



Rapport  
**d'activité**

---

20

20



# Sommaire

## PRÉAMBULE

Édito	p.4
Nos missions et nos valeurs	p.6
Notre Conseil d'administration	p.8
Notre équipe	p.9
Les temps forts en 2020	p.10
La Maison de l'habitat du Doubs	p.12

## PÔLE JURIDIQUE ET FINANCIER

Ce qui a marqué l'année 2020	p.16
Le conseil personnalisé au public	p.18
L'information et l'expertise	p.20

## PÔLE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Ce qui a marqué l'année 2020	p.24
Le conseil personnalisé au public	p.26
L'information et l'expertise	p.28

## PÔLE OBSERVATOIRE ET ÉTUDES

Ce qui a marqué l'année 2020	p.32
Les missions afférentes à l'ADIL	p.34
Les missions relevant de la MHD	p.36

## PÔLE COORDINATION DU PDALHPD ET DU PLAN "LOGEMENT D'ABORD"

Introduction	p.40
Rappel des missions	p.42
Ce qui a marqué l'année 2020	p.43

## DIVERS

Bloc-notes	p.47
------------	------

# Édito

---

**L'année 2020 nous a marqué toutes et tous à plus d'un titre : nous avons connu des moments forts avec la mise en place de la Maison de l'habitat du Doubs (MHD) et des moments difficiles pour faire face à la crise sanitaire que nous avons traversée et que nous traversons encore.**

L'équipe de l'ADIL a su se mobiliser à la fois pour réussir le démarrage de la MHD, mais aussi pour trouver des nouvelles modalités permettant de répondre de manière qualitative aux attentes et projets du public et des acteurs du logement.

Les difficultés de cette année 2020 ont incité l'équipe à plus de créativité.

Ainsi, l'ADIL a réussi globalement à maintenir son programme d'actions en adaptant son organisation au fur et à mesure de l'évolution de la situation. Les équipes ont mis en place des rendez-vous téléphoniques et/ ou des visio-conférences à la demande. Elles se sont sans cesse adaptées aux situations des personnes et de leurs projets. Le mode courriel a aussi été davantage utilisé. Malgré ces adaptations, nous avons observé que l'accueil physique est nécessaire notamment pour certains publics.

Concernant les permanences dans les territoires, des contacts ont été pris avec les Maisons Espace Service et des collaborations se sont organisées progressivement. Aussi, pour apporter un conseil personnalisé renforcé au plus grand nombre, une alternance entre présentiel/rendez-vous téléphonique/visio-conférence a été déployée.

Le contexte de l'année 2020 nous a contraint à investir sur de nouveaux outils prévus à moyen terme, mais pour lesquels nous avons dû accélérer la mise en place. Les équipes ont pu les tester avec les territoires et ils constituent des outils intéressants pour répondre aux attentes des partenaires et des territoires. Nous serons amenés à poursuivre ces investissements qui seront facilités dans le cadre du GIP/MHD.

Je vous cite quelques exemples des actions réalisées qui seront plus détaillées dans le rapport d'activité :

- Rédaction d'un modèle de convention d'occupation précaire pour les bailleurs et les locataires, transmis à l'ANIL, citée comme référence sur le site « info-coronavirus » du Gouvernement ;
- Portraits de territoires : constitution des bases de données d'après les indicateurs déterminés dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'habitat, qui sont à disposition des membres de l'ODH ;
- La prime incitative expérimentale pour les bailleurs privés dans le cadre du dispositif « Logement d'abord » ;
- Sollicitation de l'ADIL par la DHUP pour l'expérimentation des outils à mettre à disposition des territoires investis dans la lutte contre la vacance locative ;
- La mise en place effective de la Maison de l'habitat du Doubs qui s'est traduit notamment par la mise en commun de certains services partagés entre l'ADIL et le CAUE, la création d'outils et enfin la mise à disposition du personnel de la structure ;
- La validation du GURE (Guichet unique de la rénovation énergétique) initié par la Région, en fin d'année 2020 ;



*Jaqueline Cuenot Stalder*

---

**Présidente de l'ADIL du Doubs  
Présidente de la Maison de  
l'habitat du Doubs**

- La mise en place de la PTRE (Plateforme territoriale de la rénovation énergétique) sur PMA.

Ces quelques actions illustrent l'investissement de notre équipe à l'écoute du public, des membres et des partenaires. La veille et l'innovation caractérisent notre équipe qui cherche sans cesse à s'adapter au contexte réglementaire et financier en constante évolution.

Le démarrage de la Maison de l'habitat du Doubs a été réussi grâce à :

- Une communication structurée et globale : une meilleure diffusion des ressources de l'association sur l'habitat, l'architecture et l'aménagement ;
- Des compétences et des ressources optimisées. L'action de l'ADIL s'adresse en priorité au public mais elle doit s'articuler avec l'organisation mise en place sur les territoires (PTRE, MFS...).

Aussi, son adhésion à la Maison de l'habitat du Doubs lui permet d'avoir l'appui nécessaire pour réussir cette collaboration avec les territoires du Doubs.

Cette année 2020 nous a permis d'observer les tendances de fond qui agitent les acteurs tant du point de vue des porteurs de projets que de leurs financeurs publics et privés.

Nous avons ainsi pu identifier des enjeux aussi divers et critiques que l'irruption du fait digital, la nécessité des coopérations entre projets mais aussi entre financeurs, les prérequis au changement d'échelle, le besoin de réinventer les pilotages, la volonté croissante des financeurs de coupler leur soutien avec un apport en conseil, la formidable vitalité et inventivité des porteurs de projet mais aussi malheureusement, un accroissement des difficultés sociales dans notre pays que la crise que nous connaissons actuellement ne fait que renforcer.

Tous ces éléments impactent bien sûr les pratiques et les formes d'intervention. Mais les acteurs du Doubs sont toujours en mouvement et reconnus sur le territoire national pour leur capacité à innover et l'équipe de l'ADIL en est une belle illustration.

Nous formons le vœu que la Maison de l'habitat du Doubs soit l'opportunité pour l'ensemble des acteurs et des collectivités de notre département de partager ses observations, et ses apprentissages afin qu'ils deviennent un bien commun au service de l'intérêt général.

En conclusion je voudrais remercier l'ensemble des partenaires qui apportent leur soutien financier et leur appui à l'association mais aussi profiter de cette occasion pour remercier chaleureusement les collaborateurs de l'ADIL qui s'investissent pleinement dans leurs missions au quotidien.

Jacqueline CUENOT STALDER, Présidente

# L'ADIL en 2020

**L'ADIL du Doubs assure un conseil complet en toute indépendance au public et aux acteurs locaux sur toutes les questions habitat et rénovation. De nombreux partenariats sur le département du Doubs et sur la Région Bourgogne-Franche-Comté sont développés pour parfaire ces conseils.**

## Nos missions et nos valeurs

### Une association indépendante

Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, l'ADIL du Doubs tout comme les autres ADIL, est agréée par le Ministère du Logement, après avis de l'ANIL.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'ADIL est également agréée par l'ADEME en tant qu'Espace Info-Energie et a intégré l'activité et l'équipe de l'EIE du Doubs.

La délivrance de ce double agrément implique de suivre les règles suivantes :

- Indépendance de l'ADIL et de son personnel ;
- Neutralité et objectivité du conseil ;
- Qualité de l'information délivrée et du personnel de l'association.

### L'information juridique, financière et fiscale

L'ADIL 25 offre au public un conseil juridique gratuit et personnalisé.

Dans le **domaine juridique**, l'ADIL informe sur :

- Les droits et obligations des locataires et des propriétaires • La copropriété • Les contrats
- Les relations avec les professionnels
- Les relations de voisinage
- Les assurances constructions
- L'urbanisme
- La réglementation sur la qualité de l'habitat

Dans le **domaine fiscal**, le conseil porte, notamment, sur :

- Le régime des impôts locaux
- L'investissement locatif

Dans le **domaine financier**, l'ADIL donne une

information sur :

- Les prêts et aides à l'accession à la propriété
- Les aides au logement pour les locataires
- Le financement de l'amélioration de l'habitat et notamment de la rénovation énergétique

### Le conseil en rénovation énergétique

L'ADIL du Doubs agréée Espace Conseil FAIRE, fournit un service de conseil en rénovation énergétique sur l'ensemble du département, en collaboration avec GAÏA énergies dont l'activité s'exerce sur le Pays de Montbéliard agglomération.

Les conseillers de l'ADIL informent les particuliers sur les différents systèmes de chauffage, l'isolation du bâtiment, les déperditions énergétiques, les aides financières disponibles... Ils accompagnent également les collectivités dans leur projet de service publique sur la rénovation énergétique et informent les professionnels sur les différents dispositifs.

L'ADIL 25 fluidifie les démarches en assurant une liaison avec les différents opérateurs des dispositifs locaux (Effilogis, aides de l'ANAH, aides des collectivités...)

### L'observatoire départemental de l'habitat, les études et analyses

L'ADIL 25 assure la coordination des acteurs et actions de l'Observatoire départemental de l'habitat (ODH) piloté par le Département et en collaboration avec PMA, GBM, la DDT et les deux agences d'urbanisme du Doubs.

Par le biais de son service études, l'ADIL fournit à ses partenaires, aux décideurs, aux

professionnels, aux acteurs associatifs, mais également aux particuliers, des analyses et des études sur le marché local de l'habitat afin de les aider à mieux orienter leurs actions et leurs projets.

L'ADIL 25 a également mis en place en partenariat avec la DREAL de Bourgogne Franche-Comté, les professionnels de l'immobilier et le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, des observatoires des loyers privés à différentes échelles géographiques sur la Région Franche-Comté et observe plus précisément 4 zones : la région Franche-Comté, le département du Doubs, la ville de Besançon et l'aire urbaine de Montbéliard. Elle fait ainsi partie du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) pilotés par l'ANIL, missionné par le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, et ce depuis 2013 date du démarrage de l'expérimentation.

### **Coordination et animation des actions en faveur des publics défavorisés**

#### **Coordination du PDALHPD**

L'ADIL 25 s'implique fortement dans les dispositifs sociaux visant l'accès et le maintien du logement, de l'hébergement et du volet

précarité énergétique, en assurant notamment la coordination du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), co-piloté par l'État et le Département

#### **Mise en œuvre du plan « Logement d'abord »**

L'ADIL 25 a été retenue pour venir en appui aux services du Département et de l'État pour coordonner, apporter son expertise, assurer l'ingénierie en matière fiscale et juridique dans le cadre de la mobilisation des bailleurs privés et des territoires. Elle participe aux réunions par territoire, pilotées par le Département et l'État.

#### **Un guichet unique dans le Doubs avec 2 sites d'accueil et 6 permanences décentralisées**

Les conseillers de l'ADIL du Doubs sont présents au siège social à Besançon, ainsi que sur l'antenne d'Etupes. Ils proposent également des permanences décentralisées sur l'ensemble du département.

