

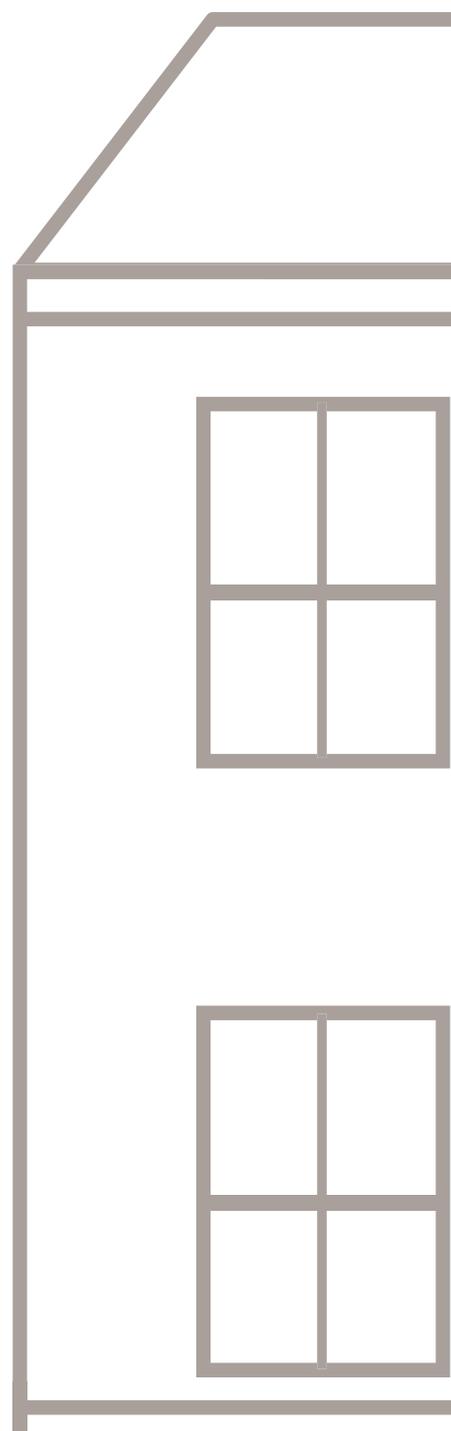
adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de l'Aube

RAPPORT D'ACTIVITÉ

ADIL de l'Aube

20
24



1 L'ADIL et son réseau ADIL-ANIL

Nos missions

L'ADIL délivre une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières liées au logement. Ces informations sont aussi bien à destination du grand public que des collectivités, professionnels et autres personnes morales.

Ces conseils sont délivrés lors de consultations bilatérales, de réunions publiques ou d'autres événements.

L'ADIL organise également des formations, intervient dans l'ensemble des commissions ayant trait au logement et à l'habitat et tient une veille juridique approfondie. De plus, elle peut accompagner ses partenaires à la définition de leurs politiques publiques.

En parallèle, à la demande de ses financeurs, l'ADIL a développé un certain nombre de missions "spécifiques" afin de pouvoir répondre à leurs attentes.

Réseau ANIL/ ADIL

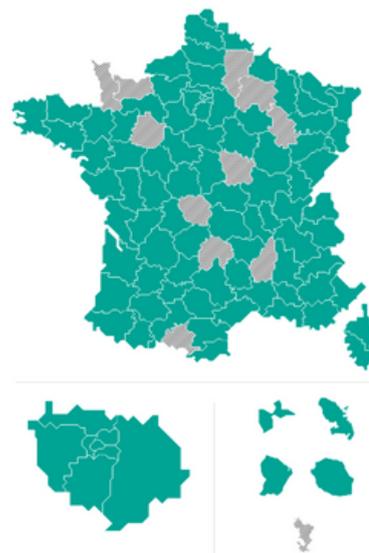
L'ADIL de l'Aube fait partie du réseau ADIL/ANIL, qui s'étend sur 89 départements. En 2024, ce réseau, qui regroupe 900 employés, a fourni près de 880 000 consultations abordant plus de 925 000 thématiques.

Historique

L'ADIL de l'Aube a vu le jour le 7 décembre 1977 et a débuté son activité en janvier 1978.

L'ADIL est une association régie par la loi du 1er juillet 1901. Elle est reconnue conformément à l'article L.366-1 du code de la construction et de l'habitation par le ministère en charge du logement. De plus, elle bénéficie d'un agrément en ingénierie sociale, financière et technique délivré par la préfecture de l'Aube.

