

RAPPORT D'ACTIVITE  
ANNEE 2019  
ASSEMBLEE GENERALE  
6 NOVEMBRE 2020



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
du Finistère —

# Chiffres et événements clés de l'activité de l'ADIL 29 en 2019

## Information et conseil aux particuliers

**17 509** habitants du Finistère conseillés par l'ADIL en 2019 :

34% sont locataires, et 47% sont des propriétaires occupants.

37% des consultations porte sur les relations locatives, 35% sur les financements et aides à la rénovation de l'habitat, et 13% sur l'accession à la propriété.

738 études prévisionnelles de financement de projets d'accession à la propriété.

87 actions externes de formation/information et 15 participations à des salons et forums.

Une montée en puissance de l'action d'expertise de l'ADIL, dans le cadre des protocoles de lutte contre l'habitat indigne, des politiques publiques en faveur de l'accompagnement des copropriétés et des aides locales à l'accession.

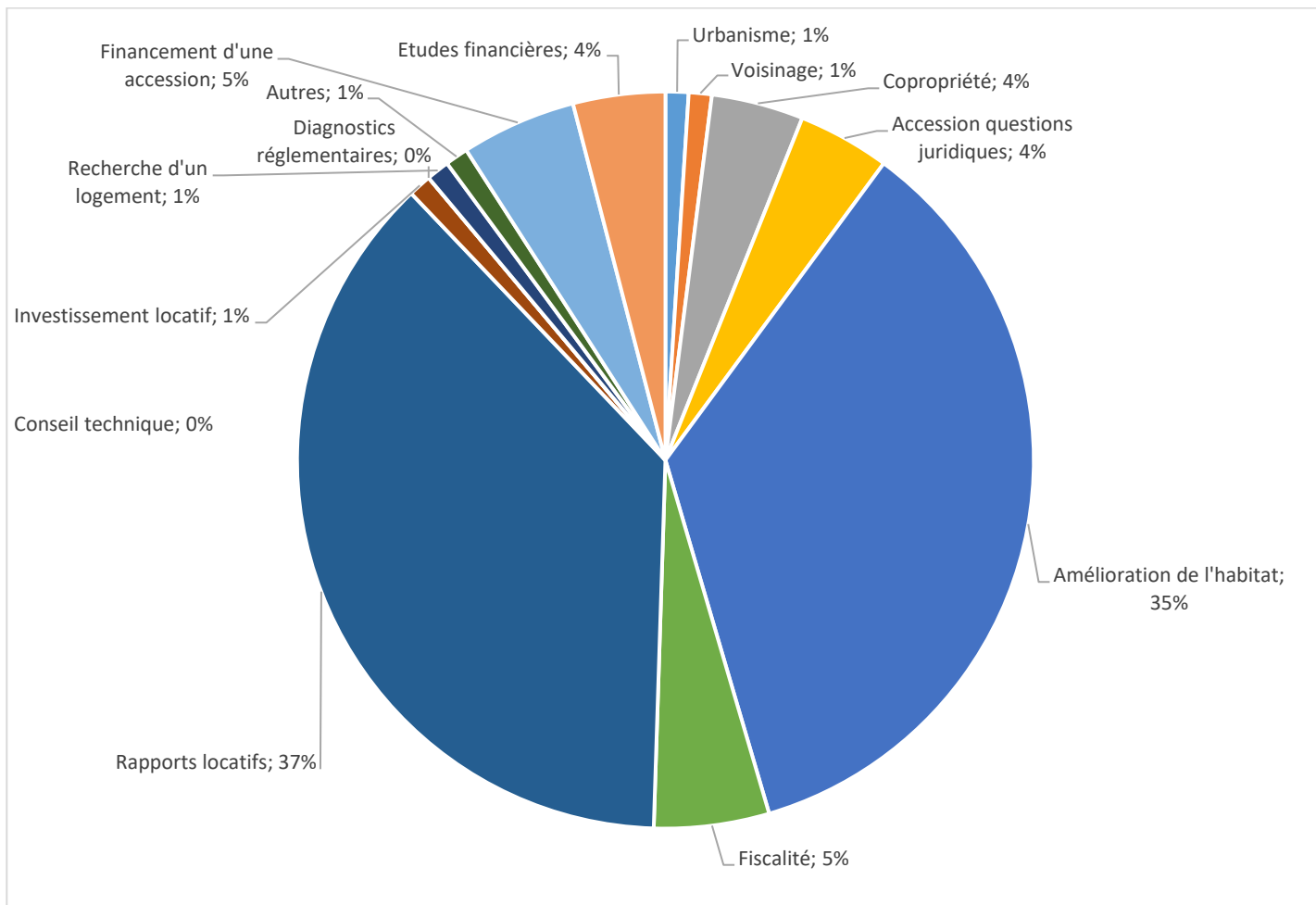
Une contribution aux dispositifs d'observations de l'habitat existant dans le Finistère et en Bretagne.

Une veille juridique pour les acteurs de l'habitat.

Une contribution aux plateformes de rénovation de l'habitat : associée à la plateforme TINERGIE de Brest Métropole, l'ADIL constitue un maillon opérationnel de la plateforme du Pays de Cornouaille : TYNEO.

Une présence active sur le web avec :

- Un site propre à l'ADIL : [www.adil29.org](http://www.adil29.org) ,
- Un module de présentation de l'offre de terrains à bâtir dans le Finistère : [tab.adil29.org](http://tab.adil29.org)
- Un module de présentation de l'offre en logements neufs des promoteurs du Finistère : [neuf.adil29.org](http://neuf.adil29.org)
- L'animation du site de présentation de l'offre locative des professionnels de l'immobilier
- Une présence et une veille constante sur les réseaux sociaux : Twitter (1 322 abonnés) et Facebook (320 abonnés officiels)



## Les services de l'ADIL pour les responsables du logement

Une **veille juridique** pour les partenaires du logement.

Les **Flash Info Logement** diffusés par messageries électroniques à **700** destinataires.

Les **formations de l'ADIL** au bénéfice des acteurs du logement du Finistère.

L'**expertise juridique** pour les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, la rénovation des copropriétés et les aides locales à l'accession.

Les **notes et avis juridiques** rendus aux partenaires de l'habitat.

### Études et observations :

- **Présentation mensuelle des tendances du marché locatif** à l'échelle des principales agglomérations du département, par l'exploitation des données de l'offre locative des professionnels de l'immobilier.
- Contribution aux **observatoires de l'habitat animés** par l'ADEUPA et Quimper Cornouaille Développement.
- **Observatoire de l'accession sociale à la propriété**, par l'exploitation des données recueillies auprès des 738 **candidats** à l'accession conseillés par l'ADIL et des données de la SGFGAS sur la production des Prêts à Taux Zéro dans le Finistère.
- **Les décisions d'expulsion pour impayés de loyer dans le Finistère en 2017**, par l'exploitation des données du Ministère de la Justice concernant les décisions d'expulsions.

# Organisation et budget de l'ADIL

## Organisation de l'ADIL

L'action de l'ADIL est plurielle puisqu'elle peut être ventilée en 3 axes au premier rang duquel se trouve l'axe de « Conseil aux populations », socle de l'action de l'ADIL.

Les 2 autres axes concernent les actions renforcées, telles que « la lutte contre l'habitat indigne » et « la copropriété » et bien entendu, comme dans toute structure, « l'administration » qui regroupe les ressources humaines, le secrétariat et la communication.

Cette organisation réunit 10 personnes.

Le schéma organisationnel de l'ADIL prône la transversalité des fonctions des collaborateurs. A titre d'exemple, les conseillers-juristes peuvent intervenir sur le conseil aux particuliers comme pour la formation des professionnels de l'habitat.

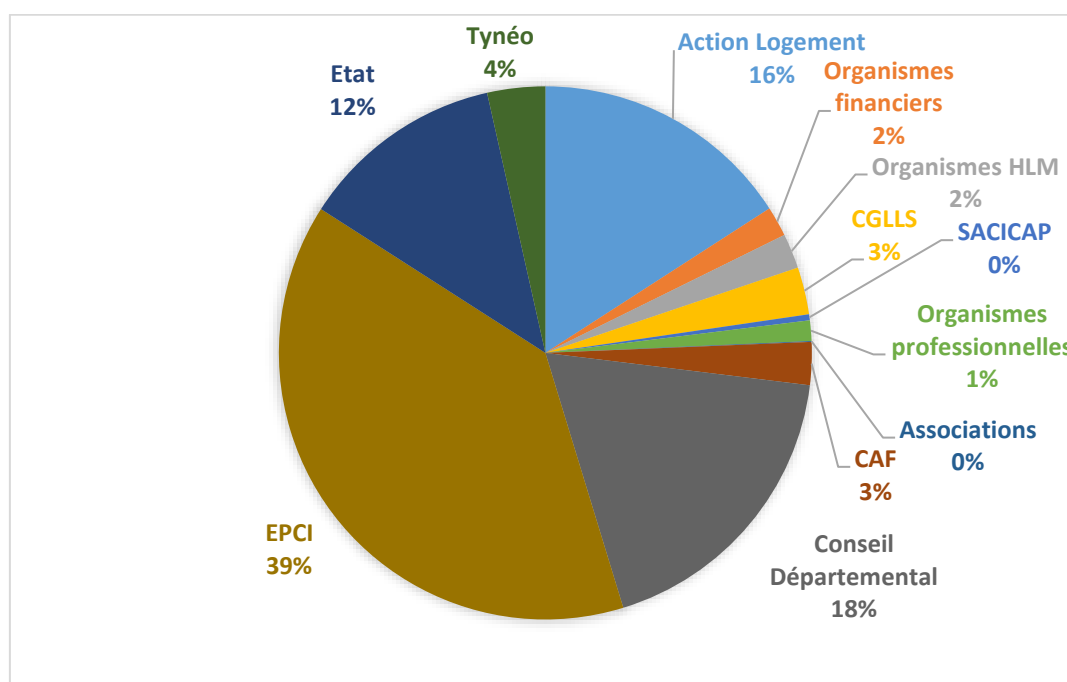
## Le financement de l'ADIL en 2019

### Répartition des financements de l'ADIL

Avec un budget annuel de 711 000 euros, correspondant à une équipe de 10 collaborateurs, les subventions ordonnées depuis le plan national, qu'elles émanent de l'Etat, d'Action Logement ou de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) représentent 31 % des ressources totales de l'ADIL 29 (règles de financement définies par décret). La part du Conseil Départemental du Finistère est de l'ordre de 18 % et celle des communes et intercommunalités de 39 %.

La Caisse d'Allocations Familiales contribue au financement de l'ADIL à hauteur de 3 %, les bailleurs sociaux représentent 2 % du budget de l'ADIL. Les professionnels de l'immobilier (1 % du budget), les établissements financiers (2%) et les associations d'usagers par le logement (- de 1% du budget) s'acquittent plutôt d'une cotisation.

### Répartition des financements de l'ADIL en 2019



## Les attentes des 62 partenaires financeurs de l'ADIL du Finistère

Si la diversité des financements offre une image assez fidèle de la nature de l'ADIL, service d'intérêt public, chaque partenaire peut légitimement avoir des attentes différentes en fonction des intérêts qu'il représente.

Les **collectivités publiques**, qu'il s'agisse de l'Etat, du Conseil Départemental, des intercommunalités ou des communes, attendent de l'ADIL, qu'au travers des conseils qu'elle dispense aux habitants, leurs politiques publiques de l'habitat soient relayées pour en assurer une meilleure application. L'accompagnement des candidats à l'accession à la propriété, l'amélioration de l'habitat incluant la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique, le DALO, la lutte contre l'habitat indigne, la prévention des expulsions locatives, sont autant d'exemples de ce que l'ADIL se doit d'intégrer dans les informations qu'elle fournit aux particuliers. Le renforcement de la décentralisation dans le domaine du logement et parallèlement l'ingénierie souvent trop faible des collectivités publiques a considérablement accru cette tendance.

En outre, à la demande des **intercommunalités**, l'ADIL met en place, en sus de ses deux centres de Brest et Quimper, des permanences dans les communes pour recevoir le public. La proximité du service de l'ADIL peut encore davantage s'exprimer.

Tout naturellement, **Action Logement** (1% logement) demande à l'ADIL de conseiller les salariés de son secteur pour leur faciliter l'accès et le maintien dans leur logement tant en locatif qu'en accession à la propriété. L'ADIL promeut ainsi les différents emplois du 1% (avance et garantie Loca-Pass, les prêts pour les accédants ou les salariés en difficulté, le dispositif VISALE et les aides en faveur de la mobilité professionnelle...).

La **CAF**, au titre de l'action sociale, fonde son partenariat avec l'ADIL sur le fait que cette dernière constitue un véritable outil de prévention des difficultés des familles et des ménages fragiles. Prévenir l'impayé de loyer ou la dégradation du logement (lutte contre la non-décence et l'insalubrité) constitue la principale motivation de la CAF à financer l'Agence.

Les **bailleurs sociaux** recherchent en l'ADIL un outil de régulation des relations locatives entre eux et les locataires. Le conseil neutre de l'ADIL sur les droits et obligations des locataires contribue à apaiser certaines incompréhensions. Les organismes HLM sont également intéressés par le conseil en accession à la propriété en direction des locataires qui ont la volonté de devenir propriétaire. Ils peuvent également faire appel à l'ADIL pour les questions relatives à la prévention de l'impayé et à l'expulsion locative. Des relations pourraient également se nouer autour de l'information des demandeurs de logements sociaux.

Les **associations de défense des locataires ou de consommateurs voire d'insertion par le logement**, (outre l'orientation des publics vers elles en cas de nécessité), recherchent le plus souvent en l'ADIL un appui technique, une expertise de nature juridique pour les cas qui leur posent problème. D'une certaine manière, l'ADIL constitue pour elles une sorte de centre de ressources puisqu'elles sont nombreuses à s'inscrire aux formations dispensées par l'ADIL et à bénéficier, comme les autres partenaires, de la veille juridique.

Les **établissements financiers et courtiers** sont intéressés par l'action d'information et de conseil que l'ADIL déploie auprès des candidats à l'accession. En effet, l'ADIL leur permet d'optimiser leurs prestations auprès des particuliers. Ils sont également très preneurs de l'expertise juridique, fiscale et financière de l'ADIL.

Les **promoteurs-constructeurs et constructeurs de maisons individuelles** apprécient particulièrement les processus de vente facilités par une bonne information des candidats à l'accession à la propriété en amont. L'ADIL, en conseillant ces derniers près de six mois avant de se rapprocher des professionnels, prépare ainsi les futurs clients aux attentes des professionnels. Outre les aspects financiers, l'ADIL informe sur tous les types de contrats qui peuvent concourir à la construction d'un logement (VEFA, CCMI...) en insistant sur ceux qui présentent le plus de sécurité pour les accédants. Ces professionnels accordent également beaucoup d'importance au travail de l'ADIL en termes

d'accompagnement des collectivités locales à mettre en place des politiques en faveur de l'accès social à la propriété.

Les **agents immobiliers et administrateurs de bien** attendent la bonne information (objective) de leurs clients dans le but de faciliter leur gestion locative, leur transaction ou leur mission de syndic de copropriété.

Les **professionnels du bâtiment et de l'artisanat** attendent notamment de l'ADIL que celle-ci apporte une information complète auprès de leurs clients sur les aides à l'amélioration de l'habitat et à la rénovation énergétique, facilitant ainsi la prise de décision. Ils apprécient également les formations que l'ADIL anime à l'attention de leurs membres, le plus souvent en partenariat avec les Espace Info Energie sur le panorama des dispositifs financiers et fiscaux.