L'ADIL 25 a mis en place un accueil téléphonique unique sur l'ensemble du département. Six conseillers énergie (avec GAIA énergies) et six conseillers juristes peuvent ainsi répondre aux questions et assurer le suivi des projets.

## **Zoom sur les principaux textes législatifs liés à l'Habitat parus en 2020**

Pour consulter les principaux textes de loi parus en 2020, rendez-vous sur notre site internet, rubrique « [Adresse et liens utiles](#) ».

**Les thèmes concernent :** lois et lois de finances, Covid-19 : mesures d'urgences, collectivités locales, copropriétés, financement, fiscalité, location, professionnels, publics en difficulté et habitat indigne, contrats, qualité de l'habitat, urbanisme et construction, assurance construction et assurance habitation, droit général.



## Nos instances statutaires

Ces instances sont présidées par M<sup>me</sup> Jacqueline Cuenot Stalder, conseillère départementale, déléguée « habitat et logement » :

- 1<sup>er</sup> collège : les acteurs locaux de l'habitat (publics et privés),
- 2<sup>e</sup> collège : les organismes représentant les usagers et les familles,
- 3<sup>e</sup> collège : les pouvoirs publics et les organisations d'intérêt général.

**Cette pluralité de partenaires, financeurs de l'association, garantit son indépendance et sa neutralité.**

M<sup>me</sup> Jacqueline CUENOT STALDER, Présidente

### Offreurs de biens et services concourant au logement

Action Logement Services

Bailleurs sociaux du Doubs : Néolia, Habitat 25, Loge GBH, **IDEHA**

Caisse des dépôts et Consignations (CDC)

Caisse d'Épargne

**Crédit Agricole**

Crédit Mutuel

Chambre Interdépartementale des Notaires de Franche-Comté

**Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)**

Fédération Française du Bâtiment et des travaux publics du Doubs (FBTP)

Fédération nationale de l'immobilier FNAIM du Doubs

Fédération Départementale des Promoteurs Constructeurs

Procvivis de Franche Comté

Union Départementale de la propriété Individuelle (UNPI 25-90)



### Représentants des consommateurs et des usagers

Confédération de la Consommation, Logement, Cadre de Vie (CLCV)

Conseil départemental des Associations Familiales Laïques (CDAFL)

Confédération Nationale du Logement (CNL)

Fédération Départementale des Associations de Familles Rurales (FDAFR)

Force ouvrière Consommateurs (FO)

Union Départementale des Associations Familiales du Doubs (UDAF)

Union Fédérale des Consommateurs (UFC QUE CHOISIR)

### Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

Association des Maires du Doubs

Caisse d'Allocations Familiales du Doubs

Caisse de Mutualité Sociale Agricole

Chambre interdépartementale d'Agriculture 25 et 90

Communauté d'agglomération du Grand Besançon Métropole

**Communauté de communes du plateau Maïchois**

**Communauté de communes du plateau du Russey**

**Communauté de communes du Val de Morteau**

**Communauté de communes Loue-Lison**

Conseil Départemental du Doubs

Direction Départementale des Territoires du Doubs (DDT)

Pays Montbéliard Agglomération (PMA)

Ville de Pontarlier

Préfecture du Doubs

SOLIHA

**villes de Baume-les-Dames, Valdahon**

Et plus globalement les financeurs nationaux du réseau ANIL/ADIL et l'ensemble des financeurs, partenaires et membres de l'ADIL du Doubs :

- Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS),
- Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie de Franche-Comté (ADEME),
- Région Bourgogne Franche-Comté,
- PETR,
- CCPHD.

*En orange, les membres de l'Assemblée Générale uniquement.*



L'équipe de la Maison de l'habitat du Doubs (presque) au complet !

## Notre équipe

### Pôle administratif

**Soledade ROCHA**

Directrice

**Sophie DEMESMAY**

Assistante de Direction  
et des services,  
RH et comptabilité

**Viktoriia KNECHT**

**Séverine PEGEOT**

Accueil et secrétariat

### Pôle juridique

**Sandra JANDOT**

**Coordinatrice du service**

**Sandrine BERNARD**

Copropriétés

**Richard CARDOT**

Impayés de loyers

**Mélissa DÛENLEN**

Habitat indigne

**Raphaël KNECHT**

Accession à la propriété

**Alexia MAIRE**

Vacance locative

### Pôle rénovation énergétique

**Érik DORGE**

**Coordinateur du service**

**Benoît GALMICHE**

Maisons individuelles

**Yann GENAY**

Maisons individuelles

**Cécile MONTEL**

Copropriétés

**Sébastien TRIPLET**

Maisons individuelles

### Pôle observatoire des loyers et études

**Silviya CARRIER**

Chargée d'études

**Patrick MARCEAU**

Chargé d'études

**Séverine PÉGEOT**

Assistante études

### Pôle coordination PDALHPD et « Logement d'abord »

**Aurore HUMBERT**

Cheffe de projet

**Alexia MAIRE**

« Logement d'abord »

## Les temps forts en 2020

### A | Un niveau de conseils stables

Malgré la crise sanitaire, l'ADIL du Doubs a réalisé le programme d'actions défini pour 2020.



10

#### L'information et le conseil au public : une demande toujours soutenue

Avec un total de 20 346 consultations contre 20 509 en 2019, les équipes ont pu assurer le service en continu malgré les difficultés sanitaires et l'adaptation nécessaire suite à la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique (PTRE) de la maison individuelle sur le territoire de l'agglomération de Montbéliard.

De nouvelles pratiques ont émergé, avec un mode de fonctionnement alternant présentiel et télétravail. Les modes d'intervention auprès du public ont également évolué et les rendez-vous téléphoniques ou en visio-conférence ont été bien appréciés durant les périodes de confinement.

#### L'activité du service juridique se maintient

Le service d'informations juridiques et financières aux particuliers a pleinement répondu aux attentes du public et des partenaires.

En 2020, 62 % de l'activité de l'ADIL est assurée par le service juridique. L'année 2020 a également donné naissance à la réalisation de fiches et guides des aides nationales et locales à la rénovation énergétique, actualisés au fur et à mesure de la parution des textes. Ces outils de travail sont toujours bien accueillis par les acteurs locaux et les professionnels de l'immobilier et du bâtiment.

Le service juridique a aussi innové :

- Conception de nouveaux modèles de documents adaptés au contexte sanitaire qui ont servi de référence au niveau national ;
- Convention d'occupation temporaire, contrat de cohabitation intergénérationnelle.

Et associés à d'autres experts :

- Animation d'un atelier ouvert au public alternant théorie et pratique avec les experts du CAUE sur le thème : « Construire et aménager en harmonie avec le voisinage » à Valdahon.
- Les POPAC sur trois territoires : partenariat ADIL 25/Soliha 25&90 Besançon, Belfort, Montbéliard

## L'activité du service rénovation énergétique en expansion

Le guichet unique de la rénovation énergétique a été renforcé par le démarrage en juillet de la Maison de l'habitat du Doubs et par les nombreuses sollicitations travaux et rénovations toujours en hausse.



des sollicitations assurées par les conseillers de l'ADIL 2 187 sont prises en charge par GAIA-énergie, partenaire de l'ADIL.

Les sollicitations des particuliers ont augmenté de 13 % par rapport à l'année précédente. Ceci s'explique entre autres par la mise en place de nouvelles aides financières accordées par l'État pour encourager les travaux de rénovation énergétique.

Les autres activités du service ont pu s'assurer partiellement malgré la crise sanitaire : soirées thermographiques, réunions d'informations sur les territoires des acteurs et entreprises locales...

## La construction des partenariats ADIL/CAUE et la collaboration avec les agences d'urbanisme AUDAB à Besançon et ADU à Montbéliard

L'Observatoire départemental de l'habitat (ODH) ADIL/AUDAB/ADU, avec l'appui de la Maison de l'habitat du Doubs et du CAUE, est devenu un outil reconnu au service des territoires, produisant des bases de données pour les créations de portraits de territoire et l'analyse de la vacance locative publique et privée.

Piloté par le département, co-animé avec l'ADIL, composé du Grand Besançon, de PMA, de la DDT, de l'AUDAB et de l'ADU, l'ODH fonctionne depuis 2007.

Le groupe technique produit trois à quatre analyses par an et offre des indicateurs au service du Département, des EPCI et des acteurs de l'habitat.

L'Observatoire des loyers (OLL et ERL FC) dans le Doubs a également organisé un comité de pilotage pour une demande de labellisation en 2021 de l'OLL de Besançon et de Montbéliard.

## L'ADIL reconnue dans sa force d'innover, sollicitée par la DHUP

Dans le cadre des travaux de l'appel à projets de « la lutte contre les logements vacants » l'ADIL a été sollicitée par la DHUP pour participer à la création de la solution numérique « Zéro logement vacant ».

L'ADIL du Doubs est la seule ADIL du territoire associée grâce à :

- ses réalisations dans le cadre de l'analyse du fichier des logements vacants, utilisé pour la mobilisation des bailleurs privés pour le « projet logement d'abord du Doubs »,
- sa démarche d'ingénierie
- l'observatoire de la vacance locative.

## Le Doubs toujours innovant sur le champ du « Logement d'Abord » : l'ADIL coordonne l'action co-pilotée par le Département et l'État

Les trois orientations stratégiques du plan 2018-2022 du Doubs ont été mises en œuvre à travers le dispositif « Logement d'Abord » :

- Agir par l'offre ;
- Agir par l'accompagnement ;
- Agir par la gouvernance et la coopération.

2020 a été marquée par la mobilisation des bailleurs de la zone frontalière et par la proposition d'évolution de la réglementation des aides pour faire lever les freins des bailleurs du parc privé. L'ADIL a assuré l'appui juridique et a travaillé sur les outils de réglementation fiscale des bailleurs en soutien au département et à Soliha-AIS, pour atteindre les objectifs fixés par le dispositif « Logement d'Abord ».

## Glossaire

**AUDAB** : Agence d'urbanisme Besançon Centre Franche-Comté • **ADU** : Agence de développement et d'urbanisme • **CAUE** : Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement • **ERL** : Enquête régionale des loyers • **GBM** : Grand Besançon métropole • **POPAC** : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés • **PMA** : Pays de Montbéliard agglomération • **ODH** : Observatoire départemental de l'habitat • **OLL** : Observatoire local des loyers • **DHUP** : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

## B | La mise en place de la Maison de l'habitat du Doubs : un GIP porté par le CAUE et l'ADIL

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) et le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) assurent tous deux des missions d'information et de conseil auprès des habitants du Doubs, des collectivités et des professionnels. Les deux structures sont des associations loi 1901 dont les statuts sont fixés par décret.

Fort de ce constat, le Département du Doubs a souhaité renforcer l'action de l'ADIL et du CAUE et développer leur complémentarité, dans une organisation de ressources optimisées et en adéquation avec les attentes du public, des collectivités et des acteurs locaux.

