

# ADIL DU NORD ET DU PAS DE CALAIS

## Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 16 Mars 2018

---

Membres :

- Monsieur Jean Marc TELLIER (Conseil Départemental du Pas de Calais)
- Monsieur Jean-Pierre BERLINET (UNPI Nord de France)
- Monsieur Gérard DE RYCKER (FNAIM Nord)
- Madame Lauredana ZACCARIA (FNAIM Pas-de-Calais)
- Madame Alberte GRAVINA (Action Logement)
- Maître Philippe ROUACH (Institut Notarial de Droit Immobilier)
- Monsieur Jean-Noël DUPONT (AIVS Nord)
- Monsieur Jean Noël VERFAILLIE (Conseil Départemental du Nord)
- Madame Brigitte LORTHIOIS (Habitat et Humanisme 56/62)
- Monsieur Denis CAUMEL représentant Monsieur Denis DELCOUR (DDTM 62)
- Monsieur Alain GUFFROY (Communauté Urbaine d'Arras)
- Monsieur Alain BECUWE (UR HLM Hauts de France)

Membres excusés :

- Monsieur Vincent GORNY (Crédit Foncier)
- Monsieur Xavier DEKOCK (UNIS). Pouvoir à Monsieur J.P. BERLINET
- Madame Annie ADANCOURT (Association des Maires du Pas-de-Calais). Pouvoir à Monsieur JM THELLIER
- Madame Martine LORPHELIN (Association des Maires du Nord). Pouvoir à Monsieur JN VERFAILLIE
- Francine HERCBERG (UFC Que Choisir Nord)
- Monsieur Alain SIMON (Communauté Urbaine de Dunkerque)
- Maître Edouard GRIMOND (INDI). Pouvoir à Maître Philippe ROUACH
- Monsieur Xavier GUILLET (CLCV)
- Monsieur MA PICK (CD du Nord)
- Monsieur Pierre-Marie LEBRUN (UDAF 59)
- Monsieur Pierre HEUMEL (CAPSO). Pouvoir à Monsieur JN. DUPONT
- Monsieur Bernard HAESEBROECK (MEL)
- Monsieur Eric FISSE (DDTM 59)
- Monsieur Alain DUBREUCQ (CAF 62)
- Monsieur Daniel BARNIER (Préfet délégué à l'égalité des chances du Nord)
- Monsieur Denis DELCOUR (DDTM 62). Pouvoir à Monsieur Denis CAUMEL
- Monsieur Alain CHAUDRON (Conseil départemental du Pas de Calais)

Observateurs :

- Monsieur Hervé LASSALLE (Commissaire aux comptes)
- Madame Amélie DELAVAL (Conseil Départemental du Pas de Calais)

## ORDRE DU JOUR

1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 9 octobre 2017
2. Examen des comptes 2017, en vue de leur arrêté.
3. Présentation succincte du rapport d'activité 2017 et des projets 2018
4. Projet d'observatoire Local des Loyers sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras.
5. Questions diverses.

Jean Marc Thellier ouvre la séance et remercie les membres pour leur présence. Il indique également que le département du Pas de Calais est très satisfait de la mission de l'ADIL sur son territoire.

Jean Noël Verfaillie, Président prend la parole et remercie le département du Pas de Calais pour son accueil.

Il souligne que de nombreuses situations sont relativement similaires dans les deux départements dans le domaine de compétences et d'expertise de l'ADIL. Il rappelle que l'engagement des deux départements est essentiellement consacré aux forces vives afin de développer au mieux le service dédié aux habitants et aux collectivités. L'inter-départementalité permet à la structure de mutualiser les moyens afin d'être plus efficace.

### **1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 9 octobre 2017**

Vous avez tous reçu le compte-rendu du dernier Conseil d'Administration. Avez-vous des remarques à formuler ?

➤ En l'absence de remarques, le procès-verbal est approuvé.

### **2. Examen des comptes 2017, en vue de leur arrêté.**

Lecture du rapport financier par Jean-Noël DUPONT, Trésorier

➤ Suite à cette présentation, nous vous soumettons les comptes pour arrêté, en vue de leur approbation par l'Assemblée Générale. Y a-t-il des remarques particulières ?

Aucune remarque n'est effectuée. Monsieur Jean-Noël Verfaillie explique que les comptes seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale.

### **3. Présentation succincte du rapport d'activité 2017 et des projets 2018**

L'année 2017 fut une année riche en évolutions. Du point de vue national, avec des changements politiques majeurs, qui ont eu une incidence sur le cadre législatif et réglementaire dans lequel l'ADIL intervient. Après les derniers décrets d'application de la loi ALUR, la loi Egalité et citoyenneté est intervenue début 2017 et, pour finir, la loi de Finances pour 2018.

