



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan —

Rapport 20 d'activité 22



Sommaire

Rapport moral 2022	4
Rapport d'activité de l'ADIL 56	6
I – Présentation de l'ADIL	6
Forme juridique et missions	7
Organisation	10
Fonctionnement	13
II – Une mission d'information et de conseil sur le logement et l'habitat	17
Les volumes de consultation	18
Le profil des consultants	21
Les thématiques abordées	23
III – Les services de l'ADIL en direction des acteurs de l'habitat	30
L'expertise juridique	31
La formation	32
L'observation de l'habitat	33
IV – L'action pour le logement des ménages en difficulté	37
La prévention des expulsions locatives	38
La lutte contre la précarité énergétique	39
RAPPORT FINANCIER	40
Les ressources de l'ADIL	41
Les dépenses	42
Le bilan au 31/12/2022	42
ANNEXES	43



Rapport moral 2022

En ouverture de cette assemblée générale, j'aurai souhaité, comme chacun d'entre vous, faire un constat de sortie de crise. Il n'en est malheureusement rien et les perspectives 2023-2024 ne sont pas des plus optimistes.

Le contexte socioéconomique national, mais aussi départemental, qui a été marqué par plus de deux ans de pandémie se trouve aujourd'hui transformé par une crise inflationniste doublée d'une crise du logement.

Le Morbihan est un territoire économiquement dynamique, où l'emploi et la population active augmentent, la demande en logements y était déjà soutenue ces dernières années. Le regain d'attractivité post-Covid conjugué à un cadre législatif et réglementaire prolifique tendent le marché immobilier et les parcours résidentiels sont aujourd'hui complètement bloqués.

L'enjeu n'est pas seulement de construire plus d'habitat public, plus d'habitat privé et moins cher, c'est une évidence, il est aussi et surtout de construire autrement, dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette » tout en répondant mieux aux attentes et besoins de la population.

Ainsi, il n'est pas question de se laisser aller au défaitisme et je tiens à réaffirmer, peut-être encore davantage par ces temps perturbés, la mobilisation de l'équipe de l'ADIL, à vos côtés et pour les particuliers.

Un conseil neutre, objectif, personnalisé est en effet d'autant plus pertinent qu'il s'adresse à des ménages fragilisés par la crise et/ou confrontés aux nouvelles normes environnementales (RE 2020, réforme du DPE), qu'ils soient locataires, propriétaires accédants ou bailleurs.

Le besoin de conseil est bien réel. En témoignent, les **14 610 consultations effectuées par nos 6 conseillers juristes** sur l'ensemble du département en 2022, en hausse de 8% sur un an.

L'information la plus en amont possible reste une priorité puisqu'il est avéré que les dépenses de logement pèsent de plus en plus lourd dans le budget des ménages, entre 30 à 40% selon leur niveau de revenus.

J'insiste sur la reconnaissance du travail d'une ADIL, son utilité et les services qu'elle peut rendre aux ménages, qui font désormais l'unanimité. J'en veux pour preuve la création d'une nouvelle permanence de l'association en 2022 sur la commune de Locminé et ce, en dépit des contraintes budgétaires et des incertitudes qui pèsent sur les finances publiques.

L'ADIL apporte en effet une réelle plus-value, en termes d'information sur les politiques nationales et locales, d'accompagnement des particuliers dans leur parcours de vie, de veille juridique pour le public et les partenaires, d'observatoire de l'habitat pour les élus.

Ainsi, sur le **champ du conseil**, l'ADIL joue un rôle essentiel en matière :

- **d'apaisement des rapports locatifs**, qui représentent plus de la moitié des consultations. En facilitant le règlement amiable de nombreux contentieux, l'association contribue à limiter l'engorgement des tribunaux judiciaires ou des commissions spécialisées ;

- **de sécurisation des projets d'accession à la propriété**, dans le neuf ou l'ancien, sur les aspects juridiques et financiers ;

- **de facilitation du parcours des porteurs de projets de travaux de rénovation énergétique**, au regard de sa vision exhaustive des aides et parties prenantes, aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle locale.

De même, en ce qui concerne **le champ de l'observation**, l'ADIL est de plus en plus sollicitée par les collectivités du fait, notamment, du suivi sur le département des documents de programmation comme les PLH et du besoin induit d'éléments quantitatifs.

En effet, la diversité des bases de données que détient l'ADIL, la qualité des analyses produites confèrent à l'observatoire un statut de centre de ressources, mobilisable pour des demandes ponctuelles de partenaires mais également opérationnel dans le cadre de l'élaboration et/ou de l'actualisation des documents d'urbanisme afin de mesurer l'impact des politiques locales, d'en assurer le suivi voire de réorienter un certain nombre d'actions.

Parallèlement, sur les **missions spécifiques en faveur des publics en difficulté**, « Morbihan Solidarité Energie » a continué à mobiliser une palette très large d'acteurs, tant au niveau du repérage des situations (390 fiches reçues et traitées à l'ADIL) que dans les solutions apportées aux ménages. De même pour « Suivi Impayés Morbihan » qui par une démarche d'aller-vers et de mise à disposition d'un travailleur social a permis d'accompagner 155 locataires du parc privé à l'échelle du département.

Dans cette période marquée par les restrictions budgétaires, la consolidation des financements nationaux et locaux est essentielle. Elle témoigne de l'attachement de nos partenaires à conserver un organisme d'information gratuite et d'observation indépendante, entièrement à leur service.

Je terminerai donc en remerciant l'ensemble des membres de l'association pour leur soutien, leur constance et leur confiance sans faille.

Je forme le vœu qu'ils donnent encore longtemps à l'ADIL l'opportunité d'être à la fois toujours plus sollicitée et plus efficace.



Soizic PERRAULT
Présidente de l'ADIL 56

*Conseillère départementale du canton de
Pontivy – Baud
Vice-présidente du Morbihan déléguée
au tourisme, logement et habitat*

1

Présentation de l'ADIL



Forme juridique et missions

Association de droit privé régie par la loi 1901, membre d'un réseau national

Association de droit privé régie par la loi de 1901, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement a été créée en Morbihan en 1987.

Sa mission d'information à **caractère d'intérêt général** est définie dans l'article L 366.1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

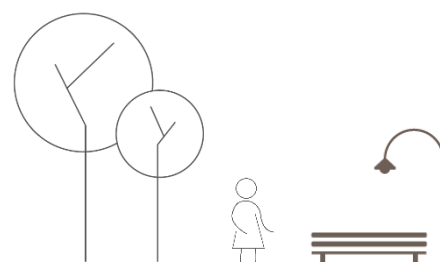
Agréée par le Ministère du Logement depuis 2009 et labellisée Point d'Accès au Droit en 2020 par le Ministère de la Justice sous l'égide du CDAD 56, l'ADIL du Morbihan est **membre d'un réseau national qui couvre 86 départements**. L'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) est le centre de ressources des ADIL et un appui permanent en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

Rendez-vous du réseau Anil ■ Adil – 22 & 23 septembre 2022



Pour la première fois depuis la création de l'ANIL en 1975, tous les collaborateurs des ADIL se sont rassemblés à Dunkerque en septembre 2022 pour deux jours d'échanges et de partages d'expérience sur leurs métiers, leurs expertises et leurs projets. Rejoint par des partenaires nationaux et locaux, ce rendez-vous a également permis d'aborder tous ensemble les enjeux d'aujourd'hui et de demain sur les sujets du logement et de l'habitat.

Des missions codifiées
par le Code de la
Construction et de
l'Habitation



Une transversalité des missions au service des particuliers et des partenaires

Les ADIL ont une démarche commune qui les identifie au réseau et obéissent à des règles d'agrément en termes de neutralité, de qualité de conseil et d'indépendance.

La mission socle, identique à l'ensemble des ADIL, est le **conseil juridique, financier et fiscal en matière de logement**. Cependant, chaque agence s'est développée au fil des années selon les besoins et spécificités territoriales.

Le champ d'activités de l'ADIL du Morbihan fait partie des plus étendu du réseau.



CONSEIL GRATUIT, NEUTRE ET PERSONNALISÉ

En tenant compte des spécificités locales, l'ADIL apporte aux ménages un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières ou fiscales relatives au logement et leur propose des solutions adaptées à leur situation personnelle.



RÔLE DE PRÉVENTION

Elle assure un rôle de prévention, notamment en direction des publics fragilisés, en leur permettant de mieux connaître le cadre juridique et les solutions adaptées à leur situation personnelle, et ainsi d'éclairer leur choix.



SERVICE DE PROXIMITÉ

Afin de remplir pleinement son rôle de facilitateur d'accès au droit, l'ADIL offre une véritable proximité aux ménages résidant sur le département, par une présence effective des juristes sur 31 lieux d'accueil du public tels que les espaces France Services, les mairies, maisons de l'habitat mais également dans nos locaux de Vannes et Lorient.



RÔLE D'EXPERT

Les compétences et connaissances de l'ADIL la conduisent naturellement à participer ou à être associée aux travaux des instances locales (PDALHPD, PDLHI, CLAH, CCAPEX, etc.).

Elle assure en outre l'envoi régulier d'éclairages relatifs à l'actualité juridique, elle organise des journées de formation, à la demande, auprès de ses partenaires ou participe à des manifestations ponctuelles (salons, journées d'information, forum).



OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE LOCALE ET DES MARCHÉS

A partir de son activité de conseil, l'ADIL détient une bonne connaissance du comportement, des situations et des demandes des ménages, ce qui en fait un observateur privilégié au service de ses membres et des pouvoirs publics. L'analyse des statistiques de fréquentation et des préoccupations exprimées par les consultants apporte des éléments d'information sur les besoins en matière de logement, sur les ressources et la solvabilité des demandeurs. Toutes ces informations collectées de façon permanente et anonyme par l'ADIL alimentent les réflexions au plan local et font l'objet de synthèses ou d'enquêtes réseau au niveau national (exemple en 2022 sur les souhaits résidentiels des seniors).

Observateur également sur l'ensemble du département des différents segments de marché, l'ADIL effectue un suivi annuel d'indicateurs sociodémographiques, de production foncière, de la construction neuve, de l'accession aidée à la propriété, du marché locatif privé, de l'offre et de la demande de logement social. Les résultats et données alimentent la connaissance nécessaire à la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat.



CE QUE L'ADIL NE FAIT PAS

- elle ne remplit aucune fonction commerciale
- ni la mission de défense de consommateur
- elle reste en dehors de tout acte contentieux
- elle ne diffuse pas de listes de logements à louer ou à vendre

Neutralité, objectivité
et gratuité du service

L'ADIL **guide les ménages** dans leurs projets mais **n'agit pas à leur place**. Son rôle exclusif est de les informer, les conseiller et les orienter, le cas échéant, vers l'organisme ou le partenaire adéquat.

Organisation

Une équipe pluridisciplinaire

Notre organisation, basée sur une équipe de collaborateurs compétente et dynamique, privilégie la disponibilité permanente et s'appuie sur la transversalité des fonctions. Derrière une forme associative et une apparente simplicité s'exercent de multiples métiers au service des particuliers et des partenaires.



15

 salariés

au 31 décembre 2022

Une équipe de 15 personnes assure les trois missions de l'ADIL 56 (conseil juridique, observatoire de l'habitat et actions en faveur des personnes défavorisées) ainsi que l'accueil du public et la gestion administrative et comptable de la structure (cf. annexe 1)

La taille réduite de l'équipe favorise les échanges d'information, de services, avec constamment l'importance de répondre qualitativement à des ménages toujours plus exigeants.

Comptable **Statisticien** **Chargé de mission** **Webmaster**
Directeur administratif et financier **Chargé de communication**
Secrétaire **Juriste** **Conseiller** **Travailleur social** **Chargé d'accueil**
Coordinateur **Graphiste** **Directeur des ressources humaines**
Chargé d'études **Formateur** **Enquêteur** **Cartographe**

Un large partenariat public et privé

Conformément aux statuts et afin de garantir la neutralité de l'association et de permettre à l'ensemble des acteurs locaux, publics et privés, intervenant dans le domaine du logement d'échanger au sein d'une même instance, l'ADIL regroupe **55 membres répartis en quatre collèges...**





Jocelyne
TEXIER-GUILLAUME



Gilles
DURRIEU



Marie-Pierre
KEREMBELLEC



Patrick
GOUDY

...et représentés dans un conseil d'administration

Désignés et élus pour deux ans par l'Assemblée Générale et au sein de chacun des quatre collèges, les membres du Conseil d'Administration de l'ADIL sont au nombre de 26.

Collège 1

Action Logement*
ADO Habitat
FNAIM
Chambre des Notaires*
Procivis Bretagne
CAPEB*
LCA - FFB
Crédit Agricole
Crédit Mutuel
de Bretagne *

Collège 2

UDAF*
UFC Que Choisir
CNL*
CSF
AFOC
Indecosa - CGT



* membres du Bureau

Collège 3

Conseil Départemental*
DDTM*
Lorient Agglomération*
Golfe du Morbihan -
Vannes Agglomération*
CAF*
Association des maires
et présidents d'EPCI
Auray Quiberon – Terre
Atlantique
Pontivy Communauté
CC Belle-Ile-en-Mer
SOLIHA Bretagne

Collège 4

Mme Texier-Guillaume*

En 2022, le Conseil d'Administration de l'ADIL s'est réuni le 23 mars et le 12 octobre.
L'Assemblée Générale s'est réunie le 14 juin 2022.

Fonctionnement

Un accueil dans deux centres permanents

L'ADIL 56 est présente sur deux centres :

📍 **A Vannes** : Zone de Laroiseau, 14 rue Ella Maillart

📍 **A Lorient** : Espace Info Habitat, Le Péristyle, 6 rue de l'Aiglon

Horaires d'ouverture

du lundi au vendredi de 9h à 12h30
et de 13h30 à 18h

Dans les centres, nous recevons les particuliers sur rendez-vous uniquement et les juristes répondent également à leurs questions, sans rendez-vous et par téléphone, tous les après-midi, du lundi au vendredi. Le mercredi matin est dédié au traitement des demandes, aux recherches et veille juridique.