Les expertises de l'ADIL et du CAUE ont ainsi été mutualisées au sein d'un groupement d'intérêt public (GIP) : la Maison de l'habitat du Doubs, investie d'une mission de service public.

Jacqueline CUENOT STALDER – Présidente  
Christine BOUQUIN - Vice-présidente  
Pierre SIMON - Vice-président  
Nathalie JABRY – Directrice

### Son ambition

Devenir l'interlocuteur de référence pour toutes les questions liées à l'habitat et s'imposer comme un acteur incontournable dans le Doubs.

### Sa mission

Faciliter l'accès aux informations relatives à l'habitat en devenant un centre de ressources et de conseils unique dans le Département.

### Ses valeurs

Basées sur les fondements forts et immuables de l'ADIL et du CAUE :

- Indépendance et neutralité
- Accessibilité
- Gratuité

### Ses objectifs

- Garantir une qualité de service aux publics en proposant un parcours complet et fluide, sans rupture.
- Renforcer la notoriété des structures qui la composent grâce à une visibilité forte marquée sur tout le territoire et en devenant la référence en matière d'habitat.
- Créer des partenariats pour consolider et diversifier les missions de l'ADIL et du CAUE mais également développer de nouveaux projets.

### Les moyens déployés



salariés experts  
et passionnés



appels  
par mois

### La Gouvernance

**28 janvier 2019** : Première convention constituée signée par le Préfet du Doubs.

**Juin 2019** : Arrivée de la directrice de la Maison de l'habitat du Doubs et du CAUE du Doubs.

**Novembre / décembre 2019** : Validation du projet MHD par les différentes instances administratives CAUE / ADIL / GIP et par le personnel.

**2 juillet 2020** : Mise en place effective à travers la mise à disposition du personnel des 2 structures (ADIL et CAUE) pour 6 mois.

**Décembre 2020** : Nouvelle convention tri-annuelle pour la mise à disposition du personnel.

**Février 2021** : Lancement du numéro unique et de la communication.



Les moyens humains, techniques et matériels de l'ADIL et du CAUE ont été mutualisés. Les deux structures exercent leur activité dans les mêmes locaux, situés au Fort Griffon à Besançon. Elles bénéficient d'un accueil physique et téléphonique commun, celui de la Maison de l'habitat du Doubs.

#### Un guichet unique

- Un numéro : **03 81 68 37 68**
- Une adresse mail :  
**contact@maisonhabitatdoubs.fr**

#### Une identité visuelle forte et assumée

#### Un renforcement de la communication

Un service communication dédié a été créé. Notre équipe travaille à la réalisation d'outils d'information et de communication dans le but de diffuser largement les actions mises en place par la Maison de l'habitat du Doubs.

Rendez-vous sur :

**[www.maisonhabitatdoubs.fr](http://www.maisonhabitatdoubs.fr)**

Ce site a vocation à remplacer complètement les sites internet des 2 structures, toujours dans l'objectif de faciliter la lisibilité pour le public qui nous consulte.

Nos partis pris :

- Un toit pour toutes les questions liées à l'habitat

- Une bulle de discussion pour l'échange et le partage



13

Un logo épuré avec un effet typographique à fort impact

- Une visibilité renforcée de nos deux entités
- Un univers visuel qui repose sur le dialogue, l'essence même de la MHD



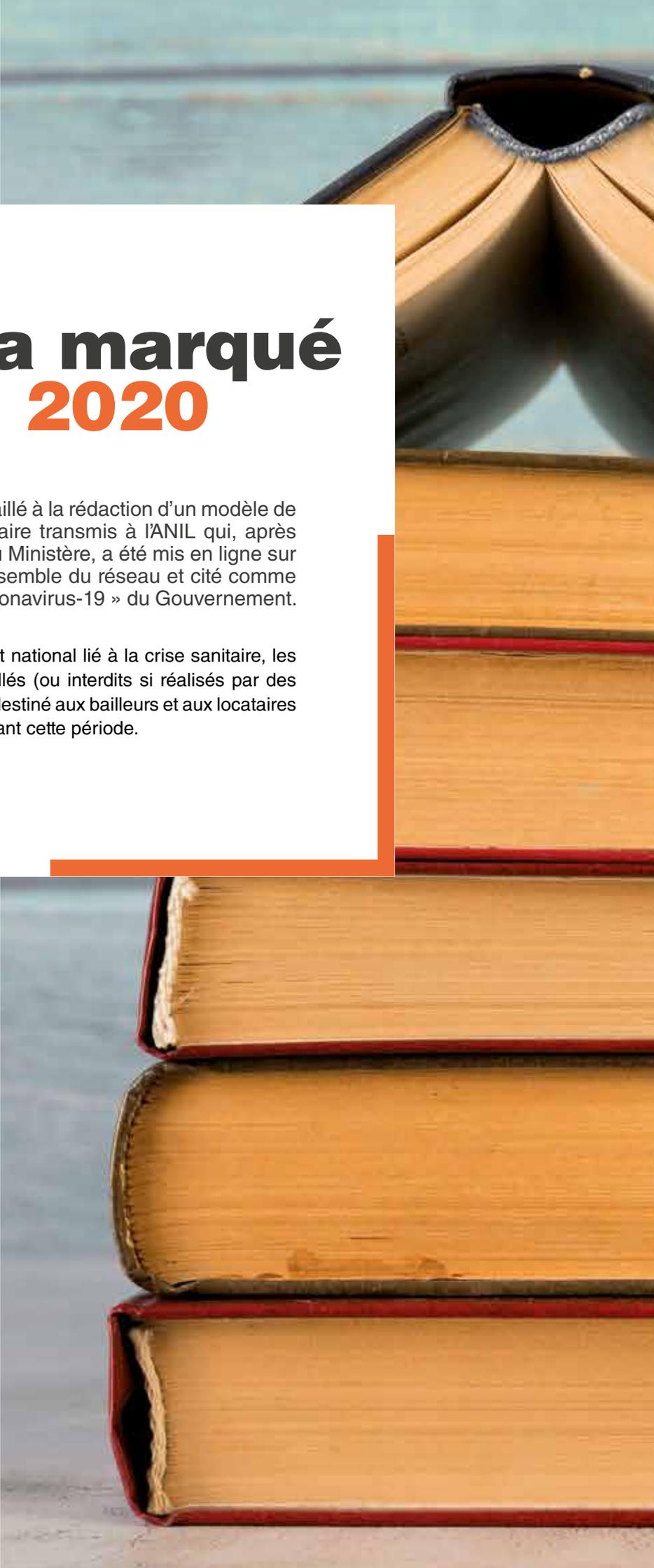
« L'association a pour objet d'informer le public sur toute question touchant **au logement et à l'habitat**. Cette information, qui repose sur une compétence juridique et financière confirmée, doit être complète, neutre, personnalisée et gratuite. »

Extrait de l'article 3 des statuts de l'ADIL du Doubs

# Chapitre 1



**PÔLE JURIDIQUE  
ET FINANCIER**



# Ce qui a marqué l'année 2020

Les équipes de l'ADIL ont travaillé à la rédaction d'un modèle de convention d'occupation précaire transmis à l'ANIL qui, après vérification par les services du Ministère, a été mis en ligne sur le site de l'ANIL, diffusé à l'ensemble du réseau et cité comme référence sur le site « Info Coronavirus-19 » du Gouvernement.

Dans le cadre du 1<sup>er</sup> confinement national lié à la crise sanitaire, les déménagements étant déconseillés (ou interdits si réalisés par des professionnels), ce modèle était destiné aux bailleurs et aux locataires dont le bail arrivait à terme pendant cette période.



#### Les dates notables :

- Le 20 août, arrivée de Mélissa Doelen, juriste en poste sur l'agglomération du Pays de Montbéliard (en remplacement de David Stefanovic).
- Le 2 avril, remerciements du Ministre chargé du Logement à la Présidente de l'ANIL. Julien Denormandie a salué la mobilisation de ces structures et le bon travail fait avec et par les ADIL sur les territoires. Le Ministre a également remercié l'ANIL pour les supports produits par son équipe avec l'aide des ADIL très utiles au public et aux acteurs de l'Habitat.

**8**

**lieux d'accueil au public**  
2 centres ouverts quotidiennement  
et 6 permanences décentralisées

**6**

**conseillers juristes**

**12 600**

**consultations en 2020**

**381 000**

**consultations depuis l'ouverture  
au public en 1987**

# a | LE CONSEIL PERSONNALISÉ AU PUBLIC

**Le service juridique accompagne les particuliers dans leurs projets d'achat ou de construction. Il apporte également une expertise dans le cadre de locations immobilières en informant sur les droits et devoirs des propriétaires bailleurs et des locataires. Nos conseillers disposent également d'une expertise pour accompagner les copropriétés dans leurs démarches et projets.**

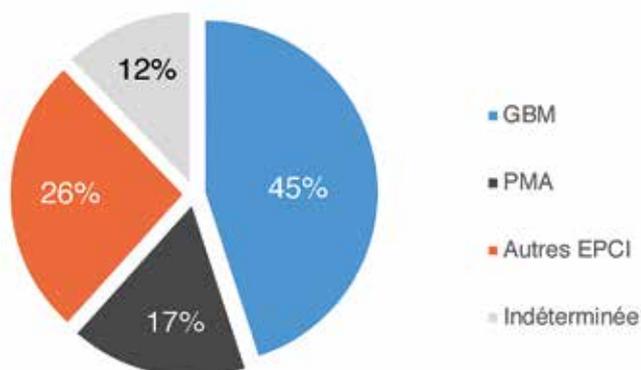
## Modes de contact

En raison de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, la majorité des consultations est réalisée par téléphone (77,4%, en hausse de 5,2 points). 9,8% ont lieu en face-à-face à l'occasion d'une visite (en baisse de 7,8 points). Les consultations par courrier électronique continuent de progresser (12,5%, en hausse de 2,4 points) et les demandes par courrier postal sont marginales (0,2%).

## Origine géographique des consultants

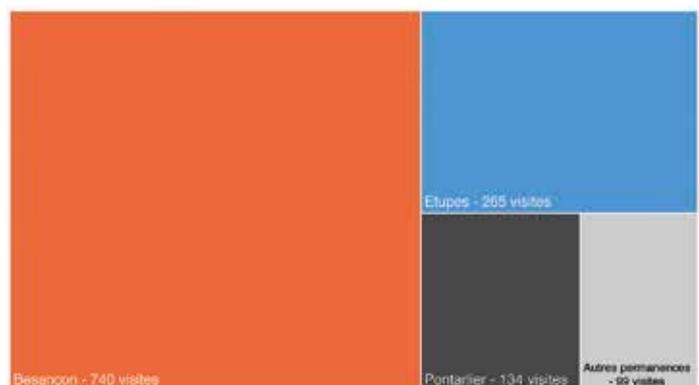
Parmi ces 12 586 consultations, 89,6% ont bénéficié à des usagers localisés sur le département du Doubs (soit 11 280 conseils).