# Le conseil aux particuliers

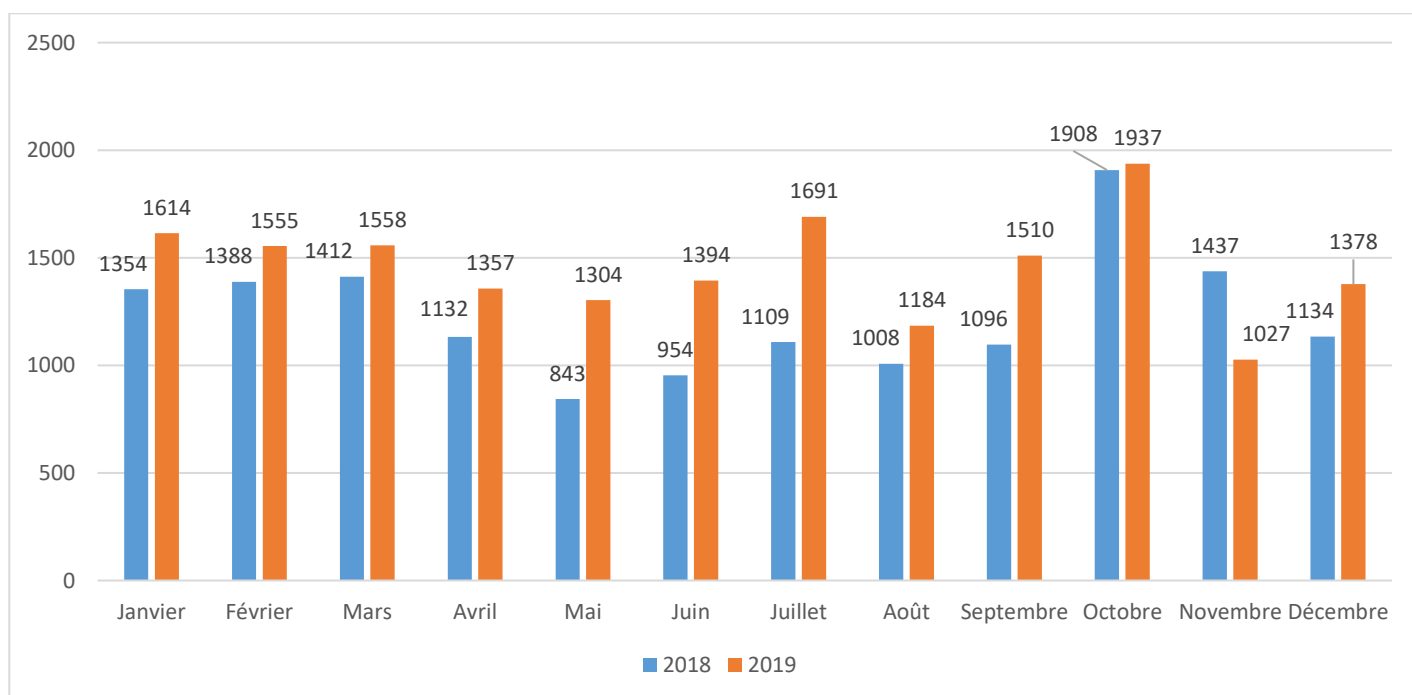
**Le conseil aux particuliers : une mission centrale, d'autant plus importante que les textes de loi sont complexes et le poids de la dépense de logement dans le budget des ménages important...**

## Une véritable mission de service public destinée aux particuliers

### Une demande de nature sociale et un très bon ancrage territorial

En 2019, l'ADIL a conseillé 17 509 habitants du Finistère. Cela témoigne comme chaque année d'une activité très dense pour l'équipe de conseillers juristes et financiers mais également d'une demande toujours très importante émanant des particuliers qui, soit souhaitent définir avec l'aide de l'ADIL un projet logement (locatif privé ou social, rénovation énergétique de leur résidence principale, l'acquisition d'un bien immobilier pour la résidence principale, ou pour un investissement locatif) soit cherchent à régler une difficulté voire un litige en lien avec le logement.

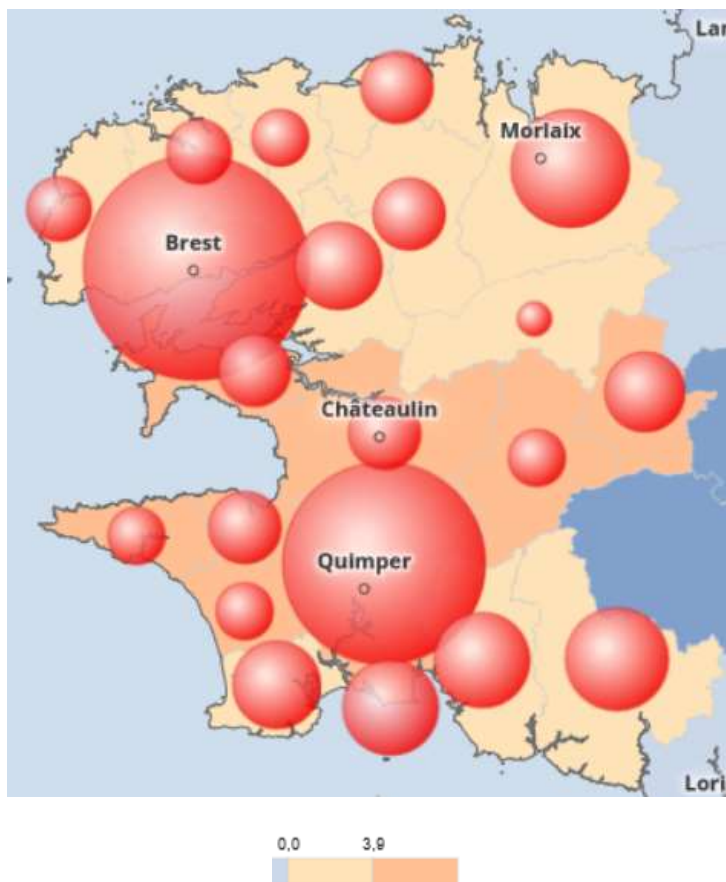
### Fréquentation mensuelle de l'ADIL en 2018 et 2019



Une forte progression de 19% (qui aurait pu être plus importante) en lien avec l'explosion de la demande sur la rénovation énergétique (coup de pouce...)

## La population couverte par l'ADIL

La cartographie de l'activité de conseil aux populations pour dégager le taux de couverture de l'ADIL est particulièrement éloquente. Elle démontre en effet que l'Agence couvre bien l'ensemble du territoire du Finistère.



### Répartition et taux de pénétration/100 ménages /EPCI

Traitement Géoclip ADEUPA

## Caractéristiques de la demande et mode de consultation

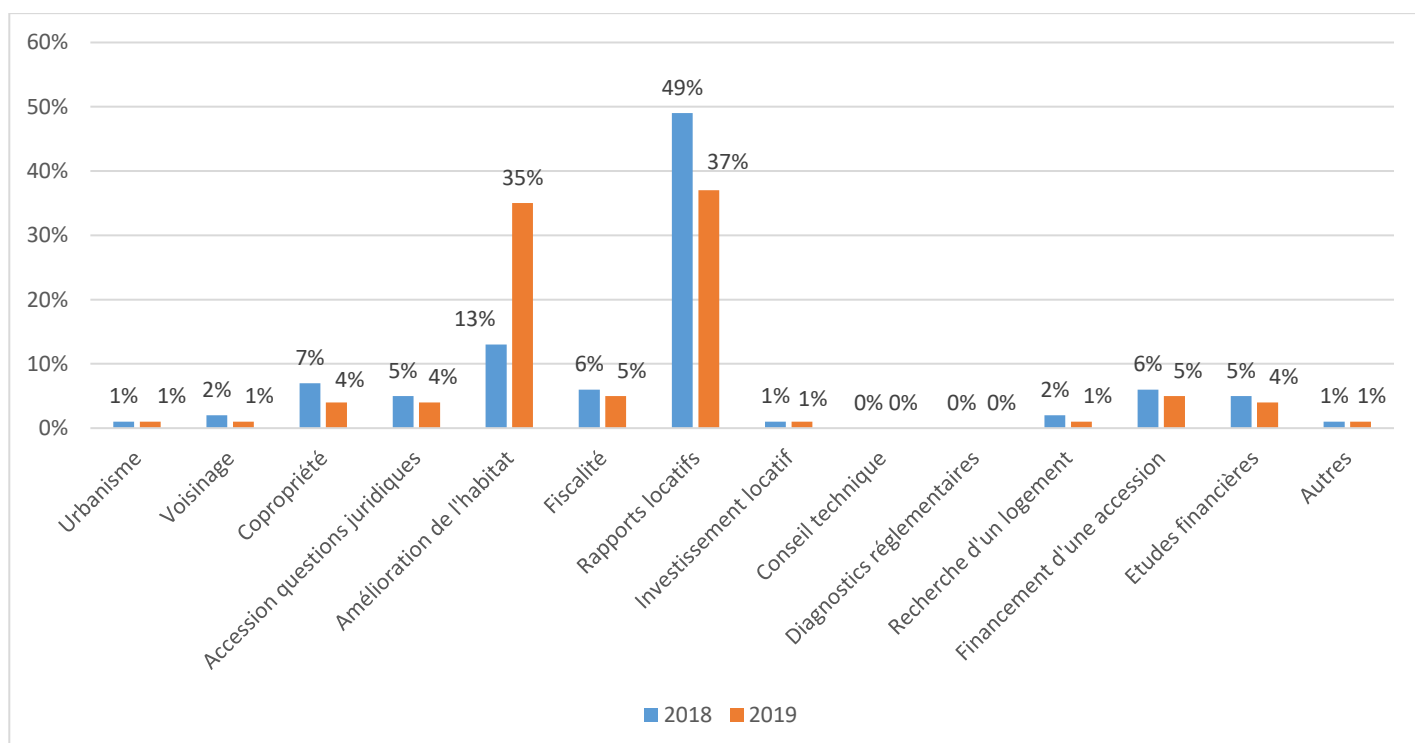
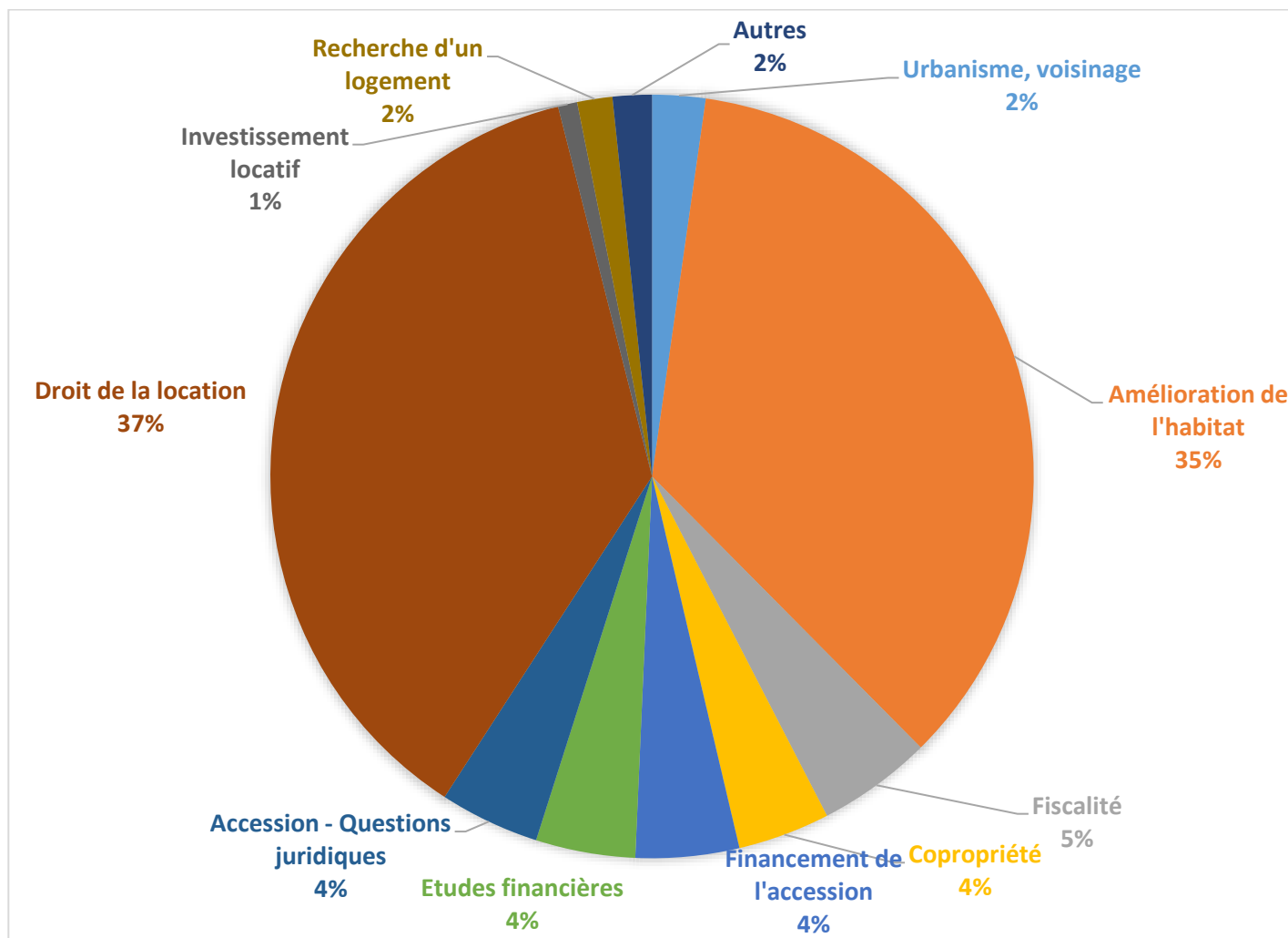
La très grande majorité des particuliers qui viennent se renseigner à l'ADIL sont salariés ou retraités du secteur privés (88 %).

Ils sont locataires du parc privé dans 3 cas sur 10 (32 %). Les propriétaires occupants représentent 47 % des demandeurs et les propriétaires bailleurs 15 %. Les locataires du parc social culminent à 2 %.

S'agissant du mode de consultation, les particuliers sont majoritairement conseillés par téléphone (61 %). Les collaborateurs conseillent également lors de visites à l'ADIL ou dans les 37 permanences de l'ADIL réparties sur le département. 26 % des habitants sont renseignés dans le cadre d'une visite sans rendez-vous et 7 % dans le cadre d'une visite avec rendez-vous. Naturellement, des différences apparaissent selon les territoires, tenant aux conditions d'éloignement des centres principaux ou aux accords passés avec les collectivités qui hébergent les permanences de l'Agence. Les demandes écrites par mail constituent 6 % du total des demandes et bondissent de 80 % d'une année sur l'autre.



## Thèmes des consultations



Les rapports locatifs sont encore le principal sujet de préoccupation des ménages (37 %).

Cette thématique est toutefois rattrapée par celle afférente à l'amélioration et la rénovation énergétique de l'habitat (35%), qui bondit de 219% entre les 2 exercices, en lien avec l'intérêt porté par le public pour les dispositifs mis en œuvre par les pouvoirs publics, notamment le « coup de pouce ». A noter la forte implication de l'ADIL dans le PRIS Anah et dans les Plateformes de rénovation de l'habitat, notamment celle du pays de Cornouaille (TYNEO). L'ADIL assure également l'animation du Service en Ligne des dossiers de demande de l'ANAH sur les secteurs en diffus du territoire de délégation du Conseil Départemental.

	2018	2019	Variation
Urbanisme, voisinage	409	395	-3%
Fiscalité	863	850	-2%
Copropriété	1081	683	-37%
Financement de l'accession	856	767	-10%
<b>Amélioration de l'habitat</b>	<b>1935</b>	<b>6182</b>	<b>219%</b>
Accession - Questions juridiques	790	741	-6%
Droit de la location	7279	6459	-11%
Conseil technique	45	27	-40%
<b>Investissement locatif</b>	<b>137</b>	<b>143</b>	<b>4%</b>
Recherche d'un logement	357	261	-27%
Diagnostics réglementaires	51	30	-41%
Autres	195	233	19%
Etudes financières	777	738	-5%
<b>Total</b>	<b>14775</b>	<b>17509</b>	<b>19%</b>

L'accession reste un sujet important en 2019 (13 %) notamment pour relayer les politiques nationales et locales qui favorisent la primo-accession (PTZ, et aides locales à l'accession).

Les questions relatives à la fiscalité ont constitué 5 % des questions l'an dernier. On y retrouve une très forte préoccupation des ménages sur la rénovation, la grande majorité des questions portant sur les modalités de mise en œuvre du Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE).

La thématique de la **copropriété** est à l'origine de 4 % des demandes en 2019. L'ADIL est restée investie en 2019 dans les actions visant à faciliter les démarches d'enregistrement des copropriétés sur le registre des copropriétés de l'ANAH, et elle poursuit son œuvre de formation au travers de l'animation de sessions d'informations des copropriétaires et d'accompagnement à la structuration des copropriétés désorganisées ou inorganisées

**738 études de financement** ont été réalisées par l'ADIL l'an dernier

Le candidat à l'accession disposait d'un **revenu moyen mensuel de 2 336 €** (plus élevé pour les projets en neuf, moins en ancien), recherchait dans plus de **8 cas sur 10 une maison individuelle**. Dans près des **3/4 des projets, son choix se portait sur un logement ancien**. Il disposait d'un budget de **192 000 € pour une opération de construction d'une maison neuve et d'environ 153 000 pour une opération en ancien**. Le PTZ se retrouve dans 41 % des opérations et la durée moyenne du prêt principale est de 22 ans.

**La durée moyenne d'une consultation** sur les rapports locatifs est de 14 mn, une étude de financement dure près d'une heure, une consultation sur la copropriété près de 17 mn, et près de 14 minutes sur l'amélioration de l'habitat et 16 minutes pour la fiscalité. Globalement, la durée moyenne d'un contact téléphonique est de 9 mn, un entretien en face à face dure près de 17 mn sans rendez-vous et 34 mn sur rendez-vous.

## **A noter :**

Les professionnels de l'habitat sollicitent également les conseils de l'ADIL (6 % du total des demandes). Parmi les professionnels qui sollicitent l'expertise de l'ADIL, 186 sont des travailleurs sociaux des structures institutionnelles (Conseil Départemental, CAF, CCAS) et associatives. Les professionnels de l'immobilier représentent 3 % de la demande et les collectivités locales et administrations d'État représentant 482 consultations.

## **Ce que l'ADIL ne fait pas :**

Elle ne remplit aucune fonction commerciale ou de négociation.

Elle ne remplit pas la mission de défense du consommateur ; elle reste en dehors de tout acte contentieux.

