



DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 4 février 2025

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2025-013

**CONVENTION 2025 COMMUNE DE
LE PORT/ADIL**

**MISSION D'ACCOMPAGNEMENT
DES PARTICULIERS EN MATIÈRE
DE LOGEMENT ET D'HABITAT**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 27 janvier
2025.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le
5 février 2025.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 4
février, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel
de ville, après convocation légale sous la présidence de M.
Olivier Hoarau, maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe,
M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème}
adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna
Patel 7^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme
Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M.
Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max
Nagès, Mme Claudette Clain Maillot, M. Fayzal Ahmed
Vali, Mme Danila Bègue, Mme Brigitte Cadet, M. Jean-
Claude Adois, Mme Véronique Bassonville, M. Didier
Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara
Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda et M.
Sergio Erapa.

Absents représentés : M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint
par Mme Jasmine Béton, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint par
Mme Mémouna Patel, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe
par M. Guy Pernic, M. Alain Iafar par M. J. Paul Babef, M.
Zakaria Ali par M. Fayzal Ahmed Vali, Mme Garicia Latra
Abélard par Mme Véronique Bassonville, Mme Paméla
Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Sophie Tsiavia à
17h12 (affaire n° 2025-001).

Départ(s) en cours de séance :

- Mme Gilda Breda de 17h40 à 17h42 (affaire n° 2025-008),
- M. Le Maire, Olivier Hoarau à 18h09 (affaire n° 2025-
017).

Excusée : Mme Annie Mourgaye.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand
Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....


LE MAIRE

Olivier HOARAU

CONVENTION 2025 COMMUNE DE LE PORT/ADIL

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'HABITAT

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L366-1 relatif aux organismes d'information sur le logement ;

Vu les statuts de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la volonté de la commune de s'appuyer sur un acteur expert afin de conseiller au mieux les particuliers sur le financement des projets, la gestion des contrats et des loyers, l'urbanisme, la fiscalité la copropriété et la maîtrise de l'énergie dans l'habitat ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 22 janvier 2025 ;

Mme Jasmine Béton ne prend pas part au vote.

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le renouvellement, pour l'année 2025, de la convention entre la commune de Le Port et l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de La Réunion (ADIL) ;

Article 2 : d'autoriser le versement de la somme de **6 408,10 €** à l'ADIL correspondant à la participation de la commune au titre de l'année 2025 ;

Article 3 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer la convention et tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE



Olivier HOARAU

LE PORT - RÉUNION

CONVENTION 2025 COMMUNE DE LE PORT/ADIL

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS EN MATIERE DE LOGEMENT ET D'HABITAT

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le renouvellement, pour l'année 2025, de la convention entre la commune de Le Port et l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de La Réunion (ADIL).

L'ADIL est une association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901. Cette association a pour objet de définir et de mettre en œuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant l'information du public en matière de logement et d'habitat.

Cette convention permet la mise en œuvre d'une mission d'accompagnement de la Commune pour le conseil aux particuliers dans les domaines suivants :

- le financement des projets ;
- la gestion des contrats et des loyers ;
- l'urbanisme ;
- la fiscalité ;
- la copropriété ;
- la maîtrise de l'énergie dans l'habitat.

Sur les trois années précédentes, 2024 enregistre un nombre de sollicitation nettement plus important. Les thématiques les plus évoquées restent néanmoins les mêmes d'année en année à savoir les rapports locatifs, le mal-logement et enfin le droit de l'urbanisme associé aux troubles du voisinage.

Le tableau ci-dessous retrace le bilan depuis 2022 :

	2022	2023	2024
Nombre de permanences	44	44	44
Visites	172	107	164
Téléphone/email	433	352	548
Montant de la participation	5 928.60 €	6 045.50 €	6 045.50 €
Total des consultations	605	459	712

Afin de poursuivre cette mission en 2025, l'ADIL mettra à la disposition de la Commune un conseiller juriste, à raison de 44 demi-journées de permanences régulières en mairie.