Les Doubiens qui ont consulté le pôle juridique en 2020 sont situés :



## Lieu des visites

Sur 1 238 visites, c'est bien évidemment le siège de Besançon qui a accueilli le plus de public (59,8% des visites). Quant à l'antenne d'Etupes, elle a reçu 21,4% des visites. 10,8% des visites ont eu lieu à la permanence hebdomadaire de Pontarlier et les 8% des visites restantes ont été réalisées dans les autres permanences sur le Département.





conseils individualisés  
aux usagers  
(- 5,5% par rapport à 2019)



nombre moyen de  
conseils par mois  
(contre 1 110 en 2019)



heures de consultation  
en 1 an

### Profil et statut des consultants

Les ADIL ont avant tout pour vocation d'informer et de conseiller le grand public : il est donc normal que les particuliers représentent l'écrasante majorité des consultations.



des consultations  
du service juridique  
provient des  
particuliers.

Les travailleurs sociaux représentent 1,7% des consultants (soit 216), les professionnels de l'immobilier 1,2% (soit 149), les collectivités locales 0,7% (soit 90), 1,3% pour les autres types de profil.

En 2020, parmi les consultants du service juridique :

### Thèmes des consultations

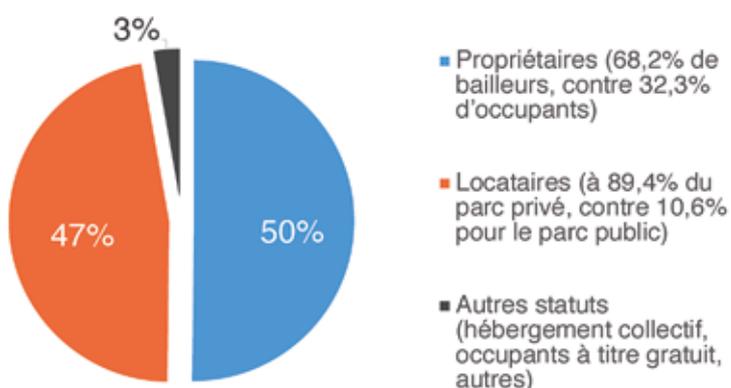
Dans près de 75% des cas, les consultants ne font l'objet d'aucune réorientation, ayant trouvé l'information ou la solution directement auprès du service juridique.

S'agissant de la répartition des consultations par thématiques, l'année 2020 s'inscrit dans la continuité des années précédentes, excepté pour la rénovation de l'habitat qui augmente de 36% (soit + 2,4 points).



minutes : durée  
moyenne d'une  
consultation

Ainsi, sur 12 586 conseils :



## b | L'INFORMATION ET L'EXPERTISE

À côté de leur traditionnelle mission de conseil personnalisé au public, les juristes assurent également une mission d'information et d'expertise qui revêt cette fois-ci une dimension collective.

### La tenue d'ateliers

- « Acheter et vivre en copropriété » animé par Raphaël et Richard, conseillers juridiques, les 22 et 25 septembre 2020.



- « Construire en harmonie avec le voisinage » animé par Sandrine, conseillère juridique et Stéphane, urbaniste au CAUE du Doubs, le 25 septembre 2020 à Valdahon.



18

participants aux ateliers

### La participation aux instances locales

- 9 commissions Habitat Dégradé
- 1 commission Copropriété du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

### Les partenariats



Dans le cadre de sa politique de l'habitat, le Grand Besançon a souhaité favoriser l'accès à la propriété des ménages primo-accédants sur des projets neufs de qualité. La Métropole a sollicité l'expertise de l'ADIL pour assurer cette sécurisation du parcours de l'accédant.



Le pôle juridique est également impliqué dans trois POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés), en partenariat avec Soliha Doubs, Côte d'Or & Territoire de Belfort :

- Agglomération du Pays de Montbéliard
- Grand Besançon Métropole
- Grand Belfort Communauté d'Agglomération.

Au total, 74 co-propriétés ont été surveillées, suivies ou accompagnées en 2020.

### La participation à des groupes de travail

- Groupe de travail « Copropriétés » de Bourgogne Énergies Renouvelables
- Groupe de travail « Plan Logement d'Abord »

## La présence dans les médias locaux

8

8 participations à l'émission « les experts » et à « la question du jour » sur France Bleu, avec Sandrine, conseillère juriste.



## L'intervention lors des journées d'information

1

1 journée technique des Conseillers Faire de Bourgogne-Franche Comté

## La conception et la mise à jour de supports d'information

10

10 supports d'information ont été réalisés en 2020.

Le sujet principal étant les aides financières disponibles pour la rénovation énergétique. Ces guides et fiches synthétiques sont devenus un outil de travail indispensable aux conseillers FAIRE.

## La présence sur le Salon de l'Habitat de Besançon



## Perspectives 2021

- Des web-conférences animées par un binôme de juristes à destination des bailleurs privés sur la rédaction du bail et la sécurisation de la location.
- 2 journées d'information sur la location des logements communaux, à destination des élus et secrétaires de mairie, sur 3 territoires (GBM, PMA et le Haut-Doubs).
- Des actions en faveur des futurs bacheliers et étudiants, sur le thème de la colocation.
- Une vidéo à destination des jeunes pour leur premier logement.
- Des animations et actions sur de programmes divers (POPAC).



**Les lieux d'accueil,  
d'information et de conseil  
neutre et gratuit sur la  
rénovation du logement  
sont regroupés sous la  
bannière commune  
« réseau FAIRE » (...).  
Le réseau FAIRE est mis  
en place par l'ADEME,  
l'Anah, l'ANIL et les  
collectivités, (...).**

Extrait de la charte d'engagement relative à l'utilisation de la signature commune  
de la rénovation des bâtiments FAIRE

# Chapitre 2



**PÔLE RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE**

# Ce qui a marqué l'année 2020

## Une explosion des demandes

Depuis début octobre 2020, nous faisons face à une augmentation de 50 à 70 % du nombre de demandes, liée à la communication gouvernementale sur les aides « ma prime rénov » mais également à la volonté politique affichée de rénovation énergétique des logements et de suppression de l'installation des nouvelles chaudières fioul au 1<sup>er</sup> janvier 2022. C'est bien sûr bon signe pour l'économie et pour la planète mais cette augmentation des demandes a placé l'équipe du service rénovation sous tension. Nous attendons avec impatience les nouveaux partenariats qui pourront être tissés en 2021 avec les communautés de communes pour renforcer le nombre de conseillers.

Le guichet unique mis en place par le département a prouvé en 2020 toute son efficacité. Par exemple, le département du Doubs a été le seul département de Bourgogne - Franche-Comté à dépasser ses objectifs (+131%) sur les dossiers Anah Habiter Mieux Sérénité, ce qui prouve que la chaîne des intervenants – Conseillers rénovation énergétique/juristes ; opérateurs Anah ; instructeurs Anah – est opérationnelle et efficace.





#### Date notable

Le 1<sup>er</sup> septembre 2020, Cécile Montel, conseillère en rénovation énergétique, est arrivée en remplacement de Guillaume Caverzasio. Elle s'est, malgré les difficultés liées au COVID, rapidement intégrée à l'équipe et prendra en 2021 la mission copropriétés avec Sandrine Bernard, conseillère juriste.

# 97 %

de taux de satisfaction

# 310

ménages venant de la plateforme  
monprojetanah.gouv.fr

# 503

RDV en présentiel (hors période de  
confinement) et + de 500 RDV en  
visio ou par téléphone

# 248

demandes d'audits énergétiques  
Effilogis (la moitié des audits  
de la région)

# a | LE CONSEIL PERSON- NALISÉ AU PUBLIC

Le conseiller en rénovation énergétique est à l'écoute du particulier et apporte un conseil personnalisé adapté à ses besoins, à ses ressources et aux caractéristiques de son logement.



75%

des ménages se déclarent « très satisfaits » du conseil fourni, d'après l'enquête d'évaluation du service réalisée en 2020.

1M €

Montant des travaux que chaque conseiller en rénovation permet de générer en 1 an.

20M €

Montant des travaux pour lesquels les conseillers en rénovation énergétique ont « tout à fait contribué » à la prise de décision.

1 €

investi dans le service = 62 € d'investissement confortés sur le territoire.

### Un service renforcé à travers la Maison de l'habitat du Doubs

Le service rénovation énergétique, qui est identifié sous plusieurs noms (Espace Info Énergie, Point rénovation Info Service, Espace Conseil Faire, Effilogis, ...) est composé de 5 conseiller(ère)s.

Le service rénovation énergétique couvre le territoire du département du Doubs hors Aire Urbaine dont le service est assuré par la Plateforme territoire de rénovation énergétique (PTRE) du Pays de Montbéliard. Pour rappel, ce service fait partie d'un réseau d'une dizaine de structures et d'une trentaine de conseillers couvrant l'ensemble de la région Bourgogne Franche-Comté.

Nos conseiller(ère)s réalisent des actions d'accompagnement des porteurs de projets (particuliers, copropriétés) et d'animations (visites de maisons rénovées, animations thermographiques, etc.). Ils contribuent ainsi au développement économique, à la valorisation des ressources et à la réduction de la facture énergétique de notre territoire.

### Un service public reconnu et compétent

Le conseiller en rénovation est un tiers de confiance, expert en rénovation de l'habitat, dont le rôle est de sécuriser et de conforter le projet des ménages qu'il renseigne afin de réduire durablement leur facture énergétique et améliorer leur confort.

### Un conseil personnalisé

Dans un premier temps, le conseiller explique les termes et les solutions techniques, alerte sur les points de vigilance, informe et éclaire dans le maquis des aides financières. Il peut aussi proposer une synthèse présentant plusieurs scénarios techniques et financiers et peut orienter vers les dispositifs appropriés (audit énergétique, AMO, dispositifs Anah, etc) en fonction de l'éligibilité du ménage.

Dans un second temps, le particulier bénéficie d'une aide à l'analyse et la compréhension de son audit ou de ses devis dans le but d'optimiser son projet de travaux. Il pourra ainsi choisir les matériaux, les équipements et la mise en œuvre les plus adaptés et prétendre à tous les financements mobilisables. Le particulier peut ensuite recontacter directement une ou plusieurs fois son conseiller pour des informations complémentaires liées à l'avancée de son projet, et celui-ci reste l'interlocuteur de confiance tout au long de son projet.

Ainsi, le particulier pourra s'engager, en toute confiance, dans son projet grâce à l'accompagnement personnalisé de son conseiller en rénovation énergétique.

5 553

demandes renseignées  
correspondant à 3 850 ménages

## **b | L'INFORMATION ET L'EXPERTISE**

L'activité s'est maintenue et les conseils aux particuliers sont restés stables, grâce à une équipe très investie qui a répondu efficacement à la demande des personnes faisant appel au service.