D'un point de vue plus local, l'ADIL a vu son implantation progressive dans le Pas-de-Calais se généraliser par la délivrance d'un agrément ministériel sur les deux départements, le 31 mars. Ce qui a entraîné une

reconfiguration de nos instances, l'ouverture de nouveaux sites et le recrutement de conseillers juristes pour les animer. Il a fallu également mobiliser les partenariats locaux, communiquer, informer sur nos missions.

L'ADIL a maintenant une configuration plus complexe, s'insérant dans deux cadres territoriaux bien distincts, et s'appuyant sur une multitude de sites : 8 lieux de conseil juridique et info énergie dans le Nord, 6 sites de conseil juridique dans le Pas-de-Calais et 7 EIE isolés sur le territoire du Nord. 21 sites au total. Cette organisation est souhaitée par les collectivités qui nous financent mais impose une structuration interne.

Dans ce cadre renouvelé, plusieurs priorités se sont imposées à l'ADIL en 2017 :

- la poursuite et le développement de la mission première de l'ADIL : l'information et le conseil au public, neutre et gratuit, en matière de logement.

Malgré des difficultés de recrutement et d'implantation sur certains territoires, malgré le temps imparti à l'intégration et la formation des nouveaux arrivants, les volumes de consultations se sont maintenus et ont même progressé en 2017.

Il a fallu développer de nouveaux moyens techniques (amélioration du système téléphonique), et organisationnels (gestion plus attentive des plannings et des temps de présence en réponse au public).

Cette organisation nous a permis de délivrer 19 067 consultations en 2017 :

- 15 202 consultations dans le Nord (+5,9% par rapport à 2016)
- 3 568 consultations dans le Pas-de-Calais (+ 40,7% par rapport à 2016)

La carte qui vous est présentée indique la répartition de ces consultations par arrondissements, et leur progression. Ces consultations ont été délivrées à 72% par téléphone et 26% au cours de visites sur nos différents sites et permanences. En effet, il est à noter que l'ADIL, outre ses lieux fixes d'implantation assure des permanences occasionnelles dans un esprit de proximité. On compte en 2017, 17 lieux de permanences le plus souvent mensuelles dans le Nord et 12 dans le Pas-de-Calais. 7 nouvelles permanences devraient voir le jour dans le Pas-de-Calais en 2018. Pour rationaliser et organiser la gestion de ces permanences, un outil informatique est en cours d'élaboration qui devrait faciliter la prise de rendez-vous et la communication dans les communes qui nous accueillent.

Le graphique présentant la répartition de ces consultations au cours de l'année met en évidence une progression à compter du deuxième semestre 2017.

Les premiers résultats de 2018 sont encourageants puisque nous constatons une progression de 29% en janvier, et de 54% en février, par rapport à la même période en 2017. 20% environ de cette augmentation est lié à l'accroissement des effectifs, avec l'arrivée des juristes du Pas-de-Calais. Mais pour le reste, cette évolution positive s'explique par une amélioration des performances tant humaines que techniques.

Le taux de réponse aux appels entrants sur notre ligne téléphonique est aujourd'hui de 80% environ, ce qui est très satisfaisant en comparaison du pourcentage enregistré à la même période.

Si l'on analyse les consultations sur le fond :

- S'agissant du profil des personnes qui nous consultent et notamment leur statut vis-à-vis du logement, peu de différences entre le Nord et le Pas-de-Calais. La part la plus importante reste celle des locataires du secteur privé.
- S'agissant des thèmes de consultation, la majeure partie des demandes enregistrées en 2017 concerne les rapports locatifs. L'accession à la propriété, qu'il s'agisse de questions juridiques ou financières ou techniques (diagnostics réglementaires), constitue le deuxième motif de consultation : 13%. Viennent ensuite les demandes relatives à l'accès (recherche de logement, visale, locapass...) et au maintien dans le logement (prévention des expulsions, impayés). Les questions afférant à la rénovation énergétique et aux travaux représentent 6%, autant que celles concernant la non décence et l'habitat indigne.

A noter cette année : 216 projets d'investissement locatif ont été étudiés par l'ADIL au moyen du logiciel développé par l'ANIL (Simuloc) et 156 questions ont concerné spécifiquement l'intermédiation locative, dans le cadre du dispositif Louer abordable notamment.

Jean Pierre Berlinet (UNPI) demande ce que regroupent les rapports locatifs.

