

Affaire 18-271125

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 2026

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 21 novembre 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 21

Absents : 04

Procurations : 04

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : Emilie NALEM

LE MAIRE,

Johnny PAYET



Affaire 18-271125

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 2026

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 2026.

Cette convention, dont copie est jointe à la présente, 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,
- L'amélioration 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 en Mairie. Cette convention prendra effet au 1^{er} janvier 2026, pour une durée d'un an.

Le bilan d'activité de l'ADIL pour la période d'août 2024 à juillet 2025 est le suivant :

Permanence des deux ½ journées de chaque mois	2024/2025
Nombre de permanences	22
Nombre de consultations en vis à vis	83
Nombre de consultations au téléphone	119
Nombre de consultations par courrier/courriel	9
Total des consultations	211

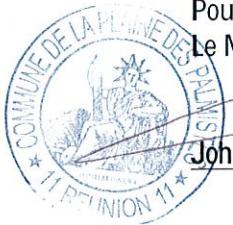
Au titre d'une contribution générale à l'activité de l'ADIL, une participation volontaire et forfaitaire annuelle de 3 138,30 € sera versée par la commune, à laquelle se rajoutera le montant de la cotisation pour l'année 2026 (131,50 €), soit un montant annuel de 3 269,80 €. Cette contribution sera versée trimestriellement à l'ADIL, conformément aux termes de la convention jointe à la présente.

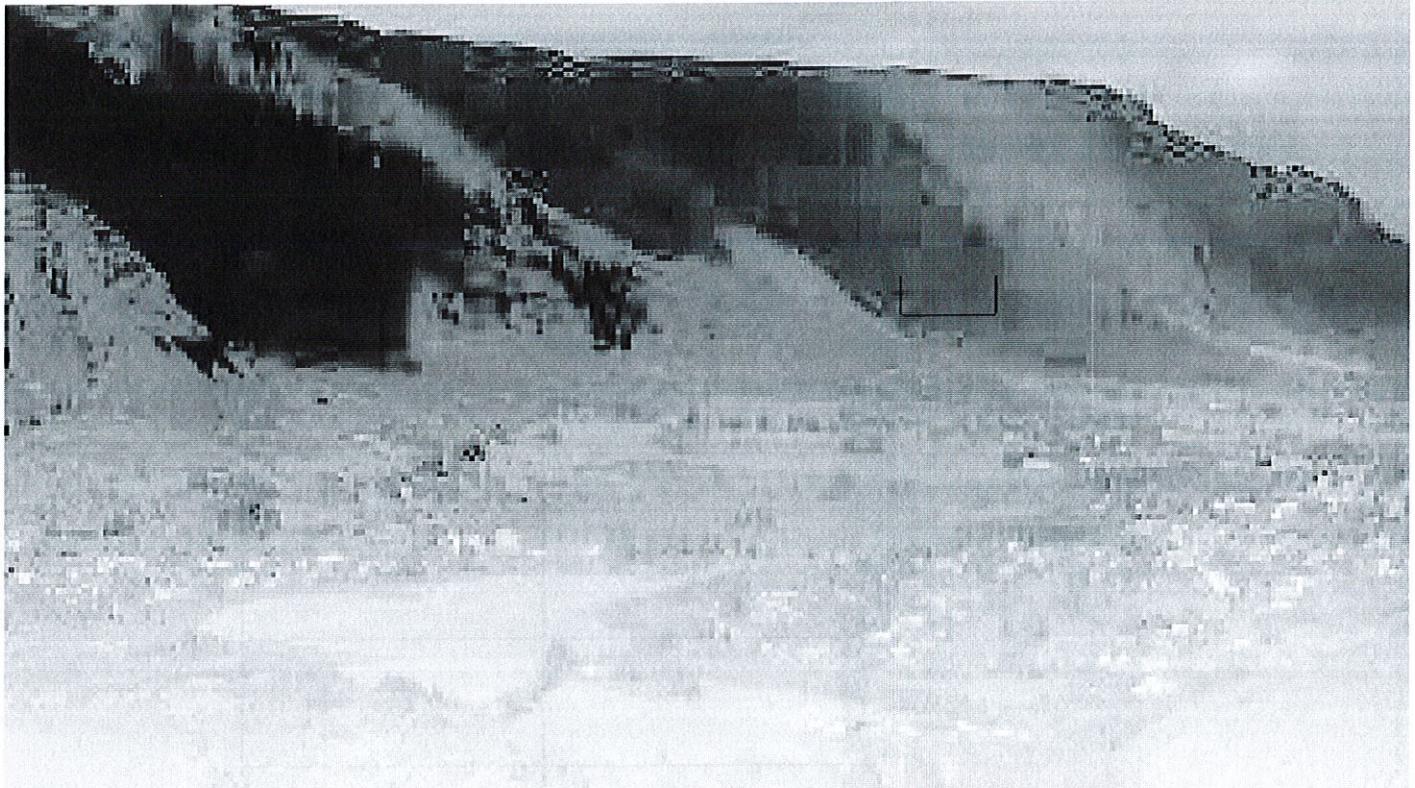
Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés et **4 abstentions** (Frédéric AZOR, Joseph Luçay CHEVALIER, Micheline CLAIN, Jean-Luc SAINT-LAMBERT).