02.97.47.02.30



accueil@adil56.org



<https://adil56.rdv.date>

Locaux à Vannes

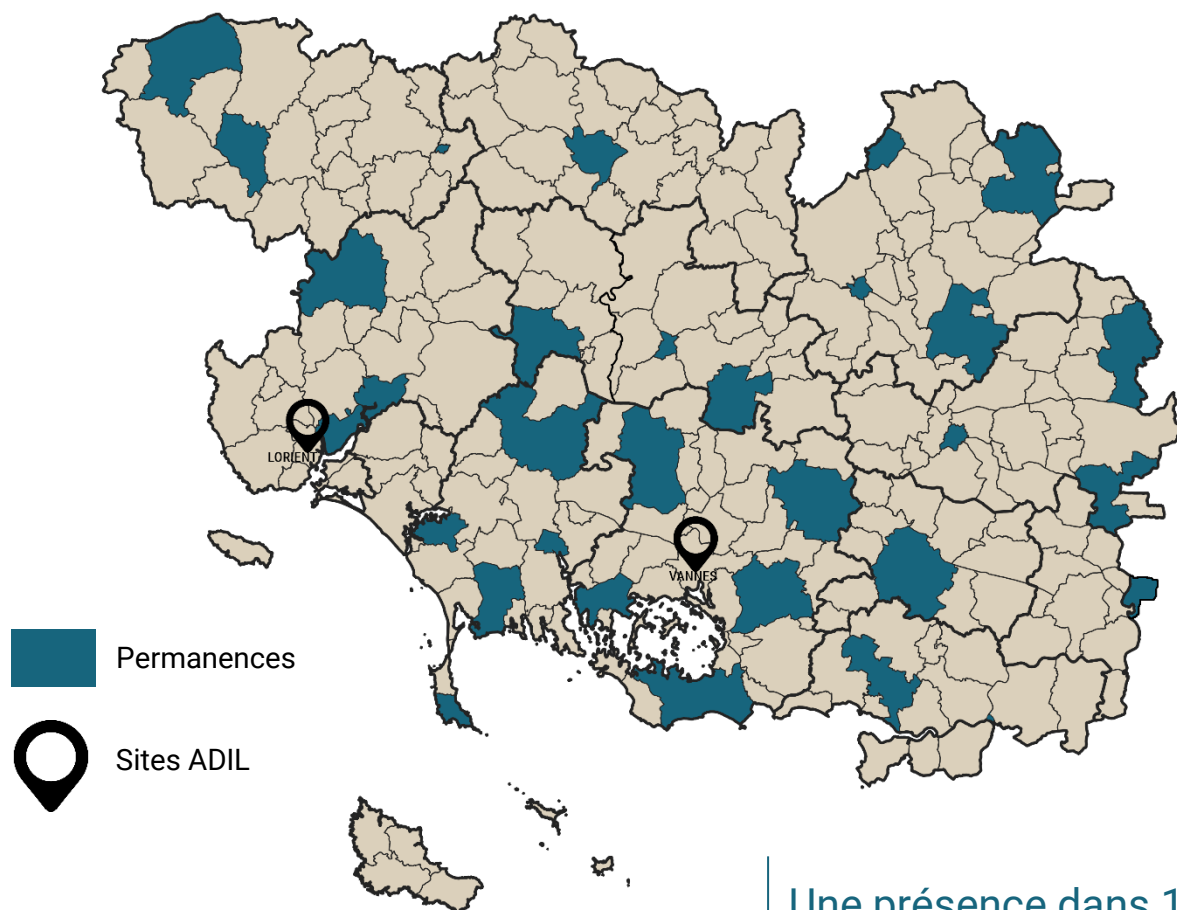


Locaux à Lorient



31 permanences juridiques régulières

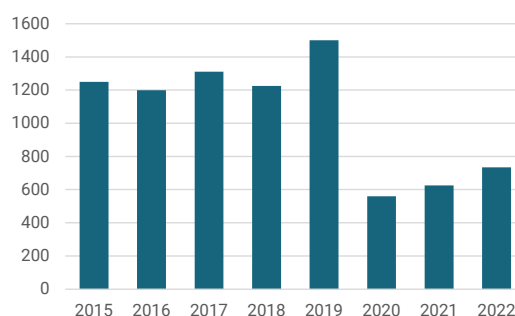
L'ADIL assure une desserte du territoire morbihannais par des permanences régulières dans les principales villes du département. Leur fréquence varie : hebdomadaire à Lanester, Auray et Pontivy, bimensuelle à Hennebont, Sarzeau, Theix-Noyal et Ploërmel, bimestrielle à Gourin, à Guémené-sur-Scorff, au Faouët, à la Trinité-Porhoët et à Mauron, elle reste mensuelle dans les autres villes.



Une présence dans 14 des 31 France Services

L'activité repart progressivement dans les permanences : en 2022, 735 ménages ont bénéficié d'un entretien en face à face en permanence avec un juriste, soit une centaine de plus sur un an. Les effets de la crise sanitaire sur la réception du public sont toujours présents et les nouvelles modalités de consultations alternatives à l'entretien en présentiel (rendez-vous téléphoniques ou visio-conférence) sont particulièrement prisées, d'autant plus dans un contexte de hausse des prix des carburants.

Evolution du nombre d'entretiens en face à face dans les lieux de permanence



Des conseillers et outils au service des particuliers

Afin de garantir la qualité des informations délivrées, le conseil est assuré par des juristes de formation, aidés au quotidien par un certain nombre d'outils :

Les outils juridiques

Les juristes de l'ADIL 56 disposent :

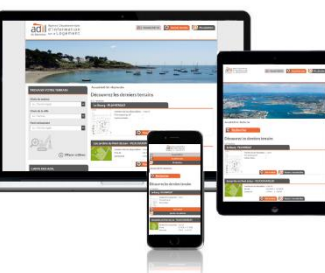
- d'abonnements juridiques professionnels aux Editions Législatives et à Doctrine ;
- d'une revue de presse juridique hebdomadaire ;
- de 26 dossiers techniques avec plus de 60 sous-dossiers dans les principaux domaines de compétence du réseau ;
- d'un service de questions/réponses internes (QRI) qui permet de solliciter ponctuellement le pôle juridique de l'ANIL ;
- d'un accès au site Extranet du réseau ANIL/ADIL qui permet d'accéder aux différentes sources d'information par métier et forum d'échanges ;
- des formations proposées par le réseau et des rencontres organisées par l'ANIL.

Les outils numériques

Le site de l'ADIL 56 contient des informations « grand public », des publications expertes, relaie les dispositifs nationaux et locaux, affiche les lieux de permanences et les publications de l'Observatoire de l'ADIL.



210 400 pages lues sur
www.adil56.org



970 RDV pris en ligne sur
<https://adil56.rdv.date/>

Les outils de calcul

Disponibles sur le site ANIL, huit outils de calcul permettent aux internautes de simuler une [révision de loyer](#), le montant d'un Prêt à taux zéro (PTZ) ou de calculer une [plus-value](#) dans la perspective de la vente de leur logement. Un outil est consacré à la réalisation de simulation des revenus et de la [fiscalité](#) d'un investissement locatif ou d'une mise en location d'un logement vacant ; il existe également dans une version plus experte sur l'Extranet à destination des conseillers-juristes du réseau.

Les juristes disposent également d'un outil expert pour réaliser des **simulations financières** afin de définir une enveloppe budgétaire d'achat intégrant tous les leviers de financement à disposition du ménage (fonds propres, aides, prêts...) ou de calculer le montant de la mensualité en partant du prix d'acquisition d'un logement.

La présentation de l'**offre de terrains à bâtir et de logements neufs** est assurée gratuitement sur le site de l'ADIL :

<https://tab.adil56.org/> et <https://neuf.adil56.org/>

En 2022, l'ADIL 56 a inscrit des juristes à 10 sessions de formations

Une réponse aux demandes des partenaires

En 2022, l'ADIL a répondu présente aux diverses sollicitations des acteurs du logement. En voici quelques exemples :



Séminaire logement des actifs



Bilan 2021 « Morbihan Solidarité Energie » - Département



Journée du logement des jeunes – Lorient



Réunion d'information – Baud Com.



Journée de la précarité énergétique – CLER - Paris



La Fabrique du PLH – Lorient Agglo



Formation – UDAF 56



Atelier Opération Copropriété Cœur de Ville - Lorient



Réunion OPAH RU - Pontivy

L'ADIL, relais d'information des partenaires



L'ADIL 56 est membre du réseau France Rénov' et relaie l'ensemble des informations juridiques, financières et fiscales sur la thématique de la rénovation énergétique, auprès du public ANAH ou non ANAH.



Remplaçant « Louer abordable », ce dispositif suscite des questions relatives à l'avantage fiscal, le conventionnement Anah ainsi que sur l'intermédiation locative.



Ce numéro est dédié à l'information et l'orientation des ménages confrontés à des situations de logement indigne. Logement non-décent, insalubre ou menaçant de ruine, les ADIL répondent aux questions des locataires, des bailleurs ou des propriétaires.

En Morbihan, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), porté par la DDTM, réceptionne et réoriente les signalements de logements indignes.

Les ADIL répondent aux appels provenant de cette ligne nationale.

En 2022, **180 appels ont été traités** par les conseillers de l'ADIL 56 (+28% en un an).



VISALE, contrat de cautionnement proposé par Action Logement, est relayé sur le site des ADIL.



2

Une mission
d'information et
de conseil sur
le logement et
l'habitat



Les volumes de consultation

Une hausse de l'activité de 8% en 2022

Depuis 1987, l'ADIL 56 a délivré 537 000 informations et conseils, dont **14 611 en 2022**. L'activité est ainsi en progression de 8% par rapport à 2021.

Une équipe de 5.8 « ETP » juristes diplômés de l'enseignement supérieur et spécialisés en droit et financements immobiliers répond de façon neutre et indépendante à toutes les questions relatives au logement.

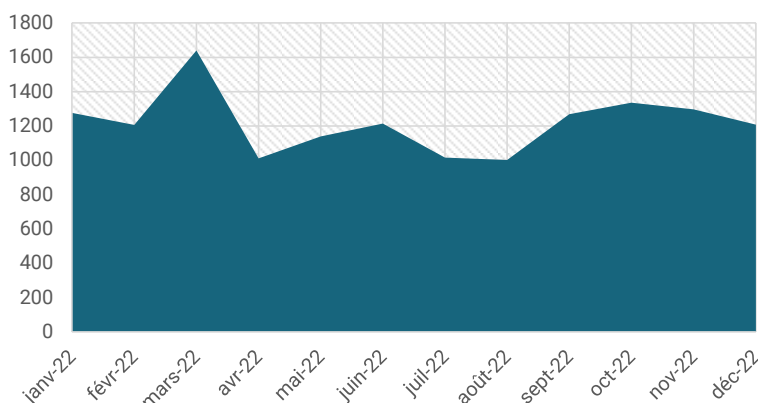
contact qui remplit des atouts indéniables de rapidité et de facilité.

En 2022

14 611

consultations délivrées

Nombre mensuel de consultations



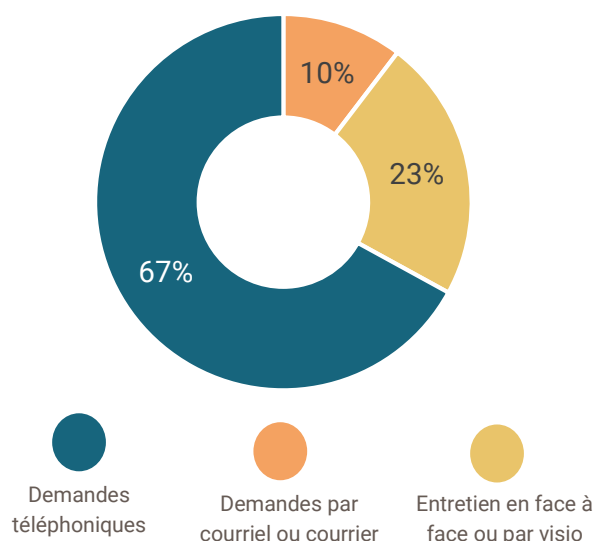
La courbe de répartition des consultations sur l'année fait apparaître trois pics d'activité : ceux de mars et octobre correspondent aux périodes de début et de fin de trêve hivernale en matière d'expulsion locative ; celui de juin s'intercale entre la période plus creuse d'avril/mai et celle des congés d'été.

Modes de consultations

Depuis 2020, les modalités de réponse au public ont été bouleversées. En particulier, la fixation de rendez-vous téléphoniques, jusqu'ici non proposés par nos services, est devenue une modalité de mise en

En 2022, la plupart des consultations ont donc été réalisées par téléphone (67%). Cependant, le volume d'entretiens en face en face, avec ou sans rendez-vous, a fortement augmenté sur un an (+50%), signe d'un souhait des usagers de rencontrer les juristes dans les centres ou en permanences.

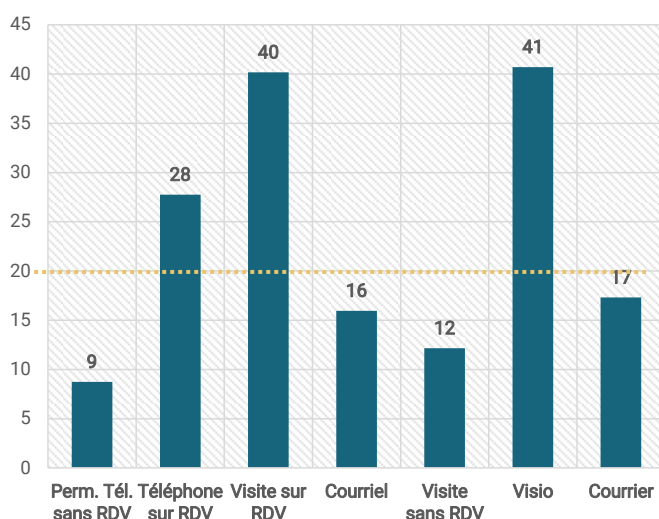
Mode de consultation



Durée des consultations

La durée moyenne de consultation s'établit à 20 minutes en 2022. Elle varie cependant considérablement selon le mode de consultation. Les consultations téléphoniques sans rendez-vous ont une durée moyenne de 9 minutes. Celles sans rendez-vous en face-à-face nécessitent en moyenne 12 minutes, alors que celles sur rendez-vous durent 40 minutes. Enfin, répondre de manière précise à un courrier électronique ou postal nécessite respectivement 16 et 17 minutes.

Durée moyenne de consultation (en minutes)



Le thème abordé a également une incidence sur le mode de traitement des demandes, et le temps qui leur est imparti. 75 % des consultations ayant trait aux rapports locatifs sont réalisées par téléphone, avec une durée moyenne de 13 minutes, compte-tenu de la moindre complexité des questions liées à la location par rapport à d'autres thèmes. Ainsi, les questions relatives à l'accession, lorsqu'elles sont délivrées en face à face sur rendez-vous (30%), mobilisent 52 minutes du temps de travail du conseiller.

Il convient de souligner l'évolution de la pratique du conseil, liée au développement de sites Internet grand public traitant des questions de la vie quotidienne ou spécialisés sur le logement. En effet, un nombre croissant d'utilisateurs viennent en consultation avec une information trouvée en ligne et cherchent à comprendre son articulation avec leur situation personnelle. Les conseillers de l'ADIL fournissent alors un travail de plus en plus important pour compléter l'information en possession de l'utilisateur, l'expliquer, voire l'actualiser ou la corriger lorsqu'elle est erronée.

