

CP DU 10/06/2024 - 24 - F - ADIL 35

Commission permanente

Date du vote : 10-06-2024

Liste des dossiers inscrits dans la commission pour Vote

Objet :

Dossiers de l'édition

HHA18328 24 -F- ADIL PARTENARIAT

Nombre de dossiers 1

Observation :

HABITAT, PROGRAMMES FONCIERS - Fonctionnement

IMPUTATION : 65 555 65748 0 P422

PROJET :

Nature de la subvention :

 AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL 35) <i> rue Poullain Duparc 35000 RENNES</i>							2024 <i>ADV00734 - D3537388 - HHA18328</i>		
Localisation - DGF 2024	Intervenants	Objet de la demande	Subventions 2023	Quantité	Coût du projet	Dép. retenues	Subv. sollicitée	Subv. prévue	Décision
Departement ille et vilaine	<i>Mandataire</i> - Agence departementale d'information sur le logement (adil 35)		FON : 178 000 €		€	FORFAITAIRE	153 000,00 €	153 000,00 €	

Total pour l'imputation : 65 555 65748 0 P422

TOTAL pour l'aide : HABITAT, PROGRAMMES FONCIERS - Fonctionnement

		153 000,00 €	153 000,00 €	
		153 000,00 €	153 000,00 €	

Total général :			153 000,00 €	153 000,00 €	
------------------------	--	--	---------------------	---------------------	--

Convention de partenariat 2024 entre le Département d'Ille-et-Vilaine et l'Association Départementale d'Information sur le Logement de l'Ille-et-Vilaine (ADIL 35)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le Département d'Ille-et-Vilaine représenté par Monsieur Jean-Luc CHENUT, Président du Conseil Départemental, dûment habilité par délibération de la Commission permanente en date du 10/06/2024

ET

L'Association Départementale pour l'information sur le Logement de l'Ille-et-Vilaine (ADIL 35), 22, rue Poulain Duparc - 35000 Rennes, représentée par Madame Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE, Présidente de l'ADIL 35, dûment habilitée par délibération du Conseil d'administration en date du 17 juillet 2015 – habilitation renouvelée par le conseil d'administration du 17 février 2023.

Vu l'Article L.336-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (créé par la loi SRU N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art.201) qui prévoit : « *À l'initiative conjointe du département et de l'État, il peut être créé une association départementale d'information sur le logement associant les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et tout organisme concerné par le logement.*

L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

Les associations départementales sont agréées après avis d'une association nationale composée de représentants des associations départementales, d'une part, des instances nationales auxquelles sont affiliés les organismes membres des associations départementales, d'autre part.

Un décret (décret n° 2007-1576 du 6 novembre 2007) fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales ».

Vu l'arrêté du 19 mai 2010 portant agrément de l'Association Départementale d'Information sur le Logement d'Ille-et-Vilaine (35)

Vu les statuts de l'association ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles suivants :

- L.2313-1 qui prévoit la publication au compte administratif du Conseil départemental des montants globaux de subventions directes et indirectes accordées annuellement aux associations et L. 2313-1-1 qui prévoit la transmission par le Département au Préfet et au Trésor Public des comptes financiers certifiés des associations ayant perçu plus de 75 000 € de subventions, ou représentant plus de 50 % des produits et dépassant le seuil de 23 000 €

- L.1611-4-1 qui prévoit que toute association qui a reçu une subvention (directe ou indirecte) peut être soumise au contrôle des délégués de la collectivité qui l'a accordée ;

- L.1611-4-2 qui prévoit la transmission des comptes financiers certifiés des associations subventionnées aux collectivités territoriales ;
- L.1611-4-3 qui prohibe le reversement de subventions en cascade d'une association à une autre, sauf si cela est expressément prévu dans la convention conclue entre la collectivité territoriale et l'association ;
- l'Annexe 1 du Code Général des Collectivités Territoriales portant liste des pièces justificatives des dépenses des collectivités, qui impose la conclusion d'une convention de partenariat avec toute association percevant plus de 23 000 € de subventions directes et indirectes par an.

PRÉAMBULE

Le projet stratégique du Département d'Ille-et-Vilaine cible ses objectifs en matière de logement et d'habitat comme « **devant permettre d'adapter l'offre de logement aux besoins de chacun et permettre l'accueil des nouveaux arrivants : donner à chacun, et notamment aux plus fragiles, la possibilité de se loger est une priorité. Le développement du logement social est aussi un enjeu fort d'aménagement du territoire pour répondre de manière équilibrée à l'accueil des nouveaux habitants d'Ille-et-Vilaine** ».

Les actions déclinées par la collectivité locale pour atteindre ces objectifs sont principalement les suivantes :

- Mettre en place et animer **un Plan départemental de l'habitat** pour coordonner les offres de logement dans les territoires.
- Soutenir la production de logements nécessaires à l'essor démographique du département.
- Poursuivre **l'aide sociale au logement** au travers du Fonds de solidarité logement en mettant l'accent sur l'accompagnement social et la prévention des expulsions.

L'ADIL 35 poursuit depuis 1987 à l'échelle du Département, **une mission d'intérêt public visant en priorité à accompagner la mise en œuvre des politiques locales par une connaissance des marchés du logement et une information facilitant l'accès et le maintien de tous dans un logement décent**. Les actions de l'ADIL 35 s'articulent autour des principaux pôles suivants :

- information juridique, financière et fiscale gratuite du public en matière de logement et d'habitat (toutes les thématiques liées au logement)
- animation du guichet unique du logement indigne
- Prévention des impayés de loyers et des expulsions – mobilisation et accompagnement des locataires du parc privé (Action inscrite dans le PDALHPD)
- observatoire départemental de l'habitat,
- observatoire local des loyers du parc locatif privé en Ille-et-Vilaine,
- repérage des logements vacants
- lutte contre la précarité énergétique

Les moyens mis à disposition par l'ADIL 35 sont mentionnés à l'annexe A.

Compte tenu des priorités d'intervention du Département et de l'ADIL 35 rappelées en préambule, IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

1 Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention détermine les conditions du partenariat instauré entre le Département d'Ille-et-Vilaine et l'Association, et ce pour **trois missions** distinctes.

1.1 Information gratuite du public en matière de logement et d'habitat

L'Association Départementale d'Information sur le Logement en Ille-et-Vilaine (ADIL 35) a pour objet : (Article 4 des statuts de l'ADIL 35 mis en conformité avec la clause type prévue par le décret précité du 6 novembre 2007)

« L'association a pour objet de définir et mettre en œuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant l'information du public en matière de logement et d'habitat. Cette information complète, objective, personnalisée et gratuite doit donner à l'utilisateur, en particulier aux personnes défavorisées, tous les éléments permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant. Elle est dispensée de préférence en privilégiant le face à face

L'action auprès du public que l'association a pour but de favoriser est consacrée à la seule information à l'exclusion de tout acte commercial, administratif ou contentieux pour le compte de ce public.

L'association a aussi vocation à entreprendre toutes études, recherches, actions de formation, démarches et réalisations liées à son domaine d'activité. Elle peut faire des propositions de nature à orienter les politiques publiques en matière de logement et d'habitat et participer aux opérations d'observation de l'habitat, notamment dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat qui serait mis en œuvre en application de la loi relative aux libertés et responsabilités locales (loi du 13 août 2004).

L'association contribue au traitement national des données de l'ensemble du réseau des associations départementales, coordonné par l'association nationale d'information sur le logement :

- *elle analyse les informations issues de la demande exprimée par le public et assure la diffusion de ses analyses à l'ensemble de ses membres, à l'association nationale d'information sur le logement et au ministère chargé du logement ;*
- *elle enrichit les données nationales du réseau des associations départementales de ses expériences, propositions, analyses et études. »*

Conformément à son objet social, l'association s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à définir et mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique du Département rappelées dans le préambule, l'ensemble des moyens et méthodes permettant l'information gratuite du public en matière de logement et d'habitat, comportant les obligations mentionnées à l'annexe B, laquelle fait partie intégrante de la convention.

1.2 Observatoire Départemental de l'Habitat

La loi du 13 août 2004 relative aux responsabilités locales ouvre la possibilité aux EPCI et Départements de demander l'exercice de la compétence habitat. Le Département d'Ille-et-Vilaine a obtenu cette délégation à compter du 1er janvier 2006. Dans ce cadre, la loi fait l'obligation à la collectivité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat (article 60).

L'observatoire de l'habitat doit être un outil d'aide à la décision permettant plus globalement d'affiner la politique et les dispositifs mis en œuvre par les acteurs locaux dans ce domaine. Il doit être un outil de mesure, de suivi, d'anticipation et d'évaluation de la politique départementale à l'échelle de territoires de proximité, tels les Pays et les EPCI.