- PREND connaissance du bilan des consultations établi par l'ADIL et joint à la présente,
- VALIDE les termes du présent rapport,
- APPROUVE la convention de renouvellement pour l'année 2026 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 2026,
- 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,

 Johnny PAYET



Bilan des consultations

Plaine-des- Palmistes

adil
de La Réunion

Consultations de août 2024 à juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251127-DCM18-271125-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

Nombre et mode de consultation

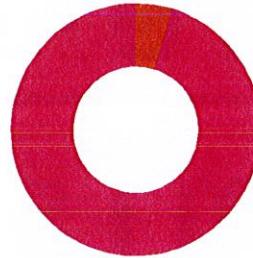
211 consultations ont été données aux habitants de la commune de la Plaine-des-Palmistes.

Vis à Vis	83	39 %
Téléphone	119	56 %
Courrier/Courriel	9	5%
Total	211	100 %

Les rendez-vous en commune

Visite sans rendez-vous

4.8%

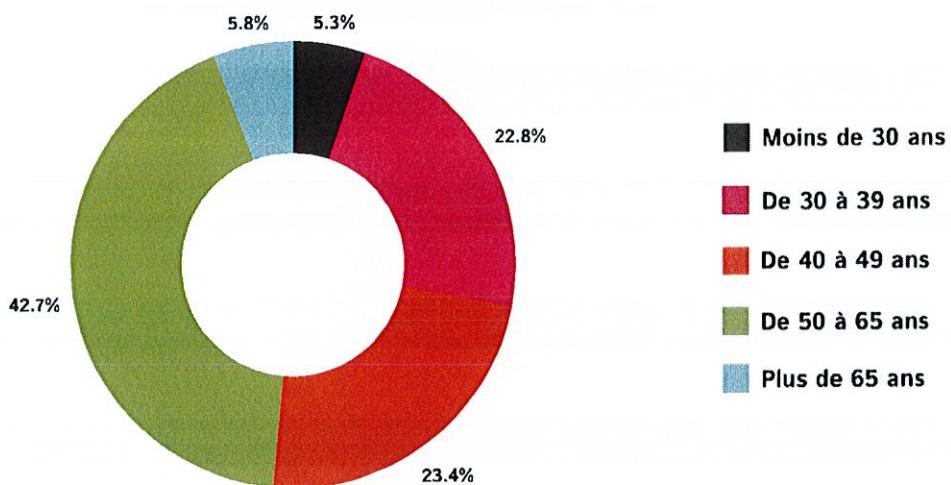


Visite sur rendez-vous

95.2%

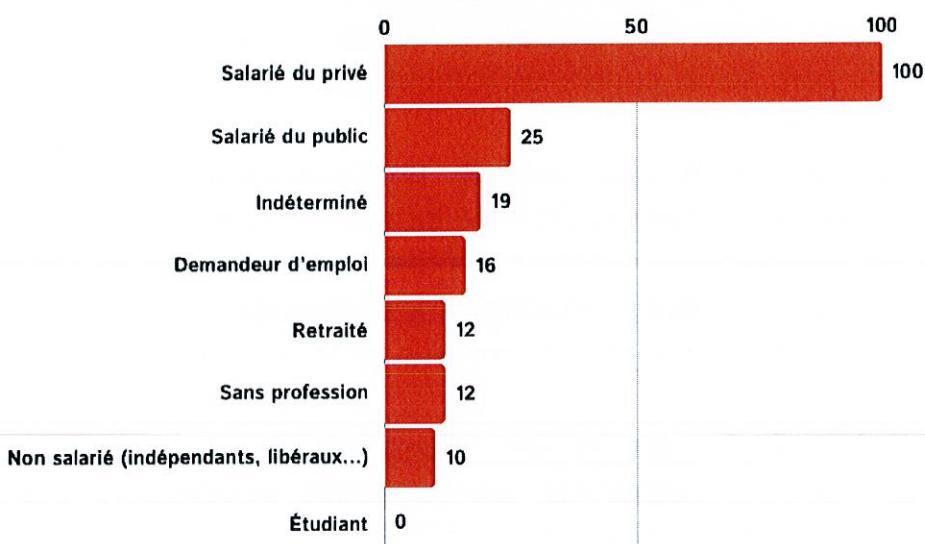
23 permanences en présentiel ont été tenues à La Plaine des Palmistes entre août 2024 et juillet 2025. Celles-ci ont lieu les 2ème et 4ème jeudis du mois. Un maximum de 4 créneaux de rendez-vous sont proposés et peuvent durer jusqu'à 45 min en fonction de la thématique abordée.

Profil des consultants



Contrairement aux autres communes, l'analyse démographique révèle une prédominance des consultants âgés de 40 à 65 ans, qui représentent près des trois quarts du public. Les 50-65 ans forment le groupe le plus important (42,7%) suivis par les 40-49 ans (23,4%). Les populations plus jeunes (moins de 30 ans) et plus âgées (plus de 65 ans) sont moins représentées, avec respectivement 5,3 % et 5,8 % des consultations.