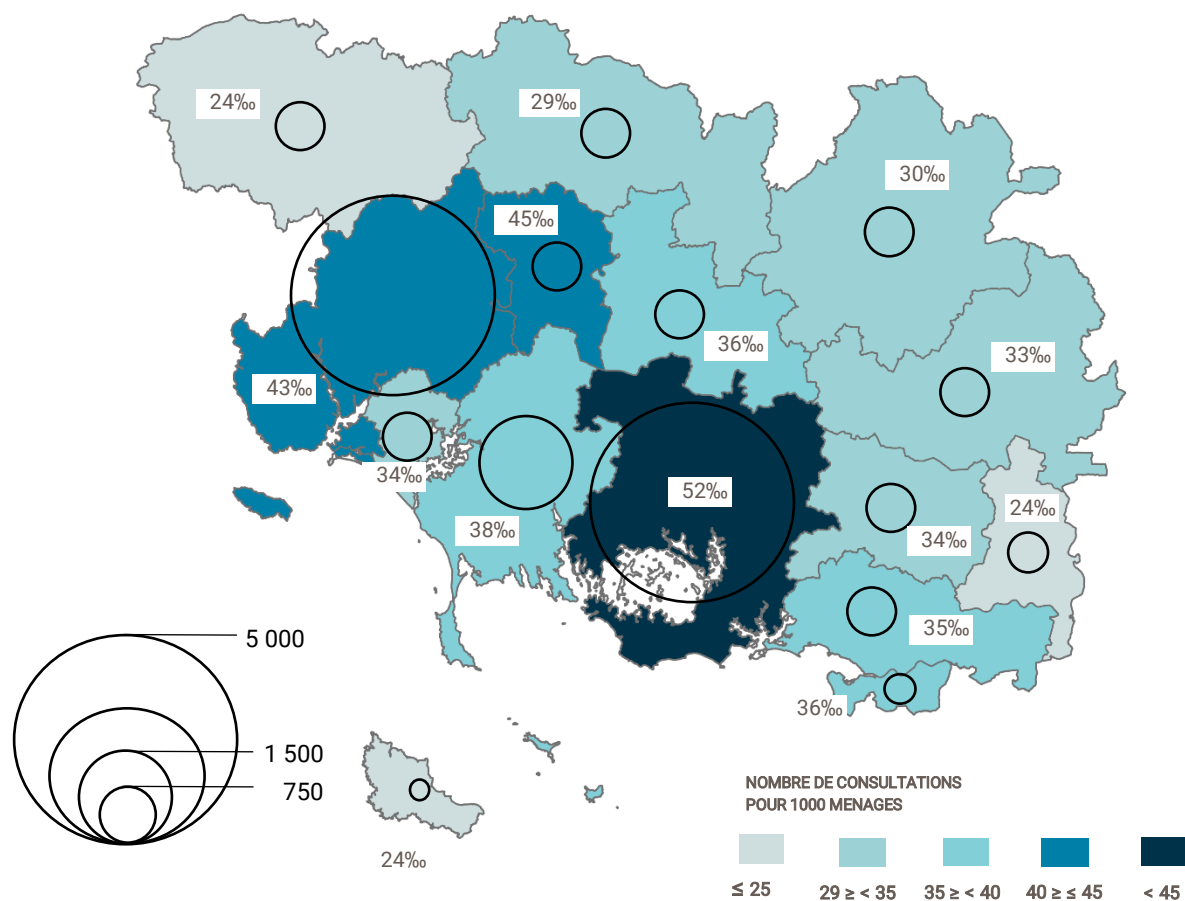
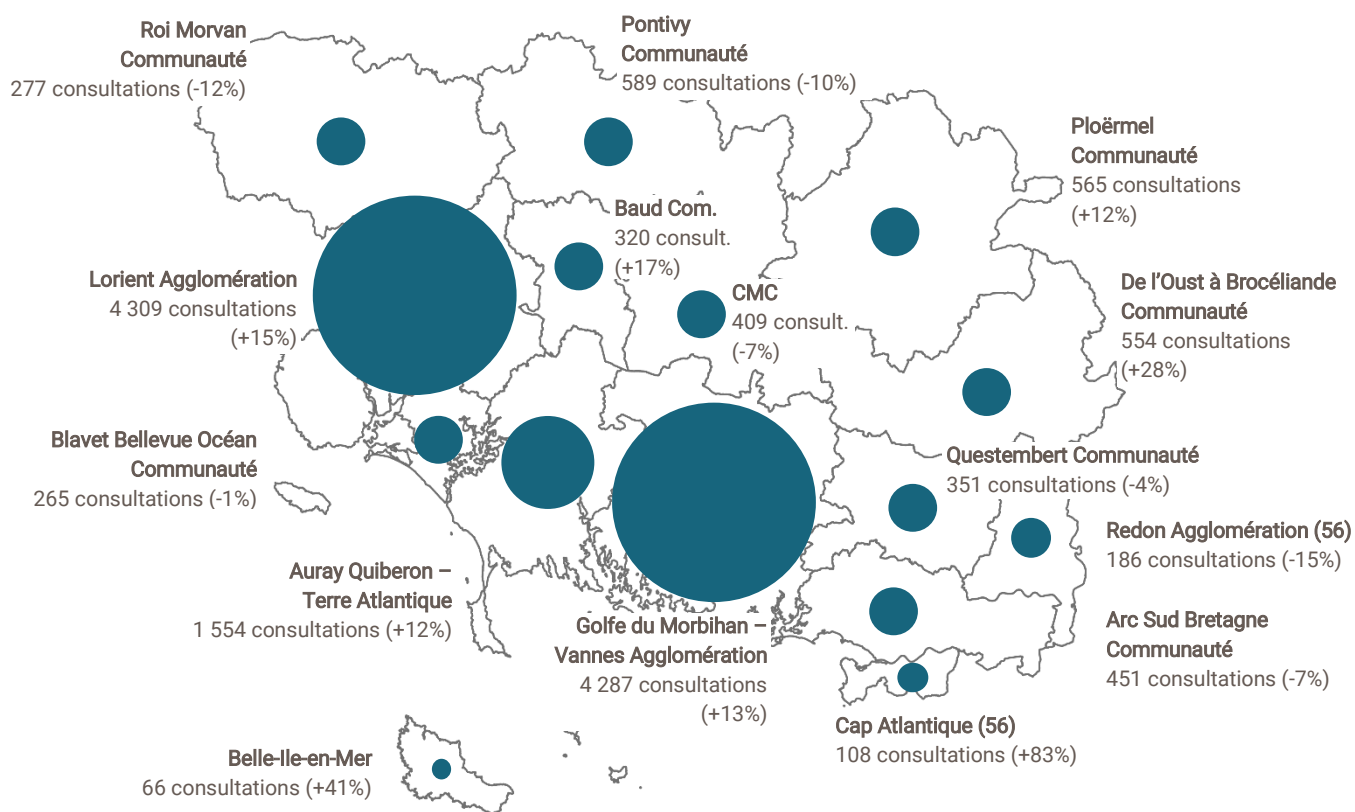
En 2022,
les consultations
durent en moyenne
20 minutes

C'est ainsi qu'en plus d'expliquer la règle applicable à la situation de l'utilisateur, ils doivent en justifier de plus en plus précisément le fondement juridique.

Répartition géographique

Les cartes qui vous sont présentées en page 20 reprennent les volumes de consultation par intercommunalité en fonction de l'origine géographique des utilisateurs.

Le rapprochement des volumes « bruts » de consultation à la population des territoires indiquent une forte sollicitation des habitants des deux agglomérations de Vannes et Lorient, mais aussi de Baud Communauté en 2022.



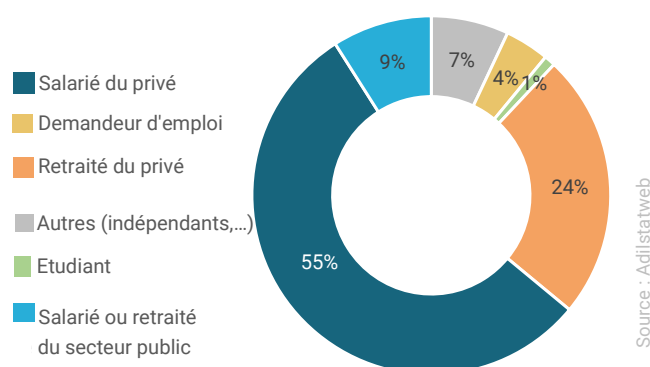
Le profil des consultants

Tous les publics s'informent à l'ADIL

Dans la grande majorité des cas, les personnes qui consultent l'ADIL sont des particuliers (93%).

Qu'ils soient salariés ou retraités du secteur privé (79%) ou du secteur public (9%), en situation précaire, au chômage ou bénéficiaire des minimas sociaux, chacun bénéficie d'un égal accès aux services des juristes de l'ADIL.

Situation vis-à-vis de l'emploi



981 informations ont concerné des partenaires de l'ADIL (travailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier, collectivités locales, associations...).

Si les différentes tranches d'âge sont relativement bien représentées, plus de la moitié des consultants de l'ADIL ont entre 40 et 65 ans et un quart a moins de 40 ans.

Statut vis-à-vis du logement

Près de la moitié des consultants de l'ADIL est propriétaire.

3997 propriétaires bailleurs (27%) ont sollicité l'ADIL afin d'être conseillés.

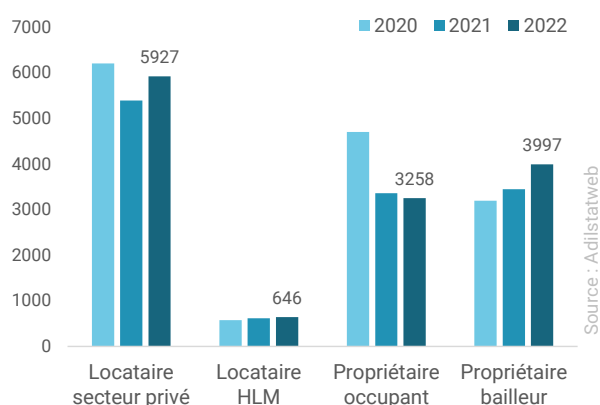
Un chiffre en nette progression ces dernières années, notamment auprès de propriétaires gérant eux-mêmes leur(s) bien(s) loué(s). Ils sont souvent à la recherche d'information sur les rapports locatifs, le financement des travaux et la fiscalité.

Les propriétaires occupants (22%, soit 3258 personnes en 2022) contactent l'ADIL pour des questions liées à la rénovation de leur logement, la copropriété ou au voisinage.

Plus de deux consultations sur cinq concernent des locataires du secteur privé (41%) et 4% du parc social, soit 45% des demandes émanant de locataires à la recherche d'informations sur leur situation résidentielle ou de conseils pour mener à bien un projet d'accession à la propriété.

Les autres statuts d'occupation (résidences secondaires, hébergés, logés à titre gratuit...) représentent les 5 % restants.

Statut d'occupation

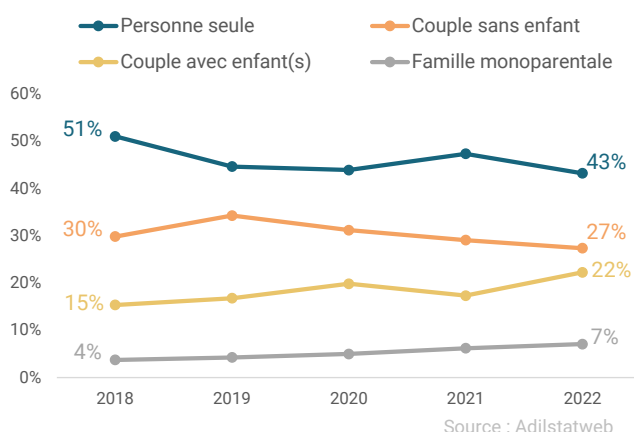


Types de ménages

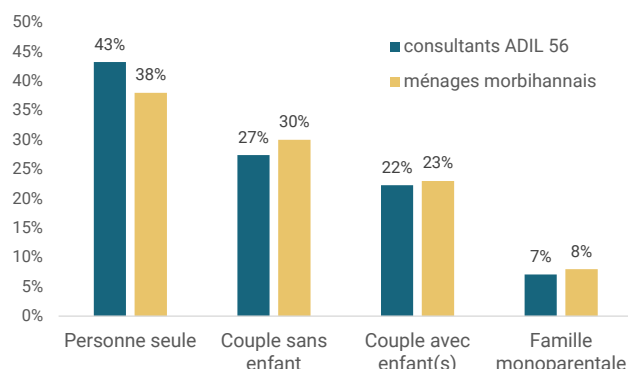
Comme le montre le graphique ci-contre, les consultants de l'ADIL reflètent globalement la structure des ménages morbihannais, à ceci près que les personnes vivant seules sont surreprésentées dans les demandes auprès des juristes (43% contre 38% des ménages).

Sur la période 2018-2022, nous constatons une **progression des demandes de couples avec enfant(s) et des familles monoparentales** portant notamment sur l'accès et/ou le maintien dans le logement.

Evolution de la composition des ménages ayant consulté l'ADIL



Composition des ménages



En 2022,
43% des demandes
concernent des
personnes
vivant seules

Le Morbihan est un département dynamique et attractif mais confronté à de fortes tensions sur le logement qui sont amenés à perdurer en raison d'une projection démographique soutenue.

Les thématiques abordées avec les particuliers et les partenaires s'en trouvent ainsi modifiées.

PAROLE D'USAGERS



Grâce aux informations délivrées par l'ADIL sur les différentes démarches possibles dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative, j'ai fait le choix de saisir le juge de l'exécution et obtenu, suite à l'audience au tribunal, un délai de grâce courant jusqu'à la fin de l'année scolaire.

La représentante du bailleur social, présente à cette audience, a accepté ma demande sous réserve du paiement continu des loyers. Je suis accompagnée par le CIAS de Ploërmel qui est un grand soutien pour moi dans toutes mes démarches.

J'ai repris le paiement du loyer et suis inscrite sur le fichier commun de la demande locative sociale pour une mutation sur un logement plus adapté à mes ressources.

Sans votre aide j'aurais certainement été expulsée avec mes enfants avant la trêve hivernale, c'est pourquoi je vous suis tellement reconnaissante pour vos conseils.

Je vous remercie sincèrement.

Camille - Ploërmel



Les thématiques abordées

Un conseil avant tout préventif

L'accès au droit pour tous en matière de logement, c'est la mission première de l'ADIL.

L'ADIL trouve sa pleine efficacité en amont des procédures, en permettant la résolution amiable des conflits mineurs. **97% des informations données par l'ADIL n'ont pas de suites contentieuses.** L'association s'attache à désamorcer les conflits naissants, adoucir les situations tendues en dénouant les difficultés et ainsi contribue efficacement au désengorgement des juridictions de proximité, sans jamais entrer en concurrence avec les professionnels du droit (huissiers, avocats...).

à faire connaître les nouvelles modalités d'acquisition de son logement (OFS/BRS), à expliquer les différents mécanismes de recours aux garanties contenues dans les contrats, ou à diffuser les nouvelles obligations en matière de sécurité et de qualité de l'habitat.