Le bureau de l'ADIL a voté une augmentation de 2% des cotisations et subventions de fonctionnement pour 2023 puis de 3% pour 2025. En trois ans, la participation au titre de la contribution générale à l'activité de l'ADIL a augmenté de 479.50 €. Il s'agit de deux augmentations en neuf ans.

Ainsi, au titre d'une contribution générale à l'activité de l'ADIL, une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 6 276,60 € sera versée par la Commune, à laquelle s'ajoutera le montant de la cotisation (131,50 €), soit un total de de **6 408,10 €** pour 2025.

Il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver le renouvellement, pour l'année 2025, de la convention entre la commune de Le Port et l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de La Réunion (ADIL) ;
- d'autoriser le versement de la somme de **6 408,10 €** à l'ADIL correspondant à la participation de la commune au titre de l'année 2025 ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer la convention et tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Rapport d'activité 2024
- Convention 2025

Envoyé en préfecture le 13/02/2025

Reçu en préfecture le 13/02/2025

Publié le 13/02/2025

ID : 974-219740073-20250204-DL_2025_013-DE



Bilan des consultations Le Port



Consultations d'octobre 2023 à septembre 2024

Nombre et mode de consultation

712 consultations ont été données pour les habitants de la commune du Port.

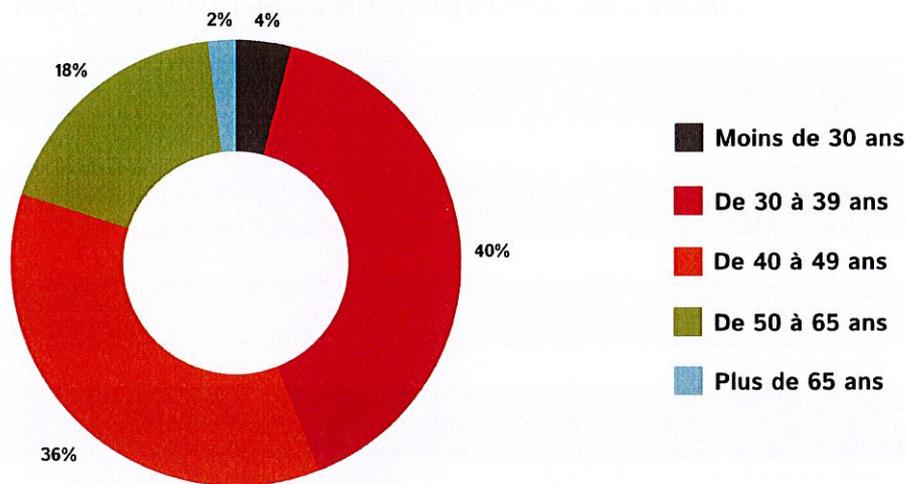
Vis à Vis	164	23 %
Téléphone	516	72 %
Courrier/Courriel	32	5 %
Total	712	100 %

Le taux de remplissage des consultations



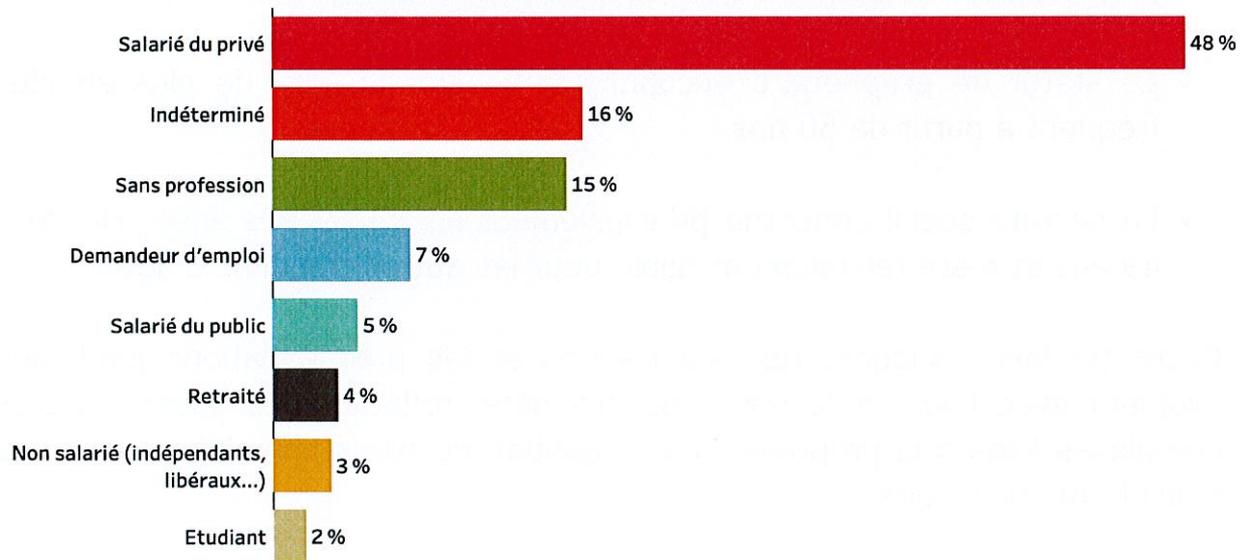
Lors de ces permanences, la moyenne de présence a été de 2,4 personnes par demi-journée. Il est également à noter que les conseillers juristes consacrent en moyenne 28 minutes à chaque consultation en présentiel.