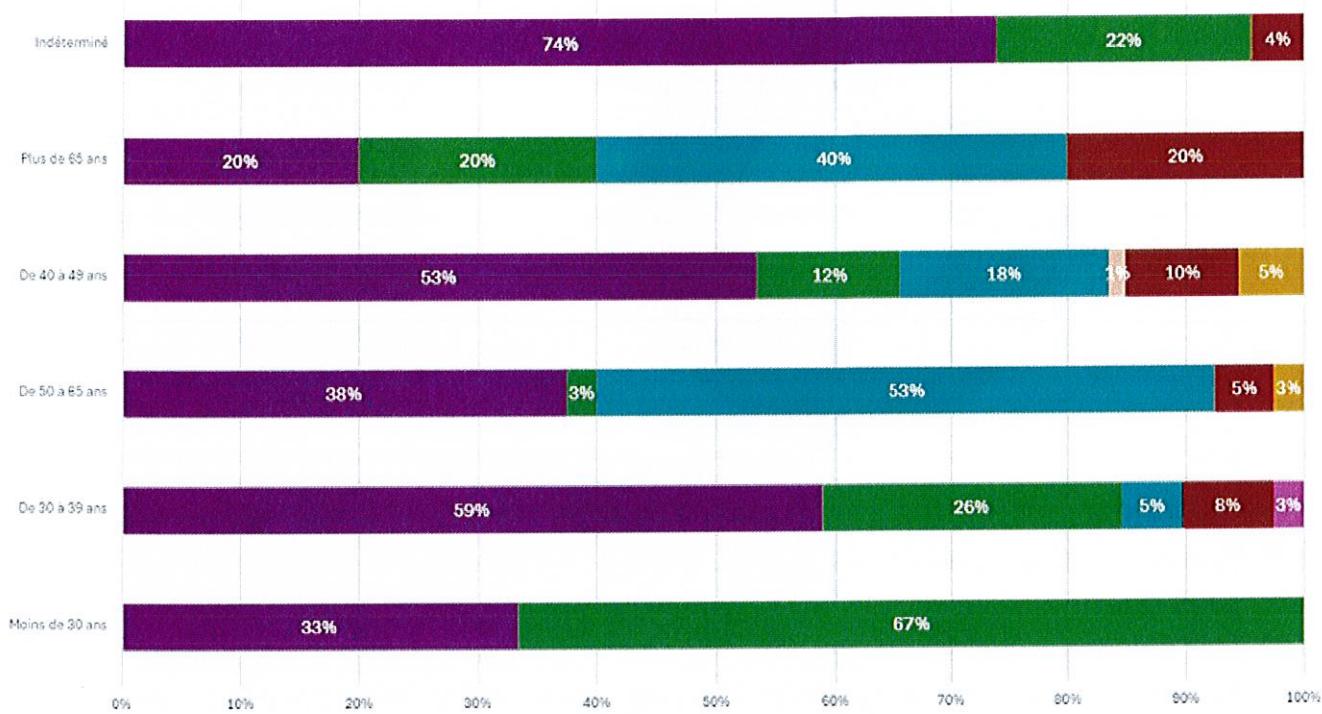
SITUATION VIS-À-VIS DE L'EMPLOI



Les salariés du secteur privé dominent largement, suivis des salariés du secteur public. Les autres catégories (retraités, indépendants, sans professions ou demandeurs d'emploi) indiquent que l'ADIL répond à des besoins variés selon les situations de vie.

Statut des consultants

STATUT D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DU CONSULTANT



Ce graphique révèle une évolution marquée du statut d'occupation selon l'âge des consultants, illustrant les parcours résidentiels types.