Les actions de l'ADIL 35 relevant de l'animation de l'Observatoire Départemental de l'Habitat sont détaillées en annexe C. Elles s'articulent autour d'un socle de missions dont les principaux axes sont :

1. La mise en place et la mise à jour **d'une banque de données statistiques centralisée** indispensable et préalable aux autres missions confiées à l'ADIL 35,
2. La mise en ligne et l'actualisation **d'un Atlas spécifiquement dédié** au logement,
3. L'animation d'un **réseau de correspondants départemental**, composé de référents « habitat » à l'échelle des EPCI et/ou Pays d'Ille-et-Vilaine, **l'organisation de temps d'échanges** avec les partenaires des territoires de délégation et l'ensemble des acteurs - élus, professionnels, techniciens, du secteur de l'habitat et du logement en Ille-et-Vilaine - pouvant prendre la forme d'une **conférence départementale** de l'habitat (CDH), de rencontres territoriales, de participations et contributions aux **suivis et évaluations des Plans Locaux de l'Habitat (PLH)**, ou de tout autre mode d'échange partenarial.
4. **Le suivi et l'animation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2020-2025** dont :
 - a. La mise en place et le suivi annuel des tableaux de bord spécifiques au PDH
 - b. Un programme annuel d'animation bâti autour de l'analyse d'une thématique spécifique déterminée par le Département
 - c. La construction d'une « boîte à outils partagée » au service des territoires et des élus et destinée à faciliter la réalisation des actions du PDH
 - d. **La mobilisation des élus locaux autour des enjeux et actions du PDH**
5. L'ADIL 35 garantit **une concertation continue** avec les élus du Département et les services qui assurent le pilotage de l'Observatoire.

L'observatoire n'a pas de personnalité morale. Il s'organise autour de deux instances : un comité de pilotage et un comité technique. Ces instances se réunissent principalement dans le cadre du PDH.

Le comité de pilotage est composé d'élus du Département, de représentants de l'Etat, de l'ADIL 35 et des délégataires des aides à la pierre du département, à savoir Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté. Le comité technique est formé des représentants de l'Etat, de l'ADIL 35 et du Département.

Conformément à son objet social rappelé à l'article 1.1 de la présente convention, l'association s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à définir et mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique du Département rappelées en préambule, l'ensemble des moyens et méthodes permettant d'assurer l'animation de l'Observatoire départemental de l'habitat tel que défini par la loi du 13 août 2004, comportant les obligations mentionnées à l'annexe C, laquelle fait partie intégrante de la convention.

1.3 Observation des niveaux de loyers du parc locatif privé en Ille-et-Vilaine

L'ADIL 35 enquête sur les niveaux de loyers du parc privé locatif en Ille-et-Vilaine et observe les évolutions du marché locatif breillien depuis 1991.

Depuis le 1er janvier 2013, l'observatoire des loyers de l'ADIL 35 a intégré le **réseau national des observatoires locaux de loyers** entérinés par la Loi ALUR du 24 mars 2014, pour devenir l'Observatoire Local des Loyers d'Ille-et-Vilaine (**OLL 35**), porté par l'ADIL. Le « Label OLL » obtenu par l'ADIL 35 certifie la qualité de la démarche.

L'OLL 35 est agréé par un arrêté du 29 mars 2016 pour les communes de Rennes Métropole.

L'Etat apporte une contribution financière spécifique à l'observation des niveaux de loyer dans les territoires de Rennes Métropole (depuis 2013), Vitré Communauté (depuis 2019) et Saint-Malo

Agglomération (2019). Il s'engage financièrement dans ces Observatoires locaux à condition de venir compléter un large partenariat local. Dans ce cas, il contribue au moins pour moitié au budget global de l'Observatoire des Loyers

Les autres territoires départementaux bénéficient des méthodes d'enquêtes et d'analyses mises en place dans le cadre du dispositif national ainsi que d'un meilleur échantillon de données largement enrichi (quantitativement et qualitativement) par les fichiers nationaux mis à disposition de l'OLL.

Le Département favorise une meilleure connaissance des loyers du parc privé en Ile-et-Vilaine en soutenant financièrement l'OLL 35.

Pour le grand public (bailleurs, locataires, futurs investisseurs), l'OLL 35 garantit la transparence des marchés en :

- **Produisant des données fiables et impartiales** sur les loyers pour que le grand public n'ait pas l'impression de divergences dans l'information sur les niveaux de loyer entre différentes sources. Connaissance : des loyers à la relocation (mobilité), des loyers de stock (stables) et des loyers de renouvellement de bail. Mesure de l'évolution des loyers : part de l'IRL, du « saut de relocation » et des autres facteurs.
- **Accompagnant l'investissement locatif** : disposer de références de loyer non contestées permet de faciliter les investissements locatifs, que ce soit en neuf ou en ancien, et de calculer les indicateurs de rentabilité tout en fluidifiant le marché de l'existant.

L'observatoire Local des loyers (OLL 35) est un outil incontournable des politiques de l'habitat ; la connaissance fine des loyers du parc privé étant essentielle pour l'élaboration des politiques de l'habitat. Le Département a besoin de cette analyse pour :

1. **Le conventionnement Anah** et la mise en œuvre du nouveau dispositif Loc'Avantages qui intègre une nouvelle détermination de plafonds de loyers à la commune à partir des estimations de loyers de marché produites par le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL), ou, à défaut, sur les zones non couvertes par un OLL, par la carte des loyers de la DHUP.
2. **Le parc social** : aide à la décision pour les élus et les bailleurs sociaux dans le choix d'implanter un programme immobilier social. Mesure précise des écarts de loyer entre le parc privé et le parc social et des « zones de recoupement ». Dans quelle mesure les locataires sont-ils captifs du parc social ? Quel effet de l'allocation logement sur la solvabilisation des occupants (parc social/privé) ?
3. **La mesure des interactions et de la corrélation entre les prix de vente et le montant des loyers.** Les enjeux de diversification des statuts d'occupation et de mixité sociale obligent à s'intéresser aux dynamiques comparées du marché locatif et du marché de l'accession selon les quartiers (prix de vente/montant des loyers). Quel impact du niveau de rentabilité locative sur les statuts d'occupation ?

Conformément à son objet social rappelé à l'article 1.1 de la présente convention, l'association s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à définir et mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique du Département rappelées ci-après, l'ensemble des moyens et méthodes permettant d'assurer l'observation des niveaux de loyers du parc locatif privé en Ile et Vilaine, comportant les obligations mentionnées à l'annexe D, laquelle fait partie intégrante de la convention.

2 Article 2 - Montant des subventions et conditions de versement

Considérant l'intérêt départemental de l'objectif poursuivi par l'association et compte tenu de l'importance que présentent ces actions pour le développement, le Département d'Ille-et-Vilaine a décidé d'apporter son soutien en allouant des moyens financiers à l'Association (les grandes masses du budget général de l'ADIL 35 sont mentionnées à **l'annexe E**).

Les subventions sont imputées sur les crédits du chapitre 65, **fonction 555, article 65748** du budget du Département.

Les subventions seront créditées au compte de l'ADIL 35, après signature de la présente convention, selon les procédures comptables en vigueur et selon les modalités précisées dans cette présente convention (paragraphe 2.1 à 2.4).

Les coordonnées bancaires de l'Association sont les suivantes :

Code banque : 13606

Code guichet : 00029

Numéro de compte : 04155360000

Clé RIB : 97

Raison sociale et adresse de la banque : Crédit Agricole Ille et Vilaine RENNES LIBERTE, 6 place de Bretagne – 35000 Rennes.

Tout changement dans les coordonnées bancaires de l'association devra être signalé aux services du Département avant le versement de la subvention. Dans ce cas, un Relevé d'Identité Bancaire devra leur être transmis.

Les demandes de versement (acomptes et solde) doivent intervenir au plus tard au 30 novembre de l'année en cours. A défaut, la décision attributive de l'aide est caduque de plein droit.

2.1 Information gratuite du public en matière de logement et d'habitat

Le Département attribue une subvention de fonctionnement pour l'année 2024 d'un montant de **SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000 €)**, dont 5 000 €* contribue spécifiquement au fonctionnement du guichet unique du logement indigne (GULI 35).

La subvention sera versée en deux fois :

- 50 %, soit 37 500 € (TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS) à la signature de la convention ;
- 50 %, soit 37 500 € (TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS) après la remise du bilan d'activité annuel (année n-1) tel que voté par l'Assemblée générale réunie au cours de l'année de l'exercice subventionné.

** La mise en place du guichet unique du logement indigne porté par l'ADIL 35 n'a pas généré une augmentation de la subvention de fonctionnement, mais seulement une affectation d'un montant forfaitaire de 5 000 € à la conduite de cette mission spécifique. Dans le cas où un autre opérateur que l'ADIL serait choisi pour porter le guichet unique, ce montant forfaitaire rejoindrait à nouveau la subvention générale de l'ADIL, alimentant le financement de l'information gratuite du public.*

2.2 Observatoire Départemental de l'Habitat

Le Département attribue une subvention de fonctionnement pour l'année 2024 d'un montant de **CINQUANTE HUIT MILLE EUROS (58 000 €)**.

La subvention sera versée en deux fois :

- 50 %, soit 29 000 € (VINGT NEUF MILLE EUROS) après la signature de la présente convention ;
- 50 %, soit 29 000 € (VINGT NEUF MILLE EUROS) après remise, au Président du Département, du rapport de la mission d'information et d'évaluation portant sur la situation du logement social dans le département d'Ille-et-Vilaine.

