

Enregistré le :			
25006797		25 SEP. 2025	
	T	CT	
D.G.S			Pôle Aménagement
D.G.A Technique			Police Municipale
D.G.A Epanouissement	X	X	Communication
D.G.A Moyens			Cabinet
Pôle Education			CCAS
Pôle Ressources			CDE
T=Traitement		CT= CO Traitement	

LE DIRECTEUR

Saint Denis, le 17 septembre 2025

N/REF. : PF/MTK/D25-200  
Objet : Convention 2026 et  
bilan des consultations logement

Madame le Maire  
Commune de la Possession  
Rue Waldeck Rochet  
BP 92  
97419 La Possession

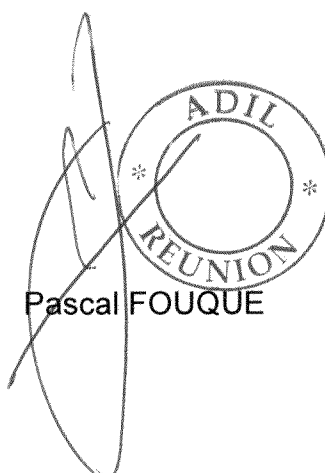
A l'attention de M. Jean-Sébastien LUCIAN  
DGS

Madame le Maire,

Afin d'assurer la continuité en 2026 du service de conseil et d'information en matière de logement que l'ADIL met à disposition de vos administrés, j'ai le plaisir de vous adresser, sous ce pli, deux exemplaires de la convention précisant les modalités de notre intervention, ainsi que le bilan des consultations réalisées dans votre commune au cours des 12 derniers mois.

Ce dispositif de proximité, déployé dans l'ensemble des communes du département, offre aux ménages réunionnais un accompagnement neutre, gratuit et personnalisé, largement reconnu et apprécié par la population.

En vous demandant de bien vouloir me retourner dès que possible un exemplaire de la convention après signature, et en me tenant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de toute ma considération.

  
Pascal FOUQUE

PJ

24, rue Henri Vavasseur  
97400 SAINT DENIS  
Tél : 0262 41 14 24  
email : courrier@adil974.com  
www.adil974.com  
SIRET : 342 737 061 00024  
Déclaration activité : 98 97 3063497

# Convention de mission d'accompagnement

## Commune de la Possession

### 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 Possession, 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 SUIV

#### 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
- l'amélioration de 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 lui permettant d'exercer sa mission en respectant la confidentialité nécessaire à l'exercice de sa mission, 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<sup>er</sup> janvier 2026.

#### 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 2026 (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	CEPA	FRPP131

#### 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<sup>er</sup> janvier 2026.

Fait en double exemplaire,  
à la Possession,  
le

  
Le Directeur  
Pascal FOUQUE

Le Maire de la Possession



# **Bilan des consultations La Possession**

# Nombre et mode de consultation

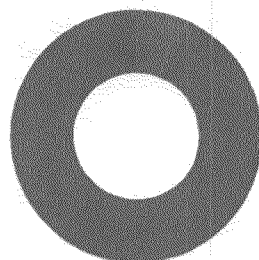
579 consultations ont été données aux habitants de la commune de La Possession d'Août 2024 à juillet 2025.