- Les moins de 30 ans présentent un profil particulier avec 67% de locataires du parc social contre seulement 33% de locataires du secteur privé.
- La tranche des 30-39 ans marque un basculement avec 59% de locataires privés et seulement 26% de locataires du secteur social.
- Les 50-65 ans voient la propriété prendre une place centrale avec 53% de propriétaires bailleurs, révélant des stratégies d'investissement locatif, tandis que seulement 38% restent locataires privés.

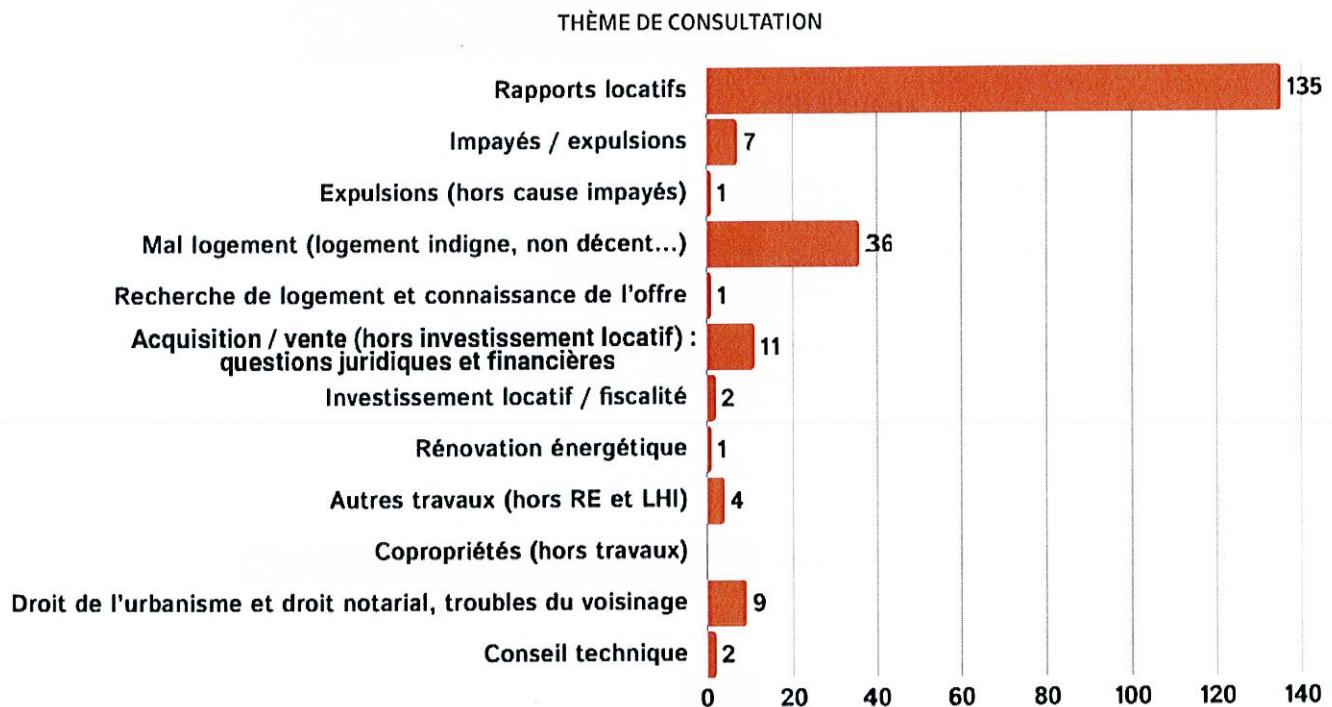
Cette progression illustre les étapes classiques du parcours résidentiel français, mais souligne également les difficultés croissantes d'accès à l'autonomie pour les jeunes générations.