2.3 Observation des niveaux de loyers du parc locatif privé en Ille-et-Vilaine

Le Département attribue une subvention de fonctionnement pour l'année 2024 d'un montant de **VINGT MILLE EUROS (20 000 €)**.

La subvention sera versée en deux fois :

- 50 %, soit 10 000 € (DIX MILLE EUROS) après la signature de la présente convention ;
- 50 %, soit 10 000 € (DIX MILLE EUROS) après la collecte des références locatives 2024 et la remise de la note sur les niveaux de loyers 2023 du parc locatif privé en Ille-et-Vilaine.

3 Article 3 – Contrôle de l'aide attribuée par le Département

3.1 Bilan financier

Le Département s'interdit de s'immiscer dans l'affectation précise de la subvention attribuée. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 1611-4 du Code général des collectivités territoriales, l'association sera tenue de fournir au Département une copie certifiée de son budget et des comptes de l'exercice écoulé, ainsi que tout document faisant connaître les résultats de son activité.

L'association s'engage également :

- à fournir chaque année le compte rendu financier propre aux projets, actions et programmes d'actions visés à l'article 1^{er} signé par le Président ou toute personne habilitée, dans les six mois suivant leur réalisation ou avant le 1^{er} juillet au plus tard de l'année suivante ;
- à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au règlement N° 99-01 du 16 février 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations, homologué par arrêté interministériel en date du 8 avril 1999, et à fournir lesdits comptes annuels dans les six mois suivant la clôture de l'exercice ;

L'association, qui est soumise à l'obligation légale de faire procéder au contrôle par un ou plusieurs commissaires aux comptes (si le montant annuel global des subventions publiques est supérieur à 153 000 euros) ou qui fait appel volontairement à un contrôle exercé par un commissaire aux comptes, s'engage à transmettre au Département tout rapport produit par celui-ci ou ceux-ci dans les délais utiles.

3.2 Suivi des actions

L'association s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'ensemble des actions prévues.

D'une manière générale, l'association s'engage à justifier, à tout moment et à la demande du Département d'Ille-et-Vilaine, l'utilisation des subventions reçues. Elle facilitera le contrôle, effectué le cas échéant sur place et sur pièces, par la collectivité, des conditions de réalisations des actions auxquelles elle a apporté son aide et, notamment, l'accès à tous documents administratifs et comptables utiles à cette fin.

3.3 Contrôle exercé par le Département

Sur simple demande, l'association s'engage à communiquer au Département d'Ille-et-Vilaine, les procès-verbaux des assemblées générales ainsi que toutes les modifications intervenues dans les statuts, la composition du conseil d'administration et du bureau.

L'association s'engage à déclarer sous un délai de 3 mois toute modification remettant en cause ses liens avec le territoire du Département.

4 Article 4 – Règles de diffusion des données

Le Département confie à l'ADIL 35, dans le cadre des missions définies dans la présente convention, l'exploitation et l'analyse de données statistiques ; la nature et la durée des missions sont détaillées dans l'Annexe C de cette convention. Les deux parties s'engagent :

- au respect des règles de l'article R. 411-5 du CCH rappelées ci-dessous,
- à la suppression des données une fois la mission terminée.

Art. R. 411-5 du CCH – « Les personnes qui ont accès aux informations énumérées aux a, b, c, h et i de l'article R.411-3 ne peuvent diffuser publiquement ou communiquer à des tiers ni ces informations, ni des résultats agrégés portant sur un effectif inférieur à onze logements, sauf s'ils portent sur l'ensemble d'une commune.

Toutefois, elles peuvent, pour les besoins de leurs missions, confier l'exploitation de ces informations à un prestataire, à condition de conclure avec ce dernier un contrat comportant la règle prévue à l'alinéa précédent et précisant la nature et la durée de la mission confiée. Ce contrat est transmis pour information, dès sa signature, au service statistique ministériel du logement.

En cas de méconnaissance des dispositions du présent article par une personne visée aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 411-4, le service statistique ministériel du logement peut, après avoir mis celle-ci à même de présenter ses observations, refuser de lui communiquer des extraits du répertoire pour une durée qui ne peut excéder vingt-quatre mois. »

Liste détaillée des informations énumérées aux a, b, c, h et i de l'article R. 411-3 :

Alinéa a : Identifiant du logement dans le répertoire et identifiant du logement interne au système d'information du bailleur

Alinéa b : Raison sociale, enseigne, adresse du bailleur, numéro Siret

Alinéa c : Raison sociale et numéro Siret du précédent bailleur en cas d'entrée du logement dans le patrimoine d'un bailleur au cours de l'année civile précédente

Alinéa h : Mode d'occupation du logement, date de bail

Alinéa i : Montant du loyer principal et du loyer accessoire, mode de surface retenu pour le calcul du loyer, surface dans le mode retenu, montant de la contribution pour le partage d'économie de charges

5 Article 5 – Communication externe

Les deux partenaires s'engagent, dans le cadre des objectifs de la présente convention, au respect et à la mention de chacune des deux parties dans toutes publications de documents, actions d'information et de communication, organisation de manifestations ou animations à destination du public selon les termes énoncés ci-dessous :

L'association devra faire figurer le logo du Département d'Ille-et-Vilaine sur tous les supports de communication envisagés (affiches, programmes, invitations, dossiers de presse, insertions presse et annonces publicitaires médias, annonces sites internet ...) et contacter le responsable en charge de la communication du Département avant la signature du « bon à tirer » de tous les documents pour veiller au respect de l'image du Département d'Ille-et-Vilaine.

Le Département s'engage à fournir son logo sous toutes formes souhaitées (bloc-marque, autocollant, disquette ou cédérom) et reste à la disposition de l'association pour tous conseils en communication et notamment sur le respect des éléments de la charte graphique.

6 Article 6 – Durée, modification et résiliation de la convention

La présente convention prend effet au 1^{er} janvier 2024 et se termine au 31 décembre 2024.

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Le Département se réserve le droit de mettre fin, unilatéralement et à tout moment, à la présente convention, en cas de non-respect par l'association de l'une de ses clauses, dès lors que dans le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, l'association n'aura pas pris les mesures appropriées, ou sans préavis en cas de faute lourde.

La présente convention sera résiliée de plein droit, sans préavis, ni indemnité, en cas de dissolution, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire de l'association. En cas de dissolution, l'association reste liée par ses engagements et notamment les dettes qu'elle a pu contracter à l'égard de tiers avant la dissolution. Elle est alors tenue d'assumer toutes les conséquences générées par sa dissolution, et doit donc tenir compte de cette éventualité dans sa gestion propre. Le Département n'est pas tenu de reprendre à son compte les engagements éventuels contractés par l'association à l'égard de tiers avant dissolution, ni les conséquences générées par cette dissolution.

La résiliation pourra, enfin, intervenir d'un commun accord entre les parties.

La résiliation de la convention entraînera de ce fait la fin de tous les financements prévus au titre du Département, et ce à compter de la fin du préavis.

7 Article 7 – Conditions d'exécution de la convention

Le Département peut remettre en cause le montant de l'aide accordée ou exiger la restitution de tout ou partie des sommes déjà versées en cas de non-exécution, de retard significatif ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la présente convention ou de non-respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Fait à Rennes, en deux exemplaires originaux, le

**La Présidente de l'Association
Départementale d'Information sur le
Logement en Ille-et-Vilaine (ADIL 35)**

Béatrice DUGUEPEROUX-HONORE

**Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président
Délégué à l'habitat, soutien aux communes,
numérique**

Ludovic COULOMBEL

Annexe A / CONVENTION 2024 / Moyens mis à disposition par l'ADIL 35

- **Une équipe 15 salariés pour 14 postes ETP (équivalents temps plein)**
 - 7 juristes diplômés (Master I en droit privé a minima) ou conseillers en logement et 1 chargée de mission « Copropriété & logement décent » pour 7.4 ETP (équivalent temps plein)
 - 1 Conseillère en Economie Sociale et Familiale à temps complet sur la mission « Prévention des impayés de loyers et des expulsions dans le parc privé »
 - 3 chargés d'étude à temps plein (Un Docteur en Géographie et Aménagement de l'espace, un diplômé Master 2 « Etudes urbaines » et un diplômé Master 2 « en géographie »)
 - Une enquêtrice – accueil du public à temps complet
 - Un secrétaire – comptable à temps complet
 - Une directrice à temps complet
- **Une agence et 15 permanences départementales**
 - Une agence, 22, rue Poullain Duparc à Rennes (35000) au sein de la Maison du Logement
 - 15 permanences (liste en annexe)
- **Les partenaires de l'ADIL 35 : des acteurs publics et privés de premier plan dans le domaine du logement / 50 organismes financeurs**
 - Pouvoirs publics, collectivités locales et organismes d'intérêt général
 - Offreurs publics et privés de biens et services concourant au logement
 - Organisations de consommateurs et d'usagers

Les ressources du réseau ANIL/ADIL

- Des ressources documentaires juridiques professionnelles (abonnements aux Editions Législatives, à Lexis-Nexis, aux dictionnaires permanents, revues juridiques, dossiers thématiques mis à jour par l'ANIL, analyses juridiques rédigées par le réseau ANIL/ADIL...)
- Une veille juridique et d'actualité (un service QR interne pour les juristes du réseau / Une revue de presse juridique et socio-économique / Une revue bimestrielle « Habitat-Actualité » / des lettres d'information périodiques...)
- Un observatoire national des pratiques du logement alimenté par les études conduites par l'ANIL à l'attention des partenaires du réseau et des éclairages sur l'actualité au niveau local, national et international (disponibles sur le site de l'ADIL 35 pour les parutions postérieures à 1993)
- Un club des chargés d'étude du réseau ANIL/ADIL et un appui national aux travaux d'observation locale menés par les ADIL
- Une formation continue des salariés du réseau
- Un site www.adil35.org
- [Un atlas Habitat en ligne](#)
- Des dépliants et brochures gratuites pour le grand public
- Des participations institutionnelles nationales (ANIL) et locales (ADIL 35) – Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement / CCAPEX / CLAH / PDALHPD / PLH / PDH / PDLHI...

