

Rapport d'activité

Janvier à Octobre 2022

L'ADIL, Agence Départementale d'Information sur le Logement, propose depuis plus de 30 ans des conseils gratuits en matière de logement aux particuliers et aux professionnels dans les différentes communes de l'île.

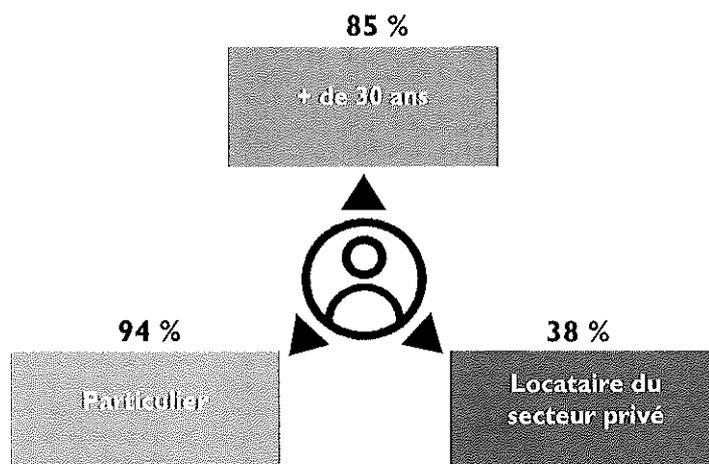
Nombre et mode de consultation :

Pour la période de janvier à octobre 2022, 556 consultations ont été données sur la commune de Saint-Benoît. Une majorité des consultations a été donnée par téléphone.

	2022	
Vis à vis	236	42 %
Téléphone	296	53 %
Courrier/Courriel	24	4 %
Total	556	100 %

Profil des consultants :

Les conseillers-juristes de l'ADIL sont à disposition des particuliers, qu'ils soient propriétaires ou locataires, qu'ils envisagent de construire une maison ou d'acheter un appartement ou bien encore améliorer leur logement actuel.

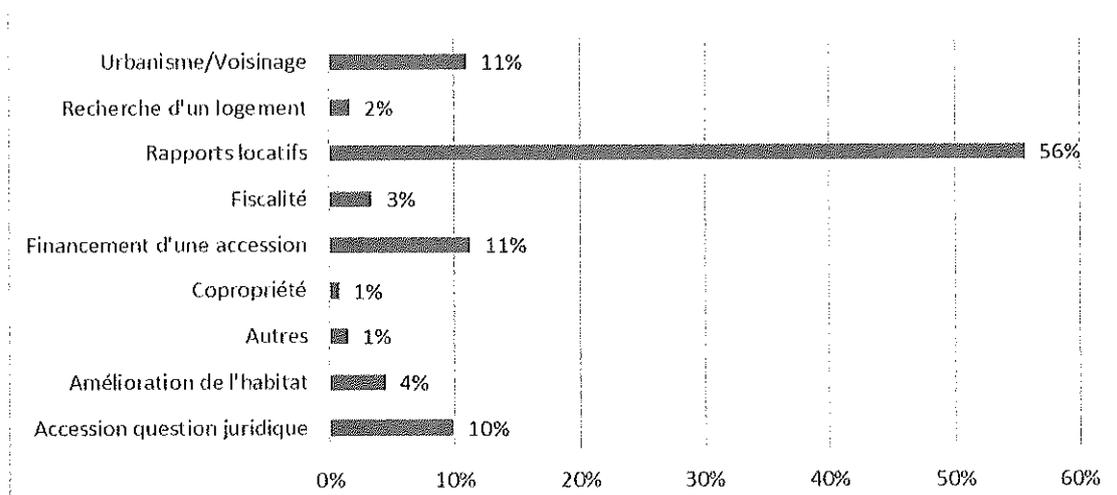


Sur le territoire de Saint-Benoît, l'ADIL a accompagné essentiellement des particuliers (94%). Les consultants ont majoritairement + de 30 ans et sont locataires du parc privé.