Vis à Vis	132	23 %
Téléphone	393	68 %
Courrier/Courriel	54	9 %
Total	579	100 %

## Les rendez-vous en permanence

Visite sans rendez-vous

7%

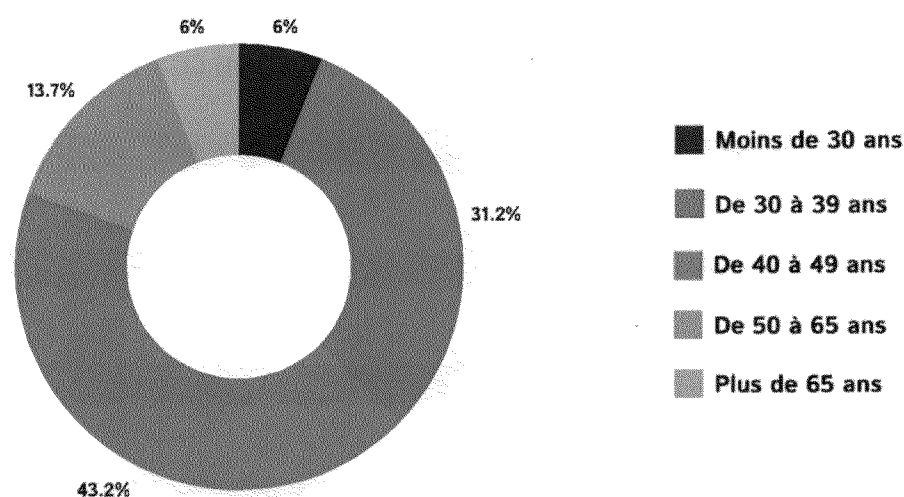


Visite sur rendez-vous

93%

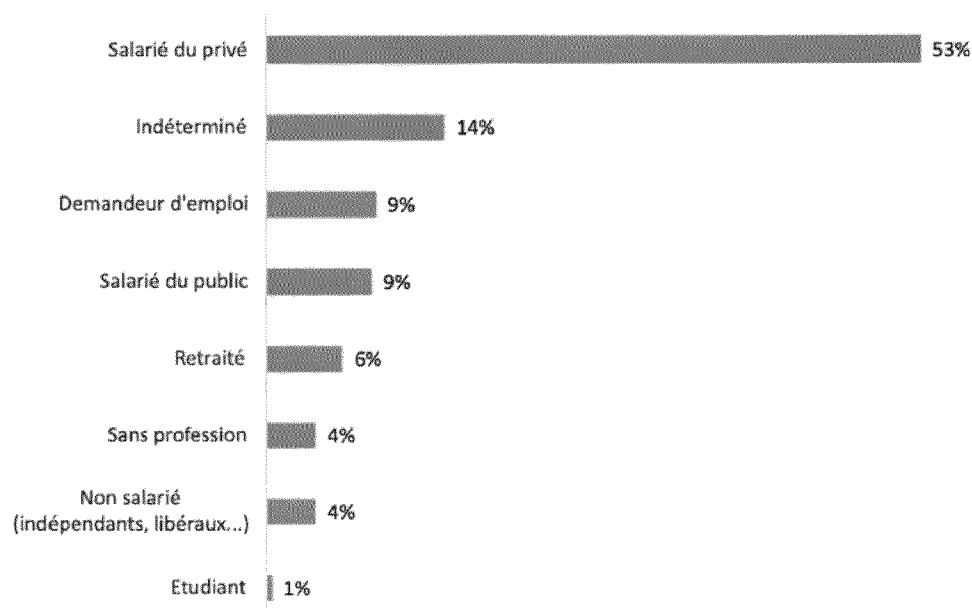
Lors de ces permanences, 4 créneaux de rendez-vous sont proposés aux consultants les 1er et 3ème jeudis du mois. Si les conseillers juristes consacrent en moyenne 28 minutes à chaque consultation en présentiel, la durée du rendez-vous peut aller jusqu'à 45 min en fonction de la thématique abordée.

# Profil des consultants



La plupart des consultants ont entre 30 et 49 ans, avec respectivement 146 et 202 personnes dans chaque tranche d'âge. Cette forte représentation peut s'expliquer par le fait que ces groupes, particulièrement actifs, sont souvent confrontés à des problématiques liées au logement (location, accession à la propriété...).