Elle ne remplit pas de fonction opérationnelle : établissement de devis, gestion de fonds d'aide, recherche de financements, diagnostic thermique.

Dans ces domaines, elle oriente le public vers les organismes spécialisés.

## **Un conseil objectif et préventif**

La vocation, comme l'originalité de l'ADIL, consiste à offrir au public, en un seul lieu, un conseil complet et objectif sur le logement, tant juridique et financier que fiscal. Informés sur leurs droits et obligations, sur l'état du marché du logement et sur les solutions adaptées à leur cas personnel, les usagers sont ainsi mieux à même de faire un choix éclairé et prendre en charge leur projet. En outre, le conseil présente également un caractère préventif. Ainsi, la consultation de l'ADIL permet d'aborder des aspects de l'opération qui seraient restés dans l'ombre, tels que les frais annexes à la construction ou à l'acquisition, la sous-estimation ou l'oubli des coûts de déménagement, les problèmes posés par une éventuelle revente du bien.

De même, il est évidemment utile de rappeler à un locataire mécontent de l'état de son logement que le maintien du paiement du loyer est fondamental, mais aussi d'indiquer à un propriétaire bailleur les règles de révision des loyers.

## **Un outil de connaissance des aides aux particuliers accordées par les collectivités locales**

Les aides allouées par les collectivités locales aux particuliers, qu'il s'agisse de l'accession sociale, de l'amélioration de l'habitat, de l'adaptation au vieillissement ou au handicap ou bien encore de l'amélioration de la performance énergétique, jouent parfois un rôle clé dans la réalisation des projets, a fortiori lorsque l'aide locale déclenche un financement national. Dans cette perspective, l'ADIL du Finistère se révèle un outil précieux d'information pour les particuliers (disponibilité des aides, articulation aides locales/nationales), mais aussi pour les collectivités locales elles-mêmes (définition de l'aide, évaluations).

## **Une recherche permanente d'un mode de conseil diversifié et une implantation proche des habitants**

La diversité des formes du conseil et le souci d'assurer 37 permanences réparties sur tout le territoire du Finistère sont à porter au crédit de l'ADIL. La majorité des consultations délivrées lors des permanences de proximité le sont dans le cadre d'un conseil en face à face physique, permettant alors une information totalement personnalisée et approfondie.

# La lutte contre la non-décence des logements et l'habitat indigne : 384 consultations à l'ADIL en 2019

## Une réglementation et une jurisprudence légitimant l'intervention de l'ADIL

### L'habitat indigne

Les notions d'habitat indigne et de logement décent ne sont pas étanches l'une vis-à-vis de l'autre : si l'état d'un logement locatif expose ses occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, celui-ci est non seulement non décent mais entre également dans le champ de l'habitat indigne. En effet, l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 considère que « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». La lutte contre l'habitat indigne relève de l'action des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé.

### Le logement non-décent

L'obligation pour le bailleur de fournir un logement décent résulte de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 30 janvier 2002. Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail en cours (loi du 6.7.89 : art. 20-1).

Cependant, le recours au juge ne doit pas constituer le seul moyen de résoudre le traitement de la non-décence. Outre les risques encourus par l'occupant, la difficulté à apporter la preuve du mauvais état du logement, le coût de la procédure (l'aide juridictionnelle ne répond pas à toutes les situations), le temps nécessaire à sa réalisation n'est pas toujours compatible avec les besoins urgents des occupants (deux à trois ans pour une décision de Cour d'appel).

Les orientations de la jurisprudence montrent d'ailleurs que, très souvent, le locataire quitte son logement avant que la procédure judiciaire soit arrivée à son terme ; des dommages et intérêts lui sont accordés en compensation de son préjudice, mais la condamnation à l'exécution des travaux n'est pas demandée. De plus, trop souvent, les contentieux relatifs à la décence sont portés devant les tribunaux à l'occasion d'une demande du bailleur en résiliation de bail pour impayés de loyer.

En défense, le locataire tente de montrer que la suspension du paiement du loyer était justifiée par la non-exécution de travaux incombant au propriétaire ou encore par la présence de désordres ou de non-conformités techniques affectant le logement. Mais la compensation entre une dette certaine de loyers et une dette éventuelle de travaux est rarement admise et le non-paiement du loyer est sanctionné par la résiliation du bail.

C'est pourquoi, la connaissance de leurs droits et obligations par les bailleurs comme par les locataires est indispensable. En ce sens, l'ADIL est sollicitée par les particuliers, ce qui permet, par une meilleure information, de dénouer les conflits existants entre le locataire et le bailleur, de convaincre ce dernier de la nécessité d'exécuter les travaux.

*La conservation des aides au logement en cas de constatation d'un logement indécemment prévue par l'article 85 de la loi ALUR est un atout pour la CAF et a fortiori pour l'ADIL dans sa mission de sensibilisation des bailleurs et d'accompagnement des locataires.*

### La contribution de l'ADIL au sens strict

*En direction du bailleur* : quand il prend contact avec l'ADIL, le conseiller-juriste qualifie juridiquement le trouble (inconfort, vétusté, non décence, insalubrité...). Il informe le propriétaire de la violation de son obligation de délivrance d'un logement décent (loi 6 juillet 89, loi SRU, décret décence de 2002).

L'ADIL décrit les sanctions qu'il encourt (injonction de réaliser les travaux, diminution ou suspension du loyer, dommages et intérêts, astreinte...). Elle informe sur les aides financières et fiscales pour effectuer les travaux de mise aux normes (ANAH, aides des collectivités locales, aides fiscales...).

*En direction de l'(A)locataire* : quand il prend contact avec l'ADIL, le conseiller-juriste qualifie juridiquement le trouble (inconfort, vétusté, non décence, insalubrité...) au regard des éléments apportés et décrits. Il conseille de réunir les preuves du trouble. Il analyse la situation juridique du locataire au regard de : contrat de location, état des lieux d'entrée, paiement du loyer et des charges, assurance, éventuel congé. Il évalue l'état des relations entre le locataire et le propriétaire (difficiles, bloquées...) et recommande l'action la plus adaptée à conduire (- amiable : rencontre, courrier simple, LR/AR, saisine CDC...- judiciaire : référé, assignation au fond, expertise et preuves à réunir, aide juridictionnelle).

Lorsque la situation le nécessite, et que la voie amiable a échoué, une réorientation vers les dispositifs animés par les délégataires s'effectue via les fiches de repérages mises en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

*En destination des acteurs* :

L'ADIL, en lien avec l'ARS, anime des actions de formations des élus locaux sur les outils juridiques de lutte contre le mal logement

L'ADIL met à la disposition des acteurs, notamment des élus, son expertise juridique, pour les aider à traiter les situations qu'ils pourraient rencontrer

L'ADIL est, dans le cadre du protocole de lutte contre l'habitat indigne du Conseil Départemental, le lieu de centralisation des fiches de repérage.

## La prévention des expulsions locatives : 336 situations d'impayés et 76 d'expulsions signalées à l'ADIL

**L'ADIL 29, lieu d'accueil repéré dans le traitement des impayés et de l'expulsion tant auprès des locataires que des propriétaires.**

Reconnue pour la neutralité de son conseil, l'ADIL est consultée tant par les locataires que les bailleurs – cela étant d'autant plus flagrant en présence d'un impayé locatif ou d'une procédure en résiliation de bail et expulsion.

Locataires comme bailleurs consultent l'ADIL suite à un contact antérieur, le bouche à oreille, au numéro vert SOS impayés de loyers, mais aussi sur les conseils de travailleurs sociaux ou de professionnels de l'immobilier.

Si locataires comme propriétaires consultent le plus souvent l'ADIL de façon spontanée dès la survenance d'un impayé, nombre de locataires reçus dans le cadre de la phase contentieuse de l'impayé, voire de la phase d'expulsion, le sont sur les conseils d'un travailleur social ou d'un service administratif, notamment dans le cadre d'une saisine de la CCAPEX.

**Prévenir l'impayé par une information des parties sur les précautions à prendre au moment de la signature du bail**

Sollicitée tant par les bailleurs que par les candidats à la location en préalable à la signature d'un bail, l'ADIL joue un rôle de prévention des impayés en informant les parties sur les précautions à prendre au moment de la signature du bail ainsi que sur les différents dispositifs mobilisables.

Le bailleur est ainsi systématiquement informé sur les pièces devant être réclamées au locataire afin de s'assurer du contrôle de l'adéquation de ses ressources au montant du loyer et des charges. Il est également avisé des différentes garanties pouvant être sollicitées pour le prémunir de la survenance d'un éventuel impayé. Enfin, un point est fait sur les modalités de calcul de la provision sur charges dont la sous-estimation peut être à l'origine de difficulté.

Le candidat à la location, quant à lui, est informé, selon son profil, des aides à l'accès au logement locatif, des aides au paiement du loyer et des dispositifs susceptibles d'être mobilisés en vue de présenter des garanties satisfaisantes.

### **Le traitement juridique de l'impayé de loyer et la prévention de l'expulsion locative**

L'ADIL est sollicitée tant par les personnes en situation d'impayés de loyers (locataires ou bailleurs) que par les personnes en situation d'expulsion.

Dans le cadre de sa mission de conseil, le plus souvent préventif, l'ADIL va tout d'abord réaliser un diagnostic juridique de la situation de la personne en situation d'impayés de loyer afin de l'informer au mieux sur les démarches à réaliser au regard de l'état de la procédure (amiable ou contentieuse), de la situation socio-économique du ménage et de ses perspectives d'évolution, de l'importance et de l'ancienneté de la dette.

L'ADIL détaille par ailleurs les différentes aides susceptibles d'être mobilisées en fonction de la situation des ménages rencontrés et oriente vers les partenaires sociaux institutionnels et associatifs pouvant les accompagner.

En phase contentieuse, l'ADIL explique l'importance du contact tant avec le bailleur qu'avec le juge si une assignation a été délivrée (présence à l'audience), présente la procédure, et détaille enfin, selon les cas, les dispositifs d'aide possibles et les démarches pouvant être engagées.

Les ménages se rapprochent également de l'ADIL, souvent sur les conseils de nos partenaires, une fois la décision obtenue afin de connaître les conséquences de cette dernière sur le sort du bail et de la dette. Lorsque l'expulsion a été prononcée, l'ADIL leur décrit les différentes étapes de l'expulsion, les informe sur les démarches à réaliser ainsi que sur les dispositifs locaux de relogement ou d'hébergement, et les oriente, le cas échéant, en fonction de leur situation, vers un travailleur social ou une association qui les aideront à constituer leurs dossiers de demandes de logement.

# La promotion de la rénovation thermique des logements par l'ADIL

## L'ADIL est PRIS ANAH

**Les Points Rénovation Info Service (PRIS) ont été mis en place dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH). Ils appartiennent au réseau FAIRE mis en place par les pouvoirs publics.**

La circulaire du 22 juillet 2013, relative à la territorialisation du Plan de Rénovation Énergétique de l'habitat (PREH), a défini les missions des PRIS.

L'ADIL du Finistère est le PRIS ANAH sur les territoires de délégation du Conseil Départemental (dans le cadre de la plateforme TYNEO sur le Pays de Cornouaille) et de Morlaix Communauté. Elle travaille en étroite collaboration avec les dispositifs existants sur Brest Métropole et Quimper Bretagne Occidentale.

Dans ce cadre, l'ADIL 29 a pour mission de :

- Faire connaître au demandeur les aides auxquelles il peut prétendre sur le territoire concerné, ainsi que les conditions d'obtention (aides de l'ANAH, de l'État, des collectivités territoriales, aides fiscales, financières...)
- Expliquer les règles et le rôle de chacun des acteurs et les étapes du projet
- Passer le relai à l'opérateur d'ingénierie chargé de l'accompagnement lorsque le demandeur est dans une démarche de réalisation de travaux certaine s'inscrivant dans les dispositifs de l'ANAH.
- Orienter, et le cas échéant, accompagner le demandeur vers le Service en Ligne de l'ANAH, où il pourra le cas échéant déposer son dossier de demande le demandeur. L'ADIL anime le SEL de l'ANAH sur les territoires en diffus de la délégation du Conseil Départemental

Ce dispositif s'adresse à tous les particuliers (propriétaires occupants ou bailleur, copropriétaires, locataires).

Le public non éligible aux aides de l'ANAH est, quant à lui, orienté vers l'Agence Locale de l'Energie ou Espace Info Energie compétent., ou la Plate-forme de Rénovation de l'Habitat compétente (PLRH)

L'ADIL enfin contribue aux plateformes de rénovation de l'habitat du département : associée à la plateforme TINERGIE de Brest Métropole, elle est pleinement intégrée dans le dispositif opérationnel de la plateforme du Pays de Cornouaille : TYNEO, dont elle constitue la porte d'entrée.

## L'ADIL dans les PLRH

S'inscrivant dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat et du Plan Bâtiment Durable breton, ces plateformes ont été initiées en 2014 par la Région, l'ADEME et l'Etat.

Portées par des groupements de communes ou des Pays, ces plateformes sont identifiées et soutenues dans le cadre d'appels à projet régionaux. Elles regroupent et organisent de manière complémentaire l'ensemble des compétences disponibles sur un territoire autour d'un « parcours simplifié de la rénovation » pour accompagner les particuliers à chaque étape de leur projet.

L'ADIL 29, partenaire des EPCI pour le développement de l'information neutre et gratuite en matière de logement collabore avec les 2 plateformes ouvertes au public dans le Finistère, TINERGIE et TYNEO, avec toutefois des degrés d'implications variables. L'ADIL est la porte d'entrée de la plateforme TYNEO.

Un arrêté du 5 Septembre 2019 a posé les fondements du nouveau programme SARE qui rabattra en 2020 l'organisation et le financement de l'information en matière de rénovation énergétique...en oubliant les ADIL

## Les ateliers d'information collective

Dans le cadre des conventions liant l'ADIL avec Quimper Bretagne Occidentale, Morlaix Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération, Quimperlé Communauté, Haut-Léon Communauté, Douarnenez Communauté, et la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, des sessions d'information et de formation « Pour tout savoir » ont été proposées à leurs habitants, notamment sur les thèmes suivants :

- Réussir son opération d'investissement locatif
- Les fondamentaux de la copropriété
- L'immatriculation des copropriétés
- Comment bien mener un projet d'accession à la propriété
- Le financement des travaux de rénovation de l'habitat

### Le site Internet [www.adil29.org](http://www.adil29.org)

Entièrement refondu en 2016, pour renforcer sa dimension locale et conforme à la ligne graphique du réseau, il se veut complémentaire du site national de l'ANIL et privilégie la dimension locale de l'ADIL du Finistère et de ses partenaires.

Les particuliers (locataires, propriétaires, jeunes...) peuvent y trouver les conseils utiles à leur projet logement (location, achat, construction, amélioration) ou au règlement d'un litige courant. Adresses utiles, lettres types, présentation de l'offre de logement locatif, de logements neufs en promotion immobilière ou de foncier à bâtir, descriptif des dispositifs départementaux du logement figurent également sur le site de l'ADIL. Les aides locales mises en place par les acteurs locaux y sont décrites.

En 2019, Le site a enregistré 14 200 utilisateurs, correspondant à 25 500 sessions, avec 61 400 pages vues, soit une moyenne de 2,45 pages par sessions. La durée moyenne d'une session est de 2 :45, et les principales rubriques visitées sont : Nous contacter / nous trouver / fiches pratiques.

Enfin, par l'intermédiaire d'un formulaire, un candidat à l'accession peut soumettre à l'ADIL les informations nécessaires pour la réalisation d'un diagnostic financier simplifié. Dans un délai de 2 jours, une réponse personnalisée lui est apportée, lui permettant de disposer d'une première information quant à la réalisation de son projet. Il est bien entendu incité à contacter un conseiller pour qu'une information plus complète lui soit apportée. En 2018, l'ADIL a traité 200 demandes de diagnostics simplifiés.

Le site est enrichi de modules complémentaires :

- Une présentation de l'offre de logements locatifs proposés par les professionnels de la FNAIM
- Une présentation de l'offre de terrains à bâtir des lotisseurs et aménageurs privés et publics du Finistère
- Une présentation de l'offre de logements neufs des promoteurs immobiliers intervenant dans le Finistère

Dans ces 3 cas, l'ADIL se contente de présenter l'offre disponible, qui est mise à jour régulièrement, l'internaute potentiellement intéressé étant invité à se rapprocher du professionnel. Son objectif est ainsi de contribuer à la transparence du marché.



## Les services de l'ADIL en direction des acteurs de l'habitat

L'activité de l'ADIL ne peut se résumer à l'information du public. Elle apporte également à ses partenaires et aux acteurs de l'habitat une gamme de services qu'ils connaissent et utilisent de manière croissante : l'ADIL est le centre de ressources départemental dans le domaine du logement.

L'ADIL met également ses compétences au service des acteurs de l'habitat du département qui sont ses membres financeurs.

Cet ensemble de services, qui constitue un volet important de l'activité de l'ADIL, est fortement plébiscité par tous les partenaires.