Marie Sant explique que la présentation est différente de celle de l'année dernière. Elle précise qu'elle a retiré tout ce qui est non décence et habitat indigne, qui sont des problématiques spécifiques. Dans le domaine des rapports locatifs, nous pouvons retrouver la question des charges, des dépôts des charges, les obligations du bailleur, des locataires, le congés... Ce sont des exemples mais nous avons une liste d'une vingtaine de questions sur le sujet.

Gérard De Rycker demande si la plupart des sujets se rapportent plutôt sur le domaine financier.

Marie Sant explique que le portefeuille des consultants reste un sujet majeur mais pas que...Elle rappelle que notre mission reste de l'information et du conseil.

Parallèlement à cette mission d'information juridique, une information relative à la maîtrise de l'énergie, à la rénovation énergétique des logements a été délivrée.

Les Espaces Info Energie ont ainsi effectué 7 149 consultations en 2017 :

- 2797 en rendez-vous (39.1%)
- 339 lors de visites sans rendez-vous (4.7%)
- 3442 par téléphone lors des permanences (48.1%)
- 508 par internet (7.1%)

L'ADIL a également poursuivi sa mission de prévention des expulsions, avec deux numéros verts, le 0805 29 62 62 pour le Pas-de-Calais et le 0800 359 359 pour le Nord.

Ces numéros permettent de contacter gratuitement un juriste de l'ADIL afin d'envisager des solutions juridiques et financières les plus adaptées pour éviter que la dette ne s'aggrave.

L'ADIL a réalisé deux publications, l'une pour le Nord et l'autre pour le Pas-de-Calais, présentant les missions de l'ADIL dans ce domaine et croisant les statistiques de consultations avec celles du Ministère de la Justice concernant les décisions d'expulsions.

Les statistiques datent de 2016. En 2017, l'ADIL a réalisé encore davantage de consultations :

- Dans le Nord : 1086 consultations sur les impayés de loyers et la prévention des expulsions, dont 968 au profit de particuliers (395 locataires du secteur privé, 320 locataires du secteur HLM, 227 propriétaires bailleurs). Ces consultations ont donné lieu à l'ouverture de 405 dossiers saisis dans une base de données spécifique et suscitant un suivi particulier.
- Dans le Pas-de-Calais : 527 consultations sur les impayés de loyers et la prévention des expulsions, dont 467 au profit de particuliers (207 locataires du secteur privé, 152 locataires du secteur HLM, 91 propriétaires bailleurs). Ces consultations ont donné lieu à l'ouverture de 199 dossiers.

#### **A côté de l'information au public, l'ADIL a mis son expertise au service de ses partenaires**

- Dans le domaine de l'habitat indigne, l'ADIL a notamment instauré un service d'expertise au profit des collectivités locales, qui permet d'obtenir des réponses à des questions juridiques complexes.
- En matière d'accession aidée à la propriété, l'ADIL est associée au montage et l'instruction des dossiers sur plusieurs territoires : CA La Porte du Hainaut, CA Valenciennes Métropole, CA Hénin-Carvin. Les juristes de l'ADIL sont également parties prenantes de dispositifs innovants tel que le Bail Réel et Solidaire porté par l'Organisme de Foncier Solidaire et la Ville de Lille ou encore la Maison à 1 € de la ville de Roubaix.
- La formation. Cette mission a été poursuivie en 2017, avec une redistribution des tâches et dans un esprit d'efficacité et de professionnalisme. En 2017, 180 stagiaires ont participé aux formations délivrées par les 9 formateurs de l'ADIL. Début 2018, ces formateurs ont bénéficié d'un stage de formation de 3 jours « devenir formateur ». Vous est joint notre programme de formation 2018.

Jean Noël Verfaillie explique que la formation lui semble primordiale et il fait le parallèle avec le sujet des expulsions où la mission formation permet de former les travailleurs sociaux et d'anticiper le traitement des dossiers d'expulsion. L'objectif est de développer ce secteur et de le professionnaliser le plus possible.

- L'observation de l'habitat. Cette mission s'est poursuivie en 2017, sur le territoire de la CAMVS pour les missions globales d'observatoire de l'habitat privé, et sur le territoire de la MEL pour l'observatoire local des loyers. Les résultats ont été présentés en comité de pilotage MEL au mois de décembre et ont fait l'objet d'une publication.

Pour valoriser toutes ces actions, un travail a été engagé **autour de l'image de l'ADIL et de la communication.**

Dans la ligne engagée par l'ANIL pour l'unification des pratiques (charte d'engagement qualité, charte graphique) l'ADIL a engagé une démarche d'uniformisation des supports de communication de ses différents sites.