Annexe B / CONVENTION 2024 / Information gratuite du public en matière de logement et d'habitat en 2024

L'Association Départementale d'Information sur le Logement en Ile-et-Vilaine (ADIL 35) s'engage à mettre en œuvre l'action d'information gratuite du public en matière de logement et d'habitat, comportant les obligations destinées à permettre la réalisation du service visé à l'article 1 de la convention.

1 B. Les objectifs de l'action

1.1 Informer et conseiller le public sur les problématiques liées au logement

L'ADIL 35 s'engage à informer gratuitement et avec neutralité, le public sur les questions de logement et d'habitat et à donner à l'utilisateur, en particulier aux personnes défavorisées, tous les éléments objectifs lui permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant, à l'exclusion de tout acte commercial, administratif, financier ou contentieux.

Son information porte sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers et fiscaux de l'habitat, pour tous les statuts d'occupation du logement, tant en ce qui concerne les rapports locatifs, l'accès à la propriété, la copropriété, la fiscalité immobilière, le droit de l'urbanisme et les problèmes de voisinage ou encore l'amélioration de l'habitat.

Cette action est dispensée de préférence en privilégiant le face à face, par des entretiens personnalisés – avec ou sans rendez-vous - se déroulant soit au siège d'activité de l'ADIL 35, soit dans le cadre d'un réseau de permanences définies sur le territoire du département (cf. plus loin). Elle est également assurée par le biais d'entretiens téléphoniques, de réunions d'information collective et un site internet www.adil35.org relaie les principales informations disponibles dans le réseau ANIL/ADIL.

1.2 Renforcer l'information et l'accompagnement du public et des collectivités locales sur les thématiques de rénovation énergétique :

Par sa présence sur l'ensemble des territoires du département, l'ADIL relaie les possibilités d'accès aux dispositifs d'aide à la rénovation thermique :

1. à Rennes, au point d'accueil principal de l'association,
2. dans les 15 permanences tenues dans les principales villes d'Ile-et-Vilaine,
3. en partenariat avec les plateformes de la rénovation mises en place en Ile-et-Vilaine,
4. ou encore via son site internet dans des articles spécialement dédiés à ce dispositif.

L'ADIL informe sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux des projets de rénovation de logements (maisons individuelles et copropriétés) et réalise gratuitement des plans de financements personnalisés, combinant les subventions, les aides fiscales et les financements mobilisables afin d'inciter à la réalisation de travaux générateurs d'économies d'énergie dans un environnement juridique sécurisé. L'ADIL réoriente les ménages avertis vers les dispositifs, plateformes de la rénovation et autres opérateurs compétents, susceptibles de les accompagner plus avant dans la réalisation de leur opération.

Depuis le 19 septembre 2013, l'ADIL 35 est Point Rénovation Info Service (P.R.I.S Anah) pour l'ensemble du département et assure le relai territorial d'information des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH, à partir du numéro vert national (0810 140 240), mis en place dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique (P.R.E.H) lancé en mars 2013 et du Service en Ligne de demandes d'aides ANAH, dématérialisé depuis 2019. Depuis le 1^{er} janvier 2022, les PRIS ANAH sont rattachés aux espaces France RENOV, sans qu'en Ile-et-Vilaine soit remise en question l'orientation vers l'ADIL 35.

Cette action s'inscrit dans la politique et l'engagement du Département d'Ille-et-Vilaine sur cette même thématique. Elle se décline selon 3 axes essentiels :

1. La diffusion de l'information auprès du public et des partenaires de l'ADIL 35 et du Conseil départemental,
2. Le soutien à la simplification et à la dématérialisation des aides de l'ANAH en Ille-et-Vilaine:
 - L'ADIL (PRIS ANAH) oriente des ménages éligibles aux aides de l'ANAH qui demandent une subvention en ligne – monprojet.anah.gouv - vers les opérateurs - et autres accompagnateurs MaPrime Rénov' - territorialement compétents et se met à la disposition des ménages pour toutes informations complémentaires sur les aides ou les démarches en ligne.
 - L'ADIL (PRIS ANAH) oriente les ménages éligibles aux aides de l'ANAH vers le service en ligne de demande dématérialisée des aides de l'ANAH en s'assurant de leur capacité à utiliser un service numérique et en renvoyant vers un accompagnement spécifique dans le cas contraire.
3. La réalisation de pré-études gratuites de financement, incitatives au déclenchement des travaux.

L'ADIL 35 a mis en ligne le **catalogue exhaustif des aides à l'amélioration** des logements disponibles dans chaque EPCI d'Ille-et-Vilaine et participe aux plates-formes de rénovation lancées dans le département.

1.3 Assurer la réception et le conseil personnalisé des ménages déposant auprès d'une Agence départementale une demande d'aide financière à l'accession d'un logement existant avec travaux.

Dans le cadre du dispositif d'accession sociale voté par le Département en 2012, l'ADIL 35 s'engage à recevoir en entretien individuel au centre de Rennes ou dans ses permanences décentralisées, l'ensemble des ménages qui sollicitent une aide financière auprès du Département. L'ADIL 35 réalise avec les ménages une étude complète, neutre et gratuite de leur projet d'accession, comprenant :

- L'information sur l'ensemble des crédits immobiliers, prêts employeurs et subventions locales mobilisables pour le financement de leur acquisition et le cas échéant la réalisation des travaux envisagés ;
- L'information sur les frais annexes liés à l'opération d'acquisition éventuellement complétée d'une rénovation ;
- L'information sur les crédits d'impôts disponibles ;
- Une ou plusieurs simulations personnalisées de financements indiquant à titre indicatif :
 - o Le coût total de l'opération et le détail de ses composantes
 - o Le montant des revenus et la situation familiale du ménage
 - o Le montant de la 1^{ère} mensualité y compris les assurances (décès-invalidité/chômage)
 - o Le montant estimé de l'APL/AL
 - o Le taux d'effort avant et après APL/AL
 - o L'évolution des charges de remboursement pour la durée initialement prévue de remboursement des crédits
 - o L'évolution du reste à vivre et du taux d'effort sur la durée de l'emprunt le plus long ;
- L'information sur les modalités d'octroi des aides financières par le Département ainsi que sur les clauses anti spéculatives associées ;
- L'information juridique sur les engagements réciproques contenus dans les compromis, contrat de vente et contrat d'entreprise que le ménage devra signer pour finaliser son opération.

L'ADIL 35 module l'organisation de ses permanences en fonction des demandes de rendez-vous afin que les ménages candidats puissent déposer leur dossier de demande de subvention auprès de l'Agence départementale du lieu d'implantation de leur projet dans les meilleurs délais.

L'ADIL 35 a mis en place un tableau de bord synthétique des projets étudiés qu'elle adresse régulièrement au service en charge de l'habitat du Département. Le tableau de bord retrace le nombre et le profil des ménages rencontrés, la localisation et le coût des projets, le montant prévisionnel des

subventions sollicitées ventilées en fonction des territoires compris ou non dans la délégation du Département et les niveaux moyens d'endettement constatés.

1.4 Renforcer la prévention et le traitement des impayés de loyers dans le cadre du PDALHPD, des CCAPEX et des chartes de prévention des expulsions locatives.

1.4.1 L'action de l'ADIL est inscrite dans le PDALHPD 2017-2022

Dans le cadre des actions mises en place par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2017-2022), l'ADIL 35, membre de la CCAPEX et des Sous CCAPEX, accompagne les locataires et les bailleurs du parc privé dans la résolution des litiges liées à des impayés de loyers et met l'ensemble de ses permanences à la disposition du déploiement **des antennes de préventions des expulsions**.

L'ADIL 35 est membre de la **CCAPEX** (décret du 30.10.2015).

Le guide validé en interministériel en complément de la **circulaire du 22 mars 2019**, renvoie particulièrement vers l'ADIL :

- pour permettre aux locataires et aux bailleurs d'être mieux informés, mieux orientés et mieux assistés,
- pour la constitution des antennes de prévention des expulsions sur l'ensemble du territoire départemental, sous l'égide de la CCAPEX,
- pour participer au repérage des impayés le plus en amont possible,
- pour participer au bilan annuel des actions de prévention des impayés.