Outre le cadre bien connu des interventions de l'ADIL pour les professionnels de l'habitat, l'année 2017 s'est à nouveau caractérisée par de fortes attentes des partenaires notamment en matière d'accèsion à la propriété, d'amélioration de l'habitat et de copropriété.

Sans grande surprise, l'habitat indigne et non-décent a suscité de nombreuses expertises et la collaboration de l'ADIL avec les principaux acteurs responsables de ces questions, ARS, CAF, intercommunalités et délégataires.

## Information et formation des partenaires

### La veille « habitat » permet aux acteurs de l'habitat du département d'actualiser leurs connaissances

L'ADIL assure, pour les acteurs de l'habitat, une veille sur l'évolution de la réglementation dans tous les domaines du logement.

Cette veille juridique prend la forme du service Flash Info Logement (via les messageries électroniques de partenaires). Le nombre de destinataires des productions de l'ADIL est important ; il atteint près de 700 abonnés en 2019. 15 Flash Info logement ont été publiés par l'ADIL en 2019.

### Le service aux partenaires : un outil opérationnel et très réactif pour les professionnels du logement

En continu, et de manière prioritaire, les partenaires de l'ADIL peuvent contacter un conseiller juriste et financier de l'ADIL pour lui soumettre leur interrogation et obtenir une réponse rapide et complète.

### Organisation d'un colloque sur les Offices de Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire

De création récente en droit positif, les OFS pourraient constituer un outil privilégié pour les collectivités locales dans le cadre de leur politique locale de l'habitat. Ce colloque, organisée dans le cadre de l'Assemblée Générale de l'ADIL a réuni des intervenants de qualité (Espacité, Me Damien Varnoux du Barreau de Quimper, les ADIL 35 et 85, Rennes Métropole) et a été vivement apprécié par les participants.

### Session d'actualité du logement consacrée à la présentation des dispositions de la Loi de Finances

Dans le cadre de l'activité de conseil et d'information pour les partenaires du logement, la veille habitat a également pris

la forme de trois sessions d'information consacrée à la présentation des dispositions de la Loi de Finances, en collaboration avec la DDFIP du Finistère.

## **Session d'actualité du logement consacrée à la présentation des dispositions de la Loi ELAN**

Deux sessions de présentation des dispositions de la loi ELAN ont été organisées, en partenariat avec l'ADOHLM et l'ADEUPA

## **Sessions d'information sur les financements de la rénovation énergétique**

En partenariat avec la CAPEB, l'ADIL a animé différentes réunions d'information en destination d'un public d'artisans et de professionnels de la rénovation énergétique.

## **Sessions de formation en destination des travailleurs sociaux**

L'ADIL participe aux sessions de formations des travailleurs sociaux organisées avec le Conseil Départemental. En 2019, les thèmes suivants ont été abordés :

- La prévention des expulsions
- Les outils du traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique
- Santé mental et habitat

## **Sessions de formations des élus sur les outils de lutte contre l'habitat indigne**

Deux sessions ont été organisées en 2019, en partenariat avec l'ARS et le Conseil Départemental, en destination des élus de Concarneau Cornouaille Agglomération et du Pays de Landivisiau.

L'ADIL participe également à d'autres actions d'information/formation en lien avec ses partenaires. Ainsi en est-il en 2019 notamment des réunions d'informations en destinations des publics bénéficiaires de la Garantie Jeunes avec les Missions Locales de Brest, Carhaix et Quimper.

## **Expertise, conseil, études, recherches et propositions**

Comme chaque année, l'ADIL du Finistère a contribué aux politiques départementales et locales du logement tant dans le domaine de l'aide à la pierre que de l'aide à la personne.

À l'activité première de l'ADIL (conseil et information des particuliers) viennent s'ajouter des missions plus spécifiques en lien direct avec les orientations décidées par ses partenaires.

Même si l'ADIL touche directement un nombre très important d'habitants ayant un projet logement ou vivant une difficulté (17 509 en 2019), elle se met à la disposition des partenaires qui, dans le cadre de leur mission, peuvent avoir besoin d'une expertise de nature juridique.

L'expertise de l'ADIL en direction des partenaires de l'habitat porte le plus souvent sur des sujets sensibles du logement dans une logique de prévention des difficultés (copropriété, habitat indigne, accession sociale à la propriété, rénovation thermique, traitement des impayés et prévention des expulsions). Dans ce domaine, l'ADIL agit en partenariat avec l'ensemble des services sociaux institutionnels et les associations spécialisées.

## **Copropriétés**

L'ADIL apporte son expertise sur la prévention de la dégradation des copropriétés et sur l'intervention et le traitement des copropriétés fragiles et en difficulté. Elle assure notamment, dans le cadre d'un volet particulier de son partenariat

avec les communautés d'agglomération de Morlaix Communauté et de Quimper Bretagne Occidentale, des sessions de formations renforcées de copropriétaires de copropriétés inorganisées ou désorganisées. L'objectif est de leur permettre de s'investir dans le fonctionnement et l'organisation de leur copropriété, notamment dans le cadre d'opérations programmées de rénovation.

Elle s'est particulièrement impliquée dans l'accompagnement des syndicats bénévoles vers l'enregistrement de leur copropriété. Sur Brest Métropole, ces démarches ont abouti à la création d'un club des syndicats bénévoles, dont l'objectif est de permettre à ces derniers de disposer d'un lieu de rencontre convivial pour échanger sur leurs pratiques, partager leurs expériences, et ensemble progresser en compétence. L'ADIL apporte son soutien à ce club.

## Expertise juridique

Les partenaires de l'ADIL sollicitent régulièrement son expertise sur différentes questions. Le cas échéant, le caractère très technique du sujet impose la rédaction d'une réponse qui sera portée à la connaissance des décideurs. Les questions posées sont toujours complexes et différentes de celles des particuliers.

## Les aides locales à l'accession

L'ADIL est largement sollicitée par les collectivités locales du Finistère désireuses de mettre en place des dispositifs locaux d'aide à l'accession sur leurs territoires. Leurs demandes peuvent porter sur une aide à la détermination des critères ou sur l'accompagnement des accédants à la propriété, leur permettant de prendre une décision éclairée d'octroi ou de refus de leur aide.

331 projets ont ainsi été étudiés en 2019 par l'ADIL dans ce cadre.

## L'observation de l'ADIL

Les pouvoirs publics, comme tous ceux qui ont une responsabilité opérationnelle dans le secteur du logement, ont besoin d'un éclairage précoce et continu pour évaluer leurs actions et adapter leurs décisions. Mais ils se heurtent souvent à une connaissance insuffisante ou inadéquate de la réalité locale.

Dans ce cadre, l'ADIL est régulièrement sollicitée par ses différents partenaires, publics et privés, pour sa connaissance de la demande et sa capacité d'analyse des problématiques d'habitat.

Les données exprimées par les consultants auprès de l'ADIL contribuent ainsi à l'alimentation des différents Programmes Locaux de l'Habitat et du Plan Départemental de l'Habitat.

L'ADIL contribue également à une meilleure connaissance du fonctionnement des marchés locatifs du Finistère par la publication régulière des tendances ressortant de l'analyse des offres des professionnels de l'habitat.

L'ADIL apporte également un soutien actif aux différents observatoires finistériens de l'habitat, notamment par l'analyse locale de la production des prêts à taux zéro, permettant une connaissance plus fine des caractéristiques des primo accédants à la propriété.

## Annexes

Les statistiques de l'activité de conseil de l'ADIL

*Les consultants*

*Les consultations*

Interventions et participations extérieures de l'ADIL en 2019

Les instances de l'ADIL

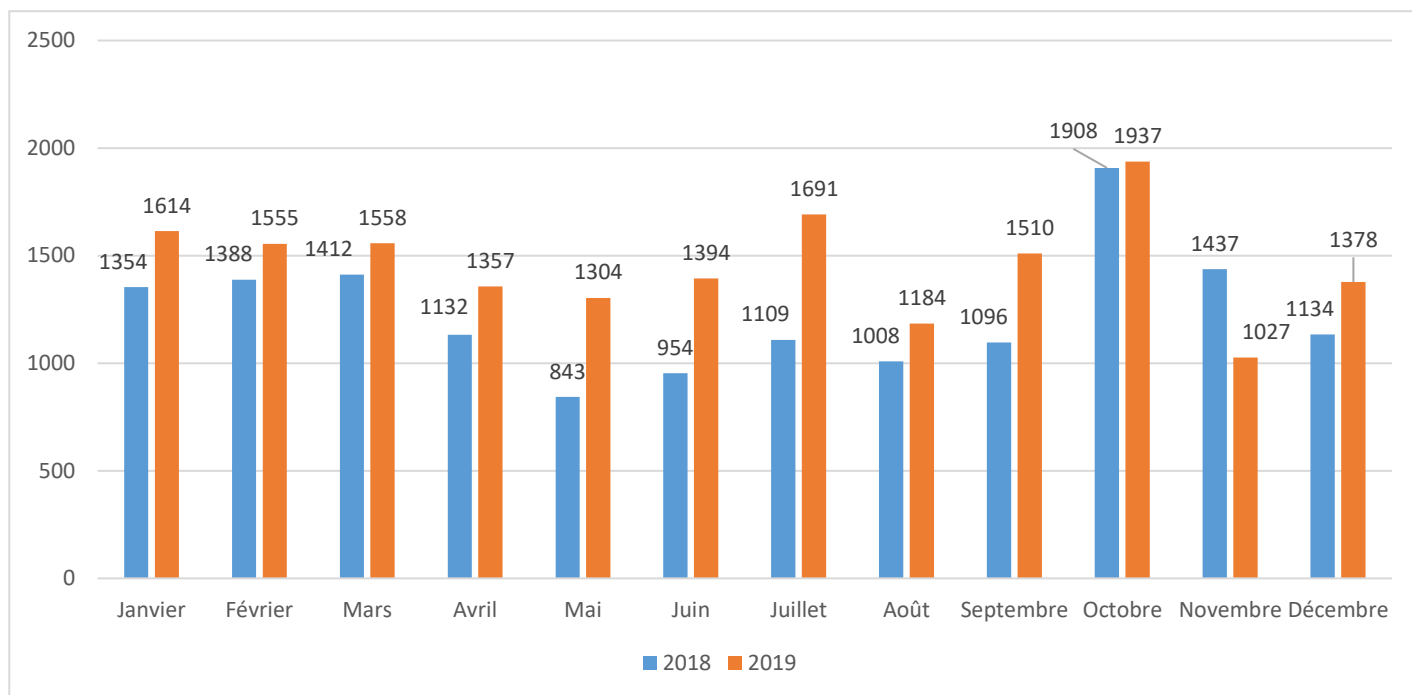
Organisation de l'ADIL

Lieux de réception du public

Table des matières

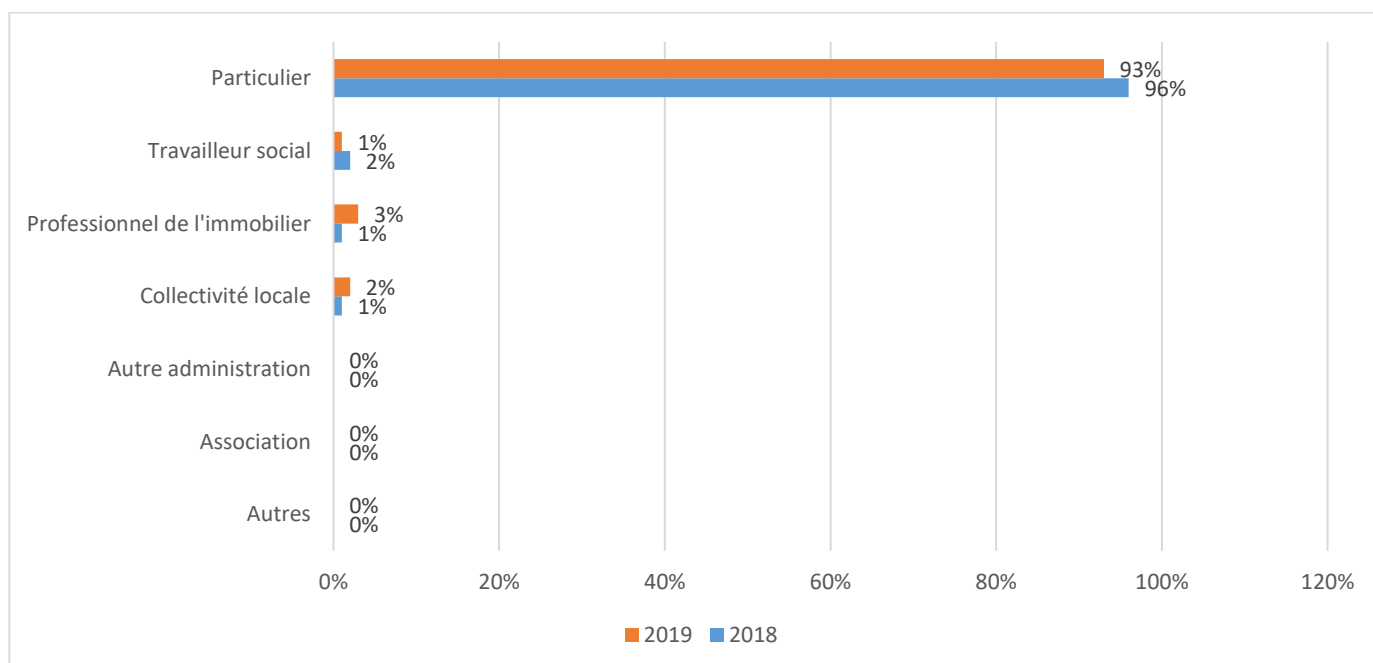
## Les statistiques de l'activité de conseil de l'ADIL