Profil des consultants



La majorité des consultants sont âgés de 30 à 49 ans, avec respectivement 201 et 177 consultants dans chaque groupe d'âge. Cela peut s'expliquer par le fait que ces groupes représentent une partie active de la population, souvent confrontée à des besoins de déménagement, à une augmentation de la taille des ménages ou à des projets d'accession à la propriété.

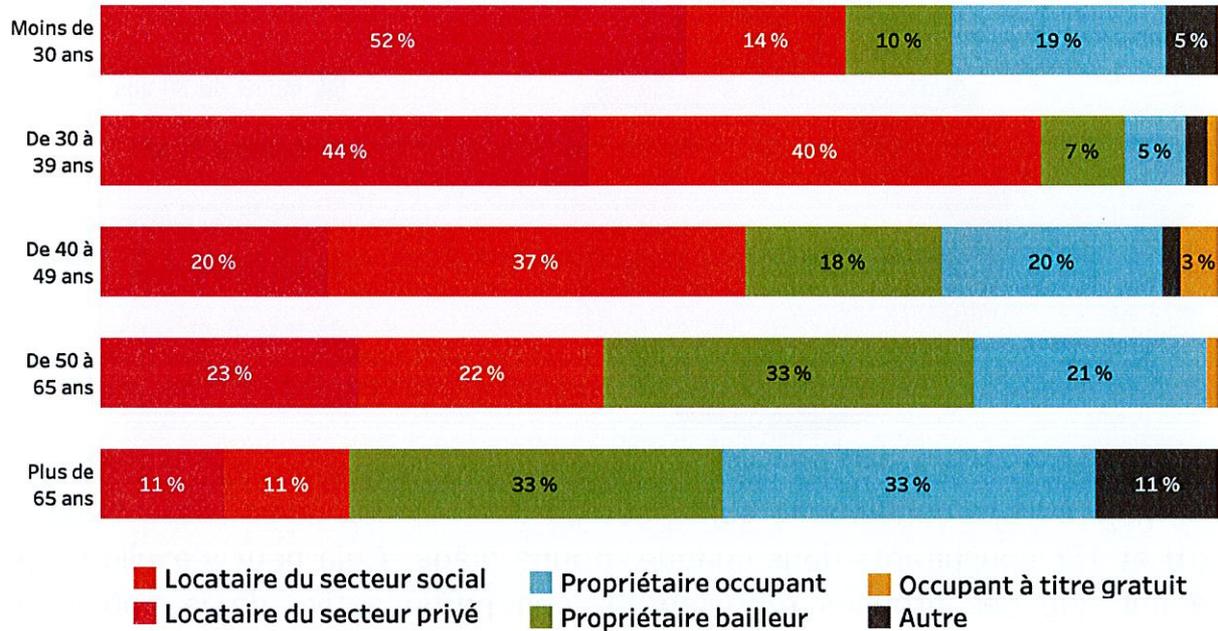
SITUATION VIS-À-VIS DE L'EMPLOI



Pour préciser ces pourcentages, parmi les consultants, 329 sont salariés du secteur privé, 106 sont sans profession, et 44 sont demandeurs d'emploi.