En 2022,
les questions relatives
aux **rapports locatifs**
représentent

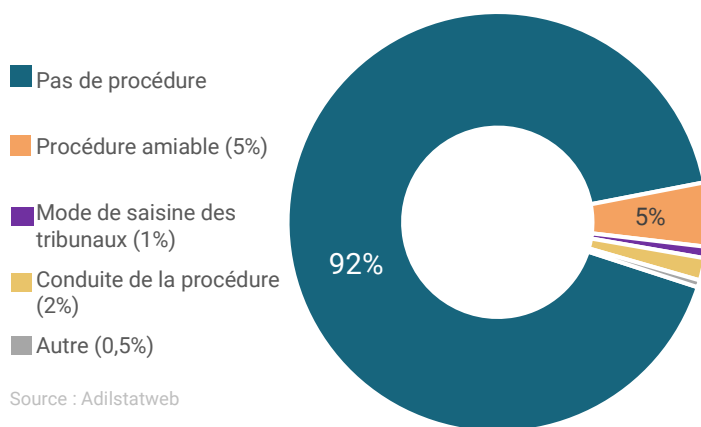
51%

du total des consultations

L'ADIL renseigne sur la fiscalité immobilière, rappelle l'existence des aides au logement et des subventions à l'amélioration de l'habitat. Elle informe également sur les règles d'urbanisme, les servitudes ou la copropriété...

Avec 51% du total des consultations, la part des questions relatives aux rapports locatifs retrouve un niveau comparable à l'activité de l'agence avant 2019, à mettre en lien avec la structuration des plateformes locales de la rénovation en Morbihan et le report des consultants vers les conseillers France Rénov des territoires.

Stade de la procédure



Les conseillers-juristes contribuent à résorber de nombreux contentieux d'ordre locatifs, à promouvoir les dispositifs d'accès ou de maintien à un logement décent, à sécuriser les projets d'accession à la propriété dans le neuf ou l'ancien,

51%	14 %	11 %	7 %	5 %	4 %	4 %	3 %
RAPPORTS LOCATIFS	RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE	ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	ACCÈS ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	COPROPRIÉTÉ	INVESTISSEMENT LOCATIF, FISCALITÉ DES BAILLEURS	VOISINAGE, URBANISME	NON-DÉCENCE ET HABITAT INDIGNE

Ainsi, les questions relatives à l'amélioration de l'habitat restent toujours importantes mais ne représentent plus que 14% du total des consultations en 2022 (contre 19% en 2020).

Le troisième domaine d'intervention concerne les aspects juridiques et financiers de l'accession à la propriété (11%) où les demandes sont en baisse régulière depuis 2018.

Les interrogations relatives à l'accès et au maintien dans le logement (7%) et à la copropriété (5%) sont stables sur un an.

Les rapports locatifs

Malgré une réglementation abondante mais stable, **les relations bailleurs/locataires demeurent compliquées**, les intérêts des uns ne rejoignant pas les intérêts des autres. Même si toutes les phases de la relation locative depuis l'entrée dans un logement jusqu'à la restitution des clés, sont abordées au fil des consultations, certaines interrogations reviennent plus souvent, tant dans le parc privé (meublé ou non, 93%) que dans le parc public (6%).

En 2022,

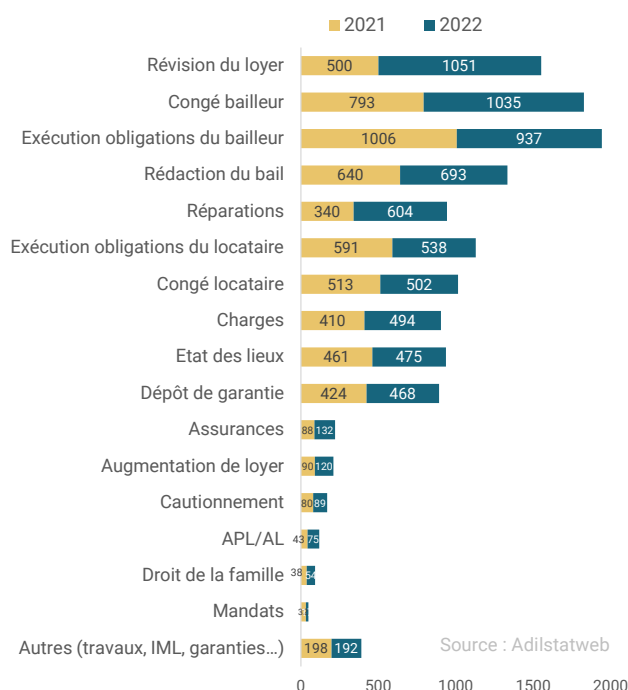
7 470

consultations sur cette
thématique (hors questions
liées aux impayés, expulsions ou à
la décence du logement)

Ainsi, la **demande la plus fréquente en 2022 concerne la révision du loyer** dans un contexte général d'augmentation des prix, de plafonnement de l'indexation des loyers d'habitation à 3,5% (loi pouvoir d'achat du 16.08.2022) et de gel des loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G (loi climat et résilience du 22.08.2021).

La question du **congé donné par le bailleur** constitue le deuxième point le plus fréquemment abordé en 2022 et une réelle source d'inquiétude pour les locataires qui le reçoivent. En effet, le sujet du relogement dans un contexte d'érosion du parc locatif privé morbihannais loué à l'année est majeur.

Rapports locatifs Objet de la question posée



Enfin, en lien parfois avec les deux thématiques citées précédemment, de nombreuses demandes concernent **l'exécution des obligations du bailleur**.

Des tensions peuvent apparaître du côté des locataires lorsque le bailleur n'entend pas leurs réclamations sur l'état du logement et les nécessaires réparations à engager. La situation tend alors vite à s'envenimer, le locataire cherchant divers moyens pour contraindre son bailleur à agir. Souvent, le locataire évoque l'idée de suspendre le règlement de son loyer. Mais l'ADIL ne manque pas de rappeler aux locataires ses propres obligations, l'absence de droit de se faire justice lui-même et les moyens dont il dispose pour contraindre son bailleur.

L'amélioration de l'habitat

L'ADIL informe les particuliers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation sur les modalités pratiques, financières et fiscales de leur projet.

93% d'entre eux sont propriétaires de leur bien (69 % de propriétaires occupants et 24 % de propriétaires bailleurs). 4% sont des locataires du parc privé.

L'approche transversale des ADIL en matière de logement leur permet de sensibiliser d'autres publics qui n'auraient pas spontanément pensé à de tels travaux, comme les ménages rencontrés dans le cadre de consultations sur l'accession ou la copropriété et les publics les plus fragiles, en situation de précarité énergétique.

Ce niveau de sollicitation s'explique d'une part par les demandes liées aux évolutions de MaPrimeRénov', des primes « Coup de pouce », et d'autre part, par **l'implication de l'ADIL 56 dans les dispositifs et plateformes nationales et locales de rénovation énergétique.**

270 premières informations et orientations vers les opérateurs compétents dans le cadre du Service de Ligne de l'ANAH

L'ADIL 56 est PRIS ANAH depuis 2013 pour tout le Département du Morbihan, hors opérations programmées ou programmes d'intérêt général.

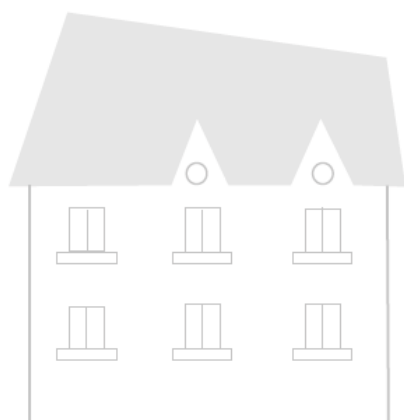
La mission de l'ADIL consiste à animer le premier service d'information et d'orientation des propriétaires qui demandent une aide ANAH en ligne. Des réorientations vers MaPrimeRénov' sont fréquentes.

En 2022,

1 980

consultations sur cette thématique (14%)

L'approche transversale des ADIL en matière de logement leur permet de sensibiliser d'autres publics qui n'auraient pas spontanément pensé à de tels travaux (futurs accédants à la propriété, copropriétaires...)



Catalogue des aides aux travaux

Afin d'informer les ménages et les acteurs de terrain sur les aides à la rénovation et à l'adaptation, l'ADIL 56 recense, centralise et diffuse sur son site internet les aides aux travaux proposées par les collectivités locales.

L'accession à la propriété

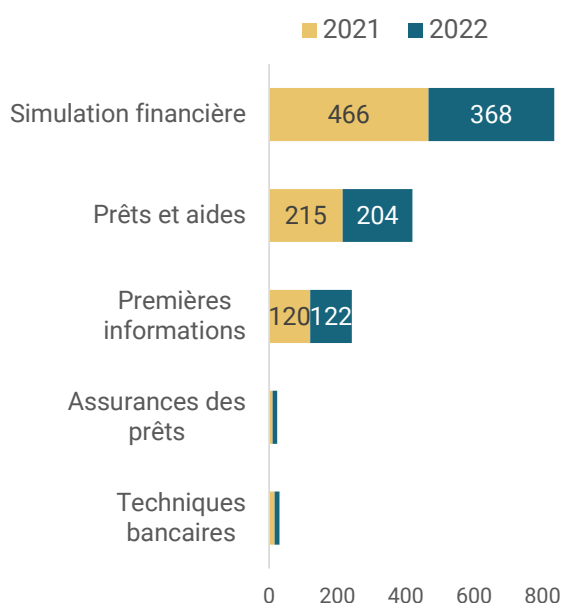
Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et des prix de l'immobilier, la demande portant sur l'accession à la propriété et notamment son financement est, à nouveau, en recul.

Elle émane majoritairement de locataires souhaitant accéder au statut de propriétaire (60% dont 7% de locataires HLM), mais aussi de propriétaires occupants (33%).

L'ADIL aide les potentiels acquéreurs à préparer leur accession, mais aussi à la sécuriser tant sur le plan juridique que financier.

En fonction de l'état d'avancement de leur projet, il est proposé aux candidats à l'accession de réaliser soit un diagnostic de financement qui permet de déterminer le montant d'une enveloppe budgétaire globale en corrélation avec leur budget, soit de réaliser un plan de financement pour les ménages dont le projet est déjà déterminé ou qui ont déjà trouvé le bien à acquérir.

Financement de l'accession
Objet de la question posée



Source : Adilstatweb

Il n'est pas toujours aisé de déterminer si l'on peut prétendre aux prêts réglementés, tels que le prêt à taux zéro (PTZ), si on est éligible aux divers prêts que propose Action Logement (Prêt accession dans le neuf ou dans l'ancien, Prêt travaux...) ou certaines collectivités locales.

Le volume des simulations financières réalisées à partir du logiciel commun au réseau IMMOPERA s'est élevé à 368, leur durée moyenne étant de 60 minutes, ce qui représente le temps le plus long des consultations en ADIL.

En 2022,

1 650

consultations sur cette
thématique (11%)

Le choix de l'achat dans l'ancien, avec ou sans travaux, reste le choix majoritaire des ménages avec 56% des demandes alors que plus d'un quart des ménages s'oriente vers un projet d'achat dans le neuf et 16% vers un projet de construction de maison individuelle.

Qu'elle soit réalisée dans le neuf ou l'ancien, une accession paraît souvent difficile à appréhender, notamment en raison de la terminologie et des concepts juridiques utilisés.



QUESTIONS D'USAGERS

Quelle différence entre un compromis de vente et une promesse unilatérale de vente ?

Qu'est-ce qu'une déclaration d'intention d'aliéner, le droit de préemption urbain ?

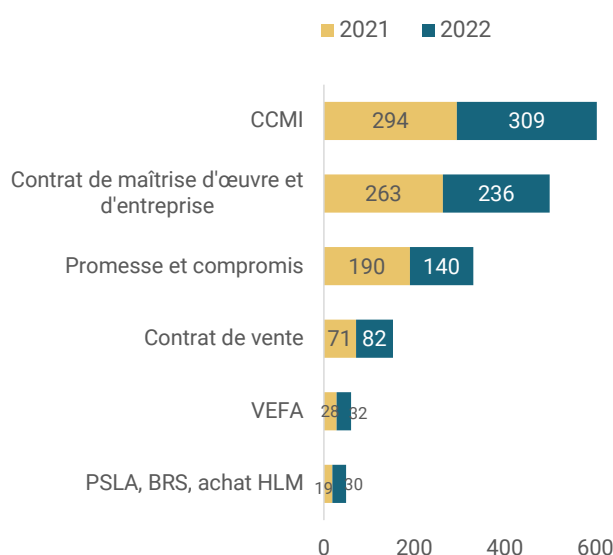
Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ?



Il est ainsi essentiel pour les ménages d'obtenir des réponses à leurs questions avant de s'engager sereinement dans un projet aussi lourd financièrement.

Plus en détail, sur le plan juridique, les principaux thèmes abordés en 2022 concernaient les **contrats de construction de maison individuelle** (34%), et notamment les révisions de prix et retards de livraison, les **contrats de maîtrise d'œuvre et d'entreprise** (26%) et les **promesses / compromis de vente** (15%).

Les questions juridiques à l'accession



Source : Adilstatweb

Indicateur des taux

L'indicateur des taux de l'ANIL est publié chaque trimestre et permet de suivre l'évolution des taux d'intérêts des prêts immobiliers sur 15 ans et, depuis 2016, sur 20 ans et 25 ans. Les maxima et minima affichés permettent de faire un état des taux pratiqués selon la diversité des clientèles.

Catalogue des aides à l'accession

Afin d'informer les ménages sur les aides à l'accession à la propriété, l'ADIL 56 recense, centralise et diffuse sur son site internet les aides proposées par les collectivités locales.

Demander son plan de financement en ligne

Depuis fin 2015, il est possible de demander en ligne une simulation financière dématérialisée à un conseiller de l'ADIL 56. L'étude est réalisée et envoyée dans les quatre jours de sa demande.

L'accès et le maintien dans le logement

Les conseillers de l'ADIL s'attachent à délivrer une information complète et objective, qu'il s'agisse de locataires ou de propriétaires, tant au niveau de l'accès au logement que du maintien dans le logement.

En 2022,

970

consultations sur
cette thématique (7%)

Parmi celles-ci, 700 consultations ont concerné une problématique d'impayé ou d'expulsion. L'information délivrée vise principalement à prévenir le risque d'impayé en mobilisant toute l'expertise de nos conseillers juridiques et travailleurs sociaux ainsi que l'ensemble de nos partenaires tels qu'Action Logement, le Département, les communes ou CCAS et associations locales.