Thème de consultation :

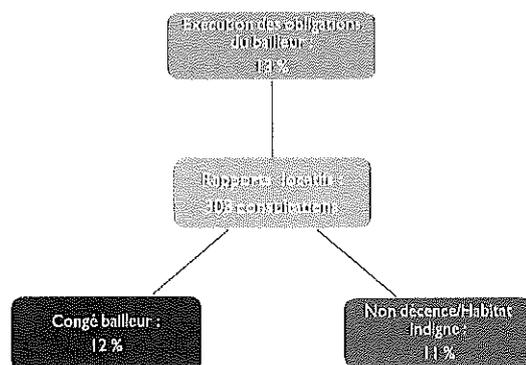
En 2022, les thèmes les plus abordés ont été :

- Location : Habitat indigne, état des lieux, impayé.....
- Urbanisme / Voisinage : troubles de voisinages, servitudes privées, mitoyenneté...
- Financement d'une accession, accession à la propriété : prêts et aides, premières informations, simulation financière...



Focus : Location

La thématique « Location » est la plus représentée (56%) sur la commune de Saint-Benoît avec notamment des questions sur les points suivants : exécution des obligations du bailleur, congé bailleur et Non décence/habitat indigne.



Point de vue de la conseillère-juriste Sylvie CADET :

« A Saint Benoît comme dans les autres communes de l'île, les problématiques rencontrées par les administrés sont souvent similaires.

A titre d'exemple, en matière de location, elles peuvent concerner l'exécution du contrat de location mais également toutes les difficultés rencontrées lors de la fin du bail notamment l'établissement de l'état des lieux de sortie et la restitution du dépôt de garantie.

De nombreuses consultations portent également sur les droits et devoirs des bailleurs et locataires quant à l'entretien des lieux loués. Ainsi les situations de non-décence émergent et les constats de non-décence qui s'ensuivent définissent l'état de logements dégradés ou non entretenus. La révision des loyers est une source de conflits, celle de l'augmentation des charges aussi. Les contrats de location n'indiquent pas systématiquement une provision pour charges, et, la production d'un justificatif notamment celui de la taxe des ordures ménagères, qui est une charge récupérable, est inattendue pour les locataires. En outre, pendant une même consultation nous abordons aussi bien des questions locatives que des questions d'accession à la propriété lorsqu'une accession future est envisagée.

Les troubles anormaux du voisinage (TAV) sont souvent évoqués. Des éclaircissements sont indispensables (les nuisances sonores ou olfactives des voisins, les plantations à proximité du voisinage). La mitoyenneté et les servitudes sont de conflits difficilement gérables au téléphone : une consultation en vis-à-vis est recommandée pour une étude sur dossier.

Les tentatives de conciliation au point d'accès au droit permettent de déboucher sur des solutions amiables. »

Convention de mission d'accompagnement

Commune Saint-Benoît

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'utilisateur 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-Benoît, 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 2023.

Article 6 : Montant de la contribution

Une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 6 321,50 €, 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 2023 (127,50 €), soit un montant total de 6 449,00 €.

Cette participation sera versée trimestriellement à l'ADIL, sur production d'un mémoire établi en double exemplaire, 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.

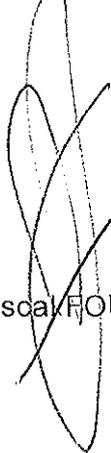
Article 9 : Date d'effet de la convention

La présente convention prend plein effet à compter du 1^{er} janvier 2023.

Fait en double exemplaire,
à Saint-Benoît,
le

Le Directeur

Le Maire Saint-Benoît


Pascal FOUQUE



Convention de mission d'accompagnement

Commune Saint-Benoît

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'utilisateur 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-Benoît, 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 consacrerait 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 2023.

Article 6 : Montant de la contribution

Une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 6 321,50 €, 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 2023 (127,50 €), soit un montant total de 6 449,00 €.

Cette participation sera versée trimestriellement à l'ADIL, sur production d'un mémoire établi en double exemplaire, 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 2023.

Fait en double exemplaire,
à Saint-Benoît,
le

Le Directeur

Le Maire Saint-Benoît

Pascal FOUQUE