Statut des consultants

STATUT D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DU CONSULTANT

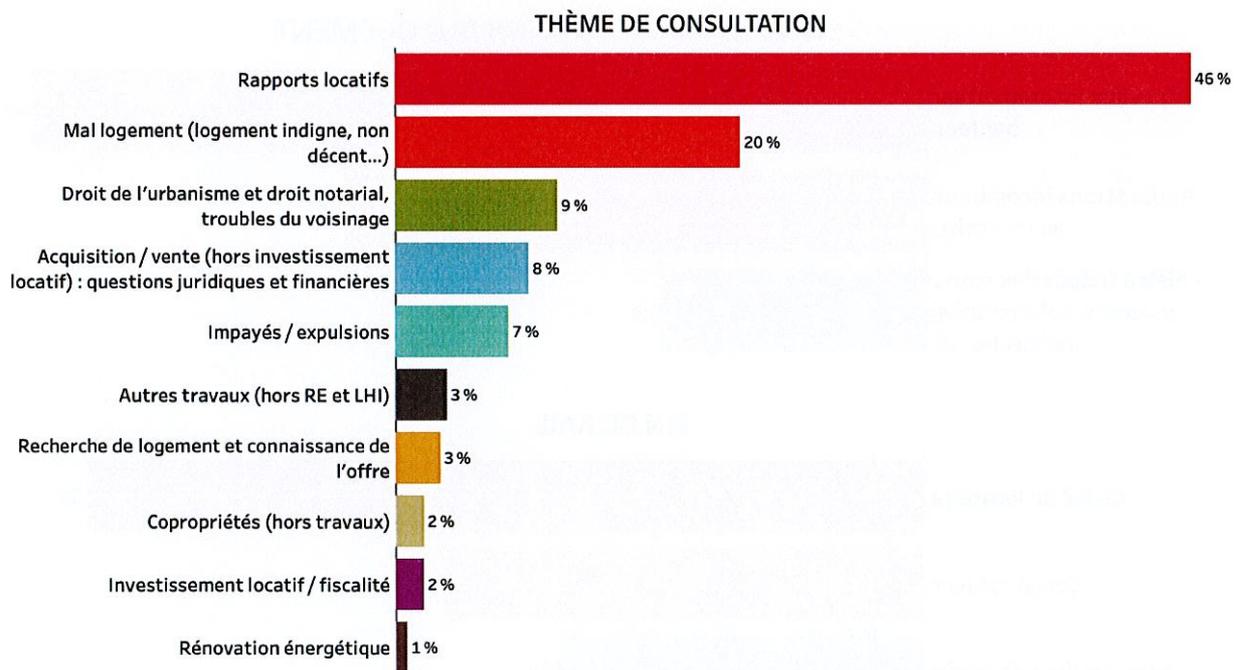


- Les locataires du secteur privé sont les plus nombreux chez les moins de 39 ans, mais cette proportion diminue avec l'âge, en faveur des propriétaires, notamment des propriétaires bailleurs.
- Le statut de propriétaire occupant et bailleur devient de plus en plus fréquent à partir de 50 ans.
- Le secteur social concerne principalement les personnes âgées de 30 à 49 ans et reste relativement faible pour les autres tranches d'âge.

Cette tendance suggère que les besoins et les préoccupations juridiques évoluent avec l'âge et le statut de propriété, reflétant des questions plus complexes liées à la propriété et à la gestion de biens immobiliers chez les consultants plus âgés.

Thème de consultation

Les consultations sur les rapports locatifs représentent 337 consultations. Vient ensuite le mal-logement (logement indigne, non décent...) avec 146 consultations. Enfin, le troisième thème de consultations concerne le droit de l'urbanisme, le droit notarial ou encore les troubles du voisinage avec 69 consultations.