## Les rendez-vous dématérialisés

Nos permanences et RDV physiques ont été suspendues du 12 mars au 26 mai 2020 et du 29 octobre au 31 décembre 2020. Toute l'équipe a été placée en télétravail et a continué à apporter des conseils aux particuliers par le biais d'entretiens téléphoniques ou de visio-conférences.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre, l'équipe est de retour en présentiel dans les locaux du Fort Griffon, mais les rendez-vous avec les particuliers à Besançon ou en permanences décentralisées sont toujours suspendus. En attendant la réouverture des rendez-vous en présentiel, des rendez-vous par téléphone ou visio sont proposés. Ce système n'est pas parfait mais permet de répondre à la majorité des demandes, de maintenir l'activité de conseil et de garantir la continuité du service. Les conseillers sont pleinement mobilisés, en lien avec les autres services, afin de répondre au mieux à l'évolution de la demande.

## Des animations réussies malgré la crise



participants aux divers événements organisés.



participants lors de nos autres actions : Salon de l'Habitat, formation au GRETA, ...

- 21 participants aux 2 soirées thermographiques à Soye (CC Deux Vallées vertes) et à Avoudrey (CC Portes du Haut Doubs).
- 29 participants aux 2 web-conférences (nouveau format) sur le thème « Les aides financières à la rénovation énergétique » :
  - Pour la CC des Portes du Haut-Doubs, animée par Benoit Galmiche et Sébastien Triplet
  - Pour le PETR Doubs Central, animée par Yann Genay et Erik Dorge



- 29 artisans présents aux 3 réunions sur les aides à la rénovation sur les 3 communautés de communes :
  - CC Deux Vallées Vertes, animée par Erik Dorge
  - CC Doubs Baumois, animée par Yann Genay
  - CC Pays de Sancey Belleherbe, animée par Erik Dorge



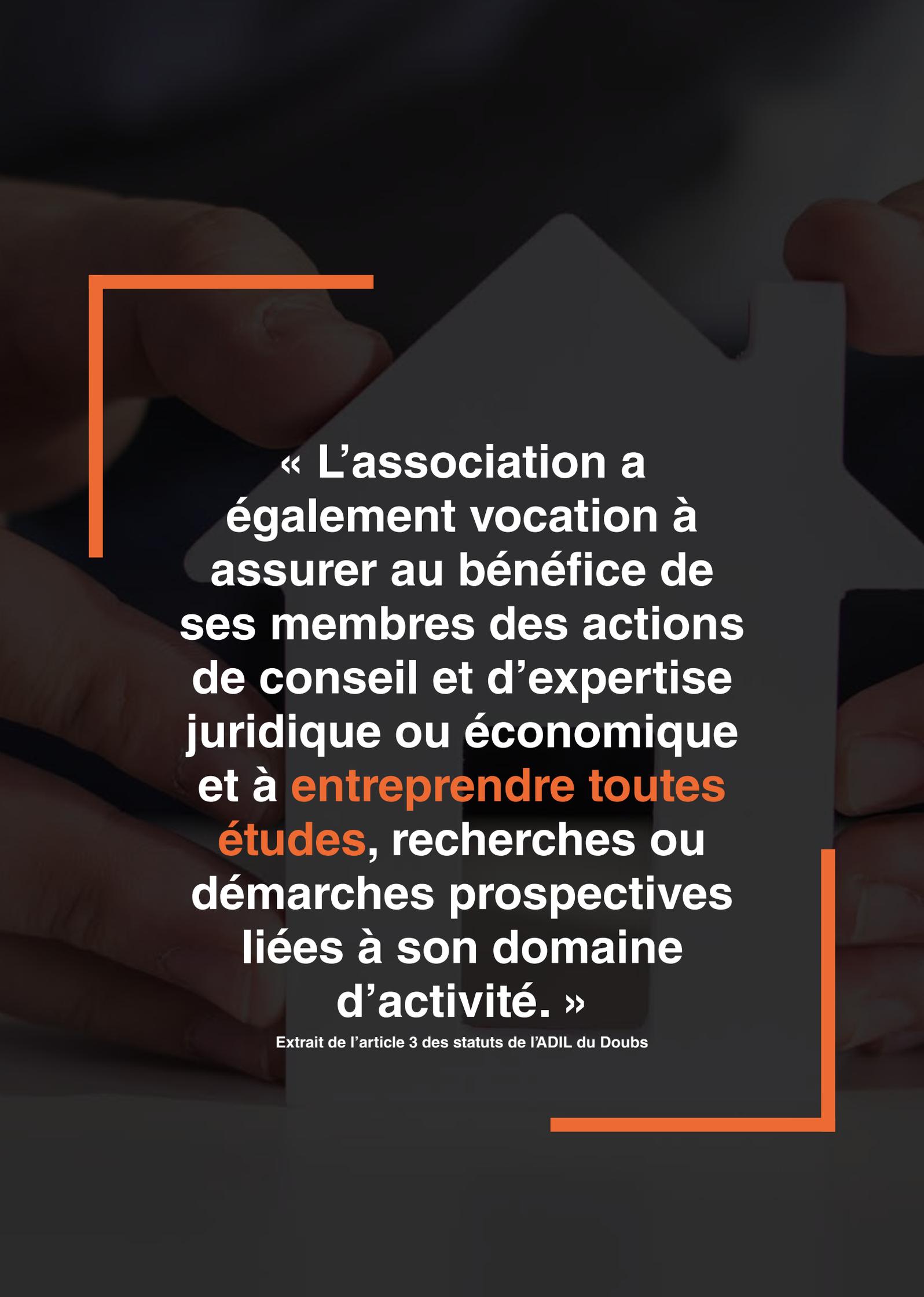
En raison de la crise sanitaire, les événements ci-dessous n'ont pu se tenir :

- 6 visites de maisons BBC
- 5 soirées thermographiques (dont 2 transformées en web-conférence)
- 5 réunions pour les professionnels
- 6 interventions en entreprise.

## Perspectives 2021

En 2021 et pour 3 ans, la Maison de l'habitat du Doubs a postulé à l'appel à manifestation d'intérêt de la région Bourgogne Franche-Comté (Guichet unique de rénovation énergétique (GURE) afin d'assurer la mission de service public pour le conseil en rénovation énergétique. Les 5 conseillers et conseillères sont donc depuis le 1<sup>er</sup> janvier mis à disposition de la Maison de l'habitat du Doubs par avenant à leur contrat.

- Les copropriétés seront désormais accompagnées par un binôme composé de Cécile Montel, conseillère en rénovation énergétique, et Sandrine Bernard, conseillère juriste.
- La communauté de communes Loue-Lison lance sa plateforme territoriale de rénovation énergétique Effilogis maison individuelle, pour laquelle l'équipe va former l'accompagnateur et l'intégrer dans son équipe.
- Le Grand Besançon Métropole lancera également sa plateforme, l'accompagnement des particuliers fera l'objet d'un marché public auquel la Maison de l'habitat du Doubs pourra répondre.



« L'association a également vocation à assurer au bénéfice de ses membres des actions de conseil et d'expertise juridique ou économique et à **entreprendre toutes études**, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité. »

Extrait de l'article 3 des statuts de l'ADIL du Doubs

# Chapitre 3

---



**PÔLE OBSERVATOIRE  
ET ÉTUDES**

## Ce qui a marqué l'année 2020

La mise en place de la Maison de l'habitat du Doubs a contribué à redistribuer les missions du service études pour une meilleure articulation avec les partenaires :

- d'une part ce qui constitue sa spécificité et expertise : enquêtes loyers locales et régionale et informations des professionnels et particuliers sur l'état et les tendances en matière de marchés locaux de l'habitat
- d'autre part le développement de ses activités dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'habitat (ODH) : note sur la vacance locative PLS/PLP, indicateurs, bases de données et diagnostics territoriaux, diverses études en lien avec la problématique habitat et le Plan départemental de l'habitat (PDH), ces dernières dépendent dorénavant directement de la direction MHD.



Conséquences de cette nouvelle organisation, le temps de travail des salariés du service études est partagé entre les deux entités à raison de 40 % pour l'exécution des missions « historiques » relevant de l'ADIL et 60 % pour les missions directement dévolues à l'activité d'observation, d'expertise et de conseil à l'échelle départementale.

**4**

---

**enquêtes réalisées  
dans le cadre de l'OLL**

**1**

---

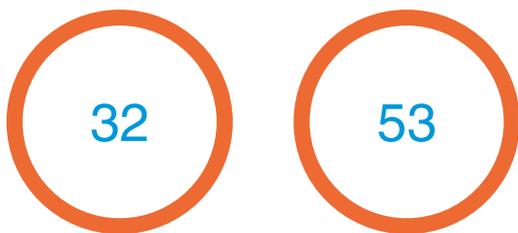
**enquête réalisée  
dans le cadre de l'ODH  
(vacance locative)**

# a | LES MISSIONS AFFÉRENTES À L'ADIL

L'Observation des loyers est une expertise de l'équipe reconnue et appréciée par les professionnels et les usagers.



## Les Observatoires locaux des loyers en France



observatoires en France

agglomérations couvertes

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces outils sont portés par des ADIL, des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et réunissent une pluralité d'acteurs du logement.

L'ADIL fait partie de ce réseau national d'acteurs et assure deux enquêtes. Elle assure deux Observatoires locaux des loyers (OLL) sur les secteurs de Besançon et de Montbéliard, animé par un comité de pilotage depuis 2019. Il a proposé de faire la demande d'agrément pour renforcer les liens avec les professionnels impliqués et de renforcer les résultats dans ces deux secteurs. Ce sera aussi l'opportunité de réfléchir à une expérimentation d'extension de l'OLL de la ville Besançon à sa périphérie.

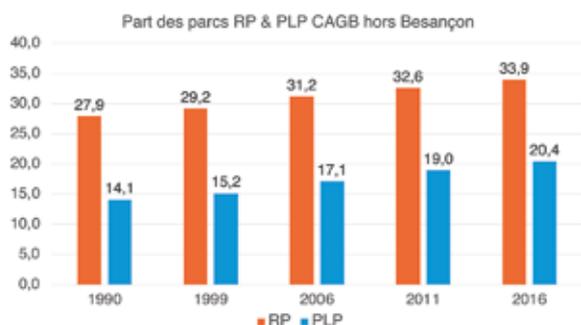
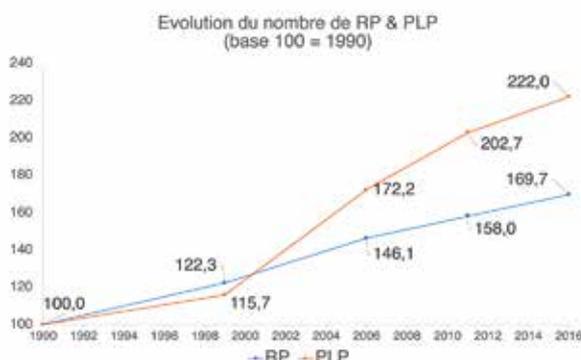


Figure 1 : Évolution de la contribution des communes de l'agglomération (hors Besançon) dans le parc de résidences principales et dans celui du locatif privé.