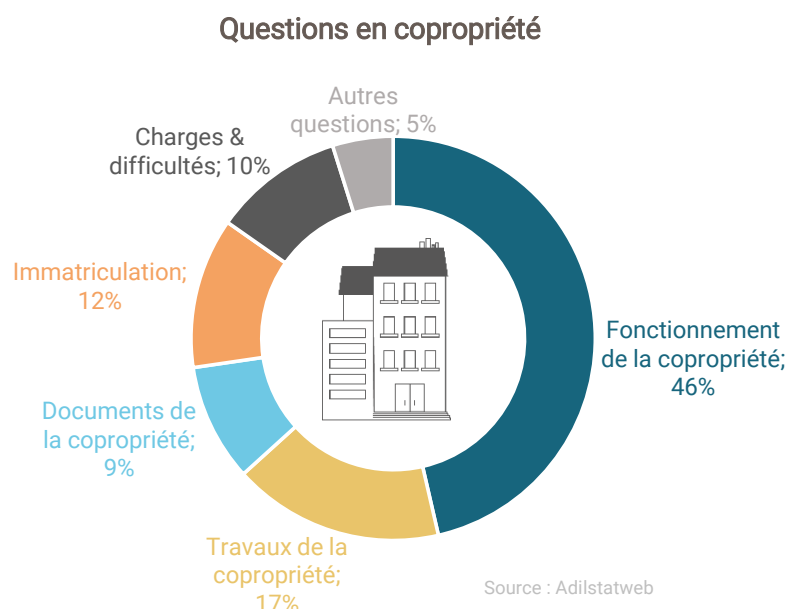
265 consultations concernaient la recherche d'un logement et la mise en œuvre d'une aide.

La copropriété

La copropriété est un sujet très complexe à appréhender, d'autant que les obligations sont de plus en plus nombreuses.

680 consultations ont ainsi été dispensées en 2022, soit 22% de plus en un an.

Les copropriétaires ont sollicité l'ADIL afin d'obtenir des renseignements sur la **désignation et le rôle du syndic** (17%) mais aussi sur les principes entourant **l'assemblée générale** (16%), les **travaux d'entretien ou urgents** (13%) et **l'immatriculation** (12%).



Au cours de l'année 2022, l'ADIL a continué à assurer l'information des copropriétaires, en particulier lorsqu'ils occupent la fonction de syndic bénévole ou lorsque la copropriété se situe dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Guide du syndic bénévole (Anah)

L'ANIL a été sollicitée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour participer à la création d'un guide à destination des syndics bénévoles, dont l'objectif est de proposer un outil gratuit, structuré autour de 56 fiches pratiques.

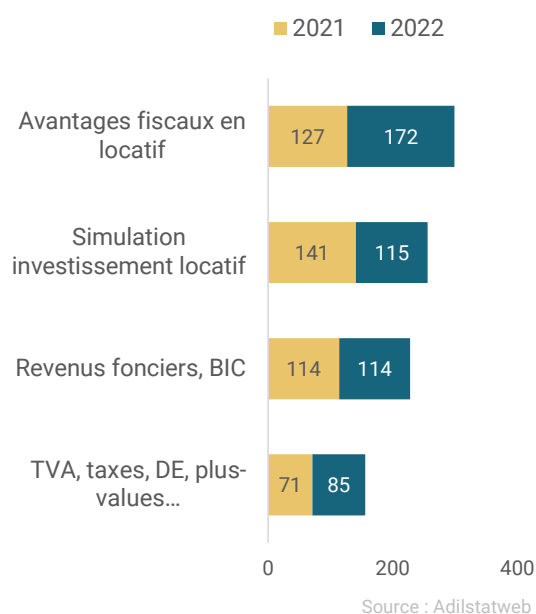
[Télécharger le guide](#)

La fiscalité et l'investissement locatif

L'investisseur locatif peut trouver à l'ADIL l'ensemble des informations juridiques, financières et fiscales qui lui seront utiles pour choisir le projet le mieux adapté à ses revenus et à sa situation personnelle.

Ainsi, **500 consultations** ont été délivrées en 2022, soit 4% de plus sur un an.

Questions de fiscalité immobilière



Les questions ont eu trait principalement aux **avantages fiscaux en locatif** (34%), aux **simulations financières** (23%) et à la **déclaration des revenus fonciers** (23%).

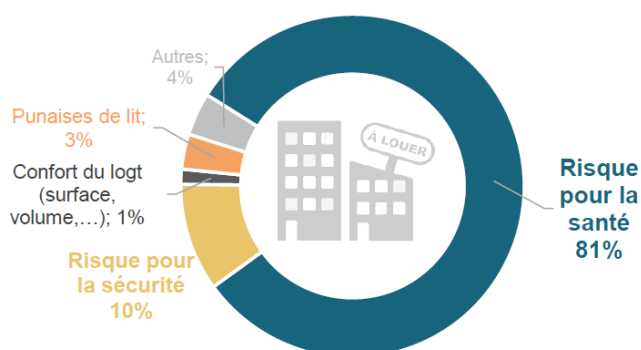
Conventionnement
Investissement
Gestion Taxe MPR
Localisation Pinel BIC
TVA Régimes ANAH
Denormandie
Fiscalité Foncier
Cosse Revenus
Intermédiation
Déclaration

Non décence et habitat indigne

Un locataire, un propriétaire ou toute autre personne ayant connaissance d'une situation relevant de l'indignité peut composer le **numéro national unique 0 806 706 806 « Info Logement Indigne »**, mis en place en 2019 par l'ANIL. Si le logement est situé en Morbihan, un juriste de l'ADIL 56 prendra sa demande en charge, l'informera sur ces droits et le réorientera le cas échéant vers le dispositif local le plus adapté.

En 2022, l'ADIL 56 a délivré **430 consultations** juridiques sur des questions de non décence et envoyé **110 fiches de signalement** au **pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)** à la DTTM. C'est 83% de plus en un an.

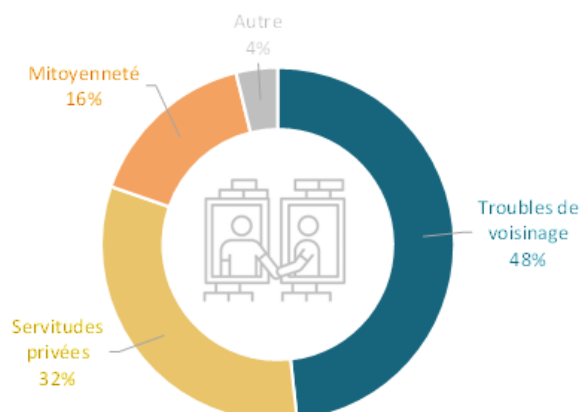
Nature du désordre



Relations de voisinage

Concernant les relations de voisinage, l'ADIL 56 a répondu à **315 sollicitations** en 2022. Elles portaient sur les troubles de voisinage (48%), les servitudes privées (32%) ou la mitoyenneté (16%). 70 % des ménages étaient propriétaires occupants et 19% locataires - du parc privé (15%) ou du parc social (4%).

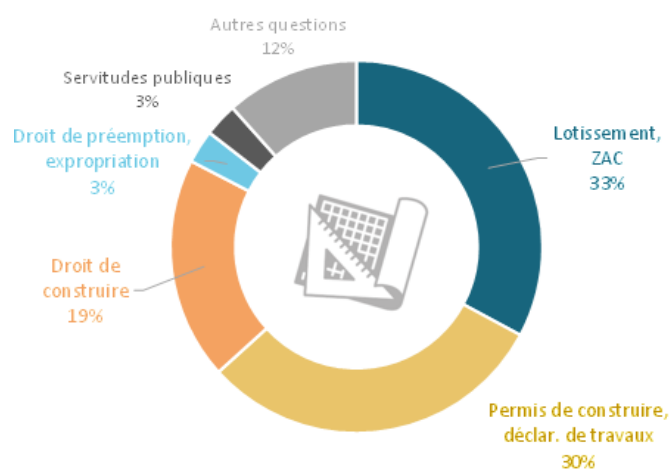
Questions sur le voisinage (hors travaux)



Droit de l'urbanisme

Les sollicitations liées à l'urbanisme ont généré **210 consultations** en 2022. Elles concernent le plus souvent des questions tenant au lotissement (commercialisation des lots, statuts et fonctionnement, division parcellaire), au permis de construire, à la déclaration préalable de travaux ou au droit à construire. 78 % des ménages qui consultent en la matière sont des propriétaires occupants.

Questions sur le droit de l'urbanisme



3

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



L'expertise juridique

L'évolution constante, dans de brefs délais, de l'ensemble des règles qui touchent le secteur du logement et l'intervention croissante des collectivités locales dans ce domaine conduisent l'ADIL du Morbihan à élargir sa palette d'intervention, auprès de ses partenaires et notamment des élus.

D'année en année, des questions et sollicitations toujours plus nombreuses émanent des collectivités locales.

La veille juridique

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

Cette veille est assurée d'une part par la **revue Habitat Actualité** (trimestrielle) et d'autre part via les **messengeries électroniques des partenaires sous forme d'Adil Infos**. Le nombre de destinataires est important puisqu'il atteint plus de 600 abonnés en 2022.

Par ailleurs, l'ADIL répond de façon prioritaire à toute question d'ordre juridique, financier ou fiscal et peut rédiger à la demande de ses partenaires, des notes juridiques sur tel ou tel point précis dans le domaine du logement.

anil Agence Départementale d'Information sur le Logement	
N° 189 Décembre 2022	
SOMMAIRE	
LE DÉSIL Commission de l'habitat (article 1008, loi n° 2) Publication française des associations CARS 2022	
ÉVÉNEMENTS & COMMUNICATION 20 à 24 novembre Offre de logement en France au 1 ^{er} janvier 2023 La mobilité résidentielle des seniors Le territoire de la zone protection de logement en France : une géographie résiliente, support d'une politique résiliente Règle sur la construction dans le jumeau	
ÉVÉNEMENTS & COMMUNICATION 20 à 24 novembre Offre de logement en France au 1 ^{er} janvier 2023 La mobilité résidentielle des seniors Le territoire de la zone protection de logement en France : une géographie résiliente, support d'une politique résiliente Règle sur la construction dans le jumeau	
ÉVÉNEMENTS & COMMUNICATION 20 à 24 novembre Offre de logement en France au 1 ^{er} janvier 2023 La mobilité résidentielle des seniors Le territoire de la zone protection de logement en France : une géographie résiliente, support d'une politique résiliente Règle sur la construction dans le jumeau	
ÉVÉNEMENTS & COMMUNICATION 20 à 24 novembre Offre de logement en France au 1 ^{er} janvier 2023 La mobilité résidentielle des seniors Le territoire de la zone protection de logement en France : une géographie résiliente, support d'une politique résiliente Règle sur la construction dans le jumeau	