Le PDALHPD 2017-2022 d'Ille-et-Vilaine (Fiche 16 et 17) prévoit un rôle renforcé de l'ADIL 35 quant à :

- l'information des bailleurs et locataires du parc privé visant à favoriser une intervention précoce et une équité de traitement
- l'identification d'un interlocuteur « expert » afin de garantir une information actualisée.

1.4.2 Les engagements de l'ADIL 35 dans la nouvelle Charte de Prévention des Expulsions :

L'ADIL 35 s'engage à développer les actions de prévention auprès **des bailleurs et locataires du parc privé** :

1. Dans le cadre de sa mission générale :

- En mobilisant son équipe juridique (7 juristes spécialistes en droit immobilier) autour d'un juriste référent « prévention des expulsions » pour renforcer l'information des ménages en impayés et des bailleurs, en lien avec les actions partenariales définies dans la charte de prévention des expulsions et coordonnées par la CCAPEX.
- A inciter les locataires ayant pris un conseil ponctuel, à rencontrer le juriste de l'ADIL afin d'élaborer une stratégie préventive à l'issue d'un premier rendez-vous d'expertise juridique de la situation.
- A mettre à la disposition de la CCAPEX, son siège à Rennes et l'ensemble de ses 15 permanences afin d'y déployer des antennes de prévention des expulsions partenariales.

2. Dans le cadre d'un accompagnement spécifique renforcé

- A participer au repérage des impayés le plus en amont possible en organisant des campagnes de sensibilisation auprès des bailleurs et des locataires du parc privé et des formations régulières de l'ensemble des acteurs de la prévention.
- A participer aux instances de la CCAPEX, à celle des sous-CCAPEX en fonction des besoins exprimés, ainsi qu'à l'évaluation annuelle par la communication des données quantitatives et qualitatives concernant son activité et la mise à disposition de la note réalisée par l'ANIL sur les décisions relatives aux expulsions locatives (adaptable à chaque département).
- A participer au travail partenarial autour de l'amélioration de la prévention des expulsions.
- A réaliser, à la demande de la CCAPEX (ou des sous-CCAPEX), des diagnostics sociojuridiques initiaux dans le cadre de signalements reçus d'impayés dans le parc privé

pour des ménages non suivis par les organismes payeurs (CAF/MSA) ou par des travailleurs sociaux du département.

- A accompagner, après communication systématique des commandements de payer à l'ADIL 35 par la CCAPEX, les locataires du parc privé non suivis par les organismes payeurs (CAF/MSA) ou par des travailleurs sociaux du département, et tenter de faciliter la résolution amiable avant l'assignation et/ou orienter vers une solution de relogement plus adaptée. Dans ce cas, cet accompagnement a vocation à apporter un soutien aux locataires reçus tout au long de la procédure en cas d'échec du plan d'apurement.

Par ailleurs, le Département a renforcé la mission de l'ADIL sur la prévention et le traitement des impayés de loyers en finançant – en 2021 et 2022 à hauteur de 45 000 euros par an de 50 000 euros en 2023, et 25 000 euros en 2024 -, un poste de conseillère en économie sociale et familiale dans le cadre **d'une convention de partenariat autonome**, concernant la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté et signée entre le département (**Direction Lutte contre les exclusions/Service offre d'insertion**) et l'ADIL 35.

1.5 Accentuer l'information et l'accompagnement du public et des collectivités locales aux fins d'intensifier la lutte contre le logement indigne

1.5.1 L'accompagnement des ménages occupants un logement non décent ou indigne (non éligibles aux aides de la CAF)

En complément de sa mission menée en partenariat avec la CAF entre 2007 et 2019, pour le repérage et le traitement des signalements de logements non décents en Ille-et-Vilaine, l'ADIL 35 a développé une compétence juridique spécialisée touchant l'ensemble des situations de logements indignes et une expérience pratique d'appréciation et de qualification des différents cas de mal-logement rencontrés lors des visites opérées par le chargé de mission référent en charge de ce service.

L'expérience sur le traitement des logements non décents a montré qu'un accompagnement juridique renforcé des occupants de condition économique souvent très modeste était nécessaire à tous les stades d'une procédure amiable ou contentieuse et augmentait considérablement les chances d'aboutir au traitement de la situation tout en préservant les droits de chaque partie.

L'ADIL 35 assure l'information générale du public pour toutes les problématiques concernant le logement non décent et indigne.

Elle peut également organiser des formations pour les élus et les travailleurs sociaux sur les différents thèmes liés à l'habitat indigne, aux droits des occupants dont le logement fait l'objet de procédures coercitives, aux aides, financements et avantages fiscaux auxquels peuvent prétendre les propriétaires bailleurs et occupants et aux dispositifs locaux de résorption de ce type d'habitat opérationnels dans le département.

La non-décence étant souvent l'antichambre de l'insalubrité, les EPCI, dans le cadre de l'élaboration de leur PLH et des actions mises en place sur le segment du parc indigne, sollicitent régulièrement l'ADIL 35 pour une contribution au repérage, une sensibilisation des acteurs locaux, une information du public et une orientation vers le dispositif le mieux adapté.

Dans le cadre de la présente convention, les services du Département peuvent renvoyer vers l'ADIL 35 les demandes éventuelles d'accompagnement juridique personnalisé des ménages occupants des logements indignes ou non décents.

1.5.2 L'ADIL 35 prestataire du Guichet Unique du Logement Indigne

Le département d'Ille-et-Vilaine compterait près de 16 000 logements potentiellement indignes occupés par près de 30 000 personnes (source : Filocom 2013)

Ce parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente près de 4 % du parc de résidences principales du parc privé.

Le parc privé potentiellement indigne est numériquement plus présent dans les secteurs comprenant une grande ville. Néanmoins, si l'on compare le nombre de logements issus du PPPI au nombre de résidences principales, la tendance s'inverse. La proportion du PPPI est plus présente sur les franges extérieures du département, dans des zones plus rurales.

Lors de l'élaboration du nouveau PDALHPD, **le faible nombre de signalements a été constaté.**

Ainsi, pour essayer de pallier ce faible nombre, le PDALHPD 2017-2022 contient, en son axe 3 La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, une fiche action intitulée « Organiser un système multi-partenarial de suivi des situations à l'échelle départementale à travers notamment **la mise en place d'un guichet unique.** »

Le principe du guichet unique a été validé lors du Comité Responsable du PDALHPD du 19 juin 2019.

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) **a confié à l'ADIL 35 le portage du guichet unique logement indigne (GULI 35)** – opérationnel depuis décembre 2019.

Ce guichet centralise les signalements à partir du **numéro national 0 806 706 806 « Info Logement Indigne »** confié aux ADIL et de la plateforme **HISTOLOGE**, entrée en service en février 2023, à l'initiative du Pôle Départemental du Logement Indigne.

Ce guichet est la porte d'entrée de tout signalement relatif à l'habitat indigne en Ille-et-Vilaine. Signaler une situation d'habitat indigne au guichet unique, c'est l'assurance d'être orienté, après un entretien avec un juriste de l'ADIL 35, vers le bon interlocuteur pour un traitement dans les meilleurs délais.

Le guichet unique logement indigne (GULI 35) est opérationnel depuis décembre 2019.

2 B. Public (s) visé(s) et localisation

- Les habitants de l'ensemble des communes du département d'Ille-et-Vilaine
- Le Département d'Ille-et-Vilaine
- Les travailleurs sociaux du département
- L'ensemble des autres collectivités locales du département d'Ille-et-Vilaine (Pays, EPCI, communes...) entrant ou pas dans le champ de la délégation de compétence des aides à la pierre du Département, leurs services, et leur propre dispositif d'observation
- Les élus du département
- Les acteurs de l'habitat

3 B. Les permanences de l'ADIL 35

SAINT MALO	Maison de l'Habitat 23, avenue Anita Conti	Tous les lundis (semaines impaires) 9h45 à 12h30 sans RDV 13h30 à 16h45 sur RDV 02 99 78 47 84
CANCALE	Espace France Service 11 Résidence Bel Evant	Tous les lundis (semaines paires) 9h45 à 12h30 sans RDV 13h30 à 16h45 sur RDV 02 99 78 47 84
BAIN DE BRETAGNE	Communauté de Communes Rue Sabin	Les 2 ^{èmes} et 4 ^{èmes} lundis du mois de 9 h 30 à 12 h
REDON	C. de C. Pays de Redon Maison de l'Habitat 66, rue des Douves	Les 2 ^{èmes} et 4 ^{èmes} lundis du mois de 13 h 45 à 16 h 15
COMBOURG	Maison des Services 3, rue de la Mairie	1 ^{er} et 3 ^{ème} mardis du mois de 14 h à 16 h 30
JANZE	Les Halles Place des Halles	2 ^{ème} mardi du mois de 10 h à 12 h sur RDV 02 99 47 38 25
VITRE	Maison du Logement 47, rue Notre Dame	Les 2 ^{èmes} et 4 ^{èmes} mardis du mois de 10 h à 13 h sans RDV et de 14 h à 17 h sur RDV 02 99 74 02 87
LA GUERCHE DE BRETAGNE	23 bis avenue Général Leclerc - Maison de Pays -	3 ^{ème} mardi du mois de 10 h à 12 h 30 sur RDV 02 99 78 27 27
FOUGERES	Pays de Fougères 36, rue de Nantes	Tous les jeudis matins de 9 h 45 à 12 h 15
MAEN ROCH	Parc d'Activité Coglais Saint-Eustache Saint Etienne en Cogles	Le 1 ^{er} jeudi du mois de 14 h à 17 h sur RDV 02.99.97.71.80
MONTFORT SUR MEU	Communauté de Communes Place du Tribunal	1 ^{er} jeudi du mois de 9 h à 12 h
SAINTE MEEN LE GRAND	Maison des Services 22, rue de Gaël	2 ^{ème} jeudi du mois de 14 h à 17 h
DOL DE BRETAGNE	1, rue des Tendières CDAS (à côté Piscine)	1 ^{er} vendredi du mois de 14 h à 16 h 30
MONTREUIL LE GAST	CC Val d'Ille-Aubigné I, La Métairie	3 ^{ème} vendredi du mois de 9 h 30 à 12 h 30 sur RDV 02 99 69 86 86
LIFFRE	Liffre-Cormier Communauté	2 ^{ème} vendredi du mois de 9 h 30 à 12 h 00 sur RDV 02 99 78 47 84