Thèmes de consultation

Les rapports locatifs dominent massivement suivies par le mal-logement qui arrive en deuxième position, confirmant l'importance de cette problématique.

Cette concentration sur les rapports locatifs révèle que l'ADIL joue un rôle prépondérant dans la régulation des relations entre bailleurs et locataires.

La forte proportion du mal-logement témoigne également des difficultés d'accès à un logement de qualité, particulièrement préoccupante dans un contexte de tension du marché immobilier.



Répartition des missions spécifiques

43 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.

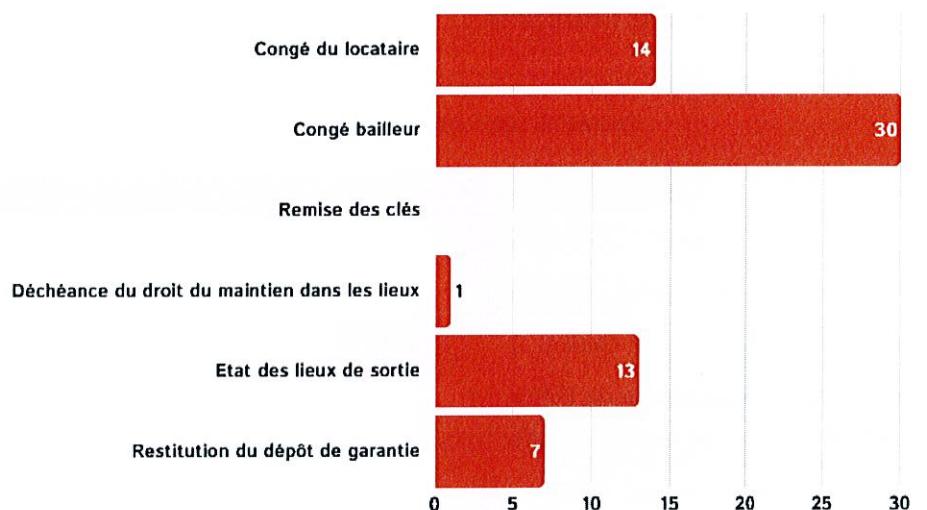
Il s'agit notamment de la mission non-décence où l'ADIL est mandatée par la CAF pour effectuer des diagnostics chez les ménages allocataires. Il y a également des consultations spécifiques liées à la prévention des expulsions et aux impayés.

Focus thématiques

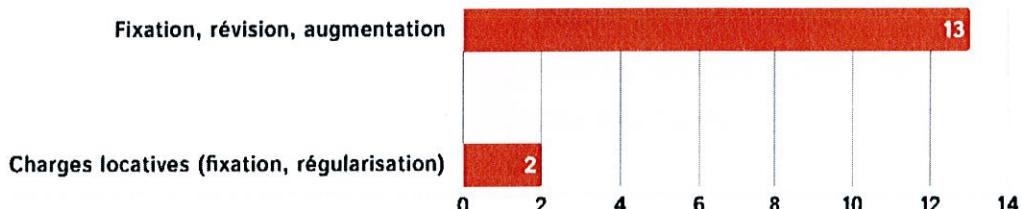
Rapports locatifs

Dans les consultations ayant trait aux rapports locatifs, de nombreuses thématiques reviennent fréquemment : la fin du bail et les loyers.

