitains dans les courriers envoyés. Enfin, nos conseillers référents en matière d'habitat indigne ont pu échanger et répondre aux questions juridiques des services de la Métropole.

F. LA COPROPRIETE

En 2020, l'ADIL 33 a organisé la première édition de la semaine de la copropriété, du 21 au 26 septembre.

Quatre actions ont rythmé cette semaine de la copropriété :

- deux webconférences d'une heure et trente minutes chacune. La première a été animée par un conseiller juriste de l'ADIL 33 en partenariat avec une chargée de mission copropriété de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat. 22 personnes se sont inscrites à cette conférence. Intitulée « les conseils de l'ADIL 33 et de l'ALEC pour réaliser des travaux de rénovation énergétique en copropriété »,

elle a permis de faire quelques rappels sur le fonctionnement d'une copropriété et l'obligation d'immatriculation, de présenter aux participants les intérêts d'une rénovation énergétique, le parcours, un tour d'horizon des aides et deux exemples concrets.

La deuxième conférence était animée par un conseiller juriste et portait sur la réforme de la copropriété. 27 personnes se sont inscrites.

- Une matinée a été dédiée à la réception, en binôme (conseiller d'ADIL et chargé de mission de l'ALEC), de consultants ayant un projet de rénovation énergétique en copropriété

- L'ADIL 33 a ouvert en soirée, sur rendez-vous, pour recevoir des candidats à l'accession à la propriété en copropriété. L'objectif de ces rendez-vous personnalisés était d'étudier la situation des ménages, les conseiller dans leur projet, établir une simulation financière indiquant l'ensemble des aides mobilisables et les informer sur le statut particulier de copropriétaire afin d'éviter certains écueils après l'achat : fonctionnement, charges, obligations, acteurs, parties privatives et communes...

Projets 2021-2022 :

L'ADIL a organisé deux formations en visioconférence pour le compte de Qualitel les 15 et 16 avril 2021 sur la réglementation et les aides en matière de rénovation énergétique ainsi que sur le financement d'un projet de rénovation énergétique à destination des particuliers dans le cadre du programme Copros vertes. Ces formations devraient être renouvelées en octobre, en présentiel si possible.

Pour 2022, il est prévu d'organiser de nouvelles réunions d'information ou formations sur demande de nos partenaires ainsi qu'une semaine de la copropriété si la situation sanitaire le permet.

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

Chaque année, l'ADIL 33 tient un stand aux **salons de la maison neuve et du logement neuf** qui ont lieu chacun deux fois par an le weekend à Bordeaux. L'ADIL 33 est ainsi à la disposition du public pour répondre à leurs questions en matière d'accession.

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.

L'ADIL 33 anime également des formations auprès des partenaires de l'ADIL 33 telles que les formations mises en place sur l'habitat indigne pour le compte de l'AMG en 2021.

En conclusion, la présente demande de subvention, d'un montant de 128 000€, ne porte que sur la mission générale d'information du public. Les missions spécifiques devraient faire l'objet d'un financement spécifique, au même titre que les autres ADIL pour faire face, de manière satisfaisante, aux actions et rester force de proposition.