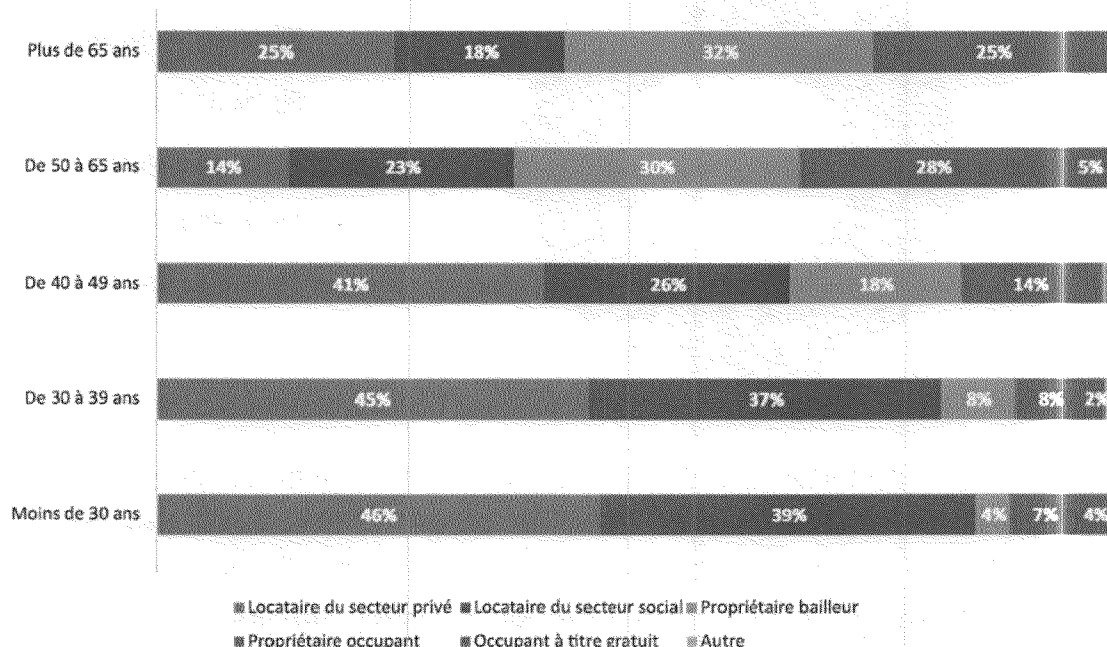
## SITUATION VIS-À-VIS DE L'EMPLOI





# Statut des consultants

STATUT D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DU CONSULTANT

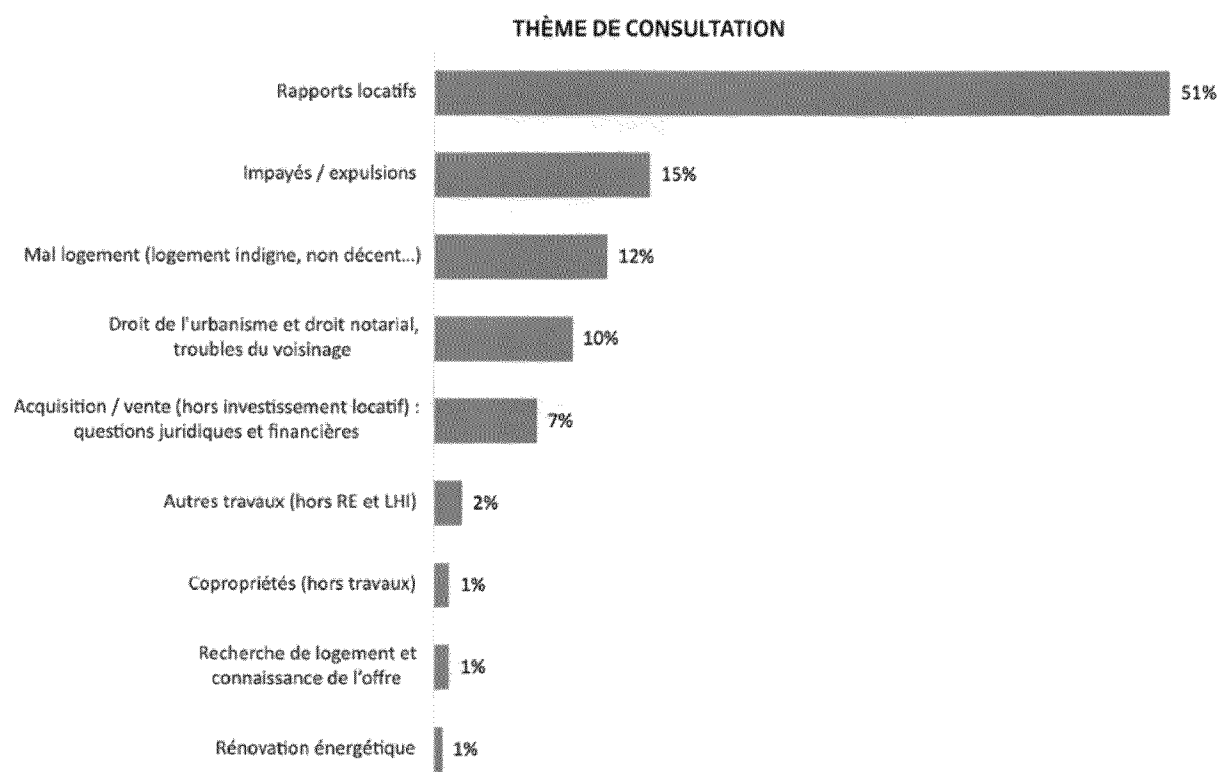


- Les locataires du secteur privé sont les plus nombreux parmi les moins de 30 ans et les 30-39 ans, mais leur proportion diminue avec l'âge, au profit des propriétaires, en particulier des propriétaires bailleurs.
- Le statut de propriétaire occupant ou bailleur devient plus fréquent à partir de 50 ans.
- Les locataires du secteur social concernent surtout les jeunes de moins de 39 ans et restent peu représentés dans les autres tranches d'âge.
- Ces tendances montrent que les besoins et préoccupations juridiques évoluent avec l'âge et le statut de propriété, traduisant des problématiques plus complexes liées à la propriété et à la gestion immobilière chez les consultants plus âgés.