Les statuts de l'association sont établis par décret.



Départements couverts par une ADIL

Notre fonctionnement

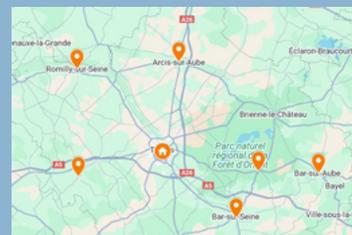
L'équipe de l'ADIL de l'Aube se compose d'un directeur, de deux conseillers juristes et d'une chargée de mission prévention des expulsions locatives.

L'ADIL accueille le public à son siège sis 17 rue Jean Louis Delaporte à Troyes, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (17h le vendredi), avec ou sans rendez-vous.

Elle est également joignable par téléphone au 03.25.73.42.05 aux horaires d'ouverture ou encore via notre site internet www.adil10.org.

En parallèle elle assure des permanences à Aix-en-Othe, Arcis-sur-Aube, Bar-sur-Aube, Bar-sur-Seine, Vendevre-sur-Barse, Romilly-sur-Seine et au centre pénitentiaire de Troyes-Lavau.

En 2024, 116 consultations ont été délivrées lors de ces permanences.

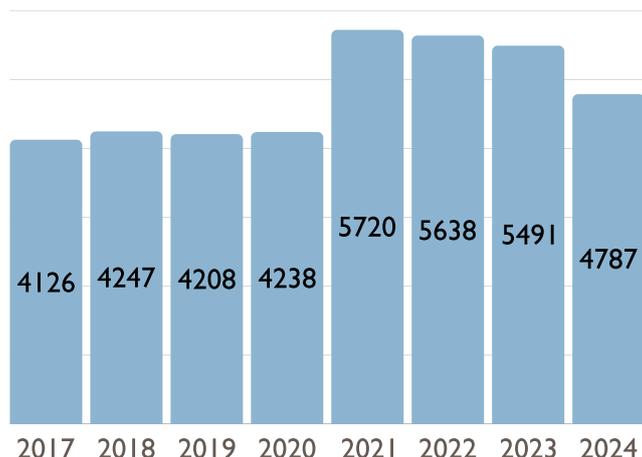


2

CHIFFRES CLÉS 2024

4 787 CONSULTATIONS
soit 5 096 thématiques

Nombre de consultations annuelles



Depuis le 1er janvier 2023, suite à l'évolution de notre outil de reporting, une consultation peut traiter plusieurs thématiques. En 2024, 296 consultations ont abordé plusieurs thématiques.

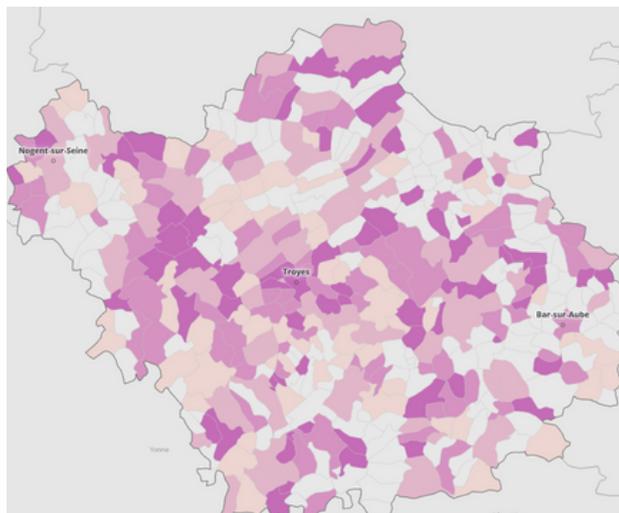
Par ailleurs depuis le 1er janvier 2024 nous ne répondons plus aux habitants de la Marne, sauf si ils sont allocataires de la CAF.

Répartition des thèmes de consultation

En 2024 l'ADIL de l'Aube a effectué 4 787 consultations, soit une diminution de 13% par rapport à 2023. Néanmoins cette tendance est à relativiser, car depuis le 1er janvier 2024, nous ne traitons plus les consultations en provenance de la Marne, exceptées pour les allocataires de la CAF. Par conséquent si on ne prend en compte uniquement les consultations de l'Aube, elles ont diminué de 7% entre 2023 et 2024.

En 2024, 491 consultations proviennent de la Marne. C'est à ce titre que la CAF de la Marne nous verse une subvention.

Le nombre de consultations ayant trait aux "rapports locatifs" diminue de 17 points, mais celles relatives à la prévention des expulsions et à l'habitat indigne augmentent respectivement de 24 et 27 points.