Annexe C / CONVENTION 2024 L'OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

L'Association Départementale d'information sur le Logement en Ile-et-Vilaine (ADIL 35) s'engage à **définir et mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique du Département rappelées en préambule, l'ensemble des moyens et méthodes permettant d'assurer l'animation de l'Observatoire Départemental de l'Habitat tel que défini par la loi du 13 août 2004**, comportant les obligations destinées à permettre la réalisation du service visé à l'article 1 de la convention.

1 C. Les objectifs de l'action

La mission relative à l'Observatoire Départemental de l'Habitat s'articule **autour d'une animation ambitieuse du Plan Départemental de l'Habitat 2020-2025 (PDH)**. Cette animation, voulue pour les territoires, doit, par la mise en place d'un réseau collaboratif entre les EPCI et le Département d'une part, l'étude de thématiques spécifiques et la création d'une boîte à outils d'autre part, aboutir à la définition et à la réalisation d'actions opérationnelles concertées et partagées.

Les principaux objectifs des missions d'observation de l'ADIL 35 sont les suivants :

1. Assurer les fondamentaux de l'Observatoire :

- a. Pouvoir appuyer l'ensemble des bilans et analyses sur un socle de données fiables et actualisées, participer aux suivis et bilans des Programmes locaux de l'habitat (PLH) opérationnels du département, pouvoir transmettre aux EPCI les données nécessaires à leur évaluation, et consacrer un temps suffisant à la concertation avec le Département (Elus et service Habitat), qu'elle que soit la mission poursuivie.
- b. **Assurer le suivi du PDH** par la mise en place et l'actualisation – en dehors des années de bilan complet – de tableaux de bords de suivi d'indicateurs.

2. Organiser l'animation du PDH

- a. Par l'organisation d'une démarche « inter PLH » visant à une meilleure articulation des politiques du logement à l'échelle du Département
- b. Par l'intégration des nouveaux PLH dans le référentiel éponyme
- c. Par la consolidation du repérage des logements vacants effectué en 2022, par l'actualisation des données sur le fondement du dernier millésime du fichier LOVAC
- d. Par un appui en 2024 à la mission d'information et d'évaluation portant sur la situation du logement sociale dans le Département d'Ile-et-Vilaine et sa répartition dans les territoires.

Les actions associées à ces différents objectifs, sont :

1.1 Les fondamentaux de l'Observatoire (mission socle)

- a. L'actualisation du **socle de données** indispensable et préliminaire à tout travail d'observation
 - i. Commande ou récupération / mise à jour et traitement des bases de données liées au logement (CF Modalités plus loin en 3.C C. Récupération, fourniture et traitement des bases de données nécessaires à l'Observation des marchés de l'habitat) ;
 - ii. Les bases de données constituées par l'ADIL 35 (terrains à bâtir en Ile-et-Vilaine, accession aidée par le Département depuis 2013, bases de loyers privés) ou celles pour lesquelles l'ADIL a un accès réservé (Accession PTZ) font partie en 2020 des sources mises à la disposition de l'ODH sous le format agrégé.
- b. Mettre à la disposition de l'ODH l'**Atlas en ligne** réalisé et mis à jour par l'ADIL 35 : La cartographie des principaux indicateurs liés au logement à différentes échelles (de la Région à l'Iris, en passant par le Département, l'EPCI et la Commune), est un élément essentiel du partage des informations avec les territoires, et de la boîte à outils à constituer au bénéfice des collectivités du département.
- c. **Le suivi du P.D.H**
 - i. Définir en première année les indicateurs de suivi du PDH et construire les tableaux de bord ;
 - ii. Mise à jour des tableaux de suivi – hors les années de bilan consacrées à une évaluation complète.
- d. **Participer aux évaluations des PLH** du département pour enrichir l'approche qualitative du suivi du PDH et renforcer les interactions entre les politiques du logement du Département et des EPCI.
 - i. Assurer la transmission aux EPCI de l'ensemble des données actualisées (CF a) i)), nécessaires à l'évaluation des PLH (3 par an en moyenne) ;
 - ii. Assister aux réunions et ateliers menés dans le cadre d'évaluation de 3 PLH par an et en assurer un compte-rendu sommaire ;
 - iii. Assister aux commissions PLH du CRHH (5 par an).
- e. **Animer un réseau de correspondants départemental** composé des référents « habitat » des EPCI et/ou des Pays d'Ile-et-Vilaine. L'ADIL a développé ce réseau au sein de l'ODH et durant le précédent PDH.
- f. **La concertation entre l'ADIL et le Département** est assurée tout au long de l'année, par les réunions partenariales, COPIL, autres échanges avec le Service Habitat et Cadre de vie, et les présentations aux élus du Département sur demande. Par ailleurs, à la fin de chaque année, une rencontre du comité de pilotage des élus du Département pourra être organisée à l'initiative du Service en charge de l'habitat du Département afin de rendre compte de la contribution de l'ADIL 35 sur l'année écoulée.

L'ADIL 35 tiendra le Département régulièrement informé de l'avancement des travaux et des difficultés rencontrées. Le Département s'engage en retour à fournir à l'ADIL 35 toutes les informations nécessaires à la poursuite et à la facilitation de sa contribution.

1.2 L'animation du PDH par la mobilisation des territoires et de leurs élus

- a. L'organisation d'une démarche « Inter PLH » visant à une meilleure articulation des politiques du logement à l'échelle du Département, en permettant notamment :
 - i. Un porté à connaissance et un partage des actions et expérimentations
 - ii. Un suivi sur la cohérence et les complémentarités entre PDH et PLH, telle qu'établies lors de son élaboration
 - iii. Une optimisation des actions mises en place dans le cadre du PDH
- b. L'intégration des nouveaux PLH dans le référentiel éponyme
- c. La consolidation du repérage des logements vacants effectué en 2022, par l'actualisation des données sur le fondement du dernier millésime du fichier LOVAC
- d. Par la poursuite de la construction d'une **boîte à outil partagée** :
 - i. Construction étalée sur 6 ans d'un centre de ressources en ligne dédié au suivi du PDH dans le cadre du site de l'ADIL 35 ;
 - ii. Mise en place d'une newsletter informant les partenaires, des actualités mises à jour sur le site de l'ADIL 35 et concernant le suivi et l'animation du PDH.

1.3 L'appui en 2024 à la mission d'information et d'évaluation portant sur la situation du logement social en Ille-et-Vilaine et sa répartition dans les territoires.

La création d'une mission d'information et d'évaluation portant sur la situation du logement social en Ille-et-Vilaine et sa répartition dans les territoires doit permettre à une commission d'élu.es de travailler sur la problématique des freins et leviers à la construction de logement social dans les territoires breilliens, de proposer des préconisations et de rédiger un rapport qui sera remis au Président du Département au cours du premier semestre 2024.

L'ADIL 35 est mobilisée pour apporter les informations et éclairages sur les thématiques suivantes afin d'alimenter la réflexion des élus aux différents temps de la mission d'information et d'évaluation :

1. Etat des lieux : la cartographie du logement social, l'offre et la demande de logements sociaux, le modèle économique

- a. **Axe 1 : Cartographie du logement social en Ille-et-Vilaine** : L'ADIL réalisera un état des lieux du parc locatif des bailleurs HLM et des collectivités locales en Ille-et-Vilaine en 2023
 - i. **Pour l'ensemble du parc locatif social** : Localisation des logements locatifs sociaux, leur typologie, la répartition de l'offre à l'échelle des EPCI et des communes...
 - ii. Idem pour le parc construit sur les 10 dernières années
- b. **Axe 2 : l'occupation des logements sociaux** : L'ADIL réalisera un état des lieux de l'occupation du parc locatif social et de la demande locative sociale en 2023

2. Les acteurs : rôles et capacité pour agir

- a. **Axe 4 : Les acteurs de la construction de logement social en Ille-et-Vilaine** : L'ADIL réalisera une fiche descriptive détaillée et cartographie du parc social de chaque bailleur sur les 10 dernières années avec un focus sur les ventes de logements sociaux par bailleur à l'échelle des EPCI et des communes
- b. **Axe 5 : Le logement social dans les territoires : le rôle des communes et des EPCI** : L'ADIL réalisera une synthèse de tous les leviers mobilisés par les politiques locales de l'habitat dans les PLH exécutoires en Ille-et-Vilaine pour produire et réhabiliter le parc social, ainsi qu'une synthèse des objectifs chiffrés de production de

chaque PLH et un panorama des leviers à disposition des collectivités territoriales en matière de développement du parc social.

