

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20250319-DCM008_2025-DE



Bilan des consultations Saint-Louis

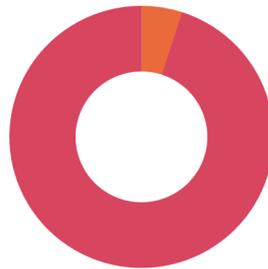
Nombre et mode de consultation

804 consultations ont été données pour les habitants de la commune de Saint-Louis.

Vis à Vis	244	30 %
Téléphone	520	65 %
Courrier/Courriel	40	5 %
Total	804	100 %

Le taux de remplissage des consultations

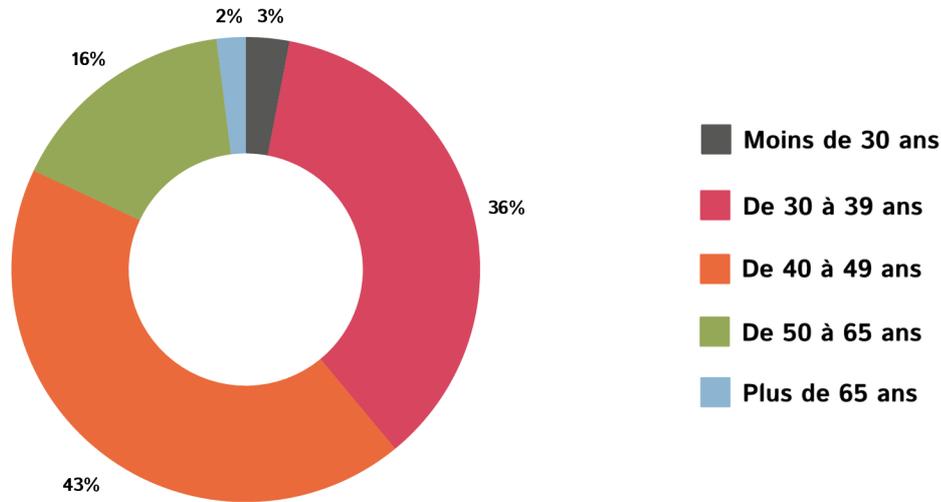
Visite sans rendez-vous
5%