# Thème de consultation

Les consultations concernant les rapports locatifs sont les plus nombreuses et totalisent 295 demandes. La deuxième thématique concerne les impayés et expulsions et comptabilisent 87 demandes. Enfin, le mal-logement (logement indigne, non décent...) constitue la troisième thématique la plus abordée avec 70 consultations.



## Répartition des missions spécifiques

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

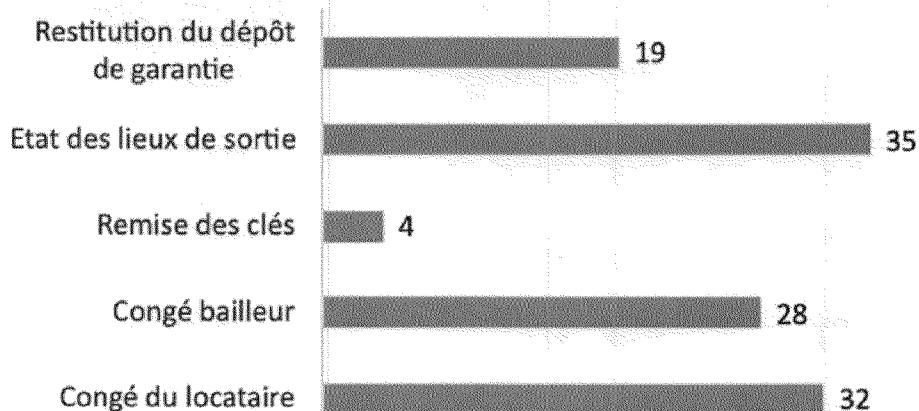
Il s'agit notamment de la mission non-décence où l'ADIL est mandatée par la CAF pour effectuer des diagnostics chez les ménages allocataires. Il y a également des consultations spécifiques liées à la prévention des expulsions et aux impayés.