Figure 2 : rythme de croissances du parc des résidences principales et du parc locatif privé dans les communes de l'agglomération (hors Besançon) entre 1990 et 2016.



## Le travail de collecte des données

Les confinements successifs et les difficultés de collecte auprès des agences ont perturbé le travail de collecte de données. C'est donc avec un certain retard mais avec l'appui de renforts de personnels, que les chargés d'étude ont pu en fin d'année 2020 et début 2021, boucler les collectes locales et régionales. La production des rapports associés sera réalisée sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

## L'enquête 2020 en Franche-Comté

L'ADIL poursuit son enquête annuelle sur l'évolution des niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté en partenariat avec la DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) de Bourgogne-Franche-Comté, la CAF, la FNAIM et les professionnels de l'immobilier (études accessibles sur notre site).

Un rapport annuel est en libre accès sur le site internet de l'ADIL 25 ainsi que la mise en ligne d'une base de données régionale loyer permettant aux professionnels qui participent à l'enquête la recherche et la consultation de niveaux de prix sur la base de critères tant thématiques que spatiaux.

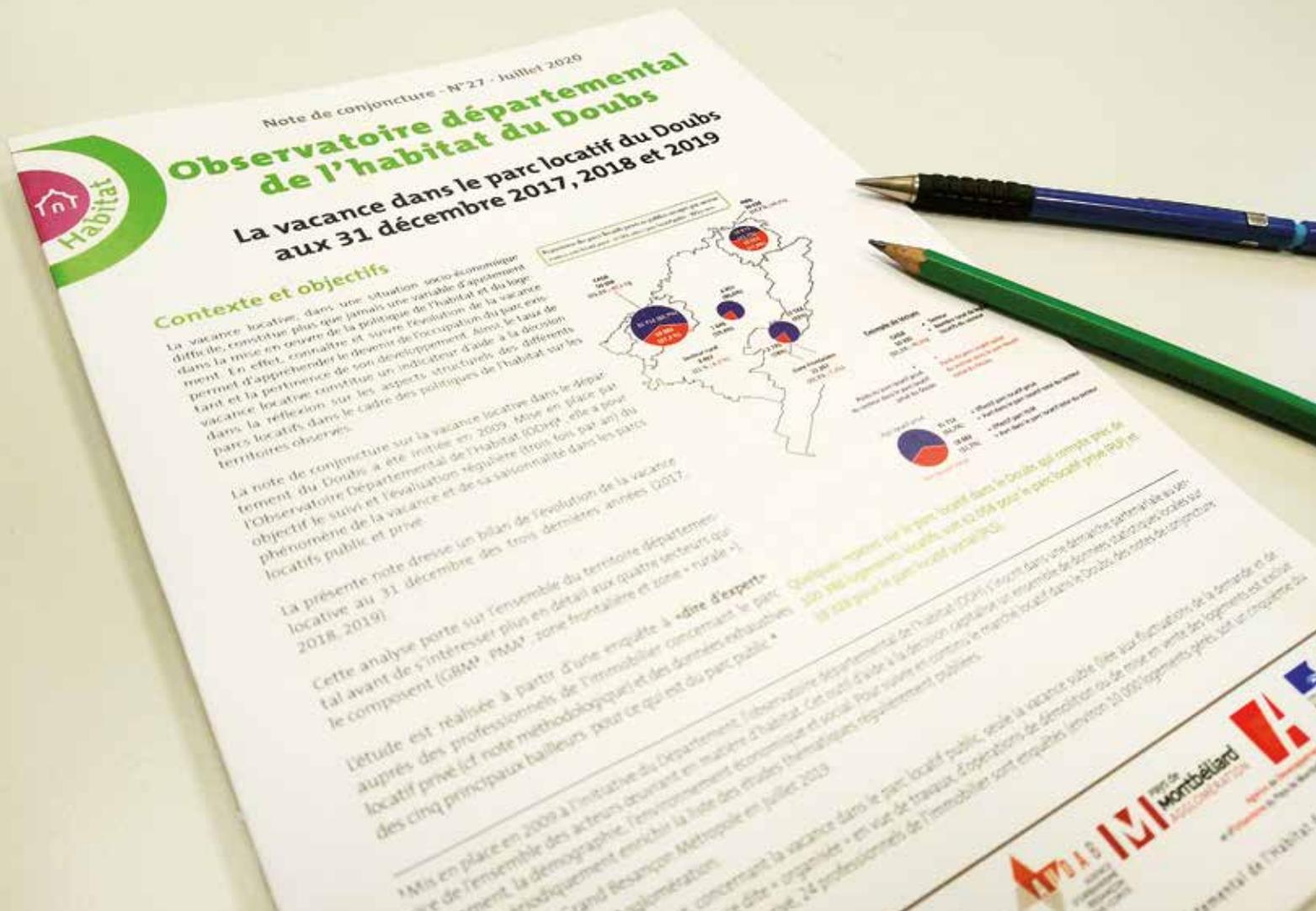
L'Observatoire des loyers permet également de fournir des références de loyers au sens de la loi du 06 juillet 1989. Ainsi, les consultants (locataires, propriétaires, gestionnaires) peuvent évaluer la valeur locative de leur logement et le positionner par rapport à celle d'un bien moyen ou médian similaire. L'ADIL du Doubs fournit des références loyer par téléphone ou via un formulaire sur son site internet. La valeur locative d'un bien est simulée en fonction de critères relatifs à ses caractéristiques (localisation, nombre de pièces, surface, époque de construction).

## Perspectives 2021

- Demande d'agrément auprès de la DHUP.
- Extension des membres du COPIL OLL avec l'intégration de GBM, PMA et le CD25.
- Expérimentation de l'extension du périmètre « enquête loyer » sur GBM.
- Enquête régionale de Franche-Comté.

# b | LES MISSIONS RELEVANT DE LA MHD

Les missions dans le cadre de la Maison de l'habitat du Doubs, sont réalisées conjointement en collaboration avec nos partenaires.



Malgré le contexte sanitaire les réunions de l'observatoire départementale de l'Habitat ont été maintenues en visio ou en présentiel.

Une grande partie du programme de travail arrêté début d'année 2020 a été respecté, notamment :

- La mise à jour, la mise en forme et la mise à disposition des données et indicateurs identifiés en vue de la réalisation des portraits de territoires (EPCI) destinés à l'information des élus sur les enjeux en matière d'habitat ainsi qu'à l'élaboration du prochain Plan départemental de l'habitat.

- La réalisation d'un certain nombre de portraits de territoires (CC Loue-Lison, du Pays Baumois, etc.) par les agences d'urbanisme (ADU et AUDAB), leur révision et leur validation en comité technique de l'ODH.

- La note de la vacance, plus spécifiquement la collecte des informations auprès des professionnels et surtout du Groupement des bailleurs sociaux du Doubs (GBSD), a été fortement perturbée et retardée dans sa publication.

- Un rapprochement avec ATMO BFC a été organisé afin d'étudier l'opportunité de concevoir une base de données commune qui permettrait de mixer différentes thématiques et ainsi optimiser les moyens de nos deux structures.

Ce projet se construit sur plusieurs années :

2020 : réflexion autour du partenariat

2021 : essais techniques

2022 : implémentation et analyses

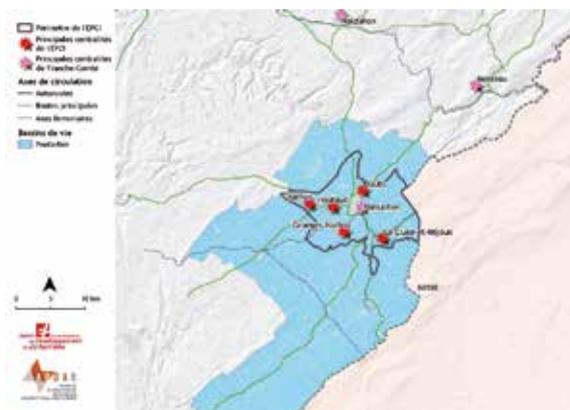
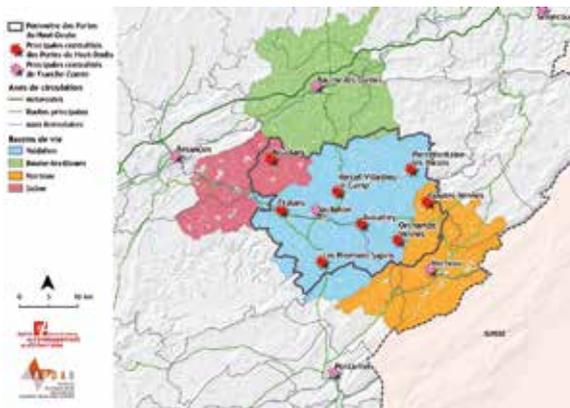


Figure 1 : Territoire Grand Pontarlier, extrait « Portrait de territoire Grand Pontarlier, décembre 2020 ».

Figure 2 : Territoire des Portes du Haut-Doubs, extrait « Portrait de territoire Portes du Haut-Doubs, décembre 2020 ».