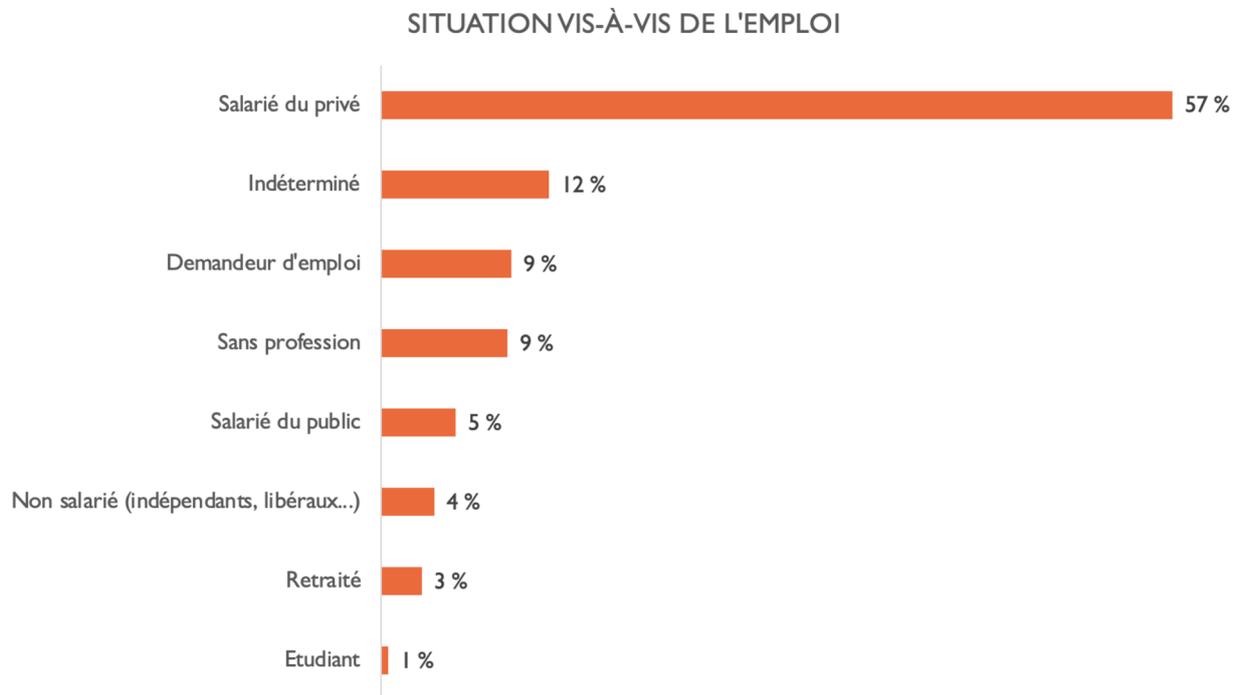
Visite sur rendez-vous
95%

Lors de ces permanences, la moyenne de présence a été de 3,7 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



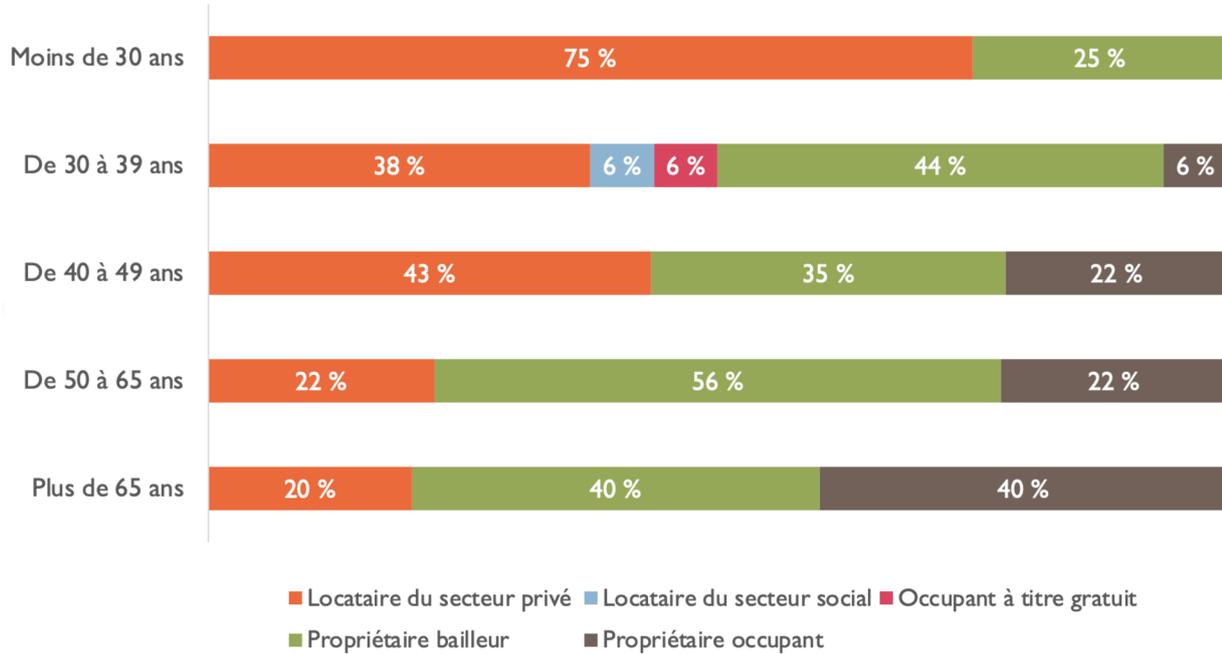
La majorité des consultants sont âgés de 30 à 49 ans, avec respectivement 246 et 296 consultants dans chaque groupe d'âge. Cela indique que les personnes de cette catégorie sont plus susceptibles de rechercher des conseils juridiques différemment aux autres groupes.