Taux de consultations

En proportion du nombre de ménages, les consultations proviennent de l'ensemble du département.

A l'échelle départementale le taux de consultation est de 30 ‰ ménages, c'est à dire que sur 1 000 ménages aubois, 30 nous ont contactés en 2024.



Rapports locatifs

2 602 consultations soit 54%



Amélioration de l'habitat

794 consultations soit 17%



Copropriété

145 consultations soit 3%



Acquisition / Vente

308 consultations soit 6%



Lutte contre l'habitat indigne

695 consultations soit 15%



Prévention des expulsions locatives

464 consultations soit 10%



Autres (urbanisme, voisinage, ...)

143 consultations soit 3%



Les consultants

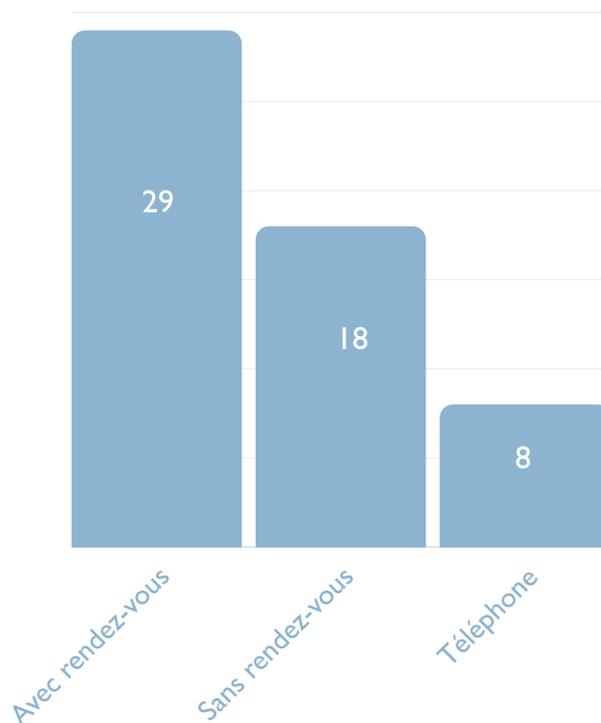
- 43 % - locataires du secteur privé
- 22 % - propriétaires occupants
- 17 % - bailleurs
- 17 % - locataires HLM

La répartition du statut des consultants est stable par rapport à 2023.

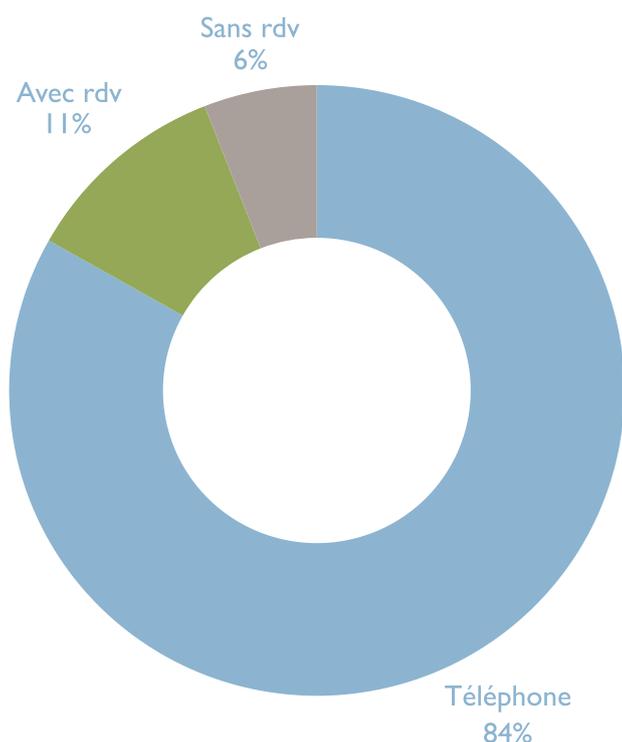
Au delà des consultants personnes physiques, il y a également des professionnels, des travailleurs sociaux et des collectivités territoriales.

Durée moyenne des consultations

(en minutes)



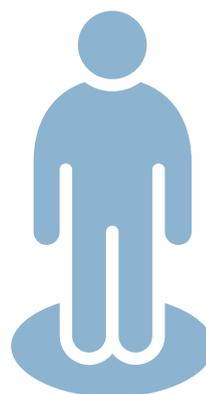
Mode de consultation



La durée moyenne d'une consultation est désormais de 11 minutes, ce qui représente une augmentation de 3 minutes par rapport à l'année précédente. Cette durée varie en fonction du mode de consultation et ne prend en compte que le temps passé avec le consultant, sans inclure le temps dédié, par exemple, aux recherches juridiques.