2 C. Public (s) visé(s)

- Le Département d'Ille-et-Vilaine,
- L'ensemble des autres collectivités locales du département d'Ille-et-Vilaine (Pays, EPCI, communes...) entrant ou pas dans le champ de la délégation de compétence des aides à la pierre du Département, leurs services, et leur propre dispositif d'observation,
- Les élus du département,
- Les acteurs de l'habitat.

3 C. Récupération, fourniture et traitement des bases de données nécessaires à l'Observation des marchés de l'habitat

En lien avec le Service en charge de l'habitat du Département, l'ADIL 35 se charge de la récupération, fourniture et traitement des données existantes nécessaires pour ce travail. L'ADIL 35 sollicitera autant que de besoin les réunions préparatoires et les contacts nécessaires.

Par ailleurs, l'ADIL 35 entreprendra un travail de collecte et de mise en réseau de données statistiques nécessaires au fonctionnement de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et au suivi du PDH.

Le Département s'engage à étendre au bénéfice de l'ADIL 35 - dans le respect des règles de diffusion des données rappelées à l'article 4 de la présente convention - les droits de communication, d'utilisation et de diffusion, des différents traitements et bases de données en relation avec les objectifs décrits dans la présente convention, et dont il a obtenu ou obtiendrait le droit d'exploitation pendant la durée du partenariat décrit dans ce document.

Le catalogue des données nécessaires à l'observation des marchés du logement figure au paragraphe 5.C de la convention et a vocation à être complété et enrichi chaque année. Un travail sera donc à entreprendre auprès des autres détenteurs de données de façon à préciser les conditions d'accès et les mises en lien informatique à partir des sites « internet » et des Atlas numériques de l'ADIL 35 et du Département d'Ille-et-Vilaine.

De ce fait, chaque partenaire sera invité par l'ADIL 35, avec l'appui et le soutien de principe du Département, à mettre à disposition les informations qu'il gère, dans une forme précisée par la convention, le cas échéant, tenant compte des règles de déontologie et de propriété des données. Chacun pourra avoir libre accès aux informations mises en commun par les partenaires, dans les conditions fixées par les gestionnaires de ces données.

Les éventuelles acquisitions à titre onéreux de données ou traitements supplémentaires, feront l'objet d'un accord entre le Département et l'ADIL 35. Si elle est sollicitée à cette fin par le Département, l'ADIL 35 s'engage à prendre en charge les achats mineurs, pouvant intégrer, sans en rompre l'équilibre financier, le cadre global de la subvention allouée par le Département à l'ADIL 35 pour soutenir ses missions d'observation.

L'Observatoire s'appuie sur un partenariat et sur un principe de mutualisation. Il a pour vocation d'être un outil mis au service des partenaires institutionnels et professionnels qui y participeront, sur la base du volontariat.

4 C. Périmètre de la contribution de l'ADIL 35

Le périmètre d'intervention est en priorité le cadre départemental. Pour certains indicateurs, l'ADIL 35 devra apprécier dans quelle mesure il convient de les comparer à des données de cadrage de portée régional et/ou national.

5 C. Liste des bases de données demandées dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat

Répertoire des bases de données – ODH

Fichiers/Base **ANAH** – Logements subventionnés
Fichiers/Base **CAF** – Profil des allocataires
Fichiers/Base **ECLN** – Commercialisation des logements neufs
Fichiers/Base **RPLS** – Caractéristiques du parc locatif social
Fichiers/Base **OPS** _ Occupation du parc social
Fichiers/Base **SISAL** – Financement du logement social
Fichiers/Base **PTZ** – Caractéristiques de l'accèsion sociale
Fichiers/Base **PSLA** – Nombre de logements PSLA (prêt social location-accession)
Fichiers/Base de la **DEMANDE LOCATIVE SOCIALE** – nombre et profil des demandeurs d'un logement social
Fichiers/Base **SITADEL** – La construction neuve
Fichiers/Base **FSL** – Nombre de dossiers FSL
Fichiers/Base **MAJIC** – Fichiers des propriétés bâties et non bâties
Fichiers/Base permanente des **EQUIPEMENTS** – Nombre d'équipements
Fichiers/Base **INSEE RECENSEMENT DE LA POPULATION** – Population (35)
Fichiers/Base **ZAC** (source DDTM) – Répertoire des ZAC
Fichiers/Base **LOVAC** – Logements vacants

Par convention avec l'EPFR de Bretagne, l'ADIL 35 a également accès aux données DVF- **DONNEES DES VALEURS FONCIERES**

De plus, l'ADIL 35 a accès aux données du cadastre que le Département lui transmet.

Bases de données constituées par l'ADIL 35 par enquêtes

Fichiers/Base **LOYER** – Les loyers du parc privé (Enquêtes réalisées par l'ADIL 35)
Fichiers/Base **FONCIER** – La commercialisation des terrains à bâtir (Enquêtes réalisées par l'ADIL 35).
Fichiers/Base **ACCESSION AIDEE CD 35** – Projets d'accèsion à la propriété des bénéficiaires de l'aide à l'accèsion du département (2021-2023)

Annexe D / CONVENTION 2024 / Annexe D

L'observation des niveaux de loyers du parc locatif privé en Ile-et-Vilaine

L'Association Départementale d'information sur le Logement en Ile-et-Vilaine (ADIL 35) s'engage, dans le cadre de l'Observatoire Local des Loyers d'Ile-et-Vilaine (OLL 35) dont elle assure le fonctionnement, **à définir et mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique du Département, l'ensemble des moyens et méthodes permettant d'assurer l'observation des niveaux de loyers du parc locatif privé en Ile-et-Vilaine**, comportant les obligations destinées à permettre la réalisation du service visé à l'article 1 de la convention.

1 D. Les objectifs de l'action

1.1 L'animation et le développement des partenariats

Un comité de pilotage assure la gouvernance locale, il est composé des partenaires financeurs (DREL et DDTM, Département d'Ile-et-Vilaine, Rennes Métropole, Vitré Communauté et Saint-Malo Agglomération), des organisations représentant les fournisseurs de données (FNAIM, Notaires, UNPI,...) et des partenaires associés (Agence d'urbanisme, ADO HLM, CAF, FPI, représentants des locataires...).

Le développement de partenariats avec les professionnels fournisseurs de données en vue d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs permettant à l'OLL 35 d'analyser les niveaux de loyers dans le respect des règles statistiques visées par le Comité scientifique national, garant de la déontologie méthodologique au sein du réseau des OLL.

1.2 La collecte locale et le contrôle individuel des données

La définition des zonages pertinents permet d'ajuster l'observation en vue d'obtenir des données homogènes et des statistiques fiables. Les campagnes de collecte consistent à obtenir des références à partir des **biens gérés par les professionnels et ceux gérés en direct par les bailleurs**.

En 2023, le nombre de références collectées pour l'ensemble du département – locations nues du parc privé à usage d'habitation ou mixte, appartement ou maison, nombre de pièces principales de 1 à 5 et plus :

- Collecte en gestion déléguée : 19 569 enquêtes
- Collecte en gestion directe : 1 519 enquêtes

L'appartenance au réseau national des OLL ouvre l'accès **aux fichiers nationaux**, constitués par les professionnels pour répondre à l'obligation de la Loi ALUR du 24 mars 2014, de fournir des données aux observatoires locaux agréés – ce qui est le cas pour l'OLL 35.

Les données issues des enquêtes auprès des professionnels et des bailleurs privés, des extractions informatiques à partir des fichiers locaux ou nationaux font l'objet **de contrôles et d'enrichissements** systématiques.

1.3 L'exploitation, l'analyse et la valorisation des résultats

A partir du retour des fichiers de données traités par la structure nationale ou locale en fonction des périmètres géographiques, l'OLL s'engage à analyser les fichiers détails, faire des notes synthétiques et adresser également les résultats aux professionnels ayant contribué à l'alimentation.

En 2024 : l'OLL 35 porté par l'ADIL 35 assurera :

- La mise en ligne des niveaux de loyers actualisés sur le site national observatoires-des-loyers.org et sur le site de l'ADIL 35.
- Une note annuelle sur les niveaux de loyers dans l'ensemble du territoire breillien - par délégataires des aides à la pierre et par EPCI - incluant des données de cadrage concernant le parc locatif global dans le département et intégrant les zonages et polarités retenus dans le PDH en dégagant des zones de marché locatif homogènes et cohérentes. Pour les différents secteurs, sont calculés les valeurs moyennes, médianes, ainsi que les 1er et 3ème quartiles.
- Une contribution au nouveau dispositif Loc' Avantages en appui du conventionnement ANAH depuis le 1^{er} avril 2022 et qui s'articule autour de nouveaux plafonds de loyers déterminés à la commune à partir des loyers de marchés estimés :
 - A partir des données observées par le réseau des observatoires locaux des loyers (OLL) soit les loyers médians hors charges des ménages ayant emménagé depuis moins de 1 an,
 - Ou, à défaut d'OLL, en utilisant la carte des loyers de la DHUP, mise à jour tous les deux ans sur la base de données issues de la compilation d'offres locatives intégrant les charges locatives dans les loyers servant de référence.