### Nombre de consultations

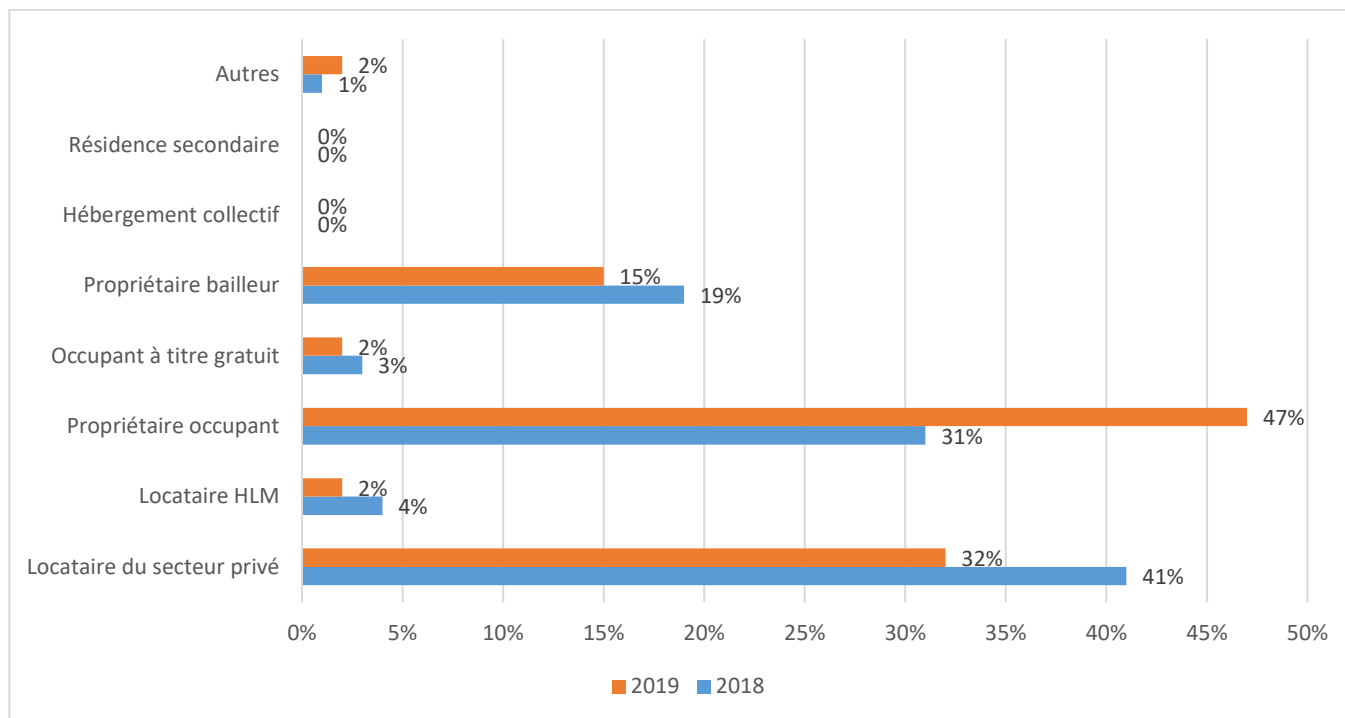


## Les consultants

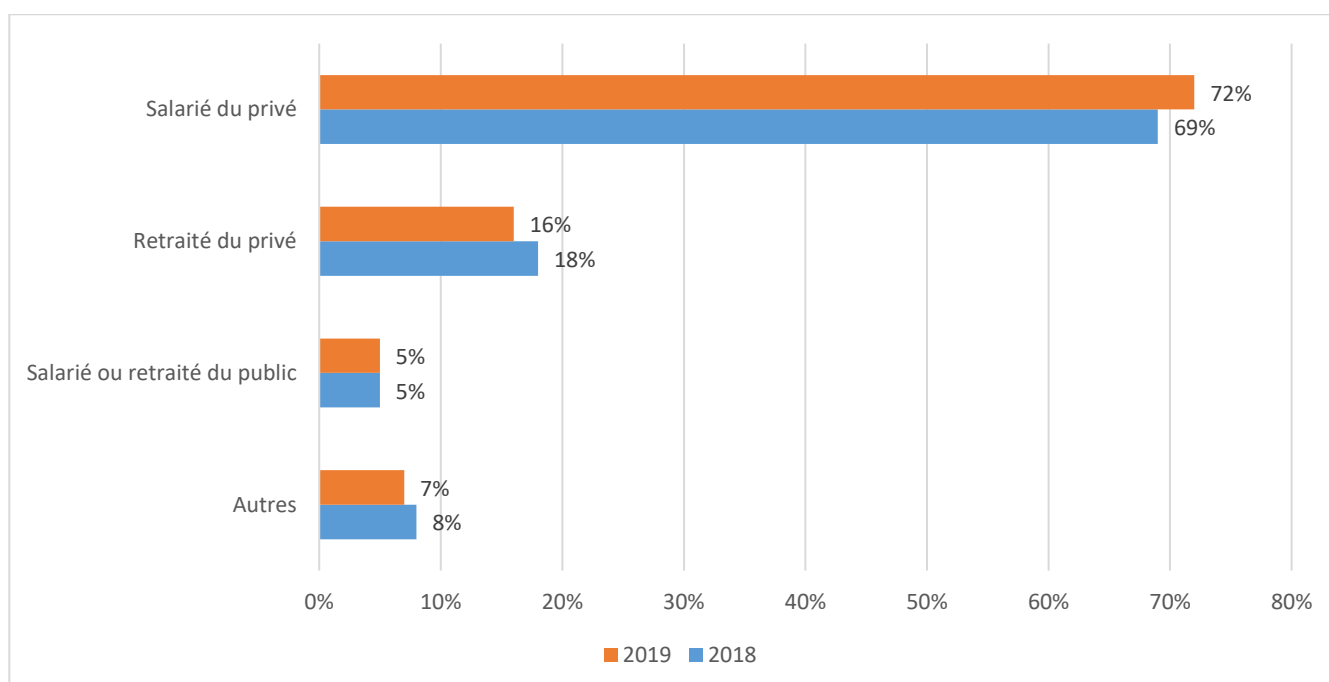
### Nature des consultants



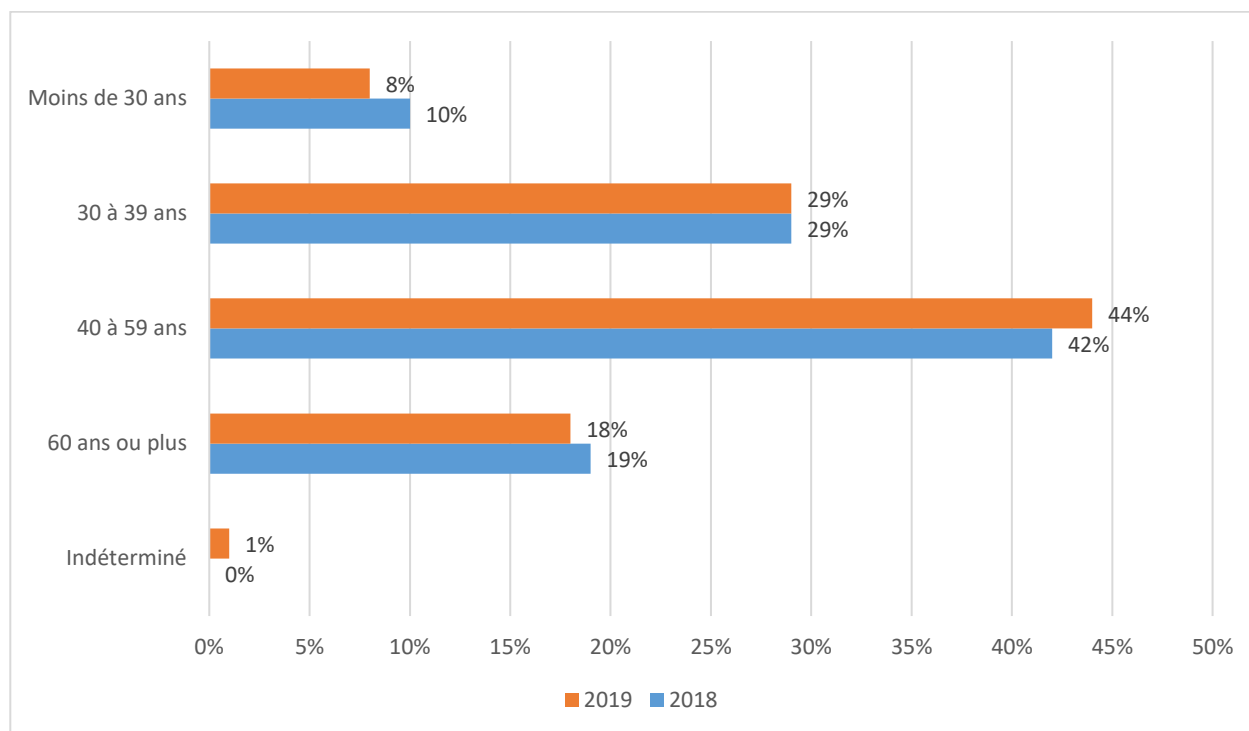
## Statut des consultants



## Secteur d'activité d'appartenance des salariés ou retraités

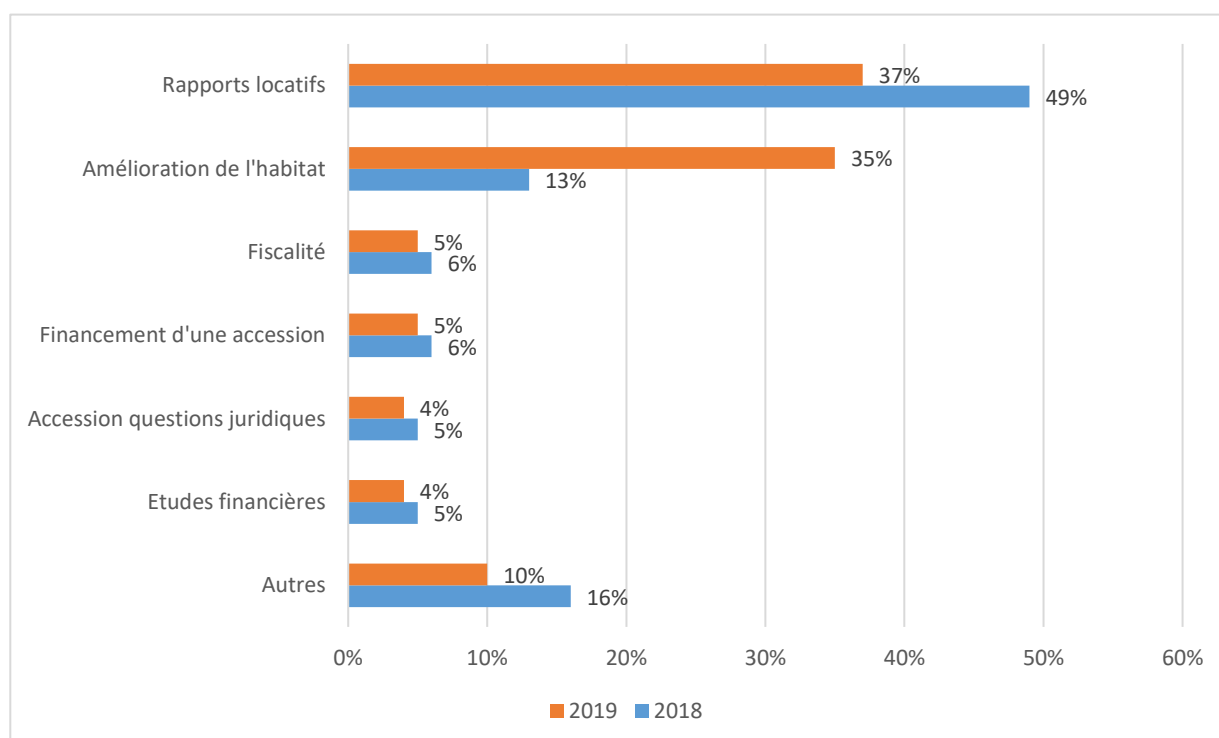


## Age des consultants

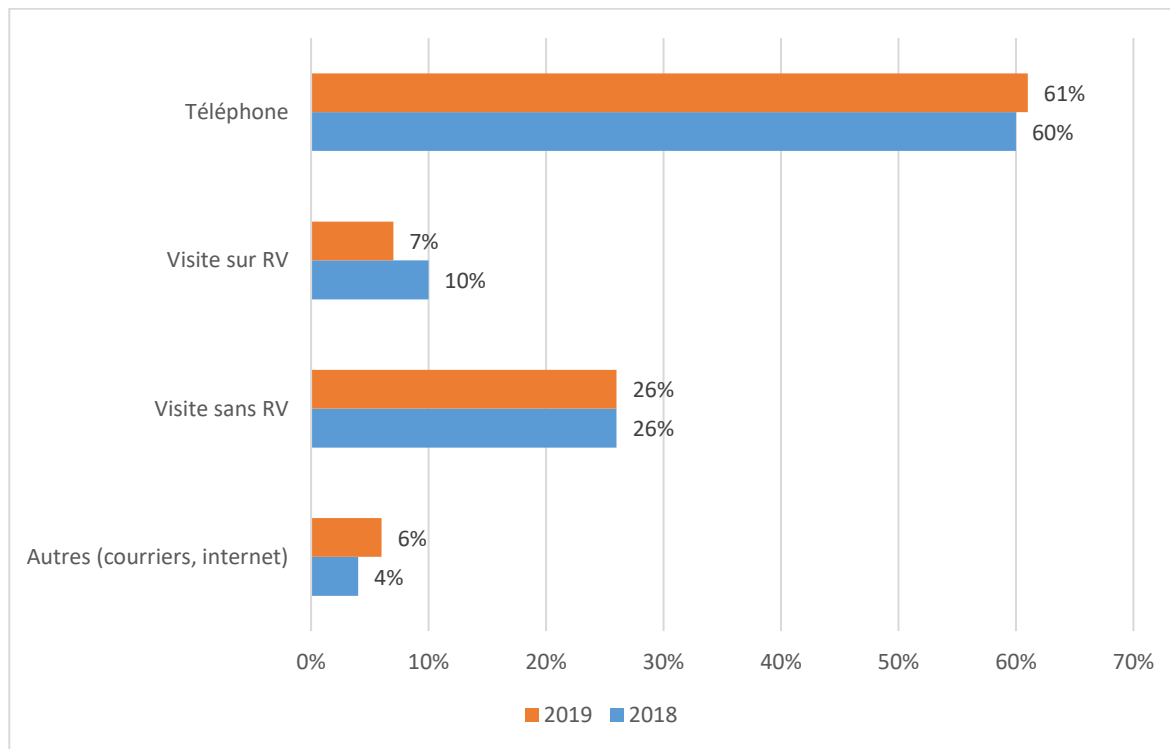


## Les consultations

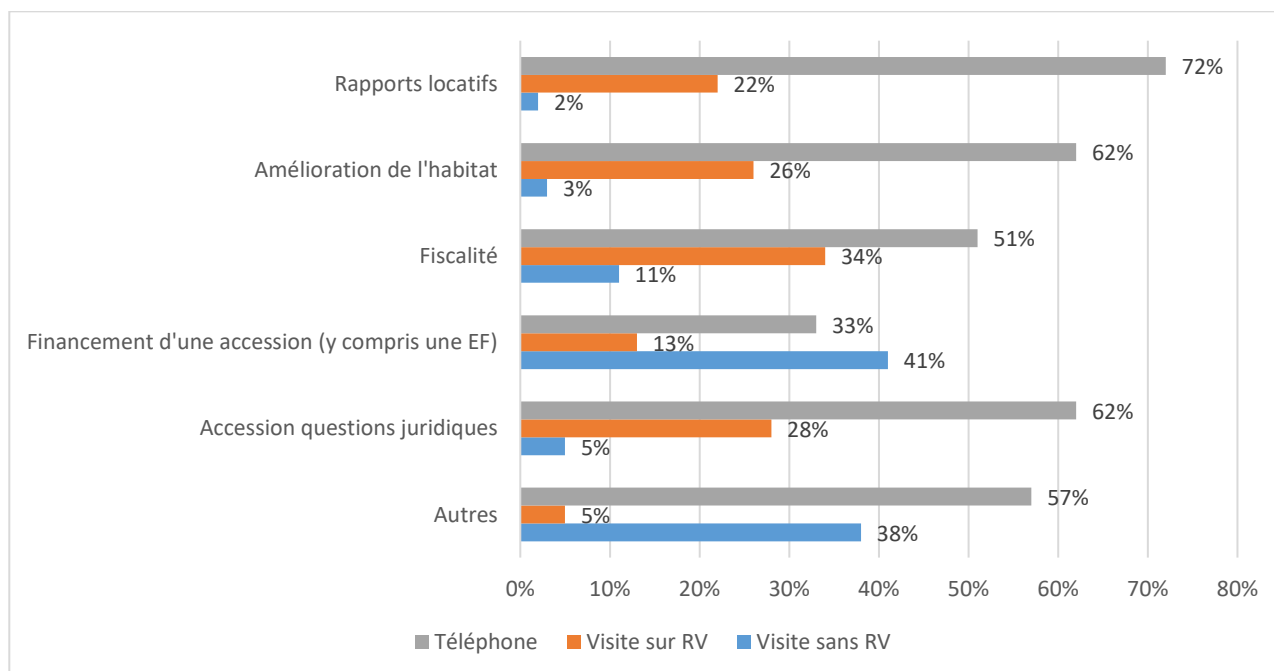
### Thèmes de consultation



## Mode de consultation

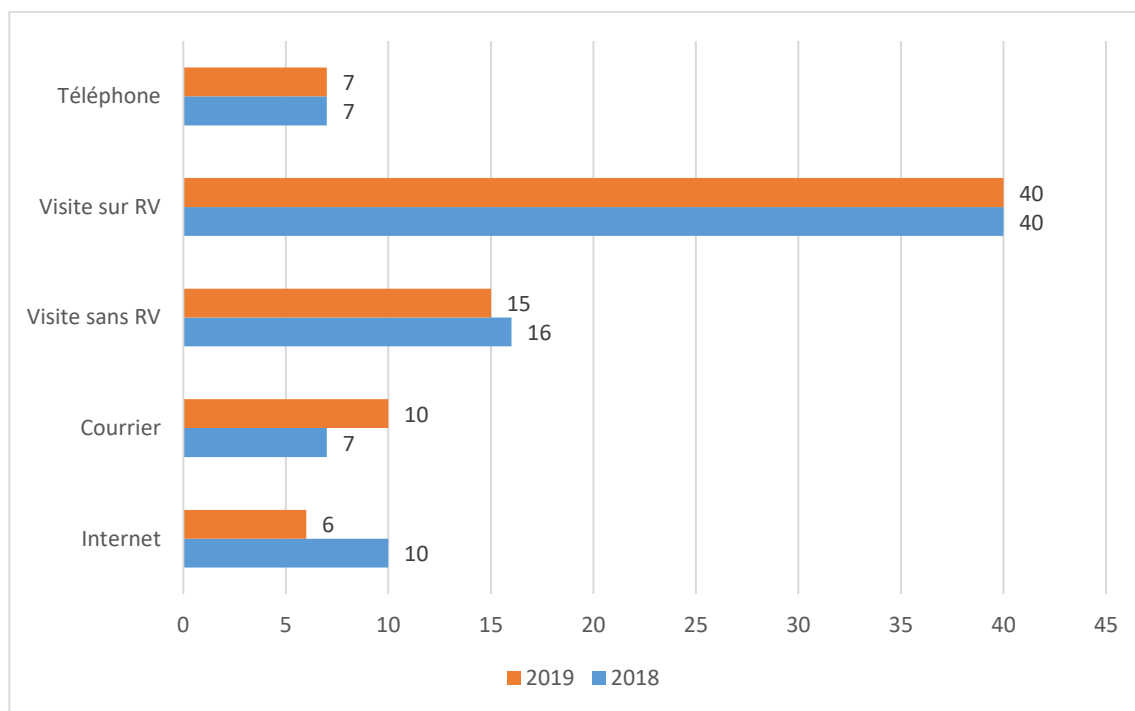