Certains partenariats ont été noués ou réactivés.

En septembre 2017, a été organisée une rencontre Action Logement / ADIL, ayant abouti à la mise en place d'une fiche de liaison.

Aberte Gravina précise que l'action est très positive depuis sa mise en place en janvier et la fiche contact évoluera très certainement en fonction des différents bilans intermédiaires.

L'ADIL a également engagé une démarche en direction des syndicats de copropriété sur le thème de la rénovation énergétique, soutenue par l'Etat. Ces professionnels ont pu découvrir le rôle de l'ADIL dans ce domaine et certains d'entre eux continuent à suivre les formations que nous proposons.

Actuellement, nous rencontrons les organismes HLM. En effet, le projet de loi ELAN ouvre à l'ADIL de nouvelles perspectives de travail partenarial, dans le cadre de la vente HLM par exemple. Nous sommes assez mal connus du monde HLM, qui identifie plutôt l'ADIL au secteur privé.

#### Projets 2018 :

- En matière de lutte contre l'habitat indigne, l'ADIL a intensifié sa participation au Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne dans le Nord. Elle s'engage pour 2018 dans l'animation d'un groupe de travail orienté vers la protection des occupants et la réactivation des réunions d'information collective aux élus.
- L'ADIL poursuit le partenariat avec le Conseil Départemental du Nord autour du dispositif Nord Energie Solidarité devenu « Nord Equipement Habitat Solidarité ».
- Un projet de partenariat est en cours avec la CA du Douaisis pour la diffusion des résultats concernant la thermographie aérienne.
- Enfin, fin 2017, a émergé un projet d'Observatoire Local des Loyers sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras.

#### **4. Projet d'Observatoire Local des Loyers sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras.**

Fin 2017, les services de l'Etat ont confié à l'ADIL une mission préparatoire à la mise en place d'un observatoire sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA).

La CUA a délibéré le 16 novembre 2017 pour soutenir la démarche, estimant qu'un tel observatoire présenterait plusieurs intérêts pour :

- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- Un éclairage sur le fonctionnement des marchés locaux ;
- La connaissance des indicateurs de tension du parc privé nécessaire à la négociation du territoire concernant les zonages de la politique du logement ;
- La mise en synergie avec l'ensemble des politiques communautaires relatives à la requalification du parc privé.

Il est bien précisé que la démarche n'a pas pour objectif d'encadrer les loyers du territoire, la CUA n'étant pas concernée par l'application des mesures d'encadrement des loyers.

Cette phase préparatoire consiste en une étude d'opportunité et de faisabilité, la mise en place d'outils et l'acquisition des compétences, la construction d'un partenariat entre les différents acteurs locaux et l'organisation de la gouvernance de l'observatoire.

Si cette démarche est concluante, et si la CUA accepte de cofinancer cet observatoire, une phase opérationnelle pourra être engagée avec une collecte des données dès 2018.

L'accord du Conseil d'Administration est donc aujourd'hui demandé, pour engager l'ADIL dans cette mission, et solliciter une extension de son agrément ministériel au territoire de la Communauté Urbaine d'Arras.

➤ Vous est proposée la délibération suivante :

*« L'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais a été agréée le 28 mars 2015 en tant qu'Observatoire Local des Loyers pour le périmètre géographique d'observation correspondant au territoire de la commune de Lille. Le Conseil d'Administration autorise la Directrice à déposer un dossier de demande d'extension d'agrément au territoire de la Communauté Urbaine d'Arras. »*

Jean Noël Verfaillie précise que la délibération ne concerne que l'extension de l'observatoire à la CUA.

En l'absence d'abstention et d'opposition, la délibération est adoptée à l'unanimité et le conseil d'administration autorise la directrice, Marie Sant à déposer le dossier de demande d'extension.

Jean Pierre Berlinet intervient : Il faut éviter de retourner dans le même biais que pour l'observatoire de Lille. Il évoque des risques potentiels dû à la mise en place d'un observatoire

Alain Guffroy note qu'il y a aussi des techniciens à la CUA et que l'ensemble des acteurs est prêt à travailler en collaboration.

Jean Noël Verfaillie rassure Jean Pierre Berlinet et lui explique qu'il n'y a aujourd'hui aucun risque.

## **5. Questions diverses.**

Jean Noël Verfaillie invite les membres à se retrouver à l'assemblée générale qui se tiendra le 15 juin, dans le Nord cette fois.

Il rappelle la possibilité d'être indemnisé des frais kilométriques.