Répartition des missions spécifiques

120 consultations à destination des habitants du Port ont été enregistrées dans le cadre de missions spécifiques confiées à l'ADIL par les partenaires.

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

Focus thématiques

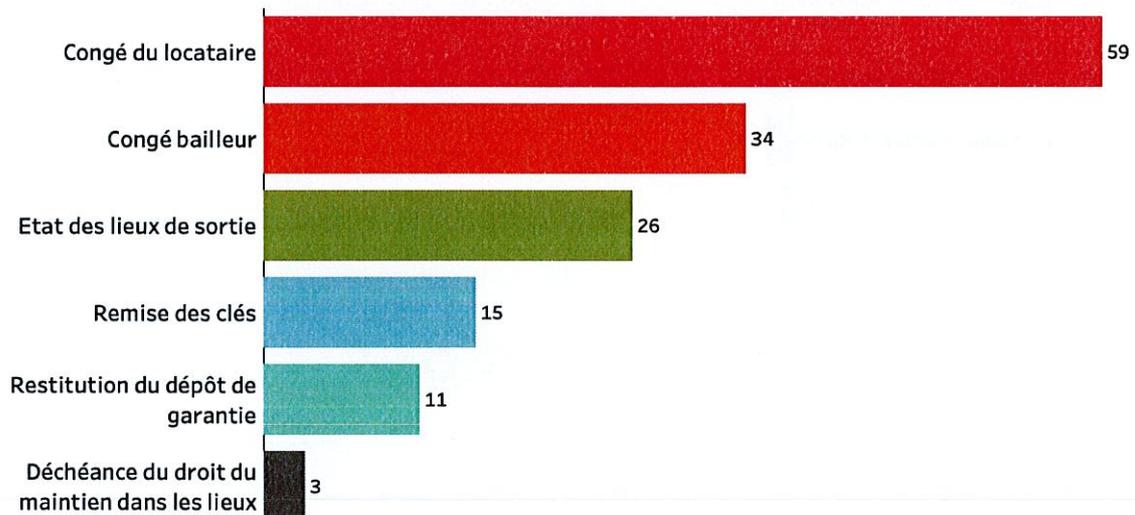
Rapports locatifs

Dans les consultations ayant trait aux rapports locatifs, de nombreuses thématiques reviennent fréquemment : les questions liées aux travaux et à l'entretien du logement, la fin du bail ou les loyers.