# 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.

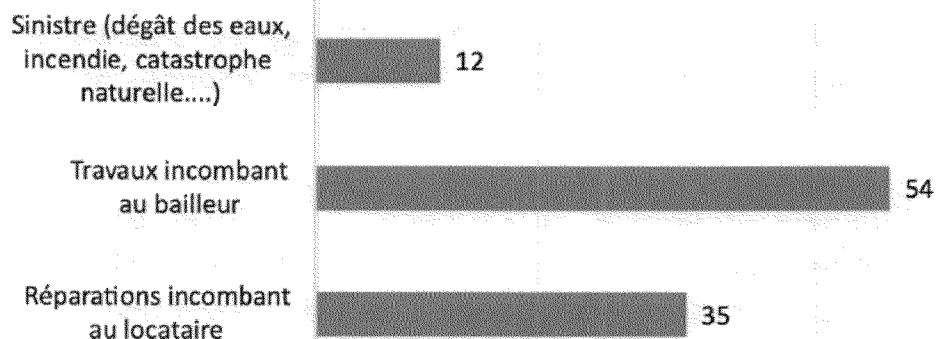
### FIN DE BAIL



### LOYERS



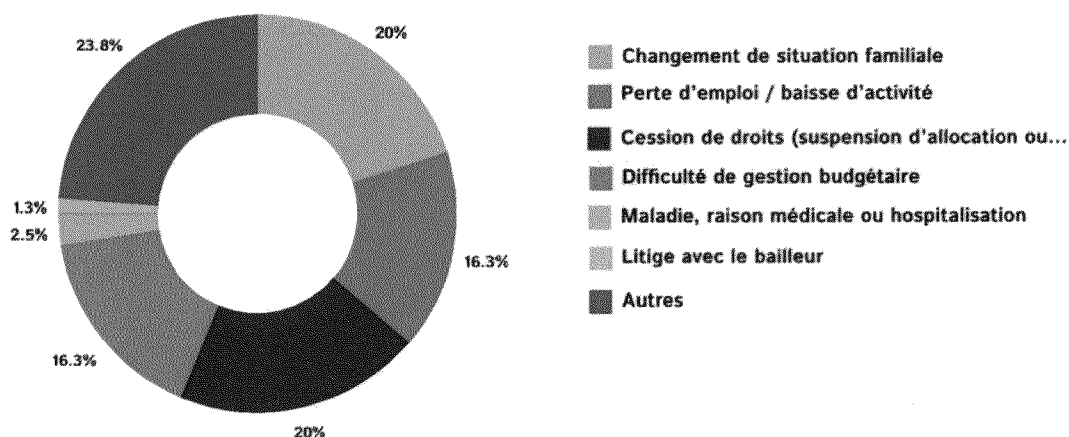
### TRAVAUX ET ENTRETIEN DU LOGEMENT



# Impayés / Expulsions

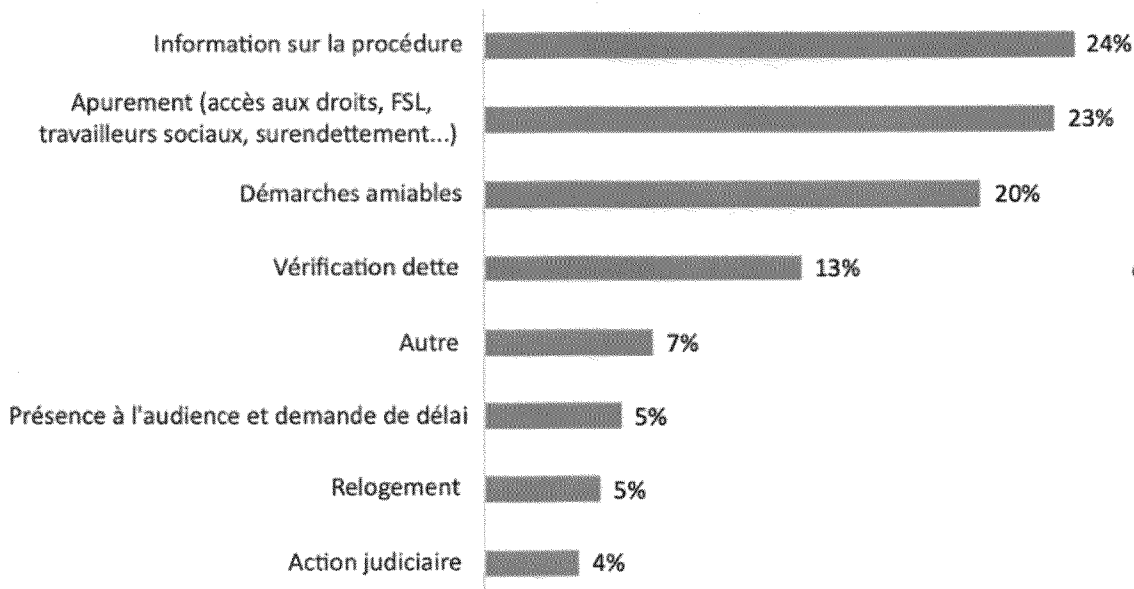
La thématique impayés/expulsions représente 87 consultations entre août 2024 et juillet 2025.

## CAUSES DES IMPAYÉS



Les données montrent que la majorité des cas d'impayés (35) sont dus à un changement de situation familiale ou à d'autres causes, ce qui met en évidence les conséquences économiques comme principale origine des retards ou des non-paiements.