Le taux de consultations physiques a augmenté de 7 points par rapport à 2023, atteignant ainsi 17 %. Bien qu'il reste inférieur à celui d'avant la COVID (22 %), il s'en rapproche davantage au cours des trois dernières années.

En examinant cette évolution de manière plus approfondie, elle concerne principalement les consultations sur rendez-vous.



50% d'allocataires de la CAF

3

BILAN PAR THÉMATIQUE

Rapports locatifs



En 2024, 2 602 consultations concernaient la thématique “Rapports locatifs” (hors impayés, expulsions et non-décence), contre 3 133 en 2023. Cette évolution s’explique principalement par le fait que les consultants en provenance de la Marne non allocataires de l CAF ne sont plus renseignés.

Elles émanent à 60% de locataires du parc privé, 16% de ceux du parc HLM, et 23% des bailleurs privés.

Les questions concernent majoritairement les charges locatives, la révision du loyer, les congés, la restitution du dépôt de garantie, ou encore l’exécution de travaux et réparations.

Exemple d'intervention extérieure



Novembre 2024 : Matinale LOJ'TOIT

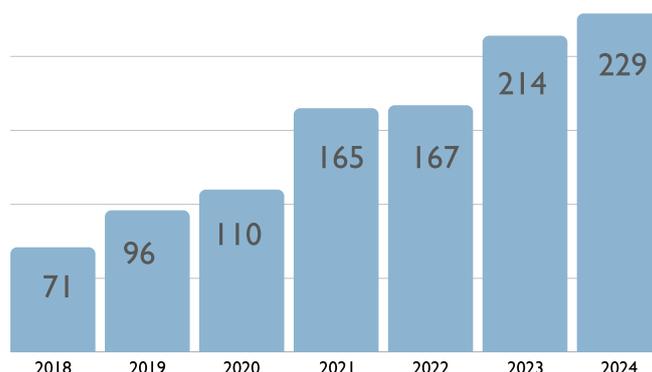
Lieux d'accueil commun des demandeurs d'un logement social

Dans le cadre de son plan partenarial de gestion de la demande locative sociale, dit PPGD, la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, a confié la mission du lieu d'accueil commun et d'information des demandeurs d'un logement social à l'ADIL de l'Aube depuis octobre 2017.

En 2024, l'ADIL a délivré 229 consultations. Ce nombre est en hausse constante depuis la mise en place de cette mission.

Le lieu d'accueil commun permet aux demandeurs d'un logement social, qui ont soit effectué une demande et qui n'ont pas encore obtenu satisfaction, soit qui n'ont pas encore fait de demande, de bénéficier d'une information neutre et complète sur le processus de demande et d'attribution d'un logement social.

Ainsi l'ADIL de l'Aube peut proposer une réponse globale aux questions des demandeurs d'un logement social.



L'école du bailleur



Programme 2024

Face à la complexité croissante de la législation, et afin d'anticiper les éventuelles problématiques futures, l'ADIL de l'Aube a créée en janvier 2023 l'école du bailleur.

Les juristes de l'ADIL, sous forme d'ateliers et de réunions publiques, forment et accompagnent gratuitement et en toute neutralité, les bailleurs privés dans la gestion de leurs biens locatifs.

Depuis septembre 2024, l'école du bailleur est financée dans le cadre du Pacte des solidarités.

En 2024, plus de 80 bailleurs ont participé aux 4 ateliers organisés : “la rédaction du contrat de location”, “ la vie du bail”, “ l’extinction du bail”, “la résiliation judiciaire du bail”.



Atelier du 22 juin 2024



Atelier du 21 septembre 2024

Ils l'ont dit :

Très bonne formation à formateurs,
Continuez dans ce format, c'est très formateur
et très intéressant.
Très bon format





Amélioration de l'habitat



En 2024, 794 consultations concernent l'amélioration de l'habitat, principalement sur des questions liées à la rénovation énergétique. Ce chiffre est identique par rapport à 2023 (795 consultations).

Les consultants nous contactent soit directement, soit via la ligne téléphonique de l'ANAH qui est transférée à l'ADIL tous les après-midi ou via les transferts d'EcoToit, Ces consultations permettent d'expliquer les différentes aides financières, mais aussi d'aborder les questions juridiques (servitudes, assurances, contrat de travaux, ...), sujets auxquels les ménages ne pensent généralement pas.