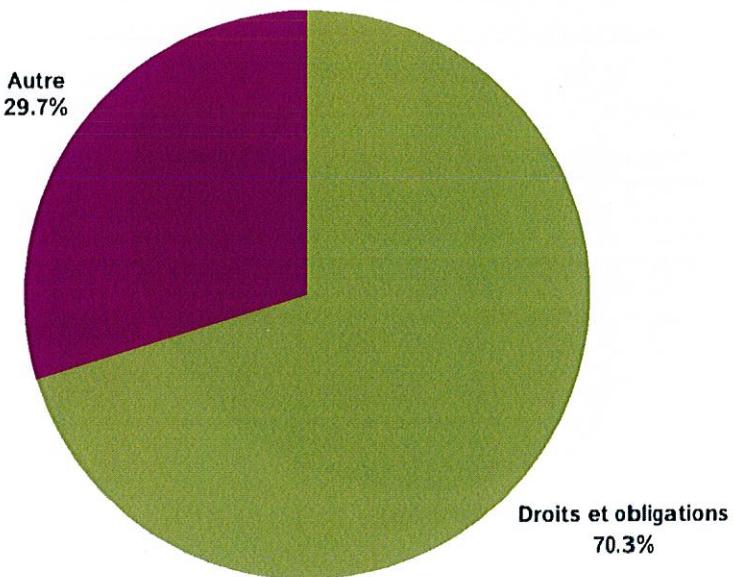
FIN DE BAIL



LOYERS



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

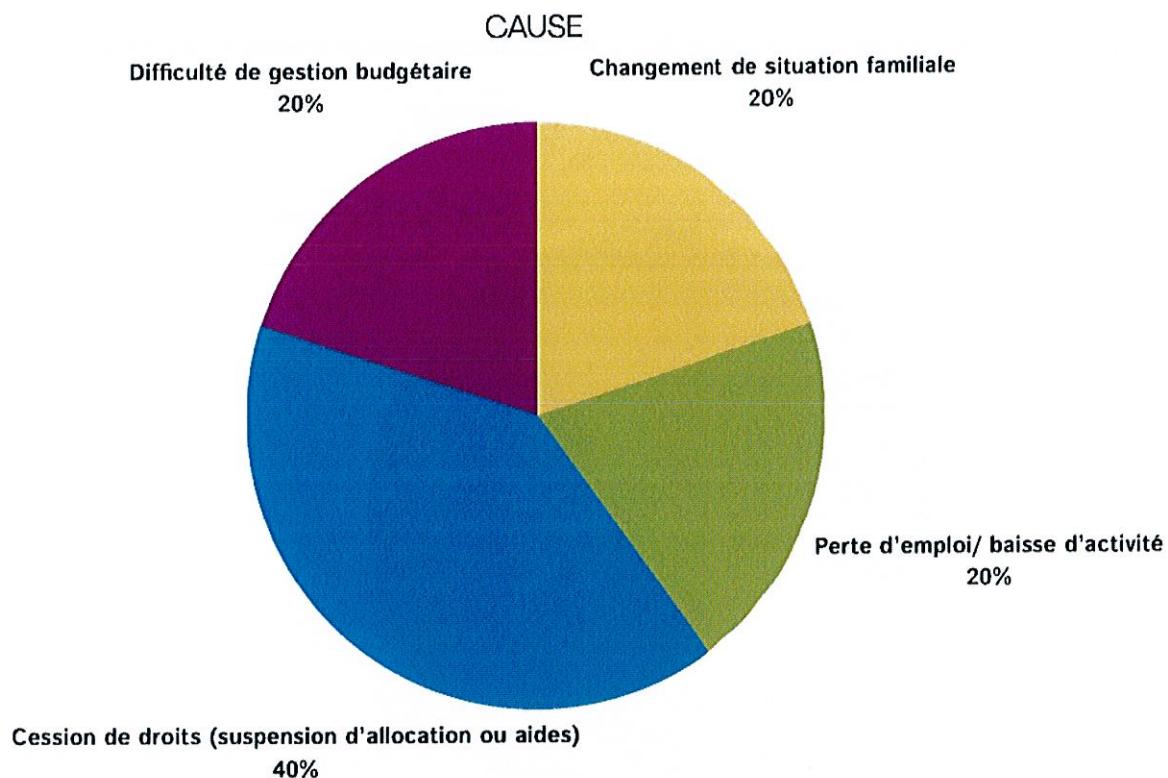


Les droits et obligations constituent la préoccupation majeure avec 70,3% des consultations, confirmant que les usagers confrontés à des situations de logement indigne ou non décent recherchent prioritairement une information juridique claire sur leurs recours et les obligations de leur bailleur.