## Thème de consultation par mode

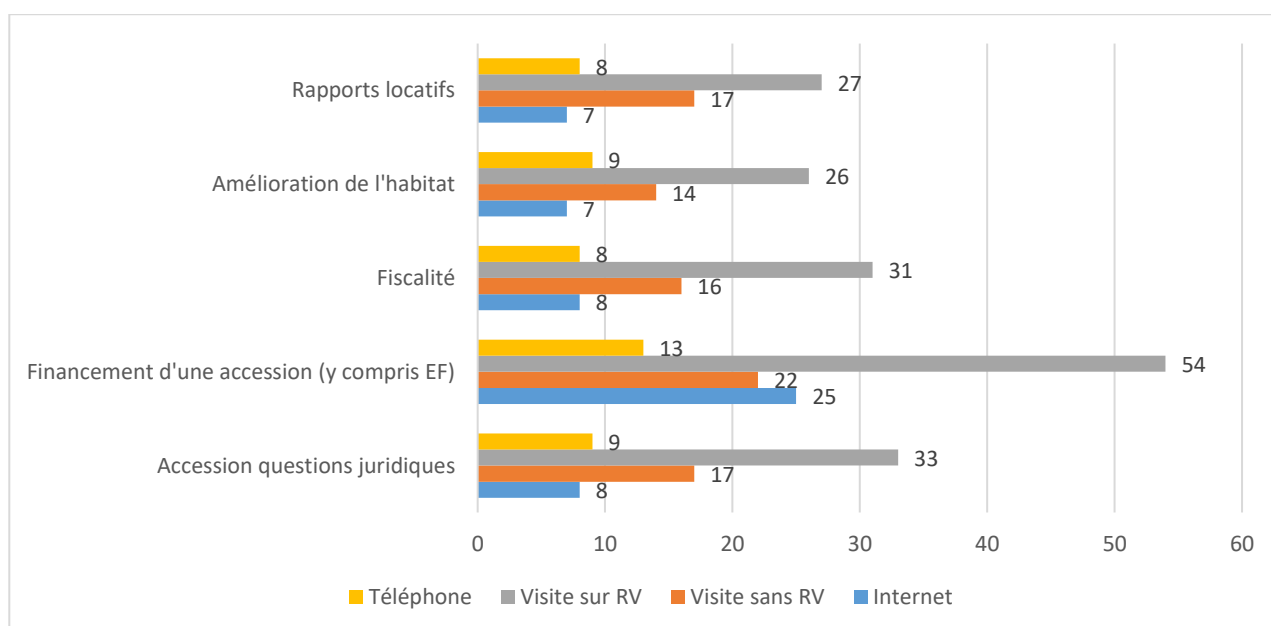




### Durée médiane du conseil par mode (en mn)

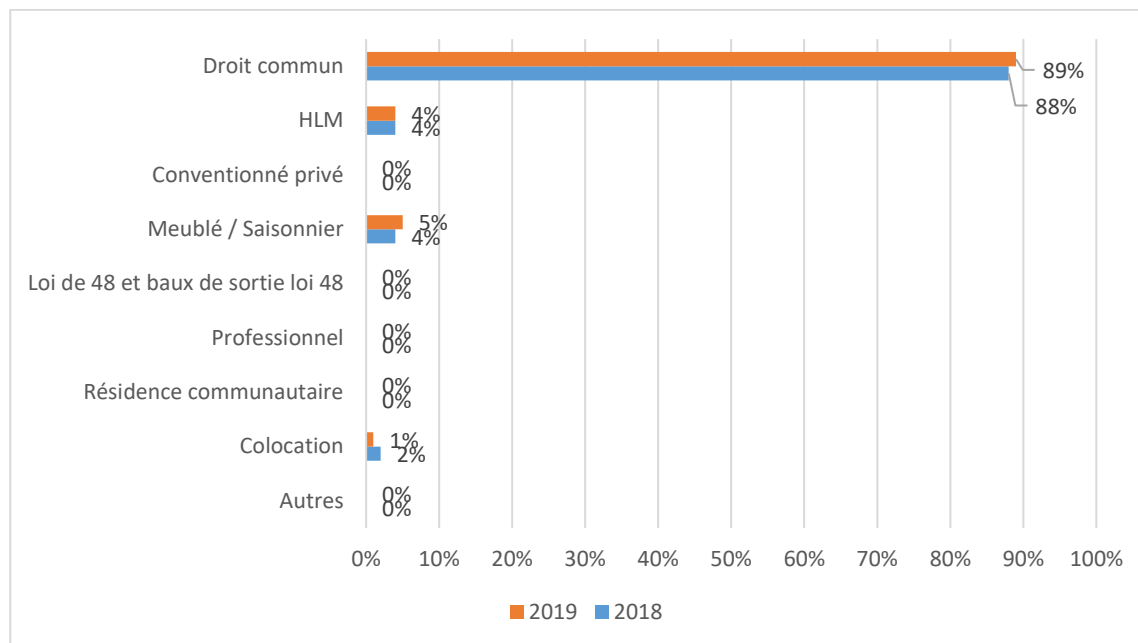


### Durée médiane du conseil par mode de consultation et par thème (en mn)

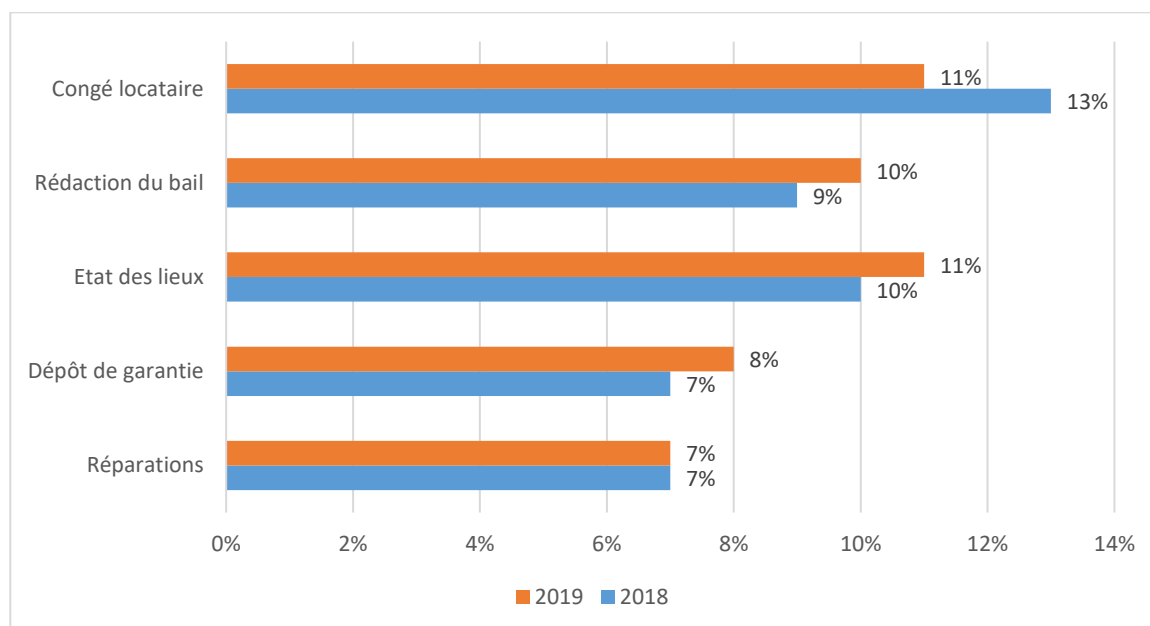


## Les consultations liées aux rapports locatifs

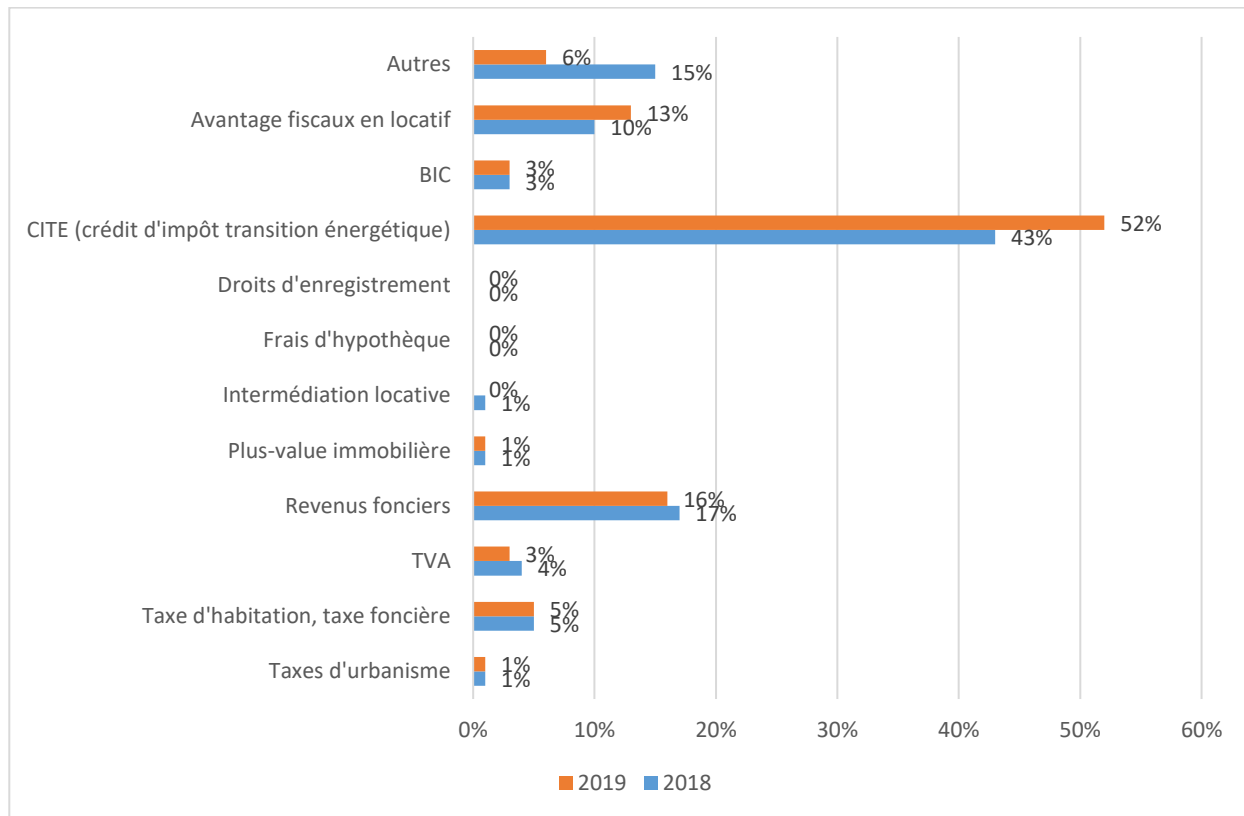
### Régime juridique



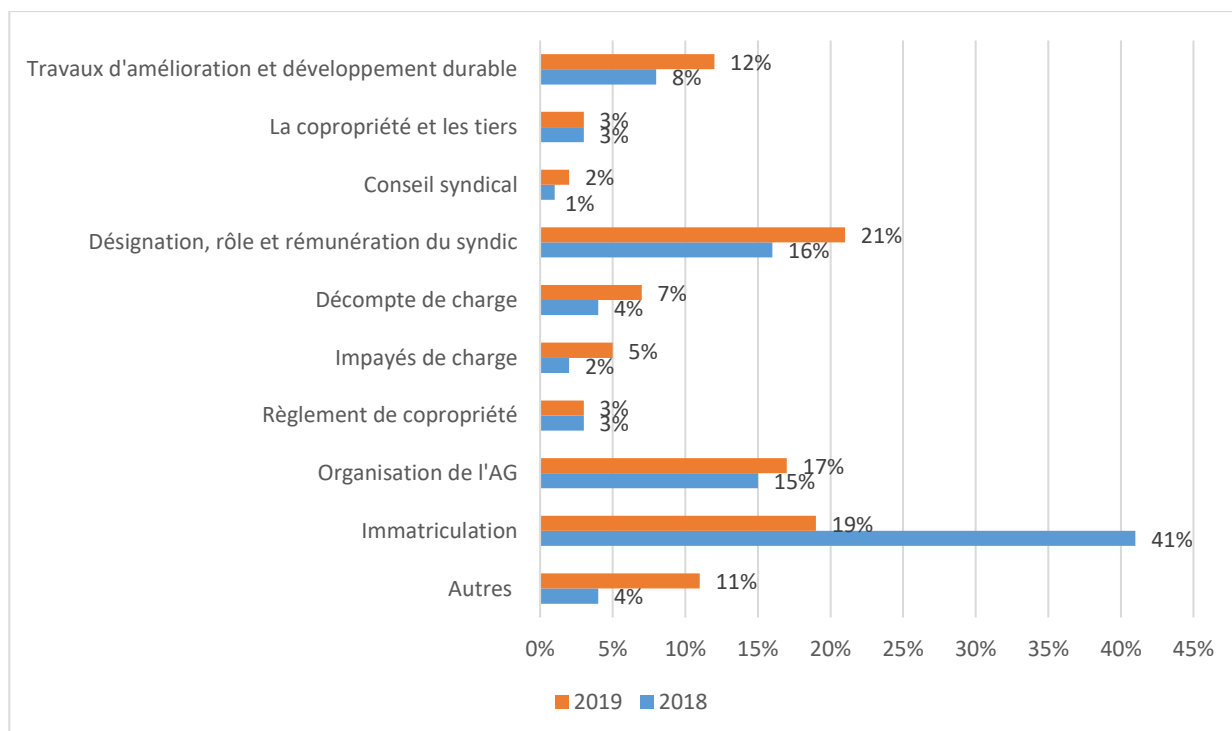
### Les cinq questions les plus fréquentes en 2019



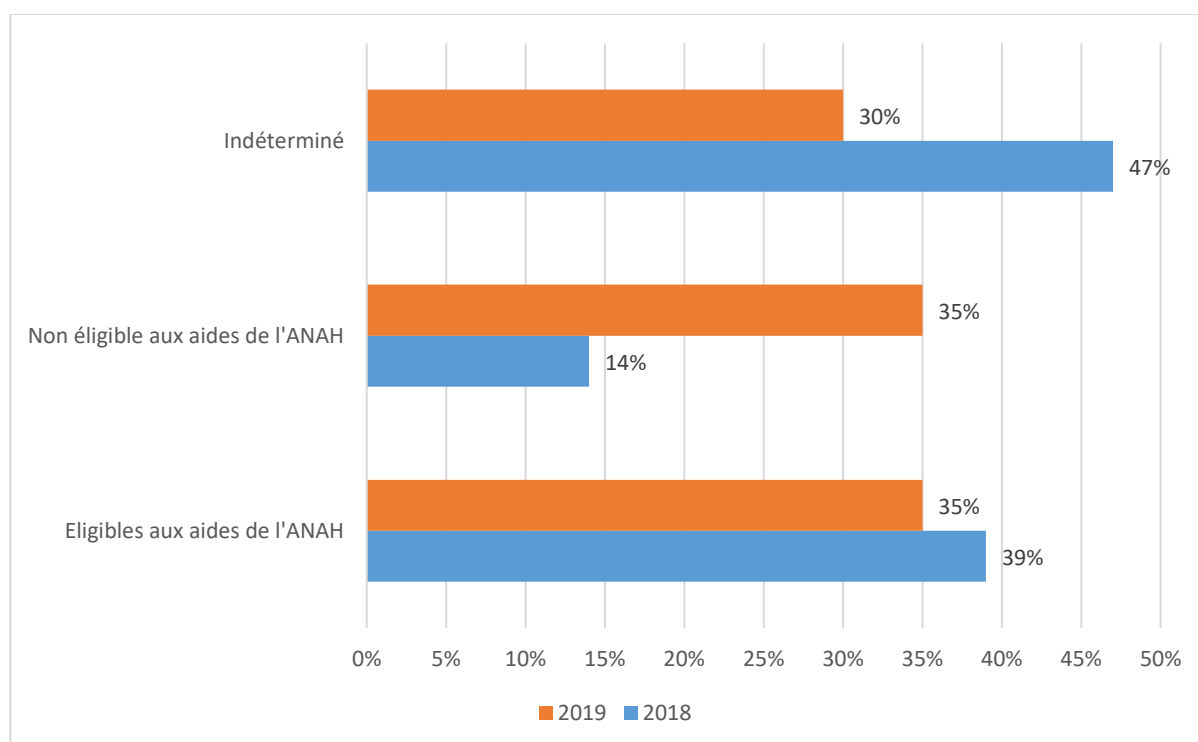
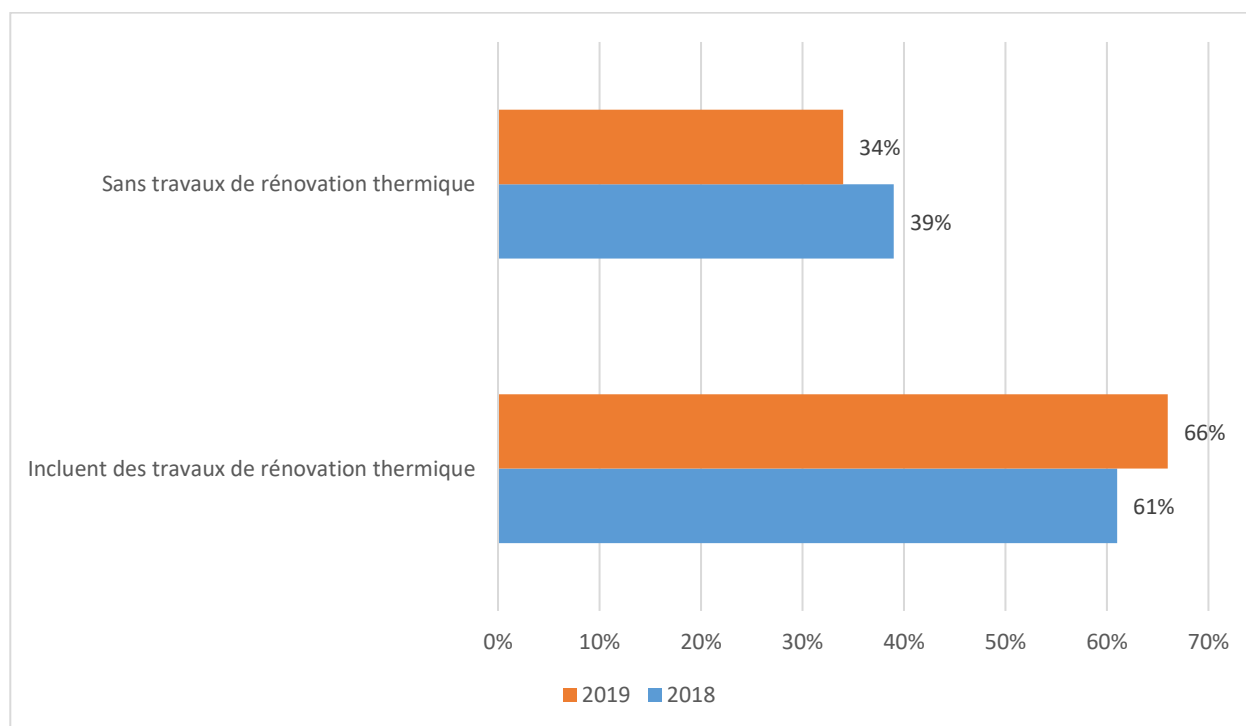
## Les consultations liées à la fiscalité