Exemples d'interventions extérieures :



Fête de l'énergie à Sainte-Savine le 21 septembre



Petit déjeuner" à Pont-sainte-Marie le 14 juin

Partenariat avec



La plateforme de rénovation énergétique EcoToit, soutenue par la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, a établi un partenariat avec l'ADIL de l'Aube depuis 2021. Ce partenariat vise à informer les ménages de ce territoire sur le projet de rénovation énergétique. En complément des conseils techniques fournis par EcoToit, l'ADIL offre également des conseils juridiques et financiers aux ménages.

Dans le cadre de cette collaboration, des réunions publiques et divers événements sont également co-organisés.

Mission financée par

**TROYES
CHAMPAGNE**
MÉTROPOLE



Réunion publique à Sainte-Savine le 21 février

FOCUS : les travaux d'adaptation au vieillissement et à l'handicap

En plus des consultations relatives aux travaux d'adaptation au vieillissement et à l'handicap, l'ADIL a animé plusieurs événements grand public.



09 avril :
Réunion publique à destination des
retraités de la CFDT



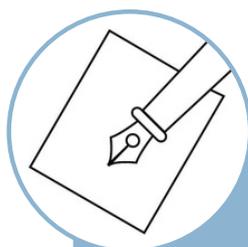
04 octobre :
Intervention lors de la
semaine bleue à Sainte-
Savine



Copropriété

En 2024, 145 consultations relatives à la copropriété ont été délivrées, soit une forte diminution par rapport à 2023 (233 consultations). Cette évolution est à relativiser, car en 2023, 189 consultations ont été délivrées dans l'Aube.

85% des consultants sont des propriétaires occupants. Les questions les plus fréquemment posées concernent le syndic, l'organisation de l'assemblée générale, les travaux réalisés en copropriété ou le décompte des charges.



Acquisition / Vente

Au cours de l'année 2023, le thème de l'acquisition / vente a fait l'objet de 308 consultations, soit une diminution par rapport à 2023 (581 consultations). Cela s'explique par l'évolution du marché immobilier.

Les principales questions concernent le financement, la procédure juridique, les obligations de chacune des parties, ou bien encore les différents contrats.



Lutte contre l'habitat indigne

En 2024, 695 consultations ont porté sur la non-décence et la lutte contre l'habitat indigne, soit une augmentation de 27 points par rapport en 2023. 58% des consultations émanent de locataires du parc privé et 37% du parc social.

Cela concerne en très grande majorité des questions de non décence, telles que la décence énergétique, des soucis d'humidité, ...



Depuis 2020 un numéro national "Info logement indigne" a été mis en place et redirige les appels téléphoniques vers l'ADIL du territoire.

En 2024, l'ADIL de l'Aube a reçu 267 appels par ce biais :

- 99 pour le département de l'Aube
- 168 pour le département de la Marne

Il est à préciser que la Marne n'étant pas couverte par une ADIL, celle de l'Aube est référente pour ce territoire.



Améliorer la qualité des logements loués via un accompagnement global

Lorsque un locataire fait face à des difficultés dans son logement, un soutien global est proposé, tant pour le locataire que pour le bailleur, via une mise à disposition. L'objectif est d'éliminer la distinction entre locataire et logement, afin d'améliorer la qualité des logements et de résoudre les problèmes de manière durable.



Mission indécence

Depuis 2019 la CAF de l'Aube missionne l'ADIL pour visiter des logements en auto saisine, c'est-à-dire sélectionnés par la CAF, afin de vérifier la décence des logements.

Depuis 2024, l'ADIL réalise également les diagnostics décence. A ce titre elle a réalisé 44 visites. Le délai moyen de réalisation du diagnostic par rapport à la transmission du signalement auprès de l'ADIL est de 22 jours calendaires.



Exemple d'indécence constatée





Prévention des expulsions locatives

Au cours de l'année 2024, le thème de la prévention des expulsions locatives a fait l'objet de 464 consultations. Ce chiffre est en augmentation de 24 points par rapport à celui de 2023, année où 373 consultations ont été effectuées.

Elles émanent à 30% de propriétaires bailleurs et 70% de locataires, dont près des deux tiers résident dans le parc privé.



L'ADIL peut être contacté directement ou par le biais du numéro vert national "SOS Loyers impayés".

En 2024, l'ADIL de l'Aube a reçu :

- 258 appels émanant de l'Aube
- 169 appels pour la Marne.