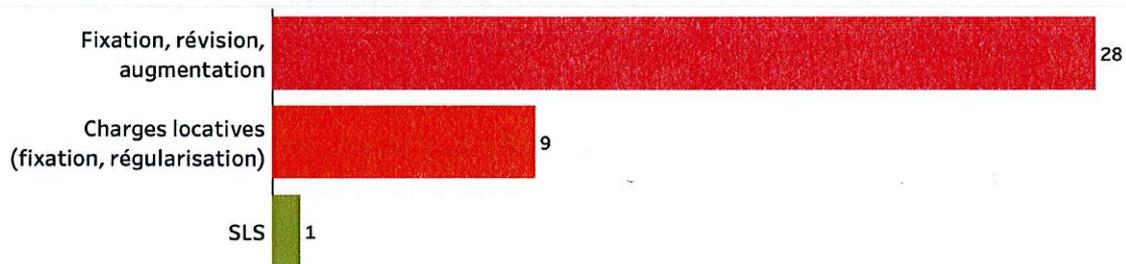
TRAVAUX ET ENTRETIEN DU LOGEMENT



FIN DE BAIL



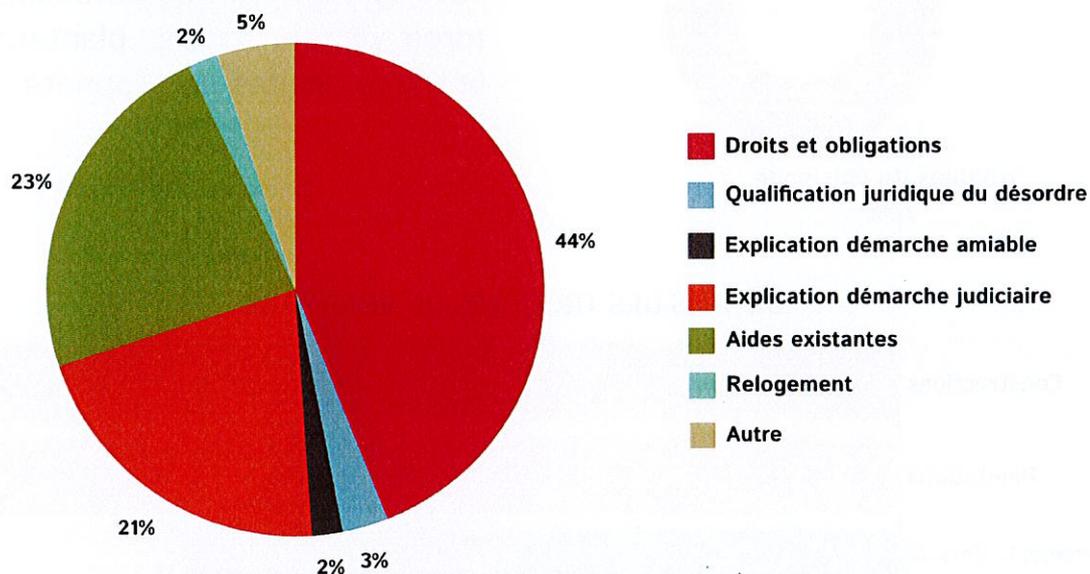
LOYERS



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

La problématique du mal-logement représente 20 % des consultations soit 146 sur la période d'octobre 2023 à septembre 2024. Ces consultations ont été menées dans le cadre des consultations de l'ADIL sur Le Port mais aussi dans le cadre des missions spécifiques.

NATURE DU CONSEIL



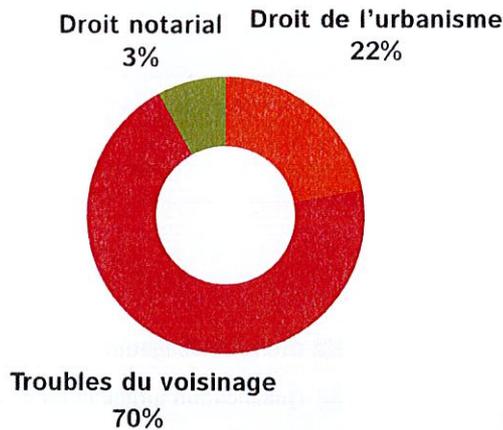
Parmi les désordres identifiés, 47 % sont liés à des problèmes d'aération, d'humidité, de moisissures ou d'infiltration.

La majorité des consultations concernent les droits et obligations, indiquant que les demandeurs cherchent principalement à comprendre leurs droits légaux et les obligations associées.

Les conseils relatifs aux démarches judiciaires et aux aides existantes sont également significatifs, avec respectivement 63 et 69 consultations. Ces catégories indiquent que les consultants recherchent souvent des informations sur les dispositifs et les subventions disponibles, ainsi que des moyens de résoudre des conflits ou désaccords, généralement sans passer par des procédures judiciaires.