## NATURE DU CONSEIL

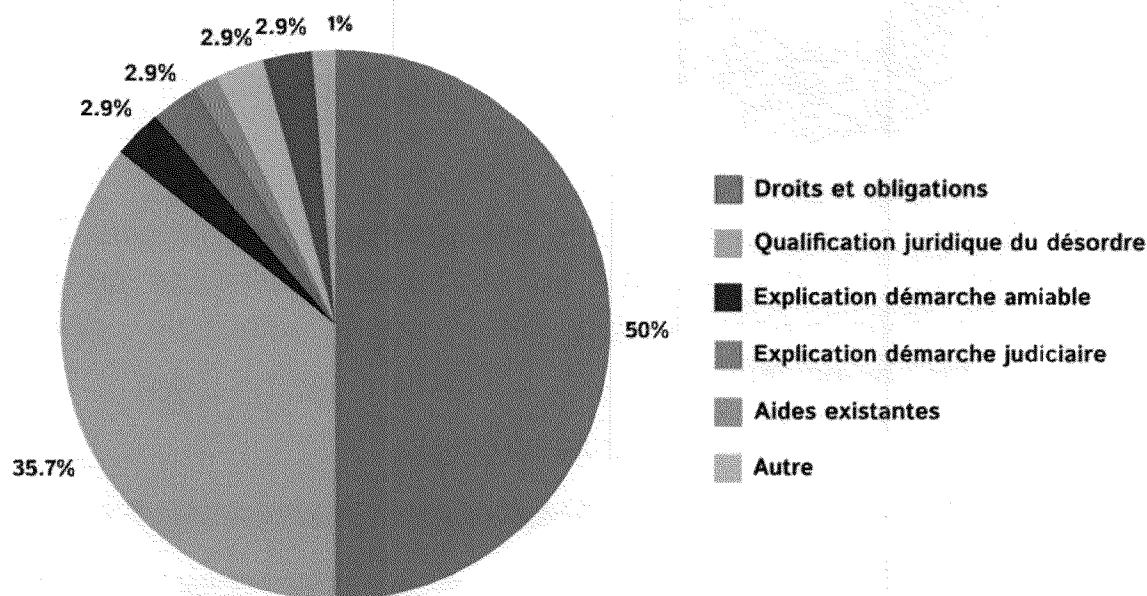


Un quart des consultations est lié à la procédure, soit 56 cas, ce qui indique un besoin élevé de clarification des procédures administratives ou juridiques.

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

La problématique du mal-logement représente 12 % des consultations totales sur la période août 2024 à juillet 2025. Ces consultations ont été menées dans le cadre des consultations de l'ADIL sur la commune de La Possession mais aussi dans le cadre des missions spécifiques.

## NATURE DU CONSEIL



La majorité des consultations concerne les droits et obligations des parties. Le rôle du conseiller juriste consiste alors à qualifier juridiquement le désordre afin d'orienter le consultant vers les démarches adaptées selon la situation rencontrée. Parmi les désordres signalés, 94 % relèvent de problèmes d'aération, d'humidité, de moisissures ou d'infiltrations, correspondant le plus souvent à des cas de non-décente ou à des manquements au Règlement Sanitaire Départemental.

Les demandeurs expriment également un besoin d'information sur les dispositifs d'aide et les subventions accessibles aux bailleurs, ainsi que sur les solutions permettant de résoudre les conflits de manière amiable, sans nécessairement engager de procédure judiciaire.

# Conclusion

Le bilan des consultations menées par l'ADIL à La Possession sur l'exercice 2024-2025 met en évidence des évolutions significatives des besoins et attentes des habitants en matière de logement. Sur les 579 consultations enregistrées, dont près de sept sur dix effectuées par téléphone, les données révèlent une demande croissante d'accompagnement juridique, technique et social. Ce constat illustre le rôle central de l'ADIL comme acteur de proximité, dans un contexte de marché locatif et immobilier particulièrement tendu.

Les situations rencontrées reflètent les mutations socio-économiques actuelles, où les mobilités professionnelles, les changements familiaux et les contraintes financières influencent directement l'accès et le maintien dans le logement. Dans ce cadre, l'ADIL joue un rôle essentiel en apportant des réponses personnalisées, qu'il s'agisse de sécuriser un projet d'accession à la propriété, de gérer une relation locative ou d'anticiper les risques liés à l'instabilité résidentielle.

Les thématiques les plus fréquemment abordées confirment cette nécessité d'accompagnement : les rapports locatifs constituent près de la moitié des demandes, suivis des situations d'impayés et d'expulsions ainsi que des problématiques de mal-logement. Ces motifs traduisent des difficultés récurrentes — fin de bail, fixation ou révision de loyers, réalisation et financement de travaux, entretien du logement — pour lesquelles l'ADIL apporte un éclairage neutre et objectif, souvent décisif pour éviter l'escalade des conflits, ce qui fait d'elle un relais incontournable pour l'information des possessionnaires.



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](http://www.adil974.com)