adil Morbihan Agence Départementale d'Information sur le Logement	
L'actualité du logement 1 Août 2022	
Loi de finances rectificative pour 2022 (L.F.R. 2022) n° 16.8.22 - JO du 17.8.22	
Présentation de la loi de finances rectificative pour 2022, le projet de loi de finances rectificative pour 2022 a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 20 juillet 2022 et par le Sénat le 2 août 2022.	
Une Commission mixte paritaire a été mise en place le 2 août 2022. La loi de finances rectificative pour 2022 a été adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale le 20 juillet 2022 et par le Sénat le 2 août 2022.	
Le Conseil constitutionnel a été saisi le 5 août 2022. Il a rendu sa décision le 10 août 2022 (CC, n° 2022-13.33, 13.34, 13.35, 13.36, 13.37, 13.38, 13.39, 13.40, 13.41, 13.42, 13.43, 13.44, 13.45, 13.46, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.51, 13.52, 13.53, 13.54, 13.55, 13.56, 13.57, 13.58, 13.59, 13.60, 13.61, 13.62, 13.63, 13.64, 13.65, 13.66, 13.67, 13.68, 13.69, 13.70, 13.71, 13.72, 13.73, 13.74, 13.75, 13.76, 13.77, 13.78, 13.79, 13.80, 13.81, 13.82, 13.83, 13.84, 13.85, 13.86, 13.87, 13.88, 13.89, 13.90, 13.91, 13.92, 13.93, 13.94, 13.95, 13.96, 13.97, 13.98, 13.99, 14.00, 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07, 14.08, 14.09, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.14, 14.15, 14.16, 14.17, 14.18, 14.19, 14.20, 14.21, 14.22, 14.23, 14.24, 14.25, 14.26, 14.27, 14.28, 14.29, 14.30, 14.31, 14.32, 14.33, 14.34, 14.35, 14.36, 14.37, 14.38, 14.39, 14.40, 14.41, 14.42, 14.43, 14.44, 14.45, 14.46, 14.47, 14.48, 14.49, 14.50, 14.51, 14.52, 14.53, 14.54, 14.55, 14.56, 14.57, 14.58, 14.59, 14.60, 14.61, 14.62, 14.63, 14.64, 14.65, 14.66, 14.67, 14.68, 14.69, 14.70, 14.71, 14.72, 14.73, 14.74, 14.75, 14.76, 14.77, 14.78, 14.79, 14.80, 14.81, 14.82, 14.83, 14.84, 14.85, 14.86, 14.87, 14.88, 14.89, 14.90, 14.91, 14.92, 14.93, 14.94, 14.95, 14.96, 14.97, 14.98, 14.99, 15.00, 15.01, 15.02, 15.03, 15.04, 15.05, 15.06, 15.07, 15.08, 15.09, 15.10, 15.11, 15.12, 15.13, 15.14, 15.15, 15.16, 15.17, 15.18, 15.19, 15.20, 15.21, 15.22, 15.23, 15.24, 15.25, 15.26, 15.27, 15.28, 15.29, 15.30, 15.31, 15.32, 15.33, 15.34, 15.35, 15.36, 15.37, 15.38, 15.39, 15.40, 15.41, 15.42, 15.43, 15.44, 15.45, 15.46, 15.47, 15.48, 15.49, 15.50, 15.51, 15.52, 15.53, 15.54, 15.55, 15.56, 15.57, 15.58, 15.59, 15.60, 15.61, 15.62, 15.63, 15.64, 15.65, 15.66, 15.67, 15.68, 15.69, 15.70, 15.71, 15.72, 15.73, 15.74, 15.75, 15.76, 15.77, 15.78, 15.79, 15.80, 15.81, 15.82, 15.83, 15.84, 15.85, 15.86, 15.87, 15.88, 15.89, 15.90, 15.91, 15.92, 15.93, 15.94, 15.95, 15.96, 15.97, 15.98, 15.99, 16.00, 16.01, 16.02, 16.03, 16.04, 16.05, 16.06, 16.07, 16.08, 16.09, 16.10, 16.11, 16.12, 16.13, 16.14, 16.15, 16.16, 16.17, 16.18, 16.19, 16.20, 16.21, 16.22, 16.23, 16.24, 16.25, 16.26, 16.27, 16.28, 16.29, 16.30, 16.31, 16.32, 16.33, 16.34, 16.35, 16.36, 16.37, 16.38, 16.39, 16.40, 16.41, 16.42, 16.43, 16.44, 16.45, 16.46, 16.47, 16.48, 16.49, 16.50, 16.51, 16.52, 16.53, 16.54, 16.55, 16.56, 16.57, 16.58, 16.59, 16.60, 16.61, 16.62, 16.63, 16.64, 16.65, 16.66, 16.67, 16.68, 16.69, 16.70, 16.71, 16.72, 16.73, 16.74, 16.75, 16.76, 16.77, 16.78, 16.79, 16.80, 16.81, 16.82, 16.83, 16.84, 16.85, 16.86, 16.87, 16.88, 16.89, 16.90, 16.91, 16.92, 16.93, 16.94, 16.95, 16.96, 16.97, 16.98, 16.99, 17.00, 17.01, 17.02, 17.03, 17.04, 17.05, 17.06, 17.07, 17.08, 17.09, 17.10, 17.11, 17.12, 17.13, 17.14, 17.15, 17.16, 17.17, 17.18, 17.19, 17.20, 17.21, 17.22, 17.23, 17.24, 17.25, 17.26, 17.27, 17.28, 17.29, 17.30, 17.31, 17.32, 17.33, 17.34, 17.35, 17.36, 17.37, 17.38, 17.39, 17.40, 17.41, 17.42, 17.43, 17.44, 17.45, 17.46, 17.47, 17.48, 17.49, 17.50, 17.51, 17.52, 17.53, 17.54, 17.55, 17.56, 17.57, 17.58, 17.59, 17.60, 17.61, 17.62, 17.63, 17.64, 17.65, 17.66, 17.67, 17.68, 17.69, 17.70, 17.71, 17.72, 17.73, 17.74, 17.75, 17.76, 17.77, 17.78, 17.79, 17.80, 17.81, 17.82, 17.83, 17.84, 17.85, 17.86, 17.87, 17.88, 17.89, 17.90, 17.91, 17.92, 17.93, 17.94, 17.95, 17.96, 17.97, 17.98, 17.99, 18.00, 18.01, 18.02, 18.03, 18.04, 18.05, 18.06, 18.07, 18.08, 18.09, 18.10, 18.11, 18.12, 18.13, 18.14, 18.15, 18.16, 18.17, 18.18, 18.19, 18.20, 18.21, 18.22, 18.23, 18.24, 18.25, 18.26, 18.27, 18.28, 18.29, 18.30, 18.31, 18.32, 18.33, 18.34, 18.35, 18.36, 18.37, 18.38, 18.39, 18.40, 18.41, 18.42, 18.43, 18.44, 18.45, 18.46, 18.47, 18.48, 18.49, 18.50, 18.51, 18.52, 18.53, 18.54, 18.55, 18.56, 18.57, 18.58, 18.59, 18.60, 18.61, 18.62, 18.63, 18.64, 18.65, 18.66, 18.67, 18.68, 18.69, 18.70, 18.71, 18.72, 18.73, 18.74, 18.75, 18.76, 18.77, 18.78, 18.79, 18.80, 18.81, 18.82, 18.83, 18.84, 18.85, 18.86, 18.87, 18.88, 18.89, 18.90, 18.91, 18.92, 18.93, 18.94, 18.95, 18.96, 18.97, 18.98, 18.99, 19.00, 19.01, 19.02, 19.03, 19.04, 19.05, 19.06, 19.07, 19.08, 19.09, 19.10, 19.11, 19.12, 19.13, 19.14, 19.15, 19.16, 19.17, 19.18, 19.19, 19.20, 19.21, 19.22, 19.23, 19.24, 19.25, 19.26, 19.27, 19.28, 19.29, 19.30, 19.31, 19.32, 19.33, 19.34, 19.35, 19.36, 19.37, 19.38, 19.39, 19.40, 19.41, 19.42, 19.43, 19.44, 19.45, 19.46, 19.47, 19.48, 19.49, 19.50, 19.51, 19.52, 19.53, 19.54, 19.55, 19.56, 19.57, 19.58, 19.59, 19.60, 19.61, 19.62, 19.63, 19.64, 19.65, 19.66, 19.67, 19.68, 19.69, 19.70, 19.71, 19.72, 19.73, 19.74, 19.75, 19.76, 19.77, 19.78, 19.79, 19.80, 19.81, 19.82, 19.83, 19.84, 19.85, 19.86, 19.87, 19.88, 19.89, 19.90, 19.91, 19.92, 19.93, 19.94, 19.95, 19.96, 19.97, 19.98, 19.99, 20.00, 20.01, 20.02, 20.03, 20.04, 20.05, 20.06, 20.07, 20.08, 20.09, 20.10, 20.11, 20.12, 20.13, 20.14, 20.15, 20.16, 20.17, 20.18, 20.19, 20.20, 20.21, 20.22, 20.23, 20.24, 20.25, 20.26, 20.27, 20.28, 20.29, 20.30, 20.31, 20.32, 20.33, 20.34, 20.35, 20.36, 20.37, 20.38, 20.39, 20.40, 20.41, 20.42, 20.43, 20.44, 20.45, 20.46, 20.47, 20.48, 20.49, 20.50, 20.51, 20.52, 20.53, 20.54, 20.55, 20.56, 20.57, 20.58, 20.59, 20.60, 20.61, 20.62, 20.63, 20.64, 20.65, 20.66, 20.67, 20.68, 20.69, 20.70, 20.71, 20.72, 20.73, 20.74, 20.75, 20.76, 20.77, 20.78, 20.79, 20.80, 20.81, 20.82, 20.83, 20.84, 20.85, 20.86, 20.87, 20.88, 20.89, 20.90, 20.91, 20.92, 20.93, 20.94, 20.95, 20.96, 20.97, 20.98, 20.99, 21.00, 21.01, 21.02, 21.03, 21.04, 21.05, 21.06, 21.07, 21.08, 21.09, 21.10, 21.11, 21.12, 21.13, 21.14, 21.15, 21.16, 21.17, 21.18, 21.19, 21.20, 21.21, 21.22, 21.23, 21.24, 21.25, 21.26, 21.27, 21.28, 21.29, 21.30, 21.31, 21.32, 21.33, 21.34, 21.35, 21.36, 21.37, 21.38, 21.39, 21.40, 21.41, 21.42, 21.43, 21.44, 21.45, 21.46, 21.47, 21.48, 21.49, 21.50, 21.51, 21.52, 21.53, 21.54, 21.55, 21.56, 21.57, 21.58, 21.59, 21.60, 21.61, 21.62, 21.63, 21.64, 21.65, 21.66, 21.67, 21.68, 21.69, 21.70, 21.71, 21.72, 21.73, 21.74, 21.75, 21.76, 21.77, 21.78, 21.79, 21.80, 21.81, 21.82, 21.83, 21.84, 21.85, 21.86, 21.87, 21.88, 21.89, 21.90, 21.91, 21.92, 21.93, 21.94, 21.95, 21.96, 21.97, 21.98, 21.99, 22.00, 22.01, 22.02, 22.03, 22.04, 22.05, 22.06, 22.07, 22.08, 22.09, 22.10, 22.11, 22.12, 22.13, 22.14, 22.15, 22.16, 22.17, 22.18, 22.19, 22.20, 22.21, 22.22, 22.23, 22.24, 22.25, 22.26, 22.27, 22.28, 22.29, 22.30, 22.31, 22.32, 22.33, 22.34, 22.35, 22.36, 22.37, 22.38, 22.39, 22.40, 22.41, 22.42, 22.43, 22.44, 22.45, 22.46, 22.47, 22.48, 22.49, 22.50, 22.51, 22.52, 22.53, 22.54, 22.55, 22.56, 22.57, 22.58, 22.59, 22.60, 22.61, 22.62, 22.63, 22.64, 22.65, 22.66, 22.67, 22.68, 22.69, 22.70, 22.71, 22.72, 22.73, 22.74, 22.75, 22.76, 22.77, 22.78, 22.79, 22.80, 22.81, 22.82, 22.83, 22.84, 22.85, 22.86, 22.87, 22.88, 22.89, 22.90, 22.91, 22.92, 22.93, 22.94, 22.95, 22.96, 22.97, 22.98, 22.99, 23.00, 23.01, 23.02, 23.03, 23.04, 23.05, 23.06, 23.07, 23.08, 23.09, 23.10, 23.11, 23.12, 23.13, 23.14, 23.15, 23.16, 23.17, 23.18, 23.19, 23.20, 23.21, 23.22, 23.23, 23.24, 23.25, 23.26, 23.27, 23.28, 23.29, 23.30, 23.31, 23.32, 23.33, 23.34, 23.35, 23.36, 23.37, 23.38, 23.39, 23.40, 23.41, 23.42, 23.43, 23.44, 23.45, 23.46, 23.47, 23.48, 23.49, 23.50, 23.51, 23.52, 23.53, 23.54, 23.55, 23.56, 23.57, 23.58, 23.59, 23.60, 23.61, 23.62, 23.63, 23.64, 23.65, 23.66, 23.67, 23.68, 23.69, 23.70, 23.71, 23.72, 23.73, 23.74, 23.75, 23.76, 23.77, 23.78, 23.79, 23.80, 23.81, 23.82, 23.83, 23.84, 23.85, 23.86, 23.87, 23.88, 23.89, 23.90, 23.91, 23.92, 23.93, 23.94, 23.95, 23.96, 23.97, 23.98, 23.99, 24.00, 24.01, 24.02, 24.03, 24.04, 24.05, 24.06, 24.07, 24.08, 24.09, 24.10, 24.11, 24.12, 24.13, 24.14, 24.15, 24.16, 24.17, 24.18, 24.19, 24.20, 24.21, 24.22, 24.23, 24.24, 24.25, 24.26, 24.27, 24.28, 24.29, 24.30, 24.31, 24.32, 24.33, 24.34, 24.35, 24.36, 24.37, 24.38, 24.39, 24.40, 24.41, 24.42, 24.43, 24.44, 24.45, 24.46, 24.47, 24.48, 24.49, 24.50, 24.51, 24.52, 24.53, 24.54, 24.55, 24.56, 24.57, 24.58, 24.59, 24.60, 24.61, 24.62, 24.63, 24.64, 24.65, 24.66, 24.67, 24.68, 24.69, 24.70, 24.71, 24.72, 24.73, 24.74, 24.75, 24.76, 24.77, 24.78, 24.79, 24.80, 24.81, 24.82, 24.83, 24.84, 24.85, 24.86, 24.87, 24.88, 24.89, 24.90, 24.91, 24.92, 24.93, 24.94, 24.95, 24.96, 24.97, 24.98, 24.99, 25.00, 25.01, 25.02, 25.03, 25.04, 25.05, 25.06, 25.07, 25.08, 25.09, 25.10, 25.11, 25.12, 25.13, 25.14, 25.15, 25.16, 25.17, 25.18, 25.19, 25.20, 25.21, 25.22, 25.23, 25.24, 25.25, 25.26, 25.27, 25.28, 25.29, 25.30, 25.31, 25.32, 25.33, 25.34, 25.35, 25.36, 25.37, 25.38, 25.39, 25.40, 25.41, 25.42, 25.43, 25.44, 25.45, 25.46, 25.47, 25.48, 25.49, 25.50, 25.51, 25.52, 25.53, 25.54, 25.55, 25.56, 25.57, 25.58, 25.59, 25.60, 25.61, 25.62, 25.63, 25.64, 25.65, 25.66, 25.67, 25.68, 25.69, 25.70, 25.71, 25.72, 25.73, 25.74, 25.75, 25.76, 25.77, 25.78, 25.79, 25.80, 25.81, 25.82, 25.83, 25.84, 25.85, 25.86, 25.87, 25.88, 25.89, 25.90, 25.91, 25.92, 25.93, 25.94, 25.95, 25.96, 25.97, 25.98, 25.99, 26.00, 26.01, 26.02, 26.03, 26.04, 26.05, 26.06, 26.07, 26.08, 26.09, 26.10, 26.11, 26.12, 26.13, 26.14, 26.15, 26.16, 26.17, 26.18, 26.19, 26.20, 26.21, 26.22, 26.23, 26.24, 26.25, 26.26, 26.27, 26.28, 26.29, 26.30, 26.31, 26.32, 26.33, 26.34, 26.35, 26.36, 26.37, 26.38, 26.39, 26.40, 26.41, 26.42, 26.43, 26.44, 26.45, 26.46, 26.47, 26.48, 26.49, 26.50, 26.51, 26.52, 26.53, 26.54, 26.55, 26.56, 26.57, 26.58, 26.59, 26.60, 26.61, 26.62, 26.63, 26.64, 26.65, 26.66, 26.67, 26.68, 26.69, 26.70, 26.71, 26.72, 26.73, 26.74, 26.75, 26.76, 26.77, 26.78, 26.79, 26.80, 26.81, 26.82, 26.83, 26.84, 26.85, 26.86, 26.87, 26.88, 26.89, 26.90, 26.91, 26.92, 26.93, 26.94, 26.95, 26.96, 26.97, 26.98, 26.99, 27.00, 27.01, 27.02, 27.03, 27.04, 27.05, 27.06, 27.07, 27.08, 27.09, 27.10, 27.11, 27.12, 27.13, 27.14, 27.15, 27.16, 27.17, 27.18, 27.19, 27.20, 27.21, 27.22, 27.23, 27.24, 27.25, 27.26, 27.27, 27.28, 27.29, 27.30, 27.31, 27.32, 27.33, 27.34, 27.35, 27.36, 27.37, 27.38, 27.39, 27.40, 27.41, 27.42, 27.43, 27.44, 27.45, 27.46, 27.47, 27.48, 27.49, 27.50, 27.51, 27.52, 27.53, 27.54, 27.55, 27.56, 27.57, 27.58, 27.59, 27.60, 27.61, 27.62, 27.63, 27.64, 27.65, 27.66, 27.67, 27.68, 27.69, 27.70, 27.71, 27.72, 27.73, 27.74, 27.75, 27.76, 27.77, 27.78, 27.79, 27.80, 27.81, 27.82, 27.83, 27.84, 27.85, 27.86, 27.87, 27.88, 27.89, 27.90, 27.91, 27.92, 27.93, 27.94, 27.95, 27.96, 27.97, 27.98, 27.99, 28.00, 28.01, 28.02, 28.03, 28.04, 28.05, 28.06, 28.07, 28.08, 28.09, 28.10, 28.11, 28.12, 28.13, 28.14, 28.15, 28.16, 28.17, 28.18, 28.19, 28.20, 28.21, 28.22, 28.23, 28.24, 28.25, 28.26, 28.27, 28.28, 28.29, 28.30, 28.31, 28.32, 28.33, 28.34, 28.35, 28.36, 28.37, 28.38, 28.39, 28.40, 28.41, 28.42, 28.43, 28.44, 28.45, 28.46, 28.47, 28.48, 28.49, 28.50, 28.51, 28.52, 28.53, 28.54, 28.55, 28.56, 28.57, 28.58, 28.59, 28.60, 28.61, 28.62, 28.63, 28.64, 28.65, 28.66, 28.67, 28.68, 28.69, 28.70, 28.71, 28.72, 28.73, 28.74, 28.75, 28.76, 28.77, 28.78, 28.79, 28.80, 28.81, 28.82, 28.83, 28.84, 28.85, 28.86, 28.87, 28.88, 28.89, 28.90, 28.91, 28.92, 28.93, 28.94, 28.95, 28.	

Ploërmel Communauté, De l'Oust à Brocéliande Communauté, les villes de Lorient et Lanester dans le cadre de leur dispositif d'aide à l'accession sociale dans l'ancien avec travaux et/ou dans le neuf.