Pour préciser ces pourcentages, les effectifs correspondant à 443 consultants sont des salariés du secteur privé, 73 sont des demandeurs d'emploi, tandis que les personnes sans profession et les fonctionnaires représentent respectivement 71 et 42 consultants. Les demandeurs d'emploi sont quant à eux 23.

Statut des consultants

STATUT D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DU CONSULTANT

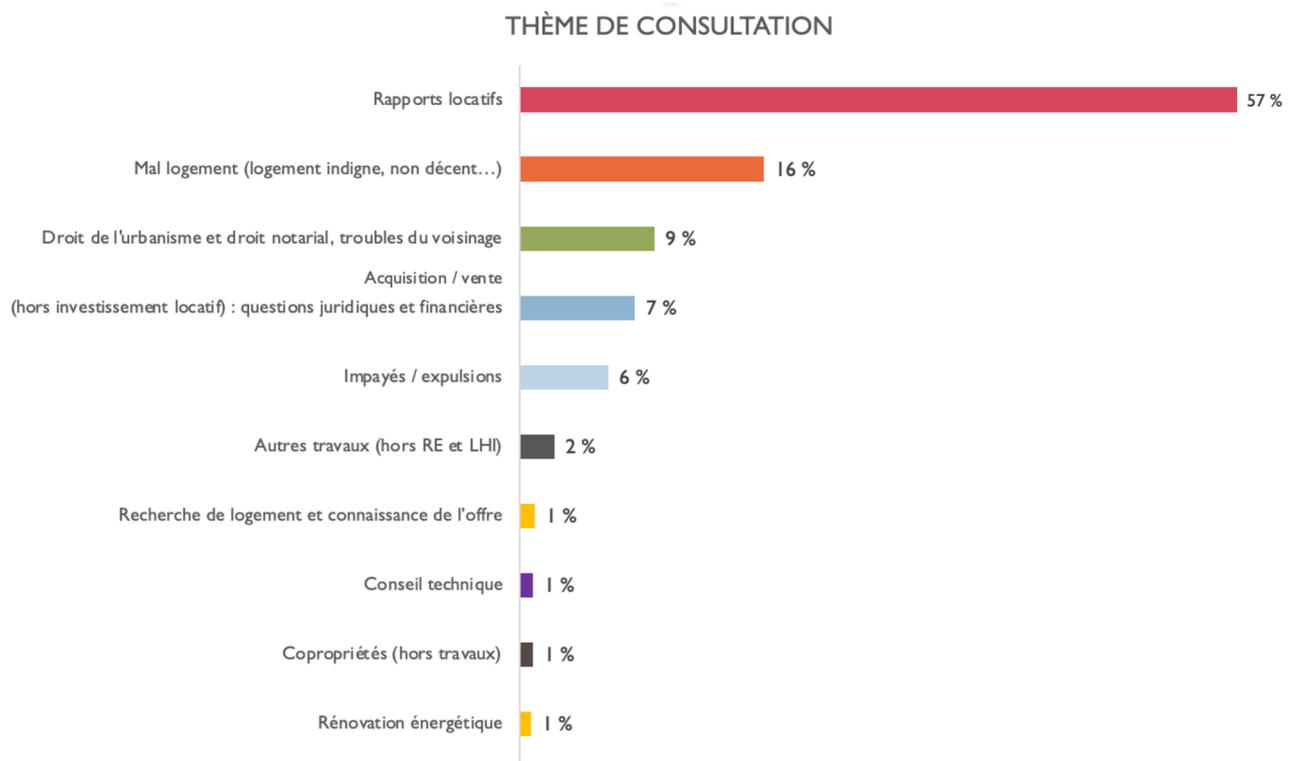


- Les locataires du secteur privé sont les plus représentés parmi les plus jeunes, mais cette proportion diminue avec l'âge, au profit des propriétaires, notamment des propriétaires bailleurs.
- Le statut de propriétaire occupant et bailleur devient de plus en plus fréquent à partir de 50 ans.
- Le secteur social concerne principalement les consultants âgés de 30 à 39 ans.