En Ile-et-Vilaine, 3 délégataires des aides à la pierre – Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Vitré Agglomération – sont couverts par un OLL reconnu par l'Etat ; les territoires de délégation du Département restent dans le ressort de la carte des loyers de la DHUP.

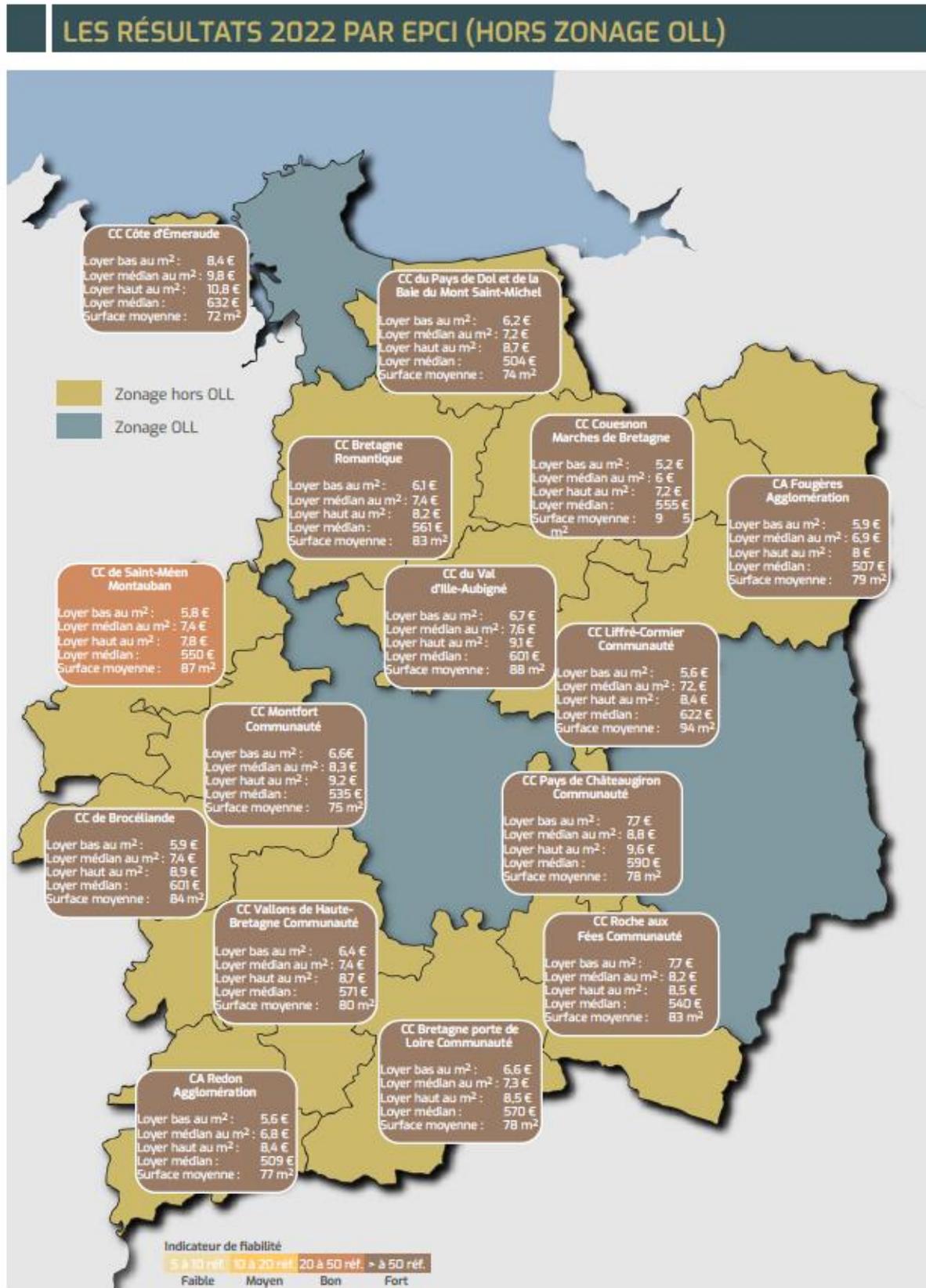
Toutefois, l'ADIL 35 analyse depuis 2006 les niveaux de loyers du parc privé pour l'ensemble du département sur la base d'une méthodologie « OLL » pour 3 intercommunalités délégataires des aides à la pierre, et sur une méthodologie calquée en plus simple sur la méthodologie « OLL » pour le 4^{ème} délégataire (le Département). **L'ADIL s'engage à maintenir l'ensemble de ses observations annuelles**, afin de garder une cohérence dans la hiérarchisation des différents marchés locatifs breilliens et de vérifier la pertinence des plafonds de loyers conventionnés déterminés à partir de la carte de la DHUP.

- La présentation claire et actualisée des niveaux de loyers loc'Avantage via le site internet de l'ADIL 35.
- Une collaboration active au sein du groupe de travail régional, piloté par la DREAL et réunissant les Observatoires Locaux des Loyers du Finistère, du Morbihan et d'Ile-et-Vilaine. L'harmonisation des pratiques, l'échange sur les enjeux retenus à différentes échelles – régionales, départementales ou intercommunales - la mutualisation des outils, la diffusion des informations et la consolidation des comparaisons entre les territoires sont les principaux objectifs de ce groupe de travail et de réflexion.

2. D. Public (s) visé(s)

- Le public,
- Le Département d'Ile-et-Vilaine,
- L'ensemble des autres collectivités locales du département d'Ile-et-Vilaine (Pays, EPCI, communes...) entrant ou pas dans le champ de la délégation de compétence des aides à la pierre du Département, leurs services, et leur propre dispositif d'observation,
- Les élus du département,
- Les acteurs de l'habitat.

3. D Carte des loyers 2022 en Ile-et-Vilaine



**Annexe E / CONVENTION 2024 /
Les grandes masses du budget général de l'ADIL 35**

Budget ADIL 35 (2024)	Subvention du Département d'Ille-et-Vilaine L'information gratuite du public en matière de logement et d'habitat	
Charges d'exploitation	Montant subvention Convention	% ensemble des subventions perçues par l'association
Budget 2024	Budget 2024	Budget 2024
1 010 000 €	75 000 €	7,4%
<i>Réalisé 2022</i>	<i>Réalisé 2022</i>	<i>Réalisé 2022</i>
<i>974 224 €</i>	<i>85 000 €</i>	<i>8,7 %</i>

Budget ADIL 35 (2024)	Subvention du Département d'Ille-et-Vilaine Observatoire Départemental de l'Habitat	
Charges d'exploitation	Montant subvention Convention	% ensemble des subventions perçues par l'association
Budget 2024	Budget 2024	Budget 2024
1 010 000 €	58 000 €	5,7 %
<i>Réalisé 2022</i>	<i>Réalisé 2022</i>	<i>Réalisé 2022</i>
<i>974 224 €</i>	<i>58 000 €</i>	<i>6.0 %</i>

Budget ADIL 35 (2024)	Subvention du Département d'Ille-et-Vilaine Observation des niveaux de loyers du parc locatif privé en Ille et Vilaine	
Charges d'exploitation	Montant subvention Convention	% ensemble des subventions perçues par l'association
Budget 2024	Budget 2024	Budget 2024
1 010 000 €	20 000 €	2,0 %
<i>Réalisé 2022</i>	<i>Réalisé 2022</i>	<i>Réalisé 2022</i>
<i>974 224 €</i>	<i>20 000 €</i>	<i>2,1%</i>

Budget ADIL 35 (2024)	Subvention du Département d'Ille-et-Vilaine TOTAL GENERAL	
Charges d'exploitation	Montant subvention TOTAL DPT 35	% ensemble des subventions perçues par l'association
Budget 2024	Budget 2024	Budget 2024
1 010 000 €	153 000 €	15,1 %
<i>Réalisé 2022</i>	<i>Réalisé 2021</i>	<i>Réalisé 2020</i>
<i>974 224 €</i>	<i>168 000 €</i>	<i>17,2%</i>

Charges les plus importantes (2024)	Montant (2024)	% ensemble des charges d'exploitation (2024)
Charges de personnel	855 000 €	84,7 %
Autres charges externes	121 500 €	12,0 %
Impôts & taxes	30 000 €	3,0 %
Dotations aux amortissements et provisions	32 500 €	3,2 %

Éléments financiers

Commission permanente
du 10/06/2024

N° 49384

Dépense(s)

Réservation CP n°20741

Imputation

65-555-65748-0-P422

Autres personnes de droit privé

Montant crédits inscrits

280 550 €

Montant proposé ce jour

153 000 €

TOTAL

153 000 €