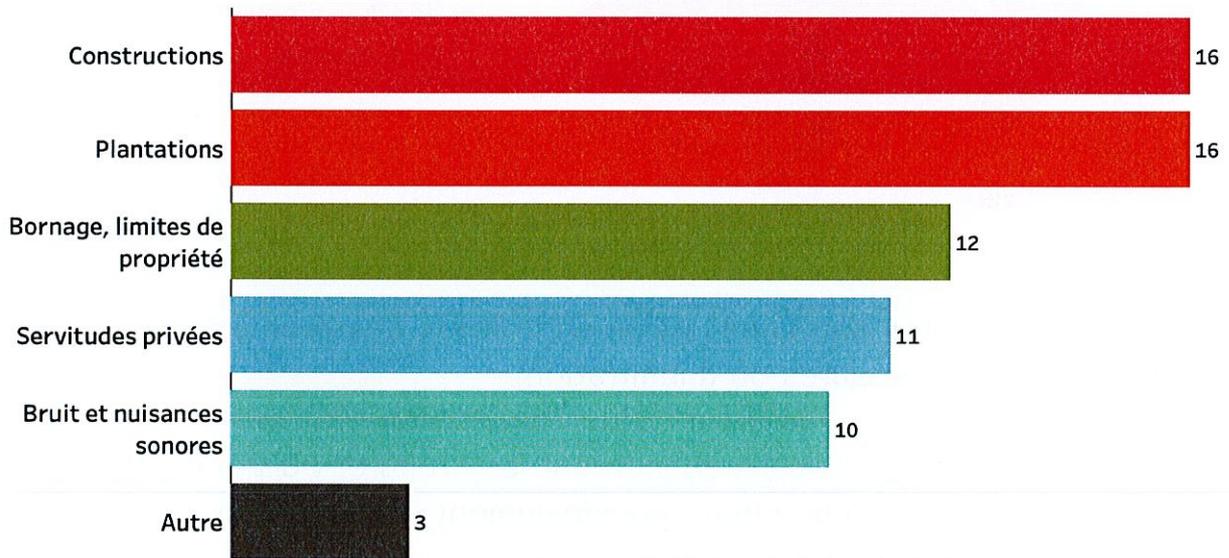
Droit de l'urbanisme, droit notarial et troubles du voisinage

Le droit de l'urbanisme, le droit notarial, et les troubles du voisinage représente 9 % des consultations soit 69 sur la période d'octobre 2023 à septembre 2024.



En matière d'urbanisme, les consultations concernent majoritairement des questions liées aux différentes autorisations (droit de construire, plantations, bornage, limites de propriété...)

DÉTAILS DES TROUBLES DU VOISINAGE



Les troubles du voisinage sont principalement dus à des problèmes de plantations et de constructions, représentant chacun 24 % des cas, ainsi qu'à des conflits de bornage et de limites de propriété, qui constituent 18 % des cas.

Conclusion

Les questions abordées dans le cadre des consultations de l'ADIL sont très variées. Néanmoins, cette année encore, on constate que la grande majorité des questions concerne les rapports locatifs.

Elles portent notamment sur les **modalités de congé pour les bailleurs** (en forte progression) ou encore sur les **travaux à effectuer dans le logement**, que ce soit dans le cadre de la non-décence ou tout simplement de la répartition légale entre le bailleur et le locataire.

Ces thématiques en forte progression, peuvent être liées entre elles. Elles découlent de la **forte tension des marchés locatifs ou de l'accession**.

En effet, de nombreux locataires ne pouvant plus accéder à la propriété ou ne pouvant plus changer aussi facilement de logement locatif, ces derniers se préoccupent davantage du respect de ses obligations par le bailleur et notamment son obligation de travaux.

Corrélativement, les bailleurs ayant de plus en plus de demandes de leurs locataires et voyant le marché de plus en plus tendu (avec des montants de loyer de plus en plus élevés), ces derniers essaient de donner congé à leur locataire et parfois pour des motifs non légaux, voire sans aucun motif. A ce titre, l'ADIL joue donc un **rôle important dans l'information des locataires et des propriétaires bailleurs**.

Cette tension du marché a également eu pour effet de **raviver l'intérêt des propriétaires bailleurs pour la réévaluation de leur loyer**. L'ADIL a pu là aussi apporter toute son expertise en matière de calcul de révision, notamment avec le plafonnement de l'IRL dans les DOM.

L'autre thématique sur laquelle nous sommes fréquemment consultés concerne les **troubles de voisinage**. Que ce soit sur les servitudes, les nuisances sonores ou encore les problèmes de mitoyenneté, le sujet est vaste et nécessite la plupart du temps un entretien en vis-à-vis afin d'étudier les divers documents.

Dans certaines situations, l'ancienneté du problème et les difficultés liées à la communication entre voisins peut parfois conduire à une **tentative de conciliation en point justice afin de trouver un terrain d'entente**.

Cette analyse des consultations se retrouve sur l'ensemble du territoire.