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 463 consultations. Vient ensuite le mal logement (logement indigne, non décent...) avec 127 consultations. Ensuite le troisième thème de consultations est le droit de l'urbanisme et droit notarial, troubles du voisinage avec 70 consultations.



Répartition des missions spécifiques

109 consultations à destination des habitants de Saint-Louis ont été enregistrées dans le cadre de missions spécifiques confiées à l'ADIL par les partenaires.

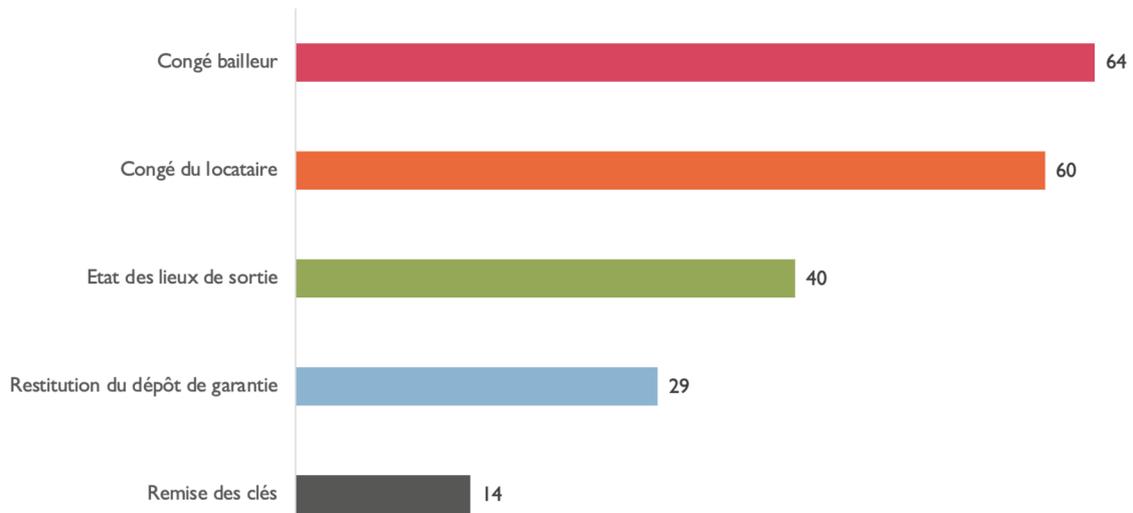
Il s'agit notamment de la mission non-décence où l'ADIL est mandatée par la CAF pour effectuer des diagnostics chez les ménages allocataires. Il y a également des consultations spécifiques liées à la prévention des expulsions et aux impayés.