Permanences sociojuridiques

Lorsqu'un locataire rencontre des difficultés de paiement et qu'aucune procédure n'est en cours, ou s'il a reçu un commandement de payer, il peut bénéficier d'un rendez-vous commun avec un-e juriste de l'ADIL et une conseillère en économie sociale et familiale du conseil départemental.

L'objectif est de fournir toutes les informations et conseils nécessaires, tant sur le plan juridique que social, pour l'aider à résoudre sa problématique d'impayés.



Chargé de mission prévention des expulsions

Un appel à projet a été lancé durant l'été 2021 par le ministère du logement, concernant le recrutement de chargés de mission prévention des expulsions locatives pour une durée de 18 mois. L'ADIL de l'Aube a répondu pour le département de l'Aube et celui de la Marne, territoire non couvert par une ADIL.

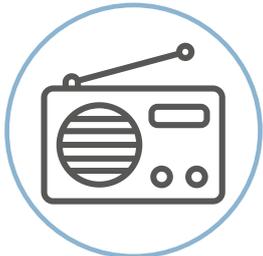
L'ADIL s'est vu notifier une réponse favorable pour ces deux candidatures.

Dans l'Aube, la chargée de mission a cessé ses fonctions en décembre 2022. En 2023, l'ADIL de l'Aube a souhaité continuer cette mission, sans un poste dédié. En 2024 la pérennisation de ce poste a été actée, une nouvelle chargée de mission a pris ses fonctions en septembre 2024.

Dans la Marne une chargée de mission a été recrutée en septembre 2022 pour une durée de 18 mois. Elle a cessé ses fonctions en mars 2024, et il a été décidé de ne pas le reconduire, du fait de notre retrait partiel de ce territoire.



4 L'ADIL DANS LES MÉDIAS



RADIO

07 mars :

Jonathan Nicolas, directeur, a fait une intervention sur RadioFrance bleu Champagne-Ardenne, pour parler de la notion de décence et de l'habitat indigne.



PRESSE

L'Est-Eclair a parlé de l'ADIL :

Tout savoir sur la rénovation énergétique

Philippe Maury/Philippe Maury



Des spécialistes de la rénovation énergétique ont apporté des conseils aux habitants de Sainte-Savine qui souhaitent se lancer dans des travaux.
Une réunion publique organisée à Sainte-Savine, mercredi 21 février, autour de la rénovation énergétique, a été suivie par de nombreux Saviniens. L'objectif : les rassurer et les aider à se lancer dans les travaux de rénovation de leur logement.
Dans son dernier bulletin municipal, la Ville a expliqué aux habitants son plan d'action de transition énergétique. Des actions ont été menées dans les domaines de l'éclairage, du chauffage, et une étape a été réalisée avec le changement de tous les candélabres en Led et le changement des fenêtres de la mairie « pe-up on y lire ».
C'est donc dans cette démarche de sobriété énergétique que la commune a invité des intervenants d'Echo Tout (une plateforme de Troyes Champagne Métropole et de l'Adil de l'Aube), afin d'informer les habitants sur les différentes possibilités de rénovation énergétique.
Écouter les arnaques
30 propriétaires ou copropriétaires ont ainsi répondu à cette invitation et ont découvert le parcours à suivre pour améliorer notamment la performance thermique de leur logement et réduire efficacement leur facture de chauffage.
Quels travaux sont à privilégier ? Comment choisir un professionnel ? Quel financement ? Les intervenants ont répondu à toutes les questions du public et ont donné de précieux conseils pour éviter les arnaques. Le représentant de l'Adil a également présenté les dispositifs d'accompagnement avec Ma Prime Rénov' et les conditions d'éligibilité. Et depuis 2021, 1 600 ménages ont déjà été accompagnés dans leurs démarches.

Des solutions pour adapter les logements des personnes vieillissantes



Le Réseau Adil organise la semaine nationale de l'Adil et des associations à Troyes.
L'objectif est de sensibiliser les élus locaux à la problématique de l'habitat indigne et de leur proposer des solutions concrètes. Le Réseau Adil a organisé une semaine nationale de l'Adil et des associations à Troyes, du mardi 12 au mercredi 13 mars. Cette semaine a été l'occasion de rencontrer les élus locaux et de leur proposer des solutions concrètes pour améliorer la qualité de leur habitat.
Le Réseau Adil a organisé une semaine nationale de l'Adil et des associations à Troyes, du mardi 12 au mercredi 13 mars. Cette semaine a été l'occasion de rencontrer les élus locaux et de leur proposer des solutions concrètes pour améliorer la qualité de leur habitat.
Le Réseau Adil a organisé une semaine nationale de l'Adil et des associations à Troyes, du mardi 12 au mercredi 13 mars. Cette semaine a été l'occasion de rencontrer les élus locaux et de leur proposer des solutions concrètes pour améliorer la qualité de leur habitat.