Le ou la juriste étudie les projets, établit un plan de financement, donne les conseils juridiques et financiers et remet un avis sur l'éligibilité ou non des dossiers. Il n'est pas rare que les juristes reçoivent plusieurs fois les consultants pour un même projet.

Enfin, en 2022, un partenariat avec l'Office Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et celui de Procivis Bretagne Ouest s'est engagé avec l'ADIL afin d'informer, conseiller et accompagner les futurs accédants en Bail Réel Solidaire (BRS) à chaque étape de leur projet.

Une [formulaire d'intérêt pour l'accession en BRS](#) en Morbihan a également été créé afin de recenser les demandes et faciliter la mise en relation avec l'opérateur en charge de la commercialisation des logements pour l'OFS dans la commune souhaitée.

Devenir propriétaire avec le Bail Réel Solidaire (BRS)

Posez-vous les bonnes questions !

L'ADIL vous apporte son expertise sur les différentes étapes de cette acquisition

L'ADIL recense les demandes d'accession en BRS sur le département du Morbihan

Scannez le QR Code

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan

Conseils neutres et gratuits :
02 97 47 02 30
accueil@adil56.org

La formation

L'ADIL 56 réalise ponctuellement, à la demande de ses partenaires ou d'acteurs locaux, des actions de formation.

En 2022, **80 personnes** ont participé aux sessions délivrées par les conseillers juristes.

Thèmes abordés

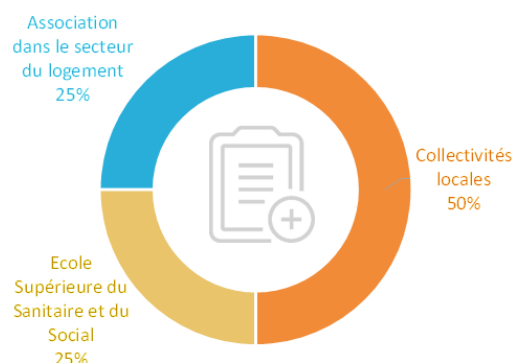
Les formations ont traité de différents sujets, très souvent liés au contexte de tension immobilière et aux conséquences sociales des crises successives pour les morbihannais et morbihannaises :

- état des lieux, charges locatives et loyer ;
- fiscalité du bailleur, investissement locatif et aides à la rénovation ;
- lutte contre la précarité énergétique.

Profil des participants

Les agents de collectivités locales ont bénéficié de l'expertise des conseillers juristes (50%), devant les associations de soutien aux familles et des écoles formant les futurs professionnels de l'action sanitaire et sociale.

Secteur professionnel des participants



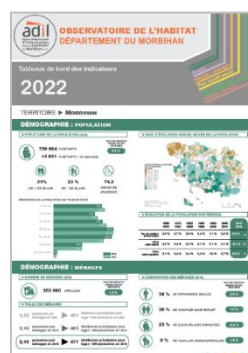
L'observation de l'habitat

L'ADIL réalise des études permettant d'améliorer la connaissance des différentes thématiques liées à l'habitat. Ces études sont largement diffusées et permettent de mieux cerner les besoins et d'éclairer les politiques publiques.

En 2022,
28
publications

L'activité d'observation nécessite le **suivi d'indicateurs** et un certain nombre de thèmes sont traités chaque année : les terrains à bâtir en lotissement, les loyers du parc privé, l'accession aidée, les prix de l'immobilier ou encore la demande locative sociale.

Les principaux indicateurs en matière de démographie et d'habitat sont compilés sous forme de **tableaux de bord synthétiques « chiffres clés »** et disponibles à trois échelles : **Département / EPCI / communes**.



Ces études et tableaux de bord sont consultables sur le site internet de l'ADIL, à la rubrique « les études de l'Observatoire » ou dans l'Espace Partenaires.

Vieillesse
Attributions
Besoins
Ancien
Individuel
Maintenance
Mobilité
Social
Prix
Parc
Collectif
Vacant
Assignations
Expulsions
Habitat
Neuf
Littoral
Rural
Ménages
Accès
Permis
Démographie
Territoires

En 2022, un nouveau format d'étude intitulé « **les marchés de l'habitat** » a été édité, regroupant trois thématiques importantes que sont la construction de logements, l'accession aidée à la propriété à travers l'analyse des prêts à taux zéro et le marché de l'immobilier ancien.

Le « **portrait du logement en Morbihan** » a, quant à lui, été actualisé et présenté lors d'une réunion du comité local de cohésion territorial (CLCT).



Au service du public et des partenaires

Au-delà de ce travail d'études, l'équipe de l'Observatoire est également régulièrement amenée à **répondre à des demandes émanant de partenaires** (collectivités locales, professionnels...), **de bureaux d'études ou de particuliers**.

Ces derniers s'interrogent sur les niveaux de loyers pratiqués dans le département mais également sur l'offre disponible de terrains à bâtir ou de logements neufs.

En 2022,

120

demandes d'expertise

Programmes Locaux de l'Habitat

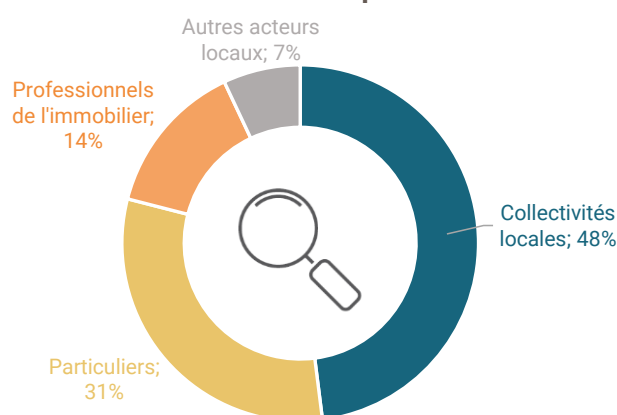
Un travail de suivi des PLH exécutoires ou réengagés a été mené tout au long de l'année 2022. Ainsi, l'ADIL a participé aux ateliers des PLH de Redon Agglomération et de Cap Atlantique, aux séminaires PLH de Lorient Agglomération et Pontivy Communauté, fourni des données pour le bilan annuel du PLH de Ploërmel Communauté et pour le nouveau PLH d'Auray Quiberon – Terre Atlantique. L'ADIL est également intervenue lors d'un atelier thématique PLH sur le logement vacant à l'échelle de Lorient Agglomération.

Petites Villes de Demain

Dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain », une trentaine de communes ont été sélectionnées en Morbihan. Ce programme a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants en interrogeant notamment les thèmes suivants : le cadre de vie, l'habitat, les équipements, les commerces et les mobilités.

Dans ce cadre, l'ADIL a été associée aux phases de concertation avec les professionnels de l'habitat sur plusieurs EPCI, dont Questembert Communauté, Arc Sud Bretagne ou Redon Agglomération. L'Observatoire a pu également répondre aux chefs de projet PVD lors d'entretiens individuels sur la question de l'habitat à l'échelle des communes labellisées : demande locative sociale, typologie des logements, niveau de tension du marché immobilier, etc.

Demandes d'expertise



Travaux et études spécifiques

En 2022, le pôle Observatoire a également répondu aux demandes d'expertise de collectivités sur des thématiques précises. En voici quelques exemples :

- Réalisation d'un **diagnostic habitat** sur Centre Morbihan Communauté
- Analyse sur les **jeunes et le logement** sur Roi Morvan Communauté
- Exploitation du fichier LOVAC sur les **logements vacants** à l'échelle de Baud Communauté
- ...

Enfin, dans le cadre de notre partenariat avec la CGLLS, un projet spécifique d'étude sur la **vente HLM** a été mené, avec l'appui de Bretagne Sud Habitat à l'origine de plus de 80% des cessions en Morbihan.

L'observatoire local des loyers

Depuis 2017, l'observatoire des loyers porté par l'ADIL 56 a intégré le réseau national des observatoires locaux. Par arrêté du ministre chargé de la Ville et du Logement en date du 24 janvier 2020, l'agence est agréée en tant qu'observatoire local des loyers (OLL) pour le périmètre géographique correspondant aux territoires de Lorient Agglomération, Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération et Auray Quiberon – Terre Atlantique (83 communes).

Un outil au service des politiques du logement

L'Observatoire des loyers vise la connaissance du marché locatif, l'aide à la conception, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques du logement au niveau national et local, la modulation locale des plafonds des loyers applicables aux logements faisant l'objet d'un conventionnement ANAH, l'accompagnement des PLH dans la détermination de la localisation et du volume des programmes de logements neufs, privés ou sociaux...

Une exigence de rigueur statistique, validée par un comité scientifique national

L'observatoire a collecté en 2022 **8 176 logements loués vides** (soit 57% de plus par rapport aux objectifs fixés par l'ANIL), dont 7 498 en gestion déléguée auprès de 44 professionnels de l'immobilier différents et 678 en gestion directe auprès de particuliers.

L'OLL 56 étend l'observation des niveaux de loyers à tout le département du Morbihan

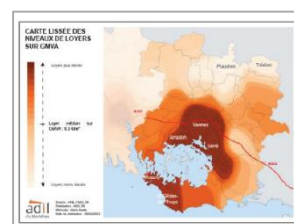
En 2022,

8 176

références locatives collectées (18% du parc privé)

La présentation des résultats

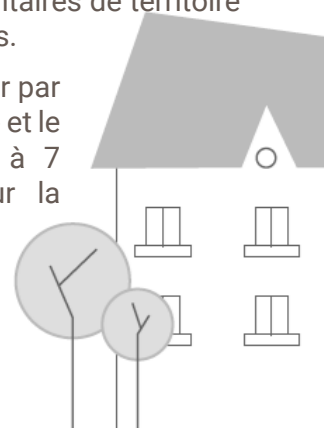
Toutes les publications de l'observatoire sont disponibles en ligne sur le [site de l'ADIL 56](#) et les niveaux de loyers sont également consultables sur le site national [observatoire-des-loyers.org](#).



Un travail sur un nouveau zonage avec l'ANIL et les territoires

Le pôle études de l'ANIL a accompagné l'OLL 56 dans la révision du zonage, l'objectif étant de redéfinir le périmètre des zones de collecte en regroupant des zones élémentaires de territoire en zones de loyer homogènes.

Le choix a été fait de travailler par zone de marché « inter-EPCI » et le périmètre validé est élargi à 7 zones (au lieu de 5) pour la campagne 2023.



L'observatoire des terrains à bâtir en lotissement et ZAC

L'observatoire des terrains à bâtir en Morbihan est né d'un **partenariat avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et le Conseil Départemental**. Chaque année, l'ADIL 56 assure auprès des lotisseurs privés et publics la collecte des informations sur l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir.

Cette observation a un double-objectif :

1. Assurer la transparence de l'offre de terrains à bâtir pour les particuliers souhaitant faire construire ou investir en Morbihan et favoriser le rapprochement de l'offre et de la demande

La présentation de l'offre de terrains à bâtir est assurée (gratuitement) sur le site Internet de l'ADIL 56 <http://tab.adil56.org>.

Ainsi, il est donc possible, à partir d'une carte interactive du département, de sélectionner l'offre de terrains disponibles par secteurs. Sont mentionnés, l'identité du commercialisateur et les caractéristiques des lots proposés à la vente.

Avec plus de **20 800 utilisateurs en 2022**, la consultation de l'offre des terrains à bâtir sur le site internet de l'ADIL se place parmi les pages les plus consultées en vues uniques.

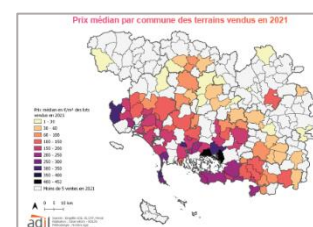
Près de la moitié des utilisateurs sont originaires de la région Bretagne, un tiers d'Ile-de-France.

2. Observer le fonctionnement du marché et assurer le suivi de l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir pour les acteurs publics et privés de l'habitat

La construction de maisons individuelles fait l'objet d'une demande soutenue par les ménages en Morbihan, induisant une forte pression sur le foncier.

Les collectivités et la DDTM conduisent ainsi nécessairement une réflexion permanente visant à **mieux connaître l'offre foncière et à suivre la commercialisation des terrains à bâtir**, notamment depuis l'objectif ZAN – Zéro Artificialisation Nette – instauré par la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dans le but d'assurer la préservation et la restauration des sols à l'horizon 2050.

Enfin, la connaissance des marchés locaux du logement, notamment l'offre foncière, est un facteur important des politiques locales de l'habitat, indispensable aux décideurs et aménageurs fonciers pour élaborer leurs stratégies de développement. Les données collectées sont analysées et font l'objet d'une étude annuelle diffusée auprès des collectivités et sociétés coopérantes à l'enquête.



Les chiffres clés en 2021

- 1 540 lots vendus
- 52 000 € prix médian
- 130 €/m²
- 458 m² surface médiane
- 1 370 lots en stock au 31.12.2021

4

L'action pour le logement des ménages en difficulté



La prévention des expulsions locatives



Depuis septembre 2020, grâce au soutien financier de la DDETS, de la Fondation Abbé Pierre et de la CAF du Morbihan, l'ADIL effectue une mission d'accompagnement renforcé des locataires du parc privé en situation d'impayés de loyer, non suivis par les services sociaux, sur l'ensemble du département.

Une démarche partenariale essentielle

L'enjeu du dispositif « Suivi Impayés Morbihan » est de toucher les publics pour lesquels les dispositifs prévus sont mis en échec (envoi de courriers par la CCAPEX, propositions d'accompagnement des CMS, de la CAF...). Il s'agit donc de compléter les actions de prévention déjà existantes pour contribuer à la diminution des expulsions locatives à tous les stades et notamment à celui de la résiliation du bail. **La mise en lien avec l'ensemble des acteurs gravitant dans la procédure et le partage d'informations sont ainsi essentiels.**

Le public capté bénéficie d'un accompagnement sociojuridique complet : point sur les droits et aides, recherche de solutions, orientation vers les bons interlocuteurs, explication des étapes de la procédure et, si nécessaire, de la question du logement et du surendettement.

Un accompagnement soutenu, parfois à domicile

Sur l'année 2022, **385 situations d'impayés dans le parc privé ont été signalées au travailleur social**, à 61% par les partenaires et professionnels (DDETS, Département, associations, services sociaux des hôpitaux...). 39% des contacts ont sollicité les services de l'ADIL, soit directement par téléphone ou visite sans rendez-vous, soit via la plateforme nationale SOS Loyers Impayés.

La démarche d'allers-vers et de mise à disposition du travailleur social, via l'envoi de courriers ou d'appels téléphoniques, **a permis de capter plus de 40% des ménages concernés**, soit 155 foyers à l'échelle du département. Grâce à l'intervention conjuguée des juristes et du travailleur social, **80 ménages ont repris le paiement du loyer (51%)** et 57 ont soldé leur dette, soit 36% des foyers accompagnés.