## Les consultations liées à la copropriété

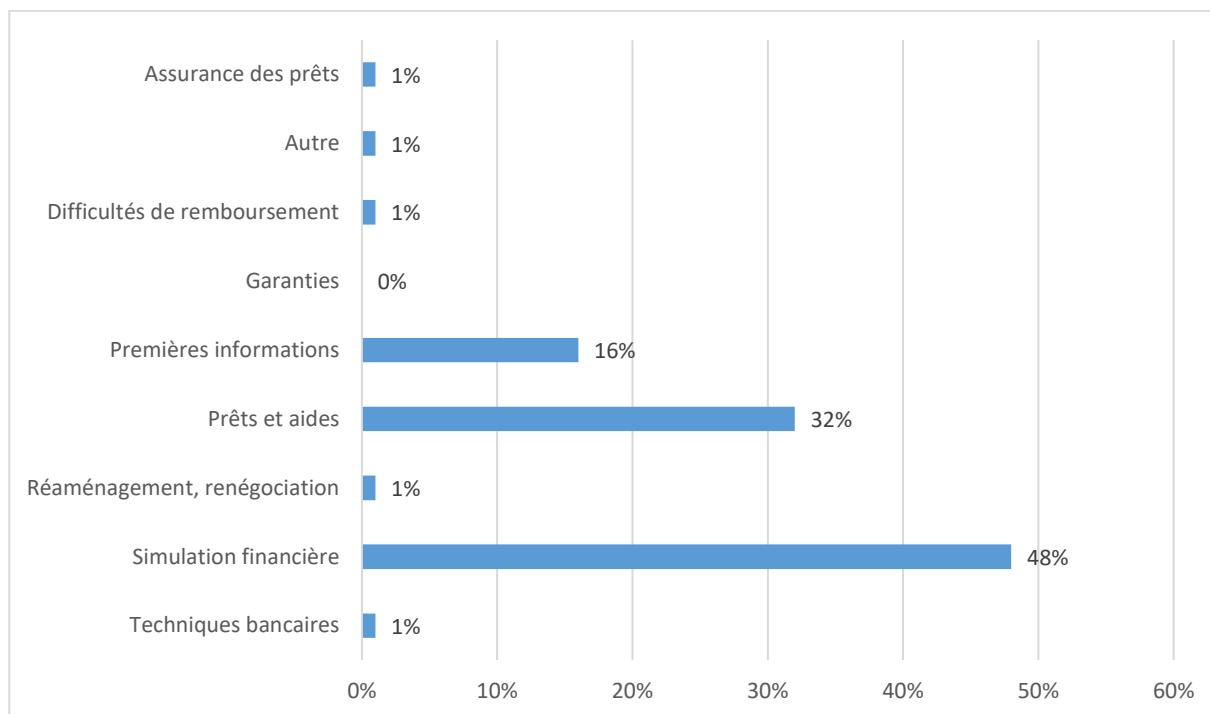


## Les consultations liées à l'amélioration de l'habitat

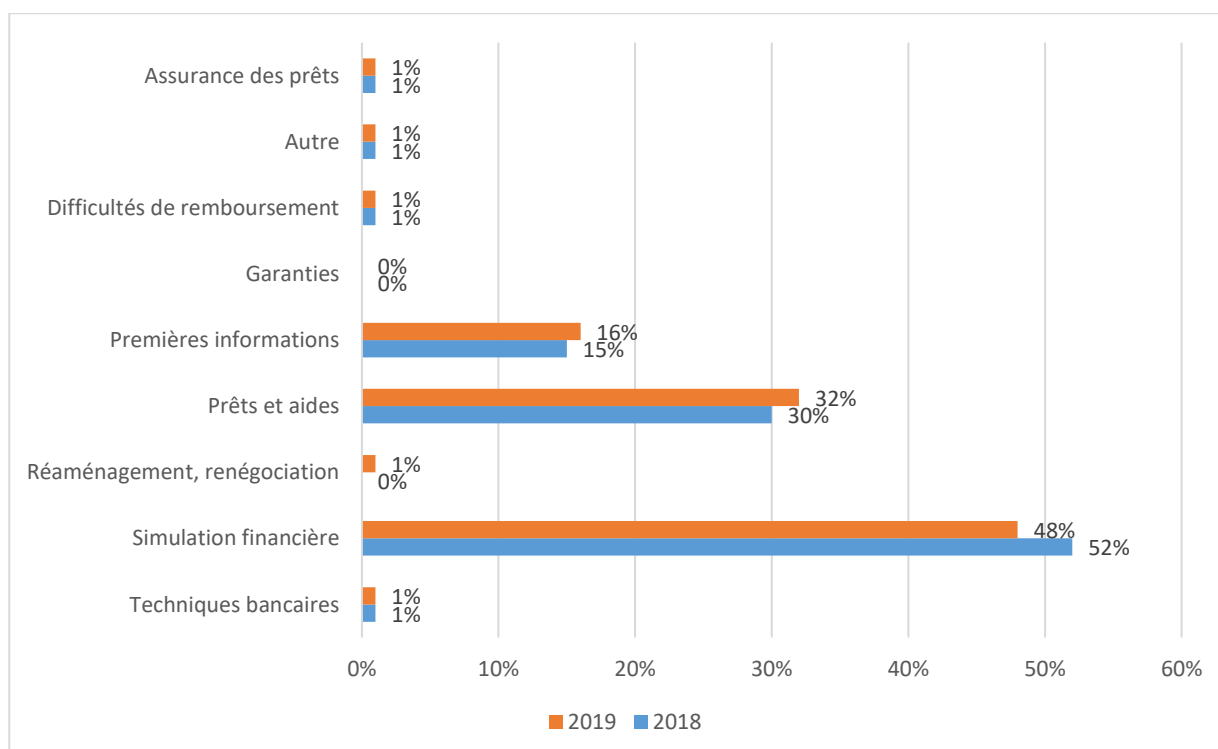


## Les consultations liées à l'accèsion à la propriété

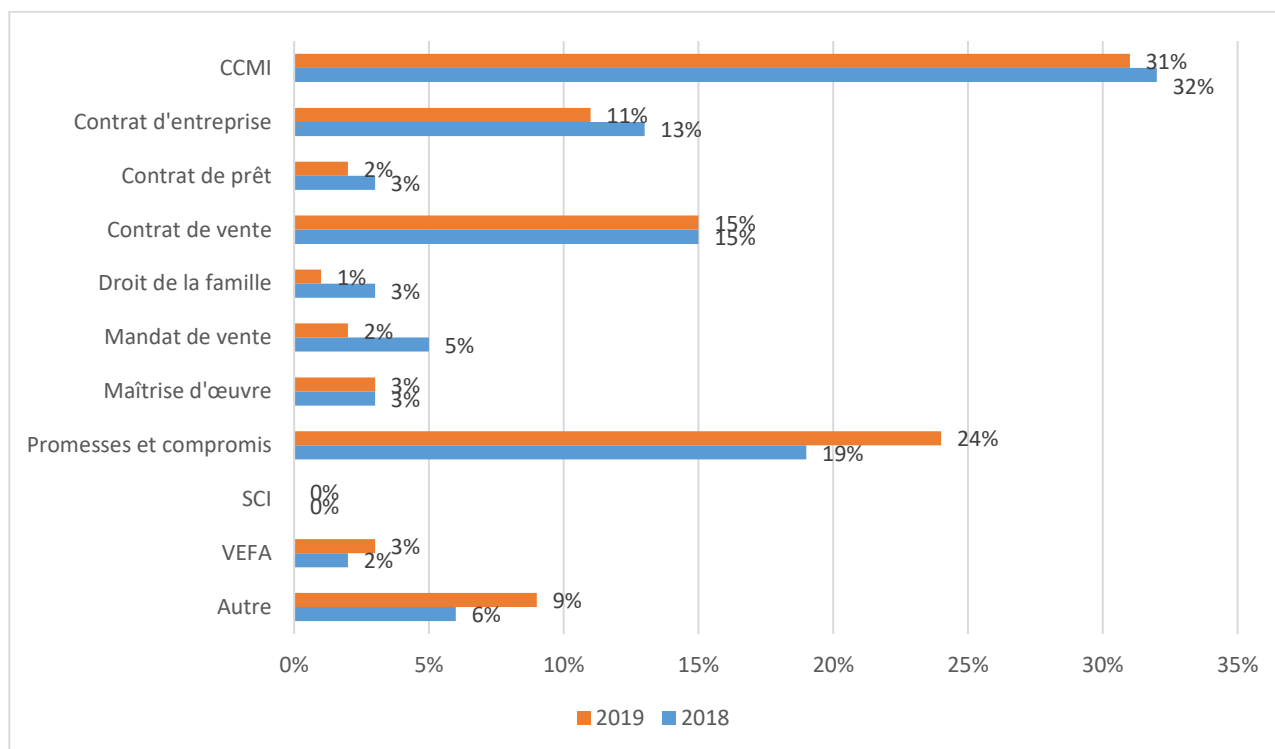
Financement d'une accession : 1505 consultations en 2019 (1633 en 2018 soit une baisse de 8%, mais une quasi stabilité sur les études de financement)



## Financement d'une accession



## Accession : nature du contrat



## Le profil des projets d'accession étudiés par l'ADIL en 2019

738 études de financement (777 en 2018)

72% sont des études de financement

### L'accédant :

- Age moyen : 37 ans
- Un enfant à charge
- Revenus moyens : 2 336 €

### Le logement :

- Maison individuelle : 88 %
- Montant moyen d'opération : 158 266 €
- Construction : 198 142 €
- Acquisition-amélioration : 124 662 €

### Le montage financier :

- Apport personnel (fonds propres) moyen : 19 875 €
- Fréquence du PTZ dans les projets : 41%
- Durée moyenne des prêts : 22 ans

# Interventions et participations extérieures de l'ADIL en 2019

## FORMATIONS

### PDALPD (Juvénat - Châteaulin)

Prévention des expulsions	23 Mai
Outil de lutte contre le mal logement et la précarité énergétique	26 Septembre
Santé mentale et habitat	19 Novembre
Accès au parc social – DALO - SIAO	5 Décembre

### Pour tout savoir Morlaix Communauté

Investissement locatif – volet locatif	22 Mars
Investissement locatif – volet fiscalité	29 Mars
Copropriété	21 Juin

### Pour tout savoir Pleyben-Châteaulin-Porzay

Investissement locatif – volet locatif	8 Novembre
Investissement locatif – volet fiscalité	15 Novembre

### Pour tout savoir Douarnenez Communauté

Copropriété	6 Décembre
-------------	------------

### Pour tout savoir Quimperlé Communauté

Investissement locatif – volet locatif	22 Novembre
Investissement locatif – volet fiscalité	29 Novembre

### Pour tout savoir Quimper Communauté

Copropriété	15 Février
Investissement locatif – volet locatif	22 Février
Investissement locatif – volet fiscalité	1er Mars
Copropriété	12 Avril
Accession	23 Mai
Accession	26 Septembre
Investissement locatif – volet locatif	8 Novembre
Investissement locatif – volet fiscalité	15 Novembre

### Pour tout savoir Haut Léon Communauté

Investissement locatif – volet locatif	28 Novembre
Investissement locatif – volet fiscalité	5 décembre

### Présentation Loi ELAN

Brest	17 Janvier
Quimper	24 Janvier

### Présentation Loi de Finances

LDF 2019 - Morlaix	12 Février
LDF 2019 - Quimper	19 Février
LDF 2019 - Brest	20 Février

### Formation Elus Habitat Indigne

Les outils juridiques de lutte contre l'habitat indigne à destination des élus	30 Janvier à 28 Mai	C.C. Landivisiau Concarneau Agglomération	Cornouaille
--	------------------------	---	-------------

### Réunion d'information habitat indigne centre départemental de gestion

Les bâtiments menaçant ruine et les biens abandonnés : compétence et responsabilité des élus	14 Mai
--	--------



### Formation professionnels TYNEO

Financement amélioration et rénovation énergétique de l'habitat 11 Avril

### Formation conciliateur de justice

Les apports de la loi ELAN 14 Mai

### Formation MCE

La copropriété après la loi ELAN 27 Juin

### Intervention journée accompagnement des particuliers et des communes labélisées dans la restauration qualitative du bâti ancien

Aspects juridiques et financiers de l'amélioration 28 Mars

### Animation collective « Accès au logement » Un Peu d'R

Accès au logement 21 Janvier

### Animation collective « Accès au logement » Coallia

Accès au logement 18 Janvier

### Animation collective « Accès au logement » migrants projet Hope

Volet 1 14 Février AFPA Brest

Volet 2 9 Mai AFPA Brest

Volet 1 14 Février AFPA Morlaix

### Formation FFB 29

Financement amélioration et rénovation énergétique 13 Mai

Financement amélioration et rénovation énergétique 23 Mai

### Financement des travaux de rénovation énergétique par les certificats d'énergie – quelles précautions prendre ?

Morlaix Communauté 23 Septembre

Quimperlé Communauté 17 Décembre

Poher Communauté 16 Décembre

## Formation CAPEB : financement amélioration et rénovation énergétique de l'habitat

<b>Financement, amélioration et rénovation énergétique de l'habitat</b>	19 Février	CAPEB Brest
	21 Février	CAPEB Quimper

## Formation garantie jeunes

<b>Accès au logement</b>	1 <sup>er</sup> Février	Mission Locale Brest
	1 <sup>er</sup> Mars	
	29 Mars	
	19 Avril	
	20 Septembre	
18 Octobre		

<b>Accès au logement</b>	21 janvier	Mission Locale Carhaix
	7 Mars	
	15 Avril	
	29 Mai	
	12 Juillet – Le Faouët	
	13 Septembre	
21 Octobre		

<b>Accès au logement</b>	29 Janvier	Mission Locale Quimper
	18 Avril	
	21 Mai	
	4 Juillet	
	3 Octobre	
14 Novembre		

## Formations copropriétés Morlaix Communauté

### **Les fondamentaux de la copropriété**

I, rue Notre Dame 21 Janvier

I, rue Notre Dame 24 Janvier

## Accompagnement immatriculation Quimperlé Communauté

Enregistrement de la copropriété 5 Juin

## Intervention observatoire de l'habitat Conseil Départemental

Quelle actualité possible du logement en 2020 ? 15 Novembre

### Interventions POPAC copropriétés Brest Métropole

	31 Janvier	
	13 Mars	
<b>Club des syndics bénévoles</b>	4 Avril	Brest
	16 Mai	
	4 Juillet	
	26 Septembre	

### Accompagnement copropriétés Douarnenez Communauté

<b>Les organes de la copropriété</b>	26 Février	
<b>L'assemblée générale</b>	5 Mars	Douarnenez
<b>Le règlement de copropriété</b>	12 Mars	
<b>La comptabilité du syndicat des copropriétaires</b>	19 Mars	

### Web conférence Idéal Connaissance

<b>La politique de lutte contre l'habitat indigne</b>	22 Octobre
---	------------