PONT-SAINT-MARIE

Le développement durable en question



Le Réseau Adil organise la semaine nationale de l'Adil et des associations à Troyes.
L'objectif est de sensibiliser les élus locaux à la problématique de l'habitat indigne et de leur proposer des solutions concrètes. Le Réseau Adil a organisé une semaine nationale de l'Adil et des associations à Troyes, du mardi 12 au mercredi 13 mars. Cette semaine a été l'occasion de rencontrer les élus locaux et de leur proposer des solutions concrètes pour améliorer la qualité de leur habitat.
Le Réseau Adil a organisé une semaine nationale de l'Adil et des associations à Troyes, du mardi 12 au mercredi 13 mars. Cette semaine a été l'occasion de rencontrer les élus locaux et de leur proposer des solutions concrètes pour améliorer la qualité de leur habitat.

LOGEMENT

L'Adil, la boîte à outils pour bien louer

Les différentes législations autour du logement peuvent sembler plus ou moins complexes, mais elles sont toutes destinées à protéger le locataire et à garantir un logement de qualité.
L'Adil, la boîte à outils pour bien louer, est un service gratuit qui aide les locataires à comprendre leurs droits et à trouver un logement adapté à leurs besoins.
L'Adil, la boîte à outils pour bien louer, est un service gratuit qui aide les locataires à comprendre leurs droits et à trouver un logement adapté à leurs besoins.
L'Adil, la boîte à outils pour bien louer, est un service gratuit qui aide les locataires à comprendre leurs droits et à trouver un logement adapté à leurs besoins.

25 février :

Réunion publique à Sainte-Savine

18 avril :

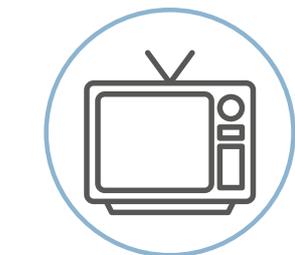
réunion publique : travaux d'adaptation

21 juin :

Animation à Pont-Sainte-Marie

03 juillet :

Assemblée Générale



TÉLÉVISION



28 septembre :
Spéciale Habitat sur Canal 32

adil
Agence départementale
d'information
sur le logement
de l'Aube

03 25 73 42 05
www.adil10.org

Aube
LE DÉPARTEMENT

PRÉFET
DE L'AUBE



Spots publicitaires diffusés sur Canal32

5 APPORT D'EXPERTISE AUPRÈS DES PARTENAIRES

Du fait d'une part de son expertise juridique et d'autre part du recensement des difficultés et problématiques relevées lors de ses consultations l'ADIL de l'Aube est membre des commissions et groupes de travail liés au logement et à l'habitat, comme par exemple :

- Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole : comité de pilotage du Programme Local de l'Habitat (PLH), Conférence Intercommunale du Logement (CIL), conseil local de développement durable (CLDD), commission locale pour l'accessibilité, comité de pilotage d'EcoToit
- Communauté de communes d'Arcis Mailly Ramerupt : contrat local de santé, participation à l'élaboration du Pacte territorial de relance et de transition écologique, comité de pilotage de l'OPAH
- Communauté de communes de Romilly sur Seine : conférence intercommunale du logement
- Conseil Départemental : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD)
- Instances départementales : Commission Locales de l'Amélioration de l'Habitat (CLAH), Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), commission accessibilité, comité des usagers auprès de la direction départementale des finances publiques.
- Instance régionale : comité régional de l'habitat et de l'hébergement
- Mon Logis : Commission d'attribution des logements
- ...