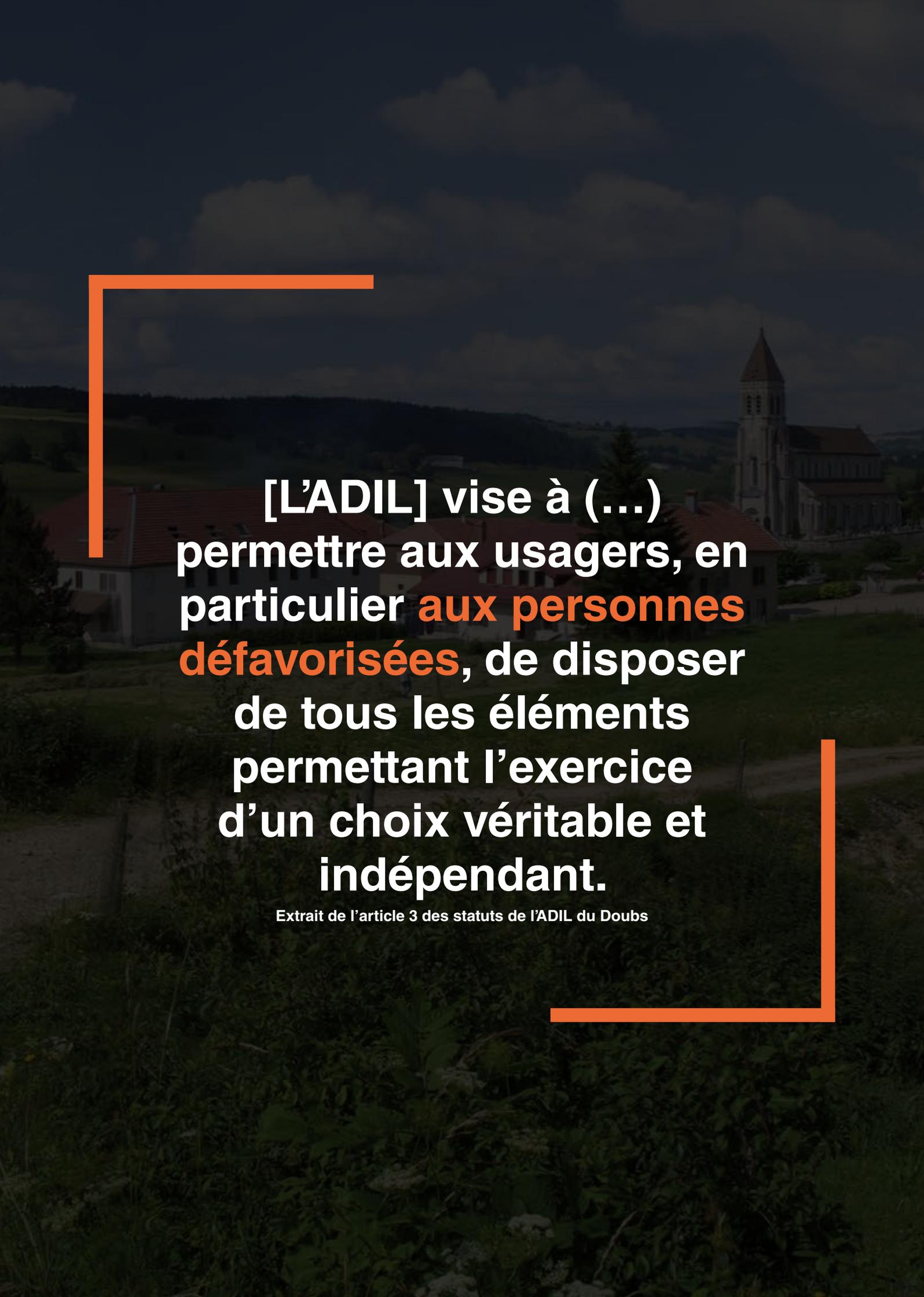


## Perspectives 2021

- L'année 2021 verra la poursuite de la rédaction des portraits de territoire (un pour chaque EPCI) et la réalisation, en bout de chaîne, d'une synthèse départementale destinée à alimenter le processus de réflexion et de mise à jour du prochain Plan départemental de l'habitat (PDH).

- Expérimentation : implantation de données Habitat dans l'outil OPTTEER.

Le partenariat « ODH » a permis de **concevoir des monographies territoriales**. L'ensemble du Département du Doubs devrait être étudié pour fin 2021.



**[L'ADIL] vise à (...) permettre aux usagers, en particulier **aux personnes défavorisées**, de disposer de tous les éléments permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant.**

Extrait de l'article 3 des statuts de l'ADIL du Doubs

# Chapitre 4



**LE PÔLE  
COORDINATION DU  
PDALHPD ET DU  
PLAN « LOGEMENT  
D'ABORD »**

## **L'ADIL assure les missions :**

- de coordination du PDALHPD du Doubs, co-piloté par l'État et le Département
- d'appui à la coordination de la politique du « Logement d'abord » déployée dans le Doubs
- d'ingénierie en faveur de la mobilisation du parc privé dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du « Logement d'abord » pour le compte de l'État et du Département.



**131**

---

réunions dont 45 réunions  
animées ou co-animées par l'ADIL

**52**

---

réunions sur le « Logement d'abord »  
dont 37 animées  
ou co-animées par l'ADIL

**56**

---

comptes rendus rédigés

**10**

---

formations ou rencontres nationales

# a | RAPPEL DES MISSIONS

## Qu'est-ce que le PDALHPD ?

Le PDALHPD est une compétence obligatoire pour l'État et le Département. Mis en place avec la Loi BESSON du 31 mai 1990, il s'adresse aux personnes ayant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement. Il est structuré autour de l'hébergement-logement, de l'accompagnement et fédère une multitude de partenaires.

Afin de suivre ce plan, l'État et le Département confient à l'ADIL la coordination du PDALHPD, qui comprend plusieurs aspects :

- Respect des obligations législatives et réglementaires : veille active, application et mise en œuvre des textes, rappel des obligations ;
- Suivi du plan, évaluation et adaptation des dispositifs ;
- Aide à la construction, à l'élaboration de réponses adaptées en fonction des besoins repérés.

Cette mission est complète et permet, du fait d'une vision globale des dispositifs et du partenariat, d'être force de propositions.

## Qu'est-ce que le plan « Logement d'abord » ?

Au même moment que la construction du PDALHPD du Doubs 2018-2022, une politique nationale, le « Logement d'abord », a été annoncée par le Président de la République fin 2017. Le « Logement d'abord » est une réforme structurelle qui vise à réduire le nombre de personnes laissées sans solution de logement et à diminuer les tensions sur l'hébergement. Portée par l'État, sa mise en œuvre accélérée a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt, auquel le Département du Doubs a postulé et a été retenu, sur la période 2019-2020.

Dans le Doubs, ce fut une réelle opportunité pour l'État et le Département d'aller plus loin dans la

démarche, en faisant de l'accès au logement l'enjeu principal du nouveau PDALHPD. Le PDALHPD 2018-2022 a ainsi été construit dans la logique du « Logement d'abord », et partage les mêmes axes d'intervention : agir par l'offre, agir par l'accompagnement, agir par la gouvernance et la coopération.

L'ADIL assurant l'animation du PDALHPD, la mission d'appui à la coordination du « Logement d'abord » lui a également été confiée par l'État et le Département. L'ADIL accompagne ainsi ces derniers dans la réflexion, la construction de dispositifs, d'outils opérationnels et la mise en œuvre concordante du PDALHPD et du « Logement d'abord ».

Un travail au long cours est mené, visant à faire en sorte que la politique du « Logement d'abord » soit complètement intégrée, à l'aune du prochain PDALHPD.

L'ADIL s'est également vu confier une mission d'ingénierie sur la mobilisation des bailleurs privés, dans le cadre du « Logement d'abord ». Les conseils qu'elle apporte, au niveau juridique, fiscaux, financiers sont des atouts, sur lesquels le Département et l'État se sont appuyés, pour développer une action spécifique auprès de ces bailleurs.

En septembre 2020, la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) a décidé de continuer à soutenir financièrement les territoires pilotes, pour l'année 2021. Le Département et l'État ont souhaité maintenir le partenariat avec l'ADIL en 2021, afin de poursuivre les missions qui lui ont été confiées.

## b | CE QUI A MARQUÉ L'ANNÉE 2020



formations sur le thème du « Logement d'abord »



propriétaires bailleurs contactés



propriétaires suivis dans le cadre du « Logement d'abord »

### Mise en œuvre accélérée du « Logement d'abord »



#### Participation à la stratégie de mobilisation du parc privé

- **Élaboration d'une fiche relative à l'accompagnement mené dans le cadre du « pack sécurisation ».**

Pour rappel, un pack sécurisation pour les bailleurs privés a été construit en 2019, qui souhaite obtenir des avantages financiers, fiscaux et un accompagnement, afin d'inciter les bailleurs à confier leurs logements en mandat de gestion à Soliha AIS.

Ce pack, qui s'appuie en particulier sur l'accompagnement des bailleurs et des locataires ne faisait pas suffisamment ressortir l'accompagnement, qui est un des piliers du mandat de gestion Soliha AIS.

Aussi, une fiche sur l'accompagnement

a été élaborée et ajoutée à ce pack. Elle précise que le mandat de gestion simplifie la location, rappelle les missions de Soliha AIS, l'accompagnement adapté des ménages et des propriétaires, les moyens de prévenir et de protéger par la commission d'attribution, les actions menées pour louer le plus rapidement possible les logements, la présence de Soliha AIS au moment de l'accès dans le logement et pendant toute la durée de la location.

- **Réflexion pour lever les freins identifiés au dernier trimestre 2019 sur la mobilisation du parc privé**

La chargée de mission ingénierie parc privé de l'ADIL du Doubs a identifié auprès des bailleurs et professionnels de l'immobilier les freins du « pack sécurisation » afin qu'il soit renforcé, en particulier sur le secteur « tendu » du Haut Doubs.

- **Montage d'un projet visant à renforcer les incitations financières auprès des bailleurs privés disposant de logements sur les secteurs tendus (Haut-Doubs et ville de Besançon).**

La DIHAL a été intéressée par le projet du Doubs et a accordé des fonds supplémentaires (340 000 euros) pour un renforcement du dispositif sur les secteurs tendus en 2021, à titre expérimental.

- **Construction d'un « pack sécurisation renforcé » et document de communication destinés à ces propriétaires disposant de logements sur les secteurs tendus**

**À télécharger sur le site de l'ADIL : [file:///Users/admin/Downloads/PACK\\_SECURISATION\\_RENFORCEE.pdf](file:///Users/admin/Downloads/PACK_SECURISATION_RENFORCEE.pdf)**

- **Poursuite du partenariat avec Soliha AIS dans l'objectif d'augmenter son parc et de développer sa Gestion Locative Adaptée**

Des réunions mensuelles ont été menées entre SOLIHA AIS et l'ADIL du Doubs sur le suivi des bailleurs et sur l'avancée des projets. Des points mensuels ont été réalisés en commission d'attribution Soliha AIS sur les dossiers en cours, les projets ... La chargée d'ingénierie parc privé apporte un appui technique quotidien à Soliha AIS (soutien sur les questions juridiques, financières et fiscales, en particulier).

- **Poursuite de la collaboration sur la prospection**



Notre juriste oriente les propriétaires et assure le suivi des personnes intéressées par le mandat de gestion Soliha AIS pour les amener à intégrer le dispositif.

- **Poursuite de la promotion du « pack sécurisation » auprès des bailleurs privés lors d'entretiens personnalisés assurés par ailleurs par l'ensemble de l'équipe de l'ADIL**

Depuis septembre 2020, une collaboration a été mise en place entre le chargé d'ingénierie du parc privé et le Directeur de la Direction Territoriale des Solidarités Humaines du Conseil départemental sur le secteur du Haut Doubs. Ce dernier a organisé des rencontres pour mobiliser les élus de ce territoire. Elles ont permis de faire connaître les avantages du « Logement d'abord » et de les mobiliser plus globalement sur les personnes en difficulté pour accéder au logement.

- **Communication sur le dispositif**

- Deux interventions du chargé d'ingénierie parc privé sur la radio France Bleu ;
- présence sur le Salon de l'Habitat ;
- rédaction d'une plaquette d'information sur Soliha AIS et d'une lettre d'information sur le « Logement d'abord » et le parc privé à destination des travailleurs sociaux ;
- rédaction d'un flyer sur le « pack sécurisation renforcé » ...