En 2022,

155

personnes accompagnées

Des personnes vivant seules et salariées

Les personnes isolées sans enfant viennent davantage consulter l'ADIL (65% des ménages rencontrés). Cette sollicitation semble résulter du fait qu'il leur est difficile de trouver un interlocuteur social adapté. Elles viennent consulter l'ADIL le plus souvent avant toute décision de justice et 50% d'entre elles ont un montant de dettes supérieur à 2 000€.



En novembre 2022, une assistante de service social a été recrutée en CDD pour une durée d'un an afin de soutenir le travailleur social dans l'exercice de ses missions.

La lutte contre la précarité énergétique



Depuis 2017, l'ADIL effectue une mission de coordination et d'animation du dispositif « Morbihan Solidarité Énergie », piloté par le Conseil Départemental, qui permet une mobilisation de l'ensemble des acteurs engagés dans la lutte contre la précarité énergétique au profit d'une prise en compte globale des situations individuelles sur l'ensemble du département.

Un dispositif d'animation territoriale

L'action partenariale dans le cadre de Morbihan Solidarité Énergie consiste à **mobiliser un réseau très large d'acteurs, tant au niveau du repérage des situations** (133 donneurs d'alerte différents) **que dans les solutions apportées** aux ménages (travaux de rénovation, accès au droit, médiation bailleur, éco-gestes, changement d'équipement, relogement...).

Il s'agit de faire jouer la complémentarité des dispositifs et des moyens pour **faire effet levier et lutter contre le non recours**.

Des personnes seules et des familles monoparentales surreprésentées

Sur l'année 2022, **392 fiches de signalement ont été reçues et traitées à l'ADIL** et 314 ont été adressées aux opérateurs pour mise en œuvre des visites à domicile.

La majorité des ménages rencontrés vit seule (40%) et 29% sont des familles monoparentales, alors qu'elles ne représentent que 7% des foyers morbihannais selon l'Insee.

54% des ménages sont en **restriction de chauffage** en raison du coût de l'énergie et 97% ont des **ressources** en dessous des plafonds **très modestes** de l'Anah.

Enfin, près de 80% des bénéficiaires sont locataires, dont 44% du parc privé.

Réunions et partenariats

En 2022, **une cinquantaine de réunions ont été organisées** afin de renforcer les partenariats et de communiquer sur ce programme SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie).

En 2022,

392

fiches de repérage reçues et traitées à l'ADIL

Retour d'expérience (RETEX)

Fin 2022, l'ADIL a réalisé à la demande du Conseil Départemental un RETEX afin de dresser un bilan des cinq premières années de fonctionnement de « Morbihan Solidarité Énergie », d'analyser l'adéquation entre les missions et les moyens, et identifier les leviers d'actions pour pérenniser l'efficacité du dispositif.

Ce dernier doit en effet s'adapter aux nouveaux enjeux (crise énergétique, inflation ...) et améliorer sa réactivité.



Rapport financier



Les ressources de l'ADIL

Les ressources de l'ADIL sont issues :

De financements nationaux

► ETAT

L'enveloppe nationale est répartie selon les critères prévus par la note technique du 14 juin 2017 relative au financement des associations d'information sur le logement et aux modalités de présentation des demandes de subvention. Chaque ADIL bénéficie d'un montant fixe de 24 000€ auquel s'ajoute un montant déterminé en fonction de différents critères liés au département : nombre de ménages à hauteur de 60 %, nombre de bénéficiaires du PTZ en moyenne sur les cinq dernières années à hauteur de 10 % et nombre de bénéficiaires du RSA socle à hauteur de 30 %. 10 % de la part variable est répartie selon un indicateur synthétique lié à l'activité (consultations en face à face, sur l'accession à la propriété, aux publics en difficulté, participation à des instances et à des études du réseau, diffusion d'offres). L'ADIL dispose de ressources complémentaires de la part de l'État, pour l'observatoire local des loyers et la prévention des expulsions locatives.

► ACTION LOGEMENT

Depuis 2001, le réseau reçoit un financement global de la part d'Action Logement qui attribue une subvention à chaque ADIL. Ce financement s'inscrit, pour 2022, dans le cadre de la Convention entre l'État et Action Logement pour la période 2018-2022, ainsi que d'une convention entre Action Logement et l'ANIL sur la même période. L'enveloppe, allouée de 9 millions d'euros par an pour le réseau, est répartie sur la base de critères tenant au territoire et à l'activité de l'ADIL, ainsi que sur la base de pondérations.

► CGLLS

Depuis la loi SRU, la CGLLS apporte un financement aux ADIL. La convention en vigueur porte sur la période 2021-2023. Chaque ADIL perçoit un montant minimum de 5 777 € auquel s'ajoute une part variable en fonction du nombre de logements sociaux dans le département (selon un montant par logement décroissant par palier avec la taille du parc). Un financement complémentaire de 5 000 € est accordé aux ADIL menant une activité d'observation des loyers ou de la demande.

L'ADIL dispose également de financements locaux qui viennent conforter ses actions, en réponse aux besoins des territoires et des attentes des acteurs locaux.

De financements locaux

► COLLECTIVITES LOCALES

14 EPCI, représentant 249 communes, contribuent au financement de l'association, à hauteur de 35% des produits.

► CONSEIL DÉPARTEMENTAL

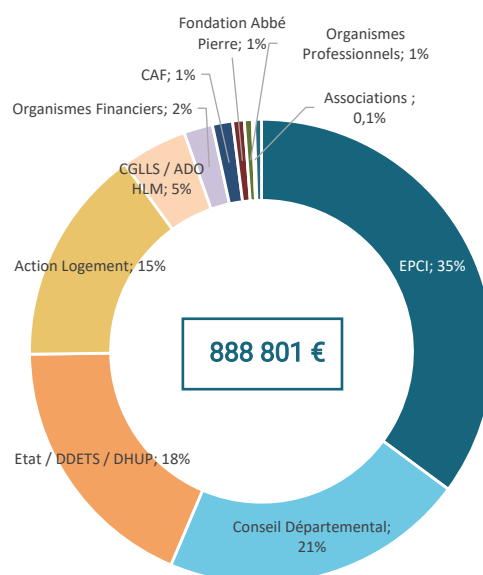
La contribution du Conseil Départemental représente 21% des ressources de l'ADIL.

+1,88%

évolution 2022/2021

Les autres produits (10%) proviennent des organismes HLM, des organismes financiers, de la CAF 56, des organismes professionnels, de la Fondation Abbé Pierre, des partenaires associatifs...

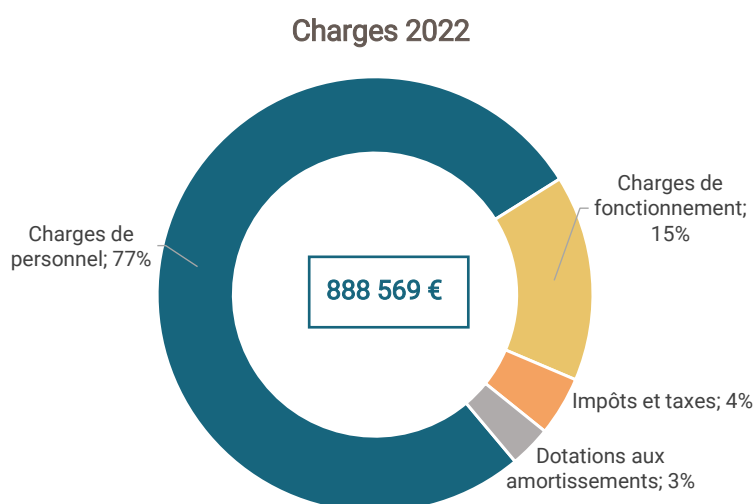
Ressources 2022



Les dépenses

Les différentes charges se répartissent ainsi :

Les charges de personnel représentent 77,2% des charges, en légère hausse (+1,4%) par rapport à 2021 en raison de mouvements de personnel entrant (renfort PEX) et sortant (intérim MSE).



+2,08%
évolution 2022/2021

Les charges externes et achats non stockés représentent 15,3% des charges, en baisse de 2.5% par rapport à 2021.

Il ressort donc du compte de résultat un excédent de 232 €.

Le bilan au 31/12/2022



Annexes

ANNEXE 1

L'organigramme de l'ADIL

Au 31 décembre 2022

NOM	FONCTION
Elise DEMAY	Directrice
Pôle administratif	
Gaëlle BAUDET	Secrétaire Comptable
Isabelle ROUE	Secrétaire
Pôle juridique	
Angélique BAUWENS	Conseillère-juriste
Frédérique GLERAN	Conseillère-juriste
Amandine GUILLOU	Conseillère-juriste
Anne-Laure HELIES	Conseillère-juriste
Grégory LAGRANGE	Conseiller-juriste
Virginie PRONO	Conseillère-juriste
Pôle étude	
Rose ALEMANY	Enquêtrice
Claire JEGOUSSE	Chargée d'études habitat
François PRIOUR	Chargé d'études habitat
Prévention des expulsions locatives	
Adeline LE REZOLLIER	Chargée de mission
Jeanne MORICE	Chargée de mission
Lutte contre la précarité énergétique	
Bénédicte GARCON	Chargée de mission

ANNEXE 2

Les modalités d'accueil du public



Accueil par téléphone au 02 97 47 02 30

du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00



<https://adil56.rdv.date/>



Rendez-vous téléphonique avec un conseiller-juriste

du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00



Permanence téléphonique (questions <10 min)

du lundi au vendredi, de 13h30 à 18h00



Contact par mail

accueil@adil56.org



Accueil physique

sur les centres de Vannes et Lorient et dans les permanences
uniquement sur rendez-vous



Rendez-vous par visioconférence

ANNEXE 3

Lieux de réception du public

ADIL de Vannes

Parc d'activités de Laroiseau
14 rue Ella Maillart
56000 Vannes

ADIL de Lorient

Espace Info Habitat
6 rue de l'Aquilon – Quai du Péristyle
56100 Lorient

Auray Quiberon Terre Atlantique

Auray	Jeudi matin (9h30-12h30)	Maison du Logement
Belz	1 ^{er} jeudi après-midi (14h-17h15)	Mairie
Quiberon	2 ^{ème} jeudi après-midi (14h-17h00)	Mairie
Pluvigner	3 ^{ème} jeudi après-midi (14h-17h15)	Mairie
Carnac	4 ^{ème} jeudi après-midi (14h-17h15)	CCAS

Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération

Baden	3 ^{ème} jeudi matin (9h15-12h)	Mairie
Elven	1 ^{er} vendredi matin (9h30-12h)	Argoët Info Services
Theix-Noyalo	2 ^{ème} et 4 ^{ème} jeudis matins (9h30-12h)	Mairie
Sarzeau	1 ^{er} mardi matin (9h30-12) et 3 ^{ème} jeudi après-midi (14h-17h)	Rhuys Info Services
Grand Champ	4 ^{ème} vendredi matin (9h30-12h)	France Services

Lorient Agglomération

Hennebont	1 ^{er} et 3 ^{ème} jeudis matins (9h30-12h30)	Mairie
Lanester	Jeudi après-midi (14h-16h45)	Mairie
Plouay	2 ^{ème} mardi après-midi (14h-17h30)	Salle des permanences

Pontivy Communauté

Pontivy	1 ^{er} , 3 ^{ème} et 5 ^{ème} lundis journée (10h-12h30 et 13h30-17h) 2 ^{ème} et 4 ^{ème} lundis matins (9h30-12h30)	Point info Habitat
---------	---	--------------------

Baud Communauté

Baud	2 ^{ème} lundi après-midi (14h-17h)	France Services
------	---	-----------------

Centre Morbihan Communauté

Locminé	3 ^{ème} vendredi matin (9h30-12h)	France Services
Saint-Jean Brévelay	4 ^{ème} lundi après-midi (13h45-17h)	France Services

Roi Morvan Communauté

Gourin	1 ^{er} mardi après-midi de janvier, mars, mai, juillet, octobre et décembre (14h-17h)	Mairie
Le Faouët	1 ^{er} mardi après-midi de février, avril, juin, septembre et novembre (14h-17h)	Mairie
Guémené-sur-Scorff	3 ^{ème} mardi après-midi de janvier, avril, juillet et octobre	France Services

Ploërmel Communauté

Ploërmel	1 ^{er} et 4 ^{ème} mardis après-midi (14h-17h15)	Espace Info Habitat
Josselin	2 ^{ème} mardi après-midi (14h-17h)	France Services
Mauron	3 ^{ème} mardi matin des mois impairs (10h-12h15)	France Services
La Trinité-Porhoët	3 ^{ème} mardi matin des mois pairs (10h-12h15)	France Services

De l'Oust à Brocéliande Communauté

Malestroit	2 ^{ème} mardi matin (9h45-12h30)	Cté de communes
Guer	3 ^{ème} mardi après-midi (14h-17h)	France Services
La Gacilly	4 ^{ème} mardi matin (9h30-12h30)	Mairie

Questembert Communauté

Questembert	2 ^{ème} vendredi matin (9h30-12h)	France Services
-------------	--	-----------------

Arc Sud Bretagne

Muzillac	4 ^{ème} jeudi après-midi (14h-17h30)	Site communautaire Les Bruyères
La Roche-Bernard	2 ^{ème} jeudi après-midi (14h-17h)	Mairie

Redon Agglomération

Redon	1 ^{er} jeudi après-midi (14h-17h)	Maison de l'Habitat
-------	--	---------------------

ANNEXE 4

L'ADIL dans la presse

À Vannes, le logement s'invite au débat de la présidentielle
[Le Télégramme](#) – mars 2022



Grégory Lagrange, juriste à l'Adil ; Gaël Briand (UDB) ; Sophie Prévost, grand-reporter au Télégramme ; Fanny Coconnier, journaliste au Télégramme, rédaction de Vannes ; Frederic Lorenzon, journaliste Tébéo-Tébésud ; Loïc Prieur, avocat, spécialiste en droit de l'urbanisme ; Benjamin Brehon, journaliste au Télégramme-Tébéo ; et Olivier Arens, président de la Chambre des notaires de Bretagne. (Le Télégramme/Bertrand Le Bagousse)

Location : les propriétaires ont-ils le droit de tout faire ?
L'Adil du Morbihan répond
[Le Télégramme](#) – mai 2022



En matière de droits des locataires, tout dépend du bail qui a été signé ! (Photo d'illustration François Destoc/Le Télégramme)

Morbihan. Trêve hivernale : une association au service des locataires et propriétaires

[Ouest-France](#) – octobre 2022



Le 1^{er} novembre marque le début de la trêve hivernale qui s'étendra jusqu'au 31 mars 2023. | ARCHIVES OUEST-FRANCE

Logement dans le Morbihan. La construction neuve se porte bien et des prix records dans l'ancien

[Ouest-France](#) – novembre 2022



L'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) du Morbihan vient de publier une étude sur les marchés de l'habitat en 2021 dans le département. Photo d'illustration. | FRANCK DUBRAY / ARCHIVES OUEST-FRANCE

[illegible]