Envoyé en préfecture le 13/02/2025

Reçu en préfecture le 13/02/2025

Publié le 13/02/2025

ID : 974-219740073-20250204-DL_2025_013-DE



AGENCE DEPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

24 rue Henri Vavasseur

97400 Saint-Denis

Tél : 02 62 41 14 24

Site internet : www.adil974.com

Convention de mission d'accompagnement

Commune du Port

Préambule

Considérant :

— que l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de la Réunion, association à but non lucratif régie par la loi de 1901, a pour objet de définir et de mettre en œuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant l'information du public en matière de logement et d'habitat

— que cette information doit donner à l'usager tous les éléments objectifs lui permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant

— que l'action auprès du public que l'ADIL a pour but de favoriser est limitée à la seule information, à l'exclusion de tout acte commercial, administratif, contentieux ou financier avec le public

Entre la commune du Port, représentée par le Maire, agissant en cette qualité,
d'une part,

Et l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de la Réunion,
représentée par son Directeur
d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Contenu de la mission

La présente convention a pour objet une mission d'accompagnement de la commune pour l'information des particuliers, qu'ils soient propriétaires ou locataires, qu'ils envisagent de construire une maison ou d'acheter un logement, ou bien encore d'améliorer leur logement actuel, dans les domaines suivants :

- les financements : aides et subventions, prêts épargne logement, prêts immobiliers, Action Logement, plans de financement
- les loyers : baux, charges et réparations locatives, montant et réévaluation des loyers
- les contrats : contrats de vente, contrats de construction, contrats d'entreprise et de maîtrise d'œuvre, contrats de prêt
- l'urbanisme : réglementation et procédures à suivre
- la fiscalité : impôts locaux, avantages fiscaux, défiscalisation
- la copropriété : organisation et fonctionnement d'une copropriété
- la maîtrise de l'énergie dans l'habitat : prêts et autres aides

Les diagnostics financiers et les plans de financement seront réalisés à l'aide du logiciel ADILOPTI dont disposent les ADIL.

Article 2 : Apport de l'ADIL

L'ADIL mettra à la disposition de la commune l'un de ses conseillers-juristes et lui apportera le savoir-faire de son équipe et l'ensemble de son expérience de conseil.

Elle consacrera l'équivalent de 44 demi-journées de travail à cette mission, qui sera réalisée sous forme de permanences régulières en mairie, dont le calendrier sera établi en accord avec la commune.

Article 3 : Apport de la commune

La commune mettra à la disposition du conseiller-juriste un local à son usage exclusif pendant ses permanences en mairie et lui fournira l'aide en personnel et en matériel indispensable à l'exécution normale de sa mission de service public.

Article 4 : Secret professionnel et obligation de discrétion

Le conseiller-juriste se reconnaît tenu au secret professionnel et à une obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance au cours de sa mission.

Article 5 : Durée de la convention

La présente convention est établie pour une période d'un an à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 6 : Montant de la contribution

Une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 6 276,60 €, sera versée par la commune au titre d'une contribution générale à l'activité de l'ADIL, auquel se rajoutera le montant de sa cotisation pour 2025 (131,50 €), soit un montant total de 6 408,10 €.

Cette participation sera versée trimestriellement à l'ADIL, sur production d'un mémoire, au crédit du compte Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse ouvert au nom de l'ADIL.

IBAN							BIC
FR76	1131	5000	0108	1285	8161	078	CEPAFRPP131

Article 7 : Régime fiscal

Au regard de l'instruction fiscale du 15 septembre 1998, la gestion de l'ADIL, association à but non lucratif, est désintéressée et son activité générale d'information et d'accompagnement la situe hors du champ concurrentiel. L'ADIL n'est pas soumise aux impôts commerciaux. La participation financière de la commune n'est donc pas assujettie à la TVA.

Article 8 : Résiliation de la convention

Il pourra être mis fin à la présente convention à tout moment, sur la demande de l'une ou de l'autre des parties, moyennant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 9 : Date d'effet de la convention

La présente convention prend plein effet à compter du 1^{er} janvier 2025.

Fait en double exemplaire,
à Le Port,
le



Le Directeur
Pascal FOUQUE

Le Maire du Port