Exemples d'autres interventions extérieures



14 juin : Forum de l'ingénierie à des destinations des élus locaux



Les moyens de lutte contre l'Habitat Indigne dans l'Aube

Lundi 5 décembre 2024

Lutte contre l'habitat indigne - DDT - ARS Grand Est - FAMF10 - ADIL

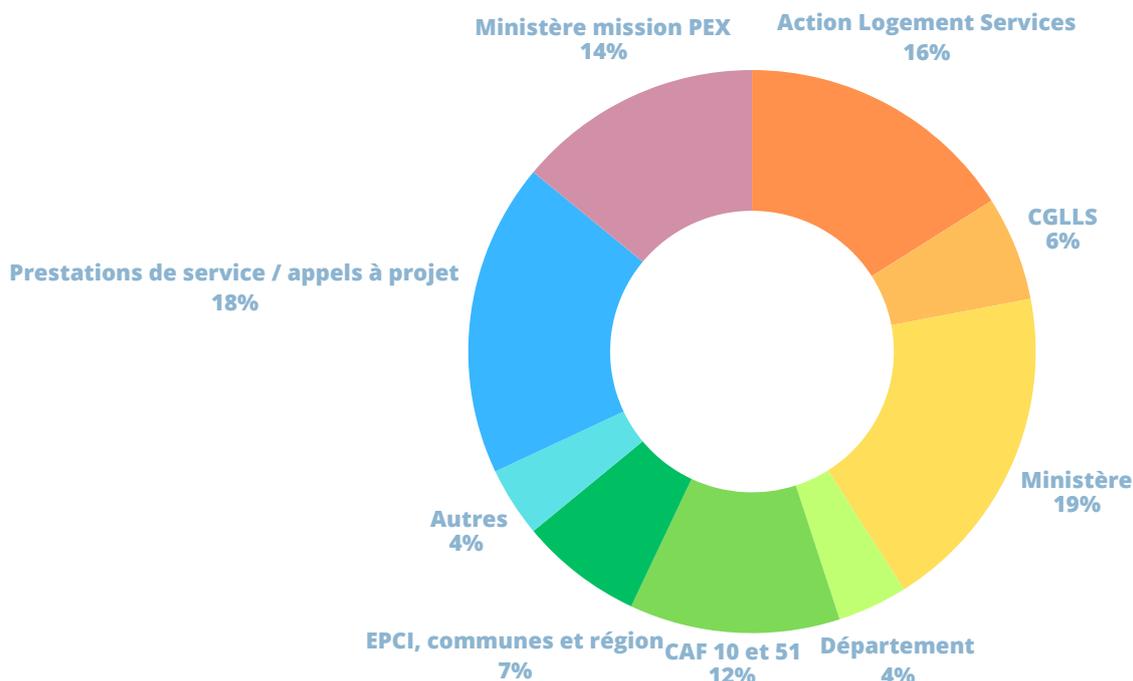


08 octobre : stand tenu au centre pénitentiaire de Lavau à destination des agents

05 décembre : co présentation de la lutte contre l'habitat indigne aux maires

6

RESSOURCES FINANCIÈRES



La ventilation de ses ressources financières tient compte du financement du poste de chargée de mission prévention des expulsions locatives par l'Etat. Si on fait exception de cela l'ADIL de l'Aube a perçu 48% de subventions nationales et 52% de subventions locales.

Membres financeurs :

Action Logement Services
Caisse régionale du Crédit Agricole
Champagne Bourgogne
Ministère du Logement
Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM)
Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)
Association d'action familiale et sociale
Maison départementale de la famille
Union départementale des associations familiales (UDAF)
Union départementale confédération nationale du logement
Association départementale des consommateurs de l'Aube
Mission locale de Troyes
Association force ouvrière consommateurs
Protection amélioration conservation transformation de l'habitat (PACT SOLIHA)
Chambre des métiers
Caisse d'allocations familiales de l'Aube
Caisse d'allocations familiales de la Marne

Conseil Départemental de l'Aube Région Grand Est

Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine
Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole
Communauté des communes de la région de Bar sur Aube
Communauté de communes d'Arcis Mailly Ramerupt
Communauté de communes du Pays d'Othe Aixoise
Communauté de communes du Barséquanais en Champagne
Commune de Venduvre sur Barse
CCAS de Saint-André-les-Vergers
CCAS de Sainte-Savine
Etablissement Public Foncier du Grand Est
Union Territoriale des retraités CFDT

Membres de droit

Préfet de l'Aube
Conseil Départemental de l'Aube
Direction départementale des territoires
Association des maires de l'Aube



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de l'Aube

17 Rue Jean-Louis Delaporte
10 000 TROYES
03 25 73 42 05
www.adil10.org

Avec le soutien financier :



Et de nos autres financeurs

Association sous agrément du ministère du logement en vertu d'un arrêté du 19 mai 2010.
Dispose d'un agrément d'ingénierie sociale, financière et technique
(arrêté préfectoral n° DDT-SHCD-2024-44-0001)



www.adil10.org



contact@adil10.fr