### Semaine de l'accession

<b>CCI Brest</b>	17 Juin
<b>CCI Morlaix</b>	18 Juin
<b>CCI Quimper</b>	19 Juin

## SALONS ET FORUMS

<b>Salon Senior Télégramme</b>	2 et 3 Mars	Brest
<b>Salon Habiter Mieux</b>	2 au 4 Mars	Morlaix
<b>Salon de l'artisanat</b>	8 au 10 Mars	Quimper
<b>Forum rénovation de l'habitat TYNEO</b>	8 Juin	
<b>Forum CDAS</b>	17 Juin	Morlaix
<b>Forum logement THALES</b>	17 Septembre	Plouzané
<b>Forum logement Naval GROUP</b>	23 Septembre	Brest
<b>Salon Habitat Brest</b>	4 au 7 Octobre	Brest
<b>Forum Bien Vieillir chez soi</b>	10 Octobre	Haut Léon
<b>Forum speed-dating</b>	10 Octobre	Haut Pays Bigouden
<b>Salon Habitat Quimper</b>	12 au 14 Octobre	Quimper
<b>Stand éphémère Galerie Leclerc</b>	30 Septembre au 5 Octobre	Morlaix
<b>Questions habitat copropriété</b>	18 Octobre	Brest Métropole
<b>Salon des artisans</b>	19 et 20 octobre	Châteaulin
<b>Forum CDAS</b>	18 Novembre	Carhaix

## RENCONTRE AVEC DES PROFESSIONNELS ET ACTEURS DE L'HABITAT

<b>Courtier Action Logement Projimmo</b>	14 Janvier	Landerneau
<b>Rencontre Procivis</b>	18 Février	
<b>Rencontre Action Logement</b>	10 Octobre	
<b>Rencontre AQC</b>	19 Novembre	
<b>Rencontre Crédit Agricole</b>	28 Novembre	

## Les membres de l'ADIL (situation décembre 2019)

### COLLEGE I : OFFREURS DE BIENS OU DE SERVICES

Action Logement (1) (2)	Crédit Agricole Mutuel (1) (2)
Crédit Mutuel de Bretagne (2)	SACICAP du Finistère
Crédit Foncier (2)	O.P.H. Finistère Habitat
MeilleurTaux Brest	O.P.H. Douarnenez Habitat
O.P.H. Brest Métropole Habitat (2)	E.S.H. Aiguillon Construction
O.P.H. OPAC de Quimper-Cornouaille (1) (2)	E.S.H. Espacil Habitat
E.S.H. Armorique-Habitat	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)
Coop. HLM Le Logis Breton	Fédération Finistérienne du Bâtiment et des Travaux Publics
E.S.H. Groupe LB Habitat Le Foyer d'Armor (2)	Chambre des Notaires du Finistère
S.A.F.I.	LCA – FFB
Soliha Finistère (2)	Fédération des Promoteurs Immobiliers de Bretagne
F.N.A.I.M. – Chambre de Bretagne (2)	UNIS
Gaz Réseau Distribution de France	Agence Locale de l'Energie Energence
Citémétrie	ADEUPa (Agence d'Urbanisme Brest-Bretagne)
UNAM (Union Nationale des Aménageurs de Bretagne)	CAPEB

### COLLEGE 2 : ASSOCIATIONS REGROUPANT LES USAGERS ET LES CONSOMMATEURS

Union Départementale des Associations Familiales (1) (2)	Fédération Départementale des Associations Familiales Rurales (2)
Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (2)	Union Fédérale des Consommateurs de Cornouaille
Union Fédérale des Consommateurs de Brest (2)	Association Force Ouvrière des Consommateurs (2)
Association Tutélaire du Ponant (2)	Fédération des Familles du Finistère Habitat et Humanisme

### COLLEGE 3 : COLLECTIVITES PUBLIQUES ET ORGANISMES D INTERET GENERAL

Préfecture du Finistère (2)	Direction Départementale des Territoires et de la Mer (2)
Direction Départementale de la Protection des Populations (2)	Association des Maires du Finistère
Le Conseil Départemental du Finistère (1) (2)	Brest Métropole (1) (2)
Communauté d'Agglomération de Quimper-Bretagne Occidentale (2)	Communauté d'Agglomération de Morlaix Communauté (2)
Communauté d'Agglomération de Concarneau-Cornouaille-Agglomération	Communauté d'Agglomération de Quimperlé Communauté (2)
Communauté de Communes de Douarnenez Communauté	Communauté de Communes du Pays de Lesneven et Côte des Légendes
Communauté de Communes du Pays d'Iroise	Communauté de Communes du Pays des Abers
Communauté de Communes Haut Léon Communauté	Communauté de Communes du Cap Sizun-Pointe du Raz
Communauté de Communes du Pays de Landivisiau	Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud
Communauté de Communes du Poher Communauté	Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas
Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden	Communauté de Communes du Pays Fouesnantais
Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay	Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
Communauté de Communes de Monts d'Arrée Communauté	Communauté de Communes de Haute Cornouaille
Caisse d'Allocations Familiales du Finistère (1) (2)	

(1) Membres du Bureau – (2) Membres du Conseil d'Administration.

## Le Bureau

- Président : - Mme la Présidente du Conseil Départemental  
Représenté par M. Jean-Paul VERMOT
- Vice-Présidents : - La Caisse d'Allocations Familiales du Finistère  
Représentée par M. Philippe LE FLOCH  
C.A.F. du Finistère
- Brest Métropole  
Représentée par Mme Sylvie JESTIN
- Trésorier : - Le Conseil Départemental  
Représenté par M. Claude JAFFRE
- Trésorier-Adjoint : - La Caisse Régionale du Crédit Agricole du Finistère  
Représentée par M. Cécile SQUIBAN
- Membres : - Action Logement  
Représenté par Mme Murielle MATSAEFF
- L'Union Départementale des Associations Familiales  
Représentée par Mme Béatrice AUDIN
- L'Association Départementale des Organismes H.L.M.  
Représentée par M. Gildas LEGRAND

Situation Décembre 2019

Nota : Un siège de Vice-Président reste vacant.

Un représentant de l'Etat est associé, en tant qu'observateur, aux réunions du Bureau.

## Le contrôle financier et comptable

### Commissaire aux Comptes :

M. André TANGUY                      Boulevard Saint-Martin – BP 17336  
29673 MORLAIX Cedex

### Expert-Comptable :

La mission d'expertise-comptable de l'A.D.I.L. a été confiée au :

Cabinet Socogec                      Le Corum – 3 bis, rue Félix le Dantec  
CS 50003  
29018 QUIMPER Cedex

En 2019, le Bureau et le Conseil d'Administration de l'A.D.I.L. se sont réunis aux dates suivantes :

Bureau	Conseil d'Administration
27 Février 2019	24 Avril 2019
13 Novembre 2019	18 Décembre 2019

Durant ces séances, le Conseil d'Administration a adopté des décisions qui ont permis une évolution de l'activité.

Peuvent être plus particulièrement remarquées celles ayant trait :

- Au vote du budget et à son suivi
- A l'analyse et à l'orientation de l'activité de l'association
- Aux directives relatives au personnel

**L'Assemblée Générale** s'est réunie le 12 Juin 2019 au Conseil Départemental à Quimper

## Le personnel de l'A.D.I.L. : Une équipe de spécialistes du logement

Le personnel de l'A.D.I.L. est composé d'une équipe de 10 spécialistes de l'information logement. Le personnel Juriste de l'A.D.I.L. est titulaire d'un Master 1 ou Master 2 en droit, avec le plus souvent une spécialisation en droit immobilier. L'ADIL accueille volontiers des stagiaires, au titre de stages de découvertes d'entreprises et/ou de fonctions. Ils peuvent, le cas échéant, participer à des travaux d'études dans le cadre de mémoires de fins de cycle.

Situation Décembre 2019 :

**Philippe RANCHERE**      **Directeur**  
Maîtrise de Droit Public  
D.E.S.S. de Droit de la Construction et de l'Urbanisme

### CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT DE BREST

**Maëla Burel-Dupas**      **Conseillère-Juriste et Financière**  
**Avocate**

**Nathalie Ménesguen**      **Conseillère-Juriste et Financière**  
Maîtrise de Droit Privé

**Roseline Charreteur**      **Conseillère-Juriste (à 50%)**  
**Juriste référent habitat indigne (à 50%)**  
Maîtrise de Droit Privé

**Orianne Maisonnat**      **Secrétariat Administratif**  
Maîtrise d'Histoire

### CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT DE QUIMPER

**Aurélie Sinic**      **Conseillère-Juriste et Financière**  
Master 2 Politiques de l'Habitat

**Jacqueline Caroff**      **Chargée de Mission**  
Maîtrise de Droit Privé

**Béatrice Warrin**      **Secrétariat Comptable**

### Permanences départementales

**Anésie Payet**      **Conseiller Juriste et Financière**  
Master 2 de Droit du Patrimoine et des Activités Immobilières

**Sylvie Brochado**      **Conseillère-Juriste et Financière**  
Maîtrise de Droit Privé et D.E.S.S. Droit Immobilier



## Lieux de réception du public

L'ADIL du Finistère est composée de 2 Centres d'Information sur l'Habitat à Brest et Quimper et assure 37 permanences dans le département.

ADIL de Brest  
14 Boulevard Gambetta  
29200 Brest

ADIL de Quimper  
23, rue Jean Jaurès  
29000 Quimper

Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (à l'exception du jeudi matin où les centres sont fermés)

Numéro unique : 02 98 46 37 38

[www.adil29.org](http://www.adil29.org)

Situation Août 2020

COMMUNES	FREQUENCES	Lieux de Permanences
<b>Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay</b>		
<b>CHATEAULIN</b>	3 <sup>ème</sup> lundi matin	9 h 00 à 12 h 00 Maison des Services
<b>PLOMODIERN</b>	1 <sup>er</sup> mardi matin	9 h 00 à 12 h 00 Mairie
<b>PLEYBEN</b>	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> mercredis après-midi	14 h 00 à 17 h 00 Bâtiment Ty ar Vuhez 14, rue Gars Maria
<b>Quimper Bretagne Occidentale</b>		
<b>BRIEC</b>	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> mercredis matin	9 h 00 à 12 h 00 Ti Glazik – Place de Ruthin
<b>Communauté de Communes du Poher</b>		
<b>CARHAIX-PLOUGUER</b>	1 <sup>er</sup> mercredi après-midi	14 h 00 à 17 h 00 Locaux de la CPAM - Maison
	3 <sup>ème</sup> mercredi après-midi	des Services Publics
<b>Communauté d'Agglomération de Quimperlé Communauté</b>		
<b>QUIMPERLE</b>	Tous les vendredis après-midi	14 h 00 à 18 h 00 Local Information Logement
<b>SCAER</b>	1 <sup>er</sup> vendredi matin	9 h 00 à 12 h 00 8, rue Emile Zola

COMMUNES	FREQUENCES	Lieux de Permanences	
<b>Communauté de Communes de Douarnenez Communauté</b>			
DOUARNENEZ	Tous les lundis après-midi	13 h 30 à 17 h 30	Cté de Communes
<b>Haut Léon Communauté</b>			
ST-POL-DE-LEON	2 <sup>ème</sup> mercredi après-midi	14 h 00 à 17 h 00	Maison des Services
CLEDER	4 <sup>ème</sup> mercredi après-midi	14 h 00 à 17 h 00	Maison des Services
<b>Communauté de Communes du Pays de Landivisiau</b>			
LANDIVISIAU	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> mercredi après-midi	14 h 00 à 17 h 00	Maison des Services
<b>Communauté de Communes du Pays de Lesneven et Côte des Légendes</b>			
LESNEVEN	2 <sup>ème</sup> mercredi matin	9 h 00 à 12 h 00	C.D.A.S.
PLOUNEOUR-TREZ	4 <sup>ème</sup> mercredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Mairie
<b>Morlaix Communauté</b>			
MORLAIX	2 <sup>ème</sup> et 5 <sup>ème</sup> mardis	9 h 00 à 12 h 00 14 h 00 à 18 h 00 + 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> mardi après-midi	Cté d'Agglomération
TAULE		14 h 00 à 18 h 00	Espace Imagine
PLEYBER CHRIST		14 h 00 à 18 h 00	Mairie
LANMEUR	1 <sup>er</sup> mardi après-midi en alternance	13 h 45 à 15 h 30	Mairie
PLOUIGNEAU		15 h 45 à 17 h 30	Mairie
<b>Communauté de Communes du Pays d'Iroise</b>			
SAINT RENAN	1 <sup>er</sup> mardi matin	9 h 00 à 12 h 00	Mairie
PLOUDALMEZEAU	3 <sup>ème</sup> mardi matin	9 h 00 à 12 h 00	Mairie

COMMUNES	FREQUENCES			Lieux de Permanences
<b>Communauté de Concarneau-Cornouaille Agglomération</b>				
CONCARNEAU	1 <sup>er</sup>	lundi matin	9 h 00 à 12 h 00	Point Info Habitat Ecopôle
ROSPORDEN	2 <sup>ème</sup>	vendredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Centre Social
<b>Communauté de Communes du Pays des Abers</b>				
PLABENNEC	1 <sup>er</sup>	mercredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Maison du Lac 58,av. Waltenhofen
LANNILIS	3 <sup>ème</sup>	mercredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Espace A. Morvan
<b>Communauté de Communes de Haute Cornouaille</b>				
CHATEAUNEUF	1 <sup>er</sup>	mercredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Cté de Communes
CORAY	3 <sup>ème</sup>	mercredi matin des mois pairs	9 h 00 à 12 h 00	Mairie
PLONEVEZ-DU-FAOU	3 <sup>ème</sup>	mercredi matin des mois impairs	9 h 00 à 12 h 00	Mairie
<b>Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud</b>				
PONT-L'ABBE	1 <sup>er</sup>	mercredi matin	9 h 00 à 12 h 00	14, rue Charles Le Bastard
LE GUILVINEC	3 <sup>ème</sup>	mercredi après-midi	14 h 00 à 17 h 00	Mairie
<b>Communauté de Communes du Cap Sizun</b>				
AUDIERNE	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup>	lundis matin	9 h 00 à 12 h 00	Maison des Services
<b>Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden</b>				
POULDREUZIC	1 <sup>er</sup>	mercredi après-midi	14 h 00 à 17 h 00	Maison des Services
PLONEOUR-LANVERN	3 <sup>ème</sup>	vendredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Mairie

COMMUNES	FREQUENCE	Lieux de Permanences	
<i>Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas</i>			
LANDERNEAU	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> lundis après-midi	13 h 30 à 17 h 30	Maison des Services
<i>Communauté de Communes du Pays Fouesnantais</i>			
FOUESNANT	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> mercredis après-midi	14 h 00 à 17 h 00	Cté de Communes
<i>Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime</i>			
CROZON	3 <sup>ème</sup> vendredi	9 h 00 à 12 h 00 et 13 h 30 à 16 h 30	Cté de Communes
LE FAOU	2 <sup>ème</sup> vendredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Cté de Communes
<i>Monts d'Arrée Communauté</i>			
HUELGOAT	4 <sup>ème</sup> vendredi matin	9 h 00 à 12 h 00	Cté de Communes

## Table des matières

Chiffres et évènements clés de l'activité de l'ADIL 29 en 2019	2
Organisation et budget de l'ADIL	4
Organisation de l'ADIL	4
Le financement de l'ADIL en 2019	4
<i>Répartition des financements de l'ADIL</i>	4
<i>Les attentes des 69 partenaires financeurs de l'ADIL du Finistère</i>	5
Le conseil aux particuliers	7
Une véritable mission de service public destinée aux particuliers	7
<i>La population couverte par l'ADIL</i>	8
La lutte contre la non-décence des logements et l'habitat indigne : 530 situations signalées à l'ADIL en 2018	12
<i>Une réglementation et une jurisprudence légitimant l'intervention de l'ADIL</i>	12
La prévention des expulsions locatives : 524 situations d'impayés signalées et 168 d'expulsions signalées à l'ADIL	13
La promotion de la rénovation thermique des logements par l'ADIL	15
<i>L'ADIL est PRIS ANAH</i>	15
Les ateliers d'information collective	16
Le site Internet <a href="http://www.adil29.org">www.adil29.org</a>	16
Les services de l'ADIL en direction des acteurs de l'habitat	17
Information et formation des partenaires	17
<i>La veille « habitat » permet aux acteurs de l'habitat du département d'actualiser leurs connaissances</i>	17
<i>Le service aux partenaires : un outil opérationnel et très réactif pour les professionnels du logement</i>	17
... <i>Organisation 'un colloque sur le dispositif d'Office Foncier Solidaire</i>	17
<i>Session d'actualité du logement consacrée à la présentation des dispositions de la Loi de Finances</i>	17
<i>Sessions d'information sur les financements de la rénovation énergétique</i>	18
<i>Sessions de formations des élus sur les outils de lutte contre l'habitat indigne</i>	18
Expertise, conseil, études, recherches et propositions	18
<i>Copropriétés</i>	18
<i>Expertise juridique</i>	19
<i>Les aides locales à l'accession</i>	19
L'observation de l'ADIL	20
Annexes	
Les statistiques de l'activité de conseil de l'ADIL	21
Interventions et participations de l'ADIL	31
Salons et Forums	36
Rencontres avec des professionnels et acteurs de l'habitat	36
Les membres de l'ADIL	37
Les instances de l'ADIL	38
Le personnel de l'ADIL	40
Lieux de réception et de permanence	41