### **Participation à des temps de travail organisés par l'État**

Travail sur la sortie de confinement des personnes mises à l'abri pendant le 1er confinement lié à la crise sanitaire et sur un projet de création d'une résidence sociale sur le secteur de Valdahon.

### **Participation à la structuration d'une veille sociale en lien avec les différents acteurs de l'accompagnement mobilisés sur le territoire**

L'État et le Département ont organisé au dernier trimestre 2020 des rencontres avec certains CCAS et structures d'accueil de jour, auquel l'ADIL a participé, pour échanger sur leurs missions, les publics accompagnés, le « Logement d'abord » et la question de la veille sociale.

### **Réflexion sur une formation sur le « Logement d'abord » à destination des travailleurs sociaux**

Cette réflexion a démarré en octobre 2019, entre les services du Département, de l'État et l'ADIL. Animées par l'ADIL, six réunions se sont déroulées d'octobre 2019 à février 2020. A noter que la Direction de l'Action Sociale du Logement et de l'Insertion (DASLI) travaille en lien avec les Directions Territoriales des Solidarités Humaines du Département sur le sujet, afin de partager les différentes hypothèses de travail et de cibler la meilleure approche possible. Le 22 juillet 2020, le Département a décidé de travailler en interne avec les responsables des pôles sur le sujet, avant d'engager une formation auprès des travailleurs sociaux.

### **Élaboration d'outils de suivi**

- Mise en place d'un tableau de suivi de la commission d'attribution Soliha AIS sur les logements captés, parc existant et ménages relogés dans le cadre du « Logement d'abord » ;
- Élaboration d'un modèle de rapport d'activité Soliha AIS ;
- Élaboration d'un projet de fiche de liaison entre la commission d'attribution Soliha AIS et les communes disposant de logements communaux ;
- Réflexion sur une nouvelle fiche de candidature aux logements gérés par Soliha AIS.

### **Élaboration de documents de cadrage**

- Rédaction d'une note de cadrage et d'une grille d'évaluation concernant sur le « pack sécurisation renforcé » et projet de convention cadre correspondante ;
- Rédaction d'un projet de convention cadre

« Accompagner pour Habiter » ;

- Participation à la rédaction d'un courrier destiné aux partenaires sur la mise en place à compter de février 2020, d'une instance dédiée au logement et à l'hébergement : la Coordination Départementale de l'Accompagnement Hébergement Logement (CODAHL) ;
- Rédaction de chartes de fonctionnement et de confidentialité de la CODAHL.

### Préparation et animation du comité de suivi « Logement d'abord »

Un comité de suivi s'est réuni en juillet 2020. Deux réunions préparatoires, animées par l'ADIL, se sont déroulées sur le sujet.



### Participation au rendu compte de l'utilisation des crédits DIHAL, du travail réalisé et ses perspectives

5 réunions techniques entre le Département, l'État et l'ADIL se sont déroulées en 2020. Ont été rapportés les dépenses réalisées action par action, les résultats des actions et la demande de poursuite du financement. Un dialogue de gestion a enfin eu lieu avec la DIHAL en 2020. Cela a permis d'échanger sur l'utilisation des crédits, ainsi que sur le travail réalisé et les perspectives. Ce dialogue de gestion avait pour objectif pour la DIHAL, d'arbitrer la répartition des crédits pour 2019-2020 et d'échanger sur les perspectives 2021.

### Participation aux formations sur le « Logement d'abord »

L'ADIL a participé à six formations et/ou rencontres nationales sur le « Logement d'abord » en 2020 :

- 08/01/2020 : « Amicall » organisée par la DIHAL « de la rue au logement »
- 29/01/2020 : journée organisée par la DRJSCS et la FAPIL sur l'intermédiation locative

- 07/05/2020 : « Amicall » organisée par la DIHAL sur la formation sur le « Logement d'abord »
- 14/05/2020 : « Amicall » organisée par la DIHAL sur la sortie de crise
- 16/06/2020 : conférence organisée par l'ANIL sur la mobilisation des bailleurs privés pour améliorer le parc privé
- 14/09/2020 : séminaire organisé par la DIHAL sur les principes du « Logement d'abord »

### Élaboration du projet de bilan sur la mise en œuvre accélérée du « Logement d'abord »

La mise en œuvre accélérée du « Logement d'abord » a fait l'objet d'un bilan pour 2019. Outre le bilan, les perspectives pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ont été décrites, que le Département a transmis à la DIHAL en 2020. Ce travail a été mené par l'ADIL et a été validé par le Département et l'État.

### Lutte contre l'habitat dégradé

La commission restreinte, animée par l'ADIL, qui travaille sur le volet communication du dispositif et l'ajustement de l'action en fonction des besoins, s'est réunie 4 fois en 2020.

Du fait de la crise sanitaire et du 1<sup>er</sup> confinement, la commission technique départementale qui étudie des situations individuelles a été suspendue pendant cette période. La CAF, la DDT (porteurs de l'action) et l'ADIL, ont travaillé en juin 2020, sur les modalités de reprise de la commission.

L'ADIL a également participé à la réflexion portée par l'État et le Département sur la mise en place et le contenu d'une étude sur le Programme d'Intérêt Général habitat indigne, qui arrivait à terme fin 2020. L'ADIL a apporté sa contribution à l'étude réalisée par un cabinet extérieur.

Nous avons également participé à la réflexion engagée par le Conseil Local en Santé Mental sur les situations d'incurie dans le logement, l'objectif étant de signer un protocole partenarial sur le sujet.

L'ADIL a participé à trois formations en 2020 sur l'évolution des textes relatifs à la lutte contre l'habitat indigne, le syndrome de Diogène et l'hypersensibilité aux ondes électromagnétiques.

## Prévention des expulsions locatives

L'ADIL a été relais auprès des services de l'État et du Département des mesures prises au niveau national pendant la crise sanitaire, afin qu'aucun ménage ne se retrouve expulsé pendant le confinement. Les informations et directives ont été relayées au fur et à mesure.

L'ADIL anime un groupe de travail sur la prévention des expulsions locatives (État, Département, CAF, ADIL). Un modèle de rapport d'activité a été validé en 2019, dont le contenu a été partiellement renseigné, puis suspendu au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 du fait de la crise sanitaire, qui a redéfini les priorités. Ce travail sera réactivé en 2021.

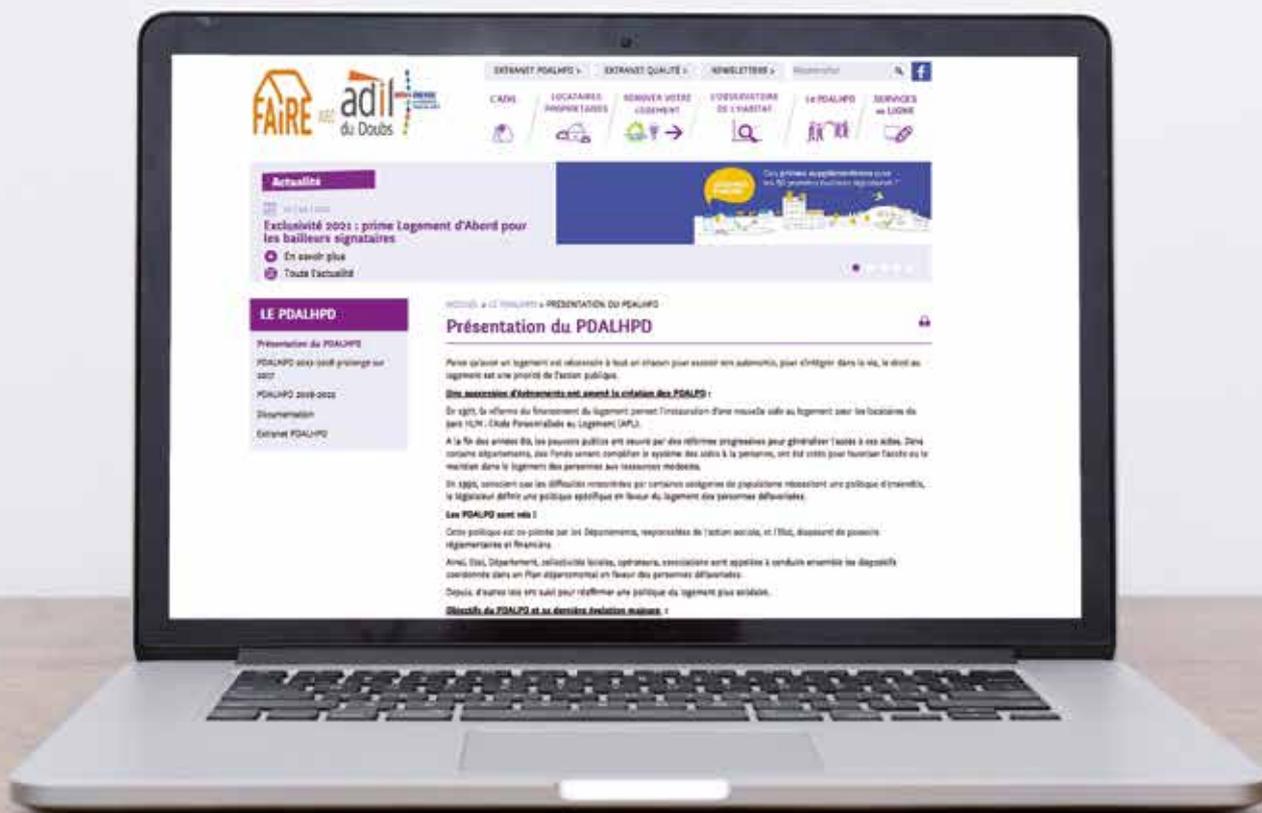
Une réflexion sur un projet de formation-information des travailleurs sociaux, sur le « Logement d'abord », comprenant notamment la charte de prévention des expulsions locatives a été menée entre les services de l'État, du Département et l'ADIL (à partir d'octobre 2019 et sur 2020).

## Participation à des commissions d'examen de situations individuelles

L'ADIL participe à des commissions sur les thèmes de l'accompagnement hébergement-logement, l'accès au parc privé, l'aide aux accédants à la propriété en difficultés, la lutte contre l'habitat indigne, la prévention des expulsions, l'habitat spécifique. Cette participation permet de suivre le fonctionnement des dispositifs, d'être en lien avec les partenaires positionnés et d'être au plus près des réponses apportées aux ménages en difficulté.

## Information des membres

L'ADIL assure la mise à jour du site extranet du PDALHPD, hébergé sur le site internet de l'ADIL ([www.adil25.org](http://www.adil25.org)), qui compile les actions du PDALHPD. Une importante mise à jour du site a été faite en juillet 2020.







# adil du Doubs

---

1 chemin de Ronde du Fort Griffon  
Entrée D  
25000 Besançon  
03 81 68 37 68  
contact@maisonhabitatdoubs.fr  
[www.adil25.org](http://www.adil25.org)



« Lorsque deux forces sont jointes,  
leur efficacité est double. »

Isaac Newton