Focus thématiques

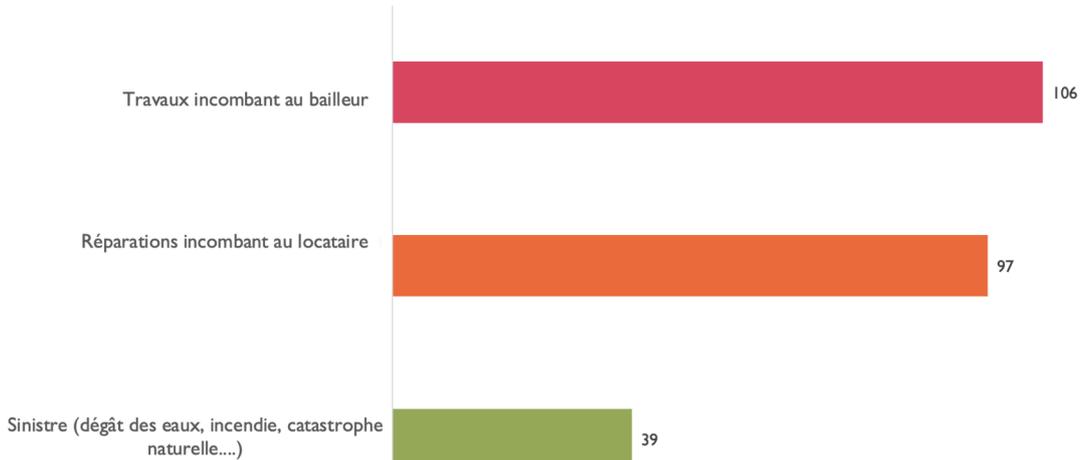
Rapports locatifs

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

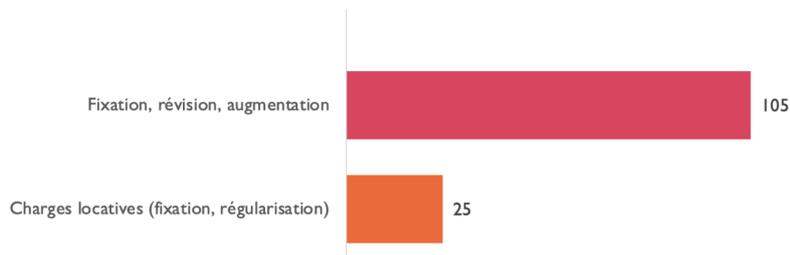
FIN DE BAIL



TRAVAUX ET ENTRETIEN DU LOGEMENT



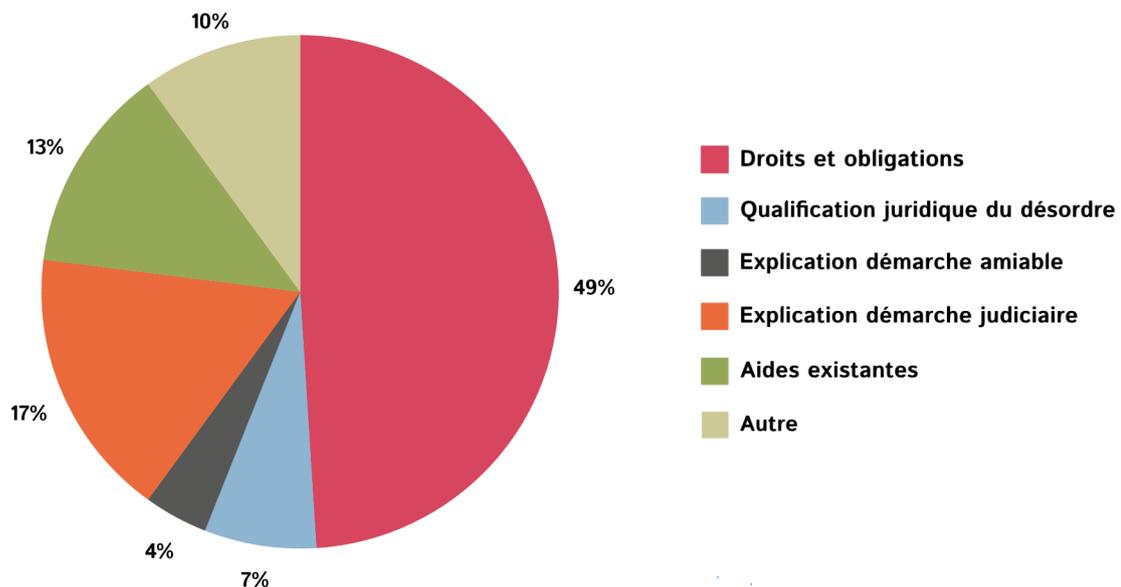
LOYERS



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

La problématique du mal-logement représente 16 % des consultations soit 127 sur l'année 2024. Ces consultations ont été menées dans le cadre des consultations de l'ADIL sur Saint-Louis mais aussi dans le cadre des missions spécifiques.

NATURE DU CONSEIL



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 35 et 27 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.

Parmi les désordres identifiés, 40 % sont liés à des problèmes d'aération, d'humidité, de moisissures ou d'infiltration.

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 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le



ID : 974-219740149-20250319-DCM008_2025-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