Cette concentration sur les droits et obligations souligne le besoin fondamental d'information juridique des locataires face au mal-logement, souvent démunis face à une impression de procédures complexes.

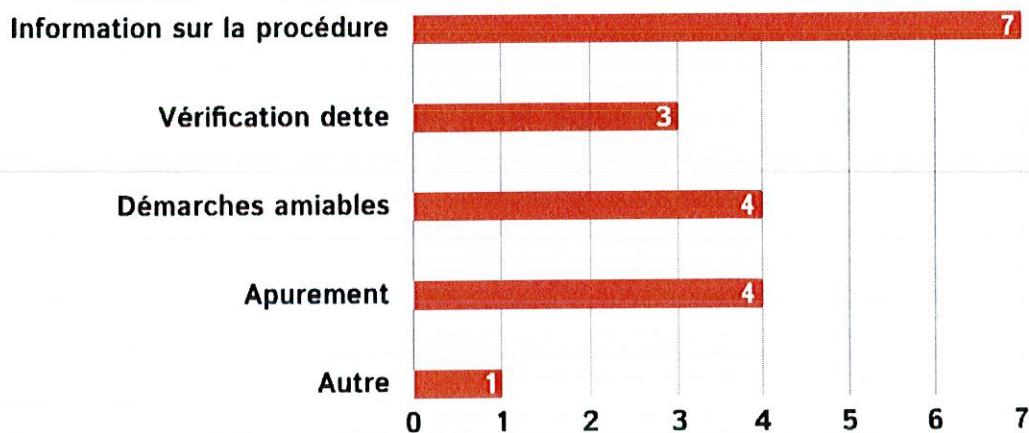
L'ADIL joue ainsi un rôle essentiel d'information et d'accompagnement pour permettre aux occupants de faire valoir leurs droits à un logement décent.

Impayés / Expulsions



La cession de droits (suspension d'allocation ou aides) constitue la première cause avec 40% des cas, soulignant l'impact des ruptures dans les aides publiques sur la capacité des locataires à honorer leurs loyers. Les difficultés de gestion budgétaire, les changements de situation familiale et la perte d'emploi ou baisse d'activité représentent chacun 20% des situations, illustrant la diversité des facteurs de fragilisation financière.

NATURE DU CONSEIL



Conclusion

Le bilan des consultations menées à la Plaine-des-Palmistes entre août 2024 et juillet 2025 met en évidence des besoins importants en matière d'information et d'accompagnement dans le domaine du logement. Avec 211 consultations réalisées, dont une majorité autour des rapports locatifs, il apparaît que la relation bailleur-locataire constitue la préoccupation centrale des habitants, souvent confrontés à des difficultés liées à la fin de bail, aux loyers ou à la restitution des dépôts de garantie.

La problématique du mal-logement demeure également prégnante, illustrant les obstacles persistants à l'accès à un logement décent et adapté. Les consultations révèlent en outre la fragilité de nombreux ménages face aux impayés et aux procédures d'expulsion, où la suspension d'aides ou la perte de revenus jouent un rôle déterminant.

Le profil des consultants confirme ces enjeux : une majorité de personnes en âge d'activité, principalement des salariés du secteur privé, traduisant un besoin de sécurisation juridique et financière dans un contexte de marché locatif tendu. Les jeunes, souvent en situation précaire, rencontrent des difficultés particulières pour accéder à l'autonomie résidentielle.

Ces constats soulignent le rôle essentiel de l'ADIL dans l'information, la prévention et l'accompagnement des ménages. En apportant un appui juridique, elle contribue non seulement à la défense des droits des locataires, mais aussi à la régulation des rapports locatifs et à la prévention des situations de mal-logement. Ce travail de proximité reste donc indispensable pour renforcer la sécurité résidentielle et soutenir les habitants face aux défis du logement sur le territoire de la Plaine-des-Palmistes.



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

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

— 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^{er} 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	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 2026.

Fait en double exemplaire,
à Plaine des Palmistes,
le



Le Directeur
Pascal FOUQUE

Le Maire de la Plaine des Palmistes

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251127-DCM18-271125-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025